

# 桂花鄉大樓第九屆 105 年 03 月份管委員會議記錄

日期：105 年 03 月 16 日（星期三）晚上 07：30

地點：二樓電腦教室

主席：盧依秀（召集人）。經推舉本次會議主席：張權發委員

實到委員：盧依秀、郭姪姪、張財源、張權發、黃端鳳、林詩靜、陳美琴、吳致君

請假委員：文長江

應到人數：9 人      實到人數：8 人      請假人數：1 人

記錄：總幹事 鍾振法      列席人員：先鋒保全李襄理鴻武

壹、主席宣布開會：實到 8 人。

貳、主席報告：1. 因 0206 大地震造成本社區多數牆壁龜裂與俱樂部等設施受損，因而停用至今，管委會已請多家工程公司派員到社區，做各項待修工程估價與報價，唯至今僅一家工程公司投遞估家單，與規約採購發包規定，至少應有三家工程公司投標，始能確定哪一家公司承做修繕工程。請社區住戶們，能共體時艱，共同創造安全、美麗、穩定、無慮的生活環境。

2. 超過半數，宣佈開會。推舉本次會議主席，經推舉過半數由張權發委員任本次會議主席。

參、提案討論：

工作報告總幹事工作報告：詳附件一資料。

提案人：總幹事

提案一：因 0206 地震，社區受損牆面修復後續處理探討。

提案人：管委會

說明：

1. 詳簡報第 02 至 07 頁說明。

2. 本案經管委會 0217 臨時會議決，採統包方式發包工程公司比價議決，經通知分別有賢一工程、兩多填工程、軒晟工程等三家工程公司前來勘察議價，惟至今會議前，僅賢一工程投遞估價單，計價為修補 D 棟 1 樓 2 面牆面為新台幣 3,000 元另 4 棟牆面含俱樂部、E 棟拱門等修復金額新台幣 36 萬元及俱樂部公設修復新台幣 55,000 元及 186 與 119 車位旁樑柱修補新台幣 25,000 元，請決議後續處理方式。

決議：無異議通過〈8 票同意〉。待其他二家工程公司報價後，管委會再行議決，由對本社區最有利之工程公司承包，本社區四棟〈A. B. D. E〉各樓層牆. 板及 E 棟拱門〈安全門〉. 俱樂部樓牆. 板等泥作工程。初估約為 60 萬元內可施做，為求公平. 公正. 公開，以期社區門面早日施做完成，以顧及社區穩定房價及安定住戶人心與安全為要，請總幹事務必盡速請工程公司投遞估價單，以利早日完成泥作等安全美觀工程，有必要時，請總幹事公告，請住戶引薦優良工程公司向管委會聯絡，到場估價投標。

提案二：地下室 74. 77. 89. 98. 97 停車位上方等處，樓板漏水嚴重，修復探討。〈詳第 12 至 13 頁及 23 頁圖示說明〉據賢一工程稱：俱樂部之按摩池與魚池，賢一早年均有承做該二處的底部防水工程，所以該二處底部均未有漏水狀況。  
提案人：管委會

說明：74. 77. 89. 98. 97 停車位上方等多處，樓板漏水嚴重，經現場勘察與拍照比對，確定為俱樂部一樓大型泳池底部漏水，經再勘察該等處，發現已長期漏水嚴重。早期漏水時，貴社區均以治標方式，在漏水處注入防水劑，因治標未治本及 0206 地震導致底部水泥鋼筋嚴重鏽蝕，並持續漏水，且因 0206 地震影響所致，並增列多處漏水位置，詳圖示，經請賢一工程. 雨多填工程. 軒晟工程等三家工程公司前來勘察，均建請總幹事提報管委會做大型泳池以治本方式達到防水. 防漏處理。〈已先請賢一工程. 雨多填工程. 軒晟工程等三家工程公司估價，目前僅賢一投遞估價單〉。提案人：管委會

決議：綜上事項，委員會無異議通過〈8 票同意〉。如下事項：

決議事項：大型游泳池，早期均有漏水問題，因只有少部份漏水，狀況尚不嚴重。今 0206 地震過後，將早期漏水等處及崩裂多處龜裂而致漏水嚴重，以至於地下室多處漏水，導致多處停車位，無法正常停放車輛。本社區也已有 14 年之久的屋齡，建請將大型游泳池做治本之防水處理，將賢一工程等超過 60 萬以上估價單，報請區權人大會議決。

提案三：地下室 208 號車位旁樑柱側方樓板處嚴重漏水，修復之探討。〈詳第 14 至 15 頁圖示說明〉。提案人：管委會

說明：地下室 208 號車位旁樑柱側方樓板處嚴重漏水，詳圖示，經比對照片，再勘察

該處的上方，確定是B棟右側前花台與集水井等長期漏水嚴重所致，早期漏水時，貴社區均以治標方式在漏水處注入防水劑，僅因治標未治本及遇到0206地震導致底部水泥鋼筋嚴重鏽蝕，且該處有一紅色天然瓦斯管線已有鏽蝕狀況，並持續漏水，確定為B棟左方花台底部漏水，建請以治本方式作防水處理〈已先請賢一工程.兩多填工程.軒晟工程等三家工程公司估價，惟至今會議前，僅賢一投遞估價單〉。

決議：委員會無異議通過〈8票同意〉。等三家工程公司投標後，報請區權人大會議決。

提案四：地下室144號機械停車位前上方多處漏水，經查該處已多年遇雨季均會漏水，修復之探討。〈詳第17至18頁圖示說明〉，〈賢一工程建議由小包做2只集水盤排水即可，因該上方為住戶長期行走的路段，施工極不便，費用不貲，該處僅是下雨時才会有漏水情況〉。提案人：管委會

說明：詳圖示，經比對照片，再勘察該處的上方，確定是B棟第一柱子前空地與石桌椅前空地底部龜裂導致遇雨而漏水，貴社區曾經在漏水處注入防水劑，今又因0206地震又有龜裂所致，遇雨時持續漏水，建請以做全面防水處理，亦或以治標方式製做水盤引水〈已先請鴻億工程估價一只水盤含施工安裝新台幣1,000元.二只為新台幣2,000元。〉。

決議：無異議通過〈8票同意〉。為以治本方式，處理本件漏水情況，做防水處理，俟三家工程公司投標後，報請區權人大會議決。

提案五：D棟5樓住戶反應，其所承租之151號機械停車位上方漏水，修復之探討。〈詳第19至20頁圖示說明〉。

說明：D棟住戶反應所承租之151號機械停車位上方漏水，導致污損其車輛板金，經總幹事到場查看，目前並無漏水狀況，但觸摸該樓板有潮濕現象，經與投訴人楊先生現場查看後，確定是小型按摩泳池有龜裂漏水狀態..未持續明顯漏水原因，因為係將該小泳池循環系統關閉後，才無嚴重漏水情況〈註：以開始嚴重漏水〉。詳圖示。貴社區均以治標方式在漏水處注入防水劑，因治標未治本導致底部及因地震關係而持續漏水，建請以治本方式作防水處理〈已先請賢一工程.兩多填工程.軒晟工程等三家工程公司估價，惟至今會議前，尚未投遞估價單〉。

決議：無異議通過〈8票同意〉。為以治本方式，處理本件漏水情況，做防水處理，俟

三家工程公司投標後，報請區權人大會議決。

提案六：地下室 126 到 140 機械車位上方滴水，修復與探討。提案人：管委會

說明：經查該處上方為 D 棟與 E 棟集水井及週邊樓板因地震龜裂所致〈詳圖示〉，建請該二處集水井及週邊樓板以治本方式承作防水處理〈此工程將會費時多日，工程費用也頗高〉，〈已先請賢一工程. 兩多填工程. 軒晟工程等三家工程公司估價，惟至今會議前，僅賢一投遞估價單〉。亦或以設置水盤方式，以防止該處漏水滴到電源等產生危險，另請鴻億工程估價一只水盤新台幣 10000 元。早日讓該等 15 個車位正常使用。以解住戶之不便。

決議：無異議通過〈8 票同意〉。為以治本方式，處理本件漏水情況，做防水處理，俟三家工程公司投標後，報請區權人大會議決。

提案七：地下室機械停車位 62 號至 77 號上方樓板大面積漏水嚴重，修復與探討。〈

詳第 26 到 29 頁圖示說明〉。提案人：管委會

說明：地下室機械停車位 62 號至 77 號上方樓板大面積漏水嚴重，以致該等車位鐵質銹蝕嚴重，該處長期漏水，經現場位置與照片比對確定是俱樂部男性浴室與三溫暖處樓板嚴重長期漏水所致，經初勘工程公司建議，該處應速施作防水工程，以防該處持續銹蝕，造成本社區基地與樓板坍塌危險。詳圖示.. 〈已先請賢一工程. 兩多填工程. 軒晟工程等三家工程公司估價，惟至今會議前，僅賢一投遞估價單〉，惠請決議。

決議：無異議通過〈8 票同意〉。為以治本方式，處理本件漏水情況，做防水處理，俟三家工程公司投標後，報請區權人大會議決。

肆、臨時動議：

提案一. 有關俱樂部等設施因地震受損影響，而停用至今，為顧及住戶使用權利，擬採局部開放建議及假日工讀救生員聘用討論。提案人：管委會

說明：

1. 今俱樂部一樓韻律室與健身房樓板漏水問題，業已檢修初步完成〈待泥做後完成〉，現因俱樂部大. 小泳池與男. 女三溫暖等處底部嚴重漏水，而影響 2. 30 位車位無法停放正常使用，擬建請決議局部開放使用一樓韻律室. 健身房. 二樓 VIP 房. 桌球室. 電影院. 圖書室等，另大. 小泳池與男. 女三溫暖. 浴室等處，暫不開放，俟完全檢修完成，再行開放。

2. 另假日工讀救生員，業因課業關係離職，該假日時段〈星期六.日早上 06:00 到 11:30〉擬比照工讀生時薪 150 元新台幣先暫請曾救生員代理，惠請決議。

決議：無異議通過〈8 票同意〉。原預定 0320 前局部開放俱樂部相關設備，因地震影響，造成社區與俱樂部等處仍漏水嚴重，為安全起見不宜貿然開放，另社區多處牆面龜裂狀況，待三家工程公司估價後儘速修復，其餘因工程浩大.經費不貲.俟報請區大會議議決。說明二事項一併否決，暫不續聘。

提案二. 住戶楊先生與蔡小姐等四名住戶，不約而同的向管理室與保全總公司及總幹事反應，有關先鋒保全公司派駐本社區服務之保全組長柯傑祥先生服務態度十分惡劣案之是否適任案探討。提案人：管委會

說明：詳 33 頁至 36 頁及住戶反應單等事證。住戶投訴柯組長，對住戶與廠商態度不佳及對住戶愛理不理的感覺很勢利，並讓住戶楊先生質疑管委會所聘請的管理組長的服務態度，未達應有水準等事證與缺失，對事心態推拖，對住戶詢問與反應事情時，任意的敷衍，而讓住戶誤解管委會與總幹事的處事能力與應有擔當。

決議：無異議通過〈8 票同意〉。尊重先鋒保全公司做有效的處理以期改善服務態度與完善表現。

臨動三. 事務陳小姐提議，辦理〈營業登記證〉後延伸之稅務問題探討。

提案人：管委會

說明：本社區俱樂部，因地震關係待修繕，目前也已暫停使用，且未對外提供住宿等服務，為減省社區開銷，建請決議取消營業登記。

決議：無異議通過〈8 票同意〉。即已暫停使用中，故請註銷營業登記。

臨動四. 5 月 21 日或 5 月 28 日召開區權人大會，議決社區公設等相關工程提案。

提案人：管委會

說明：有關社區公設區域，多數因為 0206 地震所致，導致牆面樓板等龜裂.與地下室多處漏水.大.小泳池底部龜裂漏水等相關工程，初估費用超過新台幣數百萬元以上，所費不貲，已超過管委會權限，是否於 5 月 21 日或 5 月 28 日召開區權人大會，將相關議案，提報區權人大會議決重大相關工程。

決議：無異議通過〈8 票同意〉。5 月 21 日或 5 月 28 日召開區權人大會。議決社區公

設等相關工程提案等。

陸、主席結論：

- 一. 社區因 0206 地震影響造成住戶多所不便，請社區住戶能共體時艱，管委會會督促總幹事盡速完成招標事宜，以利區權人會議決議，以期早日完成修繕相關設施，並請住戶踴躍推薦優良工程公司到本社區投標等相關工程議案與設備修復，社區發展與品質提昇須請大家踴躍參與。
- 二. 請總幹事迅與多家工程公司聯繫，速派專業技師到社區鑑定估價相關設施，以利區權人會議決議執行修繕工程。順祝：大家平安喜樂，身體健康。

桂花鄉大樓管理委員會 敬上 105/03/16

詹宏秀  
3/22