

地產新聞 &gt;

中悅中央公園 中路重劃區豪宅首席地標

## 施工防漏 鋼筋混凝土防水NO.1

2017年09月16日

[推文](#) [G+](#)字級：[A-](#) [A](#) [A+](#)分享：[f](#) [g+](#) [p](#) [t](#)

### 建案防水 大作戰

新屋竟是漏水屋！台灣因氣候多變，漏水事件層出不窮，甚至不乏剛蓋好的新房子，本周《地產王》解析居家常見的防水工法與材料，花錢買屋前，先了解防水知識，才能有備無患！

採訪／廖育萱



【廖育萱／綜合報導】最怕「屋漏」偏逢連夜雨！台灣為海島型氣候，常有颱風侵襲，大雨來臨，為讓民眾買的安心，建商紛紛打出防水保固延長承諾，最長到10年，專家也提及，其實只要確實施工，鋼筋混凝土是最好的防水材，再輔佐防水漆等防水材，就能有效防止漏水問題。

# 力璞之星

THE METROCITY

雙語國小步行1分鐘  
三井. 捷運步行7分鐘  
2-3房 2777-5588

# 力璞之星

THE METROCITY

雙語國小步行1分鐘  
三井. 捷運步行7分鐘  
2-3房 2777-5588

### 報馬仔

- 《河藍灣》北市1分鐘x江子翠站
- 搶在起漲點！自備39萬搬進幸...
- 耐震標章加持綠意豪邸 敦南首...
- 滑板上大無畏 永慶房屋張牧天...
- 最新消息！外國人來台最愛居住...
- 文山區「村泉石上」精雕落成，...
- 健康職場！永慶房屋第五屆籃球...
- 土城日月光人氣爆棚！賞屋狂下...
- 京懋會 中正藝文特區微型商辦...



隨著防水意識抬頭，建商紛紛打出延長防水保固年限，保障居住品質。林琨凱攝

內政部針對新建案規範結構體保固15年、建材設備保固1年，防水屬建材設備，保固僅1年，但漏水問題多發生於1年後，民眾常求助無門，現有建商拉長5~10年不等的防水保固時間，其中台北市的「日日田丁」、桃園的「璞淘元」及台中的「山水向陽」、「傳山水」都有10年的防水保固。



中庭花園、頂樓，露臺稱為見天區域，長期曝曬後，防水層易破裂，導致漏水。



近年新成屋多採用新型防水材與工法，成本雖高，但更環保，防水時效也更長。

### 試水2~3天確認

「RC（鋼筋混凝土）就是最好的防水材」結構技師戴雲發說，混凝土若施工有疏忽，易造成鋼筋裸露、裂縫、蜂窩等情形，就容易導致漏水情形產生，此外，建築物的樓層、牆面在不同時間澆灌，交接處會出現冷縫，須確實再澆灌下一次前，將表面品質較差的混凝土敲除，交接處才不會成為滲水層。

邁斯特有限公司總經理廖國烜表示，「正常的RC吸水率只有8%，怎麼可能會漏水？」但因混凝土硬，受力易裂，要補強交角及防水漆輔助，減少漏水的機會。

大信防水業務部經理康永昕表示，為避免施工不確實，防水工程完成後多會進行試水，是將防水區的排水孔封住，放水2~3日，水位沒變，代表防水成功。

「新美齊匯」專案經理莊其盛表示，本案防水保固5年，頂樓設計2層防水，一般建商試水只測試50~70小時，本案達100小時，更確實檢驗防水效果。

區域		建案名稱	防水保固	坪數(坪)	單價(萬元/坪)	電話
台北	中正區	PARK 259	8年	15~40	150~180	(02)2708-2888
	中山區	日日田丁	10年	19~35	106	(02)2712-8388
新北	泰山區	碧璽一品	5年	29~45	42起	(02)2909-6688
	中和區	遠雄和光	5年	28、38	58~63	(02)8288-7538
	三重區	新美齊匯	5年	26~38	57	(02)8981-2888
桃園	桃園區	璞瀾元	10年	37~74	38~39	(03)327-8888
新竹	竹北市	竹風最美	5年	47~57	26~30	(03)550-3456
台中	太平區	山水向陽	10年	地坪25~36、建坪64~66	總價1330~1730	(04)2275-2635
	神岡區	傳山水	10年	地坪26~44、建坪62~96	總價2060~2670	(04)2561-3178
	南屯區	遠雄一品	5年	47~62	38~45	(04)2389-1177
高雄市	文心區	文心匯	5年	33~57	40~45	(04)2471-6868
	仁武區	幸福灣	5年	30~45	16~21	(07)371-4566
	小港區	瑞豐U-LINE	陽台加設獨立防積水溢水口	21~41	18	(07)806-6358

蘋果日報

### 新式防水施工 可防漏10年

【廖育萱／綜合報導】被業界稱為「見天」區域的屋頂、露台與中庭，及對外窗，都是建築物最直接與室外接觸的區塊，防水層易受日、夜溫差、雨水造成熱脹冷縮，產生裂縫。業者表示，傳統防水施工多半要花上1周，新型噴塗式及防水毯工法，不僅縮短時程，也大幅降低空氣汙染，防水年限基本上都可達10年以上。



屋頂防水施工

屋頂防水近年傾向噴塗型防水及防水毯，施工環保也快速。范厚珉攝

### 瀝青新工法效果好

室外屋頂、露台空間面積大，跨距大，為常見漏水區，早期的防水材有PU、彈性水泥、瀝青，PU多為綠色，長期外露於屋頂表面，若施工不良，PU破裂屢見不鮮，防水年限最低，僅2~5年，彈性水泥防水年限較長，可至10年，如能加上不織布輔助，能提高抗拉強度。

其中防水時效最高的瀝青，受熱後軟化能溶入裂縫填補，近乎能永久防水，本應廣泛使用，但因施作時產生的白煙對人體有害，漸漸淘汰。廖國烜表示，有鑒於此，出現新型水性瀝青，採機器噴塗，當液態碰到反應劑後硬化，能快速乾燥。

大信防水業務部經理康永昕表示，水性瀝青噴塗型防水是近5年的新工法，施工速度最快，具抗撕裂、耐水、耐磨等特質，1周防水工程可縮至2~3天。「竹風最美」專案經理宋煦景表示，本案在中庭、屋頂採用德國品牌噴塗式防水膜，可抗水壓、雨水酸鹼，還有自滅性防火功能。

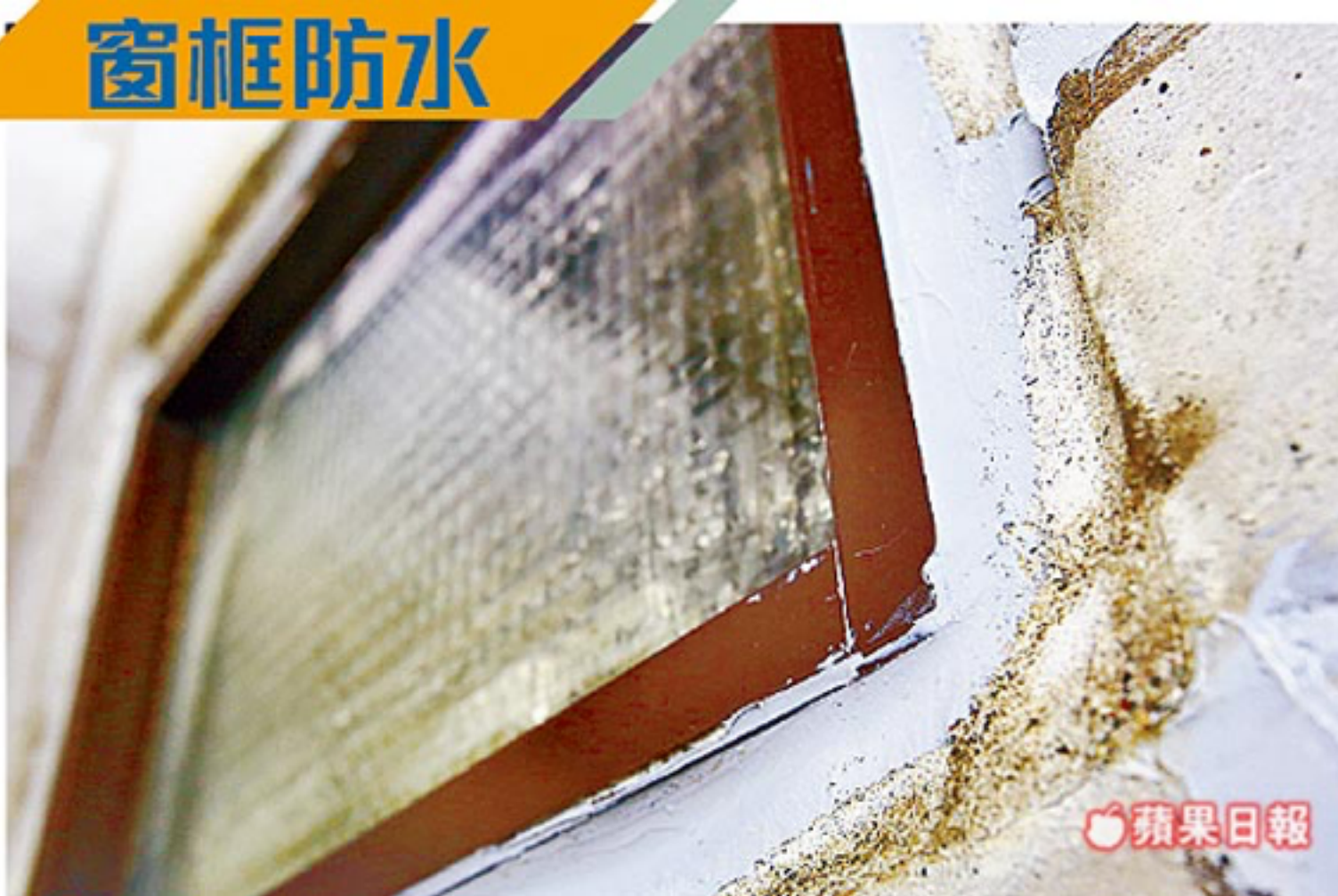
同樣能快速施工的冷瀝青（防水毯），在相對溼度8%以下，才能上底漆、鋪黏防水毯。康永昕強調，雖然冷瀝青不會產生有害氣體，施作速度也快，但失敗率較高，防水毯交界處往往為成敗關鍵，建議於重疊處打一層封膠，水氣才不會滲透進去。

### 屋頂考量隔熱防火

現有不少建商，考量到屋頂隔熱問題，採用輕石發泡隔熱板，康永昕表示，該材質不僅防水，又具備良好的隔熱性與防火性，基本上可保固10年，像昭揚建設、新潤營造、璞園建設、元利建設等建商都有採用。

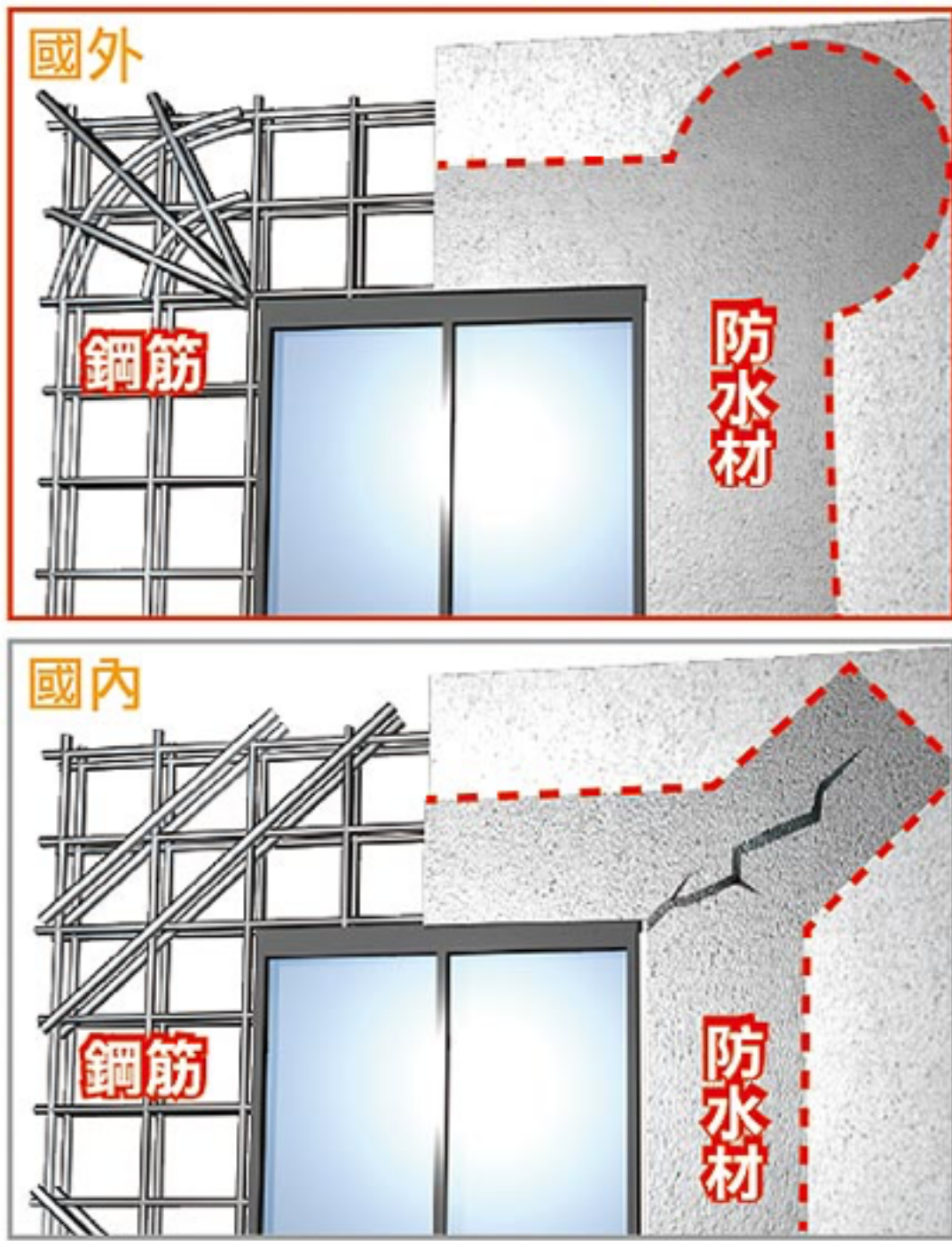
廖國烜指出，至於窗框本來結構就很脆弱，在台灣，窗戶4角會各多加2支鋼筋，不僅用以固定，也預防受力後產生的裂縫，能從4角45度方向延伸，就能預先加強塗上防水材。國外窗框4角鋼筋多規劃成網狀，防水材塗膜面積也變成扇狀，承受力更大，能降低破裂機率。

# 窗框防水



窗框防水  
窗框防水須填補嵌縫，搭配高延展性防水材料，防止雨水、潑水進到室內。

## 窗框防水示意圖



窗框防水示意圖  
國外窗框鋼筋採網狀，比起國內更為穩固，防水材面積也較大，承受力高。

## 屋頂防水

資料來源：《蘋果》採訪整理 照片提供：邁斯特有限公司、大信防水

工法	PU	傳統 彈性水泥	濕背	水性濕背	新型 冷濕背	輕石發泡隔熱板
防水材						
施作方式	PU多為綠色，且外覆於屋頂表面，常見施工未確保業地乾燥，造成PU破裂	水性、有機，具耐水性特性，使用時應以不織布輔助，提高抗拉強度，減少龜裂	受熱軟化易滲入裂縫填補，採熱工法，施作產生白煙對人體有害	不須熱熔，採機器施工噴塗，液態碰到反應劑後硬化，能快速乾燥，防水工程2~3天可完成	施作方式類似點貼紙，又稱為防水毯，素地整平後，溼度測量相對溼度8%以下方上底漆，鋪貼防水毯，搭接處為防水成敗關鍵	本身防水又具良好隔熱性與防火性，一般防水材施作後，再把隔熱板黏在防水材上，等於多一道防水層，成本較高
時效	2~5年	10年內	近永久	至少10年	至少10年	至少10年

## 地下室 用防水膜更防漏

【廖育萱／綜合報導】建築物內部常見的漏水區不外乎地下室及浴室空間，專家表示，台灣地下水位高，地下室等於長期泡在水中，常可聽聞漏水爭議，可藉由預鋪式防水膜達到百分百的防水，衛浴則著重在接縫處理，及選用延展性強的防水材，搭配角隅貼網，相較傳統材料更能抗裂。

台灣建築物地基常見連續壁工法，由於開挖面直接接觸土壤，現今的防水技術無法有效防水，大信防水業務部經理康永昕指出，傳統上在連續壁內側多做一面牆，現則多採用複壁導水牆，完全貼在連續壁上，較省空間，但實際上兩者的連續壁仍在漏水，只是將水導出，對建築安全危害很大，也稱為眼不見為淨系統。

現有新型預鋪式防水膜，引進自美國最大防水材料公司GRACE，於挖空的地基表面先鋪上防水膜後，再澆灌混凝土，讓防水膜與混凝土能達永久有機結合，建築結構體等於多一層防水，防水效果100%，適用於以擋土樁開挖的地下室，桃園以南有6~7成的新建案都採用這種防水材。



### 預鋪式防水

新型預鋪式防水膜能與混凝土永久有機結合，防水效果100%。大信防水提供

## 水管套管包覆防水

建築內部防水主要針對浴室、廚房、水管等常接觸到水的區域。邁斯特有限公司總經理廖國烜提到，水管要留意接縫處外，建議外面使用套管包覆，將防水做到套管內，但費用較高。此外，浴室防水除地板防水，牆面防水高度則分乾溼區域，一般溼區防水做到地上1.8公尺，有的直接做到樑下，乾區則為1或1.2公尺。

康永昕表示，現今室內多使用輕隔間，易漏水處在於下方縫隙。傳統方式為水泥系材料填補，現多使用延展性佳的單液PU填補縫隙，接著用角隅貼網覆蓋，強化抗裂，再上防水砂漿，最後塗上2層彈性水泥，這樣就不易因地震搖晃而裂開。



導水牆防水  
導水牆系統適用於連續壁開挖的地下室，能確保滲流水導出。大信防水提供



浴室PU填縫  
單液PU可用於窗框、隔間縫隙，延展性、抗水性佳。



### 浴室防水漆

衛浴溼區防水材高度一般會做到地上1.8公尺，有的建商會塗抹至樑下。

NEXT DIGITAL

蘋果日報

動新聞

蘋果LIVE

蘋果VR

爽報

壹新聞

TOMONEWS

fami通

[了解蘋果日報](#) | [聯絡我們](#) | [廣告刊登](#) | [常見問題](#) | [網站導覽](#) | [使用條款](#) | [授權申請程序](#) | [隱私權說明](#) | [免責與分級](#) | [蘋果社群](#) | [校園培果計畫](#) | [蘋果徵才](#)

© 2018 www.appledaily.com.tw Limited. All rights reserved. 台灣蘋果日報 版權所有 不得轉載