

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

各位區分所有權人與住戶們大家好：

誠美樸真社區交屋已兩年的時間，日前收到 110 年 7 月 10 日第三屆區分所有權人會議通知，考量住戶對會議資料內容與社區現況多有疑慮及擔心，故藉此函予以說明，本公司為社區開發商亦同為區分所有權人，自有善盡對社區修繕保固的責任與提升社區價值的義務，敬請各位區分所有權人與住戶放心。以下就會議資料內容與社區部分現況簡單說明如下，並預祝第三屆區分所有權人會議順利圓滿。

一、初始之竣工圖不會每張圖紙都蓋有使用執照章。

台南市政府工務局表示：「1、建照圖核准後，若現場無變更，建照圖即為竣工圖，市府現場勘驗無誤後發放使用執照，圖面不需再送審蓋章，圖面僅有建照章。2、建照圖核准後，若有申請變更設計，送審變更後蓋變更設計章，之後若無再變更即為竣工圖，市府現場勘驗無誤後發放使用執照，圖面不需再送審蓋章，圖面僅有變更設計章。3、建照圖核准後，若無申請變更或申請變更後又有變更，市府現場勘驗無誤後會在竣工圖蓋使用執照章，而後發放使用執照。」，因此初始之竣工圖，有變更圖面才會蓋章，故不會每張圖紙都蓋有使用執照章，而後從工務局圖管科再申請時，才會每張圖紙都蓋有使用執照章。

二、社區地下一樓車道延伸於第一屆管委會期間依竣工圖面完成。

地下一樓汽機車坡道，上下兩端中心線測量車道總長 27.9 公尺。

三、車道快速捲門與防火捲門各有其功能，不妨害消防安全。

社區地下一樓車道口設置兩種捲門，外側為 eTag 感應的快速捲門，內側為具防火效能的防火(偵煙)捲門，消防法規並無規定社區大樓防火捲門需常開或常關，只要火災發生時偵煙器作動使防火捲門下降關閉，達成防火區劃的功能即可。社區地下一樓設有 2 座直通樓梯(A、B 棟各 1)，故無需於防火捲門旁另設防火小門。

四、新光保全將延長保固至 113 年 12 月 31 日。

110 年 3 月 3 日管委會於社區公告「因誠美地產尚未支付剩餘百分之五十之工程款，因此新光保全即刻停止社區保全系統服務」，為此台灣新光保全股份有限公司 110 年 3 月 18 日來函 (附件 1) 表示，並無通知管理委員會即刻停止社區保全系統服務，亦未曾向該會表示與本公司之合約關係業經終(中)止，相關服務均一切正常。事實上，新光保全於 109 年底才對本公司完成竣工圖交付，期間因工程遲延造成延遲扣款的問題，本公司亦請新光保全將其轉換成延長保固至 113 年底與延長每月派員巡檢社區保全設備至 111 年底，真正達到對社區與新光保全共好的局面。

五、社區 110 年 5 月 5 日消防缺失改善估價單錯誤。

管委會 6 月 11 日來函 (附件 2)，希望本公司擔當改善消防缺失之責任，另指消防泡沫原液桶不到兩年就需更換，希望給管委會合理交代。然而來函所附大昇企業社消改估價單 (附件 2-1)，其內容多已於 109 年 10 月 15 日台南市政府消防局消防查驗前完成，此消改缺失內容明顯錯誤。本公司亦於 6 月 29 日邀請原設備廠商一陽消防、大昇消防與銘正物業共同檢測消防泡沫原液桶，並無損壞不需更換 (附件 2-2)，大昇企業社將另提供正確估價單給管委會。

六、頂樓與中庭植栽死亡凋零，將進行調整更新。

綠景花卉行出具之報告書，本公司予以尊重，但頂樓植栽從交屋前到幸運草園藝造景公司維護合約屆滿時，甚至在綠景花卉行承接維護合約前長達近半年的空窗期，頂樓長紅木皆因成長過於茂盛，必須多次進行修剪卻也是不爭的事實。但基於前述，本公司將對頂樓與中庭植栽進行修護與調整，希望能為社區帶來新氣象，也懇請未來的管委會多要求物業公司善盡管理維護與多方聯繫的責任，也期盼經常與本公司進行良善理性的溝通，共同為完善社區而努力。

誠美地產開發股份有限公司

中華民國 110 年 7 月 5 日

聲明書

關於「誠美樸真社區管理委員會」於該社區發佈本公司停止社區安全防護系統工程服務乙事，特予澄清說明如下：

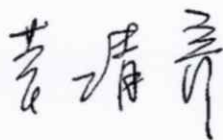
一、本公司並無向「誠美樸真社區管理委員會」表達停止社區安全防護系統工程服務，亦未曾向該管理委員會表示本公司與貴公司間之合約關係業經終（中）止。本公司相關服務均一切正常。

二、關於本公司與貴公司間之履約事項，雙方前因承辦人員之替換而有所誤會，然在雙方均係以社區住戶之服務為第一優先考量之良好溝通下已圓滿達成共識，本公司將竭力提供優質之安全防護系統服務。

此致 誠美地產開發股份有限公司

台灣新光保全股份有限公司

系統業務本部 總監



中 華 民 國 110 年 03 月 18 日

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 06 月 11 日
發文字號：誠美樸真管函字第 1100611001 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回覆並配合辦理，如說明請查照。

說明：一、本社區 110 年度消防安檢已於 110 年 4 月 29-30 日委請大昇消防檢查並送消防單位申報完成。

二、大昇消防依據缺失部分提出消改估價單(如附件)，其中有多項為未標示(第2.11.13.16項)或不符消防法令(第12項)，這些缺失皆為移交給社區時即已存在，委員會希貴公司本於永續經營原則，擔當改善缺失之責任。

三、消改估價單(如附件)第4及第5項泡沫原液桶及原液，依常理判斷，此項設備才交接給委員會不到2年的時間，就需更換新品，著實令人無法接受。希望貴公司可以給本委員會合理交代。

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



大昇企業社

附件 2-1

消改估價單

客戶名稱：誠美模真(NO.73)

接洽人：

地址：台南市中西區五妃街6號

聯絡電話：06-2141717

中華民國：110年05月05日

NO	品名	單位	數量	單價	金額	備註
1	10P滅火器性能檢修	支	1	300	300	如需更換皮管或壓力表另計
2	消防栓箱標示新品	只	1	100	100	
3	壓力開關新品(10KG)	只	1	900	900	
4	泡沫原液桶新品(500L)	只	1	37,000	37,000	
5	添加泡沫原液	L	475	60	28,500	
6	火警預備電源新品	組	1	2,500	2,500	12V4.5AHx2
7	LED出口燈新品	只	10	650	6,500	
8	LED方向燈新品(右向)	只	2	650	1,300	
9	LED方向燈新品(雙面單向)	只	4	900	3,600	
10	LED方向燈新品(雙面雙向)	只	1	900	900	
11	LED緩降機標示牌新品(含操作說明)	只	2	150	300	
12	緩降機開口不足處理	式	1	0	0	大樓自行處理
13	避難指示牌新品	只	50	100	5,000	←x1、↑x19
14	LED照明燈新品(壁掛)	只	1	370	370	
15	LED照明燈新品(嵌入)	只	1	520	520	
16	水帶箱並設消防栓箱標示	只	2	100	200	
17	排煙閘門無動作修理	只	1	1,500	1,500	如需更換材料或拉線另計
總計新台幣 捌 萬 玖 仟 肆 佰 玖 拾 X 元 整					89,490	

※改修工程於改善中發現另有缺失，則另行估價追加。

※項目與數量均以本估價單為準，若有變更則以實際更換數量計費。

廠商簽章

同意簽章

公 司 章	負 責 人
	

客 戶 章	管 理 權 人

台南市永康區小東路477巷28弄2號
邱信銓0930-593323 3110999

確認施工回傳FAX：06-3133695

會議記錄

附件 2-2

銘正物業、大昇消防、誠美地產、一陽消防 共同於 6/9 上午檢測 B₂ 消防室內泡沫原液桶內膜是否有破損，經測試後確認無損壞，不需更換。

B₂ 壓力開關及 A 棟 9 樓排煙閘門均已修復 (6/9 一陽消防)

大昇消防 110 年消防估價單已確認設植 109 年之內容，其諸多缺失均已於 109 年消防局年度消防檢查前改善完成，責請大昇消防重新提供正確估價單予誠美模自管委會。

誠美地產

王金武 2/1

大昇消防

邱信銘 7/1

銘正物業

邱鴻祥 7/1