

遠雄大學之城翡冷翠住店區第三屆管理委員會

第 11 次管理委員會例行會議紀錄

開會時間:102年11月10日20:00~11日24:50時

開會地點:二樓會議室

主席:主任委員 駱展龍

記錄:總幹事 陳必奇

出席:駱展龍、張尊安代傅秀美、鄭清木、鄭淑靜、黃麗蓉、陳步州

王曉卿、許耀銘、康紋彬代康陳嫦娥、陳亞蓓、張相斌代李寶猜

林文源

解任委員:陳明宗

列席人員:良福公司蘇鍾軍處長、李紀中主任 會館:馬思翰、林廷翰

列席住戶:

應到:13人

實到人數:12人

解任:1人

壹、主席開場:(略)

貳、專案研討:

提案一:區分所有權人會議追認案、管委會提案第二次研討

一、追認出席費及管委會通過之各項管理辦法:(一般決議必須出席人數及區分所有權比例1/2以上同意):

提案一:第四屆區分所有權人會議出席費討論案。

提案二:住戶婚喪喜慶補助案

提案三:第三屆管理委員會訂、修頒管理辦法追認案。

第一案:社區禮賓沙龍使用管理辦法修正案。

第二案:社區裝潢管理辦法修正案。

第三案:管理委員會組織規定修正案。

第四案:社區財務及採購管理辦法修正案。

決議:

一、提案一、二同意提列。

二、提案三:

(一)第一~三案同意提列。

(二)第四案部分內容修正後同意提案(另案公告)。

(三)同意增列

第五案:訂頒社區節日、慶典及聯誼等各項活動辦法(另案公告)。

第六案:社區住戶生活公約修正案(另案公告)。

二、管委會提案:(特別決議必須出席人數3/4以上同意、一般決議必須出席人數1/2以上同意)

提案一:規約修正條文研討案,共三案

提案一之一：依新頒公寓大廈管理條例修改社區規約第二十七及十二條。

提案一之二：修訂規約第十八條第二款第二目

提案一之三：修訂規約第十三、十四條

提案二：遠雄公司地下室商場區有關與本社區共用設備、清潔管理及招牌使用回饋金討論案(特別決議)

提案三、遠雄公司來函請本社區區分所有權人協助商場區成立管委會報備案(特別決議)

提案四：機車(腳踏車)車位不收清潔費案(特別決議)

提案五：第五屆區權會選舉辦法修訂案(特別決議)

提案六：103 年度各項經費編列案(特別決議)

決議：

一、提案一之三：修訂規約第十三、十四條-「一般決議」「特別決議」區分所有權比例計算，提列至一之一案，本屆區權會決議通過後實施，可有效節省計算時間。餘調整順序後同意提案。

二、提案二同意提列。

三、增列提案三：住戶違規停放及佔用私人車位處分案(一般決議)

說明：

一、社區車輛違規停放及佔用私人車位事件，經勸導、糾正及公告照片後，仍時有發生，為有效杜絕類案發生，本社區應建立制度，有效嚇阻不法行為。

二、本案通過後 103 年實施，有關規約及管理辦法配合修訂。餘調整順序。

四、原提案三修正為提案四，部分內容修正後同意提列。

五、原提案四修正為提案五，同意提列。

六、原提案五修正為提案六，修正「選舉辦法施行日，103 年 1 月 1 日開始施行」後，同意提列。

七、原提案六修正為提案七，部分內容修正後同意提列。

八、增列提案八：第三屆管委會決議社區 ETC 系統改裝 eTag 系統，為有效管制車輛，取消遙控器及悠遊卡感應開啟柵欄(一般決議)

提案二：區分所有權人會議住戶提案研討

提案一：建議修訂規約第二十三條 管理委員之解任及罷免(特別決議)

提案人：A3-06 康陳嫦娥

說明：

現行條文	修正條文	說明
第二十三條 管理委員之解任及罷免	第二十三條 管理委員之解任及罷免 一、管理委員之解任	聯署與投票人數同為二分之一，與管

<p>一、管理委員之解任</p> <p>(二)主任委員或監察委員若經二分之一管理委員連署，全部委員二分之一以上表決通過其不信任案，得予以解除主任委員或監察委員之職務。</p>	<p>(二)主任委員或監察委員若經二分之一管理委員連署，全部委員三分之二以上具名表決通過，得予以解除主任委員或監察委員之職務。</p>	<p>委會決議須要三分之二的條件不符。</p>
---	---	-------------------------

決議內容：

- 同意。
- 不同意。

決議：同意提列。

提案二：電梯管制有關事項(一般決議)

提案人：B1-23 葉曉琪

說明：目前社區電梯管制，各棟僅一部管制、一部開放，形同虛設，以詢問新北市政府工務局公寓大廈管理科及消防局火災預防科，皆回覆各社區電梯管制交由社區自行決定，並未干涉。附近社區也都分層管理多年。希望本社區也能透過此次住戶大會，把相關事項說明並交由大會決定。

辦法：既然是一流的社區，就要有一流的管理，建商也建構硬體完成，實在沒有自廢功能的道理，希望能兩部電梯都管制。

決議內容：

- 同意。
- 不同意。

決議：同意提列。

提案三：B2 機車停車場煙囪效應改善

提案人：B1-23 葉曉琪

說明：目前社區全部機車皆停在 B2 機車停車區，機車停車場有一個兩面開的防火門可通往 B 棟，因機車老舊自焚新聞時有所聞，一旦深夜起火 B 棟電梯坑剛好提供充足風量，將使 B 棟有機會陷入火海，汐止的東帝士大樓的經驗可供參考。

辦法：在此門做控制或刷卡，以爭取火災來時救援時間。

決議：不提案，管委會第 9 次例會已決議加裝水平推鎖，本月份完成裝設。

提案四：二樓整容區加裝分離式冷氣

提案人：B5-09 羅錦心

說明：二樓整容區為密閉空間，空氣不流通且溫度較高，如管委會考量節能問題，應加裝分離式冷氣，防止悶熱造成意外事件。

辦法：建議於男女湯整容區加裝分離式冷氣。

決議：不提案，管委會委員一致同意修訂開空調時間及溫度，不限月份
二樓整容區溫度達 26 度即開啟空調。

提案五：於本社區規約增訂利益迴避條款以召公信

提案人：A3-11 杜崇隸

說明：

現行條文	修正條文	說明
<p>第二十五條 管理依據</p> <p>一、全體區分所有權人....</p> <p>二、本社區建物各區共用部份...</p> <p>三、管理委員會為管理本社區...</p>	<p>第二十五條 管理依據</p> <p>增加第四款</p> <p>四、利益迴避之規範</p> <p>1. 住戶不得從事本社區之相關採購及工程投標。</p> <p>2. 管理委員會委員及其親屬(三等血親及姻親)不得從事本社區之相關採購及工程投標。</p> <p>3. 任何管理委員會之委員及其三等親任職於相關之物管、保全公司、會館管理公司、消防、機電、園藝、環保等公司，於招標時必須棄權以昭公信。</p>	<p>於本社區規約增訂利益迴避條款以召公信</p>

決議：不提案，已納入社區財務及採購管理辦法修正。

提案六：於本社區財務及採購管理辦法中增訂各項投標注意事項，避免滋生弊端，損及社區權益。

提案人：A3-11 杜崇隸

說明：

現行條文	修正條文	說明
<p>第十六條 採購支出作業流程：</p> <p>第十七條 採購支出作業流程：</p>	<p>第十六條 各項投標注意事項：</p> <p>1. 參與本社區各項採購及工程投標廠商，應具有商業登記之合法專業廠商。</p> <p>2. 投標標單應彌封，並加蓋騎縫章，以掛號信寄達社區管理中心。</p> <p>3. 應設立投標截止日期、時間，逾期拒收且不受理任何標單。</p> <p>4. 開標時須有3位以上委員在場，財務委員及監察委員為必要委員，住戶亦可參加開</p>	<p>於本社區財務及採購管理辦法中增訂各項投標注意事項，避免滋生弊端，損及社區權益。</p>

	<p>標作業並錄影、錄音存證，以昭公信。</p> <p>5. 公開招標案件之統一規格標訊，應公佈於社區公佈欄、梯廳電視牆及公開網站(含該公會網站)及北大網站等，資訊應公開透明。</p>	
--	--	--

決議：不提案，已納入社區財務及採購管理辦法修正。

提案七：修正規約第廿一條管理委員任期，編預算與執行都為同一委員，較容易產生弊端。

提案人：A3-06 康紋彬

說明：

現行條文	修正條文	說明
第二十一條 管理委員任期	<p>第二十一條 管理委員任期</p> <p>增加：第四款 四、管理委員在同一職務，無論連任或累計，不得超過兩屆。</p>	<p>編預算與執行都為同一委員較容易產生弊端。</p>

決議：不提案，權責委員由各屆管委會推選產生，不應限制。

提案八：修訂住戶生活公約

提案人：A5-08 陳美齡

說明：

- 一、一天中於特定時段開放彈鋼琴，其餘時間禁止。
- 二、禁止住戶在屋內做跳動的運動，例如跳繩。
- 三、由於本棟大樓，樓層間的聲音傳播非常敏捷，請管委會於生活公約規範，某一特定時段開放彈琴時間，其餘時間禁止。
- 四、請管委會於生活公約規範，禁止住戶在屋內做跳動式運動。

辦法：建議修訂生活公約第三條第八款為尊重社區多數人追求寧靜及不受干擾之權益，住戶應自我約束勿將屋內歌聲、樂聲、叫聲與打牌聲傳播於戶外。尤其晚上十時至清晨六時嚴禁任何噪音。

決議：

- 一、同意修正生活公約。
 - (一)晚上十時至清晨六時嚴禁任何噪音，為正常合理時間，晚上九至十時請住戶自律。
 - (二)第三條第十四款增列「蛇板」。第十五款增列「跳繩、打球等製造噪音行為」。
- 二、A5-09 樓住戶請監委溝通協調。

提案九：修訂規約第 23 條第一項第三目內容

提案人：C1-10 鄭志祥

說明：

現行條文	修正條文	說明
<p>第二十三條 管理委員之解任及罷免</p> <p>一、管理委員之解任</p> <p>(三)連續三次未出席管理委員會例會或累計五次未出席管理委員會例會，當然解任；委員出缺時，由該棟候補委員遞補之。管理委員得委託配偶或直系成年親屬參加會議。</p>	<p>第二十三條 管理委員之解任及罷免</p> <p>一、管理委員之解任</p> <p>(三)連續三次未出席管理委員會例會或累計五次未出席管理委員會例會，當然解任；委員出缺時，由該棟候補委員遞補之。管理委員因事缺席管理委員會會議時得委託配偶或直系成年親屬列席該次會議，表達其意見，但是該委託列席次數，在其任期內累計以三次為限。</p>	<p>如果管理委員可以用任何藉口缺席管理委員各項會議，另外請人由年頭至年尾全面代表出席會議與議決，甚至於包括職權管理的委託，萬一委員都可用此取巧方式規避制度。社區規約第 23 條第一項第三目內容，本來立意良善，卻因不夠嚴謹以至於有漏洞可行，所以本人提案修訂本約以消弭紛爭。</p>

決議：本案由主委向提案人說明後決定。

提案十：建議以後的管理委員會在例會時能夠影音同步存檔公開備查。

提案人：C1-10 鄭志祥

說明：杜絕管理委員會日後有機會成為社區問題所在，讓住戶洞悉管委運作與問政品質對於貴會也是好事，可令二手不實散佈消弭，因人設事之機智易難以為繼，唯有區權會議時執事者公開佈達形成共識及記錄，如有規範，後繼者不遵照辦理也難。

決議：不提案；同意採購攝影機，每次會議均錄影、錄音，請物管詢價採購。

提案十一：社區大成路 921 公車站牌，因公車起步聲大又長，造成噪音污染影響社區住家品質。

提案人：B5-09 羅錦心等 23 戶聯名提案。

說明：

一、921 公車行駛大成路，且雙邊設站，早上 6 點起至晚上約 12 時止，平日尖峰 7 分、離峰 15 分一班，班次密集，疲勞轟炸式的來回發車，造成精神耗弱、煩噪。

二、921 公車大成路站牌，設在本社區及商場區車道出口處，車輛進出頻繁，非常危險也不太適合。

三、學勤、學成、佳園路、大義路都比大成路寬，大成路只有 2 線道又和前一站森林公園站距離不遠。

四、本社區與紫京城社區大樓間，公車易造成回音共振，噪音格外大聲及清楚。

辦法：請管委會函台北客運、區公所、里長，調整適當位置。

決議：不提案，函請交通局辦理會勘改善。

提案三：社區 ETC 系統故障改裝 eTag 系統研討

說明：

一、遠雄公司提供車道進出方式：遙控器、一張悠遊卡及 ETC 系統等三種方式，目前 ETC 系統已故障，需重新檢討。

二、本案請遠傳電信公司(原包商)檢查，回復如下：

社區 ETC 系統保固期已過，零件已停止生產，如使用原系統，需簽訂年度維護合約，每次出勤車馬費 5,000 元，更換零件耗材費用另計。但須同意如無庫存料件，可使用中古機拆裝。

三、遠傳電信 ETC 維修報價不合理，請學琳、大展科技現勘報價，因原系統線路不合規格，改系統線材需全部更新，報價(如 53 頁)。

四、近期附近社區有高級車被偷情形，且本社區常有來賓車輛亂停情事發生，經勸導及公告照片後仍未有效改善。系統更新後車輛進、出採 eTag 系統感應管制。

五、本採購案 10 萬元(不含)以上至 40 萬元(不含)，建議依社區財務及採購管理辦法，採專案公開招標方式辦理。

六、系統更新後建議取消遙控器及悠遊卡感應，有效管制車輛，提區權會決議。

決議：

一、同意改裝 eTag 系統，進出車道均讀卡管制，再詢價，費用於 20 萬內依社區財務及採購管理辦法執行。

二、取消遙控器及悠遊卡感應，納入管委會提案提區權會決議。

提案四：社區聖誕晚會活動研討

說明：

一、規劃案：

第一案：翡冷翠社區 102 年『聖誕晚會』茶點聯誼活動規劃，總費用以不超過 10 萬為原則。

第二案：翡冷翠社區 102 年『聖誕晚會』一戶一菜聯誼活動規劃，總費用以不超過 12 萬為原則。

二、節目表演單位：

(一) 郭老師：4 人，含燈光音響 1 人，合計 35,000 元(未稅)。

(二) 新生代：共 6 人，含燈光音響 1 人，合計 5 萬元(未稅)。

決議：

- 一、於松街搭棚架，以辦桌方式舉辦，事先登記報名，精算人數。
- 二、參加活動採事先報名方式實施，每戶報名以 2 人為限，人數增加每人須購買餐券。
- 三、節目表演：使用社區舞台、卡拉 OK 設備，請住戶歡唱及安排節目表演。
- 四、本案授權王活動委員規劃辦理，總費用不超過 15 萬元。

參、物業管理中心報告：

一、住戶現況：

棟別	A 棟					B 棟					C 棟					D 棟					店鋪	合計
	A1	A2	A3	A5	合計	B1	B2	B3	B5	合計	C1	C2	C3	C5	合計	D1	D2	D3	D5	合計		
戶數	22	21	21	22	86	22	21	22	21	86	21	22	22	21	86	22	21	22	21	86	11	355
已入住戶	12	13	19	20	64	13	13	19	14	59	17	17	14	13	61	18	13	16	15	62	5	251
未入住	10	8	2	2	22	9	8	3	7	27	4	5	8	8	25	4	8	6	6	24	6	104
施工戶	A2-09F A3-17F				2	B1-03F B5-17F				2	C2-11F C3-22、23F C5-16F				4	D1-24F D3-12F				2	0	10

二、請示決議：

(一)區權會會議資料審查

決議：

- 一、會議資料附件 11 月 13 日不寄發住戶。
- 二、同意執行生活宣導事項第十四條「各樓層自然排煙窗，如開啟通風長時間未關，會造成機械故障無法關閉，將檢討由該樓層住戶賠償」。
- 三、社區節日、慶典及聯誼等各項活動辦法本次會議訂頒。
- 四、報名參選委員不於選票上標註，請物管製作看板張貼參選意願書。
- 五、電動麻將桌認養案，增列一年認養一次。
- 六、社區訂頒及修正各項管理辦法均公告實施，不列入會議資料附件。
- 七、追認案不實施同意及不同意表決。
- 八、規約及辦法修正對照表，現行條文放於左側，刪除及增列應標註。
- 九、住戶提案審查不提案條文，不列入會議資料內，請相關委員依分配向住戶說明。
- 十、各棟自來水進水過濾桶於 99 年 10 月開通已屆三年，納入明年

四月檢討經費保養。

(二)區權會提案區分所有權比例計票方式報告

第一案：以不同比例為單位統計票數。

第二案：以戶為單位統計票數。

決議：因社區區分所有權比例接近，修訂規約第十三、十四條-「一般決議」、「特別決議」區分所有權比例計算，經本屆區權會決議通過後即實施，可有效節省計算及會議時間。

(三)調降各棟小公用電契約容量報告

說明：

一、因各棟住戶尚未全部入住，建議各棟以平均契約容量+5 呎調降較為合理。各棟調降後契約容量 A棟：30、B棟：26、C棟：38、D棟：27。分析如下：

棟別	平均容量	最高容量	計費戶數	本期分攤戶數	已入住數(含裝潢)	目前契約容量	建議契約容量	調降數	節省費用 55 呎每月基本費 13253.5 元 1 呎=240.97 元
A	25	28	89	88	67	55	30	-25	每戶/月 節省電費約 68.46 元
B	21	29	88	87	60	55	26	-29	每戶/月 節省電費約 80.32 元
C	33	35	88	87	64	55	38	-17	每戶/月 節省電費約 47.09 元
D	22	24	90	89	66	55	27	-28	每戶/月 節省電費約 75.81 元

二、考慮因素：調降免費，調升需自費，費用由管委會或由各棟住戶支付。

決議：各棟委員一致同意通過，請物管申請調降。

(四)民間建築物綠建築更新診斷及改造評估申請

決議：社區暫不檢討申請。

(五)訂頒社區節日、慶典及聯誼等各項活動辦法

決議：依討論內容修正後公佈實施。

(六)保全執勤狀況檢討

說明：

- 一、10月27日凌晨3~5時僅1員於大廳值勤。扣款1,000元。
- 二、11月03日凌晨3~5時僅1員於大廳值勤。扣款1,000元。
- 三、車道保全楊志強於11月3日15:30時、11月07日10:50共2次值勤睡覺，共扣款4,000元。
- 四、11月08日11:11分至28分良福車道保全離開崗哨，良福保全公司李主任任意調動大廳保全人員填補，請良福公司檢討及改善。

決議：

- 一、依保全合約合計扣款6,000元。
- 二、請良福公司檢討於11月22日前人員到位，不適任人員於今年

12月底前汰換完畢。

三、人員適度放寬年齡限制，由主委協商相關委員後執行。

四、車道不得任意幫助戶開柵欄，明日公告「即日起車道保全不負責幫住戶開柵欄，請住戶自行開啟」，未帶遙控器、感應卡，憑社區停車證辨證後開啟。

(七) 訂頒社區消防廣播系統廣播管理辦法研討 (如附件一)

決議：不訂頒管理辦法，刪除第七條以「社區消防廣播系統廣播規範」執行。

附加決議：

一、住戶違規佔用他人車位，請物管確實依規定公告。

二、社區車輛違規停放及佔用私人車位事件頻傳，經勸導、糾正及公告照片後仍時有發生，不但影響住戶權益，更有安全漏洞之虞。為有效杜絕此類事件不斷發生，社區應建立如鎖車、漏氣、罰款等制度，有效嚇阻不法行為。本案全體委員一致同意提區權決議。

三、工作彙報：

總幹事：

前期決議事項執行 (如附件二)

副總幹事：

(一) 自行製作除蟑螂藥成效及經費報告

決議：同意自行製作蟑螂藥放置庫房、機房等區域，公共開放空間不放置。

(二) 修繕管制報告 (如附件三)

(三) 清潔督導提報 (如附件四)

機電組長：

機電設備維修：(如附件五)

會計秘書：

收管理費彙報：

決議：未按月繳納管理費住戶請確實通知，避免爭議。

肆、會館督導會議報告：

一、二樓會館加裝分離式冷氣研討

說明：

一、因為社區的空調系統無法單獨區域開啟，女湯區因隱密性門窗均未開，空氣不流通悶熱，有安全上的顧慮，建議加裝分離式冷氣或空調系統開啟時間延長。

二、加裝分離式室外機會影響社區整體外觀，決議後提區權會討論。

決議：依住戶提案提案四決議執行。

二、北大燈海活動報告

說明：

一、活動於102年12月7日(星期六)開始點燈至103年2月15日(星期六)止，總計點燈71天。每日晚上6時至10時亮燈。

二、102年12月7日(星期六)當日舉辦點燈活動。

決議：

一、同意參加並提供1個3,000元等值摸彩品。

二、同意以八萬元採購燈飾，由副主委進行議價。

三、會館扣點管理辦法檢討

說明：社區扣點管理辦法未規範轉售住戶點數使用方式，是否檢討修訂。

決議：由買賣雙方自行約定。

四、12歲以下幼孩童進入湯區使用規則

決議：12歲以下孩童及2歲以下男幼兒在家長陪同下可使用湯區，請確實規勸男、女童使用有別，避免讓其他使用住戶不好感受。

五、兒童遊戲室防撞護條更換

決議：同意更換護條，依照社區採購管理辦法執行。

六、韻律教室電視修繕

決議：同意修繕，依照社區採購管理辦法執行。

七、泳池馬達軸封漏水

決議：同意修繕，依照社區採購管理辦法執行。

八、電動麻將桌認養案

決議：請聯絡登記住戶，以抽籤決定。

伍、權責委員提案研討

一、許安全委員

(一)物管、保全考核報告：

說明：物業、保全公司試用考核，由管理委員會辦理之，該物業、保全公司獲得管理委員會考核通過後，合約將自動展延至103年7月31日止；若考核不合格，合約自動延長二個月到102年11月30日止解約。

決議：

一、近期保全值勤狀況不佳，人員無法固定，依請示決議第六條保全執勤狀況檢討案之決議執行。

二、總幹事、機電組長因生涯規劃請辭，人員處於不穩定情況，本次暫不考核，合約自動延長至 103 年 3 月 31 日止，請第四屆管委會執行後續考核。

(二)攸關社區安全之保養維護變更，應提區權會決議

說明：消防、電梯保養方式，攸關全體住戶安全，如有變更保養方式、取消保養等，應提高層級由區權會決議，不可由管委會部份委員決議，影響整體安全。

決議：納入交接，請第四屆管委會檢討。

補充報告：102 年度消防安全申報缺失及維修報告

決議：

一、缺失依消防隊規定時間改善。

二、盛盟消防維修報價過高，請許安全委員、陳設備委員再議價。

二、陳 VIP 委員

會館考核報告：

說明：會館公司試用考核，由管理委員會辦理之，該公司獲得管理委員會考核通過後，合約將自動展延至 103 年 6 月 30 日止；若考核不合格，合約自動延長二個月到 102 年 10 月 31 日止解約。

決議：考核合格，同意合約展延至 103 年 6 月 30 日止。

三、王活動委員

(一)社區成立烘焙社申請

上課日期：11/2、11/16、11/30、12/14、12/28

※兩個月為一期，本期為五堂課

上課地點：京都社區-媽媽教室。名額：限額 20 名。

決議：同意成立。

(二)委員任期屆滿，志工服務屆滿一年建議頒發感謝狀

決議：

一、志工同意發感謝狀，於區權會頒發，請王活動委員提列名單。

二、委員感謝狀，有需求委員才發，於 12 月管委會頒發。

四、康園藝委員：

二樓空中花園大樹，如繼續長大，根部是否會穿破防水層，造成一樓公設漏水，應函請遠雄說明二樓空中花園結構。

決議：同意發函。

陸、住戶反應：

一、B 棟葉小姐：

建議大廳 A、B 棟防火門加裝門弓器，兼具防火、防盜作用。

決議：同意加裝。

二、C棟吳先生：

二樓健身房開放期間，應視運動人數要酌量開空調。

決議：依住戶提案提案四決議執行。

三、C棟陳小姐、D棟陳先生：

閱覽室於節電期間，建議放置電扇使室內空氣得以流通。

決議：依住戶提案提案四決議執行，暫不增購電扇。

四、D棟陳先生：

閱覽室有很多人使用，建議加裝網路無線分享器。

決議：閱覽室無預留網路管線，佈線需走明管，暫不裝設。

五、B5-09 羅小姐：

二樓整容區及放鞋櫃區空調控制面板被拆除，無法從面板看室內溫度，既然有設備就應該要用，不要拆除面板讓住戶無法了解現場溫度，過於悶熱亦有暈倒可能，安全問題請管委會重視。

決議：會館經常因排風未關所以拆除面板，已請會館放置溫度計。

六、匿名反映：

社區大廳很氣派、桌椅都有現成，為何還要浪費錢租用台北大學國際會議廳，是不是錢太多，住戶繳管理費很辛苦，強烈反對到台北大學開，一定要向管委會反映重新檢討。

決議：本案匿名反映不討論。

七、B5-12 陳小姐：

1. 信箱區開關貼條子提醒隨手關燈，才能節約能源。

2. 二樓廁所燈開一迴路就可，才能節約能源。

決議：

1. 信箱區開關已張貼隨手關燈貼紙。

2. 二樓請會館檢討辦理。

八、D5-10 王小姐：

1. 大門口遠雄裝兩個燈是裝飾用非照明設備，建議增加亮度。

決議：每個人對亮度見解不一，大門口燈維持現狀。

2. 車道口太暗，應像對面廿一世紀及永慶房屋招牌一樣，把限高牌打亮。

決議：立招請管理中心檢討改成燈箱，牌面以翡冷翠字樣及 LOGO 繪製。

九、B棟曾先生：

1. ETC 轉換 eTag 系統為國家政策，社區配合政策裝置，交通部高工局應協助社區處理系統轉換問題。

回復：ETC 系統轉換問題洽詢交通部高工局及遠通公司表示：交通部高工局僅管理高速公路收費系統。社區 ETC 系統為遠傳電

信公司架設，與遠通公司高速公路收費系統無涉，建置單位不同，無法協助改善。

2. 社區應發函遠雄人壽公司，協請提供社區 B4 至 2 樓樑柱施工照片，供社區永久保存。

決議：同意發函。

十、A 棟陳小姐：

1. 有關麻將桌認養事宜，建議如下，請參考：電動麻將桌雖為遠雄建設公司無價贈予本社區，但新品造價應是不便宜，建議應先擬訂底標，進行公開拍賣，倘無人認購，再行認養為宜。

決議：麻將桌已於 10 月 31 日認養完畢，每年重新辦理認養一次。

2. 另建議擬訂閒置資產管理辦法。

決議：社區目前無閒置資產，暫不擬定。

十一、B 棟羅小姐：

參考各項選舉辦法，均不得於選票上面標註或做記號，建議於區權會管理委員選舉選票下方「注意事項」欄書名參選委員即可，避免爭議。

決議：同意辦理。

十二、B 棟羅小姐

區權會未確實查驗身分，少數非區分所有權人出席，冒領本人出席費用，本屆應確實查驗身分核發，以維公平。

決議：請良福公司要求支援報到處人員，確實查驗證明文件再核發出席費。

十三、大廳石材地板從公設點交後均未實施晶化作業，建議管委會檢討編列預算施作。

決議：本案移交第四屆管委會檢討辦理。

柒、臨時動議

一、總幹事陳必奇、機電組長徐子雄因生涯規劃請辭，於 102 年 11 月 30 日離職。

決議：同意，請良福公司檢討適職人員接任，人員提前報到實施經驗傳承及資料交接。

二、二、王活動委員：

(一) 秋季旅遊檢討及收支報告。

決議：收支報告請於 11 月 12 日公告。

(二) 元旦晚會取代聖誕節晚會由第四屆管委會承辦。

決議：不同意。

(三) 會館開課學費太貴，冷氣場地均由住戶自付，為何老師學費開

那麼高?導致公設使用率太低，惡性循環如何改善?

決議：管委會不補助。

(四)社團成立，管委會如何支援及管理？

決議：由社團自負管理。

(五)研擬社區物品出借流程及辦法。

決議：社區物品出借須經管委會決議，請物管、會館確實管制，物品攜出社區，保全人員應確實查驗。

捌、主席結論：

玖、下次會議日期：102年12月13日(五)20：00時第三屆第12

次例會暨第四屆管委會臨時會，推選各權責委員

(以下空白)

翡冷翠住店區消防廣播系統廣播規範

中華民國102年11月10日第三屆管理委員會第11次會議決議通過

- 第一條 本規範之訂定係依據住戶規約第34條規定辦理。
- 第二條 為維護本社區住戶之安寧，並有效發揮消防廣播系統之功能訂頒。
- 第三條 本社區之廣播設備系統，由消防維護廠商及管理中心負責保養、管制使用，需保持隨時備用狀態。
- 第四條 本社區廣播設備嚴禁借與私人用途使用。
- 第五條 非因下列緊急事故不得擅自使用。
- 一、火警。
 - 二、地震。
 - 三、颱風。
 - 四、停電。
 - 五、演習。
- 第六條 緊急事故由物管、保全現場主管向權責委員回報後實施。
- 第七條 廣播設備系統定期配合消防檢查實施檢測，測試時需先向管委會報備並公告之，測試時間(限09：00~17：00時段)以不妨害住戶休息及安寧為限，音量不得超過60分貝。
- 第八條 本規範經管委會決議通過實施，修訂時亦同。

附件二 前次會議決議執行情形：

序	事 項	成 果
8 月	各項購買案管制完成 感應燈、海神像投射燈、住戶意見單、空壓機、 充電瓶等。	1. 感應燈、住戶意見單、空壓機、 充電瓶等已購置。 2. 海神像投射燈已完成請購，近 期派工施作。
8 月	大同電梯同意檢修各棟電梯晃動尚未完成，請 持續追蹤。	1. 各棟電梯晃動尚未完成檢修。 2. 該公司回函：待運行測試儀 (PMT)回國後，攜帶至社區檢測 修復。
9 月	調降各棟小公用電契約容量，請台電計算調降。	本次會議決議。
9 月	衣貝潔、北大洗衣店補簽合約，橘子洗衣店依 規完成簽約	目前北大洗衣店尚未送合約至社 區。
9 月	鄧○琰呆帳，催繳文件用完印馬上寄發，爾後 欠繳依規約程序處理。	已於 11 月 10 日補繳完畢。
9 月	清潔人員不熟悉清潔要領，致清潔工作不落 實，請良福公司馬上實施教育訓練。	良福公司派幹部於 10 月 7~11 日 實施清潔員教育訓練完畢。
1	規約修正條文第 27、12 條，內容修正後，同意 提列為管委會提案。	依決議執行
2	遠雄公司地下室商場區有關與本社區共用設 備、清潔管理及招牌使用回饋金討論案，內容 修正後，同意提列為管委會提案。	依決議執行
3	遠雄公司來函請本社區區分所有權人協助商場 區成立管委會報備案，內容修正後，同意提列 為管委會提案。	洽詢工務局及工務課承辦人回復 與遠雄函文有出入，本次會議重 新討論修正內容。
4	機車(腳踏車)車位不收清潔費案，內容修正 後，同意提列為管委會提案。	依決議執行
5	第五屆區權會選舉辦法修訂案決議： 1. 修正條文第三條第二款改列提案一「規約修 正條文研討案」。 2. 第四條第二款修正如下「區分所有權人會議 現場表態或住戶於選票勾選當選管理委員 者」。 3. 內容修正後，同意提列為管委會提案。	依決議執行
6	消防教學影片請盛盟消防公司提供，於電視牆 播放。	已提供。
7	第四屆區分所有權人會議出席費，同意提列區 權會追認。	依決議執行
8	住戶婚喪喜慶補助案，同意提列區權會追認。	依決議執行
9	第三屆管理委員會訂、修頒管理辦法追認案 1. 社區財務及採購管理辦法修正案 (1)修訂後條文增列 102/2/3/4 月管委會例會	1. 第一項修正後提本次會議討 論。 2. 二至四及六項依決議執行。

	<p>修訂。</p> <p>(2)第十五條條文修訂不得與規約內容抵觸，如需修正應檢討修正規約。</p> <p>(3)部份內容請監委及鄭財委討論修正，修正後內容提下次會議討論。</p> <p>2. 社區禮賓沙龍使用管理辦法修正案，第四條、第五條用詞「包場」修正為「申請專用」後，同意提列。</p> <p>3. 社區裝潢管理辦法修正案，附表三增列第四條，同意提列。</p> <p>4. 管理委員會組織規定修正案，同意提列。</p> <p>5. 訂頒社區電動麻將桌租用、認養管理辦法，不擬訂管理辦法，請物管公告認養，如超過3戶，採抽籤方式。下次會議報告處理情形。</p> <p>6. 訂頒社區監視系統資料調閱管理辦法，本案暫緩辦理。</p>	3. 電動麻將桌經公告3戶認養。
10	<p>區權會提案決議方式</p> <p>1. 本屆依規約規定製作提案選票，決議案計算區分所有權比例。</p> <p>2. 修正條文列提案一「規約修正條文研討案」。</p>	<p>1. 提案選票計算及表格本次會議報告。</p> <p>2. 修正規約依決議執行。</p>
11	<p>前期決議事項執行：</p> <p>1. 車道警示燈 1F 至 B2 設計為連動式，整體考量本案不檢討。</p> <p>2. 客、貨梯標示製作二樓至 B4 樓層共 48 個，貨梯依無障礙標示圖案製作。</p>	<p>1. 依決議執行。</p> <p>2. 已完成請購及張貼。</p>
12	<p>松街高柱燈更新，經四家廠商比價，同意由台榮水電行承製每作 5,000 元 X5 座合計 25,000 元(未稅)，請檢附估價單、發票以 26,250 含稅核銷。</p>	已執行完畢。
13	<p>秋季旅遊</p> <p>1. 補助每戶每人 200 元，限名額兩位。</p> <p>2. 此補助僅限於本社區住戶或直系親屬(父母、子女、配偶)。</p>	已於 10 月 26 日執行完畢，住戶共 110 人參加，社區補助 42 戶 73 人 14,600 元。
14	<p>9 月 23 日男女大眾湯溫泉水、自來水平衡池開關未關，扣款 1,663 元。麥斯公司檢討近期缺失處理，林經理罰款 2,000 元麥斯公司罰款 1,000 元。</p>	依決議執行。
15	<p>康園藝委員</p> <p>1. 修正規約第十八條「管理委員選任」，併本次會議提案五「修正第五屆區權會選舉辦法」決議辦理。</p> <p>2. 修正規約第廿一條「管理委員任期」，一般</p>	依決議執行。

	<p>管理委員職務調整由各屆管委會推選產生，不應限制。</p> <p>3. 修正規約第廿三條「管理委員之解任及罷免」，因無共識不提案，如有需要請以住戶名義提案。</p>	
16	<p>康園藝委員</p> <p>第三屆區權會決議第四屆區權會選舉辦法，同意暫以第三屆區分所有權人會議決議執行，第四屆區權會決議方式採特別決議通過，併本次會議提案五「修正第五屆區權會選舉辦法」決議辦理。</p>	依決議執行。
17	<p>社區園藝多處缺、枯株、不美觀及多數樹架已腐爛，同意增加 103 年園藝預算編列，請新歲園藝協助。</p>	已執行完畢。
18	<p>傅副主任委員</p> <p>修正第五屆區權會選舉辦法討論，同意併本次會議提案五「修正第五屆區權會選舉辦法」決議辦理。</p>	依決議執行。
19	<p>王活動委員</p> <p>1. 志工招募及管理辦法，同意招募志工，訂定管理辦法暫緩。</p> <p>2. 申請成立聊天社，同意依社團管理辦法成立及場地使用。如需使用扣點場地依規定扣點，其他社團比照辦理。</p>	依決議執行。
20	<p>一樓女廁有蚊蟲也有蟑螂，周遭環境應加強消毒，請物管參考網路殺蟑配方，以垃圾處理室試驗，下次會議報成效，如可行請住戶配合實施，公共區域費用一併討論。</p>	納入本次會議報告。
21	<p>近年雨量常破百，造成部分地區淹大水，應與哈佛、遠雄建設溝通，做防水閘門。因社區地勢及車道入口較高，暫時不檢討，納入管制請下屆管委會檢討。</p>	依決議執行。
22	<p>地下三樓 225、226 停車位天花板漏水，報修至今已 11 個月遠雄人壽尚未修復，同意發函，請管理中心管制及追蹤。</p>	<p>1. 已發函。</p> <p>2. 依決議管制及追蹤。</p>
23	<p>消防通道人行道路燈，開燈時間延長至每日 24 時，同意延長至 24 時，自明日(28)起實施，學勤路石椅燈開上面燈。</p>	依決議執行。
24	<p>社區宅配區購買冷凍櫃，暫不檢討購置。</p>	依決議執行。
25	<p>電梯間自然排煙窗玻璃不乾淨，請清潔排定期並加強清潔。</p>	<p>電梯間自然排煙窗玻璃清潔，隨同樓層清潔一併執行。</p>

附件三 社區修繕管制報告

工作內容	後續處理
492 號 21F 大門門把黏黏的	遠雄建設邱主任派員修繕結案
450 號 9F 廚房流理臺無法開啟	遠雄建設邱主任派員修繕結案
496 號 12F 屋頂上方出水孔週邊滲水陰濕 2 處	遠雄建設邱主任派員修繕結案
486 號 9F 大門無法反鎖	遠雄建設邱主任派員修繕結案
486 號 9F 次浴室馬桶及地面接縫破了	遠雄建設邱主任派員修繕結案
452 號 10F 大門鎖鬆脫	遠雄建設邱主任派員修繕結案
456 號 12F 廚房地下室排水孔堵塞無法排水	遠雄建設邱主任派員修繕結案
490 號 21F 浴室窗戶很難鎖	遠雄建設邱主任派員修繕結案
480 號 4F 廚具內部壞掉	遠雄建設邱主任派員修繕結案
498 號 7F 公浴室排水不良	遠雄建設邱主任派員修繕結案
地下 3 樓 225、226 停車位天花板漏水	遠雄建設邱主任派員處理截水溝
468 號 20F 廚房水龍頭會搖晃流失治水槽中	遠雄建設邱主任派員修繕結案
480 號 9F 次浴室窗子打不開	遠雄建設邱主任派員修繕結案
498 號 17F 陽台鐵欄杆漆掉落	住戶自費維修
480 號 20F 大門內反鎖鈕鬆脫無作用	遠雄建設邱主任派員修繕結案
458 號 20F 烤箱溫度無法調節，轉盤不會歸零	10 月 28 日邱主任至住戶家查修
458 號 20F 次浴室紗窗膠條變形	10 月 28 日邱主任至住戶家查修
468 號 24F 對講機故障	佑寧科技公司擇期查修
480 號 21F 主浴室排水不順，水會溢出來	10 月 28 日邱主任聯絡住戶在家查修
472 號 10F 對講機不清楚	佑寧科技公司擇期查修
468 號 8F 大門開啟及關閉時門有聲音	10 月 29 日邱主任派員至住戶家維修

附件四 清潔督導提報

工作內容	後續處理
羅馬列柱廣場上方青苔。	1. 設備委員、總幹事協助清洗。 2. 借用 A1-3 樓住戶陽台清洗。
社區四周蚊蟲過多。	南園里實施年度第二次戶外消毒作業。
圓頂露台四週垃圾雜物過多。	良福公司派清潔陳主任至社區清掃及疏通排水孔。
美人魚池及周邊地面白華。	良福公司派清潔陳主任清洗噴水池及以高壓沖洗機清洗。
各樓層自動排煙窗玻璃髒污	由各棟清潔員分層清潔完畢。
公共區域及垃圾處理室蟑螂很多	清洗垃圾間及自行製作蟑螂餌除蟑。
社區外圍燈具灰塵過多	已請清潔員擦拭燈具。
車道清潔(含反光鏡、標示牌)不潔	已請負責停車場清潔員擦拭完畢。
地下室停車場多處髒污	已請良福公司派清潔陳主任配合停車場清潔員處理。
外圍石材地面青苔	良福公司派員以高壓沖洗機清洗完畢。
禮賓沙龍不潔及有蟑螂	已請清潔加強及除蟑。

附件五 機電設備維修：

期 程	工 作 內 容
日巡檢	1. 巡檢各樓層及綜整住戶反應故障件檢修。 2. 檢查發電機充電機房、自用高壓電室。 3. 檢查空調主機、冷却水機房運轉是否正常。 4. 協助住戶維修或更換燈具。 5. 火警系統動作後續處理。 6. 裝潢戶申請停(復)水、火警系統隔離、復歸及完工後室(外)內消防設備檢查。
週保養	1. 雨水噴灌泵浦檢查。 2. 美人魚、羅馬柱泵浦檢查。
月保養	1. 地下室進排風機保養測試。 2. 各棟及公設小公電檢查。 3. 發電機測試運轉保養檢查。

- 一、一樓外圍自動噴灌系統，啟動時間為早上 6 時，各住戶如於早上晨運時，發現有噴頭故障或方向偏移，煩請告知值勤人員以利調整修維工作。
- 二、近期各住戶發生多起大門內建電池沒電無法開門事件；請各住戶於平日聽到門鎖有”嗶”聲或其他異音時，立即更換電池，並養成定期更換電池習慣或在鎖旁標註電池更換時間，如長時間出國或外出旅遊，請將鑰匙隨身攜行或寄放親友鄰居家。
- 三、本社區近期採購車用備用電瓶及空壓打氣機(110V 切勿錯用)；分別置於一樓閱覽室及車道保全哨，住戶如有使用需求可向大廳保全員借用，用完請速歸還。