



誠美樸真社區

第三屆第 6 次管理例會會議記錄

資料編號	(111) 樸真字第 11105-1 號
製表日期	111 年 05 月 29 日

會議名稱	誠美樸真社區第三屆第 6 次管理例會		
會議時間	111 年 05 月 29 日(日)19:00	會議地點	A 棟 2 樓宴會廳
會議主席	主任委員 楊靜利	會議記錄	伯克錫物業陳藝文處長
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	伯克錫物業陳藝文處長 伯克錫物業溫皓凱

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：恭喜早班保全溫皓凱榮升社區經理一職，社區經理是責任制，陳處長極力推薦，與委員互動也有段時間了，後續就請皓凱加油。

參、管委會報告：

一、110 年 10 月銘正公寓服務費支付說明案。

1. 依第三屆第 4 次管委會決議：依第三屆第一次臨時區權會決議，執行至調解委員會階段由管委會進行調解。
2. 於 111 年 4 月 21 日收到臺灣臺南地方法院臺南簡易庭通知書，當事人：銘正公寓大廈管理維護有限公司，通知 111 年 5 月 24 日上午 09:00 進行民事調解。
3. 於 111 年 5 月 24 日，楊主任委員及陳總務委員代表本社區前往法院與銘正保全股份有限公司（代表人：王經理）進行調解。

社區目前對銘正物業暫扣款 57,775 元。當天實際負責人黃泰欽未出席，銘正代表人王經理表示，上次銘正保全與本社區的調解結果已賠償 12,830 元，這次只能退讓 1,775 元，要求我們返還 56,000 元。

調解委員也覺得這個金額太沒行情，請王經理打電話請示主管，結果回報願意再降一千元，且表示不可能再降了。

調解失敗後將進入訴訟。由於爭議金額很小，法官可能還是判繼續調解。

4. 若本屆管委會卸任前仍未處理完成，第三屆主委仍可受新任管委會委託，代表社區出面進行調解。

肆、管理中心報告：

一、社區居住概況

總戶數： 85 戶					
上月住屋概況			本月住屋現況		
常住	出租	其他	常住	出租	其他
72	1	12	72	1	12
託售戶：1 戶 承租戶：1 戶 裝潢戶：S3 (施工期間:原申請 2/7~5/30，5/18 告知因疫情關係，工班多人檢疫隔離，致其工期延長至 7/31)。 其 他：包含未裝修入住、假日偶爾來居住等。					

二、財務報告：

1. 111 年度 5-6 月管理費收支情況表-截至 111/5/29 止。

應 收 金 額		應收未收金額				
05-06 月應收		本 期(05-06)		前期(03-04)		累計
683,186		234,251		0		234,251
未繳戶數(前期)	0 戶					
未繳戶數(本期)	27 戶					
已繳戶數(本期)	58 戶					
催繳情形	電話通知	對講機通知	催告函	存證信函	支付命令	強制執行
	0	0	0	0	0	0

2. 本月份財務收支報告

4 月份收入\$ 155,706 元、支出\$ 442,214 元、本月結餘\$ 1,081,216 元。

※第一銀行竹溪分行活儲帳號餘額\$1,081,216 元。

※本期累積結餘\$1,081,216 元(詳如 4 月份財報)。

定期存款明細如下：

摘要說明	存單編號	到期日	利率	利率性質	期數	存單金額		本月利息	累計利息
第一銀行	60699-098205	112/01/06	0.795%	固定	12	1,500,000	利息合計	994	36,034
第一銀行	60699-098205	112/01/06	0.815%	機動	12	283,470		223	35,040

定存金額合計	1,783,470		71,074
本月份定期存款結存			1,854,544

三、社區維護保養事項：

協力保養廠商	保養日期	執行細項說明
新光系統保全 (弱電)	5 月 05 日(四)	監控設備、弱電系統維護保養
上和環保(消毒)	5 月 12 日(四)	環保室垃圾兼消毒作業
幸運草園藝	5 月 27 日(五)	園藝植栽維護保養
大昇消防	5 月 26 日(四)	機電消防設備維護保養
興乘實業	5 月 27 日(五)	汽車轉盤維護保養
富士達電梯	5 月 31 日(二)	各棟電梯維護保養

四、管理中心工作報告:

項次	日期	每日工作重要事項報告	備註
1	4/29	管理中心公告：A 棟前左側栽種紫蘇修剪領取登記。	完成
	4/30	幸運草彭老闆將 A 棟門口紫蘇葉採集至管理中心供住戶領取。	完成
2	4/30	幸運草園藝實施保養時，同時更換 A 棟頂樓噴灌和調整噴灌的水量及噴灑方向。	完成
3	4/30	管理中心公告： 1. 111 年 5 月廠商保養期程表。 2. 111 年 5、6 月管理費繳費通知。 3. 社區櫃台秘書人事異動-黃郁雯。	完成
4	4/30	新任秘書黃郁雯至社區學習財務相關事務。	完成
	5/2	公司陳處長派一位財務秘書專責協助輔導財務製作及管理費..等重點。	
5	5/2	秘書持續連繫 3~4 月管理費未繳戶，盡速繳交。	完成
6 添加軟	5/3	今日添加軟化鹽 A B 棟各一包。	完成
	5/7	今日添加軟化鹽 A 棟一包。	
	5/11	今日添加軟化鹽 A B 棟各一包。	

化	5/17	今日添加軟化鹽 A 棟一包。	
	5/19	今日添加軟化鹽 A B 棟各一包。	
	5/25	今日添加軟化鹽 A B 棟各一包。	
7	5/3	6135 住戶車子在地下室門口熄火，緊急找師傅來處理。當下即時由早班皓凱在 B1 適時引導，18:06 師傅到場後即時處理完畢。	完成
8	5/4	陳處長與清潔人員將破損共有 10 個沙包重新包裝。	完成
9	5/4	里長來訪並發兩份宣傳單，放置櫃台供住戶索取 1.對抗致命登革熱，中西區民眾自我檢查表 2.COVID-19 肺炎關懷單	完成
10	5/5	幸運草園藝至社區修補植栽，特別交代 A 棟左側新補植薄荷，須每日澆水不宜太濕。	完成
11 車道捲門故障檢修	5/5	下午 15:30 早班皓凱發現鐵捲門卡住打不開，已聯繫英明鐵捲門廠商。回報：當下鐵捲門卡住後，因控制盤過熱所以先拔電源，之後打給英明詢問怎麼手動開門，然後英明教我怎麼開後，說會盡快排師傅過來。	完成
	5/5	管理中心公告：管理中心勤務調整公告。 ※鐵捲門故障，故暫停夜間巡邏。	
	5/6	英明鐵捲門廠商，表示零件準備不齊全，且捲門至少需要四人才有辦法做檢修，所以會在另外安排時間過來。因師傅也須回報公司需準備那些零件。	
	5/7	英明鐵捲門黃先生來電告知：預計 5/10(二)上午 9:00~12:00 進行檢修。	
	5/7	管理中心公告：車道快速捲門修復工程。	
	5/10	英明鐵捲門廠商派 3 員前來檢修捲門，查修結果：更換控制零件，更換完成後經測試恢復正常狀態。同時教學現場人員：故障簡易排除 SOP，並錄影存證。	
12	5/6	櫃台室內溫度已達 30 度，冷氣開啟，拍照存證。	完成
13 景觀燈	5/6	晚上 18:35 早班皓凱回報：景觀燈無熔絲開關跳脫，即時報修大昇消防。等候師傅前來查修。 晚上 19:20 大昇消防師傅前來查修結果：線路漏電暫時將 19-2、19-10 隔離。	完成

迴路異常檢修	5/7	陳處長巡視迴路異常線控: 19-2 水池燈帶、19-4 五妃街花台燈另發現兩處柱燈燈不亮，將會一併報修幸運草園藝。	
	5/12	幸運草園藝修查線路:19-2、19-4 迴路，恢復正常 1.花台燈軟條燈更換 2.花圃三角燈燈泡更換 3.半月池軟條燈更換	
14 添加氣碇	5/7	今日添加景觀池氣碇各 4、3 顆。	完成
	5/20	今日添加景觀池氣碇各 4、3 顆。	
15 鳳凰木修剪	5/09	幸運草園藝彭老闆來訊息告知：預計鳳凰木修剪時間為 5/13~14 兩天，已申請路權，麻煩請社區協助管制周邊機車停車問題。	完成
	5/11	幸運草園藝彭老闆告知：社區喬木修剪的路權已暫時申請在 5/17~5/21 之間，路權範圍為五妃街 40 巷與轉角以及大同路一段 188~200 之間。	
	5/13	幸運草園藝至社區修剪鳳凰木，預計二天工作天。	
	5/14	幸運草園藝至社區修剪鳳凰木，下雨無法施工。	
	5/17	幸運草園藝至社區修剪鳳凰木，今日完成。	
16 空調室外機管路包覆	5/10	車道旁格柵內空調室外機管路包覆已破損。聯繫冷氣廠商協助重新巡檢及包覆。 下午 14:00 戴先生前來場勘丈量尺寸。	完成
	5/17	原預計 5/17 施作管路重新包覆，廠商改期。	
	5/19	祥凌冷氣廠商前來施作一樓室外機管路重新包覆。	
17	5/10	管理中心公告: 1. 1110430 第三屆第 5 次管委會會議紀錄 1 管理中心報告。 2. 1110430 第三屆第 5 次管委會會議紀錄 2 議案討論及住戶意見回覆。	完成
18	5/11	下午 13:00A 棟無障礙電梯卡在十樓不動，並發出異音，立即報修富士達電梯。 下午 13:23 富士達師傅到場查修，查修結果: 其一接點一條連結接觸不良造成開關異常。經重新將接點連結鎖緊後，即恢復正常狀態使用。	完成

19 車道兩塊破損石材更換	5/13	車道兩塊石材破損，詢問百慶石材許先生，兩塊石材報價。 下午 16:00 回覆約下禮拜二花蓮石材廠會載石材下來，如有確定要我在請石材場順便載下來，報價費用 \$3,000 元。 同時呈報總委同意先行採購，再後補會辦單。	完成
	5/14	百慶工程行承辦人員回傳書面報價單，兩塊石材+運送費 \$3,000 元。	
	5/15	管理中心製作車道兩片石材破損會辦單。	
	5/20	百慶石材派員前來施作車道二塊石材更換。	
20	5/13	A 棟梯廳 7 樓 2 顆，8 樓 1 顆，總共 3 顆，呈報總委後同意先行採購 3 顆 (AR111 Led 9W 崁燈泡 一顆 \$270)，總共 \$810 元。 下午 16:00 聯繫大昇消防阿銓 5/26 保養日同時更換。 呈報總委同意先行採購，再後補會辦單。	完成
	5/16	大昇消防阿銓傳梯廳燈泡報價單，管理中心同時擬會辦單。	
	5/26	大昇消防保養同時更換 A 棟 7 樓*2 顆.8 樓一顆燈泡	
21	5/16	管理中心事務機當機故障，無法使用列印。 已先呈報總委，建議社區事務機可改為租賃方式，目前有詢問 "言瑞事務機租賃"，待業務提供書面報價單後再呈報管委會。	列入 5/29 例會 研議
22	5/17	管理中心公告：111 年 4 月財務報表。	完成
23 喬木修剪	5/18	幸運草園藝 5/18-19 進行防颱修剪。 五妃街 40 巷人行道茄冬樹修剪。	完成
	5/19	幸運草園藝 5/18-19 進行防颱修剪。 五妃街 40 巷人行道茄冬樹大同路店面車道旁。 原喬木修剪樹枝配合清潔隊自載運。連繫中西區清潔隊，清潔隊火燒車，出不了車，就剛好燒到他們家的。告知需向別的區借大型車，或許需安排下星期那一天不能確定？！現在面臨這些大量樹枝能怎麼處理？！回報管委會群組，請示各委員意見： 1.由幸運草園藝清運恢復原報價。 2.由人員整理再等清潔隊再丟，整理人力時間有限 總委表示即刻處理，以免發生不必要爭議。	

	5/20	陳處長與幸運草園藝彭老闆確認最後報價費用：第一次報價含清運 \$45,100 元（未稅）。第二次報價不含清運配合清潔隊 \$36,100 元（未稅）。今日第三次報價含碎木運棄處理 \$43,100 元（未稅），正式書面報價單後補。	
	5/20	幸運草園藝至社區將喬木大量樹枝清理乾淨。	
23	5/18	管理中心公告：社區外圍茄苳葉子修剪領取。	完成
24	5/18	S3 承租戶原裝潢期間：2/7~5/30，5/18 告知因疫情關係，工班多人檢疫隔離，致其工期延長至 7/31。	完成
25	5/20	早班皓凱回報：今天 6102 要搬家需使用 A 棟無障礙電梯，住戶請人員先去確認有沒有損傷，以免到時候有爭議。並前往確認檢查搬運前及行駛車道口。並確認貨車高度及行駛出車道狀況，並拍照錄影。中午 12:17 搬運完成。	完成
26	5/23	陳處長帶領兩位清潔人員將一樓外圍排水溝內落葉及泥沙清理完畢。	完成
27	5/24	管理中心公告： 1. 檢查清理自家陽台排水孔。 2. 請共同維護社區夜間安寧。	完成
28	5/26	B1 環保室洗手台水龍頭電源線接觸不良，導致環保室水龍頭時好時壞，管理中心已訂購，待貨到更換	完成
	5/27	當天到貨後，由管理中心更換完成，即恢復正常。	
29 製作會辦單	5/8	管理中心製作：社區迴轉盤年度安全檢查費用會辦單 案號：1110508-01，總費用為 \$2,730 元。	5/29 例會 管委會洽 悉決議： 案號 1110515-01 1110520-01 會辦單報廢 詳參臨時 動議二
	5/15	管理中心製作：車道兩塊石材破損會辦單 案號：1110515-01，總費用 \$3,000 元。此筆費用由伯克 錄物業支付。	
	5/16	管理中心製作：梯廳燈泡更換會辦單 案號：1110516-01，總費用 \$810 元。	
	5/20	管理中心製作：社區小門加裝一組後扣會辦單 案號：1110520-01，總費用 \$3,500 元。此筆費用由伯克 錄物業支付。	
	5/20	管理中心製作：幸運草園藝喬木修剪費用會辦單 案號：1110520-02，總費用 \$43,100 元。 此案於 1110529 第三屆第 6 次例會追認。	

30 待 追 蹤	110/ 10/31	公設及住戶建材備品堆置於地下室：今年由誠美地產代為清運，或未來由社區自行付費清運。管理中心統整帳數，公告指定時間領取。	持續辦理
	4/30 小門 加裝 滾輪	臨時動議：小門加裝滾輪，詢問門廠商加裝支架下定輪評估可行性。 5/4 上午 10:00 與總委了解小門加裝後扣或是滾輪可行性？會再詢問相關廠商到場了解並給予建議。 5/5 中午 12:10 久鉉金屬前來場勘解釋：不建議加裝下定滾輪，這對於門的重力拉扯並無助力。所以最後建議小門右上角可加裝一組後扣及下地面加裝一組門檔。請廠商評估報價。 5/8 下午 14:00 與總委討論結果：小門後上再加裝一後扣即可，再請廠商重新報價。 5/19 下午 16:45 久鉉金屬孫先生傳報價單一組新後扣 \$3,500 元。已請該廠商盡速安排時程前來施作。	持續辦理
	4/30 A B 棟 大 門 原 木 漆 定 期 保 養	臨時動議：B 棟大門原木漆定期保養，詢問相關廠商評估報價。 5/4 上午 9:30 詢問林經理關於大門保養廠商資訊，林經理回覆：油漆廠商說這一定要去現場看日照嚴重的程度，看是要整個原漆面磨掉還是可以局部處理，再全面上漆，原來的植物漆還是護木漆（顏色會完全不一樣）也要看現場才能判斷。目前都在高雄，將安排時間過來社區場勘。 5/5 上午 11:00 再次聯繫油漆廠商窗口黃小姐詢問進度，告知會盡速安排。 5/16 下午 14:00 聯繫黃小姐安排前來場勘原木現況並建議保養期程，黃小姐告知詢問會盡快回覆。 5/18 下午 15:00 黃小姐來電告知：因目前師傅均在高雄工作，暫時還無法抽空至台南場勘，若需安排場勘預計 7 月才能前來場勘。	持續辦理
	5/24	五妃街三角窗圍矮燈下緣斷裂，早班皓凱先暫時用矽利康固定。 管理中心詢問幸運草彭老闆這星期保養同時檢查。下午 17:40 幸運草園藝彭老闆回覆：柱燈一組更新費用 \$2,600 元含更換工資。已同時呈報管委會群組。	5/29 例會 管委會洽 悉決議： 請管理中 心先行使 用塑鋼土 修補
	5/25	欣南瓦斯今日來社區抄表時告知：UPS 不斷電系統故障。同時致電欣南瓦斯客服，客服回應：近期會再	

	派人員過來檢查。	
--	----------	--

五、前期會議工作進度報告：

項次	議案事項	執行情形	備考														
議案 1110430 01	調漲管理費	經管委會充分討論後同意照案通過，提交第四屆區權會議討論。	列入 5/29 例 會討論														
議案 1110430 02	管理費繳交時間及未準時繳交的處理方式	1. 若未準時繳納管理費，公布住戶戶號並張貼電梯公告提醒。 2. 交第四屆區權會議討論：未準時繳納管理費將鎖電梯卡管制。	列入 5/29 例 會討論														
議案 1110430 03	A、B 棟至少一位住戶擔任管理委員會成員	照案通過，提交第四屆區權會議討論。	列入 5/29 例 會討論														
議案 1110430 04	B1 車道尾端(環保室端)是否重新施作?【利弊得失分析】	1. 請管理中心詢問相關廠商施工工期及提列利弊得失分析。 2. 經管委會充分討論後同意提交第四屆區權會議討論。	列入 5/29 例 會討論														
議案 1110430 05	社區化糞池維護合約到期研議案	1. 經管委會充分討論後社區化糞池維護合約不再續簽約。 2. 請管理中心詢問永新衛生針對每年度化糞申報及抽取化糞池評估報價費用，供管委會參考。	列入 5/29 例 會討論														
議案 1110430 06	住戶意見反應彙整研議案	<table><tr><th>戶別</th><th>意見內容與管委會回覆</th></tr><tr><td>6052</td><td>請管理中心確實實聯制，不能放任外送人員如入無人之地暢行無阻搞快閃!</td></tr><tr><td>管委會回覆</td><td>1. 請伯克錄加強保全人員教育訓練。 2. 希望住戶遇到諸如此類情形可反映管委會處置。 3. 請住戶對於不認識的人，不要讓他人尾隨進入社區，以策安全。</td></tr><tr><td>8062</td><td>廚房上方的瓦斯偵測器，沒有使用瓦斯卻突然警報響鈴數次，非常困擾，現將其開關切至 OFF 處，變成無效功能，已回報管理人員協助報修處理並回覆其他住戶也有發生此情況。</td></tr><tr><td>管委會回覆</td><td>請管理中心詢問廠商感應器靈敏度如何調整，並錄影存證，同時製作作業指導書公告周知。</td></tr><tr><td>6052</td><td>1. APP 系統速度有點慢 2. 能否恢復過卡方式領取郵件包裹，手寫板能否換回原先那款</td></tr><tr><td>管委會回覆</td><td>請管理中心詢問新保科技是否能解決方案。</td></tr></table>	戶別	意見內容與管委會回覆	6052	請管理中心確實實聯制，不能放任外送人員如入無人之地暢行無阻搞快閃!	管委會回覆	1. 請伯克錄加強保全人員教育訓練。 2. 希望住戶遇到諸如此類情形可反映管委會處置。 3. 請住戶對於不認識的人，不要讓他人尾隨進入社區，以策安全。	8062	廚房上方的瓦斯偵測器，沒有使用瓦斯卻突然警報響鈴數次，非常困擾，現將其開關切至 OFF 處，變成無效功能，已回報管理人員協助報修處理並回覆其他住戶也有發生此情況。	管委會回覆	請管理中心詢問廠商感應器靈敏度如何調整，並錄影存證，同時製作作業指導書公告周知。	6052	1. APP 系統速度有點慢 2. 能否恢復過卡方式領取郵件包裹，手寫板能否換回原先那款	管委會回覆	請管理中心詢問新保科技是否能解決方案。	完成
戶別	意見內容與管委會回覆																
6052	請管理中心確實實聯制，不能放任外送人員如入無人之地暢行無阻搞快閃!																
管委會回覆	1. 請伯克錄加強保全人員教育訓練。 2. 希望住戶遇到諸如此類情形可反映管委會處置。 3. 請住戶對於不認識的人，不要讓他人尾隨進入社區，以策安全。																
8062	廚房上方的瓦斯偵測器，沒有使用瓦斯卻突然警報響鈴數次，非常困擾，現將其開關切至 OFF 處，變成無效功能，已回報管理人員協助報修處理並回覆其他住戶也有發生此情況。																
管委會回覆	請管理中心詢問廠商感應器靈敏度如何調整，並錄影存證，同時製作作業指導書公告周知。																
6052	1. APP 系統速度有點慢 2. 能否恢復過卡方式領取郵件包裹，手寫板能否換回原先那款																
管委會回覆	請管理中心詢問新保科技是否能解決方案。																

1110430 臨時 動議	共六項次	1. 鼓勵住戶準時繳納管理費之優惠方案。 (1) 預繳半年，可獲贈公設預約社區 KTV 免費使用/二次。 (2) 預繳一年，可獲贈公設預約社區宴會廳免費使用/一次。 2. 針對未準時繳納管理費，須公布住戶戶號並張貼電梯公告周知。 3. 小門加裝滾輪，詢問門廠商加裝支架下定輪評估可行性。 4. B 棟大門原木漆定期保養，詢問相關廠商評估報價。 5. A 棟 B1 軟水機鐵件除鏽，詢問相關廠商評估重新處理相關費用。 6. A 棟大廳的冷氣開關原則決議： (1) 每年五月~九月期間 12:00~19:00 符合以下條件可開冷氣：室外溫度超過 32 度(溫度計放陰影處，不能太陽下)、或室內溫度超過 30 度。 (2) 大廳挑高，由於熱空氣上升、冷空氣下降，而冷氣機在高處，冷氣機溫度設定運轉溫度暫定 28 度，等實際現場確認再行調整，或許就能維持大廳之冷房效果，待測試之後再決定冷氣設定的溫度 (3) 請管理中心採購一支溫度計，放置大廳並張貼溫度紀錄表。	
------------------------------	-------------	---	--

肆、討論事項:

一、【議案 052901】社區喬木修剪費用追認案。

說明：

1. 4/19 發現大門口右上方樹枝有黏液，詢問幸運草彭老闆是否正常？
2. 4/30 幸運草園藝彭老闆告知是芥殼蟲害，藍花楸是介殼蟲危害，茄冬也有輕微狀況，社區的喬木種植至今已有多多年，該是準備修剪的時候了，樹冠層通風良好，降低病蟲害，亦能防颱。同時請彭老闆評估喬木修剪報價。
3. 5/5 上午 08:45 幸運草園藝彭老闆送喬木修剪報價單，總費用 \$47,355 元含稅。
4. 5/11 下午幸運草園藝報價:喬木修剪項目:枝葉清運，將配合清潔隊枝葉清運裁切與裝袋，原報價\$45,100 元(未稅)，調整為\$36,100 元(未稅)。社區喬木修剪的路權已暫時申請在 5/17~5/21 之間，路權範圍為五妃街 40 巷與轉角以及大同路一段 188~200 之間。
5. 5/18、5/19 共計兩天施作喬木修剪，連繫中西區清潔隊，清潔隊火燒車，出不了車，就剛好燒到他們家的。告知需向別的區借大型車，或許需安排下星期那一天不能確定？！現在面臨這些大量樹枝能怎麼處理？！
 - (1) 由幸運草園藝清運恢復原報價。
 - (2) 由人員一一整理再等清潔隊再丟，整理人力時間有限。
6. 總委表示即刻處理，以免發生不必要爭議，並獲多數委員同意。
7. 5/20 上午 10:00 與幸運草園藝彭老闆確認最後報價費用，第一次報價含清運\$45,100 元(未稅)，第二次報價不含清運配合清潔隊\$36,100 元(未稅)，進行第三次報價含碎木運棄處理\$43,100 元(未稅)，正式書面報價單會後補。擬會辦單予相關委員簽核。

報價單

幸運草園藝造景有限公司

統一編號 80110818

台南市永福區中華二路358巷6號13樓之5

客戶名稱：誠美樸真社區管理委員會

工程名稱：喬木修剪與病蟲害防治工程

報價日期 2022/4/30

項次	品名	規格	單位	數量	單價	總價	備註
喬木修剪(不含大風風木)							
1	工資	造景工	工	2	2200	4400	喬木修剪
2	工資	小工	工	4	1800	7200	喬木修剪
3	吊車	高空作業	工	2	10000	20000	
3	病蟲害相關藥劑	式	式	1	1500	1500	
4	枝葉清理	式	式	1	12000	12000	
※ 喬木修剪建議於5月下旬利用颱風季節前進行，配合疏刪修剪以減低風阻，本次報價內含病蟲害檢視與防治。							
喬木修剪維護小計						45100	
營業稅5%						2255	
合計						47355	

經手人

彭一弘



PS 相關單價已參考原議定之內容，惟目前苗木較豐茂密，修剪後之枝葉量較多。
 恐社區處理不易，另加枝葉清理費用如上。

報價單

幸運草園藝造景有限公司

統一編號 80110818

台南市永福區中華二路358巷6號13樓之5

客戶名稱：誠美樸真社區管理委員會

工程名稱：喬木修剪與病蟲害防治工程

報價日期 2022/05/11

項次	品名	規格	單位	數量	單價	總價	備註
喬木修剪(不含大風風木)							
1	工資	造景工	工	2	2200	4400	喬木修剪
2	工資	小工	工	4	1800	7200	喬木修剪
3	吊車	高空作業	工	2	10000	20000	
3	病蟲害相關藥劑	式	式	1	1500	1500	
4	配合清潔保枝葉清理之枝切段裝袋	式	式	1	3000	3000	
※ 喬木修剪建議於5月下旬利用颱風季節前進行，配合疏刪修剪以減低風阻，本次報價內含病蟲害檢視與防治。							
喬木修剪維護小計						36100	
營業稅5%						1805	
合計						37905	

經手人

彭一弘



客戶名稱：誠美樸真社區管理委員會

工程名稱：喬木修剪與病蟲害防治工程

報價日期 2022/05/21

項次	品名	規格	單位	數量	單價	總價	備註
喬木修剪(不含大風風木)							
1	工資	造景工	工	2	2200	4400	喬木修剪
2	工資	小工	工	4	1800	7200	喬木修剪
3	吊車	高空作業	工	2	10000	20000	
3	病蟲害相關藥劑	式	式	1	1500	1500	
4	枝葉清理	式	式	1	10000	10000	
※ 喬木修剪建議於5月下旬利用颱風季節前進行，配合疏刪修剪以減低風阻，本次報價內含病蟲害檢視與防治。							
喬木修剪維護小計						43100	
營業稅5%						2155	
合計						45255	

經手人

彭一弘



報價單

客戶名稱：誠美樸真社區管理委員會

工程名稱：喬木修剪與病蟲害防治工程

報價日期 2022/05/21

決議：

同意追認。

二、【議案 052902】社區年度化糞池申報及抽取化糞池費用研議案

說明：

- 依 1110430 第三屆第 5 次會議決議：經管委會充分討論後社區化糞池維護合約不再續簽約。請管理中心詢問永新衛生針對每年度化糞池申報及抽取化糞池評估報價費用，供管委會參考。
- 管理中心詢問兩家廠商報價明細如下：

報價單

誠美樸真社區管理委員會 台照

聯絡人：陳處長

地址：台南市中西區五妃街 6 號

電話：06-2141717

工程名稱：化糞池疏濬清理維護

日期：111/05/02

NO	品名	數量	單位	單價	金額	附註
一	化糞池污泥清運及申報	12±5%	噸	乙式	\$13500	
	施工流程					
1	施工前一～二天先進行糞池內部噴藥除蟲，避免蟑螂蚊蟲四竄影響衛生。					
2	池內糞便及雜物清除後送水肥場處理。污水將由系統自動放流不抽取。					
3	抽取後固液分離槽添加微生物製劑，降低臭味減緩固化。					
4	抽取後化糞池周圍地面以消毒水或次氯酸鈉稀釋清洗消毒。					
5	水肥清除紀錄表正本寄環保局申報，副本呈交委員會存檔備查。					
6	完工後七日內將抽取前及抽取後照片製成比對公告呈交委員會張貼存查。					
7	以下空白					
8						
9						
10						
11						
12						
13						
合 計		\$13500				
營 業 稅		不含稅（開立一般免用統一發票收據）				
總 價		新台幣：壹萬參仟伍佰元整				
環廢丙清字第 0043 號						

永新衛生企業行 公司地址：台南市安南區同安路 347 巷 62 號 經辦人：鄭卉琿

服務電話：06-255-3638

傳真：06-245-2803

行動：0929-238-689

信箱：caps0510@yahoo.com.tw



昇旺興工程行報價單

日期： 111 年 5 月 17 日

客戶名稱		誠美樸真	經辦人		電話		
工程名稱		化糞槽抽取	工程地點				
編號	品名		規格	數量	單價	金額	備註
1	化糞槽抽取		槽			20000	約抽取 17-18 噸
2	消毒除蟲乙次						公司回饋
3							

總額新台幣： 元

公司名稱：昇旺興工程行

負責人：孫亞蔭

地址：台南市德興路 237 巷 81 號

電話：0980577823

公
司
簽
章

備註：

1. 抽取施工叫派水肥車抽取，施工抽取 2 至 3 台車進行施工抽取。
 2. 5 噸一台，25 噸一台，由小台 5 噸車進入地下室抽取後翻入在外 25 噸車存放。
- 抽取完後請委員會驗後拍照製表公告整個施工起至完成不會影響到住戶出入及安全。

決議：

同意委由永新衛生發包施作，總費用\$13,500 元。

三、【議案 052903】管理中心影印機使用採租賃方式研議案。

說明：

1. 5/16 管理中心事務機當機故障，無法使用列印。已先呈報總委，建議社區事務機可改為租賃方式，目前有詢問「言瑞事務機租賃」，待業務提供書面報價單後再呈報管委會。
2. 百責企業報價明細如下：
 - (1) 租賃月租費 800 元。預繳月收，使用張數每三個月結算一次
 - (2) 合約期間內機器保養及維修零件更換均完全免費耗材：如碳粉、滾筒、清潔組等易免費提供(紙張除外)。
 - (3) 黑白(不分尺寸)基本頁數：每月 800 頁/超張每頁 0.3 元。若簽約一年，每月未使用完之頁數可續用至約滿為止，即每年 9600 張。
 - (4) 裝機費及搬運費：優待免收。

百責企業有限公司 影印機租賃報價單	
客戶：誠美樸真	聯絡人：陳 S
電話：(客戶 email)	傳真：台南市中西區五妃街 6 號
Email：(報價序號)	報價日期：111/5/19
報價序號：(報價序號)	
品名	數量
廠牌：2320影印機 彩色/黑白：黑白 影印速度：23張/分 配件：兩層紙匣、鐵桌	1
租賃方案	
合約年限：1年 履約金：0 條件： 1、租賃月租費800元。 2、黑白(不分尺寸)基本頁數：800頁/超張每頁：0.3元。 3、裝機費：優待免收 4、搬運費：優待免收	
附註： 1、月租費用預繳月收，使用張數每三個月結算一次 2、上述報價項目皆為現金付款 3、合約期內機器保養及維修零件更換均完全免費耗材 如碳粉、滾筒、清潔組等亦免費提供(紙張除外) 4、上述價格為未稅價，本報價有效期限：15日	客戶確認簽名欄 (客戶簽名即轉為訂單) 承辦人員 張新鴻 0983820322 (傳真 06-2053660) 報價章
(備註內容)	



決議：

1. 經管委會充分討論：同意採租賃 3 票、反對採租賃 2 票。
2. 管理中心將提供住戶影印服務，收費標準如下：

紙張尺寸	A4	B4	A3	掃描
費用	\$1 元/張	\$2 元/張	\$3 元/張	\$5 元/張

3. 請管理中心公告周知。

四、【議案 052904】第四屆區分所有權人會議議題研議案。

說明：

1. 時間：6/25(六)上午 09:00 報到，09:30 開議，
地點：社區二樓聯誼廳。
2. 籌備時程安排
 - (1).6/01 公告開會。
 - (2).6/02~6/10 住戶提案。
 - (3).6/13 寄發通知單、會議議程、出席委託書。
3. 第四屆區分所有權人會議彙整，議案共計 3 件。

提案一：調漲管理費。

說明：

1. 社區管理費收支總收入為 34 萬 1 千餘元(目前店面每坪 35 元、住戶每坪 70 元含汽機車位)，固定支出約 37 萬 5 千餘元，每月概估結餘約負 3 萬 4 千餘元不等，上述僅以固定支出為主。
2. 年度公共設施預定花費約 5 萬餘元不等，為目前訪價概估金額，隨著人工及物價波動，未來將再上漲。
3. 目前已入不敷出，日後重大設施修繕將使得公共基金更捉襟見肘，需每月有盈餘回補，以利維持經費後續使用。
4. 年度支出費用如下表一、二：

III 年度計畫性工作財務概估收支預算表

區分			科目	每月預算金額	年度預算總金額	預算比例	
收入	當月計算	1	管理費收入	\$305,894	\$3,670,728	住戶含店面	
		2	汽車清潔費收入	\$31,150	\$373,800		
		3	機車清潔費收入	\$4,550	\$54,600		
		4	活期存款利息收入	\$0	\$0	未列計	
		5	贊助金收入	\$0	\$0	未列計	
		6	ETC收入	\$0	\$0	未列計	
		7	其他收入(KTV、健身房)	\$0	\$0	未列計	
			當月(年)收入總計	\$341,594	\$4,099,128	100%	
社區常態性支出項目	外包既定費用	8	伯克銕管理公司服務費	\$300,300	\$3,603,600	87.9%	
		9	富士達電梯維護保養費	\$22,000	\$264,000	6.4%	
		10	大昇消防設備保養費	\$4,500	\$54,000	1.3%	
		11	幸運草園藝維護保養費	\$24,990	\$299,880	7.3%	
		12	上和垃圾清運費(金額會變動)	\$20,416	\$244,992	6.0%	
		13	興乘汽車轉盤保養費	\$500	\$6,000	0.1%	
		14	東海垃圾冷藏設備	\$667	\$8,004	0.2%	
		15	社區公共意外險(國泰)	\$444	\$5,328	0.1%	
		16	社區火險(新光)	\$195	\$2,340	0.1%	
		17	化糞池年度申報(永新)統包	\$0	\$0	0.0%	
			抽取化糞池(清理-12噸)	\$1,125	\$13,500	0.3%	
			當月(年)支出小計	\$375,137	\$4,501,644	109.8%	
			當月(年)收入結餘	(\$33,543)	(\$402,516)	-9.8%	
	公共預定項目費用	每三年	18	發電機年度保養	\$556	\$20,000	0.5%
		每三年	19	滅火器換藥 (85支)	\$972	\$35,000	0.9%
		每三年	20	建物公共檢查申報	\$333	\$12,000	0.3%
		每二年	21	AB棟軟水機零件替換或維修	\$2,917	\$70,000	1.7%
		每二年	22	快速捲門零件替換或維修	\$2,292	\$55,000	1.3%
		每年	23	消防設備檢查申報(大昇贈送)	\$0	\$0	0.0%
		每年	24	消防安檢改善費用	\$5,000	\$60,000	1.5%
		每年	25	電梯年度安檢申報	\$833	\$10,000	0.2%
		每年	26	社區公設照明燈系維修	\$833	\$10,000	0.2%
		每年	27	園藝補植栽及修剪喬木費用	\$5,000	\$60,000	1.5%
		每年	28	弱電類零件替換或維修	\$1,500	\$18,000	0.4%
		每年	29	機電類零件替換或維修	\$6,000	\$72,000	1.8%
		每年	30	電梯零件替換或維修	\$3,000	\$36,000	0.9%
		每年	31	垃圾冷藏零件替換或維修	\$1,000	\$10,000	0.2%
		每年	32	社區小門零件替換或維修	\$1,000	\$12,000	0.3%
		每年	33	健身器材零件替換或維修	\$800	\$9,600	0.2%
		每年	34	零用金(雜項支出)	\$10,000	\$120,000	2.9%
		每年	35	年節活動費用	\$2,000	\$24,000	0.6%
		每半年	36	排水孔疏通清理	\$1,667	\$10,000	0.2%
		每半年	37	清洗水塔費用(伯克銕贈送)	\$0	\$0	0.0%
		每半年	38	環境噴藥消毒(伯克銕贈送)	\$0	\$0	0.0%
				預定支出合計	\$45,703	\$643,600	15.7%
				預定支出總計	\$420,840	\$5,145,244	125.5%
總 餘 額				-\$79,246	-\$1,046,116	-25.5%	

管理費研議調整費率表

項目	現有70元/坪	80元/坪	85元/坪	90元/坪
住家管理費 總坪數4222.69	295,588	337,815	358,929	380,042
店面管理費 總坪數294.45	10,306	11,778	13,250	14,723
平面車位清潔費 89*350元	31,150	31,150	31,150	31,150
機車清潔費 91*50元	4,550	4,550	4,550	4,550
小計	341,594	385,293	407,879	430,465
預估固定支出 (8~17項目)	375,137	375,137	375,137	375,137
結餘小計	(33,543)	10,156	32,742	55,328
預估非固定支出 (18~38項目)	45,703	45,703	45,703	45,703
結餘合計	-79,246	-35,547	-12,961	9,625

【備註】

- 1.表內『編列之科目』請依社區實際狀況增(減)列之。
- 2.各項收支預估金額可參考以往施作之金額，依物價調整之比例作適時修正。
- 3.社區各項收入與支出編列科目項下樽節支付，藉以有效控管社區財務、創造盈餘。
- 4.例舉費用如：冷氣空調設備保養及耗材、消防機電耗材、弱電耗材、電梯鋼索更換費用、各項修繕維護費用。設備更換及耗材皆為目前尚無法例舉，但未來一定會需要支付的費用，這些都是必須要納入管理費考量的，敬請各位住戶理解。

提案二：管理費繳交時間及未準時繳交的處理方式。

說明：

1. 為使社區各項管理收支正常運作，管理中心列出社區規約條文內容，供委員會研議作為區權會議議題。
2. 增修訂條文如下：

條文	原條文內容	修定後條文內容	修正原因
第四章 第十七條 第二款 第二目	管理費之收繳以每月為一期；每次收繳二期，繳費方式授權管理委員會訂定之	管理費之收繳以每月為一期；每次收繳至少二期，繳費方式授權管理委員會訂定之。 繳費方式及時間由管委會決議後公佈實施。	繳費時間 更為明確
第四章 第十七條 第四款 第一、二目	區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，逾二期（即二個收費期別），經七天期間催告仍不給付者，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。	（一）繳款截止日之次日起一周內電話催收。次月 5 日公告欠繳名單。 （二）管理費超過兩期（即二個月）未繳者，暫停電梯使用，經七天期間催告仍不給付者，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。	催繳程序 更為明確

提案四、B1 車道尾端(環保室端)是否重新施作。

說明：

1. 廠商報價明細如下：

- (1) B1 車道 EPOXY 地板更換成地磚費用 \$75,075 元含稅。
- (2) 感應線圈重新切割埋設費用 \$14,700 元含稅。

2. 5/12 下午 16:00 詢問智翔工程行黃先生回覆：

- (1) 車道會分兩次施工，等一邊施工完成後，硬度可以在施工另一邊。
- (2) 一邊工期約 8 天，兩邊工期總共 20 天。視天候狀況可能會有變動。

(3) 但因埋設感應線圈深 2 公分，打除 epoxy 必定會損傷感應線圈。若確定要施作，需要雙方廠商配合施作。

智翔工程行							
報價單							
單位名稱: 誠美樸真社區管理委員會							
工程名稱: BIF車道EPOXY地板更換成地磚							
						111年3月29日	
	品名	規格	數量	單價	金額	備註	
1	防護設施-地面防護、養生膠帶、貼紙等...	式	1	2800	2800		
2	地板切割及打除分二次打除	式	2	5800	11600		
3	水泥打底工資材料分二次施工	式	2	9800	19600		
4	磁磚黏貼含黏劑	式	2	16000	32000		
5	現場清潔及廢棄物運離	式	1	5500	5500		
	車道分二次施工,等一邊施工完成後,硬度可以在施工另一						
	地磚、水、電由甲方提供						
	小計				71500		
	稅額				3575		
總價 柒萬伍仟元 整					75075		
統編: 81214755				號碼: 經手人: 黃智福 連絡電話: 0966873636 台南市安南區府安路4段34巷27號			

[illegible]

伍、臨時動議：

一、住戶意見反映彙整

戶別	意見內容與管委會回覆
----	------------

8031	煩請委員會張貼公告，提醒住戶晚上(特別是 10 時以後)走動可否盡量放輕腳步。 因大樓樓層之間隔音差，白天得忍耐樓下店面施工噪音，晚上又常因樓上住戶走動”蹦蹦”聲或拉傢俱雜音，家中年長者難以休息。 敬請主委與各委員幫忙張貼『通知』提醒，謝謝！ PS. 若真要當場請晚班人員當場等待確定，也有困難，因是『不定時』的聲響。
管委會回覆	已請管理中心發佈公告：請共同維護夜間安寧。

二、伯克錫物業社區經理 111 年 4、5 月缺班扣除費用與回饋項目

缺班說明如下：

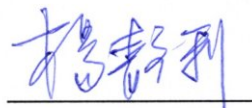
年	月份	職稱	缺班日期	缺班天數	金額	計算方式
111	4	經理	4/19~4/22、4/25	5 天	9,167	$55000/30 \times 5 = 9,167$
111	4	秘書	4/23~4/24	2 天	2,800	$42000/30 \times 2 = 2,800$
111	5	經理		一個月	27,500	$55000/2 = 27,500$
合 計					39,467	

決議：

經管委會委員與伯克錫陳藝文處長充分討論溝通後願意回饋本次會議議案一【議案 052901】之社區喬木修剪費用\$43,100 元。原回饋之小門後扣與車道石材共\$6,500 元取消回饋。

陸、散 會

會議主席簽名：


2022.6.3