

淺談法院交辦房屋漏水鑑定案例分享

彭武鵬技師 撰寫

一、前言

台灣地處環太平洋地震帶上，也正好位處西太平洋颱風路徑上，因此寶島處於潮濕多雨又常有地震發生的環境上；目前台灣房屋平均屋齡高達32年，台北市屋齡在30年以上的建築物更高達7成，1974年以前的建築法規沒有嚴格的抗震規範，所以屋齡50年以上的房屋，很大機率抗震能力薄弱。台灣建築法規真正完備是在2003年《混凝土結構設計規範》對鋼筋綁紮等工法有所規範、2006年《建築物耐震設計規範》把地盤影響納入變因後。也就是說，如今屋齡20年以下的建築物才是在目前最嚴謹法規下設計、施工建造的。

在筆者承接法院交辦的房屋漏水鑑定案例中，八成以上都屬40年以上的老舊建築，鑑於建造當年的營建工法遠不如當今之結構及防水工法嚴謹，在給、排水管線及建築材料逐漸老化、又不斷發生的地震搖晃拉扯及多雨的情形下，房屋漏水案例預估將會逐年增加！

二、法院委任專業的鑑定機構

目前經法院認可，可提供進行漏水鑑定的第三方公正單位有：土木技師公會、建築師公會、結構技師公會、台灣營建防水技術協進會（WTA）、中央大學建築物漏水鑑定中心等單位。

三、房屋漏水事件可能發展過程

如前言中所述，因建築材料逐漸老化及地震搖晃拉扯作用下，給、排水管線或水管接頭處產生裂縫或脫落；或頂樓地板、露臺、外牆之龜裂因下雨及積水現象，終而逐漸形成漏水事件。

在承辦過漏水案件中，很多都是樓下屋主發現天花板或牆壁有輕微漏水痕跡時，因此立即告知樓上屋主請其修復改善漏水問題；但樓上屋主多半不予理會或是用無效的簡單方法自行DIY試圖改善，經過一段時間後就自然給遺忘了。

在不知不覺中又過了一段時間，累積了許多輕微的漏水後，逐漸造成樓下對應該處天花板明顯了變黑發霉的現象，牆壁流下的水跡汗痕也越發明顯；於是樓下屋主再次告知樓上屋主請其立即修復改善漏水問題，也許會因口氣不佳的問題造成雙方爭吵，埋下日後告上法院的動機！

終於樓上屋主收到法院漏水鑑定的通知公文，同時也確定鑑定單位來

執行漏水鑑定作業，各公會即洽請輪派技師(專業人員)執行任務，鑑定內容詳本文第四點，經初勘、第一次鑑定(有些需要進行數次鑑定)後，預計一個月內鑑定人員會提出鑑定報告書給公會(該單位)進行內審，通過審查後鑑定單位再行文上交委辦之承審法院單位。

預期幾個月後承審法院將會通知相關原告、被告出庭，經判決確定後敗方須付擔修繕之費用，或依判決比例支付。可能後續結果：

- (一) 雙方同意判決：由敗方負責修繕及支付費用。
- (二) 敗方不同意判決：敗方提出新事證，或會要求鑑定人員出庭作證答詢。
- (三) 敗方不同意判決：敗方提起新訴訟，另找鑑定機構重啟鑑定調查。

四、漏水鑑定項目及修復費用估算

通常法院交辦事項包含：爭議位置是否有漏水？漏水原因為何？是否與被告(樓上)房屋或設備疏於維護修繕有關？其必要之維護修繕項目及金額為何？回復原狀之必要修復項目及金額為何？

執行漏水檢測方法有：目視檢測、水壓測試法、試水法、水分計測試法、紅外線熱像儀檢測法、內視鏡法、停水測試等，鑑定人可視現場狀況選擇一種或多種檢測方式進行**非破壞性試驗**。例如進行水壓測試時，鑑定人會依照管路狀況調整加壓之水壓強度進行測試，係因有些管路老舊，根本無法承受法規所定水壓，而此調整並不會影響判斷之正確性。一旦因試驗不慎造成老舊管路漏水，經驗中不但會被屋主千刀萬里追(責罵)，還要趕緊找水電師傅前往維修，且最終這筆修復的帳還是會歸到要鑑定人員買單(如下方照片)！因此，鑑定人員在進行管路壓力測試前，最好須先與屋主洽談如非施作錯誤而係因材料老舊引起之損壞，須由屋主負擔相關費用！



老舊水管旋轉開關閥



左側水管改為板手開關



進行管路壓力測試

造成水龍頭前彎管破裂

(一) 鑑定作業前：必須先進行現場會勘，包含訪談相關人員、調查漏水狀況、收集建物登記第二類謄本、平面圖、水電圖、儀器檢測等；在了解現場狀況、設計試驗方法後，才能進行鑑定及報告撰寫。通常會遇到屋主僅提供有限的資訊、僅同意提供部分區域進行調查而受限，或因建物過於老舊無法找到相關管線圖說，無法看到管線配置全貌下，只能逐步摸索漏水原因。

(二) 進行漏水測試及施作流程：

1. 樓上房屋(被告)浴室地板、馬桶、浴盆、陽台地板、洗手盆、廚房流理台等，進行各種不同染料螢光色劑浸水試驗持續一段時間。



衛浴地坪浸水試驗



陽台地坪浸水試驗

2. 樓下房屋(原告)各漏水處觀測相對樓上進行試驗前、後之結果並紀錄之。



上方樓板可看到滲漏帶螢光水滴

- 樓上房屋(被告)冷、熱水管在壓力測試持續一段時間後，讀取前、後數據並紀錄之。



進行管路壓力測試前、後之壓力錶數據

- 檢視公、私排水管路現況



浴廁上方天花板潮濕發霉 查看管路漏水現況

- 視需要進行其他試驗項目...

(三) 鑑定過程中之溝通：當事人對過程多少會有不滿情緒反應、對鑑定人信任度低、配合度低及有認知差異等，均會導致試驗過程不怎麼順遂，且兩造雙方常會因言語激怒造成衝突，鑑定人員需有化解緊張氣氛之能耐，才能讓試驗繼續進行下去！

(四) 修復費用估算：包含漏水修復、損壞復原、清運垃圾等費用

- 漏水處源頭之樓地板、牆面鑿除範圍、更換水管(暗管或改明管)等及復原。
- 樓下受損戶拆除或清理天花板、隔間牆、牆面等及復原。

3. 以上工項包含：水電、木工、水泥砂漿粉刷、油漆等工程及所需材料及最後垃圾清運等。

(五) 鑑定結束後：當事人會私下詢問鑑定過程內容及最後判斷結果為何？造成鑑定人員不小困擾及壓力，深怕說的不得體導致對方生氣，或鑑定報告結論對其不利，導致日後被案件牽連成為被告的可能！因法院最終鑑定結果判定疏失一方必須負責完成修護，並支付相關維修費用。因此鑑定人員之鑑定報告書內容需依據鑑定實際情況填寫，及此間言行均需謹慎以對！

五、結論

誰也不願見到家裡發生漏水狀況，也沒有人會故意破壞用水管路，導致自家及樓下鄰居遭受漏水之苦，不但日常生活用水不便，嚴重者更會影響到作息。接下來的修繕工程期間除了無法用水，施工產生灰塵更會污染到全家其他區域，情形較嚴重者甚會考慮短期內搬到親戚家或安排到旅館暫住。樓下鄰居被漏水損壞的裝潢、牆面污染等的復原、賠償責任，如若雙方處理協調不果，更不免會走上法院一途！

在筆者承辦案件經驗中，常可見開始僅是輕微、單純的漏水事件損壞尚輕；但在長時間、經年累月之後造成樓下房屋嚴重的損壞(裝潢全毀)，從開始數萬元可解決的防漏工程，卻因雙方溝通無果之後，最後只能告上法院進行訴訟，除了要支付更高的鑑定費用(不包含修復費用)外，更有聘請律師幫忙打官司，訴訟期間往往超過一年以上；如敗方不滿法官判決結果，更有提起新事證要求更換鑑定單位重新調查，不但傷人也傷己更傷荷包；繼續耗上更多的精力及時間，追根究柢雙方只是為了一口氣，事後來看真不是明智之舉！

參考資料

1. 臺灣士林地方法院「修復漏水鑑定實務－房屋漏水常見原因分析及判讀」專題演講新聞稿(新北市土木技師公會賴建宏理事長)
<https://www.judicial.gov.tw/tw/cp-1888-1003597-36fa1-1.html>
2. 從工程法律探討住宅漏水相關問題(馮世道 土木技師/律師)
<https://www.tpce.org.tw/data/data5/721-1.pdf>