

大同莊園

第五屆管理委員會第五次例會會議記錄

開會事由：社區事務議題討論事項

開會時間：114 年 01 月 09 日(星期四) 20 點 00 分

開會地點：宴會廳

開會召集：主任委員 劉仲璿 委員

出席委員：劉仲璿、楊淑秋、陳 箱、吳高丁、梁美惠、
藍雪鳳、林慧心、許竹一、吳昆松、劉晉嘉、
王偉忠、許雅嵐、

缺席委員：謝東欽、韓馥婷(請假)

本次會議應到 14 席，實到 12 席，缺席 2 席，已達
法定人數，詳如會議簽到名冊。

列席人員：無

記錄人員：社區經理 顏齊儀、社區副理 張芝宛

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12月1日-113年12月31日)				
管理費帳戶	11312月份 收入：	2,111,568	(內含華南利息收入)	
	支出：	2,694,081		
	11312月 活期結餘：	<u>\$5,652,514</u>	元大	\$3,394,254
			華南	\$2,258,260
應收管理費(含前期未收、扣除預收轉列本期)		1,958,622	元	
實收管理費		1,701,519	元	
預收管理費 (截至113/12/31止)		294,065	元	
未繳管理費 (截至113/12/31止)	11310-11312	52,413	元	
12月份暫收款 (裝潢保證金)		50,000	元	
華南活存利息累計 (前期至113/12/31止)		23,710	元	
華南定存利息累計 (前期至113/12/31止)		228,504	元	
元大活期利息累計 (前期至113/12/31止)		201,417	元	
元大定存利息累計 (前期至113/12/31止)		809,114	元	
截止至12月31日財務狀況：				
	1	元大定存金額	NT\$	28,000,000
1. 元大銀行活存累計餘額：	2	華南定存金額	NT\$	10,000,000
2. 華南銀行活存累計餘額：	3	元大活存金額：	NT\$	3,394,254
3. 元大銀行定存累計金額：	4	華南活存金額：	NT\$	2,258,260
4. 華南銀行定存累計金額：	5	零用金餘額	NT\$	20,385
5. 零用周轉金	6	管理費應收未收	NT\$	52,413
6. 吧檯零用金找零	7	吧檯零用金找零	NT\$	2,000
7. 暫收裝潢保金額：	8	吧檯零用金餘額	NT\$	2,390
8. 暫收清潔費金額：	暫收及預收款共計		NT\$	417,721
9. 暫收施工背心金額：	應付款項		NT\$	2,157,975
10. 腳踏車ETC押金累計金額	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\$ 41,154,006	
11. 管理費預收款：				
12. 12月份應付款項：				

參、前期會議決議事項執行情況報告：

項次	案由	辦理情形	決議	執行
1	大同莊園社區物業暨保全公開招標遴選案	是否同意辦理 114 年物業管理招標作業	是 ☒ 否 ☐	本會再討論細節；已招標中
2	社區外圍及中庭喬木修剪討論案	颱風過後樹木損害嚴重。皆因樹枝過大以致造成樹木倒塌傾斜，未免造成更大損失建議大幅修剪。	是 ☒ 否 ☐	廠商施作完成
3	機車 ETC 汰換為原廠貼片討論案	建議免費汰換，原舊式已使用多年且為副廠貼片，黏性差易脫落翹曲感應不佳	是 ☒ 否 ☐	已採購
4	負載分配器更換及模組更新討論案	經表決，與會委員全數同意修復 A 棟 B2 負載分配器一式共 112,844 元，餘更換模組再議。	是 ☒ 否 ☐	已簽訂工程合約書，備料中待施作
5	114 年春節活動、佈置及勤務規劃案	申請年節採購飾品於各棟大廳，春節飾品及活動採購金，預算共計 3 萬	是 ☒ 否 ☐	已採購完成公告年前活動
6	社區泳池救生員及維護廠商表決案	鴻陽以過半數 9 票得標	是 ☒ 否 ☐	114/1/1 進場服務
7	機電給水系統零件修繕表決案	B 棟下水箱定水位閥故障失效，導致進水功能異常影響 BA 系統顯示高水位過載	是 ☒ 否 ☐	廠商施作完成

肆、管理中心工作報告事項（詳工作日誌摘要。）

伍、討論議題

提案一、人行道(鄰三期)腳踏車架翹起修復討論案

說明：屬社區維養範圍，並涉及行人公共安全應予以修繕

提案人：王偉忠

決議：經與會委員表決後，同意以工資 6,000 費用進行修繕。

同意：劉仲璿、楊淑秋、陳 箱、吳高丁

梁美惠、藍雪鳳、林慧心、許竹一

吳昆松、王偉忠、許雅嵐、劉晉嘉

提案二：C 棟 B1 公務車輛臨停位置規範討論案

說明：目前位於 C 棟 B1 梯廳出入口，右側停放車輛將影響住戶出入視角，易對輪椅及執輔助拐杖之住戶產生危險。

提案人：王偉忠

決議：經與會委員討論，該區右側禁停、左側維持卸貨功能，不提供公務停車(防災坡道同)；B2 畸零地空間另研擬公務車位，討論期間廠商移置大型家具廢棄處暫停。

提案三：園藝廠商續約討論案

說明：園藝合約至三月底，現廠商維養約為連工帶料，每月 78,000 元，提議多找幾家重報價。

提案人：陳 箱

決議：於次月例會討論依月維養每月 4 次，每次 3-5 人(48 次)年度規劃進行，邀約三家園藝廠商簡報再行擇選。

後 記：一併評估每月 3 次，每次 3-5 人(36 次)

提案四：社區門口大同莊園招牌燈箱重製

說 明：大同一二三期陸續完工，修改增加門牌號碼及大同莊園一期之夜間燈箱，以利識別。

提案人：藍雪鳳

決 議：新增社區地址號區間(11-51)燈組，11 票同意，依指定圖示進行詢價。

同 意：劉仲璿、楊淑秋、陳 箱、吳高丁
梁美惠、藍雪鳳、林慧心、許竹一
吳昆松、許雅嵐、劉晉嘉

提案五：宴會廳管理辦法修改

說 明：宴會廳單桌及包場預約，需重新評估調整

提案人：藍雪鳳

會館管理辦法-「宴會廳／多功能交誼廳」

第 五 條

點數使用：

- 1、包場使用：60 點／時，至多預約使用「3」小時，來賓使用需住戶陪同、可同時至多「40」人使用。
- 2、每日開放時間內，如需提前入場佈置：60 點／時。
- 3、個人使用（包場優先預約使用外之其餘時段）
4 點／時／桌，至多預約使用「2」小時，來賓使用需住戶陪同，同時至多預約 5 桌。

決 議：相關案例情境所需管制不同，本案再行研議。

提案六：社區風雨走廊漏水修繕討論案

說明：風雨走廊橫向滴漏修繕，價格為 138,600 元含稅。

位置	說明	備註
屋頂上方露天處	由側邊異材質滲入	
屋頂側邊及地面	防水補強及填縫	先打槽切溝
排水槽	週邊裂縫處修補	空間不足另設導流
石材包板	拆裝復原	含立柱回黏修復

提案人：楊淑秋

決議：經與會委員表決後，以 12 票同意 138,600 元含稅進行風雨走廊滴漏修繕。

同意：劉仲璿、楊淑秋、陳 箱、吳高丁
梁美惠、藍雪鳳、林慧心、許竹一
吳昆松、王偉忠、許雅嵐、劉晉嘉

提案七：社區汗水孔蓋更新防臭討論案

說明：A 棟-B3 梯廳處時常遭住戶反映臭氣濃厚，經查為地面的汗水孔蓋膠條老化無密封作用，共計 7 處需進行汰換、3 處調整，經議價為 77,000 元未稅，提請委員會研議。

提案人：楊淑秋

決議：經與會委員表決後，以 12 票同意 77,000 元進行修繕。

同意：劉仲璿、楊淑秋、陳 箱、吳高丁
梁美惠、藍雪鳳、林慧心、許竹一
吳昆松、王偉忠、許雅嵐、劉晉嘉

提案八：智慧建築標章展延討論案

說明：大同莊園社區智慧建築標章有效期為五年，於首次有效期限至 114 年 6 月 10 日止，財團法人台灣建築中心來文通知得於效期屆滿前六個月內向評定專業機構提出申請展延認可，經詳定專業機構通知申請人會同赴現場並函報建築中心准以延續，經辦費用 15,000 元整。

提案人：劉仲璿

決議：經與會委員表決後，以 12 票同意 15,000 元辦理智慧建築標章延續作業。

同意：劉仲璿、楊淑秋、陳 箱、吳高丁
梁美惠、藍雪鳳、林慧心、許竹一
吳昆松、王偉忠、許雅嵐、劉晉嘉

提案九：社區中庭步道燈修繕討論案

說明：中庭步道地崁燈共計有 15 處故障不亮，提請原廠報價費用 74,813 元；副廠同色訂製品尚未取得回復。

提案人：管理中心

決議：本案延議。

提案十：物業年節獎勵金研議

說明：繼 113 年度物業年節獎勵金發放為 800 元整，提請委員會研議是否以同額進行 114 年度物業年節獎勵金發放。

提案人：劉仲璿

決議：經與會委員表決後，以 12 票同意，以 113 年間到職者，提交審閱後發放。

同意：劉仲璿、楊淑秋、陳 箱、吳高丁
梁美惠、藍雪鳳、林慧心、許竹一
吳昆松、王偉忠、許雅嵐、劉晉嘉

提案十一：社區公共安全規範納入住戶規約研議

說明：住戶規約增修第五章第二十二條[住戶應遵守事項]
項次後接第十款

提案人：劉仲璿

決議：擬案下修至車輛管理辦法、公共設施管理辦法層級，
本案研議。

提案十二：無菸家園計畫申請困境研議

說明：因應會議審議內文無違反之執行規範，送交主管機關則
亦無法行使規勸外之懲處方案約束，故提報裁示。

提案人：劉仲璿

決議：經與會委員討論，依執行實際需要，由第六屆區權會
進行表決詳訂罰則及制定禁菸區域的具體細節。

提案十三：弱電廠商續約討論案

說明：遵宇弱電廠商簽訂設備維護合約自 114 年 03 月 31 日到
期，提請研議是否續約。

名稱	遵宇
週期	每月四次
費用	費用 48,300(含稅)

提案人：楊淑秋

決議：經與會委員表決後，以 12 票同意與遵宇弱電廠商續約。

同意：劉仲璿、楊淑秋、陳 箱、吳高丁
梁美惠、藍雪鳳、林慧心、許竹一
吳昆松、王偉忠、許雅嵐、劉晉嘉

提案十四：社區各設備修繕審議案

說 明：

一、國霖：

1. C 棟汙水 B 泵馬達異常跳脫故障更新 30,713(含稅)
2. C 棟 B1F 發電機進排風雜物清理一式工資 14,175(含稅)
- 2-1. B 棟 B1F 發電機進排風雜物清理一式工資 14,175
3. 授信總機基板故障更新 23,258(含稅)
4. 發電機大保養工程 48,195(含稅)

二、三菱：

1. A 棟 2 號梯為底部機坑導引裝置異常導致平衡桿磨損有異音須更新，共計 13,000 經議價後 11,700 元整(含稅)
2. B 棟 7 號梯，紅外線光幕式安全門邊感應異常無防夾功能，共計 68,980 經議價後 62,082(含稅)

三、遵宇：

1. 社區攝影機故障更換新品(視聽室/閱覽室/C 棟 RF 內共計 3 處，含軟體更新及攝影機線路損壞重新佈線，共計 120,750(含稅))

四、美德亞：

1. C 棟 1F 電動門弓器防夾感應裝置 27,825(含稅)。

五、順滿：

1. 泳池側門下墜修繕以三工一日報價 26,500 元含稅，同日進行 C 棟門廳側 1 樓歪斜調整(磨擦上門樑)。含其餘門扇下墜調整。

六、里昂：

1. 社區 A 棟頂樓防墜網為二件一組(白尼龍、綠塑膠)，颱風塑膠製綠網破損，白尼龍補修邊繩後原件掛回。經住戶反映應按原規格配置，故工資 21,000 元、防護網 18,000 元一張(僅採購綠網；白網增購同價)

七、燈具：

1. AR111 200 盞 61,950 元
(現低於 100 盞，庫存不足以追加點工施作)

提案人：管理中心

決 議：

一、國霖：

1. C 棟汙水 B 泵馬達異常跳脫故障更新 30,713(含稅)
因社區汙水已外排，本項暫緩，釐清是否修繕。
2. C 棟 B1F 發電機進排風雜物清理一式工資 14,175(含稅)
2-1. B 棟 B1F 發電機進排風雜物清理一式工資 14,175
合併施作兩單合為 14,175 元。
3. 授信總機基板故障更新 23,258(含稅)
4. 發電機大保養工程 48,195(含稅)
修繕總價 $14,175+23,258+48,195=85,628$ ，同意 11 票。

同 意：劉仲璿、楊淑秋、陳 箱、吳高丁
梁美惠、藍雪鳳、林慧心、許竹一
吳昆松、許雅嵐、劉晉嘉

二、三菱：

1. A 棟 2 號梯為底部機坑導引裝置異常導致平衡桿磨損有異音須更新，共計 13,000 經議價後 11,700 元整(含稅)

2. B 棟 7 號梯，紅外線光幕式安全門邊感應異常無防夾功能，共計 68,980 經議價後 62,082(含稅)

修繕總價 $11,700+62,082=73,782$ ，同意 11 票

同 意：劉仲璿、楊淑秋、陳 箱、吳高丁
梁美惠、藍雪鳳、林慧心、許竹一
吳昆松、許雅嵐、劉晉嘉

三、遵字：

1. 社區攝影機故障更換新品(視聽室/閱覽室/C 棟 RF 內
共計 3 處，含軟體更新及攝影機線路損壞重新佈線，
共計 120,750(含稅)。

釐清軟體更新範圍，本項研議，洽副廠報價。

四、美德亞：

1. C 棟 1F 電動門弓器防夾感應裝置 27,825(含稅)

同意 11 票

同 意：劉仲璿、楊淑秋、陳 箱、吳高丁
梁美惠、藍雪鳳、林慧心、許竹一
吳昆松、許雅嵐、劉晉嘉

五、順滿：

1. 泳池側門下墜修繕以三工一日報價 26,500 元含稅，

同日進行 C 棟門廳側 1 樓歪斜調整(磨擦上門樑)，

依工時合併其餘門扇下墜調整。同意 11 票

同 意：劉仲璿、楊淑秋、陳 箱、吳高丁
梁美惠、藍雪鳳、林慧心、許竹一
吳昆松、許雅嵐、劉晉嘉

六、里昂：

1. 社區 A 棟頂樓防墜網為二件一組(白尼龍、綠塑膠)，
施工方式為僅採購綠網，覆蓋於原白尼龍上避免損傷。

材料費 16,000+18,000=34,000，同意 11 票

同 意：劉仲璿、楊淑秋、陳 箱、吳高丁
梁美惠、藍雪鳳、林慧心、許竹一
吳昆松、許雅嵐、劉晉嘉

八、燈具：

1. 採購地下室吊燈模組 AR111 200 盞為 61,950 元，
同意 11 票

同 意：劉仲璿、楊淑秋、陳 箱、吳高丁
梁美惠、藍雪鳳、林慧心、許竹一
吳昆松、許雅嵐、劉晉嘉

提案十五：公設空調維修孔開孔研議

說 明：

- 一、鑒於現況空調主機維修孔距離主機過遠或部分無設置，
無法順利將拆卸使用液體藥劑養護設備。
- 二、提請委員會研議是否委請相關廠商設置維修孔，以便於
未來更換主機板修繕等需求。
- 三、各一樓梯廳電梯外叫車按鍵上方燈具無法更換，同為
裝潢包板未設開孔，惟無現有檢修孔看出接線位置，
無法準確預知位置及開孔尺寸。

提案人：管理中心

決 議：委請木作廠商評估冷氣開孔數量及報價，再行決議。

陸、臨時動議

動議一：春節公設開館時間研議

說明：按住戶使用需求，討論公設開館及清潔時段。

提案人：楊淑秋

決議：經與會委員討論，除夕全面休館，除泳池依照合約休館至初三，其餘公設正常使用；清潔人員採每日輪值4小時，維持民生服務。



柒、追認案

議案一、花園斜坡土壤流失改善工程
共計\$9,750

同意：吳昆松、劉晉嘉、藍雪鳳
劉仲璿、許竹一、陳 箱
許雅嵐、韓馥婷、謝東欽
梁美惠、楊淑秋

不同意：無

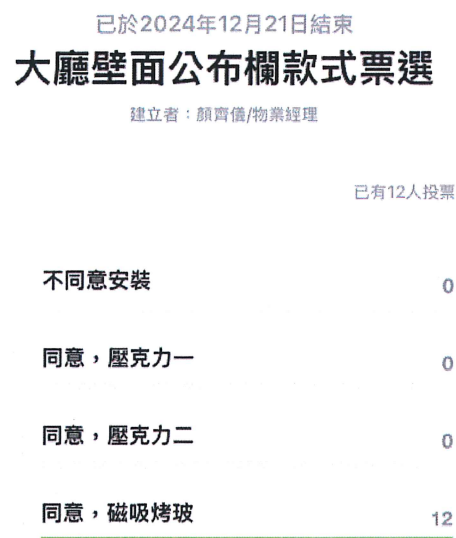


議案二、大廳壁面公佈欄款式票選

不同意安裝：無

壓克力：無

磁吸烤玻：吳昆松、劉晉嘉、藍雪鳳
劉仲璿、許竹一、陳 箱
許雅嵐、韓馥婷、吳高丁
梁美惠、楊淑秋、林慧心



柒、主席宣佈散會： 23 時 20 分

下次會議時間：114 年 2 月 6 日 星期四

(招標會議日程 2 月 11 日、2 月 22 日)

會議主席：

