

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

112年度壜簡字第52號

原告 陳適婷

訴訟代理人 吳存富律師

楊喬閔律師

彭志煊律師

被告 陳昕縈

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國113年1月16日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣990,366元，其中新臺幣387,650元自民國111年12月5日起；其中新臺幣602,716元自民國113年4月9日起，均至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔90%，餘由原告負擔。
- 四、本判決原告勝訴部分得為假執行。但被告如以新臺幣990,366元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

- 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款分別定有明文。經查，原告起訴原聲明請求：被告應給付原告新臺幣(下同)387,650元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；願供擔保請准宣告假執行。最後於訴訟繫屬中，變更訴之聲明如原告後述之聲明所示（本院卷二第7頁），核原告所為屬訴之聲明擴張，且係基於同一買賣契約之基礎事實，應予准許。
- 二、次按不合於第一項及第二項之訴訟，法院適用簡易程序，當事人不抗辯而為本案之言詞辯論者，視為已有前項之合意，

民事訴訟法第427條第4項定有明文。又按因訴之變更、追加或提起反訴，致其訴之全部或一部，不屬第427條第1項及第2項之範圍者，除當事人合意繼續適用簡易程序外，法院應以裁定改用通常訴訟程序，並由原法官繼續審理；前項情形，被告不抗辯而為本案之言詞辯論者，視為已有適用簡易程序之合意，民事訴訟法第435條第1、2項定有明文。查原告擴張訴訟標的金額至1,095,366元，已逾簡易訴訟程序之500,000元上限，惟兩造於本院民國113年7月2日言詞辯論期日均且未抗辯並為本案之言詞辯論，揆諸前揭規定，自應視為兩造已有適用簡易程序之合意，爰由原法官依簡易程序續為審理及判決，併予敘明。

三、被告經合法通知，未於本院114年1月16日之最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依同法第436條第2項、第385條第1項前段規定，依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告主張：原告前於民國111年8月8日向被告買受門牌號碼為桃園市○○區○○街0號5樓房屋(下稱系爭房屋)，總價金4,700,000元，被告並於標的物現況不動產說明書項次15勾選系爭房屋無壁癌、水痕、白蟻、滲漏水之情形，擔保系爭房屋無前開瑕疵(下稱系爭契約)。然原告於111年9月29日系爭房屋交屋後，發現如附表系爭房屋瑕疵欄所示交屋前即存在之瑕疵(下稱系爭瑕疵)，經原告向被告反應，系爭瑕疵仍未處理。為此，爰依民法第354條第1項、第2項、第359條、第360條、第179條、第227條規定提起本件訴訟，請求鈞院擇一判決被告負擔減少價金或賠償支出修復費用990,366元，並給付因系爭瑕疵無法供人居住，原告另支出自112年2月至113年4月間之租金計105,000元(下稱系爭租金)等語。並聲明：被告應給付原告1,095,366元，其中387,650元自起訴狀繕本送達翌日起，其中707,716元自民事變更聲明(二)暨陳述意見(三)狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息

百分之五計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)就系爭瑕疵部分：被告於交屋前即已施作防水工程，已盡相當之管理注意義務，原告應證明系爭瑕疵係交屋前存在之瑕疵。又系爭房屋屋齡已久，原告應可預見有系爭瑕疵之情形，且壁癌、白蟻屬明顯瑕疵，在仲介帶看房屋階段即可發現，原告在交屋前已發現瑕疵仍同意點交，被告自不負瑕疵擔保責任。另系爭說明書係仲介人員所勾選，被告之真意係現況交屋，並未保證系爭房屋無瑕疵。爰請鈞院類推適用民法承攬人修補責任，令被告先行修補系爭房屋至不漏水之程度。原告不願被告修繕，導致瑕疵情形越來越嚴重，不應由被告承擔，且修復應只針對漏水部分即可，頂樓重做並不合理。再者，屋頂乃系爭房屋社區區分所有權人共有，如有瑕疵應由全體共有人負責修繕，被告應僅負擔5分之1，修繕費用亦應予折舊，並應剔除或酌減不必要之費用。

(二)就原告請求系爭租金部分：原告請求租屋日數顯逾社團法人桃園市土木技師公會鑑定報告(下稱系爭鑑定報告)所示之修繕日數，原告應證明系爭房屋所致漏水情形已達無法居住之程度，及其支出之租金與系爭房屋租金價格相當等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、原告主張其向被告買受系爭房屋，並於系爭房屋交屋後陸續發現系爭瑕疵，故請求被告給付原告1,095,366元等語，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件爭點厥為：(一)系爭房屋是否於交屋前存在系爭瑕疵？(二)若是，被告就系爭瑕疵應否負瑕疵擔保責任？(三)原告是否負與有過失責任？(四)原告得請求之金額為若干？

(一)系爭房屋是否於交屋前存在系爭瑕疵？

原告主張於系爭房屋交屋後，始發現系爭房屋在交屋前有系爭瑕疵存在，為被告所否認，並辯稱被告於交屋前即已施作防水工程，已盡相當之管理注意義務，並無系爭瑕疵存在云云。經本院囑託社團法人桃園市土木技師公會鑑定，並做成

01 系爭鑑定報告，該報告記載略以：系爭房屋有如附表所示之
02 瑕疵存在，形成原因為滲水、施工不良所致，雖瑕疵無法依
03 現有技術推斷係自何時產生及形成，但原告拆除天花板時，
04 可目視部分鋼筋生鏽處有塗抹藍色之塗料，且鋼筋生鏽處之
05 周邊混凝土已嚴重剝落，應為滲水造成鋼筋生鏽進而膨脹致
06 使混凝土剝落，可確認混凝土剝落、鋼筋生鏽、滲水痕跡等
07 瑕疵，應係施作天花板工程前即已存在等語(見系爭鑑定報
08 告第6至10頁)，本院審酌系爭鑑定報告係由土木技師吳季
09 鋼、杜明星分別於112年9月6日、同年10月17日、113年2月1
10 日到場會勘，復基於其等在土木技術領域之專業智識經驗作
11 成之報告，且該鑑定之實施過程與立論基礎均無悖離科學基
12 礎或土木技術常規之端緒，是該鑑定報告應為可信。復參酌
13 原告於系爭房屋交屋後即111年9月29日，即陸續向房屋仲介
14 即訴外人高子喬反應系爭房屋有壁癌、漏水之情，此有雙方
15 LINE對話紀錄為證(見本院卷一第38至49頁)，應足認系爭房
16 屋交屋前系爭瑕疵即已存在。縱使被告交屋前有施作防水工
17 程，然是否施作防水工程與系爭瑕疵是否存在係屬二事，被
18 告前揭所辯，洵非可採。

19 (二)被告就系爭瑕疵應否負瑕疵擔保責任？

- 20 1. 按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
21 險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或
22 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
23 關重要者，不得視為瑕疵，民法第354條第1項定有明文。又
24 所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀
25 念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質
26 而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限
27 (最高法院73年台上字第1173號判決要旨參照)。而民法第
28 354條所規定之物之瑕疵擔保責任，為一種法定無過失責
29 任，凡買賣標的物交付於買受人時有瑕疵存在或發生，不問
30 出賣人對於該瑕疵之存在或發生是否有過失，均須負其責
31 任。

01 2. 系爭瑕疵係於系爭房屋交付原告前即已存在，業經本院認定
02 如上，是被告交付原告有系爭瑕疵存在之房屋，減少系爭房
03 屋通常效用，被告就系爭房屋自應負瑕疵擔保責任。

04 3. 被告抗辯系爭說明書係仲介人員所勾選，被告之真意係現況
05 交屋，並未保證系爭房屋無瑕疵，況且系爭房屋屋齡已久，
06 原告應可預見有系爭瑕疵之情形，而壁癌、白蟻屬明顯瑕
07 疵，在仲介帶看房屋階段即可發現，原告在交屋前已發現瑕
08 疵仍同意點交，被告自不負瑕疵擔保責任云云。惟買受人於
09 契約成立時，知其物有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不
10 負擔保之責，民法第355條第1項固有明文。被告抗辯原告於
11 買受前即已知悉系爭瑕疵存在，自應就此節先負舉證之責。
12 被告雖有提出LINE對話紀錄、系爭房屋照片、水電工程估價
13 單、費用收據等件為證，然均不能證明原告於買受系爭房屋
14 前即已知悉系爭瑕疵存在乙情。縱使系爭房屋屋齡已久，然
15 房屋因屋齡太久而可能產生瑕疵，僅係一般人主觀臆測，並
16 非客觀情事，不能因此率斷原告對高屋齡之房屋即應知悉有
17 瑕疵，或於看屋時即已知悉有系爭瑕疵之存在。

18 4. 再者，兩造於系爭契約第17條特別約定事項已約定：依現況
19 說明書內容交屋，其上並有被告之簽名及蓋章，而契約所附
20 標的物現況說明書亦於建物現況有無壁癌、水痕、滲漏水情
21 形勾選「無」，並記載曾在最近一年內修復壁癌、滲漏水，
22 原告並於該欄位旁簽名確認等情，有系爭契約暨現況說明書
23 在卷可參(見本院卷一第16、24頁)，被告自應受系爭契約及
24 說明書之拘束，交付符合上開說明書所勾選或記載之房屋現
25 況，不因系爭房屋是否為中古屋而有不同。系爭房屋既有不
26 符合現況說明書所載無滲漏水狀況之情事，而存有系爭瑕
27 疵，且系爭瑕疵已足以影響系爭房屋之價值、效用、居住品
28 質，則原告主張被告交付之系爭房屋，確有未具備契約預定
29 效用之瑕疵存在，請求被告負瑕疵擔保之責，即為有理。

30 (三)原告是否負與有過失責任？

31 按所謂被害人與有過失，須被害人之行為助成損害之發生或

擴大，就結果之發生為共同原因之一，行為與結果有相當因果關係，始足當之。倘被害人之行為與結果之發生並無相當因果關係，尚不能僅以其有過失，即認有過失相抵原則之適用（最高法院96年度台上字第2672號判決意旨參照）。被告固辯稱係原告不願被告修繕，導致瑕疵情形越來越嚴重，不應由被告承擔責任云云。然系爭瑕疵係因系爭房屋本身有滲水之情，及被告施作防水工程不當所致，業如前述，且原告發現系爭瑕疵之初，已陸續透過仲介向被告反應，然兩造始終未就修繕方式、金額達成合意，自無強迫原告單方接受被告方案之理，是難謂原告此舉有過失。被告復未舉證證明原告有何「助成損害之發生或擴大」之行為，且為造成系爭瑕疵發生之「共同原因」，所辯要屬無稽，不足採取。

(四)原告得請求之金額為若干？

1. 系爭瑕疵部分：

①按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第359條定有明文。復按買受人之減少價金請求權，為形成權，一經行使，即生減少價金之效果，惟就該減少之價金，如已為給付，出賣人在買受人減少之價金範圍內，買受人已無法律上之原因，應依民法第179條規定，負不當得利之返還責任。

②被告應對系爭瑕疵負物之瑕疵擔保責任，既如前述，原告請求減少系爭房屋買賣價金，自屬有據。本院審酌原告請求減少系爭房屋買賣價金990,366元，乃係依系爭鑑定報告建議之修繕方式及所需費用而為請求，有該鑑定報告書對照可查，且土木技師公會之成員，本係長久從事營造行業，並具有相當專業性之人，復與兩造無利害關聯，甚鑑定報告書所載之修繕方式，更已將修工期、修復步驟、修復細節、所須材料逐一系列明，而核無違反經驗或論理法則之處，則此自當採為本院裁判之基礎。是以，系爭房屋既

有系爭瑕疵，必須花費相當修復費用始能達到原告所約定買受之房屋狀態，原告引用系爭鑑定報告建議之修復方式及金額作為請求減少價金之數額，當屬合理且必要，堪以准許。

③被告雖抗辯應僅修復漏水部分，不應頂樓全部重新施作防水工程，惟依系爭鑑定報告之說明，防水工程無法局部施作，故後續之防水施工應以全面性為原則，亦即應全面拆除舊有防水層後再重新施工，是認全部重新施作屋頂之防水工程費用，為修復系爭瑕疵之必要費用，被告所辯，自難憑採。

④被告復抗辯室內天花板更新、粉刷、碳纖維貼片、水泥漆均應折舊，而假設工程、其他費用僅為預估概算，應予剔除，並按比例酌減利潤及稅捐費用云云。然兩造於買賣系爭房屋之初，所預期即係被告交付原告未有漏水瑕疵之房屋，故房屋買賣價金應含括房屋為正常、無漏水狀態，是原告請求減少本應包含無系爭瑕疵狀態之價金，自無庸折舊。又估價時與實際施作工程時，本可能因材料、人工費用上漲或其他不可預期之因素，額外增加費用，且一般工程均會有維修耗材及其他瑣碎細項支出，難以逐一列明，系爭鑑定報告因此羅列假設工程費及其他費用，實與常情相符。再者，系爭鑑定報告評估之收費項目均已由土木技師公會鑑定人現場勘查後，依其專業智識具體判定，其預估之修繕工程及金額，自屬可採，被告所辯難認有據。

⑤被告另辯稱屋頂乃系爭房屋社區區分所有權人共有，如有瑕疵應由全體共有人負責修繕，被告應僅負擔5分之1云云。惟查，本件原告係依據系爭買賣契約及民法物之瑕疵擔保責任等法律關係請求，是縱使被告所辯屬實，亦不能卸免被告於本件所應負之減少價金責任，併此敘明。

⑥被告雖請求類推適用民法承攬人修補責任，令其先行修補系爭房屋至不漏水之程度，惟所謂類推適用，係就法律未

規定之事項，比附援引與其性質相類似事項之規定，加以適用，為基於平等原則及社會通念以填補法律漏洞的方法。得否類推適用，應先探求法律規定之規範目的，再判斷得否基於「同一法律理由」，依平等原則將該法律規定，類推及於該未經法律規範之事項（最高法院112年度台上字第860號民事判決參照）。惟定作人應先行催告承攬人修補瑕疵之法理，係基於承攬人具有專業知識，修繕能力較強，且較定作人接近生產程序，更易於判斷瑕疵可否修補，由其先行修補瑕疵較能實現以最低成本獲取最大收益之經濟目的，然瑕疵擔保之義務，係為保障買受人之利益而設，二者立法性質不同，不存在類推適用之前提，應無類推適用之餘地，被告所辯，容有誤會。

⑦又按原告於同一訴訟程序，以單一聲明，請求法院就其多數請求權為同一目的之判決者，稱為訴之重疊合併或競合合併。又重疊的合併之訴訟型態，法院應就原告主張之數項標的逐一審判，如認其中一項標的之請求為有理由時，固可為原告勝訴之判決，而無須就他項標的審判，惟若認其中一項請求為無理由，則仍須就他項標的請求加以審判（最高法院98年度台上字第1863號、96年度台上字第2836號判決意旨參照）。再按原告於同一訴訟程序，以單一聲明，請求法院就其多數請求權為同一目的之判決者，稱為訴之重疊合併或競合合併。又重疊的合併之訴訟型態，法院應就原告主張之數項標的逐一審判，如認其中一項標的之請求為有理由時，固可為原告勝訴之判決，而無須就他項標的審判，惟若認其中一項請求為無理由，則仍須就他項標的請求加以審判（最高法院98年度台上字第1863號、96年度台上字第2836號判決意旨參照）。經查，原告就系爭瑕疵部分主張於瑕疵擔保及不完全給付擇一判決，而本院既就此部分認原告主張瑕疵擔保有據，擇不再就不當得利部分為審判，附此敘明。

2. 系爭租金部分：

01 ①按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保
02 之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情
03 形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金；買
04 賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契
05 約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故
06 意不告知物之瑕疵者亦同，民法第359條、第360條分別定
07 有明文。次按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付
08 者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權
09 利；因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請
10 求賠償，民法第227條定有明文。又按民法第216條規定，
11 損害賠償除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債
12 權人所受損害（積極損害）及所失利益（消極損害）為
13 限。既存利益減少所受之積極損害，須與責任原因事實具
14 有相當因果關係，始足當之。復按當事人主張有利於己之
15 事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條前
16 段定有明文。是民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由
17 原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之
18 事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所
19 舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院100年
20 度台上字第1903號判決意旨參照）。

21 ②原告主張其因系爭瑕疵而有居住安全疑慮，且依系爭鑑定
22 報告結果，可知系爭房屋無以完足發揮其供居住之目的，
23 原告自有另行在外租屋之必要。又原告自112年2月至同年
24 11月間每月負擔7,000元之租金，自112年12月至113年4
25 月，每月負擔8,500元之租金，總計損失112,500元，故依
26 民法第359條、第360條、第227條規定請求被告給付系爭
27 租金等語，固提出房屋租賃契約書、轉帳交易明細等件為
28 證（見本院卷一第189至194頁），並經證人曾靖諺到庭為
29 其租屋乙事作證（見本院卷二第121頁反面至第122頁）。惟
30 觀原告提出之系爭瑕疵照片（見本院卷一第29至37頁），雖
31 可見有壁癌、白蟻、水痕、油漆剝落等瑕疵，然其程度尚

01 不致產生居住危險性。再者，系爭鑑定報告雖鑑定系爭房
02 屋混凝土鑽心試體強度不符合內政部國土管理署結構混凝
03 土區工規範規定，然非意即系爭房屋有居住疑慮，參以系
04 爭鑑定報告於現場會勘時，針對系爭房屋結構安全，已確
05 認梁、柱無結構性之損壞，可見系爭房屋雖有居住不便之
06 問題，是無論原告主張瑕疵擔保責任或不完全給付責任，
07 就「積極損害」之部分，應由原告舉證，然本件客觀上尚
08 難認定房屋有因系爭瑕疵而達無法或難以使用之程度，是
09 難認原告有另為租屋之必要。

10 ③另原告亦依民法第179條主張系爭租金等語，然此部分被
11 告並無因此受有利益，難認原告此部分之主張有據。

12 ④準此，原告主張因系爭瑕疵而因此請求在外租屋之系爭租
13 金賠償，尚無可採，應予駁回。

14 3. 從而，原告擇一依民法第359條規定請求被告減少修復系爭
15 瑕疵費用990,366元，並請求被告依民法第179條規定返還此
16 部分價金，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則為無
17 理由。

18 四、未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
19 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
20 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
21 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
22 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
23 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
24 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
25 利率為百分之5，民法第229條、第233條第1項前段及第203
26 條分別定有明文。經查，本件因物之瑕疵所生之債務並無確
27 定期限，且未約定利率，被告應自受催告時起，負遲延責
28 任。又原告原起訴聲明請求被告給付387,650元，嗣擴張聲
29 明請求被告給付1,095,366元，已如前所述，是原告於387,6
30 50元之範圍內得請求自起訴狀繕本送達翌日起算遲延利息，
31 其餘金額則應自民事變更聲明(二)暨陳述意見(三)狀送達被

告翌日起算遲延利息。而本件起訴狀繕本係於111年11月24日寄存送達於被告之戶籍地警察機關，依民事訴訟法第138條第2項之規定，應於111年12月4日起生送達效力；另民事變更聲明(二)暨陳述意見(三)狀則係於113年4月8日補充送達被告之住所地，並由其社區管理委員會蓋章收受，有本院送達證書及送達回執在卷可稽（見本院卷一第116頁、本院卷二第6頁），則原告請求被告於387,650元範圍內自111年12月5日起算遲延利息；於請求602,716元範圍內自113年4月9日起算遲延利息，為有理由。

五、綜上所述，原告依法請求如主文第1項所示，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分係依民事訴訟法第427條第4項、第435條第2項適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第436條第2項、第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告得為原告預供擔保免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所依憑，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 114 年 3 月 27 日
中壢簡易庭 法 官 方楷烽

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 3 月 27 日
書記官 黃敏翠

附表：

編號	系爭房屋瑕疵
1	客廳瑕疵： ①天花板滲水，致木製部分多處產生水痕、白樺、下沉，致凹凸不平、爆裂鼓起。 ②天花板滲水，致多處位置產生壁癌、白樺。 ③天花板滲水，致木樑部分多處產生壁癌、水痕及爆裂。 ④天花板滲水，致上樑部分多處木製部分產生水痕及爆裂。 ⑤天花板、上樑處及天花板與牆面銜接處，均存有大面積壁癌、白樺、水痕、鋼筋滲濕裸露、鋼筋滲濕裸露至天花板混凝土膨脹及掉落等瑕疵。
2	次臥室瑕疵： ①天花板處存有壁癌、白樺及水痕等瑕疵。 ②牆面存有油漆剝落之瑕疵。 ③天花板、上樑處及牆面，均存有大面積壁癌、白樺、水痕、鋼筋滲濕裸露、鋼筋滲濕裸露至天花板混凝土膨脹及掉落等瑕疵。
3	主臥室瑕疵： ①牆面存有油漆剝落之瑕疵。 ②牆面上方，因滲漏水而生壁癌、白樺及水痕等瑕疵。 ③天花板上樑處及天花板與牆面，均存有大面積壁癌、白樺、水痕、鋼筋滲濕裸露、鋼筋滲濕裸露至天花板混凝土膨脹及掉落等瑕疵。
4	廚房之平頂，存有粉刷剝落、鋼筋外露等瑕疵。
5	浴廁之平頂，存有鋼筋裸露生鏽、鋼筋裸露至天花板混凝土膨脹之瑕疵。

