



太平洋水鄉國際渡假村社區管理委員會

111年3月份例會會議記錄

壹、會議日期：中華民國111年03月27日(星期日)上午09時30分

貳、會議地點：本社區D棟B03會議室

參、會議主席：主任委員 潘正源

肆、應到委員人數：18人，實際出席人數：16人，請假人數：2人

出席委員：

A棟委員：謝發強、楊慶輝、陳瑞源

B棟委員：鍾毓芳、陳壽祺、許隆光(請假)

C棟委員：潘正源、李茂盛、傅美琴

D棟委員：曾昇爐、姜 湘、洪銘燦

E棟委員：彭玉錢、連瑞璋

F棟委員：謝美娜

I棟委員：顧富智

G棟委員：許文德經理(請假)

H棟委員：李後益經理

列席住戶：F棟莊志宏、不具名住戶

司 儀：林凡暉主任

會議紀錄：鄭瑤寧副主任

伍、例行會議議程表：

項次	議 程 項 目	使用時間	備考
一	主席致詞	5'	
二	上次會議決議案執行情形報告	10'	
三	管理服務中心工作報告	10'	
四	提案討論： 議題一、增設多功能休閒活動室討論案。 議題二、車道口重新鋪設討論案。 議題三、社區電梯機能更新討論案。 議題四、社區與龍神公司污水合約到期討論案。 議題五、訂定社區利害關係人閱覽或影印文件之申請辦法 議題六、修訂文化休閒中心使用管理規定案。 議題七、社區頂樓綠能屋頂案	50'	
五	臨時動議	15'	
六	散 會		

一、主席報告：略

二、上次會議（01 月份管委會）決議案執行情形：

	提案內容	決議情形	辦理情形
1	崇友電梯維護合約案。	1. 經委員投票以 16 票同意續約 2. 委由權責委員進行續約議價	已於 3/17 召開議價會議
2	頂樓漏水修繕工法比較案。	經考量各工法之優缺點及價格比較，以原施作廠商較優，將請原廠商就頂樓各漏水處重新評估修繕報價，並於下次會期進行報告。	依決議施行
3	車道口重鋪工法及施作範圍討論。	經管委會討論後決議如下： 1. 鋪面範圍維持上次會期決議採車道口全範圍施作。 2. 有關 2/16 現勘紀錄施工事項，請他山工程盡速完成報價。 3. 委請 F 棟住戶莊先生為本項工程之顧問。 4. 委由管理組許召、總務組彭召、本項工程顧問莊先生與建承營造及他山工程討論施工細節。 5. 重鋪工法為鞏固結構層及車道磚施作為主。	已於 3/1 召開 B3F 車道口施工前會勘會議
	臨時動議		
1	社區電梯機能更新案	經管委會討論後決議如下： 1. 因考量其他電梯公司報價及日後維護問題，社區電梯機能更新仍交由原廠商崇友協助更新，後續由管理組許召與崇友電梯進行細節討論及議價，並於下次會期進行報告。 2. 臨時電梯問題小組因完成階段性任務於本次會議後解散。	已於 3/17 召開機能更新需求確定協調會議
6	財報簡化	請歐艾斯公司進行評估。	已請歐艾斯公司財務部門評估。

7	保全勤務問題	請歐艾斯公司進行檢討，並於下次會期進行報告。	已對早晚班保全人員進行告誡，請保全人員勿於崗哨抽菸及使用手機
---	--------	------------------------	--------------------------------

三、管理中心報告：

庶務報告：

1. 02/25 至台中簡易庭出席 A 棟住戶管理費繳交協調庭，該住戶管理費已全數繳清並預繳至 111 年底，但因未出席協調會無法完成結案。
03/24 收臺中簡易庭 A 棟住戶管理費繳交開庭補費函，發函撤回民事訴訟。
2. 03/01 召開 B3F 車道口地面修繕施作協商，會議記錄如附件。
3. 03/04 文康謝召及綠美化反應因天候漸熱，蚊子開始孳生，福華圓環處及 B1F 景觀水池因無養魚易導致孳生，建議飼養魚以防蚊蟲孳生。
03/09 有關 B1F 放養魚類一事，經與主委回報，主委表示贊同，但須先行確認水池是否需再次清洗，避免清洗時放養魚類死傷
4. 03/16 文康謝召提供石門水庫車輛免費入園證申請表，製作公告，並列印多份申請書供住戶領取。
5. 03/17 召開電梯維護續約議價及電梯機能更新確認需求會議，會議記錄如附件。
6. 03/20 因保全員何紹斌因個人因素自願請調他點，由保全員邱瑞穎接任。
7. 03/21 歐艾斯公司回饋園藝修剪，暫定於 3 月 26、27 兩天，如遇雨天則延期。
8. 03/22 住戶反應陽光大道公水水龍頭遭住戶濫用，將先行於源頭關閉水開關，於公共事務需用水時再行打開。
9. 預計出庭時間：5 月 11 日 B0**5 管理費催繳辯論庭

設備修繕：

1. 03/02 遭住戶撞壞之 B4F 出口鐵捲門門柱完成修復，經測試功能已恢復正常，本次費用由住戶支付。
2. 03/04 E 棟 5 號斜坡路燈不亮，詹機電已完成換修。
3. 03/09 崇友發電機至社區進行#2 發電機類比訊號機板更換作業，更換完畢後進行調整測試，目前已恢復正常，該類比訊號機板保固一年。

111年3月份例會會議記錄

4. 03/09 詹機電進行 A 棟 B1F 公共照明線路更換作業。
5. 03/22~0324 B4F 活泉導水溝施作及右側導溝以緊急搶修方式施作部分待改善。
6. 03/24 社區 110 年消防申報將於 3/30 複查，消防燈具部分請四海與啟正進行報價，以啟正較低，經初步議價後為 2 萬 4 千元含稅，已回報消安陳召委、主委、監委及傳財委。
7. 文康謝召建議 A 棟 B2F 側門加裝門弓器及紗網。
※因兩者報價金額為 3,400 元，管委會決議進行施作安裝。
8. 總務彭召及綠美化姜召建議增設兩支監視器鏡頭能拍攝到 E 棟出口
※因廠商尚未完成評估報價，待報價後再行報告。

住戶意見反應：

- 一、A 棟 4 樓住戶申請認養社區 B1F 公共花園，該花園位於 B 棟 B1F 出口處左側，照片如附件(第 14 頁)。
※列臨時動議。

D 棟管道間漏水處理：

1. 多次聯繫 D 棟 12 住戶無法配合排程。
2. 改聯繫 D11 樓住戶，住戶於 3/12 至管理中心表示該管道間可通至頂樓，可於頂樓進行施作內視鏡勘漏。
3. 3/13 與詹機電檢視竣工圖及現場重新逐樓勘查，確認 D 棟 11(含)以上與 D 棟 10 樓(含)以下管道間為不同支，但於 11 樓有橫向聯通管，連繫 10 樓住戶請其協助現勘。
4. 聯繫 10 樓住戶後無法確定配合時間，尚在協調可施作時間。

財務報告：截至 110 年 3 月 22 日

- (一)管理費欠繳 23 戶(111 前)，管理費未繳 57 戶(111 後)
共計金額\$77,704(02 月\$1,673,257)
- (二)裝潢施工戶 3 戶(1 戶履約保證票、2 戶現金保證金計 40,000 元)
- (三) 2 月零用金結餘額：31,261 元，
22 屆共計剩餘禮券 17,200 元，春節核發放工作人員獎勵金 12,900 元，共計剩餘禮券 4,300 元。
23 屆區大專案禮券共計 1148 份(每份 700 元)又 400 元，共計發放 1135 份結餘 13 份又 400 元，共計剩餘禮券 9,500 元。

(四)111 年 03 月份銀行結餘：截至 3 月 18 日

項次	存摺種類	活期金額	定存金額	備註
01	土地銀行活期存款存摺	12,005,741		1、餘額以結存部金額為基準日 2、存款簿置放於管理服務中心處
02	土地銀行公共基金綜合存款存摺		22,188,000	
03	土地銀行管理費定存款存摺		17,240,000	
04	土地銀行基金利息存摺	1,138,848		
05	合作金庫銀行活期存款存摺	343,099	12,821,000	
06	第一銀行活期存款存摺	338,220	12,807,000	
	小計	13,825,908	65,056,000	
	公共基金總餘額	78,881,908		

※土銀活期有 400,000 污水接管補助款

六、議題討論：

案 由一：增設多功能休閒活動室討論案。

提案人：總務彭召、綠美化姜召

說 明：

- 一、為鼓勵社區住戶有運動休閒或組成自主性社團使用之空間、增進社區住戶之感情，加強彼此之互動與連繫。
- 二、就 B、C 棟之間地下一樓樓梯間空置庫房改為住戶多功能休閒活動室，桌椅以檢討現有多餘庫存桌椅為主，若不足局部添購器具及室內簡易整修即可使用。

辦 法：提管委會研議討論。

決 議：管委會投票結果 14 票同意；4 票不同意，本案通過，並由相關功能組規劃。

案由二：車道口全區重新鋪設討論案。

提案人：管理中心

- 一、依 2022 年 2 月份社區管委會會議提案三決議辦理。
- 二、2022 年 3 月 1 日上午 10 時與會建承營造負責人趙先生、住戶莊先生、許召委及主任，協商記錄如會議資料。
- 三、綜合協商結論擬定下列表決事項：
 - (一) 討論地面上貼磁磚(材質尺寸、顏色)或鋪柏油(厚度、顏色)等訂定施作範圍(考量整體美化及實用性)，以利我們及廠商訪價。
 - (二) 討論 2 區地面下鑿開後依實際狀況(拍照攝影傳委員群組)及依協商工法進行，若土質嚴重流失需再行召開緊急會議應變。

以上所需經費視 2 區實際狀況並依社區污水改管工程合約規定(開挖 1 區部份需恢復原狀)，另社區額外施作或補強，按比率分擔，另再行緊急協商，並請建承公司提出施工期程管制進度表。

決議：經管委會與他山廠商代表鄭先生討論結果如下：

- 1、原管溝處(1 區)因無法判斷管路是否受損，廠商願無償使用內視鏡檢測，並提供書面及影像佐證管路無受損。
- 2、設含 2 區 4M*4M 開挖及復原(含灌漿及植筋)與全區鋪面打除費用計 13 萬(已扣除原管溝處 1 區費用)。
- 3、全區鋪面材質經委員投票結果如下：
柏油鋪面 15 票；
車道磚鋪面 1 票，
由柏油鋪面票數較高，本案採柏油鋪面施作，柏油施作厚度約 5 公分，初步報價約 4 萬元，後續將提供詳細報價。
- 4、施作日期暫定 1 個月內開始施工，以不影響社區車輛進出完原則，進出車口車道分開施工。
- 5、要求施作廠商他山工程需每日到場監工，並於管理中心簽到
- 6、本案依社區採購作業要點第六條之規定，因與建承公司有契約關係，後續保固及衍生性之問題，採限制性招標(屬專利且無可替代之廠商)，由管委會基於公共利益，採購效益或專業判斷之考量而選擇之。

案由三：社區電梯機能更新討論案。

提案人：管理委員

說明：

- 一、依 2022 年 2 月份社區管委會會議臨時動議提案一決議辦理。
 - 二、本案於 108 年社區區分所有權人會議同意授權管委會辦理更新電梯案，案經前後二任管委會委員及專案小組努力並與不同廠商議價後協商，基於社區公共利益、採購效益（逐年物價上漲）、專業判斷考量及利弊分析後，依社區採購作業要點第二條第六項，採限制性招標。
 - 三、2022 年 2 月份管委會會議決議崇友公司承作，授權管理召委協助主任與崇友電梯公司針對細節部份初步協商聚焦，提供管委會參考，分別於 3 月 17、21、23 日討論事項詳如附件(第 18 頁)及工廠參訪。(第 19~21 頁)
 - 四、謹就協商結論建議事項提供討論：
 - (一) 2022/1 月前優惠報價：2800 萬元（18 台），2022/3 月報價：3166 萬元 18 台（因物價上漲 5%），基於彼此協商過程中信賴保護原則，建請崇友公司恢復為原來 2.800 萬元為基準以利爾後議價。
 - (二) 經查閱歷年來保養紀錄發現，四棟小電梯（ABCD）除每月固定保養外，很少人乘坐並沒有固障紀錄狀況良好，基於使用率、現狀良好及成本考量建議本次更新暫不納入項目。
 - (三) 建議各棟電梯之其中一部新增加無障礙設備，另電梯內監視器及對講機通連建置，因崇友公司無這方面服務項目（另委下包廠商），建議由社區原有弱電廠商施作，以利後續保養維護及成本效益。
 - (四) 本次電梯更新車廂內部裝潢建議與福華電梯內裝標準同步，以符合太平洋水鄉國際渡假村之水準。
 - (五) 請主委就金額部份再行議價或是權責及其他委員有更好的意見。
 - 五、本案金額龐大謹慎為之，若決定明確，請廠商提出貨樣規格、圖說、作業流程及契約等相關文件，另要求廠商施作期間若有住戶要求索取好處請公布名單。
- 辦法：提管委會研議討論。
- 決議：崇友電梯現場報告並回覆委員疑問，因電梯機更需求委員會未達成一致決議，暫定於 4 月份加開臨時會專案討論。

案由四：社區與龍神公司污水合約到期討論案。

提案人：管理委員

說明：

- 一、社區與龍神公司污水合約於 110 年 12 月底到期，污水接管工程目前已完工污水已開始排放，唯 H 棟因營業單位故仍在跑程序未完成接管，仍需進行代操作維護。
- 二、社區與龍神污水公司簽訂合約第十五條明定污水接通後正式通知當日起，自動停止合約關係，社區雖以電話告知但未發函文，合約關係仍存在(111 年 1 月起社區端無維護)。
 - 一、基於社區利益及實務考量支付費用無法照舊給付，經消安陳召委先期協商，後續福華許委員、管理許召分別與龍神公司 2 月 23 日初步協商事項詳如會議資料，後續每月支付二萬元。
 - 二、本提案就合約立場而言建議討論事項如下：
 - (一) 補發函文通知龍神污水公司立即(三月底)終止合約關係。
 - (二) H 棟污水處理重新簽約或另尋廠商訪價(桃園環保局推薦廠商價格較為合理)。
 - (三) 或是權責及其他委員有更好的意見。

辦法：提管委會研議討論。

- 決議：1. 經委員討論後 H 棟污水代操作金額應尚有議價空間，委由消安陳召委與龍神再次議價。
2. 污水代操費用分攤方式經管委會投票結果如下：
由社區全額支出 4 票；
由 H 棟支出 5 千元其餘由社區支出 10 票；
棄權 2 票
本案決議由 H 棟支出 5 千元其餘由社區支出。

案由五：訂定社區利害關係人閱覽或影印文件之申請辦法。

提案人：管理委員

說明：

- 一、為提供利害關係人閱覽或影印社區管委會文件，並兼顧文件保管維護之安全，依公寓大廈管理條例第三十五條例辦理。
- 二、社區利害關係人閱覽或影印文件之申請辦法。
 - (一)利害關係人應檢附下列書表向管理委員會提出申請
 1. 社區管委會文件閱覽/影印申請表。
 2. 區分所有權人或住戶之資格證明，或檢附有法律上利害關係之證明。
 - (二)管理委員會應於收到申請書一週內准駁通知申請人，同意者並指定時間、處所，整備申請閱覽或影印之文件，提供申請人閱覽或交付影印。社區文件

閱覽/影印申請准駁通知書。

(三)管理委員會駁回申請人閱覽或影印之請求時，應以書面載明駁回之理由。

(四)文件之閱覽或影印收費標準：

1. 現場閱覽者免收費。

2. 影印複製文件，依文件影印複製收費標準表收費。

3. 影印複製文件，如另需提供郵寄服務者，其郵遞費以實支數額計算，每次並加收處理費新臺幣五十元。

(本標準參考檔案法第二十一條及規費法第十條規定訂定)

擬辦：建請提會討論。

決議：經管委會投票以 16 票同意通過本案，管理辦法將於公佈欄公告兩周後實施。

案由六：修訂文化休閒中心使用管理規定案。

提案人：文康謝召

說明：緣因社區文化休閒中心(閱覽室)使用率偏低，擬修訂文化休閒中心使用管理規定，以增加住戶使用意願，修訂後修訂文化休閒中心使用管理規定如會議資料。

擬辦：提管委會研議討論。

決議：經管委會投票結果如下:同意修改 10 票；不同意 1 票:棄權 5 票
本案通過，管理規定將於公佈欄公告兩周後實施。

案由七：社區頂樓綠能屋頂案。

提案人 E 棟連委員

說明：緣因社區啟用迄今已 20 餘年，每年頂樓漏水修繕費用逐年增加，因聽聞其他機構(學校)有方案為將頂樓租賃與綠能公司，並先行預支收益費用增建金屬棚架雨遮，在棚架上再行設置太陽能板等裝置(棚架與太陽能板高度不超過 4.5 米)，社區可減少支出亦可讓頂樓有金屬棚架(雨遮)減少雨水累積於頂樓防水層中，降低頂樓漏水機率。

擬辦：提管委會研議討論。

決議：經管委會討論後決議先請廠商進行評估，再行立案報告。



太平洋水鄉國際渡假村社區管理委員會

111 年 3 月份例會會議記錄

七、臨時動議：

案由一：社區部分公共花圃認養案。

說明：因住戶提出認養社區公共花圃，提管委會研議討論。

決議：經管委會投票結果如下：同意住戶認養 11 票；
不同意住戶認養 0 票；
棄權 6 票

本案通過，但須住戶先行提出認養申請表格及相關規劃供管委會審核後方可認養公共花圃。

八、散會時間：下午 14:00

九、下次會議時間：04/24