

桂花鄉大樓 107 年度第十二屆區分所有權人大會重開議會議記錄

日期：107 年 06 月 09 日（星期六）午 12：30 起

地點：社區一樓大廳

主席：郭姪姪（召集人）。經推舉本次會議主席：張財源

區權人應到場戶數：599

區權人實到場戶數：392 <含委託書 294 戶>

區權人未到場戶數：207

張財源


記錄：總幹事 劉少奎

列席人員：玖盛保全柯德京經理等

壹、主席宣布開會：區權人實到 392 戶<含委託書 294 戶>。達第二次招集會議法定門檻<法定是 120 戶>，宣布開會。

貳、主席報告：超過半數，宣佈開會。推舉本次會議主席，經推舉過半數由第十一屆總務委員張財源擔任本次會議主席。

工 作 報 告

壹、上次會議決議情形：

（一）、規約第十九條、違反義務之處置規定內，增加 1. 社區室內、室外吸菸管理規定。2. 住戶不得定時吵鬧喧嘩，丟擲危險物品、垃圾，危害他人安寧及環境品質。3. 地下室汽車、機車、腳踏車不得隨意亂停，未依規定停放之汽車、機車、腳踏車管委會將進行鎖車，開鎖費用汽車 500 元、機車 200 元、腳踏車 100 元。

同意為 313 票，不同意票數：0 票。本案通過列入社區規約

（二）、爾後大小泳池是否大整修？及維修工法（一般傳統防水工法、拜鐵膜工法、不銹鋼工法）討論。

本案決議：

1. 一般傳統工法：58 票。
2. 拜鐵膜工法：188 票。
3. 不銹鋼工法：4 票。

爾後發生泳池嚴重破裂漏水即以拜鐵膜工法進行詢商及施工

（三）、地下室 E 棟 66-73 號機械
車台損壞整修案。

決議：1. 現狀保存加蓋保護安全措
施，不修理票數：266 票。

2. 恢復原狀，修理票數：1 票。

本案通過不修理機械車位 66-73 車台，但現狀保存加蓋保護措施，防止人員掉落。

(四)、各棟頂樓，管道間排氣工程。

決議：

1. 晶亮科技 39 座報價：81 萬 8 仟 2 佰 2 拾元整。同意票數：49 票。

2. 廣益節能 39 座報價：136 萬 5 仟元整。同意票數：174 票。

3. 鴻億工程報價：741,000 元整。同意票數：5 票。

本案同意由廣益節能以 136 萬 5000 元整得標，施作該項工程。

本案同意由廣益節能得標，施工前再議價降為 130 萬元整，施作該項工程，於 106.8.24 驗收完成，開始運作。

(五)、B、D、E 棟自然排煙窗更新工程。

一、 消防局消防安全檢查缺失，抽樣檢查 A 棟各層自然排煙全部損壞，違反消防法規，須立即改善。其他各棟自然排煙窗也全部損壞。A 棟已於 106.2.20 施工完成。

決議：

1. 海越公司 BDE 棟排煙窗報價：90 萬 5 仟 5 佰 8 拾元整(未稅)。

同意票數：248 票。

2. 昶年欣 BDE 棟報價：136 萬 5 千元整(含稅)。

同意票數：0 票。

本案由海越公司以 90 萬 5580 元整(未稅)得標，施作該項工程。本案由海越公司得標，施作該項工程，於 106.6.19 完工。

(六)、現行總幹事為管委會聘任，由區分所有權人大會表決，建議由當屆委員會討論表決由管委會聘任或管理公司聘用。

決議：同意票數：303 票。 不同意票數：1 票。

本案同意交由當屆管委會討論總幹事人事由管委會聘任或管理公司聘任。

(七)、為提高住戶參選委員之意願，建議參加管理委員會例行會議發予出席費。

決議：

同意票數：213 票。 不同意票數：89 票。 本案同意委員每月領取一次會議出席費 500 元，委員出席會議遲到半小時以上，不得領取出席費 500

元。委員出席會議年度 12 次，出席會議未超過 2/3 次，亦不得領取出席費。

貳、主任委員報告：

一、主任委員報告及工作報告：

各位住戶大家好：

本人非常感謝全體住戶及第 11 屆委員這一年的支持、奉獻及付出。社區事務繁雜，而社區事務的興革是以大多數住戶的利益來考量，難免對少部分住戶有欠周詳之處，或不盡人意的地方。

委員會對住戶的指責與抱怨將虛心的檢討、改進，但請不要對委員謾罵及侮辱，大多數委員的任職都是一種榮譽感的付予，其人格是需要被尊重的，本社區所有委員之選任皆依法執行，委員們都是利用下班時間來為社區服務，雖不能說是勞苦功高，但也任勞任怨、無私奉獻，也由於有熱忱的委員無私的奉獻，才能讓社區的管理進入軌道，讓社區的生活品質不斷的提昇。桂花鄉社區到今年已堂堂邁入第 15 年了，社區各項設備正逐漸老化並面臨汰換、修復的狀況。

目前我們迫切要做的是，審慎選出真正能為社區盡心力，並參與社區事務運作的委員。讓我們所有住戶有一個舒適、安全、美化的家園，這是你我共同的心願。也希望社區房價節節攀升。

- 二、本社區獲得 106 年度 11 月台南市環保局頒發桂花鄉資源回收工作，配合市府工作盡心盡力特頒獎狀，以資獎勵。
- 三、環保局水毒科 106 年 5/8、10/20，107. 4/25 來社區檢查污水排放，一切符合規定，107 年 3/27 採污水申報污水排放許可證(五年一次)。106 年 5/16 檢查資源回收室垃圾袋分類狀況，檢查合格。106 年 6/22 檢查分類，不合格，進行勸導。106 年 9/7 檢查垃圾分類，10 袋，1 袋不合格。
- 四、107. 5. 7 三菱電梯安全檢查。
- 五、D-1-2 反應家中馬桶糞水溢出，經包通公司檢查為 D 棟地下室公共管線(糞水管)完全堵死，通管後發現有貓砂、木屑等物品。

參、第十一屆管委會工作報告(總幹事報告)

一、社區大樓地下室漏水防治工程(五年保固中)：

本年度施工完成有 20 號、3 號平面車位上方、機械車位 92、97、131、128、126、205 等車位上方及機車位 10 號上方。

二、社區重大工程：

1. 106. 5. 16 更新 BDE 棟手動消防排煙窗。
2. 106. 6. 2 社區沼氣排放馬達更新。
3. 106. 8. 10 完成各棟頂樓管道間排風馬達工程。

三、社區水電消防設備維護：

1. 106. 5. 31 修護消防機防灑水馬達，D、E 棟持壓閥。
2. 106. 6. 8 洗水池(塔)，更換消防箱水龍帶 4 條。
3. 106. 6. 12 更新滅火器粉末 10 磅 88 個，5 磅 1 個。
4. 106. 7. 4 更換地下室鼓風機皮帶及張貼手動排煙窗使用說明。
5. 106. 8. 31 完成發電機保養。
6. 106. 9. 15 消防安全檢查。
7. 106. 9. 26 完成社區消防申報。
8. 107. 2. 12 完成 E 棟 M1 揚水馬達整修。
9. 107. 3. 19 完成地下室消防手動管路更新。
10. 107. 3. 23 完成消防總機備用電池維修。
11. 107. 5. 8 更新 B 棟地下室水池沉式揚水馬達。
12. 107. 5. 12 維修 E 棟 M2 直立式揚水馬達及逆止閥。

四、社區污水設備及泳池設備維護：

1. 106. 5. 11 SPA 持循環馬達故障更新。
2. 106. 5. 31 鍋爐間牆壁滲水防治工程。
3. 106. 10. 26 抽取 DE 棟化糞池(年度)。
4. 106. 10. 27 抽取 AB 棟化糞池(年度)。
5. 106. 9. 13 更新污水機房冷氣機。
6. 106. 9. 20 污水放流電表電池更新。
7. 106. 2. 8 更新污水基防鼓風機皮帶及風管。
8. 107. 2. 23 抽取濃縮池及污水排放池污泥。
9. 107. 3. 13 維修男女三溫暖蒸汽機。
10. 107. 3. 23 抽取 AB 棟化糞池(年度)。

11. 107. 3. 24 抽取 DE 棟化糞池(年度)。

12. 107. 4. 20 更換調整池沉水馬達。

五、社區雜項工程：

1. 106. 5. 6 整修兒童遊樂區木製樓梯。

2. 106. 5. 15 完成劉必成訴訟案。

3. 106. 7. 19 整修機車道柵欄機。

4. 106. 6. 2 整修兒童遊樂區鞦韆。

5. 106. 9. 24 整修大廳門前及資源回收室前磁磚。

6. 106. 7. 17 查修地下室管路(汗水及廢水)。

7. 106. 9. 7 整修大廳假山漏水。

8. 106. 9. 7 里長派人修剪後面公園樹枝。

9. 106. 7. 24 舊衣回收 2 萬存入社區基金。

10. 106. 7. 26 更換大廳地面紅色地毯。

11. 106. 7. 28 大廳前擋車架外人撞毀賠償更新。

12. 106. 8. 25 B 棟頂樓安全門更新。

13. 106. 9. 4 拆除俱樂部二樓遮雨棚。

14. 106. 9. 20 兒童遊樂區加裝護墊及固定地面防護墊。

15. 106. 9. 20 天依清洗水池(塔)。

16. 106. 10. 11 辦理社區保全招標事宜。

17. 106. 10. 16 清除社區無人認領之腳踏車並交由環保局處理。

18. 106. 10. 23 D 棟頂樓安全門故障更新及資源回收室前設置新擋車架。

19. 106. 11. 20 健身房上方剝落之天花板重新粉刷。

20. 106. 11. 21 平面車位 1 號前裝設凸透鏡。

21. 106. 12. 20 整治 7 號電梯間漏水。

22. 107. 1. 17D 棟汗水池溢出清除工程。

23. 107. 1. 19 更新 ABDE 棟大型佈告欄。

24. 107. 2. 5 整修男女三溫暖及健身房木門。

25. 107. 2. 14 整治 5、6、8 號電梯間漏水工程。

26. 107. 2. 22 更新 E 棟大門地腳鍊。

27. 107. 3. 6 更新 A 棟大門門禁管制機。

28. 107. 3. 8 更新 A 棟頂樓安全門。

29. 107. 3. 14 清查社區避難設備故障情形。

30. 107. 4. 16 增加監視器(F)硬碟 4T。

31. 107. 4. 9 清洗水池(塔)。
32. 107. 4. 13 玖盛保全進行社區中庭及地下室噴藥。
33. 107. 4. 18 疏通 D-1-2 地下室廢水排水管。
34. 107. 5. 15 疏通 D 棟地下室堵住之糞管。
35. 社區公共意外險，由富邦產物承保，保險費每年 9615 元。

六、第十一屆社區活動：

- (一). 社區中元普渡於 106. 8. 26 圓滿完成。
- (二)、107. 3. 2 辦理社區元宵節活動，圓滿完成。

肆、財務委員報告(106 年 5 月~107 年 4 月)

(一)管理基金

1. 定存：

- (1)京城銀行定存 300 萬元，共 3 張，合計 9,000,000 元。
- (2)京城銀行定存 200 萬元，共 2 張，合計 4,000,000 元。
- (3)合作金庫定存 200 萬元，共 1 張，合計 2,000,000 元。

2. 活存：截至 107 年 4 月 30 日止。

- (1)京城銀行 1,262,227 元。
- (2)合作金庫 364,415 元。

3. 總計截至 107 年 4 月 30 日止，管理基金結餘 16,626,642 元正。

(二) 年度財務事項報告(106 年 4 月~107 年 5 月)

1. 本年度重大的裝備損壞維修、更新及修繕工程有：

修繕工程方面：共花費約新台幣 485 萬 9484 元

- (1) 更新 B、D、E 棟手動消防排煙窗 90 萬 5580 元整(未稅)。
- (2) 更新社區沼氣排放馬達(位於 D 棟頂樓)6 萬 4000 元整。
- (3) 完成各棟頂樓管道間排風馬達工程 130 萬元整。
- (4) 3 號汗水池逆止閥故障更新 7500 元整。
- (5) A 棟地下室揚水馬達 2 號機嚴重漏水維修 2 萬 2000 元整。
- (6) 消防總機公共消防箱斷線異常查修 2500 元整。

- (7)地下室 6 池汙水終沉池 12 部馬達故障及 12 個著托架上座更新工程 15 萬 9000 元整。
- (8)兒童遊樂區樓梯損壞更新工程 2 萬 7000 元整。
- (9)泳池過濾器水管破裂緊急修護工程 8500 元整。
- (10)B 棟揚台排水管堵住通管費用 6500 元整。
- (11) D、E 棟持壓閥故障更新 2 萬 8500 元整。
- (12)大廳消防總機備用電源故障更新 2800 元整。
- (13)鞦韆鐵鍊也嚴重磨損，上面木製橫樑也老舊磨損更新 1 萬 8000 元整。
- (14) SPA 池循環馬達故障漏水更新 1 萬 2500 元整。
- (15)消防機房內灑水輔助泵故障漏水維修 2 萬 8500 元整。
- (16)電梯內攝影機影像斷續修理工程 1 萬 8564 元整。
- (17)大廳前地毯老舊破損更新 1 萬 4,900 元。
- (18)地下室鼓風機傳動馬達皮帶老化更新 5,100 元整。
- (19)機車道格萊德鐵門故障零件更新 1 萬 7,500 元整。
- (20) B 棟頂樓哀全門故障更新 1 萬 3,500 元整。
- (21) E 棟中庭魚池漏水防水工程 8000 元整。
- (22) VIP A、B，一對二分離式冷氣機故障更新 3 萬 9,500 元整。
- (23)大廳前路面磁磚及洗石子破裂修補工程 3 萬 2000 元整。
- (24)緊急發電機每年一次大保養及 2 號廢水無聲逆止閥故障、1 號汙水池水銀浮球故障 2 萬 5,200 元整。
- (25)汙水機房冷氣機故障更新 2 萬 1,000 元。
- (26)消防機房採水機組漏水維修 2 萬 6000 元整。
- (27)清洗 D、E 棟地下室化糞池 72 噸 6 萬 8400 元整。
- (28)汙水調節池曝氣管路脫落修復工程 1 萬 4000 元整。
- (29)地下室汙水濃縮池馬達故障維修更新 2 萬 3500 元整。
- (30) D 棟頂樓兩座安全門故障更新 2 萬 7000 元整。
- (31)資源回收室前新設不銹鋼檔車架工程 9,100 元整。
- (32)增加社區地下室機車 122 號車位區域監視器 15,000 元整。
- (33)兒童遊樂區洗石子區域裝設防撞 PU3 萬元整。
- (34)電梯 7 號機房滲水防治工程 3 萬 5500 元整
- (35) D 棟 5、6 號及 E 棟 8 號機房滲水防治工程 6 萬 6000 元整。
- (36)社區 4 塊大型(266*104 公分)佈告欄更新工程 4,800 元整。
- (37) D 棟信箱處裝設監視器工程 1 萬 4,400 元整。

- (38) E棟地下室水池排水閥故障更新工程 6,500 元整。
- (39)水汙染防治許可文件換證費用：3 萬 6000 元整(五年一次)。
- (40)俱樂部二樓男女廁所木門整修工程 1 萬 5,500 元整。
- (41)汙水機房鼓風機皮帶老舊裂化更新工程 1 萬 8000 元整。
- (42) E棟 M1 揚水馬達故障維修工程 6 萬 3,300 元整。
- (43)地下室濃縮池汙泥爆滿抽取工程。
- (44)男女子三溫暖及健身房木門整修 1 萬 1,100 元整。
- (45)地下室 E棟 4 分消防管鏽蝕更新工程 3,500 元整。
- (46) 一樓手動開關線路及授信總機預備電源接點故障 7,800 元整。
- (47) A棟頂樓安全門故障換新工程 1 萬 3500 元整。
- (48)A棟電信機房內部漏水防治工程 7000 元整。
- (49) E棟 M1 揚水馬電力箱電磁開關故障更新 2,200 元整。
- (50) E棟地下室揚水馬達 M2 零組件及 3" 白鐵管路工程 7 萬 8000 元整。
- (51)汙水調整持著拖架鏽蝕 4,000 元整。
- (52) B棟地下室揚水馬達噪音、震動改善工程 29,500 元整。
- (53)櫃檯監視器主機硬碟擴充為 4T 工程 7,340 元整。
- (54)汙水調整池沉水馬達故障更新 15,500 元整。
- (55) VIP A 28 吋映像管電視機老舊更新 1 萬 2900 元。
- (56)汙水機房鼓風機保養工程 2 萬 5000 元整。
- (57)健身房跑步機故障更新 13 萬 8000 元整。
- (58) 疏通 D棟地下室堵住之糞管 8500 元整。

社區雖有很多修繕、維修的工作持續在進行，然財務健全、住戶管理費都按時繳交(繳交率達 99.8%以上)。

伍、提案討論：

提案一：1. 管委會因執行社區公共事務，發生法律訴訟，當勝訴或不起訴處分，其訴訟費用：「于 103.6.24 第八屆區分所有權人會議通過，由管理委員會支應，上限六萬元。但對住戶提告或委員間互告，均不適用本條款」。為因應日後糾紛日益增多，管理委員如因社區事務涉及訴訟，如無實質保護，將降低擔任委員意願，造成委員會運作不正常，直接影響社區一切事務，亦會造成所有住戶不便。故擬修正為

管理委員執行社區公共事務時，不管是被告或提告所產生之訴訟費用，均由管理委員會實支實付。

2. 如管委會勝訴或獲不起訴處分，為還其清白，故需提出名譽損壞或其他訴訟，其訴訟費用亦應由社區管理基金支應，如民事求償勝訴，賠償金額全數捐出供社區管理基金使用。

提案人：管委會

說明：提案人說明：管委會

決議：同意上述新增規定。同意票數：278 票。不同意票數：0 票。

本案通過

- 合於本公寓大廈規約之規定決議額數：。
- 合於《公寓大廈管理條例》第三十一條之規定決議額數：出席區分所有權人數與區分所有權比例均達四分之三以上同意行之。
- 合於《公寓大廈管理條例》第三十二條之重新召集會議規定決議額數：出席區分所有權人數與區分所有權比例均達二分之一以上之同意作成決議。

提案二：因應社區部份住戶或承租戶，生活習慣不同，造成社區負擔，痛苦指數增加，當事件發生時，僅能道德勸說管委會及管理室無法有效管理。

針對問題住戶或承租戶(含房東)，當造成社區管理負擔時，又久勸不聽，沒有改善，擬增加其責任懲罰，提高管理費由每坪 45 元提高至 95 元(增加 50 元)，三個月後仍未改善再增加至每坪 145 元(增加 100 元，如仍未改善以每坪 145 元管理費收取，直至改善為止。

說明：1. 懲罰性管理費對象為不守社區規約之住戶或承租戶(含房東)。

2. 評審委員會由現任管委會委員擔任。
3. 懲罰性管理費每期三個月，如有改善，即恢復每坪 45 元。
4. 總幹事或委員依事實呈報審核委員會審核無誤，開始執行。
5. 住戶或承租戶(含房東)不服懲罰，管委會可對其提起訴訟。
6. 管理室無法有效管理項目如下：
 - (1) 煙味、噪音、寵物吠叫聲。
 - (2) 暴力、感情等因素，造成其他住戶不安。
 - (3) 糾眾聚賭、吸毒。

案例 1：B 棟承租戶陳○虹，因感情因素，造成前男友到社區騷擾社，報警警察只能請他離開社區，該男子持續打電話 119 稱社區火災，有人昏倒，導致消防隊大張旗鼓，消防車及救護車，跑到社區，造成社區住戶恐慌，以為發生大事。經管委會函文房東出面處理，才平息此事件。

案例 2：B 棟承租戶養狗，其叫聲擾鄰，經多次電告承租戶即房東均無法有效改善，最後告知要發存證信函上法院，房東要求其狗戴口罩，止叫聲，但有時承租戶忘了為其狗戴口罩。

案例 3：E 棟承租戶開賭場，每日麻將聲、煙味，E 棟住戶左鄰右舍每晚都得忍受，經反應管理室，多次當面勸導及告知房東李小姐請其儘快改善，無效果。終有住戶報警處理，多次報警，承租戶終於提早搬出。

案例 4：E 棟承租戶一對年輕夫妻，三個小孩，夫妻均無工作，每日大吵大鬧，主委及文委員還告知社會局及愛心協會幫助該戶，社區有住戶也主動幫忙(提供米糧或副食品)。但均無法有效改善其生活，最後連房租都付不出來，其問題都告知房東，房東也無法處理。最後因房租問題搬出。

基於以上問題，層出不窮，房東要負全部責任，因為房東可以在租賃合約內註明：「不可養寵物、不要在浴室抽菸、賭博、吸毒等，危害社區之活動」。如此方能有一祥和的幸福社區。 提案人：管委會

說明：管委會

1. 懲罰性管理費對象為不守社區規約之住戶或承租戶(含房東)。
2. 評審委員會由現任管委會委員擔任。
3. 懲罰性管理費每期三個月，如有改善，即恢復每坪 45 元。
4. 總幹事或委員依事實呈報審核委員會審核無誤，開始執行。
5. 住戶或承租戶(含房東)不服懲罰，管委會可對其提起訴訟。
6. 管理室無法有效管理項目如下：
 - (1) 煙味、噪音、寵物吠叫聲。
 - (2) 暴力、感情等因素，造成其他住戶不安。
 - (3) 糾眾聚賭、吸毒。

決議：同意上述新增規定。同意票數：252 票。不同意票數：0 票。本案通過。

合於本公寓大廈規約之規定決議額數：_____。

合於《公寓大廈管理條例》第三十一條之規定決議額數：出席區分所有權人數與區分所有權比例均達四分之三以上同意行之。

合於《公寓大廈管理條例》第三十二條之重新召集會議規定決議額數：出席區分所有權人數與區分所有權比例均達二分之一以上之同意作成決議。

提案三：因應政府電價高漲，為節省社區公共用電，社區之公共設施如泳池、三溫暖、健身房等需用電之設備均應減少使用，以節省開支。
提案人：管委會

說明：

1. 社區公共設備老舊耗電，社區保全人力、教練、清潔等之服務費用均有增加，政府又不定時漲電價，上都增加了社區公共用電支出，間接或直接都影響社區住戶。

2. 為能有效供住戶方便使用社區公共設施，擬調漲管理費每坪增加 5 元，每坪增為 50 元整，以平衡收支？

3. 或者在不調整管理費原則下，減少社區公共設施開放次數或時間？

主席說明：因為本社區管理基金都維持在 2000 萬元以上，目前為 1600 萬元整，如降為 1500 萬元整時，授權管委會依情況調整管理費 5 元以上。

決議：1. 不同意上述提案。同意票數：0 票。不同意票數：137 票。本案不通過。

合於本公寓大廈規約之規定決議額數：_____。

合於《公寓大廈管理條例》第三十一條之規定決議額數：出席區分所有權人數與區分所有權比例均達四分之三以上同意行之。

合於《公寓大廈管理條例》第三十二條之重新召集會議規定決議額數：出席區分所有權人數與區分所有權比例均達二分之一以上之同意作成決議。

主席緊急提案一：南市府工務局於 5/3 及 5/28 連續兩張函文，內容提及因人民陳情案件，要求桂花鄉管理委員會辦理住戶占用一樓公共空間私設採光罩及私築磚牆上加鐵架及覆浪板一案，依照公寓大廈管理

條例第9條第2項，第3項規定，「住戶對共用部份之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。」、「前兩項但書所約定事項，不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。」，住戶違反第二項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並得按其性質請求各該主管管機關或訴請法院為必要之處置。

提案人：管委會

說明：請提案人說明

1. 管委會接到市政府工務局函文，隨即請總幹事清查社區住戶違規占用情事。
2. 107.6.1 清查結果，法定空間占用之住戶有：
 - (1) 開元路485巷41弄12號及10號住戶A-1-3、A-1-5、B-1-5及社區垃圾場使用社區公共空間。
 - (2) 開元路485巷41弄6號住戶6-1、6-1-1、6-1-2、6-1-3、6-1-5使用公共空間，牆上架鐵架覆浪板。
3. 有關社區6號部份住戶使用法定空間，牆上加有鐵架及覆浪板之住戶，依規約第二條、第一項第三款約定專用部分辦理：公寓大廈共用部份經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。本條款提送第十二屆區分所有權人會議討論表決，通過後依法辦理。
4. 占用公共空間部份，依桂花鄉大樓管理規約暨管理委員會組織章程，第二條第一項第三款規定[約定專用部份：公寓大廈共用部份經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。第二條第二項規定[本公寓大廈法定空地、樓頂平台為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得約定為專用部分。但起造人或建築業者之買賣契約書以有約定時，從期約定]辦理。E棟住戶所提供之桂花鄉房屋土地買賣契約書內容，第十一條及已註明法定空地之使用方式(如附件一)本預售屋法定空地之產權為全體區分所有權人共有，但買方同意其歸各緊臨住戶使用(使用範圍劃分如附件一圖示)。
5. 至於圍牆上之鐵架及覆浪板，於第十二屆區分所有權人會議，以主席緊急提案提出討論，因本案為緊急提案，依議事規範不可表決，因此將於107年6月23日臨時區分所有權人會議時進行表決。討論內容如下：因上述物品為住戶之安全保護設施，防止掉落之盆栽、

菸灰缸、衣架等危險物品，管委會將會在臨時大會中依此進行表決，如通過將建冊管制，要求使用住戶繳交每坪 45 元之使用費用，爾後該財產即屬於管理委員會所有，未通過即進行拆除。

決議：

本案同意票數 205 票超過半數提送第十二屆區分所有權人討論。

因本案為主席緊急提案無法在本次表決，同意提送 6/23 臨時大會表決。

- 合於本公寓大廈規約之規定決議額數：。
- 合於《公寓大廈管理條例》第三十一條之規定決議額數：出席區分所有權人數與區分所有權比例均達四分之三以上同意行之。
- 合於《公寓大廈管理條例》第三十二條之重新召集會議規定決議額數：出席區分所有權人數與區分所有權比例均達二分之一以上之同意作成決議。

陸、第十二屆委員投票暨開票選舉與公布當選委員：

本次委員選舉，因委託書問題，經現場出席住戶同意以現場清點人數共 52 人數，進行投票，投票結果如下：

1. 陳秋桐:1 票
2. 文長江:0 票
3. 劉佩芸:16 票
4. 盧依秀:1 票
5. 張財源:2 票
6. 郭姪姪:6 票
7. 陳正昌:4 票
8. 張峰榮:2 票
9. 陳美琴:9 票
10. 張權發:4 票
11. 林詩靜:3 票

廢票：4 張

本次選舉文長江 0 票，投票過程明顯有瑕疵，經過主委與現場出席住戶討論，確認本次選舉無效。第十二屆委員選舉延至 107 年 6/23 臨時區分所有權人會議舉行。

柒. 主席結論:感謝住戶們踴躍參與社區各項事務的探討,共同創造幸福安康家園。順祝大家身體健康,假日愉快。散會。

桂花鄉大樓管理委員會 敬上 107/06/11

主席

鄭姪姪

6/12 2018