

APP

桂花鄉大樓 110 年 10 月份管理委員會會議紀錄

開會時間:110 年 10 月 5 日(星期二)下午 19 時 30 分

開會地點:電腦教室

出席委員:郭姪姪、王台英、方文莉、劉珮芸、陳芋云、吳靖莉  
陳正昌、張財源、郭淑靜

列席人員:興美保全公司魏文松副理、永新廠商鄭安明先生

主席:主任委員郭姪姪

記錄:興美保全張國政

主席報告:本次會議委員出席應到 9 位,實到 9 位,合於法定開會人數。

壹、上次會議決議事項辦理情形:

決議一、合約廠商續約評審案。(主任委員郭姪姪提案)

執行情形:

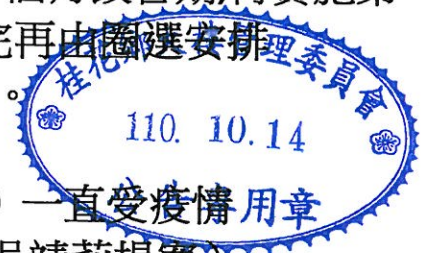
一、台灣興美保全公司續約一年(8 票同意);園藝廠商及汗水設備廠商,以招標實施:

(一)園藝景觀 9/17 招標公告,9/24 日截止收件。

(二)9/29 汗水公告

1.有意投標廠商,已增列汗廢水及放流水檢測,11 月份管委會會議評審圈選。

2.公開招標日期為 11 月,考量年底汗水檢測申報需廠商進場,水質檢測報告約 15 天,若不合格,需要 1 個月改善期,再實施第 2 次檢測,即依廠商的費用實付;等招標完再由圈選安排實施,恐不一定安排得進去要配合廠商。



決議二、區分所有權人會議(7/26 前彙整提案)一直受疫情用章限制,如何召開案(7 票通過)。(設備委員吳靖莉提案)

執行情形:(第一次會議需達 400 人;若流會,第二次會議需達 120 人)

一、區分所有權人會議定於 10/30(六)14 時舉行;若流會,第二次會議另訂於 11/13 日同時段召開。

二、目前防疫管制集會活動人數室內 80 人,室外 300 人,若超額則向地方主管機關提報防疫計畫。

三、室外人員保持 1 公尺(中庭:150 人、遊戲區:15 人及俱樂部 20 人),現場參與人數預計以 180 人為限(另 220 人須採委託書方式)。

四、需租借相關設備及搭設帳棚等費用,預估 4 萬元。

五、開會通知單於 10/18 日前投(寄)所有權人,並商請委員拜訪住戶,先期掌握出席及委託人數。

決議三、中秋節舉辦摸彩活動案(5 票通過)。(文康委員郭淑靜提案)  
執行情形:

- 一、文康委員規劃 9/16-10/3 結合「借用資源顧地球」有獎徵答活動，採購 250 份小禮品，凡填寫問卷者可領取小禮品 1 份/戶；參加摸彩活動人員於 9/24 日截止收件。
- 二、因疫情考量:活動 9/26(日)下午 16 時實施摸彩，有 16 戶獲獎: E-12-6、D-11-2、A-6-13、E-7-9、B-1-9、E-4-8、D-13-10、D-13-11、D-5-11、A-7-13、D-12-3、A-14-11、A-13-13、D-4-7、E-13-7、B-5-10 等。
- 三、活動相關經費 1 萬 5 千元:尚有贈品:102 份及禮品:20 份，預定聖誕節活動時,再統籌規劃辦理。

決議四、加強社區地面磁磚脫落維修案(8 票通過)。  
(總務委員陳正昌提案)

執行情形:

- 一、以往磁磚脫落僅維修脫落區域，修復後耐久度不足。
- 二、此次修繕以磁磚脫落位置，向外延伸 1-2 塊磁磚區域，可增加修繕區域之密合度及穩固性。
- 三、經廠商會勘估計:約有 16 處脫落,本案以小額採購簽擬審核中，維修廠商屆時將再審慎評估是否有其他需再補強之處。

決議五、110 年度區分所有權人會議時程討論及提案蒐集(7 票通過)。  
(主任委員郭姪姪提案)

執行情形:

- 一、9/15 函使用管理科:請其說明社區預定 10/30 即將舉辦之區分所有權人會議題討論，其屬性及其出席法定人數？
- 二、使管科 110.9.23 南市工使一字 1101130712 號函:請社區依公寓大廈管理條例第 32 條第 1 項規定:區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。
- 三、故 10/30 日(星期六)14 時召開區分所有權人會議，議案除 7/26

彙整提案實施討論外，並開放 **10/13** 前仍可再提交新議案。

- 四、預定 **10/18** 日前發開會通知書、提案及委託書，並註明 **8/7** 及 **8/21** 為委員選舉；**10/30** 日當天是否架設相關設備？俟 **10/23** 人數調查而定。
- 五、**10/30** 開會法定三分之二人數為 **400** 人；如未達法定人數，第二次會議訂於 **11/13** 日，法定五分之一人數為 **120** 人。
- 六、本次所發之委託書效力及於 **10/30** 及 **11/13** 日；委託書上需蓋有管委會章為有效。

#### 肆、臨時動議:

決議一、請評估中庭花園植物是否孳生蚊蟲案(8 票通過)。

(D-12-7 邱先生提案，主任委員郭姪姪附議)

#### 執行情形:

- 一、**9/8** 衛生局來社區檢視大廳，集卵器 **60** 顆卵，研判為中庭花園積水為孳生源及合果芋與黃金葛植物為棲息處所致。
- 二、減少蚊蟲措施有:
  - (一)請里長協助清除理水溝及消毒。
  - (二)相關植栽疏枝並於土壤鋪設碎石，避免積水孳生蚊蟲。
  - (三)管理員實施澆水時，一周約 **2-3** 次即可，可避免潮濕環境。
- 二、請園藝契約廠商協助評估:如上所提，規劃案另案陳核。
- 三、泳池北側公園植栽之喬木蚊蟲極多，已請里長及陳怡珍議員協調公園管理科:預定 **10/19** 日修剪，施作前公告住戶週知。

決議二、大廳櫃台工作場所人員管制案。

(環保委員張財源提案，總務委員陳正昌附議)

#### 執行情形:

- 一、此為委員應注意遵守之事項，故未實施表決。
- 二、期盼委員及全體住戶共同朝營造社區優質居住環境努力。

#### 貳、管理中心工作報告:

1. **9/15** 機車道防滑墊破損(**9/6** 鋪設),奇星廠商 **9/22** 重新鋪設。
2. **9/15** 園藝及污水廠商招標案送環保委員審查及主委核示。
3. 辦理社區 **10/23** 日召開 **110** 年度區權會議-提案補正,**9/15** 函送使管科備查,請其就全案內容指導社區 **10/23** 日會議屬性?
4. 聯繫防漏真工屋廠商，協助評估社區住戶及公設漏水事宜。其中



住戶家中因公設問題衍生漏水，其修繕因 3 家廠商無法同時段進入住戶實施會勘及報價，如仍需 3 家評估，徒增住戶困擾，建議此修繕，由社區修繕廠商中擇優實施，避免災情擴大。

- 5.9/16 園藝景觀招標工程公告陳予環保委員審查及主委核示。
- 6.整理借用資源顧地球有獎徵答作業資料及流程,填寫期限:9/17 日 8 時起至 9/23 日晚上 8 時止。
- 7.處理 A-13-6 擾鄰事件,自 8 月中旬至 9 月底期間,計有 8 次擾鄰紀錄，已與屋主溝通協調 2 次，如再有擾鄰事件，依相關法規處理。
- 8.整理住戶反映:擾鄰.菸害等事件,已彙整成記錄表,利於事件統整並提供警方查閱用
- 9.遊戲區:同育展業 2498123.信億工程 2661183,請其協助評估:遊戲區地墊設施更換費用。
- 10.垃圾場旁花圃鼠洞分別投入老鼠餌劑,持續觀察及老鼠狀態,再評估投放藥劑時間。
- 11.櫃台 F 台主機 9/12 故障，奇星廠商告知:更新主機需等 1 個月，請其調借監視器主機,先提供櫃台 F 主機備用，如能完備即可；惟仍有畫面未顯示，影響社區安全工作。9/16 向權責及安全委員報告:9/17 晚發現畫面 13 個僅恢復 7 個，適逢連續假日及社區安全考量即簽案請另一廠商於 9/22 建置完成，避免安全出現漏洞。
- 12.9/17 三菱電梯至 E 棟 7 號電梯更換電梯 8.9.10 按鈕更換完畢。
13. 9/19 管理室上午約 11 時發現游泳池水變成淺黃色，教練約 12 點多趕至社區處理，原因查詢中，教練清洗過濾設施及投放適量消毒藥劑，水質漸漸恢復正常；惟有住戶感覺皮膚不適，已請教練須注意消毒藥劑之劑量，避免使用者皮膚產生刺激感。
- 14.9/22 電梯廠商保養,並請廠商協助 A-10-1 住戶於機坑找尋掉落鑰匙,下午 16 時已完成。
- 15.地下室車道鐵捲門 9/9.9/10.9/11.9/16.9/20.9/22.9/30.10/2 故障紀錄已有 8 次之多,奇星 10/3 建議:晚上使用鐵捲門，白天用柵欄；經考量出入口安全因素，不宜更改鐵捲門使用時段。
- 16.健身房震動機調速器故障，洽詢廠商檢整。
- 17.9/22 B 棟-2-13 住戶反映:樓上 3-13 冷氣排水孔水溢出，現該住戶無人居住，研判是冷氣排水公共管線阻塞，導致水溢出滲入 2 樓住家內，日前已請澤豪廠商協助，惟廠商遲未處理；9/27 協請嘉瑋消防水電排定 9/30 完成裝設明管引流，後續再觀察評估。

18. B 棟 1 樓外牆裂縫,以及 B 棟 1-10 住戶不明原因滲水,已請防漏廠商協助會勘,並請廠商盡速排定時程。
- 19.9/23 奇星持續處理對講機晶片處理,10/2 完成(尚未驗收)。
- 20.9/24 清洗飲用水池,副哨深夜將閔揚水馬達的電源。
- 21.9/24 B 棟 1F 反映:B 棟出入中庭門口水龍頭經常有人使用,此為公設水源,已上鎖管制。
- 22.9/24E-3-8 蔡先生反映:有人出入安全門未隨手關門,且住戶不應行走安全門。社區安全門基於安全逃生未實施管制,安全門即無實施自動上鎖功能,故 2-14 樓安全門應再檢討管制措施。
- 23.9/24 與開元所確認:有關 A 棟 13-6 擾鄰,必須由投訴人向警方提出,才能啟動社維法,如由管理室通報警方,僅能規勸,效果有限。
- 24.9/24 清洗飲用水池,中午完成,驗收合格;此次清洗為興美公司回饋
- 25.9/24 已收到主任委員異動核備函,秘書已完成國稅局統一編配書申請;主委於 9/28 至行庫完成更換印鑑。
- 26.請清潔組長督促人員:加強地下室及頂樓環境整潔。
- 27.9/27 聯繫 A 棟 13-6 屋主;請其督促房客,勿影響他人居住生活,若再發生,將依規約及相關法條辦理,確保住戶居住安寧。
- 28.聯繫 B 棟 8-11 房客子女,請其安排居家看護,其母親中風行動不便,現居家服務僅 2 小時/日,顯有不足;惟患者狀況有待確認及追蹤。
- 29.9/27 櫃台 F 台 6CH 車道斜坡上方及 E 台 12CH -游泳池後段區畫面消失,奇星廠商 9/30 完成。
- 30.9/27 與雙子星有線電視確認:社區皆無訪客頻道。
- 31.相關廠商爾後應於平日上班日保養維護實施,並依規定登記簿冊,除緊急叫修或住戶自家修繕外,廠商不得任意進出社區。
- 32.與廠商會勘 B-3-13 冷氣排水孔逆流,已請廠商嘉瑋消防水電 9/29 完成,此屬公共管線由社區付費。
- 33.環保局來函:110 年惜用資源顧地球評比,社區獲形象改造組特優獎項;補助款運用計畫 10/8 日送環保局核定。
- 34.俱樂部健身器材消毒,9/30 採購 20 塊抹布及 2 個塑膠籃,先預計每天準備及更換 10 條乾淨抹布,9/30 已完成設置。
- 35.9/30 住戶反映:主委、監委、財委為主要職務,除具備區權人身分外,是否應繳交良民證?社區規約暨管理委員會組織章程第七條及第八條即已律定資格,如有牴觸,委員資格即當然解任。
- 36.10/1 住戶反映:可否開放韻律教室?管理室:目前疫情管制,室內仍

須保持 1.5 公尺,依韻律教室空間,上課人數約能容納 4 人。

37.臺南市 10 月 1 日起開始實施「丟入垃圾車的垃圾包，禁止使用無法辨識內容物之塑膠袋」，12 月 31 日前為勸導期，2022 年 1 月 1 日起不配合者，清潔隊會拒收並請改善，不配合者依廢清法可罰 1200 到 6000 元(含廚餘:常有塑膠袋投入桶中)。

38.合約廠商保養:

(1)嘉瑋工程:9/6、9/17 日(2)三菱電梯:9/10 日(3)日顯機械:9/16 日  
(4)永新汙水:9/9 日。

39.社區水肥抽取:永新廠商訂 10/18-10/20 實施。

### 參、提案討論

提案一、社區景觀園藝廠商評選案。(上次會議決議案)

說明:

- 一、9/17 日實施招標公告；9/24 日截止。
- 二、植彩庭、亞馬遜及宏宇工程等廠商洽詢；其中僅有植彩庭工程有限公司送達資料。

決議:

- 一、廠商 5 分鐘說明，委員提問 5 分鐘，合計 10 分鐘。
- 二、植彩庭廠商評選委員計 9 票通過；合約內容:請加註社區大樓前步道樂樹修剪涵蓋於平時維護項目。

提案二、垃圾場花圃整治規劃案(9 票通過)。(設備委員吳靖莉)

說明:垃圾場旁花圃發現有多達 10 幾處鼠洞，數量非常驚人。

決議:

- 一、目前以投放鼠餌劑至洞內及廚餘桶附近方式處理。
- 二、於鼠洞灌水，試探是否有老鼠等。

提案三、社區管委會委員職責及採購、招標、發包作業流程修訂案。  
(主任委員郭姪姪)

說明:

- 一、社區委員會職責:請參閱書面資料。
- 二、採購、招標、發包作業流程:
  - (一)工程發包:
    - 1.未涉及住戶區域者，通知 3 家廠商限時評估報價，以期限內配合實施者，予以簽核，惟需把握:有效、價格合理之原則。

- 2.因公設影響住戶區域者，攸關住戶權益及避免災情擴大，請權責委員建議優良廠商進行報價，不侷限需 3 家廠商報價。
- 3.施工金額在 2 萬元提案,由主委召集權責、財務及監察委員實施臨時委員會討論，討論需做成紀錄留存。

(二)請參閱書面資料。

決議:本案未提及修改方向，不予討論。

提案四、京城銀行一筆款項轉存案(9 票通過)。(財務委員方文莉)

說明:京城銀行 9/30 活存金額為:2,584,119 元。

決議:此為財務委員權責職掌，請依慣例:除預留每月定期支出款項外，活期存款超過 100 萬，即可以 50 萬元為一單位轉定存。

提案五、電梯分眾傳媒電子看板(EIP)案(7 票通過)。(主任委員郭姪姪)

說明:(契約 109.12.1-112.11.30)

- 一、依據東森分眾傳媒股份有限公司 110 年 06 月 22 日 110 分眾第 2021062201 號函辦理。
- 二、依據「東森分眾傳媒」新分期方案方式支付社區「EIP 清潔管理費」受連動期日：自 110/06/15~113/04/15，共計 35 期。
- 三、新分期方案總收款額：12,370，原方式總收款額：12,250，全 35 期多收利息額：120；收款至 5 月 2800 元。
- 四、9/27 分眾傳媒回覆:電子看板斷電:為無力再支付大樓租金，所以必須先斷電處理，如果大樓願意使用做為公告機，可以協助復電，但請大樓見諒，至 8 月底的欠款，須待疫情過後，公司的營運狀況提升，才有能力付給大樓。

決議:因廠商廣告有經常更新之情事，表示其有營收，卻不願支付分期款項，故請廠商盡速將機具拆回，並將電梯恢復原貌。

提案六、大廳(後哨)燈光設備增設(加強)案(9 票通過)。

(安全委員陳芋云)

說明:

- 一、大廳秘書及總幹事辦公位置，光線較暗，有影響個人視力之虞
- 二、俱樂部後哨位置上方燈光亮度不足,建議加強。
- 三、建請廠商評估:以不影響美觀架設燈具或採購不傷眼睛之檯燈

決議:

- 一、採購檯燈或立地式閱讀用及美觀燈具；後哨 LED 燈改 4 尺規格



二、交誼廳燈光及內部擺設調整；以上項目委請總務委員協助文康委員規劃。

提案七、提昇住戶居住品質案(9 票通過)。(安全委員陳芋云)

說明:

一、社區全面禁菸:

(一)依據第十四屆區分所有權人會議決議事項辦理。

(二)為提升本社區生活品質，同時對於不吸菸者的保障，將嚴格執行「公寓大廈管理條例」第 16 條議案通過，及 107/06/23 臨時區權會決議:可予增加管理費懲罰。

(三)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。

(四)承租戶凡情節重大於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分。

二、噪音擾鄰:

(一)我國《噪音管制法》只規範「噪音管制區」內，特定場所、工程及設施所發出的噪音問題，住宅場所並不受《噪音管制法》規範，所以縱然是向環保局檢舉且查有實據，也無法開單處罰

(二)《社會秩序維護法》第七十二條第三款規定：「製造噪音或深夜喧嘩，妨害公眾安寧者，處新臺幣六千元以下罰鍰」，符合者，可報請警察機關處罰，必須錄音蒐證(分貝機)。

(三)面對半夜噪音三種對應策略：

第一走《民法》途徑，請求法院讓鄰居在特定時間內，不能發出噪音；可透過寄出「存證信函」的方式處理。

第二報警，只要有「兩人以上」報案，就構成妨礙「公眾」安寧，警察可依《社會秩序維護法》開罰。

第三依據《公寓大廈管理條例》開「區分所有權人大會」，決議要求住戶強制搬遷，並變賣他的房子，讓惡鄰從社區消失。

(四)A 棟 13-6 擾鄰:8 月:18.28.29、9 月:11.13.14.15.16.17.21.23.26.29

(五)9/17 與房客面談-請其自律，9/23、9/30 與屋主溝通-務必約束房客行為,若再有擾鄰情事,將依社維法及存證信函等辦理。

三、大樓冷氣排水系統有阻塞情况等:



- (一)CO2 氣體灌通法，工程繁瑣且不易產生效果。
- (二)整個垂直線路接明管後，再分接各戶冷氣支管，工程較困難；  
B 棟 3-13 冷氣幹管阻塞導致逆流滴落 2-13,造成屋內牆面污漬
- (三)各戶冷氣排水阻塞，排水引至住戶自家陽台等適當位置，需視住戶意見，始能成立。

決議:

一、菸害及噪音擾鄰:

- (一)依相關法規辦理，確實徹底執行，保障住戶居住正義。
  - (二)製作全面禁菸告示牌及印製文宣資料，加強宣導。
  - (三)如有發現相關影響生活之情事，可撥打台南市環保局 24 小時公害陳情專線:06-6572916#222，及全國陳情專線:0800-066666 大家一起杜絕菸害及擾鄰事件。
  - (四)制定相關罰則於區大會議討論訂定，以達管理之效果。
- 二、大樓冷氣排水系統有阻塞情況,如何處置?建請區大會議討論。
- 三、屬區大權限相關事務，建議列入 10/30 區大會議討論。

肆、臨時動議:

提案一:2 樓以上安全門管制案(9 票通過)。(E-3-8 蔡先生提案)

說明:

- 一、社區 1 樓、B1 及頂樓安全門考量逃生使用，已規劃管制。
- 二、2 樓以上安全門採由內往外逃生使用，無法由外往內逃生，故有使用安全門之住戶，經常未將門恢復常閉狀態(門弓器?)，形成安全上之漏洞。

決議:

- 一、頂樓安全門及各樓層安全門有變形不易關閉者，加裝門弓器。
- 二、加強宣導隨手關門之習慣，確保門禁安全。

提案二:社區公有機車格可否放置車輛以外物品案(9 票通過)。

(設備委員吳靖莉)

說明:桂花鄉管理規約暨管理委員會組織章程

第十四條 共用部分及約定共用部分之使用

住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。」

決議:

- 一、先實施公告，公有機車位不得放置雜物。

二、宣導期後，即開始檢查，違者依相關規範執行。

提案三:健身房運動器材檢整案(9 票通過)。(文康委員郭淑靜)

說明:

- 一、氣血循環機可以用,惟無法調整速度。
- 二、Cy Bex 重訓器材握桿拉力鋼索外層塑膠包膜斷裂,表示鋼索出現問題,經聯繫泰恆實業告知:該廠牌已經停產及維護。
- 三、啞鈴能有不同重量,使用者不必更換重量而去組合啞鈴。

決議:

- 一、4 合一重訓器材採購及使用空間是否充足?需詳細評估再議。
- 二、先期採購數種啞鈴提供住戶使用,本案委請文康委員協助。

提案四:社區公設冷氣保養檢修案(6 票通過)。(主委郭姪姪)

說明:

- 一、社區公設冷氣約有 6 年未實施保養維護。
- 二、社區公設冷氣計有:大廳 2、俱樂部 4、健身房 2、男女更衣室各 1、圖書館 2、電腦教室 2、桌球室 2、電影院 2、VIP4、汗水機房 1 等,合計 25 台;保養項目有:主機、出風口、濾網等 65 項。
- 三、另俱樂部 1 樓接水盤 1 具有鏽損滴水,另行估價簽案。

決議:先實施大廳 2 座大冷氣機受惠多數住戶保養為主,其他設施預計年底陸續實施保養。

提案五:大廳沙發檢整案(7 票)。(設備委員吳靖莉)

說明:

- 一、大廳沙發為 92 年採購 1.2.3 人座組,其中 2 人座靠背已有破損,以及坐墊除 1 人座外完整外,已有下沉無彈性狀態。
- 二、經詢價:以修補方式約:2 萬元;採購約: 3.2 萬(合成皮)。

決議:以修補方式實施。

主席結論:會議進行尚順利,謝謝大家熱心討論。

伍、散會:23:10 時。