



大同莊園

第七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：115 年 09 月 09 日(星期三) 20 點 00 分

開會地點：宴會廳

會議主席：主任委員 楊淑秋

出席委員：楊淑秋、梁美惠、許雅嵐、江孝慈、王嘉蓉、
黃淑芬、李盈誼、劉仲璿、林慧心、藍雪鳳、
何心宇、肖鳳梅、詹美桂、季美玲

缺席委員：陳 箱

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

列席人員：良福物業 經理王安靜 主任黃康喆

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:115 年 08 月 01 日~115 年 08 月 31 日)				
管理費帳戶	11508 月份 收入:	2,051,587	(內含華南利息收入)	
	支出:	2,714,012		
	11508 月活期結餘:	3,270,442	元大活儲: 2,760,360 華南活儲: 510,082	
應收管理費(含前期未收、扣除預收轉列本期)		1,697,181		
實收管理費		1,629,545		
預收管理費 (截至 115/08/31 止)		429,476		
未繳管理費 (截至 115/08/31 止)		68,636		
暫收款 (截至 115/08/31 止)		193,100		
華南活存利息累積 (截至 115/08/31 止)		0		
華南定存利息累積 (截至 115/08/31 止)		13,102		
元大活存利息累積 (截至 115/08/31 止)		2,276		
元大定存利息累積 (截至 115/08/31 止)		35,305		
截止至 08 月 31 日財務狀況:				
1. 元大銀行活存累計餘額:	2,760,360	1	元大定存金額	NT\$ 25,000,000
2. 華南銀行活存累計餘額:	510,082	2	華南定存金額	NT\$ 12,000,000
3. 元大銀行定存累計金額:	25,000,000	3	元大活存金額:	NT\$ 2,760,360
4. 華南銀行定存累計金額:	12,000,000	4	華南活存金額:	NT\$ 510,082
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:	10,000	6	管理費應收未收	NT\$ 65,636
7. 暫收裝保金金額:	150,000	7	吧檯零用金找零	NT\$ 10,000
8. 暫收裝潢清潔費金額:	40,500	暫收/押金/預收款		NT\$ 634,376
9. 暫收施工背心金額:	2,600	應付款項		NT\$ 2,438,628
10. 腳踏車 ETC 押金累計金額:	11,800	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)		
11. 管理費預收款:	429,476			
12. 8 月份應付款項:	2,438,628			
		NT\$ 37,303,074		

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	B、C棟R樓防火門生鏽更換討論案	通過B、C棟R樓防火門生鏽更換委由聖鑫鋼+洪大合併報價113,750元(含稅)承攬施作 05/09 B、C棟R樓防火門已施作完成 06/02 B1垃圾收集室大門鏽蝕處貼不鏽鋼已完成 8/25 B、C棟R樓天花板復原及油漆已完成	是 ☒ 否 ☐	已完成
2	115年慶讚中元普渡討論案	通過中元普渡帳篷及普渡桌，委由愛的形狀公司承攬租借，費用38,325元(含稅)，併同提領一萬五千元普渡採購使用。 (普渡日期8/22) 8/22 已完成 剩餘金額4,311元存入社區管理基金帳戶	是 ☒ 否 ☐	已完成
3	多功能視聽室公播續約討論案	通過依說明1-2項，視聽室公播證金額35,000元及公播 08/01 已完成 電影程式迪士尼(Disney+)金額2,790元，銜接合約續約 9/2 已付費扣款完成	是 ☒ 否 ☐	已完成
4	A棟5樓梯廳牆面修繕討論案	通過A棟5樓梯廳牆面修繕，委由昇葆工程以報價13,000元(含稅)，承攬施作。 8/26 已完成	是 ☒ 否 ☐	已完成

5	B棟頂樓防護網損壞需更換討論案	通過B棟頂樓防護網損壞更換，委由里昂企業社原報價35,700元(含稅)，議價34,500元(含稅)廢棄物由社區處理，承攬施作。 8/26 已完成	是 ☒ 否 ☐	已完成
6	停車場路口水溝清理討論案	通過停車場車道路口水溝清理，委由葉師父水電工程行，以報價10,500元(含稅)，承攬施作。 8/21 已完成	是 ☒ 否 ☐	已完成
7	ABC迴廊上方水管疏通討論案	通過ABC迴廊上方水管疏通，委由大全通衛生行依上揭表列報價計價方式實作實算，承攬施作。 9/01 已完成 施作位置： 迴廊上方露台平台13支 管理中心飲水機上方2支 B1廁所拖布盆1支 合計16支費用32,000元(2,000元x16支開收據)	是 ☒ 否 ☐	已完成
8	停車場機車道塗止滑劑討論案	通過停車場機車道塗止滑工程，委由辰軒止滑工程行依上揭表列區域、品項、合計報價68,565元(含稅)，承攬施作。 9/07 已完成	是 ☒ 否 ☐	已完成
9	聖誕節活動討論	同意活動預訂時間 12/19(六) 11:00~17:00 其餘後續活動下次例會進行討論	是 ☐ 否 ☒	追蹤中
10	中秋節活動討論案	經與會委員討論後投票，通過活動預訂時間 09/19(六)11:00~17:00 大同莊園中秋節活動 莊園內宴會廳由信義房屋	是 ☐ 否 ☒	追蹤中

		贊助舉辦親子手作 莊園外大門前廣場有遊戲 攤位、行動餐車、柚子彩 繪…等活動		
--	--	---	--	--

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約

提案人：楊淑秋

說明：查前保期間自民國 114 年 10 月 19 日零時起至民國 115 年 10 月 19 日零時止，是否續約。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 1,680 元，合計 25,650 元。

同意：楊淑秋、梁美惠、許雅嵐、江孝慈、王嘉蓉、黃淑芬、李盈誼、劉仲璿、林慧心、藍雪鳳、何心宇、肖鳳梅、詹美桂、季美玲，合計 14 票。

決議：通過與富邦產險續約社區公共意外責任險及火災保險，合約自 115 年 10 月 19 日零時起至 116 年 10 月 19 日零時止一年，合計 25,650 元。

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，合約自民國 114 年 10 月 7 日起至民國 115 年 10 月 6 日止一年；若續約剩餘時數未用完可以延續使用，超出時數續約扣抵，顧問費用 1 年 60,000 元，相關服務項目、時數、報價表列如下：

永衡法律事務所報價單

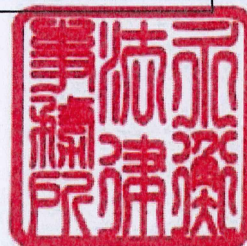
LIBRA ATTORNEYS -AT -LAW

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：

律師服務公費		
項目內容	優待公費(含稅)	備註
(1)法律問題之諮詢及解答 (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。	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 NT\$7,500 加收逾時顧問費。 2. 標準服務費為每小時 NT\$12,000

永 衡 法 律 事 務 所

2 0 2 6 年 0 9 月 0 1 日



同 意：楊淑秋、梁美惠、許雅嵐、王嘉蓉、黃淑芬、李盈誼、劉仲璿、林慧心、藍雪鳳、何心宇、肖鳳梅、詹美桂、李美玲，合計 13 票。

決 議：通過與永衡法律事務所續約社區法律顧問合約，新合約自 115 年 10 月 07 日起至 116 年 10 月 06 日止一年，費用 60,000 元。

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：黃湘庭

生活秘書：張力郢、紀詠霏、王芳雯

清潔人員：林麗淑、歐陽慧真、謝富傳、黃達嘉、許錦慧、

潘素香、廖文冠

保全人員：郭國育、黃喜祥、沈厚谷、黃士洋、王弘毅、張鈞傑、

林佳和、李瑋宏

以上工作人員合計 21 位

同意：楊淑秋、梁美惠、許雅嵐、江孝慈、王嘉蓉、黃淑芬、

李盈誼、劉仲璿、林慧心、藍雪鳳、何心宇、肖鳳梅、

詹美桂、季美玲，合計 14 票。

決議：通過發放物業、保全中秋節獎金共 21 人，每人 600 元。

總計金額為 12,600 元，請管理中心著於中秋節前發放。

提案四：採購工業級乾濕兩用吸塵器案

提案人：楊淑秋

說明：一. 提升公共區域（電梯、大廳、地下室）之清潔維護效益，並因應突發積水事件及縮短颱風、豪雨後的復原時間。

二. 經詢宏佑公司採修繕或新購，相關細項、數量、報價表列如下：

宏佑企業有限公司						
大同莊園乾濕兩用吸塵器維修報價單						
項次	商 品 名 稱	數量	單位	單 價	總 額	備註
一	303E 吸水機*2					
1	故障原因：插錯電導致馬達燒壞					
	吸水馬達(副廠)	2	個	2,500	5,000	
	吸水馬達(原廠)	2	個	3,000	6,000	
2	檢測維修工資+來回運費	1	式	800	800	
	副廠 5,000+250(稅 5%)(免運費)				5,250	副廠馬達
	原廠 6,000+300(稅 5%)(免運費)				6,300	原廠馬達

大同莊園 DAKOTA 303E 乾濕兩用吸塵器新購報價單						
項次	商品名稱-規格	數量	單位	單 價	總 額	
1	DAKOTA 303E 乾濕兩用吸塵器					
	耗電量[W] 1400					
	真空壓[mm/H2O] 2500					
	風量[m³/hr] 215					
	容量 [bit] 50					
	電壓[V] 110 或 220					
	尺寸[cm] 40x40x70					
	產地 義大利					
	標準配備(詳報價單目錄)	1	台	13,000	13,000	
				小 計	13,000	
				稅 5%	650	
				總 價	13,650	(含稅)

1. 馬達故障是否修繕表決:

同 意：楊淑秋、梁美惠、許雅嵐、江孝慈、王嘉蓉、黃淑芬、李盈誼、劉仲璿、林慧心、藍雪鳳、何心宇、肖鳳梅、詹美桂、季美玲，合計 14 票。

2. 採用原廠馬達修繕表決:

同 意：楊淑秋、梁美惠、許雅嵐、江孝慈、王嘉蓉、黃淑芬、李盈誼、劉仲璿、林慧心、藍雪鳳、何心宇、肖鳳梅、詹美桂、季美玲，合計 14 票。

3. 採購新機一台表決:

同 意：楊淑秋、梁美惠、江孝慈、王嘉蓉、黃淑芬、劉仲璿、林慧心、藍雪鳳、肖鳳梅、詹美桂、季美玲，合計 11 票。

決 議：經委員討論後表決，通過項目如下:

1. 社區原有兩台吸塵器馬達故障修繕。

2. 委由宏佑企業以 6,300 元(含稅)，維修兩台吸塵器馬達故障，採用原廠馬達更新。

3. 以金額 13,650 元(含稅)向宏佑企業採購商品名稱規格

DAKOTA 303E 全新乾濕兩用吸塵器一台，並要求清潔人員經常確實維護保養。

提案五：B1 全區泡沫電磁閥中繼器及定溫更換討論案

提案人：楊淑秋

說明：國霖機電報價 72,765 元(含稅)，經議價 69,300 元(含稅)，相關細項、數量、報價表列如下：

北國霖科技股份有限公司					
大同莊園 B1 全區泡沫電磁閥中繼器及定溫更換報價單					
項目	估價事項	數量單位	單價	金額	備註
01	中繼器 依圖為 24 顆電磁閥，已換過 1 顆、一顆代換中	22.0 只	2,500	55,000	
02	火警感應器 依圖為 24 顆電磁閥，已換過 1 顆、一顆代換中	22.0 只	650	14,300	
	合計(未稅)		小計	69,300	
03	稅額(5%)	1.0 式		3,465	
	總計(含稅)			72,765	(含稅)
	經議價同意 69,300 元(含稅)施作		優惠價	69,300	(含稅)

同意：楊淑秋、梁美惠、許雅嵐、江孝慈、王嘉蓉、黃淑芬、李盈誼、劉仲璿、林慧心、藍雪鳳、何心宇、肖鳳梅、詹美桂、季美玲，合計 14 票。

決議：通過 B1 全區泡沫電磁閥中繼器及定溫更換，依上揭表列細項、數量、報價委由國霖機電報價 72,765 元(含稅)，經議價 69,300 元(含稅)，承攬施作。

提案六：NVR 錄放影機維修討論案

提案人：楊淑秋

說明：詢遵宇報價 33,600 元(含稅)，經議價 32,000 元(含稅)，相關細項、數量、報價表列如下：

遵宇科技股份有限公司						
大同莊園 NVR 1 錄放影機維修報價單						
項目	估價事項	數量	單位	單價	金額	備註
01	SATA/SAS 4HDD 熱插拔抽取盒更換	2	台	5,000	10,000	模組 1-第 3P 按鈕故障，模 組 2-第 3.4P
02	RAID 儲存系統重建與系統穩定性			22,000	22,000	

	測試					讀取異常使 Raid 故障
	合計(未稅)				32,000	
03	稅額(5%)	1	式		1,600	
04	總計(含稅)				33,600	
註	經議價同意以 32,000 元(含稅)施作				32,000	(含稅)

同 意：楊淑秋、梁美惠、許雅嵐、江孝慈、王嘉蓉、黃淑芬、李盈誼、劉仲璿、林慧心、藍雪鳳、何心宇、肖鳳梅、詹美桂、季美玲，合計 14 票。

決 議：通過 NVR 1 錄放影機維修，依上揭表列細項、數量、報價委由遵宇科技報價 33,600 元(含稅)，經議價 32,000 元(含稅)，承攬施作。

伍、臨時動議：

提案一：社區申請免費苗木載運、補土植栽工程討論案

提案人：管理中心

說 明：社區敦請林銘仁議員協助申請免費苗木，請園藝廠商養樂多公司承攬苗木載運、補土植栽等工程，報價 30,500 元(含稅)，相關細項、數量、報價表列如下：

養樂多園藝企業社						
大同莊園申請免費苗木載運、補土植栽報價單						
項次	品 名	規 格	數 量	單 價	金 額	備 註
1	領苗專車運費	趟	1	3,000	3,000	
2	花土(土壤改良)	25L	30	250	7,500	實報實銷
3	種植工資	技術工	5	4,000	20,000	
	總 計				30,500	(含稅)

決 議：併同林銘仁議員及廖宜琨議員協助申請花種和數量，彙整後再請養樂多園藝公司報價，提報管委會 LINE 群組審議表決。

提案二：採購樓層層板燈及樓層崁燈燈具一批追認

提案人：楊淑秋

說明：詢燈輝採購樓層層板燈及樓層嵌燈各 100 只，合計 47,250 元(含稅)，相關細項、數量、報價表列如下：

燈輝照明有限公司						
大同莊園樓層層板燈、樓層嵌燈報價單						
項次	貨品編號	品名	數量	單位	單價	小計
1	B28KW-T50210/L	舞光串接線	100			
2	B28DL-T5BA4-WR6	舞光 LED T5 4 尺 18W 3K 串接燈具	100	只	150	15,000
3	B61PRO-OP-D2018L	PRO 18-20CM LED 18W 3K 嵌燈 2018	100	個	300	30,000
合計金額：			45,000 元	營業稅 5%：2,250 元		總計金額：47,250 元

同意：經委員 LINE 線上投票，楊淑秋、梁美惠、江孝慈、王嘉蓉、黃淑芬、李盈誼、劉仲璿、林慧心、藍雪鳳、陳箱、肖鳳梅、詹美桂、季美玲，合計 13 位。

決議：通過燈輝採購樓層層板燈及樓層嵌燈各 100 只，依上揭表列細項、數量、報價合計 47,250 元(含稅)追認案。

提案三：有關「大同莊園三期」景觀工程施工，考量施工期間周邊住戶及行人通行安全防護需求，擬申請於施工期間分階段搭設臨時安全防護圍架事宜，作為施工安全防護及圍設空間事宜討論。

提案人：管理中心

說明：本案承前依 115.08.12 第六屆 08 月第十二次例會臨時動議動二決議續辦，業經現場評估後要求瑞助營造採用搭設臨時安全防護圍架方案，故再提報修正審議。

詳參閱收文-(115 年)瑞工字第 1150909001 號函文
瑞助營造函文略以……摘要概述如下：

- 一、考量施工期間周邊住戶及行人通行安全，工地將於 9 月 10 日起，於施工圍籬旁搭設臨時安全防護圍架，作為行人通行之防護設施，以降低施工期間可能發生之物料掉落，飛散物或其他施工因素對行人造成之影響，確保行人通行安全。

二、臨時使用範圍配合工程施工進度，預計分兩階段辦理

1. 第一階段為 115 年 8 月 22 日起至 115 年 11 月 22 日止，
第一階段圍設如圖示。

2. 第二階段為 115 年 11 月 23 日起至 116 年 2 月 22 日止，
第二階段圍設如圖示。

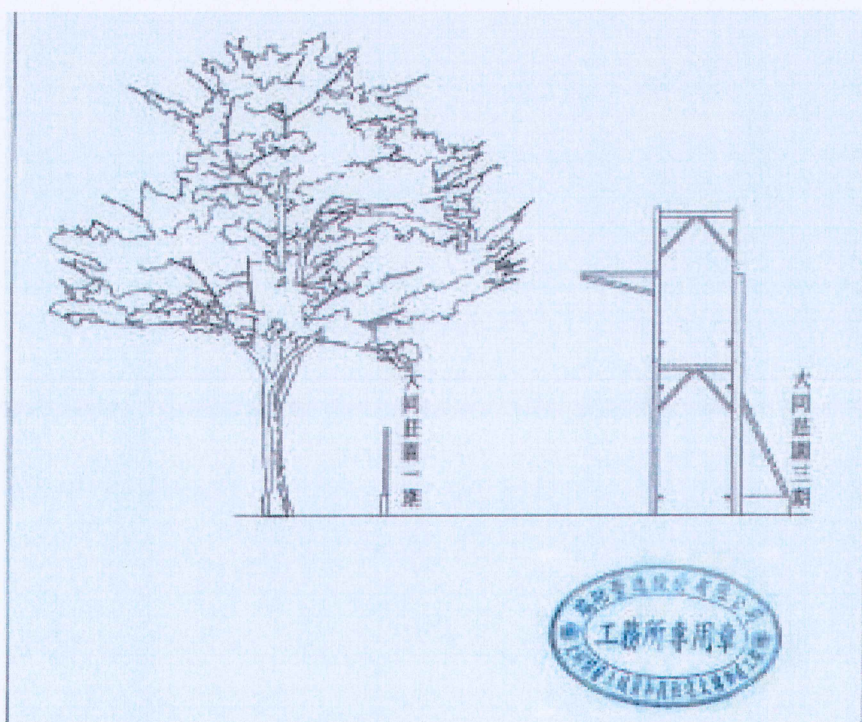
三、施工期間將持續維護臨時圍架、防護設施及周遭環境
整潔，如有護欄、監視器、警示燈或相關安全設施損
壞、傾斜或影響通行情形，將立即辦理修復及改善。

四、妥善設置臨時安全圍架、臨時照明、監視器、排水溝及
圍籬工安標示，施工結束後將該區域復原。

五、如果搭建臨時安全防護圍架過程或施工期間，若有發生
公共安全或意外，概由瑞助營造負擔全部與最終之法律
責任，如因此造成大同一期的損害或損失，並應全額賠
償、補償。

六、如搭建臨時安全防護圍架違反相關規定，悉由瑞助營造
負擔全部與最終法律責任。如因違反相關規定導致大同
莊園一期(含管理委員會、區權人)受到行政處罰或相關
法律責任追究，瑞助營造應負擔全部賠償與補償責任。

七、臨時安全防護圍架示意圖如下：



同 意：楊淑秋、梁美惠、許雅嵐、江孝慈、王嘉蓉、黃淑芬、
李盈誼、劉仲璿、林慧心、藍雪鳳、何心宇、肖鳳梅、
詹美桂、李美玲，合計 14 票。

決 議：通過瑞助營造依上揭申請函文說明辦理，准予於施工期
間分階段搭設臨時安全防護圍架相關事宜。詳函文附件

陸、主席宣佈散會：21 時 36 分

下次會議時間：115 年 10 月 7 日星期三

會議主席：



(115 年)瑞工字第 1150909001 號函文附件如下:

瑞助營造股份有限公司

工程名稱：大同開發股份有限公司土城員和段住宅新建三期工程

發文日期：115 年 9 月 9 日

承辦人：劉昱辰

電話：02 8273 2745

E-mail: kol110@msc.rei.ja.com.tw

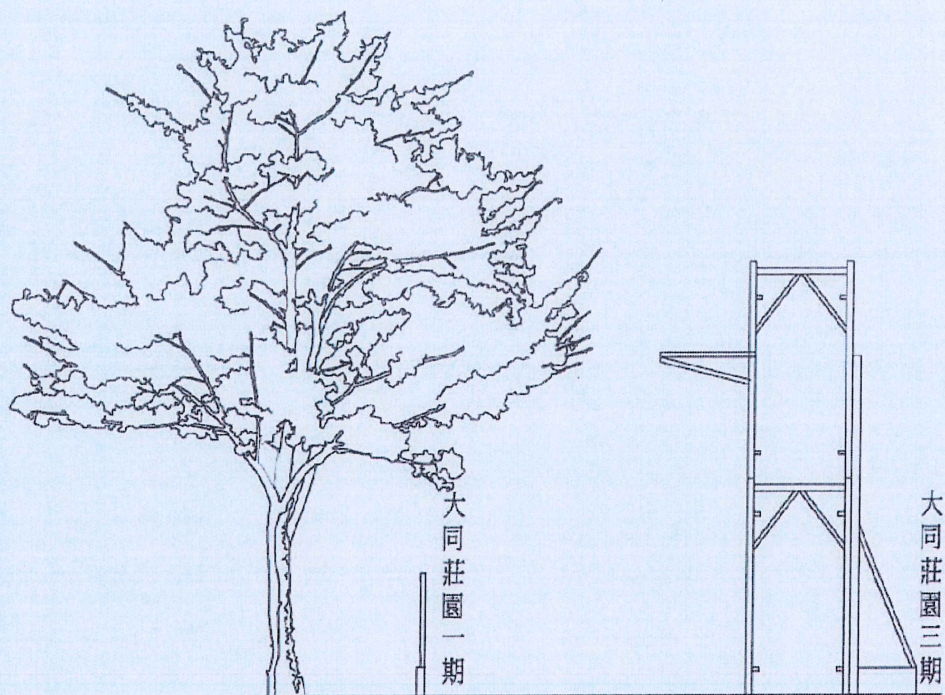
文件編號	(115)瑞工字第 1150909001 號
正本單位	大同莊園一期管理委員會
副本單位	
附件	大同莊園一期東側臨時圍架防護說明
送達方式	親送
主旨	有關「大同莊園三期」景觀工程施工，考量施工期間周邊住戶及行人通行安全防護需求，擬申請於施工期間分階段搭設臨時安全防護圍架，作為施工安全防護及圍設空間事宜，敬請 貴管委會惠予同意，請查照。
說明	一、因近期大同莊園三期進行景觀工程施工，考量施工期間周邊行人通行安全，工地將於 9 月 10 日起，於施工圍籬旁搭設臨時安全防護圍架，作為行人通行之防護設施，以降低施工期間可能發生之物料掉落、飛散物或其他施工因素對行人造成之影響，確保行人通行安全。施工期間將持續維持行人通行動線順暢，並加強監視器、照明設施、施工告示及周邊環境之巡查與維護；如發現設施鬆動、破損或影響通行情形，將立即進行改善，以維護施工區域周邊公共安全。 二、本案臨時使用範圍配合景觀工程施工進度，預計分為下列二階段辦理： (一) 第一階段：自 115 年 8 月 22 日起至 115 年 11 月 22 日止，臨時圍設位置及範圍詳附件「施工範圍圖示」；第一階段施工完成後，將恢復該階段原有通道寬度。 (二) 第二階段：自 115 年 11 月 23 日起至 116 年 2 月 22 日止，臨時圍設位置及範圍詳附件「施工範圍圖示」；第二階段施工完成後，即拆除相關臨時防護設施，並恢復原有通道寬度。 三、施工期間將持續維護臨時圍架、防護設施及周邊環境整潔，如有護欄、監視器、警示燈或相關安全設施損壞、傾斜或影響通行情形，將立即辦理修復及改善，以維護大同莊園一期住戶及周邊行人安全。 四、施工期間本公司將妥善設置臨時安全圍架、臨時照明、監視器、排水溝及圍籬工安標示，施工結束後將該區域復原，考量大同莊園三期景觀工程施工期間之大同莊園一期住戶、行人通行安全，敬請 貴管委會惠予同意於上述期間臨時使用大同莊園一期東側相關範圍，俾利景觀工程推動及施工安全防護措施設置，請查照。



五、如果搭建臨時安全防護圍架過程或施工期間，有發生行人公共安全或意外，概由瑞助營造負擔全部與最終之法律責任，如因此有造成大同莊園一期的損害或損失，並應全額賠償、補償。

六、如搭建臨時安全防護圍架違反相關規定，悉由瑞助營造負擔全部與最終法律責任。如因違反相關規定導致大同莊園一期（含管理委員會、區權人）受到行政處罰或相關法律責任追究，瑞助營造應負擔全額賠償與補償責任。

七、臨時安全防護圍架示意圖如下：



簽收單位人員簽名（蓋章）

115 年 9 月 9 日

大同莊園一期東側臨時防護說明

一、臨時防護

因近期大同莊園三期景觀工程施工，考量施工期間大同莊園一期東側周邊行人通行安全與防護，擬委請 貴管委會同意於施工期間，臨時擴大暫時使用大同莊園一期東側地界內約 1.0 公尺寬之範圍，作為施工期間之臨時安全防護空間。

臨時使用期間，工地將妥善辦理相關安全防护措施，使用範圍將以型鋼護欄完整圍設及區隔，另於護欄沿線設置警示燈及相關告示，加強夜間辨識效果，以維護社區住戶及行人通行安全。

二、施工時程

臨時使用將分兩階段：

第一階段為 115 年 8 月 22 日起至 115 年 11 月 22 日，第一階段圍設如圖。第一階段完成後，將恢復原通道寬度。

第二階段為 115 年 11 月 23 日至 116 年 2 月 22 日，第二階段圍設如圖。第二階段完成後，將恢復原通道寬度。

為兼顧施工階段大同莊園一期住戶、行人之安全，敬請 貴管委會惠予同意施工期間臨時使用上述範圍，俾利景觀工程推動及相關安全防护措施設置。

三、施工範圍圖示

