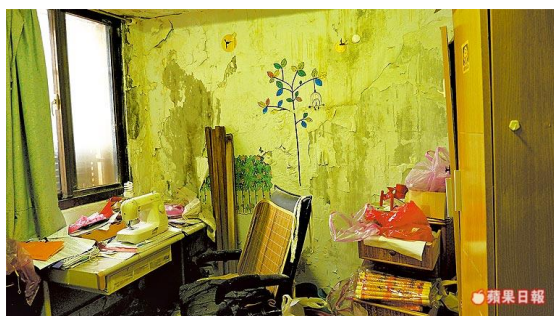


## 買屋遇漏水無力修繕 管委會僅限賠 1 次 律師：區權人恐涉違法

2019 年 12 月 26 日

【黃政嘉／台北報導】台北市許小姐砸畢生積蓄，買下位在士林區一處社區頂樓戶，她月薪 3 萬元、月繳貸款逾 3 萬元，淪落吃老本的窘境。豈料房子住沒幾年，就因樓頂防水層損壞嚴重漏水，共 46 萬元維修費，管委會僅補助約 10 萬元，因無力修繕，只能忍受惡劣環境，不僅室內瀰漫壁癌粉塵，天花板也因鋼筋生鏽腐蝕，崩落水泥塊。



房間內瀰漫壁癌粉塵，牆面充斥漏水汗漬。黃政嘉攝

許小姐在 10 年前以總價 630 萬元，買下位於士林區中正路的國宅「士林重陽」社區頂樓戶，屋齡 36 年，格局 3 房 2 廳共 24 坪。豈料才住 3、4 年就發現漏水問題，包括家裡天花板跟樓頂，因防水層損壞，先是出現嚴重壁癌，之後下雨天更是不停漏水。她請廠商評估，屋頂修繕要 30 萬元，屋內修繕也要 16 萬元，總共 46 萬元，連繳房貸都要吃老本的她，根本無力負擔。

---

### 20 公斤天花板崩落

「今年還有 20 公斤的石塊從臥室天花板崩落，砰地一聲把我驚醒，真的嚇死。」許小姐驚恐描述道。有 40 年防水抓漏經驗的師傅陳有福表示，屋頂房間都是大片水泥崩落又漏水，因為屋頂漏水，滲透到下面，鋼筋生鏽，進而腐蝕導致水泥崩落，30、40 年老房子都會遇到此狀，「真的不能住人，很危險，像鬼屋一樣！」不解決一直放著只會更嚴重。



頂樓戶年久失修，客廳天花板全是大片崩落油漆。李庭歡攝

---

### 其它頂樓戶也漏水

不過令許女忿忿不平的是，樓頂是住戶共同使用的空間，公設大家都有持分比例，卻要她負擔百分之百的修繕費。社區 6 棟共 24 戶頂樓戶，除許女外，其他 23 戶也都面臨同樣狀況，但管委會不願全額修繕，僅提供頂樓戶 1 次補助費 10.5 萬元。

許女因不滿沒有全額補助，2 年前與管委會調解未果，本月告上法院，「目前就等法院判決結果，另外也會找鑑定師來鑑定社區漏水原因。」對此，「士林重陽」管委會主委賴玉倉解釋，因經費不足，無法全額補助頂樓戶修繕，2010 年陸續開始再有住戶反映漏水狀況，所以 2011 年區權會公告，頂樓戶每戶頂樓修繕費用補助一半，約 10.5 萬元，並限 1 次補助。

---

### 應由住戶共同分擔

立勤國際法律事務所律師劉韋廷表示，屋頂若無約定給其他住戶使用，屋頂樓地板就是由全體住戶共同使用，所以屋頂如果漏水，全體住戶都該負損害賠償責任，「只賠一半或限賠 1 次，可能都涉及違法或無效」，建議投訴人提告區分所有權人，要求社區住戶共同分擔賠償責任。劉韋廷提醒，投訴人反映管委會，假如管委會不聞不問，導致投訴人因意外受傷或喪命，管委會主委恐觸犯《刑法》，最高可處 5 年徒刑或 50 萬元罰金。

---

### 士林重陽社區小檔案

- 位置：台北市士林區中正路 707 巷
  - 戶數：288 戶
  - 樓高：12 樓
  - 類型：電梯大樓
  - 屋齡：36 年
  - 建設公司：台北市政府
  - 建築設計：台北市政府國宅處
- 資料來源：《蘋果》採訪整理