



大同莊園

第六屆管理委員會第二次例會會議紀錄

開會事由：社區事務議題討論事項

開會時間：114年10月08日(星期三) 20點00分

開會地點：宴會廳

開會召集：主任委員 楊淑秋 委員

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

缺席委員：吳昆松

本次會議，應到 15 席，實到 14 席，缺席 1 席，已達法定人數，詳如會議簽到名冊。

列席人員：京陽物業 襄理 鄧夢曦

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 09 月 01 日~114 年 09 月 30 日)				
管理費帳戶	11409 月份 收入:		1,964,406	(內含華南利息收入)
	支出:		1,969,317	
	11409 月份活期結餘:		9,851,980	元大活儲: 7,489,283 華南活儲: 2,362,697
應收管理費(含前期未收、扣除預收轉列本期)		1,785,145		
實收管理費		1,841,625		
預收管理費 (截至 114/09/30 止)		353,759		
未繳管理費 (截至 114/09/30 止)		24,971		
09 月份暫收款 (裝潢保證金)		0		
華南活存利息累積 (截至 114/09/30 止)		0		
華南定存利息累積 (截至 114/09/30 止)		10,710		
元大活存利息累積 (截至 114/09/30 止)		5,306		
元大定存利息累積 (截至 114/09/30 止)		31,024		
截止至 09 月 30 日財務狀況:				
1. 元大銀行活存累計餘額: 7,489,283		1	元大定存金額	NT\$ 22,000,000
2. 華南銀行活存累計餘額: 2,362,697		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\$ 7,489,283
4. 華南銀行定存累計金額: 10,000,000		4	華南活存金額	NT\$ 2,362,697
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\$ 24,971
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\$ 365,659
10. 腳踏車 ETC 押金累計金額 11,900		應付款項		NT\$ 707,483
11. 管理費預收款: 353,759		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. 09 月份應付款項: 707,483		NT\$ 40,833,809		

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於受災戶聯繫。 8/14 詢專員有關自負額 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。 10/2 保險公司已回傳四戶和解書另一戶已同意待補和解書，尚有三戶協調理賠金中。	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	是 ☒ 否 ☐	9/23 已完成驗收結案

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
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
棟汙水抽取、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，另約時間驗收。

9/23 完成補水及驗收。

3	B1 垃圾集中室安裝電動門弓器案	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。 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。 廠商報價：美德亞 90,000 元(未稅)，儀久 32,000 元(未稅) 10/8 經與會委員討論後表決投票，儀久 10 票：楊淑秋、梁美惠、劉仲璿、陳 箱、賴曉萍、賴志鴻、許雅嵐、謝薇綺、呂嘉珮、肖鳳梅；美德亞 2 票：藍雪鳳、李盈誼。決議通過由儀久工程以陸製電動門弓器，原報價 32,000 元(不含稅)，經議價 32,000 元(含稅)承攬社區地下室垃圾間安裝電動門弓器。	是 ☐ 否 ☒	追蹤中
4	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	是 ☐ 否 ☒	廠商備料中

		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，金額 99,750 元(含稅) 經與遵字議價同意以 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:本案通過委由遵字以 97,650 元(含稅)依報價單項目、規格、數量等承攬施作監控故障維修。		
5	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 ☒	已申報完成，惟尚有部分中繼器故障需更換
6	B 棟 B1F 發電機室 UPS 故障更換	1. 社區 B 棟 B1 發電機房 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 B1 發電室，供應弱電、門禁、監視系統等設備。 經議價遵字公司無法再降維持金額 29,400 元。 社區 B 棟 B1 發電機室 UPS 故障，金額 29,400 元(含	是 ☐ 否 ☒	廠商備料中

		稅) 有關本案 UPS 功能及使用設備等，請廠商再予說明。 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。 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。		
7	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	是 ☐ 否 ☒	追蹤中
8	社區承保富邦產險，合約即將到期是否續保社區保險討論	社區承保富邦產險，合約即將到期是否續保。 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。	是 ☐ 否 ☒	追蹤中

		3、將詢價結果上傳管委會LINE 群組表決或下次例會表決。 10/8 經與會委員討論富邦產險、國泰世紀、臺灣產物、南山產物等公司報價及條件後表決投票，富邦產險：楊淑秋、梁美惠、劉仲璿、藍雪鳳、賴曉萍、陳 箱、李盈誼、賴志鴻、許雅嵐、謝薇綺、呂嘉珮、肖鳳梅、吳高丁，合計 13 票，同意與富邦產險續保社區公共意外責任險以及商業火災險，富邦產物公共意外責任保險 23,970 元(每一事故自負額 10,000 元)；富邦產物商業火災保險 1,620 元。		
9	社區法律顧問合約即將到期是否續約	114/09/11 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。	是 ☒ 否 ☐	已完 結案
10	物業中秋節發放禮金	發放中秋節禮金合計 19 位(2 位未在上次決議中)	是 ☒ 否 ☐	已完成 結案
11	中秋節活動討論	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	是 ☒ 否 ☐	已完 結案

		中心公告住戶周知。		
12	檢修社區人行道和花園地磚不平整	1. 大理石和北側地磚已完成部分修繕，剩餘部分廠商預計 10/10 至社區進行修繕。 2. 花園地磚不平整請廠商詢石材相近確認後報價另案討論。	是 ☐ 否 ☒	花園地磚不平整 地磚整中
13	維修 B 棟過濾器	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。 9/19 廠商更換 B 棟過濾器濾心完成。	是 ☒ 否 ☐	已完 成 結案
14	C 棟北側後方花園轉角處滲水修繕及 C 棟迴廊柱子排水溢流	品欣實業社報價單： 1. 後庭噴灌排水改善工程(C 棟北側後方花園轉角處滲水)36,750 元(含稅)。 10/8 經與會委員討論後投票，楊淑秋、梁美惠、劉仲璿、藍雪鳳、賴曉萍、陳 箱、許雅嵐、謝薇綺、呂嘉珮、肖鳳梅、吳高丁 11 票同意，委由品欣公司以 36,750 元(含稅)承攬社區 C 棟北側後方花園轉角處滲水修繕工程。 2. 大陸工程已完成 C 棟迴廊柱子排水溢流	是 ☐ 否 ☒	追蹤中
15	元大銀行定存到期討論案	元大銀行 600 萬定存到期，分別拆 2 筆各 300 萬轉存元大定存。 10/8 經與會委員討論後投	是 ☐ 否 ☒	追蹤中

		票楊淑秋、梁美惠、劉仲璿、藍雪鳳、賴曉萍、陳 箱、李盈誼、賴志鴻、許雅嵐、謝薇綺、呂嘉珮、肖鳳梅、吳高丁，13 票同意，先予以元大活存 300 萬轉元大定存。		
--	--	---	--	--

肆、討論議題

提案一、機車/腳踏車車位抽籤

提案人：楊淑秋

說 明：

1. 預計 114 年 11 月 15 日週六上午進行抽籤
2. ETC 條碼採購

廠 商	單 張	500 張總價(含稅)	備註
鎖匠之家	48.5(含稅)	24,250 元	
正新紙業	38(未稅)	19,950 元	贈送 20 張

同 意：楊淑秋、梁美惠、劉仲璿、藍雪鳳、賴曉萍、陳 箱、李盈誼、賴志鴻、許雅嵐、謝薇綺、呂嘉珮、肖鳳梅、吳高丁，合計 13 票。

決 議：ETC 條碼貼紙採購先行請正新紙業提供樣本，經社區測試符合社區使用後，方進行採購 500 張(另贈送 20 張)，費用 19,950 元(含稅)。

提案二：泳池續約案

提案人：楊淑秋

說 明：鴻陽廠商簽訂救生員及設備維養合約 114 年 12 月 31 到期，是否續約，詢廠商報價表列如下：

廠 商	保養費用	救生員管理	總計(未稅)
-----	------	-------	--------

鴻 陽	8,000	59,230	67,230
魔 力	8,000	55,000	63,000

同 意：楊淑秋、梁美惠、劉仲璿、藍雪鳳、賴曉萍、陳 箱、
賴志鴻、許雅嵐、謝薇綺、呂嘉珮、肖鳳梅、吳高丁，
合計 12 票。

決 議：通過由魔力公司依上揭表列項目、價格合計 63,000 元(未
稅)承攬社區 115 年度泳池服務合約。

提案三：宴會廳假日輕食吧試營運

提案人：楊淑秋

說 明：以目前的人力試營運假日輕食吧，每月固定提撥 10,000 元
購買食材。

同 意：楊淑秋、梁美惠、劉仲璿、藍雪鳳、賴曉萍、陳 箱、
許雅嵐、謝薇綺、肖鳳梅、吳高丁，合計 10 票。

決 議：通過於 10/25 起假日開放輕食吧試營運，並提撥 10,000 元
採購食材費用。

提案四：聖誕節佈置

提案人：楊淑秋

說 明：114 年聖誕節佈置，提撥 50,000 元現金採購。

同 意：楊淑秋、梁美惠、劉仲璿、藍雪鳳、賴曉萍、陳 箱、
許雅嵐、謝薇綺、李盈誼、賴志鴻、肖鳳梅、吳高丁，
合計 12 票。

決 議：通過提撥 50,000 元，規劃社區公設以及各棟大廳佈置。
(剩餘金額存回管理基金)

提案五：社區四周外圍地磚修繕追認

提案人：楊淑秋

說明：前期會議決議再確認社區四周地磚，損壞數量經築屋公司現勘統計 48 片分佈於 25 處並回饋社區 B、C 棟走廊 2 片大理石修繕，報價 36,750 元(含稅)。

決議：經委員 LINE 線上投票，楊淑秋、梁美惠、劉仲璿、賴曉萍、陳箱、藍雪鳳、呂嘉珮、李盈誼、吳昆松、吳高丁、肖鳳梅，11 票同意，委由築屋以 36,750 元修繕社區四周地磚，並回饋社區 B、C 棟走廊 2 片大理石修繕。

提案六：公設冷氣故障維修追認

提案人：楊淑秋

說明：社區健身房、廚藝教室、宴會廳、B 棟大廳冷氣故障需維修，原上菱(川菱)公司報價 66,000 元(含稅)，經議價 64,000 元(含稅)。

決議：經委員 LINE 線上投票，楊淑秋、梁美惠、劉仲璿、賴曉萍、陳箱、藍雪鳳、許雅嵐、謝薇綺、呂嘉珮、肖鳳梅，10 票同意，經議價後委由上菱(川菱)公司以 64,000 元(含稅)修繕社區健身房、廚藝教室、宴會廳、B 棟大廳冷氣故障維修。

提案七：社區苗木申請載運、補土植栽、工程追認

提案人：楊淑秋

說明：社區敦請林銘仁議員協助申請苗木，請園藝廠商養樂多公司承攬苗木載運、補土植栽等工程，原報價 19,500 元，經議價費用 18,000 元。

決議：經委員 LINE 線上投票，楊淑秋、梁美惠、劉仲璿、賴曉萍、陳箱、藍雪鳳、許雅嵐、謝薇綺、呂嘉珮、肖鳳梅，10 票同意，經議價後委由氧樂多園藝以 18,000

元承攬苗木載運、補土植栽工程。

提案八：地下室燈泡故障採購追認

提案人：楊淑秋

說明：社區地下室燈泡故障採購 380 顆備品更換。

決議：經委員 LINE 線上投票，楊淑秋、梁美惠、劉仲璿、賴曉萍、陳箱、許雅嵐、藍雪鳳、謝薇綺、呂嘉珮、吳昆松、吳高丁、肖鳳梅，12 票同意，經議價後向燈輝照明公司以 111,720 元採購社區地下室燈具。

伍、臨時動議

議題一：中繼器故障更新

說明：社區消防中繼器故障合計 12 個須更新，國霖機電原報價 31,500 元(含稅)，經議價 30,000 元(含稅)。

決議：擬辦將詢價結果上傳管委會 LINE 群組表決

主席宣佈散會：21 時 50 分

下次會議時間：114 年 11 月 12 日星期三

會議主席：

