

心六藝社區第四屆區分所有權人會議會議紀錄

一、開會事由：依據本社區規約第九條第一款規定，召開區分所有權人定期常會暨第四屆管理委員選舉。

二、開會時間：民國 103 年 06 月 07 日上午九時三十分

三、開會地點：本社區大廳【樹林區學成路 748 號 1 樓】

四、主席：第三屆管理委員會主任委員 蔡維溢 先生

記錄：社區經理 廖永隆

五、出(列)席單位及人員：

應有出席數 413 戶；實際出席數（含委託書）235 戶。

應出席區分所有權人數比例 100%；實際出席人數比率 56.90%。

應有出席區分所有權數 17340.96 坪；

實際出席區分所有權數 10420.06 坪。

應出席區分所有權權數比例 100%；實際出席權數比率 60.09%

列席單位：傑明皇家公寓大廈管理維護（股）公司

六、大會開始-主席報告【略】

七、財務報告【詳如會議手冊】

八、管理中心工作報告【詳如會議手冊】

九、提案討論暨決議：

案議一、第三屆管理委員會管理經費結算及第四屆管理委員會管理經費預算案。

說明：

1. 第三屆管委會會計年度(102/6 起至 103 年/5 止)相關經費支應與收入（詳如本手冊財務報告）應依本社區規約第十一條第四款規定『須提交區分所有權人會議審議』辦理。
2. 社區管理已邁入第四年（建築物竣工使用已進入第五年）第三屆管理委員會有鑑於設備維護、工程修繕及其各類活動等經費之動支，須依循預算管理、規劃方式為之，以避免經費無計畫使用，而於急需使用時又苦無經費，為此，本年度起經依據收入、年度計畫、預定工程及其規約訂定之公共基金提撥等，提報下年度(第四屆管理委員會)預算案，以為社區長遠之計。

3. 本預算案通過後，管理委員會執行預算動支、收入，仍依循本社區規約第三十九條第三款、第四十條第三款規定辦理，其餘細則則依『心六藝社區公款支出管理辦法』（103/5/16 管委會會議修訂通過）執行與接受全體區分所有權人之監督。
4. 本預算一經通過，管理委員會不得超支執行各預算，如有預算不足或緊急事故之重大支出，仍須依循本社區規約第十四條、第三十九條第三款相關規定，召開區分所有權人會議決議後為之。

擬 議：

1. 通過『心六藝社區管理委員會 102 年 6 月~103 年 5 月管理費用』結算案。
2. 通過『心六藝社區管理委員會 103 年 6 月~104 年 5 月管理費用』預算案。（附表一）

註：預算編列收入科目：

社區管理費（不含機械車位保養費用）

利息收入

其他收入（不含保證金）

預算編列支出科目：

社區公設使用維持、契約商服務費、各類設施保養費（不含修繕費）修繕費、設備購置（含耗材購置）、工程預算、行政事務、活動經費、公共水電費、公共安檢費用及公共基金提撥（提撥依規約第三十七條第三款規定）

決 議：依據本社區規約第九條第一款規定，本議案經計票結果：

【通過】-計有 187 票及其區分所有權 8385.83 坪，占出席區分所有權人數比例 79.57%；占出席區分所有權比例 80.48%。

【不通過】-計有 17 票及其區分所有權 734.82 坪，占出席區分所有權人數比例 7.23%；占出席區分所有權比例 7.05%。

故本案為通過第三屆管理委員會管理經費結算；第四屆管理委員會管理經費預算案。

【附表一】

心六藝社區第四屆管委會年度經費支出預算編製明細

區分	項 目	預 算	期數	小 計	合 計
公設使用 維持費	公設電費(1F)	150,000	12期/月	1,800,000	2,268,000
	公設電費(B1、B2)	36,000	12期/月	432,000	
	電信室電費	6,000	6期/雙月	36,000	
	公設水費(公錶)	6,000	6期/雙月	36,000	108,000
	公設水費(游泳池)	12,000	6期/雙月	72,000	
	電話費	3,000	12期/月	36,000	36,000
總 計					\$ 2,412,000
服務合約	物業管理(含清潔)	291,000	12期/月	3,492,000	5,911,200
	警衛保全	201,600	12期/月	2,419,200	
	電梯維護	50,400	12期/月	604,800	604,800
	消防機電維護	18,000	12期/月	216,000	216,000
	園藝維護	25,000	12期/月	300,000	300,000
	弱電維護	18,000	12期/月	216,000	216,000
	游泳池養護	23,000	12期/月	276,000	276,000
	事務機	2,500	12期/月	30,000	30,000
	社區公共意外責任險	25,000	期/年	25,000	25,000
總 計					\$ 7,579,000
公共基金提撥 (年總收5%以上)	103年7~9月	260,000	期/季	260,000	1,040,000
	103年10~12月	260,000		260,000	
	104年1~3月	260,000		260,000	
	104年4~6月	260,000		260,000	
總 計					\$ 1,040,000
行政費用(一)	管理中心零用金	30,000	12期/月	360,000	360,000
	材料費(機電)	15,000	12期/月	180,000	180,000
	雜項(文具、清潔)	12,000	12期/月	144,000	144,000
	專用垃圾袋提撥金	36,000	4期/季	144,000	144,000
	顧問(專技人員)費	20,000	12期/月	240,000	240,000
行政費用(二)	區權會禮卷	250戶×300元	期/年	75,000	75,000
	區權會事務費用		期/年	20,000	20,000
總 計					\$ 1,163,000
工程提撥	公設修繕		年度	1,000,000	1,000,000
	電梯維修提撥			300,000	300,000
	設備添置提撥			149,448	149,448
總 計					\$ 1,449,448
社區活動	中元節		期/年	30,000	300,000
	中秋節			80,000	
	聖誕節佈置及活動			50,000	
	春節佈置			20,000	

	母親節			50,000	
	端午節			20,000	
	文康藝文活動		不定期 年度	10,000	100,000
	社區鄰舍交流活動			10,000	
	親子活動			15,000	
	才藝活動			15,000	
	社團補助推廣		期/年	50,000	
總計					\$ 400,000
總支出					\$ 14,043,448

※年度管理費總收入 \$ 14,670,448 - \$ 627,000(機械車位專款收入)=14,043,448 元

心六藝社區第四屆經費預算收支比例分析表

區分	金額	所佔比例	合計
管理費收入	\$ 13,643,448		97%
其他收入	\$ 400,000		3%
公設使用維持費	\$ 2,412,000	17%	93%
服務合約費	\$ 7,579,000	54%	
行政庶務費	\$ 1,163,000	8%	
工程提撥	\$ 1,449,448	11%	
社區活動	\$ 400,000	3%	
公共基金提撥	\$ 1,040,000	7%	7%

心六藝社區第四屆機械車位專款收支預算表

機械車位專款 預算	機械車位設備檢查維護	20,900	12期/月	250,800	627,000
	機械車位安檢	25,600	期/年	25,600	
	機械設備更新準備金	87,650	4期/季	350,600	
上年度結餘	102/6~103/5	1,038,721	期/年	1,038,721	1,038,721
年度結餘預估	\$ 1,038,721 + \$ 350,600 = 1,389,321 元				

案議二、第四屆管理委員會年度工作計畫提報、修正案。

說明：

1. 依據本社區規約第十一條第三款規定『須提交區分所有權人會議審議』辦理。
2. 另依第三屆管理委員會第十一次會議決議續辦，提請區分所有權人會議通過。

擬議：

同意：通過『第四屆管理委員會年度工作計畫』

不同意：退回本工作計畫，由新選任之第四屆管理委員會重新議定後，再行提送召開區分會議通過

決議：依據本社區規約第九條第一款規定，本議案經計票結果：

【同意】-計有 203 票及其區分所有權 9040.63 坪，占出席區分所有權人數比例 86.38%；占出席區分所有權比例 86.76%。

【不同意】-計有 2 票及其區分所有權 88.01 坪，占出席區分所有權人數比例 0.85%；占出席區分所有權比例 0.84%。

故本案為通過第四屆管理委員會年度工作計畫案。

【附表二】

心六藝社區第四屆管理委員會年度工作計畫

區分	項 目	103 年						104 年						備註
		7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	
區 權 會	年度區權會籌辦											●		
	區權會議案單收件											●		
	區權會訂定議題											●		
	年度區權會召開												●	6/6 前
	修訂規約(組織章程)提案											●		5 月份例會提出
	公告新任委員當選名單及職司職務												●	6/15 前
管 理 費	管理費繳費通知 (每期前一個月 20 日前)			● 9/20			● 12/20			● 3/20			● 6/20	
	管理費催繳通知 (繳費期滿次月 10 日)		● 8/10			● 11/10		● 2/10			● 5/10			
	管理費收入當期結算			●			●			●		●		

管理	管理費當期催稽行文			●			●			●		●		
	逾二期未繳管理費寄發稽催存證信函	●			●			●			●			
	法院支付執行命令(催繳函發出隔月)		●			●			●			●		
財務管理	新任印鑑換章作業											●	6/30 前	
	製編年度財務預算表											●	5/31 前	
	每月財務報表製作	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	次月 15	
	財務傳票製作	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	當月 30	
	廠商請款收件(前)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	每月 25	
	請款送件	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	每月 28	
	核款回件(10 日前)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
	放款入戶作業(15 日)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
	管理費繳納整檢	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	每月 10
會議	管委會例會(每月第二週星期五召開)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
	管委會臨時會議	視需求不定期召開												
	例會議題訂定(委員提案)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	每月 05
	審議並訂定各項管理辦法											●		
機電保養維護	機電巡檢及維護	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
	電梯保養及維護	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
	監視器保養及維護	●		●		●		●		●		●		
	門禁系統保養及維護		●		●		●		●		●		●	
	汙水管線清汙、清洗											●	年度	
	消防申報及檢查				●									9-12 月
區分	項 目	103 年						104 年						備註
		7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	
機電保養維護	給水幫浦壓力檢測		●		●		●		●		●		●	
	淨水設備濾料、耗材更新												●	年度
	電梯使用執照請照	●												
	機械車位使用執照請照	●												
	機械車位系統保養及維護	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
	社區公設公共意外險			●										
節能	公電用電度數抄表	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
	公水用度抄表	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
	太陽能產電度數抄表	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	工研院
環境清潔及維護	社區環境清潔	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
	生活用水水質檢測						●						●	
	水塔清洗					●						●		
	社區消毒(公共區)	●			●			●			●			週期
	社區消毒(KTV、視聽室、兒童遊戲室、閱覽室、健身房)	●		●		●		●		●		●		
	游泳池年度檢修						●							
公設區域地板晶化						●								

	石材地板清洗(頂樓)			●			●			●			●		
	石材地板清洗(中庭)	●			●			●			●				
	石材地板清洗(外圍)		●			●			●			●			
	沙發清洗作業(戶外)	●			●			●			●				
	沙發清洗作業(KTV)		●			●			●			●			
	沙發清洗作業(視聽)			●			●			●			●		
	沙發清洗作業(大廳)	●			●			●			●				
	沙發清洗作業(閱覽)	●			●			●			●				
	園藝植栽及維護	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
	廚餘及堆肥清運	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
設備	公設器材養護	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
	公設空調機組保養	●						●							
	公設機組設備養護	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
合約	電梯維護保養合約												●	06/30	
	機械車位保養合約			●										09/30	
	物管保全服務合約			●										09/30	
	機電消防保養合約			●										09/30	
	游泳池維護		●											08/31	
	園藝維護			●										09/30	
	AED租賃契約												●	05/31	
	弱電維護保養			●											09/30
區分	項 目	103 年						104 年						備註	
		7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6		
規範	車位及車籍資料更新		●		●		●		●		●		●		
	車通證製作及發放													每兩年	
活動	民俗節慶活動及佈置		中元	中秋	萬聖	聖誕	春節					母親	端節		
	知性(安全)講座(習)	安全					安全		●	●					
	社區鄰舍交流活動					●							●		
	文康藝文活動	●			●			●			●				
	球類親子活動			●			●			●				●	
	才藝親子活動		●			●			●				●		
	社團交流													另訂	
	年度旅遊													另訂	
公辦競賽活動													另訂		

本年度計畫經第三屆管委會提案，送交第四屆區分所有權人會議議決後實施

案議三、依據管理規約第三十二條第十一款規定制定本社區『管理委員會組織章程』

說明：本社區管理規約制定後，並無接續制定『管理委員會組織章程』(附件三)特提請區分所有權人大會逐條討論、修訂決議，以為管理委員會處務奉行之依據。

擬議：

同意：授權本章程通過後，自第四屆管理委員會起實施。

不同意：擱置本案，協調後再議。

決議：依據本社區規約第十四條規定，本議案經計票結果：

【同意】-計有 195 票及其區分所有權 8757.73 坪，占出席區分所有權人數比例 82.98%；占出席區分所有權比例 84.05%。

【不同意】-計有 6 票及其區分所有權 240.29 坪，占出席區分所有權人數比例 2.55%；占出席區分所有權比例 2.31%。

故本案為同意制訂本社區『管理委員會組織章程』。

【附件三】

心六藝社區管理委員會組織章程

本辦法於民國 103.06.07 第四屆第一次「區分所有權人會議」制定

第一章 總則

第一條 宗旨

心六藝社區管理委員會〈以下簡稱本會〉之成立，係基於心六藝社區〈以下簡稱本社區〉全體住戶之需要，以維護本社區人員及財產之安全、環境衛生品質及增進全體住戶共同利益為宗旨。

第二條 依據

本會依據心六藝社區住戶規約〈以下簡稱本規約〉第一條之規定，因屬集合式住宅之管理需要，由全體區分所有權人選出分屬各棟之管理委員並報備核准成立管理委員會，為處理本社區全區相關性之公共事務管理機構。

第二章 組織

第三條 組織之產生

本會由本社區之區分所有權人及住戶選出委員組成之。

第四條 委員選舉與任期

本會設委員十二席，委員產生依本規約第十八條之規定，由各選區區分所有權人依規約第三十條規定，採投票選舉方式選出。

委員任期為一年自每年7月1日起至翌年6月30日止，連選得連任一年。
前述委員之選舉，每壹『區分所有』單位以一人行使選舉及表決權為限。

第五條 委員人數

- 一、委員計十二席。
 - 1.主任委員一席。
 - 2.副主任委員一席。
 - 3.監察委員一席。
 - 4.財務委員一席。
 - 5.事務委員一席。
 - 6.環保委員一席。
 - 7.安全委員一席。
 - 8.園藝委員一席。
 - 9.設備委員一席。
 - 10.工程委員一席。
 - 11.活動委員二席。
- 二、本會可另聘專業人士為顧問〈如法律、財務、管理等顧問〉，以提昇社區公共事務管理品質。
- 三、依據規約第十九條規範本會組織及委員職掌〈如附表一、二〉。

第六條 委員出缺及補選

主任委員出缺時，由副主任委員接替；代理期限以三十日為限，代理人應於限期內召開委員會議，推舉新主任委員。
委員出缺時由候補委員遞補之，遞補後仍有缺額達六人〈含〉時應由分所有權人召開臨時會議，補選缺額委員。補選委員之任期接續原出缺委員之任期。

第七條 委員職給

本會委員均為無薪給榮譽職。

第三章 職掌

本會之職掌除依據本社區規約第三十二、三十三條規定辦理外，並應建立心六藝社區及本社區良好的公共關係。

第四章 會議

第八條 會議召開

本會除依據本規約第二十五條辦理外，各區分所有權人及住戶均得列席委員會議陳述意見，但無表決權。

第九條 決議

本會之議事依據本規約第二十六條，需經委員過半數〈即六席以上〉出席，出席委員過半數同意通過後公布施行。住戶對於決議有異議時，得以五分之一以上『區分所有』單位〈區分所有權人〉之連署提出異議，請求撤銷或變更，本會如不接受時應即召開區分所有權人會議提請表決。

第五章 附則

第十條 疑義處理

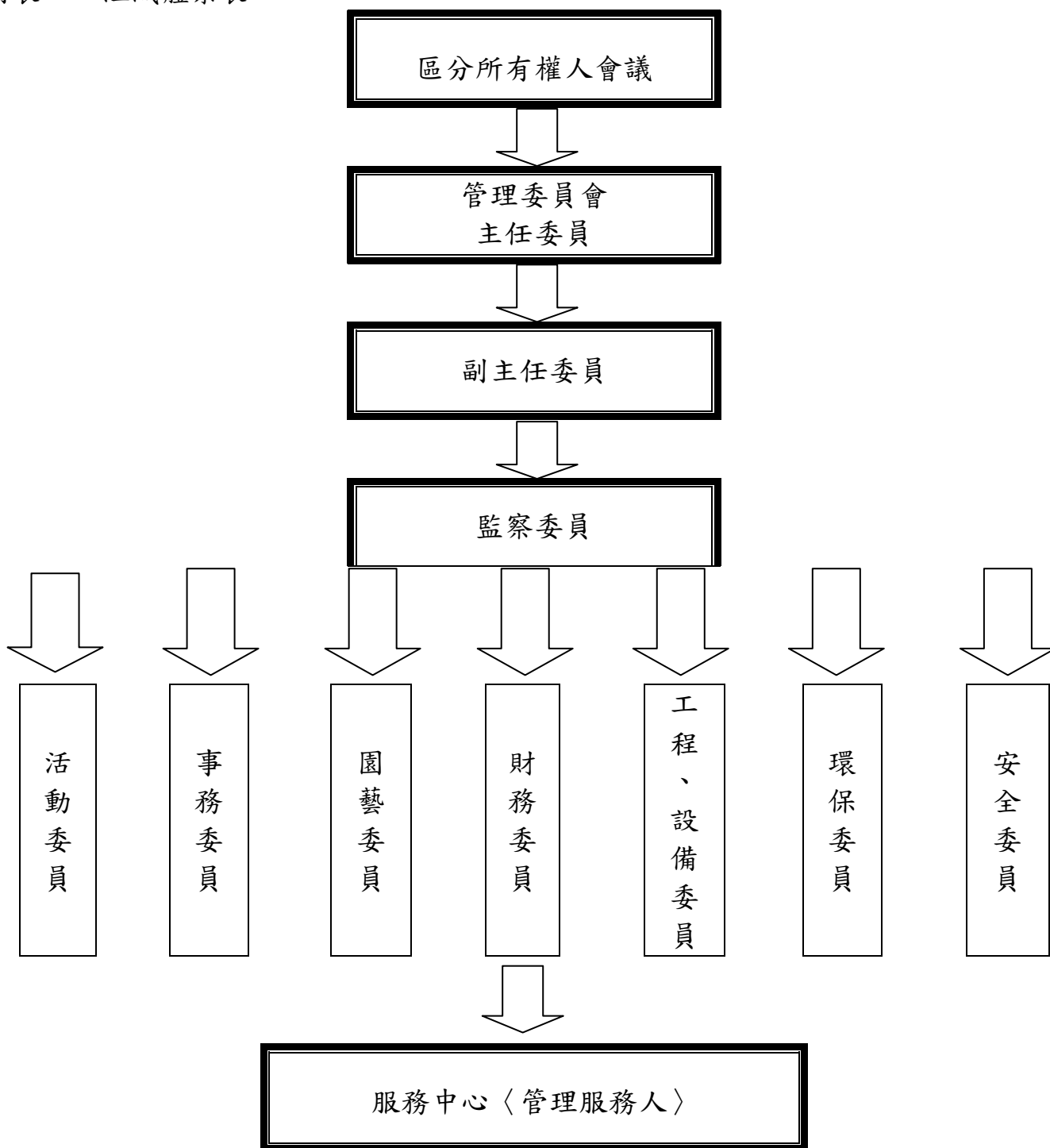
本章程所列各條款內容，如有疑義者，悉由本會解釋之。

第十一條 本章程經本會二分之一以上委員同意連署後得擬定修正案，提請區分所有權人會議通過後實施。

第十二條 施行

本章程經區分所有權人會議通過後由本會公布實施，修訂時亦同。

附表一、組織體系表



附表二、管理委員會委員職掌表

職稱	席次	產生方式	職掌
主任委員	一	全體委員推選之，限由區分所有權人擔任，但可由配偶或同戶籍之直系血親代理職務。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本會對外之代表人。 2. 負責召集並主持管委會會議。 3. 綜理規劃會務及督導業務執行。 4. 社區公共關係之建立；住戶糾紛、衝突之協調、仲裁。
副主任委員	一	全體委員推選之，限由區分所有權人擔任，但可由配偶或同戶籍之直系血親代理職務。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 襄助主任委員推動會務。 2. 主任委員之代理人。 3. 社區全銜財務印鑑保管人
監察委員	一	全體委員推選之，限由區分所有權人擔任，但可由配偶或同戶籍之直系血親代理職務。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 工程及大型採購物品之監收及稽核。 2. 財務報表及各項憑證之稽核。 3. 各項管理中心服務工作之稽核。
財務委員	一	全體委員推選之，限由區分所有權人擔任，但可由配偶或同戶籍之直系血親代理職務。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 公共財物之收支。 2. 每月提報財務報表供管委會審核公布之。 3. 控制各項收支及繳款作業。 4. 擬定管理費收繳額度及調整案。 5. 財務報表及各項憑證之稽核。
安全委員	一	全體委員推選之	<ol style="list-style-type: none"> 1. 各項安全管理服務辦法之擬訂及工作推行。 2. 管理委員會安全、消防防護事務承辦委員 3. 本社區安全警衛人員之稽核。
事務委員	一	全體委員推選之	<ol style="list-style-type: none"> 1. 各項行政管理服務辦法之擬訂及推行。 2. 管理委員會行政、事務管理承辦委員 3. 本社區物管中心人員之稽核。 4. 本會各類文書、契約之擬訂與社區全銜行政專章保管、用印。 5. 本區管理中心行政之稽核。

職稱	席次	產生方式	職掌
環保委員	一	全體委員推選之	<ol style="list-style-type: none"> 1. 各項環境管理服務辦法之擬訂及工作推行。 2. 管理委員會環保、環境維護事務承辦委員 3. 本社區環境清潔人員之稽核。
設備委員	一	全體委員推選之	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本區除工程外之採購案之估價、議價、發包等工作承辦委員。 2. 公共區域設備維護廠商督導。 3. 本會總務作業之擬訂與工作推行。
工程委員	一	全體委員推選之	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本區工程之採購案之估價、議價、發包等工作承辦委員。 2. 機電、消防、電梯等設備維護廠商督導。
活動委員	二	全體委員推選之	<ol style="list-style-type: none"> 1. 各項社團管理及社區總體活動之擬訂及工作推行。 2. 本區社團活動及社區總體活動之估價、議價、發包等。
園藝委員	一	全體委員推選之	<ol style="list-style-type: none"> 1. 園藝景觀管理、規劃工作推行。 2. 園藝景觀等設備廠商督導。

案議四、本社區與『永裕居建設』有關『公寓大廈管理條例第五十七條』公共設施點交爭點處理原則。

說 明：

1. 依據本社區歷次會議紀錄接續辦理。
2. 目前尚有 16 項土建缺失(漏水、泳池設計不當……等，詳如附表四)
3. 另依第三屆管理委員會第十會議決議，已請台灣省結構技師公會辦理初勘工作。
4. 提請區分所有權人會議討論。

擬 議：

同意：

1. 通過由台灣省結構技師公會接續辦理正式勘驗，以釐清責任歸屬。(所需經費 NT:247,120 元)
2. 勘驗報告完成後，依據公寓大廈管理條例第五十七條相關規定，函請主管機關(新北市政府)依據權責，辦理兩造公設移交爭議處理，於有條件(設施能修復限期完成並提供保固；無法回復、修復部分依造價或維修經費提撥)下完成點交工作。
3. 授權第四屆管理委員會依本擬議內容辦理。

不同意：退回本案，由第四屆管理委員會再行討論

決 議：依據本社區規約第九條第一款規定，本議案經計票結果：

【同意】-計有 186 票及其區分所有權 8412.16 坪，占出席區分所有權人數比例 79.15%；占出席區分所有權比例 80.73%。

【不同意】-計有 14 票及其區分所有權 531.24 坪，占出席區分所有權人數比例 5.96%；占出席區分所有權比例 5.10%。

故本案為同意授權第四屆管理委員會依擬議事項，有條件完成公設點交工作，解決爭議。

附帶決議事項：

依據本案討論時住戶意見：應申請建築結構核准圖說、檢視建材材質、設施設置合理性(例如發電機規格是否符合需求)及是否按圖面配置等，應列入主管機關處理爭議之內容。

【附表四】永裕居建設土建、公設缺失修復情形：

缺失項目	修繕情形/處理原則	備註
未設防水閘門，因暴雨現象積水已淹到社區車道口，有灌水進車庫之慮，應加裝防水閘門	管委會第三屆第一次會議通過，顧及社區家戶財產安全，先行以NT:200,000元發包、承製，於102年08月裝設完成。	後續協商建商回饋。
車道出口石塊面容易鬆動，應改為水泥路面以免車輛經過產生聲響，社區後外圍塌陷一大塊地面，應回填整平	<ul style="list-style-type: none"> ● 車道出口，管委會於103年5月自行派工修復。 ● A棟後方(愛在歐洲塌陷)經5/30新北市工務局協商，要求永裕居建設，派員修復。 	
E、F棟邊門設計不當馬達無法承受門重量級風壓，馬達易燒壞，應重新設計	與建設公司協商中	
公設門板只漆一道漆要重漆，目前已露木板色	與建設公司協商中	
每棟樓梯廳間，公設、大廳天花板都有裂縫，應重新批土油漆，梯間天花板配色顏色不對色，面都有補批土未上色現象	與建設公司協商中	
地下一樓車道上多處漏水、排委管(泳池下方)漏水，只用塑膠盆接水，經常使車道積水	已聯繫，待雨季後派員修復。	
各消防箱及水帶箱須重新噴漆，目前貼紙嚴重脫落	本年度消防安檢缺失，先行請契約機電商評估修復。	
大廳消防主機裝置位置未使用佰葉門板或通風設施，無法散熱，總機易燒壞	與建設公司協商中	
監視系統主機及監視屏幕設置位置無法有效散熱，容易燒壞	與建設公司協商中	
消防通道鐵門油漆變色，產生陰陽色，須重新烤漆	與建設公司協商中	
中庭花園排水不良，下大雨容易積水，排水口徑不夠大或是管道內有沙土沉積堵塞排水	管理中心派員疏通、103年5月汙費管線疏通後，近期無此現象	
車道有滲水現象容易造成路面剝	已拍照告知建商。 B1~1F車道坡道部分，近期安排	

落，地下 2 停車位及車道路面有許多剝離產生中空現象	派員修復。	
F 棟公廁小便斗排水不順及沖水器水量太小、按壓需很大力	本社區契約機電廠商修復。	
E. F 棟門禁通話對講機設置位置燈光太暗，無法看清面板按鈕	與建設公司協商中	
F 棟一樓梯廳地板大理石嚴重色差	與建設公司協商中	
頂樓景觀燈許多都不亮(水塔、燈箱、LED)	103 年 5 月管理中心與機電廠商修改線路修復(弱電遠端控制系統故障)	

案議五、本社區『游泳池』公共設施改善相關工程預算案

說明：

1. 依據第三屆管理委員會第八、十次會議決議續辦，提請區分所有權人會議通過。
2. SPA 機房熱泵增加效能搭建導風罩(節省電力耗損)之討論案，因需於機房牆面洗洞開口，增加通風效力，本案決議待台灣省結構技師公會專業鑑定後再行處理所需經費 NT120,000(結構技師鑑定 NT:30,000 元；工程 NT:90,000 元)
3. 因游泳池環境，水泥漆面無法長效(上次整修重刷不到三個月即剝落)，採用油漆施工，雖可以延長時效，但甲苯有毒性，經林委員得正建議，改採塑木板或塑鋁板包覆水泥面，效應應可延長十年以上。所需經費預估 NT870,000 元

擬議：

同意：通過本案，第四屆管理委員會依說明事項及『心六藝社區公款支出管理辦法』相關規定辦理招商事宜。

不同意：退回本工程預算案，由第四屆管理委員會重新議定。

決議：經會議中討論，將本案說明 2、3 項分開表決，再依據本社區規約第十四條規定，本議案經計票結果：

【說明 2 部分】 SPA 機房熱泵增加效能搭建導風罩(節省電

力耗損)之討論案

【同意】-計有 179 票及其區分所有權 8245.29 坪，占出席區分所有權人數比例 76.17%；占出席區分所有權比例 79.13%。

【不同意】-計有 10 票及其區分所有權 439.49 坪，占出席區分所有權人數比例 4.26%；占出席區分所有權比例 4.22%。

故本項為同意授權第四屆管理委員會依說明 2 事項，依預算辦理該項工程發包。

【說明 3 部分】游泳池水泥漆面，採塑木板或塑鋁板包覆工程討論案

【同意】-計有 169 票及其區分所有權 7435.74 坪，占出席區分所有權人數比例 71.91%；占出席區分所有權比例 71.36%。

【不同意】-計有 32 票及其區分所有權 1549.78 坪，占出席區分所有權人數比例 13.62%；占出席區分所有權比例 14.87%。

本項未符合規約第十四條規定，同意人數未達現場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，故退回本工程預算案，由第四屆管理委員會重新議定。

案議六、整建社區監控系統、增設 ETC 車道管制系統預算案

說明：

1. 依據第三屆管理委員會第十一次會議決議續辦，提請區分所有權人會議通過。
2. 社區監控系統因使用四年餘，部分機台、螢幕、鏡頭失效，擬提請提撥預算，逐步更新修復所需經費預估 NT150,000 元（依實際損壞採購、更新）
3. ETC 車道管制系統所需經費 NT150,000 元

擬議：

同意：通過本案，第四屆管理委員會依說明事項及『心六藝社

區公款支出管理辦法』相關規定辦理招商事宜。

不同意：退回本工程預算案，由第四屆管理委員會重新議定後，再行提送召開區分會議通過。

決議：經會議中討論，將本案說明 2、3 項分開表決，再依據本社區規約第十四條規定，本議案經計票結果：

【說明 2 部分】社區監控系統之提請提撥預算討論案

【同意】-計有 188 票及其區分所有權 8590.86 坪，占出席區分所有權人數比例 80%；占出席區分所有權比例 82.45%。

【不同意】-計有 5 票及其區分所有權 224.14 坪，占出席區分所有權人數比例 2.13%；占出席區分所有權比例 2.15%。

故本項為同意授權第四屆管理委員會依說明 2 事項，依預算辦理該項工程發包。

【說明 3 部分】社區 ETC 車道管制系統提請提撥預算討論案

【同意】-計有 124 票及其區分所有權 5583.50 坪，占出席區分所有權人數比例 52.77%；占出席區分所有權比例 53.58%。

【不同意】-計有 78 票及其區分所有權 3453.62 坪，占出席區分所有權人數比例 33.19%；占出席區分所有權比例 33.14%。

本項未符合規約第十四條規定，同意人數未達現場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，故退回本工程預算案，由第四屆管理委員會重新議定。

案議七、本社區地下停車場全面更換 LED-T5 燈管，自 102 年 10 月安裝至今皆有達成省電 70%以上之成效，原實測階段協議至 103 年 6 月 30 日止，是否續簽正式合約或買斷該設備。

擬 議：

同意：續簽租賃方案。

不同意：提撥預算賣斷設備。

決 議：本案為徵詢住戶意見案，故採行多數決定本案，本議案經計票結果：

【同意租賃】-計有 141 票及其區分所有權 6255.92 坪，占出席區分所有權人數比例 60%；占出席區分所有權比例 60.04%。

【不同意採買斷】-計有 61 票及其區分所有權 2836.10 坪，占出席區分所有權人數比例 25.96%；占出席區分所有權比例 27.22%。

故本案為同意實測階段協議屆期後，授權管委會續簽『租賃方案』。

案議八、本社區垃圾減量規劃及執行方案。

說 明：

1. 為達垃圾減量、資源回收及公平之原則，管委會擬變更現行住家垃圾袋使用方式。
2. 自本社區統一由管委會採購大型專用垃圾袋，集中各住戶住家垃圾以來，垃圾袋之使用量由每月 4000 多元，近期以達到 12000 元之譜，反之資源回收數量每況愈下，經管理中心觀察，多數住戶未進行垃圾分類所導致。
3. 為此，管理委員會經研討後，為顧及公平、使用者付費與垃圾減量之原則，擬定下列原則，提請區分會議通過，恢復各戶個別使用專用垃圾袋，依各戶垃圾量斟酌使用：
 - A. 提撥 3 個月專用垃圾袋使用經費(預估 36,000 元)及資源回收經費，依各戶坪數大小，於每季管理費收費初月(1、4、7、10 月)清繳管理費之住戶，提供免費專用垃圾袋(5 公升及 25 公升兩款)
 - B. 專用垃圾袋分發依據、各戶可分發數量，授權管理委員

會研議後，公告週知。

C. 本案通過後，未按規定使用者，依據相關法令提請有關機關開罰。

4. 為下代子孫、為我們居住的環境，懇請住戶支持。

擬 議：

同意：全面使用專用垃圾袋(自 103 年 7 月 1 日起實施)

不同意：維持目前方案

決 議：依據本社區規約第九條第一款規定，本議案經計票結果：

【同意】-計有 136 票及其區分所有權 5776.93 坪，占出席區分所有權人數比例 57.87%；占出席區分所有權比例 55.44%。

【不同意】-計有 70 票及其區分所有權 3405.59 坪，占出席區分所有權人數比例 29.79%；占出席區分所有權比例 32.68%。

本項未符合規約第九條第一款規定，同意人數未達現場出席人數三分之二以上及其區分所有權比例占出席人數及區分所有權比例三分之二以上，故本案不同意，仍維持目前各戶不使用專用垃圾袋，由管理中心購置專用垃圾袋打包。

案議九、本社區建構衛星天線 BS 系統案。

說 明：

1. 依據第三屆管理委員會第九次會議決議續辦，提請區分所有權人會議通過。

2. 經廠商評估後分別報價下：

項目 \ 廠商	亞諾衛星	好消息衛星	弘星科技	備註
共同天線架設 (含衛星天線)	217,350 (150cm 碟盤)	210,000 (150cm 碟盤)	283,080 (180cm 碟盤)	建置費 (管理委員會)
各戶安裝接收 (收視戶自費)	11,025	10,000	18,300	住戶端 含接收機

擬 議：

同意：通過本案，第四屆管理委員會依說明事項及『心六藝社區公款支出管理辦法』相關規定辦理招商事宜。

不同意：建置各棟數位天線，以供無辦理有線電視、MOB之住戶收視一般數位頻道。

決議：依據本社區規約第九條第一款規定，本議案經計票結果：

【同意】-計有 94 票及其區分所有權 4134.74 坪，占出席區分所有權人數比例 40%；占出席區分所有權比例 39.68%。

【不同意】-計有 109 票及其區分所有權 4975.46 坪，占出席區分所有權人數比例 46.39%；占出席區分所有權比例 47.75%。

本項未符合規約第九條第一款規定，同意人數未達現場出席人數三分之二以上及其區分所有權比例占出席人數及區分所有權比例三分之二以上，故本案不同意裝設衛星天線，管委會須修復建置各棟數位天線，以供無辦理有線電視、MOB之住戶，收視一般數位頻道。

十、【第四屆管理委員選舉】：

說明：各棟推選二名委員，共計十二名委員。各棟得置候補委員三名【當選委員互推主委、副主委、財委並成立第四屆管委會】

決議：依據本社區規約第十八條規定辦理各棟委員選舉，計票結果如下—

A 棟應選兩名：

戶號	所有權人	得票	當選別	備註(出任人)
728-11F	王天行	14	正選委員	李芳瓊
730-04F	林順興	14	正選委員	
726-06F	鍾玉章	6	候補委員	

B 棟應選兩名：

戶號	所有權人	得票	當選別	備註(出任人)
718-06F	陳嘉成	9	正選委員	
718-02F	許瑜真	8	正選委員	吳文濱

C 棟應選兩名：

戶號	所有權人	得票	當選別	備註(出任人)
752-04F	韓莉莉	16	正選委員	郭彭豪

746-11F	林暉岳	14	正選委員	
742-05F	王騰坤	7	候補委員	
742-12F	何瑞昌	6	候補委員	

D 棟應選兩名：

戶號	所有權人	得票	當選別	備註(出任人)
758-10F	葉辰涓	17	正選委員	蔡維溢
762-12F	陳慧芬	9	正選委員	
762-13F	江梅爾	4	候補委員	
756-13F	朱珈瑩	3	候補委員	

E 棟應選兩名：

戶號	所有權人	得票	當選別	備註(出任人)
770-05F	王以彤	21	正選委員	
776-15F	李素錦	14	正選委員	李文生

F 棟應選兩名：

戶號	所有權人	得票	當選別	備註(出任人)
792-10F	趙松齡	20	正選委員	
790-10F	洪志緯	14	正選委員	
792-15F	林雪雲	3	候補委員	
798-03F	劉仲傑	3	候補委員	

十一、【臨時動議暨住戶提案意見回覆】

收件編號	住戶戶號	所有權人姓名
140401	758-11F	張先生
建議/提案主旨：閱覽室燈光重置		
建議/提案說明：閱覽室原意是閱讀與藏書，故其燈光就算使用檯燈仍不利且不適閱讀報紙，故建議重新更換線為明亮光線		
管委會/管理中心回覆：近期將採購檯燈因應。		

收件編號	住戶戶號	所有權人姓名
140402	782-10F	莊小姐

建議/提案說明：

1. 本人數月才回來一次，本大樓為依使用的設施是游泳池，也是購買此屋唯一的目的，每幾個月回來都在整修”無法使用”令人費解，請維護好設施，勿任意更動使用時間，妨礙住戶權益。
2. 保全人員更換，一問三不知（訊息）請交接仔細一點

管委會/管理中心回覆：要求物管公司加強員工教育訓練及穩定度，並列為續約或招商評選依據。

收件編號	住戶戶號	所有權人姓名
140403	756-5F	楊小姐

建議/提案主旨：

1. ”永裕居”換成”心六藝”
2. 電梯等待時間延長

建議/提案說明：

1. 大門口人行道上的屏風很漂亮，可惜掛”永裕居”而不是”心六藝”。

我覺得應該替換

2. 常常下地下是到垃圾時，每次都發現電梯回到八樓。

我覺得很費電，如此來回總是兩次八樓至 B1，即費電又費時。

如果延長等待時間兩倍到三倍。即可解決問題

管委會/管理中心回覆：

有關門飾”永裕居”改為”心六藝”部分，管委會除持續向建設公司要求更改外，已責成管理中心辦理招商評估。

另電梯因設定待機基準階問題，導致等候過久，將與電梯公司研商改進方案。

收件編號	住戶戶號	所有權人姓名
140404	730-4F	林先生

建議/提案主旨：陽台玻璃清潔

建議/提案說明：

1. 管委會公告是以乾擦維護陽台玻璃美觀
2. 進來盆栽葉子伸出陽台外常遭不明清潔劑灼傷乾枯，個人淺見疑似強酸清潔玻璃所致。嚴重可能危及行人皮膚或眼睛。

管委會/管理中心回覆：

由管理中心加強勸導與公告。(會議中宣導)

收件編號	住戶戶號	所有權人姓名
140405	770-11F	簡先生
建議/提案主旨： 關於社區的設備能省則省佈要浪費		
管委會/管理中心回覆： 責成管理中心加強控管。(會議中宣導)		

收件編號	住戶戶號	所有權人姓名
140406	E3-2F	邱先生
建議/提案主旨： 1. 二樓露台增設戶外型防水防塵監視設備 2. 二樓露台增設清潔玻璃雨遮		
建議/提案說明： 1. 兩項均為露台住戶之嚴重困擾同時造成安全上的疑慮 (包含電池，早餐麵包…等)自本人入住起多次向物管中心反應並拍照存證 2. 停車場建議靠進電梯處增設座椅以方便老弱婦孺候車站坐。		
管委會/管理中心回覆： 1. 由管理中心加強勸導與公告。(會議中宣導) 2. 露臺增設玻璃雨遮(列入臨時動議討論)		

收件編號	住戶戶號	所有權人姓名
------	------	--------

140407	778-3F	陳許雪華
<p>建議/提案主旨：</p> <p>1. 原類比天線已停用，建議應新增數位訊號公用天線</p> <p>建議/提案說明：</p> <p>1. 若不新增應該開放每戶外面自行架設小天線。</p>		
<p>管委會/管理中心回覆：</p> <p>本案已列入本次會議議案九討論，近期管理中心會辦理數位天線修復事宜。</p>		

收件編號	住戶戶號	所有權人姓名
140408		
<p>建議/提案主旨：</p> <p>中庭花木及公物，最近防火巷走到每天都很多菸蒂</p> <p>建議/提案說明：</p> <p>1. 請有小朋友的家長告知小朋友在中庭玩樂時請勿摘、折、踩、踏花草葉叢</p> <p>2. 沙發枕頭請勿遊玩亂丟，亂丟，請愛惜公物</p>		
<p>管委會/管理中心回覆：</p> <p>由管理中心加強勸導與公告。(會議中宣導)</p>		

臨時動議一、二樓露台增設清潔玻璃雨遮案

提案人：E3-2F 邱裕文 先生

說明：

1. 露台住戶長期來自樓上丟棄雜物之嚴重困擾，及安全上的疑慮(包含電池，早餐麵包…等)自本人入住起多次向物管中心反應並拍照存證。
2. 建請同意制定統一格式玻璃雨遮，以維護安全。

擬議：

同意：於符合法規【違建】下，同意露臺住戶製作統一格式玻璃雨遮(採光罩)。

不同意：維持建築物原始規劃，不同意裝設。

決議：經會議中討論，並依據本社區規約第十四條規定，本議案經計票結果：

【同意】-計有 65 票及其區分所有權 2851.38 坪，占出席區分所有權人數比例 27.66%；占出席區分所有權比例 27.36%。

【不同意】-計有 131 票及其區分所有權 5927.75 坪，占出席區分所有權人數比例 55.74%；占出席區分所有權比例 56.89%。

本項未符合規約第十四條規定，同意人數未達現場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，故否決本提案。

【散會】民國 103 年 06 月 07 日下午一時十分

主席簽名：_____