

大同莊園社區第一屆第四次管理委員會會議紀錄



時間：109 年 11 月 12 日(星期四)下午 8 點 00 分

地點：一樓閱覽室

出席人員：第一屆管理委員會全體委員(詳簽到表)

記錄人員：經理 陳威銘

列席人員：穴吹公寓大廈管理維護(股)公司

經理 劉健峰 秘書 范惠善

壹、主席宣佈開會

今晚謝謝大家踴躍出席例會，本席宣布會議開始。

貳、工作報告(財務、行政、安全、機電、清潔)

財務：

1. 11/3 元大銀行帳戶 21002000065279 尚志公司匯入 8,641,877 元。

行政：

1. 10/12 B 棟大門修繕完成。
2. 10/14 整修 B 棟 B2 卸貨區保護板。
3. 10/14 加強車道口防水閘門地面防滑條。
4. 10/16 C 棟廊道燈修繕作業。
5. 10/16 定期投放紅火蟻藥。
最後投藥 11/11
6. 10/16 拆除 C 棟 15 樓保護板。
7. 10/19 三菱電梯現勘叫車系統。
8. 10/19 門牌裝置工程。
9. 10/20 消防複檢。
10. 10/22 環保局檢視紅火蟻投藥狀況。
11. 10/22 會勘 B1 臭味來源。
12. 10/22 第一屆第三次臨時會議。
13. 10/23 頂樓漏水偵測檢查。
14. 10/24 副主委偕同委員裝置東側門感應燈。
15. 10/24 三菱電梯查修電梯異音。
16. 10/26 開放機踏車車位登記。
17. 10/26 良恆景觀公司現勘。
18. 10/26 大同機電、尚志公司聯合會勘 A 棟臭味源及解決方案。
19. 10/27 A 棟 R3F 異味查修。
20. 10/29 三菱電梯定期保養。
21. 10/30 迎賓廣場裝置社區看板。
22. 11/03 消防安檢複查。
23. 11/03 裝置指示告示牌。
24. 11/03 放置廣場禁止停車告示牌。



- 25.11/05 公設點交前置會議(太古、尚志、大陸工程)。
- 26.11/06 各公共區域滅火器放置作業。
- 27.11/09 社區中庭園藝作業(鋤草、枯枝修剪)。
- 28.11/10 電梯保護板拆除作業。

安全：

- 1.10/13 B棟2F管道間消防警報模組更新。
- 2.10/28 東側門門禁卡機故障，協助住戶進出。

機電：(略)

- 清潔：**
- 1.10/15 A棟20樓梯廳鐵削清潔處理。
 - 2.10/18 清理C棟住戶打翻泡泡水。
 - 3.10/25 清理B3-113車位髒汙。
 - 4.10/26 加強東側門水溝清理。
 - 5.10/27 A棟R樓協助修繕後清潔。
 - 6.10/29 協助清掃地下樓層指示牌工程鐵削。

叁、上期會議決議事項執行情況報告：

第一案：大同機電社區設備簡報

說明：社區各式機電、消防、弱電及資訊設備簡報說明(附件於APP組織規章中)。

決議：本案簡報紙本將存放管理中心相關細則可再研討，下次例行會議列案討論合約細節(列管追蹤)。

執行情形：紙本已存檔，例會再討論。

第二案：資源回收室使用規範討論案

說明：社區回收室垃圾存放及資源回收，住戶常未依規定存放，導致設備經常性故障；提案討論。

決議：本案先行議決資源回收每月載運費，因為廠商廣匯公司10/15前未回覆確認費用(3,500元/月)，則不再進入社區載運回收資源及廚餘；經與會委員表決同意(9票)本案暫由廣匯公司處理資源回收，待有新的方案再列案討論；資源回收設備使用及規範請管理中心再加強宣導。

執行情形：廣匯公司先以報價單10月份起每月依約收取3,500元，待有新方案再討論；回收車輛因有兩部，故會停入住戶車位，加強勸導中。

第三案：中華電信機房用電協議書內容討論案

說明：電信室設有中華電信用電專用電表，衍生費用之前均轉入尚志公司，自10月份起將轉入管委會帳戶；提案討論。

決議：中華電信補助電費每度5元核計，是否合乎利基則交由吳副主委審計再行議決。

執行情形：中華電信確認社區開立銀行及帳號，預定11月中旬合約送至社區用印。



第四案:社區公共意外險投保單位討論案

說明:依法規之規定社區公共區域均應投保公共意外責任險及火險保障;計有國泰產物、台壽保、明台產物及富邦產物等預提相關資料;提案討論。

保險公司	國泰產物	明台產物	台壽保	富邦產物
營業場所面積	7,280坪	83,730平方	7,280坪	登記坪數500坪,1,999坪
保險金額				
-每一體保責任	300萬	300萬	300萬	300萬
-每一意外事故賠償責任	1,500萬	1,500萬	1,500萬	1,500萬
-每一意外事故財產損失責任	200萬	200萬	200萬	200萬
-保險期間最高賠償金額	3,400萬	3,400萬	3,400萬	3,400萬
保費	2,500元	2,500元	2,500元	2,500元
附加條款	7,280元	11,750元	11,567元	7,280元-9,156元
-電燈意外責任	V	V	V	V
-停車場意外責任	V	V	V	V
-顧問金費用	每一人住戶4,000, 每一人賠償費1,000, 每一事故40,000, 保險期間最高60,000	N/A	N/A	每收顧問金 每人 70,000元 每一意外事故70,000元 保險期間最高60,000元
-游泳池意外責任	V	V	V	V
-商業活動保險費用	N/A	N/A	N/A	60,000元
-食品生食責任	N/A	N/A	N/A	V
-廣告宣傳及招牌責任	N/A	N/A	N/A	V

決議:案經與會委員表決同意(10票)由國泰產物保險承攬社區公共意外責任險單位,保單內含刑事訴訟律師費及食物中毒費用另加保火災保險報價中。
執行情形:確認保費總計 8,753 元並於 11/15 前匯入。

第五案:社區流浪狗闖入防範討論案。

說明:社區不定時有流浪狗出沒,雖未有傷人事件發生但仍有住戶向新北市工務局陳情此案,企望社區確保環境安全及整潔;提案討論。

決議:維護社區環境衛生及公共安全,請管理中心公告宣導並注意社區外圍破口,必要時進行藥劑噴灑及驅趕避免流浪狗闖入社區。

執行情形:管理中心依會議決議辦理。

第六案:機踏車車位抽籤辦法細則討論案。

說明:社區停車場管理辦法公告在即,機踏車車位確認尚未定案,相關細則攸關住戶權益;提案討論。

決議:本案依規約第二條第六款第三項由管理委員會統籌辦理;管理中心規畫各棟別停車區域、預約登記、抽籤方式、日期、地點委員會確認後公告周知。預定抽籤日期 11/1~11/15,計費日期為 12/1 起。

執行情形:案於 10/26 起開放預約登記,11/14 登記截止,11/21 公開抽籤。

第七案:社區旁 205 巷開通協商討論案。

說明:莊園住戶殷切期盼 205 巷能盡速開通,增加住戶出入社區便利性;提案討論。

決議:日前 9/16 與尚志資產張處長會勘土城區明德路二段 205 巷現場,張處長提供資料其中載明目前圍籬處,經查土城金站社區之使用執照(如圖一、二)有依法申請開放空間獎勵,依規定(註 1)該空間應確實開放公眾通行,不得私自設立圍牆或欄杆等妨礙通行之設施。

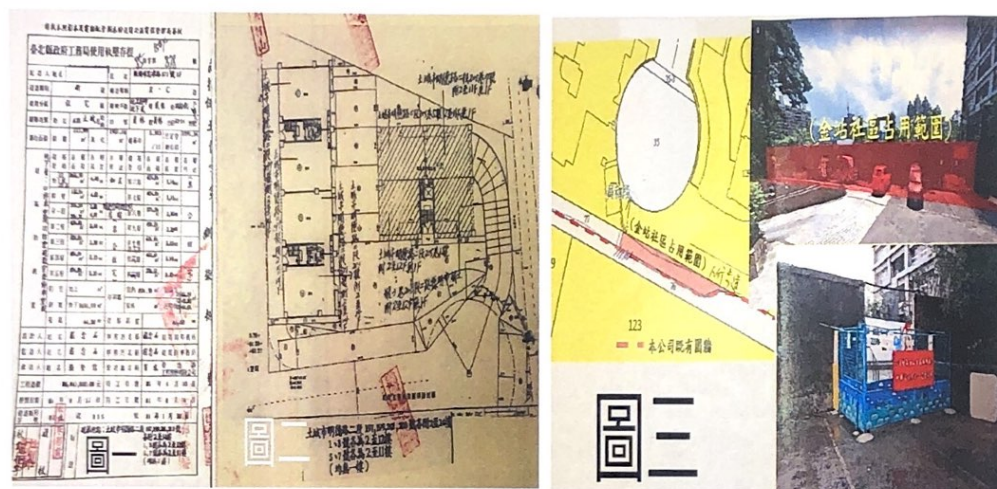


目前金站社區開放空間違停車輛已佔用尚志資產土地權力範圍(圖三)，予金站社區知悉，已請尚志資產就日前 205 巷通行之可行方案向京站社區管委會以及日和里、明德里里長反應；金站社區管委會改選在即擬下屆委員會研議處理，目前法規開放空間範圍尚未能達成開通共識，周知與會委員處理現況。

圖一申請使用執照一樓為頂蓋型開放空間。

圖二開放空間圖說。

註 1:建築技術規則建築設計施工編第 289 條:開放空間除應綠化外，不得設置圍牆、欄杆、灌木綠籬、棚架、建築物及其他妨害公眾通行之設施或為其他使用。



執行情形:建管處偕同公寓大廈管理科 11/10 上午 10:30 現場會勘，結論待查；本案需再發函尚志公司協助處理地上圍籬。

參、上期臨時動議決議事項執行情況報告:

第一案:有關為太古華電代驗大同莊園社區公共設施所需提供，及管委會依照社區管理規約所訂保管之圖說意見：(監察委員 楊先生)

說明:1. 尚志公司依照太古華電提出公設檢驗有關圖說提供之。

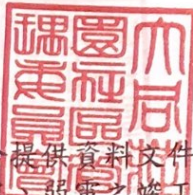
2. 若檢驗結果或未來設施有變化，被人毀損、變更、保管不善等所致生與圖說不符之處，請尚志公司比對原圖及協助會請主管機關複審，以釐清上述變異之肇因，據此判定責任歸屬。

3. 上項比照事務，尚志公司除按保固期限，再願加計服務年限及建築師與起造人之專業責任期間，協助之。

4. 以上，尚志公司接獲大同莊園管理委員會函送 109 年 10 月 8 日會議記錄，回覆同意之表示，以為履行義務確定。

決議:管理中心以點交圖說事由送尚志公司，並以此會議記錄為附件說明。

執行情形:管理中心依會議決議辦理。



第二案:初勘檢測需請起造人配合提供資料文件(委員 傅先生)

說明:一、消防、電力、給排水、弱電之竣工圖說(使照審查圖)。

※以上圖面資料皆需有各主管機關審查章,或與正本相符及公司章。

二、消防、電力、給排水、空調、景觀、弱電、監控等符合現場施工圖(須蓋建設公司大小章)A1 尺寸一份及未裝訂一份共計兩份。

三、消防、電力、給排水、空調、景觀、弱電、監控等符合現場施工圖電子檔乙份。

四、消防送審文件複本:

1. 發電機海關進口證明(進口報單)。
2. 發電機出廠證明 檢測報告 技師簽證(含負載計算式)。
3. ATS 出廠證明(發電機自動切換系統)。
4. 電容器出廠檢驗證明。
5. A.P.F.R 出廠或進口證明(功率因數設備)。
6. 變壓器出廠檢驗證明。
7. 各類幫浦出廠證明。
8. 消防各設備國家 CNS 標準證明。
9. 高樓逃生緩降機出廠證明。
10. 耐燃耐熱線路管路出廠證明。
11. 水帶個別認可資料。

五、消防各類設備操作手冊、R 型總機編碼表。

六、清水廢水泵浦出廠證明。

七、地下室進排風風量檢討圖面及設備出廠證明、空調分區圖、迴路圖。

八、監控設備操作說明 IO 點數表 數量清冊 軟體光碟 產品規格。

九、避雷針出廠證明、檢討報告、扇形保護面積檢討分析報告。

十、汙水處理設備許可證正本及附件及原始審查文件、汙水處理設備水樣自主檢查報告。

十一、現場各類設備(空調噴灌等)圖說 檢測報告 出廠證明 操作手冊

十二、建築類

1. 建築圖(使照核發審查圖)。
2. 專有、約定專有、共用、約定共用部分之配置圖。
3. 防火建材證明、窗簾地毯防燃防焰證明。
4. RC 無海砂證明。
5. RC 強度試驗報告、坍度證明或鑽心試驗或保固書。
6. 鋼筋無輻射證明、強度、拉力試驗報告或保固書。
7. 頂樓防水測試自主檢查報告。
8. 防水閘門自主檢查報告、防洪水位報告。
9. 各管線加壓測試自主檢查報告。(清水管線)
11. 建築執照影本、使用執照影本。
12. 各項公設機房室暨設備鑰匙造冊(移交物管簽收)。
13. 買賣合約(敘述建材設備部分)銷售海報。
14. 各類設備系統數量清冊(需有設備機組名稱、電源功能、規格容量、廠牌、數量位置)。
15. 公設會館傢俱飾品、圖書數量清冊 4 份(附照片)。
16. 都市設計審議報告書(非都審案不需提供)。
17. 公設室內裝修證明。
18. 廠商名冊。



19. 高層建築物需提供消防避難綜合檢討評定書(向中央主管建築機關指定之機關(構)、學校或團體)辦理。

十三、各項自主檢查報告

頂樓防水測試、防洪閘門、防洪水位報告、各管線加壓測試自主檢查報告。

十四、目前尚志已提供的圖面中(1)建築圖說缺A4~A6及筏基平面圖。(2)缺結構圖、景觀圖、都審圖。以上若竣工圖無請提供建照圖。

決議：以上資料為所有設備請尚志公司提供，若無以上之設備請直接回覆無此設備及可。

執行情形：管理中心依會議決議辦理，會議紀錄交由尚志公司簽收確認。

伍、本期會議討論事項

第一案：公用物品採購清單討論案

說明：公設點交在即社區仍有多項設施設備短缺，是否增購或列單請尚志公司回饋，提案討論；

決議：

採買物品清單					
項次	項目	用途	數量	備註	負責人
1	探照燈	東側門	2	已買，請款	
2	太陽能露營燈	庭院補充光源(免拉線)	2		范振雄
3	60"電視+電視架	開會時簡報用	1	尚志提供42"電視	呂慧甄
4	壓克力公佈欄	紙本公告用	1	另案討論	林正燭
5	會議記錄資料匣+置放架	會議記錄(+財報?)公告用	1		主委
6	立地式金屬告示牌	大門口	1	Anne已提供暫用	主委
7	"請隨手關門"告示貼紙(防水)	需隨手關門處	約500	誰貼?寫缺失	主委、范振雄協調尚志
8	輪椅(折疊式)	服務中心供住戶借用	1	請議員送	呂慧甄
9	AED自動體外心臟去顫電擊器	急救用	1		物業招標完決定
10	A3護貝機	文書處理	1		已有
11	租影印機	文書處理			呂慧甄
12	汽車位標牌	吊在汽車位上方	500		建請尚志
13	高空作業車	換燈泡			建請尚志
14	耶誕節用品(先找負責人)	耶誕節活動用		另案討論	
15	增列平板車		2小	限貨梯使用300KG	物業
較大項可能須發包的(以下)					
項次	項目	用途	數量	備註	
1	機車e-tag(含畫感應區線)		1		吳副確認
2	機車區腳踏鐵板	防止地坪磨損	490	尚志	建請尚志
3	屋頂曬衣架		3	不同意	
4	自動門弓器	社區大門、各戶大門、垃圾	6?	尚志	建請尚志

(表列清單如有不足，隨時LINE建議討論。)

第二案：公設檢驗流程確認案

說明：公設點交確認於 11/15、11/16 舉行，各項作業流程為免疏漏特再次檢視，提案討論；（詳附件）

決議:表列人員於點交當日 AM08:50 集合,管理中心備妥紙膠帶、茶水及午餐。

太古華電實業股份有限公司驗收機電相關設施 住戶代表分組驗收人員配置表					
組別	檢測分組	委員/住戶	機電人員	太古專案工程師	項 目
1	消防水系統	謝永福 謝志忠 住戶	朱健忠	林宏安 賴培修 林宏恩 廖浩昆	地下室消防設備組 探火 感測器 中繼器 組配及安裝 消防水系統及自灌壓力小公分組
2	消防警報系統	楊志仁 謝志忠 林永豐 田文進	古禮宗	王聖賢 謝明憲 廖志和 廖漢方 黃俊良 謝瑞龍 林明生 謝子仁	感測器 地下室 V.P.P. 接線機 通訊警報機組 三件式 消防警報機 消防梯
3	機電設備 (清水、控制組)	謝志忠 謝明憲 何文進 田文進 住戶 C-3 房	維仁程	胡明達 陳明達 楊明達 林宏立	清水及控制組 地下室機械風機及自動力盤
4	汙废水处理 (清水、污废水处理)	謝志忠 謝明憲 謝明達 謝明達 住戶 C-3 房	蕭瑞龍	陳冠宏 陳冠宏 楊明達 楊明達	汙废水处理設備 污管室內排水 全區排水系統
5	緊急電力 (發電機 ATS)	謝志忠 謝明憲 謝明達 謝明達 住戶	維仁程	嚴聖凱 張天杰 郭錦銘	發電機組 ATS 機組 大小公電組 測試針 電機機具 各種電機
6	熱能、暖氣水池	謝志忠 謝明憲 謝明達 謝明達 住戶	維仁程	謝明達 謝明達 謝明達 謝明達	熱能、暖氣水池 空調節流 暖氣(暖)機
7	監控防盜系統	謝志忠 謝明憲 謝明達 謝明達 住戶 C-3 房	羅國盛 蕭永池	謝明達 謝明達 謝明達 謝明達	空調節流 暖氣(暖)機 熱能、暖氣水池
8	運作土庫外觀			11/16 檢測	安全防盜 停車位外觀 車位防盜 車庫 牆面外觀 土庫地下室 牆面
9	公共會館	謝永福 謝志忠 林宏安 謝明憲 住戶 C-3 房	謝明達 謝明達 謝明達 謝明達 住戶 C-3 房	謝明達 謝明達 謝明達 謝明達 謝明達 謝明達	空調節流 V.P.P. 公共會館數據機
10	環境法規諮詢	謝志忠 謝明憲 謝明達 謝明達 住戶		林華生	環境法規程序指導

太古華電實業股份有限公司驗收機電相關設施 住戶代表分組驗收人員配置表					
組別	檢測分組	委員/住戶	機電人員	太古專案工程師	項 目
1	消防水系統			11/15 檢測	地下室消防設備組 探火 感測器 RF 設備 消防水系統及自灌壓力小公分組
2	消防警報系統			11/15 檢測	感測器 地下室 V.P.P. 接線機 通訊警報機組 三件式 消防警報機 消防梯
3	機電設備 (清水、控制組)			11/15 檢測	清水及控制組 地下室機械風機及自動力盤
4	汙废水处理 (清水、污废水处理)			11/15 檢測	汙废水处理設備 污管室內排水 全區排水系統
5	緊急電力 (發電機 ATS)			11/15 檢測	發電機組 ATS 機組 大小公電組 測試針 電機機具 各種電機
6	熱能、暖氣水池			11/15 檢測	熱能、暖氣水池 空調節流 暖氣(暖)機
7	監控防盜系統			11/15 檢測	安全防盜 停車位外觀 車位防盜 車庫 牆面外觀 土庫地下室 牆面
8	運作土庫外觀	謝永福 謝志忠 林宏安 謝明憲 住戶 C-3 房	謝明達 謝明達 謝明達 謝明達 住戶 C-3 房	謝明達 謝明達 謝明達 謝明達 謝明達 謝明達	空調節流 V.P.P. 公共會館數據機
9	公共會館			11/15 檢測	環境法規程序指導
10	環境法規諮詢			11/15 檢測	環境法規程序指導

第三案：實體(紙本)公布欄設置案

說明：社區電子布告欄僅於電梯內及信箱區，卷軸方式閱覽常有不及觀看情形；實體（紙本）公布欄設置實有必要，提案討論；

決議：本案涉及樣式、規格及位置，並交由財委林小姐規劃中，待報價另案討論。

第四案：年度機電維護保養廠商討論案

說明：社區機電消防維護保養甚是重要，相關維護技術及費用均應列入遴選要件，提案討論；（詳附件）

決議：本案由大同機電及太古華電提供企劃及報價，細項部分請委員詳閱附件後於下次會議表決。11/24 大同機電另提出報價單(如附件)供 11/26 會議使用。

第五案：社區物業公司招標案

說明:社區物業保全合約展延至110年2月28日止,公開招標作業及遴選作業務必於110年1月中旬完成2月底前完成交接詳附件,提案討論;(詳附件)

決議：本案交由管理中心將林委員精心製作招標須知上傳物業公會，初選日期為110年1月7日，複選日期為110年1月14日。



第六案:物業合約訂定罰則及年度回饋事項案

說明:加強物業保全服務品質,研議相關罰則及年度回饋事項,提案討論;(詳附件)

決議:本案罰則條款細目較多且罰款金額有待商榷,建請物業劉經理拿出公司罰則內容,委員再提方案擇期再議;回饋事項待物業公司招標後,另案討論。

第七案:停車證樣式討論案

說明:停車場管理辦法確已實施,停車證樣式及擺放位置可研議,提案討論;

決議:車證樣式已完成;腳踏車貼於龍頭位置,機車則貼在右前方手催油那一側前方面板。

第八案:住戶端監控螢幕畫面位址更新案

說明:住戶端對講機可監看畫面共計9個內含泳池及韻律教室,畫面恐涉及隱私,提案討論;(詳附件)

決議:本案因更新位址需架設攝影機,且攸關機種選項及線路安排;先洽詢尚志公司技術層面再行列案討論。11/13 尚志回覆建議畫面更改為如附件。

陸、本期臨時動議討論事項:(請委員提出相關議題研議)

第一案:社區電梯乘場方式討論(A7-16F)

說明:本人去電三菱電梯洽詢社區電梯乘場方式不甚理想;業經三菱電梯吳組長願於會議中擴音解說。

- 決議:
1. 愛心(殘障)電梯屬於專用電梯。
 2. 客梯叫車按按鈕即啟動聯動模式。
 3. 車廂裝潢不屬三菱電梯業務。
 4. 電梯完工標準須向業主取得電梯完成竣工圖說。
 5. 已於11/15派員說明,請住戶按雙電梯開關按鍵即可連動叫車。

第二案:門禁系統管制移交案

說明:請尚志公司住戶使用卡片清冊及檔案設定操作權限(含密碼)

決議:再發函陳述現況,公設檢測後一週內提供卡片使用清冊及門禁操作權限(含密碼)。11/23 尚志回覆同意轉交,目前無多餘卡片,請自行增加卡片。

柒、請主席宣佈下次會議日期及散會

下次會議時間:109 年 11 月 26 日(第四次臨時會)

會議主席: 許雅蘭