

# 遠雄大學之城翡冷翠住店區

## 第四屆區分所有權人會議紀錄

開會時間：102年11月23日 13:30-18:20

開會地點：台北大學國際會議廳

主席：召集人第三屆管委會主任委員 駱展龍 記錄：總幹事 陳必奇

應到：359人 實到人數：236人（詳如簽到表） 出席比例：65.74%

列席人員：良福物管、保全公司 王宗海協理、蘇鍾軍處長、李紀中、溫芃翔主任等工作人員

壹、主席致詞：（略、如會議資料）

貳、上次會議決議執行報告：（略、如會議資料）

B3-12 成小姐：管委會提案一第二案：第三屆管理委員選舉辦法討論案。會議記錄有誤，應重新討論及決議。

主席裁示：併本次會議管委會提案一提案八：委員選舉辦法修訂案討論。

參、管理委員會工作報告：（略、如會議資料）

肆、提案討論：

一、追認案：（一般決議：必須出席人數二分之一以上同意）

（一）第四屆區分所有權人會議出席費案

說明：

1. 102年8月份管委會決議通過公告：

第四屆區分所有權人會議，出席費發放標準：

區分所有權本人出席1,000元，委託出席500元。

2. 102年9月份管委會決議通過公告：

發放條件為無欠繳102年10月以前(含)管理費，或現場補繳清者方可領取。

決議：全體出席人員無異議通過。

（二）住戶婚喪喜慶案

說明：102年4月份管委會決議通過公告：

住戶婚喪喜慶建立標準，由管理委員會署名祝賀與慰問；並發放結婚禮金2,400元，過世奠儀2,100元。

決議：本案不通過。

(三)第三屆管理委員會訂、修頒管理辦法案。

第一案：社區禮賓沙龍使用管理辦法修正案。

第二案：社區裝潢管理辦法修正案。

第三案：管理委員會組織規定修正案。

第四案：社區財務及採購管理辦法修正案。

第五案：訂頒社區節日慶典聯誼活動實施辦法。

第六案：社區住戶生活公約修正案。

討論：

1. A3-11 杜先生-財務及採購管理辦法應增訂「各項投標注意事項」5項；社區規約增訂「利益迴避條款」3項。

2. B5-7 曾先生-生活公約第一條第三款加註「娛樂設備」。

決議：

1. 第一、二、三、五案無異議通過；第六案加註「娛樂設備」無異議通過。

2. 第四案：由第四屆管理委員會檢討修訂；規約修訂部分，由第四屆管理委員會檢討修訂，提下屆區分所有權人會議決議。

## 二、管委會提案：

(一般決議：必須出席人數二分之一以上同意)

(特別決議：必須出席人數四分之三以上同意)

提案一：規約條文修正案，共三案：(特別決議)

### 一、修訂規約第十三、十四條：

說明：修正條文如下：

現行條文	修訂條文	說明
<p>第十三條 一般決議 區分所有權人會議之決議除本規約有特別規定者外，應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例過半數之同意決議行之。</p>	<p>第十三條 一般決議 區分所有權人會議之決議除本規約有特別規定者外，應有區分所有權人過半數之出席，以出席人數過半數之同意決議行之。</p>	<p>1. 社區區分所有權比例差距不大，修正後可有效節省計算時間。</p>
<p>第十四條 特別決議 區分所有權人會議關於下列事項應有區分所有權人二分之一以上及其區分所有權比例合計二分之一以上之出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數及區分所有權比例四分之三以上之同意行之。</p>	<p>第十四條 特別決議 區分所有權人會議關於下列事項應有區分所有權人二分之一以上之出席，以出席人數四分之三以上之同意行之。</p>	<p>2. 通過後從本次會議開始實施。</p>

決議：經表決同意者 203 票（特別決議），本案通過，本次會議開始實施。

## 二、依新頒公寓大廈管理條例修改社區規約

說明：修正增列條文如下：

現行條文	修訂條文	說明
<p>第二十七條 公共秩序及安全之維護</p> <p>八、其他依公寓大廈管理條例及其相關法規、本規約、區分所有權人會議決議或管理委員會依據本規約所制訂之各項管理辦法之規定。</p>	<p>第二十七條 公共秩序及安全之維護</p> <p>八、本社區住戶有十二歲以下兒童之住戶，外牆開口部或陽臺，得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施，<u>為免影響外觀，其規格、材質、形式由管理委員會統一訂定。</u></p> <p>防墜設施設置後，設置理由消失，住戶應予回復原狀。</p> <p>九、同現行條文</p>	<p>一、依營建署中華民國 102 年 5 月 8 日總統華總一義字第 10200082711 號令修正公布第八條</p> <p>二、增列於第八款，原第八款改為第九款</p>
<p>第十二條 表決權之限制</p> <p>三、<del>區分所有權人因故無法出席住戶會議，得以書面委託他人出席。</del></p>	<p>第十二條 表決權之限制</p> <p>三、區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席。</p>	<p>依營建署中華民國 102 年 5 月 8 日總統華總一義字第 10200082711 號令修正公布第二十七條條文</p>

討論：A5-12 蔡先生：第二十七條第八款增訂：為免影響外觀，其規格、材質、形式由管理委員會統一訂定。

決議：經表決同意者 192 票（特別決議），本案通過，增訂案同意納入。

## 三、修訂規約第十八條第二款第二目

說明：修正條文如下：

現行條文	修訂條文	說明
<p>第十八條 管理委員選任</p> <p>二、委員參選資格須符合下列三目之一者：</p> <p>(一)居住本社區之區分所有權人。</p> <p>(二)<del>經區分所有權人書面同意與授權切結後且實際居住於本社區之配偶或其直系成年血親可參選之。</del></p>	<p>第十八條 管理委員選任</p> <p>(二)於區分所有權人會議現場表態或其他住戶選舉當選管理委員者，於當選名冊報主管機關前，得授權切結由實際居住於本社區區分所有權人之配偶或其直系成年血親擔任管理委員。</p>	<p>請提案委員說明</p>

討論：A3-07 黃先生提議：修訂條文應增列「區分所有權人」較完善。

決議：

1. 經表決同意者 162 票（特別決議），本案不通過。
2. A3-06 康委員提議：本次表決票數有漏點情形，應重新清點，主席徵詢區分所有權人意見，無異議同意重新清點。
3. 本案實施第二次表決，同意者 183 票（特別決議），本案通過。

## 提案二：遠雄公司地下室商場使用回饋金討論案（特別決議）

說明：

- 一、每年回饋金收入定額發給區分所權人，餘額併入管理費。101 年 698,252 元；102 年 1,578,252 元，合計 2,276,504 元。
  - 二、本案通過後，依區權會決議，交由第四屆管委會執行。
- 討論：以戶計算，每戶 5,000 元，每年春節前發放，由第四屆管理委員會研討發放方式。

決議：經表決同意回饋者 208 票（特別決議），本案通過。

## 提案三、住戶違規停放及佔用私人車位處分案（特別決議）

說明：

- 一、社區車輛違規停放及佔用私人車位事件頻傳，經勸導、糾正及公告照片後仍時有發生，不但影響住戶權益，更有安全漏洞之虞。為有效杜絕此類事件不斷發生，社區應建立如鎖車、漏氣、罰款等制度，有效嚇阻不法行為。
  - 二、本案通過後，交由第四屆管委會執行，有關規約及管理辦法配合修訂。
- 討論：鎖車、洩氣等違反法規方式應刪除，同意授權由管理委員會建立罰款制度。

決議：經表決同意者 178 票（特別決議）本案通過。

## 提案四、遠雄公司請求協助地下商場區成立管委會案(特別決議)

說明：

- 一、依遠雄人壽保險事業股份有限公司 102 年 4 月 18 日(102)遠雄壽字第 0562 號函辦理。
- 二、依公寓大廈管理條例第二十六條規定，商場管委會成立，商場部分經其區分所有權人過半數書面同意，及全體區分所有權人會議決議。
- 三、樹林區公所審查要項：  
(一)公共基金須分開。

(二)使用執照必須分開。

(三)住店及商場為二個完全獨立個體(機房設備明確分開)

四、住店區區分所有權人會議決議通過之會議紀錄。

附加說明：遠雄王泰評專員表示：商場營運期間遠雄公司均會支付貴社區回饋金。

決議：經表決同意者 1 票 (特別決議) 本案未通過。

#### 提案五：機車(腳踏車)車位不收清潔費案 (特別決議)

說明：

一、B2 機車位原規劃 361 個停車位，其中有 6 個停車位於入口轉彎危險處不宜設置，尚有 355 個停車位。(其中部份機車位規劃做為腳踏車停車位使用)

二、依規約第三十條，財務及採購管理辦法第十一條規定，機車位每月清潔費 100 元、腳踏車位每月清潔費 50 元。

三、車位數足夠每戶分配一個，每 3 年抽籤分配一次停車位。

四、為利行車安全及集中管理，若有住戶需使用腳踏車位，抽籤前必須先期告知，否則均以機車位抽籤。

五、本案通過後，交由第四屆管委會執行，有關規約及管理辦法配合修訂。

決議：經表決同意者 92 票 (特別決議) 本案未通過。

#### 提案六：第三屆管委會決議社區車道進出改裝 eTag 系統，為有效管制不明車輛進出，提案取消住戶原有的遙控器及悠遊卡感應開啟柵欄使用 (一般決議)

說明：近期附近社區有高級車被偷情形，且本社區常有來賓車輛亂停情事發生，經勸導及公告照片後仍未有效改善。建議取消住戶遙控器及悠遊卡感應方式，有效管制車輛。系統更新後車輛進、出均採 eTag 系統感應管制。

決議：經表決同意者 98 票 (一般決議) 本案未通過。

#### 提案七：社區自聘總幹事(一般決議)

說明：有鑒於物業管理公司所派任的社區總幹事，流動性過大，有良莠不齊之情事，也無法專心為社區長期服務，故提案建議由管委會自行聘任專職專任社區總幹事為住戶服務。

決議：經表決同意者 137 票 (一般決議) 本案通過。

## 提案八：委員選舉辦法修訂案(特別決議)

說明：

現行修文	修訂條文	說明
選舉辦法施行日 101年11月17日第三屆區分所有權人會議一般決議通過第四屆開始施行  六、一般規定： (二)A、B、C、D棟每戶至多圈(填)選3名委員，店鋪圈(填)選1名，並於圈選欄處以打「○或✓」圈選表示。	選舉辦法施行日 103年1月1日開始施行  六、一般規定： (二)A、B、C、D棟每戶至多圈(填)選2名委員，店鋪圈(填)選1名，並於圈選欄處以打「○或✓」圈選表示。	1. 選舉辦法修訂應更嚴謹。 2. 圈(填)選3名委員易造成圈選及計票錯誤。

決議內容：

同意(配合修訂規約、管理辦法)。

不同意(採現行方式實施)。

討論：B3-12成小姐：

1. 第三屆區分所有權人會議決議選舉辦法，A、B、C、D棟每戶至多圈(填)選3名委員有爭議，應重新表決，由本屆實施。
2. 管理委員會委員選舉辦法第四條部分條文應修訂。

決議：

1. 同意選舉辦法條文修訂，由第四屆管委會檢討。現場已圈選3員選票作廢，更換新選票，無異議通過。
2. 經表決同意者147票(特別決議)本案未通過。
3. A3-06康委員：本案第三屆採一般決議通過，本屆應比照採一般決議。
4. 主席徵詢區分所有權人意見，無異議通過，重新提案決議本次會A、B、C、D棟每戶圈選名委員名數：  
第一案 每戶至多圈選1名委員：經表決同意者25票本案未通過。  
第二案 每戶至多圈選2名委員：經表決同意者139票本案通過。  
第三案 每戶至多圈選3名委員：經表決同意者22票本案未通過。  
決議：投票決議(以多數決，不須過半數)以選二人為定案。

## 提案九：103年度各項經費編列案(特別決議)

說明：

- 一、依據社區規約第十一條第四款規定執行。
- 二、103年財務收支預算規劃(如會議資料)
- 三、本案未通過，經常性支出爰往例決議執行。

決議：經表決同意者125票(特別決議)本案未通過，經常性支出爰

往例決議執行。

### 三、住戶提案部份：

#### 提案一：建議修訂規約：管理委員之解任及罷免(特別決議)

提案人：A3-06 康陳嫦娥

現行條文	修正條文	說明
第二十三條 管理委員之解任及罷免 一、管理委員之解任 (二)主任委員或監察委員若經二分之一管理委員連署，全部委員 <del>二分之一</del> 以上表決通過其不信任案，得予以解除主任委員或監察委員之職務。	第二十三條 管理委員之解任及罷免 一、管理委員之解任 (二)主任委員或監察委員若經二分之一管理委員連署，全部委員 <del>二分之一</del> 以上具名表決通過，得予以解除主任委員或監察委員職務。	聯署與投票人數同為二分之一，與管委會決議須要三分之二的條件不符。

決議：經表決同意者 90 票 (特別決議) 本案未通過。

#### 提案二：各棟二部電梯都須刷卡管制 (一般決議)

提案人：B1-23 葉曉琪

說明：目前電梯管制，各棟一部管制、一部開放，形同虛設。希望能透過此次住戶大會，把相關事項說明，並交由大會決定是否要管制電梯。建議：兩部電梯都刷卡管制。

決議：經表決同意者 191 票 (一般決議) 本案通過。由第四屆管委會檢討兩部電梯設為連控，於 103 年 1 月 1 日開始實施。

#### 提案三：建議修訂規約：管理委員之解任及罷免(特別決議)

提案人：C1-10 鄭志祥

現行條文	修正條文	說明
第二十三條 管理委員之解任及罷免 一、管理委員之解任 (三) 連續三次未出席管理委員會例會或累計五次未出席管理委員會例會，當然解任；委員出缺時，由該棟候補委員遞補之。管理委員得委託配偶或直系成年親屬參加會議。	第二十三條 管理委員之解任及罷免 一、管理委員之解任 (三) 連續三次未出席管理委員會例會或累計五次未出席管理委員會例會，當然解任；委員出缺時，由該棟候補委員遞補之。管理委員因事缺席管理委員會會議時，得委託配偶或直系成年親屬列席該次會議，表達其意見，但是該委託列席次數，在其任期內累計以三次為限。	委託及列席應明訂

決議：經表決同意者 42 票 (特別決議) 本案未通過。

## 伍、臨時動議：

一、B5-07 曾先生：會議資料第 30~31 頁委員工作報告，所有委員設備最辛苦負責項目繁多，建議修訂社區管理委員會組織規定，應設二名設備委員。

裁示：由第四屆管委會檢討修訂。

二、D3-08 陳先生：住戶家裡經常有黑色灰塵，建議管委會函請環保局實施檢測。

裁示：請物管檢討辦理。

三、B1-23 陳先生北大特區最有價值豪宅，本社區是其中一員，住戶應認同社區，建立社區意識，傳言應有一分證據說一分話，避免內鬥，空調及電燈該開就開，共同經營社區成為豪宅。

裁示：由第四屆管委會檢討改善。

四、A5-08 陳小姐：社區應是養生社區，依宣導事項及社區生活公約，住戶應放輕音量，不在住家做跳躍運動，運動應至健身房，彈琴時間應提早，避免影響鄰居安寧。

裁示：請住戶自律，做好樓上、樓下良好互動。

五、店鋪蔡小姐：泳池、兒童池水溫太冷，應檢討調高溫度。

裁示：由第四屆管委會檢討調高。

六、C1-09 宋先生：馬上進行下一個議程選舉第四屆委員，以免影響住戶作息。

主席徵詢現場人員意見，無異議通過，主席宣布進行下一個議程。

## 陸、選舉第四屆管理委員與開票：

### 一、A 棟委員選舉：

戶別	姓名	得票	備註	戶別	姓名	得票	備註
A1-13	許碧蓮 陳浩州	13	當選委員	A3-17	林黎芬	1	
A2-07	李英德	1		A5-04	于建成 于瑜霽	2	
A3-04	顏銀德	1		A5-12	蔡心潔 蔡心怡	3	
A3-05	黃若玲	1		A5-17	鄭清木	10	候補委員
A3-06	康紋彬	17	當選委員	A5-18	余瑞豐	1	
A3-11	杜崇棟	30	當選委員				

二、B棟委員選舉：

戶別	姓名	得票	備註	戶別	姓名	得票	備註
B1-05	丁杏	3		B3-09	陳步州	17	當選委員
B1-06	葉士穎	1		B3-10	鄭淑靜	17	當選委員
B1-17	駱展龍	11	當選委員	B3-12	成湘純	4	
B1-23	葉曉琪	4		B3-19	翁祝台	1	
B2-10	陳文媛	2		B3-22	吳小娟	1	
B2-12	高春滿	1		B5-07	曾英洲	5	
B2-15	陳其偉	1		B5-09	涂紋瑛	1	
B2-22	李念祖	2		B5-12	鄭榮家	1	
B2-23	葉曉琪	4		B5-23	黃喬玉	9	候補委員

三、C棟委員選舉：

戶別	姓名	得票	備註	戶別	姓名	得票	備註
C1-06	吳雅雯	1		C3-07	侯永輝	24	當選委員
C1-08	傅秀美	5		C3-11	李岱瑾	2	
C1-09	鄭莉莉	8	候補委員	C3-13	吳秀玲	2	
C1-10	鄭志祥	31	當選委員	C3-22	陳嘉惠	1	
C2-09	吳瑞霖	6		C5-06	任聰明	9	當選委員
C3-05	汪頤櫻 楊雅雯	1		C5-17	徐士倫	8	候補委員

四、D棟委員選舉：

戶別	姓名	得票	備註	戶別	姓名	得票	備註
D1-04	方春金	1		D3-04	陳亞蓓	6	候補委員
D1-05	陳金珠	3		D3-08	陳宜偉	2	
D1-10	陳曉瑩	1		D3-12	林美嬌	1	
D1-12	林玲玉	2		D3-13	張幼儀	4	
D1-22	洪文隆 林佳育	1		D3-15	黃麗蓉	11	當選委員
D1-23	蘇錫謙	1		D3-17	李國賢	14	當選委員
D2-07	莊瀚宇	10	當選委員	D3-18	坊元實業 (股)	1	
D2-17	周國華	1		D3-24	簡瑞枝	3	
D2-18	林智晟	1		D5-10	王曉卿	6	候補委員
D3-03	張心恬	1		D5-13	張廷禎	1	

五、店舖委員選舉：

戶別	姓名	得票	備註	戶別	姓名	得票	備註
S2-1F	蔡明宏	1	當選委員				

柒、宣布第四屆管理委員當選名單：

一、A棟選舉結果：

當選委員：A3-11 杜崇棟 30 票  
 A3-06 康紋彬 17 票  
 A1-13 許碧蓮、陳浩州 13 票  
 候補委員：A5-17 鄭清木 10 票

二、B棟選舉結果：

當選委員：B1-17 駱展龍 11 票  
 B3-09 陳步州 17 票  
 B3-10 鄭淑靜 17 票  
 候補委員：B5-23 黃喬玉 9 票

三、C棟選舉結果：

當選委員：C1-10 鄭志祥 31 票  
 C3-07 侯永輝 24 票  
 C5-06 任聰明 9 票  
 候補委員：C1-09 鄭莉莉 8 票  
 C5-17 徐士倫 8 票

四、D棟選舉結果：

當選委員：D3-17 李國賢 14 票  
 D3-15 黃麗蓉 11 票  
 D2-07 莊瀚宇 10 票  
 候補委員：D3-04 陳亞蓓 6 票  
 D5-10 王曉卿 6 票

五、店舖選舉結果：

當選委員：S2-1F 蔡明宏 1 票  
 候補委員：無

捌、散會

會議主席簽名：\_\_\_\_\_

(以下空白)