

理事長 序

「驗屋」於現今社會中已是一項新興的產業，在產業發展過程中逐漸受到重視。對一般人而言，買房是人生大事，使用期間往往在10年以上，如何買到一間讓自己滿意且舒適的房子，交屋前的驗屋是個關鍵，目前驗屋並沒有專業證照之認定，坊間驗屋公司良莠不齊又缺乏公信力，讓消費者難以查證，易造成購屋者與售屋者或建商之間的對立，故需要有更安全及專業客觀的驗屋者做為兩者間溝通的橋樑。

建築師對建築物的生命歷程，從設計、施工、竣工乃至於使用管理等皆有參與，故建築師執行驗屋之業務，有其一定之優勢及公信力，考量擴大建築師的業務範圍並增進其專業職能，特舉辦此訓練會協助本會建築師執行驗屋業務之參考。

本次訓練會針對建築師執行驗屋實務及過程中可能遭遇的問題等，特聘請臺中市建築師公會資深驗屋團隊柯耿星、駱世鴻及朱健章等三位建築師擔任講師，藉由他們的實務經驗深入淺出的帶入驗屋實務作業要領，期望受訓結業的建築師們能夠立即上手及推廣此業務。

特別要感謝由林國財主任委員帶領之專案小組：歐金定召集人、陳進生顧問、劉憲宗委員、李易軒委員、謝家銘委員及林蘊亭委員等多位委員兩個月來針對本次驗屋訓練會相關課綱與三位外聘講師密

切聯繫及研討，作成「驗屋問題探討」及「驗屋儀器操作(一)及(二)」等精闢內容編成講義。冀望本訓練會能讓有心進入「驗屋」領域的建築師們提供具體入門案例之參考，增益驗屋職能、精益求精進而推廣業務，若此，當可提升本會驗屋專業形象及公信力，與我會建築師們共勉之，特此為序。

新北市建築師公會

理事長 **汪俊男**

113年11月14日

社團法人新北市建築師公會

113 年度鑑定訓練會

時間：113 年 11 月 14 日（星期四）下午 1 時 30 分~下午 5 時

地點：新北市政府 511 簡報室

113 年度鑑定訓練會課程表				
項次	時間	課程內容	致詞/講師	主持人
1	13:30-13:50	鑑定人報到		
2	13:50-14:00	理事長致詞	汪理事長俊男	鑑定委員會 林主任委員國財
3	14:00-14:50	驗屋問題探討	朱健章建築師	
4	14:50-15:40	驗屋儀器操作(一)	柯耿星建築師	
5	15:40-15:50	休息時間		
6	15:50-16:40	驗屋儀器操作(二)	駱世鴻建築師	鑑定委員會 林主任委員國財
7	16:40-17:00	Q & A	全體講師	

目 錄

壹、驗屋問題探討.....	01-25	朱健章建築師
貳、驗屋儀器操作(一).....	28-44	柯耿星建築師
參、驗屋儀器操作(二).....	28-44	駱世鴻建築師

驗屋問題探討

朱健章

新北市建築師公會

(驗屋問題探討)

主講人：朱健章 建築師

現任：朱健章建築師事務所主持人

日期：2024.11.14

大 綱

壹：前言

貳：驗屋的優點

參：驗屋問題等級

肆：報告書格式

伍：一般性缺失

陸：驗屋操作問題分析

柒：展望與建議

壹、前言

- 1、驗屋**費用**收取（計算）方式
- 2、各項**標準**認定
- 3、重大**瑕疵**定義（文件）
- 4、**驗屋**、**鑑定**區別

3

驗屋

調查

- 針對房屋情況進行
- （檢查）（驗收）（查驗）

外觀

- 表面狀況

時間

- 一天的工作時間

4

鑑定



鑑

名詞	動詞
① 鏡子	① 照
② 視察	② 審察、視察
	③ 警戒、戒勉

釋義

(名詞)

鏡子。

《莊子·德充符》：「鑑明則塵垢不止。」《新唐書·卷九七·魏徵傳》：「以銅為鑑，可以正衣冠。」

視察、觀照的能力。如：「知人之鑑」。

可以作為警戒、警惕的事。如：「前車之鑑」。《墨子·非命下》：「為鑑不遠，在彼殷王。」

作為證明的信物。如：「印鑑」。

姓。如明代有鑑明復。

(動詞)

照。

《莊子·德充符》：「人莫鑑於流水，而鑑於止水。」明·徐弘祖《徐霞客遊記·卷五·滇遊日記三》：「泉混混平吐，清冽鑑人眉宇。」

審察、視察。

三國蜀·諸葛亮〈正議〉：「魏不審鑑，今次之矣。」唐·王勃〈為人與蜀城父老書〉：「鑑物於筆不於成。」

警戒、戒勉。

唐·杜牧〈阿房宮賦〉：「後人哀之而不鑑之。」

驗

名詞	動詞
① 憑證、證據	① 察看、檢查

釋 義

(名詞)

憑證、證據。

《韓非子·顯學》：「無參驗而必之者，愚也；弗能必而據之者，誣也。」

《史記·卷六八·商君傳》：「商君之法，舍人無驗者坐之。」

預期的效果，或與預言相合的事實。如：「效驗」。

《淮南子·主術》：「驗在近而求之遠，故弗得也。」

《三國志·卷四七·吳書·吳主權傳》：「表說水旱小事，往往有驗。」

病徵。

《列子·湯問》：「二人曰：『願先聞其驗。』」

動詞

察看、檢查。

如：「驗血」、「驗屍」。

唐·柳宗元〈種樹郭橐駝傳〉：「甚者爪其膚以驗其生枯，搖其本以觀其疏密，而木之性日以離矣。」

審核、證實。

《呂氏春秋·審分覽·知度》：「有職者，安其職不聽其議；無職者，責其實以驗其辭。」

結果與所預言相合。如：「應驗」、「屢試屢驗」。

7

驗屋 — 是否需定合約
 — 如何收費用
 — 是否需(定)(訂)金

定金 VS 訂金

(賣方) 甲方/申請人	(賣方) 甲方/申請人
買方(乙方)驗屋人	買方(乙方)驗屋人

民法#248 #249 契約成立

8

貳、驗屋的優點

- 1、專業科技儀器——避免土法檢驗
- 2、降低隱藏風險——減少日後困擾
- 3、驗屋系統檢查——避免細部遺漏
- 4、完善驗屋報告——第三方的溝通
- 5、提供完善諮詢——陪伴您至交屋

9

參、驗屋問題等級

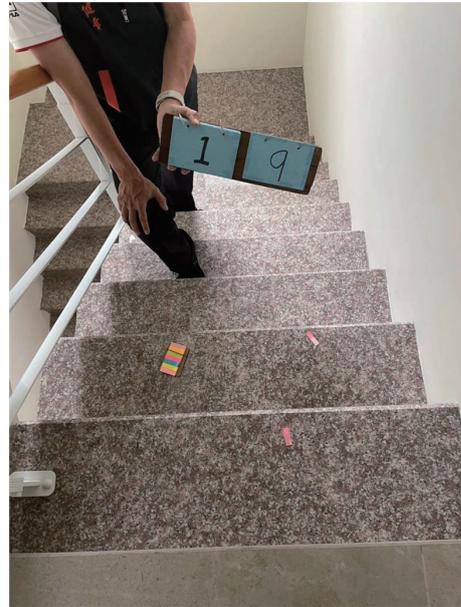
1、功能問題——影響正常使用或日後問題

- @排煙機排風管未裝設好
- @地板漏水管有雜物
- @漏電斷路器不作用
- @其他

2、品質問題——功能上還算正常使用，有些不便及風險

- @磁磚空鼓聲或裂痕
- @鋁門窗不易開啟
- @其他

10



11

參、驗屋問題等級

3、美觀問題----使用正常, 表面不整齊或有瑕疵

@櫥櫃刮傷

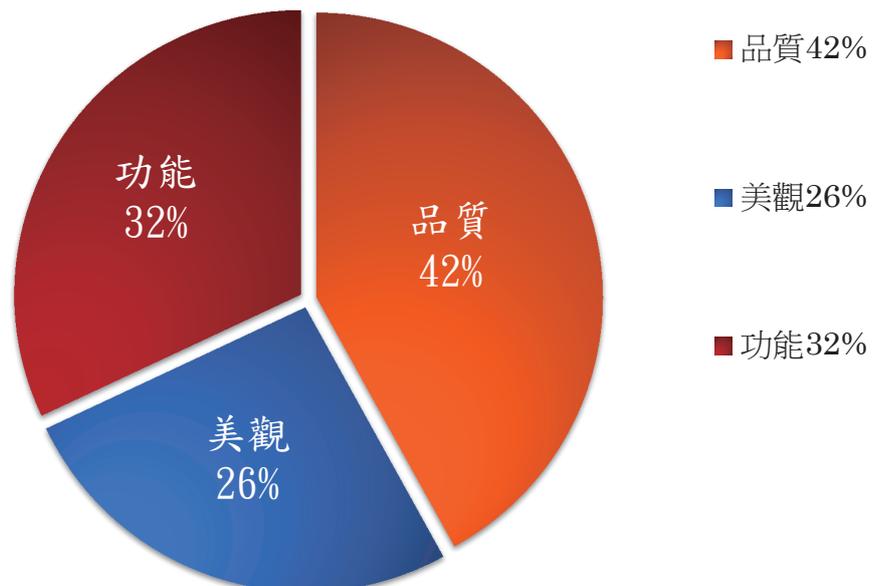
@門框刮傷

@其他



13

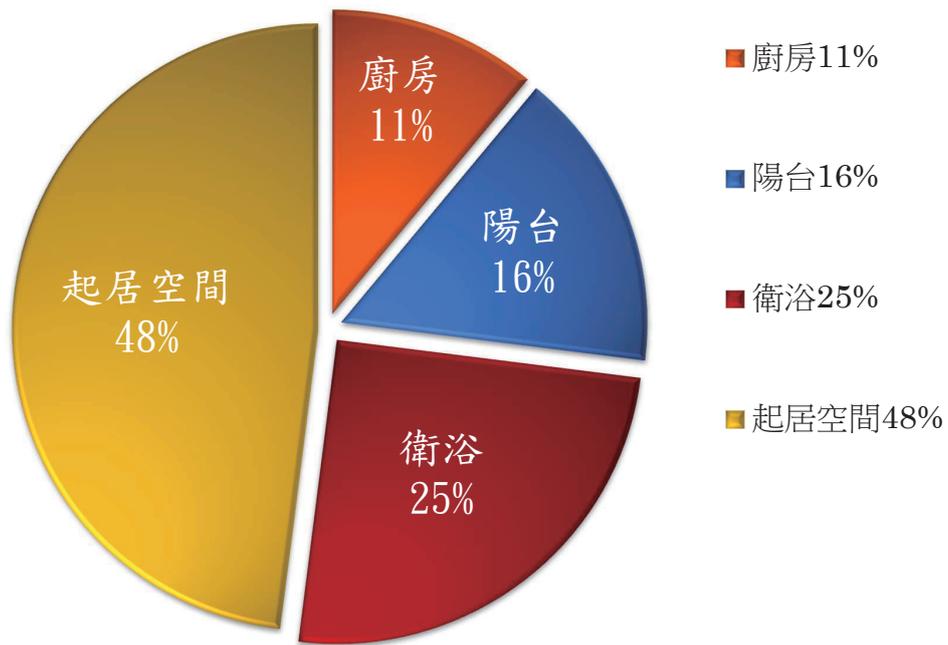
驗屋缺失分級



(功能及品質問題, 應優先和建商討論這兩項如何解決?)

14

驗屋缺失項目區域占比



15

參之一、起居空間

功能問題缺失

@紗門紗窗不能開啟

@弱電無訊號不良

@門框四周未施作矽利康

@窗扇未密合

@其他

16

參之一、起居空間

品質問題缺失

- @門窗框刮傷
- @地板空鼓聲
- @牆面磁磚裂痕
- @地板及牆面空鼓聲
- @電源出線盒未安裝好
- @其他

17

參之二、衛浴空間

功能問題缺失

- @乾濕分離搗擺門未密合
- @防水膠條
- @排水孔堵塞
- @地板排水坡度不良
- @其他。

18

參之二、衛浴空間

品質問題缺失

@洗臉盆/檯面裂痕、刮傷

@地板、牆面空鼓聲、裂痕

@器具四週未施作矽利康

@抽風、冷暖機過於吵雜

@其他

19

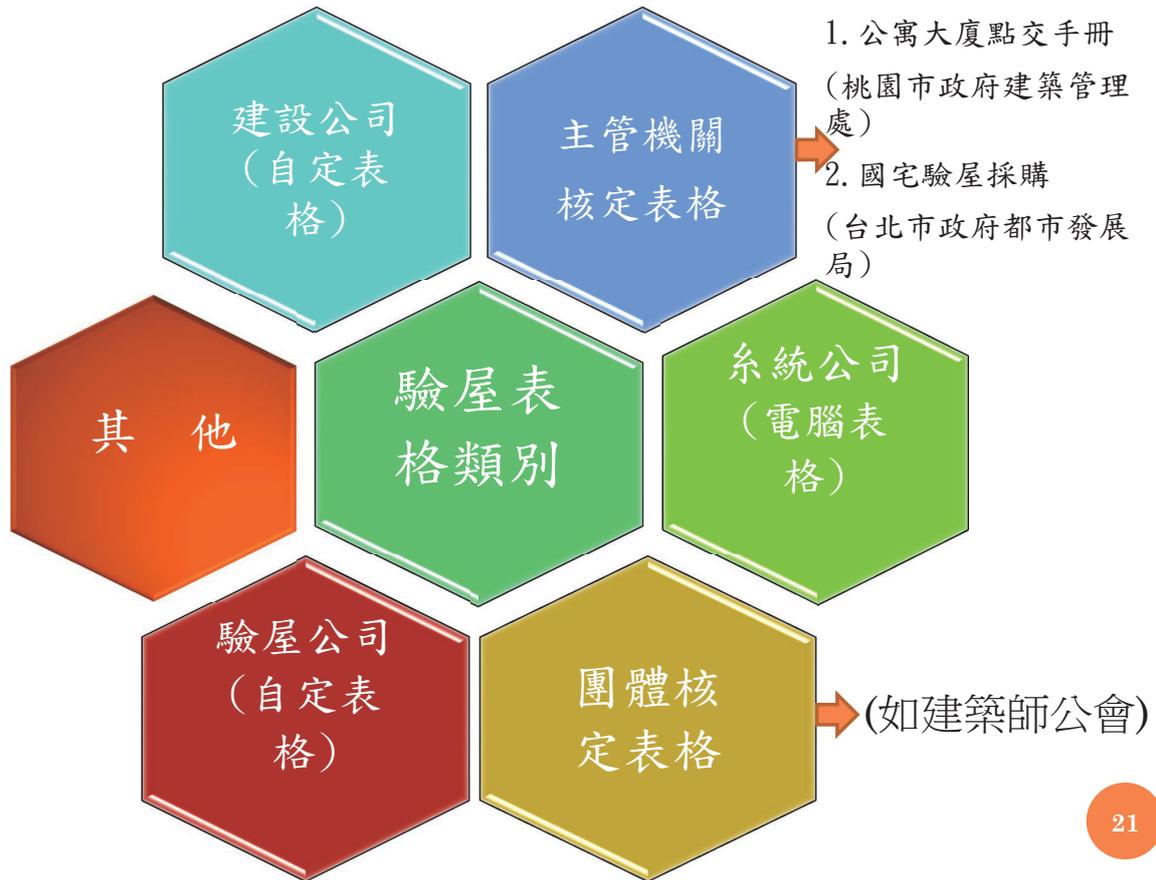
肆、報告書格式與型態

@橫式——一直式

@矮的——高的

@其他——五花八門

20



社團法人臺中市建築師公會 一般驗屋檢查表-1 (公共設施)

建案名稱: _____ 戶別: _____
 建築地址: _____ 委託人(簽名): _____
 檢查日期: _____ 是否需要複驗: 是 否 合格打O, 不合格打X

泥作裝修門窗	外觀	社區道路	台電配電室	停車位1	停車位2	儲藏室	外玄關	1F梯廳	2F梯廳	3F梯廳	4F梯廳	5F梯廳	R1F	R1F戶外景觀	R1F廁所	R2F	R3F
天花板	1. 梁是否有結構裂縫?																
	2. 粉形是否平整?																
	3. 油漆顏色是否均勻?																
	4. 是否有漏水痕跡?																
	5. 有無龜裂之情形?																
	6. 裝潢版縫隙泥土是否平整?																
	7. 裝潢版材質是否符合?																
牆面	1. 柱是否有結構裂縫?																
	2. 粉形是否平整?																
	3. 油漆顏色是否均勻?																
	4. 裝飾材是否平整? 翹曲?																
	5. 是否有發霉/漏水痕跡?																
	6. 有無龜裂之情形?																
	7. 開關插座等電氣蓋板旁, 是否有破口情形?																
	8. 是否有孔洞未補齊之情形?																
	9. 是否有電線外露之情形?																
地坪	1. 地磚品牌是否符合?																
	2. 輕敲磁磚表面是否有空鼓音(> 1S)?																
	3. 地面施工是否水平平整? 翹曲?																
	4. 浴廁地板是否洩水良好?																
	5. 磁磚的磚縫大小、色澤是否一致?																
	6. 地坪是否有裂痕? 破裂?																
	7. 腳踏板是否安裝平整?																
門	1. 門扇材質品牌是否符合?(防火標識)																
	2. 門鎖是否使用原備?																
	3. 門扇關閉是否密合、無卡住情形?																
	4. 門片門框有無凹損或是烤漆脫落、鏽蝕?																
	5. 「門止」是否未經損壞?																
	6. 門扇與地板間的縫隙是否過大/過小?																
窗	1. 門扇材質品牌是否符合?																
	2. 是否可緊密閉合? 上鎖不致鬆動?																
	3. 窗扇推拉時是否順暢?																
	4. 窗框及玻璃表面, 是否有刮痕或破裂?																
	5. 窗體與牆體填縫是否確實?																
	6. 接縫平整, 無包裝紙殘留及空隙?																
	7. 窗外確實施打剎膠?																

水電檢查	外觀	社區道路	電配	停車位1	停車位2	儲藏室	外玄關	1F梯廳	2F梯廳	3F梯廳	4F梯廳	5F梯廳	R1F	R1F戶外景觀	R1F廁所	R2F	R3F
其他	1 設備是否操作正常?																
	2 扶手、欄杆是否穩固?																
	3 各個空間是否清楚設置標示牌?																
	4 植栽是否凋零枯萎?																
	5 是否符合無障礙使用?																
	6 是否符合購買時DM呈現圖面?																
電力、電話、網路、插座、開關、冷氣	1 電線/面板材質品牌是否符合?																
	2 面板是否平整、有無破損或污染?																
	3 插座電量是否符合? 110V、220V、漏電孔																
	4 插座是否一迴路串聯太多?																
	5 電燈是否正常?																
	6 電話線孔是否連接接線箱?(標示清楚)																
	7 網路線孔是否連接接線箱?(標示清楚)																
建商會同人(簽名):		檢查人(簽名):															

臺中市建築師公會 一般驗屋檢查表-1 瑞恩悅理

建築名稱: 台中市西區中港路170號(A/B/F)
 建築地址: 合格打O, 不合格打X, 無此項打/ 是否需要複驗: 是 否
 檢查日期: 112.4.9

泥作裝修門窗	0、X、無打/	相對應的相片	補充說明	備註
天花板	1 粉刷是否平整? <input type="radio"/> 0 2 是否有漏水痕跡? <input type="radio"/> 0 3 裝潢廢棄物是否平整? <input type="radio"/> 0			
牆面	1 油漆顏色是否均勻? <input type="radio"/> 0 2 是否有發霉/漏水痕跡? <input type="radio"/> 0 3 有無龜裂的情形? <input type="radio"/> 0 4 開關插座等電氣蓋板旁, 是否有破口情形? <input checked="" type="radio"/> X			
地坪	1 輕敲磁磚表面是否有空鼓音? <input type="radio"/> 0 2 地面施工是否水平平整? <input type="radio"/> 0 3 浴廁地板是否洩水良好? <input type="radio"/> 0 4 地磚是否破裂? <input type="radio"/> 0 5 踢腳板是否安裝平整? <input type="radio"/> 0			
木地板	1 木地板是否平整、踩踏無聲響? <input type="radio"/> 0 2 木地板是否有刮痕? <input checked="" type="radio"/> X			
門	1 門鎖是否使用順暢? <input type="radio"/> 0 2 門扇關閉是否密合、無卡住情形? <input checked="" type="radio"/> X 3 門片門框有無凹損或漆面剝落、鏽蝕? <input checked="" type="radio"/> X			
窗	1 是否可緊密閉合? 上鎖不致鬆動? <input type="radio"/> 0 2 窗框推拉時是否順暢? <input type="radio"/> 0 3 窗框及玻璃表面, 是否有刮痕或破裂? <input type="radio"/> 0 4 窗體與牆體填縫是否確實? <input checked="" type="radio"/> X			
水電檢查	1 面板是否平整、有無破損或污染? <input type="radio"/> 0 2 插座電量是否符合? 110V、220V、漏電斷路器安裝確實? <input type="radio"/> 0 3 電燈是否正常? <input type="radio"/> 0 4 電話線孔是否連接接線箱?(標示清楚) <input type="radio"/> 0 5 網路線孔是否連接接線箱?(標示清楚) <input type="radio"/> 0			

會同人、申請人(簽名): 陳俊仁
 臺中市建築師公會 檢查人(簽名): 瑞恩悅理
 日期: 112年4月9日
 註: 僅就當天表面狀況, 以非破壞性檢測為依據, 不排除隱患存在。

滾動式修正項目

臺中市建築師公會 一般驗屋檢查表-2					
建築名稱:		合格打O, 不合格打X, 無此項打 /			
建築地址:		是否需要複檢: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
檢查日期:		AP			
廚房設備		O, X, 無打/	相對應的相片	補充說明	備註
櫥櫃	1 門櫃的安裝是否穩固? 閉合是否正常?	o			
	2 櫥櫃是否有刮傷情形?	o			
	3 櫥櫃是否開啟順暢?	o			
	4 抽屜、拉籃、順道檢查抽拉時是否滑順?	o			
流理檯	1 檢查檯面表面是否有刮痕及撞傷?	o			
	2 檯面與水槽縫隙以矽膠封邊, 水密性是否完善?	o			
	3 水可以從溢水口排出?	o			
	4 止水塞拔除後, 排水是否順暢?	o			
瓦斯爐	1 點火及火燄是否正確?	o			
	2 瓦斯軟管接頭是否緊密固定?	o			
排油煙機	1 運轉時是否產生異聲?	o			
	2 油煙管及油煙罩是否安裝完整?	o			
	3 滴油杯、濾油網、燈罩是否安裝齊全?	o			
其他廚具	1 洗碗機功能是否正常?	o			
	2 烤箱功能是否正常?	o			
	3 其他:	o			
陽台設備		O, X, 無打/	相對應的相片	補充說明	備註
水龍頭, 插座	1 水龍頭數量是否符合?	o			
	2 水龍頭出水量是否正常?	o			
冷氣主機	1 冷氣主機安裝位置是否足夠?	/			
熱水器	1 開啟功能是否正常?	/			
排水孔	1 排水功能是否順暢?	o			
配電盤, 弱電箱		O, X, 無打/	相對應的相片	補充說明	備註
	1 開關箱面板是否平整? 無刮痕? 四周粉別完整?	o			
	2 線路是否符合?	o			
	3 每個迴路是否均明白標示?	o			
會同人、申請人(簽名):		註: 僅就當天表面狀況, 以非破壞性檢測為依據, 所做的檢驗報告。			
臺中市建築師公會 檢查人(簽名):		日期: 112年4月9日			
日期: 112年4月9日		劉志偉			
劉志偉 林成精 彭心鴻 李連輝 賴琺					

臺中市建築師公會 一般驗屋檢查表-3					
建築名稱:		合格打O, 不合格打X, 無此項打 /			
建築地址:		是否需要複檢: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
檢查日期:		AP			
衛浴設備		O, X, 無打/	相對應的相片	補充說明	備註
洗臉盆(包含鏡面)	1 止水塞是否密合?	o			
	2 水可以從溢水口排出?	o			
	3 止水塞拔除後, 排水是否順暢?	o			
	4 存水彎是否安裝?	o			
	5 洗臉盆/檯面是否有裂縫、刮傷?	o			
	6 固定洗臉盆的螺絲是否穩固?	o			
	7 水龍頭是否有刮傷、鏽蝕等情形?	o			
	8 水龍頭的轉動是否順暢?	o			
馬桶	1 表面有無刮痕、破損、裂紋?	o			
	2 馬桶蓋是否安裝完好?	o			
	3 免治馬桶蓋功能是否正常?	o			
	4 檢查沖水量及排水情形是否正常?	o			
	5 水箱注水是否正常?	o			
	6 檢查馬桶底部填縫是否完整?	o			
浴缸	1 水可以從溢水口排出?	o			
	2 止水塞拔除後, 排水是否順暢?	o			
	3 浴缸是否有裂縫、刮傷?	o			
	4 檢查浴缸周邊填縫是否完整?	o			
淋浴間	1 浴缸縫隙是否確實填塞?	o			
	2 淋浴隔間的密封的水性是否良好?	X		掛01/02	
	3 淋浴門的開關是否正常?	o			
配件	1 抽風扇是否有運轉, 運轉時聲音是否過於吵雜?	o			
	2 多功能冷暖排風扇品牌是否符合? 功能正常?	o			
	3 其他配件安裝是否穩固?	o			
會同人、申請人(簽名):		註: 僅就當天表面狀況, 以非破壞性檢測為依據, 所做的檢驗報告。			
臺中市建築師公會 檢查人(簽名):		日期: 112年4月9日			
日期: 112年4月9日		劉志偉			
劉志偉 林成精 彭心鴻 李連輝 賴琺					

七、現場立即產製驗屋表單

A 戶

驗屋報告書(PS:僅當天表面狀況,依非破壞性檢測為依據,所做的檢測報告·) 列印日期:2024/04/09

序	日期	戶別	空間	位置	描述	位置標示	問題圖	住戶簽
1	04/09	瑞恩悅滙A17	陽台	05	窗框刮痕&所有窗外平台雜物			陳君倫
2	04/09	瑞恩悅滙A17	臥室1	04	有雜質在窗軌上			陳君倫
3	04/09	瑞恩悅滙A17	客廳	03	紗窗開啟太緊			陳君倫
4	04/09	瑞恩悅滙A17	臥室1廁所	02	乾濕分離的門縫漏水			陳君倫
5	04/09	瑞恩悅滙A17	共用廁所	01	止水壓條漏水			陳君倫

27

B 戶

驗屋報告書(PS:僅當天表面狀況,依非破壞性檢測為依據,所做的檢測報告·) 列印日期:2024/04/09

序	日期	戶別	空間	位置	描述	位置標示	問題圖	住戶簽
1	04/09	瑞恩悅滙B17	陽台	04	所有陽露台外露平台髒污清潔			陳君倫
2	04/09	瑞恩悅滙B17	共用廁所	03	磁吸膠條無法吸住			陳君倫
3	04/09	瑞恩悅滙B17	臥室2	02	溝槽開啟不順			陳君倫
4	04/09	瑞恩悅滙B17	客廳	01	滑軌有雜物			陳君倫

28

伍、一般性缺失

1、開關箱位置——常見缺失

@開關箱絕緣板未裝置

@迴路未標示清楚

@線路零亂

@面板未平整、破損或污染

@其他

29

伍、一般性缺失

2、插座位置——常見缺失

@出線盒未安裝

@無電壓

@電源極性錯誤

3、室內配線位置——常見缺失

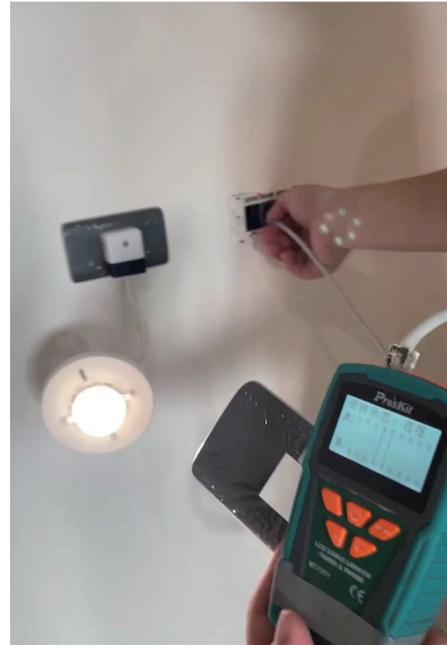
@未貼迴路表

@面板刮痕、四周粉刷未完整

@箱內插座未施作

@箱體刮傷、污染、生鏽

30



31

伍、一般性缺失

4、弱電插座位置----常見缺失

@電視訊號不良

@網路及電話訊號不良

@未標示迴路

5、影像對講主機位置----常見缺失

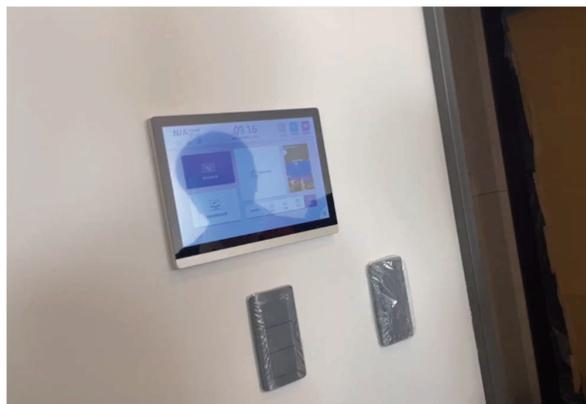
@未附操作手冊

@部分功能無法測試

32



33



34

伍、一般性缺失

6、緊急按鈕位置-----常見缺失

- @一次、（多次性）使用方式
- @未附操作手冊

7、浴室位置-----常見缺失

- @減壓閥組壓力（未裝置）未調整
- @存水彎漏水
- @地排排水不順
- @電線及軟管未施作完成
- @未施作矽利康

35



36

伍、一般性缺失

8、廚房位置-----常見的缺失

@廚具未裝設齊全

@存水彎漏水

@排煙軟管未裝置

@櫃內未清理

37



38

伍、一般性缺失

9、陽台位置----常見缺失

@牆面、地板空心

@燈組未裝設

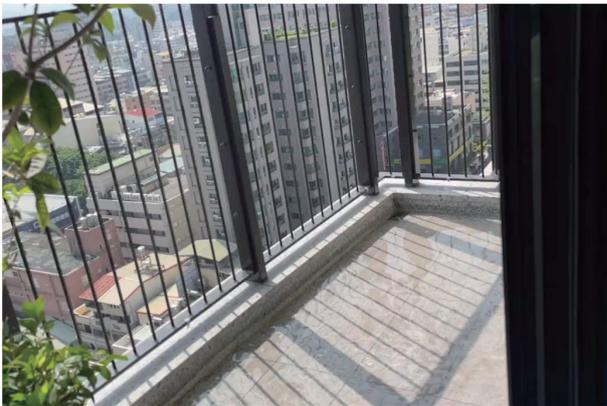
@排水不良

@排水管有異物

10、房間消防探測器位置----常見缺失

@探測器保護套未拆除

39



40

陸、驗屋操作問題分析（略舉）

1. 申請人

@費用

@現場狀況

@對報告書的滿意度

@收據、發票內容

@建築安全嗎？

@驗屋與交屋如何界定

@驗屋與撥款

@其他

41

2、對照人（建設公司）

驗屋時建設公司訴求

@如果有驗屋公司也提前跟我們確認，

請驗屋公司需出具有

1) 營業登記

2) 專業執照

3) 儀器校正紀錄

確保其專業度和報告可靠性（此幾項資料公司會紀錄留存）。

@其他

42

3、檢查人

@對儀器操作的熟悉度

@表格的填寫方式

@驗屋時驗屋檢查人訴求

@驗屋重大瑕疵定義

@初驗與複驗要隔多久

@其他

43

@請工地主任配合事項

1. 各地板漏水蓋（打開）以便（檢測）
2. 各設備廠商到場說明操作
3. 對講機
4. 弱電（電話、網路、電視）
5. 緊急按鈕
6. 浴室內的冷暖器
7. 排油煙機
8. 其他

44

@申請人請先寫申請書、委託書
(要用印，請帶印章)

註：

1. 僅就當天表面狀況，以非破壞性檢測為依據所做的檢查表。
2. 本報告書不得作為訴訟之用。

45

柒、展望及建議

1. 各地建築師公會串聯

-----線上實體店引流拓客

- ★商業思維
- ★實體店引流（經營）
- ★營業策略
- ★活動策劃

46

方法一、架設網路

拍攝影片→→內容營銷→→點擊貼紙→→
加音樂→→抖音→→增加話題

客戶群分類：

- 1、散客
- 2、建設公司（精準客戶）

方法二、線上加實體店（公會）方法

47

2、增加更多的目光

三大引導流量方法

方式一、自然流量（各公會）

方式二、合作流量（全建會）

方式三、付費廣告流量（各公會及建築師）

48

3、促銷手段

廣告營銷→→→ Facebook、YouTube

辦活動（記者會）

引來客流

客戶介紹客戶

4、驗屋工作導入正軌

49

簡 報 結 束
謝 謝 聆 聽

50

貳 驗屋儀器操作(一)
參、驗屋儀器操作(二)

柯耿星
駱世鴻建築師

社團法人新北市建築師公會

鑑定訓練會建築物驗屋

主講人：柯耿星建築師

現任：臺中市建築師公會鑑定主委

日期：2024.11.14

1

大綱

- 壹、驗屋各種面向
- 貳、驗屋SOP
- 參、驗屋準備儀器
- 肆、驗屋執行
- 伍、建築師公會驗屋網頁

2

~驗屋關係人之類型~

甲方（申請人）（委託人）
乙方（對造人）
丙方（中間人）（檢查人）
丁方 { 設計人，監造人（不用會同）
戊方（標的物介紹人，仲介公司）
己方（其他——律師）

3

~驗屋關係之類型~

沒有相對關係——
自驗(甲方) 建設公司、起造人，營造（承造），出租，承租，其他
有相對關係——
會同（甲方），（乙方）

4

~ 驗屋行為之類型 ~

買賣行為——-甲方，乙方
 ——-新屋（舊屋）
承攬行為——業主（建設公
司）（個人）甲方
 ——營造，乙方
租賃行為——-出租（甲方）
 ——承租（乙方）

5

~ 驗屋準備儀器之類型 ~

- 1，紅外線熱像儀
- 2，漏水測漏器（儀）
（頻率擴大器）（水管聽診器）
- 3，（半導體超高性能漏水探索機）（95%氮氣5%氫氣）—感應器—漏氣（聲響）
- 4，雷射水平垂直儀
- 5，無輻射檢測儀
- 6，電磁波偵測儀
- 7，噪音偵測器
- 8，甲醛檢測儀
- 9，敲擊器
- 10，內視鏡（大管）
（小管）（軟管）
- 11，水分計（混凝土含水量檢測儀）
- 12，水平尺
- 13，三用電表

6

~ 驗屋準備儀器之類型 ~

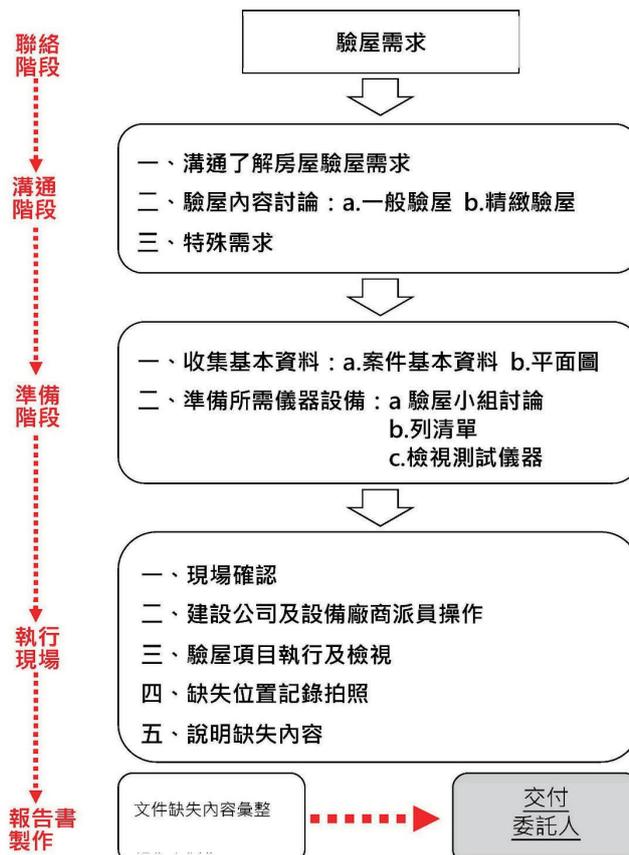
- 14 , 風速計
- 15 , 水壓計
- 16 , 電路分析儀
- 17 , 相位檢測儀
- 18 , 空氣品質檢測儀
- 19 , 玻璃厚度檢測儀
- 20 , 十字起子
- 21 , 縫尺 (6尺平行尺)
- 22 , 電子測距儀

- 23 , 黏性 (標籤紙)
- 24 , 數字板
- 25 , 頭燈
- 26 , 刮水板 , (吸水墊)
- 27 , 高壓水槍
- 28 , 傾斜儀
- 29 , 天然氣洩漏偵儀
- 30 , 其他

7

~ 驗屋SOP ~

檢驗標準程序



現場執行

1. 配合專業廠商操作。
2. 對講機、廚具...等設備不操作。
3. 不介入交屋流程。

9

注意事項

- ~ 驗屋報告書
不得作為訴訟之用 ~
- ~ 驗屋僅當天表面狀況，
依非破壞性檢測
為依據所做之檢測 ~
- ~ 僅就委託方提供資料進行 ~

“驗屋” VS “鑑定”

10

前

溝通
收集資料
討論

中

現場說明
架設儀器
設備廠商測試
驗屋流程進行
驗屋儀器操作

後

缺失說明
報告書
交付時間
報告書
交付方式

11

第一階段

1. 聯繫、溝通
2. 驗屋時間
3. 地點

前

第二階段

基本資料收集:

1. 竣工圖(客變圖)
2. 使用執照
3. 契約書之買賣標示(能顯示面積的資料)
4. 需驗屋之各項設備內容
5. 特殊需求

第三階段

1. 申請書、委託書回簽
2. 報價
3. 驗屋當日停車位置

基本資料收集：

- 1.使用執照
- 2.竣工圖(客變圖)
- 3.水電圖
- 4.買賣契約書(能顯示面積的資料)
- 5.需驗屋之各項設備內容
- 6.特殊需求



客戶回簽：

- 1.申請書
- 2.委託書
- 3.報價單

PS：1.驗屋項目釐清

- 2.報告書交付日期
- 3.就驗屋當日表面狀況描述
- 4.報告書不得作為訴訟之用

第一階段

- 1.與業主建設公司對談
- 2.流程確認
- 3.儀器架設

第二階段

分組進行：

- 1.設備廠商測試
- 2.設備各項確認
- 3.驗屋項目檢測
- 4.特殊儀器的操作(視需求進行)
- 5.針對特殊需求檢測(視需求進行)

第三階段

- 1.缺失說明
- 2.報告書交付時間
- 3.費用交付

中 分組 進行

門

1. 開啟順暢
2. 水平測試
3. 是否有損傷
4. 漏水測試

廚

1. 設備檢視
2. 管路
3. 廚櫃

窗

衛

1. 設備檢視
2. 開啟順暢
3. 洩水順暢

天

1. 裂縫?
2. 刷漆平整均勻
3. 漏水痕跡

水

1. 給水檢視
2. 排水檢視
3. 漏水檢視

地

1. 地面水平
2. 木地板平整
3. 地磚空鼓聲

電

1. 對講機, 門口機
2. 電燈開關
3. 配電盤, TV, 網路

壁

1. 漏水痕跡
2. 插座測試
3. 壁磚空鼓聲

管

1. 消防
2. 排風管
3. 穿孔旁裂縫

15

至現場動作

中

- 一、溝通驗屋流程
- 二、請工地主任
 1. 各地板漏水蓋開啟 (內視鏡檢測)
 2. 各設備廠商到場說明操作
 - a. 對講機
 - b. 弱電 (電話, 網路, 電視)
 - c. 緊急按鈕
 - d. 浴室內的冷暖器
 - e. 排油煙機
 - f. 其他

16

第一階段

1. 缺失再次說明
2. 報告書交付時間
3. 報告書交付方式

後

第二階段

1. 後續缺失改善，及應注意情形。
2. 複查的需要性？



1. 宣傳建築師公會『鑑定』。
2. 宣傳建築師公會『室內設計』。
3. 後續建築相關服務。

17

臺中市建築師公會網站

 臺中市建築師公會 驗屋小組
ARCHITECT Taichung Architects Association 小組

ABOUT
專業團隊

ITEM
驗屋項目

WEB
驗屋管理系統

SERVICE
服務流程

INFO
驗屋新知

CASE
服務案例

RESERVATION
線上預約

公正 第三方

800+ 位專業建築師
為您把關驗屋
讓您安心交屋

臺中市建築師團隊

18

八大項目專業檢測



室內環境檢測



文件相關檢查



屋況檢查



用電安全檢查



弱電相關檢測



裝修工程檢測



結構安全檢測



設備排水檢測

服務流程

01



線上預約

請先填寫網路預約表單

02



專人聯繫

公會專人聯繫並預付訂金

03



現場驗屋

建築師及2-3位驗屋工程師前往驗屋

04



驗屋紀錄

驗屋缺失項目紀錄於數位平台，客戶認同簽名

05



完成付款

驗屋結束後交付尾款與發票

06



驗屋報告書

提供驗屋電子報告書

臺中市建築師公會網站

驗屋新知



淋浴隔屏噴水測試



驗屋測試對講機



驗屋解說電視線路



台中「美龍殿」遭強震 房間牆裂住戶驚



公會驗屋通常準備哪些儀器
2024/01/17



客廳驗屋流程這樣做 省下驗屋費用
2023/08/23



年底交屋潮、新入厝 7大驗屋重點一次看
2023/11/25



驗屋要注意什麼？專家揭8大重點：千萬不能只看漏水
2023/11/14

臺中市建築師公會網站

缺失問題



落地窗開關不順暢



窗外平台雜物



鋁窗表面損傷



落地窗下軌道內有雜物異音

臺中市建築師公會網站

缺失問題



磁磚空心檢查01



磁磚空心檢查02



油漆不平整



外露臺未安裝排水孔

臺中市建築師公會網站

缺失問題



大門電子鎖感應不良



網路孔功能測試



對講機檢測



電話線沒有修飾蓋

臺中市建築師公會網站

缺失問題



地面裂痕



牆面粉刷裂痕



磁磚裂縫塞尺檢測

臺中市建築師公會網站

缺失問題



冷氣排水測試



淋浴隔屏漏水01



淋浴隔屏漏水02



磁吸膠條無法吸住

臺中市建築師公會網站

8項屋況檢查

序	項目	工具/內容
01	磁磚檢查	磁磚打擊器
02	屋內排水檢測	內視鏡
03	滲漏水檢測(窗角處)(樑柱處)	紅外線熱像儀
04	含水率檢測	水分計
05	排水孔檢測	內視鏡
06	天花板、壁面油漆施工品質檢查	
07	窗戶滲水檢測	水份計
08	門、窗、牆面垂直水平檢測	雷射水平垂直儀器

27

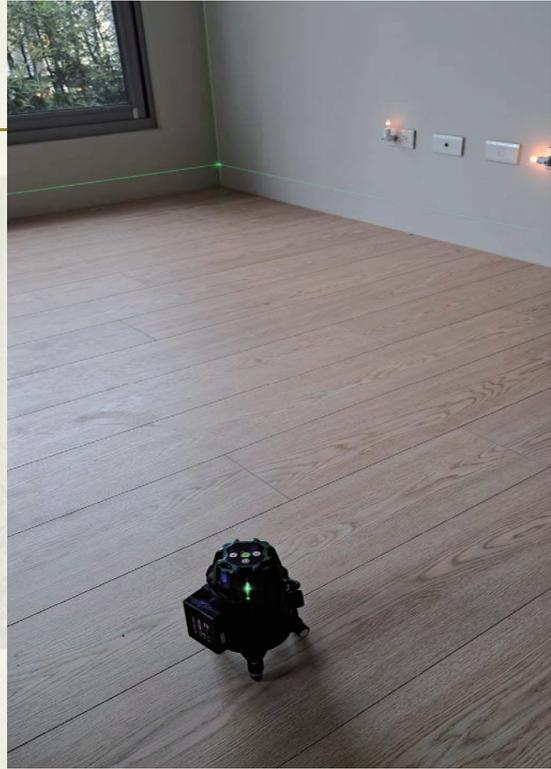
臺中市建築師公會網站

淋浴隔屏噴水測試



<https://youtu.be/wzDV0vIIMPA>

28



29



30



31



32



16樓之5戶



編號	B01	說明	54 花台落水頭蓋建議採用高腳落水頭
----	-----	----	--------------------



編號	B02	說明	54 管內照片
----	-----	----	---------

16樓之5戶



編號	B03	說明	53 客廳陽台地板排水孔內有水泥髒污
----	-----	----	--------------------



編號	B04	說明	53 管內照片
----	-----	----	---------

謝 謝 聆 聽