

第三十一屆區分所有權人會議記錄

一、開會事由：召開第三十一屆區分所有權人會議。

二、開會時間：113 年 07 月 18 日(星期四)下午三時整。

三、開會地點：遠東世界中心 G 棟一樓後大廳(新台五路一段七十九號一樓)

四、主席：陳泳霖先生

簽章

記錄：謝嵐君小姐

簽章

五、出(列)席單位及人員：

區分所有權總戶數：763 戶；出席(代表)區分所有權戶數：632 戶(實際出席人數 198 人)；所佔比例：82.83%。區分所有權總面積：341,545.40 平方公尺；出席區分所有權面積：290,960.34 平方公尺，所佔比例 85.19%。

六、主席報告：陳泳霖 主任委員

歡迎各位區權人來參加第 31 屆區權人大會。相信各位都期待園區有一個安全、舒適、現代、環保的上班環境，且也會相當希望園區的資產價值會不斷的往上提升，而這些也都是委員會所要努力的目標。現汐止的汐東線政府也朝著在 2032 年完工目標努力，園區除外部交通完善外，委員會也在打造及強化一個適合上班的環境，希望能夠成為很多廠商爭相入駐的一個園區，園區已經 30 年了，若在保養得宜的情況下，還是可以展現年輕的活力。且園區的價值，可以從進駐率跟售價兩個方面來看，目前園區進出率是 97.7%，也就 763 戶中，大概只有 15 戶是空戶，這是很難得的成績，另售價這五年來也大概漲了三成左右，當然這些亮麗的成績，也感謝各位區權人充分的授權管委會，讓委員會能夠放手去規劃園區成為美好的上班環境，並保持強大的競爭力。最後，目前園區廁所改建，是近幾年來園區會不斷持續進行的重大工程，在這之中或許會造成各位區權人不方便，請大家多體諒。

七、園區財務收支及行政庶務成效報告：

(一)陳庚祝 財務召集委員 報告年度財務收支狀況：

在此向各位區權人報告 112 年 7 月至 113 年 6 月收支的狀況為：總收入是 1 億 6300 萬左右，總支出因有 D 棟廁所整建工程，所以總支出 1 億 7000 萬左右，各位可以看出園區支出大於整個總收入。

以財務收支報告來看，若只有管理費，維保費跟水電費(由區權人、廠戶所交付的收入)，減去總支出，基本上是無法達到平衡，雖有其他收入(如停車費、電信管道間...等)來做彌補，但目前總支出還是大於總收入。園區廁所改建工程，D 棟已改建完成，A 棟發包完成，工程進行當中，剩下 B、C 兩棟尚未招標，以上報告希望讓所有區權人了解，如各位區權人在財務收入和支出方面有任何的意見，歡迎到服務中心財務組諮詢，謝謝大家。

(二)服務中心 黃志勝 總經理綜合報告

在此感謝全體廠戶老闆一年來的支持與愛護以及管委會委員們的無私的奉獻與參與，促使園區於各項事務推動上可以順利執行。這一年來我們仍然堅持節省開支的方針，努力進行良好的財務規劃，並持續進行各項建設工程和設備維護的修繕工作，其中部份臚列約有 32 項，以下針對大項做報告：

- 第一：B3F 實施機車收取清潔管理費：**基於阻絕外車進入佔用，影響園區廠戶員工權益及使用者付費原則，故實施機車收取清潔管理費。
- 第二：1 號減速機更新工程：**1 號減速機從建伊始延今已 30 年月餘，於 112 年保養時，發現入力軸齒輪有崩裂情形發生，故更新之。
- 第三：汐科步道廣告牆面美化案：**因汐科步道牆面使用年久油漆脫落，故重新粉刷，美化園區形象。
- 第四：0403 地震災損修復(A.B.C 廁所茶水間大理石修復、各棟樓梯間牆面裂縫修補、四棟頂樓檔風牆風牆帷幕玻璃破損更新)：**受 0403 強震影響，災損部份立即起動相關復原工作，並已於 6 月中完成相關修繕工作。
- 第五：ISO-9001 2015 認證 換證複評通過：**ISO 認證今年來到第三年，已經過認證單位稽核，通過換證的複評，這部份也歡迎各廠戶老板提供建言、鞭策、惕勵，讓我們共同努力，共同成長，讓園區更進步。
- 第六：A 棟廁所改建工程：**A 棟廁所改建已發包完成，原通過全般預算：2,257 萬元，實際發包金額：\$2,376 萬 2,860 元。110 年起，物價和人力成本上漲，112 年消費者物價及營造工程總指數漲勢已趨緩，在委員會與服務中心努力下，發包金額雖較於區權會通過預算增幅 5.29%，但是屬於合理範圍。

最後，廠戶的期待與建議是驅使服務中心不斷進步的動力。若服務中心在某些方面未盡完善之處，敬請各位廠戶多多鞭策及指導，服務中心仍秉持一本初心，虛心接受廠戶的指導，並期待能夠獲得改善和成長的機會。我們深信，在全體廠戶老闆和委員們的支持和指導下，園區將會更上一層樓，更加安全，衷心感謝您的理解和支持！

八、重大議案表決-議案說明及研討：

1. 有關本次會議表決議題：B、C 棟的廁所衛浴設備是否要更換品牌。
委員會秉持著遵從區權人決議，A、B 棟採用 TOTO，因提案人從節省經費方向考量，提案建請各區權人，針對 B、C 棟廁所設備是否有必要更換其他廠牌或者是延用原有廠牌，進行表決。(主席：陳泳霖主任委員)
2. 提出重大修繕或改良修正案，係因 A.D 棟根據 110 年 10 月 21 日區權人決議，採用 TOTO 品牌，但實際上因採用 TOTO 獨家品牌，價錢居高不下，造成最後以 2300 多萬，超出預算 5.29%。因 B.C 棟尚未進行招標，還有機會選擇同品質、規格、且符合園區需求規範之各家廠牌加入投標，也歡迎原來指定

之 TOTO 品牌參加，唯所提出價格，須落入園區底價範圍之內，以不指定廠牌，採用公開招標，可擲節園區開支，若以去年價錢比較，B、C 棟約 440 戶，每一戶可省 6,125 元，兩棟共省 269 萬 5,164 元，若從 A、D 兩棟開始，763 戶可省 467 萬 3,000 元。TOTO 品牌已超過園區預算，故而提案建議重新選擇之。(C-18F-2 林德男 公關召委、區權人)

3. 管委會跟區權人會議主要目的要增加我們的財產的價值，試問提案人，園區有人裝 TOTO，有人裝次級品，雖說品質會一樣，但大家都知道不一樣，因它已反映在價格上，這樣對於財產價值是增加還是減損？B、C 棟繳納一樣管理費，用料不一致，這不就是減損區權人的價值嗎？我也同意要省錢，但應在 A、B 棟沒有做之前，就決定？這樣的一個提案。叫我們怎麼樣投票。在者，A、B 棟已安裝 TOTO，故希望 A、D 棟票數不予計入，因為這影響 B 棟跟 C 棟住戶的權益。一樣的管理費，本就要有一致性，維修上也較有方便性，若一戶節省 6,000 多元，試問減損財產價值怎麼計算呢？(C-17F-12 映豐 公司)
4. 園區資產的價值是一點一滴的累積，但要毀於一旦是很快的，委員會對所有的衛浴設備還是秉持着是一致性，故本次委員會並非提案者，提案者是區權人個人所提，若區權人認可提案要省費用即投同意，假若區權人考量一致性即投不同意。(主席：陳泳霖 主任委員)
5. A、D 棟投票 B、C 棟使用的東西，我認為不公平，是一個差別待遇，我同意剛剛區權人的說法。已經安裝完成兩棟票數不列入計算，由欲更換這兩棟區權人票數自己決定，請委員會依照 B、C 棟區權人意見來辦理。(C-14F-0.1.11.12.13 水美 公司)
6. 我有請教過律師，若投票結果與自己有利益衝突時要回避，因他們已是既得利益者。(C-17F-12 映豐 公司)
7. 提案人要省錢可以理解，但忽略園區是否有分棟管理？因沒有，故議案要考慮到一致性的重要。因公平性問題，我附議予以排除已完工(發包)之 A、D 棟票數。(C-15F-0 周 先生)
8. 為何管委會會提出綁標之議案，若有疏失應予以檢討，提案應是授權管委會找廠商評估然後招標。而本次所提出表決議案應朝品牌缺點說明，若牽涉費用，恐有公平性問題，若無品質、使用上之問題，個人意見如同幾位區權人所述應採 TOTO。因委員為義務職都很忙，規劃資訊是否由服務中心提出，若是服務中心應改善之。(C-4F-5 晶興 公司 李 先生)
9. 今日所要表達為園區廠戶繳納相同之管理費，應享有相同權益，在設備選擇上要考量其公平及一致性。(C-6F-9 葉 小姐)
10. 有關晶興公司李先生所提服務中心之規劃，在 110 年時，已將 TOTO、和成、凱撒並列，且提出優、缺點及價格分析說明，後來評選使用 TOTO 品牌後，經詢業界所有代理商中，園區拿到折扣已是最低的，當然此折扣屬一次性消費，不像建設公司案場多折扣會更低，但我們相信 5.4 折，在公開場合裡沒有比園區更低，也曾有人質疑，這樣為綁標，經向區權人報告過，採購此品牌，已是最低價格，故許多區權人都能接受。(服務中心 黃志勝 總經理)

理)

11. 我為提案人之一，也有 C 棟廠戶附議我的意見，經在場區權人所述 A 棟跟 B 棟排除利益回避，我非常贊同應當排除，由 B、C 棟廠戶做決定。我並非堅持，而是以區權人為重，最後依表決結果執行。(C-18F-2 林德男 公關召委、區權人)
12. 補充報告，今天議案表決，同意部分是 TOTO 仍在選項之中，授權給管委會來重新審議，若不同意票大於同意，未通過門檻，一樣維持原決議。
(服務中心 黃志勝 總經理)
13. 即使同意，問題還是回到管委會，便請管委會要考慮到一致性及公平性，若是如此，利益回避便沒有那麼重要，重點就在於後續管委會的考量。若品牌價值不同情況下，該採最低標，還是合理標，很難訂出一個絕對標準，需由管委會費神思考之。(C-15F-0 周 先生)
14. 上次區權會決議案已是管委會精心收集及比對各個品牌，經區權人表決，做出最好的決策，且已執行兩棟，現卻因 TOTO 品牌較貴，推翻前面決議案，相信當時議案是經委員會及區權人評估，考量 TOTO 的品牌及信譽，而採用之，故此決議不應再被推翻，(A-2F-1 盛德竹 王 先生)

九、臨時動議：

提案一：(提案人：B-1F 先得公司 林 小姐)

B 棟 1 樓女廁只有三間，使用有 1 樓 10 家廠戶、B1 樓、外來訪客等，且無拖布盆間，外賓來訪時也反應廁所衛浴狀況糟糕，現在已不是清潔是環境問題。希望說明：B、C 棟何時改建，如果還沒改建之前，女廁是否可增設拖布盆間，倘若區權會一直沒予回應，我們就拒繳管理費。

主席說明：現因廁所受限於空間關係，無法施作拖布盆間，待 A 棟完成，欲發包 B 棟時，請廠商評估是否有改善空間。

提案二：(提案人：C-5F-10 杰峻公司 林 小姐)

B3F 機車停車場今年開始收費，雖接受使用者付費，但收了費用什麼都沒做，如①走道邊水泥歪七扭八、煙蒂、垃圾多、部份往基隆方向逆向行駛。②收費前也曾反應停車格是否重新規劃。③是否有其他收費方式，因同仁採匯款方式，每期都會接到詢問不同的同仁帳號為何，已增加廠戶困擾。④所收之費用使用於何處？⑤1F 義交指揮，是否有付費，完全沒在指揮，汽車沒有禮讓，機車夾於中間，騎機車同仁權益在哪。

主席說明：有關 B3F 機車停車場環境及義交問題，由下屆委員會進行討論並記錄。園區在每項規劃中或許無法滿足每個人，會有少數人對於服務不滿意，但園區花費都是公開透明，事後請服務中心向您說明。

王益鈞 副主委說明：幾年前常會發生園區 B4~B6 車子上不來，出不去，上不了高速公路及平面道路，因警衛沒有執法權，出入口有黃網線，不能擋車，所以上高速公路跟平面道路的车辆全部壅

塞，當時便提議請義交，現在經過義交指揮後，問題解決了，很少在遇到車流出去會塞車情況。

服務中心說明：有關機車繳費，將於明年起繳費改為半年繳納乙次，減少作業上之頻率，亦曾評估其他繳費方式，因涉及每筆需收取作業費(手續費)因而作罷。若委外承攬，也可降低服務中心工作量，但基於服務精神，服務中心同仁願付出時間來服務廠戶，另廠戶所繳納費用，皆納入管理費專戶中，歡迎區權人查核，園區所有財務皆是公開透明。

提案三：提案人：(D-10F-6 立威公司)

- ① B3 樓梯間旁有個倉庫垃圾多很臭沒有清理，旁邊車道積水已兩、三個月未清。
- ② 有關園區開車同仁至一樓時，沒有直接右彎順著車道行駛在切入主幹道，以致車輛停於車道上，導致後車無法往前，是否可請義交以三角錐設彎型，讓車輛不要因欲直接切入主幹道，而導致後車輛阻塞。
- ③ 是否可將廁所排風運轉頻率提高，減少異味產生。
- ④ 飲水機有時出水異常，是否可加強檢測。

主席說明：對於區權人發言，請服務中心記錄，並於事後回覆之。

提案四：(提案人：C-16F-7 堡捷公司)

- ① C 棟 16F 飲水機出水問題，已反映多次，仍未改善，為何部份棟別已更新，16F 飲水機卻未更新。
- ② 女廁垃圾永遠都是滿的，雖體諒清潔人員辛苦，但於收取垃圾時，門扇永遠是很大聲，將情緒反應在工作上。
- ③ B4 以下停車場於梯廳已無設置垃圾桶，曾反映過地上都是煙蒂、垃圾及梯廳都是瓶瓶罐罐。

主席說明：廠戶怨言這麼大，服務中心的服務態度或服務能力應該在加強，在此委員會跟您說對不起，因委員會沒有辦法顧及到所有行政工作，以後會要求服務中心針對廠戶的反映事項，提高服務品質，並思考如何改善工作環境，清潔方面也會要求服務中心多督導清潔公司。

總經理：園區飲水機共 100 台，在舊機可檢修情況下，拼修使用，當無法檢修時即汰換，並陸續以每次五台持續更新之，故會產生部份樓層飲水機已換掉之情況。

提案五：(提案人：A-11F-4 嘉銘公司 黃榮範副主委)

我是 A 棟選出來的委員，管委會會議中議題投票都是採無記名，所以委員不用對該棟的區權人負責，下一屆我會推動，除了選主委外，全部都以計名方式投票，如果你們有意見，直接跟當棟委員反映，可能會更有效果，希望下一屆管理委員會，會做到記名投票，讓每一個廠戶，盡量看該棟的委員有沒有為你們的利益發出聲音？現在因為無記名投票，你們也不知道選出來的委員在做什麼，下一屆開始你們在去注意觀察，希望大家共勉。

提案六：(提案人：B-9F-2 鑫權公司)

車道入口至 B3 處已有坑洞，請評估是否修補之。

服務中心說明：會後服務中心請廠商評估後改善。

十、第三十一屆管理委員會委員選舉案：

A. 說明：

1. 依園區規約，由各區分所有權人依園區 A 棟、B 棟、C 棟、D 棟及地下樓等區域選舉管理委員會委員。
2. 參選委員名單資料已先送交各區分所有權人參考。

B. 選舉結果：詳如附件一。

C. 主席宣布第三十一屆管理委員會當選委員名單。

十一、重大議案表決結果：

1. 依據『園區規約』第三條 區分所有權人會議 第三款 特別決議事項：

區分所有權人會議之決議，關於下列各款事項，應有『區分所有權人三分之二以上及其表決權比例合計占三分之二以上出席』，『以出席人數四分之三以上及其表決權比例占出席人數表決權四分之三以上之同意行之』.. (二)本園區之重大修繕或改良(所謂重大修繕或改良，係指凡單一工程金額超過當年度得收取一般管理費、維保及公共水電之總和三分之一以上者)。

2. 本次重大修繕或改良表決內容說明(如附件二)，已先行送交各區分所有權人審議。

3. 本園區區分所有權人戶數統計如下：

項目	戶數	所有權面積(平方公尺)
總 戶 數	763 戶	341,545.40
總 報 到 出 席 人 數	632 戶	290,960.34
總戶數出席人數 2/3	509 戶	227,696.93
總報到出席人數 3/4	474 戶	218,220.26

議案(一)、：重大修繕或改良-園區廁所更新馬桶、小便斗規格修正案。

未通過(維持原決議使用之品牌)。

同 意		不 同 意		廢 票	
戶數	所有權面積 (平方公尺)	戶數	所有權面積 (平方公尺)	戶數	所有權面積(平方公尺)
214	124,311.99	307	122,635.38	34	11,281.05m ²

戶數投票率：87.82%

所有權面積投票率：88.75%

十二、散會時間：下午 16 時 02 分。

附件一

各棟應選委員名額如下：

棟別	A	B	C	D	地下樓	合計
應選名額	四名	四名	八名	四名	一名	二十一名

各棟參選名單及選舉得票結果

A棟 區分所有權人總票數：158 報到票數：121 投票數：115 廢票：3 投票率：95.04%

棟樓別	A-6F	A-3F	A-11F-4	A-11F-2
公司	紘福國際(有)公司	公信電子(股)公司	嘉銘企業(有)公司	柏希菲克(股)公司
姓名	胡峻魁	蔡忠一	黃榮範	蘇玉雲
票數	36	37	34	5
結果	當選	當選	當選	當選

B棟 區分所有權人總票數：182 報到票數：146 投票數：131 廢票：5 投票率：89.73%

棟樓別	B-13F-1	B-16F-8	B-2F-1	B-11F
公司	利達不動產(股)公司	益世科技(股)公司	品陳企業有限公司	致國精密科技有限公司
姓名	施信甫	劉緯騰	陳怡勳	彭仁亮
票數	71	23	12	20
結果	當選	當選	當選	當選

C棟 區分所有權人總票數：267 報到票數：232 投票數：190 廢票：21 投票率：81.09%

棟樓別	C-11F-6	C-12F-9	C-18F-12	C-9F-6
公司	昶恩企業有限公司	慧羽電子科技(股)公司	邦達欣(股)公司	食昌企業(股)公司
姓名	方旺全	許明星	林德男	金宗浩
票數	13	11	10	11
結果	當選	當選	當選	當選

棟樓別	C-1F-3	C-17F-2	C-19F	C-7F-7
公司	新北市私立 汐止皇家幼兒園	台灣森下(股)公司	建舜電子製造(股)公司	撼訊科技(股)公司
姓名	賴德仁	黃周俊	黃欽雄	林沛緹
票數	55	27	12	30
結果	當選	當選	當選	當選

D棟 區分所有權人總票數：150 報到票數：127 投票數：109 廢票：9 投票率：85.83%

棟樓別	D-5F-5	D-8F-6	D-16F	D-13F
公司	苑景不動產行銷 (股)公司	優群科技(股)公司	寶聯光學(股)公司	凱美電機(股)公司
姓名	王益鈞	蘇力威	胡瑞育	凱美公司
票數	47	20	11	22
結果	當選	當選	當選	當選

地下樓層 區分所有權人總票數：7 報到票數：7 投票數：7 投票率：100%

棟樓別	B1F
公司	遠雄流通事業(股)公司
姓名	彭浩然
票數	7
結果	當選

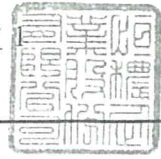
附件二

議案(一)：重大修繕或改良-園區廁所更新馬桶、小便斗規格修正案

113 年管理委員會 重大修繕或改良項目內容修正案

區分所有權人
或負責人親閱

議案(一)：重大修繕或改良-園區廁所更新馬桶、小便斗規格修正案

議題	園區 B、C 棟廁所更新馬桶、小便斗規格(TOTO 品牌)修正案
起案緣由	一、110 年 10 月 21 日區權人會議決議：有關廁所更新工程，馬桶、小便斗使用 TOTO 品牌。 二、因指定品牌獨家議價關係，TOTO 報價比其他廠牌高，為樽節開支，建議不指定品牌，除 TOTO 外，另邀請 H、C 等著名品牌廠商共同參與投標
修正內容	一、為考量預算、品質、功能及品牌價值，授權由管理委員會多方考量、研議，以樽節開支為前提，可納入如 T 牌、H 牌、C 牌.....等大同質性品牌共同參與投標，不限於單一品牌 TOTO。 二、同質性品牌功能、售價評析，參如附件一。
規劃期程	決議通過後，並自 B、C 棟廁所更新工程實施時適用。
預估金額	園區取得之專案價：(以 113 年定價及 B、C 棟需求數計) 一、B 棟：馬桶 134 組；小便斗 83 組，C 棟：馬桶 171 組；小便斗 112 組 二、T 牌-牌價*55%、H 牌-牌價*29.4%、C 牌-牌價*29%。 三、T 牌-概約：馬桶 \$3,927,790 元以上；小便斗 \$2,098,482 元以上。 H 牌-概約：馬桶 \$2,090,208 元以上；小便斗 無合適款式。 C 牌-概約：馬桶 \$2,061,822 元以上；小便斗 \$1,240,900 元以上。 四、B、C 棟馬桶及小便斗三家品牌比價表，參如附件二。 五、TOTO 報價共約 602 萬餘元，如不指定品牌，預計可樽節開支金額新台幣 250 萬元以上。
依據	依據第 30 屆第 10 次委員會議決議，區權會議重大工程決議案，發生有不符園區公共利益爭議時，提請區分所有權人會議覆議(決)。
提案人 (區分所有權人)	一、新北市汐止區新台五路一段 79 號 18 樓之 12 區分所有權人：邦達欣股份有限公司 二、新北市汐止區新台五路一段 79 號 18 樓 區分所有權人：吳謝秋桂 三、新北市汐止區新台五路一段 79 號 18 樓之 區分所有權人：恆穠企業股份有限公司   

第三十一屆主委、副主委、監察委員當選名單

一、選舉日期：113 年 07 月 18 日(星期四)下午 16:10

二、選舉地點：C 棟 1 樓後大廳

三、參加人員：第三十一屆新當選管委會委員 共計 21 名

四、主 席：自三十二屆起先選(推)任臨時會議主席(召集人)主持。

五、選舉結果：

第三十一屆主任委員當選人(採當選委員舉手提名，投票方式，票數高者當選之。)

姓名	得票數	性別	職業	地址	電話	結果
黃榮範	11	男	商業	新北市汐止區新台五路一段 79 號 B3F	(02)2698-4757	當選
劉緯騰	10	男	商業	新北市汐止區新台五路一段 79 號 B3F	(02)2698-4757	

第三十一屆副主任委員當選人(採當選委員舉手提名，投票方式，票數高者當選第一副主委，第二高者第二副主委。)

姓名	得票數	性別	職業	地址	電話	結果
許明星 (第一副主委)	11	男	商業	新北市汐止區新台五路一段 79 號 B3F	(02)2698-4757	當選
高金火 (第二副主委)	10	男	商業	新北市汐止區新台五路一段 79 號 B3F	(02)2698-4757	當選

第三十一屆監察委員當選人(採當選委員舉手提名，投票方式，票數高者當選之。)

姓名	得票數	性別	職業	地址	電話	結果
林德男	10	男	商業	新北市汐止區新台五路一段 79 號 B3F	(02)2698-4757	
蘇力威	11	男	商業	新北市汐止區新台五路一段 79 號 B3F	(02)2698-4757	當選

記錄	總經理	主席
謝子嵐君 0940	黃志勝 0926 0945	張添輝

7/26/2024