

## 111 年 4 月份例會會議記錄

壹、會議日期：中華民國 111 年 04 月 24 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：13 人，請假人數：5 人

出席委員：

A 棟委員：謝發強(請假)、楊慶輝、陳瑞源

B 棟委員：鍾毓芳、陳壽祺、許隆光

C 棟委員：潘正源、李茂盛、傅美琴(請假)

D 棟委員：曾昇爐、姜 湘、洪銘燦

E 棟委員：彭玉錢、連瑞璋(請假)

F 棟委員：謝美娜(請假)

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

司 儀：林凡暉主任

會議紀錄：鄭瑀寧副主任

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	議題一、B3F 停車場機車停放區規劃。 議題二、E 棟後鐵門改修無障礙通道。 議題三、E 棟籃球場修繕案。 議題四、C 棟 14 樓、13 樓漏水修繕案。 議題五、社區滅火器性能檢查及藥劑更換充填案。 議題六、社區社團成立辦法討論案。 議題七、社區大門看板霓虹燈修繕案。 議題八、社區電梯機能更新需求確定討論案。	50'	
五	臨時動議	15'	
六	散 會		

一、主席報告：略

二、上次會議（03 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	增設多功能休閒活動室討論案。	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。	依決議施行
2	車道口全區重新鋪設討論案。	<p>1、原管溝處(1 區)廠商使用內視鏡檢測，並提供書面及影像佐證管路無受損。</p> <p>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)。</p> <p>3、全區鋪面材質經委員投票結果如下：15 票通過以柏油鋪面</p> <p>4、1 個月內開始施工，進出車口車道分開施工。</p> <p>5、要求他山工程需每日到場監工，簽到。</p> <p>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。</p>	4/14 起他山公司進場施作出口車道，每日施工內容及照片逐日記載於工作日誌及上傳 LINE 管委會群組相簿
3	社區電梯機能更新討論案。	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。	因臨時會時間無法達成共識，主委裁示議案移至例會討論。
4	社區與龍神公司污水合約到期討論案。	<p>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。</p> <p>2. 污水代操費用分攤決議由 H 棟支出 5 千元其餘由社區支出</p>	4/1 陳召委與龍神再次議價，議減為 1 萬 6 千元(含

			稅，不含污水申報)
5	訂定社區利害關係人閱覽或影印文件之申請辦法。	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。	依決議施行，於 4/6 進行公告
6	修訂文化休閒中心使用管理規定案	經管委會投票投票以同意修改 10 票通過，管理規定將於公佈欄公告兩周後實施。	依決議施行，於 4/6 進行公告
7	社區頂樓綠能屋頂案。	經管委會討論後決議先請廠商進行評估，再行立案報告。	以於 4/1 完成聯繫綠能廠商，因該廠商位於台南，經辦回覆將安排時間現勘。

### 三、管理中心報告：

#### 庶務報告：

1. 03/30 社區全區園藝修剪作業(歐艾斯回饋)。

03/31 綠美化召委裁示因本次園藝廠商綠美化姜召表示本次廠商配合度及技術皆欠佳，已回報歐艾斯公司下次園藝修剪時重新評估施作廠商。

2. 03/30 消防隊至社區完成 110 年消防申報複檢作業，於離開時口頭表示社區滅火器過期建議更新。

3. 04/01 彭召反應 E 棟 B4F 垃圾區有跳蚤，請維護人員進行消毒。

4. 04/06 維護人員完成 E 棟小水池清洗，清洗過程中許召、彭召、姜召及顧財委全程督工，於下午 1400 左右由彭召、姜召陪同將魚放回池中。

04/06~04/14 B1F 大水池清洗。

5. 04/15 社區滅火器性能檢測及填充換藥，經查消防署提供合格證書廠商清單原施作廠商(鉅泉)尚在合格廠商名單中。

6. 04/21 維護完成 A~D 棟垃圾區消毒作業。

7. 預計出庭時間:5 月 11 日 B0\*\*5 前屋主管理費催繳辯論庭。

設備修繕：

1. 04/01 詹機電完成網球場至 F 棟公共照明線路跳電查修。
2. 04/06 廠商至社區進行 B 棟 14 樓之 13~15 頂樓防水施作。  
04/07 廠商至社區進行 B 棟 14 樓之 13~15 頂樓防水施作，因廠商與委員因施工範圍有疑義，暫停施工。  
04/08 B 棟頂樓防水施作案有疑義，今日與廠商釐清施作範圍，4/7 疑義的 14F 之 13 橫溝及 14F 之 14 與之 13 中間直溝確認於 110/11 報價單中，廠商所看 110/4 報價單為舊報價單，故 111/4/7 新增之報價單作廢，以 110/11/21 報價單為準。
3. 04/11 廠商至社區完成 A 棟 B2F 側門紗網及門弓器安裝作業。
4. 04/13 他山工程通知原定於 4/14~4/15 施作 H 棟污水接管作業，但因水務局對 H 棟污水由原污水系統動力排放至公共污水管有疑義，需再次進行現勘，故社區 B3F 車道口施作將提前至 4/14 起開始施作。  
04/14~21 B3F 車道出口地面重鋪施作完成，感謝施作期間 F 棟莊先生細心提醒網綁鋼筋網時需每個十字都需綁上鐵絲固定，並於打除鋪面時發現 B 棟給水管埋設過淺會影響柏油鋪設效果，上述問題皆完成改善，給水管改管列緊急修繕，由管理組許召及主委兩次議價後全數完成改管。
5. 4/18 I 棟後排 11 號至 15 號燈不亮，由詹機電完成更換燈泡。

住戶意見反應：

1. 住戶張小姐反應 C 棟 14 樓之 13、13 樓之 13 滲水案。  
※列本次議案討論。

D 棟管道間漏水處理：

1. 4/1 D 棟 9 樓倪小姐反應因管道間漏水導致裝潢及櫃子損壞，與副主任及詹機電至住戶家查看，後再次致電 10 樓住戶，約 10 樓住戶於 4/2 上午 10 點至社區配合到場現勘。
2. 4/2 上午 10 點管理中心工作人員會同廠商及主委、9 樓住戶、10 樓住戶，進行管道間勘漏，發現有三支給水管滲漏，主委裁示列緊急修繕，後總務彭召、管理許召、綠美化姜召至現場視察
3. 4/3 上午廠商至社區開立估價單，經總務彭召及主委完成議價，議價後報價單上傳管委會群組。
4. 4/4 與詹機電至頂樓確認 10 樓至 B1 水表位置，並依排列先行關閉 B1F-6、3F-11、5F-11，下午偕廠商至 10 樓查看，原滲水的 1、4、6 支給水管已無滲漏跡象。



5. 4/6 廠商至社區進行 D 棟 10 樓管道間住戶給水管修繕，許召、彭召及姜召會同廠商勘查初步施作狀況，今日測試給水管路排序原滲水第 1、4、6 支給水管確認為 B1F-6、3F-11、5F-11 排序無誤。
6. 4/16 10F 至 B1F 住戶(6F~3F 未到無檢測)配合廠商檢測給水管路測漏，並進行管道間排水測漏，經放水測試未發現滲漏，測試期間主委、總務彭召、管理許召前來督工。
7. 4/17 D 棟周先生至管理中心詢問 D 棟管道間漏水處理進度，將 10 樓給水管修繕及後續測試結果回報周先生，周先生再次提出裝潢損壞分攤問題。

財務報告：截至 110 年 4 月 22 日

- (一)管理費欠繳 18 戶(111 前 3 月 23 戶)  
 管理費未繳 40 戶(111 後 3 月 57 戶)  
 共計金額\$731, 939(03 月\$770, 704)
- (二)裝潢施工戶 4 戶(1 戶履約保證票、3 戶現金保證金計 45,000 元)
- (三) 3 月零用金結餘額：39,287 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 04 月份銀行結餘：截至 4 月 22 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	13,165,639		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	1,153,701		
05	合作金庫銀行活期存款存摺	351,349	12,821,000	
06	第一銀行活期存款存摺	346,980	12,807,000	
	小計	15,017,669	65,056,000	
	總餘額	80,073,669		

※土銀活期有 400,000 污水接管補助款

五、議題討論：

案由一：B3F 停車場機車停放區規劃。

提案人：管理中心

說明：一、依 110 年 12 月例會議案三辦理。  
二、因 110/12/31 時間過短恐問卷回收率不佳經主委裁示延長至 111/2/20。  
三、截至 111/2/28 共計回收 103 份同意 90 份不同意 13 份。

辦法：提管委會研議討論。

決議：經管委會投票結果以 13 票通過，試辦於 B3F 規劃臨時機車停放區，後續視整體效果及住戶反應，於區大會議進行追認。

案由二：E 棟後鐵門改修無障礙通道。

提案人：管理委員

說明：一、E 棟後鐵門原欲架設無障礙斜板，但因該路面為柏油路面，不平整且有弧度，導致無障礙斜板產生高低差，無法使用。  
二、新 E 棟後鐵門無障礙規劃為鋸除 E 棟後鐵門小門下緣支架，並於鐵門下方加設支撐及地栓增加鐵門整體強度，示意圖如會議資料第 10 頁。  
三、經洽廠商報價 10,500 元(未稅)如會議資料第 11 頁。

辦法：提管委會研議討論。

決議：經管委會討論結果除既有修改方案外，於 E 棟後鐵門小門加設貼地半圓弧支撐桿，並將鐵門整體重新除鏽油漆，本案經管委會投票結果以 13 票通過。

案由三：E 棟籃球場修繕案。

提案人：文康委員

說明：一、依文康謝召 111 年 4 月 9 日提案辦理。  
二、因 E 棟後門處半場籃球場遇下雨時，地面生青苔濕滑，住戶行走其中容易滑倒，造成危險。  
三、擬將籃球場重新以水泥鋪平，並重新油漆。

辦法：提管委會研議討論。

決議：經管委會討論後決議，本案因提案人因故請假，延至下次會期再行討論。

案由四：C 棟 14 樓、13 樓漏水修繕案。

提案人：管理中心

說明：一、依 111 年 2 月管委例會議案二決議辦理。  
二、C 棟 14 樓之 13 廠商修繕報價 75,000 元(未稅)如會議資料第 12 頁。  
三、C 棟 13 樓之 13 廠商修繕報價 50,000(未稅)如會議資料第 13 頁。

辦法：提管委會研議討論。

決議：一、依 C 棟 14 樓之 13 報價單施作項目所示，共計三個項目分別為屋頂抓漏、14 樓安全梯入口抓漏及 13 樓平台牆面透明漆防水漆，經管委會討論結果因項目一及項目二疑似有因果關係，將先行施作項目一，依施作成效再行決定是否施作項目二，項目三因考量外牆非公共維護範圍，可請廠商對外牆疑似漏水處進行簡易處理，透明防水漆部分則需住戶自行負擔，本案經管委會投票投票結果以 13 票通過。  
二、依 C 棟 13 樓之 13 報價單施作項目所示，共計兩個項目分別為室內管道間滲水修繕及安全梯入口抓漏，項目一住戶室內管道間滲水修繕因牽扯滲水責任歸屬問題，需先取得住戶同意並簽署切結書後方可進行施作，項目二疑似與決議一之項目一疑似有因果關係，將先行施作該項目，依施作成效再行決定是否施作本項，本案經管委會投票投票結果以 12 票通過。

案由五：社區滅火器性能檢查及藥劑更換充填案。

提案人：管理中心

說明：一、依 111 年 3 月 30 日消防隊進行 110 年消防申報複檢建議辦理。  
二、社區滅火器建議換藥期間為 109 年 10 月 29 日，因 110 消防申報檢查時滅火器外觀檢查皆為正常，故未列入缺失項目。  
三、社區 A~E 滅火器配置共計 699 支；H 棟配置 168 支；I 棟 F 棟配置於住家內不計支數。  
四、由消防署網站下載合格廠商清單如會議資料第 14 頁至第 18 頁，先請廠商報單支藥劑更換報價單如會議資料第 19 頁。  
五、本案依各棟實際配置數量計算費用已逾 10 萬元，依採購作業要點第二條第八項規定，應進行公開招標。

六、公開招標格式應包含內容建議如下：

1. 廠商應具合格證書且證書在有效期間內。
2. 更換數量 850 支，以實際更換數量為準。
3. 作業完成隨機抽驗 1%數量，成本由廠商自行吸收，並於保固期間如果有故障(洩壓)情形，廠商仍須負責修復。
4. 其他委員建議事項。

辦法：提管委會研議討論。

決議：因現行法規無強制規定滅火器需於 3 年效期內進行換藥，又考量 110 年消防申報時滅火器外觀檢查皆為正常，故請社區消防維護廠商再次進行檢查，確認滅火器異常之數量，依異常數量請三家廠商進行報價更換，並於 A 棟~E 棟各棟每棟抽驗 1 支外觀正常滅火器進行使用測試，視使用狀況評估是否需全面進行換藥作業，本案經管委會投票投票結果以 13 票通過。

案由六：社區社團成立辦法討論案。

提案人：管理委員

說明：一、社團之成立主要為鼓勵社區住戶自發性組成社團、增進住戶之感情，加強彼此之互動與連繫。

二、參加社團之規定：

- (1) 社區住戶自組社團的申請資格：須是本社區住戶之身份。
- (2) 申請人數：至少十人以上之住戶造冊參與並連署。
- (3) 社團章程：提出 1. 社團成立主旨及規劃。  
2. 社團活動內容及方式。

三、本社區之社團成立不得以營利為目的。

四、社區社團成立辦法（詳如附件第 9 頁），討論後公告周之二週，若無意見納入本年度區權大會議追認。

擬辦：提管委會研議討論。

擬決議：經管委會投票以 13 票同意通過本案，本辦法及相關申請表格等附件，將於公佈欄公告兩周後實施。

案由七：社區大門看板霓虹燈修繕案。

提案人：管理中心

說明：一、社區大門入口天堂鳥招牌於 106 年設立迄今近 5 年，其燈光黯淡，且部分油漆剝落。

二、為維持社區大門良好形象，擬請專業招牌廠商報價整修，費用依社區採購辦法規定進行核銷。

擬辦：提管委會研議討論。

擬決議：為維護社區整體形象，請專業招牌廠商協助評估將大門天堂鳥招牌改為 LED 燈，以背板式或投射燈方式進行評估，並將車道出入口處垃圾區大鐵門及崗哨亭附近燈桿一併進行油漆，經管委會投票以 11 票同意通過本案。



案由八：社區電梯機能更新需求確定討論案。

提案人管理中心

- 說明：一、本案依 108 年區大會議議題二決議、111 年 2 月份管委例會臨時動議一決議及 111 年 3 月份管委例會議案三決議辦理。(詳如會議資料第 20 頁至 22 頁)
- 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 日討論事項詳如會議資料(第 23 頁)。
- 四、擬請就電梯使用需求增加無障礙設備或增刪電梯配件或電梯機能更新數量進行討論。

擬辦：提管委會研議討論。

- 擬決議：一、因考量各棟之電梯使用率不同，經評估後 A 棟至 D 棟 4 台貨梯暫緩機能更新，故本案共計機能更新電梯數量為 14 台，經管委會投票以 13 票同意通過。
- 二、依社區採購作業要點第二條第六項規定，社區電梯機能更新案基於公共利益、採購效益或專業判斷之考量且社區電梯為具專利且部分專屬(專有)零件無可替代之特性，故本案以 11 票同意通過採限制性公開招標，會中經委員同意具名投票。

經管委會具名投票結果如下：

11 票同意。

A 棟委員：楊慶輝、陳瑞源；B 棟委員：鍾毓芳、許隆光

C 棟委員：潘正源；D 棟委員：曾昇爐、姜湘、洪銘燦

E 棟委員：彭玉錢；I 棟委員：顧富智；H 棟委員：李後益

1 票不同意。

B 棟委員：陳壽祺

1 票棄權

C 棟委員：李茂盛

六、臨時動議：

七、散會時間：12:40

八、下次會議時間：5/22