

衛浴篇 給水、排水兩大重點不可漏

2016年07月20日

每天都會使用到的衛浴空間，絕對是驗屋時不能疏漏的重點區域，花了大錢買房子，寧可多花點時間檢查，也不要等到入住後才發現水管會滲漏、馬桶有點塞，那可就欲哭無淚了！

衛浴空間除了插頭、燈座、磁磚、門縫一樣都要測試是否正常外，主要的檢驗在給水、排水兩大系統是否有問題。根據內政部地政司的統計，「房屋漏水」是房屋買賣糾紛之首，而最容易發生漏水問題的衛浴空間，檢驗不能輕忽。雖然防水工程的優劣有時候必須經過一段使用時間才會顯露問題，但在驗屋的時候我們可以透過細心的觀察以及謹慎的檢驗，來盡量避免糾紛產生。

STEP1

依約清點設備測水壓

檢驗衛浴空間，首先購屋客可依購買合約清點設備，看型號、數量是否相符，並一一測試功能，檢視馬桶座、臉盆、浴缸、鏡面、五金配件等有沒有裂痕或瑕疵，安裝是否穩固。接著檢查全室給水系統，將廚房及衛浴的水龍頭同時打開三分鐘以上，確認水壓是否足夠，水壓不足會導致未來洗澡給水有忽冷忽熱的問題。



打開水龍頭確認水流是否正常、流暢，是基本步驟。

STEP2

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。

STEP3

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。

STEP4

馬桶丟進衛生紙沖掉

馬桶座的部分，將衛生紙丟進馬桶裡沖掉，確認排水是否順暢，如果沒有辦法一次就把衛生紙沖掉，那就是有問題，必須請建商檢查管線，另

外也要檢查馬桶座與地面的接合處有沒有滲漏，檢查方法一樣可以善用衛生紙。



將衛生紙丟進馬桶裡，如果無法一次沖掉就是有問題。

STEP5

乾溼分離關次門檢驗

乾溼分離的衛浴，可以把淋浴空間的次門多開關幾次，看開關是否順暢，並把次門緊閉開啓蓮蓬頭，看水是否會溢流到其他空間。值得注意的是，乾溼分離的衛浴空間，對於乾室部分建商通常不會再另作防水，所以在乾室作堵水測試很少會有通過的。



剛完工的衛浴空間看起來十分嶄新，但驗屋時絕不可輕忽給水、排水兩大重點。

STEP6

地板排水看洩水坡度

那麼排水系統要怎麼檢驗呢？首先在淋浴間放水，確認洩水坡度是否運作良好，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。



衛浴空間的地板有洩水坡度，放水測試排水是否順暢。