

# 幸福璞園社區第六屆管理委員會 115 年 06 月份例行會議記錄

## 一、會議基本資料

- 時間：中華民國 115 年 06 月 25 日（星期四）20:30
- 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
- 出席：第六屆全體管理委員（含線上出席委員）
- 列席：馥笙物業管理維護公司主管人員
- 會議資料：115 年 06 月份例行會議資料

## 二、主席報告與工作報告

### 1. 社區概況

- 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：0 戶。
- 遷出戶：0 戶。

### 2. 行政事務報告

- 05/20 博華通信羅老闆回覆：改換大功率強波器之線路整合費用約 15 萬元。
- 05/25 楊襄理檢查地下室各樓層強波器並測試手機訊號（測試正常）。
- 05/25 會同楊襄理欲檢查 6 樓住戶家中瓦斯器具與偵煙探測器（無人在家）；新海瓦斯回覆：住戶家中設備為瓦斯漏氣警報器與一氧化碳濃度偵測器。
- 05/25 寄掛號函予台灣大哥大電信公司，請檢查手機訊號不良原因並改善。
- 05/25 晨光通訊周經理報價：B2 WiFi 線路鋪設費用 78,000 元。
- 05/28 璞園楊襄理修補完成 R 樓外平台地面破裂磁磚 1 塊。
- 06/01 維尼施作游泳池大清洗，清洗完成後開始放水。
- 06/01 台哥大公司查核手機收訊情形（B3 收訊 1 格），回報：地下室 B3 需另外拉線加裝 1 台台哥大 4G 主機。
- 06/01 公告並於 B1 資源回收區牆面張貼 2 張宣導大圖。
- 06/07 漢士達檢查 B2 雨水排水管，馬達抽排水震動碰撞消防管，先以棉布隔離護住，目前無異常。
- 06/08 漢士達檢查雨水、污水泵運轉情形：雨水 2 號泵抽排水緩慢，待水位降低後再試啟動馬達檢測；其餘均正常。

- 06/13 感謝主委、副主委、機電委員現場主持機踏車停車位公開抽籤，第 1 輪順利抽出機車位 53 位、腳踏車位 11 位。
- 06/20 感謝關委員主持第二輪機車停車位公開抽籤，順利抽出 7 個機車位。
- 06/21 公告機踏車位繳費事宜，並請於 6/30 晚上將車輛移至新停車位停放。

### 3. 財務報告（截至 115 年 05 月 30 日）

- 合作金庫活期存簿結餘：1,064,893 元。
- 合作金庫定存三筆合計：500,000 元（112/05/25～113/08/19）。
- 彰化銀行活期存簿結餘：104,154 元。
- 彰化銀行活期定存五筆合計：5,000,000 元（114/05/12～117/05/12）。
- 彰化銀行活期定存第六筆：600,000 元（114/05/22～115/05/22）。
- 彰化銀行定存合計：5,600,000 元。
- 管理中心零用金結餘：8,914 元。

### 4. 上次會議決議執行情形

- 泳池已於 06/20 開放使用，採登記制，使用人數漸增，運作正常。
- 機踏車停車位抽籤已完成：第一輪 06/13、第二輪 06/20，並已公告繳費與移車事宜。
- 地下室手機訊號／社區 WiFi 已蒐集各廠商報價與台哥大實測結果，續於本次議案一討論。
- 地下室既有強波器（博華安通通信架設）已會同楊襄理檢查，並與台灣大哥大聯繫改善。
- 水電緊急狀況與警報處理、回收區標示等事項持續辦理中。

## 三、提案討論與決議

### 議案一：地下室手機訊號接收不良，是否進行鋪設 WiFi 工程？

#### 討論摘要

- 05/25 已發掛號函予台灣大哥大，請檢查手機訊號不良原因並儘快改善。
- 原廠商博華安通通信（羅老闆）：改換大功率強波器之線路整合費用約 15 萬元。
- 晨光通訊周經理：B2 WiFi 線路鋪設費用 78,000 元（僅 B2，無法接通 B1／B3）。
- 會中另提及社區自建 WiFi 估算（每台約 8,000 元、約 5 台，另含安裝工資約 3,500 元／台，且不含布線），委員多認為費用偏高、效益不明。
- 台哥大查核（B3 收訊僅 1 格）回報：地下室 B3 須另外拉線加裝 1 台台哥大 4G 主機，惟台哥大表示無法另行拉線。
- 原廠商博華回覆：現行為整棟一體式線路（頂樓拉至 B3，R2 1 台主機、B1／B2／B3 各 1 台，設備均屬博華）；若台哥大在 B3 接上共用線路另置主機，勢必造成 B1／B2 干擾（除非自頂樓另拉 1 條專線至 B3），且屆時若影響社區既有設備，博華無法負責。
- 委員意見：社區成立未滿 6 年，此類設備不應故障；地下室無訊號於緊急狀況（停水搶修、安全事件）無法聯絡，應正式定位為社區安全問題，要求建設公司負責徹查並解決，而非由社區自行付費對接廠商。

### 決議

- 本案以「安全問題」層級辦理；請管理中心主任正式要求建設公司璞園（楊襄理）會同原廠商博華徹查並提出解決方案、找出訊號變弱之真正原因，社區原則上不負擔費用。
- 暫不進行自費 WiFi 鋪設，並持續與台灣大哥大溝通改善。

### 待辦

- 主任：要求璞園（楊襄理）及原廠商博華負責徹查並提改善方案。
- 主任：持續與台灣大哥大協調 B3 加裝主機之干擾與責任歸屬。
- 委員／住戶：持續提供地下室手機訊號實測佐證。

## 議案二：社區住戶垃圾異味與公共區域污染事件處理

### 討論摘要

- 本事件不宜再定位為「鄰居生活習慣差」或「家務私事」，應定位為反覆污染公共空間、妨害公共衛生及住戶生活品質之社區管理事件。
- 依公寓大廈管理條例第 16 條，住戶不得任意排放惡臭或污染物，違反者管委會得制止、勸導並報請主管機關處理；惟現行社區規約／管理辦法尚無罰款條款，如增訂罰則須經區分所有權人會議通過。
- 已多次口頭勸導並曾發書面通知；已聯繫該住戶家屬（女兒），對方再三承諾將約束改善。

### 決議

- 請屋主與實際使用人提出可驗證之改善方案。
- 管委會／管理中心持續以書面記錄事件次數，暫不採罰款；俟再犯時依規約管理辦法程序逐級升級違反規定之費用追償，並保留作為後續提報區權會增訂罰則之事證。

### 待辦

- 管理中心：持續記錄污染事件（時間、處理、通知），並要求屋主／使用人提改善方案。

## 議案三：社區公共意外責任保險（富邦）即將到期，是否續保？

### 討論摘要

- 社區公共意外責任保險（富邦公司）將於 115 年 7 月 17 日到期，保費 4,213 元；連續三年皆由富邦承保，保費未調漲亦未調降，屬社區必要保障。

### 決議

- 通過續保，續向富邦投保公共意外責任保險（保費 4,213 元）；相關文件用印事宜由主委辦理。

### 待辦

- 主委／主任：於 7/17 到期前完成續保及文件用印。

## 議案四：今年度消防安全設備安檢簽證申報事宜

### 討論摘要

- 113、114 年度消防安全設備檢查與申報費用經議價後為 12,600 元（含稅）。
- 今年度漢士達許經理原報價 18,000 元（未稅），議價回覆最低 16,000 元（未稅）。
- 會中經主任再行洽商議價，廠商同意仍以 12,600 元（含稅）承作，與歷年相同。

#### 決議

- 今年度消防安全設備安檢簽證申報維持由漢士達承作，費用 12,600 元（含稅），並依期完成申報。

#### 待辦

- 主任：確認漢士達以 12,600 元（含稅）承作並完成今年度安檢簽證申報。

### 四、臨時動議與其他事項

#### 1. 住戶瓦斯／一氧化碳偵測器綠燈閃爍

##### 討論摘要

- 住戶廚房瓦斯漏氣警報器／一氧化碳偵測器（新海瓦斯代理，型號 Cosmos XW-255G）出現綠燈閃爍，目前已知二樓、十二樓各一戶。經洽新海瓦斯，係使用年限（約 5 年）到期之更換提醒，並非故障，原漏氣自動遮斷功能仍正常作動。
- 價格：新海瓦斯報價每戶約 6,000 元（含安裝）；市售裸機約 3,800 元。推估全社區住戶將陸續到期。因涉及安全與瓦斯遮斷／保全中控連動，傾向仍由新海瓦斯統一更換，惟應爭取團體議價。

##### 決議

- 由管理中心向新海瓦斯爭取團體更換優惠價並回覆；先安排試換一戶觀察施工方式；於社區群組／佈告欄公告，提醒住戶留意偵測器年限提示燈。

#### 2. 戶外噴灌（灑水器）保護裝置常遭撞斷

##### 討論摘要

- 噴灌出水頭下方為固定水管、無彈性，遭推車或行人撞擊即易折斷漏水、導致水壓不足；近兩個月於不同地點多次發生，現有空心磚保護成效有限，且部分位置為監控死角。
- 有委員建議改用較高款式（19→39 公分），惟恐重心過高更易傾倒；萬向接頭方案經廠商評估不建議（噴水時恐甩動）。傾向以「於周圍加放空心磚緩衝、加寬擺放」降低撞擊。

##### 決議

- 先少量採購試擺（不一次全數更換），請委員實地會勘易撞地點後決定最佳方案（加高或加放保護）；持續觀察斷裂情形。

#### 3. 游泳池使用登記數位化

##### 討論摘要

- 泳池開放後使用人數漸增，目前以紙本登記。委員建議改為數位化登記（平板登記或拍照後交由 AI 建檔），以利後續使用狀況統計分析。

## 決議

- 由管理中心將登記資料拍照／提供電子檔，後續轉為數位化建檔管理。

## 4. 監控室螢幕顯示問題

### 結論

- 原掃描畫面與警報畫面重疊之問題，已透過調整螢幕解析度解決，畫面可正常分區顯示，毋須另行採購大型螢幕或設備。

## 5. 游泳池遮陽傘破損

### 決議

- 泳池遮陽傘有一支破損，請管理中心查詢更換價格；若價格合理即予更換，以維護使用安全與遮陽需求。

## 6. 資源回收／廚餘桶汰換

### 討論摘要

- 資源回收（廚餘）桶過深且有破損，清潔廠商採「一桶換一桶」方式更換。

### 決議

- 由管理中心向清潔廠商反映，協調整體汰換破損回收／廚餘桶。

## 7. 停車場碰撞問題

### 討論摘要

- 車道旁特定車位（靠車道側）住戶車輛再次遭撞（已第二次），本次賠償約 1.8 萬元；該位置因會車、倒車視線不佳，B2 上行轉彎處亦曾多次發生倒車撞及機車情形。
- 委員關切：本次因雙方皆為住戶尚能理賠，若為外部工程車輛肇事恐生糾紛；該位置即使空置，外側車輛仍易遭撞。

### 決議

- 請管理中心與相關車主協調調整車位（如改停保全車位或評估與腳踏車停放區對調等），降低該易撞位置之碰撞風險，後續持續觀察改善成效。

## 五、下次會議

- 115 年 07 月份例行會議召開日期，由主委／主任統計各委員可出席時間後公告決定。

## 六、待辦事項總表

| 負責人／對象 | 待辦事項                | 期限／時間 | 備註        |
|--------|---------------------|-------|-----------|
| 主任／管理中 | 要求璞園（楊襄理）會同原廠博華徹查地下 | 儘速    | 定位安全問題，社區 |

| 負責人／對象  | 待辦事項                       | 期限／時間  | 備註          |
|---------|----------------------------|--------|-------------|
| 心       | 室訊號並提解決方案                  |        | 不付費         |
| 主任      | 與台灣大哥大協調 B3 加裝主機之干擾與責任歸屬   | —      | 避免影響 B1／B2  |
| 委員／住戶   | 持續提供地下室手機訊號實測佐證            | —      | 作為反映依據      |
| 管理中心    | 持續書面記錄垃圾／廚餘污染事件，要求屋主提改善方案  | 持續     | 再犯依規約逐級費用追償 |
| 主委／主任   | 續保富邦公共意外責任保險並完成用印          | 7/17 前 | 保費 4,213 元  |
| 主任      | 確認漢士達消防安檢簽證申報並依期完成         | —      | 12,600 元含稅  |
| 管理中心    | 向新海瓦斯爭取偵測器團體更換價、先試換一戶、公告提醒 | —      | 年限 5 年到期提醒  |
| 主任／委員   | 噴灌保護先少量試擺並會勘易撞地點           | —      | 傾向加放空心磚緩衝   |
| 管理中心    | 泳池使用登記數位化（拍照／電子檔建檔）        | —      | 利於統計分析      |
| 主任／管理中心 | 查詢並更換破損之泳池遮陽傘              | —      | 價格合理即更換     |
| 管理中心    | 向清潔廠商反映整體汰換破損回收／廚餘桶        | —      | 一桶換一桶       |
| 主任／管理中心 | 協調調整易撞車位、持續觀察改善            | —      | 降低碰撞風險      |
| 主委／主任   | 統計 7 月例會可出席時間並公告           | 下次例會前  | —           |

## 七、散會。

※ 本會議紀錄依 115 年 06 月份例行會議資料及會議錄影內容整理；部分人名、廠商名稱與金額以管理中心正式文件、帳冊及合約為準。

幸福璞園公寓大廈管理委員會

主任委員：\_\_\_\_\_ 115. \_\_\_\_ . \_\_\_\_ .