



桃園市建築師公會

330桃園市桃園區縣府路 232 號

TEL 03-3377127 tyaa.org.tw

臺灣桃園地方法院審理 107 年度訴字第 1691 號損害賠償等事件 鑑定報告書

目 錄

項 目	頁 次
一、 申請人-----	2
二、 申請日期-----	2
三、 鑑定標的物坐落-----	2
四、 鑑定要旨-----	2
五、 鑑定依據-----	2
六、 會勘日期及會勘人員-----	3
七、 標的物構造用途及現況-----	3
八、 鑑定經過與分析結果-----	3
九、 鑑定結論-----	6
十、 附件-----	6
1. 鑑定囑託函	計 1 頁
2. 位置示意圖	計 1 頁
3. 會勘通知函、會勘紀錄表及相關函文 ...	計 5 頁
4. 原告提供之文件圖說等.....	計 6 頁
5. 摘錄之原告提供損害及修復相片	計 10 頁
6. 標的物平面繪示圖	計 1 頁
7. 現況勘查相片	計 8 頁



桃園市建築師公會

330桃園市桃園區縣府路232號

TEL 03-3377127 tyaa.org.tw

**臺灣桃園地方法院審理
107 年度訴字第 1691 號損害賠償等事件
鑑定報告書**

一、 申請人：臺灣桃園地方法院

連絡地址：桃園市桃園區仁愛路 120 號

連絡電話：(03) 3795470 轉 2320

聯絡人：信股

二、 申請日期：中華民國 108 年 5 月 17 日

本公會收文案件編號：108.5.20 收字第 035 號

(囑託鑑定函如附件 1)

三、 鑑定標的物坐落：

桃園市桃園區新埔七街 10 號 1 樓

(位置示意圖如附件 2)

四、 鑑定要旨：

臺灣桃園地方法院為審理 107 年度訴字第 1691 號損害賠償等事件，來函囑咐本公會鑑定桃園市桃園區新埔七街 10 號 1 樓漏水原因及修復合理必要費用如下：

- (一) 本件漏水原因為何？是否因「排水幹管破損」及「化糞池及排洩物幹管未疏通而堵塞，致污水致馬桶倒灌溢出」導致屋損？
- (二) 滲漏主因之相關管道，屬公用管道或幹管？
- (三) 屋主修繕及清潔等回復原狀合理費用為何？

五、 鑑定依據：

- (一) 臺灣桃園地方法院 108.5.17 桃院祥民信 107 訴 1691 字第 1080017425 號函。
- (二) 內政部訂頒最新「建築技術規則」。
- (三) 桃園市建築師公會鑑定手冊。



桃園市建築師公會

330桃園市桃園區縣府路232號

TEL 03-3377127 tyaa.org.tw

六、會勘日期及會勘人員

(一) 初勘：1.日期：108年7月1日下午3時

2.人員：a.原告代表：傅秀芬 小姐

b.被告代表：訴訟代理人 胡倉豪 律師

c.鑑定人：林健春 建築師

(二) 複勘：1.日期：108年7月23日上午9時30分

2.人員：a.原告代表：傅秀芬 小姐

b.被告代表：訴訟代理人 胡倉豪 律師

c.鑑定人：林健春 建築師

(如附件3)

七、標的物構造、用途及現況：

(一) 構造：為地上7樓公寓大樓中之1樓。

(二) 用途：均供住家使用。

(三) 現況：正常使用中

八、鑑定經過與分析：

(一) 108.7.1 初勘標的物現場，瞭解鑑定內容與範圍，並以現況修繕完成之現狀評估鑑定所須之資料與文件。

(二) 經通知兩造分別提供鑑定相關文件，後僅由原告提供以下資料（檢附如附件4）：

1. 使用執照存根及其竣工平面圖
2. 建物登記謄本
3. 建物測量成果圖
4. 損害及修繕相片摘錄（如附件5）

(三) 108.7.23 複勘現場，對已修繕完成之現場現況予以量測、照相紀錄，量測後繪示一樓平面圖如附件6，照相紀錄整理如附件7，並說明如下：（照相位置編號並標記在附件6之平面繪示圖上）

- 相片 01 客廳地坪現況1
- 相片 02 客廳地坪現況2
- 相片 03 廊道地坪現況
- 相片 04 川堂地坪現況
- 相片 05 浴廁地坪現況
- 相片 06 管道間位置
- 相片 07 管道間另側牆面現況
- 相片 08 房間地坪現況



桃園市建築師公會

330桃園市桃園區縣府路232號

TEL 03-3377127 tyaa.org.tw

- 相片 09 門檻修復現況
- 相片 10 牆角修復現況
- 相片 11 2樓住戶浴廁管道間位置(與1樓上下位置相同)
- 相片 12 地下室污水管路現況1
- 相片 13 地下室污水管路現況2
- 相片 14 地下室污水管路現況3
- 相片 15 地下室污水管路現況4

(四) 由使用執照竣工圖(如附件4-2)比對現場得知,污水管道間位置圖說與現場不符,再查一樓直上層住戶(2樓)廁所之污水管道間位置亦如一樓位置相同,更進一步至地下室量測污水管路位置尺寸,得知亦屬同一主要污水幹管管路,由此研判,污水共同主幹管並無經住戶更易改裝。

(五) 由原告提供原滲漏修繕相片(如附件5相片1,2)一樓馬桶是有污水倒灌跡象,再由地下室頂部檢視主幹管與一樓汙排水管路接合情形研判,大樓主幹管排至化糞池段(如附件7相片編號14標示)遇有阻塞或瞬時排水量夠大時容易迴流至一樓支幹管而倒灌至馬桶。

(六) 另由原告所提相片(如附件5相片編號5,6)顯示管道間內嚴重滲水汙漬及管路破損情形,依經驗研判,該等滲漏已有長時間累積並滲流留至房間地磚面上(木質地板下)。此等滲流研判均屬大樓共同管道間內之滲漏所致。

(七) 管道間滲漏之處理,已由原告於106.2.25僱請大禹專業防水工程有限公司報價(詳訴卷原證5)並施作滲漏工程完成。經檢核其所報之施工工項品名說明及所報費用,尚屬合宜。

(八) 由以上原告所提相片與比對現場分析,考量原告之訴求及大樓公共管理之責任,估列其合理之修繕費用如下:(單位:新台幣元)

項次	修繕項目	單位	數量	單價	複價	備註
1.	管道間滲水修繕	式	1.0	49,000	49,000	大禹防水施作
2.	污水管阻塞疏通	式	1.0	7,000	7,000	
3.	浴廁地坪、牆面拆除清運	m ²	21.5	580	12,470	



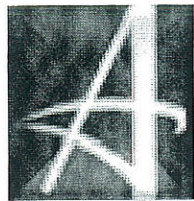
桃園市建築師公會

330桃園市桃園區縣府路232號

TEL 03-3377127 tyaa.org.tw

4.	浴廁地坪、牆面防水施工	m ²	24.0	900	21,600	
5.	浴廁地坪、牆面面磚施工	m ²	24.0	1800	43,200	牆面 20×30 地坪 30×30
6.	浴廁冷熱水管修繕及更換	式	1.0	13,500	13,500	
7.	浴廁浴缸更換	座	1.0	21,000	21,000	(含配件)
8.	浴廁馬桶更換	座	1.0	14,500	14,500	(含配件)
9.	浴廁塑鋼門更換	樘	1.0	5,000	5,000	
10.	木質地板及地磚拆除清運 (含踢腳)	m ²	61.0	550	33,550	
11.	地坪鋪地磚(30×30)	m ²	55.0	1900	10,4500	打底加厚
12.	臥房實木門泡水更換	樘	2	8500	17,000	
13.	地下室污水支幹管裝設開 關閥	式	1.0	4,000	4,000	
14.	其他零星修復(踢腳板、 門檻及周邊整修等)	式	1.0	8,000	8,000	
15.	室內整體油漆粉光	式	1.0	32,000	32,000	
16.	室內整體打臘、清潔	式	1.0	6,000	6,000	
17.	稅捐	%	≒5.0	19,620		
	合計	NT\$	411,940.-			

(九) 上述修復費用之數量估算係以受損且屬原產權登記範圍(加建部分不與估列)為據,且估列建材使用以恢復原有(普通)材料為原則。



桃園市建築師公會

330桃園市桃園區縣府路232號

TEL 03-3377127 tyaa.org.tw

九、鑑定結論：

由前述鑑定勘查比對原告所提文件、圖說及相片，依來函囑咐鑑定事項，依序答覆如下：

- (一) 標的物漏水原因，經現場勘查比對原告所提相片研判滲漏屋損位置有二，其一為大樓共同管道間於一樓處淤積汙水滲流至房間地坪等，其二為排至化糞池之共同污水管恐有阻塞致污水迴流至一樓支幹管，倒灌至馬桶溢出。
- (二) 滲漏之主因研判均屬大樓共同管道間滲水及共同污水管阻塞所致。
- (三) 屋主修繕及清潔等回復原狀之合理費用，由前述估列施工項目總計為新台幣411,940元整。
- (四) 以上滲漏之研判主要採原告所提損害修復相片、圖說等比對現況為據，修繕之估列乃以受損之產權登記範圍及恢復原有使用建材為原則。

十、附件：

- | | | |
|-------------------------|---|------|
| 1. 鑑定囑託函 | 計 | 1 頁 |
| 2. 位置示意圖 | 計 | 1 頁 |
| 3. 會勘通知函、會勘紀錄表及相關函文 ... | 計 | 5 頁 |
| 4. 原告提供之文件圖說等..... | 計 | 6 頁 |
| 5. 摘錄之原告提供損害及修復相片 | 計 | 10 頁 |
| 6. 標的物平面繪示圖 | 計 | 1 頁 |
| 7. 現況勘查相片 | 計 | 8 頁 |

桃園市建築師公會

鑑定人 林健春 建築師



徐佰正 建築師



中華民國 108 年 8 月 12 日