

附表五：工程缺失項目彙整

項次	位置	被告提出項目及內容	鑑定結果	修復金額	備註	被告針對鑑定報告之意見	本院認應減少報酬金額
建築工程							
1F							
1	室內牆面	水泥漆施工未完成	應由原告負責修繕	58000	200*290		58000
2	室內天花板	水泥漆施工未完成					
3	前院	砌磚接縫處磁磚未打除	應由二次施工廠商負責收尾及修繕				0
2F							
4	室內牆面	水泥粉刷及水泥漆施工未完成	應由原告負責修繕		併入第1.2項		0
5	室內天花板	水泥漆施工未完成			併入第1.2項		0
6	房間1	門框材料因施工損壞	因施工過程所造成的損壞，應由原告負責修繕或更換	6900	更換門框材料3600+拆除安裝工資2400+粉刷收尾		6900
7	房間1	牆面嚴重龜裂	施工中的吊料口之後的修補未確實施作，造成外部隆凸內部龜裂，應由原告負責修繕	22050	裂縫處清除面層9600+清理4500+無收縮水泥填塞3450+重新批土油漆4500	1.原設計外牆為鋼筋混凝土造，原告以砌磚方式修補開口，且未於原有RC牆面銜接處植筋加強連結，導致產生裂縫，影響結構，修復方式應增加搭設施工架、既有裝修材保護、打除磚牆、植筋補強並至裝修材修復為主 2.修復金額中，並無室內防護費用及無外牆隆突及防水層破壞修補復原之費用，另破損處離地約10公尺高，應增列鄰地除草及搭設施工架費用且外牆多處裂縫，如局部修補，將造成外觀色差，面漆應全面補施作。	22050
3F							
8	室內天花板	水泥漆施工未完成	應由原告負責修繕		併入第1.2項		0
9	浴室3	門框材料因施工損壞	因施工過程所造成的損壞，應由原告負責修繕或更換	5300	更換門框材料2000+拆除安裝工資2400+粉刷收尾		5300
10	陽台	陽台欄杆未施工	未施作，工程明細中扣除				0
11	房間4	牆面嚴重龜裂	同第7項，應由原告負責修繕		併入第7項	同編號7之理由	0
12	浴室3	防水未施作導致壁癌漏水	浴室防水或磁磚填縫不確實，應重新施作防水層，磁磚復原時加強填縫	12300	清除面層6600+清理1600+防水層900+重新貼磚3200		12300
13	浴室3	冷熱水出水口歪斜深埋牆內無法安裝水龍頭	給水管預留長度不足，粉刷及貼磚的厚度過大所致。應重新施作	6500	清除面層2400+清理800+配管900+防水層600+重新貼磚1800		6500
4F							
14	露臺1、2	牆面嚴重龜裂及滲水	收尾未處理，應由原告負責修繕	12000	裂縫處清除面層6000+清理2400+重新批土油漆	修復金額中，建築師漏估外牆產生之龜裂及防水層破壞修補，破損處離地約10公尺高，且外牆多處裂縫，應考量搭設施	12000
15	露臺1	地坪邊溝施工不良（未整平施作防水及粉		8800	清除面層2500+清理1200+防水層900+重新貼磚4200		8800
外牆							
16	1F室外牆面	水泥粉刷及水泥漆施工未完成	應由二次施工廠商負責收尾及修繕			1.外牆1F底部未粉刷油漆，牆面接縫未油漆(詳被證7附件四瑕疵照片) 2.二工砌磚為被告自行覓工施作，但瑕疵項目位置之水泥粉刷及外牆油漆皆由原告負責施作。	0

17	正面外牆	磁磚施工方式不良、磁磚損壞、髒汙未清潔	磁磚破損、脫落、汙損等狀況應由原告負責修繕。所謂磁磚收頭收邊並無標準做法，是視覺美觀與否的觀感，在不影響使用機能、功能減損的情形下，無法認定為工程瑕疵	18000	外牆磁磚清洗9000+磁磚更換修補6000+填縫加強3000	1.外牆磁磚施作之目的及功能本為混凝土面之修飾作用，收邊收頭不佳更影響其主要之修飾功用，導致房屋外觀不佳，價值減損。 2.外牆磁磚修補應估列施工架搭設費用。 3.原證十二原告提出之圖說，亦表明有接收到被告告知外牆磁磚的鋪貼方式，原告工務經理亦同意依圖施作，惟其並未依圖施作。	18000
全棟瑕疵及未完工							
18	各層樓梯	樓梯欄杆未施工	未施作，工程明細中扣除				0
19	各層樓梯及陽台	磁磚及牆面施工未清潔	目前在居住的狀態下，已無法認定			瑕疵位置皆為原告泥作施工後水(泥砂漿汙染)及磁磚抹縫後未清除之髒汙(詳被證7瑕疵照片)，並非日常使用之髒汙痕	0
20	各層房間門	門框泥作及油漆未施工完成	收尾未處理，應由原告負責修繕	併入第1.2項			0
21	各層水電預留管線	水電預留管旁泥作及水泥漆未施工完成	收尾未處理，應由原告負責修繕	3200*3			9600
22	各層牆面	泥作牆面粉刷施工歪斜、粗糙	收尾未處理，應由原告負責修繕	併入第1.2項			0
23	各層地坪、樓梯及牆面磁磚	磁磚不平整、空心、填縫及收批土不良	在不影響使用機能、功能減損的情形下，無法認定為工程瑕疵			1.磁磚鋪貼要領包含磁磚黏著劑平整、磁磚鋪貼平整及磁磚抹縫等，鋪貼空心(黏著劑未平整)及磁磚填縫不良表示未依正確方式施作。	0
24	各層門窗框	門窗嵌縫不確實(空心)	並無特別交代此工項，無法認定為未施作或瑕疵			門窗施作詳鑑定單位之工程明細表七門窗工程(含固定工資、塞水路、嵌縫、收邊)，本項瑕疵為門窗嵌縫不良，鑑定項目中既明列「嵌縫」，卻又鑑稱「無特別交代此工項」，無法認定為缺失，顯前後矛盾。	0
機電工程							
電氣工程							
1	1~2F樓梯	壁燈*1未施作	依圖說修正，下2樓樓梯應設有1只壁燈。需重新配管、補強結構後粉刷並上漆	17850	打石5000+清運1350+配管1500+補土油漆8000+室內防護2000		17850
2	1F廚房	已改善					0
3	1~4F	冷氣套管施作錯誤，且未施作管帽	依圖說改正。應由原告負責復原及周邊泥作油漆修		同建築工程第21項		9600
4	3F陽台3	插座*1處未施作	兩造說詞仍有爭執。若依圖說改正需重新配管，補強結構後粉刷並上漆復原			1.瑕疵修繕金額未估價。(應列依圖說改正需重新配管，補強結構後粉刷並重新上漆復原之費用) 2.原告已確認此處未按圖施作。	18650
電信網路工程							
5	1F客廳	四合一電信總箱未施作	依圖說改正，需重新配管，補強結構後粉刷並上漆復原	18650	打石5500+清運1450+配管1800+補土油漆7500+室內防護2400		18650
6	各層樓	PVC預留管未依圖施作	預留管線出口未處理、未修飾平整及刷漆，應由原告負責修繕	4800	1200*4	本項瑕疵為弱電工程於結構體內之PVC管配置及穿線等隱藏未依圖施作之瑕疵(例如PVC管數量不足及管徑錯誤等)，並非收尾瑕疵。	4800
電視對講機工程							

7	1F客廳	四合一電信總箱未施作	依圖說改正，需重新配管、補強結構後粉刷並上漆復原	22850	打石7500+清運1450+配管2500+補土油漆9000+室內防護2400	22850
8	各層樓	PVC預留管未依圖施作	預留管線出口未處理、未修飾平整及刷漆，應由原告負責修繕	4800	1200*4	4800
9	RF屋頂	屋頂無施作數位天線	依圖說標註此項目。未施作項目於工程明細中扣除			0
10	1F戶外	大門陽極鎖未施作	兩造說詞仍有爭執。機電圖說有標註此項目，未施作項目於工程明細中扣除			0
防盜設備工程						
11	1F	保全主機及語言自動警報器預留管線未施作	依圖說標註此項目。未施作項目於工程明細中扣除			
12	1F(廚房)	瓦斯洩漏警報器出線匣*1預留管線未施作	依圖說標註此項目。未施作項目於工程明細中扣除			
13	1F(浴室1)	緊急壓扣出線匣預留管線未施作	依圖說標註此項目。未施作項目於工程明細中扣除			
14	1F走道	閃光型報警喇叭出線匣預留管線未施作	依圖說標註此項目。未施作項目於工程明細中扣除			
15	3F(房間)	監控主機預留管線未施作	依圖說標註此項目。未施作項目於工程明細中扣除			
給水工程						
16	1F後院	水龍頭*1處未施作	依圖說改正，需重新配管、補強結構後粉刷並上漆復原	22550	打石6800+清運2850+配管3600+補土貼磁磚7500+室內防護1800	22550
17	1F後院	未做蓄水池設備	兩造說詞仍有爭執			0
18	2F(浴室2)	水龍頭*1處未施作	依圖說改正，需重新配管、補強結構後粉刷並上漆復原			0
19	3F(浴室3)	水龍頭*1處未施作	依圖說改正，需重新配管、補強結構後粉刷並上漆復原			0
20	3F(陽台3)	水龍頭*1處未施作	依圖說改正，需重新配管、補強結構後粉刷並上漆復原		併入16項	0
汗排水工程						
21	1F前院	地坪排水孔*1處未施作	兩造說詞仍有爭執。機電圖說有標註此項目，未施作項目於工程明細中扣除			0
22	1F後院	地坪排水孔*4處未施作	兩造說詞仍有爭執。機電圖說有標註此項目，未施作項目於工程明細中扣除			0
23	2F陽台1	洗衣機排水孔*1處未施作	依圖說改正，依圖說改正，重新配管、補強結構後粉刷並上漆復原	17050	打石7500+清運2450+配管1800+補土貼磁磚3500+室內防護1800	17050
24	3F陽台3	洗衣機排水孔*1處未施作	依圖說改正，依圖說改正，重新配管、補強結構後粉刷並上漆復原			
25	4F及RF屋頂	透氣管無施作防水、止水版及防蟲網	依圖說改正，加強防水及安裝防蟲網	1200		1200

25-1	露臺	瓦片打鑿後亦未 復原(非本院囑託鑑定 項目)	(非本院囑託鑑定項目)			會勘時，被告向公會鑑定建築師表明4F後方露臺有2處排水 管未施工完成，現場磁磚打除後棄置於現場，會勘照片詳如 鑑定報告書編號22及23相片，此項瑕疵扣款未列入鑑定報告	17050
	瓦斯管線工程						
26	全棟		未依圖說施工，工程明細 中扣除				0
總計				300150			345450