

各位住戶您好，針對財委請辭聲明，我以主委身分做出以下說明：

1. 關於財報：

本社區財務報表製作公告流程，按物業的社區服務經驗，自第一屆管委會即由：

1. 物業製作、2. 財委確認後簽名、3. 監委審查無誤簽名、4. 主委確認，5. 由物業公告，過去公告的財報各委員簽名也有附日期佐證。

但 109 年 11 月的財報財委及監委確認簽名後，我仍看到有問題；我相信財委監委的專業，但連最基本的收支加減都錯誤及明顯重複計算項目，我無法看著有誤的財報公告也不願再增加委員負擔，只好一再要求物業修正，已改了多次，每次我都直接說明哪裡有誤。**給住戶錯誤的報表實非我所願....**

1 月 23 日我拿到沒有財委與監委簽名的財報，不知道財委因何指控是我不簽名不公告。

2. 關於請款：

一直以來，社區應付款之請款單及匯款單作業流程按 SOP 流程，自第一屆管委會即由：

1. 物業製作、2. 財委確認後簽名蓋章、3. 監委審查無誤簽名蓋章、4. 主委最後確認簽名蓋章，5. 物業支付款項。

而自從 11 月開始，清潔合約費用的請款，監委堅持不蓋章，透過物業多次傳達給我，必須我

先用印監委才要執行監委蓋章的職責。

12 月份所有該給廠商的款項，也卡在因監委不願照正常流程用印，所有廠商皆無法請款。連

物業都表示他們從來沒遇過這種膠著的狀態。

身為社區管理負責人，基於合約精神，主委的職責就是做最後用印確認，不理會無理牽制，善盡本份，是我的初心。

3. 會議程序和會議記錄

(1) 具名的爭議

承蒙各委員推舉我為主任委員，以一位在公務機關服務多年的經驗與專業，我了解會議的相關議事規則，也堅持要清楚明白，讓所有住戶知道管委會如何把關及管理費用在何處。然而有委員堅持不具名，在尊重各人意志的考量下，我便要求物業紀錄我在會議上所言，遺憾有委員百般阻撓且堅持不寫詳實，甚至在不符合規約也不告知會議主席的情形下，直接簽名要物業上傳。

(2) 是否錄音的爭議

因為上述情形，我知道開會必須要有錄音，以還原真相，並讓往後若有住戶需要了解，能有錄音檔佐證。與會人員在會議場合的言論，原本就須自行負責所有的行政與法律上的責任；而錄音或錄影就是一種存證的方式，以防會議紀錄與事實有出入，也可知道未明載的部份。

故在 12 月例會，我便說明要錄音，在開了長達 10 個小時的會議，事後會議紀錄仍有出入，於是物業聽錄音還原真相。可見錄音有其必要性

遺憾的是，1 月會議，仍有委員以離席的方式不願配合，但依議事規則，所有委員都到場且簽名，已達開會人數，故該次會議成會。而後因在席委員未過半數，因此需議決事項均無法決議。已達成會的出席人數，做成會議記錄，實無錯誤。

不過因三位委員簽到後離席，造成需議決之議案無法決議，的確是令人哭笑不得，但本著管委會職責，剩下的委員仍依議程和物業討論處理大樓各項事務推行進度。

沒有正當程序，何來實質正義！

4. 關於物業：

五位委員的物業任用評估表皆評比銘正最高分。其中，當然也包括財委。

當初更換物業，是因為問卷調查以及委員們的投票及評估的結果。這些都有書面資料供住戶調閱。

請問，銘正物業是哪位委員主動建議並提供銘正高層的名片？

為何財委要寫某委員堅持要更換，我實在不清楚「某委員」是誰？

大家不需要意有所指，就把話說清楚，並請為自己公開陳述負起法律責任！

財委聲明中提到銘正休假較多但費用並沒有降低，銘正休假機制在合約上有載明，去年 10 月 15 日合約電子檔給所有委員，沒有人提出休假多費用降低的問題。

簡報的三家物業公司：銘正物業管理及保全每月總計費用為 217,528 元，伯克鍊物業管理及保全報價每月總計費用為 226,000 元，理和物業管理及保全報價每月總計費用為 219,450 元。

這些公開透明的數字，各位委員都有。

5. 關於清潔：

我在一開始就表明，聘任人員一定要符合法規，並讓清潔人員有其應有的保障。在多次說明，且在諮詢律師過後，委員便提出了會議記錄上的說明，告訴住戶為何要委由清潔公司。

之前自聘有違反勞基法之虞，現在清潔公司必須符合法律規定，相關費用及其休假勢必提高，這是社區必須遵守的法律規定。

清潔人員若以管委會自聘方式聘任，遇到很大的問題就是「物業無法管理」。現在不僅合法並由物業管理，對於不滿意之處，管委會自當監督要求物業，这不就是管委會的職責？

清潔合約由巨承物業管理社承攬是所有委員簽核同意的，給委員的會辦單上清楚寫「巨承物

業管理社，財委若有疑問，應在第一時間在會辦單上提出，但是並沒有。均有書面資料可調閱。

6. 關於合約：

合約有會辦單，委員都能在上面表達意見，皆可公開讓住戶調閱。

目前第二屆面臨到最大費用的合約，為幸運草園藝約，但此合約是所有合約中最草率，直接以議價單當作簡式合約，但此合約會辦單上，僅有總委及我提出質疑。

建泰合約有疏漏或錯誤的地方，廠商便儘速修改委員提出的部分，修改完畢後，委員又再提出其它問題。隨後，建泰便選擇退出。

如果用一樣的標準，一年 1 萬 2 的合約仔細審查，為何一年超過 20 萬的合約卻如此草率！

試問草率就章，合乎常理嗎？身為主委為社區把關實難苟同

任何不實訊息及指控，或有造謠生事之情形，我將委任律師，採取法律行動。

向雪濤

第一版

誠美樸真大樓管理委員會 109 年 11 月份 財務收支報表

存摺結算區間：109.10.26~109.12.04

製表日期：109.12.12

會計科目	收入項目	金額
管理費	109/11-12月管理費收入(11月入帳)	446,168
車位清潔費	109/11-12月汽車清潔費(11月入帳)	44,100
車位清潔費	109/11-12月機車清潔費(11月入帳)	6,400
車位清潔費	109年抽籤車位清潔費(109/11/1-110/10/31)	3,000
利息收入	109/11月第一銀行定存利息收入#0019	1,306
利息收入	109/11月第一銀行定存利息收入#0027	193
裝潢清潔費	109/11月裝潢清潔費(6082)	10,560
裝潢保證金	109/11月裝潢保證金(8122)	50,000
社區回饋金	109/11月大都會計程車回饋金(詳細)	380
公設租借	109/11月公設租借收入(詳細)	2,800
其他收入	109/11月Etag貼紙購買費用(詳細)	1,440
收入總計		\$566,347
會計科目	支出項目	金額
保全服務費	銘正保全-109/11月保全服務費	125,528
管理服務費	銘正保全-109/11月管理服務費	92,000
垃圾清運費	上和環保-109/11月垃圾清運費	9,430
消防保養維護費	大昇消防-109/11月機電保養維護費	4,500
申退裝潢保證金	6082(A3-8)裝潢保證金	39,440
雜項支出	109/11月零用金支出(詳細)	4,228
支出總計		\$275,126
本月結餘		\$291,221

項 目	金 額	摘 要
上期結存	3,112,568	109.10.26
本月結餘	291,221	
本月暫收款/裝潢保證金	50,000	8122(B7-12)裝潢保證金 X
退裝潢保證金	-39,440	6082(A3-8) X
收支累計結餘	3,493,229	

3463789

第一銀行活儲 606-10-373435	1,584,564	109.12.04止
第一銀行活儲 606-10-373427	15,195	109.12.04止
累計暫收款/裝潢保證金	100,000	S1、8122(B7-12)裝潢保證金 (A)
零用金	10,000	管委會轉管理中心存放
第一銀行定存(固定利率)	1,500,000	109.01.06-110.01.06
第一銀行定存(機動利率)	283,470	109.01.06-110.01.06
管理費/公共基金總計(A)	\$3,493,229	

3393229

累計暫收款/裝潢保證金(B)	100,000	109.12.04止
預繳管理費	9,200	
大樓總資產(C=A-B)	3,384,029	

管理費繳交狀況表		金額
前期累計欠繳(109/9-10共11戶未繳)		96,490
加:本期應收管理費(109/11-12月85戶應收管理費)		682,612
減:上期預收本期管理費(109/11-12月6戶預繳)		40,098
本期應收管理費合計		739,004
減:上期管理費收入(109/9-10月9戶已繳)		71,988
減:本期管理費收入(109/11-12月54戶已繳)		424,680
未收管理費總計(109/9-10月1戶未繳、109/11-12月26戶未繳)		242,336

主任委員:

監察委員:

黃柏豪
109.12.19

財務委員:

林佩華
109.12.17

社區經理:

張湘斌
109.12.16

製表人:

葉佳君
109.12.16

第=版

誠美樸真大樓管理委員會

109 年 11月份 財務收支報表

存摺結算區間：109.10.26~109.12.04

製表日期：109.12.25

會計科目	收 入 項 目	金 額
管理費	109/11-12月管理費收入(11月入帳)	446,168
車位清潔費	109/11-12月汽車清潔費(11月入帳)	44,100
車位清潔費	109/11-12月機車清潔費(11月入帳)	6,400
車位清潔費	109年抽籤車位清潔費(109/11/1-110/10/31)	3,000
利息收入	109/11月第一銀行定存利息收入#0019	1,306
利息收入	109/11月第一銀行定存利息收入#0027	193
裝潢清潔費	109/11月裝潢清潔費(6082)	10,560
裝潢保證金	109/11月裝潢保證金(8122)	50,000
社區回饋金	109/11月大都會計程車回饋金(詳細)	380
公設租借	109/11月公設租借收入(詳細)	2,800
其他收入	109/11月Etag貼紙購買費用(詳細)	1,440
收 入 總 計		\$566,347
會計科目	支 出 項 目	金 額
保全服務費	銘正保全-109/11月保全服務費	125,528
管理服務費	銘正保全-109/11月管理服務費	92,000
垃圾清運費	上和環保-109/11月垃圾清運費	9,430
消防保養維護費	大昇消防-109/11月機電保養維護費	4,500
申退裝潢保證金	6082(A3-8)裝潢保證金	39,440
雜項支出	109/11月零用金支出(詳細)	4,228
支 出 總 計		\$275,126
本月結餘		\$291,221

項 目	金 額	摘 要
上 期 結 存	3,112,568	109.10.26
本 月 結 餘	291,221	
收支累計結餘	3,403,789	

第一銀行活儲 606-10-373435	1,584,564	109.12.04止
第一銀行活儲 606-10-373427	15,195	109.12.04止
裝潢清潔費收入	10,560	6082裝潢清潔費
零用金	10,000	管委會轉管理中心存放
第一銀行定存(固定利率)	1,500,000	109.01.06-110.01.06
第一銀行定存(機動利率)	283,470	109.01.06-110.01.06
管理費/公共基金總計(A)	\$3,403,789	

累計暫收款/裝潢保證金(B)	100,000	109.12.04止
預繳管理費	9,200	
大樓總資產(C=A-B)	3,294,589	

管理費繳交狀況表		金 額
前期累計欠繳(109/9-10共11戶未繳)		96,490
加:本期應收管理費(109/11-12月85戶應收管理費)		682,612
減:上期預收本期管理費(109/11-12月5戶預繳·1戶前期溢收10元)		40,098
本期應收管理費合計		739,004
減:上期管理費收入(109/9-10月9戶已繳)		71,988
減:本期管理費收入(109/11-12月54戶已繳)		424,680
未收管理費總計(109/9-10月2戶未繳·109/11-12月26戶未繳)		242,336

主任委員:

監察委員:

財務委員:

社區經理:

製表人:

黃錦侯
109.12.26

林佩蓉
109.12.26

張湘民
109.12.26

葉佳君
109.12.25

誠美樸真大樓管理委員會

109 年 11 月份 財務收支報表

存摺結算區間：109.10.26~109.12.04

製表日期：109.12.29

會計科目	收入項目	金額
管理費	109/11-12月管理費收入(11月入帳)	446,168
車位清潔費	109/11-12月汽車清潔費(11月入帳)	44,100
車位清潔費	109/11-12月機車清潔費(11月入帳)	6,400
車位清潔費	109年抽籤車位清潔費(109/11/1-110/10/31)	3,000
利息收入	109/11月第一銀行定存利息收入#0019	1,306
利息收入	109/11月第一銀行定存利息收入#0027	193
裝潢清潔費	6082(A3-8)切算裝潢清潔費(109/07/07~109/11/27)	10,560
裝潢保證金	109/11月裝潢保證金(8122)	50,000
社區回饋金	109/11月大都會計程車回饋金(詳細)	380
公設租借	109/11月公設租借收入(詳細)	2,800
其他收入	109/11月Etag貼紙購買費用(詳細)	1,440
收入總計		\$566,347
會計科目	支出項目	金額
保全服務費	銘正保全-109/11月保全服務費	125,528
管理服務費	銘正保全-109/11月管理服務費	92,000
垃圾清運費	上和環保-109/11月垃圾清運費	9,430
消防保養維護費	大昇消防-109/11月機電保養維護費	4,500
申退裝潢保證金	6082(A3-8)裝潢保證金	50,000
雜項支出	109/11月零用金支出(詳細)	4,228
支出總計		\$285,686
本月結餘		\$280,661

項目	金額	摘要
上期結存	3,112,568	109.10.26
本月結餘	280,661	
收支累計結餘	3,393,229	

第一銀行活儲 606-10-373435	1,584,564	109.12.04止
第一銀行活儲 606-10-373427	15,195	109.12.04止
零用金	10,000	管委會轉管理中心存放
第一銀行定存(固定利率)	1,500,000	109.01.06-110.01.06
第一銀行定存(機動利率)	283,470	109.01.06-110.01.06
管理費/公共基金總計(A)	\$3,393,229	

累計暫收款/裝潢保證金(B)	100,000	109.12.04止
預繳管理費	9,200	
大樓總資產(C=A-B)	3,284,029	

管理費繳交狀況表		金額
前期累計欠繳(109/9-10共11戶未繳)		96,490
加:本期應收管理費(109/11-12月85戶應收管理費)		682,612
減:上期預收本期管理費(109/11-12月5戶預繳, 1戶前期溢收10元)		40,098
本期應收管理費合計		739,004
減:上期管理費收入(109/9-10月9戶已繳)		71,988
減:本期管理費收入(109/11-12月54戶已繳)		424,680
未收管理費總計(109/9-10月2戶未繳, 109/11-12月26戶未繳)		242,336

主任委員:

監察委員:

財務委員:

社區經理:

製表人:

黃紹儀 109.12.29

林同泰 109.12.29

陳世熙 109.12.29

葉佳君 109.12.29

誠美樸真大樓管理委員會

109 年 11 月份 財務收支報表

存摺結算區間：109.10.26~109.12.04

製表日期：109.12.31

會計科目	收入項目	金額
管理費	109/11-12月管理費收入(11月入帳)	446,168
車位清潔費	109/11-12月汽車清潔費(11月入帳)	44,100
車位清潔費	109/11-12月機車清潔費(11月入帳)	6,400
車位清潔費	109年抽籤車位清潔費(109/11/1-110/10/31)	3,000
利息收入	109/11月第一銀行定存利息收入#0019	1,306
利息收入	109/11月第一銀行定存利息收入#0027	193
裝潢保證金	109/11月裝潢保證金(8122)	50,000
社區回饋金	109/11月大都會計程車回饋金(詳細)	380
公設租借	109/11月公設租借收入(詳細)	2,800
其他收入	109/11月Etag貼紙購買費用(詳細)	1,440
收入總計		\$555,787
會計科目	支出項目	金額
保全服務費	銘正保全-109/11月保全服務費	125,528
管理服務費	銘正保全-109/11月管理服務費	92,000
垃圾清運費	上和環保-109/11月垃圾清運費	9,430
消防保養維護費	大昇消防-109/11月機電保養維護費	4,500
申退裝潢保證金	6082(A3-8)裝潢保證金(切算裝潢清潔費\$10560)	39,440
雜項支出	109/11月零用金支出(詳細)	4,228
支出總計		\$275,126
本月結餘		\$280,661

項 目	金 額	摘 要
上 期 結 存	3,112,568	109.10.26
本 月 結 餘	280,661	
收支累計結餘	3,393,229	

第一銀行活儲 606-10-373435	1,584,564	109.12.04止
第一銀行活儲 606-10-373427	15,195	109.12.04止
零用金	10,000	管委會轉管理中心存放
第一銀行定存(固定利率)	1,500,000	109.01.06-110.01.06
第一銀行定存(機動利率)	283,470	109.01.06-110.01.06
管理費/公共基金總計(A)	\$3,393,229	

累計暫收款/裝潢保證金(B)	100,000	109.12.04止
預繳管理費(B)	9,200	
大樓總資產(C=A-B)	3,284,029	

管理費繳交狀況表		金額
前期累計欠繳(109/9-10共11戶未繳)		96,490
加:本期應收管理費(109/11-12月85戶應收管理費)		682,612
減:上期預收本期管理費(109/11-12月5戶預繳, 1戶前期溢收10元)		40,098
本期應收管理費合計		739,004
減:上期管理費收入(109/9-10月9戶已繳)		71,988
減:本期管理費收入(109/11-12月54戶已繳)		424,680
未收管理費總計(109/9-10月2戶未繳, 109/11-12月26戶未繳)		242,336

主任委員:

監察委員:

財務委員:

專案經理:

製表人:

110.1.4

110.1.4

110.1.4

109.12.31