

桂花鄉大樓第十一屆 106 年 10 月份管委會會議記錄

日期：106 年 10 月 11 日（星期三）晚上 07：30

地點：二樓電腦教室

主席：郭姪姪(召集人). 經推舉本次會議主席：總務委員張財源

實到委員：郭姪姪、陳正昌、張財源、文長江、林詩靜、黃端鳳、盧依秀

請假委員：2 人

應到人數：9 人 實到人數：7 人 請假委員：2 人

記錄：總幹事 劉少奎

列席人員：先鋒李襄理

廣益節能

壹、主席宣布開會：實到 7 人。

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

參、上次會議決議情形：

一、廣益節能公司工程：

1. 馬達長時間運轉測試，9/11 測試 AE 棟，9/12 測試 BD 棟，測試結果無異常現象發生。
2. 地下室汙水沉澱池風管破管修復工程，於 9/20 修復完成。
3. DE 棟地下室化糞池抽取清洗工程，於 9/23 部份施工完成。

說明：(1)當日抽取 76 噸糞水。

(2)底層汙泥預估尚有百噸，如要全部抽完，須有其他配套措施(如部份汙水由排放池排出)配合方能全部抽完。

決議：出席委員全部同意在不違反環保法規之下改變施工方式。

- (1) 施工時先抽取表面所有漂浮物。

(2) 使用長管，深入底層抽取最深之汙泥，抽取量達到兩間抽肥公司處理量即停止(約 70 噸)。

(3) 每噸單價 950 元整。

4. 地下室濃縮池兩座馬達故障，於 10/11 施工完成，正常運轉中。

二、鴻億地下室防水工程(五年保固)

1. 地下室機械車位 126 號上方滴水，已請鴻億處理。其他地區繼續觀察。

2. 魚池假山漏水及大廳前磁磚、洗石子修補工程，於 9/23 施工。

3. 兒童遊樂區地板固定及防撞工程、男子三溫暖洗手台 U 形管故障修復(鴻億

9/23 處理完成)、AB 棟通風口百葉窗修理(鴻億 9/23 處理完成)、VIP 室走道玻

璃門門檻工程，請鴻益估價中，以上工程均為零星雜項工程。



照片



肆、總幹事工作報告：

一、106 年頂樓抽風機工程。

1. 已於 9/11、9/12 全數驗收完成。

2. 目前有 B-14-3 反映噪音過大，9/22 請廠商廣益處理，目前持續監視中。B-14-12

稱：馬達運轉時間太長，希望更改時間為 15:30-15:45 及 19:30-19:45。B-14-3

11:00~11:15 及 15:00~15:15 該時段不要運轉。A-14-1 及 B-2-6 有臭味，通知廠商改

善。

二、汗水流量表電池故障。

9/11 廣益拆回更換，9/20 更新完成，目前正常運轉中。

三、VIP 室 A、B 冷氣機故障及汗水機房冷氣機換新工程。

世竑於 106.9.13 更新完成，目前正常運轉中。

四、社區各樓層鞋子、鞋櫃、腳踏車擺放問題。

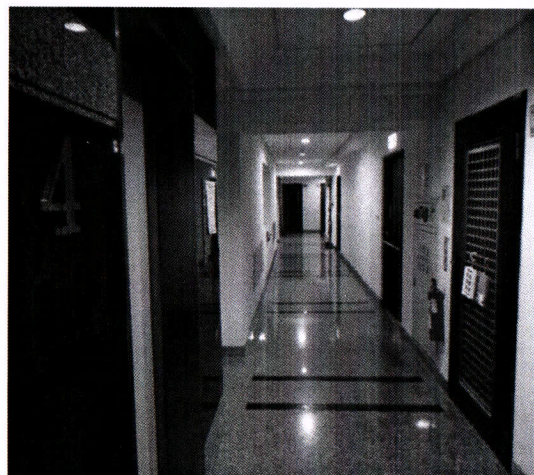
說明：(1)、本問題已在 106.6.14 管委會討論並決議完成。決議如下：a. 本案做成提案交由區權會討論表決。b. 鞋子、鞋櫃及腳踏車問題存在久遠，暫以慣例處理，但須經各層住戶同意方能行之。網路反應，請管委會依公寓大廈管理條例第 16 條辦理，住戶如不遵守規定即送相關單位處理。

(2)、第十六條 住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依規約或區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。

住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全。但法令或規約另有禁止飼養之規定時，從其規定。住戶違反前四項規定時，管理負責人或管理委員會應予制止或按規約處理，經制止而不遵從者，得報請直轄市、縣(市)主管機關處理



E棟12樓



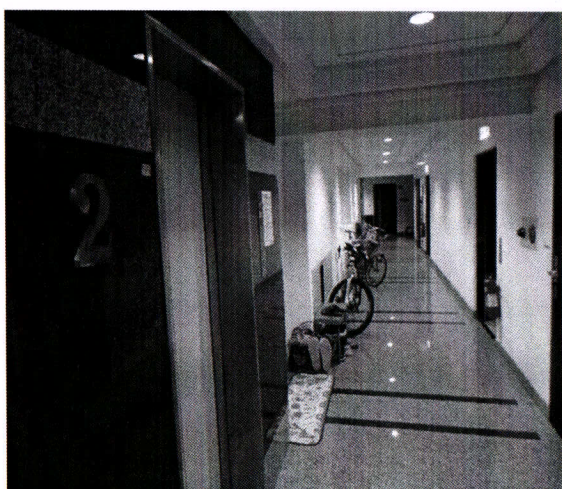
E棟4樓



D棟7樓



D棟10樓



B棟2樓



B棟11樓



A 棟 11 樓



A 棟 12 樓

決議：出席委員全體同意，依公寓大廈管理條例第十六條處理，公告全體住戶了解，即日起請住戶將鞋子、鞋櫃、腳踏車、雜物等收到屋內，淨空走道。管委會公告一個月後，住戶如仍置之不理，將通報消防局及警察機關依法辦理。

五、電梯內佈告欄事宜。

- (1)各棟佈告欄及電梯內佈告欄老舊，建議更新。
- (2)建立佈告欄放置廣告程序。
- (3)佈告欄更新，請委員會確定材質、格式，以利尋商。

決議：除壓克力材質或軟木材質外，洽詢是否有其他材質可供製做佈告欄。

六、B-7-8 建議由管委會發三節獎金或獎勵金給服務人員。

說明：總幹事及事務小姐已由管委會處理。保全及清潔由公司自行處理。
決議：發放三節獎金或獎勵金，管委會均已依規定辦理。

七、106 年度年終活動。

說明：106 年度年終將到其年終活動是否舉辦。
決議：將 106 年度年終活動併入 107 年元宵節活動。

八、106 年度新增財產標示及造冊。

各棟頂樓抽風機財產標示牌已於 106.10.11 完成張貼，監視器材標示牌目前製作中。名越消防排煙窗財產標示牌已於 106.9.14 完成張貼。消防排煙窗及各棟頂樓財產造冊已完成放在總幹事櫃台財產清冊內，可供住戶查閱。目前僅剩監視器部份，已請旭瑒儘快完成

九、新增公寓大廈裝修規約是否執行。

2013 年 6 月 10 日 4:55 內政部公告修正「公寓大廈裝修規約範本」，新增住戶裝修須申請、張貼許可讓其他住戶知悉、出具切結書給管委會等規範。新制 7 月 1 日生效。

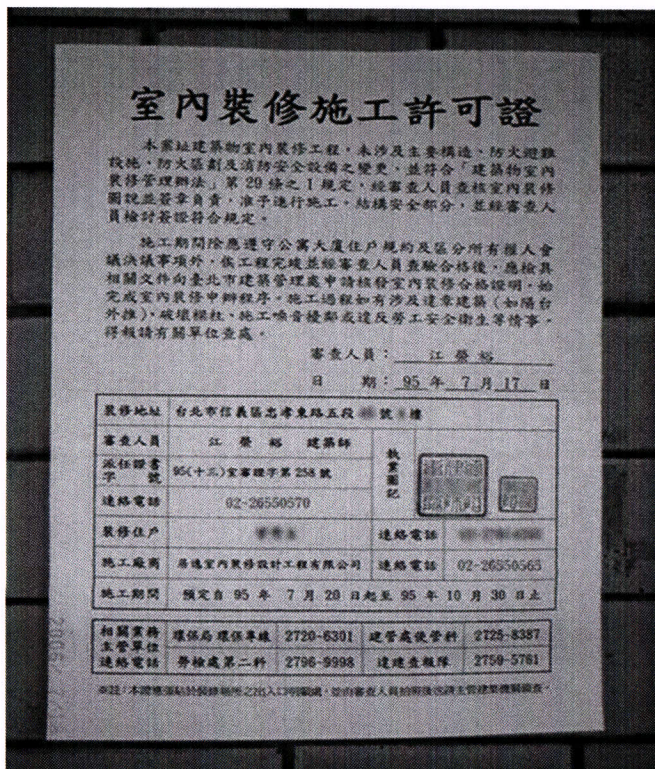
依據內政部營建署增訂的「公寓大廈裝修規約範本」，住戶如裝修天花板、內部牆面、分間牆變更等，應依「建築物室內裝修管理辦法」規定，委託合法裝修業者設計及施工；且須於取得施工許可文件後，才能施工。

至於貼壁紙壁布、裝窗簾、鋪地氈，或擺設家具、活動隔屏等，官員指出，並不在裝修管理辦法或規約範本範圍。

依據具結書，住戶須承諾自行約束施工廠商，做好安全維護，施工人員也應遵守物料搬運、廢棄物清理、施工作息等規定；如導致共用部分或其他住戶環境汙損、管線阻塞、滲漏水等情況，住戶也應即時清理修復，並負起損害賠償責任。營建署代理署長許文龍說明修正意義指出，修正規約範本的目的，就是希望能減少裝修住戶跟其他住戶或管委會的糾紛；裝修規約範本是住戶與管委會間的約定，有助進一步釐清因裝修衍生相關損害的責任歸屬。

依建築法規第 95 條之一，可以下列規定處罰：

- (一) 處罰建築物所有權人，使用人或裝修從業者新台幣 6 萬元至 30 萬元之罰鍰(不會馬上開罰，會有一個月的限期改善緩衝期限！)
- (二) 被要求限定期限補辦審查許可手續而逾期仍未補辦者得連續處罰。(補辦室內裝修施工許可證)。
- (三) 必要時，可強制拆除其裝修違規部分(拆除費由屋主負擔)。



決議：依政府法規辦理，將內容公告住戶了解，以後有關整修需經相關單位核准，並出示室內裝修許可證，其餘按社區規約程序處理，方可施工。

十、十一月協力廠商到期是否續約？

廣益節能十一月合約到期，是否續約？

決議：廣益節能，年度工作均依約處理完善，未有重大過失，全體委員同意續約。

十一、社區養狗問題討論。

說明：(1)有住戶小孩被狗嚇到。

(2)狗味道有臭味。

(3)規約四、為維護公共衛生及安寧，本社區已凍結飼養寵物規定，凡新

搬入之住戶一律禁止飼養寵物(目前已飼養寵物之飼主以就地合法方

式開放登記，並需依管理委員會之規定辦理)爾後任何未經列管登記

之新舊住戶一律不得再飼養或增加寵物數量，如有違反可視同欠繳管

理費予以暫時停止感應卡直至改善為止，登記在案之飼主如其飼養寵

物吠叫聲有影響其他住戶安寧，或寵物於社區內公共區域隨地大小便

及居家中有異味飼主未即時處理而經舉發者亦可比照辦理，嚴重者將取消其飼養資格並沒收飼養寵物之保證金。

(4) 大樓面對無公德心養狗人士解決方案。

大樓有部份住戶喜歡在家養狗，但是卻不對狗兒造成其他住戶困擾的問題，如狗便、狗尿、狗噪音、狗嚇人做一些防範的措施來避免影響他人的權益，甚至還振振有詞與提醒的住戶起爭執，因此狗的問題是大樓管理委員會處理住戶常見的糾紛之一。本則要談的是當養狗人士在大樓放任犬隻時嚇到人時，該如何來主張你的權益，而免去與對方口舌之爭呢？

條文		友善列印
名稱	社會秩序維護法	
修正日期	民國 100 年 11 月 04 日	
第 70 條	有左列各款行為之一者，處三日以下拘留或新臺幣一萬二千元以下罰鍰： 一、畜養危險動物，影響鄰居安全者。 二、畜養之危險動物，出入有人所在之道路、建築物或其他場所者。 三、驅使或縱容動物嚇人者。	
司法解釋 判例 相關法條		

條文		友善列印
名稱	社會秩序維護法	
修正日期	民國 100 年 11 月 04 日	
第 33 條	違反本法之案件，由行為地或行為人之住所、居所或所在地之地方法院或其分院或警察機關管轄。	
司法解釋 判例		可以請當地派出所之警察機關處理的法源依據

查詢類別：中央法規 > 法規名稱
 *如欲查詢行政規則，請利用「跨機關檢索」功能查閱。

條文		友善列印
名稱	社會秩序維護法	
修正日期	民國 100 年 11 月 04 日	
第 39 條	警察機關因警察人員發現、民眾舉報、行為人自首或其他情形知有違反本法行為之嫌疑者，應即開始調查。	
司法解釋 判例 相關法條		警察受理報案後一定要處理的法源

查詢類別：中央法規 > 法規名稱	
*如欲查詢行政規則，請利用「跨機關檢索」功能查閱。	
條文 友善列印	
名稱	社會秩序維護法
修正日期	民國 100 年 11 月 04 日
第 26 條 經依本法處罰執行完畢，三個月內再有違反本法行為者，得加重處罰。	
司法解釋 判 例 相關法條	

決議：出席委員全數同意

1. 公告養狗住戶，出入大廳或其他門口時，請用狗鍊拴好或抱在懷內，以免狗兒亂跑，影響其他住戶進出。
2. 住戶如遭攻擊，請依社會秩序維護法向警察機關舉報，以維護自己權益。

伍、提案討論：

一、107 年度保全公司招標案審標及內容討論。

提案人：管委會

說明：1. 107 年度保全公司招標案已於 106.10.6 結標。

2. 共計 5 家投標，有先鋒保全、興美保全、浩瀚保全、玖盛保全、銘正保全投標。

決議：1. 先鋒保全、興美保全、浩瀚保全、玖盛保全、銘正保全其企劃書內容皆符合桂花鄉大樓保全標單要求，通知上述保全公司參加簡報。

2. 保全簡報時間定於 106.10.18 晚上 7:30 分開始，每家保全公司 20 分鐘簡報時間。

陸、臨時動議：

綜合住戶們、教練等意見如下：

一、交誼廳使用功能定位原則？

說明：1 貯放雜物愈來愈多：如幼兒遊戲車、回收物、無主物品等。

2 管委會已經設有各儲藏室/編號。

3 交誼廳地面磁磚，當年設餐廳時，鋪設專用磁磚所費不貲(雖是業主出資，也是資源);經常性遊戲車碾壓，保養不易……

決議：1. 所有放在交誼廳之私人物品(幼兒遊戲車、回收物、其他物品)，公告周知請7日內將上述物品領回，未領回之物7日後將依廢棄物處理。

2. 再公告住戶了解，交誼廳非兒童遊戲區，勿將兒童遊戲車在內玩耍，如造成損壞將依價求償。

二、韻律教室「舞台」，使用時是否需換專用韻律鞋？無明文規定？

說明：當住戶穿著球鞋戴(自稱已洗過)上舞台被制止時，反嗆：「誰說的？哪個住戶講的？」

決議：張貼告示，為保護木質舞台，公告爾後上木質舞台時，請使用者換穿專用韻律鞋或光腳。未穿規定舞台韻律鞋，不得使用木質舞台。

三、多位住戶反映：使用俱樂部設施時，管理人員(教練?)依交情而剪，有的住戶憑簽名，其親戚報上名字即通行無阻使用……

決議：請先鋒李襄理嚴加督導，並告知教練，將剪下之票券用膠帶黏貼於簽名簿上，自公告即日起實施。

四、三溫暖室可以洗滌個人衣物嗎？

無明文規定，管理人員難有所依據執行。

決議：張貼告示，公告住戶不可將大量衣物帶至三溫暖室清洗。

五、住戶建議：

1 男蒸汽室蓮蓬頭掛放位置高，可否調整位置？

決議：請使用之住戶用手持蓮蓬頭沖洗身體即可。

2 「節約用水」標識牌宣導節水，有些住戶進入蒸汽室即大量放水；水資源可貴，從小地方開始。

決議：管理室製作節約用水名牌，張貼所有水龍頭處，以提醒住戶節約用水。

六、其他：

柒、散會。

社區財報及各種會議紀錄均會呈現在訊南桂花鄉大樓網頁，有需要之住戶可自行查閱。訊南網頁 shinnan.net.tw 找出社區生活資訊進入桂花鄉網頁即可。

桂花鄉大樓管理委員會 敬上 106/10/12

內容多宜分頁/分部分公告張貼

郭妤姪

19/13