

時間	109 年 12 月 05 日	地點	A 棟二樓宴會廳
主席	向主委雯涵	紀錄	銘正物業-陳世熙經理
出席人員	謝副主委惠娟、黃監察委員瀚儀、林財務委員佩蓁、王總務委員正佳		
列席人員	社區經理：張湘民		

壹、主席報告：

感謝各位委員及陳經理出席本次會議，目前委員已全部出席，本次會議正式開始。

會議記錄無按照規約無主席簽名即上公告，主席以個人名義已寄送存證信函給銘正保全。

貳、管理中心物業服務執行報告

一、已完成事項

日期	完成事項內容報告	備註
11/18	送修的 6 號 RF、8 號 RF、8 號一樓陽極鎖完成安裝	
11/19	6 號一樓店面完成消防安檢。	
11/20	完成拆除 6 號 8F2 梯間、電梯乘箱與 B2 梯間保護板。	
11/20	北極熊安裝。	

11/24	A 棟 B2 梯間天花板補修完成。	
11/25	6 號 8F2 梯間天花板補修完成。	
11/27	A 棟各樓層電梯乘箱內外美容已完成。	
11/30	北極熊外殼刮痕美容已完成。	
12/01	富士達電梯設定 A 棟非無障礙電梯門禁管制已完成。	

二、待完成事項

項次	待完成事項內容報告	備註
1	頂樓壓克力盒門軸故障，尋找門軸材料中。 決議：頂樓壓克力盒詢問新光保全系統。	
2	B1 電梯鐵捲門下方 EPOXY 凸起，再與誠美王副理確認。 決議：確認保固期限，若有費用產生，會發函向誠美地產確認。	
3	五妃街花台燈跳電，已通知幸運草查修。 決議：LED 燈的四個迴路，這屬於幸運草園藝的部分，會再請廠商查修。	
4	圓月池滲漏，繼續處理中。 決議：幸運草議案會說明，目標向建設公司延長保固。	
5	柵欄機與鐵捲門間車輛卡車道問題，仍需再溝通處理。 決議：請三方廠商誠美地產、新光保全系統、鐵捲門廠商，會同溝通處理。	
6	A 棟無障礙電梯 3 樓案件故障，已報修。 決議：12/8 新光保全會至大樓維修(含待完成事項 1)，如產生費用的部分需再釐清。	

參、提案討論

提案(一)、「幸運草」議約記要&園藝約評估報告案。

說明：經過管理委員會由 6/13~11 月底的評估及努力，幸運草園藝於 11/27 提供新的合約如附件一。另管委會所提供議約記要、評估報告如附件二、附件三。

決議：

- 1.經財委評估月收入 345000 元，預估月支出 310000 元，包含園藝約 18400 元(月計，未稅)合計約 330000 元。
- 2.管委會通過表決，同意與幸運草園藝簽約，園藝費用為每個月 18400 元。一年病蟲害防治費 1000 元為限，肥料費一年以 3000 元為限。
- 3.修剪喬木暫不考量。
- 4.另所有相關資料存放在管理中心供住戶查閱。

提案(二)、園藝鳳凰木確認由誠美地產認養事項案。

說明：詳情依 10 月 17 日議題討論(一)

決議：管委會例會決議通過社區鳳凰木邀請誠美地產認養乙案，於 11 月 2 日主委收到誠美地產複函確認。認養事項，特在會議作結案說明。

提案(三)、管理委員會會議相關議事規則案。

說明：1.五個委員輪流當主席

2.LINE 群組不可以決議事項，一定要在會議中，要在區權會同意才得實行。

3.管委會例會如不出席，需委託。

4.投票方式採用不採用記名投票。

決議：1.在區權會提出，修改規約。

2.不能用 LINE 群組討論事項與投票決議。

3.按說明辦理。

4.在區權會提出，請住戶決議會議記錄委員投票方式採記名投票或不記名投票。

提案(四)、社區防疫規劃需討論決議事項案。

說明：1.對於日後需居家檢疫該戶樓層進行消毒，恐會造成該住戶會造成該戶門框或門片變色，物管中心免費提供包膜保護處理，造成不便敬請見諒。

2.社區公設是否因疫情增溫擬定暫停開放公設案。

12/7日或12/31或繼續開放。

決議：1.同意，請物管中心告知申請居家檢疫之住戶此項建議。

2. 經管委會委員投票表決：

(1)開放到 12/31：四票。

(2)繼續開放公設：一票。

3.管理中心因應疫情變化適時調整。

提案(五)、窩福APP系統與現行系統討論案。

說明：請現行系統廠商與窩福 APP 系統廠商至例會開會前進行簡報。

決議：請兩家廠商進行簡報後由管委會做決定。

提案(六)、管理中心發布公告審閱確認方式討論案。

說明：例行性、即時性、緊急性公告發布之討論。

決議：1.例行性、即時性、緊急性公告授權管理中心並同時告知管委會即可公告。

2.無法判斷屬性之公告，經管委會會議決定討論後再公告。

提案(七)、社區 APP 系統住戶意見與住戶意見表討論決議案。

(一)8 號 6 樓之一張小姐：

1. B 樓棟一樓大門因西曬及雨水，木頭門面的光澤已消失是否能定期上油保養？

2.另建議電梯的公共樓層(B1、B2、R)的按鈕不需做門禁管控。

決議：1.感謝建議，待管委會詢問廠商，評估可行辦法及相關費用再作決議。

2.感謝建議，目前B棟大廳無保全駐守，B棟二樓有店面一旦開放門禁，會有安全疑慮，故不開放。

(二)13A2 林先生、14A2 劉小姐、7B5 溫小姐、13A1 陳小姐、6A2 陳先生：

1.社區現行防疫措施。

決議：感謝建議，12/1已公告防疫措施，另參照第四項提案決議。

(三)9A1 詹先生：

1.建議自大門走到 A 棟大樓大門的埋地燈光調暗或關閉。

2.提供早上 7:00~8:00 交管，本社區在出大樓需交管的協助應比入大樓時來的高。

3.請協助申請撤除車道出口左側(露易莎)2 個停車格，只要有停車易擋住視線，該向駛入的汽機車造成出大樓時的危險，也常造成路口阻塞。

決議：1.感謝建議，為顧及夜返住戶的行走安全，管委會先行評估，是否可更換瓦數較低的燈泡。

2.感謝建議，請銘正物業先行評估調班問題再研議。

3.感謝建議，管委會決議撤除左側(露易莎)2個停車格，請管理中心聯絡相關單位先行了解。

(四)12A5 蔡小姐：

1.消失的公告：2020.11.19 上午的這份公告，為何突然消失了？麻煩物業及管委會查明，發生什麼事情呢？

2.11 月會議記錄：請問 11 月份的會議紀錄，為何沒有主委簽名呢？請問又是物業誤發公告嗎？請管委會及物業儘速查明回覆謝謝。

3.枯萎的羅漢松：中庭的羅漢松枯萎。

說明：

1. 因管理中心作業疏失，未注意“會議記錄再研議公告”，未經多數委員同意公佈，經及時發現後，立即聯絡張經理詢問當下沒有搞清楚連同管理費繳費單說明公告一同發布隨即撤下。案場督導主管

已於 11 月 16 日建議一張公告，公告內容為會議記錄再研議，且由督導主管打好內容上傳週知委員，期間兩位委員表示同意，三位委員未表示意見，待 11 月 18 日在群組上主委便請督導主管上傳公告，爾後亦無委員有任何意見，爾後會遵守大樓規約，不再發生爭議狀況。

2. 向主委回覆：因11月份的會議紀錄未盡詳實，且多個議案未有說明、住戶意見表內容梯廳及電梯內，已保固一年多，行保護之名，卻藏汙納垢，汙穢不堪，影響公共衛生問題，請妥善快速處理並附上一張B2梯廳照片。

會議紀錄上登載的是"地下室梯廳廢棄物清理一案"決議內容廢棄物指的是B2廢棄物清理，無法給住戶一個不清楚的會議紀錄，故主委要求需詳實說明才將會議記錄公告，遺憾的是物管中心未詢問主委，逕由三位委員簽名後上傳，顯然違反社區規約。

- 3.黃監委回覆：會議紀錄還未公佈，欲修改的內容有爭議，大部分委員不同意，依職責我提出召開臨時會會議，會議未開成，超過十五日規約公告期限，我以我的職責要求公告會議紀錄。

- 4.詳情請參照幸運草園藝規約記要中第八項。

(五)14A2 劉小姐、13A1 陳小姐：請加強地下室：地板、玻璃。

決議：感謝建議，製作工作簽到表，讓管理委員會、物管、住戶了解清潔狀況。如有住戶反應請管理中心立即處理。

(六)6A3 楊小姐：

- 1.一樓書櫃全部灰塵!
- 2.公共地板玻璃很髒走起路來都沙沙的。
- 3.B1、B2 都比以前髒。

決議：製作工作簽到表，讓管理委員會、物管、住戶了解清潔狀況，如有住戶反應請管理中心立即處理。

(七)10B5 宋小姐：

- 1.現行社區 APP 功能陽春，也無線上反應意見功能，用了這麼久不知道有什麼必要非留不可，若評比有更好系統麻煩導入使用，為反對而反對，只會造成原地踏步。
- 2.想請教，若有委員違反社區規約，住戶何以反制之?是否提供法律諮詢管道?否則管委會將淪為多數暴力之假民主場域，謝謝。

決議：1.管委會會就兩個系統做比較供社區參考，同時請參閱提案五討論案。

2.(1)請住戶在區權會提出此議案。

(2)銘正物業可提供法律諮詢，住戶也可自行詢問法律諮詢。

提案(八)、管委會信函、合約、社區文件…等等歸檔程序案：

說明：1.信件，用印完的合約及會辦單收發登錄。

2.由物管中心拆信。

3.做檔案掃描。

4.上傳告知各委員。

5.信件，合約收在檔案並登錄備查。

決議：1.管理委員會決議使用上述說明方法歸檔程序。

提案(九)、社區交通事故處理辦法案。

說明：社區尚未有社區內交通安全事故處理流程，預研擬處理流程。

決議：1.請銘正物業提供相關社區停車場管理事故處理辦法。

2.社區行車空間，請住戶小心行駛，遵照速限 20 公里，及依燈號顯示通行。

肆、臨時動議

一、銘正物業在服務項目有這幾點的缺失希望能夠限期改善案。

說明：1.銘正端清潔專業度不足，請持續改進。

2.請銘正提供，11 月份巡邏記錄。

3.每週與銘正物業現場人員開會檢討缺失立即做改善。

4.希望工作日誌請詳實登錄。

5.可以進入社區的車輛管制標準，列出車輛 E-TAG 管制造冊電子檔並在主機執行。

6.門禁磁卡不交由任何大樓施工人員

決議：1.請管理中心持續改進。

2.按說明辦理。

3.每兩週一次至少一位委員與現場人員開會檢討。

4.請管理中心詳實記錄。

5.請管理中心造冊，按說明辦理。

6.按說明辦理。

二、社區的財務規劃案。

說明：目前社區的財務需要做長期的規劃，委請財務委員針對社區做一個年度的財務規劃。

決議：請總委提出設備保養計畫，再委請財務委員做一個年度的財務計畫。

三、建泰國際清潔室空調設備合約案

說明：社區清潔室空調設備合約已到期，需新訂合約，先前已決議台南在地廠商建泰國際簽約為期一年，保養維護共三次一次 4000 元，總計 12000 元。

決議：按說明辦理。

伍、散會：下次例會暫定110年1月9日上午九點

陸、主席簽名： 向雨涵
2020.12.13

報價單

幸運草園藝造景有限公司

統一編號 80110818

台南縣永康市中華二路358巷6號13樓之5 電話:(06)2381250

客戶名稱：誠美樸真社區大樓管理委員會

工程名稱：綠化區域養護工程

報價日期 2020/11/27

項次	品名	規格	單位	數量	單價	總價	備註
1	年度維護費用	如下表	式	1	220800	220800	未稅
2							
3							
※ 以上報價為灌木與草皮之修剪維護與施肥，週期如下表，喬木修剪另表列如下							
年度維護費用						220800	
營業稅5%						11040	
合計						231840	
1	工資	造景工	工	2	2200	4400	喬木修剪
2	工資	小工	工	4	1800	7200	喬木修剪
3	吊車	高空作業	工	2	10000	20000	
4	枝葉清運		式				
請社區提供垃圾袋，由本公司負責裝袋集中後，由社區清運，若有粗大枝條							0
※ 喬木修剪建議每年一次，可利用颱風季節前進行，配合疏刪修剪以減低風阻，修剪時兼顧自然樹型							
喬木修剪維護小計						31600	
營業稅5%						1580	
合計						33180	

經手人

彭一弘

備註：修剪維護區域為一樓中庭與原工程外圍步道與A、B兩棟RF花台綠化區。

本報價含照明與噴灌設備之例行檢查。

病蟲害防治因發生率不定，且施藥容易影響社區安全衛生與活動，視發生狀況與施藥方式另行報價
修剪後的枝葉，請社區提供垃圾袋，本公司協助裝袋集中後，由社區安排清運。



修剪養護月份	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
修剪養護內容												
灌木修剪	~		~		~		~	~	~		~	
草本植物修剪	~		~		~		~	~	~		~	
草皮修剪	~		~		~		~	~	~		~	
施肥	~				~				~			
喬木修剪				另計								
當月費用	34000		34000		34000		31200	26800	26800		34000	
年度修剪維護費用合計	220800											
平均每次費用	31543											
平均每月費用	18400											

※以上費用不含枝葉清運

「幸運草」議約記要：

一.時間：109 11/11 10:30AM.

二.地點：誠美樸真會議室

三.與會人員：管理中心：張湘民經理

幸運草：彭一弘老闆

管委會決議議約委員：副委 謝惠娟

四.流程及內容：

1.彭老闆合約書說明：簡式合約（如附件 2 頁）。

2.補充說明；工作重點一覽表（副委提補，彭老闆確認無誤）。

3.副委提問：

(一).工作安排是否如管委會議（109/10/17）之公告紀錄內容？

Q1.維護週期為每月一次，每次 2 天，每次約 10 人？

A:每月 1 次，每次 2 天，每次約 7、8 人。（春夏較多人次 10 人左右，秋冬較少人次，4-5 人。）

Q2.病蟲害視情形另做報價？依照去年經驗，年花費大概為？

A:對。因希望少用藥，維護社區健康環境，特別為孩童及年長者設想。去年僅用藥一次，花費不及 1000 元。

Q3:每月施肥一次？

A: 錯。每 3 個月一次。今年預估簽約的第一個月為施肥始月。

Q4:照明與噴罐的例行檢查，「例行」是指？

A:到社區維護時就會檢查。

(二):合約報價單還有其他降低花費空間？如：枝葉清運由社區自理？

A:可。若自理則減 6000 元。但其他若再減，恐無法承做且社區園藝可能養護會不夠到位。

減少費用可直接列於今日約表上：

32800-6000=26800 元/月(未稅)

副委補註：枝葉清運社區自理有以下方式可行：

1.聯絡中西區清潔隊：tel:3912221,預約載除。

2.置放社區垃圾間，以一般垃圾清除。

3.物管人員協助，待垃圾車到，丟棄運除。

4.其他。

(三).因 10/31 剛養護完成，又逢秋冬植株生長較慢，簽約期可能延後到年底或明年年初？

A: 可以。現在至少可為社區省下一個月的花費。

(四):是否有原規劃設計圖可供社區留存參考？

A:以「誠美竣工圖公版」為主，就有樹種設計圖面可參考。

副委補註：若有原「園藝建置規劃」類資料留存社區，應可：

- 1.了解「適地適種」的植株為何，強化維護效率。
- 2.了解因受限結構體或其他不可抗因素而可能成長受挫的植群為何，如此在日後的維護上資訊較完備。

(五). 若社區爾後申請到免費苗木，是否可無償協助種植？

A：需付費。但幸運草可提供免費專業意見諮詢。

副委補註：

台南市可申請免費苗木資訊：

- 1.農業局森林及自然保育科（新化苗圃）
- 2.工務局公園管理科（安平園圃）
- 3.可經由里長辦公室，社區發展協會，或議員服務處協助發文申請。

(六). 就去年的維護狀況（社區自理期間）有何建議和看法？

A:大致可以。但自動澆灌系統灑水未及處，要注意因植株高度，風力影響，地形原因...等，而導致澆水不及，須加強人工澆水。

另社區人員巡護園藝區時，須隨手抓除「介殼蟲」。另建議:也可以由下而上少量沖水方式除蟲。

副委補註：「介殼蟲」有「植物的吸血鬼」之稱。

(七): 請問「自動噴罐澆水系統」澆水未及處於？

- A:
- 1.A 棟大門旁轉角入中庭處。
 - 2.A 棟大門正對鵝卵石步道旁小部分植株園區。
 - 3.中庭涼亭旁，面對涼亭右側小部分灌木植栽區。
 - 4.鳳凰樹下步道轉彎三角型地帶。

(八). 外圍步道為何會有一小排樹群枯死現象？ 另，B 棟頂樓有面北灌木群也有小部份常枯萎？

A： 1.因建築結構體而產生的地形限制、或貓狗長期固定地點排遺及其他仍待繼續

2. B 棟頂樓灌木群小列常枯乾原因則因其位於出風口。

以上兩處皆因建築結構體和地形限制，植栽僅能儘量「馴化」，若無法順利長成，就只能視狀況補植。

(九). 有無其他補充事項？

A：誠美樸真社區全區園藝維護最大重點為「鳳凰木」。現「鳳凰木」已由「誠美地產」認養，並由「幸運草」繼續維護。其餘的園區養護原則上維持現狀不困難，依照去年的方式即可。

(十). 可否以我所補提的「維護工作重點一覽表」來確認簡約內容？

A：可以。副委所提一覽表內容符合簡約服務內容無誤。

副委補註：

「一覽表」為議約現場加提表格，經彭老闆逐項確認無誤。（表附件於約本中）

五：結束

1.副委：我先將約本上傳管委會群組，由相關委員們共同審約。若確定簽約，再請社區張湘民經理聯絡。

2.彭老闆：沒問題。

記要人： 謝惠娟 109 11/11

後記：

一.109 .11.16 再次詢問並確認：

1.去年僅做過一次病蟲害防治，費用少於 1000 元。

2.若以合約表的施肥規劃，每 3 個月一次，每次用量約 3-40kg,費用約 1000 元。

3.枝葉清運若由社區自理，由社區提供大型垃圾袋，會打包後再由社區物管人員處理。

4.簽約期若延後無妨，社區花草稍亂而已。

5.維護週期若調整，雖次數減少，但工作量增，人力出動量會增多，故必須重新報價。

6.後我託請彭老闆：將養護周期減少，並在維護一定品質下做最經濟型的報價。煩再幫誠美樸真社區進行新的規劃，並希望能在 11 月底前有回覆。

7.11/27 彭老闆傳訊重新規劃的養護報價單，如附件一。

「幸運草」報價評估:

P 1/1

一、正向評估

- 1.有主場優勢，除植栽之外，有照明及噴罐設備之例行檢查。
- 2.和鳳凰木養護一氣呵成。(因同廠商)
- 3.目前物管新上任，節省較多需在管理面耗時的人力溝通或資源耗損。
- 4.去年的維護成果為正常可接受的狀態。
- 5.「幸運草」為專業台南在地廠商，專業度和機動力足。
- 6.強調儘量「降低用藥率」，以趨近「自然」方式養護，保護社區住戶健康，尤其是孩童和長輩。
- 7.園區「枝葉清運」部分若由社區自理完成，合約表報價金額 6000 元可刪。
- 8.可穩住現況和品質，後續有機會再視每年情況調降費用，逐年到位。
- 9.為具「看懂社區竣工工程圖面」的能力廠商。

另：

圓月池：9/9（日誌載漏水）～11/18 修復中。屬於景觀園藝設備。

註：池分 1F 的結構體，和 B1 的過濾耗材。

- (1) 結構體有壞再修，過濾耗材一年換一次，約__？__元。
- (2) 建置廠商為「幸運草」，保固期 109 年 10 月止。
- (3) 圓月池巡檢不在報價範圍內。

【註：(1)～(3) 109/11/18 誠美地產林經理答覆如上，後續經彭老闆確認無誤。】

二、考量評估

(主項) 1.單月價格非最低價。

(主項) 2.病蟲害防治藥劑和肥料花費未含。去年病蟲害防治只進行一次，費用不超過 1000 元。肥料預估一次用量 30～40 公斤，近 1000 元。

(其他) 3.圓月池自 9 月始漏水率偏高，經數次修復迄今（11 月中旬）仍觀察中。住戶會質疑廠商執行力不足？

(其他) 4.去年維護期間出現部分樹種（如圍籬步道旁的小列植株、B 棟 R 樓一小排的灌木，中庭的黃連木……等，由於地形或環境因素而枯乾。因住戶恐無法深入了解其中詳因，對廠商有某些程度的懷疑（另 B 棟大廳置放的芭蕉近半年枯黃，此部分也有住戶不解。此芭蕉樹實為社區自置盆栽，提醒 B 棟住戶進出防撞用。（幸運草負責的是外圍區，不負責室內植栽。後乾枯芭蕉也於 109 年 10 月「幸運草」維護時協助免費移除。）