臺灣臺北地方法院民事判決

106年度重訴字第66號

先位　原告　NY21紐約花園社區管理委員會

000000000000000000

法定代理人　林永芳

000000000000000000

備位　原告　黃榮貳

000000000000000000

林永芳

傅子昂

000000000000000000

李月雲

阮虔南

共　　同

訴訟代理人　劉韋廷律師

蔡秉叡律師

邱永欽

被　　告　筑丰實業股份有限公司

000000000000000000

兼

法定代理人　黃清水

共　　同

訴訟代理人　黃世芳律師

複　代理人　莊凱閔律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國109年5月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告筑丰實業股份有限公司應給付先位原告NY21紐約花園社區管理委員會新臺幣伍佰陸拾萬柒仟貳佰玖拾玖元，及自民國一百零六年一月二十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

先位原告NY21紐約花園社區管理委員會其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告筑丰實業股份有限公司負擔五分之一，餘由先位原告NY21紐約花園社區管理委員會負擔。

本判決第一項於先位原告NY21紐約花園社區管理委員會以新臺幣壹佰捌拾柒萬元為被告筑丰實業股份有限公司供擔保後，得假執行。但被告筑丰實業股份有限公司如以新臺幣伍佰陸拾萬柒仟貳佰玖拾玖元為先位原告NY21紐約花園社區管理委員會預供擔保，得免為假執行。

先位原告NY21紐約花園社區管理委員會其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

一、按當事人法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止，民事訴訟法第170條有明文規定，復按第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，同法第175條第1項亦規定甚詳。查先位原告NY21紐約花園社區管理委員會之法定代理人於本件訴訟中變更為林永芳，有臺北市政府都市發展局民國108年11月19日北市都建字第1083047328號函在卷可稽（見本院卷㈢第87-1頁），林永芳為承受本件訴訟之聲明，經核與上開規定相符，應予准許。

二、按多數有共同利益之人，不合民事訴訟法第40條第3項所定者，得由其中選定一人或數人，為選定人及被選定人全體起訴；訴訟繫屬後，經選定前項之訴訟當事人者，其他當事人脫離訴訟，民事訴訟法第41條第1項、第2項分別定有明文。又選定當事人之制，旨在求取共同訴訟程序之簡化，苟多數當事人所主張之主要攻擊或防禦方法相同，已足認有簡化訴訟程序之作用，而具有法律上之共同利益，即得由其中選定一人或數人為全體起訴或被訴，初不以對訴訟標的必須合一確定者為必要（最高法院87年度台上字第2917號民事判決意旨參照）。查本院卷㈠第167至178頁所示76人主張其等為NY21紐約花園社區(下稱系爭社區）之住戶，被告筑丰實業股

份有限公司（下稱筑丰公司）應就如附表所示公共設施瑕疵負損害賠償責任，其等為共同利益之人，選定備位原告黃榮貳、林永芳、傅子昂、李月雲及阮虔南為被選定人，為選定人及被選定人全體起訴或被訴，並有為一切訴訟行為之權等情，有選定當事人文件在卷可參（見本院卷㈠第166至178頁），經核無不合，應予准許。

三、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但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3款定有明文。查本件原告起訴時聲明為：㈠先位聲明：被告應連帶給付先位原告新臺幣（下同）2437萬7641元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；先位原告願供擔保，請准宣告假執行。㈡備位聲明：1.被告應分別連帶給付備位原告陳斐娟、卓金鳳、陳銘昌及段淑蘭每人16萬0379元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；2.被告應分別連帶給付備位原告喻賢珩、喻賢斌及喻賢璋每人10萬6919元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；3.被告應分別連帶給付如原證12附表（見本院卷㈠第179至181頁）所示之備位原告黃榮貳等及其餘住戶共73人每人32萬0758元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；4.備位原告願供擔保，請准宣告假執行(見本院卷㈠第5至6頁)，嗣擴張聲明為：㈠先位聲明：被告應連帶給付先位原告2754萬8598元，及其中2383萬5589元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息、其中371萬3009元自107年4月20日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；先位原告願供擔保，請准宣告假執行。㈡備位聲明：1.被告應分別連帶給付備位原告陳嘉美、曾慶桓、陳政夫、陳致奇、黃美華、陳榮華、黃明津、鄭正宗、陳嘉美、陳義明、陳斐娟、陳韶欣、蔡政強、蔡瑞庭、陳銘昌及段淑蘭每人18萬1241元，及其中15萬6813元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利

率5%計算之利息、其中2萬4428元自107年3月29日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；2.被告應分別連帶給付備位原告喻賢珩、喻賢斌及喻賢璋每人12萬0827元，及其中10萬4542元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息、其中1萬6285元自107年3月29日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；3.被告應分別連帶給付如本院卷㈡第211至214頁附表（即判決附件）編號1至67所示之備位原告黃榮貳等及其餘住戶共67人，每人36萬2481元，及其中31萬3626元自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息、其中4萬8855元自107年3月29日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；4.備位原告願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷㈢第90至91頁、第164頁）。經核與前開規定，並無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、先位原告及備位原告主張：

㈠被告筑丰公司出售系爭社區房屋與系爭社區住戶，經發現如附表所示公共設施瑕疵，先位原告為系爭社區之管理委員會，經系爭社區第5屆第1次區分所有權人會議授權就公共設施瑕疵提起訴訟。被告筑丰公司應依民法第227條第1項、第226條第1項規定，負不完全給付損害賠償責任，或依民法第360條規定負賠償責任，倘認毋庸負賠償責任者，亦應依民法第359條、第179條規定減少價金返還不當得利。

㈡縱認先位原告不具當事人適格，黃榮貳、林永芳、傅子昂、李月雲、阮虔南及如本院卷㈠第167至178頁所示選定備位原告起訴之選定人（合稱黃榮貳等76人）均為系爭社區住戶，亦得向被告請求如備位聲明所示之金額。

㈢先位及備位原告遂分別基於民法第227條第1項適用第226條第1項、民法第360條、第359條、第179條規定，請求擇一為勝訴判決，而被告黃清水為被告筑丰公司負責人，亦應依公司法第23條第2項負連帶損害賠償責任等語。

㈣並聲明：先位聲明：被告應連帶給付先位原告2754萬8598元，及其中2383萬5589元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息、其中371萬3009元自107年4月20日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；先位原告願供擔保，請准宣告假執行。備位聲明：1.被告應分別連帶給付備位原告陳嘉美、曾慶桓、陳政夫、陳致奇、黃美華、陳榮華、黃明津、鄭正宗、陳嘉美、陳義明、陳斐娟、陳韶欣、蔡政強、蔡瑞庭、陳銘昌及段淑蘭每人18萬1241元，及其中15萬6813元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息、其中2萬4428元自107年3月29日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；2.被告應分別連帶給付備位原告喻賢珩、喻賢斌及喻賢璋每人12萬0827元，及其中10萬4542元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息、其中1萬6285元自107年3月29日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；3.被告應分別連帶給付如本院卷㈡第211至214頁附表（即判決附件）編號1至67所示之備位原告黃榮貳等及其餘住戶共67人，每人36萬2481元，及其中31萬3626元自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息、其中4萬8855元自107年3月29日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；4.備位原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：先位原告於本件訴訟並無當事人能力、權利能力，其提起本件訴訟並不合法。又公共設施為全體區分所有權人按其應有部分共有，縱如附表所示公共設施存在瑕疵，備位原告亦僅得請求授與訴訟實施權之76戶依買賣契約按其應有部分所受之損害，未授與訴訟實施權之另外49戶之買賣契約權利，並非備位原告所得請求，則備位原告請求如附表所示公共設施瑕疵之全部損害，顯無理由；況備位原告亦未舉證授與訴訟實施權之76戶是否具有區分所有權人身分。又原告107年4月17日追加訴之聲明暨調查證據聲請狀所提出梯

廳、緊急升降機間、地下室B1F～B5F停車場之進、排風機之防火閘版、電梯入口面板等瑕疵，並追加請求371萬3009元，均已逾系爭社區房屋買賣契約第19條第2項約定之2年保固期，原告不得再行主張物之瑕疵擔保權利。另原告提出臺北市結構工程工業技師公會「臺北市○○區○○路00巷00000號建築物現況損壞鑑定鑑定報告書」報告書，與台北市土木技師公會「臺北市○○區○○路00巷00號3樓之1建築物外牆滲漏鑑定報告書」（下稱3樓之1建築物外牆滲漏鑑定報告），並非民事訴訟法所謂之鑑定，被告否認其真正，無從作為本件訴訟判斷依據。且原告應就物之瑕疵、被告不完全給付等情事負舉證之責。另原告係依買賣契約所生相關權利，請求不完全給付、瑕疵擔保損害賠償，而買賣契約僅存在於被告筑丰公司與買受人（區分所有權人）之間，縱被告筑丰公司有債務不履行情事，與公司法第23條第2項規定情形不同，原告依公司法第23條第2項請求被告黃清水負連帶損害賠償責任，亦屬無據等語，資為抗辯。並聲明：先位原告之訴與備位原告之訴均駁回；如受不利之判決，被告願供擔保請准免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠本件先位原告得就系爭社區公共設施之瑕疵對被告提起本件訴訟請求賠償：

按依公寓大廈管理條例第3條第9款規定，管理委員會係由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，旨在執行「區分所有權人會議決議事項」及「公寓大廈管理維護事務」，於完成社團法人登記前，僅屬非法人團體，固無實體法上完全之權利能力。然現今社會生活中，以管理委員會之名義為交易者比比皆是。於民事訴訟法已有第40條第3項：「非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力」規定之外，公寓大廈管理條例更於第38條第1項明文規定：「管理委員會有當事人能力」，明文承認管理委員會具有成為訴訟上當事人之資格，得以其名義起訴或被訴，就與

其執行職務相關之民事紛爭享有訴訟實施權；並於同條例第6條第3項、第9條第4項、第14條第1項、第20條第2項、第21條、第22條第1項、第2項、第33條第3款但書，規定其於實體法上亦具享受特定權利、負擔特定義務之資格，賦與管理委員會就此類紛爭有其固有之訴訟實施權（最高法院98年度台上字第790號判決意旨參照）。是先位原告具當事人能力。又公寓大廈管理條例第10條第2項前段規定：「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之」，且各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權，而關於區分所有權人會議決議事項之執行，與收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用，均屬管理委員會之職務，公寓大廈管理條例第9條第1項前段、第36條第1、7款規定亦有明文。是先位原告基於系爭社區第5屆第1次區分所有權人會議，就系爭社區公共設施瑕疵對被告提起本件訴訟請求賠償，其雖非權利義務歸屬主體，亦應認公寓大廈住戶得基於程序選擇權，並依同條例第38條第1項規定及訴訟擔當法理，選擇非以區分所有權人而以管理委員會為原告起訴請求，俾迅速而簡易確定私權並實現私權，避免當事人勞力、時間、費用及有限司法資源之不必要耗費，故先位原告提起本件訴訟當事人適格並無欠缺。又先位原告提起本件訴訟雖係本於買賣契約之法律關係，然先位原告具體主張之不完全給付及瑕疵給付均存在於公共設施之上，而非個別買受人之專有部分，個別買受人雖僅按應有部分與其他區分所有人共有公共設施，但應有部分僅係所有權之量之分割，但其內容、性質及效力與所有權無異，是被告筑丰公司出賣、移轉所有權並交付之買賣標的「公共設施」倘有不完全給付及瑕疵給付情事，均構成對任一個別買受人之違約行為，針對共用部分任一部分之不完全給付及瑕疵給付，任一買受人均可依據買賣關係請求出賣人承擔責任，並無須全體原始買受人均授與訴訟實施權為必要。

㈡先位原告是否得向被告筑丰公司請求不完全給付損害賠償？損害賠償金額為何？

按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。民法第227條第1項及第226條定有明文。查先位原告主張如附表各編號所示之瑕疵，請求如附表所示之損害賠償金額，逐一說明原告請求有無理由如下：

1.編號1、2、3：

經本院協同兩造整理鑑定事項，囑託台北市土木技師公會鑑定，鑑定結論如附表所示，編號1、2、3之瑕疵確實存在，且編號1之瑕疵係因建物施工防水工程失效所致且與建物興建時施工有關聯、編號2之瑕疵與該建物興建時之施工有關聯、更佳的工法或更嚴謹的品管可提升使用年限、編號3之瑕疵係與建物興建時施工有關、施工時管控品質不佳所致，有系爭鑑定報告在卷可考，是可認定編號1、2、3均係可歸責於被告之不完全給付。並依系爭鑑定報告結論，編號1、2、3之瑕疵需更換之合理費用如附表所示，先位原告於此範圍內之請求應予准許，逾此範圍則為無理由。

2.編號4、5、7：

經本院協同兩造整理鑑定事項，囑託台北市土木技師公會鑑定，鑑定結論如附表所示，有系爭鑑定報告在卷可考，是編號4、5、7之鑑定項目均未違反建築技術規則等相關規定，自難認為有何不完全給付之情事，故先位原告此部分主張為無理由。

3.編號6：

經本院協同兩造整理鑑定事項，囑託台北市土木技師公會鑑定，鑑定結論如附表所示，有系爭鑑定報告在卷可考，是編號6鑑定事項確實存在使用建材違反建築技術規則之瑕疵，可認定編號6係可歸責於被告之不完全給付。並依系爭鑑定報告結論，編號6瑕疵需更換之合理費用如附表所示，先位

原告於此範圍內之請求應予准許，逾此範圍則為無理由。

4.編號8：

就編號8之瑕疵，經備位原告李月雲自行申請台北市土木技師公會鑑定（即3樓之1建築物外牆滲漏鑑定報告，見本院卷㈠第130至164頁），並經該鑑定技師到庭作證（見本院卷㈡第230頁反面至第234頁）。該鑑定報告之意見略以編號8之瑕疵主臥室外牆防水失效、屋頂陰角防水失效，亦足認定係可歸責於被告之不完全給付。且依該鑑定報告之意見，編號8瑕疵需更換之合理費用如附表所示，先位原告於此範圍內之請求應予准許。其中，就主臥室地磚更換費用雖非屬系爭社區公共設施，但主臥室地磚更換係因公共設施瑕疵所致，系爭社區全體住戶對備位原告李月雲應負擔賠償責任，且此一損害賠償責任係因被告不完全給付所致，自亦屬被告筑丰公司應賠償先位原告之範圍，特此敘明。至於被告抗辯3樓之1建築物外牆滲漏鑑定報告非民事訴訟法規範之鑑定，不得作為本件訴訟之判斷依據云云，然3樓之1建築物外牆滲漏鑑定報告確係由台北市土木技師公會指派鑑定技師親赴現場觀察見聞，本於專業知識技能作成鑑定意見，並經該鑑定技師到庭作證明確，該鑑定意見本身雖非民事訴訟法所定之鑑定，但仍係技師親赴現場見聞判斷所得結果，尚難認為不得參酌，併此敘明。

5.綜上，被告筑丰公司就編號1、2、3、6、8之瑕疵應負不完全給付責任，應賠償先位原告560萬7299元（計算式：0000000＋0000000＋395275＋188034＋574046＝0000000）。另先位原告請求被告筑丰公司負不完全給付責任，已屬有據，則先位原告以其餘主張為請求部分即無庸審酌，併此敘明。

6.按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應

付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。本件先位原告請求損害賠償，為無確定期限、無從另為約定利率之債務，是先位原告得依上開規定請求被告筑丰公司給付先位原告560萬7299元，及自起訴狀繕本送達翌日即106年1月21日起（見本院卷㈠第185頁），至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

㈢先位原告是否得請求被告黃清水負連帶賠償責任？

按公司負責人對於公司業務之執行，如有違反法令致他人受有損害時，對他人應與公司負連帶賠償之責，公司法第23條第2項定有明文。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條第1項本文定有明文，民事爭訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之訴（最高法院102年度台上字第2487號裁定意旨參照）。是依前揭法則，本件應由先位原告就被告黃清水違反法令執行公司業務等負舉證責任。觀諸先位原告起訴內容，係被告筑丰公司基於買賣契約而生之不完全給付、瑕疵擔保責任，難認先位原告有何舉證被告黃清水違反法令執行公司業務之情節，先位原告依公司法第23條第2項請求被告黃清水負連帶賠償責任，為無理由。

㈣先位原告既得就系爭社區公共設施之瑕疵提起本件訴訟，並經本院認定如前，備位原告之訴部分，即無庸審究，併予敘明。

四、綜上所述，先位原告請求被告筑丰公司給付560萬7299元，及自106年1月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍，則無理由，應予駁回。備位原告之訴部分，則無庸判決。

五、先位原告、被告筑丰公司均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核先位原告勝訴部分，核無不合，爰分別

酌定相當之擔保金額准許之。至先位原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，至原告聲請補充鑑定、函詢臺北市土木技師公會（見本院卷㈢第65至77頁），惟本院經兩造合意送請臺北市土木技師公會鑑定（見本院卷㈢第18至19頁、第22至24頁），且鑑定問題為兩造於庭期中所彙整之問題，並未漏訊問臺北市土木技師公會乙節，經原告確認在案（見本院卷㈢第85頁），且台北市土木技師公會就所詢問之鑑定問題已明確回覆（詳如附表所示），故無再補充鑑定或函詢臺北市土木技師公會之必要。兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　30　　日

民事第七庭　　法　官　郭思妤

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　30　　日

書記官　程美儒

附表

編號	原告主張之瑕疵	原告請求損害賠償金額	編號1至7：系爭鑑定報告結論 編號8：3樓之1建築物外牆滲漏鑑定報告結論
1	A、B、C棟一樓大廳地面石材鋪面有表面白華、出油及石材鋪面上下有潮濕之瑕疵	2010萬1830元	1.A、B、C棟1樓大廳地面石材鋪面是否有表面白華、出油及石材鋪面上下有潮濕的現象？如有，原因為何？其發生之面積分別為若干?發生之具體位置在何處？ 答： ⑴有，部分區域有表面白華、出油及石材鋪面有潮濕的現象。 ⑵其形成之原因是石材表面或填縫處滲透出類似水玻璃的液體經氧化或被汙染後形成黑色或深褐色之斑點附著後所形成之黑色或深褐色的污班。其形

			成主要的原因：①漏水潮濕原因②造成鹼骨材反應的材料與施工等因素。 ⑶發生之面積；有若干約數平方公分小點至數平方公尺大小不等的面積，分布於多個區域，詳附件五現況相片記錄。 ⑷發生之位置大部分分布於A、B、C棟1樓大廳地面石材鋪面靠近或緊鄰大廳外的水池及隔離大廳內外之落地玻璃帷幕處。 2.其原因是否因防水措施（包括A、B、C棟1樓大廳地面石材鋪面靠近或緊鄰大廳外的水池及隔離大廳內外之落地玻璃帷幕處之防水處理及其他防水措施）有瑕疵所導致？ 答： 是。 由切割石材鋪面觀察及紅外線熱影像檢測報告結果可知，石材下方有多處潮濕情況，研判應為防水措施失效所致。 3.其原因與該建物興建時之施工，有無關聯性?若按期進行日常保養(如石材晶化）是否可避免上開白華、出油、潮濕現象？ 答： ⑴有關聯，應為該建物興建時施工之防水工程失效所致。 ⑵按期進行日常保養（如石材晶化）僅能將部分表面狀況改善，也無法避免地坪石材白華、出油、潮濕等現象。 4.上開瑕疵項目鑑定，鑑定方法為何？採樣方式為何？是否需將A、B、C棟1樓大廳地面石材鋪面之全部地磚均採樣方得進行鑑定？ 答： ⑴採取局部切割採樣，搭配紅外線熱影像檢測鑑定是否有滲漏潮濕的現象再進行研判。 ⑵採樣方式為局部切割一塊石材樣品，觀察表面產生異狀石材鋪面的內部狀態。詳附件五頁數第5057～5059頁。 ⑶不需全面取樣，採部分樣品再搭配紅外線熱影像檢測即可研判！ 5.如A、B、C棟1樓大廳地面石材鋪面有鑑定報告所指之瑕疵（包括防水措施瑕疵），修繕方式部分，是否需要更換全部地面石材鋪面，或僅就有瑕疵部分更換？則必要及合理之修繕方式及修繕費用為何？

			答： ⑴應全部更換 有瑕疵狀況時，為考量接縫處整體美觀，應全部更換，以不同材質區隔或有門檻區隔為限！即瑕疵處在不同材質或隔間門檻區隔的範圍內，應全部更換。（區隔範圍外則不需更換） ⑵必要及合理之修繕方式為：將產生瑕疵的區域，全面將石材鋪面拆除，並將鄰接外牆門窗帷幕介面重新施作防水後，再將石材鋪面更換重新鋪設。 ⑶合理修繕費用為264萬8045元。
2	(1)NY21紐約花園社區之A、B、C棟頂樓有地磚裂紋及膨拱現象 (2)NY21紐約花園社區之A、B、C棟之頂樓、屋突有滲漏水至電梯間及其他頂樓內部空間之情形	233萬1263元	1.NY21紐約花園社區之A、B、C棟頂樓是否有地磚裂紋及膨拱現象?如有，範圍多廣？成因為何？其原因與該建物興建時之施工，有無關連性？必要及合理之修繕方式及修繕費用為何？ 答： ⑴有地磚裂紋及膨拱現象 ⑵範圍詳附件五相片所示；地磚產生膨拱現象A棟有815塊，B棟有693塊，C棟全面有膨拱現象數量3126塊。 ⑶成因為工法選擇不佳，施工品質難以控制所致；採用此工法在防水層上方鋪設磁磚當作隔熱層，因防水層上鋪磚附著不易，施工品質難以控制，以至於經長期日曬雨淋，熱漲冷縮不均，數年後產生膨拱現象。 ⑷與該建物興建時之施工，有關連性；若能採用更佳的工法或採取更嚴謹的品管應可提升頂樓鋪面磚的使用年限，惟仍應依其雙方約定保固期間長短來判定是否屬保固期內。若在保固期內發生此情事，建築開發商應負修繕責任。 ⑸必要及合理之修繕方式為全面剷除後更新。 ⑹合理之修繕費用為180萬1899元。詳附件七7002鑑估明細表 2.A、B、C棟之頂樓、屋突有無滲、漏水至電梯間及其他頂樓內部空間之情

			形？如有，範圍多廣？成因為何？其原因與該建物興建時之施工，有無關連性？必要及合理之修繕方式及修繕費用為何？ 答： ⑴有滲漏水至電梯廳間的情形；依據附件六紅外線熱影像檢測編號24~編號28結果可知，有滲漏水至電梯廳間的情形。 ⑵範圍：A、B、C棟電梯廳間與屋頂戶外區連接之防火門內部邊緣均有滲漏水情形。 ⑶成因：研判為屋頂戶外露臺區與防火門交接處防水功能失效所致。 ⑷其原因與該建物興建時之施工有關連性：施工品質良莠與防水功效耐久年限有關。惟仍應依其雙方約定保固期間長短來判定是否屬保固期內。若在保固期內發生此情事，建築開發商應負修繕責任。 ⑸合理之修繕方式：於前項屋頂磁磚膨拱拆除修繕時，併同將梯廳聯外門檻處的防水重新施作。 ⑹合理之修繕費用已併前項估算於7002表。
3	NY21紐約花園社區之A、B、C棟一樓大門確有門縫過大及門栓過短之瑕疵	82萬8450元	1.門縫部分：NY21紐約花園社區之A、B、C棟1樓大門是否存在因門縫過大，以致於風雨大時，雨水會倒灌入大廳內之瑕疵?如有，其原因與該建物興建時之施工，有無關連性？須多大的雨量或風量才會導致雨水灌入?及必要及合理之修繕方式及修繕費用為何？ 答： ⑴確實存在因門縫過大，以致於風雨大時，雨水倒灌入大廳內之瑕疵。 ⑵與該建物興建時之施工有關連性，門縫過大的事實在建物興建完成當下已存在。 ⑶在達颱風等級時有雨水滲入之虞慮。

			⑷合理之修繕方式：為改善門縫過大的方式，最經濟的方式應是將門扇更新重作。 ⑸合理之修繕費用為39萬5275元。詳附件七7003鑑估明細表。 2.門栓部分：NY21紐約花園社區之A棟1樓大門是否存在因門栓過短，以致於風雨大時，會將大門吹開之瑕疵？如有，其原因與該建物興建時之施工，有無關連性?須多大的雨量或風量才會導致大門吹開？及必要及合理之修繕方式及修繕費用為何？ 答： ⑴確實存在因門栓過短，以致於風雨大時，會將大門吹開之瑕疵。 ⑵與該建物興建時之施工有關連性，門栓過短的事實在建物興建完成當下已存在。 ⑶在達颱風等級時有將大門吹開之虞慮。 ⑷合理之修繕方式：併前項修繕更換門扇時一併改善 ⑸合理之修繕費用：已併前項修繕 3.如有上開門縫過大或門栓過短之瑕疵，則A、B、C棟1樓大門之興建時之施工是否符合建築技術規則建築構造編第34條及內政部所頒佈之訂定「建築物耐風設計規範及解說」第三章「局部構材及外部被覆物之設計風壓」規定或其他法令規定？ 答： 檢視各大門之斷面尺寸及玻璃厚度等，其門窗設計應尚符合風壓計算亦與其他建築物案例相仿。設計應尚符合法規與常規。「門縫過大」或「門栓過短」應屬施工瑕疵，施工時管控品質不佳所致。
4	NY21紐約花園社區A、B、C棟樓層連接	178萬8990元	1.NY21紐約花園社區A、B、C棟樓層連接

	直通樓梯之走廊牆壁(即梯廳牆壁)非防火建材		直通樓梯之走廊牆壁（即梯廳牆壁）之現在材質為何？有無違反建築技術規則建築設計施工編第92條第4款(1小時以上防火時效，及耐燃一級材料）或其他法令規定？ 答： ⑴A、B、C棟樓層連接直通樓梯之走廊牆壁（即梯廳牆壁）之現在表面材質木質裝潢及玻璃鏡面，牆壁內部本體為鋼筋混凝土牆。詳附件五頁數第5036～5038頁。 ⑵無違反建築技術規則建築設計施工編第92條第4款規定。該款規定為『防火構造建築物內各層連接直通樓梯之走廊牆壁及樓地板應具有一小時以上防火時效，並以耐燃一級材料裝修為限。』經兩造於會勘時所指系爭標的為經裝潢後之梯廳牆面並不位於直通樓梯內，系爭標的牆面位於直通樓梯牆壁的另一面梯廳內，該梯廳與直通樓梯有防火門區隔，直通樓梯內周邊牆壁為鋼筋混凝土造，並無違反建築技術規則相關規定。 2.如不符合法令關於材質之規定，必要及合理之修繕方式及修繕費用為何？ 答：並無違反規定，無需修繕。
5	緊急用升降機間非防火材質	74萬7306元	1.NY21紐約花園社區緊急用昇降機間之現在材質為何？有無違反建築技術規則建築設計施工編第107條第1項第2目（機間四周應為具有1小時以上防火時效之牆壁之樓板，其天花板及牆裝修，應使用耐燃一級材料）或其他法令之規定？ 答： ⑴經兩造於會勘時所指系爭標的為「昇降電梯車廂內」的裝潢材質是否符合規定。而非「昇降機間」。該「昇降電梯車廂內」材質為：木質裝潢、防

			撞泡棉牆及鏡面玻璃等。詳附件五頁碼第5031～5035頁。 ⑵系爭標的為「昇降電梯車廂內」的裝潢材質並無違反建築技術規則相關規定說明如下：依據建築技術規則建築設計施工編第一條第四十七款用語定義『昇降機間：昇降機廂駐停於建築物各樓層時，供使用者進出及等待搭乘等之空間。』系指梯廳空間，而非車廂內空間。建築技術規則建築設計施工編第107條第1項的各項規定系規範緊急昇降機之「機間」，並非規範電梯車廂內。電梯車廂內並無相關材質規定，坊間電梯也多有裝潢，故系爭電梯車廂材質並無違反規定。 2.如不符合法令關於材質之規定，必要及合理之修繕方式及修繕費用為何？ 答： 並無違反規定，無需修繕。
6	地下室B1F至B5F停車場之進、排風機之防火閘板(28處)非不銹材料	86萬8000元	1.NY21紐約花園社區地下室B1F至B5F停車場之進、排風機之防火閘板之現有材質為何？有無違反建築技術規則建築設備編第94條第8款(應以不銹材料製造，並有1小時半以上之防火時效)或其他法令規定？ 答： ⑴地下室B1F至B5F停車場之進、排風機之防火閘板之現有材質為鍍鋅鋼板(共14處，有一處會勘時未安裝，其餘13處為鍍鋅鋼板防火閘板)，詳附件五5001～5012。 ⑵應屬違反建築技術規則建築設備編第94條第8款『應以不銹材料製造』之規定。現場使用材質為鍍鋅鋼板，鍍辞為防銹措施之一種，惟現場已見多處銹蝕，認為應更換為不銹材料。 2.如不符合法令關於材質之規定，必要及合理之修繕方式及修繕費用為何？ 答：

			⑴合理之修繕方式：更換為不銹鋼製的防火閘板。 ⑵合理之修繕費用：18萬8034元。詳附件七7004鑑估表。
7	電梯入口面板與嵌入牆面有有數厘米的厚度凸出於石材表面之瑕疵	30萬8713元	1.NY21紐約花園社區電梯入口面板與嵌入牆面間之現狀為何？有無違反建築習慣或法令規定？有無法令規定電梯入口面板與嵌入牆面應予密合？ 答： ⑴電梯入口面板與嵌入牆面間之現狀為按鈕面板鑲崁在石材門套上，略有數厘米的厚度凸出於石材表面，周邊以矽膠收邊，詳附件五頁數第5030~5031頁。 ⑵應無違反建築習慣或法令規定。坊間多有此作法。 ⑶查無相關無法令規定電梯入口面板與嵌入牆面應之密合度或收邊方式。 2.如不符合建築習慣或法令規定，其低限度之必要修繕方式為何?所須之必要費用通常為若干？ 答： 並無違反規定，無須修繕。
8	臺北市南港區三重路41巷33號3樓之1外牆等防水失效	57萬4046元	修繕費用： 主臥室外牆防水施工43萬6800元、搭設鷹架4萬6800元、主臥室地磚更換1萬2800元、屋頂陰角防水施工5460元、臨時保護措施2萬元、稅管費5萬2186元，共57萬4046元。
		2754萬8598元	