

# 遠雄大學之城翡冷翠住店區第七屆管理委員會

## 十月份例行會議 - 會議記錄

開會時間：106年10月5日（星期四）下午20：00時（會議時間：120分鐘）

開會地點：二樓會議室

會議主席：主任委員 鄭清木

記錄：秘書 林伊珮

出席委員：副主任委員-鄭志祥、監察委員-駱展龍、財務委員(出納)-宋滬吉、財務委員(會計)-黃麗蓉、安全委員-于建成、VIP委員-陳宜偉、活動委員-李國賢、資訊委員-杜崇棟、園藝委員-翁建台、環保委員-顏國義。

應到人數：14人；實到人數：11人。

請假委員：設備委員-陳步州。

缺額委員：店鋪委員、商場委員。

列席人員：華蓉國際-周冠宇、傑明皇家-陳鴻章。

壹、主席致詞：今天召開第七屆106年10月份管理委員會，應到委員14員，實到11員，超過法定人數，會議開始。

貳、九月份例會會議決議事項執行情形追蹤：

| 項次 | 會議決議事項   | 執行情形  | 督導委員  | 追蹤管制 |
|----|--|---|-------|------|
| 1  | 二樓會館在地下二樓機房（泳池、溫泉湯屋）水管漏水，導致地下室三樓停車場（366、367車位前方）嚴重漏水。  | 目前漏水有稍緩，持續觀察中。  | 設備委員  | 持續追蹤 |
| 2  | 1. 改善女湯通風及採光。<br>2. 男湯蒸氣室通風改善。   | 上次會議主席裁示：<br>1. 有關女湯及男湯蒸氣室通風改善，俟各位委員有空至現場勘察後再議。（擇期會勘）<br>2. 因各位委員時間配合問題，本案暫緩辦理。   | 設備委員  | 解除管制 |
| 3  | A棟管道間雨水管漏水委商檢查修護事宜？  | 1. 8/29日發函遠雄人壽改善。<br>2. 遠雄人壽09/21日回覆：雨水管均依法規規劃設計施工，主要係氣候變遷因素，瞬間雨水量加大，北大特區雨水大排流量設計等。主委指示：屋頂雨水排水管與區域排水關係不大，近期回覆遠雄公司。                | 設備委員  | 持續追蹤 |
| 4  | 俱館活動項目：泳訓課程推廣及健身房1對1課程推廣。<br>會議決議：同意辦理，但使用社區場地應收15%清潔費，有關教練由公司派員，不可使用現有執班人員，安全請華蓉公司負完全責任。<br>以上辦理情形？ | 09月份總報名泳訓課程人數：<br>1對2=十堂，課程總收入為12000元整<br>回饋社區15%，回饋金額為1800元整。<br>09月份總報名健身課程人數：<br>1對1=五堂，課程總收入為4500元整，<br>回饋社區15%費用，回饋金額為675元整。 | VIP委員 | 持續追蹤 |

|    |  |   |       |      |
|----|--|---|-------|------|
| 5. | 住戶社團活動辦法何時公告？  | 106年9月8日公告實施。<br>提交第八屆區權會追認。  | 活動委員  | 解除管制 |
| 6. | 汽車停車位上方車號吊牌請重新整理。  | 配合10/2公告汽車停車證更新，車位上方車號吊牌將陸續更新。  | 設備委員  | 持續追蹤 |
| 7. | 清查機車停車格，未辦理租賃機車位車輛一律張貼違規單。   | 機車停車格未依規定辦理租賃，經清查後尚有一戶未辦理機車停車格租賃管理中心已開違規勸導單。  | 設備委員  | 持續追蹤 |
| 8. | 106年度乾粉滅火器性能檢查   | 已完成。<br>主委裁示：未來滅火器回收檢查，請在電梯內張貼公告，告知住戶。  | 設備委員  | 解除管制 |
| 9  | 106年度中秋晚會活動報告  | 10/1(日)圓滿完成。<br>1. 報名戶數：152戶<br>2. 報名人數：433人<br>3. 活動預算：130,000元<br>因報名人數踴躍，依據上次例會決議：追加預算：14,000元<br>4. 實際支出：143,173元 回存：827元<br>5. 廠商贊助摸彩：<br>傑明皇家. 華蓉國際. 和富機電.<br>家和有線電視. 固德清潔. 大同電梯. | 活動委員  | 解除管制 |
| 10 | 健身房震動機設備老舊，建議換新。決議：請會館先訪價於下次例會提出討論。  | 主委裁示：依社區財務採購辦法，同性質採購，不可分割。請將跑步機一併例入採購。  | VIP委員 | 持續追蹤 |
| 11 | 106年度第八屆區分所有權人會議辦理進度？  | 依照時程表進行；本次例會討論議題定案將併入會議手冊，呈委員會審閱。   | 物管    | 持續追蹤 |
| 12 | 活動委員建議：規劃10/14、10/15舉辦秋季旅遊辦理進度？<br>主委提示：旅遊係為鼓勵社區住戶交流及增進情感，若僅有1、2車人數參加，未能達到其目的，並失掉其意義，請各位委員鼓勵該棟住戶踴躍報名參加，以1棟1車人數為目標。 | 主委說明：依本社區「節日慶典聯誼活動實施辦法」第四條規定：旅遊補助：以每戶補助2名，每人以200元為限，其他的親友不納入補助。所以補助本社區住戶，需造冊，不能以車輛數補助，要以人數補助為對象。<br><b>列入議題二 討論</b>   | 活動委員  | 持續追蹤 |
| 13 | 活存管理費轉100萬存入新光銀行定存公共基金   | 9/7完成   | 設備委員  | 解除管制 |
| 14 | 106年度汽車、機車停車證採購。   | 9/25完成；10/2公告住戶領取新證。  | 安全委員  | 解除管制 |
| 15 | 會館各空間使用管理辦法彙整  | 106年9月8日公告實施。<br>提交第八屆區權會追認。  | VIP委員 | 持續追蹤 |

### 參、工作報告：

#### 一、管委會各職掌委員報告：

財務委員（會計）報告：09月份社區總結餘\$36,908,389元（定存公共基金32,978,129元、活存管理費3,890,260元、零用金40,000元）詳如附件一。（紙本）

#### 二、物業管理中心報告：

##### 2之1 106年9月份以前欠繳管理費住戶處理情形：

| 序號  | 棟別    | 戶名  | 106年<br>7月 | 106年<br>8月 | 106年<br>9月 | 合計     |
|-----|-------|-----|------------|------------|------------|--------|
| 1   | A1-19 | 劉○○ | 0          | 5,505      | 5,505      | 11,010 |
| 2   | A3-18 | 陳○○ | 0          | 5,041      | 5,041      | 10,082 |
| 3   | A3-21 | 李○○ | 5,041      | 5,041      | 5,041      | 15,123 |
| 4   | B1-14 | 李○○ | 0          | 6,058      | 6,058      | 12,116 |
| 5   | D1-04 | 方○○ | 0          | 5,016      | 5,016      | 10,032 |
| 6   | D1-17 | 劉○○ | 0          | 5,016      | 5,016      | 10,032 |
| 合計： |       |     | 5,041      | 31,677     | 31,677     | 68,395 |

| 序號 | 棟別    | 戶名  | 處理情形              |
|----|-------|-----|-------------------|
| 1  | A1-19 | 劉○○ | 已給予催繳通知單。         |
| 2  | A3-18 | 陳○○ | 已給予催繳通知單。         |
| 3  | A3-21 | 李○○ | 已給予催繳通知單，將寄發存證信函。 |
| 4  | B1-14 | 李○○ | 已給予催繳通知單。         |
| 5  | D1-04 | 方○○ | 已給予催繳通知單。         |
| 6  | D1-17 | 劉○○ | 已給予催繳通知單。         |

2-2 申請預支區權會出席費新台幣260,000元整。

決議：全體列席委員無異議通過。

2-3 物管、清潔、會館人員十月休假表。（如投影幕）

2-4 住戶現況報告：如附件二。（如投影幕）

2-5 清潔執行規劃：如附件三。（如投影幕）

2-6 修繕管制報告：如附件四。（如投影幕）

### 三、休閒會館 106 年 10 月份例會報告

#### (一) 休閒會館各設施使用人次(09/01-09/30)

|          |          |     |      |       |
|----------|----------|-----|------|-------|
| 大眾溫泉(成人) | 大眾溫泉(兒童) | 游泳池 | 個人湯屋 | 湯區總人次 |
| 979      | 151      | 500 | 75   | 1705  |
| 健身房      | xbox360  | 桌球  | 撞球   | 乾區總人次 |
| 501      | 32       | 15  | 10   | 558   |

九月份總人數：2263 人

#### (二) 能源使用狀況

| 項 目          | 瓦斯         | 溫泉水         | 自來水         |
|--------------|------------|-------------|-------------|
| 計費周期         | 0801~08/31 | 08/26~09/25 | 06/21~08/17 |
| 使用度數         | 1691 度     | 364 度       | 1144 度      |
| 105 年度 9 月費用 | NT:25,290  | NT:31,375   | NT:19,643   |
| 106 年度 9 月費用 | NT:24,106  | NT:45,500   | NT:14,951   |

備註：

目前因女溫泉過濾桶六向閥損壞導致休館後會少量漏水，故溫泉水度數比去年同月份較高。

#### (三) 九月份工作報告：

##### 1. 09/12 男女湯蒸氣室濾心更換

說明：華蓉國際有限公司回饋每季蒸氣室濾心更換，已於 09/12 請鑫邦機電至現場更換濾心男女蒸氣室各一組。

##### 2. 09/22 水底吸塵器維修

說明：會館於 08/27 星期日開館前發現水底吸塵器右邊履帶斷裂，於 09/22 已請鴻陽運動事業至現場更換新履帶，更換後經測試已恢復正常運作吸塵。

##### 3. 09/29 女溫泉過濾桶六向閥更換

說明：女溫泉過濾桶因閉館後設備停機時，過濾桶壓力會上升至紅色範圍壓力過高，長期下來會導致六向閥損壞且漏水，於 09/29 已請鴻陽運動事業至現場維修更換，更換後經測試可正常運作，後續將持續觀察。

##### 4. 09 月份會館泳訓及健身課程

說明：09 月份總報名泳訓課程人數為 1 對 2 十堂\*1，課程總收入為 12000 元整，回饋社區 15% 費用，回饋金額為 1800 元整，09 月份總報名健身課程人數為 1 對 1 五堂\*1，課程總收入為 4500 元整，回饋社區 15% 費用，回饋金額為 675 元整。

##### 5. 會館游泳池、兒童池每半年換水作業

說明：會館將於 10/15(日)進行每半年游泳池及兒童池換水作業

| 範圍  | 10/15(日)        | 10/17(二)                | 10/18(三)                           | 10/19(四) |
|-----|-----------------|-------------------------|------------------------------------|----------|
| 游泳池 | 閉館前放水<br>過濾桶正反洗 | 高壓噴槍刷洗<br>池壁及池底<br>補水作業 | 補水作業<br>養水作業<br>(調整酸鹼值)<br>水底吸塵器吸塵 | 正常開放     |
| 兒童池 | 閉館前放水<br>過濾桶正反洗 | 高壓噴槍刷洗<br>池壁及池底<br>補水作業 | 補水作業<br>養水作業<br>(調整酸鹼值)<br>水底吸塵器吸塵 | 正常開放     |

#### (四) 健身房添購新器材

- 1、羅馬椅 \* 1 台。(金額：3,780 元)
- 2、槓鈴蹲舉架整組。(金額 22,080 元)
- 3、伸展機 \* 1 台。(金額 21,000 元)
- 4、仰臥板 \* 1 台。(金額 1,850 元)
- 5、腹部訓練機 \* 1 台。(金額 25,800 元)

決議：

1. 跑步機報價價格請廠商盡快告知。
2. 跑步機報價要求同廠商提供同款商品最新版。
3. 總價金額若超過 10 萬元將公開招標。

主委指示：

1. 溫泉水比去年多了一萬多塊，其主因服務人員操作不良，祇要住戶反映，水不夠熱，就繼續加溫泉水，實在很浪費。現在好不容易建立了制度，溫泉水應該會比往年節省，像男湯就管制的很好，女湯為了提高溫度，就一直加溫泉水，希望會館將女湯部分管理好。
2. 採購部份請會館將估價單，廠牌、單價、功能提供詳細，之後按照採購程序來開標，包含一台跑步機。
3. 游泳池放水：放水時，請將兩側結晶體刷乾淨，另水溫開始加熱，加熱要注意溫度控制，不要一直加熱過度，浪費瓦斯。

## 肆、提案討論：

### 議題一：韻律教室租用管理辦法討論案。

說明：近日有住戶散播不實謠言：將來住戶使用韻律教室要收 500 元費用。此謠言實在不可取。管委員從來沒有收取住戶使用韻律教室費用，法規亦沒有此規定。故杜委員提案：此法規是在 101 年 4 月 15 日修頒公告實施，但在第二、三條規定應再說明清礎，故本次會議提出討論。如附件五  
討論：略

決議：同意杜委員提出修訂條文。

### 議題二：秋季旅遊規劃討論。

#### 旅遊地點 1：宜蘭/福山植物園

行程：出發→國道風光→員山公園換搭小車→福山植物園→午餐(宜蘭酒廠內餐廳)→亞典蛋糕工坊→望龍碑→晚餐(鑫滿園餐廳)→平安賦歸。

費用：每位 1310 元【含大小車車資、保險、入山證、早餐、午餐、晚餐】  
3 歲以下 486 元正【含車資、保險、小車保險】

費用內容：

車資：遊覽車每位：350 元(須滿 40 位含發票)

保險：每位 36 元(不含發票稅)

早餐：每位 24 元

小車：每位 400 元【三歲以下不含便當 100 元】有小車收據

午餐合菜桌含飲料：每位 210 元正有收據，如欲開立發票需再另酌收 5% 費用

晚餐合菜桌含飲料：每位 210 元正有收據，如欲開立發票需再另酌收 5% 費用

#### 旅遊地點 2：宜蘭/阿帕契拍拍購

行程：集合出發→阿帕契拍拍購→豆腐岬→海世界海鮮碳烤吃到飽(午餐)  
→望龍碑→參觀兔子迷宮景觀咖啡廳→回到可愛的家。

費用：每位 1250 元【含車資、保險、早餐、午餐】(晚餐 - 奕順軒餐盒)

費用內容：

車資：二年內 43 人座新車每輛 13000 元 X 1 台 = 39000 元 ÷ 40 人 = 每人 325 元  
(含路費、停車費、司機、導遊小費及餐費)。

專業導遊：每車 1 位、每位 3000 元 ÷ 40 人 = 每人 75 元。

海世界海鮮午餐：每位 570 元。

參觀兔子景觀咖啡廳：入場費 100 元可抵消費(晚餐 - 奕順軒餐盒)。

旅行社出團行政費：每位 200 元(內含旅遊平安險保費/每位 500 萬醫療 20 萬)。

合計每位約：1250 元(住戶：1000 元 / 非住戶：1250 元)

#### 旅遊地點 3：宜蘭/幾米公園

行程：出發～國道風光～休息站～幾米公園→兔子迷宮景觀咖啡餐廳(入園票、午餐自理餐)～亞典蛋糕工坊～海世界複合式海鮮碳烤晚餐吃到飽【●目前各大美食節目&時尚玩家&新聞台最夯最新鮮搶手便宜海鮮吃到飽景點●】～快樂平安賦歸～

費用：每位元 1010 元【含車資、保險、早餐、晚餐】（午餐費用 - 自理）

費用內容：

車資：遊覽車每位：350 元（須滿 40 位含發票）

保險：每位 36 元（不含發票稅）

早餐：每位 24 元

午餐自己點：每位費用自理有收據，發票

晚餐複合式碳烤海鮮：每位 600 元（含司機領隊餐費）有收據

#### 旅遊地點 4：苗栗/雅聞七里香玫瑰森林

行程：出發～國道風光→休息站→雅聞七里香玫瑰森林→功維敘隧道→午餐→竹南啤酒廠→復興鄉角板山→晚餐→～快樂平安賦歸～

費用：每位元 980 元【含車資、保險、早餐、午餐、晚餐】

費用內容：

車資：遊覽車每位：400 元（須滿 40 位含發票）

保險：每位 36 元（不含發票稅）

早餐：每位 24 元

午餐每位：210 元（含飲料）有收據

晚餐每位：310 元（含飲料）有收據

#### 旅遊地點 5：苗栗/通霄精鹽場、飛牛牧場、蘭草文化館

行程：出發～國道風光→休息站→通霄精鹽場→飛牛牧場午餐→蘭草文化館→裕芳食品工廠→晚餐→快樂平安賦歸

費用：每位元 1000 元【含車資、保險、早餐、午餐、晚餐】

費用內容：

車資：遊覽車每位：350 元（須滿 40 位含發票）不滿 40 位須補足金額

保險：每位 100 元（旅平險加旅遊責任險）旅行社出團

早餐：每位 30 元

午餐每位：260 元（含飲料）有收據

晚餐每位：210 元（含飲料）有收據

門票：每位 50 元抵消費

#### 旅遊地點 6：苗栗/瓦祿部落、南庄老街

行程：出發～國道風光→休息站→石壁染做 DIY→瓦祿部落參覽→部落風味午餐→南庄老街→晚餐→快樂平安賦歸

費用：每位元 1000 元【含車資、保險、早餐、午餐、晚餐】

費用內容：

車資：遊覽車每位：350 元（須滿 40 位含發票）不滿 40 位須補足金額

保險：每位 100 元（旅平險加旅遊責任險）旅行社出團

早餐：每位 30 元

午餐每位：270 元（含飲料）有收據

晚餐每位：210 元（含飲料）有收據

手作染布：每位 350 元（染布可帶回）

討論：略

決議：1、旅遊地點：宜蘭/阿帕契拍拍購，亞典蛋糕工坊改成望龍碑。

2、旅遊日期：11/25 日秋季旅遊地點。

### 議題三：第八屆區權會 - 管理委員會提案討論。

#### 第一案：（特別決議）

案由：遠雄公司地下室商場回饋金，每年回饋每戶區分所有權人討論案。

上次會議決議：本案提區權會討論，管委員提出說明交由區分所有權人來決議。

提交區權會說明報告：

一、遠雄公司每年回饋社區新台幣 157 萬 8,252 元，有關回饋金至目前已回饋區分所有權人 2 次(103 年 2 月及 104 年 2 月)，每次每戶 5,000 元。

二、本社區至今(106)年 10 月止結餘新台幣 3,690 萬餘元。依每年 12 月份經費結算概估每年結餘(含回饋金)約新台幣 260 萬元。若能每年回饋每戶區分所有權人，每年尚可結餘約新台幣 100 萬元。

表決內容：

一、同意回饋：

每年 12 月份回饋區分所有權人每戶 5,000 元，合計：(355 戶×5,000 元=1,775,000 元) 每年 12 月 31 日前發放。(當年【含以前】管理費尚未繳清之區分所有權人，不發回饋金，至管理費繳清時再回饋)

二、不同意回饋：回饋金全部轉入社區公共基金。

討論：略

決議：提交區權會討論、決議。

#### 第二案：一般決議

案由：前屋主林小姐房屋遭法拍所欠管理費新台幣 53002 元無法收回，認列呆帳損失討論案。

上次會議決議：提交區權會討論並決議。

提交區權會說明報告：

說明：

一、欠繳管理費說明：每個月應繳新台幣 6,139 元

| 欠繳日期   | 103 年 11~12 月份 (2 個月)   | 104 年 01~12 月份 (12 個月) | 105 年 01~04 月份 (4 個月) |
|--------|---|------------------------|-----------------------|
| 欠繳金額小計 | 12,278 元  | 73,668 元               | 24,556 元              |
| 欠繳金額總計 | 110,502 元   |                        |                       |
| 備註     | 因社區 104 年 2 月遠雄公司地下室商場使用回饋金退回戶新台幣 5,000 元。故實際欠繳管理費金額新台幣 105,502 元 |                        |                       |

二、造成管理費無法收回原因：

(一) 雖 104.10.02 日取得新北市法院支付命令新台幣 50,251 元，但物管總幹事於 105.9 月交接不清，管委會未能追蹤，致作業程序延宕。

(二) 105.03.03 該屋公告法拍，物管總幹事未能依法律規定及公寓大廈管條例第 22 條規定向法院申請債權分配。(經查前屋主已脫產，人不在國內，追討困難)

(三) 原本社區管理費收、催繳管理辦法，規定催繳階段不夠明確，亦未規定罰則，在執行催繳作業責任不清。

三、改善作法：

(一) 修頒管理費收、催繳管理辦法，已於 106 年 3 月 17 日公佈實施。

(二) 與物管公司協商前屋主欠繳之管理費，由該公司主動負責催討，在還未追回前屋主所欠管理費，物管公司先支付所欠管理費 52,500 元 (約 50%)，餘 53,002 元暫由社區負擔。

表決內容：

一、同意：S03 前屋主林小姐房屋遭法拍所欠管理費新台幣 53,002 元無法收回，認列呆帳損失。爾後若能追回所欠之管理費，再列入管理費收入帳。

二、不同意：每月列帳公佈。

**決議：提交區權會說明報告，認呆帳損失。**

**議題四：第八屆區權會 - 住戶提案討論。**

第一案：建議增訂規約第十八條第二項委員選任參選資格，委員任期累計滿五年者，應連續停年滿三年。(特別決議)

提案人：488 號 11 樓 江士興先生

有關提案說明，詳如附件八 (提案建議單)。

**決議：提交區權會討論、決議。**

伍、住戶反映：

陸、臨時動議：

柒、交辦事項：

主委：休假表應上傳 line 群組讓各委員知道，避免找人時撲空。

捌、下次會議時間：106.11.17 (五) 20:00

玖、散會