

日期：110 年 11 月 08 日 時間：20:00

地點：宴會廳

參加人員：

尚志公司：

陳俊谷

大同莊園管理委員會驗收小組：

吳銘烜、黃金塘、陳嘉章、傅定雄

李國賢、呂采玲、蘇怡玲、林永聖

驗收結果及協議事項：

1. 防火門(ABC 棟)被裝修門擋住乙案，請尚志提設計案，經管委會或區權會通過後施作，併入室裝申請，室裝申請由區權會授權後，由尚志進行。
2. 有委員提出公設會館如果先驗收，剩下的公設項目如果尚志不再積極處理，整體公設點交時程又將拉長。
3. 決議：包裹式(主委提供的版本(附件 1-1~3))+太古缺失(未修繕 A+B 共 94 條)+安全、法規欄位相關缺失(附件 2-1~16)修好)，請陳課長帶回公司研究。

請尚志逐一說明是否改善，如無法  
改善請說明原因

附件1-1

大同莊園與尚志協商項目

| 項次 | 項目                                   | 單位             | 數量   | 單價 | 複價 | 說明                                                                                                                          | 備註                      |
|----|--------------------------------------|----------------|------|----|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 1  | 開放空間維護費(容移環境友善空間)約1000m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | 1000 |    | 0  | 新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點(104.03.19實施)第三條：“前點第一項第一款及第二款之公共開放空間，其管理維護費用應按該範圍面積每平方公尺一千六百二十五元新臺幣計算，設置管理維護基金。”                    | 建照發照日為104.06.11，此項法令已實施 |
| 2  | 開放空間維護費(依法留設開放空間)約2200m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | 2200 |    | 0  |                                                                                                                             |                         |
| 3  | 綠建築維護費(綠建築容積獎勵974.59m <sup>2</sup> ) | 式              | 0.5  |    | 0  | 都市計畫法新北市施行細則第48條：“公共開放空間、綠建築及智慧建築之起造人，應繳納經核定之管理維護費予本府，並於領得使用執照後，由所有權人或依法成立之管理委員會，向本府申請撥付管理維護費於其所管理之專戶，作為管理維護之經費。”金額為公共基金50% | 請提供相關申請文件，以利標章到期續用申請    |
| 4  | 智慧建築維護費                              | 式              | 0.5  |    | 0  |                                                                                                                             |                         |
| 5  | 公設二工設施違法部分重新申請及改善為合法                 | 式              | 1    |    | 0  | ABC棟大廳防火門被裝修門阻擋逃生，信箱牆為新設隔間牆，部分空間有新設管道間牆，管理中心及游泳池等天花板與竣工圖不符                                                                  | 請提供公設裝修材料耐燃證明           |
| 6  | 天井外牆補螺絲孔只用水泥砂漿，須改用磁磚                 | 棟              | 3    |    | 0  | 便宜行事，視覺感受不佳。搭鷹架(約11,000m <sup>2</sup> )+改成外牆磚                                                                               |                         |
| 7  | 景觀喬木灌木草皮補植                           | 式              | 1    |    | 0  | 富案報價                                                                                                                        |                         |
| 8  | 中央監控、門禁、物管聯網經常故障                     | 比例             | 0.5  |    | 0  | 中央監控、門禁、物管系統經常故障，家戶智慧面板、對講機停產成孤兒產品，未來勢必要全面更換                                                                                |                         |
| 9  | 各棟樓層增樓層標示                            | 層              | 82   |    | 0  | 出電梯後不知身在幾樓                                                                                                                  |                         |
| 10 | 社區汙水對外連接下水道                          | 式              | 1    |    | 0  | 目前未接通，使照加註十四條：本案專用下水道完工書圖及操作手冊，一併列入點交項目                                                                                     | 使照加註項目建商應負責             |
| 11 | 廢污水接管後的槽體汙水抽除及清理                     | 式              | 1    |    | 0  |                                                                                                                             |                         |
| 12 | A棟前H柱淨寬130cm改成190cm                  | 式              | 1    |    | 0  | 往管理中心廊道口(必經道路)太窄，竣工圖為190cm                                                                                                  |                         |
| 13 | C棟僅15F北側設航空障礙燈(無三百六十度可視)             | 式              | 1    |    | 0  | “建築技術規則”第252條：六十公尺以上之高層建築物應設置光源俯角十五度以上，三百六十度方向皆可視認之航空障礙燈，故C棟15F南側也應安裝                                                       |                         |
| 14 | 社區公設各式設備操作說明書、竣工圖說列印裝訂               | 式              | 1    |    | 0  | 提供修訂後正確電子檔社區自行委外印刷                                                                                                          |                         |
| 15 | 10P滅火器數量不足                           | 支              | 41   |    | 0  | 與圖面504支不符                                                                                                                   |                         |
| 16 | C棟25~26F北向外牆石材柱白華                    | 式              | 1    |    | 0  |                                                                                                                             |                         |
| 17 | 外牆清洗                                 | 次              | 4    |    | 0  | 大同莊園三期施工4~5年，每年一次                                                                                                           |                         |
| 18 | 廊道區-含管理中心屋頂，排水不良改善                   | 式              | 1    |    | 0  | 已改善管理中心處(待觀察)，但廊道轉角及接縫處下雨仍漏水                                                                                                |                         |
| 19 | 部分外牆石材清洗洗劑殘留變色                       | 式              | 1    |    | 0  | 減價收受，外牆清洗方法錯誤                                                                                                               |                         |
| 20 | 地下室公共管線髒污未清潔，導致消防警報經常誤動作             | 元              | 1    |    | 0  | 社區自行雇工清潔處理                                                                                                                  |                         |
| 21 | 機車區車格及動線規劃有安全疑慮                      | 位              | 651  |    | 0  | 機車區車格及動線標線重劃(原車位塗銷+機車490+腳踏車161+標線)                                                                                         |                         |
| 22 | 地下室機房雜物垃圾堆積未清潔整理，牆面髒污                | 式              | 1    |    | 0  | 社區自行雇工處理                                                                                                                    |                         |
| 23 | A棟1樓樓梯間的管道間隔間板挖開後未回復                 | 式              | 1    |    | 0  |                                                                                                                             |                         |

附件1-2

大同莊園與尚志協商項目

| 項次 | 項目                     | 單位             | 數量  | 單價 | 複價 | 說明                                                     | 備註                  |
|----|------------------------|----------------|-----|----|----|--------------------------------------------------------|---------------------|
| 24 | ABC棟B3F~B1F梯廳進出口斜坡太陡   | 處              | 9   |    | 0  | 依"建築物無障礙設施設計規範":(簡述)高低差坡度, 高差3~5公分者1/5, 高差5~20公分者1/10。 |                     |
| 25 | 筏基內模板未拆及管線固定鐵架鏽蝕       | 式              | 1   |    | 0  |                                                        |                     |
| 26 | 泳池排風窗與窗簾連動衝突           | 式              | 1   |    | 0  |                                                        |                     |
| 27 | 空調機房格柵無檢修口, 且室外機因與格柵過近 | 式              | 1   |    | 0  |                                                        |                     |
| 28 | 發電機廢氣排放管處的格柵增設開口       | 處              | 3   |    | 0  | 目前固定無開口, 未來無法維修                                        |                     |
| 29 | 廢水排放流量計改用電磁式流量計        | 台              | 1   |    | 0  | 目前是葉片式                                                 |                     |
| 30 | 生態池改善成活水系統             | 式              | 1   |    | 0  | 現況為死水, 池水優氧化長滿水藻                                       |                     |
| 31 | 垃圾室環境改善                | 式              | 1   |    | 0  | 垃圾間原始設計不良, 通風不佳, 夏天高溫悶熱發臭, 另空間太小, 採用垃圾子車不夠美觀大方         |                     |
| 32 | 信箱區照明改感應式              | 處              | 3   |    | 0  | 照明為常亮式, 非綠建築應有之設計                                      |                     |
| 33 | 公設會館門把改善               | 樘              | 6   |    | 0  | 現況易夾手                                                  |                     |
| 34 | 機車區踏架處裝鐵板              | 片              | 490 |    | 0  | 機車踏架長期磨損EPOXY易破裂                                       | 60*60cm3T不銹鋼花板(含安裝) |
| 35 | 車道限高架                  | 座              | 1   |    | 0  | 過高車輛將撞壞地下室平頂或設施                                        |                     |
| 36 | 一樓走廊地磚更換深色的戶外止滑磁磚      | m <sup>2</sup> | 680 |    | 0  | 防滑系數雖符合標準, 但下雨仍會滑, 須改粗面深色地磚                            | 分區施工, 含敲除運棄及便道      |
| 37 | 中庭及屋頂水龍頭配置             | 處              | 10  |    | 0  | 中庭清潔及外牆清潔(屋頂)無水源                                       |                     |
| 38 | 高空作業機具                 | 台              | 1   |    | 0  | 1F樓高太高, 燈具更換不易                                         |                     |
| 39 | B1F行人道加綠色標線            | m <sup>2</sup> | 140 |    | 0  | 行人道與停車區同色區分不易, 行人道應漆綠色                                 |                     |
| 40 | 大門自動化                  | 樘              | 6   |    | 0  | 大門, 各棟梯廳門太重不易推, 垃圾儲藏室倒垃圾沒手可開門, 應自動優化(如自動門弓器)           |                     |
| 41 | 電信機房裝冷氣                | 台              | 1   |    | 0  | 密閉空間溫度過高設備容易故障                                         |                     |
| 42 | 機車道ETC                 | 式              | 1   |    | 0  | 目前只有汽車道有ETC                                            |                     |
| 43 | 汽車ETC及車牌辨識升級, 管進也管出    | 式              | 1   |    | 0  | 目前只管進不管出, 如果有兩台車登錄同一車位, 辨識會有問題                         |                     |
| 44 | 東側門照明                  | 式              | 1   |    | 0  | 照明不足有安全疑慮, 目前管委會自裝臨時照明燈                                |                     |
| 45 | 管理中心櫃檯增電源插座            | 式              | 1   |    | 0  | 目前用延長線                                                 |                     |
| 46 | 東側門紅外線增設               | 式              | 1   |    | 0  | 目前有安全死角                                                |                     |
| 47 | 垃圾室內裝設對講機              | 式              | 1   |    | 0  | 若門故障會被關在垃圾室, 無法求救                                      |                     |
| 48 | 垃圾間門口外防污保護             | 式              | 1   |    | 0  |                                                        |                     |
| 49 | 1P抽水機                  | 台              | 2   |    | 0  | 極端氣候暴雨後, 中庭雨水常有宣洩不及                                    |                     |
| 50 | 雜誌書報贊助                 | 式              | 1   |    | 0  | 閱覽室                                                    |                     |
| 51 | 彩色觸控螢幕                 | 台              | 5   |    | 0  | 健身房跑步機增設                                               |                     |
| 52 | 70"電視機                 | 台              | 1   |    | 0  | 舞蹈教室                                                   |                     |
| 53 | 全自動咖啡機                 | 台              | 2   |    | 0  | 多功能交誼廳                                                 |                     |
| 54 | B1F上1F車道死角增設安全設備       | 式              | 1   |    | 0  | 反射鏡+號誌+廣播                                              |                     |
| 55 | 增設電動車線槽至每個車位           | 位              | 300 |    | 0  | 現況435車位僅靠外牆(連續壁)有設置線槽                                  |                     |
| 56 | 機車道1樓入口排水溝格柵到防水閘門鐵板止滑  | 式              | 1   |    | 0  | 止滑度不足, 已發生多起機車打滑犁田事件                                   |                     |
| 57 | 停車場反射鏡改善               | 式              | 1   |    | 0  | B3F到1F停車場反射鏡數量不足或位置角度不對, 無法看清對向是否有來車                   |                     |
| 58 | 柵欄機程式修改                | 式              | 1   |    | 0  | 汽車由B1至平面出口, 若連續二部以上汽車跟車, 會被卡在柵欄與捲門之間                   |                     |
| 59 | B棟後方徒步區水池邊建議加設護欄       | 式              | 1   |    | 0  | 避免夜間燈光不足掉落造成危險                                         |                     |

附件1-3

大同莊園與尚志協商項目

| 項次 | 項目                       | 單位 | 數量 | 單價 | 複價 | 說明                            | 備註 |
|----|--------------------------|----|----|----|----|-------------------------------|----|
| 60 | 管理中心無飲用水可用               | 式  | 1  |    | 0  | 管理中心裝設連續式飲水機(含配管)             |    |
| 61 | 游泳池頂格柵油漆不均<br>勻須改善       | 式  | 1  |    | 0  | 含搭架(2000m <sup>2</sup> 滿堂架)作業 |    |
| 62 | 樓梯PVC地磚不平                | 座  | 6  |    | 0  | 減價收受                          |    |
| 63 | 各層梯廳電梯門上方小<br>片磁磚收尾不美觀   | 層  | 70 |    | 0  | 減價收受                          |    |
| 64 | C棟東側機房缺1樘<br>PD9(60A)防火門 | 樘  | 1  |    | 0  | 竣工圖有，沒安裝，折現                   |    |
| 65 | 社區回饋金                    | 元  | 1  |    | 0  | 含太古報告內未修繕848條的補償金             |    |
| 合計 |                          |    |    |    | 0  |                               |    |

# 附件 2

## 壹、會館點交議題

| 種類問題        | 數量 | 主 要 問 題                                                                                                                                                                    | 建 議 |
|-------------|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 不明確         | 4  | 1. 多處有安全隱患，設備未維護。<br>2. 廁所大門無X會常用。<br>3. 欄杆鐵要包覆安全性問題。<br>4. 泳池門前戶外走廊天花凹孔柱面處。                                                                                               |     |
| 功能          | 7  | 1. 二間琴室無隔音功能。<br>2. 熱泵與泳池控制室大門閃爍不良。<br>3. 排風窗與窗簾連動衝突，設備故障，電源關閉中(委員提供)。<br>4. B棟瑜珈屋無法沖水。<br>5. 琴室二X安全門不會自動闔上。<br>6. 男廁. 男用沖水器水流太小。<br>7. 淋浴設備太少，廁所太多間。                      |     |
| 安全          | 6  | 1. 泳池大門開啟時會夾手。<br>2. 泳池靠窗溢流孔應做格柵防護，避免孩童跌入。<br>3. 公設門都右推入內，右手拇指會卡到. 夾傷。<br>4. 所有公設大門規劃不良，內推易夾手。<br>5. 各公設大門(閱覽室. 健身房等)把手設計太近，開門時會夾傷手指<br>6. 吊燈三個不合適安全性問題。                   |     |
| 法規          | 1  | 防災中心-現況開設兩扇窗，破壞防火區劃                                                                                                                                                        |     |
| 建議          | 5  | 詳如附件                                                                                                                                                                       |     |
| 美觀          | 24 | 詳如附件                                                                                                                                                                       |     |
| 與圖不符        | 11 | 詳如附件                                                                                                                                                                       |     |
| 優化          | 8  | 1. 小便斗未施作扶手。<br>2. 健身房-缺少電視3台。<br>3. 遊樂室-小朋友遊樂室缺少遊樂器主機。<br>4. 中控-監視螢幕尺寸太少數量不足。<br>5. 冷凍櫃太小，建議改大的對開式。<br>6. 監視螢幕尺寸太少數量不足。<br>7. 窗戶位置設置不夠造成內部濕氣產生，水氣下流。<br>8. 廚房內電視盒被抽油煙機擋道。 |     |
| 管委會<br>決議事項 | 7  | 1. 公設會館各項設施及設備，自驗收次日起延長2年保固。<br>2. 贊助閱覽室雜誌書報購置經費10萬元。<br>3. 健身房跑步機昇級加附彩色觸控螢幕。<br>4. 多功能舞蹈教室提供大型投影或電視機設備。<br>5. 多功能交誼廳提供全自動咖啡機2台。<br>6. 各棟大廳防火門改善，並切結後續將補辦公設                |     |

| 種類問題 | 數量 | 主要問題                                                                                                                     | 建議 |
|------|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
|      |    | 會館室內裝修許可及竣工查驗。<br>7. 目前管理中心進出皆由保全憑個人記憶識別，常有非社區人員隨意進入社區，但由於大門設計未考慮實際情形，致無法以磁扣感應做為人員進出管制之用。請尚志公司協助改善，或以其他方式協助社區人員進出管制。     |    |
| 委員建議 | 6  | 1. 管理中心裝設連續式飲水機。<br>2. 游泳池頂格柵油漆不均勻。<br>3. 增購高空作業機具(1F樓高6m)。<br>4. 管理中心櫃檯增電源插座。<br>5. 泳池排風窗與窗簾連動衝突。<br>6. 地板插座需改成地板專用預埋盒。 |    |
| 總計   | 79 |                                                                                                                          |    |

## 貳、花園點交議題

| 種類問題  | 數量 | 主要問題                                                                                                                                                                                                | 建議 |
|-------|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 不明確   | 1  | 植樹草地X下未開挖或有2.5公尺深土?                                                                                                                                                                                 |    |
| 功能    | 3  | 1. 各池未標示名稱。<br>2. 有些位置設置錯誤沒灑花灑在走廊，C棟前方左側灑水頭未灑水。<br>3. 生態池未有活水及過濾裝置，久而久之易形成蚊繩孳生之虞。                                                                                                                   |    |
| 安全    | 1  | 圓形水池(危險, 供水與大廳廁所共用)。                                                                                                                                                                                |    |
| 建議    | 8  | 1. 中庭走道間電源照明設備稍嫌不足。<br>2. 中庭及莊公共空間雜草過長未修剪。<br>3. 花園雜草叢生。<br>4. 莊園外人行道上花園像雜草一樣須更換。<br>5. 委員反應樹木增設樹種名牌。<br>6. 中央路徑莊園街往社區A棟琴房公共區域與外面人行道無遮蔽物，由人行道往內看一覽無遺，是否栽種植栽遮擋視線。<br>7. 枯樹補植並標示樹種名稱。<br>8. 中庭低窪處易積水。 |    |
| 美觀    | 5  | 詳如附件                                                                                                                                                                                                |    |
| 與圖不符  | 1  | A、B棟前方(回數)設計圖不符(涵表量)。                                                                                                                                                                               |    |
| 物件未提供 | 3  | 1. 現況無氯錠備品。<br>2. 出貨證明書有紫外線殺菌燈，現況無。<br>3. 未提供平面圖。                                                                                                                                                   |    |
|       |    | 1. 社區植栽在第一屆管委會成立之前，一直無人照顧，以致社區外圍及中庭草皮、灌木及樹木有                                                                                                                                                        |    |

| 種類問題        | 數量 | 主要問題                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 建議 |
|-------------|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 管委會<br>決議事項 | 4  | <p>枯死或黃化萎凋現象。考量補植範圍較大，且外圍植栽為社區門面，請尚志公司優先處理。植栽補植項目，請尚志公司完成中庭草皮、樹木及灌木補植。A、B、C棟及管理中心轉角處，因日照不足，草皮生長不易，請改為造景(如鋪設鵝卵石及石雕)，除可改善草皮枯死問題，也能減緩因雨水滴落將致砂土噴濺至風雨走。</p> <p>2. 生態池現為死水，池水優氧化長滿水藻，一般生態池設計皆設活水系統，請尚志公司協助改善</p> <p>3. 中庭未規劃自來水出水口，以致清潔人員無法以強力水柱清潔地板及圍牆，地面及圍牆髒污不堪，請尚志公司協助於中庭區域增設2~3個自來水出水口。(委員建議：社區內花園中庭、各棟RF無自來水龍頭，請安裝水龍頭)。</p> <p>4. 莊園因綠建築設計有雨水貯留再利用，極端氣候暴雨後，雨水常有宣洩不及，為避免因暴雨而造成淹水，請尚志公司免費提供抽水機2台，以備不時之需。</p> |    |
| 委員建議        | 4  | <p>1. B棟後方徒步區水池邊建議加設護欄，避免夜間燈光不足摔落造成危險。</p> <p>2. 廊道區(尤其轉角處)-含管理中心屋頂(已修繕待觀察)排水不良改善。</p> <p>3. 東側門照明不足(目前管委會自裝臨時性感應燈)</p> <p>4. 東側門紅外線增設(有安全死角)。</p>                                                                                                                                                                                                                                                        |    |
| 總計          | 30 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |    |

### 叁、各棟大廳點交議題

| 種類問題 | 數量 | 主要問題                                                                                                               | 建議 |
|------|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 法規   | 3  | <p>1. 未設置導盲磚。</p> <p>2. 往B1F安全梯設置修飾門阻礙逃生。</p> <p>3. 裝潢門阻礙B1至梯廳逃生門。</p>                                             |    |
| 功能   | 4  | <p>1. 排風口上方格柵未施作檢修門，內部管路無法維護。</p> <p>2. 門擋固定不良。</p> <p>3. 一般梯安全門與地坪衝突。</p> <p>4. 大廳往B1F安全門開啟後無法復歸會留門縫(需調整門弓器)。</p> |    |
| 安全   | 1  | 大門如用左手開門會夾手應該改善                                                                                                    |    |
| 建議   | 1  | C棟1F大廳建議在櫃台放電話通管理中心                                                                                                |    |
| 美觀   | 1  | 詳如附件                                                                                                               |    |

| 種類問題        | 數量 | 主 要 問 題                                                                  | 建 議 |
|-------------|----|--------------------------------------------------------------------------|-----|
| 與圖不符        | 1  | 電子火爐上少了壁畫                                                                |     |
| 管委會<br>決議事項 | 1  | 各棟大廳之大門增設電動門弓器，同時對門框進行補強作業。(委員建議：自動化社區管理中心(靠走廊金屬板門)、各棟大門及垃圾處理室門加裝自動門弓器)。 |     |
| 委員建議        | 1  | 信箱區照明改感應式                                                                |     |
| 總計          | 18 |                                                                          |     |

#### 肆、電梯點交議題

| 種類問題        | 數量 | 主 要 問 題                                                                     | 建 議 |
|-------------|----|-----------------------------------------------------------------------------|-----|
| 法規          | 4  | 1. 防災中心未裝設電梯樓層緊急昇降設備儀控。<br>2. 未張貼人數、載重。<br>3. 未張貼點字版、標示牌。<br>4. 安全門板框汙染無銘牌。 |     |
| 美觀          | 11 | 詳如附件                                                                        |     |
| 管委會<br>決議事項 | 1  | 電梯因安裝問題，電梯門片開啟會碰撞門框，導致刮傷，請尚志一併處理。                                           |     |
| 總計          | 16 |                                                                             |     |

#### 伍、建築外觀(含天井)點交議題

| 種類問題        | 數量 | 主 要 問 題                                                                                                                                              | 建 議 |
|-------------|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 美觀          | 15 | 詳如附件（主要為外牆、天井磁磚破損、脫落。以及鋼構鷹架插梢去除後的磁磚只用彈性矽利康補平未使用原始磁磚復原）。                                                                                              |     |
| 管委會<br>決議事項 | 3  | 1. 各棟天井外牆螺栓孔僅用水泥砂漿處理影響外觀，應改用磁磚修補，請尚志公司協助改善。<br>2. 因外牆清洗公司清洗方式錯誤，造成外牆部分石材因清洗洗劑殘留而變色。<br>3. 社區建築外牆因施工粉塵附著而髒污，請尚志公司於3期完工前提供每1年1次外牆清洗服務、道路清掃機1台及高壓清洗機2台。 |     |
| 委員建議        | 1  | C棟25~26F北向外牆石材柱白華。                                                                                                                                   |     |
| 總計          | 19 |                                                                                                                                                      |     |

#### 陸、各棟梯廳點交議題

| 種類問題 | 數量 | 主 要 問 題                                                       | 建 議 |
|------|----|---------------------------------------------------------------|-----|
| 功能   | 3  | 1. B-12F紗窗故障。<br>2. C-18F安全門開啟時異音。<br>3. C-12F窗戶紗窗無法滑動。       |     |
| 建議   | 2  | 1. 建議增設樓層標示牌(委員建議：社區內各棟樓層無樓層標示)。<br>2. 電梯出來能清楚看到樓層標示如1F、2F……。 |     |

| 種類問題        | 數量 | 主要問題                                                                                                                           | 建議 |
|-------------|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 美觀          | 29 | 詳如附件                                                                                                                           |    |
| 管委會<br>決議事項 | 1  | 各棟梯廳牆壁壁磚、地板石材及踢腳板破損髒污                                                                                                          |    |
| 委員建議        | 5  | 1. 各棟樓層增樓層標示。<br>2. 家戶監控終端機更換(家戶監控終端機停產，未來勢必得採購新系統全面更換)。<br>3. 各層梯廳電梯門上方小片磁磚收尾不美觀。<br>4. 樓梯PVC地磚不平<br>5. A棟1樓樓梯間的管道間隔間板挖開後未回復。 |    |
| 總計          | 40 |                                                                                                                                |    |

**柒、地下室相關設備(含垃圾室、雨水回收、車道及其設備)點交議題**

| 種類問題  | 數量 | 主要問題                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 建議 |
|-------|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 安全    | 6  | 1. 委員意見:B2F-B1F車道反射鏡看不到，中間建議增設紅綠燈。<br>2. 車道左轉上坡看不見紅綠燈。<br>3. B1F-B2F迴轉道反光鏡太小視野障礙。<br>4. 機車道快到B1彎角處死角易發生車禍。<br>5. A棟B3F停車場進入A棟梯廳坡度有段差。<br>6. 入門口大理石斜板不平整。                                                                                                                                                                                                             |    |
| 法規    | 3  | 1. 未設置導盲磚。<br>2. 往B1F安全梯設置修飾門阻礙逃生。<br>3. 裝潢門阻礙B1至梯廳逃生門。                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |    |
| 功能    | 14 | 1. 汽車位140號地坪不平整。<br>2. 往停車場坡度過陡(住戶意見)。<br>3. 車道反射鏡需調整。<br>4. 垃圾間內無通風設備,夏季恐悶熱。<br>5. 委員反應廚餘機有時有水滲出。<br>6. 垃圾間通風設備無啟動7.8-7.9A 4.7-4.9A。<br>7. 電力盤二次側X電線徑與線路圖不符過小。<br>8. 車道轉角反射鏡調整。<br>9. 地下室風機啟動時間均為早上06:30-07:00、下午18:30-1900，建議時差設定。<br>10. 感應情形不佳，柵欄不開起。<br>11. 430、431號汽車位後方雨水管往B2F、B3F垂直配置交錯，非常規配置。<br>12. 天花穿管處未收尾。<br>13. 167號汽車位後方雨水管上方未收尾。<br>14. 天花板破損，金屬外露。 |    |
| 物件未提供 | 1  | 10/11 21:30垃圾間開關故障裡面無對講機                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |    |

| 種類問題        | 數量 | 主要問題                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 建議 |
|-------------|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 建議          | 10 | 1. 電信室內建議增設散熱設備。<br>2. 快速捲門建議增設讀秒器。<br>3. 汽車、機車紅綠燈線圈，建議劃位置線。<br>4. 機車建議增設ETC。<br>5. 需多增設車道交會反光鏡(日前只有一面)以免增加危險。<br>6. 雙向車道建議增設中心線。<br>7. 車道轉角建議反射鏡。<br>8. 機車位地坪建議增設鐵板防護。<br>9. 地坪建議設置中心線。<br>10. 往地下室門檻角度過斜(住戶意見)。                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |    |
| 美觀          | 29 | 詳如附件                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |    |
| 優化          | 2  | 1. 建議機車道加裝ETC系統。<br>2. 加裝充電座(油電車)。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    |
| 與圖不符        | 1  | 詳如附件                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |    |
| 管委會<br>決議事項 | 10 | 1. 機車區大小車格及動線不良，請尚志公司提供機車區車格及動線標線重劃。(B1停車場機車格位及車道動線畫設不佳，需協助全部或部分重新畫設)。<br>2. 依據大同莊園銷售文宣，車道提供ETC及車牌識別功能，但機車道僅提供磁扣做為進出管制識別且裝設位置不佳，住戶需下車才能感應，請尚志公司補作機車道ETC識別功能。<br>3. 目前汽車ETC管制，只管進不管出，1個車位無法設定2台汽車，造成管理中心對於車輛管理不便，且不便於住戶使用，請尚志公司協助系統改善<br>4. 停車場部分車位上方未設置管槽，電動車為未來趨勢，住戶安裝電動車充電樁，無管槽可進行佈線。請尚志公司針對車位上無設置管槽的部分補做管槽。<br>5. 機車道彎角處死角易發生車禍，請尚志公司於彎道處及B1增設燈號、廣播等安全裝置，提醒住戶機車道有無機車。<br>6. 垃圾資源回收室之垃圾及廚餘冷藏櫃，未設置空調散熱排風管道，以致廢氣熱風直接排放於回收室內，造成回收室高溫炎熱，且冷藏櫃散熱不良，易造成設備損壞，請尚志公司協助設置空調散熱排風管道，改善垃圾資源回收室環境。<br>7. B1~B3停車場進入各棟梯廳坡道之坡度不符合 |    |

| 種類問題 | 數量 | 主要問題                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 建議 |
|------|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
|      |    | <p>「建築物無障礙設施設計規範」，另各棟大廳未設置引導設施，請尚志公司協助改善。</p> <p>8. 機車道1樓入口排水溝格柵到防水閘門鐵板，使用的地磚不當或施作問題，及鐵板止滑度不足，已發生多起機車打滑犁田事件，請尚志公司協助改善。</p> <p>9. B3F~1F停車場凸透鏡數量不足或位置角度不對無法看清對向是否有來車，請尚志公司協助增加數量並調整。</p> <p>10. 由於社區未設置公有車位，以致住戶親友或廠商到府維修都無車位可停，來訪親友對大同莊園社區第1個印象就是不便，號稱豪宅卻比社宅的規劃還不如，請尚志移撥2個汽車停車位供社區使用，確保土城豪宅第一指標建案「大同莊園」的名氣。</p> |    |
| 委員建議 | 8  | <p>1. 柵欄機程式修改(若連續二部以上汽車跟車，會被卡在柵欄與捲門之間)。</p> <p>2. 機車區踏架處裝鐵板，以免破壞EPOXY。</p> <p>3. 增設車道限高架。</p> <p>4. B1F行人道加綠色標線。</p> <p>5. 電信機房裝冷氣。</p> <p>6. 垃圾室裝對講機。</p> <p>7. 垃圾間門口外防污保護。</p> <p>8. 地下室公共管線髒污未清潔導致消防警報物動作。</p>                                                                                               |    |
| 總計   | 85 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    |

#### 捌、消防點交議題

| 種類問題 | 數量 | 主要問題                                                                                                                                                         | 建議 |
|------|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 安全   | 2  | <p>1. 管道間自警閥操作空間障礙。</p> <p>2. 主機面板一齊鳴響按下後主機外部線路保險絲短路，無法使用請明。</p>                                                                                             |    |
| 未測試  | 1  | 176號車位車子擋住未測                                                                                                                                                 |    |
|      |    | <p>1. 特別安全梯1消防箱手動報知機無動作。</p> <p>2. 2次洩壓壓力值無減壓情況，泵浦啟動狀況需確認。</p> <p>3. 連結泵浦呼水槽未接進水管。</p> <p>4. 消防. 撒水中繼泵浦呼水槽均未配進水管，無補水功能。</p> <p>5. 連結中繼泵浦昇位圖均標示有輔助泵浦15HP及</p> |    |

| 種類問題  | 數量 | 主要問題                                                                                                                                                                                                                                                                  | 建議 |
|-------|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 法規    | 10 | 配管現場未施作。<br>6. 254號車位旁泡沫警報放水未動作，且出水壓力斷斷續續。<br>7. 泡沫原液量放射前剩約500L，放射後剩約400L請補滿至1000L。<br>8. 164號汽車位前車道火警未防護。<br>9. 141號車位旁2處泡沫警報逆止閥排水管部分為PVC材質，未依247條規定施作。<br>10. 未標示常閉式防火門。                                                                                            |    |
| 功能    | 11 | 1. 特別安全梯1嵌入式緊急照明燈故障。<br>2. 自警閥管道間操作空間障礙。<br>3. 撒水二次側壓力表故障。<br>4. 管道間上鎖，無法測試。<br>5. 中繼水箱有水垢建議清池。<br>6. C3-13 外線缺失探測器異常。<br>7. 排煙機房管道間防火門無法定位。<br>8. 自動警報逆止閥間的門卡都是壞的。<br>9. 誤響頻繁，且不會顯示是哪一層樓，在屋內聽不到廣播系統廣播。<br>10. 管道間內消防立管漏水，造成A棟B3F梯廳漏水<br>11. 水箱爬梯與孔蓋設置位置不當，現場不易操作及維修。 |    |
| 物件未提供 | 2  | 1. 連結中繼泵浦均未置為護手冊、控制圖等備品。<br>2. 25號分戶閥缺轉輪未測。                                                                                                                                                                                                                           |    |
| 建議    | 3  | 1. 泡沫原液槽壓力表建議增設考克。<br>2. B3F及13F各消防水泵浦基座設避震墊，建議施作避震器。<br>3. 19號前維修孔位偏移維修不易。                                                                                                                                                                                           |    |
| 美觀    | 4  | 詳如附件                                                                                                                                                                                                                                                                  |    |
| 與圖不符  | 7  | 詳如附件                                                                                                                                                                                                                                                                  |    |
| 總計    | 40 |                                                                                                                                                                                                                                                                       |    |

#### 玖、機電及空調設備點交議題

| 種類問題 | 數量 | 主要問題                                                                                   | 建議 |
|------|----|----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 標示   | 13 | 詳如附件                                                                                   |    |
| 法規   | 3  | 1. 消防警報訊號連動地下室全區進、排風機消防警報時地下室全區進、排風機會跳脫。<br>2. 景觀燈 B棟-RF第3.4迴跳脫。<br>3. 景觀燈 C棟-RF第3迴跳脫。 |    |
|      |    | 1. 中板開啟遭阻擋。                                                                            |    |

| 種類問題  | 數量 | 主 要 問 題                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 建 議 |
|-------|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 功能    | 28 | 2. 1F景觀池補水時會造成搶水1F防災中心旁廁所會沒水。<br>3. 揚水管水錘吸收器管路阻礙，日後檢修困難。<br>4. 控制盤旁地坪積水，無明顯漏水處須請建商說明。<br>5. 排風機軸承未上潤滑油。<br>6. 緩啟動器起停時間過短。<br>7. 滿水泵浦切停時依舊還在運轉一段時間無法停止。<br>8. 箱體設置處櫃子阻擋。<br>9. 第1迴無熔絲開關二側3線共接1點。<br>10. 箱內3組RCSW位於跳脫位置。<br>11. 緩啟動器停止時間過短。<br>12. 緩啟動器停止時間過短。<br>13. 緩啟動器停止時間過短。<br>14. 箱門電磁閥指示燈開啟、關閉燈測試不亮。<br>15. 箱門電磁閥指示燈開啟、關閉燈測試不亮。<br>16. 箱門電磁閥指示燈開啟、開關燈測試不亮。<br>17. 公設水均由B棟水支應，30分鐘仍未入水。<br>18. 檢查A棟客浴正壓調節器具是否運做，因為有時氣體會往住戶屋內馬桶排出。<br>19. 第五迴送風機拆線未定位。<br>20. 視聽室內石材檢修們不易操作。<br>21. 所有排風車機運轉時電流高頻音量過大需再設定變頻器參數解決處理。<br>22. 1F大廳因西曬較嚴重，出風落在16.7~17.5間，<br>23. 公設大廳1F室外機因與格柵過近，人員無法進入，檢室外機無法核對型號。<br>24. 有冷氣插座無洩水管，屋頂排水管未接至雨水溝。<br>25. 頂樓-迴路故障-不亮。<br>26. 服務櫃台無插頭，桌上燈無法使用。<br>27. 各樓層梯廳照明迴路設計安裝不良，浪費電，建議重新修改。<br>28. 空調機房內無電源，照明不亮，無滅火器，牆面為粉刷，與圖面不符缺一扇門。 |     |
| 物件未提供 | 1  | 詳如附件-水箱蓋缺鎖頭、防火門無地栓孔、機房燈泡短缺…                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |     |
| 優化    | 1  | 3"給水管產生冷凝水包覆需加強                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |     |

| 種類問題 | 數量  | 主要問題                                                                                                                                                                      | 建議 |
|------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 未測試  | 4   | 1. 淨水設備廠商未至無法測試功能現場無操作說明須提供教學。<br>2. 淨水設備廠商未至無法測試功能現場無操作說明須提供教學。<br>3. 機電/排風設備複勘時未同時開啟控制式消防警報測試連棟是否對機電/排風設備造成停機影響動作。<br>4. 室內機挑高無法檢測(僅棋藝室x2, 防災中心, C棟1F住戶前天花較矮已檢測)內機無法核對。 |    |
| 美觀   | 8   | 詳如附件                                                                                                                                                                      |    |
| 與圖不符 | 89  | 詳如附件                                                                                                                                                                      |    |
| 委員建議 | 5   | 1. 發電機廢氣排放管處的格柵做固定無開口，未來無法維修。<br>2. C棟東側機房缺1樁PD9(60A)防火門。<br>3. 機房未整理，備品未造冊。<br>4. C棟僅15F北側設航空障礙燈(無三百六十度可視)<br>5. 空調機房格柵無檢修口，且室外機因與格柵過近。                                  |    |
| 總計   | 161 |                                                                                                                                                                           |    |

#### 拾、污廢水點交議題

| 種類問題 | 數量 | 主要問題                                                                                                                                                                                                                              | 建議 |
|------|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 安全   | 2  | 1. 雨水第3.5.8台馬達絕緣電阻低於法規 $1M\Omega$ 。<br>2. 汙水機房內鼓風機使用隔音材包覆, 使鼓風機溫度過高，建議改善。                                                                                                                                                         |    |
| 標示   | 6  | 詳如附件                                                                                                                                                                                                                              |    |
| 法規   | 1  | 汙水切換閥施做於各棟B1F貨梯廳無法切換(無空間立足切換)。                                                                                                                                                                                                    |    |
|      |    | 1. 調整A、B泵過載電驛安培數過低, 現況9.6A, 過載電驛最大4A。<br>2. 初沉池攔汙盤設置過低。<br>3. 初沉池A1池水位過高, 排水管位於水中。<br>4. F池汙泥濃縮池浮渣物過多。<br>5. 鼓風機皮帶老化斷裂。<br>6. 鼓風機箱體罩未安裝吊掛鍊條, 日後不易維修更換。<br>7. 鼓風機機油滲漏。<br>8. G2汙泥儲存槽池內無曝氣。<br>9. 雨水泵馬達為15HP, 電流應為20A, 以上現況為15A待確認。 |    |

| 種類問題  | 數量 | 主要問題                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 建議 |
|-------|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 功能    | 23 | 10. 廢水池NFB受電磁干擾跳脫。<br>11. 盤內電磁閥電源開關未開。<br>12. 池內馬達未做集水坑。<br>13. 廢水池NFB受電磁干擾跳脫。<br>14. 此盤改為備用。<br>15. C棟汗水暫存池內模板未除。<br>16. 池內垃圾過多未清。<br>17. 電動閥全時開無法控制。<br>18. 鼓風機機油老化需更換。<br>19. 屋水機房內排風扇電源插座位置不明, 未動作<br>20. A、B棟"谷地"雨天積水。<br>21. 車位102旁, 原雨水池底要清理要標示。<br>22. C棟貨梯維修孔內消防管周圍線路凌亂。<br>23. 4組汙廢水部分排水管鏽蝕。 |    |
| 物件未提供 | 13 | 1. 人孔蓋未作氣密壓條。<br>2. 汗水機房內無氯錠備品。<br>3. 台電配電電錶左側排水未施作。<br>4. 台電配電室右側角排水未施作。<br>5. A機械室排水未施作。<br>6. B受電室排水孔未施作。<br>7. 汗水機房左邊門外複壁排水孔未施作。<br>8. 23號車位排水未施作。<br>9. 未提供污水排放許可證、泵浦操作手冊。<br>10. 未提供各設備出廠證明。<br>11. 未提供雨水滯洪池自主檢測表。<br>12. 雨水池保麗龍雜物清理, 整線, 補線說明本(濾水)。<br>13. 未提供排水電子檔圖說。                          |    |
| 建議    | 4  | 1. 谷地, 雨時量洩洪池(有陰井排水)。<br>2. 多元化生物池, 有雨時滲透功能。<br>3. 請確認社區汗水陰井管路到汗水下水道間預留管是否暢通用內視鏡檢查。<br>4. 建議增設手動操作。                                                                                                                                                                                                    |    |
| 優化    | 1  | 3" 給水管產生冷凝水包覆需加強                                                                                                                                                                                                                                                                                       |    |
| 未測試   | 8  | 1. 393車位內隔間鎖死, 電動閥無法檢測。<br>2. 台電配電室內排水無法檢查。<br>3. 台電室複壁無法檢查。<br>4. 垃圾收集室左側角落雜物擋住無法檢測。<br>5. 接觸曝氣池C1、C2施工物阻擋, 無法檢測。                                                                                                                                                                                     |    |

| 種類問題    | 數量 | 主要問題                                                                               | 建議 |
|---------|----|------------------------------------------------------------------------------------|----|
|         |    | 6. 汙水機房左邊中間處雜物無法檢測。<br>7. 正壓調節器位置標示不明確, 且位於戶內無法檢測(A. B. C棟)各棟。<br>8. 台電室內上鎖無法檢查*5。 |    |
| 美觀      | 7  | 詳如附件                                                                               |    |
| 與圖不符    | 19 | 詳如附件                                                                               |    |
| 管委會決議事項 | 1  | 汙水對外連接下水道, 目前未接通, 使照加註第14條: 本案專用下水道完工書圖及操作手冊, 一併列入點交項目。                            |    |
| 委員建議    | 3  | 1. 廢水排放流量計改用電磁式流量計。<br>2. 地下室汙水排放接管後的槽體汙水清除及處理<br>3. 筏基內模板未拆及管線固定鐵架鏽蝕。             |    |
| 總計      | 88 |                                                                                    |    |

#### 拾壹、發電機點交議題

| 種類問題 | 數量 | 主要問題                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 建議 |
|------|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 法規   | 8  | 1. A. B. C棟大公發電機蓄電池充電器電源與緊急照明燈迴路共用未使用專用迴路。<br>2. A. B. C棟大公發電機蓄電池充電器電源與緊急照明燈迴路共用未使用專用迴路。<br>3. 避雷針導線1M內有太陽能板動力線, 且未設置靜電隔離。<br>4. 避雷針導線1M內有太陽能板動力線, 且未設置靜電隔離。<br>5. 避雷針導線1M內有收訊天線, 且未設置靜電隔離<br>6. 1F發電機排煙口處油箱通氣管高度不足, 未延伸至地面4米高(GPB)。<br>7. 避雷針導線1M內有收訊天線, 且未設置靜電隔離<br>8. 避雷針導線1M內有太陽能板動力線, 且未設置靜電隔離。 |    |
| 功能   | 1  | 1F發電機排煙口啟動時濃煙過高(GPC)                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    |
| 未測試  | 2  | 1. 避雷針廠商未到, 針頭功能未測試, A. B. C棟皆未測。<br>2. EMPA. EMPB. EMPC盤內接地設於動力盤後方無法量測數據。                                                                                                                                                                                                                           |    |
| 與圖不符 | 1  | 空調機房未設置門扇與竣工圖不符                                                                                                                                                                                                                                                                                      |    |
| 重大缺失 | 1  | ATS發電後部分電力系統設備仍無電                                                                                                                                                                                                                                                                                    |    |
| 總計   | 13 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |    |

## 拾貳、監控(弱電)點交議題

| 種類問題  | 數量 | 主 要 問 題                                                                      | 建 議 |
|-------|----|------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 標示    | 1  | 各CCTV影像未標示中文位置。                                                              |     |
| 功能    | 3  | 1. EWP4電磁閥2動作無訊號。<br>2. C棟感應門的外面直式感應器會感應不良，怪怪的。<br>3. 室外機維修位置不是(開○)主機散熱不良(過低 |     |
| 建議    | 2  | 1. 雨水、廢水、揚水上下水池溢、缺水警報建議增設獨立浮球開關。<br>2. 櫃台增設BA監控、監視。                          |     |
| 物件未提供 | 2  | 1. 數位訊號天線未設防雷保護器。<br>2. 車側後門兩側未防護紅外線。                                        |     |
| 管委會   | 1  | 公播系統時常出現mysql connect too many connections…等錯誤訊息。                            |     |
| 總計    | 9  |                                                                              |     |

## 拾參、泥作點交議題

| 種類問題 | 數量 | 主 要 問 題                                                                                                                                                       | 建 議 |
|------|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 安全   | 7  | 1. A棟出入口斜坡地大理石高低差。<br>2. 大門大廳門片破損割傷烤漆。<br>3. 逃生門設計錯誤，方向、門把等都造成逃生困難<br>4. 晚間花園照明過暗，影響安全。<br>5. 吊掛架沒有螺絲鎖住，有安全疑慮。<br>6. 柱子磁磚尖銳突出，安全疑慮隱患。<br>7. 仍有雨天濕滑的情形，安全疑慮隱患。 |     |
| 標示   | 5  | 1. 各樓層未有樓層指示牌EX: B2. B3. B1. 1F. 2F. 3F<br>2. 出梯廳牆壁棟別標示。<br>3. 23樓樓層號碼(在電梯旁)僅黏貼標示未有正式樓層標示。<br>4. 沒有樓層編號。<br>5. 門牌加註樓層標示較好。                                    |     |
| 不明確  | 3  | 1. 天花板上方管路螺絲不牢固，會滴水。<br>2. 下大雨停車場會進水。<br>3. A-15F梯廳位置10/31 10:28分有重型機具聲音，經常性的聲音，與A5-15F的問題相同。                                                                 |     |
| 法規   | 2  | 1. 愛心電梯盲人觸摸板所貼位置與按鈕重疊。<br>2. 屋凸出口孔蓋漏水。                                                                                                                        |     |
| 功能   | 72 | 詳如附件                                                                                                                                                          |     |
| 建議   | 4  | 1. 天井設計不良，陽台雨大時會淹水，外側曬衣竿無法曬衣服會淋濕。<br>2. A棟後方靜態水池改花園。<br>3. B1機車停車場機車格未有大有小建議重新畫設                                                                              |     |

| 種類問題  | 數量  | 主 要 問 題                                                                                                                                                                                                                       | 建 議 |
|-------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
|       |     | 4. 外圍，雨切待裝。                                                                                                                                                                                                                   |     |
| 損壞    | 11  | 1. 已損壞掉落。<br>2. 啣輟已損壞。<br>3. A18F排煙室內門開啟有問題。<br>4. 貨梯前梯廳燈不亮。<br>5. 紗窗損壞。<br>6. A2-11F門口外燈故障。<br>7. B6-15F沙窗破損。<br>8. B棟17F梯間紗窗壞掉。<br>9. B棟7F梯廳紗窗損壞。<br>10. B棟19F梯廳紗窗損壞。<br>11. C7-7F紗窗損壞(走道)。                                 |     |
| 美觀    | 240 | 詳如附件                                                                                                                                                                                                                          |     |
| 物件未提供 | 3   | 1. 停車樁無車擋。<br>2. 梯廳七樓標誌不見。<br>3. B3-8F走廊天花板檢修孔遺失。                                                                                                                                                                             |     |
| 住戶範圍  | 4   | 1. 地磚破損。<br>2. 發現老鼠大小便，顯示紅區仍有鼠患，仍須滅鼠。<br>3. C2-3F、C3-3F天井陸台磁磚破裂，非常髒亂(菸蒂、垃圾、檳榔渣等)。<br>4. B1-18F陽台燈與大樓不符。                                                                                                                       |     |
| 管委會   | 2   | 1. 風雨走廊下雨天因雨水濺入造成地面濕滑，尚志公司雖於前年進行地磚防滑施作，但因防滑劑已漸失效，請尚志公司於110年再無償進行地磚防滑，並提供10次防滑施作費用供社區後續施作之用。另提供該地磚廠牌型號及檢驗合格證明，以確認該地磚符合CNS 32199-12摩擦係數C. S. R值達0.55以上。<br>2. 管理中心往A棟走道有兩根柱子，寬度130cm僅能提供1個人通行，住戶要排成1縱隊行走，請尚志公司調整至190cm寬，便於住戶通行。 |     |
| 總計    | 353 |                                                                                                                                                                                                                               |     |

拾肆、審圖點交議題

| 種類問題 | 數量 | 主要問題                                         | 建議 |
|------|----|----------------------------------------------|----|
| 與圖不符 | 7  | 竣工圖：原審圖：                                     |    |
|      |    | 第9.10迴無負載配線 第9.10迴有5.5mm <sup>2</sup> 負載配線   |    |
|      |    | 第9.10迴無負載配線 第9.10迴有5.5mm <sup>2</sup> 負載配線   |    |
|      |    | 第11.12迴無負載配線 第11.12迴有5.5mm <sup>2</sup> 負載配線 |    |
|      |    | 無提供電氣單線圖：有提供電氣單線圖：                           |    |
|      |    | 第5~7迴無負載配線 第5~7迴有14mm <sup>2</sup> 負載配線      |    |
|      |    | 第52迴無負載配線 第52迴有8mm <sup>2</sup> 負載配線         |    |
|      |    | 第58~64迴無負載配線 第58~64迴有8mm <sup>2</sup> 負載配線   |    |
| 委員建議 | 1  | 社區公設各式設備操作說明書、竣工圖說列印裝訂。                      |    |
| 總計   | 8  |                                              |    |

拾伍、其他點交議題

| 種類問題 | 數量 | 主要問題                                                                                                                                                                                                                                         | 建議 |
|------|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 不明確  | 1  | 管道中心到A棟廊道柱收頭有破口。                                                                                                                                                                                                                             |    |
| 法規   | 1  | B棟--R3F-管道間上方穿管處未防火填塞。                                                                                                                                                                                                                       |    |
| 功能   | 10 | 1. 風雨走廊上方排水口日後無法檢修，未施作工作梯。<br>2. 安全門未對孔，不易開關，門把鬆動。<br>3. BA、BC交界轉角排水不良滲濕，沿廊板已生鏽<br>4. 沒下雨滴水。<br>5. 雨水沿著門板流入室內空間而淹水。<br>6. 各棟頂樓機房門設計錯誤，門檻竟然設計在門外，門內有凹槽，遇大雨，機房必淹水易造成設備進水損壞。<br>7. 大廳入門口廊漏水未改善。<br>8. 各棟泵口故障。<br>9. 磁磚非防滑磁磚。<br>10. 地板磁磚不平一樓走道。 |    |
| 建議   | 3  | 1. 窗邊堆放工具、B3戶旁不明管架、水箱下垃圾未收、B6戶旁壁面不明孔洞、電錶箱全區清潔、中繼地坪全區清潔、天花鐵板全區清潔、壁面多處汙染。<br>2. 大門入口主A棟沿廊接合處滲漏，建議大門入口主花園擷取小徑至B棟。<br>3. BC棟石板路昏暗。                                                                                                               |    |
| 與圖不符 | 1  | 屋頂轉角處，接縫處多處漏水。近管理中心處，有兩支洩水管，不知是原施工圖設計就有，還是後來因雨水宣洩不及加做。                                                                                                                                                                                       |    |
| 管委會  | 1  | 公播系統時常出現mysql connect too many                                                                                                                                                                                                               |    |

| 種類問題 | 數量 | 主 要 問 題                                                                                                 | 建 議 |
|------|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
|      |    | connections…等錯誤訊息。                                                                                      |     |
| 委員建議 | 4  | 1. 開放空間維護費(依法規計算約5,200,000元)<br>2. 綠建築維護費(依法規計算約4,031,433元)<br>3. 智慧建築維護費(依法規計算約4,031,433元)<br>4. 社區回饋金 |     |
| 總計   | 21 |                                                                                                         |     |

日期：110 年 11 月 08 日 20:00

地點：宴會廳

參加人員：

尚志公司：

陳子 11/8

大同莊園管理委員會驗收小組：

吳銘烜 黃金塘 許榮平 陳煥  
李國賢 呂秉鈞 蔡昭玲 林永平

驗收結果及協議事項：

1. 防火門<sup>被裝修門擋住乙案</sup>(A.B.C棟)請尚志提設計案，<sup>經</sup>管委會或區權會通過後施作，併入室裝申請，室裝申請由區權會授權，由尚志進行。

2. 有委員提出，公設會館如果先驗收，剩下耐公設項目，如果尚志不再積極處理，整體公設點交時程又將拉長。

3. 決議 = 包裹式(主要提供耐版本 + 太多缺失 + 安全法規相關缺失修好)，請陳課長帶回公司研究。

↓  
請尚志逐一點明  
是否改善，如無改善  
改善請說明原因