

S1 智匯中心第一屆管理委員會 107 年九月份第一次月例會會議記錄

會議日期	107 年 09 月 21 日 (星期五)	會議時間	上午 10:00
會議地點	S1 智匯中心 2F 會議室(二)		
會議主席	久馨股份有限公司 蕭梅均(代理)	記 錄	社區經理 鄭伊展
出席人員	主任委員 久 馨 股 份 有 限 公 司 蕭梅均(代理)		
	監察委員 佑順開發建設股份有限公司 蔡振賢(請假)		
	財務委員 天硯室內裝修設計有限公司 謝淑婷(代理)		
	設備委員 勝鈔環保科技股份有限公司 林定嘉(請假)		
	事務委員 銓鼎科技股份有限公司 丁立生(代理)		
列席單位			

會議議程：

壹、主席致詞	2
貳、報告事項	2
一、社區概況報告	2
二、社區財務收支報告	2
三、本月工作執行報告	2
1. 上次會議決議執行概況	2
2. 社區設備保養廠商保養狀況	3
參、議題討論	4
肆、住戶意見反應	5
伍、臨時動議	6
陸、主席結論	7
柒、下次開會時間	7
捌、散會	7

壹、主席致詞：(略)

貳、社區概況

一、所有權人狀況報告：

資料時間：107年09月17日

棟別 類別	A棟	B棟	總計
自用	20	19	39
承租	2	1	3
空戶	1	11	12
合計	23	31	54
裝潢戶資訊	戶數	戶別	
	0	無裝潢施工戶	

二、社區財務收支報告

資料時間：擷取自8月份財務報表(財務截至日：107.08.26)

上月活期結存	本月收入	本月支出	本月活期結存
\$ 1,894,182	\$ 731,753	\$ 311,331	\$ 2,247,446
定期存款結餘	銀行存款結餘	社區零用金	本月存款總額
\$ 2,840,353	\$ 5,087,799	\$ 15,000	\$ 5,102,799

三、本月工作執行報告

1. 上次會議決議執行概況

項次	議題	決議	執行狀況
案一	社區外圍自行車道增畫腳踏車標示請討論案	案經出席委員討論，為減低機車行駛人行步道，造成地磚污損頻率、影響行人安全等問題，本案議決結果如下： 一、同意畫設自行車步道標示，請社區經理訪商報價，並由各家廠商提供自行車標示樣式，以利委員會參考討論與選商。 二、委員會慎重考量本大樓業戶人員機車停放問題，請物業公司與園區方討論自行車道標示畫設後之機車停放等措施方案，以利委員會後續討論自行車道標示畫設位置。	本次例會討論議決。

案二	地下室停車位增設車擋請討論案	案經出席委員討論，本案議決結果如下： 一、本案狀況發生之機率尚屬個案，目前初步訪商結果，本案裝設車檔工程費用龐大，在社區有限公基金限制下，應多當慎重思量；請管理中心再繼續觀察，並以公告方式提醒駕駛停車注意事項。 二、本大樓地下室停車場之地坪 EPOXY，目前尚屬保固期內，若因車檔施工作業，造成 EPOXY 破壞而衍生滲漏水等問題，恐影響保固權利。 三、綜上二者說明，本案有關裝設停車位車檔問題，延議討論。	遵照辦理。
案三	社區消防設備安全檢查申報改善計畫請討論案	案經出席委員討論，因考量社區基金節約之有效運用，本案先請管理中心針對修繕項目之報價金額進行訪商詢價，並彙整相關資料後，呈報委員會討論議決，本案延議。	遵照辦理。

2. 社區設備保養廠商保養狀況

項次	保養項目	保養廠商	施作日期	施作狀況
1	機電消防設備	大昇消防股份有限公司 台中營業所	09月13日	已完成保養作業
			09月26日	消防安全抽檢
			09月27日	
2	弱電設備	雲辰科技有限公司	09月11日	已完成保養作業
3	電梯設備	大業開發工業股份有限公司	09月04日	已完成保養作業
			09月17日	電梯抽檢 (4號梯、6號梯)
4	汙水設備	上優世環境科技有限公司	09月14日	已完成保養作業
5	機械停車設備	展祥機械股份有限公司	09月20日	已完成保養作業
6	園藝景觀	天綺園藝	09月06日	已完成保養作業
			09月18日	

參、議題討論

議題一、社區消防設備安全檢查申報改善計畫賡續討論案

說明：案經八月份管委會月例會出席委員討論與議決，請管理中心針對改善內容進行訪商詢價，並得大昇消防公司及國霖機電報價，報價金額如下表所示(報價項目詳參附件)，呈請委員會討論與議決。

廠商名稱		大昇消防	國霖機電
工程報價	未稅	\$ 16,650 元	\$ 24,900 元
	含稅		\$ 26,145 元
消防缺失改善項目		請參閱附件	請參閱附件
議價金額		\$ 15,000 元(未稅)	\$ 24,900 元(未稅)

決議：案經出席委員討論，社區各項設施設備器具目前仍在一年保固期時間內，請管理中心與消防檢測單位確認下列事項：

1. 標示牌增設問題，請先與檢測單位確認是否有材質限制之問題，再與建設公司確認，若缺失屬保固範圍內責任，則依保固程序辦理缺失補足。
2. LED 緊急照明燈電池損壞因素查明，若屬非人為損壞原因，則依保固期程序辦理更換。
3. 消防水帶、瞄子設備短缺問題，請與檢測單位確認檢測標準，再與建設公司確認，若缺失屬保固範圍內責任，則依保固程序辦理缺失補足。

議題二、一樓大廳信箱區門片增設賡續討論案

說明：原案為增設一樓信箱區門片，達阻隔大廳空調外流與節電計劃，惟經廠商(天硯設計)實地現勘與商議後，考量信箱區門片面積小與風壓問題，建議於玻璃門片周圍加裝鐵件，增加結構強度，防止玻璃門片因風勢強烈(風壓大)損壞事件發生；經廠商重新設計與估價後，工程費

用如下表列，呈請委員會討論與議決。

廠商名稱	天硯室內裝修設計有限公司	
工程報價	未稅	\$ 56,800 元(未稅)
	含稅	\$ 59,640 元(含稅)
工程項目	請參閱附件	

決議：案經出席委員至現場(信箱區)勘查環境並討論，除原提案之增設玻璃門片方案外，應可改於格柵處增設壓克力板，以防止強風來襲，導致門片受風壓過大破損之問題，同時亦可節約工程費用，本案謹定於十月份例會議中提出討論，請管理中心依此方向重新遴商報價。

議題三、本大樓之預收管理費退款及補收作業請討論案

說明：管理中心近日接獲業戶反映，針對「預收管理費」與「現行管理費」收繳金額差異提出詢問，經向建設公司詢問確認結果如下說明：

- 一、業戶於本大樓買賣初始為預售屋，「預收管理費」金額係以預售之房屋坪數進行估算與收繳。
- 二、惟「現行管理費」收繳金額係以正式房屋權狀坪數計算而定，與前述「預收管理費」之金額有所差距。(管理費計算差額明細如附表)
- 三、綜上說明，依業戶反映，為考量維護全體業戶預收管理費金額公平權益下，呈委員會研議針對「預收管理費」金額比照各戶正式房屋權狀坪數之計算金額，討論是否同意多退少補方案。

決議：案經出席委員討論，以三票同意票投票結果，議決通過如下：

- 一、經現場說明，建設公司已針對住戶實際坪數缺補是最大金額，進行收退繳處理，業戶於本次例會提案之管理費收退繳問題，對於全體業戶權利並無權益損害問題，謹係針對公平性問題，進行討論議決，故本案經討論後，議決同意業戶建議，針對受坪數影響之業戶管理費部份辦理多退少補作業。

二、上述管理費收退繳作業，定於下期管理費(107年11、12月)開辦，並請社區經理開始進行相關文件通知撰擬作業，以確保各業戶能如實瞭解多退少補標準事宜。

肆、住戶意見反應

項次	戶別	意見反應
1	4D2	二月以前的活動，沒交管委會前都不用租金，二月以後管委會管理之後每個人都要租金，佑順也一樣，但是佑順之前承諾用點數去換，會去問佑順怎麼回事，為何跟當初講的不一樣，下個月管委會也請提出討論。
委員會回覆		
經出席委員討論後，本大樓公共會議室使用後需定期進行細部清潔作業，本案決議後依照現行管理辦法執行，並提列於第二屆區分所有權人會議研議。		

伍、臨時動議

項次	提案人	臨時動議內容														
1	管理中心	<p>主旨：社區外圍自行車道增畫腳踏車標示賡續討論案。</p> <p>說明： 案依8月份管委會月例會討論與議決，自行車道圖樣畫設之費用與廠商報價資訊如下：</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">廠商名稱</th> <th>勝坤環保工程</th> <th>肯作工程</th> <th>山豐工程</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2" style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">工程報價</td> <td>未稅</td> <td>\$ 13,000 元</td> <td>\$ 17,000 元</td> <td>\$ 21,000 元</td> </tr> <tr> <td>含稅</td> <td style="text-align: center;">/</td> <td style="text-align: center;">/</td> <td style="text-align: center;">/</td> </tr> </tbody> </table>	廠商名稱		勝坤環保工程	肯作工程	山豐工程	工程報價	未稅	\$ 13,000 元	\$ 17,000 元	\$ 21,000 元	含稅	/	/	/
廠商名稱		勝坤環保工程	肯作工程	山豐工程												
工程報價	未稅	\$ 13,000 元	\$ 17,000 元	\$ 21,000 元												
	含稅	/	/	/												

畫設圖樣
(圓區樣式)



決議：

案經出席委員討論，以三票同意票數，議決通過如下：

- 一、同意「社區外圍自行車道增畫腳踏車標示圖樣」，以明確宣導自行車及行人專用道禁止停車規定。
- 二、請管理中心評估與呈報添購社區拒馬，規劃放置於自行車道重點位置，並張貼明顯標語，提醒與勸導附近民眾遵循之。

陸、主席結論

柒、下次例會時間：

107 年 10 月 19 日 星期五 AM 10:00

捌、散會

中華民國 107 年 09 月 21 日

會議主席	會議記錄

大昇消防報價單

SI 智匯中心消防安全設備檢修改善項目

檢測單位	大昇企業社		檢測日期	107/07/06	
申報日期	107/07/30		申報年度	107 年全年度	
送交日期	107/08/10				
項次	品名	數量	單價	金額	備註
1	滅火器標示牌	21 只	50	1,050	A 棟 1F、2F、3F、4F、5F、6F、7F、8F、9F、10F B 棟 2F*2、3F、4F、5F、6F、7F、8F、9F、10F、11F
室內消防栓設備：					
2	1 1/2" 水帶	7 條	900	6,300	A 棟 11F*2、B 棟 1F、3F*2、11F、12F
3	1 1/2" 瞄子	3 只	350	1,050	B 棟 3F、10F、12F
自動撒水設備：					
4	蜂鳴器	3 只	300	900	A 棟 5F、B 棟 5F、7F
泡沫滅火設備：					
5	泡沫原液桶 排放孔設置	1 式	1,500	1,500	原液桶未配置排放孔，故無法測試原液量。
6	自動警報逆止閥 標示牌	1 只	50	50	B1 144 號車位旁。
緊急廣播設備：					
7	緊急電話標示牌	1 只	50	50	B 棟 12F
緊急照明設備：					
8	LED 緊急照明燈 更換電池	23 只	250	5,750	A 棟 2F 梯廳*4、2F 廁所前、3F 廁所前、5F 廁所前、 6F 梯廳、7F 梯廳、8F 茶水間、10F 梯廳、乙棟 5-6F、 乙棟 7-8F。 B 棟 2F 丁梯前、2F 廁所前、2F 貨梯前、1F 梯廳燈
總計金額		新台幣		壹萬陸仟陸佰伍拾元整(未稅金額)	

國霖機電報價單

估價單號：A0708230031-1 電話：04 稅別：稅外加 狀態：送審中
日期：1070823 聯絡人： 統一編號：
工程名稱：消防缺失改善工程

種類：1	項目	估價事項	備註	數量	單位	單價	合計	
	01	滅火器標示牌		21.0	片	150.0	3,150	
	02	消防栓水帶 1 1/2" X 15m		7.0	條	1,000.0	7,000	
	03	消防栓瞄子 1 1/2" (兩用)		3.0	支	500.0	1,500	
	04	撒水蜂鳴器		3.0	粒	400.0	1,200	
	05	配管工程	泡沫原液桶排水管	1.0	式	1,000.0	1,000	
	06	警報逆止閥標示牌		1.0	片	150.0	150	
	07	標示牌	緊急電話	1.0	張	150.0	150	
	08	照明燈電池更換	LED 燈嵌入式， 若 IC 板故障更換新品另追加報價	23.0	粒	250.0	5,750	
	09	鷹架工程	大廳挑高緊急照明燈維修	1.0	式	5,000.0	5,000	
小計：							24,900	
種類：	項目	估價事項	備註	數量	單位	單價	合計	
	10	稅額		1.0	式	1,245.0	1,245	
小計：							1,245	
合計：				24,900	稅額：	1,245	總計新台幣：	26,145

說明：本估價單有效期限 15 日，本公司依稅法規定，全額開立發票
本工程完工後，客戶應於一個月內完成驗收，逾期視同驗收完成
01 估價數量如有誤差依實際為準
請款方式：完工次月五日前以現金或即期支票

戶別	特一	B1	B2	B3	B5	B6	B7	B8	B9	B10	B11	B12	
計算坪數	預收面積	98.96	68.25	66.99	93.94	45.67	59.74	88	84.65	83.71	233.32	303.19	153.05
	實際面積	104.59	71.47	68.48	99.52	45.66	60.96	91.64	87.34	90.05	240.59	303.19	153.05
六個月管理費	預收金額	\$ 29,688	\$ 20,475	\$ 20,097	\$ 28,182	\$ 13,701	\$ 17,922	\$ 26,400	\$ 25,395	\$ 25,113	\$ 69,996	\$ -	\$ -
	實際金額	\$ 31,380	\$ 21,444	\$ 20,544	\$ 29,856	\$ 13,698	\$ 18,288	\$ 27,492	\$ 26,202	\$ 27,018	\$ 72,180	\$ -	\$ -
增收/退款	增收	\$ 1,692	\$ 969	\$ 447	\$ 1,674	\$ -	\$ 366	\$ 1,092	\$ 807	\$ 1,905	\$ 2,184	\$ -	\$ -
	退款	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 3	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
戶別	3C1	3C2	3C3	3C5-1	3C5-2	3C6	4D1	4D2	4D3-1	4D3-2	4D5	5D1	
計算坪數	預收面積	103.77	102		107.77	126.89	239.75	190.32	177.44	107.89	126.99	239.49	185.03
	實際面積	103.77	87.36	178.16	107.77	126.89	239.75	190.32	177.36	107.83	126.93	239.38	185.29
六個月管理費	預收金額	\$ -	\$ 30,600	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 53,232	\$ 32,367	\$ 38,097	\$ 71,847	\$ 55,509
	實際金額	\$ -	\$ 26,208	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 53,208	\$ 32,352	\$ 38,082	\$ 71,814	\$ 55,590
增收/退款	增收	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 81
	退款	\$ -	\$ 4,392	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 24	\$ 15	\$ 15	\$ 33	\$ -
戶別	5D2	5D3-1	5D3-2	5D5	6D1	6D2	6D3-1	6D3-2	6D5	7D1	7D2	7D3-1	
計算坪數	預收面積	177.23	108	127.17	234.78	183.24	177.46	108.17	127.29	231.28	180.03	177.44	108.22
	實際面積	177.83	108	127.11	236.06	183.52	177.62	108.17	127.29	231.99	180	177.12	108.22
六個月管理費	預收金額	\$ 53,169	\$ -	\$ 38,151	\$ 70,434	\$ 54,972	\$ 53,238	\$ -	\$ -	\$ 69,384	\$ 54,009	\$ 53,232	\$ -
	實際金額	\$ 53,352	\$ -	\$ 38,136	\$ 70,818	\$ 55,056	\$ 53,286	\$ -	\$ -	\$ 69,600	\$ 54,000	\$ 53,136	\$ -
增收/退款	增收	\$ 183	\$ -	\$ -	\$ 384	\$ 84	\$ 48	\$ -	\$ -	\$ 216	\$ -	\$ -	\$ -
	退款	\$ -	\$ -	\$ 15	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 9	\$ 96	\$ -
戶別	7D3-2	7D5	8D1	8D2	8D3-1	8D3-2	8D5	9D1	9D2	9D3	9D5	10E1	
計算坪數	預收面積	127.35	260.83	179.09	177.33	108.19	127.34	228.78	178.08	201.58	235.09	259.59	178.25
	實際面積	127.35	228.49	179.72	177.1	108.19	127.34	228.56	177.91	176.82	235.89	227.19	177.48
六個月管理費	預收金額	\$ -	\$ 78,249	\$ 53,727	\$ 53,199	\$ -	\$ -	\$ 68,634	\$ 53,424	\$ 60,474	\$ 70,527	\$ 77,877	\$ 53,475
	實際金額	\$ -	\$ 68,550	\$ 53,916	\$ 53,130	\$ -	\$ -	\$ 68,568	\$ 53,376	\$ 53,046	\$ 70,770	\$ 68,160	\$ 53,244
增收/退款	增收	\$ -	\$ -	\$ 189	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 243	\$ -	\$ -
	退款	\$ -	\$ 9,699	\$ -	\$ 69	\$ -	\$ -	\$ 66	\$ 48	\$ 7,428	\$ -	\$ 9,717	\$ 231
戶別	10E2	10E3-1	10E3-2	10E5	11F1	12F	增收總計				退款總計		
計算坪數	預收面積	177.4	108.32	127.49	259	342.41	200.63	戶數	18	戶	戶數	18	戶
	實際面積	176.89	108.32	127.49	226.22	348.27	200.63						
六個月管理費	預收金額	\$ 53,220	\$ -	\$ -	\$ 77,700	\$ 102,723	\$ -	總金額	\$	14,325	總金額	\$	41,844
	實際金額	\$ 53,070	\$ -	\$ -	\$ 67,866	\$ 104,484	\$ -						
增收/退款	增收	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,761	\$ -						
	退款	\$ 150	\$ -	\$ -	\$ 9,834	\$ -	\$ -						