

南港軟體工業園區 96 年度區分所有權人會議記錄(稿)

時間：中華民國 96 年 03 月 23 日(星期五)下午 01 時 30 分
地點：南港軟體工業園區 19 之 10 號 2 樓(A 棟-視訊會議中心)
主席：東元電機股份有限公司(代表人：邱純枝)
出席區分所有權人：如簽到表所列

- (一) 園區區分所有權人戶數總計：110 戶。
- (二) 園區區分所有權人 82 戶出席。
- (三) 出席區分所有權數比例合計為 82.58%。

列席者：志律法律事務所
鼎泰會計師事務所
經濟部工業局北區工業區管理處
捷正公寓大廈管理維護股份有限公司

壹、主席致詞：

首先感謝各位區分所有權人代表，於百忙之中撥冗參加本次 96 年度區分所有權人會議。本屆管委會在全體委員盡心盡力及工作人員與捷正服務管理公司全力配合下，使園區各項管理事務更有效率的運作，以達到保障區分所有權人物業價值的目標。對於去年(95 年)所執行的具體工作成果，將於會中報告，現在按議程開始進行 96 年區分所有權人會議之各項工作報告及議案討論。

貳、報告事項：

一、預算報告：

- (一)95 年度財務報告(如附件 1)：
決議：同意 95 年度財務報告
- (二)96 年度預算報告(如附件 2)。
決議：同意 96 年度預算編列。

二、上次會議決議事項辦理情形：

- (一)園區頂樓雨遮鐵架切除工程案執行情形(如附件 3)。(3 分鐘)
決議：同意頂樓雨遮鐵架切除工程案之執行報告，請持續執行本案工程，並於下次區分所有權人會議報告執行情形。
- (二)園區漏水改善工程案執行情形(如附件 4)。(3 分鐘)
決議：同意漏水改善工程案之執行報告，請持續執行本案工程，並於下次區分所有權人會議報告執行情形。

三、本園區 95 年節能工作成效報告(如附件 5)。(3 分鐘)

決議：同意 95 年節能工作成效報告。

參、討論事項：

決議條件：「公寓大廈管理條例第 31 條」，區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上同意行之。

一、增(修)訂本園區「管理委員選舉辦法」及「管理規約」部分條款(草案)事宜。

說明：

- (一)依據本園區選舉辦法第3條規定：本園區設置管理委員11人，任期1年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任1次，其餘管理委員連選得連任。
- (二)經查各棟委員產生之權比及戶數比差異頗大，經試算建議於C、D、E棟各增加1名，俾平衡代表性。
- (三)為求園區管理更能符合全體進駐單位之實際需要，及對有熱忱參與園區管理事務之承租戶開闢服務管道，建議當選之區分所有權人除可指派公司人員擔任該委員職務外，並可指派承租戶擔任該委員職務，以利未來管委會提供之服務能更為全面。
- (四)經查本園區之各棟管理委員產生，係於區分所有權人會議中投票，並於該會議結束前公佈當選名單，原任之管理委員自新任委員產生日起，即視同解任，然因新任委員未指派代理人擔任職務，故造成業務運作無法銜接，影響管委會之會務運作及園區之區分所有權人之權益。
- (五)為免該空窗期之發生與會務運作順遂，建請同意將管理委員會之委員任期由1年調整為2年，另增訂新任管理委員於區分所有權人會議產生一個月後生效，以為相關業務銜接，例：本次選舉新任委員之任期，若為1年任期自96.04.23至96.12.31止；若為2年任期自96.04.23至97.12.31止，原任委員至96.04.23解職。；「管理委員會選舉辦法」第3條、第9條及「管理規約」第28條、第30條修訂完成(如附件6)，提請討論。
- (六)本案攸關園區駐戶權益，分成以下二案進行表決：
 1. 第一案：委員名額由11名改為14名，且當選之區分所有權人可指定承租戶擔任委員職務。
 2. 第二案：委員任期由1年延長為2年，且新任管理委員於區分所有權人會議產生一個月後生效，本屆(第七屆)委員延至96.04.23解職。

決議：

- (一)第一案：贊成得票數為36票(贊成權比36.59%)，反對得票數為45票(反對權比45.63%)，表決結果為『未通過本案』，即委員名額仍維持11名，餘原條文不變。
- (二)第二案：贊成得票數為71票(贊成權比71.75%)，反對得票數為8票(反對權比8.38%)，表決結果為『通過本案』，即同意委員任期由1年延長為2年，且新任管理委員於區分所有權人會議產生一個月後生效，本屆(第七屆)委員延至96.04.23解職。

二、本園區第8屆管理委員選舉案。

說明：

- (一)依據公寓大廈管理條例第29條及本園區管理規約第28條規定辦理。
- (二)選舉管理委員14(11)名(A棟1名，B棟2名，C棟3(2)名，D棟4(3)名，E棟4(3)名，合計14(11)名。註：括弧內為原條文規劃名額。
- (三)各棟選舉後補委員1名。

決議：本園區第8屆管理委員選舉案選結果詳如議程肆。

三、為配合年度會計作業，與管理委員會會務推動及相關維護之執行，調整本園區區分所有權人會議召開時間案。

說明：

- (一)本園區區分所有權人會議時間，沿往例大都為每年2~3月份召開，而該年度之各項保養、維護、修繕工作預算，亦需於區分所有權人會議通過後始得執行。
- (二)經查年度之各項保養、維護、修繕作業，係為確保本園區整體運作順遂，且大都為固定或必需支出之費用，如區分所有權人會議於每年2~3月份召開，則將影響管理委員會之會務推動及相關維護之執行，亦不符年度會計作業。
- (三)為使園區未來運作更臻完善，且符合實際需求，建請同意將整體免該空窗期之發生與會務運作順遂，建請同意將園區之區分所有權人會議召開時間，調整至每年11月底前實施，提請討論。

決議：

贊成得票數為80票(贊成權比81.06%)，反對得票數為0票(反對權比0%)，表決結果為『通過本案』，即同意將園區之區分所有權人會議召開時間，調整至每年11月底前實施。

四、有關增(修)訂本園區「停車場管理辦法」(草案)審查事宜。

說明：

- (一)依據96.01.30第7-6臨時管理委員會會議決議事項辦理。
- (二)經查因部分進駐戶或訪客將其車輛(汽機、車)停放於通道出入口，有妨礙及影響汽、機車通行安全或佔用他人之車位者(汽、機車)，為保障園區進駐戶之權益，將依規定開立告發單並拍照存證後，及進行後續處理作業；因本辦法對違規車輛需繳納車輛佔停處理費(汽車每部1,000元，機車每部300元。)，依園區規約第十條第二及三項之規範內容，本辦法因涉及管理費項次的增加，為求慎重，經園區法律顧問建議，宜由管委會提案修正本辦法及園區規約，並經區分所有權人會議表決通過為宜。
- (三)會中決議：修訂本園區停車場管理辦法，提區分所有權人會議討論，俟通過後即辦理後續作業，並公告進駐戶知照。
- (四)園區停車場管理辦法修訂完成(如附件7)，提請討論。

決議：

- (一)表決是否同意增(修)訂本園區「停車場管理辦法」，贊成得票數為76票(贊成權比77.14%)，反對得票數為2票(反對權比1.46%)，表決結果為『通過本案』，即同意本園區「停車場管理辦法」之增(修)訂案。
- (二)有關本辦法對違規車輛需繳納車輛佔停處理費(汽車每部1,000元，機車每部300元)部分，請於停車場出入口明顯處告示，以免生爭議。

五、有關增訂本園區空調外洩補償管理辦法(草案)審查事宜。

說明：

- (一)依據 96.01.30 第 7-6 臨時管理委員會會議決議事項辦理。
- (二)本案因進駐戶反映，水電費異增及空調分攤不合理，故重新由系統面調整計費方式，以達使用者付費原則，並案針對各棟窗戶未關閉，造成冷氣外洩問題，請管理公司代管委會發函各進駐戶，宣導窗戶平時須保持關閉，可避免冷氣外洩降低空調電費支出，且對未配合窗戶關閉之駐戶，並訂定相關管理辦法。
- (三)會中決議：因本空調外洩補償管理辦法第參條管理方式三之罰則標準對違規住戶除發函及公告警惕違規，並依比例加收當月份之空調費用，依園區規約第十條第二及三項之規範內容，該管理辦法因涉及管理費項次的增加，故應提區分所有權人會議表決。
- (四)該補償管理辦法(如附件 8)，提請討論。

決議：

表決是否同意增訂本園區「空調外洩補償管理辦法」，贊成得票數為 69 票(贊成權比 70.11%)，反對得票數為 9 票(反對權比 8.65%)，表決結果為『通過本案』，即同意本園區「空調外洩補償管理辦法」之增訂案。

六、有關增(修)訂本園區門禁卡申請及管理辦法(草案)審查事宜。

說明：

- (一)依據 96.01.30 第 7-6 臨時管理委員會會議決議事項辦理。
- (二)經查園區門禁卡核發數量約 11,522 張，與現況園區人數(約 6,000 人)不符，為維護園區之門禁安全，將檢討門禁卡申請及管理辦法(申請數量、使用權限)，並修訂園區門禁卡申請及管理辦法中，有關門禁卡開放權限之數量限制、全區卡申請、園區外廠商開放申請(有長期與進駐戶配合之廠商)、門禁卡清查次數等規定，以確保園區門禁管制更臻完善。
- (三)查去年(95 年)有黑道及不明人士在園區走動情形，為保障公司及同仁生命安全，建議進入園區須刷卡進入，訪客亦須經進駐戶同意，始受理換證進入園區。
- (四)現門禁卡申請及管理辦法修正完成(如附件 9)，提請討論。

決議：

因 D 棟 12 樓啟奕資訊公司代表提出本案相關配套措施未規劃完善，提擱置動議，依園區法律顧問意見，須出席人數之二分之一以上贊成為表決通過；經以臨時動議一之案由投票表決贊成擱置得票數為 53 票(贊成權比 52.62%)，反對擱置得票數為 26 票(反對權比 27.39%)，表決結果為『通過本案』，即擱置本案，請樓管公司將相關配套措施規劃完整，經管委會審查後，再提下次區分所有權人會議討論。

七、有關增(修)訂本園區管理費收支處理程序(草案)審查事宜。

說明：

- (一)依據 95.12.26 第 7-5 臨時管理委員會會議決議事項辦理。
- (二)管理、水電費之繳納日，園區進駐戶內部財務作業未必都能配合，或主管臨時有要事出國而無法如期完成請款作業，故在繳納期限日後，應有繳納緩衝期限，可供財務單位做行政作業補救。

(三)依據園區規約管理費收支處理程序第七條催繳作業規定：

1. 本園區管理服務公司會計人員應於當月管理費繳費期限次日核對當月份管理費收繳明細表後，列冊由客服人員以電話聯絡及在本園區公布欄逕行通知未繳管理費住戶於3日內繳納。
2. 經前項通知程序仍未繳清者，由本園區管理服務公司呈文管理委員會核准後寄發書面信函催繳，並請其於函到5日內繳清。
3. 凡經管理委員會以書面函告之而未依限繳清者，本園區管理服務公司應呈報管委會核可後依下列方式處理：
 - (1)……
 - (2)……
 - (3)加收遲延利息：自管理費繳費期限次日起按天數依未繳金額之年息百分之十計算利息。

(四)意即在催繳作業期間(至少3+5=8天)繳清時，是否應不加收遲延利息？本辦法因未明確規範，在核算進駐戶之遲延利息費用時產生爭議，故建議修訂園區管理費收支處理程序第七條催繳作業規定。

(五)現園區管理費收支處理程序第七條規定修正完成(如附件10)，提請討論。
決議：

- (一)表決是否同意增(修)訂本園區「管理費收支處理程序」，贊成得票數為79票(贊成權比80.01%)，反對得票數為0票(反對權比0%)，表決結果為『通過本案』，即同意本園區「管理費收支處理程序」之增(修)訂案。
- (二)有關D棟12樓啟奕資訊公司代表提議水電費若有疑慮向管委會申訴期間，遲延利息應否計算？若為管委會疏失是否相對給付利息？請下屆管委會研議。

肆、本園區第8屆管理委員選舉結果報告：

(一)管理委員11名經投票選舉結果，當選名單如下：

- A棟1名：
經濟部工業局
- B棟2名：
東元電機股份有限公司
東訊股份有限公司
- C棟2名：
臺灣集中保管結算所股份有限公司
亞太線上服務股份有限公司
- D棟3名：
台新國際商業銀行股份有限公司
中華開發工業銀行股份有限公司
佳能企業股份有限公司
- E棟3名：
關貿網路股份有限公司
經濟部工業區開發管理基金
經濟部中小企業發展基金管理委員會

(二)後補委員之名單如下：

C棟：台灣新光、誼光保全股份有限公司

D棟：華鼎電子工業股份有限公司

E棟：亞力電機股份有限公司

伍、臨時動議：

案由一、廢止 95 年度區分所有權人會議通過之「園區臨時場地租賃業務管理規範」中
有關 X、Y 光棚西側公共空間，提供住戶或廠商做為臨時場地使用案。(E 棟
13 樓偉盟系統股份有限公司代表提議)

說明：

(一)園區中央走道旁西側公共空間，開放住戶或廠商做為臨時攤位使用，以增
加園區生活機能；廠商因有強迫推銷行為，影響到高科技園區之形象，建
請提會討論，同意禁止設置臨時攤位。

(二)園區 X 光棚在閒置期間(即沒有特賣會活動)，捷正公司同意免費提供管委
會使用，做為廠商設置臨時攤位之場地，可容納園區設攤位之數量需求，
以解決設置臨時攤位而影響園區形象，建請提會討論本方案之可行性。

決議：本案以臨時動議二之案由投票表決是否同意廢止 X、Y 光棚西側空間出租，贊
成得票數為 34 票(贊成權比 35.53%)，反對得票數為 29 票(反對權比 30.07
%)，表決結果為『未通過本案』，仍維持原案，即 95 年度區分所有權人會
議通過之「園區臨時場地租賃業務管理規範」中有關 X、Y 光棚西側公共空間，
維持提供住戶或廠商做為臨時場地使用案。

陸、散會： 16 時 30 分。