

# 桂花鄉社區管理委員會 109 年 6 月份委員會議記錄

開會時間：109 年6月05日下午19 時 30 分

開會地點：二樓電腦室

出席委員：王台英、郭姪姪、張財源、蔡碧玲、文長江、蘇伯青  
陳美琴、郭淑靜

請假委員：陳秋桐

列席人員：E-1-2陳先生，E-1-3高先生，B-4-6陳小姐，B-4-5張先生  
玖盛保全 柯副總經理

主 席：王台英

紀錄：玖盛保全 華英傑

## 壹、主席報告：

本次月會對於約定專用之一樓遮陽板修繕問題提出異議討論及 B 棟四樓煙味外溢問題-二手菸害(空汙問題)評議會。

## 貳、1.1；E 棟一樓遮陽板修繕問題異議討論：

本案原為一樓違建部分恐遭訴，故為其解套而設立-約定專用，使其有條件經所有住戶約定，供特定區分所有權人使用的部分，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並依使用者付費原則負擔每坪 45 元的費用。然該棟住戶以 108 年度區權會示該使用公共空間牆上架鐵架覆浪板，該財產屬於管理委員會所有(註：經查該句文字為引用 108.5.23 日年度區權會內第伍-工作報告項內之上次會議決議執行情形的提案三之述明內容，為此正確議案仍須以 107.6.23 臨時區權會決議內容為真確)。然經本次委員月會論述後若誠如屬管委會財產，自能處份為拆除或維修，又既為“約定專用”是由各該區分所有權人或約定專用部分之人使用，為此委員會斷無以所有區權人之共同基金去支付“約定專用”人的維護和修繕費用。最後經討論並表決通過該設置保持現況，管委會不負責維護和修繕。

## 107.6.23 臨時區權會決議文(原案翻拍)：

6/23 決議：同意票數 263 票，不同意票數 0 票。依桂花鄉大樓管理規約暨管理委員會組織章程，第二條第一項第三款規定[約定專用部份：公寓大廈共用部份經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。第二條第二項規定[本公寓大廈法定空地、樓頂平台為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經規約或區分所有權



人會議之決議，不得約定為專用部分。但起造人或建築業者之買賣契約書已有約定時，從其約定]辦理。桂花鄉房屋土地買賣合約書內容，第十一條及已註明法定空地之使用方式(如附件一)本預售屋法定空地之產權為全體區分所有權人共有，但買方同意其歸各緊臨住戶使用。

圍牆上之鐵架及覆浪板，因上述物品為住戶之安全保護設施，防止掉落之盆栽、菸灰缸、衣架等危險物品傷及住戶，本次區分所有權人會議同意約定專用並建冊管制，要求使用住戶依實際坪數繳交每坪 45 元之使用費用。有關圍牆上之鐵架及覆浪板之使用條文列入桂花鄉大樓管理規約暨管理委員會組織章程第二條規定內，其他有自建水泥磚牆之占用住戶將依法規現場勘查情況後，依規定辦理。

## 1.2 ; B 棟四樓二手菸害(空汙問題)評議會：

- (1) 因有具體事證又經多次勸導未有顯著改善，為此評議會決議依據 108 年 05 月 25 日第十三屆區分所有權人會議；為提升本社區生活品質，嚴格執行「公寓大廈管理條例」第 16 條議案通過，及 107/06/23 臨時區權會可予增加管理費懲罰。期初其責任懲罰為提高管理費壹期(三個月)由每坪 45 元提高至 95 元(增加 50 元)，唯三個月後仍未改善再增加至每坪 145 元(增加 100 元)，直至改善為止。
- (2) 唯若逾時或拒絕繳交該增加之管理費用(責任懲罰)時，管理委員會依例會將其通行磁卡辦理鎖卡直至繳款完畢。

參、上次會議決議事項執行情形：

一、惡鄰條款的罰則討論(管委會提案)。

- 決議：1. 依區權會表決及決議事項辦理；可予增加管理費懲罰。其責任懲罰為提高管理費壹期(三個月)由每坪 45 元提高至 95 元(增加 50 元)，三個月後仍未改善再增加至每坪 145 元(增加 100 元)，直至改善為止。
2. 依公寓大廈管理條例第十六條第 2 項；住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、等妨礙出入又第四十九條；違反第十六條第 2 項處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並得連續處罰。

二、俱樂部教練工作準則擬訂(文康委員提案)。

決議：訂立工作前/後及週檢查表，和工作規範視為工作準則並列入工作交接。

三、會議記錄須加上提案討論人(安全委員提案)。

決議：本案委員會投票決議；同意列示至戶號，並以林小姐或王先生表示之。

。

四、各地下室加裝按壓式酒精噴霧消毒器(安全委員提案)。

決議：因酒精具易燃性，和揮發性須考量其通風，故不同意設置。

五、一樓大廳冷氣開放時段修訂(管委員會提案)。

決議：本案委員會討論決議；當室溫高於 28 度同意 10:00 至 21:00 可開啟冷氣並搭配電風扇使用，待室內稍涼時即輪替使用，另後哨人員當室外溫度低於 25 度時即行通知管理中心暫停冷氣使用，以達節電目的。

六、因配合地下室機械車位#68 號滴水檢修其管路與大泳池有關須配合放水以避免換管時洩漏(管委會提案)。

決議：本案委員會討論決議；先試行以較省經費及容易施作的防漏補針劑的方式施工，藉以評斷其效果再行檢討。

七、住戶燒香祭祀有影響社區安全疑慮並應為菸害防制法列管，需請管委會依管理條例第 16 條予以處置。(D-2-5 蔡先生提案)。

決議：本案委員會討論決議；管委會自當給予口頭勸導，若其濃度超標該住戶有權利可依空污法檢舉或請環保局施以檢測。

八、E 棟防火走道遮陽板修繕問題(E-1-3 林小姐提案)。

決議：表決通過該設置保持現況，管委會不負責維護和修繕。



九、D棟共同走道鞋櫃設置問題(D-14-3 蕭小姐提案)。

決議：本案委員會討論決議；依法辦理，並予實施普檢，凡未按規定者將拍照存證公告並行文工務局使用管理科據以作為檢查和開罰依據。

肆、管理中心工作報告：

1. 5/2日 永新公司污水處理系統抽水馬達更換。
2. 5/5日 嘉瑋公司五月第一次/消防機電保養維護。
3. 5/7日 俱樂部增設 30 公升儲用水桶以增加供水能力。
4. 5/16日 共同走廊鞋櫃、鞋類、鞋墊等雜物第二次複檢。
5. 5/18日 日顯公司機械車位保養維護。
6. 5/19日 #68/泳池下方地板滲漏水加強防漏針劑補強。
7. 5/20日 嘉瑋公司五月第二次/消防機電保養維護。
8. 5/25日 三菱公司電梯保養維護。
9. 5/26日 (~5/27)嘉瑋公司年度消防總檢含協助室內感應器偵測。
10. 5/27日 奇星公司 A/B棟地下室中央車道攝影機更換。
11. 5/30日 共同走廊鞋櫃、鞋類、鞋墊等雜物第三次複檢。

伍、提案討論

提案一：社區對於獨居戶聯結對講呼救系統購置討論  
(管委會提案)。

說明：因社會趨於老化或弱勢族群獨居日增，為此居家遇險的緊急呼救實有其必要性。

決議：先行調查需求戶數，再行提出申請，由委員會檢討實施。

提案二：頂樓排風扇經部分裝置測試後是具有成效的，為此是否購置乙批以利持續更換(管委會提案)。

說明：目前有 39 座頂樓排風管道，每座有一組三支 PVC 管，所以工作需求量為  $39 \times 3 = 117$  pcs(不含維修備品)，唯一般零售價格 \$350 元/1 pcs，若最小採購量 120 pcs，其單價則是 \$230 元/1 pcs(未稅)，是否考量備品採購 150 pcs。

決議：協調採購量若為 150 pcs，能否有更優惠價再行檢討。

提案三：為提升社區生活品質凡違反“公寓大廈管理條例第 16 條”之責任懲罰與執行討論(管委會提案)。

說明：5/30 日為第三次複檢，然本案為 107 年區權會議即行制定且須嚴格執行，唯仍有許多住戶能依規範如實辦理，因此整體改善率為 52%。

決議：本案委員會對於許多住戶能依規範如實改善者特予嘉許，且工務局使管科亦有關切本案，然檢查之目的在於社區的素質提升，及對於如實改善者的肯定。為此委員會將於本月底前再行複查並公告，凡未依規定者將依評議會及區權會裁決裁罰而處以責任懲罰。另有關 A 棟 12 樓林先生及 A 棟 11 樓王先生提議是否可放置少數 1、2 雙鞋類或放置鞋墊以避免濕漉的鞋子進入家中，然此相關問題經詢問使管課其答覆只要有任何人檢舉一律依規定裁罰。

陸、臨時動議：

提案一：一樓大廳外頂燈修繕(環保委員提案)。

說明：因頂端一盞 LED 因漏電恆亮又因高空作業(2M 以上)修繕不易，建議該照明設置在橫梁高度以利日後方便維修。

決議：該頂端 LED 燈是否將其來源端之電源側截斷以避免通電恆亮，另外照明的部分，則須檢視兩側壁燈的亮度必要時更換。

提案二：俱樂部景觀水池修繕問題(管委會提案)。

說明：因該處目前無法自動產生水流及濾水功能容易孳生病媒蚊。

決議：有關俱樂部景觀魚池修繕的問題則須考量其排水設計，並採行節省開支以小幅度修繕為主。

提案三：未出租的機械車位是否可降價出租(環保委員提案)。

說明：藉降價出租以增加收入。

決議：部分較難停車的車位須述明因較難停車或其他因素而降價出租的理由。



提案四:A棟側面臨近管理中心的住戶，因為空間受限或安全因素，致無法安裝冷氣(環保委員提案)。

說明：因無法安裝冷氣是否檢討設置安全欄桿以策安全。

決議：宜考量整體及美觀原則或能否同意在頂樓設置，將列入109年度區權會討論議題。

柒、散會

桂花鄉社區管理委員會  
主任委員 王台英