

# 愛瑪市社區管理委員會

會議名稱	管理委員會 10 月份例行會議		
時間	110 年 10 月 7 日(四)晚上七時三十分整	地點	社區一樓圖書室
主席	主任委員 陳淑貞	紀錄	潘苓華
出席委員	主任委員-陳淑貞. 副主任委員-吳侍杰. 監察委員-陳菱富. 設備委員-藍偉峰. 專門委員- 鄭木啟. 專門委員-陳威男. 專門委員-陳麗敏.		
請假委員	專門委員-陳昭樺 財務委員-楊雅婷 環保委員-趙書慧	列席	永大機電公司:鄭朝凱組長 住戶:周志賓先生.黃繼緯先生 僑聯物業管理公司:簡孝宇處長

## 會議議程

- 壹、主席致詞：應到10名，實到7名，已達法定開會人數，今日會議正式開始  
 貳、財務報告：(110.8.31第二筆至110.9.30止)

存款銀行	上月結餘	本月收入	本月支出	本月結餘
台灣銀行(活存)	\$1,380,107	\$509,481	\$450,283	\$1,439,305
台灣銀行(定存)	\$8,540,000	0	0	\$8,540,000
零用金	\$10,000			\$10,000
總計	\$9,930,107			\$9,989,305

- 參、管理中心報告:(社區住戶現況)

總戶數	243	裝潢戶	0
自住	214	承租戶	25
售屋	3	總瑩未售戶	1
平面車位	156	機械車位	80

- 9/1 管理中心報告:

1. 製作塑膠袋嚴禁丟進廚餘桶之嚴懲公告，張貼於廚餘桶蓋。
2. 永大機電公司:今日至社區執行9月例行性電梯保養工程。
3. 今早4點網路無法連線，已多次聯繫今網智生活公司工程師，於16點至社區檢修，現已恢復正常可連線。
4. 製作A棟C123棟之間中庭地排共7處高腳落水頭更換案簽呈。

5. 下午 16:30 回公司繳交一週日報表。
6. 帳務收支明細:管理費收入-超商 30,426 元

#### 9/2 管理中心報告:

1. 已聯繫 3C1 房東告知租客近日退租,請房東處理管理費事宜。
2. 國霖機電公司:
  - A. 昨晚 B 棟蓄水池無法抽水至頂樓水塔,故障因素為過載保護器安全裝置啟動,將數值調整為最高,電流升高,抽水馬達已恢復正常,其設備折舊多年,運作功能尚待觀察。
  - B. 地下室二樓 C56 棟蓄水池進水時,多次產生共振發出異聲,國霖工程師表示不影響功能性,檢修後一切恢復正常。
3. 影印機掃瞄功能網路無法連線,聯繫言瑞實業公司於遠端操作已設定完成。
4. 帳務收支明細:
  - 管理費收入-現金 5,810 元
  - 利息收入-台銀定存 50 萬 8 月 315 元
  - 台銀活存支出:8 月台銀平台費用 500 元

#### 9/3 管理中心報告:

1. 製作及張貼 3 則公告,並發佈於今網智生活 APP。
  - A. 夜班機動保全員人事異動公告
  - B. 召開 9 月份管委會例行會議公告
  - C. 嚴禁亂吐檳榔渣公告
2. 陪同振恆工程行楊老闆勘察 4C3 住戶隔間牆上方為 SP 與 WP 吊管確認無漏水,廚房排水管亦無漏水,故研判為牆內公共管路有小裂縫之可能性極高。  
楊老闆建議 3C3 住戶將隔間外牆處理乾淨再粉刷油性油漆,待觀察後續有無再滲水情形。
3. 陪同振恆工程行楊老闆勘察游泳池旁地下渠道有積水現象,其積水應為雨水所致,有排水不良現象。
4. 永大機電公司:定期抽檢電梯(A 棟.B 棟.D12 棟)。
5. 帳務收支明細:管理費收入-超商 47,882 元

#### 9/6 管理中心報告:

1. 製作及張貼 2 則公告,並發佈於今網智生活 APP。
  - A. 住戶 11D3 冷氣安裝工程公告
  - B. 防疫標準第二級實施公告
2. 住戶須清運小型傢俱,已聯繫貫欣環保公司清運部報價。
3. 至全聯福利社採購中秋節禮券 480 張。
4. 帳務收支明細:
  - 管理費收入-現金 10,204 元+超商 17,844=28,048 元
  - 利息收入-台銀定存 50 萬 8 月 315 元

現金支出:柔芙抽取式衛生紙 10 包 79 元

台灣銀行:

A. 中秋節全聯禮券 480 張, 合計 48,000 元

B. 補足 8 月份零用金:6,108 元

9/7 管理中心報告:

1. 製作及張貼 9 月份清洗店面騎樓公告, 並發佈於今網智生活 APP。
2. 國霖機電公司:執行第一次 9 月例行性消防機房及發電機房保養工程
3. 陪同主委與周先生勘察游泳池 L 型走道積水處及地下渠道排水溝。
4. 帳務收支明細:管理費收入-現金 6,966 元+超商 25,444 元=32,410 元
5. 至台灣銀行:8 月份廠商貨款共 12 家已匯款完成, 總計 394,983 元

9/8 管理中心報告:

1. 製作及張貼中秋節烤肉限制公告, 並發佈於今網智生 APP。
2. 國霖機電公司:執行 110 年度消防安檢測試第一天(時間 9:00-17:00)
  - A. 公共設施檢查項目:滅火器. 緊急照明燈. 標示出口燈. 緊急廣播. 室內消防栓. 灑水設備. 泡沫設備。
  - B. 住戶端:室內探測器. 灑水設備(時間 18:00-21:00)
3. 製作 9 月例行會議紙本資料及報價單。
4. 億鴻清潔行:
  - A. 楊老闆再度疏通 SP 吊管(編號 28), 位置為地下室一樓 75 號車位上方, SP 是污水管(糞管), 清理物品皆是濕紙巾。
  - B. 第一次疏通 SP 吊管(編號 28)日期為 8 月 24 日, 清理物品亦是濕紙巾。
5. 下午 14 點 40 分回公司與處長討論區權會事宜, 並召開幹部會議。
6. 帳務收支明細:管理費收入-現金 4,046 元+超商 9,940 元=13,986 元

9/9 管理中心報告:

1. 製作及張貼瓏樹颱風警戒及迎賓車位臨停管制公告, 並發佈於今網智生 APP。
2. 國霖機電公司:
  - A. 執行 110 年度消防安檢測試第二天(時間 9:00-17:00)  
公共設施檢查項目:滅火器. 緊急照明燈. 標示出口燈. 緊急廣播. 室內消防栓. 灑水設備. 泡沫設備。
  - B. 更換新零件:消防設備泡沫機組呼水槽雷達浮球開關及缺水監視電驛。
3. 製作 9 月例行會議資料電子檔傳至管委會群組。
4. 間 19:30 召開 110 年 9 月管委會例行會議。
5. 帳務收支明細:管理費收入-超商 18,466 元

9/10 管理中心報告:

1. 製作及張貼 2 則公告, 並發佈於今網智生 APP。
  - A. 迎賓車位臨停最新公告

- B. 強化宣導衛生習慣公告(嚴禁將濕紙巾丟進馬桶)
- 2. 冠眾通信公司:
  - A. 八月份例行性保養。
  - B. 測試 C910 棟感應扣讀卡機已正常運作。
- 3. 已聯繫宏鑫環管公司歐老闆,協助將游泳旁 L 型走道之井口用帆布蓋上,避免颱風侵襲刮風下雨滲入至地下渠道。
- 4. 國霖機電公司:再度執行 110 年度消防安檢測試第三天(時間 9:00-17:00)
- 5. 下午 16:30 回公司繳交一週日報表. 7 月份綜合財報總表及帳冊。
- 6. 帳務收支明細:管理費收入-超商 52,890 元

#### 9/13 管理中心報告:

- 1. 製作及張貼 2 則公告,並發佈於今網智生 APP。
  - A. 萬安 44 號演習公告
  - B. 110 年 7 月財報總表公告
- 2. 地下室 2 樓車位 40 號與 41 號中間柱子被撞一個洞,肇事者為 5D9 住戶,已聯繫及告知當事人,其修繕費用須全額負擔並恢復回狀。
- 3. 國霖機電公司:C123 棟旁 7 處落水頭拆除更換高腳落水頭安裝工程(泥作施工)
- 4. 帳務收支明細:
  - 管理費收入-超商 35,950 元+現金 34,350 元=70,300 元
  - 現金支出:掃把畚斗組 130 元(偉力清潔公司專用)
  - 強力去污除膠劑 420g 120 元

#### 9/14 管理中心報告:

- 1. 製作及張貼車道柵欄管制公告,並發佈於今網智生 APP。
- 2. 製作社區公設 KTV 室出入鋁門修繕案之簽呈
- 3. 居家修繕王:公設 KTV 室鋁門,地鉸鏈上門檔已修繕完成。
- 4. 展祥機械公司:
  - A. 七月份例行性保養機械車位
  - B. 地下室 2 樓 80-83 號機械車位已更新光電反射設備乙組
- 5. 9 月份住戶清運物品,已聯繫貫欣環保公司擇日清運。
- 6. 已請楷富資源回收公司勘察游泳池內廢棄桌椅等物品並近日報價清運費。
- 7. 9 月 13 日已聯繫宏鑫環管公司歐老闆,於 9 月份至社區定期園藝養護時,將 D12 棟及 D35 棟前方花台土壤進行清除工程
- 8. 帳務收支明細:管理費收入-超商 28,866 元

#### 9/15 管理中心報告:

- 1. 偉力清潔公司:
  - A. 上午進行 9 月第一次清洗店面騎樓清潔工程。
  - B. 公設圖書室及 KTV 室前方地排孔內之淤沙與落葉已清理完畢。

2. 已聯繫振恆工程行楊老闆於 17 日前來社區勘察處如下:

- A. 游泳池旁 L 型走道及地下渠道
- B. 地下室 2 樓車位鋼筋水泥柱損毀處
- C. 公設: 遊戲室. 撞球室圖書室. KTV 室. 桌球室
- D. 店東家昇輝不動產騎樓樑柱上方 2 處有滲水
- E. 桌球室鐵皮屋簷拆除並重新施作

3. 至郵局郵寄掛號信件致總瑩建設公司。

4. 至家樂福大賣場採購文具用品及清潔用品。

5. 帳務收支明細: 管理費收入-超商 10,632+總瑩支票 17,884=28,516 元

現金支出: 家樂福-文具用品及清潔用品 1027 元(詳附明細)

普通掛號郵資 28 元\*10 張=280 元

9/16 管理中心報告:

1. 製作及張貼清運物品管制公告, 並發佈於今網智生 APP。

2. 偉力清潔公司:

A. 上午進行 9 月第一次清洗店面騎樓清潔工程。

B. 公設圖書室及 KTV 室前方地排孔內之淤沙與落葉已清理完畢。

3. 已將住戶清運物品放置在環保室外, 貫欣環保公司於明日清晨進行清運作業。

4. 冠眾通信公司: 大廳出入口鋁門上方感應鎖條設備鬆脫已修繕完成, 施作矽利康固定其框邊。

5. 帳務收支明細: 管理費收入-超商 8,978 元

利息收入-台銀定存 100 萬 8 月 629 元

台銀活存支出: 8 月電話費 392 元

現金支出: 迴紋針: 大 25 枚 10 元. 小 80 枚 10 元

20 公分纖尺 10 元. 1 號夾鍊袋 100 入 10 元

9/17 管理中心報告:

1. 製作及張貼清運物品管制公告, 並發佈於今網智生 APP。

2. 11B2 住戶: 欲測試屋內是否漏電, 請求協助關閉電源總開關並觀察電錶運作情況

3. 感謝周志賓大哥. 主委. 鄭委員. 陳監委全程陪同與振恆工程行楊老闆勘察公設區:

A. 游泳池旁 L 型走道重鋪設水泥. 地磚及施作水平量測

B. 同上: B 棟外牆面與 L 型走道地面垂直間縫隙填補及地下渠道積水處

C. 地下室 2 樓車位鋼筋水泥柱損毀處(5D9 負責修繕費用)

D. 遊戲室. 撞球室. 圖書室. KTV 室. 桌球室等須修繕處

E. 店東家昇輝不動產騎樓樑柱上方 2 處有滲水

F. 桌球室鐵皮屋簷拆除並重新施作

G. 迎賓車道與後門旁及後門前方水池抵石破損處

4. 帳務收支明細:

管理費收入-超商 7,012 元

利息收入-台銀定存 261 萬 8 月 1,642 元

回饋金收入-今網資訊 1,200 元

9/20 管理中心報告:

1. 製作及張貼 3 則公告，並發佈於今網智生活 APP。
  - A. 9C5 住戶裝修公告
  - B. 公設桌球室屋簷拆除及地下室車道瀝青損毀處修補公告
  - C. 防疫標準實施公告
2. 永大機電公司: 昨日上午 D67 棟電梯故障已請永大機電假日工程師修繕完成, 昨晚再度發生故障, 於 23 點修繕完成。
3. 已聯繫永大客服, 詳細故障原因須等週三上班日請維修部組長說明。
4. 帳務收支明細:
  - 利息收入-台銀定存 30 萬 8 月 945 元共 5 筆
  - 台銀定存 243 萬 8 月 1,529 元

9/22 管理中心報告:

1. 製作及張貼 3 則公告，並發佈於今網智生活 APP。
  - A. 9C5 住戶裝修公告
  - B. 公設桌球室屋簷拆除及地下室車道瀝青損毀處修補公告
  - C. 防疫標準實施公告
2. 永大機電公司: 巡檢 C56 棟及 D67 棟電梯
3. 已聯繫永大維修部鄭組長請調閱 2 年前 D67 棟電梯維修資料, 好查明確切故障因素及修繕情況。
4. 店 9 東家陳老闆反應同樓層約 7 或 8 樓陽台有滲水情形, 已巡視 8C1 及 8C3 屋內, 皆非為當事者。
5. 12C3 住戶反應 B2F 車位 58 號瀝青地面有破損。
6. 已聯繫楷富資源回收公司簡老闆明日前來社區, 重新估價清運物品(游泳池內)
7. 國霖機電公司: 執行第二次 9 月例行性消防機房及發電機房保養工程
8. 帳務收支明細: 管理費收入-超商 3,434 元+現金 25,754 元=29,188 元

9/23 管理中心報告:

1. 製作及張貼園藝定期保養維護公告，並發佈於今網智生活 APP。
2. 振恆工程行進行施作工程如下:
  - A. 公設桌球室屋簷下方鐵片全面拆除
  - B. 地下室 2 樓車道瀝青損毀處修補共 2 處  
(車位 2 號前方及車位 61 號轉角處)
3. 楷富資源回收公司簡老闆前來社區估價清運物品(游泳池內), 總計 6,000 元正
4. 永大機電公司已至社區修繕 C910 棟電梯並更換車箱內開門鍵。
5. 已邀請振恆工程行楊老闆列席 10 月管委會例行會議並商討公設修繕內容. 工法及議價
6. 帳務收支明細: 管理費收入-超商 13,044 元

現金支出:柔芙抽取式衛生紙 10 包 86 元

9/24 管理中心報告:

1. 與主委商討偉力清潔人員工作流程表及永大機電公司契約書內容
2. 與主委測試搭坐電梯,其結果已向永大機電公司報告,於 9 月 29 日前來社區徹底巡檢:
  - A. D35 棟:8F 到 12F 晃動
  - B. D12 棟:1F 至 RF 及 RF 至 1F 皆晃動且有雜音,開門亦有雜音
3. 已邀請永大機電公司維修部鄭組長列席 10 月管委會例行會議討論近期故障因素及修繕結果。
4. 請永大機電公司,自即日起提供報修單。
5. 下午 16:30 回公司繳交週報表,於 18:00 再回社區,與保全巫大哥修繕 D12 棟頂樓安全門之門弓器。
6. 帳務收支明細:管理費收入-超商 8,708 元

9/27 管理中心報告:

1. 宏鑫環管企業社:進行社區中庭及迎賓大廳之園藝維護保養(第一天)。
2. 感謝周志賓大哥提供打卡鐘,偉力公司清潔人員及社區經理出勤紀錄皆須打卡,於 110 年 10 月起正式啟用。
3. D89 棟住戶反應,2D8 住戶冷氣室外機之壓縮機啟動時聲響甚大,已請 2D8 住戶近日儘速聯繫廠商修繕,以改善冷氣室外機之分貝擾人之虞。
4. 住戶 7D9 胡媽反應社區後門花盆有受損,經調查後門花盆皆為住戶自行放置,非公共物品,宏鑫環管企業社回覆無權限更換。
5. 製作 9 月 12 家廠商請款明細表及傳票,共計 424,402 元。
6. 10D2 黃繼緯先生製作電動車充電設備安裝暨管理辦法及企劃書之電子檔,已傳至群組,敬請委員們先行詳閱。
7. 帳務收支明細:管理費收入-電匯 5,322 元+超商 10,896 元=16,218 元  
現金支出:A. 網路攝影機乙組(預定安裝 5A5 梯廳)1000 元  
B. 考勤卡片 100 張 100 元

9/28 管理中心報告:

1. 製作及張貼公告共 2 則,並發佈於今網智生活 APP。
  - A. 10 月份廠商例行保養公告
  - B. 3D3 住戶室內裝修公告
2. 宏鑫環管企業社:
  - A. 進行社區中庭及迎賓大廳之園藝維護保養(第二天)。
  - B. D35 棟與 D67 棟中庭走道旁花台已重新種植不日曬植栽。
3. 冠眾通信公司:車道柵欄故障已修繕完成,其原由為繼電器接觸不良,後續待觀察。
4. 10D2 黃繼緯先生已新增修正電動車充電設備安裝暨管理辦法之電子檔,已傳至群組,敬請委員們先行詳閱。

5. 今網智生活公司:已至管理中心安裝新分享器乙組。

6. 帳務收支出明細:管理費收入-超商 15,256 元

現金支出:噴效油性殺蟲劑 600ml 51 元 6 瓶 306 元

9/29 管理中心報告:

1. 製作及張貼公告共 2 則,並發佈於今網智生活 APP。

A. 10 月份廠商例行保養公告

B. 3D3 住戶室內裝修公告

2. 永大機電公司:

A. C56 棟:上行會晃動及震動,已更換導滑槽 2 組。

B. D12 棟:上下行晃動,其因 7F 及 11F 外門上導輪輪子及橡膠已龜裂.已先更換門吊輪組 2 只。橡膠待請料更換。

C. D35 棟:8F 至 12F 晃動,已加潤滑油,助電梯走行順暢,無更換零件。

D. D67 棟:巡檢量測各樓層接點阻值,經檢查 9F 外門接點阻值偏高,重新剝線後連結。其因阻值太高,導致接觸不良,無更換零件。

3. 店東家 96-7 號(店 19)反應,總瑩建設公司空店面騎樓屋簷有燕巢,現無燕子在此活動,請求將燕巢清除,未時與清潔人員巡視整排店面約有 10 個燕巢。

4. 2D8 住戶冷氣已修繕完成,其因是零件鬆脫,已調整,再觀察近期冷氣噪音是否有改善。

5. 帳務收支出明細:管理費收入-超商 18,890 元 +票兌 11,176 元=30,066 元

9/30 管理中心報告:

1. 製作及張貼車道遵行方向宣導公告,並發佈於今網智生活 APP。

2. 感謝周志賓大哥前來管理中心設定新採買之攝影機乙組。

3. 台中市環保局前來社區環保室稽查,其資源回收分類有無妥善落實?目堵子母車內有乙件垃圾袋內容有資源回收物品,宣導數次無顯著效果,建議提高罰責,直接開罰。

4. 國霖機電公司:已完成 110 年度消防安檢報備程序。

5. 9 月 26 日採購網路攝影機乙組,原定安裝 5A5 梯廳,住戶林牧廷先生已購置新家,近期會搬離愛瑪市社區,故其設備將裝置於環保室使用。

6. 帳務收支出明細:管理費收入-超商 3,574 元+電匯 5,488 元=9,062 元

現金支出:SanDisk 64G 記憶卡 229 元

肆、上次會議討論執行情況：

項	決議事項	執行情形	結案 是否
1	110年度區分所有權人會議事宜討論案。	<p>1.地點:110年度舉行區權會地點,經管委會決議選定於社區中庭或公設空間,進行議案表決及第13屆管委會委會選舉。</p> <p>2.時間:選定110年11月21日(週日)上午10點舉行(依防疫模式標準)</p> <p>3.疫情關係防疫措施嚴格執行:            (1)進場量測體溫(超過37.5度以上嚴禁進場開會)及配戴口罩,手噴酒精消毒。            (2)區權會議中『工作與財務報告』採書面審核,依社交安全距離報到『議案表決與管委會選舉』簽到領票,直接投入票箱,以簽到統計人數是否達到門檻,此會議是否有效。</p> <p>4.110年區分所有權人出席簽到300元,簽退200元,委託出席200元,皆由下期管理費扣除。</p>	完成
2	更換ETC車道管制系統討論案。	<p>經管委會同意更換ETC車道管制系統</p> <p>A.已請冠眾通信公司報價,新台幣43,100元(未稅)</p> <p>B.AR-KTG0303 UHF 電子標籤(etag)以實際數量計價,每張110元</p> <p><b>* etag 數量多.可與廠商再議價</b></p>	待執行
3	C910棟頂樓防水工程討論案。	<p>經管委會同意振恆工程行修繕。</p> <p>其報價金額新台幣2.8萬(未稅)再進行議價</p>	待執行
4	游泳池旁內側走道安裝花板溝蓋討論案。	<p>經管委會同意振恆工程行修繕。</p> <p>其報價金額新台幣3萬元正(未稅)再進行議價</p>	待執行
5	游泳池SPA區監視器移機至環保室討論案。	<p>經管委會決議暫不將監視器移機至環保室,且暫不決議添購方式。</p>	完成

6	社區事務討論案。 (菸害及亂丟檳榔渣處理方案)	1. 菸害:依民法侵權行為請求賠償,台北地方法院 2012 年之判例,二手菸侵入住戶屋內,抽菸住戶因此判賠 1.5 萬元。 2. 亂吐檳榔渣: 依廢棄物清理法第 27 條第 1 項: 隨地吐痰、檳榔汁、檳榔渣,拋棄紙屑、煙蒂、口香糖、瓜果或其皮、核、汁、渣或其他一般廢棄物。處新臺幣最高 6000 元罰鍰	完成
7	臨時動議: 建議社區大廳外迎賓車位,僅提供廠商.或社區住戶臨停限定 30 分鐘內.或因社區執行公務須遷移住戶愛車外,一律嚴禁停車。	於 9 月 10 日已公告迎賓車位臨停最新規定,其限定停車對象如下: 1. 廠商:至社區服務者 2. 社區住戶(不包含親友):限定 30 分鐘內 3. 因社區執行公務,須請住戶遷移愛車者	完成

#### 伍、討論議題

##### 【議題一】110 年第 13 屆區分所有權人會議之舉辦地點討論案

1. 採防疫模式標準,管委會決議於游泳池旁空地為簽到.領取投票單.簽退之場地
2. 公設韻律室為議題討論及投票.開票場地,依防疫標準第二級,上限人數 80 人

##### 【議題二】110 年第 13 屆區分所有權人會議之議題討論案。

##### 【討論案一】110 年度與總瑩建設公司訴訟案說明:

1. 陳 O 富先生等五位之訴訟案 102 年度重訴字第 421 號民事判決、104 年度上字第 37 號民事判決皆屬勝訴,應做聲請強制執行之提示。  
已匯入愛瑪市管委會台銀帳戶如下:
    - A. 陳 O 富先生:110 年 2 月 17 日匯款金額:165,174 元
    - B. 劉 O 端小姐:110 年元月 29 日匯款金額:64,508 元
- 戴 O 君小姐因逾期未領取款項 115,017 元,台灣台中地方法院民事執行處單位,依民法第 326 條規定提存之。  
依民法第 330 條及提存法第 11 條規定,提存物受取權人關於提存物之權利,應自本提存通知送達發生效力之翌日起 10 年內行使之。責請陳敬升律師協助處理。

另二位債權人蔡O怡小姐及劉O玟小姐無法聯繫，後續責請陳敬升律師盡力協助相關事宜。

2. 106 年度消字第 6 號判決、108 年度重上字第 133 號民事判決取得勝訴，勝訴判賠張O真等 53 位共計新台幣 5,467,000 元整，目前被告(總瑩公司)上訴中。

於 8 月 30 日及 10 月 7 日聯繫陳敬升律師，目前案件仍在最高法院等待判決定讞，其確切判決時間無法得知，2 至 3 年以上審理程序，皆為常態。

3. 給予權債人住戶之總瑩建設公司判賠金額回饋%，其選項分別為 5% 6% 10% 15%，於舉行第 13 屆區權大會，投票決議之

**【決議】** 1. 陳O富先生等五位之訴訟案 102 年度重訴字第 421 號民事判決、104 年度上字第 37 號民事判決，責請陳敬升律師協助處理後續相關事宜。

2. 106 年度消字第 6 號判決、108 年度重上字第 133 號民事判決取得勝訴，欲保全強制執行者，得聲請假扣押，責請陳敬升律師協助處理後續相關事宜。

3. 待最高法院判決定讞後，再提報區權大會研討判賠金額回饋%。

4. 存參備查

**【討論案二】** 經 110 年 9 月份例行會議，管委會同意更換 ETC 車道管制系統，其地下室平面車位允許停放機車之數量？於平面車位面積最多不得超過 2 台以上？腳踏車可否停放？於舉行第 13 屆區權大會，投票決議之

**【決議】** 其更新 ETC 車道管制系統屬重大決策，亦屬全體住戶改變習慣之制度，為求審慎評估考量及第 13 屆新任管委會恐有窒礙難行之虞，故提報第 13 屆區權大會決議之。

**【討論案三】** 社區規約第 22 條第 9 項明文記載其內容，每棟地下室吊管檢測疏通列為每年一次例行性保養。

**【決議】** 故無須提報於第 13 屆區分所有權人會議

**【議題二】** 近期電梯修繕細項報告案。

**【說明】** 7月1日至10月4日止修繕內容如下：

1. 7月14日：C123棟：搭乘電梯至6樓7樓時有異常聲音，已請永大機電公司檢修。
2. 7月28日：晚間C56棟電梯上升至6樓時有雜音，永大機電公司已修繕完成。
3. 8月3日：C910棟電梯按鈕控制面板開關故障須換零件，近日修繕。
4. 8月11日：C910棟電梯液晶面板故障，已聯繫永大機電公司近日修繕。
5. 8月13日：C910棟電梯出入口開關門有雜音也已排除異常，經修繕發現皮帶脆化所致。
6. 8月16日：A. 巡檢C910棟電梯門機輪子脆化導致門反覆開，其他樓層目前狀況良好。  
B. 巡檢C56棟電梯，因導軌潤滑不足致使電梯走行晃動，現已調整。
7. 8月23日：住戶反應D89棟電梯開關門時，有嗶嗶聲作響，巡檢光幕動作正常，測試走行亦正常，至機房連線無TCD。原因為人員進出時，光幕時間太長而發出警示音。
8. 9月19日：D67棟電梯故障已請永大機電假日工程師修繕完成，晚間再度發生故障，於23點修繕完成。
9. 9月29日：A. C56棟：上行會晃動及震動，已更換導滑槽2組。  
B. D12棟：上下行晃動，其因7F及11F外門上導輪輪子及橡膠已龜裂。已先更換門吊輪組2只。橡膠待請料更換。  
C. D35棟：8F至12F晃動，已加潤滑油，助電梯走行順暢，無更換零件。  
D. D67棟：巡檢量測各樓層接點阻值，經檢查9F外門接點阻值偏高，重新剝線後連結。其因阻值太高，導致接觸不良，無更換零件。
10. 10月4日：A. D12棟：於10月2日晚間，1樓至8樓上下行有晃動及開關門有異常，今日已檢修完成  
B. C910棟：於10月3日上午10時，11樓梯廳電梯車箱外側，上行按鈕外殼損壞，今日已更新按鈕外殼設備，尚缺上行按鈕貼紙，明日填補

- 【決議】**
1. 已請永大機電公司鄭朝凱組長擬訂每棟電梯專屬之檢修總表，以便日後更加瞭解電梯走行狀態。
  2. 管委會建議請永大機電公司指派經驗豐富之工程師執行維修及巡檢。

**【議題三】** 振恆工程行公設報價及工法討論案。

**【說明】** 彙整報價單資料：(皆為新台幣未稅金額)

前期：

1. C910 棟頂樓防水工程:28,000 元
2. 游泳池邊人孔蓋新設工程:30,000 元
3. 迎賓大廳正門擋水工程:2,000 元

本期：

1. 游泳池邊防水貼磚工程:134,400 元
2. 公共設施滲水損壞拆除工程:12,500 元(桌球室.KTV 室)
3. 社區一樓後門抵石修繕工程:6,000 元
4. 地下二樓車位旁水泥柱修繕工程-右側:0 元(回饋社區)
5. 騎樓天花板滲水檢修工程:18,000 元
6. 公設鐵皮屋簷滲水整修工程:20,000 元(共 4 處)

總計:250,900 元

**【決議】** 一. 經管委會決議, 已較為急迫修繕工程進行施作, 其項目如下:

1. C910 棟頂樓防水工程:28,000 元
  2. 游泳池邊人孔蓋新設工程:30,000 元
  3. 迎賓大廳正門擋水工程:2,000 元
  4. 游泳池邊防水貼磚工程:134,400 元
- 總計新台幣:194,400 元

再與楊文振老闆議價之, 議價後, 即刻安排日期施作之。

二. 10月13日主委. 社區經理. 楊文振老闆再度會勘並估價, 有關於公設其須修繕工程如下:

- A. 室內牆面均有多處壁癌及油漆脫落, 共 7 室
- B. 室外鐵皮屋簷滲水須施作防水工程. 除鏽. 上漆, 共 7 處
- C. 桌球室及撞球室: 室內地板約 50%面積損毀嚴重, 拆除後重新施作
- D. KTV 室: 架高舞台地板損毀嚴重, 拆除後重新施作局部塑膠地板
- E. 健身房: 周圍踢腳板木板裝潢處全數損毀, 水泥裝飾柱局部損壞
- F. A 棟及 C 棟梯廳天花板須修繕及水泥修補:

A 棟: 最嚴重.

C123 棟: 較嚴重及第一階梯旁水泥脫落

C56 棟: 輕微. 右側及大門正上方

C78 棟: 輕微. 右側

C910 棟: 較嚴重及階梯旁牆面有裂縫及油漆脫落

**【議題四】** 電動車充電設備企劃書及使用管理辦法討論案。

**【說明】** 委由第12屆管委會擬訂之

**【決議】** 1. 本辦法已於110年10月12日完成之，並編列於第13屆區權大會之會議手冊

2. 如有未盡事宜，其辦法與規定將隨最新國家法規，隨時更新調整。

得再經管理委員會決議後增減修訂，並公告實施。

備註：A. 10D2住戶黃繼緯先生列席於本次管委會例行會議，主要訴求為安裝電動車充電樁設備，已向管委會報告其企劃書完善內容及施作流程均符合國家法規，經管委會決議同意安裝之

B. 後續相關事宜，均遵循愛瑪市社區電動車充電設備使用管理辦法執行之

**【議題五】** 公設冷氣收費標準管理辦法討論案。

**【說明】** 委由第12屆管委會擬訂冷氣增設及相關收費管理辦法。

**【決議】** 1. 本辦法已擬訂完成，並編列於第13屆區權大會之會議手冊

2. 其收費標準為一小時50元，將提報於第13屆區權大會追認之

陸、臨時動議

**【議題一】** 社區後門重新施作案

**【說明】** 後門為對開方式，住戶若遇雨天撐傘出入極度困難及長者坐輪椅亦阻礙通行極其不便，故重新施作之

**【決議】** 經管委會決議重新施作之，並請廠商估價之

柒、下次例會開會時間：110年11月4日 星期四，晚上19：30分召開。

捌、散會。

主委簽章：\_\_\_\_\_