

# 遠雄大學之城翡冷翠住店區第四屆管理委員會

## 九月份例行會議-會議記錄

開會時間：103年09月13日 09:00am

開會地點：二樓會議室

會議主席：主任委員 鄭志祥

記錄：秘書 范婷可

出席委員：副主任委員陳步州，監察委員黃喬玉，財務委員(會計)李國賢，VIP  
委員侯永輝，安全委員杜崇棣，園藝委員任聰明，活動委員陳亞蓓  
應到人數：13人，實到人數：8人(店舖委員出缺，設備委員、資訊  
委員請辭。)

請假委員：財務委員(出納)黃麗蓉，環保委員許碧蓮，

列席人員：傑明皇家 張寶亮總經理

### 壹、主席致詞

11/22(六)為第五屆區分所有權人開會確定日期，至於地點待活動委員稍後到達再確定。

所有流程明訂如下：

10/18(六)為下次例會時間，因此，煩請各位委員與管理中心即日起至10/18開始著手區權會議資料，另外住戶端公告週知，如有議題討論煩請將提案單送達管理中心彙整。

11/8(六)是11月例會時間，所有區權議程資料將於當日討論底定準備付印，住戶端議題同時截止收件。

11/10起管理中心開始親送會議相關訊息至已遷入住戶，尚未遷入住戶則再次確認收件地址以掛號郵寄。

11/15(六)加開臨會，進行最後確認。

另外會議出席費金額，主委與監委建議基於票票等值及公平原則下，不親自或委託出席，出席費均應維持一致性。

經與會委員討論表決，同意5票、反對3票，仍維持往例親自出席1000元、委託出席500元，但最後仍須經區權會議追認。

### 貳、會議決議事項執行情形追蹤：

#### 2-1 全區空調保養維護一號冰水主機壓縮機轉子更換 後續處理討論

項目	名稱規格	單位	數量	單價	複價	備註
1	壓縮機轉子	台	1	65,000	65,000	
2	搬運費	趟	2	20,000	40,000	
3	R-22 冷媒	式	1	5,000	5,000	
4	D-48 乾燥蕊	只	2	1,500	3,000	

5	系統更換工資	式	1	20,000	20,000	
6	試車調整	式	1	3,500	3,500	
7	感溫棒	只	1	2,500	2,500	
	小計				139,000	
	稅金				6,950	
	總計				145,950	

上次決議：

上述內容金額，依本社區財務管理辦法執行要件本案須經公開招標，請管理單位立即著手進行。

執行回覆：本案已於 8/15 公開招標並於 8/26 流標。

請示後續處理 - 1. 直接與廠商議價施作 2. 第二次招標 3. 其他

決議：再進行第二次招標，並公告至相關公會，視結果再議。

### 參、工作報告：

主委宣佈資訊委員自行請辭。

(1)、管委會各執掌委員報告：

1、監察委員報告：無。

2、財務委員報告：(8 月份財報請參閱附件 1)

3、園藝委員：社區周圍庭園維護保養 廠商報價單

1). 紫琳盆景園 \$19,000 元 (含室內盆栽佈置 6 盆 3000 元  
狀況不好就換新株)

2). 大安庇護農場 \$12,000 元

3). 紫園企業 \$16,800 元

4). 養樂多園藝企業 \$25,000 元

決議：從服務品質、服務項目、公司規模、收費的合理性等等通盤考量，本案經討論合議後採最有利合理標，紫琳盆景園 7：1 票表決通過。

4、安全委員：

提案一：製作翡冷翠社區門禁卡專用貼紙。

說明：建商配發五張門禁卡若有毀損或遺失均改用悠遊卡設定使用，住戶建議製作翡冷翠社區門禁卡專用貼紙便於辨識。

監委:對於貼紙製作金額不高並無反對意見，但須先釐清安全委員對於專用貼紙設置目的，若強制要求所有悠遊卡貼上專用貼紙是否妥當?!抑或只是便利住戶識別不具強制性?!若是前者，需取得住戶高度共識，畢竟磁卡貼有翡冷翠字樣，當與錢包一起丟失時，可能成為入侵住宅偷竊最佳的工具。

決議：經表決 4:4(同意、不同意)依規約規定，皆未達 2/3 出席委員標準，故本案表決未過。

### **提案二：各棟電梯車廂上方照明設備建議更換為 LED 燈管**

說明：依大同電梯技術人員說明 - 目前每部電梯上方照明日光燈管  
20W/普通日光燈管/9 支 可更換為 9W/LED/9 支  
9W-LED 燈安裝 \*9 大同奧的斯報價單：9450 元(含稅) /1 組  
未來列入權責保養範圍

副主委:大同電梯報價過於浮濫，價格高於市場行情太多，建議社區自行購料施作。

主委:目前跟大同電梯(原廠)簽訂長期保養合約，社區不得自行或委任第三方施作，僅能委由大同電梯施作，因此，原廠今之報價是有些離譜，如果非換不可須與大同電梯商議合理價格才是。

決議：經表決 3:4(同意、不同意) 本案表決未過，故而暫時擱置。

### **提案三：各棟電梯運轉不穩定會晃動**

說明：住戶要求更換導斜系統為橡膠導輪系統，比較安全且比較平穩。

大同奧的斯報價單：126,000 元(含稅) /1 部

主委: 原廠表示本裝置更換與否並未涉及安全問題，且該部件尚為新品、保養良好尚無更換之必要且日後若真有耗損必須更換，亦因與廠商簽訂全責維護合約，社區是不需要另行付費；且電梯共計 9 部，更換系統總金額已逾本會裁量權限。若因抽象之感受而耗費鉅貲，豈不有違管委會之職責！

決議：經表決 1:7(同意、不同意)本案未過。由於更換金額過於龐大，並非一次性花費，在不涉及安全性的舒適度改良，建議住戶若有所需請自行提案至區分所有權人會議討論。

### **提案四：各棟貨梯紅外線感應器位置挖孔、保護板固定。**

說明：最近社區電梯經常發現電梯門無法正常開關，經查明原因是車箱保護板鬆動造成感應不良造成電梯門經常無法正常開關。

建議各棟貨梯紅外線感應器位置應挖孔，讓紅外線光束能達到最好效果。避免因灰塵或保護板移動遮住紅外線造成感應不良，導致貨梯電梯門經常

無法正常開關。

監委:重視各委員的提案，但是否在無牽涉到表決事項，屬於例行性管理事項，建議委員是否在日常交辦物管處理即可，無須提案表決?!

主委:建議請機電組長將框架調整並購買大力膠帶固定；至於紅外線感應不良請予開孔改善。

#### 提案五：各棟電梯加裝門邊隙縫防護條。

說明：各棟電梯門縫過大常有住戶掉落磁卡、鑰匙至梯井下方。

建議：各棟電梯加裝門邊隙縫防護條。

大同奧的斯報價單：

項目	品名	數量	單價	總價
1	門邊隙縫防護條	10 台	3800	38000
				合計：38000 元(未稅)

主委:如依杜安全委員表示門邊隙縫防護條廠商裝置是屬於橡膠材質，那麼就有使用年限，需定期更換。另外住戶發生物品掉落至該縫隙之事比例又有多少？但若無參數而據此要求加裝門邊隙縫防護條，則議案討論說服稍嫌不足！

決議：經表決 3:5(同意、不同意)，故而本案表決不同意加裝。

#### 提案六：中控室監控系統局部更新討論案

說明：社區全區及中控室監控系統影像模糊不清，建議先將主要出入口及大廳局部更換高畫質 HD 監視主機及攝影機，改善影像清晰度。

建議更換硬碟增加儲存備用容量(目前只有 4 - 24 天儲存備用容量)，增進社區安全。

主委: 備用容量問題請管理中心調查一下全部監視器的儲存時間，並了解建置儲存之時間長短用意或原因為何。廠商佑寧表示本社區建置配備已優於遠雄其他建案，影像模糊不清問題在於本社區從未進行鏡頭清潔保養，建議可以先改善鏡頭的清潔度或鏡頭的遠近焦距問題，如無法改善時，再考慮是否更換相關系統。

監委: 建議提案改善是否可提出完整的評估方案與費用，以利討論?!

決議：經表決 2:6(同意、不同意)，故而本案不同意。

#### 提案七：傑明皇家保全公司保全人員異動及勤務調動須先報告權責委員不得與值班保全員私自協調，避免釀成紛爭，交接應確實。

監委:是否在無牽涉到重大爭議或表決事項，屬於例行性管理事項，建議權責委員

是否在日常交辦物管處理即可，無須提案表決?!

執行回覆：9/8 人員異動狀況傑明皇家處置明快值得稱許；應記取此機會教育，以後應避免再有類似情事產生。針對本次事件，保全公司將提供書面檢討報告至管委會。

## (2)、物業管理中心報告：

2-1. 住戶現況報告：(參閱物管附件 2)

2-2. 清潔督導提報：(參閱物管附件 2)

2-3. 修繕管制報告：(參閱物管附件 2)

2-4. 社區活動報告：103 年度社區舉辦中秋音樂晚會 8/30 圓滿完成，相關缺失改善，列入下次活動參考。

2-5. 社區修繕報告：

1). 9/10 機電組長例行檢查發現 - 發電機電瓶耗電異常，經中興電工王先生檢查結果確認自動充電器故障 - 建議更換  
報價單：\$4800 元(含稅) 9/11 已回傳報價單安排修繕  
(9/11 中興電工 - 載運充電機現場充電完成)

2). 門禁讀卡機故障待修：

a. 大門兩側讀卡機 b. 二樓遊戲室讀卡機 c. B 棟地下四樓 感應開關。  
d 大門兩側鎖心故障，經查係日本原裝進口，廠商佑寧表示每只約需 3 萬元左右。

3). 大廳電腦無法與中控室聯線，導致大廳無畫面。(時好時壞)。

上述各待修問題，請管理中心與廠商會勘確認後回報。

## (3)、會館報告：(參閱物管附件 3)

## 肆、提案討論：

議題一：機車道防滑討論案。

遠雄建設邱主任提供一次性三個建議方案，提供管委會討論選擇。

方案一：按照機車道前段加鋪車道坡道磚(如簡報檔說明)

方案二：機車道後段加鋪減速墊(如簡報檔說明)

方案三：白色減速線(中線部份)

決議：採方案一按照機車道前段加鋪車道坡道磚。

議題二：103 年度區權會開會場地討論及預支作業費事宜。

說明：(1)、開會場地

1. 台北大學國際會議廳

2. 新北市客家文化園區-大孀婆餐廳

活動委員：依據去年租借台北大學場地、停車、工作人員便當費用約有 35,000 元，經與該業者商議如辦桌用餐，上午 9 點至下午 3 點場地是否可借用開會，業者同意。此方案經評估貼補不多應可行。

決議：經委員表決 2:6(北大、大孀婆)，決議 11/22 號上午 9 點在客家文化園區-大孀婆餐廳舉行第五屆區分所有權人會議，會後已近午芳鄰們留下聚餐(限出席會議，一戶限一位免費用餐)，以 2,000 元/桌、飲料社區自備。

(2)、預支作業費用(憑單據核銷，餘額回存)

1. 會議手冊印製：預計 250 本(x\$43+5%=\$11,288)

大圖輸出：8 張(x\$380+5%=\$3,192)

(選舉計票 x5、當選名單 x1、會議議程 x1、議事規則 x1)

2. 瓶裝水：13 箱 x\$94=\$1,222。

3. 文具用品與雜項：\$1,922。

以上係參考 102 年花費共計：17,624

4. 大孀婆餐費另計。

決議：傑明皇家請支援大型投影機、列席律師，其餘部份下次會議再討論。

議題三：翡冷翠社區車道增設 eTag 系統討論案。

說明：8/26 主委交辦 - 鑒於違規停車問題能有效改善，落實汽車道管制，請廠商提供管制品片設備報價於下次會議討論。

執行回覆：管理中心連共計連絡四家廠商 -

1. 宏頂科技 - 已報價 93,880 元(含稅) 提供 eTag 系統簡報說明

2. 銘園機電 - 已報價 128,720 元

3. 大展科技 - 已報價 126,260 元

4. 學琳科技 - 因為社區的所有線路都是走賣場天花板上的線槽內，因此無法在正常上班時間施工需配合賣場打洋後的夜間才可以施工，而且賣場的高度又非常高所以在施工上有很大的困難(不參予報價)

**\*上述標單係經監委現場當眾開封開標！**

主委：本案係應住戶長久以來對社區停車場秩序及安全之需求，管委會除加強物管方面的教育訓練外，更針對硬體上所為之補強措施。

決議：經表決 8:0(同意、不同意)本案同意執行，委由宏頂科技辦理。另需爭取掃瞄器延長借用天數及了解估價牽線距離是否至中控或車道哨，以便再議價。系統建置後，原遙控器及磁卡進場機制，將於成果宣導後，擬於未來擇期陸續停止，備而不用。

提案四：秋季旅遊活動討論案。

活動日期：10/25、26(六、日)或 11/01、02(六、日)

活動時間：兩天一夜

活動項目：地點中部

決議：全案交由會館及活動委員辦理。

## 伍、住戶反映：

5-1 456 號 12 樓 林小姐 類別：■設備 反映日期：103/8/16

反映事項：14F 中繼水箱機房加壓馬達整日斷斷續續運作不停，造成樓下住戶不得安寧。此現象歷經馬組長、王組長初步判斷為逆止閥問題，但是始終未能改善，昨日更形嚴重晚上幾乎無法睡覺。請管理中心即刻派人處理，否則拒繳管理費並提告管委會怠職。

處理回覆：8/15 已會同盛盟處理完畢，再請和富機電查看。

5-2 468 號 20 樓 江小姐 類別：■設備 反映日期：103/8/17

反映事項：D 棟 20 樓電梯旁的窗戶不能關已經一個月，請盡快請廠商修繕。

處理回覆：8/18 已通知原建置廠商 - 雄大展業公司修繕。

8/28 已回傳報價單。

主委：有勞副主委先予協助，請於 9/14 會同方經理先行將排煙窗關閉，擇期修繕。

5-3 458 號 12 樓 蔡先生 類別：■設備 反映日期：103/8/22

反映事項：車道入口監視器無法清晰判讀車號，真正需要時，不能即時提供確切影像(車號、車行行號)有如形同虛設，為了確保社置功能，請求改裝功能較佳設備。

處理回覆：提交管委會月會討論之。(回覆請參閱議題三)

5-4 470 號 20 樓 曹小姐 類別：■設備 反映日期：103/8/22

反映事項：請立即取消二部電梯的連動。

處理建議：電梯有分客梯及貨梯，為何要設連動，逼住戶非得搭貨梯呢？

D 棟長年在施工，電梯連動的結果常十有六、七需去搭乘貨梯

請設身處地為住戶多想想吧。

處理回覆：本案為去年區分所有權人會議決議通過，管委會無權取消連動規定。

如住戶有反對見解者，敬請提報區權會決議。

5-5 492 號 04 樓 羅先生 類別：■安全 反映日期：103/8/29

反映事項：車位被他車佔用，並經詢問物管，此現象普遍，反映出住戶水準低落，物業管理不良。

請管委會盡快重新討論，以維護住戶生活品質及安全管制，否則車輛如有被破壞或失竊，管委會要負完全責任。

處理回覆：提交管委會月會討論之。(回覆請參閱議題三)

5-6 452 號 20 樓 冉小姐 類別：■其他 反映日期：103/9/3

反映事項：泳池區有 2 雙客戶用後的拖鞋，散放在那二天都沒人收，走廊、走道上有 5 處積水也沒清理，對其反映新來之游泳員也不處理，經理應該常去巡邏一下，隨時改善。

新來之游泳管理員翹腳坐在那，形象有待改進。

處理回覆：此屬二樓會館管理事項，已將上述反映意見轉達會館經理，會館經理將積極改善。

5-7 482 號 04 樓 江小姐 類別：■設備 反映日期：103/9/4

反映事項：各棟電梯是否可以考慮停在 1F 時，設定開門待機狀態。

處理回覆：經洽詢大同電梯人員如此設定對於樓上住戶將增加其等候時間。如涉及車廂通風問題將另行設法改善。

5-8 472 號 10 樓 王小姐 類別：■設備 反映日期：103/9/7

反映事項：閱覽室照明不足，建議更換為閱讀用燈具。

處理回覆：將購買兩盞立柱型照明燈具。

5-9 452 號 21 樓 王小姐 類別：■清潔 反映日期：103/9/8

反映事項：排煙窗玻璃烏屎都沒清理。

處理回覆：已交待清潔人員清理，在安全無虞的情況下儘量改善。

陸、臨時動議：

購買冷凍櫃，請副主委協同評估建構。建議先覓得放置地點再選購最大型者。

柒、下次開會時間：103 年 10 月 18 日 AM 09：00 時。