

大龍新城管理委員會第 10 次會議紀錄

一、 會議時間：109 年 6 月 29 日（星期一）下午 6 時 30 分

二、 會議地點：臺北市市場處 6 樓簡報室

三、 主持人：曾主任委員一峰

紀錄：唐埕保全

四、 出席委員：出席委員詳如簽到單出席過半數主席宣佈開會

五、 列席人員：

市議員陳怡君女士：我們辛苦的曾主委、蔡主任、市府同仁各位委員、住戶大家晚安，家是一輩子的事情各位有關住戶權益想要改善的部份提出來，我這裡會儘量協助大家謝謝！

六、 主席致詞：(略)

七、 議案討論：

(一) 大公修繕進度報告：

總幹事：大龍新城公設移交事項第一次缺失報告表計有 48 項缺失其進度報告明細詳附件一。

新工處：設備機具保固缺失由登山營造公司統一負責保固。

市議員陳怡君：登山營造公司保固多久？

新工處：普建是五年機電是 2 年。

主委：保固有問題找新工處再通知登山營造公司處理。

朱委員家儀：應做設備操作手冊點交清冊交給管委會保存，保固期過了以後還是要由管委會處理。

市議員陳怡君：5 樓屋頂排水溝積水雖然已清掉，下次下雨是否還會再發生積水滲水狀況，其平台設計無斜度其實是跟設計施工有關。

新工處：再確認是否施工缺失，之前積水是因為落水頭有阻塞要定期清理，無洩水坡度要求廠商做改善。

主委：參建單位 2F 及住宅電梯 1F 設定可以改嗎？

朱委員家儀：磁卡可否做整批設定。

林委員淑珠：當初考慮住宅電梯 1F、參建單位電梯 2F 未做到設定，可否請重新再設定這方面請新工處來做改善。

新工處：可以做調整請電梯公司來協助。

葉委員盛理：

- 1、頂樓水箱漏水漏到管道間需設置進水浮球警報裝置監控。
- 2、消防栓箱無法閉合水帶散亂及南北棟 R 樓梯廳颱風天會進水到電梯車廂需作改善。
- 3、受信總機設置在地下室 B1 中控室，1F 保全聽不到警報聲音無法及時反應處理。
- 4、監視器螢幕設置在物管辦公室，人員進出 1F 保全無法 24 小時監看。
- 5、以上設計不當，需請都發局將受信總機及監視器螢幕遷移到 1F 保全處，以維護住戶安全。
- 6、此項遷移請都發局改善要有一個進度時程。

朱委員家儀：南北棟 R 樓梯廳需作防水閘門以防颱風天電梯車廂進水。

市議員陳怡君：都發局要有進度與曾永信建築師作聯繫改善。

都發局：將會再檢討改善於 7 月中討論出如何處理。

林委員淑珠：

- 1、南棟地下室 B2 電梯口防火門無法鎖上。
- 2、各樓層日間梯廳電梯口、家門口燈光開關一關，燈光就全部被關掉會太暗此設計是不對的，最起碼電梯口、家門口的燈要亮的，廊燈需作分控或裝置感應器，以維

持梯廳走道日間照明需要。

市議員陳怡君：曾永信建築師要尊重住戶感覺，請想辦法儘快處理。

朱委員家儀：窗框滲水施工單位施作時灰塵瀰漫導致窗戶髒污需作外牆窗戶清洗。

董志杰(區權人)：

- 1、磁卡主機設定訊號遲緩幾乎無法作磁卡設定。
- 2、監視主機伺服器等級不佳，硬體設備需要更換或者更換伺服器。

新工處：1、窗框滲水改善工程分四階段先從北棟北側、南側，南棟北側、南側依序施作預計7月下旬完工。
2、再協調施工廠商清洗外牆窗戶。

台北市土木技師公會 109 年 7 月 1 日(星期三)下午 1:30 分至大龍新城辦理窗框滲水會勘作業鑑定漏水原因及改善方式有無成效。

主席：

- 1、南棟地下室 B2 電梯口防火門無法鎖上請廠商來處理。
- 2、請住戶或委員 7 月 1 日到現場參與窗框滲水鑑定。
- 3、窗框滲水改善工程完工後，請再全面清洗外牆一次。

(二)裝修戶進度報告：

總幹事報告：

- 1、截至 6/29 日止已申請裝修 47 戶；完工 29 戶
裝修中計 18 戶。
- 2、已遷入現住戶 43 戶。
- 3、空屋 35 戶(含 2 戶未點交；3 戶已點交未交屋)
- 4 裝修戶、現住戶、空屋戶數請參閱所附之明細表。

主席：1、已搬進去住屋內有瑕疵並報修繕之住戶，請新工處儘速處理。

2、正在裝修戶星期日不可以施工。

3、裝潢廠商進場施工需作換證登記，進出時間皆要登記。

(三)財務收支報告明細詳附件二

1、截至 6/29 日止 4、5、6 三月未繳住戶計有 12 戶，擬增訂規約超過三個月未繳管理費之區權人，無選舉權及被選舉權。

2、取得使用執照時消防檢查均為合格，管理費繳交方式：住戶可用 ATM、手機網路滙款、華南銀行臨櫃繳納，總幹事代收管理費。

3、至於有住戶欲以華南銀行戶頭自動扣帳繳交管理費，華南銀行無提供住戶自動扣帳之授權書，需管委會自行提出授權書，交華銀總行法務審核。

✓ 市場處：管理費 3-6 月份預計 7 月份會繳交進來

主席：1、宣導住戶繳交管理費，自動扣帳授權書作業規劃待向華南銀行申請許可後辦理。

2、因住戶都是起造人，住戶自 4 月份開始繳納管理費，超過三個月未繳管理費管委會需再作催繳，請大家能諒解，若工程延宕造成無法交屋入住，則住戶自行向市場處、建造廠商協議求償。

3、超過三個月未繳管理費之區權人，無選舉權及被選舉權並提報區權人會議修改規約。

(四)住戶反應要召開臨時區權會：

住戶連署請求召集臨時區分所有權人大會
修改規約 及 重選管理委員

王委員秀雪：1、希望連署人將修改規約內容公佈出來是否有急迫性，因為規約去年9月21日才由住戶逐條審查訂定表決通使用尚未滿一年，等到在正式大會再來修改。

2、規約第十二條第三款管理委員之任期自108年9月21日起至110年9月20止為期2年。

董志杰(區權人)：現行規約無法符合需求。

辛委員炳隆：開議人數有下限依規約行使要求開臨時會是區權人權益。

朱委員家儀：開會前10天一定要提出要修改那一條規約。

主席：1、區權人會議訂定在九月六日(星期日)。

2、連署人1/5以上須召開臨時區權會。

(十一)臨時動議：

1. 王委員秀雪：委員開會可否準備茶水及便當。

主席：表決結果未通過。

2. 主席：委員會2個月召開會議一次9月份須借用區公所2樓活動中心召開委員會及區權會場地。

3. 朱委員家儀：

(1)、施工人員進出要換證登記。

(2)、住戶安全保全人員不宜輪調而要固定，並且要儘快熟悉認識住戶。

(3)、公設點交建議委託由專業點交公司。

(4)、總幹事費心加強慢慢步上軌道並寫工作日志。

(5)、保全對講總機不通影響住戶服務。

(6)、北棟13F梯廳漏水資訊傳達未交到總幹事。

戴福川經理：保全一定要固定不可輪調門禁很重要，總

幹事督導保全及清潔人都要聽總幹事指令，管委會、住戶溝通由總幹事處理，加強保全要認識住戶。

主席：物管公司管加強橫向管理，保全人員須固定。

4、陳議員怡君：冷氣壓縮機散熱不佳熱氣進到家裏影響 居住環境需作改善。

5、楊委員啓瑞：冷氣窗格柵建議請登山營造統一樣式切除中間窗格，並且冷氣使用 3-4 小時後，才發現排水管不通，需請廠商來作處理。

市議員陳怡君：請曾永信建築師設計看要怎麼切登山來協助。

主委：請都發局洽曾永信建築師事務所如何處理設計失誤並改善散熱不佳問題。

6、林委員淑珠：49 號及 50 號及地下室梯廳很髒需請清潔人員來打掃。另外 10F-13F 水錘的聲音很大。

主委：7 月下旬登山窗框漏水修繕完工後，公設梯廳再請臨時清潔人員來打掃。

新工處：已請廠商試裝水錘吸收器以降低水錘聲音找出解決方案統一處理。

八、散會：下午 8 時 50 分（以下空白）。

附件一

大龍新城公設移交事項第一次缺失報告表 109.5.25 函附件			
109.6.29			
項目	缺失地點	公設缺失狀況	進度報告
1	各棟安全梯	樓梯間灰塵泥沙未作細部清潔處理	竣工完成已細清處理過，交屋完成後登山再協助處理
2	2樓男廁	地上水泥痕跡未作清潔處理	4/18 已清潔新工處再作確認，地上水泥痕須專業清理
3	大樓外牆	白樺未作清潔處理	待窗框滲水外牆改善完成再作清洗
4	地下室	水箱未作清洗	自來水公司送水前已作檢查
5	頂樓	水塔未作清洗	自來水公司送水前已作檢查
6	一樓	大龍新城招牌傷痕未處理完成	已更新招牌
7	一樓	停車場招牌傷痕未處理完成	6/5 已改善，後續再與總幹事確認
8	南北棟 R 樓	梯廳雜物未作清理	6/5 已改善，後續再與總幹事確認
9	南北棟 R 樓	梯廳玻璃門下緣無門檻，門縫過大無法有效防止水流進電梯車廂	無障礙設計考良請都發局檢討作防水閘門
10	一樓人行道	木板凳搖晃需作整修	已完成
11	大樓四周	排水鐵蓋生鏽水泥剝落	6/3 已改善完成後續再與總幹事確認
12	北棟電梯	緊急昇降電梯上方玻璃破裂	未改善，後續再與總幹事確認
13	地下室	水箱間門上未作標示牌	後續再與總幹事確認

14	消防設備	設備標示未貼齊需補上	6/3 已改善完成後 續再與總幹事確認
15	一樓梯廳	地面有刮痕需作晶化美容	裝修完成管委會通 知再由登山處理
16	一樓保全櫃台	地面破洞電線需作整理	未改善
17	地下室	B4 地面積水需作查漏水及清潔	5/23 已改善後續 再與總幹事確認
18	感知器	防塵罩未作拆除	5/23 已改善後續 再與總幹事確認
19	感知器	01-186B4 車道旁管道間故障	6/27 改善
20	感知器	01-195B1 台電受電室 2 故障	6/27 改善
21	B 棟 R 樓	消防水箱溢水漏至管道間	5/23 已改善；北棟 R 樓亦漏水待改善
22	R 型受信總機	未移交編碼表及竣工圖	已移交編碼表
23	消防機房	雜物需清理乾淨	已清理
24	資訊機房	雜物需清理乾淨	已清理
✓ 25	B1 中控室	冷氣機漏水需作處理	市場處冷氣廠商再 確認管線是否不通
26	灑水機組	有失壓約 2 小時啓動一次需查漏水	待機電保養人員確 認是否已改善
✓ 27	水電消防圖	圖說及電子檔未移交	5/15 圖說及電子 檔已移交給市場處
✓ 28	建築竣工圖	圖說及電子檔未移交	5/15 圖說及電子 檔已移交給市場處
✓ 29	電氣昇位圖	圖說及電子檔未移交	5/15 圖說及電子 檔已移交給市場處
30	發電機室	無法測試運轉雜物需清理乾淨	5/30 已清理

31	監視攝影機	未提供清冊及標示移交	由新工處請監視攝影廠商交接清楚
32	門禁磁卡	未提供清冊明細移交	由新工處請監視攝影廠商交接清楚
33	各項設備機組	未移交出廠證明及保固書	出廠證明及保固書再移交給管委會
34	各項設備	未移交產品保證書及使用說明書	點交清冊操作手冊未點交給管委會
35	5樓屋頂	排水溝積水排水系統不通及青苔未作處理	已改善
36	電梯	參建單位電梯 2F 須作磁卡設定	新工處交電梯公司及讀卡機廠商改善
37	電梯	住宅電梯 1F 須作磁卡設定	新工處交電梯公司及讀卡機廠商改善
38	地下室	人孔蓋未標示名稱	人孔蓋可由花紋及竣工圖說辨識
39	一樓人行道	樹木枯死需補種及修剪	已修剪枯木保固期內枯死則補種
40	電梯	車箱內地板磨損	電梯地板係原始建造樣式非磨損
41	B1 停車場	B2 往 B1 車道口狹窄柱條擋住, 易碰撞柵欄 機經常需倒車造成柵欄放下. 需作改善	已改善
42	一樓保全櫃台	對講總機無法使用	新工處: 請對講機廠商處理
43	B1 中控室	磁卡門禁電腦故障無法新增磁卡監視無螢幕 EPSON 印表機無線路	新工處明天早上到現場再會勘處理
44	一樓	參建單位大門出入口內縮地面污漬需清洗乾淨	總幹事再安排清潔處理
45	南北棟 3F 電梯口	進風開門進風量不足	新工處請廠商作處理
46	B4 水箱機房	地面淹水	新工處作會勘處理
47	B4-5 號車格	廢水 2 號機馬達故障	新工處作會勘處理
48	B 棟 R 樓	水箱機房上防雨蓋破洞	新工處作會勘處理

附件二

大龍新城管理委員會

財務收支表

109.06.01-06.29

項次	每月應收	本月實收	應收未收
1. 市場處	68,747	0	274,988
2. 公廁管理隊	22,210	22,210	
3. 清潔隊蘭州分隊	9,791	39,164	
4. 大同區公所	17,016	34,032	
5. 五金業職業工會	9,717	10,017	9,717
6. 立心慈善基金會	39,538	79,076	
7. 自立生活中心	9,846	9,846	
8. 環保稽查大隊	89,142	89,142	89,142
9. 普客停車場 36 車位	93,600	93,600	
10. 普客地下室停車場	56,130	56,130	
11. 大龍新城住戶	175,104	159,328	139,472
12. 預收管理費		6,488	
13. 電費收入		63,355	
14. 利息收入		11	
15. 磁扣收入		6,400	
本月收入合計		668,799	
續下頁			
本 月 支 出			
項次	金額	備註	
1. 保全管理費	184,275	109/6(唐埕)	
2. 物業管理費	52,500	109/6(唐埕總幹事)	
3. 清潔服務費	3,000	109/6(唐埕)	
4. 機電消防維護費	15,750	109/6(喬展)	
5. 電費	35,110	109/6(參建單位)	
6. 電費	13,703	109/6(49 號)	
7. 電費	14,439	109/6(50 號)	
8. 電費	71,561	109/6(公設)	

9. 水費	1,062	109/6(49 號)
10. 水費	3,876	109/6(347 號 2F、3F)
11. 零用金支出	5,863	影印費、郵資、文具用品、購磁扣等
本月支出合計	(401,139)	
以下空白		
上月結餘	119,562	
本月結餘	267,660	
截至本月累計結餘	387,222	
提撥公共基金(每月自管理費中提撥10%)	0	
截至本月累計結餘(扣除提撥公共基金後)		
資 產	金 額	備註
銀行存款	387,222	華銀活期存款-251
銀行存款	1,000	華銀活期存款-791
銀行存款	1,000	華銀活期存款-317
零用金	10,000	現金
合 計	399,222	

大龍新城管理委員會第 10 次會議簽到單

一、會議時間：109 年 6 月 29 日(星期一)下午 6 時 30 分

二、會議地點：臺北市市場處 6 樓簡報室

三、主持人：曾一峰

紀錄：唐埕物管

四、出(列)席單位及人員：

出(列)席單位	職稱	出席人員簽名
俞麗娟委員		葉盛理代
葉盛理委員	WR 田 年 田 丁	葉盛理
林淑珠委員		
朱家儀委員		朱家儀
王秀雪委員		王秀雪
辛炳隆委員		辛炳隆 辛炳隆
楊啟瑞委員		楊啟瑞
楊佳青委員		王秀雪代
臺北市大同區公所		劉訓廷
臺北市政府社會局		陳鴻銘 劉建
臺北市政府環境保護局		
大同區清潔隊		
公廁管理隊	辦事員	江玉柔

出(列)席單位	職稱	出席人員簽名
臺北市政府環境保護局 環保稽查大隊	主任 辦事員	蔡坤泰 吳家駒
臺北市市場處	股長	張折維 劉代煇
臺北市政府都市發展局		
臺北市工務局 新建工程處		傅百文
登山營造股份有限公司		
唐埕保全股份有限公司	經理	戴福明
臺北市市場處秘書室		
曾永信建築師事務所		
台灣普客二四股份有限公司		
		陳怡局
		董志杰

