



誠美樸真社區

第三屆第 7 次管理例會會議記錄

資料編號	(111) 樸真字第 11107-1
製表日期	111 年 07 月 17 日

會議名稱	誠美樸真社區第三屆第 7 次管理例會		
會議時間	111 年 07 月 17 日(日)19:00	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	伯克錄物業溫皓凱經理
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	第四屆副主委：林芷羽 伯克錄物業陳藝文處長

壹、出席人數:應出席 5 員，實際出席 3 員；已達法定開會人數。

貳、管委會報告:

(一)110 年 10 月銘正公寓服務費支付說明案。

1. 於 111 年 7 月 7 日收到臺灣台南地方法院簡易庭通知書，當事人：銘正公寓大廈管理維護有限公司，通知 111 年 7 月 21 日下午 14:40 進行辯論。
2. 由楊主委撰寫答辯狀，並於 111 年 7 月 12 日由管理中心將正本送至台南地方法院，副本郵寄銘正公寓大廈管理維護有限公司。
3. 因 111 年 7 月 21 日楊主委不克前往出庭，委由陳總務委員代為出庭。

(二)因近期發現住戶搬家時，未做好電梯保護，請管理中心確認社區目前尚有哪些保護之材料，並詳查遷入及遷出管理辦法第四條其他搬遷相關規範。倘若管理中心未盡到提醒及監督住戶做好保護措施就讓住戶搬家，就將責任歸屬於物管公司未善盡管理之責，並提出扣款之懲處。

參、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：2/7~ 7/31)、6131(施工期間：7/18~9/2) 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 7-8 月管理費收支情況表-截至 111/7/14 止。

應 收 金 額		應收未收金額				
07-08 月應收		本 期(07-08)		前期(05-06)		累計
682,612		317,544		0		317,544
未繳戶數(前期)	0 戶					
未繳戶數(本期)	39 戶					
已繳戶數(本期)	46 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. 6 月份財務收支報告

6 月份收入\$ 165,273 元、支出\$ 417,418 元、本月結餘\$ 913,383 元。

※第一銀行竹溪分行活儲帳號餘額\$913,383 元。

※本期累積結餘\$913,383 元(詳如 6 月份財報)。

定期存款明細如下：

摘要說明	存單編號	到期日	利率性質	期數	存單金額	利息 合計	本月利息	累計利息
第一銀行	60699-098205	112/01/06	固定	12	1,500,000		994	32,570
第一銀行	60699-098205	112/01/06	機動	12	283,470		252	5,965
定存金額合計					1,783,470		1,246	38,535
本月份定期存款結存							1,822,005	

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)	7 月 12 日(二)	監控設備、弱電系統維護保養
上和環保(消毒)	7 月 13 日(三)	環保室垃圾兼消毒作業
幸運草園藝	7 月 25 日(一)	園藝植栽維護保養

興乘實業	7 月 27 日(三)	汽車轉盤維護保養
大昇消防	7 月 28 日(四)	機電消防設備維護保養
富士達電梯	7 月 29 日(五)	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	6/1	誠美地產鄭主任至社區清理先前暫放於 B 棟儲藏室內的工具及雜物。	完成
2	6/1	住戶設計公司表示 6/2 日有大型玻璃要遷入，送吊車申請單至社區，管委會同意使用吊車並請管理中心全程錄影存證。	完成
	6/2	住戶請吊車搬運大型玻璃，管理中心全程錄影。	
3	6/1	欣南瓦斯派員至社區檢查 UPS 不斷電系統，確認故障需要更換，並附上估價單 5,000(未稅)元，工程師表示可自行購買更換，價差很大。	完成
	6/3	管理中心自行購買 UPS 不斷電系統，送至社區更換完畢，售價 1,299 元。	
4 購買及添加軟化鹽	6/1	購買 25KG 天然鹽 20 包。(剩餘 24 包)	完成
	6/1	今日添加軟化鹽 A B 棟各一包。	
	6/5	今日添加軟化鹽 A B 棟各一包。	
	6/10	今日添加軟化鹽 A B 棟各一包。	
	6/15	今日添加軟化鹽 A B 棟各一包。	
	6/20	今日添加軟化鹽 A B 棟各一包。	
	6/25	今日添加軟化鹽 A B 棟各一包。	
	6/30	今日添加軟化鹽 A B 棟各一包。	
5 SI 前木椅	7/6	今日添加軟化鹽 A B 棟各一包。(剩餘 6 包)	持續追蹤
	6/3	主委晚間告知，SI 前木椅翹起，請管理中心協助聯繫幸運草園藝前來維修。	
	6/6	09:30 再次聯繫幸運草園藝告知會問木工何時排工再通知。	
	6/22	再次詢問幸運草園藝，表示已派工但木工沒有來，會再次跟木工催促。	
	6/27	詢問幸運草園藝何時能完成，依舊回覆會再催促。	

6	6/5	更換環保室內的各式回收標語。	完成
7	6/6	誠美地產林經理提醒；近日社區有幾戶產權轉移，若住戶有申請裝修，請特別留意是否有違裝修管理辦法並確實落實巡檢。	完成
8	6/7	久鉅實業至社區加裝小門後扣，待天氣較好時再來補漆。	完成
	6/21	久鉅實業至社區補漆完成。	
9 監視器無法錄影	6/8	保全回報，社區監視器部分故障，無法錄影，已報修新光保全，待明日進社區檢修。	完成
	6/9	下午 17:00 新光保全至社區查看，確認一顆硬碟故障，需叫貨下周才能至社區更換，此硬碟保固內免費更換。	
	6/16	新光保全更換新硬碟，測試後已可正常錄影。	
10 111 年度消防安檢	6/9	大昇消防至社區做 111 年度消防安全設備檢查。	持續追蹤
	6/15	大昇消防送消改估價單至社區。	
	6/24	製作會辦單請委員簽核。	
	6/28	大昇消防送修改後的消改缺失改善估價單至社區，作廢案號 1110624-01，新增 1110628-01 會辦單至櫃檯待委員簽核。	
	7/1	委員簽核完畢，請大昇消防排日程至社區更換。	
11	6/11	秘書至郵局寄出第四屆區分所有權人會議通知書。	完成
	6/13	管理中心至各戶投遞第四屆區分所有權人會議通知書。	
12 B 棟無障礙電梯感應異常	6/15	住戶反映 B 棟無障礙電梯感應後按 3 樓無反應，報修新光保全，新光表示為樓層控制機板異常。	完成
	6/16	新光表示樓層控制板必須偕同富士達電梯才能更換，並表示會再另外約時間更換。	
	6/17	管理中心與富士達電梯協調 6/22 免費至社區協助新光保全更換機板。	
	6/22	新光保全偕同富士達電梯更換機板完成。	
	6/30	住戶反映 B 棟無障礙電梯後按 5 樓感應無反應，新光保全至社區檢測後，告知日前更換的機板還在維修中，目前使用的機板為備用機板，建議先關閉該	

		電梯樓控，待機板修復後再更換回去。	
	7/1	經委員們同意暫時關閉 B 棟無障礙電梯樓控，並由管理中心加強監控防止外人進入。	
	7/15	新光保全至社區更換樓控機板，測試各樓層正常。	
13	6/18	管理中心更換 A 棟 B2 安全梯燈泡。	完成
14	6/19	管理中心擺放 6/21 社區消毒作業公告至電梯內。	完成
15	6/20	09:05 花蓮發生規模 6.0 全台有感地震，保全巡視社區檢查無異樣。	完成
16	6/21	潔瑞清潔至社區消毒噴藥，地下室排風機組已先關閉，待晚班保全上班時重新啟動。	完成
17	6/21	東森水電、誠美鄭主任、管理中心共同至地下室場勘電動車充電樁規劃位置及了解相關內容。	完成
18	6/22	住戶於 07:42 來電告知 他們 07:38 搭乘 B 棟無障礙電梯自 11 樓往下。電梯在二樓停下來。 已回覆今日富士達電梯廠商過來會處理。 富士達的技師說明故障，技師查看後發現是 B 棟無障礙電梯 2 樓處的安全開關，沒有鎖好進而彈開導致電梯驟停。 目前技師排除已知問題完成，尚需觀察後續電梯運作。	完成
19	6/23	更換社區外機車停車場噴灌，換成短噴嘴，並將每日澆灌時間改為每日兩次，再觀察是否還會積水。	完成
20	6/23	管理中心自購清潔劑，請清潔大姐將 A 棟外玻璃水垢清潔乾淨，並交代值班人員，於每日灑水後用刮刀清除水珠，避免造成日曬後殘留水垢。	完成
21	6/23	保全將 B 棟庫房桌椅搬至二樓聯誼廳準備 6/25 區權會布置。	完成
22	6/24	處長至社區協助布置明日區權會場地及預演。	完成
23	6/25	召開第四屆區分所有權人會議。	完成
24	6/26	管理中心將第四屆區權會議手冊投遞至各委託住戶之信箱。	完成
25	6/27	晚班回報 A 棟 6 樓磁力門叩異常發報，復舊後正常，疑為誤報。	持續追蹤

A 棟 6 樓 磁力 門叩	6/29	A 棟 6 樓磁力門叩多次異常發報，報修大昇消防。	
	6/30	大昇消防至社區進行查修，告知是 A 棟 6F 門扣的中繼器壞掉，目前先隔離，會在報價。	
25	6/27	新日班保全至社區併哨見習一天。	完成
26	6/29	管理中心巡視社區周圍並做好防颱準備。	完成
27	6/30	誠美工務至社區討論如何安置充電樁線路以及電表位置。	完成
28	7/1	富士達電梯至社區進行 B 棟電梯高低落差微調。	完成
29	7/2	因近期大雨，在環保室前擺放小心滑倒標語，請清潔大姐時常巡視是否有積水並清除。	完成
30	7/2	戶外燈柱燈泡異常，燈柱搖晃，管理中心更換燈泡及用矽利康穩定燈柱。	完成
31	7/3	管理中心印製裝訂第四屆區權會會議紀錄。	完成
32	7/4	事務機廠商百責送兩條碳粉匣至社區供更換。	完成
33 B 棟 BI 廢 水 管 堵 塞	7/4	B 棟 BI 梯廳出口上方漏水，擺放水桶及三角錐。請大昇消防至社區查修表示水管塞住建議找包通處理，聯繫永新衛生場勘表示需先知道源頭在哪才能施作。	完成
	7/5	大昇消防至社區查看現場及管路圖，表示管路直通頂樓，從頂樓無法疏通，建議在一樓管道間設置清潔孔。	
	7/6	與總委查看現場及管道間，同意從管道間設置清潔孔，大昇消防報價 800 元，待大昇消防完工後聯繫永新衛生施作包通工程。	
	7/11	大昇消防至社區 B 棟 I 樓管道間裝設清潔孔。	
	7/13	永新衛生至社區進行 B 棟 I 樓管道間疏通工程。	
34	7/5	環保局至社區周圍進行排水溝清洗。	完成

排水溝清理	7/6	環保局至社區周圍進行第二天排水溝清洗。 偕同里辦公室告知社區前機車停車位至車道口段排水溝無法清洗，表示底部都是混泥土及水泥塊，疑為建商完工時尚未清除的廢料。	
	7/7	14:00 環保局致電告知排水溝須由社區或建商負責清理，否則會開 1200~6000 元罰單並可能建商會被記錄在案。 16:30 誠美工務至社區查看排水溝狀況，並現場下挖發現底部都是垃圾及淤泥，與環保局說法不符。 16:45 誠美工務致電環保局，請環保局查明，若為四年前未清除廢料不可能當時可取得使用執照，並請環保局另排時間再次來社區場勘，由誠美工務陪同場勘。	
	7/11	環保局再次至社區周圍清水溝，與上次人工組不同，這次是機具組，使用大型機具清除中，與誠美林先生一同場堪，環保局表示這次會直接將排水溝完成，至於開罰問題他們會再回去了解，表示應該是承辦人員理解錯誤造成的並道歉致意。	
35	7/6	管理中心發送第四屆區權會會議記錄至各戶及公告。	完成
36	7/7	A 棟 I 樓大廳北極熊數值錯誤，廠商至社區更新軟體後恢復正常	完成
37	7/9	BI 環保室自動水龍頭閃紅燈，時好時壞，已連繫原廠，禮拜一線上排除故障，若無法排除將派工至社區檢修。	完成
	7/12	凱薩衛浴至社區查修，更換原廠變壓器後恢復正常，售價 400 元由零用金支出。	
38	7/11	管理中心公告： 1.第三屆第七次管委會議通知單。 2.裝潢施工公告。 3.補發社區經理人事更動公告。	完成
39	7/13	環保局至車道口清洗排水溝占用半邊車道，管理中心進行交管。	完成
40	7/15	富士達電梯至社區進行按鍵面板保養。	完成

待辦事項			
項次	日期	內容	處理進度
1	110.10.31	公設及住戶建材備品堆置於地下室，由社區自行付費清運或由有需求的住戶領取。	07/17 例會決議:管理中心統整帳數，公告指定時間領取。
2	111.04.30	AB 棟大門原木漆定期保養。	7/7 致電廠商黃小姐，表示目前師傅都還有工作，無法來場刊，時間必須得等老闆那邊完工後才能有時間。
3	111.05.26	水景圓月池馬達異常(絕緣不良)造成漏電斷路器會跳脫。	當天大昇消防暫時將電源關閉。 7/9 致電幸運草園藝，詢問何時才會報價，幸運草園藝表示會再催促廠商。
4	111.06.25	區權會議，住戶反映車道入口 ETC 難以感應，管理中心預計將地下室所有車輛逐一掃 ETC 內碼並登記後刪除多餘的 ETC 內碼，減少柵欄機掃碼時的次數增加開啟的速度。	7/9 晚班保全將 B1 所有停放在社區的車輛掃碼完成，待 B2 車輛完成後逐一刪除多餘的 ETC 內碼。

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 052901	社區喬木修剪追認案。	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。	完成
議案 052902	社區年度化糞池申報及抽取化糞池費用研議案。	同意委由永新衛生發包施作，總費用\$13,500	完成

議案 052903	管理中心影印機採租賃方式研議案。	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，訂定收費標準。 3.百責事務機廠商 5/30 至社區安裝完成。		完成
議案 052904	第四屆區分所有權人會議議題研議案。	已列為第四屆區分所有權人會議議題。		完成
臨時 動議	住戶意見反應彙整研議案	戶別	意見內容與管委會回覆	完成
			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“繃繃”聲或拉家具雜音，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”聲響。	
		管委會 回覆	已請管理中心發布公告：請共同維護夜間安寧	

肆、討論事項:

一、【議案 071701】財務收支管理辦法增修訂研議。

說明：

1.鼓勵住戶準時繳納管理費優惠方案細項。

條文	原條文內容	修定後條文內容	修正原因
第一條 第二款 第四項 第一、二目	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	1.預繳半年，可免費使用 KTV 二次，且需於繳費週期內使用完畢。 2.預繳一年，可免費使用聯誼廳一次，且需於繳費週期內使用完畢。	使半年繳及年繳優惠方式更明確

決議：同意修改財務收支管理辦法第一條第二款第四項第一、二目，並公告後即日起實施。

二、【議案 071702】社區 A,B 棟雨遮清洗方案研議。

說明：

1. 社區雨遮長久未清洗，上方排水溝積滿了落葉沙塵。
2. 為避免雨季積水孳生蚊蟲應定期清潔。
3. 管理中心尋求下列三間廠商勘估價。

廠商名稱	潔瑞清潔	天喜環境工程	奇炫環保
報價金額	\$35,000	\$32,550	\$46,000
議價後金額 (未稅施作)	\$25,000	\$31,000	\$46,000
施作內容	A.B 棟雨遮清洗 排水管道垃圾清除	A.B 棟門外雨遮上 方排水槽及落葉清 除	清洗 A.B 棟雨遮上 下兩面和清理排水 溝
使用機具	高壓沖洗機、吸塵 器、自走車	吊車	自走車、拉梯、活 動鷹架
天數	1~2 天	1 天	2~3 天

決議：經管委會委員充分討論後表決，同意清洗 0 票，不同意清洗 2 票，本議案暫緩執行。

三、【議案 071703】中元普渡時程研議。

說明：

1. 因 8/12(五)中元節非假日時段，恐不便住戶參與。
2. 研議延期或提前舉辦。

決議：訂於 8/6(六)舉辦中元普渡祭祀活動，委由林副主委統籌舉辦，並請管理中心公告統計參與團拜戶數。

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
6045	建議鐵門和柵欄機能同步
管委會回覆	請管理中心跟住戶解釋鐵捲門及柵欄機的啟動邏輯，並請住戶進出社區時多留意行車速度及柵欄機開關。
戶別	意見內容與管委會回覆
8112	晚班小田，值勤認真服務態度佳，熱忱有禮貌，應予獎勵。
管委會回覆	由伯克銻陳處長提報公司給予獎勵。

二、遷入及遷出管理辦法修訂案

說明：為使搬家之住戶更加便利及保護搬家時電梯車廂之外觀，修改原條文，由管理中心負責搬運中電梯車廂之保護。

條文	原條文內容	修定後條文內容	修正原因
第四點第二款	(2)搬運中電梯車廂，需鋪 PE 板+1分厚之合板保護、3 個壁面須用保護毯保護。	(2)搬運中電梯車廂，由管理中心使用PE板+ 1分厚之合板保護地板並使用保護毯保護3個壁面。	使需要搬家之住戶更加便利

三、社區節電措施

1. A 棟一樓大廳空調開放時間原為 12:00 至 19:00 改為 14:00 至 21:00，以節省用電量。
2. 凌晨 00:00 至早上 06:00 時段關閉 A、B 棟客梯電梯運行，僅留無障礙電梯正常使用。

陸、散 會

會議主席簽名：林佩蓁代
11.2.25