

第二屆管理委員會五月第一次例會會議簽到表

日期：中華民國 110 年 05 月 06 日

職稱	委員姓名	簽到	備註
主任委員	向雯涵	向雯涵	
副主任委員	謝惠娟		
監察委員	周家斌	周家斌	
財務委員	廖素梅	王正佳	
總務委員	王正佳	王正佳	

列席人員：

銘正物業管理出席人員：

陳世熙 呂育瑞
誠美樸真社區管理委員會

誠美樸真社區管理委員會會議出席委託書

致 誠美樸真社區管理委員會會議

有關本大樓預定於 2021 年 5 月 6 日 19 時 00 分舉行之管理委員會會議，本人謹委託 王正俊 先生(女士)出席管理委員會會議，並於管理委員會會議中行使各項本人應有之權利。

委託人(管理委員)姓名 王正俊 (簽章)

區分所有權標的物標示(門牌地址) 台南市中西區五妃街 號 樓之

代理人(管理委員)姓名 王正俊 (簽章)

代理人住址

市 區 街/路 巷 弄 號 樓之

中 華 民 國 2021 年 5 月 6 日

時間	110 年 5 月 6 日	地點	A 棟二樓宴會廳
主席	向主委雲涵	紀錄	銘正物業-陳世熙經理
出席人員	周監察委員家斌、王總務委員正佳、廖財務委員素梅(王總務委員正佳代理)		
列席人員	專案經理：陳世熙、社區經理：呂育瑞		

壹、主席報告：

感謝各位委員出席本次會議，現已達法定出席人數，本次會議正式開始。

貳、提案討論

一、化糞池清污另加年度一次投藥殺菌報價討論案。

說明：投菌維護報價共四間廠商，報價單詳如附件一。

廠商	永新衛生企業行	綠意環境汙水工程公司	昇旺興工程行	萬通衛生工程行
項目	1. 化糞池汙泥清運申報。 2. 化糞池投菌維護。 3. 化糞池池內除蟲。	1. 化糞槽抽取。 2. 化糞槽投菌。 3. 除蟲。	1. 年度化糞槽雜物抽取及廢水申報。 2. 每月化糞槽投菌施工(兩套，約 20 公斤)。 3. 每年消毒除蟲一次。	1. 化糞池初沉槽投菌。 2. 消毒放流槽投藥。 3. 年度化糞槽雜物抽取及廢水申報。(另計 12000 元)
金額	每月 1800	每月 3600	每月 3000	每季 2500
	一年 21600 元	一年 43200 元	一年 36000 元	一年 22000 元
備註				

決議：

因永新衛生企業行為去年承包廠商熟悉本大樓，又報價價格為最低。

經管委會決議通過化糞池抽取投菌由永新衛生企業行為本大樓服務。

二、「共同消防防護計畫書」表列人員依照消防局法規和管委會現狀重新修正提報討論案。

說明：經詢問消防局沒有變更防火管理人或管理權人或編組人員時，僅針對自衛消防編組訓練提出訓練成果即可，並不用每次都提報防護計畫書。

決議：如說明。

三、綠景花卉行於噴農藥灑毒餌前一個月提呈「病蟲害防治規畫表」案。

說明：目前依合約內容有載明：

a.每 4 個月全面噴灑動物性農藥，以防治病蟲害汙染。

b.針對受蟲咬食、病害汙染之植物，予以噴灑農藥。

(隔週噴灑，約 3 周可根除)。

c.針對鍋牛汙染區域不定時灑毒餌，以防治蝸牛危害。

d.白蟻屬於專業性防治，不在噴灑範圍內。

決議：依照說明，請綠景在施做之前提供「病蟲害防治規畫表」備查。

四、電梯內是否增設公告欄，由六月區權會表決案。

說明：增設電梯公告欄讓住戶便於觀看

決議：經管委會討論此案不需要提至六月區權會討論，經表決通過在電梯內增設公告欄。

五、環社區水溝及AB棟遮雨檯排水系統枝葉阻塞清除案。

說明：為避免雨季來臨排水系統阻塞淹水。

決議：經管委會討論請呂經理詢問誠美地產專業意見並提出改善方案。

六、「共同消防防護計畫書」之防火鐵捲門使用變更，及消防安全檢討確認案。

說明：如附件二

決議：1.使用變更：

去函給誠美地產詢問，目前鐵捲門常閉變更，是否符合消防法規？

2.消防安全：

若不符合消防安全或建築法規，則需立即回復回，消防安全防火區劃設計之原始狀態。防煙鐵捲門需常開，偵煙感知後，自動下降關閉之設計。

3.門禁管制：

是否另增設一道，門禁管制設施或設備，則需提案至區權會討論再決定。

七、車道坡度1：8(B1F~1F)之延伸改善驗收確認案。

說明：如附件三。

決議：1.行車功能測試：目前OK

車道延伸工程改善已完成，目前尚無磨擦車下底盤之情事聽聞。

2.竣工圖面驗收：目前NG

1F~B1F汽機車坡道比 $S=1/8$ ，總長28m之驗收標準，目視判定總長應不符，小於28公尺。(見附件三內容之附件九)

3.驗收不符：

與圖面驗收不符，於區權會討論再決定。

八、建築物竣工圖說，疏漏2/3以上，無使用執照用章確認案。

說明：管委會於110年03月25日去函誠美地產回函，如附件四。

決議：誠美地產已於110年4月1日回函有疏漏之處，請誠美地產對照完竣，將建築物竣工圖說補齊。

九、店面管理費討論案。

說明：管委會於110年4月1日郵寄補繳管理費函文，函誠美地產回函如附件五，至今未收到款項，提請討論。

決議：依照本大樓規約及法令規定賡續辦理，如再經催繳程序後不繳交則依法辦理。

十、109年11月財務報表資產損益表修正討論案。

說明：109年11月資料有誤導致後面資料需更正，提請討論詳如附件六。

決議：1.管委會決議修正前的紙本舊版與修正後新版資料兩者皆當附件供備查。

2.為讓住戶了解財務狀況，今後每月資產負債表、損益表及零用金支出明細上傳社區app。

3.自108年11月至110年03月資產負債表、損益表及零用金支出明細上傳app-財務補齊。

參、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
----	----------	----

04/11	更換 4 台電梯感應卡及開關門按鍵保護膜。	
04/12	發現 A 棟 B1 玻璃門口有油漬，經調帶確定是上和垃圾車所致，已聯絡上和處理且留意。	
04/12	明日停水，已交代晚班同仁手動補水，B 棟於 22 時，A 棟於 0 時。	
04/13	新光告知預計 4/27 13 時 30 分偕同富士達裝回 A 棟非無障礙電梯梯控基板。	
04/13	B1-79 號車位灑水頭滴水，致電大昇委派人員查修，廠商回覆因一齊開放閥故障導致無法止水，才會滴水，目前已將管內水都排出，暫時用塑膠袋將灑水頭包起來，暫時處理完畢，且廠商告知有多處故障，待確認更換數量後會一併報價。	
04/14	富士達電梯年度檢查。	
04/14	因停水期間 4/13 晚班安管協助關閉反沖洗過濾器，今詢問工務王副理回覆地下室楊水汞本身設計有保護裝置，不管頂樓水箱是否有水只要地下室沒水馬達就不會作動，且只需關閉反沖洗過濾器即可，待確認穩定供水時再將其開啓。	
04/14	誠美工務偕同廠商至 A 棟 RF 加裝加壓馬達。	
04/14	安管人員巡邏發現 B 棟 10 樓安全梯逃生指示燈不亮，因明日大昇會至社區更換泡沫感知器，故明日一併告知廠商協助查修。	
04/15	法華里活動中心借 50 張椅子及佈置會場。	
04/15	綠景花卉進場施作園藝維護(兩人次)，每月共計六人次(已完成 3/6)。	
04/15	綠景花卉協助調整社區噴灌範圍及時間。	
04/15	誠美工務偕同廠商至 A 棟 RF 加裝加壓馬達。	
04/15	大昇 B1 車位 54~61 更換 42 顆泡沫感知器，廠商告知地下室 62、77、83 車位上方一齊開放閥需更換，詢問誠美工務王副理回覆費用將由誠美建設支出擇日更換，且告知大昇 A 棟頂樓、B 棟 10F 逃生指示燈故障，廠商	

	回覆已告知保養人員，待 4/27 例行保養日一併修繕。	
04/16	誠美工務偕同廠商至 A 棟 RF 加裝加壓馬達。	
04/16	告知工務王副理 B1 鐵捲門今日又無法自動關閉，王副理隨即聯絡新光陳先生於下次來社區時會處理。	
04/17	召開臨時區分所有權人會議完成。	
04/17	誠美地產廠商至 A 棟 RF 施作 11F 加裝加壓馬達工程。	
04/17	宴會廳桌椅已歸位。	
04/17	發現一顆羅漢松樹葉變色，保養日請綠景協助處理。	
04/18	店面兩張木椅木板翻起，待明日轉述誠美工務，目前已張貼警語。	
04/18	整理收發文資料掃描歸檔。	
04/18	4/17 臨時區權會委託書、出席人員簽到表及開會通知單簽收表掃描留存紀錄。	
04/19	店面兩張木椅木板翻起，已告知誠美工務回覆會請相關廠商處理。	
04/19	誠美工務偕同廠商至 A 棟 RF 加裝加壓馬達。	
04/19	致電提醒上期管理費未繳住戶，共兩戶一戶未接。	
04/19	伯克鍊契約書掃描上傳至 app 服務團隊。	
04/20	誠美地產廠商至 A 棟 RF 施作 11F 加裝加壓馬達工程。	
04/21	歸還法華里活動中心椅子 50 張。	
04/21	誠美地產廠商至 A 棟 RF 施作 11F 加裝加壓馬達工程。	
04/22	綠景花卉進場施作園藝維護(一人次)，每月共計六人次(已完成 4/6)。	
04/22	RF 廁所通風改善工程施作未完成，明日續施工。	

04/23	RF 廁所通風改善工程續做，對外排風口已完成，廁所內抽風機待料中，預計 4/28 施工。	
04/23	調車道鐵捲門不會自動放下影帶予誠美工務王副理。	
04/23	誠美工務王副理與冷氣廠商查看 1F 圖書室注公廁天花板漏水處，廠商他日會再來處理。	
04/24	掃描社區建築物竣工圖說及台電(大小公設) 自來水資料且傳 APP。	
04/25	誠美工務委請廠商至社區查看消防機房前 Epoxy 地板嚴重龜裂及 B1F-56~61 號機車位中間地板龜裂現象，廠商告知確定修繕日期會再告知以利管理中心公告通知。	
04/25	掃描社區廠商合約及重要資料且上傳 APP。	
04/25	車道鐵捲門下午 2 點 10 分住戶致電告知從地下室要出車道鐵捲門無升起動作，下午 3 點安管發現鐵捲門無自動落下，皆已持遙控器至現場排除狀況，待明日誠美工務至社區施工時一併告知此情況發生頻繁。	
04/26	誠美工務王副理請廠商至 A 棟 RF 油漆天花板，因之前裝加壓馬達挖洞穿線所致。	
04/26	誠美請冷氣廠商處理圖書室至廁所天花板水漬問題，將冷氣管路包覆好，觀察期約 3 天。	
04/26	幸運草修剪鳳凰木(吊車)，並清運修剪枝葉。	
04/26	幸運草補植圓月池旁樹木。	
04/26	誠美王副理說圓月池漏水工程已告一段落，目前無漏水現象。	
04/27	幸運草修剪鳳凰木(吊車)，並清運修剪枝葉。	
04/27	幸運草補植圓月池旁樹木。	
04/27	大昇機電月例行保養&更換 3 個一齊開放閥。	
04/27	新光保全裝回 A 棟非無障礙電梯控制卡，控制卡依然無作用，下次會請維修廠商陪同。	
04/27	將 30 包鹽運至 B1 及 B2。	

04/27	富士達月例行保養。	
04/28	8061 住戶於早晨進入車道時發生交通事故，申請調閱監視器，已轉述委員會簽審。	
04/28	興乘至社區保養汽車轉盤，且送安檢報價單。	
04/28	丈量社區電梯按鍵保護膜尺寸。	
04/28	誠美工務委請廠商安裝 RF 廁所抽風機。	
04/28	掃描社區竣工移交資料，尚未掃描完成。	
04/29	大昇進場實施消防安檢。	
04/29	掃描竣工移交書資料並上傳 APP。	
04/29	綠景花卉進場施作園藝維護(二人次)，每月共計六人次(已完成 6/6)。	
04/29	6141 住戶反應今日進車道時有感應到但柵欄及鐵捲門毫無反應，已告知住戶已有反應給誠美工務及廠商，將於近日多加觀察。	
04/30	誠美工務王副理前來查看 A 棟 RF 廁所排風扇，並請經理簽認。	
04/30	6141 住戶機車 e-tag 有感應，但柵欄機及鐵捲門依舊無開啓，已將影像交給新保處理。	
04/30	15:30 又發生住戶車輛進入車道，柵欄機開啓，鐵捲門無開啓狀況，再次反應工務王副理。	
04/30	水肥廠商永新至現場察看估價。	
05/01	通知東海速安排 5 月初垃圾冷藏機養護。	
05/01	通知富士達電梯送年度新合約。	
05/01	通知綠景送消毒計畫書。	
05/02	車道鐵捲門故障開啓後無關閉，安管人員持遙控器至現場手動關閉。	

05/03	佳家電器查看 1F 圖書室注廁所天花板，仍有結霜後續會再擇日處理。	
05/03	傍晚 6 點發現 A 棟非無障礙電梯門有三條水痕，立即致電請富士達委派人員至社區查看，經廠商檢查後發現為保養人員保養時油放太多才導致油流出來，因人員無法將油汙清除乾淨，故請他回報公司，並請保養人員於保養日至社區處理電梯門油汙。	
05/04	郵寄誠美地產政府機關核准章補齊及點交作業遺漏補齊函文。	
05/04	設定公用門禁卡片。	
05/04	更換 3 台電梯按鍵保護膜(B 棟施工電梯除外)。	
05/05	誠美工務王副理偕同幸運草植入兩株羅漢松至中庭休息區旁。	
05/05	筆記型電腦修繕完畢已送回社區，修繕費八百元已給廠商。	
05/05	5-6 月管理費繳費通知單投遞至住戶信箱，郵寄管理費繳費通知單。	

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。 (新光於 4/27 告知會請廠商協助估價)	
2	五妃街花台燈跳電，已通知幸運草查修，3/9 再次通知彭老闆，4/8 工務說明會請幸運草盡速完成。	
3	A 棟非無障礙電梯 2 樓按鍵按壓無效，新光於 2/25(四)將門禁基板拆回修繕，3/26(五)時間不足，且須請工程師協助安裝，3/31(三)工程師發現仍有其他問題，4/1(四)將基板拆回檢修，4/13 告知預計 4/27 裝回，4/27 仍未修復。	
4	B1F-83 號汽車位後方天花板有類鐘乳石並有裂痕。已回報誠美工務，近期將會來查看。 (3/24 已將鐘乳石處理完，且批土)	

5	B2 消防機房前 Epoxy 地板嚴重龜裂、B1F-56~61 號機車位中間地板龜裂現象。 皆已回報誠美工務，近期將會來查看，4/25 誠美工務委請廠商至社區查看，確定修繕日期會再告知以利管理中心公告通知。	
6	1F 圖書室注廁所天花板有水漬，4/23 工務偕同冷氣廠商至社區查看，擇日處理，4/26 工務請冷氣廠商將冷氣管路包覆好，唯觀察期後仍有管路潮濕現象需再處理。	

肆、上次決議執行狀況說明

一、寵物管理辦法修改討論案。

說明：擬修改現行寵物管理辦法。

決議：管委會決議依照現行寵物管理辦法執行。

執行情形：

依決議執行，且上傳至社區app組織規章-管理辦法。

二、門禁卡管理辦法修改討論案。

說明：擬修改門禁管制辦法。

決議：管委會決議依照修改後門禁卡管理辦法執行。

執行情形：

依決議執行，且上傳至社區app組織規章-管理辦法。

三、會辦單追認案。

說明如下：

日期	內容	說明
110 年 03 月 17 日	園藝庭園維護 合約	一、依管理委員會110年3月份第一次例會提案七決議執行，由綠景花卉得標依約施作。 二、請委員用印後，一份合約書交廠商，另一份歸檔留存。

		決議：合約已用印完成並於 110 年 4 月起由綠景花卉依約施作。
110 年 03 月 28 日	上和收取資源回收費	一、上和來函自110年4月起加收資源回收服務費每月500元，原因是住戶未分類或將紙箱攤平，故上和依約徵收此費用，且一旦決定同意或不同意後，不可在中途悔約。 二、之前為樽節支出，有尋求民間業者前來收取，但業者表示非每日回收，若囤積過久沒回收易惹民怨。 三、呈請委員會裁決後歸檔存查。
		決議：同意上和環保自 110 年 4 月起加收資源回收服務費每月 500 元。
110 年 03 月 28 日	更換辦公用筆記型電腦	一、物業使用之筆記型電腦出廠年份為 2015 年，機器老舊無法順暢使用，有 USB 插孔接觸不良、無法連上網路及反應緩慢之困擾，故懇請委員會准予更換。 二、報價廠商有三。 三、呈閱後歸檔存查。
		決議：同意新購筆電由永暘電腦資訊廠商以 22,995 元整(含稅)得標。

執行情形:

依決議執行。

四、宴會廳錄影、音設備增加討論案。

說明：鑒於住戶或委員對會議決議有不同意見，如建立此套設備可還原真相，提請討論決議。

決議：請呂經理與原廠商或其他廠商詢問相關設備，提供報價單。

執行情形:

依決議執行，新光建議社區自行購買錄影、錄音設備是最有效

及節省經費的方式。請呂經理尋找簡易錄音錄影設備報價。

伍、住戶意見表研議案

日期	戶別	反應內容
4/24	6062	Q:APP通知信件日期是4月14日，但在4月21日才秀出。4月14日應通知但未收到通知。但21日有委託物才跳出APP通知，問題在4月14日~21日並未收到物管通知掛牌領取信件。 A:謝謝建議，請新光保全解決此問題，並為使住戶多加利用大樓電子化系統，於5月10日後取消掛牌通知領取信件服務。

陸、臨時動議

一、迴轉盤年安全檢查討論案。

說明：興乘年度迴轉盤安全檢查費用，報價單如附件七。

決議：經管委會決議依法規規定執行。

二、住戶 LINE 群組解散說明案。

說明：於 110 年 2 月的臨時例會請住戶加入之 LINE 群組業已解散，交由下一屆管委會決定是否成立官方群組。

三、門禁管制辦法實施討論案。

說明：於上次會議草案通過。

決議：經管委會決議 110 年 5 月 10 日起正式實施。

四、區分所有權人會議日期訂定案。

決議：擬訂定於 110 年 6 月 05 日禮拜六上午九點召開。

地點為 A 棟二樓會議廳。

柒、散會：下次例會暫定 5 月 20 日 19:00

捌、主席簽名：向雲濤 2021.5.9

**第二屆管理委員會
5月份第一次例會會議記錄
附件一 共2頁**

永新衛生企業行

報價單

地址：台南市安南區同安路 347 巷 62 號
 電話：(06) 255-3638 傳真：(06) 245-2803
 經辦人：陳金蘭 手機：0920-335-115
 信箱：caps0510@yahoo.com.tw

大樓名稱：誠美樸真大樓管理委員會	聯絡人：李主任
大樓地址：台南市中西區五妃街 6 號	聯絡電話：
大樓電話：(06) 2141717	日期：110/05/03

項次	品名	週期/次	槽數	單位	數量	備註
一	糞池污泥清運申報	壹年	壹組	噸	18±5%	含水肥處理費

項次	品名	週期/次	槽數	單位	數量	備註
二	化糞池投菌維護	三個月	壹	公斤	壹	粉劑/液劑

項次	品名	週期/次	槽數	防治方式	防治對象	備註
三	化糞池池內除蟲	六個月	叁槽	煙霧薰蒸	蚊蟲蟑螂	特殊環境用藥

備註	顧客簽名蓋章：	合計(月)	\$1800
		營業稅	未稅
	※本估價單有效期限 60 日(含例假日) ※同意施作請簽章後回傳	報價專用章	

報價單

誠美樸真社區管理委員會 台照

聯絡人：管理主任

地址：台南市中西區五妃街 6 號

電話：06-2141717

工程名稱：化糞池疏濬清理維護

日期：110/04/27

NO	品名	數量	單位	處理費	金額	備註
一	化糞池污泥清運申報	壹	車	含	\$4000	3.5 噸車型
	以下空白					
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
合 計		\$4000				
營 業 稅		不含（開立一般收據）				
總 價		新台幣：肆仟元整				
環廢丙清字第 135 號						

永新衛生企業行

公司地址：台南市安南區同安路 347 巷 62 號 1 樓

經辦人：陳金蘭

服務電話：06-255-3638

傳真：06-245-2803

行動：0929-238-689

信箱：caps0510@yahoo.com.tw



**第二屆管理委員會
5月份第一次例會會議記錄
附件二 共12頁**

六.「共同消防防護計畫書」，防火鐵捲門使用變更，消防安全檢討確認案

一、事實查證:

2019.10.07附屬設施設備點交完成(附件七)

※偵煙電鐵捲門=防火鐵捲門※

偵煙電捲門2處常開，驗收合格:

- 1.偵煙電鐵捲門:阻隔防火區劃功能(2處)(附件一)
- 2.電器設備竣工圖(E):偵煙電捲門(2處)(附件二)
- 3.消防設備竣工圖(F):偵煙鐵捲門控制盤(2處)//
偵煙式探測器(鐵捲門用4處)(附件三)

二、變更使用:

防火鐵捲門常開(安全)變更為快速捲門常關(質感)

1.一屆管委會:

例會決議啟用快速捲門常閉控制，明顯非法變更使用。(實際為防火鐵捲門常開)(附件九)

公告實施目的，無非是想掩蓋車道瑕疵問題。(附件五)

2.誠美地產:

明知防火鐵捲門常開，設置目的理應比一般住戶明瞭。快速捲門常關，回函內容說明，令人難以理解，安全與質感孰輕孰重。

若可常關，是否應正式向台南市政府使用管理科

或消防局申請變更許可。(附件六)

3.目前消防設施之常開防火鐵捲門，因常關變更後時有故障，且無法連動下降自動關閉，危害消防安全防護甚巨，必須嚴加正視。

4.消防公共安全設施可否擅自變更，即使管委會或社區所有權人同意，於法上亦無法，無申請而任意變更。

倘若意外發生，涉及刑法責任，是變更那屆，還是在任當屆之管委會人員責任。

三、法規:

現狀與法規使用不符，危害消防安全

1.偵煙電鐵捲門=防火鐵捲門

常時開放→偵煙感知→自動關閉

2.建築法規:偵煙電鐵捲門(防火鐵捲門)

建築物之防火門，除依建築技術規則建築設計施工編第181條第3項規定:(附件四)

3.消防法規:防火鐵捲門(偵煙電鐵捲門)

共同消防防護計畫書:

建築物自我檢查確認表

防火設施(2)防火區劃:(附件八)

四、結論:依法辦理

回復消防安全防火區劃設計原狀

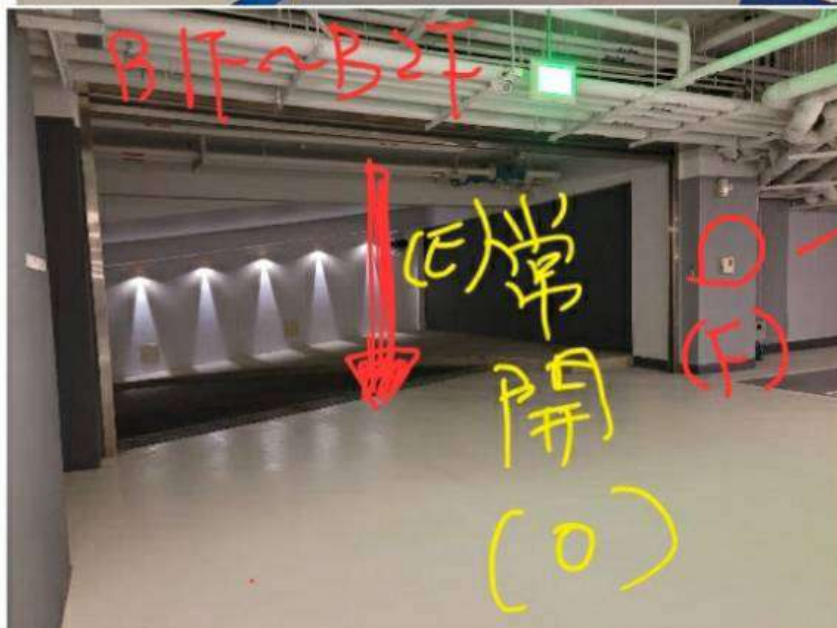
(附件一)偵煙電鐵捲門:阻隔防火區劃功能(2處)

1.原始設置(常開):改正住戶與工班因見快速捲門常開

二、快速捲門為既有的常閉門戶設備，本會於一〇八年十月份第二次例會議決啟用快速捲門常閉控制，嗣於一〇八年十月十八日公告實施。又於一〇八年十一月六日起開始全時段 eTag 管制措施。期以藉由改正住戶與工班因見快速捲門常開而快速行駛車輛之不良習慣，進而避免此類情事發生。

2.變更使用(常關):例會議決啟用快速捲門常閉控制，改正快速行駛車輛之不良習慣

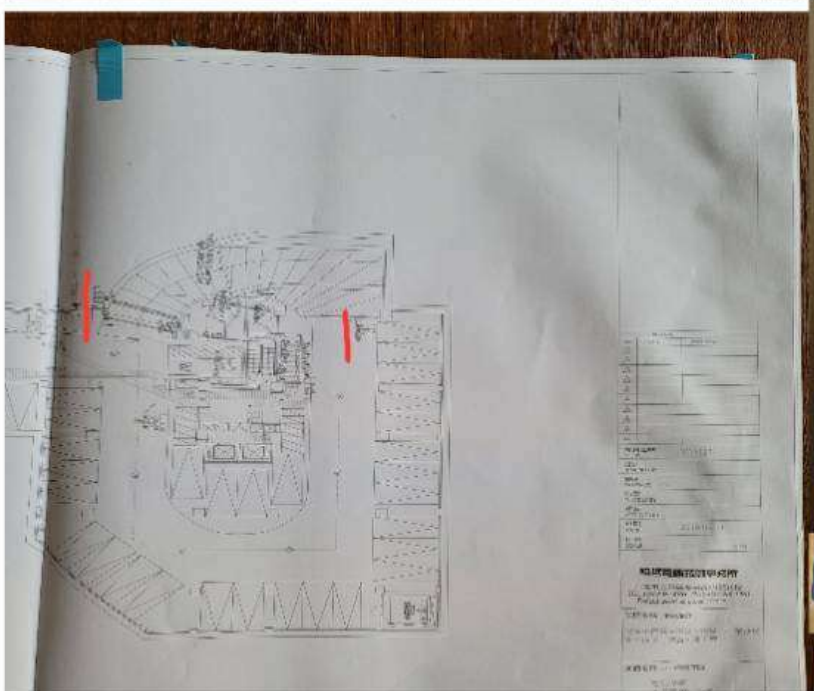
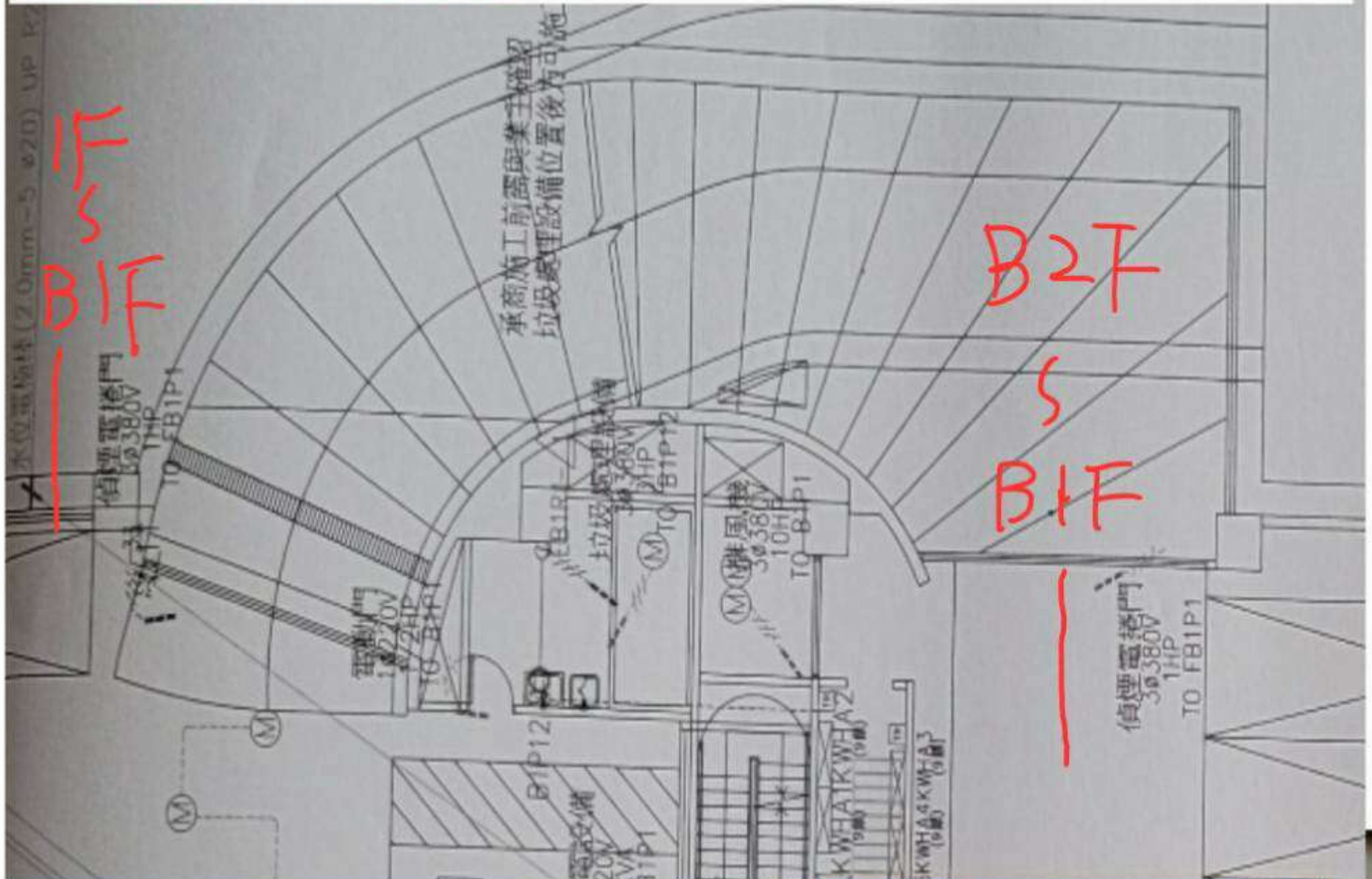
鐵捲門:1F~B1F(常關)，B1F~B2F(常開)



(附件二)電器設備竣工圖(E):偵煙電捲門(2處)

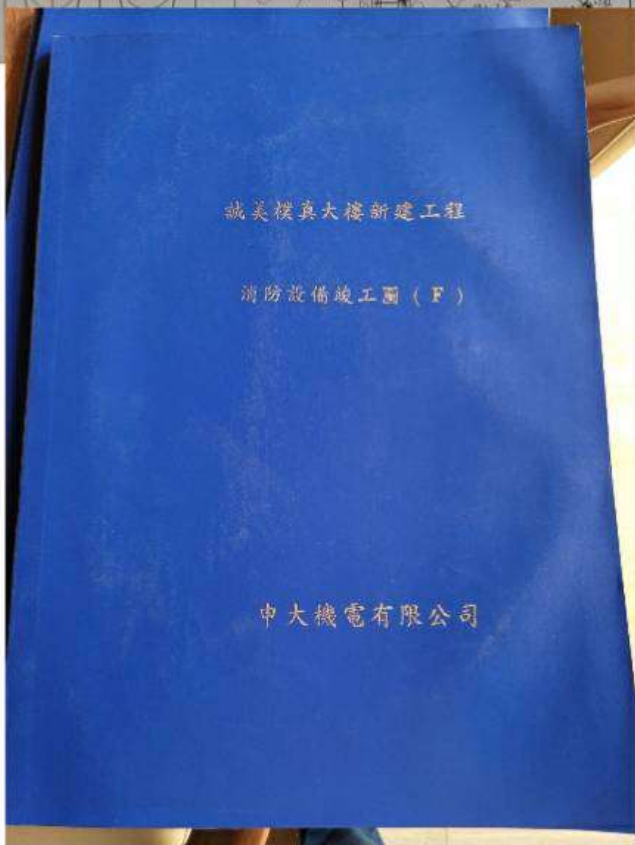
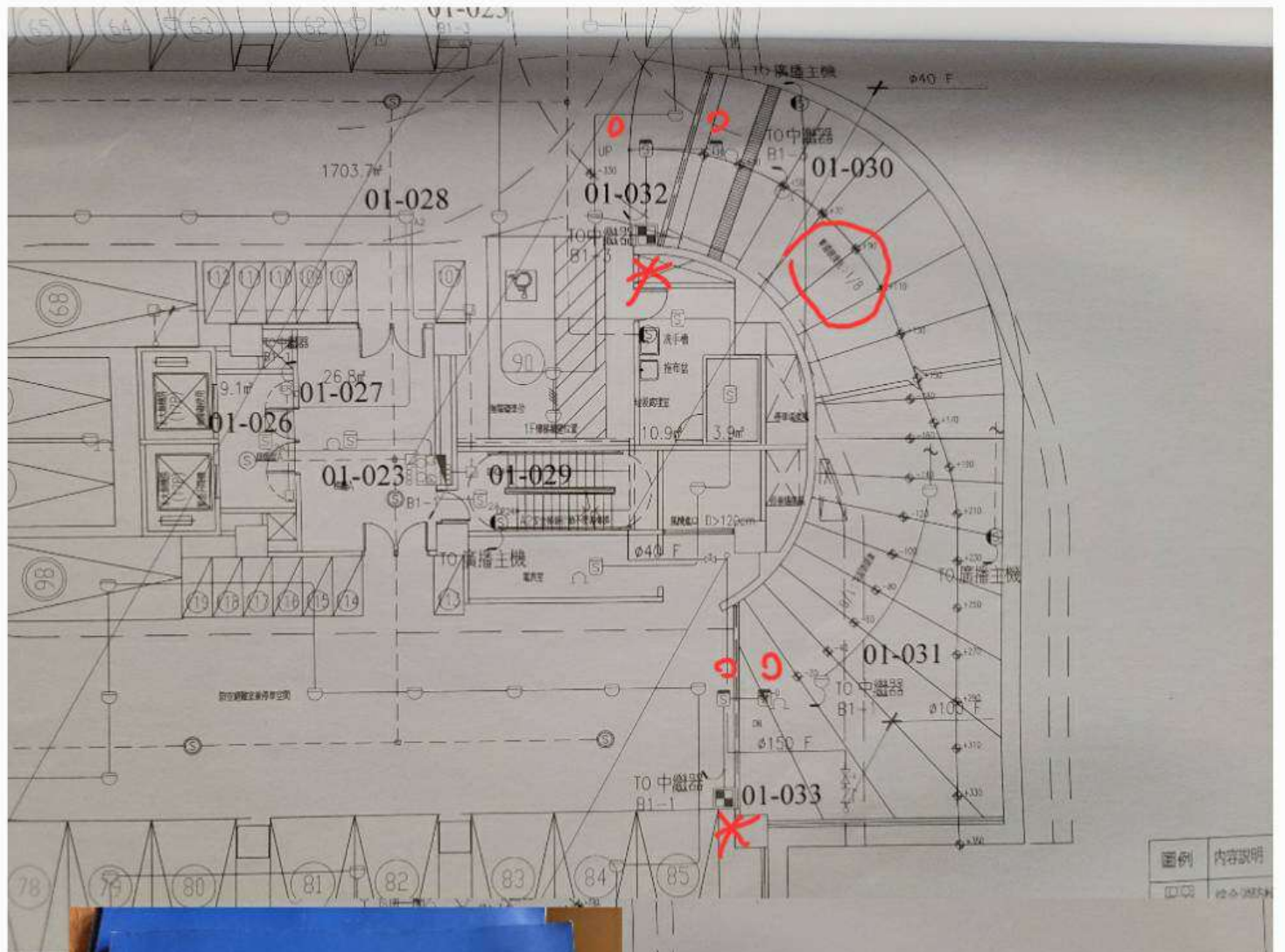
偵煙電捲門:電器設備平面圖(見圖)常開

具連動鐵捲門控制功能，當偵煙探測器動作後，連動鐵捲門控制盤，將鐵捲門連動放下以達到，阻隔防火區劃功能。



偵煙電捲門:電器設備平面圖(圖號E-5-2)

(附件三)消防設備竣工圖(F):偵煙鐵捲門控制盤(2處)//偵煙式探測器(鐵捲門用4處) (1/8)消防設備地下一層平面圖



圖例	內容說明	數量
	綜合消防控制盤(含緊急電源延遲)	2
	綜合消防鈴聲	1
	火警鈴聲盤	1
	偵煙式探測器	8
	偵煙式探測器(定址式)(2種)	4
	定址式探測器	91
	定址式探測器(定址式)(2種)	2
	定址式探測器	2
	煙感式探測器	9
	煙感式探測器	14
	偵煙鐵捲門控制盤	2
	偵煙式探測器(鐵捲門用)	4
	防火門扣	1

(附件四)

訂定，轉報內政部核定之。

第 181 條

建築物非經當地主管建築機關會同有關機關認定有公益需要、無安全顧慮且其構造、設備應符合本章規定者，不得與基地外之地下建築物、地下運輸系統設施連接。

前項以地下通道直接連接者，該建築物地面以下之部分及地下通道適用本章規定。但以緩衝區間接連接，並符合下列規定者，不在此限：

一、緩衝區與連接之地下建築物、地下運輸系統及建築物之地下層間應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板區劃分隔，防火門窗等防火設備應具有一小時以上之阻熱性，其內部裝修材料應為耐燃一級材料，且設有通風管道時，其通風管道不得同時貫穿緩衝區與二側建築物之防火區劃。

二、連接緩衝區二側之連接出入口，總寬度均應在三公尺以上，六公尺以下，且任一出入口淨寬度不得小於一點五公尺。連接出入口應設置具有一小時以上防火時效及阻熱性之防火門窗等防火設備，非連接出入口部分不得以防火門窗取代防火區劃牆。

三、緩衝區連接地下建築物、地下運輸系統之出入口防火門窗應為常時開放式，且應裝設利用煙感應器連動或其他方法控制之自動關閉裝置，並應與所連接地下建築物、地下運輸系統及建築物之中央管理室或防災中心連動監控，使能於災害發生時自動關閉。

四、緩衝區之面積：

$$A \geq W1^2 + W2^2$$

A：緩衝區之面積（平方公尺），專用直通樓梯面積不得計入。

W1：緩衝區與地下建築物或地下運輸系統連接部分之出入口總寬度（公尺）。

W2：緩衝區與建築物地下層連接部分之出入口總寬度（公尺）。

五、緩衝區設置之專用直通樓梯寬度不得小於地下建築物或地下運輸系統連接緩衝區連接出入口總寬度之二分之一，專用直通樓梯分開設置時，其樓梯寬度得合併計算。

六、緩衝區面積之百分之三十以上應挑空至地面層。地面層挑空上方設有頂蓋者，其頂蓋距地面之淨高應在三公尺以上，且其地面以上立面之透空部份應在立面周圍面積三分之一以上。但緩衝區設置水平挑空間確有困難者，得設置符合本編第一百零二條規定之進風排煙設備，並適用兼用排煙室之相關規定。

七、以緩衝區連接之建築物地下層當層設有燃氣設備及鍋爐設備者，應依本編第二百零一條第二項辦理；瓦斯供氣設備並依本編第二百零六條規定辦理。

八、利用緩衝區與地下建築物或地下運輸系統連接之原有建築物未設置中央管理室或防災中心者，應增設之。

九、緩衝區所連接之建築物及地下建築物或地下運輸系統之中央管理室或防災中心監控，其監控項目應依本規則相關規定設置。雙方之中央管理室或防災中心應設置，專用電話或對講裝置並連接緊急電源，供互相連絡。

十、緩衝區及其專用直通樓梯之空間，得不計入建築面積及容積總樓地板



常時開放



偵煙



關閉

附件五

2019.12.12

第一屆誠美管委會去函誠美地產

誠美樸真社區管理委員會 函

地址：臺南市中西區五妃街6號
聯絡人：社區主任 高瑋璿
電話：(06)214-1717

受文者：誠美地產開發股份有限公司

發文日期：中華民國108年12月12日
發文字號：樸真字第1081212001號
連別：最速件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如說明七

主旨：關於本社區部分住戶反映汽車由B1F至1F行駛進入坡道時，車輛底部偶發磨擦車道乙事，請貴司研擬實施改善方案。

說明：

- 一、本會於一〇八年九月三十日聯繫貴司確認此項議題，業經貴司出具建築師車道丈量數據與坡道比計算說明，已符合建築技術規則之車道坡度規定。敬悉。
- 二、快速捲門為既有的常閉門戶設備，本會於一〇八年十月份第二次例會議決啟用快速捲門常閉控制，嗣於一〇八年十月十八日公告實施。又於一〇八年十一月六日起開始全時段eTag管制措施。期以藉由改正住戶與工班因見快速捲門常閉而快速行駛車輛之不良習慣，進而避免此類情事發生。
- 三、茲經合理管制措施及配合住戶良好行車駕駛習慣，本社區已再無發生車輛磨擦坡道，應毋庸議。惟仍有少數住戶反映，自家用車底盤重心設計較低，或謂礙難經常具備行車技巧，本會爰安排一〇八年十一月廿四日現勘車道及演示車輛出入。當日第二次試駕，住戶要求以近距離跟車，不待車輛暫停旋即加速進入車道上坡時，確有磨擦狀況發生，如附件影片。
- 四、住戶提出以下三項建議措施，可供參考：
 - (一) 增置「停車再開」標誌藉以提醒住戶的行車注意。
 - (二) 於坡道入口處鋪設橡膠斜坡板。
 - (三) 延長坡道長度或重新施工以修改車道坡度。
- 五、本會於一〇八年十二月七日委員會中針對前述三項建議措施進行討論，就現況而言，住戶皆已瞭解社區車道運行方式，且大多數住戶於車道進出並無受擾，為免驟然影響車輛通行，因此決議暫緩前述建議。
- 六、本社區擬積極處理以減輕住戶疑慮。為資周妥，謹請貴司基於企業服務精神，協助本社區評估、研擬並實施任何可能改善之方案後函復本會，俾便社區住戶知悉。
- 七、檢附現勘試駕演示影片電子檔3份。

正本：誠美地產開發股份有限公司
副本：誠美樸真社區管理委員會

主任委員



附件六-1

2019.12.16

誠美地產回函第一屆誠美管委會



誠美地產開發股份有限公司 函

地址：700台南市中西區永福路一段189號9樓C2

電話：06-215-9665

傳真：06-215-9667

受文者：誠美模真社區管理委員會

發文日期：中華民國108年12月16日

發文字號：(108)誠美地字第002號

連別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：無

主旨：復 貴會模真字第1081212001號函，就法規、現況、改善建議如說明，敬請查照。

說明：

一、貴會模真字第1081212001號函敬悉。

二、依建築技術規則，車道坡度比不得超過一比六，意旨坡道高度每1公尺要有6公尺的水平距離。測量社區現況地下一樓地板至一樓車道口高度為3.6公尺，車道兩側長短邊之水平長度分別為30與22公尺。換言之，本社區車道坡度現況已優於法規無虞。

三、欲提升社區質感與安全維護考量，車道口設置快速捲門乃高級住宅之必要條件，若僅使用一般防火鐵捲門，因開啟速度慢，為使方便出入最終將如一般大樓車道口維持常開，此與本社區初始設計及定位乃相違背。因此，藉此機會再次重申，防火捲門常開而快速捲門常關為本社區之基礎設定，並非為解決少數車輛高速上下車道而有磨擦情況而刻意維持常開。

四、據悉貴會108年11月24日與住戶現勘車道，第一趟住戶配合良好習慣停車再開，測試無虞。而第二趟該住戶要求近距離跟車，即進入車道上坡時發生摩擦，

○ 安全

X 常開 → 快關 ○

附件六-2

2019.12.16

誠美地產回函第一屆誠美管委會



亦附影片供參。影片慢速重播可發現，當前輪壓過車道口排水溝時，避震器行程尚未結束，即發生前保桿下蓋土除觸及車道磚，意即該車輛不適以急進方式進入車道，建議上坡前停車再開，緩進坡道即可。

五、另初步判斷該車輛前保桿下蓋土除會摩擦車道之原因為車體較重及底盤較低所造成，影片車輛為Volvo V60 D4旅行車款，原廠規格表車重1680公斤，相較於同級進口車M-BENZ C200 Estate 1505公斤、BMW 320 Touring 1520公斤、Audi A4 Avant 1460公斤，多出160~220公斤不等，表示空車則已較同級車多出至少三位成年人之體重。此時底盤設計較低又急進車道，確實會有摩擦車道磚之虞。

六、貴會來函說明四表示住戶提出三項建議措施供參。集合式住宅實難為個案處理，唯增置「停車再開」標誌以不影響多數住戶之使用較為可行。此外，社區公共設施之維護與調整必須取得區分所有權人表決並通過使得執行，盼貴會能使住戶明瞭。

七、貴會108年11月24日與住戶會勘後，根據貴會提供之影像，經初步判斷原因，敝司隨即於同月25日訂製暫時性蓋板鋪設於車道口排水溝，以減少避震器作動行程，若貴會也認為此法可行，敝司將於正式收到通知後，研擬可兼顧排水效率之永久方式。

八、綜上所述，集合式住宅之精神乃公共與共有之概念，期盼透過貴會的管理，使誠美模真成為環境優美且和諧的居住環境。最後再次提醒，社區地下一樓車道旁緊鄰資源回收室及梯廳出入口，懇請貴會向住戶宣達減速慢行的必要性，住戶車輛底盤較低也請留意停車再開、緩進坡道為荷。

正本：誠美模真社區管理委員會

副本：誠美地產開發股份有限公司



誠美地產開發股份有限公司

附件七

公寓大廈共用部分、約定共用部分 與附屬設施點交表

臺南市(誠美樸真)公寓大廈共用部分、約定共用部分與附屬設施點交表

建築物概要	地址	臺南市中西區			
	地段地號	郡王祠段2481地號	使用執照號碼	108年南工使字第00273號	
	戶數	85戶	樓層數	地上14層地下2層2幢4棟85戶	
	升降機數量	4座	汽車停車位	平面 90 位	機械 0 位
※建築物概要由起造人填寫，並依法負其責任，管理委員會或管理負責人確認之。					
相關文件	項 目	圖說/文件有無	項 目	圖說/文件有無	
	1. 建築物竣工圖	☒ 有 ☐ 無	2. 約定專有、共用、約定共用部分之配置圖	☒ 有 ☐ 無	
	3. 住戶連絡姓名、電話	☒ 有 ☐ 無	4. 相關會議紀錄	☒ 有 ☐ 無	
	5. 各戶面積坪數表	☒ 有 ☐ 無	6. 規約	☒ 有 ☐ 無	
	項 目	文件有無	內 容		
	7. 各項設施設備使用維護手冊	☒ 有 ☐ 無	包含設施設備明細項目表、設備保固(證)書、設備使用維護說明書及其他相關文件		
相關文件	8. 使用執照影本	☒ 有 ☐ 無	與正本核對相符		
	9. 防火材料裝修證明	☒ 有 ☐ 無	公共區裝修材料防火證明文件		
	10. 主要構造位置之工程圖樣及說明書	☒ 有 ☐ 無	具有標示主要構造位置之工程圖樣及說明書		
	11. 建築物變更構造所應遵守之法令規定及注意事項	☒ 有 ☐ 無	建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全		
附屬設施設備及圖說	項 目	圖說有無	設備功能是否正常	承造(設置)廠商資料	
	12. 消防設備圖說	☒ 有 ☐ 無	☒ 是 ☐ 否：	☒ 有 ☐ 無	
	13. 電氣設備圖說	☒ 有 ☐ 無	☒ 是 ☐ 否：	☒ 有 ☐ 無	
	14. 給排水設備圖說	☒ 有 ☐ 無	☒ 是 ☐ 否：	☒ 有 ☐ 無	
	15. 升降設備圖說	☒ 有 ☐ 無	☒ 是 ☐ 否：	☒ 有 ☐ 無	
	16. 監控系統圖說	☒ 有 ☐ 無	☒ 是 ☐ 否：	☒ 有 ☐ 無	
	17. 空氣調節設備圖說	☒ 有 ☐ 無	☒ 是 ☐ 否：	☒ 有 ☐ 無	
	18. 機械停車設備圖說	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否：	☐ 有 ☐ 無	
	19. 其他()	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否：	☐ 有 ☐ 無	
	※ 以上各項文件、圖說及設備之有無、功能是否正常、由管理委員會或管理負責人確認後填寫。 ※ 本表係依據「公寓大廈管理條例」第57條製作；謹為就建築物公用設施、設備項目等圖說資料及功能正常之點交。其後續維修、保固仍應就雙方買賣契約、約定及相關消費者保護法令事項辦理。 ※ 本表一式三份，起造人、管理委員會及臺南市政府工務局各執乙份。 ※ 起造人如有數人時應以起造人名冊附表詳列，且應全體出席點交或出具委託書由他人代理。				
簽章(大小章)	雙方當事人同意以上點交已順利完成， ☒ 是 ☐ 否 中華民國108年10月7日				
	起造人	 		管理委員會或 管理負責人 (管理組織及 主委或負責人章)	 

< 8-共同消防防護計畫... :

附件 4(之 1)

建築物自我檢查確認表

實施項目及確認項目		檢查結果
建築物構造	(1)基礎部	
	上面的構造沒受到地基下沉、傾斜、牆裂、缺損等影響嗎?	
	(2)柱子、樑、牆、地板	
	混凝土沒有缺損、龜裂、脫落、風化等情形嗎?	
	(3)天花板	
	建材上沒有剝落，或因鬆弛而落下脫落等的情况嗎?	
	(4)窗戶、鋁框、玻璃	
	窗框鋁框等沒有玻璃的落下、以及窗本身脫離的情况、腐蝕、搖動、明顯變形嗎?	
防火設施	(5)外牆(貼石、磁磚、灰泥、塗壁等)、遮陽、女兒牆	
	貼石、磁磚、灰泥等建材上沒有產生剝落、脫離的落下、浮起等情况嗎?	
	(6)室外樓梯	
	各構成材料及其結合部份、沒有搖動、脫離、腐蝕、老化嗎?	

16

16/42

防火設施	(7)扶手	
	柱子沒有破損、腐蝕嗎?以及結合的部份沒有鬆弛、搖動嗎?	
	(8)消防人員緊急用進口有明白標示嗎?有無造成進入的障礙?	
	(1)外牆的構造及開口部	
	1. 外牆的耐火構造沒有損傷嗎?	
	2. 外牆的附近及防火門的內外沒有放置及堆積而阻礙防火的可燃物及阻礙避難的物品嗎?	
	3. 防火門能順利的開關嗎?	
	(2)防火區劃	
避難設施	1. 形成防火區劃的牆壁、天花板沒有破損嗎?	
	2. 樓梯內配管、空調口、電器配線等沒有貫通嗎?	?
	3. 附自動開鎖裝置(門的確證)的安全門、防火鐵捲門的便門到最後有關閉嗎?	
	【確認要領】○常時閉鎖式確認到最大限的開放及關閉。	
	○煙感知器連動閉鎖式、固定防火門的螺絲經由手動確認由外面自動關閉。	
	4. 使防火鐵捲門的降下開關動作、防火鐵捲門到最後有降下嗎?	
	5. 安全門、防火鐵捲門是關閉的狀態、沒有空隙嗎?	?
	(1)走廊、通路	
避難設施	1. 確保有效的寬度。	
	2. 沒有放置阻礙避難的設備、機器等障礙物嗎?	
	(2)樓梯	
	1. 扶手的固定部分的鬆弛及扶手部分沒有破損嗎?	
	2. 樓梯間的室內裝潢是不燃材料嗎?	
	3. 樓梯間沒有放置設備機器等障礙物嗎?	
	4. 緊急照明燈是否正常?	



附件九

2019.10.18 啟動快速捲門管制門禁

誠美樸真

108.10.13~108.10.20

車道管制宣導

親愛的芳鄰 您好

為落實車道門禁安全管制，社區將於 108 年 10 月 18 日起，每天上午 10:00~16:00 及 19:00~07:00

啟動快速捲門管制門禁，住戶車輛駛入車場時請務必減速慢行。

若您尚未做好 e-tag 系統設定，請儘速洽管理中心完成設定，以便利您的愛車進出。

如需服務之處，歡迎洽詢管理中心，物管公司將竭盡為您服務。



誠美樸真社區管理委員會 敬上



伯克錫物業

BERKELEY

**第二屆管理委員會
5月份第一次例會會議記錄
附件三 共12頁**

七、車道坡度1/8(B1F~1F)，車道延伸改善驗收確認案

一.事實查證:

1F~B1F車道坡度延伸前

- 1.出口右側坡道會磨擦車子底盤(附件八)
- 2.車道坡度不符合圖面規格 $S=1/8$ (附件一.二.三)

二.延伸後現況:

2020/06/11~2021.05.04

- 1.至目前尚無聽聞，坡道會磨擦車子底盤
- 2.坡度 $S=1/8$ 總長28m與圖面不符，驗收有待改善確認

三.事實概要說明:

主要原因為車道坡度:

※1F~B1F驗收引用1/6，與竣工圖面1/8不符※

1.2019.09.27~2019.11.22

住戶要求改善:

住戶長時多次，向第一屆誠美管委會，及誠美地產反應1F~B1F車道，會磨擦底盤要求改善。均被告知，車道確實符合建築法規1/6，若無法理解可以尋求他法。

2.2019/11/24

會同車道試車:

第一屆誠美管委會5位委員，與少數住戶車道試車，跟車後車道會磨擦底盤，被告知車道確實符合建築法規1/6，並提供驗收圖面，不歡而散，全然無解決意願，立場偏頗。(附件四)

3.2019/12/12

第一屆誠美管委會，去函誠美地產:(附件五)
(五、~**決議暫緩**住戶提出**三項建議措施**。)
(見函文四、住戶提出...)

4.2019/12/12

誠美地產, 回函第一屆誠美管委會:(附件六)
(六、~社區公共設施之維護與調整必須取得**區分所有權人表決並通**過使得執行盼貴會能使住戶明瞭。)

5.2020/03/20

明確告知建商與竣工圖面不符:(附件一.二.三)
1F~B1F車道驗收1/6與竣工圖面1/8不符
B1F~B2F車道1/6不會磨擦車子底盤

6.2020/04/14

發佈惡意公告:(附件七)

車道既然己要施工，第一屆管委會為何在公告說明上，要昧於事實、不實敘述，造成住戶間之對

立反感。

04/15住戶留言塗寫，經多次與物管反應，得知管委會指示不撤下公告，直至04/20才置換全新無塗寫之公告。

7.2020/06/11延伸工程完成:

1.行車功能測試:目前OK

車道延伸工程改善已完成，目前尚無磨擦車下底盤之情事聽聞。

2.竣工圖面驗收:目前NG

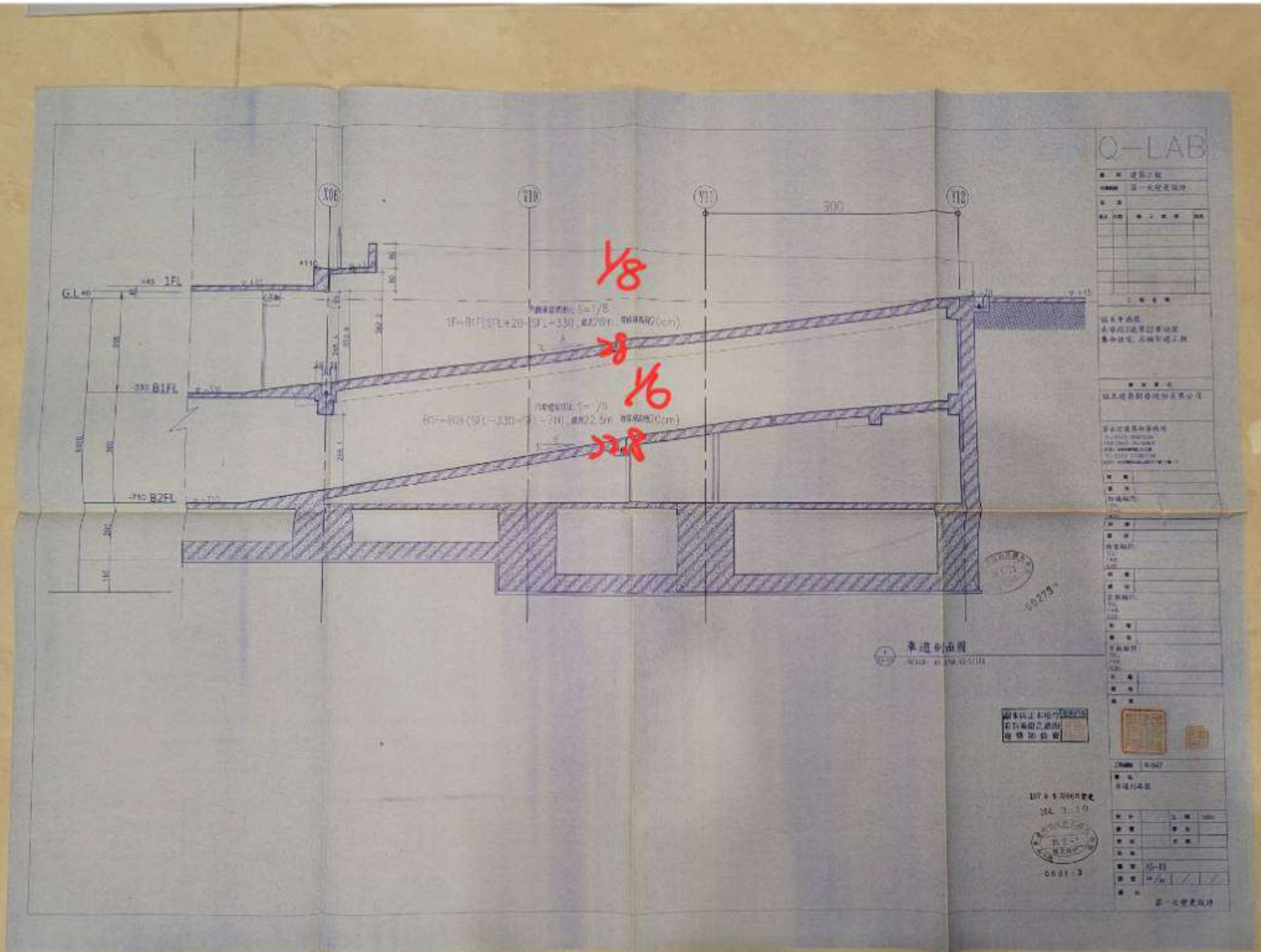
1F~B1F汽機車坡道比 $S=1/8$ ，總長28m之驗收標準，目視判定總長應不符，小於28公尺(附件九)

(附件一)

建築物竣工圖/車道剖面圖(2019.10.07點交)

1F~B1F汽機車坡道比 $S=1/8$ ，總長28m

B1F~B2F汽機車坡道比 $S=1/6$ ，總長22.8m



B1F~B2F汽機車坡道比 $S=1/6$ ，總長22.8m

建築物竣工圖/車道平面圖(二)(2019.10.07點交)

[illegible]

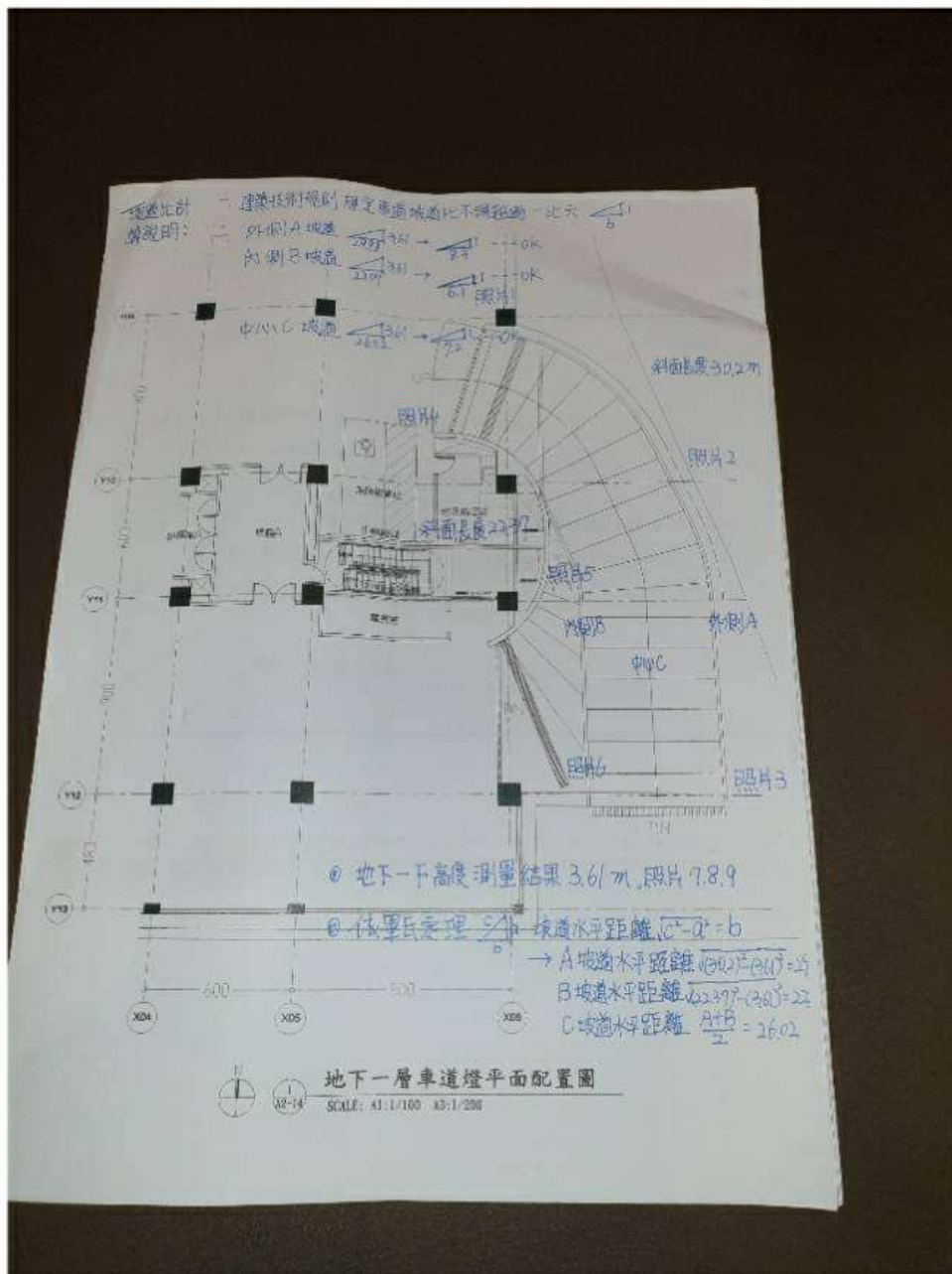
(附件四)

2019.11.24第一屆管委會與少數住戶試車
驗收說明圖面，第一屆管委楊宏煜監委提供
(地下一層車道燈平面配置圖)

A側:1/8.3，總長29.98m(OK)

B側:1/6.1，總長22.07m(NG)

C側:1/7.2，總長26.02m(NG)



(附件六1/2)2019/12/16

誠美地產，回函第一屆誠美管委會



誠美地產開發股份有限公司 函

地址：700台南市中西區永福路一段189號9樓C2

電話：06-215-9665

傳真：06-215-9667

受文者：誠美樸真社區管理委員會

發文日期：中華民國108年12月16日

發文字號：(108)誠美地字第002號

類別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：無

主旨：復 貴會樸真字第1081212001號函，就法規、現況、改善建議如說明，敬請查照。

說明：

一、貴會樸真字第1081212001號函敬悉。

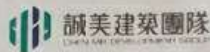
二、依建築技術規則，車道坡度比不得超過一比六，意旨坡道高度每1公尺要有6公尺的水平距離。測量社區現況地下一樓地板至一樓車道口高度為3.6公尺，車道兩側長短邊之水平長度分別為30與22公尺。換言之，本社區車道坡度現況已優於法規無虞。

三、欲提升社區質感與安全維護考量，車道口設置快速捲門乃高級住宅之必要條件，若僅使用一般防火鐵捲門，因開啟速度慢，為使方便出入最終將如一般大樓車道口維持常開，此與本社區初始設計及定位乃相違背。因此，藉此機會再次重申，防火捲門常開而快速捲門常關為本社區之基礎設定，並非為解決少數車輛高速上下車道而有磨擦情況而刻意維持常關。

四、據悉貴會108年11月24日與住戶現勘車道，第一趟住戶配合良好習慣停車再開，測試無虞。而第二趟該住戶要求近距離跟車，即進入車道上坡時發生摩擦，

(附件六2/2)2019/12/16

誠美地產, 回函第一屆誠美管委會



亦附影片供參。影片慢速重播可發現，當前輪壓過車道口排水溝時，避震器行程尚未結束，即發生前保桿下蓋土除觸及車道磚，意即該車輛不適以急進方式進入車道，建議上坡前停車再開，緩進坡道即可。

五、另初步判斷該車輛前保桿下蓋土除會摩擦車道之原因為車體較重及底盤較低所造成，影片車輛為Volvo V60 D4旅行車款，原廠規格表車重1680公斤，相較於同級進口車M-BENZ C200 Estate 1505公斤、BMW 320 Touring 1520公斤、Audi A4 Avant 1460公斤，多出160~220公斤不等，表示空車則已較同級車多出至少三位成年人之體重。此時底盤設計較低又急進車道，確實會有摩擦車道磚之虞。

六、貴會來函說明四表示住戶提出三項建議措施供參。集合式住宅實難為個案處理，唯增置「停車再開」標誌以不影響多數住戶之使用較為可行。此外，社區公共設施之維護與調整必須取得區分所有權人表決並通過使得執行，盼貴會能使住戶明瞭。

七、貴會108年11月24日與住戶會勘後，根據貴會提供之影像，經初步判斷原因，敝司隨即於同月25日訂製暫時性蓋板鋪設於車道口排水溝，以減少避震器作動行程，若貴會也認為此法可行，敝司將於正式收到通知後，研擬可兼顧排水效率之永久方式。

八、綜上所述，集合式住宅之精神乃公共與共有之概念，期盼透過貴會的管理，使誠美樸真成為環境優美且和諧的居住環境。最後再次提醒，社區地下一樓車道旁緊鄰資源回收室及梯廳出入口，懇請貴會向住戶宣達減速慢行的重要性，住戶車輛底盤較低也請留意停車再開、緩進坡道為荷。

正本：誠美樸真社區管理委員會

副本：誠美地產開發股份有限公司



誠美地產開發股份有限公司

(附件七)車道延伸工程公告

公 告

親愛的芳鄰您好

主旨：B1F 車道延伸工程。

說明：

一、因少數住戶車輛底盤較低，自 B1F 出車時
偶有摩擦底盤狀況，要求建設公司改善，
經協調後將於 109 年 4 月 17 日至 5 月 27
日進行車道延伸工程，施工計畫詳如附
件，視工程進度可能提前或延後。

二、自車道磚打除日起，每日上午八時至下午
五時，建設公司將增派一員協助交通動線
引導與粗清工作。

三、施工期間，車道採單線通行，住戶車輛進
出時請謹慎小心、注意安全。

誠美樓真社區管理委員會 敬啟

109 年 04 月 13 日

這有經管委會召開
社區所有權人同意嗎？



(附件八)

坡道磨擦車子底盤

08:41

4G 96%

20200212_083219.mp4

新



事故地點：誠實里~1F
上坡車道

GIF

時間：20.02.12 07:50~08:20 PM

擦撞破損

鐵釘



0:09

0:16



(附件九)車道延伸工程相片說明

(附件四)

A側:1/8.3，總長29.98m(OK)

B側:1/6.1，總長22.07m(NG)

C側:1/7.2，總長26.02m(NG)

(附件一.二.三)

圖面中心線C側:1/8，總長28m(才符合圖面設計)

就距離28公尺而言:

b必需延長1.98公尺以上，才符合圖面設計



**第二屆管理委員會
5月份第一次例會會議記錄
附件四 共6頁**

誠美樸真社區管理委員會 函

地址：台南市中西區五妃街 6 號(代表號)
電話：(06)214-1717

受文者：誠美地產開發股份有限公司

發文日期：中華民國 110 年 03 月 25 日
發文字號：誠美樸真管函字第 1100325001 號
速別：最速件
密等及解密條件或保存：普通

主旨：請 貴公司依下列事項予以配合辦理，如說明請查照。

說明：

- 一、 經查留存本社區之台南市政府主管機關核定的竣工圖有短少之情事。
如附件(竣工圖需有-使用執照號碼 00273 (用章:左邊有/右邊無))
- 二、 故委員會要求提供貴公司提供完整一式法定竣工圖(台南市政府核定的竣工圖)
及相關附件給管委會，並提出說明。

正本：誠美地產開發(股)有限公司

副本:本會留存

主任委員 向雯涵



計算 $S=1/500$



複核	
機電顧問:	
TEL:	
FAX:	
ADD:	
初審	
複核	
空調顧問:	
TEL:	
FAX:	
ADD:	
初審	
複核	
景觀顧問:	副本與正本相符 建築師負責
TEL:	若有差錯之處由
FAX:	建築師負責
ADD:	
初審	
複核	
簽章	
工程編號	R-047
圖名	索引表、位置圖、配置圖、地盤圖、地籍套繪圖、建築面積計算
設計	比例
繪圖	單位 公分 (CM)
校核	日期 94/09/2018
核准	
圖號	A1-01
張號	01/03
備註	
第四次變更設計	



60509 - 22018821115

數 $k=10^{-5}m/s$

9%

00=2641.08

00=351.37

$= (0.5 \times 508.06 \times 10^{-5})$
 $= 223.29$

2×694.83)

6.48

合槽

107年9月06日變更

104.3.10



0631-5

複核	
機電顧問:	
TEL:	
FAX:	
ADD:	
初審	
複核	
空調顧問:	
TEL:	
FAX:	
ADD:	
初審	
複核	
景觀顧問:	副本與正本相符 建築師負責
TEL:	若有差錯之處由
FAX:	建築師負責
ADD:	
初審	
複核	
簽章	
工程編號	R-047
圖名	煉化、保水檢討平面圖
設計	比例 1/400
繪圖	單位 公分 (CM)
校核	日期 03/22/2016
核准	
圖號	A1-03
張號	04/03
備註	
第一次變更設計	



41945 - 6320164151725

誠美地產開發股份有限公司 函

地址：700台南市中西區永福路一段189號9樓C2

電話：06-215-9665 傳真：06-215-9667

受文者：誠美樸真社區管理委員會

發文日期：中華民國110年4月1日

發文字號：誠美地字第110002號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：無

主旨：覆貴會誠美樸真管函字第1100325001號函，如說明請查照。

說明：

- 一、 貴會來函敬悉，經本公司向台南市政府工務局檔案室查詢，使照編號章用印因竣工圖面繁多，故難免有所疏漏。
- 二、 因社區已移交，圖面的申請依法需由貴會向工務局檔案室進行辦理(申請文件於附件)，本公司可協助並支付申請之相關費用。
- 三、 煩請貴會提供竣工圖上未用印之圖號或由本公司攜回統計辦理。

正本：誠美樸真社區管理委員會

副本：無

誠美地產開發股份有限公司



*本府工務局建築管理科(以下簡稱建管科)轄區分配，如下所示：

建管科一股(位於永華市政中心)：原臺南市區域、南關四區(歸仁區、仁德區、關廟區、龍崎區)

建管科二股(位於民治市政中心)：原臺南縣區域(南關四區除外)

*申請補(加)發使用執照暨申請案件調閱及影印參考資料：

一、依據：建築法第40條規定辦理：起造人領得建築執照後，如有遺失，應登報作廢。

二、建築執照種類：建築法第28條規定：「建築執照分左列四種：一、建造執照；二、雜項執照；三、使用執照；四、拆除執照」

三、申請人資格限制：

1. 使用執照部分：房屋所有權人；建造執照部分：起造人。
2. 公寓大廈部分：申請補發使用執照應以管理委員會名義申請；住戶應以加發方式申請。
3. 申請人委託他人申請時應檢附委託書，或使用建管科提供有委託關係之申請書申請。

四、應附證件：

(一)補發建築執照、申請案件調閱及影印者，均需檢附下列文件：

1. 申請人(即所有權人)證明文件影本一份。

(個人申請者，檢附房屋所有權人身份證影本；2人以上者，須檢附全部所有權人身份證影本)

(公司申請者，需檢附變更登記表影本或資格證明書影本；行號申請者，需檢附核准函及商業登記抄本影本；

寺廟申請者，需檢附寺廟登記證或寺廟登記表影本；其他單位申請者，需檢附該單位之證明文件影本)

2. 建物所有權證明文件：建物所有權狀影本或建物第一類登記謄本(請向地政事務所申請)。

【若無法提供上述文件者，請檢附房屋稅籍證明(三個月內)-請向財政稅務局申請】

(二)補發建築執照者，尚需檢附下列文件：

1. 登報遺失廣告證明單正本一份。

2. 門牌如有整編或改編，需檢附門牌整編或改編證明書一份—請向各地戶政事務所申請。

【需申請完整的門牌整編資料：自建築完成時的門牌初編資料至目前的門牌資料】

五、申請費用：

1. 建築執照：每份規費新台幣200元。【繳費方式：①以一卡通或VISA信用卡(限33家金融機構)於建管科繳費；②至臺灣銀行公庫繳費】
2. 核准圖或其他書類文件：影印費用請自行向影印單位/廠商支付。

六、辦理流程：

1. 查明建築執照字號(使用執照字號可參閱建物登記謄本或向所屬財政稅務局房屋稅課查詢)。
2. 填妥申請書，備齊應檢附文件親至建管科或郵寄向本府工務局掛號。
3. 審查、通知補正、歸檔→調閱原始案卷、執照繕寫、校對、執照列印→另行電話通知後領件。
4. 申請閱覽或影印核准圖者，申請人/受委託人需押證件，影印後得由建管科加蓋印戳後領取。
5. 繳納執照規費→領取執照(三個月不來領取者視同放棄)。

七、注意事項：

1. 請查明使用執照之原核發單位後向該單位申請補發。(非本府核發者，請至房屋所在地區公所申請補發)

◎區公所使用執照字號：(年)南縣(建局/工局)(公庫代號)使字第_____號

【範例：(72)南建局(市)使字第16號→為新市區公所核發案件，請向新市區公所申請補發】

◎使用執照影本→有保存登記者，可向所屬地政事務所申請影印。

2. 使用執照號碼務必填寫，否則不予受理。

3. 申請補發作業流程複雜，暨調卷量龐大，無法辦理當日發照暨調閱核准圖等相關業務，望申請人見諒。

【辦理時程約需15個工作日】

4. 隨案所附之影本需切結。（「本影本與正本相符若有不實願負一切法律責任」，並加蓋申請人印章）

5. 領取執照需配合繳費單位營業時間：（三個月不來領取者視同放棄）

① 以一卡通或VISA信用卡(限33家金融機構)於建管科繳費：上午8:00~中午12:00，下午1:30~下午5:30

② 至臺灣銀行公庫繳費：上午9:00~中午12:00，下午1:30~下午3:30

6. 領件時由申請人/受委託人攜帶身份證及印章領取；過府領件前請先以電話預約領件時間。

*登報證明參考內容

原臺南縣部分於縣市合併前：遺失原臺南縣政府核發使用執照字號：(年) 南縣(建局/工局)使字第 _____ 號登報作廢，建物所有權人：_____

原臺南市部分、縣市合併後：遺失臺南市政府核發使用執照字號：(年) 南工使字第 _____ 號登報作廢，建物所有權人：_____

【範例：遺失原臺南縣政府核發使用執照字號：(76)南建局使字第3060號登報作廢，建物所有權人：○○○】

【註：登報內容之建物所有權人，請刊登目前的建物所有權人，勿刊登起造人。】

*郵寄住址 【請寄至臺南市政府工務局】(建築管理科)

永華市政中心：70801 臺南市安平區永華路二段6號 (聯絡電話：06-2982942；06-2991111分機：8052 謝先生)

民治市政中心：73001 臺南市新營區民治路36號 (聯絡電話：06-6334548；06-6322231分機：6393 徐小姐/鄭小姐)

檔號：060507

年限：3年

_____區		使用執照(建築圖)補發申請書	
申請用途	☐ 保存登記 ☐ 太陽光電 ☐ 室內裝修 ☐ 變更使用 ☐ 免變更 ☐ 增建 ☐ 申請水電 ☐ 辦理拆除 ☐ 老屋健檢 ☐ 電梯保養 ☐ 消防 ☐ 其他		
申請項目	☐ 申請補發建築執照正本【◎使用執照影本→有保存登記者，可向所屬地政事務所申請影印】 【 ☐ 使用執照 ☐ 建造執照(需建造中) ☐ 雜項執照 ☐ 拆除執照 】 ☐ 申請加發使用執照副本(限合照建物) ☐ 申請案件調閱及影印 【 ☐ 位置圖 ☐ 配置圖 ☐ 面積計算表 ☐ 平面圖 ☐ 立面圖 ☐ 剖面圖 ☐ 門窗圖 ☐ 結構平面圖 ☐ 配筋圖 ☐ 其他_____】		
執照號碼	使照號碼：() 南工使字第_____號(發照日期： 年 月 日)/使文() 建照號碼：() 南工造字第_____號(發照日期： 年 月 日)/建文()		
	現有	臺南市 區	地段

建物門牌	整編前				地號		
檢附文件	補照、 補圖	◎建物所有權人證明文件： ☐ 個人申請者，檢附房屋所有權人身份證影本（正反面印於同一面） ☐ 非個人申請者，檢附該申請單位證明文件影本 ◎建物所有權證明文件（擇一檢附）： ☐ 建物 有 保存登記：建物所有權狀影本或建物第一類登記謄本（請向地政事務所申請） （84年以前請併申請第二類土地、建物手抄謄本及調案件（檢附可加速審查程序）） ☐ 建物 未 保存登記：房屋稅籍證明（三個月內）（請向財政稅務局申請）					
	補照	☐ 補發建築執照者，需附登報遺失證明 ☐ 門牌如有整編者，請向各地戶政事務所申請門牌整編證明					
	其他	◎以下文件可免附，檢附可加速審查程序 ☐ 土地所有權狀影本或土地第一類登記謄本（請向地政事務所申請） ☐ 使用執照影本					
申請人 (所有權人)	姓名 /名稱			身份證號碼 /統一編號			蓋章
	法定代理人			聯絡電話			
	地址						
本案申請人申請補發案因無法親自辦理，特委託下列之受委託人辦理。							
受委託人 (個人)	姓名		身份證 號碼		市話		蓋章
	地址				手機(必填)		
注意事項	一、使用執照號碼務必填寫，否則不予受理。 二、隨案所附之影本需切結（空白處蓋申請人印章及加註「與正本相符」字樣）。 三、領件時，由申請人/受委託人攜帶身份證、印章親至本府工務局建築管理科辦理。 【 臺南市 ：原臺南市區域、南關四區(歸仁區、仁德區、關廟區、龍崎區)； 臺南縣 ：原臺南縣區域(南關四區除外)】 四、收費標準：補發/加發建築執照，每份規費新台幣 200 元整。（繳費方式：①以一卡通或 VISA 信用卡(限 33 家金融機構)於建管科繳費；②至臺灣銀行繳費）						
辦 理 流 程					掛號文號：		
☐ 需補件 ☐ 影本切結 ☐ 建物所有權人證明文件 ☐ 建物所有權證明文件 ☐ 登報遺失證明 ☐ 其他							

另行電話通知後領件！過府領件前請先以電話預約領件時間。

**第二屆管理委員會
5月份第一次例會會議記錄
附件五 共2頁**

誠美樸真社區管理委員會 函

地址：台南市中西區五妃街 6 號(代表號)
電話：(06)214-1717

受文者：S1，S2，S3 店面所有權人

發文日期：中華民國 110 年 04 月 01 日
發文字號：誠美樸真管函字第 1100401001 號
速別：最速件
密等及解密條件或保存：普通

主旨：請 貴所有權人補繳管理費差額，如說明請查照。

說明：

- 一、 依 108 年 8 月 31 日第一次區分所有權人會議第五案決議:社區規約第四章第十七條第二項第一款第一目房屋管理費收費標準：每月每戶坪數乘以 70 元。
- 二、 第二屆 110 年 3 月例會第八案決議，目前依社區規約及區權會會議記錄中並無載明管理費店面打五折之任何佐證資料及證明。
- 三、 經查社區管理費自 108 年 11 日起即開始收取，故貴戶請補繳至 110 年 3.4 月共 9 期費用之差額，並自下期(110 年 5~6 月)起按全額繳交當期管理費。

戶號	所有權人	期間	金額	備註
S1	誠美地產	10811~10904/3 期	20394	
每期 7598 元 X3 期-汽機車位清潔費(每期 800 元 X3 期)=20394 元				
S1	陳幸妤	10905~11004/6 期	40788	
每期 7598 元 X6 期-汽機車位清潔費(每期 800 元 X6 期)=40788 元				
S2	誠美地產	10811~11004/9 期	72774	
每期 9586 元 X9 期-汽機車位清潔費(每期 1500 元 X9 期) =72774 元				
S3	誠美地產	10811~11004/9 期	51552	
每期 6528 元 X9 期-汽機車位清潔費(每期 800 元 X9 期)=51552 元				

正本：S1，S2，S3 店面所有權人

副本:本會留存

主任委員 向雯涵





誠美地產開發股份有限公司 函

地址：700台南市中西區永福路一段189號9樓C2

電話：06-215-9665 傳真：06-215-9667

受文者：誠美樸真社區管理委員會

發文日期：中華民國110年4月12日

發文字號：誠美地字第110004號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：無

主旨：覆誠美樸真管函字第1100401001號函，如說明請查照。

說明：

- 一、 108年8月31日第一次區分所有權人會議，住家與店面管理費用經討論，訂為住家每戶坪數乘以70元；店面每戶坪數乘以35元，社區規約雖漏載店面收取金額，但仍有當日會議影音記錄可憑。
- 二、 管理費用繳納通知單由貴會發出，繳納金額亦為坪數乘以35元，業經第一、二屆管理委員會，本公司按通知單金額繳納至今，現來函要求補繳貴會認知之差額，顯無立場。
- 三、 綜合上述，貴會來函，歉難同意。

正本：誠美樸真社區管理委員會

副本：無

誠美地產開發股份有限公司



**第二屆管理委員會
5月份第一次例會會議記錄
附件六 共4頁**

修改前

誠美樸真

Blossom Mansion

資產負債表

期間：109年 11月份

會計科目 / 摘要	金額	會計科目 / 摘要	金額
資產		負債	
暫付款-零用金	\$10,000	預收管理費	\$9,200
銀行存款		暫收款-eTag條碼	\$4,320
銀行存款-一銀活存竹溪分行	\$1,584,564	存入保證金	
(60610373435)		裝璜保證金	\$100,000
銀行存款-一銀綜合竹溪分行	\$15,195	遞延管理費收入	\$341,306
(60610373427)		【負債總計：】	\$454,826
定期存款			
銀行存款-一銀綜合存款	\$1,783,470	住戶權益	
(606098205)		公共管理基金	\$1,783,470
應收帳款		累積盈虧	\$1,273,410
應收-管理費收入	\$242,336	本期損益	\$123,859
【資產總計：】	\$3,635,565	【住戶權益總計：】	\$3,180,739
資產總計：	\$3,635,565	負債及住戶權益總計：	\$3,635,565

主任委員：向雲池
110.1.12監察委員：黃淑儀
109.12.19財務委員：林佩蓁
109.12.17社區經理：張淑民
109.12.16

修改後

誠美撲真



資產負債表

期間：109年 11月份

會計科目 / 摘要	金額	會計科目 / 摘要	金額
資產		負債	
暫付款-零用金	\$10,000	預收管理費	\$9,200
銀行存款		暫收款-eTag條碼	\$2,720
銀行存款-一銀活存竹溪分行	\$1,584,564	存入保證金	
(60610373435)		裝璜保證金	\$100,000
銀行存款-一銀綜合竹溪分行	\$15,195	遞延管理費收入	\$341,306
(60610373427)		應付清潔服務費	\$64,000
定期存款		【負債總計：】	\$517,226
銀行存款-一銀綜合存款	\$1,783,470	住戶權益	
(606098205)		公共管理基金	\$1,783,470
應收帳款		累積盈虧	\$1,273,410
應收-管理費收入	\$242,336	本期損益	\$61,459
【資產總計：】	\$3,635,565	【住戶權益總計：】	\$3,118,339
資產總計：	\$3,635,565	負債及住戶權益總計：	\$3,635,565

主任委員：

監察委員：

財務委員：

社區經理：

修改前

誠美樸真

Blossom Mansion

損益表

期間：109年11月份

類別	科目	本期金額	百分比%
收入			
	管理費收入	305,906	85.08 %
	車位清潔費收入	31,150	8.66 %
	機車清潔費收入	4,250	1.18 %
	抽籤車位清潔費收入	3,000	0.83 %
	定存利息收入	1,499	0.42 %
	11月裝潢清潔費	10,560	2.94 %
	大都會計程車回饋金	380	0.11 %
	公設租借收入	2,800	0.78 %
	合計：	359,545	100 %
收入總計：		359,545	100 %
費用			
	保全服務費	125,528	34.91 %
	管理服務費	92,000	25.59 %
	垃圾清運費	9,430	2.62 %
	機電保養維護費	4,500	1.25 %
	其他費用	1,600	0.45 %
	雜項購置	129	0.04 %
	電話費	583	0.16 %
	網路費	1,233	0.34 %
	清潔用品	683	0.19 %
	合計：	235,686	64 %
費用總計：		235,686	64 %
本期損益：		123,859	36 %

主任委員：何文治
110.11.23監察委員：黃錦輝
109.12.19財務委員：林佩蓉
109.12.17社區經理：張湘民
109.12.16

修改後

誠美樸真



損益表

期間：109年11月份

類別	科目	本期金額	百分比%
收入			
	管理費收入	305,906	85.08 %
	車位清潔費收入	31,150	8.66 %
	機車清潔費收入	4,250	1.18 %
	抽籤車位清潔費收入	3,000	0.83 %
	定存利息收入	1,499	0.42 %
	11月裝潢清潔費	10,560	2.94 %
	大都會計程車回饋金	380	0.11 %
	公設租借收入	2,800	0.78 %
	合計：	359,545	100 %
收入總計：		359,545	100 %
費用			
	保全服務費	125,528	34.91 %
	管理服務費	92,000	25.59 %
	清潔服務費	64,000	17.80 %
	垃圾清運費	9,430	2.62 %
	機電保養維護費	4,500	1.25 %
	雜項購置	129	0.04 %
	電話費	583	0.16 %
	網路費	1,233	0.34 %
	清潔用品	683	0.19 %
	合計：	298,086	82 %
費用總計：		298,086	82 %
本期損益：		61,459	18 %

主任委員：

監察委員：

財務委員：

社區經理：

第二屆管理委員會

5月份第一次例會會議記錄

附件七 共1頁

興乘實業有限公司

安檢報價單

業主：SCS-719誠美樸真社區管理委員會

工程地點：台南市中西區五妃街6號

付款辦法：換修完成100%

作業日程：同意後約定日期進場安檢。

報價日期：110年04月06日

報價期限：110年04月05日

報價編號：110040620

說明	一、依協會公佈之升降設備，機械停車設備檢查收費標準報價。 二、使用許可證將於110年07月02日到期。 三、本安檢報價單如蒙同意請於同意欄簽章，並於使用許可證到期前，至少前一個月擲回本公司，以便代檢機構安排檢查作業。				
項次	更換項目	數量	單位	單價	總價
1	迴轉盤年度安全檢查費用	1	台	1,400	1,400
2	配合年度安全檢查人工費用	1	式	1,200	1,200
3	5%稅額	1	式	130	130
	合計			\$2,730	
總計：新台幣：貳仟柒佰參拾元整（含稅）					

備註：(1)以上報價含5%營業稅。

(2)本安檢報價單如蒙同意請於同意欄簽章擲回本公司以便安排立即作業。



興乘實業有限公司

公司：高雄市鳥松區美山路97號

TEL: (07) 733-7273 FAX: (07) 732-5274

台南: (06) 290-8220

嘉義: (05) 231-2523

客戶簽章	主管簽章	承辦人
	陳秉宏	陳秉宏