



誠美樸真社區

第四屆第 2 次管理委員會會議會議記錄

資料編號	(111) 樸真字第 11112-1
製表日期	111 年 12 月 04 日

會議名稱	誠美樸真社區第四屆第 2 次管理例會		
會議時間	111 年 12 月 04 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	伯克錫物業：陳靖騰經理
出席人員	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

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、主席致詞：

1. 社區的垃圾量越來越重；費用越來越高，請提醒住戶務必將廚餘(生廚餘：果皮、菜葉、根莖等；熟廚餘：剩食、食品、調料等)放到廚餘桶中，並作好垃圾分類。
2. 下一年度，1 月管理費繳交通知時，請提醒住戶亦可年繳和半年繳，並說明優惠措施。
3. 請管理中心於 12 月底前建立社區年度工作計畫表。
4. 排班表注意事項：
 - (1)經理與秘書務必盡量避免同日休假或請假，若其中一人有臨時緊急事件無法上班，請另一人調移休假。
 - (2)社區修繕與維護工程，請安排於經理與秘書同時上班的時間。

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	2	11	72	2	11
託售戶：1 戶。 承租戶：2 戶。 裝潢戶：8072(施工期間：7/25~12/25) 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 11-12 月管理費收支情況表-截至 111/12/04 止。

應 收 金 額		應收未收金額				
11-12 月應收		本 期(11-12)		前期(09-10)		累計
857,450		36,738		0		0
未繳戶數(前期)	0 戶					
未繳戶數(本期)	1 戶					
已繳戶數(本期)	84 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
	1	0	0	0	0	0

2. 11 月份財務收支報告

11 月份收入\$ 731,484 元、支出\$ 468,191 元、本月結餘\$ 1,331,208 元。

※第一銀行竹溪分行活儲帳號餘額\$1,331,208 元。

※本期累積結餘\$1,331,208 元(詳如 11 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	37,540
第一銀行	60699-098205	112/01/06	機動	12	283,470		311	7,396
定存金額合計					1,783,470		1,305	44,936
本月份定期存款結存							1,828,406	

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)	12 月 21 日(三)	環保室垃圾兼消毒作業
新光系統(弱電)	12 月 08 日(四)	監控設備、弱電系統維護保養

興乘實業(汽車轉盤)	12 月 27 日(二)	汽車轉盤維護保養
大昇消防	12 月 29 日(四)	機電消防設備維護保養
富士達電梯	12 月 30 日(五)	各棟電梯維護保養
幸運草園藝	12 月中才能確認	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	10/03	添加天然鹽 A 棟一包。	完成
	10/13	添加天然鹽 A 棟一包。	
	10/16	添加天然鹽 A 棟一包。	
	10/22	添加天然鹽 A 棟一包。	
	10/26	添加天然鹽 A 棟一包。(剩餘 2 包)	
	10/31	採購天然鹽共 20 包。(剩餘 22 包)	
	11/02	添加天然鹽 A 棟一包。	
	11/07	添加天然鹽 A 棟一包。	
	11/12	添加天然鹽 A、B 棟各一包。	
	11/16	添加天然鹽 A 棟一包。	
	11/26	添加天然鹽 A 棟一包。	
	11/30	添加天然鹽 A、B 棟各一包。	
2 管理中心公告	10/03	公告：III 年 10 月廠商保養期程表	完成
	10/03	公告：住家裝潢施工延期	
	10/03	公告：社區保全人事異動-孫維聰	
	10/05	公告：車道出口 EPOXY 更換成磁磚面工程公告	
	10/14	公告：有害事業廢棄物勿投一般垃圾宣導	
	10/17	公告：頂樓露臺垃圾桶禁止丟入回收及廚餘宣導	
	10/17	公告：BI 車道出口更換鋪面工程延期公告	
	10/23	公告：III 年 9 月財報	
	10/27	里長通知：法華里流感疫苗注射	
	11/03	公告：III 年 11 月廠商保養期程表	

	11/09	公告：111 年 10 月財報	
	11/10	公告：車道快速捲門故障公告	
	11/15	公告：車道快速捲門維修	
	11/24	公告：機車位 86-90 號抽籤公告	
	11/30	公告：第四屆第二次管理委員會議通知單	
3 添 加 氣 錠	10/05	添加氣錠圓池 4 顆半圓池 3 顆。	完成
	10/16	添加氣錠圓池 4 顆半圓池 3 顆。	
	10/29	添加氣錠圓池 4 顆半圓池 3 顆。	
	11/12	添加氣錠圓池 4 顆半圓池 3 顆。	
	11/26	添加氣錠圓池 3 顆。	
4 車 道 鋪 面 更 換 施 工	10/11	1.靠環保室側，半邊打除。 2.鐵工將半邊截水溝裝設完成。 3.新光做預埋管，方便之後鋪線圈。	完成
	10/12	泥作鋪硬性水泥打底。	
	10/13	1.上午安裝地下室車道線圈。 2.下午施作彈泥。	
	10/14	鋪設車道地磚。	
	10/20	車道工程今日僅完成 Epoxy 底漆打磨。	
	10/26	車道第二階段施工，進行打石打底作業。	
	10/28	車道上午進行感應線圈施工，下午進行防水彈泥施工。	
	10/29	車道施工鋪地磚。	
	10/30	車道進行 Epoxy 底漆打底。	
	10/31	車道進行 Epoxy 面漆上漆。	
5 數 位 裝 置 藝 術 設	11/02	BI 車道邊牆面油漆補漆	完成
	10/14	陪同總委、藝術設備廠商、木工廠商討論修繕方式。	
	10/14	製作 A 棟大廳數位裝置藝術設備修繕-木工作業會辦單。	
	10/18	廠商進行 A 棟大廳藝術裝置木工基底修改作業。	
	10/20	協助廠商拉線修繕 A 棟大廳藝術裝置。	

備修繕			
6	10/03	更換櫃台上方蠟燭燈三顆。	完成
7	10/06	陪同新光進行弱電保養維護: 1.陽極鎖維修經多次調整後還是無法穩定落鎖，經討論我請新光還是來新品來直接更換，原本的就拿回去修修看當他們的備品，不然這樣拖太久了。 2.監視器新光下游廠商已完成維修今日寄回新光，新光下週三會至社區安裝。 3.車道紅綠燈，新光下游廠商維修還沒進度，經討論我請新光跟公司溝通直接叫貨新品直接來更換，高先生會於 10/11 車道打除日，同時來安裝。	完成
8	10/06	製作共同消防防護計畫書。	完成
9	10/07	6121 住戶反映 A 棟無障礙電梯關門異常，立即報修電梯廠商。	完成
10	10/07	富士達電梯前來查修 A 棟無障礙電梯關門異常。並清潔電梯車廂電眼感測器。	完成
11	10/10	製作第四屆第一次管理委員會會議紀錄。	完成
12	10/11	至南門消防隊送交共同消防防護計畫書。	完成
13	10/11	鐵工將環保室出入口兩側包上鐵件保護。	完成
14	10/11	新光高先生安裝新的車道出入口紅綠燈。	完成
15	10/12	新光保全安裝送修回社區的監視器。	完成
16	10/13	製作門禁磁扣設定登記表。	完成
17	10/13	致電音圓了解到去年底音圓有推出雲端下載歌單，並且社區機型可使用此功能，故自行更新下載歌單，並一同進行下載紙本點歌單。	完成

18	10/14	完成 KTV 歌單更新下載與整理點歌單成點歌本完成。	完成
19	10/14	上和環保進行環保室定期消毒噴藥。	完成
20	10/14	與總委討論車道旁石材下方加固方式。	完成
21	10/14	檢查門禁設定清冊，已確定設定門禁卡超額之戶別，與超額數量。	持續追蹤
22	10/17	南門消防隊至社區表示共同消防防護計畫書須補社區方位圖，以及修證文件內容。 以現場馬上製作完成給消防隊員確認帶回。	完成
23	10/19	與清潔清理各樓層電梯門片邊縫灰塵。	完成
24	10/19	聯絡廠商至社區檢查上次地震時掉落的燈具。	完成
25	10/19	自行調整修理社區小門門鎖。	完成
26	10/20	檢查電梯異音來源，確定為門片邊縫內有膠帶卡到，已清除。	完成
27	10/20	廠商至社區檢查上次地震時掉落的燈具。	完成
28	10/20	製作一般垃圾告示用於 RF 垃圾桶。	完成
29	10/22	秘書整理十月份應付帳款	完成
30	10/22	訂購酒精 3 瓶 4L 以及洗手乳 4L	完成
31	10/25	幸運草園藝進行園藝維護保養。	完成
32	10/25	幸運草維修庭院矮燈維修。	完成

33	10/25	10 月份應付帳款已完成	完成
34	10/27	下個月起社區早晚班特勤機動人員更換，早班人員由周欣儀女保全擔任，夜班人員由王炯桐特勤擔任，兩人今日實習。	完成
35 軟水機軟管漏水維修	10/27	特勤巡邏發現 B 棟軟水機浸水軟管漏水，經初步檢查確認無法自行解決，與特勤一同將 B 棟進水擺 Pass 過去，在確保 B 棟有水可用的情況下讓軟水機不再漏水，並請清潔大姐協助將漏水區域拖乾。聯繫軟水機業務及廠商前來檢查，可能已下班未接電話，明早再致電。	完成
	10/28	廠商進行軟水機軟管更換，因原廠零件的緣故，價格較高，連工帶料現場收費\$2000，經請示總委後，用零用金支付，後補會辦單。	
36	10/28	陪同廠商進行汽車轉盤保養。	完成
37 半月池過濾系統馬達維修	10/30	檢查水景迴水過濾殺菌系統時發現，半月池馬達在漏水，需要維修。	持續追蹤
	10/31	請大昇協助檢查水景設備漏水的馬達，判斷應是軸承漏水，大昇表示他們無法修理，他們要處理就只有整顆換掉。 需要在尋找其他水景廠商前來檢查報價。	
	11/09	幸運草園藝請水景廠商前來檢查漏水的水景馬達，廠商表示這個是進口設備，他再回去問問有沒有零件可更換，不然只能整組更換，他會再報價過來。	
	11/14	追廠商進度，廠商表示進口商沒單賣零件，他再幫我們尋找可替代零件。	
38 水池清洗及過濾孔擴孔	10/30	研究半月池為何滿覆青苔，初步判斷為回水不順，造成水池靜如死水，但為何不順，還需再研究。	完成
	11/01	詢問景觀園藝維護廠商彭老闆，關於半月池迴水不良該怎麼改善，結論為可嘗試擴孔比較不易造成堵塞，待安排時間。	
	11/22	與清潔大姐一同打掃半月池，並將迴水孔濾網擴孔，但因馬達尚未修復，暫不放水。	

39	10/31	陪同廠商進行機電消防保養。	完成
40	10/31	陪同廠商更換磁力門扣中繼器。	完成
41 車道快速捲門故障維修	11/03	鐵捲門已觀察二日確認開啟時會有點卡住的情形,今日已有聯絡捲門廠商查勘	完成
	11/06	車道快速捲門故障(開到一半會停住),已將捲門手動打開固定,但因假日無法聯繫到廠商,明早再行聯繫。	
	11/07	聯繫捲門廠商,請他們過來檢查捲門,廠商回覆師傅們週一的工作上週已經安排好,會盡量安排時間過來檢修捲門。	
	11/09	捲門廠商前來檢查捲門故障狀況,經反覆測試後,判斷可能是馬達問題,回公司開會討論後,會再告知後續處理流程。	
	11/15	捲門廠商回覆確認本週六會至社區維修,維修時間為 0900~1400,立即製作公告。	
	11/19	捲門廠商維修車道捲門,部分門片裂開,已移除,並更換馬達,更換完後測試可正常使用。	
42	11/04	原定機動晚班王炯桐辭職,今日機動晚班鍾華昌實習。	完成
43	11/06	住戶反映機車要出社區時會開不了門,經測試與詢問廠商之後,依廠商教學將線圈靈敏度調到最高。	完成
44	11/06	111 年 10 月財報已完成,確認內容完用印後請委員用印。	完成
45	11/06	將車道出入口上方側邊冒出的兩棵雜樹拔掉。	完成
46	11/08	櫃台影視對講螢幕故障黑屏,應是面板壞了,已通知新光保養日檢修。	完成
	11/20	櫃台影視對講螢幕到貨,自行更換櫃台壞掉的螢幕。	
47	11/08	已過立冬,已進入冬天,將夜間燈光定時改為冬季時間。	完成

48	11/08	物管合約草約送達，檢查後印出完成會辦單。	完成
49	11/09	誠美林經理請廠商前來檢查環保室玻璃門關門聲音很大的問題，廠商將關門速度減慢，減緩關門力道即不會那麼大聲。	完成
50	11/09	陪同新光進行保養： 1.陽極鎖維修廠商還未修好 2.8113 住戶家故障面板，今日剛修好，寄到社區後，我再去幫住戶裝。 3.至 6045 檢查無法消除的警報，檢查後確認故障，會再帶零件來維修。 4.檢查櫃台螢幕後，新光表示會再叫廠商來處理，可能是直接更換。	完成
51	11/09	發現 B 棟貨梯亮度比較暗，經檢查發現上方燈管有個沒轉緊，轉緊就亮了。	完成
52	11/09	園藝維護合約送達，檢查後印出完成會辦單。	完成
53	11/11	新光寄回住戶家對講機待經理上班跟住戶約時間	完成
	11/13	至住戶家安裝新光室內機，並教學基本操作。	
54	11/15	住戶反映社區小門地燈與 B 棟旁防火巷小路柱燈壞掉，初步檢查確認地燈屬於特殊燈具，要請景觀廠商報價維修，確認防火巷共有三顆柱燈，黯淡無光在閃爍，應是燈泡壞掉，剛好上次更換柱燈時有原有的三顆燈泡可以拿來做替換，在請景觀廠商協助更換。	持續追蹤
	11/17	檢查確認，景觀地燈共有 4 顆故障，兩顆光線黯淡；兩顆已完全沒光，請景觀廠商進行報價。	
55	11/15	B 棟 B2 梯廳上方杯燈脫落，搬梯將它安裝回去。	完成
56 電梯 水平調	11/15	電梯廠商前來檢查水平誤差狀況，廠商確認完狀況後表示要再安排時間派人過來處理，大約需花幾個小時，先約本週四前來處理。	完成
	11/15	A 棟 7 樓住戶反映他們的感應卡無法感應無障礙電梯到他家樓層，經測試物管中心的卡也無法按 7 樓，經與新光連絡判斷應是樓控板故障，社區備有	

整及梯控板更換		備品，會再請高先生前來安裝。	
	11/16	富士達原定明日要來調整電梯水平與協助更換 A 棟無障礙電梯梯控板，但今日通知明日於外地的工程難度提高，無法前來處理，須改約他日，與雙方廠商持續聯絡會同施作時間。	
	11/18	富士達電梯調整電梯水平完成，並且協助更換 A 棟無障礙電梯梯控板。	
57	11/16	追 A 棟頂樓損壞燈具進度，廠商回覆：金屬配件工廠還在製作，工廠預計是 11 月底會做好，工廠如果提早交貨會再通知安排安裝時間。	持續追蹤
	11/30	追 A 棟頂樓損壞燈具進度，廠商回覆：因為接近年底工廠單較多，這週會好,預計下周會安排維修時間。	
58 頂樓陽極鎖更換	11/16	追陽極鎖維修進度，廠商回覆：陽極鎖廠商還在維修，他們表示這幾個太常壞所以，多做幾次測試，最慢週五寄出。	完成
	11/23	向新光詢問陽極鎖維修進度，告知明日高先生會來更換安裝。	
	11/24	陽極鎖已維修完畢，高先生今日至社區安裝陽極鎖。	
59	11/16	住戶反映有車位擺放兒童座椅請我們去開單，經連繫車主後，車主已將物品移走。	完成
60	11/17	與特勤一同發放社區住戶的選舉公報。	完成
61	11/18	欣南瓦斯至社區做例行保養。	完成
62	11/18	B 棟蓄水池高水位警報做動，經檢查為浮球故障，請廠商先行安排更換，後續補簽會辦單。	完成
	11/19	大昇消防完成浮球更換。	
63	11/20	與總委一同施作車道口旁石材加固作業，測試兩種方式無果，還是採目前的方法用拒馬擋住，如真要加固就得找廠商報價施作。	完成
64	11/21	指示燈泡到貨，自行更換社區損壞的電箱指示燈，本次更換 12 顆。	完成

65	11/21	與清潔大姐一同清潔鳳凰樹下累積的鳥屎。	完成
66	11/22	上和環保進行環保室消毒。	完成
67	11/23	柵欄機出現失靈狀況，會無法長時間舉起或放下，經檢查可以靠重啟設備來回復，但還是會再發生，已回報新光，新光剛好明日會到台南，請他們順道檢查。	完成
	11/24	新光至社區檢查柵欄機狀況，確認應是為線圈設備問題，剛好 BI 有備用的，更換後已恢復正常。	
68	11/23	住戶反映 B 棟無障礙電梯無法按 2 樓，已回報新光，新光會來把上次更換的梯控板帶回維修後再行更換。	持續追蹤
	11/24	新光已取回上次更換的梯控板，待維修後再請電梯廠商協助更換。	
69	11/23	櫃台市話電話出現接起話筒，電話還是持續在響的狀況，經檢查發現是話筒下的按鈕出現回彈疲乏，導致無法順利接聽，已告知櫃台人員初步解決方法，之後再看狀況能不能維修。	完成
70	11/24	今日幸運草園藝保養上午 8:50 開始現場作業人員共五人	完成
71	11/24	園藝彭老闆表示，目前土壤太濕了已將 IF 噴灌改為早上噴灑，下午不噴。	完成
72	11/25	消防局核備送還消防防護計畫書至社區	完成
73	11/29	總委發現庭院花圃邊排水溝，石頭下鐵片掀起，石頭掉入水溝，待安排時間整理固定。	持續追蹤
74	11/30	陪同大昇消防進行例行保養。	完成
75	11/30	富士達電梯進行例行保養。	完成
76	11/02	今日富士達電梯技師還調整 A 棟電梯	完成

77	11/02	鐵捲門今日上午出現異常無法下放,已聯絡鐵捲門廠商。 下午 15:30 捲門廠商檢查保險絲燒掉更換新的保險絲。	完成
78	11/03	Epoxy 廠商光德至 BI 施作補強上色工作。	完成

待辦事項			
項次	日期	內容	處理進度
1	111.10.14	修正各戶門禁卡數量至六張內。	秘書持續進行中
2	111.10.19	A 棟頂樓景觀燈具修繕。	廠商回覆：因為接近年底工廠單較多，這週會好,預計下周會安排維修時間。
3	111.10.31	水景馬達漏水修繕。	廠商回覆，確認進口馬達沒有可更換零件，要更換僅能換整組，他現在還在尋找可替代零件。
4	111.11.14	景觀地燈及柱燈損壞修繕	檢查確認，景觀地燈共有 4 顆故障，兩顆光線黯淡；兩顆已完全沒光，會請景觀廠商進行報價。
5	111.11.23	B 棟無障礙電梯梯控板維修。	新光已取回上次更換的梯控板，待維修後再請電梯廠商協助更換。
6	111.11.29	庭院花圃旁截水溝重新整理鋪平	待安排時間處理

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 100201	社區物管服務合約續約討論案	1. 經與會委員決議，同意與伯克錫物業續約。 2. 經與會委員決議，考量到基本薪資調漲，同意下年度物管合約調漲，但實際同意調漲多少，須經管委會試算後擇日再議。	完成

議案 100202	上和環保廢棄物清運合約續約討論案	1. 鑒於現在垃圾處理費都在不斷上漲，新年度合約並無漲價，與會委員同意與上和環保續約。 2. 請經理確認合約條文無影響社區利益後，盡速用印並於 10/15 前寄出。	完成
議案 100203	B 棟店面前方是否同意加裝反射鏡位置討論案	1. 與會委員決議，請里長安排裝設於黎陽戶外用品店外的路燈柱，如無法裝設，最多僅接受安裝於戶外用品店與社區店面的交界處。 2. 請伯克錫陳處長協助與華法華里里長協調。	里長表示區公所目前此工程擱置，無下文
議案 100204	A、B 棟 R 樓是否擺放垃圾桶討論案	1. 經與會委員投票決議，A、B 棟 R 樓垃圾桶還是保留，但需貼告示及公告宣導垃圾桶僅可丟一般垃圾，請勿丟入廚餘。 2. 請經理製作相關公告，予管委會審核後公告周知。	完成
議案 100205	電動車充電設備建置可能性討論案	1. 因此議題已於第四屆區權會決議暫緩實施，如有迫切需求，請李先生聯署提案召集臨時區權會進行討論決議。	會議記錄已公告。
議案 100206	社區門禁卡管制作業討論案	1. 請管理中心製作社區門禁卡設定管制登記表，住戶新增或更改禁卡時，工作人員皆需登記簽名並予社區經理確認覆核。 2. 請管理中心檢查門禁設定清冊，確認各戶門禁卡登記數量是否符合管理辦法之規定，同時查驗各戶各卡設定管制樓層正確性。	持續追蹤

議案 100207	A 棟大廳數位裝置藝術設備修繕討論案	1. 與會委員同意依提案進行修繕，但因天花板維修孔與欲開孔之位置有半身之距離，施作可能有難度，若需另造維修孔，必須多找不同木工廠商評估，能否直接施作且不影響外觀。 2. 請伯克銻陳處長協助尋找木工廠商前來場勘評估，如確定能施作，再請管理中心協助聯絡藝術設備廠商會同木工施作。	完成
議案 100208	社區經理八月缺班討論案	1. 社區目前有一筆磁力門扣中繼器維修費用\$1,600 與庭院燈柱損壞更換費用\$2,800，合計共\$4,400 元，由伯克銻物業回饋此費用。	完成

肆、討論事項:

一、【議案 120401】伯克銻管理服務合約續約追認案

說明：

1. 因應基本工資調漲，物業提出新年度續約要調漲\$9,500(未稅)，經管委會與物業代表協商，最終同意調漲\$5,000 進行簽約。

立合約書人：

物的編號 111KT017-4 號

甲 方	誠美模真社區管理委員會		
代表人	楊 靜 利		
電 話	06-2141717		
地 址	台南市中西區五妃街6號(代表號)		
管理組織 統一編號	85579517		

甲 方 印 信

乙 方	伯克錄公寓大廈管理維護(股)公司		
代表人	柯 清 丰		
電 話	06-2971878		
地 址	台南市安平區慶平路571號11樓		
統一編號	24387290		

乙 方 印 信

中 華 民 國 111 年 月 日

伯克錄管理維護

立合約書人：

伯克錄 合約編號 111KT017-4 號

甲 方	誠美模真社區管理委員會		
代表人	楊 靜 利		
電 話	06-2141717		
地 址	台南市中西區五妃街6號(代表號)		
統一編號	85579517		

甲 方 印 信

乙 方	伯克錄保全股份有限公司		
代表人	柯 清 丰		
電 話	(06) 297-1878		
地 址	台南市安平區慶平路 571 號 11 樓		
統一編號	24421749		

乙 方 印 信

中 華 民 國 111 年 月 日

伯克錄保全

決議：

1. 與會委員均確認合約簽印完成，照案通過。

二、【議案 120402】幸運草園藝保養合約續約追認案

說明：

1. 幸運草提出之新年度保養維護報價較去年便宜，管委會同意與幸運草園藝進行續約。

四、費用及付款方式：

1. 年度合約總價新台幣 274680 元(含稅)，詳如報價單(不含喬木修剪)。
2. 每月保養費因間隔時間與服務強度與項目不同而有差異，詳如附件一各月費用明細金額。
3. 乙方每月維護保養完成後當日需檢附驗收單與書面建議事項，並邀集甲方進行驗收。
4. 乙方於每次維護完成驗收後 5 日內或當月月底前結算費用，並以發票向甲方請款，甲方應於收到發票核實無誤後於次月 5 日前，以匯款方式支付乙方當次請款費用。
5. 乙方匯款帳戶資料詳如附件二

五、終止合約：

1. 甲方如無法依第四項所訂之付款方式確實於議定期限內支付乙方費用，則乙方有權立即停止本合約之後續服務，乙方已執行服務其應收之保養服務費用，甲方仍應支付予乙方。
2. 若甲方未依照規定履行給付服務保養費，自甲方收受乙方所發之書面催告後二十日內仍不給付時，乙方得逕訴請法律途徑求償。

六、安全措施：

1. 乙方須替工作人員投保 200 萬僱主補償暨團體傷害險。
2. 乙方之從業人員應確實做好安全措施，如在甲方建築物內，因維護業務過失而傷亡時，由乙方負責之。法院判決如係甲方之過失而發生任何傷亡時，由甲方負責之。

七、未盡事宜之處理：

1. 本合約如有未盡事宜，依有關法令、習慣及誠信與平等互惠原則公平解決之。
2. 本合約文字如有刪改，需經雙方同意並簽章，否則視為無效。

八、訴訟管轄：

因本合約而涉訴訟時，雙方同意以甲方標的物所在之地方法院為第一審管轄法院。

九、附件效力及合約保存：

- 一. 本合約之附件視為合約之一部份，與合約有同等效力。
- 二. 本合約正本壹式貳份，甲乙雙方各執正本壹份為憑。

甲方：誠美樸真社區管理委員會
主任委員：
電話：(06)2141717

乙方：幸運草園藝造景有限公司
代表人：
電話：(06)2760336

中華民國 110 年 10 月 18 日

決議：

1. 與會委員均確認合約簽印完成，照案通過。

三、【議案 120403】上和環保垃圾清運合約續約追認案

說明：

1. 依第四屆第 1 次管委會議決議，合約內容確認並無損社區利益後，已與上和環保進行續約簽約。

三.資源回收需做好分類與紙箱攤平，如未確實乙方有權終止回收服務。
四.乙方提供每個月環保間消毒乙次。

第七條：乙方提供垃圾子車供甲方使用，甲方應盡保管之責。如甲方使用不當造成子車損壞甲方須照價賠償乙方。

第八條：甲方不得將超過70公分之長條狀物品、含揮發性有機物(VOC)之有害事業廢棄物混入一般廢棄物或一般事業廢棄物中交由乙方清運，若有發生上述情形而導致事故時，甲方需承擔事故責任及其產生之相關費用。

第九條：有關規定之清運記錄及遞送聯單等清理程序，雙方應密切配合，並遵照環保署頒發『公民營廢棄物清除處理機構許可管理辦法』，據實呈報主管機關。

第十條：本契約有效期限自民國111年11月01日起至民國112年10月31日止，屆時若乙方無法取得清除許可證之展延則本合約自動終止。

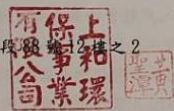
第十一條：本契約書一式三份雙方各執一份；另一份辦理水費免徵，合約請自行妥善保存3年，以供日後主管機關查驗。

立 契 約 書 人

甲 方：誠美樸真社區管理委員會
代 表 人：
地 址：台南市中西區五妃街6號
電 話：06-2141717
統 一 編 號：85579517



乙 方：上和環保事業有限公司
代 表 人：黃聖潭
地 址：台南市東區中華東路1段88號2樓之2
電 話：(06) 266-5871
統 一 編 號：24385526
技 術 員：黃聖潭
證 書 號 碼：85環署訓證字第HA170593號
許 可 證 號：107南市廢清乙字第0066號
許 可 期 限：自發證日起至113年02月29日止



中華民國 年 月 日

決議：

1. 與會委員均確認合約簽印完成，照案通過。

四、【議案 120404】86 - 90 號機車位抽籤案

說明：

1. 86~90 號機車位之現行使用期間為每年 11 月 1 日至明年 10 月 31 日，為方便會計年度之計算，故提案調整使用期間為每年 1 月 1 日至 12 月 31 日，改為年度收清潔費。

決議：

1. 與會委員同意調整 86~90 號機車位使用期間為每年 1 月 1 日至 12 月 31 日，以利會計年度計算。
2. 請管理中心擬定相關管理條文如：XX 日前發布公告、XX 日前完成抽籤、XX 日前進行繳費...等，於下次會議討論決議定案後，納入停車場管理辦法每年固定進行。

五、【議案 120405】車道出入口快速捲門上下班時段常開討論案

說明：

1. 此議案於上屆管委會時有進行過討論，決議為不進行捲門常開，但鑒於近期捲門常產生故障，還是依廠商建議上下班時段盡量常開進行提案討論。

決議：

1. 與會委員決議此議案先暫緩討論。
2. 請管理中心先找其他家快速捲門廠商至社區場勘，查找社區捲門常故障之原因，並對其原因提出維修報價。

六、【議案 120406】社區頂樓陽極鎖常開討論案

說明：

1. 社區頂樓壞掉的陽極鎖已完成維修更換，經維修商檢查，落鎖零件損壞，其原因是社區頂樓風大造成門關上時，孔位不正無法正常落鎖便反覆落鎖，抑或是落鎖了，門片遭到頂樓強風吹拂，不斷敲打鎖柱，終其故障。

決議：

1. 與會委員決議，頂樓陽極鎖還是保持常閉以維護社區安全。

七、【議案 120407】管理基金定存續存討論案

說明：

1. 管理基金定存將於 112 年 01 月 06 日到期，需討論續存之事宜。
2. 目前固定利率為 0.85，明年固定利率為 1.315。

決議：

1. 請管理中心再向第一銀行確定明年的固定利率與機動利率為多少，供管委會於續約前做決議。
2. 約定 112 年 01 月 06 日(五)主委與財委於早上 09:00 至第一銀行續約。

八、【議案 120408】社區特清項目年度排程規劃討論案

說明：

1. 環境清潔為社區維護之所需，以下列出特殊清潔項目做討論。

社區特清項目日程及價目預估表

特清項目	預估施作日期	項目初估報價
水塔及蓄水池清洗	112 年 1 月及 7 月(一年兩次)	伯克錄物業回饋
地下室清洗	112 年 2 月(一年一次)	\$50,000/2 天
1F 玻璃清洗(含挑高玻璃,除水垢)	112 年 1 月(一年一次)	\$40,000/1 天
AB 棟雨遮清洗	未定	\$25,000/2 天
庭園與外圍地板高壓清洗	112 年 3 月(一年一次)	\$18,000/1 天
大樓外牆清洗	未定	請參考第二屆區權會討論

議案八：住戶建議大樓固定周期清洗外牆。廠商報價明細如下：

筠潔清潔公司			
項次	名稱	合計	備註
1	外牆清洗	608,000 元(未稅)	吊籠作業

協和清潔公司			
項次	名稱	合計	備註
1	外牆清洗	320,000 元(未稅)	吊籠/高空垂降繩索作業 二者配合使用
2	玻璃+隔柵清洗	260,000 元(未稅)	吊籠/高空垂降繩索作業 二者配合使用

震秀清潔公司			
項次	名稱	合計	備註
1	外牆清洗	200,400 元(未稅)	吊籠/高空垂降繩索作業 二者配合使用
2	玻璃+隔柵清洗	161,400 元(未稅)	吊籠/高空垂降繩索作業 二者配合使用

決議：經投票表決，同意清洗者 6 票。

☐未達本公寓大廈規約之規定決議額數，本議案不通過。

決議：

1. 地下室清洗因清潔大姐維持良好，112 年度可不必施作。
2. 1F 挑高玻璃及水垢清洗、AB 棟與遮及溝槽清洗、庭園及外圍地板高壓清洗，請廠商再另行詳細報價。
3. 大樓外牆清洗因費用較高需提區權會討論決議，待明年四月有更新的報價後再決定是否提出。

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
6052	希望大家要有所共識，這是一個集合式住宅，每位住戶都希望有個寧靜環境，雖然有隔音層，但對於日常生活也必須有所約束才對。(尤其超過晚上 10 點以後。)
管委會回覆	請管理中心公告提醒住戶，晚上 10 點後請輕聲細語、放輕腳步，關門或移動桌椅時放慢動作。

二、【議案 120409】聖誕節及新年佈置討論

說明：

1. 聖誕節及農曆新年將至要進行節慶布置，請各委員討論是否要添購新的節慶布置裝飾品。

決議：

1. 請管理中心利用現有的材料佈置，佈置方式可請教副主委。

陸、散 會

會議主席簽名：



12/20