

愛瑪市社區第十四屆區分所有權人會議記錄

一、開會時間：111年11月19日(六)上午十時至上午十一時五十八分止

二、開會地點：公設韻律室

三、召集人：第十三屆管理委員會主任委員

四、主席：陳菘富先生

主持記錄：僑聯物業 黃國磊

五、出席人員：

1. 本次出席區分所有權人(含代理出席)計 149 人，詳如出席人員名冊(簽到表)。

2. 依據區分所有權人名冊，應出席區分所有權人數總計 243 人，區分所有權總計 6179.33 坪。

4. 合於《公寓大廈管理條例》第三十一條之規定開議額數：全體區分所有權人數與區分所有權比例均達二分之一以上出席。

已出席區分所有權人數計 149 人，占全體區分所有權人數 61.32%。

已出席區分所有權比例計 3704.94 坪/6179.33 坪，占全體區分所有權 59.96%。

六、列席人員：僑聯物業-

吳漢中處長、簡孝宇處長、簡孝奇副處長、顏瑀薰經理、吳瑞龍經理、張永明經理、簡碩虹經理、尤咨婷主任秘書、林佩諭秘書。

七、主席報告：感謝各區分所有權人踴躍參加第14屆區分所有權人會議，本次會議應到243人，實到149人，出席率：百分之六一點三二，出席區分所有權比例【3704.94 坪/6179.33 坪】百分之五九點九六，已達本社區規約第三條第九項之二分之一規定，本人在此宣佈會議開始。

八、財務報告：(略)。

年度財務收支報表：(截至111年10月31日止，詳見手冊P42-43)

社區總資產結餘：\$10,331,079元

九、工作報告：(略)。

第十三屆管理委員會工作執行報告(詳見手冊P10-41)

十、上屆區分所有權人會議決議案執行情形：

項次	決議事項	執行情形	備註
1	與總瑩公司訴訟案說明	1. 經詢問陳敬升律師，本案以上訴至最高法院審理中，等判決下來。 2. 最高法院只有2種判決：駁回、發回重審。 3. 11/10，相關住戶已收到判決書，如手冊判決文，將與律師聯絡再作因應。	待追蹤
2	公設使用管理辦法暨冷氣收費標準追認案	經區分所權人出席人數表決，訂定1小時冷氣收費標準，投票統計如下列： A方案：金額為50元之票數：78票 B方案：金額為60元之票數：24票 C方案：金額為70元之票數：27票 最高票數為A方案已達區分所有權人及區分所有權比例法定數額。	待完成
3	台中市消防局消防安全檢查不合規定限期改善說明案	先行依消防安檢缺失限期改善單(紅單)修繕之	結案

4	選舉第十三屆管理委員	公告當選	結案
5	臨時動議： 建設公司興建本社區時，其地下室僅規劃汽車停車位，並無規劃機車停車位	社區為給住戶方便，並無管制機車進入地下室停放，車道已施作防滑設置，雨天路滑時，敬請機車騎士留意安全並小心放慢行駛	結案
6	臨時動議： 住戶提議預支付半年或一年之管理費，可否給予折扣，委由下屆管理委員會評估之	為考量社區財務收支平衡原則及銀行存款利息年利率逐年偏低，故評估保持原貌	結案
7	臨時動議： 地下室2樓機械車位第133號，停放兩台機車，遭人無權佔用事件	內政部訂定建築物附設停車空間機械停車設備規範第1章則已明文規定： 機械停車設備僅適用停放汽車，如非屬汽車及非屬本規範之適用範疇，是基於公共安全之考量，故機械停車位嚴禁停放機車及重型機車。	結案

十一、討論提案

議題一、ETC 車道系統使用規範決議案。(提案人:管理委員會)

- 說明：1. 因考量住戶平面車位面積大小各異，停放機車數量亦不相同，故管委會決議，於第十四屆區分所有權人會議追認之。
2. 住戶之一般平面車位或子母車位，得停放機車數量，依據住戶拍照存證為主，以不能超越車格線為主，車格線以車長、車寬論定，不是以車輪為界定，超過即算違規，嚴禁再停放多餘之機車或腳踏車。
(使用規範：如公告照片)
3. 若車位所有權人換車，需至管理室辦理重新拍照存證適用。
4. 機車及腳踏車停放位置，僅能停放車格內的前、中、後三個區段，嚴禁於車格二側，以免影響旁邊車主上下車權益。全體車位適用，不論車格旁是否有其他車位。
5. 依照管理辦法：機車僅得停放於平面車位，嚴禁停置於機械車位。
6. 後續造冊:車主、汽機車之車號、e-tag 貼紙數量。
7. 本案經區分所有權人會議同意後，納入社區規約，如有違反上述規定，開立勸導單，一星期後公告，如未獲改善 2 星期後，開罰新台幣 300 元，得連續處罰，處罰金額將納入該戶下一期管理費當中。
8. 投票內容說明：
贊成票-同意行使以上所陳述說明方案執行。
反對票-一律以單車位申請一台機車停放，子母車位可申請 2 台機車停放
9. 以上停放標準，一律禁止超出該車位停車線外及兩側停放，如果有違規之事項，經勸導 3 次後都無改善，將停止 ETC 之使用權力。
- 決議：本案表決結果贊成:75 票、反對:4 票，贊成達出席人數 1/2 同意，但因為表決單上有第 3 選項，避免讓住戶有錯誤認知，決議以下規定，進行最後確認-
- 依停車規範內容，進行第二次投票，表決贊成或反對。
 - 重印表決單，並註明戶別，公告所有權人至管理室簽領投票。(票箱在管理室)
 - 投票時間訂於 11 月 21 日 10:00 起至 11 月 25 日 16:30 止，16:40 開票。
 - 區權會開會時，有委託的所有權人，若 11 月 24 日前，沒有親領表決單，11 月 24 日後，由原來被委託所有權人代領投票。
 - 開票當天請委員監票，投票結果另行公告，效力等同區權會同議題，第二次出席決議，以應到所有權人五分之一出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

議題二、社區公共區域堆放雜物，後續處理列入社區規約案。(提案人:管理委員會)

說明：有鑑於社區地下室停車場公共區域內，堆放雜物，已經有礙觀瞻，並容易引起蚊蟲孳生，但是因為不能確認該物品屬於哪位住戶，無法勸導開罰，因此管理委員會在此提議，針對公共區域內，堆放雜物，後續處理的作法為，將堆放雜物拍照公告 2 星期後，先移至管理委員會指定區域，請該物所有權人出面認領回去，再 2 星期後，若真的無住戶領回後，將依無主廢棄物處理，得由管理委員會代為丟棄或變賣，所得款項，存入社區帳戶，住戶此時不得有異議或主張，藉由此次區分所有權人會議同意並納入社區規約，今後比照辦理。

決議：贊成: 131 票、反對:9 票，達出席人數 1/2 同意，此案通過新增於社區規約中。
合於本公寓大廈規約之規定決議額數：以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

議題三、社區公共資產個案去留，授權下屆委員會處理案。(提案人:管理委員會)

說明：社區目前公共資產有 5 個鋁梯，是住戶捐贈給社區住戶無償使用，因為長梯不適合住戶及社區使用，委員會依規定無權，未經社區所有權人授權，無法任意處理公共資產，藉由此次區分所有權人會議決定，是否同意，授權下屆委員會全權處理，前提-捐贈住戶有優先選擇權利，可以自行取回。

決議：贊成:128 票、反對:9 票，達出席人數 1/2 同意，此案通過依決議辦理。
合於本公寓大廈規約之規定決議額數：以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

議題四、成立無菸害社區，列入社區規約案。(提案人:6C8)

說明：本社區許多抽菸人士皆會下樓抽菸，避免影響鄰居及家人健康，長期以來社區公約規定陽台、廁所、公共區域、頂樓不能抽菸，但是因為房屋結構，廚房緊鄰隔壁後陽台，少數缺乏同理心的人會躲在後陽台、廚房內使用抽油煙機或在家刻意站在窗前抽菸，這些菸味順風吹向隔壁鄰居後陽台及家中，導致所有衣物附著二手菸致癌物，而二手菸可停留在衣物上 6 個月，家中飄散二手菸嚴重響他人健康（氣喘、心臟病、癌症、情緒障礙），這些人為了自身方便不顧他人健康，卻不斷的傷害著別人親愛的家人及孩子，請不要再讓心愛的孩子及家人每天穿著佈滿二手菸的衣服，居家充滿二手菸的傷害！請求各位住戶讓社區規約規定禁止在家抽菸通過，因當「人民長期之居住環境品質及健康權」及「人民住處抽菸之自由」之利益相衝突時，前者優於後者。將「居家抽菸禁菸範圍」訂入住戶規約當中。如遇違反規約者，得依照公寓大廈管理條例」第 16 條第 1 項意旨請管理負責人、管理委員會或逕自報請直轄市、縣（市）主管機關處理。依同法第 47 條第 2 款、第 3 款，如住戶違反上述規定；或違反規約，經通知限期改善，屆期不改善者，由直轄市、（市）縣主管機關處新台幣 3 千元以上，1 萬 5 千元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰。

決議：贊成: 130 票、反對:7 票，達出席人數 1/2 同意，此案通過新增於社區規約中。
合於本公寓大廈規約之規定決議額數：以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

十二、臨時動議：

- 提案一：社區各棟的安全梯，請清潔人員加強打掃。
- 提案二：騎樓店面清潔維護，會後請社區經理予以勸導，請店家維護店面騎樓整潔。
- 提案三：公設健身室、桌球室、閱讀室，此三間公設安裝冷氣，請儘快處理。
- 提案四：停車場重新粉刷，將提本屆委員會討論。
- 提案五：停車場地面瀝青凹洞破損，小石頭眾多，是否修繕，將提本屆委員會討論。
- 提案六：社區網站，將請彩虹-吳經理，在社區簡介內，新增地址、電話、聯絡人。

十三、選舉第十四屆管理委員

決議：經區分所有權人住戶推選，委員當選名單如下：

棟別	正選	備選	備選	備選
店面	連柏莖(店12)	①陳昇輝(店1)	林益祺(店7)	范氏香(店6)
A棟	陳菽富(5A2)	①劉文杏(10A1)	林吟姮(9A1)	管煥婷(4A3)
		②施雲萍(9A2)	姚子亮(5A3)	陳顯文(5A5)
		③郭永富(8A5)		
B棟	龔正(12B1)	①林文進(7B1)	余韋德(6B1)	吳芄豫(8B2)
		②鄭木啟(10B1)		
C1.2.3棟	莊宗儒(5C1)	①吳炳威(9C1)	歐麗娟(3C2)	林靖容(3C1)
		②呂佳燕(9C2)	游雅鈴(9C3)	黃宣文(12C3)
		③王伶年(3C3)		
C5.6棟	黃榮沐(9C6)	①吳侍杰(10C5)	陳書偉(7C6)	莊子緯(11C6)
C7.8棟	曾煥偉(4C7)	①湯景為(5C7)	李文魁(7C7)	劉俊成(9C7)
			梁楓鈴(10C7)	胡偉民(5C8)
			林琦桓(12C8)	
C9.10棟	卓筱茜(9C9)	①蔡佳霖(6C9)	李逸超(10C9)	黃偉杰(11C9)
			陳政威(5C10)	趙書慈(9C10)
D1.2棟	黃語珊(7D2)	①藍偉峰(8D2)	洪崇裕(7D1)	
D3.5棟	郭健倫(11D5)	①邵明哲(5D3)	吳欲誌(8D5)	
D6.7棟	郭奎吟(10D7)	①張家儒(9D7)	林立中(7D7)	
D8.9棟	林舒曼(9D9)	①周志賓(6D9)		
		②蘇高弘(12D9)		

【備註】依序聯繫確認就任委員

十四、散會：

管理委員會	主任委員	管理公司
		