

臺灣臺南地方法院民事判決

109年度建字第47號

原告 陸振益

陳盈村

洪如卉

許虔銘

上四人共同

訴訟代理人 王朝揚律師

複代理人 李汶宜律師

被告 興百舜建設股份有限公司

法定代理人 詹中任

訴訟代理人 陳郁芬律師

蘇文奕律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國110年8月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴暨假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：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款、第3款定有明文。又原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之，民

事訴訟法第262條第1項、第2項亦分別定有明文。本件原告起訴時聲明第1項原係主張依瑕疵擔保及不完全給付之法律關係請求：「被告應給付原告陸振益新臺幣（下同）658,400元；給付原告陳盈村138,400元；給付原告洪如卉138,400元；給付原告許虔銘186,400元，及均自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。」嗣於民國110年2月1日以民事準備(二)狀撤回有關不完全給付法律關係之主張，及追加民法第184條第1項前段之規定為本件請求權基礎，並變更訴之聲明為：「被告應給付原告陸振益757,160元；給付原告陳盈村151,160元；給付原告洪如卉151,160元；給付原告許虔銘214,360元，及均自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。」其後復於110年3月16日言詞辯論期日當庭將原告陳盈村、洪如卉請求之金額均更正為159,160元，核原告前開所為訴之變更、追加，均與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、本件原告起訴主張：

(一)原告陸振益、陳盈村、洪如卉、許虔銘於附表一「買受時間」欄所示之日期，分別向被告購買其所興建坐落臺南市○○區○○段0000地號土地上「天立方」建案中如附表一所示之房屋（下合稱系爭建物）；嗣被告就系爭建物於附表一「交屋時間」欄所示之日期陸續完成交屋。詎交屋後不久，原告即陸續發現系爭建物之品質與廣告宣傳有落差，甚至近日更發現系爭建物有如附表二「原告主張瑕疵位置暨情形」欄所示之瑕疵，不僅影響住戶之生活品質，更有危及建物結構與住戶安全之虞。原告為此向被告反應並請求修補瑕疵，被告雖允諾立即修補，然亦僅於108年12月間派人前來系爭建物為初步檢視，並做表面污損處理，未能修復，其後原告多次催促被告前來修補，被告均置之不理，原告陸振益不得已遂於109年3月20日寄發存證信函通知被告限期進行修補，豈料，被告迄今仍置若罔聞，任由系爭建物之漏水鏽蝕等瑕疵

01 情形持續發生，嚴重影響原告及其他住戶之生活品質及居住
02 安全，是依通常交易觀念，自屬物之瑕疵，被告就系爭建物
03 之滲漏水鏽蝕等瑕疵應負物之瑕疵擔保責任。

04 (二)被告雖辯稱：系爭建物之共用部分、約定共用部分與其附屬
05 設施設備迄尚未依公寓大廈管理條例第57條之規定進行點交
06 或交付，原告無主張物之瑕疵擔保之理云云。然公寓大廈管
07 理條例第57條之立法目的，僅係明定起造人移交共用部分、
08 約定共用部分與其附屬設施設備等之義務及移交期限而已，
09 非謂建物之共用部分、約定共用部分等需俟建物起造人依公
10 寓大廈管理條例第57條之規定移交後始行交付。是縱系爭建
11 物之起造人（即被告）尚未依公寓大廈管理條例第57條之規
12 定將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備等移交，仍
13 不影響被告應負之瑕疵擔保責任。被告執此抗辯，顯無理
14 由。

15 (三)又被告雖對如附表二所示瑕疵之成因有爭執，甚至逕予否認
16 為瑕疵云云，然系爭瑕疵除有照片為證外，尚有詳列瑕疵位
17 置，且經原告再次檢視瑕疵情形，被告僅就如附表二編號18
18 所示「地下室停車場電線管線外露」之瑕疵，已修補完畢；
19 另被告就附表二編號20所示「一樓停車場牆壁壁癌」之瑕
20 疵，亦僅有施作漆面粉刷，並未就壁癌成因予以修補，是就
21 該部分仍難謂業經修復。

22 (四)系爭建物既有如附二「原告主張瑕疵位置暨情形」欄所示之
23 瑕疵，並經原告請求被告補正無效果，則原告主張依民法第
24 359條規定請求減少之價金數額，自應依同品質物品之市場
25 價值與系爭瑕疵物之買賣價金並其減少後之實際價格相比
26 較，以為計算之基準。而經原告委請廠商先行估價，就上開
27 瑕疵之修繕費用初估約為200萬元，爰以瑕疵修繕費用200萬
28 元並按原告陸振益、陳盈村、洪如卉、許虔銘如附表一所示
29 之應有部分比例計算，請求被告分別減少價金658,400元、1
30 38,400元、138,400元、186,400元。

31 (五)另系爭建物一樓車棚採光罩及鋼架並非獨立於建物，而係附

01 著於系爭建物上之公共設施，是系爭採光罩及鋼架應包含在
02 兩造不動產買賣之標的範圍內。而原告所主張如附表二編號
03 21、22、24、25、27所示「一樓停車場牆壁滲漏水」、「一
04 樓停車場上方採光罩滲漏水」、「一樓停車場牆壁磁磚脫
05 落」之瑕疵，均與系爭建物一樓停車棚採光罩及鋼架有關
06 聯，然因被告拒絕修繕及損害賠償，並自109年9月28日起至
07 109年10月3日止將系爭建物一樓車棚採光罩及鋼架拆除，致
08 侵害原告公同共有之所有權，是就一樓車棚採光罩及鋼架部
09 分，已無修補瑕疵之可能，爰依民法第184條第1項前段之規
10 定請求損害賠償。又遭拆除之採光罩部分，經原告初估價值
11 約為30萬元，則按原告陸振益、陳盈村、洪如卉、許虔銘如
12 附表一所示之應有部分比例計算，被告應分別給付原告陸振
13 益、陳盈村、洪如卉、許虔銘損害賠償98,760元、20,760
14 元、20,760元、27,960元。

15 (六)並聲明：

16 1.被告應給付原告陸振益757,160元；給付原告陳盈村159,1
17 60元；給付原告洪如卉159,160元；給付原告許虔銘214,3
18 60元，及均自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息百分
19 之5計算之利息。

20 2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

21 二、被告辯稱：

22 (一)原告陸振益、陳盈村、洪如卉、許虔銘主張依民法第354
23 條、第359條規定請求被告減少價金，並主張依民法第179條
24 不當得利法律關係請求被告返還應減少之價金658,400元、1
25 38,400元、138,400元、186,400元及法定遲延利息，為無理
26 由：

27 1.原告於系爭建物之共用部分、約定共用部分與其附屬設施
28 設備，尚未依公寓大廈管理條例第57條規定進行移交前，
29 不得依物之瑕疵擔保之法律關係主張權利。

30 2.若原告仍得主張物之瑕疵擔保請求權，則被告否認系爭建
31 物有如附表二「原告主張瑕疵位置暨情形」欄所示之瑕

01 疵。茲就原告所主張之各項瑕疵，說明如附表二「被告爭
02 執摘要」欄所示。

03 3.原告雖買受天立方建案之系爭建物，惟系爭建物於107年7
04 至10月已完成交屋，房況良善，交屋後原本無任何買受人
05 主張系爭建物有何重大瑕疵，反而是原告陸振益自遷入
06 後，任意於公共區域飼養大型象龜及大型兇犬等個人寵
07 物，又堆置貨櫃屋於公共區域，致影響其他住戶之觀感與
08 被告對於餘屋之正常銷售。被告曾數次向原告陸振益傳達
09 住戶不應在公共區域飼養個人寵物、堆放個人物品等語，
10 引發其不悅，而其非但未改善上開行為、持續我行我素，
11 更屢於被告欲與之溝通時刻意大發脾氣，反稱被告不尊重
12 客戶，揚言其不滿被告對停車空間施打發泡劑防漏之處理
13 方式，期間甚至以強暴脅迫方式，強逼被告公司之法定代
14 理人詹中任必須給付其500萬元做為賠償，上開事發後，
15 因詹中任或被告均不願給付原告陸振益所強行索要之500
16 萬元，原告陸振益遂煽動與之較有交情之若干住戶配合其
17 以誇大渲染方式主張建物瑕疵，進而提起本件訴訟。

18 4.被告於收到原告陸振益寄達存證信函之前後，均曾指派相
19 關人員前往了解其不滿意之情形為何，並盡量依照其所要
20 求進行修補或加強；完成修補後，亦曾以存證信函回覆原
21 告陸振益。是原告主張系爭建物有瑕疵云云，或屬原告自
22 行杜撰之情節，或有於起訴前即經被告修補完畢，故原告
23 請求被告給付修繕費用200萬元，顯無理由。

24 (二)原告陸振益、陳盈村、洪如卉、許虔銘主張依民法第184條
25 第1項前段規定請求被告應分別給付損害賠償98,760元、20,
26 760元、20,760元、27,960元及法定遲延利息，亦為無理
27 由：

28 1.系爭建物一樓車棚採光罩及鋼架係被告為使其有擋風遮雨
29 之功能，出於好意所加裝，並隨時可移除，移除後亦不影
30 響系爭建物之使用價值與目的，核與法律規定之附著物迥
31 異，因此不屬於系爭建物之公共設施，且原告迄今尚未提

01 出不動產買賣合約，是系爭採光罩及鋼架應不在兩造不動
02 產買賣之標的範圍內。

03 2.又辯縱系爭車棚採光罩及鋼架屬於公共設施，然因系爭建
04 物之公共設施部分均未點交予原告，故所有權仍屬被告，
05 是被告自109年9月28日起至109年10月3日止拆除系爭建物
06 一樓車棚採光罩及鋼架，並未侵害原告任何權利，原告請
07 求侵權行為損害賠償顯無不可採。

08 (三)並聲明：

09 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

10 2.如受不利之判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

11 三、兩造不爭執之事項：

12 (一)原告陸振益、陳盈村、洪如卉、許虔銘於附表一「買受時
13 間」欄所示之日期，分別向被告購買其所興建坐落臺南市○
14 區○○段0000地號土地上「天立方」建案中如附表一所示之
15 房屋（即系爭建物）；嗣被告就系爭建物於附表一「交屋時
16 間」欄所示之日期陸續完成交屋。

17 (二)天立方大樓管理委員會目前由原告洪如卉之配偶蔡家證擔任
18 主任委員；被告曾請求天立方大樓管理委員會點交大樓公共
19 設施，惟遭拒絕，故系爭建物之共用部分、約定共用部分與
20 其附屬設施設備，均尚未依公寓大廈管理條例第57條規定進
21 行移交。

22 (三)被告自108年10月起至12月間止曾派員清洗天立方大樓之外
23 牆及修補防樓梯扶手、夾層露臺PU面、地下室停車場地板、
24 蓄水池、頂樓鋼構生鏽等項。

25 (四)被告就原告所主張如附表二編號18所示「地下室停車場電線
26 管線外露」之瑕疵，已修補完畢。

27 (五)被告就原告所主張如附表二編號20所示「一樓停車場牆壁壁
28 癌」之瑕疵，有施作漆面粉刷（被告否認有壁癌）。

29 (六)原告所主張如附表二編號21、22、24、25、27所示「一樓停
30 車場牆壁滲漏水」、「一樓停車場上方採光罩滲漏水」、
31 「一樓停車場牆壁磁磚脫落」之瑕疵，均與系爭建物一樓停

01 車棚採光罩及鋼架有關聯。

02 (七)被告自109年9月28日起至109年10月3日止將系爭建物一樓車
03 棚採光罩及鋼架拆除。

04 (八)原告陸振益於109年3月20日寄發台南成功路郵局第659號存
05 證信函通知被告系爭建物有白華情形、一樓漏水、銹水漬、
06 磁磚脫落、鋁窗動搖、地下室地板脫落、地下室蓄水池破
07 裂、頂樓鋼構鏽蝕、水電及消防系統設施缺漏與故障等瑕
08 疵，請於文到7日內進行修補；被告則於109年4月6日以臺南
09 虎尾寮郵局第53號存證信函回覆原告其所指之瑕疵已於108
10 年10月至12月先後完成修繕等語，並經原告陸振益於109年4
11 月7日收受。

12 (九)原告陸振益及訴外人蔡家證就系建物爭房屋買賣事件，與被
13 告公司之負責人詹中任發生爭執，經臺灣臺南地方檢察署以
14 110年度偵字第1684號提起恐嚇得利罪之公訴。

15 四、本院得心證之理由：

16 (一)原告陸振益、陳盈村、洪如卉、許虔銘主張依民法第354
17 條、第359條規定請求被告減少價金，並主張依民法第179條
18 不當得利法律關係請求被告返還應減少之價金658,400元、1
19 38,400元、138,400元、186,400元及法定遲延利息，為無理
20 由：

21 1.按民法第354條關於物之瑕疵擔保規定，原則上固於危險
22 移轉後始有適用。但在特定物之買賣，該為買賣標的之特
23 定物於危險移轉前，倘已有明顯之瑕疵，且其瑕疵不能修
24 補，或雖能修補而出賣人表示不願為之者，應認為在危險
25 移轉前，買受人即得行使瑕疵擔保請求權，拒絕給付相當
26 之價金，倘買受人得為同時履行抗辯權，經其行使者，即
27 得免除給付遲延責任（最高法院107年台上字第1496號民
28 事判決參照）。本件被告爭執系爭建物之共用部分、約定
29 共用部分與其附屬設施設備，尚未依公寓大廈管理條例第
30 57條規定進行移交前，原告不能依物之瑕疵擔保之法律關
31 係主張權利云云，惟原告主張系爭建物有如附表二所示物

之瑕疵（編號18、21、22、24、25、27除外），然被告於訴訟中否認有該瑕疵之存在，應可認被告已拒絕修補，則依前開說明，應認為在危險移轉前，買受人即原告亦得行使瑕疵擔保請求權，是被告此部分所辯，尚難憑採。

2.次按債務人負有依債務本旨為給付之義務，違背債務之本旨為給付，即屬不完全給付，為瑕疵之給付，是以債務人如主張其已為完全給付，當由其負證明之責，雖債權人於受領給付後，以債務人給付不完全為由，請求債務人損害賠償，關於給付不完全之點，應轉由債權人負舉證責任，惟不完全給付，非有可歸責於債務人之事由，為債務人免責要件，故債務人以不完全給付係因非可歸責於己之事由所致為抗辯，就此仍應由債務人證明之（最高法院77年度上字第1989號民事裁判參照）。本件原告主張系爭建物有如附表二「原告主張瑕疵位置暨情形」欄所示之瑕疵（編號18、21、22、24、25、27除外），然為被告所否認，並以附表二「被告爭執摘要」欄內容為抗辯，則依前開舉證責任之說明，自應由原告先就瑕疵之存在負舉證之責。而原告雖提出相關照片為證，然原告所主張之瑕疵，不外乎建物有滲水、漏水與鋼架有鏽蝕及地板破裂等情事，而該等瑕疵是否存在，本院認並無法僅憑照片之顯示即可得心證，是經原告聲請由專業單位鑑定後，本院由原告所陳報之鑑定單位中指定台南市建築師公會為鑑定人（嗣原告聲請改定鑑定人，惟原告所舉之理由並未能釋明，依訴訟上誠信原則，本院認無改定鑑定人之必要），然原告卻未依期限繳納鑑定費，依民事訴訟法第94條之1第1項前段規定，本院自得不為囑託鑑定之行為，是原告就系爭建物是否有如附表二「原告主張瑕疵位置暨情形」欄所示之瑕疵（編號18、21、22、24、25、27除外），並未盡其舉責之責。

3.原告既未能證明系爭大樓有如附表二「原告主張瑕疵位置暨情形」欄所示之瑕疵（編號18、21、22、24、25、27除

01 外)存在,則原告主張依民法第354條、第359條規定請求
02 被告減少價金,並主張依民法第179條不當得利法律關係
03 請求被告返還應減少之價金658,400元、138,400元、138,
04 400元、186,400元及法定遲延利息,均為無理由。

05 (二)原告陸振益、陳盈村、洪如卉、許虔銘主張依民法第184條
06 第1項前段規定請求被告應分別給付損害賠償98,760元、20,
07 760元、20,760元、27,960元及法定遲延利息,亦無理由:

08 1.原告主張系爭建物一樓車棚採光罩及鋼架係屬於公共設
09 施,然被告抗辯系爭採光罩及鋼架不在兩造不動產買賣之
10 標的範圍內,而原告亦未提出系爭建物之買賣契約為憑,
11 是被告所辯,尚堪憑採。而原告雖另主張系爭建物一樓車
12 棚採光罩及鋼架並非獨立於建物,而係附著於系爭建物上
13 之公共設施,是系爭採光罩及鋼架應包含在兩造不動產買
14 賣之標的範圍內,然系爭建物一樓車棚採光罩及鋼架拆除
15 既經被告拆除,且拆除後並不影响系爭建物之使用價值與
16 目的,是原告此部分之主張,亦難憑採。

17 2.而系爭建物一樓車棚採光罩及鋼架既非屬買賣標的物之範
18 圍,則被告拆除系爭車棚採光罩及鋼架,自無侵害原告之
19 權利而應對原告負侵權行為損害賠償責任可言,是原告陸
20 振益、陳盈村、洪如卉、許虔銘主張依民法第184條第1項
21 前段規定請求被告應分別給付損害賠償98,760元、20,760
22 元、20,760元、27,960元及法定遲延利息,亦無理由。

23 五、綜上,原告既未舉證證明系爭建物有如附表二「原告主張瑕
24 疵位置暨情形」欄所示之瑕疵(編號18、21、22、24、25、
25 27除外),亦未證明其就系爭建物一樓車棚採光罩及鋼架有
26 所有權存在,是原告請求被告應給付原告陸振益757,160
27 元;給付原告陳盈村159,160元;給付原告洪如卉159,160
28 元;給付原告許虔銘214,360元,及均自起訴狀送達翌日起
29 至清償日止,按年息百分之5計算之利息,均無理由,應予
30 駁回。而原告之訴既受敗訴判決,則其假執行之聲請即失所
31 依據,應併予駁回。

六、因本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，均毋庸再予審酌，附此敘明。

七、結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中華民國 110 年 9 月 1 日
民事第二庭 法官 洪碧雀

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（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 110 年 9 月 1 日
書記官 林政良

附表一：原告買受系爭建案中之房屋

編號	所有權人	買受時間	建物門牌號碼	權利範圍	建物所有權轉轉登記時間	交屋時間
1	原告陸振益	105年間	臺南市○區○○○街00號7樓	948/10000	107年1月2日	107年9月4日
2	原告陸振益	105年間	臺南市○區○○○街00號6樓	1172/10000	106年12月26日	107年9月4日
3	原告陸振益	105年間	臺南市○區○○○街00號6樓	1172/10000	106年12月26日	107年9月4日
4	原告陳盈村	108年3月	臺南市○區○○○街00號5樓	692/10000	108年7月4日	108年7月15日
5	原告洪如卉	108年3月	臺南市○區○○○街00號5樓	692/10000	108年7月8日	108年7月19日
6	原告許虔銘	104年5月	臺南市○區○○○街00號7樓	932/10000	107年1月2日	107年10月28日

附表二：原告主張系爭天立方大樓之瑕疵項目及說明

編號	原告主張瑕疵位置	瑕疵情形	被告爭執摘要
1	一樓管理員室	後方排風管道壁面漏水	無漏水情形
2	一樓管理員室	上方鋼構玻璃採光罩漏水鏽蝕	無採光罩、無漏水鏽蝕情形
3	一樓停車場車道	車道旁磁磚黏著劑脫落、滲水	無脫落、滲水現象
4	一樓停車場車道	車道上方樑柱滲水	無滲水情形
5	大樓（正面）	各樓層牆壁滲水、壁面白華	正面牆壁為戶外開放處，遭受風吹日曬雨淋易有髒污或水漬，已進行清洗，無滲水、壁面白華情形
6	大樓（正面及側面）	各樓層牆壁滲水、壁面白華	正側面牆壁為戶外開放處，遭受風吹日曬雨淋易有髒污或水漬，

			已進行清洗，無滲水、壁面白華情形
7	車道	車道上方牆壁滲漏水	無滲漏水情形，水痕應係雨水打牆壁乾掉後所形成之痕跡
8	地下室車道	車道上方牆壁滲漏水及白華	地下室車道上方為戶外開放處，受風吹日曬雨淋易產生髒污，無滲漏水、壁面白華情形
9	大門前	地板破裂	主委要求被告將地燈移位，此地下電管亦需移位，致部分抵石子需打除重新補修，故有新舊接縫處，但並無地板破裂
10	大門前	電線外露	此電線為大門電源線，因原告陸振益要求增設紅外線感應器，致原先設計大門電源線短路，並重新暫時拉設電源線
11	大門圍牆	牆面滲水白華	大樓圍牆壁面為戶外開放處，受風吹日曬雨淋易產生髒污或水漬，且內部無管線，故無滲水及白華情形
12	大門圍牆	牆面滲水白華	同上
13	大門圍牆	牆面滲水白華	同上
14	地下室停車場	地板破裂	長久為車輛重壓，有污損，需定期保養，但無地板破裂之情形
15	地下室停車場	地板積水	已施作洩水坡度，無地板積水
16	地下室停車場	地板破裂	長久為車輛重壓，有污損，需定期保養，但無地板破裂之情形
17	地下室停車場	地板積水	已施作洩水坡度，無地板積水
18	地下室停車場	電線管線外露（不再主張）	此處為電信預留管路，紅線為預留水線，已將紅線收放置管內，故無此瑕疵
19	地下室水塔	水塔壁面破裂滲漏（僅粉刷壁面）	被告早已維修完成，粉刷壁面為美觀，故無水塔壁面破裂情形
20	一樓停車場	牆壁壁癌	早已維修完畢，無壁癌
21	一樓停車場	牆壁滲漏水（不再主張）	無採光罩、無滲漏水情形
22	一樓停車場	牆壁滲漏水（不再主張）	無採光罩、無滲漏水情形
23	一樓停車場	停車場樑柱鋼筋鏽蝕後滲漏水	無鋼筋鏽蝕情形、亦無滲漏水現象
24	一樓停車場	停車場上方採光罩滲漏水（不再主張）	上方無採光罩，亦無滲漏水情形
25	一樓停車場	停車場牆壁磁磚脫落（不再主張）	停車場無磁磚脫落情形
26	一樓停車場	停車場上方滲漏滴水形成鐘乳石狀	無採光罩、無滲漏水情形，亦無滴水形成鐘乳石狀情形
27	一樓停車場	牆壁滲漏水（不再主張）	無採光罩、無滲漏水情形
28	一樓管理室	推窗卡死無法全開	本窗戶設計為通風用，無全開功能
29	一樓管理室	電子感應鎖故障無法關閉	住戶已使用數年，管委會未保養

			及維護，為正常折舊耗損現象，故無此瑕疵
30	1M露台	欄杆水泥基座施工後未修補	無此瑕疵。此處露台原設計原為無供水電，因原告陸振益要求需供水電，而加以施作，故尚未修補完成。
31	1M露台	欄杆鏽蝕（僅於底座油漆修補）	無鏽蝕情形。此處底座油漆施作為原告陸振益要求被告塗抹防水材料而加以施作。
32	各樓層之逃生走道樓梯扶手	樓梯扶手因設計錯誤，致電箱無法開啟而將末端拆除	經主委要求將扶手部分拆除，且加裝安全套管，故無此瑕疵。
33	各樓層之逃生走道樓梯	樓梯間之地板因施作不良產生濕性白華	因樓梯間窗戶未關閉，致雨水潑入，產生濕性白華現象，並非被告施作不良，故無此瑕疵
34	頂樓樓梯間	壁面滲水	無滲水情形
35	頂樓樓梯間	壁面滲水	無滲水情形
36	頂樓樓梯間	壁面滲水	無滲水情形
37	頂樓樓梯間	壁面滲水	無滲水情形
38	頂樓樓梯間	壁面滲水	無滲水情形
39	頂樓樓梯間	管線施作後尚未回復原狀	此處為瓦斯管道間，施作方式皆為正確，無此瑕疵
40	頂樓	鋼架有鏽蝕情形	無鋼構鏽蝕之情形
41	頂樓	鋼架有鏽蝕情形	無鋼構鏽蝕之情形
42	頂樓	樑柱因滲漏產生白華	頂樓為戶外開放處，受風吹日曬雨淋所導致，故無滲漏水、白華情形