

壹、會議日期：中華民國111年09月25日(星期日)上午09時30分

貳、會議地點：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：14人，請假人數：4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、胡坤明

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

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、全區疑似掏空處透地雷達檢測案復議。 議題二、24屆委員選舉及區大排程。 議題三、園藝合約內容討論。 議題四、利害關係人閱覽或影印之申請辦法增列區大會議或例會之錄音檔為可調閱或複製案。 議題五、B1F~B3F地下室停車場油漆案。 議題六、A棟側梯階梯補強作業案。	50'	
五	臨時動議：	15'	
六	散 會		

壹、主席報告：略

貳、上次會議（08 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	社區公共園藝合約案	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經管委會討論後以 15 票決議社區園藝委外承包。 2. 經管委會討論後以 12 票決議由本次報價較低廠商花與樹園藝承包社區園藝，為期一年。 3. 請花與樹園藝提供報價單供社區權責委員進行審核，並進行議價簽約。 4. 有關社區公共大樹修剪案，請花與樹園藝協助評估。 	合約審議另本月議案
2	增加住戶意見反應軟體案。	經比較兩項方案後確認，兩者於意見反映功能上近似，LINE 附屬 APP official Account 如使用免費功能僅可發 500 則為社區配合廠商，經確認可免費開通意見反映功能，住戶僅需下載智生活 APP 並至管理中心開通即可，經管委會討論後今網智生活 APP 較優，故本案採使用今網智生活 APP 之意見反應功能，將進行公告請住戶下載及開通。	請今網智生活協助開啟相關功能，將於測試完畢後發公告通知住戶。
3	社區中秋活動。	經管委會討論後決議，因近期疫情確診人數依舊維持一定人數，為避免群聚感染，今年中秋活動暫停舉辦，但仍開放陽光大道供住戶烤肉使用。	依決議施行
4	A 棟 14 樓漏水修繕案。	經管委會討論後本案以報價較低廠商大翔承作本次工程，並由權責委員進行議價。	廠商施作排程中
5	C 棟 14 樓漏水修繕案。	經管委會討論後本案以報價較低廠商大翔承作本次工程，並由權責委員進行議價。	廠商施作排程中
	F 棟周圍透地雷達檢測案。	因部分委員對於施作範圍有疑義，經管委會討論後決議如下 1. 擴大透地雷達偵測範圍至全社區：經委員投票表決 14 票	於本次例會進行復議。

		<p>同意；1票不同意；1票棄權，本案通過。</p> <p>2. 透地雷達偵測範圍至全社區案移至區大進行決議： 經委員投票表決12票同意3票不同意；1票棄權，本案通過，請本案三家廠商依前評估全社區疑似掏空處面積重新報價。</p> <p>3. 離區大尚有一段時間，F棟消防通道破損處先行評估修繕</p>	
	臨時動議		
1	陽光大道旁枯樹倒塌修繕費用討論。	<p>經管委會討論後決議如下：</p> <p>1. 因陽光大道旁枯樹倒塌為意外事件，相關費用應由住戶自行負擔，亦可請住戶自行詢商修繕，但需保留相關報價單及施工相關報價，供後續求償之用。</p> <p>2. 為確認倒塌枯樹所在位置歸屬於誰，請管理中心至地政事務所申請鑑界，釐清該土地所有權人。</p> <p>3. 有關公共欄杆部分經請兩家廠商報價如下： 億欣鋁門窗：20,000元(未稅) 永昌企業：17,000元(未稅) 經管委會討論後本案以報價較低廠商永昌企業承作本次工程。</p>	<p>1. 8/31 將相關報價單及說明發函給相關住戶</p> <p>2. 9/14 地政事務所測量人員至社區初步鑑界確認該枯樹所在位住</p>
2	社區物管公司歐斯更名為安橋未發函。	請安橋公司盡速發函並提出為何延遲之說明。	回報安橋公司請公司盡速發函。
3	社區兩汙水分流補助。	經管委會討論後決議，請廠商他山於下次會期前來說明目前申請社區兩汙分流之進度。	請他山公司列席本次例會說明。
4	B4F 公共停車位車輛長期占用。	經管委會討論後決議，將增訂社區地下室停車管理辦法條文，B4F 停車位僅供住戶短期停放不能長期占用，如經停放3個月未移動者，經通知仍不理會，社區有權將車輛移至社區外公有停車位停放。	列區大議案

參、管理中心報告：

庶務報告：

1. 08/28 F 棟 43 號住戶至管理中心填寫文件影印調閱申請表，欲複製 111 年 7 月及 8 月管委例會錄影檔。
- 08/29 F 棟 43 號住戶至管理中心填寫文件影印調閱申請表，欲複製 111 年 7 月及 8 月管委例會錄音檔案，依公寓大廈管理條例第 35 條及社區規約第 14 條第 3 項及社區利害關係人閱覽或影印之申請辦法所載，電子檔(錄音檔)確實未標示可調閱或複製之範圍內，故經權責委員決議依法無據未同意本次申請。
2. 08/30 維護人員反應 I 棟 7 號前樹上有蜂窩，因高度太高無法自行清除，至電 1999，由專業人員完成摘除。
3. 08/30 依文康謝召指示致電福華許經理，洽詢 12/11(日)或 12/18(日)是否可租借場地供舉辦區大，許經理回覆僅剩餘 12/11(日)，已先行完成預定。
4. 08/31 至大溪地政事務所申請鑑界，鑑界費用共計 8,000 元，地政事務所訂於 9 月 13 日上午 0900 至社區進行鑑界。
- 09/13 地政事務所至社區進行鑑界，因颱風環流大雨影響無法進行，故鑑界延期。
- 09/14 地政事務所至社區進行鑑界，初步測量社區邊界，有大致確定，社區(地號 1120)邊界幾乎與女兒牆相符，故該樹位置該屬地號 1121 所有人中台育樂(股)公司。
- 09/16 地政事務所測量員致電社區，說明鑑界是於社區邊界加設定位樁，但社區目前需求是要定位該枯樹所在位置為哪一個地號，加設定位樁社區無法自行界定該枯樹位置(無法於兩個定位樁拉線)，故建議直接採調解模式，請調解委員會以鑑界不明原因送地政事務所申請標的定位(無受理一般民眾申請)。
- 09/16 至地政事務所撤回鑑界申請。
5. 08/31 安橋公司致贈 B 棟 B1F-3 跌倒住戶慰問禮盒。
6. 09/02、9/11 因颱風環流影響下大雨，巡視 E 棟籃球場及走道邊坡、陽光大道旁邊坡、A 棟旁邊坡、F 棟至福華 H 棟邊坡、I 棟後排階梯、福華圓環至 B3F 停車場出口以及 H 棟至中線收費站內 T 字路口邊坡，目視無異常之情況，拍照並上傳管委會群組。
7. 09/17 維護人員反應 B4F 垃圾區遭住戶放置大型家電，經調閱監視器確定住戶身分後，致電進行勸導。
8. 09/18 下午數次有感地震，巡視社區 A 棟至 E 棟地下 B2F~B4F、F 棟、I 棟及陽光大道，目視無異常。

9.09/19~09/23 維護人員進行E棟籃球場及E棟旁地面高壓清洗作業。
設備修繕:

- 1.09/05 啟正消防至社區進行消防申報前檢測，期間因檢測設備各棟公共照明有短時間斷電。
- 2.09/05 住戶反映A棟1號梯出現高低差後又會慢慢恢復報修崇友，崇友到修後重新設定各樓層控制，請社區再行觀察。
- 3.09/08 源誌至社區進行社區入口柵欄機更換作業，因新柵欄機柵欄桿較長，於原位置安裝會碰到車道哨上方崗哨亭雨遮，故安裝於較靠右後方，安裝期間總務彭召現場督導並請廠商進測試。
- 3.09/11 C棟7電梯、D棟11號電梯及12號電梯故障，崇友至社區進行修繕先行完成C棟7電梯、D棟12號電梯修復，9/10關人之11號電梯為互鎖器損壞，約於1240完成更換修繕。
- 4.09/12 啟正至社區查修複合型受信總機161、162 泡沫灑水斷線誤報。
- 5.09/12 B3F往B4F紅綠燈系統異常，經詹機電前往查修已恢復正常
- 6.09/16 B2F100號車位消防灑水頭漏水，機電已將一齊開放閥關閉，報修啟正進行處理，並請維護人員前往清掃積水，啟正到修後確認為一齊開放閥損壞，備料須於星期一才能完成更換，通知100號車位屋主暫將車輛停放B4F。
09/19 啟正至社區更換A棟B2F 99號車位上方一齊開放閥，完成更換後進行測試功能正常，通知A棟B2F 100號車位屋主可將車輛由B4F移回B2F。
- 7.09/20 車道出口ETAG感應器異常，車輛外出無法正常感應，經測試疑為電源問題，已報修弱電廠商源誌，車輛外出請保全採手動開柵欄機。
09/21 詹機電查修車道出口ETAG感應器，確定為電源經由水口拉線泡水，進行重新拉線。

住戶意見反應:

- 1.37號B1F-11住戶反應，戶內兩處陽台排水孔(各3個)不通，有時反溢水出來，請管委會處理。
※經確認A棟僅該戶有溢水情況，疑為私管阻塞，有與住戶說明如請廠商查驗公管如無阻塞相關費用，會請住戶分攤。

肆、財務報告：截至111年8月27日

- (一)管理費欠繳15戶(111前7月17戶)
管理費未繳33戶(111後7月31戶)
共計金額\$690,627(07月\$685,722)
- (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)8月零用金結餘額：19,446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。

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	6,381,690		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	1,251,743		
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	391,890	12,807,000	
	小計	8,402,777	66,956,000	
	總餘額	75,358,777		

※土銀活期有 400,000 污水接管補助款

伍、議題討論：

議題一、F棟周圍透地雷達檢測案復議。

提案人：謝美娜委員

說明：部分委員對於8月份管委例會議案六決議有疑義申請復議。

辦法：提管委會研議討論。

決議：8月份管委例會議案六決議項目二透地雷達偵測範圍至全社區案移至區大申請復議，實名表決結果如下：

透地雷達偵測範圍擴大全區：

1. 即刻開案及開標：洪明燦、謝美娜、顧富智、李後益共4票

2. 延至區大會議決：彭玉錢、姜湘、潘正源、曾昇爐共4票

本案4票同意即刻開案及開標；4票延至區大會議決；6票棄權因同意人數未達半數以上，本復議案不成立，維持原決議：

8月份管委例會議案六決議項目二透地雷達偵測範圍至全社區案移至區大決議。

議題二、24屆委員選舉及區大排程。

提案人：管理中心

說明：

一、24屆委員選舉相關規範及表格審核，如會議資料。

二、24屆區大排程及區大場地租賃，如會議資料。

三、區大會議禮券發放預算核定。

辦法：提管委會研議討論。

決議：經管委會討論後決議如下：

1. 本次區大因場地租賃問題由 12/18 提前一周至 12/11 號，故委員選舉報名期間由 15 天縮短為 12 天 9/26~10/7，監委審核期間 10/8~10 月 15 日共計 8 天，並於 10/16 管委例會公佈各棟合格之參選人名單。
 2. 區大場地租賃費用為 2 萬元，經管委會討論後同意支出。
 3. 區大會議禮券發放依援例發放每戶 700 元全聯禮券，總預算為 80 萬元。
- ※決議項 1:9/28 經住戶及委員反應報名期間應跨 2 個假日使住戶有更多機會可以看到公告，經管委會群組委員附議通過，延長委員選舉報名期間 9/26~10/10(假日為 10/1、10/2、10/8~10/10)，監委審核期間縮短為 10/11~10 月 15 日共計 5 天。

議題三、園藝合約內容討論。

提案人：管理中心

說明：

- 一、依 8 月份管委例會議案一決議辦理。
- 二、花與樹園藝提供之園藝合約內容如會議資料。

辦法：提管委會研議討論。

- 決議：1. 經委員審閱園藝合約條文，同意花與樹園藝公司送合約至社區以呈文方式呈送權責委員過目並由主委用印。
2. 請花與樹園藝公司於第一次園藝維護時，同時初步檢視社區公共大樹狀態是否有枯病倒塌之立即危險，並將結果告知管理中心，並由管理中心列入紀錄。

議題四、利害關係人閱覽或影印之申請辦法增列區大會議或例會之錄音檔為可調閱或複製案。

提案人：管理中心

說明：

- 一、08/28 F 棟 43 號住戶至管理中心填寫文件影印調閱申請表，欲複製 111 年 7 月及 8 月管委例會錄影檔，但依公寓大廈管理條例第 35 條及社區規約第 14 條第 3 項及社區利害關係人閱覽或影印之申請辦法所載，電子檔(錄音檔)確實未標示可調閱或複製之範圍內，故 08/29 經權責委員決議依法無據未同意本次申請。
- 二、擬於【利害關係人閱覽或影印之申請辦法】增列區大會議或例會之錄音檔為可調閱或複製。

※會議記錄錄音係為製作會議紀錄參考用。

辦法：提管委會研議討論。

決議：待擬出修正條文內容後，再提管委會研議討論。

議題五、B1F~B3F 地下室停車場油漆案。

提案人：傅美琴財委

說明：

- 一、緣因廠商回饋 B4F 油漆後，住戶反應良好，擬將 B1F~B3F 地下室停車場進行油漆。
- 二、前廠商回饋 B4F 油漆報價約 18 萬，如本案通過將依採購辦法進行公開招標。

辦法：提管委會研議討論。

- 決議：1. 因停車場上方管線及消防風管有灰塵，進行油漆效果有限，經管委會討論後先請清潔廠商評估停車場上方管線及消防風管除塵作業，並於下次例會立案討論。
2. 地下室停車場以 B3F 住戶使用頻率較高，經管委會討論後以 B3F 停車場先行評估油漆，並於下次例會立案討論。

議題六、A 棟側梯階梯補強作業案。

提案人：文康謝召

說明：

- 一、緣因 A 棟側安全梯於斜坡處階梯出現段差，側面亦有出現掏空現象。
- 二、經請三家廠商至現場評估修繕，報價如下：

君協昌：97,000 元(未稅)，如會議資料。

永昌：79,000 元(未稅)，如會議資料。

玖頤：85,050 元(未稅)，如會議資料。

辦法：提管委會研議討論。

決議：因提案人文康謝召本次因故缺席，本案於下次例會再討論。

陸、臨時動議：

柒、散會時間：13:30

捌、下次會議時間：10/16