

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度建字第127號

原告 親家M3社區管理委員會

兼

法定代理人 許世杰

訴訟代理人 許富雄律師

被告 親嘉開發股份有限公司

法定代理人 張鈞豪

訴訟代理人 林伸全律師

吳志豪

上列當事人間給付修繕款等事件，本院於民國113年5月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告親家M3社區管理委員會新臺幣236萬0700元。

原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告提供新臺幣78萬6900元擔保後，得假執行。

被告亦得於提供新臺幣236萬0700元擔保後，免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

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，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴時聲明第1、2項求為：「被告應將甲證二所示公共設施之瑕疵修繕完畢並確認其功能正常無誤後，移交予原告」、「被告應給付原告親家M3社區管理委員會（下稱M3管委會）新臺幣(下同)44萬8122元，及其中4萬9350元自民國109年6月12日起、20萬元自109年7月3日起、19萬8772元自本訴狀繕本送達之翌日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息」（本院卷一第13頁），嗣迭經變更，最終聲明為：「先位聲明：一、被告應給付原告M3管委會285萬5700元。二、被告應給付原告M3管委會44

01 萬8122元，及其中4萬9350元自109年6月12日起、20萬元自1
02 09年7月3日起、19萬8772元自本起訴狀繕本送達之翌日（即
03 110年10月8日）起，均至清償日止，按週年利率百分之5計
04 算之利息。三、原告願供擔保，請准宣告假執行。備位聲
05 明：一、被告應給付原告許世杰與親嘉M3社區全體區分所有
06 權人285萬5700元，並由原告M3管委會代為受領。二、被告
07 應給付原告M3管委會44萬8122元，及其中4萬9350元自109年
08 6月12日起、20萬元自109年7月3日起、19萬8722元自本起訴
09 狀繕本送達之翌日（即110年10月8日）起，均至清償日止，
10 按週年利率百分之5計算之利息。三、原告願供擔保，請准
11 宣告假執行。」（本院卷二第477至478頁），核屬就同一基礎
12 事實所為之聲明變更，合於上開規定，應予准許。

13 二、次按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅
14 者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其
15 訴訟以前當然停止；前開承受訴訟人，於得為承受時，應即
16 為承受之聲明；民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定
17 有明文。本件原告M3管委會之法定代理人原為鍾立承，嗣於
18 訴訟進行中變更為許世杰，並於112年1月6日具狀聲明承受
19 訴訟（本院卷二第89頁），核與上開規定相符，應予准許。

20 三、原告M3管委會具備當事人適格：按共用部分、約定共用部分
21 之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之；管
22 理委員會之職務如下：一、區分所有權人會議決議事項之執
23 行。公寓大廈管理條例(下稱管理條例)第10條第2項前段、
24 第36條第1款分別定有明文。本件原告M3管委會為親家M3大
25 樓(下稱系爭大樓)之社區管理委員會，其提起本件訴訟係經
26 區分所有權人會議授權，有109年度親家M3社區(下稱系爭社
27 區)第2屆第1次臨時區分所有權人會議紀錄1份可參(本院卷
28 二第487至488頁)，被告雖抗辯前開決議授權範圍過於空
29 泛，且未取得全體區分所有權人之同意(本院卷二第497
30 頁)。惟依系爭社區規約第7條第3項，系爭大樓之區分所有
31 權人會議本得以多數決為之(本院卷二第509頁)，且上開會

01 議紀錄之議案中已載明「針對公設點交」及「後續法律訴訟
02 之必要及授權」等語，應可特定其授權範圍包含對系爭大樓
03 公共設施瑕疵部分提起本件訴訟。另原告之主張涉及系爭大樓
04 公共設施範疇之事務，屬各區分所有權人共用部分，其修
05 繕、管理、維護，依前開規定應由管委會為之，是M3管委會
06 基於職務之執行，對被告提起本件訴訟請求賠償，其雖非權
07 利義務歸屬主體，亦應認區分所有權人得基於程序選擇權，
08 並依管理條例第38條第1項規定及訴訟擔當法理，選擇非以
09 區分所有權人而以M3管委會為原告起訴請求（最高法院98年
10 度台上字第790判決類同此旨）。

11 貳、實體方面

12 一、原告主張：

13 (一)原告M3管委會所管理之系爭大樓，係被告於103年間起造、
14 分售給社區住戶，並於107年9月8日召開區分所有權人會
15 議，成立第1屆管委會。嗣管委會成立後，為公設點交事
16 宜，於同年11月25日委託訴外人「太古全方位系統檢測公
17 司」(下稱太古公司)就系爭大樓進行檢測，竟發現系爭大樓
18 公共設施如附表編號1至7之項目均存有瑕疵，致迄今仍未能
19 就上開設施進行點交，前揭瑕疵之風險應由被告負擔，故依
20 民法第359條物之瑕疵擔保請求減少價金、民法第360條物之
21 瑕疵擔保損害賠償及第227條第1項不完全給付之規定(三者
22 擇一勝訴)，除請求被告給付如附表所示瑕疵修補費用236萬
23 0700元外，就附表編號5泥作土建設備中之「地下室EPOXY地
24 坪」項目，臺中市建築師公會提出之鑑定報告書雖記載修繕
25 費用應由兩造各自分擔半數，惟該部分瑕疵係可歸責於被告
26 施工不良所致，且既未點交予伊，自應由被告全數負擔，故
27 另請求被告給付半數之修繕費用49萬5000元，合計285萬570
28 0元(計算式：236萬0700元+49萬5000元=285萬5700元)。

29 (二)又系爭大樓之部分消防設施未能於108年通過臺中市政府之
30 消防檢查，原告M3管委會僅得先自行維護，並分別於109年6
31 月12日、同年7月3日，墊付消防總機機板費用4萬9350元、

01 消防設施修繕費用20萬元，故依民法第177條之無因管理請
02 求權，請求被告給付上開費用共24萬9350元，及自前揭支出
03 日期起算之利息。再者，被告曾分別於104年2月及8月間預
04 收管理修繕基金及管理費，惟其遲至107年4月23日及8月17
05 日，始分別將管理修繕基金380萬元及預收管理費之餘額126
06 萬7259元(下稱系爭基金及管理費)存入銀行專戶，致原告於
07 上開期間分別受有15萬5449元及4萬3323元之定存利息損
08 失，故依民法第544條受任人損害賠償責任之規定，請求被
09 告賠償上開損害。

10 (三)爰先位請求被告給付原告M3管委會上開款項；惟若本院認原
11 告M3管委會於實體法上無權請求上開主張之金額，則備位請
12 求被告應向含原告許世杰在內之系爭社區全體區分所有權人
13 為給付，並依民法第821條本文之規定，由原告M3管委會代
14 位受領。並聲明：如程序部分變更後之先、備位聲明。

15 二、被告則以：伊於104年1月14日即開放系爭大樓之公共設施
16 由住戶使用，並於107年9月20日點交予原告M3管委會管理，
17 縱有缺失，伊於同年10月13日、11月25日會同原告M3管委會
18 初勘，並接獲其同年11月29日請求修繕之函文通知後，業已
19 修繕完畢。至原告主張如附表所示之瑕疵項目，均為系爭社
20 區住戶使用後所產生之自然耗損，非可歸責於伊。又自原告
21 M3管委會於107年11月29日發函通知被告進行修繕，至提起
22 本件訴訟時止，已逾民法第365條第1項之6個月除斥期間。
23 再原告主張代墊消防設施修繕、更換消防總機機板費用24萬
24 9350元部分，既未見載明於其出具有關消防之「親家M3社區
25 公設初勘缺失報告」(下稱系爭缺失報告)，此部分瑕疵自不
26 可歸責於伊，且上開修繕費用之支出，係原告未通知伊之情
27 形下所為，自不得向伊請求。至原告請求系爭基金及管理費
28 之定存利息損失部分，伊依法或依契約均無將該款項存入銀
29 行專戶之作為義務，原告自無請求伊賠償定存利息之權利等
30 語置辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行聲請均駁回。
31 (二)如受不利判決願供擔保請准免為假執行。

01 參、本院得心證之理由：

02 一、系爭大樓之公共設施於104年1月14日開放予住戶占有使用，
03 惟兩造迄今仍未依公寓條例第57條第1項完成移交程序，原
04 告M3管委會並於107年11月29日發函通知被告上開公共設施
05 存有瑕疵乙節，有原告M3管委會發文字號M3（函）字第1071
06 1290001號函影本為證（本院卷一第257頁），且為兩造所不
07 爭執（本院卷一第331頁、卷二第585頁），堪信為真實。

08 二、原告主張依民法第227條第1項不完全給付之規定，請求被告
09 賠償公共設施瑕疵之修復費用236萬0700元，為有理由；其
10 餘部分則無理由：

11 （一）按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
12 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；債務人遲延
13 者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害，民法第227條
14 第1項、第231條第1項分別有明定。次按出賣人就其交付之
15 買賣標的物有應負擔擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立
16 後始發生，且因可歸責於出賣人之事由所致者，則出賣人除
17 負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債務不履行
18 責任（最高法院第77年第7次民事庭會議決議參照）。又不完
19 全給付債務不履行責任，以可歸責於債務人之事由而給付不
20 完全（未符債務本旨）為其成立要件。如債權人於受領給付
21 後，以債務人給付不完全為由，請求債務人賠償損害，應先
22 由債權人就其所受領之給付未符合債務本旨致造成損害，負
23 舉證責任。至債務人如欲免責，則須就不完全給付債務不履
24 行，係因不可歸責於己之事由所造成，負舉證責任（同院107
25 年度台上字第1678號判決意旨參照）。另按當事人約定委由
26 法院以外之第三人就法律關係存否之事實或構成要件要素作
27 成判斷，並願受該判斷結果所拘束之仲裁鑑定契約，其性質
28 具有訴訟契約中證據契約之性質，本於辯論主義之事實處分
29 自由及自主選擇定紛爭解決程序之綜合評量，在辯論主義之
30 範圍內，得承認其效力（同院97年度台上字第256號判決意
31 旨參照）。

01 (二)原告主張系爭大樓如附表編號1至7所示之公共設施項目均存
02 有瑕疵，被告雖不爭執附表編號1至7所示各項工程均為其施
03 作，惟辯稱均係交給住戶使用後造成之物理性折舊，為正常
04 耗損，並非施工瑕疵，然就消防設備、機電設備、廢污排水
05 設備、泥作土建設備、發電機設備、公共會館設備及社區總
06 檢之瑕疵，包含消防中繼水箱水質髒污、撒水末端無壓力、
07 防火鐵捲門壓扣無動作、磁力門閉合不全、天花板施工孔
08 洞，周邊收邊不良等(詳如附表所示)，均為被告施工之原始
09 瑕疵，至照明燈具本會隨時間和使用產生物理性折舊，屬正
10 常現象，自不能歸責於被告，應予剔除。此經兩造同意囑託
11 臺中市建築師公會，該會之鑑定結果亦同此認定，並有該會
12 出具之111年12月28日補充鑑定報告書(下稱鑑定報告書)及1
13 12年6月28日補充說明鑑定報告書(下稱補充鑑定報告書)可
14 稽(鑑定報告書第15至29頁、補充鑑定報告書第9至15頁)，
15 茲摘錄如下：

- 16 1.本件鑑定標的於103年10月29日取得使用執照，於000年0月
17 間進行鑑定調查，與執照取得時間差約8年。又一般集合住
18 宅公共設施之點交，通常係於管委會成立後進行，一般約於
19 執照取得後2至3年間完成，點交後並由管委會負責保養維
20 護。
- 21 2.本件附表編號1之消防設備部分，建築物取得使用執照，須
22 經都發局及消防局現場勘查，確認現場與申請圖說一致，申
23 請圖說並符合當時相關法令，標的物消防設備須經消防局現
24 場抽測後，取得消防竣工核可。故建築物若已取得使用執
25 照，代表相關緊急照明燈等燈具業已符合當時消防法規需
26 求。而緊急照明燈等燈具有一定壽命及使用週期，故消防緊
27 急照明燈等燈具故障，乃正常物理性折舊。
- 28 3.本件景觀空調設備中，有關戶外景觀照明、室內一般照明等
29 照明設備，均為正常物理性折舊。
- 30 4.建築物主要設備平均使用壽命約15至20年，本件鑑定標的雖
31 未點交，但依慣例建設公司仍應提供主要設備之正常功能。

01 5.本件附表編號5之泥作土建設備部分，若牆面或天花板之裂
02 縫為一般性裂縫，即裂縫寬度及深度小，非屬結構性，而屬
03 1：3水泥粉光（刷水泥漆）表面之乾縮龜裂，均屬正常物理
04 性折舊；而天花板有施工孔洞部分，孔洞周邊收邊不良，其
05 修繕責任應歸屬建設公司。至地下室停車場Epoxy地坪部
06 分，鑑定會勘時有明顯修補痕跡，已由管委會發包施作修
07 復，地坪耐用性涉及結構體基層好壞、施工前地坪清潔、地
08 坪厚度、施工品質材料等因素、使用者是否正常使用等，綜
09 合考量相關因素後建議由原告與被告各負擔一半責任。

10 6.其餘鑑定項目存有瑕疵者，修繕費用則如附表所示。

11 (三)原告雖主張附表編號5泥作土建設備中，Epoxy地坪部分之修
12 繕責任應全數歸屬於被告(本院卷二第435頁)。惟依前揭鑑
13 定報告書之說明，Epoxy地坪之耐用性會因施工品質及使用
14 情形等不同因素交互影響，本非全可歸責於被告，原告復未
15 舉證說明前開鑑定報告有何不可採之處，自難僅因鑑定結論
16 對其不利，即遽指鑑定報告不可採。況本件原告實際占有系
17 爭大樓公共設施之時點為104年1月14日，迄鑑定時(即000年
18 0月間)已使用約7至8年，審酌系爭社區之區分所有權人達19
19 0人(本院卷一第209頁)，無從查明各區分所有權人於此段期
20 間之使用情形，且原告於鑑定前已有修補行為，客觀上難以
21 還原被告將Epoxy地坪實際交由住戶使用當時之真實情形，
22 是本院依民事訴訟法第222條第2項之規定，審酌上情，認原
23 告得請求被告賠償EPOXY地坪之數額以修繕費用之半數為
24 當。

25 (四)另鑑定報告書就附表編號1之消防設備修繕費用，原記載為
26 「12萬7000元」(鑑定報告書第29頁)，經原告自認為「1萬2
27 700元」之誤載(本院卷二第424至425、479頁)，互核與111
28 年12月28日鑑定報告書之附件甲所載相符(鑑定報告書第169
29 頁)。就上開瑕疵，被告復未陳明並具體舉證有何不可歸責
30 於己之事由，自應由被告負責修繕。綜上，原告依民法第27
31 7條第1項之規定，請求被告給付附表編號1至8項目之修繕費

01 用共計為236萬0700元，即屬有據，逾此範圍，則無理由，
02 應予駁回。

03 三、原告主張依民法第177條之無因管理請求權，請求被告給付
04 墊付之消防設施修繕20萬元、消防總機機板費用4萬9350
05 元，為無理由：

06 (一)按無因管理係指未受委任，並無義務，而為他人管理事務，
07 為其構成要件（民法第172條規定參照）。如管理人依法律
08 規定或依契約約定負有管理事務之義務時，基於無因管理制
09 度規範補充適用之性格，即不能成立無因管理（最高法院10
10 5年度台上字第1524號判決意旨參照）。次按對於物有事實
11 上管領之力者，為占有人；占有之移轉，因占有物之交付，
12 而生效力。前項移轉，準用第761條之規定，民法第940條、
13 第946條分別定有明文。

14 (二)查原告主張墊支20萬元之消防設備修繕費用，雖提出太古公
15 司之請款單為證(本院卷一第95頁)，然其自認上開修繕項目
16 均屬燈具及照明瑕疵(本院卷二第481頁)，惟審酌建築物取
17 得使用執照，須經都發局及消防局現場勘查，確認現場與申
18 請圖說一致，並符合當時相關法令，且消防設備須經消防局
19 現場抽測後，始取得消防竣工核可，故建築物若已取得使用
20 執照，即表彰相關緊急照明燈等燈具業已符合當時消防法規
21 需求。而緊急照明燈等燈具有一定壽命及使用週期，故消防
22 緊急照明燈等燈具之故障，無法排除係因物理性折舊所致
23 (鑑定報告書第19、21頁)，且太古公司出具之請款單(本院
24 卷一第95頁)，形式上觀之無法證明被告之施作有何瑕疵，
25 即無從執為有利於原告之認定。

26 (三)原告另主張更換消防總機機板支出4萬9350元，並提出太古
27 公司之報價單及請款單各1份為證(本院卷一第97、101頁)，
28 然前開報價單及請款單之款項均僅為4萬6000元，原告於112
29 年12月19日本院第三次言詞辯論期日並自認實際僅支出4萬6
30 000元(本院卷二第480頁筆錄)，惟上開單據僅能證明原告有
31 支出該等費用，無從證明更換之原因與被告之施工具有瑕疵

01 有關。況原告於上開言詞辯論期日亦自認前開項目並非太古
02 公司於107年11月25日初勘時發現之公設缺失項目，是事後
03 消防檢查時才發現，所以一併修繕等語(本院卷二第480頁筆
04 錄)，原告既未能舉證證明係被告之施工所致瑕疵，自不能
05 請求被告負擔更換費用。

06 (四)又被告就系爭大樓之公共設施於104年1月14日已交付予原告
07 M3管委會，為兩造所不爭執(本院卷二第481頁筆錄)，系爭
08 大樓之全體住戶即為該消防設備及消防總機機板之占有人，
09 具有事實上之管領力，至於被告是否依公寓條例第57條第1
10 項規定辦理移交予原告，僅為被告應負擔相關行政責任之問
11 題，核與交付占有使用之客觀事實無關。而原告M3管委會依
12 公寓條例第10條第2項規定，對共用部分、約定共用部分既
13 有修繕、管理、維護之義務，即應負擔社區消防設備及消防
14 總機機板之故障所支出之修繕及更換費用，其履行自身義
15 務，並非為被告管理事務，尚不能成立無因管理。從而，原
16 告M3管委會對被告依照民法第177條請求給付消防設施修繕2
17 0萬元、消防總機機板費用4萬9350元，均屬無據。

18 四、原告主張依民法第544條受任人損害賠償責任之規定，請求
19 被告賠償就預收之系爭基金及管理費未存入銀行之利息損失
20 19萬8772元，為無理由：

21 (一)按受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己
22 事務為同一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之注意
23 為之；受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為
24 所生之損害，對於委任人應負賠償之責，民法第535條及第5
25 44條有明文規定。次按管理負責人或管理委員會應定期將公
26 共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收
27 支、保管及運用情形公告，並於解職、離職或管理委員會改
28 組時，將公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報
29 表、印鑑及餘額移交新管理負責人或新管理委員會。起造人
30 於召集區分所有權人召開區分所有權人會議成立管理委員會
31 或推選管理負責人前，為公寓大廈之管理負責人，公寓條例

01 第20條第1項、第28條第3項分別固定有明文。另原告所提預
02 定房屋買賣契約書(下稱系爭買賣契約)第20條第5、6款約
03 定：「本社區預收修繕管理準備金2萬元正，由乙方(即被
04 告，下同)代收交付給經合法報備完成之管理委員會；甲方
05 (即買受人)同意預繳六個月管理費，並同意自交屋日起開始
06 負擔，待管理委員會成立後，乙方扣除必要費用連同帳目移
07 交給管委會」(本院卷一第43頁)。

08 (二)查原告主張被告未即時將預收之系爭基金及管理費之餘額存
09 入銀行專戶，致受有相當期間之定存利息損失，固提出建智
10 聯合會計師事務所出具之「親家M3帳冊移交查核缺失」報告
11 1份為證(本院卷一第181至185頁)，惟原告應先舉證證明
12 被告負有將系爭基金及管理費辦理定存之義務，原告所引用
13 公寓條例第20條、系爭買賣契約第20條為據，僅課予被告負
14 有代收及移交管理系爭基金及管理費之義務，並無要求被告
15 應將款項存入銀行專戶及辦理定存，自不得令被告負擔法律
16 或契約外之義務。

17 (三)至原告辯稱被告收受系爭大樓住戶之買賣價金，包含委任報
18 酬，負有善良管理人義務等語(本院卷二第482頁)，然依通
19 念，買賣價金應係以移轉系爭大樓之區分所有權為對價，另
20 參預定房屋買賣契約書第6條約定買方應繳付買賣價金之義
21 務；第16條係約定賣方應配合辦理交付買賣之房地產權；第
22 20條則約定買賣雙方應各別負擔各項之稅費(本院卷一第3
23 3、39、43頁)。上揭條款就買賣雙方之權利義務既係分別獨
24 立約定，足見系爭預收款顯非買賣價金之一部分，且未見被
25 告有另得收取報酬之約定，應認屬無償委任，依民法第535
26 條規定，其僅負處理自己事務為同一之注意之義務，原告上
27 開主張並不可採。原告既未能舉證被告負有將系爭基金及管
28 理費存入銀行收取利息之法定或契約義務，自難認被告之不
29 作為有何未盡與處理自己事務為同一注意之過失。是原告依
30 民法第544條請求被告賠償利息損失19萬8772元(本院卷一第
31 22頁)，應屬無據。

01 肆、綜上所述，原告依照民法第227第1項規定據以提起本訴，請
02 求被告給付236萬0700元，為有理由，應予准許；逾此範圍
03 之請求(即地下室EPOXY地坪修繕費用之半數49萬5000元、消
04 防設施修繕20萬元、消防總機機板費用4萬9350元、系爭基
05 金及管理費之餘額未存入銀行之利息損失19萬8772元，共計
06 94萬3112元)，則無理由，不應准許。又本院既已就先位之
07 訴，為一部有理由，一部無理由之判決，自無庸再審究備位
08 之訴有無理由，併予敘明。

09 伍、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，均毋
10 庸再予審酌，附此敘明。

11 陸、末按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院
12 酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自
13 負擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條定有明文。本院
14 審酌原告主張其所受損害，係因被告就系爭社區公共設施之
15 施作具有瑕疵所致，經原告聲請囑託臺中市建築師公會鑑定
16 系爭房屋如附表所示項目，鑑定結果多數如同原告主張之情
17 況，因鑑定費用占本件訴訟費用極高之比率，若由原告依勝
18 敗比例負擔，顯失公平。又本件訴訟乃被告迄今未依公寓條
19 例第57條1項規定完成行政移交，卻先行開放公共設施由社
20 區住戶使用所造成，經臺中市政府調處仍拒不辦理，無故拖
21 延。綜合上情，本院認全部訴訟費用(含鑑定費用)應由被告
22 負擔。

23 柒、假執行之宣告：兩造陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為
24 假執行，就主文第一項原告勝訴部分，核均無不合，爰分別
25 酌定相當之金額准許之。至於原告敗訴部分，其假執行之聲
26 請失所附麗，應併予駁回。

27 捌、結論：原告先位之訴一部有理由、一部無理由，依民事訴訟
28 法第79條，第390條第2項、第392項，判決如主文。

29 中 華 民 國 113 年 7 月 2 日
30 民事第一庭 法官 蕭一弘

31 正本係照原本作成。

01 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 113 年 7 月 2 日

04 書記官 郭盈呈

05 附表：

06

編號	工程項目	修繕費用 (新臺幣)	瑕疵說明	卷證出處
1	消防設備	1萬2700元	消防中繼水箱水質髒污、撒水末端無壓力、防火鐵捲門壓扣無動作、磁力門閉合不全等	鑑定報告第145~151頁
2	機電設備	2萬6500元	減壓閥壓力過高、過濾器未施作旁道、進排風機出風口噪音過高、揚水設備之持壓閥噴漆汙染且未標示常開閉、盤箱中(非屬長時間不間斷照明、非屬物理因素折舊)之照明燈故障等	鑑定報告第179、181、185、187頁
3	廢污排水設備	2萬0500元	牆面滲水白華	鑑定報告第191頁
4	發電機設備	2000元	發電機室上方汙水管穿管處、防火填塞不確實	鑑定報告第195頁
5	泥作土建設備	200萬4500元	女兒牆多處裂痕、爬梯壁面汙染、天井窗戶旁孔洞未收、水錶門汙染、水錶上方丁掛未貼、洗手台顏色不一致、煙窗矽利康施打不佳、梯廳壁面殘膠、窗戶殘膠、壁面列合汙染、進排閘汙染停車場RPOXY破損、地下室梯廳內消防進風閘門牆面歪斜、人孔蓋設計不良、走廊水箱踢腳處油漆加強、天花油漆龜裂及牆面油漆加強、鏡子右牆面不平 等高低差等	鑑定報告第239~781頁
6	公共會館設備	15萬8000元	棋藝室門片開關聲過大、櫃內發霉、髒污、底板穿管處未收尾、天花板接縫龜裂、戶外門上層板多處水痕、油漆不均、戶外安全門左上抵石子牆陽角缺角等	鑑定報告第791~867頁
7	M3社區總檢缺失	13萬6500元	甲棟B3梯廳至停車場出入口地板破裂、車道地板破裂、B1機車停車位	鑑定報告第871~891頁

(續上頁)

01

			漏水、B3機房漏水、1樓吧檯、廁所、環保室地排孔倒冒、1樓大廳及中間走道下雨天滴水、地下室約6處EPOXY破損、6處牆面滲水等	
	合計	236萬0700元		