

誠美樸真社區第一屆管理委員會

五月份第一次會議記錄

會議時間：109 年 05 月 17 日(星期日)上午 09:30

會議地點：二樓聯誼廳

會議主席：陳詩斌主任委員

應出席委員：林芷羽副主任委員、楊宏煜監察委員、王華宗財務委員、
陳舜鵬總務委員

司儀：伯克鍊物業-陳明育

會議記錄：社區主任-陳明育

列席人員：伯克鍊物業-陳副處長

一、主席報告

二、各委員報告

三、管理中心工作報告

主任委員：

【社區居住概況】(統計至 05/16)

總戶數：85 戶(含住家：82 戶、店面：3 戶)										
A 棟住屋現況-總戶數：47/店面：1					B 棟住屋現況-總戶數：38 戶/店面：2					
入住 戶	裝潢 中	裝潢好 未入住	未裝潢 未入住	通信 異常	入住 戶	裝潢 中	裝潢好 未入住	未裝潢 未入住	未售	通信 異常
37	7	1	2	A5-13F	30	1	3	1	3	無
通信異常：A5-13F 為裝潢戶，該戶廠商為避免施工觸發警報，暫將警報器取下，該戶火警警報目前斷線，範圍限該戶，其他戶火警警報仍正常運作。										

管理中心 報告	執行項目
住戶機車 e-tag 設定	91 張-etag 設定完成(未領取：S1~S3、B2-11F、A1-14F) 48 個車位-目前停放機車數量。 43 個車位-35 個未停放機車、6 個停放腳踏車 6 戶-補切結書(S1~S3、B2-11F、A1-13F、A1-14F)
住戶汽車 e-tag 設定	79 台-所有權人車輛 37 台-非所有權人車輛 ※3 戶承租：B1-7 租給 A3-6，A1-6 租給 A3-7、 B5-9 租 A2-11。 2 台-未設定(已填寫非所有權人使用汽車位切結書，但汽車 尚未至社區設定) 116 台-可進入社區

每日工作重要事項報告			備考
1	4/13	新光保全至社區設置社區小門控制線路，已 完成。	完成
2	4/13	三冠王第四台至社區更新設備： 1.更換漏電開關，提高安全性。 2.更換電源供應器，減少噪音。 3.更換過程使用自備發電機使大樓第四台維 持正常供電。	完成
3	4/14 4/17	將車道延伸工程公告張貼於電梯及用新光保 全系統公告住戶周知。 誠美工務開始施作地下室 B1 施作車道延伸 工程，施作工期為 4/17-5/27 日。	未完
4	4/14 4/23 4/26 5/7	社區主任與秘書至法華里長處拜會，請里長 派人幫社區做病媒蚊防制噴藥，並獲同意訂 於 4 月 23 日至社區噴藥。 里長於 4 月 23 日 8 時派人至社區 1F 中庭外 圍，地下室 B1、B2 車道噴藥。另 A、B 棟 R 樓空中花園無法噴藥部份，將請上和環保報 價。 上和環保針對 A、B 棟 R 樓空中花園病媒蚊 防治消毒噴藥報價 1,050 元（含稅），已上 傳管委會群組。 上和環保至社區 A、B 棟空中花園實施病媒 蚊防治噴藥。	完成
5	4/16 4/20 4/21 4/24	新光保全至社區設置車道臨時性感應線圈。 因應車道施工工程，新光保全至社區查看臨 時感應線圈有無問題，經查看後無異狀。 新光保全施作臨時性感應線圈改良工程，施 工車道配管完成，臨時線圈測試 OK。當日晚 上發現車道臨時線圈有時候會互相干擾，管 理中心立即請新光保全來重拉臨時線圈，經 重拉後感應不良之狀況已改善。 新光廠商至社區 B1 車道預埋線圈（右半部） 已完成。	完成
6	4/16	富士達電梯廠商至社區檢測電梯，廠商表示 一切正常，待電梯許可證申請下來會請例行 保養員更換。	未完

7	4/16	工務陳經理與新光保全驗收中央控制系統給水及廢水系統，給水方面，經測試後發現揚水泵 A 正常，揚水泵 B 無訊號。廢水方面經測試抽水、污水，滲水，滯洪雨水，雨水和澆花泵浦，除雨水和澆花泵浦無訊號無啟動外，其餘均正常；另消防泵測試沒訊號，這部份需由新光和一陽再做確認。	完成
	4/17	新光保全至社區檢查 BA 系統。針對昨日檢查之揚水泵 B 無訊號問題，經查為接點錯誤，已由新光重新接點，測試已正常。雨水和澆花泵浦無訊號問題，經查也是接點錯誤，已由新光重新接點，測試已正常。有關消防泵浦沒訊號問題，經測試中繼器仍沒訊號。	
	4/21	新光保全針對 BA 系統消防機房泵浦測試無訊號問題進行檢查，經測試檢查無乾接點給新光系統（現場只有一組乾接點已接消防中繼器），新光將再問申大機電如何處理。	
	4/29	新光保全的 BA 系統節點因接在一陽的消防中繼器上，為釐清責任關係，新光保全翁先生將建議新光是否做電驛，以供做 BA 系統使用。	
	5/4	新光保全針對消防機房 BA 系統無電驛，處理接點問題，目前完成度達 50%。	
	5/5	新光至社區消防機房將 BA 系統電驛已全部加裝完成。	
8	4/17	園冶獎評審至社區參觀評比，由誠美陳董、邱副總陪同。 經 13 位產官學專家組成的 2020 園冶獎台南私部門建築評選團評選，社區獲得園冶獎及人文美學特別獎。	完成
9	4/17	與幸運草廠商確認塑木椅維修時間。	未完
	4/23	幸運草園藝至社區維修外圍塑木椅；材料尺寸弄錯，且有色差，需再重新備料。	
	4/28	聯繫幸運草彭老闆有關塑木椅何時能至社區更換，彭老闆回覆廠商還沒備好料，等廠商好後會通知社區。	
	5/12	幸運草廠商前來安裝，管理中心發現上面痕跡仍清晰，請他重新處理。	

	5/13	幸運草廠商前來拆回舊料，預定送廠回磨，屆時帶新舊材料來現場對照，選色差少的安裝。	
10	4/19	中西區里幹事至社區與 B1-7、A5-4 住戶進行人力資源訪問。	完成
11	4/20 4/21 4/23 4/25 4/28 4/29	特勤人員拆開社區行人步道水溝蓋螺絲。 清潔人員清理水溝蓋裡之落葉及泥沙。 管理中心鎖回先前打開的水溝蓋螺絲。 特勤人員拆開社區北側排水溝及另一側小排水溝之螺絲。 清潔人員清理社區北側排水溝及另一側小排水溝落葉及淤沙。 管理中心鎖回先前打開的水溝蓋螺絲。	完成
12	4/21	欣南瓦斯至社區實施例行性檢查管路是否異常，經檢查狀況良好。	完成
13	4/21 4/23 4/23 4/29 4/30	一陽消防至社區 B2 消防機房檢測消防泵浦加壓後能否持壓，並安裝一個止氣閥，經測試後，下午巡查時壓力表仍會回到 6.5 公斤。 大昇消防機電保養時至 A 棟 R 樓實施消防測試出水口測試，檢查發現消防機組管路無法持壓，頂樓放水測試無壓力，其餘狀況正常。 跟申大機電反映消防機房消防機組無法持壓，頂樓放水測試無壓力，申大機電將會再派人處理。 誠美工務陳經理與申大機電、一陽消防、大昇消防機電廠商至地下室檢查消防機組無法持壓和 R 樓消防出水口測試水壓問題，經檢測後，查出失壓原因可能是消防水塔逆止閥問題，導致水溢至水箱，經關閉 A 棟 R 樓消防閘閥後，再至消防出水口測試水壓，經測試水壓已有 3 公斤(法規 1.7 公斤)，達到法規要求壓力。 誠美工務陳經理與申大機電廠商至 A 棟 R 樓消防水塔將逆止閥拆除檢查後無發現異狀，再將逆止閥安裝上去，並至地下室 B2 消防機房測試消防機組壓力，經測試消防泵浦已可持壓至 9 公斤，目前已正常。	完成

	5/2	由主任至地下室 B2 消防機房測試消防泵浦，自 4/30 廠商處理好迄今，壓力仍維持在 9 公斤以上，並經洩壓後低於 7.5 公斤即會自動加壓到 9.5 公斤，經檢查狀況良好，可維持正常持壓。	
14	4/22	上和環保至地下室 B1 環保室實施病媒蚊消毒噴藥。	完成
15	4/23	大昇機電至社區實施機電保養，並檢查 A、B 棟揚水泵浦、滲水泵浦、雨水泵浦、澆花泵浦、消防泵浦、汙水泵浦、抽水泵浦、滯洪雨水泵浦、擾流機、變頻進風機、排風機有無異常及清理景觀池過濾桶濾網。檢查結果為消防機房撤水中繼器損壞，其他狀況良好。	完成
	4/23	跟申大機電反映消防機房撤水中繼器損壞，申大機電說明會再派人過來處理。	
	4/29	一陽消防至地下室消防機房更換故障之撤水中繼器。	
17	4/25	申大機電廠商至社區修繕 B1 至 B2 轉彎車道之車道燈。	完成
18	4/25	日光照明設計公司至社區修繕車道 1F 至 B1 車道壁燈。	完成
19	4/25	特勤人員發現垃圾冷藏室異常，回報後馬上撥給鴻海科技，因假日廠商無人接聽。	未完
	4/27	聯繫鴻海科技，反映上周六環保室垃圾冷藏室有運轉、有送風，溫度卻沒降（27 度），鴻海說明機台每 4 小時會除霜一次，每次除霜 30 分鐘；已反映當天這種狀況持續達半天以上，請他們派人來檢查。	
	5/15	連絡鴻海科技於 5/18 進行例行性保養，待保養時檢查。	
20	4/24	新光保全人員發現 6 部門口機功能異常需要換機，將 A 棟 R 樓 X1、B1X1、B2X2 及 B 棟 B1X1、B2X1 門口機共六台故障機拆除維修。	未完
	5/11	新光保全將送修回來之對講機安裝，發現仍有問題；故未安裝拿回公司再研究。	
	5/15	管理中心人員巡檢發現 B 棟對裝機異常，連絡新光保全前來處理，復歸後恢復正常，詢問對講機為何遲遲未能修復，新光表示近期	

		該型號機種缺貨，是故未能送回安裝。	
21	4/28	興乘實業公司保養汽車轉盤。	完成
22	4/29	管理中心巡查發現車道旁格柵有被撞到，經查為 A1-7 裝潢蘇先生倒車時不慎撞到，已聯絡廠商益菱工業報價，並通知蘇先生至管理中心填寫社區公共區域設備損壞簽認單。廠商預計 4/30 早上至社區查看，待廠商報價後，再通知蘇先生。	完成
	4/30	格柵廠商益菱工業針對被撞到的格柵報價 7,350 元，已通知蘇先生金額，蘇先生回覆：廠商修好再知會他，他會將錢交給廠商。	
	5/4	格柵損壞報價單已由 A1-7 蘇先生簽認並回傳給益菱工業，益菱工業回覆他們需備料再烤漆，等好了後會通知社區。	
	5/13	益菱工業預定 5/15 進行維修。	
	5/15	益菱工業完成損壞格柵更換，蘇先生已到現場確認過，待蘇先生支付款項。	
23	4/29	由於社區周圍小排水溝排水管高度較水溝高，容易造成積水，幸運草園藝將溝底用水泥填高，以利排水。	完成
24	4/30	管理中心發現 R 型受信總機顯示進風機外線故障，經實地測試進風機沒問題，而中繼器燈時好時壞，證實為中繼器問題，已向申大機電反映，申大說明等連假過後在請廠商處理。	未完
	5/6	有關 4/30 發現 A 棟 R 樓進風機中繼器問題，經觀察這幾日 R 型受信總機顯示時好時壞；廠商前來檢查時是好的，針對 A 棟 R 樓進風機中繼器有無異常情形，管理中心後續再持續觀察。	
	5/16	觀察 A 棟 R 樓進風機中繼器問題：R 型受信總機顯示仍時好時壞，將其錄影，待持續觀察並錄影存證後再連絡申大機電。	
25	5/1	環保室原擺放廢棄燈泡及廢電池的紙盒，更改為塑膠的桶子擺放	完成
26	5/2	製作滅火器財產清點標籤貼紙。	未完
	5/3	張貼社區滅火器財產標籤。	
	5/7	群組請示委員安排清點滅火器時間，屆時由	

		管理中心派員陪同清點。	
27	5/3 5/4	發現 B1 環保室水龍頭不出水，感應沒有反應。 經誠美工務幫忙檢查，發現將變電器拔掉後，隔一下子再插上，重新啟動後現已恢復正常。	完成
28	5/6 5/7	因電梯通訊模組傳異常信號傳給富士達，該公司早上派員至社區檢修，檢修情形為 A 棟 RF、B 棟 2、5F 電子模板設定異常，電子開關及減速開關有問題；已將電子開關數據修好，並安裝減速開關（樓層辨別）。修復後發生客梯到樓層後無開門，富士達再檢修後說明因減速開關剛安裝，電梯全部樓層跑過一次後才能辨別全數樓層，目前已正常。 管理中心聯繫富士達 B 棟電梯 5/6 未復歸，富士達本日已處理好。	完成
29	5/6	日前住戶反應：門口機需打開蓋子才能用磁卡感應，目前已由新光保全將感應機墊高，並經測試無需打開蓋子即可感應開門。	完成
30	5/7	幸運草園藝至社區針對中庭及人行道上植栽實施園藝修剪維護。	完成
31	5/7	大街廣告社至社區針對 A、B 棟 R 樓至 B2 安全梯設置樓層標示牌。	完成
32	5/7 5/8 5/11	清潔人員反映地下室 B2 車道旁發現有積水，經詢問誠美工務回覆：因地下室 B1 車道截水槽施工，而水泥裡面含有水份，水份沿著管路才滴到地下室 B2 車道，已請清潔人員將積水拖乾。經檢查已無異樣。 住戶反映 B2 車道下坡處有滴水情事，經管理中心查看確有滴水狀況。了解其原因為粗清人員於地下室 B1 施作水泥處灑水，以至於水延著管路滴至 B2 車道處，誠美工務說明屆時車道會鋪設 EPOXY 後，就不會有上述之情況。積水處已請清潔人員實施清理。 經 5/9-5/11 觀察地下室 B2 車道上方已無漏水之現象。	完成

33	5/11	管理中心巡邏發現 2F 公設櫃門及天花板有蛀蟲咬痕，已聯絡全揚，全揚回覆這二日將派人處理。	完成
	5/12	全揚至現場查看，將安排 5/15 處理。	
	5/15	全揚進行藥劑噴灑，待後續觀察。	
	5/18	全揚進行蛀孔回補完成。	
34	5/12	管理中心發現 A 棟大廳天花板燈具一顆故障，連絡全揚處理。	完成
	5/15	全揚前來維修完成。	
35	5/12	日前統計 AB 棟梯廳及梯間燈具故障數量，經再次確認數量，請大昇機電報價。	未完
	5/13	經查緊急照明燈及逃生指示燈具保固期至 110 年 10 月 31 日，連絡申大機電處理。吸頂燈燈泡無保固，大昇機電已報價，待 5/17 報管委會議討論是否更換。	
	5/14	申大機電前來，A 棟 RF、8F 梯廳及 B2 梯廳出口逃生指示燈完成維修更換，A 棟 2F2 號梯間、B 棟 12F 梯廳逃生指示燈及 4 號梯 3F~2F 梯間緊急照明燈帶回維修，待擇期送回。	
36	新任主任教育訓練：		未完
	1.	防水閘門演練預定配合 B1F 車道 epoxy 工程日程進行。	
	2.	消防機電部份擬定於 5 月份大昇機電進行例行保養時陪同查看。	
	3.	弱電部份由於新光保全送修對講機尚未送回安裝，待其完成後再擇期。	
	4.	滅火器管理中心已初點並張貼財產標籤，管委會 5/17 陪同清點。	

四、財務收支報告

(一)管理中心(統計至 04/30 截止)

1. 管理中心收取社區其他收入共 160 元。
 - 大都會計程車回饋金：160 元(4 月份)。

2. 公共基金於 109 年 01 月 06 日定期存款共兩筆：

摘要說明	存單編號	到期日	利率	利率性質	期數	存單金額	利息合計	本月利息	累計利息
第一銀行	60699-098205	110/01/06	1.045%	固定	12	1,500,000		1,306	5,224
第一銀行	60699-098205	110/01/06	1.065%	機動	12	283,470		193	922
定存金額合計						1,783,470		1,499	6,146
本月份公共基金結存(計算至 5/16 止)								1,789,616	

五、議題討論

議題一、社區周圍排水溝委外清理討論。

說明：社區周圍人行道上、北側、S1 店面及車道旁均有排水溝，為避免排水溝內有樹葉及淤泥等，導致梅雨季節、颱風季節或天雨時，無法順利排水，找三家廠商報價，報價明細如下：（報價金額均未含稅）

筠潔清潔公司				
項次	名稱	單價	合計	備註
1	排水溝清潔	35,000	35,000 元（未稅）	1 年 1 次
2	排水溝清潔	60,000	60,000 元（未稅）	1 年 3 次，分別於梅雨季節、颱風季節、過年前清理

慶記清潔公司				
項次	名稱	單價	合計	備註
1	排水溝清潔	12,000	12,000 元（未稅）	單次

協和清潔公司				
項次	名稱	單價	合計	備註
1	排水溝清潔	15,000	15,000 元（未稅）	單次

決議：經管委會討論表決：3 票同意暫時再由社區物業及清潔人員共同執行一次排水溝清潔，預定排程於今年度第一次颱風或大雨過後執行，暫不委外清理。

議題二：大樓外牆清洗討論。

說明：住戶建議：大樓是否需固定周期清洗外牆，找廠商進行社區 A、B 棟清洗報價，因所需經費龐大，若獲委員會議同意，將提列至區分所有權人會議議案列入討論。廠商報價明細如下：（報價金

額均未含稅)

筠潔清潔公司			
項次	名稱	合計	備註
1	外牆清洗	608,000 元(未稅)	吊籠作業

繩射手高空工程公司			
項次	名稱	合計	備註
1	外牆清洗	287,280 元(未稅)	高空垂降繩索作業
2	玻璃清洗	127,680 元(未稅)	高空垂降繩索作業

協和清潔公司			
項次	名稱	合計	備註
1	外牆清洗	320,000 元(未稅)	吊籠/高空垂降繩索作業二者配合使用
2	玻璃+隔柵清洗	260,000 元(未稅)	吊籠/高空垂降繩索作業二者配合使用
3	玻璃清洗	60,000 元(未稅)	吊籠/高空垂降繩索作業二者配合使用

寰秀清潔公司			
項次	名稱	合計	備註
1	外牆清洗	200,400 元(未稅)	吊籠/高空垂降繩索作業二者配合使用
2	玻璃+隔柵清洗	161,400 元(未稅)	吊籠/高空垂降繩索作業二者配合使用

決 議：由於本議案金額過大，超出管委會權限，待提列區權會議表決是否清洗。

議題三：社區公佈欄材質及擺放位置討論。

說 明：因應社區客梯地毯拆除後，社區公告需公佈使住戶週知，研擬下列幾點請委員們討論：

一、設置地點分別有下列選項：

1、環保室外右邊牆壁。製作數量一個（240 公分 X133 公分），若設在此處需再設置燈具。

2、環保室對面牆壁。製作數量一個（210 公分 X133 公分），若設在此處無需設置燈具。

3、A、B 棟客、貨梯。製作數量四個（92 公分 X97 公分），無需設置燈具。

二、本次請主恩廣告印刷企業社幫忙製作款式、樣示，針對不同規格公佈欄予以報價，明細如下：

位置	規格	樣式一： 灰底石紋白色花朵紋路 配黑色標題字	樣式二： 黑底素面配白色標題字
環保室外 右邊牆壁	240X133 公分一個	13000 元（未稅）	12000 元（未稅）
環保室對 面牆壁	210X133 公分一個	11000 元（未稅）	10000 元（未稅）
四部電梯	92X97 公分四個	4000 元（未稅）	3700 元（未稅）

決 議：本議案由誠美建設公司協助處理。

議題四：第二屆區權會議題討論。

說 明：為使規約更周延，結合社區現況適當修訂社區規約，擬修訂規約第十二條第二項第一款，相關修訂如下：

（一）管理委員之選任方式：

※原規約條文：委員名額以不分區選任，採無記名選舉，並以獲出席區分所有權人比例多者為當選。

※修訂後條文：委員名額以不分區選任，採無記名選舉，並以獲出席區分所有權人比例多者為當選；如經區權會

選舉推選之委員均無意擔任時，則未來社區委員選任改以住戶輪流的方式擔任。

決議：經委員討論，全數同意以下列為擬訂版本：

1. 委員名額以不分區選任，採無記名選舉，並以獲出席區分所有權人比例多者為當選。
2. 當選委員如無意擔任，依得票數由高至低遞補。
3. 如經選舉推選之委員均無意擔任時，由住戶自薦可優先擔任。
4. 委員人數仍不足時，缺額以住戶抽籤的方式輪流擔任，抽籤範圍為未任職過委員的住戶，直至社區住戶已全數任職後再重新計算。

議題五：住戶意見表研議案。

說明：

日期	戶別	反映內容
5/6	B5-6	Q：目前新冠肺炎疫情趨緩，政府許多公共設施已逐步開放，社區公設是否有條件開放，例如閱覽室為開放空間，而健身房因運動也需要保持社交安全距離，建議是否以使用前後，自行以酒精擦拭消毒等措施，開放閱覽室及健身房給住戶使用。 A：經委員討論表決，由於不清楚住戶社交情形，加上住戶可能從事國際業務工作，為確保住戶健康，降低疫情感染風險，3票同意仍不開放公設使用，請住戶體諒。
5/8	B5-10	Q：1. 管理費是否可改成半年繳？ 2. 夏天酷暑，管理室非常熱，建議開放某個時段開冷氣，例如 10:00-14:00 或 11:00-15:00 這種最熱時段，以維護工作人員品質。 A：1. 經委員討論，全數同意住戶可個人到管理中心登記預繳半年或一年，限當年度不跨年，屆時管理中心發通知單時即依登記發放該戶期數，住戶依登記情形繳納即可。 2. 由於社區大公電量仍在觀察同期用電設備，經委員表決 3 票不開冷氣，2 票開冷氣，故管理中心維持不開冷氣。
5/17	A5-4	Q：1. 是否能陸續開放公設使用？ 2. 如開放公設，為促進住戶情誼，是否可舉辦類似藝文或親子…等活動？ 3. 客梯是否能拆除防撞毯？ A：1. 同上回覆，很抱歉，為保護住戶健康，公設仍暫不開放。 2. 現階段為防止疫情缺口，保守起見，暫不舉辦活動。 3. 待公佈欄完成，即會拆除客梯防撞毯，造成住戶不便，敬請見諒。

六、臨時動議：

臨時動議一：公設窗簾清洗。

說明：公設挑高窗簾需要清洗，提出廠商報價如下：

奇炫清潔公司			
項次	名稱	合計	備註
1	窗簾清洗	12,000 元(未稅)	拆裝以鷹架和拉梯進行

決議：經誠美工務爭取，由全揚廠商協助拆裝，管理中心自行送洗，以琳洗衣店報價：水洗 600 元，需要 5 個工作天，窗簾需簽切結書，洗破無法賠償，此為洗衣店行規。另，拆下到裝上期間，全揚廠商鷹架裝暫置於大廳，約需要一至兩週，經管委會表決：4 票同意由全揚協助拆裝，管理中心送以琳洗衣店清洗。

下次會議日期：109 年 6 月 ⁶7 日 09 時 ⁰⁰30 分