

## 日勝生公司結構補強修繕說明會承購人共通性問題彙整

類別	項	問題	日勝生公司回應說明
鑑定報告	1	地下室梁裂縫之發生原因為何？	本次地下室梁裂縫事件依各公會鑑定報告結論，因部分構件配筋設計略有不足(但亦有部分構件配筋多於需求量)，而致主體建物區與其外周區產生不均勻沉降情形下之指審查原則已確認通過，後續依審查意見修正圖說後進行核定程序。
	2	何謂『有條件通過』？	鑑定報告書內使用之用語應為其慣用之做法，惟依其結論可判定所鑑定之項目於本案上皆無異常之情事。
	3	四大公會鑑定報告書，其鑑定結果為何多使用『應可』滿足，『尚屬正常』之用詞？	本地區地質依鑽探資料與地調所公告之土壤液化分區判斷應屬不錯地層，現依公會鑑定結果與結構設計技師重新系統全面覆核進行補強結構設計，並依台大地震中心審查核定圖說據以施工。
	4	本案地質狀況如何?地下室梁裂問題如何解決?	鑑定報告內所述結構靜載重少估，乃為公會與我方結構技師所採用計算結構物本體與裝修材之重量時不同而產生之差異，現補強設計依規範與實際裝修面材重新進行計算檢核之分析，並經台大審查核准。
補強設計	1	依鑑定會報告指出靜載重有少估算情況，其原因為何？	經補強後本案可符合相關耐震規範設計之法定要求，可耐震達地震震度五級(地表加速度為240gal)。
	2	補強後本案可以耐震多少級？	本案歷經四大公會鑑定於地上標準層無結構性裂縫，惟現補強內容經由補強結構設計技師依規範重新進行檢核分析，並由諮詢小組覆算，最後經台大地震中心審查核准。
	3	地上層為何需要修補？補修之樓層標準為何？	依補強設計所計算之補強內容，分別使用6-24mm厚之鋼板，鋼板材料其耐用年限可等同主要構造使用年限。
	4	補強所使用的鋼板厚度？與其耐用年限？	本案補強設計標準已依建築物耐震設計規範檢討及設計，已考慮補強本身重量以及未來人員入住及家具等載重
	5	補強後的耐重是否安全無虞？(是否已考慮補強材料和承購戶進住後(人+家具+電器)重量)	僅有部分室內玄關上方梁須進行補強，補強完成並不影響產權面積。如發生產登面積與合約所載不符之情形，可依面積誤差找補機制辦理，另公設範圍面積及使用空
	6	地上層補強方式是否會影響室內使用面積？	一樓版加厚補強方式為採於一樓板下增築方式(於地下一樓施作)，並不影響一樓之樓高。
	7	一樓版加厚補強方式？是否會影響樓層高度？	菱形鋼窗補強樓層之排煙窗型式改為內開，皆依建築及消防相關法規設計檢討並送審通過，排煙窗平常長閉，僅於發生火災緊急時才自動開啓運作，故不影響平時住戶梯間活動，或有安全上之危險。
	8	菱形鋼窗補強樓層之排煙窗型式改為內開，是否符合法規？及空間使用上造成影響？	室內隔間牆為輕質灌漿牆非屬主要結構之一部分，後續住戶如欲進行室內裝修時需依法進行室內裝修審查，核准後始得進行裝修。
	9	交屋後各戶室內隔間牆若有變更，是否會影響結構的安全？有何規範？	針對漏水問題本公司已經主管機關同意進行修復中，管委會成立後公設點交時會再次確認工程品質無虞。
修繕工程	1	地下室目前有局部漏水的情況，將如何改善？	本公司交屋前完成修繕，並通知客戶進行驗收，驗收時將由專業工程人員陪同說明。
	2	如發現房屋瑕疵(例漏水、管線損壞)，如何處理？	因後續結構補強修繕施作時仍會局部破壞表面裝飾材，故目前之缺失將會於結構補強施作時一併修繕完成，並不影響驗收時程；且公設移交前須經管委會驗收完成，驗收時若有瑕疵本公司負責修繕完成，並於移交管委會
	3	目前房屋室內及公共設施若有局部瑕疵，可否先行修繕處理，以利日後驗收縮短時間？	本公司沒有使用爐渣於混凝土材料中，建築使用材料已在日勝幸福站網站上公佈材料來源。
	4	本案混凝土是否有使用廢爐渣？	樂群路東段(合宜側)已完成開闢，西段(鄰樂群新村側)待A6區使照取得、公部門完成與樂群新村協商後進行開闢。
	5	樂群路交屋前是否能通車？265巷何時開闢完成？	新北市府辦理區段徵收中，完成後進行開闢。A6區西
	6	如何確保結構補強施工品質？	本案補強工程參酌公共工程採三級品管制度，一級施工(新亞及泰誠營造)自主檢驗、二級監造；委請中興工程顧問執行現場監造以維工程品質、三級查證；營建署不定期召開施工督導會議監督工程品質進行。
	7	結構補強施工期間是否可開放承購戶參觀？	因工區施工環境危險及相關勞安法規規定，結構補強施工期間不開放承購戶參觀；正式開始結構補強修繕施工時，本公司會適時公佈(告)相關進度資料(含照片)於日勝幸福站官網供承購人查閱。
保固	1	結構部份為保固30年，固定建材及設備部份的保固年限為何？	依原房屋土地預定買賣契約書之規定，結構部分保固15年，固定建材及設備部分保固1年。此保固年限也為一般建築買賣之通例。唯本案因不均勻沉降造成部份地下室梁裂，本公司除了負起補強修繕之責，更承諾特別將結構保固部份的年限由原契約之15年延長至30年，以示公司負責之心，提供住戶更長久之安全保障。
	2	30年結構保固範圍為何？	保固範圍包含原房屋結構部分，及補強修繕工程所增設之鋼筋混凝土牆、碳纖維複合材料(CFRP)及鋼板。
	3	30年結構保固機制如何落實？	30年結構保固主要架構為監測、檢測、維護搭配專業責任險。執行費用將由本公司以信託方式提撥。

30年 結構保固	4	30年結構保固機制所需費用?	依本公司104年11月20日公告之聲明書，30年結構保固機制各項執行費用及信託提撥方式將於交屋前公告。	
	5	30年結構保固是否會另外提供保固書?	依本公司104年11月20日公告之聲明書，房屋保固書及其內容將於交屋前公告。	
	6	30年結構保固期間之監測計畫主要內容為何?委託那個單位執行?	主要內容為結構(差異)沉陷/傾斜監測、周邊條件變化監測及降雨觀測。監測計畫執行與分析專業團隊正持續進行	
	7	30年結構保固期間之檢測計畫主要內容為何?委託那個單位執行?	主要內容為當地地震震度大於四級以上，即進行全區量測建築物自然頻率以了解本區建物是否有受損狀況。檢測計畫執行與分析專業團隊正持續進行洽詢中。	
	8	監測及檢測的成果如何提供?	監測及檢測成果於執行完成後，預計提交管委會存查或	
	9	當監測及檢測計畫成果顯示異常情況時處理方式為何?	若監測成果或微振檢測成果發生數值異常時，管委會、本公司、補強設計專業技師以及監檢測執行專業廠商顧問等共同檢討異常數值發生原因，以為後續處置因	
	10	30年結構保固期間之補強修繕材料因碳纖維及鋼板皆屬室內且外層均施作防火材，惟梯廳菱形鋼窗位於外牆面，暴露戶外，此部分維護方	梯廳菱形鋼窗之維護包括防鏽處理及防火塗裝，發現防火塗料及防鏽底漆剝落時，管委會通知本公司現場會勘確認後，轉請專業廠商進行必要之修繕。	
	11	專業責任險承保範圍為何?	專業責任險承保範圍包括浮洲合宜住宅原始設計施工及針對A2、A3、A6區基地地下室等結構體於104年地震後發生樑裂之補強工程。唯本次樑裂事故之已發生或已知之損害由本公司自行負擔。	
	12	專業責任險保額多少?保費多少?自負額又是多少?	保額、保費及自負額目前皆尚在與保險公司洽談中。	
	13	專業責任險的理賠項目為何?	賠償性質之金錢損失(如：修補所發生的費用)、經法院判決的金額(包括利息)或被保險人與第三人協商且經保險人同意之賠償性質和解金。	
	14	專業責任險的理賠對象是誰?	專業責任險旨在承保本公司對第三人依法應負的賠償責任，故有別於壽險或其他財產保險，並無「受益人」的約定。因此，本公司於賠償第三人之損失後，依保險契約之約定，保險人對本公司負賠償責任。但保險人亦得依保險法§95條的規定，經本公司通知直接對第三人為賠	
	15	專業責任險的保期多長?如何續保?	目前保險公司最長為10年為一約，到期前再與保險公司	
	16	30年結構保固期間若公司發生失卻清償能力、接管、重整、清算或破產之情事，是否公司就不再負保固責任了?	原則以信託方式執行30年結構保固。結構保固責任不因本公司失卻清償能力、接管、重整、清算或破產而受到影響。	
	17	專業責任險保單內容為何?	保險公司已於105年6月23日提送專業責任險通案版條文予金融監督管理委員會保險局審查中，預計於105年10月初核准，本公司將於核准後公告。後續保險公司會再依核准版本制定本案保險契約，本公司將於保險契約交屋前公告該契約內容讓承購人瞭解。	
	18	30年結構保固信託之金額是否足夠?	本案經過四大公會結構鑑定、台大外審通過，後續補強修繕工程完成，並確認結構安全無虞，始取得變更使用執照(A2區)及使用執照(A3及A6區)，再行辦理交屋。未來雖無結構安全之疑慮，本公司為提供住戶多一層保障，除專業責任險外另提供定期監測計畫、檢測計畫及補強修繕材料維護計畫等，以供住戶安心。	
	驗屋 交屋	1	無法如期交屋的處理方式為何?	依照買賣契約書相關規定辦理。
		2	交屋一再延後對於在外租屋戶造成負擔，是否補貼租金?	依據買賣契約第14.1條使用執照取得期限為107年2月28日，本公司會盡速做好補強修繕施工，努力於取得使照規定期限內，完成各項品質及安全確認後始辦理交屋予承購人。因此，對於尚未交屋入住之承購人目前並無補貼
		3	樓上層梯廳及室內補強範圍是否會影響使用面積?	本案依據台大外審結果，僅有部份房屋之室內玄關上方梁須進行補強，補強完成後不影響產權面積。
4		本案10年不能買賣之規定是否得比照林口合宜住宅或軍宅，修改為5年不能買賣?	板橋浮洲合宜住宅(下稱本案)係政府為健全房市及落實住宅正義而推動本政策，本案依內政部營建署規定「辦妥所有權轉登記起10年內，除繼承或依強制信託外不得出售出典贈與交換或信託移轉予他人。」因此，無法縮	
5		本案發生梁裂瑕疵，是否會減價或賠償?	本案A2區已取得變更使用執照許可函、A3區及A6區正申請變更建造執照，依法得施工修繕，並經取得(變更)使用執照，才會通知承購人進行驗屋及交屋，故無減價或賠	
6		是否可再提供看屋，以了解相關屋況?	本案各區即將進行補強修繕工程，施工期間基於安全考量恕不開放看屋，俟施工完成後，本公司會儘量安排台端進行驗交屋作業。	
7		A2區已入住戶若配合補強而搬遷，有哪些補償?	本公司已於(105年)7/9、7/11舉辦二場「A2區住戶搬遷暨安居說明會」，相關協助事項及補貼方式亦有具體內容供A2區現有住戶了解，目前已獲大多數住戶支持及配合，希望能儘速完成搬遷、補強及修繕，期能更安心入	

	8	A2區補強期間，是否可留置物品於屋內? 如有破壞裝潢或家具設備應如何處理?	有關7/9、7/11「A2區住戶搬遷暨安居說明會」之提問與答覆，已公告於A2社區布告欄，對於協助住戶搬遷處理原則概述如下： 1.對於部份室內須補強戶，本公司會於玄關處(施工區)先做一防護隔間門(含門鎖)，用以區隔及防護室內其它空間(非施工區)，避免造成其它部份之污染及損傷。 2.住戶如有大型家具設備不易搬運者，仍可留置於原室內(非施工區)。 3.本公司已派專人向每一位住戶說明，以了解客戶需求，並提供必要之協助。 4.補強施工時如需破壞原有裝潢或設備拆遷，會先取得住戶同意，相關責任及費用由本公司負擔並提供協助。 5.如有任何疑問或需協助事項，可逕洽各棟服務專員。
	9	地下室補強工程以增設剪力牆為主，是否未來會造成停車不便?	地下室補強修繕工程部分新增R.C牆，並無影響汽車車位面積、尺寸、數量、位置及正常使用機能。
退屋解約	1	退屋的最後期限? 會公告通知嗎?	各區於補強修繕完工報竣後再給予30日考慮期。本公司會於日勝幸福站( <a href="http://www.perfectlife.com.tw">www.perfectlife.com.tw</a> )官網公告並寄發簡訊通知。
	2	已退戶之戶別可否開放給予換戶?	本案選位銷售時即可明訂，承購人一旦選位確認(即確認購買所選戶別並完成簽約)，即無法再更換，以維護申請人及承購人之公平性。
	3	補強修繕完成後30日退屋期限內是否能開放看屋?	原於104年5月8日本公司承諾合宜戶退屋期限為鑑定報告公開後30日內，同年5月30日承諾退屋期限延長至鑑定報告完成後60日內，另於6月28日承諾退屋期限延長至各區依公會鑑定報告結果完成補強修繕日止，復於105年3月4日承諾退屋期限延長至各區補強修繕完工報竣後再給予30日，已多次延長退屋考慮時間；俟各區施工完成及取得使用執照後，本公司將會正式通知驗屋。
	4	為何購買汽車停車位仍須被綁約(預告登記)10年不得轉讓?	依據買賣契約第22.2及第22.3條約定，承購人知悉並同意購買本案房屋及其基地於辦妥所有權移轉登記日起10年內，除繼承或依法強制信託外，不得出售、出典、贈與、交換或信託轉轉予他人。而本案汽車停車位屬於法定停車位，無獨立權狀，性質上屬共有部分，依民法第799條第5項規定：「專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔。」據此，地政機關辦理本件預告登記，其效力係依法及於本案房
	5	可以單獨退車位嗎?	承購人如欲單獨退車，依合約須扣罰總價15%之違約金，另茲考量合宜戶特殊情形，目前僅酌情扣車位總價5.6%
銀行貸款	1	對保時效已過是否需再重新對保? 未來銀行貸款利率是否仍為1.92%?	1.目前所配合之專案銀行尚未有重新對保之要求，未來如需重新對保或補件，會再通知承購人辦理。 2.本案專案貸款利率會隨市場機制調整，未來仍須視實際專案利率而定。
	2	申請安心成家優惠貸款，是否會造成整合住宅補貼之租屋補貼或自購住宅貸款利息補貼喪失?	安心成家優惠貸款非政策貸款，不會影響整合住宅補貼之自購住宅性貸款利息補貼喪失；倘承購戶之合宜住宅已辦理所有權移轉登記(即名下有房屋)，將會影響整合住宅補貼之租屋補貼。
	3	整合住宅補貼之自購住宅性貸款利息補貼是否可以個案延長之?	1.政府為減輕中低所得或2年內自購住宅並辦理貸款之家庭解決居住問題，提供「自購住宅貸款利息補貼」；直轄市、縣(市)主管機關會視需要隨時或至少每3年對正接受自購住宅貸款利息補貼者之資格予以查核。經核定自購住宅貸款利息補貼者，應於直轄市、縣(市)主管機關核發自購住宅貸款利息補貼證明之日起1年內，檢附自購住宅貸款利息補貼證明，與承辦貸款金融機構簽訂貸款契約，並於簽訂貸款契約之日起2個月內完成撥款手續且不得分次撥貸逾期者，以棄權論。因此，對於已申請之承購戶，經本公司向內政部營建署函釋後表示，逾期末啓用者，恐須於下一年度重新申請。 2. 105年度住宅補貼受理申請期限為：105/7/21-105/8/31逕
其他	1	補強完成後能否請建商代加保地震險?	一般房屋如欲投保地震險係由所有權人依需求自行投保
	2	一樓店辦的回租方案為何? 如有意願應如何辦理?	1.一樓店辦目前回租條件有二方案選項：一.回租2年期限，以合約房屋總金額每年3%計算，二.回租五年期限，以合約房屋總金額每年2.25%計算。如有條件更新或新方案，會再次通知一樓承購人知悉。 2.本案一樓店辦待使用執照核發後，會向承購人進行確認回租意願，再進行招商。
	3	是否會因本次結構補強而影響過去貴公司對社區回饋的承諾?	本公司會依合約規定完成所有承諾事項。
	4	請提供四大公會完整鑑定報告	本案各區四大公會鑑定報告可逕自日勝幸福站官網站閱。路逕：會員登入(限各區承購人)-->鑑定補強-->鑑定作業-->鑑定報告
	5	目前只有「日勝幸福站」公開網站，係屬被動式的公開訊息，建議貴公司是否開設FB(臉書)或LINE社群網站，提供合宜居民提問及公開資料的平台?	本公司除了「日勝幸福站」官網不定期公告資訊外，亦設有臉書(FB)官網「日勝好生活」，歡迎大家的加入。