

# 2025 年 11 月工作會議紀錄

會議日期：2025/11/29

會議地點：海樂地社區

會議紀錄：

## 一、前次會議追蹤列管事項：

### (一)停車場相關

案 088：建商已委託管理中心進行補強，惟效益、美感與住戶期待不符，強烈建議應參考 B1 委外停車場形象，重新規劃整體製作相關之指引，用以提升社區質感，本案持續追蹤列管。

### (二)其他

案 174、178：建商代表回應，目前規劃於明(2026)年 3、4 月間擇期召開區分所有權人會議；本案歷經多次追蹤，迄今對於上開會議仍無法具體說明相關規畫草案及時程，有違雙方應有之互信原則，強烈建議應儘速提出區分所有權人會議規劃資料，以昭公信。

## 二、11 月提案事項：

### (一)公設及點數使用

- 1、點數使用分配建議：關於案 247、250、251 所請，代管期間，建商仍希望以公平原則讓所有住戶均能體驗到公設為主，並據此調整點數使用之規範及方向；未來俟社區管理委員會成立，可重新研議調整點數與公設之管理辦法。
- 2、公設開放及相關建議：
  - (1)有關案 247：移請建商評估。
  - (2)關於案 252：移請建商評估。
  - (3)關於案 253：請具體說明詳細事由，補充提供棟代表下次會期提案。
  - (4)有關案 254：藍調委外事宜，經建商邀約廠商實地場勘等，因囿於環境限制及整體之效益不足，故未能執行。另案內建議公設增加洗衣房一節，事涉社區之原始圖面規劃，無法輕易更動；又，店面部分係屬私人產權，無法規範特定行業進駐。

### (三)停車場相關事宜

#### 1、停車場環境維護改善：

- (1)有關案 246 所詢關於機車格大小不一情事，業於 2024/12/28 會議討論在案，現提供上開會議紀錄資訊供參；本社區之「機車位量測基準」及「勘查結果」詳情如下：
  - A.車格量測基準：有鄰線者取線心、無鄰線者取線底起算(詳附圖)。惟受場域之限制所衍生之誤差(如：近連續壁、柱體等……車格)，經查尚符合法規標準。
  - B.另，名軒於 2024/11/27 點工丈量及調整機車位完成，勘查問題結果如下：
    - 667、668：中心線無改。
    - 1677、1678：受柱體影響，誤差 1.5cm 內。
    - 1686：受柱體影響，大於圖面寬度。

➤ 2015、2016：受柱體影響，誤差 1.5cm 內。

尚有問題者可回應至名軒：0800-000-667 客服專線。

C.並應避免消費爭議，代銷應強化帶看流程，鼓勵消費者實地勘察車格。

(2)關於案 248：將請廠商到場勘查並且強化分辨率；如仍有車牌辨識問題，請拍下清晰車牌照片回報管理中心協處。

(3)關於案 256：停車場 Wi-Fi 設備事宜，因會產生相關費用，交由未來管委會決議之，目前已在部份公設提供熱點服務，建議未來可再評估開放其他網路業者競爭，以提供社區、住戶更多元之選擇。

#### (四)硬體相關事宜

1、公廁門禁：關於案 255 所提，將協調清潔人員加強巡邏，並請使用者共同愛護公共設備。

2、水錘異音改善：

(1)有關案 258 反應之水錘異音情況，查相關議題前於 2024/12/28 會議臨時動議記錄在案；當時業說明社區易發生噪音之來源有二，其一係消防水管系統失壓補充之馬達作動，另為各棟之揚水系統。惟欲分辨源頭，仍有賴受影響住戶記錄噪音發生時間點，提供社區機電人員與系統作動時間覆核。另因水錘係受管道內壓力及空氣作用之物理現象，倘裝潢工程涉及消防管線調整，必須配合調整水閥，易產生相應壓力變化，爰無法單靠宣導禁止或減少發生，先予敘明。

(2)期間社區持續進行消防管線之壓力調整作業(包含洩壓、排除空氣)，並配合太古華電實業股份有限公司於每週三、五固定至社區，分棟進行整體消防系統及機電相關修繕，亦請住戶倘有水錘異音，可透過一樓櫃台登記反應，以利協助處理。

(3)後續於本(2025)年度 5 月底起陸續針對社區消防機組進行維修，相關進度如下：

- 6 月消防機組設備故障排除更新
- 7 月消防灑水主機逆止閥更新
- 10 月消防機組修繕完成
- 10 月底消防自動警報逆止閥及減壓閥故障查報

惟自本年度經排查需更換之各棟水閥共計 21 處，並陸續已提報建商，然因報修後迄本次會議後仍未獲回應，故住戶無從得知相關復原時程。

#### (五)其他

1、候梯時間改善：有關案 249 中梯目前規劃入住率達八成方開放，以符合使用效益。

2、地下室動線改善：關於案 257 物業人員通行車道一節，係因執行公務之故，非因通行便利，為整體停車場使用安全影響，請住戶切勿透過車道通行；至開放 GH 棟通行部分，因考量各棟門禁管理之故，歉難同意。

#### 三、臨時動議：

(一)社區整體門鎖改善：近期發現因地區強陣風，常導致各棟門廳或者展演廳大門

無法順利閉合、門軸變形等情況，建議配合地域氣候將陽極鎖調整為磁力鎖，並可搭配強力門弓器、抗風絞鍊甚至門框止擋加厚或加上防風條等設計，增加門扇穩定度，避免社區養護成本提高，並且提升社區出入安全。

(二)重要社區資訊協請宣達：住戶溝通會運行已歷多個會期，期間蒙與會人員共同協力，藉以彙整並釐清不少社區常見或重要議題，惟因社區量體龐大，諸多資訊宣傳觸及率不足，使得新進住戶或多數居民並未能獲悉相關資訊，甚為可惜，建議透過多個管道齊下、將本項資源運用最佳化。

(三)社區弱電相關項目維修進度緩慢：目前社區配合之弱電廠商為資訊星科技股份有限公司，常發現維修進度多有延宕；而弱電項目多與門禁、安全、自動控制等系統息息相關，維修延誤將使故障設備長時間無法運作，造成住戶不便及社區管理風險持續上升，建請建商應積極與廠商協處。

(四) 代管不力社區運作受影響：

- 1、建商於代管期間未確實善盡社區代表人之責任，對社區運營之協調、督導作業不足，致部分管理事項長期處於停滯或未能有效推進。
- 2、多次敷衍重要社區議題之處理，並遲遲未能召開區權大會，致多項決策無法按時程推動，更有甚者，部分決策脫離社區實際需求、未考量住戶權益，與住戶期待嚴重落差。
- 3、重大設施修繕進度緩慢且管理混亂，顯見未能有效掌握修繕流程，亦未提出完整改善計畫，令人質疑是否意圖將相關問題延宕至點交後始行處理，恐有損社區形象並影響住戶生活品質，甚至有危害公共安全之虞。
- 4、以上情形已實質影響住戶權益，與溝通平台成立之初衷相悖，與會住戶表達嚴正立場，強烈建議建商應即改善其管理態度，確實履行既定義務，並積極回應住戶需求，避免進一步損害住戶權益。

附圖

