

大同莊園社區

第四屆管理委員會第十一次例會會議記錄

時 間：113 年 07 月 18 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 吳子賢 范振雄 王偉忠 吳昆松

未出席委員：林宥廷

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

財務收支:(資料時間:113 年 6 月 1 日~113 年 6 月 30 日)		
管理費帳戶	11306 月份 收入:	1,925,052 (內含華南利息收入)
	支出:	1,930,376
	11306 月份活期結餘:	\$12,568,568 元大 \$10,382,403 華南 \$2,186,165
應收管理費(含前期未收、扣除預收轉列本期)		1,713,481 元
實收管理費		1,611,533 元
預收管理費 (截至 113/06/30 止)		322,208 元
未繳管理費 (截至 113/06/30 止)	11304 至 11306	73,142 元

6月份暫收款 (裝潢保證金)		250,000	元	(五戶)
華南活存利息累計 (前期至 113/06/30 止)		15,875	元	
華南定存利息累計 (前期至 113/06/30 止)		164,244	元	
元大活期利息累計 (前期至 113/06/30 止)		174,150	元	
元大定存利息累計 (前期至 113/06/30 止)		568,846	元	
截止至 6 月 30 日財務狀況:				
1. 元大銀行活存累計餘額:	10,382,403	1	元大定存金額	NT\$ 22,000,000
2. 華南銀行活存累計餘額:	2,186,165	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\$ 10,382,403
4. 華南銀行定存累計金額:	10,000,000	4	華南活存金額:	NT\$ 2,186,165
5. 零用周轉金	18,996	5	零用金餘額	NT\$ 18,996
6. 暫收裝保金金額:	250,000	6	管理費應收未收	NT\$ 73,142
7. 暫收清潔費金額:	67,500		暫收及預收款共計	NT\$ 655,908
8. 暫收施工背心金額:	4,000		應付款項	NT\$ 1,723,198
9. 腳踏車 ETC 押金累計金額	12,200		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\$ 42,281,600
10. 管理費預收款:	322,208			
11. 6 月份應付款項:	1,723,198			

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	邀請弱電門禁系統廠(山資 科技)至例會做簡報。	針對本社區提出規畫建議。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
2	區權會議案討論。	同相關公告內容	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
3	請皇家物業提出宴會廳輕食 吧營運模式規劃方案。	於 7/1 起試營運。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
4	本社區台電契約容量是否調 整商議？	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 棚梯廳及範圍： 調整為 50KW C 棚梯廳及範圍： 調 整 為 45KW	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
5	電動車充電樁議案後續討 論。	併入第五屆區分所有權人會議 會前會商議。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>

6	新增社區公設空調設備使用管理辦法。	公布實行。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
7	晚班清潔人員增一人力討論。	請廠商依目前人力，再持續觀察重新評估。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
8	閱覽室雜誌相關訂閱討論。	訂閱未來少年、今周刊。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
9	第 113 年度中元節規劃與商議。	於 113 年 8 月 11 日舉行。 請亞馬遜物業依約回饋贊助本次活動費用，計新台幣 肆萬 元整。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>

參、討論議題

議 案 一：請園藝蒞會報告植栽狀況調整及進度。

提案人：王偉忠 委員

說 明：

植 裁 品 項 統 計 表

品名	數量	單價	合計
黃扇鳶尾花	20	\$ 150	\$ 3,000
南美蟛蜞菊	1100	\$ 30	\$ 33,000
女貞	800	\$ 35	\$ 28,000
杜鵑	900	\$ 40	\$ 36,000
星點變葉木	500	\$ 40	\$ 20,000
鵝掌藤	500	\$ 40	\$ 20,000
虹彩木	500	\$ 40	\$ 20,000
金露華	500	\$ 40	\$ 20,000
長紅木(一米)	25	\$ 1,000	\$ 25,000
七里香	700	\$ 40	\$ 28,000
龜甲變葉木	50	\$ 200	\$ 10,000
彩虹竹芋	200	\$ 35	\$ 7,000
斑葉沿階草	500	\$ 35	\$ 17,500
班葉鵝掌藤	300	\$ 40	\$ 12,000
粗肋草	300	\$ 300	\$ 90,000
紅葉鐵莧	80	\$ 150	\$ 12,000
總計			\$ 381,500
平均每個月植栽成本			\$ 31,792

承諾與保證（進廠後此份資料交給管委會／植栽合約內保活／品項可討論）

【決 議】

園藝廠商表示在舞蹈教室與閱覽室前中庭草皮，不在合約種植範圍，若要補種需另提費用；經與會委員研議後，建議園藝廠商先評估中庭如增加樹種，並提出植栽前改善積水問題及噴灌問題，亦可另找協力廠商查勘評估謝東欽、傅定雄、陳傑銘、吳高丁、許雅嵐、何瑞娟、陳嘉章、葉明東、林慧心、吳子賢、范振雄、王偉忠、吳昆松出席委員 13 席，該項規劃案另提起研議討論。

附件：園藝 113 年 07 月整體進度簡報檔，（本項，將另以公告方式周知）

議 案 二：製作社區固定式公告欄。

提案人：王偉忠 委員

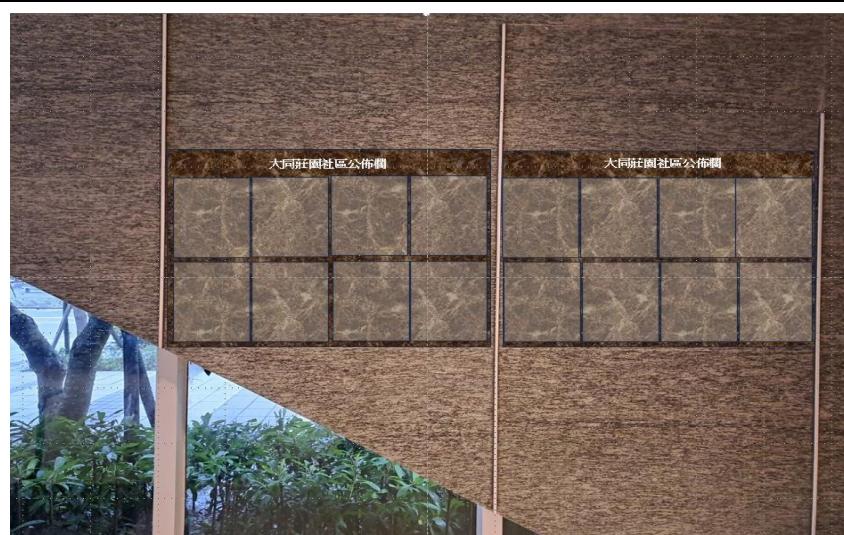
說 明：

廠商	數量	單價	施工費	金額(含稅)
力美	2 座	5,500	600	12,180
圖元	2 座	9,200		18,400

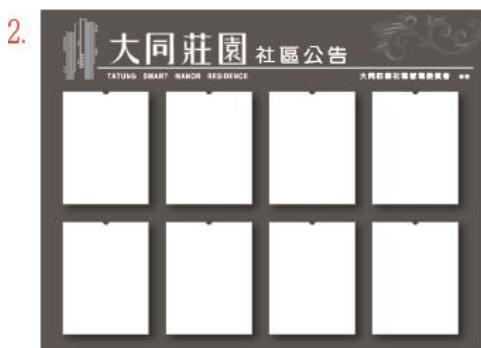
設置位置：



力美廣告社



圖元廣告招牌設計



【決議】 製作社區固定式公告欄，經與會委員研議後如下：

經投票同意計 4 票 謝東欽、葉明東、王偉忠、吳子賢。

經投票維持現狀計 8 票 吳高丁、許雅嵐、陳嘉章、何瑞娟、林慧心、范振雄、吳昆松、陳傑銘。

力美廣告社
地址：新北市板橋區長安街138巷1弄11號1樓

TEL : 29629585 FAX: 29582902

TEL:29629585 FAX:29552552

顧客：大同莊園社區管理委員會
人 員：呂

估 價 單

品名	規格	數量	單價	金額
A 棟冷凍開關防護罩	23×99.5 cm	一座		24000,-
B 棟冷凍開關防護罩	23×91.5 cm	一座		3000,-
C 棟冷凍開關防護罩	25×43 cm	一座		1800,-
8 扇式空氣分布擋	80×116 cm	二 座	5500	11000,-
現場施工費		5 套	600	3000,-
稅金 5%		一式		1090,-
DS. 材質及工時充份				
總 計				22890,-



79

圖元廣告招牌設計
設計.製作.安裝.一貫作業
台北縣永和市秀朗路二段61號
電話: 02-2923-0269
傳真: 02-2928-0359

估 價 單

113年 7月11日

提案人：管理中心

說 明：

(一) 原每日設定時間為 16:00 時開啟於 00:00 時關閉，部分住戶反應有時天色尚未昏暗便 16:00 時開啟很浪費電。

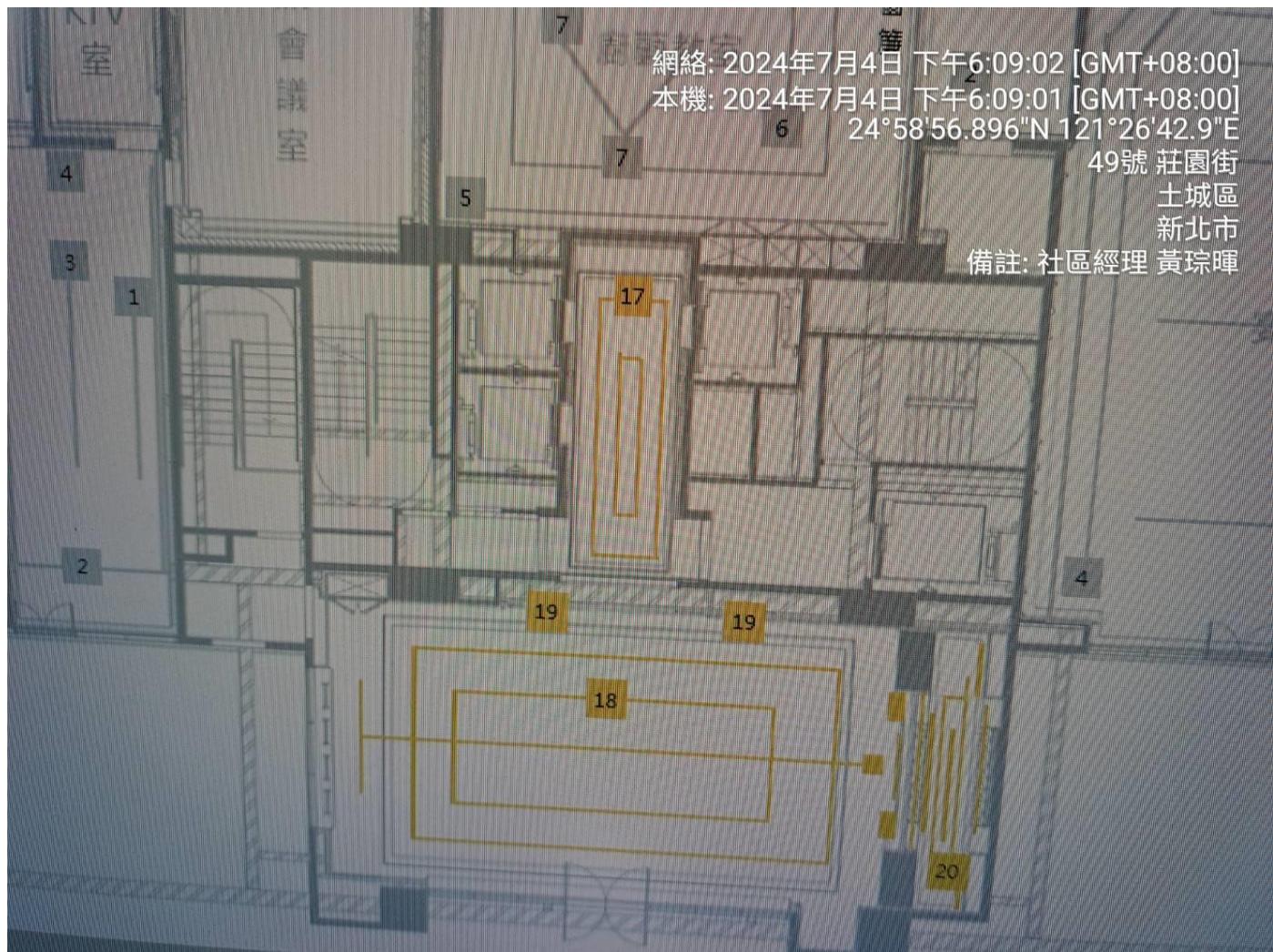
(二) 須請示 委員會本項執行之方式？

(三) 查 ABC 各棟大廳該處線路點為：

A 棟線路(1F 大廳):NO. 18、NO. 19

B 棟線路(1F 大廳):NO. 18、NO. 19

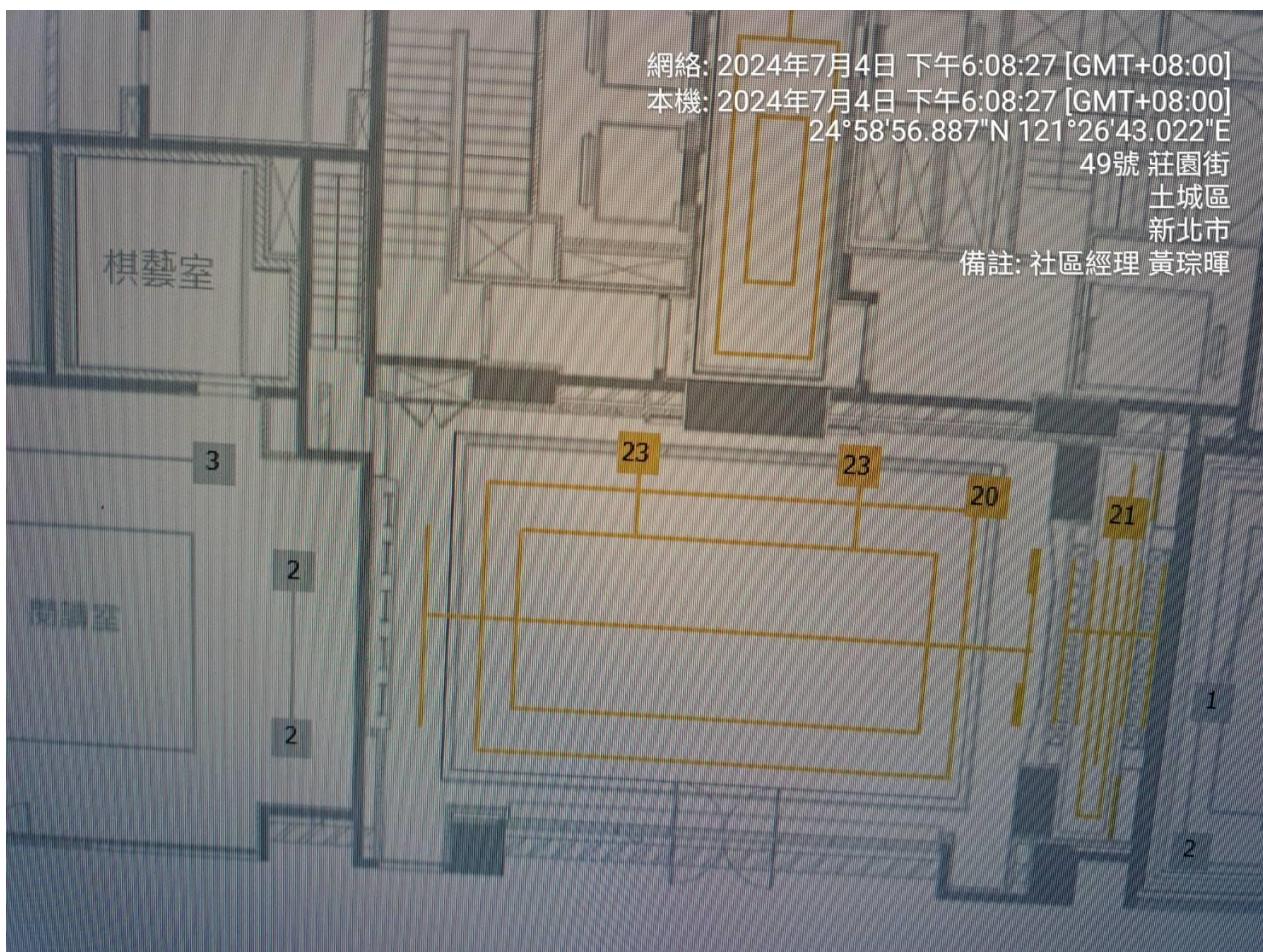
C 棟線路(1F 大廳):NO. 20、NO. 23



網絡: 2024年7月4日 下午6:08:42 [GMT+08:00]
本機: 2024年7月4日 下午6:08:42 [GMT+08:00]
24°58'56.818"N 121°26'43.048"E
49號 莊園街
土城區
新北市
備註: 社區經理 黃琮暉



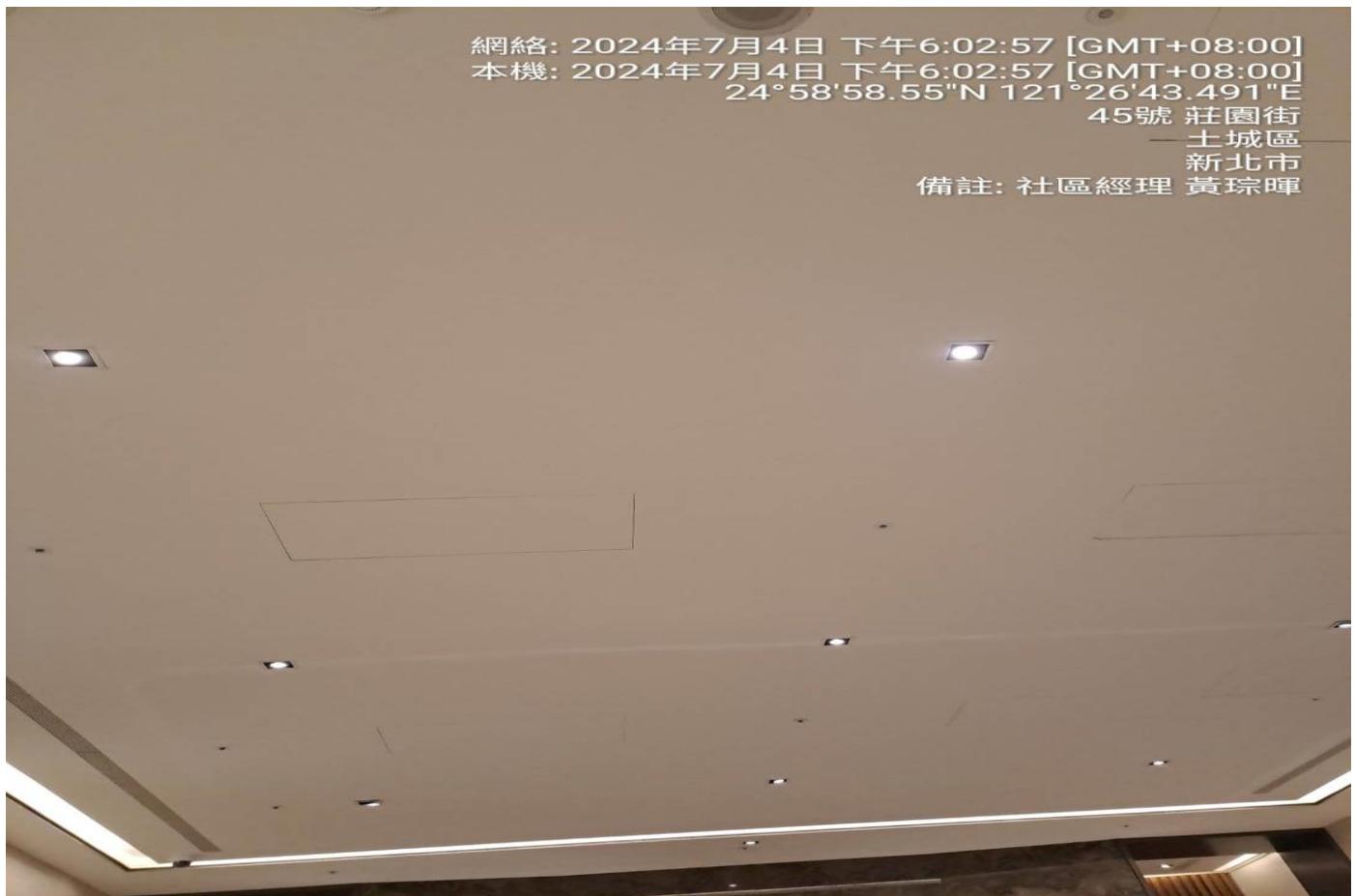
網絡: 2024年7月4日 下午6:08:27 [GMT+08:00]
本機: 2024年7月4日 下午6:08:27 [GMT+08:00]
24°58'56.887"N 121°26'43.022"E
49號 莊園街
土城區
新北市
備註: 社區經理 黃琮暉



網絡: 2024年7月4日 下午6:03:13 [GMT+08:00]
本機: 2024年7月4日 下午6:03:12 [GMT+08:00]
24°58'58.088"N 121°26'43.165"E
45號 莊園街
土城區
新北市
備註: 社區經理 黃琮暉



網絡: 2024年7月4日 下午6:02:57 [GMT+08:00]
本機: 2024年7月4日 下午6:02:57 [GMT+08:00]
24°58'58.55"N 121°26'43.491"E
45號 莊園街
土城區
新北市
備註: 社區經理 黃琮暉



【決 議】經與會委員研議後，謝東欽、傅定雄、陳傑銘、吳高丁、許雅嵐、何瑞娟、陳嘉章、葉明東、林慧心、吳子賢、范振雄、王偉忠、吳昆松出席委員 13 席，可延後 1 小時觀察。

議 案 四：外圍人行道地磚部分脫落分離之改善廠商確認。

提案人：前案追蹤

說 明：

施作名稱	單位	金額(含稅)	備註
外圍人行道修復	25 片	24,938	里昂
		30,975	邦霖修繕
		33,600	承工



里昂企業社 報價單

客戶名稱：大同莊園社區管理委員會

施工地址：新北市土城區莊園街 11 號

聯繫人：杜匯經理

聯絡方式：02-2265-6003

報價日期：2024 年 07 月 02 日

公司名稱：里昂企業社

業務承辦：吳睿宏 0965-572-373

統一編號：01782974

公司地址：新北市泰山區泰林路二段 542 巷 3 弄 7 號 1 樓

施作項目名稱	價格/單位	備註
I. 人行道地磚修復	950/1塊 (25 片)	I. 本次工程使用硬底工法
合計：	(合稅)	總金額 23,750(未稅)
額外說明事項及工法	<p>一、工法說明</p> <p>1. 挖起鬆動及隆起地磚 2. 挖除地磚下方泥砂 3. 使用水泥砂回填舖作區域 4. 地磚面貼</p> <p>二、本次工程費用包含垃圾清運</p> <p>三、本次工程預計完工時間：2~3 個工作天</p>	
注意事項	<p>1. 施工期間由貴戶提供水電。本公司得進入社區內為必要作業，請貴戶提供必要協調，以利工程進行，如露台、閣樓及屋頂等必要作業路徑。</p> <p>2. 施工人員若增加，則工期自然縮減。</p> <p>3. 本公司人員保險，均高於勞檢處標準，如發生工安意外，由本公司自行負責。</p> <p>4. 本報價已包括人事、保險、工程設備及材料費用。</p> <p>5. 確定进场後會先與社區簽訂工程契約書，並於进场前一周預先支付 30% 订金</p> <p>6. 本工程完工後三日內驗收完成，完工後由本公司現場工作人員協助配合社區驗收</p> <p>7. 完工後請於 7 日內將工程尾款匯入指定帳戶 玉山銀行：0853-940-025577</p>	



1. 請加入左圖 LINE，便於客戶與本人聯繫。
2. 業務承辦：吳睿宏 0965-572-373

客戶簽章：

報價單位：



回傳確認：_____

蓋 章：_____

邦霖修繕企業有限公司

Building Last Forever

報價日期：2024.07.01

客戶名稱：大同莊園 1 期

承辦人：蔡長霖

客戶聯絡人：經理

電話：0980-166-178

電話：02-2265-6003

公司地址：新北市中和區景新街 467

案場地址：新北市土城區莊園街 11 號

巷 35 弄 19 號 4 樓

估價單

工程項目	單位 / 數量	單價金額	
地磚修復	一式	29.500	
合計	乙案	小計	\$29.500 元
		營業稅	\$1.475 元
		合計	\$30.975 元
總計		新台幣：參萬零玖佰柒拾伍元整（含稅）	

備註：

- 施工期間工作人員安全由本公司負責完全責任與貴公司完全無涉。
- 施工期間，水電由貴公司提供。
- 本公司投保 團體意外保險-保險金額為\$1,000,000 元
營造意外責任險-保險金額為\$15,000,000 元。
- 本公司派遣至貴社區施作員工經投保承包人意外責任險(不定點)，工作品質專業度有所保障。
- 施工期間，如損壞貴公司物品，由本公司負責賠償責任。
- 本工程施工天數預計 2 個工作天。(依實際施工日天候及施作狀況增減)
- 營業稅 5%(如無需發票免營業稅)。
- 工程施作期間，如有新增刪減項目，需由雙方協調後，另行報價，以維護雙方權益。
- 本報價單報價單有效期間為一個月，逾期重新報價，經簽認同意回傳另安排契約簽訂時間，工程款項撥付方式詳如契約。

承辦人：蔡長霖

客戶委認確認：



蜘蛛人承工工程行 報 價 單

客戶名稱：大同莊園社區管理委員會

聯絡人：經理

施工地址：新北市土城區莊園街 11 號

電話：02-2265-6003

報價日期：113.07/02

編號	施工品項	單位	總金額
1	地磚修善	一式	32000
2			
3			
			總計： 33600 (含稅)

備註：	
施工工期	
施作內容	
施作器具	

總 金 額	新台幣：	33600
公司 章	承辦業務簽章	

蜘蛛人承工工程行 統編:76449319	林詠善 0983-720-270
-------------------------	---------------------

備註：

- ★ 本報價單經業主簽章確認後視同合約書，如需合約書將另行訂定。
- ★ 本報價單內未註明者，不在報價單範圍內，若需增加項目者，需另行報價。
- ★ 本報價單有效期限，自報價日起三十天內有效，若超過有效期限者，另行報價。
- ★ 本報價單為現金價，若未註明含稅者，不含百分之五發票稅金，如需發票另計 5%。
- ★ 付款方式：工程完成後依社區付款日（當月 25 日之前）請款，謝謝您的配合。

【決 議】經與會委員研議後，外圍人行道地磚部分脫落分離，該項施作與相關政府補助同步進行，與廠商協調保固期間並載明文字。
同意里昂企業社廠商施作計 9 票 謝東欽、傅定雄、吳高丁、許雅嵐、吳子賢、范振雄、王偉忠、葉明東、吳昆松出席委員。

議 案 五：宴會廳輕食吧每月銷貨成本請款專用商議

提 案 人：管理中心

說 明：每個月固定提存新台幣五千元整，購買食材及相關備料。

【決 議】宴會廳輕食吧每月固定提存新台幣五千元整，購買食材及相關備料事宜。

同意計 11 票 謝東欽、傅定雄、吳高丁、林慧心、陳傑銘、許雅嵐、吳子賢、范振雄、王偉忠、葉明東、吳昆松出席委員。

議 案 六：住戶意見反應討論。

說 明：同附件

項次	住戶意見反應	本屆管委會決議
1	建議管理費繳費單可增加轉帳 QR Code，方便用戶轉帳	(1) 關於住戶建議每月管理費繳費繳費單，建議導入以 QR code 方式。 (2) 經元大銀行存匯業務部回覆： 1. 在元大銀行總部部分，目前依金管會規定，導入新的虛擬帳戶系統，主要是在各大超商等繳費上限制最高金額繳費權限。

		<p>2. 元大系統，持續建 立中尚未完成。</p> <p>3. 存匯業務部表示， 該系統全數整合完成 後，將週知客戶。</p> <p>4. 於第 3. 點系統建置 完成後，元大銀行便 能導入 QR code 的功 能。</p>
2	琴房 1 建議裝窗簾比較有隱私	住戶可優先選擇裡 面未靠窗的琴房。
3	<p>6/26 退貨 momo 出現異常退 A 物收到 B 物</p> <p>6/26 詢問管理中心已收走退貨</p> <p>7/7 收到別戶 momo 退貨存聯</p> <p>個資外洩嚴重，請物業改善</p>	物管中心請協助處 處理並宣導。
4	<p>1. 若 KTV 開機時常連線不成功，請協助在 預約時間前確認連線</p> <p>避免住戶到現場還要花費許多時間等待 開機(7/05:45 左右等待 30 多分鐘才開機 連線成功，致使客人枯坐乾等)</p> <p>2. 電視無法成功連線不是物業的問題，但 當下的處理方式及和住戶的應對希望能 更友善，若手機連線點唱機會影響開 機，其實可以直接請大家先勿連線，而 不是直接將無法成功開機怪罪住戶，更 何況當下還有許多客人，聽見這些話真</p>	<p>1. 物業人員需陪同 住戶至 KTV，預 約時前確認連線</p> <p>2. 管理中心將加強 改善，在住端使 用公設時，準備 前與後，再做設 備確認。</p>

	的令人生氣和在客人面前覺得丟臉。	
5	目前手機智慧建築系統經常卡住無法使用，浪費許多時間，而且連線好幾個月仍然沒有改善，而且越來越卡，建議更換	將請社區弱電廠商協調及改善設備上問題
6	A5-22F 頂樓漏水	建議找尚志大陸工程或找其他廠現勘

 大同莊園住戶意見反應表

大同莊園

日期:	2024 年 6 月 30 日	戶號:	
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	建議管理費繳費單可增加轉帳 QR Code，方便用
	轉帳



大同莊園
公設會館意見反應單

編號: _____

填寫日期	戶號	姓名	聯絡電話
113年7月6日			
使用 公設	<input checked="" type="checkbox"/> 健		
	<input type="checkbox"/> KTV包廂	<input type="checkbox"/> 宴會廳	
	<input checked="" type="checkbox"/> 琴房	<input type="checkbox"/> 教學廚房	
	<input type="checkbox"/> 多功能視聽室	<input type="checkbox"/> 多功能舞蹈教室	
	<input type="checkbox"/> 棋藝室	<input type="checkbox"/> 游泳池	
	<input type="checkbox"/> 兒童遊戲室	<input type="checkbox"/> 其他反應事項	
		建議意見反應單	
反映事項	隱私		
感謝住戶提供寶貴意見，將彙整提供管委會進行討論。			
承辦人:			



大同莊園住戶意見反應表

大同莊園

日期: 113 年 07 月 08 日	戶號: <input type="text"/>
姓名: <input type="text"/>	電話: <input type="text"/>

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	<p>1. 退货momo出現異常退A物收到B物 2. 詢問momo管理中心已收到退货 3. 收到別F momo退货存疑 個資外洩嚴重，請物業改善</p>
------	---



大同莊園

大同莊園住戶意見反應表

日期: 2024 年 7 月 10 日

戶號:

姓名: [REDACTED]

電話: [REDACTED]

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(物業管理)

3. 廁所感應是否故障? 沒反應

事實陳述

1. 若KTV(小)開機時常連線不成功, 請協助在預約時間前確認連線, 避免住戶到現場還要花費許多時間等待開機(7/10 5:45左右等待了三十多分鐘才開機連線成功, 致使客人枯坐乾等)

2. 電視無法成功連線, 不是物業的問題, 但當下的處理方式及和住戶的應對希望能更友善, 若手機連線點唱機會影響開機, 其實可以直接請大家勿連線, 而不是直接將無法成功開機怪罪住戶, 更何況當下還有許多客人聽見這些真的令人火大和在客人面前覺得丟臉。



大同莊園

日期: 2024 年 7 月 14 日

戶號: [REDACTED] 威

姓名: [REDACTED]

電話: [REDACTED]

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 季疣

事實陳述

目前手机智慧連線系統經常卡住無法使用, 浪費許多時間, 而且連續九個禮拜都改善, 而且越來越卡, 連線更慢



大同莊園

大同莊園住戶意見反應表

日期: <u>119</u> 年 <u>7</u> 月 <u>17</u> 日	戶號:	<u> </u> 樓
姓名: <u> </u>	電話:	<u> </u>

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	A5-22頂樓漏水
------	-----------

肆、臨時動議:

臨時動議一：ABC 各棟 1 樓大廳公設空調開關加設壓克力外蓋方便管理。

提案人：前案追蹤。

說明：

品名	力美廣告	圖元廣告+鎖		
A 棟 1 樓	3,000	6,900	單價	1 座
B 棟 1 樓	3,000	6,500	單價	1 座

C棟1樓	1,800	6,100	單價	1座
另稅	600			
合計	8,400	19,500		

(詳說明參廠商報價單內容)

【決議】本案延議。

◎第四屆、第五屆管理委員會交接及相關期程:

(擬)案

預定日期	暫訂行程規劃與說明
113.07.18(四)晚上 20:00 時	本屆委員會召開 113 年 07 月份例行會議。
113.07.19(五) <u>通知各區分所有 權人</u> <u>預計 113.08.03(六)</u> <u>下午 14:00</u> <u>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>	<p>本日預計寄發「第五屆區分所有權人會議」開會通知單。</p> <p>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。</p>
*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。
113.08.08(四) 20:00 時	第四屆管理委員會召開 113 年 08 月份例行會議。

113.08.15(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)
*113.08.31(六) 13:30 時	*第四屆管理委員會及第五屆管理委員會 (主委、副主委、及各棟監、財委)交接。 地點:1 樓管理中心。
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

*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

伍、主席宣佈散會：

下次會議預定:113 年 08 月 08 日(星期四)晚上 20:00

會議主席：

謝東欽

8/1