

Ai 樂捷市社區
第一屆第一次區分所有權人會議紀錄

一、開會時間：109 年 3 月 7 日上午 09 時 05 分

二、開會地點：社區中庭花園

三、召集人：鴻築建設股份有限公司 代表人 彭建彰 先生

四、主席： (簽名或蓋章)

紀 錄：社區經理 陳炎生

五、出席人員：

1. 本次出席區分所有權人(含代理出席)計 270 人，詳如出席簽到簿。
2. 依據區分所有權人名冊，應出席區分所有權人數總計 346 人，區分所有權總計 11,507.99 坪。
3. 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 270 人，占全體區分所有權人數 78.03 %。
已出席區分所有權比例計 7856/10,000，占全體區分所有權 78.56 %。

六、列席人員：國原物業 沈副總

七、主席報告：

感謝各位區分所有權人撥冗參加本社區第一次區分所有權人會議，本人代表鴻築建設股份有限公司感謝各區分所有權人成為鴻築客戶，今日各位的意見反映，建設公司將會全力處理，管委會成立之後，本社區正式由管理委員會接續運作以及依法進行社區公共設施(備)移交。敬祝大會成功。本席宣佈會議開始。

八、討論事項及決議：

議題一：宣達及增修訂社區規約案

說 明：將逐條導覽及說明社區規約(草約)全文，期間將擬增修訂部分如下列案，經討論議決後增修訂之。

決 議：經宣達討論後除下列增修訂條文議決如下外：其餘各條文皆無異議通過，維持原條文。

原條文	增修訂條文
第二條第二項第二款第 3 點 自行車車位部分:本社區地下第一層共 52 位，統一點交於社區管理委員會管理辦法使用。管理負責人或社區管理委員	第二條第二項第二款第 3 點 自行車車位部分:本社區地下第一層共 52 位，統一點交於社區管理委員會管理使用。採使用者登記使用，不符登記使

會應依區分所有權人會議決議、規約約定或職權進行清潔、維護、修繕、一般改良及管理(可依需求訂定合法合理之管理維護辦法，且該辦法可酌定每月維護清潔費用及違規停車罰款之標準)。

用數時，將採抽籤方式重新登記使用及使用者付費方式使用。並由管委會制訂自行車車位管理使用辦法，進行清潔、維護、修繕、一般改良管理及及違規停車罰款之標準。

經出席區分所有權人討論表決，全數同意增修訂條文。本案通過。

原條文	增修訂條文
<p>第三條區分所有權人會議 第十項 區分所有權人會議討論事項，除本條第三項第一款至第五款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之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。</p>	<p>第三條區分所有權人會議 第十項 區分所有權人會議討論事項，除本條第三項第一款至第五款應有區分所有權人二分之一以上及其區分所有權比例合計二分之一以上出席，以出席人數三分之二以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權三分之二以上之同意行之外其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。</p>

經出席區分所有權人討論表決，257 票同意。合於 3/4 比例門檻本案通過。

原條文	增修訂條文
<p>第五條管理委員會委員人數 為處理區分所有關係所生事務，本社區由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下： 一、主任委員一名。 二、副主任委員一名。 三、財務委員一名。 四、委員八名。 前項委員會之名額合計為十一名。 主任委員、副主任委員、財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之。主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。</p>	<p>第五條管理委員會委員人數 為處理區分所有關係所生事務，本社區由區分所有權人以各棟及店面選任住戶為管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下： 一、主任委員一名。 二、副主任委員一名。 三、財務委員一名。 四、監察委員一名。 五、委員五名。 前項委員會之名額合計為九名。並各棟設置後補委員若干名。 主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員，由具區分所有權人身分(配偶</p>

	及有行為能力之直系親屬)之住戶任之。主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。
--	---

經出席區分所有權人討論表決，全數同意增修訂條文。本案通過。

原條文	增修訂條文
第七條：主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員之資格及選任 第一項 主任委員、副主任委員及財務委員由管理委員互選之。	第七條：主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員之資格及選任 第一項 主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員由管理委員互選之。

經出席區分所有權人討論表決，全數同意增修訂條文。本案通過。

原條文	增修訂條文
第七條第三項 委員任期為一年，連選得連任一年。無給職。	第七條第三項 委員任期為一年，連選得連任一年。無給職。除第一屆任期自 109 年 3 月 7 日起至 109 年 12 月 31 日止外，嗣後每一屆委員任期應為該年度 1 月 1 日起至該年度 12 月 31 日止。

經出席區分所有權人討論表決，全數同意增修訂條文。本案通過。

原條文	增修訂條文
依據增修訂之第五條增列監察委員一名，其相關條款將增列『監察委員』字樣，其增列條款如下： 第七條第四項第一款及第五款 第八條。第九條。第十八條第四項	為促進會議效率，徵詢同意後，會後於申請組織報備時一併完成增修訂送交核備。

經出席區分所有權人討論表決，全數同意增修訂條文。本案通過。

原條文	增修訂條文
第十條公共基金、管理費之繳納 第二項 管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分攤之。	第十條公共基金、管理費之繳納 第二項 管理費每坪 55 元、機械車位 500 元、汽車位 300 元、機車位 100 元、自行車位 50 元。 管理費繳納方式及開徵時程等相關作業規範，授權管理委員會制定公告實

	施。
--	----

經出席區分所有權人討論 55 元及 60 元/坪兩案後表決，244 票同意以 55 元/坪，且車位金額不變之增修訂條文。合於 3/4 比例門檻本案通過。

原條文	增修訂條文
<p>第十七條公共秩序安全維護 第四項 不在戶內及陽台燃放鞭炮或焚燒冥紙、紙張、衣物以及其他發煙物品，以免梯間偵煙警報器感應鈴聲響誤傳火警。</p>	<p>第十七條公共秩序安全維護 第四項 不在戶內及陽台燃放鞭炮或焚燒冥紙、紙張、衣物以及其他發煙物品，以免梯間偵煙警報器感應鈴聲響誤傳火警。本社區公共使用區域(含樓梯間、走道、一樓戶外公共空間及各住戶陽臺)不得吸菸，若經檢舉，管委會應按菸害防制法報請主管機關處理。</p>

經出席區分所有權人討論表決，全數同意增修訂條文。本案通過。

原條文	增修訂條文
<p>第二十條其他事項 第六項 本規約於經第一屆區分所有權會議決議後，即時生效。但規約草約依據公寓大廈管理條例第五十六條之規定，經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議決議通過前，視為規約。</p>	<p>第二十條其他事項 第六項 本規約於民國 109 年 3 月 7 日。經第一屆第一次區分所有權人會議決議通過後，即時生效。視為規約。</p>

經出席區分所有權人討論表決，全數同意增修訂條文。本案通過。

九、臨時動議：

臨議一：聘任專業檢驗公司，協助社區公共設施(備)移交作業案

議決：經出席區分所有權人討論表決，全數同意授權第一屆管理委員會，遴選適當之公司協助執行移交作業。

臨議二：電梯間(樓層)及地下室裝設電信信號強波器案

說明：依據公寓大廈條例第三十三條說明，因缺樓層所有住戶同意，所以暫以地下室共有部分，採出席區分所有權人附議後，假性投票，其結果供第一屆管理委員會參酌辦理。

議決：兩人附議成案表決，經出席區分所有權人 134 票同意，未達 3/4 比例門檻，本案不通過

十、選舉第一屆管理委員及開票作業

經全體出席區分所有權人同意；依據前案增修訂之社區規約第五條：管理委

員會人數計 9 名，並各棟設置後補委員若干名。及第七條第二款選任：採無記名單記法選舉，獲該區最高票者為當選委員，次高票者為候補委員。經投票後由各棟推選監票人一名，偕同物業工作人員進行唱票、計票開票宣達作業，各棟當選及候補委員如下：

棟別/戶號	當選委員	棟別/戶號	候補委員
A2-5F	林聖智	A2-3F	李易臻
B3-5F	雷曜守	B1-4F B1-7F B2-6F	陳惠玲 黃俊翰 孫良純
C2-4F	褚芷卉	C1-6F C2-9F C3-4F C3-9F	王斐雯 葛東騰 葉琇文 林浩瑋
D2-9F	溫于慧	D3-2F	杜文彬
E1-13F	陳孟楷	E1-8F E1-9F	陳易志 陳信昌
F2-12F	陳碧霞	F3-10F F3-12F	董日勝 李沛盈
G1-5F	李旻蒼	G2-4F G2-7F G3-5F	林致遠 何來炎 石筱評
H3-14F	洪淑真	H1-4F H1-14F H2-6F	陳葦珊 張維哲 陳瓊文
S-22	林麗敏	S-2 S-3	鄭依珍 鄭秀惠

十一、散 會