

# 桂花鄉大樓第十一屆 106 年 11 月份管委會會議記錄

日期：106 年 11 月 08 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：財務委員陳正昌

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，經推舉過半數由財務委員陳正昌擔任本次會議主席。

參、上次會議決議情形：

一、廣益節能公司工程：

1. 地下室濃縮池馬達故障，已於 106.10.11 更新 2 部潛水馬達及軸托。

106.10.26 完成 DE 棟化糞池抽取，10.27 完成 A 棟化糞池抽取，10.28 完成 B 棟化糞池抽取。A 棟化糞池水是黑色；且非常臭，其他棟為黃色透明，經洽廣益稱：其前有油水分離池，AB 棟住戶較多，排放較為複雜

決議：以公告方式告知社區住戶，除衛生紙外其他物品（如保險套、衛生棉、紙尿布、女性內衣褲等），容易堵住化糞池管路，因此請不要投入馬桶內，以維持糞管通暢及化糞池有效分解。化糞池維修費用很貴。

二、鴻億地下室防水工程（五年保固）

1. 地下室平面車位 1 號前上方滴水盤及管道間不定期漏水，已多次勘查仍無法

發現漏水點，目前持續注意中。

2. 機械車位 156 上方滴水，影響到邱先生汽車，有汙痕，邱先生建議裝設滴水盤。

決議：先洽詢該區域其他車主，是否有一樣情形。如有此情形，則依緊急工程事件，呈報管委會處理；同時間亦請防水工程公司做滴水盤報價，亦請鴻億及保全巡邏時注意該區域滴水情形，隨時回報管委會。

3. 兒童遊樂區地板固定防撞工程，目前訪價中。

4. VIP 室走道玻璃門門檻工程，會辦中。

5. 資源回收室前柏油馬路上入口裝設不銹鋼擋車架工程，會辦通過，準備施工。

。

#### 肆、總幹事工作報告：

一、106 年頂樓抽風機工程。

1. 1.D-12-6 反映排水孔有臭味、A-14-10 有臭味，10.26 請廠商陳先生改善完成。

二、E 棟住戶機車騎上垃圾場磁磚路。

說明：1. 已通知改善。

2. 為避免其他住戶，將機車騎上磁磚路面破壞路面，將在入口處裝設活動式不銹鋼擋車架，以維護路面通暢。

3. 該住戶未住在桂花鄉，卻將垃圾放置到社區之資源回收室，已違反規定，為避免大家有樣學樣，建議將多次違反規定之住戶，將進出資源回收室之門禁卡消磁。

決議：公告住戶請共同遵守社區規範。

三、B-8-9 及 B-7-9 因滲水問題已提告至法院。

說明：B-8-9 一直認為是外牆裂縫造成滲水，影響到 B-7-9，並請賢一防水出具證明。法院決定要送工程鑑定後，再決定是誰的問題所在(鑑定費 10 萬元整)。

決議：靜待法院判決。

四、保全公司簡報及開標。

已於 106.10.18 完成簡報及開標，由玖盛保全公司 5 票得標。玖盛保全於 106.12.01 正式上任，運作社區保全事務。

五、電梯內佈告欄事宜。

說明：經洽詢佈告欄材質有：圖釘式(軟木)、磁鐵式、自黏利貼式、壓克力抽換式、強力夾式。永大教具建議原結構不變，仍以軟木處理，4 尺\*7.5 尺 4 塊，61 公分\*70 公分 16 塊報價：1 萬 2,000 元整。電梯內佈告欄由玖盛負責，走道部份管委會負責 4 尺\*7.5 尺 4 組\*1200 元=4800 元整。

決議：1. 電梯內佈告欄先洽詢張主任是否願意自行拆除？恢復原狀或送給管委處理？

2. 如張主任願意交由管委會處理，再逕交玖盛保全公司更新電梯內佈告欄。

六、違規腳踏車已交由環保局處理。

106.10.24 環保局公告 7 日無人領回，全數攜回環保局再公告一個月後再行處理。

七、環保局派人檢查汗水及人員。

106.10.20 環保局派人檢查社區汗水設備及排放、汗水處理人員，符合規定。

八、重要出入口更換高解析度鏡頭。



目前監視器鏡頭均為標準鏡頭。保全人員在螢幕上，看到的住戶較為模糊，辨識困難。建議重要出入口，如櫃檯、後門出入口、車道出入口，爾後故障更換成高解析度鏡頭，以利人員辨識或車號辨識。

#### 九、106.10.31 社區管理基金。

京城銀行—定存 1 千 3 百萬元整。

流動 1 百零 3 萬 6,467 元整。

合庫銀行—定存 2 百萬元整。

流動 85 萬 9,137 元整。

合計：定存—1 千 5 百萬元整。

流動—1 百 89 萬 5604 元整。

#### 十、E-3-7 門口鞋子連續丟掉。

說明：已公告鞋子等雜物請收回室內，經調閱錄影回放無發現。

決議：1. 在請該住戶將放在門口鞋子收進室內。

2. 如不放入室內，將來再發生問題，請報警處理。

#### 十一、住戶反映單不可公開。

說明：住戶反映單往年均是放在櫃台處，供住戶翻閱。

決議：用修正液將個資部份塗掉後再公開陳閱。

#### 十二、社區公共意外險到期。

說明：社區公共意外險為旺旺保險，106.11.30 到期。玖盛保全送公共意外險也是旺旺保險，如同為一家，出險時僅能向一家求償。現有富邦保險其意外險，有多加天災亦可賠償，旺旺保險則無，不同處可參考附件。

決議：出席 7 名委員全數同意由富邦保險承攬下年度社區公共意外險，保障更多社區住戶權益。

### 伍、提案討論：

#### 一、社區大樓外牆相關問題討論。

提案人：管委會

說明：外牆部份歷年來由各住戶自行使用；自行處理，唯牆壁外觀須遵照社區管理規約辦理，共同遵守。

決議：因前述所提之 B 棟兩戶住戶間之告訴事件，擅自變更處理原則，將會造成管委會管理上之混亂，更易造成民怨。因此靜待該兩住戶之法院判決後，再送交管委會討論。

#### 二、社區化糞池抽取問題討論。

提案人：管委會

說明：106.10.26 完成 DE 棟化糞池抽取，10.27 完成 A 棟化糞池抽取，10.28 完成 B 棟化糞池抽取，總計抽取糞水 237.46 噸。A 棟化糞池水是黑色；且非常臭，其他棟為黃色透明，經洽廣益稱：其前有油水分離池，AB 棟住戶較多，排放較為複雜，如衛生棉、尿布、保險套、女性內衣褲等不易分解之物，造成管路堵塞，化糞池損壞，在維護上亦會產生困難，且須花費較大之維護金額，浪費公帑。

決議：1. 公告住戶了解，社區化糞池的重要性，請勿將不易分解之物品投入馬桶內。

2. 化糞池管路堵塞，將造成住戶生活及健康上諸多不便。

3. 預計：明年(民 107)繼續抽取本社區各棟化糞池(約春末夏初)。

#### 陸、臨時動議：

一、本社區管理費最後繳費期限，應為當季第三個月之 15 日為截止日期，非第二個月 15 日。

提案人：D-4 住戶

附議人：郭姪姪主委

說明：貴住戶稱：往年截止日期為當季第三個月 15 日前繳交。

決議：出席委員 7 人全數同意仍依目前管理費繳交作業方式辦理：每季第二個月 15 日為截止日期。

二、D 棟住戶意見反應單 3 項意見討論。

提案人：D-8 住戶

說明：因貴住戶 3 項意見敘述很長，為免重新繕寫，有違其意，故請參考其附件



內容。

決議：1. 社區資源回收室為早期管委會為方便 599 戶處理垃圾而設置。社區本無腹地，空地又少，且原建設公司所規劃之垃圾處理廠根本無法使用，因此實在不得已的狀況下，將資源回收室設於該處，集中垃圾，方便處理。因在管委會有效管理下，住戶配合，桂花鄉多次獲得市政府環保局頒發，優良社區獎狀。本年度於 11/13(一)將派總幹事至新化區公所再一次領取優良社區獎狀。如此、管委會為提升社區大樓環境，竭盡所能，不遺餘力。檢舉是人民之權利，管委會無力阻止，亦不能阻止，僅能動之以情，勸之以理。謹請貴住戶，仔細考量 599 戶同胞之生活需要，如真發生資源回收室拆除之情事，管委會也只能默默遵守政府之規定，並公告住戶爾後丟垃圾時，請配合市政府環保局垃圾車時間，排隊丟垃圾，所有的不方便也只能由沉默的住戶來承受了。

修正後 → 2. 有關貴住戶認為大廳左側正吉停車場私劃停車格一事，多年前已處理過，其間因牽涉私人土地多人持分、承租、劃車格等問題，錯綜複雜，非管委會所能承擔。如發生緊急事故，有多條通道可進行救難。因貴住戶熱心公益如願意以個人名義，義務處理本案管委會將不勝感激(如有發生費用或糾紛，請貴住戶自行負擔)。

3. 關於調閱：兩多填頂樓磁磚脫落修護工程及廣益頂樓排煙工程兩案資料。因該兩案管委會均遵照社區採購規範辦理發包，採公平、公正、公開方式處理，因兩案工程金額超過管委會權利，所以兩案工程都送至第十屆及第十一屆區分所有權人會議討論、投票、表決，且全程錄影、錄音，得標廠商是由區分所有權人表決選出。非管委會所能左右，會議紀錄亦依規定時間公告後，住戶無任何異議，方才

施工。如貴住戶有發現有何缺失或貪瀆，請將問題提出，管委會將全力配合檢查，如有貪瀆情事，即送檢調調查。

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](http://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 106/11/08

謝厚岩

陳正昌 11/16

郭姪姪

1/16



# 桂花鄉大樓意見(回覆)反應單

年 月 日 編號：

住戶 樓別	■ 棟 ■ 樓之 ■ 姓名 ■ TEL: ■ <hr/>
反 應 事 項	敬請第 11 屆管理委員會於 12 月份月會討論住戶 所提 3 項意見如何解決和處理文件於信函中 敬請總幹事閱後轉知 11 屆委員會諸委員 並請存檔 <hr/>
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">                     總 幹 事 回 覆                 </div>	
管委會處理意見	
備註	

管委會：

總幹事簽名：



正本:TO-桂花鄉公寓大廈管理委員會

副本:TO-台南市政府主管機關[暫候]

備註:[於 2017 年 11 月桂花鄉管理委員會召開 11 月管理委員會未討論或處理如何解決此案時. 三天內寄出副本]

**[11/3 看公告 11 月管委會議將於 11 月 8 日召開,]**

**我願將副本寄出時間延後到 12 月管委會會議三天後**

從桂花鄉大樓第十一屆 106 年 10 月份管委會會議記錄[附件 1] 和公告欄告知悉本大樓管委會將依公寓管理條例第 16 條辦理. 住戶如不遵守該條例即刻送有關單位處理. 查該條文:公寓大廈管理條例:第 16 條: 住戶不得任意棄置垃圾. 排放各種汙染物. 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] 政府核准範圍之使用內. 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規定時. 依其規定. 住戶違反前四項規定時. 管理負責人或管委會應予制止或按規約處理. 經制止而不遵從者. 得報請直轄. 縣[市] 主管機關處理.

即然公寓大樓管理機關.再三重申此條文.

我建議本屆管委會能以身作則.

①先瞭解已存在幾年本大樓右邊本是防火巷弄在於 4 屆管委員在任期間.未經申請自蓋屋頂和加建圍牆. 把它當成垃圾收集場使用. 全場內堆滿垃圾及廢丟物. 應已違反公寓大廈管理條例第 16 條防火間隔和退縮空地不得堆置雜物. 設置柵欄. 顯已公然違法該條文. 本人屢向 8.9.10 屆管委會. 公開建議請管委會尋求解決辦法. 以免主管機關發見後即刻拆除. 不但大樓. 全部垃圾往那裡堆放呢?再則如主管機關不覺或放任不取締. 大樓一旦發生災變.[ 如火災. 地震等重大災難]. 救護車和消防車如何進入現場搶救和滅火. 住戶也缺少逃生通道. 每向管委會提出此建議案時屢遭數位委員冷嘲熱諷. 尤有某委員還強詞奪理說是合法建築要我去向有關機關提告. 且以管委會之名張貼公告.[大樓有人擬向有關單位密告垃圾場是違建. 要求拆除.]以引起眾住戶對本人仇視. 不滿. 如果本次管委會不再討論如何解決此案. 為了敦促管委會[管委會應先遵守法令後. 再下達政府政令予住戶. 方能讓住戶信服並遵行.] 對於垃圾場的違建案不解決. 一旦社區不幸遇到災變社區人士是. 否均能平安脫離現場. 我將不顧眾住戶對我個人誹/譽. 我將遵照某委員吩咐向有關機關告發此案. 尚有數件以特權私占公共空地加蓋屋頂和圍牆. 我也將陸續建議有關單位或管委會依法究辦.

②社區大樓左側原有一道大鐵門. 原留有一條內外相通無任何阻礙可供大卡車和社區人員遇到緊急事件時. 撤離現場使用[可查閱本社區大廈原申請建築執照藍圖]. 在第八屆管委會任期中隔鄰停車場管理人拿出地籍資料言稱該大門前[現已私劃為停車格出租使用]之路權屬於停車場所有. 要求當時任職本大樓管委會朱主任[總幹事] 轉知管委會他有意在這一塊不到一坪的通路規劃成停車格出租使用. 如大樓希望保留門內. 外暢通無阻他願讓售他們所擁有的通路. 索價壹佰伍拾萬元左右. 當時管委會正值李水源先生和陳正昌先



空與郭姪姪女士三位相互以辭和就為要狹為條件讓管委會現入混亂.無人願出面處理此事. 當時任管委會監委張權發先生得知曾在管理委員會發言說. 隔鄰停車場管理人員即然拿出地籍資料. 証明該地產權確實停車場所擁有. 我們只有接受或拒絕價購 2 种辦法可行.不知尚可向有關單位提出檢舉或訴訟:

理由(A):要求停車場管理人員無權私劃這通路為停車格.阻檔了大樓車輪和住戶通行[尤以大樓如不幸發生重大災難:如同前幾年地下室發生火警事件. 幸好大樓筹建申請藍圖即預留有這扇大鐵門和通道. 才能讓消防車進入現場搶救和大樓住戶逃離現場.]

理由(B):該私劃停車格之地和整個停車場土地所有權人並非現時停車場管理員私人所擁有的. 整塊土地有數 10 幾位共同. 該停車場管理員. 無權獨自將該通道劃分成停車格使用.

我建議現任管委會委員請教本大樓顧問律師. 或住戶是/否能尋求任何辦法解決[如請求公設北區公所調解委員會調解.[此任務我願意義務承擔] 或請律書以訴訟方式訴請撤除私劃停車格]

③申請調閱第 11 屆管委會任內重大工程和採購案.[採購. 發包. 合約書. 驗收. 請款过程]-[指定兩多填承包磁磚脫落修護案和廣益公司承包頂樓排氣工程案]

申請理由(A)我對於現任管委會對於採購. 發包. 合約書. 驗收. 請款过程充滿疑惑和不解本來發包和採購對象是那家公司. 必先由管委會發佈採購. 發包公告. 徵求廠商登記後由管委會選擇合符資格廠商面談後由管委會多數委員結定:那個廠商符合招標公告資格. 條件要求. 擇一約定簽約. 簽約前必要先要廠商提供合約草本. 經管委會多數同意或修改方才能簽訂合約後方得動工. 驗收時必有主管委員或多數委員簽字, 廠商請款時管委會財委必先查驗合約書. 驗收報告. 收據, 或發票方准簽字後准予事務小姐發放款項. 我對於本屆管委會發包和到請款过程感到相当疑惑如[廣益公司]承包屋頂排氣工程工程費已達 1.100.000 元合承包大樓磁磚脫落[兩多填公司]合約價已達 930.000 元本來由管委會經過多數委員審察資格. 條件均 OK 等待簽約. 但在第 11 屆區分所有權人會議時主席要求與會人數表決二件工程由那家承包. 並於表解前由主席讚誇講兩多填公司諸多優點如俱備空中懸吊技術等無關問題. 暗示與會人士投票. 暗示挺兩多填拿到承包權. 本來工程和採購等由何家公司承包並非區分所有權人投票決定的. 依規約規定依慣例依正常經管委會發佈招標公告. 審查登記廠商資格. 條件合符承包資格經管委會多數委員同意即可擇一簽定合約. 區分所有權人會議按規章只是表決工程款或採購款超过以前區分所有權人會議的規定修改規約. 才行使表決權的,

如蒙管委會願討論有意解決這 3 案. 我願於開會当天赴會旁聽並對各項問題詳加解說

住戶:D 棟: 樓 [ ] 於 2017/11/4 以掛號寄出