

壹、會議日期：中華民國111年10月16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：15人，請假人數：3人

出席委員：

A棟委員：謝發強(請假)、楊慶輝、陳瑞源(請假)

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

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：莊志宏(謝美娜請辭，由莊志宏遞補)

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、利害關係人閱覽或影印之申請辦法是否增列區大會議或例會之錄音檔為可調閱或複製案。 議題二、區大委員選舉名單確認及區大議案討論。 議題三、各棟安全門維護案。 議題四、B3F停車場天花板管路除塵及壁面油漆。	50'	
五	臨時動議：	15'	
六	散 會		

壹、主席報告：F 棟謝美娜委員因故請辭，請辭書上除註明請辭原因外亦推薦 F 棟熱心住戶莊志宏先生擔任 F 棟委員。

※經委員投票表決以 12 票通過，通過莊志宏先生加入本屆管委會。

貳、上次會議（09 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	F 棟周圍透地雷達檢測案復議。	<p>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：</p> <p>透地雷達偵測範圍擴大全區：</p> <p>1. 即刻開案及開標：洪銘燦、謝美娜、顧富智、李後益共 4 票。</p> <p>2. 延至區大會議決：彭玉錢、姜湘、潘正源、曾昇爐共 4 票。</p> <p>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。</p>	依決議施行
2	增加住戶意見反應軟體案。	<p>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 管委會公佈各棟合格之參選人名單。</p> <p>2. 區大場地租賃費用為 2 萬元經管委會討論後同意支出。</p> <p>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。</p> <p>※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</p>	依決議施行

		<p>名期間 9/26~10/10(假日為 10/1、10/2、0/8~10/10)， 監委審核期間縮短為 10/11~10月15日共計5天</p>	
3	園藝合約內容討論。	<ol style="list-style-type: none"> 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。 	<p>已完成園藝維護合約用印，10月份維護時間為10/21、10/22</p>
4	利害關係人閱覽或影印之申請辦法增列區大會或例會之錄音檔為可調閱或複製案。	<p>待擬出修正條文內容後，再提管委會研議討論。</p>	<p>列本月議案</p>
5	B1F~B3F 地下室停車場油漆案	<ol style="list-style-type: none"> 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。 	<p>列本月議案</p>
6	A 棟側梯階梯補強作業案。	<p>因提案人文康謝召本次因故缺席，本案於下次例會再討論。</p>	<p>因尚有其他因素考量，本案配合全社區透地雷達偵測後，再行定奪。</p>

參、管理中心報告：

庶務報告：

1. 09/26 B棟1樓住戶，於自家更換馬桶(2座)後，要將馬桶丟棄至B3F車道口垃圾區，遭保全制止，至管理中心進行反應，回覆住戶因龍潭清潔隊無論是一般垃圾或大型家具回收皆無法收取馬桶，故建議住戶委請協助更換馬桶廠商進行處理。
2. 09/28 D棟13樓住戶反應，12F施工聲音很大，怕在打另一座牆(之前打牆面有土木技師證明)，經現場查看，該施作聲響為泥作師傅在進行牆面埋管溝槽施作，非拆除牆面。
3. 09/28~10/13 維護人員進行陽光大道全、D棟側梯、I棟後排階梯清洗。
4. 10/01 綠美化姜召及總務彭召邀請石門社區發展協會至社區討論有關社區設籍於大平及三坑之65歲以上年長者供餐事宜。
10/12 有關社區年長共餐，由綠美化姜召、總務彭召聯繫石門社區發展協會協助製作午餐餐點，相關文案已呈報主委，主委表示可提供社區年長者共餐對社區年長者是一件好事，裁示將相關文案進行公告，並由管理中心協助登記。
5. 10/01 下午住戶由管理中心前往車道入口處倒車，車輛遭柵欄機碰撞，經住戶報警至石門派出所製作筆錄，敘述事情經過。
6. 10/07 為補強B4F往B3F感應器死角，與詹機電至B4F進行勘查，並使用視訊與廠商聯絡，擬增設兩組感應器，使紅燈時超過停止線之住戶不再被B3F柵欄機卡住，造成住戶行車之危險
7. 10/09 高平消防隊2人至社區檢查及定位社區消防栓及消防蓄水池(游泳池)。
8. 10/09 龍潭分局2人至社區訪查4個月內遷移戶口但並不居住人員(選舉幽靈人口專案)，並詢問部分住戶之出入狀況及郵件收發狀況。
9. 10/09 顧財委反應B3F至B4F、B3F至B2F柵欄機積塵，維護人員已完成清除擦拭。
10. 10/11 C棟住戶反應維護人員特意跳過陽光大道C棟前走道未清掃，經實地確認，為維護人員今日進行A棟陽光大道地面清洗作業，故由A棟開始清掃至E棟，非跳過未掃。
11. 社區10月份園藝維護時間暫定於10/21(五)、10/22(六)施作。
12. 111年度水塔清洗時間暫定於11/21(一)、11/22(二)進行施作。

設備修繕:

1. 09/25~10/3 住戶反應 B4F 往 B3F 紅綠燈系統異常，車輛 B4F 往 3F 時 B3F 不會顯示紅燈，經詹機電多次測試及弱電廠商源誌數次至社區進行調整測試，目前已恢復正常運作。
2. 09/26 E 棟後門外不知歸屬水管斷裂，造成水流到馬路，因該處為下坡，水會一直流到社區後門，住戶反應長青苔濕滑，經洪副主委建議，主委裁示，請詹機電直接進行修復。
3. 09/27~28 大翔至社區完成施作 C 棟 14F-14 頂樓漏水修繕。
3. 09/28~10/3 因 D 棟 9 樓反應管道間漏水，與大翔於 9/28 至 10 樓管道間查看，確認第二支給水管滴水，因尚在保固期，大翔於 10/3 完成修復。
4. 09/30~10/3 B 棟住戶撞壞 B4 停車場 495 車位消防泡沫管造成泡沫系統啟動，請啟正完成估價，並通知住戶前來領取。
5. 10/03 因 A 棟及 C 棟頂樓水塔上方防撞燈故障，採購 3 組太陽能警示燈(1 組備用)，由詹機電進行裝至於 A 棟及 C 棟頂樓水塔上方。
6. 10/03 啟正於測量泡沫原液時發現泡沫補水箱有鏽蝕之情況，目前微滲水中，浮球開關組無法止水(溢流)，因拆卸更換恐造成補水箱大鏽裂，詹機電以將補水閥調至微量補水，建議更換泡沫補水箱，以維持泡沫系統正常運作。
7. 10/10 廠商永昌至社區進行車道哨上方雨遮油漆前清洗作業，總務彭召現場督工。
8. 10/11 住戶 D 棟 12 號電梯於 1 樓時電梯門無法開啟(其他樓正常)，報修崇友，崇友到修後表示因今日社區風大，風由 1F(陽光大道)吹往電梯，風壓造成門微開卡住開門構件，經調整開門強度後狀況已改善。

住戶意見反應:

- 1、10/2 A 棟 5F-19 住戶反應，因 10/1 倒車遭社區柵欄機碰撞，經通報保險公司後回復不予理賠，請管委會指派專人進行和解，商討賠償分攤事宜，如和解未果，將聲請民事賠償。
- 10/7 A 棟 5F-19 住戶反應，因 10/1 倒車遭社區柵欄機碰撞，請管委會指派專人進行和解，商討賠償分攤事宜，因需於 10/16 才召開例會，請管委會加開臨時會處理本案。

※主委核示於 10/16 例會進行討論。

- 2、10/3 F 棟 43 號住戶反應管委會九月份例會，會議記錄初稿與實際開會內容不符。
 1. 議題一:主委席間承諾，如社區因”疑似掏空案”，造成生命財產損失，願負全責，沒有寫入會議紀錄。
 2. 議題四:住戶申請管委會開會錄音檔，主委與管委會擴權駁回，席間向住戶道歉也沒有寫入會議紀錄。

※1. 經查主任製作會議紀錄之錄音檔，未聽到該段對話，因為會議

中談論場所環境雜音甚多，未免疏漏將找時間多聽幾次進行確認。

2. 住戶申請複製例會錄音檔，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，錄音檔確實未標示可調閱或複製之範圍內，故管委會予以拒絕，因管理中心於回復住戶時使用“駁回申請”用詞不當造成住戶觀感不佳，會議中主委及社區主任對使用“駁回申請”用詞不當進行道歉，並依住戶建議修正“駁回申請”改為“依法無據未同意本次申請”，因本段為討論過程非該議案之決議並未錄入會議紀錄該議案之決議內容中，已向住戶進行說明。

肆、財務報告：截至 111 年 10 月 14 日

- (一) 管理費欠繳 14 戶(111 前 9 月 14 戶)
管理費未繳 33 戶(111 後 9 月 30 戶)
共計金額 \$724,114(09 月 \$708,582)
- (二) 裝潢施工戶 3 戶(1 戶履約保證票、2 戶現金保證金計 25,000 元)
- (三) 9 月零用金結餘額：45,035 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 10 月份銀行結餘：截至 10 月 14 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	3,829,781		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	1,275,772		
05	合作金庫銀行活期存款存摺	404,422	12,821,000	
06	第一銀行活期存款存摺	417,261	12,807,000	
	小計	5,927,236	66,956,000	
	總餘額	72,883,236		

※土銀活期有 400,000 污水接管補助款

伍、議題討論：

議題一：利害關係人閱覽或影印之申請辦法是否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：1. 有關錄音檔社區規約及管理辦法並無規範於區大會議或管委會例會時需進行錄音，會議錄音為管理中心為方便製作會議紀錄之輔助。
2. 如需於管理辦法增列區大會議或例會之錄音檔為可調閱或複製需修訂規約內容規範於區大會議或管委會例會時需進行錄音
3. 規約及管理辦法修訂對照表如附件第 8 頁至 10 頁。

辦法：提管委會研議討論。

決議：經管委會討論後決議，現行有關法令，並未強制規定區大會議或管委會例會時，需製作錄音檔（目前會議錄音係紀錄人員為方便製作會議紀錄所為之輔助措施），故錄音檔並非管委會應保管之資料，故本案決議不增列相關條文。

議題二、區大委員選舉名單確認及區大議案討論。

提案人：管理中心

說明：

- 一、24 屆委員選舉委員報名參選名單，如附件第 11 頁。
- 二、24 屆區大會議通知相關資料審核，如附件第 12 頁至第 18 頁。
- 三、24 屆區大會議案討論，如附件第 19 頁至第 20 頁。

辦法：提管委會研議討論。

決議：1. 由監委報告目前參選人數情況，原計參選人數為 18 人，因 B 棟參選人 1 人於報到截止後申請撤回，故現有參選人數為 17 人。
2. 因對於委託代理出席區大會議的委託書格式內容及票數計算方法，委員間尚有一些疑義，請安橋公司江督導洽詢公司法務，於下次例會進行說明後，再繼續討論。
3. 有關 24 屆區大會議案討論，一並於下次例會進行討論，因社區區大將屆，下次例會時間由 11/13 提前一周至 11/06。

議題三、各棟安全門維護案。

提案人：管理中心

說明：

- 一、依 111 年度桃園市公寓大廈共用部分維護修繕補助辦法執行計畫辦理。
- 二、經請三家廠商至現場評估修繕(其中一家未報價)報價單如下：
大翔:178,000(未稅)，如附件第 27 頁。
永昌:155,720(未稅)，如附件第 28 頁。

辦法：提管委會研議討論。

決議：經委員討論後決議由價格較低廠商永昌得標，請管理中心統計 H 棟(福華)安全門修繕數量後再請廠商報價，請相關權責召委進行議價，並請永昌協助提供相關資料，以利後續申報事宜。

案由四：B3F 停車場天花板管路除塵及壁面油漆。

提案人：管理中心

說明：

一、依111年9月份議案五決議辦理。

二、B3F 停車場天花板管路除塵經請三家廠商至現場評估修繕，報價單如下：

玖頤：22,500元(未稅)，如附件第21頁。

永昌：19,000元(未稅)，如附件第22頁。

君協昌：29,100元(未稅)，如附件第23頁。

三、B3F 停車場壁面油漆經請三家廠商至現場評估修繕，報價單如下：

玖頤：100,400元(未稅)，如附件第24頁。

永昌：94,000元(未稅)，如附件第25頁。

君協昌：118,000元(未稅)，如附件第26頁。

辦法：提管委會研議討論。

決議：經委員討論後決議，因三家廠商均未註記所使用之油漆廠牌型號及共漆幾次，請廠商補齊相關資料後，於下次會期進行討論

陸、臨時動議：

案由一、住戶開通社區智生活 APP 優惠方案。

說明：為提升社區 E 化程度，使住戶更能了解社區現況並即時收到各項公告、財務收支、會議紀錄、郵件收發等訊息及發現問題時之意見反應，擬提供屋主開通智生活 APP 管理費優惠方案，提升智生活 APP 之開通率。

決議：經委員討論後決議通過，相關優惠細節及實行方式列下次會議討論。

案由二、住戶倒車遭社區柵欄機碰撞要求和解賠償案。

說明：緣因 10/1 住戶倒車遭社區柵欄機碰撞要求管委會和解與賠償，並分別於 10/2、10/7 提出意見反應(詳如住戶意見反應 1)，提請管委會研議討論。

決議：經委員觀看事發當時錄影畫面後，以 11 票通過本案為住戶個人違規行為導致車損，故不予賠償相關損失，並請保全人員提高警覺，爾後發生類似事件需即時制止，避免造成社區及住戶之損失。

案由三、E棟24屆委員參選人數不足補選。

說明：因截至10/10 24屆委員參選期限，E棟參選人報名僅1人(規約及管理辦法規範需兩人)，提請管委會研議討論。

決議：經管委會討論後投票決議，
不同意延長參選報名期間11票；
同意延長參選報名期間2票，
本案通過不延長投票報名期間。

※有關24屆委員選舉E棟參選人不足額，經各委員於管委會群組討論結果，依社區管理委員會委員選舉罷免辦法第五條第五項"若該棟無人登記參選或登記參選人數不足應選人數時，應由管理委員會主任委員或該棟住戶於【選舉公報公告日前】，推舉該棟至少達應選人數具有資格人士為候選人。"，僅開放E棟住戶進行24屆委員參選補登記，補登記期間由10/19起至11/5止(11/6例會)

柒、散會時間 :13:20

捌、下次會議時間:11/06