

大同莊園社區

第四屆管理委員會 113 年 06 月份(臨時)會議記錄

時 間：113 年 06 月 27 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 陳傑銘 吳高丁 許雅嵐 陳嘉章 何瑞娟 葉明東

林慧心 王偉忠 吳昆松

未出席委員：林宥廷 吳子賢 范振雄

列席人員：亞馬遜物業/皇家遊騎兵保全

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、議題討論

議 題 一：第五屆區分所有權人會議會前會。

提案人：前案追蹤

說 明：預計 113 年 08 月 03 日(六)下午 14:00 時舉行。

議案-1. ◎本次第五屆區分所有權人會議請領行政庶務費用計新台幣 兩萬 元整。

提案人：前案追蹤

說明：

第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條 區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

1. 定期會議每年召開一次。

2. 有下列情形之一者，應召開臨時會議：

(1) 發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

(2) 經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

...

【決 議】

第五屆區分所有權人會議請領行政庶務費用計新台幣 兩萬 元整

經投票同意計 10 票 謝東欽、傅定雄、陳傑銘、吳高丁、陳嘉章、何瑞娟、葉明東、林慧心、王偉忠、吳昆松。

議案-2. ◎第五屆區分所有權人會議之召集人推選。

提案人：管理中心

說明：

第六條

...

二、召集人之產生方式

區分所有權人會議之召集人，除公寓大廈管理條例第二十八條規定外，由具區分所有

權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員擔任；管理負責人或管理委員會主任委員不具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。

前項無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人，召集人無法產生時，以區分所有權人名冊依序輪流擔任。

...

【決 議】

本屆同意由林慧心委員擔任第五屆區分所有權人會議召集人

經投票同意計 9 票謝東欽、傅定雄、陳傑銘、吳高丁、陳嘉章、何瑞娟、葉明東、王偉忠、吳昆松。

議案-3. ◎第五屆區分所有權人會議議題確認。

(擬)案 1. 提案人-傅定雄 委員

◎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。

第五屆區權會議案

項次	項目
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
	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。

【決 議】(列入第五屆區分所有權人會議正式議題)

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
經投票同意計 10 票謝東欽、傅定雄、陳傑銘、吳高丁、陳嘉章、何瑞娟、葉明東、
林慧心、王偉忠、吳昆松。

(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。

提案人-傅定雄 委員

說 明：

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
	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  說明2：公寓大廈管理條例第16條及第47條(罰則) 第 16 條 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。 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。

議 題 表 決：

【方案一】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。

【方案二】申請新北市無菸社區，將本社區基地範圍內之專有部分、共有部分、約定專用部分、約定共用部分皆列入全部禁菸區域。

【決 議】

經投票同意其【方案一】計 3 票傅定雄、葉明東、陳嘉章。

經投票同意其【方案二】計 7 票謝東欽、陳傑銘、吳高丁、何瑞娟、林慧心、王偉忠、吳昆松。

本案，依【方案二】列第五屆區分所有權人會議正式議題。

新北市「社區無菸好空氣，家家健康好厝邊」計畫

1. **活動目的：**為持續強化本市無菸環境之推動，增進社區民眾的無菸共識，以積極營造優質無菸社區，並結合本轄社區大廈(公寓大廈、管理委員會)共同來投入無菸社區與落實無菸環境推動，提升社區所有居民對無菸環境的共識，降低二手菸的危害，進而推廣至無菸家庭，由點、線、面的漸進式推動，一起來進行拒菸、反菸及勸菸的行列，共同創造無菸清新的健康環境。
2. **主辦單位：**新北市政府衛生局
3. **參加資格：**公寓大廈需列為新北市政府工務局公寓大廈管理組織報備清冊(倘尚未列冊，請檢附區公所核准公文)且每社區僅能申請1次。
4. **參加方式：**
 1. 社區需列於新北市政府工務局公寓大廈管理組織報備清冊。
 2. 召開區分所有權人會議決議，同意本社區公共使用部分【包括大廳、樓梯間、走道、公用廁所、圖書室、游泳池、餐廳及○○(可自行增列)等公共設施】成為無菸環境
 3. **罰則：**可自行訂定。
 4. 社區出入口有明確「無菸社區」標示。
 5. 社區舉辦拒菸及反菸等菸害防制衛教宣導講座或免費癌症篩檢，以塑造無菸環境。

6. 於社區內進行無菸環境營造(如懸掛紅布條、看板或公佈欄張貼無菸社區規範公告、跑馬燈或單張…等)。
7. 將報名資料郵寄至 220 板橋區英士路 192-1 號新北市政府衛生局 4 樓健康管理科李小姐收，電話：02-2257-7155 分機 1775。
5. 活動日期：採每季辦理，本局統一於 1 月、4 月、7 月及 10 月進行評選(以郵戳為憑)，倘因經費來源用罄或計畫變更不再辦理，本局保有調整辦理方式之權利，並將辦理情形公告於本局網站，不另個別回復辦理結果。
6. 獎勵方式：將報名資料送繳本局，經本局審查通過後，將獲頒無菸社區標識 1 面並提供 5,000 元商品禮券。
7. 檢附資料：
 1. 需檢送區分所有權人會議紀錄及簽到表。
 2. 區分所有權人會議紀錄需決議通過社區公共使用部分(請詳列地點，如大廳、樓梯間、走道、公用廁所、圖書室、游泳池、餐廳及○○(可自行增列)等公共設施)成為無菸環境。
 3. 承諾書請依照格式填寫。
 4. 活動成果需填寫清楚，照片清晰(如有需辦理拒菸及反菸等菸害防制衛教宣導講座及免費癌症篩檢之需求，可逕洽本市各區衛生所。)
 5. 需檢送張貼於公布欄之社區公告張貼樣稿之照片，且照片需可清晰辨識該樣稿。
8. 本局得不定時至社區進行實地訪查(稽核)。

1. 社區出入口是否有明確「無菸社區」標示。
2. 社區內之禁菸場域是否有人吸菸。
3. 社區內之禁菸場域是否發現菸蒂。
4. 社區內抽問 5-10 名民眾是否知道所住的社區為「無菸社區」。
5. 社區內是否有進行無菸環境營造(如懸掛紅布條、看板或公佈欄張貼無菸社區規範公告、跑馬燈或單張…等)。

(擬)案 3.

◎參考整體社區經費，建議游泳池關閉 1-2 月兩個月休館，以節省管銷開支。

提案人-何瑞娟 委員

第一案:參考整體社區經費，建議游泳池關閉 1-2 月兩個月休館，以節省管銷開支。

【決 議】

經投票同意 4 票謝東欽、王偉忠、林慧心、何瑞娟。

經投票不同意 6 票傅定雄、陳傑銘、吳高丁、陳嘉章、葉明東、吳昆松。

(增)第五屆區分所有權人會議議題:

第二案:社區所有公設若歷屆管理委員會(非修繕、整修之因素)要關閉超過 10 日以上時間停止使用者，須送區分所有權人會議。

【決 議】全數通過。

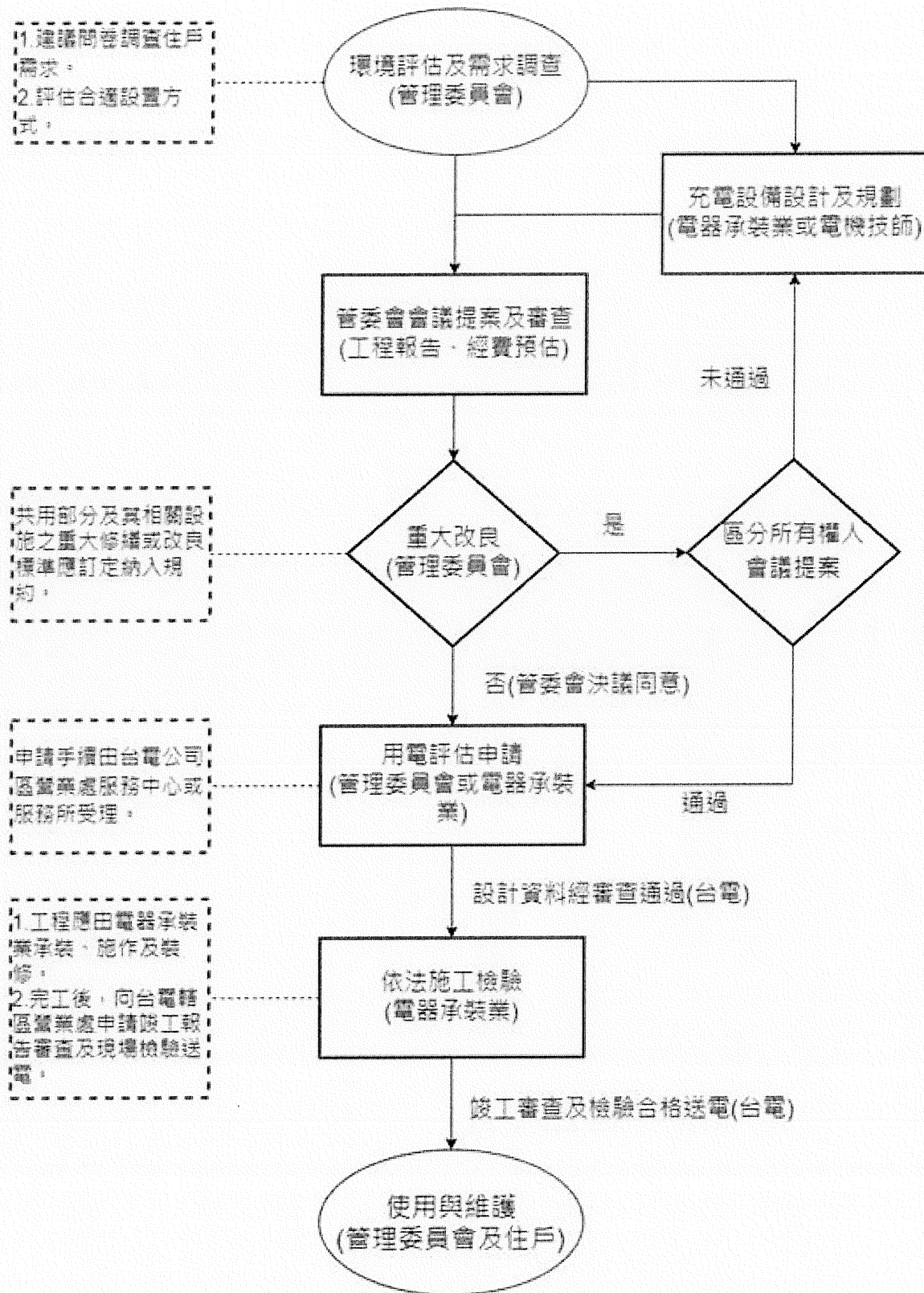
(擬)案 4.

◎電動車充電樁議案後續討論。

提案人：許雅嵐 委員

說 明：

公寓大廈(社區)電動車充電設備設置流程圖



現場參與住戶協助說明：

充電樁安裝方式：架構「由社區充電專用電度表的表後經由公共線槽架，配線分別設置至社區專設車位或者設於各戶車位使用」總預算：342 萬。

出資方式：公共基金代墊、使用者付費，日後申裝充電樁每戶支付 1.2 萬回補公積金

評選廠商方式：授權管委會總預算 350 萬以下，評選最優廠商承攬施作。

【決 議】

經投票同意 4 票許雅嵐、陳傑銘、林慧心、何瑞娟。

經投票不同意 4 票陳嘉章、吳高丁、王偉忠、吳昆松。

*投票未過出席委員之半數同意，自不能認為係有效之決議，在形式上亦屬不備成立要件之決議，故本案即屬不成立。

規約

第七條 區分所有權人會議之開議

...

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一)規約之訂定或變更。

(二)公寓大廈之重大修繕或改良。

(三)公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五)約定專用或約定共用事項。

(六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時附議提出。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。

區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

區分所有權人會議討論事項：除第二款第(一)目至第(五)目應有區分所有權人二分之一以上及其區分所有權比例合計二分之一以上出席，以出席人數四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。

價格總結 (6分盤供270戶)

公共工程(管委會): 3,419,000 元 (人均 12,663 元)

- 99kw專設一戶x2，共 6 個分電盤提供 270 戶充電使用
- 公共工程於驗收完後，提供一次機電保養、三個月免費代管服務

專設一戶	分電盤	線槽	EMS
99kw x 2	B1: 2 B2: 2 B3: 2	B2、B3 部分區域	代管 智慧調控 用戶手機連線

第一階段同時28輛全速充，EMS管控可服務上限為80輛車

充電樁安裝(住戶):

方案	內容	價格(含稅)
A	立即充電方案(自備充電樁、佈線、EMS與電表開通)	51,400<TBC>
B	預先佈線方案(佈線、EMS與電表開通)	43,000<TBC>

價格總結 (10分盤供435戶)

公共工程(管委會): 5,198,700 元 (人均 11,951 元)

- 99kw專設一戶x2，共 10 個分電盤提供 435 戶充電使用
- 公共工程於驗收完後，提供一次機電保養、三個月免費代管服務

專設一戶	分電盤	線槽	EMS
99kw x 2	B1: 2 B2: 4 B3: 4	B2、B3 部分區域	代管 智慧調控 用戶手機連線

第一階段同時28輛全速充，EMS管控可服務上限為80輛車

充電樁安裝(住戶):

方案	內容	價格(含稅)
A	立即充電方案(自備充電樁、佈線、EMS與電表開通)	42,750<TBC>
B	預先佈線方案(佈線、EMS與電表開通)	34,750<TBC>

SHANGHAI 3024 網絡管理技術股份有限公司 shanghaitech.com

前案追蹤

案名:111 年 07 月份-第三屆區分所有權人會議

議案二：同意地下室停車場設置電動車充電基礎電力設施及充電樁。

說 明：

1. 請同意管理委員會規劃住戶充電柱電源申請等相關管理作業規範及籌募「電動車充電柱電力規劃」基金。
2. 相關之電力工程規劃，須符合經濟部頒「用戶用電設備裝置規劃」，並送至台電公司審核通過，以維護社區公共用電安全。
3. 建構社區地下室住戶車位電動車充電柱之電力設備基礎設施，使社區成為電動車友善社區，並兼顧住戶與社區用電安全。

本案經區分所有權人會議表決，出席人數為 351 席，同意票數為 259 票、反對票 86 票、廢票 3 票，未達社區規約法定通過門檻，故本案未通過。

本案依社區規約此案列為重大議案，因此需達 $1/2$ 以上出席及 $3/4$ 以上同意行之，而本日出席人數為 351 席，未達 264 席法定同意門檻，故本案未通過。

本社區規約第 7 條第三款規定，應有區分所有權人會議 $1/2$ 以上及其區分所有權比例合計 $1/2$ 以上出席，以出席人數 $3/4$ 以上同意行之。

(擬)案 5.

◎本社區櫻花樹移種植工程預算提撥。

提案人：前案追蹤

說 明：

氣樂多園藝企業社
報 價 單

公 司：台北市萬華區武成街101巷10號4樓
園 址：桃園市大溪區南興里仁和路2段330號

電話：0987-017-018
傳真：02-2930-2078

方案一

方案二

客戶名稱	大同莊園管理委員會					
連 絡 人	高經理			報價日期	113 年 3 月 4 日	
工程名稱	櫻花樹移種植工程			電 話	02-2265-6003	
				傳 真		
品 名		規 格	數 量	單 價	金 額	備 考
富士櫻		米徑 8 公分	5	48,000	240,000	二擇一
富士櫻		米徑 12 公分	5	68,000	340,000	二擇一
八重櫻移植		式	1		30,000	
花土及碎石		式	1		20,000	
清運枯枝幹					10,000	
耗材油料					5,000	
以下空白						
總計新台幣： 萬 仟元整					NT.\$：	

1. 本報價單之有效期間 天
2. 如蒙惠顧請先付訂金 成
3. 確認後請用印回傳以便備料及安排進場日期，謝謝！



經手人：江 朝 本

【決 議】（列入第五屆區分所有權人會議正式議題）

申請櫻花樹移種植工程預算8-10棵及預算50~60萬提撥案。

經投票同意11票謝東欽、許雅嵐、傅定雄、陳傑銘、林慧心、何瑞娟、陳嘉章、
吳高丁、王偉忠、吳昆松、葉明東。

議案-10.

◎第五屆區分所有權人會議 議事規則 & 會議程序 確認。

提案人：管理中心

說 明

壹、 議事規則

- 一、大會依議事程序進行，必要時主席斟酌變更。
- 二、議案表決以投票單方式行之。
- 三、發言者請舉手，由主席同意後發言，發言前先述明【戶號】、【姓名】，內容簡單扼要，同一議題每人發言不超過二次為限，每次發言不超過3分鐘為限（含議案說明、質疑應答、事實資料補充、工作或重要事項報告）。
- 四、一案不議二事，二人以上同時請求發言，由主席參酌下列情形指定先行發言人：（一）原提案人有所補充或解釋者。（二）就討論之議案，發言最少，或尚未發言者。
- 五、發言應就題論事，除以對事為主題之議案外不得涉及私人私事，如言論離題，或有失禮貌時，主席得予以制止或中止其發言。
- 六、如須延長或增加發言次數，應取得主席許可為之。必要時，主席應徵詢會眾有無異議，如有異議，應予表決。
- 七、臨時動議每次發言以三分鐘為限，須有附議始賦予討論，經討論後，由主席裁示表決方式或交付管理委員會研議辦理。
- 八、同一議案交付處理後，不得再就原議題發言。
- 九、為顧及全體區分所有權人權利及議程控制，主席有權宣佈延長或結束會議。
- 十、本規則未盡事宜，依內政部頒佈之會議規範辦理。

※依規約第七條第一項第三款區分所有權人會議之開議及決議額數：……區分所有權人會議討論事項：除第二款第(一)目至第(五)目應有區分所有權人二分之一以上及其區分所有權比例合計二分之一以上出席，以出席人數四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數 過半數之同意行之。

第五屆區分所有權人會議-會議程序(擬)

會議日期	113 年 08 月 03 日（星期六）	
報到地點	社區各棟一樓大廳	
開會地點	社區宴會廳暨一樓空地	
議程		
一	報到、領取議案投票單及委員選票	13：00 13：50
二	會議開始（清點人數） 1. 主席宣布開會及致詞 2. 宣導事項	13：50 14：00
三	第四屆管理委員會報告 1. 113 年 7 月 30 日定期區權會決議事項辦理情形 2. 財務報告 3. 工作報告	14：00 14：30
四	議案討論及決議(投票)	14：30 15：40
五	臨時動議	15：40 16：00

六	選舉第五屆管理委員會 (開票、公布當選、候補委員名單)	16:00 ? 16:50
七	主席宣布散會	16:50 ? 17:00
備註： 一、倘因報到時間延後，或議程提前等，以上時間將依序彈性調整。 二、如不克參加投票，請填妥委託書乙份，委由代理人(受託人)參加投票(委託人及代理人二人均須簽章)，報到當日將委託書交予報到處之工作人員。 三、凡出席本次區分所有權人會議，出席人數達區分所有權會議門檻，事後發出席費新台幣 500 元整(依簽到名冊為準)，如未達出席人數門檻則不予發放出席費，敬請各區分所有權人及住戶踴躍參加！		

【決 議】

由出席委員 謝東欽 傅定雄 陳傑銘 吳高丁 許雅嵐 陳嘉章 何瑞娟 葉明東、林慧心 王偉忠 吳昆松等席商議，本議題由物業公司自行規劃。

議案-11.

◎第五屆區分所有權人會議會場整備與調整。

提案人：管理中心

說 明

★第五屆區分所有權人會議-會議籌備事項(擬)

壹、人力需求與安排

報到

- 引導人員：2名(內場1名、外場1名)
- 簽到人員、收取委託書：6名
(A區2名、B區2名、C區2名、)
- 協助簡報人員：1名
- 機動人員：2名

會議開始及會議進行

- 引導人員：2名(內場1名、外場1名)
- 簽到人員：3名(A、B、C區各1名)
- 協助簡報人員：1名
- 會議紀錄：1名
- 支援住戶遞麥克風、點票：3名
- 機動人員：1名

選舉管理委員至會議結束

- A區唱票及計票：2名
- B區唱票及計票：2名
- C區唱票及計票：2名
- 引導人員：2名(內場1名、外場1名)
- 機動人員：3名

貳、會議前置作業

1. 候選人推薦書/參選意願書:預計 7/15(一)開放提名及登記。
2. 會議通知書:預計 7/19(五)通知區分所有權人,待更新日期。
3. 開放提名及登記之候選人推薦書/參選意願書(截止日):預計 7/26(五)16:00 時止
4. 會議出席委託書:已備妥,待更新日期。
5. 會議提案單:已備妥,待更新日期。
6. 規約:已備妥(版本為最新版本)。
7. 謄本:預計 7/1(一)起申請。
8. 區分所有權比例:已備妥。
9. 管理委員選票:預計 7/22(一)起製作,等候定稿。
10. 場地:社區宴會廳暨一樓空地。
11. 活動人力:已規劃,最適妥支援人力將依約與物業公司協調。

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)	本日預計寄發「第五屆區分所有權人會議」開會通知單。
通知各區分所有權人 預計 113.08.03(六)下午 14:00	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

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」。	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。
113.07.26(五)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，截止報名。
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: 自當年 9 月 1 日起至次年 8 月 31 日
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? 中秋節 9/17(二)
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

【決 議】

由出席委員 謝東欽 傅定雄 陳傑銘 吳高丁 許雅嵐 陳嘉章 何瑞娟 葉明東、
林慧心 王偉忠 吳昆松等席商議，本議題由物業公司自行規劃。

議 題 二：第五屆區分所有權人會議提案單初步討論。

提案人：前案追蹤

說明：

- (一) 第五屆區分所有權人會議預計於 113 年 08 月 03 日(六)舉行。
- (二) 本提案單於 113 年 06 月 23 日(日)下午 15:00 時前進行回收及彙整，逾期仍可在區權會議中，以臨時動議提出。
- (三) 其他詳細說明，同 113 年 06 月份管理委員會例行會議紀錄內容。
- (四) 本屆管理委員會將依公寓大廈管理條例第 36 條及相關規定持續辦理。

規約第三條：

...

第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

- 一、 住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。本大樓除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施如下：包括：游泳池、健身房、交誼廳等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

二、 ...

內容-詳參住戶提案單內容	第四屆管理委員會決議
C 棟 41 號 14 樓 案由：<u>希望增加活化舞蹈教室使用率</u> 說明： 舞蹈教室目前只限定(團體或個人)包場使用，使用率頂多 1.2%。 希望能開放非包場時段比照健身房游泳池開放預約。 建議方案： 非包場時段，可以開放個人扣點數 1-3 點，供住戶使用做瑜珈等靜態活動，提高點數利用率。	<u>經出席委員謝東欽、許雅嵐、傅定雄、陳傑銘、林慧心、何瑞娟、陳嘉章、吳高丁、王偉忠、吳昆松、葉明東商議，本案前次已調整，目前維持現況。</u>
B 棟 5 號 11 樓 案由：<u>公設點數扣點建議調降</u>	<u>同上</u>

說明：

1/1 之后使用各項公設點數扣點變多，新扣點舉例：一周使用泳池扣 3 點、健身房扣 2 點、看電影扣 2 點、宴會廳扣 4 點，光單人使用一週即扣 11 點，4 週即扣 44 點，若家有其他人一起使用不敷使用。

建議方案：

為使各住戶可充分善用各式公設，建議(1)調降各式公設使用點數，常用的健身房、泳池、電影院建議調成扣一點，或(2)每年 3、9 月公設歸零限制取消。

B 棟 5 號 11 樓

同上

案由：建議 B1 機車格不再另收清潔費

說明：

每戶皆有使用權利者可為公設，B1 機車位充足可分配各戶一位，建議分配各戶一車格，若有人不需要則可減免管理費，空出車格由管委會出租給其他第 2 台需求住戶。

建議方案：

每戶分配一車位(可每年抽籤換位)，不須 B1 機車格用戶用，可減免部分管理費，空出車格由管委會運用出租給其他 2 戶需求住戶。

公設預約 扣點方式

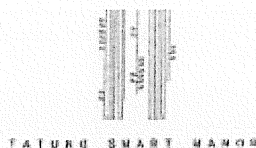
每周一為固定休館日

場域	扣點	周二~週日	人數限制	備註
健身房	2 點/1 小時/人	06:00-24:00	10	至多預約使用 2 小時
KTV 室	大:15 點/時 小:10 點/時	09:00-21:30	5-10	至多預約使用 2 小時
琴房	包場:2 點/1 小時	09:00-21:30	2-5	至多預約使用 2 小時

棋藝室	包場:4 點/小時	09:00-21:30	4-5	至多預約使用 3 小時
閱覽室	1 點/時/人	09:00-21:30	35	書籍嚴禁外借、攜出
兒童智慧遊戲天地	2 點/時/人	09:00-21:30	35	大人陪同(限 1 人)不扣點
游泳池	3 點/時/人	13:00-21:00	30	大人陪同(限 1 人)不下水 不扣點
教學廚房	包場:60 點/時	09:00-21:30	15	至多預約使用 3 小時
多功能舞蹈教室	包場 30 點/時 個人 10 點/時	09:00-21:30	15	至多預約使用 2 小時
多功能視聽室	包場:30 點/時 社區播片:以公告為準	09:00-21:30	17	至多預約使用 3 小時
宴會廳	單桌:4 點/時/桌 包場:60 點/1 小時	09:00-21:30	4/ 桌	包場:至多預約使用 3 小時 提前入場佈置超過 1 小時需 扣點 單桌:至多預約使用 2 小 時, 最多預約 5 桌

大同莊園 第五屆第一次區分所有權人會議 【提案單】

提案人	戶別	樓
	姓名	電話
提案說明	一、案由： 希望增加活化舞蹈教室使用率。 二、說明：(請具體說明提案緣由) 舞蹈教室目前只限包場使用，使用率頂多1.2% 希望能開放非包場時段 比如健身房 游泳池 開教 預約。 三、建議方案：(請提出至少一個解決方案) 非包場時段，以開放個人扣點數 1-3 元，供社區住戶使用做瑜珈等 靜態活動，提高點數利用率	
備註	一、提案單請務必於 113 年 6 月 23 日(星期日)下午 15:00 時前填妥，提交至社區管理中心彙整，逾期仍可在區權會議中，以臨時動議提出。 二、本屆管理委員會將依公寓大廈管理條例第 36 條及相關規定持續辦理。 三、社區管理中心將保存議題提案單，並得供住戶查閱。 四、本提案單可重複影印使用。	

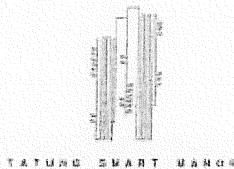


大同莊園

第五屆第一次區分所有權人會議

【提案單】

提案人	戶別	
	姓名	電話：
提案說明	一、案由：公設點數建議調降扣點。 二、說明：(請具體說明提案緣由) 1/1 之後使用各項公設點數扣點變多，新扣點舉例如：- 使用一次泳池扣3點，健身房扣2點，看電影扣2點，宴客廳扣4點，光單人使用一週即扣11點，4週即扣44點，若家有其他人一起使用不敷使用。 三、建議方案：(請提出至少一個解決方案) 為使各位可充分善用各式公設，建議調降各式公設使用點數。常用即健身房、泳池、電影建議調成扣一點，或 ②自辛3、4月公設歸零起取消。	
備註	一、提案單請務必於113年6月23日(星期日)下午15:00時前填妥，提交至社區管理中心彙整，逾期仍可在區權會議中，以臨時動議提出。 二、本屆管理委員會將依公寓大廈管理條例第36條及相關規定持續辦理。 三、社區管理中心將保存議題提案單，並得供住戶查閱。 四、本提案單可重複影印使用。	



大同莊園

第五屆第一次區分所有權人會議

【提案單】

提案人		樓 電
提案說明	一、案由：建議B1機車格子再另收清潔費。原案由 A1各車位管理費 二、說明：(請具體說明提案緣由) 每戶皆有使用摩托者可為公設。B1機車位是可供各戶一車格。若有人不需要則可減免管理費。空出車格由管理員出租給其他第2台需時戶 三、建議方案：(請提出至少一個解決方案) 每戶分配一車位(可自車位或換位)。不需B1機車格用戶用。每戶出租管理費可減免管理費。空出車格由管理員租用出租給其他第2台需時戶	A1各車位管理費
備註	一、提案單請務必於113年6月23日(星期日)下午15:00時前填妥，提交至社區管理中心彙整，逾期仍可在區權會議中，以臨時動議提出。 二、本屆管理委員會將依公寓大廈管理條例第36條及相關規定持續辦理。 三、社區管理中心將保存議題提案單，並得供住戶查閱。 四、本提案單可重複影印使用。	

議 題 三：本社區年度垃圾清運合約廠商確認。

提案人：前案追蹤

說 明：

(113)年度垃圾清運廠商比較表：

新約期間： 113.08.01-114.07.31	(原)運德環保 0932-915-832 吳'R	榕清環保 0937-002-704 黃'R	華倫環保 0936-746-787 柯'R	德合環保 0933-059-242 胡'R
金額(含稅)	NT.88,000	NT.85,000	NT.89,250	NT.98,175
預估垃圾量	約 11.5 噸	約 11 噸	約 12 噸	
民生垃圾	▲	▲	▲	▲
廚餘清運	▲	▲	▲	▲
廚餘須拆袋	▲	▲	▲	▲
資源回收	▲	▲	▲	
含舊衣	▲	▲	▲	
玻璃	▲	▲	▲	▲
保麗龍	▲	▲	▲	▲
燈管	▲僅收舊式	▲	▲	▲
樹葉		▲		
小家電	▲	▲		
建築裝潢廢棄物	X	X	X	X
有毒廢棄物 (如油漆桶、松香水...)	X	X	X	X
醫療廢棄物(如針筒...)	X	X	X	X
服務時段	每周一至日	(民生)每周七日 回收+玻璃+廚餘 每周 7 日 回收分類須清楚，紙箱 割開平放	(民生)每周 6 天 回收+廚餘+玻璃 每周 6 天	(民生)每天 1 次 (廚餘)每周 3 次
春節假期清運 (含颱風影響)	比照市府公告 初一至初三原則停收 若過年期間社區須加收 NT.3,000/次	比照市府公告 初一至初三原則停收 若過年期間社區須加收 NT.2,000/次	完全停收 不加班次	比照市府公告 初一至初三原則停收 若過年期間社區須加收 NT.2,000/次 因春節期間垃圾量增加，因此當月份之清運處理費用加收 20%

【決 議】運德環保經 1 票同意王偉忠，華倫環保經 0 票，德合環保經 0 票，榕清環保經 5 票同意謝東欽、傅定雄、葉明東、陳傑銘、陳嘉章由廠商協助本社區垃圾清運業務工作。

新約期間: 113.08.01-114.07.31	(原)運德環保	榕清環保	華倫環保	德合環保
金額(含稅)	NT.88,000	NT.85,000	NT.89,250	NT.98,175

運 德 環 保 有 限 公 司

報價單

聯 絡 人：0932915832 吳國榮

電 話：(02)2266-6133

傳 真：(02)2260-0080

地 址：新北市新店區安祥巷 104 巷 22 號

統一編號：54250222

施作項目	1.一般事業廢棄物清運 2.資源回收(含舊衣)3.廚餘清運
施作標的物	大同莊園社區管理委員會
服務時段	※週一至週日清運
服務特色	1.進新北市公民營焚化廠合法有保障。 2.免除環保局規定之繁瑣分類程序，簡易分類。 3.車輛管理嚴謹，確保服務品質。
金 額	三合一統包 預估垃圾量為 11.5 噸 新台幣共\$88000 元/月(含稅)
總 計	實收清運費 NT\$ 88000 元整(含稅)

榕清環保有限公司

垃圾清運報價單

客戶名稱	大同莊園	報價日期	113/5/20
聯絡人	黃副理	電話	
行動電話		傳真	
清運地址	新北市土城區莊園街11號		

報價內容

項次	清運項目	方式	金額
1	垃圾清運費(約11噸) (1100公升子母車X4)	每周7天	85,000
2	回收+玻璃+廚餘 1. 回收分類須清楚，紙箱割開平放 2. 廚餘須拆袋	每周7天	0
	1. 保麗龍. 燈管. 玻璃瓶. 樹葉. 小家電可收 2. 建築. 裝潢. 事業廢棄物不可收. 3. 有毒廢棄物. 如油漆桶. 松香水不可收. 4. 醫療廢棄物不可收. 如針筒.. 等. 5. 禁用黑色垃圾袋		

備註	*本報價單經客戶主管確認無誤後， 請蓋章回傳本司，以利後續作業。 *本報價單有效期間15天。 *本報價單含5%稅。	總計	85000(含稅)
		付款方式	匯款

華倫環保有限公司

報價單

聯絡人:柯森明 電話:0936-746-787

地址:台北市中山區民生東路三段36號8樓之4

客戶:	大同莊園	統一編號:	
電話:		報價日期:	113.5.20
傳真:		有效日期:	113.5.27
地址:	新北市土城區莊園街11號		
項目		每週天數	金額
1	垃圾清運費(約12噸) 提供1100子母車X4	每週6天	85000元
2	回收+廚餘+玻璃	每週6天	-
		小計	85,000
		5%稅金	4,250
		總金額	89,250
			



德合環保有限公司

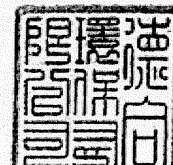


公司：台北市中正區重慶南路一段57號10樓之13

電話：02-2361-9511 客服LINE系統ID: @jeff888

報價單Quote

客戶名稱：	大同莊園社區管理委員會			業務代表：	胡昇輝
客戶聯絡人：	黃副理	手機：	0953-195954	業務手機：	0933-059-242
客戶電話：	02-22656013	傳真：		報價日期：	113年05月21日
公司地址：	新北市土城區莊園街11號			有效期限：	113年06月20日
項目名稱	清運內容	數量	單價	金額	備註
民生垃圾清運	每天一次	式	89,500	89,500	因春節期間垃圾量增加，因此當月份之清運處理費用加收20%。
廚餘清運	每週三次	式	4,000	4,000	
以下空白					
小計				93,500	
營業稅5%				4,675	
總計				98,175	
備註	1.一般事業廢棄物清運處理，及提供每月定期環保局上網申報作業流程。 2.全年無休，365天，天天清運處理。 3.如遇颱風影響，依人事行政局公告之停班停課，顧及同仁安全停收清運。 4.廚餘申報由本公司之畜牧場聯單申報。 5.大型廢棄物(非民生垃圾)清運，則另依單次清運車趟，另行安排計價清運。 6.付款方式：以合約條款內容為主 7.客戶簽回視同訂單，敝司有承接與否之最後權利。				
甲 方：大同莊園社區管理委員會			乙 方：德合環保有限公司		
			代 表 人：洪淑莉		
			統一編號：82898952		



議 題 四：景觀照明及外牆燈等(夏令時間)開關期間討論。

提案人：管理中心

說明：現階段為冬令時間，將調整為夏令時段。

【決議】經出席委員同意 11 票謝東欽、許雅嵐、傅定雄、陳傑銘、林慧心、何瑞娟、陳嘉章、吳高丁、王偉忠、吳昆松、葉明東同意往後 1 小時於晚間 19:00 時開燈。

議題五：夏季時間游泳池熱泵開啟溫度設定確認。

提案人：管理中心

說明：

- 一、於 6/21(五)泳池及水療池的設備相關技師進行例行維護保養。
- 二、目前本社區熱泵(系)，維護廠商常年設定約 28 度 C
- 三、今正值夏季，因(常態)溫度已可達到 28 度 C 至 30 度 C 左右，經維養技師評估後，建議於即日起，可關閉泳池、SPA 池加溫熱泵，測試自然水溫，另方面，亦可省電。
- 四、以上，該維護廠將持續觀察，適時調整水池溫度。

【決議】經出席委員同意 7 票許雅嵐、林慧心、何瑞娟、吳高丁、王偉忠、吳昆松、葉明東維持原案。
請魔力廠商泳池 SPA 池設備超過 30 度熱泵設定要開啟。

議題六：關於游泳池開放期間其下午 17:00-18:00 是否開放教學使用商議。

提案人：管理中心

說 明：

- 一、依約本社區編制之救生員，開放期間於每日 17:00-18:00 時，為休息停止開放時段。
- 二、承上，關於本社區教練課程部分，其游泳教練可否於 17:00-18:00 時，進行教學。

游泳池管理規範

臺教體署設（三）字第 1120037480A 號 令

...

十四、游泳池提供游泳訓練班者，應遵守下列管理事項：

- (一)學員為七歲以下、國小一年級或不諳水性者，學員教練最低比例為五至七比一。
- (二)學員為七歲至十歲、國小二年級至四年級或可換氣前進十五公尺者，學員教練最低比例為十至十二比一。
- (三)學員為十歲以上、國小五年級以上或可換氣前進二十五公尺者，學員教練最低比例為十五比一。

...

【決 議】

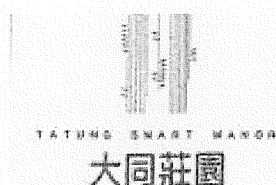
經出席委員謝東欽、許雅嵐、傅定雄、陳傑銘、林慧心、何瑞娟、陳嘉章、吳高丁、王偉忠、吳昆松、葉明東等席商議，因本次為合約廠商協助管理該範圍及教學，責成該合約廠商(魔力)，針對 17:00-18:00 時間進行的學員教學與指導，擬出但書切結。

參、住戶意見反應事項：

住戶意見反應討論。	2024-6-19 晚 6:30 左右，我自 B1 車道下 B2，在途中遇對方來車(B2 上來的車)，是否上下皆是綠燈，麻煩 check 一下。
-----------	--

【決 議】

經出席委員謝東欽、許雅嵐、傅定雄、陳傑銘、林慧心、何瑞娟、陳嘉章、吳高丁、王偉忠、吳昆松、葉明東等 11 席商議，協請廠商了解。



大同莊園住戶意見反應表

日期	3	戶號：_	_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	2024-6-19 晚 6:30 左右，我自 B1 車道下 B2，在途中遇對方來車(B2 上來的車)，是否上下皆是綠燈，麻煩 check 一下
------	---

肆、臨時動議：

臨時動議 1.：本社區外圍人行道土地鋪面修補相關補助執行計畫及做法商議。

提案人：王偉忠 委員

說 明：

新北市政府辦理公寓大廈供公眾通行之鋪面修繕補助執行計畫

<https://www.publicwork.ntpc.gov.tw/home.jsp?id=fa9e8e9a4951a136>

備註：

- 一、新北市工務局開放公寓大廈管委會申請修繕補助，最高 15 萬元補助，補助總經費共 200 萬。
- 二、補助範圍：依規定必須供公眾通行使用之沿街步道式開放空間及無遮簷的人行道土地，其鋪面產生缺損、不平整或鬆動影響通行安全時，得由社區負責管理維護修繕等範圍。(符合計畫資格且領有使用執照及報備有案之公寓大廈管理組織)

三、申請補助案將分兩階段審查：

第 1 階段：

進行「修繕計畫送審」，由管理組織檢送修繕計畫及圖說等資料送工務局審查，文件備齊經同意後，社區始能開始施作。

第 2 階段：

為「補助金額撥付」，按照管理組織申報的實際支出金額補助二分之一，依開放空間或無遮簷人行道臨接道路長度分級補助，最高可獲得補助金額 15 萬元。

四、申請詳細計畫內容及表格範例參閱新北市工務局官網。

(擬)管理中心初步做法(建議)：

- 一、先請相關泥作專業廠商，將目前現況嚴重區塊，優先進行修補。
- 二、請泥作專業廠商，依市府相關條件，評估可申請之補助及範圍。
- 三、與北市府工務局申請相關補助可行方式，於北市府核准本社區修繕計畫後續辦。
- 四、其他依公寓大廈條例第 36 條等辦理。

【決 議】

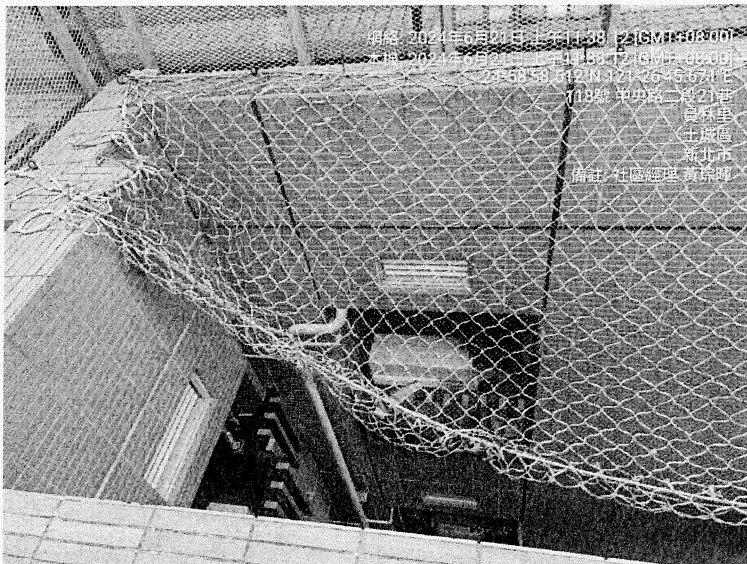
經出席委員謝東欽、許雅嵐、傅定雄、陳傑銘、林慧心、何瑞娟、陳嘉章、吳高丁、王偉忠、吳昆松、葉明東等 11 席商議，管理中心續辦。

臨時動議 2.：C棟頂樓安全防護網老化與脫落更新。

提案人：管理中心

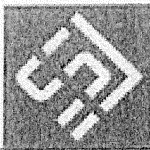
說 明：

- 一、於 6/21(五)上午，查其 C 棟頂樓安全防護網脫落。
- 二、經管理中心協尋相關廠商當日現勘。
- 三、本次，由廠商(世和)現勘。
- 四、近期，請該廠提供報價單供委員會參考。



【決 議】

經出席委員謝東欽、許雅嵐、傅定雄、陳傑銘、林慧心、何瑞娟、陳嘉章、吳高丁、王偉忠、吳昆松、葉明東等 11 席商議，目前安全網無破損，請管理中心與廠商協調這部分是否以重新將原網掛上即可。



世和金屬股份有限公司 勞安設施報價單

地址：238新北市樹林區佳園路三段181巷110弄70-2A號
電話：(02) 2668-7981 傳真：(02) 2668-5746
E-Mail: andingnwei@gmail.com

客戶名稱	大同莊園-R1樓安全防護網工程	客戶電話		報價日期	2024/06/21
現場地址	新北市土城區莊園街	客戶傳真		報價人員	郭奕淵 0935-485181
客戶聯絡人	黃經理	客戶手機		報價編號	20240621001

項次	工項名稱及規格	單位	數量	單價	總價	備註
1	客製化高空作業安全防護網工程 R1樓面開口安全防護雙層網2.6M*5.2M A級特多龍繩,網徑5mm,網目10cm*10cm PE綠繩網,網目2cm*2cm 3分內牙式齒環0型環,現場施作	M ²	13.52	1,850	25,012	實際合安裝
	—以下空白—					

附 記	一、以上報價,不含5%營業稅。 二、數量依現場實際施作計算,若需維修或拆除移位另行報價。 三、施作工項完成驗收簽收後,管理及維護責任由工地負責。 四、付款方式依工地請款日期對帳單,確認無誤後開立發票請款,現金或10天內票期,無保留款項。 五、如您有任何疑問,請即來電聯絡確認。			合 計	25,012 _
				管 理 費	1,251 _
				總 計	26,263 _
客 戶 確 認		電 價 單 號	審 核		☐ Mail ☐ Fax
			工 務 經 理		☐ Line ☐ 親送
			單	郭奕淵	☐ 傳真 ☐
					時間:

提案人：管理中心

說 明：

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: A1306200101-1

電話: 0222656003

稅 別:稅外加 狀態:送審中

日 期: 1130620

聯 絡 人:

統一編號: 87433530

工程名稱:感應器備品

種類:-

項目	估價事項	備註	數量 單位	單價	合計
01	紅外線感應器	國際牌,特殊商品,保固一年	10.0 只	2,600.0	26,000
				小計:	26,000

種類:

項目	估價事項	備註	數量 單位	單價	合計
02	稅額		1.0 式	1,300.0	1,300
				小計:	1,300
				總計新台幣:	27,300

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。

經辦人員: A1 張文瀚

北國霖科技
估價識別章

程式名稱: CKME9120 .REP 列印日期: 113年06月20日星期四20:05:30

電話: 0800-085200 傳真: 02-82860648

** 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3000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】

經出席委員謝東欽、許雅嵐、傅定雄、陳傑銘、林慧心、何瑞娟、陳嘉章、吳高丁、王偉忠、吳昆松、葉明東計 10 席商議，由管理中心先詢價其他廠商價錢。

第五屆區分所有權人會議正式議題

第一案：

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。

第二案：

申請新北市無菸社區，將本社區基地範圍內之專有部分、共有部分、約定專用部分、約定共用部分皆列入全部禁菸區域。

第三案：

社區所有公設若歷屆管理委員會(非修繕、整修之因素)要關閉超過 10 日以上時間停止使用者，須送區分所有權人會議。

第四案：

申請櫻花樹移植工程預算 8-10 棵及預算 50~60 萬提撥案。

伍、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：

謝東欽 7/7
113年