

大 和 明 珠

第十一屆區分所有權人會議

會 議 手 冊



出席人員：大和明珠社區 全體區分所有權人

召 集 人：主任委員 張建邦

日 期：中華民國 115 年 07 月 04 日（星期六）

時 間：上午 09：00～11：00（09：00 開始報到）

會議地點：社區一樓大廳

地 址：台中市西區民生北路 148 號

大和明珠管理委員會印製

亞東國際公寓大廈管理維護(股)公司 謹製

大和明珠

115 年第十屆區分所有權人會議

會議議程

- 壹、區分所有權人報到..... 09:10 ~ 09:30
- 貳、會議確認到會人數/宣布開會/主席致詞 09:30 ~ 09:50
- 參、第九屆管委會成果報告及未完成事項說明 09:50 ~ 10:20
- 肆、議題討論..... 10:20 ~ 10:40
- 伍、臨時動議..... 10:40 ~ 11:00
- 陸、臨時動議..... 11:00 ~ 11:20
- 柒、主席結論..... 11:20 ~ 11:30
- 捌、散 會..... 11:30 ~

◆ 注意事項：

※會場請勿抽菸，並請維護整潔。

※發言前請先舉手，經指定後發言。

※有人發言時請安靜聆聽；若有不同意見，請於他人發言後再舉手發表意見。

※請既定之議程、討論內容逐項研討；若有其他意見，另於臨時動議時提出。

※討論事項如有不同意見時，採表決方式議決。

壹、上屆區權會 (113.06.22) 決議事項執行情形報告：

(一)減少頂樓植栽面積免除後續除草費用及預防建築物老舊龜裂漏水問題。

執行情形:於 114. 11~12 月執行頂樓植栽面積減少 50%

(二)社區住戶輪流擔任社區事務討論案。

執行情形:住戶依順序輪流，每戶一個月為期，每周六及周日，早晚開關燈截至六月止各輪流了一次(2A、4A、4B 住戶不常住社區除外)

(三)社區參加 115 年都發局舉辦公共修繕補助款補助執行情形

執行情形:依照社區戶數可申請補助 12 萬元，亞東物業已協助社區於 115 年 4 月申請通過第一階段審查，並於 115 年 6 月 21 日呈送發票及修繕前中後相片共計 32 萬元等候審查通過後撥款。

貳、第 10 屆(114 年)社區財務及工作報告

(一) 社區概況 (製表時間:115 年 06 月 24 日)

大和明珠社區住戶居住現況統計表				
戶號	自住	空屋	承租	小計
住家	13	1	0	14
店面	1	0	1	2
總計	14	1	1	16

(二) 114 年工作報告

1.114.05 社區消毒

2.114.06 B2 更歡監視器一台

3.114.08 購入抽水馬達一台(日本製 220v)

4.114.08 車道口安裝警示燈一台及店面 148 外裝半球型監視器一台

5.114.08 B3F 更換汗水人孔蓋一個

6.清洗水塔及社區消毒

7.114.08 戶外及後方花園各增設 1 台監視器

8.114.09 社區 8-9 樓戶外牆之抓漏工程施作

9.114.09 社區消防檢查及申報

10.114.09 地下室 B2-B3 之車道地板油漆

11.114.11-12 頂樓植栽減少種植工程施工

12.115.04 頂樓花園增設鍛造欄杆工程施作

13.115.04 清洗水塔及地下室蓄水池

14.115.05 社區消毒

15.115.07.社區 B3F 抽水肥 2 車

(三)社區財務報告 (製表時間:115 年 05 月 21 日)

區 分	上 年 度 結 餘	本 年 度 總 收 入	本 年 度 總 支 出	本 年 度 結 餘
活期存款： 合庫銀行/中權分行	982,465	1,758,294	1,924,291	-165,997
定期存款： 合庫銀行/中權分行	600,000			
備 註	社區總資產 1,325,459 元(不含零用金 5,000 元)			

※上表所示金額依結算至 115 年 05 月份財報內容所呈。

※每月各細項支出請參閱下表：大和明珠社區年度財務總表(114/06~115/05)。

※社區每月總資產統計部分，請參閱下表。

合作金庫銀行
TAIWAN COOPERATIVE BANK

SWIFT: TACBTWTP022

存款存摺

中權分行 TEL: (04)22037979

本行總機構 代號為006	分行別	項目	存戶帳號	
	1726	717	326045	E3 A 8514481

戶名 大和明珠管理委員會

金額單位：新臺幣

序次	年 月 日 Date	摘要 Memo	提 款 Withdrawal	存 款 Deposit	結 餘 Balance
0	115-03-06	承前頁	帳 號：A/C 1726717326045		*****720,238.00
1	115-03-06	1173現金支出	\$5,072.00		*****715,166.00
2	115-03-19	1173現金存入		\$400.00	*****715,566.00
3	115-03-25	B822跨行轉入/	店A 4-6月	\$11,545.00	*****727,111.00
4	115-04-06	B013跨行轉入	0000013560176001	\$44,599.00	*****771,710.00
5	115-04-06	B013跨行轉入	6樓之2	\$30,239.00	*****801,949.00
6	115-04-08	1173轉帳支出	\$98,590.00		*****703,359.00
7	115-04-08	1173轉帳支出	\$4,300.00		*****699,059.00
8	115-04-08	1173現金支出	\$2,340.00		*****696,719.00
9	115-04-08	1173現金存入		\$147,181.00	*****843,900.00
10	115-04-08	B822跨行轉入	7 B 林秀菊	\$29,498.00	*****873,398.00
11	115-04-10	1726定存利息	223330 TAX \$0	\$1,725.00	*****875,123.00
12	115-04-13	B005跨行轉入	5樓2大和管費4	\$30,839.00	*****905,962.00
13	115-04-15	1726現金存入		\$25,187.00	*****931,149.00
14	115-04-16	B004跨行轉入	4-6管理費	\$29,639.00	*****960,788.00
15	115-04-20	B824跨行轉入	4 F 1	\$25,187.00	*****985,975.00
16	115-04-21	1726現金存入		\$54,226.00	*****1,040,201.00
17	115-05-07	1726轉帳支出	\$207,495.00		*****832,706.00
18	115-05-07	1726轉帳支出	\$1,500.00		*****831,206.00
19	115-05-07	1726現金支出	\$4,070.00		*****827,136.00
20	115-05-10	1726定存利息	223330 TAX \$0	\$863.00	*****827,999.0
21	115-05-13	1726現金支出	\$8,726.00		*****819,273.0
22	115-05-13	1726轉帳支出	\$2,800.00		*****816,473.0
23					
24					

大和明珠社區(114年6月至115年5月) 年度財務總表

科目/月份	114年6月	114年7月	114年8月	114年9月	114年10月	114年11月	114年12月	115年1月	115年2月	115年3月	115年4月	115年5月	合計
前期餘額	\$982,465	871,728	1,188,095	1,080,322	880,551	1,126,686	1,019,570	765,440	928,245	823,128	715,566	1,040,201	
管理費收入		404,440			404,440			\$404,440			404,440		1,617,760
汽車管理費		21,600			21,600			\$21,600			21,600		86,400
機車管理費		2,400			2,400			\$2,100			2,100		9,000
利息收入-活存	\$3,324						3,555						6,879
利息收入-定存	\$863	863	863	863	863	863	863	863	863		1,725	863	10,355
其他收入-磁扣					\$27,500					400			27,900
收入合計	4,187	429,303	863	863	456,803	863	4,418	429,003	863	400	429,865	863	1,758,294
保全服務費	\$58,800	\$58,800	\$58,800	\$58,800	\$58,800	\$62,000	\$62,000	\$62,000	\$62,000	\$62,000	\$62,000	\$62,000	728,000
機電消防維護費	\$1,500	\$1,500	\$1,500	\$1,500	\$1,500	\$1,500	\$1,500	\$1,500	\$1,500	\$1,500	\$1,500	\$1,500	18,000
電梯保養費	\$3,000	\$3,000	\$3,000	\$3,000	\$3,000	\$3,000	\$3,000	\$3,000	\$3,000	\$3,000	\$3,000	\$3,000	36,000
昇降機保養費	\$2,800	\$2,800	\$2,800	\$2,800	\$2,800	\$2,800	\$2,800	\$2,800	\$2,800	\$2,800	\$2,800	\$2,800	33,600
中興保全門禁服務費	\$16,590	\$16,590	\$16,590	\$16,590	\$16,590	\$16,590	\$16,590	\$16,590	\$16,590	\$16,590	\$16,590	\$16,590	199,080
車牌辨識系統費	\$6,200	\$6,200	\$6,200	\$6,200	\$6,200								31,000
清運垃圾費	\$4,000	\$4,000	\$4,000	\$4,000	\$4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	48,000
清潔員薪資	\$13,000	\$13,000	\$13,000	\$13,000	\$13,000	13,000	13,000	13,000	13,000	13,000	13,000	13,000	156,000
零用金	\$4,064	\$4,546	\$2,746	\$2,821	\$2,278	\$5,089	\$2,118	\$2,058	\$2,880	\$5,072	\$2,340	\$4,070	40,082
機電消防修繕-鉅額	\$210	\$2,500		\$15,000	\$10,500		\$152,280	\$1,680	\$210				182,380
其他修繕-註1				72,423	92,000			\$159,570				\$100,905	424,898
代辦費(電梯檢查/應照費、建物公安申報)	\$1,260						1,260						2,520
園藝維護													0
清潔用品及工具													0
春節獎勵金													0
區權會出席費、委員出席費													0
特清(社區消毒、抽水肥2車、清洗水塔)	\$3,500			\$4,500								8,000	16,000
公共意外責任險												8,726	8,726
支出合計	114,924	112,936	108,636	200,634	210,668	107,979	258,548	266,198	105,980	107,962	105,230	224,591	1,924,286
帳 戶	114年6月	114年7月	114年8月	114年9月	114年10月	114年11月	114年12月	115年1月	115年2月	115年3月	115年4月	115年5月	
合作金庫-活存	871,728	1,188,095	1,080,322	880,551	1,126,686	1,019,570	765,440	928,245	823,128	715,566	1,040,201	816,473	年度總收入 \$1,758,294
合作金庫-定存	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	-年度總支出 \$1,924,286
零用金	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	=年度損益 \$-165,992
社 區 總 資 產 合 計	1,476,728	1,793,095	1,685,322	1,485,551	1,731,686	1,624,570	1,370,440	1,533,245	1,428,128	1,320,566	1,645,201	1,421,473	

(四) 年度修繕工作報告-設備修繕更新/設備使用合格證/環境維護

他修繕說明

114/9 月抽水馬達(日本)故障更新，共計 15,000 元

114/9 月 預支款-地下室油漆工程及地坪修繕 訂金四成 27,000 元

114/9 月更新紅外線攝影機 *2 共計 28,623 元。

114/10 大和路 26 號 8 樓 抓漏工程大和路 26 號 9 樓 抓漏工程共 55,000 元

地下室油漆工程及地坪修繕-尾款 37,000 元。

114/11 月 114/11 月頂樓工程 152,280 元

115/1 月頂樓泥作工程 159,570 元

115/5 月頂樓鍛造欄杆 100,905 元

參、社區公共設施維護廠商合約

服務項目	廠商	服務週期	費用	合約期限
保全服務	住商保全	每日	62,800/月	
消防安全	鉅豐消防	每月次	1,500/月	
電梯保養	台灣三菱	每月次	3,000/月	
升降機保	友嘉實業	每月次	2,800/月	
中興保全	中興保全	每月次	16,590/月	
設備保養	台灣歐力士	每月次	6,200/月	114/10 結束
清運垃圾	日來環保	每周次	4,000/月	
清潔服務	鑫寶物業	每周天	13,000/月	
公共意外險		每年 1 次	8,726/年	

肆、議題討論

議題一、各樓層之安全門，依法規是應保持常閉門狀況，故有加

裝門弓器，但前後門是否保持常鎖門之狀態(防盜功用)

或每戶發安全門之 KEY，請討論。

。

決 議：□ 同意。 票

□ 不同意。 票

議題二、一樓大廳前斷之地板為大理石鋪設，所以需定期保養，

否則會因濕氣影響而產生污斑及地板邊緣龜裂，每次保養

打磨拋光需花費約 8,000 元左右，故討論是否定期保養為

宜。

決 議：□ 同意。 票

□ 不同意。 票

※決議門檻依規約第三條第十項辦理：應有區分所有權人四分之一及其區分所有權比例合計四分之一以上之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例佔出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

伍、委員選舉

陸 臨時動議

柒、主席結論

捌、散 會

謝謝大家的參與!