

# 遠雄大學之城翡冷翠住店區第五屆管理委員會

## 一月份例行會議-會議記錄

開會時間：104年1月7日 20:00

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：監察委員曾英洲、設備委員陳步州、財務委員(會計)廖麗雪、  
財務委員(出納)李大為、VIP委員陳宜偉、園藝委員陳亞蓓、  
安全委員宋滄吉、活動委員杜崇棟。

應到人數：13人；實到人數：9人

請假委員：副主任委員駱展龍、環保委員李國賢、店舖委員陳義順、  
資訊委員蔡銘淙

列席人員：傑明皇家蘇襄理

**壹、主席致詞：**在座各位無論您是主動或被動來此，擔任第五屆委員志工，各位既然願意撥冗付出於此，深信咱們服務社區熱忱的心意是相同的，未來一年在座各位所做所為是為社區全體住戶謀取更多便利與福祉。因此，咱們會前務必先要有些共識：同仁間如果還有心存莫名的怨懟問題煩能夠將其放下，因為這是個同心協力向前的團隊，爾後社區之議題將在會議上研討並依議事程序進行，如果獲得委員多數共識贊同而解決，那麼如有意見相左委員就請尊重議決，出此會議大門就不得有不實之流言流語在住戶間流竄，分裂彼此之和諧。為治理公共事務而衍生與下屬團隊的相處管理，勿因為你的職務或喜好才令人忌憚服從，而是要以咱們合情之行事風格令人誠服尊重，因而認同此、樂於此、做於此。本屆管委行事成敗與否，你我態度決定一切，本人藉此簡短報告與在座各位共勉。謝謝!!

**貳、會議決議事項執行情形追蹤：(第四屆管理委員會已決議待執行事項)**

**2-1 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：大同報價已偏離市場行情甚多(9部電梯合計61,200元整)，如是因合約全責保養之故，是否因本案不涉及安全性，請連絡大同電梯可否將燈管排除於全責之外，另行報價。

執行回覆：大同電梯1/6報價2尺燈管每支1,000元含工資。

9部電梯X4支，總價36,000元。

決議：本案不涉及安全性且不符經濟效益，經表決後同意0票、不同意9票故本案予以否決。

**2-2 機車道防滑討論案。**

上次會議決議：同意遠雄擇期施工。

執行回覆：已通知遠雄邱主任安排施工，惟須年後方得派工施作。

## 2-3 103 年度消防設備申報缺失修繕(標示設備)。

說明：方向指示 54 盞及緊急照明設備 107 盞更換電池。

上次會議決議：由社區購買電池委由機電組長自行更換並定期放電保養。

執行回覆：已完成核簽程序，將立即購買並開始逐步更換。

## 2-4 社區外藝術大道樟樹植栽固定鐵架移除案討論。

上次會議決議：因本社區樟樹尚未有此生長困擾，請去函告知遠雄，本社區不同意拆除該直立鐵架。

執行回覆：103/12/30 發文，翡冷翠(四)管字第 10312002 號函。

## 2-5 二樓會館兒童室外遊戲區枯木處置。

說明：二樓會館兒童室外遊戲區枯木一棵提請委員會例會討論處置方式  
廠商建議改植雞蛋花 2 米/2,000 元。

上次會議決議：同意廠商建議改植雞蛋花取代之。

執行回覆：已通知園藝廠商；預計二月份(立春過後)補植。

## 2-6 大成路樟樹傾斜扶正。

說明：12/12 紫琳陳先生會同主委現場會勘，提供建議：

只須將樹枝如上圖說明裁剪減輕重量，即可防止樟樹繼續傾斜。

(紫琳盆景園陳先生同意免費施作)

上次會議決議：同意廠商建議。

執行回覆：104/1/2 執行完畢。

決議：商請紫琳進一步裁剪高度。

## 參、工作報告：

### (1)、管委會各職掌委員報告：

- 1、監察委員報告：如附件
- 2、財務委員報告：

### (2)、物業管理中心報告：

#### 2-1. 管理中心報告：

- 1). 103 年度聖誕節於 12/20 圓滿完成.
- 2). 103 年度消防申報缺失改善複檢於 103/12/26 完成
- 3). 第五屆管委會改組核備許可已於 103/12/29 完成  
(新北樹工字第 1032332943 號函)
- 4). 1/1 午夜起將管收機踏車停車場違規車輛及物品，已執行完畢；  
欲領回者請逕洽管理中心!(依據管委會公告行事)

### 5). 春節佈置討論

規劃建議：比照 103 年度預算新台幣 20,000 元

決議：今年春節佈置在 20,000 元預算內仿去年規模呈現，由物管與俱管合作規劃，經委員表決後同意 9 票、不同意 0 票，本案通過。

2-2. 住戶現況報告：(參閱物管附件 2)

2-3. 清潔督導提報：(參閱物管附件 2)

2-4. 修繕管制報告：(參閱物管附件 2)

### (3)、會館報告：

#### 肆、提案討論：

議題一：第五屆區權會已通過決議案執行討論。

第一案：建議修改社區規約討論案。(委員會提案)

表決內容：本案通過決議後，交由第五屆管理委員會聘請專業協助修改規約，並提交下次區權會表決追認。

範例：規約中有關商場管理委員會字眼建議刪除。

現行條文	修正條文	說明
<p>第一章 總則</p> <p>第一條 宗旨</p> <p>遠雄大學之城翡冷翠(以下簡稱本社區)全區因住宅(含一樓店舖)及地下一層一般零售業(以下簡稱商場)之管理需要，經全區區分所有權人會議決議通過分別成立住宅店舖區管理委員會(以下簡稱住店區管委會)及商場區管理委員會(以下簡稱商場區管委會)，共同來協商處理本社區全區相關性之公共事務，本規約並經各區區分所有權人會議決議通過，旨在發揮自治功能、增進本社區共同利益、提升社區環境品質、維護整潔與安全而制定。</p>	<p>第一章 總則</p> <p>第一條 宗旨</p> <p>遠雄大學之城翡冷翠(以下簡稱本社區)全區因住宅(含一樓店舖)及地下一層一般零售業(以下簡稱商場)之管理需要，經全區區分所有權人會議決議通過分別成立住宅店舖區管理委員會(以下簡稱住店區管委會)及商場區管理委員會(以下簡稱商場區管委會)，共同來協商處理本社區全區相關性之公共事務，本規約並經各區區分所有權人會議決議通過，旨在發揮自治功能、增進本社區共同利益、提升社區環境品質、維護整潔與安全而制定。</p>	<p>本比較表只摘錄部份條文，詳細內容請參閱住戶規約。</p>

決議：依據公寓大廈管理條例第二十六條之相關規定，商場區依現實環境及硬體設施，原本就無法自行獨立成立管委會且其申請設立案亦已遭主管機關駁回。爰此，依第五屆區權會決議修改之並無任何適法性之疑慮，但為求程序之完備，管委會亦將諮詢相關法律顧問確認無虞後，再依區權會決議執行之。

## 第二案：節能燈具討論案。(委員會提案)

表決內容：上述工程經區分所有權人表決通過後交由第五屆管委會依財務採購管理辦法安排施工。

決議：委由設備委員及李財委研擬更換局部區域，再進一步評估實際做法；物管方面聯繫公部門是否有節能燈具專案補助款可申請？！本案預計四月底前開始招標施作。

## 第三案：社區公設空間之營造解放及有效運用討論案。(委員會提案)

表決內容：「社區公設空間之營造解放及有效運用」，交由第五屆管委會進行空間構想規劃後提交第六屆區權會議研討。

決議：本專案委由李財委召集規劃，待2月份例會再行討論。

## 第四案：大成路停二預定地討論案。(委員會提案)

表決內容：大成路停二預定地爾後管委會須追蹤後續並回報住戶。

決議：同意依區權會決議執行。

## 第五案：提請同意自一〇四年起停止開辦吃喝玩樂之社區活動以摶節社區經費並減免管委會風險承擔。

建議辦法：

一、社區活動聚會除礦泉水外不再提供其他餐點飲料。

二、取消辦理每年春秋兩季旅遊活動。

三、特殊慶典節目加強應景裝點佈置，塑造特有節慶氣氛即可。

至於委外製作熱鬧有餘高雅不足之表演與摸彩、贈品、表演獎金等利誘住戶參與以求表彰成果之活動項目，全部取消。

四、鼓勵並協助住戶透過物、會館平台並提供社區資源成立社團，並由其自主開辦活動。

五、管委會應依多數住戶需求，另行規劃真正對社區與住戶有正面與長效功能之活動。否則讓我們學學帝寶、中悅等真正的豪宅，就給住戶隱私、寧靜、低調之生活空間，也未嘗不可。

且因此而省下經費可優先作為社區園藝、大廳佈置之改善與機電燈具節能減碳之更新及電梯安穩舒適之加強等真正造福社區之用途。再有餘力，甚或以減收管理費方式公平嘉惠全體住戶。

決議：依區權會議雖已決議執行，不再用公帑補助開辦社區吃喝玩樂活動，惟舉辦社區活動並非翡冷翠之獨特專有，本會再三討論於不違反區權會決議內容精神下，應承擔的責任與作為還是得適度進行，至於舉辦方式為何？屆時再議。

## 第六案：遠雄交付翡冷翠的『管理費』處置案。

表決內容：此筆款項收入全數回饋住戶。

建議辦法：比照 103 年度 2 月份實施。

決議：蒞會委員無異議通過，比照 103 年度模式實施。

發放金額：每戶新台幣伍仟元整。

發放模式：直接扣抵二月份管理費，屆時住戶只須補足差額即可。

1/8 立即公告周知。

第七案：(金爐)請確實督促物管協助部份住戶尋覓適當使用位置或研擬適當改善辦法，以免影響社區空氣品質與社區資產維護。

表決內容：本案通過決議後交由第五屆管理委員會規劃執行。

建議辦法：金爐自 1/1 起將試辦移至松街口處擺放使用(雨天除外)

決議：請物管宣導試辦，同意依此執行。

第八案：禁止任何人利用社區年度的區分所有權人會議散發任何文件。

說明：為促進社區團結，應明令禁止未經管委會核准的任何文件，利用年度區分所有權人會議散發。

另管委會所核准的散發文件，必須有散發人具名。

決議：同意執行。

第九案：不准工人走大門，改走車道

說明：1、太危險 2、不尊重人權 3、讓社區留臭名

表決內容：廢除。

執行說明：103 年 12 月 27 日公告：

自 104 年 1 月 1 日起依據區權會決議執行 - 裝潢施工工人可由大廳進入社區。

執行建議：建議修正裝潢施工管理辦法第六條第六項第六款條文：

修正前：六、禁止事項：

(六) 施工人員或機具不得由社區大廳進出。

修正後：六、禁止事項：

(六) 施工人員或機具不得由社區大廳進出。

決議：同意修正裝潢施工管理辦法相關條文。

議題二：春節期間裝潢施工管制 - 停工、復工日期討論

說明：維護社區住戶春節期間(2/18~2/23)安寧，春節假期前、後的一周停止裝潢施工。

規劃及建議：

停工：各棟尚未完工裝潢戶，應於 104 年 2 月 11 日完成樓層及 B3 樓層保護板拆除及牆壁、地面殘膠清除後，經檢查合格後退場。

復工：尚未完工裝潢戶，應於104年3月2日完成樓層及B3樓層保護板鋪設，經檢查合格後，次日施工。

B3F 保護板拆除及重新鋪設相關規劃：

- 1) 該棟若有兩戶已上裝潢施工，交由最先進入社區施工裝潢戶拆除 B3F 保護板。
- 2) 由最後進入社區施工裝潢戶負責將 B3F 保護板重新鋪設。

決議：除停工日期改為 104.2.13 外，其餘皆同意；惟各棟 B3F 卸貨區牆面保護板拆除後，委請機電組長協助局部粉刷恢復原狀。

### 議題三：管理費繳費單收據討論

說明：住戶繳交管理費管理中心於當月月底再製作一張已繳費收據分送住戶。

- 1). 管理中心製作已繳費收據包括核對. 製作. 列印. 裁切. 摺疊. 投遞... 約需 5~7 天時間。

- 2). 管理費繳費單已明載：第二聯繳款人自行留存作為繳款憑證。

建議辦法：超商繳費及銀行臨櫃繳費請住戶自行留存收據聯，管理中心不再另行印製繳費收據。

決議：為避免無謂的人力重複作業，同意自 104 年 1 月份起停止印製收據。但住戶若仍有需求者須再個別開立。

### 議題四：春節期間物管行政人員休假排班表

說明：

2/18(三)	2/19(四)	2/20(五)	2/21(六)	2/22(日)	2/23(一)
除夕	初一	初二	初三	初四	初五

建議辦法：2/18(除夕)~2/21(初三) 共計四天

休假期間 每天 09:00~18:00 行政管理中心一人值班。

2/22(初四)恢復正常上班。

決議：蒞會委員無異議通過同意，行政值班人員得於事後補假。

### 議題五：春節期間清潔人員休假排班表

說明：

2/18(三)	2/19(四)	2/20(五)	2/21(六)	2/22(日)	2/23(一)
除夕	初一	初二	初三	初四	初五

建議辦法：值班人員負責處理春節假期間垃圾、廚餘及社區周圍環境整潔；

2/18(除夕)上班半天；2/19(初一)~2/21(初三)兩人值班

08:00~12:00；值班人員得於事後補假半天。

決議：同意！垃圾桶須多備齊。

## 議題六：春節期間會館休館日期討論

說明：

2/18(三)	2/19(四)	2/20(五)	2/21(六)	2/22(日)	2/23(一)
除夕	初一	初二	初三	初四	初五

建議辦法：2/16(一)會館大掃除；2/17(二)照常營業；

2/18(除夕) ~ 2/21(初三)休館；2/22(初四)恢復正常上班。

決議：2/16(一)當天營業至 18:00 然後全館大掃除，

2/17(二)開始休館，請做好停館宣導作業。

## 議題七：春節紅包發放標準討論

說明：比照 103 年度第四屆管理委員會 - 春節紅包發放標準如下：

發 3,000 元：總幹事一名。

發 2,000 元：副總幹事、機電組長、會館經理、共三名。

發 1,000 元：物管秘書、會計、會館秘書、教練(2 名)、共五名。

發 1,000 元：保全員(10 名)、物管清潔員(6 名)、會館清潔員(3 名)、共 19 員。

決議：蒞會委員無異議通過，同意發放春節紅包；

且除夕夜、初一白天、值班人員另外加發紅包 200 元/人，每人限領一次。

## 議題八：為提升物管的服務效能，建議增加 1 名行政組長(提案人曾監委)

說明一、目前物管中心有經理 1 人、主任 1 人、會計 1 人、秘書 1 人共計 4 人。

工作時間分為白天班 09:00~18:00，下午班 13:00~21:00，由於每人每月休假 6 天，因此每月有 24 天上午班(下午班)僅 1 人服勤，為使物管中心每個時段均有 2 人服勤(1 人為幹部)，提升服務品質，擬增加 1 名幹部。

二、在白天班與下午班交叉時段 13:00~18:00 物管中心有 4 人服務社區，1 人可優先服務住戶(如大廳提供咖啡、茶等)並可管理社區圖書室及禮賓沙龍等。

決議：本案併入社區空間整體改造計劃內討論研究。

## 議題九：B 棟安全門安裝門弓器討論。

說明：B 棟安全門(側門)門弓器損壞，導致安全門無法自動關上，住戶提議更換門弓器或封閉此門。

決議：將再次更換門弓器，但該門開啟經常超過其最大角度以至損壞，請物管加強該棟住戶使用上宣導。

## 伍、住戶反映：

5-1 452 號 20 樓 冉小姐 No.375 類別：■其他 反映日期：103/12/19  
反映事項：請保持電梯內不張貼任何佈告的好習慣，TV 和大廳佈告已有公佈何須重複貼？有礙觀瞻！撤掉 X'mas 廣告，保持乾淨。  
處理回覆：已立即清除。

5-2 482 號 05 樓 詹小姐 No.376 類別：■其他 反映日期：103/12/25  
反映事項：大廳應備愛心傘以應不時之需。  
處理回覆：已多次準備愛心傘 20 把，但多未歸還。將再設法準備。  
決議：管委會將購置公用雨傘 10 把交物管出借給需要住戶，但需登記借用如未歸還，照價賠償。

5-3 492 號 19 樓 柏小姐 No.377 類別：■安全 反映日期：103/12/27  
反映事項：經常聽見樓上傳出重物拖動聲響及電鑽聲，疑有宵小入侵造成恐慌…  
處理回覆：經洽詢屋主後，12/27 當晚來開門並邀柏小姐入內參觀並無任何施工異狀，雙方已釋疑。(已報備管委會)

5-4 490 號 23 樓 陳先生 No.378 類別：■設備 反映日期：103/12/30  
反映事項：B 棟一樓側門無法自動關閉，請處理。更換門弓器或封閉此門。  
處理回覆：併入討論議題。

## 陸、臨時動議：

6-1 因應社區活動需要，陳亞蓓委員提覆議案採購 160 張點心椅/80 元，合計 12,800 元。

決議：經表決後同意 9 票、不同意 0 票，通過本案。

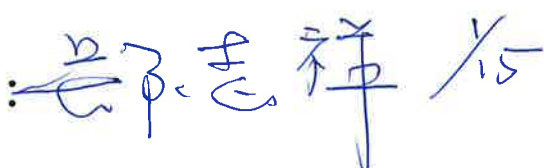
6-2 環保委員李國賢因故無法就任，其缺額由該棟黃麗蓉依序遞補之。

6-3 管委會開會時間暫訂每月第二個週五晚間 19:30。

6-4 管理中心於每次月例會召開前 7~10 天會將提案單 e-mail 給所有委員，並於開會前 3 天截止收件，俾能製作會議資料及回傳委員以便了解該次會議內容。

柒、下次會議時間：104.2.6(五) 19:30

## 捌、散會

主席簽名：

## 壹、第五屆區權人會議檢討分析

主席：關於曾監委所提其工作檢討報告分析內容，因為發生時間是在第四屆管理委員會，但曾監委並非上屆管委會成員未參與討論，因此在報告陳述上可能有所誤解了，本人為四屆主委藉此向在座各位委員說明原委。

一、為免區權人會議紀錄本人出席 170 戶、委託出席 56 戶，與決議基準數不合，開會報到截止後應不可發給選票。

A: 本項作業是依據第四屆管理委員會決議執行，說明如下：

之前區權會議曾發生此困擾而衍生紛爭，與會人員不管是本人出席或是委託出席，因遲到就取消其參與會議表決資格，為此四屆管委經討論後認為與會人員既然已經出席就有參與後續議題表決的權力，因此做成決議：

區權會議進入議題（一）開始討論表決前，議場工作人員將再次清點已完成報到出席總人數，作為議題表決依據；但超過時間報到者，不得對已通過之議題表達異議。

故本屆區權會於議題（一）開始表決前，大會工作人員經再次清點已完成報到人數共計 215 人作為表決基準依據，會議結束用餐時再度清點簽名報到人數共計 226 人，雖然表決依據為 215 人，但是最後實際總出席人數卻為 226 人，因此同意出席總人數記載為 226 人，以免發放出席費用因人數不符產生帳目困擾。

二、特別決議之範圍應依社區規約第十四條之規定辦理。

A: 第五屆區權會議題及內容均依照社區規約進行討論及議決。

三、區權人會議紀錄，提案表決同意票、不同意票、廢票數均應記錄。

A: 本屆區權會於會議結束當天已將各項議題表決結果以大型海報公佈於一樓大廳牆面上，海報上明載各項議題表決同意票、不同意票、廢票之票數。製作第五屆區權會會議紀錄只作重點記載各項議題表決是否通過與不通過，但本次區權會議因為是採用表決單進行議題表決，故於第四屆管委會十二月例行會議提出區權會各項議題表決結果報告，包含廢票數進行追認，並詳實登載於該次會議紀錄。

四、管委會第一案：「建議修改社區規約討論案」

1. 依社區規約第十四條，應為特別決議。

2. 修改不妥理由：當區權人購買社區產權時，簽訂之預售買賣契約書均同意成立商場區管委會，不可因商場區區權人少而以多數變更之。我們可

以不協助其設立管委會，但不可變更規約。

A: 第五屆區分所有權人會議管理委員會之所以提出這個案子是因為第四屆區分所有權人會議已經否決遠雄所提出的成立商場管理委員會一案，當初表決結果只有遠雄一票，除此之外所有出席會議的區分所有權人均表反對。遠雄欲成立商場區管委會，主管機關已對此說明成立商場管委會之要件：  
第一點：使用執照必須要分開。  
第二點：住店及商場需為二個完全獨立個體。  
第三點：公共基金能夠獨立劃分。  
第四點：須經過社區全體區分所有權人之會議同意。  
遠雄須具備上述幾項要件才能提出分管申請。  
既然遠雄所提成立商場區管理委員會已遭到第四屆區分所有權人會議否定，第四屆管理委員會於第五屆區分所有權人會議提出修改規約是採「建議案」。是為避免日後產生爭端，故建議將規約中有關「商場區管理委員會」字眼刪除，此尚處草擬還未實施，更何況社區規約已有前例修改記錄，在符合法令與住戶最大利益共識下絕無商場區管理委員會字眼有不能修改之道理。  
本議案經區分所有權人通過決議後，是交由第五屆管理委員會琢磨研議，待修改完成後提交下次區權會議再依社區規定特別決議案討論表決。

**五、住戶提案第一案：「…停止開辦吃喝玩樂…」決議內容不清楚。**

A: 本案於會議當天表決之前，管委會已善盡職責再三明確說明與告知住戶，社區舉辦各項活動其預算均是依照第四屆區權會通過之活動管理辦法來執行，且辦理節慶活動並非翡冷翠所專有，本案若是表決通過，下屆管委會將依據本次區權會決議指示，將不再舉辦各項活動。

**貳、管委會移交清冊不全**

一、缺第二屆移交第三屆清冊。

二、缺第三屆移交第四屆清冊。

A: 管理中心已將歷屆移交清冊備齊於辦公室，惟有部分移交須具名，但未知其因遭職掌婉拒。

**參、社區資料電子檔不全**

一、101.07~103.03 電子檔缺。

A: 第四屆管委會於資料整編討論時，發現美麗華與良福物業交接，疑似有部分電子檔遭惡意刪除，至於實際時間與內容是否如監委所述亦尚待商榷，因為社區自始並未建立完整電子檔案帳務資料可供比對，四屆管委會發現問題後已盡力補校例年紙本資料。