



誠美樸真社區

第四屆
區分所有權人會議

會議記錄

中華民國 111 年 06 月 25 日



伯克鍊物業
BERKELEY

誠美樸真社區

第四屆區分所有權人會議紀錄

開會時間：111年06月25日（星期六）AM 09：30

開會地點：A棟二樓聯誼廳

召集人：第三屆管理委員會主任委員 楊靜利

主席：楊靜利（簽名）

記錄：社區經理 溫皓凱

出席人員：

1. 本次出席區分所有權人（含代理出席 39人）計 60人，詳如出席人員名冊（簽到簿及委託書）。
2. 依據區分所有權人名冊，應出席區分所有權人數總計 85人，區分所有權總計 17433.67 平方公尺。
3. 合於本公寓大廈規約之規定開議額數：43人。

已出席區分所有權人數計 60人，占全體區分所有權人數 70.58%。

已出席區分所有權比例計 7,347/10,000，占全體區分所有權 73.47%。

列席人員：伯克鍊物業管理公司 陳藝文處長

一、主席報告：

謝謝大家撥空參加今天的區分所有權人會議，今日除了決議幾項重要議案外，也要進行管理委員改選。依據我們的規約，票選出來的住戶若婉拒擔任管理委員就要抽籤，被抽中者不得拒絕。大家總會輪到，與其被抽中不如自己規劃時程，對生活的影響會較小，因此請大家務必把擔任社區管理委員納入您的生涯規劃中。

二、管理委員會報告：

(一) 110年10月銘正保全服務費支付說明案。

1. 依第三屆第一次臨時區權會決議，執行至調解委員會階段由管委會進行調解。
2. 於111年02月21收到臺灣臺南地方法院支付命令（當事人：銘正保全股

份有限公司)。管理中心擬異議書草稿經主任委員修正後，於111年3月10日送達台灣台南地方法院。

3. 於111年4月8日收到臺灣臺南地方法院臺南簡易庭通知書，當事人：銘正保全股份有限公司，通知111年4月21日下午15:00進行民事調解。
4. 111年4月21日，楊主任委員及陳總務委員代表本社區前往法院與銘正保全股份有限公司（代表人：黃泰欽）進行調解。
5. 於111年4月28日收到臺灣臺南地方法院支付命令(調解筆錄)。

調解成立內容：相對人願於民國111年4月30日前(含當日)給付聲請人新台幣陸萬陸千元。並指定匯入戶名：銘正保全股份有限公司、金融機構：陽信商業銀行西華分行、帳號：0694 20018314號存款帳戶內。

6. 於111年4月29日本管委會給付銘正保全股份有限公司新台幣陸萬陸千元整。(貴司於社區服務期間，造成社區設備損壞，原暫押款78,830-調解後賠償社區12,830=支付服務費66,000)。

(二) 110年10月銘正公寓服務費支付說明案。

1. 依第三屆第一次臨時區權會決議，執行至調解委員會階段由管委會進行調解。
2. 於111年4月21日收到臺灣臺南地方法院臺南簡易庭通知書，當事人：銘正公寓大廈管理維護有限公司，通知111年5月24日上午09:00進行民事調解。
3. 於111年5月24日，楊主任委員及陳總務委員代表本社區前往法院與銘正保全股份有限公司（代表人：王經理）進行調解。

社區目前對銘正物業暫扣款57,775元。當天實際負責人黃泰欽未出席，銘正代表人王經理表示，上次銘正保全與本社區的調解結果已賠償12,830元，這次只能退讓1,775元，要求我們返還56,000元。

調解委員也覺得這個金額太沒行情，請王經理打電話請示主管，結果回報願意再降一千元，且表示不可能再降了。

調解失敗後將進入訴訟。由於爭議金額很小，法官可能還是判繼續調解。

4. 若本屆管委會卸任前仍未處理完成，第三屆主委仍可受新任管委會委託，代表社區出面進行調解。

三、管理中心年度工作報告

請參閱歷次管理委員會會議紀錄。

四、公共事務管理

(一) 社區概況：至 111 年 5 月止，本大樓住屋狀況統計如下表

總戶數：85 戶 (已交屋 83 戶)									
上月住屋概況			本月遷入		本月遷出		本月住屋現況		
常住	出租	其他	自住	承租	自住	承租	常住	出租	其他
72	1	12	2	0	2	0	72	1	12

1. 本社區基地為地下 2 層、地上 A 棟 14 層、B 棟 12 層建築物。
2. 總戶數：85 戶 (住家 82 戶、店面 3 戶)。
3. 電梯：4 部。
4. 汽、機車位：
 - 1). 平面車位：地下一樓至地下二樓車位，合計 89 車位。
 - 2). 機車位：地下一樓，合計 91 車位。

(二) 物業管理暨駐衛服務：

委由伯克鍊物業公司執行事務管理服務及駐衛安全服務。

(三) 設備保養維護：

電梯名稱	電梯編號	升降機統一編碼	年度安全許可證到期日
1 號梯(客梯)	040-1970271	B-700-1046014-9	112 年 05 月 29 日
2 號梯(貨梯)	040-1992242	A-700-1040002-3	112 年 05 月 29 日
3 號梯(客梯)	040-1992253	B-700-1046017-1	112 年 05 月 29 日
4 號梯(貨梯)	040-1970284	B-700-1046016-0	112 年 05 月 29 日

1. 電梯設備：委由富士達電梯，負責 4 部電梯各機件及車廂運轉狀況檢查，機械室、車廂、降路、機坑、升降機油壓用、升降機緊急用等檢查。
2. 機電/消防設備：委由大昇消防負責以下設備之檢查及測試運轉
 - 1). 公共發電機系統、揚水系統、電力照明系統、廢水系統、水景池機房機具、周邊設備等；
 - 2). 消防安全設備 (警報系統、滅火設備、排煙設備)。
3. 園藝植栽：委由幸運草園藝負責社區外圍、中庭、頂樓的草皮、綠籬、樹

型修剪維護與有機肥施肥、植栽蟲害噴藥處理，喬木下垂枝、枯枝鋸除。

4. 一般設施設備維護：社區其他臨時性設施設備維護，採招商比價方式辦理。

(四) 環境清潔維護:

1. 環境打掃：派駐2名清潔人員，上班時間上午08:00~下午17:00。

2. 廢棄物清運、廚餘、回收，委由上和環保每日收取一般垃圾、資源回收、廚餘。

五、年度財務收支報告：(詳如會議資料)

(一) 截至111年5月 31 日止，本大樓管理基金結餘為2,960,244元，於第一銀行竹溪分行(不含裝潢保證金暫收款)。

(二) 社區每月收入

管理費收入	\$305,894
汽、機車位清潔費收入	\$35,650
總額	\$341,594

(三) 住戶管理費欠繳說明：無欠繳。

(四) 大樓各項支出均經管委會決議，由委員依權責監督、議價、採購、驗收、簽核、付款，層層節制，以杜絕浪費。並於每月定期公佈大樓財務月報表、銀行存簿當月收支影本、管理費欠繳名冊等(詳細收支明細及相關收據均留存管理中心，供住戶查核) 提供住戶周知。

誠美樸真管理委員會110.06-111.05財務收支表

項次	收入項目	110年6月	110年7月	110年8月	110年9月	110年10月	110年11月	110年12月	111年1月	111年2月	111年3月	111年4月	111年5月	年合計
1	管理費收入	\$136,560	\$476,252	\$131,138	\$437,950	\$165,382	\$403,044	\$186,776	\$454,202	\$99,456	\$478,332	\$134,242	\$452,195	\$3,555,529
2	預收管理費		\$61,060					\$4,764	\$50,248	\$16,288	\$9,364	\$5,764		\$147,488
3	汽車清潔費	\$13,300	\$47,600	\$13,300	\$44,800	\$16,800	\$37,800	\$18,200	\$45,500	\$10,500	\$47,600	\$13,300	\$47,600	\$356,300
4	機車清潔費	\$1,700	\$6,600	\$1,700	\$6,300	\$2,100	\$5,300	\$2,300	\$6,400	\$1,400	\$6,400	\$1,800	\$6,600	\$48,600
5	110年抽籤車位清潔費					\$3,000	\$600							\$3,600
6	公設收入						\$400	\$600	\$600		\$3,200	\$600	\$10,600	\$16,000
7	裝潢保證金					\$50,000				\$50,000				\$100,000
8	利息收入	\$179						\$177						\$356
9	施工清潔費收入									\$9,200				\$9,200
10	無障礙車位租借收入	\$100	\$100										\$100	\$300
11	計程車回饋金收入	\$240			\$260	\$140			\$800	\$620	\$340		\$800	\$3,200
	月小計	\$152,079	\$591,612	\$146,138	\$489,310	\$237,422	\$447,144	\$212,817	\$557,750	\$178,264	\$554,436	\$155,706	\$517,895	\$4,240,573

項次	支出項目	110年6月	110年7月	110年8月	110年9月	110年10月	110年11月	110年12月	111年1月	111年2月	111年3月	111年4月	111年5月	年合計
1	物管管理服務費	\$92,000	\$92,000	\$184,000	\$92,000		\$171,150	\$171,150	\$171,150		\$342,300	\$171,150	\$171,150	\$1,658,050
2	保全管理服務費	\$125,528	\$125,528	\$251,056	\$125,528		\$129,150	\$129,150	\$129,150		\$258,300	\$129,150	\$129,150	\$1,531,690
3	銘正保全應付款						\$80,923					\$66,000		\$146,923
4	環境清潔維護費	\$64,000	\$64,000	\$128,000	\$64,000	\$64,000								\$384,000
5	垃圾清運費	\$12,234	\$9,955	\$22,387	\$12,432	\$12,234	\$19,761	\$16,510	\$13,776		\$36,662	\$15,600	\$20,416	\$191,967
6	機電消防保養	\$4,500	\$4,500	\$9,000	\$4,500	\$4,500	\$4,500	\$4,500	\$4,500		\$9,000	\$4,500	\$4,500	\$58,500
7	電梯保養/維護費			\$33,000	\$22,000	\$22,000	\$22,000	\$22,000	\$22,000		\$44,000	\$22,000	\$32,000	\$241,000
8	垃圾冷藏設備保養費	\$4,200				\$4,200					\$4,500	\$4,200		\$17,100
9	新光火險							\$2,340						\$2,340
10	國泰公共意外險								\$5,328					\$5,328
11	車道捲門維修費			\$5,800				\$47,000						\$52,800
12	社區小門維修費			\$4,725		\$2,500								\$7,225
13	修繕費用						\$1,800	\$53,940	\$2,000		\$4,600		\$7,300	\$69,640
14	大信鐵件(水箱)										\$68,250			\$68,250
15	全掃工程(木工)										\$59,600			\$59,600
17	園藝維護費	\$20,000	\$20,000	\$40,000	\$20,000				\$74,970		\$38,990	\$24,990	\$27,115	\$266,065
18	設備購置													\$0
19	濾心更換費			\$5,800										\$5,800
20	化粪池疏濬維護費		\$5,400		\$5,400			\$5,400			\$5,400			\$21,600
21	軟水機維修費										\$45,000			\$45,000
22	轉盤年度安全檢查			\$2,730							\$6,000			\$8,730
23	氯錠耗材						\$5,900							\$5,900
24	軟化鹽耗材						\$5,750					\$2,500		\$8,250
25	清潔用品						\$3,050		\$1,271				\$2,924	\$7,245
26	雜項支出	\$8,647	\$27,181	\$6,487	\$4,219	\$3,325	\$4,335	\$9,044	\$5,135		\$12,808	\$2,124	\$2,994	\$86,299
27	裝潢保證金退款		\$32,480								\$50,000			\$82,480
	月小計	\$331,109	\$381,044	\$692,985	\$350,079	\$112,759	\$448,319	\$461,034	\$429,280	\$0	\$985,410	\$442,214	\$397,549	\$5,031,782
	收支合計	-\$179,030	\$210,568	-\$546,847	\$139,231	\$124,663	-\$1,175	-\$248,217	\$128,470	\$178,264	-\$430,974	-\$286,508	\$120,346	-\$791,209

	110年6月	110年7月	110年8月	110年9月	110年10月	110年11月	110年12月	111年1月	111年2月	111年3月	111年4月	111年5月	
第一銀行活存前期餘額	\$1,956,737	\$1,777,707	\$1,988,275	\$1,441,428	\$1,580,659	\$1,705,322	\$1,704,147	\$1,455,930	\$1,584,400	\$1,762,664	\$1,331,690	\$1,045,182	
本期增加	\$152,079	\$591,612	\$146,138	\$489,310	\$237,422	\$447,144	\$212,817	\$557,750	\$178,264	\$554,436	\$155,706	\$517,895	
本期減少	\$331,109	\$381,044	\$692,985	\$350,079	\$112,759	\$448,319	\$461,034	\$429,280	\$0	\$985,410	\$442,214	\$397,549	
第一銀行活存本期餘額	\$1,777,707	\$1,988,275	\$1,441,428	\$1,580,659	\$1,705,322	\$1,704,147	\$1,455,930	\$1,584,400	\$1,762,664	\$1,331,690	\$1,045,182	\$1,165,528	
零用金定額制	\$10,000	\$10,000	\$10,000	\$10,000	\$10,000	\$10,000	\$10,000	\$10,000	\$10,000	\$10,000	\$10,000	\$10,000	
管理公共基金	\$1,787,707	\$1,998,275	\$1,451,428	\$1,590,659	\$1,715,322	\$1,714,147	\$1,465,930	\$1,594,400	\$1,772,664	\$1,341,690	\$1,055,182	\$1,175,528	
固定定存#0043	\$1,500,000	\$1,500,000	\$1,500,000	\$1,500,000	\$1,500,000	\$1,500,000	\$1,500,000	\$1,500,000	\$1,500,000	\$1,500,000	\$1,500,000	\$1,500,000	
機動定存#0035	\$283,470	\$283,470	\$283,470	\$283,470	\$283,470	\$283,470	\$283,470	\$283,470	\$283,470	\$283,470	\$283,470	\$283,470	
固定利息收入	\$1,187	\$1,187	\$1,187	\$1,187	\$1,187	\$1,187	\$1,190	\$1,187	\$1,187	\$1,187	\$1,217	\$1,246	
活期、定期總額	\$3,572,364	\$3,782,932	\$3,236,085	\$3,375,316	\$3,499,979	\$3,498,804	\$3,250,590	\$3,379,057	\$3,557,321	\$3,126,347	\$2,839,869	\$2,960,244	

誠美樸真社區111年管理委員會年度工作計畫表(第三屆任期:110.09.01-111.08.31)

項次	工作項目				預定執行月份											
	行政事務類	週期	固定支出	非固定支出	110/09	110/10	110/11	110/12	111/01	111/02	111/03	111/04	111/05	111/06	111/07	111/08
1	管理委員會例會會議	每二月			○		○		○		○		○		○	
2	區分所有權人會議籌備會議	每年												○		
3	區分所有權人會議手冊內容及財務報表製作	每年												○		
4	區分所有權人會議通知單寄發	每年												○		
5	區分所有權人大會	每年												○		
6	管理委員會移交事項辦理	每年														○
7	管理委員會任期-110.09.01-111.08.31	每年			○											
8	銀行帳戶及定期存款印鑑變更	第二年														○
9	現場主管工作日志審查	每天			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
10	公共意外險保單-111.01.15-112.01.15	每年	*						○							
11	新光商業火災保險-110.12.26-111.11.26	每年	*					○								
二	財務管理	週期	固定支出	非固定支出	110/09	110/10	110/11	110/12	111/01	111/02	111/03	111/04	111/05	111/06	111/07	111/08
1	管理費收繳期別	每二月			○		○		○		○		○		○	
2	管理費催繳作業	每二月			○		○		○		○		○		○	
3	財務報表製作公布	每月			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
4	年度財務分析	年度												○		
5	年度預算編列審查	年度												○		
6	年終財務支出盤點	年度						○								
7	年度社區公共財產盤點檔案整理	年度						○								
三	安全維護類	週期	固定支出	非固定支出	110/09	110/10	110/11	110/12	111/01	111/02	111/03	111/04	111/05	111/06	111/07	111/08
1	安全管理人員教育訓練-公司	雙月										○		○		○
2	社區安全巡邏	每天			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
3	裝潢施工戶巡檢	每天				○	○	○								
4	緊急突發狀況處理	每天			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
5	颱風天防災SOP演練	夏季												○	○	○
四	環境清潔類	週期	固定支出	非固定支出	110/09	110/10	110/11	110/12	111/01	111/02	111/03	111/04	111/05	111/06	111/07	111/08
1	社區四周公共區域環境	每日			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
2	社區水塔清洗-伯克錫回饋項目	半年						○							○	
3	社區環境消毒-伯克錫回饋項目	年度						○						○		
4	社區一樓大廳挑高玻璃-伯克錫回饋項目	年度							○							
5	社區地下室地面吸塵-伯克錫回饋項目	年度								○						
五	活動類	週期	固定支出	非固定支出	110/09	110/10	110/11	110/12	111/01	111/02	111/03	111/04	111/05	111/06	111/07	111/08
1	05/08 母親節	年度											○			
2	06/03 端午節	年度												○		
3	08/27 中元節-普渡	年度														○
4	09/09 中秋節	年度														○
5	12/25 聖誕節	年度						○								
六	管理服務合約類	週期	固定支出	非固定支出	110/09	110/10	110/11	110/12	111/01	111/02	111/03	111/04	111/05	111/06	111/07	111/08
	伯克錫管理.保全維護-110.11.01-111.10.31	年度	*				○									
	大昇消防機電保養-111.02.01-112.01.31	年度	固定支出	非固定支出	110/09	110/10	110/11	110/12	111/01	111/02	111/03	111/04	111/05	111/06	111/07	111/08
1	每月定期保養一次	每月	*		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
2	消防安檢	年度	*		○									○		
3	消防安檢改善工程	年度		*								○				
4	消防演練及防護計畫表	半年					○			○				○		
5	細項由機電保養廠商依合約內容執行	每月														
	富士達電梯保養-110.08.01-111.07.31	年度	固定支出	非固定支出	110/09	110/10	110/11	110/12	111/01	111/02	111/03	111/04	111/05	111/06	111/07	111/08
1	每月維護保養一次	每月	*		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
2	社區電梯設備功能缺失提報	年度		*								○				
3	電梯升降設備許可證	年度	*									○				
4	細項由電梯保養廠商依合約內容執行	每月			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	東海冷凍設備保養-111.01.01-111.12.31	年度	固定支出	非固定支出	110/09	110/10	110/11	110/12	111/01	111/02	111/03	111/04	111/05	111/06	111/07	111/08
1	半年維護保養一次	半年	*			○						○				
2	細項由環保設備保養廠商依合約內容執行	半年				○						○				
	上和環保垃圾清運-110.11.11-111.10.31	年度	固定支出	非固定支出	110/09	110/10	110/11	110/12	111/01	111/02	111/03	111/04	111/05	111/06	111/07	111/08
1	垃圾清運	每天	*		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
2	資源回收室消毒	每月			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	興乘實業/汽車轉盤-111.03.01-112.02.28	年度	固定支出	非固定支出	110/09	110/10	110/11	110/12	111/01	111/02	111/03	111/04	111/05	111/06	111/07	111/08
1	每月維護保養一次	每月	*		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
2	汽車轉盤設備許可證	每月													○	
3	細項由汽車轉盤保養廠商依合約內容執行	每月			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	幸運草園藝保養-110.11.01-111.10.31	年度	固定支出	非固定支出	110/09	110/10	110/11	110/12	111/01	111/02	111/03	111/04	111/05	111/06	111/07	111/08
1	維護保養(視情況而定)	每月	*		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
2	細項由園藝保養廠商依合約內容執行	每月			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

六、第四屆管理委員選舉投票

七、議題討論：

議題一：調漲管理費。

此議案應有區分所有權人 $\frac{2}{3}$ 以上及其區分所有權比例合計 $\frac{2}{3}$ 以上出席，出席人數 $\frac{3}{4}$ 以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權 $\frac{3}{4}$ 以上之同意。

說明：

1. 社區管理費收支總收入為 34 萬 1 千餘元(目前店面每坪 35 元、住戶每坪 70 元含汽機車位)，固定支出約 37 萬 5 千餘元，每月概估結餘約負 3 萬 4 千餘元不等，上述僅以固定支出為主。
2. 年度公共設施預定花費約 5 萬餘元不等，為目前訪價概估金額，隨著人工及物價波動，未來將再上漲。
3. 目前已入不敷出，日後重大設施修繕將使得公共基金更捉襟見肘，需每月有盈餘回補，以利維持經費後續使用。
4. 年度收支估計如表一。
5. 調整管理費後之收支狀況預估如表二。

擬辦：

1. 管委會提出以下三個管理費調漲方案供區分所有權人表決
方案 A：\$80/坪
方案 B：\$85/坪
方案 C：\$90/坪
2. 投票方式採多輪投票制
 - (1). 第 1 次表決若無任何方案獲得 $\frac{3}{4}$ 以上票數，則先淘汰最低票者，進入第 2 次表決。
 - (2). 第 2 次表決若無任何方案獲得 $\frac{3}{4}$ 以上票數，則淘汰最低票者，進入第 3 次表決。
 - (3). 第 3 次表決若無法獲得 $\frac{3}{4}$ 以上票數，則提案不通過。

表一、

111 年度計畫性工作財務概估收支預算表

區分		科目	每月預算金額	年度預算總金額	預算比例		
收入	當月計算	1 管理費收入	\$305,894	\$3,670,728	住戶含店面		
		2 汽車清潔費收入	\$31,150	\$373,800			
		3 機車清潔費收入	\$4,300	\$51,600			
		4 活期存款利息收入	\$0	\$0	未列計		
		5 贊助金收入	\$0	\$0	未列計		
		6 ETC收入	\$0	\$0	未列計		
		7 其他收入(KTV、健身房)	\$0	\$0	未列計		
			當月(年)收入總計	\$341,344	\$4,096,128	100%	
外包既定費用	當月計算	8 伯克鍊管理公司服務費	\$300,300	\$3,603,600	88.0%		
		9 富士達電梯維護保養費	\$22,000	\$264,000	6.4%		
		10 大昇消防設備保養費	\$4,500	\$54,000	1.3%		
		11 幸運草園藝維護保養費	\$24,990	\$299,880	7.3%		
		12 上和垃圾清運費(金額會變動)	\$20,416	\$244,992	6.0%		
		13 興乘汽車轉盤保養費	\$500	\$6,000	0.1%		
		14 東海垃圾冷藏設備	\$667	\$8,004	0.2%		
		15 社區公共意外險(國泰)	\$444	\$5,328	0.1%		
		16 社區火險(新光)	\$195	\$2,340	0.1%		
		17 化糞池年度申報(永新)統包	\$0	\$0	0.0%		
			抽取化糞池(清理-12噸)	\$1,125	\$13,500	0.3%	
			當月(年)支出小計	\$375,137	\$4,501,644	109.9%	
			當月(年)收入結餘	(\$33,793)	(\$405,516)	-9.9%	
		社區常態性支出項目	公共預定項目費用	每四年 18 大樓外牆清洗	\$2,083	\$100,000	2.4%
				每三年 19 發電機年度保養	\$185	\$6,667	0.2%
				每三年 20 滅火器換藥(85支)	\$324	\$11,667	0.3%
				每三年 21 建物公共檢查申報	\$111	\$4,000	0.1%
每二年 22 AB棟軟水機零件替換或維修	\$1,458			\$35,000	0.9%		
每二年 23 快速捲門零件替換或維修	\$1,146			\$27,500	0.7%		
每年 24 消防設備檢查申報(大昇贈送)	\$0			\$0	0.0%		
每年 25 消防安檢改善費用	\$5,000			\$60,000	1.5%		
每年 26 電梯年度安檢申報	\$833			\$10,000	0.2%		
每年 27 社區公設照明燈系維修	\$833			\$10,000	0.2%		
每年 28 園藝補植栽及修剪喬木費用	\$5,000			\$60,000	1.5%		
每年 29 弱電類零件替換或維修	\$1,500			\$18,000	0.4%		
每年 30 機電類零件替換或維修	\$6,000			\$72,000	1.8%		
每年 31 電梯零件替換或維修	\$3,000			\$36,000	0.9%		
每年 32 垃圾冷藏零件替換或維修	\$1,000			\$10,000	0.2%		
每年 33 社區小門零件替換或維修	\$1,000			\$12,000	0.3%		
每年 34 健身器材零件替換或維修	\$800			\$9,600	0.2%		
每年 35 零用金(雜項支出)	\$10,000			\$120,000	2.9%		
每年 36 年節活動費用	\$2,000			\$24,000	0.6%		
每半年 37 排水孔疏通清理	\$1,667			\$10,000	0.2%		
每半年 38 清洗水塔費用(伯克鍊贈送)	\$0	\$0	0.0%				
每半年 39 環境噴藥消毒(伯克鍊贈送)	\$0	\$0	0.0%				
	預定支出合計	\$43,941	\$636,434	15.5%			
	預定支出總計	\$419,078	\$5,138,078	125.4%			
總 餘 額			-\$77,734	-\$1,041,950	-25.4%		

表二、 管理費研議調整費率表

項目	現有70元/坪	80元/坪	85元/坪	90元/坪
住家管理費70元 總坪數4222.69	295,588	337,815	358,929	380,042
店面管理費35元 總坪數294.45	10,306	11,778	13,250	14,723
平面車位清潔費 89*350元	31,150	31,150	31,150	31,150
機車清潔費 91*50元	4,550	4,550	4,550	4,550
小計	341,594	385,293	407,879	430,465
預估固定支出 (8~17項目)	375,137	375,137	375,137	375,137
結餘小計	(33,543)	10,156	32,742	55,328
預估非固定支出 (18~39項目)	43,941	43,941	43,941	43,941
結餘合計	-77,484	-33,785	-11,199	11,386

【備註】

- 1.表內『編列之科目』請依社區實際狀況增(減)列之。
- 2.各項收支預估金額可參考以往施作之金額，依物價調整之比例作適時修正。
- 3.社區各項收入與支出編列科目項下樽節支付，藉以有效控管社區財務、創造盈餘。
- 4.例舉費用如：冷氣空調設備保養及耗材、消防機電耗材、弱電耗材、電梯鋼索更換費用、各項修繕維護費用。設備更換及耗材皆為目前尚無法例舉，但未來一定會需要支付的費用，這些都是必須要納入管理費考量的，敬請各位住戶理解。

決議：經出席住戶充分討論後進行表決，方案 C 於第一輪投票獲同意票數 50 票，高於最低門檻 45 票，通過方案 C，並自 111 年 09 月 01 日起實施。

第1次投票		第2次投票		第3次投票	
A 住戶每坪 80元 店面每坪 40元	5 票	A 住戶每坪 80元 店面每坪 40元	票	A 住戶每坪 80元 店面每坪 40元	票
B 住戶每坪 85元 店面每坪 42.5元	4 票	B 住戶每坪 85元 店面每坪 42.5元	票	B 住戶每坪 85元 店面每坪 42.5元	票
C 住戶每坪 90元 店面每坪 45元	50 票	C 住戶每坪 90元 店面每坪 45元	票	C 住戶每坪 90元 店面每坪 45元	票

出席人數： 60 人 / 通過最低票數： 45 票

附帶決議：調整規約中有關汽、機車位之收費說明（同意：54 票）

1. 此次調整費用僅限於住戶與店面之管理費，汽、機車位相關收費不調整，因其屬性為「清潔費」而非「管理費」。請管委會全面檢視規約後對應修改相關文字。
2. 請管委會將相關文字修改詳載於會議記錄中，會議記錄送達住戶後若有反對意見應於七天內提出，若提出異議者未達出席者1/4以上人數，則照會議紀錄之登載文字通過。
3. 修改規約相關條文如下表

條文	原條文內容	修定後條文內容	修正原因
第二條第四款第(二)目第1小目	(二) 停車空間之使用管理 1. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。	(二) 停車空間之使用管理 1. 停車空間使用管理辦法：包含停車位 <u>清潔</u> 費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。	管理費改為清潔費
第二條第九款	九、本公寓大廈各戶之管理費用，住戶同意依區分所有權人會議所定店面、住家、車位之管理費收取，日後如有增加或減少收取之管理費，同意依原約定之管理費用比例增加或減少，不得單獨針對店面、住戶、車位所有權人增加管理費用或單獨就住家之住戶減少管理費用。	九、本公寓大廈各戶之管理費用，住戶同意依區分所有權人會議所定店面、住家之管理費用收取，日後如有增加或減少收取之管理費用，同意依原約定之管理費用比例增加或減少，不得單獨針對店面、住家所有權人增加或減少管理費用。	1. 車位清潔費並非管理費，刪除車位相關文字 2. 文字調整。
第二條第十款	無	十、 <u>本公寓大廈各汽、機車位之清潔費用，住戶同意依區分所有權人會議所定汽、機車位清潔費用收取，日後不得單獨針對店面、住家之所有權人增加或減少清潔費用。</u>	新增車位清潔費收取原則
第二條第十一款、第十二款	十、(略) 十一、(略)	<u>十一、(略)</u> <u>十二、(略)</u>	款次調整

第十七條	十七、公共基金、管理費之繳納	十七、公共基金、管理費 <u>與清潔費</u> 之繳納	新增文字
第十七條第一款第(三)目	無	<u>(三) 汽、機車停車位清潔費。</u>	新增文字
第十七條第二款第(一)、(二)目	<p>二、管理費之收繳</p> <p>(一) 管理費之分擔基準</p> <ol style="list-style-type: none"> 住家管理費收費標準：每月每戶坪數乘以 70 元。 店面管理費收費標準：每月每戶總坪數乘以 35 元。 停車位管理清潔費， 汽車收費：每月每車位 350 元。 機車收費：每月每車位 50 元。 <p>(二) 略</p> <p>(三) 略</p>	<p>二、管理費<u>與清潔費</u>之收繳</p> <p>(一) 管理費之分擔基準</p> <ol style="list-style-type: none"> 住家管理費：每月每戶坪數乘以 <u>90</u> 元。 店面管理費：每月每戶坪數乘以 <u>45</u> 元。 <p><u>(二) 清潔費之分擔基準</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 汽車清潔費：每月每車位 350 元。 機車清潔費：每月每車位 50 元。 <p><u>(三) 略</u></p> <p><u>(四) 略</u></p>	<p>1. 將住戶管理費與車位清潔費分開說明</p> <p>2. 目次調整</p>

議題二：管理費繳交時間

此議案應有區分所有權人2/3以上及其區分所有權比例合計2/3以上出席，出席人數3/4以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權3/4以上之同意。

說明：

本社區管理費之繳交方式有雙月繳、半年繳與年繳，為使社區財務運作更為順暢，擬修改社區規約明確規範繳交時程。增修訂條文如下：

條文	原條文內容	修定後條文內容	修正原因
第十七條第二款第二目	(二) 管理費之收繳以每月為一期；每次收繳二期，繳費方式授權管理委員會訂定之	<p>(二) 管理費之收繳以每月為一期；每次收繳<u>至少二期</u>，繳納方式包括雙月繳、半年繳、與年繳。</p> <ol style="list-style-type: none"> <u>雙月繳：於每單數月30日以前繳交該月及下個月的管理費。</u> <u>半年繳：於每年1月30日以前繳交該年度1-6月之管理費；於每年7月30日前繳交該年度7-12月之管理費。</u> <u>年繳：於每年1月30日以前繳交該年度1-12月之管理費。</u> 	繳費時間更為明確

決議：經出席住戶充分討論後進行表決，同意票數 54 票，高於最低門檻 45 票，照案通過。

議題三：管理費未準時繳交的處理方式

此議案應有區分所有權人2/3以上及其區分所有權比例合計2/3以上出席，出席人數3/4以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權3/4以上之同意。

說明：

為增進社區催繳管理費之效率，擬增修訂條文如下：

條文	原條文內容	修定後條文內容	修正原因
第十七條第四款第一、二目	四、區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，逾二期（即二個收費期別），經七天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息 10% 計算。	四、 <u>公共基金或管理費積欠之處理</u> (一) <u>繳款截止日之次日起七天內電話催收，次月5日公告欠繳名單。</u> (二) <u>管理費超過兩期（即二個月）未繳者，暫停電梯使用</u> ，經七天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息10% 計算。	催繳程序更為明確

決議：經出席住戶充分討論後進行表決，同意票數 55 票，高於最低門檻 45 票，照案通過。

議題四：BI 車道出口 EPOXY 經常破損之解決方式

此議案需出席之區分所有權人數達二分之一以上同意行之。

說明：

1. 社區 BI 車道出口 EPOXY 經常破損，為解決此困擾，乃提出「改鋪磚面」之解決方案供住戶討論議決。
2. 施工方式與期程
 - (1). 因感應線圈埋設僅2公分深，打除EPOXY必定會再損壞感應線圈。若確定要施作，感應線圈需重新埋設。
 - (2). 分兩階段施工，左側施工完成、硬度可以後，再施作右側。單側施工期約8天，總工期約20天，視天候狀況可能有變動。

3. 社區有現行車道地磚之備品，不需地磚材料費，廠商施工報價共約 89,775 元。

(1). BI 車道 EPOXY 地板更換成地磚費用約 \$75,075 元（含稅）。

(2). 感應線圈重新切割埋設費用約 \$14,700 元（含稅）。

擬辦：

管委會提出以下兩個 EPOXY 經常破碎解決方案供區分所有權人表決

方案 A：維持目前鋪面(有破損時隨時修補，或先以專用膠填補、累積一定破損量後再修補)。

方案 B：改磁磚鋪面(社區仍有車道磁磚備品)。

決議：經出席住戶充分討論後進行表決：方案 A 同意票數 9 票、方案 B 同意票數 36 票，超過最低門檻 30 票，通過 B 方案改磁磚鋪面。

方案A：維持目前鋪面 (有破損時隨時修補，或先以專用膠填補、累積一定破損量後再修補)	9 票
方案B：改磁磚鋪面 (社區仍有車道磁磚備品)	36 票

議題五：是否同意設置電動車充電設備

此議案需出席之區分所有權人數達二分之一以上同意行之。

住戶提案：(提案人：6111)

主旨：委請管理委員會評估本社區於地下停車場安裝電動車輛充電設備之可能性。

說明：

近年來，歐美日各大車廠開始量產電動車（包括純電動車和油電混和車）各國政策鼓勵民眾購買電動車，帶動全球電動車銷售快速成長。台灣政府亦積極制定相關政策期望透過能源的轉換進而降低對環境的汙染，因此安裝電動車輛充電設備的需求將有增無減。

內政部營建署 108 年 5 月 29 日修正【建築技術規則】第 62 條新增第 4 款『停車空間應依用戶用電設備裝置規則預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間，並便利行動不便者使用』

經了解目前國內已有許多社區管委會同意住戶安裝設備，依據台電最新規範，同意由住戶自家電表引接電源安裝，不會使用公共用電。懇請管委會將安裝電動車輛充電設備立案於此屆區權會議中討論。謝謝您們抽出寶貴的時間考慮我們的提案，期待盡快得到您們的回覆，謝謝。

說明：

1. 電動車為時勢所趨，政府不僅鼓勵購買，也在法規上予以支持，例如《公寓大廈管理條例》第2章第11條文修正案（一讀通過）：「電動車供電設備設置得使用共用部分，以不妨礙其原有效用為限，並應於事先徵求區分所有權人會議之決議同意，區分所有權人會議無正當理由不得拒絕。」
2. 惟在住戶所屬車位上設置充電設備，社區要先施作公用線槽避免線路雜亂，如果多人裝設，也要評估電壓是否能夠負荷。
3. 另一個因應方案是先於公用殘障車位（BI-90）設立公用充電設備，向有需求的住戶收取使用費與電費，待未來技術更成熟、價格更便宜後再討論於個別車位安裝充電設備之方案。

擬辦：管委會提出 A、B 兩種方案供區分所有權人討論議決

A：車主設置於自己車位（由自家電表接引電源安裝），須滿足以下條件：

1. 要先設置公用線槽，由所有住戶車位均分線槽費用。
2. 住戶須提供安裝計畫書（含電壓評估、電線路徑規劃）經管委會同意。

B：先設置於 BI-90 殘障車位，收取「使用費」以及每次「充電費」。

決議：經出席住戶充分討論後進行表決。第一次投票：方案 A 同意票 12 票、方案 B 同意票 0 票；因方案 A 未超過最低門檻 30 票，進行第二次投票，同意票 10 票。本案暫緩執行。

方案A：車主設置於自己車位 1. 社區要先拉公用線槽，由所有住戶車位均分線槽費用 2. 須先經整體電壓評估 3. 住戶須提供安裝計畫書（含電線路徑規劃）經管委會同意	<u>12</u> 票 第二次 <u>10</u> 票
方案B：區分所有權人授權管理委員會於BI-90 殘障車位安裝公用充電設備 (獨立電表、會員制、預約使用，每次付費充電、凌晨4-6點不能充電)	<u>0</u> 票

八、臨時動議：

臨時動議一：A、B 棟至少一位住戶擔任管理委員會成員。

此議案應有區分所有權人2/3以上及其區分所有權比例合計2/3以上出席，出席人數3/4以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權3/4以上之同意。

說明：

為確保 A、B 棟均有住戶參與管委會，擬增修訂條文如下：

條文	原條文內容	修定後條文內容	修正原因
第三章第十二條第二款第(一)目之1	1.委員名額以不分區選任，採無記名選舉，選舉前住戶可自薦或推薦合適人選，並以獲出席區分所有權人比例多者為當選。	1. <u>委員選任採無記名選舉</u> ，選舉前住戶可自薦或推薦合適人選，並以獲出席區分所有權人比例多者為當選， <u>惟A、B棟須至少有一名區分所有權人擔任委員</u> 。	確保A、B棟均有住戶參與管委會

決議：經出席住戶充分討論後進行表決，同意票數 55 票，高於最低門檻 45 票，照案通過。

九、住戶意見反應：

1. 6093：電梯叫車有時距離較近的電梯叫不來會從較遠的來。
主席裁示：請管理中心詢問富士達電梯廠商設定控制事宜。

2. 6093：工作陽台有異味，主席請管理中心詢問里長，社區周圍排水溝清理頻率及次數。
管理中心回覆：6/27管理中心至里長辦公室詢問，里長表示很久沒有清洗排水溝了，近期會聯繫環保局針對社區周圍排水溝進行清洗。

十、第四屆管理委員選舉結果：

戶號	委員姓名	票數	備註
8032	楊靜利	55	正選
6105	林芷羽	52	正選
6061	陳詩斌	51	正選
6062	楊周純	48	正選
8082	李詠青	29	正選
8071	溫凱妮	18	備 1
6052	林佩蓁	5	備 2

誠美樸真社區第四屆區分所有權人大會選舉統計表

111年6月25日

序	戶別	姓名	圈選欄	序	戶別	姓名	圈選欄	序	戶別	姓名	圈選欄
1	6031	陳威傑		30	6102	黃志榮		59	8061	高義忠	
2	6032	陳慧怡		31	6103	賴劭韋		60	8062	蕭如梅	
3	6033	林翠品		32	6105	林芷羽	正正正正	61	8063	王靜雯	
4	6035	黃紹琪		33	6111	李浩迪	T	62	8065	林鼎能	
5	6041	莊惠如		34	6112	謝詩瑾		63	8071	林安琪	
6	6042	阮雋絮		35	6113	劉韋利		64	8072	溫凱妮	正正正正
7	6043	向雯涵		36	6121	蔡志和		65	8073	吳晉嘉	
8	6045	蘇文義		37	6122	鄭慧玲		66	8075	郭芳吟	
9	6051	張庭瑜		38	6123	林逸倫		67	8081	黃怡甄	
10	6052	張鐸寶		39	6125	林逸倫		68	8082	鍾群偉	
11	6052	林佩蓁	正	39	6125	吳岱穎		68	8082	李詠青	正正正正
12	6053	簡水綿		40	6131	岳良佐	F	69	8091	王蘭生	
13	6055	陳怡芝		41	6132	王蘭生		70	8092	劉葆吟	
14	6061	陳詩斌	正正正正	42	6133	王明美		71	8093	楊宏煜	
15	6062	楊周純	正正正正	43	6135	黃昭勳		72	8095	蘇志勳	
16	6063	謝喻婷		44	6141	劉智慧		73	8101	廖素梅	
17	6065	紀龔蕙		45	6142	宋秩釗		74	8102	胡靜書	
18	6071	陳柏好		46	6143	張涵淳		75	8103	羅錦道	T
19	6072	余卓緝		47	8031	陳彥光		76	8105	盧欣翎	
20	6073	余權晉		48	8032	李姿瑤		77	8111	高任廷	
21	6075	陳舜鵬		49	8033	楊靜利	正正正正	78	8112	陳燕津	
22	6081	陳柏仲		50	8035	吳政華		79	8113	黃昭勳	
23	6082	黃瓊慧		51	8041	陳佩璇		80	8115	邱昭翰	
24	6083	章葦瑄		52	8042	紀冠豪		81	8121	許麗寬	
25	6085	曾麗娥		53	8043	謝惠娟	F	82	8122	曾憲嫻	
26	6091	賴守謙		54	8045	何春美		83	S1	趙建銘	
27	6092	蘇欣怡		55	8051	蕭碩薇		84	S2	誠美地產開發	
28	6093	趙玉凌		56	8052	楊懷博		85	S3	誠美地產開發	
29	6095	鈺豐工業股份有限公司	T	57	8053	林如恩					
30	6099	王俊澤		58	8055	李坤宜					
31	6101	詹國榮				侯謙如					
32	6101	劉家玲				吳慧菁					

※每張選票可圈選五名，若圈選六名以上(含六名)或經過塗改則視同廢票。
 ※應選五名，依得票高低為當選順序。

唱票人：陳靖臨

計票人：梁明凱

監票人：林文斌

符遠新

十一、第四屆管理委員職務推舉：

戶別	職務名稱	姓名	戶別	職務名稱	姓名
8032	主任委員	楊靜利	6062	財務委員	楊周純
6105	副主任委員	林芷羽	6061	總務委員	陳詩斌
8082	監察委員	李詠青			

十二、主席結論：(略)

十三、散會(下午 12 時 00 分)