

# 桂花鄉大樓 107 年度第十一臨時區分所有權人大會重開議會議記錄

日期：107 年 06 月 23 日（星期六）午 14：00 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：劉珮芸

區權人應到場戶數：599

區權人實到場戶數：313 <含委託書 244 戶>

區權人未到場戶數：286

劉珮芸



記錄：總幹事 劉少奎

列席人員：玖盛保全楊經理等

裘佩恩律師

壹、主席宣布開會：區權人實到 313 戶 <含委託書 244 戶>。達第二次召集會議法定門檻 <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副主任委員劉珮芸擔任本次會議主席。

## 提 案 表 決

壹、複決 6/9 區分所有權人會議提案一、提案二、提案三。

提案一、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。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

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

提二、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。

提案人：管委會

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

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。

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，以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？

決議：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。

□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。

再次複議：提案一、提案二、提案三，同意為 212 票、不同意票 0 票。本複議通過。

## 貳、表決 6/9 主席緊急提案。

提案內容：

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。

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已有約定時，從其約定]辦理。E棟住戶所提供之桂花鄉房屋土地買賣合約書內容，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，管委會將會在第十一屆臨時區分所有權人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。

6/23決議：同意票數263票，不同意票數0票。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已有約定時，從其約定]辦理。桂花鄉房屋土地買賣合約書內容，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。

圍牆上之鐵架及覆浪板，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、衣架等危險物品傷及住戶，本次區分所有權人會議同意約定專用並建冊管制，要求使用住戶依實際坪數繳交每坪45元之使用費用。有關圍牆上之鐵架及覆浪板之使用條文列入桂花鄉大樓管理規約暨管理委員會組織章程第二條規定內，其他有自建水泥磚牆之占用住戶將依法規現場勘查情況後，依規定辦理。

合於本公寓大廈規約之規定決議額： 。

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。

### 參、第十二屆委員投票暨開票選舉與公布當選委員：

投票結果如下：

1. 陳秋桐:27 票
2. 文長江:24 票
3. 劉佩芸:28 票
4. 盧依秀:23 票
5. 張財源:23 票
6. 郭姪姪:44 票
7. 陳正昌:34 票
8. 張峰榮:7 票
9. 陳美琴:63 票
10. 張權發:退選
11. 林詩靜：35 票

廢票：0 張

確認第十二屆桂花鄉社區管理委員會當選委員：陳秋桐、文長江、劉佩芸、盧依秀、張財源、郭姪姪、陳正昌、陳美琴、林詩靜。備取委員：張峰榮。

合於本公寓大廈規約之規定決議額： 。

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。

肆. 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 107/06/25

郭姪姪  
6/25