

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第1004號

原告 章育瑄  
訴訟代理人 章富萍  
被告 黃品全  
訴訟代理人 黃繼儂律師  
          祁冀玄律師

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國114年8月14日言詞辯論終結，判決如下：

主    文

被告應給付原告新臺幣參拾參萬零陸佰貳拾伍元，及自民國一百一十四年一月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。訴訟費用由被告負擔百分之二十，餘由原告負擔。本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣參拾參萬零陸佰貳拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查本件原告於起訴時，原係請求被告應給付原告新臺幣（下同）166萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷(一)第10頁），嗣經本院囑託台北市土木技師公會鑑定修復門牌號碼為臺北市○○區○○路000巷0弄0號3樓房屋（下稱系爭房屋）總費用為33萬0,625元，遂以民國114年8月8日民事準備、變更暨部份撤回起訴狀將上揭請求金額減縮為33萬0,625元（見本院卷(二)第153至154頁），經核原告所為減縮應受判決之聲明，揆諸前揭規定，並無不合，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：

01 (一)原告於113年2月間委託住商房屋仲介股份有限公司住商不動  
02 產台北101世貿加盟店居間仲介，與被告先於113年3月8日簽  
03 訂被證9之「不動產買賣契約書」（下稱系爭買賣契約  
04 (一)），由原告以總價款2,250萬元向被告購買其所有坐落臺  
05 北市○○區○○段0○段000地號土地（權利範圍為1/4）暨  
06 其上同小段433建號建物即門牌號碼臺北市○○區○○路000  
07 巷0弄0號3樓房屋（權利範圍全部）（以下合稱系爭房地）  
08 並於同日簽署「增補契約」暨「不動產成交案件實際  
09 資訊確認表」；再於113年9月21日重新簽訂被證10之「不動  
10 產買賣契約書」（下稱系爭買賣契約(二)），由原告以總價款  
11 2,250萬元向被告購買系爭房地，並於同日簽署「增補契  
12 約」及「增補契約(二)」暨「不動產成交案件實際資訊確認  
13 表」，並委由僑馥建築經理股份有限公司辦理不動產買賣價  
14 金履約保證事宜，依被告於系爭買賣契約(一)、(二)以前所提出  
15 「不動產委託銷售標的現況說明書（成屋）」，就有關現況  
16 是否有滲漏水之情形？勾選「否」云云，原告於簽約時不疑  
17 有他，系爭房地後於113年11月5日完成所有權移轉登記予原  
18 告，除兩造同意保留款30萬元以外，其餘買賣價金原告均已  
19 依約完成。詎於同年11月25日進行交屋程序時，原告代理人  
20 王秀琴赫然發現系爭房屋有：(1)後浴廁為陽台外推加建，且  
21 未達防水設計標準；(2)後浴廁及後陽台確有漏水、壁癌及排  
22 水倒流等瑕疵，且上揭瑕疵於本件買賣交易前即已發生，經  
23 本院囑託台北市土木技師公會鑑定修復系爭房屋之必要修復  
24 費用總計為33萬0,625元。為此，原告爰依民法第354條、第  
25 359條、第360條等出賣人物之瑕疵擔保責任之規定暨第179  
26 條之不當得利法律關係，請求減少價金並返還前揭必要修復  
27 費用33萬0,625元；或依民法第227條第1項準用第231條、第  
28 226條之給付不能、給付遲延等債務不履行損害賠償法律關  
29 係，請求被告賠償前揭必要修復費用33萬0,625元，請求本  
30 院擇一而為原告有利之判決等語。

31 (二)為此聲明：

01 1.被告應給付原告33萬0,625元，及自起訴狀繕本送達翌日  
02 起至清償日止，按年息5%計算之利息。

03 2.願供擔保，請准宣告假執行。

04 二、被告抗辯則略以：

05 (一)經查，系爭房屋後浴廁乃後陽台增建，自無防水設計，且非  
06 作為衛浴間使用，均為原告所知悉，此觀系爭買賣契約(二)之  
07 「不動產成交案件實際資訊確認表」第四條記載略以：「本  
08 房屋之格局為4房2廳1衛，...」等語、系爭買賣契約(二)第十  
09 二條其他約定記載略以：「二、... (建物現況格局：4房2  
10 廳1衛...)」即明，且縱有漏水之情形，應不致影響系爭房  
11 屋之通常效用而非屬瑕疵；又查，系爭房屋後陽台經鑑定後  
12 並無壁癌狀況，僅有油漆剝落之現象，設若油漆剝落為原告  
13 所指稱之壁癌瑕疵云云(假設語)，然其發生原因為「後陽  
14 台未完全遮蔽容易受潮濕、淋雨」，顯為自然現象，非屬瑕  
15 疵；再查，系爭房屋後陽台縱有排水倒流溢出之現象，然排  
16 水倒流溢出之形成原因為「因排水管太小造成排水不及，故  
17 無法及時排水」，且經檢測該現象「短時間即消散」，  
18 另後浴廁乃後陽台增建，且非作為衛浴間使用，自無大量放  
19 水之需要，故若正常使用後陽台之排水管，當不致發生排水  
20 倒流溢出之情形，顯然不影響系爭房屋之通常效用，自非屬  
21 瑕疵。設若系爭房屋具有上揭瑕疵云云(假設語)，然系爭  
22 鑑定報告書逕將所有瑕疵合併評估修繕總費用，被告無法逐  
23 一檢視評估各瑕疵之修繕費用是否合理必要，且就其中工  
24 資、材料費用並無逐項分列，因材料部分涉及系爭房屋之屋  
25 齡已逾50年以上之折舊，全新裝修之利益自不應加惠原告，  
26 對被告顯然有欠公允等語置辯。

27 (二)為此聲明：

28 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

29 2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

30 三、本件不爭執事實如下：(以下見本院卷(二)第56、57頁)

31 (一)坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地(權利範圍：4

01 分之1) 暨其上同小段433建號建物即門牌號碼臺北市○○區  
02 ○○路000巷0弄0號3樓(權利範圍:1分之1)(下稱系爭房地)  
03 原係屬被告所有。被告係於108年6月13日因買賣(原因  
04 發生日期:108年5月11日)登記取得房地所有權(見本院卷  
05 (一)第293至296頁)。

06 (二)兩造於113年3月8日簽立系爭買賣契約(一)(即被證9),  
07 由原告以總價2,250萬元向被告購買系爭房地。兩造並於  
08 113年3月8日簽署「增補契約」暨「不動產成交案件實際  
09 資訊確認表」(見本院卷(一)第192、193頁)。

10 (三)兩造於113年9月21日重新簽立系爭買賣契約(二)(即被證  
11 10),由原告以總價2,250萬元向被告購買系爭房地。兩造  
12 並於113年9月21日簽署「增補契約」及「增補契約(二)」暨  
13 「不動產成交案件實際資訊確認表」(見本院卷(一)第214至  
14 216頁)。

15 (四)系爭房地於113年11月5日變更登記為原告所有(登記原  
16 因:買賣,發生日期:113年9月21日)(見本院卷(一)第57  
17 至60頁)。

18 (五)系爭房地已於113年11月25日辦理交屋(見本院卷(一)第135  
19 頁),系爭房地現已由原告實際占有管領中。

20 (六)除兩造同意保留款30萬元外,其餘價金原告均已依約完成給  
21 付。

22 (七)原告於113年11月18日寄發證七之八德大湳郵局第580號存  
23 證信函予被告,業經被告收受(見本院卷(一)第79至96頁)。

24 (八)原告於113年12月11日寄發證九之八德大湳郵局第647號存  
25 證信函予「臺北市○○區○○路000巷0弄0號2樓」屋主  
26 羅小姐、副本予原告及住商不動產臺北101加盟店(見本院  
27 卷(一)第101至114頁)。

28 四、茲論述本件之爭點及本院得心證之理由如下:

29 (一)按物之出賣人對於買受人,應擔保其物依第373條之規定危  
30 險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵,亦無滅失或  
31 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度,無

01 關重要者，不得視為瑕疵。民法第354條第1項定有明文。次  
02 按所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀  
03 念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質  
04 而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限  
05 （最高法院73年臺上字第1173號民事判決要旨參照）。又物  
06 之瑕疵擔保責任，為出賣人就買賣標的物之瑕疵應負之法定  
07 無過失責任，買賣標的物倘於危險移轉時具有瑕疵，出賣人  
08 原則上即應負責，先予敘明。

09 (二)經查，兩造就系爭房地已於113年11月25日辦理交屋，現由  
10 原告實際占有管領中一節，並無爭執，已如前述。又查，  
11 原告主張系爭房屋有後浴廁為陽台外推加建未達防水設計標  
12 準、後浴廁及後陽台漏水、壁癌及排水倒流等瑕疵一節，業  
13 經其提出與其主張相符之系爭瑕疵位置圖（見本院卷(-)第  
14 271頁）及現場照片（見本院卷(-)第273至291頁）等資料附  
15 卷足憑，且本件經送臺北市土木技師公會鑑定有無瑕疵及形  
16 成原因，依鑑定報告書（案號：000000000，下稱系爭鑑定  
17 報告書）鑑定結果認系爭房屋之瑕疵範圍及形成原因詳如附  
18 表一「系爭房屋之漏水原因」所載；依附表一「系爭房屋瑕  
19 疵範圍及形成原因」所載系爭房屋瑕疵範圍及形成之原因為  
20 【現場勘查，系爭房屋後浴廁為後陽台外推所建，經過測試  
21 結果，浴缸底部、與房間及後陽台之隔間牆均有滲漏現象，  
22 未達防水設計標準，系爭房屋後浴廁有漏水，漏水處包括：  
23 「3樓：浴缸底部、與房間及後陽台之隔間牆，2樓：相對位  
24 置後陽台（現一部分改裝為臥室）天花板」，發生於本案買  
25 賣前，有滲漏到2樓、房間及後陽台，漏水修復有相關聯，  
26 建議一併修復施工（含3樓後陽台浴廁間，原有防水層拆  
27 除、重作等）。後陽台有剝落現象，發生於後浴廁間隔間  
28 牆，發生原因：後陽台未完全遮蔽容易受潮濕、淋雨，整體  
29 漏水修復互有相關聯，建議一併修復施工（含3樓後陽台，  
30 重新拆除粉刷層、重做防水並貼磁磚）。系爭房屋後陽台有  
31 排水倒流溢出現象，形成原因為排水管太小造成排水不及，

01 無法即時排水，初次發生期間載浴廁間完成時，與後陽台間  
02 浴缸排水不良有關，因排水倒流溢出現象與漏水修復有相關  
03 聯，建議一併修復施工（含改善後陽台浴廁間浴缸排水管或  
04 排水方式等）。必要修復費總費用為33萬0,625元】，有系  
05 爭鑑定報告書附卷足憑，應堪採信為真。

06 (三)承上，系爭房屋後浴廁為後陽台外推所建，因未達防水設計  
07 標準，導致浴缸底部、與房間及後陽台之隔間牆均有滲漏現  
08 象，漏水處為3樓浴缸底部、與房間及後陽台之隔間牆、2樓  
09 後陽台（現一部分改裝為臥室）天花板，後陽台後浴廁間隔  
10 間牆面剝落現象，發生原因為後陽台未完全遮蔽容易受潮  
11 濕、淋雨，後陽台排水倒流溢出現象，係因排水管太小造成  
12 排水不及、無法即時排水所導致，衡以上揭瑕疵係因「後陽  
13 台外推所建後浴廁未達防水設計標準、陽台未完全遮蔽、排  
14 水管太小導致排水不及」等事由所導致，另被告於本院114  
15 年8月14日言詞辯論中明確陳稱後浴廁及後陽台外推加建部  
16 分於系爭房地買賣契約簽訂當時於客觀上已存在，依一般房  
17 屋滲漏水非短時間所能形成之常理，則原告主張系爭瑕疵於  
18 交屋前已經存在一節，尚非無據。本院復審酌房屋之效用係  
19 供人居住使用，倘發生後陽台外推加建未達防水設計標準、  
20 漏水、牆面剝落及排水倒流等情事，居住情形必受影響無法  
21 為正常居住使用，即依一般交易觀念，外推加建達防水設計  
22 標準且無漏水、牆面剝落及排水倒流情形本為吾人期待房屋  
23 應具之通常品質，故系爭房屋存有上揭外推加建達防水設計  
24 標準、漏水、牆面剝落及排水倒流等情事要屬物之瑕疵無  
25 疑。則上揭瑕疵於兩造交付房屋前既已存在，揆諸前開說  
26 明，不以買受人即原告是否知悉、可得預見有上揭瑕疵或存  
27 有可歸責性與否，該房屋出賣人即被告均應就系爭瑕疵負物  
28 之瑕疵擔保責任，故原告主張被告應對伊負物之瑕疵擔保責  
29 任等語，尚非無據。又查，系爭買賣契約(二)之「不動產成交  
30 案件實際資訊確認表」第4條及系爭買賣契約(二)第12條其他  
31 約定縱記載房屋格局為「4房2廳1衛」等語（見本院卷(一)第

01 216、224頁），然此僅係就系爭房屋現況格局之概要描述，  
02 後浴廁及後陽台外推加建部分於兩造簽訂系爭房地買賣契約  
03 當時已於客觀上存在，已如前述，且該部分於結構上與系爭  
04 房屋顯不可分割，要屬系爭房屋之一部，而為上揭買賣契約  
05 效力所及範圍，被告就該部分仍應負瑕疵擔保責任，其所為  
06 前揭抗辯，要與事理不符，委無足採。

07 (四)次按民法第359條規定：買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條  
08 之規定，應負擔保之責者，買受人得解除契約或請求減少其  
09 價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減  
10 少價金。又買受人依前條規定所得主張之價金減少請求權，  
11 一經買受人以意思表示行使，出賣人所得請求之價金，即於  
12 應減少之範圍內縮減之（最高法院87年台簡上字第10號民事  
13 判決意旨參照）。經查，系爭房屋有上揭外推加建達防水設  
14 計標準、漏水、牆面剝落及排水倒流等瑕疵，已如前述，依  
15 上開說明，原告自得就系爭瑕疵主張減少價金。而上揭瑕疵  
16 之必要修復費用經系爭鑑定報告書估計為33萬0,625元（各  
17 該修復項目、費用詳如附表二所示），則系爭瑕疵經修復  
18 後，系爭房屋即可恢復其通常效用狀態，並回復無滲漏水、  
19 牆面剝落及排水倒流之正常交易價值，應認上開修復費用與  
20 系爭房屋減少之價金相當，是原告依民法第359條規定，主  
21 張以修復系爭瑕疵費用33萬0,625元，請求減少之價金，自  
22 無不合。

23 (五)又查，修理材料依其性質，有獨立與附屬之別，若修理材料  
24 對於物之本體而言，已具獨立存在價值，因更換新品結果，  
25 將促成物於修繕後使用效能或交換價值之提昇，則侵權行為  
26 被害人逕以新品價額請求賠償，與舊品相較，勢將造成額外  
27 利益，而與損害賠償僅在填補損害之原理有違，故此部分修  
28 復費用之請求，非屬必要，應予折舊，最高法院77年度第9  
29 次民事庭會議決議(一)有關折舊之意見，應係專指此種情形而  
30 言。反之，若修理材料本身不具獨立價值，僅能附屬他物而  
31 存在，或須與他物結合，方能形成功能之一部者，更換新品

01 之結果，既無獲取額外利益之可言，且市場上復無舊品之交易市價可供參酌時，侵權行為被害人以新品修繕，就其價額  
02 請求賠償，仍屬必要與相當，無須予以折舊。承上，原告請  
03 求被告給付修繕必要費用33萬0,625元，僅係將因房屋外推  
04 加建達防水設計標準、漏水、牆面剝落及排水倒流等瑕疵予以  
05 修補或重作至堪用所需之相關費用，是而本件更換材料之目的  
06 係用於修補瑕疵，其修繕結果僅使系爭房屋回歸建築物之基本  
07 應有效用狀態，即達符合防水設計標準、無漏水、牆面剝落及  
08 排水倒流等無瑕疵、合於堪用之應有狀態，且修繕材料均係用  
09 以附合或結合於系爭房屋室內結構體，成為其成分之一部或輔助  
10 其功能，縱係以新品材料修繕，但無法增益系爭房屋之價值，且  
11 既係修復系爭房屋上揭瑕疵之必要修復手段，依據上開說明，不  
12 應扣除折舊，且被告亦未舉證證明折舊之費用，則被告此部分  
13 之抗辯，應無理由。

14 (六)綜上，原告就系爭房屋之如附表一所示外推加建達防水設計  
15 標準、漏水、牆面剝落及排水倒流等瑕疵，依民法第354  
16 條、第359條之物之瑕疵擔保責任，以上揭修復費用為準  
17 據，請求減少價金33萬0,625元，另爰依民法第179條之不  
18 當得利法律關係，請求被告返還33萬0,625元及法定遲延利  
19 息，核屬有據，應予准許。

20 五、綜上所述，原告依民法第354條、第359條之物之瑕疵擔保責  
21 任，以上揭修復費用為準據，請求減少價金33萬0,625元，  
22 另依民法第179條之不當得利法律關係，請求被告返還33萬  
23 0,625元，及自114年1月1日至清償日止，按年息5%計算之  
24 利息，為有理由，應予准許。

25 六、兩造陳明原供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原  
26 告勝訴部分，所命給付之金額未逾50萬元，應依職權宣告假  
27 執行，被告聲請宣告免為假執行核無不合，爰酌定相當之擔  
28 保金額准許之。末查，原告於起訴時，原係請求被告給付  
29 166萬元及法定遲延利息，係於系爭鑑定報告書完成後，始  
30 以114年8月8日民事準備、變更暨部份撤回起訴狀減縮請求  
31

01 金額為33萬0,625元，已如前述，爰審酌上情，依民事訴訟  
02 法第79條之規定，定訴訟費用之負擔如主文第2項所示。

03 八、本件事證已臻明確，被告所為折舊抗辯並不足採，已如前  
04 述，自無再送臺北市土木技師公會為補充鑑定之必要，另兩  
05 造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經核與判決之結果  
06 不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

07 九、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第79條、  
08 第389條第1項第5款、第392條第2項之規定，判決如主文。

09 中 華 民 國 114 年 10 月 16 日  
10 民事第一庭 法官 李家慧

11 以上正本係照原本作成。

12 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  
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 114 年 10 月 16 日  
15 書記官 鍾雯芳

16 附件一：

01

台北市土木技師公會

TAIPEI PROFESSIONAL CIVIL ENGINEER ASSOCIATION

5TH FL.  
88, TUNG-HSING RD.,  
TAIPEI, TAIWAN 105  
REPUBLIC OF CHINA

地址：台北市 105 東興路  
28 號 5 樓  
電話：(02)2745-5168  
傳真：(02)2745-8899

02

(二)	<p>系爭房屋是否有傾斜？若有，傾斜原因為何？何時開始發生？傾斜率為何？是否影響結構安全、居住安全？是否須修復？應如何修復？必要修復費用為何？</p>	<p>系爭房屋(台北市信義區莊敬路 391 巷 3 弄 1 號)房屋傾斜率，經檢測為 <math>(\Delta/H) = 1.5\text{cm}/1003\text{cm} = 1/669 &lt; 1/200</math> 屬於建物安全範圍</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 故有傾斜。</li> <li>2. 傾斜原因:施工或外力所造成</li> <li>3. 目前傾斜率，不影響建物結構安全及居住安全。</li> <li>4. 不須修復。</li> <li>5. 無修復方式及費用問題。</li> </ol> <p>詳如 附件四、系爭房屋傾斜檢測</p>
-----	---	---

03

04

05

06

台北市土木技師公會  
TAIPEI PROFESSIONAL CIVIL ENGINEER ASSOCIATION

6TH FL.,  
28, TUNG HSING RD.,  
TAIPEI, TAIWAN 105  
REPUBLIC OF CHINA

地址：台北市 105 東祥路  
28 號 9 樓  
電話：(02)2745-5168  
傳真：(02)2745-8099

(三)	<p>系爭房屋後浴廁是否為後陽台外推所建？是否均有防水設計(包括浴缸底部、與房間及後陽台之隔間牆)？</p>	<p>1. 經過現場勘查，系爭房屋後浴廁為後陽台外推所建。 2. 經過測試結果，浴缸底部、與房間及後陽台之隔間牆均有滲漏現象，故未達防水設計標準。 詳附件五、系爭房屋後陽台浴廁積水測試</p>
(四)	<p>系爭房屋後浴廁是否有漏水？若有，何處？漏水原因為何？何時開始發生？是否有滲漏到2樓、房間及後陽台？應如何修復？必要修復費用為何？</p>	<p>1. 經過測試結果，系爭房屋後浴廁有漏水。 2. 漏水處包括： 3 樓：浴缸底部、與房間及後陽台之隔間牆。 2 樓：相對位置後陽台(現一部分改裝為臥室)天花板。 2. 開始發生時間已不可考，但應該發生本案買賣前。 4. 有滲漏到2樓、房間及後陽台。 5. 漏水修復有相關聯，建議一併修復施工，(含3樓後陽台浴廁間，原有防水層拆除、重作等)。 6. 必要修復費總費用新台幣330,625元 詳 附件五、系爭房屋後陽台浴廁積水測試及 附件七、系爭房屋漏水等修復費</p>

01

台北市土木技師公會  
TAIPEI PROFESSIONAL CIVIL ENGINEER ASSOCIATION

208 F.L.  
28, TUNG-HSING RD.,  
TAIPEI, TAIWAN 106  
REPUBLIC OF CHINA

地址：台北市 105 東興路  
38 號 9 樓  
電話：(02)2745-5168  
傳真：(02)2745-8599

02

03

(五)	<p>系爭房屋後陽台是 否有壁癌？若有， 何處？發生原因為 何？何時開始發 生？應如何修復？ 必要修復費用為 何？</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 後陽台有剝落現象</li> <li>2. 發生於後浴廁間隔間牆。</li> <li>3. 發生原因：後陽台未完全遮蔽容易受潮濕、淋雨。</li> <li>4. 整體漏水修復互有相關聯，建議一併修復施工，(含 3 樓後陽台，重新拆除粉刷層、重做防水並貼磁磚)。</li> <li>5. 必要修復費總費用新台幣 330,625 元。</li> </ol> <p>詳如下說明二 附件七、 系爭房屋漏水等修復費</p>
-----	---	---

04

05

說明二：

壁癌，又稱白華、吐露，是指在混凝土、磚塊等材質中，可溶解的成份隨水溶解，在水份蒸發之後，析出白色的鹽類附著物質。其產生的原因相當複雜，因此工程界仍無法找出一勞永逸的防治方法，故以「壁癌」稱之。

06

07

08

本案發生損壞狀況，屬於一般的外牆剝落現象，該損壞位置位於後陽台，未完全遮蔽，很容易受潮濕、雨水侵蝕造成，但此瑕疵若不予處理，惡化則會釀成壁癌現象。

09

台北市土木技師公會  
TAIPEI PROFESSIONAL CIVIL ENGINEER ASSOCIATION

9TH FL.,  
28, TUNG-HSING RD.,  
TAIPEI, TAIWAN 105,  
REPUBLIC OF CHINA

地址：台北市 105 東興路  
28 號 9 樓  
電話：(02)2745-5188  
傳真：(02)2745-8999

(六)	<p>系爭房屋後陽台是否有排水倒流溢出？若有，原因為何？何時開始發生？應如何修復？必要修復費用為何？</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 經現場測試，系爭房屋後陽台有排水倒流溢出情形。</li> <li>2. 形成原因，因排水管太小造成排水不及，故無法及時排水。</li> <li>3. 初次發生排水倒流溢出時間：應該在浴廁間完成時就產生；此與後陽台浴廁間浴缸排水不良有關。</li> <li>4. 因排水倒流溢出現象與漏水修復有相關聯，建議一併修復施工，(含改善後陽台浴廁間浴缸排水管或排水方式等)。</li> <li>5. 必要修復費總費用詳如附件七、系爭房屋漏水等修復費。</li> </ol> <p>附件六、系爭房屋後陽台排水倒流溢出測試 附件七、系爭房屋漏水等修復費</p>
-----	--	---

01

台北市土木技師公會

TAIPEI PROFESSIONAL CIVIL ENGINEERS ASSOCIATION

773 01  
28, TUNG HSING,  
TAIPEI, TAIWAN 110  
REPUBLIC OF CHINA

地址：台北中106 康樂路  
28號5樓  
電話：(02) 2745-5188  
傳真：(02) 2745-8992

02

項次	修復事項	單位	數量	單價	複價	備註
1	浴廁衛浴設備拆除及重新安裝	工	8	4,000	32,000	單價含零星工料
2	衛浴設備拆除過程損耗更新	式	1	50,000	50,000	
3	牆、地坪磁磚、防水拆除	工	8	4,000	32,000	地磚、牆磚及地面粉剝層打除，搬運至一樓。
4	浴缸排水管重新安裝，獨立排水管。	式	1	50,000	50,000	
5	防水粉刷、防水層重作，含裂縫修補，並做防水測試	式	1	51,000	51,000	
6	牆、地坪磁磚重貼	M <sup>2</sup>	25	1,400	35,000	
	小計	式	1		250,000	
7	廢棄物搬運及棄置費	式	1		12,500	5%
8	零星整修及勞安費	式	1		25,000	10%
9	利潤、稅捐及管理費	式	1		43,125	(1-8合計15%)
	合計			新台幣	330,625	元

03

702

04