

# S1 智匯中心社區第一屆區分所有權人大會 會議記錄

會議日期：107年1月24日 星期三

會議時間：上午 09：30~12：00

會議地點：女兒紅婚宴會館 3-風華A廳

會議主席：佑順開發建設股份有限公司 蔡振賢總經理

列席人員：佑順開發建設股份有限公司工務及客服人員

出席人員：社區區分所有權人（詳如簽到名冊）

司儀：誠品公寓大廈管理維護股份有限公司 簡東照副總經理

記錄：誠品公寓大廈管理維護股份有限公司 鄭伊展社區經理

## 壹、會議主持人宣達與會法定人數

各位親愛的區分所有權人大家好，歡迎各位蒞 S1 智匯中心社區第一屆區分所有權人會議，首先報告今天出席人數：社區總戶數為 54 戶，實到戶數 43 戶（含委託書），總區分所有比例權為 17970.17M<sup>2</sup>，實到區分所有比例權為 14556.34 M<sup>2</sup>，現已超過總戶數三分之二及其區分所有權比例之法定規定。會議議程亦經報告後，全體區分所有權人均無異議鼓掌通過，請主席宣佈開會。

## 貳、會議主席宣達及致詞

本次會議已達法定人數，本社區第一屆區分所有權人會議請依議程開會。此次開會目的，確認社區規約，遴選管理委員，成立管理委員會，預祝大會順利成功。

## 參、社區規約（詳如會議手冊）確認：

頁次	原條款	修正或新增條文
P4	<p>第一章 使用區分及管理</p> <p>第二條： 一至六(略)</p> <p>七、本大樓有十二歲以下兒童之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施。防墜設施設置後，如因設置理由消失(無 12 歲以下兒童之住戶)且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本大樓設置防墜設施之材質、顏色、形式，除了符合上開不妨</p>	<p>(增修)(原因：依公寓大廈管理條例 105 年 11 月 16 日立法院通過第 8 條增修條款)。</p> <p>第二條： 一至六(略)</p> <p><u>七、本大樓有十二歲以下兒童或六十五歲以上長者之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施。防墜設施設置後，如因設置理由消失(無 12 歲以下兒童或六十五歲以上長者之住戶)且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本大樓設置防墜設施之材質、顏色、形式，除了</u></p>

	礙逃生外，應依照管委會規範之範圍、材質及樣式施作。 八、(略)	符合上開不妨礙逃生外，應依照管委會規範之範圍、材質及樣式施作。 八、(略)
決議	※本案經研討附議後，實施舉牌表決：贊成增修訂者計 43 票；不贊成者計 0 票；通過增修訂。	
P7	第六條 區分所有權人會議之召開 一至三(略) 四、出席資格 區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。 區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。	(增修)(原因：明確律訂本社區僅區分所有權人得擔任管理委員，「及住戶」三字刪除之，依公寓大廈管理條例第 27 條增修條款辦理)。 第六條 區分所有權人會議之召開 一至三(略) 四、出席資格 區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。 區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人、法人代表代理人(並於委託人姓名欄上蓋公司大小章並提供在職證明)或承租人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。
決議	※本案經研討附議後，實施舉牌表決：贊成增修訂者計 43 票；不贊成者計 0 票；通過增修訂。	
P10	第十二條主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任一、二(略) 三、委員之任期，自每年 月 日起至翌年 月 日止，為期一年。	(增修)(原因：律訂管理委員年度之任期時間。) 第十二條主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任一、二(略) 三、委員之任期，第一屆自 107 年 1 月 24 日起至 108 年 1 月 31 日止；嗣後各屆自每年 2 月 1 日起至翌年 1 月 31 日止，為期一年。
決議	※本案經研討附議後，實施舉牌表決：贊成增修訂者計 43 票；不贊成者計 0 票；通過增修訂。	
P13	第四章 財務管理 第十七條公共基金、管理費之繳納 一(略) 二、管理費之收繳 (一) 管理費之分擔基準各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準為每戶每月每坪 50 元，平面車位清潔費每月每位 250 元，機械車位清潔費每月每位 400 元(費用中含維修保養費)及機車清潔費每月每位 50 元。	(不增修，維持原條款規定) 第四章 財務管理 第十七條公共基金、管理費之繳納 一(略) 二、管理費之收繳 (一) 管理費之分擔基準各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準為每戶每月每坪 50 元，平面車位清潔費每月每位 250 元，機械車位清潔費每月每位 400 元(費用中含維修保養費)及機車清潔費每月每位 50 元。
決議	※本案住戶提議調整管理費每坪每月為 60 元，經研討附議後，實施舉牌表決，贊成增調整管理費為每月每坪 60 元者計 23 票，未達 3/4(43 戶 * 3/4 = 32 票)法定門檻票數，維持原規約之規定，本案不增修。	
P14	新增條款 第四章財務管理 第十七條重大修繕或改良之標準	(增修)(原因：明確律訂本社區重大修繕或改良金貳拾萬元以上，屬區分所有權人會議決議) 第四章財務管理 第十七條重大修繕或改良之標準

		前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合新臺幣貳拾萬元以上。
決議	※本案經研討論議後，實施舉牌表決：贊成增修訂者計 43 票；不贊成者計 0 票；通過增修訂。	
P15	第二十一條：財務運作之監督規定： 一、管理委員會之會計年度自每年 月 日起至翌年 月 日止。	〔增修〕(原因：明確律訂社區會計年度時間。) 第十八條：財務運作之監督規定： 一、管理委員會之會計年度自當年 2 月 1 日起至隔年 1 月 31 日止。
決議	※本案經研討論議後，實施舉牌表決：贊成增修訂者計 43 票；不贊成者計 0 票；通過增修訂。	
P20	第三十二條 本規約訂立於中華民國__年__月__日。	〔新增〕(原因：確立生效日期) 第三十二條 本規約訂立於中華民國 107 年 1 月 24 日。
決議	※本案經研討論議後，實施舉牌表決：贊成增修訂者計 43 票；不贊成者計 0 票；通過增修訂。	

決議：本社區規約經逐條討論及修正之條文(如上述)，區分所有權人計 43 位贊成通過，不贊成者計 0 票，敬請住戶共同遵守社區規約。本社區各項管理辦法全體住戶同意授權管委會適時修訂細則、公告與執行。

#### 肆、第一屆管理委員會選舉：

- 一、本社區選任 5 席委員，委員名額之分配方式採分層劃分，劃分方式為 1 至 2 層、3 至 4 層、5 至 6 層、7 至 8 層及 9 至 12 層各選任 1 位委員，各層得票數最高者當選為委員；各層並設置『候補委員』一名。惟該候補委員出缺時，得授權管理委員會徵詢社區區分所有權人出任候補委員，並經管理委員會決議通過，公告任之，管理委員選任時應予公告；解任時，亦同
- 二、管理委員當選名單如下(含候選人選票統計)：

分區	1-2 層		3 至 4 層		5 至 6 層	
戶別	B8	B10	4D5	4D2	6D2	5D3-2
候選人	久馨股份有限公司	昇岱實業股份有限公司	銓鼎科技股份有限公司	華塑塑膠有限公司	天硯室內裝修設計有限公司	聯曜企業管理顧問有限公司
計票	9	2	6	1	5	1
當選	委員	後補委員	委員	後補委員	委員	後補委員

S1

SUPER ONE

智匯中心

經濟部台中軟體園區 | 超能文創特區

分區	7-8 層		9 至 12 層	
戶別	8D2		12F	9D1
候選人	勝鈔環保 科技股份有限公司		佑順開發 建設股份 有限公司	銳鼎科技 股份有限 公司
計票	7		6	4
當選	委員		委員	後補 委員

伍、臨時動議：

序號	提 案 內 容	回 覆 說 明
1	茶水間插座：建議在系統櫃的上、下櫃之間，牆面上增設一組；因為現行只有一組，不敷使用。	因茶水間屬於公設範圍，已設有一組飲水機專用插座，並於檯面配置一組插座供臨時使用，故不予增設。 (增設插座超出電力負荷恐有安全疑慮)。
2	停車場一樓出口的對面牆邊：建議增設看左右兩邊的反光鏡，以利行車安全。因目前車道出口兩邊如有貨車、廂型車停著的時候，很難看到雙向的來車。(備註：一樓車道出口兩旁是否可以把禁止臨停的區域限制一下，以求行車安全)	泉水街道路屬台中市政府管轄範圍，將依正常程序提出申請，俟核准後請廠商設置。
3	B1 下 B2 坡道口是否能增設反光鏡，以利看到是否有車上來？以反光鏡協助單邊紅綠燈號誌的判斷	請廠商至現場會勘評估，確認動線及設置位置後施作
4	茶水間飲水機的塑膠味過重，建議廠商來改善，以免塑化劑之傷害！	廠商已至現場查看並更換主機如再有異常情形，將要求廠商改善。
5	每戶的對講機：建議整棟一起改由總機進來，以免減少干擾。	原設計為管理室連接門禁對講機進行通報，若需結合電信總機，請各戶依公司需求自行發包增設
6	經地下室車道設置反光鏡。	同提案 3。

7	無障礙廁所的開窗位置，行動不便的人要使用，會有走光問題。	請廠商貼設霧面玻璃貼紙進行改善。
8	來賓停車位問題。	臨停車位之管理辦法，俟管理委員會成立後議定之。
9	1F側門外位設置遮雨棚。	一樓採挑高設計，增設雨棚恐無實際效果，且有安全之虞。另考量整體外觀一致性，故不予增設。
10	關於地下室車輛停放問題，建議多輛開放ETC條碼登記、建檔，以防止車輛更換時會無法進出地下室。	為使地下室車輛有效管理，故不開放一位多車之登記，避免影響各區分所有權人之權利。

陸、散會

柒、第一屆當選委員職務互選：(名單如下)

職稱	主任委員	監察委員	財務委員	設備委員	事務委員
戶別	B8	12F	6D2	8D2	4D5
姓名	久馨股份有限公司	佑順開發建設股份有限公司	天硯室內裝修設計有限公司	勝鈔環保科技股份有限公司	銓鼎科技股份有限公司

會議主席簽署 蔡振宇 107.6.26.

S1

SUPER ONE

智匯中心

經濟部台中軟體園區 | 超能文創特區