



中華民國全國建築師公會

The National Architects Association R.O.C. (Taiwan)

臺灣高等法院

○○○年度訴字第○○○號侵權行為損害賠償事件

鑑定報告書

鑑定人： ○ ○ ○ 建築師

日期： ○○○ 年 ○○ 月 ○○ 日

文號：全建師會(108)字第 ○○ 號

會址：11052 臺北市基隆路二段 51 號 13 樓之 3

電話：(02)2377-5108 FAX：(02)2735-7471

網址：<http://www.naa.org.tw>

鑑定報告書

目錄

一、申請單位	1
二、申請日期及文號	1
三、鑑定標的物之座落	1
四、鑑定要旨	1
五、鑑定依據	1
六、會勘日期及會勘人員	1
七、鑑定標的物之構造、用途及現況	2
八、鑑定過程及內容	2
九、鑑定分析及結果	4
十、附件	4
(一)臺灣高等法院申請函	
(二)中華民國全國建築師公會會勘通知函	
(三)中華民國全國建築師公會鑑定案件會勘紀錄表	
(四)鑑定標的物位置圖、平面圖、建物登記簿謄本	
(五)臺灣○○地方法院卷證物二相片	
(六)鑑定標的物現況平面圖及照片拍攝位置說明	
(七)臺灣○○地方法院卷證物六相片	
(八)鑑定標的物相關照片	
(九)修復數量計算表、單價分析	



臺灣高等法院

○○○○年度訴字第○○○號侵權行為損害賠償事件
鑑定報告書

一、申請單位：

單位名稱：臺灣○○地方法院
聯絡地址：○○市○○區○○路○段○○號
承辦人：
連絡電話：

二、申請日期及文號：

申請日期：中華民國 ○○○年○○月○○日。
發文字號：○○○○訴○○○字第○○○○○○○○號(詳附件一)

三、鑑定標的物之座落：

標的物座落於○○市○○區○○路○段○○巷 49 號建築物(○
○市○○區○○段○○建號)。(詳附件四)

四、鑑定要旨：

- (一)○○市○○區○○路○段○○巷○○號建築物(下稱系爭建物)
有無如原證六所示之滲漏水情形。(相關照片附於本院卷第
45~47 頁)(詳附件七)
- (二)一般修復漏水，承攬人承攬修復漏水工程，其保固期間為何?
- (三)系爭建物可否判斷曾施作漏水之修理範圍?如可，其修理之工
法及範圍為何?依上開修理施工法是否能修復漏水問題?
- (四)應以何種施工法修復，方能解決如證六所示之滲漏水問題，其
施工項目及費用為何?

五、鑑定依據：

- (一)依○○○○年○○月○○日○○○○○○○訴○○○字第○○○○
○○○號(詳附件一)
- (二)中華民國全國建築師公會鑑定手冊。



六、會勘日期及會勘人員：

(一)第一次會勘（詳附件三）

1. 會勘日期：○○○年○○月○○日
2. 會勘人員：○○○、○○○
3. 鑑定建築師：○○○、○○○建築師

(二)第二次會勘

1. 會勘日期：○○○年○○月○○日
2. 會勘人員：○○○
3. 鑑定建築師：○○○、○○○建築師

(三)第三次會勘

1. 會勘日期：○○○年○○月○○日
2. 會勘人員：○○○
3. 鑑定建築師：○○○、○○○建築師

七、鑑定標的物之構造、用途及現況：

(一)鑑定標的物之構造系爭建物

座落於○○市○○區○○段 534 地號，門牌號碼為○○市○○區○○路○段○○巷 49 號；民國 69 年○○月○○日領有○工字第 ○○○○○○號使用執照，為住宅用途，依使用執照註紀為地上貳層之加強磚造建築物(詳附件四)，爾後於屋面增建參樓，為鋼鐵石棉瓦之鐵厝。

(二)鑑定標的物之現況及用途

原告於民國○○○年○○月○○日購入系爭建物時，其室內壹、貳、參樓之地坪、天花板、浴廁及正面外牆均已整修完成(如附件五)，壹樓前空地改建為門廊(車庫)，上方為貳樓之露臺，壹樓之後側為廚房。參樓鐵厝下新做天花板。原有鐵厝屋面及側牆為原有石棉瓦，其現況平面圖(如附件六)。

八、鑑定過程及內容：

- (一)依(臺灣○○地方法院○○○訴○○○字第○○○號函)本會輪派與原告訴訟代理人無業務往來之○○○建築師，於民國○○○年○○月○○日會同關係人至系爭建物(門牌號碼：○○市○○區○○路○段○○巷 49 號)進行初步會勘，鑑定是否有如附



件七之情形。因其鑑定內容(二)如有，其滲漏水之發生原因為何?並請同時判斷該滲漏水之發生時間約為何時?是否已超過三年以上?如是，其判斷之依據為何?

(如附件一)依其現況漏水情形痕跡無法判斷該滲漏水之發生時間為何時及是否已超過三年以上，而終止鑑定。(如附件二)

- (二)經原告訴訟代理人變更鑑定項目(如附件一)後，於民國 ○○○○年○○月○○日上午會同關係人至系爭建物(門牌號碼：○○市○○區○○路○段○○巷 49 號)進行第二次會勘，並繪製現況平面圖(如附件六)，並攜帶紅外線熱像儀進行鑑定拍照；於壹樓地坪客廳、廚房、餐廳有多處磁磚癌(詳附件八)，客廳臨樓梯側梁上有白華，其對側(梯間梁)亦有白華(詳附件八)，經紅外線熱像儀拍攝其壁癌處，溫度較周邊溫度低，表示其表面較周邊潮濕。叁樓後側臥室牆面插座處有裂紋及受潮現象；叁樓天花板上方之石棉瓦因未下雨而無法檢測是否有滲漏水。

九、鑑定分析及結果：

- (一)經第三次會勘系爭建物有如原證六所示之滲漏水情形(詳附件八)。
- (二)就一般修復漏水，承攬人修復漏水工程除合約有另訂期限外，一般未有約定期限之保固期限為壹年。
- (三)系爭建物於民國○○○年○○月出售前已完成室內外整修，即舊屋翻新。其翻新之範圍為正面外牆磁磚更新、室內壹、貳、叁樓地坪新鋪磁磚、牆面及天花板之裝潢及刷水泥漆、浴廁地坪牆面磁磚更新及新作天花板及更新衛浴設施，一般於浴廁更新時應有防水防漏之施工。叁樓屋面仍沿用原有之石棉瓦鑽泥板屋面未更新。
- (四)為解決系爭建物如原證六(附件七)所示之滲漏水問題，其施工方法如下：
1. 壹樓室內地坪(含浴室)磁磚連粉刷層打除，重新施作防水層再行貼磁磚。
 2. 壹、貳樓浴廁室內地坪、牆面磁磚連粉刷層打除，並檢查排水管彎頭接頭處是否有鬆脫或脫膠漏水，再以水泥砂漿打底



後施作防水層，由地坪向牆面延伸至 1.8 公尺以上，並封閉排水口淹水測漏，測試水位是否有下降(漏水)，如無異狀再貼磁磚及安裝衛浴設備。

3. 壁癌部份則打除其表層粉刷，再以防水水泥砂漿粉刷後再批土刷水泥漆。
4. 屋面石棉瓦建議全面拆除，鋪設金屬板屋面及金屬板材質之屋脊、收邊及天溝，並新接落水管，即可解決屋面滲漏水問題。
5. 修復滲漏水所需之費用依全國建築師公會損害修復相關費用提列，如附表一，總價為新臺幣 393,500 元。

十、附件

- (一)臺灣高等法院申請函
- (二)中華民國全國建築師公會會勘通知函
- (三)中華民國全國建築師公會鑑定案件會勘紀錄表
- (四)鑑定標的物位置圖、平面圖、建物登記簿謄本
- (五)臺灣○○地方法院卷證物二相片
- (六)鑑定標的物現況平面圖及照片拍攝位置說明
- (七)臺灣○○地方法院卷證物六相片
- (八)鑑定標的物相關照片
- (九)修復數量計算表、單價分析表

鑑定單位：中華民國全國建築師公會

鑑定人：○○○建築師

中華民國 ○ ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

裝
訂
線

編號	說明	
		<p>(橫貼照片說明書寫在上方) (直貼照片說明書寫在左方)</p>
編號	說明	
		<p>(橫貼照片說明書寫在上方) (直貼照片說明書寫在左方)</p>