附件：

104年度第一次區分所有權人會議紀錄

討論事項及決議：

五、 修訂管理費及部分管理費特殊收費項目(如營業加成、地下室廁所使用補償金、頂樓違建補償金、法定空地違建補償金等)，共有六項修訂要點，自104年2月1日起適用。案由說明詳見104年5月21日所發出的翡翠大廈區分所有權人會議開會通知單之附錄四。

決議：多位出席人員表達自身對管理費用調整之合理與不合理的看法、大樓住戶間的陳年往事，在各自表達意見後進行表決，同意27票；人數比例為84%；所有權比例為84%，超過出席四分之三以上，決議通過。

附錄四

管理費及部分管理費特殊收費項目修訂

本次修訂要點：

1. 訂定管理費用收取基數，分別是基本管理費和違建管理費。每坪費用維持過去的 95 元/坪/月。金額計算將取個位數四捨五入到十位數。拆除違建恢復原貌，則不收取違建管理費。往後每年底如要加收一個月管理費，將僅含有基本管理費和違建管理費，不再包含其他管理費特殊收費項目。

2. 1F 的管理費過去是有把騎樓(包含於權狀內)併入計算，由於騎樓是提供公共通行且 1F 區分所有權人的房屋稅並不包含此部份，因此這次修訂將[illegible]部分(17.21 坪)給刪除以求公平。

3. 1F 區分所有權人將原先 4 戶(權狀持有)改為 7 戶實體空間，並將其中 6 戶出租，並且在未經管委會決議，強行要求管理人員林清安先生按照其管理費計算方式所得之金額向承租戶開出管理費繳費單。因此對於 1F 之管理費和管理費特殊收費項目也將被動依循目前的實際繳納方式，來向 1F 區分所有權人及承租戶收取。

4. 管理費特殊收費項目-營業加成
計算方式：基數(基本管理費、違建管理費) × 營業加成倍率

營業加成項目	非餐飲食品用途	餐飲食品用途	使用地下室廁所	營業地點位在 2F 以上
營業加成倍率	0.2	0.4	0.1	0.1

各住戶之營業加成倍率如下：

1F：上閣屋(0.4)、忠欣(0.2)、熊味(0.4)、敘事(0.4)、帝饕(0.4+0.1=0.5)、紅豆餅(0.4+0.1=0.5)、炬基(0.4+0.1=0.5)
2F：2F(0.2+0.1=0.3)、2F-1(0.2+0.1=0.3)、3F-2(0.2+0.1=0.3)

5. 管理費特殊收費項目-頂樓違建使用補償金
計算方式如下：
(1,600 × 0.1 - 95) × 違建坪數
如有出租行為時，基於利益共享原則，其計算方式變更如下：
(1,600 × 0.3 - 95) × 違建坪數
如有營業行為時，基於利益共享原則，其計算方式變更如下：
(1,600 × 0.2 - 95) × 違建坪數 - 違建管理費 × 營業加成倍率
拆除違建恢復原貌，則不收取頂樓違建使用補償金。

6. 管理費特殊收費項目-法定空地違建使用補償金
計算方式如下：
(4,000 × 0.1 - 95) × 違建坪數
如有出租行為時，基於利益共享原則，其計算方式變更如下：
(4,000 × 0.3 - 95) × 違建坪數
如有營業行為時，基於利益共享原則，其計算方式變更如下：
(4,000 × 0.2 - 95) × 違建坪數 - 違建管理費 × 營業加成倍率
拆除違建恢復原貌，則不收取法定空地違建使用補償金。