

誠美樸真社區第一次臨時區分所有權人會議紀錄

一、開會時間：110年04月17日上午9時30分

二、開會地點：A棟二樓宴會廳

三、召集人：主任委員 向雯涵

四、主席：向雯涵 (簽名或蓋章)

紀錄：社區經理 呂育瑞

五、出席人員：

1. 本次出席區分所有權人(含代理出席)計 56 人，詳如出席人員名冊(簽到簿)。
2. 依據區分所有權人名冊，應出席區分所有權人數總計 85 人，區分所有權總計 66%。
3. ☒ 合於本公寓大廈規約之規定開議額數：56 人。
☒ 已出席區分所有權人數計 56 人，占全體區分所有權人數 66%。
☒ 已出席區分所有權比例計 7124/10000，占全體區分所有權 71%。
4. ☐ 合於《公寓大廈管理條例》第三十一條之規定開議額數：全體區分所有權人數與區分所有權比例均達三分之二以上出席。
已出席區分所有權人數計 人，占全體區分所有權人數 %。
已出席區分所有權比例計 / ，占全體區分所有權 %。
5. ☐ 合於《公寓大廈管理條例》第三十二條之重新召集會議規定開議額數：全體區分所有權人數(三人以上)與區分所有權比例均達五分之一以上出席。
已出席區分所有權人數計 人，占全體區分所有權人數 %。
已出席區分所有權比例計 / ，占全體區分所有權 %。

六、列席人員：銘正物業：社區經理呂育瑞、業務經理王健生、專案經理陳世熙
委任律師丘瀚文先生

七、主席報告：依社區經理報告現在出席人數已達二分之一法定出席戶數，故本人宣布會議開始，這次報告說明投影片於110年3月13日例會已經有報告過，這次不會有管理委員會改選，原因是規約裡面所寫委員會的任期是每一年的9月1日到隔年的8月31日，規約也有解釋委員解任與罷免的原因是什麼，今天並沒有成立，規約無據，接下來就開始說明。

八、報告事項：如附件。

九、討論事項及決議：

第一案

案由：更換銘正物業說明案

說明：

- (一) 如附件一。
- (二) 如果認為主委或是管委會有問題，請不要再打擾住戶了，請提告，就讓法院來判決。

十、散會

更換物業案流程與記錄

目前位置：1111人力銀行 > 找工作 > 伯克鍊保全股份有限公司



伯克鍊保全股份有限公司

豪宅社區服務團隊

乙 方：銘正公寓大廈管理維護有限公司

負責人：顏 素 真

地 址：臺南市東區中華東路二段 226 巷 27 弄 68 號

電 話：(06) 208-0051

統一編號：13031060



1

林前財委率先提供銘正公司簡介

109/08/22 — 伯克鍊參與會議至10/31
為免尷尬而另創群組討論

109/09/03 — 物業公司前來簡報

林前財委聯絡安排銘正

向主委聯絡其他物業(理和&東京都)



2

109/09/12 林前財委提供銘正相關報價單

109/09/18 傾向不續約伯克銖並跟銘正簽約

109/09/27 管委會決議不續約伯克銖

109/09/28 銘正前來與委員商談意向

109/10/05 開會討論銘正合約內容——

✓ 主委記錄

✓ 補填物業任用評估表(財委提供)

109/10/15 群組審閱銘正合約內容

109/10/20 完成銘正簽約程序

109/11/01 相關文件交銘正歸檔案室

伯克銖：222,600元
銘正：217,528元
理和：219,450元

伯克銖詢問能否簡報

林前財委聯絡銘正

銘正物業說明時間如下：

9月3日(四) 2:00 - 參加者 向主委、ECHO
9月4日(五) 10:00 - 參加者 謝副主委、黃監委、王總委、ECHO
附上銘正物業管理公司的代表名片。(這位黃先生是別人介紹，並不熟悉)

其他委員則是9月4日(五)早上10:00過來！
王總委，因為還沒收到你的時間，上星期六的會議，聽您說星期五OK，所以我就先訂這個時間，若有問題，再儘快告訴我！
王總委、向主委抱歉！

銘正會先準備他們一般性服務、飯店式的服務資訊，跟我們做個套餐組合報價！
請教各委員，希望銘正他們用投影設備簡報說明？還是只要紙本即可？

簡報型式我都可，您安排就好。謝謝！

星期五皆OK

@王正佳 謝謝

銘正會先準備他們一般性服務、飯店式的服務資訊，跟我們做...

都可以，不過簡報的話是否需要事前請管理室先準備交誼廳？

都可以，不過簡報的話是否需要事前請管理室先準備交誼廳？

因為對伯克萊尚未決定去留，就先請銘正簡報以紙本介紹說明！
那先不用機器設備！也就不用請管理室準備。

好的，銘正我來約！

2020/09/11 @Echo Lin 您不舒服，銘正我一起通知好嗎？

@Hsiang 銘正我來通知沒有問題！

辛苦3

那麼就剛剛討論的，我就跟理和確定他們能找到合適的人選就在13:00過來。
接著15:00銘正物業的人選來面談

銘正保全股份有限公司
銘正公寓大廈管理維護有限公司
臺南市東區中華南路二段250號27樓606號
Tel: 06-20200131 Fax: 06-20201033
E-mail: t.z.k203131@msc.com.tw
網址: http://www.msc.com.tw

總經理黃泰欽
0907-076828

委員之物業評估表銘正最高分



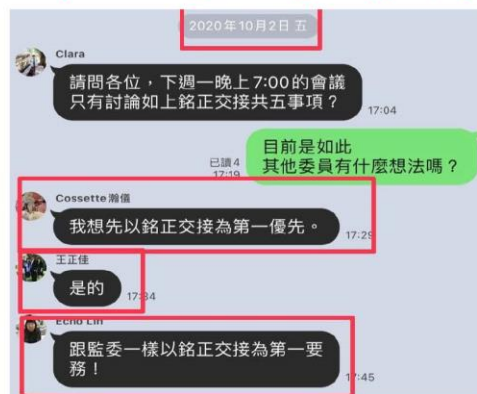
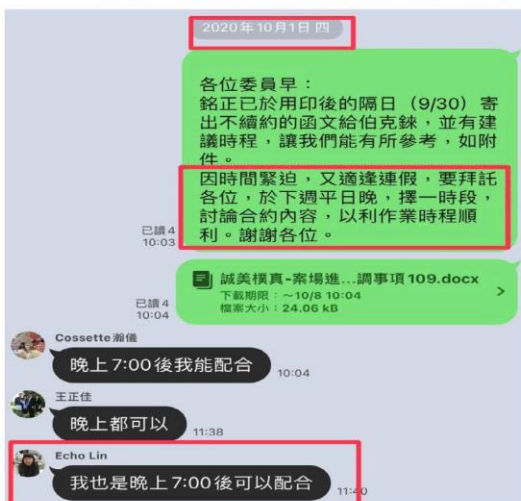
評核項目、評核小計及得分小計	一、品牌形象對社區的加蓋效果(佔比:20%, 每題4分)	二、派駐人員專業度及實地能力評估(佔比:30%, 每題5分)	三、公司服務規範和人員禮儀與態度(佔比:10%, 每題5分)	四、報價評估(佔比:10%, 每題5分)	五、已居者或遲到之特別事項(佔比:30%, 每題5分)	總得分
1. 伯克錄	1. 具商標型同質性大樓的服務經驗 2. 具產學合作或政府機關、學校採用經驗 3. 具 ISO 認證 4. 曾獲具公信單位獎勵紀錄 5. 品牌知名度	1. 派駐人員專業度多維化評估 2. 派駐人員「智慧住宅」之管理表現能力 3. 派駐人員 SOP 規劃和具體處理成效 4. 派駐人員對社區設施規劃和相關法規的熟悉度 5. 派駐人員平均年齡評估	1. 服務和禮儀規範評估 2. 服務和禮儀展現度評估	1. 報價內容 2. 價格說明	1. 獲「台南市108年度優良公寓大廈評選優良管理維護人員」 2. 為官邸之原服務團隊 3. 依附收之問卷調查內容評估住戶的滿意度	15
2. 銘正	1. 具商標型同質性大樓的服務經驗 2. 具產學合作或政府機關、學校採用經驗 3. 具 ISO 認證 4. 曾獲具公信單位獎勵紀錄 5. 品牌知名度	1. 派駐人員專業度多維化評估 2. 派駐人員「智慧住宅」之管理表現能力 3. 派駐人員 SOP 規劃和具體處理成效 4. 派駐人員對社區設施規劃和相關法規的熟悉度 5. 派駐人員平均年齡評估	1. 服務和禮儀規範評估 2. 服務和禮儀展現度評估	1. 報價內容 2. 價格說明	1. 強項使用「各項」之支援系統, 如: ①雲端監控 ②電子報帳 ③可遠端維修機器人、等 2. 人員配置已因應社區現況需求完成規劃、擬定之, 並可由管委會面諮詢之社區經理 3. 可配合完成「大樓修繕履歷制度」 4. 可規劃 24 小時全天候快速反應維修支援服務	25
3. 理和	1. 具商標型同質性大樓的服務經驗 2. 具產學合作或政府機關、學校採用經驗 3. 具 ISO 認證 4. 曾獲具公信單位獎勵紀錄 5. 品牌知名度	1. 派駐人員專業度多維化評估 2. 派駐人員「智慧住宅」之管理表現能力 3. 派駐人員 SOP 規劃和具體處理成效 4. 派駐人員對社區設施規劃和相關法規的熟悉度 5. 派駐人員平均年齡評估	1. 服務和禮儀規範評估 2. 服務和禮儀展現度評估	1. 報價內容 2. 價格說明	1. 具有多年的「銀試管理服務」執行經驗。 2. 「十大優良公寓大樓管理公司」評選。 3. 知名建設公司案場負責人。	59

若有兩項同分, 加詳細為: ①是否由業主人為指導人員? ②社區若面臨突發不明原因停水或電力中斷時之處理方法為? (每題5分計, 共10分)

填表人: 林淑芬 26

5

林前財委參加銘正合約討論



誠美樸真社區管委會 會議記錄: <

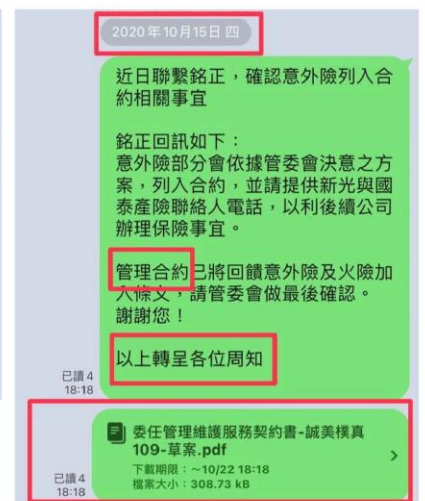
地點: 二樓文誼廳

日期: 2020/10/5

時間: 19:00-20:10

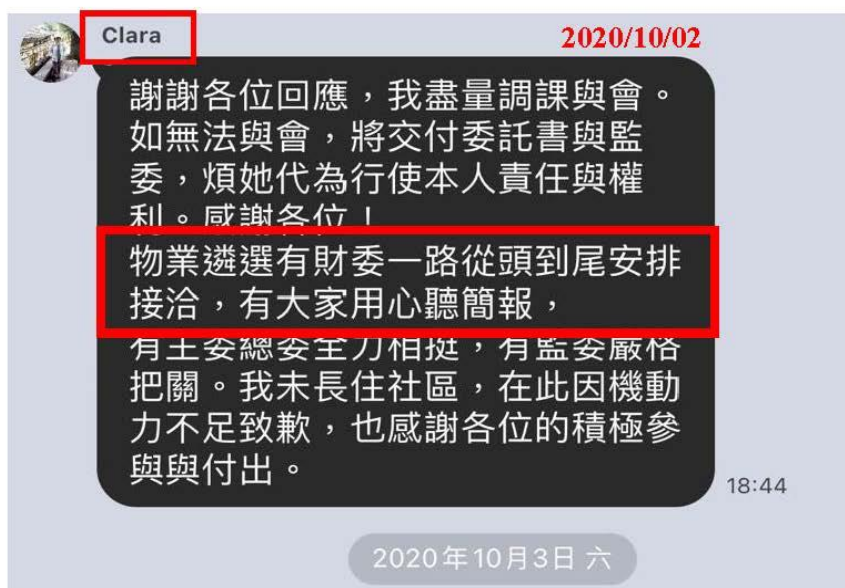
出席者: 向主任委員 雯迪、謝副主任委員 惠娟、黃監察委員 翰儀、林財務委員 佩華、王總務委員 正佳

會議記錄: 向雯迪



6

副主委感謝前財委從頭到尾安排接洽



委任契約

委任人：誠美樓真社區管理委員會

受任人：丘瀚文 律師

茲為 4月17日臨時區權案件/事件，委任人委任受任人辦理之條件如下：

一、委任範圍：

二、受任權限：陪同出席、法律問題諮詢

三、酬金及支付方式：

(一)酬金：

(二)事務費用：☐不另計收 ☐按實際支出結算

(三)支付方式與時程：

四、委任人義務：

(一)委任人保證對受任人所述事實均係真實，絕無虛假。

(二)就案件之處理，委任人應尊重受任人之專業判斷，所採行動應事先通知受任人。

五、受任人義務：

(一)對委任人交付之證物及相關文件資料，應妥為保管及保密。保管期間為委任關係結束後兩年，但另有約定者依其約定。惟委任人交付之證物及相關資料於案件終結後，如已逾法定保管期間仍未取回，受任人不負保管義務。

(二)受任人應及時將委任事務進行之狀況報告委任人。如委任人要求提供受任人所設置之檔案，受任人應提供檔案影本，不得無故拖延或拒絕；其所需費用，由委任人負擔。但依法律規定不得提供予委任人之文件、資料，不在此限。

六、委任人自行撤回訴訟或終止本契約者，委任人應依案件辦理之程度給付第三條約定之酬金及已發生之事務費用。受任事項達成和解者，委任人應給付第三條約定之酬金全部及已發生之事務費用。

七、委任人違反本契約第三、四條或委任事項涉及違反其他禁止受任之法令強制規定者，受任人得隨時終止本契約，並得請求委任人依案件辦理之程度給付第三條約定之酬金，如受任人受有損害，並得請求委任人賠償。但受任人終止本契約係因違反其他禁止受任之法令強制規定者，除終止事由於受任後發生者外，不得收取酬金。

八、受任人就受任事件，應負職務上之保密義務，於委任關係終止後亦同，但委任人同意者不在此限。

九、本契約未約定者，適用民法債編及其他法律相關規定。

十、依本契約如有爭議，任一方得請求受任人所加入之律師公會調處；如進入訴訟，雙方合意以
為第一審法院。

十一、特別約定事項：



委任人：誠美樓真社區管理委員會

身分證字號：

地址：台南市中西區五妃街6號

電話：06-2141717

受任人：丘瀚文 律師

地址：

電話：0956