



### 附件三：區分所有權人會議紀錄

#### 幸福璞園公寓大廈（社區）區分所有權人會議紀錄

一、開會時間：111年03月27日上午09時00分

二、開會地點：大樓大廳

三、召集人：杜佳明

四、主席：杜佳明 (簽名或蓋章) 紀錄：杜佳明



五、出席人員：

1. 本次出席區分所有權人（含代理出席）計68人，詳如出席人員名冊（簽到簿）。
2. 依據區分所有權人名冊，應出席區分所有權人數總計86人，區分所有權總計12302.27平方公尺（或坪）。
3.  合於本公寓大廈規約之規定開議額數：出席區分所有權人數與區分所有權比例均達三分之二以上出席。
  - 已出席區分所有權人數計68人，占全體區分所有權人數79.06%。
  - 已出席區分所有權比例計8010/10000，占全體區分所有權80.1%。
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三分之二以上出席。
  - 已出席區分所有權人數計\_\_\_\_人，占全體區分所有權人數\_\_\_\_%。
  - 已出席區分所有權比例計\_\_\_\_/\_\_\_\_，占全體區分所有權\_\_\_\_%。
5.  合於《公寓大廈管理條例》第三十二條之重新召集會議規定開議額數：全體區分所有權人數（三人以上）與區分所有權比例均達五分之一以上出席。
  - 已出席區分所有權人數計\_\_\_\_人，占全體區分所有權人數\_\_\_\_%。
  - 已出席區分所有權比例計\_\_\_\_/\_\_\_\_，占全體區分所有權\_\_\_\_%。

六、列席人員：穴吹公寓大廈管理維護（股）公司 宮武總經理保朝、黃協理永欽、張副理柏謙、陳副理威銘。

七、主席報告：各位幸福璞園住戶大家好，依據公寓大廈管理條例規定召開區分所有權人會議，本大樓區分所有權人會議召開應出席總戶數86，出席戶數68戶，戶數比例79.06%，已達規約三分之二以上法定出席人數，故本席宣布會議開始。

八、宣讀上次會議紀錄及執行情形：

議案一：規約第十二條第一項第三款修改案。為使往後管理委員之任職期間明確，避免因不明確之交接期導致社區管理運作發生空窗狀況，故建議訂定管理委員任職期間並修訂規約。

執行情形：因此案為修訂社區規約，需四分之三以上同意，此案不通過，依公寓大廈自治條例委員選任同時即為生效任期一年，故本屆委員會任期自04月17日起至04月16日止。





議案二：規約第十七條第一項第二款修改案。目前管理費起初評估為住家 90 元/坪及店面 80 元/坪，為使社區運作順暢，提議管理費調漲，故建議訂定管理費並修訂規約。

執行情形：依原議定管理費不做調整：住家 90 元/坪，店面 80 元/坪，汽車位 500 元/個。

議案三：規約第二十一條第一項修改案。為使往後管理委員之會計年度期間明確，避免因不明確之交接期導致社區管理運作發生空窗狀況，故建議訂定管理委員會之會計年度期間並修定規約。

執行情形：因此案為修定社區規約，需四分之三以上同意，此案不通過，依公寓大廈自治條例委員選任同時即依委任任期執行，故會計年度自 04 月 17 日起至 04 月 16 日止。

議案四：動用社區經費支付委外點交案，因委外點交費用至少須花費 22 萬元，動支超過 10 萬元以上之費用援用《幸福璞園公寓大廈規約》第十九條，及第七條第二款規定，須經由區分所有權人會議 3/4 以上通過，特別召集臨時區大討論。

執行情形：同意交由太古華電公設點交，並於 110 年 09 月 25 日進行第一次公設初勘點交，於 110 年 11 月 25 日進行第二次復勘點交。

#### 九、報告事項：

請詳閱區分所有權人會議議前資料。

#### 十、討論事項及決議：

##### 第一案：

案由：「幸福璞園公寓大廈規約」第六條：區分所有權人會之召開，增修「區分所有權人得以視訊方式出席區分所有權人會議，您是否同意？」

說明：因疫情及科技進步，內政部營建署於去年說明公寓大廈管理條例得緊急使用視訊方式開會，惟往後須於正式之區分所有權人會修改規約。增修條文如下：

出席方式除第六條第四項之規定外，區分所有權人得以視訊方式出席區分所有權人會議，區分所有權人所委託代理者不得以視訊出席。區分所有權人以視訊方式出席，會議中須露臉以確信為區分所有權人本人。

區分所有權人於視訊中之投票，須以記名方式。

選擇視訊出席者，須於會議召開前 2 日簽名回函。

決議：出席區分所有權人 68 人，贊成 67 人，棄票 1 人，本案通過。

合於《公寓大廈管理條例》第三十一條之規定決議額數：

出席區分所有權人數與區分所有權比例均達四分之三以上同意行之。

##### 第二案

案由：您是否同意調漲管理費為 XX 元？(XX 於第一輪投票決定，詳如說明)。



說明：目前社區財務有微幅透支，鑒於建設補助社區機電、消防、監控、電梯等設備保養到明年年底，因此明年補助結束後社區開銷會大增，為使社區運作順暢，提議管理費調漲。

至於有住戶質疑，為何不先花公基金？社區公基金包括建商提撥的公基金及公共開放空間管理維護費用，兩筆金額作為社區重大修繕及開放空間維護之用，而社區一般性的營運費用則由管理費支出，這是這幾筆錢的運用方向。

因管委會評估按照 90 元一坪的收費方式，目前即開始透支，即使六月之後把清潔人員減少為一人仍然是透。因此，為了社區營運品質，有必要調漲管理費。

投票方式說明：本案採兩輪投票決定。

第一輪投票：各位住戶拿到的財務評估報告共有 5 案，因此第一輪投票中，請大家先選出認為該調漲的方案，票數最高者，進入第二輪投票。

第二輪投票：表決第一輪得票最高的方案，由區分所有權人投票決定是否通過？

投票須有 2/3 區分所有權人出席，出席人數 3/4 同意才成案，也就是說，若第二輪投票不通過，今年就不會調整管理費。

兩輪投票都採匿名方式。

決議：經由第一輪投票結果 A 方案贊成 32 人、B 方案贊成 12 人、C 方案贊成 21 人、D 方案贊成 1 人、E 方案贊成 1 人，並由最高票 A 方案進入第二輪投票決定。

第二輪投票結果 A 方案取得區分所有權人同意調漲。

區分所有權人投票 68 人，贊成 66 人，反對 1 人，棄票 1 人，

本案通過管理費調漲，住家調漲至 100 元（每坪漲 10 元），店家調漲至 90 元（每坪漲 10 元）。

合於《公寓大廈管理條例》第三十一條之規定決議額數：

出席區分所有權人數與區分所有權比例均達四分之三以上同意行之。

## 十一、臨時動議及決議：

（略）

## 十二、管理委員選任事項

議案：選舉第二屆管理委員會委員

案由：依據本社區規約第十一條第一項第二款規定：應選委員 7 名、後埔 2 名，合計最多為 7 名。

決議：經全體出席會議區分所有權人公開投票，開票結果總票數：68 票、有效票：66 票、棄票：2 票；當選第二屆管理委員會委員名單如下（依得票數順序排列）：

30 號 7 樓 楊庭量 46 票（正選委員）

26 號 10 樓 瞿天楔 46 票（正選委員）



- |           |     |             |
|-----------|-----|-------------|
| 32 號 4 樓  | 林以欣 | 33 票 (正選委員) |
| 32 號 9 樓  | 莊勝鴻 | 25 票 (正選委員) |
| 30 號 10 樓 | 林念臻 | 8 票 (正選委員)  |
| 30 號 14 樓 | 李柏賢 | 6 票 (正選委員)  |
| 28 號 6 樓  | 梁朝欽 | 5 票 (正選委員)  |
| 22 號 13 樓 | 李霽珣 | 4 票 (候補委員)  |
| 22 號 9 樓  | 黃群傑 | 3 票 (候補委員)  |

本屆管理委員任期自 111 年 04 月 17 日起至 112 年 04 月 16 日止。

十三、散 會