



# 區分所有權人會議 之籌備及會議規範



臺北市建築管理工程處  
撰稿人:洪德豪 總工程司  
主講人:林祥清

# 簡報大綱

- 1 區分所有權人會議召集及籌備流程
- 2 區分所有權人會議之權責及相關規範
- 3 社區自治規約之訂定、效力及應用



# 1

## 區分所有權人會議 之召集及籌備流程

# 區分所有權人會議召集人之推選程序

- 老舊公寓大廈尚未成立管理組織時，應由2名以上區分所有權人互推1人擔任召集人。
  - (一)須由2人以上以書面推選。
  - (二)於明顯處公告10日後生效。
  - (三)數人受推選時，以較多人推選者任之。
  - (四)人數相同時，以區分所有權比例合計較多者任之。
  - (五)召集人推選程序，得以規約另行規定。

【公寓25、細則7】



# 區分所有權人會議召集人之推舉及會議通知

## 公告

本社區（臺北市○○路○段○號等共○○戶）為符合公寓大廈管理條例第29條規定成立管理委員會或推選管理負責人，實有召開區分所有權人會議之必要，茲依該條例第55條及其施行細則第7條規定，推舉陳○○君為區分所有權人會議之召集人。推舉人表列如下：

序號	門牌地址	區分所有權人姓名	簽名或蓋章
1			
2			
3			

中華民國○年○月○日

## ○○公寓大廈

### 區分所有權人會議通知單

開會時間：

開會地點：

討論議案：（會議資料詳附件）

- 一、議決社區規約
- 二、選任管理委員或管理負責人
- 三、○○○○

召集人 陳○○

中華民國○年○月○日

# 老舊公寓大廈區分所有權人會議程序

開會議案：社區規約、選任管理委員、辦理耐震能力評估

召集人於開會前十日以  
書面通知區分所有權人

及權數達三分之二以上  
區分所有權人出席人數

及權數達四分之三以上  
區分所有權人決議人數

作成會議紀錄主席簽名  
開會經過及決議事項應

內送達各區權人並公告  
會議紀錄於會後十五日

託書應交由管委會保存  
會議紀錄、簽名簿及委

出席人數及權數未達規約規定數額者，召集人得對同一議案重新召集會議

【公寓30、31、34】

# 區分所有權人會議重新再議程序

書面通知區分所有權人  
召集人於開會前十日以

及區分所有權達五分之一以上出席  
區分所有權人三人並五分之一以上

數及權數過半數以上同意作成決議  
區分所有權人之決議，應有出席人

五日內送達全體區分所有權人  
該決議之會議紀錄應於會後十

表示反對意見者，該決議視為成立  
七日內未有過半以上區權人以書面

主席應於會議決議成立後十日內以  
書面送達全體區分所有權人並公告

## 附件6-1 重新再議之決議成立公告

### \_\_\_\_\_公寓大廈（社區） 重新召集區分所有權人會議決議成立公告

公告日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

公告文號：\_\_\_\_\_字\_\_\_\_\_號

- 一、本公寓大廈（社區）於\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日召集區分所有權人會議因  
未達定額或未獲致決議，復於\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日依公寓大廈管理條例第三十二條第一項之規定，就同一議案重新召集區分所有權人會議，經達法定數額作成決議事項，先予敘明。
- 二、上開會議之會議紀錄，業依同條例第三十四條第一項規定，於會後十五日（\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日）內送達各區分所有權人並公告之，經逾七日尚無超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數以上，以書面表示反對意見，該次會議之決議視為成立，特此公告。
- 三、本公告之內容如有不實，概由本人依法負責。

\_\_\_\_\_公寓大廈管理委員會(管理負責人)

主任委員(管理負責人)\_\_\_\_\_（簽章）

## 附件6-2 會議決議反對意見統計表

### \_\_\_\_\_公寓大廈（社區） 重新召集區分所有權人會議決議反對意見統計表

本公寓大廈區分所有權人人數計\_\_\_\_人，區分所有權比例計\_\_\_\_；以書面表示反對意見之區分所有權人人數合計\_\_\_\_人，其區分所有權比例合計\_\_\_\_%

未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數，決議成立。

已超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數，決議不成立。

統計期間：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

書面表示反對意見 序號	區分所有權人姓名	區分所有權比例
合計		

第\_\_\_\_頁，共\_\_\_\_頁

附註：

- 1.重新召集區分所有權人會議之會議紀錄應於十五天內送達各區分所有權人。
- 2.各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。
- 3.書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。

本統計表之內容如有不實，概由本人依法負責。

\_\_\_\_\_公寓大廈管理委員會(管理負責人)

主任委員(管理負責人)\_\_\_\_\_（簽章）



# 公寓大廈管理報備事項處理原則

內政部104.6.15台內營字第1040807592號令修正發布

## 制式表單格式

- 附件一：申請報備書
- 附件一之一：申請報備檢查表
- 附件二：區分所有權人名冊
- 附件三：區分所有權人會議紀錄
- 附件三之一：區分所有權人會議出席人員名冊（簽到簿）
- 附件四：推選管理負責人公告
- 附件五：公寓大廈共用部分變更或設置限制規定
- 附件六：公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交表
- 附件六之一：重新召集區分所有權人會議決議成立公告
- 附件六之二：重新召集區分所有權人會議決議反對意見統計表
- 附件七：報備證明
- 附件七之一：第一次管理組織報備案件資料彙整表

# 2

## 區分所有權人會議 之權責及相關規範

# 代理出席區分所有權人會議之規定

## 【公寓第27條第3項】

- 區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席.....。

配偶

承租人

直系血親

他戶屋主



# ○○公寓大廈 區分所有權人會議通知單

開會時間：

開會地點：

討論議案：（會議資料詳附件）

- 一、議決社區規約
- 二、選任管理委員或管理負責人
- 三、辦理建築物耐震能力評估

召集人 陳○○

中華民國○年○月○日

●備註：

依「公寓大廈管理條例」第27條第3項規定，區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席。

## 會議出席委託書

致○○公寓大廈區分所有權人會議

有關本公寓大廈預定於○年○月○日舉行區分所有權人會議，本人僅委託○○○先生(女士)出席，並於區分所有權人會議中行使各項本人應有之權利。

區分所有標的物標示門牌地址：

臺北市○○路○段○巷○號○樓之○

委託人姓名：\_\_\_\_\_ (簽章)

代理人姓名：\_\_\_\_\_ (簽章)

委託人與代理人之關係勾選如下，如有不實，應由當事人依法負其責任：

- 配偶
- 直系血親
- 其他區分所有權人
- 承租人

中華民國○年○月○日

# 區分所有權人會議的出席與表決

## 一戶 一權

【公寓27】

每戶之區分所有權人有一表決權

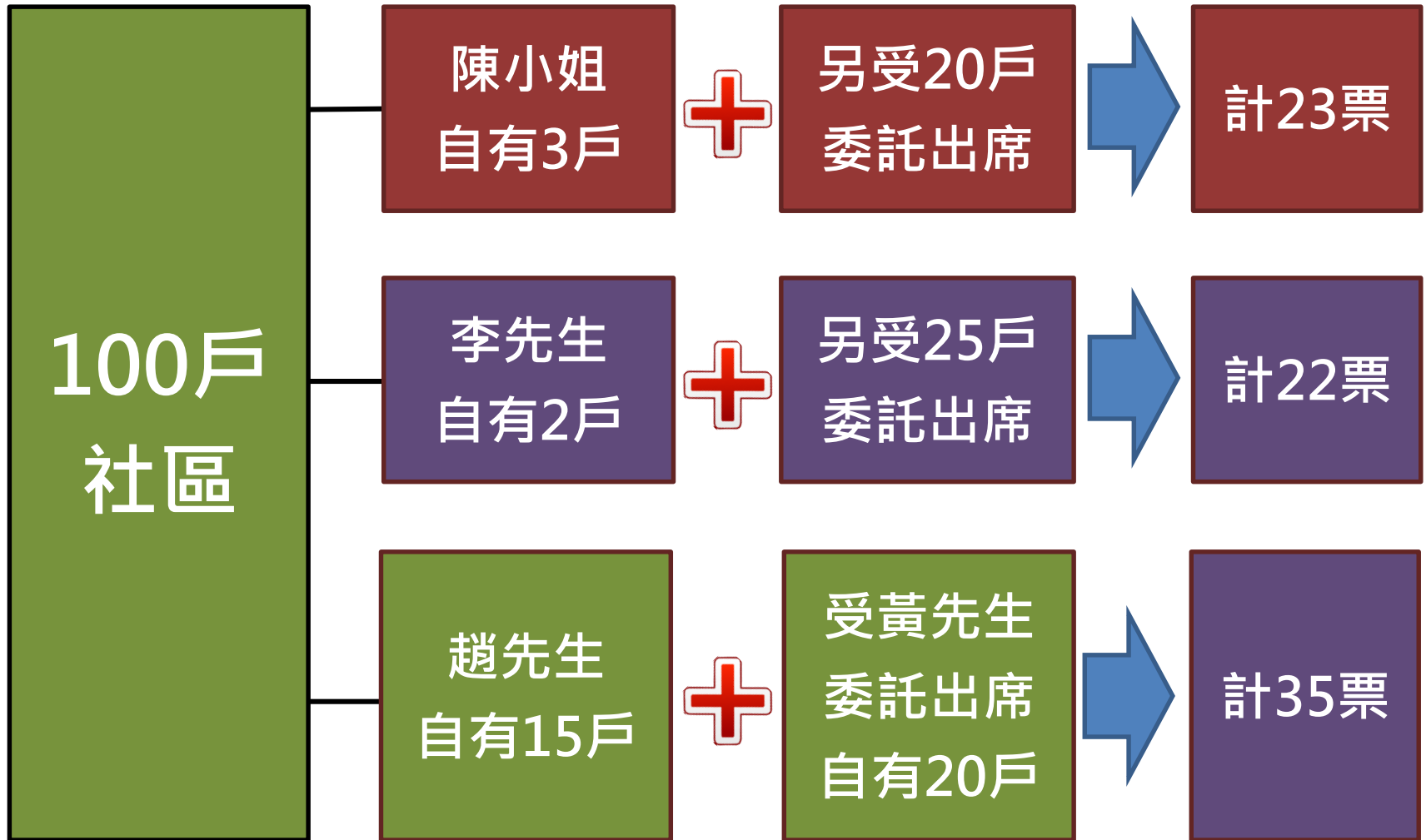
數人共有一戶時，應推由一人行使

超過總數五分之一部分不予計算

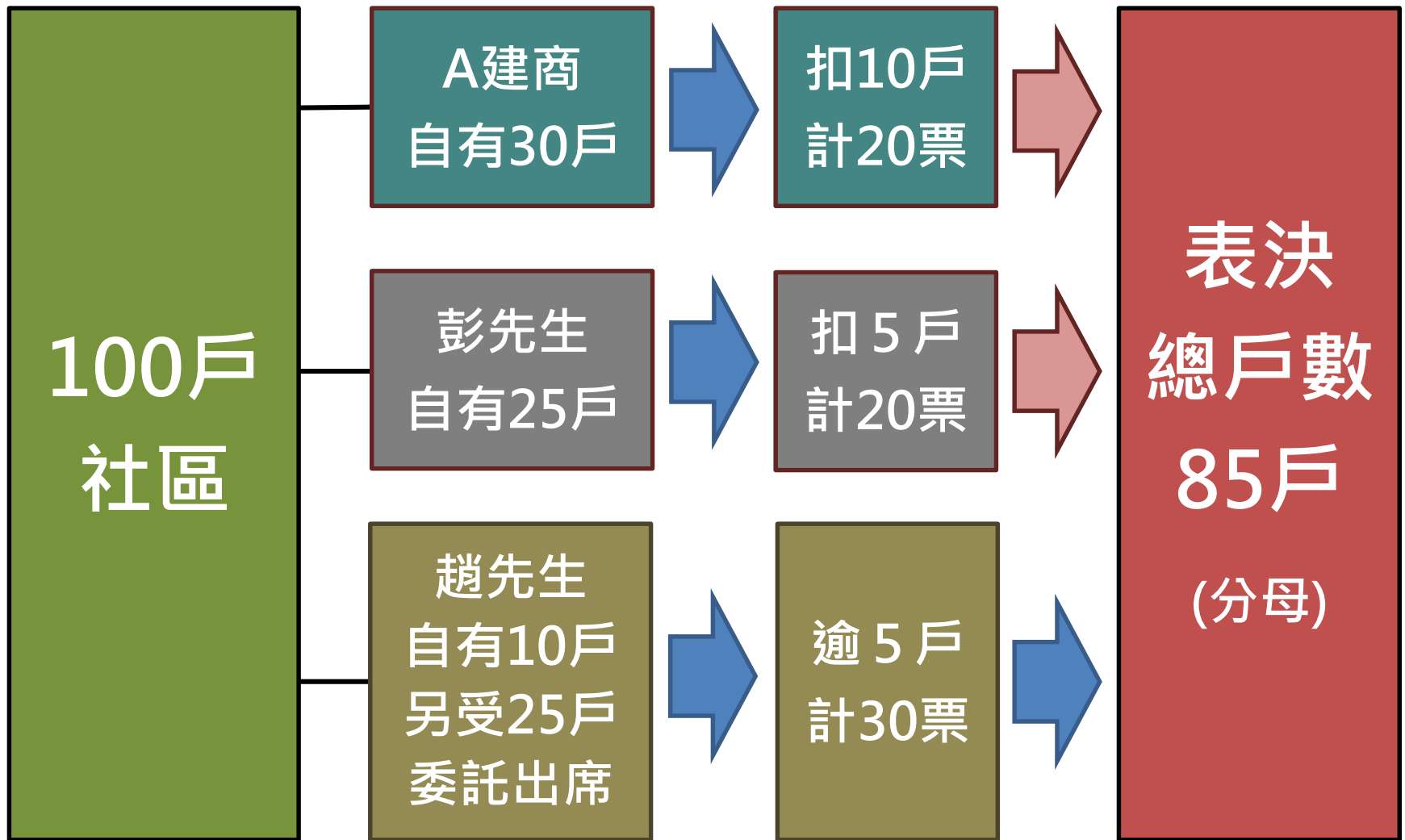
計算出席及表決之人數及產權比例

表決應正反兩面俱呈 (會議規範57)

# 區分所有權人會議的出席與表決



# 區分所有權人會議的出席與表決



# 區分所有權人會議的出席與表決

一戶一票

計算專有產權比例



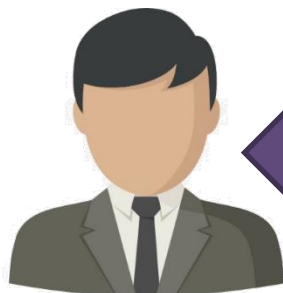
賈小姐  
1戶30坪  
計1票

管理費  
1500元/月



陳先生  
1戶60坪  
計1票

管理費  
3000元/月



江先生  
2戶各15坪  
計2票

管理費  
1500元/月



# 區分所有權人會議的出席與表決

○○教戰  
秘笈寶典



單本定價500元

100本優惠價300元

正反兩面俱呈

參訓學員100人

同意  
42  
人

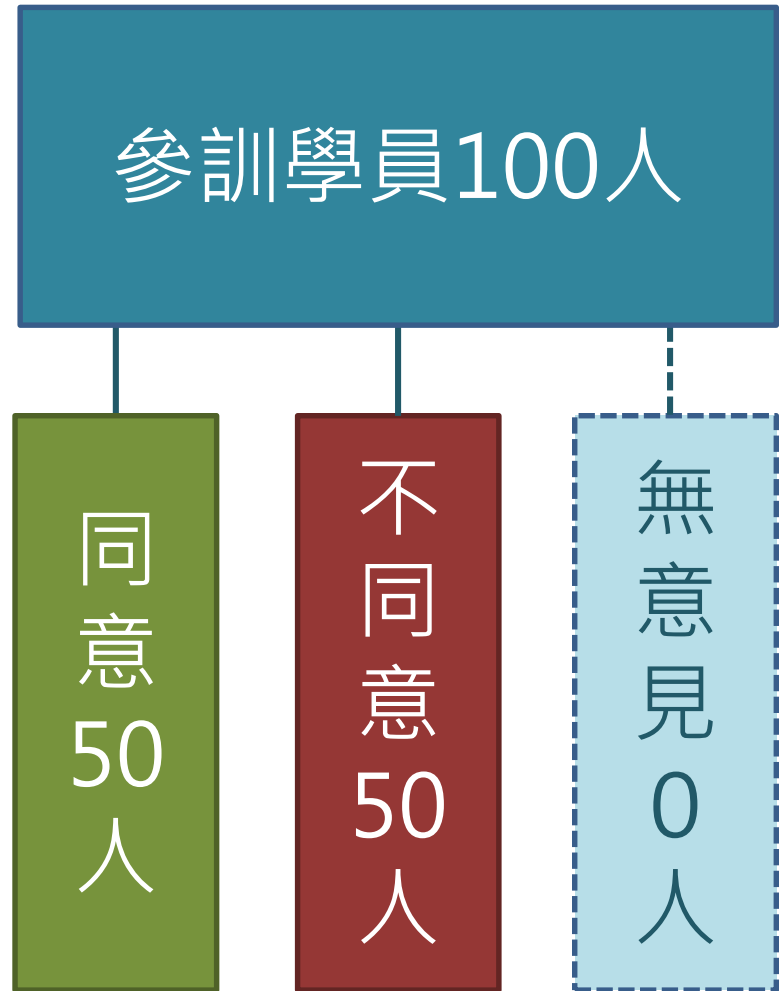
不同意  
30  
人

無意見  
28  
人

# 區分所有權人會議的出席與表決

## 會議規範第19條（主席表決權）

- 主席以不參與表決為原則。
- 議案表決可否同數時，得加入可方使其通過；或不加入，而使其否決。但有特別規定之表決人數者，從其規定。
- 主席於議案之表決，可決與否決相差一票時，得參加少數方面，使成同數以否定之。
- 主席於議案可決，有特別規定之額數者，如相差一票，即達規定額數時，得參加一票使其通過，或不參加使其否決。



# 區分所有權人會議的出席與表決

## 一戶 一權

【公寓27】

每戶之區分所有權人有一表決權

數人共有一戶時，應推由一人行使

超過總數五分之一部分不予計算

計算出席及表決之人數及產權比例

表決應正反兩面俱呈 (會議規範57)

# 區分所有權人會議的出席與表決

## 業務登載不實罪

【刑法215】

- 從事業務之人，明知為不實之事項，而登載於其業務上作成之文書，足以生損害於公眾或他人者，處三年以下有期徒刑、拘役或一萬五千元以下罰金。

## 偽造私文書罪

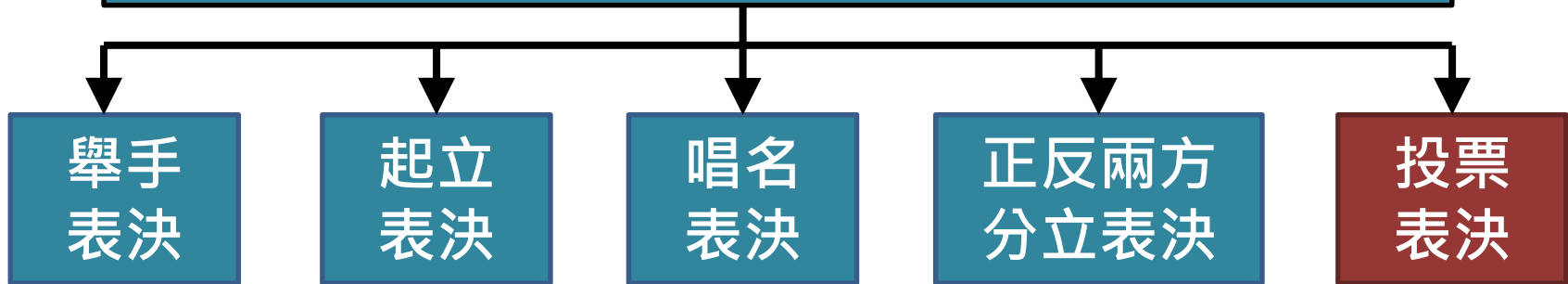
【刑法210】

- 偽造、變造私文書，足生損害於公眾或他人者，處五年以下有期徒刑。



# 區分所有權人會議之表決方式

## 一般會議之表決方式【會議規範55】



- **投票表決**，除對人之表決應採無記名投票外，對事之表決，以記名投票表示負責為原則。



# 選舉投票方式

- 選舉得採單記法、全額連記法或限制連記法。除各該會議另有規定外，一次選舉名額在二名以上者以採連記法為原則；在三名以上者，得採限制連記法，其連記額數以應選出人總額之過半數為原則。(會議規範94)
- 選舉以得票比較多數者為當選，票數相同時，以抽籤定之。如各該會議另有規定者，從其規定。(會議規範95)
- 選舉名額及候選人均為一人時，仍應投票或舉手表決。前項投票或舉手表決，應就贊成與反對兩面行之，如反對者為多數，應另提候選人，重新選舉。當選額數另有特別規定者，從其規定。(會議規範96)

# 區分所有權人會議多數暴力之禁止【公寓33】

## 區權會議決議事項

將專有部分經依區分所有權人會議約定為約定共用部分

應經該專有部分區分所有權人同意

已依法納入規約或房屋買賣當時已約定專用部分變更

應經使用該約定專用部分之區權人同意

公寓大廈外牆面、樓頂平臺，設置廣告物、無線電基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為

設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意

# 3

## 社區自治規約 訂定、效力及應用



# 規約之定義【公寓3】

一 公寓大廈**區分所有權人**

二 為**增進**共同利益

三 **確保**良好生活環境

四 經**區分所有權人會議**決議

五 **共同遵守事項**



社區  
規約



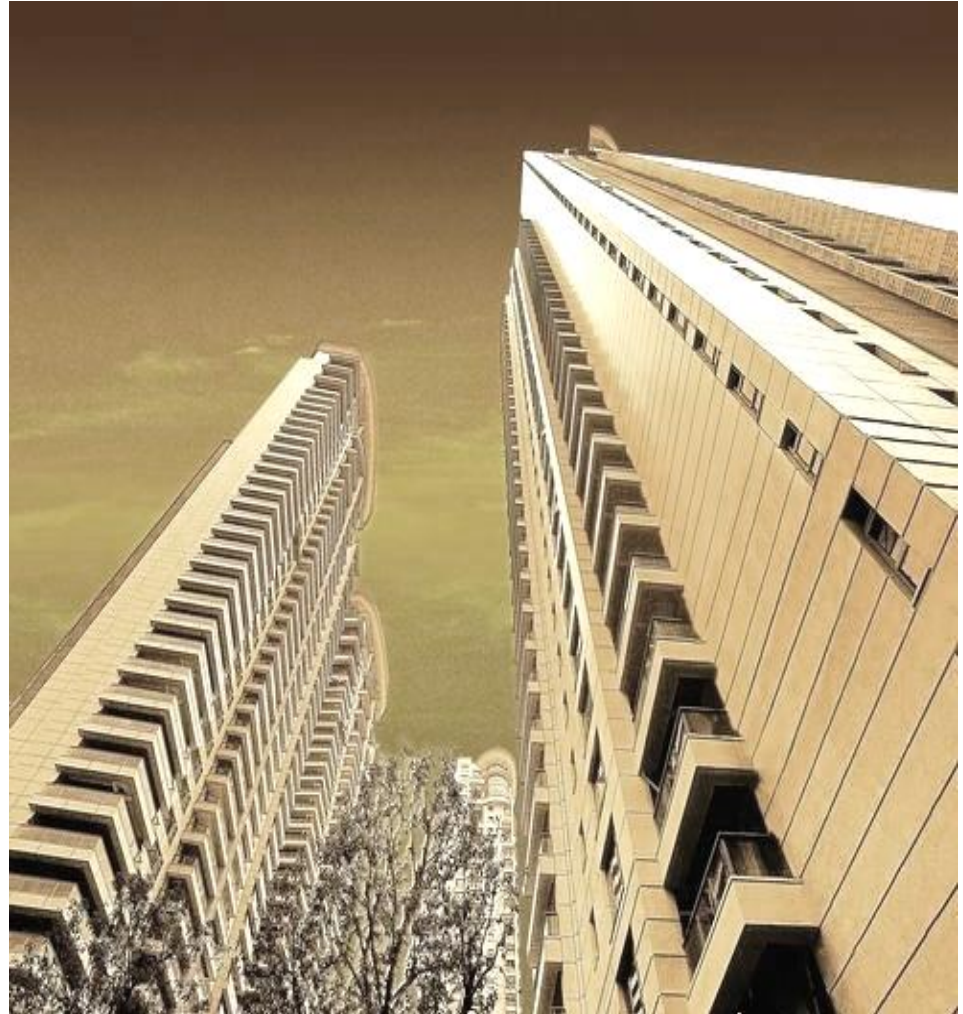
# 規約之效力

## ● 約束對象：

區分所有權人、住戶、無權占有人、繼受人。

## ● 約束標的：

建築基地、建築物及附屬設施設備。



# 規約可載明事項

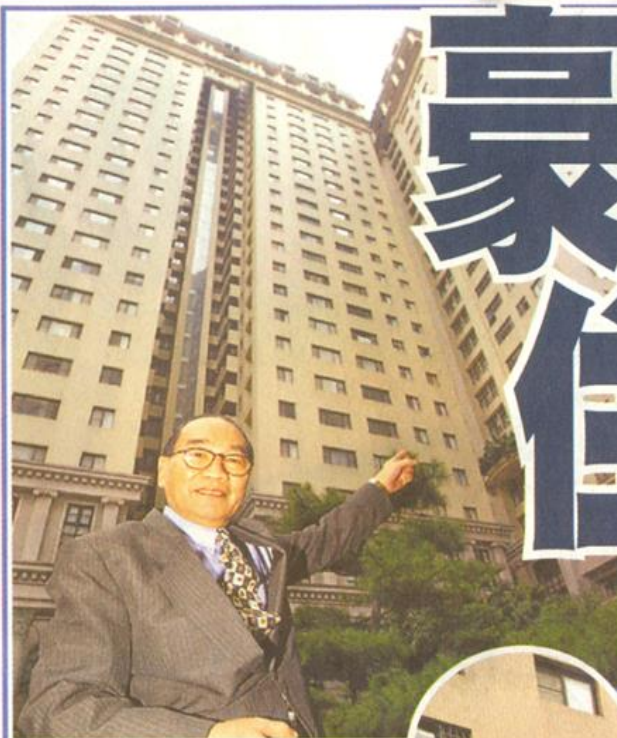
## ● 公寓大廈管理條例 第23條第1項

有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之。



# 豪宅擅裝鐵窗 住戶違約要拆

## 「只為保護孩子 對司法很失望」



■上河圖社區管委會副主委范孝慈指著大樓說，裝鐵窗住戶（圓圖）都已同意拆除，僅剩兩家因出國等因素暫緩拆除。朱有平攝



■住戶表示，窗戶與地板只有八十公分高，易有危險。余思維攝

### 改大廈顏色可罰20萬

根據去年底修正公布的《公寓大廈管理條例》第8條規定，住戶不得擅自變更大廈構造、顏色、使用目的、設置廣告物等；違者可由直轄市、縣（市）主管機關處以四萬至二十萬元罰鍰。

律師蔡茂松表示，住戶必須遵守大樓管委會規定；若無管委會，如曾集體決議，住戶也須遵守。

報你知

### 管委會責住戶沒看契約

但該社區管委會副主委范孝慈則說：「不得裝設鐵窗的規定在契約和社區規約都有很清楚的記載。」根據上河圖社區規約第三條規定「公寓大廈外牆面為共同部分，由全體所有權人及住戶共同使用，非經規約或所有權人決議，不得懸掛或設置廣告物。」法官審理後認為，社區規約清楚規定住戶不得破壞大廈外牆，高樓住戶如認為有安全需要必須裝設鐵窗，可先經區分所有權人會議通過同意後再裝設。

律師張權則表示，近年新推出的大樓住宅，幾乎都會對外牆使用有所限制，民眾買房子時，若買賣契約沒載明，管委會也會有此要求，因此購買高樓住宅的住戶，只能將家中窗戶鎖好，以確保家中孩童安全。

### 契約風波

「陳力文、余思維／台北報導」台北縣新店市豪宅上河圖社區，有七名住戶為了孩童安全考量，在住處裝設鐵窗，卻被社區管理委員會認定違反買賣契約，台北地方法院日前判決住戶須拆除鐵窗，恢復整體房屋外觀。

被告的住戶都住在二十樓以上，其中李淑文得知敗訴後表示：「對司法很失望！」她說：「整棟大樓有二十幾戶裝鐵窗，管委會只告其中的七戶，這種判決讓人非常不舒服。」

身為律師的李淑文表示，上河圖社區的窗戶到地板只有八十公分高，因為擔心孩子調皮，可能會掉下去，才會在內牆搭建鐵窗，並選擇和大樓原有柵欄材質相近的金屬，盡量不破壞大樓外觀；鐵窗裝好後，管委會也派人查看，認為沒有問題，並退回保證金。

# 規約須載明事項

## ● 公寓大廈管理條例第23條第2項

規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：

- 1、約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。
- 2、各區分所有權人對建築物共用部分及其基地之使用收益權及住戶對共用部分使用之特別約定。



# 規約須載明事項

## ● 續第23條第 2 項

- 3、禁止住戶飼養動物之特別約定。
- 4、違反義務之處理方式。
- 5、財務運作之監督規定。
- 6、區分所有權人會議決議有關出席及同意之區分所有權人人數及其區分所有權比例之特別約定。
- 7、糾紛之協調程序。









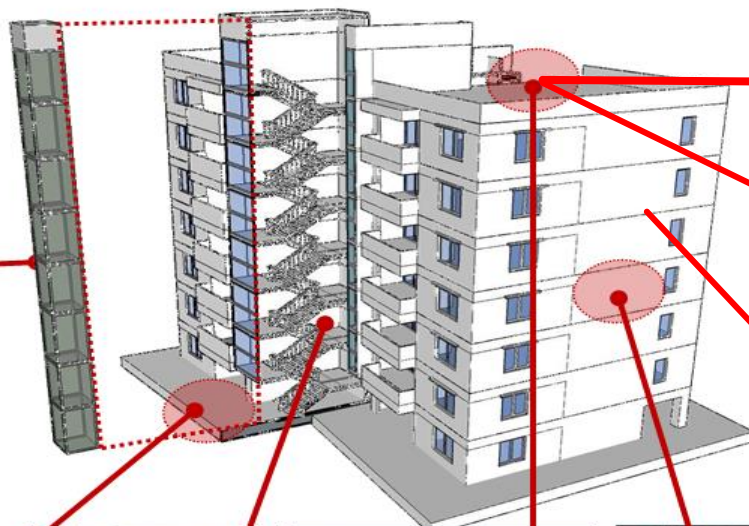
# 住戶違規停放車輛管理委員會可否鎖車？

## ● 內政部營建署92.3.14營署建管字第0922903904號函

按住戶對共用部分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。.....規約對於違規住戶「違反義務之處理方式」，應合於法令之規定，如授權管理委員會對於違規停車之住戶車輛予以鎖車之規定，因涉及妨害他人行使權利（刑法第304條），除非經其同意或另有法律授權之明文規定，否則管理委員會及其成員不得逕至行為之，以免承擔法律責任。



## ● 多方爭取公部門的資源溢注與協助



## 危老重建推動師六項公寓大廈輔導業務

一	二	三	四	五	六
輔導公寓大廈成立管理組織	輔導老舊公寓增設昇降設備	輔導外牆剝落建物辦理修繕	輔導老舊公寓外牆整新	輔導耐震評估及階段性補強	共用部分維護修繕費用補助
					
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 輔導民國92年以前興建完成，且六層以上未曾報備管理組織之公寓大廈6232棟，成立管理委員會或推選管理負責人。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 輔導屋齡20年以上且六層樓以下的集合住宅增設昇降設備。</li> <li>● 每座電梯補助總工程費50%，補助上限220萬元。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 輔導經公告列管外牆飾面有潛在風險的建築物辦理局部修繕。</li> <li>● 補助工程款採實支實付原則，補助上限每棟10萬元。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 輔導集合住宅依「臺北市都市更新整建維護實施辦法」辦理外牆整新。</li> <li>● 補助總工程費50%，補助上限每棟1000萬元。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 經結構快篩判認有潛在危險疑慮者，輔導辦理耐震評估及階段性補強。</li> <li>● 耐震初評補助上限1萬5000元。階段性補強補助上限450萬元。</li> </ul>	<p><u>公共消防、滅火器材之維護、滅火設備、警報設備避難、逃生設備、電動車充電設施、樓梯間防墜設施、開放空間兒童遊憩設施維護、開放空間照明設備。</u></p>

## 綠屋頂及綠能設施評估補助

為推動社區節能減碳及貼心便利等目標，臺北市政府建管處針對屋齡5年以上既有建築物，提供綠屋頂、綠建築或智慧建築改善工程的補助及免費評估診斷規劃作業。免費評估診斷申請自110年3月12日起至110年5月14日止（以郵戳為憑），工程改善補助自110年3月12日起至110年6月18日止（以郵戳為憑），依「臺北市建築管理工程處補助社區既有建築物之綠建築或智慧建築改善作業須知」向建管處申請改善相關工程，每案最高可補助工程總經費49%，並以300萬元為上限。今年建管處持續委託「財團法人台灣建築中心」提供社區專業服務，進行綠屋頂、綠建築及智慧建築評估診斷規劃與協助社區完成申請工程補助相關作業，「臺北市補助社區既有建築物之綠建築或智慧建築改善工程宣導說明會暨成果展示」，還設有「智慧建築」及「魚菜共生」，本年度總補助金額為新台幣1,010萬元整，去年度共有20件社區完成評估診斷，並同意工程補助申請計14件，其中4件已完工並獲得補助；希望藉由公私合力，一同創造節能、健康、便利與安全的生活環境，實現智慧低碳綠色便利生活之美好願景。民眾可於建管處網站首頁「最新消息」或「綠屋頂及綠能示範社區服務團」下載申請表，並瀏覽網站內相關訊息，亦可隨時向建管處或台建中心洽詢。建管處服務專線：1999轉8404（外縣市請撥02-27258404）/台建中心服務專線：02-86676111轉124。





## 社區既有建築物智慧化改善說明

臺北市建築管理工程處  
社團法人台灣智慧建築協會

### 1 何謂智慧建築

係指建築物及其基地設置建築自動化系統 (Building Automation System, BAS) 配合建築空間與建築體元件，從人體工學、物理環境、作業型態及管理型態角度整合，將建築物內之電氣、電信、給排水、空調、防災、防盜及輸送等設備系統與空間使用之運轉、維護管理予以自動化，使建築物功能與品質提昇，以達到建築之安全、健康、節能、便利與舒適等目的。其基本之構成要素需包括(1) 建築自動化系統裝置 (2) 建築使用空間 (3) 建築運轉管理制度

### 建築智慧化目標

運用資訊高科技軟實力的成就與節能減碳之綠建築結合，落實推展智慧綠建築產業，以滿足安全健康、便利舒適與節能減碳之庶民生活需求，全面提昇生活環境品質，開創產業發展新利基。

### 2 建築智慧化效益

建築物智慧化後將使大樓更安全、舒適與節約能源，一般可以得到以下效益：

- (1) 建築物壽命延長
- (2) 降低營運成本
- (3) 提升大樓形象
- (4) 安全健康
- (5) 便利舒適
- (6) 節能永續



### 3 建築智慧化的主要項目

以內政部建築研究所訂定之智慧建築標章為依據，共有綜合佈線、資訊通信、系統整合、設施管理、安全防災、健康舒適、便利貼心、節能管理八大指標。

各指標詳細說明如背頁所示。



## 4 既有社區智慧化改善案例

### 1.既有社區智慧化改善案例一

#### 簡介

- 社區未建構完善的內部區域網路，大樓內部綜合佈線系統設備老舊，許多線路設備因時代久遠，陸續造成使用問題，對於建築物之資訊、語音、影像、監控或數據傳輸亦無法達成需求。
- 社區物業管理採用紙本式的記錄與管理，整體基礎架構已無法滿足住戶實質要求，傳統紙本式管理造成社區之機電、管線、消防等管理維護極為不便且需花大量人力管理與耗時。
- 社區公告訊息採用張貼或住戶詢問為主，常造成住戶內部更無法獲得大樓宣告訊息，如當緊急事件發生時，現況僅能依賴消防廣播系統告知。
- 門禁管理系統為傳統式刷卡機，並無與其它相關設施設備整合，造成門禁卡管理上容易形成漏洞，且沒有與物業管理系統整合，社區住戶極為不便。

#### 說明

- 中控室為弱電系統重要設置位置，採用19英寸標準型設備機櫃，統一規劃，中控監視螢幕設置於大門，方便即時監控及應變。
- 建置社區管理平台網站，可做為管理者與住戶互動的一個媒介，透過網站資訊的連結，可增進物業管理及設施管理效率，並促進社區居民互助、和諧動能。
- 結合之門禁卡，除以讀卡機過卡後直接啟動設備門禁系統，並可運用於社區內各種行為，公共設施預約、各項財務收支、郵件領取，達到一卡通行之便利。

#### 獲補助項目

- 安全防災監控：建置智慧化社區門禁管理系統



MIFARE門禁安全管理



遠距讀卡停車管理系統



智慧社區資訊整合平台

### 2.既有社區智慧化改善案例二

#### 簡介

- 社區中央監控室設備老舊，故障率極高，且各系統間的相容性低。
- 社區門禁系統為老式讀卡機，多年來住戶遷出遷入，卡片流落在外卻未消磁，造成數量已達飽和，且門禁管理形成一大漏洞。原設計並無與公共設施租用系統、停車系統等結合，功能受限。

#### 說明

- 建置中央監控系統開放式平台，透過整合平台達到「有效集中管理」與「建立子系統間的溝通運用」功能。
- 採用『一卡通』之概念，將門禁、車道進出、公共設備點數管理、郵件管理、照護等進行整合提升卡片功能，同時杜絕拷貝卡之可能性，強化社區之出入管理。
- 與附近耕莘醫院進行社區遠端照護服務合作，於社區內選定既有空間改善成為社區健康管理中心，未來住戶即可於日常自主進行基本的健康監測。
- 當有生理量測結果數據發生異常時，亦可透過遠端與醫師進行對話、掌握及時健康資訊。如有狀況，亦可快速轉至醫院看診，讓居民能享受到多元化、高品質的照護服務。

#### 獲補助項目

- 安全監控：門禁安全監控系統
- 健康照護：建置社區健康室生理資訊量測系統

(資料來源：內政部建築研究所-「既有建築物智慧化改善工作計畫」)

<http://www.abri-ibi.org>



社區資訊顯示系統



中央監控系統



社區資訊服務平台



社區健康室

## 綠屋頂及綠能社區改善補助案例



空地綠化



屋頂農場



空地綠化



屋頂綠化



綠屋頂改善前



綠屋頂改善後



綠屋頂改善前



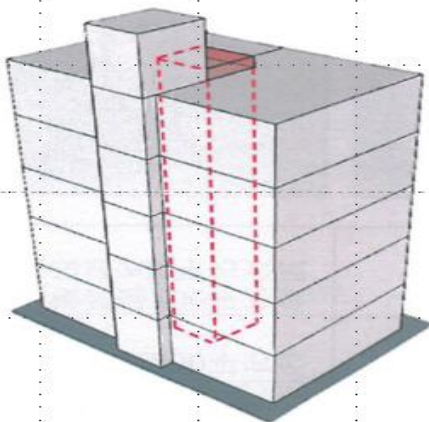
綠屋頂改善後



# 老舊建築物增設昇降設備之類型

## 屋內型

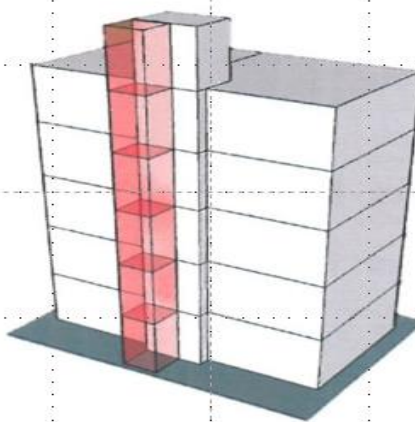
申請變更使用執照



- 室內空間足夠，電梯增設於建築物內部者

## 外掛型

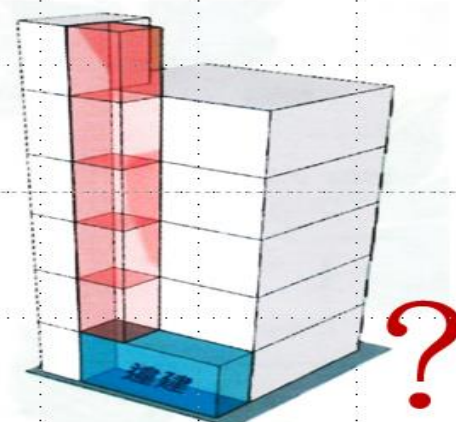
申請雜項執照



- 法定空地足夠，增設電梯不影響一樓出入者

## 外掛二樓型

申請雜項執照

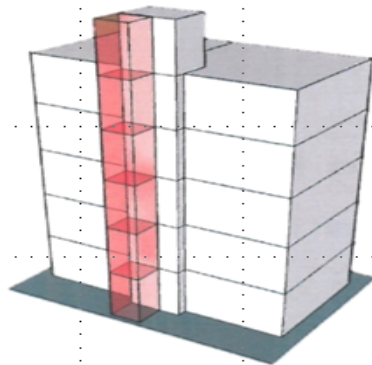


- 空間格局受限，一樓有既存違建由二樓搭電梯者

# 領得使用執照後增設昇降設備

## 建築物外部增設電梯

- 外部應辦理建造執照申請
- 需具備土地使用權證明文件

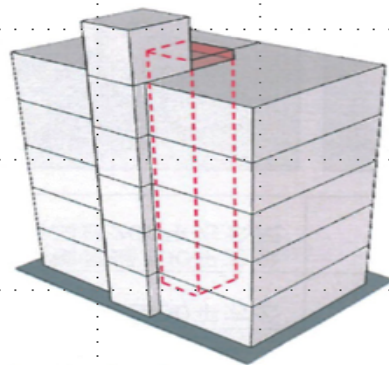


### 外掛型

申請**雜項執照**，  
適用法定空地足  
夠，增設電梯不  
影響一樓出入者

## 建築物內部增設電梯

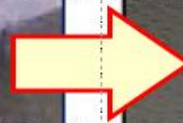
- 僅需辦理變更使用執照，免  
再申請雜項執照
- 免具備土地使用權證明文件



### 屋內型

申請**變更使用執  
照**，適用室內空  
間足夠，可將電  
梯增設於建築物  
內部者

# 老舊公寓大廈增設設備 屋內型

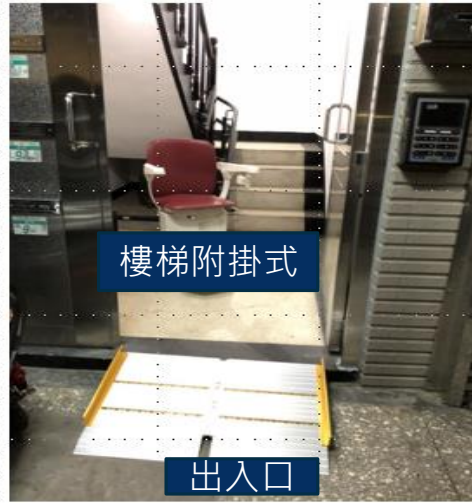


# 老舊公寓大廈增設設備 外掛型



# 原有集合住宅無障礙設施改善補助









# 感謝 聆聽

臺北市建築管理工程處  
公寓大廈科  
電話：1999轉8388