

各位芳鄰，大家好：

謝謝大家關心召開「臨時區分所有權人會議」一事。不論是對卸任、請辭或現任的管理委員，相信大家都感謝他們對社區的付出，也了解他們盡力提供大家最好的服務；但現代的生活經常是蠟燭多頭燒，我們過去可能也沒有擔任管理委員的經驗，處理事務難免會力不從心或思慮不周。這次臨時區權會的所有討論都是「對事不對人」，即便有牽涉到人事的部分，也只是覺得某些人不適合擔任某些職務，其仍是值得大家珍惜的好鄰居。

召開「臨時區分所有權人會議」之連署戶敬上

2021. 4. 14

前言

前財委與監委辭職的主要原因是：與主委對於「主委角色」看法差距過大且主委經常堅持己見，以致無法溝通。另外，總委以忙碌為由請其他委員代行其責，後又影射承擔其職的委員與廠商之關係，加上總委對廠商所提合約內容不加審閱即會辦其他委員、前財委仔細審閱提出誤謬之處反被譏為「難搞」，前財委心灰意冷之下唯有請辭一途。在說明社區現有問題之前，先與大家釐清「公寓大廈管理條例」相關規範的基本精神。

- 我們不是直接選主委然後由主委邀請住戶組成管理委員會，而是由住戶選出管理委員後再彼此推舉主委，因此管委會每一位委員得到的民意基礎相同，被賦予之權力無大小之分，主委只是作為社區的對外代表人，無權依個人意見否決管委會之決議。
- 當管委會內部有爭議或是住戶對於管委會的決策不以為然時，可要求召開「區分所有權人會議」來解決紛爭；召開臨時區權會不等於管委會有錯或做得不好，參與連署也不等於選邊站，召開會議是為了讓雙方的觀點與考量同時對所有住戶說明，再由住戶做最終決定。
- 「區分所有權人會議」是社區的最高決策機構，形成的決議管委會必須遵守。不論是臨時區權會或常規區權會，其舉辦方式（通知書、委託書之送達、提醒提案時程等）與決議效力完全相同。

在 4 月 17 日的臨時區權會中，我們將向大家詳細說明：(1) 連署戶向管委會「要求召開臨時區權會的過程」、(2) 《銘正保全公司》表現不佳紀錄、(3) 主委及管理委員會違反規約事項、(4) 連署戶三月時向管委會提出之臨時區權會「協商議程」、(5) 管委會與《誠美地產》的爭議事項、(6) 《銘正保全公司》聘用過程，以幫助大家了解社區目前所面臨的問題與挑戰，共思解決之道。

一、要求召開臨時區權會過程

連署要求召開臨時區權會是住戶的基本權力，不論對連署理由如何不以為然，管委會都應該積極籌備，再於會中回應訴求或反駁指控。但管委會起初相當抗拒此一要求，直到訴諸公權力才認真以對，而各種回應也顯示管委會對於住戶規約的精神與公共行政的流程不熟悉。連署戶在三月管委會例會之前仍專注於如何矯正社區的各項缺失，未積極推動管理委員改選，所以存證信函所列之管理委員改選一事未列入協商議程，但管委會之後的各種行動偏離規約精神愈來愈遠，令人十分遺憾。

二、《銘正保全公司》表現不佳紀錄

《誠美樸真》的景觀設計與設備等級在台南地區頗負盛名，一般物業或保全公司若依過去經驗來承攬管理服務恐無法勝任，因此進入管理中心後必須主動積極學習，才能在最短時間讓服務上軌道。遺憾的是，銘正承接管理中心近半年，表現有待改進之處甚多，甚至無法提供社區安全之保障。

三、主委及管理委員會違反規約事項

依法行政雖然不免程序較多，卻是維護公共利益之必要，住戶規約是本社區最高行為準則，執行公務難免會有違反規約之虞，但經提醒後應積極補正，而不是一再迴避甚或指稱委員「難搞」。管委會是合議制，主委的職權是「對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第 36 條規定」，主委的意見不可凌駕於管委會決議之上。

四、連署戶於三月管委會中所提出之臨時區權會「協商議程」

我們原來的想法是，好不容易全體住戶聚在一起，應該同時討論管委會的作業流程爭議以及社區維護問題，所以列了「待協商議程」，可惜管委會拒絕討論。由於這些事項關乎社區的品質，因此仍將提出供大家參考。雖然部分違反程序事項木已成舟，我們仍應釐清問題並記取經驗，以免社區品質持續惡化。

五、管委會與《誠美地產》的爭議事項

良好的社區管理可提升房價並維護住戶生活品質，新社區特別需要管委會與建設公司密切合作，可惜第二屆管委會與誠美地產爭議不斷。爭執產生不可能只是單方面的問題，如果水乳交融不可得，按一般契約來履行亦可，唯管委會對於各項資訊應充分揭露，且物業管理/保全公司不宜介入雙方之間的紛爭。

六、銘正保全聘用過程

管委會於三月的例會中曾以簡報回應前財委林小姐的質疑，但裡面有許多資訊不完整或不實指控，我們將按時序整理事件發展過程，並提供佐證資料。