

各位住戶大家好!我是誠美樸真社區管理委員會第二屆的財務委員。

自 109 年 6 月份第一屆委員改選，很榮幸得到住戶們的認同，得當選第二屆委員，更因自己金融業的背景，獲得各委員推舉處理社區財務事務。在這裏很遺憾向各位住戶報告，目前管委會的運作與問題，導致社區各項事務窒礙難行，包括財務相關事務。因此，**本人決定向全體住戶及誠美樸真社區管理委員會請辭財務委員一職。有負所託，甚感抱歉。**在此也向住戶們簡述原由如下。

〈一〉合約部分

1. 更換社區物管公司

原社區物管是由伯克鍊提供服務，但因為某些委員堅持要更換，因此開始調查台南地區的物管公司。過程中銘正、理和及伯克鍊有來社區做簡報，委員也有做評比，同時針對伯克鍊進行住戶滿意度調查。最後決定不與伯克鍊續約，改和銘正簽約。然而，經過將近三個月時間的觀察與實際運作，**銘正的服務品質並沒有達到原先的預期，社區經理因而換人，保全人員也異動頻繁。**

- 銘正保全是否具備物業管理的服務規格有待商榷
- 銘正保全派駐社區人員休假較同業多可是費用並沒有降低
- 透過銘正發包由**巨承物業管理社**承攬的清潔服務人員休假較同業多可是費用並沒有降低

2. 清潔服務合約瑕疵:

109 年 11 月底銘正保全提出當月請款單給我時，我必須核對各項合約以確保付款金額無誤。原社區的清潔工作由一屆管委會自聘兩位人員執行，由於二屆委員考量自聘人員可能有違勞基法等相關規定，因此經討論後決議同時發包給銘正保全執行。後續當我在核對合約時又發現社區清潔工作已改由巨承物業管理社承接，且似乎沒有符合發包的規則。相信已有住戶發現社區內的清潔工作似乎要加強，環境越來越髒亂，巨承派來的人員專業度不足，經協調說要換人也沒有更換。與先前自聘的品質有相當的落差。

3. 地下一樓垃圾冷藏設備維護保養合約:

原設備供應商鴻海科技公司于 8 月 31 日保固到期，由於該公司位於桃園地區，經委員會評估並決議由台南地區廠商承接。

- a. 9月5日管委會會議同意尋找在地廠商協助保養服務。
- b. 9月26日總務委員提供兩家廠商報價。
- c. 9月27日第二次會議，全體委員同意由建泰公司進行保養。
- d. 12月7日廠商提供保養合約，交由總務委員審閱，再由其他委員覆核。
- e. 12月8日我提出六項缺失供委員參考，總委提交廠商更改。其中缺失最嚴重項目為廠商以買賣合約充當保養合約，內容註明若我方未付款，設備的所有權仍歸廠商，表示社區的冷藏設備是建泰的?! (此設備為本社區資產，怎能在保養合約中這樣表示。)
- f. 12月16日更正合約再由總委提出。
- g. 12月17日廠商更正合約依舊先由總委審議，我在覆核時，發現依然有缺失，請總委告知廠商，卻換得"委員難搞"回應，而不承接社區工作。嚴謹審閱合約並提出意見，不就是委員的職責嗎?!

4. 汽車轉盤-興乘實業有限公司

總委審查，委員覆核，依然也有缺漏二項，也是請廠商補正！

5. 消防機電保養-大昇企業社

總委審查，委員覆核，合約內容有疑點須請廠商說明。

接下來陸續有各項設備保固合約到期，如果委員依舊以這樣的運作模式替社區管理設備的保養，我無法接受與認同。

〈二〉財務報表

109年11月份的財報，由於新任秘書第一次製作社區的財報，12月16日預先請我審核，從中也修正錯誤項目於12月17日再次提出完整報告，我原以為秘書只修正原錯誤所以沒有再次驗算，秘書調整其他內容沒有告知我本人，所以經由主委提出質疑，也儘快做更正，同時知會監委並簽名，但直至今日主委依然不簽署並發佈公告，也沒有告知任何原因。

〈三〉會議程序和會議紀錄

1. 以民主的普世素養來說是少數服從多數，可是每次決議的事務，到最後總是被技術性的模糊焦點。更有甚者，物管單位竟可不執行多數決的議題，請問住戶，要管委會何用？還需要開管委會會議嗎？

2. 何謂會議記錄？會議記錄是當會議進行時，由專人記錄下來的資料。內容包括會議中所討論的事項、與會者的發言、以及會議決議。但總有委員執意己見增刪會議紀錄後才可以上公告！
3. 今年度1月16日的管委會會議，會議開始前已與某委員提出表示不同意錄音，但某委員堅持要錄音，三位不同意錄音的委員才會先行離席。當天下午卻發出不成會的會議紀錄，內容實在令人哭笑不得。且又在未經多數委員同意的情況下發出會議公告。

當委員會委員可以罔顧住戶規約時；

當嚴謹審閱合約卻被指為難搞時；

當管委會多數議決之事項，因少數個人意見無法執行時；

當會議紀錄內容必須依照少數個人意思呈現時；

當民主多數決被有心人指為多數暴力時；

顯然，這個管委會已無法正常運作了！而我無力回天，只有選擇離開，讓有能力的人來接任。有負所託，尚祈見諒。

本人： 林佩蓁