

桂花鄉大樓第十屆 105 年 11 月份管委會會議記錄

日期：105 年 11 月 19 日 (星期三) 晚上 07:30

地點：二樓電腦教室

主席：陳正昌(召集人). 經推舉本次會議主席：監察委員張財源

實到委員：陳正昌、郭姪姪、張財源、陳美琴、文長江、林詩靜

請假委員：黃端鳳、張權發、邱建暉

應到人數:9 人 實到人數:6 人 未到委員:3 人

記錄：總幹事 劉少奎 列席人員：先鋒李襄理

馮先生

張先生

A 棟 1-3

A 棟 1-5

11/19
陳正昌
10511161730

壹、主席宣布開會：實到 6 人。

貳、主席報告：超過半數，宣佈開會。推舉本次會議主席，經推舉過半數由監察委員張財源擔任本次會議主席。

參、上次會議決議情形：

一、雨多填馬賽克工程。

雨多填馬賽克工程---工程進度完成 90%，目前停工中。

二、汗水處理工程。

1. 配電箱整修工程及汗水泵(2 台)更新工程，已由名越施工。11/2 完成汗水泵(2 台)更新，配電盤已完成內部零件更新，僅剩內部線材。
2. 汗水處理室土木及設備整修工程，本案暫停待新廠商產生後再行評估。

三、機械車台 66-73 變更案。

說明：本案是否先確定執行方向。

決議：繼續接洽建築師辦理變更。

四、B-6-5 輪胎乙案。

洪先生已接受決議，並續租原車位，已簽署自行負責意願書。

五、泳池試水乙案。

說明：1. 10/20 日開始進水測試，後續進水 2/3 發現第三根柱子及旁邊均有裂

縫，水由此滲入進入地下室 56 號車位旁柱子。

2. 開始使用泳池循環，發現地下室原機械車位 66-72 處開始漏水，可能

為兒童池循環水管錯位或破裂？確實原因，有待再多方測試查明。

3. 11/7-11/8 針對泳池漏水現象，執行防水施工。

決議：11/10 第二次進水測試。

六、保全及汙水處理合約到期乙案。

說明：1. 保全及汙水處理合約到期乙案—10/19 公告招標，11/9 截標。

2. 保全投標廠商：浩瀚、玖盛、先鋒、源川、興美、東京都、理和共 7 家。

3. 汙水投標廠商：大亞、廣益共 2 家。

決議：1. 11/13(日)晚上 7:30 於電腦室進行審標作業，資格標審查。

2. 預定 11/16(三)晚上 7:30 進行簡報決標作業。

七、鍋爐間及 A 棟 2 號電梯機房漏水乙案。

由春宏(原百邑)得標，於 11/7-11/16 同時施工，總工程費用 9 萬元。

八、D棟張先生申請馬賽克合約閱覽或影印乙案。

本案已依公寓大廈管理條例第三十五條及桂花鄉大樓規約第四條辦理。

九、地下室1號、2號平面車位前車道積水。

- 說明：1. 初步檢查可能為A棟管道間滴水。處理方式須從一樓管道間著手，破壞地面重新做防水工程。
2. 機車位78-110、182-187每逢下雨、颱風時，上方滴水不停須放置水桶接水，係上方B棟管道間漏水，處理方式同說明1A棟防水工程。
3. 地下室機械車位126-140上方漏水，初步判斷亦是D、E棟一樓管道間防水失效。
4. 綜觀本社區地下室漏水，經查都與風管有關，如要根絕治本方法須將地面排風口旁花台重新做防水工程。

決議：先請廠商針對ABDE棟排風口地面花台估價後再行討論。

十、各棟故障排煙窗調查。

1. 已公告住戶協助調查
2. 初估有9成損壞
3. 已請名越報價

肆、總幹事工作報告：

一. 雨多填馬賽克工程、頂樓排風球防水工程、男子三溫暖防水工程進度報告：

- (一)、馬賽克工程-A、B、D、E棟外牆已完成，僅剩內牆小部分。
- (二)、頂樓排風球-結案。

(三)、男子三溫暖-結案。

二、水汙染專責人員申請進度

(一)、環保局通知 11/19 到期請盡速申辦。

(二)、黃慶良已同意擔任代理人。

(三)、11/09 先鋒申辦完成。

三、地下室化糞池鐵蓋掉落乙案。

(一)、10/27 住戶反映化糞池無鐵蓋，容易發生危險，經查該鐵蓋年代久遠，未更新過，由於車輛進出頻繁，不堪負荷掉落化糞池內。

(二)、因有危險性，隨即請雨多填協助購一鋁板先行封住化糞池口，以利住戶進出。

(三)、10/30 以緊急施工方式請廣益工程協助完成化糞池鑄鐵蓋工程工程費用 1 萬元整。

(四)、經委員指示調查地下室圓鑄鐵蓋大約有 30 個，有 3 個新品。長方形鑄鐵蓋有四個。

決議：目前會辦完成委員會同意依序汰舊換新。

三、男女子三溫暖試用情形報告。

(一)、男女子三溫暖蒸氣及烤箱可正常使用。

(二)、男女子三溫暖蒸氣及烤箱計時器故障。

(三)、男子三溫暖電子式時鐘故障。

(四)、故障設備已請旭場維修。

四、名越施工進度報告。

(一)、發電機漏油施工於 11/1 完成修復。

(二)、地下室沉澱池泵 B 號機故障更新，調整池原水泵更新於 11/2 號完成更新。

(三)、汙水處理室配電盤內器材及線材更新，於 11/4 完成內部器材更新，線材持續更新中。

五、B 棟頂樓冷氣機設置討論。

說明：B 棟頂樓有住戶設置冷氣機室外機，占用共有空間。

決議：管委會函文告知住戶，頂樓為公共空間未經該棟所有住戶同意不得使用

六、鴻億工程進度報告。

(一)、女子三溫暖(冷氣送風機、天花板裝潢、置物櫃下層(含鎖扣)更新，於 9/22 開始施工，10/11 完工，本案結案。

(二)、泳池安全隔板 10/12 施工完成，本案結案。

(三)、男子三溫暖天花板及置物櫃工程，10/30 完工驗收中。

(四)、地下室漏水點防水處理：

1. 3 號污水排放處旁整面牆壁(工程完工後牆面重新油漆)。

2. 迴轉區上方。

3. 8 號平面車位上方。

4. 20 號平面車位上方。

5. 56 號機械車位旁。

6. 泳池第三根柱子及泳池邊。

七、A 棟電梯及鍋爐間漏水工程。

(一)、A棟2號電梯機房防水工程，於11/7-11/8完工。

(二)、鍋爐間防水於11/14-11/18施工。

伍、提案討論：

一、D棟張先生四項提案討論(如附件)

提案人：張峰榮

(一)、請管委金(會)按公寓管理條例第三章管理組織的第二(三)十八條規定管理委員會具有當事人能力【管理委員會為原告或被告時，應將訴訟案件速公布和告知區分所有權人。

說明：無

決議：爾後住戶或管委會發生訴訟案件依公寓大廈管理條例第三十八條辦理，管理委員會有當事人能力，管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(二)、管委決議不能超越公寓大廈管理條例第三章管理組織的第三十七條按管理委員會會議決議之內容不得違反公寓(大)廈管理條例、規約或區分所有權會議決議。因多次管理委員會會議紀錄中，時有這些違法決議案。【如必舉證。可提供數份該決議案】。

說明：無

決議：管委會以往之決議均依規約及區分所有權人會議決議辦理並無逾越該條文，如住戶有任何疑義請主動提出，發生之人事時地物，管委會將盡心盡力依法辦理。

(三)、請本屆管委會再主動調查停車場右邊垃圾堆集場是？否？將防火巷變更使用並違章未經申請私自加蓋並圍牆更改成為垃圾堆集場。是？否？有考慮到

如有關單位一旦察覺會依法令即刻拆除。那全棟大樓住戶的垃圾將往哪裡堆放。或不幸 A 棟頂樓或後半部如不幸發生火警時。消防車和雲梯車如何進入火場灌救。住戶如何逃生。一旦不幸發生這情形責任將由誰負責。我也曾在第 105 年管理委員會中提出促管委會處理此案。當時管委張財源冷嘲熱諷。要我自費請建管單位鑑定。並要我告就去告好了。我為了住戶生命、財產、權益。再提出此案。請管委會諸公特別注意本件違章，違法行為，不至於等到有人向有關單位舉發後遭受即刻拆除讓全棟大樓垃圾無處堆放。或不幸發生火警後造成住戶財物、生命損害時再追究責任的歸屬已晚了。雖然違章責任不在於本屆管委會，但我已第 2 次提出請求處理本案，本屆管委會諸委員均必須負連帶責任的。【是否將防火巷變更使用及違建或許可調閱原始建築圖】

說明：1. 垃圾場是否違法？在很多住戶搬進來時建商已蓋好，早就存在，是否違法？管委會無法判定，社區垃圾場違法與否？係由建管單位決定。

2. 管委會不會主動檢舉垃圾場為違建，如有住戶好意去檢舉，管委會亦無法阻止，如經建管單位通知拆除，管委會也只有遵守法令拆除。爾後社區無垃圾場可用，管委會僅能公告所有住戶，須配合市政府環保局星期一、二、四、六自行到樓下大廳門口，等垃圾車及資源回收車。

決議：因垃圾場在住戶搬進來前就已存在，住戶不知該垃圾場是否違章？如有住戶好意檢舉，管委會亦只能依法行事。在此之前將公告住戶社區目前發生之垃圾場問題，並請全體住戶簽名知曉事情始末。

(四)、E棟一樓住戶私築圍牆，並加蓋屋頂敬請現任陳主委先自行處理，陳主委先前在本屆管委會會議中，說在99年5月份管理委員會會議中，全體管理委員均已表決諒解不在追究了。管委會是否有那麼巨大權限不追究這竊占公用空間並私蓋圍牆並加蓋屋頂的竊占和違章建築案。依陳主委持有建築商立據給他的紙據這占用公有空間產權卻於管理委員會所有。但是如何使用可依據購屋者【陳主委四人】私自依個人意願使用。【請陳主委討論此頁反應案時出示該據並請把林日東先生原準備寄出存證信函影印本【正本為寄出】帶往11月份管理委員會會議現場共個未參加會議或例席旁聽者研判。陳主委等4位住戶是否確實如林日東先生存證信函所指控涉嫌侵占公用空間和違建。【並請管委會會總幹事準備99年5月份管理委員會會議紀錄到場佐證當屆管委會決議不追究侵和違建築案】並查陳主委所言舉發這案件的原始人林日東先生或我是？否？如陳主委對我說我和林先生另懷有任何意圖和目的地。才會舉發此案如本屆管委會不在迅與調查和處理我將於近期向建管處舉發，該項違章建築。

說明：1. 依據民國99年5月份桂花鄉大樓管委會會議紀錄，議題討論第2提

案：公設空間私自占用事宜討論。當初各住戶與建商買賣時，在章程第二條第一款上有合約簽訂專用部分，經委員會依照其當初約定處理，並公告給住戶了解。決議：經在場委員一致通過。

2. 桂花鄉規約章程，第二條第二款規定：本公寓大廈法定空地、樓頂平台為共用部份，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得約定為專用部份。但起造人或建築業者之買賣契約或分管契約書已有約定時，從其約定。

決議：1. 依桂花鄉規約章程第二條第二款規定本公寓大廈法定空地、樓頂

平台為共用部份，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得約定為專用部份。但起造人或建築業者之買賣契約或分管契約書已有約定時，從其約定。

2. 依照建商原圖黃色區域為法定空地，由緊鄰住戶合法使用。

3. 如有住戶有疑義可透過建管單位申訴。

二、健身房、三溫暖室開放日期時段及管理規則討論。 提案人：管委會

說明：男子三溫暖天花板及置物櫃工程已完工，目前僅剩鍋爐間防水工程於11/14-11/18 施工。

決議：1. 健身房、男、女子三溫暖開放日期，待鍋爐間防水工程完工後即可公告開放。

2. 健身房、男女子三溫暖開放時段：星期二至星期日，星期一休館。

健身房開放時間：下午 2 點至晚上 10 點。剪票下午 2 點至 4 點由保全後哨管理剪票設置簽名簿，後哨不在，請住戶自行登記。下午 4 點以後有救生員教練現場管理及剪票。

男、女子三溫暖開放時間：晚上 6 點至晚上 10 點，有救生教練現場管理及剪票。

三、臨時動議。

無

陸、散會。

主席 張樹源