

新潤青峰社區管理委員會 函

地址：
電話：
聯絡人：

受文者：華潤建設股份有限公司

發文日期：110年12月 日

發文字號：

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：新潤青峰社區公共設施缺失清單一份

新潤青峰社區公共設施履勘複驗切結書一份

主旨：有關華潤建設股份有限公司興建「新潤青峰」建案，應續辦理公共設施點交事宜，詳如說明。

說明：

- 一、旨揭「新潤青峰」建案業於109年4月取得使用執照，並於109年10月成立第一屆管理委員會，先予敘明。
- 二、自本社區各戶開始辦理交屋之期，本社區區分所有權人便已反映有部分項目與當時房屋預定買賣契約書之附件四建材設備所述不符之內容，再予敘明。
- 三、本社區依公寓大廈管理條例辦理公共設施點交事宜，經第一屆管理委員會委請第三方驗收單位-真禾機電股份有限公司辦理公共設施查驗，業已於110年4月7日管委會例會中將「新潤青峰」建案缺失報告書一式二冊送達貴司。同時，檢送本社區與時任宜丞公寓大廈管理維護股份有限公司之自檢清單各乙份，並要求貴司依各書圖內容之缺失限期改善，業已在案，惟尚未辦理完成。
- 四、今由本社區第二屆管理委員會接任續辦，並於110年10月17日與貴司進行協商溝通會議，惟未見貴司有意處

理本社區缺失改善與修繕完全之誠意，並遲於處理本社區反應之施工瑕疵，例如：電梯設備缺失、水錘設備缺失、門弓設備缺失等；顯見有阻礙本社區辦理公共設施點交之實。

- 五、本社區第二屆管理委員會於上述第四點協商溝通會議後，即通知及告知揚潤營造股份有限公司派駐於本社區一樓工務所邱主任有關社區公設缺失、設及施工瑕疵狀況，惟仍未有效改善及修復，避免後續履勘浪費本社區管理委員會人力成本及相關費用，請於履勘前簽立附件切結書。
- 六、檢附本社區公共設施缺失清單一份及公共設施履勘複驗切結書一份，請貴司盡速辦理相關事項並依公寓大廈管理條例完成公共設施點交。

正本：華潤建設股份有限公司、新潤興業股份有限公司、新潤建設股份有限公司
副本：揚潤營造股份有限公司

新潤青峰社區 公共設施缺失清單

序號	項目	說明
一、	與合約規格不符	請盡速依合約所述補齊履約項目。
1	窗戶品牌不符	合約第 34 頁中所述之窗戶品牌為錦鏞、永欣、力霸，實則為中華。
2	未見 B2 地下室車位 73、73-1 留設電動車充電電源	合約第 10、36 頁所載應留設電動車充電電源，今檢視並未有留設地插，經說明係僅從共管電線中拉出，並未留設專迴充電，及應需另設該項電錶；車位 73-1 並未標示。
3	無熔絲開關品牌不符	合約第 38 頁所述無熔絲開關及漏電斷路器採用大同、東元等品牌，惟今提供之建材並非所述之品牌亞迪，亦無使用比原品牌更高階如士林、台芝等替代品，造成社區家戶時常跳電，品質堪慮。
4	未見 B1 地下室垃圾儲藏室內設置冷藏櫃	合約第 39 頁所述地下一層垃圾儲藏室內設置冷藏櫃，惟其中一般垃圾區域應設置而未設置垃圾冷藏櫃，不符合銷售及合約所述，造成社區地下室一樓污臭味密佈，與合約所述載之當建設公司若基於整體善意考量可有修改權之意涵並無相符。
5	室外機主機因原先空間設計不良，部分戶別依工務所建議下放置別處，建商答應二工格柵	合約第 39、50、51 頁所載有關各戶冷氣室外主機位置依乙方規劃之統一設置。惟部分戶型並無妥善規劃室外主機位置，並要求住戶改放置至影響建築外觀之處，貴司允諾將設置格柵維持外觀整齊與建築設計質感，並符合相關建築法令之申報、核備及程序作業。

6	合約敘明建築施工時電管以 PVC 硬管預埋	施工期間之工程記錄影像中未見合約規格之 PVC 硬管，實際使用為 CD 軟管，將致未來用電安全疑慮，不符合規定。
7	LOGO 字樣不符	合約第 32 頁所述，於外牆設置案名及 LOGO 字樣，以彰顯本案價值。惟今裝設之外強字樣，並非當時廣告及合約所載之字樣，且未有燈光設置，顯與合約不符。
8	外牆磁磚不平整	合約第 32 頁所述，建築設計之建築立面外觀採山形磚或平磚搭配 F R P，讓建築物增添不凡氣勢。而目前建築立面外觀採用平磚，其施作品質凹凸不平，無法達到合約上所述之建築設計效果與精神，顯與合約不符。
二、	設計瑕疵	請盡速完善本社區建案裝置設備。
1	1. B1~B5、電梯 WiFi 訊號(強波器) 2. 各個公共設施空間(健身房、多功能才藝室)WiFi 訊號	現代新建築大樓皆有設計訊號增強或具備收訊之設備，本建案應予以設置。
2	社區監視器設備鏡頭增設	社區死角之監視器設備鏡頭增設。
3	機車車道出入與汽車搶道，且建物柱子遮擋視線 機車間及機車與汽車容易碰撞	考量安全問題有實質必要改善。
4	增設 1 F 出入口車道鏡頭至 B 1 畫面	目前僅設計廣角鏡，惟因本社區機、汽車車道蜿蜒，皆無法準確偵測燈號及反射車況，故需增設鏡頭與顯示器畫面，讓用路人看清楚對向來車。

5	機車停車格增加鍍鋅防滑鐵板	目前 B1 機車位區域地板雖經高壓清洗後，仍然有超多污漬無法清除乾淨，請改善或增設設備。
6	機車道止防滑處理	1 樓至 B1 之間之機車道曲折蜿蜒多處，屢次造成住戶滑倒受傷，請予以增設止滑設備改善。
7	各棟間地面走廊加裝照明燈	目前各棟大樓間之連接走道並未有燈光照明，在夜間容易成為治安死角，考量安全問題有實質必要之增設。
8	社區園藝排水改善	-
9	缺乏社區資料儲藏、物業辦公空間設置	社區中並未設置可儲存社區資料之空間，及未提供物業工作空間，未能助於社區事務辦理。
10	各層樓指標引導增設	各層樓並未設置樓層指標指示，有必要增設之。
11	B 棟陽極鎖門禁單獨設計	吧檯前方及包裹室門禁無法單獨取消
三、	施工瑕疵	請盡速完成修繕與提供相關保固憑證。
1	電梯頻繁故障	請檢視與電梯廠商之品質問題，並另提供維修窗口與保固延長憑證。
2	大廳與戶外磁磚髒汙	請復原至原應有品質，除去髒汙污漬。
3	地下室地面髒汙	請復原至原應有品質，除去髒汙污漬。
4	漏水戶集結處理	針對本棟大樓數十戶之滲漏水情形，請提出修繕方案與延長保固之證明書。
5	水錘聲	請完成水錘聲改善之修繕。
6	垃圾間裝設排風系統或冷藏設備	請完成有必要之設備設置。
7	吧檯地板品質改善	請復原至原應有品質，除去髒汙污漬。
8	地下一樓 6 號汽車位漏水	採用截水盤僅暫時處置，並非治本方式
9	地下一樓 74 號機車位漏水	10/24 有連續漏水多日之情況，新建案有此情況，顯屬不合理

10	車道保全室門	整個門無法完整地關閉
11	接待大廳穹頂	穹頂漆嚴重脫落、明顯未完工
四、允諾第一屆管委會事項		
1	建商支付公設第三方驗收費用	有關貴司允諾支付第三方檢驗費用，其費用為632,200元。
2	地下室移交時全區地板清洗	有關地下室 B1 ~ B5 地板高壓清洗部分，請確保清洗品質。
3	公設漏水處延長保固	有關公共設施漏水處請提供延長保固證明書
4	中庭照明燈具更換	-
5	花園地板瑕疵	-

切結書

華潤建設股份有限公司於通知新潤青峰社區之公設修繕進度可達第一次履勘複驗狀態時，若履勘複驗後修繕率未達百分之八十五，導致新潤青峰管理委員會及履勘技師人力資源之浪費，願支付履勘技師人員費用（每人每日新台幣 X 仟元整，每次履勘費用上限為新台幣 X 萬元整），為免日後造成爭議，特簽此切結以茲證明。

此致

新潤青峰社區管理委員會

立切結書人：華潤建設股份有限公司
負責人：

中華民國 年 月 日