

碰到漏水屋真麻煩 窗框、浴室最常見

2018 年 07 月 20 日

買房子最擔心買到漏水屋！日前高雄有民眾花了近 2 千萬買電梯別墅，交屋時發現到電梯坑積水，後來花 400 萬裝潢入住，結果沒多久換 3 樓浴室漏水，甚至蔓延至梯間，他趕緊帶著太太孩子搬到 4 樓住，接著 4 樓浴室也漏水，他氣得拉白布條抗議建商，這類事情經常在新聞版面上出現，就連政府推動的合宜住宅也頻頻出包，日前住戶指控住在板橋浮洲合宜住宅，「樓上在洗澡，樓下也被迫像在洗澡！」房屋漏水導致牆面出現壁癌，讓住戶氣炸了！



房屋漏水經常在房地產消費糾紛原因中榜上有名，住戶實在不堪其擾。

「好不容易辛苦存到第一桶金買房，花了一大筆錢結果買到漏水屋，真的是糟透了！」根據內政部不動產資訊平台「房地產消費糾紛原因統計表」，房屋漏水經常榜上有名，不只住家室內漏水，就連多處公設、停車場因施工不佳，有漏水、牆面龜裂等問題，住戶實在不堪其擾。

如何防範漏水屋？

究竟消費者在買房前，到底要如何防範漏水屋呢？一般來說，建築物易漏水處，包括窗邊、窗框、室內踢腳處、浴室防水施作不確實等，為確保防水施作品質，民眾可請建商提供防水施作的照片，以及完工試水紀錄等資料，或是在驗屋的時候，仔細觀察並謹慎檢驗，來盡量避免糾紛產生。

其中窗框防水要怎麼驗？老實說，這個部分很難驗；首先，不可能從外牆向窗框噴水，只能在雨天時看周邊牆壁是否有水漬，再者，如果真有滲水現象，也不可能破壞外牆重做，頂多就是打發泡劑、塗防水漆等方式補強，但即便只能治標，也務必要求建商確實改善。



為確保防水施作品質，民眾可請建商提供防水施作的照片，以及完工試水紀錄等資料。

浴室驗屋重點不可漏

在衛浴部分，第一、先仔細測臉盆留意水管接縫，打開洗手台水龍頭確認水流是否正常、流暢，是基本步驟，待水流流出後，觀察水流是否阻塞，並在臉盆下方放置一張衛生紙確認排水管有沒有漏水的情況，也可以快速開關水龍頭，看看水流是否依舊平順。

第二、滴紅藥水測浴缸漏水，浴缸注滿水後觀察水塞是否確實塞緊，再放水看看是否有漏水問題，查看浴缸有沒有裂縫、邊隙是否確實填好，否則未來都容易產生漏水問題，再將維修孔打開用手電筒檢查內部是否積水，如果懷疑有滲漏，可以滴入紅藥水做確認。

第三、檢查淋浴間地板排水，應確認洩水坡度是否良好，地面排水功能其斜度約為 1/50 為佳，也就是從壁面向排水孔處每 50cm 應降低 1cm 高度，好讓水可往低處順利流動。再以螺絲起子把地板的排水孔蓋鬆開，放入大小適中的塑膠袋後將排水孔蓋鎖回堵住後，再次放水至止水條邊緣高度至少 12 小時。檢查水位是否下降、緊鄰的牆面是否有滲水、濕潤現象，來檢測有沒有漏水問題。如果發現任何問題，應立即註記及反應，並要求建商修繕後複驗。



驗屋時絕不可輕忽浴室給水、排水兩大重點。

建商加碼延長防水保固

沒有什麼比延長保固更實在了！花了畢生積蓄，買房後續的保固維護才重要。市面上多數建商提供房屋防水保固只有 1 年，但也有不少品牌建商，為了讓消費者買房更安心，決定延長防水保固拉攏顧客心，像是遠雄就提出業界強效保固，包括在建築結構體保固方面，比內政部營建署規定一般結構體保固 15 年，延長至 25 年，住宅防水保固、地壁磚脫落更從 1 年延長到 5 年。

樸園建築團隊推出，10 年防水保固、7 年設備保固、2 年物業代管、無毒環境保證，讓住戶買房有保證；潤泰創新成立客服部門及 0800 專線，交屋後可打服務專線反映建物狀況；國揚建設於基隆「早安·國揚」等案皆有「家百年」服務，提供終身房屋健檢。

桃園老字號建商君邑建設，在交屋時提供專屬於各戶的「施工履歷」，包括整戶配管、粉刷線校正、防水工程等施工細節皆一覽無遺，君邑建設董事長鍾文欽表示，君邑建設將持續推動「施工履歷」，完整詳實記錄材料及施工細項的 SOP 過程，並要求上下游施工團隊，完成後必須確認簽核。



樸園建築團隊推出，10年防水保固、7年設備保固、2年物業代管、無毒環境保證，讓住戶買房安心有保障。



蘋果日報

社

區地下室停車場複壁與連續壁間沒有排水導溝，造成漏水現象發生。