

愛瑪市社區管理委員會		第 13 屆區分所有權人會議紀錄	
會議地點	公設韻律室	會議時間	110 年 11 月 21 日上午 10:00 時
主 席	主任委員 陳淑貞	司 儀	副處長 簡孝宇
出席人員	詳如簽到表	紀 錄	社區經理 潘苓華
列席人員	巨僑保全股份有限公司 簡孝宇副處，吳漢中副處，歐陽副理，雅雅經理，顏瑀薰經理， 吳瑞龍經理，吳世傑經理，簡孝奇經理，簡碩虹經理，潘苓華經理等 10 位		

壹、主席致詞：

感謝各區分所有權人踴躍參加第 13 區分所有權人會議，本次會議應到 243 人，實到 159 人。

出席率：百分之六五點四三

出席區分所有權比例【3963.38 坪/6179.33 坪】百分之六四點一四，

已達本社區規約第三條第九項之二分之一規定，本人在此宣佈會議開始。

貳、上次會議決議事項執行情形

項	決議事項	執行情形	備註
1	與總瑩公司訴訟案說明	同意授權下屆管委會決議處理相關事宜 照案辦理. 存參備查	待追蹤
2	公設冷氣安裝討論案	同意: 1 健身室(73 票)2 桌球室(49 票) 閱讀室 (47 票), 此三間公設施作安裝冷氣, 授權 下屆管委會監督施作。 本屆管委會已制定公設使用管理辦法暨冷氣收 費標準. 於下屆管委會再重新請廠商報價與施 作安裝工程	待完成
3	社區中庭景觀水池變更案	保持原貌	結案
4	磁扣只能感應自己樓層. 頂樓. 1F. 地下室, 其他樓層無反應	保持原貌	結案
5	設置電動車充電座	本屆管委會已完成規劃與制定 電動車與充電座設置與管理條例	結案
6	選舉第十二屆管理委員	公告當選	結案
7	臨時動議: C56 棟 1F 增設斜坡道	已施作完成	結案

參、年度工作報告(詳如會議手冊存參備查)

肆、年度財務報告：109 年 11 月-110 年 10 月

愛瑪市社區 110 年度財務收支總表 109 年 11 月-110 年 10 月

第一頁

項 目	109.11	109.12	110.1	110.2	110.3	110.4	單項總計
管理費收入	304,118	328,136	488,098	639,128	415,786	431,996	2,607,262
管理費收入-機械車位	7,000	43,500	9,500	10,000	9,000	14,500	93,500
其他收入-感應扣	200	600	0	1,000	200	500	2,500
其他收入-遙控器	0	2,100	0	700	700	350	3,850
其他收入-廠商回饋金	500	6,120	600	5,100	4,350	6,300	22,970
其他收入-僑聯超商手續費回饋金	0	9,460	0	0	2,990	0	12,450
其他收入-區權會贊助金回存	4,840	0	0	0	0	0	4,840
其他收入-應收票據	48,787	0	0	0	0	0	48,787
利息收入	5,410	5,244	5,060	5,060	5,060	5,060	30,894
暫收款-裝修押金	0	50,000	0	0	0	0	50,000
收入合計	370,855	445,160	503,258	660,988	438,086	458,706	2,877,053

項 目	109.11	109.12	110.1	110.2	110.3	110.4	單項總計
管理服務費-行政事務費	170,000	170,000	170,000	170,000	170,000	170,000	1,020,000
清潔服務費(含清潔用品)	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	360,000
電梯保養及修繕(含安檢申報)	55,000	55,000	55,000	62,300	56,000	56,000	339,300
機電消防保養及修繕	7,340	8,180	14,900	11,435	9,020	9,860	60,735
消防設備檢修標籤	0	0	29,000	0	0	0	29,000
弱電保養及修繕	8,000	5,300	8,700	4,000	13,000	13,200	52,200
機械車位保養費(含許可證)	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	48,000
垃圾清運費(含春節垃圾子車)	26,000	26,000	26,000	26,000	29,000	26,000	159,000
社區消毒及洗水塔	0	0	19,000	0	0	0	19,000
影印機月租費-3 個月 1 期	0	3,000	0	0	3,000	0	6,000
其他公設小額修繕	0	0	600	0	0	0	600
廚餘處理費	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	6,000
陳敬升律師-訴訟相關費用	60,000	1,831	0	0	0	0	61,831
陳稜富總瑩建設賠償金溢退	0	0	0	0	30,667	0	30,667
宏鑫環管-園藝修剪含廢棄物清運	0	7,000	0	0	0	7,000	14,000
攝影機更新及安裝	0	0	2,300	0	0	0	2,300
台銀帳單代收平台費	500	500	500	500	500	500	3,000
零用金支出	2,308	5,485	6,513	1,085	6,188	745	22,324
電話費及傳真	828	762	866	747	1,150	767	5,120
飲水機-淨水器濾心	0	800	0	0	0	2,000	2,800
志明燃料行-柴油 200 公升-含運費	4,840	0	0	0	0	0	4,840
全洲-管理費繳費聯單 60 本	3,780	0	0	0	0	0	3,780
喜家溪-管理室小便斗	9,740	0	0	0	0	0	9,740
防滑先生-車道簡速墊延長-8 片	7,000	0	0	0	0	0	7,000
美佳玻璃行 D35 頂樓玻璃修繕	0	0	14,700	0	0	0	14,700
振恆工程行-公設修繕工程總額	0	0	0	22,000	0	0	22,000
興濟環境工程行-公設修繕工程總額	0	0	0	95,400	0	0	95,400
地下室吊管保養疏通	0	32,200	0	0	0	0	32,200
支出合計	424,336	385,058	417,079	462,467	387,525	355,072	2,431,537

愛瑪市社區 110 年度財務收支總表 109 年 11 月-110 年 10 月

項 目	110.5	110.6	110.7	110.8	110.9	110.10	單項總計
管理費收入	358,562	498,492	444,910	436,760	468,156	346,646	2,553,526
管理費收入-機械車位	8,000	9,000	42,500	13,500	32,500	25,500	131,000
其他收入-感應扣	300	300	200	400	600	300	2,100
其他收入-遙控器	1,500	350	2,100	2,450	1,050	1,050	8,500
其他收入-廠商回饋金	4,100	1,600	600	1,600	1,800	1,600	11,300
其他收入-僑聯超商手續費回饋金	0	3,120	0	0	0	0	3,120
利息收入	5,060	5,316	5,060	5,060	5,375	5,375	31,246
其他收入-中華電信電信室電費補助金	0	0	0	3,976	0	0	3,976
收入合計	377,522	518,178	495,370	463,746	509,481	380,471	2,744,768

項 目	110.5	110.6	110.7	110.8	110.9	110.10	單項總計
管理服務費:行政事務費	170,000	170,000	170,000	170,000	170,000	170,000	1,020,000
清潔服務費(含清潔用品)	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	360,000
電梯保養及修繕(含安檢申報)	56,000	56,000	56,000	56,000	56,000	56,000	336,000
機電&消防保養及修繕	9,440	6,500	10,490	683	7,183	13,640	47,936
管理室-消防警報廣播系統修復	0	0	56,070	0	0	0	56,070
C123 廳消防管更換工程費	0	24,150	0	0	0	0	24,150
弱電保養及修繕	5,800	12,000	4,000	5,500	7,500	7,000	41,800
機械車位保養費(含許可證)	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	48,000
機械停車設備申請安全檢查	0	0	16,065	0	0	0	16,065
垃圾清運費(含春節垃圾車)	26,000	26,000	26,000	26,000	26,000	26,000	156,000
社區消毒及洗水塔	0	5,200	0	19,000	0	0	24,200
影印機月租費-3 個月 1 期	0	3,000	0	0	3,000	0	6,000
公設 KTV 室出入口鋁門上門檔修繕	0	0	0	0	0	1,800	1,800
廚餘處理費	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	6,000
宏鑫環管-園藝修剪含廢棄物清運	0	0	0	7,000	0	0	7,000
台銀帳單代收平台費	500	500	500	500	500	500	3,000
零用金支出	5,342	2,398	3,929	5,530	6,108	2,862	26,169
電話費及傳真	815	758	696	697	692	735	4,393
台銀活期轉定存	0	0	0	500,000	0	0	500,000
中元節搭建棚架 2 組及 10 張圓桌 2 天	0	0	0	0	8,000	0	8,000
潔晟實業地下室 B1 87 號漏水高壓灌注費	4,600	0	0	0	0	0	4,600
歸還住戶房屋裝修押金	50,000	0	0	0	0	0	50,000
游泳池旁南方松地板拆除及清運乙式	0	0	0	0	0	32,500	32,500
振恆工程行-公設修繕工程總額	13,000	26,000	1,000	0	0	0	40,000
中秋節全聯禮券 200 元面額	0	0	0	0	48,000	0	48,000
地下室吊管及公設幹管保養疏通	0	0	0	0	48,300	45,600	93,900
支出合計	410,497	401,506	413,750	859,910	450,283	425,637	2,961,583

本年度收入:2,877,053+2,744,768=5,621,821

本年度支出:2,431,537+2,461,583+活期轉定存 500,000=5,393,120

本年度活期結存:上年度餘額 1,165,438+收入 5,621,821-支出 5,393,120=1,394,139 元

本年度總額:活期結存 1,394,139+上年度定存 8,040,000+本年度定存 500,000=9,944,139 元



定期儲蓄存款

(質押標的明細)

存入日期	銀行帳號	摘要	定期存單帳號	存款金額	到期日	利率%	備註
01091118	0929309	定存	092011128891	300,000.00	1101118	0.75500	國
01091118	0929309	定存	092011128859	300,000.00	1101118	0.75500	國
01091118	0929309	定存	092011128875	300,000.00	1101118	0.75500	國
01091118	0929309	定存	092011128883	300,000.00	1101118	0.75500	國
01091118	0929309	定存	092011128867	300,000.00	1101118	0.75500	國
01100416	0929509	定存	092011031447	1,000,000.00	1110416	0.75500	國
01100504	0929209	定存	092011119316	500,000.00	1110504	0.75500	國
01100517	0929109	定存	092011054832	2,610,000.00	1110517	0.75500	國
01100520	0929409	定存	092011054938	2,430,000.00	1110520	0.75500	國
01100802	0920065	定存	092011203459	500,000.00	1110802	0.75500	國

11
12

13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24

請注意：

如存戶於活期性存款餘額不敷支領或不足支付其他應付款項時，不欲以定期性存款質借方式支應者，應事先向本行提出申請。



活期儲蓄存款 / 活期存款

5

年 月 日	銀行帳號	摘要	MEMO	支 出	存 入	結 存
DATE	ID			WITHDRAWAL	DEPOSIT	BALANCE
1101017	0929705	利息 9月	054938	定存 1/萬	1,542.00	*1,157,545.00
1101018	0929105	利息 9月	128859	定存 30萬	189.00	*1,157,735.00
1101018	0929105	利息 9月	128857		189.00	*1,157,924.00
1101018	0929105	利息 9月	128875		189.00	*1,158,113.00
1101018	0929105	利息 9月	128883		189.00	*1,158,302.00
1101018	0929105	利息 9月	128891		189.00	*1,158,491.00
1101018	0929616	電話 33**6988 9月		458.00		*1,158,033.00
1101018	0928801	713271, CNT000004	超商	14,189.00		*1,172,241.00
1101020	0929305	利息 054938	定存 42萬	1,529.00		*1,173,770.00
1101020	0920075	現金 #12819-#12821		31,214.00		*1,204,984.00
1101021	0928801	713271, CNT000007	超商	24,308.00		*1,229,692.00
1101022	0928801	713271, CNT000018	超商	56,252.00		*1,285,944.00
1101025	0928801713271, CNT000006	超商		21,396.00		*1,317,140.00
1101026	0039024	電話 23**1005 9月		297.00		*1,316,843.00
1101026	0920094	現金 #12824-#12828		14,272.00		*1,331,115.00
1101026	0928801713271, CNT000005	超商		11,588.00		*1,342,703.00
1101027	0928801713271, CNT000004	超商		13,206.00		*1,355,909.00
1101028	0928801713271, CNT000005	超商		14,942.00		*1,370,851.00
1101029	0920003	群健有線電 匯	超商	1,000.00		*1,371,851.00
1101029	0928801713271, CNT000005	超商		18,642.00		*1,390,493.00
1101030	0002050	發現市社協管理 0433	匯	3,646.00	11月	*1,394,139.00
1101101	0928801713271, CNT000007	超商		22,682.00		*1,416,821.00
1101102	0929205	利息 203459	定存 10萬	315.00		*1,417,136.00

利用本行金融卡繳稅，讓您稅稅平安。

—想24小時均可利用ATM，網繳繳交房屋稅、地價稅、營業稅、汽車燃料費等—

伍、總瑩訴訟案書面說明

110 年度與總瑩建設公司訴訟案說明：

(一)陳〇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。

1. 已匯入愛瑪市管委會台銀帳戶如下：

A. 陳〇富先生：110 年 2 月 17 日匯款金額：165,174 元

110 年 3 月 5 日總瑩建設賠償金溢退金額：30,667 元

B. 劉〇端小姐：110 年元月 29 日匯款金額：64,508 元

2. 戴〇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。

另二位債權人蔡〇怡小姐及劉〇玟小姐無法聯繫，後續責請陳敬升律師盡力協助相關事宜。

【決議】陳〇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。

(二)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，勝訴判賠張〇真等 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。

【決議】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，得聲請假扣押或假處分，責請陳敬升律師協助處理後續相關事宜。

(三)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】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%。

(四)其餘相關資料，存參備查。

陸、徑直投票決議案之說明

(一)ETC 車道管制系統更新案

【說明】

1. 為求有效管理汽機車之車位及遏阻恣意停放汽機車
2. 限停汽機車數量及可防止不明人士進入地下室車道
3. 車主名單造具表冊之完整性

【決議】

1. 經區分所權人出席人數表決，贊成票數為 108 票，反對票數為 22 票
2. 贊成票數已達出席人數二分之一同意之
3. 本案授權委由下屆管理委員會執行相關各項事宜

(二) 公設使用管理辦法暨冷氣收費標準追認案

【說明】

1. 本屆管委會已制定公設使用管理辦法暨冷氣收費標準
2. 基於使用者付費原則，1 小時收費機制，訂定其金額為 50 元. 60 元. 70 元，由區權人投票決議之

【決議】

1. 經區分所權人出席人數表決，訂定 1 小時冷氣收費標準，投票統計如下列：
金額為 50 元之票數：78 票
金額為 60 元之票數：24 票
金額為 70 元之票數：27 票
2. 經 109 年第 12 屆區權大會決議，健身室(73 票) 2. 桌球室(49 票) 3. 閱讀室(47 票)，此三間公設先行施作冷氣安裝工程。
三間公設於初估冷氣安裝費用為： $(63,500 \times 3) + 53,603 + (10,000 \times 3) = 274,103$ 元。
因報價期間已達一年以上之久，故本案授權下屆管理委員會，請廠商重新報價之行政程序並監督施作。

柒、台中市消防局消防安全檢查不合規定限期改善說明案

- 一. 本社區依各類場所消防安全設備設置標準之法規，每年委託合約廠商機電公司執行消防安全設備檢修申報事宜，其項目如下：

【滅火器檢查表】

【室內消防栓設備檢查表】

【自動撒水設備檢查表】

【泡沫滅火設備檢查表】

【火警自動警報設備檢查表】

【緊急廣播設備檢查表】

【標示設備檢查】

【避難器具檢查表-緩降機】

【緊急照明設備檢查表】

二. 愛瑪市社區屬 6 樓以上集合式住宅, 符合台中市消防局內部安全檢查管理系統列管對象, 每年度執行消防安全設備檢修之申報書一式兩份, 一份交由愛瑪市社區留存, 另一份交由台中市消防局存檔備查用。

台中市消防局依規定, 屬 6 樓以上集合式住宅之消防安全設備至少 2 年內複查一次。

三. 台中市消防局執行本社區消防安全設備歷屆複查年份為:103 年.105 年.110 年

四. 110 年度台中市消防局執行本社區消防安全設備複查時間為 10 月 22 日, 已開立消防安全檢查不合規定限期改善通知單, 可展延 2 次, 每次限期為 3 個月, 最長 6 個月。

A. 抽檢日期為 110 年 10 月 22 日, 第一次展延限期為 111 年 1 月 22 日。

B. 第二次展延有條件, 於 111 年 1 月 22 日之前, 消防缺失改善項目已完成 50%以上者, 方可申請第二次展延, 限期為 111 年 4 月 22 日。

C. 於 111 年 4 月 22 日必須完成 100%, 即消防局所開立的限期改善通知單(紅色)

五. 違反消防法第 6 條第 1 項本法所定各類場所之管理權人對其實際支配管理之場所, 應設置並維護其消防安全設備之規定。

經通知限期改善, 逾期不改善或複查不合規定者, 依消防法第 37 條處其管理權人新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰; 經處罰後仍不改善者, 得連續處罰。

規避、妨礙或拒絕第六條第二項之檢查、複查者, 處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰, 並按次處罰及強制執行檢查、複查。

六. 截至 110 年 10 月台中市消防局已達 5 年未進行複檢, 累計結果, 消防安全設備損壞品項頗多且金額龐大, 合約廠商國霖機電公司報價總計金額為 747, 915 元正(含稅)。

經議價後, 總計金額為 66 萬元正(含稅)。

再協尋另兩家機電廠商報價之。

委由下屆管理委員會決議由該廠商進行消防安全設備缺失改善工程, 並從旁協助監督。驗收之

七. 附件有二:

1. 摘錄 110 年度消防檢修申報書之消防安全設備改善計畫書缺失項目

2. 台中市政府消防局消防安全檢查不合規定限期改善通知單

【說明】

一. 11月23日已製作二項公告，並發佈於今網智生 APP。

A. 108年至110年消防安全設備改善計畫書3份共6頁並張貼於十棟電梯車箱內公佈欄

B. 國霖機電公司每月修繕金額總表(期間:108年8月至110年10月)

因紙本資料共35張，無法張貼於十棟電梯車箱內公佈欄，欲申請紙本資料者，請至管理中心登記

二. 11月26日上午9點國霖機電公司顏師傅執行消防設備缺失項目抽檢事宜

參與者:陳昇輝. 陳菴富. 謝家燾. 黃榮沐. 龔正. 社區經理

抽檢項目:

A. 消防栓設備:消防啟動全部無亮燈

B. 泡沫滅火設備:

1. 馬達連軸器異音. 一齊開放閥制水閥關閉

2. 桶內無泡沫原液. 原液桶未設壓力表

C. 緊急照明設備:地下室兩用工具燈

三. 12月3日已製作乙項公告，並發佈於今網智生 APP。

內容:景成機電公司每月修繕金額總表(付款期間:107年7月至108年8月)

因紙本資料共9張，無法張貼於十棟電梯車箱內公佈欄，欲申請紙本資料者，請至管理中心登記

四. 已聯繫幾年前曾至社區主動拜訪之大昇消防公司，已邀請朱經理於12月6日週一9點，至社區勘查消防安檢缺失項目改善單(紅單)，協助社區進行報價事宜。

已製作乙項公告，並發佈於今網智生 APP。

五. 已進行消防安檢缺失項目改善單(紅單)報價之廠商已達3家，另外2家廠商須勘查後再進行報價事宜。

待12月9日召開12月份例行會議，委由下屆管理委員會決議由何廠商進行消防安全設備缺失改善工程，並從旁協助監督及驗收之

捌、第 13 屆管理委員選舉

【說明】第 12 屆管理委員會任期業已屆滿，依公寓大廈管理條例第 29 條規定，推選下屆管理委員會委員

【決議】經區分所有權人住戶推選，委員當選名單如下：

店面：正選-陳昇輝(店 1)

備選①陳威男(店 9)

②林益祺(店 7)

A 棟：正選-陳蕙富(5A2)

備選-林家弘(11A1)

B 棟：正選-鄭木啟(10B1)

備選①龔正(12B1)

②劉日新(7B2)

C123 棟：正選-尹雯華(11C3)

備選①王伶年(3C3)

②陳琬容(5C2). 黃宣文(12C3)

③張惠玲(6C1). 蘇盈燕(4C2). 梁馨予(4C3). 林恩湘(6C3)

C56 棟：正選-黃榮沐(9C6)

備選①吳侍杰(10C5)

②廖士鈞(6C5). 李雅文(8C5). 李梅琳(11C5).

C78 棟：正選-李文魁(7C7). 李登耀(8C8)

備選①曾煥偉(4C7). 劉雅欣(6C8). 林逸華(9C8)

②梁楓鈴(10C7). 李宥融(3C8). 楊雅婷(5C8). 廖紫宸(10C8)

C910 棟：正選-黃偉杰(11C9)

備選①阮昱臻(7C9)

②楊玄光(3C9). 王文娟(5C9). 陳政威(5C10). 林依萱(6C10).

趙書慧(9C10)

D12 棟:正選-藍偉峰(8D2)

備選①黃語珊(7D2)

②洪崇裕(7D1). 王膺智(10D1)

D35 棟:正選-葉家伶(12D3)

備選①楊栢輝(9D3)

②蔡瑋紋(3D3). 張金德(7D3). 張曼玲(5D5). 王艷君(7D5)

D67 棟:正選-郭奎吟(10D7)

備選①張家儒(9D7). 陳建邦(12D7)

②蔡佩璇(9D6). 林立中(7D7).

D89 棟:正選-周志賓(6D9)

備選①曾百毅(5D9)蘇高弘(12D9)

②師元芳(6D8)、林芸萱(7D8)

【備註】依序聯繫確認就任委員

玖、臨時動議

- 一. 建設公司興建本社區時,其地下室僅規劃汽車停車位,並無規劃機車停車位,社區為給住戶方便,並無管制機車進入地下室停放,車道已施作防滑設置,雨天路滑時,敬請機車騎士留意安全並小心放慢行駛。
- 二. 住戶提議預支付半年或一年之管理費,可否給予折扣,委由下屆管理委員會評估之
- 三. A. 4C7住戶之地下室2樓機械車位第133號,停放兩台機車,遭人無權佔用事件,已處理完善
B. 內政部訂定建築物附設停車空間機械停車設備規範第1章則已明文規定:
機械停車設備僅適用停放汽車,如非屬汽車及非屬本規範之適用範疇,是基於公共安全之考量,故機械停車位嚴禁停放機車及重型機車。
C. 基於公共安全之考量,係指機械停車位上下運行時,其機車及重型機車傾斜倒塌時,其汽油有易漏之虞,更其危害社區公共安全,敬請住戶遵守國家法規,切勿以身試法。

壹拾、散會

管理委員會	主任委員	管理公司