

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

114年度竹北簡字第807號

原告 張晴芳

訴訟代理人 黃紫涵

張暉敏

被告 鉅興建設開發股份有限公司

法定代理人 李博元

被告 鄒火森(兆宏電業行)

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年3月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告鉅興建設開發股份有限公司應給付原告新臺幣168,235元，及自民國114年11月7日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用新台幣2,410元由被告鉅興建設開發股份有限公司負擔，並應加給自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

四、本判決第一項得假執行。但被告鉅興建設開發股份有限公司如以新臺幣168,235元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中兩造之主張、答辯，並依同條項規定，引用兩造歷次訴狀、筆錄。

二、原告主張其於民國(下同)110年2月1日向被告鉅興建設開發股份有限公司(下稱鉅興公司)購買位於新竹縣○○鄉○○路00號透天厝(下稱系爭86號房屋)，房屋交屋後約2年內尚在保固期間，鄰戶即訴外人劉佳林位於新竹縣○○鄉○○路00號透天厝(下稱系爭82號房屋)因屋內牆面滲水，向A 0 1提出損害賠償訴訟，經本院竹北簡易庭以113年度竹北小字第7

5號損害賠償事件(下稱系爭漏水事件)審理，由本院囑託台灣營建防水技術協進會進行鑑定，嗣該會派員實地勘查後鑑定結果認為：系爭漏水事件源自於原告所有系爭86號房屋2樓冷氣排水管少一截，推估系爭86號房屋冷氣空水管破損，造成系爭82號房屋2樓房間共同牆壁有滲漏水情形，經判決原告應賠償鄰戶即訴外人劉佳林之損害等事實，提出被告鉅興建設開發股份有限公司於110年3月28日出具之房屋保固書、台灣營建防水技術協進會113年11月29日之鑑定報告書(下稱系爭鑑定報告)、本院113年度竹北小字第75號宣示判決筆錄等為證(竹北司簡調卷第17-73頁)。

三、經本院依職權調閱113年度竹北小字第75號卷證資料以觀：

(一)、新竹縣○○鄉○○路00號透天厝(下稱系爭86號房屋)，鄰戶即訴外人劉佳林位於新竹縣○○鄉○○路00號透天厝(下稱系爭82號房屋)漏水訟爭，經本院113年度竹北小字第75號民事損害賠償事件函送社團法人台灣營建防水技術協進會鑑定鑑定經過及內容：

1. 勘察結果：

113年7月29日會同劉佳林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A 0 1 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A 0 1 說明從購買至今皆未修繕過，現況只有安裝冷氣，○○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)，○○路82號房屋4 樓房間現況(鐵皮下方)(詳附件二、初勘照片3)，○○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)，○○路86號房

01 屋2 樓房間共同牆壁現況(詳附件二、初勘照片9、10) , 劉
02 佳林提供之施工照片, ○○路86號房屋2 樓房間共同牆壁
03 內, 86號房屋2 樓冷氣排水管少一截(詳附件二、初勘照片
04 11) 。

05 2.於113年9月12日會同劉佳林先查看門牌號碼新竹縣○○鄉○
06 ○村00鄰○○路00號房屋, 確認鑑定部位2樓房間共同牆壁
07 共1處, 會同A 0 1再查看門牌號碼新竹縣○○鄉○○村00
08 鄰○○路00號房屋, 相對應位置為2樓房間共同牆壁共1處,
09 現況已無漏水且已修復故依施工照片評估, 無需進行浸水、
10 放水、壓力等檢測, 鑑定範圍: 82號2樓房間共同壁(現況
11 已修繕、但壁面尚有明顯裂縫), 鑑定程序: 現況拍照、尺
12 寸丈量、儀器檢測, 被告說明2 樓房間共同壁除了裝冷氣
13 外, 無任何施工, ○○路82號房屋2樓房間現況(詳附件
14 四、複勘照片1、2、3、4、5、6), ○○路82號房屋2樓房間
15 共同牆壁現況(詳附件四、複勘照片7、8、9), ○○路82號
16 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
17 (無藍色部位)(詳附件四、複勘照片10), ○○路82號房屋2
18 樓房間共同牆壁現況以紅外線顯像儀檢測位置(詳附件四、
19 複勘照片11), ○○路86號房屋2樓房間共同牆壁現況(詳附
20 件四、複勘照片12、13), ○○路86號房屋2樓房間共同牆壁
21 現況以紅外線顯像儀檢測無滴水現象(無藍色部位)(詳附
22 件四、複勘照片14), ○○路86號房屋2 樓房間共同牆壁現
23 況以紅外線顯像儀檢測位置(詳附件四、複勘照片15), ○
24 ○路82號房屋保固書(詳附件四、複勘照片16), ○○路86
25 號房屋保固書(詳附件四、複勘照片17)。

26 3.門牌號碼新竹縣○○鄉○○村00鄰○○路00號房屋, 確認鑑
27 定部位2樓房間共同牆壁(82、86號間共用壁)共1處, 現況
28 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
29 漏水原因, 排除82、86號間共用壁給水管滲漏水(本案82、8
30 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
31) , 排除82、86號間共用壁雨水、污水排水管滲漏水(82、

01 86號2樓房間共用壁內並無任何雨水、污水排水管，僅有86
02 號用冷氣空調排水管故排除雨水、污水排水管破損），排除
03 82、86號間共用壁用水區域防水層破損（本案82、86號間2
04 樓房間共用壁相應上方並無用水區域故排除用水區域防水層
05 破損），排除82、86號間共用壁外牆滲漏水（本案82號2樓房
06 間共用壁滲漏水位置為2樓房間共用壁中間詳附件五、1，並
07 非從外牆延伸進來，故排除外牆滲漏水），排除82號頂樓施
08 作鐵皮屋造成（本案82號頂樓施作鐵皮屋位置為4樓頂，現
09 況頂樓加蓋鐵皮屋頂結構固定在女兒牆上並未破壞頂樓防水
10 層亦未破壞任何管線，且4樓房間現況（鐵皮下方）（詳附件
11 二、初勘照片3）皆無任何滲漏水現象，故排除2 號頂樓施作
12 鐵皮屋造成），故漏水源僅餘82、86號間共用壁內86號用冷
13 氣空調排水管破損滲漏水之可能性（依劉佳林提供之施工照
14 片，○○路86號房屋2樓房間共同牆壁內，86號房屋2 樓冷
15 氣排水管少一截（詳附件二、初勘照片11））故推估86號用冷
16 氣空水管破損（頂端排水管少一截）造成○○路82號房屋2
17 樓房間共同牆壁有滲漏水情形。

18 (二)、113年度竹北小字第75號案件證人證述一

19 1.證人劉哲廷：

20 唯一的水源確實只有冷氣排出來。我去現場的時候，我們是
21 去○○路86號A 0 2 家裡測試，因為雖然那是一面共用牆，
22 但冷氣排水孔是朝86號，這是給86號用的。82號因為他有傳
23 照片、影片給我，我有到現場去看牆壁，牆壁有濕。86號這
24 一面有冷氣排水口。那面牆壁是沒有給水排水的管線。冷氣
25 排水是提供給86號這邊使用的。那支冷氣排水管是用支管接
26 到幹管，幹管的位置是在結構柱子裡面，柱子的位置顯示是
27 在86號這邊。幹管接冷氣排水及雨排。7月18日這天，冷氣
28 廠商有過來，我去會同冷氣廠商，因為他要先把冷氣的排水
29 管移出來，直接導入到陽台。因為牆壁還是濕的，所以沒辦
30 法檢測。 是看到冷氣廠商把冷氣管移出來，當天應該有半
31 個多小時至 一個小時。我是到8 月9 日才測試，7 月18日

01 來移冷氣管線，我那天只是去會同，去看冷氣的排水移出
02 去，讓它直接導到陽台，並不是流到冷氣排水孔內等語（本
03 院113竹北小75卷(一)第198-204頁）。

04 2.證人蔡昇軒：

05 我是做劉佳林家的抓漏、壁癌處理、泥作、油漆、修復及復
06 原。我直接從水源的地方下去找，因為現場判斷就是隔壁戶
07 的冷氣漏水，導致原告家的牆壁有壁癌。因為漏水，隔壁的
08 水滲到原告這邊導致壁癌，導致原告這邊壁癌，我們一定要
09 把水源找出來，才能做修復、斷水的動作。原告有請隔壁鄰
10 居先處理過，處理不好以後，原告才又請我來施作，因為這
11 是長時間的漏水造成的壁癌，不是短時間內。我們開挖以
12 後，牆壁裡面 還是含水量非常高。那邊只有一支冷氣排水
13 管，那一支也是只有隔壁的，因為我們整個開挖橫面的，那
14 裡面只有一支冷氣排水管。就是把那一段我們看到有問題的
15 地方做修復，就是排水管沒接好的地方，我們把它重接，我
16 們就是把牆壁挖開，把排水管有破損的地方做修復，然後再
17 把它復原。只有拍照而已。就是我們看到有漏水，包含找到
18 排水管的，我們就拍照，前、中、後只有拍幾張照片而已。
19 就是我們在前、後面看的時候等語（本院113竹北小75卷(一)第
20 207-211、214-216頁）。

21 (三)、足認新竹縣○○鄉○○村00鄰○○路00號房屋滲漏水係因新
22 竹縣○○鄉○○村00鄰○○路00號房屋冷氣空調排水管破損
23 所致，台灣營建防水技術協進會中華民國115年3月19日台
24 (115)防協會字第088號函：如附件鑑定報告第4 頁至第5頁
25 記載：86號冷氣空調排水管破損（頂端排水管少一截），係
26 該建商與建物之本身結構缺失？或係空調廠商施工缺失所
27 致？（請詳述）建商與空調廠商各應負擔之責任如何？（請
28 詳述），本案鑑定報告第4頁至第5頁記載：故漏水源僅餘8
29 2、86號間共用壁內86號用冷氣空調排水管破損滲漏水之可
30 能性（依原告提供之施工照片，東揚路86號房屋2樓房間共同
31 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))故推估86號用冷氣空調排水管破損(頂端排水管少一截)造成東揚路82號房屋2樓房間共同牆壁有滲漏水情形,此係依劉佳林提供之施工照片加以判斷,因現況已修復無法看到冷氣空調排水管破損實際狀況(因如為後續空調廠商施工缺失所致現場共同牆壁內應該有遺留破壞之PVC排水管殘留物,而現場共同牆壁內如無PVC排水管殘留物則為建商與建物之本身結構缺失可能性較大)(本院卷第59頁)。參酌劉佳林因系爭漏水事件而自行處理系爭82號房屋2樓房間共同牆壁滲漏水之照片,自廠商開始施工、開牆含水重、施工當天開挖至共壁牆通知A01、挖開牆後水管之原況照片,水管頂端排水管少一截,且水管上有水漬痕跡,而現場共同牆壁內並無PVC排水管殘留物,有照片等可佐(本院113竹北小75卷(一)133-145頁),原告未舉證證明係因鄒火森(兆宏電業行)施工缺失所致破壞PVC排水管,是以尚難認可歸責於被告鄒火森(兆宏電業行)於安裝冷氣時之疏失或使用不當所致,原告主張因系爭漏水事件而賠償與劉佳林之損害,應係為建商被告鉅興建設開發股份有限公司與建物之本身結構缺失所致。

(四)、系爭86號房屋與系爭82號房屋共用牆壁滲漏水所需修復之項目及費用,前經台灣營建防水技術協進會以114年1月23日台(114)防協會字第28號函覆本院:系爭82號、86號房屋滲漏水預估修繕方式及必要費用總計新台幣(下同)91,350元,亦經本院113年度竹北小字第75號判決認定本案原告應給付訴外人劉佳林91,350元及自113年3月8日起至清償日止,按年息5%計算之利息暨負擔訴訟費用(鑑定服務費)75,550元,有前開判決、鑑定服務費發票及函文、裝修估價單在卷可佐(113竹北小75卷(二)第83-91、95、101-103頁),則原告因系爭漏水事件共損失168,235元(計算式:賠償訴外人劉佳林系爭漏水事件之修繕費用91,350元+法定利息+本院113年度竹北小字第75號訴訟費用(鑑定服務費)75,550元=168,235元)。

(五)、本件原告請求被告鉅興公司賠償損害,屬金錢給付,無確定

期限且未約定利息，起訴狀繕本復於114年10月27日寄存送達於被告鉅興公司（本院114年度竹北司簡調字第71號卷第95頁），經10日即114年11月6日發生送達效力，則原告請求被告鉅興公司應自起訴狀繕本送達翌日即114年11月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息，亦屬有據。

(六)、綜上所述，原告依民法第354條、第359條(買賣瑕疵擔保責任)、民法第354條、第359條(買賣瑕疵擔保責任)，請求被告鉅興公司應賠償原告因系爭漏水事件而賠償與劉佳林之損害共168,235元，為有理由，應予准許；原告逾此範圍之請求，即屬無據，應予駁回。

四、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，職權宣告假執行，並依同法第392條第2項，依職權為被告鉅興公司預供擔保，得免為假執行之宣告。原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，應併予駁回。

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

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 4 月 30 日
竹北簡易庭 法 官 林麗玉

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，併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 5 月 4 日
書記官 高嘉彤