

# 公寓大廈管理條例對居住品質影響之研究—以防水工程 為例

謝新春 (Hsin-Chun Hsien)  
萬能科技大學營建科技系講師  
潘熙華 (Hsi-Hua Pan)  
萬能科技大學營建科技系碩士

廖國裕 (Kuo-Yu Liao)  
萬能科技大學營建科技系副教授  
葉宇倩 (Yu-Cian Ye)  
萬能科技大學營建科技系學生

## 摘要

根據統計，新建房屋住宅完工交屋一年內漏水現象到處可見，儘管房價高得驚人，但營建工程之防水工程施工品質卻提升有限。在工程預算掛帥下，專業防水施工承包商競爭激烈，而且部分泥水或油漆承包商等亦加入戰局攪和，在先天上防水施工承包商素質良莠不齊；而我國政府法令對於專業防水承包商尚無強制規範其施工能力，若業主、建築師、監造單位、工地主任或工程師等防水工程專業性不足，不了解防水材適用性，忽視設計與施工細節或管理疏忽等情形下，雖然工程完成，構造物表面經裝修材美化裝飾，但在天候、外力因素及居住使用考驗下，漏水現象即逐漸發生。導致居住使用上之不便，裝飾材或設備之損害，因而購屋者怨聲四起，若過保固期才發生漏水，更會與鄰居發生糾紛不斷。

雖然「公寓大廈管理條例」第十二條規定「專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。」但一發生漏水時，常訴諸法院進行專業鑑定來確定其責任歸屬及鑑定漏水原因與修繕所需費用，方得解決雙方的糾紛，常有鑑定費用高於修繕費用的情形，似乎「公寓大廈管理條例」並未發生效用，此種現象是值得大家深思的課題。

**關鍵字：**公寓大廈、防水工程、漏水、專業鑑定

## Research on the impact of the apartment building regulations on the quality of living-- Case in Waterproofing

### Abstract

According to statistics, the new houses completed and delivered residential housing leaking everywhere within a year, although rates alarmingly high, but the

construction quality of the water works construction projects, but improvement is limited. In the project budget in command, the professional waterproof construction contractor competition, and some mud or paint contractors, are also blend into the fray in the innate qualities waterproof construction contractor that is good and bad; and our government decree no compulsory for professional waterproofing contractor regulate their construction capacity, lower if the owners, architects, construction supervision units, engineers and other construction superintendent or lack of water engineering, understand the applicability of waterproof material, design and construction details overlooked or management negligence and other circumstances, although the project is completed, construction after the surface decoration materials decorative landscaping, but in weather, external factors and residential use of the test, namely water leakage occurs gradually. Cause damage to residential use of the inconvenience, the decorative material or equipment, so homebuyers loudly complaining over the warranty period if it leaks occur, it will occur disputes with neighbors.

Although Article XII "Apartment Building Management Ordinance," "common wall and pipeline building floor or within the exclusive part of its maintenance costs are born by the floor on both sides of the common wall or floor beneath the distinction between owners, but repairs fees are due to be attributable to distinguish from those caused by the sole property ownership, shall be borne by the condominium ownership. "but when a leak occurs, often resorting to the courts for professional appraisal to determine its accountability and identification of the cause of leaking and needed repairs costs, both parties have to resolve the dispute, the situation is often higher than the appraisal fees and repair costs, it seems that "Apartment Building Management Ordinance" utility does not occur, this phenomenon is worth pondering the issue.

**Keywords** : Apartment Building ; Waterproofing ; Leak ; Professional Identification

## 一、前言

在住宅興建過程中，淹水、積水、漏水問題一直是建築物的頭號殺手，根據內政部地政司〔1〕統計台灣房地產交易十大糾紛中，「房屋漏水」高居十大房屋糾紛排名榜首。針對建築相關從業人員的問卷調查亦顯示，建築物防水成效是造成建築物交屋困擾之主因，而建築物的防水問題不外乎來自於營造工程與水電工程之施工不良。以建築業從事營建工程管理二十年的經驗來看，高達90%的住宅有「外漏」與「內滲」的問題。建物施工品質的優劣與承包商的「專案品質管理」及「漏水防治能力」有直接的關係，此一迫切需要解決的問題應該加以研究探討。依據目前建築工程防水施工技術及材料品質，應可有效防止建築物漏水，但是由於建管體制不健全、規劃設計單位防水詳圖不夠完全、施工單位施工輕忽，及防水材料效能未能掌握材質特性等，以致建物漏水問題一直無法有效控制與改善。

## 二、台灣建築防水工程現況

### 2-1 防水施工業者法律地位之演變〔2-8〕

我國防水施工業者向來在法律上之地位是混淆不清。首先觀察防水施工業者的行業歸類，蓋依內政部營建署民國七十三年三月一日台內字第211656 函解釋，防水業係屬「營造業或土木包工業」。然而在「營造業管理規則」與「土木包工業管理辦法」中，防水業又不被列入專業項目。因此，在當時的法令並無所謂「防水業」的存在。

但是依照民國八十八年以前，經濟部商業司的公司營業項目登記之代碼表「防水施工」，是為准予合法登記。為此營建署於民國八十七年五月七日以台(87)內營字第8704563 號函，對於已有登記之業者以「不溯及既往為原則」，同意其繼續登記。

所幸「營造業法」於中華民國九十二年二月七日由總統頒布實施，其中「防水工程」歸屬於專業營造業登記之專業工程項目第十二項，正規的專業防水公司必需設立專任工程人員，以確保防水施工之品質。從此防水施工業者終於可以驗明正身了。

### 2-2 防水工程之發包制度

過往防水專業不受重視下，防水業自然不被承認為專業業者。基於競爭與節省成本考量下，營造業者常自行購買材料僱工施作防水工程，甚或將防水工程交予泥作、油漆或水電承包商承攬施工。因此，防水專業業者之生存空間不大，僅能在「抓漏工程」的領域有所發揮。

在觀念逐漸轉變下，防水業者之專業已被營建業界重視，加上近年防水工程技術的進步與自國外大量引進各式防水材料與工法，營建業者已將防水工程發包予專業承包商，並交付保固責任；但又在成本考量驅使下，保固期限仍嫌太短，多為一、三或五年之保固期。由此可知，營建業者在利益掛帥下，仍無「防水長久觀」之觀念。

目前防水業者多能自省，朝技術精進與自行培養工作班底或長期和固定工班合作之方式經營。如此良性發展，防水工程之水準才能漸進提昇。

## 三、房屋漏水糾紛事件之鑑定實例〔9〕

### 3-1 滲漏水狀況、位置及程度：

本鑑定標的物為鋼筋混凝土造四層樓之老舊房屋，據2樓屋主表示於96年裝修成兩間套房出租，另據1樓屋主表示也在98年發現漏水，由於2樓房屋在進行修繕前未做「現況鑑定」，無法進一步判斷滲徑裂縫是由房屋老舊或由2樓房屋進行修繕所造成，或是兩者共同造成。因爭議兩造雙方均無法提供進一步的佐證資料，故僅能以會勘時的現況及試水結果作為鑑定分析之依據。

由照片1可清楚發現臥房1天花板油漆已經鼓起且存在有繼續漏水之水滴；照片2可清楚發現拆除裝潢後之浴廁天花板，在電燈線槽開口部分於會勘時仍有滴水

現象；在臥房2及臥房3之天花板均已發生明顯的油漆剝落(詳照片3及照片4)；餐廳天花板出現局部的油漆鼓起(詳照片5)；廚房壁面貼磁磚，只有天花板有局部的油漆剝落(詳照片6)；廚房壁面是貼磁磚(詳照片7)，僅有天花板油漆出現局部的水漬痕跡(詳照片8)。由上所述得知，所有位置的天花板都有油漆鼓起、剝落等現象，證明該建築物確實有漏水，有些地方還持續有水滴滴出。



照片1 臥房1之天花板油漆鼓起，存在漏水之水滴



照片2 浴廁天花板裂縫及吐白



照片3 臥房2之天花板油漆鼓起剝落



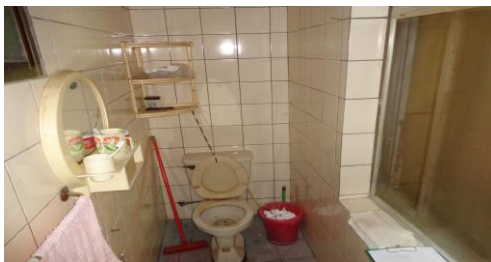
照片4 臥房3之天花板油漆鼓起剝落



照片5 餐廳之天花板油漆鼓起



照片6 廚房之天花板油漆剝落



照片7 加蓋廁所現況



照片8 加蓋廁所天花板有水漬痕跡

### 3-2 滲漏水原因鑑定：

1. 於4樓浴廁排水管以紅色顏料水進行試水(詳照片9，照片10)，則發現在2樓浴廁排水管接頭處下方附著有滲出之紅色顏料水，也發現因接頭不密濺出在磁磚的現象(詳照片11，照片12)，在1樓浴廁排水管之彎管處也有紅色顏料水滲出之水滴。
2. 研判當3樓以上之浴廁在使用時(尤其是洗澡)，使用水會經2樓浴廁頂板排水管接頭處噴水並吸附在浴廁牆壁及地板混凝土，並逐漸滲透到2樓之臥房1、套房1

的牆壁及地板混凝土，此現象可由照片13，照片14之2樓臥房1、套房1的木作裝潢牆之木貼皮由出現水漬痕跡變成剝落得到印證，超過4年時間早就吸附到飽和，因此只要3樓以上住戶浴廁排水管有排水時就會造成1樓臥房1及浴廁持續有間斷性的水滴滴出及其他房間頂板油漆鼓起、剝落等現象。



照片9 4樓浴廁使用紅色顏料水作試水



照片10 將紅色顏料水倒入排水管



照片11 2樓浴廁排水管有顏料水滲出，磁磚也有水紋



照片12 2樓浴廁排水管紅色顏料水滲出之放大



照片13 2樓套房1木作裝潢牆之貼皮出現水漬痕跡



照片14 2樓臥房1木作裝潢牆之貼皮剝落

## 四、強化公寓大廈管理條例解決漏水糾紛之策略

### 4-1目前公寓大廈管理條例缺失探討

現行之公寓大廈管理條例對於住戶間之維修部分雖有第六條之住戶應遵守下列事項；第十條之專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。及第十二條之專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但是一發生漏水現象時，馬上會產生「責任歸屬」、「維修費用分攤比例」等問題，糾紛雙方及管委會都不願負責，更不會使用公寓大廈管

理條例，而都是直接訴訟由法院來判決，故常發生訴訟鑑定費用高於維修費用的情形，也造成鄰居間的不和睦，此現象是大家需深思的課題。

## 4-2 解決漏水糾紛之策略

### 1. 強化公寓大廈管理條例：

於公寓大廈管理條例下，在訂定住戶公約時，可加入請具有防水工程專業背景人士擔任調解人或仲裁人，即以「調解」或「仲裁」來取代法院訴訟，則可避免訴訟過程的時間冗長及昂貴的訴訟與鑑定費用。

### 2. 強化公寓大廈管理維護公司的專業能力

許多公寓大廈常委託公寓大廈管理維護公司或物業管理公司來代管，而管委會及住戶為了節省成本，將其視為「勞力派遣」採最低標方式來選擇管理公司，若能管委會及住戶改變觀念，如1.所述是屬於專業的知識及技術，若能不以成本為選擇管理公司之唯一考量，必能帶動管理公司提昇其專業的知識及技術，則管委會及住戶就可不必費心於解決漏水糾紛的煩惱。

## 五、結論

- 一、現行之公寓大廈管理條例無法處理發生漏水現象時之「責任歸屬」、「維修費用分攤比例」等問題。
- 二、在訂定住戶公約時，可加入請具有防水工程專業背景人士擔任調解人或仲裁人，即以「調解」或「仲裁」來取代法院訴訟。
- 三、管委會及住戶若能不以成本為選擇管理公司之唯一考量，必能帶動管理公司提昇其專業的知識及技術，則管委會及住戶就可不必費心於解決漏水糾紛的煩惱。

## 六、參考文獻

1. 內政部地政司(2008)，提升不動產交易服務品質專案計畫。
2. 丁育群(2001)，建築物防水施工手冊之研擬，內政部建築研究所。
3. 邱啟峰(2008)，「營造業法對專業工程廠商經營發展影響探討——以防水工程業為例」，國立中央大學土木工程研究所，碩士論文。
4. 黃義雄(2008)，「以RC構造集合住宅漏水現象探討防水工程之因應對策-以台北地區為例」，國立交通大學工學院專班工程技術與管理組，碩士論文。
5. 陳有仁(2009)，「RC外牆窗框周邊滲漏水之研究」，國立成功大學建築研究所，碩士論文。
6. 王森生(2009)，「六標準差結合專案管理應用於建築物漏水防治」，國立勤益科技大學工業工程與管理研究所，碩士論文。
7. 何世明(1998)，建築物防水工程技術，地景出版社，台北。
8. 石正義(2000)，漏水問題點與解決對策(建築篇)，台北。
9. 廖國裕(2014)，房屋漏水糾紛事件鑑定報告，台灣省土木技師公會。