中華民國全國建築師公會

新建建物竣工查驗 (驗屋)

主講人：柯耿星建築師
現任：柯耿星建築師事務所主持人

日期：2023.07.01

大綱

壹、法令說明

貳、驗屋主要目的

參、驗屋種類內容

肆、驗屋檢查表

伍、交屋注意事項

壹、法令說明

建築法

第70條「...其主要構造、室內隔間及建築物主要設備等與設計 圖樣相符者，發給使用執照...」

第8條 本法所稱建築物之主要構造，為基礎、主要樑柱、承 重牆壁、樓地板及屋頂之構造。

臺中市建築管理自治條例

第36條 本法第七十條所稱建築物主要設備如下： 一、消防設備。 二、避雷設備。 三、污物、污水或其他廢棄物處理設備。 四、昇降設備。 五、防空避難設備。 六、停車設備。

建築師法第十六條 建築師受委託人之委託，辦理建築物及其實質環境之調查、測量、設計、監造、估價、檢查、鑑定等各項業務，並得代委託人辦理請建築許可、招商投標、擬定施工契約及其他工程上之接洽事項。

貳、驗屋主要目的

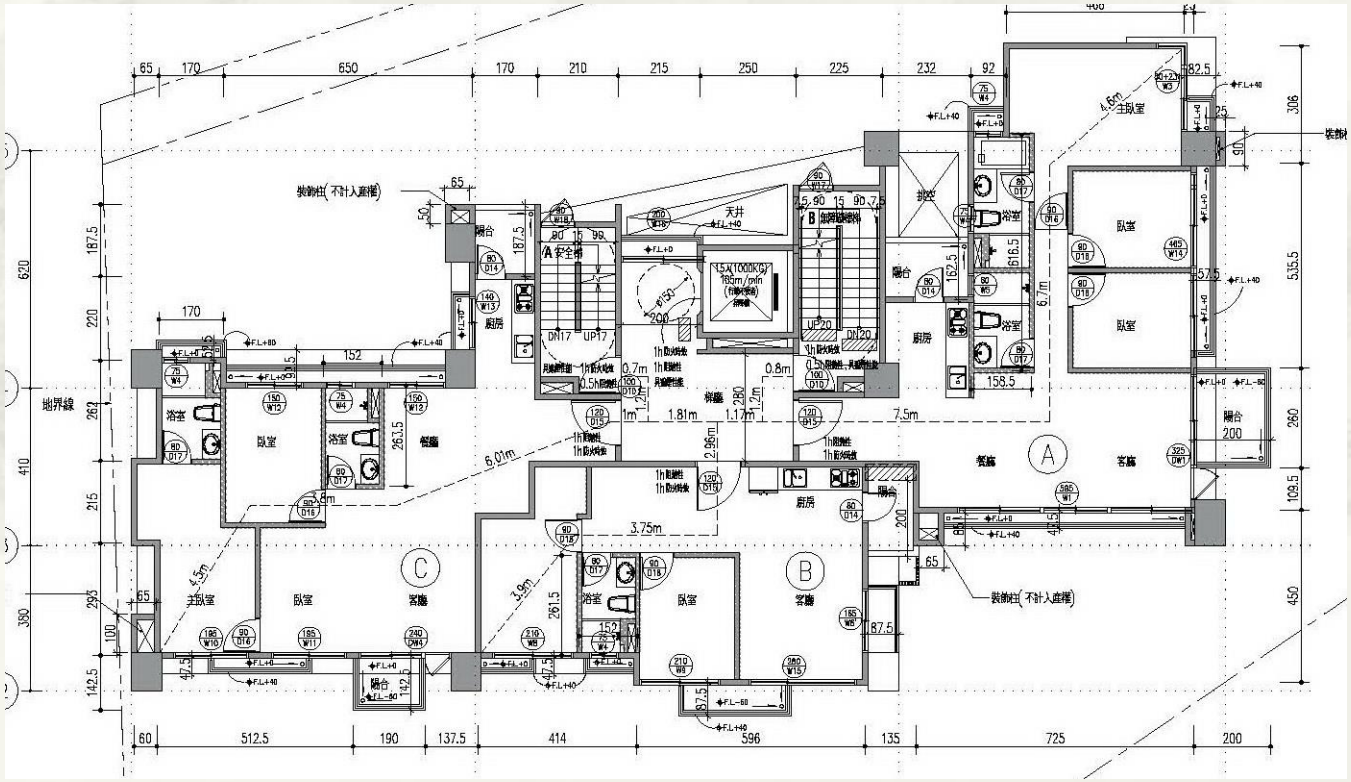
1.以專業的技術，並利用高科技設備儀器來做建築物檢查（身體健康檢查）

2.依照合約內容 ┌ 買賣合約
└ 營造合約

3.建築圖說：施工規範、建築、機電、消防等相關法規。

4.潛在問題的應對。

- 新成屋驗屋的時間點
- 新成屋驗屋的資料依據



驗屋種類內容

(一)新成屋

A.建設公司與買方

B.業主與營造廠

(二)中古屋

(三)預售屋

新成屋、預售屋
類型驗屋時的注意事項與檢查重點：

新成屋（驗屋）

門窗類：

- 鑰匙門孔轉動順暢，把手是否鬆動
- 門善與地面間隙是否過大
- 大門貓眼可否看清楚門外
- 門扇開關是否順暢，有無雜音
- 門扇整體是否有污損

27
年5月11日 14:54

28
2023年5月11日 14:55

- 窗戶品牌與合約〈建材表〉是否符合
- 窗框與牆面是否有確實填滿矽膠
- 是否可緊閉上鎖
- 窗框整體是否有污損
- 閉合度是否良好
- 陽台格柵是否穩固
- 開啟是否順暢

33
2023年5月11日 15:00

19
2023年5月11日 14:42

新成屋-天地壁

- 有無龜裂
- 油漆是否平整
- 地磚是否有空心
- 地磚是否拼接
- 地磚是否膨拱
- 地磚色澤是否一致

排水：地板排水/冷氣排水

13
2023年5月11日 14:35

21
2023年5月11日 14:45

預售屋（驗屋）

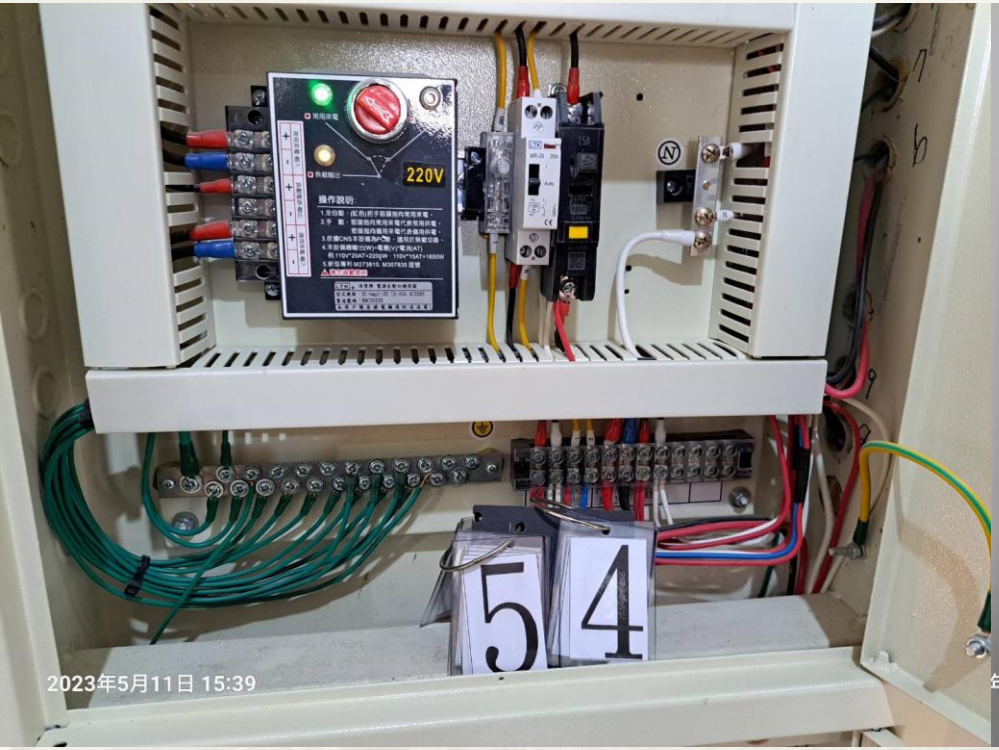
預售屋在施工期間，可與建商，做客製化變更。（調整格局保持開放式不隔間或增加插座之類，要善用客變機會仔細思考想變更的部分。（之前的記錄）

天花板/地板/牆壁類：

- 油漆是否平整
- 有無龜裂
- 地磚是否膨拱
- 地磚是否有空心
- 地磚是否拼接
- 地磚色澤是否一致

機電類：

- 電箱門開關是否正常
- 面板是否有瑕疵
- 迴路標示是否與實際相符
- 箱內線路是否整齊插座
- 個插座是否正常供電


220V
操作說明:
54
2023年5月11日 15:39

3L 自動開關
1φ3W 220/110V
(1) 廚房
(2) 插座
(3) 插座
(4) 插座
(5) 插座
(6) 廚房 電鍋
(7) 廚房 電鍋
(8) 分體式 冷氣
(9) 分體式 冷氣
(10) 熱水機 專線
(11) TO ATS
55
年5月11日 15:39

肆、驗屋檢查表

建築師公會　一般驗屋檢查表-1

建案名稱:

建案地址:　　合格打O，不合格打X，無此項打 /

檢查日期:　　是否需要複驗:　□是　□否

泥作裝修門窗			O，X，無打/	相對應 相片	補充說明	備註
天花板	1	粉刷是否平整？				
	2	是否有漏水痕跡？				
	3	裝潢版縫隙批土是否平整？				
牆面	1	油漆顏色是否均勻？				
	2	是否有發霉/漏水痕跡？				
	3	有無龜裂的情形？				
	4	開關插座等電氣蓋板旁，是否有破口情形？				
	1	輕敲磁磚表面是否有空鼓者(>1/5)？				
	2	地面施工是否水平平整？				
	3	浴廁地板是否洩水良好？				
	4	地磚是否破裂？				
	5	踢腳板是否安裝平整？				
木地板	1	木地板是否平整、踩踏無聲響？				
	2	木地板是否有刮痕？				
門	1	門鎖是否使用順暢？				
	2	門扇關閉是否密合、無卡住情形？				
	3	門片門框有無凹損或是烤漆脫落、鏽蝕？				
窗	1	是否可緊密閉合？上鎖不致鬆動？				
	2	窗扇推拉時是否順暢？				
	3	窗框及玻璃表面，是否有刮痕或破裂？				
	4	框體與牆體填縫是否確實				
	5	框體與牆體填縫是否確實				

水電檢查			O，X，無打/	相對應相片	補充說明	備註
電力，電話，網路，插座，開關，冷氣	1	面板是否平整、有無破損或污染？				
	2	插座電量是否符合？110V，220V，漏電孔				
	3	電燈是否正常？				
	4	電話線孔是否連接接線箱？(標示清楚)				
	5	網路線孔是否連接接線箱？(標示清楚)				

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。

※※※※建築師公會 檢查人(簽名)：

日期：　　年　　月　　日

肆、驗屋檢查表

建築師公會　一般驗屋檢查表-2

建案名稱:

建案地址:　　合格打O，不合格打X，無此項打 /

檢查日期:　　是否需要複驗:　□是　□否

廚房設備			O，X，無打/	相對應相片	補充說明	備註
櫥櫃	1	門扇的安裝是否穩固？閉合是否正常？				
	2	櫥櫃是否有刮傷情形？				
	3	櫥櫃是否有刮傷情形？				
	4	抽屜、拉籃，順道檢查抽拉時是否滑順？				
流理檯	1	檢查檯面表面是否有刮痕及撞傷？				
	2	檯面與水槽縫隙以矽膠封邊，水密性是否完善				
	3	水可以從溢水口 排出？				
	4	止水塞拔除後，排水是否順暢？				
瓦斯爐	1	點火及火燄是否正常？				
	2	瓦斯軟管接頭是否緊密固定？				
排油煙	1	運轉時是否產生異聲？				
	2	油煙管及油煙罩是否安裝完整？				
	3	滴油杯，濾油網，遮煙罩是否安裝齊全？				
其他廚具	1	洗碗機功能是否正常？				
	2	烤箱功能是否正常？				
	3	其他:				

陽台設備			O，X，無打/	相對應相片	補充說明	備註
水龍頭插座	1	水龍頭數量是否符合？				
	2	水龍頭出水量是否正常？				
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?				

配電盤，弱電箱			O，X，無打/	相對應相片	補充說明	備註
	1	開關箱面板是否平整？無刮痕？四周粉刷完整？				
	2	線路是否符合？				
	3	每個迴路是否均明白標示？				

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。

※※※※建築師公會 檢查人(簽名)：

日期：　　年　　月　　日

肆、驗屋檢查表

建築師公會　一般驗屋檢查表-3

建案名稱:

建案地址:　　合格打O，不合格打X，無此項打 /

檢查日期:　　是否需要複驗:　□是　□否

衛浴設備			O，X，無打/	相對應相片	補充說明	備註
洗臉盆(包含:鏡面)	1	止水塞是否密合？				
	2	水可以從溢水口 排出？				
	3	止水塞拔除後，排水是否順暢？				
	4	存水彎是否安裝？				
	5	洗臉盆/檯面是否有裂縫、刮傷？				
	6	固定洗臉盆的螺栓是否穩固？				
	7	水龍頭是否有刮傷、鏽蝕等情形？				
	8	水龍頭的轉動是否順暢？				
馬桶	1	表面有無刮痕、破損、裂痕？				
	2	馬桶蓋是否安裝完好？				
	3	免治馬桶蓋功能是否正常？				
	4	檢查沖水量及排水情形是否正常？				
	5	水箱注水是否正常？				
	6	檢查馬桶底部填縫是否完整？				
浴缸	1	水可以從溢水口 排出？				
	2	止水塞拔除後，排水是否順暢？				
	3	浴缸是否有裂縫、刮傷？				
	4	檢查浴缸周邊填縫是否完整？				
淋浴間	1	品？！				
	2	淋浴隔間的密閉防水性是否良好？				
	3	淋浴門的開關是否正常？				
配件	1	抽風扇是否有運轉，運轉時聲音是否過於吵雜？				
	2	多功能冷暖排風扇品牌是否符合？功能正常？				
	3	其他配件安裝是否穩固？				

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。

※※※※建築師公會 檢查人(簽名)：

日期：　　年　　月　　日

44

PH
9.0
49
Rinnai
2023年5月11日 15:29

SIGN HERE
FILM MARKER
2023年5月11日 15:03

SIGN HERE

19
2023年5月11日 14:43

20
2023年5月11日 14:44

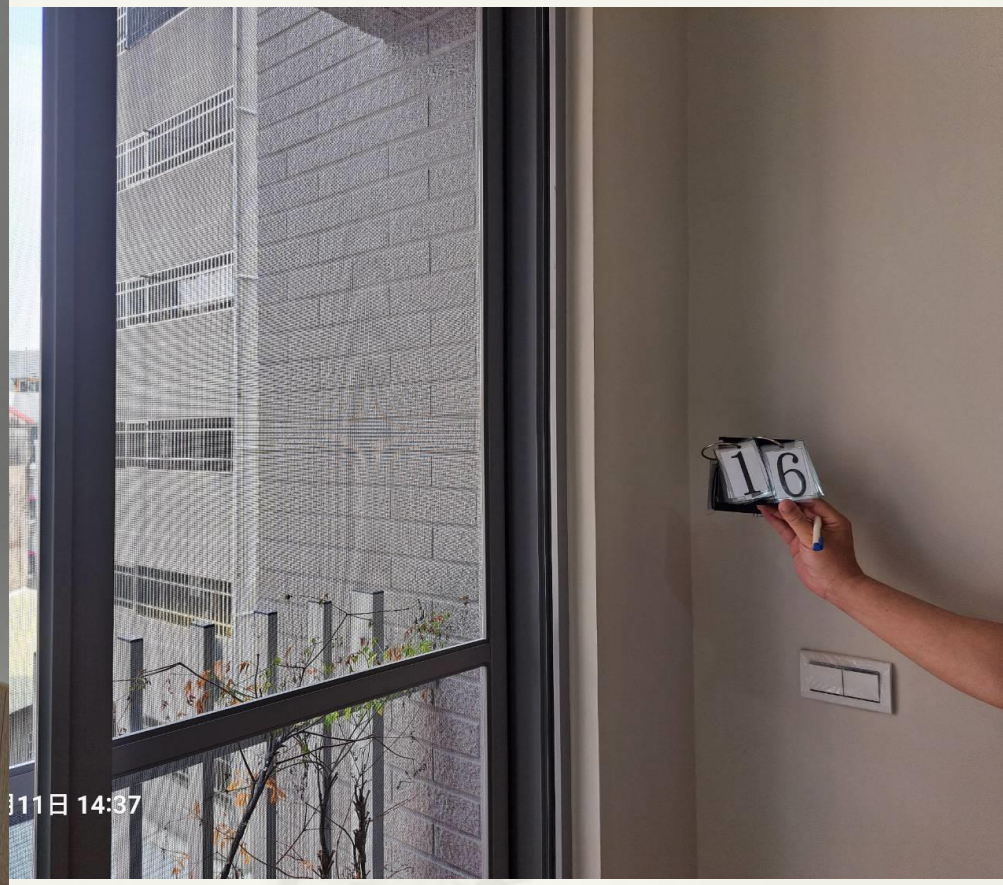
01
CABLE TESTER
MASTER

71
2023年5月11日 15:50

67
PLEASE REMOVE PRIOR TO USE
2023年5月11日 15:47

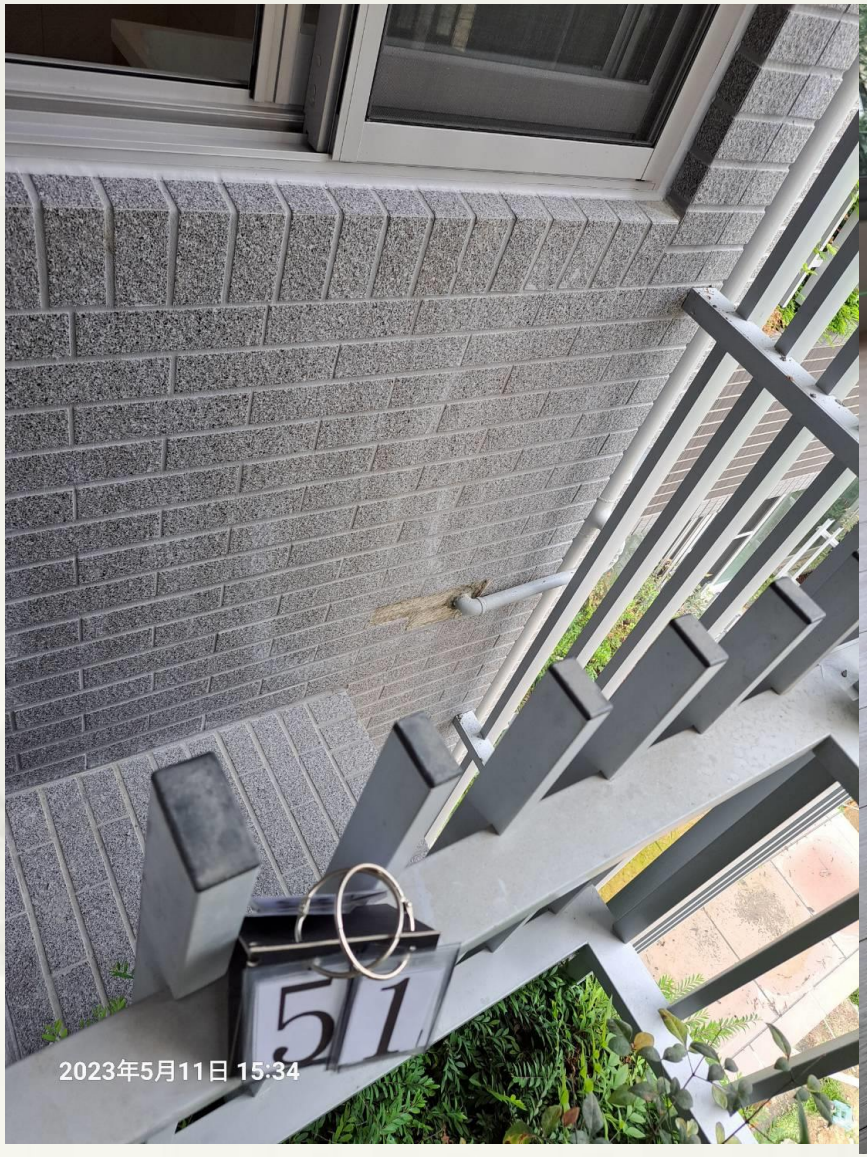
69
2023年5月11日 15:48

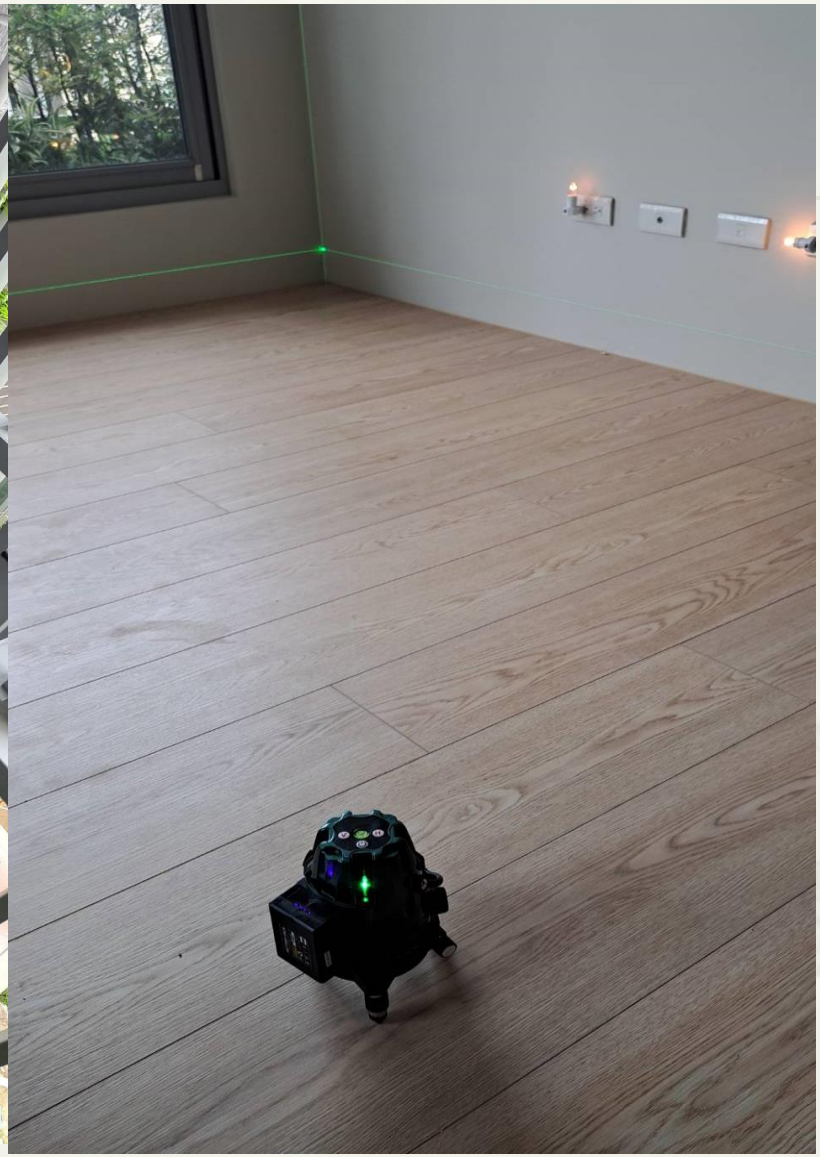
08


11日 14:37
16

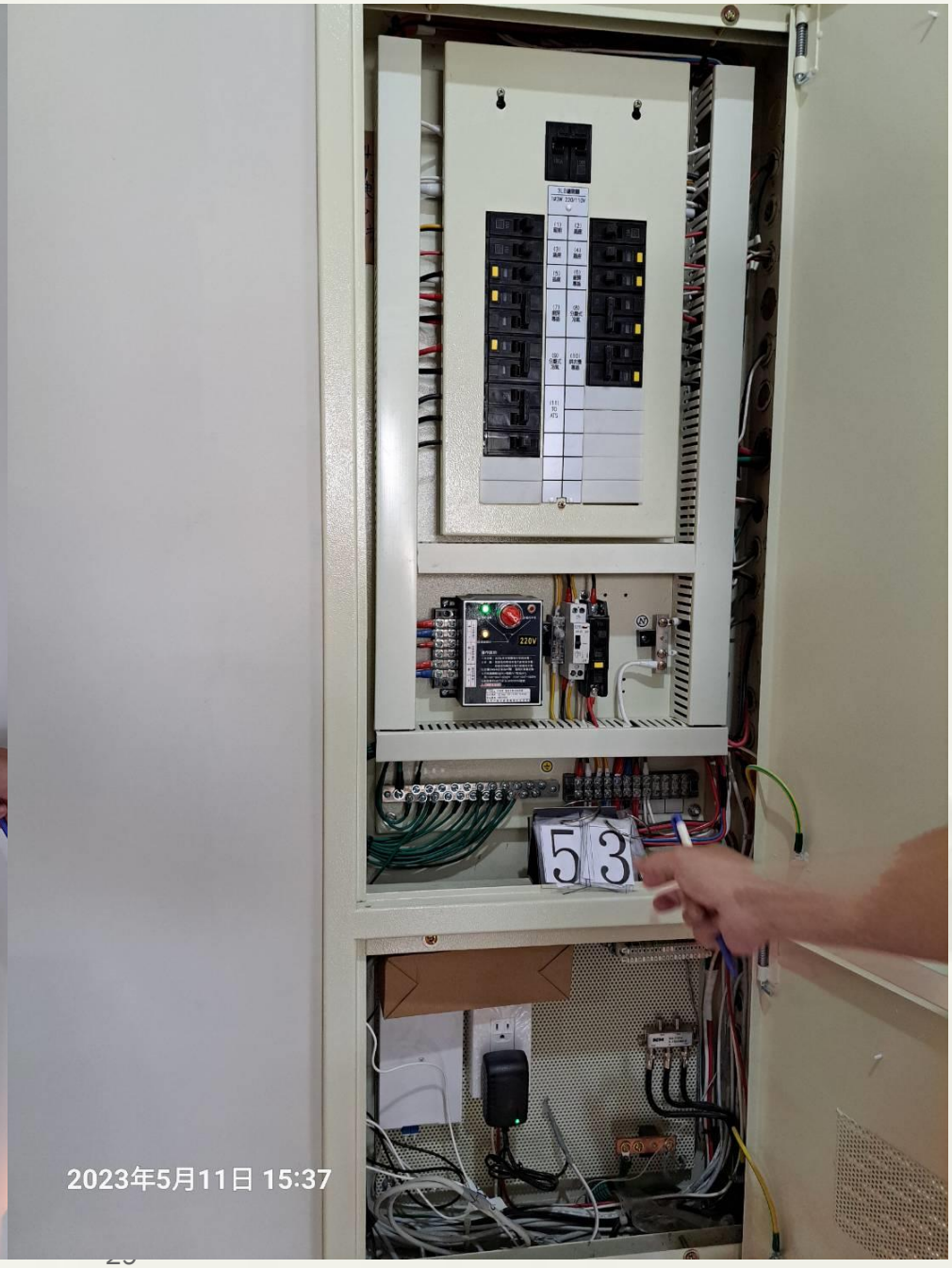
57
2023年5月11日 15:41

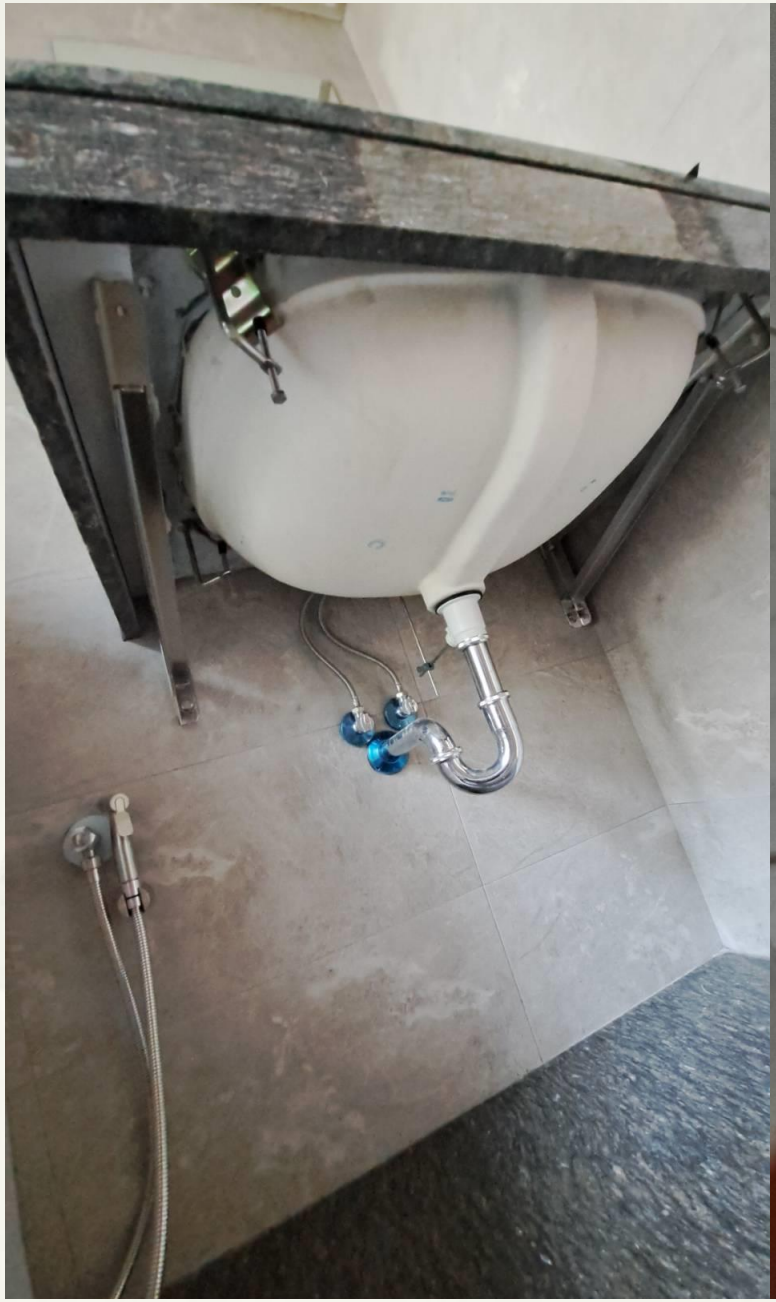
49
11日 15:28


51
2023年5月11日 15:34



電氣開關箱
1Ø3W 220/110V
弱 電 箱
53
2023年5月11日 15:37


53
2023年5月11日 15:37



45
2023年5月11日 15:21

伍、交屋注意事項

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

以上文字資料引用

★建築法令

★網路資料

★維基百科

謝　謝　聆　聽