

桂花鄉大樓第 18 屆管理委員會
04 月份會議資料

發文日期：114 年 4 月 17 日

發文字號：114 桂鄉議字第 1140417001 號

開會時間：114 年 4 月 17 日晚上 19 時 30 分

開會地點：二樓電腦教室

出席委員：第 18 屆全體委員

召集人：主任委員 陳芋云

主席：副主任委員龔俊嘉

記錄：林玉桂幹事

列席人員：玖盛保全 副理：陳紹玄

社區總幹事庶務報告(含上次會議執行情形)

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 5 位、委託 1 位、請假 4 位。

壹、會議正式開始

權責委員報告

設備委員：三菱電梯，送一份免費更換 B 棟 3 號 4 號電梯主鋼索估價單，今天會在總幹事的工作報告中討論。

文康委員：

環保委員：

總務委員：

安全委員：

財務委員：

監察委員：

副主任委員：

主任委員：針對 4 月 5 號 A 棟張小姐於大廳，對本人不實指控及妨害自由(態度惡劣)之行為，本人已至警察局備案，對於此住戶不理性之行為，若再次發生，本人必會提出告訴，追究到底。

經過事由：1. 此住戶對 3 月份決議之公告，百般挑剔，即使向其解釋，亦不願接受，並於大廳牽扯去年委員會催討其 5 月份車位租金，(他說已繳，但找不出證據，且說繳給賴姓秘書，最後又說不是)，經事後查明原於 113 年 2 月份吳襄登載錯誤，(並非他說給秘書)，亦還原事實，但此住戶卻於大廳對本人公然咆哮，並不實指控及妨害本人進出，造成本社區之亂象。

2. 委員都是無給制，除了對社區的一份熱忱外，都是本著一本初衷，望社區能夠更趨美好，實不應遭受某些刻意挑事之住戶，惡意栽贓及人身攻擊之情事，為維護個人之名譽

，若此住戶再有過份之行為，本人亦會依法處理。

上次會議決議事項辦理情形：

議題一：前財委賴瑩穎提出意見反應單內容討論。

辦理情形：意見反應單已經回覆及張貼公告週知。

議題二：損毀機械車位處理辦法討論及議決。

辦理情形：南群耀列席技師已將該區第三排修改為平面車位 66-73 號報價單送來。依報價單資料詳細說明。報價:369,000 元稅金:18,450 元總價:387,450 元

4 月會議討論:當下先至工務局，去求證釐清，車位 66-73 號是屬於哪一類型的車位:法定車位、增設停車位、獎勵停車位，確認後，後續再做討論。

議題三：每月管理費與機械車位租金繳交及催討日期討論。

辦理情形：依 3 月會議，當時委員手上參考資料，附件之規定分成兩張公告住戶周知。

1.(管理費)繳費規定。

2.(機械車位租賃與清潔費)繳費規定。

※桂花鄉大樓停車位租賃契約書

一、租賃標的車位：

(三)若逾期一個月經本管委會催繳，通知乙方後再不繳，甲方得解約車位租約，乙方不得異議，並於 3 日內須清空車位歸還甲方，如不歸還，則依法追訴。

4 月會議討論:原始討論，原意是避免造成空窗期，每個月都有呆帳，若(當月)經本管委會催繳，通知乙方後再不繳，甲方得解約車位租約，乙方不得異議，並於 3 日內須清空車位歸還甲方，如不歸還，則依法追訴。

(依 3 月會議通過的會議公告，公告補足配套說明，經 5 位出席委員 1 位委託委員，全部同意)

1. 如未於每月 10 日到期的期限前繳交，則再順延至 20 日，經催繳仍未收到後，即自動以前一月的保證金墊補，並自動解約。
2. 若未依規定繳費之車位，公告出租(於次月 1 日起租)後，當月 21 日

~31 日仍可停放。

議題四：火警受信總機住戶端是否全面更新案討論。

辦理情形：1.公告讓住戶能夠瞭解目前設備的情況。

2.請廠商安排時間實施入戶檢測，若檢測發現室內感應器有損壞立即更換並由住戶自行付費。

3.住戶意願不高。

※列在 4 月會議提案三，再討論。

議題五：蒸氣室、烤箱住戶要求維修以便使用案討論。

辦理情形：請廠商查勘估價及提出報價。

原裝機廠商藝馥。

1. 女蒸汽機\$:16,000 元

2. 男蒸汽機\$:16,000 元

3. RO 純水機濾心、RO 膜\$:6,500 元

總計:38,500 元

(經 5 位出席委員委託 1 位委員，表決 6 票贊成，本案通過)

議題六：住戶反應鄰居長期在家吸菸污染上下住

戶且溝通勸導無效，建議管委會依規約中的惡鄰條款處置案討論。

處理情形：1.先公告讓住戶周知。

2.寄通知給住戶，若不聽勸導依然在家吸

菸污染上下住戶詢問查訪，確認後則依照規約開罰。

※煙味隨風飄移，雖然規約有罰則，實則很難判定。

4 月會議討論：1.本社區是『無菸社區』。

2.開立勸導通知單。

3.開立勸導單 3 次後，依舊沒改善，依規約開罰。

4.確實依規約執行。

臨時動議

議題一：VIP 房所有床墊均已使用多年十分老舊不堪適用，提議全部予以更換。

處理情形：列在 4 月會議提案四，再討論。

議題二：周嘉韋律師已在去年九月為尋找 A-3-9 排水孔堵塞替我們協請市政府合約廠商於早餐店前排水溝開孔，現廠商報價 3 萬元過於誇張，周嘉韋議員已出面替社區協調廠商。

處理情形：廠商當時至社區時很生氣，主委說明後，請廠商以合理的價位，重新報價，再行處理。

貳、管理中心報告-財務狀況報告

財務狀況報告

114 年 3 月財務狀況報告

- 本社區 114 年 03 月份各項收入共 1,685,566 元包括 3/25 從智生活永豐銀行轉入 591,651 元(3/31 收入 56,500 元於次月存入)；
- (智生活)共 104,805 元(轉出 591,651 元+匯費 30 元)，總計收入 1,790,371 元-3/25 從智生活永豐銀行轉入 591,651 元。實際總計收入 1,198,720 元。
- 社區 114 年 03 月份各項支出共計 952,511 元。(含京城 866,442；合庫 86,069 元。)
- 03 月支出尚有 882,918 元於 04 月出帳。
- 水電費 85,070 元；郵電費 999 元。
- 114 年 03 月 31 日止活存 1,953,377 元。
- 京城銀行：1,578,885 元。
- 合庫銀行：338,267 元(含車位保證金 241,220 元)。
- 永豐銀行(智生活)：36,225 元。
- 本社區截至 114 年 03 月 31 日止，定存計 13,500,000 元。

行名稱	存單編號	金額(元)	到期日	銀行名稱	存單編號	金額(元)	到期日
作金庫	5230730800010	2,000,000	114/12/09	京城銀行	8809069	500,000	114/11/29
城銀行	8718020	3,000,000	117/09/03	京城銀行	8744545	1,000,000	114/10/08
城銀行	8718585	1,000,000	114/10/22	京城銀行	8789357	500,000	144/05/09
城銀行	8809064	2,000,000	117/11/05	京城銀行	8789358	500,000	144/05/09
城銀行	8809067	2,000,000	115/11/29	京城銀行	8789359	500,000	144/05/09

城銀行	8809068	500,000	114/11/29	合計	13,500,000
-----	---------	---------	-----------	----	------------

●截至 114 年 04 月 16 日止，管理費欠繳超過二期以上計 6 戶，A 棟 4 戶-18630 元；B 棟 1 戶-5940 元；D 棟 1 戶-10530 元總金額:35100 元。

●截至 114 年 04 月 16 日止，(汽車)車位清潔費未繳共 16 格分別是：
A 棟 9 戶-9740 元；B 棟 3 戶-4435 元；D 棟 7 戶-7870 元；E 棟 6 戶-2175 元
(統計期間 114/3 月 4 月份合計:24220 元。)

叁、總幹事報告社區近況

- 1140314 車牌辨識廠商今日來保養，保養已完成。
- 1140315 社區機車停車位抽籤上午 10 點舉行。
- 1140317 台南地方法院送達蔡侑廷調解出庭通知書，日期為 4 月 2 日。
- 1140318 自來水公司通知 3/25~3/26 停水。
- 1140319 台南地方法院送達王台英調解出庭通知書，日期為 4 月 2 日。
- 1140317 新秘書吳雯雯開始上班。
- 1140322 南群耀送來 66~73 號機械車位修改為平面車位報價單。
- 1140324~25 廠商國霖來社區實施消防設備檢查。
- 1140325 櫃檯保險櫃修理。
- 1140325 廠商安欣汙水派員將污水流量計拆下準備送回原廠更換及測試。
- 1140326 機車停車位共有 3 位未繳費，經通知備取遞補後備取 1 放棄由備取 2~4 完成遞補。
- 1140327 新總幹事林玉桂 3/27~3/28 交接。
- 1140327 有誠環保-回饋社區消毒噴藥(地下室一樓櫃台、一樓走道花園、一樓四周、VIP 房、健身房、垃圾場)。
- 1140328 南群耀來社區施工 189、190、192、194、213 鍊條栓。
- 1140331 保全櫃檯編號 D 監視器黑屏，訊南檢查後，確認監控主機變電器壞了。(訊南免費換一顆變電器，不收費)
- 1140331 A 棟頂樓防火門/D 棟頂樓防火門，門無法關密合。
※廠商:光成行-估價 1 扇門維修費\$900 元*2 扇門合計:1800 元。
PS:人為因素造成,門須隨手關上,如不關上,再被風打壞,不保固。**(發公告貼頂樓防火門)**
- 1140401 南群耀至社區做 4 月份維護保養。
- 1140401 A 棟大門，門栓掉落危險，會造成整個門掉下來，光成行，報價 1500 元。(已修護完成)
- 1140401 特力屋-贈送 2 支電風扇，給保全櫃台人員使用，也提供住戶免費諮詢家中水電、清潔修繕相關服務。
- 1140402 植彩庭今日至社區做兩個月一次,修剪園藝、四個月一次，病蟲害防治噴藥，例行保養。
- 1140402 B 棟 1 樓樓梯門，門弓器壞了，關門聲音很大，廠商光成行

- 報價：門弓器 1800 元。(已修護完成)
- 1140407 公告 114 年度『腳踏車位』繳費通知。
- 1140408 會辦單：南群耀機械車位(第六批)更換鍊條及鍊栓。
- 1140408 機械車位隨車線斷掉無法移動，報修南群耀。(已修護完成)
- 1140408 訊南羅經理至社區開通，智生活對講機(社區 162 戶參與開通)
- 1140409 公告機械車位上層超過 1600 公斤導致機械車位故障頻繁。(請住戶至管理室櫃台登記，資料齊全後要清查核時雙管齊下)。
- 1140409 早上 8 點地下室機械車位 2 號車主還在車上，10 號車主沒注意，按叫車鍵，2 號車主車門開卡住，報修南群耀處理。(雙方已處理好修車，車台已恢復)
- 1140411 三菱今日至社區做 4 月份電梯例行保養。
▲送一份免費更換 B 棟 3 號 4 號電梯估價單，主委用印後才會安排施工日期。
『**本社區與三菱合約類別(MM 全責)**』
- 1140411 國霖今日至社區做 4 月份第一次例行保養。
- 1140411 玖盛保全公司公函-主旨：釐訂本公司派駐各各大廈(社區)場庫之總幹事及組長責任義務與工作規則，請照辦!(列印出紙本，給保全人員人手一份，執行遵循！)
- 1140412 早上 8 點機械車位 84 車位那區故障，已通報南群耀(過車板整流器脫落，掉下來，夾在拱，一叫車就跳電，(過載電驛壞一顆/整流器壞一顆)已修護完成。免費更換
- 1140414 瑪凱電信公司如果測到線路異常，會致到電社區，請我們重新關閉再開啟。
- (步驟已存在桂花鄉玖盛保全工作群組相簿)**
- 1140415 車牌辨識廠商今日來保養，保養已完成。
- 1140416 國霖 B 棟走道崁燈挑高工程報價。
(此挑高工程，作業一式\$1200 元，請國霖重新估價後再討論)
- 1140416 訊南 B 棟、E 棟頂樓 3 支監視器故障更新工程報價。
報價：19,000 元
- 4 月會議決議：(經 5 位出席委員委託 1 位委員，表決 6 票贊成，本案通過)**
- 1140416 永新衛生維護施工通知訂於
1. 4 月 19 日(六)化糞池噴藥除蟲。
 2. 4 月 21 日(一)~4 月 22 日(二)地下室化糞池抽取作業，因施工需求，需占用汽車停車格前方位位置作業 以下車位停車格減少進出範圍
- 4/21(一)上午 8:30 至下午 16:30
汽車停車格號碼(含上下機械車位):
228、231、233、235、236
- 4/22(二)上午 8:30 至下午 16:30
汽車停車格號碼(含上下機械車位):

221、220、219、216、214

1140416 垃圾場上方遮雨棚接縫處漏水問題。

高宸報價\$:17,200 元。

4 月會議決議:(經 5 位出席委員委託 1 位委員, 表決 6 票贊成, 本案通過)
垃圾場門口左邊地上鐵片微翹, 廠商一併免費修護, 修護後上面加
一片墊子約 1 公尺左右, (保護安全)。

肆、提案討論

提案一：為了會計帳務清楚，是否統一由智生活帳號繳納討論。

說明：住戶匯款入京城銀行帳號，後 5 碼跟匯款日期，需告知櫃台人員，有時後住戶說錯後 5 碼跟匯款日期，導致秘書花費大量時間查帳，請委員討論。

決議：京城銀行帳號關掉匯款，鼓勵住戶大家從智生活管理費 3 步驟去選擇繳納。繳納方式有下列幾種：

- 手機即時信用卡繳費
- ATM 線上或臨櫃轉帳
- 全盈+PAY 轉帳
- 超商手機條碼繳費

※1. 住戶有不清楚的部份，都可詢問櫃檯副哨。

2. 固定有 20 幾戶會用京城匯款，通知並持續溝通。

3. 公告所有住戶周知。

提案二：A 棟 14 之 2 / A 棟 14 之 10 屋內漏水整修案，支付命令重新討論案。

說明：4 月 2 日出庭，A 棟 14 之 2、A 棟 14 之 10，這兩戶有拿估價單 36000 元請求管委會支付，願減為 25000 元，需管委會開會討論決定。

決議：1. 管委會依據法院判決，去依據討論決議。

2. 已有 2 次會議決議，共有及共用部分之區域由管理公共基金去支付。

3. 專有部分由住戶，自行處理，管理委員是服務，沒有決議。

4. 如果要進區大必須要有提案，通過以後就進區大，如果不願意走那一步就直接提告。

提案三：火警受信總機經過二個月國霖的方法並不是最好的方式，再擬定相關處理方式討論。

說明：是否請國霖每個月 2 次社區保養日，規劃出一些時間劃分住戶檢查日期並公告住戶配合檢查。

- 4月會議討論:
1. 受信總機異常，潛在的危險，公告住戶周知，善盡告知責任。
 2. 將異常迴路表張貼於各樓層。(需要時間及經費)
 3. 請保養維護廠商國霖每月2次社區保養日，迴路檢查後，查出有問題之迴路，並公告之。
須完全配合。
 4. 若迴路有產生問題，該迴路之住戶必須強制回歸正常，以維護社區安全。

提案四：VIP房床墊主委訪價後討論。

說明:1.床墊9000元使用壽命約10年，預計購買6個
希望能讓店家打9折優惠。
2.床墊7000元使用壽命約5年6年，不是記憶
墊用久了會壓扁。

議決:建議購買7000元床墊，使用期限7年定期更換新床墊。
(經5位出席委員委託1位委員，表決6票贊成，本案通過)

提案五：1.D棟地下室一顆減壓閥壞了，造成8樓牆面裡的管路水錘聲，勘查維修開孔須恢復牆面

2.D棟7樓牆面脫落，廠商估價討論。

說明:請委員討論及議決是否維修。

廠商報價:1.晉岱興\$:11,300元。(材料矽酸鈣板防火材質)

廠商報價:2.鴻億\$:9,000元。(材料木工材質)

決議:1.D棟8樓牆面材料矽酸鈣板防火材質，與晉岱議價，議價後\$:11,000元。

2.D棟7樓牆面脫落，(補土、油漆)不收費，一起做。

(經5位出席委員委託1位委員，表決6票贊成，本案通過，由晉岱興廠商施作)。

說明:1.晉岱興報價單提供的材料說明較清楚且完整，材料材質是防火材料矽酸鈣板。

2.且先前鴻億亦有一些經歷，估價單材料不願意把材質寫清楚，沒有確認防火材料，實屬不安全。

提案六：管理室大廳門口，左右兩邊花圃防水工程廠商估價討論。

說明:請委員討論及議決。

分成兩部分:1.挖土、回填。

2.擋土牆固定、土水工程、防水工程。

挖土、回填廠商報價:1.歲多利\$:180,000元稅9,000元
總價:189,000元。

2. 晉岱興\$:108,000 元。

擋土牆固定、防水工程廠商報價：晉岱興\$:89,000 元。(保固 3 年)

決議：1. 挖土、回填。2 擋土牆固定、土水工程、防水工程。

晉岱興總金額\$:197,000 元。議價後\$:190,000 元。(保固 3 年)

(經 5 位出席委員委託 1 位委員，表決 6 票贊成，本案通過，由晉岱興廠商施作)

提案七：地下室機械車位 141 號 144 號上方天花板滲水； 141 號 144 號車位前面車道上
方滲水廠商估價討論。

說明：請委員討論及議決。

廠商報價：1. 佳 優\$:34,300 元。(保固 3 年)141 號 144 號車位上方；
141 號 144 號車位前面車道上方。

2. 晉岱興\$:39,200 元。(保固 3 年)141 號 144 號車位上方；
141 號 144 號車位前面車道上方。

3. 鴻 億\$:10,000 元。(保固 2 年)只估價 141 號 144 號車位
上方。

議決：與晉岱議價，議價後\$:34,000 元。(保固 3 年)

(經 5 位出席委員委託 1 位委員，表決 6 票贊成，本案通過，由晉岱興廠商施作)

伍、臨時動議

提案一：235 車位上方漏水，住戶意見單反應，滴落車位上會使車台銹蝕。

說明：請委員討論及議決。

廠商報價：鴻 億\$:5,000 元。(保固 2 年)

決議：讓廠商晉岱興一起做，價格:5,000 元。(保固 3 年)

(經 5 位出席委員委託 1 位委員，表決 6 票贊成，本案通過)

提案二：玖盛保全管理服務契約至 114 年 6 月 30 日止。

說明：請委員討論及議決。

決議：1. 要不要讓玖盛續約。

2. 玖盛保全調整服務費(5 月會議在討論)。

(經 5 位出席委員委託 1 位委員，表決 6 票贊成，本案通過)

安委：1. 秘書更換太頻繁。(請假缺班須開立折讓單)

2. 副哨工作時間縮短，每月節省 5000 元，直接扣除每月服務費，
人力精簡做得不錯。

3. 查哨有沒有落實，(加強維護督導，保全人員上班有沒有打瞌睡、看手機)。

提案三：社區頻繁更換秘書請委員討論及議決。(玖盛保全)

玖盛保全說明：秘書更換太頻繁，公司考量後決定派任劉芷岑女士，接任秘書一職，工作業務能立即上手，對於社區穩定度相對比較好。

管委會：1.《公寓大廈管理條例》或規約，沒有任何規範，住戶不能擔任社區工作者。

2. 如住戶有聲音或意見，請提出。

(經 5 位出席委員委託 1 位委員，表決 6 票贊成，本案通過)

、選出下次主席：

決議：委員會以 6 票同意通過，由 設備委員文長江擔任下次會議主席。

柒、散會。

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

主席簽名：

文長江 2025
0423

主任委員：

陳芷岑 2025
0424

中 華 民 國 1 1 4 年 0 4 月 1 7 日

