

桂花鄉公寓大廈 114 年第 19 屆區分所有權人會議第二次會議紀錄

一、開會時間：114 年 07 月 19 日(星期六)下午 13:30 時。

二、開會地點：台南市開元區桂花鄉公寓大廈管理室大廳。

三、召集人：陳芋云

二、主席：孔繁文 (簽名或蓋章) 紀錄：林玉桂

三、出席人員：

1. ☒ 本次出席區分所有權人(含代理出席)計 363 人，詳如出席人員名冊(簽到簿)。
2. ☒ 依據區分所有權人名冊，應出席區分所有權人數總計 599 人，區分所有權總計 46126.31 平方公尺(或坪)。
3. ☐ 合於本公寓大廈規約之規定開議額數(二分之一)：_____人。
已出席區分所有權人數計_____人，占全體區分所有權人數_____％。
已出席區分所有權比例計_____/_____, 占全體區分所有權_____％。
4. ☐ 合於《公寓大廈管理條例》第三十一條之規定開議額數：全體區分所有權人數與區分所有權比例均達三分之二以上出席。
已出席區分所有權人數計_____人，占全體區分所有權人數_____％。
已出席區分所有權比例計_____/_____, 占全體區分所有權_____％。
5. ☒ 合於《公寓大廈管理條例》第三十二條之重新召集會議規定開議額數：全體區分所有權人數(三人以上)與區分所有權比例均達五分之一以上出席。
已出席區分所有權人數計 120 人，占全體區分所有權人數 20.003 ％。
已出席區分所有權比例計 8333/10000，占全體區分所有權 83.3％。

列席人員：玖盛保全-陳紹玄 副理

四、主席報告：感謝區分所有權人出席，目前簽到開會人數已達法定人數，請進行會議議程，本席宣佈會議開始。

推選大會會議主席：陳芋云 105 票/孔繁文 177 票

由孔繁文當選主席

主席致詞：各位區分所有權人大家下午好，我首先說明一下剛剛可能有一些爭議，那我們說明一下，其實為什麼今天選票為什麼有選號，最主要是管制有舞弊情形發生或者是有重複報道的問題，主要是提升效速的效率和準確性，這是我們最主要的原因，報到的 4 本編號都交上來，這是本我們現在為了，怕大家心有疑慮，所以我們當場把這四本撕毀。贊成撕毀：282 票(當場撕毀)魏律師見證。

伍、113 年度(10-12 月)及 114 年度(1-5 月)財務收支及財務收支及重大工作報告：

一、收支情況(以每月財報公告及存簿為準)

一、財務委員報告(113 年 9 月~114 年 5 月)

管理基金 本社區截至 114 年 05 月 31 日止，定存計 13,500,000 元。

銀行名稱	存單編號	金額(元)	到期日	銀行名稱	存單編號	金額(元)	到期日
合作金庫	5230730800010	2,000,000	114/12/09	京城銀行	8809069	500,000	114/11/29
京城銀行	8809020	3,000,000	117/09/03	京城銀行	8744545	1,000,000	114/10/08
京城銀行	8809032	1,000,000	114/10/22	京城銀行	8789357	500,000	144/05/09
京城銀行	8809064	2,000,000	117/11/05	京城銀行	8789358	500,000	144/05/09
京城銀行	8809067	2,000,000	115/11/29	京城銀行	8789359	500,000	144/05/09
京城銀行	8809068	500,000	114/11/29	合計		13,500,000	

1. 活存：截至 114 年 5 月 31 日止

1) 京城銀行\$1,143,423 元

2) 合作金庫\$184,167 元

3) 永豐銀行\$370,032 元

2. 總計截至 114 年 5 月 31 日止，

管理基金 3 家銀行結餘\$1,697,622 元。

社區近期有許多修繕工程，雖財務現階段可支付工程費用，許多住戶管理費仍未能按時繳交。

※懇請各位住戶能準時繳交管理費，以維護社區各項修繕。

※京城銀行

桂花鄉社區管理委員會 113年9月~114年5月 年度財務收支報表

科目/月份		113/9	113/10	113/11	113/12	114/1	114/2	114/3	114/4	114/5	合計
固定收入	管理費收入	632,882	1,335,166	646,506	535,335	1,318,822	695,918	1,015,611	1,203,673	455,436	7,839,349
	車位清潔費	283,083	362,784	214,061	257,357	648,966	598,584	279,752	367,327	196,768	3,208,682
	業漢保證金									10,000	10,000
	業漢清潔費										0
	利息收入	16,737	12,750	21,558	20,384	12,151	16,452	20,753	16,452	16,452	153,689
流動收入	資源回收金	13,839		8,067		2,967		3,751	6,653	3,023	38,300
	定存			3,001,212	1,000,032						4,001,244
	廠商贊助活動回饋金					1,000					1,000
	普渡金回存	2,892									2,892
	VIP房布置費回存						11,831				11,831
	春節元宵金回存						20,640				20,640
	聖誕節活動金回存						3,453				3,453
	26號店面疏通水管付一半		3,000								3,000
	車位保證金		5,500	3,400						7,400	10,800
	年度機車位清潔費							217,000			217,000
	南群耀退保養費 (90/91/92車位)		1,200								1,200
	委員出席費回存			500						1,500	2,000
	永豐轉京城							591,651			591,651
收入合計		949,433	1,720,400	3,895,304	1,813,108	1,983,906	1,346,878	2,128,518	1,594,105	690,579	16,122,231

桂花鄉社區管理委員會 113年9月~114年5月 年度財務收支報表

科目/月份		113/9	113/10	113/11	113/12	114/1	114/2	114/3	114/4	114/5	合計
收入合計		949,433	1,720,400	3,681,243	1,813,108	1,983,906	1,346,878	1,848,766	1,594,105	493,811	15,431,650
固定支出	保全服務費		1,695,000	565,000	560,000	560,000		560,000	560,000	555,732	5,055,732
	遠洲清潔文具用品	7,250	3,620	9,175	1,365	345	11,950	1,152	3,145	5,885	43,887
	消防維護費	13,000	34,348	40,300	32,373	13,000	3,960	13,000	13,630	19,720	183,331
	園藝維護費			10,500		15,750		10,500		15,750	52,500
	電梯維護費	38,080	56,000	28,000	28,000	28,000		28,000	38,080	28,000	272,160
	缸潔洗衣坊		3,325	1,420	2,645	1,810	720	2,610		5,135	17,665
	影印機租借費		3,780	1,890	1,890	1,890		1,890	1,890	1,890	15,120
	機械車位維護費		87,600	58,950	58,950	151,524	18,569	43,200	43,800	263,845	726,438
	汗水維護費		15,015	5,775	5,775	6,090		6,090	6,090	87,005	131,840
	環境清潔維護費		397,400	197,767	200,000	200,000		200,000	200,000	200,000	1,595,167
	社區電話費										
	社區電費										0
	社區自來水費										0
	零用金支出		14,318	5,787	5,029	5,694	5,305		9,395	3,566	49,094

桂花鄉社區管理委員會 113年9月~114年5月 年度財務收支報表

科目/月份	113/9	113/10	113/11	113/12	114/1	114/2	114/3	114/4	114/5	合計
回收回鑄金	\$ 5,400								\$ 6,000	\$ 11,400
光成行		\$ 7,800	\$ 8,500	\$ 6,500	\$ 3,000	\$ 7,500		\$ 5,100	\$ 19,500	\$ 57,900
鉅東通信工程行		\$ 13,100	\$ 22,800	\$ 29,700	\$ 3,000	\$ 8,200				\$ 76,800
台冠		\$ 1,800								\$ 1,800
澤豪		\$ 23,700	\$ 4,000							\$ 27,700
全鋒		\$ 16,500								\$ 16,500
龍寬		\$ 143,000								\$ 143,000
興美退款及訴訟費		\$ 605,818								\$ 605,818
永新汙水		\$ 6,000		\$ 73,400						\$ 79,400
全賢(樓台攝影機)		\$ 5,700								\$ 5,700
委員出席退費			\$ 15,000		\$ 11,000			\$ 11,500		\$ 37,500
瑞士化工			\$ 6,930					\$ 6,930		\$ 13,860
鴻億(頂樓防水)			\$ 56,000	\$ 7,560						\$ 63,560
車位保證金轉出			\$ 3,400							\$ 3,400
神鷹數碼			\$ 3,413	\$ 246,274						\$ 249,687
大樓火災責任險				\$ 7,328						\$ 7,328
信安(公共建築申報)					\$ 11,760					\$ 11,760
消防設備更換						\$ 197,000				\$ 197,000
高宸				\$ 8,400						\$ 8,400
詮益									\$ 9,200	\$ 9,200
泳池達人(水中吸塵器)				\$ 1,155						\$ 1,155
中華電信(設備繳清費)				\$ 5,875						\$ 5,875
退匯手續費				\$ 30						\$ 30
社區定存			\$ 3,000,000							\$ 3,000,000
住戶溢繳退款		\$ 675								\$ 675
春節禮金					\$ 26,800					\$ 26,800
社區對講機開通費									\$ 12,000	\$ 12,000
退匯手續費				\$ 30					\$ 30	\$ 60
VIP房布置費用						\$ 20,000				\$ 20,000
VIP冰箱費用								\$ 5,490		\$ 5,490
VIP床墊費用									\$ 51,000	\$ 51,000
退裝潢保證金									\$ 10,000	\$ 10,000
社區活動費用				\$ 10,000	\$ 30,000					\$ 40,000
支出合計	\$ 63,730	\$ 3,134,499	\$ 4,044,607	\$ 1,292,279	\$ 1,069,663	\$ 273,204	\$ 866,442	\$ 962,050	\$ 1,431,458	\$ 13,137,932
本月收入-支出	\$ 885,703	-\$ 1,414,099	-\$ 149,303	\$ 520,829	\$ 914,243	\$ 1,073,674	\$ 1,262,076	\$ 632,055	-\$ 740,879	\$ 2,984,299
上期結餘	\$ 1,330,169	\$ 1,932,789	\$ 155,906	\$ 794,174	\$ 83,127	\$ 348,404	\$ 816,261	\$ 157,885	\$ 2,028,205	
合計結餘	\$ 2,215,872	\$ 518,690	\$ 6,603	\$ 1,315,003	\$ 997,370	\$ 1,422,078	\$ 2,078,337	\$ 789,940	\$ 1,287,326	

※合作金庫

桂花鄉社區管理委員會 113年9月~114年5月 年度財務收支報表										
科目/月份	113/9	113/10	113/11	113/12	114/1	114/2	114/3	114/4	114/5	合計
固定 定存利息收入				31,500						31,500
固定 利息收入				2,314						2,314
流動 車位保證金			241,170							241,170
收入合計	0	0	241,170	33,814	0	0	0	0	0	274,984
固定 社區電費	99,437	101,324	85,344	85,346	80,924	75,345	82,505	75,492	73,933	759,650
固定 社區自來水費	3,645		3,268		3,122		2,565		2,500	15,100
固定 社區電話費	808	875	1,845	1,511		2,585	999	950	1,225	10,798
支出合計	103,890	102,199	90,457	86,857	84,046	77,930	86,069	76,442	77,658	785,548
本月收入-支出	-103,890	-102,199	150,713	-53,043	-84,046	-77,930	-86,069	-76,442	-77,658	-510,564
上期結餘	694,731	590,841	488,642	639,355	586,312	502,266	424,336	338,267	261,825	
合計結餘	590,841	488,642	639,355	586,312	502,266	424,336	338,267	261,825	184,167	

113 年 9 月-12 月 (支出/修繕/雜支)

月份/支付銀行	項目	支出	月份總支出
113 年 09 月	9/05 遠洲(8 月清潔)用品 1. 捲筒式垃圾袋超大 18 捲*165 元=2970。 2. 大捲筒衛生紙 3 箱*690 元=2070 元 3. 小捲筒衛生紙 2 箱*430 元=860 元 4. 塑膠繩 2 個*35 元=70 元 5. 四孔夾 8 個*160 元=1280 元	\$7,250	
	回饋清潔人員 3 人*1200 元=3600 元 後哨 3 人*600 元=1800 元。	\$5,400	
	三菱電梯 - 代辦檢查費及證照費 8 台 = 10,080 元。	\$10,080	
合庫	9/5 繳費扣款電費, 合計 99,437 元。	\$99,437	
合庫	9/25 繳 費 扣 款 電 話 費,(27002711//2002500/2002502/2002550) 總計:808 元。	\$808	\$122,975
113 年 10 月	7/27-8/23 鈺潔洗衣坊-床組/浴巾-合計 2,100 元。	\$2,100	
	10/11(9 月補零用金)5,120 元。	\$5,120	
	E 棟大門及 B 棟頂樓防火門總計\$3,500 元。	\$3,500	
	鉅東-VIP-D 房潔電器修繕	\$4,800	
	台冠-VIP-(A/B)房冷氣接線端子修繕。	\$1,800	
	10//11(9//5-B 棟 3-7 公管滲水修繕。	\$23,700	
	鉅東-垃圾場-隱藏式電子鎖\$5,000 元	\$5,000	
	全鋒-機車 109 號·汽車 14 及 15 號裝置水盤\$16,500 元	\$16,500	
	龍寬-B·E 棟電梯機房漏水及花台整修\$143,000 元	\$143,000	
	9/2-9/24 鈺潔洗衣坊-床組/浴巾-合計 1,225 元。	\$1,225	
	10/23-9/01 遠洲 1. 防蚊補充液 1 盒*230 元。2. LED 燈泡 25 個*75 元=1875 元。3. 紙杯 5 串*30 元=150 元。4. 透明膠帶 30 捲*16 元=480 元。5. 警示膠帶 6 捲*50 元=300 元。6. 殺蟲劑 6 瓶*90 元=540 元。7. 棉紗手套 1 打*45 元	\$3,620	
	光成行-泳池更衣間拉門修繕\$:1800 元	\$1,800	
	補 10 月零用金\$:9198 元	\$9,198	
	10/25-1. 興美保全服務費(法院訴訟)560,000 元。 2. 興美保全賠償金(法院訴訟)43,615 元。 3. 興美(法院訴訟費)2203 元。	\$605,818	
	南國霖-D 棟揚水配電盤及泳池管路修繕\$8,348 元	\$8,348	
	10/29 光成行回收廠不鏽鋼大門維修絞鍊焊接組裝整合 2,500 元	\$2,500	
	10/30 鉅東-車道紅外線維修\$500 元。	\$500 元	
	10/30 鉅東-往 A 棟 B 棟大門磁力鎖更新安裝及測試 2,800 元	\$2,800	
	10/30 全賢科技-櫃台攝影機 3 台 5700 元	\$5,700	

	10/30 安欣-B1 車位 3 號上方廢水公共管線疏通\$6,000 元 (店 26 號早餐店付一半\$3,000 元)	\$3,000	
	10/30 安欣-更換調節曝氣鼓風機 A 電磁開關*1 組\$3,465 元	\$3,465	
合庫	10/5 繳費扣款電費, 合計 101,324 元。	\$101,324	
合庫	9/25 繳 費 扣 款 電 話 費, (27002711//2002500/2002502/2002550) 總計:875 元。	\$875	\$955,193
113 年 11 月	委員例會出席費退費(4-9 月)\$15000 元	\$15,000	
	11/11 鈺潔(10/7~10/24)喜床組/浴巾\$1,420 元	\$1,420	
	11/11 遠洲(用品採購) 1. 優活衛生紙 12 包*6 串=690 元 2. 消毒酒精(75 度)4000cc*4 桶=1520 元 3. 捲筒式垃圾袋超大 19 捲=3135 元 4. 版夾夾具 8 個=80 元 5. LED 燈泡(白光)=3750 元 合計:9715 元	\$9,175	
	11/11 南國霖-B 棟地下式蓄水池止水閥更換\$1,800 元	\$1,800	
	11/13 南群耀-24-30 前排車台焊接補強\$15,750 元	\$15,750	
	11/13 瑞士化工-次氯酸鈉\$6,930 元	\$6,930	
	11/13 鴻億-(A 棟-14-10)A 棟頂樓南邊地坪部分防水工程 \$28,000 元	\$28,000	
	11/22 南國霖-B 棟蓄水池 定位水閥、泳池機房熔絲斷路器維修\$25,500 元	\$25,500	
	11/22 鴻億(A 頂樓 14-1) 東南邊地坪\$28,000 元	\$28,000	
	11/22 鉅東(A 棟門禁卡機更換)修繕 10,100 元	\$10,100	
	11/27 補 11 月零用金\$5,787 元	\$5,787	
	11/28 光成行-泳池入口右大門不鏽鋼玻璃門地絞鍊更新重新焊接組裝整合隱藏式天地栓重新組裝\$8,500 元	\$8,500	
	11/28 神鷹數碼 1. 泳池機房水管漏水堵漏, 橡膠圈更換\$420 元。 2. 俱樂部 2F 男廁馬桶水箱浮球進水器更換調整\$893 元。 3. 泳池機房室外管線牆壁漏水維修填補)\$2,100 元。 總計:3,413 元	\$3,413	
	11/29 鉅東-1. 錄影機 16 路一台\$9200 元 2. 4TB 硬碟\$3500 元 總計:12,700 元	\$12,700	
	11/29 澤豪(店 26 號水溝蓋泥作修補)\$4,000 元	\$4,000	
合庫	11/5 繳費扣款電費, 合計 85,344 元。	\$85,344	
合庫	11/13 繳費扣款水費, 合計 3,268 元。	\$3,268	
合庫	11/25 繳 費 扣 款 電 話 費, (27002711//2002500/2002502/2002550) 總計:1,845 元	\$1,845	\$265,112
113 年 12 月	12/5 遠洲 A4 影印紙\$675 元 防蚊液補充瓶\$3 和*230 元=690 元	\$1,365	
	12/5 鉅東 1. 監控主機信號移動標籤線材\$9,500 元 2. 現場監控信號編輯\$8,000 元	\$17,500	
	12/09 鈺潔床組、浴巾清洗費(10/29~11/25)\$2645 元	\$2,645	
	12/09 南群耀機械車位 31 號~50 號前排過車台焊接補強 \$15,750 元	\$15,750	

	12/13 鉅東大門口主機(對講機聯盟機卡 8 路)\$8,800 元 工資(含安裝查修設定)\$1,600 元 合計\$10,400 元	\$10,400	
	12/13 光成行大門不鏽鋼玻璃更新地紋鍊含重新安裝 \$6,500 元	\$6,500	
	12/13 頂樓及俱樂部男女廁所天花板防水工程材料 \$7,560 元	\$7,560	
	12/13 新光火險定新合約續約 (113.12.01~114.12.01)\$7,328 元	\$7,328	
	12/13 鉅東紅外線(200 萬畫素)主機 D6 含安裝\$1,800 元	\$1,800	
	12/18 南國霖 1.B1-20 車及 217 機車旁排風機配電盤手 //自動旋鈕開關*2 只-15 車旁汗水/自動旋*1 只\$1,800 元。灑水機組缺水警報雷達浮球\$1,200 元。3. 稅額\$150 元 2.D棟左逆止閥更換(含拆除工資)\$12,000 元稅額\$600 元 3. 泳池旁炭燈及緊急照明燈(壁掛型)更換\$950 元稅額 \$48 元 4. 泳池旁不用燈具線路管路處理及拆除*3 處, 燈具 線路重接\$2500 元稅額\$125 元 總計:19,373 元	\$19,373	
	12/18 神鷹數碼 1. 俱樂部 10 加侖熱水器、3HP 馬達、漏水管線材料、工資 \$95,074 元 2. 社區防火門門弓器安裝*96 組(含 稅)\$151,200 元 總計:246,274 元	\$246,274	
	12/20 聖誕節費用預支\$10,000 元	\$10,000	
	12/20 泳池達人-水中吸塵器(運費、交通、安裝)\$1,155 元	\$1,155	
	12/27 永新化糞池 113.11.25-113.11.26 重量總 計:73420KG \$73,400 元	\$73,400	
	12/27 中華電信設備費用繳清(退光世代電路逾期電信 費)\$5,875 元。	\$5,875	
	12/27(補 12 月零用金)\$5,029 元	\$5,029	
	12/31 高宸後門遮陽棚、封管切除鐵工維修工程\$8,400 元	\$8,400	
合庫	12/5 繳費扣款電費, 合計 85,346 元。	\$85,346	
合庫	12/25 繳 費 扣 款 電 話 費, (27002711//2002500/2002502/2002550) 總計:1,511 元	\$1,511	\$527,211
114 年 1 月	1/9 鈺潔(12/5-12/23)清洗重組、浴巾、椅套、桌巾費用 \$1,810 元	\$1,810	
	1/9 遠洲(LED 燈泡 10W/7.5W)\$345 元	\$345	
	1/9 委員會議出席費(10-12 月\$11,000 元)	\$11,000	
	1/10 春節元宵預支\$30,000 元	\$30,000	
	1/10 南群耀(1)機械車位 90、91、93 號定位開關及線路、 鍊條維\$25,000 元。(2)機械車位 40 左右、95 左右、96 左右、98 左右、100 左更換鍊條及局部小鍊條\$18,569 元。 (3)機械車位 156-180 區域緊急維修-更換前過車台板傳 動軸心軸變形校正及更換補強\$19,500 元。 總計\$63,069 元	\$63,069	

	1/17 鉅東 1. 總機外線卡維修\$2,500 元。 2. 櫃台電話機維修\$500 元	\$3,000	
	1/17 南國霖-中庭水龍維修更換、櫃台廁所軟管維護更換 \$1,260 元	\$1,260	
	1/17 南國霖 1. 機車 110 車位上方維修更換集水盤(白鐵製 40CM*50CM)五金材料含 6 分管料、彎頭、華接、接頭、牙條、 壁虎、固定環等安裝工程(含固定作業及配管作業) 2. E 棟蓄水池定位水閥維修更換(原定位水閥以不良無法止水) 五金材料含 1/2 管材及油令墊片等材料 進水器-(原 4 分進水器已老舊)極棒座(原極棒座已生鏽嚴重) 安裝工程總計\$43,995 元。	\$43,995	
	1/17 信安建築共安全檢查及申報(尾款)\$1,1760 元。	\$1,1760	
	1/21 開工紅包\$10,800 元。	\$10,800	
	1/21 春節工作人員獎金\$16,000 元	\$16,000	
	1/24 光成行 E 棟頂樓安全大門修繕及焊接整理, 補鐵焊接 補強重新組裝整合\$3,000 元	\$3000	
	1/24 補(1 月份零用金\$5,694 元)。	\$5,694	
合庫	1/5 繳費扣款電費, 合計 80,924 元	\$80,924	
合庫	1/13 繳費扣款水費, 合計 3,122 元	\$3,122	
合庫	2/4 繳 費 扣 款 電 話 費, (27002711//2002500/2002502/2002550) 總計:1,352 元	\$1,352	\$287,131
114 年 2 月	2/11 鉅東修繕費 管理中心櫃台監視器及電話維修\$2,200 元 管理中心櫃台監視器及電話維修\$1400 元 總計:\$3,600 元。	\$3,600	
	2/11 光成行其他費用 磁力扣(門禁卡)*100 只總計\$7,500 元	\$7,500	
	2/11 鈺潔清潔(1/8-1/24) 1 月份床組、浴巾清洗費(鈺潔) \$720 元。	\$720	
	2/11 遠洲-用品費 1. 捲筒式垃圾袋-本色/超大*18 捲(回收 場)\$2,970 元。2. WM300 吸水地墊(紅色)3*5 尺(大廳地墊 更)\$2,970 元 3. 亮博士 7.5WLED 球形燈泡*50 個(走道用)\$3,250 元 4. 優活抽取式衛生紙 120 抽/12 包*6 串(工作人員使用)\$690 元五月花大捲衛生紙*3 箱(俱樂部使用)\$2070 元總計\$11,950 元	\$11,950	
	2/25 鉅東-1. 磁力鎖與柵欄機無熔開關 15A*2 組修繕 \$1,400 元 2. 後哨鎖電源\$2,800 元總計\$4,600 元	\$4,600	
	2/25 南群耀修繕費 機械車位底部鍊條及吊鍊栓修繕 (120、128、147、152、160)\$18,569 元。	\$18,569	
	2/25 南國霖修繕費-大廳燈泡更換@180*22 個\$3,960 元。	\$3,960	
	2/27 補 2 月零用金\$5,305 元。	\$5,305	
合庫	2/5 繳費扣款電費, 合計 75,345 元	\$75,345	
合庫	2/4 繳 費 扣 款 電 話 費, (27002711//2002500/2002502/2002550) 總計:1,233 元	\$1,233	\$132,782
114 年 3 月	3/26 鈺潔(2/3-2/19)清洗窗組/浴巾 \$2,610 元。	\$2,610	

	3/26 遠洲-1. OPP 透明膠帶*12 捲\$192 元		
	2. OPP 透明膠帶*60 捲\$960 元。 總計\$1,152 元	\$1,152	
合庫	3/5 繳費扣款電費, 合計 82,505 元	\$82,505	
合庫	3/13 繳費扣款水費, 合計 2,565 元	\$2,565	
合庫	3/26 繳 費 扣 款 電 話 費, (27002711//2002500/2002502/2002550) 總計:999 元	\$999	\$89,831
114 年 4 月	4/1 瑞士化工:次氯酸鈉*30 桶俱樂部泳池專用\$6,930 元	\$6,930	
	4/1 補 3 月零用金\$9,353 元。	\$9,353	
	4/2 南國霖消防室 A 棟 B1-1 迴路(偵煙器)\$630 元。	\$630	
	4/2 遠洲抽取衛生紙、透明膠帶 18mm、黑帶(大)、黑帶 A4 影印紙、奇異筆(黑)、L 型文件夾、3 號電池、4 號電 池。\$3,145 元。	\$3,145	
	4/2 三菱代辦檢查費級證照費\$10,080 元	\$10,080	
	4/16 光成行 A 棟 D 棟頂樓安全門調整修理 900 元*兩扇 A 棟入口大門門栓掉落調整修理 1500 元總計\$3,300 元	\$3,300	
	4/16 委員出席退費(1-3 月)\$11,500 元	\$11,500	
	4/16(VIP-A 室冰箱)\$5,490 元	\$5,490	
	4/16 光成行 B 棟一樓安全梯門, 門弓器更新含組裝 1 組 \$1,800 元	\$1,800	
	4/23 晉代興門口左右二側花圃防水工程, 造價 190,000, 支付 30%材料費=\$57,000 元	\$57,000	
合庫	4/5 繳費扣款電費, 合計 75,492 元	\$75,492	
合庫	4/25 繳 費 扣 款 電 話 費, (27002711//2002500/2002502/2002550) 總計:950 元	\$950	\$185,670
114 年 5 月	5/5 遠洲 4/1-捲筒超大垃圾袋*18 捲 4/8 -黃牛皮公文夾、修正帶、L 型文件夾、便條紙 4/22-迴紋針、棉紗手套、香皂、A4 影印紙、衛生紙、文 件夾 4/29-A3 影印紙、遙控器電池、紙杯、訂書針 總計\$5,885 元	\$5,885	
	5/5 鈺潔(3/31-4/25)清洗床組、浴巾\$5,135 元	\$5,135	
	5/5 南群耀 1. 停車機吊鍊栓及局部小鍊條 190.192.194.213 費 用\$16,506 元 2. 停車機更換橫移過載電驛\$185,000 元 3. 停車 機吊鍊栓及局部小鍊條 100.101.103.105.110 費用\$18,569 元 總計:\$220,075 元	\$220,075	
	5/5 光成行 A 棟一樓大門, 門弓器更新含組裝 1 組\$1,500 元	\$1,500	
	5/5 補 4 月份零用金\$3,566 元	\$3,566	
	5/5 清潔員 3 位*200=600 元(*6 個月)=3,600 安管員(副哨)2 位*200=400 元(*6 個月)=2,400 元補請 款:113 年 9 月-114 年 2 月(共 6 個月)共計 6,000 元。	\$6,000	
	5/5 安欣汙水流量計更換電池(一式) \$24,115 元(含稅)	\$24,115	

	5/5 安欣 4 月化糞池抽汙泥(78.5 噸) \$78,500 元	\$78,500	
	5/5 南國霖 1. 更換 A 棟門口燈泡 2. E 棟頂樓更換水塔排水閥. 總計\$6720 元。	\$6720	
	5/16 光成行-遙控器汽車 20 顆+機車 40 顆\$18,000 元	\$18,000	
	5/16 埤誠泳池馬力泵浦軸封漏水修復\$4,200 元。	\$4,200	
	5/16 晉岱興大廳門口左右花圃工程尾款工程\$133,000 元	\$133,000	
	5/16 銓益機車道柵欄主機板更換\$9,200 元	\$9,200	
	5/16 VIP 床墊\$51000 元	\$51000	
	5/23E 棟 2-6 退裝紅保證金\$10000 元	\$10000	
合庫	5/5 繳費扣款電費, 合計 73,933 元	\$73,933	
合庫	5/13 繳費扣款水費, 合計 2,500 元	\$2,500	
合庫	5/26 繳 費 扣 款 電 話 費, (27002711//2002500/2002502/2002550) 總計:1,225 元	\$1,225	\$654,554
113 年 9 月~114 年 5 月(支出/修繕/雜支)總支出: \$3,220,459 元			

二、每月固定支出廠商明細表

每月固定 支出廠商	每月支出	113 年 9 月-114 年 5 月
玖盛保全	565,000	5,085,000
三菱電梯	28,000	252,000
有誠(日盛發)	200,000	1,800,000
安欣	6,090	54,810
國霖消防	13,000	117,000
百責影印	1,890	17,010
新光電通	3,200	28,800
植彩庭	10500 元(2.6.10 月)園藝+ 15750 元(4.8.12 月)園藝+噴藥 =78750/12 月 平均\$6,563	59,063
機械車位南群耀	43,800	394,200
年度總計:	\$ 887,230	\$ 7,807,883

陸、工作報告：(113 年/09 月-114 年/05 月)

第 18 屆管理中心工作報告：

管理委員會年度工作重要事項報告。

(1). 主委說明：

113 年區權會，住戶決議櫃台弄丟錢一事需往前查帳，

請於 114 年區權會向住戶報告其結果及進度。

主旨：於去年區大，主委就有說明過。

1. 原想往前調查，也聯絡會計師，但會計師說最便宜一個月需 6000 元，看社區要調查幾個月，如果依舊要查，要查多少年？一年、二年，經費準備多少錢？
2. 因為 113 年 3 月份，興美保全與社區解約，無預警把所有資料撤掉，主委有至法院協調要回社區資產，但協調不成，讓我們沒有資料可查。
3. 112 年 12 月短少案，已進入司法程序，尚無結果。
4. 在區大時 主委有說明並詢問，是否依舊要查？若要查社區經費，預估多少？當時並未做出決議，故此案維持原狀。

備註：況且很多資料已被法院拿去作為證物，尚未歸還，在沒有詳細資料下，如何查實。

(2). 管理中心工作報告：

1. 第十八屆社區修繕維修工程 113 年 8 月-B 棟.E 棟 2 棟花台漏水共 8 處，捉漏工程由龍寬 60000 元修繕完成。(總務委員協助處理修繕事宜)
2. 機械停車位廠商維護保養：決議由南群耀公司承包社區機械停車格維護保養工作。113 年 9 月 1 日已與南群耀企業有限公司簽訂新合約，由新廠商南群耀負責保養維護。
3. 玖盛保全回饋提供社區安裝新的車道辨識系統 114 年 1 月 1 日啟用。副哨人員異動案，社區副哨部分原本是 24 小時 2 班制，改為早上 7:00~晚上 23:00，2 位女性保全輪班，於 113 年 11 月 1 日開始實行。
4. 113 年 10 月社區大廳安裝收音型監視器，以保障住戶與物業安全。
5. 保養維修費全面調漲 100 元，是經 113 年 9 月 19 日管委會例會同後
6. 113 年 11 月 1 日開始調漲 100 元機械停車的管理費。
7. 113 年 10 月 真工屋來做外牆防水，施作 B14-3、B12-8、B10-10、B7-10 的外牆，已重新補上新的防水塗層。
8. 113 年 10 月 店面 26 早餐店因水管堵塞造成污水回流，請永新污水來做污水管疏通，發現裡面有大量油漬污垢，已與店家溝通，他們說公共管路他們全付不合理，經主委協調，願付一半處理費用，已給店家廠商聯繫資料，之後請店家自行找廠商處理。
9. 113 年 10 月南群耀保養時發現機械停車格的鏈條及吊鏈栓已 80 處嚴重鏽蝕狀況，因機械停車格長年使用，吊鍊栓與鍊條已耗損嚴重，恐影響停車安

- 全，維修金額為 168,000 元，經協商議價後為 165,000 元，因同時維護 80 處會造成全面停用，且廠商沒有幾十位工程師的人力，最終採分 9 批次維護
10. 113 年 11 月後門門禁設備已安裝完成，大廳櫃台已可透過畫面監控並使用遙控器讓後門開門。
 11. 113 年消防安檢缺失，因其中緊急維修金額達 128,528 元，經總務協商廠商降為 11 萬元，另外非緊急維修的燈具部份，\$:87,000 元(均已維護改善完成)。
 12. 113 年 12 月社區防火門 ABDE 棟 2~13 樓的門弓器已全數安裝完畢，防火門已可返回關閉。(113 年建築物公共安全檢查限期改善項目)。
 13. 訊南對講機回饋案，以社區支付 1000 元的費用，開放桂花鄉 599 戶安裝對講機 APP 來回饋給社區住戶。
 14. 113 年 12 月發現社區後門外牆(游泳池旁)地面土壤流失地面下陷，經許里長、李前里長、陳怡珍議員、周嘉韋議員的爭取與協調，補強工程於 114 年 2 月 11 日完成，確保社區外牆更堅固安全。
題，經前里長與停車場黃先生溝通後，已把水管位置修改完成。
 15. 因地下室長期滲水濕氣過重導致地鉸鍊與馬達鏽蝕有產生故障風險，經廠商南群耀勘查，建議更換橫移過載電驛(177 個馬達電流保護開關，可防馬達過載燒毀)需 195,300 元施作完成再做一次地下室車台的總檢查。
 16. A14-10 住戶因頂樓漏水導致家中天花板滲水，天花板 3 處有水痕出現，住戶要求修繕，11 月管委會已決議專有部分住戶自行負責。因住戶有異議，經 12 月委員會再次討論。維持 11 月決議，公有部分由管委會修繕，專有部分請住戶自行處理。
 17. D 棟地下室一顆減壓閥損壞，造成 8 樓牆面裡的管路水錘聲，勘查維修的開孔已恢復牆面，維修費用\$11,000 元(矽酸鈣板防火材料)。
 18. 管理室大廳門口，左右兩邊花圃防水工程。分成兩部分:1. 挖土、回填。
2. 擋土牆固定、土水工程、防水工程，\$:190,000 元。由晉岱興廠商施作(保固 3 年)。
 19. 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。\$:34,000 元。由晉岱興廠商施作(保固 3 年)
 20. 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。
讓廠商晉岱興一起做，價格:5,000 元。(保固 3 年)
 21. 114 年 4 月 28 日 女蒸氣室、男蒸氣室更換全新蒸氣機組
全新蒸汽機 (三相 380V12kw)單價 29,000 元×2 台=58,000 元。
 22. 114 年 5 月公設 Vip 房-更換 6 個床墊單價\$8,500 元*6 個總計\$51,000 元
(A 室/B 室/D 室/E 室)。

(3). 預計 114 年 7 月施工工程:

1. 高宸廠商估價:焊接機械停車位斜坡鐵板需焊接:共 11 個位置。
(1 號、3 號 4 號、104 號、141 號、144 號、159 號、181 號、184 號、204 號、206 號)。報價:20,100 元。垃圾場屋頂上因漏水施作的板材，反起光影響隔壁棟，建議我們社區要噴黑色漆‘高宸估價:噴黑色漆，費用

\$:1,500 元。(合併高宸一起施作. 費用\$:1,500 元。免費)

2. 公設:1.女置物櫃上方天花板漏水。2.男浴室上方天花板漏水，埤誠廠商施作:女置物櫃上方天花板漏水\$:9,800 元/男浴室上方天花板漏水\$:9,500 元。

(4). 社區事務宣導：

1. 再次籲請住戶:本社區為無菸社區，重申大樓住戶發揮公德心勿於室內、浴廁吸菸，因大樓排氣孔為共通管路易產生煙囪效應，抽菸會經廁所排煙孔往上下層飄，為了您自己家人的健康及社區住戶生活的空氣品質，請多配合。
2. 籲請大樓住戶隨時注意自家冷氣機或室外機在開啟使用時是否有滴水的問題，尤其是夜晚時刻的滴水聲吵到讓樓下的住戶幾乎無法入睡，在此再一次拜託社區住戶，如果管理中心有通知您家冷氣在滴水，請配合暫時不要再開啟，並儘快請廠商前來查修。
3. 請大樓住戶確實做好垃圾分類，圾垃間內皆有分類標示牌，如有不清楚可現場詢問清潔人員給予協助，玻璃碎片及刀具斷裂勿夾帶於垃圾中，會造成清潔人員受傷流血，請社區住戶配合，社區的環境清潔是由社區住戶共同維護。
4. 本社區在 113 年 3 月份市政府開始施行建築物公共安全檢查簽證，社區各棟樓層梯間，走道，公共空間等，擺放雜物、鞋櫃(含腳踏墊、拖鞋)、及腳踏車亦列入檢查重點，請所有住戶配合不要再擺放，若屆時如未清除，經市政府檢查列入缺失開具罰單，則由行為人自行負責繳交罰款，請住戶勿心存僥倖。
5. 社區住戶請注意:鑑於社區為開放式空間，請住戶多加留意可疑人物，並養成隨手關門的好習慣，一發現可疑陌生人，請立即報警或通報守衛室。
為加強社區門禁及住戶居家安全管理，社區所有大門一律 24H 關閉，請住戶進出時，記得要(隨手關門)。謝謝住戶的配合!
6. 以上事項管委會已善盡告知勸導義務，請住戶自行遵守社區規範。

柒、提案討論：

★同一議題不得重複發言，請欲發言住戶需舉手待會議主席首肯後再發言，亦請勿打斷他人發言！

議題一：管理費調漲案。(管委會提案)

說明: 1.本社區自從 100 年維持每坪 45 元管理費，至今未曾調漲。

2. 目前社區已呈現入不敷出之財務狀況，

3. 近幾年萬物漲調。

4. 因應未來社區正常運作，老舊社區維修眾多，故提出管理費漲價方

案，以維持社區居住品質之維護。

附近大樓管理費價格調漲前後如下(附件一)：僅供參考

社區大樓	調漲前	調漲後
新好國宅	坪/45 元	今年區大可能會調漲
南海比佛利	坪/50 元	坪/55 元
成大成	坪/45 元	坪/50 元
世紀之門	坪/60 元	坪/89 元
開元寶	坪/45 元	坪/55 元

桂花鄉社區管理費每個月收入試算表：漲 5 元/漲 10 元/漲 15 元

桂花鄉 管理費	(目前)每月 收入	調漲 5 元 每月收入	調漲 10 元 每月收入	調漲 15 元 每月收入
棟別	坪/45 元	坪/50 元	坪/55 元	坪/60 元
店面	4,500	5,000	5,500	6,000
A 棟	161,820	179,800	197,780	215,760
B 棟	165,825	184,250	202,675	221,100
D 棟	160,965	178,850	196,735	214,620
E 棟	166,230	184,700	203,170	221,640
總收入	659,340	732,600	805,860	879,120

113.09-114.05		平均每月
總收入	11,211,720	1,245,746
總支出	13,137,932	1,459,770
收入-支出		-214,023

決議:一、1. 同意管理費漲價。

2. 不同意管理費漲價。

同意票:233 票

不同意:97 票

☐合於本公寓大廈規約之規定決議額數：

☐合於《公寓大廈管理條例》第三十一條之規定決議額數：出席區分所有權人數與區分所有權比例均達四分之三以上同意行之。

■合於《公寓大廈管理條例》第三十二條之重新召集會議規定決議額數：出席區分所有權人數與區分所有權比例均達二分之一以上之同意作成決議

二、1. 漲 10 元。

2. 漲 15 元。

同意票:220 票

不同意:26 票

☐合於本公寓大廈規約之規定決議額數：

☐合於《公寓大廈管理條例》第三十一條之規定決議額數：出席區分所有權人數與區分所有權比例均達四分之三以上同意行之。

■合於《公寓大廈管理條例》第三十二條之重新召集會議規定決議額數：出席區分所有權人數與區分所有權比例均達二分之一以上之同意作成決議

議題二：共有區域/專有區域, 維修比例分擔之討論。(管委會提案)

說明:因社區多項公共設施及專有部分陸續產生龜裂及滲漏之情形,但過去因規約未曾明確規範,維修及分擔比例,今提出決議。

1. 依公寓大廈管理條例、第10條第二項共用部分、約定共用部分之修繕、維護由管理負責人、管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。

2. 社區行之多年慣例,屋頂(共有部分)損壞,管委會負責維修管理,專有部分由區分所有權人自行負責。

3. 今提出重新討論,是否依慣例辦理?若否應如何分擔呢?大家有共識後作成決議,增列入規約,以利爾後管委會運作順利。

決議:經出席之區分所有權人討論及表決:

一、1. 同意擱置不討論. 292票

二、1. 不同意擱置繼續討論. 2票

☐合於本公寓大廈規約之規定決議額數：

☐合於《公寓大廈管理條例》第三十一條之規定決議額數：出席區分所有權人數與區分所有權比例均達四分之三以上同意行之。

■合於《公寓大廈管理條例》第三十二條之重新召集會議規定決議額數：出席區分所有權人數與區分所有權比例均達二分之一以上之同意作成決議

議題三：游泳池於冬季 11 月、12 月、1 月、2 月、3 月共 5 個月停止開放。
(管委會提案)

說明：冬天停止開放 5 個月，是否各住戶同意。

決議：1. 136 票 同意。 2. 151 票 不同意。

未達出席區分所有權人數與區分所有權比例二分之一以上。

■經區分所有權人同意重新投票，採多數決議同意，維持現狀 192 票。

議題四：社區住戶不得為社區工作人員。(提案人:A14F10)

說明：社區本就有不成文規定，不雇請社區住戶為工作人員，以利公私分明，以防監守自盜之情事。雖是不成文規定，沒有入規約就可以不遵守，那就由全體住戶決議，不是由管委會擅自決定。

決議：1. 143 票 同意。 2. 188 票 不同意。

☐合於本公寓大廈規約之規定決議額數：。

☐合於《公寓大廈管理條例》第三十一條之規定決議額數：出席區分所有權人數與區分所有權比例均達四分之三以上同意行之。

■合於《公寓大廈管理條例》第三十二條之重新召集會議規定決議額數：出席區分所有權人數與區分所有權比例均達二分之一以上之同意作成決議

捌 投開票、公布當選委員

第 19 屆管理委員會委員選舉：

說明：依規約組織章程規定辦理第 19 屆管理委員選舉，請大會進行選舉程序。

決議：經與會之區分所有權人投票後，投票結果獲得當選委員(玖席)名單如下：

序號	戶號	姓 名	票 數	備 註
1	E 棟 8-11	林惠如	21	當 選
2	A 棟 14-11	陳芋云	50	當 選
3	D 棟 1-2	孔繁文	27	當 選
4	E 棟 1-2	陳正昌	26	當 選
5	D 棟 14-2	龔俊嘉	36	當 選
6	E 棟 2-9	文長江	30	當 選
7	A 棟 4-1	陳秋桐	21	當 選
8	D 棟 8-10	黃允斌	8	當 選
9	E 棟 1-7	馮汝廷	14	當 選
	廢票		135	

委員職務任期：自 114.9.1 起至 115.8.31 止，期滿自動解職。

玖、主席結論

謝謝各位今天的參與，謝謝大家，祝大家同住了一個美好的社區
共同迎接美好的未來。

拾、散會

主席(簽名): 孔繁文

桂花鄉大樓管理委員會

中 華 民 國 1 1 4 年 0 7 月 1 9 日