



誠美樸真社區

第五屆 區分所有權人會議

會議紀錄

中華民國 112 年 06 月 25 日



誠美樸真社區

第五屆區分所有權人會議紀錄

日期：112 年 06 月 25 日（星期日）09：30

地點：社區二樓聯誼廳

召集人：第四屆管理委員會主任委員 楊靜利

主席： 楊靜利（簽名） 記錄：社區經理 邱郁惠

出席人員：

1. 本次出席區分所有權人（含代理出席 35 人）計 52 人，詳如出席人員名冊（簽到簿及委託書）。
2. 依據區分所有權人名冊，應出席區分所有權人數總計 85 人，區分所有權總計 17433.67 平方公尺。
3. 合於本公寓大廈規約之規定開議額數：43 人。

已出席區分所有權人數計 52 人，占全體區分所有權人數 61.18%。

已出席區分所有權比例計 6,146/10,000，占全體區分所有權 61.46%。

列席人員：伯克銻物業管理公司 陳藝文部長

一、主席報告

感謝各位住戶出席本次的區分所有權人會議，今天有幾項任務，第一個最重要的即為進行下一屆的管理委員改選。依據社區規約，如若眾望所歸票選出之住戶婉拒擔任，備選者遞補後若仍無法有足夠之委員數量，則將進行抽籤。目前社區事務已慢慢上軌道，接下來的工作將越來越輕鬆。

另外要特別感謝我們 5 月正式上任的新夥伴，邱經理於 4 月 24 日起即前來了解社區大小事務。各位住戶可於會議手冊中見到許多維護修繕及行政處理事項，都是她到任後陸續完成的，因此她這兩個月非常忙碌，取消許多休假因應之，接下來相信整個管理中心在她的帶領下會越來越上軌道。也因為有她的存在，接下來我相信管理委員的任務會相對輕鬆很多，請大家踴躍述職。

二、管委會報告

此部分係說明社區管委會的收支情形，下方表格並非正式財務報表，僅為估算結果。去年年度收支缺口達約三成，當時管理費之調整幅度為依照先前的狀況所估算，調整後之收入可應付日常固定支出，但新的大項支出就需要動用公基金。

收入部分每月固定來源為：管理費、車位清潔費與存款利息收入，其餘小額則暫不計入。聯誼廳因疫情之故，幾乎未開放，未來希望能藉此部分多一些收入。扣除固定支出，目前每個月約能有 3 萬 2 千元的盈餘。每月固定支出部分，分為以下幾類說明：

- 一、 物價成本提高、基本工資持續調漲，影響最大部分即為保全與清潔人力之支出。
- 二、 園藝部分已上軌道，因此今年服務費用每月減少 2,400 元。另外，去年喬木已經修剪，今年度因缺水或可免除此部分。鳳凰木則非常謝謝誠美建設的繼續認養，目前已修剪完成。
- 三、 誠美建設免費協助將地下室車道由 epoxy 鋪面改為磁磚。
- 四、 東海冷凍處理垃圾部分些微調整，其餘多數維持原狀。
- 五、 新增部分則為車道鐵捲門部分。決議更換主因係為原品故障率偏高、廠商技術能力不足，因此改為與元誠鐵捲門簽約之租購方式。
- 六、 另，非固定支出則有：發電機、滅火器、消防安檢、公共安全檢查申報，與一些政府所規定必須申報之相關規費，以及為提升社區生活品質所需之支出等。

依據以上所述，本年度估算結果，每月將有約 2 萬 4 千元的赤字。目前社區的貯備基金約莫 300 多萬，可以涵蓋此一部份。總而言之，目前社區財務狀況差強人意，短期間暫無調整管理費之計畫，將來如有需要，再請各位一起討論。

另有關大樓外觀清洗部分，此部分因費用較高，目前暫未進行。然大環境日趨惡化，空氣汙染、灰塵、鳥屎的腐蝕、酸雨侵蝕，以及陽光經年累月之曝曬，皆將造成大樓外觀老化損壞，進而影響建築物之使用年限，是稍後我們列為議案表決的部分，委員會將提供估價單做為各位住戶的參考。

112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	\$393,325	\$4,719,900	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	\$4,250	\$51,000		
		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	其他收入(KTV、健身房)	\$0	\$0	未列計	
			當月(年)收入總計	\$428,725	\$5,144,700	100%	
社區常態性支出項目	外包既定費用	當月計算	8	伯克鍊管理公司服務費	\$235,725	\$2,828,700	55.0%
			9	甲鼎大樓清潔服務費	\$72,000	\$864,000	16.8%
			10	富士達電梯維護保養費	\$22,000	\$264,000	5.1%
			11	大昇消防設備保養費	\$4,500	\$54,000	1.0%
			12	幸運草園藝維護保養費	\$22,890	\$274,680	5.3%
			13	上和垃圾清運費(金額會變動)	\$20,416	\$244,992	4.8%
			14	興乘汽車轉盤保養費	\$500	\$6,000	0.1%
			15	東海垃圾冷藏設備	\$875	\$10,500	0.2%
			16	社區公共意外險(國泰)	\$444	\$5,328	0.1%
			17	社區火險(新光)	\$195	\$2,340	0.0%
			18	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%
			19	百責黑白影印機租賃費	\$840	\$10,080	0.2%
			20	元誠車道捲門租購費	\$14,351	\$172,212	3.3%
				當月(年)支出小計	\$395,861	\$4,750,332	92.3%
				當月(年)收入結餘	\$32,864	\$394,368	7.7%
			社區常態性支出項目	公共預定項目費用	每四年	21	大樓外牆清洗
每三年	22	發電機年度保養			\$185	\$6,667	0.1%
每三年	23	滅火器換藥(85支)			\$324	\$11,667	0.2%
每三年	24	建物公共檢查申報			\$111	\$4,000	0.1%
每二年	25	AB棟軟水機零件替換或維修			\$1,458	\$35,000	0.7%
每年	26	消防設備檢查申報(大昇贈送)			\$0	\$0	0.0%
每年	27	消防安檢改善費用			\$5,000	\$60,000	1.2%
每年	28	電梯年度安檢申報			\$833	\$10,000	0.2%
每年	29	社區公設照明燈系維修			\$833	\$10,000	0.2%
每年	30	園藝補植栽及修剪喬木費用			\$5,000	\$60,000	1.2%
每年	31	弱電類零件替換或維修			\$1,500	\$18,000	0.3%
每年	32	機電類零件替換或維修			\$6,000	\$72,000	1.4%
每年	33	電梯零件替換或維修			\$3,000	\$36,000	0.7%
每年	34	垃圾冷藏零件替換或維修			\$1,000	\$10,000	0.2%
每年	35	社區小門零件替換或維修			\$1,000	\$12,000	0.2%
每年	36	健身器材零件替換或維修			\$800	\$9,600	0.2%
每年	37	零用金(雜項支出)			\$10,000	\$120,000	2.3%
每年	38	年節活動費用			\$2,000	\$24,000	0.5%
每半年	39	排水孔疏通清理			\$1,667	\$10,000	0.2%
每半年	40	清洗水塔費用(伯克鍊贈送)			\$0	\$0	0.0%
每半年	41	環境噴藥消毒(伯克鍊贈送)			\$0	\$0	0.0%
		預定支出合計			\$57,379	\$1,308,934	25.4%
		預定支出總計			\$453,240	\$6,059,266	117.8%
總 餘 額				-\$24,515	-\$294,177	-5.7%	

三、管理中心年度工作報告

請參閱說明簡報與歷次管理委員會會議紀錄。

四、公共事務管理

(一) 社區概況：至 112 年 5 月止，本大樓住屋狀況統計如下表

A 棟			B 棟			店面	
總戶數	常住	旅居戶	總戶數	常住	旅居戶	自住	承租
46	40	6	36	31	5	1	2

1. 本社區基地為地下 2 層、地上 A 棟 14 層、B 棟 12 層建築物。
2. 總戶數：85 戶(住家 82 戶、店面 3 戶)。
3. 電梯：4 部。
4. 汽、機車位：
 - (1) 平面車位：地下一樓至地下二樓車位，合計 89 車位。
 - (2) 機車位：地下一樓，合計 91 車位。

(二) 物業管理暨駐衛服務：

委由伯克錫物業公司執行事務管理服務及駐衛安全服務。

(三) 設備保養維護：

電梯名稱	電梯編號	升降機統一編碼	年度安全許可證到期日
1 號梯(客梯)	040-197027 <u>1</u>	B-700-1046014-9	113 年 05 月 29 日
2 號梯(貨梯)	040-199224 <u>2</u>	A-700-1040002-3	113 年 05 月 29 日
3 號梯(客梯)	040-199225 <u>3</u>	B-700-1046017-1	113 年 05 月 29 日
4 號梯(貨梯)	040-197028 <u>4</u>	B-700-1046016-0	113 年 05 月 29 日

1. 電梯設備：委由富士達電梯，負責4部電梯各機件及車廂運轉狀況檢查，機械室、車廂、降路、機坑、升降機油壓用、升降機緊急用等檢查。
2. 機電/消防設備：委由大昇消防負責以下設備之檢查及測試運轉
 - (1) 公共發電機系統、揚水系統、電力照明系統、廢水系統、水景池機房機具、周邊設備等。
 - (2) 消防安全設備（警報系統、滅火設備、排煙設備）。
3. 園藝植栽：委由幸運草園藝負責社區外圍、中庭、頂樓的草皮、綠籬、樹型修剪維護與有機肥施肥、植栽蟲害噴藥處理，喬木下垂枝、枯枝鋸除。

4. 一般設施設備維護：社區其他臨時性設施設備維護，採招商比價方式辦理。

(四) 環境清潔維護：

1. 環境打掃：委由甲鼎物業負責，派駐2名清潔人員，上班時間08:00~17:00。

2. 廢棄物清運：一般垃圾、資源回收、廚餘，委由上和環保每日收取。

五、年度財務收支報告：(詳如會議資料)

(一) 截至112年5月31日止，本大樓管理基金結餘為3,490,485元，於第一銀行竹溪分行 (不含裝潢保證金暫收款)。

(二) 社區每期 (每二個月) 收入

管理費收入	\$786,650
汽、機車位清潔費收入	\$70,800
總額	\$857,450

(三) 住戶管理費欠繳說明：無欠繳。

(四) 大樓各項支出均經管委會決議，由委員依權責監督、議價、採購、驗收、簽核、付款，層層節制，以杜絕浪費。並於每月定期公佈大樓財務月報表、銀行存簿當月收支影本、管理費欠繳名冊等 (詳細收支明細及相關收據均留存管理中心，供住戶查核) 提供住戶周知。

誠美樸真管理委員會110.06-111.05財務收支表

項次	收入項目	110年6月	110年7月	110年8月	110年9月	110年10月	110年11月	110年12月	111年1月	111年2月	111年3月	111年4月	111年5月	年合計
1	管理費收入	\$136,560	\$476,252	\$131,138	\$437,950	\$165,382	\$403,044	\$186,776	\$454,202	\$99,456	\$478,332	\$134,242	\$452,195	\$3,555,529
2	預收管理費		\$61,060					\$4,764	\$50,248	\$16,288	\$9,364	\$5,764		\$147,488
3	汽車清潔費	\$13,300	\$47,600	\$13,300	\$44,800	\$16,800	\$37,800	\$18,200	\$45,500	\$10,500	\$47,600	\$13,300	\$47,600	\$356,300
4	機車清潔費	\$1,700	\$6,600	\$1,700	\$6,300	\$2,100	\$5,300	\$2,300	\$6,400	\$1,400	\$6,400	\$1,800	\$6,600	\$48,600
5	110年抽籤車位清潔費					\$3,000	\$600							\$3,600
6	公設收入						\$400	\$600	\$600		\$3,200	\$600	\$10,600	\$16,000
7	裝潢保證金					\$50,000				\$50,000				\$100,000
8	利息收入	\$179						\$177						\$356
9	施工清潔費收入										\$9,200			\$9,200
10	無障礙車位租借收入	\$100	\$100										\$100	\$300
11	計程車回饋金收入	\$240			\$260	\$140			\$800	\$620	\$340		\$800	\$3,200
	月小計	\$152,079	\$591,612	\$146,138	\$489,310	\$237,422	\$447,144	\$212,817	\$557,750	\$178,264	\$554,436	\$155,706	\$517,895	\$4,240,573

項次	支出項目	110年6月	110年7月	110年8月	110年9月	110年10月	110年11月	110年12月	111年1月	111年2月	111年3月	111年4月	111年5月	年合計
1	物管管理服務費	\$92,000	\$92,000	\$184,000	\$92,000		\$171,150	\$171,150	\$171,150		\$342,300	\$171,150	\$171,150	\$1,658,050
2	保全管理服務費	\$125,528	\$125,528	\$251,056	\$125,528		\$129,150	\$129,150	\$129,150		\$258,300	\$129,150	\$129,150	\$1,531,690
3	銘正保全應付款						\$80,923					\$66,000		\$146,923
4	環境清潔維護費	\$64,000	\$64,000	\$128,000	\$64,000	\$64,000								\$384,000
5	垃圾清運費	\$12,234	\$9,955	\$22,387	\$12,432	\$12,234	\$19,761	\$16,510	\$13,776		\$36,662	\$15,600	\$20,416	\$191,967
6	機電消防保養	\$4,500	\$4,500	\$9,000	\$4,500	\$4,500	\$4,500	\$4,500	\$4,500		\$9,000	\$4,500	\$4,500	\$58,500
7	電梯保養/維護費			\$33,000	\$22,000	\$22,000	\$22,000	\$22,000	\$22,000		\$44,000	\$22,000	\$32,000	\$241,000
8	垃圾冷藏設備保養費	\$4,200				\$4,200					\$4,500	\$4,200		\$17,100
9	新光火險							\$2,340						\$2,340
10	國泰公共意外險								\$5,328					\$5,328
11	車道捲門維修費			\$5,800				\$47,000						\$52,800
12	社區小門維修費			\$4,725		\$2,500								\$7,225
13	修繕費用						\$1,800	\$53,940	\$2,000		\$4,600		\$7,300	\$69,640
14	大信鐵件(水箱)										\$68,250			\$68,250
15	全揚工程(木工)										\$59,600			\$59,600
16	園藝維護費	\$20,000	\$20,000	\$40,000	\$20,000				\$74,970		\$38,990	\$24,990	\$27,115	\$266,065
17	濾心更換費			\$5,800										\$5,800
18	化糞池疏濬維護費		\$5,400		\$5,400			\$5,400			\$5,400			\$21,600
19	軟水機維修費										\$45,000			\$45,000
20	轉盤年度安全檢查			\$2,730							\$6,000			\$8,730
21	氣磅耗材						\$5,900							\$5,900
22	軟化鹽耗材						\$5,750					\$2,500		\$8,250
23	清潔用品						\$3,050		\$1,271				\$2,924	\$7,245
24	雜項支出	\$8,647	\$27,181	\$6,487	\$4,219	\$3,325	\$4,335	\$9,044	\$5,135		\$12,808	\$2,124	\$2,994	\$86,299
25	裝潢保證金退款		\$32,480								\$50,000			\$82,480
	月小計	\$331,109	\$381,044	\$692,985	\$350,079	\$112,759	\$448,319	\$461,034	\$429,280	\$0	\$985,410	\$442,214	\$397,549	\$5,031,782
	收支合計	-\$179,030	\$210,568	-\$546,847	\$139,231	\$124,663	-\$1,175	-\$248,217	\$128,470	\$178,264	-\$430,974	-\$286,508	\$120,346	-\$791,209

	110年6月	110年7月	110年8月	110年9月	110年10月	110年11月	110年12月	111年1月	111年2月	111年3月	111年4月	111年5月	
第一銀行活存前期餘額	\$1,956,737	\$1,777,707	\$1,988,275	\$1,441,428	\$1,580,659	\$1,705,322	\$1,704,147	\$1,455,930	\$1,584,400	\$1,762,664	\$1,331,690	\$1,045,182	
本期增加	\$152,079	\$591,612	\$146,138	\$489,310	\$237,422	\$447,144	\$212,817	\$557,750	\$178,264	\$554,436	\$155,706	\$517,895	
本期減少	\$331,109	\$381,044	\$692,985	\$350,079	\$112,759	\$448,319	\$461,034	\$429,280	\$0	\$985,410	\$442,214	\$397,549	
第一銀行活存本期餘額	\$1,777,707	\$1,988,275	\$1,441,428	\$1,580,659	\$1,705,322	\$1,704,147	\$1,455,930	\$1,584,400	\$1,762,664	\$1,331,690	\$1,045,182	\$1,165,528	
零用金定額制	\$10,000	\$10,000	\$10,000	\$10,000	\$10,000	\$10,000	\$10,000	\$10,000	\$10,000	\$10,000	\$10,000	\$10,000	
管理公共基金	\$1,787,707	\$1,998,275	\$1,451,428	\$1,590,659	\$1,715,322	\$1,714,147	\$1,465,930	\$1,594,400	\$1,772,664	\$1,341,690	\$1,055,182	\$1,175,528	
固定定存#0043	\$1,500,000	\$1,500,000	\$1,500,000	\$1,500,000	\$1,500,000	\$1,500,000	\$1,500,000	\$1,500,000	\$1,500,000	\$1,500,000	\$1,500,000	\$1,500,000	
機動定存#0035	\$283,470	\$283,470	\$283,470	\$283,470	\$283,470	\$283,470	\$283,470	\$283,470	\$283,470	\$283,470	\$283,470	\$283,470	
固定利息收入	\$1,187	\$1,187	\$1,187	\$1,187	\$1,187	\$1,187	\$1,190	\$1,187	\$1,187	\$1,187	\$1,217	\$1,246	
活期、定期總額	\$3,572,364	\$3,782,932	\$3,236,085	\$3,375,316	\$3,499,979	\$3,498,804	\$3,250,590	\$3,379,057	\$3,557,321	\$3,126,347	\$2,839,869	\$2,960,244	

誠美樸真社區112年管理委員會年度工作計畫表(第四屆任期:111.09.01~112.08.31)

項次	工作項目	週期	固定支出	非固定支出	預定執行月份											
一	行政事務類	週期	固定支出	非固定支出	111/09	111/10	111/11	111/12	112/01	112/02	112/03	112/04	112/05	112/06	112/07	112/08
1	管理委員會例會議	每二月			○		○		○		○		○		○	
2	區分所有權人會議籌備會議	每年												○		
3	區分所有權人會議手冊內容及財務報表製作	每年												○		
4	區分所有權人會議通知單寄發	每年												○		
5	區分所有權人大會	每年												○		
6	管理委員會移交事項辦理	每年														○
7	管理委員會任期-111.09.01~112.08.31	每年			○											
8	銀行帳戶及定期存款印鑑變更	第二年														○
9	現場主管工作日志審查	每天			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
10	公共意外險保單-112.01.15~113.01.15	每年	*						○							
11	新光商業火災保險-111.12.01~112.12.01	每年	*					○								
二	財務管理	週期	固定支出	非固定支出	111/09	111/10	111/11	111/12	112/01	112/02	112/03	112/04	112/05	112/06	112/07	112/08
1	管理費收繳期別	每二月			○		○		○		○		○		○	
2	管理費催繳繳作業	每二月			○		○		○		○		○		○	
3	財務報表製作公布	每月			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
4	年度財務分析	年度												○		
5	年度預算編列審查	年度												○		
6	年終財務支出盤點	年度						○								
7	年度社區公共財產盤點檔案整理	年度						○								
三	安全維護類	週期	固定支出	非固定支出	111/09	111/10	111/11	111/12	112/01	112/02	112/03	112/04	112/05	112/06	112/07	112/08
1	安全管理人員教育訓練-公司	雙月										○		○		○
2	社區安全巡邏	每天			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
3	裝潢施工戶巡檢	每天				○	○	○								
4	緊急突發狀況處理	每天			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
5	颱風天防災SOP演練	夏季												○	○	○
四	環境清潔類	週期	固定支出	非固定支出	111/09	111/10	111/11	111/12	112/01	112/02	112/03	112/04	112/05	112/06	112/07	112/08
1	社區四周公共區域環境	每日			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
2	社區水塔清洗-伯克錫回饋項目	半年						○							○	
3	社區環境消毒-伯克錫回饋項目	年度						○						○		
4	社區一樓大廳挑高玻璃-伯克錫回饋項目	年度							○							
5	社區地下室地面吸塵-伯克錫回饋項目	年度								○						
五	活動類	週期	固定支出	非固定支出	111/09	111/10	111/11	111/12	112/01	112/02	112/03	112/04	112/05	112/06	112/07	112/08
1	05/14(日)母親節	年度											○			
2	06/22(四)端午節	年度												○		
3	08/30(三)中元節-普渡	年度														○
4	09/29(五)中秋節	年度														
5	12/25(一)聖誕節	年度						○								
六	管理服務合約類	週期	固定支出	非固定支出	111/09	111/10	111/11	111/12	112/01	112/02	112/03	112/04	112/05	112/06	112/07	112/08
伯克錫管理-保全維護-111.11.01~112.10.31		年度	*				○									
大昇消防機電保養-112.02.01~113.01.31		年度	固定支出	非固定支出	111/09	111/10	111/11	111/12	112/01	112/02	112/03	112/04	112/05	112/06	112/07	112/08
1	每月定期保養一次	每月	*		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
2	消防安檢	年度	*		○									○		
3	消防安檢改善工程	年度		*									○			
4	消防演練及防護計畫表	半年						○			○			○		
5	細項由機電保養廠商依合約內容執行	每月														
富士達電梯保養-111.08.01~112.07.31		年度	固定支出	非固定支出	111/09	111/10	111/11	111/12	112/01	112/02	112/03	112/04	112/05	112/06	112/07	112/08
1	每月維護保養一次	每月	*		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
2	社區電梯設備功能缺失提報	年度		*								○				
3	電梯升降設備許可證	年度	*										○			
8	細項由電梯保養廠商依合約內容執行	每月			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
東海冷凍設備保養-112.01.01~112.12.31		年度	固定支出	非固定支出	111/09	111/10	111/11	111/12	112/01	112/02	112/03	112/04	112/05	112/06	112/07	112/08
1	半年維護保養一次	半年	*			○						○				
2	細項由環保設備保養廠商依合約內容執行	半年				○						○				
上和環保垃圾清運-111.11.11~112.10.31		年度	固定支出	非固定支出	111/09	111/10	111/11	111/12	112/01	112/02	112/03	112/04	112/05	112/06	112/07	112/08
1	垃圾清運	每天	*		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
2	資源回收室消毒	每月			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
興乘實業/汽車轉盤-112.03.01~113.02.28		年度	固定支出	非固定支出	111/09	111/10	111/11	111/12	112/01	112/02	112/03	112/04	112/05	112/06	112/07	112/08
1	每月維護保養一次	每月	*		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
2	汽車轉盤設備許可證	每月													○	
3	細項由汽車轉盤保養廠商依合約內容執行	每月			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
幸運草園藝保養-111.11.01~112.10.31		年度	固定支出	非固定支出	111/09	111/10	111/11	111/12	112/01	112/02	112/03	112/04	112/05	112/06	112/07	112/08
1	維護保養(視情況而定)	每月	*		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
2	細項由園藝保養廠商依合約內容執行	每月			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
百貴企業/黑白影印機租賃-112.06.01~113.05.31		年度	固定支出	非固定支出	111/09	111/10	111/11	111/12	112/01	112/02	112/03	112/04	112/05	112/06	112/07	112/08
1	維護保養(視情況而定)	每月	*		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
2	細項由影印機租賃廠商依合約內容執行	每月			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
誠捷門/捷約車道捲門租購-112.05.01~117.04.31		年度	固定支出	非固定支出	111/09	111/10	111/11	111/12	112/01	112/02	112/03	112/04	112/05	112/06	112/07	112/08
1	維護保養	每季	*										○			
2	細項由鐵捲門租購廠商依合約內容執行	每季											○			

六、第五屆管理委員選舉投票

七、議題討論：

議題一：清洗大樓外觀

此議案需出席之區分所有權人數達二分之一以上同意行之。

說明：

1. 社區屆齡第五年，大樓外觀未曾進行清潔作業。現今大環境日趨惡化，空氣汙染、灰塵、酸雨侵蝕，以及陽光經年累月之曝曬，皆為造成大樓外觀老化損壞之主因，進而影響建築物之使用年限。
2. 建議擬將大樓外觀清洗事務，列入管委會年度工作計畫內容之一，實施定期清洗保養，以維護社區品質。
3. 管理中心詢問三家廠商報價如下：

廠商	國成物業	奇炫企業	樂清服務
AB 棟	420,000	780,000	350,600
1 樓至 2 樓	60,000		67,000
總費用(未稅)	480,000	780,000	417,600
施作內容	如報價單 (請參閱會議手冊)		

擬辦：

提請前述說明，決議是否將大樓外觀清洗事務，列入管委會年度工作計畫內容之一。

決議：

經出席住戶充分討論後進行表決，同意票數 46 票，反對 0 票，高於出席人數過半所需之 26 票最低門檻，照案通過。後續將請管理中心與廠商再次確認報價後由管委會決策與監督執行。

八、臨時動議：無

九、住戶意見反應：

1. 6122：車道閘門感應為何需如此久？等待秒數是否過長？

管委會：駛進車道時，請放慢車速、並盡量將汽車車頭部分擺正，eTag較容易感應，因多數車上具許多不同的掃描條碼，掃描機須全數辨識過方能處理。鐵捲門原始設定等待秒數為30秒，後改為25秒，係因本社區的車道較短，機車之速度往往過快，為安全考量希望一定時間等候再進出，特別是上下方會車（雙方同時到達）時要特別注意。

2. 6055：車道鐵捲門直接以買斷方式，是否較每月租購方式划算？

管委會：元誠為北部廠商，南部設有維修站，產品不採賣斷方式。對方既以此種方式辦理，表示其對自己的產品品質有一定把握，故障率極低，方能採取此種銷售模式。賣斷的方式一般保固僅有一年，此種租購方式對於社區較有保障、品質也較好。當時評選廠商時，成本確實較高，然地下室鐵捲門事涉整個社區安全，參考其他社區(耘非凡)案例與新建豪宅型社區後，方決議採用。去年估算年度預算時，並未納入此筆費用，其為現階段收支不平衡主因之一。

3. 6055：其他高階社區鐵捲門是否進出時開啟？固定時段開啟？

管委會：多數社區皆維持常閉，如需維持固定時間開啟，則須加派維安人員，成本會反應於保全的部分。

4. 6055：藝術面板太容易壞，送修頻率過高？功能性為何？

管委會：廠商徹底檢查後，發現該處散熱狀況不佳因此導致高故障率，已於拉設風管加裝散熱裝置後改善。將來如若故障率提升，再續討論去留問題。

5. 6055：自來水進到各戶之處理效率與功能？軟水機維護費用頗高，是否取消？

管委會：社區進水，第一道程序為濾砂設備，再經軟水機以軟化鹽處理後，進到各戶家中陽台過濾設備，最後送入住戶。軟化鹽的費用每月支出約1,600元，一年約為2萬元，軟化水起泡較容易。先前之所以有較大支出，係前一物業管理公

司於添加軟化鹽時撤出，造成許多銹蝕，甚至鋼構部分腐蝕。此部分於第三屆區分所有權人會議時具詳盡說明，並已提起訴訟後求償，現階段添加軟化鹽已有具體的SOP。如欲取消軟水機，則需經過正式提案。

十、第五屆管理委員選舉暨職務推選結果：

戶號	委員姓名	票數	結果	備註	職務
6141	劉智慧	41	正選		主任委員
8053	侯謙如	39	正選		總務委員
6105	林芷羽	35	正選		副主任委員
8032	楊靜利	30	正選		監察委員
6085	蘇欣怡	25	正選	棄權	X
8035	陳珮璇	24	備 1	棄權	X
8071	溫凱妮	15	備 2		財務委員

誠美樸真
Stylism Marston

委員資格放棄聲明書

感謝多數住戶的支持，推舉本人擔任誠美樸真管理委員會第五屆之委員職務。然因

- ☐家庭因素
 ☒工作繁忙
☐健康考量
 ☐所有權轉讓
☐理念不合
 ☐其他

無法就職，自願放棄相關權利及義務，並協請管理委員會依規定遞補委員或辦理改選事宜。

此致

誠美樸真社區管理委員會

立同意書人簽名：蘇欣怡

戶號：6085

聯絡電話：

中華民國 112 年 7 月 2 日

誠美樸真
Stylism Marston

委員資格放棄聲明書

感謝多數住戶的支持，推舉本人擔任誠美樸真管理委員會第五屆之委員職務。然因

- ☐家庭因素
 ☒工作繁忙
☐健康考量
 ☐所有權轉讓
☐理念不合
 ☐其他

無法就職，自願放棄相關權利及義務，並協請管理委員會依規定遞補委員或辦理改選事宜。

此致

誠美樸真社區管理委員會

立同意書人簽名：陳珮璇

戶號：8305

聯絡電話：

中華民國 112 年 7 月 2 日

誠美樸真社區第五屆區分所有權人大會管理委員選舉統計結果

112年6月25日

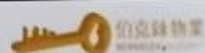
序	戶別	姓 名	圈選欄	序	戶別	姓 名	圈選欄	序	戶別	姓 名	圈選欄
1	6031	陳威傑		30	6102	黃志榮		59	8061	高義忠	
2	6032	陳慧怡		31	6103	賴劭韋		60	8062	蕭如梅	
3	6033	林翠品		32	6105	林芷羽	正正正正正 35	61	8063	王靜雯	
4	6035	黃紹琪		33	6111	李浩迪		62	8065	林鼎能	
5	6041	莊惠如		34	6112	謝詩瑾		63	8071	溫凱妮	正正正 15
6	6042	阮雋絮		35	6113	劉韋利		64	8072	吳晉嘉	
7	6043	向雯涵		36	6121	黃亭耀		65	8073	郭芳吟	
8	6045	蘇文義		37	6122	蔡志和		66	8075	黃怡甄	
9	6051	張庭瑜		38	6123	鄭慧玲		67	8081	鍾群偉	
10	6052	張鐸寶		39	6125	林逸倫		68	8082	李詠青	正 6
11	6053	林佩蓁		40	6125	吳岱穎		69	8091	周文琇	
12	6055	簡水綿		41	6131	高義忠		70	8092	劉葆吟	
13	6061	陳怡芝		42	6132	陳宥融		71	8093	楊宏煜	
14	6062	陳詩斌	正 6	43	6133	王明美		72	8095	蘇志勳	
15	6062	楊周純	正 3	44	6135	黃昭勳		73	8101	廖素梅	
16	6063	謝喻婷		45	6141	劉智慧	正正正正 41	74	8102	胡靜書	
17	6065	紀龔蕙		46	6142	宋秩釗		75	8103	羅錦道	
18	6071	張涵淳		47	6143	張涵淳		76	8105	盧欣翎	
19	6071	陳柏好		48	8031	陳彥光		77	8111	高任廷	
20	6072	余卓緝		49	8031	李姿瑤		78	8112	陳燕津	
21	6072	余權晉		50	8032	楊靜利	正正正正 30	79	8113	黃昭勳	
22	6073	陳舜鵬		51	8033	吳政華		80	8115	邱昭翰	
23	6075	陳柏仲		52	8035	陳佩璇	正正正正 24	81	8121	許麗寬	
24	6081	黃瓊慧		53	8041	紀冠豪		82	8122	曾憲嫻	
25	6082	章葦瑄		54	8042	謝惠娟		83	S1	趙建銘	
26	6083	李宴昌		55	8043	許春美		84	S2	贊美建築股份有限公司	
27	6085	蘇欣怡	正正正正 25	56	8045	蕭碩薇		85	S3	林偉博 林文儀 林偉誠	
28	6091	趙玉凌		57	8051	楊懷博					
29	6092	鈺豐工業股份有限公司	正 2	58	8052	林如恩					
30	6093	王俊澤		59	8053	李坤宜	正正正正 31				
31	6095	詹國榮		60	8055	侯謙如					
32	6101	劉家玲		61		吳慧菁					

※每張選票可圈選五名，若圈選六名以上(含六名)或經過塗改則視同廢票。
 ※應選五名，依得票高低為當選順序。

唱票人：陳清騰

計票人：魏淑恩

監票人：郭芳吟



十、主席結論：

感謝各位住戶出席本次的區分所有權人會議，社區最艱難的時刻已經度過。社區是大家的，維護社區不能僅靠少數人，管委會與管理中心已逐漸上軌道，希望大家能夠踴躍任職委員。

十一、散會（中午 12 時 00 分）