

壹、會議日期：中華民國 111 年 06 月 26 日(星期日) 上午 09 時 30 分

貳、會議地點：本社區 B03 停車場出口車道

參、會議主席：主任委員 潘正源

肆、應到委員人數：17 人，實際出席人數：16 人，請假人數：1 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(搬遷自請離職)

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

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 分	
二	上次會議決議案執行情形報告	10 分	
三	管理服務中心工作報告	10 分	
四	議題一、E 棟小水池漏水及社區公共區域泥作修繕。 議題二、E 棟籃球場修繕案。 議題三、E 棟 B4F 停車場通風設備增設。 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、社區公共園藝合約案。 議題七、社區 B3F 機車停放區使用規定及 B4F 久放腳踏車處理。	50 分	
五	臨時動議 議題一、D 棟管道間滲漏住戶要求賠償案 議題二、I 棟 11 號、13 號排水天溝修繕	15 分	
六	散 會		

壹、主席報告：略

貳、上次會議（05 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 停車場機車停放區初步規劃	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。	依決議施行
2	社區 111 年度建物安全檢查案	經委員會討論後以 9 票通過，本次申報交由啟正協助辦理。	5/31 完成社區建物安全檢查，並由啟正代為申報。
3	B4F 停車場高壓清洗案	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。	依決議施行
4	B 棟 14 樓漏水修繕案	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。	請其他防水廠商進行報價，列本次議案

5	D 棟 14 樓漏水修繕案。	<p>經管委會討論後決議如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 	請其他防水廠商進行報價，列本次議案
6	社區電梯機能更新招標討論案。	<p>經管委會討論後決議如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 	截至 5/31 無人投標，6/2 修改標單後進行第二次招標公告
	臨時動議		
1	I 棟後排往 3 樓樓梯僅通該戶 3 樓，是否為公共修繕範圍	<p>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。</p>	依決議施行
2	是否簽訂社區園藝維護合約。	請管理中心先行詢價，並於下次例會進行提案。	經請廠商報價後，另本月議案。
3	授信總機誤報修繕。	<p>經管委會討論後決議如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 啟正於 5/30、6/6 共計完成 A 棟~E 棟共計 10 條迴路，更換 15 組差動探測器。 2. 福華李經理表示上班時間可至福華大廳

		用，方便保全人員進行勘查。	登記領取臨時卡，夜間可致電福華夜間保全人員會同勘查。
--	--	---------------	----------------------------

參、管理中心報告：

庶務報告：

1. 05/30 啟正完成 A 棟~E 棟共計 7 條迴路，更換 12 組差動探測器。
06/06 啟正完成 A 棟~E 棟共計 3 條迴路，更換 3 組差動探測器
2. 06/01 園藝廠商花與樹造景園藝至社區評估園藝維護，帶廠商繞社區一周並說明應施作範圍。
06/07 園藝廠商拾卉至社區評估社區園藝維護費用，帶廠商繞社區一周並說明應施作範圍。
3. 06/01 I 棟住戶反應民強街路樹(青楓)共 2 顆有病蟲害，經查民強街青楓為桃園市政府所有(有識別牌)，將請里長協助詢問是否可請公所協助噴藥除蟲。
4. 06/02 陽光大道中段 BC 穿堂 B 棟側住戶之冷氣冷媒管使用紅色膠帶包覆，住戶反應有礙觀瞻，使用白色噴漆重新上色。
5. 06/05 維護人員完成 D 棟後方至 E 棟球場水溝清掃作業。
6. 06/10 維護人員試洗 B4F 377、378 車位，以兩用吸塵器除塵後用水進行刷洗，後將殘水以兩用吸塵器吸除，於清洗過程中發現 B4F 柏油路面會吸收水份，清洗後亦無法將水完全吸除，清洗過車位仍舊潮濕。
06/13 維護人員進行 B4F E 棟周遭車位清洗，清洗期間顧財委、彭召及姜召現場督工，於刷洗時除柏油路面吸水外，亦有碎石產生，導致原本有凹凸不平之處更加明顯。
06/20 維護人員完成 A 棟至 D 棟垃圾區地面及周遭清洗作業。
7. 06/14~6/26 依顧財委指示每日開啟 B4F D~E 棟進風排煙機

設備修繕：

1. 05/28 B1F 停車場大面積照面公共照明跳電，經機電清查各線路後疑為 D 棟 1F 公共花園含水過多造成 B1F 照明迴路電線短路或熔毀，逐一拆下燈具更換損壞線路共 6 段，現 B1F 公共照明已恢復正常。
2. 06/03 詹機電完成陽光大道 3 支路燈燈泡更換，並回報 16W 燈泡用罄需再行採購。
3. 06/09 B3F 往 B4F 紅綠燈系統異常，詹機電已完成修復。

111 年 6 月份例會會議記錄

3. 06/14 崇友發電機至社區更換#2 發電機機板(保固中)經測試後運作正常，將再繼續觀察。
4. 06/14 出口車道 B 棟給水管滲漏修繕(保固中)，完成管路修復，並於原處加設孔蓋方便日後維修。
06/21 出口車道 B 棟給水管又滲漏，他山工程至社區完成 B3F 車道口 B 棟給水管修繕工程(保固中)。
5. 06/17 廠商至社區進行共同天線訊號檢測，檢測範圍 I 棟(I1~I14 訊號值 45~55db)、F 棟(F1~F12 訊號值 0 及 40db)、B 棟 2F、4F、5F(訊號值 55~60db 等有反應異常之處，已 I 棟中段及 F 棟全區訊號較為不良採購強波器 4 個改善共同天線訊號。
6. 06/20~6/25 防水廠商完成 B 棟 14 樓及 C 棟 14 樓防水工程施作。
7. 06/20 啟正完成 B4F 542 車位上方銹蝕滲漏之消防灑水頭更換。

住戶意見反應：

1. I 棟 11 號 1、2 樓住戶反應 11 號、13 號 3、4 樓排水天溝損壞，請管委會協助修繕。
※因 I 棟屬透天類型 11 號、13 號 3、4 樓排水天溝，是否屬公共修繕範圍，列臨時動議。
2. 6/18D 棟 12F 之 12 住戶於 B4F 542 車位停車，遭銹蝕消防灑水頭滴水，導致車損案，提供修繕報價單計 24,228 元。
※因 B4F 停車場無償提供給住戶使用不收取費用，依規定不負保管責任，因社區消防設備全權委託消防廠商啟正進行維護，將住戶報價單傳送啟正，啟正回覆該車位滴水情況應不至於需要重新烤漆，該報價明顯不合理，請住戶重新進行評估。

肆、財務報告：截至 110 年 6 月 24 日

- (一)管理費欠繳 17 戶(111 前 5 月 17 戶)
管理費未繳 35 戶(111 後 5 月 39 戶)
共計金額\$692,405(04 月\$710,773)
- (二)裝潢施工戶 4 戶(1 戶履約保證票、3 戶現金保證金計 25,000 元)
- (三) 5 月零用金結餘額：42,659 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 屆剩餘禮券 9,500 元，剩餘禮券合計 13,100 元。
- (四)111 年 06 月份銀行結餘：截至 6 月 24 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	8,320,896		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		19,140,000	
04	土地銀行基金利息存摺	1,209,242		
05	合作金庫銀行活期存款存摺	368,635	12,821,000	
06	第一銀行活期存款存摺	368,383	12,807,000	
	小計	10,267,156	66,956,000	
	總餘額	77,223,156		

※土銀活期有 400,000 污水接管補助款

伍、議題討論：

案由一：E 棟小水池漏水及社區公共區域泥作修繕。

提案人：管理中心

說明：

- 一、修繕標的：
 1. E 棟小魚池漏水修繕(含外觀)，增設簡易過濾設備。
 2. B1F 大魚池景觀台修繕。(泥作抵石)
 3. 福華俱樂部圓環水池外觀修繕。(泥作抵石)
 4. D 棟女兒牆修繕。(泥作抵石)
 5. B1FC 棟石椅修繕。(泥作抵石)
 6. BC 穿堂多功能休閒活動室修繕。

二、經請三家廠商報價如下：

1. 君協昌公司：132,000 元如會議資料
2. 玖頤國際：101,500 元如會議資料
3. 永昌企業社：89,500 元如會議資料

辦法：提管委會研議討論。

決議：經管委會討論後以 9 票通過由永昌企業社協助修繕，且於施作時協助修繕 D 棟後方地磚破損處，並委由總務彭召委進行議價

案由二：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，以三種施工方式進行評估，並於下次會期進行討論，施工方式如下 1. PU 鋪面；2. 水泥；3. 柏油。

議題三、E 棟 B4F 停車場通風設備增設。

提案人：陳瑞源委員

說明：

- 一、依陳瑞源委員 111 年 6 月 19 日提案辦理。
- 二、因 E 棟 B4F 嚴重潮濕，濕氣無法排除，擬增設通風設備排除濕氣
- 三、方案一、於壁面或柱面增設 3 台 18 吋電風扇及定時器。
方案二、於梁上增設 4 台併聯式 12 吋管道式排風扇及定時器。
- 四、暫定設置位置照片如附件第 9 頁

辦法：提管委會研議討論。

決議：經管委會討論後決議先行施作方案一，並請陳瑞源委員再次與管理中心確認施作位置，方案二再行評估是否有更大尺寸的排風扇再行施作。

案由四：B 棟 14 樓漏水修繕案。

提案人：管理中心

說明：

- 一、依 110 年 10 月例會頂樓漏水小組專案報告及 111 年 2 月管委例會議案二決議辦理。
※111 年 2 月管委例會議案二決議內容：經考量各工法之優缺點及性價比以原施作廠商較優，將請原廠商就頂樓各漏水處以戶為單位重新評估修繕報價。
- 二、B 棟 14 樓之 4 廠商大翔報價計 78,750 元如附件第 14 頁。
廠商浩成報價計 73,500 元如附件第 15 頁。

辦法：提管委會研議討論。

決議：經管委會討論後以 14 票通過由浩成協助修繕，並委由總務彭召委進行議價。

案由五：D棟14樓漏水修繕案。

提案人：管理中心

一、依111年2月住戶反應並經總務召委確認及111年2月管委例會議案二決議辦理。

※111年2月管委例會議案二決議內容：經考量各工法之優缺點及性價比以原施作廠商較優，將請原廠商就頂樓各漏水處以戶為單位重新評估修繕報價。

二、D棟14樓之3廠商大翔報價計72,500元如附件第16頁。

廠商浩成報價計70,500元如附件第17頁。

辦法：提管委會研議討論。

決議：經管委會討論後以14票通過由浩成協助修繕，並委由總務彭召委進行議價。

議題六、社區公共園藝合約案。

提案人：管理組

說明：

一、依111年5月管委例會臨時動議二辦理。

二、經請專業園藝廠商報價如下：

1. 花與樹園藝：基本型報價12500元(未稅)/月如附件第18頁

精緻型報價22800元(未稅)/月如附件第19頁

2. 拾卉園藝：56,125元(未稅)/月(673,500元÷12個月)

如附件第20頁

辦法：提管委會研議討論。

決議：經管委會討論後決議如下：

1. 找第三家廠商進行評估報價。

2. 各家廠商各報單次施肥及除蟲報價。

議題七、社區B3F機車停放區使用規定及B4F久放腳踏車處理。

提案人：管理中心

說明：

一、依111年5月管委例會議案一辦理。

二、機車停放管理辦法初稿如附件第21頁。

三、B4F住戶久放機車且設有防盜鍊條之處理。

辦法：提管委會研議討論。

決議：經管委會討論後決議如下：

1. 有關機車停放區需於下次例會前完成畫線，並視住戶使用狀況再行修訂管理辦法，於下次例會進行討論。

2. B4F腳踏車先行公告移車期限(含上防盜鍊腳踏車)，並於到期後統一進行移車，爾後停放腳踏車須先行至管理中心登錄外型(拍照)及聯絡方式，並公告B4F腳踏車區僅供暫時停放，凡停放超過3個月經通知仍不領取者視為廢棄物處理(於登錄時填寫切結書)。

陸、臨時動議：

案由一：D棟管道間滲漏B1F住戶要求賠償案。

說明：1. 滲漏處理：於111/4/2於D棟10樓發現漏水點為D棟B1F、3F、5F自來水給水管，並於111/4/3先行關水於111/4/6完成修復。
2. 自109年5月起D棟6樓以下住戶皆反映管道間漏水問題，尤以D棟B1F住戶損失最為嚴重，於109年12月及110年5月向管委會要求損害賠償，報價如會議資料。

決議：經管委會與D棟B1F住戶討論決議如下：
由管委會發函D棟3樓、5樓住戶召開協調會，並居中協調D棟3樓、5樓住戶與B1F住戶間賠償問題。

案由二：I棟4樓排水天溝，是否為公共修繕範圍。

說明：1. I棟11號1、2樓住戶反應11號、13號3、4樓排水天溝損壞，造成下雨時水會由屋頂排至1樓地面，造成困擾。
2. 社區I棟屬透天類型住宅，4樓含頂樓屬住戶私有，頂樓排水天溝，是否屬公共修繕範圍，請管委會議決。

決議：為服務I棟、F棟住戶於106年12月管委例會決議進行I棟、F棟排水天溝清淤及修繕，並於107年4月完成整體作業，但因I棟及F棟屬透天類型住宅，4樓含頂樓屬住戶私有，依法仍須由住戶進行維護。

案由三：I棟前漏水水費補助案，部分住戶未獲補助。

說明：因I棟住戶非全數常住故未看見會議記錄之公告，另部分住戶因以匯款方式直接匯入社區帳號未自行扣除補助金額。

決議：經管委會討論後決議通知未獲補助之I棟住戶，以現金發放方式進行補助，如經通知一個月後仍未領取，將採管理費入帳方式並將收據郵寄給住戶。

案由四：A棟側梯文化休閒中心是否開放。

說明：前因新冠肺炎疫情嚴峻文化休閒中心暫停開放，但因近期政府以逐步放鬆各項防疫措施，是否可開放文化休閒中心供住戶使用。

決議：經管委會討論後投票決議，以不開放票數較多，文化休閒中心仍暫停開放。

案由五：社區入口垃圾區鐵門及E棟後門油漆。

說明：社區入口垃圾區鐵門及E棟後門油漆以老化剝落，因兩座鐵門為社區門面，建議重新油漆。

決議：請廠商評估兩處鐵門重新除銹油漆之費用，並依採購辦法進行修繕。

柒、散會時間：12:30

捌、下次會議時間：07/31