

大同社區

110 年 7 月份管理委員會例會會議紀錄

時間：110 年 7 月 14 日(星期三)下午 8 點 00 分

地點：因應疫情實體滾動調整改至-A 棟交誼廳前方廣場

(視訊會議代碼：<https://meet.google.com/ntd-xfuz-dhz>)

會議主席：副主任委員 吳銘烜(代理)

出席委員：主任委員 許雅嵐 副主任委員 吳銘烜 監察委員 何志鴻

監察委員 王偉忠 監察委員 楊慶永 財務委員 林芷嫻

財務委員 呂慧甄 財務委員 蘇怡玲

其他委員 郭明哲 委員 葉明東 委員 范振雄 委員 傅定雄 委員

陳傑銘 委員 張敦寓 委員

缺席委員：林永聖(請假)

列席人員：尚志資產 執行副總 鍾國華、工務課長 陳俊谷

記錄人員：經理 呂昕怡

壹、主席宣佈開會

謝謝委員們撥冗參加會議，出席委員人數達法定成會門檻，本席宣布會議開始。

貳、財務報告

因應疫情及環保節能減碳，住戶若須了解社區財報，請到社區 app 系統→公告→財務，閱覽。

參、前期會議決議事項執行情況報告：

項次	案由	辦理情形	結案
1	各棟電梯樓層管制方式更動	1. 電梯 RF, 1F, B1, B2, B3 不管制，遵字報價(未稅)8000 元更新設定，已請遵字配合三菱電梯 7 月 16 日維養時間同時施工。 2. 7/16 日 A 棟貨梯樓層管制設定中發現線路傳導異常，三菱電梯檢查後，安排更換材料中。	是 ☐ 否 ☒
2	各棟大門及其他公設門扇裝設自動門弓器	1. 大廳安裝電動門弓器，廠商美德亞 5 月 14 日完成施工。因門框撐力不夠，已先拆除門弓器，列管中。後續，待尚志請廠商強化門框後，再行裝設。 2. 6/30 委員例會中，主席會中裁示：請尚志修復門框飾板裂痕，另，強化門框請廠商報價，併入與尚志改善協商項目。 3. 7/16 尚志派廠商會勘，初步研擬暫用 C 型	是 ☐ 否 ☒



		鋼板包覆加強固定。	
3	公共區域增加清潔用水源規劃	1. 尚志包商此生報價 126,000 元。議價及找其他廠商報價中。 2. 高壓清潔一樓用水，委員表示不適宜用消防水。 3. 6/30 委員例會中，主席會中裁示：此項水源規劃，併入管委會與尚志協商，改善項目之一。	是 ☐ 否 ☒
4	機車車道 ETC 增設案	1. 設施設備未驗收點交，目前已請相關設備廠商-遵宇依現狀評估車牌辨識系統，擴充汽、機車輛進、出，均管制通行功能。待設備驗收後再討論。 2. 遵宇報價 160,000 元，列入 6 月例會議題討論。 3. 7/16 暫先購置汽、機車柵欄機械手動式控制器，材料費 220 元，請遵宇協助安裝完成。	是 ☐ 否 ☒
5	公設檢驗流程確認案	1. 公設缺失太古華電第一次履勘報告置於大廳櫃台，供各住戶閱覽中。 2. 風雨走廊逢雨屋頂積水衍生路中形成水簾之缺失，尚志 7/14 派廠商先拆除沿廊石材，查修，後續觀察中。 3. 尚志陳課長 7 月 14 日與會中說明如「附件」。 4. 7 月 14 日會議中主席向尚志執行副總、工務陳課長提及尚志的第一次履勘修繕報告，太古審核結果，建議辦理第二次履勘複驗。	是 ☐ 否 ☒
6	建築物違規使用(格柵、冷氣外推、設置鐵窗)舉發案	1. C7-15F 有管線遷移問題，尚在處理中。詢問齊家法務處理中。 2. 主席會中裁示：請物管聯絡屋主，盡快處理。	是 ☐ 否 ☒
7	建築物安全檢查申報	1. 尚志資產已於 3 月初會同廠商全區檢查，尚志表示：申報完成，通過，報告書已收到，存檔。 2. 消防檢查太古華電安排 6 月 16 日預檢，因測試社區各消防設備均連動當棟所有	是 ☐ 否 ☒





		電梯到一樓，以致住戶無法搭乘，故暫緩。待與大同樓電商討協助解決後，擇日再測，9月底前須完成申報。	
8	社區第二屆區分所有權人大會，相關經費使用	1. 5月12日委員例會決議：預算款50萬元包括區權人會議順利成會，每戶發放500元及其他會議所需費用。 2. 5月5日暫付土城國中四樓活動中心場地租借費17,700元。 3. 因疫情關係7月16日公告區大舉辦地點改社區AB棟前方廣場，委員參選資料已陸續發送各區權人。	是 ☐ 否 ☒
9	升速現有社區網路外網到100M/300M及詢問增設網路傳真電話事宜。	1. 依5月12日委員例會決議：諮詢各電信業者相關事宜中。 2. 廠商因應疫情，暫緩到場現勘。 3. 於7月16日已開始辦理申請。	是 ☐ 否 ☒
10	增購清潔機具	1. 依6月30日委員例會決議，增購乾式兩用吸塵器2台、充電式吹風機(電池另購)1台、單口充電器+18V 1台、5.0Ah電池*2。 7/16發包採買中~	是 ☐ 否 ☒
11	更換各棟給水濾材紫外線殺菌燈	1. 依6月30日委員例會決議，發包水上科技廠商協助處理，錳砂過濾桶維養每年一次，UV-燈管每兩年一次。	是 ☒ 否 ☐
12	大同莊園與建商公設點交及協商由管委會聘請律師	1. 依6月30日委員例會決議，7月17日公告籌聘中。	是 ☐ 否 ☒
13	徵求社區執業律師或法務相關職務住戶，協助管委會處理社區點交。	1. 依6月30日委員例會決議，7月17日公告籌聘中。	是 ☐ 否 ☒
14	管委會之大印交由楊監委慶永先生保管。	1. 依6月30日委員例會決議，7月2日社區大印鑑已交由楊監委保管。	是 ☒ 否 ☐
15	與建商做決議的協商小組，採公證或認證下有法律保障雙方之處理方式	1. 依6月30日委員例會決議，籌辦中	是 ☐ 否 ☒



參、討論議題

議案一：已用印在公設移交之移交單或點交單應立即公開公告，讓所有委員及全體住戶清楚對照移交內容。

提案委員：葉明東、吳銘烜、陳傑銘、傅定雄、張敦寓

說明：

(一)許主委已用印移交項目如下：(詳附件)

1. 於109年10月29日點收社區財務點交\$8641877元
2. 110年2月2日移交防災中心、A、B、C棟空間/家飾傢俱；垃圾收集空間(含設備)。
3. 於110年3月22日景觀園藝移交會勘，另喬木灌木依3月8日會勘資料另列如更換補植或協商。
4. 110年4月27日點收上致贈社區公設備用品(如清單香氛、衛生紙盒…)。
5. 110年5月5日點收12部客貨電梯，另5月5日履勘後未完成及待協商事項續與管委會辦理(同意先行協助出資每月約12萬元電梯養護費用，此養護費用至明年陸續到期)
6. 社區太陽能板已納入電費回饋使用，另水費、電費、電話費皆正式過戶本社區財產。

許主委以視訊方式陳述點收前後皆有在管委會line群組佈達內文知悉各位委員，並存檔相簿。往後為更謹慎完臻，建請管委會採主委、財委、監委三方到場後無疑義才予蓋章用印點收。

(二)葉明東委員、吳銘烜委員會中聲明：移交單／點交單內容在用印前並未經管委會會議(討論用印)與(決議用印)可查會議記錄。在此我們於7月例會中公開發明，對於要(用印日)事先也並不知情，(可查公告)我們決無默許及默示不經會議決議用印及未公告用印做有同意點交公設行為。

傅定雄委員、陳傑銘委員(二人當日視訊開會)同意上述並附議。

決議：本屆已用印在公設移交之移交單或點交單，公告全體住戶知悉。

同意委員：張敦寓、何志鴻、王偉忠、楊慶永、林芷嫻、呂慧甄、蘇怡玲、郭明哲、葉明東、范振雄、傅定雄、吳銘烜、陳傑銘、許雅嵐(附上時序和點收項目表單及會議決議時內容)，共14票，達過半同意。

議案二：每戶有3分之1財產金額投放公設，為確保每戶權益即刻起暫緩移交公設，應將主委主導之公設移交順序由(先移交公設→缺失爭議部份後列協商)改為1.整合有問題公設需納入協商的項目→2.區權會討論有做成決議條

件可移交公設項目→ 3. 針對有條件同意的點交項目，請建商期限內完成條件→ 4. 雙方在公證處做點交。(全部流程皆需有社區聘任執業律師在場參與，本社區執業律師可優先為佳，區權會前1個月將納入有問題公設部份另採書面並附上說明送達各戶，讓住戶有時間準備提供意見。)

提案委員：葉明東、吳銘烜、陳傑銘、傅定雄、張敦寓

決 議：

一、暫緩移交公設。

二、爾後，公設移交順序：

1. 整合有問題公設需納入協商的項目。

2. 區權會討論有做成決議條件可移交公設項目。

3. 針對有條件同意的點交項目，請建商期限內完成條件

4. 雙方在公證處做點交。

三、點交全部流程皆需有社區聘任執業律師在場參與，本社區執業律師可優先為佳，區權會前1個月將納入有問題公設部份另採書面並附上說明送達各戶，讓住戶有時間準備提供意見。

同意委員：楊慶永、何志鴻、吳銘烜、張敦寓、林芷嫻、呂慧甄、蘇怡玲、郭明哲、葉明東、陳傑銘、傅定雄，共11票，達過半同意。

不同意委員：許雅嵐(主張無爭議公設可由管委會點收，有爭議項目請尚志專案報告後，再討論如何點收。)

無意見委員：范振雄

未勾選委員：王偉忠

議 案 三：涉及法規/公共/消防安全逃生等，會危急生命財產之公設缺失，應向工務局或相關單位舉發，如有必要，應不排除向上找公部門政風單位舉發。

提案委員：葉明東、吳銘烜、陳傑銘、傅定雄、張敦寓

決 議：涉及法規/公共/消防安全逃生等，會危急生命財產之公設缺失，應向工務局或相關單位舉發，如有必要，應不排除向上找公部門政風單位舉發。

同意委員：楊慶永、范振雄、吳銘烜、張敦寓、林芷嫻、郭明哲、葉明東、陳傑銘、傅定雄、呂慧甄，共11票，達過半同意。

不同意委員：何志鴻、許雅嵐(請先尚志專案改善報告後，再決定下一步。)

無意見委員：蘇怡玲

未勾選委員：王偉忠

議 案 四：公設危及安全與設計不善等多處缺失部份應直接找報社投報或新聞媒體，請尚志公司董事長王光祥先生出面處理。

提案委員：葉明東、吳銘烜、傅定雄、陳傑銘、張敦寓

決議：公設危及安全與設計不善等處，應直接找報社投報或新聞媒體，請尚志公司董事長王光祥先生出面處理。

同意委員：楊慶永、吳銘烜、張敦寓、林芷嫻、傅定雄、郭明哲、葉明東、陳傑銘(針對安全性的問題)、

呂慧甄(尚志公司董事長王光祥先生出面處理)

共 9 票，達過半同意。

不同意委員：何志鴻、范振雄(找王光祥之後，不處理才找媒體)

許雅嵐(主張應專案報告管委會後公告或於區大報告)

無意見委員：蘇怡玲

未勾選委員：王偉忠

議案五：A棟前遮雨廊道上 2 根立鐵管不應由管委會提出照片證明此非既有物，應直接報請建管處審查是否為違建處理。

提案委員：葉明東、吳銘烜、傅定雄、陳傑銘、張敦寓(包含出大廳處及走廊上方排水設計)、楊慶永

決議：A棟前遮雨廊道上 2 根立鐵管不應由管委會提出照片證明此非既有物，應直接報請建管處審查是否為違建處理。

同意委員：楊慶永、吳銘烜、張敦寓、林芷嫻、傅定雄、呂慧甄、何志鴻、郭明哲、葉明東、陳傑銘(違建先給尚志調圖面解釋的機會)，

共 10 票，達過半同意。

不同意委員：許雅嵐(請尚志提出專案報告予公告住戶週知。)

無意見委員：蘇怡玲、范振雄(請尚志處理好，再行點交)

王偉忠(由建商將排水修到好為止)

議案六：建議未來所有點交項目，需要經由委員會上正式決議後，通過才能在監委見證下用印。

提案委員：陳傑銘、范振雄、傅定雄、王偉忠、楊慶永、呂慧甄、何志鴻、林芷嫻

決議：未來所有點交項目，需要經由委員會上正式決議後，通過才能在監委見證下用印。

同意委員：楊慶永、吳銘烜、張敦寓、林芷嫻、傅定雄、許雅嵐、郭明哲、葉明東、陳傑銘、王偉忠、呂慧甄、何志鴻、范振雄、蘇怡玲，

共 14 票，達過半同意。

叁、本期臨時動議討論事項：(請委員提出相關議題研議)

議案一：推選110年8月14日「大同莊園社區第二屆區分所有人大會」召集人。

提案委員：許雅嵐

說明：依據社區規約第六條第二章規定：區分所有權人會議之召集人，需具區分所有權人資格。

決議：本屆監委-楊慶永先生以8票過半數委員記名投票推選，擔任大同莊園社區第二屆第一次區分所有權人大會會議召集人，開票完成即生效。

陸、主席宣佈下次會議日期及散會。

※：下次會議暫定110年08月11日(星期三)(視疫情滾動式修正)。

會議主席：吳銘烜

