

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第255號

原告 陳永松

訴訟代理人 黃勝和律師

被告 林慶昌

訴訟代理人 林懿君律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國112年6月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張略以：

(一)原告委由配偶即訴外人周麗玲（下稱周麗玲）代理於民國110年10月23日經訴外人信義房屋股份有限公司（下稱信義房屋公司）居間仲介，與被告簽訂「不動產買賣契約書」（下稱系爭買賣契約），以總價新臺幣（下同）3,360萬元向被告購買其所有坐落臺北市○○區○○段0○段0000○0000地號土地（權利範圍各為100/5600）暨其上同小段546建號建物即門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000號2樓房屋（權利範圍全部）（以下合稱系爭房地），而信義房屋公司忠孝玉成店人員於兩造訂系爭買賣契約以前，曾提出原證1之標的物現況說明書，向原告代理人周麗玲大致說明系爭房地現出租予訴外人蘇敏華（下稱蘇敏華）經營「雲九美容SPA會館」，係不定期租賃契約，系爭房屋並沒有滲漏水或壁癌之情形云云，且周麗玲僅賞屋一次即代理原告與被告簽約，依兩造簽署系爭買賣契約第4條之約定，第一次款：簽約款336萬元，第二次款：用印零元，第三次款：完稅款168萬元；第四次款：交屋款2,856萬元，原告已依約完成給付第一次簽約款336萬元。

(二)原告於110年11月6日偕同家人進入系爭房地察看後，竟赫然

01 發現系爭房屋有天花板、兩間廁所外牆、前陽台、裝潢之木
02 作牆等滲漏水情形，更無裝設大台北公司天然瓦斯管線，此
03 與原證1之標的物現況說明書項次29所勾選「無」滲漏水或
04 壁癌之情形、項次46所勾選有供應大台北公司之天然瓦斯等
05 事項不符，雖原告為利於檢測建築物結構安全、滲漏水等事
06 項，曾屢次請求被告儘速終止與蘇敏華間不定期租賃契約、
07 搬離系爭房地，並請求其負擔申裝天然瓦斯內外管之相關費
08 用，然被告迄今仍置之不理，原告遂於110年12月14日通知
09 信義房屋公司店長暫停110年12月15日公契進行，並委請陳
10 佳鴻律師寄發律師函通知被告關於因系爭房地有漏水等瑕疵
11 爭議未獲解決以前，原告將行使同時履行抗辯權，拒絕支付
12 系爭合約剩餘款項，待完成滲漏水及結構安全檢測，確認瑕
13 疵並請被告商議該瑕疵修復等解決方案再履行契約後續付款
14 等情，惟被告仍於111年2月9日寄發台北青年郵局第000014
15 號存證信函催告原告應於函到後5日內給付完稅款168萬元，
16 並配合後續各項不動產買賣履約義務。惟查，系爭買賣交易
17 既已經原告於110年12月14日通知暫停進行公契製作，被告
18 即未依約於完稅日期111年1月18日以前繳納土地增值稅、契
19 稅等費用，亦未請蘇敏華於前揭完稅日以前將「雲九美容
20 SPA會館」之商業登記遷出，並於111年2月16日前完成搬遷
21 事宜，蘇敏華嗣後搬離系爭房地，經雙方協調後，信義房屋
22 公司人員自111年8月31日起請廠商拆除系爭房屋之木造裝潢
23 及鋪設在地板之第1層、第2層塑膠板，赫然發現前後陽台、
24 廚房、房間等處地板有積水、水漬，再於同年9月5日自來水
25 供水後，又發現廁所地板內所埋設水管有破損致水滲漏至
26 429號1樓房屋，兩造為此於111年9月23日合意將原證7所列
27 鑑定項目交由臺北市建築師公會指派江文宗建築師進行鑑
28 定，詎江文宗建築師所完成臺北市建築師公會（111）（十
29 七）鑑字第3412號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）僅就第
30 1項所列編號1至7內容為鑑定，其餘第2至4項所列內容均未
31 為鑑定，系爭鑑定報告存有諸多瑕疵、疑點懸而未決；況系

01 爭房屋牆壁為木材裝潢所包覆，顯無法進行建築物結構檢測
02 及完整檢查滲漏水狀況，被告亦未依約於完稅日以前繳納土
03 地增值稅、契稅等費用，堪認給付遲延責任係屬可歸責於被
04 告，原告自無法依約履行對待給付完稅款168萬元，被告自
05 不得以原告給付遲延為由，主張解除系爭買賣契約。又被告
06 並未定相當期限催告原告協同製作公契並向地政事務所申請
07 辦理，復未繳納相關稅捐後並催請原告給付完稅款168萬
08 元，其僅寄發被證16律師函催告原告應於文到3日內完成給
09 付完稅款168萬元及後續買賣程序，否則以該律師函作為解
10 除系爭買賣契約之意思表示暨沒收原告已給付買賣價金336
11 萬元作為損害賠償云云，復以112年度訴字第890號請求違約
12 金損害賠償事件起訴狀為解除系爭買賣契約之意思表示云
13 云，顯未合法履行催告程序，被告片面主張解除系爭買賣契
14 約云云，顯於法未合，是以，系爭買賣契約迄今仍然有效存
15 在。

16 (三)承上，系爭房地存有前述滲漏水且無裝設大台北公司天然瓦
17 斯管線等重大瑕疵，原告主張被告應依民法第345條、第359
18 條等規定，負物之瑕疵擔保責任；又查，系爭房地約定買賣
19 價金3,360萬元，於扣除原告已給付第一次簽約款336萬元，
20 原告主張應參照原證12之怡美室內裝修有限公司工程估價單
21 （下稱怡美公司工程估價單）減價105萬4,967元（未稅）
22 後，再給付被告其餘買賣價金2,918萬5,033元（計算公式：
23 3,360萬元－336萬元－105萬4,967元＝2,918萬5,033元）。
24 為此，原告爰依民法第348條第1項之規定、系爭買賣契約第
25 9條第4項之約定提起本件訴訟等語。

26 (四)為此聲明：

27 1.被告於原告給付2,918萬5,033元之同時，應將系爭房地所
28 有權移轉登記並點交予原告。

29 2.願供擔保，請准宣告假執行。

30 二、被告抗辯則略以：

31 (一)兩造於系爭房地買賣交易履約過程中，曾依系爭買賣契約第

01 17條、其他約定事項記載：「二、檢測約定：…(二)氯離子含
02 量檢測約定：買方（即原告，下同）同意系爭房地毋須進行
03 氯離子含量檢測…；二十五、賣方（按即被告）不負責拆
04 除隔間牆及天花板及地板買方已知悉…；二十六、雙方同
05 意簽約後用印前由信義房屋廠商進行結構檢測，若檢測報告
06 有異常項目，需做補強時，除雙方有另行合意以外，雙方同
07 意無條件解約，…」之約定，於110年10月26日偕同信義房
08 屋公司忠孝玉成店人員、臺北市建築師公會鑑定建築師余聖
09 衡建築師會勘評估後出具被證3之建築物結構調查初勘表，
10 該初勘表詳細說明系爭房地並未發現結構問題，評估現況若
11 無特殊重大外力（如地震）作用影響下，適合供一般住宅正
12 常使用等情，詎雙方擬於110年12月15日用印之際，代書人
13 員告知被告因原告藉故拒不配合無法完成用印相關事宜，原
14 告並以111年1月20日（111）士高法字第1110120005號律師
15 函以系爭房屋有漏水及結構檢測疑慮要求拆除室內裝潢進行
16 滲漏水及結構安全檢測，並主張行使同時履行抗辯權，復於
17 111年1月25日委請陳佳鴻律師至信義房屋公司總部協商，恣
18 意要求進行原依約毋須進行之氯離子含量檢測，更要求拆除
19 室內裝潢檢測漏水、房屋傾斜狀況，並要求被告支付原已約
20 定由原告自行負擔之天然瓦斯管線接管費用云云，被告為此
21 以原證4存證信函催告原告應於函到後5日內給付完稅款168
22 萬元，並配合後續各項不動產買賣履約義務等情，原告仍拒
23 不履行，嗣被告為求順利完成買賣交易，始同意進行氯離子
24 含量檢測，依檢測公司於111年3月9日所出具TAF認證氯離子
25 檢測之試驗報告記載系爭房屋之氯離子含量檢測並無超標，
26 非屬海砂屋等情，豈料原告竟再以被證6之111年3月28日
27 （111）士高法字第1110328003號律師函指稱系爭房屋氯離
28 子含量超標致外牆有鋼筋外露之情形，乃催請被告應於文到
29 後7日內與蘇敏華協商搬遷事項，以利後續辦理該建物漏水
30 及結構檢測爭議事宜云云，實則依約就滲漏水、結構安全等
31 事項均由信義房屋委請專業廠商檢測，故於111年4月7日由

01 WTA中華民國營建防水協會認證廠商出具被證7之建眾防水測
02 漏估價單，初估漏水修復費用約需5萬元應可完成修繕補強
03 等情，此外，參照系爭買賣契約第17條、其他約定事項第19
04 項約定可知，被告僅需於產權移轉過戶前提供承租方搬遷同
05 意書，並於產權移轉前排除租賃關係及承租方之占有及營業
06 登記遷移完成即可，而蘇敏華既已同意於111年2月16日前遷
07 讓並出具搬遷切結書，且遲至於111年4月間由信義房屋委請
08 專業廠商進行檢測時亦已完成遷讓事宜，被告並未構成任何
09 違約情事。

10 (二)兩造歷經多次協商後，原告表示同意先將完稅款168萬元支
11 票交付張茂楠議員處保管，惟要求被告拆除系爭房屋室內裝
12 潢與屋外招牌，待清空後委請臺北市建築師公會指派輪值建
13 築師進行滲漏水及結構安全檢測，並約定若系爭房地有結構
14 安全危害，雙方無條件解約，如若結構安全無虞，但有滲漏
15 水屋況，則合意依建築師估算之修繕費用減價，再經仲介方
16 通知兩造會同取回張茂楠議員處保管之前揭168萬元支票交
17 由承辦地政士存入履約保證專戶中繼續履約，雙方並於111
18 年8月3日另行簽立被證12之買賣補充協議書（下稱系爭買賣
19 補充協議書）以為憑據；系爭房屋室內裝潢完成拆除後，被
20 告依約於111年9月28日即向臺北市建築師公會申請鑑定，被
21 告就原告所提出之原證7所列鑑定項目亦表示無意見，詎原
22 告竟於111年12月13日突來函表示欲終止上揭鑑定之申請，
23 經被告拒絕後，江文宗建築師於111年12月26日出具系爭鑑
24 定報告，除就原告所提出之結構安全疑慮予以充分交代說明
25 以外，並估算漏水修補費用為30萬6,942元，信義房屋公司
26 遂於112年1月6日發函通知兩造應依前上揭買賣補充協議書
27 辦理後續流程等語，被告後以112年1月13日112年度君律字
28 第0000000號律師函請原告應於文到3日內與信義房屋地政士
29 聯繫進行過戶用印，並給付完稅款168萬元，同時表示同意
30 自買賣價金第4次款交屋款中減價30萬6,942元後繼續履約，
31 且日後就滲漏水部分互不請求，倘原告仍拒不履約，則以該

01 律師函作為解約之意思表示，並沒收已給付買賣價金336萬
02 元等語，豈料原告竟提出原證12之怡美公司工程估價單請求
03 減價金額高達105萬4,967元，遠比系爭鑑定報告書所估算漏
04 水修補費用30萬6,942元高出3倍之多，不應憑採，且原告所
05 為明顯違反系爭買賣補充協議書之約定，自無足取。

06 (三)綜上，原告除違反系爭買賣契約約定條款以外，更因系爭鑑
07 定報告之鑑定結果未如預期，即遽而空言指摘該鑑定報告書
08 存有諸多疑點、瑕疵、江文宗建築師偏袒被告或信義房屋公
09 司，繼而違反兩造間另行簽立系爭買賣補充協議書之約定，
10 逕自前往張茂楠議員處取回168萬元完稅款支票，並暫時停
11 止系爭房地買賣交易，另發函通知履保專戶銀行不得讓被告
12 收取履約保證專戶中扣除58萬8,000元仲介服務費後剩餘之
13 價金277萬2,000元云云，多次表達不願繼續履約之意，顯係
14 屬可歸責於原告之事由甚明。實則自兩造簽約迄今已長達約
15 1年8個月之久，系爭房屋室內原有完整裝潢可供出租他人繼
16 續使用之租金收益，卻因原告要求原承租人蘇敏華提前至
17 111年2月間搬遷，致使被告蒙受損失迄今高達1年4個月租金
18 收益88萬元，復要求進行氯離子含量檢測、拆除價值約200
19 萬元室內裝潢（拆除清運費用共計13萬3,350元），後進行
20 漏水、結構安全檢測（建築師鑑定費18萬元）、仲介服務費
21 頭期款58萬8,000元，已然付出諸多成本，尚持續遭受無法
22 出租系爭房地予他人使用或銷售該房地予他人之鉅額損失，
23 被告業於112年2月17日另向本院提起解除契約後請求給付違
24 約金損害賠償事件訴訟（刻由本院以112年度訴字第890號審
25 理中），並以該起訴狀再次為解除契約之意思表示，益證系
26 爭買賣契約確經被告合法解除，原告自不得依系爭買賣契約
27 主張減少買賣價金，並請求被告於原告交付已減少買賣價金
28 之同時，移轉系爭房地所有權登記予原告。

29 (四)為此聲明：

- 30 1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。
- 31 2. 如受不利之判決，願供擔保請准予宣告免為假執行。

01 三、兩造不爭執事實如下：（見本院卷(三)第82至88頁）

02 (一)被告為坐落臺北市○○區○○段0○段0000地號、94-2地號
03 土地（權利範圍各為100/5600）暨其上同小段546建號建物
04 即門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000號2樓房屋（權利
05 範圍全部）（即系爭房地）之所有權人。

06 (二)原告就承買系爭房地一事，授與代理權予其妻周麗玲擔任其
07 代理人。

08 (三)原告由周麗玲代理，於110年10月23日與被告簽署系爭買賣
09 契約（即本院卷(二)第39至108頁之原證16買賣契約書與本院
10 卷(二)第137至206頁之被證1買賣契約書），同意以總價3,360
11 萬元購買系爭房地。

12 (四)原告於110年10月25日、27日將簽約款20萬元、316萬元，
13 合計336萬元匯入履約保證專戶（見本院卷(二)第207頁）。

14 (五)關於本院112年度訴字第890號請求給付違約金事件，原告已
15 收到收到被告所提出民事起訴狀。

16 (六)系爭買賣補充協議書（即被證12買賣補充協議書）上買方
17 「周麗玲」、賣方「林慶昌」之簽名均屬真正。

18 (七)原證7所列鑑定項目上「陳永松」之簽名係原告親自簽署。

19 (八)系爭買賣補充協議書係在委請臺北市建築師公會鑑定系爭房
20 屋之前所簽署，其上簽名均係真正。

21 (九)原證9（見本院卷(一)第51至132頁）及被證13（見本院卷(二)第
22 263至364頁）之臺北市建築師公會（111）（十七）鑑字第
23 3412鑑定告書（即系爭鑑定報告）內容完整，並無缺漏。

24 四、茲論述本件之爭點及本院得心證之理由如下：

25 (一)原告由周麗玲代理，於110年10月23日與被告簽署系爭買賣
26 契約，同意以總價3,360萬元購買系爭房地，依系爭買賣契
27 約第4條之約定（見本院卷(二)第139、140頁），第1期簽約款
28 為336萬元，第2期款用印款零元，第3期完稅款為168萬元，
29 第4期交屋尾款2,856萬元，原告已於110年10月25日、27日
30 將簽約款20萬元、316萬元，合計336萬元匯入履約保證專
31 戶，此為兩造所不爭執，已如前述，並有系爭買賣契約（見

01 本院卷(二)第137至206頁)及履約保證專戶簡訊通知(見本院
02 卷(二)第207頁)附卷足憑,應堪採信為真實。

03 (二)嗣俞聖衡建築師事務所就系爭房地提出建築物結構調查初堪
04 表(見本院卷(二)第209頁),認定「依標的之室內狀況、屋
05 齡(71年使用執照)、構造方式等綜合判斷,評估現況若無
06 特殊重大外力(如地震)作用影響下,適合供一般住宅正常
07 使用」,臺灣檢驗科技股份有限公司就系爭房地提出TAF認
08 證氯離子檢測之試驗報告,認定系爭房屋之氯離子含量檢測
09 結果為0.18kg/m³至0.40kg/m³,並平均值為0.273kg/m³,並
10 未超出系爭買賣契約第17條第2項第3款約定之0.6kg/m³之標
11 準(系爭房屋係於71年建造完成),有兩造不爭執其真正之
12 被證3之建築物結構調查初堪表(見本院卷(二)第209頁)及被
13 證5之試驗報告(見本院卷(二)第215頁)附卷足憑,原告仍以
14 111年3月28日(111)士高法字第1110328003號律師函指稱
15 系爭房屋氯離子含量超標致外牆有鋼筋外露之情形,催請被
16 告應於文到後7日內與承租人蘇敏華協商搬遷事項,以利後
17 續辦理建物漏水及結構檢測爭議事宜,並據以主張行使同使
18 履行抗辯權,此有被證6之原告上揭律師函附卷足憑(見本
19 院卷(二)第217至221頁),信義房屋公司後依系爭買賣契約第
20 9條第8項第2款:「房地點交前,如發現買賣標的物有物或
21 權利等瑕疵,除第十七條已有特別約定者外,買賣雙方依下
22 列約定處理:…(二)買方如行使減少價金權利,經賣方書面同
23 意,買方得於同意範圍內,逕將減少之價金自當期應付款中
24 扣除,惟如賣方不同意或有數額爭議時,買方仍須先將價金
25 匯入履約保證專戶,雙方合意由信義房屋委請專業技師或
26 廠商評估修繕補正金額,如有必要,得再委請不動產估價師
27 進行減損估價,並為減價及款項撥付之基準,相關費用由買
28 賣雙方共同負擔」之約定(見本院卷(二)第142頁),委請WTA
29 中華民國營建防水協會認證廠商就原告主張系爭房屋瑕疵進
30 行檢測並評估修繕補正費用,WTA中華民國營建防水協會認
31 證廠商於111年4月7日出具建眾防水測漏估價單(見本院卷

01 (二)第221至224頁)，初估漏水修復費用約需5萬元，惟原告
02 仍不願繼續履約，續向本院提出民事調解之聲請，有兩造不
03 爭執其真正之被證8之民事聲請調解狀附卷足憑（見本院卷
04 (二)第225至254頁）。又查，兩造於系爭買賣契約第19條已明
05 確約定：「本買賣標的現有承租方，為不定期租賃關係，據
06 賣金表示每月租金新台幣55000元，押金共新台幣110000元
07 （賣方有提供租賃契約如附件）現買方不同意繼受租約，賣
08 方應於過戶前提供承租方搬遷同意書，並於產權移轉前排除
09 租賃關係及承租方之占有及營業登記遷移完成。如未如期完
10 成，雙方同意依下列約定辦理：俟賣方完成排除承租方占有
11 後始辦理產權移轉過戶，遲延期間依契約第十條辦理」（見
12 本院卷(二)第14頁），是被告依約係於辦理系爭房地所有權移
13 轉登記前始需提出承租方搬遷同意書，並完成排除租賃關係
14 及承租方之占有及營業登記遷移，而系爭房屋承租人蘇敏華
15 既已同意於111年2月16日前遷讓並出具搬遷切結書，有兩造
16 不爭執其真正之被證17承租人同意搬遷切結書（見本院卷(三)
17 第39頁）及被證18「雲九美容SPA會館」臉書專頁擷圖（見
18 本院卷(三)第41頁），且由信義房屋公司委請WTA中華民國營
19 建防水協會認證廠商就系爭房屋進行檢測滲漏水等瑕疵補正
20 修繕相關事宜時，該房屋裝潢業已拆除一節亦可徵知，承租
21 人蘇敏華確實於111年4月以前已自系爭房屋遷離，是原告指
22 稱被告有未及即時依約排除系爭房地之租賃關係暨承租人占
23 有等違約情形，顯與事實不符，要無可採。

24 (三)兩造與信義房屋公司後為解決系爭買賣契約之履約爭議，經
25 張茂楠市議員協調，於111年8月3日簽署系爭買賣補充協議
26 書，依卷附兩造不爭執其真正之系爭買賣補充協議書記載：
27 「買方陳永松、賣方林慶昌、仲介方信義房屋股份有限公司，
28 三方經張茂楠議員協調，就座落於台北市○○○路0段
29 000號2樓房地買寶，達成補充協議如下：1.買方交付面額新
30 台幣（下同）一百六十八萬元之支票（即本件完稅款）予張
31 議員保管。…3.承上。拆除後，三方合意申請台北市建築師

公會指派建築師到場鑑定結構及有無滲漏水屋況，並依下列辦理：(1)建築師到場鑑定結構安全，亦無滲漏水屋況，則買賣雙方合意依仲介方通知，至張議員辦公室，共同取回上開支票並交予承辦地政士存入專戶，買賣雙方繼續履行買賣契約。(2)建築師到場鑑定結構安全，但有滲漏水屋況，則買賣雙方合意依建築師估算之修繕費用，由賣方減價予買方自行處理，就本房地滲漏水屋況所生事宜，三方（含仲介方之人員）互不再請求。另買賣雙方仍依仲介方通知，至張議員辦公室，共同取回上開支票並交予承辦地政士存入專戶，買賣雙方繼續履行買賣契約。(3)建築師到場鑑定本房地有結構安全危害，買賣雙方合意無條件解除買賣契約。…7.本協議書具有優先於原買賣契約書約定之效力，本協議書未盡事宜，仍適用原買賣契約書之約定。除本協議書之約定外，三方（包含仲介方之人員）不得再為其他請求或主張。…」等語可悉（見本院卷(二)第281頁），兩造同意委由臺北市建築師公會指派建築師就系爭房屋結構及有無滲漏水屋況等疑義進行現場鑑定，再依建築師所提出鑑定報告之結果，決定繼續履約、減價履約或解除系爭買賣契約，又依系爭買賣補充協議書第7條之約定，系爭買賣補充協議書相較於系爭買賣契約具優先效力，系爭買賣補充協議書之約款自應予優先適用。

(四)又查，原證7所列鑑定項目上「陳永松」之簽名係原告親自簽署，此為兩造所不爭執，被告雖聲稱原證7所列鑑定項目上「林慶昌」之簽名並非其親自簽署（見本院卷(一)第48頁、本院卷(三)第97頁），然依原證8檢定申請書可知（見本院卷(一)第49頁），系爭房屋之建築糾紛鑑定（含漏水鑑定）係由被告向臺北市建築師公會申請鑑定，被告所提出上揭鑑定申請書並有檢附「申請人與買方陳永松合意鑑定項目」為附件（即原證7所列鑑定項目，見本院卷(二)第49頁、同卷第306至308頁），是以，原證7所列鑑定項目係屬兩造依系爭買賣補充協議書約定申請臺北市建築師公會指派建築師鑑定系爭房

01 屋有無結構暨滲漏水等瑕疵之範圍一節，應堪認定；再查，
02 臺北市建築師公會後指派江文宗建築師會同兩造等相關當事
03 人進行現場會勘暨檢測後完成系爭鑑定報告，有系爭鑑定報
04 告附卷足憑（見本院卷(二)第283至364頁），鑑定結果詳如附
05 表所示，系爭鑑定報告認定「系爭房地非屬高氯離子混凝土
06 建築物，會勘時檢視鑑定標的物主要梁柱構件，未發現明顯
07 結構性裂損，該標的物混凝土水溶性氯離子含量平均值
08 0.6kg/m³以下，雖前後陽台外推拆除原有居室外牆及拆除一
09 部份室內0.5B隔間牆，因其非屬承重牆，亦不承擔抵抗地震
10 水平橫力，並不影響結構安全，應無辦理耐震能力詳細評估
11 之必要，研判無需補強，評估滲漏水修復工程費用共計30萬
12 6,942元」等情，則依系爭買賣補充協議書之約定，自應由
13 被告按上揭「鑑定滲漏水修復工程費用30萬6,942元」減價
14 予原告後，依信義房屋公司人員之通知，至張茂楠議員辦公
15 室取回上揭168萬元支票並交予承辦地政士存入專戶，買賣
16 雙方繼續履行系爭買賣契約，且兩造暨信義房屋公司承諾就
17 系爭房地滲漏水屋況所生相關事宜互不再請求。又原告雖主
18 張系爭鑑定報告僅就原證7所列鑑定項目之第一項部分進行
19 鑑定，疏未就其餘第二至第四項部分進行鑑定云云，然觀諸
20 系爭鑑定報告記載：「…四、鑑定要旨：臺北市○○區
21 ○○○路○段000號2樓建物（本案鑑定標的物）所有權人原
22 為林慶昌先生（即本案申請人），標的物於民國110年10月
23 間賣給陳永松先生（即買方），雙方簽立買賣契約書後，因
24 買方認為房屋疑有漏水情事，經雙方協議由賣方（即本案申
25 請人）向本會申請鑑定下列事項：【一】鑑定臺北市○○○
26 路0段000號2樓下列位置（如附圖所示）是否有滲漏水？若
27 有滲漏水，其滲漏水原因為何？其修復至不再滲漏水狀態之
28 工法、程度各為何（保固5年工法）？修復費用各若干？編
29 號①：前陽台、窗框、牆壁、地板。編號②：二間廁所牆
30 壁。編號③：小房間之四面牆壁、地板。編號④：大廚房牆
31 壁、地板。編號⑤：前後陽台排水管道（即第三項）。編號

01 ⑥：前後陽台之天花板、外牆。編號⑦：廁所外的水管。

02 【二】鑑定2樓、1樓之管線：臺北市○○○路0段000號1樓
03 天花板有滲漏水，為查明是否為忠孝東路5段429號2樓之廁
04 所地板內所埋設排水管有破損，鑑定下列事項：(二)429號2樓
05 房屋專有部分之共同樓地板上方或其內之管線，其滲漏水之
06 原因、位置及要修復之項目各為何？（從上而下修復部
07 分）。(二)429號1樓房屋專有部分之共同樓地板下方之滲、漏
08 水位置及要修復之滲、漏水項目為何？如何填補樓地板裂
09 縫？（從下而上修復部分）。(三)上述分別從共同樓地板上方
10 或其內之管線修復（由上而下）及共同樓地板下方修復（含
11 樓地板裂縫之填補）至不再滲、漏水狀態之工法、程度及標
12 準各為何（保固5年工法）？修復費用各若干？【三】鑑定
13 臺北市○○○路0段000號2樓之前後陽台排水管是否有滲漏
14 水？阻塞？【四】鑑定臺北市○○○路0段000號2樓房屋之
15 建築結構安全。補強工法？費用各若干？…」等語可悉（見
16 本院卷(二)第286、287頁），系爭鑑定報告確實有針對原證7
17 所列鑑定項目逐一詳予鑑定（見本院卷(一)第48、47頁），並
18 無任何疏漏，是原告前揭主張，顯與事實不符，要難採信；
19 原告又另主張系爭鑑定報告之鑑定結果明顯偏頗被告，且缺
20 乏專業性，不足採信云云，惟查，兩造既於系爭買賣補充協
21 議書明確約定委由臺北市建築師公會指派建築師到場鑑定系
22 爭房地之結構暨滲漏水相關爭議，並按建築師所提出鑑定報
23 告解決雙方之履約爭議，自應同受其拘束，況綜觀系爭鑑定
24 報告之鑑定意見並無任何違反事理之處，要難准許原告於系
25 爭鑑定報告完成後，僅因其主觀上認定該報告對其有不利益
26 之虞，即單方任意主張否定該鑑定報告之效力，是原告所為
27 上揭主張，均與事理未符，要無可採。

28 (五)承上，系爭房地經臺北市建築師公會指定建築師到場鑑定後
29 認定雖有滲漏水狀況，但結構安全，已如前述，則依系爭買
30 賣補充協議書之約定，系爭買賣契約應由被告按系爭鑑定報
31 告「鑑定滲漏水修復工程費用30萬6,942元」減價予原告

01 後，依信義房屋公司人員之通知，至張茂楠議員辦公室取回
02 上揭168萬元支票並交予承辦地政士存入專戶，由買賣雙方
03 繼續履行系爭買賣契約；然查，原告於111年11月28日寄發
04 被證14之旭海法律事務所（111）律字第112801號律師函表
05 示系爭鑑定報告有諸多疑義，應重新進行鑑定云云（見本院
06 卷(二)第365至370頁），信義房屋公司隨即於112年1月6日以
07 被證15函文通知兩造應依系爭買賣補充協議書辦理後續流程
08 等語（見本院卷(二)第371至373頁），被告並於112年1月13日
09 以被證16之112年度君律字第0000000號律師函（見本院卷(二)
10 第375、376頁），通知請原告應於文到3日內與信義房屋地
11 政士聯繫進行過戶用印，並給付完稅款168萬元，被告並表
12 示同意自買賣價金第四次款交屋款中減價306,942元後繼續
13 履約，且日後就滲漏水部分互不請求，倘原告仍拒不履約，
14 謹以該律師函作為解約之意思表示，並沒收已給付買賣價金
15 336萬元等語，惟遭原告於112年1月26日寄發被證17之旭海
16 法律事務所（111）律字第011601號律師函表示主張暫停系
17 爭買賣契約之交易（見本院卷(二)第377至380頁），且觀諸被
18 證17律師函檢附附件一買賣建物主張暫停交易書記載可知
19 （見本院卷(二)第379頁），原告早已於112年1月10日單方向
20 張茂楠議員取回先前保管之168萬元支票，顯已違反兩造於
21 系爭買賣補充協議書之約定，可認原告確有給付遲延之情
22 事，且該給付遲之事由顯可歸責於原告，則被告以原告給付
23 遲延為由，依系爭買賣契約第10條之約定、民法第256條、
24 第260條之約定，以112年2月17日民事起訴狀向原告為解除
25 系爭買賣契約之意思表示，並訴請給付違約金（現由本院以
26 112年度訴字第890號請求給付違約金事件審理中，業經調閱
27 該案卷宗確認無誤），核屬有據，原告並自陳已收到收到被
28 告所提出上揭民事起訴狀，已如前述，堪認系爭買賣契約業
29 經被告合法解除而失效；從而，原告主張依系爭買賣契約關
30 係，減少買賣價金，並請求被告於原告交付已減少買賣價金
31 之同時，移轉系爭房地所有權登記予原告，要屬無據，不能

01 准許。

02 五、綜上所述，原告依系爭買賣契約關係，請求被告於原告給付
03 2,918萬5,033元之同時，應將系爭房地所有權移轉登記並點
04 交予原告，為無理由，不能准許。本件原告既受敗訴判決，
05 其假執行之聲請即失所附麗，不應准許。

06 六、本件事證已臻明確，系爭買賣契約業經被告合法解除，原告
07 請求將本件送「中華民國建築結構非破壞檢測協會」進行鑑
08 定、送臺北市建築師公會進行補充鑑定，均無進行鑑定之必
09 要，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經核與判決
10 之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

11 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
12 判決如主文。

13 中 華 民 國 112 年 8 月 24 日
14 民事第四庭 法 官 李家慧

15 以上正本係照原本作成。

16 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。如
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 112 年 8 月 24 日
19 書記官 鍾雯芳

20 附表：

01

11F., No.51, Sec. 2, Keelung Rd.,
Taipei City 110, Taiwan (R.O.C.)
TEL: 886-2-2377-3011
FAX: 886-2-2732-4906

台北市建築師公會
Taipei Architects Association

地址：110台北市基隆路二段51號11樓
電話：(〇二)二三七七三〇一一
傳真：(〇二)二七五二六九〇六

02

3.民國 104.01.13 以後建築物之水溶性氯離子含量小於 0.15kg/m^3 。

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

查本案房屋於民國 71 年竣工領取使用執照，而中央標準局係於民國 83 年 7 月 22 日通過「新拌混凝土」水溶性氯離子最大容許值的規定（CNS 3090），鋼筋混凝土所處環境須作耐久性考量者，氯離子含量每一立方米混凝土中應在 0.3 公斤以內；而作為一般性考量者，氯離子含量每一立方米混凝土中不得超過 0.6 公斤。按「所謂『海砂屋』」，係為民間一般之用語，非屬正統之學術概念，在學術界、主管機關及土木、結構業界係以房屋之混凝土氯離子含量超過設計環境條件下之中國國家規範值為判定標準。易言之，社會一般民眾泛稱之「海砂屋」其意即在於房屋混凝土之氯離子含量超過國家標準之規範值。倘建物預拌混凝土中鋼筋混凝土最大水溶性氯離子含量過高時，會造成鋼筋容易鏽蝕，混凝土強度降低，易造成水泥塊剝落之情事，房屋之耐用年限，亦因此減短。至有關預拌混凝土中鋼筋混凝土最大水溶性氯離子含量，於 83 年 7 月 22 日前固無規範，然經濟部標準檢驗局之前身經濟部中央標準局已於 83 年 7 月 22 日修訂「新拌預拌混凝土國家標準」規定，預拌混凝土之氯含量容許值為 0.6kg/m^3 以下，復經經濟部標準檢驗局於 87 年 6 月 25 日修正該國家標準為 0.3kg/m^3 以下。按建築物應用之各種材料及設備規格，除中國國家標準有規定者從其規定外，應依建築技術規則之規定為之，為建築技術規則第 4 條所明定。故有關鋼筋混凝土氯離子含量之標準，當以經濟部標準檢驗局所公布之國家標準為據。」（臺北地院 98,重訴,149 判決參照）。本案買賣雙方有一起會同取樣三只用於試驗混凝土氯離子含量之試體，送請 TAF 認證單位試驗硬固混凝土氯離子含量，依申請人提供之試驗報告（詳附件七）記載，三只試體試驗結果為 0.40kg/cm^3 、 0.24kg/cm^3 、 0.18kg/cm^3 ，平均值為 0.273kg/cm^3 。

13

14

九、鑑定結果：

15

16

17

（一）臺北市忠孝東路 5 段 429 號 2 樓下列位置（如附圖所示）是否有滲漏水？若有滲漏水，其滲漏水原因為何？其修復至不再滲漏水狀態之工法、程度各為何（保固 5 年工法）？修復費用各若干？

18

13F., No.51, Sec. 2, Keshang Rd.,
Taipei City 110, Taiwan (R.O.C.)
TEL: 886-2-2377-3011
FAX: 886-2-2732-0906

台北市建築師公會
Taipei Architects Association

地址：110台北市基隆路二段51號13樓
電話：(02) 二二三七三〇一一
傳真：(02) 二七三二六九〇六

鑑定事項	鑑定結果說明
編號①：前陽台、窗框、牆壁、地板	以水分計檢測前陽台窗框、牆壁有滲漏水情況，地板無滲漏水情況，申請人代表自承後陽台地板有滲漏水情況，詳(五)補充總說明 3,4,5。
編號②：二間廁所牆壁	二間廁所牆壁外側牆面底部有滲漏水情況(照片 14,15)，研判滲漏水原因為浴廁地坪墊高時，淋浴間地板落水頭與排水管道套接施工不良所致(照片 28)，地坪墊高部分應拆除重作，詳(五)補充總說明 7。
編號③：小房間之四面牆壁、地板	以水分計檢測小房間之外牆鋁窗台度牆壁有滲漏水情況，研判為鋁窗四周填縫防水功能不良所致，詳(五)補充總說明 5。
編號④：大廚房牆壁、地板	經查大廚房牆壁、地板無滲漏水情況。申請人代表則承認後陽台地板會滲漏水。
編號⑤：前後陽台排水管道(即第三項)	詳第(三)項說明。
編號⑥：前後陽台之天花板、外牆	鑑定標的物 2 樓之前後陽台均已外推，現屬室內居室之一部份；外牆鋁窗台度牆壁有滲漏水情況，研判為鋁窗四周填縫防水功能不良所致，詳(五)補充總說明 5。
編號⑦：廁所外的水管	查廁所外的水管係原 SPA 業者使用給排水設備遺留下來，無滲漏水情況。

(二)鑑定 2 樓、1 樓之管線_臺北市忠孝東路 5 段 429 號 1 樓天花板有滲漏水，為查明是否為忠孝東路 5 段 429 號 2 樓之廁所地板內所埋設排水管道有破損，鑑定下列事項：

鑑定事項	鑑定結果說明
1.429 號 2 樓房屋專有部分之共同樓地板上方或其內之管線，其滲漏水之原因、位置及要修復之項目各為何？(從上而下修復部分)。	429 號 2 樓冷、熱水管經壓力測試，無滲漏水。詳(五)補充總說明 3,4,5。

01

13F., No. 51, Sec. 2, Keelung Rd.,
Taipei City 110, Taiwan (R.O.C.)
TEL: 886-2-2377-1011
FAX: 886-2-2732-6906

台北市建築師公會
Taipei Architects Association

地址：110台北市基隆路二段51號13樓
電話：(02) 2377-1011
傳真：(02) 2732-6906

02

2.429 號 1 樓房屋專有部分之共同樓地板下方之滲、漏水位置及要修復之滲、漏水項目為何？如何填補樓地板裂縫？(從下而上修復部分)。	本案會勘時未聽聞 429 號 1 樓餐廳工作人員稱 1 樓平頂有滲漏水情況。現有平頂裂縫可灌注環氧樹脂補強，並以 1:2 水泥砂漿填環氧樹脂粉刷補平。
3.上述分別從共同樓地板上方或其內之管線修復(由上而下)及共同樓地板下方修復(含樓地板裂縫之填補)至不再滲、漏水狀態之工法、程度及標準各為何(保固 5 年工法)？修復費用各若干？	鑑定標的物樓地板內之管線，未發現滲漏水情況，亦無修復工程。浴廁及後陽台防漏修復詳(五)補充總說明 7,9。

03

04

05

(三)鑑定臺北市忠孝東路 5 段 429 號 2 樓之前後陽台排水管是否有滲漏水？阻塞？

說明：

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

1.鑑定標的物 2 樓之前後陽台均已外推，使用執照竣工圖原有前後陽台範圍已成為室內居室之一部份，地板高程已墊高與居室齊平，原有陽台地板排水落水頭已不存在，既無地板排水落水頭，即無排水管滲漏水及阻塞之問題。

2.買方認為一樓樓梯間入口不鏽鋼門旁之管線(詳附件五照片編號 4)有從 429 號 2F 前陽台滲漏水或阻塞之疑慮；經查 429 號 2F 前陽台已外推，原前陽台範圍已無地板排水落水頭，又懸掛外牆管線已切斷(詳附件五照片編號 3)，實無從認定一樓樓梯間入口不鏽鋼門旁之管線之滲漏水或阻塞與 429 號 2F 前陽台之間有何因果關係；縱認一樓樓梯間入口不鏽鋼門旁之管線確有滲漏水或阻塞情事，因其位於大樓共用部分，亦應由大樓管理委員會負責釐清後處理。

按「公寓大廈共用部分、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；管理委員會之職務包括：共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良，與公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項，公寓大廈管理條例第 10 條第 2 項前段、第 36 條第 2 款、第 3 款規定甚明。故如公寓大廈管理委員會怠於進行共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護、清潔、一般改良等事務，

12
297

01

13F., No. 51, Sec. 2, Keelung Rd.,
Taipei City 110, Taiwan (R.O.C.)
TEL: 886-2-2377-3011
FAX: 886-2-2732-6906

台北市建築師公會
Taipei Architects Association

地址：110台北市基隆路二段51號13樓
電話：(〇二) 二二七七三〇一一
傳真：(〇二) 二七三二六九〇六

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

即屬違反其注意義務，如因此造成他人損害，對於被害人所受損害
自應負賠償義務。復公寓大廈共用部分、約定共用部分之修繕、管
理、維護，包括公共環境清潔衛生之維持、公共消防滅火器材之維
護、公共通道溝渠及相關設施之修繕（公寓大廈管理條例第 10 條第
3 項規定參照），其維護、修繕之目的在於保持住戶居住環境之清潔
衛生、確保災害發生時之預防及救護，與住戶居家之衛生及安全息
息相關，故公寓大廈管理條例第 10 條第 2 項前段應屬民法第 184 條
第 2 項所指「保護他人之法律」。公寓大廈管理委員會如怠於執行共
用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護、清潔、一般改良等職
務，即屬違反公寓大廈管理條例第 10 條第 2 項前段之規定，如因此
造成他人損害，即應負賠償責任。」有臺灣高等法院 111 年度上易
字第 112 號民事判決可參。

12

13

(四)鑑定臺北市忠孝東路 5 段 429 號 2 樓房屋之建築結構安全。補強工
法？費用各若干？

14

說明：

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

1. 通常建築物如有結構安全疑慮而擬施作補強工程，需先辦理耐震能
力詳細評估後再據以判斷，耐震能力詳細評估則需以整棟建築物為
之。本案所屬整棟建築物每層樓地板面積 840m²，地下層樓地板面積
888m²，耐震能力詳細評估需每樓層平均分布鑽心取樣混凝土試體 5
個，且需經住戶所有權人同意，混凝土試體係試驗抗壓強度、混凝
土中性化及氯離子含量，本案所屬整棟建築物如擬進行耐震能力詳
細評估，請另案向專業(建築師、技師)公會申請辦理，合先說明。
2. 鑑定標的物於民國 71 年 4 月竣工，71 年 5 月核發使用執照。經查買
賣雙方有一起會同取樣三只用於試驗混凝土氯離子含量之試體，送
請 TAF 認證單位試驗硬固混凝土氯離子含量，依申請人提供之試驗
報告(詳附件七)記載，三只試體試驗結果平均值為 0.273kg/cm³，未
超出 CNS-3090 規定氯離子含量標準_民國 83.07.22~87.06.24 建築物
之水溶性氯離子含量小於 0.6kg/m³，及民國 87.06.25~104.01.12 建築
物之水溶性氯離子含量小於 0.3kg/m³。研判本案鑑定標的物非屬高
氯離子混凝土建築物。

25

298

13

3.會勘時檢視鑑定標的物主要梁柱構件，未發現明顯結構性裂損。

4.基上，本標的物混凝土水溶性氯離子含量平均值 0.6 kg/m^3 以下，雖前後陽台外推拆除原有居室外牆及拆除一部份室內 0.5B 隔間牆，因其非屬承重牆，亦不承擔抵抗地震水平橫力，並不影響結構安全，應無辦理耐震能力詳細評估之必要，研判無需補強。

(五)補充總說明：

1.據申請人代表說明略以：「鑑定標的物原出租 SPA 業者營業使用，於 111 年初租期屆至後搬離並關閉屋頂水表總開關，之後申請人將房屋出售給買方，嗣買方要求賣方拆除原有室內裝修，以確認房屋是否滲漏水，賣方雇工拆除室內裝修時，同時拆除一部份原 SPA 業者營業使用之給排水設備，但未徹底檢查給排水設備拆除後之各部位接頭、開關是否正常良好，當打開屋頂水表總開關時，又未進入 2 樓檢查，導致給水管漏水、2 樓屋內積水，並滲漏至 1 樓之意外事故，實屬突發狀況，經檢修完成後，即未再發生滲漏水情事。」

2.鑑定標的物現況與使照竣工平面圖比對結果，前後陽台已外推，主臥室隔間牆、臥室與廚房隔間牆已拆除，浴廁平面格局已略有異動，惟上述變更與是否滲漏水之間，尚無直接因果關係。

3.本案於 111 年 11 月 14 日第一次會勘，請專業技術人員協助進行 429 號 2 樓房屋給水管壓力測試(詳附件五照片編號 19~27)，通常新設給水管線之標準水壓為 10 kg/cm^2 已如前述，惟因本案建築物屋齡已 40 年，管線確屬老舊，恐已經不起標準壓力測試，為避免損及管線及相關設備，特叮囑技術人員應謹慎處理，測試結果如下：

測試位置	測試壓力值	加壓 15~20 分鐘後 儀表顯示壓力值	研判狀況
浴廁熱水管(第 1 次)	13 kg/cm^2	13 kg/cm^2	無滲漏
浴廁熱水管(第 2 次)	11 kg/cm^2	9.5 kg/cm^2	無滲漏
浴廁冷水管(第 1 次)	未能定格		管線接頭 未旋緊
浴廁冷水管(第 2 次)	9 kg/cm^2	快速降為 6 kg/cm^2	水龍頭 未關緊
浴廁冷水管(第 3 次)	9 kg/cm^2	8 kg/cm^2	無滲漏

熱水管第2次測試及冷水管第3次測試儀表顯示壓力值略有下降，
研判係因管內空氣初始排放所致。

4. 本案於111年11月25日第二次會勘，原擬於原使用執照竣工圖後
陽台範圍放水測試是否滲漏水，且已佈設擋水條，但申請人代表翁
先生表示，為避免造成一樓使用者之困擾，無需測試，同意鑑定人
以有滲漏水予以認定，並據以計算合理修復費用。

5. 第二次會勘時檢視室內牆壁，因原有表面裝修材料已拆除，牆面遺
留斑駁釘孔及油漆剝落情形，但無明顯滲漏水跡象。嗣經使用 GE
Protimeter MMS2 BLD 8800 水分計，以探針式水分測量模式(Pin
Moisture Meter)量測濕度讀值(詳附件五照片編號 29~50)，並取 2F 入
口牆壁柱面無滲漏水之 A 點(微得雙方確認)量測比較如下：

測試位置	水分計量測濕度讀值(%)	比較值	研判狀況
A	13.8	<17%	乾(Dry)
B	17.8	<20%	潤(Risk)
C	16.5	<17%	乾(Dry)
D	13.6	<17%	乾(Dry)
E	12.1	<17%	乾(Dry)
F	12.2	<17%	乾(Dry)
G	13.7	<17%	乾(Dry)
H	12.8	<17%	乾(Dry)
I	15.6	<17%	乾(Dry)
J	11.9	<17%	乾(Dry)
K	21.6	>20%	濕(Wet)
L	21.0	>20%	濕(Wet)
M	16.5	<17%	乾(Dry)
N	14.0	<17%	乾(Dry)
O	16.3	<17%	乾(Dry)
P	14.3	<17%	乾(Dry)
Q	10.7	<17%	乾(Dry)
R	14.3	<17%	乾(Dry)

13F., No. 51, Sec. 2, Keelung Rd.,
Taipei City 110, Taiwan (R.O.C.)
TEL: 886-2-2377-3011
FAX: 886-2-2732-6906

台北市建築師公會
Taipei Architects Association

地址：110台北市基隆路二段51號13樓
電話：(〇二)二二七七三〇一一
傳真：(〇二)二二五二六九〇六

測試位置	水分計量測濕度讀值(%)	比較值	研判狀況
前陽台①	14.4	<17%	乾(Dry)
前陽台②	47.0	>20%	濕(Wet)
前陽台③	14.8	<17%	乾(Dry)
前陽台④	57.6	>20%	濕(Wet)

GE Protimeter MMS2 BLD 8800 水分計探針式水分測量模式量測讀值
MC%WME 代表濕度區分如下：

- (1).大(等)於 7.8%但是小於 17 % 乾(Dry)
- (2).大(等)於 17%但是小於 20% 潤(Risk)
- (3).大(等)於 20% 濕(Wet)

由上可知，2樓房屋入口牆壁柱面無滲水之 A 點量測值小於 17%，為乾狀態；牆面 C、D、E、F、G、H、I、J、M、N、O、P、Q、R 點，及前陽台牆面①、③點量測值小於 17%，為乾狀態；牆面 B 點量測值大於 17%，但小於 20%，則為潤狀態；牆面 K、L 點，及前陽台牆面②、④點量測值大於 20%，為濕狀態。

第三次會勘時以熱顯像儀檢測前述測點之表面溫度如下：

檢測位置	熱顯像儀檢測溫度(℃)	研判狀況
A	25.1	
B	25.0	正常
C	24.9	正常
D	24.9	正常
E	25.1	正常
F	23.1	有滲漏水
G	23.5	有滲漏水
H	25.4	正常
I	24.8	正常
J	25.2	正常
K	24.2	有滲漏水
L	23.4	有滲漏水

13F., No. 51, Sec. 2, Keelung Rd.,
Taipei City 110, Taiwan (R.O.C.)
TEL: 886-2-2377-3011
FAX: 886-2-2732-6906

台北市建築師公會
Taipei Architects Association

地址：110台北市基隆路二段51號13樓
電話：(02) 二五七七三〇一一
傳真：(02) 二七三二六九〇六

檢測位置	熱顯像儀檢測溫度(℃)	研判狀況
M	24.9	正常
N	25.2	正常
O	25.4	正常
P	24.9	正常
Q	24.9	正常
R	25.2	正常
前陽台①	24.5	正常
前陽台②	24.1	有滲漏水
前陽台③	24.6	正常
前陽台④	23.4	有滲漏水

熱顯像儀檢測結果，測點 F、G、K、L、前陽台②、前陽台④之表面溫度較低，與水分計檢測結果吻合，研判有滲漏水。

由上檢測結果顯示前後陽台鋁窗台度牆壁有滲漏水情況，研判為鋁窗四周填縫防水功能不良所致，改善修復工序(工作人員如在鋁窗外側施工，應注意安全防護)如下：

- (1). 鋁窗四周窗框與牆壁(含梁底、垂板底)填縫矽利康(含內外)清除。
- (2). 填縫如有裂縫、空洞以低壓灌注水泥砂漿填實。
- (3). 外牆磁磚剝落修復。
- (4). 鋁窗四周窗框與牆壁(含梁底、垂板底)填縫打矽利康(含內外)。

6. 關於買方當事人提出窗框風雨測試問題，門窗風雨試驗的主要目的是「預防重於治療」。如在鋁窗安裝施工前，先於實驗室測試發現其缺失，研擬改善對策，待修正測試通過後，再將工地現場所有鋁窗依對策改善完畢，方將鋁窗安裝施工，以避免將已安裝上去之鋁窗全數拆除處理之曠日廢時事件發生。但並不是所有的門窗皆有必要做門窗風雨試驗，一般因高層建築較易遭受強風豪雨危害，才需進行門窗風雨試驗，以提高日常氣密性、水密性、抗風壓性能，保障生命財產安全。事實上門窗風雨試驗並不是法令規定須強制執行的試驗，但基於上開理由，較審慎的營建業者，會在鋁窗運至工地現場，尚未施工安裝之

01

13F., No.51, Sec. 2, Keelung Rd.,
Taipei City 110, Taiwan (R.O.C.)
TEL: 886-2-2377-3011
FAX: 886-2-2732-6906

台北市建築師公會
Taipei Architects Association

地址：110台北市基隆路二段51號13樓
電話：(02) 2377-3011
傳真：(02) 2732-6906

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

前，先現場隨機抽樣並簽名，再送交實驗室進行檢測。待測試通過取得測試合格報告後，方進行工地鋁窗之安裝與施工。如此除可保障使用者的安全，更可維護公司信譽。然，本案鑑定標的物為老舊建築，鋁窗為使用多年之舊品，不適用風雨試驗。

7. 勘查二間廁所牆壁外側牆面底部有滲漏水痕跡，淋浴間地板落水頭與排水管套接不全，研判滲漏水原因為浴廁地坪墊高時，淋浴間地板落水頭與排水管套接施工不良所致(附件五照片編號 28)，地坪墊高部分應拆除重作，工序建議如下：

(1).木門、淋浴間玻璃隔屏、衛生設備拆卸。

(2).原人造石門檻拆除清楚。

(3).拆除浴廁內地磚及墊高地坪(如輕質混凝土)，地坪清楚。

(4).重新配排水管。

(5).地坪 1:2 防水水泥砂漿粉刷含四周牆壁 20 公分高。

(6).防水材塗佈含四周牆壁 20 公分高。

(7).地坪試水測漏。

(8).墊高地坪鋪輕質混凝土。

(9).貼人造石門檻復原。

(10).地坪及牆壁貼磁磚。

(11).木門、淋浴間玻璃隔屏、衛生設備安裝復原。

(12).裝配地板落水頭。

(13).地坪四周牆角、地板落水頭、馬桶座周圍等縫隙打矽利康。

8. 鑑定標的物自來水給水管屬隱蔽部分，管線如何佈設與本案鑑定結果無涉，爰無需討論。

9. 原使用執照竣工圖後陽台範圍，業經申請人代表同意鑑定人以有滲漏水予以認定，並據以計算合理修復費用。修復工程工序如下：

18
303

13F., No. 51, Sec. 2, Keelung Rd.,
Taipei City 110, Taiwan (R.O.C.)
TEL: 886-2-2377-3011
FAX: 886-2-2732-6906

台北市建築師公會
Taipei Architects Association

地址：110台北市基隆路二段51號13樓
電話：(〇二)二五七七三〇一一
傳真：(〇二)二七五二六九〇六

(1)拆除地磚及墊高地坪(如輕質混凝土)，地坪平整。

(2)地坪 1:2 防水水泥砂漿粉刷含牆壁收邊。

(3)防水材塗佈含牆壁收邊。

(4)地坪試水測漏

(5)地坪鋪貼磁磚(軟底施工法)，與原室內地坪順平。

(6)地坪四周牆角縫隙打矽利康。

(六)綜上分析說明，本案鑑定標的物滲漏水修復工程費用共計新台幣
306,942 元，明細表詳附件八。

十、附件：

(一) 鑑定申請書及附件共 3 頁

(二) 鑑定標的物坐落位置圖共 1 頁

(三) 臺北市建築師公會會勘通知函及會

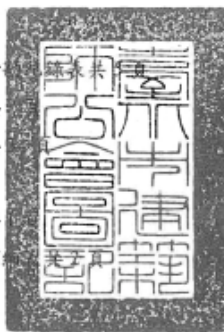
(四) 鑑定標的物使用執照存根及附表共

(五) 現況照片編號位置示意圖及照片共

(六) 雙方委任律師函共 3 頁

(七) 鑑定標的物氫離子含量試驗報告共

(八) 鑑定標的物滲漏水修復工程費用明細表共 1 頁



臺北市建築師公會

鑑定人 江文宗建築師



開業證書 工師業字第 B000489 號

中華民國 111 年 12 月 21 日

304

19