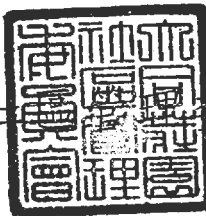


正 本

大同莊園社管理委員會 函



地址：新北市土城區莊園街 11 號

承辦人：管理中心經理 潘福欣

電話：02-2265-6003 轉 0191

受文者：尚志資產開發股份有限公司

發文日期：110 年 12 月 14 日

發文字號：大函(110)字第 1101214-1 號

速別：普通

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：函覆 尚志資產開發股份有限公司字第 TMA1120301287 號函，
如說明，請查照。

說明：

一、依 貴司第 TMA1120301287 號函辦理。

二、來函說明：二、太古華電第二次履勘報告書說明機電 A 修繕
完成率為 93%，泥作 B 修繕完成率 97%，總修繕率為 96%，係
錯誤引用太古華電第二次履勘報告書。實際第二次履勘機電
A 實質修繕率 65%，泥作 B 實質修繕率 72%，總修繕率為 70%（詳
附件）。

三、太古華電第二次履勘報告中詳實紀載未改善項目（未修繕 94 項+說
明：起造方向管委會提出改善方式 848 項）合計 942 項，非如 貴司
來函說明三合計 60 項。

四、另缺失改善報告所述「改善完成」之答覆令人不敢苟同，包括有：1.
有不同序號，缺失內容也不一樣，但改善完成卻同一張照片，2. 部分
改善完成照片無法佐證缺失是否改善，3. 非本工程事項…等，著實令
人懷疑是否確實查證及修繕品質。本會希望 貴司不是要敷衍了事，

裝

訂

線

特此更正來函誤謬之處，避免貴司誤導住戶端正視聽。

五、敦請 貴司以專案與有決定權專人，即刻參與本會協商。以創造雙贏處理模式，期儘速解決耽延近 2 年無法完成之公設點交。以讓住戶享有完整的居住品質。

正本：尚志資產開發股份有限公司

副本：大同莊園社區管理中心 存查

主任委員

吳銘烜

裝

訂

線

大同莊園社區

公共設備初勘檢測報告

機電索引A表

初會勘作業：2020年11月15-16日 - 檢測技師共33員

初會勘作業：2021年03月22-23日 - 檢測技師共6員

第一次履勘作業：2021年03月25-26日 - 檢測技師共6員

第二次履勘作業：2021年10月04日 - 檢測技師共2員

檢測缺失報告如下：



項目 區分	初勘 缺失	轉入	轉出	合格	未改善		S級			A級			其他		
					未修繕	說明 (註2)	初勘 缺失	未修繕	說明 (註2)	初勘 缺失	未修繕	說明 (註2)	初勘 缺失	未修繕	說明 (註2)
消防設備	396			275	7	114	2	0	0	301	5	94	93	2	20
機電設備	333			201	20	112	1	0	0	42	0	2	290	20	110
汙廢排設備	191			113	21	57	1	0	0	65	5	9	125	16	48
發電機設備	76			64	0	12	1	0	1	20	0	8	55	0	3
空調景觀	107			58	4	45	0	0	0	19	2	1	88	2	44
弱電監控	57			51	1	5	0	0	0	32	0	2	25	1	3
審圖VS竣工圖	7			0	0	7	0	0	0	0	0	0	7	0	7
A小計	1167	0	0	762	53	352	5	0	1	479	12	116	683	41	235
A+B總計	3105	0	0	2163	94	848	5	0	1	540	14	137	2560	80	710

初勘報告級別說明：

S級：有立即性危險之重大缺失需立即改善

A級：違反法規或影響安全、民生及設備故障需限期改善

B級：施工瑕疵

C級：清潔美觀協商改善

D級：需提供說明或書面資料

F級：與圖不符

FB級：現況比竣工圖面大

FS級：現況比竣工圖面小

E級：建議增設 協商

※註1：使照副本圖及各事業審查圖說(水電圖) ☐未提供 ☒已提供日期：11月10日 ☐缺圖：詳閱圖說文件清單

※註2：說明：起造方向管委會提出改善方式

註：本述之說明是指起造方就缺失未能改善部分，提出書面或電子檔說明

※註3：已提供修繕函__次；__月__日已發協商說明函文

※註4：本檢測依據業者提供圖說，若無圖說將依現況為檢測依據

※註5：修繕算法如下：

實質修繕率：已修繕(合格) ÷ {初勘缺失總數 + 轉入}

無爭議率：已修繕(合格) ÷ {初勘缺失總數 + 轉入 - 待協商}

110.03.22-23機電第一次履勘實質修繕率:55%;無爭議率:81%

110.03.22-23、25.26第一次履勘實質修繕率:62%;無爭議率:87%

110.10.04機電第二次履勘實質修繕率:65%;無爭議率:93%

110.10.04第二次履勘實質修繕率:70%;無爭議率:96%

大同莊園社區

公共設備初勘檢測報告

土建索引B表

初會勘作業：2020年11月15-16日 - 檢測技師共6員

初會勘補測作業：2020年11月19日 - 檢測技師共5員

初會勘補測作業：2020年11月19日 - 檢測技師共5員

第一次履勘作業：2021年03月25-26日 - 檢測技師共8員

第二次履勘作業：2021年10月04日 - 檢測技師共2員

檢測缺失報告如下：



項目 區分	初勘 缺失	轉入	轉出	合格	未改善		S級			A級			其他		
					未修繕	說明 (註3)	初勘 缺失	未修繕	說明 (註3)	初勘 缺失	未修繕	說明 (註3)	初勘 缺失	未修繕	說明 (註3)
泥作土建	1710			1188	39	483	0	0	0	61	2	21	1649	37	462
公共會館	228			213	2	13	0	0	0	0			228	2	13
銷售買賣合約	※註2														
B小計	1938	0	0	1401	41	496	0	0	0	61	2	21	1877	39	475
A+B總計	3105	0	0	2163	94	848	5	0	1	540	14	137	2560	80	710

初勘報告級別說明：

太古全方位系統檢測顧問有限公司(暨和)
製表：賀晉奎 - 司于嘉 分機 33
日期：2021. 04. 10 (A版)

S級：有立即性危險之重大缺失需立即改善

A級：違反法規或影響安全、民生及設備故障需限期改善

B級：施工瑕疵

C級：清潔美觀協商改善

D級：需提供說明或書面資料

F級：與圖不符

FB級：現況比竣工圖面大。

FS級：現況比竣工圖面小。

E級：建議增設 協商

※註1：使照審查圖說(建築圖) ☐未提供 ☒已提供日期：11月10日 ☐缺圖：詳閱圖說文件清單

※註2：銷售海報及買賣合約 ☐成屋案 ☐預售屋 ☐未提供 ☐已提供日期：

※註3：說明：起造方向管委會提出改善方式

註：本述之說明是指起造方就缺失未能改善部分，提出書面或電子檔說明

※註4：已提供修繕函____次；____月____日已發協商說明函文

※註5：本檢測依據業者提供圖說，若無圖說將依現況為檢測依據

※註6：泥作漏水缺失如第一次履勘合格需再觀察，第二次履勘無漏水即可計算合格，並請物業於保固期持續觀察，如有漏水立即通知。

※註7：銷售買賣合約為專有戶權益，非管委會代表主張。

※註8：修繕算法如下：

實質修繕率：已修繕(合格) ÷ {初勘缺失總數 + 轉入}

無爭議率：已修繕(合格) ÷ {初勘缺失總數 + 轉入 - 待協商}

110. 03. 25-26土建第一次履勘實質修繕率:66%; 無爭議率:90%

110. 03. 22-23、25. 26第一次履勘實質修繕率:62%; 無爭議率:87%

110. 10. 04土建第二次履勘實質修繕率:72%; 無爭議率:97%

110. 10. 04第二次履勘實質修繕率:70%; 無爭議率:96%

《本文件為太古華電股份有限公司所有，未經許可，不得重制、翻印或改作》