



# 太平洋水鄉國際渡假村社區管理委員會

## 111 年 7 月份例會會議記錄

壹、會議日期：中華民國 111 年 07 月 31 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'	
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、F 棟後方消防通道疑似掏空檢測案。 議題二、社區電梯機能更新公開招標後續討論。 議題三、公共 LINE 群組成立案。 議題四、社區 B3F 機車停放管理辦修訂。 議題五、社區中元普渡活動。	50'	
五	臨時動議： 議題一、B 棟 14 樓之 4 防水工程費用追加案。	15'	
六	散 會		

壹、主席報告：略

貳、上次會議（06 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	E 棟小水池漏水及社區公共區域泥作修繕	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。	7/3 由總務彭召完成議價，請廠商排程施作。
2	E 棟籃球場修繕案。	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。	PU 鋪面：洽專業廠商評估中 水泥鋪面：廠商評估畫線需專業廠商，無法評估。 柏油鋪面：廠商表示沒有聽過運動場用柏油拒絕報價。
3	E 棟 B4F 停車場通風設備增設。	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。	於 7/20 完成方案一 3 台風扇安裝。
4	B 棟 14 樓漏水修繕案。	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。	7/7 由總務彭召完成議價於 7/19 開始施作。
5	D 棟 14 樓漏水修繕案。	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。	7/7 由總務彭召完成議價於 7/18 開始施作 7/28 完工。
6	社區公共園藝合約案。	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。	1 經洽前配合廠商徐先生，徐先生表示無承接例行維護之意願。 2. 無廠商願意報價單次施肥及除蟲。
7	社區 B3F 機車停放區使用規定及	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	7/8~7/24 完成 A 棟至 D 棟 B3F 機車停放區劃線。

	B4F 久放腳踏車處理。	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)。	
	臨時動議		
1	D 棟管道間滲漏 B1F 住戶要求賠償案。	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。	於 7/16 召開協調會。
2	I 棟 4 樓排水天溝，是否為公共修繕範圍。	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。	依決議施行
3	I 棟前漏水水費補助案，部分住戶未獲補助。	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。	7/8 寄出通知單截至 7/30 剩 3 戶未領取
4	A 棟側梯文化休閒中心是否開放	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。	依決議施行。
5	社區入口垃圾區鐵門及 E 棟後門油漆。	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。	廠商完成報價計 9,600 元，依採購辦法呈報主委監委、財委及總務彭召核可，請廠商排程施作。

參、管理中心報告：

庶務報告：

1. 07/03 維護人員完成修剪 8 米路、三角綠地圍籬。  
07/04~07/05 維護人員完成修剪 E 棟至 D 棟圍籬，綠美化姜召全程督工及協助。  
07/19~07/28 維護人員完成網球場水溝清理及圍欄攀藤植物清除。
2. 07/08 E 棟小水池施工前清理，由維護完成放水及撈魚作業，將魚及蓮花放置 B1F 中庭大水池。
3. 07/11 C 棟 9 樓之 18 住戶反應陽台排水孔堵塞，於詹機電至住戶家中協助勘查，並以馬桶吸把試通，排水情況略有改善，建議住戶請專業通管公司進行通管。
4. 07/16 召開 D 棟公共管道間漏水損害賠償協調會(私人給水管)，呈交相關 證物及 B1F 周先生報價單供 3F、5F 住戶參考，3F、5F 住戶表示因本身也是受災戶，裝潢及家具亦有損失，經評估修復之報價，於下次協調會再行協商。  
07/17 D 棟 B1F 周先生反應雖有提供 D 棟管道間查修影響及說明，但皆為管委會之說法，無法說服 B1F、3F、5F 住戶確為這三戶給水管滲漏，希望管委會能協調水電再次進行勘驗。
5. 07/19 清潔隊收垃圾時反應，連續兩天收到大量榴槤皮，研判應不是單純住家垃圾，一般垃圾車不收取商業垃圾，製作公告進行宣導。
6. 07/22 有關 F01(39 號)後方消防通道地磚隆起案，今日 F03(43 號)莊先生協同福華李經理至現場察看，發現 F01 小花園圍牆與 F 棟主體有裂痕，F 棟 F01 最左側牆角有裂痕，疑似消防通道下方掏空造成 F 棟往後微傾斜壓迫消防通道地磚導致隆起，建議對消防通道下方進行掏空探測。  
※列本月議案。
7. 7/21~7/26 D 棟 12 樓之 14 施工裝潢隔間打除議疑案，住戶於 7/23 請結構技師進行評估，7/27 寄送結構安全說明說至社區，內容說明計畫拆除之牆面不影響結構。  
※管委會決議爾後裝潢施工申請需先確認施作區域，如需拆除牆面需有結構機師證明方可施作。
8. 7/27 E 棟 7 樓住戶反應 E 棟後山坡大樹枝葉碰觸窗台有蟲，與總務彭召借用 5 樓住戶窗戶進行修剪。
9. B 棟 14F 之 5 住戶梁柱有滲漏水現象，經請廠商現場勘查，漏水位置為水錶箱下方，其近女兒牆側有挖溝導水施作(過保固)，將請廠商提供報價單。

10. D 棟 14F 之 4 既有排水溝(淺溝)積水案，經現場查看並拍照，確認該排水溝內無排水，要到約 7 號處才有一個排水孔，但中段較高後段(之 4)較低故無法順利將水排出，須請廠商至住戶室內評估，確認是因溝內積水導致滲漏還是無積水亦會滲漏。
11. E 棟後門左側圍欄柱子銹蝕斷裂有倒塌之危險，已報請廠商評估更換。

設備修繕：

1. 06/29 B4F 車道 C 棟給水管晃動，經詹機電到場處理，經檢查疑似 C 棟定水位閥問題，報請啟正進行查修。  
07/04 啟正至社區查修授信總機及 C 棟 B4F 定水位閥，定水位閥經檢查後無法確認損壞原因，啟正已通報定水位閥設備原廠，將安排時間至社區再行查修。
2. 07/04 下午雷陣雨因打雷導致社區電力瞬斷，B3F 往 B2F、B3F 往 B4F 紅綠燈柵欄機設備異常已由詹機電完成檢修。  
07/05 雷陣雨因打雷導致社區電力瞬斷，B3F 往 B2F、B3F 往 B4F 紅綠燈柵欄機設備再次異常已由詹機電完成檢修，並更換因瞬斷損壞之 B1F 至 B4F 停車場燈管 20 支。
3. 07/13 啟正至社區查修消防排煙機，查為感應器故障導致誤報，更換後已恢復正常。
4. 07/17 廠商至社區完成 B2F 165 車位上方風管修繕。
5. 07/17 詹機電完成 E 棟 B4F 3 支 18 吋電風扇及定時器安裝，初步設定上午 0800 至 1900 每運轉 45 分鐘休息 15 分；下午 1900 至上午 0800 每運轉 15 分鐘休息 45 分鐘。
6. 07/17 住戶反應 E 棟後門門鎖異常，經與詹機電前往查修，確認為住戶使用不當造成鎖心變形損壞，於更換新鎖心後恢復正常使用。
7. 07/19 廠商開始施作 B 棟 14 樓之 4 防水施作，於打除時發現隔熱層與 B 棟其他處(20 公分)深度不同達 30 公分，須追加報價。※列臨時動議
8. 07/20 廠商完成 A 棟 3 樓之 10 走道因凝結水導致天花板損壞修繕
9. 07/26 廠商至社區進行 B1 樓停車場 9 號車位排水管漏水維修作業

住戶意見反應：

一、A1708 住戶填寫意見表內容如下：

希望能成一個水鄉社區官方群組，使住戶與管委會、管理中心會有溝通與建議的管道。

※列本月議題。

肆、財務報告：截至 111 年 7 月 29 日

- (一)管理費欠繳 17 戶(111 前 6 月 17 戶)  
管理費未繳 31 戶(111 後 6 月 35 戶)  
共計金額\$685, 722(06 月\$692, 405)
- (二)裝潢施工戶 4 戶(1 戶履約保證票、3 戶現金保證金計 60, 000 元)
- (三) 6 月零用金結餘額：33, 608 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 07 月份銀行結餘：截至 7 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	7, 222, 720		1、餘額以結存部金額為準日 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, 233, 111		
05	合作金庫銀行活期存款存摺	377, 454	12, 821, 000	
06	第一銀行活期存款存摺	379, 820	12, 807, 000	
	小計	9, 213, 105	66, 956, 000	
	總餘額	76, 169, 105		

※土銀活期有 400, 000 污水接管補助款

伍、議題討論：

案由一：F 棟後方消防通道疑似掏空檢測案。

提案人：F 棟謝美娜委員

說明：

- 一、F 棟消防通道分別於 7/21 及 7/23 傳出地磚爆裂聲響，確認為 F01 (39 號)後方消防通道地磚隆起，經 F03(43 號)莊先生協同福華李經理至現場察看，發現 F01 小花園圍牆與 F 棟主體有裂痕，F 棟 F01 最左側牆角議有裂痕，疑似消防通道下方掏空造成 F 棟往後微傾斜壓迫消防通道地磚導致隆起，建議對消防通道下方進行掏空探測。受損照片如附件第 9 頁。
- 二、經洽詢專業廠商擬先採非破壞式透地雷達進行探勘，如確認為地層掏空嚴重，則先開挖灌漿後再將鋪面進行修繕，如確認地層無掏空現象則直接將鋪面進行修繕。
- 三、透地雷達廠商台灣達標工程檢測公司報價如附件第 11 頁。

辦法：提管委會研議討論。

決議：1. 經管委會討論後投票決議以 14 票通過請採非破壞性透地雷達廠商進行評估報價，並請廠商將報價以簽封方式於下次例會進行開標。

## 太平洋水鄉國際渡假村社區管理委員會

111 年 7 月份例會會議記錄

2. 暫定探測範圍:F01~F12 後消防通道全、F01 旁消防通道、F01~F12 前走道、俱樂部旁消防通道至 H 棟
3. 並請 F 棟莊先生於廠商到場評估時協助提供相關資訊。

案由二：社區電梯機能更新公開招標後續討論。

提案人：管理中心

說明：

- 一、依 111 年 4 月份管委例會議題八決議項目二進行限制性公開招標辦理。
- 二、已於全國工程招標網刊登兩次電梯機能更新招標公告，4/30 案件編號：22043002418；6/3 案件編號：22060302466。
- 三、兩次招標公告截止皆無廠商投標，呈報管委會進行後續討論。

辦法：提管委會研議討論。

決議：經管委會討論後決議如下：

1. 因社區電梯目前委由崇友全責保養，尚無需立即機能更新之急迫性，本案將提交區權會再次議決。
2. 本案再由區權會裁決，  
方向(1)決議社區電梯是否進行機能更新。  
(2)決議社區電梯機能更新之廠商。

議題三、公共 LINE 群組成立案。

提案人：文康謝召委

說明：

- 一、依 A1708 住戶 111 年 6 月 26 日填寫住戶意見表委請文康謝召提案辦理。
- 二、請成立社區官方群組，以便住戶與管理中心、管委會有溝通與建議的管道。

辦法：提管委會研議討論。

- 決議：1. 經管委會討論後以 10 票決議通過新增與住戶間溝通管道(意見反應)。
2. 因考量成立 LINE 群組如住戶發送訊息凡有加入群組之住戶皆能看見，住戶如需反應其他住戶之問題會有疑慮，故將參考可一對一發送訊息其他住戶看不到之軟體如 LINE 附屬 APP official Account 等，於請管理中心詳細了解謹慎評估後於下次會期進行報告。
  3. 有關新增與住戶間溝通管道(意見反應)無論使用何種 APP，皆需依下列方式進行控管：
    - (1)APP 需有合法住戶身份方可加入，故加入 APP 需核對住戶身分。
    - (2)APP 反應意見僅限於社區公共事務，如涉及人身攻擊或不實，概不受理並踢出群組。
    - (3)APP 反應之意見，工作人員僅於上班時間進行回覆。

案由四：社區 B3F 機車停放管理辦修訂。

提案人：管理中心

說明：

一、依 111 年 6 月管委例會議案七決議項目一視住戶使用狀況再行修訂管理辦法，於下次例會進行討論辦理。

二、修訂後機車停放管理辦法如附件第 12 頁。

辦法：提管委會研議討論。

決議：經管委會委員討論後進行修正，並於 8/15 起開放住戶登記，9/1 起開始實施。

案由五：社區中元普渡活動

提案人：管理中心

說明：農曆 7 月已屆，社區普渡時間按往例於中元普渡當日前推 1 星期，因今年中元節較早，前推 1 星期恐準備不足，故今年預計舉辦日期為 8 月 13 日(六)，去年因疫情關係採購預算由 5 千元降至 3 千元，且普渡當天由主委及管理中心代表祭拜，住戶可擺放祭品，但婉拒參與祭拜，今年是否依去年模式祭拜。

擬辦：由管委會討論後決議。

決議：經管委會討論後社區中元普渡於 8/13(六)下午 1400 開始祭拜，並依去年祭拜模縮小規模由管委會及管理中心代表祭拜

陸、臨時動議：

案由一：B 棟 14 樓之 4 防水工程費用追加案。

說明：廠商於施作 B 棟 14 樓之 4 時，發現該區域隔熱層厚度較其他區域不同(厚 10 公分)，廠商前依其他區域深度進行報價，因施作厚度不同導致打石及廢棄物清運成本增加，申請費用追加。議價後更新報價如會議紀錄，費用追加報價如會議紀錄，施工現場照片如附件第 10 頁。

決議：經管委會討論後決議如下：

1. 因各棟隔熱層深度不一，爾後頂樓防水施作廠商評估報價，不得加註施作深度。
2. 經管委會討論後以 13 票通過費用追加案，並與廠商進行追加費用議價由 1 萬 8 千元議減至 1 萬元。

案由二：社區物管公司歐艾斯更名為安橋案。

說明：AB Value(安橋)歐艾斯(ISS)邀請下決定接手歐艾斯台灣公司，並將歐艾斯保全公司及歐艾斯公寓大廈管委維護公司，更名為安橋保全公司及安橋公寓大廈管委維護公司。

決議：經安橋(前歐艾斯)江督導現場與委員進行說明，安橋公司無縫銜接所有歐艾斯公司所簽訂之合約，所有服務人員及合約內所載權利義務皆無變動，後續將提供相關證明並發函至社區。





# 太平洋水鄉國際渡假村社區管理委員會

111 年 7 月份例會會議記錄

案由三：E 棟籃球場後門開放時間。

說明：緣因住戶反應夏季時間天黑較晚，住戶常用傍晚時間外出散步或運動建議延長關閉時間。

決議：1. 經管委會討論後以 14 票通過延長 E 棟後門開放時間。

2. E 棟後門開放時間分夏季開放時間及冬季開放時間，  
夏季開放時間(4 月 1 日至 10 月 31 日):上午 05:00 至下午 20:00  
冬季開放時間(11 月 1 日至 3 月 31 日):上午 05:00 至下午 19:00

案由四：社區園藝定期維護。

說明：依上月例會決議連絡前配合廠商徐先生，徐先生表示無承接例行維護之意願，是否就上月所提家園藝廠商報價進行決議，成管委會核示。

決議：經管委會討論後決議，再詢一家專業園藝廠商並於下次會期進行決議。

柒、散會時間：12:30

捌、下次會議時間:08/28