

郵局存證信函用紙

副
正
本

郵局

(寄件人如為機關、團體、學校、公司、商號請加蓋單位圖章及法定代理人簽名或蓋章)

姓名：楊靜利  

一、寄件人

詳細地址：台南市中西區五妃街8號3樓之2

姓名：誠美樸真社區管理委員會 法定代理人向雯涵

二、收件人

詳細地址：台南市中西區五妃街6號

副本

三、收件人

姓名：台南市政府工務局使用管理科

詳細地址：台南市安平區永華路二段6號

(本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記)

臺南水交社

存證號碼 000098

格 行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
一	主旨：																				
二	修正本人於2021年7月12日寄出之「台																				
三	南水交社存證號碼000094」存證信函。																				
四	說明：																				
五	一、該函之主旨不變，請誠美樸真社區管理委																				
六	員會（以下簡稱貴會）依「誠美樸真社區第三																				
七	屆區分所有權人會議」之臨時動議案決議執行																				
八	相關事項。																				
九	二、該函之第一點說明「管理委員會於民國一																				
十	〇〇年六月三十日將書面報告資料送各住戶」																				
本存證信函共						頁，正本						份，存證費						元，			
						副本						份，存證費						元，			
						附件						份，存證費						元，			
						加具正本						份，存證費						元，			
						加具副本						份，存證費						元，合計 元。			
經		郵局		正		郵戳		經辦員		主管		貼		票		或		券			
年		月		日		證明		副本內容完全相同				郵		資		處					
備		一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。																			
註		二、在 頁 行第 格下 塗改 增刪 字  (如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。)																			
		三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。																			

騎縫郵戳

騎縫郵戳

郵局存證信函用紙

副正本

存證信函第 號	(寄件人如為機關、團體、學校、公司、商號請加蓋單位圖章及法定代理人簽名或蓋章) 姓名： 印 一、寄件人 詳細地址： 姓名： 二、收件人 詳細地址： 姓名： 三、收件人 詳細地址： (本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記)																			

格 行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一	之	日	期	誤	植	，	修	正	為	「	管	理	委	員	會	於	民	國	一	一
二	○	年	六	月	三	十	日	將	書	面	報	告	資	料	送	各	住	戶	」	。
三	三	、	該	函	所	附	之	會	議	紀	錄	簽	名	欄	，	謝	惠	娟	與	莊
四	惠	如	女	士	見	函	後	向	本	人	表	示	：	區	權	會	議	當	日	所
五	閱	資	料	，	僅	有	書	面	提	案	之	最	後	一	頁	(	內	含	案	由
六	主	文	與	簽	名	欄	，	沒	有	提	案	說	明	)	，	故	簽	名	同	意
七	部	份	僅	為	此	頁	提	案	討	論	議	題	，	不	包	含	說	明	內	容
八	。	另	該	存	證	信	函	發	函	前	未	事	先	徵	得	謝	女	士	與	莊
九	女	士	之	同	意	，	故	兩	位	訴	求	移	除	其	簽	名	。	本	人	應
十	謝	女	士	與	莊	女	士	之	訴	求	，	請	貴	收	函	單	位	移	除	其

備 註	本存證信函共 頁，正本 副本 附件 加具正本 加具副本 份，存證費 份，存證費 張，存證費 份，存證費 份，存證費 元， 元， 元， 元， 元，合計 元。										黏		貼	
	經年 月 日證明 郵局正 副 郵戳 經辦員 主管 印										郵 票 或 資 券			
	一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。 二、在 頁 行第 格下 塗改 增刪 字 如有修改應填註本欄並蓋用(印)寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。 三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。										處			

騎縫郵戳

騎縫郵戳

郵局存證信函用紙

副正
本

存證信函第 號	〈寄件人如為機關、團體、學校、公司、商號請加蓋單位圖章及法定代理人簽名或蓋章〉																			
	姓名：										印									
	一、寄件人										詳細地址：									
	姓名：										詳細地址：									
	二、收件人										姓名：									
	詳細地址：										三、收件人									
副 本										姓名：										
三、收件人										詳細地址：										
(本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記)																				

格 行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一	簽	名	以	修	正	疏	漏	。												
二	四	、	刪	除	謝	女	士	與	莊	女	士	之	簽	名	後	，	當	日	選	舉
三	領	票	人	數	共	6	4	人	，	簽	名	同	意	臨	時	動	議	案	者	共
四	3	4	人	(	其	中	分	別	由	三	位	區	權	人	代	理	出	席	有	2
五	6	人	)	，	超	過	出	席	領	票	人	數	二	分	之	一	，	仍	照	案
六	通	過	。	請	貴	會	依	臨	時	動	議	之	決	議	執	行	相	關	事	項
七	，	若	因	違	背	職	務	而	生	損	失	，	由	誠	美	樸	真	社	區	管
八	理	委	員	會	第	二	屆	委	員	自	行	負	責	。						
九	五	、	「	台	南	水	交	社	存	證	號	碼	0	0	0	0	9	4	」	之
十	存	證	信	函	如	附	件	。												

備 註	本存證信函共 三 頁，正本 三 份，存證費 元， 副本 四 份，存證費 元， 附件 一 份，存證費 元， 加具正本 一 份，存證費 元， 加具副本 一 份，存證費 元， 合計 345 元。										黏		貼	
	經 年 月 日 證明 郵局正 副本內容完全相同 經辦員 蔡明岑 李得未 印										郵 票 或 郵 資 券			
	一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。										處			
	二、在 頁 行第 格下增刪 字 印 (如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。)													
三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。														

郵局存證信用紙

副
正
本

水交社郵局
(台南2支局)

郵局

臺南水交社
存證號碼 000094

(寄件人如為機關、團體、學校、公司、商號請加蓋單位圖章及法定代理人簽名或蓋章)

姓名：楊靜利

印

一、寄件人

詳細地址：台南市中西區五妃街8號3樓之2

二、收件人

姓名：誠美樸真社區管理委員會 法定代理人向雯涵

詳細地址：台南市中西區五妃街6號

三、收件人

姓名：台南市政府工務局使用管理科

詳細地址：台南市安平區永華路二段6號

(本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記)

格 行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一	主旨：																			
二	請誠美樸真社區管理委員會(以下簡稱貴會)																			
三	依「誠美樸真社區第三屆區分所有權人會議」																			
四	之臨時動議案決議執行相關事項。																			
五																				
六	說明：																			
七	一、因應疫情，「誠美樸真社區第三屆區分所																			
八	有權人會議」(以下簡稱區權會)由第二屆委																			
九	員自行決議報告事項採書面報告方式，但管理																			
十	委員選舉投票仍採實體投票。管理委員會於民																			

本存證信函共

頁，正本
副本
附件
加具正本
加具副本

份，存證費
份，存證費
張，存證費
份，存證費
份，存證費

元，
元，
元，
元，
元，合計 元。

黏

貼

經
年 月 日

郵局

正

副本內容完全相同

郵戳

經辦員
主管

印

備

一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。

二、在 頁 行第 格下增刪 字

印

(如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。)

註

三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

郵
票
資
處

或
券

騎縫郵戳

騎縫郵戳

郵局存證信用紙

副正本

郵局 存證信函第 號						(寄件人如為機關、團體、學校、公司、商號請加蓋單位圖章及法定代理人簽名或蓋章) 姓名： 印 一、寄件人 詳細地址： 姓名： 二、收件人 詳細地址： 姓名： 三、收件人 詳細地址： (本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記)																	
格 行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20			
一	國	一	〇	〇	年	六	月	三	十	日	將	書	面	報	告	資	料	送	各	住			
二	戶	，	並	於	同	年	七	月	十	日	於	社	區	A	棟	一	樓	舉	辦	第			
三	三	屆	管	理	委	員	選	舉	投	票	，	並	完	成	開	票	作	業	，	隨			
四	即	公	告	開	票	結	果	。															
五																							
六	二	、	五	月	十	六	日	前	，	有	八	位	區	分	所	有	權	人	向	貴			
七	會	提	出	書	面	意	見	，	要	求	於	第	三	屆	區	權	會	中	討	論			
八	「	是	否	與	銘	正	保	全	續	約	」	之	相	關	議	案	，	惟	貴	會			
九	未	將	此	等	意	見	納	入	議	程	中	，	因	此	本	人	與	另	一	位			
十	區	權	人	李	詠	青	共	同	提	出	書	面	臨	時	動	議	案	，	由	區			
本存證信函共						頁，正本						份，存證費						元，					
						副本						份，存證費						元，					
						附件						張，存證費						元，					
						加具正本						份，存證費						元，					
						加具副本						份，存證費						元，合計 元。					
經 年 月 日						郵局正 本內容完全相同						郵戳						經辦員 主管 印					
備 註	一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。																						
	二、在 頁 行第 格下 塗改 字 印 (如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。)																						
	三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。																						
						黏						貼											
						郵						票						或					
						郵						資						券					
						處																	

騎縫郵戳

騎縫郵戳

南
12 10
郵
水交社
計正
本

郵局存證信函用紙

存證信函第 號		〈寄件人如為機關、團體、學校、公司、商號請加蓋單位圖章及法定代理人簽名或蓋章〉																					
		姓名： 印																					
		一、寄件人 詳細地址：																					
		二、收件人 姓名： 詳細地址：																					
		三、收件人 姓名： 詳細地址：																					
		(本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記)																					
格 行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20			
一	權	人	林	佩	蓁	與	黃	瀚	儀	附	議	，	於	投	票	當	日	早	上	九			
二	點	四	十	分	將	議	案	紙	本	送	達	貴	會	，	並	請	求	張	貼	公			
三	告	周	知	，	讓	來	投	票	的	住	戶	可	以	表	達	意	見	。					
四																							
五	三	、	由	於	未	見	貴	會	將	臨	時	動	議	案	公	告	周	知	，	因			
六	此	當	天	下	午	三	點	整	開	始	，	住	戶	自	發	邀	請	來	投	票			
七	者	對	臨	時	動	議	案	表	示	意	見	。											
八																							
九	四	、	當	日	選	舉	領	票	人	數	共	六	十	四	人	，	簽	名	同	意			
十	臨	時	動	議	案	者	共	三	十	六	人	(	其	中	分	別	由	三	位	區			
本存證信函共		頁，正本		份，存證費		元，														黏		貼	
		副本		份，存證費		元，																	
		附件		張，存證費		元，																	
		加具正本		份，存證費		元，																	
		加具副本		份，存證費		元，合計		元。															
經 年 月 日		郵局正 副		郵戳		經辦員 主管																	
		證明		副本內容完全相同																			
備 註	一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。																						
	二、在 頁 行第 格下 塗改 字 印 (如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。)																				郵 票 或 郵 資 券		
	三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。																				處		

騎縫郵戳

騎縫郵戳

郵局存證信函用紙

副正
本

存證信函第 號	〈寄件人如為機關、團體、學校、公司、商號請加蓋單位圖章及法定代理人簽名或蓋章〉																			
	郵局										姓名： 印									
	一、寄件人										詳細地址：									
	二、收件人										姓名： 詳細地址：									
	三、收件人										姓名： 詳細地址：									

(本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記)

格 行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一	權	人	代	理	出	席	有	二	十	六	人	)	，	超	過	出	席	領	票	人
二	數	二	分	之	一	，	照	案	通	過	。	請	貴	會	依	臨	時	動	議	之
三	決	議	執	行	相	關	事	項	，	若	因	違	背	職	務	而	生	損	失	，
四	由	誠	美	樸	真	社	區	管	理	委	員	會	第	二	屆	委	員	自	行	負
五	責	。																		
六																				
七	五	、	臨	時	動	議	提	案	與	紀	錄	如	附	件	一	。				
八																				
九																				
十																				

備 註	本存證信函共 10 頁，正本 1 份，存證費 元， 副本 3 份，存證費 元， 附件 4 份，存證費 元， 加具正本 1 份，存證費 元， 加具副本 1 份，存證費 元， 合計 3 元。															黏		貼	
	經 郵局正 證明 副本內容完全相同 110.7.12 郵戳 蔡明岑 印															郵 票 或 郵 資 券			
	一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。 二、在 頁 行第 格下增刪 字 印(如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。 三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。															處			

騎縫郵戳

水交 騎縫郵戳



附件一

誠美樸真第三屆區分所有權人會議 臨時動議

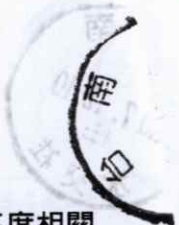
提案人：李詠青、楊靜利 李詠青 楊靜利

附議：林佩蓁、黃瀚儀 林佩蓁 銘豐工業股份有限公司 黃翰偉

案由：請第二屆管理委員會於 2021 年 8 月 31 日以前書面通知《銘正保全公司》，其與本社區簽訂之合約（包括委任管理維護服務合約與委任保全維護服務合約）期滿後不續約。於 2021 年 8 月 31 日以前書面通知《巨承物業管理社》，其與本社區簽訂之委任清潔維護合約，期滿後不續約。

說明：

- 一、目前本社區與《銘正保全公司》及其附屬之《巨承物業管理社》所簽訂合約（包括管理約、保全約與清潔約），有許多不合理條文。其中的清潔約更規定，如果未能在契約終止「前二個月」書面通知不續約，即視為自動續約。清潔約的到期日是 110 年 10 月 31 日，也就是必須在 8 月 31 日書面通知巨承物業不續約，才能順利不續約。新任管委會的任期從 9 月 1 日開始，這件事情無法等候第三屆來解決，需要透過所有權人要求第二屆管委會執行。
- 二、本次會議之社區相關事項報告雖採「書面會議」進行，但第三屆管理委員選舉仍採實體投票，只要簽名同意本案之人數超過領票人數的 1/2，議案即可通過。
- 三、銘正承接管理中心迄今已過半年，表現有待改進之處仍甚多，甚至無法提供社區安全之保障。表現不佳紀錄包括：
 1. 對社區的保全系統不熟悉又未積極學習（有教學光碟可自學），一再要求新光保全提供教育訓練。社區管委會與誠美地產在保全問題上的爭議，管理中心未能快速熟悉保全系統操作恐難辭其咎。
 2. 銘正參與遴選時之簡報，承諾將花兩周的時間來社區辦理交接，實際上卻只有五天，且上任之後人員異動頻繁，前五個月更換了經理與四名工作人員，近期連第二位經理與秘書都更換，使得上述問題遲遲無法改善。

- 
3. 夜間未巡檢：銘正保全自從接管本社區管理工作後，夜間均未進行巡檢。
 4. 銘正設定的巡檢點未包含逃生梯、地下一、二樓的機房與機械室等與安全高度相關之地點，管委會有把伯克鍊時期的巡檢點提供銘正參考，但銘正並未增加巡檢點，且迄今未提供巡檢紀錄表，社區住戶甚感不安。
 5. 銘正督導期間，A、B 棟頂樓灑水系統未進行維護（例如，水管亂移動）、停電後停止運作未重新啟動，致使一整排的植栽（長紅木）枯死。
 6. 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，致使對方拒絕受雇。
 7. 銘正上任之初管委會即把伯克鍊時期的相關清潔表單提供銘正參考，但至今管理中心仍未執行管考工作。
 8. 於三月份管理委員會議中，銘正王經理質疑為何要到誠美地產公司討論社區事務且表示此事讓他覺得不舒服，此等言論只是擴大誠美地產、管委會與住戶之間的不信任，實非一個穩健的保全公司所該有的行為。
 9. 有住戶看到，外送公司的機車直接由五妃街小柵門騎入中庭，銘正人員還無所覺，造成一樓中庭石材地板留下油漬。
 10. 服務提供錯誤率太高。錯誤難免，但錯誤率若太多，表示員工之在職訓練與專業度不足，例如：
 - (1). 住戶委託「貨到付款」，有登錄系統中，一周後仍未付款也未發現。
 - (2). 接到系統通知有「掛號信」，到管理中心報了樓層號碼，搬出來的是其他住戶的包裹。
 - (3). 樓下住戶抱怨樓上住戶太吵，提醒樓上住戶時張冠李戴，無法確認是哪一家吵。
 - (4). 3/23 於 APP 上公告 B 棟無障礙電梯故障時，公告頁面寫「非無障礙電梯停機公告」
 - (5). 4/15 (五)【應為週四】
 - (6). 於社區 APP 公告 3 月財報時連結錯誤路徑，使得住戶無法打開檔案。
 11. 每月財務收支報表內容過於簡略，應盡量詳實表達各項支出內容。
 12. 銘正聘用之人員未審慎考量品德，保全人員竟於社區內散佈其慘遭霸凌信件，應為

住戶提供安全無虞的居住環境，卻反而造成住戶恐慌不安。

13. 延續散佈霸凌信件，銘正人員又擅自於信箱取出信件，雖然有發布道歉公告，但有些住戶已經看過內容，未對內容說明將造成更多猜疑。

四、巨承負責本社區之清潔維護工作後，清潔品質未達多數住戶之期望，且一直無法改善。

1. 清潔人員看似努力打掃，但效率很低，例如地板髒汙不使用洗地機，而是清潔員蹲下來手工刷洗，清潔速度非常緩慢且成效不佳。
2. 直接噴酒精在電梯的實木格柵與障礙電梯木製扶手，由於格柵為實木染色非貼皮，已造成永久性傷害。
3. 一樓中庭石材地板油漬至今未清理乾淨。
4. 梯廳及逃生梯的沙子很多，逃生梯之扶手未清潔消毒。
5. 頂樓排水口未定時巡查，常因樹葉泥沙未清理而堵塞，要住戶多次反應才會清理。
6. 一樓中庭水池旁的玻璃牆之清潔維護不佳，原來使用的清潔劑造成地板與植物葉面褪色，爾後在玻璃牆低處噴灑長效型清潔劑，將造成植物傷害，而玻璃牆高處仍未清洗。

五、綜上所述，《誠美樸真》的景觀設計與設備等級在台南地區頗負盛名，為維護社區品質與房價，應更換社區物管、保全與清潔維護公司。

決議：本次會議之社區相關事項報告雖採「書面會議」進行，但第三屆管理委員選舉仍採實體投票，領票人數共64人，同意本案之人數共36人，

☒ 超過出席領票人數之半數，照案通過

☐ 未超過出席領票人數之半數，本案不通過

表決：請第二屆管理委員會於 2021 年 8 月 31 日以前書面通知《銘正保全公司》，其與本社區簽訂之合約（包括委任管理維護服務合約與委任保全維護服務合約）期滿後不續約。於 2021 年 8 月 31 日以前書面通知《巨承物業管理社》，其與本社區簽訂之委任清潔維護合約，期滿後不續約。

同意	不同意
郭芳吟 楊蔚利 陳柏好 蘇沁如 陳宥融 侯謙如 謝慧娟 王秉宗 陳芷芝 黃紹琪 劉智慧 楊國純 林佩蓁 李詠青 金豐工業股份有限公司 彭紹義 林世如	