

大同莊園

第六屆管理委員會第一次例會會議紀錄

開會事由：社區事務議題討論事項

開會時間：114 年 09 月 11 日(星期四) 20 點 00 分

開會地點：宴會廳

開會召集：主任委員 楊淑秋

出席委員：楊淑秋、梁美惠、劉仲璿、吳昆松、賴曉萍、陳 箱、
李盈誼、許雅嵐、謝薇綺、呂嘉珮、肖鳳梅、吳高丁、
吳元耀

缺席委員：賴志鴻、藍雪鳳

本次會議應到 15 席，實到 13 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 協理 薛樂正

記錄人員：社區經理 林宜法、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、財務收支報告:

財務收支:(資料時間:114 年 08 月 01 日~114 年 08 月 31 日)				
管理費帳戶	11408 月份 收入:	1,909,038	(內含華南利息收入)	
	支出:	1,953,953		
	11408 月活期結餘:	9,856,891		
應收管理費(含前期未收、扣除預收轉列本期)		1,736,424		
實收管理費		1,846,183		
預收管理費 (截至 114/08/31 止)		310,837		
未繳管理費 (截至 114/08/31 止)		39,807		
08 月份暫收款 (裝潢保證金)		0		
華南活存利息累積 (截至 114/08/31 止)		0		
華南定存利息累積 (截至 114/08/31 止)		10,710		
元大活存利息累積 (截至 114/08/31 止)		2,512		
元大定存利息累積 (截至 114/08/31 止)		39,916		
截止至 08 月 31 日財務狀況:				
1. 元大銀行活存累計餘額:	7,504,904	1	元大定存金額	NT\$ 22,000,000
2. 華南銀行活存累計餘額:	2,351,987	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\$ 7,504,904
4. 華南銀行定存累計金額:	10,000,000	4	華南活存金額:	NT\$ 2,351,987
5. 零用周轉金	30,000	5	零用金餘額	NT\$ 30,000
6. 吧檯零用金找零	0	6	管理費應收未收	NT\$ 39,807
7. 暫收裝保金金額:	0	7	吧檯零用金找零	NT\$ 0
8. 暫收清潔費金額:	0	8	吧檯零用金餘額	NT\$ 0
9. 暫收施工背心金額:	0	暫收及預收款共計		NT\$ 322,737
10. 腳踏車 ETC 押金累計金額	11,900	應付款項		NT\$ 75,440
11. 管理費預收款:	310,837	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)		
12. 08 月份應付款項:	75,440			
		NT\$ 41,528,521		

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	C 棟漏水保險理賠修繕處置程序與相關進度之討論	按受理賠單位程序，配合理賠部門補件資料，待後續專員核對估價單內容，並進行理賠審核程序。 7/31 已完成住戶補件，後續因近期理賠審核案件多，將由第三方公證保險公司陸續與受災戶聯繫。 8/14 詢問專員有關自負額 2,500 元分攤事宜。 9/3 保險公司回傳每戶理賠金額檔案，同時陸續致電受災戶調解理賠金額。	是 ☐ 否 ☒	賡續辦理管制進度
2	污水池水肥清潔及灌注封池討論案	3/20 大同與尚志勘查後，建議除 B 棟公設部分的污水池不可封閉，其餘都可封閉，但 4/10 大全通勘查後建議先清潔抽水肥，只有 C 棟可以封閉。因為論述不同，所以另訂時間邀請尚志、大同和大全通再偕同會勘。 5/6 尚志、大同、國霖機電和大全通偕同會勘，A、C 棟因金額初步概估金額 384,000 元超出管委會權限，須提報區大會議討論議決，B 棟因公設廢水未外排，汙水放流至 B 棟化糞池，故該區需定期進清	是 ☐ 否 ☒	補水水位追蹤

		理維護。經與會委員討論請大全通以及國霖機電安排一日至社區討論B棟化糞池施作內容講解。 7/09、7/10 已完成社區B棟污水抽取、清潔及注水。目前地下B3廁所有許多小飛蛾，將請京陽物業回饋社區環境消毒時併同處理。 A、C棟因金額初步概估金額 384,000 元超出管委會權限，須提報區大會議討論議決。 114/08/02 業經區大會議同意通過以金額 384,000 元請廠商承攬施作。 114/08/14 請大全通儘速排程施作。 執行情形：詢大全通排程 8/22 C棟早上9~12點 8/25~28AC棟晚上8點凌晨5點 執行情形：本工程已於8/28日完成並於 9/5 與大全通完成初驗，因補水水位不足，後續廠商將進行補水，完竣後排程驗收。		
3	B1 垃圾集中室 安裝裝電動門弓 器案	由於社區垃圾收集室大門屬防火門，除須符合法規安裝，另需保持正常功能、並須隨時保持暢通，亦不得加裝磁扣感應鎖，影響逃生。	是 ☐ 否 ☒	追蹤中

		有關綜上法規疑義之釐清，本案將再致電洽詢新北市工務局，予以了解政府相關規定後建置，方為妥適。 工務局函文及使照圖提供林銘仁議員協助處理，議員告知工務局回覆沒有妨礙逃生原則下、可以安裝。		
4	多功能視聽室軟硬體更換案	8/13 愛普生投影機廠商致電今日將寄回社區。後續投影設備安裝完後，將進行公播申請以及採後迪士尼頻道。 8/16 已寄回社區，安裝後即可使用。 9/10 已公告使用	是 ☒ 否 ☐	已完成，結案
5	社區監視器故障更換	1. 目前社區視聽室、C棟R棟、管理中心右側東側門交界處三處監視器故障，以及CMS監控軟體更新，線路損壞佈線，原報價金額99,750元(含稅)經與遵宇議價同意以97,650(含稅)承攬施作。 2. 表決同意：楊淑秋、梁美惠、劉仲璿、陳箱、許雅嵐、謝薇綺、呂嘉珮、肖鳳梅，合計8位。 決議：本案通過委由遵宇以97,650元(含稅)依報價單項目、規格、數量等	是 ☒ 否 ☐	

		承攬施作監控故障維修。		
6	年度消防改善討論	經與會委員討論後投票，通過由國霖機電以 86,000 元(含稅)施作社區消防改善工程。	是 ☐ 否 ☒	廠商持續進行中
7	防火門把手故障更換	經物業人員巡視，共有 6 處防火門把手故障，金額 7,560 元(含稅) 廠商儀久公司於 9/2 完成	是 ☒ 否 ☐	廠商已施作完成，結案
8	B 棟 B1F 發電機室 UPS 故障更換	1. 社區 B 棟 B1 發電機室 UPS 故障，金額 29,400 元(含稅) 2. 有關本案 UPS 功能及使用設備等，請廠商再予說明。 3. 經廠商說明位於 B 棟 B1 發電室，供應弱電、門禁、監視系統等設備。 4. 經議價遵宇公司無法再降維持金額 29,400 元。 5. 表決同意:楊淑秋、梁美惠、劉仲璿、賴曉萍、吳昆松、陳箱、許雅嵐、謝薇綺、呂嘉珮、肖鳳梅、吳高丁、吳元耀，合計 12 位。 決議:通過委由遵宇以 29,400 元(含稅)依報價單項目、規格等承攬 B 棟發電機室 UPS 故障更新。	是 ☒ 否 ☐	
9	聖誕節活動討論	經與會委員討論後投票，同意活動預訂時間 12/21 12:00~17:00 舉辦聖誕活	是 ☐ 否 ☒	

		動&跳蚤市場莊園外大門前廣場有遊戲攤位及行動餐車，莊園內風雨走廊及宴會廳跳蚤市場設攤		
--	--	--	--	--

肆、討論議題

提案一、社區承保富邦產險，合約即將到期是否續保

提案人：楊淑秋

說明：承保期間自民國 113 年 10 月 19 日零時起至民國 114 年 10 月 19 日止，是否續約。

討論過程：富邦產險投保期間有出過險，所以若續約會調漲保險費及自付額。

決議：1、請富邦產險從新評估續約的保險費及自付額。

2、詢問國泰產險或請其他產險公司報價。

3、將詢價結果上傳管委會 LINE 群組表決或下次例會表決。

提案二：社區法律顧問合約即將到期是否續約

提案人：楊淑秋

說明：原社區法律顧問，永衡法律事務所，合約自 113 年 10 月 7 日起至民國 114 年 10 月 6 日止；若續約剩餘時數未用完可以延續使用，顧問費用 1 年 60,000 元。

同意：楊淑秋、梁美惠、劉仲璿、賴曉萍、陳箱、許雅嵐、謝薇綺、呂嘉珮、李盈誼、肖鳳梅，合計 10 票。

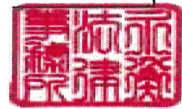
決議：經與會委員討論後投票，通過由永衡法律事務所以 60,000 元，承攬社區律師顧問，合約延續自民國 114 年 10 月 7 日起至民國 115 年 10 月 6 日止一年。

永衡法律事務所報價單
LIBRA ATTORNEYS-AT-LAW

為辦理 貴社區法律顧問服務事宜，謹提律師服務公費報價如下表：

項目內容	優待公費(含稅)	備註
(1)法律問題之諮詢及解答	NTD 60,000 (標準公費為 NTD 96,000)	1. 內含 9 小時的免費法律服務時數[按實際花費時數從免費法律時數中扣除]。如超過免費法律時數，超過部分按照優惠費率每小時 NTD\$7,500 加收逾時顧問費。 2. 標準服務費為每小時 NTD\$12,000
(2)法律文件及契約之審閱		
(3)存證信函、律師函之撰擬		
(4)出席社區、社區與他人間之會議-請預先跟律師確認時間		
(5)社區業務上相關法令之提供		
(6)如遇到民事訴訟、刑事訴訟及行政訴訟案件，得不依前項每小時律師顧問費率計算，由雙方另行依照案件性質協議律師費用。		

永 衡 法 律 事 務 所
2 0 2 5 年 0 9 月 0 1 日



提案三：物業中秋節發放禮金

提案人：楊淑秋

說 明：發放名單共 21 人，每人 600 元，金額總計 12,600 元

社區經理：林宜法、社區副理：王婉茹、財務秘書：林女稜

生活秘書：鍾羽柔、張力郢、紀詠霏

清潔人員：林麗淑、歐陽慧真、陳沛翎、陳芊卉、戴平美、謝富傳、黃世美

保全人員：沈厚谷、戴奇峰、郭國育、李鴻斌、王弘毅、林宏達、林佳和、叢子惟

同 意：楊淑秋、梁美惠、劉仲璿、賴曉萍、陳箱、許雅嵐、謝薇綺、呂嘉珮、李盈誼、吳元耀、肖鳳梅，合計 11 票。

決 議：經與會委員討論後投票，通過發放物管人員中秋節金每人 600 元，於節日前發放，總計 12,600 元。

提案四：中秋節活動討論

提案人：楊淑秋

說 明：9/27 (六) 12:00~17:00 舉辦中秋節活動、莊園外大門前廣場有遊戲攤位及行動餐車

同 意：楊淑秋、梁美惠、劉仲璿、賴曉萍、陳箱、許雅嵐、謝薇綺、呂嘉珮、李盈誼、肖鳳梅，合計 10 票。

決 議：經與會委員討論後投票，同意活動時間訂於 9/27（六）12:00~17:00，後續將相關活動內容請管理中心公告住戶周知。

提案五：管委會每月例會時間更改

提案人：梁美惠

說 明：例會更改為每月第二個星期三下午 8 時。

同 意：楊淑秋、梁美惠、劉仲璿、賴曉萍、陳箱、許雅嵐、謝薇綺、呂嘉珮、李盈誼、肖鳳梅，合計 10 票。

決 議：經與會委員討論後投票，通過召開委員會例行會議更改為每月第二個禮拜星期三下午 8 時。

提案六：檢修社區人行道和花園地磚不平整

提案人：許雅嵐

說 明：1. 檢修社區人行道 2. 花園地磚不平整

1. 北側外走道地磚不平整。

築屋工程報價 9,450 元(含稅)

洪大公司報價 13,650 元(含稅)

2. B、C 棟後方花園因廠商尋相容地磚未果，暫未報價。

決 議：1. 再與築屋公司以報價 9,450 元(含稅)施作，確認其整修區域或塊數和是否併同迴廊柱子 2 片大理石拆除回黏，詢問結果於 line 投票表決或下次例會表決。

2. B、C 棟後方花園地磚請廠商以相近似地磚報價，並經管委會確認後施工。

築屋工程有限公司						
報價單						
土城大同莊園						
項次	項目	單位	數量	單價	複價	備註
	人行道高壓地磚重新施作	式	1	\$9,000	\$9,000	
				合計	\$9,000	
				稅金	\$450	
				總計	\$9,450	

聯絡人：廖昱翔

聯絡電話：0976-175-499

公司地址：新北市汐止區中興路214巷7弄8號1樓

公司電話：(02)8693-2495

公司傳真：(02)2692-5761

提案七：B1-B3 各棟電梯管制

提案人：劉仲璿

說明：B1-B3 各棟電梯管制

討論過程：社區設定管制系統需整合，公共逃生空間列入管制之法規需再瞭解並遵守。

決議：經管委會委員多數建議，擬 B1-B3 各棟電梯管制再研議。

提案八：維修 B 棟過濾器

提案人：楊淑秋

說明：B 棟 B3 水池進水量影響缺水，經國霖機電與過濾器協力廠商涵翔會勘，因過濾器濾芯阻塞，影響水量，需更換過濾器濾芯，報價 44,100 元（含稅）。

同意：楊淑秋、梁美惠、劉仲璿、賴曉萍、陳箱、許雅嵐、謝薇綺、呂嘉珮、李盈誼、肖鳳梅，合計 10 票。

決議：經與會委員討論後投票，通過委由涵翔以 44,100 元（含稅）依報價單項目、規格、數量等承攬 B 棟過濾器濾心更換。

涵翔科技有限公司(報價單)					
工程名稱: B棟水池過濾設備					
項次	品名規格	單位	數量	單價	總價
	地下室微電腦砂濾過濾器				
1	每組 9500 元 B棟共 4 組	組	4	9500	38,000
2	工資 2 人 2 天	天	1	2000	4,000
				小計	42,000
				稅金	21,00
				總計	44,100
	更換濾芯過程中發現其它零件故障或桶身堵塞 須報價維修				

備註:

經辦人:施正忠 0921911621

提案九: 垃圾集中室壓縮機討論

提案人: 楊淑秋

說明: 環保室冷藏室垃圾壓縮貯存設備(3號機)故障更新, 詢保養廠商達佑公司報價 63,263 元。

同意: 楊淑秋、梁美惠、劉仲璿、賴曉萍、陳箱、許雅嵐、謝薇綺、呂嘉珮、李盈誼、肖鳳梅、吳昆松, 合計 11 票。

決議: 經與會委員討論後投票, 同意委由達佑以 63,263 元(含稅)依報價單項目、規格、數量等承攬垃圾壓縮機 3 號故障更換。

報價單

達佑環保有限公司
D. H. Environmental Protection Co., Ltd.
高雄市新興區和平一路 199 號 12 樓
TEL: 07-3982885 手機: 02995766

客戶: 大同社區管理委員會
工程名稱: 冷藏式環保設備異常檢修-3號機
地址: 新北市土城區莊園街 11 號
日期: 114 年 08 月 01 日
聯絡人: 林經理
電話: 02-22656013
傳真: _____
E-mail: _____

一、冷藏式垃圾壓縮貯存設備(3號機)(已簽維修保養合約)						
項次	工程名稱	單位	數量	單價	小計	備註
1.	更換冷藏壓縮主機(美規)	台	1	35,000	29,750	85 折
2.	冷凝器(熱排)與散熱風扇	組	1	10,000	8,500	
3.	更換高低壓啟動器	只	1	3,500	2,975	
4.	冷排機組(蒸發器)、毛細管及乾燥器	組	1	13,000	11,050	
5.	抽真空、重灌冷媒(環保冷媒)	式	1	3,500	2,975	
6.	到府許、裝工資服務費	式	1	5,000	5,000	無折扣
備註:				合計:	60,250-	
1. 付款條件: 服務完成 100% 後款結清。				稅金:	3,013-	
2. 特約維修站, 辦理到府服務。				總計:	63,263-	
3. 如有其他零件耗損需更換另計價。						
4. 更換全新冷媒機組則保用期限: 更換完成之日起算保固一年。						

達佑環保有限公司
報價專用章
統一編號
52905766

承辦: 張祐銘
行動: 0925521218

伍、臨時動議

議題一：C棟迴廊柱子排水溢流及C棟北側後方花圃轉角處滲水修繕。

說明：品欣公司報價合計 45,150 元(含稅)

決議：1. C棟迴廊柱子排水溢流請益大同工務課長瞭解其結構後確認施工工法併同C棟北側後方花圃轉角處滲水修繕。
2. 相關工法確認後上傳管委會 LINE 群組表決或下次例會表決。

品欣實業社報價單						
大同莊園 C 棟迴廊柱子排水溢流及 C 棟北側後方花圃轉角處滲水修繕						
項次	工 程 項 目	單位	數量	單價	金 額	備註
1	中庭排水改管增加一口排水 (C 棟迴廊柱子)	式	1	8,000	8,000	
2	後庭噴灌排水改善工程 (C 棟北側後方花圃轉角處滲水)	式	1	35,000	35,000	
3	小 計				43,000	
4	稅 金 5%				2,150	
	總 計				45,150	

議題二：元大銀行定存到期討論案

說明：元大銀行 600 萬定存到期，分別拆 2 筆各 300 萬轉存元大定存。

決議：上傳管委會 LINE 群組表決或下次例會表決。

主席宣佈散會：21 時 48 分

下次會議時間：114 年 10 月 08 日-星期三下午 8 時。

會議主席：



9/17