

遠雄大學之城翡冷翠住店區第四屆管理委員會

十月份例行會議-會議資料

開會時間：103年10月17日 20:00pm

開會地點：二樓會議室

會議主席：主任委員 鄭志祥

記錄：秘書 賴沛澄

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，財務委員(出納)黃麗蓉，VIP委員侯永輝，安全委員杜崇棟，園藝委員任聰明，活動委員陳亞蓓

應到人數：13人，實到人數：9人(店舖委員出缺，設備委員、資訊委員請辭。)

請假委員：環保委員許碧蓮

列席人員：傑明皇家 李昆金處長、麥斯馬副經理

壹、主席致詞：

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	

執行回覆：(上列為原廠商金鴻報價，請比較參考)

第一次招標開標：流標。

本案已於9/26第二次公開招標，僅東陵空調於10/9投標。

第二次招標開標：10/17例會經監委親自開標，東陵空調報價為\$144,585。

決議：由於開標價格極接近原廠價格，管委會全員決定仍交由原廠商金鴻處理；惟須依照下列原則辦理：1. 管理中心要再予議價 2. 現場拆卸檢查與原地維護可能性 3. 廠商提報損壞部件再次會勘確認是否屬實。

2-2 各棟電梯車廂上方照明設備建議更換為LED燈管。

上次會議決議：因大同電梯報價過於浮濫，須與大同電梯商議合理價格。

執行回覆：本案大同電梯按目前報價打95折，燈具安裝後明確列入全責保固範

圍。至於另案風扇花板部份，另行再議。

- 決議：1. 請大同電梯先報告擬安裝燈具之廠牌、規格、數量、單價後再正式報價，燈具安裝後明確列入全責保固範圍以昭公信。
2. 先安裝 6 盞觀察整體照度再議。
3. 關於風扇花板部份，僅增加雷射切割部份索價太高，將再另行議價。

2-3 各棟貨梯紅外線感應器位置挖孔、保護板固定。

執行回覆：A 棟貨梯已完成，其餘各棟若有類似情況比照處理。

2-4 機車道防滑討論案。

上次會議決議：採方案一按照機車道前段加鋪車道坡道磚。

執行回覆：已連繫遠雄邱主任只要檢附管委會會議記錄，行文遠雄即可安排施工。

決議：請知會遠雄機車道後段加鋪 Epoxy 粗粒金鋼砂，以增加磨擦係數並在適當距離處鋪設白色跳動線(如高速公路收費站前，但不必太厚，旨在強迫機車駕駛人減速即可)。

2-5 103 年度區權會開會場地討論事宜。

上次會議決議：

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。

執行回覆：10/15 完成現場會勘！社區須提供折疊桌 5 張，其餘麥克風、音響、投影機、銀幕，大孀婆餐廳可協助。

(擬增設銀幕一座由傑明皇家提供)

決議：會後聚餐仍按以 2,000 元/桌(活動委員爭取實際出菜 2,500 元/桌)、飲料仍由社區自備。

2-6 翡冷翠社區車道增設 eTag 系統案。

上次會議決議：經表決 8:0(同意、不同意)本案同意委由宏頂科技辦理。

執行回覆：

1. 10/10-10/12 宏頂科技提供手提 eTag 條碼掃描儀器掃描 214 台車輛。
2. 10/14、10/16 現場施工。
3. 目前正在測試運轉中。

決議：10/10~10/12 進行第一次 eTag 條碼掃描，共計完成 214 台車輛。單一車位、多車停放，須至管理中心另行登記。再次公告自 10/24~10/26 核對「停車證」、「車牌號碼」、「車位上方車牌號碼」再度進行第二次 eTag 條碼掃描。

2-7 購買冷凍櫃。

上次會議決議：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。

執行回覆：放置地點已敲定，1樓茶水間內；至於機型仍在選購討論中。

2-8 閱覽室照明不足，增購兩盞立柱型照明燈具。

執行回覆：已購置東亞 27W 長臂式 FML 護眼立燈兩盞(\$2,690x2)

2-9 佑寧更新大門馬達電動鎖後，目前因故又故障。

執行回覆：經協調後弱電廠商佑寧願意退還馬達電動鎖款項(\$28,500x2)；由我方自行接洽代理商購置原件，佑寧協助免費安裝。預計 10/21 入帳。

2-10 傑明皇家保全公司試用期已屆滿三個月，如果考核通過，合約將自動延長至 104 年 7 月 15 日止。

決議：管委會經討論後，全體委員無異議通過。

參、工作報告：

(1)、管委會各執掌委員報告：

1、監察委員報告：

2、財務委員報告：(9 月份財報請參閱附件 1)

3、安全委員報告：10/13 傑明皇家保全公司於翡冷翠社區保全缺哨。現場主管屢次未於第一時間通知管委會及職責委員，現場主管顯然不適任於翡冷翠社區。

決議：管委會經討論後，認為本案屬人員突發離職，並非影響社區公共安全或財物毀損，另當天人員依實際情形也非缺哨且保全公司主管知悉業已著手處理。就此，不符委員期待之處傑明皇家也已發函懲處相關人員，至於管委會內部亦應體認決策、執行、管理與監督之區隔，本提案雖予以否決，但是也請傑明皇家將此案例列為警惕。

4、VIP 委員報告：2 樓會館游泳池外花園長期淹水無法宣洩，經副主委自費自工疏浚，為社區無私服務本人深表謝忱。

5、園藝委員報告：已向新北市政府申請植栽 2,000 株，請合約廠商屆時安排車輛前往載運。2 樓植栽區高度超過 8 米以上部份請予以裁切；青苔部份請於 11 月份區權會前清除。

(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：

2-5. 社區修繕報告：

1). 緊急發電機自動充電器故障更新 - 9/15 完成 金額合計：4800 元

2). 弱電系統修繕：(已完成項目)

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. 大門兩側電動馬達鎖故障更新。

e. 大廳電腦無法與中控室連線。

f. 大廳二線式開關監視畫面修繕。

g. 二樓會館往 C 棟讀卡機修繕。

h. 二樓會館健身房旁讀卡機修繕。

i. 中控室 9 號監視主機無法操作。

j 二樓會館櫃台監視螢幕修繕。

k. 大廳門禁管制機組電源供應器故障 - 佑寧免費更新。

3). 102 年度/103 年度電費比較表：

102 年度/103 年度 大公用電度數比較表					
年度/月份	6 月份	7 月份	8 月份	9 月份	10 月份
102 年	57485 度 \$190960 元	85120 度 305869 元	85280 度 295906 元	88560 度 \$327682 元	76160 度 \$273139 元
103 年	62780 度 \$239505 元	83360 度 330917 元	91692 度 370807 元	92480 度 \$366776 元	86320 度 \$350072 元
比較	+5295 度 +48545 元	-1760 度 +25048 元	+6412 度 +74901 元	+3920 度 +39094 元	+10160 度 +76933 元

執行回覆：因台電 102 年 7 月份基本折扣溢扣 46,987 元於次(8)月原數沖回，因此針對此沖帳部份修正上述比較表，供管委會參考；相關台電資料將附於本月月例會會議記錄備查！

決議：相關台電對帳資料將附於本月月例會會議記錄後備查。

(3)、會館報告：(參閱物管附件 3)

肆、提案討論：

議題一：社區秋季旅遊討論。

1). 103 年度社區秋季旅遊原訂 11/1、11/2 兩天辦理。

10/12 報名截止日因報名人數不足將延至 11/8、11/9 兩天辦理。

2). 報名截止日 10/19。

3). 報名人數未滿 35 人將無法成行。

執行回覆：截至 10/17 報名人數總計：8 已繳費人數總計：5

決議：請會館向廠商爭取延長截止日期，希望各位委員也多幫忙邀請，以增加住戶參加數。

議題二：因應社區規約之組織架構於四屆區權會議後已實質生變，故規約未盡合宜之處勢必重新考量，避免日後產生爭端 請討論。

決議：規約中有關商場管理委員會字眼建議刪除，本案將提交區權會討論。

議題三：第五屆區權會管理委員選舉辦法修訂討論。

執行回覆：依第四屆區權會決議辦理，管理委員會委員選舉辦法第四條部分條文修訂由第四屆管理委員會研討。

決議：經檢討委員選舉辦法增修條文內容後，管委會無異議通過管理委員會委員選舉辦法部份條文修正案內容，提交本屆區權會議追認。

議題四：因應社區地下停車場 T5 燈具之使用已屆汰舊換新，本會是否應未雨綢繆於區權會提案告知，以利住戶集思廣益題出相關對策。

執行回覆：現有鉅創未來科技及聚積科技提出規劃案。

決議：10/3 新北市綠華佗到社區進行節能診斷，會診報告近期會送交管委會就目前社區電量配置及改善計劃；屆時由管委會先視報告內容再做討論方向，另外也請物管先行搜集相關配套資訊以便區權會議研究。

議題五：因應社區車道出口右側方向之「大成路停二預定地」(拖吊場)的使用模式恐日後將影響本區未來發展，此案攸關住戶權益，管理委員會應於區權會提案報告以供住戶議處。

決議：大成路停二預定地產權屬新北市政府交通局所有，原屬停車場預定用地，自民國 95 年起由三峽分局借用 6 年放置違規車輛，迄今早已超過時限，副市長原本許諾去年八月搬遷並回歸停車場，承諾卻跳票了；因目前疑似有外力介入，欲將現址朝「民營拖吊場」規劃，如依都市計劃此區域為停車場卻變更為拖吊場用地實在不宜。因此，建議本案提交區權會議報告讓住戶及早了解狀況，並令爾後管委會須追蹤後續並回報住戶。

議題六：社區公設空間之營造解放及有效運用。

決議：關於將社區 1、2 樓閒置公設空間朝向多元活化利用，經本屆管委會討論將於區權會提案，如果付諸決議通過，交由第五屆管委會規劃適合各年齡層使用空間後提交第六屆區權會議研討，再經由全體住戶完整溝通與討論議定才實施執行，將社區長期間置空間多元活化利用，以解決住戶長期詬病的公設空洞使用不彰。

議題七：新北市政府工務局來函宣導「變更使用執照法規說明」、「建築物公共安全檢查簽證及申報」、「室內裝修法令宣導」等業務，事關日後住戶裝潢施工之法規適用性，請討論。

決議：本社區目前仍有 100 戶尚未入住，事關日後住戶權益，將公告宣導之。

議題八：經常有住戶反映為何今年迄今仍未討論清洗外牆事宜？！

說明：部份住戶認為每年都應該清洗外牆，為何未見管委會有相關討論？

決議：物管日前已向管委會反映，並曾在七月份月例會就 468 號 20 樓江小姐反映事項中回覆過，因清洗外牆所費不貲已超過管委會財務授權權限 40 萬元內，另外清洗藥水也具輕微腐蝕性亦不適合每年使用。

伍、住戶反映：

5-1 498 號 06 樓 王太太 類別：■設備 反映日期：103/9/15

反映事項：大廳冷氣拜託溫度能夠調低。

處理回覆：空調的開放時間及設定溫度皆經管委會規範，無法因個別天候隨機更動，抱歉之至。

5-2 458 號 23 樓 張先生 類別：■設備 反映日期：103/9/27

反映事項：大樓空間密閉不通風。

處理建議：建議在各樓層開啟通風設施。

處理回覆：排煙窗係消防設備不得開啟，各樓層若要加設通風設施，請於區大提案討論。

5-3 470 號 20 樓 莫太太 類別：■設備 反映日期：103/10/5

反映事項：之前反映很多次-D 棟 20 樓靠近我家這側的安全門老被打開，今天又被打開著。

1). 請社區經理詢問究竟是不是清潔人員或是保全人員去打開而沒有關起來？

2). 如果不是社區管理人員打開，請立即詢問另外三戶昨晚到今天早上期間是否有去開啟安全門？

3). 如果都不是，請告訴我是誰去打開的？

處理回覆：無論安管員或清潔人員皆未開啟(皆已簽結)住戶意見反映單 No. 363 關於以上 1、2 兩點既已釐清且已再貼上宣導單明示。

按消防法規規定安全門應常保關閉狀態且不能上鎖。事後經持續關注發現並非如莫太太所述安全門被開啟，而是安全門「鎖」，處於開啟狀態，管理中心方經理已向莫太太實地示範並回覆。

決議：請管理中心再次宣導住戶依消防法規規定，安全門平時應常保關閉狀態，請住戶千萬不要任意上鎖，如果因此衍生公安危害則該行為處分由住戶自行負責。

5-4 496 號 18 樓 張小姐 類別：■其他 反映日期：103/10/13

反映事項：本屆區權會場地，勞師動眾老人走不過去，增加住戶困擾、用餐麻煩。

處理建議：區權會在社區內辦事，自有場地可多加利用。

處理回覆：將轉知管委會討論。

決議：由於會議已經公告周知，建言將納入下屆會議舉行討論，造成不便深感歉。

5-5 488 號 11 樓 江先生 類別：■其他 反映日期：103/10/9

反映事項：車道不應該有人行走，對駕駛人來說，撞到人誰該負責？

處理回覆：按本社區行有多年的相關規定，施工人員不得通行大廳，懇請見諒。將加強宣導施工人員下右上左之通行規則，以策安全。

5-6 492 號 17 樓 顏先生 類別：■設備 反映日期：103/10/16

反映事項：社區 E-Tag 是否已經開通使用？他迫不及待要把遙控器扔掉！

處置回報：E-Tag 還在施工當中，完工驗收後將另行公告正式使用，現在千萬不要衝動。

陸、臨時動議：

柒、下次開會時間：103 年 11 月 08 日 09：00AM。

貴用戶本期用電排放 CO₂ 約 45624 公斤
敬請節約用電，以減少 CO₂ 排放，降低地球暖化衝擊

238
新北市樹林區學勤路450號
遠雄大學之城翡冷翠住店區管理委員會

先生/女士/寶號

P05WZAO

本單僅作通知用，付款時當另給收據，其他事項請參閱背面說明。

●電號 05-90-0552-01-3

◆繳費期限102年07月20日

◆用電計費期間102年05月29日至102年06月30日 (用電日數 033 天)

本月抄表日期102年07月01日

下次抄表日期102年08月01日

收據月份 102 年 07 月

用電種類 高壓需量綜合非營業用電

用戶營利事業統一編號 26501471 電表號碼 012004787

本公司營利事業統一編號 34096996 收據號碼 P0102070107898

輪流停電組別 C 饋線代號 5A77

用電地址：新北市樹林區學勤路450~498號(雙號)大成路8
3·85號

用電資料：

經常(尖峰)契約容量(瓩) 360

經常(尖峰)最高需量(瓩) 310

離峰最高需量(瓩) 319

功率因數 0.96

尖峰用電度數 43920 ✓ 56560

週六半尖峰用電度數 12640 ✓

週六半尖峰最高需量 312

離峰用電度數 28560 ✓ 85120

去年同期用電度數 74160 ✓

去年同期用電日數 29

省電比例(%) +12.1

較去年同期(度) +10960

去年同期應繳總金額(元) 276981

85120

抄表指數：

表別	本月	上月	電表倍數	例外
1	00074.1	00019.2	800	
3	00047.1	00011.4	800	
4	00039.2	00010.2	800	
6	000.630	000.242	800	
8	000.638	000.239	800	
11	00019.4	00003.6	800	
12	000.638	000.247	800	

表別說明見背面

計費內容：

基本電費 78454.8元

流動電費 234935.5元

功率因數調整費 -7521.3元 ✓

基本折扣 -46987.1元 ✓

電費金額 246554.0元

營業稅 12328.0元

應繳總金額 258,882元

本期較前期(度) +27635

去年下期用電度數 88000

去年下期用電日數 30

◆代繳電費帳號◆ 00727101*****

服務電話：1911

服務單位：三峽服務所

服務地址：237 新北市三峽區中正路1段64號





台灣電力公司
www.taipower.com.tw

102 年 08 月 電費通知單 (高壓需量用戶)

貴用戶本期用電排放 CO₂ 約 45369 公斤
敬請節約用電，以減少 CO₂ 排放，降低地球暖化衝擊

238
新北市樹林區學勤路450號
遠雄大學之城翡冷翠住店區管理委員會

先生/女士/寶號

P05WZAO

本單僅作通知用，付款時當另給收據，其他事項請參閱背面說明。

◎電號 05-90-0552-01-3

◆繳費期限102年08月20日

◆用電計費期間102年07月01日至102年07月31日 (用電日數 031 天)

本月抄表日期102年08月01日

下次抄表日期102年09月01日

收據月份 102 年 08 月 用電種類 高壓需量綜合非營業用電

用戶營利事業統一編號 26501471 電表號碼 012004787

本公司營利事業統一編號 34096996 收據號碼 P0102080107900

輪流停電組別 C 饋線代號 5A77

用電地址：新北市樹林區學勤路450~498號(雙號)大成路8
3·85號

用電資料：

經常(尖峰)契約容量(瓩)	360
經常(尖峰)最高需量(瓩)	308
離峰最高需量(瓩)	344
功率因數	96
尖峰用電度數	51440
週六半尖峰用電度數	10640
週六半尖峰最高需量	320
離峰用電度數	23200
去年同期用電度數	88000
去年同期用電日數	30
省電比例(%)	+6.2
較去年同期(度)	-2720
去年同期應繳總金額(元)	348522

抄表指數：

表別	本 月	上 月	電表倍數	例外
1	00138.4	00074.1	800	
3	00076.1	00047.1	800	
4	00068.7	00039.2	800	
6	001.015	000.630	800	
8	001.069	000.638	800	
11	00032.7	00019.4	800	
12	001.038	000.638	800	

表別說明見背面

計費內容：

基本電費	80496.0元
流動電費	248106.4元
功率因數調整費	-7886.4元
其他加減收	46987.1元
基本折扣	-24810.6元

電費金額	326565.0元
營業稅	16328.0元

應繳總金額	342,893元
本期較前期(度)	+160
去年下期用電度數	91680
去年下期用電日數	33

◆代繳電費帳號◆ 00727101*****

服務電話：1911

服務單位：三峽服務所

服務地址：237 新北市三峽區中正路1段64號



台灣電力公司
www.taipower.com.tw

103 年 07 月 電費通知單(高壓需量用戶)

貴用戶本期用電排放 CO₂ 約 44348 公斤
敬請節約用電，以減少 CO₂ 排放，降低地球暖化衝擊

238
新北市樹林區學勤路450號
遠雄大學之城翡冷翠住店區管理委員會

先生/女士/寶號

P0103070107885 P05WZAO

本單僅作通知用，付款時當另給收據，其他事項請參閱背面說明。

◎電號 05-90-0552-01-3

◆繳費期限103年07月20日

◆用電計費期間103年06月01日至103年06月30日 (用電日數 030 天)

本月抄表日期 103年 07月 01日

下次抄表日期 103年 08月 01日

收據月份 103 年 07月 用電種類 高壓需量綜合非營業用電

用戶營利事業統一編號 26501471 電表號碼 012004787

本公司營利事業統一編號 34096996 收據號碼 P0103070107885

輪流停電組別 C 饋線代號 5A77

用電地址：新北市樹林區學勤路450~498號(雙號)大成路8
3·85號

用電資料：

經常(尖峰)契約容量(瓩) 360
經常(尖峰)最高需量(瓩) 339
離峰最高需量(瓩) 319
功率因數 96
尖峰用電度數 44000 ✓
週六半尖峰用電度數 10800 ✓
週六半尖峰最高需量 316 ✓
離峰用電度數 28560 ✓
去年同期用電度數 85120
去年同期用電日數 33
較去年同期(度) -1760

抄表指數：

表別	本 月	上 月	電表倍數	例外
1	00616.2	00561.2	800	
3	00380.4	00344.7	800	
4	00310.1	00280.7	800	
6	004.642	004.218	800	
8	004.631	004.232	800	
11	00146.1	00132.6	800	
12	004.605	004.209	800	

表別說明見背面

計費內容：

基本電費 80496.0元
流動電費 258558.4元
功率因數調整費 -8137.3元

電費金額 315159.0元
營業稅 15758.0元

應繳總金額 330,917元
本期較前期(度) +20880
去年下期用電度數 85280
去年下期用電日數 31

◆代繳電費帳號◆ 00727101*****

客服專線：1911

服務單位：三峽服務所

服務地址：237 新北市三峽區中正路1段64號





台灣電力公司

www.taipower.com.tw

103年08月電費通知單(高壓需用用戶)

貴用戶本期用電排放CO₂約 47690 公斤
敬請節約用電，以減少CO₂排放，降低地球暖化衝擊

238
新北市樹林區學勤路450號
遠雄大學之城翡冷翠住店區管理委員會

先生/女士/寶號

P0103080107875 P05WZAO

本單僅作通知用，付款時當另給收據，其他事項請參閱背面說明。

◎電號 05-90-0552-01-3

◆繳費期限103年08月20日

◇用電計費期間103年07月01日至103年07月31日 (用電日數 031 天)

本月抄表日期103年08月01日

下次抄表日期103年09月01日

收據月份 103年08月 用電種類 高壓需用綜合非營業用電

用戶營利事業統一編號 26501471 電表號碼 012004787

本公司營利事業統一編號 34096996 收據號碼 P0103080107875

輪流停電組別 C 饋線代號 5A77

用電地址：新北市樹林區學勤路450~498號(雙號)大成路8
3-85號

用電資料：

經常(尖峰)契約容量(瓩)	360
經常(尖峰)最高需量(瓩)	327
離峰最高需量(瓩)	324
功率因數	97
尖峰用電度數	57440
週六半尖峰用電度數	10800
週六半尖峰最高需量	332
離峰用電度數	23120
去年同期用電度數	85280
去年同期用電日數	31

抄表指數：

表別	本月	上月	電表倍數	例外
1	00688.0	00616.2	800	
3	00409.3	00380.4	800	
4	00339.9	00310.1	800	
6	005.051	004.642	800	
8	005.037	004.631	800	
11	00159.6	00146.1	800	
12	005.021	004.605	800	

表別說明見背面

計費內容：

基本電費	80496.0元
流動電費	300014.4元
功率因數調整費	-9703.0元

稅前應繳總金額	353150.0元
營業稅	17657.0元

應繳總金額	370,807元
本期較前期(度)	+8000
去年下期用電度數	88560
去年下期用電日數	31

◆代繳電費帳號◆ 00727101*****

客服專線：1911

服務單位：三峽服務所

服務地址：237新北市三峽區中正路1段64號

