



大同莊園

第五屆管理委員會六月份第一次臨時會會議資料

開會事由：社區事務議題討論事項

開會時間：114 年 06 月 25 日(星期三) 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、許雅嵐、吳高丁、陳箱、梁美惠、藍雪鳳、林慧心、許竹一、吳昆松、王偉忠

缺席委員：謝東欽、劉晉嘉、

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：京陽物業 胡添賜總經理

記錄人員：京陽物業 胡添賜總經理、社區副理 王珮茹

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、第六屆區分所有權人會議議題確認

(擬)案 1. 修訂大同莊園社區住戶規約第十二條第三項

現行條文	修訂後條文
第十二條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任 一、管理委員選任之資格及其限制 (一)管理委員選任之資格……(略) (二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。 (三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。 (四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格……(略) (五)主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。 二、管理委員及職位之選任 (一)管理委員之選任方式：採無記名複記法選舉……(略) (二)主任委員由管理委員互推之……(略)	第十二條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任 一、管理委員選任之資格及其限制 (一)管理委員選任之資格……(略) (二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。 (三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。 (四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格……(略) (五)主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。 二、管理委員及職位之選任 (一)管理委員之選任方式：採無記名複記法選舉……(略) (二)主任委員由管理委員互推之……(略)

(三)副主任委員、監察委員及財務委員由各棟管理委員互推之。……(略) (四)管理委員出缺時，由候補委員依序遞補……(略) (五)管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理……(略)。 三、管理委員之任期，自當年 9 月 1 日起至次年 8 月 31 日止，為期一年，連選得連任一次。	(三)副主任委員、監察委員及財務委員由各棟管理委員互推之。……(略) (四)管理委員出缺時，由候補委員依序遞補……(略) (五)管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理……(略) 新增 三、管理委員之任期，自當年 9 月 1 日起至次年 8 月 31 日止，為期一年，主任委員、監察委員及財務委員連選得連任一次，其餘委員連選得連任。
--	--

修訂說明：上下抵觸，新增公寓大廈管理條例第二十九條第三項規定。

(此案列入第六屆區分所有權人會議議題一)

決議：經與會委員討論，此案上下文抵觸，將列入區分所有權會議議題一。

(擬)案 2. 修訂大同莊園社區住戶規約第十二條第四項第一款第四目

現行條文	修訂後條文
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。	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。

3. 委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有該條例第二十條第二項所定之 拒絕移交者……(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。	3. 委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有該條例第二十條第二項所定之 拒絕移交者……(略) 刪除 4. 管理委員連續三次或一年累計超過六次未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。
--	--

方案一：

修訂說明：刪除第十二條第四項第一款第四目條例。

方案二：

修訂說明：刪除連續三次未參加管委會例會解除委員資料。

(此案列入第六屆區分所有權人會議議題二)

決 議：經與會委員表決，以 7 票同意，將此方案一列入區分所有權人會議議題二。

【同意方案一】劉仲璿、楊淑秋、梁美惠、陳箱、許雅嵐、許竹一、韓馥婷，計 7 票。

【同意方案二】吳高丁、藍雪鳳、林慧心、王偉忠、吳昆松，計 5 票。

(擬)案 3. 增修大同莊園社區規約第五章第二十二條第十項、第十一項以及第十二項

現行條文	修訂後條文
------	-------

第五章 住戶共同遵守協定事項

第二十二條 住戶應遵守之事項

一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時……(略)

二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線……(略)

三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線……(略)

四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，……(略)

五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，……(略)

六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物……(略)

七、住戶不得於私設通路、防火間隔、……(略)

八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時……(略)

九、飼養動物之規定，不得妨礙公共衛生……(略)。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第二十二條 住戶應遵守之事項

一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時……(略)

二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線……(略)

三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線……(略)

四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，……(略)

五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，……(略)

六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物……(略)

七、住戶不得於私設通路、防火間隔、……(略)

八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時……(略)

九、飼養動物之規定，不得妨礙公共衛生……(略)。

新增

十、地下室屬為高風險區，請家長特別叮囑未成年子女或慎牽幼童，嚴禁車道奔跑確保其安全。

十一、地下室行駛，請務必減速慢行，以保自身及他人安全。

十二、社區走廊、各棟大廳及管理中心嚴禁騎乘腳踏車、滑板車、進行球類運動。

修訂說明：社區公共安全規範納入住戶規約

(此案列入第六屆區分所有權人會議議題三)

決議：經與會委員討論，此案關於公共安全規範，將列入區分所有權人會議議題三。

(擬)案 4. 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。

建議方案：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。

決議：經管理中心送件申請無菸社區，因未規定罰則，將無法執行此議案。

(擬)案 5. 鴻陽泳池廠商進駐改善報告

說明：依環境報告說明說之項目進行改善，保溫毯，進行電力節約、濕度控制。

建議方案：擬評估預算金額 468,063 元超過委員會權限，建議上區權會議討論。

決 議：經與會委員討論後決議，考量施作後，後續保養費龐大，此案將不提案至區分所有權會議。

【同意提案】許雅嵐，計 1 票。

【不同意提案】劉仲璿、楊淑秋、梁美惠、陳箱、吳高丁、藍雪鳳、林慧心、許竹一、王偉忠、吳坤松、韓馥婷，計 11 票。

(擬)案 6. A、C 棟污水池抽取水肥、清洗及灌注封池

說 明：A、C 棟污水報價金額為 38,4000 元超過委員會權限，建議上區權會議討論。

(此案列入第六屆區分所有權人會議議題四)

決 議：經與會委員表決，劉仲璿、楊淑秋、梁美惠、陳箱、許雅嵐、吳高丁、藍雪鳳、林慧心、許竹一、王偉忠、吳坤松、韓馥婷 12 票同意，因金額超過委員會權限，此議案列入區分所有權會議。

(擬)案 7. 住戶提案

一、各棟各樓層梯廳照明、1F 冷氣開啟/關閉時間由各棟住戶表決訂定，無須三棟一致。

說 明：1. 梯廳照明、冷氣小公電由住戶分擔無關公共費用 支出。

2. 梯廳照明已有感應式照明故無須 24HR 都全開，以節省費用支出。

建議方案：本人為 C 棟住戶，建議本棟各層梯廳照明設定如下：開啟時間 ON：夏季 05:00~09:00 18:00~24:00，冬季 05:00~09:00

17:00~24:00；關閉時間 OFF:夏 09:00~18:00，冬季
09:00~17:00

決 議：經與會委員表決，將不提案至區分所有權會議，建議方案侷限於 C 棟，可由 C 棟委員例會時提出討論。

【同意提案】許雅嵐，計 1 票。

【不同意提案】劉仲璿、楊淑秋、梁美惠、陳箱、吳高丁、藍雪鳳、林慧心、許竹一、王偉忠、吳坤松，計 10 票。

二、節能減碳，節省社區電費

說 明：由於夏季日照時間較長，天黑時間延後，有助於社區資源有效運用。

建議方案：社區的公共燈(住宅旁的小方燈)可以大約 6:30 再開，省電也比較環保。

決 議：經與會委員討論，本案目前社區照明系統已設定成 18:30 開啟，此案將不提案至區分所有權會議。

議題二：社區大門原單扇單推電動門更換為雙扇橫開自動門

提案人：王偉忠

說 明：門扇重故障頻繁，更換為較輕量型雙扇橫開電動門。

(此案列入第六屆區分所有權人會議議題五)

決 議：經與會委員表決，以 12 票同意，預算提撥 65 萬更換社區管理中心大門工程，此議案列入區分所有權會議。

【同意提案】劉仲璿、楊淑秋、梁美惠、陳箱、許雅嵐、吳高丁、藍雪鳳、林慧心、許竹一、王偉忠、吳坤松、韓馥婷。

議題三：垃圾壓縮機討論

提案人：劉仲璿

說明：1. 垃圾壓縮機保養合約報價如下：

廠商	保養合約
達祐	52,500/一年兩次
宏碁環境	40,000(含稅) /一年一次

2. 垃圾壓縮機 1 號、2 號報修費用

廠商	檢修費	報修費用
達祐	2,625(含稅)	147,000/未簽保養合約金額 116,025/簽保養合約金額
宏碁環境	5,250(含稅)	尚未請廠商檢修

決議：1. 經與會委員討論，劉仲璿、楊淑秋、梁美惠、陳箱、許雅嵐、吳高丁、藍雪鳳、林慧心、許竹一、王偉忠、吳坤松、韓馥婷 12 票同意，將由達祐廠商承攬社區垃圾壓縮機保養合約。

2. 經與會委員討論，劉仲璿、楊淑秋、梁美惠、陳箱、許雅嵐、吳高丁、藍雪鳳、林慧心、許竹一、王偉忠、吳坤松、韓馥婷 12 票同意，由達祐廠商以 116,025 元金額修繕社區 1、2 號垃圾壓縮機。

肆、項目追認

項目一、A、B、C棟閘閥整修工程(含開啟廢水外排閘門、關閉汙水廢水止閥)追認

說明：經委員會線上 LINE 投票，劉仲璿、楊淑秋、梁美惠、藍雪鳳、許雅嵐、陳箱、林慧心、許竹一、王偉忠、劉晉嘉、謝東

欽、韓馥婷、吳高丁，13 票同意，議價後金額 66,938 元由國霖機電進行整修工程。

項目二、加大A、B、C棟汙水管維修孔蓋追認

說明：經委員會線上 LINE 投票，劉仲璿、楊淑秋、梁美惠、藍雪鳳、許雅嵐、陳箱、林慧心、許竹一、王偉忠、劉晉嘉、謝東欽、韓馥婷、吳昆松、吳高丁，14 票同意，由木工黃師傅進行施作。

項目三、尚志資產開發為社區東側門走道設置施工安全防護工程追認

說明：經委員會線上 LINE 投票，劉仲璿、楊淑秋、梁美惠、藍雪鳳、許雅嵐、陳箱、林慧心、許竹一、王偉忠、劉晉嘉、韓馥婷、吳昆松，12 票同意，尚志資產開發設置安全防護工程。

項目四、公設空調設備使用管理辦法修訂追認

說明：經委員會線上 LINE 投票，劉仲璿、楊淑秋、梁美惠、藍雪鳳、許雅嵐、陳箱、林慧心、許竹一、王偉忠、劉晉嘉、吳昆松、謝東欽、吳高丁，13 票同意，修改公設空調管理辦法。

(114)大同莊園社區 公設空調設備使用管理辦法

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

中華民國 114 年 6 月 8 日第 5 屆管理委員會第 10 次會議修定公布施行

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、溫度設定：

空調設備溫度設定為 26°C（正負 1 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）各棟大廳：5 月至 10 月開啟。

電 梯：4 月至 11 月開啟。

（二）冷氣未開放期間，一律開啟送風功能，以達室內空氣清新流通。

（三）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、冷氣於每年 12 月未開放期間進行設備之保養維護作業，委託廠商清洗空調設備內部、補充冷媒及檢修，但當屆管理委員會也可依當年度整體工作計畫彈性調派保養時間。

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、空調設備設定溫度 26°C (正負 1 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、空調設備溫度設定 26°C (正負 1 度 C)。	須隨時保持空調設備恆溫正常運作，供珠璣設備散熱。
大廳 1 號機	一、空調設備溫度設定為 26°C (正負 1 度 C)。	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、空調設備溫度設定為 26°C (正負 1 度 C)	同上	同上
ABC 棟大廳	一、空調設備溫度為 26°C (正負 1 度 C)。 二、開放時段: 平日 16:00~22:00 假日 11:00~22:00	同上	同上
ABC 電梯	一、空調設備溫度設定為 26°C (正負 1 度 C)。 二、開放時段:06:00~22:00	同上	同上
ABC 棟公設 視聽室 宴會廳 韻律室 健身房 遊戲室 閱覽室	一、有人使用，才開啟空調。 二、冷氣溫度設定 26°C (正負 1 度 C)。	同上規定	使用完畢，安管人員立即檢查並關閉。
車道哨所 (分離式冷氣)	一、空調設備溫度不得低於 26°C (正負 1 度 C)	同上規定	

※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。

項目五、社區垃圾廢棄物申報到期，故垃圾廠商合約提前續約追認

項目五、社區垃圾廢棄物申報到期，故垃圾廠商合約提前續約追認
說明：經委員會線上 LINE 投票，劉仲璿、楊淑秋、梁美惠、藍雪鳳、陳箱、林慧心、許竹一、王偉忠、劉晉嘉、韓馥婷、吳昆松，謝東欽 12 票同意，金額 88,000 元由運德續約社區垃圾回收合約。

伍、臨時動議

動議一：住戶意見表反映

1. C 棟三部客梯有設定連動，基於社區省電共好，我於 6/18 10:30~10:40 提醒 C 棟 14F 某位女住戶被言語暴力，申請調閱監視器畫面，社區經理 6/19 10:06 回覆該住戶確實是住戶。以此意見表要求管委會口頭告知該住戶，C 棟三部客梯有設定連動，不用兩邊都按，不要造成公電浪費勿言語暴力其他住戶！勿倚老賣老，請回復完成時間點！另外！請管委會要求物業在電梯張貼提醒標示「三部客梯有設定連動按一邊就好！」請回復完成時間點！

決議：此案經與會委員討論，將以三部客梯連動進行宣導公告週知所有住戶。

2. 建議中嘉數位寬頻-數位天空加入社區網路

決議：此案經與會委員討論，此案將請廠商參加九月例會，交由下屆委員會執行。

3. 希望網路增加中嘉數位寬頻-數位天空

決議：此案經與會委員討論，此案將請廠商參加九月例會，交由下屆委員會執行。

4. 請管委會提出可行，安全、公平的方案，並推動其方案來建置地下室充電樁方案至區權會投票，請不要忽略此議案之討論

決 議：此案經與會委員討論，請此提案人以正確的管道提案，並提出建置方案，交由管委會進行討論。

動議二、京陽保全、物業試用期討論

決 議：經與會委員表決，以 10 票同意京陽保全、物業通過適用期考核。

【同 意】劉仲璿、楊淑秋、梁美惠、藍雪鳳、許雅嵐、陳箱、林慧心、許竹一、韓馥婷、吳昆松，計 10 票。

【不同意】吳高丁、王偉忠，計 2 票。

主席宣佈散會： 24 時 35 分

下次會議時間：114 年 7 月 10 日 星期四

會議主席：

