

林裕德 A5：委託鑑定事項及修復費計算：

委託鑑定事項					鑑定結果	
序號	瑕疵情形	原因	位置	修復方式	鑑定結果	備註
1	11 扇窗框（安裝前即有刮痕），3 扇落地門框，12 扇陽台門框均歪斜且非氣密窗，除有噪音且昆蟲飛入，更發現多處滲水情形。	工匠技術不好造成歪斜	1、2、3 樓窗戶	1、窗戶確有刮痕，需仔細看才看得出，故給予補償、不予拆換較為合理。2、門框歪斜有 4 樁需拆除原有落地窗，重裝新落地窗	1、補償費為 15,000 元。2、 $4 \times 42,595 = 170,380$ 元。修復費為 15,000 元。合計=185,380 元	相片 3、3-1、26、26-1、27~45
2	先前施工的沙子印色且吃進油漆	鑑定時無法判斷	1、2、3 樓牆壁及地面	此項不予計價	修復費 0 元	無
3	洩水坡度未做好造成積水。	工匠技術不好	頂樓前地磚	需拆除原有地磚重鋪新磚	面積 60.52 平方公尺，修復費 $60.52 \times 1715 = 103,792$ 元	相片 1、2、2-1
4	R C 結果部分多處空心，未填實水泥，且一樓於下雨時有異音。	工匠技術不好	1、2、3 樓樑柱	1 樓有客廳明顯漏水現象 3 處，其他樑柱則有 9 需處理	共 12 處，修復費 $12 \times 4397 = 52,764$ 元	相片、17、20、56、71、72、73、79
5	陽台均未施作防水，每個房間都有濕氣，部分室外漆，室內漆脫落。	鑑定時無法判斷	1、2、3 樓陽台房間	此項不予計價	修復費為 0 元	無

6	浴室有門框未裝門，浴室乾濕分離下部軌道嚴重生鏽政無法推動。	未依契約施工	1、2、3樓浴室	此瑕疵已自行修復，然未依答應付費	修復費 $3 \times 11000 = 33,000$ 元	相片 76、 76-1
7	每個房間均因結構問題裂痕明顯，接縫處填補草率致裂痕離譜，下雨天廣納濕氣。	工匠技術不好	1、2、3樓房間	有4處需處理，打除粉刷層，灌注樹脂再重粉刷並油漆	修復費 $4 \times 4397 = 17,588$ 元	相片 16、 17、 18、 19
8	房間地板及走廊磁磚鋪設不平，致高低落差明顯。	工匠技術不好	1、2、3樓房間、房間、走廊地板	合併於9項內	修復費為 0 元	相片 50、 51、 52、 53、
9	磁磚均有嚴重色差，磁磚邊緣破裂竟也黏貼，高低不平造成割腳且大部分黏貼後因為黏著劑不均導致空心。	工匠技術不好	1、2、3樓房間客廳、房間、走廊地板（272.05平方公尺）、樓梯（10平方公尺）	1、因地磚空洞或不平，無法達到同色，樑柱空洞需打除重抹，否則水氣滲入會引起崩裂。2、故需全面打除原有磁磚或粉刷層，重鋪新磁磚或粉刷、油漆	面積 282.05 平方公尺，修復費 $282.05 \times 2,115 = 596,536$ 元	相片 4-1、 6、 8、9 ~ 16、 50~ 53、 57~ 69、 74、 75

10	合約約定天花板材質為碳酸鈣板，卻以塑膠板施作，且因隔熱不佳導致變形。	未依契約施工	1、2、3樓天花板	拆除原有天花板，重裝碳酸鈣板	面積 53.53 修復費為 $53.53 \times 1,918 = 102,671$ 元	相片 21、22、23、24、25
11	外牆磁磚均有填縫、黏貼、修補不良等問題，且外牆防水施作瑕疵致有白華現象。	工匠技術不好	1、2、3樓外牆	有白華處塗抹透明防水漆	白華外牆有 4 處，修復及吊車費 $4 \times 2,280 = 9,120$ 元	相片 54、
12	抵石子部分多處破裂，施作品質差。	工匠技術不好	1、2、3樓外牆	對破裂處進行修復	面積 $14 \times 0.2 = 2.8$ 修復費為 $2.8 \times 1,610 = 4,508$ 元	相片 89、89-1
13	房間油漆因浴室地板漏水造成嚴重水痕與剝落。	工匠技術不好	1、2、3樓房間	已列於 22 項內	修復費為 0 元	相片 16、17、18、19
14	陽台有熱水管內牙破裂，漏水造成磁磚填縫白華現象。	2、3 樓	2、3 樓陽台房間	此瑕疵已自行修復，然未依答應付費	修復費為 2,000 元	相片 54、
15	插頭及開關部分因泥作施作不良留有極大漏洞。	工匠技術不好	1、2、3樓插座、開關	此瑕疵已自行修復，然未依答應付費	修復費為 2,000 元	相片 93
16	頂樓鋼筋外露生鏽造成極大潛在風險。	工匠技術不好	頂樓外牆	經鑑定該鋼筋為預留日後增建使用，且已自行修妥，並無風險	修復費為 0 元	相片 4
17	應施作的前院未施作。	前院未依約貼磁磚	前院圍牆、大門	1、前院未依約貼磁磚，需打除原有混凝土，重鋪磁磚。	面積 $6.4 \times 15 = 96$ 平方公尺，修復費 $96 \times 1,539 = 147,744$ 元	相片 81

18	磁磚尺寸與外牆樣式均與合約不符，且未使用合約所定之白馬磁磚。		1、2、3樓地磚、外牆	貼 30*30 與貼 40*40 單價上是無差別，使用功能也沒折減	修復費為 0 元	相片 5、46、47、48、49、
19	一樓浴室未依合約放置浴缸，衛浴未依約使用設置和成牌，竟使用凱薩型號，且發霉生鏽。	未依契約施工	1、2、3樓浴室	1、重加浴缸。 2、和成與白馬單價上是無大差別，且使用功能也沒折減	1、修復費為 1*5,425=5,425 元。 2、修復費為 0 元，合計=5,425 元	相片 76-1、
20	一樓浴室及廁所未施作防水工程。	工匠技術不好	1 樓浴室、廁所	經鑑定排水坡度造成排水不良、牆有白華，需拆除原有，重鋪新地磚	面積=11.16 平方公尺，修復費 11.16*1,539=17,175 元	相片 54、
21	建築實際坪數短少	認知問題	1、2、3樓建物	契約 135 坪經核算為 138.68 坪，並未短少	修復費為 0 元	無
22	房間油漆不均勻龜裂脫落。	使用之油漆較不耐久	1、2、3樓房間	本瑕疵為建物使用一段時間之現象，無需重漆，且以上之瑕疵均多少有重漆，故僅予補償	補償費 20,000 元	相片 78

總計：1,327,298 元