

## 桂花鄉大樓第 17 屆 7 月份管理委員會例行會議記錄

開會時間：113 年 07 月 23 日(星期二)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：孔繁文

記錄：周基城 總幹事

列席人員：玖盛保全

報告出席人數：本次會議應到 9 位委員行使職權；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：會議正式開始

### 上次會議決議事項辦理情形：

議案一：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)外

辦理情形：已納入區大議題

議案二：興美任內發生財務短少問題說明，並討論(區大)是否往前追查

辦理情形：已加入區大議題

議案三：依據 16 屆委員會 111 年 12 月例會決議，VIP 室調漲有通過  
但未執行討論案。

辦理情形：已納入區大議題。

議案四：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：5/1、5/7、5/20 已公告三次參選委員報名，截止日到 5/31 日，目前只有一位參選。所以本屆第 18 屆委員無法成立，住戶提案有部分納入區權會議題。

議案五：整理大門兩側花圃內各 2 支景觀燈，共 4 支。因為這 4 支景觀燈年久失修，線路亦已移除，已無實際作用，為不影響景觀及整體造型，是否同意授權管委會辦理拆除作業招標？

辦理情形：已納入區權會議題

議案六：第三類謄本登記。

辦理情形：主委已完成申請。

議案七：B 棟逃生口 2 邊通風口漏水及 E 棟逃生門前通風口漏水，請討論。

辦理情形：待 7/27 廠商來勘查

議 案八：地下室 14.15 汽車位滲水及機車停車位滲水。

辦理情形：廠商以報價,含 109 車位也安裝

議 案九：A 棟 3-9 陽台磁磚下有瓦斯管線案討論。(總務委員提案)

辦理情形：勘查是因 A 棟-14-8 洗衣機直通 A 棟 3-9 排水管造成

議 案十：113.3 月份財務報表為正式文件，非可加註或填寫文字，現因有加註文字，故無法蓋章及公告。撤案

辦理情形：3.4.5 月財報財委加註文字財報未能公布，委員會希望達成共識但是未能獲得共識

議 案十一：社區財損訴訟案細節討論(資料、信封)。

辦理情形：依照規約第 9 條，尊重自己的權益？

## 貳、管理中心報告-財務狀況報告-1

本社區 113 年 06 月份各項收入 568,699 元，各項支出 974,684 元結餘 元。

一、112 年 06 月 30 日止活存 2,475,303 元(合庫 886,690 元，京城銀行 1,588,613)。

二、本社區截至 113 年 06 月 30 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 07 月 14 日止，管理費欠繳超過二期以上計 10 戶(明細如下表)，金額:27,720 元(戶號有部分匯款沒帳號)。

製表日期:113-07-14

序號	戶號	所有權人	欠繳管理費	應繳金額
1	A-03-08	張 00	113/01-06	8370
2	A-04-06	李 00	113/01-06	2700
3	B-04-10	郭 00	113/01-06	8370
4	B-09-02	劉 00	113/01-06	2700
5	B-12-11	謝 00	112/10-12 113/01-06	3240
6	B-13-03	張 00	113/01-06	2700
7	D-03-01	許 00	113/01-06	5940
8	D-12-11	鄭 00	112/10-12 113/01-06	12555
9	E-03-11	張 00	113/01-06	5940
10	E-08-06	蘇 00	113/01-06	7290

## 貳、管理中心報告-財務狀況報告-3

四、截至 113 年 07 月 14 日止，(汽車)車位清潔費,帳需重新整理

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	5	馮 00	B-14-01	3	1,005	113/4.5.6月
2	9	鄭 00	D-12-11	6	2,010	113/1-6月
3	13	陳 00	A-14-08	3	1,005	113/4.5.6月
4	24	黃 00	E-13-11	3	600	113/4.5.6月
5	29	陳 00	E-10-08	3	600	113/4.5.6月
6	40	蔡 00	A-05-08	3	3,600	113/4.5.6月
7	101	陳 00	D-02-11	3	2,400	113/4-6月

8	105	馮 00	E-01-07	3	5,400	113/4.5.6月
9	119	郭 00	B-04-10	6	16,200	113/1-6月
10	120	陳 00	A-3-1	3	5,400	113/4-6月
11	135	郭 00	E-12-01	3	3,600	113/4.5.6月
12	146	沈 00	A-14-3	3	5,400	113/4.5.6月
13	154	林 00	E-10-07	3	3,600	113/4.5.6月
14	159	張 00	A-4-7	3	8,100	113/4.5.6月
15	169	黃 00	A-04-08	6	7,200	113/1-6月
16	182	阮 00	A-7-7	6	10,800	113/1-6月
17	185	王 00	B-11-6	3	5,400	113/4.5.6月
18	188	何 00	E-03-05	3	6,000	113/4.5.6月
19	195	沈 00	A-14-03	3	6,000	113/4.5.6月
20	196	甘 00	A-12-13	3	5,400	113/4.5.6月
21	199	馬 00	E-06-08	3	6,000	113/3-6月
22	200	柯 00	B-12-8	3	3,600	113/4.5.6月
23	211	施 00	E-14-01	3	3,600	113/4.5.6月
24	224	呂 00	A-14-05	3	1,005	113/4.5.6月
25	228	黃 00	E-08-09	3	1,005	113/4.5.6月
26	231	李 00	B-03-06	3	600	113/4.5.6月
27	234	沈 00	E-14-07	3	1,005	113/4.5.6月
28	236	沈 00	E-14-07	3	1,005	113/4.5.6月
29	4(平面)	趙 00	B-02-05	3	300	113/4.5.6月
30	7(平面)	葉 00	A-14-10	3	300	113/4.5.6月

### 叁、工作報告-4:

- 1. 6/30-新任總幹事交接。
- 2. 7/2-汗水室冷氣修理馬達. 主機板更換。
- 3. 7/3-玖勝請的皓盈會計事務所記帳事務討論。
- 4. 7/3-區權會會議通知單. 委託書. 區權會議題製作
- 5. 7/4-查 A 棟 5-10 滲水進室內。
- 6. 7/4-三菱升降服務合約呈設備委員。

- 7.7/5-區權會開會通知單設籍在外寄出。
- 8.7/6-區權會開會通知單投遞郵箱。
- 9.7/8-國霖消防緊急出口標示檢查。
- 10.7/8-國霖地下室旋鈕報價
- 11.7/9-區分所有權人名冊製作。
- 12.7/10-永新汙水設備保養。
- 13.7/10-日顯電機地下停車位保養。
- 14.7/10-國霖消防社區公共及住戶消防設備檢測。
- 15.7/10-委託書投遞箱製作安放
- 16.7/10-A棟蓄水池.水塔迴路查修報價。
- 17.7/11-賢一捉漏勘查 B-8-8、B-1-9、109 機車位、14.15 汽車位  
• 漏水。
- 18.7/11-國霖消防檢查社區消防。
- 19.7/11-龍寬來製作 D 棟 1 樓花圃油漆.出水孔。
- 20.7/12-三菱電梯保養
- 21.7/13-會計師來了解下載財務系統軟體。
- 22.7/13-7.8.9 月份管理費繳納公告
- 23.7/13-智生活公告區權會召開及管理費繳納
- 24.7/13-區權會年度報告整理。
- 25.7/13-電腦資料整理。
- 26.7/13-VIP 冷氣不冷聯絡廠商維修。
- 27.7/15-B 棟 1-9 漏水賢一已報價。
- 28.7/16-7/23 提案單整理公告
- 29.7/18-製作委託書投遞統計表
- 30.7/18-區權會財務報表討論
- 31.7/18-機械停車位保養廠商尋找
- 32.7/18-D.E 棟花圃漏水廠商尋找
- 33.7/19-住戶投遞委託書箱開票
- 34.7/19-電信受信總機受雷擊廠商維修
- 35.7/19-VIP 冷氣查修
- 36.7/20-第 18 屆區權會舉辦
- 37.7/22-B.E 棟花圃漏水廠商勘查
- 38.1.B 棟 3-7 根管邊滲水報價(23700 元)

說明：B 棟根管由上往下,在 3 樓-7 位置管邊滲水至陽台造成

決議：走會辦單

- 39. E棟 14-7 主臥冷氣邊滲水 14-7 報價(25700 元)。

說明：牆壁裂痕並規裂, 造成滲水進屋內

決議：社區規約由住戶自行支付修繕

- 40. 電信房 UPS 報價及主機箱控制板 3 塊外線主機板, 已造成社區外線無法撥打

說明：電信房因雷擊造成 UPS 不斷電及外線主機箱, 內部損壞 (控制板及外線主機卡 2 塊) 討論

決議：走會辦單

## 肆、權責委員報告：

**設備委員：**無

**環保委員：**消防一個標籤未更新(已通知國霖)

**日盛發鍾桂英：**颱風天清潔人員休假, 會有人值班!

清潔人員因戴口罩說話聲音比較小, 造成住戶溝通上的誤解

**文康委員：**有清潔人員的服務態度及口氣很差, 請日盛發督導要糾正清潔人員溝通、服務態度, 清潔人員說話語氣要委婉一點, 避免造成溝通上的衝突

**安全委員：**針對清潔人員的戴口罩說話聲音及垃圾分類做公告(已公告)

**安全委員：**社區事務是有二家管理公司來執行. 如管理上有缺失管理委員會屬於監督、指正、糾正

**玖盛陳副理：**關於秘書職缺不穩定下來跟桂花鄉委員道歉! 針對秘書無法留任上哨至今有 7-8 位, 公司了解為何秘書無法留任職務問題!

1. 工作量太大無法負荷問題. 及個人自身家庭問題

2. 未來秘書擔心會有被告風險

3. 社區評語不佳。7-8 位也有不好的. 以後面試挑選比較好.

**安全委員：**玖盛來實習秘書都認為未來秘書會有被告風險

**總務委員：**修繕問題：B. E 棟花圃修繕, 納入臨時動議

**文康委員：**這個月沒有特別活動. 特別感謝總務委員. 協助社區大廳血壓器廠商找尋

**財務委員：**請假

**總務委員：**社區大廳血壓器損壞為檢修費用 400 元. 如無法維修回收血壓器是 500 元.

**監察委員：**無

## 副主任委員：委託

- 主任委員：**1. 第一次區大會議順利平和完成,感謝玖盛及各位工作人員的協助
2. 我也快卸任. 希望在卸任之前解決. 目前有很多案子未能結案尤其財務. 財物部分誰去把 3. 4. 5. 6 月財報結案處理  
玖盛要從 7 月份財報進行. 7 月以前的帳待議題中討論

## 肆、提案討論：

提案一：3. 4. 5. 6 月份財報未出,財報未公告問題!住戶一直在反應。

- 說明：1. 3 月份是興美帳目(因財委表達無法表示意見)
2. 4. 5. 6 月份是龍邦的帳目,因興美公司 3 月份損益表有誤,致龍邦無法延續完成 4. 5. 6 月帳目統計。

決議：同意案監委案現狀表達說明!贊成同意票 8 票。

監委：說明如下

3-6 月份財報未出，財報未公告問題，已有諸多住戶反映。

於 112/12-113/2 已張貼之財報公告中，可看到財委，監委，及主委皆在其上加諸多意見。監委及主委(另頁顯示，屬被動表態)皆表示不同意財委的看法，提出不同角度的說明。(有意者請參考張貼之財報公告)。而在 113/3 之財報簽核公文中，財委續加註「無法表示意見：理由如下：鑒於社區自 112 年 12 月起收入短少乙事，已進入司法調查。且監委亦於 112/12-113/2 財報均表示短少金額介於 14-16 萬之間，足證實際金額尚待司法確認」(詳見照片)。並且於 113/4 及 113/5 月的財務報表中，持續表示「無法表達意見」。

由於監委與主委討論後，均一：無法同意財委此種“不走 a. 退回要求公文修改，b. 或簽名表示負責，的選項，而採一方面簽名，一方面加註一堆意見的自私行為”；二：上述二點皆無關於 3-5 月的財報簽核(一方面是 12 月的金額短少，不影響每月的進出帳審核；二是不管誰對損失金額的多少有意見，在 113/3 月份的例會中，皆已 8:1 票同意歸還興美 43615 元，意即確認 12 月推定財損，意即同意興美暫賠之金額為 156385 元)。故監委與主委決定「不配合演出」，亦即三四五月分的財報無法完成簽名及公告。管委會於 7/23 例會中，已進一步討論此案，並決議對財委此種「把公文

簽名處當個人意見表達平台」的「甩鍋」行為，予以正式譴責。管委會瞭解，住戶對管委會是賞罵一體。管委會也欲藉此案說明，個別委員的態度與作法，常常也是導致社區問題的原因之一。

註：作為會議資料，管委會擬將簽核公文作為會議附件公告。嚴格來說，目前財報除三月分欲支付興美的 560000 服務費，由於已進入司法程序，尚未出帳，但顯示已出帳，因此帳面不符外，其餘收支皆屬正常的花費。4-5 月的財報亦屬正常範圍。定存為 14500000 元，活存尚有 2475303 元 (6/30)。可見管委會會議財務資料。

提案二：玖盛請的會計師從 7 月承接會計帳目(不含之前與 3.4.5.6 月會計帳目)

說明：玖盛應從 7 月開始銜接桂花鄉社區帳目

決議：8 票同意!總幹事(3.4.5.6 月財報追回來)

提案三：興美財務短缺抵押預付款項共 20 萬元及溢收款 43615 元處理

說明：興美於 112 年 12 月份財務短缺 156385 元, 已抵押 200000 元, 溢收預付款 43615 元待退還處理事宜。

決議：請監委說明 8 票通過

監委：說明如下：

興美財務短缺抵押預付款項共 20 萬元及溢收款 43615 元之處  
理。

此案已於 3 月例會中，管委會做出 8 票贊成:1 票反對的決議，歸還 43615 元(完成 156385 的損失補償金入帳)，但由於財委堅持要兩點(興美應將協議書改為切結書; 另應確認應歸還金額)釐清後才會蓋章，導致無法出帳(任何支出皆要主監財三人蓋章+管委會章，方能匯款)。此案目前儘管有管委會決議，但由於 a. 財委堅持要改，b. 興美堅持不改，目前仍僵持而無法完成匯款(上述文字亦可已公告)。此僵局(管委會決議，無法執行，亦無法在本屆管委會任期的最後一個月前結案。管委會除決議對財委此種「把個人意見擺在團體決議之前」的無理行為，反覆譴責外，亦期待下一屆管委會能接力完成。

提案四：農曆中元普渡(農曆 7/15)國曆為 8/18 日，各委員討論祭祀活動確定於 113 年幾月幾日舉行普渡，以利安排前置作業。

說明：中元普渡活動要如何祭拜(祭拜物品與金紙需要多少,擺桌位子), 社區的祭拜主持人按往例由誰來主持

決議:1 採購祭祀物品按往例(112 年採購清單)8 票通過。  
地點中庭. 主祭人安全委員。



提案五：設備保養日顯與三菱將在 8 月底到期

說明：機械停車位及電梯保養合約 8 月底到期,需要重訂合約

決議：電梯維持三菱設備保養廠商 8 票同意. 機械停車位設備保養廠商公開招標

提案六：第 18 屆管理委員的選舉有財委 1 人報名,住戶投遞的委託書處理

說明：第 18 屆管理委員報名沒人報名,即將又在 8/3 舉行第二次區權會,委員報名如何確認。第一次 7/23 投遞委託書有簽到,在 8/3 還是可以適用嗎?的請委員會討論

決議：依往例辦理 7/23 委託書沿用到 8/3

提案七：屋主委託仲介人員,仲介人員須提供租客資料及屋主資料。

說明：如因某住戶發生意外!需急需通知屋主和租客親人,目前住戶缺少屋主及租戶聯絡資訊,需要社區訂定規章來防止缺失。

決議：贊成依往例提供租客資料及屋主資料 8 票通過

提案八：汽車機械停車位租賃合約書是否重新修訂

說明：租任合約內容修改

決議：授權文康委員及總務委員放在群組討論. 8 票通過

提案九：桂花鄉大樓(總務委員)交接清冊是否討論修改

說明：交接清冊細部內容修訂

決議：後續再討論 8 票同意

臨時動議：

提案一：玖盛保全陳副理報告：

1. 管理室現狀：總幹事 1 員. 行政祕書 1 員. 管理室組常 3 員. 大廳安管員 3 員. 後哨安管員 3 員. 救生(教練)1 員. 總計 12 員

調整方案總幹事 1 員. 行政祕書 1 員. 管理室組長改女性值勤 3 員. 後哨安管員 3 員. 救生(教練)1 員. 總計 12 員

建議：調整建議方案. 經同意即訂定各員之工作職掌暨個哨點每日工作流程及要點

決議：待各位委員將玖勝安全管理人調整辦法拿回詳讀後在下委員會討論

提案二：B 棟. E 棟 2 棟花台漏水共 8 處. 捉漏工程 1. 賢一報價 96000 元

2. 龍寬報價 60000 元(總務委員提案)

決 議： 1 賢一(96000 元)0 票 2. 龍寬(60000 元)8 票由龍寬得標

提案三：機車位 109 號. 地下室汽車車位 14.15 漏水(總務委員提案)

決 議：報價單走會辦單

提案四：下個月 8 月 3 日區權會預演(監察委員提案)

決 議：在 8 月 1 日下午 4 點區權會預演

推舉下月會議主席

會議主席：監察委員擔任主席

伍:散會時間：

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 0 7 月 2 3 日