

誠美樸真社區

第三屆第 3 次管理例會會議記錄_2

資料編號	(III) 樸真字第 III01-I
製表日期	III 年 01 月 09 日

會議名稱	誠美樸真社區第三屆第 3 次管理例會		
會議時間	III 年 01 月 09 日(日)10:00-13:00	會議地點	A 棟 2 樓聯誼廳
會議主席	主任委員 楊靜利	會議記錄	社區經理 吳敏慈
出席人員	副主委：林佩蓁 監察委員：李詠青 財務委員：楊周純 總務委員：陳詩斌	列席人員	無

壹、出席人數：應出席 5 員，實際出席 5 員；已達法定開會人數。

貳、主席致詞：

大家早安！大部分社區棘手問題已在臨時區權會議中確立，現在需要管理中心快馬加鞭將待辦事項處理完成。另外，本社區 APP 上的目錄結構與各資料放置的位置是否需要調整？大家若有時間或可於臨時動議中討論一下。

參、管理中心報告：

【為免檔案過大不易開啟，本會議紀錄分兩個檔案，管理中心報告請參閱會議紀錄_1】

肆、討論事項：

一、【議案 010901】A 棟地下二樓水箱室之補強鐵件鏽蝕維修方式研議案。

說明：

1. A 棟 B2 大水箱周邊鐵架因軟水機的天然鹽外溢導致生鏽，誠美建設派工務及廠商現勘後提出兩項作法。
甲案：重新製作補強鐵件，費用高(68,250 元)且須停水兩天。
乙案：除鏽後上漆，費用低(約 1 萬元)、不須停水，但恐治標不治本，鹽分無法完全清除，未來可能產生漏水。
2. 社區於 III 年 12 月 12 日進行第三屆第一次臨時區分所有權人會議議案討論，就前述甲、乙兩案討論並決議採行方式。
3. 由出席之區分所有權人投票表決，依本社區住戶規約第七條，以區分所有權出席人數達二分之一以上同意行之。

4. 經充分討論後進行表決：甲案同意票數 40 票、乙案同意票數 9 票。通過甲案：部份水箱鐵件重新製作。

決議：為降低對住戶生活的影響，水箱鐵件及 34 號車位旁牆面處理工程同步進行，安排如下：

1. 1/19 拆除 B2 牆面。
2. 1/20 水箱更換五金(會壓縮一日完成)並協調 34 號車位車主移車 5-7 天。
3. 1/21-1/23 木工施工。
4. 1/24-26 油漆施工。
5. 以不停水方式進行維修。
6. 1/12 日完成公告。
7. 周邊停車協調：拆除牆面需要地下 2 樓 34 號車位空間，已協調誠美地產 B2-46 車位於工期期間讓 B2-34 車主停放。

二、【議案 1010902】與銘正物業管理公司求償案處理方式研議案

說明：

1. 銘正因管理不善造成社區損失如下表，目前暫時由銘正 10 月份的服務費中扣存 136,605 元。。

	銘正物管	銘正保全	合計
10 月服務費	92,000	125,528	217,528
暫緩支付金額			136,605
R 型受信總機預備電源 (另加稅)			2,625
水箱室與 34 號車位之間牆面			62,580
水箱補強鐵件汰換 (另加稅)			68,250
軟水機角鐵除鏽油漆 (另加稅)			3,150
11/22 支付金額	34,225	46,698	80,923

2. 本會於 110 年 11 月 30 日收到銘正寄來的存證信函，要求於收函 3 日內付清 10 月份的服務費，否則將提起訴訟並要求依契約賠償 3 個月服務費的違約金。
3. 社區於 110 年 12 月 12 日進行第三屆第一次臨時區分所有權人會議議案討論，提出以下三案討論並決議：
- 甲案：不訴訟、依銘正要求付款，但追加討論是否事後求償。
- 乙案：暫不付款，持續至調解委員會確認後。
- 丙案：先付款，後續交由管委會全權處理。

4. 由出席之區分所有權人投票表決，依本社區規約第七條，以區分所有權出席人數達二分之一以上同意行之。
5. 經住戶充分討論後進行表決：甲案同意票數 7 票、乙案同意票數 34 票、丙案同意票數 7 票。
6. 通過乙案：暫不付款，持續至調解委員會確認後。
7. 於 110 年 12 月 15 日寄出存證信函提出與本會商討賠償事宜，迄今未收到銘正物業管理公司回覆。

決議：等候銘正物業回覆訊息後再進行後續處理。

三、【議案 111404】住戶意見反應彙整研議案

戶別	意見內容與管委會回覆
6072	1. BI 鐵捲門是否能調整，每星期一至五日早上 07:30-09:00 晚上 17:30-19:00 保持開啟，減少鐵捲門上下開啟次數延長壽命。(開放時段請伯克錄人員看守)。 2. 獎勵委員們辛勞，擔任期間是否能免繳每月管理費。以資獎勵，謝謝。
管委會回覆	1. 關於上下班時間將保全人員調至車道入口崗哨： 由於每月經理與秘書同時上班的天數只有 13-14 天，當僅一人上班，上班時間為 09:00-18:00，若於上、下班時間將保全人員調至車道入口崗哨，管理櫃台將完全沒人；而上、下班時間是住戶領取信件包裹的熱門時段，將造成住戶極大的不便。除非增聘保全人員，否則必定顧此失彼，下次區權會時，大家或可提案討論是否增聘人力或改變作法。 2. 關於管理委員免收管理費以獎勵委員們的辛勞： (1). 謝謝住戶對管理委員會的支持與體貼，不過本社區規約第十三條第十款明訂管理委員為無給職，若要免收管理費，必須更改規約。 (2). 雖然此建議的初衷是為了感謝委員們的辛勞，但少部分住戶可能因此對管委會有更高的要求，恐造成委員更大的壓力。 (3). 住戶若能多給予管委會建設性的意見並積極參與社區公共事務，就是對管委會最大的支持，相信會有愈來愈多的住戶願意擔任管理委員。

8101	8/18 二屆管委會，已公告：因廠商建議鐵捲門常開關零件易耗損，但第三屆委員會一意孤行再 9/1 即公告常關，導致鐵捲門頻繁開關而損壞要求第三屆委員會須負起賠償責任。意見單附件：8/18 公告、9/1 公告
管委會回覆	1. 門常關的確會較常開有更多的起降，因而降低使用壽命，但這牽涉到住戶的財產與生命安全，兩害取其輕，仍維持長關為宜。就像家裡的門開開關關也會壞，但我們也不會在白天就門戶洞開。 2. 本社區為台南知名建案，評價很高，若快速捲門維持常開不符一般高級社區標準，恐影響房價，且設計有「快速」捲門就是為了頻繁開關！ 3. 設備使用需維護保養，運作不順暢要找原因，零件耗損時間到了需要更換。期待住戶能多提供資訊，幫助管委會尋找到性價比高的廠商與產品，以兼顧生活便利與社區品質。
8072	園藝公司評估過程不管過去有何故事，三管都應該重新評估遴選，且前回覆的遴選方式不管在公家機關或私人企業都聞所未聞，沿用二管的會議記錄不是適當作法或請管委會提供外界範例以供參考。
管委會回覆	公家機關或私人企業是否從未見此做法，因世界很大但個人經驗有限不得而知，但我們認為這是合乎邏輯的。舉例來說，若有 A、B 兩位學生爭取某一工讀機會，委員會決定 A 獲得，但承辦人卻給了 B，發現之後，應該立即調整，把工讀機會還給 A 學生。 綠景園藝大器同意提早解約，主委也親自致電表達感謝之意，讓此事圓滿落幕，甚幸。
6043	110/03/13 因幸運草配合度不佳，屢次追催正式合約未有回應，故二屆管委會重新表決，通過與綠景簽約。故未有違背管委會決議之實。 第三屆管委會違反規約，無三家廠商報價執意用幸運草園藝的原因為何？
管委會回覆	查管理中心紀錄，未發現「屢次追催（幸運草）正式合約」或「通知幸運草中止議約程序」之文件，但發現謝前副主委所寫的「『幸運草』與『綠景』報價評估 1202」與「『幸運草』議約記要 20201202」兩個檔案，讓我們充分了解當時多數管理委員為何會選擇幸運草，以及後續的處理過程。非常感謝前副主委在此事上的費心。

8101	幸運草委託物業人員幫一樓植栽澆水，是否表示原本造景設計不完善、園藝公司無力以一個月一次的頻率維持景觀？請增加來社區維護頻率，管委會付高價給幸運草，花的可是住戶的錢！幸運草勤勞一點，錢沒那麼好賺。
管委會回覆	非常同意錢不好賺，同時兼管理委員時感受更深！ 廠商服務若有不足或缺失應該督促改善，但日常的保養不能只依賴廠商。舉例來說，若家裡請人每周來打掃一次，平常還是得靠自己維持清潔，否則生活品質仍會受影響；汽車雖然定期保養，兩個保養期間開車人也應該多加維護。自動化有其極限，若要完全不靠人工則設備必須升級，最後一哩路的升級通常價格非常昂貴，輔以人力協助反而是比較經濟實惠的做法。
8101	請管委會提出認雨遮為公設的適法性？
管委會回覆	S2 與 S3 的雨遮，與 S1、A 棟、B 棟的雨遮，都是同材質、同功能的二次施工建物，不論設置在哪裡，都是社區外觀的一部分，是維持社區價值的重要元素。若店面的雨遮之清潔維護由各店面各自負責，那 A 棟的雨遮由 A 棟負責、B 棟的雨遮由 B 棟負責？如此將愈理愈亂，恐非社區之福。
8101	近期資產負債表金額短缺，試問消失的數字在哪？
管委會回覆	不了解「消失的數字」所指為何？願聞其詳。
8072	請問店面管理費減半一事，店面與住戶在社區使用權限力上有何不同？為何只區要負擔一半費用責任？ PS.1 店面的垃圾量較大若店面可倒垃圾，其實是由全體住戶共同分擔。 PS.2 店面皆有小門可進入社區中庭，享受與住戶同等權利 PS.3 調閱第一次區權會影音檔，發現並無表決過程，不符合決議事項。
管委會回覆	1. 為何店面管理費多為住家的二分之一？一般的理由是： (1) 獨立門戶，少用公共設施（員工上班忙碌通常無暇使用，放假也多希望遠離工作場所）。 (2) 但若是經營餐廳、瓦斯行、機車修理等，也可能產生較多的環境壓力，所以有些大樓看營業項目而訂。

	2.營業廢棄物（例如：免洗餐具、廚餘、廢油、電料、醫療廢棄物等）不可丟棄於社區垃圾桶。又，本社區之店面與住家依同樣原則分擔公共電費。 3.第一次區權會報告管理費規劃時，有說明店面管理費為住家一半，而唯一的異議沒有獲得附議，因此沒有進行表決，按一般議事規則通過。規約未明載是漏登，應進行補正，已去函市政府核備。 4.若住戶覺得店面管理費有調整必要，可於區權會中提案調整。
8072	1. 區權會要討論"B"棟大水箱支架鏽蝕問題，但 10/24 臨時例會紀錄為 34 號車位牆面滲水，34 號車位在 A 棟附近且照片上也是"A"棟軟水機，請問是 A 棟軟水機有問題還是 B 棟軟水機有問題？ 2. 天然鹽應是乾燥的物品，為何會滲強而過造成強免損毀，難以理解可否提再提供更詳細的解釋？
管委會回覆	1. 天然鹽於軟水機四週散溢，造成 A、B 棟軟水機支架鏽蝕。 另，A 棟的軟水機在 B1，下方是 B2 的大水箱，天然鹽往下掉落造成水箱之補強鐵件鏽蝕。「B 棟水箱室」是「A 棟 B2 水箱室」之誤植，謝謝指正。 2. 鹽是由陽離子與陰離子所組成之中性（不帶電荷）離子化合物。乾燥時不具腐蝕性，但暴露於空氣中吸收空氣中的水分，就會造成傷害。 空氣中的水氣會在鐵表面會形成一層薄水膜，水膜溶解大氣中的二氧化碳、二氧化硫、硫化氫等氣體，使得水膜轉變為含氫電解質溶液腐蝕鐵件，腐蝕過程中又不斷有氫氣放出，形成析氫腐蝕；如果鋼鐵表面吸附的水膜酸性很弱或呈中性，但溶有一定量的氧氣，此時就會發生吸氧腐蝕。在這兩種電化學腐蝕過程中，如果當中存在鹽，就會使電子在溶液當中的移動速度加快，增強了電解質溶液的導電能力，含鹽量越高生鏽速度就越快。 若希望更深入了解鹽對金屬的傷害，可參考以下文章：周淑芳與王朝正（2015），「大氣腐蝕性分類與鹽霧試驗之模擬比對」，防蝕工程 29(4):219-22。 另，鹽是會潮解的晶體，自發吸收空氣中的水蒸氣後，在其固體表面逐漸形成飽和溶液，該溶液的水蒸氣壓若低於空氣中的水蒸氣壓，則水分子向物質表面移動，形成鹽水，具滲透性。

	小結：鹽本身是中性的，但遇到空氣中的水分，就會催化水分與金屬表面的氧化反應(就是生鏽)，進而腐蝕鐵材。掉到 B2 的鹽如果潮解形成鹽水，就會被牆板吸收，進而滲透到牆的另一面，造成油漆剝落。
8101	反映物管中心上傳第三屆第 2 次管理委員會會議紀錄中，針對住戶意見表內管委會回應有意見！ 認為用字遣詞太尖銳且於公開平台發布略有不滿！針對此項目住戶聲明會採集相關資料並提出告訴。
管委會回覆	主委文筆不好會深切檢討，下次改進。
臨時區權會 住戶意見	A 棟的軟水機設置位置不方便添加軟化鹽，能否遷移位置？
管委會回覆	2021/12/25 誠美工務與申大機電現場勘查，A 棟軟水機移機至 B2 地面困難度太高：(1)會產生水壓不足問題，(2) B2 地板有管線、放置空間不足，(3) 軟水機本身需排水，B2 無排水管路。因此不建議遷移。。

伍、臨時動議：

一、逾期末繳交管理費用若催討未果，是否停止住戶電梯使用權限，提請討論。

說明：

- 依本社區規約第十七條第二款規定，管理費之收繳以每月為一期，每次收繳兩期。為方便住戶，實際繳納方式包括：雙月繳、半年繳與年繳。
 - (1). 雙月繳：於每單數月繳交該月及下個月的管理費。
 - (2). 半年繳：於每年一月繳交該年度 1~6 月之管理費，於每年七月繳交該年度 7-12 月之管理費。
 - (3). 年繳：於每年一月繳交該年度 1~12 月之管理費。
- 規約第十七條第四款規定，逾二期經七天催告仍不繳交者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息 10% 計算。
- 訴請法院命令住戶繳交曠日廢時，請討論是否經兩次催告後仍未繳交之住戶，於當期截止日後之次月 15 日起限制該住戶之電梯使用權限，待繳費完成後立即恢復電梯使用權限。

決議:

1. 電梯門禁系統可獨立管控，住戶若被限制電梯使用權限，不影響其由五妃街小門進入本社區，仍可返家。
2. 惟社區規約並未明確規定欠繳管理費者可限制其電梯使用權限，因此目前適宜的做法是先寄發存證信函，再進行後續訴請法院命令執行。
3. 針對管理費欠費逾兩期以上之催繳策略，可再研討修訂規約之相關處理程序，並於下次區權會議討論表決。

二、社區新光保全「智慧行動社區」APP 資訊統整，提請討論。

說明：

1. 目前社區之各項管理辦法未全部上傳 APP。
2. 請討論目前的分類是否需重新調整？

決議:

1. 請管理中心於1月20日以前，依交接清冊所列，將各種社區管理辦法與申請空白表格上傳至 APP。
2. 請管理中心詢問新保科技，目錄是否能夠修改？若能修改，請管理中心重新規劃目錄架構，提下次管理委員會議討論。

陸、散 會

會議主席簽名： 林佩蓁代
111.1.16.