

臺灣高等法院高雄分院民事判決

111年度上易字第7號

上訴人 五甲瑞春社區管理委員會

法定代理人 孫清義

被上訴人 京城建設股份有限公司

法定代理人 蔡天贊

訴訟代理人 孔瑞隆

被上訴人 凱城建設股份有限公司（原名凱城建設有限公司）

法定代理人 蔡忠典

訴訟代理人 張志明律師

複代理人 吳致頤律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國110年10月28日臺灣高雄地方法院110年度訴字第122號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於112年7月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹 程序部分

一、上訴人以被上訴人凱城建設股份有限公司（下稱凱城公司）設計建造之京城大鎮建案C、D棟大樓地下室停車場（下稱系爭停車場）因混凝土強度等級設計使用不當，致未達合理使用期間，即生石礫脫落、粉塵飛揚致損害於大樓區分所有權人，而被上訴人京城建設股份有限公司（下稱京城建設公司）與凱城公司為同一集團之關係企業，於凱城公司解散後，承受凱城公司之修繕義務為由，依凱城公司與京城大鎮建案買家簽立之買賣契約（下稱系爭買賣契約）第11條、民

01 法第191條，及消費者保護法（下稱消保法）第7條、第7條
02 之1規定，訴請被上訴人賠償系爭停車場修繕費。上訴人於
03 第二審本於前開基礎事實，主張凱城公司未依消保法第7條
04 規定提出符合當代科技或專業水準可合理期待安全性之系爭
05 停車場供消費者使用，而有債務不履行情事，追加依債務不
06 履行之法律關係向被上訴人求償，經核其所為訴之追加與民
07 事訴訟法第255條第1項第2款規定並無不合，應予准許。

08 二、依公寓大廈管理條例第3條第9款規定，管理委員會係指為執
09 行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由
10 區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。同
11 條例第38條第1項則規定，管理委員會有當事人能力。再依
12 上訴人之組織章程第10條第7款規定，管理委員會之職責包
13 括地下室停車場之清潔、安全管理與維護保養事項（見審訴
14 卷第145頁），及上訴人陳稱：停車場的專用車位地板是由
15 管委會負責管理修繕，機械車位、平面車位等專用車位均有
16 繳納車位管理清潔費等語（見原審卷第211頁），可知地下
17 室停車場（含專用車位）之管理維護係屬上訴人執行職務範
18 圍，上訴人就地下室停車場之管理及維護等事務，即得以自
19 己名義處理，上訴人因執行管理及維護地下室停車場衍生之
20 相關民事訴訟糾葛，即有訴訟實施權，毋待獲區分所有權人
21 決議授權。被上訴人抗辯上訴人起訴未經區分所有人會議授
22 權，為不合法云云，為不足採。

23 貳 實體部分

24 一、上訴人主張：凱城公司於民國83年間在高雄市鳳山區五甲段
25 1637、1637-1、1637-2、1641-3、1641-5地號土地上興建
26 「京城大鎮」建案，計有A、B、C、D四棟建物，其中C、D棟
27 建物（以下合稱系爭大樓）於84年9月15日建築完成，並登
28 記凱城公司為第一次所有權人，嗣陸續交屋予買受人。伊為
29 系爭大樓區分所有權人決議成立之管理委員會。又系爭大樓
30 交屋10年後，該大樓之地下室停車場（即系爭停車場）地板
31 開始有砂礫脫落，迄105年間已達處處有2至3公分深之坑

洞、滿室飛塵等足以危害住戶使用安全及身體健康之程度，且不符一般消費者可合理期待之45至50年使用期間。伊嗣於105年3月30日通知凱城公司協助整修系爭停車場，於105年12月24日會同被上訴人京城建設股份有限公司（下稱京城公司）人員及市議員、里長等會勘系爭停車場及車道後，於105年12月27日將會勘紀錄寄送京城公司，通知京城公司修繕，卻未獲置理。伊再於107年9月11日限期催告京城公司補償、維護、修繕系爭停車場及車道，仍未獲覆。迨伊於108年1月11日向高雄市政府工務局調取系爭停車場之地板結構設計圖，發現系爭停車場地板設計使用之混凝土強度只有 210kgf/cm^2 ，始悉系爭停車場地板砂礫脫落，乃肇因於混凝土強度等級設計使用不當所致，而凱城公司為系爭大樓（含系爭停車場）之營造商兼出賣人，依系爭買賣契約第11條約定，凱城公司既向買家保證房屋按核准之圖說與約定之建材設備施工興建，絕無偷工減料，即應就系爭停車場之地板設計及建造過失負賠償之責。再者，系爭停車場地板未達合理使用期間，即發生危害住戶使用安全及身體健康之情形，已違反消保法第7條規定之「可合理期待之安全性」，而有債務不履行情事，凱城公司亦應負債務不履行損害賠償責任。此外，凱城公司與京城公司同屬「京城建設機構」（下稱京城集團），凱城公司解散登記後，關於系爭停車場地板砂礫脫落事宜，均由京城公司派員到場處理，京城公司已承擔凱城公司之修繕義務，自應與凱城公司負連帶賠償之責。爰依系爭買賣契約第11條、民法第191條之1，及消費者保護法第7條、第7條之1規定，請求被上訴人連帶賠償系爭停車場地板修繕費新臺幣（下同）70萬元等語。並聲明：(一)被上訴人應連帶給付上訴人70萬元，及自110年1月4日民事追加被告狀繕本送達最後一位被上訴人翌日（即110年1月5日）起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行（上訴人其餘請求經原判決駁回者，未據提起上訴而告確定，不另贅述）。

01 二、被上訴人則以下列陳詞置辯：

02 (一)凱城公司抗辯：系爭停車場地板鋪設之水泥係屬表面飾材，
03 本會因正常使用而磨損折舊，並不適用45至50年之使用年
04 限。又依84年間適用之建築技術規則第408條規定，混凝土
05 壓力強度不得少於 210kgf/cm^2 ，內政部現行有效之混凝土結
06 構設計規範第1.7.2.條亦規定，結構混凝土強度不得小於
07 210kgf/cm^2 ，伊依當代建築法規之要求，設計並施作系爭停
08 車場地板，並無不當或瑕疵，上訴人復未舉證證明伊有何偷
09 工減料情事，伊自無買賣契約債務不履行情事，況且系爭買
10 賣契約約定之保固期間已經屆滿，伊對上訴人亦不履保固維
11 系爭停車場之義務，上訴人猶依系爭系爭買賣契約第11條規
12 定求償，亦屬無據。再者，消保法第7條第1項、第7條之1均
13 非獨立請求權基礎，上訴人據此求償，亦無理由。而民法第
14 191條之1係以權利受損害為要件，上訴人支出系爭停車場地
15 板維修費，係屬純粹經濟上損失，要非權利受損，況且上訴
16 人迄未實際支出修繕費，亦未舉證證明必要修繕費額數，上
17 訴人之請求為無理由。縱認上訴人對伊有損害賠償請求權存
18 在，亦均罹於時效而消滅，伊自得拒絕給付。此外，伊與京
19 城公司為各自獨立之法人，非屬京城集團之關係企業，京城
20 公司於伊辦畢解散登記後，亦未承受伊之權利義務，上訴人
21 主張伊與京城公司應負連帶賠償責任，亦無理由等語。

22 (二)京城公司抗辯：伊非系爭大樓或系爭停車場之起造人，伊與
23 凱城公司各有獨立法人格，亦非關係企業，其間不存在任何
24 法律規定或契約約定之連帶關係，上訴人向伊求償系爭停車
25 場修繕費，顯屬無據。又系爭大樓興建銷售於83、84年間，
26 當時伊名為「緯城實業建設股份有係公司」，俟89年間公司
27 改組，更名為「京城建設股份有限公司」，系爭大樓買賣衍
28 生之糾葛實與伊無涉。伊雖因現任法定代理人曾經擔任凱城
29 公司負責人，在上訴人不斷透過民意代表及政府機關施壓的
30 情形下，曾派員會同上訴人履勘系爭停車場毀損情形，並出
31 席高雄市公寓大廈爭議事件調處委員會、消費者保護協會召

01 開之協調會，惟伊從未承受凱城公司之修繕義務，亦未同意
02 或承諾賠償上訴人等語置辯。

03 三、原審判決上訴人全部敗訴，上訴人就其中一部不服，提起上
04 訴，並追加債務不履行之法律關係為請求權基礎，於本院聲
05 明：(一)原判決關於駁回後開第2項之訴及該部分假執行之聲
06 請，暨訴訟費用負擔之裁判，均廢棄。(二)上開廢棄及追加部
07 分，被上訴人應連帶給付上訴人70萬元，及自110年1月4日
08 追加被告狀繕本送達最後一位被上訴人翌日起至清償日止，
09 按年息5%計算之利息。被上訴人則均聲明：上訴及追加之訴
10 均駁回。

11 四、兩造不爭執事項：

12 (一)凱城公司於83年間預售「京城大鎮」建案，其中C、D棟即系
13 爭大樓所在基地為高雄市○○區○○段000000○000000地號
14 土地。凱城公司於84年9月15日建造完成系爭大樓，並登記
15 為第一次所有權人，嗣於84年間陸續交屋予各買受人。

16 (二)上訴人乃系爭大樓區分所有權人決議成立之管理委員會。

17 (三)上訴人於105年12月24日會同京城公司、里長及訴外人即市
18 議員陳慧文、李雅靜會勘系爭停車場及車道，會勘紀錄如附
19 件所示，上訴人於同年月27日將會勘紀錄寄送京城公司，並
20 通知京城公司修繕系爭停車場及車道砂礫脫落。

21 (四)上訴人再於107年9月11日發函京城公司催告於文到15日內協
22 助補償，並維護修繕系爭停車場及車道。

23 (五)凱城公司於100年9月15日辦畢解散登記，於101年7月26日向
24 原法院陳報以蔡忠典為清算人，經原法院准予備查。蔡忠典
25 已於110年5月24日向原法院陳報清算完結。

26 五、本件爭點為：(一)上訴人依系爭買賣契約第11條規定，向凱城
27 公司求償修繕系爭停車場地板之費用，有無理由？(二)上訴人
28 依民法第191條之1規定，向凱城公司求償修繕系爭停車場地
29 板破損所需之費用，有無理由？(三)系爭停車場地板是否具備
30 消保法第7條規定之品質？上訴人依消保法第7條、第7條之1
31 及債務不履行之規定，請求凱城公司負損害賠償責任，有無

理由？(四)上訴人請求京城公司與凱城公司負連帶賠償責任，有無理由？茲將本院判斷分述如下：

(一)上訴人依系爭買賣契約第11條規定，向凱城公司求償修繕系爭停車場地板之費用，有無理由？

1.上訴人係受系爭大樓區分所有權人委任，為住戶管理系爭停車場之人，依公寓大廈管理條例第3條第9款規定，固有權為系爭大樓區分所有權人行使買賣契約之買受人權利，本於系爭買賣契約第11條約定，向凱城公司求償。但查：

(1)上訴人主張系爭停車場地板缺少被上訴人保證之品質，係有瑕疵云云，固據提出現況照片及附件所示會勘紀錄為憑（見審訴卷第31至45、365頁），惟由前開照片及會勘紀錄僅能證明系爭停車場地板基底石礫明顯外露之損害結果，尚不能證明該損害係因被上訴人偷工減料所致，參諸證人泥水師傅林子智證稱：上訴人找伊估價系爭停車場地板修繕所需費用，伊於111年6月23日在現場看見整個地板都凹凸不平，因為地板上的水泥粉光表面都脫落了，凹凸不平的高低深淺約在2、3公分至4、5公分不等，這種情形特別在車道上比較嚴重，現場有看到細沙和小石子都跑出來，依其執業經驗這是自然損壞，不太可能是人為造成，也有可能是因為混凝土出廠的配比不鈎，或施工時粉光不紮實，例如粉光應該要做2、3次，卻只做1次。至於耐用年數則和所使用之材料、紮實度有關，也和使用頻率有關，但地下室一般很少在保養，伊認為和保養與否無關等語（見本院卷(二)第168至170頁），可知導致系爭停車場地板之混凝土粉光表面脫落之原因多端，且不能排除自然耗損之可能性，即應由上訴人先就該損害之發生係可歸責於被上訴人偷工減料，或未按圖施工，或未使用約定建材所致，負舉證責任。上訴人復未提出其他積極證據以證上情，其主張即難採信。

(2)再者，上訴人主張系爭停車場為系爭大樓主結構之一部分，系爭停車場地板應按系爭大樓主結構定其合理使用年限為45至50年，卻在系爭大樓交屋10年後，開始出現砂礫脫落情

形，顯有瑕疵云云，並提出財政部國稅局111年3月28日函為憑（見本院卷(一)第161頁）。惟：

①財政部國稅局111年3月28日函固謂：倘係大樓地下室之平面停車位，應屬耐用年數表第1項房屋建築，併同主建物提列折舊，適用10101細目，按結構不同分別適用其規定耐用年數（見本院卷(一)第161頁），且固定資產耐用年數表10101細目第1款記載，鋼筋混凝土建造之房屋，應適用耐用年數為50年等語（見本院卷(一)165頁），然而固定資產耐用年數表按其性質，僅供作稅捐單位資產價值折舊計算之參考，尚不能作為建築結構、建材強度之判斷依據。

②另參諸內政部營建署111年5月6日函覆：83、84年間住宅大樓地下1層室內平面停車場結構設計，如考量耐震設計時，其樓地板混凝土強度應不得少於 210kgf/cm^2 （見本院卷(一)第199至247頁），及凱城公司建造系爭停車場地板（含車道在內），設計使用之混凝土強度為 210kgf/cm^2 ，有兩造不爭執真正之系爭停車場所在樓層配筋圖為憑（審訴卷第53頁），足見凱城公司設計使用於系爭停車場地板之混凝土強度合乎建造當時之建築技術規範，衡諸水泥建材會自然耗損之通常經驗法則，及地板水泥粉光脫落之原因多端等一切情事，亦不能逕以系爭停車場地板發生砂礫脫落、破損之結果，遽謂系爭停車場地板之建造有瑕疵。

2.從而，上訴人依系爭買賣契約第11條規定，向凱城公司求償修繕系爭停車場地板之費用，因乏證據證明，其請求為無理由，自毋庸審酌被上訴人所為時效抗辯。

(二)上訴人依民法第191條之1規定，向凱城公司求償修繕系爭停車場地板破損所需之費用，有無理由？

1.按商品製造人因其商品之通常使用或消費所致他人之損害，負賠償責任。前項所稱商品製造人，謂商品之生產、製造、加工業者。民法第191條之1第1項前段、第2項前段固有明定。惟按受害人依民法第191條之1第1項規定請求商品製造人負賠償責任，仍應就其損害之發生係因該商品之「通常使

用」所致乙節，先負舉證責任。於受害人證明其損害之發生與商品之通常使用具有相當因果關係前，尚難謂其損害係因該商品之通常使用所致，而令商品製造人就其商品負侵權行為之賠償責任。最高法院著有97年度台上字第975號民事判決要旨可資參照。

2.經查：

(1)凱城公司於83年間預售「京城大鎮」建案，並於84年9月15日建造完成系爭大樓，登記為第一次所有權人，嗣於84年間陸續交屋予各買受人，與各買受人簽立系爭買賣契約等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項(一)），並有房屋預定買賣契約書在卷可稽（見審訴卷第17至29頁），依系爭買賣契約第3條前段約定：系爭大樓地下室扣除汽車停車位面積外（地下室停車位規劃歸屬車位承購戶所有使用），均依私有面積比例分攤公共設施，地下室除機車停車場、發電機室、電信機房、消防泵、受電室、機械室、車道、化糞池、貯水池共同使用外，承購車位者由凱城公司發給使用權證明書，未售出之車位歸凱城公司所有，由凱城公司統一管理使用等語，及第7條前段約定：凱城公司對本約房屋之結構及主要設備應自通知交屋日起負責保固1年（不包括門窗之玻璃及自來水配件、油漆等方面），凱城公司於本約房屋交屋時出具保固書予買方作為保固服務憑證，保固期限內，由於凱城公司施工過失之原因，導致需修補事項者，凱城公司應負全部修護之責等語（見審訴卷第19、21頁），可知凱城公司為系爭大樓（含系爭停車場車道）之施工廠商及出賣人，乃民法第191條之1所稱之商品製造人。

(2)又上訴人主張系爭停車場地板有破損、砂礫脫落及基底石礫外露情形，固有前述現況照片、會勘紀錄及證人林子智之證詞為憑，但由現況照片及會勘紀錄，僅能得知系爭停車場之地板損壞，基底石礫明顯外露之結果（見審訴卷第365頁），尚不能證明該結果之發生乃系爭停車場通常使用所致。況由證人林子智之證詞可知，系爭停車場地板混凝土鋪

面破損，不能排除係自然耗損所致，上訴人仍有舉證證明該損害結果是在通常使用系爭停車場地板的情況下所發生，惟上訴人迄未提出其他積極證據以證系爭大樓住戶通常使用系爭停車場之情形，及前開損害結果與系爭停車場之通常使用之間具有相當因果關係，是依首揭規定及說明，即難遽令凱城公司就系爭停車場地板負商品製造人之賠償責任。

3.從而，上訴人依民法第191條之1規定，向凱城公司求償修繕系爭停車場地板破損所需之費用，為無理由。

(三)系爭停車場地板是否具備消保法第7條規定之品質？上訴人依消保法第7條、第7條之1及債務不履行之規定，請求凱城公司負損害賠償責任，有無理由？

1.92年1月22日總統令修正公布消保法第7條，並增訂第7條之1，其中消保法第7條第1、3項規定：「從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，於提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性。」、「企業經營者違反前2項規定，致生損害於消費者或第三人時，應負連帶賠償責任。但企業經營者能證明其無過失者，法院得減輕其賠償責任。」；第7條之1則規定：「企業經營者主張其商品於流通進入市場，或其服務於提供時，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性者，就其主張之事實負舉證責任。商品或服務不得僅因其後有較佳之商品或服務，而被視為不符合前條第1項之安全性。」等語。又修正前消保法第7條第1項規定，從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者應確保其提供之商品或服務，無安全或衛生上之危險。所謂「安全或衛生上之危險」係指商品流通進入市場時，或服務提供時，未具通常可合理期待之安全性而言，惟商品或服務已符合當時科技或專業水準者，不在此限。而未具通常可合理期待之安全性者，應就商品或服務之標示說明、商品或服務可期待之合理使用或接受、商品或服務流通進入市場或提供之時期認定之，亦據消保法施行細則第5條規定綦詳。準

01 此，商品於其流通進入市場或服務於其提供時，未具通常
02 「商品或服務可期待之合理使用或接受」時，始得謂合乎消
03 保法第7條第1項所稱「安全或衛生上之危險」要件。

04 2.經查：

05 (1)凱城公司於83年間預售系爭大樓建案，並於84年9月15日建
06 造完成系爭大樓，在84年間陸續交屋予買受人之事實，已如
07 前述，可見凱城公司銷售系爭大樓使其進入交易市場流通之
08 時間係在消保法第7條、第7條之1修訂以前，依法律不溯及
09 既往原則，凱城公司前開銷售及使商品進入交易市場流通之
10 行為自不適用消保法第7條、第7條之1規定，上訴人執此請
11 求凱城公司負債務不履行損害賠償責任，即屬無據。

12 (2)上訴人主張凱城公司交付使用之系爭停車場地板，於交屋後
13 10年起，開始出現砂礫脫落情形，不符耐用年數50年之通常
14 期待，而安全或衛生上之危險云云，固提出系爭停車場地板
15 現況照片、附件所示會勘紀錄及財政部國稅局111年3月28日
16 函為憑，然而前開證據均不能證明系爭停車場地板結構所使
17 用之混凝土強度不符系爭大樓建造時之建築技術規範，已如
18 前述，而系爭停車場地板砂礫脫落所致2、3公分至4、5公分
19 不等之坑洞，係屬水泥粉光表面脫落，則據證人林子智證述
20 如前（見本院卷(二)第168頁），是由系爭停車場地板現況亦
21 無從推認有結構混凝土強度不足情形，此外復無其他證據足
22 證凱城公司建造、交付之系爭大樓有安全或衛生上之危險，
23 而與修正前消保法第7條第1項要件有間，亦難僅憑上訴人之
24 片面主張遽令凱城公司負賠償責任。

25 3.從而，上訴人依消保法第7條、第7條之1及債務不履行之規
26 定，請求凱城公司負損害賠償責任，亦無理由。

27 (四)上訴人請求京城公司與凱城公司負連帶賠償責任，有無理
28 由？

29 上訴人固主張凱城公司解散後，由京城公司承擔凱城公司之
30 修繕義務，並與凱城公司負連帶賠償責任云云。惟上訴人既
31 不能證明凱城公司就系爭停車場地板破損一事應負損害賠償

01 責任，自無從令京城公司與凱城公司負連帶賠償之責，其請
02 求為無理由。

03 六、綜上所述，上訴人依系爭買賣契約第11條、民法第191條之1
04 及消保法第7條、第7條之1規定，請求被上訴人連帶給付70
05 萬元，及自110年1月4日民事追加被告狀繕本送達最後一位
06 被上訴人翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均為無
07 理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合，上
08 訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回
09 上訴。又上訴人追加依債務不履行之法律關係，請求被上訴
10 人連帶給付70萬元本息，亦為無理由，應予駁回。

11 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
12 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
13 逐一論列，附此敘明。

14 八、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法
15 第449條第1項、第78條，判決如主文。

16 中 華 民 國 112 年 8 月 23 日

17 民事第六庭

18 審判長法 官 魏式璧

19 法 官 郭慧珊

20 法 官 賴文姍

21 以上正本證明與原本無異。

22 本件不得上訴。

23 中 華 民 國 112 年 8 月 23 日

24 書記官 曾允志