

愛瑪市社區第七屆區分所有權人會議會議紀錄

一、開會事由：第七屆區分所有權人會議暨改選管理委員會委員

二、開會時間：104年11月21日上午10時00分

三、開會地點：西屯區福恩里大福宮(本里土地公廟活動中心)

四、主席：會議召集人 陳 蒨 富 紀錄：總幹事 鄭 聰 智

五、出席人員：(如出席人員名冊)

六、列席人員：東京都公寓大廈管理維護有限公司

七、主席報告：各位住戶大家好、感謝大家出席此次會議，使本次會議能於第一次就圓滿召開，依公寓大廈管理條例三十二條之規定，本社區總戶數：243戶、本次會議出席人數須達應有區分所有權人二分之一以上、計：122人以上，出席人數二分之一以上同意行之，也就是要達61人以上同意行之，就本次出席人數已達125人，本席正式宣布愛瑪市社區第七屆區分所有權人會議正式開始。

八、年度工作及財務報告：(如會議資料)

九、選舉下屆(第七屆)管理委員會管理委員：

經監察 藍委員及現場區分所有權人監票，開票統計後下屆管理委員如后。

店面	陳昇輝(店1)	A棟1.2.3.5	林牧庭(5A5)
B棟1.2	鄭木啟(10B1)	C棟1.2.3	王伶年(3C3)
C棟5.6	黃榮沐(9C6)	C棟7.8	林偉德(6C7)
C棟9.10	顏展益(9C9)、黃偉杰(11C9)、陳光亮(4C10)各2票，將於12/4日月例會抽籤決定		
D棟1.2	藍偉峰(8D2)	D棟3.5	吳紀龍(10D5)
D棟6.7	陳建邦(12D7)	D棟8.9	周志賓(6D9)

以上共計十一位新當選委員，訂104年12月4日晚7時30分於社區會議室做職務推舉，並與上屆委員辦理交接。

十、討論事項及決議：

議題一：社區公共天線更新案。(原類比式更換為數位式)

說明：

本案因現有無線電視訊號於 102 年度改為數位訊號，社區原訊號為類比式，為顧及未裝置有線電視之住戶收視權益，及唯恐日後數位訊號會增加功能，在此呈請住戶表決是否更新社區公共天線設備。(現已找廠商估價過，社區公共天線更改需更換數位接收器及各棟數位強波器，費用約 3 萬元。)

決 議：

本案經由住戶於現場提出問題，並由委員回答後，住戶投票表決，54 票贊成/15 票反對，因未過半數決，本案未通過。

議題二：後門上方加裝雨遮案。

說 明：

住戶提議，因後門單扇門不大，雨天時常需收傘才能進入，常因收傘而淋雨，建議於後門上方加裝雨遮，提供居住便利性。費用約 3 萬元。(本案如通過，樣式及材質將交由第七屆管委會決議。)

決 議：

1. 本案經現場表決，0 票贊成/64 票不贊成，本案決議不通過。
 2. 另經現場住戶提議 2 方案，現場住戶附議後表決：
 - ①. 改變門的大小，唯費用不得超過 3 萬元。(26 票贊成)
 - ②. 後門更新。(6 票贊成)
- 住戶所提方案皆未過半數，本案維持原狀，不做改變。

議題三：頂樓木棧板拆除及防水處理。

說 明：

頂樓木棧板區，共計有 6 號、22 號、28 號、29 號及 31 號，因日曬雨淋導致變形破損不堪，且當初建造時未塗佈防水層，唯恐日後造成社區住戶受傷及頂樓住戶天花板漏水，呈請住戶決議是否拆除。費用初估約 30 萬元(木板拆除、清運、防水層塗部本案如通過，將交由第七屆管委會全權處理。)

決 議：

本案經現場住戶論後，表決 59 票贊成/2 票不贊成，唯未通過半數，本案保持原狀。

議題四：社區公設提告案

說 明：

本社區與總瑩建設，因公設修繕及買賣契約未履行，逕向總瑩建設提告案，自 102 年上訴迄今已二年餘，目前靜待台中高等法院判決定讞，為求後續提告順遂，經多方詢問各律師，提告方式各有不同，謹此提列二種方式呈請住戶決議提告方式，以供第七屆委員會決議之。

決 議：

經現場住戶提問，由主任委員一一向住戶說明後，經現場住戶表決，日後提告方式將以陳律師提議模式為主 74 票/1 票(魏律師模式)，俾利為下次提告依據。

議題五：健身房器材更換案

說 明：

社區健身房設備，自社區成立迄今已使用 6 年有餘，跑步機及滑步機每年都需維修，更換跑板或跑帶或控制板，在此呈請住戶決議日後跑步機損壞是否更新(不再維修)，如同意更新，採購機具之權責則交由當屆管委會決議之。

決 議：

本案經現場住戶詢問，使用健身房住戶占比例，管理中心回覆約 1/10，因此住戶建議如更換跑部機以 2 台損壞換 1 台，現場住戶附議，經討論表決後，7 票贊成更換/28 票贊同維修，唯

未通過半數，本案保持原狀。

十一、臨時動議及決議：

第一案：增訂規約案。

說明：社區成立業已邁入第七年，經查詢店面區廣告招牌設置，建設公司未申請，且規約訂定無法安裝招牌，為顧及店面商家權益及符合依法行政精神，特此呈請住戶決議增訂規約如下：

第二十五條 店面區安裝招牌，需向管理委員會報備，招牌型式、大小，需符合台中市政府法規並申請審查通過，始可安裝。本條例於 104 年 11 月 21 日第七屆區權會增訂。

決議：本案經在場住戶討論後，以 73 票贊成/0 票反對通過。

第二案：店 18 住戶建議游泳池移作他用案。

說明：

經店 18 住戶提出說明，預計將由泳池改為健身房，所需費用由店 18 住戶支出，建請住戶附議討論。

決議：

住戶以本案涉及社區公設改變無法同意，建請管理中心查明合法性及適法性後，交由第七屆管理委員會討論後再議，經現場住戶全數同意，本案不予討論。

十二、主席結論：感謝各位熱情參與本次社區區分所有權人會議，會議到此結束。謝謝大家！

散 會

管理委員會		主任委員		管理公司	複核	會議記錄
-------	--	------	--	------	----	------