



桂花鄉大樓 111 年 10 月份管理委員會會議記錄

開會時間：111 年 10 月 14 日(星期五)晚上 19 時 30 分

開會地點：二樓電腦教室

出席委員：郭姪姪 劉珮芸、賴瑩穎、龔俊嘉、孔繁文、吳靖莉、
陳芋云、林子均、陳正昌

列席人員：興美保全公司楊副理

召集人：主任委員 郭姪姪

記錄：陳碧華

一、主席宣布開會（總幹事報告：應出席人數 9 人，出席人數 9 位，合於法定人數）

二、主席致詞：

1. 本社區 8/13 區大會議後，第 16 屆公寓大廈管理組織報備新任委員名冊等資料，送交工務局之核備函已於 111 年 9 月 21 日核准。

2. 工務局提供給管委會及住戶更完善的服務，已設置臺南市公寓大樓專屬社區“府城公寓情報站”line@，內容包含社區補助、教育宣導、社區法律等資源，並得優先獲取社區管理及時訊息。歡迎管委會委員們及住戶加入並多加利用。

三、報告事項：(工作報告含上次決議事項執行情形，詳列於後)

四、提案討論

提案一：B 棟外牆住戶於 9/23 協調願分攤 50% 工程款，呈 10 月份管委會覆議 (管委會提案)

說明：月例會(9/16)後，總幹事於 9/17 與 B 棟外牆 3 位住戶聯繫，住戶表示不願意請假出庭上法院，難以理解為何管委會要告住戶？因此之故，9/21 先後聯繫財、監委員、環保委員、總務……等委員，於 9/23 與住戶協調，(9/23 主委於管委會群組宣佈、通知歡迎各委員出席參與)，住戶表達願意分擔 50% 之工程款，希望管委會同意此方案勝於曠日費時之訴訟留下好名聲。

決議：同意 5 票，本案通過。

主席謹代表第 15 屆全體委員向桂花鄉社區 599 戶之住戶致

歉。因行政瑕疵，本案經管委會決議以專案處理；不溯及既往也不適用於未來；外牆修繕案將於 11 月提案修訂規約以避免爭議事件。

本案因住戶非常關注並要求詳列會議重點，請詳附件於後。

提案二：修訂會議通知單、會議程序及會議紀錄。(總務孔委員提案)

說明：為使會議程序合於會議規則，建議依照範本附件一、二、三修訂桂花鄉之會議通知單、會議程序及會議紀錄。

決議：與會委員同意 10 月份會議記錄開始，以上述建議嘗試，下次月例會會議時再檢視，以求精進。

提案三：為使每位委員都能明瞭及掌握社區運作方式，建議每月管委會主席採委員輪流方式辦理。(總務孔委員提案)

說明：依據「會議規範」第十五條主席之產生，會議之主席，除各該會議另有規定外，應由出席人於會議開始時推選，如有必要，並得推選副主席一人或數人。

決議：6 票通過管委會例會主席自 11 月開始，採取推選方式；但不需推選副主席。

經與會委員投票並推舉陳正昌委員擔任 11 月月例會主席。

主席補充：會議規範係為輔導民眾或團體組織有可資遵循之規範並不具有強制性，因管委會很早就有過輪流方式，本席非常樂意從善如流。

提案四：為了社區和諧與團結，建議檢討過去、展望未來。(總務孔委員提案)

說明：大家都同住一個社區，都是為了社區往善的方向發展，或許想法、作法有些許不同，但畢竟都對社區有貢獻。(本案陳述意見，不須決議)

提案五：建議改善西側大門門禁安全，比照後門，以磁扣感應出入，或其他更適合方法。(安全陳委員提案)

說明：西側大門若住戶施工裝潢或搬家來回進出很多趟，為貪圖便利，經常開了就沒關。其他住戶見狀也不會主動幫忙關門。有門禁安全的疑慮。加上使用年限已久，鐵鑄門與牆壁石柱之間多處銹蝕，有整片掉下來的疑慮。建議考慮其他改善方法。

決議：總務委員表示：本社區西側中庭乃建商當時為增加容積率之

獎勵空間，按規定不能上鎖。故本案不予討論。

提案六：興美保全公司 112 年度新合約討論案，請委員討論。（管委會提案）

說明：經過 9 月份管委會決議通過同意興美保全公司 112 年度優先送新合約內容審核，請委員討論

決議：經在場委員投票同意興美保全公司 112 年度續約案，並准依 112 年行政院勞動部調高基本工資。除回饋清洗水塔及公共意外責任險以外，另請興美公司協助完成下列事項：

1. 回饋 AED 加值服務之費用
2. 針對救生員每日工作，請重新提供機房等各設備巡查檢查表，包含假山、魚池……等。

五、臨時動議：

提案：財委龔委員提議：總幹事工作報告有許多庶務，是否現在討論？在場委員附議，記錄如下：

（一）天一環保企業社合約到期續約案：

同意續約：2 票

不同意續約：6 票

本案不同意續約，須另行招標

（二）永新汙水設備廠商合約到期招標案：因去年已續約一次，今年須招標。仍歡迎永新若有意願可來投標

（三）永昇消防合約到期續約案：永昇消防為去年招標之廠商，因此今年可續約。經與會委員投票：7 票同意續約，並同意今年消防缺失改善議價後之金額 13 萬元，但請永昇年底前盡速舉辦消防演練或 AED 教學。

（四）VIP Room 開放使用案：經在場委員決議，8 票通過即日起開放，但須出示打滿三劑疫苗之黃卡，並請同仁整理好乾淨清潔的床單寢具、礦泉水等備品。

（五）VIP Room No. (E) 電視機螢幕面板故障，修繕費用相當於新買電視機，同意合約廠商訊南推薦之夏普聯網 42 吋電視，附帶優惠終生免收月租費 350 元及終生免收維護費用。

六、討論下次月例會時間：下個月管委會開會日期預訂在 11 月 7 日（星期一）

七、散會

貳、備註

一、敦請各位委員準時撥冗與會，如委託，請洽詢服務台。

二、列席住戶，敬請遵守議事規則。

三、社區管委會議，歡迎各位住戶收看直播或重播，請使用 YouTube APP 或 YouTube 網址，搜尋「台南市桂花鄉社區」即可，並建議訂閱該頻道。

附件：

外牆案討論經過, 摘錄重點如下：

主委：111年8月13日區大會議表決未達共識，無法按比例分攤工程款。9月份管委會會議，決議興訟，情非得已，希望透過小額簡易法庭之司法程序尋求公正第三方仲裁，有依循標準。住戶強調，大家都是上班族，須請假才能出庭，還要被扣薪水，希望盡量避免走上司法途徑。因此召集協調會，會議記錄已提供大家的手邊。

現在外牆修繕案3位住戶均已到齊，可請各自表述。

總務委員孔先生問在場住戶是否願意承擔50%工程款？

住戶表達數月前即已同意。

孔委員：往例均住戶自行修繕，但第十五屆管委會改變由管委會招商、議價、發包，導致產生爭議事件，半年來拖欠工程款。

孔委員建議：

- 一、還原真相；第十五屆之前住戶都是自行負擔修繕，第十五屆全體委員應負責任，承認未善盡告知外牆修繕之責任。因此有行政瑕疵，應向桂花鄉599戶全體住戶致歉。
- 二、以專案方式處理。尊重3位住戶表達願意承擔50%工程款之提議，以專案處理。此為特例，在此之前與在此之後，均不適用。
- 三、下次區大再研議修改外牆修繕之規約，更臻完善，以避免此後再發生任何爭議事件，區大並應釐清外牆屬公有？或專有？

主委提問：第十五屆當中，有部分委員中途辭職。如何全體致歉？

孔委員回答：主委對外為管委會之代表人，在會議記錄詳實記載：承認第15屆管委會全體委員未善盡告知外牆修繕住戶之責任；即表示承認行政瑕疵，正式向全體住戶致歉。

副主委表示：我是第15屆監察委員，111年3月外牆住戶漏水案，經過當時張總幹事提案程序、各廠商比價送審，管委會才招商委請廠商施工，承認錯誤太沉重。

後因共有或專有爭議而轉送區大表決，但規約未明定外牆是否為共有？或專有？應先界定清楚，再於下次區

大討論，才不會有爭議。不應在管委會此刻決議。
總幹事提醒：本次區大(111.8.13)會議決議：因工程款按比例分攤
並無共識，將此案送交第 16 屆管委會研議處理；並非
交由下次區大討論。

節錄重點如上，經表決：3 位住戶及委員同意上述孔委員 3
項建議以專案處理，不追溯過去，也不適用未來；另規約修
訂時，歡迎 3 位住戶集思廣益一起研討。