臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第1749號

原　　告　豐禾社區管理委員會

000000000000000000

法定代理人　謝世勇

原　　告　鄭麗玲

　　黃柏齊

　　黃詩芸

　　俞鈺珊

　　韓吉元

　　邱珮瑜

共　　同

訴訟代理人　胡峰賓律師

被　　告　興富發建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　曹淵博

訴訟代理人　林桂聖律師

　　黃捷琳律師

　　張玲綺律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國112年6月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付如附表所示之原告各如附表「被告應給付之金額」欄所示之金額，及如附表所示之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔千分之八，餘由原告負擔。

本判決如附表所示之原告勝訴部分得假執行。但被告如以附表「命被告給付之金額」欄所示金額分別為如附表所示之原告預供擔保，得免為假執行。

原告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。查原告豐禾社區管理委員會（下稱管理委員會）之法定代理人於本件訴訟中變更為謝世勇，謝世勇為承受本件訴訟之聲明（見本院卷㈢第221至223頁、第227頁），被告之法定代理人於本件訴訟中變更為曹淵博，曹淵博為承受本件訴訟之聲明（見本院卷㈢第39至46頁），經核均與上開規定相符，應予准許。

二、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。又民事訴訟法第255條第1項第2款所稱之「請求之基礎事實同一」者，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者即屬之（最高法院100年度台抗字第716號裁定意旨參照）。查本件起訴時，原以管理委員會為原告並聲明：被告應給付原告管理委員會新臺幣（下同）590萬7320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，請求權基礎為民法第227條（見本院卷㈠第13至39頁），嗣追加鄭麗玲、黃柏齊、黃詩芸、俞鈺珊、韓吉元、邱珮瑜（下稱鄭麗玲等6人）為原告，及追加請求權基礎民法第493條、第495條規定（見本院卷㈢第185、186頁），並變更聲明如後述（見本院卷㈢第168至170頁、第216頁）。經核原告所為變更追加與原訴之主要爭點有共同性，所請求利益之主張可認有關連性，且原請求之訴

訟及證據資料，於變更追加之訴審理得予利用，俾求統一解決紛爭，可認請求之基礎事實同一，揆諸前開規定，並無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

㈠原告管理委員會為門牌號碼基隆市○○區○○路000巷00○00號豐禾社區（下稱系爭社區）管理委員會，原告鄭麗玲等6人均為系爭社區之區分所有權人，亦為系爭社區共有部分之共有人，分別與被告簽訂買賣契約買受取得各該區分所有建物及共有部分。

㈡原告發現系爭社區之公共設施有如附件一所示之瑕疵，並通知被告修補瑕疵，被告仍未修復，原告管理委員會經民國107年4月19日第六屆第二次區分所有權人會議（下稱系爭會議）「對於被告未改善公共設施缺失乙事以訴訟向被告求償」之決議（下稱系爭決議）授權就公共設施瑕疵提起訴訟，是原告管理委員會依下列規定為下列聲明之請求。縱認原告管理委員會不得提起本件訴訟，則由原告鄭麗玲等6人依下列規定為下列聲明之請求。

㈢原告先位主張民法第227條、第232條規定，備位主張民法第493條、第495條、第213條規定，並分別聲明：

1.先位聲明：

⑴被告應給付原告管理委員會590萬7320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。

⑵被告應給付原告鄭麗玲118萬1464元（計算式：0000000÷5＝0000000），及自108年11月16日即民事準備二暨訴之變更狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

⑶被告應給付原告黃柏齊59萬0732元（計算式：0000000÷5÷2＝590732），及自108年11月16日即民事準備二暨訴之變更狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

⑷被告應給付原告黃詩芸59萬0732元（計算式：0000000÷5÷2

＝590732），及自108年11月16日即民事準備二暨訴之變更狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

⑸被告應給付原告俞鈺珊118萬1464元（計算式：0000000÷5＝0000000），及自108年11月16日即民事準備二暨訴之變更狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

⑹被告應給付原告韓吉元118萬1464元（計算式：0000000÷5＝0000000），及自民事準備五暨訴之變更狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

⑺被告應給付原告邱珮瑜118萬1464元（計算式：0000000÷5＝0000000）及自民事準備五暨訴之變更狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

⑻被告如對原告管理委員會為給付，於給付範圍內，對其餘原告免為給付義務。

⑼被告如對原告鄭麗玲、黃柏齊、黃詩芸、俞鈺珊、韓吉元、邱珮瑜各為給付，於各給付範圍內，對原告管理委員會免為給付義務。

⑽願供擔保，請准宣告假執行。

2.備位聲明：

⑴被告應按附表A所示方式修復瑕疵至不滲漏水之狀態。

⑵被告應按附表B所示修繕方式修復各式設備瑕疵至附表B所示之設備應有狀態。

⑶被告應給付原告管理委員會78萬5932元，及自民事綜合辯論意旨暨訴之變更追加狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

⑷願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠原告管理委員會與被告間並無買賣關係，且原告管理委員會未證明其自全體向被告買受房屋之買受人受讓對被告之不完全給付損害賠償債權，基於債之相對性，原告管理委員會無從對被告請求不完全給付損害賠償。縱原告管理委員會受部

分區分所有權人之委任，依買賣契約法律關係對被告請求不完全給付損害賠償，亦應檢具委任文書，以買賣契約買受人之代理人身分，起訴行使買受人對被告之買賣契約損害賠償請求權，而不得自任為本人，以自己名義行使他人之買賣契約請求權。另原告管理委員會雖主張以系爭決議為據，取得訴訟實施權，惟系爭決議同意票未達法定人數，且系爭決議內容為尋求調解途徑而非提起訴訟，亦難認原告管理委員會取得區分所有權人會議之授權提起本件訴訟。

㈡原告管理委員會於103年1月3日與被告完成系爭社區公設之點交，依公寓大廈管理條例第57條第1項規定，堪認已確認公設無瑕疵後，與被告完成公共設施移交，公共設施之利益及危險均由買受人承受，自不得就移交後所生之事由再主張瑕疵、不完全給付。原告管理委員會於公共設施移交後，依法負有自行修繕、管理、維護公共設施之責，其費用應由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。原告管理委員會於受領被告額外給付之回饋增設工程及回饋金後，再請求被告給付公共設施瑕疵不完全給付損害賠償，有違誠信原則。

㈢臺北市建築師公會（112）（十七）鑑字第72號鑑定報告（下稱系爭鑑定報告）日期為112年1月10日，而原告管理委員會確認公共設施無誤並完成移交之日期為103年1月3日，相隔已逾9年，不能證明移交當時之狀況，且系爭鑑定報告非基於買賣契約及建築執照圖說鑑定，部分建議之修繕方式、修繕費用等亦有違誤。

㈣又除原告鄭麗玲等6人外，其餘系爭社區區分所有權人與被告間並無存在買賣關係，自無從對被告依買賣契約關係請求不完全給付損害賠償。縱認被告應負責修繕費用，原告鄭麗玲等6人僅能依其應有部分為請求，不得擅自主張他人權利請求全部金額。此外，兩造間無承攬關係，則原告依民法第493條、第495條等規定為據請求，亦無理由等語，資為抗辯。

㈤並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠本件原告管理委員會得否對被告提起本件訴訟？

1.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）。是原告管理委員會具當事人能力。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。惟若與管理委員會執行職務無關，且為前揭公寓大廈管理條例所未規定，規約亦未約定或未經區分所有權人會議決議授權之事項，則難遽以管理委員會作為原告提起訴訟。

2.按區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人3人並5分之1以上及其區分所有權比例合計5分之1以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議，公寓大廈管理條例第32條第1項定有明文。查原告管理委員會主張其基於系爭決議而得以作為原告向被告起訴請求等情（見本院卷㈢第181頁），系爭會議紀錄記載系爭社區區分所有權人總計296人，已出席區分所有權人115人、已出席區分所有權比例23715/100000，合於公寓大廈管理條例第32條之重新召集會議規定開議額數（見本院卷㈠第61頁），就系爭會議關於「對於被告未改善公共設施缺失」討論案決議記載「現場表決：⑴尋求法院調解途徑同意31票、不同意0票。⑵由社區住戶組成專業團隊與興富發談改善或賠償…等問題，授權下屆管委會討論決議。合於公寓大廈管理條例第32條之重新召集會議規定決議額數：出席區分所有權人數與區分所有權比例均達二分之一以上之同意作成決議」（見本院卷㈠第77頁），除系爭決議內容為「尋求法院調解途徑」而非提起訴訟之疑義外，尋求法院調解途徑之同意票31票，亦未達出席區分所有權人數過半數之同意（115÷2＝57.5），難認原告管理委員會提起本件訴訟經區分所有權人會議決議。是公寓大廈管理條例未就此情形為特別規定，而原告管理委員會復未舉證證明系爭社區住戶規約內有何約定賦與管理委員會可行使本件損害賠償請求權，更未舉證證明對被告提起本件訴訟業經區分所有權人會議決議授權，依前揭說明，原告管理委員會逕對被告提起本件訴訟，於法不符，應予駁回。

㈡原告鄭麗玲等6人得否向被告請求不完全給付損害賠償？

1.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，民法第227

條第1項定有明文。是若出賣人未依債之本旨履行而給付瑕疵之標的物，且可歸責於出賣人，買受人自得依給付遲延或給付不能之規定請求損害賠償。

2.查原告鄭麗玲等6人與被告簽訂系爭社區之房屋土地預定買賣契約書乙節，有上開契約、建物謄本在卷可稽（見本院卷㈡第65至187頁、第201至285頁），且為被告所不爭執（見本院卷㈢第88頁），是此部分事實可堪認定。原告鄭麗玲等6人主張被告所交付之公共設施如附件一所示之瑕疵，經本院協同兩造整理鑑定事項及兩造合意囑託臺北市建築師公會鑑定（見本院卷㈡第337頁），鑑定分析與結果有系爭鑑定報告在卷可考，內容略以：

⑴經現場鑑定現況除附件一序號46、47外（附件一序號46、47另說明如後），確有附件一所示之狀況。

⑵被告對於各項狀況有無修繕之必要，依樓層順序檢討詳系爭鑑定報告附件十有無修繕之必要檢討表（即本判決附件二），其中附件一序號51圖書室2窗簾軌道掉落維護屬管理委員會管理之職責，研判被告無修繕之必要，序號44E棟屋頂地磚隆起、序號45I棟屋頂地磚隆起部分已自行修復，研判被告已無修繕之必要，序號55B1及B2車位標示牌懸掛瑕疵，因車位標示已標示於地面故吊牌為非必須，研判被告無修繕之必要，序號56B1及B2燈具配線損壞部分已自行修繕、屬社區管理層面的項目屬管理委員會職責，研判被告無修繕之必要，序號57B1至B2汽車坡道過彎部分研判符合建築技術規則有關之規定，研判被告無修繕之必要，序號62各棟安全門安裝方向疑慮部分因符合建築技術規則規範，被告即無修繕之必要，序號59全棟應使用不鏽鋼管改為使用PVC管部分，因自來水管使用材質係依據雙方房屋買賣契約、工程慣例等選擇適當材質，現況樓梯之管道間部分自來水管使用材質為PVC管，依買賣契約書附件四：建材設備：■給排水設備給水：熱水管採披覆保溫不銹鋼管。每戶採間接供水，除總表外均有獨立分表。由地下室蓄水池經由揚水馬達送至水

箱，再以重力式經分表至各戶等即該冷水管材質無規範，研判被告無修繕之必要。其餘部分，被告有修繕之必要。修繕工程及費用詳系爭鑑定報告附件十二修繕工程總表及單價分析表（即本判決附件三），修繕費用為384萬1194元。

⑶上開被告應修繕項目之成因為何：①既有建築物地下室結構體滲漏水依其部位而言，分為地下室外牆的滲漏水、底部的滲漏水與地下室露明部位頂版的滲漏水等三大類；推斷建築物地下室結構體外牆因地下室施工縫、外牆牆體龜裂以及蜂窩現象而造成地下室外牆的滲漏水、模板繫件存在外牆而形成水路以及因澆灌混凝土的作業在地下室外牆的外側形成蜂窩現象而產生漏水現況，這些現象所形成的關聯性是造成地下室外牆滲漏水的主要原因（地震前後無急遽變化之紀錄，目前尚難判斷地震為修繕項目成因）。修繕項目之成因為原始建造時已產生，經時間、氣候等考驗後再逐漸蔓延開來；據此尚難判斷為地震或為未定期保養維護修繕所致；②觀察及研究判斷其使用尚無人為破壞證據或使用不當證據，即非為人為破壞所致；依其漏水發生期間判斷自然耗損為發生之次要因素所致，其他原因所致尚有地下深開挖情況下，水壓增加的狀況下地下室外牆採用施工工法有關聯性。③經綜合研究判斷其應修繕項目之主要原因與該建築物興建時之施工有關聯性。

⑷附件一序號46部分，社區畸零地依規劃圖綠化植栽費用詳附件十一（即本判決附件四），綠化植栽直接工程費用為31萬7600元，包含間接工程費總計為38萬7612元，其費用由被告負擔佔92.44％，小計為35萬8309元；垃圾及廢棄物、雜木及雜草部分由管理委員會負擔佔7.56％，小計為2萬9303元整。

⑸附件一序號47部分，因「KTV隔音設施施工」項目須施工詳圖始能鑑定，則因兩造表示無法提供施工詳圖，故就此部分未鑑定（見本院卷㈡第446、449頁）。

3.系爭鑑定報告內容係經鑑定技師實地勘查並參考相關資料，

本其專業知識作成，自堪採信。被告應修繕項目之成因經鑑定，綜合研究判斷認為主要原因與該建築物興建時之施工有關聯性，且被告未依約定按規劃圖綠化社區畸零地，是可認定此部分均係可歸責於被告之不完全給付，堪認被告未依債之本旨為給付，要屬不完全給付之瑕疵給付，被告迄仍未補正，是原告鄭麗玲等6人主張被告應依民法第227條規定，負不完全給付之損害賠償責任，即為可採。另原告鄭麗玲等6人請求被告負不完全給付責任，已屬有據，則其等備位請求部分即無庸審酌，併此敘明。

㈢原告鄭麗玲等6人得請求損害賠償金額為何？

1.系爭鑑定報告所認定被告應修繕項目修繕費用為384萬1194元、被告依規劃圖綠化植栽所應負擔之費用35萬8309元（惟原告僅請求18萬元，見本院卷㈢第187頁，本件判准金額均於原告請求範圍內，附此敘明），共402萬1194元（計算式：0000000＋180000＝0000000），而無證據證明有何其他因素造成前揭瑕疵，是應由被告負全部責任。又原告鄭麗玲等6人為系爭社區區分所有權人，為公用設施共有人之一，就系爭社區公用設施之共有部分，其所有權利範圍為附表所示，有建物登記第一類謄本在卷可查（見本院卷㈡第179至187頁、第279至285頁），是原告鄭麗玲等6人分別得請求被告損害賠償金額經計算後如附表所示。

2.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。本件原告鄭麗玲等6人請求損害賠償，為無確定期限、無從另為約定利率之債務，是原告鄭麗玲等6人得依上開規定請求被告給付原告鄭麗玲等6人如附表所示之

利息。

四、綜上所述，原告鄭麗玲等6人請求被告給付如附表所示之金額及利息，為有理由，應予准許，逾此範圍，則無理由，應予駁回。備位之訴部分，則無庸判決。

五、本判決所命給付原告鄭麗玲等6人之金額未逾50萬元，依據民事訴訟法第389條第1項第5款規定，本院依職權宣告假執行，此部分原告鄭麗玲等6人雖陳明願供擔保聲請假執行，僅促使法院職權發動，不另為假執行准駁之諭知。並依同法第392條第2項規定，宣告被告如預供相當之擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依據，應併駁回。

六、本件事證已臻明確，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、第85條第1項前段。

中　　華　　民　　國　　112　　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　　112　　年　　6　　月　　30　　日

書記官　謝達人

附表：

編號	原告	共有部分應有部分比例	被告應給付之金額（新臺幣）	利息
1	鄭麗玲	319/100000	12828	自108年11月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息
2	黃柏齊	236/100000×1/2	4745	
3	黃詩芸	236/100000×1/2	4745	
4	俞鈺珊	175/100000	7037	
5	韓吉元	224/100000	9007	自109年7月29日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息
6	邱珮瑜	204/100000	8203	
備註：				

1.「被告應給付之金額」之計算式：402萬1194元x該原告之共有部分應有部分比例，元以下四捨五入。

2.利息起息日：

⑴原告鄭麗玲、黃柏齊、黃詩芸、俞鈺珊部分：自民事準備二暨訴之變更狀繕本送達翌日即108年11月16日（見本院卷㈠第482、500頁）。

⑵原告韓吉元、邱珮瑜部分：自民事準備五暨訴之變更狀繕本送達翌日即109年7月29日（見本院卷㈢第216頁）。

附表A：

序 號	位置	項目	修繕方式
1	B2機械車位	132車位上方天花板	先將其裂縫採取施打環氧樹酯等措施，(較大裂縫採V型開口)將裂縫注滿環氧樹酯，待乾燥後，再行粉刷修復等的修繕方式。
2		127車位上方天花板	
3		99-101車位上方天花板	
4		88車位上方天花板	
5		63車位上方天花板	
6	B1平面車位	253車位上方天花板	先將其裂縫採取施打環氧樹酯或PU發泡劑等措施，(較大裂縫採V型開口)將裂縫填滿止水，待乾燥後，再行批上、塗佈油漆等內部裝修的修繕方式。
7		252車位上方天花板	
8		236、237車位上方天花板	
9		235車位上方天花板	
10		234車位上方天花板	
11		227車位上方天花板	
12		226車位上方天花板	
13		225車位上方天花板	
14		224車位上方天花板	
15		219車位上方天花板	
16		212車位上方天花板	
17		206車位上方天花板	
18		201車位上方天花板	
19		200車位上方天花板	
20		196~197車位上方天花板	
21		195車位上方天花板	
22		192車位上方天花板	
23		191車位上方天花板	
24		187車位上方天花板	
25		186車位上方天花板	

26		185車位上方天花板	
27		184車位上方天花板	
28		183車位上方天花板	
29	B1機車車位	287機車位上方天花板	先將其裂縫採取施打環氧樹酯或PU發泡劑等措施，(較大裂縫採V型開口)將裂縫填滿止水，待乾燥後，再行批上、塗佈油漆等內部裝修的修繕方式。
30		285~286機車位上方天花板	
31		264機車位上方天花板	
32		260機車位上方天花板	
33		251~256號平面車位	
34		251~256號平面車位	
35		250機車位上方天花板	
36		220~225機車位上方天花板	
37		221~222機車位上方天花板	
38		219機車位上方天花板	
39		220機車位上方天花板	
40	B1停車空間	電信機房前上方天花板	先將其裂縫採取施打環氧樹酯或PU發泡劑等措施，(較大裂縫採V型開口)將裂縫填滿止水，待乾燥後，再行批上、塗佈油漆等內部裝修的修繕方式。
41		H棟B1門口前上方天花板	
42		D棟B1門口前上方天花板	
43	1F	全區採光罩滲漏	研判需去除原有失效防水填縫材料、採光罩除鏽、清潔及重新施作適當防水材料填縫止水。
50	1樓	圖書室天花板及牆面滲漏水痕跡	研判需清除水漬表面、批土及油乳膠漆一底二度。
58	1樓	電影院外牆滲漏水造成牆面及地坪、觀眾席坍塌損壞現況	研判應將電影院已損毀之內部裝修材料拆除運棄、拆除外牆裝修材料、地坪及上方清除、清潔及外牆外部施作3m以上厚度有效防水層、室內高架地板更換、牆面及天花等損壞裝修材料更換及油漆等。
60	B2	5號平面車位旁外牆牆面嚴重滲漏水	研判建議採用複式壁的方式處理即導水工法，將現有採用之單層(單面)板材拆除、清潔及重新粉刷排水溝，檢修排水口及設置高腳落水銅罩，塗佈彈性防水泥，砌半B磚牆至樓板，磚牆雙面1：2防水泥粉刷後

			外牆再塗佈3㎜以上厚彈性防水水泥粉刷，表面刷水泥漆一底二度，每一跨度內留設前後鋁百頁作為通風及維修口之用。
61	B2	105、107號機械車位旁外牆牆面	研判建議採用複式壁的方式處理即導水工法，將現有採用之單層(單面)板材拆除、清潔及重新粉刷排水溝，檢修排水口及設置高腳落水銅罩，塗佈彈性防水泥，砌半B磚牆至樓板，磚牆雙面1：2防水泥粉刷後外牆再塗佈3㎜以上厚彈性防水水泥粉刷，表面刷水泥漆一底二度，每一跨度內留設前後鋁百頁作為通風及維修口之用。

附表B：

序號	位置	項目	修繕方式	設備應有狀態
48	1樓	桌球室鋁窗未施作固定拉桿	安裝固定拉桿	桌球室鋁窗應有固定拉桿
49	1樓	桌球室鋁窗有空隙會滲漏水	更換修繕鋁窗至無空隙	桌球室鋁窗無空隙不會漏水
51	1樓	圖書室窗簾軌道脫落	修復脫落窗簾軌道	圖書室窗簾軌道未脫落
52	1樓	健身房消防排煙窗有空隙	需更換鋁窗	健身房消防排煙窗無空隙
53	1樓	游泳池鋁窗固定拉桿安裝錯誤	應修繕更改為由泳池外側走道開關鋁窗	游泳池鋁窗改為由泳池外側走道開關
54	1樓	游泳池鋁窗防水失效致牆面滲漏水	研判應更換鋁窗	游泳池鋁窗周圍牆面不滲漏水
57	B1及B2之間	車道地坪止滑層（表層）剝落	研判應將其止滑材料拆除運棄並鋪設止滑材料	車道地坪止滑層（表層）不剝落
59	J棟6樓	全棟自來水不鏽鋼管改為PVC管	全棟自來水管從PVC管改為不鏽鋼管	全棟自來水管為不鏽鋼管
62	B1、B2	各棟安全門開啟方向疑慮	各棟安全門開啟方向改為可從電梯間開啟	各棟安全門可從電梯間開啟

附件一：原告主張之瑕疵

附件二：系爭鑑定報告附件十

附件三：系爭鑑定報告附件十二

附件四：系爭鑑定報告附件十一