

大同莊園社區

110年9月份第二屆管理委員會第一次例會會議紀錄

時間：110年9月10日(星期五)下午8點00分

地點：A棟宴會廳

會議主席：主任委員 吳銘烜

出席委員：副主任委員 李國賢、監察委員 劉晉嘉、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：委員 陳俊谷

列席人員：齊家區經理 林豐庭、清潔課長 孫苑綾、B3-9F 傅定雄、A1-7F 施秋吉

C8-11F 王偉忠、C3-24F 羅淑玲

記錄人員：社區經理 潘福欣

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，遵宇報價(未稅)8000 元更新設定，已請遵宇配合三菱電梯 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。 3. 8 月 9 日與三菱電梯維修人員通過電話，A 棟刷卡部分有問題，還在詢問調查中。 4. 9 月 9 日遵宇科技已經來社區針對 A 棟貨梯刷卡部分已經檢視過，已經可以使用。 5. 擇日公告客貨梯樓層管控。	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	是 ☐ 否 ☒

		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 型鋼板包覆加強固定。 4. 本次開會會說明。 5. 9 月 2 日門框用 C 行鋼板包覆加強固定。自動門弓器下禮拜會來施作。 6. 9 月 17 日 C 型鋼收尾打砂膠。 7. 9 月 22~24 日電動門弓器施作，於 24 日以前完成。	
3	公共區域增加清潔用水源規劃	1. 尚志包商詹先生報價 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。 4. 規劃水源點後，請水電三家報價。	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	110 年年度消防檢查申報	1. 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電梯到一樓，以致住戶無法搭乘，故暫緩。待與大同機電商討協助解決後，擇日再測，9 月底前須完成申報。 2. 社區年度消防檢查申報，已在 8 月 4 日檢查完畢，提出申請。 3. 9 月 23 日上午 9:30 消防隊會來社區複檢。	是 ☐ 否 ☒

6	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 2. 在尋找律師報價。	是 ☐ 否 ☒
---	---------------------------------	---	--

參、討論議題

議案一：請尚志公司提供「公共開放空間管理維護執行計畫」及繳納證明，並辦理執行計畫表移交作業。

提案委員：李國賢

說明：依據「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定，尚志公司應於使用執照申請時，向新北市政府繳納公共開放空間管理維護基金，請尚志公司提供「公共開放空間管理維護執行計畫」及繳納證明，並辦理執行計畫表移交作業。便於管委會接管公共開放空間及依計畫執行公共空間維護作業。

新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點：

第 5 點：公共開放空間管理維護基金應由起造人於該公寓大廈使用執照申請時，提出繳納併入新北市公寓大廈公共基金專戶內之公庫代收證明，並於完成依公寓大廈管理條例第五十七條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後，向主管機關報備由公庫代為撥付予公寓大廈管理委員會（管理負責人）專款專用。

第 6 點：管理委員會（管理負責人）尚未正式成立前，以起造人為管理人，負責管理維護公共開放空間之責。起造人於管理委員會（管理負責人）正式成立後，應就備案之執行計畫表，移交管理委員會（管理負責人）接管；管理委員會（管理負責人）屆滿或改組時應依公寓大廈管理條例第二十條規定辦理移交。

補充：1. 另本建案有申請「綠建築」及「智慧建築」標章，亦請尚志公司一併提供相關「維護執行計畫」及「維護基金繳納證明」便於管委會依計畫執行維護作業。

2. 本案尚志公司已電話回應，有關開放空間、綠建築及智慧建築維護費用，因建案執照核發時間，法規未規定應提撥維護費用。管委會已發文函請新北市政府釋疑。

3. 惟本案不論法規是否未規定提撥，因開放空間等 3 項維護費用，單由社區管理費及社區基金，社區無力維護，請尚志公司本於大同百年「正誠勤儉」精神，真誠負責、殷勤待客，共同經營創造，百年大同淬鍊的好宅「大同莊園」，足額提撥維護費用

決議：發函正本給新北市政府工務局及城發局，副本發函給尚志資產開發股份有

限公司，也希望尚志資產開發股份有限公司能體恤社區管理維護的不易，能給社區提供基金維護開放空間設施。



議案二：太古公司已就第一次勘驗結果及尚志公司所提修繕報告完成查對作業，查對結果統計(如附)，請尚志公司協助安排第 2 次勘驗，以利後續公設驗收之進行。

(1)太古公司會驗結果，共發現 機電+土建缺失 3,105 項

(2)經第 1 次履勘結果，未完成修繕 295 項，尚志待說明 885 項

植勘缺失報告如下：

項目 區分	初勘 缺失	轉入	轉出	合格	未改善		S級			A級			其他		
					未修繕	說明 (註2)	初勘 缺失	未修繕	說明 (註2)	初勘 缺失	未修繕	說明 (註2)	初勘 缺失	未修繕	說明 (註2)
消防設備	396			240	42	114	2	0	0	301	37	94	93	5	20
機電設備	333			161	55	117	1	0	0	42	2	9	290	53	108
汙廢排設備	191			84	46	61	1	0	1	65	13	15	125	33	45
發電機設備	76			62	1	13	1	0	1	20	1	7	55	0	5
空調景觀	107			49	6	52	0	0	0	19	0	4	88	6	48
弱電監控	57			48	2	7	0	0	0	32	2	2	25	0	5
審圖VS竣工圖	7			0	0	7	0	0	0	0	0	0	7	0	7
A小計	1167	0	0	644	152	371	5	0	2	479	55	131	683	97	238
A+B總計	3105	0	0	1925	295	885	5	0	2	540	66	156	2560	229	727

初勘報告級別說明：

S級：有立即性危險之重大缺失需立即改善

A級：違反法規或影響安全 民生及設備故障需限期改善

B級：施工瑕疵

C級：清潔美觀修飾改善

D級：需提供說明或書面資料

F級：與圖不符

FB級：現況比竣工圖面大

FS級：現況比竣工圖面小

本報告為內政部建築研究所委託辦理
計畫 國研字第 107 字第 30 號
日期 2018 年 08 月 08 日

(共0005項)

(共0479項)

(共0359項)

(共0110項)

(共0079項)

(共0052項)

(共0061項)

(共0022項)

提案委員：李國賢

說明：請尚志公司通知太古公司就第一次勘驗結果及尚志公司所提修繕報告，盡快完成查對，以便瞭解尚志公司實際完成修繕之比率、S級及A級缺失尚未完成改善或無法改善項目及待協商項目，以利辦理履勘確認及後續公設驗收之進行。

決議：尚志資產陳課長已付第二次履勘費用給太古華電，因太古華電業務繁忙，下個月未必排得上時間來社區第二次履勘，已告知太古華電盡快安排第二次履勘，未來第二次履勘的結果，在依照第二次履勘再來做尚志資產要怎樣改善修繕的依據。

議案三：為確保住戶使用會館及設施權益，並在符合社區住戶期待及驗收條件下，加速驗收作業之進行，故提出作業及完成目標時程。

提案委員：李國賢

說明：大同莊園住戶於108年7月起開始陸續入住，經第一屆委員的努力，社區逐漸成型，但從住戶開始入住，已過2年，社區會館及相關設施總是有些問題，而無法驗收，為確保住戶使用會館及設施權益，並在符合社區住戶期待及驗收條件下，加速驗收作業之進行，故提出作業及完成目標時程，

供第二屆委員及尚志公司共同朝目標努力，作業時程及請尚志公司處理事項規劃如下(項目將依後續實際情形調整增修，請各位委員補充)，提請討論。(附件一)



序號	項目	工作起訖
1.	大門外廣場走道斜坡，斜度過斜造成多人絆倒，影響住戶及行人安全，請尚志公司協助改善，並應符合人行道設置標準。	9 月底前完成
2.	莊園因綠建築設計有雨水貯留再利用，極端氣候暴雨後，雨水常有宣洩不及，為避免因暴雨而造成淹水，請尚志公司免費提供抽水機 2 台，以備不時之需。	9 月底前完成
3.	社區植栽在第一屆管委會成立之前，一直無人照顧，以致社區外圍及中庭草皮、灌木及樹木有枯死或黃化萎凋現象。考量補植範圍較大，且外圍植栽為社區門面，請尚志公司優先處理。	10 月中旬前完成
4.	請尚志公司盡快完成公設會館於各棟大廳防火門改善，並提撥室內裝潢申請相關費用後，辦理切結(包含後續申請過程由尚志公司協助找建築師及辦理行政作業)，以便進行公設會館驗收作業，另為確保會館設施及設備妥善率，以及提昇會館使用品質，請尚志公司延長原有設備保固、優化會館設備，及回饋事項如下： ● 公設會館各項設施及設備，自驗收次日起延長 2 年保固 ● 贊助閱覽室雜誌書報購置經費 10 萬元 ● 健身房跑步機升級加附彩色觸控螢幕 ● 多功能舞蹈教室提供大型投影或電視機設備 ● 多功能交誼廳提供全自動咖啡機 2 台 補充：請尚志公司提供公設會館室裝之裝修材料耐燃證明，以及建築師簽證費用估價單，以便後續辦理公設會館室裝申請。	10 月底前完成
5.	接續序號 3 之植栽補植項目，請尚志公司完成中庭草皮、樹木及灌木補植。A、B、C 棟及管理中心轉角處，因日照不足，草皮生長不易，請改為造景(如鋪設鵝卵石及石雕)，除可改善草皮枯死問題，也能減緩因雨水滴落將致砂土噴濺至風雨走廊地面。	11 月底前完成
6	公設驗收及協商 驗收及協調進行，前提為 S 級(有立即性危險之重大缺失)及 A 級(違反法規或影響安全、民生及設備故障)項目皆已完成改善，且經太古公司履勘確認後，始進行公設驗收及協商作業。 協商重點項目如下 ● 管理中心往 A 棟走道有兩根柱子，寬度 130cm 僅能提供 1 個人通行，住戶要排成 1 縱隊行走，請尚志公司調整至 190cm 寬，便於住戶通行。 ● 風雨走廊下雨天因雨水濺入造成地面濕滑，尚志公司雖於前年進行地磚防滑施作，但因防滑劑已漸失效，請尚志公司於 110 年再無償進行地磚	會館開放後，預定 11 月起進行公設驗收協商



	防滑，並提供 10 次防滑施作費用供社區後續施作之用。另提供該地磚廠牌型號及檢驗合格證明，以確認該地磚符合 CNS 32199-12 摩擦係數 C.S.R 值達 0.55 以上。	
6.	機車區大小車格及動線不良，請尚志公司提供機車區車格及動線標線重劃。 ● 依據大同莊園銷售文宣，車道提供 ETC 及車牌識別功能，但機車道僅提供磁扣做為進出管制識別，且裝設位置不佳，住戶需下車才能感應，請尚志公司補作機車道 ETC 識別功能 ● 機車道彎角處死角易發生車禍，請尚志公司於彎道處及 B1 增設燈號、廣播等安全裝置，提醒住戶機車道有無機車。 ● 目前汽車 ETC 管制，只管進不管出，1 個車位無法設定 2 台汽車，造成管理中心對於車輛管理不便，且不便於住戶使用，請尚志公司協助系統改善。 ● 停車場部分車位上方未設置管槽，電動車為未來趨勢，住戶安裝電動車充電樁，無管槽可進行佈線。請尚志公司針對車位上無設置管槽的部分補做管槽。 ● 中庭未規劃自來水出水口，以致清潔人員無法以強力水柱清潔地板及圍牆，地面及圍牆髒污不堪，請尚志公司協助於中庭區域增設 2~3 個自來水出水口。 ● 各棟梯廳牆壁壁磚、地板石材及踢腳板破損髒污，以及電梯刮傷的問題，請尚志公司配合住戶所提問題進行修繕。電梯部分因安裝問題，電梯門片開啟會碰撞門框，導致刮傷，請尚志一併處理。 ● 目前管理中心進出皆由保全憑個人記憶識別，常有非社區人員隨意進入社區，但由於大門設計未考慮實際情形，致無法以磁扣感應做為人員進出管制之用。請尚志公司協助改善，或以其他方式協助社區人員進出管制。 ● 垃圾資源回收室之垃圾及廚餘冷藏櫃，未設置空調散熱排風管道，以致廢氣熱風直接排放於回收室內，造成回收室高溫炎熱，且冷藏櫃散熱不良，易造成設備損壞，請尚志公司協助設置空調散熱排風管道，改善垃圾資源回收室環境。 ● 由於社區未設置公有車位，以致住戶親友或廠商到府維修都無車位可停，來訪親友對大同莊園社區第 1 個印象就是不便，號稱豪宅卻比社宅的規劃還不如，請尚志移撥 2 個汽車停車位供社區使用，確保土城豪宅第一指標建案「大同莊園」的名氣。 ● 各棟大廳之大門增設電動門弓器，同時對門框進行補強作業。 ● 由於大同莊園 2 期及 3 期陸續施工，社區建築外牆因施工粉塵附著而髒污，請尚志公司於 3 期完工前提供每 1 年 1 次外牆清洗服務、道路清掃機 1 台及高壓清洗機 2 台。	會館開放後，預定 11 月起進行公設驗收協商

	● 社區公共設施及設備勘驗結果，仍有部分設施因設計施工問題而無法改善，或改善結果不盡理想，為簡化作業請尚志公司提撥一定金額之回饋金，作為社區後續修繕或自行改善之用。 補充： ● B1~B3 停車場進入各棟梯廳坡道之坡度不符合「建築物無障礙設施設計規範」，另各棟大廳未設置引導設施，請尚志公司協助改善。 ● 各棟天井外牆螺栓孔僅用水泥砂漿處理影響外觀，應改用磁磚修補，請尚志公司協助改善。 ● 汙水對外連接下水道，目前未接通，使照加註第 14 條：本案專用下水道完工書圖及操作手冊，一併列入點交項目。 ● 管理中心壁面外部石材白華，本案以濕式施工，工法錯誤，請尚志公司協助改採乾式施工或減價收受。 ● 生態池現為死水，池水優氧化長滿水藻，一般生態池設計皆設活水系統，請尚志公司協助改善。 ● 機車道一樓入口排水溝格柵道防水閘門鐵板，使用的地磚不當或施做問題，及鐵板止滑度不足，已發生多起機車打滑犁田事件，請尚志公司協助改善。 ● B3F~1F停車場凸透鏡數量不足或位置角度不對，無法看清對像是否有來車，請尚志公司協助增加數量並調整。	
--	--	--

決議：發函給尚志資產開發股份有限公司，針對(附件一)擬出一個規劃時程給管委會，作為管控。關於社區大門空地銜接人行道兩側高低落差斜坡不夠，管委會同意尚志資產針對這部分施作，同時也請尚志資產回復管委會施作安全辦法及施工期限。

議案四：請齊家物業就「代收郵件包裹領取管理辦法」、「門禁安全管理辦法」、「社區環境管理維護辦法」、「多功能感應感應扣(卡)使用辦法」、「公共設施使用管理辦法」、「文件保管及閱覽管理辦法」、「社團管理辦法」及「社區重要規定及事項說明」等提出草案，交由管理委員會討論，逐步完善「住宅生活手冊」，以利社區作業標準化。

提案委員：李國賢

決議：請齊家物業提供草案，於 10 月底前交給管委會討論，逐步完善，以利社區作業標準化。

議案五：請齊家物業瞭解社區 APP 點數發放、管理及使用方式，交由管理委員會討論。

提案委員：李國賢

說明：住戶每個月都依規定繳納管理費，因公設會館未驗收而不發放點數，影響

住戶權益，建議從110年11月1日起(住戶110年9月份管理費繳納後，因需確認入帳及行政作業時間，故於11月1日發放9月份點數)發放公共休閒設施點數，每個月發放之點數可累計使用，使用期限1年。如因「公共設施使用管理辦法」未完成制訂或其他因素延遲時，點數發放可追溯至110年9月。

決議：社區公設發放點數追朔至109年07月發放，無使用期限。

議案六：增聘公設點交專案副理。

提案委員：陳嘉章

說明：為能協助第2屆管委會完成大同莊園住戶共同願望，可以早日使用合格、安全公設。

辦法：(1)經管委會同意後，優先請齊家物業提供符合管委會所提具以下條件工作能力人選，送主委與副主委核定。若齊家無此人選可授權主委與副主委直接找外聘人員至社區擔任此職務。

(2)職缺期限與薪資標準：

1、完成與尚志公司點交作業為止。

2、薪資標準由齊家物業提供再由主委、副主委、三名監委共同核訂。

(3)應具備工作能力：

1、對土木、水電等有基本瞭解。

2、公文書寫能力。

3、具備基本 office 操作能力。

4、具追蹤交辦事項能力。

5、具協調溝通能力。

決議：同意票數12票(有但書同意)，兼職找不到轉專案，專案找不到此議題廢除。本次議案通過，由副主任委員執行。

議案七：社區物業與保全遴選案。

提案委員：林永聖

說明：齊家物業與保全合約至110年12月31日到期，如須對外招標，十月份須開始作業，與本次會議決議。

決議：啟動遴選物業與保全公司同意票8票，不同意票1票，本次議案同意對外招標務業與保全公司，請安全組派三位委員執行此項目。

議案八：海悅、仲介及裝潢戶開放及調整人數討論案。

說明：目前疫情降為二級，對於仲介及裝潢戶帶看與人數限制調整。

尚志資產開發股份有限公司

連絡函

TEL：02-25994546

FAX：02-25875670

臺北市中山北路三段22號

受文單位：大同莊園社區管理委員會	發文日期：110.08.31
受文者：	發文者：大同莊園工務所
副本傳送 CC：行銷企劃部、海心國際股份有限公司	發文編號：TMA1120301281
主旨 SUBJECT： 本公司委由海心國際股份有限公司辦理大同莊園社區房屋帶看事宜，請查照。	

說明：

- 一、大同莊園社區本公司之戶別擬委由海心國際股份有限公司辦理房屋帶看及銷售事宜。
- 二、房屋帶看期間將會遵循防疫規定，落實實名制及配帶口罩等。
- 三、為友好情誼，將於110年9月~110年12月帶看期間提供每月2萬元回饋社區規劃與運用。
- 四、以上說明。

順祝 商祺

決議：(1)同意尚志公司所提委託海心公司帶看專案，惟仍應遵守社區防疫規定。
(2)裝潢戶施工人員由區分所有權人親自帶進社區施工，須按照社區規定執行，如區分所有權人授權給設計師或其他人，須按照社區規定外，進社區時需要每人自行做快篩檢，每個禮拜做一次，快篩費用由設計師或施工人員自行負責。

議案九：增加星期日垃圾清運討論案。

說明：因垃圾清運公司禮拜日未收垃圾清用，導致垃圾桶每次爆滿。提出討論假日多收一趟討論案。

決議：禮拜日同意多收一趟垃圾清運，同意票14票，將與垃圾清運廠商重新打合約，由一噸6800元，改成一噸7000元費用。

銀福環保工程有限公司

許可證字號：106新北市廢乙清字第0015號
公司地址：新北市土城區中央路一段267巷12號
服務電話：(02)8261-6105

報價單

客戶名稱：大同莊園社區管理委員會			報價日期：110年08月31日		
清運地址：新北市土城區莊園街11號B1			有效日期：110年09月13日		
聯絡電話：(02)2265-6003#0191			報價人：蔡先生		
聯絡人：潘先生					

項次	廢棄物種類	廢棄物數量	清運頻率	單價	備註
1	一般家戶垃圾 (不含回收及廚餘)	每噸	詳附註	\$7,000	
	(空白)				

備註：

1. 報價含清運費及焚化廠進場處理費，未含5%營業稅。
2. 以上報價為一般家戶垃圾(固體)，不含災後、裝潢及大型廢棄物…等。
3. 社區廢棄物放置於B1，車道限高2.1米。
4. 每周清運五次，每日清運一次(含周日)。

(銀福環保工程有限公司)

客戶確認：

議案十：仲介代看收取清潔費討論案。

決議：此議題先行暫緩，待申請稅籍登記後，後續再進行討論。

議案十一：大同莊園社區財務運作辦法討論案。

決議：同意通過「社區財務運作辦法」並公告後實施，日後可以召開送區分所有權人會議時討論審查。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。

肆、臨時動議：

提案一：訂定「line 群組設立辦法」、「社區住戶反映事件處理辦法」、「社區管理委員會視訊會議辦法」讓群組討論及事件處置有所依據。

決議：同意通過「line 群組設立辦法」、「社區住戶反映事件處理辦法」、「社區管理委員會視訊會議辦法」等辦法，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。



提案二：「公共設施使用管理辦法」討論案。

決議：先行公告「公共設施使用管理辦法」，待點交公設後再實施。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。

陸、主席宣佈散會：

下次會議預定：110 年 10 月 7 日(星期四)晚上 20:00

會議主席：

