

誠美樸真社區第一屆管理委員會

六月份第一次會議記錄

會議時間：109 年 6 月 6 日(星期六)上午 09:00

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：陳詩斌 109.6.22
11:00

【社區居住概況】(統計至 6/5)

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	5	3	2	0	30	0	4	1	3	0

管理中心 報告	執行項目
住戶機車 e-tag 設定	49 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
住戶汽車 e-tag 設定	80 台-所有權人車輛 38 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：A2-7，A3-13(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) 118 台-可進入社區
e-tag 目前尚有部份可通行但無車輛資料之內碼，將再次公告請未完成 汽機車 e-tag 通行之住戶於 109 年 6 月底前補足資料，未完成者將暫停 通行。	

每日工作重要事項報告			備考
1	4/17 誠美工務開始施作地下室 B1 施作車道延伸工程，預定施作工期為 4/17-5/27。 5/19 原預定進行面漆工程，但天氣過於潮濕，無法施作，待天氣穩定乾燥後排程。 5/21 奇炫清潔進行 B1 停車場清潔工程，5/22 完成。 6/3 進行延伸車道處 epoxy 施作，不影響車道出入。預定 6/11 進行剩下範圍（包含 B1A 棟梯廳前方凸起處）epoxy 施作，但視天氣而定，若氣候不佳則延後施工。	未完	
2	5/26 進行電梯例行保養並張貼電梯許可證。	完成	
3	5/25 幸運草廠商前來安裝塑木椅，色差已盡量減少，再過一陣子日曬後會更接近。	完成	
4	5/18 鴻海科技進行垃圾冷藏室例行性保養，查看之前不冷的情形後，推測是散熱片太多粉塵造成散熱不良，清理過後待後續觀察。	完成	
5	5/17 由主委、監委、總委及管理中心人員進行社區滅火器清點完成。	完成	
6	5/21 新光保全先以新型對講機替代 A 棟 R 樓等 6 部送修門口機，預定 7 月貨到再更換。 5/24 為避免住戶混淆，用黑膠帶貼住新型對講機上的感應圖示。	完成	
7	5/19 上和環保至社區例行 5 月病媒蚊防治消毒。	完成	
8	5/19 申大消防安裝修復之緊急照明燈 1 個及逃生燈 2 個。	完成	
9	5/18 特勤人員發現社區名牌燈不亮。 5/20 名牌燈觀察兩日並重開仍不亮，連絡采城廣告，采城表示該處會積水，如再換相同燈具，仍會很快故障，請他與誠美工務討論一個較好的方式處理。暫時先將名牌燈開關關閉。 5/21 誠美工務前來查看名牌燈情形，待誠美與采城討論出解決方案。	未完	
10	5/20 申大消防前來與主委洽談社區消防機電改善項目，整理以下列重點： 1. 進風機中繼器於 5/29 前完成更換。 2. 消防栓小燈泡有部份已故障，請申大消防去向一陽消防索取備品，管理中心統計故障數	未完	

	量後通知申大。 3. 社區吸頂燈用燈泡請申大報來規格及價格 主委表示未來社區如採購燈泡備品，換上前可在燈泡上寫下更換日期，以統計損壞頻率。管理中心於下午完成消防栓小燈泡故障數量統計並傳給申大消防。 5/25 提醒申大消防處理 5/20 談好的三項事務。 5/29 申大及一陽消防帶來消防栓用小燈泡並更換進風機中繼器，小燈泡待管理中心人員更換。 5/30 日班特勤更換消防栓小燈泡，發現 B 棟 RF、11F、10F、9F、8F、5F 共計 6 個樓層燈泡變形異常，疑似線路有誤，連絡申大消防。 5/31 申大消防前來檢查後表示：非線路問題，是燈泡座的零件有問題，待下週二或三處理。 6/2 申大消防將有問題零件換掉，完成 6 個樓層消防栓緊急插座燈泡座修繕，目前社區消防栓小燈泡已將故障品全數更換完成。 申大表示社區吸頂燈泡為舞光牌 13W LED 燈泡，但目前停產，提供舞光其他規格報價，分別為 10W 單個 75 元，12W 單個 85 元，以上為現金未稅價。主任找了小北及網路上同規格的數個品牌及報價供管委會參考，待管委會決定是否採購。	
11	5/19 特勤人員發現 B1 捲門有時會下降到一半停止，連絡英明捲門前來檢查。 5/20 英明捲門檢測後將主機板拆回查修，軌道上油保養。 5/22 英明捲門送回主機板，本次更換 2 個比原本更大的繼電器，經安裝測試後正常。	完成
12	5/21 新光人員更換社區門禁系統記憶體，可直接在櫃台控制 RF、一樓及地下室門禁。	完成
13	5/22 三官路上電箱異常造成社區早上 9:14 瞬間跳電，雖馬上恢復供電，但新光 BA 系統跳掉，經重新開機後當天恢復正常運作。	完成
14	5/24 投遞區權會開會通知單+委託書+意見書+出席意向書到住戶信箱，電話連絡未住戶自取單據。 5/25 寄出部份未住戶區權會開會通知單等單據。	完成
15	5/25 廠商拆下待送洗的一樓挑高大廳窗簾。 5/26 管理中心送洗窗簾至以琳洗衣店，拆下時看到	未完

	6/1	原有數個破口，待送洗後請人修補。 取回送洗窗簾，將破口處拍照，找不到廠商修補，連絡原廠修補，待評估報價。	
16	5/25	投放氯碇：圓月池及半月池各 3 顆，由於社區是循環池，未來在不下雨的前提下，擬減少投入數量或延長投放期。	完成
17	5/26	興乘企業進行汽車轉盤例行保養。	完成
18	5/26	誠美處理 A 棟大門變色部份，先將變色處保護漆磨掉，再整扇重新上漆。	完成
19	5/26	社區大門門口機日前已墊高，住戶刷卡不必開蓋，製作護貝告示張貼於透明壓克力蓋內	完成
20	5/15 5/26 5/27 5/29	A3-13 裝潢廠商送料到 B2 時，不慎壓破 B2-48 車位後車擋，請他填寫簽認單，廠商有保險需要報案三聯單，配合報警並取回三聯單 提醒廠商盡快修復車擋，提供車擋照片給他。 廠商希望委由誠美工務修繕並開立估價單給他做為憑證，代為連絡誠美處理。 廠商支付款項轉交誠美，待誠美工務處理。	未完
21	5/27 5/29 6/1-6/5	B 棟貨梯及 B2 公設保護拆除，待誠美工務收尾。 B 棟貨梯進行清潔工作。 B 棟貨梯及各樓層進行金屬美容工程。	未完
22	5/27 5/28	特勤巡邏發現 B1 往 B2 車道天花板處滲水，待誠美工務處理。 誠美廠商進行修復工程，收尾工程待後續施作。	未完
23	5/29	大昇消防進行 5 月份例行保養，陳副處、陳主任及日班特勤陪同並拍攝各設備解說影片，當日缺失如下： 1. 發電機室排風不良，廢氣易迴流回室內，可找相關廠商商議對策，經管委會討論決議：此項缺失不影響使用功能，可以使用牆壁上的排風扇輔助排風。 2. 滅火器失壓三支，分別為 A 棟 2F、B 棟 3F 及 B2B 棟水箱室，請申大處理。 3. 滅火器設置不良三處，分別為 B1 南側風管間、B2 南、北側風管間，經請求大昇協助處理，預定於 6/18 保養日將此三處外移至柵欄	未完

	外。 6/3 申大帶失壓滅火器回去處理。	
24	6/1 誠美工務前來安裝社區公佈欄於環保室對面， 將拍照公佈位置於LINE公佈欄上告知住戶。	完成
25	新任主任教育訓練： 1. 防水閘門演練預定配合B1F車道epoxy工程日程進行，待天氣穩定後排程。 2. 消防機電部份已於5/29大昇機電進行例行保養時陪同查看。 3. 弱電部份待擇期請新光人員陪同。 4. 滅火器已於5/17由管委會陪同清點。	未完
建議事項	1. B棟安全梯間(非無障礙梯間)應告知住戶禁止攀爬，以免發生危險。 經管委會決議：該處窗戶為逃生使用，並非通風用，平常應保持常閉，不可開啟，為避免危險，先製作公告張貼於該梯間各樓層欄杆處，再找廠商評估處理方式。	

四、財務收支報告

(一)管理中心(統計至6/5截止)

1. 管理中心收取社區其他收入共240元。

• 大都會計程車回饋金：240元(5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		未計	5,224
第一銀行	60699-098205	110/01/06	1.065%	機動	12	283,470		未計	922
定存金額合計						1,783,470		未計	6,146
本月份公共基金結存(計算至 6/5 止)								1,789,616	

五、議題討論

議題一、區權會議議題討論。

說明：本次區權會議議題大致擬定如下，細節將再調整：

一：修改規約—區分所有權人會議之開議。

條文	原條文內容	修定後條文內容
第九條第四款	公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。	公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。此類議案須經區分所有權人會議表決後始得執行。

二：修改規約—管理委員之選任方式。

條文	原條文內容	修定後條文內容
第十二條 第二款 第一目	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。	1. 委員名額以不分區選任，採無記名選舉， <u>選舉前住戶可自薦或推薦合適人選</u> ，並以獲出席區分所有權人比例多者為當選。 2. <u>若當選之住戶無意願擔任委員</u> ，則依得票數由高至低遞補。 3. <u>委員從缺時，由未曾擔任過委員之住戶中，以抽籤方式輪流擔任，且中籤住戶不得棄權，直至區分所有權人名冊所記住戶皆已擔任過委員後再重新輪替。</u> 4. 本條文自第二屆區分所有權會議當日生效並適用。

三：修改規約—管理委員之任期。

條文	原條文內容	修定後條文內容
第十二條 第三款	管理委員之任期，自 108 年 9 月 1 日起至 109 年 8 月 31 日止，為期一年。	管理委員之任期，自 <u>每年 9 月 1 日起至隔年 8 月 31 日止</u> ，為期一年。

四：修改規約—管理費之收繳。

條文	原條文內容	修定後條文內容
第十七條 第二款 第一目之 1	1. 房屋管理費收費標準： 每月每戶坪數乘以 70 元。	1. <u>管理費收費標準：</u> <u>住家每月每戶坪數乘以 80 元。</u> <u>店面每月每戶坪數乘以住家收費標準之半額。</u>

說明：1. 現行管理費為每月每坪 70 元，含車位清潔費每月固定收入平均為 341,534 元，固定支出預估為 371,659，以現行收繳情況下，未來可預期管理費收入將不敷使用，故今年度提出修改規約之調整管理費案。

2. 明列管理費住家及店面分攤基準

五：修改規約—管理委員會之會計年度。

條文	原條文內容	修定後條文內容
第二十一條 第一款	管理委員會之會計年度自 108 年 9 月 1 日起至 109 年 8 月 31 日止。	管理委員會之會計年度自 <u>每年 9 月 1 日起至隔年 8 月 31 日止</u> 。

五、住戶提案單彙整：部份提案內容為管委會可決議範圍，納入本月住戶意見單討論決議，部份提案重覆，則統整合併提案。

戶別	提案單內容
A1-8	1. 大樓外牆玻璃清洗。 2. 公共空間開放。 A：1. 金額超出管委會權限，已提列區權會議表決是否清洗。

	2. 經管委會表決，同意 6/16 全面開放 3 票，不同意 1 票，棄權 1 票，管委會通過決議自 6/16 起開放公設。
B1-11	1. 樓層梯間的藝術畫可否於一定的時間調整更換，讓住戶欣賞更多不同的繪畫風格所呈現的意境。 A：經管委會討論，如可確保更換專業人力及更換時品質保障，即立刻安排更換。
A3-12	1. 大樓頂樓、中庭等（與行路、行車安全無關）的「形象照明」縮短開啟時段，如：夏季 PM19:00-21:00 二小時。 A：現況已執行分段及減量控制開關燈時間。
A5-12	1. 公用電費契約容量偏高、電費太貴。 2. 管理費偏高。 3. 車道改善後工程管委會需要詳細調查及驗收。 A：1. 列入區權會議題。 2. 列入區權會議題。 3. 車道工程施作後目前行車順利。
B5-4	1. 中庭景觀燈建議晚上 10 點後即可關閉，節省公電。 2. B 棟 1F 大廳早上及下午皆不開燈，改傍晚 6 點後再開。 3. 疫情減緩，公共設施有部份開放時間表。 A：1. 社區各項燈具皆分時段亮燈，也要考量住戶夜間安全，目前暫不更改亮燈時段。 2. 大廳暫由兩盞燈交替使用，以免全閉太暗。 3. 6/16 全面開放。
B3-7	1. 地下停車場入口處 ETC 感應距離太短，車頭需極靠近柵欄才能開啟，是否有調整之需要？ 2. 電梯外樓層掛圖，建議應適時輪調展覽。 A：1. 有時是感應角度的問題，將請管理中心出圖示公告，以讓住戶了解。 2. 如可確保更換專業人力及更換時品質保障，即立刻安排更換。
A5-4	1. 是否有包裹系統 APP？ 2. 公設開放時程？ A：1. 建置測試中。 2. 6/16 全面開放。
A3-10	1. 管理費過高。 2. 車道改善後須確實驗收並確認有問題之住戶是否改善。 3. 公共電費太高須再調降。 4. 早晚上下班顛峰時段車道出入口須有警衛指揮交通維護安全 A：1. 列入區權會議題。 2. 車道工程施作後目前行車順利。 3. 列入區權會議題。 4. 第四提案與第一提案衝突，已在 109 年 3 月份會議決議過：人力不足，無法另行交管。
B1-4	1. 修改規約第九條第四款：公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意並經區分所有權人表決後始得執行（粗字底線為新增處）。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。 2. 修改規約第十七條管理費之收繳，請明列屋、店管理收費。

	3. 節慶布置費用（如聖誕節）可省下，挪移至文具的完備增設，以協助文件檔案的清楚建置或補充其他清潔用品及臨時急用品所需。 4. 請物業嚴格要求梯間勿置鞋、傘等私人用品。暫放空間模糊，需確切提醒住戶，隨時保持梯間無任何私人物品影響觀瞻。 5. 請物業人員評估每月電話費的費用如何可再減低。 6. 請住戶（不含管委）集資共定金額，致贈管委會們薄禮一份，以感謝首屆管委會們的辛勞！ 以上，請諸位費心，謝謝！ A：1. 列入區權會議題。 2. 列入區權會議題。 3. 聖誕節布置費用乃由誠美地產贊助，社區尚未使用節慶布置費用。 4. 管理中心會再確實提醒住戶，保持梯間淨空。 5. 目前電話費除了連絡廠商，尚需要連絡部份住戶各項事宜，恐無法再調整。 6. 住戶們的體諒與支持即是對管委會最大的禮物，感謝您的好意。
A2-6	1. 提案請見附件一。 A：1. 列入區權會議題。
A3-9	1. A 棟 B2 電梯梯廳何時要拆呢？ A：1. 待 A 棟最後裝潢戶完工即要求該戶拆除。

議題二：鴻海科技冷藏庫保養合約討論。（附件二）

說明：社區環保室冷藏庫由鴻海科技保固到今年 8 月（最後一次保養維護），現提供季保養及年保養兩種選擇，詳情如下：

項目	單價	每年合計	備註
季保養	15000	60000	一年四次
年保養	25000	25000	
年保養（含除臭裝置）	31000	31000	

決議：保留由下屆委員決議。

議題三：住戶意見表研議案。

說明：1. 為使得社區擁有更良好的生活品質，管理中心彙整住戶 109 年 05 月份之意見表。

2. 請管委會將住戶的意見表進行決議以及回覆。

日期	戶別	反映內容
5/26	B5-6	Q：1. 目前已連續 43 天無本土新增 2019 新型冠狀病毒病例，政府許多防疫政策也逐步放寬，請問社區公設什麼時候能夠開放？ 2. 地下二樓公共區域的卸貨區保護工程是全部裝潢戶都有使用的，只是依照裝潢入住的先後順序，由最後完成退場的住戶協助拆除保護，也是合理。但實際的執

行程序與當中產生的費用都應該要有合理的緩衝時間，與全體住戶/管委會一同負責，而非單一住戶的責任。請退還住戶本身退場後至公共保護拆除間的清潔費，至於公共保護拆除費用，應由管委會承擔。

A：1. 6/16 全面開放公設使用。
2. 當初是管理中心與住戶溝通不良，造成住戶誤解，經與管委會面談後了解，住戶即同意自行承擔拆除費用。

下次會議日期未定

附件一：A2-6 住戶提案

2020/5/30
07:12 PM

誠美樸真 - 公共用電契約容量調降提案

NO	期間	大公電錶 (電錶倍數*80)					A棟小公電錶 (電錶倍數*40)		B棟小公電錶 (電錶倍數*40)		備註說明
		尖峰最高	離峰最高	半尖峰最高	最高值	最高容量	最高用電	最高容量	最高用電	最高容量	
						契約容量：70KW		契約容量：20KW		契約容量：13KW	
1	1081008 ~ 1081105	0.38	0.33	0.39	0.39	31.2	0.27	10.8	0.09	3.6	10811.pdf
2	1081106 ~ 1081205	0.59	0.31	0.36	0.59	47.2	0.25	10.0	0.10	4.0	10812.pdf
3	1081206 ~ 1090107	0.39	0.35	0.30	0.39	31.2	0.24	9.6	0.10	4.0	10901.pdf
4	1090108 ~ 1090209	0.30	0.28	0.28	0.30	24.0	0.27	10.8	0.10	4.0	10902.pdf
5	1090210 ~ 1090309	0.32	0.29	0.31	0.32	25.6	0.24	9.6	0.10	4.0	10903.pdf
6	1090310 ~ 1090407	0.36	0.34	0.29	0.36	28.8	0.25	10.0	0.10	4.0	10904.pdf
7	1090408 ~ 1090507	0.39	0.37	0.31	0.39	31.2	0.23	9.2	0.10	4.0	
8	1090508 ~ 1090609	0.35	0.41	0.30	0.41	32.8	0.23	9.2	0.09	3.6	

提案說明：

- 原始契約容量設定 (~/~/~)：
大公電錶：150KW，A棟小公電錶：50KW，B棟小公電錶：50KW
- 第一次契約容量調降 (2019/8/25)：
大公電錶：100KW，A棟小公電錶：30KW，B棟小公電錶：20KW
- 目前契約容量調降 (2019/10/5)：
大公電錶：70KW，A棟小公電錶：20KW，B棟小公電錶：13KW
- 提案契約容量調降 (2020/5/30)：
大公電錶：50KW，A棟小公電錶：16KW，B棟小公電錶：6KW

契約容量罰則：當月用電最高需量超出其契約容量時，超出部分依適用電價按下列標準計收基本電費，不給予功率因數扣減及基本電費折扣。

	大公電錶	A棟小公	B棟小公	大公基本費 / KW	A/B棟小公基本費 / KW
契約容量	~ 50KW	~ 16KW	~ 6KW	\$176.95	\$173.2 (基本電費)
超出10%內	51 ~ 55KW	17 ~ 18KW	7KW	\$353.9	\$346.4 (超約費)
超出10%外	56KW ~	19KW ~	8KW ~	\$530.85	\$519.6 (超約費)