臺灣臺北地方法院民事判決

104年度重訴字第624號

原　　告　嘉新政大花園廣場摘星樓管理委員會
法定代理人　陳春政
原　　告　何寄澎
　　謝小韞
　　李文華
共　　同
訴訟代理人　黃陽壽律師
複　代理人　黃喬詮律師
被　　告　嘉泥建設開發股份有限公司
法定代理人　黃永志
訴訟代理人　陳松棟律師
參　加　人　建國工程股份有限公司
法定代理人　吳昌修
訴訟代理人　劉祐希律師

上列當事人間請求瑕疵給付等事件，本院於民國108 年3 月8 日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○○巷○○號嘉新政大花園廣場摘星樓公寓大廈地上一樓、地下一樓、地下二樓地面之環氧樹脂地坪，按如附表二所示方式修補完成。

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○○巷○○號嘉新政大花園廣場摘星樓公寓大廈一樓大廳花崗岩地面，按如附表三所示方式修補完成。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之三，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告何寄澎、謝小韞、李文華以新臺幣柒拾貳萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣貳佰壹拾伍萬肆仟玖佰陸拾元為上開原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項於原告何寄澎、謝小韞、李文華以新臺幣壹拾參萬肆仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣肆拾萬零捌

佰元為上開原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

參加訴訟費用由參加人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止，此條規定於有訴訟代理人時不適用之；惟承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170 條、第173 條及第175 條第1 項分別定有明文。經查，原告嘉新政大花園廣場摘星樓管理委員會（下稱摘星樓管委會）之法定代理人原為王壽來，於訴訟中變更為陳春政，經其具狀聲明承受訴訟（見本院卷三第200-223 頁）；參加人之法定代理人原為陳啟德，於訴訟中變更為吳昌修，經其具狀聲明承受訴訟（見本院卷四第27-30 頁），核無不合，應予准許。

二、按訴之預備合併，有客觀預備合併與主觀預備合併之分，主觀預備合併並有原告多數（共同原告對於同一被告為預備之合併）與被告多數（同一原告對於共同被告為預備之合併）之類型，其在學說及實務上，固因具體個案之不同，各按其性質而持肯定說與否定說互見。惟其中原告多數的主觀預備合併之訴，如先、備位原告之主張在實質上、經濟上具有同一性（非處於對立之地位），並得因任一原告勝訴而達訴訟之目的，或在無礙於對造防禦而生訴訟不安定或在對造甘受此「攻防對象擴散」之不利益情形時，為求訴訟之經濟、防止裁判矛盾、發見真實、擴大解決紛爭、避免訴訟延滯及程序法上之紛爭一次解決，並從訴訟為集團之現象暨主觀預備合併本質上乃法院就原告先、備位之訴定其審判順序及基於辯論主義之精神以觀，自非不得合併提起。查本件先位之訴係由原告摘星樓管委會提起；備位之訴則由原告何寄澎、謝小韞、李文華提起，其等主張於實體法上爭點相同，並得因

任一原告勝訴而達訴訟之目的，對被告之防禦亦未生不安定，則原告以主觀預備合併提起本訴，應予准許。

三、又按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民事訴訟法第58條第1項定有明文。而所稱「有法律上利害關係之第三人」，係指第三人在私法或公法上之法律關係或權利義務，將因其所輔助之當事人受敗訴判決有致其直接或間接影響之不利益之人（最高法院94年台抗字第1183號判決參照）。本件參加人主張與被告立有工程合約書，其為興建嘉新政大花園廣場摘星樓公寓大廈（門牌號碼：臺北市○○區○○路0段00巷00號，下稱系爭大樓）之承攬人，承攬範圍包括系爭大樓1樓、地下1、2樓環氧樹脂地坪、1樓地面花岡岩、1、2樓外牆等工程，被告則為投資人，是參加人就系爭大樓上開部分施作有無瑕疵，以及被告應否負相關補正義務等判決結果，足影響其法律上及私法上地位，就本訴有法律上利害關係，為此輔助被告一造，聲明參加訴訟等語（見本院卷二第181頁）。經查，本件被告就系爭大樓外包參加人施作工程部分，是否具有瑕疵之爭議，參加人恐就該等認定情形，遭被告本於與參加人間之工程合約及承攬法律關係而追究，本案訴訟判決結果將影響參加人之私法上地位及財產上利益，應認參加人具有法律上利害關係，是其為輔助被告聲請參加訴訟，核與前揭規定相符，自應准許。

四、復按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴原聲明請求：「㈠先位聲明①被告應將系爭大樓地下1、2樓地面如起訴狀（以下附件均同）附件1、附件2竣工圖紅色區域所示之環氧樹脂地坪全部刨除，並按附件3補正計畫書目錄第二、4、項「B1-B2環氧樹脂地坪」施工項目說明所示材料與工法全部重新鋪設5公釐厚環氧樹脂耐磨地坪。②被告應於系爭大樓如附件4竣工圖紅線所示之流瀑區安裝過濾循環系統，並按附件3

補正計畫書目錄第二、2、項「景觀水幕」施工項目說明所示材料與工法，完成可得正常使用之流瀑過濾循環系統之修補給付。③被告應將系爭大樓1樓大廳如附件4竣工圖黃色區域所示之花崗石地坪全部刨除，並按附件3補正計畫書目錄第二、3、項「1F大廳地坪石材」施工項目說明所示材料與工法更換花崗石地坪。④被告應將系爭大樓1、2樓外牆如附件5立面圖紅色區域所示之花崗石全部打除，並按附件3補正計畫書目錄第二、1、項「外牆石材」施工項目說明所示材料與工法更換花崗石牆面。⑤被告應將系爭大樓如附件4竣工圖綠線所示之圍牆牆面打除，並按附件3補正計畫書目錄第二、5、項「圍牆牆面面材更換」施工項目說明所示材料與工法更換圍牆牆面。⑥前1至5項請求，原告嘉新政大花園廣場摘星樓管理委員會願供擔保，請准宣告假執行。㈡備位之訴則係由原告何寄澎、謝小韞、李文華提起，並為該等原告3人及起訴狀附表所示買受人全體為請求，其餘聲明內容與前開先位聲明相同（見本院卷一第2-4頁、第17-97頁）。後於本件送鑑定後，原告於民國106年6月26日民事準備續(七)書狀追加聲明為：「㈠先位聲明①被告應將系爭大樓地下1、2樓地面如起訴狀（以下附件均同）附件1、附件2竣工圖紅色區域及1樓地面如附件4之1竣工圖藍色區域所示之環氧樹脂地坪全部刨除，並按附件3補正計畫書目錄第二、4、項「B1-B2環氧樹脂地坪」施工項目說明所示材料與工法全部重新鋪設5公釐厚環氧樹脂耐磨地坪。如認原告摘星樓管委會前開請求無理由，請判決命被告依新北市建築師公會106年4月26日新北市建師鑑字第129號鑑定報告書(下稱系爭鑑定報告)第4頁第2.點「修復上開地面所需之一切必要項目、方法」為修補給付。②被告應於系爭大樓如附件4之1竣工圖紅線所示之流瀑區安裝過濾循環系統，並按附件3補正計畫書目錄第二、2、項「景觀水幕」施工項目說明所示材料與工法，完成可得正常使用之流瀑過濾循環系統之修補給付。如認原告摘星樓管委會前開

請求無理由，請判決命被告依系爭鑑定報告第5頁第2.點「補正此部分過濾循環系統所需之一切必要項目、方法」為修補給付。③被告應將系爭大樓1樓大廳如附件4之1竣工圖黃色區域所示之花崗石地坪全部刨除，並按附件3補正計畫書目錄第二、3、項「1F大廳地坪石材」施工項目說明所示材料與工法更換花崗石地坪。如認原告摘星樓管委會前開請求無理由，請判決命被告依系爭鑑定報告書第6至7頁第2.點「修復上開地面所需之一切必要項目、方法」為修補給付。④被告應將系爭大樓1、2樓外牆如附件5立面圖紅色區域所示之花崗石全部打除，並按附件3補正計畫書目錄第二、1、項「外牆石材」施工項目說明所示材料與工法更換花崗石牆面。如認原告摘星樓管委會前開請求無理由，請判決命被告依系爭鑑定報告第8至9頁第2.點「修復上開牆面所需之一切必要項目、方法」為修補給付。⑤被告應將系爭大樓如附件4之1竣工圖綠線所示之圍牆牆面打除，並按附件3補正計畫書目錄第二、5、項「圍牆牆面面材更換」施工項目說明所示材料與工法更換圍牆牆面。如認原告摘星樓管委會前開請求無理由，請判決命被告依系爭鑑定報告第10頁第2.點「如以石材施工所需項目、方法」為修補給付。⑥前1至5項請求，原告摘星樓管委會願供擔保，請准宣告假執行。㈡備位聲明備位之訴則係由原告何寄澎、謝小韞、李文華提起，並為該等原告3人及附表所示之人為請求，其餘聲明內容與前開先位聲明相同（見本院卷三第150-153頁）。雖被告不同意上開訴之追加，惟原告追加前後所執之基礎原因事實並未變更，兩造所提攻擊防禦方法仍得相互援用，自應准許。

乙、實體部分：

一、原告主張：

㈠、系爭大樓係建商被告投資興建，並就系爭大樓預售屋與包含原告何寄澎、謝小韞、李文華在內之第一手買受人簽訂房地預定買賣契約書（下稱系爭契約）。建案完成後，被告依公

寓大廈管理條例第57條規定將系爭大樓之共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備等會同原告摘星樓管委會為檢測移交時，經原告摘星樓管委會發現系爭大樓共用部分有諸多瑕疵，不合於被告與系爭大樓買受人間之買賣契約約定，且有給付低於廣告物品內容之情事。系爭大樓瑕疵及未符合系爭契約內容之項目包括：1、系爭大樓1樓部分機車停車格及地下1、2樓停車場之地面環氧樹脂地坪隆起、破裂（總計面積2,628平方公尺）；2、系爭大樓後方流瀑區未設置過濾循環系統及自動投錠機，造成青苔、污泥滿佈，蚊蟲叢生。3、系爭大樓1樓地面鋪設之紫點金麻花崗石（總計面積50.4平方公尺）有白華及水漬現象。4、系爭大樓1至2樓外牆之駱駝棕花崗石材產生大孔洞。5、系爭大樓前方圍牆牆面未按照廣告圖說以石材施作，而以磁磚貼上及以清水造型模板作出仿砌石之外觀，有不完全給付之情事。

㈡、系爭大樓於103年11月30日召開區分所有權人會議，決議授權原告摘星樓管委會就上開系爭大樓之5項瑕疵對被告起訴，原告摘星樓管委會於實體法上自有權依消費者保護法第11條第2項、第22條第1項、系爭契約、民法第227條第1項適用有關給付遲延之規定，請求被告按起訴狀附件3補正計畫書就系爭大樓修復。縱認無從依上開補正計畫書為修復，亦應依照系爭鑑定報告內容予以補正。

㈢、再退步言，倘認原告摘星樓管委會於實體法上無權主張系爭契約關於買受人權利，原告何寄澎、謝小韞、李文華為與被告簽訂系爭契約之系爭大樓預售屋第一手買受人，其等自有權依上開規定，為如附表1所示之房地買受人請求被告修補、處理上開5項瑕疵，回復至無瑕疵之狀態。

㈣、為此，爰以原告摘星樓管委會為先位之訴原告；原告何寄澎、謝小韞、李文華為備位之訴原告，均依消費者保護法第11條第2項、第22條第1項、系爭契約、民法第227條第1項等規定提起本件訴訟，並聲明：如上開變更後之聲明所示。

二、被告抗辯：

㈠、原告摘星樓管委會僅有為其大樓管理使用事項，進行管理之權能，本件有關各住戶與被告間買賣契約之爭議，與原告摘星樓管委會之管理權能無涉，非其所得予管理之事項，故原告摘星樓管委會不具當事人適格，不得對被告請求。

㈡、系爭大樓並無上開5項瑕疵：

1、系爭大樓1樓、地下1、2樓環氧樹脂地坪隆起、破裂部分：被告點交上開地坪予原告摘星樓管委會時並未發生地坪隆起、破裂情形，雖日後該環氧樹脂地坪局部破損，惟被告已立即通知參加人轉令分包商處理，係分包商提出之善後方案未獲大部分系爭大樓購屋者同意，以致未能修補完成。

2、系爭大樓後方流瀑區並未設置過濾循環系統及自動投錠機部分：系爭大樓庭園之造型水瀑規定於系爭契約第39頁附件五建材與設備之【庭園】部分，此乃被告發包予參加人興建完成，於點交時具備水循環系統、馬達、雜物過濾網，且運作良好。系爭契約並未規範「造型水瀑」需具備水質過濾殺菌功能，原告不得遽指上開造型水瀑設置有瑕疵或有何不完全給付之情。至原告所稱水質問題，原告摘星樓管委會應自行盡保養維護、定期清潔之責，此非被告之契約責任所在。

3、系爭大樓1樓大廳紫點金麻花崗石地坪之白華、水漬問題：查系爭契約第34頁附件五建材與設備之【外觀】部分，約定系爭大樓地坪鋪設花崗石，被告已依債之本旨給付，且紫點金麻花崗石於工程上未被禁止用於鋪設地面，其白華及水漬亦屬自然現象，應由原告摘星樓管委會日常打掃維護，以避免白華及水漬發生，被告之給付並無違法、違約情事，亦無瑕疵可指。

4、系爭大樓1、2樓外牆駱駝棕花崗石之孔洞：查系爭契約第34頁附件五建材與設備之【外觀】部分，約定系爭大樓牆面鋪設花崗石，被告已依債之本旨給付，且該牆面所使用之駱駝棕花崗石適合用於外牆，細小孔洞乃花崗石風化所產生之自然現象，與施工無關，被告之給付並無違法、違約情事，亦無瑕疵可指。

5、系爭大樓圍牆部分：該牆面以貼版岩磚及造型模版搭配抿石子等修飾，與系爭買賣契約第39頁附件五建材與設備之【庭園】第9行記載相符。原告雖引用廣告相片指系爭大樓之圍牆應為「砌石圍牆」云云，惟該廣告相片並無標明「砌石圍牆」，而造型模板灌漿鑄造亦為系爭契約所約定庭園外圍牆貼面材料選材之一，堪認系爭大樓圍牆未砌石施作，並非瑕疵。

㈢、聲明：1、原告之訴及假執行聲請均駁回。2、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、參加人陳述略以：

㈠、原告摘星樓管委會雖基於公寓大廈管理條例規定，得以自己名義提起訴訟，惟其依買賣契約主張不完全給付，因其非系爭契約關係之權利主體，於實體法上並無實施訴訟之權能，顯非適格之當事人。至原告何寄澎、謝小韞、李文華僅能就伊等與被告間基於所成立的買賣關係為請求，不得為購買摘星樓的其他所有權人主張權利，縱附表1所示之人皆為原始買受人，然原告何寄澎、謝小韞、李文華未受其他原始買受人之選定，得否基於自己契約上權利，針對全體住戶所共有之標的為請求，不無疑義。

㈡、就「流瀑區安裝循環過濾系統」，「圍牆牆面」部分，非參加人承攬契約之工程項目；就系爭大樓「環氧樹脂地坪隆起破裂」、「1樓地面花岡岩白華水漬」、「1、2樓外牆石材風化孔洞」等現象，則概屬材質自然耗損之結果，難謂被告可歸責而有不完全給付情事。其中環氧樹脂地坪破裂，不排除係使用期間因氣候潮濕導致，不可歸責被告或參加人。至系爭鑑定報告謂該地坪厚度未達3公釐標準，惟CNS10141 A2151「建築灌注補修用環氧樹脂」之國家標準內容，乃專指灌注「補修用」的環氧樹脂，而非適用於地坪之舖設，況系爭鑑定報告僅以剝落破片2片採樣進行厚度量測，採樣顯然不足，無從得出正確結果。另系爭鑑定報告所附之SGS試驗報告未曾述及乳化劑與硬化劑配比問題，鑑定意見卻臆測

乳化劑與硬化劑之配比錯誤導致地坪隆起破裂，缺乏實據。就1樓地面花岡岩白華水漬部分，參系爭契約附件五約定「部分地坪規劃鋪設花崗石材拼花造型」，而被告依約給付花崗石拼花造型地坪，即屬依債之本旨給付，且系爭鑑定報告明確指出白華現象乃紫點金麻花崗石吸水後之自然現象，自非瑕疵，亦不可歸責被告。又系爭鑑定報告雖稱「緊鄰電梯窗口面積5平方公尺紫點金麻花崗石有明顯水漬現象產生石材表面黑色不均勻狀」，然上開水漬究屬交付前即存在，或交付後才發生，原告未舉證說明。況所有石材遇水均會產生水漬，紫點金麻花崗石亦無被禁止使用於鋪設地面，而如使用期間使花崗岩地坪淋雨或以水洗方式清潔，又未即時使之乾燥，水份遭花崗岩地坪吸收後，即易產生白華與水漬，自應認此屬原告使用與維護不當所致，不可歸責被告或參加人。至系爭大樓1、2樓外牆石材風化孔洞，系爭鑑定報告已指明此為花岡石自然風化現象，且不論何種花崗石均會發生，顯不可認屬瑕疵。

㈢、系爭鑑定報告另謂環氧樹脂地坪需全部拋光磨除，而不採用補丁修護，僅為達成整體美觀效果，已超出債之本旨之給付內容；再系爭鑑定報告就「1樓地面花岡岩白華水漬」之修復方法中，敲除「緊臨電梯窗口約5平方公尺紫點金麻花崗石」部分，並非因為被告施作有瑕疵，僅是因為敲除該範圍不影響其他區域，為求美觀屬石材美容之範圍，已超出被告依系爭契約應給付之範圍。另系爭鑑定報告就「1、2樓外牆石材風化孔洞」之修復項目及方法，稱應做藥劑中性處理，再施作晶瑩層，惟此皆屬於維護、保養行為，逾越被告依系爭契約本旨所應給付之範圍。則原告依系爭契約及民法第227條不完全給付之法律關係，請求修補上開項目，均不可採。

四、兩造不爭執事項（本院卷一第311-312頁背面、本院卷一第258-365頁、本院卷三第28-93頁、系爭鑑定報告卷）：

㈠、原告何寄澎、謝小韞、李文華與被告於99年間分別簽訂嘉新

政大花園廣場摘星樓房地預訂買賣契約書（即系爭契約）。

㈡、系爭大樓係由被告投資興建，並將其中「地上1樓、地下1、2樓環氧樹脂地坪」、「1樓地面花岡岩」、「1、2樓外牆花崗岩」等工程項目交由參加人承攬施作。

㈢、系爭大樓1樓、地下1、2樓現存環氧樹脂地坪有隆起、破裂情形。

㈣、系爭大樓1樓大廳地面紫點金麻花崗石舖設處，部分現存白華、水漬情形。

㈤、系爭大樓1、2樓外牆採用駱駝棕花崗石，現存大小不等之孔洞。

㈥、系爭大樓前方圍牆牆面乃以造型模板灌裝鑄造而成，並未砌石牆。

五、兩造爭執之點：

㈠、原告摘星樓管委會提起本件訴訟，是否當事人適格？

㈡、原告摘星樓管委會得否主張系爭契約所生之權利？

㈢、原告何寄澎、謝小韞、李文華依系爭契約、民法第227條第1項規定對被告請求修補下開項目，有無理由？

1、被告就系爭大樓1樓、地下1、2樓環氧樹脂地坪隆起、破裂部分，有無不完全給付情事？若有，應為如何之補正？

2、被告就系爭大樓後方流瀑區並未設置過濾循環系統及自動投錠機部分，有無不完全給付情事？若有，應為如何之補正？

3、被告就系爭大樓1樓大廳紫點金麻花崗石地坪之白華、水漬問題，有無不完全給付情事？若有，應為如何之補正？

4、被告就系爭大樓1、2樓外牆駱駝棕花崗石之孔洞，有無不完全給付情事？若有，應為如何之補正？

5、系爭契約是否約定系爭大樓前方圍牆牆面應以石材施作？被告有無不完全給付情事？若有，應為如何之補正？

六、本院之判斷：

㈠、原告摘星樓管委會提起本件訴訟具當事人適格：

按當事人適格，係指當事人就具體特定之訴訟，得以自己之名義為原告或被告，而受為訴訟標的法律關係之本案判決之

資格而言。故在給付之訴，若原告主張其為訴訟標的法律關係之權利主體，他造為訴訟標的法律關係之義務主體，其當事人即為適格。至原告是否確為權利人，被告是否確為義務人，乃為訴訟標的法律關係之要件是否具備，即訴訟實建商體上有無理由之問題，並非當事人適格之欠缺（最高法院93年度台上字第382號民事判決意旨參照）。查，原告摘星樓管委會主張系爭大樓建造具瑕疵，被告給付不合於債之本旨，依系爭契約、民法第227條第1項、消保法等規定，請求被告為修補行為。而原告摘星樓管委會具有成為訴訟上當事人之資格，得以其名義起訴或被訴。是依其前揭主張，原告摘星樓管委會於本件訴訟，並無當事人適格之欠缺。至其非系爭大樓房地買賣契約當事人，有無權利請求被告盡契約義務，則係原告摘星樓管委會之請求有無理由之問題。被告、參加人辯稱原告摘星樓管委會非系爭契約之當事人，其提起本件訴訟，當事人不適格云云，並無可採。

㈡、原告摘星樓管委會不得主張系爭契約當事人之實體法上權利：

1、按「依公寓大廈管理條例第3條第9款規定，公寓大廈之管理委員會權責，乃在執行區分所有權人會議決議事項暨公寓大廈管理維護工作。管理委員會係由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，其本身僅為區分所有權人會議之執行機構，並無實體法上之權利能力，其行為即為區分所有人之行為，苟其行為致他人於損害，自應由區分所有人負侵權行為或其他之法定賠償責任。」（最高法院98年度台上字第572號民事判決意旨參照）。次按「上訴人係主張被上訴人違約，買賣標的物有瑕疵（包括公共設施之欠缺）等情，此乃其與被上訴人間私權之爭執，且此實體之爭執，縱在交屋後亦得主張之。而公寓大廈管理委員會之權責，依公寓大廈管理條例之規定，僅在維護管理該公寓大廈，並執行區分所有權人會議事項（見該條例第34條），並無就區分所有權人與建商間實體爭執之私權糾紛加以干涉之權。是則

除上訴人確有授權濱湖特區管理委員會就上開實體爭執與被上訴人洽商，成立和解外，該管理委員會僅為維護管理該社區，而與被上訴人就公共設施之接收與回饋金之給付成立和解，其和解效力不及於上開實體之爭執。」、「公寓大廈管理委員會之權責，僅在執行區分所有權人會議決議事項暨公寓大廈管理維護工作而已（參見公寓大廈管理條例第3條第8款），其無權就區分所有權人私法上糾紛與建商和解，故縱上訴人所屬之文心樓管理委員會就游泳池部分與被上訴人達成協議，接受補助款30萬元，上訴人自不受拘束。」（最高法院87年度台上字第2549號、91年度台上字第2352號民事判決意旨參照）。準此，公寓大廈之管理委員會本身並無實體法上完全之權利能力，除基於規約約定或區分所有權人會議決議所為職務之執行，而得以其名義為區分所有權人全體處理相關事務外，並無就區分所有權人與建商間實體爭執之私權糾紛加以干涉之權。

2、查本件原告摘星樓管委會既係主張系爭大樓區分所有權人向被告購買之系爭大樓共有部分有瑕疵，並依系爭契約之買賣法律關係請求被告負債務不履行之責，原告摘星樓管委會自係在主張系爭大樓各房地承購人與被告間之買賣私權，與管委會基於規約約定或區分所有權人會議決議所為職務執行之事項無涉。則原告摘星樓管委會以其名義逕提起本件訴訟，請求被告應負債務不履行等責任，即屬無據，不應准許。

3、原告摘星樓管委會雖主張：系爭大樓住戶及區分所有權人業於103年11月30日之區分所有權人會議決議授權原告摘星樓管委會提起本件訴訟等語，並提出該次會議紀錄1份為憑（見本院卷一第394-395頁），惟觀諸該份區分所有權人會議紀錄之決議記載：「決議：1、成立訴訟專案小組處理後續作業，編組以第三屆管委會成員為當然成員，並加入趙相文先生及李春芬小姐。2、本案經表決，現場與會31名住戶，全體同意委請律師提告，以維全體住戶權益。」等語（見本院卷一第394頁），並無授權原告摘星樓管委會以自己名義

起訴，或由區分所有權人將系爭契約關於買受人之權利讓與原告摘星樓管委會行使，則原告摘星樓管委會依上開決議，頂多得以系爭大樓區分所有權人之訴訟代理人名義，代理提起本件訴訟，尚無從自居為實體法上之權利人，逕以自己名義請求被告賠償損害。是原告摘星樓管委會所為本件請求，並無理由。

㈢、原告何寄澎、謝小韞、李文華依系爭契約、民法第227 條第1 項規定，得請求被告修補系爭大樓1 樓、地下1 、2 樓環氧樹脂地坪隆起、破裂部分：

1、按民法第227 條所謂之不完全給付，係指債務人提出之給付，不合債之本旨而言（最高法院96年度台上字第2084號判決意旨參照）。查系爭契約附件五「建材設備與說明」中有關【地下室】部分，記載：「地下室地坪為水泥整體粉光加舖EPOXY（環氧樹脂）及伸縮縫切割處理…」、【社區公共設備】部分（七）記載：「一樓機車停車空間：編號B1機車停車空間及編號B2機車停車空間，地坪加築PC整體粉光舖設EPOXY（環氧樹脂）…。」等語（見本院卷一第276 頁背面、第278 頁），顯然被告依系爭契約，確有給付舖設良好、平坦、無瑕疵環氧樹脂地坪之義務。而原告何寄澎、謝小韞、李文華與被告就系爭大樓預售屋買賣締結系爭契約，買受標的包括系爭大樓1 樓、地下1 、2 樓停車空間之共有部分，此為兩造所不爭，且有原告何寄澎、謝小韞、李文華之建物登記謄本共3 份附卷可考（見本院卷一第115 頁、第119 頁、第132 頁）。是其等就被告依契約所生之給付義務，自有權依其等間各自成立之買賣關係，獨立對被告主張債務不履行之修補請求權，即請求被告給付符合債之本旨、無瑕疵之系爭大樓共有部分。至原告何寄澎、謝小韞、李文華為系爭大樓如附表1 所示原始區分所有權人請求部分，核無必要，且其等並未經選定為當事人，本件亦無數人共有一債權之問題，故其此部分請求，並無理由。

2、經查，本件由本院囑託新北市建築師公會就系爭大樓是否具

瑕疵為鑑定，經鑑定建築師會同兩造至現場勘查、拍照、測量、採樣後，可見現場環氧樹脂地坪隆起、破裂範圍散佈各處，其面積約為地上1 樓左側機車停車位112 平方公尺，右側機車停車位116 平方公尺；地下1 樓汽車停車位含車道1,137 平方公尺，機車停車位122 平方公尺；地下2 樓汽車停車位（不含斜坡車道）1,016 平方公尺，機車停車位125 平方公尺，總計環氧樹脂地坪隆起、破裂範圍面積約為2, 628 平方公尺之事實，有系爭鑑定報告1 份附卷可稽（見系爭鑑定報告第3 頁），則系爭大樓地上1 樓、地下1 、2 樓停車空間之地坪已大範圍隆起、破裂，面積高達2,628 平方公尺，自堪認被告所提出之環氧樹脂地坪，不合於債之本旨，而有不完全給付情事。

3、再經鑑定建築師現場採樣破裂處環氧樹脂地坪數片，擇2 樣片送台灣檢驗科技股份有限公司SGS 材料及工程五股實驗室檢驗，該實驗室於106 年3 月6 日出具之檢驗報告書記載：樣品1 厚度為0.69公釐，樣品2 厚度為1.43公釐。依據CNS10141A2151 之規定，環氧樹脂地坪厚度應大於等於3 公釐。故推論現場環氧樹脂地坪厚度鋪設不足，乳化劑與硬化劑配比亦有不當，致造成上述地坪多處隆起、破裂等情，有系爭鑑定報告、SGS 試驗報告1 份在卷可參（見系爭鑑定報告第4 頁、第35頁），顯然環氧樹脂地坪多處隆起、破裂，確係因該環氧樹脂地坪施作厚度及藥劑配比問題而導致，此乃肇因於參加人施作不當，而參加人為被告發包之使用人，依民法第224 條規定，該等事由即屬可歸責於被告之事由無疑。

4、被告及參加人固辯以：環氧樹脂地坪之舖設厚度並未經國家以3 公釐為規範標準，本件採樣方法、數量無法正確判斷地坪厚度，且系爭鑑定報告關於藥劑配比不當之結論無實據；地下室氣候潮濕亦可能為環氧樹脂地坪破裂原因云云，就此，鑑定人張聰榮到庭證述：就營建署所提供之環氧樹脂3 公釐的厚度規範，我認為本件有適用，因為流展型砂漿和現場材質比較接近，營建署的規範於本件更為適用，當初鑑定時

是參考我的實務經驗和各家專業施工廠商、環氧樹脂材料商、供料廠商的討論，所提出的認為較公允的規範標準。鑑定報告得出現場地坪乳化劑與硬化劑配比不當之結論，是我與專業廠商所做的假設性推論，所謂配比不當，是指硬化劑太多，就會容易乾，乾了就會容易裂，所以現場看到很多裂縫。損害原因有很多，厚度不足是很大的重點，另外上開推論的配比不當，也是我就外觀觀察後的推論。環氧樹脂地坪採樣送鑑並沒有標準的鑑定流程，這是以經驗來選擇採樣，因為本件地坪面積很大且破損很多，我在現場大概抽樣了7 、8 片，後來選了兩個顏色不同的送件，位置一塊是在邊緣，一塊是在中間。現場地坪破損狀況過於嚴重，且範圍很大，隨手取得的破裂地坪厚度只有1 公釐上下，所以依我的經驗來看，鑽心取樣和破片採集的方式測量出來的結果，應該相差不大。本件的地下1 、2 樓並非傳統的純地面以下的地下樓層，其實是相當於傳統的1 、2 樓，所以地坪並非特別潮濕，參見鑑定報告第57頁第1 張照片，停車的出入口可以看得出來，停車場幾乎就是地面層，大樓的1 樓其實是等於地面3 樓的位置。所以因潮濕所致環氧樹脂地坪損害，於本件情形的機率很低等語（見本院卷四第76-77 頁），足認環氧樹脂地坪厚度未達3 公釐且硬化劑量過多，乃造成本件地坪多處破裂、隆起之主要原因，被告、參加人上開所辯，洵不足採。

㈣、被告應以附表2 方法修復系爭大樓1 樓、地下1 、2 樓環氧樹脂地坪：

1、按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第227 條定有明文。又債務人所為之給付有瑕疵，而此項瑕疵如不能補正，或縱經補正，與債務本旨已不相符者，債權人始得依民法第226 條或第232 條規定，請求債務人賠償損害；倘該不完全之給付可能補正者，債權人僅得請求補正，並依

民法第231 條第1 項規定，請求賠償補正前所受之損害（最高法院101 年度台上字第496 號判決意旨參照）。

2、查本件被告給付之系爭大樓1 樓、地下1 、2 樓環氧樹脂地坪有不符合債之本旨之瑕疵，且該瑕疵可歸責於被告等節，業如前述，則原告何寄澎、謝小韞、李文華依系爭契約、民法第227 條第1 項規定主張依關於給付遲延之規定行使權利並請求被告就瑕疵予以補正，自屬有據。就補正方式部分，參酌系爭鑑定報告記載如附表2 所示方式為修復上開地面之一切、必要方法（見系爭鑑定報告卷第4 頁），則原告何寄澎、謝小韞、李文華請求被告按該方法進行補正，應屬公允。至原告何寄澎、謝小韞、李文華另主張被告應按起訴狀附件3 補正計畫書目錄第二、4 、項「B1-B2 環氧樹脂地坪」施工項目說明所示材料與工法全部重新鋪設5 公釐厚環氧樹脂耐磨地坪此節（見本院卷一第41-44 頁），並提出技寶工程有限公司出具之地坪修繕施工計畫書1 份以為輔佐（見本院卷一第369-374 頁），惟系爭契約並未約明上開停車場之環氧樹脂地坪應達5 公釐厚，且採用全區環氧樹脂地坪刨除、重新鋪設之作法，倘地坪厚度已達3 公釐，即可認屬一般合理之施工水平等情，業據鑑定人張聰榮證述明確（見本院卷四第77頁），則被告應盡之修補義務，自應以系爭鑑定報告所述為準。原告何寄澎、謝小韞、李文華上揭主張，無從憑採。

㈤、被告未就系爭大樓後方流瀑區設置過濾循環系統及自動投錠機部分，無不完全給付情事：

1、本件原告主張系爭大樓廈後方流瀑區並未設置過濾循環系統及自動投綻機，被告有不完全給付之情，為被告所否認。經查，後方流瀑區有裝設樹葉攔截網一處及5HP 九如牌循環馬達1 台，用2 英吋PVC 管連通流瀑區前後使水循環流動。但未見裝置過濾設備、自動投綻機等設備等情，固有系爭鑑定報告1 份附卷可參（見系爭鑑定報告卷第5 頁）。惟系爭契約附件五「建材與設備說明」中，有關系爭大樓後方【庭園

】流瀑區之說明，僅記載將搭造「造型水瀑」，並未提及將設置設置過濾循環系統及自動投錠機，此有系爭契約1份存卷足按（見本院卷一第314頁），則原告主張被告有給付上開設備之契約義務，已乏依據。另原告雖主張未加裝該等設備，勢必造成流瀑區水質優養化、蚊蟲孳生等情，惟定期更換流瀑區水，亦可改善優氧化現象，此據系爭鑑定報告記載甚明（見系爭鑑定報告卷第5頁），另經鑑定人張聰榮證稱：一般建案或工程若有水池造景，是否通常將設有過濾設備及自動投錠機此問題，要區分水池是有養魚還是純水景，如果養魚就是要有過濾設備及自動投錠機，否則水池優氧化，魚不會活，如果是純水景，就未必需要上開設備，也可以用勤於打掃的方式來保養維護。本件依照合約看起來應該是純水景等語（見本院卷四第77頁背面），足見因系爭大樓水景區僅為單純流瀑，並未養殖魚群，則即便未設有過濾設備及自動投錠機，亦屬合理堪用，且得以人工定期維護、清潔之方式保養，自難認本件流瀑區並未設置過濾循環系統及自動投錠機，被告即屬不完全給付，原告依債務不履行之法律關係請求被告修補，即無理由。

㈥、被告就系爭大樓1樓大廳紫點金麻花崗石地面之白華（112平方公尺）、水漬（5平方公尺）問題，有不完全給付情事，應以附表3方式修補：

1、本件原告主張系爭大樓1樓大廳紫點金麻花崗石地面有白華、水漬現象，固為被告所不爭，惟就原告系爭大樓1樓大廳共55.4平方公尺之紫點金麻花崗石均有水漬現象，則為被告所否認。經查，就系爭大樓1樓大廳紫點金麻花崗石有白華現象之面積為112平方公尺，有明顯水漬現象者則為緊臨電梯窗口之地面約5平方公尺，此有系爭鑑定報告1份、現場照片10張附卷可稽（見系爭鑑定報告卷第5頁、第45-48頁），並據鑑定人張聰榮證述：就我們勘察現場的情況，除了鑑定報告有提到的以外，其他部分水漬情形並不明顯等語（見本院卷四第78頁正背面），則除上開系爭鑑定報告所指範

圍以外之紫點金麻花崗石水漬現象，非明顯可見，對於系爭大樓1樓大廳地面之使用效能、價值亦無顯著影響，自難認屬瑕疵，合先敘明。

2、就紫點金麻花崗石產生白華及水漬現象之原因，系爭鑑定報告謂：「此乃紫點金麻花崗石之自然現象，由於紫點金麻花崗石是火成巧岩，內有石英、雲母和多種礦物質所組成，因礦物質組成比例，造成紫點金麻花崗石材表面毛細孔較大、吸水率亦較高，以致吸收水分子與礦物質氧化作用後，吐出氧化物即白華細微粉末現象。」（見系爭鑑定報告卷第6頁）；以及鑑定人張聰榮補充以：水漬是因為有外面的水或水侵入，長期停留在石材及水泥之間，水滲入石材後又再滲出表面，讓石材表面變黑等語（見本院卷四第78頁背面）。再查，系爭大樓1樓大廳其餘地面鋪設之印度黑花崗石、粉花崗石均未產生白華現象，且紫點金麻花崗石硬度較低，一般業界少用於鋪設地面等情，業經鑑定人張聰榮證稱：實務上很少使用紫點金麻花崗石作為地面，一般地面的石材都是採用硬度較高的，硬度較高的幾乎不會有白華現象。印度黑、粉花崗石硬度較高，硬度高的石材就比較穩定，就比較不容易產生白華。即使用拖把加水的方式清掃，也不容易影響表面，進而產生白華現象。一般業界少用紫點金麻花崗石作為地坪的石材等語（見本院卷四第78頁背面至第81頁），可見被告採用硬度、穩定度較低、業界鮮用之紫點金麻花崗石鋪設系爭大樓1樓大廳地面，復未以其餘工法強化該石材之硬度或耐磨度，導致該等地面產生之白華現象嚴重，足認被告此部分給付未盡符合物之使用通常品質及債之本旨，確有不完全給付之情。被告及參加人以白華及水漬乃花崗石之自然現象置辯，惟據鑑定人張聰榮上述說明，各種花崗岩之硬度、穩定度不同，可能產生之白華及水漬程度自有差異，則被告上開所辯，尚無從解免其應選用適宜鋪設地面之花崗岩石材、或選用紫點金麻花崗石後應加強表面晶瑩化之義務，自不足取。

3、就修復方法部分，原告固主張應將系爭大樓1樓大廳地面之紫點金麻花崗石全數敲除，更換為其他硬度較高之花崗石材云云，惟查，鑑定人張聰榮就此證稱：如果要全面將紫點金麻花崗石更換，在施工方法上，無法保留原本沒有問題的印度黑、粉花崗石，一定要全部都換掉，如此一來的修繕費用，我認為超過合理必要限度。至於5平方公尺水漬部分，我認為可以敲除，是因為此部分地板的位置在邊緣，敲除不會影響其他地面花崗石也必須重新施作。而如果研磨晶瑩化施工品質佳，也可以避免紫點金麻花崗石日後再有白華現象，晶瑩化就是讓石材表面產生結晶的現象，使其光澤提高及耐磨度提升。倘依鑑定報告第7頁所載每6個月保養地面一次，技術上可避免紫點金麻花崗岩產生白華及水漬等語（見本院卷四第78頁背面至第79頁）。準此，重新鋪設角落處5平方公尺之紫點金麻花崗石地面；其餘現存花崗石地面加強表面研磨晶瑩化工法，以及定期清潔、加打蠟予以保養，即可有效防免該石材產生白華及水漬現象。至系爭鑑定報告所提及「每6個月光澤亮麗保養」部分（見系爭鑑定報告卷第7頁），屬原告應自行管理、維護系爭大樓共有部分所支出之成本，難認屬被告修補義務之一環。是原告何寄澎、謝小韞、李文華請求被告以如附表3之方式修補系爭大樓1樓大廳地面，為有理由，逾此範圍之請求，超過合理必要限度，應予駁回。

㈦、系爭大樓1、2樓外牆駱駝棕花崗石之孔洞屬花崗岩均會產生之自然風化結果，並非瑕疵：

1、經查，系爭大樓1、2樓外牆以駱駝棕花崗石乾式工法施作，經檢視該等1、2樓外牆石材厚度、色澤、施工之平整度、使用固定鐵件穩定度，均達施工應有之標準。但外牆四周石材表面確實存在5公釐以下大小不均細微孔洞此情，有卷附系爭鑑定報告及系爭大樓外牆現場照片4張為證（見系爭鑑定報告卷第8頁、第61-62頁）。

2、再查，參加人施作該外牆所採用之駱駝棕花崗石，乃適宜使

用於戶外之花崗石材質，此據系爭鑑定報告出具意見略以：「105 年11月28日上午10時由參加人安排參訪臺北市○○○路○○○ 號世達斐麗大樓外牆石材，該大樓外牆石材與系爭大樓1 、2 棲外牆石材使用相同之駱駝棕花崗石材，其施工成果世達斐麗大樓外牆石材表面光華平坦，未有風化孔洞隙存在現象，證實上開石材適宜使用於戶外」等語，並由鑑定人張聰榮到庭補充意見謂：花崗石都有一樣容易受到自然風化而產生細微孔洞的問題，大小程度不一，駱駝棕花崗石石材色澤均勻，受到自然風化而產生自然孔洞的情形算是輕微。30公釐的外牆乾式石材花崗石所產生的5 公釐以下的爆裂孔隙，這是自然環境所產生的自然現象，我認為此部分符合應有的品質，無更換之必要。且就算採用其他的花崗石，也有可能會產生一樣問題等語（見本院卷四第81頁背面），足認本件參加人選擇以駱駝棕花崗石施作大樓外牆，並無不當，而花崗岩產生5 公釐以下的爆裂孔隙，並未降低外牆價值或品質，且即便改用他款花崗岩，亦難避免孔隙出現，是被告抗辯上開外牆孔洞並非物之瑕疵，即為可採。原告主張被告應負不完全給付之修補義務，自無理由。

㈧、被告以造型模板灌裝鑄造施作系爭大樓前方圍牆，符合系爭契約約定：

1、查系爭大樓前方圍牆乃以造型模板灌裝鑄造而成，此有該圍牆現場照片附卷可稽（見本院卷一第368 頁、系爭鑑定報告卷第64頁），原告固主張被告就此圍牆有砌石材義務，惟參諸系爭契約附件五「建材與設備說明」中，有關系爭大樓後方【庭園】1 樓圍牆面之說明為：「一樓圍牆面貼版岩磚或造型模板並搭配抿石子、金屬欄杆及照明燈飾。」等語（見本院卷一第278 頁），則以「造型模板並搭配抿石子」施作圍牆，本屬系爭契約所定之內容，被告主張其給付符合契約要求，自屬有理。

2、至原告固持被告製作之系爭大樓廣告圖片3 紙（見本院卷一第255-257 頁），主張依消費者保護法第22條第1 項規定，

被告有提供石牆之義務云云，惟該等現場模擬照片中，大樓前方圍牆有部分為貼版岩磚，亦有部分為造型模板，與原告提出之系爭大樓現存圍牆照片對照（見本院卷一第366-368頁），並無明顯差異，本院自難憑上開廣告圖片，逕認被告未盡契約義務。是原告依債務不履行相關規定，請求被告施作石牆補正，應予駁回。

六、綜上所述，本件備位之訴原告何寄澎、謝小韞、李文華依系爭契約、民法第227條第1項規定，請求被告以如附表2之方式修補系爭大樓1樓、地下1、2樓環氧樹脂地坪隆起、破裂之瑕疵；及以如附表3之方式，修補系爭大樓1樓大廳紫點金麻花崗石地面白華及水漬問題，為有理由，應予准許。逾此範圍之修補請求及為附表1之人請求部分，為無理由，應予駁回。至原告摘星樓管委會提起先位之訴，其並無行使系爭契約實體法上買受人權利之資格，其訴亦無理由，應予駁回。

七、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，經核於原告何寄澎、謝小韞及李文華上開勝訴範圍內，均無不合，爰參照系爭鑑定報告及附表2、3「費用」欄位所示金額，各酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，即失所附麗，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及所提證據，經核不足影響本判決結果，爰不逐一論駁，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項、第86條第1項前段。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　22　　日

民事第五庭　　法　官　蔡牧容

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　22　　日

書記官　周芳安

附表一（嘉新政大花園廣場摘星樓與嘉泥建設買賣之第一手資料，見本院卷三第157-159 頁）：

序號	姓 名	地 址 門 牌	備 註
01	劉堂安	台北市○○區○○路○段00巷00號2樓	
02	王勇華	台北市○○區○○路○段00巷00號3樓	
03	陳思如	台北市○○區○○路○段00巷00號4樓	
04	黎珊珊	台北市○○區○○路○段00巷00號5樓	
05	李貞芳	台北市○○區○○路○段00巷00號6樓	
06	何寄澎	台北市○○區○○路○段00巷00號7樓	
07	葉鳳鳴	台北市○○區○○路○段00巷00號8樓	
08	柯智鐘	台北市○○區○○路○段00巷00號9樓	
09	戎秀玉	台北市○○區○○路○段00巷00號10樓	
10	張燦煌	台北市○○區○○路○段00巷00號11樓	
11	張碧霞	台北市○○區○○路○段00巷00號12樓	
12	張碧華	台北市○○區○○路○段00巷00號13樓	
13	李春芬	台北市○○區○○路○段00巷00號14樓	
14	陳俊傑	台北市○○區○○路○段00巷0000號2樓	陳俊傑轉讓楊琇珺
15	邱雪珍	台北市○○區○○路○段00巷0000號3樓	
16	孫文芝	台北市○○區○○路○段00巷0000號4樓	
17	劉振宗	台北市○○區○○路○段00巷0000號5樓	
18	陳百偉	台北市○○區○○路○段00巷0000號6樓	
19	李裕隆	台北市○○區○○路○段00巷0000號7樓	
20	陳之邦	台北市○○區○○路○段00巷0000號8樓	
21	蔡上宜	台北市○○區○○路○段00巷0000號9樓	

（續上頁）

22	陳南誠	台北市○○區○○路○段00巷0000號10樓	
23	李奕逵	台北市○○區○○路○段00巷0000號11樓	
24	藍湘芸	台北市○○區○○路○段00巷0000號12樓	
25	鄭秀麗	台北市○○區○○路○段00巷0000號13樓	
26	李春芬	台北市○○區○○路○段00巷0000號14樓	
27	王　莉	台北市○○區○○路○段00巷0000號3樓	王莉轉讓陳柄宏
28	黃純萍	台北市○○區○○路○段00巷0000號4樓	
29	黃玉琨	台北市○○區○○路○段00巷0000號5樓	黃玉琨轉讓張懋仁
30	黃守正	台北市○○區○○路○段00巷0000號6樓	
31	王秀霞	台北市○○區○○路○段00巷0000號7樓	王秀霞轉讓彭朱如
32	陳少穎	台北市○○區○○路○段00巷0000號8樓	
33	吳碧霞	台北市○○區○○路○段00巷0000號9樓	吳碧霞轉讓張育斌
34	趙相科	台北市○○區○○路○段00巷0000號10樓	
35	侍安宇	台北市○○區○○路○段00巷0000號11樓	
36	沈怡攸	台北市○○區○○路○段00巷0000號12樓	
37	李春芬	台北市○○區○○路○段00巷0000號13樓	
38	李春芬	台北市○○區○○路○段00巷0000號14樓	
39	劉文祥	台北市○○區○○路○段00巷0000號3樓	
40	許　錚	台北市○○區○○路○段00巷0000號4樓	
41	錢致榕 鐘月岑	台北市○○區○○路○段00巷0000號5樓	
42	陳以忱	台北市○○區○○路○段00巷0000號6樓	
43	李文華	台北市○○區○○路○段00巷0000號7樓	

（續上頁）

44	葉鳳鳴	台北市○○區○○路○段00巷0000號8樓	
45	袁明正	台北市○○區○○路○段00巷0000號9樓	
46	謝小韞	台北市○○區○○路○段00巷0000號10樓	
47	施靜菲	台北市○○區○○路○段00巷0000號11樓	
48	高賢銘 高健閔	台北市○○區○○路○段00巷0000號12樓	
49	陳宣銘	台北市○○區○○路○段00巷0000號13樓	
50	李春芬	台北市○○區○○路○段00巷0000號14樓	

附表二（修復系爭大樓1樓、地下1、2樓環氧樹脂地坪隆起、破裂瑕疵之方法）

修復範圍	步驟	方法	費用（合計2,154,960元）
①地上1樓左側機車停車位112平方公尺 ②地上1樓右側機車停車位116平方公尺 ③地下1樓汽車停車位含車道1,137平方公尺 ④地下1樓機車停車位122平方公尺 ⑤地下2樓汽車停車位（不含斜坡車道）1,016平方公尺 ⑥地下2樓機車停車位125平方公尺 （總計為2,628平方公尺）	⑴	由於環氧樹脂地坪多處隆起、破裂，若採用補了修護，除無法達成整體美觀效果外，亦難保其他部份環氧樹脂地坪再度隆起破裂，故需全區環氧樹脂地坪2,628平方公尺範圍全部拋光磨除，並以不傷及原有樓地板之整體粉光面層為原則。	2628平方公尺 x100元/m2=262,800元
	⑵	於予徹底清除灰塵及廢棄物運棄。	2628平方公尺x50 元/m2=131,400元
	⑶	重新鋪設環氧樹脂地坪底油、中層、面層、亮光層、總厚度大於或等於3公釐。	2628平方公尺 x600元/m2=1,576,800元
	⑷	汽、機車停車位、車道、畫線工程。	2628平方公尺x50 元/m2=131,400元
	⑸	施工期間請特別注意通風，因環氧樹脂地坪鋪設時會產生有毒害氣體，危害人體安全。	2628平方公尺x20 元/m2=52,560元

附表三（修復系爭大樓1樓大廳紫點金麻花崗石地坪白華及水漬之方法）

步驟	方法	費用（合計400,800元）
(1)	敲除重新更換新紫點金麻花崗石（5平方公尺）	5 平方公尺x4 ,000 元/m2=20,000 元
(2)	系爭大樓1 樓大廳地坪花崗石全研磨、部份細整、再研磨（272平方公尺）	272 平方公尺x600元/m2=163,200元
(3)	系爭大樓1 樓大廳地坪花崗石全部面層晶瑩化（272 平方公尺）	272 平方公尺x800元/m2=217,600元