

桂花鄉大樓 106 年度第十一屆區分所有權人大會重開議會議記錄

日期：106 年 05 月 06 日（星期六）午 13：00 起

地點：社區一樓大廳

主席：陳正昌（召集人）。經推舉本次會議主席：陳正昌

陳正昌



區權人應到場戶數：599

區權人實到場戶數：370 <含委託書 268 戶>

區權人未到場戶數：229

記錄：總幹事 劉少奎 列席人員：先鋒保全李襄理鴻武等

壹、主席宣布開會：區權人實到 370 戶<含委託書 268 戶>。達第二次招集會議法定門檻<法定是 120 戶>，宣布開會。

貳、主席報告：超過半數，宣佈開會。推舉本次會議主席，經推舉過半數由第十屆主任委員陳正昌擔任本次會議主席。

工 作 報 告

參、上次會議決議情形：

（一）、請結構技師來勘查統整後再請相關的單位修繕及報價及實施工法說明。同意為 313 票。

本案 105.7.29 由黃旭東結構技師提出鑑定報告。

（二）、本社區 A、B、D、E 棟頂樓女兒牆馬賽克磁磚年久失效，會不定時掉落，為避免砸損人車，建請保養施做以免發生危險。同意為 313 票。決議：由雨多填工程以新台幣 93 萬 7 仟元施作修復。

本案已於 105.10.19 施工完成。

（三）、提案十：

（1）、修正規約第 7 條第 1 款：<主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員等四位重要委員資格>由委員中具有區分所有權人資格，並確實居住設籍本社區委員中選任，可由具有區分所有權人資格之直系血親年滿 20 歲，居住和設籍本社區並取得區分所有權人委任狀，自信有能力擔任該職務委中選任等<略>。 提案人：D 棟住戶張先生

同意修改：4 票。不同意修改：288 票。

(2)、建議將原有第5條第3款:<主任委員. 副主任委員. 財務委員由具有區分所有權人並需實際居住於本社區身份住戶任之>刪除<略>。提案人:D棟住戶張先生

同意修改:0票。不同意修改:288票。

(3)、有關俱樂部1.2樓樓面修復案, 1. 賢一報價:新台幣5萬5千元。2. 雨多填工程報價:放棄。3. 德穎營造公司: 新台幣19萬。4. 百邑工程:新台幣11萬7千元。為何價差6萬4千元, 仍由百邑工程以新台幣11萬7千元得標<略>。5. 明山工程:放棄。6. 軒晟工程:放棄。<略>

提案人:D棟住戶張先生與E棟住戶馮先生

註:主席同意由總幹事就(3)事由報告: 管委會決議係採合理標, 以公平. 公正. 公開方式, 並請住戶公開引薦優良廠商前來投標, 開標採議過程均格遵法律與規約。

管委會本於不貪不取最高原則, 為社區把關任何工程, 且本案得標廠商係提案人:D棟住戶張先生提供網路篩選優良廠商10餘家資料, 供總幹事依內容撥打連絡電話, 請廠商前來投標, 唯遺憾的是只有二家分別是德穎營造公司與百邑工程公司前來投標

。<註: 德穎營造公司得標本社區A. B. D. E棟等樓層牆面因0206地震受損, 施作修復工程與俱樂部男子三溫暖地板與樓面防水處理等修復工程。今又全數棄標>。<詳列0504臨時管委會議紀錄>。

有關社區A. B. D. E棟等樓層牆面因0206地震受損, 施作修復工程與俱樂部男子三溫暖地板與樓面防水處理等修復工程已由雨多填承攬, 8/17完成A. B. D. E棟等樓層牆面施作修復工程、11/9完成男子三溫暖地板。

四、提案十一: 人力物質等建材飆漲, 規約設定工程費60萬元須報區權大會通過使用, 不合時宜, 建請將工程費提高為100萬元<含以上>始須報區權大會通過修正案改為八十萬元: 同意修改: 99票。

修正案改為兩佰萬元: 同意修改: 3票。

同意修正一佰萬元: 250票

決議: 決議工程費提高為100萬元<含以上>始須報區權大會通過。

肆、主任委員報告:

一、主任委員報告及工作報告：

第十屆管理委員會歷經一年來的考驗，期間有罵聲、鼓勵聲等，不管如何都謝謝住戶的指教。管委會成員都來自各階層也都有其專業背景，依循政府法規及管理規約，秉公處理社區一切事務，亦接受各方的監督。期望未來一年大樓住戶能夠更加團結，共同建設一個完美社區。委員本身為無給職，往往犧牲自己休息及與家人團聚的時間來為社區服務，處理大樓問題時均以公共事務及團體利益為優先考量，所以希望住戶能理性看待問題，不要有情緒性的言語。

二、本社區獲得 105 年度台南市環保局建置基層資源回收站補助計畫 2 萬元整。

三、資源回收分類，環保局 106 年 3/13 來社區破袋檢查，檢查 3 包並拍照，發現未做垃圾分類，基於環保署『垃圾強制分類』規定，住戶應將垃圾區分為「資源垃圾」、「廚餘」及「一般性垃圾」，放置於垃圾桶內，若未做好垃圾分類，一旦被查獲，將處以罰鍰 新台幣 1,200 至 6,000 元。

四、結構技師黃旭東於 105 年 7/26 社區結構鑑定報告書送達社區，鑑定報告內容(1)大泳池滲水(2)兒童池滲水(3)男子三溫暖滲水(4)中庭及陰井多處滲水。如要詳細內容可至管理室依借閱管理規定辦理借閱。

伍、第十一屆管委會工作報告(總幹事報告)

一、社區大樓 ABDE 棟頂樓馬賽克工程於 105.5/21 發包完成，105.12/17 施工完成。

二、桌球室天花板滲水 105.7/18 施工完成。

三、105.2/6 地震造成各棟大樓有裂縫，裂縫修補工程於 105 年 6 月發包完成，105.9 月施工完成。

四、桌球室球桌損壞更新，於 105.7/26 更新完成。

五、消防局消防檢查缺失改善 1. 消防栓設備 2. 滅火器 3. 泡沫滅火設備 4. 火警自動警報設備 5. 緊急應播設備 6. 連結送水口標示 7. 各層排煙窗。於 106.2.10 改善完成。

六、俱樂部 1.2 樓 105.2/6 地震損傷防治工程，於 105 年 8 月 13 完成。

七、D 棟 1 樓牆面修補工程，於 105 年 6 月完成。

八、男子三溫暖防水工程於 105.8/4 完成發包，105.10 月施工完

成。

- 九、ABDE 棟頂樓自然排風球及基座防水工程於 105.7/15 發包完成，105.10/19 完成施工。
- 十、地下室滲水區域#3 汗水排放區、迴轉區上方、141 車位旁牆壁、#8#20 車位上方、#56 車位旁柱子、泳池下方滲水處，地下室，全區 5 年保固(105.10~110.10)，地震 5 級以上不保固，鴻億於 108.10.28 完成上述區域防水工程並持續保固中。
- 十一、B 棟頂樓 9/30 遭雷擊中，頂樓有 2 處水泥掉落，一部分砸中隔壁鄰居，為避免水泥繼續掉落，緊急請雨多填以不銹鋼材質包覆屋角於 10 月份完工。
- 十二、女子三溫暖天花板及置物櫃老舊破損更新工程，於 105.10.11 施工完成。
- 十三、男子三溫暖天花板及置物櫃老舊破損更新工程，於 105.10.14 施工完成。
- 十四、鍋爐間裂縫整治工程。於 105.10.14 完成。
- 十五、地下室汗水鐵鑄蓋全面更新，住戶反映 221 車位前人孔蓋腐蝕掉落，影響住戶安全，管委會基此原因全面更新共計更換 39 個圓形人孔蓋、5 個長方形人孔蓋於 105.12 月全面更新完成。
- 十六、汗水機房鼓風機管路因地震造成室內 2 處風管破裂，外部沉澱池內 2 處風管破裂，影響空氣傳輸，以致造成池內厭氧菌滋生生成臭氣，汙染環境。管委會決議恢復社區汗水系統正常使用，地下室於 106.3.3 施工完成。
- 十七、汗水機房鼓風機保養及散熱工程。106.2.6 完成。
- 十八、VIP 室 B、D、E 房窗簾布老舊損壞更新，106.2. 更新完成。
- 十九、因應資源回收室星期六、日禁止倒垃圾，增設監視器、照明設備、喇叭等設備，於 106.3 月增設完成。
- 二十、對講機分卡故障維修。於 106.2.13 完成。
- 二十一 DE 棟中庭管道間漏水防治工程。於 106.3.14 完成。
- 二十二、D 棟頂樓磁磚翹起及 ABDE 棟各樓層中間走道牆面裂縫修補。D 棟頂樓於 106.4.11 完成，裂縫修補要至 106.4.27 完成。
- 二十三、AB 棟旁中庭照明不足更新工程。
- 二十四、地下室沉澱池 6 池 12 座馬達漏電流保護開關及定時器工程。

二十五、游泳池設備維修工程於 106.3.28 完成發包，106.4.18 完工。

二十六、游泳池遮陽網工程於 106.3.28 完成發包，106.4.12 完工。

二十七、辦公室冷氣機更新工程。於 106.4.21 完成。

二十八、A 棟清水馬達 2 號故障維修。於 106.4.18 完成。

二十九、鍋爐間上方遮雨棚案，中天企業賠償 12,000 元和解結案。

三十、管委會要求三菱電梯公司總體檢社區 8 部電梯情形，於 7 月檢查完成符合安全。

三十一社區公共意外險到期，由旺旺友聯承保，保險費每年 9300 元。

三十二社區中元普渡於 105.8.20 圓滿完成。

三十三、105.12.25 辦理年終活動。

三十四、106.2.10 辦理社區元宵節活動。

陸、財務委員報告(105 年 4 月~106 年 3 月)

(一)管理基金

1. 定存：

(1)京城銀行定存 300 萬元，共 4 張，合計 12,000,000 元。

(2)京城銀行定存 200 萬元，共 2 張，合計 4,000,000 元。

(3)合作金庫定存 200 萬元，共 1 張，合計 2,000,000 元。

2. 活存：截至 106 年 3 月 31 日止。

(1)京城銀行 1,070,149 元。

(2)合作金庫 474,471 元。

3. 總計截至 106 年 3 月 31 日止，管理基金結餘 19,544,620 元正。

(二)年度財務事項報告(105 年 4 月~106 年 3 月)

1. 本年度重大的裝備損壞維修、更新及修繕工程有：

修繕工程方面：共花費約新台幣 432 萬 2750 元

(1) 社區 A. B. D. E 棟頂樓女兒牆馬賽克磁磚工程，新台幣 93 萬 7 仟元。

(2) 桌球室漏水防治工程 25000 元整。

- (3) ABDE 棟各樓層樓梯間油漆修補工程 60 萬元整。
- (4) 桌球室球桌損壞更新 2 萬元整。
- (5) 年度消防安全檢查缺失改進工程(含 A 棟各樓層消防排煙窗)46 萬 2670 元整。
- (6) 俱樂部 1.2 樓 105.2/6 地震損傷防治工程 11 萬 7000 元整。
- (7) D 棟 1 樓牆面修補工程 3 萬元整。
- (8) 男子三溫暖漏水防治工程 43 萬元整。
- (9) ABDE 棟頂樓排風球及管道間漏水防治工程 46 萬 4000 元整。
- (10) 地下室漏水防治工程 14 萬 7000 元整(保固 5 年)。
- (11) B 棟頂樓雷擊修復 3 萬元整。
- (12) 女子三溫暖、天花板、置物櫃整修工程 6 萬 8540 元整。
- (13) 男子三溫暖天花板、置物櫃整修工程 6 萬 7000 員整。
- (14) 鍋爐間裂縫整治工程 4 萬元整。
- (15) 地下室人孔蓋全面換新 35 萬 1000 元整。
- (16) 汙水機房鼓風機管路破裂修復 1 萬 3000 元整。
- (17) 汙水機房鼓風機保養及散熱工程 3 萬 8000 元整。
- (18) VIP 窗簾更新 7700 元整。
- (19) 資源回收室增設監視器及照明設備 2 萬 5370 元整。
- (20) 對講機分卡故障維修 2 萬 8800 元整。
- (21) DE 棟中庭管道間漏水防治工程 1 萬 5000 元整。
- (22) D 棟頂樓磁磚翹起及 ABDE 棟各樓層中間走道牆面裂縫修補 14 萬元整。
- (23) AB 棟旁中庭照明不足更新工程 3 萬 1150 元整。
- (24) 地下室沉澱池 6 池 12 座馬達漏電流保護開關及定時器工程 3 萬 1000 元整。
- (25) 泳池設備故障更新工程 10 萬 5300 元整。
- (26) 泳池遮陽網工程 6 萬 8000 元整。
- (27) 辦公室冷氣機更新工程 3 萬 7000 元整。
- (28) A 棟清水馬達 2 號故障維修 2 萬 2000 元整。

2. 社區雖有很多修繕、維修的工作在進行，然財務健全、住戶管

理費都按時繳交(繳交率達 99.8%以上)。

柒、提案討論：

提案一：規約第十九條、違反義務之處置規定內，增加 1. 社區室內、室外吸菸管理規定。2. 住戶不得定時吵鬧喧嘩，丟擲危險物品、垃圾，危害他人安寧及環境品質。3. 地下室汽車、機車、腳踏車不得隨意亂停，未依規定停放之汽車、機車、腳踏車管委會將進行鎖車，開鎖費用汽車 500 元、機車 200 元、腳踏車 100 元。

提案人：管委會

說明：

(一)提案人說明：管委會

1. 增加社區室內、室外吸菸管理規定。

(1)、本大樓公共區域均為禁菸區。

(2)、因菸味會透過管道間或隨風飄散各處，室內浴室廁所及陽台禁止吸菸。

(3)、室內除本條(2)區域外，吸菸者吸菸時應將室內菸味做處理，不得讓菸味溢出房外，影響他人。

(4)、菸蒂不得亂丟。

2. 住戶不得定時吵鬧喧嘩，丟擲危險物品、垃圾，危害他人安寧及環境品質。

3. 地下室汽車(含電動)、機車(含電動)、腳踏車(含電動)不得隨意亂停，未依規定停放之汽車、機車、腳踏車管委會將進行鎖車，開鎖費用汽車 500 元、機車 200 元、腳踏車 100 元。凡社區汽車格、機車格、腳踏車格、請依規定停放於格線內，不可超出格線外，以免影響住戶進出。

決議：同意上述新增規定列入桂花鄉社區規約第十九條違反義務之處致規定。同意票數：336 票。不同意票數：0 票。本案通過列入社區規約。

提案二：大小泳池是否大整修？及維修工法(一般傳統防水工法、拜鐵膜工法、不銹鋼工法)討論。 提案人：管委會

說明：

(一)提案人說明：管委會

傳統工法：

水和凝固型防水工法（彈性水泥）

利用高分子聚合物的特性與水泥混合而成凝固型防水建材。

1. 因具有彈性故對素地龜裂具有追從性。
2. 素地面在濕潤狀態亦可施工。
3. 抗混凝土之鹼性優良。
4. 耐久性及耐候性佳。
5. 具有透氣性，且與混凝土之接著強度高，較不易產生鼓起現象。
6. 塗膜式施工對複雜素地施工性較佳。
7. 施工完了，可再於其上貼著磁磚或水泥砂漿粉刷。

適用範圍：1. 地下室外牆。

2. 浴側. 陽台等。

3. 飲用水槽（須確認其無毒性）。

4. 游泳池等。

5. 規模不大之斜屋頂或平屋頂（但建議須加網狀纖維補強）。

6. 非大跨距或規模不大之地上結構物。

施工價格約 250 萬元整(未稅)。

拜鐵膜工法

1. 施工 1 分鐘接觸乾燥，5 分鐘即可行走。
2. 施作後無接縫，可承受樓板裂縫 3.2mm。
3. 抗樹根穿透及微生物噬食。
4. Baytec 防水膜可直接覆土、水泥粉刷或鋪設瀝青路面。
5. 長期浸水不水解、不腐爛，適於水道及游泳池。
6. 適用大型飲用水箱污水槽，通過 WATER BYELAWS SCHEME 檢驗通過，符合 BS6920 飲用級標準。
7. 適用變化震動大 之鐵板橋、鋼骨結構及船舶甲板防水。
8. 保固 8 年。
9. 施工價格約 450 萬元整(未稅)。

不鏽鋼工法：

1. RC 結構及預埋管路和施工配管完成。
2. 泳池池底防水及整體粉光處理。
3. 泳池底板以搭接方式進行焊接處理。
4. 焊接處進行檢驗測漏。

5. 泳池底板上鋪點焊鋼絲網，並灌入混泥土漿壓製而成。
6. 貼上設計建材磁磚。
7. 不鏽鋼泳池施工完成。
8. 施工價格約 700 多萬(未稅)

決 議：

1. 一般傳統工法：58 票。
2. 拜鐵膜工法：188 票。
3. 不銹鋼工法：4 票。

爾後發生泳池嚴重破裂漏水即以拜鐵膜工法進行詢商及施工。

提案三：地下室 E 棟 66-73 號機械車台損壞整修案。

提案人：管委會

說 明：

(一)請提案人說明

1. 因固定車台，須向市政府申請建築物變更使用，手續繁雜，日顯報價 342720 元整。
2. 恢復原來移動式車台，修理費用超過百萬以上。

建議：現狀保存加蓋保護安全措施，防止人員跌落，費用較少？

決 議：1. 現狀保存加蓋保護安全措施，不修理票數：266 票。

2. 恢復原狀，修理票數：1 票。

本案通過不修理機械車位 66-73 車台，但現狀保存加蓋保護措施，防止人員掉落。

提案四：各棟頂樓管道間排氣工程。

提案人：管委會

說 明：請提案人說明

(一) 一、頂樓排氣基座，A 棟 10 座，每座都有排風馬達。B 棟計有 11 座，5 座有排風馬達，6 座無。D 棟計有 9 座，2 座有排風馬達，7 座無。E 棟計有 9 座，4 座有排風馬達，5 座無。

(二)、因各棟均有住戶反映，住家到處是煙味及臭味，影響家人健康。

(三)、菸味來自抽菸住戶，本次會議將菸害列入管制，請全體住戶熱情參予表決方能改善社區環境。

(四)、沼氣味來自地下室化糞池，管委會亦將汗水系統維修完成開

始啟用，唯頂樓管道間排氣系統尚未完成(與浴室煙味或沼氣有關)。

(五)、頂樓管道間排煙系統廠商報價如下：

1. 晶亮科技 39 座報價：81 萬 8 仟 2 佰 2 拾元整。
2. 廣益節能 39 座報價：136 萬 5 仟元整。
3. 鴻億工程報價：741,000 元整。

馬達規格如下

請三家廠商說明

決議：

1. 晶亮科技 39 座報價：81 萬 8 仟 2 佰 2 拾元整。同意票數：49 票。
2. 廣益節能 39 座報價：136 萬 5 仟元整。同意票數：174 票。
3. 鴻億工程報價：741,000 元整。同意票數：5 票。

本案同意由廣益節能以 136 萬 5000 元整得標，施作該項工程。

提案五：B、D、E 棟自然排煙窗更新工程。

提案人：管委會

說明：

- 一、消防局消防安全檢查缺失，抽樣檢查 A 棟各層自然排煙全部損壞，違反消防法規，須立即改善。其他各棟自然排煙窗也全部損壞。
- 二、A 棟已於 106.2.20 施工完成。BDE 棟排煙窗因施工金額過高，須由區分所有權人會議表決通過後方可施工。
- 三、1. 海越公司 BDE 棟排煙窗報價：90 萬 5 仟 5 佰 8 拾元整(未稅)。
2. 昶年欣 BDE 棟報價：136 萬 5 千元整(含稅)。

決議：

1. 海越公司 BDE 棟排煙窗報價：90 萬 5 仟 5 佰 8 拾元整(未稅)。
同意票數：248 票。
2. 昶年欣 BDE 棟報價：136 萬 5 千元整(含稅)。
同意票數：0 票。

本案由海越公司以 90 萬 5580 元整(未稅)得標，施作該項工程。

提案六：現行總幹事為管委會聘任，由區分所有權人大會表決，建議由當屆委員會討論表決由管委會聘任或管理公司聘用。

提案人：管委會

說明：

社區事務瑣碎繁雜，易造成人員流動，在未找到合適人選時，社區各項工程勢必停擺，為讓工程能順利運作，建議將第八屆區分所有權人會議中決定總幹事為管委會聘任轉移至當屆委員會會議中討論表決由管委會聘任或管理公司聘任。

決議：同意票數：303 票。 不同意票數：1 票。

本案同意交由當屆管委會討論總幹事人事由管委會聘任或管理公司聘任。

提案七：為提高住戶參選委員之意願，建議參加管理委員會例行會議發予出席費。

提案人：A-6-5 許展豪

說明：

本社區現行管理委員會均無給職，住戶參選意願不高，為提高住戶參選意願共同為社區服務，比照各公寓大廈皆有給予管理費減免或會議出席費，建議管理委員會例行會議每位委員出席費 500 元/次，嘉勉委員為社區服務之辛勞。

註 1. 出席時間以會議時程 2/3 以上(可以簽到表上註記簽到時間與簽退時間，以為憑證)。

註 2. 出席費由管理費折抵。

註 3. 表決通過當屆生效。

註 4. 管理委員會輔助款以每個月輔助一次為上限。

決議：

同意票數：213 票。 不同意票數：89 票。

本案同意委員每月領取一次會議出席費 500 元，委員出席會議遲到半小時以上，不得領取出席費 500 元。委員出席會議年度 12 次，出席會議未超過 2/3 次，亦不得領取出席費。

捌、第十一屆委員投票暨開票選舉與公布當選委員：

各候選人名單暨得票數與主席陳正昌主任委員宣布第十一屆當選委員：

1. 陳正昌:45 票
2. 劉珮芸:35 票
3. 文長江:38 票
4. 黃端鳳:41 票
5. 吳致君:24 票
6. 郭姪姪:47 票
7. 林詩靜:43 票
8. 張財源:27 票
9. 張峰榮:10 票
10. 盧依秀:25 票
11. 廢票 4 張
12. 空白票：9 張

確認第十一當選委員：陳正昌、劉珮芸、文長江、黃端鳳、吳致君、郭姪姪、林詩靜、張財源、盧依秀。備取委員：張峰榮。

捌. 主席結論：感謝住戶們踴躍參與社區各項事務的探討，共同創造幸福安康家園。順祝大家身體健康，假日愉快。散會。

桂花鄉大樓管理委員會 敬上 106/05/06