



誠美樸真社區

第三屆第 8 次管理例會會議紀錄(臨時會議)

資料編號	(111) 樸真字第 11108-1
製表日期	111 年 08 月 21 日

會議名稱	誠美樸真社區第三屆第 8 次管理例會		
會議時間	111 年 08 月 21 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	第四屆副主委：林芷羽

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、管委會報告

一、110 年 10 月銘正公寓服務費支付說明案。

1. 依第三屆第一次臨時區權會決議，執行至調解階段並授權由管委會進行。
2. 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，於 111 年 5 月 24 日上午 09:00 進行民事調解。
3. 於 111 年 4 月 21 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不合常理，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，法官仍可能引導雙方調解。

4. 於 111 年 5 月 29 日第三屆第 6 次會議提報：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。
5. 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，於 111 年 7 月 21 日下午 14:40 進行辯論。

6. 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。

7. 111 年 7 月 21 日楊主委不克前往出庭，委由陳總務委員代表本社區前往法院與銘正公寓大廈管理維護有限公司（代表人：黃泰欽）進行辯論。

當天調解失敗，通知下次出庭時間為 111 年 8 月 11 日下午 14:50 分。

8. 111 年 8 月 11 日由陳總務委員代表本社區前往法院與銘正公寓大廈管理維護有限公司（代表人：黃泰欽、陳世熙）進行辯論。

9. 111 年 8 月 16 日收到臺灣臺南地方法院臺南簡易庭簡易第 27 法庭和解筆錄。

和解成立內容：被告於民國 111 年 8 月 20 日前給付原告新臺幣肆萬玖仟壹佰貳拾伍元。兩造其餘之所有法律關係均消滅，雙方均不再主張。

10. 111 年 8 月 19 日本管委會給付銘正公寓大廈管理維護有限公司新臺幣肆萬玖仟壹佰貳拾伍元整。

$\$57,775$ (原暫押款) 扣除 $\$8,650$ (賠償本社區) = $\$49,125$ (應付金額)

另匯費 $\$30$ 則總支出為 $\$49,155$ 。

參、管理中心報告：

一、社區居住概況

總戶數： 85 戶					
上月			本月		
常住	出租	其他	常住	出租	其他
72	1	12	72	2	11
託售戶：1 戶。 承租戶：2 戶。 裝潢戶：S3 (施工期間：2/7~8/31)、8072 (施工期間：7/25~9/25) 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 111/8/17 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		61,304		0		61,304
未 繳 (前 期)	0 戶					
未 繳 (本 期)	8 戶					
已 繳 (本 期)	77 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. 7 月份財務收支報告

7~8 月份收入\$ 714,523 元，7 月支出\$ 375,513 元，本期結餘\$ 1,252,393 元。

※本期累積結餘\$1,252,393 元(詳如 7 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	本月利息	累計利息
第一銀行	60699-098205	112/01/06	固定	12	1,500,000	合計	994	33,564
第一銀行	60699-098205	112/01/06	機動	12	283,470		267	6,232
定存金額合計					1,783,470		1,246	39,796
本月份定期存款結存							1,823,251	

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
上和環保(消毒)	8 月 8 日(一)	環保室垃圾兼消毒作業
新光系統保全(弱電)	8 月 11 日(四)	監控設備、弱電系統維護保養
興乘實業	8 月 30 日(二)	汽車轉盤維護保養
大昇消防	8 月 31 日(三)	機電消防設備維護保養
富士達電梯	8 月 31 日(三)	各棟電梯維護保養
幸運草園藝	8 月 25、26(四、五)	園藝植栽維護保養

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 購買及添加軟化鹽	7/16	添加天然鹽 A B 棟各一包。	完成
	7/22	添加天然鹽 A B 棟各一包。	
	7/27	添加天然鹽 A B 棟各一包。	
	8/2	購買天然鹽 25KG 共 20 包。	
	8/2	添加天然鹽 A B 棟各一包。	
	8/7	添加天然鹽 A B 棟各一包。	
	8/13	添加天然鹽 A 棟一包。(剩餘 15 包)	
2 管理中心公告	7/17	電梯擺放公告：清洗水塔及蓄水池。	完成
	7/20	公告：請維護居住安全提升生活品質。	
	7/24	公告：1.中元普渡公告 2.裝潢施工公告。	
	7/25	公告：第三屆第七次例會會議紀錄。	
	7/27	公告：S3 裝潢延期公告。	
	7/31	公告：8 月份保養期程。	
	8/5	公告：夏季社區節電措施。	
	8/8	公告：7 月份財報。	
3	7/17	召開第三屆第七次管理委員會例會。	完成
4	7/18	富士達電梯告知，保養人員前次保養時發現消防功能異常，今日至社區查修後恢復正常。	完成
5	7/19	潔瑞清潔至社區清洗水塔以及蓄水池。	完成
6	7/20	A 棟無障礙電梯樓控機板異常，R 樓無法感應，已先將樓控關閉，待廠商查修。	持續追蹤
	7/21	新光保全告知預計 7/29 富士達電梯保養日拆回檢修。	
	7/29	7/29 新光保全將樓控機板拆回檢修。	
7	7/20	保全至地下室巡邏並針對車位擺放安全帽及其他雜物開立勸導單。	完成

8 添 加 氯 錠	7/20	添加氯錠圓池 4 顆半圓池 3 顆。	完成
	7/29	添加氯錠圓池 4 顆半圓池 3 顆。	
	8/8	添加氯錠圓池 4 顆半圓池 3 顆。	
9	7/21	幸運草木工至社區檢修木座椅，並將所有木座椅鑽孔鎖螺絲。	完成
10	7/26	誠美地產工務偕同新光保全及物管一同檢視車道 ETC 感應問題，並將感應器往左調後已明顯改善感應速度。	完成
11	7/26	誠美地產工務協助丈量環保室自動門旁的磨損範圍，請車道截水溝鐵件廠商，一併訂製鐵件包覆磨損的牆面。	完成
12	7/28	富士達電梯至社區檢查漏油情況是否改善，已正常。	完成
13	7/28	大昇消防更換 A 棟 6F 磁力門叩中繼器及 10F 梯廳燈。	完成
14	7/28	管理中心刪除 43 組 ETC 內碼。	完成
15	7/29	清潔人員協助清理垃圾集中室冷藏設備內部空間。	完成
16	7/30	18:50 保全回報社區小門故障，已於 20:20 修復。	完成
17	8/3	東海冷凍至社區保養，發現冷藏設備門鎖斷裂，經由陳處長與上和環保溝通協調後，更換費用 1,500 元，由上和環保支出。	完成
18	8/4	08:00 保全回報 A 棟無障礙電梯停在 11 樓無作動，通報富士達電梯。	完成
	8/4	08:40 富士達電梯至社區進行查修。	
	8/4	13:20 富士達電梯研判為內門接點監控繼電器接線接觸不良導致，已修復完成。	
19	8/6	社區進行中元普渡祭祀活動。	完成
20	8/7	管理中心協助清掃社區外圍落葉。	完成

21	8/9	上和環保至社區消毒垃圾集中室。	完成
22	8/11	新光保全至社區進行保養，並指導現場人員將門禁系統卡片資料輸入智慧行動社區 app 系統內。	完成
23	8/12	將門禁系統卡片資料全數輸入智慧行動社區 app 系統內，全住戶可用門禁卡片領取包裹信件。	完成
24	8/12	更換 A 棟 1F 大廳外 3 顆燈泡。	完成
25	8/15	6131 工班拆除工程保護，由管理中心人員檢查完成。	完成
26	8/16	大昇消防至社區進行消改工程，今日尚未完成，8/18 繼續完成後續工程。	完成
27	8/17	社區外圍矮燈柱被撞斷，使用塑鋼土黏補。	完成

待辦事項			
項次	日期	內容	處理進度
1	111.04.30	AB 棟大門原木漆定期保養。	8/17 廠商告知老闆確診，待康復才能至社區場勘。 將於 8/24 再次詢問。
2	111.07.24	車道口兩塊石板破損。	7/24 管理中心發現車道口地磚破裂，調閱監視器發現為大方保養廠 7/23 上午 10:00 車輛迴轉時造成。 7/25 管理中心至保養廠索賠，保養廠表示願意賠償但不願支付全額，導致人員與對方發生口角，回報處長後表示，待修繕廠商報價後，再由處長溝通。 8/8 收到百慶石材廠商報價兩塊石板金額 3,000 元，工資 2,500，處長表示金額與前次不同，會詢問廠商。 8/15 百慶石材回覆，工資 2500 元是為加強支撐所需費用。

五、前期會議工作進度報告

項次	議案事項	執行情形	備註
議案 071701	財務收支管理辦法增修訂研議。	修改財務收支管理辦法第一條第二款第四項第一、二目，並於 7/28 公告即日起實施。	完成
議案 071702	社區 A、B 棟雨遮清洗方案研議。	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。	完成
議案 071703	中元普渡時程研議。	1. 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。 2. 8/6 中元普渡圓滿結束。	完成
臨時 動議	遷入遷出管理辦法修訂案。	修改遷入遷出管理辦法第四點第二款，並於 7/28 公告即日起實施。	完成
臨時 動議	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，已於 7/18 日起實施。 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，於 8/8 起開始實施。	完成

肆、討論事項：

一、【議案 082101】車道出口鋪面 EPOXY 更改為地磚。

說明：

- 6/25 區權會決議 B1 車道出口重新鋪成磁磚面。
- 7/20 管理中心將施工圖及增設截水溝告知廠商，廠商表示與先前報價內容不同，需要再找其他廠商訂製截水溝需使用的鐵件，會再請別的廠商過來場勘後重新報價。

3. 7/29 鐵件廠商至社區丈量環保室鐵件。
4. 8/2 智翔工程行提供更新報價\$150,900 元(未稅)。
5. 成彬科技(車道線圈)維持原報價 14,000 元(未稅)。
6. 8/10 智翔工程行表示工期暫定為 9/10 進場，需視鐵件廠商供料時間確定後才安排工期。

智翔工程行						
報價單						
單位名稱: 誠美璞真管理委員會						
工程名稱: B1F車道EPOXY地板更換成地磚						
						111年8月1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	
6	排水溝打除及水泥切除分二次施工	式	1	11600	11600	
7	排水溝打除後防水處理	式	1	6800	6800	
8	不銹鋼排水溝360x100x50mm	組	1	8800	8800	1、溝槽採用sus304#1.2mm不銹鋼板製。2、溝蓋採用sus304#1.2mm不銹鋼板經雷射切割處理
9	不銹鋼排水溝2640x100x50mm	組	1	23600	23600	同上
10	牆壁不銹鋼護板sus304#3.0mm	組	1	8800	8800	1300x300x50mm
11	牆壁不銹鋼護板(缺角)	組	1	7800	7800	1300x300x50mm
12	安裝焊接施工費	式	1	12000	12000	
	車道分二次施工,等一邊施工完成後,硬度可以在施工另一邊					
	地磚、水、電由甲方提供					
	小計				150900	
	稅額				7545	
總價	壹拾伍萬捌仟肆佰肆拾伍元 整				158445	
統編: 8214755				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]

決議：

1. 非常感謝誠美地產同意支付費用\$150,900 元未稅。
2. 車道線圈切割埋設費用\$14,000 元，由管委會支付。
3. 由管委會自動發起『一人一卡向百棟爺爺致謝』的活動，邀請住戶小朋友自行製作手繪寫下對百棟爺爺的感謝。相關細節內容將由管理中心公告周知。

二、【議案 082102】A 棟 1F 數位裝置故障。

說明：

1. 7/30 發現北極熊螢幕嚴重閃爍，請原廠藝術網至社區查修，發現螢幕溫度異常過高以致故障需要更換，並表示目前有整新品及新品價格不同。
2. 8/3 廠商報價兩方案(產品均保固一年):
 - (1)新品 65 吋 UHD4K 顯示器 45,000(未稅)。
 - (2)整新品 65 吋 UHD4K 顯示器 20,000(未稅)。
3. 8/11 詢問前次更換時故障原因，及是否有改善方式，廠商表示前次直接更換新品，沒有紀錄故障原因為何。

藝數網科技藝術股份有限公司							
報價單							
						報價日期：2022 年 8 月 3 日	
報價方：藝數網科技藝術股份有限公司				詢價方：			
聯絡人：林品玄				聯絡人：			
電話：0989440502				電話：			
E-mail：rick_lin@yiiisu.com				E-mail：			
以下為貴公司詢價產品明細，請詳閱：如有疑問，請及時與我司聯繫，謝謝！							
項次	產品名稱	規格明細	數量	單位	單價	金額	備註
1	藝數框65"	65吋UHD(4K)顯示器	1	台	45,000	45,000	
3	運費與施工	運送與施工費用	1	式	0	0 免費	
小計						45,000	
稅額						2,250	
總計						47,250	
備註：							
(1) 報價有效期：自報價之日起14個工作天。							
(2) 機器保固一年							
				 			
				公司簽章：			

 藝數網科技藝術股份有限公司																																																							
報價單																																																							
						報價日期：2022 年 8 月 3 日																																																	
報價方：藝數網科技藝術股份有限公司				詢價方：																																																			
聯絡人：林品玄				聯絡人：																																																			
電 話：0989440502				電 話：																																																			
E - mail：rick_lin@yiiisu.com				E - mail：																																																			
以下為貴公司詢價產品明細，請詳閱：如有疑問，請及時與我司聯繫，謝謝！ <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>項次</th> <th>產品名稱</th> <th>規格明細</th> <th>數量</th> <th>單位</th> <th>單價</th> <th>金額</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>藝數框65"</td> <td>65吋UHD(4K)顯示器，整新品</td> <td>1</td> <td>台</td> <td>20,000</td> <td>20,000</td> <td>面板與led背光全新</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>運費與施工</td> <td>運送與施工費用</td> <td>1</td> <td>式</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>免費</td> </tr> <tr> <td colspan="6">小計</td> <td>20,000</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="6">稅額</td> <td>1,000</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="6">總計</td> <td>21,000</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>								項次	產品名稱	規格明細	數量	單位	單價	金額	備註	1	藝數框65"	65吋UHD(4K)顯示器，整新品	1	台	20,000	20,000	面板與led背光全新	3	運費與施工	運送與施工費用	1	式	0	0	免費	小計						20,000		稅額						1,000		總計						21,000	
項次	產品名稱	規格明細	數量	單位	單價	金額	備註																																																
1	藝數框65"	65吋UHD(4K)顯示器，整新品	1	台	20,000	20,000	面板與led背光全新																																																
3	運費與施工	運送與施工費用	1	式	0	0	免費																																																
小計						20,000																																																	
稅額						1,000																																																	
總計						21,000																																																	
備註：																																																							
(1) 報價有效期：自報價之日起14個工作天。																																																							
(2) 機器保固一年																																																							
 																																																							
公司簽章：																																																							

決議：

1. 同意採整新品方案，總費用\$20,000 元。
2. 廠商檢修排程須配合陳總委一併討論了解散熱問題。

三、【議案 082103】A 棟 1F 外玻璃旁植栽改植。

說明：

- 1.A 棟 1 樓天竺葵因不耐高溫造成幾乎全部枯死，詢問幸運草如何改善。
- 2.幸運草園藝建議清空改植，經詢問後提供以下三種植物供社區選擇：
 - 薑荷花(耐高溫，不耐寒、不耐旱，春夏秋開花) 費用約 15,600 元。
 - 黃時鐘花 (喜高溫多濕生育適溫 22~32 度，春秋開花)費用約 6000 元。
 - 繁星花(適溫 25~30 度，耐旱性佳，全日照植物，開花期長) 費用約 6000 元。

決議：

1. 薑荷花是球根植物，怕不好照顧。繁星花的花型花色與矮仙丹類似，庭園的多樣性較低。黃時鐘花好一點，但葉子形狀與質地與目前周邊的植栽不太搭。
2. 天竺葵屬多年生，不耐高溫，是因為天氣太熱才長不好，如果社區可以忍受一時的荒野，等天氣涼爽一點，應該可以再冒芽。
3. 上述內容，過秋、冬季節後再行觀察，暫緩更換植栽。

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
6093	6 號 2 部電梯無法正常使用已成常態請管理中心說明此後應變方法： 1.已於住戶管理大會提問電梯遲延回饋運作需求。 2.近一週右側電梯大修 2 次(3 位師傅大陣仗維修)。 3.新住戶遷入需長時間 HOLD 住電梯。 上述三項望請管委會督導管理公司提出對策，謝謝。

管委會回覆	管理中心補充說明： 當天下午 13:10，富士達電梯告知 A 棟無障礙電梯消防反應異常，14:20 緊急派人至社區維護，同時裝潢工班進場施作保護，造成住戶久候不耐煩。 立即向住戶解釋，但住戶仍對於電梯時常維護表示不甚滿意。 管理中心調閱富士達電梯至社區保養共 3 次： 6 月底保養時發現面板有施打矽利康無法拆開保養，詢問陳總委後，同意割開矽利康以利進行保養。 7/11 富士達技師先行評估以及確認如何調整面板底部，四部電梯大約 1 小時。 7/15 富士達電梯技師調整面板及拆開面板保養平均一部電梯 1.5 小時。 7/18 富士達電梯告知 A 棟無障礙電梯發出消防反應異常，緊急派員至社區維護，處理約 2.5 小時並恢復正常。 1. 電梯設有延長開門裝置功能。 2. 如上敘述說明。 3. 日後有住戶搬遷或裝修將加強宣導。
8091	7/21 上午試著溝通樓上 8101 住戶(前面噪音打擾已寫意見書)，打對講機不接，後向櫃台投訴我等騷擾。 忍無可忍，請委員幫忙處理，如要報警，請警察或請櫃台作證都可，要見面講也可，實為受害人卻被反告騷擾，以此陳述事實，望公平正義待見。
管委會回覆	請管理中心發佈宣導公告：請共同維護夜間安寧。

8101	住戶未經和管理室反應(不止一次), 直接打擾我家作息, 甚至晚上十一點多反應我家有尖叫聲(當時是正常上班課時期, 小孩十點前已入睡), 之後每次我都會留下被騷擾的紀錄, 如果覺得隔音不佳, 管委會可建議誠美地產好好檢視結構問題水乳交融嘛。
管委會回覆	請管理中心發佈宣導公告: 請共同維護夜間安寧。

陸、散 會

會議主席簽名: 林佩蓁 代
111.8/27.