

大同莊園社區管理委員會
110年9月份第一次臨時會會議紀錄



時間：110年9月23日(星期四)下午8點00分

地點：A棟一樓宴會廳

出席人員：主任委員 吳銘烜 監察委員 陳嘉章 監察委員 黃金塘 財務委員 呂采玲
財務委員 楊淑秋 財務委員 蘇怡玲

其他委員：委員黃志豪 委員范振雄 委員陳 箱 委員林永聖 委員劉仲璿 委員呂舒羚

缺席委員：副主任委員 李國賢 監察委員 劉晉嘉 委員 陳俊谷

列席人員：C3-24F 羅淑玲

記錄人員：經理 潘福欣

壹、列席人員：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、會議討論事項

議案一：公設驗收點交計劃。

提案委員：李國賢

說明：公設點交作業於109年8月27日由大同莊園社區管理委員會及尚志資產開發股份有限公司共同委託太古全方位系統檢測顧問有限公司(第三方)，進行大同莊園社區建物公設點收履勘檢測作業，太古華電於109年11月15至26日間進行初驗後，尚志公司就初驗缺失陸續進行修繕後，於110年4月22至26日間進行第1次履勘檢測及110年10月4日進行第2次履勘檢測。由於社區公設項目眾多，檢測、驗收及點交作業冗長，為避免影響住戶使用公共設施的權益，規劃將以分項點交方式進行。(附件一)

公設點交作業計畫

一、前言：

公設點交作業於109年8月27日由大同莊園社區管理委員會及尚志資產開發股份有限公司共同委託太古全方位系統檢測顧問有限公司(第三方)，進行大同莊園社區建物公設點收履勘檢測作業報告，太古華電於109年11月15至26日間進行初驗後，尚志公司就初驗缺失陸續進行修繕後，於110年4月22至26日間進行第1次履勘檢測及110年10月4日進行第2次履勘檢測。由於社區公設項目眾多，檢測、驗收及點交作業冗長，為避免影響住戶使用公共設施的權益，規劃將以分項點交方式進行。

二、點交小組

由管委會 5 名委員組成，工作內容包含

- (1) 太古初驗報告及後續履勘報告內容確認。
- (2) 缺失項目改善修復程度評估。
- (3) 與尚志公司協商缺失改善進度與做法。
- (4) 缺失改善後複驗。
- (5) 相關信函文書作業與工作連繫。
- (6) 出席與尚志公司點交會議。
- (7) 點交作業工作報告

三、建物公設缺失確認及協商

為便於建物公設缺失確認及協商進行，每次確認作業聚焦於該次作業範圍內，故將社區建物公設分為下列 15 項逐項進行，由於社區已委託太古全方位系統檢測顧問有限公司進行公設點收履勘檢測作業，故僅就太古全方位系統檢測顧問有限公司勘驗結果不合格、觀察、建議、起造人說明，以及住戶建議改善事項(詳如附表)進行缺失確認及協商。

- (1) 公設會館及管理中心及其相關設備。
- (2) 中庭花園、開放空間及空中花園及其相關設備
- (3) 各棟大廳及其相關設備
- (4) 電梯及其相關設備
- (5) 建築外觀(含天井)
- (6) 各棟梯廳及其相關設備
- (7) 地下室相關設備(含垃圾室、雨水回收、車道及其設備)
- (8) 消防
- (9) 機電及空調設備
- (10) 污廢水
- (11) 發電機
- (12) 監控
- (13) 泥作
- (14) 審圖 VS 竣工圖
- (15) 其他

四、點交

除前揭分項(1)、(2)、(3)及(4)可由管理委員會進行點交外，其餘各項須送區分所有權人會議進行包裹表決(可分項提交)，未經區分所有權人會議表決通過者，由點交小組再行協商作業，直至完成點交作業。

決議：本案決議通過，並由管理委員會委員 5 名組成點交小組與顧問傅定雄一起針對太古華電 10/4 第二次履勘後進行逐項缺失確認/協商。

議案二：大同莊園社區活動聯誼辦法。

提案委員：李國賢

說明：為增進住戶彼此互動與情誼交流凝聚社區意識，活動種類包括社區聯誼活動、社區旅遊、社區講座、環保推行、藝文活動、節日習俗活動等。(附件二)

大同莊園社區聯誼活動辦法

大同莊園社區管理委員會第二屆第一次臨時會議制定

第一條 為增進住戶彼此互動與情誼交流凝聚社區意識，特制定本辦法

第二條 活動種類包括社區聯誼活動、社區旅遊、社區講座、環保推行、藝文活動、節日習俗活動等。

第三條 活動經費支用依據社區財務管理辦法辦理。

第四條 舉辦活動前應提出「活動企畫書暨安全計畫書」送管理委員會審查，計畫書內容應包含：

- (1) 計畫名稱
- (2) 目的
- (3) 辦理單位及負責人
- (4) 經費來源及預算
- (5) 辦理日期(含時段)
- (6) 活動範圍(含場地名稱及活動配置圖)
- (7) 活動內容(請務必提供活動流程、內容規劃說明)
- (8) 參與單位、人員及人數(含主、協辦、表演或指導單位等)
- (9) 實施方法(宣傳方式、辦理方式等)
- (10) 工作人員名冊
- (11) 活動設施及設備
- (12) 環境清潔維護
- (13) 醫療支援
- (14) 其他安全維護事項

第五條 本辦法經管委會議審議通過後公布實行之，修訂時亦同。

決議：同意通過「大同莊園社區聯誼活動辦法」公告後實施。相關管理辦法住戶如有建議，於公告後十日內提供，做為參考，實施日期另行公告。



議案三：法律顧問聘任案

提案委員：吳銘烜

說明：聘任律師，社區住戶之有關法律問題或社區點交問題，可諮詢律師討論法律意見。(附件三)

常 年 法 律 顧 問 聘 任 書

聘任人：管理委員會

受聘人：和信法律事務所

賴玉梅律師 周福珊律師 王嘉斌律師

一、聘任期間及酬金：

自民國 110 年 月 日起至民國 年 月 日止，共計壹年，
酬金新台幣參萬元正。

二、於前項聘任期間內，免付酬金服務內容：

- (一)、聘任人及社區住戶之有關法律問題得向律師電話或到本所諮詢討論法律意見。
- (二)、區分所有權人會議列席 1 次。惟聘任人應於開會日前 10 日與受聘人聯繫，並確認開會之日期、時間及會議議題。
- (三)、聘任人委託審閱契約。
- (四)、免付酬金點數 40 點。
 - (1)、撰寫法律文件（法律意見書、律師函、存證信函、協議書、和解書、支付命令、本票裁定、陳報狀），每份折抵點數 4 點。
 - (2)、管理委員會會議列席，每次折抵點數 5 點。惟聘任人應於開會日前 7 天與受聘人聯繫，並確認開會之日期、時間及會議議題。
 - (3)、臨時區分所有權人會議列席，每次折抵點數 8 點。惟聘任人應於開會日前 10 日與受聘人聯繫，並確認開會之日期、

時間及會議議題。

(4)、受聘人至社區提供法律講座，每次折抵點數 5 點。惟參加課程人數須 20 人以上。

三、優惠酬金服務內容：

(一)、免付酬金點數折抵完畢，撰寫法律文件依本所收費標準 8 折優待。

(二)、免付酬金點數折抵完畢，管理委員會會議列席每小時收費新台幣 3,000 元（未滿 1 小時者，以 1 小時計）。惟聘任人應於開會日前 7 天與受聘人聯繫，並確認開會之日期、時間及會議議題。

(三)、聘任人委託辦理訴訟案件或強制執行、假扣押、領回擔保物等非訟案件不論全案委任或僅代擬訴狀，皆依本所收費標準 8 折優待。相關事務費用、法院訴訟費用等規費概由聘任人負擔。

四、受聘任人所提供之服務所需之郵電、交通、影印等規費，應由聘任人另計付。

五、聘任人委託受聘人辦理事務時，應據實告知相關事宜及提供相關文書證據，並配合調閱、申請所需文件資料。

六、受聘人處理聘任人事務時，應立於聘任人及社區之立場，保障社區之權益。

七、本聘任書一式二份，由聘任人及受聘人各執一份為憑。

聘任人：

主任委員：

地址：

電話：

傳真：



受聘人：和信法律事務所

賴玉梅律師 周福珊律師 王嘉斌律師

地址：新北市樹林區中山路一段184號3樓

電話：02-2682-8822 傳真：02-2675-9161

中華民國 110 年 月 日

和信法律事務所收費標準

收費項目	收費標準(每件)	備註
刑事案件委任	每審級八萬元	民事裁判費依法院收費標準另計。 刑事及刑事附帶民事訴訟不需繳裁判費。 郵資、證人旅費、登報費、規費另計。
民事案件委任	每審級八萬元	
第一、二審 民、刑事訴狀	一萬元	
第三審 民、刑事訴狀	四萬元	郵資、證人旅費、登報費、規費另計。
行政訴訟委任	七萬元	
行政訴訟訴狀	一萬元	
支付命令	五仟元	裁判費五百元。 郵資、規費另計。
本票裁定	五仟元	裁判費依法院收費標準另計。 郵資、規費另計。
非訟案件陳報狀	二仟元	郵資、規費另計。
律師函	六仟元	
存證信函	六仟元	
契約書	一萬元	見證費用另計。
和解書	六仟元	
協議書	六仟元	
遺囑	一萬五仟元	
離婚協議書	五仟元	未滿一小時者，以一小時計。
律師鐘點費	六仟元	
強制執行委任	五萬元	
強制執行聲請狀	七仟元	執行費(千分之八)、郵資、登報費、 規費另計。
假扣押委任	四萬元	聲請費一仟元、執行費(千分之八)、 郵資、規費另計。
假扣押聲請狀	七仟元	
領回擔保物委任	一萬五仟元	擔保金(由法院裁定，約三分之一)、 郵資、規費另計。
領回擔保物撰狀	七仟元	※撤銷假扣押裁定一仟元。
參與分配	六仟元	
收養子女認可	六仟元	
拋棄繼承	每一順位五仟元	每一順位聲請費一仟元。
公示催告	四仟元	登報費、郵資、規費另計。
除權判決	四仟元	
訴願書	一萬元	郵資、規費另計。
法律意見書	六仟元	郵資、規費另計。
法律諮詢	每小時三仟元	僅電話或到本所諮詢。

決議：本案全數通過，後續再與律師洽談。

議案四：開設大同莊園社區 line 官方帳號。

提案委員：吳銘烜

決議：本案決議通過，交由劉委員申請 line 官方帳號，物業從旁協助。

議案五：管理中心、社區中庭及各棟頂樓水電配管案。

提案委員：吳銘烜

說明：社區管理中心增加插座，社區中庭及各棟 R 樓增加水龍頭配管。

決議：繼續洽詢水電師傅估價，並請物業經理詢問太古華電是否能施作，如果能施作，也請太古華電報價。

議案六：修正社區菸害防制法不足之處，目的在於規範私領域抽菸影響至公共區域，並討論吸菸區設置之可能。

提案委員：范振雄

決議：本案涉及私人領域之問題，管理委員會無權干涉，但請有抽菸之住戶，也能體諒不抽菸的困擾，如果可以儘可能在社區外抽菸，敬請體諒。

議案七：A 棟卸貨區遷移確定，及增設指示牌討論。

提案委員：黃志豪

說明：原本 A 棟卸貨區在 B2F(174.175)車位，因尚志資產已將車位賣出，需在尋找卸貨區。

決議：本案決議通過，A 棟卸貨區改設置在 A 棟 B3F。

議案八：修訂財務管理辦法。

提案委員：蘇怡玲

說明：增加第五條第八項其他有助於本社區社區發展之活動聯誼費用。

六、零用金支出：

1. 未及伍千元之零星支出屬之，授權管理中心經理核定，並預先提領參萬元零用金逕行支付，按月檢附支出憑證及清單申請撥補；主任委員、監察委員或財務委員可隨時作不定期不定時之盤點。
2. 民意代表之紅、白包，未經管委會決議通過，不得用管理費支出，且金額不得高於二仟元。
3. 物業人員(經理、秘書、清潔、保全)或協助社區維養人員，表現優異或三節將金，由職掌委員提出經管委會過半數同意即可以發放，最高每位每次不超過一千元。

七、供應商之選擇：

1. 管理委員會公開招標案，必須上網公告或登報，採購標期。
 - (a) 新台幣十萬元以上未達一百萬元：七日。
 - (b) 新台幣一百萬元以上，勞務採購未達新台幣一千萬元：十四日。
 - (c) 勞務採購為新台幣一千萬元以上：二十一日。
2. 公開議價或比價案，原則以社區協力廠商為主，惟有報價不實或不良履約紀錄者，不得再通知詢價。
3. 緊急搶修支出：本社區機電設備如發生故障或損壞，必須緊急搶修者，管理中心或管理委員得向主任委員報告後，由管理中心立即召商搶修，事後再補簽備查。

八、其他有助於本社區社區發展之活動聯誼費用。

1. 每次活動支用計劃在新台幣 20,000 元(含)以下者，由權責委員或主任委員核定，財務委員簽核後支用。
2. 每次活動支用計劃總支出在新台幣 20,000 元以上，100,000 元以下，需經 1/2 以上委員決議通過後使得支用。
3. 每次活動支用計劃總支出在新台幣 100,000 元以上，200,000 元以下，需經 2/3 以上委員決議通過後使得支用。
4. 每次活動支用計劃總支出在新台幣 200,000 元以上，須經區分所有權人大會召開通過始得支用。

第六條 會計帳務處理

決議：同意通過「大同莊園社區財務管理辦法」增加第五條第八項，公告後實施。相關管理辦法住戶如有建議，於公告後十日內提供，做為參考，實施日期另行公告。

議案九：建議 B, C 棟大門通往中庭走道兩側增設幾張公園椅。

提案委員：陳 箱

說明：中庭花園無座椅休憩，建議增設座椅，可供住戶在中庭花園休憩聊天。

決議：本案決議，請陳委員規劃後，待下次會議提案表決。

議案十：機車道轉彎處白色柱子裝設凹凸鏡，以利辨別有無來車、避免發生意外。

提案委員：陳 箱

說明：機車道轉彎處，無裝設凹凸鏡，無法辨別有無來車，恐有危險

之慮。

決議：09月01日已發函請尚志資產公司協助處理，待尚志資產回函後，再來討論此議題。

伍、本期臨時動議討論事項：

提案一：公共意外險續保和新增火險討論案。

提案委員：楊淑秋

說明：社區與國泰產險公共意外險合約至110年10月19日到期，本次會議討論續約或遴選，同時增加火險。

決議：本案決議，請楊委員與國泰產險處理合約事宜及增加社區公共區域火險事宜。

提案二：社區停車證樣式遴選案。

提案委員：劉仲璿

說明：

第一張

腳踏車通行證



機車通行證



汽車通行證



陽光 藍天 綠地
是莊園 也是嚮往中的
家園

2021 J.S.

第二張

腳踏車通行證



機車通行證



汽車通行證



隨著微風搖擺的莊園的美景
伴著蟲鳴及鳥啼
還有盞盞等著我回家的光亮
2021 J.S.

第三張

腳踏車通行證



機車通行證



汽車通行證



一眼成景的 不僅是 此山此園
還有 似流水行雲般 家 的點點滴滴
無不炫耀著幸福的晶瑩姿態
2021 J.S.

決議：第一張投票票數 8 票，第二張投票票數 5 票，第三張投票票數 0 票
本案表決通過社區車証樣式為第一張樣式。

陸、主席宣佈散會。

會議主席：

