第三十三屆區分所有權人會議記錄

壹、開會事由：召開第三十三屆區分所有權人會議。

貳、開會時間：115 年 07 月 23 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：陳泳霖先生　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：631 戶(實際出席人數 212 人)；所佔比例：82.70%。區分所有權總面積：341,545.40 平方公尺；出席區分所有權面積：289,297.18 平方公尺，所佔比例 84.70%。

陸、主席報告：陳泳霖 主任委員

區權人大家好大家午安，謝謝各位區權人參加第 33 屆的區權會，我是主委陳泳霖，我也是公司的代理人，我們公司在園區有 10 幾戶的資產，所以我們也跟各位區權人一樣，相當重視園區的環境維護與價值提升跟守護好園區的資產。

因此我一上任就想要針對改善園區環境的重大工程，如 B 棟廁所改建盡快的招標改建。廁所的更新能夠帶給廠戶舒適的如廁所環境，也能提高園區的價值。但因部份的委員認為 A、D 棟的施工有瑕疵，所以 B 棟的改建不用急於一時，而這部份委員包括 B 棟選出來的劉緯騰副主委及陳怡動委員，若有 B 棟廁所改建問題，他們也非常願意當面跟區權人解釋。

這一屆的委員會在監委為了守護園區的資產，及正義感使命之下，針對上一屆在一些開銷政策上的缺失提出檢討報告。此份監察報告在 115 年 3 月出來，而上一屆的部份委員在報告出來後就提告監委，於 115 年 3 月 25 日前主委也發律師函要求區權人撤換另一名與他們意見不同的代理委員。

另外 115 年 4 月 15 日的委員會議上，C 棟方旺全副主委(也是上一屆的財召)，在委員會議上，當眾恐嚇主委，要我講話小心，做決定小心，這也讓我心生恐懼。因為每一個政策的決定，都會有不同的意見與想法，我不知道會不會因為跟他的意見不同，而被採取行動。也因此不敢對廁所改建一案積極進行。

以上針對上一屆部份委員的種種行徑，讓我感覺就是只要意見不同，就提告、恐嚇、要求撤換委員，而我們也只是為了守護園區資產，針對發包跟支出的缺失提出不同意見跟檢討，就要被如此的威脅，當然我們不會因此而退縮，但我也在這裡請求各位區權人，多花一點時間共同監督委員會的運作，若是委員會有任何不當之處，也歡迎區權人隨時指教。這一屆的委員會因立場不同，致使有些改善園區的想法無法順利推動，這是我們委員會要深刻檢討的地方。委員會也將會秉持一貫服務的精神，與服務中心同心協力，創造園區更美好的未來，謝謝各位區權人的參加。各位區權人若對於 B 棟或 C 棟廁所更新有所疑問，可以請教方旺全副主委、劉緯騰副主委及陳怡動委員，謝謝。

公告專用章 新北市汐止區新台五路1段79號B3

柒、園區財務收支及行政庶務成效報告：

(一)施信甫 財務召集委員(代理人) 報告年度財務收支狀況：

主席區權人大家好，以下就本年度 114 年 7 月至 115 年 6 月財務收支向各位做簡要說明。第一部分年度收支概況，本年度總收入約 1 億 6,517 萬元，總支出約 1 億 8,814 萬元，因此本年度收支短絀約 2,297 萬元。

再是各項收支情形管理費部分，收入約 6,001 萬元，支出約 1 億 586 萬元，本年度不足約 4,585 萬元，主要支出包含行政支出約 3,059 萬元，清潔支出約 5,358 萬元，保全支出約 2,169 萬元。由於管理費收入不足於以支應上述各項營運成本，因此呈現短絀。 維保費部分收入約 2,056 萬元，支出約 2,283 萬元，本年度不足約 226 萬元，支出主要用於固定維保，工程維修，一般維修及耗材，維保費收入與實際維修需求仍有些許落差。 公共水電部分收入約 6,016 萬元，支出約 5,946 萬元，本年度結餘約 70 萬元，公共水電費收支大致平衡，略有結餘。最後是其他收入，本年度其他收入約 2,444 萬元，有效挹注整體財務。

最後是帳戶資金現況，截至 115 年 6 月底活期存款約 1,403 萬元，定期存款約 1 億 8,950 萬元，帳戶總存款約 2 億 353 萬元，雖然本年度收支為短絀，但管委會仍保有充足存款，可維持社區正常運作及後續修繕需求。

整體而言，本年度因管理及維護相關支出較高，年度收支呈現 2,297 萬元短絀，未來管委會將持續檢討各項支出，兼顧社區服務品質與財務健全，妥善運用各項經費，以維護全體區權人的共同權益，以上為本年度財務報告，謝謝各位區權人的支持與指教。

(二)服務中心園區綜合報告 黃名瑀 設備管理部經理

以下是 115 年度園區的重要工程施作

1. 園區四棟空調冰水管增設新水閥工程-A.B 棟完成，D 棟施作中
2. B 棟 B1F 消防管路銹蝕修繕工程
3. A.B.C.D 棟消防送排煙風車設備整修
4. C 棟 1 號預冷空調箱及 2 號廁所排風修繕
5. 受電室高壓比流更新工程
6. B 棟 2 樓公共走道天花板汰換工程
7. 受電室無熔絲開關更新工程
8. 四棟頂樓擋風牆加裝門扇工程
9. C 棟鐵路旁廊道地上及 B1F 消防栓管路修繕工程
10. 20 型 ABC 乾粉滅火器更換藥劑
11. 空調水池冷卻水塔支架補強
12. 散熱水塔格閘柵修繕工程
13. B 棟 B3F 台電變電室 2 側凹槽牆下角漏水高壓灌注工程
14. #2 減速機入力軸軸封漏油修繕、#3 減速機傳動軸檢查

捌、臨時動議：

一、C-8F-5、6 代表人 發言

謝謝各位委員對園區的貢獻，有些疑問請問主任委員，洗手間給紙設備已非常老舊，衛生紙常捲在裡面，要使用的員工，因為紙張比較薄，捲進去後，都拉不到，希望進行了解這個問題。

另外園區收支已經 30 幾年，我們當然也很關心園區環境整潔，與對面相比較

起來，園區算是不錯的。我覺得要改善 C 棟洗手間，但 C 棟規劃是輪在幾年後才要施工，而各廠戶管理費用都是按時繳納，當初因為我們未參與也不知道改建優先順序，但輪到 C 棟辦理時，可能以前繳納管理費的人已經搬走，或是留在這裡的，沒有辦法享受到應該享有的福利，我認為應思考如何的施工方式較為妥當，能夠讓大家同時享有便利與清潔性。

主席說明：針對廁所衛生紙問題，請服務中心針對有缺失的部分做改善跟進度說明。

廁所改建的部分，因為廁所改建一定會有先後順序，園區從最小棟開始施作，從 D→A→B 棟，再來 C 棟，因為不管從哪一棟開始，都會有最後一棟，這是當初規劃的想法，假如我們進行順利的話，這屆委員選出來後，若針對廁所改建有一個比較積極性的做法，B 棟今年應可發包，約一年左右完工，再來會施作 C 棟，所以不會很慢，通常在園區管理費的用途上面，也不是只有更新廁所一個項目，還有許多如保全、清潔、機電等需要支付，我們會盡快完成各區權人的希望，謝謝。

二、C 棟 5 樓之 10 杰峻數位 發言

第一.這個問題我每年都提出來，關於 B3 機車停車場，我們從開始繳停車費到現在已兩年，我想知道這兩年廠戶繳納的費用使用在哪裡？既然管委會委外給永固管理，永固做了什麼？

第二.出口往南港方向，每天下班時間義交做了什麼，如果是以費用聘請的，他什麼事情都沒有做，為什麼要支出這個經費？

第三.機車停車格，我們同事都覺得每天像在考駕照，機車走道旁的路沿石一樣歪七扭八，這個問題我每年都提出，你們就是區權會開完後進行修正一下，但最後還是歪的，所以騎機車的廠戶好像沒有什麼福利？繳了費用，卻什麼事情都沒有改善；另外，有些機車停放很久，灰塵很厚，如果都沒有在管理，是不是今天我的摩托車想要報廢，不想被環保局抓到，停來這裡就對了？是這樣的意思嗎？

主席說明：因為這是公權力的問題；而所有管理費收入，是以一個大水庫為原則，並非收取哪裡的費用，都要支付在那裡，若是這樣可能會有很多地方都需要做調整。 因此，所有的收入都會在我們的財報表上，以一個大水庫的原則，看哪些地方需要執行支付。

關於上次(去年)講過機車上的問題，或許您會認為是推脫，但是還是要請服務中心同仁再一次確認您所提的問題，看是否有解決的方法。

義交，因為他對某些人可能有存在的必要，因為畢竟有指揮交通的功能在，或許你剛好出去時沒有看到它功能的發揮，但是這是安全上的問題，當初我們都有設想到，若少了義交，雖能節省費用，但在安全上恐會有較大的疑慮，因此，義交的存在仍會繼續維持。

王益鈞監委說明：針對義交的部分，當時我應該是安全委員。因為早期在園區停車場 B4F、B5F、B6F，常發生上國道 3 號的車輛，會因為上國道 1 號車輛，併排在車道出口處，而園區車道出口有兩

線道的部分是黃網線，正常黃網線上是不能停車，但駕駛為了要排隊上高速公路，尤其是遠雄(U-TOWN)進駐率越來越高後，大排長龍，導致園區 B6F 車輛要上來時，可能要花半小時到一小時不等，所以當時想到警衛沒有公權力，不能擋車，擋車警察就來拍照開單，因此，在當時就決定聘請義交，義交有公權力，可以於黃網線前攔車，讓園區車道上車輛順暢的駛出，而園區有 A、B 車道， A 道是往國道，B 道是往新台五路，因此，義交的功能是避免園區停車場回堵以及能夠順暢出去，合法的執法方式，這是唯一的方法。

三、**A-11F-4 黃榮範先生 發言**

首先主委，也辛苦你了，你記得嗎？那天要去春酒，我突然提醒主委，你們上任到現在，除了清算、鬥爭，還有討論什麼議題？我看你突然嚇一跳，春酒那天我沒參加，而我們在這一期裡，到底做了什麼？後面有在趕 B 棟的廁所改建進度，當然是很好。但這是我參加委員會十幾屆以來，第一次吵吵鬧鬧。另外，請教監察委員王益鈞委員，在公共場合貼大字報，有些汙衊，裡面充滿著地檢署等，大家問我是真的？請問園區 32 年來，是否有人因為停車停錯位置而被告到法院？沒有。如果我的車位被霸佔，我會通知服務中心，服務中心馬上去查，如果佔用我停車位，最多是三小時後鎖車，並且罰 2,000 元，就這麼結束，結果他搞一大堆。我請律師去查問，地檢署表示，這個事情都不知道，因為現在的檢察官跟法官都在抓詐騙、吸毒，這種小事情都來地檢署，真的是浪費司法資源。另外停車的小姐很無辜，車位是服務中心自己畫設。

主席說明：此為私人糾紛問題，我知道這屆的委員會，真的是比較不和平，都吵吵鬧鬧，也辜負各位區權人的期待，請針對園區有什麼建議或希望委員會、區權人，對園區有什麼樣的建設、想法說明。

黃榮範先生說明：我希望在委員之間，不要不是敵就是友，這次最吵鬧，也被抹黑的最多，抹黑的人，當然也是被告最多，像那張大字報，這是公共區域可以張貼嗎？我已拍照，會再交給我的律師。我可以也因為自己喜歡，在公共區域張貼攻擊你，可以嗎？不行嘛？有些東西是公共財，私人不能利用公共財，去做他抹黑的東西，我覺得公跟私要分清楚。

主席說明：針對黃委員所提的問題，我們在委員會上會檢討現在的做法是否可行，或是有不合法的地方，若是有不合法的地方都會做個檢討。

四、**C-15F-2 代表人 發言**

第一. 中庭的地板太滑，下雨天更滑，應該有不少人常常滑倒。

第二. C 棟 15 樓廁所抽風太差，實在是真的很臭。

第三. 電梯可不可以關門時，調慢一點，應該有人常在進出時被卡住。

主席說明：針對中庭太滑部分，我想或許可往採用燒面的方式讓它止滑，但是要是水量多，止滑效果可能也會較差，我們再研討。

針對 15 樓廁所通風或是環境較差問題，請設管部、服務部同仁做個檢討。

五、C-15F 周先生 發言

關於收支報表裡有幾個名目，請教一下，在收入部分有個公共水電費，請問最後一行的電信水費，這兩者水費有什麼差別？不是電信費，是水費，電信的部份，哪部分有水費嗎？

服務中心說明：公共水電是屬於園區的用電與自來水；另外一個電信水費的部分，是廠戶由公共區域接水進室內，因為有的辦公室做實驗需要用到水，所以會跟服務中心申請自來水從公區接進室內，並安裝一水表，服務中心按水表度數跟廠戶計算收費。

周先生發言：剛開始時，主委說好像在這一屆的委員會裡，開會時似乎有受到威脅，是不是？請問受到威脅之後委員會是怎麼處置？

主席說明：因為這些都是個人感受，就看個人的承擔能力及想法，是否要回應或忍耐。

劉緯騰副主委說明：剛剛主委說有受到威脅時，我也在場，當時方副主委只是提醒大家要發言謹慎，居然可以把它變成受到威脅，我覺得這個用詞有點不當，可看當時的會議記錄。

主席說明：原文是方副主委說，說話小心、做決定小心，所以當時我說你的恐嚇我收到，但是他說是善意提醒，我記得電視劇都是這麼演的。

方旺全副主委說明：還原管委會會場的意思是說，因為現在委員之間有很多委請律師的告訴，所以我的發言是說，以下如果要針對案件的話，我們已經提告，請你們謹慎發言。主委馬上接一句，我的恐嚇他收到了，如此而已。因為任何一個訴訟進入到司法程序後，後面的發言它會影響訴訟的進行，所以我才會提醒說你們發言要謹慎，因為案件已經進入訴訟。我希望如果要講我也沒有關係，請你等我在場的時候在講，讓我有回覆的機會。

主席說明：因為說者無心，但是聽者有意，每個人感受不一樣，既然要講這種話，就要在乎別人的感受。

六、D-9F 代表人 發言

請問委員會或是管理中心有沒有做年度預算案，我看了幾次委員會的會議記錄，感覺我們的資金嚴重不足，但是我們有很多重大工程都不斷的要進行，包括C棟廁所尚未施作，當我們在做重大工程時，有沒有做預算書？收入多少？今年有哪些預算要執行，整個資金的運用是什麼情況？我看今年是負 2 仟多萬，2 仟萬元對我來講很多，因此，想請問管理中心或者委員會有沒有做年度預算書？

服務中心說明：服務中心每年下半年都會編列預算，會由各小組先編列，小組預算通過後，再綜整召開預算聯席會，概約在 11 月左右時，最後會在 12 月份委員例會上做追認，因此我們每年都會編列預算書。

主席說明：收入與支出的預算都會編列，因為目前我們只要是編列預算中，有廁所的預算進去一定是虧損，且廁所改建尤其是在人力與物資上面都會在往上調整的情況之下，再進行改善廁所案時的費用將會越來

越高。

D-9F 代表人發言：因為一般公司，基本上大概都會做個三、五年的預算書，因收入概約是固定的。既然我們有做預算書，園區地坪是固定，所以收入是確定的，但是支出的部分，我覺得可以預估個三~五年後的預算書。

主席說明：委員會上有討論，希望我們基金是在大概在 1 億 2 左右，假如園區現在可能是 1 億 8 或 1 億 9，若預計概約三年後，會碰觸到我們的底線，那時我們將會在管理費上或是公共水電上有所調整。目前預計概約是三年後，B 棟與 C 棟廁所改建完成後，大概就會碰到我們的底線，且之後可能還會有電梯陸續更新等方面的需求。

D-9F 代表人發言：當初要做廁所汰換之重大工程時，就已經預期到三、五、七年後，園區財務大概的規劃，是這個意思嗎？另外，會議記錄裡面有看到，包括清潔費或是薪資的調整等，尤其是薪資，我概算一下，平均調漲約有 10%，以一般公司不一定直接可以調到 10%，如果我們的資金都已經不足的情況下，可以一年調這麼多嗎？

主席說明：這個問題我們會繼續檢討，我想在監委的報告裡面也都有寫，那也是我們在深刻檢討的部分。

七、**B-9F 陳怡勳委員 發言**

我是 B 棟在九樓，也是委員，也是區權人，B 棟廁所工程並非是不做，一定要做，但是我曾經在管委會裡，提出兩件事情，因為 A 跟 D 棟已經做好，但是磁磚有問題，那時講說要檢驗，到現在我不知道進度如何，當時委員會通過 80 萬元要進行，檢驗通過後，沒有問題再來做 B 棟工程。但是上個禮拜 B 棟就開始要百分之百推動執行這個工程，我在這邊是反對的。

第二件事情，B 棟它的廁所彎管共有 16 公尺左右，彎管斜度是 90 度的話，排泄物、衛生紙沖下去的話會不會被堵塞？造成時常堵塞。 我兩年半前就開始提出來，管理中心一定要把圖面繪製出來，最少一定要有草圖，到現在連一張草圖及照相都沒有，這樣能推動嗎？

主席說明：他這一、兩年來一直提出排水的斜度問題，當然廁所排水要有斜度，不然會沖不下去。但是因為每個樓層它的管路斜度都不一樣，且已解釋多次，亦會針對以後施工時，於每三個樓層在施工前，對於要施作的樓層斜度當場確認，並在委員會允許後，廠商才可施工，已講多次他還是不接受，一定要現在畫示意圖，例如先畫示意圖規劃 20 度，但廠商依現場狀況做不到，只能 16、17 度時，示意圖有意義嗎？目前為依據現場環境做規劃，此條文已於施工規範中載明，但他還是一直提出，這是他的執念。

磁磚問題，磁磚是之前委員會所決定、選擇的，之後部分委員針對磁磚有疑議，所以我們也送 SGS 檢驗，花費 5 萬多元做檢驗，符合當初規劃的施工規範，但是部分委員還是不認，一定要再找建築師花費 85 萬，而建築師也是送到 SGS 檢驗，所以目前問題就停滯在這邊。

劉緯騰副主委說明：其實已經是委員會的決議，我覺得委員會的決議大家應該共同承擔，而不是直接轉嫁說有某個委員去擋，這樣有點怪怪。

主席說明：我們承擔願意花費 85 萬再去做，只是現在進度，因為建築師要我們先匯款，然後再送 SGS 進行檢驗作業。

陳怡勳委員說明：廁所改建使用，一定要在經過 20、25 年以後才會在更改，現在明知有問題，我在講的就是彎度 90 度，是不是能改成 45 度，不要用直角。

第二件事情，你說每一層樓你做好了以後你才來，沒有一個規範，你在來跟廠商當場協調、當場做，哪有人做工程是這樣。我今天碰到我九樓旁邊的歐錞，歐錞曾經在十幾年前畫草圖給管理中心高經理，全部四棟，他那邊都有這個圖。我希望能把工程做好，不是我們願意擋它。

主席說明：90 度的彎管，已規劃會做成 45 度或是 60 度，盡量不要有直角，這都是在規範裡載明的，這個執念我們也無法消化。

八、C-5F-6 代表人發言

C 棟大門出去有個木質座椅，我發現有個釘子在那邊實在是非常危險，早上看到小朋友在那邊做戶外活動，若衝到對面去，我都好怕他們跌倒撞到，是不是可以先處理，必免發生不可預期的狀況。

主席說明：派員立即清除危險性零件。

九、監察委員 王益鈞委員 發言

針對我被告這件事情跟大家說明，為什麼會被告，是因為我在今年 3 月從滅鼠滅蟑開始，花了非常多時間在比對老鼠，比對出來一隻老鼠可以跨越三年死 6 次。繼續追查第二個案子清潔案，清潔案我從 104 年合約開始調閱，調到 114 年，查看合約的轉變、調幅。記得我在 112 年時，當時任職財務召委，合約簽訂 112~114 年時，已經載明 114 年起，調整上限在薪資調幅及 CPI 物價水準相加後除二，在送環保小組→聯席會審議→最後再經過委員會，要經過三關，結果清潔合約，卻在很早之前就擬定，而且在 114 年合約上面，我並沒有寫金額，但是已約定兩者相加的除以二的方式，而且我是寫起，起的意思是說未來必須要這樣做，但是那年卻調幅 9%，114 年也是第 31 屆，沒有按照合約上的標準，直接調幅 9%，他們在 114 年 7 月 31 日，也就是他們已經沒有擔任主、副、財、監四個職務時，居然提前簽約 115 年 4 月 1 日才要啟動的清潔合約，此合約是要經過三關，但是完全沒有，就直接簽約，先漲 5.98，再來複利 6%，每年調漲，這個洞是怎麼可以挖那麼深。而且違約條款從 104 年違約只是罰兩個月，現在的清潔合約，我找不到可以讓他違約的地方，人不夠、表不勾也不用違約，什麼東西都拜託他們，最多罰款只有 500 塊。以前 104 年的合約是缺人 2,500 元，每天罰，罰到補齊為止，但是現在沒有。且我們沒辦法違約，若要解約，要賠一億兩千三百多萬，未到期部份，你們覺得合約是合理嗎？我們為什麼說霸王條款？這種情況下，我們身為甲方，為什麼會跟乙方簽不平等的條約，所以我對合約產生質疑時去調查，花了很多時間比對這些合約，因此我發了監察報告，為 32 屆以來，沒有人發過紙本會議記錄的監察報告，我

當時會覺得這件事情很大，必須要讓所有區權人知道，因為很多區權人收 E-mail，也許是員工收，不一定是老板收，他們不會發現這樣的問題，因此把它變成紙本，這樣違法嗎？公寓大廈管理條例，並沒有說監察委員不能發紙本的會議記錄跟監察報告，沒有，園區規約也沒有，但是這件事情我被告偽造文書，還有妨礙名譽，這些是事實的東西，如果他們告我，我真的不怕，因為我在做可受公評的事情，所以他們怎麼告我，我都沒有在做任何回應。但是今天針對這件事情，我貼海報位置，不是佔用公區，這地方是吉的堡幼稚園的，經過區權人同意，我跟他借地方，這並不是違法，如果要拍照、要檢舉，我真的不怕，當然有人說我是不是受到威脅，很多人擔心我的生命安全，因為我擋了很多人的財路，但我沒辦法接受看到的東西不去糾舉它，沒辦法冷靜讓這件事情過去，洞挖的那麼深，每年要複利 6%的清潔費，這不合理的，而且我已經調查過，請不同家的更有規模的清潔公司來做報價，相差距離將近 1,200 萬元/年，包含衛生紙，而且人家的薪水 33,000 元底薪，我們的底薪 29,500 元。阿姨不夠，然後還比人家貴，我真不知道我們花這個錢，花在哪裡，因為去年區權會，有廠戶反映園區清潔狀況越來越差，所以才開始去調查。

黃榮範委員說明：這個已經進入司法訴訟中，為什麼他會被告？第一點，他是專門抹黑的慣犯，我已經被抹黑三次，第三次我不忍了，為了捍衛我的名聲我去告他。第二點，有關清潔費是我們前面聯席會都已經通過，只是當時要處理中興電工案，還有突然的冒出來園區被檢舉侵佔私人 134 坪的土地，因為在處理這些事情，所以沒有馬上執行？我們都知道萬物齊漲，因此在提前簽約的情況之下，可以把價格壓下來，壓下來之後再漲什麼，就依據合約，所以是已經過管委會之聯席會議通過的案子。另外老鼠問題，老鼠問題是服務中心驗收人員該處理的事情，結果他就洩漏給喜歡介入服務中心運作的某委員，結果他把它掀漏出來，讓我們算了四個月的老鼠，後來我們都受不了，會期一年才 12 期而已，花四個月算老鼠，後來我跟另外一位陳委員，我們提出來應該停了，每個委員受區權人的委託來幫區權人提升園區的價值跟進步，結果呢？有清算鬥爭，還有四個月在算老鼠，這不是很荒唐嗎？你把區權人的權利放在哪裡？我再強調這是服務中心兩個驗收人員，他本身可以私底下處理完成的事情，為什麼搞到大家去算老鼠，這真的很荒唐，做為第 32 屆的委員，我也跟大家說抱歉，但不是我帶動的，坦白說我在園區十幾年，不管討厭我或喜歡我，他們都有共同對我的信任，我不貪不取，不會在園區裡面的工程上，做些什麼東西，這不管是討厭我或相信我的人，絕對挑不到毛病。

高金火召委說明：各位區權人大家好，我是抓出老鼠問題的人，我想各位公司都應該會編年度預算，剛剛這位黃委員他已經自己講的很清楚，只有在財務聯席會通過而已。但是管委會必須對每年的年度預算做一個實質的審查。你簽一個一億兩千三百多萬的案子，請問各家公司總經理或是董事會，沒有經過討論就可

以去簽約嗎？應該不行吧。管理委員會裡面有所謂的預算管理辦法，預算管理辦法就是在編預算時，大概10、11月份的時候，就會把年度的預算編列出來，然後各小組討論，討論完之後，送到財務委員會，財務委員會討論之後，送到委員會去實質審查通過，他剛才已經講的是到財務委員會而已，並沒有到管理委員會通過，各位區權人，請問你可以簽嗎？再來老鼠偽造的文件，我這邊看到的是從112年時就已經有發現老鼠偽造，若不能講我會愧對於你們，有問題是不是要舉發出來？有什麼好蓋牌的？

黃榮範委員說明：這不是蓋牌。

高金火召委說明：你剛已經講過私底下討論的。

C-15F 周先生說明：剛剛提到的是邏輯性問題，請問委員會的任期(主席：一年)。建議修改一下，最好是兩年。第二個簽約權，假設規劃與預算在這一屆可以往後規劃到三、四年，因為園區的管理跟建設更新是長期可以做規劃的，預算可以編列，對不對？但是到實際要簽約，要看什麼時候開始執行，應該由當屆的委員會決議通過之後，才可簽約。你們這一屆不能為下一屆越權，超過下一屆的權責，這就不對。基本上過程我不清楚。但是你們剛剛在講提前簽約，應該是下一屆要執行的，你這一屆可以通過的大概預算要多少錢，執行什麼，都規劃出來，但是要簽約時機，除非你們這一屆要執行，就簽約，否則應該留在下一屆，由下一屆委員會重新再簡單的檢討，因為委員都可以連任，唯一不能連任的主委、副主委、財委，連任委員他應該在過程當中還是有些概念，可能新的委員進來不了解，相信簡單說明應該就很清楚。但是提前簽約，那是我覺得比較奇怪的，你剛才講一年，我本來在想因為簽約，常常和廠商簽約，我們可能至少簽個兩年，而物業管理不外乎清潔、保全管理及更新等，較重大的工程來講一年沒完成，兩年也會完成，所以剛剛聽出來，提前簽約我覺得是有問題的。因為已經跨越到下一屆的權力。

十、B-13F-4 代表人 發言

請問目前園區總經理是出缺的狀況嗎？如何應聘？我發現現在人員螺絲有點鬆動現象，原因是不是因為總經理現在出缺，造成底下人員有些問題沒有把它鎖住的，像剛剛講的老鼠，因為是稽核人員的問題或是行政的經理下去查核的問題，中間這些問題是不是說螺絲鬆動，造成後面有案件沒有出來之類，請問總經理的出缺，現在補足狀況是如何？

主席說明：我認同你螺絲鬆動的說法，總經理一職，一直都在104及111刊登，但是要找到能夠對這麼大園區有信心的總經理不太容易。有時候會有一些資格上的審定，需要有一些專業程度，所以投履歷的是有，目前劉緯騰副主委在負責這方面，我們都持續在關注，但是一

直未能找到合適的人選，我們還是會再注意適合的人選，或許也會從現有人員中，諮詢他們有沒有人願意承擔這方面，進行篩選。

十一、C棟15樓 周先生 發言

剛剛你們談話當中，我聽到一些措詞有問題，有委員對於管理中心特別有興趣，管委會本就應該監督管理中心，我們付錢給管理中心，管他們是實際執行，不可能你們去打掃、去站位兵，對不對，合約下去，或者是我們自己管理中心的人，我們是付薪水，當然即使是有總經理，管委會也應該去監督的，平常廠戶反應的意見，如果發現說管理中心執行不完善，個別委員可以去了解，當然不能施壓。在合約、管理辦法裡面，應該去了解為什麼曠日費時，剛剛說特別有興趣，如果我是委員我可以告訴你，有廠戶跟我反應，我也會很有興趣，去了解為什麼管理中心執行不完善，這是我的看法。

主席說明：每一個委員都有權利為所有區權人做這方面的服務，當區權人或者廠戶有問題時，選出來的委員就是幫廠戶或區權人服務，他是有權利跟服務中心或是設備部門、服務部門索取他要的資料，或是要求他們做應該要做的事情，這個應該不算是介入，說這個太沉重。

王益鈞監委說明：剛剛委員說老鼠數了四個月，你覺得我會願意嗎？為什麼會這樣？112 年滅蟑滅鼠費用一年 90 萬，到 113 年時變 150 萬，到 114 年變 220 萬，當我得知高委員看到這些老鼠之後，我利用 AI 寫程式比對出來的結果。這三年總共有 911 隻老鼠被抓到，數據會講話，911 隻裡有八成全部都是網路上面截圖黏鼠板或淘寶等地方的老鼠，再來同一隻老鼠死多次，總共加起來 118 組，這些全部都交給地檢署，5 月 18 日，已經交給律師處理。監察報告有三個案子，老鼠、薪資、清潔，這都是很大的案子，講實在它就是一個空洞，當這些老鼠我發現牠都是重覆的假老鼠，但為什麼費用要一直調漲，在高委員開始把這件事掀開來之後，一個月本來 6、70 隻老鼠，現在變成 2~5 隻不等，最後變 0 隻。新的清潔公司來的時，居然單 C 棟可以抓出來 1,000 多片過期黏鼠板，上面都是腳印，全部都沒有清，還有一條乾扁的蛇，請問原來的滅鼠滅蟑公司到底在做什麼？這麼可怕的事情，他居然說我追根究底，我不能替區權人追根究底嗎，我真的覺得你們很冤枉，我今天還不是區權人，我是被授權出來去監督這件事情的，我都忍不住了。

C棟15樓 周先生說明：他的重點不在使用，是在執行的績效，因為費用一直在增加，他是對的，他的重點是費用一直增加，效益沒有被看見，剛一直在講數老鼠，恐怕重點抓錯，我會建議監察委員，這個事情最好在委員會內部的會議檢討，建議你不要貼大字報，即使你署名也不好，因為本來你就是監察委員，這就是你的權責，請你們在委員會裡面提出來檢討。你提出的重點是講費用增加，效益不彰。我想他質疑你在數老鼠，而他的數老鼠是

為了要看效益跟支出之間是不是符合的比例原則。

黃榮範委員說明：事實上是滅蟑滅鼠，近期公開招標時，廠商被這樣抹黑他就不參加，上期他是 200 多萬，可是第二高標卻是 400 多萬，幾乎兩倍，所以他的價錢是很合理。另外有人說抓幾隻老鼠，可以抓 100、200 隻都沒有關係，但是重點是客訴，因為如果廠房裡面老鼠跑來跑去，我會馬上客訴，如果每天抓 100 隻，客訴還是一大堆，代表這家滅蟑滅鼠公司的績效不彰，而服務中心都有在計算客訴量，客訴老鼠的事，事實上不多。當然現在就委員講說，他在幫忙園區降成本。你不能說我以前 200 萬，現在變 240 萬，所以漲成本，你為什麼不講第二高標的 400 多萬，這是公開招標的結果。

C 棟 15 樓 周先生說明：這是最低標跟合理標的問題，委員會可以去討論。

主席說明：因為我們已經排除這一家，而現在 7 月 1 日開始的廠商得標是 110 萬元，你說用 220 萬，然後最高標是 400 多萬，找外面廠商來報，可能也 500~1000 多萬元不等，但現在最新的找到廠商是 110 萬元，已經簽約的，這是很明顯，就已經折價 110 萬元。

黃榮範委員說明：你比較的條件不一樣，現在的滅蟑滅鼠他當然不做，他是三小時之內馬上到廠戶那做應變，甚至馬上過去；而現在的條件是今天廠戶客訴老鼠第二天前來及每個月進行檢查兩次，還有老鼠板、老鼠夾等這些客觀條件不一樣。

十二、C 棟 4 樓之 5 晶興電子 發言

我有幾個感觸及建議，在座的有很多位大概都是一、二十年老委員，我覺得老鼠跟生態有關係，有食物才有老鼠，因為我們不可能養牠，建議委員會統計抓老鼠支出的金額，把錢分配給廠戶，因為會有老鼠大概是廠戶會反應，廠戶自己抓，因為老鼠委員會拼命抓，廠戶食物供給很豐富，永遠抓不完！所以委員會考慮，看是否採獎金制度，拿鼠屍來領獎金，因為現在發生的都是相片問題，所以有老鼠死了好幾次，就拿實體，如果剛抓到，老鼠不會發臭，大概差不多兩、三天後，才會開始發臭，黏鼠板最有效，所以委員會可以考慮。搞得大家打官司，這些成本都很高。因為尤其是老委員有的人會懷疑是不是貪污，還是說什麼跟外面廠商，我是覺得這把年紀吃飯應該是有，也不需要說賺或是貪多少錢之類的。

第二個. 委員會好像有打官司的問題，我是覺得說能不能找調解委員會調解，不要什麼事情都跑到法院那邊的，法院書記官、法官他們真的是很忙，都是在忙詐騙集團的事，所以看能不能盡量不要打官司，找調解委會或者是委員會，大家都是董事長，調解一下，因為大家都很熱心的，黃榮範也是老委員，都做了十幾年，一開始他就是環保，高金火委員，他們當委員都很熱心。另一個提到會有事先提早簽約執行，就是這屆快結束，但是去簽約執行到下一任，要研究是不是園區規約有問題，這個要避免，可以減少很多糾紛、事情。

主席說明：委員會議上會討論，謝謝。

玖、第三十三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. 主席宣布第三十三屆管理委員會當選委員名單。

拾、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』。(一)規約之訂定或變更。**

2. 本次規約表決內容說明條文增修訂案內容(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	631 戶	289,297.18
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	216,972.89

A. 表決結果：議案(一)、園區規約第十條 第五款條文修訂案 - **通過。**

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)
487	230,120.13m²	76	31,996.98m²	4	1,169.20m²

戶數投票率：89.86%　　所有權面積投票率：91.01%

B. 表決結果：議案(二)、新增園區規約第十一條之一案 - **通過。**

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)
476	224,944.03 m²	75	31,761.91m²	16	6,580.37m²

戶數投票率：89.86%　　所有權面積投票率：91.01%

拾壹、散會時間：下午 16 時 15 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：129 投票數：117 廢票：2 投票率：90.7%

棟樓別	A-6F	A-11F-2	A-3F	A-11F-4
公司	紘福國際有限公司	柏希菲克(股)公司	公信電子(股)公司	嘉銘企業有限公司
姓名	胡峻魁	蘇玉雲	蕭印廷	黃榮範
票數	29	19	35	32
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：150 投票數：139 廢票：1 投票率：92.67%

棟樓別	B-11F		B-10F-4	B-2F-1	B-16F-8
公司	致國精密科技有限公司	自動退選	邁爾工程顧問(股)公司	品陳企業有限公司	益世科技(股)公司
姓名	彭仁亮		龔昭君	陳怡勳	劉緯騰
票數	36		37	19	46
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：226 投票數：215 廢票：15 投票率：95.13%

棟樓別	C-7F-7	C-11F-6	C-12F-9	C-19F	C-1F-3
公司	撼訊科技(股)公司	昶恩企業有限公司	慧羽電子科技(股)公司	建舜電子製造(股)公司	新北市私立汐止皇家幼兒園
姓名	林沛緹	方旺全	許明星	黃欽雄	賴德仁
票數	17	46	17	8	14
結果	當選	當選	當選	候補	當選

棟樓別	C-16F-1	C-5F-6	19F-10	C-3F-6
公司	愿璟國際整合(股)公司	璇盈實業有限公司	東風建設有限公司	聯鎧電子(股)公司
姓名	王益鈞	宋碧玉	陳泳霖	姚泰年
票數	42	26	18	12
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：126 投票數：104 廢票：3 投票率：82.54%

棟樓別	D-16F	D-13F	D-2F-2	D-9F-00
公司	寶聯光學(股)公司	凱美電機(股)公司	利達不動產(股)公司	博洛嘉國際(股)公司
姓名	劉思妘	高金火	施信甫	楊繹頡
票數	15	26	23	37
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

115年管理委員會
規約修訂項目及內容

議案：園區規約第十條 第五款條文修訂案

條號	第十條 第五款
原條文內容	各項費用之收繳標準、方式及支付方法，授權管理委員會訂定。
擬修訂後條文內容	各項費用之收繳方式及支付方法，由管理委員會訂定；但管理費、公共水電費、維保費及其他應分攤費用之收費標準、計算方式、調整或新增項目，應依本規約及公寓大廈管理條例之規定，提經區分所有權人會議決議通過後，始得實施。
修訂理由說明	1. 依《公寓大廈管理條例》第18條規定，管理費及公共基金應由區分所有權人會議決議繳納。 2. 管理委員會僅為執行機關，應依會議決議執行，不得逕自決定費率。 3. 本次修正係為：①明確費用決定權歸屬區分所有權人會議。 ②避免管委會逾越職權。 ③防止收費爭議及法律風險。

115年管理委員會
規約新增項目及內容

議案：新增園區規約第十一條之一案

條號	第十一條之一　管理費及公共基金收費標準之決定程序
原條文內容	無
擬新增條文內容	一、 管理費、公共水電費、維保費及其他應分攤費用之收費標準、計算方式、調整或新增費用項目，或涉及各戶負擔增加、減少或分攤方式變更者，均應提經區分所有權人會議決議通過後始得實施。 二、 公共基金之籌措方式、金額、用途及其調整，應經區分所有權人會議決議通過後辦理。 三、 前二項所稱費用之調整，包括但不限於費率增減、計算基準變更、分攤比例變更及新增或刪減收費項目。 四、 前開事項之決議方式及表決門檻，依本規約第三條或公寓大廈管理條例相關規定辦理。 五、 管理委員會得依實際管理需要，擬具費用調整或公共基金運用之建議案，提請區分所有權人會議決議，但不得逕自調整未經決議之收費標準。 六、 管理委員會不得以概括授權方式，自行變更收費標準或金額；如經區分所有權人會議決議授權者，應明確載明授權之範圍、調整幅度及適用條件。
新增理由說明	1. 依《公寓大廈管理條例》第18條規定，管理費及公共基金應由區分所有權人會議決議繳納。 2. 管理委員會僅為執行機關，應依會議決議執行，不得逕自決定費率。 3. 本次修正係為：①明確費用決定權歸屬區分所有權人會議。 ②避免管委會逾越職權。 ③防止收費爭議及法律風險。

記錄	主席
謝嵐君 0807 0952	8/7/2026

第三十三屆遴選主任委員、副主任委員、監察委員會議

一、**開會事由**：召開遴選主任委員、副主任委員、監察委員會議

二、**開會日期**：115 年 07 月 23 日(星期四)下午 16:25

三、**開會地點**：C 棟 1 樓後大廳

四、**參加人員**：第三十三屆當選管委會委員 共計 21 名

顧問律師 蕭元亮

五、**主　　席**： 陳泳霖 先生

六、**選舉結果**：

第三十三屆主任委員當選人(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
王益鈞	11	男	商業	新北市汐止區新台五路一段 79 號 B3F	(02)2698-4757	當選
方旺全	9	男	商業	新北市汐止區新台五路一段 79 號 B3F	(02)2698-4757	

廢票：1 票

第三十三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
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
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	當選

第三十三屆監察委員當選人(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
黃榮範	12	男	商業	新北市汐止區新台五路一段 79 號 B3F	(02)2698-4757	當選
賴德仁	9	男	商業	新北市汐止區新台五路一段 79 號 B3F	(02)2698-4757	

七、**其他紀錄事項**：

選舉經過：選舉主任委員、副主任委員、監察委員前，方旺全委員提出異議，認為需先釐清園區承租人，是否可受其他區權人委託投票；請求對於承租人王益鈞委員選票進行驗票，若須具有的關係不存在，選票是否無效。

遠東世界中心管理委員會 公告專用章 新北市汐止區新台五路

蕭律師說明：公寓大廈管理條例第27條第3項，明文規定，受託跟委託之間必須具有一定的身份關係，所謂一定身份關係就是你要跟區權人是配偶、直係血親成年人、承租人的關係，或是其他區權人。所有權人也可以委託其他區權人，但是如果承租人跟委託人沒有承租關係，委託是無效，這是法律明文規定的，包括立法理由都很清楚。我是管委會的法律顧問，我有我的立場必須要堅守，如出現這樣的問題，程序上要先請委員們釐清，避免日後遭區權人提告管委會。

主席裁示：委員選舉已投選開票完成，依現在議程為選舉主任委員、副主任委員、監察委員；關於委託資格有疑義部份，事後委員會可辦理驗票作業，如有疑義，可循法律途徑處理；請先進行原有程序，互選主任委員等之選舉。

依方旺全委員建議選票進行封存作業，但委員會議是否針對單一個人或全部驗票，屆時將於委員會再進行討論。

記錄	主席
謝嵐青 0807 0953	陳承興 8/9/2026