

台灣衛浴文化協會
中華民國不動產協進會

政策說帖

集合住宅採用同層排水工法結合整體衛浴設備
之必要與價值

提案時間

中華民國 110 年 1 月 1 日



會務地址：台北市 104 南京東路一段 86 號 8 樓 801 室

聯絡人：劉玉玫秘書 (E-mail) ttaservice2018@gmail.com

聯絡方式：(Tel) 02-2511-0712 (Fax) 02-2531-3102 (Web)<http://www.taiwantoilet.org.tw/>

台灣衛浴文化協會(函)

發文日期：中華民國 110 年 1 月 1 日
發文字號：台衛字第 1091224001 號
速別：普通
密等及解密條件或保密期限：
附件：政策說帖新聞稿及宣言文

社團法人：台內社字第 8913518 號
社團地址：台北市 104 南京東路一段 86 號 8 樓 801 室
秘書處電話：02-25110712 fax: 02-25313102
電子信箱：ttaservice2018@gmail.com
聯絡人：劉玉玫秘書

受文者：台北市政府

主旨：台灣衛浴文化協會、中華民國不動產協進會共同為推動『集合住宅採用同層排水工法結合整體衛浴設備之必要與價值』，擬就政策說帖暨新聞稿，敬請 惠予參採。

說明：

- 一、台灣衛浴文化協會(第七、八屆)及中華民國不動產協進會(第十四屆至第十六屆)為呼籲政府及民間業界重視「集合住宅採用同層排水工法結合整體衛浴設備之必要與價值」，歷年來持續研擬推展政策說帖，經台灣衛浴文化協會 2020/12/11 第八屆第一次會員大會決議通過宣言文，詳如附件。
- 二、政策說帖之核心專業主張：
 - (一) 推展集合住宅同層排水工法，降低排水噪音、減少漏水糾紛，並避免疫情社區感染。
 - (二) 同層排水工法結合整體衛浴設備，帶動給排水技術升級，促進台灣營建產業工業化。
- 三、政策說帖之價值與必要性：
 - (一) 檢視政府住宅政策新建戶量龐大社會住宅，尤其中高層集合住宅，必要採用同層排水工法結合整體衛浴設備，價值顯現在長期降低物管與維修經費，助益物業保值與永續營運。
 - (二) 目前民間不動產業建設之公寓大廈衛浴空間設備，多採用重力排水方式，管線貫穿隔層結構體樓版，配置在下層專有產權範圍天花板內，致滋生爭議。從產權法理或設備維修觀點，有必要採用同層排水設計施工。
- 四、政策說帖之推動策略：
 - (一) 政府修訂相關法令與規範，或誘導、或鼓勵、或指導民間建設業界，認同集合住宅同層排水，營造安全、品質、和諧居住環境。
 - (二) 產業及學術界推展「同層排水工法結合整體衛浴設備」營建技術，帶動給水排水技術升級，促進台灣房屋營建設備邁向新里程。
- 五、檢送政策說帖新聞稿及宣言文，如附件。

正本：台北市政府

副本：本協會第七、八屆理監事，秘書處

理事長 黃世孟

社團法人中華民國不動產協進會 函

地 址：105 臺北市南京東路四段 107 號 11 樓之 1
電 話：(02) 2713-5697
傳 真：(02) 2713-4346
聯絡人：吳昶融主任

受文者：台北市政府

發文日期：中華民國 110 年 1 月 1 日
發文字號：(110) 中協發字第 110001 號
速別：普通

附件：「集合住宅採用同層排水工法結合整體衛浴設備之必要與價值」新聞稿及宣言文

主旨：台灣衛浴文化協會推動「集合住宅採用同層排水工法結合整體衛浴設備」乙案，本會敬表同意，敬請惠予納入相關法制及計畫推動辦理，以提升集合住宅衛生及工程品質。

說明：

- 一、台灣衛浴文化協會推動「集合住宅採用同層排水工法結合整體衛浴設備」主張：(一)集合住宅採用同層排水工法，可降低排水噪音、減少漏水糾紛，並避免疫情社區感染(二)採用同層排水工法結合整體衛浴設備，可帶動給排水技術升級，促進台灣營建產業工業化。前開主張本會敬表同意其價值。
- 二、本案涉產權法理、設備維修、建築設計、營建技術、營建工業化、建築成本及房屋市場等，爰送請納入相關法制及計畫推動辦理，俾提升集合住宅衛生及工程品質。
- 三、隨函檢送之附件，業已經發表於台灣衛浴文化協會 2020/12/11 第八屆第一次會員大會。

正本：台北市政府
副本：第十六屆全體理監事

社團法人中華民國不動產協進會

集合住宅採用同層排水工法結合整體衛浴設備之必要與價值

【新聞稿】

(發表於台灣衛浴文化協會 2020/12/11 第八屆第一次會員大會)

■ 提案單位及代表人

台灣衛浴文化協會/第七、八屆理事長黃世孟

中華民國不動產協進會/第十四、十五屆理事長林長勳，第十六屆理事長張麗莉

■ 政策主旨

一、推動公寓大廈建築採用同層排水工法，避免排水噪音及隔層漏水之住戶生活糾紛

二、推展公寓大廈建築採用整體衛浴設備，帶動給排水技術升級，邁向營建業工業化

■ 說帖內容

一、高層集居之公寓大廈建築類型

台灣都市人口已逾總人口數 80%，尤其都會區均採中高層公寓大廈建築類型。依據營建署調查報告，以臺北市居住公寓或大廈比例有 32.10%，連棟式住宅 34.58%，合計 68.20% 均為集合住宅。新北市居住公寓或大廈 64.41%、基隆 52.88%，反映大臺北地區地窄人稠主要居住中高層集合住宅。

二、定義區分所有權人產權範圍

公寓大廈管理條例界定區分所有權人「專有」與「共用」部分，資訊僅標示住戶「平面」產權範圍，未界定專有「立體」產權範圍。導致集合住宅「上層」衛浴空間排水管線，採貫穿樓版結構體，配置在「下層」專有部分天花板內，造成侵犯住戶私有產權，需再定義公寓大廈專有產權範圍。

三、降低排水噪音減少漏水消費糾紛

依據內政部房地產消費糾紛統計，房屋排水噪音及漏水問題位居首位。集合住宅減少衛浴設備漏水，降低排水噪音，解決住戶生活糾紛困擾，良策即規範集合住宅建築同層排水工法與設備系統。

四、各國建築同層排水之法規與規範

日本 1970 年代住宅區分所有權法規明確定義，集合住宅排水配管設計必須配置樓版之上，配管不得進入他戶所有權範圍內。中國 2016 年強制實施同層排水，上層衛生間器具和管道應採用同層排水形式，住宅廚房和衛生間的排水橫支管應設置在本層，不得穿越樓版進入他戶。截至目前台灣建築技術規則對於給排水管路配置範圍與施工方式並無明確規定，導致慣用貫穿樓版傳統工法。

五、修訂建築同層排水法規及技術規範

依據建築研究所委託研究成果，提議增訂「建築技術規則」設備編第二章「給水排水系統及衛生設備」修訂第 27 條，並針對「建築物給排水設備設計規範」，制定 4.1.3 建築物採用同層排水系統，器具排水管和排水橫支管與衛生器具同層敷設不穿越結構樓板，管路設備規劃設計應符合規定。

六、釐清建築同層排水價值與建造成本

建築採用同層排水工法造價，提高建築結構體施工造價成本約 1%~3%。傳統隔層排水工法造價雖具優勢，考量公寓大廈同層排水擁有專有獨立產權，管路設備容易檢修更新，省工省料省時且精準優點。建築初期成本雖略高，但長期降低建築物全生命週期營運成本。

七、推動房屋工業化營建政策總目標

推動建築同層排水工法，並非消極僅為減少漏水、減低噪音、解決住戶生活糾紛，其積極目標設定在落實推動建築同層排水工法，結合整體衛浴設備系統，帶動營建施工技術及給排水管線設備，邁向廠製化、標準化、組裝化、量產化之工業化營建方向，提升台灣營建產業鏈的全面升級。

集合住宅採用同層排水工法結合整體衛浴設備之必要與價值

【宣言文】

■ 提案單位及代表人

台灣衛浴文化協會/第七、八屆理事長黃世孟
中華民國不動產協進會/第十四、十五屆理事長林長勳，第十六屆理事長張麗莉

■ 政策主旨

- 一、推展集合住宅採用同層排水工法，降低排水噪音、減少漏水糾紛，並避免疫情社區感染
- 二、採用同層排水工法結合整體衛浴設備，帶動給排水技術升級，促進台灣營建產業工業化

■ 解說緣由

一、高層集居之公寓大廈住宅類型

台灣都會區公寓大廈朝向建築高層化、集居高密化及用途複合化趨勢持續發展，住宅建築類型大部分屬中高層集合住宅，從最早期房地產權獨立「透天厝類型」，步入完全轉型為擁有部分區分所有權的「公寓大廈類型」。依據營建署調查研究報告，臺北市內居住公寓及大廈比例 32.10%，連棟式住宅 34.58%，合計 68.20% 均為集合住宅(圖 1)。新北市公寓及大廈住宅比例 64.41%、基隆 52.88%，縱觀三個縣市公寓及大廈住宅比例，反映大臺北地區地窄人稠的普遍居住集合住宅現況。

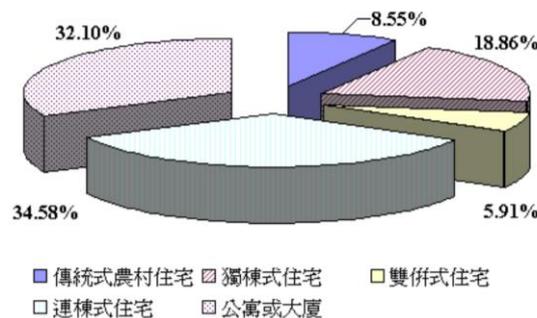


圖 1 台北市有人居住住宅類型

(資料來源：中華民國內政部營建署全球資訊網：肆、調查結果綜合分析)

二、定義區分所有權人產權範圍

- 定義區分所有權之專有部分：「當層」住戶專有部分的衛浴設備採用重力排水方式，管線採用貫穿樓版結構體，須「隔層」配置在「下層」專有部分天花板內。反之「上層」衛浴空間設備排水管線，須配置在當層住戶專有部分天花板內，造成上下層住戶私有產權範圍互侵矛盾，導致因排水管線噪音或漏水容易造成生活糾紛，亟需再明確定義公寓大廈立體專有部分產權範圍。
- 平面與立體區分所有權範圍：公寓大廈管理條例界定構造上或使用上或在建築執照設計圖樣，有標示「平面」界線，定義區分所有權人「專有」與「共用」部分(圖 2)。目前不動產交易資訊僅標示區分所有權人樓層產權「平面」位置與範圍。住戶未意識到、未深入了解上下樓層間排水設備管線配置之互相侵權問題，因此亟需再明確定義「立體」方向專有部分產權範圍。



圖 2 集合住宅上下樓層間區分所有權人私有產權互侵位置

三、降低排水噪音、減少漏水糾紛並避免疫情社區感染

- 依據內政部地政司公布歷年(2010-2019)房地產消費糾紛統計，房屋排水噪音及漏水問題歷年一直位居首位。表 1 所示近一年半期間各季統計趨勢，房地產消費糾紛原因首位為房屋漏水問題。房仲業及建商資訊平台所揭露的房屋漏水糾紛案件數，恐僅冰山一角，國人居家日常生活排水管線漏水問題應該更嚴重。
- 避免集合住宅上層衛浴空間設備漏水，或產生排水噪音造成干擾下層。解決住戶生活困擾糾紛，並避免傳染疫情社區感染，良策即採用建築同層排水工法與設備系統。

表 1 民國 108 年(第 1 至第 4 季)109(第 1 至第 2 季)房地產消費糾紛原因統計表(統計截止 109 年 7 月)

糾紛原因：季別	1 契約審閱期	2 隱瞞重要資訊 第四位	3 廣告不實	4 產權不清楚	5 訂金返還(除 當機展延)	6 開工遲延	7 施工瑕疵 第三位	8 建材設備不符	9 工程竣工及 共安問題	10 交屋遲延	11 坪數不足	12 原圖使用權與 產權爭議	13 地下室使用 權與產權爭議	14 法定空地使用 權與產權爭議	15 建物不符容積 率規定	16 對房屋部分 自更設計，增加 戶數銷售	17 建商要求客戶 繳回契約書	18 建商倒閉	19 停車位使用權	20 停車位面積	21 停車位價金	22 契約書之使用	23 仲介「斡旋金」 返還	24 仲介公司欺騙 行為	25 一屋二賣	26 賺取差價	27 服務報酬爭議 第六位	28 房屋說明書內 容與實況不符	29 氬離子檢測	30 鋼筋輻射檢測	31 銷售人捲款潛 逃	32 速漏稅捐	33 有關稅費爭議	34 為提供或簽 契約選擇	35 終止委售或買 實契約 第一位	36 房屋漏水問題	37 標的物貸款問 題	38 未提供(交) 不動產說明書	39 其他	合計
108Q1-Q4	50	110	37	17	110	5	135	38	7	62	18	3	0	3	0	1	1	0	8	2	3	2	27	18	2	3	74	44	9	1	1	0	30	5	146	252	31	3	534	1792
109A1-Q2	25	63	16	11	54	3	63	16	2	26	2	1	1	3	0	0	0	0	5	1	3	0	24	12	0	1	52	9	6	0	0	0	25	0	81	100	16	2	244	867
合計(件數)	75	173	53	28	164	8	198	54	9	88	20	4	1	3	0	1	1	0	13	3	6	2	51	30	2	4	126	53	15	1	1	0	55	5	227	352	47	5	778	2659
百分比(%)		9		8.7		11																				6.7								12	19			0	1881	

備註說明：

1. 民國108全年Q1-Q4、109年Q1-Q2，台灣不動產發生糾紛原因案件數統計，第一位至第六位以房屋漏水問題為首位
2. 合計約一年半期間房地產消費糾紛總件數2659件，扣除其他778件後為1881件為分母，房屋漏水問題為首位約佔19%

資訊來源：

1. 內政部不動產資訊平台 <https://pip.moi.gov.tw/V3/G/scrg0502.aspx>
2. 台灣衛浴文化協會2020/9/24舉辦[推動建築同層排水工法、結合組合衛浴設備系統(公寓大廈、社會住宅)]研討會統計資料

四、各國建築同層排水之法規與規範

- 日本：1970 年代即有住宅區分所有權法規的明確定義，集合住宅排水配管設計必須配置樓版之上，明確規範私人構造、設備，配管不得進入他戶所有權範圍內，就是定義同層排水原則，因此營造業必須採取相關工法技術，來解決排水管線配置與設計課題。
- 中國：2011 年《住宅設計規範》(GB 50096-2011)8.2.8 條規定：污廢水排水橫管「宜」設置在本層套內。2016 年即強制實施同層排水，建築給排水設計規範(GB 50015-2016)10.3.15 條規定，住宅的上層衛生間器具和管道應採用「同層排水」形式。10.3.14 條規定，住宅廚房和衛生間的排水橫支管應設置在本層，「不得」穿越樓版進入他戶。
- 台灣：建築設計依循建築技術規則等法規，並無明確規定給排水管路配置範圍與施工方式，公寓大廈管理辦法對於區分所有權範圍，排水管路配置位置與範圍之界定亦模糊不清，以致國內集合住宅慣用排水管道貫穿樓版傳統工法，配置在他戶區分所有權範圍排水設計工法。

五、修訂建築同層排水法規及技術規範

- **建築同層排水工法種類與設計規範：**同層排水有「降板式」、「牆前式」、「架高式」等三種較常見工法(圖 3)，政府機構與專業單位應製作建築設計規範與參考樣本，提供房地產消費者與營建業界，體認集合住宅建築採用同層排水工法與設備之必要與價值，宣導普及採用。
- **內政部建築研究所「集合住宅同層排水法制化與技術規範修訂之課題」：**研究成果提議增修訂「建築技術規則」設備編，第二章「給水排水系統及衛生設備」第 27 條，集合住宅或屬於區分所有型態之建築物，應採同層排水系統，器具排水管和排水橫支管應與衛生器具同層敷設，不應穿越結構樓板進入他戶所有權空間，以確保管路設備管理檢查、維護更新之必要。
- **建築給水排水設備設計技術規範：【4.1.3】**集合住宅或建築管理所有權分屬不同所有人之建築物，應採同層排水系統，器具排水管和排水橫支管應與衛生器具同層敷設，不得穿越結構樓版進入下層他人所有權空間，排水立管和通氣立管可穿越結構樓版。**【4.4.7】**住宅建築之衛浴單元排水設備得採用集合式總存水彎，連結洗手台、浴缸及地板落水等雜排水之管路設備，集合式總存水彎設置應符合規定。

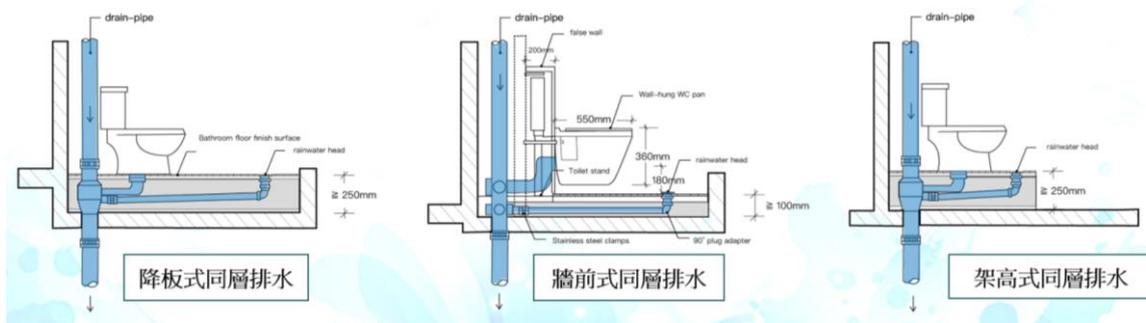


圖 3 建築同層排水「降板式」、「牆前式」、「架高式」等三種常見工法

六、釐清建築同層排水價值與建造成本

- **宣導建築同層排水工法優點：**(1)房屋產權明晰，(2)衛生器具的布置不受限制，(3)排水噪音小，(4)滲漏水機率小，(5)有效地防止疾病的傳播，(6)採多功能地漏和排水匯集器之新式排水方式降低堵塞機率，(7)無需吊頂維持原有層高。
- **釐清建築同層排水工法缺點：**(1)管道在樓板下敷設須預留排水洞口增加滲漏點，(2)衛生器具布置位置受限預留洞位置，無法靈活調整產生局部保潔死角，(3)排水噪音大影響樓下住戶居家安寧，(4)管道產權不明晰，檢修需進入下層住戶影響私密性，增加物管難度，(4)隔層排水工法初期成本雖低，但建築全生命週期成本較高。
- **建築同層排水工法、工期與建造成本：**建築同層排水工法，工程造價與隔層排水工法比較時，略提高建築結構體施工造價成本約 1%-3%。傳統隔層排水工法造價成本上雖具有優勢，但在公寓大廈產權及隱私權限制下，管路設備無法自主點檢、維修、更新，施工時間、精準度表現較差。建築同層排水工法短期「初期成本」雖略高，但長期降低建築物全生命週期「營運成本」。

七、推動房屋工業化營建政策目標

- **不動產營造業升級政策：**推動建築採用同層排水工法，避免噪音及減少漏水解決住戶生活糾紛，仍屬消極作為。積極作為目標設定推廣採用整體衛浴設備系統，促進不動產營造業升級。
- **國家營建政策目標：**建築同層排水工法容易結合整體衛浴設備系統，帶動營建施工技術及給排水管線設備，邁向廠製化、標準化、組裝化、量產化之工業化營建方向，提升台灣營建產業鏈之全面升級。