

誠美樸真第三屆管理委員會
第二次管理委員會會議（臨時會議）簽到表

日期：2021 年 10 月 24 日

職稱	姓名	簽到	備註
主任委員	楊靜利	楊靜利	
副主任委員	林佩蓁	林佩蓁	
監察委員	李詠青	李詠青	
財務委員	楊周純	請假	
總務委員	陳詩斌	陳詩斌	

列席：無

誠美樸真第三屆管理委員會 第二次管理委員會議（臨時會議）

時間：2021 年 10 月 24 日，10:30-12:00

出席：李詠青、林佩蓁、陳詩斌、楊靜利

請假：楊周純

一、主席報告：

本社區之軟水機由於管理中心操作不當，使得天然鹽外溢導致支架鏽蝕以及牆壁毀損。經與銘正反應之後，其對支架之處理敷衍了事，對於牆壁透鹽滲水不聞不問。由於此事影響社區權益甚大，因此依本社區規約第十四條第三款規定召開臨時管理委員會議，討論後續處理方式。另，與幸運草公司之園藝合約以及公共區域清潔問題亦一併討論。

二、提案討論：

第一案：軟水機操作不當造成之損害如何對銘正求償

說明：1、軟水機須隨時注意補充天然鹽，但銘正管理員操作不當讓天然鹽於軟水機四週散溢（圖 1），不僅造成軟水機支架鏽蝕，更造成軟水機房下方與 34 號停車位之間的牆面透鹽損毀。

2、34 號停車位旁之牆面滲水已久，原不知是天然鹽侵蝕所致，誠美公司於 9 月 16 日修補完後，不久油漆又開始剝落（圖 2）。

3、9 月 19 日，銘正物業管理公司來社區進行簡報爭取明年繼續為本社區服務，黃泰欽顧問表示若是管理中心的責任，會負責修復支架腐蝕的部分。

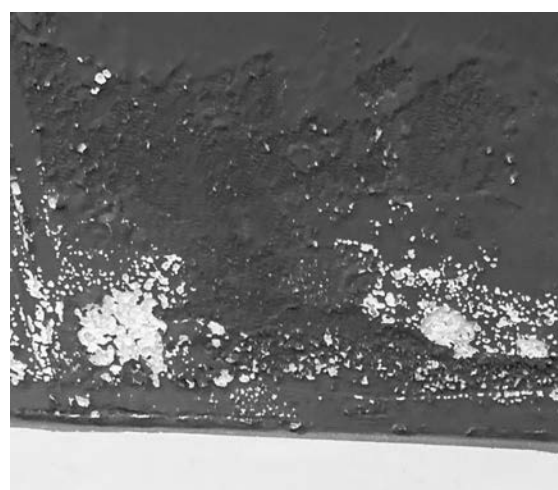
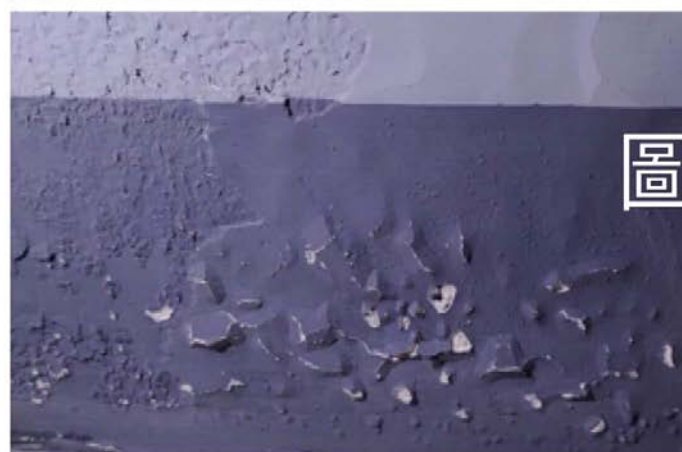
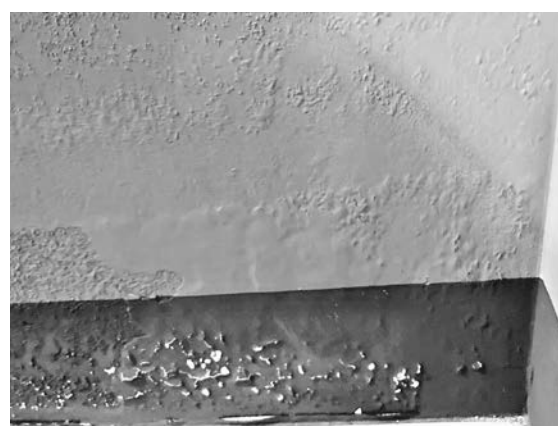
4、10 月 1 日，管理中心在未知會管理委員會的情況下，自行以上漆「覆蓋」支架上的鏽蝕當作「修復」。（圖 3）

5、10 月 2 日管委會從管理中心的工作日誌得知軟水機支架「被修復」而前往視察，發現 34 號停車位旁之牆面剝落乃因隔牆的軟水機房之

牆面受鹽分腐蝕所致。（圖 4）

- 5、10月5日起，陳總委不斷地請邵經理詢問銘正上級主管，有關本社區損壞之後續處理方式，但遲未收到回覆。10月23日再次提醒請其積極詢問。
- 6、由於銘正之修復動作任意而行（未事先知會管理委員會取得同意），修復品質粗糙不勘（直接塗抹油漆在鏽斑上），對於壁面損壞之事完全沒有回應，為維護社區權益，宜有更積極的求償方式。





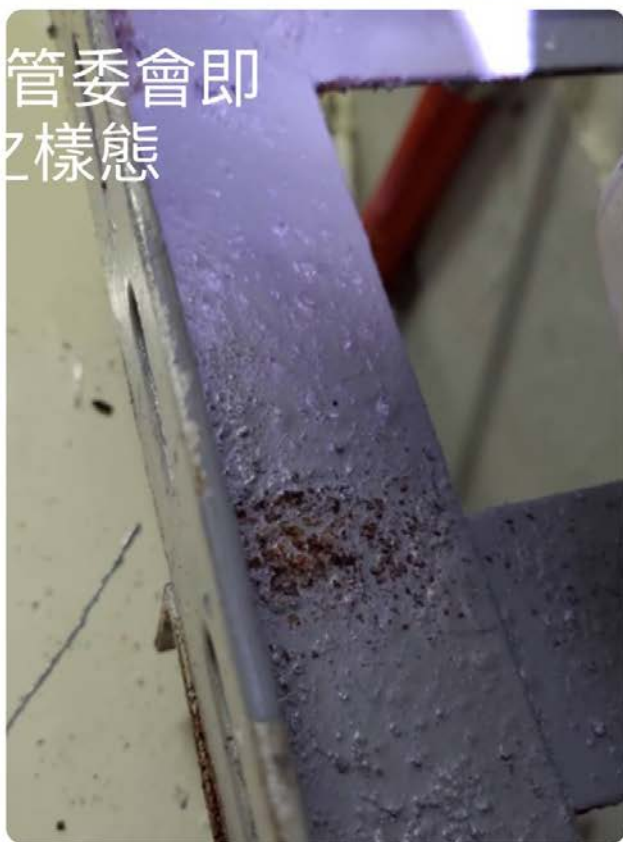
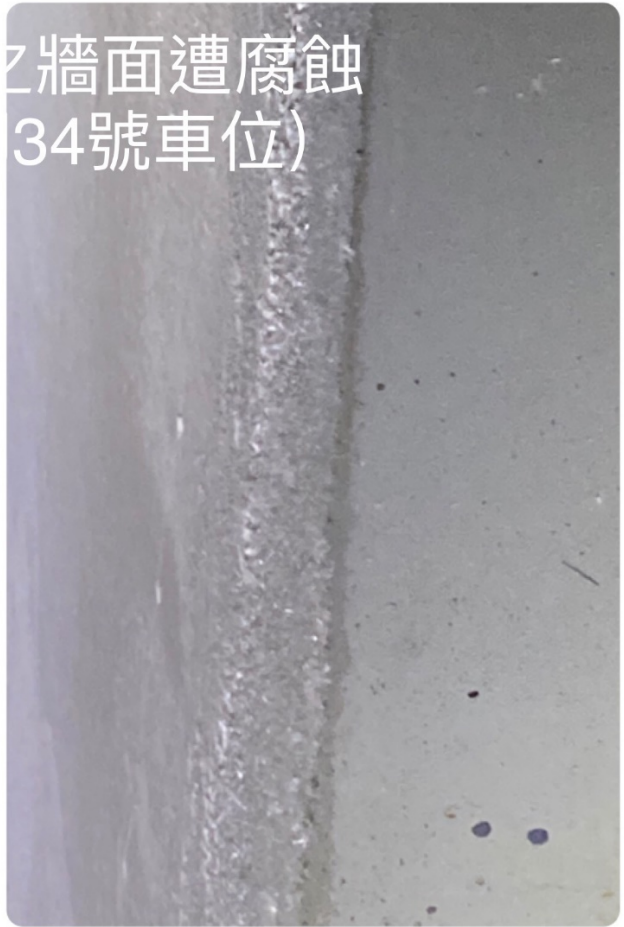


圖3：管理中心未知會管委會即自行「修復」支架後之樣態

圖4：軟水機房下方之牆面遭腐蝕
狀況（牆的另一面即34號車位）



水箱室上方為軟水機。天然鹽
沿著水箱落到地面，腐蝕水箱
的鍍鋅鐵架以及地上牆面。



- 決議：1、請廠商報價以下費用：(1) 軟水機支架重置費用、(2) 軟水機房與 34 號停車位之間的牆面修復。
- 2、請管理中心發函給銘正物業管理公司及銘正保全公司，表示由於軟水機週邊的損壞責任未明，將暫緩支付 10 月份之管理服務費用 92,000 元整與保全服務費 125,528 元整，待釐清相關權責並確認賠償事宜後再行支付。

第二案：社區庭園重整與公共區域之清潔

- 說明：1、管理委員會推派楊主委與楊財委主責審議與幸運草公司之園藝維護合約，經協商每月維護費用由 24,200 元修改為 23,800 元，其餘喬木修剪等費用不變更。合約起訖時間自 2021 年 11 月 1 日至 2022 年 10 月 31 日。
- 2、社區庭園植栽枯死繁多，澆灌與排水問題也需要全部重新檢查。幸運草於 9/16 報價 67,096 元，包含中庭與社區外環走道邊的植栽修剪、治療、補植以及排水不良與植土等其他問題之檢視。
- 3、社區公共區域（含 A、B 棟大廳玻璃門窗、庭園步道、水池、社區外圍走道、地下室停車場等）之清潔一直不到位，但清潔標準主觀性較強，不易求償，因此將請專業清潔公司徹底清潔後，由新任清潔人員加強維護。已請伯克銻代為詢問清潔公司清潔上述公共區域所需費用。
- 4、庭園設施早已超過建設公司所提供之保固期限，公共區域清潔亦為社區本務，與建設公司無關。感謝誠美地產基於愛護本社區之初衷，願意贊助此次庭園復原與公共區域總清潔之費用。

決議：

1. 同意楊主委與楊財委審議之園藝維護合約內容。
2. 於社區 APP 及區權會中公開感謝誠美地產對於本社區之支持。

三、臨時動議：

第一案：鋁梯非本社區原物以及減壓閥遺失之後續處理

說明：1、本社區原放在行政管理室之鋁梯為 2019 年新購，非目前的舊鋁梯。

2、減壓閥原放於行政管理室之冰箱旁的層架下方，目前不見蹤影。

決議：1、請管理中心發函給銘正物業管理公司及銘正保全公司，表示由於鋁梯非原物與減壓閥遺失責任未明，將暫緩支付 10 月份之管理服務費 92,000 元整與保全服務費 125,528 元整，待釐清相關權責並確認賠償事宜後再行支付。

2、由於可能新發現遺失物品，函文內容除了明列鋁梯與減壓閥外，另加「及其他遺失財產」等文字。

四、散會

五、主席簽名： 楊靜利