

誠美樸真

Blossom Mansion

第三屆區分所有權人會議

會議資料

會議日期：110年7月10日

壹、主席報告

這一年，多少風雨走過，一路艱辛，始終努力。

感恩有著好隊友的奮鬥、好鄰居的陪伴，勇者並非無懼，而是一顆正義的心支撐著，讓社區更好。

期待能有芳鄰願意不畏風雨為社區努力，社區有您真好！

最後，請讓我佔用篇幅，感謝第二屆管委會的委員：謝副主委惠娟女士、周監委家斌先生、廖財委素梅女士，以及王總委正佳先生。感謝您們的用心，百忙中總是想到社區事務，熱心參與，就用魚丁系的終點起點，謝謝一路的陪伴。

將一句哼唱
隨歌曲飛揚
任我們想像
任我們放大
這世界的模樣

狂熱的盛夏
未了的冬陽
故事日光下
我們在醞釀
將悲傷都釋放 喔

對什麼失望
為什麼堅強
心裡的複雜
想要說的話
能不能先放下

不需要隱藏
最真的模樣
過程是解答

就算夢一場
離不開一個家 喔

Na na nanana
嗚喔喔 喔喔
Na na na nana
哦哦哦 哦哦
Na na nanana
嗚喔喔 喔喔
Na na na nana
哦哦哦 哦哦

煩惱和憂愁 先讓它 流過
現在的 傷口 不需要 理由
謊言和對錯 讓時間 去說
享受這 念頭 前方就寬闊
旋轉吧我的地球 旋轉吧我的宇宙
旋轉吧我的寄託 旋轉吧我的生活

都成為我的地球 都成為我的宇宙
都成為我的寄託 都成為我的生活

終點的光芒
等著愛點亮
請你跟著我
請妳跟著我
一起走到最後 (Na na na na na)

貳、社區財務現況&分析

收支平衡分析

- 1 誠美地產5月結束補助
- 2 裝潢清潔費入帳減少
保固陸續到期
- 3 園藝費用
回收室冷藏保養
電梯保養費



控管成本，未漲管理費收支仍平衡

綠景服務多知名社區

- ✓ 耘非凡,知安根,千利修...
- ✓ 省 18.6萬/年

垃圾冷藏商在地化

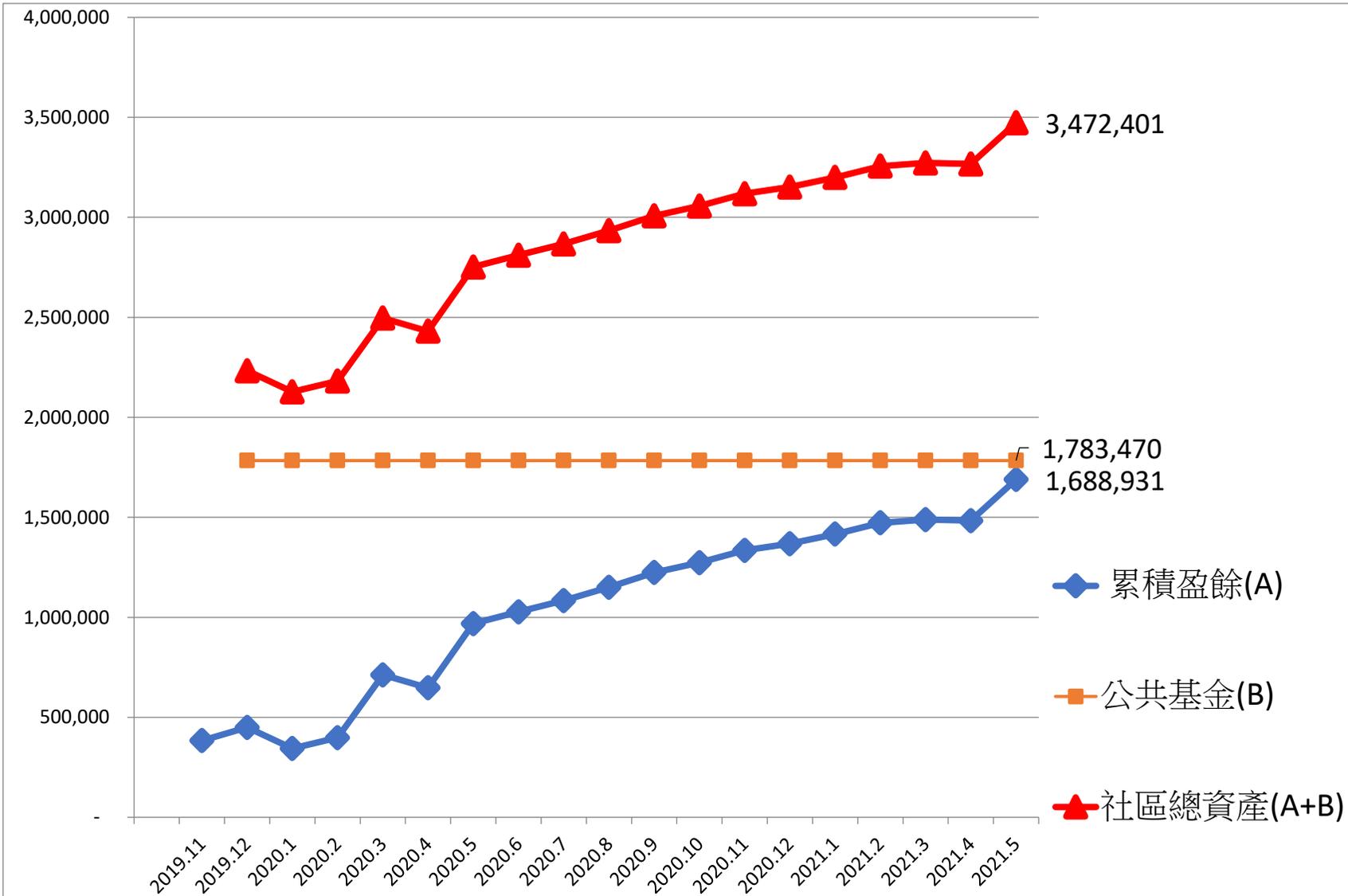
- ✓ 服務即時
- ✓ 省2.2萬/年

(不含喬木)	綠景花卉 (高雄仁武)	幸運草 (台南永康)
價格/次	春夏 20,000 元 秋冬 15,000 元	春夏 32,550 元 秋冬 33,548 元
附加服務	施肥 4回/年 防蟲 3回/年	費用另計
	✓供季節花草150株 ✓供節慶聖誕紅12盆 ✓代種(社區備植株)	費用另計

	東海	鴻海
特色	台南在地商	桃園設備商
價格/次	4,000 元	15,000 元

誠美樸真社區固定收入及支出				
收入		支出		
明細	金額	明細	金額	
房屋管理費 (註1)	316,212	管理服務費	92,000	
汽車管理費	31,150	保全服務費	125,528	
機車管理費	4,500	清潔服務費	64,000	
利息收入	1,187	垃圾清運費	9,930	
		大昇消防保養	4,500	
<p>註1：按社區規約第十七條規定：「房屋管理費收費標準：每月每戶坪數乘以70元」。 各戶(包括店面)均應以規約規定繳交管理費，但至今店面所有權人僅繳交35/坪。第二屆管委會已發函催討，仍需第三屆管委會持續進行。</p>		綠景園藝	17,500	
			富士達電梯保養	22,000
			環保室東海保養	667
			興乘實業(包含安檢)	728
			永新衛生行	1,800
			富士達電梯(安檢)	833
小計	353,049	小計	339,486	

誠美社區資產表(2019.11~2021.5)



誠美社區損益表(2019.11-2021.05)

月份	2019.11	2019.12	2020.1	2020.2	2020.3	2020.4	2020.5	2020.6	2020.7	2020.8	2020.9	2020.10	2020.11	2020.12	2021.1	2021.2	2021.3	2021.4	2021.5	小計			
收入明細	管理費	305,906	305,906	305,906	305,906	305,906	305,906	305,906	305,906	305,906	305,906	305,906	305,906	305,906	305,906	305,906	305,906	305,906	305,906	316,212	5,822,520		
	汽車清潔費	31,150	31,150	31,150	31,150	31,150	31,150	31,150	31,150	31,150	31,150	31,150	31,150	31,150	31,150	31,150	31,150	31,150	31,150	31,150	31,150	591,850	
	機車清潔費	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	7,250	4,250	4,250	4,250	4,250	4,250	4,250	4,250	86,750	
	裝潢清潔費			35,763	12,700	31,040	-	26,160	21,320	5,720	24,320	24,636	-	10,560	-	-	20,860	-	-			213,079	
	活存利息		282		1,558	1,558	1,531	1,499	1,895	1,554	1,499	1,499	1,499	1,499	1,650	1,499	1,187	1,187	1,187	1,187	1,187	23,770	
	公設租借		5,280	6,260	3,160	660	160	240	600	840	3,000	260	720	2,800		1,000		4,200	800	400	400	30,380	
	大都會計程車													380		560	300	300	240	240		2,020	
	誠美補貼管理費	41,944		83,888		125,832		251,664															503,328
	垃圾折讓															1,334							1,334
	損壞藝術品			4,500																			4,500
	補繳管理費																				185,508	185,508	
小計	383,500	347,118	471,967	358,974	500,646	343,247	621,119	365,371	349,670	370,375	367,951	343,775	359,545	342,956	345,699	363,653	346,993	343,533	538,947		7,465,039		
支出明細	保全服務費		124,450	248,900	124,450	124,450	124,450	124,450	124,450	124,450	124,450	124,450	124,450	125,528	125,528	125,528	125,528	125,528	125,528	125,528	125,528	2,372,096	
	管理服務費		79,135	191,100	95,550		187,833	95,550	95,550	95,550	95,550	95,550	95,550	92,000	92,000	92,000	92,000	92,000	92,000	92,000	92,000	92,000	1,770,918
	清潔服務費		56,000	112,000	56,000	56,000	56,000	56,000	56,000	56,000	56,000	56,000	56,000	64,000	64,000	64,000	64,000	64,000	64,000	64,000	64,000	64,000	1,120,000
	垃圾清運費		9,430	9,430	18,860		18,860	10,480	9,430	9,430	9,430	9,430	9,430	9,430	14,964	9,430	9,430	9,430	9,430	9,955	12,234	189,083	
	大昇消防保養						9,000	4,500	9,000	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	72,000
	庭園維護費																						53,000
	水塔衛生清潔費									4,000								10,000					14,000
	汽車轉盤保養費						6,000					2,730									6,000		14,730
	退還建商裝潢清潔費			403										880									1,283
	設備/修繕費													450				2,835	600	22,995	5,000		31,880
	保險費		5,872																				5,872
	天然鹽		3,450	2,300		5,750					5,750				5,750						3,450		26,450
	清潔用品		1,351	5,994	6,818		5,452	1,350	3,591	365	2,216	249	758	683							1,313		30,140
	文具費用		999	4,228	2,300		366		3,319	1,478		706			656	28					979	211	17,481
	雜項購置		650	318			4,439	873	4,495	314	758	65	199	129	418	414	6,804	4,100	1,662	5,387			31,025
郵電費			2,593	1,077		1,782	795	1,068	794	1,153	802	1,975	1,816	1,866	1,944	2,078	2,046	1,997	2,364			26,150	
小計	-	281,337	577,266	305,055	186,200	408,182	299,998	306,903	292,881	303,807	294,482	294,192	298,086	309,682	297,844	307,175	331,183	348,611	333,224			5,776,108	
每月損益	383,500	65,781	-105,299	53,919	314,446	-64,935	321,121	58,468	56,789	66,568	73,469	49,583	61,459	33,274	47,855	56,478	15,810	-5,078	205,723		1,688,931		
累積盈餘(A)	383,500	449,281	343,982	397,901	712,347	647,412	968,533	1,027,001	1,083,790	1,150,358	1,223,827	1,273,410	1,334,869	1,368,143	1,415,998	1,472,476	1,488,286	1,483,208	1,688,931				
公共基金(B)		1,783,470	1,783,470	1,783,470	1,783,470	1,783,470	1,783,470	1,783,470	1,783,470	1,783,470	1,783,470	1,783,470	1,783,470	1,783,470	1,783,470	1,783,470	1,783,470	1,783,470	1,783,470	1,783,470			
社區總資產(A+B)		2,232,751	2,127,452	2,181,371	2,495,817	2,430,882	2,752,003	2,810,471	2,867,260	2,933,828	3,007,297	3,056,880	3,118,339	3,151,613	3,199,468	3,255,946	3,271,756	3,266,678	3,472,401				

誠美社區收入明細表

月份	2019.11	2019.12	2020.1	2020.2	2020.3	2020.4	2020.5	2020.6	2020.7	2020.8	2020.9	2020.10	2020.11	2020.12	2021.1	2021.2	2021.3	2021.4	2021.5	小計
管理費	1,811,640	28,472	28,472	-	163,586	13,560	541,497	121,591	510,866	147,895	575,214	108,687	499,668	147,606	630,564	187,278	429,744	167,122	501,452	6,614,914
大都會計程車													380		560	300	300	240	240	2,020
公設租借		5,280	6,260	3,160	660	160	240	600	840	3,000	260	720	2,800		1,000		4,200	800	400	30,380
裝潢清潔費			35,763	12,700	31,040	-	26,160	21,320	5,720	24,320	24,636	-	10,560	-	-	20,860	-	-	-	213,079
補貼管理費	41,944		83,888		125,832		251,664													503,328
損壞藝術品			4,500																	4,500
活存利息		282		1,558	1,558	1,531	1,499	1,895	1,554	1,499	1,499	1,499	1,499	1,650	1,499	1,187	1,187	1,187	1,187	23,770
公共基金		1,783,470																		1,783,470
暫收eTag條碼		640	320	480	160			800	160	160		160	1,440							4,320
保證金													50,000							50,000
收入合計(A)	1,853,584	1,818,144	159,203	17,898	322,836	15,251	821,060	146,206	519,140	176,874	601,609	111,066	566,347	149,256	633,623	209,625	435,431	169,349	503,279	9,229,781

誠美社區支出明細表

管理服務費		79,135	191,100	95,550		187,833	95,550	95,550	95,550	95,550	95,550	95,550	92,000		184,000		92,000	92,000	92,000	1,678,918
保全服務費		124,450	248,900	124,450	124,450	124,450	124,450	124,450	124,450	124,450	124,450	124,450	125,528		251,056		125,528	125,528	125,528	2,246,568
清潔服務費		56,000	112,000	56,000	56,000	56,000	56,000	56,000	56,000	56,000	56,000	56,000			192,000		64,000	64,000	64,000	1,056,000
垃圾清運費		9,430	9,430	18,860		18,860	9,430	9,430	9,430	9,430	9,430	9,430	9,430		23,060		9,430	9,430	9,955	174,465
大昇消防保養					9,000	4,500	9,000	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500		9,000		4,500	4,500	4,500	67,500
庭園維護費																	18,000		15,000	33,000
永新衛生/水塔清潔費									4,000								10,000			14,000
汽車轉盤保養費						6,000					2,730								6,000	14,730
退還誠美裝潢清潔費			403										880							1,283
設備購置																			22,995	22,995
設備修繕費																	3,435		800	4,235
保險費(國泰公共意外)		5,872																		5,872
燈泡								3,750				450							675	4,875
天然鹽		3,450	2,300		5,750					5,750					5750			3,450		26,450
清潔用品		1,351	4,994	1,248		5,452		3,591	365	2,058								1,313		20,372
文具費用		999	4,228	2,300		366		3,123	1,478					656	28	40	1,608	211	2,211	17,654
雜費							1,050									300	40		350	2,040
雜項購置		650	318			4,439	873	941	314		65	777		410	87	3,656	1,791	1,662	2,442	18,425
郵資							32			16	24			8	40	120	157	112	353	862
電話費			2,593	1,077		1,717	763	1,003	794	1,072	778	1,910	1,816	1,801	1,944	2,013	2,046	1,820	2,011	25,158
消耗品			1,000	5,570			1,350			916	249	180	812		287	2,688	1,483		1,920	16,455
電費						65		65		65		65		65		65		65		455
支付新光eTag條碼													1,600							2,720
支出合計(B)	-	281,337	577,266	305,055	186,200	408,182	299,998	306,903	292,881	303,807	294,482	294,192	235,686	2,940	667,252	8,882	334,018	327,086	330,465	5,456,632
餘額合計(A-B)	1,853,584	3,390,391	2,972,328	2,685,171	2,821,807	2,428,876	2,949,938	2,789,241	3,015,500	2,888,567	3,195,694	3,012,568	3,343,229	3,489,545	3,455,916	3,656,659	3,758,072	3,600,335	3,773,149	

誠美社區資金明細表 (2019.11-2021.05)

日期	零用金	銀行存款A	銀行存款B	定存A	定存B	合計
2019.11	10,000	2,093,584				2,103,584
2019.12	10,000	3,630,391				3,640,391
2020.1	10,000	1,628,858		1,500,000	283,470	3,422,328
2020.2	10,000	1,190,143	1,558	1,500,000	283,470	2,985,171
2020.3	10,000	1,325,221	3,116	1,500,000	283,470	3,121,807
2020.4	10,000	1,030,759	6,146	1,500,000	283,470	2,830,375
2020.5	10,000	1,450,322	6,146	1,500,000	283,470	3,249,938
2020.6	10,000	1,138,126	7,645	1,500,000	283,470	2,939,241
2020.7	10,000	1,362,831	9,199	1,500,000	283,470	3,165,500
2020.8	10,000	1,184,399	10,698	1,500,000	283,470	2,988,567
2020.9	10,000	1,490,027	12,197	1,500,000	283,470	3,295,694
2020.10	10,000	1,305,402	13,696	1,500,000	283,470	3,112,568
2020.11	10,000	1,584,564	15,195	1,500,000	283,470	3,393,229
2020.12	7,060	1,732,320	16,695	1,500,000	283,470	3,539,545
2021.1	10,000	1,694,252	18,194	1,500,000	283,470	3,505,916
2021.2	1,118	1,852,690	19,381	1,500,000	283,470	3,656,659
2021.3	2,875	1,951,159	20,568	1,500,000	283,470	3,758,072
2021.4	1,367	1,793,743	21,755	1,500,000	283,470	3,600,335
2021.5	10,000	1,956,737	22,942	1,500,000	283,470	3,773,149

參、社區硬體&安全改善

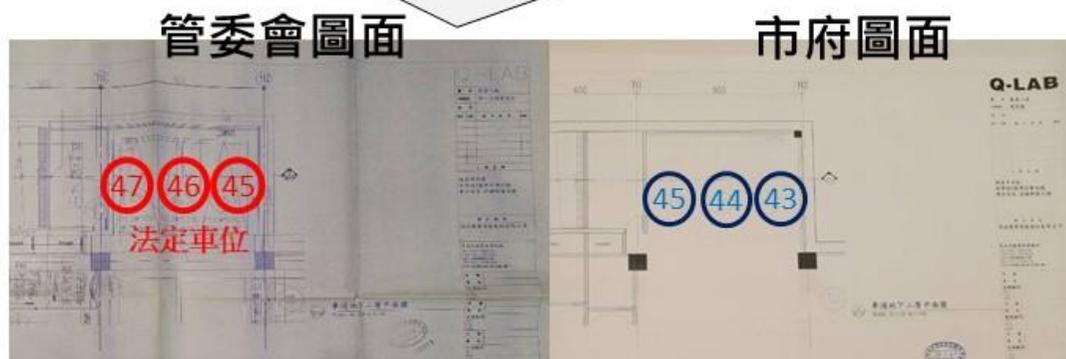
第二屆管委會執行之公設管理責任

合法竣工圖有使用執照章

市府vs.管委會圖面不同

誠美地產110年6月1日回函
說明社區留存之竣工圖與工務局存
檔無異，但就是不一樣。

不完整竣工圖84張 合法竣工圖32張



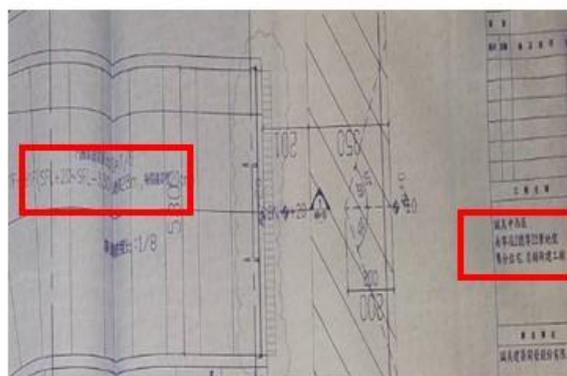
住戶若使用錯誤圖面造成損失，
賠償責任如何歸屬？

兩者均會行文台南市工務局
確認相關法規

第二屆管委會執行之安全管理責任

車道坡度與圖不符

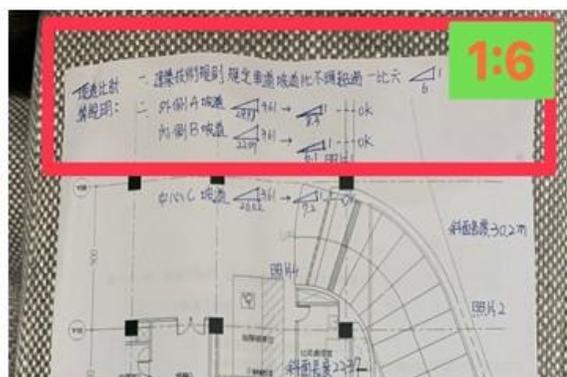
快速捲門及偵煙電捲門依法須..?



2019.10 擦撞車底盤
2020.04 車道延伸工程

車道平面圖

坡度 = 1 : 8 (中線)
長度 = 28m



社區驗收

坡度 = 1 : 6.1 (上坡)
坡度 = 1 : 8.3 (下坡)
長度 = 26.02m

- 1) 社區地下室 / 停車場是否適用“建築技術規則建築設計施工篇”之規範
- 2) 偵煙電捲門雖常開, 但是否須加裝避難小門
- 3) 緊鄰的快速捲門常關使用是否合規範, 有無妨害消防安全?

**兩者均會行文台南市工務局
及消防局確認相關法規**

感謝誠美地產協助完善公設

圓月池漏水修繕&延長保固



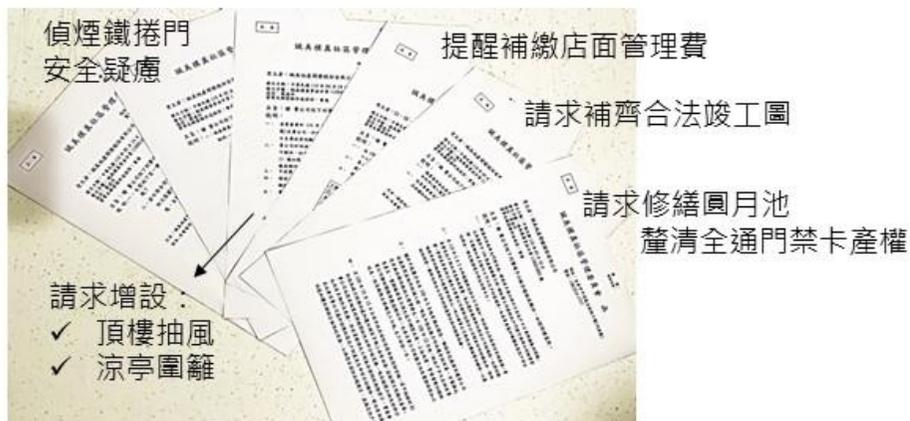
涼亭加種圍籬灌木



加裝頂樓廁所抽風



管委會發函



鳳凰木認養維護



加裝11F加壓馬達



住戶居家品質友善提醒

浴廁有白華

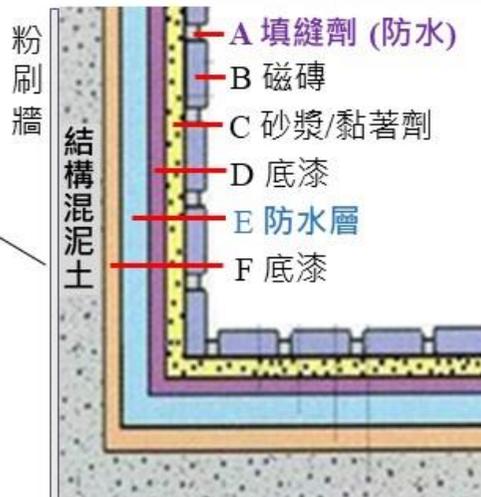
長期有白華：

- ✓ A破裂，水滲入C
- ✓ 水龍頭安裝不完善，水滲入C



圖片來源：社區住戶

一般浴廁防水工法



牆面有水痕：

- ✓ E破裂
- 各層浸在水裡

資料來源：網路資訊

家中排水不良

中庭表排積水



陽台積水



住戶浴室：排水管內有碎石/砂漿



圖片來源：社區住戶

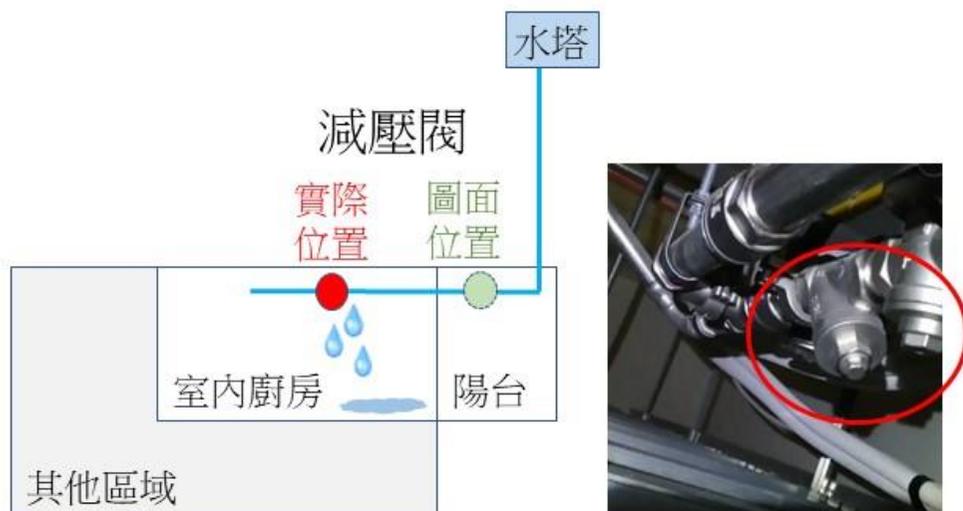
誠美地產配合住戶時間，積極處理中

住戶居家安全友善提醒及自我安全檢查

自來水減壓閥位置不符

(A棟8F & B棟6F以下)

廚房施工慎防碰撞造成漏水



無熔絲開關

- ✓ 私接電：需關閉全棟電源
- ✓ 超負載：安全保護裝置應先跳脫



連署戶給物業的四大要求

管委會人事指定權

10. 由於原來兩位清潔人員的工作品質備受肯定，因此管委會決議「由銘正物管接任清潔人員合約」以符合勞基法規範，且監委也與兩位清潔人員就聘僱條件達成共識，但銘正卻向兩位清潔人員提出較差的勞動條件，致使對方拒絕

額外服務

三、《銘正保全公司》表現不佳紀錄

《誠美模真》的景觀設計與設備等級在台南地區頗負盛名，一般物業或保全公司若依過去經驗來承攬管理服務恐無法勝任，因此進入管理中心後必須主動積極學習，才能在最短時間讓服務上軌道。遺憾的是，銘正承接管理中心迄今已近半年，表現有待改進之處甚多，甚至無法提供社區安全之保障。

1. 對社區的保全系統不熟悉又未積極學習（有教學光碟）一再要求新光保全提供

社區事務

巡檢：含逃生梯、機房與機械室

清潔：依伯克鍊內容項目

服務：錯誤率 < 1 件/月

人員穩定(主管職)

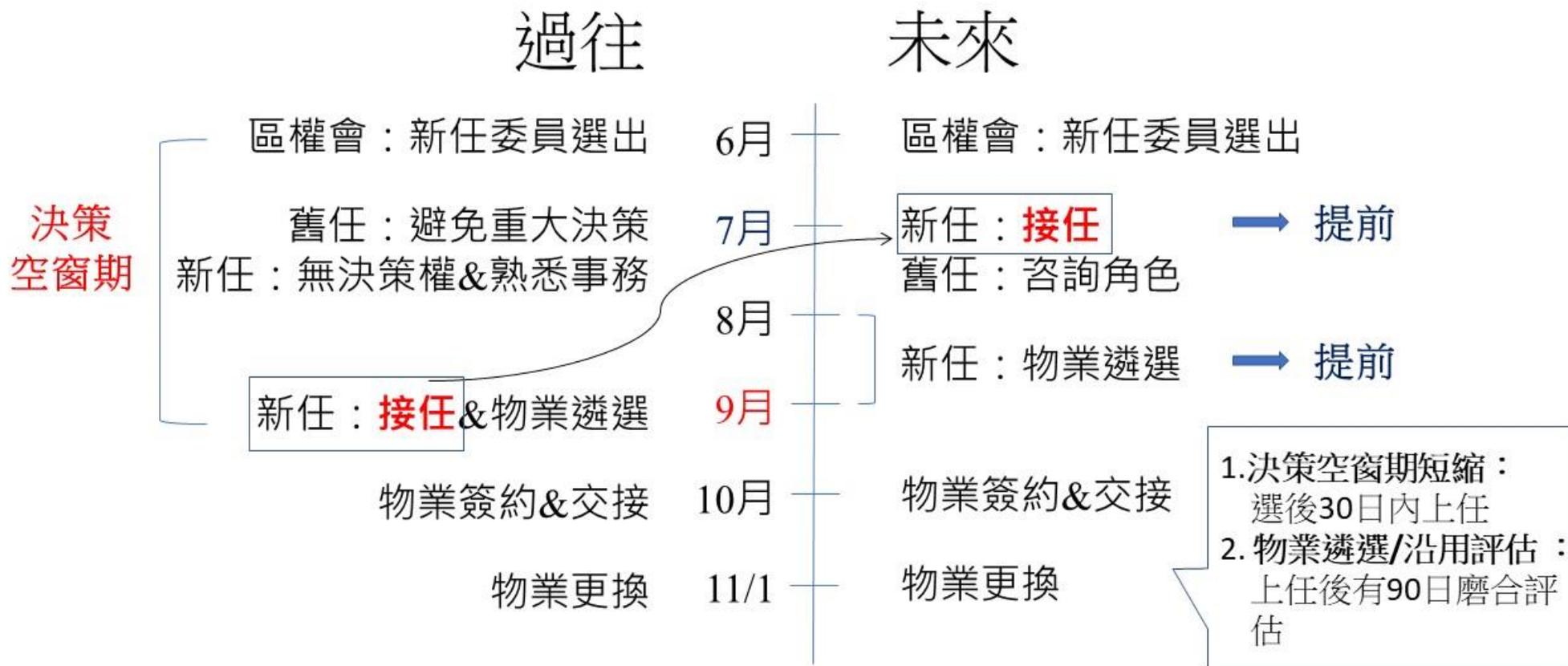
伯克鍊：至少5人/年

銘正：目前更換2人/8個月

月份	伯克鍊 經理	銘正 經理
9	黃顯揮	
10	戴謙益	
11	陳彥儒(代)	張湘民
12	高璋珊(代)	張湘民
1	高璋珊	呂育瑞
2	高璋珊	呂育瑞
3	高璋珊	呂育瑞
4	劉旭峰	呂育瑞
5	劉旭峰	呂育瑞
6	陳明育	呂育瑞
7	陳明育	
8	陳明育	
9	陳明育	
10	陳明育	

提醒未來管委會：
✓ 訴求應列入合約，以免爭議
✓ 四個月未達標需無條件解約並找到替代物業

建議-管委會交接作業時程調整



肆、社區公共事務報告

一、大樓現況

項次	居住狀況	戶數	備註
1	遷入戶	72 戶	
2	承租戶	0 戶	
3	已交屋未入住	11 戶	
4	未交屋	2 戶	
總戶數		85 戶	

二、工作報告

日期	工作事項內容	備註
11/18	6 號 RF、8 號 RF、8 號一樓陽極鎖完成安裝。	
11/19	6 號一樓店面完成消防安檢。	
11/20	拆除 6 號 8F 梯間、電梯乘箱與 B2 梯間保護板。	
11/27	完成 A 棟各樓層電梯乘箱內外美容。	
12/04	富士達設定 A 棟非無障礙電梯門禁管制已完成。	
12/22	富士達改善 A、B 棟電梯碟煞聲音過大問題。	
12/29	台電下游廠商於 B1F 實施配電線路工程已完成。	
12/30	完成消防缺失改善複檢。	
12/31	發布社區公共設施暫停開放公告。	
12/31	露易莎旁五妃街接近大同路兩處停車格，經里長協請台南市交通局前來場勘，認為無阻礙視線之虞，故無法取消停車格。	
01/06	Epoxy 廠商處理地下室龜裂膨管 4 處(B1 出入口右方，37 車位及 51 車位前排水孔附近與 B1 南側門旁)。	

01/06	新保至社區檢修監視器主機無法回放問題，更換重灌軟體後已恢復正常。	
01/12	新保裝回 A 棟無障礙電梯樓層管制 IC 版並完成管制設定。(12/4 故障，12/8 送修)	
01/21	公告管委會委員職務推選會議(財務、監察等二位委員請辭)。	
01/28	新保調整 B 棟 1F 大門、B 棟 RF 南側門、A 棟 RF 南側門和 A 棟 2F 宴會廳門陽極鎖。	
01/29	地下室 B1F 車道口 Epoxy 施工完成。	
02/02	4 部電梯已放置酒精架及自動酒精噴灑器。	
02/07	台電檢查電表人員跟車進入地下室，管理中心發現後即請其至管理中心補登記，並嚴厲斥責其不當行為，要求爾後須遵守規定先至櫃台登記才可進入社區。	
02/09	寄送住戶存證信函回函及公告回函內容。	
02/24	幸運草廠商今日開始施工整理圓月池，工期預計一個月。	
02/25	新保取走 A 棟非無障礙電梯管制基板，故目前為無管制狀態。	
02/25	廠商至社區維修 A 棟 9 樓右側及 3 樓右側安全門推開無法歸位(已修妥)。	

02/26	交通局於上午與向主委討論社區車道出口左轉兩處汽車停車格，因影響行車視線，將改為機車停車格，並規劃一格為無障礙機車格。另將車道出口右轉之汽車格位往前挪數公分，以增加住戶行車視線距離。	
02/26	交通局下午 15 時至社區車道出口兩側(五妃街)重劃汽機車格位，因車格內仍有停放車輛故未完成全部劃設，預計 3/2 日繼續作業。	
03/02	永新廠商清洗 A 棟水塔完成。	
03/02	交通局至社區將 2/26 日未完成之五妃街 3 個汽機車格位部分，劃設完成。	
03/12	發現 B2 消防機房前 Epoxy 地板嚴重龜裂。	
03/15	圓月池放水測試漏水。	
03/15	台電更換大公電表。	
03/15	誠美工務將 3 件電梯保護毯取回。	
03/18	1F 圖書室往廁所天花板發現有水漬(通知誠美工務)。	
03/22	富士達至社區查修 B 棟兩台電梯到達 B1 開門後不會關閉，初判是照射光源影響所致，已調整燈具照射方向。如再發生相同事件，廠商建議更換電梯光電感應器。	
03/23	誠美工務偕同廠商現勘並處理 B1-83 號汽車格上方滴水事宜。	

03/23	富士達至社區查修 B 棟無障礙電梯到達 B1 開門後不會關閉，更換叫車基板後依然無效，再次致電叫修，富士達表示需帶精密儀器前來查修，故先行停機，以利另台電梯順利運作。	
03/24	誠美工務查看 1F 圖書室往廁所天花板上水漬。	
03/24	廠商將 B1-83 號汽車位上方之注射頭拔除並批土。	
03/26	新保安裝 A 棟非無障礙電梯管制基板，但因富士達廠商下午另有行程，且新保須請工程師協助裝回梯控排線順序，預計 3/31 日再行安裝。	
03/26	廠商維修 A 棟 5 樓防火門。	
03/29	富士達更換 A 棟無障礙電梯煞車後，測試聲響為 55 分貝(未更換前為 70 分貝)。	
03/31	富士達 B 棟無障礙電梯鋼索修剪完成。	
03/31	新保安裝 A 棟非無障礙電梯控制板，因發現另有其他問題，擇日再行安裝。	
03/31	現場人員操做防水閘門架設。	
04/02	發布居家檢疫公告。	
04/05	刪除未登錄管制之全通卡。	

04/08	新保完成現場人員門禁卡設定教育訓練。	
04/08	大昇廠商更換 B1-72~86 號汽車位上方泡沫感知器共計 63 顆。	
04/13	大昇廠商至社區查修 B1-79 號汽車位上方灑水頭滴水狀況，係因一齊開放閥故障，導致無法止水，才會滴水，目前已將管內水排出，暫時用塑膠袋將灑水頭包起來，且查修過程中發現另有多處故障，待確認更換數量後再一併報價。	
04/14	富士達電梯年度檢查。	
04/14	因應台水停水，詢問誠美工務王副理回覆地下室揚水汞本身設計有保護裝置，不管頂樓蓄水箱是否有水，只要地下室蓄水箱沒水馬達就不會作動，只需關閉反沖洗過濾器，待確認台水復水穩定供水後再將其開啟即可。	
04/14	誠美工務偕同廠商至 A 棟 RF 加裝加壓馬達(至 4/21 日完工)。	
04/15	法華里活動中心借 50 張椅子及佈置會場。	
04/17	召開第一次臨時區權會。	
04/15	綠景花卉協助調整社區噴灌範圍及時間。	

04/15	大昇廠商更換 B1-54~61 號汽車格上方 42 顆泡沫感知器，並告知 B1-62、77、83 汽車位上方一齊開放閥亦需更換，經詢問誠美工務王副理回覆，費用由誠美建設支出，請大昇廠商擇日更換。	
04/17	召開臨時區分所有權人會議。	
04/18	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	五妃街人行道(店 1)兩張木椅木板翻起，已通知誠美工務，回覆會請相關廠商處理(已先張貼警語)。	
04/22	廠商至社區施作 A 棟 RF 廁所通風改善工程(未完成)。	
04/23	廠商至社區施作 A 棟 RF 廁所通風改善工程(對外排風口已完成)，廁所內抽風機待料中，預計 4/28 日施工。	
04/23	誠美工務與佳家廠商至社區查看 1F 圖書室往公廁天花板漏水處。	
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，確定修繕日期後廠商會再另行通知。	
04/25	掃描社區廠商合約及重要資料且上傳 APP。	

04/26	誠美工務委請廠商至 A 棟 RF 油漆天花板(之前裝加壓馬達挖洞穿線所致)。	
04/26	佳家廠商處理 1F 圖書室至廁所天花板水漬問題，重新將冷氣管路包覆，觀察期 3 天。	
04/26	幸運草廠商修剪鳳凰木(吊車)，並清運修剪枝葉(至 4/27 日)。	
04/26	幸運草廠商補植圓月池旁樹木(至 4/27 日)。	
04/26	誠美工務王副理通知圓月池漏水工程已告一段落，經觀察已無漏水現象。	
04/27	大昇廠商至社區更換 B1-62、77、83 汽車位上方一齊開放閘(3 個)。	
04/27	新保裝回 A 棟非無障礙電梯控制卡，依然無作用，下次請維修廠商陪同。	
04/28	8061 住戶於早晨進入車道時發生交通事故，申請調閱監視器紀錄。	
04/28	廠商至社區施作 A 棟 RF 廁所通風改善工程(安裝抽風機)。	
04/29	大昇廠商至社區實施年度消防自我安檢。	
04/30	誠美工務至社區查看 A 棟 RF 廁所排風扇運轉狀況，並請呂經理簽認完工。	
04/30	6141 住戶機車 e-tag 有感應，但柵欄機及鐵捲門無法開啟，已將影像交給新保處理。	
05/01	通知綠景送消毒計畫書。	

05/02	車道鐵捲門故障(開啟後無法自動關閉)，安管人員手動關閉。	
05/03	佳家廠商查看 1F 圖書室往廁所天花板，仍有結霜現象後續再處理。	
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廠商種植兩株羅漢松於中庭休息區旁。	
05/06	新保檢修 6141 住戶機車 e-tag 無法讀取問題。	
05/07	佳家廠商查看 1F 圖書室往廁所天花板水漬處，冷氣管路依然潮濕，他日再維修。	
05/08	電梯內新增公告佈告欄。	
05/10	佳家廠商查修 1F 圖書室往公廁天方板水漬處，研判係冷媒流向過於集中於一台所致，建議再開啟大廳一台公用冷氣做測試。	
05/10	公告自 5/11 停止掛號信件掛牌通知服務。	
05/12	誠美工務偕同廠商至 B1-83 號汽車格上方補漆。	

05/13	今日 15:25、16:43、18:20 共停電三次，經查緊急發電機運作後提供緊急用電的有電梯、緊急照明燈、車道鐵捲門及柵欄機系統、地下室水泵浦、監視器系統、警報系統、門禁系統。 社區小門、環保室垃圾冷藏及收發室冰箱皆無供電，以及社區 APP 因斷電無網路無法使用。
05/18	申大機電廠商至社區查修 A 棟 2F 防火門，經調整後已恢復正常。
05/19	幸運草廠商至社區五妃街 40 巷將滴流噴灌破裂水管更換，並檢修五妃街花台燈跳電。
05/20	誠美工務委請廠商檢修社區五妃街人行道上椅子 2 處木板翹起處。
05/20	綠景廠商查看 RF 植栽枯萎乙事，表示係因花台積水造成植栽根系爛根，太陽日照高溫，導致植栽輸送水份的維管束過熱，俗稱「植栽燒燙傷」，建議將噴灌時間由五分鐘更改為兩分鐘，再觀察植栽情況。
05/22	製作簡訊實聯制 QR code 提供訪客方便使用。
05/22	新保至社區協助查修門禁系統無法連線之問題，告知是因為訊號線脫落，導致無法連線，經測試後系統恢復正常運作。

05/24	佳家廠商查看圖書室往一樓公廁天花板滴水處，會再安排時間將冷氣管路重新包覆膠布，並將維修孔加大，以利後續維護施工。	
05/26	發佈第三屆區分所有權人會議延期公告。	
05/27	綠景廠商查看社區植栽相關問題，建議悟饕便當店旁巷子花台，因有社區地下室排風機排風出口，該處不宜種植植栽。	
05/27	富士達至社區查修 A 棟非無障礙梯 B1 按鍵故障無反應問題，係因灰塵累積導致接觸不良，清潔此按鍵後恢復運作。	
05/30	購買透明塑膠墊放置進 A 棟大門前平台，以管制宅配及外送食物人員進入社區大樓。	
06/03	新保至社區更換 A 棟非無障礙電梯 B1 按鍵零件，已正常運作。	
06/03	銘正物業公司提供 2 個拒馬區供社區使用。	
06/05	購置傘架及雨傘，放置 A 棟大廳外供住戶使用。	
06/06	8045 住戶反映，因昨晚暴雨導致陽台排水孔排水不及淹水，且 8035 住戶亦反映因樓上淹水導致，其家中天花板滴水。 6/7 日上午至 8045 住戶家中查修。	
06/06	里長協助載沙包至社區，由櫃秘及清潔人員協助至 8045 陽台擺放沙包	

06/07	誠美工務偕同水電廠商至 8045 查修陽台排水孔堵塞，使用 CO2 高壓疏通。	
06/10	新任社區經理至社區見習、交接(06/16 日正式接任)。	
06/10	新保至社區查看下雨時車道柵欄機無法降下及鐵捲門有時來回重複開關乙事，新保回覆鐵捲門及柵欄機可能為雨天時因雨量過大，雨水遮擋車道紅外線導致來回開關，若再次發生時請錄影存證後報修。	
06/16	松下營造陳課長至社區現勘地下停車場地面 epoxy 破損情況。	
06/24	中庭(靠 B 棟大樓)白水木因無支撐且樹幹內遭蟲蛀自然斷裂，經綠景廠商搶救包紮，並以木條支撐固定，後續再觀察情況	
06/26	管委會會同誠美陳董事長、工務王副理及幸運草廠商共同至 A 棟頂樓查看花台植栽枯萎及排水問題，陳董事長已責成王副理全力協助解決相關問題，並請幸運草廠商提供 A、B 棟頂樓植栽規劃建議書給管委會參考(費用部份暫定由誠美負責)。	
06/28	8045 住戶反映陽台排水管再次阻塞。	
06/29	誠美工務及一陽廠商、大昇消防測試消防機房內原液桶。	
06/29	誠美工務及申大廠商至 8045 住戶家中疏通陽台排水管。	

伍、第三屆管理委員會委員選舉

- 說明：
1. 本屆管理委員會任期將於 110 年 8 月 31 日屆滿，需重新選任下一屆管理委員會委員。
 2. 委員人數：本大樓管理委員會委員名額為 5 名，另得票數高低依序候補委員。
 3. 任期為每年 9 月 1 日至次年 8 月 31 日。

投票結果：

陸、散會

目 錄	
壹・主席報告	P1-P2
貳・社區財務現況&分析.....	P3-P11
參・社區硬體及安全改善報告.....	P12-P20
肆・社區公共事務報告.....	P21-P33
伍・第三屆管理委員會委員選舉.....	P34
陸・散會	