

大同莊園社區

第四屆管理委員會第十次例會會議紀錄

時 間：113 年 06 月 13 日(星期四)20 點 00 分

地 點：宴會廳

會議主席：主任委員 謝東欽 委員

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

未出席委員：林宥廷 陳嘉章

列席人員：亞馬遜物業/皇家遊騎兵保全 鄭恒(鄭總經理) 孫紹嘉(孫總經理)

記錄人員：社區經理 黃琮暉、社區副理 黃湘宜

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、財務收支報告(資料時間:113 年 5 月 1 日~113 年 5 月 31 日)

財務收支:(資料時間:113 年 5 月 1 日~113 年 5 月 31 日)			
管理費帳戶	11305 月份 收入:	2,120,820	(內含華南利息收入)
	支出:	1,961,934	
	11305 月份活期結餘:	\$12,573,892	\$10,405,331 \$2,168,561

應收管理費(含前期未收、扣除預收轉列本期)		1,722,560	元
實收管理費		1,678,224	元
預收管理費 (截至 113/05/31 止)		415,319	元
未繳管理費 (截至 113/05/31 止)	11303 至 11305	44,336	元
5月份暫收款 (裝潢保證金)		200,000	元 (四戶)
華南活存利息累計 (前期至 113/05/31 止)		8,981	元
華南定存利息累計 (前期至 113/05/31 止)		153,534	元
元大活期利息累計 (前期至 113/05/31 止)		165,900	元
元大定存利息累計 (前期至 113/05/31 止)		537,822	元
截止至 5 月 31 日財務狀況:			
1. 元大銀行活存累計餘額:	10,405,331	1 元大定存金額	NT\$ 22,000,000
2. 華南銀行活存累計餘額:	2,168,561	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\$ 10,405,331
4. 華南銀行定存累計金額:	10,000,000	4 華南活存金額:	NT\$ 2,168,561
5. 零用周轉金	9,295	5 零用金餘額	NT\$ 9,295
6. 暫收裝保金金額:	200,000	6 管理費應收未收	NT\$ 44,336
7. 暫收清潔費金額:	63,000	暫收及預收款共計	
8. 暫收施工背心金額:	3,000	NT\$ 693,519	
9. 腳踏車 ETC 押金累計金額	12,200	應付款項	
10. 管理費預收款:	415,319	NT\$ 1,663,891	
11. 5 月份應付款項:	1,663,891	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\$ 42,270,113			

華南近期定存到期明細
到期日(1130705)200萬*1筆，原定存利率1.285%，續存利率1.285
到期日(1130706)200萬*1筆，原定存利率1.285%，續存利率1.285
到期日(1130707)200萬*1筆，原定存利率1.285%，續存利率1.285
到期日(1130716)200萬*1筆，原定存利率1.285%，續存利率1.285
以上4筆共計800萬定存到期續存(三個月一期，計息方式為機動)

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	第五屆區分所有權人會議召開事宜。	1. 本次預計於113年08月03日(六)召開。 2. 出席人員給予500元出席費，由九月份管理費理扣除。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>
2	社區大門檢修案研議。	決議另行討論。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>
3	1-6月起視聽室公播影片之片源討論。	經決議贊成與影傑MPLC公播授權簽約。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
4	提議社區同意成立社團，並擬社團管理辦法，進行討論。	經與會委員會議研擬增修訂案，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。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
5	修改社區門禁管理辦法研議。	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。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>

6	是否同意安裝電動樁設備，請有社區規劃經驗之廠商簡報。	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。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
7	釐清高樓層用戶之抽水馬達裝備責任歸屬。	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 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。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
8	社區宴會廳及媽媽教室飲水機濾心更換案研議。	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。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
9	端午節活動籌辦案研議。	於 113 年 6 月 2 日進行。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
10	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。	由管理中心持續列追!	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
11	發放社區物業、保全端午節禮金案研議。	同第四屆管理委員會 113 年 05 月份例行會議決議內容。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
12	運德垃圾清運合約即將到期。	詢價相關廠商，於 113 年 06 月份例會商議。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>

13	影印機合約廠商更換研議。	由(佑群)承接 合約期間:113. 7. 1-114. 6. 30	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
14	透保水檢測申報事宜研議。	將配合水利局方式辦理。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>
15	有關社區設配修繕報價事宜研議。	續辦。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>
16	社區導入衣物等送洗服務事宜研議。	續辦。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>

肆、討論議題

議案一：邀請弱電門禁系統廠(山資科技)至例會做簡報。

提案委員：傅定雄 委員

說明：相關廠商將至現場協助進行簡報說明。

決議：

經與會委員研議後，提出程式上須更新，設備上另重新再報價，商山預計安排下周與委員參觀其他案場。

謝東欽、傅定雄、陳傑銘、吳高丁、許雅嵐、何瑞娟、葉明東、林慧心、吳子賢、范振雄、王偉中、吳昆松出席委員等計 12 席商議結果，該項規劃案另提起研議討論。

議案二：區權會議案討論。

提案委員：傅定雄 委員(關於擬案 1. 及擬案 2.)、何瑞娟 委員(關於擬案 3.)

- (擬)案 1. 住戶規約修訂，增加條文「第十二條、四(一)、4」，旨在解任不適任管理委員。
- (擬)案 2. 申請新北市無菸社區，將本社區所有公共空間及住戶私人陽台列入不可吸菸範圍。
- (擬)案 3. 泳池(1/2 月)關閉。

說 明：

第五屆區權會議案

項次	項目
1	<p>住戶規約修訂，增加條文「第十二條、四(一)、4」，旨在解任不適任管理委員</p> <p>說明： 住戶規約第十二條 四、管理委員之解任、罷免 (一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。 1.委員有喪失區分所有權人資格者.....(略) 2.管理委員喪失住戶資格者.....(略) 3.委員及管理負責人.....(略) 4.管理委員連續三次或一年累計超過六次未親自參加管委會每月例會，應立即解除委員資格，由該棟候補委員遞任，請假委託或視訊皆視為未親自參加。若解任之委員帶有職務，則候補委員遞任後再行改選。</p>
2	<p>申請新北市無菸社區，將本社區所有公共空間及住戶私人陽台列入不可吸菸範圍</p> <p>說明1：新北無菸社區計畫 https://www.health.ntpc.gov.tw/basic/?mode=detail&node=10983 說明連結如右二維碼</p>  <p>說明2：公寓大廈管理條例第16條及第47條(罰則)</p> <p>第 16 條</p> <p>1、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。</p> <p>2、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵</p>

占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣（市）政府核准範圍內，得依規約或區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。

3、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。

4、住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全。但法令或規約另有禁止飼養之規定時，從其規定。

5、住戶違反前四項規定時，管理負責人或管理委員會應予制止或按規約處理，經制止而不遵從者，得報請直轄市、縣（市）主管機關處理。

第 47 條

有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處**新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰**，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，

得連續處罰：

一、區分所有權人會議召集人、起造人或臨時召集人違反第二十五條或第二十八條所定之召集義務者。

二、住戶違反第十六條第一項或第四項規定者。

三、區分所有權人或住戶違反第六條規定，主管機關受理住戶、管理負責人或管理委員會之請求，經通知限期改善，屆期不改善者。

決 議：

經與會委員研議後如下：

謝東欽、傅定雄、陳傑銘、吳高丁、許雅嵐、何瑞娟、葉明東、林慧心、吳子賢、范振雄、王偉中、吳昆松出席委員等計 12 席商議結果，將預計於 113 年 6 月 27 日，第五屆區分所有權人會議會前會討論。

由管理中心報告初步(擬)案：

第五屆區分所有權人會議召開時間：預計 113.08.03(六)下午 14:00 時召開

地點：1 樓宴會廳

(擬)

於 8/3 當日下午 13:00 時起，開放區分所有權人依序入場簽到，代理委託戶同時現場繳交(出席委託書)資料等。

預定日期	暫訂行程規劃與說明
113.06.17(一)	(擬) 參第 112 年區大支出預算表，行政庶務費(擬)請領 NT.20,000
113.06.27(四)	預計 113.06.27(四)晚上 20:00 時，由本屆管理委員會集會，召開「第五屆區分所有權人會議會前會」，確認本次區分所有權人會議議題。
113.07.11(四)晚上 20:00 時	本屆委員會召開 113 年 07 月份例行會議。
113.07.15(一)	公告-114 第五屆管理委員會委員候選人推薦書/參選意願書，開放登記提名。
113.07.19(五) <u>通知</u> 各區分所有權人 預計 113.08.03(六)下午 14:00 召開「本社區第五屆區分所有權人會議暨第五屆管理委員會管理委員選舉」。	<u>本日預計寄發「第五屆區分所有權人會議」開會通知單。</u> 應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得以公告為之；公告期間不得少於二日。管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
113.07.31(三)16:00 時止	114 第五屆管理委員會委員候選人推薦書/參選意願書， <u>截止報名</u> 。
113.08.03(六)	第五屆區分所有權人會議召開暨第五屆管理委員會管理委員選舉。
	*規約各屆管理委員會任期： <u>自當年 9 月 1 日起至次年 8 月 31 日</u>
113.08.08(四)20:00 時	【議題一】第五屆管理委員會推選各司職委員會議。 【議題二】第 113 年度社區中元節活動是否舉辦與相關？ <u>中秋節 9/17(二)</u>
113.09.12(四)20:00 時	第五屆管理委員會(第一次)會議 議題暫(擬): 【議題一】第 114 年法律顧問證書事務所確認? 合約期間:112.10.07-113.10.06 【議題二】 社區公共意外險(富邦產物) 112.10.19-113.10.19 社區商業火災險(富邦產物) 112.10.19-113.10.19
	其他 113.08.03 第五屆區分所有權人會議整備，由物業團隊協助續辦。 同 113 年 05-06 月份第四屆管理委員會例行會議議題內容決議

議案三：請皇家物業提出宴會廳輕食吧營運模式規劃方案。

提案委員：王偉忠 委員

說明：請物業公司規劃相關方案，提報本屆管理委員會參考。

由管理中心報告初步(擬)案：

- 一、本項先以試營運方式，並於試營運起 60 日內計次住戶使用人數，由物業公司製作使用人數流量表，供管理委員會參考及商議後續可行營運之做法。
- 二、開放時間(擬):每周六、日，上午 11:00 時起至當日下午 17:00 時止。
- 三、依物業公司現有人力及目前工作業務觀察:考量人力上配置的作業上處理、與其他公設場地使用之調配現況。
- 四、經營方式(擬): 經營建議主要以精品咖啡為市場方向(依本社區原有設計之內部室裝格局，可以星巴克式的高端經營為參考)
- 五、於大賣場採購柳橙汁、鬆餅類食物搭配銷售。
- 六、上列經營方式，由宴會廳內置的音樂背景播放，可讓住戶假日訪客到達時，有相處的美好時光，亦能沉澱住戶平時 1 周勞累的辛勞在宴會廳裡寫作及翻閱享受世界尖端最新流行資訊雜誌，以充實自我本身的新知與專業。
- 七、本次方案，另以專案方式提供管理委員會及各住戶參考。



決 議：

經與會委員研議後如下：

謝東欽、傅定雄、陳傑銘、吳高丁、許雅嵐、何瑞娟、葉明東、林慧心、吳子賢、范振雄、王偉中、吳昆松出席委員等計 12 席商議結果，初期建議以現有人力、及.
食材保存考量，將於 113 年 7 月 1 日先以週六、日輕食吧試營運，時間是上午 10:30
至下午 17:00，管理中心在 6 月 20 日預估輕食吧菜單及售價請示委員會參酌。

議 案 四：本社區台電契約容量是否調整商議？

提案委員：何瑞娟 委員

說 明：

一、超約用電：

當月份用電最高需量超過契約容量：

1. 在契約容量 10%以下部分，基本電費按 2 倍計收。
2. 超出契約容量超過 10%部分，基本電費按 3 倍計收。

二、最適當契約容量：

1. 最適當契約容量為全年度(12 個月之總和) 所負擔之基本電費為最少者。
2. 所訂定之契約容量應能夠應付各月份用電需要之容量。

三、檢討契約容量：

1. 以全年 12 個月每月用電最高需量計算(包含 淡旺季或四季用電之變化)。
2. 依現行電價表基本電費之計算方式，全年中有四個月發生超約或未達所訂之契約容量值時，有必要再檢討契約容量值。
3. 將全年用電需量資料及用戶電號，送台電公司，請其以電腦分析，提供最適契約容量之建議。

四、以上參考資料，台灣綜合研究院 楊正光 提供。

針對本社區電號:01-80-5574-06-6

用電範圍：B3~27F 公設範圍多次超約進行研討。

電號 01-80-5574-05-8

在 109 年調整 計約容量 99 至今

電號 01-80-5574-05-8

在 110.11.11 契約容量 原本 99 調為 120

PS. 如調升費用會有線路補助費要付 1KW 是 2750 元

五、其他管理委員會補充及(修)增事項。

決議：

謝東欽、傅定雄、陳傑銘、吳高丁、許雅嵐、何瑞娟、葉明東、林慧心、吳子賢、范振雄、王偉中、吳昆松出席委員等計 12 席商議結果，全數投票同意，調降契約容量。

範圍	調整契約容量
B3-27F 公設	維持現值 120KW
B1-B3 停車場	調整為 75KW
A 棟梯廳及範圍	調整為 40KW
B 棟梯廳及範圍	調整為 50KW
C 棟梯廳及範圍	調整為 45KW

契約用量計費	
夏月	非夏月
236.2	173.2

計費區間	契約用量		實際用量		
	約定期數	費用	停車場	A棟	B棟
111/11/4-111/12/5	99	17,147	68		
111/12/6-112/1/6	99	17,147	69	32	34
112/1/7-112/2/8	99	17,147	71	23	31
112/2/9-112/3/9	99	17,147	70	20	30
112/3/10-112/4/10	99	17,147	63	21	31
112/4/11-112/5/08	99	17,147	62	20	28
112/5/9-112/6/5	99	18,602	70	21	29
112/6/6-112/7/5	99	23,384	70	26	33
112/7/6-112/8/3	99	23,384	72	32	38
112/8/4-112/9/5	99	23,384	70	36	46
112/9/6-112/10/4	99	22,344	70	34	35
112/10/5-112/11/5	99	17,147	72	28	32
112/11/6-112/12/5	99	17,147	73	22	29
112/12/6-113/1/8	99	17,147		28	42
113/1/9-113/2/5	99	17,147		23	45
113/2/6-113/3/10	99	17,147		22	29
113/3/11-113/4/9				22	37
113/4/10-113/5/12				22	40
					31

平均用量	69	26	33	31
建議度數	75	40	50	45
節省/年	56,030	137,741	114,395	126,068
節省/月	4,669	11,478	9,533	10,506

約定期數	預估年基本費	差額 vs. 99
99	230,710	
90	209,736	20,974
80	186,432	44,278
75	174,780	55,930
70	163,128	67,582
65	151,476	79,234
60	139,824	90,886
55	128,172	102,538
50	116,520	114,190
45	104,868	125,842
40	93,216	137,494

計費區間	契約用量		非契約用量	
	約定期數	費用	最高數	超出費用
111/11/4-111/12/5	99	17,147	110	3,984
111/12/6-112/1/6	120	21,047	120	
112/1/7-112/2/8	120	21,047	59	
112/2/9-112/3/9	120	21,047	94	
112/3/10-112/4/10	120	21,047	94	
112/4/11-112/5/08	120	21,047	97	
112/5/9-112/6/5	120	22,811	離峰128	601
112/6/6-112/7/5	120	28,607	半尖峰134	2,456
112/7/6-112/8/3	120	28,607	尖峰135	7,086
112/8/4-112/9/5	120	28,607	離峰135	3,306
112/9/6-112/10/4	120	27,347	尖峰124	1,806
112/10/5-112/11/5	120	21,047	100	
112/11/6-112/12/5	120	21,047	107	
112/12/6-113/1/8	120	21,047	121	
113/1/9-113/2/5	120	21,047	81	
113/2/6-113/3/10	120	21,047	150	

契約用量計費		約定期數	年基本費	調高費用	預估超出費用
夏月	非夏月				
236.2	173.2	120	279,648		15,253.80
		125	291,300	13,750	8,565.07
		130	302,952	27,500	4,282.53
		135	314,604	41,250	-
		140	326,256	55,000	

15,254

議案五：電動車充電樁議案後續討論。

提案委員：許雅嵐 委員

說明：二家以上廠商規劃說明文案提報。

暫(擬)：

【方案一】

是否同意”電動車充電樁電線行走公共區域？”**，本議題列入區分所有權人會議。**

【方案二】

管委會是否同意電動車充電樁”公辦(管委會)”說明會。

【方案三】

管委會是否各棟責成一名委員，於Line群組宣導”電動車充電樁”投票案？

決議：

經與會委員研議後如下：

謝東欽、傅定雄、陳傑銘、吳高丁、許雅嵐、何瑞娟、葉明東、林慧心、吳子賢、范振雄、王偉中、吳昆松出席委員等計12席商議結果，研議電樁車線路考量線行走公共區域，關於公共基金問題是屬重大修繕，該項研議提於113年6月27日於第五屆區分所有權人會前會討論。

議案六：新增社區公設空調設備使用管理辦法。

提案委員：王偉忠 委員

說明：

(113)大同莊園社區 公設空調設備使用管理辦法（擬案）

1. 中華民國 113 年 6 月 13 日第 4 屆管理委員會第 10 次會議訂定公布施行

第一條 宗旨及依據

為有效管理社區空調設備，以節約能源，特依公寓大廈管理條例第 36 條規定訂定本辦法。

第二條 凡本社區公共區域皆適用本辦法。

第三條 空調設備溫度設定及開啟時間之管理（詳如公設空調設備使用管控表）：

一、冷氣溫度設定：

於室內溫度超過 28 度 C 以上時開啟，冷氣溫度不得低於 26°C（正負 0.5 度 C）。

二、開放期間所屬機組開關管理 依當日室內溫度現況現場人員須協助隨之調整。

三、正常開啟期間：

(一) **每年 6 月至 10 月** 正常開啟。

(二) 於室內溫度超過 28 度 C 以上時開啟。

(三) 詳細時段，由當屆管理委員會依現況彈性調整。

四、管制開啟期間：

(一) **每年 11 月至 5 月** 管制開啟。

(二) 原則上不開空調。

(三) 依現況適時轉為送風功能，以達室內空氣清新流通。

(四) 詳細時段，由當屆管理委員會依現況彈性調整。

第四條 空調設備保養之管理：

一、定期維護：

每年 11 月 進入管制開啟期間後，由當屆社區管理委員會依當年度整體工作計畫彈性調整進行該設備之保養維護作業，並於隔年 3 月下旬簽報委託廠商清洗空調設備內部、補充冷媒及檢修。

二、特別保養：

於公設相關空調設備發現異常時，須呈報當屆管理委員會協尋相關專業廠商進行維修，務必維持該設備妥善。

第五條 本辦法自發布日施行。

公設空調設備使用管控表

(本表張貼周知，並供管理中心執行及管理委員與住戶查核)

空調位置	正常開啟期間	管制開啟期間	備註
監控中心	一、為維護監控中心內消防安全設備、弱電系統與各類重要主機之妥善，須保持空調設備常態全天運行。 二、空調設備溫度不得低於 26°C (正負 0.5 度 C)。	一、為維護監控中心內消防安全設備、弱電系統與各類重要主機之妥善，須保持空調設備常態全天運行。 二、空調設備溫度不得低於 26°C (正負 0.5 度 C)。	須隨時保持空調設備恆溫適中。
大廳 1 號機	一、於室內溫度超過 28 度 C 以上時開啟，空調設備溫度不得低於 26°C (正負 0.5 度 C)。 二、 晝間開放時段: 08:00- 22:00。 三、 夜間開放時段: 03:00- 07:00。	一、原則上不開空調。 二、適時轉為送風功能	室內溫度係依交通部中央氣象署所發布溫度數據為基準。
大廳 2 號機	一、於室內溫度超過 28 度 C 以上時開啟，空調設備溫度不得低於 26°C (正負 0.5 度 C)。 二、 晝間開放時段: 08:00- 22:00。 三、 夜間開放時段: 22:00- 03:00。	同上	同上
ABC 棟大廳	一、於室內溫度超過 28 度 C 以上時開啟，空調設備溫度不得低於 26°C (正負 0.5 度 C)。 二、開放時段: 16:00- 21:00。	同上	同上
ABC 電梯	一、於室內溫度超過 28 度 C 以上時開啟，空調設備溫度不得低於 26°C (正負 0.5 度 C)。 二、開放時段:(手動) 每周一至周五 16:00-21:00 假日(見紅) 07:00-21:00	同上	同上

A 棟視廳區	一、有人使用，才開啟空調。 二、冷氣溫度設定 26°C (正負 0.5 度 C)。於室內溫度超過 28 度 C 以上時開啟，空調設備溫度不得低於 26°C (正負 0.5 度 C)。	同上規定	使用完畢，安管人員立即檢查並關閉。
A 棟宴會廳	一、有人使用，才開啟空調。 二、冷氣溫度設定 26°C (正負 0.5 度 C)。於室內溫度超過 28 度 C 以上時開啟，空調設備溫度不得低於 26°C (正負 0.5 度 C)。	同上規定	使用完畢，安管人員立即檢查並關閉。
A 棟韻律室	同上規定	同上規定	同上
B 棟健身房	同上規定	同上規定	同上
C 棟遊戲室	同上規定	同上規定	同上
C 棟閱覽室	同上規定	同上規定	同上
車道哨所 (分離式冷氣)	一、於室內溫度超過 28 度 C 以上時開啟，空調設備溫度不得低於 26°C (正負 0.5 度 C)。 二、開放時段:(手動) 08:00 - 22:00 22:00 - 04:00 (註 1) (註 1) 於室內溫度超過 28 度 C 以上時開啟，室內溫度維持 26 度 C。	同上規定	室內溫度係依交通部中央氣象署所發布溫度數據為基準。

※歷屆管理委會依公寓大廈管理條例第 36 條規定適時(增)修調整。

決 議：

謝東欽、傅定雄、陳傑銘、吳高丁、許雅嵐、何瑞娟、葉明東、林慧心、吳子賢、范振雄、王偉中、吳昆松出席委員等計 12 席商議結果，同意相關管理辦法(擬)案，

並公告周知後執行。

議 案 七：晚班清潔人員增一人力討論。

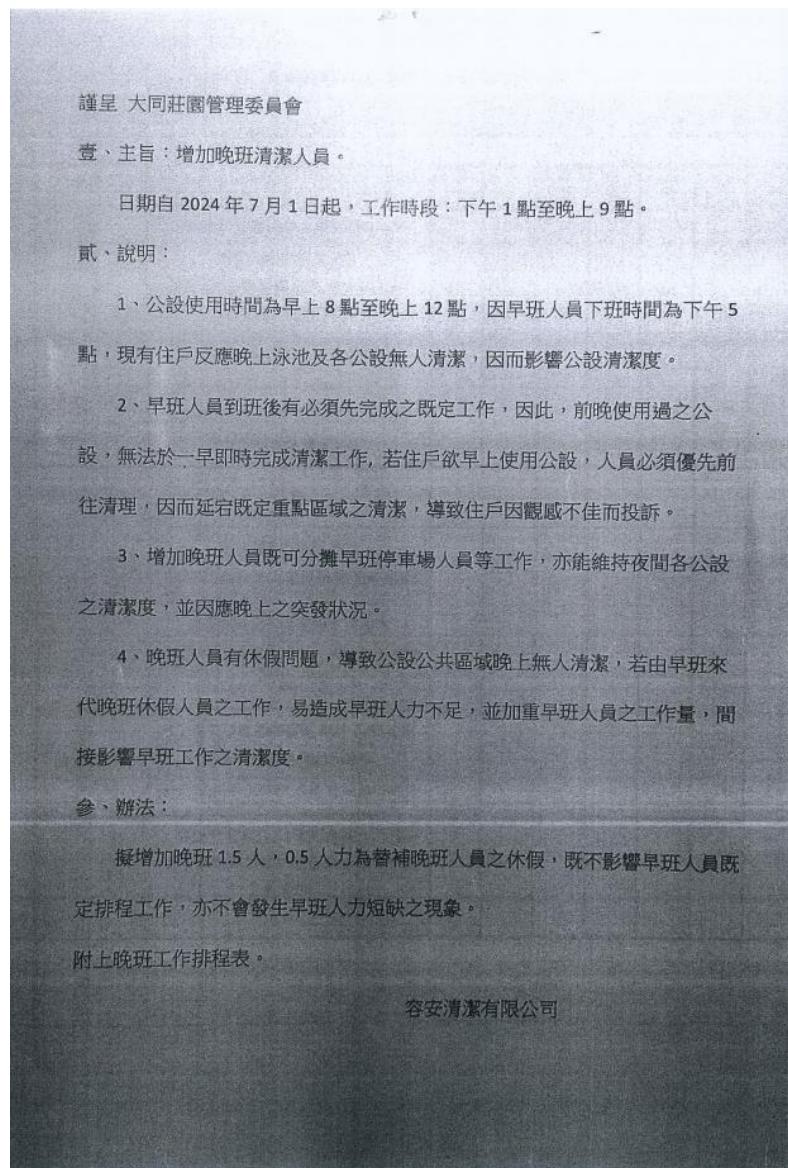
提案人：管理中心

說 明：

一、由本年度合約廠商(容安清潔有限公司)專人提報 委員會 說明。

二、該廠建議增1人力工作時段：下午 13:00-21:00

三、主要針對游泳池周邊及公設使用前後之清潔任務工作。



大同莊園社區清潔人員勤務表(晚班)

日期	工作項目	清潔人員 : _____						
		一	二	三	四	五	六	日
13:00-14:30	機車格.車道.柱子四周清掃拖拭 (每日機車格 25 格.) (設備.消防箱.開關.警示燈.牆角灰塵. 天花板蜘蛛網.清潔擦拭.)							
14:30-16:30	B1 停車場. 車道. 柱子四周清掃拖拭 (車道.斜坡道清掃汽車格 10-15 格) (設備.消防箱.開關.警示燈.牆角灰塵. 天花板蜘蛛網.清潔擦拭.)							
16:30-17:30	休息							
17:30-18:00	泳池.男女淋浴間.廁所. (收垃圾.鏡子.桌椅.玻璃.地板.毛髮清潔).							
18:00-19:30	多功能舞蹈教室.閱讀室.健身房 (鏡面.桌椅.玻璃門.扶手.器材消毒.地板清 潔).							
19:30-20:00	多功能交誼廳.教學廚房.廁所.吧檯.大廳. 管理中心.廁所.機動性處理. (收垃圾.鏡面.玻璃門.桌椅.地板清掃拖拭)							
20:00-21:00	垃圾間.回收整理.B1 廁所清潔.工具清洗 (垃圾.廚餘洞口擦拭.地板.洗手台清潔.地 面拖拭).							
備註								

決 議：

謝東欽、傅定雄、陳傑銘、吳高丁、許雅嵐、何瑞娟、葉明東、林慧心、吳子賢、范振雄、王偉中、吳昆松出席委員等計 12 席商議結果，請廠商依目前人力，再持續觀察重新評估。

議 案 八：閱覽室雜誌相關訂閱討論。

提案人：前案追蹤

說 明：由委員會協助表決本社區續訂雜誌。

截至 5/27 閱覽室書籍住戶閱讀次數				
	今周刊	商業週刊	天下雜誌	兒童繪畫本
閱讀次數	34	2	11	11

■ ■ ■ 前次會議決議執行事項_項次6(會議資料P5)

閱覽室-訂閱報章雜誌

未來少年 贈送套書	未來兒童 贈送套書	天下雜誌	今周刊	商業週刊
一年 12 期 4,598 元	一年 12 期 4,598 元	一年 12 期 1,490 元	一年 52 期 2,980 元	一年 52 期 4,650 元 一年 26 期 2,500 元

決 議：

謝東欽、陳傑銘、吳高丁、許雅嵐、何瑞娟、葉明東、林慧心、吳子賢、范振雄、

王偉中、吳昆松出席委員 11 席投票同意，傅定雄出席委席委員 1 席投票不同意，管理中心將訂閱未來少年一年期。

今周刊閱讀次數高票延續訂閱，管理中心查詢一年期是否優惠活動。

議 案 九：第 113 年度中元節規劃與商議。

提案人：管理中心

說 明：

暫訂 113 年 08 月 11 日下午 13:00 舉行。

暫(擬)：

一、 經與前次本社區合作廠商(愛的形狀)公司協調後，因中元節前後之風俗習慣，影響到業者租賃帳篷及普渡桌的供需求。

二、 該公司，針對本社區之相關租借，僅能安排在 113. 08. 11(日)使用。

三、 查農民曆，國曆 8/11 為甲辰年農曆七月初八（可行齊醮：設醮建立道場祈拜、求平安等事），為良辰美日。

四、本次預算，參 112 年支出調整，(擬)請領 NT. 40,000。

第 113 年普渡帳篷租賃費 NT.34,125

拱型接龍帳篷 24 尺 X10 尺 10 格

普渡桌 50 張 (不含擺設)

廠商：愛的形狀有限公司

採購三牲、鮮花、素果等 約 NT. 6,000

因社區年度整體財務收支評估，本年度暫無聘請法師主持。

第 113 中元節活動初步時間配置(擬):

預定日期	暫訂行程規劃與說明
113.06.17(一)	請領本月委員會決議支預算。 本次預算，參 112 年支出調整，(擬)請領 NT.40,000
113.06.18(二)	敬邀本里里長，出席本次社區盛會，若社區有其住戶須表達民意，可方便溝通。
113.06.19(一)	偕同清潔(組)長整理香爐、器皿。 並統計當日活動普渡旗、敬香…數量。
113.06.26(一)	公告-開始登記第 113 年度參加本次「中元節普渡活動」住戶戶數，以利會場桌(席)分配。
113.06.28(五)	由管理中心聯繫區公所清潔隊協助於當天 8/11 活動圓滿結束後，將會場所祭祀的十方眾生金銀財寶，統一集中後載離。
113.07.16 下午 16:00 時止	統計本次中元節活動參加人數及各棟桌次分配本周公告周知。 P.S 其他: 於 7/19(五)寄發「第五屆區分所有權人會議」開會通知單。
113.08.11(日)下午 13:00 時	本社區第 113 年度中元節活動舉行。

於 113.08.11 當日物業團隊工作人員整備事項:

預定日期	暫訂行程規劃與說明
09:30	清潔(組)於資源回收設垃圾整理完成後至 1 樓會場協調工作分配。 當日開放 KTV 公設廁所，供參加戶使用。
11:00	會場開放參加住戶進場擺置供品，
11:45	由管理中心恭請 普渡公聖駕蒞臨本社區，
13:00	典禮開始 主祭者就位祈念禱文祈禱本社區全體住戶能平安順利。 各住戶開始陸續 參拜供養十方眾生 (兩巡香 ，由各住戶自行於本次供養祭品插香助念祈福)
16:00	預計本活動圓滿達成。

其他 113.08.11 第 113 年度本社區中元節活動整備，由物業團隊協助續辦。

決 議：

謝東欽、傅定雄、陳傑銘、吳高丁、許雅嵐、何瑞娟、葉明東、林慧心、吳子賢、范振雄、王偉中、吳昆松出席委員等計 12 席商議結果，請亞馬遜物業依約回饋贊助
本次第 113 年度活動費用，計新台幣 肆萬 元整。

伍、住戶意見反應事項：

住戶意見反應討論。	請問 C 棟住戶大門維修完成前，可否像 A 棟關上大門相關。	<p>(擬)</p> <p>(1)除 C 棟入口大門張貼告示，勸導住戶隨時關閉外。</p> <p>(2)物業現場人員將隨時巡查狀況，若 A 棟及 C 棟住戶進出忘記關大門時，物業人員將隨時協助關閉。</p> <p>(3)其他委員會補充事項執行。</p>
住戶意見反應討論。	(1) A 棟門卡機請儘速維修。 (2)汙水外排進度須掌握，A 棟在天氣熱時，會聞到難聞的味道，請儘速處理。	<p>(1)經(尚志)陳課長回覆，有關刷卡機送修門禁卡相關事宜：工程師尚未回國，待回國後，將陸續進行。</p> <p>(2)外排汙水管 TV 檢測有一處異常，汙水管廠商告知會協助處理；相關汙水管外排進度，請管理中心隨時掌握。</p> <p>(3)其他委員會補充事項執行。</p>
住戶意見反應討論。	B 棟住戶反應電梯車廂內緊急對講機按壓發話時，希望電梯內回報的所在位置能與 1 樓管理大廳通聯回報位置相符。	<p>(擬)</p> <p>(1)經現場現勘後，住戶爾後可依(三菱電梯)所標示之電梯編碼，按壓對講機與櫃檯通聯。</p> <p>(2)於物業值勤櫃台處，將放置各部電梯所在位置之平面圖總表，供住戶與物業值班人員相互對照。</p> <p>(3)其他委員會補充事項執行。</p>

住戶意見反應討論。	住戶建請 C 棟喬木能適時安排修剪，因樹木過高，造成困擾。	<p>(擬)</p> <p>(1) 近期將協詢相關專業廠商，並依委員會流程確認該廠商，近期將陸續安排處理。</p> <p>(2) 另，物業公司亦將該項工程，排入每年的社區工作計畫內，定期修剪。</p> <p>(3) 其他委員會補充事項執行。</p>
住戶意見反應討論。	東側門出口近 B-C 棟後方之徒步人行道，地面不平，有時會跌倒。	委員會補充事項:
住戶意見反應討論。	A-15F 住戶反應該樓層長年煙味困擾。	<p>(擬)</p> <p>(1) 查 A-15F 樓層公區放置游泳池所使用的電風扇數年。</p> <p>(2) 於這幾年該電風扇啟動時，A-15F 飄散的菸味會擴散到 A-17F 造成 17F 所屬住戶困擾。</p> <p>(3) 另，A 棟各樓層梯廳用電，為 A 棟全體住戶共同分擔，若該區開啟電風扇，造成 A 棟各戶公電分配上支出的負擔。</p> <p>(4) 目前初步做法(擬)案:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 於本次 新北市「社區無菸好空氣，家家健康好厝邊」計

畫申請辦法，於第五屆區分所權人會議尚未決議前，又經多方考量後，暫將 A-15F 公區電風扇撤離，恢復以往梯廳之共同走道暢通。

2. 將持續了解 A-15F 吸菸戶人數，並協助向吸菸戶宣導，於住家專有部分範圍內吸菸時，隨時留意空氣品質是否影響到未吸菸戶。

3. 其他待

113.08.03(六)第五屆區分所有權人會議召開時，針對本社區無菸社區申請之決議與否？持續做後續方向處理。



大同莊園住戶意見反應表

大同莊園

日期：113 年 6 月 3 日

姓名：

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 植栽修剪

事實陳述

致大同莊園社區管理處：關於C棟喬木植栽過高必須修剪說明如下：
C棟喬木在園林內靠洋奶奶家非常近，三年前管理處有過性高壓吊掛修剪植栽。
現這株喬木栽植在大同莊園三期，大同庄後面，隔壁家旁邊（萬松坡步道附近斜坡上）
鄰居斜坡上也有喬木植栽。（窗戶無法開閉及玻璃撞擊）
另2樓斜坡上種植喬木，A棟喬木（圓樹）和隔壁莊家之麻叔一併修剪。
最後總請管理處定期修剪大型喬木植栽（超過一定高度時）

領件委託書

起造人 大同莊園社區管理委員會 主任委員：謝東欽 於
大同莊園公寓大廈既有建物案(設置地點：新北市土城區員和段 79
等 1 筆地號，使照號碼：108 土使字第 00117 號)用戶排水設備聯
接設計審查 委託 長榮環境工程技師事務所 林榮廷技師 代
為領取 貴局核發之附件相關計劃書。

委託人：大同莊園社區管理委員會  謝東欽



受託人：長榮環境工程技師事務所 林榮廷技師

中華民國 113 年 月 日

決 議：

謝東欽、傅定雄、陳傑銘、吳高丁、許雅嵐、何瑞娟、葉明東、林慧心、吳子賢、范振雄、王偉中、吳昆松出席委員等計 12 席商議結果：

- 一：C 棟住戶大門已維修完成，C 與 A 棟關上大門已無問題。
- 二：A 棟門卡機已完成維修。
- 三：汙水外排進度須掌握，A 棟在天氣熱時，已請尚志及大同建商儘速處理。
- 四：B 棟住戶反應電梯車廂內緊急對講機按壓發話時，希望電梯內回報的所在位置能與 1 樓管理大廳通聯回報位置相符，管理中心製作平面表。
- 五：C 棟住戶建議喬木能適時安排修剪，因樹木過，待觀察。
- 六：東側門出口近 B-C 棟後方之徒步人行道，地面不平，導致會跌倒，管理中心找泥工相關廠商諮詢報價。
- 七、住戶反應 A 棟 15 樓層長年煙味困擾，目前做宣導，待 113.08.03(六)第五屆區分所有權人會議召開時，針對本社區無菸社區申請之決議與否？做後續方向處理。

陸、臨時動議：

臨時動議一 提案人:管理中心	相關消防受信總機 中繼器故障 改善。 (1)查消防受信總機訊號 偵測異常 ，相關中繼器等壽命，以達維護更換年限。 (2)為持續保持消防受信總機功能妥善，建議陸續漸進式改善之。 (3)本次中繼器相繼更換位置計:	建築技術規則建築技術施工編 第 101 條 排煙設備之構造，應依左列規定： 一、每層樓地板面積在五〇〇平方公尺以內，得以防煙壁區劃，區劃範圍內任一部份至排煙口之水平距離，不得超過四十五公尺，排煙口之開口面積，
-------------------	--	--

	<p>(L05-102) A 棟 20F 緊急閘門 (L03-121) A 棟 11F 緊急閘門 (L01-167) B 棟緊急閘門 (L01-001) A 棟 B3F 排煙室 (L01-005) B3F77 號旁發信機 (L08-112) B 棟 13F 連結停止/缺水訊號</p>	<p>不得小於防煙區劃部份樓地板面積百分之二，並應開設在天花板或天花板下八十公分範圍內之外牆，或直接與排煙風道（管）相接。</p> <p>二、排煙口在平時應保持關閉狀態，需要排煙時，以手搖式裝置，或利用煙感應器連動之自動開關裝置、或搖控式開關裝置予以開啟，其開口門扇之構造應注意不受開放排煙時所發生氣流之影響。</p> <p>三、排煙口得裝置手搖式開關，開關位置應在距離樓地板面八十公分以上一·五公尺以下之牆面上。其裝設於天花板者，應垂吊於高出樓地板面一·八公尺之位置，並應標註淺易之操作方法說明。</p> <p>四、排煙口如裝設排風機，應能隨排煙口之開啟而自動操作，其排風量不得小於每分鐘一二〇立方公尺，並不得小於防煙區劃部份之樓地板面積每平方公尺一立方公尺。</p> <p>五、排煙口、排煙風道（管）及其他與火煙之接觸部份，均應以不燃材料建造，排煙風道（管）之構造，應符合本編第五十二條第三、四款之規定，其貫穿防煙壁部份之空隙，應以水泥砂漿或以不燃材料填充。</p>
--	---	---

六、需要電源之排煙設備，應有緊急電源及配線之設置，並依建築設備編規定辦理。

七、建築物高度超過三十公尺或地下層樓地板面積超過一、〇〇〇平方公尺之排煙設備，應將控制及監視工作集中於中央管理室。

北國霖科技股份有限公司 - 估價單
BD00025-大同莊園-

總計頁次:第 1 頁

目前頁次:第 1 頁

估價單號: A1306040085-1 電話 :0222656003
日 期: 1130604 聯 絡 人:

稅 別: 稅外加 狀態: 送審中
統一編號: 87433530

工程名稱: 中繼器故障更新(二)

種類:

項目	估價事項	備註	數量	單位	單價	合計
01	中繼器		6.0	只	2,500.0	15,000
詳註1						小計: 15,000

種類:

項目	估價事項	備註	數量	單位	單價	合計
02	稅額		1.0	式	750.0	750
						小計: 750
						總計新台幣: 15,750

說明: 本估價單有效期限15日,本公司依稅法規定,全額開立發票。

本工程完工後,客戶應於十日內完成驗收,逾期視同驗收完成。

01 (L05-102)A棟20F緊急閘門 (L03-121)A棟11F緊急閘門 (L01-167)B棟B2F緊急閘門 (L01-001)A棟B3F排煙室
(L01-005)B3F77號旁發信機 (L08-112)B棟13F連結停止/缺水

請款方式: 請於完工次月5日前以現金、匯款或即期支票付款

如蒙同意施作,請簽名
(加註同意或核准)

經辦人員: A1 張文瀚

注意: 本估價單簽准後,即視同『正式契約』並生效,同時表示 賈我雙方均認同此估價金額,
若非內容異動將不再接受議價或折讓。

程式名稱: OKME9120 .REP 列印日期: 113年06月04日星期二18:36:14
電話: 0800-085200 傳真: 02-82860648

北國霖科技
估價識別章

** 響應政府提倡職業災害預防工作-歡迎加入督導行列,感謝金 3 0 0 0 元 **

公司同仁於工作期間(「施工時」)未戴工作帽者,請於事發15天內以書面或E-MAIL至SERVICE信箱,
必須附上照片並簡述所見事實,留下聯繫方式(匿名可)經查屬實,敝公司將致贈3000元禮卷感謝。

未經本公司同意,請勿將本估價單之全部或一部分內容交付第三方或對外公開(如:上傳LINE群組…等)。

決 議：

謝東欽、傅定雄、陳傑銘、吳高丁、許雅嵐、何瑞娟、葉明東、林慧心、吳子賢、范振雄、王偉中、吳昆松出席委員等計 12 席商議結果，請(國霖)安排改善。

臨時動議二 提案人:管理中心	B3F 調節鼓風機皮帶龜裂更新 (皮帶-調節鼓風機 B 泵)	於(調整池)綜合汙水使用: 穩定進流水水體水質，使 污水能均勻而穩定的輸送 至後續處理設施中處理。 調整鼓風機輸送空氣至調整池與污水攪拌混合，使其水質均勻化 ，調整池另可兼具原污水預先曝氣的功能。
-------------------	-----------------------------------	---

北國霖科技股份有限公司 - 估價單 BD00025-大同莊園-

總計頁次:第 1 頁

目前頁次:第 1 頁

估價單號: A1306040086-1 電話 :0222656003 稅 別:稅外加 狀態: 送審中
日 期: 1130604 聯 繩 人: 統一編號: 87433530

工程名稱: B3F 調節鼓風機皮帶龜裂更新

種類:

項目	估價事項	備註	數量	單位	單價	合計
01 皮帶			3.0	條	850.0	2,550

調節鼓風機B泵

小計: 2,550

種類:

項目	估價事項	備註	數量	單位	單價	合計
02 稅額			1.0	式	128.0	128

小計: 128

總計新台幣: 2,678

說明:本估價單有效期限15日，本公司依稅法規定，全額開立發票。

本工程完工後，客戶應於十日內完成驗收，逾期視同驗收完成。

請款方式：請於完工次月5日前以現金、匯款或即期支票付款

如蒙同意施作，請簽名
(加註同意或核准)

注意：本估價單簽准後，即視同『正式契約』並生效，同時表示 貴我雙方均認同此估價金額，
若非內容異動將不再接受議價或折讓。

程式名稱: OKME9120 .REP 列印日期: 113年06月04日星期二18:44:44
電話: 0800-085200 傳真: 02-82860648

經辦人員: A1 蔡文瀚

北國霖科技
估價識別章

** 響應政府提倡職業災害預防工作－歡迎加入督導行列，感謝金 3 0 0 0 元 **

公司同仁於工作期間(「施工時」)未戴工作帽者，請於事發15天內以書面或E-MAIL至SERVICE信箱，

必須附上照片並簡述所見事實，留下聯繫方式(姓名)經查屬實，敝公司將致贈3000元禮券感謝。

未經本公司同意，請勿將本估價單之全部或一部分內容交付第三方或對外公開(如：上傳LINE群組…等)。

決 議：

謝東欽、傅定雄、陳傑銘、吳高丁、許雅嵐、何瑞娟、葉明東、林慧心、吳子賢、范振雄、王偉中、吳昆松出席委員等計 12 席商議結果，請(國霖)持續改善。

臨時動議三 提案人:管理中心	第 113 年度本社區 垃圾清運 廠商及相關確認。 (原)合約廠商為(運德 環保有限公司) 期間:112.08.01-113.07.31 清運內容: 民生垃圾 廚餘 資源回收	運德、榕清、華倫、德合，計 4 家。
-------------------	--	--------------------

決 議：

謝東欽、傅定雄、陳傑銘、吳高丁、許雅嵐、何瑞娟、葉明東、林慧心、吳子賢、范振雄、王偉中、吳昆松出席委員等計 12 席商議結果，同意請清運廠商有運德、榕清、華倫、德合四家提供春節過年期間之回收時間，再議。

陸、主席宣佈散會：

下次會議預定:113 年 07 月 11 日(星期四)晚上 20:00

會議主席：