

臺灣新竹地方法院竹北簡易庭宣示判決筆錄

(治)

113年度竹北小字第75號

原告 劉佳林

訴訟代理人 林佑宣

被告 張晴芳

訴訟代理人 黃紫涵

上列當事人間113 年度竹北小字第75號損害賠償事件，於中華民國114 年1 月20日上午11時在本院民事庭第20法庭宣判，茲記其大要如下：出席人員：

法官 林麗玉

書記官 高嘉彤

通譯 蔡依庭

法官起立宣示判決：依民事訴訟法第436 條之23、第434 條第2項、第436 條之18規定判決，宣示主文如下，不另給判決書。

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣91,350元，及自民國113年3月8日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 二、訴訟費用新臺幣75,550元由被告負擔，並加給自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 三、本判決得假執行。被告如以新臺幣91,350元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由要領

- 一、本件事實引用兩造歷次書狀及歷次筆錄。
- 二、社團法人台灣營建防水技術協進會鑑定結果：

(一)、鑑定經過及內容：

1. 勘察結果：

於民國（下同）113年7月29日會同原告先查看門牌號碼新竹縣○○鄉○○村00鄰○○路00號房屋，確認鑑定部位2樓房間共同牆壁共1處，會同被告查看門牌號碼新竹縣○○鄉○○村00鄰○○路00號房屋，相對應位置為2樓房間共同牆壁共1處，鑑定範圍：82號2樓房間共同牆壁、保護措施2樓至1樓出入口、冷氣排水抓漏1處、泥作修補1處、油漆1間、垃圾清運、完工清潔，於112年10月完成，現況乾燥無潮溼現象，頂樓加蓋鐵皮屋頂結構固定在女兒牆上，相對應位置86號2樓房間共同牆壁被告說明從購買至今皆未修繕過，現況只有安裝冷氣，東楊路82號房屋2樓房間共同牆壁現況（詳附件二（以下均指鑑定報告內之附件、照片）、初勘照片1、2），東楊路82號房屋4樓房間現況（鐵皮下方）（詳附件二、初勘照片3），東楊路82號房屋現況頂樓加蓋鐵皮屋頂結構固定在女兒牆上（詳附件二、初勘照片4、5、6、7、8），東楊路86號房屋2樓房間共同牆壁現況（詳附件二、初勘照片9、10），原告提供之施工照片，東楊路86號房屋2樓房間共同牆壁內，86號房屋2樓冷氣排水管少一截（詳附件二、初勘照片11）。

2.於113年9月12日會同原告先查看門牌號碼新竹縣○○鄉○○村00鄰○○路00號房屋，確認鑑定部位2樓房間共同牆壁共1處，會同被告再查看門牌號碼新竹縣○○鄉○○村00鄰○○路00號房屋，相對應位置為2樓房間共同牆壁共1處，現況已無漏水且已修復故依施工照片評估，無需進行浸水、放水、壓力等檢測，鑑定範圍：82號2樓房間共同壁（現況已修繕、但壁面尚有明顯裂縫），鑑定程序：現況拍照、尺寸丈量、儀器檢測，被告說明2樓房間共同壁除了裝冷氣外，無任何施工，東楊路82號房屋2樓房間現況（詳附件四、複勘照片1、2、3、4、5、6），東楊路82號房屋2樓房間共同牆壁現況（詳附件四、複勘照片7、8、9），東楊路82號房屋2樓房間共同牆壁現況以紅外線顯像儀檢測無滴水現象（無藍色部位）（詳附件四、複勘照片10），東楊路82號房

01 屋2 樓房間共同牆壁現況以紅外線顯像儀檢測位置（詳附件
02 四、複勘照片11），東楊路86號房屋2 樓房間共同牆壁現
03 況(詳附件四、複勘照片12、13)，東楊路86號房屋2樓房間
04 共同牆壁現況以紅外線顯像儀檢測無滴水現象(無藍色部位
05)（詳附件四、複勘照片14），東楊路86號房屋2 樓房間共
06 同牆壁現況以紅外線顯像儀檢測位置（詳附件四、複勘照片
07 15），東楊路82號房屋保固書（詳附件四、複勘照片16），
08 東楊路86號房屋保固書（詳附件四、複勘照片17）。

09 3.門牌號碼新竹縣○○鄉○○村00鄰○○路00號房屋，確認鑑
10 定部位2樓房間共同牆壁（82、86號間共用壁）共1處，現況
11 已無漏水且已修復故依施工照片評估，及依現況建築形推估
12 漏水原因，排除82、86號間共用壁給水管滲漏水(本案82、8
13 6號間2樓房間共用壁內並無任何給水管，故排除給水管破損
14)，排除82、86號間共用壁雨水、污水排水管滲漏水（本
15 案82、86號2樓房間共用壁內並無任何雨水、污水排水管，
16 僅有86號用冷氣空調排水管故排除雨水、污水排水管破損）
17 ，排除82、86號間共用壁用水區域防水層破損（本案82、86
18 號間2 樓房間共用壁相應上方並無用水區域故排除用水區域
19 防水層破損），排除82、86號間共用壁外牆滲漏水(本案82
20 號2 樓房間共用壁滲漏水位置為2 樓房間共用壁中間詳附件
21 五、1 ，並非從外牆延伸進來，故排除外牆滲漏水)，排除
22 82號頂樓施作鐵皮屋造成（本案82號頂樓施作鐵皮屋位置為
23 4 樓頂，現況頂樓加蓋鐵皮屋頂結構固定在女兒牆上並未破
24 壞頂樓防水層亦未破壞任何管線，且4 樓房間現況(鐵皮下
25 方)（詳附件二、初勘照片3)皆無任何滲漏水現象，故排除
26 2 號頂樓施作鐵皮屋造成)，故漏水源僅餘82、86號間共用
27 壁內86號用冷氣空調排水管破損滲漏水之可能性(依原告提
28 供之施工照片，東楊路86號房屋2 樓房間共同牆壁內，86號
29 房屋2 樓冷氣排水管少一截（詳附件二、初勘照片11))故推
30 估86號用冷氣空水管破損（頂端排水管少一截）造成東楊路
31 82號房屋2 樓房間共同牆壁有滲漏水情形。

01 4.新竹縣○○鄉○○村00鄰○○路00號房屋（2樓房間共用壁）
02 修復費用概估：防護措施（保護含防塵2樓至1樓出入口）、
03 冷氣排水抓漏（含打石、排水管接管）、泥作修補、批土油
04 漆（油漆參考虹牌、青葉）、垃圾清運、完工清潔、零星工
05 料、材料搬運、廠商管理利潤、營業稅捐，修復費用概估新
06 台幣（下同）84,420元整（詳附件六、一），以上連工帶料
07 施二，施工工期約2～3工作天，以上價格係參考防水廠商
08 訪價之價訪價之廠商具有營建防水技術士證照：恆富欣工程
09 有限公司、昱林國際有限公司）。如附件估價單價格91,35
10 0元+5,250元（油漆修補）其價格略為偏高一些。

11 (二)、證人證述一

12 1.證人劉哲廷：

13 我在鉅興建設開發股份有限公司任職，擔任工地主任。湖口
14 鄉東楊路82號、86號劉佳林及張晴芳的房子是公司的建案，
15 建案名稱是川沐大苑二期，從交屋到事發大約是2年左右。
16 兩位住戶都有跟我們反映牆面有水痕的狀況，好像是同一天
17 講的，只是差在先後，跟我們報修的時間是112年7月16日
18 ，這天是黃紫涵在早上8時53分傳訊息給我，說與82號林佑
19 宣的公用壁有水痕的狀況，這是透天的房子，濕的牆面是二
20 樓共用壁中間的分戶牆前側。82號屋主是同一天11時23分傳
21 照片給我，反映同一面牆面有水痕的狀況。7月18日業主黃
22 紫涵有請冷氣廠商來做管線的遷移，因為那面牆我們有預留
23 一個冷氣排水孔，後續屋主有安裝冷氣，有水跑出來，因為
24 那面牆沒有任何給水管，所以我們第一直覺是想說可能要先
25 請冷氣廠商把管線先牽出來，讓它直接導引到外面的陽台，
26 我們有先做這個動作，管線移走之後，原先牆面是濕的，所
27 以我們需要等牆面乾，等牆面乾之後，我要先去做冷氣排水
28 孔的測試，就是我將水管直接接水龍頭，把它接在冷氣的排
29 水管上面，然後做放水的動作，去看牆壁是否因為排水管管
30 線有漏，所以造成牆面會濕，所以在8月9日當天我有到現
31 場去做試水，因為我要讓牆面的水分百分之百乾，我們公司

01 有一個熱顯像儀，我把管線接好測試的時候，我有照熱顯像
02 儀，8月9日這天在黃紫涵屋主這邊現場測試，屋主當然也
03 有陪同，我們測試放水約15分鐘至20分鐘，實際熱顯像儀照
04 起來是沒有任何水源、有濕的狀況。我們建設公司是負責留
05 好冷氣的排水孔，我們測試排水是沒有異狀，因為我們用水
06 龍頭的水大量去流，但牆面都沒有濕的狀況。後面就沒有再
07 說有濕的狀況，就是沒有再收到有新的報修。（所以可以看
08 得出來是冷氣的問題？）當下是有這樣想，但不確定是不是
09 真的，因為唯一的水源確實只有冷氣排出來。我去現場的時
10 候，我們是去東楊路86號黃紫涵家裡測試，因為雖然那是一
11 面共用牆，但冷氣排水孔是朝86號，這是給86號用的。82號
12 因為他有傳照片、影片給我，我有到現場去看牆壁，牆壁有
13 濕。因為牆壁都乾了之後，我們檢測的時候是完全水源的痕
14 跡。我沒有到隔壁82號去看。因為我們用熱顯像儀去照的時
15 候是沒有任何水源的跡象。因為是共用牆，如果牆壁這一面
16 沒有濕，另外一面也不會濕，它是同一道牆。我8月9日測
17 試完畢後，我有跟82號的林佑宣通知說我有檢測完，我們的
18 管線沒有問題。因為我們去的時間不見得屋主一定會在家，
19 我們就是用LINE去聯繫而已。這一道共用牆壁除了底下插座
20 的地方有電管，再來就是86號這一面有冷氣排水口。那面牆
21 壁是沒有給水排水的管線。冷氣排水是提供給86號這邊使用的。
22 電管是82號地板起來30公分處會有插座預留孔，就是插
23 座的電管，只有這樣子而已。該建案是透天四層樓，主幹管
24 在86號家裡的柱子裡面，牆壁是接一支三分的管子接到主幹
25 管裡面。結構圖有柱位及牆面的位置，圖怎麼畫，我們就是
26 怎麼施作，現在那支冷氣排水管是用支管接到幹管，幹管的
27 位置是在結構柱子裡面，柱子的位置顯示是在86號這邊。幹
28 管接冷氣排水及雨排，各樓層的冷氣及R樓的雨水排水會進
29 去以圖說來說，會有一支幹管去接各樓層的支管，因為如果
30 每一樓層或每一個房間就要一支幹管的話，這樣管線會太多
31 ，沒辦法放在柱子內，如果我有5間房間，那我可能就要有

01 5 支幹管，但一般設計會是一支幹管，5 間房間會從各樓層
02 進入到幹管內，由支管進入到幹管。這面牆壁的支管是裝86
03 號冷氣的支管電管會是在同一道牆，但來源處不一樣，比如
04 82號的電管是進入他們的電箱，但86號的雨水排水是下到一
05 樓幹管之後排出去到水溝。在7 月18日這天，冷氣廠商有過
06 來，我去會同冷氣廠商，因為他要先把冷氣的排水管移出來
07 ，直接導入到陽台。因為牆壁還是濕的，所以沒辦法檢測。
08 是看到冷氣廠商把冷氣管移出來，當天應該有半個多小時至
09 一個小時。我是到8 月9 日才測試，7 月18日來移冷氣管線
10 ，我那天只是去會同，去看冷氣的排水移出去，讓它直接導
11 到陽台，並不是流到冷氣排水孔內等語(本院卷一第198 頁
12 至204 頁)。

13 2.證人鄒火森：

14 有賣過新竹縣○○鄉○○路00號房屋的冷氣我也有去施作。
15 冷氣安裝後，86號房屋的牆壁有潮濕、有漏水我知道。請我
16 裝冷氣的黃小姐說漏水，當時我有去看，但我們去看的時候
17 ，安裝冷氣的下方並沒有漏水的現象，她請我把冷氣外殼拆
18 起來給她看一下內部，我有拆起來，安裝的部分比如水管都
19 有放在建商所留的排水孔，我們的排水管就放在排水孔裡面
20 ，我們放進去大約有20公分的長度。那天建商有來，建商來
21 的時候，我們就當場把蓋子打開來，看一下我們的排水管有
22 沒有裝好，我們看的時候，排水管確實有裝在排水孔裡面，
23 也沒有漏出來的現象，因為我們當下裝好的時候一定會測試
24 ，測試的時候有涼，表示有水出來，也沒有滲水。我那天就
25 是把蓋子打開來，然後我把冷氣的排水管整條抽出來，建商
26 有拿一條水管說要通水，去測試有無漏水。我們把排水管拉
27 出來之後，建商就拿一條他自己的水管通水，去測試有無漏
28 水。因為我們的排水管要由洞口裡面拉出來，建商的水管才
29 有辦法放進去，因為那個只能放一個。建商是用一條水管接
30 我的排水管，接到陽台那邊去排水。因為他也要測試，測試
31 有一陣子，很多天了，他才通知我說已經沒問題了，我就再

01 回去我們裝冷氣的地方，再把冷氣復原裝回去，排水管一樣
02 放回原來的排水孔裡面等語(本院卷一第205頁至206頁)。

03 3.證人蔡昇軒：

04 是原告請我施作抓漏工程。我本身是木工，就是做室內裝潢
05 的。會抓漏就是從水源的地方去找，因為有很明顯的壁癌、
06 漏水的症狀。因為認識的人介紹的，然後我就去幫他看，我
07 是在2023年9 月份過去看的。我們去施工的，包含漏水的修
08 繕及復原。我是做原告家的抓漏、壁癌處理、泥作、油漆、
09 修復及復原。我直接從水源的地方下去找，因為現場判斷就
10 是隔壁戶的冷氣漏水，導致原告家的牆壁有壁癌。我有請我
11 們的協力廠商去看，有抓漏廠商、水電廠商。這是我們固定
12 配合的廠商。抓漏、泥作、復原、油漆，因為我們有做開挖
13 的動作。因為漏水，隔壁的水滲到原告這邊導致壁癌，導致
14 原告這邊壁癌，我們一定要把水源找出來，才能做修復、斷
15 水的動作。原告有請隔壁鄰居先處理過，處理不好以後，原
16 告才又請我來施作，因為這是長時間的漏水造成的壁癌，不
17 是短時間內。我是收到原告的通知去做漏水的修復。我們去
18 了三天。估價單是我們抓漏部分的修復，就是做牆壁壁癌的
19 修復。就是牆壁有很明顯的壁癌，我們開挖以後，牆壁裡面
20 還是含水量非常高。那邊只有一支冷氣排水管，那一支也是
21 只有隔壁的，因為我們整個開挖橫面的，那裡面只有一支冷
22 氣排水管。就是把那一段我們看到有問題的地方做修復，就
23 是排水管沒接好的地方，我們把它重接，我們就是把牆壁挖
24 開，把排水管有破損的地方做修復，然後再把它復原。只有
25 拍照而已。就是我們看到有漏水，包含找到排水管的，我們
26 就拍照，前、中、後只有拍幾張照片而已。就是我們在前、
27 後面看的時候，被告還開後門出來看我們，問我們在幹嘛等
28 語(本院卷一第207 頁至211 頁、第214 頁至216 頁)。

29 4.證人張紹仁：

30 黃紫涵打電話跟我說她房子的漏水糾紛，我就過去，前段我
31 沒有聽到，我到場的時候他們已經在那邊講，我就直接問說

01 什麼事情，隔壁姓劉的那一戶就說他那邊有鑿到姓黃那邊的
02 牆壁，然後說是漏水的原因，我說大概是怎樣漏的，他就說
03 好像是冷氣排水口還是哪裡，我沒有上去看，我是大概了解
04 一下，我說現在情形怎樣，他說鑿一個洞過去黃紫涵那邊，
05 我說大家好鄰居，補一補就好，然後林佑宣就說工班回臺北
06 了，我就跟林佑宣說一點點的話，拜託建商幫忙補一下，但
07 我沒有上去看，我不曉得有多大洞，因為建商在旁邊還有蓋
08 房子，我請林佑宣聯絡建商，萬一建商不肯，我再過去跟建
09 商拜託一下，我想說一個小洞，補一補就好，然後我就跟劉
10 先生坐在那邊聊天一下，我就走了。我沒有上去看，當時是
11 晚上7、8點了，他就講說一個小洞，我想說小洞補一補就
12 好。我跟劉先生坐在走廊那邊聊天一下，我就走了，我想說
13 那是小問題，大家好鄰居，他說一個小洞，我想說麻煩建商
14 來補一下就好，我說你可以聯絡建商，建商不肯的話，我再
15 過去拜託建商，後來就沒有消息了，我以為這個事情就結束
16 了。我說漏水我以前也幫人家做過，我說漏水問題就是你這
17 一戶鑿開來，你不能鑿進去，你要通知隔壁那一戶說你那邊
18 漏水過來，林佑宣說她有打電話跟黃紫涵聯絡，但有無這個
19 事情我是不曉得，林佑宣說鑿過去，我說就補回去，林佑宣
20 就跟我說她的工班回臺北了，工資很貴，我就跟林佑宣說拜
21 託建商看能不能補。當初我是說你那一戶漏水，為何會鑿一
22 個洞過去，我說我以前也有幫人家做過防水，我今天鑿一半
23 ，8 吋牆共同壁，我把牆壁打開4 吋之後，確實是隔壁漏水
24 ，我們會停工並告知隔壁，後來林佑宣就跟我說她是營建署
25 的，她比較懂這個東西，我說你們比較懂，你們就怎樣處理
26 ，後來林佑宣就說一個小洞，我說小洞把它復原回去就好，
27 大家是好鄰居，這個她都有錄影、錄音，當天我有講這個話
28 等語（本院卷一第211 頁至213 頁）。

29 三、經查，鑑定報告內容核與前開證人證述相符，堪以採信。並
30 有現場照片、對話紀錄、估價單等在卷可稽。足認原告新竹
31 縣○○鄉○○村00鄰○○路00號房屋滲漏水係因新竹縣○○

01 鄉○○村00鄰○○路00號房屋冷氣空調排水管破損所致，原
02 告確實因修復滲漏水已支出修復費用新臺幣91,350元，有估
03 價單可佐（本院卷一第13頁），鑑定報告雖記載之訪價費用
04 為新台幣84,420元，然而此僅為訪價之價格，並非實際施作
05 之價格，原告既已實際支出修復滲漏水費用新臺幣91,350元
06 ，並經證人蔡昇軒證述在卷，原告主張修復費用新臺幣91,3
07 50元，堪予採信。原告依民法第184條、第191條規定，請
08 求被告賠償其因修復前開滲漏水所支出之修復費用新臺幣
09 91,350元及自起訴狀繕本送達（113年2月26日送達，送達
10 證書本院卷一第29頁）翌日即113年3月8日起至清償日止
11 ，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

12 四、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
13 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
14 逐一論列，附此敘明。

15 中 華 民 國 114 年 1 月 20 日

16 臺灣新竹地方法院竹北簡易庭

17 書記官 高嘉彤

18 法 官 林麗玉

19 以上正本係照原本作成。

20 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並應記載
21 上訴理由，表明關於原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟
22 資料可認為原判決有違背法令之具體事實，如於本判決宣示後送
23 達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附
24 繕本）。

25 中 華 民 國 114 年 1 月 20 日

26 書記官 高嘉彤