

幸福璞園社區第六屆管理委員會 115 年 05 月份例行會議記錄

一、會議基本資料

- 時間：中華民國 115 年 05 月 19 日（星期二）20:30~22:30
- 地點：幸福璞園社區 R1 會議室 / 線上會議同步
- 主席：主任委員 梁朝欽
- 紀錄：潘國樑
- 列席：馥笙物業管理維護公司主管人員
- 會議資料：115 年 05 月份例行會議資料

二、主席報告與工作報告

1. 社區概況

依會議資料：

- 總戶數：86 戶
- 店面：5 戶
- 進駐戶：80 戶
- 承租戶：14 戶
- 空戶：1 戶
- 裝潢戶：0 戶
- 搬入：1 戶
- 遷出：0 戶

2. 行政事務報告

依會議資料，本月行政事項包含：

- 04/20 北區國稅局完成變更統一編號編配通知書。
- 04/20 通報新莊環保局，請移除馬路旁停放許久之兩輛腳踏車。
- 04/22 向麥當勞店經理反映，請告誡員工勿於動物醫院邊界處抽菸。
- 04/22 楊襄理修補完成 1 樓花圃步道 1 塊破裂地磚。
- 04/23 公告 2026 年度泳池使用規劃問卷調查。
- 04/23 兩支電梯核發使用許可證，有效至 116 年 04 月 26 日。
- 04/24 與主委至彰銀辦理完成印鑑變更，手續費 100 元。
- 04/24 發函 6 樓屋主，請勿有騷擾他戶行為；與勸導丟棄廚餘注意勿滴漏。
- 04/24 兩支逃生樓梯各樓層防火門全部上鎖，僅能由內往外出去，不能由外進入。
- 04/29 與主委至合庫銀行辦理完成印鑑變更，手續費 100 元。
- 05/03 B3 一個揚水馬達故障無法抽水，造成晚間住戶端停水。
- 05/04 永佳樂更換新型放大器，造成 IP 網域需重新變更。
- 05/10 6 樓住戶煮食物導致燒焦，按門鈴與打對講機均無回應，經緊急通知家人聯絡後關閉瓦斯。
- 05/14 B3 蓄水池止水浮球故障。
- 05/14 車道鐵捲門無法感應開門，國聖查修完成為控制盤跳脫，重新開啟。
- 05/15 漢士達 2 人員換修完成 B3 蓄水池止水浮球。

3. 財務報告

依會議資料，截至 115 年 04 月 30 日：

- 合作金庫活期存簿結餘：990,810 元。
- 合作金庫定存三筆合計：500,000 元。
- 彰化銀行活期存簿結餘：86,394 元。
- 彰化銀行定存五筆合計：5,000,000 元。
- 彰化銀行定存第六筆：600,000 元。
- 彰化銀行定存合計：5,600,000 元。
- 管理中心零用金結餘：8,202 元。

三、提案討論與決議

議案一：游泳池開放時間討論

討論摘要

- 住戶問卷結果顯示，多數住戶希望今年泳池開放。
- 去年泳池主要開放時段為 14:00~19:00；今年討論是否增加早上時段。
- 會中討論救生員費用上升及預算控管方式，包含不開放 10 月、刪減 6 月或 9 月零散天數等。
- 最後傾向週末加開較長時段，平日維持下午時段，並於 9 月結束。

決議

- 115 年泳池自 6 月 20 日起開放，開放至 9 月，今年不開放 10 月。
- 每週六、日開放 10:00~19:00。
- 7 月及 8 月每週三、四、五加開下午時段，維持 14:00~19:00。
- 中午救生員休息及閉池/上岸規範，由管理中心確認後公告。

待辦

- 管理中心：公告泳池正式開放日期與各月份時段。
- 管理中心：確認救生員排班、費用與中午休息執行規範。
- 管委會：確認公告文字後發布。

議案二：年度機踏車停車位抽籤及停車位現況討論

討論摘要

- 會議資料載明：機車位共有 75 個，扣除未開放 14 個，可供抽籤 61 個；第一輪先移除靠牆壁難停 5 個，共 56 個車位可供抽籤。腳踏車車位共有 11 個可供抽籤。
- 第一輪以保障一戶一個車位為原則；若有剩餘車位，再開放第二輪給需要第二個車位的住戶登記抽籤。
- 會中討論過往爭議：部分住戶可能未看到公告、忘記登記、人在國外或未即時登記，事後仍表示有需求。
- 會中認為應以公告與登記流程降低爭議，包含櫃台紙本登記與線上表單並行。

第 3 頁

- 公告須清楚載明「未於期限內登記者，視同放棄本次抽籤權利」，並說明社區機車位非每戶一位之原因為動線與安全考量。

決議

- 第一輪機車/腳踏車車位抽籤日期：6 月 13 日。
- 第二輪抽籤日期：6 月 27 日；若第一輪後仍有剩餘車位，再辦理第二輪。
- 登記方式採 櫃台紙本登記 + 線上表單。
- 抽籤地點以大廳等有監視器可錄影處為原則，並由委員/監委見證。

待辦

- 主任/管理中心：製作公告與線上登記表單。
- 主任/管理中心：於公告中載明登記期限、抽籤日期、未登記視同放棄權利、機車位非每戶一位之說明。
- 主任/管理中心：查閱並確認規約，釐清機車位、腳踏車位、兒童腳踏車/學步車等停放規範。
- 委員/監委：協助 6 月 13 日第一輪及必要時 6 月 27 日第二輪抽籤見證。

議案三：地下室電信訊號延伸器故障及社區 Wi-Fi 可行性

討論摘要

- 住戶反映地下室 B2/B3 手機訊號不穩，B1 相對正常；不同電信業者可能皆有地下室斷訊情形。
- 討論是否向電信公司反映地下室訊號問題，並確認地下室既有訊號延伸設備是否正常、位置是否合適。
- 另討論增設或延伸社區 Wi-Fi 至地下室，以搭配 Wi-Fi Calling 改善通話問題。
- 可評估拉線、Mesh、電力線網路等方案；電力線網路可能衰減較大，涵蓋範圍有限。

決議

- 先由主任向廠商詢問社區 Wi-Fi 延伸至地下室的可行性、費用、佈建方式與覆蓋範圍。
- 可請具相關專業之 Joseph 提供意見或協助評估。
- 電信訊號先蒐集實測截圖與住戶反映，再決定是否正式向電信公司反映。

待辦

- 委員/住戶：實測 B2/B3 手機訊號並提供截圖佐證。
- 主任：詢問地下室 Wi-Fi 延伸方案、施工方式與費用。
- 主任/委員：詢問 Joseph 對地下室 Wi-Fi 佈建的建議。
- 主任/管理中心：確認地下室既有訊號延伸器/相關設備狀態。

議案四：水、電緊急狀況 SOP 與警報處理

討論摘要

- 本次停水事件中，系統在實際斷水前已有警報，但管理端未能及時發現，導

致警報未發揮預警效果。

- 警報因與包裹系統共用螢幕或設備，導致警報畫面被遮蔽或不容易被注意。
- 警報聲音雖已調整，但若只響一次，仍可能因現場人員忙碌而漏接。
- 委員認為警報系統應具備更高優先權或失效保護機制，避免「有警報但無人看見/聽見」。
- 會中討論需建立水電緊急狀況 SOP，讓保全與管理中心能依流程初步排除或即時通報。

決議

- 改善警報提示機制，避免被包裹系統或其他畫面遮蔽。
- 會後檢查警報畫面、聲音、螢幕顯示與設備狀況。
- 將水電/警報處理流程整理成 SOP，供保全與管理中心使用。

待辦

- 主任/委員：現場檢查警報系統畫面、聲音、螢幕顯示及是否會被其他 APP 覆蓋。
- 主任/管理中心/廠商：研議增加獨立螢幕或改善警報優先權。
- 主任/管理中心：完成水電緊急狀況 SOP，內容包含警報發生時處理流程、開關、繼電器及相關設備確認。
- 主任/管理中心：將 SOP 納入保全值勤與新進人員教育訓練。

議案五：垃圾資源回收區規範

討論摘要

- 回收區仍有住戶未依規範分類，例如紙箱未割開即投入回收袋，或將不符合規定的塑膠類丟入回收區。
- 現行公告可能文字過多、字體太小或不夠直覺，住戶不易快速判斷。
- 討論方向傾向以更簡潔、醒目的標示改善，例如「只收寶特瓶」，並提醒其他塑膠/餐盒請丟一般垃圾。

決議

- 先製作簡潔、醒目的回收區標示，以「只收寶特瓶」等清楚文字降低誤丟。
- 先在管委會群組提出幾個標示版本供挑選，再輸出張貼。
- 暫不採取較強硬措施，先以改善標示與公告方式試行。

待辦

- 委員：設計數個回收區標示版本，可使用 AI 協助設計。
- 委員/管委會群組：討論並選定標示版本。
- 主任/管理中心：輸出並張貼於回收區。
- 管理中心：觀察新標示後是否仍有誤丟情形，再評估追加措施。

議案六：特定住戶多次煮飯燒焦之處理

討論摘要

- 會議資料記載，特定住戶已多次煮飯燒焦，造成鄰近住戶緊張焦慮。
- 委員擔心高風險住戶之瓦斯、煙霧及居家安全事件，需確認偵測器與瓦斯自

動切斷機制是否正常，並與家屬溝通。

- 討論方向傾向用詞謹慎，以書面或訊息方式提醒家屬，避免過度刺激住戶，同時保留事件紀錄。

決議

- 由管委會/管理中心持續紀錄相關事件，並與該住戶家屬溝通，請其協助改善安全設備與日常照護。

待辦

- 主任/管理中心：整理歷次事件紀錄，包含時間、處理方式、通知紀錄與後續改善情形。
- 主任/委員：聯絡該住戶家屬，請其確認或裝設瓦斯自動切斷定時器，並測試偵測器是否能觸發管理中心警報。
- 管理中心：若再發生類似狀況，依緊急通報流程處理並留存紀錄。

議案七：聯誼餐會後剩餘飲料處置

討論摘要

- 會議資料記載：3 月 22 日住戶聯誼餐會飲料尚餘 184 瓶，因有使用期限，需討論處置方式。

決議

- 本次會議未形成明確決議，後續由管委會確認處置方式。

待辦

- 管理中心：盤點剩餘飲料數量、保存期限與存放位置。
- 管委會：確認處置方式，例如活動使用、住戶領取、值勤人員使用或其他合法合宜方式。
- 管理中心：依決議執行並留存紀錄。

四、臨時動議與其他事項

1. 弱電/設備維護廠商服務檢討

討論摘要

- 委員討論目前廠商「國聖」之維護成效。
- 委員關注每月保養內容是否明確、實際維護效果是否符合費用。
- 是否有其他廠商可承接弱電或相關系統維護，例如漢士達或其他廠商。

決議

- 尚未形成更換廠商之明確決議。
- 確認目前廠商每月保養內容、檢查項目與服務範圍，並評估替代廠商可行性。

待辦

- 主任：確認國聖每月保養內容、實際檢查項目與服務範圍。
- 主任/管理中心：評估其他廠商承接弱電或設備維護之可能性。

2. 園藝維護與噴灌系統

討論摘要

第 6 頁

- 討論園藝維護頻率與成效，並提醒夏季前須特別注意噴灌系統是否正常。
- 若噴灌異常導致植栽枯死，後續補植將造成可避免支出。

決議

- 請主任與園藝廠商加強檢查噴灌與植栽狀況，尤其夏季前及頂樓/公共區域。

待辦

- 主任：即日起巡查噴灌系統是否正常運作。
- 主任/園藝廠商：確認夏季前植栽與澆灌狀況。

五、下次會議

- 由主委/主任統計各委員可出席時間後公告。

六、待辦事項總表

負責人/對象	待辦事項	期限/時間	備註
管理中心	公告 115 年泳池開放日程與時段	6/20 開放前	週末 10:00 – 19:00； 7、8 月三四五 14:00~19:00； 9 月結束，10月不開放
管理中心	確認救生員排班、費用與中午休息/閉池規範	6/20 前	
主任/管理中心	製作機車/腳踏車抽籤公告與線上表單	6/13 前	櫃台紙本 + 線上表單
主任/管理中心	公告未登記視同放棄本次抽籤權利，並說明機車位非每戶一位原因	6/13 前	降低爭議
主任/管理中心	查閱規約並確認機車位、腳踏車位、兒童車等停放規範	6/13 前	供公告使用
委員/監委	第一輪停車位抽籤見證	6/13	地點以有監視器處為原則
委員/監委	第二輪停車位抽籤見證	6/27	若第一輪後仍有剩餘車位
委員/住戶	實測 B2/B3 手機訊號並提供截圖		作為向電信業者反映佐證
主任	詢問地下室 Wi-Fi 延伸方案、施工方式、費用與覆蓋範圍		可諮詢 Joseph
主任/管理中心	確認地下室既有訊號延伸器或相關設備狀態		釐清是否故障或位置不佳
主任/委員	檢查警報系統畫面、聲音、是否被其他系統覆蓋	會後/近期	對應停水事件
主任/管理中心/廠商	研議警報獨立螢幕或提高警報優先權		避免警報被忽略
主任/管理中心	完成水電緊急狀況 SOP		納入保全與新進人員教育訓練
委員	設計回收區標示版本		核心文字如「只收寶特瓶」
管委會群組	討論並選定回收區標示		選定後輸出張貼
主任/管理中心	張貼回收區新標示並觀察誤丟改善情況		視情況追加措施
主任/管理中心	整理 6樓高風險住戶歷次燒焦或安全事件紀錄		含時間、處理、通知與後續
主任/委員	聯絡該住戶家屬，請確認瓦斯自動切斷、偵測器等安全設備		用詞須謹慎
管理中心	盤點聯誼餐會剩餘飲料數量、期限與存放位置		
管委會	確認剩餘飲料處置方式		

負責人/對象	待辦事項	期限/時間	備註
主任	確認國聖每月保養內容、檢查項目與服務範圍		評估服務成效
主任/管理中心	評估其他弱電/設備維護廠商承接可行性		例如漢士達或其他廠商
主任/園藝廠商	巡查噴灌系統與夏季前植栽狀況	即日起	尤其頂樓及公共區域
主委/主任	統計下次例會可出席時間並公告	下次例會前	

七、散會。

幸福璞園公寓大廈管理委員會

主任委員：_____ 115.05.23.