

# 文化新世紀第五屆管理委員會

## 98 年度 4 月份正式會會議紀錄

開會日期：民國 98 年 4 月 13 日(星期一)下午 7 點

開會地點：文化新世紀大樓 2 樓會議室

主 席：主任委員：葉世宗先生

出席人員：副主任委員：林耀南（代理黃惠英）

財 務 委 員：張美華

監 察 委 員：朱麗琴（請假）、林安榮（請假，代理吳綉琪）

工程機電委員：林志龍、林穎宏（請假，代理李娟娟）

環保康樂委員：黃惠美（代理程南勝）

事 務 委 員：田小梅

列席人員：荊永來、蔡文哲、吳蘇淑娥、鄭經文、楊耀泰、蕭順隆、吳重毅、  
廖桂枝（以上為第一屆管理委員）、信州公司施先生、樂清公司蔡專  
員（可替式拖把合約）、商合行張副理、太子保全公司林專員。

紀 錄：主任 陳冠竹

### 壹、主席致詞

本次會議除賡續第五屆區大決議事項及一般提案討論外，另分別邀請負責本大樓磁磚修繕及門禁管制承商到會討論有關磁磚修繕計價方式及車道柵欄機改以感應式控制方案研討，請各位委員提出卓見，以提昇大樓住戶生活品質，謝謝。

### 貳、討論與台糖公司公設點交案

下次會議續邀第二、三、四屆管理委員共商大樓公設點交等相關事宜。

### 參、特別提案

#### 一、大樓磁磚修繕合約或議價案。

說明：本大樓公設磁磚修繕經與台糖公司協調同意核撥專案補助款交管委會自行運用，建議與台糖公司合作承商信州修繕工程公司訂定修繕計價方式。

決議：請現有承商依管委會需求提供修繕報價單外，並請主任再詢價兩家公司報價提供管委會參考。

## 二、大樓拖地用拖把改以租賃方式案。

說明：本大樓各樓層電梯間拋光式磁磚正確清潔方式應以乾式托把清理，除避免磨損外並可降底磁磚隆凸狀況，日前洽有住戶推薦並建議大樓改採租賃乾式淨電拖把方式，經與樂清公司接洽願提供該產品供清潔人員試用，自2月份試用至今清潔人員及住戶反應狀況良好，有關租賃計價方式再請該公司蔡專員到會說明。

決議：經決議同意先實施半年，再視狀況決定是否續用，本案不需簽約。

## 肆、第5屆區分所有權人會議決議事項執行情形（已執行完畢提案不列）

### 提案二、目前室內對講機故障情況日趨嚴重，住戶建議全面更新，以利聯絡之便。

執行：區大決議委請管委會協調台糖公司處理。請工程委員先行討論，俟台糖今年度磁磚補助款撥入後，再行協談本案，茲建議方案如下：

1. 直接修復室內對講機（但A、B、C棟之1樓對講總機分列三處）。
2. 以中華電信的社區內線電話取代（但目前有號碼之限制 260-XXXX），線路較不易損壞，但無視訊，只能靠講電話的方式（除非搭配本大樓網路及監視系統）。
3. 設定第四台專用頻道，可監看訪客，但管理員仍需先透過電話通知，讓住戶決定受訪與否，且住戶需申裝有三冠王第四台。

決議：4月份管委會決議先行文台糖公司修繕，視狀況再行討論。

### 提案三、地下室停車場違規停車處理研討事宜

說明：地下室汽停車位屬私人產權，因住戶反應車位常遭其他住戶停用，建議違規停車車輛應以數位相機予以拍照，汽車每次罰款500元，機車每次罰款100元，未繳交罰款者將不予放行或嚴禁再進入停車場，其罰金（該月）總額之30%將作為管理人員之績效獎金，罰款收入憑證以管理委員會收入憑證作為入帳依據。

執行：1. 本案經區大決議執行，故需先行製作警告標語（含罰則）於車道入口處，並將執行流程及繳款辦法公告於地下室各樓層。

2. 另一方面再次清查車位所有權人之汽車牌照號碼，避免有資料錯誤而造成誤會情事。

3. 本案另因涉法律權責及執行面問題，擬朝可由電腦設定管控汽機車進入感應式柵欄機改裝工程研議，減低此狀況發生之可能性。

#### 提案四、各樓層電（樓）梯間停車位增設感應式照明燈，以減少公共用電及落實環保案。

執行：本案已完成規劃，唯涉及向內政部申請專款補助作業範圍，故暫緩施作。

#### 提案六、地下室車道及需 24 小時開啟的燈，建議更換 T5 燈具。

說明：依 97 年區大決議辦理，為有效節省公共電費支出，建議先更換車道上方(需 24 小時開啟)的燈為 T5 燈具(車位上方暫不變)，並將部份燈具位置挪移至正確照度區，更可節省電費。

執行：已完成規劃及估價，並於 3 月份起採分層施工方式處理，目前已完成地下 3 樓更新作業，待評估成效後再陸續完成。

#### 提案十、超商繳交管理費方案。

說明：目前管理費繳納方式共有二種，一為以現金至管理室繳納，一為郵局帳戶自動代扣，為防杜管理員挪用管理費情事發生，建議將現金繳納方式改由至鄰近超商繳納方式（與銀行合作）。

執行：1. 本案確定由「臺灣銀行」承辦「超商繳交管理費」作業（98 年 5 月底前簽約可享至 98 年 12 月底 8 元優惠措施，未來即恢復為 10 元）。

2. 目前區大決議事項及選舉結果已獲台南市政府核備完成，預計本週國稅局之稅務證明等，也能核定下來，故暫訂 4/17 本週五，由葉主委、財委、監委配合至台灣銀行辦理開戶、簽約、網路申辦等事宜。

3. 汽車清潔費將於下半年併入每月管理費收取。

4. 機械車位之專款帳戶，將同時轉至臺灣銀行（原為土地銀行），方便每月 10 日之放款或轉帳業務。

5. 從今年五月份的管理費開始，本大樓另增「超商繳交管理費」方式供住戶利用（原使用郵局轉帳的住戶仍可保留），條碼單暨收據由太子公司於每月 25 日列印出並投入住戶信箱內，開辦初期管理室需加強宣導，並製作海報提醒住戶。（由太子公司統合郵局及銀行之所有管理費收入資料—繳款期一個月，並於隔月列印出缺繳管理費住戶名單供大樓主任進行催繳程序）。

6. 下次會議再續討論：

① 原郵局轉帳之住戶，鼓勵改由臺灣銀行帳戶自動轉帳。

（可請銀行提供獎品）因為郵局自動轉帳要 10 元，而銀行自行轉帳免費。（目前郵局轉帳費用雖由太子負擔，但若能減少此開銷，可與太子公司協調將此補貼金額，轉至補貼超商轉帳手續費。）

② 鼓勵現金繳納的住戶申請半年繳或年繳方式，並提供折扣方案。

### 提案十一、停車場進出口柵欄管制由人為改由晶片自動感應式控制案

說明：目前汽（機）車清潔費收繳不易且管委會亦無法強制住戶進出，已造成住戶怨懟，建議改由感應式柵欄機控制，住戶需繳納汽（機）車清潔費後，由管理室發給已設定晶片方可進出停車場。

區大決議：委由管委會研議後於下次區分所有權人會議提出表決。

執行：上月管委會決議邀請大樓門禁系統承商到會討論。車道出入口裝設感應式柵欄機，經一家廠商估價所需費用約 60 萬餘元，需再研議是否其它費用較低之可行方案。（註：本案若要施作，可併同提案十三辦理）

### 提案十二、封閉大樓兩側後門改由兩側中間另闢出口案。

說明：本大樓與保全公司駐衛管理合約每月費用為 32 萬元，為每月管理費用支出最大項目，而其中人事開銷是主因。建議將本大樓後門 A、C 棟兩側出口，改至中間（初步估計修改大門暨監控等週邊設施費用約 50 萬元），且停車場進出若改為感應式控制，屆時車道出入口管理員將可合而為一，減少人力成本一年約 65 萬元，此減少之費用可繳交大公電費及轉成公共基金。

區大決議：委由管委會研議後於下次區分所有權人會議提出表決。

執行：繪製平面圖，並估算後再行討論。（續）

### 提案十三、公司行號每月溢繳之管理費用建議提列補助該棟公共電費。

執行：由管委會先研議並於下次（10 月份）區分所有權人會議提出表決。

- ①本議題主要是住戶針對每兩個月繳納的電費額太高，故建議將公司行號多繳的管理費用，依棟別分別補助至該棟之公共電費。
- ②但因目前本大樓之大公及小公電費是由台電公司直接分擔至各戶每兩個月繳納的電費帳單中，應如何提列，執行方式需再研討，希望有此專才之住戶能提供意見。  
（經查詢，公電部份並不影響台電節能優惠住戶之政策）。
- ③另外若要分棟計算提列補助，則需先將公電費轉由管理費來支付，管委會已將大公、各棟小公電費及每戶分攤電費統計出（如附表），另「財務收支估算表」亦已統計出，管理費目前每月結餘七萬元左右，若將大公電部分由管理費支付處理，恐無法長期負擔，故此議案之討論，將涉及管理費收取標準提高，亦需提交區大討論後才可決行。

決議：將本會相關研究及窒礙之處提 10 月分區大說明，本案暫緩處理。

#### **提案十四、大樓大公共用電改由管理費支應暨頂樓架設再生能源（太陽、風力發電）案。**

說明：因應 97 年區大提議將公司行號每月溢繳之管理費用建議提列補助該棟之公共電費案，經本會委員討論後，建議本大樓以開發再生能源（太陽能及風力）方式，初期需花費若干成本，對長期而言可減少住戶公共用電支出，並且響應政府節能政策，打造環保大樓。

目前內政部正舉辦 98 年度獎勵民間建築物智慧化改善作業，推動智慧化居住空間示範應用案例與示範社區建置計畫，可爭取此經費補助。

區大決議：贊同頂樓架設再生能源，惟經費部份先委由管委會製作報告書爭取補助經費，俟補助結果與否於下次區分所有權人會議再討論。

執行：由主委、兩位工程委員專案討論規劃內容，目前已完成初步內容規劃，並於 3 月 31 日將計劃案提交內政部營建署申請相關補助。

#### **提案十六、機械停車位電錶裝設及公共電費採使用者付費研討案。**

說明：經查機械停車位專戶款項收款後並無支付電費之情形，依前幾屆委員當初製定收費標準，其中 30 元原規劃為電費額度，故本應自機械停車位專戶中提撥每車位 30 元之電費，轉至總管理費中之大公電費支出。至於 30 元電費之計算標準是否合理，經專業廠商測值評估，亦為合理數據。

執行：有關裝設電錶提案，經估價私裝電錶約 1.3 萬元，待委員確認後即可施作。另外電費部份暫以 30 元核計，追溯至專戶設立日期。

#### **提案十九、地下室車道進出口增建遮雨棚。（台糖允諾補助 25 萬元，本大樓管理費尚需支出約 20~25 萬元）。**

說明：因車道上方設有緩降機，如遇緊急狀況無著路點，實有安全疑慮。

執行：委由葉主委及工程機電委員辦理增建規劃作業。（併下一提案辦理）

#### **提案二十、車道增建遮雨棚、會議室及檔案室規劃案。**

執行：經葉主席與台糖爭取經費（車道上方施作避難平台），台糖承辦單位已與葉主委再次開會協談，初步已達成共識，除原先同意之補助款 25 萬元外，同意以其他併案辦理方式，再補助本案剩餘款項。管委會希望能在今年六月梅雨季前完成本項工程（併車道出口路面防水修繕工程同時施作，減少因施工期間造成住戶之不便及安全維護）。

因台糖補助款尚未入帳，故暫緩發包。

#### **提案二二、門禁系統遇有火災改自動消磁案。**

說明：目前大樓門禁管制系統遇火災時無法連結消防授信總機，達到自動消磁功能，為大樓住戶生命安全考量建議增設自動消磁裝置。

執行：於3月5日邀請負責門禁系統商合行及消防維護三六九公司共同會勘，處理方式有二，一為由消防授信總機提供火災訊號至門禁系統主機，經確認後切斷全區門禁系統電源；一為重新整理門禁系統線路，彙整至消防授信總機，前者較易處理且費用較低，請決議。

決議：除上述兩項方式外，工程委員提供另一項解決方式待與承商研議後再行處理。

## 伍、上次例會決議事項執行情形

### 一、大樓污水（化糞池）處理合約簽訂案。

辦理情形：要求承商依據簡報承諾事項擬定合約草案，並經全體委員完成審查，合約有效期限自98年4月1日至99年3月31日，自4月份起已依合約陸續實施污水（化糞池）各項改善工程。

### 二、大樓公共工程修繕流程案。

辦理情形：已自98年4月份起實施。

### 三、C棟污水排放管路破裂修繕案。

辦理情形：已於3月17日完成修繕。

### 四、A棟頂樓、12樓地磚及地下3樓壁磚剝落修案。

辦理情形：已於3月11日完成修繕。

## 陸、例行工作報告（管理室主任）

### 一、本月財務收支及法務執行情形。

辦理情形：截至98年3月31日止，98年2月份管理費計有3戶（已於是日辦理公告），另3月份計有31戶尚未繳納，已於4月3日辦理第1次催繳。

### 二、98年3月份對本大樓消防及機電定期維修。

辦理情形：三六九公司分別於3月5日及25日實施。

### 三、98年3月份對本大樓電梯定期保養。

辦理情形：台灣菱電公司已於3月12日實施。

### 四、98年3月份對本大樓污水（化糞池）定期保養。

辦理情形：承德奈米生物科技公司已於3月30日實施。

### 五、98年3月份對本大樓機械停車位定期保養。

辦理情形：日顯自動化工業有限公司已於3月13日實施。

**六、B棟地下1樓南側及C棟1樓安全門地鉸鍊故障更新。**

辦理情形：已先行傳會各委員同意辦理，並於3月28日由大廳管理員王竹抱完成更新（產品無保固書，王先生願提供2年保固修繕）。

**七、大樓右側377巷禁止停車區增設警告標示案。**

辦理情形：已先行傳會各委員同意辦理，正由蘭達工藝社訂製安裝中。

**八、大樓右側行人專用步道機車格去漆案。**

辦理情形：已先行傳會各委員同意辦理，並於3月21日由翔舜油漆工程行完成。

**九、停車場自行車停放區油漆案。**

辦理情形：已先行傳會各委員同意辦理，並於3月23日由翔舜油漆工程行完成粉刷。

**十、C棟蓄水池排水止閥故障更新案。**

辦理情形：已先行傳會各委員同意辦理，並於3月25日由三六九公司完成更換。

**十一、管理室擴播系統提示鈴聲採購案（黃惠美委員提議）。**

辦理情形：已先行傳會各委員同意辦理，正召商估價經確認後施工。

**十二、A棟12樓、頂樓地磚及地下3樓壁磚剝落修繕案。**

辦理情形：已先行傳會各委員同意辦理，並於3月11日由信州工程行完成修繕。

**十三、AB棟間花台改為木平台案（黃惠美委員提議）。**

辦理情形：已先行傳會各委員同意辦理，並於3月21日由金城堡公司完成施工。

**十四、每月大樓中庭及四週花團除草及每半年地下停車場消毒。**

辦理情形：已於3月24日由太子保全公司派員完成。

**十五、地下停車場及機房大整理。**

辦理情形：已於3月20日由清潔人員完成打掃。

**十六、C棟20樓外牆磁磚剝落殃及文化傳家文化區住戶家中玻璃受損案。**

辦理情形：已於3月19日函請台糖公司，該公司已允諾處理本大樓磁磚剝落修繕及受災戶賠償事宜。

**十七、本大樓右側行人專用道無障礙設施規劃案。**

辦理情形：已於3月28日由主委會同東區區公所共同會勘，並於3月30日正式函請該所代為規劃及設置無障礙設施（轉角處副帶開闢好望角以美化市容）。

## 十八、地下室安全門磁力鎖閉鎖時間調整案。

辦理情形：日前住戶反映部分安全門磁力鎖失效，經查係為閉鎖時過長，經詢問翔欣通訊及商合行後已於4月7日自行完成調整。

## 柒、住戶反應意見單辦理情形：

### 一、建請管委會公告垃圾分類項目及處理方式，若因未按規定分類遭環保局開罰，罰款應由該住戶支付（林先生：389號17樓之3）。

說明：大樓垃圾分類項目及處理方式均已張貼於垃圾場門口，管委會因為大樓主管單位負有宣（督）導之責，故罰款應由管委會繳納，惟可禁止不依規定分類住戶丟棄。

決議：張貼告示於垃圾場前，提醒住戶若經環保局查獲將開以1200元至4500元罰鍰。

## 捌、本次例會議案討論

### 一、管理費逾期2個月未繳存證信函催繳案。

說明：截至98年3月31日止管理費逾期2個月以上（97年11月至98年3月）未繳計有3戶，是否寄發存證信函辦理催繳。

決議：依規定寄發存證信函。

### 二、汽車停車格標示車牌案。

說明：為有效查察外來車輛佔用大樓住戶汽車停車格，建議於停車格前以噴漆方式標示車牌號碼，惟本案應考量換車或一位多車輪停等問題（所需費用16,680元）。

決議：近來幾無外車佔用住戶停車格情況，本案不予執行。

### 三、自行車清理案。

說明：為維護停車場自行車停放區整齊，並騰出可用空間供住戶使用，建議自4月份起實施自行車清理，實施方式採公告說明、資料調查（將說明資料摘要張貼自行車車身為期1個月）、車主認領（將疑似無人用車集中存管供車主認領，一週後資源回收）等方式處理。

決議：經決議同意辦理。



#### 四、大樓公共用地私人物品清理案。

說明：大樓公共用地放置住戶私人用品（如雜物、自行車、鞋櫃等）日趨嚴重，公告勸導效果有限，經環保局承告：管委會可公告限期改善，若住戶期限內未加以改善，管委會可以視同廢棄物向該局申請清運。

決議：經決議同意辦理。

#### 五、住戶辦理活動申請案。

說明：日前有住戶希以管委會名義辦理醫學講座；管委會非常樂意提供住戶醫學知識講座活動，但為避免因涉及商業行為，而造成店家或住戶之間紛爭，故希望爾後除提出書面申請外，其內容及辦理方式需先至管委會列會說明。

決議：經決議同意辦理。

#### 六、母親節慶祝活動規劃案。

說明：本年度母親節為 5 月 10 日，本次慶祝活動建議以親子沙畫創作方式辦理，並由管委會準備精美文具用品致贈參加人員。

決議：經決議同意辦理。

#### 七、年度發電機大保養案。

說明：本大樓與三六九公司消防水電保養合約於 98 年 6 月 30 日，年度回饋發電機大保養建議於 98 年 4 月份實施。

決議：經決議同意辦理。

#### 八、地下室安全門開放案。

說明：地下室安全門住戶進出頻繁，安全門地鉸鍊及磁力鎖損壞嚴重，安全門常無法密合，僅靠調整效果有限，若常更換所費不貲，建議開放電梯間安全門，改以管制樓梯間安全門。

決議：原則上可行，先請廠商報價修改費用後再決議辦理。

#### 九、增設清潔人員上班打卡鐘。

說明：為有效掌控清潔人員工作狀況，建議以打卡鐘替代現行上下班及午休後簽到方式。

決議：打卡鐘與簽到方式之效果差不多，請太子公司利用門禁刷卡系統，發給每個工作人員乙張 KeyCard，如同識別卡，於上下班及午休後刷入電子鐘紀錄，不需另購打卡鐘。

#### 十、住戶焚燒金紙規範方式。

說明：目前大樓部分住戶每月初一及十五會在中庭花園焚燒金紙，煙霧已造成

其他住戶困擾，因為宗教信仰事涉敏感，管委會應妥為處理，建議集思廣益建立一套規範(如焚燒地點及是否統一使用管委會採購之金爐)，以利規勸及約束。

- 決議：1. 由管委會準備金爐提供住戶於初一、十五焚燒金紙用，惟僅限於大樓正後方草坪(鳳凰雕塑旁)焚燒，由清潔人員統一協助清理，由管理室公告住戶週知。
2. 宣導住戶為減碳環保概念，目前在其它縣市，有很多地方已不再焚燒金紙(如台北圓通寺等)，若實在有特殊宗教儀式必要，仍鼓勵住戶至鄰近的寺廟金爐來集中焚燒金紙。

### 十一、C棟地下2樓北側安全門磁力鎖故障(修繕)更新案。

說明：日前巡察發現C棟地下2樓北側安全門磁力鎖故障，召商檢修需更換機板，因維修費用過高不建議修繕，新品更新所需費用3,675元。

決議：依大樓採購作業，需多詢價幾家廠商，後即可決行辦理。

### 玖、臨時動議：

#### 一、各樓層樓層別標示案。

說明：建議於各樓層樓梯間標示樓層別，以利火災發生時消防單位救災及住戶逃生判別。

決議：經決議同意辦理。

### 壹拾、散會(散會時間晚上11點)