

大同莊園社區

第四屆管理委員會第九次會議記錄

時間：113年5月09日(星期四)20點00分

地點：社區一樓宴會廳

會議主席：主任委員 謝東欽

出席委員：謝東欽 傅定雄 吳高丁 陳嘉章 何瑞娟 林慧心 王偉忠 吳昆松
葉明東 陳傑銘 許雅嵐

未出席委員：林宥廷 吳子賢 范振雄

列席人員：無

記錄人員：社區經理 吳恆鈞 副理黃湘宜

壹、主席宣佈開會

貳、財務收支報告(資料時間:113年4月1日~113年4月30日)

財務收支:(資料時間:113年4月1日~113年4月30日)			
管理費帳戶	11304月份 收入:	2,109,238	(內含華南利息收入)
	支出:	1,963,524	
	11304月份活期結餘:	\$12,415,006	元大 \$10,257,155 華南 \$2,157,851
應收管理費(含前期未收、扣除預收轉列本期)		1,765,711	元
實收管理費		1,709,863	元
預收管理費(截至113/04/30止)		352,583	元
未繳管理費(截至113/04/30止)	11303至11304	55,848	元
4月份暫收款(裝潢保證金)		300,000	元 (六戶)
華南活存利息累計(前期至113/04/30止)		8,981	元
華南定存利息累計(前期至113/04/30止)		142,824	元
元大活期利息累計(前期至113/04/30止)		158,149	元
元大定存利息累計(前期至113/04/30止)		507,798	元
截止至4月30日財務狀況:			
1. 元大銀行活存累計餘額:	10,257,155	1	元大定存金額 NT\$ 22,000,000
2. 華南銀行活存累計餘額:	2,157,851	2	華南定存金額 NT\$ 10,000,000
3. 元大銀行定存累計金額:	22,000,000	3	元大活存金額: NT\$ 10,257,155
4. 華南銀行定存累計金額:	10,000,000	4	華南活存金額: NT\$ 2,157,851
5. 零用周轉金	1,456	5	零用金餘額 NT\$ 1,456
6. 暫收裝修金額:	300,000	6	管理費應收未收 NT\$ 55,848
7. 暫收清潔費金額:	85,500	暫收及預收款共計 NT\$ 754,183	
8. 暫收施工背心金額:	4,000	應付款項 NT\$ 1,635,434	
9. 腳踏車ETC押金累計金額	12,100	社區可用餘額(活存+定存+零用金+應收未收-暫收-預收款-應付款項) NT\$ 42,082,693	
10. 管理費預收款:	352,583		
11. 4月份應付款項:	1,635,434		

近期元大銀行定存到期續存利率比較(一年一期)

原定存(1120415-1130415)		續存利率(1130415-1140415)	
金額200萬		金額200萬	
機動利率	1.53	機動利率	1.655
固定利率	無資料	固定利率	1.655

近期華南銀行定存到期續存利率比較(三個月一期)

原定存(1130116-1130416)		續存利率(1130416-1140716)	
金額200萬		金額200萬	
機動利率	1.16	機動利率	1.285
固定利率	無資料	固定利率	1.285

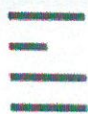
其餘銀行定存利率比較(一年一期)

	板信商銀	土地銀行
機動利率	1.66	1.575
固定利率	1.68	1.575

元大近期定存到期明細

到期日(1130607)共有200萬*3筆，原定存利率1.55%，續存利率1.655

到期日(1130624)共有500萬*2筆，原定存利率1.53%，續存利率1.655



定期存款、定期儲蓄存款、擔保明細

10

帳號	產品代號	期間	起存日	到期日	利率 年息%	金額	備註
2100-300011811	3304	12M	1120607	1130607	1.550	機 2,000,000	續綜
2100-300011812	3304	12M	1120607	1130607	1.550	機 2,000,000	續綜
2100-300011813	3304	12M	1120607	1130607	1.550	機 2,000,000	續綜
2100-300011296	3301	12M	1120624	1130624	1.530	機 5,000,000	續綜
2100-300011297	3301	12M	1120624	1130624	1.530	機 5,000,000	續綜
2100-3000112232	3301	12M	1130415	1140415	1.655	機 2,000,000	續綜
2100-3000112249	3301	12M	1130415	1140415	1.655	機 2,000,000	續綜
2100-3000112254	3301	12M	1130415	1140415	1.655	機 2,000,000	續綜

叁、物業工作報告：

1. 公告販賣機活動事宜。
2. 聯繫 39-15F 裝潢戶驗退事宜。
3. 至 C 棟 R1-R2 查詢水箱管線漏水問題, 通知全大機電緊急報修事宜。
4. 會同大同李先生至泳池機房查看漏水情形。
5. 全大機電已全成 R2 水箱調整浮球待觀察中, 請晚班加強巡邏觀察。
6. 泳池機房積水清潔組長清理完畢。
7. C 棟電梯按鍵貼膜更新完成
8. 聯繫門弓器廠商安排備料盡速檢換垃圾間門扇設備。
9. 管制採購感應器暨球泡燈業已聯繫廠商備料送達。
10. 廣續彙整 4/11 日會議記錄事宜。
11. 管制製作閱覽室開放延長時間至 24:00 之公告暨管理辦法增修事宜。
12. 有關 1F 公設閱覽室增設書架, 依 4/11 日例會決議業已與廠商下訂完成。
11. 社區垃圾冷藏箱及垃圾壓縮機, 委請達祐原廠商養護並遞交合約至社區。
12. 母親節活動場次登記事宜完成公告周知。
13. 管制 4/16 養樂多園藝廠商至社區養護修剪。
14. 門弓器廠商備料預計 4/18 日檢換垃圾間門扇設備。
15. 閱覽室開放延長時間之公告暨管理辦法增修完成均已公告周知。
16. 尚志古先生及大陸工程人員至社區進行統一會勘(磁磚部分)。
17. 有關住戶反映泳池假花發霉盆栽均已撤除。
18. 有關洗地機設備突發性異常無法充電, 已委請廠商緊急處理完成。
19. 測試電影播放音播問題經查網路正常, 播音有斷層聯繫風尚廠商 4/18 下午 13 點來檢測。
20. 聯繫飛擎影視查詢電影確認每個月會有新片。
21. 請賀眾飲水機給兩台大型最新濾芯報價單。
22. 確認閱覽室的牆面材質, 管理辦法需要重新張貼。
23. 泳池機房漏水點回報大同李先生及、機電人員後續待追蹤。
24. 電影院廠商檢測音頻目前排除, 設備無問題音頻已調整好, 後續觀察中。
25. A6-9 住戶無預約宴會廳公設(進去使用), 委員協助了解與住戶柔性勸導及說明相關管理條例(已提供會館使用管理辦法)。
26. 會同儀九廠商至回收間處理門弓器及鎖修繕事宜。
27. 健身房製作標示並提供飲水事宜完成。
28. 聯繫廠商鋼琴設備調音問題, 待追蹤安排時間。
29. 閱覽室相關管理辦法修訂完成張貼。
30. 請清潔人員各梯廳窗戶關閉, 預防大雨水積水。
31. 閱覽室轉角櫃安裝完成, 整理書櫃完成。
32. 寄出全大解約函文。

33. 宴會廳自由食間設備異動事宜業已公告周知。
34. 4/20 養樂多園藝廠商至社區補植暨修剪，B棟前樹已經生長到住戶端部分，已修剪完成。
35. 達祐廠商養護合約用印完成，廠商安排五月進場實施設備維養。
36. 4/21 日宴會廳活動事宜完成，自由食間設備移置配線事宜完成。
37. 新北市政府辦理低碳社區改造補助要點提交委員會審閱。
38. 汽、機車進出車道請開大燈減速慢行公告周知。
39. 管理中心大廳及側門含C棟地墊也皆已沾黏處理觀察中。
40. 管制移置之植栽澆水。
41. 大同建設與尚志建設公司至社區處理住戶端地震後續事宜。
42. 4/22 日三菱電梯進行維養完成。
43. 賀眾廠商更換大廳旁及泳池飲水機濾芯完成，健身房及育嬰室飲水機完成斷水斷電事宜。
44. 弱電廠商於宴會廳恢復門禁刷卡系統。
45. 聯繫國泰產物保險查問 1120730 理賠漏水事宜。
46. 全大機電進行保養相關消防誤報處理事宜。
47. 聯繫調音鋼琴廠商於 4/29(一)上午 11 點進行調音事宜。
48. 第四屆第八次會議紀錄公告。
49. 公立及非營利幼兒園招生公告。
50. 大陸工程今日來兩人員處理住戶端地震後續事宜。
51. 地震後餘震頻繁又逢大雨期，經巡查各重要機房、庫房、車道截水溝、生態池等處無異狀。
52. 國霖機電養護合約已送社區，待主委用印後安排後續消防檢測事宜。
53. 垃圾冷藏箱及垃圾壓縮機達祐廠商安排五月進場實施設備維養
54. 提請各委員 4/28 日 18:00 提交例會所需研議之議案。
55. 管制 5/9 日例會召開事宜暨資料彙整。
56. 管制 5/5 日母親節手作活動辦理事宜。
57. 依主委指示追蹤國泰產險協處 C7-27 水損事項，已回報主委知悉
58. 增修社區門禁管理辦法提請委員會審閱，以利會議進行。
59. 遵字弱電進場檢修車道接收遙控器已更換新品。
60. 次月管理費投信箱及部分+MAIL。
61. 彙整合約廠商資料建檔案。
62. 聯繫亞頓-瀚頓濾心及樹酯濾心之報價單。
63. 魔力進場維養，發現泳池加熱泵內部滲水建議更換培林待報價單提交。
64. B3-6 裝潢戶驗退完成，待後續申請退裝保金。
65. B6-12 反映 13 樓中繼水箱晚上有聲音，經夜班組長及日班人員查巡。目前無異常，疑似飛蟻待之巢窩明日清除。

66. 東側門下大雨積水已請清潔人員清理。
67. B3-23 詢問公設課程退費事宜待查詢及回覆。
68. 五月管理費公告周知。
69. 電影院公播電影查詢網數未達 30，合約廠商說明正常網數 50，後續待了解網際網路事宜，目前公播電影待追蹤是否異常。
70. 去電全大機電，對方說明收到我們函文，下周二維養最後一次。
71. 針對凌晨地震後複查各重要機房、庫房、車道、電梯、外牆等處無異狀回報委員會知悉。
72. 國霖機電養護合約主委已用印完成，待國霖取回後安排後續消防預檢事宜
73. 待各委員 4/28 日 18：00 提交所需研議之議案，以利公告周知。
74. 廣績處裡 5/9 日例會召開事宜暨資料彙整。
75. 管制 5/5 日母親節手作活動辦理事宜。
76. 後續追蹤國泰產險協處 C7-27 水損事宜。
77. 增修社區門禁管理辦法提請委員會審閱，以利會議進行。
78. B 棟 13F 消防機房蟻窩已處理完成，回報委員會知悉。
79. 清查社區周邊路燈遭植栽遮蔽數量。
80. 養樂多園藝廠商至社區查看東側門丈量補植區需備料事宜。
81. 公告下周公播電影。
82. 採購泳池淋浴間蓮蓬頭 2 個更換新品。
83. 魔力廠商提供夏季泳課開課事宜. 上公告。
84. B 棟 13 樓消防機房原蟻窩持續處理清理。
85. 車道柵欄機設備內積水已通報弱電盡快處理。
86. 泳池內出入感應門故障通知弱電安排前來檢修待報價。
87. 管制 5/4 達祐廠商維養垃圾間之設備。
88. 通知國霖機電及全大機電對接. 維修設備事宜。
89. 東和廠商調整兩台鋼琴音效建議半年調音一次(111/09/15)調音過。
90. 大陸工程張先生來電說明 4/30-5/3 施工住戶端申請事宜公告周知。
91. 遵宇弱電至社區車道檢測柵欄機器積水問題。
92. 廣埕合約及亞馬遜合約掃描檔暨廣埕函文影本呈主委。
93. 國霖機電人員與全大機電人員對接移交相關事項，另國霖機電五月起於周二至社區實施養護。
94. 廣績彙整 5/9 日例會召開事宜暨資料彙整。
95. 管制 5/5 日母親節手作活動辦理事宜。
96. 經追蹤國泰產險經其告知跟 C7-27 朱小姐約星期四傍晚碰面確認相關水損事宜。
97. 汙水相關資料提交副主委。
98. 有關西側人行道有燈照明顏色與其他不同，已更換為黃色。

99. 社區公設樓層梯廳地震損壞情形，經聯繫大陸工程已派人現勘完成待後須安排處理事宜。
100. 管制園藝廠商 5/01 日進場補植事宜，另施工車輛暫停於消防通道區。
101. 聯繫大同羅經理有尚未回來維修物品，羅經理說明會給報價單需要維修的品項報價單會提交。
102. 大同建設公司派工程車在社區外圍清洗污水池事宜。
103. 儀久廠商維修泳池內門禁(陽極鎖)，報價單已議價。
104. B 棟 17 樓防火門門鎖委請儀久廠商目前調整暫無須維修。
105. 國霖機電至社區檢測 A 棟-B3-B 泵，原因是馬達老化，電流異常暫改單 A 泵。C 棟 B3 汙水 A 泵馬達故障，暫收單機 B 泵。A 棟 11 樓中繼器故障，導致火警誤報。
106. 社區管道間有異音，需要與住戶及機電預約測試事宜。
107. 宣達清潔人員預防大雨清理措施事宜。
108. 魔力廠商傳報價單泳池加熱泵培林更換，已與主委說明待廠商至社區維修。
109. 自由食間母親節活動公告周知。
110. 魔力廠商至社區進行設備維養。
111. 遵宇弱電柵欄機搖控器傳來報價單。
112. 通知運德回收盡快至社區收垃圾。
113. B2-22 樓詢問租腳踏車位問題，已完成。
114. 聯繫誠廣掃地機齒輪出問題前來查看。
115. 垃圾間設備維護廠商達祐至社區實施設備維護。
116. 廣續處理 5/9 日例會召開事宜暨資料彙整。
117. 管制 5/5 日母親節手作活動辦理事宜。
118. 安排清潔人員檢查各棟安全梯、每層地震後的情況針對樓層有磁磚或是牆面龜裂部分再次確認公區建物。
119. 管制 B 棟 14 樓的梯間燈及 17/18 樓安全梯損壞之電燈記錄待機電維養時更新。
120. 梅雨季即將來臨確認 B、C 棟前排水溝。
121. 有關透水保檢查報價送達。
122. 社區客梯冷氣清洗暨 A 棟 2D 紅外線光幕式安全門邊更新報價送達。
123. 洗特麗洗衣廠商會勘 ABC 棟及兒童遊戲室之坐墊、靠枕、抱枕。
124. 舉辦母親節浮游花 DIY 活動，製作照片影片傳委員群組。
125. 自由時光販賣機活動，貝納頌咖啡限量 30 瓶住戶踴躍註冊。
126. 通知國霖機電下周二巡檢 B6-11、B6-10 異音問題。
127. 誠廣掃地機廠商查檢左齒輪有問題廠商帶回需檢查，如需維修待報價。
128. 各棟 R 樓 R1 巡視落水頭、C 棟 R1 已請清潔清理砂石。

129. 洗特麗送報價單已傳送委員群。
130. 味全販賣機今日至社區補貨完成。
131. B棟大廳拾獲汽車遙控器收至服務櫃檯待認領。
132. 國霖機電機動性質至社區換B棟14樓炭燈及17與18樓安全梯間燈泡。
133. 三菱電梯機動性至社區查看C棟單獨電梯排除問題。
134. 通知統一販賣機清理機台蜘蛛網。
135. 養樂多園藝廠商進行例行除草維養。
136. 國霖機電進行例行維。
137. 住戶反映時不時有震動聲音所知以下住戶：B6-7. B6-12. B6-10. B6-11. 反映說明不定時聽到聲音，經國霖機電檢測到B8-6在B棟10樓減壓民生用水減壓閥出問題，需由住戶自行修繕完成，已通知承租戶盡快改善以免影響其他住戶。
138. 會同大同建商與尚志建商及管委會委員進行磁磚後續修繕事宜討論。

肆、上次會議決議執行情形：

項次	主旨	處理情形
1.	壓縮機擬請專業廠商保養案廠商送合約簽訂	已完成
2.	垃圾資源回收室電動門弓器損壞更換案	已完成
3.	1F 公設閱覽室增設書架案	已完成
4.	社區飲水機濾心更換案、育嬰房暨健身房設備斷水斷電處理。	已完成
5.	母親節活動籌辦案	已完成
6.	住戶意見反映淋浴間假花移除	已完成
7.	住戶意見反映視聽室新片問題	廠商回復是每個月更新
8.	臨時動議全大合約案	出席委員通過 由原廠商國霖機 進行社區維養服務。
9.	臨時動議閱覽室開放使用至24點案追認案	113年5月1日 正式開放

伍、議題討論：

議案一、第五屆區分所有權人會議召開事宜

提案人：管理中心

說明：

一、時間及地點選定，去年區權會為 7/29(六)，113 年建議 7/27(六)提請研議，另區分所有權會議期間公設休館一日。

二、循例出席人員給予 500 元出席費，由九月份管理費裡扣除

日	一	二	三	四	五	六
	1	2	3	4	5	6
	廿六	廿七	廿八	廿九	三十	六四 小滿
7	8	9	10	11	12	13
廿二	廿三	廿四	廿五	廿六	廿七	廿八
14	15	16	17	18	19	20
廿九	三十	十一	十二	十三	十四	十五
21	22	23	24	25	26	27
十六	十八	十九	二十	廿一	廿二	廿三
28	29	30	31			
廿四	廿五	廿六	廿七			

決議：經與會委員研議後投票結果如下：

傅定雄、陳傑銘、吳高丁、陳嘉章、葉明東、林慧心、吳昆松出席委員 7 席同意，決議第五屆區分所有權人會議時間訂於 113 年 8 月 3 日，出席人員給予 500 元出席費，由九月份管理費理扣除。

議案二、社區大門檢修案研議

提案人：管理中心

說明：有鑑於社區大門門扇住戶進出開關使用

率高，其次固定處因使用率增加所致，經廠商現勘後目前異音來源判定為帷幕件板材過薄造成開門時擠壓，目前帷幕飾板磨擦異音不會造成任何損壞的狀況開關門也不會有影響也暫無立即危險。

住戶亦有反映大門問題，故建議重新檢整調教固定，相關報價資料如後提請研議。

大同莊園住戶意見反應表	
大同莊園	
日期：____年____月____日	戶號：____棟____號____樓
姓名：____	電話：____
意見屬性： ☐ 行政/會計 ☐ 清潔/環境 ☐ 安全/門禁 ☐ 機電/設備 ☐ 文康/活動 ☐ 公設 ☐ 缺失 ☐ 給管委會建議 ☐ 其他	
事實陳述	大同莊園大門門扇住戶進出開關使用率高，其次固定處因使用率增加所致，經廠商現勘後目前異音來源判定為帷幕件板材過薄造成開門時擠壓，目前帷幕飾板磨擦異音不會造成任何損壞的狀況開關門也不會有影響也暫無立即危險。住戶亦有反映大門問題，故建議重新檢整調教固定，相關報價資料如後提請研議。
☐ 受理 ☐ 不予受理(不予受理請敘明理由) 是否為報管委會討論：門是 否	



決 議：經與會委員研議後再討論投票結果如下：

謝東欽、傅定雄、吳高丁、陳嘉章、何瑞娟、葉明東、林慧心、
陳傑銘、許雅嵐、王偉忠、吳昆松出席委員 11 席全數同意，決議另
行討論。

議案三、1-6 月起視聽室公播影片之片源討論

提案人：副主委 傅定雄

說 明：

- 一、現有片商"視界影視"合約 5 月底到期，是否續約？
- 二、如不續約，另覓有影傑 MPLC 公播授權，是否贊成？

決 議：經與會委員研議後投票結果如下：

謝東欽、傅定雄、吳高丁、陳嘉章、何瑞娟、葉明東、林慧心、
陳傑銘、許雅嵐、王偉忠、吳昆松出席委員 11 席全數同意，現有片
商"視界影視"不續約，決議贊成與影傑 MPLC 公播授權簽約。

議案四、提議社區同意成立社團，並擬社團管理辦法，進行討論。

提案人：副主委 傅定雄

說 明：

- 一、是否贊成社區住戶成立社團？
- 二、如贊成成立社團，已擬有社區社團管理辦法草案，成立管理辦法實施
或廢除參閱並討論。

決 議：經與會委員研議後投票結果如下：

同意贊成成立社團委員 8 席：謝東欽、傅定雄、陳嘉章、何瑞娟、葉
明東、陳傑銘、王偉忠、吳昆松

不同意委員 1 席：吳高丁

沒意見委員 2 席：許雅嵐、林慧心

依副主委所提社團管理辦法草案，經與會委員合議研擬增修訂案，另
有關成立管理辦法實施或廢除暨增修，由管理委員會與時俱進增修內
容後公告周知。

議案五、修改社區門禁管理辦法研議

提案人：委員 王偉忠

說明：有鑑於疫情高峰期已過現屬後疫情平穩期，亦有住戶反映針對現行門禁管理是否進行調整，相關門禁管理辦法微調處如后提請研議。

門禁管理辦法條文增修暨刪除	
原條文	修訂後條文
二、社區出入口： 2. 各棟一樓廳：22:00-07:00 訪客須由住戶自行帶入。	2. 訪客來訪時由管理中心人員致電向住戶確認，完成訪客登記手續後由服務人員引導至指定位置，由住戶至各棟一樓門廳帶入宅邸。
第五條 訪客處理程序 住戶之訪客來訪時，必須提出有效之身份證明文件，由管理中心人員向住戶確認並經其允許後始得進入。訪客未帶身份證明文件來訪時，經受訪住戶之同意，始得進入本社區。	第五條 訪客處理程序 住戶之訪客來訪時，必須填寫訪客登記簿並提出有效之身分證明文件核對，由管理中心人員向住戶確認並經其允許後始得進入。

大同莊園社區門禁安全管理辦法

中華民國 113.04.24 第四屆管理委員會增修

第一條

- 一、為維護及保障本社區全體住戶之安全，特訂定本門禁管理辦法。
- 二、凡進出於本社區之人員應遵守本辦法之規範。

第二條 管理機構

本辦法之管理機構為依規章組成之管理委員會（以下稱管委會）或經管委會決議以書面授權之管理服務人。

第三條 管理範圍、方式

本辦法管理範圍包括社區之地下停車場、社區出入口及各棟一樓門廳，其管制方式如下：

- 一、地下停車場：24 小時攝影機監視及不定時安全巡邏。
- 二、社區出入口：

1. 管理中心：24 小時物業保全服務。
2. 各棟一樓門廳：22:00-07:00 訪客須由住戶自行帶入。

修正 2. 訪客來訪時由管理中心人員致電向住戶確認，完成訪客登記手續後由服務人員引導至指定位置，由住戶至各棟一樓門廳帶入宅邸。

3. 地下停車場：汽、機車出入以 e-tag 系統或感應扣進出，07:00-9:00 及 17:00-19:00 由保全人員指揮。
4. 東側門：05:30-24:30 開放使用門禁卡，其餘時段不開放。

- 三、公共設施：由管理人員依設施開放時間負責管理。

第四條 住戶確認

- 一、為便利本社區住戶進出，凡本社區住戶遷入或遷出，應依規定向服務中心辦理登記補正，租賃者需繳交租賃契約影本以備查。凡未依規定辦理者，管理機構得予以限制進出。
- 二、管理中心人員對前項住戶無法確認時，得要求其提出證明或向住戶確認。

第五條 訪客處理程序

- 一、住戶之訪客來訪時，必須提出有效之身份證明文件，由管理中心人員向住戶確認並經其允許後始得進入。~~訪客未帶身份證明文件來訪時，經受訪住戶之同意，始得進入本社區。~~
- 二、訪客需辦理訪客登記與換訪客證始得進入本社區。
- 三、遇受訪之住戶不在家，服務中心人員得拒絕其進入。
- 四、所有工作證、臨時停車證、來賓證，須於當日工作完畢後繳回管理服務中心並換回原證件，若有毀壞或遺失，概由申請人負責賠償，並收取每張重製工本費新台幣 200 元。

決議：經與會委員研議後投票結果如下：

謝東欽、傅定雄、吳高丁、陳嘉章、何瑞娟、葉明東、林慧心、陳傑銘、許雅嵐、王偉忠、吳昆松出席委員 11 席全數同意，相關管理辦法增修完成後公告周知，同步於 113 年 6 月 1 日執行。

議案六、是否同意安裝電動樁設備，請有社區規劃經驗之廠商簡報

提按人：財委 許雅嵐

說明：隨著科技日新月異電動車因運而生，經住戶反映社區是否增設充電樁設備，經查社區 111 年有公告暨募資調查共計 94 位有意願之住戶，相關資料如下及現行相關公寓大廈管理規定、暨有建物變更使用規定、用戶用電設備裝置規則提供卓參。尚不知社區是否曾提區大會同意該項規劃案提請研議。

配電架構B-個別用戶台電電話後開關銜接

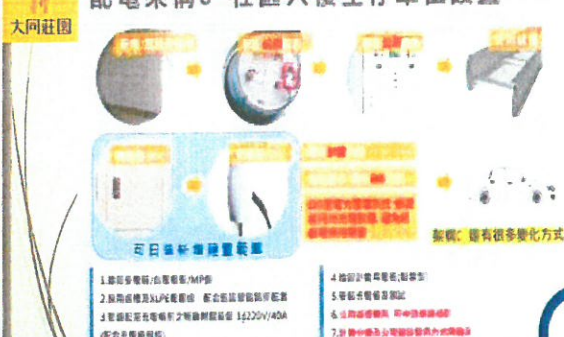


專業商服務流程



大同莊園

配電架構C-社區大樓全停車位設置



管委會或區權會問氣

死傷方式	賠償金額與死亡公函 管理條例法例
公共車位(即車位) 被劫殺, 被槍打, 被刀傷及電死等。	一般由保險公司與死者家屬 商議賠償。(本條例第 36 條第 1 項 2 款)
個人專用車位(即 住宅車位), 個人 死傷電死等。	經保險商, 必須由 公判時分討, 由保險 商與死者家屬或死者 家屬與保險商商議 賠償 6 個月(即第 4 款)。
公共大廈座位於外 面, 被槍打, 被 刀傷及電死等一類 意外。	由保險商與死者家 屬的律師(即律師)商 議。
管理委員會向公 司管理車位, 供 供人死傷電死等。	需大或食酒等處分 別, 由保險商與死者 家屬(即第 11 條第 1 款)。

◎ 劃外狀況：如果時區分所有權人會議決議變更完畢地稅事宜，管理委員會都應照辦執行之。
（本條例第36條第1項第1款）

◎ 共用部分及其附屬設施之管理人修繕或改良應訂定納入規約，避免爭議。

相關單位聯絡方式

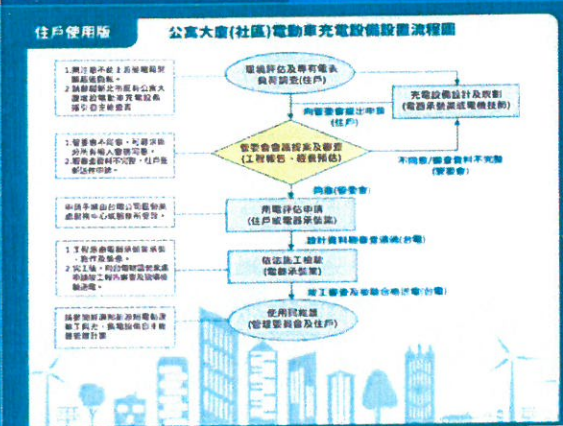
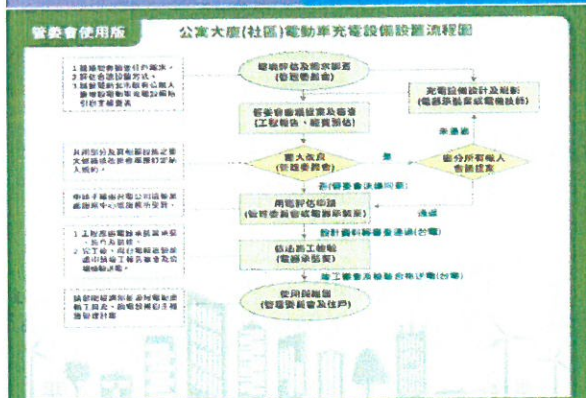
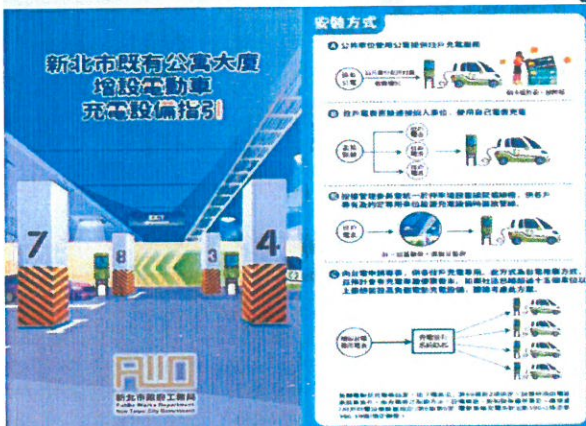
中華民國電機技師公會
地址：台北市大安区忠孝東路四段69-10號11樓
電話：(02)2778-3898

電氣工程公會同業公會 新北辦事處
地址：新北市新莊區新港路171號8樓

電話: (02) 2959-5111 (北南海線)
電話: (02) 2858-1676 (北北線)
電話: (02) 2991-6611 (北西線)



新北市政府工務局 關心想
Public Works Department - New Taipei City Government
220 新北市板橋區中山路一段111號5樓



決議：經與會委員研議後投票結果如下：

謝東欽、傅定雄、吳高丁、陳嘉章、何瑞娟、葉明東、林慧心、陳傑銘、許雅嵐、王偉忠、吳昆松出席委員 11 席全數同意，由管理中心擬定問卷調查單提請委員會確認，逕發住戶填寫是否同意安裝充電樁設備問卷訂定繳回截止時間統計接果將公告周知，以社區總戶數 490 為基礎如過 246 戶(含以上)同意，將邀請廠商進行簡報說明。

議案七、釐清高樓層用戶之抽水馬達裝備責任歸屬

提案人：財委 何瑞娟

說明：

- 一、裝設位置是屬公共空間？
- 二、馬達所有者養護責任？
- 三、管委會責任？

決議：高樓層用戶之加壓馬達屬公共空間由管委會管理，設備責任歸屬住戶端。

議案八、社區宴會廳及媽媽教室飲水機濾心更換案研議

說明：宴會廳及媽媽教室飲水機濾心，相關設備裝置於社區應超過四年該亞頓商行查無相關資料，一般常規使用率濾心平均半年至一年就應更換，因年限已久建議盡速更換以維持飲用水品質相關報價如後提請研議

台灣亞頓商行
地址：新北市汐止區中興路 86 號 8 樓之二
服務電話：02-2690-3868#214 傳真專線：02-2690-7027

報價日期：113 年 04 月 23 日
報價人員：何 小 娟

報 價 單

客戶名稱：大同莊園-宴會廳 (H0371)

地址：新北市土城區 莊園街 11 號 1 樓 大同莊園
聯絡電話：0933195954 黃副理 傳真：

項目	品名規格	數量	單位	單價	金額	備註
1	HONEYWELL ACF 濾心	1	支		3500	適用 10-12 個月
2	樹蘭濾心	1	支		840	適用 36 個月

備 註

1. 以上報價單皆含稅金內含。
2. 報價單之金額包含安裝工資費用。
3. 此費用為專案優惠價。

共計新台幣：4340 元整

交貨日期：
付款方式：匯款



台灣亞頓商行
地址：新北市汐止區中興路 86 號 8 樓之二
服務電話：02-2690-3868#214 傳真專線：02-2690-7027

報價日期：113 年 04 月 23 日
報價人員：何 小 娟

報 價 單

客戶名稱：大同莊園-媽媽教室 (236-0377)

地址：新北市土城區 莊園街 11 號 1 樓 大同莊園媽媽教室
聯絡電話：0933195954 黃副理 傳真：

項目	品名規格	數量	單位	單價	金額	備註
1	HONEYWELL ACF 濾心	1	支		3500	適用 10-12 個月
2	樹蘭濾心	1	支		840	適用 36 個月

備 註

1. 以上報價單皆含稅金內含。
2. 報價單之金額包含安裝工資費用。
3. 此費用為專案優惠價。

共計新台幣：4340 元整

交貨日期：
付款方式：匯款



決議：經與會委員研議後投票結果如下：

謝東欽、傅定雄、吳高丁、陳嘉章、何瑞娟、葉明東、林慧心、陳傑銘、許雅嵐、王偉忠、吳昆松出席委員 11 席全數同意，宴會廳及媽媽教室飲水機濾心更換，爾後維持常規管理定期更換。

議案九、端午節活動籌辦案研議

說明：因應中華文化傳統節日端午節即將來臨，住戶們都是採購粽子等物應景，經查社區歷年均無辦理相關活動，今年6/8(六)～6/10(一)正逢端午連假，為讓小朋友能知悉端節由來特籌劃端午節親子活動，增進社區住戶互動並營造社區佳節氛圍規劃方案如下提請研議並挑選籌辦日期。

日	一	二	三	四	五	六
						1 廿五
2 廿六	3 廿七	4 廿八	5 廿九	6 三十	7 初一	8 初二
9 初三	10 初四	11 初五	12 初六	13 初七	14 初八	15 初九
16 初十	17 十一	18 十二	19 十三	20 十四	21 十五	22 十六
23 十七	24 十八	25 十九	26 二十	27 廿一	28 廿二	29 廿三
30 廿四						

端午 中藥材驅蚊香包 DIY



一組內容有：香包+茶包+淨身

- 材料（編織材料）
- 香包中藥材 - 大約7種
- 茶包中藥材 - 大約4種
- 淨身中藥材 - 大約3種（洗滌用）
- 時間
- 大約30分鐘

決議：經與會委員研議後投票結果如下：

謝東欽、傅定雄、吳高丁、陳嘉章、何瑞娟、葉明東、林慧心、陳傑銘、許雅嵐、王偉忠、吳昆松合計 11 席委員全數通過，籌辦端節活動如管理中心提案以手作中藥材驅蚊香包，活動時間訂於 113 年 6 月 2 日進行，由信義房屋免費贊助二場，管委會付費再提供二場活動，每一場次人數限 20 位。

活動場次時間如下：

10:00~11:00、11:00~12:00、13:00~14:00、14:00~15:00，由管理中心管制公告住戶週知並進行人數統計以利安排後續事宜。

議案十、社區客梯冷氣清洗暨 A 棟 2D 紅外線光幕式安全門邊更新案研議

提案人：管理中心

說明：經查社區客梯冷氣 106 年設置起迄今均未實施保養清洗，因應夏日來臨天氣趨於炎熱冷氣開啟前置作業，經委請三菱電梯保養時同步清查確認各棟客梯冷氣現況建請盡速安排清洗，避免設備損壞時修繕更新費用更高，另 A 棟 2D 紅外線光幕式安全門邊防夾感應相關報價資料如后提請研議。議案十、社區客梯冷氣清洗暨 A 棟 2D 紅外線光幕式安全門邊更新案研議。

議案十一、住戶意見

大同莊園住戶意見反應表	
大同莊園	
日期: 113 年 4 月 22 日	戶號: A 棟 B 號 11 樓
姓名: 李小姐	電話: _____
意見屬性: ☐ 行政/會計 ☐ 清潔/環境 ☐ 安全/門禁 ☐ 機電/設備 ☐ 文康/活動 ☐ 公設 ☐ 缺失 ☐ 給管委會建議 ☐ 其他	
事實陳述	因莊園一處要使用廚房若無法用。 清潔打掃結連後應該就能開放使用。 若未打掃時應能
☐ 受理 ☐ 不予受理(不受理請敘明理由) 是否需報管委會討論: ☐ 是 ☐ 否	

大同莊園住戶意見反應表	
大同莊園	
日期: 2024 年 4 月 11 日	戶號: C 棟 41 號 8 樓
姓名: 王小姐	電話: 0906717973
意見屬性: ☐ 行政/會計 ☒ 清潔/環境 ☐ 安全/門禁 ☐ 機電/設備 ☐ 文康/活動 ☐ 公設 ☐ 缺失 ☒ 給管委會建議 ☐ 其他	
事實陳述	C棟39號9F長期間於陽台吸煙 已告知幾次仍未改善,一天抽菸當多次 味道刺鼻會嚴重影響家中老人健康,請管委會 派員來處理或委託第24樓第15項,請管理處協助
☐ 受理 ☐ 不予受理(不受理請敘明理由) 是否需報管委會討論: ☐ 是 ☐ 否	

大同莊園住戶意見反應表	
大同莊園	
日期: 113 年 4 月 24 日	戶號: A 棟 21 號 20 樓
姓名: 吳小姐	電話: 005021528
意見屬性: ☐ 行政/會計 ☐ 清潔/環境 ☐ 安全/門禁 ☐ 機電/設備 ☐ 文康/活動 ☐ 公設 ☐ 缺失 ☐ 給管委會建議 ☐ 其他	
事實陳述	垃圾回收區管理與塑膠 應請區分(但兩車外面貼的) 紙張都是一樣
☐ 受理 ☐ 不予受理(不受理請敘明理由) 是否需報管委會討論: ☐ 是 ☐ 否	

大同莊園住戶意見反應表	
大同莊園	
日期: 113 年 5 月 3 日	戶號: A 棟 21 號 21 樓
姓名: 王小姐	電話: 0920185300
意見屬性: ☐ 行政/會計 ☐ 清潔/環境 ☐ 安全/門禁 ☐ 機電/設備 ☐ 文康/活動 ☐ 公設 ☐ 缺失 ☐ 給管委會建議 ☐ 其他	
事實陳述	陳述如下:隔日B棟管理處傳到 的告知在潘亞合味,隔日B棟管理處 的告知在潘亞合味,隔日B棟管理處 環境衛生
☐ 受理 ☐ 不予受理(不受理請敘明理由) 是否需報管委會討論: ☐ 是 ☐ 否	

決議：經與會委員研議後投票結果如下：

謝東欽、傅定雄、吳高丁、陳嘉章、何瑞娟、葉明東、林慧心、
陳傑銘、許雅嵐、王偉忠、吳昆松合計 11 席委員全數通過。

- 一、經與會委員研議公設使用琴房仍維持現行管理制度運作方式，
週二至週日採預約制，週一公設案使用管理辦法全面休館。
- 二、經與會委員研議除公告外，另於區權會議宣達住戶週知並取得通
過之決議逕向公部門申請無菸社區。
- 三、經與會委員研議垃圾回收區可宣導分類管制。
- 四、經與會委員研議 B3 電梯至停車場空間有狗尿味，管理中心已公
告周知，後續再觀察。

陸、臨時動議

議案一、發放社區物業、保全端午節禮金案研議

提案人：主委 謝東欽

說明：因應中華文化傳統節日端午節即將來臨為鼓勵服務同仁建請研議發放端節禮金每人 600 元金額總計 11,400 元，提請研議。

相關發放人員名單如下：

社區經理 吳恆鈞、社區副理 黃湘宜

秘書：劉雨萱、邢家萱、沈廷恩

清潔人員：曹振祥、林麗淑、歐陽慧真、陳怡伶、古榮春、
盧秀芳

保全人員：廖聖恩、郭國育、侯佳宏、古薪榆、王弘毅、

許翼騰、林佳和、叢子惟

決議：經與會委員研議後投票結果如下：

謝東欽、傅定雄、吳高丁、陳嘉章、何瑞娟、葉明東、林慧心、
陳傑銘、許雅嵐、王偉忠、吳昆松合計 11 席委員全數通過，循例
發放社區物業、保全端節禮金案。

議案二、合約即將到期廠商研議

提案人：管理中心

說明：運德垃圾清運合約 7/31 日到期，是否需更換亦或續約提請研議。

決議：經與會委員研議後投票結果如下：

同意重新招標：謝東欽、傅定雄、吳高丁、陳嘉章、葉明東、林慧心、
陳傑銘、許雅嵐、王偉忠、吳昆松合計 10 席委員。

維持原案續約：何瑞娟合計 1 席委員。

由管理中心尋商報價於下月例會研議定案執行。

議案三、影印機合約廠商更換研議

提案人：管理中心

說明：原影印機合約廠商 12/08 日到期，經物業團隊叫修調整設備及觀察常
會有無法完整告知情形，故審視其合約相關比較表如下提請研議是否
更換廠商。

影印機對比說明

廠商名稱	明祐	高群
	機器名稱及數量: KONICA MINOLTAC454e 數位彩色影印機壹台 費用之計算: 彩色影印機每月租賃2100元(含稅),提供黑白4500張、彩色300張;張數以年結算,超印需支付超印費黑0.3元彩色3元計算 乙方負責機器每月維護、保養、零件更換,提供服務卡做請款依據。 乙方經通報修繕,一個月內連續同樣故障報修三次,則需提供換機服務。 十、甲方在本合約有效期間內,如欲提前終止本合約應於十四日前通知乙方,且甲方應付1個月租金予乙方作為賠償。 乙方在本合約有效期限內、不得提前終止本合約【排除不可抗力因素,除非甲方違反上述應盡義務或機器不堪使用、而乙方未妥善處理。	數位式多功能彩色影印機租賃 日本理光RICOH MPC5503型多功能彩色影印機 租賃價格 影印機租賃:每月基本費1800元(含稅) 黑白每月贈印3500張 彩色每月贈印300張 贈印張數的額度部分: 彩色與黑白可以1:10比例互減免 超印部分: 黑白每印一張0.3元/彩色3元 使用張數年結/租賃方式採月收費制 影印速度每分鐘彩色55張、黑白55張 年度期間若黑白使用以達42000張,彩色已達3600張時即可於當月開出超額使用費

決議：經與會委員研議後投票結果如下：

謝東欽、傅定雄、吳高丁、陳嘉章、何瑞娟、葉明東、林慧心、陳傑銘、許雅嵐、王偉忠、吳昆松合計 11 席委員全數同意，由高群影印機廠商服務社區，由管理中心盡速聯繫廠商提交合約並安排處理後續解約暨更換事宜。

議案四、透保水檢測申報事宜研議

提案人：管理中心

說明：社區透保水檢測申報應於 5/1 日前完成，因物業更替關係，須盡速完成申報循例請原申報公司杜壹工程顧問有限公司處理，相關報價如後原(含稅)為 21,000 元經議價扣除(營業稅)合計 20,000 元整提請研議

報價單

客戶名稱：大同社區管理委員會

工程名稱：大同社區-113年度透水管水設施檢查工程

工程地點：新北市土城區莊園811號

報價日期：113/04/30

項次	項 目	單位	數量	單價(元)	報價(元)	備註
壹	社區透水管水設施檢查工程					
1	現場勘測及設施檢查(含改善建議)	次	1	6,000	6,000	
2	資料彙整及檢查報告(含技術答覆)	式	1	14,000	14,000	
	小計				20,000	
未稅價：					20,000	
營業稅(5%)：					1,000	經洽社區與經 理協調，本司 含稅優惠
總 價：					20,000	
備註事項：						
① 本工程於檢查之日起5日內提供檢查及答覆結果，供社區管理委員會留存。 ② 為利檢查工作進行，敬請業主提供核准之建物竣工圖說，以供比對。 ③ 檢查抽水機時需有電，有方可測試；且須通風良好，照明充足。 ④ 本工程請款時程如下： 全一期：技師出具檢查報告並完成簽證，即開立總金額之100%發票請款，以即期票或現金支付。 ⑤ 本報價單有效期限兩週。 ⑥ 如蒙委託，請寄信後line/電郵/傳真回本公司，將由專案技師為您服務。						
杜壹工程顧問股份有限公司				客戶簽認處：		
統編：8336-8024 地址：235038新北市中和區景平路594號5樓 電話：02-2246-6080 傳真：02-8242-1166 聯絡人：吳富翰 土木技師 手機：0912-630758 E-mail: do.it.thc2020@gmail.com Line ID: tonya2354				*請填明發票抬頭：復興工程合約		
付款資訊： 公司戶名：杜壹工程顧問股份有限公司 銀行資訊：台北富邦銀行(012)-中和分行 銀行帳號：8212-000-000-9851				 		

決 議：經與會委員研議後社區透保水檢測申報投票結果如下：

不同意：謝東欽、傅定雄、吳高丁、陳嘉章、何瑞娟、葉明東、林慧心、陳傑銘、吳昆松合計 9 席委員

同意：王偉忠、許雅嵐合計 2 席委員

附加決議：如新北市水利局抽查要求出示證明文件，管理委員會再委請相關廠商於限期改善內完成檢查簽證。

議案五、地震住戶端修繕報價事宜研議

提案人：管理中心

說 明：有關 04/03 全台地震，因住戶反映修繕費用事宜，經委員會與尚志溝通委請尋商會勘依現況評估處理方式分別報價資料如下，後續處理提請研議。

振偉工程有限公司 工程估價單 工程地點：振偉大樓 工程內容：1-7月修繕金額 1-7月修繕金額：23,000	振偉工程有限公司 工程估價單 工程地點：振偉大樓 工程內容：8-12月修繕金額 8-12月修繕金額：23,500
振偉工程有限公司 工程估價單 工程地點：振偉大樓 工程內容：12-12月修繕金額 12-12月修繕金額：42,500	振偉工程有限公司 工程估價單 工程地點：振偉大樓 工程內容：12月以上修繕金額 12月以上修繕金額：42,500

決議：經與會委員研議後投票結果如下：

同意：謝東欽、吳高丁、陳嘉章、何瑞娟、葉明東、林慧心、陳傑銘、許雅嵐、王偉忠、吳昆松合計 10 席委員。

不同意：傅定雄合計 1 席委員。

有關地震住戶端修繕，將尚志建商推薦廠商相關資料公布住戶週知，由有需求之住戶自行聯繫，振偉工程之報價不含磁磚，另社區住戶如需求二丁掛磚(黑色)可至管理中心登記後領取。

議案六、有關社區設配修繕報價事宜研議

提案人：管理中心

說明：有關前社區物業未完成檢換更新之設備，經國霖機電查勘後報價 C 棟污水流放池 A 泵馬達故障更新費用為新台幣 28,235 元及汙水調整池 B 泵馬達故障更新費用為新台幣 27,090 元相關資料如下，提請研議確認盡快更新。

不同意：謝東欽、林慧心、王偉忠、合計 3 席委員。

同意由早安洗衣服務廠商至社區服務採一、三、五固定至社區收件該廠商亦有提供便捷付款方式，由管理中心盡速聯繫廠商處理後續事宜。

主席宣佈散會：謝謝各位參加本次例會

下次會議時間：113 年 06 月 13 日

會 議 主 席：



