

# 桂花鄉大樓管第七屆第 103 年 05 月份委員會議記錄

日期：103 年 05 月 07 日（星期三）晚上 07：30

地點：二樓電腦教室

主席：郭姪姪

實到委員：方文莉、吳靖莉、張財源、黃端鳳、蘇秀卿、林詩靜、張權發、張峰榮、  
陳建銘



應到人數：10 人

實到人數：10 人

列席人員：台灣興美保全公司 葉欣祥襄理(記錄)、十方清潔公司 林政賢助理

壹、主席宣布開會：

貳、主席報告：

一、本屆已盡尾聲，感謝在座的委員不離不棄，四月份沒有總幹事的期間，感謝委員們勞心勞力的付出及葉襄理全力支援，為使大樓的行政事務及第八屆區大召開之事宜，能夠順利進行，請委員共同解決。

決議：

1. 五、六月請朱先生暫代臨時總幹事，處理大樓行政及區大事務，10 票通過。
2. 若 5、6 月有遇到設備維修、採購案等，估價單廠商要密封，由總幹事彙整交主任委員或財委，會同專責委員共同處理。

二、地下室機械車台噴漆作業已全部完成，感謝工作人員的辛勞，保全支援的人員，比照前案，管委會發工作獎金新台幣 300 元。

三、4 月大樓地下室發現並捕獲一尾「眼鏡蛇」，經台南消防局三度派員檢查，管委會也做了防範措施，後續無再發現蛇蹤，春夏交替之際請住戶多加注意，保全巡邏時也會列為重點，管委會將持續追蹤，請葉襄理加強「保全組長」危機處理因應程序訓練。

四、大樓外牆磁磚全面檢修，工程非常浩大困難，所費不貲，且需具有公信力的單位，均無類此服務，一般都是有嚴重脫落的情形，才做全面整修，現階段較為合理的方式為，脫落部份修補，其週邊做局部檢修。

五、大樓北邊排水溝龜裂滲水問題，經營造廠檢查後，所得結論如后：

1. 圍牆外水溝從建築圖上看屬於本大樓財產，為求慎重仍請相關單位鑑界。
2. 因公園地層下陷，導致大樓水溝地基流失造成龜裂，且水溝內長期堵塞，排水

不順暢，排水時水位上昇，另水溝內壁施工品質不良(爆米花)，諸多原因造成漏水。

六、本月 10 日起至 28 日公告開放第八屆委員候選人登記，候選人資格依規約辦理。

七、第八屆區大是否要請律師出席？詢問台南市政府法律顧問及其他律師等，出席費用如何收費，再以會簽方式處理。

### 參、委員工作報告：(限使用三分鐘)

#### 一、文康委員報告：

1. 俱樂部女三溫暖鍋爐故障，因零件規格問題，廠商至今尚無法修復。
2. 原有二部跑步機面板、跑步帶故障，已經修復完畢。
3. 新購跑步機乙台，已安裝完畢，廠商另外安排時間現場指導。(出廠原廠證明書、中文操作說明書、產品意外責任險、保固書)
4. 公園的樹葉落到游泳池內，已協調里長同意安排時間修剪樹木。

#### 二、環保委員報告：本月 30 日(星期五)十方清潔公司排定清洗大樓水塔。

決議：上午洗 A、B 棟；下午洗 D、E 棟，請十方清潔公司指導保全組長，凌晨 5 時關進水閥。

#### 三、總務委員報告：D 棟住戶王先生建議管委會，該棟可優先更換 LED 燈。

#### 決議：

1. 請總務委員估價，大樓全面更換 LED 燈需編列多少經費，如超過 60 萬元則提案區大討論。
2. 各(棟)區分別更換 LED 燈的經額是多少錢。

#### 四、張峰榮委員報告：大樓現有的垃圾場的棚子、圍欄均是第四屆時違建使用至今，如發生火災影響到隔鄰要如何。(說明文字如附件)

決議：提第八屆區大討論。

### 肆、提案討論：

提案一：第八屆區分所有權人大會準備項討論。

提案人：主任委員 郭姪姪

附議人：財務委員 方文莉

### 說明：

#### 一、行政準備事項：

1. 開會日期、時間：第一次 103 年 06 月 14 日(星期六)PM-13:30 時。

第二次 103 年 06 月 21 日(星期六)PM-13:30 時。

2. 編列預算金額：新台幣 30,000 元，多退少補。
3. 開會地點(借用場地)：第一次桂花鄉大廳，第二次元寶里活動中心。
4. 住戶出席費用：按大會簽到簿為憑，減免 7-9 月份管理費新台幣 500 元正，以三個月為期，逾期繳納管理費的住戶，不予減免 500 元出席費用，已經預繳的住戶(半年、一年)，則延至下次繳費時扣除。

## 二、區大提案討論：

提案一：委員因執行管委會決議案被住戶告時，管委會聘律師代為出庭。

提案人：管理委員會

決議：提第八屆區大討論。

提案二：地下室機車停車位抽籤方式再調整。 提案人：D-10-11 林心榆

決議：本案不列區大討論提案，交給第八屆委員會討論。

提案三：請依桂花鄉大樓規約的第十條第四項規定，公共基金已達二年管理費時(20,000,000 元)，可由區分所有權人大會決議停止收繳。

提案人：D-8-8 張峰榮

附議人：E-4-9 林日東

決議：

一、本案區大中財委財務報告中說明，不列為提案。

二、7-9 月管理費是否減免或減免多少，交由第八屆委員會決定。

提案四：管委會總幹事甄選小組是否？有權和前總幹事(業已離職)簽訂 103 年 5-6 月臨時合約(附件一)。請朱主任於大會討論該案時

提案人：D-8-8 張峰榮

附議人：D-8-8 張蔡禎月

決議：本案主席報告一已表決通過，不列為第八屆區大提案。

提案五：開放早上使用健身房。

提案人：A-14-10 王台英

附議人：D-14-2 龔俊嘉

決議：

- 一、本案不列為區大提案，改列為財委工作報告的項目，對103年度整體人事成本增加作說明。另早上時段開放，需另外編列多少人事成本。
- 二、交由第八屆委員會決定是否開放。

提案六：雖有委員已公開承認對於廠商應否開立發票而增加5%營業稅法令之誤解表達歉意，雖未必要追究責任，但管委會有責任公告住戶週知，因為該委員的堅持，造成社區支付多少金額，有義務說明之必要。

提案人：D-14-10 劉必成

附議人：D-14-7 陳麗萍

決議：請財委於區大報告時，併年度重大支出項目中報告。

提案七：俱樂部健身房及游泳池星期二至星期五早上恢復舊制維持開放。

提案人：D-10-7 劉校生

附議人：B-14-5 卓新德

決議：本案併提案五。

提案八：本大樓管理主任(總幹事)應依例由保全公司派任，以符合勞基法對勞工照顧之規定，如由管委會聘任，爾後肇生法律爭議時，應由聘任日起之當屆主委自負法律責任與訴訟費用，以免累及本大樓聲譽與基金管理運用。

提案人：E-1-7 馮汝廷

附議人：王玉儒

決議：

- 一、列為區大討論提案。
- 二、請提案人詳列利、弊分析，並於區大中報告。

提案九：請恢復去年游泳池早泳時段之開放。

提案人：B-14-5 卓新德

附議人：D-10-7 劉校生

決議：本案併提案五。

---

提案二：大樓環境園藝定期維護。

提案人：環保委員 黃端鳳

附議人：財務委員 方文莉

說明：目前社區花園樹木凌亂，無專業人員定期維護，單靠興美保全公司定期修剪效果有限。

決議：

- 一、建議找園藝公司配合定期維護、修整、施肥，以維持桂花鄉之美名。
- 二、同意 10 票，通過。

伍、臨時動議：

提案一：地下室蟲蛇出沒處理辦法。

提案人：安全委員 吳靖莉

附議人：主任委員 郭姪姪

說明：詳如主席報告三。

決議：

- 一、請專業人士對整個社區做全面的詳細檢查並噴藥。
- 二、同意 10 票，通過。

陸、主席結論：

柒、下次開會時間：103 年 6 月 4 日。

捌、散會：

批：可 張委員要求加註部份瑋言等，  
全部列入附件，一併公告。

會議主席：鄭好好 簽名  
5/12

# 張峰榮委員會議說明附件

## 貳、主席報告：

- 一、本屆已盡尾聲，感謝在座的委員不離不棄，四月份沒有總幹事的期間，感謝委員們勞心勞力的付出及葉襄理全力支援，為使大樓的行政事務及第八屆區大召開之事宜，能夠順利進行，請委員共同解決。

事務委員張峰榮發言：體諒管委會召開區大事務繁重，同意朱先生暫代臨時總幹事掌理召開區大事宜，但必避嫌遠離本屆管委會採購事項。

## 參、委員工作報告：(限使用三分鐘)

四、張峰榮委員報告：以書面代替口頭報告[如文]請討論，本社區防火巷於第四屆管委會掌理期間未經申請，將大樓右側鄰近成大社區之防火巷私自佔用，加裝圍牆鐵欄和塑膠屋頂與鐵門，當垃圾堆積場使用，如不幸發生火警將阻擋救火功能，妨害住戶的逃生，垃圾堆積場堆集易燃品也可能延燒隔鄰，請本次管理委員會能共同檢討，於政府主管單位尚未查覺前，檢討如何作應因實施，並在本次委員會做成決議，將決議案列入移交，供第八屆管理委員會參照辦理。

佔用防火巷為嚴重違法行為，一經政府主管單位發覺或有人舉發，政府主管單位，將即刻拆除決無緩衝期，現垃圾堆積場，如經政府執行拆除，那每天住戶所有的廢棄物，將往那裡堆積和再做處理呢？如果不在先前做好因應實施，一旦不幸發生火災，因防火巷的堵塞，而妨害住戶的逃生並造成救火的不易，又可能延燒到了隔鄰，請問龐大的賠償費和法律上的刑責將由誰擔負呢？[第四屆或發生火災，當屆的管委會]？敬請本屆委員會體查事件的嚴重性，在本社區另覓空地，合法申請設立垃圾堆積場，[以上的提醒請列入會議紀錄]。

提案三：請依桂花鄉大樓規約的第十條第四項規定，公共基金已達二年管理費時(20,000,000元)，可由區分所有權人大會決議停止收繳。

提案人：D-8-8 張峰榮

附議人：E-4-9 林日東

說明：事務委員張峰榮曾在區大提案單中說明和辦法中，譚明依桂花鄉管理規約和管委會組織章程第十條 公共基金、管理費之繳納，第四項、管理費以足數第十一條第二款開支為原則，公共基金依每月管理費百分之二十收繳，其金額達二年之管理費用時，得經區分所有權人會議之決議停止收繳。顯然該提案是提供區大討論，再者本提案是在區大提案單中提出，只要符合區大提案程序，第七屆5月份管理委員會，無權不列為提案而封殺之，漠視住戶的權益和區大中財委財務報告中說明是另外一回事，第八屆委員會無權決定本案。

提案四：管委會總幹事甄選小組是否？有權和前總幹事(業已離職)簽訂103年5-6月臨時合約(附件一)。請朱主任於大會討論該案時離開會場。

提案人：D-8-8 張峰榮

附議人：D-8-8 張蔡禎月

表決前事務委員張峰榮曾發言：體諒召開區大事務繁重同意朱先生暫代臨時總幹事掌理召開區大事宜，但必避嫌遠離本屆管委會採購事項。

提案六：雖有委員已公開承認對於廠商應否開立發票而增加5%營業稅法令之誤解表達歉意，雖未必要追究責任，但管委會有責任公告住戶週知，因為該委員的堅持，造成社區支付多少金額，有義務說明之必要。

提案人：D-14-10 劉必成

附議人：D-14-7 陳麗萍

事務委員當場承認：某委員是張峰榮事務委員本人，提出廠商應開立發票始得請款是遵行法令，減少管委會弊端，如有任何應負責任，歡迎提案人劉必成先生和附議人陳麗萍女士提告，本人決不推切負的責任。

提案二：大樓環境園藝定期維護。

提案人：環保委員 黃端鳳

附議人：財務委員 方文莉

事務委員發言：請專責委員先行擬好詢價內容如維護、修整、施肥範圍，幾天一次，以讓園藝公司知悉，管委會的需求統一報價。