

# 愛瑪市社區第十四屆管理委員會 112年7月份會議記錄

日期	112年7月13日(星期四) 19:30		
地點	社區一樓圖書室		
主席	主任委員 陳蔭富	記錄	社區經理 張惠瑀
出席委員	副主任委員 <u>林立中</u> 設備委員 <u>龔正</u> 專門委員 <u>連柏筌</u>	監察委員 <u>郭健倫</u> 環保委員 <u>吳秉威</u> 專門委員 <u>謝誌鋒</u>	財務委員 <u>林舒曼</u> 專門委員 <u>黃榮沐</u> 社區顧問 <u>謝家燾</u>
請假委員			
列席單位與住戶	騎士物業-張紘瑜執行長、劉進和副總、振恆工程行楊文振、龍宇機電張開宇、店9住戶代表王毓如、市集廠商代表蔡明宏		

壹、主席致詞：

貳、財務報告：略

參、議題討論：

議題一、「108年度區權會議題二社區電影院改為多功能室」爭議討論案。

說明：檢附112/6/5發文之函文一份(如：附件一)

決議：關於有住戶檢舉108年區權會該項決議不符合法定規定，管委會建議此案移交112年11月份區權會再次提案，由所有區權人再重新做討論及投票表決；月例會不宜逕予變更108年區權會的決議結果。

議題二、社區 112 年度舉辦中元普渡活動討論案。

說明：(一)已委託環宇帆布行租借棚架和圓桌二天，由廠商搭棚架 2 組及 10 張圓桌，費用共\$9,000 元整。

(二)舉辦日期：今年中元節為國曆 8 月 30 日(農曆 7 月 15 日.週三)，按慣例舉辦二天(8/30、8/31)，請討論。

決議：(一)棚架及圓桌，同意執行。

(二)舉辦日期為8/27(週日)及8/30(週三)，時間按往例執行；祭拜品經費貳仟貳佰元(使用111年中秋節全聯餘券支應)，餘券剩餘肆仟元，以每壹仟元為一單位，以「餘券認購方式」公告讓住戶自由認購。

議題三、社區「111年度消防缺失改善」二次確認討論案。

說明：(一)111年度消防缺失改善展延至 112/8/25 截止，因本案待維修項目數量繁多，請委員們針對數量、價金，進行二次確認。(報價單，詳附件二)

(二)執行進度：由龍宇機電張總作為公司代表，與會報告。

(三)因本案更換的照明燈數量多達 227 組，廠商建議 7/15 前管委會務必做出明確決議。(若逾 7 月 15 日，因可施工工期過於緊迫，廠商人力緊急調度大量人力支援將調漲工資)

**決議：**本案依 112/6/5 報價單 \$749,201 元進行討論，經議價為 700,000 元整(分三期支付)；B2F 消防照明燈具能否改成壁掛式燈具，需待龍宇消防委由消防技師與消防隊進行三方確認後，管委會再進行本案總費用的最後確認。

#### 議題四、112 年度社區舉辦中秋節活動市集討論案(店委提案)

**說明：**

(一)112 年中秋節為國曆 9 月 29 日(農曆 8 月 15 日.週五)；為提升社區店面區域商機及人潮流動率，並提高社區住戶鄰戶之間的互動與交流。

(二)廠商與會進行簡報，請委員們討論並決定活動舉辦日期、時間、場地範圍、活動預算經費。

以上，請討論。

**決議：**(一)市集舉辦日期/時間：10/13(週五) 晚上 16:00 至 21:30 分。

(二)場地範圍：社區店面外人行道、社區一樓大門外迎賓車位廣場。

(三)活動經費：中秋市集活動，由專業廠商主辦；本社區不提供活動經費。

#### 議題五：B1-70 號車位上方抓漏工程二次進場之「工程疏失鑽破自來水管」修復現勘初驗討論案。

**說明：**

(一)事因：B1-70 號車位上方滲漏水，於 6 月 28 日持續打針做防水工程，施工中因不慎將水管鑽破，導致自來水管破裂，自來水噴發外洩。

(二)修管工法：7/3 進場維修自來水破管，鑽牆重新接管，施工後的工法為「U 型明管」的修補方式(如下圖一)，非原本「埋在牆內暗管」的修補方式(如下圖二)，因樓層板較薄，廠商不建議原工法修補，因與建商原建置外觀不同，特邀廠商親臨與會說明；由管委會進行討論，是否接受廠商的修管工法。

**決議：**廠商與會說明明管施工訴求，除了考量樓層板較薄，避免再鑽破其他管路，亦方便日後查修；管委會同意並請廠商提供保固期二年，以確保此處接管在保固期內若有脫膠或滲漏情形會負責修繕。

#### 議題六、社區一樓後門門弓器油壓故障搶修討論案。

說明：住戶反應多次，攸關社區門禁安全，管理中心逕行委商汰舊換新；7/4 委請廠商現勘估價，整組汰舊換新費用 2,500 元整；請管委會討論是否追認。

決議：為基於維護社區門禁安全，7 月 8 日向管委會通報後，已完成社區一樓後門門弓器汰舊換新作業，費用 2,500 元。

#### 議題七、D2 棟自來水加壓馬達電箱開關老舊及供電接電爭議討論案。

說明：

一、接電異常問題：目前 D2 棟頂樓自來水加壓馬達是使用住戶私人用電，非本棟大樓公共用電，需查測接電是否異常。

二：公用供電開關老舊：公用用電的供電開關已老舊，建議汰舊換新。

決議：請龍宇機電於 7 月 26 日社區機電維護保養後，現勘 D2 棟頂樓確認是否有接電、用電異常，若確定有異常狀況，再做線路調整或公設供電開關更新。

#### 議題八、社區 111 年度中秋節發放全聯禮券「餘券處理」討論案。

說明：社區去年中秋節活動購買的全聯商品禮券，目前尚餘 62 張(每張面額壹佰元)，總計 6,200 元整，禮券有效期限自 111 年 5 月 1 日起至 112 年 10 月 31 日止，因禮券有效期限將於四個月後到期，管理中心建議盡快發放處置，避免造成不必要的浪費，請管委會討論。

決議：2,200 元用於下個月社區中元普渡主桌祭拜物品的採購經費；其餘肆仟元，因考量有效期限僅剩三個半月，每壹仟元禮券以九折價公開販售給本社區住戶自行認購，並公告全體住戶周知；餘券認購，因張數有限，售完為止。

#### 議題九、社區與總瑩建設訴訟案件「後續開庭」討論案。

說明：

(一)陳律師告知，總瑩建設委託的律師代表，有意與本社區提出和解；因此案涉及多位住戶的權益，需要主委作為社區代表人，與陳律師一同出庭。

(二)下次開庭日期定於 8 月 1 日上午時段開庭(確切開庭時間，待收到傳票後，陳律師會再另行通知)

(三)本案正式委託陳律師處理，管理中心於7月11日已告知主委，並請陳律師向主委報告法院開庭進度與內容；因本案涉及多位住戶權益，建請管委會開會討論。

**決議：**管委會經諸多考量，以房屋十四年前區權人的買價及目前的物價波動為評估依據，及本社區因此案所支付的訴訟費用、律師委託費用、文書及郵資費用的相關支出金額成本後，訴訟賠償金額預計伍佰萬元至陸佰萬元之間，作為本社區與總瑩建設於8月1日由主委代表社區出庭時，與建設公司洽談和解金額的底线。

#### 肆、臨時動議

**議案一、社區感應扣及E-Tag電子標籤貼紙增購討論案。**

**說明：**

(一)「E-Tag電子標籤貼紙」採購記錄：

日期：112/5/9

數量/金額：150張，每張100元，總計15,000元，

「社區加密型感應扣」採購記錄：

日期：112/4/6

數量/金額：20個，每個65元，總計1,300元

(二)目前庫存餘量：

社區E-Tag電子標籤：剩8張

社區加密型感應扣：剩4個

此二項，均低於安全庫存量，建議低於10個就進行增購；請討論。

**決議：**E-Tag電子標籤：日後庫存低於5張，即自動增購10張；社區加密型感應扣：先增購16個，日後庫存低於5個，即自動增購15個。

**議案二：社區112年下半年度清洗水塔及環境消毒討論案。**

**說明：**

(一)去年記錄：

清洗水塔111/1/21及22(共二天)、環境消毒111/1/21(一天)

施作廠商：晉昇環保生技公司

費用：環境消毒(病媒防治-中庭消毒)\$5,200(報價單,附件三)、洗水塔  
\$21,000(頂樓水塔10處+地下室蓄水池10處)(報價單,附件四),  
合計總金額\$26,200(未稅)

(二)按社區慣例,一年需施作二次。

施作日期：清洗水塔 2/20 及 21(共二天)、環境消毒 112/2/20(一天)

施作廠商：晉昇環保生技公司

施作費用：合計總金額\$26,200(未稅)

下半年預計 8 月施作。

(三)管理中心建議將此案予以「制式合約化」,請廠商提供「年度合約書」,  
往後列入合約管理項目之一,併入社區年度工作計劃執行。

以上,請討論。

**決議：**請管理中心再詢二家廠商報價,下個月賡續討論。

**議案三：社區 B1F 吊管疏通保養討論案。**

**說明：**

(一)施作廠商：億鴻清潔工程行

近二年清洗記錄：

110年8月通管：三種管路, KP廚房. WP污水. SP糞水, 總金額\$91,200元

111年9月通管：一種管路, KP廚房(15支管), 總金額\$28,000元

(二)住戶相關反應事項：2D7住戶反應,陽台污水孔倒冒髒水,疑似含有糞絲、  
黑色污屑。

(三)管理中心建議112年8月按社區慣例施作「B1F吊管清洗作業」,洗管需求(種  
類),請管委會討論。

**決議：**依本社區規約第二十二條第九項明文規定,「每棟地下室吊管檢測疏通列為  
每年一次例行性保養」,因考量廚房管路會有浮油積垢,易黏著管壁造成阻  
塞,列為每年必要執行項目;另污水管、糞水管,建議由本社區雇用之資料  
備份暑期工讀生,協助統計本社區過去十四年的「吊管疏通保養清洗記錄」,  
待統計出清洗污水管、糞水管的歷史數據及清洗頻率後,再定出制式化的「清  
洗週期表」後,再推展「與廠商簽定保養合約」及「列入社區年度工作計劃」。

**議案四：社區撞球室撞球桿及相關球具用品採購討論案。**

說明：疫情逐漸解封，為活絡公設空間使用頻率，擬增購撞球桿提供住戶登記借用；  
經探訪二家廠商尋價後，撞球桿及球桿架報價單(詳如附件五)，請討論。

決議：同意採購 2 支撞球桿(750 元/支)、球桿架一組 300 元、巧克 4 顆(4\*15 元/個，共 60 元)、三角框 1 個(300 元/個)，總計 2,160 元整；住戶使用完撞球桿及相關輔具須立即歸還，由管理室統一保管。

議案五：社區 112 年 6 月份採購的電信開關箱「壓扣」規格不合後續處理討論案。

說明：經詢問巨僑物業及展昇水電行及龍宇機電，三方徵詢意見及了解後，水電行因六月份發票已送交會計師，無法退換發票，只能接受換貨處理；若續用現有的第三代壓扣(第一代壓扣廠商已停產)，龍宇機電需收取加工費 100 元/個，一次需汰舊換新數量需達 30 個以上，始符合派工成本。

以上，請討論。

決議：考量第一代壓扣已停產，社區公設亦需維護及修繕，同意由龍宇機電就社區已採購的 50 個第三代壓扣進行安裝，安裝(含加工)費 100 元/個，總費用 5,250 元整(含稅)；委員 6 票同意施作。

伍、下次例會開會時間：112 年 8 月 10 日星期四，晚上 19：30 分召開  
陸、散會

管理委員會	主任委員	物業管理公司社區經理
		