

# 遠雄大學之城翡冷翠住店區第四屆管理委員會 第 4 次會議紀錄

開會時間：103 年 04 月 12 日 AM：09：00 時

開會地點：二樓會議室

主 席：主任委員 鄭志祥

記錄：秘書 宋怡瑩

出 席：主任委員：鄭志祥、副主任委員：陳步州、監察委員：黃喬玉、  
財務委員：李國賢、財務出納委員：黃麗蓉、設備委員：蔡榮爵、  
VIP 委員：侯永輝、安全委員：杜崇棟、活動委員：陳亞蓓、  
園藝委員：任聰明、環保委員：許碧蓮、資訊委員：駱展龍。

應到人數：13 人 實到人數：12 人（店鋪委員出缺）。

列席人員：良福公司蘇鍾軍處長、李紀中主任、會館：林廷翰經理

壹、主席致詞：

貳、會議決議事項執行情形追蹤：

決議案一：社區規約與辦法之審議修正(第三次例會)

決議內容：成立審議規約與辦法工作小組。

成員有：主任委員、監察委員、財會李委員、設備蔡委員，  
並發函公告邀請具有專業素養住戶共同參與審議規劃。

決議案二：獎勵案(第三次例會)

裁示內容：此勤務為正常例行工作該盡職部分。日後將來，若有功於社區，  
使社區減少重大損失者，考量審議實質獎金鼓勵。

執行回覆：依裁示執行。

決議案三：懲處案(第三次例會、三月份第一次臨時會)

1、良福保全夜班中控室值勤保全員黃于誠於 103 年 1 月 31 日至 103 年 2 月  
7 日. 執勤時違反翡冷翠社區執勤規定. 依翡冷翠社區駐衛保全服務契約書  
(安全委員之附件二)駐衛保全人員勤務罰則第 8 條. 第 16 條. 違反上述規  
定每次罰新台幣 2000 元. 共計 14000 元整。

2、良福保全夜班中控室值勤保全員韓詮定於 103 年 2 月 19 日. 執勤時違反  
翡冷翠社區執勤規定. 依照翡冷翠社區駐衛保全服務契約書(附件二)駐  
衛保全人員勤務罰則第 7 條違反上述規定每次罰新台幣 1000 元。

裁示內容：以上懲罰案 1 及 2，現場人員懲處依照合約內容罰則處理。良福需要佐證之資料委由安全委員負責提供，再發文給良福保全公司。

3、檢討良福保全公司是否有確實履行翡冷翠社區駐衛保全服務契約書。

裁示內容：就依提案所列，提出佐證後，發文良福公司。以上請良福李主任加強督導管理之責。

本懲處案於三月份第 1 次臨時會議再度提出討論及決議

決議：以良福保全公司因社區現場督導不週為由罰款五千元，處分對象為公司。

請示執行依據：委員會是否同意依三月份第 1 次臨時會議決議做為執行依據。

決議：經委員會無異議通過同意依三月份第 1 次臨時會議決議：以良福保全公司因社區現場督導不週為由罰款五千元，處分對象為公司，於下個月勞務費用中扣除。

決議案四：社區 4 月 19 日(星期六)春季一日旅遊研討案。(第三次例會)  
第三次例會決議：

- 1、80 人兩輛車為主，報名採預先繳費，非住戶 1000 元，住戶補助 200 元(以每戶兩人為限)，以登記優先制額滿為止，於 4 月 10 日截止報名。
- 2、早餐委由良福公司補助\$4,000 元，麥斯公司補助餐費\$12,000 元。
- 3、另請會館林經理建購隨身小蜜蜂，報價給活動委員。

執行回覆：依決議執行 - 截至 4/10 止 報名人數共計 79 人。

無異議通過：1. 現場兩位工作人員(會館林經理、督導林群洲)旅遊費用由管委會支付。

2. 良福公司同意回饋旅遊費用\$4,000 元。

3. 發文良福公司回饋旅遊費用。

## 安全設備工作小組第四次工作小組會議

### 一、提報案

(提報案一)羅馬列柱廣場 LED 照明修復完成檢討案

3/7 及 3/18 施工完成，恢復列柱照明，亮度良好。與預期換修效果相符。

(提報案二)車道入口與鍋爐機房監視器裝置完成檢討案

3/28 施工完成，車道入口戶外型紅外線監視效果佳，鏡頭角度夠廣。

鍋爐機房監視裝置正常運用，中控室已查看監視鏡頭畫面良好。與預期裝置效果相符。

### (提報案三)地下室軟水裝置濾材更換處理進度報告案

4/3 完成 D 棟、4/4 完成 A 及 C 棟。預計下星期處理 B 棟。

已知會良福公司安排水箱清洗工作，另責由管理中心通告住戶於軟水裝置濾材更新與社區水塔清洗後再行更換濾心。如此較有利於住家濾心使用年限。

### (提報案四)洗地機維修處理進度報告案

1. 三月中已完成修復與驗收工作。

按現制撥交園藝環保工作小組保管使用。

2. 為確保安全有效使用該機具，陳副主委召集使用工作人員示範教導該機具組裝、操作與清理各項要領。

3. 蔡設備委員建議該機具重置與維修成本昂貴，今後應就該機具使用場所、時間與操作人員略作規範，最好作為社區一、二樓與各棟樓層梯廳廊道等較為平滑地板之年度清潔保養為佳。

### (提報案五)發電機保養維護案處理進度報告

1. 本案已於三月份管委會例會決議，由原建置廠商至盛公司以 165000 元承攬施作，等待承攬合約簽訂後即可動工。

2. 承攬合約責由林總幹事草擬後再提例會檢討議決。

執行回覆：承攬合約由廠商提供，目前尚未送達

決議：待發電機廠商將合約送達後，權責單位依社區需求修改，經確認無誤後才能進場施工，所有招標文件最後須依社區的版本。

### (提報案六)滅火器檢測案處理進度報告

1. 社區滅火器逐期檢測與更新計劃，已於三月份管委會例會決議通過辦理，本年計劃送檢之 180 支機具，工作小組擬先就外觀自行初檢，以便挑出優先送檢機具，再於適當時間集中於固定場所方便載運，前項初檢統計用表與實施重點工作規劃已完成如附件，近期即可展開作業。

2. 權責委員已電洽數家地緣接近之合格廠商報價，可望在四月份例會中有 3~4 家報價資料，可供會議討論議決。

目前已有五家廠商報價且是彌封至安全與設備委員手中。但此案在執行上因程序問題，恐遭受非議，要有獨立作業窗口，若委員提供廠商請總幹事直接聯絡，提供報價。

- 決議：1. 本次滅火器檢測及更新案，因廠商報價程序有誤，五家廠商彌封報價單不開箱。
2. 依採購管理辦法請廠商重新投遞報價單寄達管理中心，再將報價單資料交由工作小組決定。
  3. 參與報價廠商以台北市、新北市、桃園縣為主。
  4. 採購流程作業，管委會以規畫為主，廠商連絡不由委員經手（經本會授權除外），作業執行窗口委由管理中心與廠商聯絡重新報價。

### (提報案七)高壓機房保養維護案處理進度報告

管委會三月份例會表決同意，依工作小組杜委員提議，採行較安全與徹底之斷電檢測與清潔保養方式，並責由管理中心總幹事與機電組長先就住戶端可能因2~3小時斷電造成之影響與不同電源銜接空檔，對社區公設各項電訊運作影響，詳實評估並做妥應對措施後，提例會討論決定實施日期與公告方式，再就已報價廠商擇一議價辦理。

管理中心前置作業配套措施：

1. 確定日期後，公告住戶週知。
2. 配合電梯廠商施作、所有電梯下降到一樓避免關到人，並確保電梯機房各項設定是否正常運作。
3. 車道柵欄機開啟或斷電。
4. 中控室電腦關機。

已報價廠商：中興電工、偉伯機電、元眾機電。

決議：1、由良福公司派遣機電人員協助支援。

2、相關評估報告資料須於五月份例會前呈報管理委員會。

## 二、討論案

### (討論案一)全區空調保養維護招標作業討論案

安全設備工作小組會議決議：

招標全套資料提四月份例會討論議決後即公告辦理。

招標公告、投標須知、投標報價單、受理登記表、投標文件簽收單

(如附件 1. 2. 3. 4. 5. 請參閱)

- 決議：1. 依照設備委員提供的空調招標資料經確定無誤，後進行招標公告。
2. 公告時間訂為4月14日至4月20日，標案截止時間為4月22日，

開標日期訂為 4 月 22 日(星期二)晚上八時。

3. 開維修孔若需付費，請遠雄處理，無須付費由得標廠商處理。
4. 依據採購管理辦法，10 萬元~40 萬元，開標現場須在場委員：  
權責委員、主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員。

## (討論案二)空中花園部份 LED 照明維修討論案

工作小組會議決議：

請園藝承包廠商與其他照明廠商提供專業意見作為參考，並責由會館林經理與機電王組長確實檢點故障狀況與數量，於取得原廠確實報價後再提例會討論。

執行回覆：依照社區採購管理辦法聯絡三家報價。

已聯絡廠商：冠呈、新威、新芝照明、原長

新芝照明、原長兩家廠商 - 4/11 查看現場

決議：廠商報價內容委由設備委員提下次安全設備工作小組上討論。

## (討論案三)消防演練

決定由盛盟協助辦理，並已安排 4/22 星期二為實施演練日期，至於是否需要消防隊派員指導，則提例會討論。

決議：1. 等 180 支滅火器初檢完成後再安排實施演練日期。

2. 通知盛盟公司取消 4/22 演練日期。

## 參、工作報告：

### (1)、管委會各執掌委員報告：

1、 監察委員報告：有關欠繳管理費部分，請管理中心報告。

2、 財務委員報告：

(1)已請財務秘書擬存證信函，預計下星期寄出。

(2)本月收入 2,215,506，支出 1,674,515。

因 2 月份扣遠雄回饋金 5,000 元，有部分住戶 2 月份仍繳全額，故在 3 月份有 4 戶自動少繳 5,000 元，合計 20,000 元。

### 3、陳活動委員報告： 五月母親節活動

決議：母親節活動預算比照去年 25,000 元執行。

以無記名舉手表決方式，現場 10 委委員，9 票同意

(主任委員不參與投票)

## (2)、物業管理中心報告：

### 林督導工作報告：

我從 2/9 開始接任良福總幹事工作，2/15~3/15 管理中心所有工作分成四大類，我身兼整個物管中心的代理工作，代理總幹事、代理秘書、代理機電組長廠商的建檔，這一塊比例佔百分之七十五以上，管委會的工作大概只佔三分之一，為什麼很多委員會覺得我績效不好，跟委員報告，二月例會、三月例會、臨時會、工作小組會議上丟下來的工作，管委會指示的工作佔我每天大概 4~6 小時，以春遊為例大概佔了百分之七十的時間。

第一點聲明、我的管理能力有限，對管理中心人員的掌控、指示、協辦工作的協調能力不好，這是我自己先自我檢討的。

第二點聲明、從 3/15 決定要移檔案室之後，發現一、二屆的很多資料現在只剩下紙張檔，我在第一時間報告主委、安全委員、監委，後續我必須從現有的紙張報告做成備份檔、各式招標檔案、會議紀錄、工作小組會議、公設處理單，建檔、影印、掃描儲存硬碟、歸檔然後附影印本，這都是從 3/15 到目前為止的工作，整個檔案室的搬遷、分類、影印、掃描、存檔在複印紙張本供備查，四屆委員會所有的新合約都已經建檔，每一個禮拜我都進去檔案室盤查，例如查到合約溫泉供應契約不見了，去跟遠雄要求他們再傳過來；舉例松街商場有一個地下室入口，那是公共區域，但是那個入口是屬於商場的出入通道，有青年縱火、男女有猥褻動作、亂丟垃圾、燒東西，這件事情我要舉報消防局、請教商場負責人、HOLA 課長、及喬信主任 24 小時管理中心、遠雄人壽建設，這些事情我花一個禮拜至二個禮拜的時間，找到資料找到窗口去聯絡溝通。

第三點聲明、在北大特區裡面自聘總幹事我是第一個，也是貴社區的第一次，沒有前例可循我的後面沒有公司，舉例來講，像公開招標假如合約書沒寫好造成社區損失請問這個損失是否要以擬合約書的我來承擔？我在合約的製作上真的很賣力，有委員想說做個範例當個範本，我就翻遠雄的交接手冊去抓所有的資料，我很尊重每位委員所交辦的事情，可是我必須誠實講對執掌這一塊，我到今天為止還是不清楚，主委希望我能做出我自己認為合理的合約書，我覺得自聘總幹事要像駱委員、主委所講的：

第一、我所授權的權力到底到哪裡？

第二、我做這些事後面所要背的責任範圍會因此衍生什麼？

我希望我很清楚，我無法背負寫招標合約書這件事情的責任，我只是很喜歡在

這個社區工作，目前為止我先提出我自我的不適任案供各位參考，以上報告。

主席：我先就我主委的觀感談這件事情：

我只能講說管委會各位同仁大多數沒有把所謂自聘總幹事的內容搞清楚，為什麼第三屆提出自聘總幹事，目前所謂自聘跟沒自聘都還是以前的工作都一成不變，但是他背後已經沒有所謂的公司背書了，他必須要靠自己，我講一個例子，他叫不動下面的人，在他當良福主管的時候就叫不動了，目前他已經不是良福公司的主管就更不用講了，如果按照我們的概念，總幹事是可以督導、指揮、考核現場工作人員。

有一段話，我想提供給各位參考，這段文字是住戶對於上屆管委會所寫的建言，他建議當屆管委會務必能夠謹守，我在此引用該住戶所提建言：「委員會委員應能自律，不該有逾越規範及制度之作為，應該懂得謹言慎行，以及杜絕讓公器淪為私用，不可濫用權力干涉現場管理單位之行政業務」。我希望各位委員皆能謹記上述，而寫下這段良善建言的住戶，就是剛剛有事離席的杜安全委員。我認為杜委員寫的這段話沒錯，也很中肯，他希望管委會是依此方式運作行事，我也希望同仁可以按照這個標準在做事情，包括杜安全委員。

管委會 12 個委員不斷的進管理單位指指點點下達不同的指令，讓管理單位莫衷一是，所謂事有輕重緩急，當每個人都自認為是老闆的時候，總幹事每個都要聽，當下他的工作都要放下，請問他到底要先執行誰的工作，這個問題值大家好好思考，我希望管委會的同仁在處理社區的事務不在於這個事務的大跟小，而是處理這個事務的態度問題，態度決定一切，我們既然心中無私選擇參加這個團隊，我不希望這個會議變成委員之間的衝突、矛盾，任何東西都是靠在座的各位互相合作，絕對不是靠一個人，從我開始上任參與這個會議就一直在溝通我們是一個團隊，管委會該做的在規約、管理辦法、財務管理辦法寫得非常清楚，按照那個程序去做就沒有錯了，我僅提供這個跟大家分享，謝謝。

陳活動委員：剛剛總幹事講他的工作方面，我是覺得他真的事情很多，有關活動這方面林經理可以協助的，希望你們互相溝通，有什麼事情你沒辦法，你就交代他去執行，至於影印這是物管的秘書要去幫忙的。

主委：我有個習慣蒐集企劃案留下來當參考，我手上有很多企劃案裡面所謂的建置架構及現場工作人員的職掌、值勤內容、工作，目前我們管委會裡面完全沒有按照這個標準去執行，上任之後我都跟現場工作人員講得非常清楚，我是怎麼帶團隊，如果沒有問題就按照規約、辦法做事情，現場沒有任何一個有意見，為什麼後來變成這樣子呢。

駱委員：我想問一下副總幹事，良福請你來當副總幹事的時候有沒有跟你說翡冷翠社區上面有一個總幹事你要對他負責，有跟你講過這句話嗎？

溫副總幹事：有

駱委員：那麼其實你是代表良福物管公司派駐在翡冷翠的主管，你帶領所有的人要對總幹事負責，總幹事請你做事情就是你交代下面做事情有問題嗎？

溫副總幹事：沒有問題

駱委員：我覺得一個物管公司的好與壞真正取決於總幹事的身上因為他是一個頭，我們後來發現到總幹事很重要，我們就想自聘一個總幹事，林總幹事你怎麼會是督導？你跟良福的總幹事沒有甚麼兩樣，做的事完全一模一樣，只不過你的老闆不是良福公司，給你薪水的不是良福公司，給你薪水的是翡冷翠的全體住戶，所以你要忠於翡冷翠的全體住戶，你必須要站在住戶的立場告訴管委會良福的問題在哪裡，你這個角色不好做但是你的界線要很清楚，未來我們一定要視這位林總幹事是我們管委會的會員一份子，因為他代表我們管委會去行使管理的工作。我為什麼一定要強調我們委員都不適宜跳下來去管理、去做事情，因為瓜田李下，我們委員通通迴避，所以我希望大家轉告杜委員，他也是我們其中的一份子，那其中一份子我們大家是不是可以溝通，我們不能讓他們的熱情也好、他的自以為是也好，他很想做事情我們都很鼓勵他，但不能用這個情緒去管下面的人，照理說而言，安全委員是不能去管很多很多事，當然我們要權責區分，為什麼要找總幹事，甚麼事情都跳下來做，所以我剛剛也說我真的很有心請他來做總幹事，我付他四萬五千元請他來代理，我們翡冷翠所有的住戶委任你這位林先生當我們總幹事，你要這樣做事情，第一個各位你今天叫不叫的動我們的溫副總幹事，我們的林總幹事叫不叫的動會館的林經理，如果都叫不動，坦白講這是一個笑話我們管委會要自己打自己的耳光我們要檢討，為什麼我們管委會自己聘出來的總幹事叫不動下面的人，為什麼，因為我們自己都不支持他，我們的權利只在委員會裡頭而已，我們只在委員會有權利，出了委員會我們也是住戶一個跟其他住戶是一樣的，我們只是代表住戶在委員會裡頭開會討論他們的事情。

主委：上次例會我向各位講過了，咱們要做責任切割，因為他們的處長跟我談過，當我們自聘案生效後就要把責任切割，現場工作責任到底該誰負責要講的很清楚，不然到時候會衍生不必要的困擾，所以我在上回的會議中有講過，只要牽扯到財務的問題這個責任要由駐區的單位主管就是溫副總幹事負責，以後財報不是林總幹事來簽核，是溫副總幹事要簽核。

林總幹事就代表管委會，他去下達管委會最後配套的要件，指示物管去做，他是監督跟考核的角色，落實管委會的方向，當初我談的概念是這樣，而不是讓他又跳下來全部掌控所有總幹事的工作。

陳活動委員：溫副總幹事是4月1日來，感覺上你們兩個應該是配合的還不錯，過去就算了，按照我們駱委員講的從現在開始你是代表委員會去監督跟執行這些東西，溫副總幹事他去做執行，這樣應該林總幹事的工作量減少了，那有甚麼事情你就是先以溫副總幹事為主，由他去指揮良福我想這樣對你來說也會比較好。

主委：自聘林總幹事的人事合約目前還沒有簽的原因是因為執掌的內容不清所以我沒有簽，我想這個內容的部分要釐清，他到底應該做哪些事情，才是合理的。

李財委：各位都在公司裡面任職，在公司一定有董事會，管委會就是董事會，董事會不會直接插手管到行政單位的工作，這是董事會的法則，第二個，林總幹事是我們派駐在社區的執行長，要掌管這三個組織的頭，一個執行長是不可以一直下去管要做什麼，不應該是這樣子的。

陳活動委員：就像公司架構一樣，我們下次用個組織架構，管委會、主委、下面每個委員，每個委員接掌什麼職務，其實上面都有但是不見得每個人都看得懂，就給他規定好給他弄一張表，然後總幹事是對誰負責，他跟那些去做連結，我覺得這樣會比較好。

主委：蘇處長我們挑個時間來現場包括溫副總幹事、林總幹事，幾位在場的協調一下，目前這個案場的责任、工作是要怎麼樣，擬出一個方向出來之後，那我再跟各位報告，如果可以的話就按照個的內容去執行，按照這個合約去簽署。

## 2、管理中心報告：

1. 住戶現況報告

2. 修繕管制報告（參閱物管附件6）

3. 清潔督導提報

4. 社區工程修繕：

監視器安裝

濾水器更換濾材

已通知良福公司安排四月份清洗水塔。

5. 社區園藝維護：

機電組長：機電設備維修

## (3)、會館報告：(如會館附件7)

#### 肆、提案討論：

提案一：103 年度勞務採購流程研議。(提案人 - 鄭主委)

決議：1. 本標案執行以預算採購作業為主，現場工作人員保障薪資。

會館採購權責委員為侯 VIP 委員

保全採購權責委員為杜安全委員

物管採購權責委員為會計李財務委員

清潔採購權責委員為許環保委員

2. 以無記名舉手表決方式，現場 10 委委員，9 票同意

(主任委員不參與投票)

3. 請於 5 月 17 日例會前各權責委員提供招標相關資料，於 5 月份例會上決議，若無異議即公告招標。

提案二：請翡冷翠社區林總幹事確實徹底執行翡冷翠社區第四屆管委會 103 年 1-3 月翡冷翠社區管委會會議各項決議，設備安全五人工作小組會議各項決議。

(提案人 - 杜安全委員、蔡設備委員)

決議：由於前面已有相關討論，本案不再討論決議。

提案三：有關本社區現有之所有檔案資料，日前自一樓物管辦公室遷移至二樓會館男湯儲藏室，現場監視系統應依規定施作，以確保翡冷翠社區所有物管、保全、消防、園藝、環保..等契約資料安全無虞。(提案人 - 杜安全委員、蔡設備委員)

監視器安裝大展報價 - 舊機 \$ 8337 元 新機 \$ 11487 元

決議：現場 9 位委員以舉手表決，8 票同意(主任委員不參與投票)

依大展監控公司報價單以新機施作，再與大展監控公司議價。

主委：牽涉到個資法，住戶或任何委員，要調閱任何影音檔案或中控錄影檔案，皆須按照第三屆區分所有權人會議通過相關辦法辦理，附件資料 - 附件八文件保管及閱覽管理作業規定填寫申請表。

提案四：B2F 增設腳踏車停車格討論案。(提案人 - 管理中心)

說明：1. 本社區 B2F 原規劃腳踏車停車格共計：50 格 (如附件請參閱)

均已出租完畢。(每月酌收清潔費 50 元併入管理費繳納)

2. 住戶要承租腳踏車停車格，已無空位可出租。

3. 建議管理委員會規劃腳踏車停車格供住戶承租使用。

4. 上次社區機車停車位重新分配抽籤日期：101年1月1日

決議：1. 鑒於機車位使用狀況尚未額滿，可挪出一部分作為腳踏車位使用，將公告住戶腳踏車停車位於5月1日重新抽籤，有需要的住戶可前往登記。

2. 汽車、機車、腳踏車停車證年度更新，重新估價印製。

伍、住戶反應：

1、103年4月1日D3棟19樓金小姐：

反應事項：麗寶廣播聲音太大，請將音量調降一些。(約上午5點鐘)

處理回覆：當天下午林督導到麗寶世紀館詢問總幹事：

上午5點鐘社區是否有發出消防警報音響，

總幹事回覆：上午5點鐘並無警報音響。

陸、臨時動議：

柒、主席結論：

捌、下次開會時間：103年05月17日AM 09:00時。

玖、散會

主席簽名：

中華民國 103 年 4 月 12 日