中華民國全國建築師公會

舊有建築物交易查驗 (驗屋)

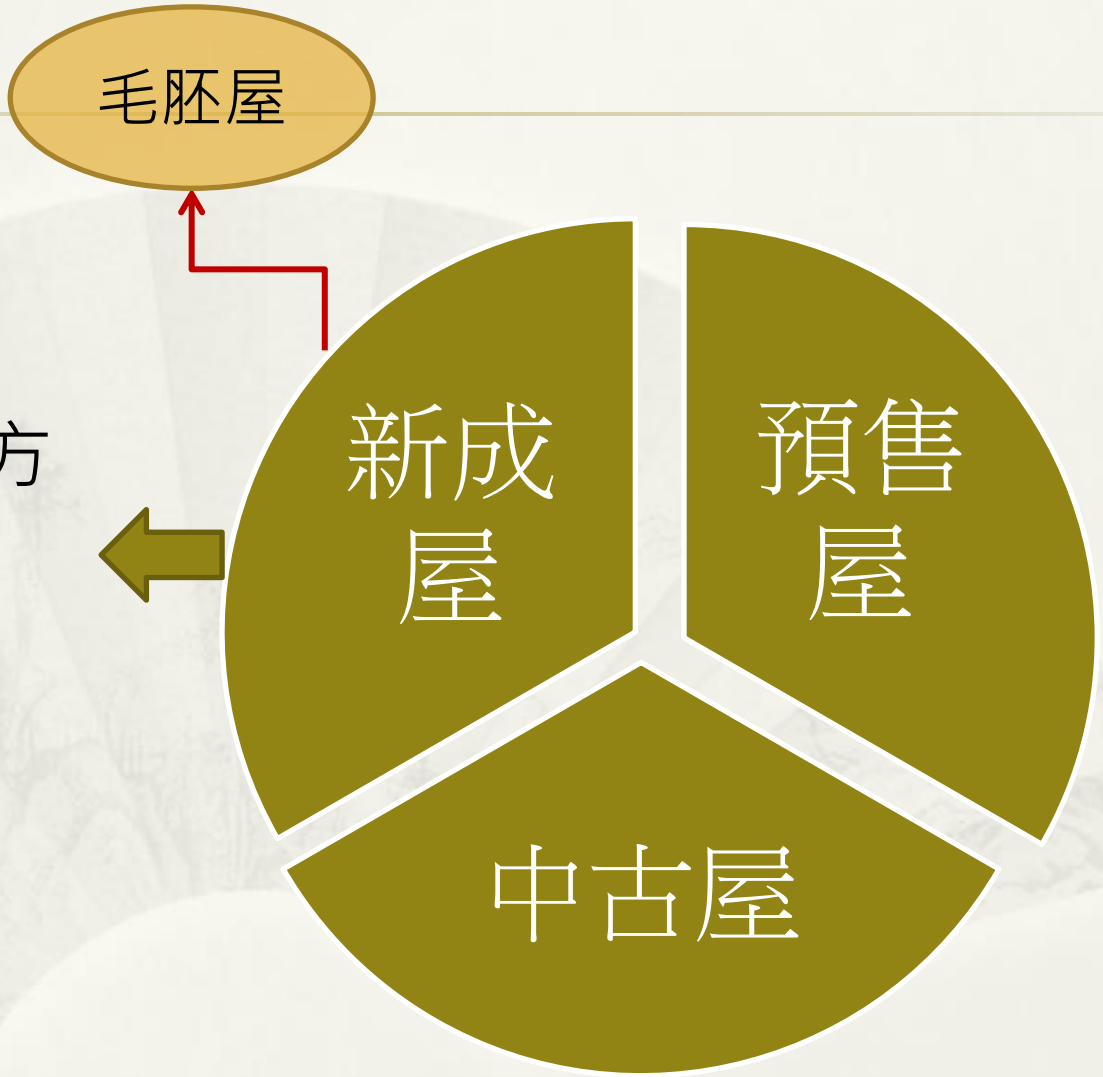
主講人：朱健章建築師
現任：朱健章建築師事務所主持人

日期：2023.07.15

交屋時間點

交屋前驗屋	交屋後驗屋
1. 多數賣方不願意 2. 房屋內的家具影響驗屋	1. 驗屋時間好安排 2. 空屋驗屋較精準
✧ 在交易流程中，協商效率較高	✧ 交易完成，協商效率較低

驗屋



1.建設公司與買方

2.業主與營造廠

3.其他

1.一次以上轉手買賣
2.興建完工後領取使用執照超過 3 年以上
3.有人曾經居住過
4.屋齡大約都介於 5~10 年，甚至 10 年以上。
中古屋

新成屋、中古屋、預售屋
三大類型驗屋時的注意事項與檢查重點：

新成屋（驗屋）

門窗類

1.大門貓眼可否看清楚門外

2.門扇與地面間隙是否過大

3.鑰匙門孔轉動順暢，把手是否鬆 動

4.門扇開關是否順暢，有無雜音

5.門扇整體是否有污損

門窗類

6.開啟是否順暢

7.窗框與牆面是否有確實填滿矽膠

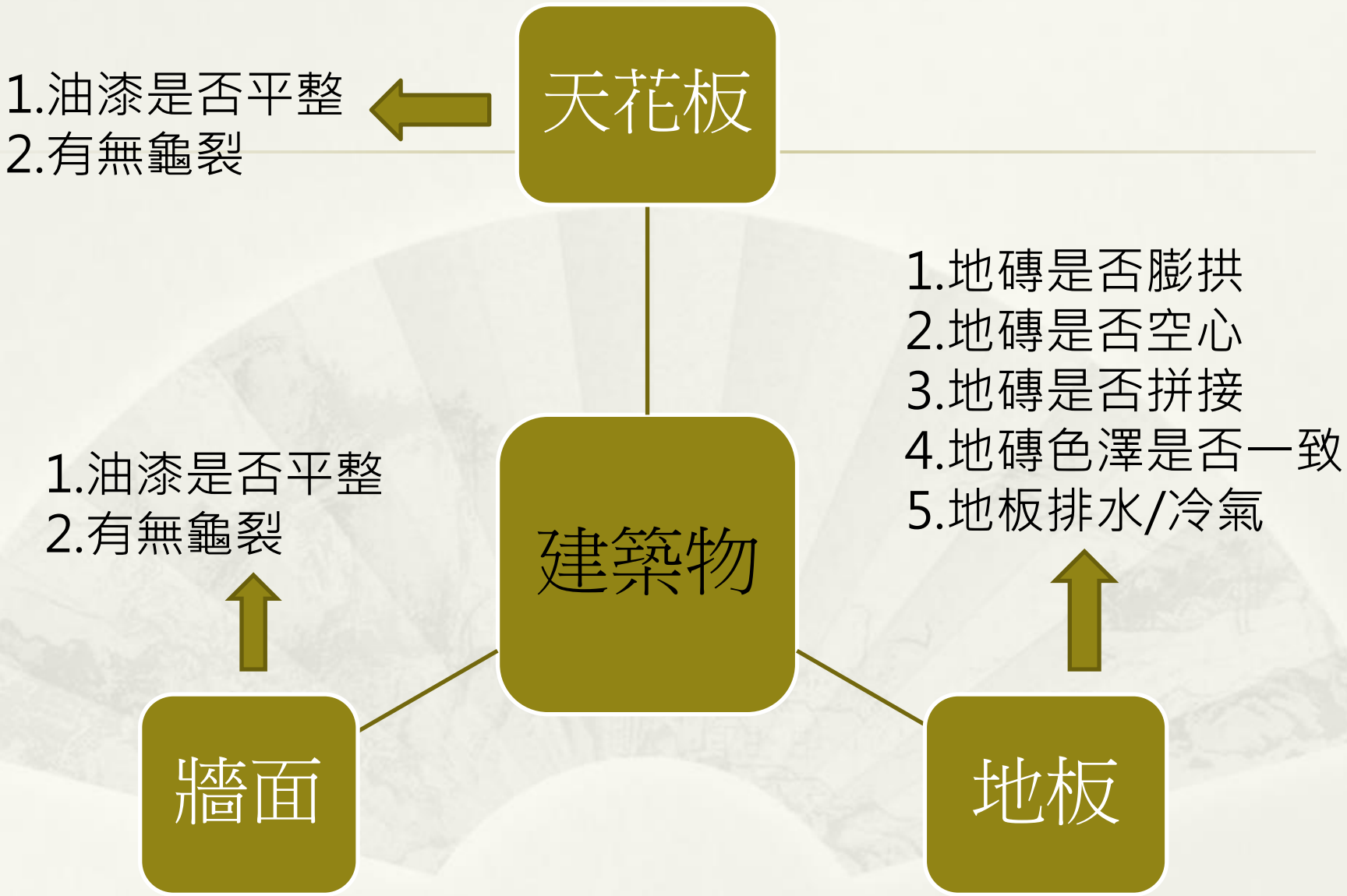
8.窗戶品牌與合約是否符合

9.是否可緊閉上鎖

10.窗框整體是否有污損

11.閉合度是否良好

12.陽台格柵是否穩固


天花板
1.油漆是否平整
2.有無龜裂
建築物
牆面
1.油漆是否平整
2.有無龜裂
地板
1.地磚是否膨拱
2.地磚是否空心
3.地磚是否拼接
4.地磚色澤是否一致
5.地板排水/冷氣

中古屋（驗屋）

A.驗屋項目會著重在房屋**結構**和**漏水**，交屋清冊（交屋文件）（各種鑰匙）

B.記載**水電管線**重拉、

C.房屋**抓漏紀錄**或**磁磚修補**，也應出示修繕單據與使用時間，另外屋主贈送物品，不論大小都要一一列入（照像）確認避免日後爭議。（傢俱）（裝璜）

壹.中古屋驗屋時間

中古屋驗屋的時間，通常會安排在簽約後1~2 個月，會依據買賣雙方是否有貸款要處理、買方是否要安排專業驗屋，而影響交屋的時間。

貳.中古屋交屋流程

流程一、過戶

流程二、點交

流程三、付款

流程四、取回產權和本票

流程五、交屋

流程六、驗屋

(驗屋)

參.中古屋交屋注意事項

一、點交注意事項
二、付款前注意事項
三、交屋注意事項

肆.中古屋交屋要清潔嗎？
伍.中古屋交屋驗屋清單
陸.中古屋交屋流程、注意事項內容多，購買中古屋前建議做足功課

驗屋重點 - 中古屋篇

1.格局和平面圖是否相符？
2.建材是否跟合約中相符？
3.坪數和權狀是否相符？
4.水電、瓦斯的使用有無問題
5.**附贈**的廚房、衛浴設備廠牌、規格是否和合約中相符？
6.停車位坪數是否無誤？
7.地板、天花板、牆壁、樑柱是否平整？
8.消防、逃生、停電照明設備是否齊全且功能正常？
9.公共設施是否如合約中載明的一樣，庭園是否寬敞，游泳池是否夠深、夠大？

房屋現況：

2
4

2
1

3
0

1
6

3
4

3
1
雅安路

標的物現況說明書（成屋）

地址：　　市(縣)　　區(市鎮鄉)　　路(街)　　段　　巷　　弄　　號　　樓之

項次	內容	是	否	備註說明
1	本標的建物登記型態	□	□	□公寓□透天厝□店面(店鋪)□辦公商業大樓□住宅或複合型大樓(舉例：住辦混合性大樓…等)□華廈□套房□其他：____ 建物現況格局：□無隔間 □有隔間 ___房(間、室) ___廳 ___衛
	本標的物現況用途(若為空屋請說明最近一次使用用途)	□	□	□住宅□店面/商場□辦公□倉庫□車位□公寓□華廈□套房 □其他：____
2	是否有管理組織	□	□	若勾是，請說明其管理方式：□管理或保全公司 □有管理員 □無管理員□其他，請說明：____ ※管理組織：專指依公寓大廈管理條例成立之管理委員會或推選之管理負責人
	是否有住戶規約（若是，須檢附資料）	□	□	勾「是」，但未檢附之原因：
	本標的物及社區是否有約定專用、約定共用或使用手冊(例：露台或頂樓經約定為本戶專用)(若是，須檢附資料)	□	□	勾「是」，但未檢附之原因：
	本標的物及社區是否有約定特殊使用、限制或公共設施重大修繕決議(例:不能養貓養狗、近期有更換電梯須付費等)	□	□	勾「是」，但未檢附之原因：
3	本社區是否有約定公共基金之數額、提撥及其運用方式或使用糾紛(若是，須檢附資料)	□	□	勾「是」，但未檢附之原因：
	是否有管理費或清潔費等費用	□	□	若勾「是」，請說明：管理費或清潔費等，合計每月約新台幣 ____ 元整 收取方式：□月繳□季繳□年繳□新成屋依管委會成立後決議 □其他____
	是否尚有積欠費用未繳納	□	□	項目：□管理費□清潔費□水費□電費□瓦斯費□其他：____ 勾「是」，屋主應於交屋前繳清
4	本戶是否使用自來水廠提供之自來水	□	□	勾「是」，說明使用狀況是否正常：□是□否，原因：____ 勾「否」，說明原因：□抽地下水□其他：____
	排水系統是否正常	□	□	勾「否」，請說明：
	是否曾於產權持有期間更新水、電管線	□	□	勾是，說明更新項目： □水管線，位置：____ □電管線，位置：____
	本戶是否有獨立電錶	□	□	勾「否」，說明：
	本戶是否使用天然瓦斯	□	□	勾「否」，說明使用現況□瓦斯桶 □無瓦斯，□是 □否負擔裝置費用

5	是否有停車位併同出售 車位管理費□有管理費：每月新台幣＿＿＿＿＿＿元整 □無車位管理費 □車位管理費包含在大樓管理費 (收取方式：□月繳□季繳□年繳□其他：　　) 分管契約：□有停車位之使用權約定或管委會、住戶約定證明文件，應一併檢附書面文件供承辦人簽收 □無以上證明文件，委託人應於簽立買賣契約時協同買方現場向管委會、管理員或其他住戶確認	□ □	車位編號：□有車位編號，在第＿層，現場編號第＿號車位 □無車位編號（無車位編號者應檢附停車位位置圖並認章交承辦人收） 使用狀況：□固定位置使用　□需承租　□需排隊等候 □需定期抽籤，每＿個月抽籤一次 □每日先到先停　□其他：＿＿＿＿ 車位種類：□坡道平面式　□坡道機械式（□上□中□下層） □升降平面式　□升降機械式（□上□中□下層） □塔式車位　□一樓平面　□其他：＿＿＿＿ 車位大小：長約＿公尺；寬約＿公尺；高約＿公尺 機械車位承載重量：約＿＿公斤 車位性質：□法定停車位□獎勵停車位□自行增設□無法辨識
6	所有權持有期間有無居住	□ □	
7	土地、建物、車位是否有租賃情形(若是，須檢附租賃契約書)，租賃範圍(可複選)：□委賣建物□增建部份□車位□攤位□地下室□騎樓□外牆□其他：＿＿＿	□ □	□有公證□無公證□無租賃契約□租賃之權利義務隨同移轉(□承租方可配合換約□不可換約)□騰空交屋 現況每月租金＿＿＿＿元，押租保證＿＿＿＿元 租期至民國＿＿＿年＿＿＿月＿＿＿日止
	土地、建物、車位是否有被第三人無權占用情形	□ □	勾「是」，說明： □排除交屋　□其他：＿＿＿＿
	土地、建物、車位現況是否有出借情形	□ □	勾「是」，□口頭□書面 出借範圍(可複選)：□土地□建物□增建部分□車位□攤位□地下室□騎樓□其他：＿＿＿＿ 出借內容：借用人關係：＿＿＿借用期間：＿＿＿ 返還條件：＿＿＿＿
8	是否設有公司登記、商業登記、營業登記及供營業或執行業務使用	□ □	勾「是」請說明：
9	本標的格局是否曾變更；是否有樑、柱、承重牆拆除或鑽孔情形	□ □	有變更格局，□有□無取得室內裝修許可 有拆除或鑽孔，位置：＿＿＿＿
10	本標的現況有無裝潢或大型傢俱遮蔽致無法確認部分屋況	□ □	位置：□天花板□客廳□餐廳□臥室□廚房□浴廁□前後陽台□其他：＿＿＿＿
11	本標的現況或曾有白蟻或其他蟲害蛀蝕情形	□ □	勾「是」請說明：

每一家加盟店皆為獨立經營之經紀業　　111.05

加盟店與加盟總部為不同之法人，財務與法律責任各自獨立

請指名特約地政士辦理「價金履約保證」以保障您的交易安全

項次	內　　容	是	否	備　註　說　明
12	建物現況是否有□壁癌、□水痕、□滲漏水情形	□	□	位置：□屋頂□外牆□窗框□冷熱水管□浴室□前陽台□後陽台□廚房□臥室□客廳□其他：_____
	是否曾在最近一年內修復壁癌、滲漏水	□	□	勾「是」，請說明位置：
	是否有為修繕滲漏而裝設集水盤	□	□	勾「是」，請說明位置：
	是否曾與上下左右鄰居發生過滲漏水修繕事項或爭議	□	□	勾「是」，請說明：
	本標的或本棟是否有水管或馬桶管路堵塞情形	□	□	勾「是」，請說明：
13	是否曾經發生火災及其他天然災害或人為破壞，造成建築物損害及其修繕情形	□	□	勾「是」，請說明：
14	是否曾經做過輻射屋檢測(若是須檢附檢測報告書)	□	□	勾「是」，但未檢附之原因：
	是否曾經做過氯離子含量檢測(若是須檢附檢測報告書)	□	□	勾「是」，但未檢附之原因：
	是否現有或曾有或曾修復鋼筋外露或水泥塊剝落之情事	□	□	勾「是」，說明：位置：　　時間： 其他：
15	是否有傾斜之情形	□	□	勾「是」，有無檢測報告□有，傾斜率：_____□無
	樑、柱、牆面等是否有龜裂或補強痕跡	□	□	勾「是」，請說明： □龜裂，位置：_____ □補強痕跡，位置：_____
16	本標的物是否曾經發生凶殺、自殺、一氧化碳中毒或非自然身故等因素致死或求死行為並致死情事(如跳樓自殺)	□	□	勾「是」，請說明：
17	是否有增建、違建	□	□	□頂樓增建□露台增建□夾層增建□防火巷增建 □天井增建□地下室(□內含隔間)□一樓空地增建 □陽台外推□陽台增建□平台外推□平台增建 □上下樓層內梯□機房增建□公設□一樓增建沿著加蓋 □懸空增建□鐵鋁窗增建□鐵皮屋頂增建□遮雨棚增建 □其他： 賣方保證有權處分且隨同主建物移轉絕無異議
	增建、違建是否曾被拆除或接獲過拆除通知或有公告拆除	□	□	勾「是」，說明：時間：___年___月___日；並請檢附通知書 拆除位置：_____約略面積：_____列管情形：_____
	增建、違建是否位於政府下水道工程的位置	□	□	勾「是」，請說明：
	增建、違建是否曾經其他區分所有權人或住戶主張權利或曾發生爭議	□	□	勾「是」，請說明：
18	(若本委託標的非壹樓時，本欄無須填寫)現況賣方單獨所有或使用之地下室或庭院是否有瓦斯管、變電室、發電機、水塔設施、電信設備或其他公共設施等。	□	□	勾「是」，請說明：

※本表為委託人依現況於委託時填載，若有填載不實或日後屋況、分管協議

註:氯離子取樣屬鑑定範圍

19	本戶、同樓層或上下屢樓梯間是否有消防設施	□ □	勾「是」，項目：□滅火器(有效期限：＿＿＿＿＿＿) □消防栓□屋內撒水設備□屋外撒水設備 □其他：＿＿＿＿＿＿
20	本社區地下室、頂樓、樓梯間、公共設施是否有鋼筋外露、水泥塊剝落情形	□ □	勾「是」，請說明：
21	是否有「無障礙設施」	□ □	勾「是」，說明(可複選)： □本標的物由外到住家空間，輪椅可自由通行 □本標的物外之停車位到住家空間，輪椅可自由通行 □本標的物之電梯內有語音設備或點字設備 □本標的物是否有殘障機車位 □本標的物內外有鋪設導盲磚 □其他：＿＿＿＿＿＿
22	電梯設備有無張貼有效合格認證標章(無電梯無須填寫)	□ □	勾「是」，有效期限：＿＿＿＿＿＿
23	本棟建物是否有依法設置的中繼幫浦機械室或水箱	□ □	勾「是」，位於第＿＿＿＿＿＿層。
	本戶或上下左右戶是否有設置中繼幫浦機械室或水箱	□ □	勾「是」，說明：
24	本棟建物頂樓平台是否有設置行動電話基地台設備	□ □	勾「是」，說明：
25	是否有損鄰(損害他人)或鄰損(被損害)狀況	□ □	勾「是」：□損鄰□鄰損，請說明：
	是否有界址糾紛	□ □	勾「是」，說明：
	是否有占用他人土地之情形	□ □	勾「是」，說明：
	是否有拆除重建或禁建或糾紛之情事	□ □	勾「是」，說明位置：＿＿約略面積：＿＿列管情形：＿＿
	是否位於政府徵收預定地內	□ □	勾「是」，請說明徵收範圍：＿＿＿＿＿＿
	是否有捷運系統穿越本棟標的物上方下方或預定計劃內	□ □	勾「是」，說明：
	是否因地震被建管單位公告列為危險建築	□ □	勾「是」，說明危險等級：□黃標□紅標□其他：
	是否為列管之山坡地住宅社區	□ □	勾「是」，說明列管等級□A級□B級□C級□其他：
	基地對外道路通行是否有異常情形	□ □	勾「是」說明：□有通行糾紛□須支付通行費 □其他說明：
	本案土地上是否有長時間供公眾通行之私有道路(排除開放空間及防火巷)	□ □	勾「是」，說明位置：
26	其他重要事項(如屋況、產權、使用權、訴訟、都更、重大計畫…等有任何補充)	□ □	勾「是」，說明：

*注意：委託人依法應負瑕疵擔保責任；標的物現況日後如有變更時，應如實告知買方。委託人已詳閱，並逐一確認本標的物現況說明書，確實無誤。

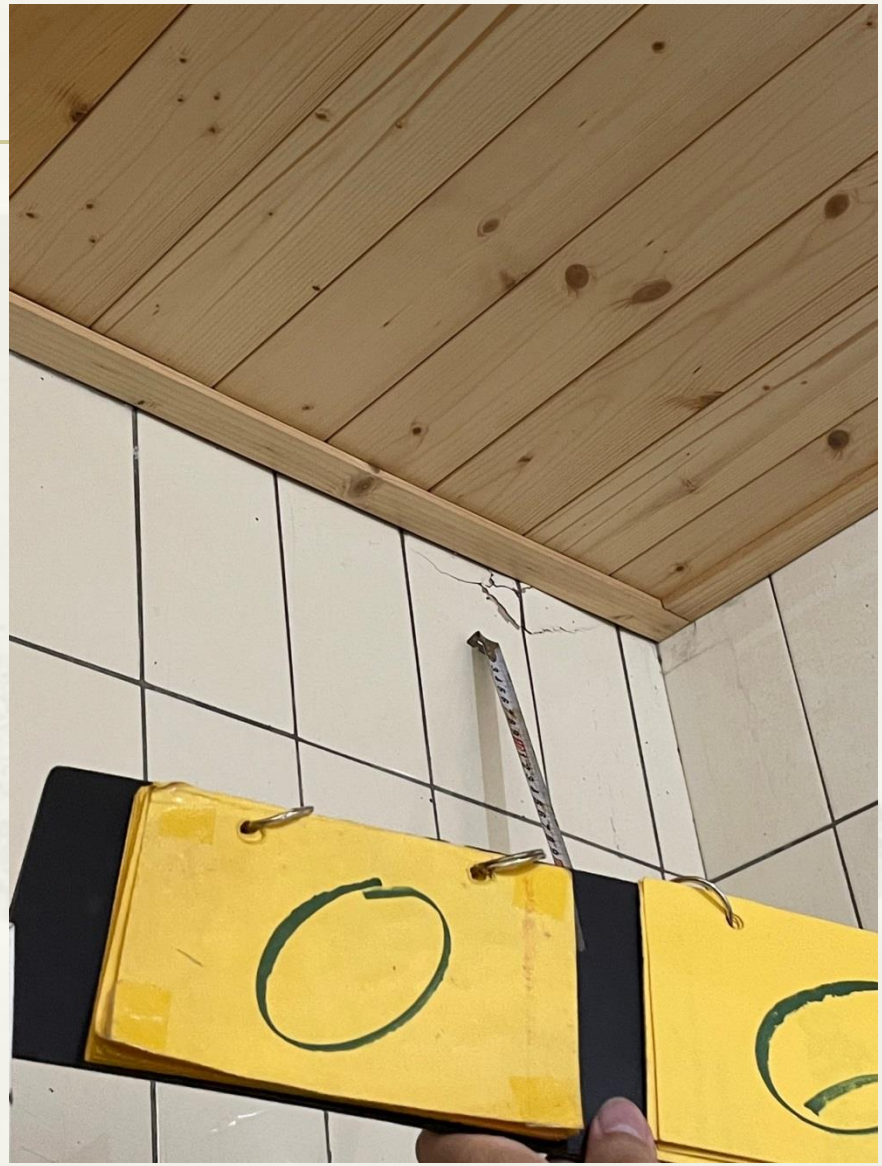
經紀業：＿＿＿＿＿＿　委託人簽章：＿＿＿＿＿＿　簽立日期：　年　月　日

經紀人簽章：＿＿＿＿＿＿　買方簽章：＿＿＿＿＿＿

CS 佛山全能工房建

議變更時，其買賣雙方權利義務仍應依買賣契約書或法令規定為準。

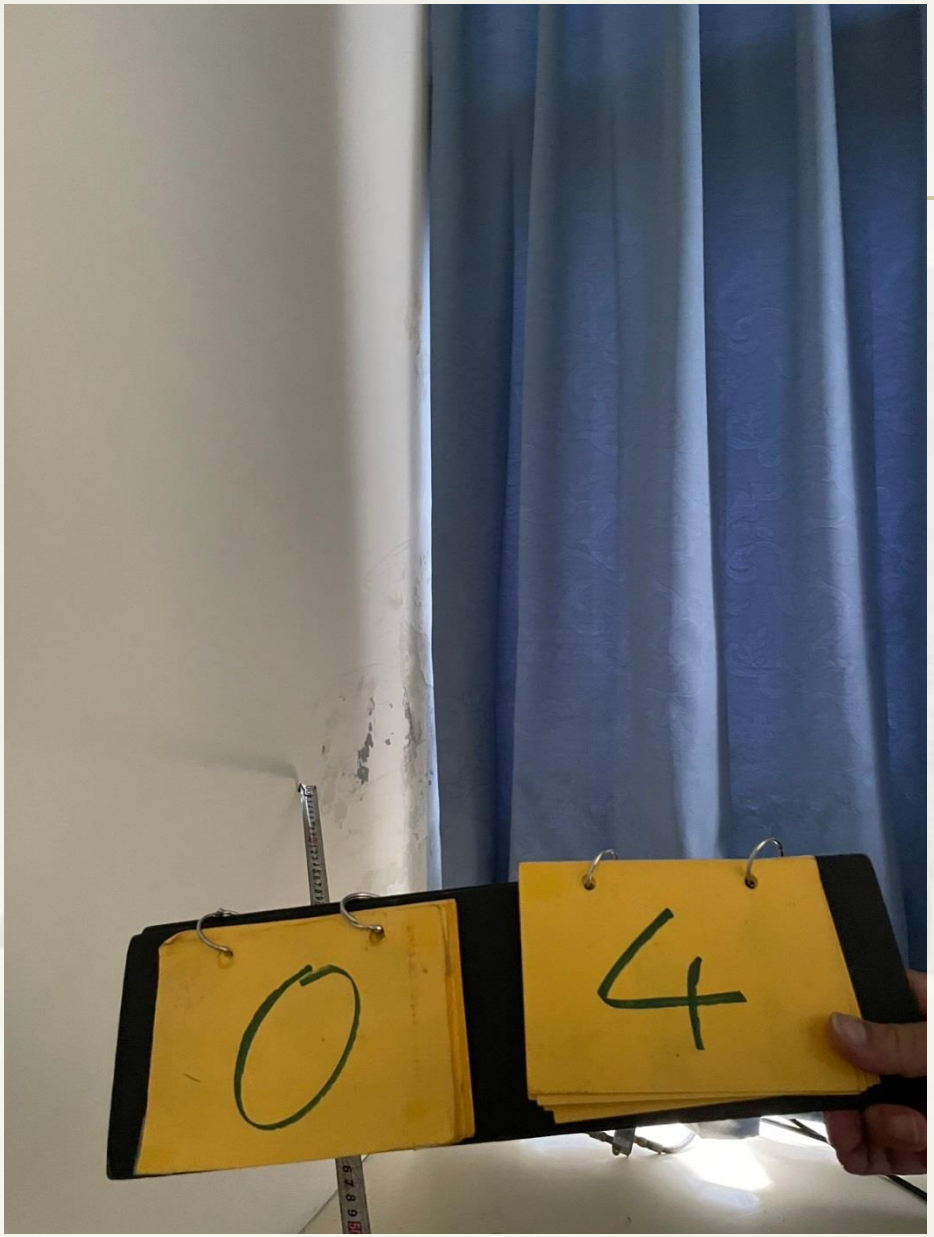
磁磚



0
1

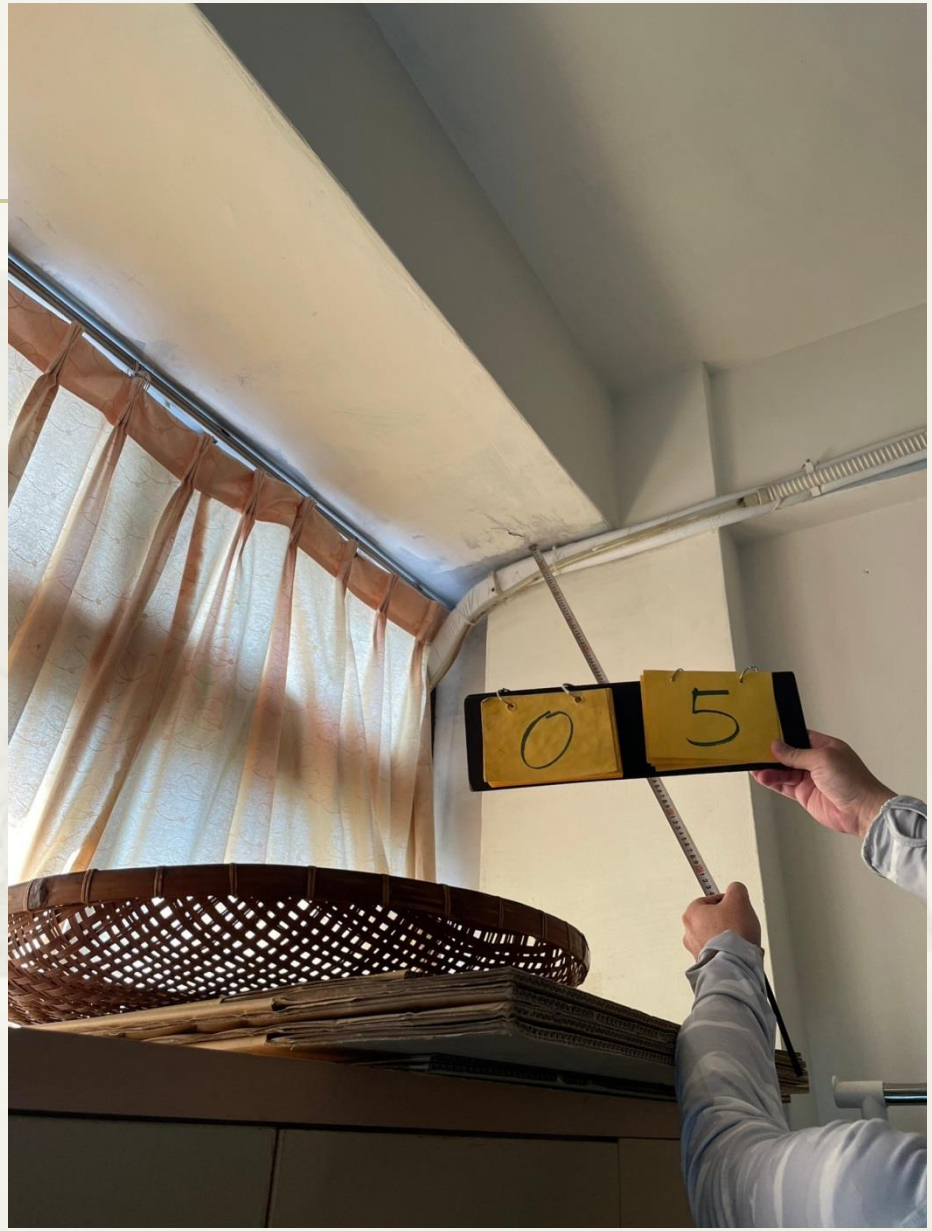
0
0

油漆


0
4

0
5

0
2


0
5

機電類：

驗屋前

1.將房子搬空，廢棄物亦應搬走以利買方驗屋。
2.整理房子所有鑰匙、感應卡、車庫遙控器等，以便交屋時交付買方。
3. 檢視房屋屋況,有無滲漏水、壁癌、鋼筋外露或混凝土剝落等情形。
4.如有瑕疵,請屋主修復後,買方再次確認。
5.確認各供水處(水龍頭)、馬桶出水及排水狀況正常。

6.確認水電瓦斯表位置。

7.確認電源總開關位置及插座電源供應正常。

8.了解社區相關規定,如管理費繳交方式、管委會規章等。

9.合約中若有約定附贈物,確認是否皆留在屋內。

交屋文件

1.使用執照(影本)

2.土地所有權狀(正本)

3.建築物所有權狀(正本)

4.各項**交屋**結算收據(影本)

5.大樓門禁、房屋鑰匙、遙控器

6.房屋、設備保固書(視建商、房仲而定)

7.社區大樓管理規章(視情況而定)

8.過戶稅單收據(如:過戶規費、代書費、契稅、火險保單等)

交屋後注意重點

1. 點交時買賣雙方要一同到現場

2.點交完雙方要簽「點交證明文件」

3.確認水電費、瓦斯費及管理費等是否有欠繳

4.檢查權狀上的資訊是否正確

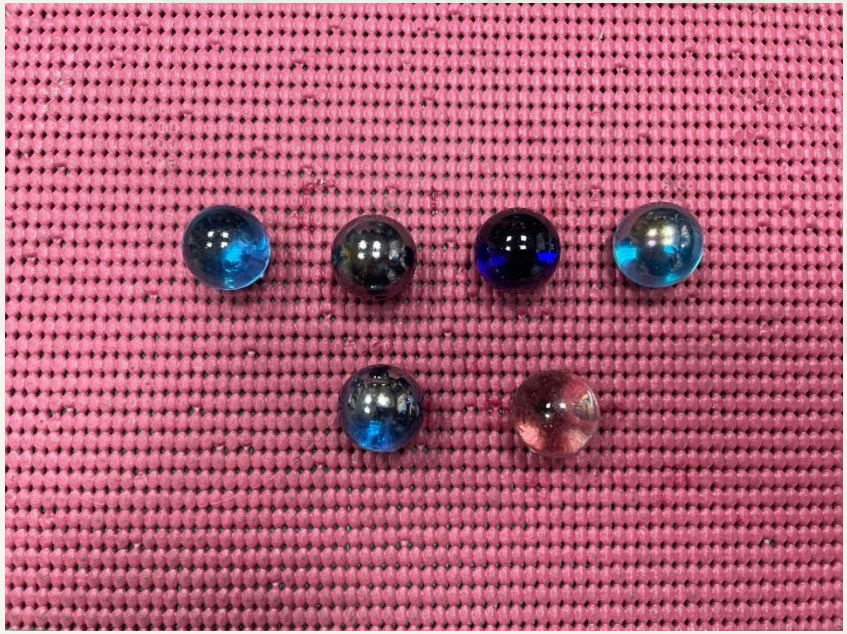
5.在交屋時辦理水電瓦斯、網路和第四台等過戶

6.交屋後更換門鎖、遷戶籍並辦理適用自用住宅稅率

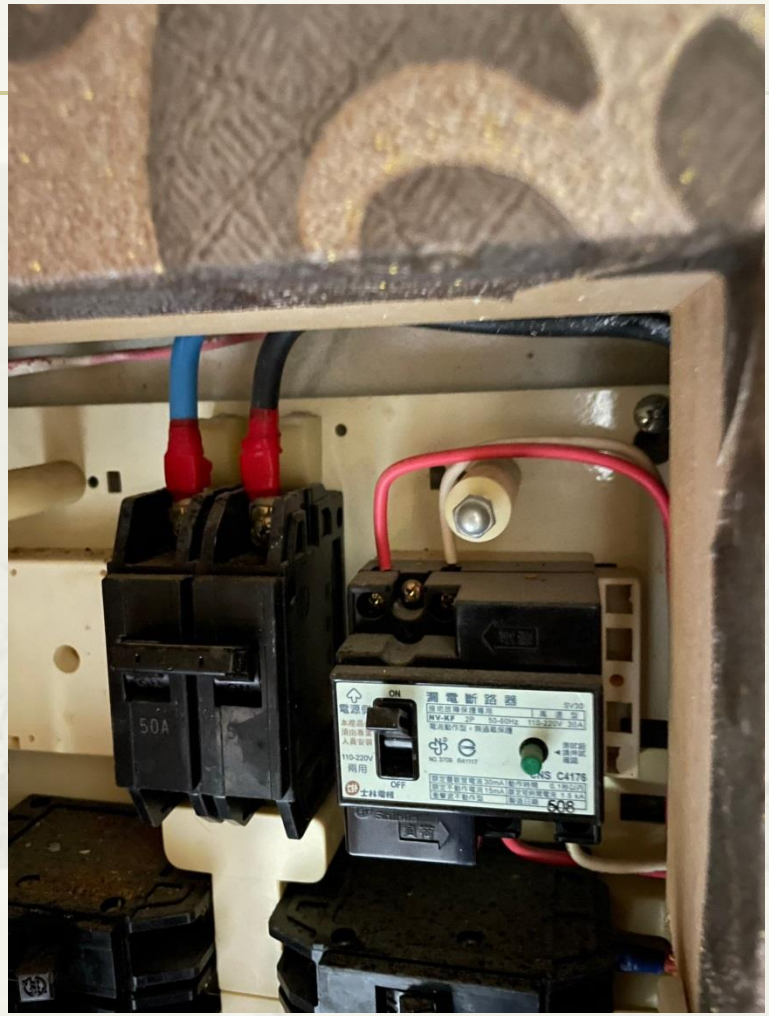
HEADLIGHT
Hands-free lights front

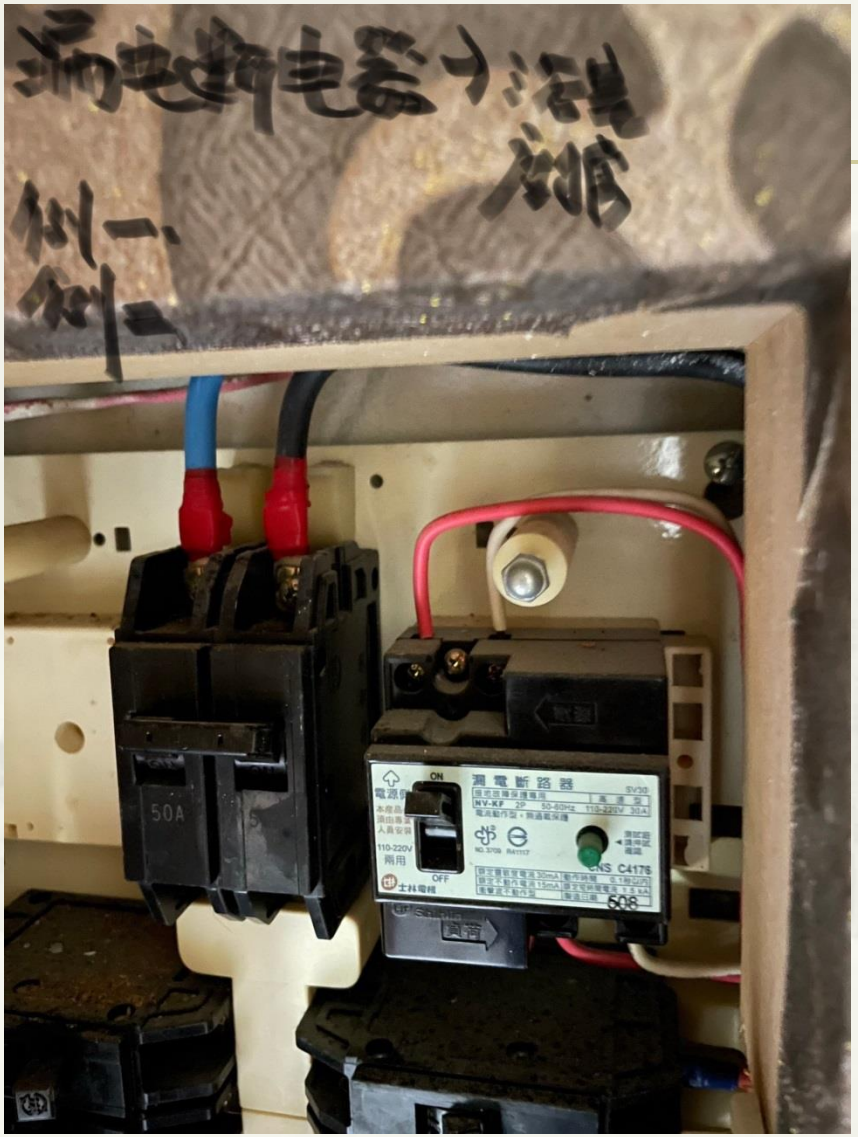
SY-T5335
紅光雷射筆
紅光
可投射
液晶顯示器
教學導覽
工程指導
開會簡報
最佳幫手
NEW DESIGN
RED LIGHT
MAGICELL
RED LIGHT
kolin
KBM-DL03LS
歌林
紅光
教學鐳射筆
簡報
教學
檢驗合格
符合安規

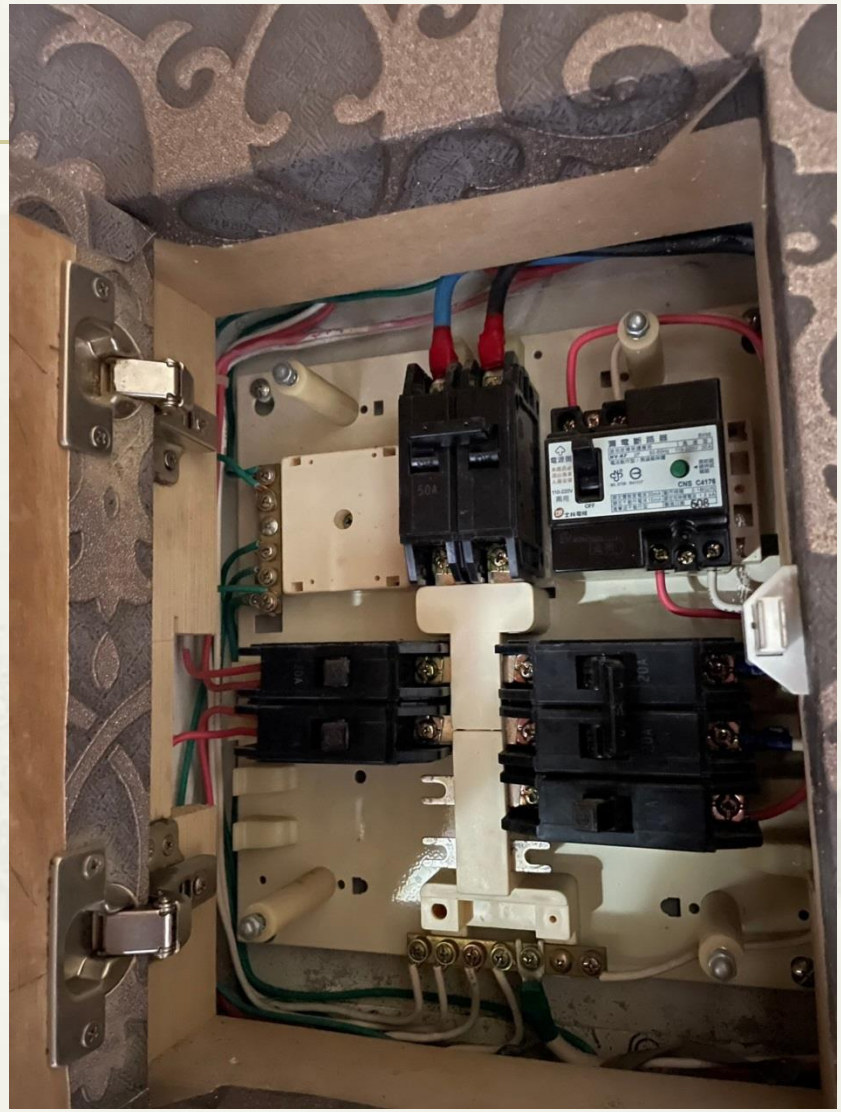
BOSCH
Professional
Laser measure
レーザー距離計
激光測距仪
激光測距儀
레이저 범위 측정기
เครื่องวัดระยะด้วยเลเซอร์
Pengukuran jarak laser
Máy đo khoảng cách Laser
GLM 100-25 C
ISO NORM 16331-1
48.542 m
Func
APP

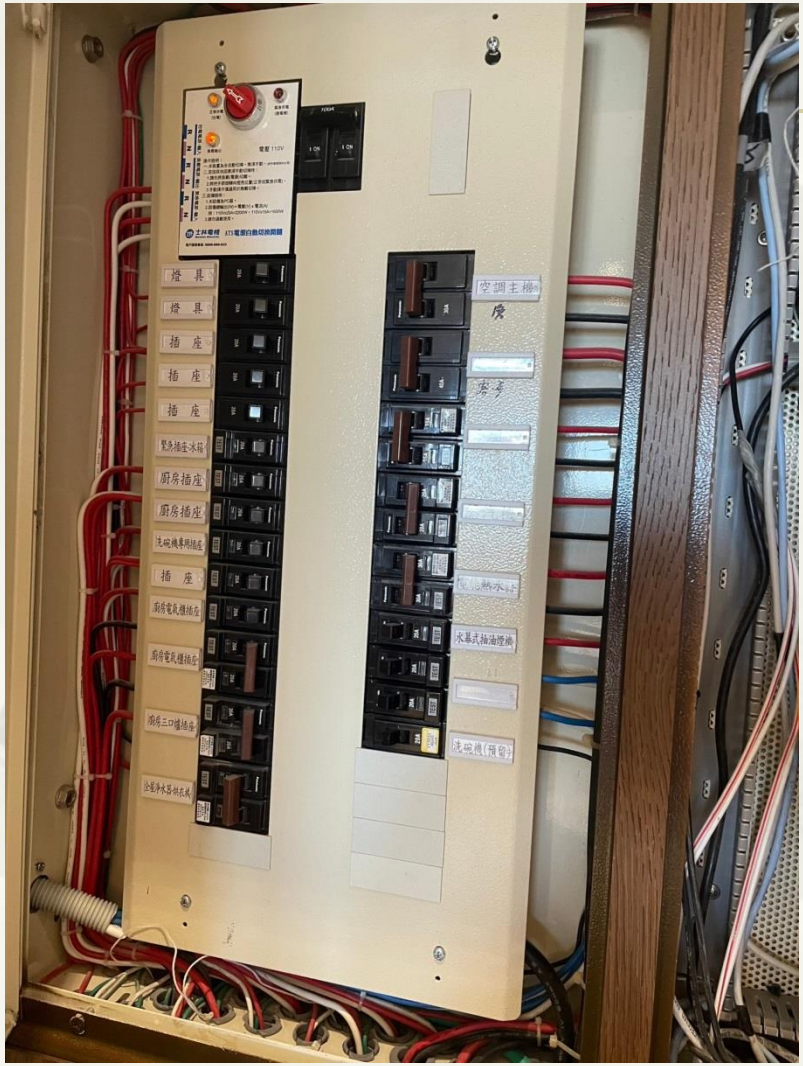


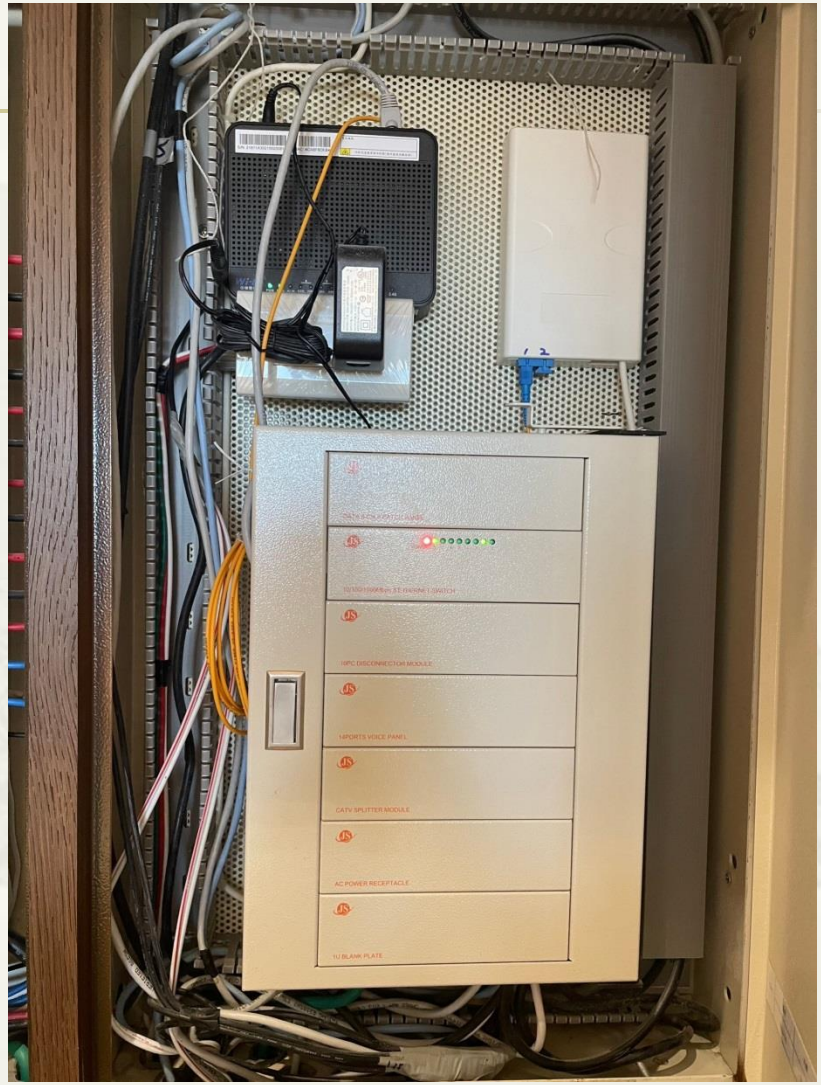
地下室
警告灯
警告灯
鼓風机


50A
漏電斷路器
ON
OFF
CNS C4176


漏电断电器
例一
例二
50A
ON
OFF
漏電斷路器
NV-KP
110-220V
兩用
CNS C4176
608


漏電斷路器
50A
CNS C4176


燈具
燈具
插座
插座
插座
緊急插座-冰箱
廚房插座
廚房插座
洗碗機專用插座
插座
廚房電氣爐插座
廚房電氣爐插座
廚房三口爐插座
空調主機
客房
冰箱式抽油煙機
洗碗機(預留)


16PC DISCONNECTION MODULE
4PORTS VOICE PANEL
CATV SPLITTER MODULE
AC POWER RECEPTACLE
1U BLANK PLATE

燈 具
燈 具
插 座
插 座
插 座
廚房插座
廚房插座
插 座
空調主機
廚
空調主機
客房
電熱水器
太陽光抽油機
太陽機(預留)

空調主機
廚
空調主機
客房
暖風機
蒸汽機
電熱水器
太陽光抽油機
太陽機(預留)

廣告專出租
04-23015635
24h
CITY
PARKING

三元物理治療所

謝　謝　聆　聽