

會議地點	大福宮-本里土地公廟活動中心	會議時間	109 年 11 月 22 日上午 10:00 時
主 席	主任委員 周志賓	主 持	督 導 簡孝宇
出席人員	詳如簽到表	記 錄	社區經理 林翠吟
列席人員	巨僑保全股份有限公司 處長陳怡君等十二人		

壹、主席致詞:感謝各區分所有權人踴躍參加第 12 區分所有權人會議，本次會議應到 243 人，實到 125 人，出席率：百分之五一點四四，出席區分所有權比例【3095.91 坪/6179.33 坪】百分之五零點一零，已達本社區規約第三條第九項之二分之一規定，本人在此宣佈會議開始。

貳、上次會議決議事項執行情形

項	決 議 事 項	執 行 情 形	備註
一	愛瑪市社區管理規約增修案。機車、腳踏車及雜物禁止擺設停放在本社區內公共空間含社區大門前人行道，經發現先予勸導並開具勸導單，限七日內改善違規情形，經勸導無效仍未改善者，得處罰新臺幣三百元整，並得連續處罰之。	照案辦理	結案
二	住戶反映『公設電影院可否改為多功能室』。電影室併 KTV 室，乒乓球移至電影院。冷氣增設及相關收費管理辦法。	照案辦理，惟 7 間公設冷氣安裝費用甚巨，於今年區權會另案討論	追蹤
三	社區消防水帶更換案。全部更換十年免測水帶，併擇優廠商處理。	照案辦理	結案
四	消防授信總機更換案。通過更換，責請廠商提出檢測報告。	照案辦理	結案
五	住戶漏水修繕案。因有責任歸屬問題，如外牆磁磚脫落，由管委會負責修繕。無論外牆或內牆滲漏，均由住戶自行修繕。除公領域裂痕外由管委會負責。	照案辦理	結案

六	與總瑩公司訴訟案說明。存參備查。	照案辦理	追蹤
七	<p>委員會議決住戶提案須經區權會討論事項。</p> <p>(一)4C6 反映開放游泳池案。 通過決議不開放游泳池。</p> <p>(二)社區大門前停車常超過一小時未離開者，收取停車費用。 通過停車超過一小時要收費，住戶或訪客需到管理室登記停放時間，超過停車時間均罰住戶。</p> <p>(三)有關社區陽台禁止吸菸案。 公告菸害防制</p>	照案辦理	結案
八	選舉第十一屆管理委員。	公告當選	結案
臨 1	<p>1. 地下 B1B2 路面是否要填平。</p> <p>2. 游泳池公廁開放，請清潔人員整潔。</p> <p>3. 停車場限速 15 公里以內。依愛瑪市停車場管理辦法規定限速 15 公里以內。如有超速或逆向行駛，請立即向管理室反映，逆向部分依社區規約罰款。</p>	<p>1. 評估後暫持原樣</p> <p>2. 3照案辦理</p>	結案

參、年度公做報告:(詳如會議手冊存參備查)。

肆、年度財務報告:(詳如會議手冊存參備查)。

伍、議題討論：

議題一、與總瑩公司訴訟說明。

說明一：106 年度消字第 6 號判決、108 年度重上字第 133 號民事判決取得勝訴，

本案請求因被告(總瑩公司)於廣告單中不實廣告系爭建案設有咖啡廳及酒吧之公共設施，於交屋後，竟未設置咖啡廳及酒吧屬實，勝訴判賠張 0 真等 53 位共計新台幣 5,467,000 元整，目前被告(總瑩公司)上訴中。

說明二：陳 0 富等五位之訴訟案 102 年度重訴字第 421 號民事判決、104 年度上

字第 37 號民事判決皆屬勝訴, 應做聲請強制執行之提示。(注意一般債權因 5 年之不行使會消滅), 目前有二位住戶不願簽署委任書: 其一劉 O 雯小姐-已搬離(無連繫資料), 其二蔡 O 怡小姐-已搬離(有電話無地址-要求求償價金的 50%), 恐有損社區權益, 為維護社區利益, 是否對損害人提請求償之訴, 授權下屆管委會決議處理相關事宜。

項	姓名	說明	求償金額	備註
1	陳O富		121,100	
2	劉O端		60,860	已送聲請強制執行(金額\$290,840.
3	戴O君		108,880	
4	蔡O怡	已搬離(要求求償金額一半)	70,080	
5	劉O玟	已搬離(無連繫資料)	110,460	\$180,540
合計			471,380	

\*成本分析: 律師一審費用約 6 萬。

決議: 同意 97 票, 不同意 0 票, 本案同意授權下屆管委會決議處理相關事宜。

## 議題二、公設冷氣安裝討論案。

說明: 依 108 年度區權會討論議題二之決議同意安裝 91 票, 不同意 26 票, 委由下屆委員會評估後續冷氣增設及相關收費管理辦法。

公設名稱	健身室	遊戲室	韻律室	撞球室	閱讀室	KTV 室	桌球室
使用頻度	135	20	20	18	8	2	61

\*以 109 年 8-9 月使用頻率計

(一) 公設共計 7 處, 冷氣一台估價約 63, 500.  $(14KW)*7=444, 500.$

(二) 公設共計 7 處, 每間均無冷氣用電配置, 架設總電箱估價約 53, 603.

(三) 公設共計 7 處, 每間配線平均約 10000\*7=70, 000.

7 間共計約 568, 103. (依實做金額計)

由於金額太高, 且公設每間使用頻度不一, 斟酌考量下由全體區分所有權人投票決議, 最高票的三間優先施作。(選票作業)

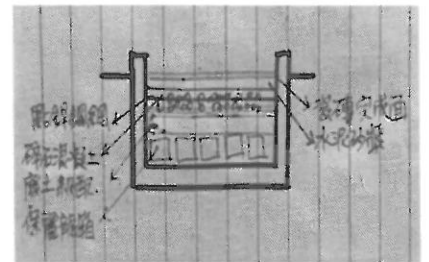
三間初估:  $(63, 500*3)+53, 603+(10, 000*3)=274, 103.$

決議:同意: 1. 健身室(73 票)2. 桌球室(49 票) 3. 閱讀室(47 票), 此三間公設先施作冷氣, 授權下屆管委會監督施作。

議題三、社區中庭景觀水池變更案。

說明:108 年社區中庭水池原開放期為暑假期間延至 9 月, 流水景觀池部份常因強風導致地面潮濕造成清潔人員及住戶皆有滑倒, 為避免危險再發, 109 年已決議不蓄放水, 為考量使中庭空間更大或有其他可用公設(健康步道), 擬請廠商評估後, 於區分所有權人會議上決議。

1. 保持原樣, 由下屆管委會決議放水月份及時間。
2. 填滿。(施工方式由下屆委員會決議)
  - 2-1. 水池填滿-抵石. 磁磚報價約 43 萬
  - 2-2. 水池填滿-做健康步道報價約 35 萬



項	名稱	防滑先生	友盛	富邑	翔泉	備註
1	方案一 凸出打除 抵石子+地磚	365,000	356,500	424,700	430,000	
2	方案一 凸出打除 健康步道+抵石子	615,000	348,000	-	350,000	

決議:1. 保持原樣, 由下屆管委會決議放水月份及時間(45 票). 2. 填滿(46 票), 均未達出席人數 125 的半數 63 票, 本案不予執行。

議題四、委員會決議住戶提案送交區權會決議事項。

【案由一】磁扣只能感應自己樓層. 頂樓. 1F. 地下室, 其他樓層無反應. 提案人:7D8

說明: 為保護各樓層住戶隱私, 建議仿效其他社區, 每戶磁扣感硬電梯時只能按自己住的樓層和地下室停車場、頂樓及大廳。按其他樓層無反應。

電梯及弱電皆需增設樓層控制器@部電梯約\$ 12,000。

決議:同意 39 票, 不同意 45 票, 未達出席人數 125 的半數 63 票, 本案不予執行。

## 【案由二】設置電動車充電座一案。

1. 授權管委會規劃與制定電動車與充電座設置與管理條例。提案人:10D2
2. 是否可增設公共計費插座。提案人 7B2
3. 個人停車位, 是否可自行裝設充電樁設備。提案人 5C5

說明：1. 防止地球暖化、環保意識抬頭，世界各國都將於 2025 年起禁售燃油汽車，我國也已公告將於 2035 年禁售燃油機車、2040 年禁售燃油汽車。為了方便駕駛電動車的住戶能夠於自家的車位充電，以及維持愛瑪市社區的房價競爭優勢，建議本社區能事先規劃與制定電動車充電設備與管理條例，以利後續住戶有安裝需求時可直接遵照規定執行。

2. 電動機車普及為未來趨勢，充飽一次不到一度電費，是否方便先試行安裝計費插座觀察大家之反應，也推進社區整體之進步。

3. 住戶未來有購置電動車之需求，想請問管委會是否可同意住戶在個人車位上裝設電動車充電設備？(目前勘查為 B1F 住戶電錶電盤引出電源箱裝設規劃)。

決議：同意 74 票，不同意 0 票，本案授權下屆管委會規劃與制定電動車與充電座設置與管理條例。

## 議題五、選舉第十二屆管理委員。

說明：第十一管理委員會委員已屆期滿，推選下屆管理委員會委員。

決議：經區分所有權人住戶推選，委員當選名單如下：

店面-正選-陳威男(店 9)、備選-陳昇輝(店 1)

A-1.2.3.5:正選-陳蔭富(5A2)

備選①盧宜廷(3A2)

②劉文杏(10A1)、施雲萍(9A2)、姚子亮(5A3)、林牧廷(5A5)、

池孟娟(6A5)。

B-1.2:正選-鄭木啟(10B1)、備選①龔正(12B1)、林文進(7B1)

②詹渝祈(2B1)、鄭正順(11B1)、劉日新(7B2)。

C-1.2.3:正選-王伶年(3C3)、游雅鈴(9C3)

備選①莊宗儒(5C1)、劉佳惠(7C1)、吳秉威(9C1)、詹惟善(10C1)、

陳明義(8C2)、林恩湘(6C3)。

C-5.6:正選-吳侍杰(10C5)、備選①黃榮沐(9C6)、②趙元宏(9C5)。

C-7.8:正選-白能宗(4C7)、備選①楊雅婷(5C8)

②劉雅欣(6C8)、李登耀(8C8)、林逸華(9C8)。

C-9.10:正選-林依萱(6C10)、趙書慧(10C10)

備選①葉其奕(4C9)、蔡佳霖(6C9)、阮昱臻(7C9)、卓筱茜(9C9)、

黃偉杰(11C9)、陳政威(5C10)、黃絲梅(11C10)。

D-1.2:正選-藍偉峰(8D2)、備選①林欣衡(10D2)、②黃語珊(7D2)。

D-3.5:正選-黃雅琪(4D3)、葉家伶(12D3)、張曼玲(5D5)、吳欲誌(8D5)、

涂彥璋(9D5)、陳永茂(10D5)。

D-6.7:正選-郭奎吟(10D7)、陳建邦(12D7)

備選①張家儒(9D7)、②周秋利(2D6)、林瑋雯(7D7)。

D-8.9:正選-周志賓(6D9)

備選①曾百毅(5D9)、②林芸萱(7D8)、林家宇(2D9)、蘇高弘(12D9)。

【備註】依序聯繫確認出任委員。

陸、臨時動議。

【案由一】C5.6 棟 1F 增設斜坡道。

說明:全區唯有 C5.6 棟的 1F 連接中庭處有落差,建議應增設斜坡道,以利進出。

決議:同意 76 票,不同意 0 票,本案由下屆委員會遴選廠商施作。

柒、散會

管理委員會	主任委員	管理公司
