

## 桂花鄉大樓第 17 屆 5 月份管理委員會例行會議記錄

開會時間：113 年 05 月 07 日(星期二)晚上 19 時 30 分

開會地點：二樓電腦教室

出席委員：陳芋云、蔡柏暘、賴瑩穎、龔俊嘉、孔繁文、文長江、葉英豪  
陳玟瑜

請假委員：郭姪姪

列席人員：龍邦保全張偉杰督導

召集人：主任委員：陳芋云

會議主席：蔡柏暘

記錄：林玉桂 總幹事

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 8 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：希望今天會議可以平平利利順利完成。

貳、上次會議決議事項辦理情形：

• 議案一：財報上委員公文。

• 辦理情形：已公告。

•

• 議案二：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)

• 辦理情形：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。

•

議案三：第 18 屆管理委員參選報名及住戶區大會議題提案。

辦理情形：4/26 已公告 1.5/01~5/10-管理委員參選報名-名額登記截止。

4/26 已公告 2.5/01~5/15-區大會住戶提案單領取,5/20 前繳回。

議案四：D 棟 1 樓花圃滲水案討論。

辦理情形：D 棟 1F 花圃-中庭花臺填平/防水工程施工。

廠商報價：1. 永鵬報價-43,000 元。

2. 龍寬報價-18,000 元。(工程由龍寬施作)

3. 5/6 會辦單,簽呈完成已告知廠商安排施工。

(提前告知社區,公告讓住戶周知)。

議 案五:社區原大廳左側-AED 心臟電擊器移至交誼廳。

辦理情形:4/3 已移至交誼廳, 19 期到 24 期總共要付 2 萬 8 千 8 改由本社區付費。(已結案)

議 案六:B 棟 12 樓住戶故意丟棄垃圾在樓梯間。

辦理情形:依社區規約違反常規罰則基準表, 罰則 3,000 元。

4 月份管理委員會例行會議記錄

(表決 6 票贊成, 本案通過)

此住戶, 電話不接, 貼單在門口請與總幹事聯繫, 不回應。

5/7 會議後-寄存證信函執行, 由管委會這邊存證信函罰三次, 三次之後我們把相關的照片跟連續三次的存證信函跟照片寄到使管科, 使管科那邊會行文過來給這個住戶, 然後給這個住戶之後也是連續三次之後, 第四次進來的公函就是要求他要限期改善, 他如果沒有限期改善的話, 就會開罰六萬到二十萬。

議 案七:住戶門口走道樓梯間堆雜物。

辦理情形: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, 大家各司其職。

## 貳、管理中心報告-財務狀況報告-1

本社區 113 年 04 月份各項收入 1,765,336 元, 各項支出 1,340,775 元, 結餘 (424,561) 元。

一、113 年 04 月 30 日止活存 2,850,280 元(合庫 1,054,010 元, 京城銀行 1,796,270)。

二、本社區截至 113 年 04 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

三、截至 113 年 04 月 30 日止，管理費欠繳超過二期以上計四戶  
(明細如下表)，金額:22,760 元。

製表日期:113-05-07

序號	戶號	所有權人	欠繳管理費	應繳金額
1	B-9-13	黃○○	112 年 10-12 至 113 年 1-3	5,940 元
2	B-12-11	謝○○	112 年 10-12 至 113 年 1-3	2,160 元
3	D-12-11	鄭○○	112 年 10-12 至 113 年 1-3	8,370 元
4	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 04 月 30 日止，(汽車)車位清潔費未繳戶計 11 戶(3 期~8 期)。

統計至:112/8 月份 ~ 結算時間:113/4/30 合計: 63,405 元

序號	車位號碼	所有權人	戶號	繳費期數	應繳金額	累計未繳費期數
1	09	鄭○○	D-12-11	3	1005 元	113 年/1 月~3 月
2	37	石○○	B-10-11	8	9600 元	112 年/8 月~113 年/3 月
3	87	鄭○○	A-6-13	3	3600 元	113 年/1 月~3 月
4	101	陳○○	D-2-11	3	2400 元	112 年/12 月~113 年 2 月/3 月
5	130	高○○	D-11-1	2	3600 元	113 年/2 月~3 月
6	169	黃○○	A-4-8	4	4800 元	112 年/12 月~113 年/3 月
7	182	阮○○	A-7-7	5	9000 元	12 年/11 月~113 年/3 月
8	190	郭○○	A-2-5	2	2400 元	113 年/2 月~3 月
9	196	甘○○	A-12-13	5	9000 元	112 年/9 月~11 月 113 年/2 月~3 月
10	198	侯○○	D-1F	3	5400 元	113 年/1 月~3 月
11	207	徐○○	D-1F	7	12600 元	112 年/9 月~113 年/3 月

### 參、工作報告-4:

1. 4/22-本社區收到興美郵寄協議書正本。
2. 4/23-公告-113 年腳踏車位未按規定繳納者請於 4/28 移出地下室。
3. 4/26-公告第十八屆區權會住戶提案單領取。
4. 4/26-公告第十八屆委員參選登記公告。
5. 4/27-聯絡龍寬廠商 4/27 上午 9:20 至社區估價 A3-9 陽台漏水。
6. 4/27-澤豪謝老闆至社區勘查登記漏水住戶:(E 棟 14-9/ E 棟 14-7)D 棟 9-2(B 棟 8-8/B 棟 3-7)。
7. 4/28-113 年度未貼標籤腳踏車集中管理，並請住戶領回或再付款停地下室，以利地下室腳踏車位的管制。
8. 4/30-國霖-D 棟 8 樓-9 樓隔板內異音-隔板開孔挖鑿作業。
9. 4/30-龍邦 ETAG 廠商會至社區，ETAG 拉線路。
10. 4/30-永昇至社區施工(113 年複查消防限期改善單工程)。
11. 4/30-鉅東至社區做監視器工程(地下室 B 棟、D 棟車道 2 台/D 棟、E 棟車道 1 台)。
12. 5/01-第 18 屆委員參選登記開始登記，登記日期:(5/01~5/10)。
13. 5/01-第 18 屆區權會住戶提案單開始發放:(5/01~5/15), 5/20 以前交回。
14. 5/02-本社區 112 年度優良公寓大廈評選-獲選"長青組"，台南市工務局沈小姐來電，說明本社區去年獲得長青組. 今年 5/16 至社區拍溫馨小短片。
15. 5/03-南國霖廠商派員 1 位執行社區 4 月份消防機電和水電維護等業務。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。
16. 5/04-日顯廠商反應-社區機械停車位租賃住戶一定要遵守租賃契約:高 165 公分(含天線)，限重 1,500 公斤。b. 下車位 限高 150 公分(含天線)，限重 1,500 公斤。c. 車輛長寬(含後視鏡)以不超出車台為基準。d. 車輛停妥後，承租人應將後視鏡折。請住戶務必遵守。
17. 5/04-信義房屋(開元店):提供母親節賀卡 20 張，給小朋友用畫圖暖文向媽咪表達愛意。
18. 5/06-龍邦保全特感謝本社區所有母親，並贈送康乃馨 100 朵，以答感謝之意。

目前預定進行中工程：

1. 龍寬廠商:D棟一樓花圃,中庭花臺填平工程。(安排日期後會提前告知)。
2. 龍寬廠商:D棟大廳左側後下方踢腳板大理石脫落工程。(安排日期後會提前告知)
3. 伍宏建設-地下室B1-D棟前汗水蓋更換工程。(安排日期後會提前告知)。

## 肆、權責委員報告：

- 一、安全委員:文書裡公文禮儀:總幹事已經擬出一個會辦單，會辦單上面只有財委、監委、主委、後來有人竟然說，安委不蓋章我不簽，就直接把公文退出來這樣對嗎?你要會安委要表達意見，你至少要蓋章，以示負責。這個是總幹事正式的公文書，後來有人在這邊畫一個安委，這是用手寫的喔!這不是正式的公文書喔!請問一下，我為什麼要蓋章，這是毀損公文書耶!對不對?所以我在這邊跟各位報告 這個叫文書倫理，你要請安委簽名怎麼公文就退回來了，你要請安委簽名，麻煩在這邊寫一下"敬會"安全委員、主委，我才要蓋章否則 這就是沒錯 我們公文是這樣如果你覺得有誰需要蓋章，會放進"敬會"這是標準的情形。
- 二、總務委員:提案:第18屆區大委託書要重新設計過。  
說明:請物業公司，設計過之後需要大家再審一次，在下個月開會時，不管是我委託誰?或是誰被我委託?都可以，程序要有委託書的合法性。
- 三、文康委員:5月12號是母親節，這一次龍邦贊助我們100朵的康乃馨，信義房屋是贊助20張的卡片，以往我們每一年的康乃馨大概是300多朵，因為今年銳減就沒有開放住戶自由領取，已經事先公告需要的住戶會跟我們的事秘跟總幹事領取那再來這100朵康乃馨贊助費，就會從龍邦贊助社區兩萬塊的贊助款裡面扣，所以現在龍邦對本社區的贊助款剩下一萬六千五百元，以上就是報告。
- 四、主任委員:我這裡有兩件事情，首先我要在這裡向委員、向所有住戶道歉。因為興美沒有預期的一夕之間改變，造成我們的智

生活臨時上場，有些突如其來的政策面，我們一夜之間做得不  
慎周全，造成有些住戶的不諒解，我們也不願意，在總幹事、  
秘書、保全人員的努力下，邊被罵邊被指責的一個月過後，我們  
也慢慢穩定這一點應該說沒有時間讓我們來做策劃，這個疏忽的  
地方先說聲道歉。二件就是自從興美 15 萬多的案子出來以後，  
到現在財務糾紛財務的耳語，一直都存在這社區的，其實我不停  
地在找找，希望能夠查清，但是住戶還是不諒解，住戶就跟我說  
，你們委員會在幹嘛!到現在 15 萬多就解決了嗎?你們就想搪塞  
了嗎?你們為什麼前面不查?我說，我們要查，我們的查資料都沒  
了，現在要徵求大家的同意，我們要不要查?要不要往前查?  
今天請大家表決，要不要往前查，往前查的話，我們可能要找記  
帳士，這個錢誰出?我們自己不夠專業，今天的決議就跟住戶交  
代，不然，每一個住戶都跟我這樣講，這是我主任委員報告。

## 肆、提案討論：

提案一：修改規約第五條討論案。(副主委提案)

說明：第五條 管理委員會委員人數

為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈由區分所有權人選任住戶為管  
理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：

- 一、主任委員一名。
- 二、副主任委員一名。
- 三、監察委員一名
- 四、財務委員一名。
- 五、其他委員五名。

前項委員名額，合計為九名，候補委員二名。並於選舉前十日由召集人公  
告分區範圍及分配名額，每年五月底前接受提名並於委員任期前適當時機  
規劃召開區分所有權人大會，同時舉辦下屆管理委員會委員之投票選舉。  
主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員，由具區分所有權人並需實  
際居住於本社區身分之住戶任之。

主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員及管理委員選任時應予公  
告，解任時，亦同。

決議：主、財、監的位置相當重要，它關係到社區的錢跟責任問題。  
(經 8 位出席委員表決，8 票不同意修改，本案不通過)

提案二：機械車位租賃契約討論案。(總務委員提案)(附件二)

說明：一、租賃標題：

1. 租約期為一年民國 年 月 日至民國 年 月 日止。
2. 停車位置，地下室上下層，前後三排，停車位號碼： 號，  
車牌號碼： 號。
3. 租約金為，維護、保養、清潔費，每月新台幣： 元整。
4. 租約金繳款期為每月 10 日之前繳交。
5. 乙方必須繳一個月車位租金作為押金，新台幣： 元整。
6. 乙方租約期未經甲方同意，轉租第三者，甲方得依違反規約終  
止租約並沒收押金。
7. 乙方連續兩個月未繳租約金，經甲方追繳後，七日內未補繳，甲  
方得依違反規約，甲方得隨時終止租約並沒收押金。
8. 被甲方終止租約，乙方必須三日內騰空車位歸還甲方並繳清租  
約金，乙方延遲不繳者，甲方得依侵占使用追訴，乙方不得異議。
9. 乙方租約期提前解約，必須前一個月告知甲方，解約後騰空車  
位歸還甲方，甲方退還乙方押金。

決議：第一個要增加押金，第二個清潔費要增加，有牽扯到錢的問題  
，而且這是所有住戶都有權益的問題移到到區大討論。  
(經 8 位出席委員表決，8 票同意，本案通過)

提案三：A 棟 3-9 陽台磁磚下有瓦斯管線案討論。(總務委員提案)

說明：因 A 棟 3-9 陽台有瓦斯管路。廠商與總務委員評估從 26 號店面前  
挖開找阻塞排水管。(如附件三)

龍寬工程行(報價):36000 元(未稅)包括 A 棟 3-9 陽台上磁磚填  
補。

決議：當初工務局施做邊溝的時候水管就被塞住，建議先找里長溝  
通。

(經 8 位出席委員表決，8 票同意，本案通過)  
經主委詢問里長，約 112 年 5 月市政市府發函至本社區。

提案四：桂花鄉社區住戶守則-11. 星期六、日為住戶休閒時段，禁止施工-討論案。(主任委員提案)

說明：桂花鄉社區住戶守則：

1. 星期六、日為住戶休閒時段，禁止施工以及製造各種噪音污染，否則報警後依社會秩序維護法處置。(如附件四)

2. 星期六、日可以無聲施工嗎？

決議：星期六、日可以無聲施工嗎？

(經 8 位出席委員表決，5 票不同意，3 票同意，本案不通過)維持現狀。

提案五：112 年漏水處 206 車位上方/與 B 棟孫小姐家討論案。

(管委會提案)

說明：這件事的起因是地下室 206 號車位上方的污水管破洞衍生出來的，在郭主委任內也就是八月八日凌晨有請寬福公司先做止漏處理，後來委員會改選之後才討論要先找到正確的破洞位置，從該處施工處理，才會會勘到孫小姐家施工較為正確，事情的來龍去脈……..。

協群建議：管委會與孫小姐協商，從孫宅房間打牆>開孔>(從管道間)先不復原>然後做一假門維修孔>爾後如有損害>管委會協助維修---等一年後孫宅該房間，再恢復原狀。……孫小姐親自說明。

決議：11 月底左右請廠商估價，鑿開 2 處洞用泥座/貼上壁紙(恢復原狀)修補完成，同意我們委員會處理。

(經 8 位出席委員表決，7 票同意，1 票沒意見，本案通過)

提案六：依據 16 屆委員會 111 年 12 月例會決議，VIP 室調漲一案。

說明：(一)暫緩執行，送區大追認。

(二)原決議廢棄，維持原本價格。(附件五)

決議：暫緩執行，送區大追認。

(經 8 位出席委員表決，8 票同意，本案通過)

伍、臨時動議。

提案一：

主委提議：住戶問往前要不要查？查帳錢誰要付？（會計師估價查帳費 1 個月 5 千元，12 個月 6 萬元。（監委附議）

監委：我可以先提一個完全不花成本的方法。在這邊但是這個東西現在只是你先從現有的證據去收集就是我們第一任每次開區大其實都會有 PPT，都會有每個月的，在區大每一年到區大的時候，都有那個頁面其實就已經有好幾年資料了，就像我們現在如果要打開電腦去把 Excel download 下來都還是看的到，你有很多這些帳目資料，那我們再看今年區大也要提到，理論上會覺得說今年會突然少一筆錢嗎？這就是基本的我們還沒有花任何錢，我們就有很多線索，如果你要去查很細的話，當然還是要去請人花錢，收款多少？未收款是什麼原因？做得清楚這才查得到。

陸、推舉下月會議主席：監察委員：龔俊嘉

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 Youtube APP 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 113 年 5 月 10 日