

桂花鄉大樓第八屆 104 年 3 月份臨時委員會會議記錄

日期：104 年 3 月 20 日（星期五）晚上 07：30

地點：二樓電腦教室

主席：郭姪姪(召集人)

實到委員：方文莉、陳玉玲、張財源、文長江、林詩靜

請假委員：

應到人數：9 人 實到人數：6 人 請假：3 人

記錄：陳耀椿、陳美芬 列席人員：E-1-7 馮先生

壹、主席宣布開會：實到 6 人，超過半數，宣佈開會。

貳、主席報告：略

參、議題研討：

提案一：修訂版『住戶手冊』內容相關事宜研討。 提案人：管委會

決議：大樓『住戶手冊』已由管委會委員們經過 5 次修訂完成，目前已上網公告讓住戶提供更好意見，預定 4 月初開始彙集各方意見，預定於 6 月區分所有權人大會提案後開始實施。(修訂『住戶手冊』工作管制表：初稿、供覽閱、住戶反映意見、彙集各方意見、區大提案通過)

表決：6 票贊成，委託 3 票贊成，全數通過；(一)『住戶手冊』紙本一份放置保全櫃台供住戶覽閱。①修訂版②PO 上桂花鄉網站公告(二)修訂版『住戶手冊』進度表亦公告於公佈欄。

提案二：『訴訟費用支付』與聘法律顧問相關事宜研討。 提案人：管委會

決議：馮先生表述個人意見：

一、關於我與劉必成先生等人訴訟案件，雖然管委會在去年區大修改規約(民 103.6.20)(如附件)我個人針對『法律不溯及既往』提出質疑？

1. 此案件提告時間：102 年 7 月 22 日(刑事)
2. 桂花鄉社區提出區大會議通過修改規約時間：103 年 6 月 20 日
3. 判決不起訴處分書：民 103 年 12 月 25 日

二、1. 如果管委會決議付 50,000 元訴訟律師費用予劉必成先生等；則我將持此一新證據，重新提告劉必成等 7 人。

2. 待重新提告案，勝訴後；再提告第八屆管委會同意付律師費的委員，提出賠償分攤伍萬元律師費，還給社區。

討論：

首先由列席住戶 E-1-7 馮先生陳述個人對『訴訟費用支付』意見後，委員會經討論，再請益律師相關疑點，將本案轉送第九屆區分所有權人大會討論，由區大表決後是？否？必要付出該款。

由於長期訴訟困擾社區，擬聘法律顧問，由裘佩恩律師、王朝揚律師二選一，近日將分別拜訪二位律師洽談細節問題。

表決：6 票贊成，委託 3 票贊成，全數通過。

提案三：社區中庭狗排泄物處理及 D 棟頂樓防水防漏事宜研討。

提案人：管委會

決議：(一)社區中庭狗排泄物處理，將加裝 2 具監視器嚴密監控，及製作警語提醒住戶『溜狗不留便、隨時清狗便』、『請勿讓你的愛犬在此大小便』…等，共同維護整潔家園。

(二)A 棟後方與 B 棟之間巷道，有住戶會從上方傾倒垃圾下來，此風不可長危害公共衛生，宜加強宣導或防範。

另 D 棟頂樓防水層破損，造成 14 樓住戶兩季來臨時，飽受漏水之苦；目前已找 2 家廠商完成估價，為求公正將再尋找第三家廠商比價。

表決：6 票贊成，委託 3 票贊成，全數通過。

提案四：游泳池鍋爐間相關事宜研討。

提案人：管委會

決議：游泳池鍋爐間，目前已找 6 家廠商詢價議價，內部各項設備移出、復原雖找 2 家議完價，因價差太大，將再尋找第三家廠商比價。

表決：須找出同項目施工比價…儘快施工。6 票贊成，委託 3 票贊成，全數通過。

提案五：大樓『E 棟地下室損壞機械車位』相關問題研討。

提案人：管委會

決議：原廠商『日顯機械』維修車台報價太高，已另找 2 家廠商報價，因涉及與原廠商合約於 106 年 6 月才到期，故本案目前先進行訪價、議價、防漏階段評估作為，俟 106 年初再擇一優良廠商。

表決：6 票贊成，委託 3 票贊成，全數通過。

提案六：社區頂樓加裝『曬衣鐵鏈』事宜研論。

提案人：管委會

決議：有 A 棟住戶反映：大樓頂樓『曬衣鐵鏈』不足，建議增加鐵鏈數量；經全面清查社區頂樓『曬衣鐵鏈』數量，目前除了 B 棟 9 條外，其餘各棟均 8 條，為考量安全及大樓頂樓不鼓勵住戶上頂樓曬衣服原則，先裝 A 棟 3 條『曬衣鐵鏈』因應需求，其餘各棟暫不架設。

表決：6 票贊成，委託 3 票贊成，全數通過。

提案七：停放社區地下室機車(腳踏車)保管權責事宜研討。

提案人：管委會

決議：本社區大樓地下室機車位共有 219 個(腳踏車位數量不限制)，每年 3 月中旬抽籤，4 月 1 日正式簽約生效日至隔年 3 月 31 日止，管理清潔費 1 年 1000 元(腳踏車費 300 元)。

社區大樓只提供車位停放車輛，不負遺失、損壞賠償之責；若有遺失，請速(當天)至管理室回報，將協助調閱監視器協尋。

對未繳管理費腳踏車違規停車處理，待諮詢法律顧問後，將條文納入規約後依法處理。

表決：6 票贊成，委託 3 票贊成，全數通過。

肆、臨時動議：

提案一、政府抗旱社區因應措施。

提案人：管委會

決議：為因應全省嚴重缺水問題，本季社區水塔清洗暫停一次；為配合市政府政策加強宣導節約用水，俱樂部泳池蒸氣室、烤箱室將管制使用。

表決：6 票贊成，委託 3 票贊成，全數通過。

提案二、俱樂部 VIP 套房出租問題相關事宜研討。

提案人：管委會

決議：目前有住戶通報國稅局檢舉本社區有營業行為…所以從 4 月 6 日起，VIP 停止住宿，俟國稅局釐清事實後，再決定開放與否？

表決：6 票贊成，委託 3 票贊成，全數通過。

提案三、電影讀書會參加人數過少因應節約資源：每週日參加人數常常僅有二、三人而已，取消週日電影讀書會，每週只開放週五、週六時段並公告。

提案人：文康委員

附議人：安全委員

表決：6 票贊成，委託 3 票贊成，全數通過。

陸、主席結論：管委會委員皆是無給職，為社區服務，以多數人公共利益為懷，莫不殫精竭慮、勞心勞力，沒有完美只有更好…如今我們是個高保值性的社區；有信件、包裹 e 化、300M 光纖網路的建置、公設全面 LED 燈具的裝設及俱樂部設施等。希望多給予尊重、支持與鼓勵，更盼大家來關心社區的事事物物！

柒、下次開會時間： 年 月 日。

桂花鄉大樓管理委員會 敬上 104/3/20

鄭好好
3/25

第八屆第二次區分所有權人大會會議記錄

103.6.21

肆、討論提案：

提案一：管理委員因執行職務，而遭致訴訟所生之訴訟費用，應如何處理。

提案人：B-14-10 劉必成

附議人：B-14-7 陳麗萍

說明：規約增修條文：

管理委員會之委員因參與本大樓公共事務，因而被本大樓住戶提告時，不論民事事件或刑事案件，得自行支付律師費用，待委員獲勝訴判決確定後，可檢具相關判決書、不起訴處分書等文件及支出證明，向管理委員會申請所

支付之律師費用，採實支實付方式，但每一審級以新台幣陸萬元為上限。委員對住戶提告或委員間相互提告時，均不適用本條款。

決議：(重新清點現場報到人數 363 戶)

一、同意規約增修條文 230 票，超過半數 183 票，通過。

二、住戶劉先生所提之條文，保留下次區大討論議決目前的案子也列入其中。

三、規約增修條文：

管理委員會之委員因參與本大樓公共事務，因而被本大樓住戶提告時，不論民事事件或刑事案件，得自行支付律師費用，待委員獲勝訴判決確定後，可檢具相關判決書、不起訴處分書等文件及支出證明，向管理委員會申請所支付之律師費用，採實支實付方式，但每一審級以新台幣陸萬元為上限。委員對住戶提告或委員間相互提告時，均不適用本條款。

提案二：但無提案且不明出口和刑。