

時間	110 年 2 月 22 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	周監察委員家斌、廖財務委員素梅(請假由王總委代理)、王總務委員正佳		
列席人員	業務經理：王健生、專案經理：陳世熙		

壹、主席報告：

感謝各位委員出席本次會議，本次會議正式開始。

貳、提案討論

提案(一)、合電配電線路工程施工討論案。

說明：合電配電工程承攬商(雲鼎電業工程股份有限公司)發出公文，需至本社區地下配電室進行配電線路工程施工。

決議：若為必須，社區會配合工程施工，請管理中心監督施工單位。

提案(二)、上和環保資源回收收費討論案。

說明：上和環保來函表示因各社區大樓資源回收導致司機清運耗時，因此故於 110 年 4 月 1 日起加收資源回收服務費，300 戶以下則於每月價金加收 500 元，若不同意可另找其他資源回收商。

決議：請呂經理詢問附近大樓資源回收清運方式，若社區自行無法委託完全清運，再委由上和環保清運。

提案(三)、園藝合約討論案。

說明：於 110 年 2 月 7 日管理委員會 2 月第一次臨時會議已將需修改部分交給幸運草，幸運草已送回已修改後合約，但週期部分尚需修改討論。

決議：幸運草修訂後的合約仍有多處疏漏及說明不清，草率簽約恐讓社區損失，但社區庭院已多月僅清潔人員協助整理，無園藝廠商維護。

再者，有住戶多次向管理室及委員反應，園藝應一個月一次維持良好環境，經此次多月未整理，管委會亦有所感。

委員通過請管理中心聯繫幸運草先至社區做單次維護，待合約完備，再行簽約。

決議單次維護費用為 109 年 12 月份管委會會議決議之每月維護費 18400 元整。。

提案(四)、林前財委第二封存證信函討論案。

說明：林前財委於 110 年 2 月 21 日向管委會存證信函，對於來函內容尚需討論。

決議：經管委會決議將存證信函內容回覆，將由公告形式(含附件-存證信函)公告住戶周知。

參、臨時動議

一、社區文件閱覽申請書討論案。

說明：因社區現無正式供住戶查閱文件之申請表單，為保護社區文件及相關資料，將用此表單作為申請依據，待委員審核討論。

決議：經管委會決議，爾後借閱社區問文件及相關資料，煩請至管理中心填寫誠美樸真社區文件閱覽申請表，以利後續作業。

肆、散會

伍、主席簽名：向雲池 2021.2.28

郵局存證信函用紙

副正

台南成功路
存證號碼 000185

〈寄件人如為機關、團體、學校、公司、商號請加蓋單位圖章及法定代理人簽名或蓋章〉

姓名：林佩蓁

印



一、寄件人

詳細地址：台南市中西區五妃街6號5樓之2

姓名：誠美樸真社區管理委員會 法定代理人向雯涵

二、收件人

詳細地址：台南市中西區五妃街6號

副本

三、收件人

姓名：台南市政府工務局使用管理科

詳細地址：臺南市安平區永華路二段6號

(本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記)

格 行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一	主	旨	:	覆	台	端	誠	美	樸	真	管	函	字	第	1	1	0	0	2	0
二	7	0	0	1	號	函	,	如	說	明	請	查	照	。						
三																				
四	說	明	:																	
五	一	、	請	出	示	誠	美	樸	真	管	理	委	員	會	(	以	下	簡	稱	貴
六	會	)	,	決	議	與	銘	正	公	司	簽	約	之	會	議	紀	錄	。		
七																				
八	二	、	貴	會	與	銘	正	公	司	簽	約	後	,	僅	公	告	社	區	保	全
九	異	動	,	遴	選	評	估	表	於	管	理	中	心	供	住	戶	參	閱	。	經
十	查	,	已	有	區	分	所	有	權	人	多	次	要	求	參	閱	未	果	,	貴

本存證信函共

頁，正本
副本
附件
加具正本
加具副本

份，存證費
份，存證費
張，存證費
份，存證費
份，存證費

元，
元，
元，
元，
元，合計 元。

黏

貼

經
年 月 日

郵局正
日證明

副本內容完全相同

經辦員
主管

印

備

一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。

二、在 頁 行第 格下增刪

印

如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。

註

三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

郵
票
或
券

處

騎縫郵戳

騎縫郵戳

郵局存證信函用紙

〈寄件人如為機關、團體、學校、公司、商號請加蓋單位圖章及法定代理人簽名或蓋章〉

姓名：

印

一、寄件人

詳細地址：

姓名：

詳細地址：

二、收件人

姓名：

詳細地址：

(本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記)

存證信函第

格 行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一	會	回	函	聲	稱	與	社	區	第	一	屆	管	理	委	員	會	跟	前	家	管
二	理	公	司	簽	訂	方	式	相	同	，	試	問	何	不	比	照	前	家	管	理
三	公	司	人	員	休	假	方	式	與	天	數	，	而	獨	厚	銘	正	公	司	，
四	直	接	造	成	社	區	住	戶	實	質	權	益	之	損	失	。				
五																				
六	三	、	貴	會	回	函	指	本	人	擔	任	財	務	委	員	期	間	亦	參	與
七	銘	正	公	司	合	約	議	約	及	檢	核	事	宜	，	此	與	事	實	不	符
八	。	依	2	0	2	0	年	9	月	2	7	日	第	二	屆	五	人	管	委	會
九	群	組	內	文	顯	示	(	附	件	一	)	，	王	正	佳	總	委	表	示	「
十	物	業	簽	約	洽	談	畢	竟	是	主	委	主	責	，	就	由	主	委	連	絡

本存證信函共

頁，正本
副本
附件
加具正本
加具副本

份，存證費
份，存證費
張，存證費
份，存證費

元，
元，
元，
元，
元，合計 元。

黏

貼

經
年 月 日

郵局正
日證明

副本內容完全相同

郵戳

經辦員
主管

印

備

一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。

二、在 頁 行第 格下增刪 字

如有修改應填註本欄並蓋用
寄件人印章，但塗改增刪
每頁至多不得逾二十字。

註

三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

郵
票
或
券

處

騎縫郵戳

騎縫郵戳

郵局存證信函用紙

副
正
本

存證信函第 號	〈寄件人如為機關、團體、學校、公司、商號請加蓋單位圖章及法定代理人簽名或蓋章〉																			
	姓名： 印																			
	一、寄件人 詳細地址：																			
	姓名：																			
	詳細地址：																			
二、收件人 姓名：																				
詳細地址：																				
三、收件人 姓名：																				
詳細地址：																				
(本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記)																				

格 行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一	」	，	自	此	本	人	就	未	再	參	與	任	何	與	銘	正	公	司	議	約
二	之	事	項	，	同	日	向	雯	涵	主	委	亦	在	群	組	表	示	，	發	予
三	住	戶	之	物	業	調	查	問	卷	，	未	拆	卷	就	已	決	定	換	物	業
四	等	云	云	，	皆	顯	示	與	銘	正	公	司	議	約	之	過	程	諸	多	瑕
五	疵	，	問	卷	的	回	收	數	量	及	有	效	性	，	住	戶	亦	不	得	而
六	知	。	現	有	誠	美	樸	真	社	區	共	二	十	七	戶	區	分	所	有	權
七	人	連	署	要	求	說	明	，	貴	會	自	有	詳	加	說	明	之	義	務	。
八																				
九	四	、	依	誠	美	樸	真	社	區	住	戶	規	約	第	十	二	條	第	二	項
十	第	(	三	)	款	，	監	察	委	員	及	財	務	委	員	解	職	出	缺	時

備 註	本存證信函共 頁，正本 副本 附件 加具正本 加具副本															份，存證費 份，存證費 張，存證費 份，存證費 份，存證費					元， 元， 元， 元， 元，合計 元。					黏		貼	
	經 年 月 日 郵局正 證明 副本內容完全相同															郵戳					經辦員 主管					印		郵 票 或 郵 資 券	
	一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。																				處								
二、在 頁 行第 格下 塗改 增刪 字																				如有修改應填註本欄並蓋用 (寄件人印章，但塗改增刪) 每頁至多不得逾二十字。									
三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。																													

騎縫郵戳

騎縫郵戳

郵局存證信函用紙

副正本

存證信函第 號	〈寄件人如為機關、團體、學校、公司、商號請加蓋單位圖章及法定代理人簽名或蓋章〉 姓名： 印 一、寄件人 詳細地址： 姓名： 二、收件人 詳細地址： 副本 三、收件人 姓名： 詳細地址： (本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記)																		
------------	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

格 行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一	，	應	於	管	理	委	員	中	重	新	選	任	遞	補	之	(	附	件	二	)
二	。	即	監	察	委	員	及	財	務	委	員	之	缺	應	由	向	雯	涵	、	王
三	正	佳	與	謝	惠	娟	等	三	人	重	新	選	任	遞	補	。	貴	會	之	回
四	函	明	顯	已	無	視	並	悖	於	住	戶	規	約	。						
五																				
六	五	、	誠	美	樸	真	區	分	所	有	權	人	共	八	十	五	戶	，	剔	除
七	代	簽	戶	仍	達	總	數	五	分	之	一	以	上	，	理	當	得	要	求	召
八	開	，	勿	刻	意	模	糊	多	數	區	分	所	有	權	人	連	署	要	求	召
九	開	會	議	之	正	當	性	，	貴	會	委	員	與	主	委	若	有	疑	慮	自
十	可	親	洽	各	連	署	人	。												

備 註	本存證信函共 頁，正本 副本 附件 加具正本 加具副本 份，存證費 份，存證費 張，存證費 份，存證費 元， 元， 元， 元， 元，合計 元。	黏 貼
	經年 月 日證明 郵局正 副 本內容完全相同 郵戳 經辦員 主管	郵 票 或 資 券
	一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。 二、在 頁 行第 格下 塗改 增刪 字 如有修改應填註本欄並蓋用(寄件人印章，但塗改增刪) 每頁至多不得逾二十字。 三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。	處

騎縫郵戳

騎縫郵戳

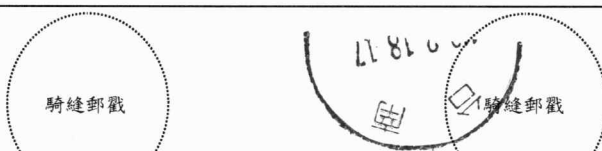
郵局存證信函用紙

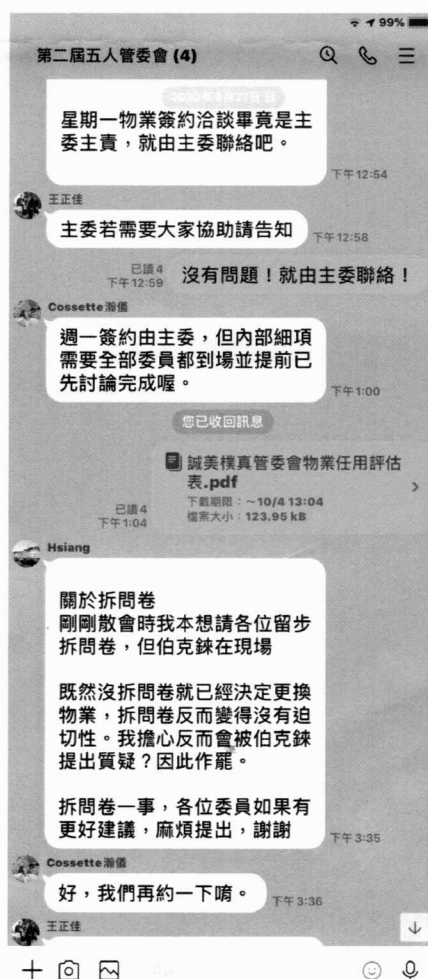
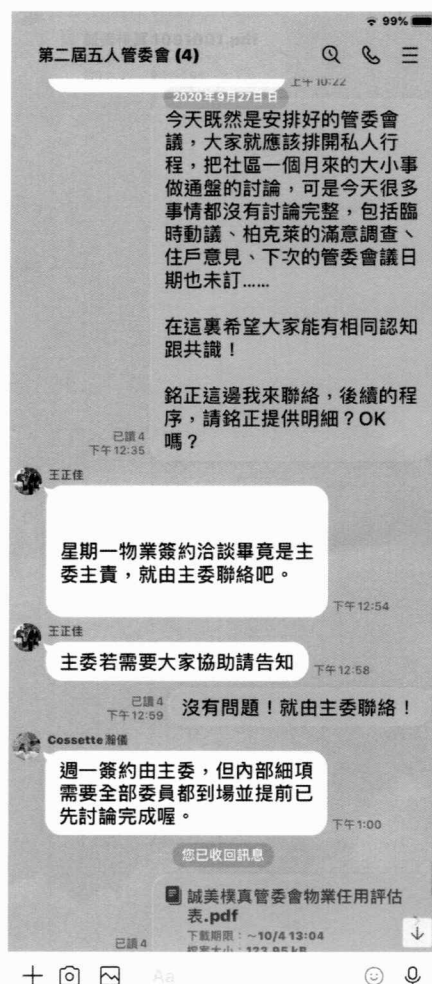
副 正
本

存證信函第 號	〈寄件人如為機關、團體、學校、公司、商號請加蓋單位圖章及法定代理人簽名或蓋章〉																			
	姓名：										印									
	一、寄件人										詳細地址：									
	二、收件人										姓名：									
	副 本 三、收件人										詳細地址：									
(本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記)																				

格 行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一	六	、	綜	上	，	請	於	文	到	五	日	內	依	住	戶	規	約	公	告	周
二	知	臨	時	區	分	所	有	權	人	會	議	之	議	程	，	並	請	第	二	屆
三	管	理	委	員	與	向	雯	涵	主	委	積	極	面	對	多	數	區	分	所	有
四	權	人	之	要	求	與	提	問	，	於	2	0	2	1	年	3	月	7	日	上
五	午	召	開	臨	時	區	分	所	有	權	人	會	議	。	若	未	依	循	辦	理
六	，	本	人	將	依	法	提	告	或	由	連	署	區	分	所	有	權	人	中	推
七	舉	召	集	人	於	2	0	2	1	年	3	月	7	日	召	開	會	議	，	以
八	維	護	區	分	所	有	權	人	之	權	益	。								
九																				
十																				

本存證信函共 5 頁，正本 1 份，存證費 元， 副本 1 份，存證費 元， 附件 1 份，存證費 元， 加具正本 1 份，存證費 元， 加具副本 1 份，存證費 元， 合計 345 元。		黏	貼
經 辦 員 王 登 翰 印 主 管 蔡 森 源 印 郵局正 證明 副本內容完全相同 10. 2. 18		郵 票 或 郵 資 券	
備 註 一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。 二、在 頁 行第 格下增刪 字 如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。 三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯，字跡端正。		處	







回上頁

第十二條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任



一、管理委員選任之資格及其限制

(一) 管理委員選任之資格：

主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

(二) 每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三) 主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四) 主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

有下列情事之一者，不得充任主任委員、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。

1. 曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
3. 受破產之宣告，尚未復權者。
4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
5. 無行為能力或限制行為能力者。

(五) 主任委員、財務委員、監察委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

二、管理委員及職位之選任

(一) 管理委員之選任方式：

1. 委員名額以不分區選任，採無記名選舉，選舉前住戶可自薦或推薦合適人選，並以獲出席區分所有權人比例多者為當選。

~6~

2. 若當選之住戶無意願擔任委員，則依得票數由高至低遞補。

3. 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。

4. 本條文自第二屆區分所有權會議當日生效並適用。

(二) 主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時，由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。

(三) 監察委員及財務委員

由管理委員互推之。監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

(四) 管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。

(五) 管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前一個月辦理並於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期，自每年9月1日起至隔年8月31日止，為期一年。

四、管理委員之解任、罷免

(一) 管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1. 任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。

