

臺灣新北地方法院民事判決

109年度訴字第2338號

原告 張純純

訴訟代理人 郭國隆

被告 龍之邦B區公寓大廈管理委員會

法定代理人 郭建宏

訴訟代理人 林宏鑫

上列當事人間請求確認會議決議無效等事件，經本院於民國110年9月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、本件被告之法定代理人於本件訴訟繫屬後變更為郭建宏，業據郭建宏具狀聲明承受訴訟（見本院卷二第477頁），並提出新北市板橋區公所民國110年5月27日新北板工字第1102039241號函、龍之邦B區（下稱系爭社區）管理委員會110年5月份委員會議紀錄等為證（見本院卷二第495頁至第497頁），核無不合，應予准許。

二、按訴狀繕本送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款定有明文。本件原告原起訴請求確認系爭社區於109年4月11日召開之第22屆區分所有權人會議（下稱系爭會議）所為之決議無效，嗣變更聲明為系爭會議所為附表一所示之決議應予撤銷，核其變更之請求與原請求之基礎事實同一，與前開規定相符，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：原告為系爭社區區分所有權人，系爭會議開會通知未載明開會議題內容，且未郵寄送達原告之現住地，又系爭會議實際出席人數不足10人，計算出席及同意之區分所有權人數及其區分所有權比例，未將區分所有權人本人與代理

01 人的額數分開計算，亦未扣除區分所有權人區分所有權、專
02 有部分個數超過全部區分所有權、全部專有部分個數總和1/
03 5之部分，及受託人受託之區分所有權、區分所有權人數超
04 過全部區分所有權、區分所有權人數1/5之部分，且熊偉卿
05 當選為前棟管理委員，其取得之31張委託書中卻有11張係後
06 棟區分所有權人出具之委託書，違反系爭規約第7條規定之
07 分棟分配原則，此11張委託書不應列入計算，是系爭會議出
08 席及同意之區分所有權人數及其區分所有權比例，未達出席
09 定額及決議門檻，再系爭會議紀錄僅記載區分所有權人之總
10 數及比例，未記載區分所有權比例，復未郵寄送達原告，違
11 反系爭社區規約（下稱系爭規約）第3條第2款、第7款至
12 第12款規定及公寓大廈管理條例第27條第2項、第3項、第
13 30條第1項、第31條、第32條、第34條第1項規定，另系爭
14 會議選任之第22屆管理委員郭晉承無法人派任書及授權書，
15 亦未出席系爭會議，不具管理委員之資格，不得當選管理委
16 員等語。並聲明：系爭會議所為附表一所示之決議應予撤銷
17 。

18 二、被告則以：附表一編號1、2所示之被告提案內容已自109
19 年4月4日起至開會當日止張貼在系爭社區公告欄公告周知
20 ，而系爭會議開會通知送達原告在系爭社區之住所，由原告
21 同住親屬即原告媳婦簽收，又系爭會議代理出席之受託人合
22 於公寓大廈管理條例受託人資格之規定，亦未有區分所有權
23 人區分所有權、專有部分個數超過全部區分所有權、全部專
24 有部分個數總和1/5，或受託人受託之區分所有權、區分所
25 有權人數超過全部區分所有權、區分所有權人數1/5等情事
26 ，系爭規約復未規定符合受託人資格之人僅能接受同棟區分
27 所有權人之委託，熊偉卿受託代理出席之委託書自得全部列
28 入計算，系爭會議出席及同意之區分所有權人數及其區分所
29 有權比例已達出席定額及決議門檻，再會後被告已將系爭會
30 議紀錄張貼在系爭社區公告欄公告周知，並將系爭會議紀錄
31 投遞區分所有權人信箱或由區分所有權人至被告管理中心領

01 取，另系爭會議選任之管理委員合於系爭規約及公寓大廈管
02 理條例管理委員資格之規定，系爭會議並無違反系爭規約或
03 公寓大廈管理條例等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

04 三、原告主張其為系爭社區區分所有權人，系爭社區於109年4
05 月11日召開系爭會議等事實，業據提出系爭會議開會通知、
06 系爭會議紀錄可稽（見本院卷一第15頁至第21頁），且為被
07 告所不爭執，堪信為真實。

08 四、本院之判斷：

09 (一)觀之系爭會議紀錄（見本院卷一第17頁至第19頁），附表一
10 編號3所示之議題因表決結果不通過而未作成通過之決議，
11 附表一編號4所示之議題並未表決作成決議，附表一編號5
12 所示之議題因提案人當場撤案亦無表決作成決議，此部分並
13 無撤銷之決議標的存在，無從據以撤銷，原告就此訴請撤銷
14 ，顯非有據。

15 (二)原告主張系爭會議開會通知未記載開會議題內容，且未郵寄
16 送達其現住地，違反公寓大廈管理條例第30條第1項、系爭
17 規約第3條第2款、第8款規定，附表一所示之決議應予撤
18 銷有無理由？

19 1.按區分所有權人會議，應由召集人於開會前10日以書面載明
20 開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時
21 會者，得以公告為之；公告期間不得少於2日，公寓大廈管
22 理條例第30條第1項定有明文。系爭規約第3條第2款規定
23 「區分所有權人會議由召集人於開會前10日以書面載明開會
24 內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者
25 ，得以公告欄告知；公告期間不得少於2日」。第3條第8
26 款規定「開會通知之發送，以發送日前10日登錄之區分所有
27 權人名冊為據」（見本院卷一第247頁、第249頁）。而上
28 開規定就開會通知之方式並無明文，本不拘泥於何種方式，
29 解釋上應以開會通知達到各區分所有權人之得支配範圍，而
30 置於各區分所有權人隨時可了解其內容之客觀狀態時，即符
31 合開會通知之旨趣。

01 2.系爭規約第3條第8款規定開會通知之發送以登錄之區分所
02 有權人名冊為據，系爭會議開會通知乃送達區分所有權人名
03 冊登錄之原告住址即位於系爭社區之原告戶籍地，並由住於
04 該處之原告媳婦簽收，有會議通知簽收表可稽（見本院卷一
05 第103頁），且為兩造所不爭執，是系爭會議開會通知既已
06 依區分所有權人名冊登錄之原告住址發送，並由住於該處之
07 原告媳婦收受，已達到原告得支配之範圍，而置於原告隨時
08 可了解其內容之客觀狀態，不論原告媳婦是否轉知或轉送原
09 告，已生合法通知之效力，原告主張系爭會議開會通知未郵
10 寄送達其現住地，違反公寓大廈管理條例第30條第1項、系
11 爭規約第3條第2款、第8款規定，洵非有理。

12 3.系爭會議開會通知已載明附表一編號9所示「選舉第22屆管
13 理委員」之開會內容（見本院卷一第15頁），就此自無違反
14 公寓大廈管理條例第30條第1項、系爭規約第3條第2款規
15 定可言。又考諸公寓大廈管理條例第30條第2項僅就「管理
16 委員之選任事項」明定不得以臨時動議提出，至於管理委員
17 選任事項以外之其他議題，則未禁止以臨時動議提出，而臨
18 時動議本無法事先通知公告，自不因開會通知未載明議題內
19 容而遽認系爭會議之召集程序或決議方法有瑕疵。查系爭會
20 議開會通知固未逐一載明附表一編號1至8所示之議題內容
21 ，然附表一編號1、2所示之被告提案內容自109年4月4
22 日起至系爭會議結束止張貼在系爭社區公佈欄周知等情，業
23 據證人即系爭社區保全廖大毅於本院審理中結證明確（見本
24 院卷二第388頁至第390頁），並有公告照片可查（見本院
25 卷二第303頁至第305頁），足以使區分所有權人於系爭會
26 議開會前得知上開議題內容，且附表一編號1至8所示之議
27 題內容，非屬管理委員之選任事項或系爭規約第3條第3款
28 所定之事項，本得以臨時動議提出，縱開會通知未就此逐一
29 載明議題內容，系爭會議之召集程序或決議方法並無違反法
30 令或系爭規約而應撤銷之情事，不得據之撤銷附表一所示之
31 決議（最高法院109年度台上字第2689號裁定參照）。

01 4.按有瑕疵而得撤銷之股東會決議，經股東會另以相同之決議
02 予以追認時，倘後一決議有效存在，則撤銷前一決議並無實
03 益，如股東提起撤銷前一決議之訴，應認欠缺權利保護要件
04 （最高法院92年度台上字第1043號判決參照）。查系爭社區
05 業於110年4月17日召開第23屆區分所有權人會議就附表一
06 編號1、2所示之議題內容再次作成決議之情，有第23屆區
07 分所有權人會議紀錄、會議簽到表可考（見本院卷三第205
08 頁至第273頁之1），則不論系爭會議作成附表一編號1、
09 2所示之決議有無瑕疵，第23屆區分所有權人會議就相同議
10 題所為之後一決議既有效存在，原告請求撤銷前一決議，即
11 屬欠缺權利保護要件。綜上，原告就此主張，要非有據。

12 (二)原告主張系爭會議出席及同意之區分所有權人數及其區分所
13 有權比例未達出席定額及決議門檻，違反公寓大廈管理條例
14 第27條第2項、第3項、第31條、第32條、系爭規約第3條
15 第9款規定，附表一所示之決議應予撤銷有無理由？

16 1.按區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分
17 所有權人 $\frac{2}{3}$ 以上及其區分所有權比例合計 $\frac{2}{3}$ 以上出席，
18 以出席人數 $\frac{3}{4}$ 以上及其區分所有權比例占出席人數區分所
19 有權 $\frac{3}{4}$ 以上之同意行之，公寓大廈管理條例第31條定有明
20 文。系爭規約第3條第9款規定「區分所有權人會議討論事
21 項，除本規約第3條第3款規定者外，應有區分所有權人過
22 半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過
23 半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數
24 之同意行之」（見本院卷一第249頁）。是關於區分所有權
25 人會議之出席定額及決議門檻，系爭規約第3條9款已另有
26 規定，即得排除公寓大廈管理條例第31條之適用，而優先適
27 用系爭規約第3條第9款所定之出席定額及決議門檻。查附
28 表一所示之決議非系爭規約第3條第3款所定之事項，依系
29 爭規約第3條第9款規定，應有區分所有權人過半數及其區
30 分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區
31 分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成

01 決議。

02 2.按區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書
03 面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或
04 承租人代理出席，公寓大廈管理條例第27條第3項前段著有
05 明文。系爭規約第3條第7款規定「區分所有權得以書面委
06 託他人代理出席。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之
07 出席委託書」（見本院卷一第247頁）。而公寓大廈管理條
08 例第27條第3項前段就受託人資格並無規約得另為規定之例
09 外，則受託人資格自以區分所有權人之配偶、有行為能力之
10 直系血親、其他區分所有權人或承租人為限，始屬適法。再
11 各專有部分之區分所有權人有1表決權。數人共有1專有部
12 分者，該表決權應推由1人行使。區分所有權人會議之出席
13 人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占
14 全部區分所有權1/5以上者，或任一區分所有權人所有之專
15 有部分之個數超過全部專有部分個數總合之1/5以上者，其
16 超過部分不予計算。受託人於受託之區分所有權占全部區分
17 所有權1/5以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區
18 分所有權人數1/5者，其超過部分不予計算，公寓大廈管理
19 條例第27條第1項、第2項、第3項後段分別定有明文。系
20 爭規約第3條第10款規定「第3條第9款區分所有權比例之
21 計算，任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權之
22 1/5以上者，其超過部分不予計算」（見本院卷一第249頁
23 ）。

24 3.按公寓大廈管理條例所稱區分所有權比例，指區分所有權人
25 之專有部分依本條例第56條第3項測繪之面積與公寓大廈專
26 有部分全部面積總和之比。建築物已完成登記者，依登記機
27 關之記載為準。同一區分所有權人有數專有部分者，前項區
28 分所有權比例，應予累計。但於計算區分所有權人會議之比
29 例時，應受本條例第27條第2項規定之限制。本條例所定區
30 分所有權人之人數，其計算方式如下：一、區分所有權已登
31 記者，按其登記人數計算。但數人共有1專有部分者，以1

人計。二、區分所有權未登記者，依本條例第56條第1項圖說之標示，每一專有部分以1人計，公寓大廈管理條例施行細則第2條、第3條規定甚明。查系爭社區建物已完成登記，應以登記之全部專有部分個數總和計算區分所有權人數，及以各區分所有權人之專有部分面積占系爭社區專有部分全部面積總和之比例計算其區分所有權比例。又系爭社區各專有部分登記之區分所有權人，各專有部分登記之專有部分面積即主建物與附屬建物面積，及專有部分全部面積總和如附表二所示，有系爭社區區分所有權建物登記謄本附於謄本卷可參，因系爭社區門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷0弄00號與同弄101號，於108年7月10日合併登記為門牌號碼同弄99號，登記之專有部分個數為1個，有同弄99號建物謄本、建物測量及標示變更登記申請書等登記申請文件可查（見謄本卷第47頁、第629頁至第651頁），是系爭社區區分所有權人數及全部專有部分個數總和為171人/個，專有部分全部面積總和為18777.33m²，而系爭社區任一區分所有權人之專有部分個數未超過全部專有部分個數總和之1/5即34.2個，任一區分所有權人之區分所有權亦未超過全部區分所有權之1/5如附表二、三所示，自無須扣除不予計算。

4.按公寓大廈之區分所有權人如為法人，因法人並無自然實體，自應指派代表人行使權利，即其出席、受託代理出席會議、選任或擔任管理委員並投票表決等，皆應指派代表人為之，該代表人與法人間，乃該代表人受任為法人處理事務，其性質應為民法上之委任，非屬公寓大廈管理條例第27條第3項前段所稱「因故無法出席區分所有權人會議」之情形，此迭經公寓大廈管理條例之主管機關內政部營建署以103年2月10日營署建管字第1032902138號、102年7月15日內授營建管字第1020807662號、95年4月13日台內營字第0950056147號、94年9月14日內授營建管字第0940085942號函釋在案。查系爭社區區分所有權人強鴻開發有限公司（下稱強鴻公司）、健鴻開發有限公司（下稱健鴻公司）、豐盛建業有限

公司（下稱豐盛公司）、威晉開發有限公司（下稱威晉公司）、秦記實業股份有限公司（下稱秦記公司）為法人，分別指派郭建宏、胡妙蓮、郭昭源、熊偉卿、秦萬全為代表人，行使出席系爭會議、投票表決及受其他區分所有權人委託代理出席系爭會議等權利，有法人代表派任書可按（見本院卷三第71頁、第75頁、第79頁、第83頁、第87頁），是各法人代表人郭建宏、胡妙蓮、郭昭源、熊偉卿、秦萬全乃受任為其所代表之法人行使區分所有權人之權利，包括出席系爭會議、投票表決及受其他區分所有權人委託代理出席系爭會議等，且各法人代表人在代表權限範圍內代表所代表之法人出席及受託代理出席系爭會議並投票表決，在法律視為所代表法人本身之行為。

5.系爭會議之出席情形（本人出席、委託代理出席等）如附表二所示，有系爭會議委託書、會議簽到名冊可考（見本院卷一第261頁至第503頁、本院卷二第287頁至第301頁）。茲分述如下：

- ①附表二編號4、30至35、123、148至151、156至159、166所示之法人代表人代表所代表之法人出席系爭會議，視為所代表法人本身出席之行為，而非公寓大廈管理條例第27條第3項前段所定之委託代理出席，自與同條項後段受託人受託之區分所有權比例及區分所有權人數之計算限制無涉。
- ②各法人代表人郭建宏、胡妙蓮、郭昭源乃受任為其所代表之法人行使受其他區分所有權人委託代理出席系爭會議之權利，而附表二編號1、2、5、7、10至14、19至26、29、40、42、50、51、64、65、67、71、73至75、77、78、81、82、84至87、89、95、98至104、106至108、111、112、114、115、117、119、120、124、126、128至131、135至137、164、165所示之區分所有權人書面委託其他區分所有權人強鴻公司、健鴻公司、豐盛公司代理出席系爭會議，並由法人代表人郭建宏、胡妙蓮、郭昭源代表其所代表之強鴻公司、健鴻公司、豐盛公司代理出席系爭會議，

與公寓大廈管理條例第27條第3項前段規定無違。又附表二編號109所示之熊偉卿為系爭社區區分所有權人，秦萬全為附表二編號121、122所示區分所有權人秦張玉華、秦婉珊之配偶、直系血親，有戶籍資料附於限閱卷可佐，是附表二編號36至39、46、52、53、55、60至63、68至70、139、146至147、152至155、161、163、170、171所示之區分所有權人書面委託其他區分所有權人熊偉卿代理出席系爭會議，及附表二編號121、122所示之區分所有權人秦張玉華、秦婉珊書面委託其配偶、直系血親秦萬全代理出席系爭會議，與公寓大廈管理條例第27條第3項前段規定相符。再郭哲惠為附表二編號169所示區分所有權人陳美麗之配偶，有戶籍資料附於限閱卷可查，則附表二編號169所示之區分所有權人陳美麗委託其配偶郭哲惠代理出席系爭會議，與公寓大廈管理條例第27條第3項前段規定相合。另系爭規約並無區分所有權人僅得書面委託同棟區分所有權人代理出席之限制，故受託人僅須符合公寓大廈管理條例第27條第3項前段所定之受託人資格及書面委託要件，即得合法代理出席並表決，不以委託人與受託人為同棟區分所有權人為限，至於系爭規約第7條乃管理委員候選區域劃分之規定，僅有管理委員之選任事項始有該條規定之適用，計算出席之區分所有權人數及其區分所有權比例，以及管理委員選任以外其他事項之同意區分所有權人數及其區分所有權比例時，並無適用該條規定之餘地，是原告主張前棟區分所有權人熊偉卿所取得後棟區分所有權人出具之委託書，違反系爭規約第7條規定，不應列入計算，不足為採。而上揭各受託人受託之區分所有權未超過全部區分所有權 $1/5$ ，受託之區分所有權人數亦未超過區分所有權人數 $1/5$ 即34.2人如附表四所示，自得全數列入計算。

③附表二編號56、57、59所示之區分所有權人書面委託非屬其配偶或直系血親亦不具區分所有權人或承租人身分之郭哲惠代理出席系爭會議，與公寓大廈管理條例第27條第3項前段

規定有違，又附表二編號54、134所示之委託書，非由登記之區分所有權人出具，與公寓大廈管理條例第27條第3項前段規定不合，不生合法委託之效力，不應列入計算，另附表二編號41所示由原告媳婦簽署原告姓名出具之委託書，亦不列入計算。

6. 綜上，剔除不應列入計算之部分，系爭會議出席之區分所有權人數為116人及其區分所有權比例為68%如附表二所示，已過半數而達出席定額，又依系爭會議紀錄，附表一編號1、2、6至8所示之決議，出席之區分所有權人僅有1表決權棄權，其餘均表決同意，同意之區分所有權人數及其區分所有權比例已過半數而達決議門檻，與系爭規約第3條第9款規定之出席定額及決議門檻相符，並無決議方法違反法令或規約等得撤銷之事由存在，不得撤銷附表一所示之決議，原告就此主張，咸非有理。此外，公寓大廈管理條例第32條係假決議之規定，系爭會議並非依該規定作成假決議，自無違反該規定之問題，原告主張容有誤會。

(四) 原告主張系爭會議紀錄未記載區分所有權比例，違反系爭規約第3條第12款規定，系爭決議應予撤銷有無理由？

1. 系爭規約第3條第12款規定「會議記錄應包含下列內容：(二)出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例」（見本院卷一第249頁）。

2. 系爭決議係有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議，合於系爭規約第3條第9款規定，並無決議方法違反法令或規約之處。至於系爭會議紀錄未記載區分所有權比例固與系爭規約第3條第12款規定有間，惟僅屬紀錄瑕疵，非決議違反法令或規約，不得據為撤銷附表一所示之決議（最高法院109年度台上字第2689號裁定參照），原告就此主張，殊非有據。

(五) 原告主張系爭會議紀錄未送達原告，違反公寓大廈管理條例第34條第1項、系爭規約第3條第11款規定，系爭決議應予

01 撤銷有無理由？

02 1.按區分所有權人會議應作成會議紀錄，載明開會經過及決議
03 事項，由主席簽名，於會後15日內送達各區分所有權人並公
04 告之，公寓大廈管理條例第34條第1項定有明文。系爭規約
05 第3條第11款亦規定「區分所有權人會議之決議事項，應作
06 成會議紀錄，由主席簽名，於會後15日內送達各區分所有權
07 人並公告之」（見本院卷一第249頁）。揆之公寓大廈管理
08 條例第34條第1項立法理由為「規定區分所有權人會議之會
09 議紀錄作成方式及送達公告，以為權益依憑」，而系爭規約
10 第3條第11款與公寓大廈管理條例第34條第1項用語一致，
11 則公寓大廈管理條例第34條第1項、系爭規約第3條第11款
12 之規範目的應相同，即係以主席簽名及送達各區分所有權人
13 及公告為權益依憑，非以之為區分所有權人會議決議之成立
14 或生效要件，故區分所有權人會議決議之效力自不因會議紀
15 錄未送達各區分所有權人而受影響，且非決議方法違法，不
16 得據以撤銷區分所有權人會議決議（最高法院109年度台上
17 字第2689號裁定參照）。

18 2.原告主張系爭會議紀錄未送達原告縱屬實，而與公寓大廈管
19 理條例第34條第1項、系爭規約第3條第11款規定有間，對
20 於系爭決議之效力仍不生影響，亦非決議方法違反法令或規
21 約，不得據之撤銷附表一所示之決議，原告就此主張，容非
22 有理。

23 (六)原告主張郭晉承不具管理委員之資格，選舉第22屆管理委員
24 之決議應予撤銷有無理由？

25 1.系爭規約第6條委員候選人資格規定「一、以戶為一被選單
26 位，本大廈區分所有權人或住戶得為候選人。二、候選人應
27 為年滿20歲具有事務處理能力之人」（見本院卷一第249頁
28 ）。

29 2.查健鴻公司為系爭社區同弄79號建物之區分所有權人，其指
30 派郭晉承為代表人，行使其被選任為管理委員及擔任管理委
31 員之權利，有法人派任同意書可憑（見本院卷三第431頁）

，則代表人郭晉承受任為其所代表之健鴻公司行使被選任為管理委員及擔任管理委員之權利，在法律上視為所代表之健鴻公司本身之行為，符合系爭規約第6條管理委員資格之規定，並無違反法令或規約之瑕疵，原告就此主張，難認有據。

五、綜上所述，原告請求撤銷系爭會議所為附表一所示之決議，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌後與判決之結果不生影響，爰不一一論列。

據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條，判決如主文。

中華民國 110 年 10 月 22 日
民事第六庭 法官 陳佳君

以上正本係照原本做成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 110 年 10 月 22 日
書記官 李淑卿

附表一

編號	案由/議題	議題說明/決議/選舉結果
1	施工保證金及清潔費討論	說明：1.以往住戶房子施工時，施工廠商須繳納保證金三萬元，清潔費是從第二個月開始扣款，將會造成社區須負擔第一個月廠商使用電梯電費及維護污染環境的清潔，故提案區分所有權人會議變更收費方式如下。

(續上頁)

		2.住戶裝潢保證金改為五萬元，清潔費從施工第一天起算每日收取兩百元清潔費直到完工日為止，遇假日禁止施工時不收取清潔費。從管委會決議日起開始實施，本案送區分所有權人會議追認。
		決議：依說明本案決議追認通過。 表決：本案決議追認通過
2	區分所有權人會議提案提高管理費及車位清潔費一案	說明：1.社區已逾二十餘年，所有公共設施已逐漸老舊，功能亦無法正常運作，社區基金也開始慢慢減少，如不事先預防，社區將會因基金不足而無法運作。所以在區分所有權人會議上提案增加管理費收入。提案內容如下所示。 2.若本社區之銀行存款總計數低於1500萬時，開始調高管理費每坪每月加收10元，汽車停車位清潔費每位每月加收50元，直到本社區之銀行存款總計數升至2500萬時，再考慮停止前述加收管理費之規定，本案授權管委會依當時的財務狀況決定是否調整。
		決議：如說明所示照案決議通過。 表決：本案決議通過。
3	反對大樓調漲	說明：大樓還有基金1500多萬，此時還需

(續 上 頁)

	管 理 費 案	要 每 坪 調 高 10 元， 是 非 常 不 合 理 的。 。
		決 議： 依 照 第 二 項 議 題 決 議， 本 案 決 議 不 通 過。 表 決： 本 案 決 議 不 通 過
4	社 區 公 告 不 明 顯	說 明： 管 委 會 通 知 貼 在 佈 告 欄 處， 很 多 住 戶 都 不 知 道 甯？（ 大 家 上 班， 上 上 下 下， 不 會 注 意 到 呀！ ） 更 何 況 密 密 麻 麻 小 字， 真 的 要 看 還 需 花 時 間 細 讀 才 能 明 白。
		主 席 裁 示： 住 戶 如 因 公 告 之 文 件 字 體 太 小， 可 向 管 理 中 心 申 請 影 本， 但 只 限 住 戶 有 權 申 請。
5	B5 三 層 式 機 械 停 車 位 原 始 設 定 案	說 明： 社 區 於 87 年 啟 用， 法 規 制 訂 於 93 年， 所 以 機 械 式 車 位 是 合 乎 當 時 建 築 規 定， 如 要 更 改 高 度， 廠 商 表 示 可 施 做， 但 需 自 費 約 六 萬 元 左 右。
		決 議： 因 本 案 涉 住 戶 間 私 權 問 題 非 公 共 事 務。 住 戶 當 場 撤 案， 改 由 總 幹 事 協 助 協 調 相 關 區 權 人 自 行 解 決。
6	防 疫 規 定	說 明： 新 冠 肺 炎 疫 情 期 限， 建 議 暫 停 外 送 業 者 進 入 社 區， 以 維 護 住 民 健 康 及 安 全。

(續 上 頁)

		決 議：本 議 題 授 權 管 委 會 討 論 相 關 規 定 及 實 施 辦 法。 表 決：本 案 決 議 通 過。
7	停 車 場 地 面 整 修	說 明：停 車 場 地 面 多 處 嚴 重 破 碎，建 議 修 補。 決 議：交 由 管 委 會 討 論，並 邀 請 張 正 明 先 生 與 會 說 明。 表 決：本 案 決 議 通 過。
8	臨 時 動 議：增 設 雨 水 回 收 桶	說 明：昕 隆 機 電 現 場 說 明。 決 議：授 權 管 委 會 討 論 決 議。 表 決：本 案 決 議 通 過。
9	選 舉 第 22 屆 管 理 委 員	選 舉 結 果： 1. 商 場 管 理 委 員： 強 鴻 公 司 代 表：郭 建 宏 8 票、郭 晉 承 6 票、郭 晉 豪 6 票，共 3 名 正 取。 2. 前 棟 管 理 委 員： 健 鴻 公 司 代 表：郭 昭 源 13 票、威 晉 公 司 代 表：胡 妙 蓮 13 票、熊 偉 卿 13 票、豐 盛 公 司 代 表：郭 俊 良 13 票，共 4 名 正 取。 3. 後 棟 管 理 委 員： 郭 哲 惠 13 票、秦 萬 全 13 票、楊 秉 樺 11 票、蔡 賢 義 13 票，共 4 名 正 取。