



# 太平洋水鄉國際渡假村社區管理委員會

## 111 年 5 月份例會會議記錄

壹、會議日期：中華民國 111 年 05 月 22 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：10 人，請假人數：8 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(請假)、傅美琴(請假)

D 棟委員：曾昇爐、姜 湘、洪銘燦

E 棟委員：彭玉錢(請假)、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(請假)

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 停車場機車停放區初步規劃。 議題二、社區 111 年度建物安全檢查案。 議題三、B4F 停車場高壓清洗案。 議題四、B 棟 14 樓漏水修繕案。 議題五、D 棟 14 樓漏水修繕案。 議題六、社區電梯機能更新招標討論案。	50'	
五	臨時動議	15'	
六	散 會		

壹、主席報告：夏季來臨颱風雨量多，六月份維護重點工作為水溝清潔

貳、上次會議（04 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	B3F 停車場機車停放區規劃。	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。	依決議施行
2	E 棟後鐵門改修無障礙通道。	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，本案經管委會投票投票結果以 13 票通過。	於 5/5 完成 E 棟後鐵門改修
3	E 棟籃球場修繕案。	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。	本月因提案人再因故請假，將再行提案討論。
4	C 棟 14 樓、13 樓漏水修繕案。	<p>一、依 C 棟 14 樓之 13 報價單作項目所示，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，本案經管委會投票投票結 13 票通過。</p> <p>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</p>	<p>一、C 棟 14 樓之 13 項目一因天候關係尚未進行施作，項目三經回報住戶，住戶尚有疑義。</p> <p>二、C 棟 13 樓之 13 項目一因住戶不同意施作暫緩進行。</p>

		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。	
5	社區滅火器性能檢查及藥劑更換充填案。	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。	請維護廠商於維護時間進行滅火器巡檢，並於巡檢完畢後各棟抽一支正常進行測試
6	社區社團成立辦法討論案。	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。	依決議施行，於 5/16 進行公告
7	社區大門看板霓虹燈修繕案。	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。	聯繫兩將廣告招牌廠商，預計最快於 5/23 至社區進行評估。
8	社區電梯機能更新需求確定討論案。	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	於 5/1 完成社區招標公告並於全國工程招標網進行限制性公開招標，期間 5/1~5/31

		<p>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。</p>	
--	--	---	--

參、管理中心報告：

庶務報告：

1. 04/26 民強街斜坡下污水加壓站完成驗收，水務局表示該加壓站目前僅社區在使用，後續如因使用不當(沖入尿布、衛生棉、濕紙巾等長纖維紙製品)造成加壓站堵塞或設備損壞，該費用需由社區負擔。
- 04/27 完成異物勿沖入馬桶公告。
2. 05/03 管理組許召、總務彭召、綠美化姜召借兩用進行 E 棟水池池底青苔吸除，協助開關水源。
3. 05/06 採購 B1F 大水池 200 條錦鯉送至社區，於大水池進行放養。
4. 05/10 社區病媒蚊防治消毒作業(鍾里長提供)。
5. 05/11 至桃園地院中壢簡易庭出庭 B0\*\*5 前屋主管理費繳交辯論，後經由法官現場調解，裁定前屋主需每月攤還 2 千元整，為期 2 年清償。
6. 05/17 清洗 E 棟水魚池。
7. 05/17 收桃園地院來函指前 B 棟住戶告管委會案結案分攤 272 元訴訟費跟 700 元禮券需寄送至桃園地院，於下午完成寄送。
7. 05/18 E 棟小魚池住戶投擲麵包餵食，刊登勿私自餵食公告。

設備修繕：

1. 04/28 他山工程至社區完成 B3F 車道口柏油路面標線工程。
2. 04/30 F 棟住戶反應用水異常，經詹機電查修疑似水塔浮球開關年久無法密合，採購新浮球開關一組並完成更換。
3. 04/30 社區備用消防感應器用罄，採購一箱約 19 進行備用庫存。
3. 05/01 E 棟 2 支路燈不亮，詹機電完成更換。
4. 05/03 F 棟後排壁燈不亮，詹機電完成更換。
5. 05/04 B4F 車道口柵欄機疑似因住戶搶快造成異常，配合詹機電進行排除。

住戶意見反應：

1. I 棟 15 號 1、2 樓住戶反應通往 I 棟 15 號 3 樓樓梯滲水。  
 ※因 I 棟 15 號 3 樓樓梯僅通往 3 樓無其他住戶使用，是否屬公共修繕範圍，列為臨時動議。

肆、財務報告：截至 110 年 5 月 20 日

(一)管理費欠繳 17 戶(111 前 4 月 18 戶)

管理費未繳 39 戶(111 後 4 月 40 戶)

共計金額\$710, 773(04 月\$731, 939)

(二)裝潢施工戶 5 戶(1 戶履約保證票、4 戶現金保證金計 80, 000 元)

(三) 4 月零用金結餘額：44, 861 元，

22 屆剩餘禮券 4, 300 元扣除返還 B2\*\*6 住戶 700 元剩餘 3, 600 元，23 剩餘禮券 9, 500 元，剩餘禮券合計 13, 100 元。

(四)111 年 05 月份銀行結餘：截至 5 月 12 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, 544, 370		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		16, 240, 000	
04	土地銀行基金利息存摺	1, 172, 713		
05	合作金庫銀行活期存款存摺	360, 028	12, 821, 000	
06	第一銀行活期存款存摺	357, 162	12, 807, 000	
	小計	14, 434, 273	64, 056, 000	
	總餘額	78, 490, 273		

※土銀活期有 400, 000 污水接管補助款

伍、議題討論：

案由一：B3F 停車場機車停放區初步規劃。

提案人：管理中心

說明：

一、依 111 年 4 月例會議案一辦理。

二、B3F 停車場平面圖及初步規劃可停放機車位置如會議資料。

辦法：提管委會研議討論。

決議：經管委會討論後決議如下：

1. 依 B3F 停車場機車停放區規劃位置，以黃色油漆進行畫線。
2. 於機車停放區試辦期間，停放機車需先至保全中控室進行登記，以 1 戶 1 台機車為限，機車須停放於機車停放區內，不可超出格線，機車停放區無空位時，須將機車停放於社區外不可隨意停放。
3. 試辦期間將視住戶使用情況，調整使用規範(如抽籤等)，並公告住戶周知。

案由二：社區 111 年度建物安全檢查案。

提案人：管理中心

說明：一、社區為地上 14 層建物依規定三年建物安檢一次。  
二、依歷年慣例委由社區消防廠商啟正協助申報。  
三、經洽消防廠商啟正報價 39,900 元(含稅)，如會議資料。

辦法：提管委會研議討論。

決議：經委員會討論後以 9 票通過，本次申報交由啟正協助辦理。

案由三：B4F 停車場高壓清洗案。

提案人：顧財委

說明：

- 一、依顧財委 111 年 5 月 6 日提案辦理。
- 二、使用高壓清洗機清洗 B4F 停車場地面，並使用地下室排風設備進行長時間排風加速乾燥。
- 三、另因 B4F 停車場排水不良，於高壓清洗時需同步進行吸水作業，建議再行採購 1~2 台乾濕兩用吸塵器(單台報價 16,800 元如會議資料)及其他如水管之類配件。

辦法：提管委會研議討論。

決議：經管委會討論後決議如下：

1. 因 B4F 停車場內部排水不良且不易乾燥，無法使用高壓清洗機進行清洗，但可使用吸塵器除塵後以少量水進行刷洗，為加快除塵速度，將以採購辦法權限增購一台乾濕兩用吸塵器 1 台。
2. 請管理中心於 6 月份開始進行工作排程，請維護分區完成 B4F 除塵清洗作業。

案由四：B 棟 14 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、B 棟 14 樓之 4 廠商報價計 78,750 元如會議資料。

辦法：提管委會研議討論。

決議：經管委會討論後決議如下：

1. 本案依社區採購法第二項第八條規定，5 萬元以上需三家比價，請管理中心再行詢商。
2. B 棟現有廠商執行中之漏水修繕工程部分，因連續兩天無法施作，請廠商盡速完成並提出工作排程。

案由五：D棟14樓漏水修繕案。

提案人：管理中心

一、依111年2月管委例會議案二決議辦理。

二、D棟14樓之3廠商報價計72,500元如會議資料。

辦法：提管委會研議討論。

決議：經管委會討論後決議如下：

1. 本案依社區採購法第二項第八條規定，5萬元以上需三家比價，請管理中心再行詢商。
2. B棟現有廠商執行中之漏水修繕工程部分，因連續兩天無法施作，請廠商盡速完成並提出工作排程。

案由六：社區電梯機能更新招標討論案。

提案人：管理中心

說明：

一、依4月份例會議題八決議辦理。

二、已公開招標期間為5/1~5/31招標單如會議資料。

三、截至5/20未有廠商領取標單。

決議：經管委會討論後決議如下：

1. 如於招標期間已有廠商投送標單，則於下次例會進行開標。
2. 如於招標期間未有廠商投送標單，則修改標單後進行第二次招標。
3. 有關電梯機能更新相關資料成立專案卷宗，方便日後資料查詢。

陸、臨時動議：

案由一：I棟後排往3樓樓梯僅通該戶3樓，是否為公共修繕範圍。

說明：I棟1、2住戶反應往3、4樓樓梯漏水請管委會進行修繕。

決議：經委員們現場實際評估後決議，該樓梯下方原非室內空間，為住戶自行改裝，且該樓梯僅通往I棟3、4樓非該戶住戶不會使用到，應屬約定專用，需請3、4樓住戶自費修繕。

案由二：是否簽訂社區園藝維護合約。

說明：近來社區住戶對於社區公共花園維護要求提升，目前社區公共花園簡易修剪方式漸不符合住戶期望，是否與專業廠商簽訂維護合約。

決議：請管理中心先行詢價，並於下次例會進行提案。

案由三：授信總機誤報修繕。

說明：近來授信總機誤報頻傳，尤以夜間誤報造成住戶極大困擾。

決議：經管委會討論後決議如下：

1. 授信總機誤報情況以福華端佔比較高約佔 6~7 成，請消防維護廠商及社區機電人員會同福華人員共同會勘，規劃改善方案。
2. 有關夜間福華誤報情況，因福華有門禁保全無法入內察看，需向福華申請門禁卡使用，方便保全人員進行勘查。  
※福華李經理表示上班時間可至福華大廳登記領取臨時卡，夜間可致電福華夜間保全人員會同勘查。

案由四：D 棟公共管道間漏水案損害賠償。

說明：D 棟公共管道間漏水導致 B1F 住戶室內損害嚴重要求賠償。

決議：D 棟公共管道間於 4/6 完成修繕、4/16 完成測試迄今已無法再發生漏水情況，其漏水處目前已確認為 5 樓、3 樓及 B1F 給水管滲漏，將與社區公共意外責任險廠商洽詢是否可申請保險理賠。

案由五：E 棟頂樓排水管設置改善

說明：E 棟住戶反應頂樓設置的排水管影響觀瞻及可能造成漏水。

決議：請廠商評估該排水管之設置方式，以最不影響住戶原則進行改修

柒、散會時間：12:00

捌、下次會議時間:06/26