

第三十二屆區分所有權人會議記錄

壹、開會事由：召開第三十二屆區分所有權人會議。

貳、開會時間：114 年 07 月 24 日(星期四)下午三時整。

參、開會地點：遠東世界中心 C 棟一樓後大廳(新台五路一段七十九號一樓)

肆、主席：黃榮範先生

簽章

記錄：謝嵐君小姐

簽章



伍、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：691 戶(實際出席人數 178 人)；所佔比例：90.56%。區分所有權總面積：341,545.40 平方公尺；出席區分所有權面積：312,189.41 平方公尺，所佔比例 91.40%。

陸、主席報告：黃榮範 主任委員

首先感謝各位區權人蒞臨關心園區事務，園區目前已經邁入第 32 年，許多設備更新與維護上，需投入更多，近年受通膨因素，很多費用一直調整，服務中心同仁也都是盡力開源節流，在這前提下，我們完成各項任務，而園區的事物維持不易，希望各區權人廠戶給予建議及鼓勵，一同來守護園區的進步與繁榮。

目前園區較重要議題是廁所更新、土地佔用案(對方要求支付租金)及服務中心員工的穩定與提升。因現在請人不易，且員工目前還是屬缺員狀態，所以我們盡量提供員工們一個舒適環境，因為每個委員都會更替，但服務中心的員工都堅守崗位及保持中立的立場，既不管是哪一個主委、委員，他們都是繼續在執行任務，這一點也感謝服務中心同仁們的用心與努力。

譬如現在發現到廁所鏡子及磁磚的問題，我們就盡量去改善跟廠商討論解決問題，希望未來有更多區權人的建議與參與，一同了解園區事務，一起努力讓園區價值蒸蒸日上，我想這是園區及區權人的期待，以及委員們應該做的事情。

在此感謝委員及服務中心同仁的努力，特別現任副主委、財委、監委，及委員們的支持，讓我們有底氣捍衛園區的利益，沒有大家對園區利益的捍衛與支持，就是少了底氣，也辜負區權人對我們的期待，感謝一年來提供善良建議的區權人，這麼大的園區，要維持不容易，再加上園區已經 32 年，各種設備更新刻不容緩，廁所更新也是因為這因素啟動，相信廠戶及區權人更好的建議，委員會及服務中心都會盡量去完成，若有不足的地方，也請各區權人體諒，在此再度感謝各位區權人參與及建議，謝謝大家。

柒、園區財務收支及行政庶務成效報告：

(一)方旺全 財務召集委員 報告年度財務收支狀況：

各位區權人下午好，以會計年度來講，113 年的 7 月到 114 年的 6 月底，園區總收入是 1 億 6 千 5 百 54 萬 5,645 元，總支出 1 億 9 千 3 百 2 萬 6,730 餘元，供大家參考。簡單報告園區大項支出，第一.園區電費支出相當龐大，以今年與去年比較，電費約多支出大概六、七百萬。第二.環保支出，特別是園區垃圾清運部份一直在增加，收費標準由政府單位決定，園區這部份沒有議價空間。第三.A、D 棟廁所改建。因為整體經費使用速度很快，在我任內，做了兩項簡單的措施，第一.開源：把園區四家銀行定存，將較低利率調到較高利率的兩家銀行，一年可為園區增加 20 幾萬利息。第二.節流：針對園區小額發包工程項目，改由園區設管部同仁加班自行施作，並核發加班費，把園區經費省下。簡單舉例，台企銀行前面磁磚破損，原估發包金額二十萬元左右，改由設管部同仁自行施做，撙節大約十四、五萬元，上述目的只有一個，盡量撙節費用支出，但電費跟人員支出增加部分會非常快速，希望讓各位區權人先行了解，就園區管理費而言，園區管理費是很低的，其他三個園區均已調漲。此外，去年園區開始實施機車收費，可能區權人的員工反彈很厲害，但每個月 200 元收入，是為彌補園區收入的不足。在園區裡，我們盡量尋找措施來增加收入，以使用者付費原則來看，我認為一個月 200 元屬合理，也希望各位區權人回去若有同仁反應時，請同仁們體諒園區，因為事實上園區的管理費是入不敷出。

最後簡單講，園區每年幾乎是負 2000 多萬元的速度在消耗，目前定存應該還有 2 億，而 2 億會隨著廁所改建及其他費用增加支出，消耗的非常快。再次簡單跟各位報告，謝謝大家。

(二)服務中心園區綜合報告

各位所有權人及委員們大家好，今天是一年一度區分所有權人大會，再次感謝全體廠戶老板近年來的支持與愛護，以及管委會委員們無私的奉獻與參與，促使園區與各項事務推動上可以順利執行。這一年來我們仍然持續節省開支的方針，努力進行良好的財務規劃與的維護園區安全，並持續進行各項維護建設工作等。其中部分項目列舉如下：

第一：A 棟廁所改建工程，已發完成，預計 9 月 12 日前全數完成，實際發包金額 2,376 萬元。

第二：園區四棟空調冰水管增設新水閥工程，因園區管線老舊，避免廠戶室內冰水管破裂漏水，無法關閉水源，因此增設。

第三：發電機並聯盤更新工程，因設備老舊，電路板零件故障導致發電機無法正常輪替發動，避免未來停電時造成損害，故更新電盤以維護園區用電安全。

第四：#2.3.4 冷卻風扇馬達加裝變頻器工程，響應節能環保，並考量降低設備運轉損耗，以達到節能、降低損耗及節費之效益。

工程項目十四項中，大部份都已更新完成，只有第一項與第二項還在施作中。

捌、臨時動議：

主席說明：我要特別感謝服務中心，因為週遭五個園區，遠東世界中心服務中心效率與維修速度及對廠戶的各種客訴與回覆，是附近五個園區最優秀的，因為我在 U-TOWN 也有公司，U-TOWN 管理費是一坪 100 元，不含水電費，消防要自己申報，而園區繳交的費用，消防申報是管委會支出，相較之下，園區何其有幸。而管理費也是這五個園區最省，這是為什麼要一直強調服務中心目前缺員及穩定問題是最重要，因為委員會更替，服務中心秉持中立的態度，他們是每一屆的服務下去，在這裡謝謝服務中心，也謝謝大家。

一、C-8F 所有權人 發言

第一.經常發現洗手間抽水馬桶常有漏水情況，因園區公共水費支出很多，抽水馬桶若沖水後浮球未回復原位，水會一直漏，無形中造成損失，希望特別留意巡查，若漏水造成 24 小時持續流出，造成浪費。

第二.每天開車左轉時，紅綠燈只有幾秒鐘而已，左轉燈是紅燈時還要等好幾十秒，才可左轉，此將會影響上班，員工上班會塞車，希望透過園區跟交通單位討論，是否可延長，紅燈左轉秒數，保持交通更順暢。

服務中心說明：第一：會後請設管部同仁將 8 樓馬桶巡視一遍，確保設備完善。第二：園區路口紅綠燈是經過前幾屆委員討論過，跟交通單位確定好，紅燈 70 秒(停等 30 秒紅燈，40 秒左轉)，若有問題服務中心會馬上給反應相關單位。

二、C-7F 世盛公司 吳先生發言

在這邊也 32 年，C 棟第三位進駐，看到所有從一開始沒有到有，很感謝服務中心，確實所有服務人員做出來的表現，讓住在這邊的人心服口服。

然而 32 年的整個大樓，不可否認，很多硬體建是需要去做強力的維修跟後面的後勤，這些是不是到第 33 屆的時候，會產生出相當大的支出。尤其最近在 A 棟廁所發生很多問題，第一.如何避免在未來施作 B、C 棟時再發生，第二.若到第 33 屆時，所要產生的支出的費用大概有多少？預算哪時開始編列進去？

B、C 棟廁所改建預算是否尚有近七、八千萬，這是一筆龐大的數目，管委會如何監督，我當然不是說弊端，意思是任何的工程裡，一定會產生，譬如施作不良，不良後怎麼處理？在不良前如何把關？我想這是區權人非常關注。剛提到說園區必須要解約定存，所以整個看起來，園區的財務是不是健全的？

如果區權人所付管理費合理的話，我們會支持，但我特別要強調的是，在花費這麼多的修繕費用後，管委會、服務中心是否能真正履行，確保我們需要的品質，做到我們需要的把關，這是我們要多關注的，未來我們會特別去了解，是否有產生任何不應該發生的事情而發生，若有，誰該負責，或誰未把關好，因此下一屆管委會非常重要，以上是鼓勵管委會、服務中心的人員。

服務中心說明：廁所改建，D棟已完成，A棟今年會完成，A、B、C棟三棟概約支出\$9,500萬元。A棟預算已編列，尚有1/3工程款欲支付。

主席說明：園區財務健全，但是未來園區管理費若沒有調漲情況下，基金會越來越少，甚至在五年之後就負數，因此日前也規劃在管理費調漲幅度上，是否提請區權人授權服務中心評估。

廁所是園區第一次更新，當時依據廠商提供的設計圖，為了盡量避免滑倒，因此防滑系數拉高，現在發現廠商提供給園區的地磚是沒有釉，對於我們及設管部來講，都不知道。另外從D棟發現到鏡面因設計不良，不知道會氧化這麼厲害，目前已請施工廠商馬上施做補救措施。

B棟跟C棟廁所改建，我們會重新規劃，而且帶相關人員前往U-TOWN觀摩，因為有人說他很乾淨，事實上該園區清潔人員早上、下午各一次清潔，中間沒有，之所以比較好清理，是因為在設計時已考慮清潔與維修問題，謝謝您的建議，我們甚至反省A棟跟D棟發生的事情，不可能再讓它發生，我可以保證。請您放心，我知道您很關心社區的進步，可能有機會設計完後，請吳先生提供意見。B棟跟C棟不會再發生同樣的問題，還會再改進更漂亮，且成本不會增加，謝謝。

三、B-9F-2 吳先生發言。

B棟廁所相當臭，請派人清洗，廁所氣味影響客人觀感，你去那裡聞能接受那樣的味道嗎？若情況未改善，我拒繳納管理費。

四、B-18F-4、20F-3 所有權人發言

真的很臭。

服務中心說明：會後馬上請清潔人員至9樓及18F進行清潔，不會敷衍，服務中心會現場查看。只要服務中心接到客訴馬上會派人往前處理，也曾拜訪過很多廠戶，對中心也是相當肯定。

C-7F 世盛公司 吳先生發言

服務中心加油，不要為一個話，就感到喪氣，繼續加油

五、C-16F-7 堡捷公司

第一.C棟廁所預計何時改建。

第二. 清潔人員在打掃廁所時，未配戴手套就摸垃圾桶裡的廢棄物、打掃馬桶、觸碰門、洗手台水龍頭及補充衛生紙，已反映蠻多次，但至今日、昨日仍有同樣情形，使用徒手，未使用夾子，這樣對清潔人員自身的衛生也不是很好，對下一個使用者也不是很好，應該注意。

第三. 地下室停車場環境，空氣已經沒有很好，然而在車位格上及電梯門口會出現狗便溺，且味道不好聞，雖跟服務中心反映後馬上清理，但是未指出的地方就未清理，因此請清潔人員多加注意。若廠戶溜狗，即使狗便溺，當下至少應撿起清理，若他人不慎踩到，影響地面整潔。

主席說明：B棟改建完成後，將接續C棟，由於B棟面積較大，預計施工為期一年，C棟則預計2026年底或隔年春節前會要求完成，因B、C棟有管路洩水坡度問題，目前已在規劃中。

小狗便溺我們確實有發現到這個情況，應該是少數一兩戶區權人的行為，除了你反映區域外，B3F也有，服務中心應調閱監視器查看哪位區權人牽狗來此便溺。若監視器拍攝得到，公告廠戶知道，唯有這樣，才能制止少數不良廠戶行為，各樓層請服務中心要加強管理。

六、C-5F-10 杰崙公司 發言

第一. B3F 下班時段機車往基隆方向，機車道入口是可逆向上去，但停放B棟機車直接逆向，往C棟方向行駛，已反應多次，不只在車道，連機車區裡的車道也很多逆向。

第二. 機車收費兩百元我個人覺得沒問題，但去年也有提到，機車停車區裡路沿石歪七扭八，造成騎機車廠戶像是在通過障礙賽，希望將其排列整齊。

第三. B1F 假日有遠雄車輛會停車，請問屬個人或是園區資產，若是遠雄資產，為什麼園區保全幫他們指揮交通？是合理的嗎？因為假日有同仁加班，而訪客車輛直接開在中間，變成廠戶要下去，車輛堵在那裡，完全不能下去。

主席說明：B3 機車區路沿石，請服務中心將其固定，會移動部份，隨時注意是否有歪斜。保全指揮車輛，事實上主要是怕兩車相撞，在無形中會誤以為是為B1F、B2F執行，我曾提醒過保全，所以服務中心要如何要求保全執行勤務除不讓事故發生，也應避免造成誤解。

服務中心說明：園區B1F、B2F屬於私人產權，保全假日通常會站在B1F(原來就有保全哨點)，防止車輛相撞，跟管制園區進出部分，導致廠戶誤會幫他指揮。服務中心會再跟停車業者協商，是否在假日時請遠雄派人指揮，據了解，他們現在有派人，只是站的時間不久，原則上園區保全是在管制園區車輛進出，至於B1F、B2F部分，只是引導他們不要走錯而已。路沿石部份，會同設管部一同查勘調整。

七、D-2F 利達不動產 發言

幫廠戶反映問題，因為他們今天無法到場：

B棟1樓：B棟1樓廁所只收垃圾並未打掃清潔，每天都很臭、髒亂，茶水間洗手台及檯面未清潔跟擦拭，長時間產生蟑螂及不好的氣味，這邊有廠戶留下的訊息。

A棟19樓之3，廁所是新的，近期很多小飛蚊，跟服務中心反映，但是好像成效不是很好，麻煩你們要去查。

再來我本身在D棟：我經常跟服務中心反映，地下六樓蜘蛛已經三代同堂，

卻沒有人清潔，二樓的玻璃已經搭成三合院，整個台面都是蜘蛛，為什麼一定要透過反應後才會清潔，園區不是定時都要去清潔維護嗎？不是有稽核在稽查，蜘蛛這事，一直存在著，因為我的車位停在C棟，從C棟走過來的蜘蛛超多，一直到貨梯部分，清潔不應該反映後才清潔。

服務中心說明：稽核工作，不只是單純各層樓巡視清潔樓，包含現場客訴、工程驗收、廠戶裝修驗收、緊急事件處理，每天發生的事情很多無法面面俱到。至於蜘蛛絲，在清潔合約裡，每半年清一次，蜘蛛絲結網的速度，相信各位都很清楚，不過只要廠戶有反應，清潔都會馬上再去處理，而不是說了才處理。最近一次清理是在7月12日，委員群組的LINE裡都看得到。大廳部分，稽核、我本人有看到，都會立即要求清潔處理，基本上大廳處理都會在每個月或每兩個月清一次，至於清潔的部分，這邊向各位區權人致歉，園區幾拾萬坪，只靠30位阿姨，真得很難面面俱到，但他們配合度確實很好，只要廠戶有反映，我們有發現，清潔從來沒有說一個不字。

D-2F 利達不動產 發言

應落實在稽核，請問服務中心的稽核每天在稽核什麼？應從增加清潔公司改善才對，而不是反映後才清潔，這樣是治標不治本，現在的病毒多，非針對個別，因為A、B、C、D棟都有同樣問題，不要再把滅蟲害，包給一個人做，是否要分工出去。

服務中心說明：為了擷節園區預算，以去年為例，園區招標滅蟑滅鼠的工程，外來廠商提報金額479萬，現行清潔公司含著做報價220萬元。至於人力部分，增加的不應是清潔公司，而是清潔人力，但又會影響清潔成本，個人有與宏基總幹事討過，他很佩服我們園區清潔，人力少，可以維護這麼大一個園區。而各廠戶也給清潔很多支持。也願意協助看到髒污時，跟服務中心反應，立即去處理。這可能也造成某些廠戶覺得，是不是我說，才要做。其實不是，因為每個阿姨要負責4到5層的清潔，每天要倒垃圾，清廁所、掃地板…等，工作是相當多的。

D-2F 利達不動產 發言

或許剛才聽到400萬與200萬數字是很多，但是健康是無價的吧？為了省下200萬不招聘新的清潔公司，讓環境那麼多病毒，好像不對？園區700多戶，200萬平均分攤費下負擔並不多，但環境會變乾淨。園區不應該摳小吃大，再者，他們也很累很辛苦，清潔公司已經做得很好，環境就是這麼大，但是人力就是不足，是否應該增加一點費用，來增加新人，而非一直壓榨他們，並非節省經費就是對的，我要訴求是這個點。

最後，請問園區總經理何時會補上。

主席說明：若在人力不足情況，會在思考如何增加，避免造成環境污染疾病，因小失大。

總經理應聘幾位委員都非常關心，在查看履歷表後，我們都失望，包括高副主委就非常關心，常常查看應聘資料，他也是失望，我偶爾會查看。因此，我想服務中心是否在 104 持續刊登，服務中心或我再檢查，徵求資訊上，是否強化福利或其他補充。

八、A-12F-6、7 所有權人 發言

針對前面住戶所提到，基本上我認為園區經營管理上有問題，冰凍三尺非一日之寒，譬如廁所發包的地磚有沒有上釉、止滑係數等問題，在發包採購時，就應請比價廠商提供資料、樣品，送到管委會審核，營造方面的專業可能不足，在採購發包初期已有失誤，現在 AI 進步，可請他畫出完成面、立體圖、平面圖等，不用待施工，就已知未來成品。目前財報一年要虧損 2,000 多萬，到時大家要拿錢出來賠，此問題蠻嚴重，要馬上做止損動作。假設，在固定可控成本下，建議盡量發包，譬如給物業管理公司專門的清潔公司，當然你要求好的品質，住戶也願意付出更高的管理費代價，這是相對的，不需待某廠戶反應哪裡臭再去清潔，可嚴格明定契約，要求發包的管理清潔公司，以後不是管委會的責任，例如我在其他大樓擔任主委時，發包給清潔公司，附帶免費的媒蚊、防鼠消毒，半年施做或是一季施做一次，涵蓋在契約內，也便於財務好控管。重點在於沒有專業分工的人，做採購發包作業，在採購發包初期，能夠掌控到問題，不是事後再來，當事後諸葛解決問題，所以我們就慢一步。

主席說明：廁所改建為第一次施作，發生問題不會推卸，要去解決問題，先前已說明需修正的已檢討過，再來 B、C 棟會更好。服務中心設管人員，非萬事通，園區工程大部分外包較多，他們也是在學習中成長，磁磚問題，當時沒考慮到，但此次已有經驗。您說園區沒有建材專家，但若每一行業園區設管部都要聘請，人員恐要增加 30 名以上，我也鼓勵同仁可向施工廠商或磁磚大盤商請教，日後磁磚規劃，園區有一套制度。我們也會要求廠商用 AI 畫圖，但許多事情要實地觀摩，如 B、C 棟管路比 A、B 棟複雜很多，沒現場會勘、了解，AI 也沒辦法畫出來，請您體諒。

九、B 棟 1 樓之 2 先得公司 林小姐 發言

今年大概是 B 棟 1 樓廁所、茶水間髒亂的一年，以下提出幾個建議，第一. 增加清潔公司廣泛性，或像徐小姐講增加人力，剛看財報大概清潔費佔 4,900 萬，近 5,000 萬，是財報裡很大、很主要的支出，雖然茶水間、男廁女廁髒亂，但我們還是感謝管委會各委員有在處理，而我希望可解決根本的問題。第二.B 棟 1、2 樓，我曾跟清潔員討論過，他們覺得難打掃的原因，是因為男、女廁裡沒有可清洗拖把地方，要繞很遠的路，不像別層

樓拖布盆間跟男、女廁結合在一起。區權人不是想壓榨他們，看清潔公司願不願意提升人力，建議明年改建廁所，讓其中一個洗手台變成可洗拖把的地方，好一點工具與環境，使清潔員打掃起來會比較方便。第三，一直到昨天才終於感覺到，B棟廠戶不是次級公民，地板打蠟打得很乾淨，我想清潔公司是可以做到這個品質，可是我們的稽核或是審查的部分不知道哪個環節出問題，從今年過年後一直到現在，才慢慢開始有改善，或是人力才開始有補齊。希望管委會委員聽到區權人的心聲，來從根本解決問題。B棟1樓之2後方大水塔邊，好像裝中華電信基地台(不確定是否為基地台)，是否會有電磁波，因此我們老板林總，希望有人可以向大家說明，假設沒問題，就沒問題，假設有，也檢測一下電磁波，讓廠戶確定是否有電磁波的危害，謝謝。

服務中心說明：清潔費用中不單只有清潔費，包含清洗帷幕、男女廁芳香液、男廁除臭塊…等，所有的環保費用，單純清潔園區約3,000多萬，垃圾清運近1,000萬，每月預估100噸。基地台的部分，已設置多年，經詢設管部，沒問題，請廠戶放心。

B棟1樓之2 先得公司 林小姐 發言

建議重新發包清潔公司時，前一年度打掃指標列入評核項目。

服務中心說明：服務中心一直有在評估，園區分三家清潔公司做，A棟、B棟、C.D棟，因C.D棟包含中庭跟地下室範圍較大，清潔員A棟6員、B棟7員，C.D棟21員，一位清潔員打掃4~5層，增加人力的部分，在下個年度預算會議做檢討。在112年簽約時，當時政策為節費，將標準列為清潔度適中節省經費，清潔強度降低，達到能接受就好，而非頂標。若廠戶要求提高，費用就會增加，據我所知，南軟一層配一個阿姨，而園區全部82層，費用會很可觀。廁所的部分，如同前面討論，因A.D棟出現問題，為防止B棟再有同樣問題，未來改建，一定是耐污、好清、防滑、美觀，按此順序施做，園區改建花錢才有意義。

B棟1樓之2 先得公司 林小姐 發言

建議清潔公司開出條件，園區是否為每年度公開招標。

服務中心說明：園區與其他園區不同，其他園區公開招標，以報價最低價承攬，而我們園區以成本計算發包，園區目前清潔合約三年一簽，清潔員薪資採基本工資計，其他物業採3.3萬起算，園區衛生紙由清潔公司供應，其他園區是管委會提供，單衛生紙，園區一年可省六、七百萬，但若清潔公司反應不夠時，服務中心會請委員會討論做適度追加。有關最近看到地板晶化，延宕這麼久，係因之前在做地板空心填充工程，四棟都在做，若晶化下去亦是浪費。近日工程驗收

完成，全面做晶化作業，四棟都看得到，目前D棟完成，C棟因今天開會先停工，B棟今天還有在做，陸續會到A棟施做，此次打蠟作業，包含在地板空心填補工程中。

B棟1樓之2 先得公司 林小姐 發言

若三年一標或一年一標，且採最低標標準，品質可能不穩定，服務好的廠商可能無法進場，建議有一點限制性招標方式，提供好的條件，廠商才可以進場參標，提升園區整體打掃水準。

服務中心說明：依園區目前詢過價部分，第一. 園區大，人力需求多，能參標廠商不多，第二. 目前清潔公司，可以試著增加人力，若清潔度還是未達到，配合度不好，那便換掉，園區目前政策很簡單，清潔度照合約走，合約都有制定規範。另外，配合度部分，如同先前提到，若有做疏漏地方，廠戶客訴馬上去處理，若未改善，依約有罰則，依此為要求，目前清潔三家公司配合度都算高。非幫清潔講話，他們很自動自發，過去幾年疫情期間，園區是所有廠辦大樓唯一得防疫獎的園區，前幾個月，B棟某廠戶員工發生確診，一通報服務中心，該棟清潔公司自掏腰包進行全面消毒作業。園區的安全，保全、清潔、服務中心都有注意。

主席說明：當以前環保召委移交予我時，都告訴我清潔千萬不能公開招標，後來招標，新廠商報價比園區清潔公司多了1/3，便請當時吳經理告知來招標廠商園區底價後，廠商全部都放棄。雖然有些委員希望節省，尤其像現在經費已負數，但今天聽到廠戶要求品質，為了不讓品質下降，不能為了價錢省到品質，服務中心再招標或商談時不要在用基本工報去談，感謝大家的鼓勵。剛剛廠戶提到他們大樓清潔公司包含滅蟑滅鼠，應是一般的大樓，我們園區這麼大，不可能請清潔公司還包含滅蟑滅鼠，且滅蟑滅鼠要有執照，並於半夜進行作業。

十、C棟16樓之7 堡捷公司 發言

C棟電梯11樓到20樓中間電梯門開關很慢，先前已反映管理中心，雖已回覆維修過，但是我認為還是有危險疑慮，因進出使用人員多，若電梯發生狀況，人命關天，是否請再次確認，謝謝。

服務中心說明：立即聯絡電梯公司進行檢測。

十一、C棟15樓 周先生

聽了很多區分所有權人發言，絕大部分是日常廠戶使用細微末節，今天是區權人大會，像國家的國民大會，應著重在政策戰略上面的問題。

請教各廠戶辦公室裡，是否有管理中心聯絡電話

服務中心說明：不確定是否有，但是應該都知道

C棟15樓 周先生

剛剛所講清潔費想要降低費用是沒有錯，但物業管理是一門專業，主要目標，第一.維護廠區正常運作功能，第二.所有設備要保持如新，這牽涉到大樓價值問題，再來就是整個系統問題。另有關財務召集人說明，決定機車位收費 200 元，是管理委員會還是區分所有權人會議的決議，突然間說機車收費，完全沒有告知什麼原因、情況，此為第一個。

財務召委說明：機車停車費是管理委員會的決議，非區分所有權人會議。

C棟15樓 周先生

在公寓大廈管理條裡，重大議案是要交由區分所有權人大會決議，收費、費用調整等等，應屬重大議案，按理管理委員要先有概念，評估方案，將議案提到區權會，通過後執行。

第二.財報許多項目是負數，按說使用者付費，在座區分所有權人，部分自己用，但大部分可能是出租，現在管理費、維保費等收支，若不能保持平衡，將來是要由區分所有權人負擔費用，恐怕與使用者付費觀念不相符合。何況管理基金，理論上要留待園區很多重大設備更新使用。若每年 2,000 多萬，等到沒有錢，電梯、空調主機、廁所更新動輒要數個千萬元，園區經費可供應幾個千萬元，可能不到十年沒錢，屆時要再維護、更新，就是要區分所有權人負擔費用，此概念上可能不太對。

管委會請仔細再評估試算，希望下一屆區分所有權大會，可以提出如何讓管理費、維保費等收支，是平衡的，甚至應要有節餘，來累積後續設備更新使用費用，不然到時候經費哪裡來？再次強調，園區廠區大，所有費用動輒是仟萬。若經費消耗完，再跟區分所有權人收費，屆時恐不只開罵而已，管委會受大家之托，基本概念是收支要平衡，使用者要付費，而非最後請區分所有權人負擔費用。

另 B1 停車位是否繳納管理費，若有繳納，剛剛所提為什麼保全員幫他指揮，就不是問題，因為他有繳管理費，理當是如此，若沒有繳管理費，剛剛質問就是有道理，園區除了公共區域外，都是私人產權。

有關與遠東間土地問題，可能當初建商答應，但都不足為憑，糾紛要如何解決，需管委會各位運用智慧，甚至必須請律師仔細了解，跟對方協談如何處理要積極的處理，所有權糾紛不可等閒視之，謝謝。

主席說明：附近五個園區，只有我們是自管，其他園區都是物管的，園區管理費收費最低，績效最好。若您到 U-TOWN 買東西，就看它迎賓車道兩個月坑坑巴巴，此現象園區不可能發生，若服務中心如此便是怠惰。另外若發包物管，物管業價格可能一般都要抽三成，在這樣情況之下，寧可把這三成來提升管理中心，跟清潔人員的素質。若自管比其他園區物管還差勁，我也贊成物管。

C棟15樓 周先生

自管也是物業管理，不是一定要請物業管理公司來做，自己要做也行，如總經理問題，因為總經理要有物業管理的專業，才知道如何統籌，如清潔，可區分常態性及機動性清潔人員等，現在講人力不足，急著省錢，可是品

質下降，這絕對不是正確的。要維持廠區基本功能運作，清潔、保全不及格，就是基本技能和運作有問題，如電梯開關門，時間是可設定的，詢問電梯公司，這就是所謂專業問題。物業管理是一門專業，即使要自管，也要達到所需水平，達到水平省錢才有意義。若其他園區繳納 100 塊，有 100 塊品質，我們園區繳 60 塊，確只有 4、50 分品質，顯得不值得，若我們園區繳納 80 元，是 100 分，才叫做第一。若園區繳 80 元，只有 80 分，還是不及格，要跟人家一樣 100 分的品質，園區也比較省錢，因為是自管，才可以很驕傲說我們比人家好。從剛剛許多反饋，都是日常使用，按理廠戶一有問題，馬上聯絡管理中心派人處理，這就是機動班要做的事情。希望管理中心做思考，一直說人力不夠，省錢是沒有意義。若到處是蜘蛛網，而區分所有權人想要賣房，帶看時環境不佳，它有價值嗎？記住要保持機能運作正常、設備如新，才是物業管理最基本的標準，謝謝。

主席說明：園區清潔人員為全時待命，客訴反應，他們馬上處理。服務中心服務電話，再加強宣導，讓廠戶知道。

拾、第三十二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. 主席宣布第三十二屆管理委員會當選委員名單。

拾壹、散會時間：下午 16 時 25 分。

記錄	主席
謝嵐君 0230 1500	黃榮熙 1730

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：144 投票數：142 廢票：5 投票率：98.6%

棟樓別	A-3F	A-4F	A-6F	A-11F-2	A-11F-4
公司	公信電子(股)公司	旺來建設有限公司	紘福國際有限公司	柏希菲克(股)公司	嘉銘企業有限公司
姓名	蔡忠一	陳泳霖	胡峻魁	蘇玉雲	黃榮範
票數	13	29	35	26	34
結果	候補	當選	當選	當選	當選

B棟 區分所有權人總票數：182 報到票數：166 投票數：162 廢票：5 投票率：97.59%

棟樓別	B-11F	B-13F-1	B-16F-8	B-17F-00	B-9F-7
公司	致國精密科技有限公司	利達不動產(股)公司	益世科技(股)公司	廣世懋企業有限公司	品陳企業有限公司
姓名	彭仁亮	施信甫	劉緯騰	林泰均	陳怡勳
票數	18	29	50	23	37
結果	候補	當選	當選	當選	當選

C棟 區分所有權人總票數：267 報到票數：237 投票數：218 廢票：11 投票率：91.98%

棟樓別	C-19F	C-3F-6	C-11F-6	C-1F-3
公司	建舜電子製造(股)公司	聯鎧電子(股)公司	昶恩企業有限公司	新北市私立汐止皇家幼兒園
姓名	黃欽雄	姚泰年	方旺全	賴德仁
票數	20	32	42	22
結果	當選	當選	當選	當選

棟樓別	C-9F-6	C-16F-1	C-12F-9	C-7F-7
公司	食昌企業(股)公司	愿璟不動產有限公司	慧羽電子科技(股)公司	撼訊科技(股)公司
姓名	吳文聖	王益鈞	許明星	林沛緹
票數	11	36	21	17
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：144 投票數：135 廢票：8 投票率：93.75%

棟樓別	D-13F	D-8F-6	D-9F-00	D-12F-00	D-16F
公司	凱美電機(股)公司	優群科技(股)公司	博洛嘉國際(股)公司	佛化國際有限公司	寶聯光學(股)公司
姓名	高金火	蘇力威	楊繹頡	林泊呈	劉思妘
票數	30	23	19	23	32
結果	當選	當選	候補	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

第三十二屆主委、副主委、監察委員當選名單

- 一、選舉日期：114 年 07 月 24 日(星期四)下午 16:35
- 二、選舉地點：C 棟 1 樓後大廳
- 三、參加人員：第三十二屆新當選管委會委員 共計 21 名
- 四、主 席：黃榮範 先生
- 五、選舉結果：

第三十二屆主任委員當選人(採當選委員提名，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
A-4F-00 陳泳霖	11	男	商業	新北市汐止區新台五路一段 79 號 B3F	(02)2698-4757	當選
A-11F-4 黃榮範	10	男	商業	新北市汐止區新台五路一段 79 號 B3F	(02)2698-4757	

第三十二屆副主任委員當選人(採當選委員提名，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
C-11F-06 方旺全 (第二副主委)	8	男	商業	新北市汐止區新台五路一段 79 號 B3F	(02)2698-4757	當選
B-16F-08 劉緯騰 (第一副主委)	13	男	商業	新北市汐止區新台五路一段 79 號 B3F	(02)2698-4757	當選

第三十二屆監察委員當選人(採當選委員提名，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
A-11F-4 黃榮範	9	男	商業	新北市汐止區新台五路一段 79 號 B3F	(02)2698-4757	
C-16F-1 王益鈞	12	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	主席
謝煥君 1500	黃榮範 730