

桂花鄉大樓第 17 屆 4 月份管理委員會例行會議記錄

開會時間：113 年 04 月 19 日(星期五)晚上 19 時 30 分

開會地點：二樓電腦教室

出席委員：第 17 屆全體委員

召集人：主任委員：陳芋云

主席：郭姪姪

記錄：林玉桂 總幹事

列席人員：龍邦保全張偉杰督導

報告出席人數：本次會議第 17 屆委員應到 9 位行使職權；目前出席的委員實到 7 位、委託 1 位、請假 1 位、出席人數已過半，合於法定開會人數。請主席宣佈開會。

壹、主席發言：

社區所有事務
程序要符合
程序要補足

上次會議決議事項辦理情形：

- 提案一：社區保全招標案。
- 辦理情形：龍邦保全 8 票當選，玖盛 4 票備選。興美保全 3/29 與龍邦保全交接，興美保全公司於 3 月 31 日退場，龍邦保全公司於 4 月 01 日正式進入社區服務。
- 提案二：興美財務說明及所有資料交接報告。
- 辦理情況：1. 本社區 3/28 寄出存證信函給興美/首府。
(4/01 首府回函)。
- 2. 本社區 4/11 寄出存證信函給興美。
- 3. 4/17 興美(吳襄)-送文件協議書至社區，並說明 4/29 會收到興美公司寄給社區協議書正本。
- PS: 吳襄說明：1. 短缺的款項。(請依 3 月例會決議退回溢出款)
- 2. 住戶(599 戶)基本資料。(社區委任律師向首府要)
- 3. 2 年的帳目系統資料。(地檢署已發函首府保存帳目資料，以利調查案情)
- 4. 112 年 11 月財報，會盡快請記帳士收去作帳。
- 提案三：113 年度機車位。
- 辦理情況：217 個機車位已全數完成登記/停放。(結案)
-

- 提案四:兩年一次建物安檢申報。
- 辦理情況:本社區缺失:
 1. 信安建築物公共安全檢查有限公司說明,因今年很多大樓致函到市政府關於安全梯(設置門檻需順平或拆除),關於安全梯門檻需順平或拆除本社區也面臨這個問題,原本3月底要完成申報,延長至9月底前。
 2. 缺失部分-住戶家防火門已拆除(更換),這部份有爭議,信安彙整市政府之後再處理(向本社區報告)。
 3. 住戶門口/樓梯間-雜物堆積請清除。已列入本次會議(提案八討論)

貳、管理中心報告-財務狀況報告-1

本社區 113 年 03 月份各項收入 804,264 元,各項支出 1,005,255 元,結餘 (-200,991)元。

一、112 年 03 月 29 日止活存 1,487,613 元(合庫 115,904 元,京城銀行 1,371,709)。

二、本社區截至 113 年 03 月 31 日止,定存計 14,500,000 元。

銀行名稱	存單編號	金額(元)	銀行名稱	存單編號	金額(元)
合作金庫	5230730800010	2,000,000	京城銀行	8718658	1,000,000
京城銀行	8718635	2,000,000	京城銀行	8718620	3,000,000
京城銀行	8718585	1,000,000	京城銀行	8744545	1,000,000
京城銀行	8718558	3,000,000	京城銀行	8718947	500,000
京城銀行	8718948	500,000	京城銀行	8718949	500,000
				合計	14,500,000

貳、管理中心報告-財務狀況報告-2

經查-秘書 4 月 1 日接手後發現管理費很多都跳期繳納,也沒催繳。汽車-車位清潔費從上一屆秘書開始 112 年 8 月都未繳,戶數甚多,月份跳著繳,問題很多。經主委發現問題不簡單,興美沒有清查-清楚。管理費/汽車-車位清潔費-待 4/19 例會後催繳不接電話/不回應-(2 期以上未繳住戶將寄存證信函)

《公寓大廈管理條例》第 21 條的規定,當住戶已積欠應繳納之公共基金或

應分擔或其他應負擔之費用，已逾期超過 2 期或達到一定金額，經催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會，可訴請法院強制執行，命其給付應繳之金額及遲延利息。

《公寓大廈管理條例》第 22 條指出，若住戶經法院強制執行後，又再積欠依法條規定應負擔之費用，達到區分所有權總價 1%，經管委會要求改善，在 3 個月內未改善的話，就可以訴請法院強制驅離。判決確定可強制驅離後 3 個月內，住戶若是沒賣掉房子過戶，管委會或管理負責人就可聲請法拍，用拍賣所得，償還管理費及其他費用。

三、截至 113 年 03 月 31 日止，管理費欠繳超過二期以上計七戶
(明細如下表)，金額:46,385 元。

製表日期:113-04-16

序號	戶號	所有權人	欠繳管理費	應繳金額
1	A-5-9	盧○○	112 年 7-9 至 113 年 1-3	10,935 元
2	B-9-13	黃○○	112 年 10-12 至 113 年 1-3	5,940 元
3	B-12-11	謝○○	112 年 10-12 至 113 年 1-3	2,160 元
4	B-13-11	陳○○	112 年 10-12 至 113 年 1-3	2,160 元
5	D-8-3	丁○○	112 年 10-12 至 113 年 1-3	10,530 元
6	D-12-11	鄭○○	112 年 10-12 至 113 年 1-3	8,370 元
7	E-8-6	蘇○○	112 年 10-12 至 113 年 1-3	6,290 元

貳、管理中心報告-財務狀況報告-3

四、截至 113 年 03 月 31 日止，(汽車)車位清潔費未繳戶計 27 戶(3 期~8 期)。

統計至:112/8 月份 ~ 結算時間:113/4/17 合計: 122,915 元

序號	車位號碼	所有權人	繳費期數	應繳金額	累計未繳費期數
1	06	林 0	3	600 元	113 年/1 月~3 月
2	09	鄭 0 0	3	1005 元	113 年/1 月~3 月
3	11	鐘 0 0	3	1005 元	113 年/1 月~3 月
4	29	陳 0 0	3	600 元	113 年/1 月~3 月
5	37	石 0 0	8	9600 元	112 年/8 月~113 年/3 月
6	40	蔡 0 0	4	4800 元	112 年/12 月~113 年/3 月

7	50	陳00	4	3200元	112年/12月~113年/3月
8	83	李00	3	3600元	113年/1月~3月
9	87	鄭00	3	3600元	113年/1月~3月
10	96	陳00	7	8400元	112年/9月~113年/3月
11	101	陳00	3	2400元	112年/12月~113年2月/3月
12	105	郭00	4	5400元	113年/1月~3月
13	108	郭00	3	7200元	112年/12月~113年/3月
14	115	林00	3	2400元	113年/1月~3月
15	119	郭00	4	10800元	112年/12月~113年/3月
16	142	黃00	7	10500元	112年/9月~113年/3月
17	169	黃00	4	4800元	112年/12月~113年/3月
18	182	阮00	5	9000元	12年/11月~113年/3月
19	196	甘00	5	9000元	112年/9月~11月 113年/2月~3月
20	198	侯00	3	5400元	113年/1月~3月
21	207	徐00	7	12600元	112年/9月~113年/3月
22	208	鐘00	3	6000元	113年/1~3月
23	228	黃00	3	1005元	113年/1~3月

參、工作報告-4:

1. 3/29-D棟入口旁邊壁磚剝落-龍寬工程報價:\$1,000元,委員在群組同意施工。
2. 4/01-國霖至社區做4月份例行維護保養。
3. 4/01~4/02-永新衛生廠商至社區實施抽取化糞池作業。
4. 4/01-三菱廠商至社區做4月份電梯例行維護保養。
5. 4/01-植彩庭盆栽報價單5盆單價2500元合計12500元。
(價格太高暫緩再討論)
6. 4/02-鉅東至社區查修3線電話故障(原因外線故障)。
7. 4/02-A棟水箱/水塔-補滿水,燈一直亮紅燈。請國霖查A棟-揚水系統。
8. 4/02-A棟3-9疏通水管-廠商至住戶家通管路,通不過(管委會付工資\$500元)。(提案六再討論)
9. 4/02-晚上7:00車道自動控制開關燈不亮-報修(國霖檢查-原因時間慢)

- 了 12 小時), 此自動開關 113 年 3 月 13 日剛裝置, 待後續觀察。
10. 4/03-社區住戶開通智生活 APP(包裹/郵件)開始啟用。
 11. 4/03-AED-集宇企業-下午 3:30 至社區來移機到交誼廳並檢測機器教導如何使用。
 12. 4/06-公告 113 年度『腳踏車位』繳費通知(4/11~4/20)共發放 60 張識別貼紙額滿為止。
 13. 4/06-聯繫日盛發清潔公司-安排 5 月份清洗水塔日期。
 14. 4/08-三菱廠商至社區做 4 月份電梯例行維護保養。
 15. 4/08-跟祕書對帳 4/8-存入銀行 7 筆現款。
 16. 4/08-D 棟 1-1 浴室管路間漏水, 關自家自來水總開關-測試確認為私管。(幫忙聯繫廠商-住戶自行與廠商討論處理)。
 17. 4/09-日顯主管至社區與總務委員講解- 51 號~73 號車位第 14 車台區漏水導致出車位問題須重整問題與費用。
 18. 4/09-跟祕書對帳 4/9-存入銀行 1 筆現款。
監視器/D 棟-E 棟車道 1 支監視器/D 棟電梯監視器)估價。
 19. 4/09-龍邦-教育訓練-場地:桂花鄉/時間:下午 15:30~17:00。
 20. 4/11-日顯機械車位派 2 位人員至社區進行 4 月份維護保養。
 21. 4/11-跟祕書對帳 4/11-存入銀行 2 筆現款。
 22. 4/12-社區跟智生活合作廠商自購一台平板特優會(\$5,000 元保固 2 年)。
 23. 4/13-地下室汗水蓋周圍橡膠破損, 糞味外洩聯繫廠商到社區勘查地下室汗水蓋工程估價。
 24. 4/15-植彩庭派員 3 位至社區做 4 月份修剪維護園藝作業。
 25. 4/16-跟祕書對帳 4/16-存入銀行 4 筆現款。
 26. 4/16-龍寬工程行至社區勘查 D 棟 1F 花圃工程防水估價。
 27. 4/16-櫃台電話異常-接起來不通, 2 線撥不出去, 請鉅東今日來查修。
 28. 4/18-財報公告-A 棟/B 棟/D 棟/E 棟-公告欄/智生活系統。
 29. 4/18-汽車車道信號線斷了, 鐵捲門無法開啟, 請鉅東廠商來維修。
 30. 4/19-祕書:4/09 刷簿子-合作金庫目前剩餘 54,706 元
每個月的電費自動扣款都在 6-7 萬左右, 請問是否直接會辦並同時請款呢?經查- 112/3/30 從京城轉了 100 萬至合作金庫
合作金庫都是自動扣款繳費 (電話費/水費/電費)。

目前預定進行中工程：

1. 鉅東承攬監視器工程-地下室 B-D 棟-2 支/D-E 棟車道-3 支(規格-500 萬畫數)安排在 4 月底進行。
2. 永昇-113 年複查消防限期改善工程安排在 4 月底。確定時間在施工前

會提前通知。

3. 國霖-發電機乙級保養/D棟8樓9樓隔板內異音開孔作業工程安排在5月底,確定時間在施工前會提前通知。
4. 5/01~5/10-管理委員參選報名-名額登記截止。。
5. 5/01~5/15-區大會住戶提案單領取,5/20前繳回。
6. 6/17~6/21-113年第十八屆區分所有權人會議通知單寄出(放置信箱)
7. 7/13第一次區分所有權人大會招開。
8. 7/20第二次區分所有權人大會招開。
9. 日盛發-5月份清洗水塔確定日期會提前通知並公告。

肆、權責委員報告:

主席: 1. 我們在四月一號二號社區一個化糞池抽淤泥作業施工。

有77.8噸已經都完成而且他們在四月九號就拿相關的憑證照片來申請款項總金額七萬七千八百本來是七萬七千七百七十元,30元是那個匯款賬會加進去。

2. 我們的環保回饋金的分配,我希望我們把它補足程序,因為在今年一月下旬的時候主委告訴我,這個環保回饋金會有點變動。現在從大概過年前阿玉他們三個每一個都領到200塊,至於現在或以後是要部份調整?我希望我們能夠補足程序。因為13屆開始,凡是有關類似環保回饋金的調整,他們都在群組,還有在月例會報告大家同意,然後通過。所以我們希望把它完整。因為4月開始以後留意回收價格比較低,我們現在有調整補足程序,這樣比較好而且這個在月例會裡讓大家都知道內中情形來通過調整。

3. 我的最後一點就是依循往例以前我們所有的"公告"都先在群組裡先PO出來給委員們看,我們現在也有做,不過好像有點選擇性;有的有,有的沒有在群組裡給我們看,就公告出來,所以就是以後大家就要公告之前,總幹事先PO群組裡,你現在也有PO群組,可是好像選擇性,有的有,有的沒有,有要PO出來例如,但這個環保的回饋金我希望補足這個程序,你以後調整每個清潔人員、副哨多少錢要讓所有委員都知道,我是在向組長問了,才知道1月份領多少?1月下旬的時候才清楚。

主任委員: 所以你才要清楚,這個我來說明一下,以前我們一個月會

拿到 8、9 千塊，因為那個紙價好的時候，現在只剩下 2800 多塊，在我去年我做安委的時候，那個清潔的之前的公司，就有跟我講他說，因為現在東西很少，所以那個錢賣得很少，說塑膠袋要我們付，我說好，該付的就付，現在 2000 多塊，連我塑膠袋都買不了都沒有他們還要以前的 500、500、500、，我還要告知嗎？

所以我才說那大家都減半，你沒有紅利了，你沒有營收了怎麼能給紅利，那他們公司也是跟我說，他們在外面是沒有的，可是我們這裡是傳統，他說不然這樣好了，一人一人就減半，減半那老手都減半嘛！那新手都還沒來，我們講說那新手就，因為我們不敷使用啊！對不對，那後來得了兩個月，他們公司的那個，也跟我反應說，因為大家都有錢他們沒有錢，工作效率不好心情不好，我說好吧！公平起見，但是我們還是想為了和諧而已，因為我們現在賣回收錢 2000 多塊，根本都不夠他們發的，要是我們什麼垃圾袋還是我們再買喔！怎麼可能會做這種生意，照理說我們營收要先買垃圾袋以外是才有紅利嘛！可是因為過去的已經模式了，我們也不忍心一下子就砍掉，好吧！那這不太好，就是這樣而已，那現在以前一個月過萬喔！8000 多還有 80% 那時我們拿回來 20%，現在我們只有 2000 多塊不夠用，連垃圾袋都不夠用，那我們他們龍邦還跟我說，不止這個錢應該全部收回，回社區使用，龍邦的那個王督導，他們外面就這樣營收先使用，有盈餘再給，我說算了吧！為什麼呢？就這麼 250 而已，站在理論上是我們要收回來，可是就沒有辦法，就是這樣子大家都要面面俱到，那事實上我們的營收就是少了，不是一小半是一大半，我垃圾袋都還是我們再去買喔！所以我們營收的全部都給他們分了，就這樣本來就不夠分嘛！後來我們就看，就是這樣而已。

主任委員：這個都是所有我們因為大半年，這個東西應該是你了解，你要先去了解剩 2000 多塊。

主席：我知道要讓所有委員，大概每個人分多少？

主任委員：那你說是專責你應該出來處理，怎麼輪到我們。

主席：因為他們一開始已經拿到了。

主任委員：就是一開始就沒進入狀況。

主席：你決定了以後，你才告訴我的。

監察委員：這件事情就把剛剛的價格的變動，原因寫到議題裡面，而

且如果今天的會議決議，大家決定說繼續的。

主任委員：搞不好我們決議怎樣決議要不要給，我覺得也好
要不要給還是先扣掉我們這個垃圾袋再給，站在公家的立場是先買個垃圾袋剩的錢再給。

監察委員：報告事情上有一個討論的議題在說幾個選項，我們知道我們要怎麼選。

主任委員：到底是你的專責耶！我給一半你不滿意嘛！

主席：我沒有不滿意，我只是補足程序讓大家知道到底多少錢？
要發給他們知道，我沒有特別意見，不就是這樣啊！補足程序嘛！不這樣而已嘛！我也沒特別說。

主任委員：你要求的也都好多，你自己任內都不要，別人你就要求特多。

主席：這什麼要求啊！這個不一樣嗎？

主任委員：當然不一樣，因為我都是明著來，你一直都暗著來。

監察委員：我們主要是拉回考慮，現在的這個兩位委員的討論希望是決議是讓這些事情，原因從一萬多變兩千多。

主任委員：我沒有意見，現在是主席是環保委員，他有意見他要，就像監委剛剛說的，有幾個議案讓我們表決嘛！就這麼解決嘛！他現在意思是要怎麼樣？他什麼幾個議案讓我們表決。

副主委：這個意思是說要我們要我們討論一下，要幾個選項。

主任委員：我也贊成表決。

主席：劉小姐我請問你，他們清潔人員跟保全人員，他們從四月份開始每個人到底是領到多少？或者現在是怎麼樣的情形。

秘書：目前是一個人兩百，是新來的目前還沒有給。

監察委員：那請問之前呢？

秘書：之前在之前嗎？

監察委員：就是說在一萬多很好價錢的時候。

主任委員：五百，沒有，阿玉他們五百，垃圾場的五百兩個人分。

監察委員：是是是，是是確實有減少。

主任委員：減少很多，我們還為了這個跟清潔公司的督導問，為什麼現在資收變這麼少，他說這是事實。

監察委員：請您的建議是說，我們可以同意你剛剛的建議，然後我們大家都可以同意這樣子。

主席：對阿大家同意一下，他的補足那個程序。

監察委員：那就可以再把它講清楚，我們大家可以舉手這樣說，就是說如果說，有就是這樣一個決定，也沒有其他的建議就

好。那可以再說一次嗎?那我們大家同意就舉手，那一件就決定出來。

主席:所以他們清潔人員,跟保全是,副哨跟後哨,他們現是幾個?

主任委員:後哨早在前幾屆時代就減掉了,只剩副哨。

秘書:副哨跟那個半天的清潔,還有其他清潔人員。

主席:所以一共是幾個人?

主任委員:上個月他們督導,希望全部都給,每一個人

都兩百,加上副哨三個,所以兩千多元就沒了。他們總共幾個人?三個加六個清潔人員的話,資收就擠乎都沒有了。

文康委員:所以我們有可能是透支的狀態。

主任委員:透支是基本上剛剛好給工作人員,

這個垃圾袋都是我們自己買的,照理說以前是我們把錢,買了垃圾袋剩下來才叫盈餘,那現在不是,本來是發五百塊,為了社區我們收支才想說那這樣不行,如果照以前的方式就透支了,所以我才覺得那回饋金必須降低為了平衡社區收支,總不能做人情做給你們,讓公家花錢。

文康委員:所以我們現在是垃圾袋加回饋我們的環保人員,這樣剛好是拉平。

主任委員:不是的垃圾袋沒有算,資源回收的錢剛好給清潔人員,加三個保全扣下來我們的垃圾袋幾乎都是社區付的。

文康委員:對,認真來講就是透支。

主任委員:這個叫透支。

文康委員:對啊我們垃圾袋是公積金出的。

監察委員:這些都是可以將來再提的。因為以前我們是算在這個借口之一,因為一個一個墊上去的,但是我們這次如果要談這個案子有決議,可能大家不會認同剛剛主席所提的這個,雖然我們可能會自己出一堆錢,一個月出500百或是更多是嗎?

主任委員:現在每人是發200元,目前垃圾袋是我們委員會買,垃圾袋使用率很高,我都常常去跟他們說,垃圾裡面鬆鬆的,這樣垃圾袋的錢會花很多,這個都是我們的費用。

監察委員:一個月是多少?

秘書:一個月大概?不一定要他們使用個量。

主任委員:他們是一批購買。

秘書:通常一次叫的話就是一千多塊,然後兩大袋這樣

監察委員:是這樣一兩千就變了,成本都在漲,然後吃的也在漲,什麼都在漲,電價也在漲。

主任委員：當初有跟他們督導講，我們也要反映成本，不然這樣我們總不能好人讓我做費用社區出，照理說你們上班期間，你們不拿這個錢也是合理的，我是這麼覺得，但是因為老員工都知道，原獎就給一半給予工作上鼓勵，新的員工不知道這筆錢，所以只給三個就好，我的想法是這樣。結果老員工又把這個訊息跟新員工講，新員工就講我也有去垃圾場，所以督導也跑來跟我講，希望所有新來清潔人員也要領到，怕引起情緒反彈，我想大家和諧只能答應從4月份起給，這件事也真為難到我。

副主委：我想先問一下，基本上他們加這個錢的目的，等於是鼓勵他們回收車勤勞作事就這樣。

主任委員：他們就幫忙垃圾車來丟垃圾，就這樣子啊！

副主委：這個不含在那個什麼，就是我們之前清潔公司的簽約。不算是他們的業務範圍裡面的嗎？

主任委員：公司認為啊！但是員工會鬧情緒，所以我也像你這樣講。

副主委：這是上班期間嗎？

主任委員：上班時間。

副主委：因為我覺得這種賬目的事情，然後我說我們回饋金就是原則上，我們就是做好我們的收入。這個收入的話就是說買應該有耗材，剩下的如果你說我們要給他們，我們應該是說我們要不要同意說，就是給這些啊！可能一個月的，就得把這兩個分開給。

主任委員：所以今天我就說，既然這樣我們就乾脆決定，要不要給，我還覺得這樣較好 要不要給，這比較單純嘛！給的合不合理，先討論這個比較好。

主席：好，那現在表決吧！第一就是大家同意，就是現在直接我們就是要不要給他們這個環保可以200塊一個人，那等於去透視了，那大家也不能去看了，我們要不要給。

主任委員：不是，你應該問，我們現在只收2000多塊，我們沒買垃圾袋，之前還要不要給這個錢？

主席：我們就沒了 要不要再給他們環保的回饋金，贊成的請舉手。

副主委：算不算覺得不要當環保的回饋金，我覺得環保的回饋金就是當作我們的財務。

主任委員：我當初的想法就這樣。

副主委：我們現在是針節點就這樣，我們有沒有需要給他們。

主席:這不是蹦出來，這是早就讓我們還是要，把他們補足程序需要的。

主任委員:那現在我的想法就乾脆，今天大概 2000 多塊，我們要不要給他們回饋金就好，是先買完垃圾袋，再多了給他們還是。

副主委:我覺得就是這個太麻煩了，因為這個回饋金是會補洞的，我們就直接說免得說這個什麼要，鼓勵他們收垃圾，我們要不要就是補助他們，就有點像給他們公司的 Focus，有沒有需要給他們，200 要不要，然後就給三個人，10 個。

副主委:萬一未來將來未來只剩 1000 塊的話，就更少他們了，那他就更少了，未來新的問題。

主任委員:我的想法還是這樣，合理性說我們這個錢?要不要給，合不合理給，站在我的立場，買垃圾袋有多了再給非常合理，但現在連新手原本不知道的人也要給，我就不覺得合理好人我也會做，那為什麼不做，但我不能讓社區透支，既然這樣子也好，大家討論一下，每個月只有 2000 多塊的資收收費用是要給他們做福利，還是要買垃圾袋。

監察委員:思索清楚要不要投票。

主席:好，那就還是要兩個案子。

第一個案，第一個就是我們的環保的案子回饋金，扣掉垃圾袋盈餘的剩下，我們要不要分給這些清潔人員六個人，還有副哨三個人。

主任委員:可以啊!你這個是扣掉然後，扣掉垃圾袋，我們還是分給他們幾個人跟清潔人員。

主席:贊成的環保回饋金扣掉之後，扣掉垃圾袋，剩下的分給清潔人員和副哨。

主任委員:扣掉之後沒有錢了呀!

安全委員:3 票啊就是決議，3 票沒過啊!

(經 7 位出席委員表決，3 票贊成，本案沒通過)。

安全委員:就完了 2000 塊沒過啊不發了，回歸社區回來買垃圾袋。

安全委員:好主席，請各位委員這個我今天收到這個台南地檢署公文不好意思我可能要花時間比較長請大家耐心請我收收到這一份函的時候，我心裡面有一點不舒服，我所謂不舒服的意思就是說，因為看起來告訴人，告訴人應該是賴瑩穎財委，跟林佳蓉，林佳蓉是誰我不知道。

主任委員: E棟的十四樓的一個林老師，曾經告過王台英的腳踏車案。

安全委員: 好，還有那個侯信逸律師，那當然這個是他們自己的權利。只是我不瞭解，他告訴人的立場為何?他是用管委會的名義去告?還是他個人的名義去告?這個我想必須要釐清這件事情，那至於管委會的權責。這是我根據這法規資料部，所查的公寓大廈管理條例，也就我們管委會的職務圖像，這麼多條其中沒有一條我們可以去，沒有其中任何一條我們以去舉發或是查帳。

我同意講一道;就是說我們因為帳目有問題我那天一直強調一件事情，今天這個系統是興美提供的對不對，管理人員也是興美的人，我們管委會沒有必要去承攬去查這個事情為什麼?因為當時基本公司他講他初期他只針對訪客還有宅配包裹服務後，經十五屆委員十五屆我是不知道是誰啦，與系統公司首府協商改為社區櫃檯繳費 E化系統，我請問一下人家只提供你包裹信件的這個 E化系統服務，那好回過頭你們要求人家處理這個繳費 E化系統案那報告主席請問一下十五屆因為你當很多年十五屆是誰?誰承諾他做這件事情。

主席: 這個跟你現在他在裡面談的有關嗎?

安全委員: 有關喔 絕對有關對有關十五屆是誰當主委?

報告還是郭老師，因為我剛搬來現在十七屆可能今年也是十七屆郭老師，請問一下那個郭老師你曉得誰誰跟首府協商要社區規劃 E化，沒有時候的排委那我們一起大家到跟他談好那你們願意承擔這個責任就好了是嗎?我不知道因為我不在，首府 E化不一定是十五屆開始已經很明確講十五屆沒錯方文莉做財委的時候，人已經很明確講方文莉做財委是十五屆沒錯如果你現在講方文莉的話我沒有講方文莉喔!他沒有講十五屆好系統是興美公司的，人家只提供訪客及宅配包裹好十五屆委員要求對不對 要繳費 E化好我還是強調系統是興美的不對 人總幹事及事務人員也是興美的，這件事情當然是由興美公司來調查我們管委會有什麼權責我們在這個管理委員會的職務如下:我們有什麼資格去調查人家?興美事情發生後，即正式來函公文他們願意負責到底，並提存 20 萬即期支票以為擔保，那管委會我們就交給他們了。

龍邦我先問你那個主管你也在今天你們公司的員工發生問題難道我們管委會要跳下去查嗎?沒辦法對啊 怎麼可能我

們去跳下去查，怎麼可能我們去跳下去查，繼續我就交我們就交給你們查了嘛！所以呢？再來人家把錢提撥進來以後，人家就希望我們將相關的憑證信封袋影印交給他們公司調查，結果我們財務委員及住戶私自到管理中心拿走管委會要求他們把正本送回一直到1月18號由監委，監委是一個敦厚老實之人溫良公儉讓之，人他看不下去了他才召集臨時會議，他才願意把東西交給管理中心來，我們看一下那個影片好不好…，住戶我一直強調我還是要講清楚，你財委進管理中心都不合理，為什麼他可以進去，我從來我當安委，我可以進去我從來沒有進去過。

主任委員：安委能進去，連主委都不能進去，但是我以前被郭老師責備過，所以我進去，憑什麼進去，其實只有安委能進去。

安全委員：因為你被人家責備過我也怕被責備 所以我也不敢進去請問一下郭老師你扮演什麼角色。

主席：我在你播出來的時候，就在群組裡講我身為住戶，跟委員那一天晚上，那一天下午發生就是說現金短少，開完會我下來大廳。我站在櫃台外面聽那一天晚上的保全組長他解說他們每天晚上是怎樣移交當天所收的錢，經過情形…。（註：那一天只1/11開1月份月例會）

安全委員：看一下錄影帶。

主席：我還有扮演什麼角色？住戶與委員，我就在那邊關心而已。

安全委員：是你，這不是關心而已喔！等一下，我不曉得喔！

我看這個不是只有關心而已喔！

主席：對啊！他在告訴我啊！

主任委員：你是主委時，你會指責我 你怎麼說。

主席：我那時候不是當屆主委。

主任委員：是我知道 但是你主委十幾年，你知道是不能進的。

主席：我沒有進去啊！

主任委員：但是你已經派你的麻吉進去了。

主席：哪是說我派他進去，不要講得太過分了，這是亂講話，潑潑水。

文康委員：要講我們現在開會是論事。

主席：什麼我派他進去。

文康委員：環保委員，今天你的職位就是主席。不要浪費大家時間，就事論事討論，那這件事其實已經就是在群組已經講很久了，我本來是一直都不想講話，當你們今天弄成這樣好像

，我想要藉著這個機會講兩句，但這個時間不是我的時間，但不好意思，可能在我們的母法也就是公寓大廈管理條例裡面確實沒有說委員要怎麼去查帳，但是我們的財委他是監督我們整個社區的照顧。站在我們社區的權責裡面，我只針對這件事其他後續的前跟後沒有任何資訊，所以我不予論斷，但這件事財委進到裡面，但他為什麼會進去？從另外一個法律面的角度；那一天下午因為那天剛好是開會所以我知道，我記得我當時也是離席，因為不知道什麼狀況在始發不及不能提的問題，當後續的狀況就是如果是緊急的狀態：財委有財委的職責，甚至是住戶、區權人我們都應該要立即去保全這些證據，因為我們不知道證據會不會減失至於後續保全證據之後的下一步，我們委員會該怎麼做？

當時的興美公司該怎麼做那是第二個動作；所以我們只針對這個部分財委跟住戶進去的這個部分其實沒有太大的討論空間，我不知道為什麼一定要針對這個點去討論？而不是針對後續我們該怎樣建立，我們才是有後續的。

主任委員：它就是後續的，產生後續。

安全委員：那各位繼續，文康委員你講完了嗎？

文康委員：我講完了。

安全委員：不好意思我再繼續補充，好你今天你要進這個櫃台 我沒有意見是你不能把住戶帶進去，最重要他把資料拿走完了以後，我們跟他講說你要查帳，但是請把資料的正本交回管理中心，他遲遲一直到1月18號到監委召集臨時會的時候他才願意把他交回來，好，交回來的時候少掉11月和12月份的現金信封袋。

主任委員：他有強調不是他。

安全委員：對，當然啦！問題是，好，就這麼巧問題發生就是在11月和12月的時候那現金信封袋，他要保全資料有沒有保全，不見了？請問一下責任歸誰？

主任委員：我是覺得有一個地方是，芷岑就在後面你為什麼不叫芷岑交出來呢？他完全就無視於芷岑，進去就跟抓賊一樣通通收走了收了多少芷岑也不知道，如果當初他跟芷岑要的話這些東西他沒有拿就不會有他的責任，現在重點是他收了多少根本都不知道，他完全就就通通收了就走了。

安全委員：好，我今天我特別要提出來再放一下再放下一張照片好再

放一下，下一張照片，再來那個影帶(請問有關芷岑的問題)好，放不了就不放了，我今天我為什麼要一定要把這件事情說清楚因為我本來已經不講了，為什麼我本來已經講過了當時興美，提撥了這一筆二十萬的這個保證金以後，我就不再爭論這件事情了，可是會辦單，既然啊!財委直接講是安委，不讓我去查帳，我什麼時候不讓你去查帳，我不了解，我從來沒有做這件事情我從來 我只是說，你不應該把櫃台的帳冊資料正本拿走，你如果需要查帳，你可以到管理中心去申請，我一直堅持的態度是這樣，我今天要表明我的立場，我從來沒有阻止任何人去查帳，第二個你要進管理中心，可以，你至少要跟我打個招呼吧!也不打招呼，然後事後到處跟住戶講，說我阻止他查帳，我無所謂，為什麼?我真的就是住戶啊!跟你們不一樣，你們是區分所有權人啊!難聽的這個社區不好我希望和諧健康快樂的桂花鄉，我當了一年多的委員我都一直朝這個方向去發展，結果你們自己都不在乎 那我無所謂啊!我講難聽的我搬走就好了啊! 就結束了嘛!好，以上安委。

主任委員:我插一個話 當天那一天晚上我記得文康委員最後離席，他說他完全在狀況外被我們搞得他在狀況外，離開了監委走的時候說了一個公道話，再怎麼樣你是住戶，他老公大發雷霆，他老公講了一大堆，監委就講了，今天我們的會議中不應該，所以也就阻止了他，他走了以後就去做這個都是做強勢的動作，第二天我再跟你講一個最嚴重的，第二天早上他們以為我上班了早晨八點多，芷岑告訴我主委，離職單我寫好在桌上，他們一大早吳襄經過財委的指證叫他走路，剛好那天我不舒服，財委指正結果，我因為不舒服在家，我說你為什麼要辭職，他說他們財委一定要我辭職那個吳襄也叫他寫辭職，那他寫好了，我說你等我下去所以我才說，沒有經過委員會同意的人誰都不准動，因為他的他的嫌疑有沒有都還不知道，如果有，我要叫他把錢吐出來，如果沒有，他跟我查證，是這樣子幾次裁委都要他走而且強勢的要他走，現在他那個公文坦白我講一下，安委說的那個我確實這個文退兩次因為我們不是說他不能寫，第一，文書處理他已經破紀了 就算了但是那是監委說他有權利給他寫但是只是他寫的不是事實，我只希望他回去把事實寫得更確實一點我們沒有不讓他寫，結果他對的總幹事發脾氣，

總幹事要辭職，總幹事說你們委員會這樣子我怎麼做都不對，所以為什麼要搞成這樣呢？對不對難道他，我們是你不詳細你不是事實寫上去以後留底，我要給所有的人查當然請你詳述事實，後來害的監委寫了一大篇，真的謝謝你因為我講說認同，一個委員會不應該要這樣，應該大家要合作的比如說讓智生活，大家應該花點精神去拜託住戶趕快來讓智生活

對不對，不要在那邊阻擾叫住戶來罵我們，罵得櫃台天天被罵。

安全委員：報告主席，最後一句話我們法律是無罪推定論，今天櫃秘沒有被法院判決之前他都是無罪的，希望所有的包含委員包含所有的保全人員，這個環保人員都配合櫃秘作業，以上謝謝。

主席：安委你的陳述就下了，剛才有錄音，

總務委員：報告各位，今天在這個總務的報告裡面因為裡面的提案很多在提案裡面都是有牽涉到之後就不要再另外報告。

文康委員：沒有

監察委員：也是回應，可是我也覺得欣賞願意配合總務委員，我也都希望我們大家都可以針對事，就是說總務委員他這裡有裡面的事這樣非常願意去花心力在很多地方，甚至我們沒做還是很累，我們還是要講一下針對剛剛環保委員所提的其實也是跟安委指出有關，就是說我們的公告是沒有讓全部委員看，剛剛環保委員提到一點我不知道你是針對哪一點，所以我想說要講清楚，但是我自己可以責任做到座位上，在那個財報公開案的時候財報公開你可以看智生活文上面檔案，就像剛剛前面說的財委他一定要貼那個東西，他不貼不讓你過，我們就說到我，那我也寫因為我們都有寫的權力，所以我寫的可能他沒看到，沒有寫的委員沒看到，但是現在大家都看得到要先跟大家報告，我們就直接做例子。第二個我還是要提一個這個可能要稍微澄清就要稍微更正一下，這是我太太要我說的我們5號電梯之前在2月份的會議紀錄入說已經修好，但其實是沒有修好了。在上個月的會議中也有提到，後來我跟安委去看這個，好像說是要調整花錢，剛剛我看了一下公文，其實電梯保養我不知道為什麼他們就是說，如果再改就要花8000塊。

安全委員：很便宜喔！8000塊。

監察委員:可是 8000 塊也是一筆錢，所以大家都說那我們一定要改，只是一個就是把那個 5 號電梯就是我們說 8000 塊很便宜對可是我們就有點可是我太太一直說那個，因為上面這時候我們已經開會覺得要做，可是又沒有做，那又說已經結案所以現在卡在說不改門要嘛!就是 5 號電梯啊!我們 5 號電梯一定要要刷卡才有現在就提到比如說 B1 上去就是你不用囉!你就可以直接按一樓，所以其實某個程度上我們是有個安全漏洞，其實你稍微覺得停了不太好不太安全，所以這時候反應過，沒有之前說 PO 群組像委員們覺得。

安全委員:我簽過名了不是嗎?

監察委員:對所以說已經算結案了。

環保委員:因為已經做了沒有人跟他講。

主任委員:有都訪過價了。

監察委員:這樣了都沒講，為什麼要這樣其實就不是很清楚說，因為你也知道其實這興美最後三個月，其實真的是很亂，就像你們剛說有一大堆都沒有吹響都已經到三菱電梯加到說到 1 萬 6885 元。

主任委員:那就那個還沒有會辦嘛!那時候有簽，那麼我們今天就給他決議的事就明天，就給那個做出來好不好，那個 OK 繼續執行就了。

副主委:我稍微講一下，我沒有報告什麼事，我發表了自己的想法想法而已我相信其實大家各位都為社區好，我是想要幫財委說話我覺得財委問題出的都是興美公司，不管是什麼公司以社區的錢，交給一個有問題的公司，我覺得他的想法怎樣所以為什麼我們社區住戶，他會覺得為什麼住戶介入這件事情，可是我覺得他有些程序上的沒有搞好致自己陷入了一些疑慮理念，所以我自己是。

監察委員:副主委謝謝你的美言。因為你不覺得最好的辯護是，自己出面來辯護嗎?我又不想說話因為我們每個人都有自己的立場所以我感謝你的。

副主委:我知道剛剛安委講得無罪推定，我自己也是覺得這部分。

監察委員:你看有任何委員在這個公文上下一大堆字，這等於就是小甩鍋。

主任委員:他就是小甩鍋，十年都可以查案如果今天寫不實在就變成?積非成是，所以不是不讓他寫。

安全委員:報告主席我今天我還可以告他侵占罪不告而取，為什麼不告

而取那是公家的東西，你今天你當財委有資格去保管這些財務資料，請問一下你之前為什麼不去查之後也不去查。

主任委員：重點我要講這一句。

安全委員：好等一下這張照片還在嗎？當時芷岑交給我

的時候該就是我們上次12月份開會，那一天之前已經告訴我短少14萬多，財委經過了那段時間只查出來大概15萬多差不多你懂我的意思嗎？就是說芷岑早就發現問題了嘛！

主任委員：芷岑提出來的時候剛好要出國，芷岑跟我講說我正好要出國你跟吳襄講，他去跟吳襄講沒幾天，陳總幹事就出現他這個問題隔了大概八九天，我才請財委出來整理那些帳確實是我請他出來的，芷岑兜出來的時候，跟芷岑差1萬塊表示芷岑的數據其實大概就是，因為財委是一個一個數據，一個資料庫的，芷岑是大約抓的，這件事情其實都沒有惡意，只是說整件事情可能他情緒陷進去以後，他怪主委、怪安委罵他罵他那個監委講了一句話，我覺得我比較心情跟監委一樣，你過去查這些事情過了以後，他也沒有說要查帳，是我在這邊查的，所以我才知道我的簿冊不見了因為我要查帳我才發現簿冊不見了資料不見了。

主委委員：接下來我還是延續這個問題，其實我們委員會很單純照意思照法律照規定做事，就什麼事都沒有，財委我也肯定剛剛文康替他講的話也是實話，只是說他程序都沒有照程序走，而且我覺得他到處私訊放話這一點，我不能諒解你是委員會的人，關起門來大罵都OK，可是你不能對外一直放話，放消息出去都是不切實際的，委員會不做事、委員會怎麼樣，這個非常不好的行為，還有一點他說我們不讓他查帳，他除了那一天查了以後，他沒有真正說過要查帳，是我在查帳的，所以我才知道我的簿冊不見了，是我跟興美要，他說我們不准他查帳，他什麼時候問過我，沒有釋出訊息，說你要查帳。4月1日起是釋出訊息問你有沒有要出來查帳？還是有什麼方式？他也不要啊！我們這麼尊重你，你說我們不讓你查帳，這是不合理的不是事實。

肆、提案討論

提案一：財報上委員公文討論案。（管委會提案）

說明：1. 財報上-財委回應(附件五)。

2. 財報上-監委回應(附件六)。

決議:在-肆、權責委員報告中。

提案二:機械車位 51 號~73 號-因漏水年久失修造成鏽蝕討論案。

(總務委員提案)

- 說明:1. 日顯一併評估廢棄機械車位，後續處理拆工工資與全車台換新共 25 車台(可停 23 車位), 估價 550 萬(至 113 年年底有效價格)
2. 我們是 25 個車台 23 個車位，全部的車位是 20%本來我們是第一排跟第二排都是一樣那時候在抓漏，因為漏水才抓漏是為了安全，安全的觀點。
3 日顯說:有安全的疑慮，年久失修、腐朽等等不願意給我們復電。

決議: 到區大的時候我們做一個專案報告，我們還可以再篩選精算深度了解。

提案三:第 18 屆管理委員參選報名及住戶區大會議題提案討論。

(管委會提案)

- 說明:1. 5/01~5/10-管理委員參選報名-名額登記截止。
2. 5/01~5/15-區大會住戶提案單領取, 5/20 前繳回。
3. 6/17~6/21-113 年第十八屆區分所有權人會議通知單寄出(放置信箱)
3. 7/13 第一次區分所有權人大會召開。
4. 7/27 第二次區分所有權人大會召開。

決議: (表決 6 票贊成，本案通過)

提案四:D 棟 1 樓花圃滲水案討論。(總務委員提案)

- 說明:1. 花圃沒有排水系統, 住戶家中嚴重滲水壁紙損壞。
2. 龍寬廠商已估價, 報價單 18,000 元。
3. 環保委員:參考作法:經請教專業人士, 這些海芋是社區資產, 當年施工廠商有像管委會領取施工費用; 如果要移植他處需寫移植計畫書(含 5W1H: 即何人(Who)、何時(When)、何事(What)、何地(Where)、為何(Why)及如何(How))。
4. 土混合石頭在內, 現在要挖起來因為這樣很硬。

決議：廢除D棟1樓花圃上的海芋花。
(表決6票贊成，本案通過)

提案五：社區原大廳左側-AED心臟電擊器移至交誼廳。(安委提案)

說明：1. 原社區-AED管委會簽約，興美保全付費。

2. 108年9月8日簽定契約起72個月(共24期)

(一期3個月費用4571元稅額229元總金額：4800元)

3. 從113年4月起第19期由本社區付費(19期~24期=28,800元)。

決議：就是原來我們社區興美提供了一台，興美公司付費的AED，當時簽的合約是五年所以現在合約因為興美撤哨以後所以他不付費所以現在我們社區有兩台，移到那個交誼廳就是游泳池外面那個交誼廳但19期到24期總共要付2萬8千8那改由我們社區付費。

提案六：A棟3-9陽台磁磚下有一條不通的水管案討論。(總務委員提案)

說明：1. 陽台磁磚下有一條不通水管。

2. A棟之9漏水問題從過年前至目前. 已請廠商多次勘查.

3. 經廠商從陽台處管路疏通(通不過)。

4. 它是在那個陽台混來沿著建築下水管，如果沒有錯，因為我所看的當時建設公司可能裝錯了後來才改那個明管。

5. 住戶要求恢復原狀還要一定要給人家做防水。

決議：A棟3-9陽台磁磚下有一條不通的水管，同意處理到維修完整。

(表決6票贊成，本案通過)

提案七：B棟12樓住戶故意丟棄垃圾在樓梯間討論案。(管委會提案)

說明：1. 之前放置行李箱衣物在B棟12樓, 樓梯間。(約半年)

該棟同樓層住戶一直向管理反應。

有告知放置行李箱衣物住戶 B 棟 12-○/林小姐並公告,但都不處理。(屢勸不聽)

2. 4/1 再公告請再限期內取回,逾期依法報請主管機關開罰,並以廢棄物處理。在期限內終於自行取回放置於 B 棟 12 樓,樓梯間行李箱衣物。
3. 4/6 起-B 棟 12 樓-樓梯間開始有住戶一直丟棄垃圾,該棟同樓層戶一直向管理反應,管委會從垃圾中找到, B 棟 12 樓○/林小姐相關的紙條。(住戶惡意擺放垃圾)
4. 社區規約違反常規罰則基準表:序 3. 任意棄置垃圾罰 3000 元~15000 元。
5. 管委會通過,授權保全人員去巡邏貼單,大家各就各位。

決議:依社區規約違反常規罰則基準表,罰則 3,000 元
(表決 6 票贊成,本案通過)

提案八:住戶門口走道樓梯間堆雜物討論案。(管委會提案)

說明:根據《公寓大廈管理條例》第 16 條第 2 項規定,住戶不得於樓梯間、共同走廊等地堆置雜物。若管理負責人已制止仍不遵從者,得報請直轄市、縣(市)主管機關處理,開罰 4 萬元以上、20 萬元以下罰鍰,並令其限期改善,若仍不履行,得連續開罰。
本社區住戶家門口鞋子、櫃子...等雜物,堆放情形嚴重。

決議:1. 行公文去工務局使管科此關係到消防法逃生安全問題。
2. 管委會通過,授權保全人員去巡貼單,大家各就各位。
(表決 6 票贊成,本案通過)

提案九:公設收費資料價目表,討論是否為現行的價目表呢?(管委會提案)

說明:1. VIP(A. B 2 人房)平日/假日收費\$800/\$1,000(過年期間\$1,200)。
VIP(D. E 4 人房)平日/假日收費\$1,000/\$1,200(過年期間 1,600)。
換床單還可以減免 200 元嗎?

2. 廣告桌 2 桌:每月\$300/每年\$3,000。

每個桌子一年\$1500/二個桌子\$3,000。(附件十二)

決議:桂花鄉大樓 111 年 12 月份管理委員會議記錄。(依照決議辦理)

原連續住房床單未換洗、房間清潔者給予每日折讓 200 元規定取消。

伍、臨時動議。

提案一:

安委提議:那個建請龍邦保全公司，因為目前處於交接期間系統人都還在交接，就是總幹事和事務人員第一季，也就是說從 4 月 1 號到 6 月 30 號這段期間，他們的加班要給加班費而不能補休方式去處理。為什麼?因為太多公司要處理，我不知道這樣子龍邦公司可不可以接手。(監委附議)

龍邦張督導:謝謝我會回去請我們的副總做協商。

主席:張督導我第一次見到你，那剛剛安委講的你都記清楚了嗎?

監察委員:對不起!我剛剛是在呼籲，我其實沒有記清楚，太多事情要處理了是針對第三頁第一項，要求要寄給興美這些東西嗎?

安委提議:不是，就包含智生活。

主席:我個人不是以主席身份，有一個提案就是你剛剛講的，希望有來不及，我的意思是說，我們所有的公告，都要有一份貼在櫃台，因為有些保全員他們輪班，他不清楚管委會有什麼新規定?所以這邊就麻煩總幹事，因為日班晚班他不太清楚，他有時候交接沒有交接，不知道我們最近要實施什麼這個"公告"一定要給他，而且要貼在櫃台。(監委附議)

監察委員:我們公告智生活已經上去可以看到，保全人員也可以看到。

主席結論:1. 我們有一個表決，就是那個事務秘書講就是如果水電費跟活存部分不夠的話，就是以後那個就是可以在 Line 上表露一下後，就直接寫會辦單，主監財批過，就可以去轉帳;還是要會辦的程序，你還是要會辦程序然後你就主監財。但是你要先在 Line 上秀一下讓大家都知道，然後你

再同時進行會辦單。

2.另外監委講的5號電梯，程序已經通過，就照辦。

3.機械車位51號~73號總務委員報告把他擺到區大會議的時候提案。

陸、推舉下月會議主席：副主任委員：蔡柏暘
決議：經與會委員推舉委員擔任下次會議主席。
開會時間再議確認後通知各委員會。

柒：散會時間：(22：30)

備註：1. 敦請各位委員準時撥冗與會；如委託，請洽詢服務台。
2. 列席住戶，敬請遵守議事規則。
3. 社區管委會議，歡迎各位住戶收看直播或重播，請使用 YoutubeAPP
或 Youtube 網址，搜尋“台南市桂花鄉社區”即可，並建議訂閱
該頻道。

桂花鄉大樓管理委員會 敬啟

中 華 民 國 1 1 3 年 4 月 1 9 日

主席：