中華民國全國建築師公會

鑑定實務套用驗屋解說

主講人：駱世鴻建築師

現任：駱世鴻建築師事務所主持人

日期：2023.05.27

前言

你知道驗屋業務範圍嗎？

我們的短中長期目標

我們的強項 附加價值

前言

你知道驗屋業務範圍嗎？

新建建築物

按建築物用途分類　　住宅 商辦 廠辦

按公寓大廈分類　　專有部分 共用部分

按申請人分類　自然人 法人 特別是起造人

毛胚竣工　裝修竣工

新古建築物

按建築物用途分類　　住宅 商辦 廠辦

按公寓大廈分類　　專有部分 共用部分

裝修竣工

特別注意隱蔽部分

前言

我們的短中長期目標 - 不等待 做就對了

短期 購屋者 住宅 專有部分
中期 專有部分 建設公司 大樓專有部分委託驗屋
長期 全面驗屋 商辦 廠辦 共用部分

提升建物施工品質使建商透過驗屋取得市場品牌認同度
中古物市場交易更透明 更具可信度

鑑定實務套用驗屋 – 以中古透天厝為例

我們的強項 附加價值

購屋者　對結構疑慮
對漏水疑慮
對建築法 建築技術規則的陌生
對個人權益的陌生
對 公安、室修、設備安全的解說

透過 專業解說 附加價值解說 對建築師團體更增信任
讓其他團體無法比擬

進入主題

鑑定實務套用驗屋解說

案例引用

鑑定實務套用驗屋

- 本案系爭不動產即臺中市烏日區**********有無民事準備 (二) 狀一(一)①至⑮所示之瑕疵。(詳附錄二)
- 若有瑕疵則造成瑕疵之原因為何。
- 若有瑕疵，則瑕疵之修繕費用為何?
- 若瑕疵無法修補，則本案系爭不動產因瑕疵減損之價值為何?

鑑定實務套用驗屋 – 以中古透天厝為例

驗屋(鑑定)依據 ... 本案

標的物使用執照
使用執照副本圖
客變圖
契約文件
建材表

鑑定實務套用驗屋 – 以中古透天厝為例

問題瑕疵 ... 關於法院來文

鑑定實務套用驗屋 – 以中古透天厝為例

頂樓窗戶滲漏水

頂樓窗戶滲漏水,經多次試水試驗發現滲漏水原因

鑑定實務套用驗屋 – 以中古透天厝為例

頂樓窗戶滲漏水

紅色圈選點，強力水柱沖擊處

鑑定實務套用驗屋 – 以中古透天厝為例

頂樓窗戶滲漏水

探究本問題點發生原因

於本案勘查間適逢今年雨季(4~8月)但皆未發生滲漏水現象；後續窗戶鎖緊試水試驗用強力水柱沖擊並確實發生滲漏水現象，但經詢問一般氣密窗專業製造廠商表示，外水經加壓衝擊作用下外水確實會經窗框輪軌間縫隙(窗框下支橫料與窗樘滾輪間的縫隙)滲透進入屋內詳附件照片所示，因此一但窗扇承受較大風勢輪軌槽中積水是可能從門扇接合處(兩扇間)溢入室內，符合現場強力水柱衝擊輪軌槽產生兩窗扇內外間滲漏水現象，是一般氣密窗目前製造生產品質之正常屬性。另外窗扇未鎖緊外水亦將輕易自室外經窗扇縫隙進入室內，因此頂樓窗戶滲漏水並無法證明是在正常使用下滲漏水。判定該窗戶品質符合規定，正常使用行為下無滲漏水現象。

鑑定實務套用驗屋 – 以中古透天厝為例

頂樓女兒牆抿石子裂縫

屋頂右前方 抿石子收邊材質 轉角裂紋 裂紋寬度0.1~0.15cm, 長度25 cm 冂字型裂紋

鑑定實務套用驗屋 – 以中古透天厝為例

頂樓女兒牆抿石子裂縫

屋頂右前方(中段)抿石子收邊材質 轉角裂紋
裂紋寬度0.25mm, 長度10 cm

屋頂右前方(梯前)抿石子收邊材質 轉角裂紋
裂紋寬度0.5mm, 長度8 cm

鑑定實務套用驗屋 – 以中古透天厝為例

頂樓女兒牆抿石子裂縫

屋頂左前方 抿石子收邊材質 轉角裂紋
裂紋寬度0.1-0.05mm, 長度25 cm 冂字型裂紋

鑑定實務套用驗屋－以中古透天厝為例

頂樓女兒牆抿石子裂縫

探究本問題點發生原因

依據現況觀察最主要乃混凝土材質乾縮潛變、天候及底材外在因素影響所產生，係屬材質自然老化行為非結構體性的龜裂無安全疑慮。

考慮無結構性損傷、無漏水之虞、材質龜裂比例細微及即使修復新舊材質接合色澤之不一致性將產生外觀不協調性故建議不處置。

瑕疵屬材料特質，減損價值建議參考按建築物折舊率

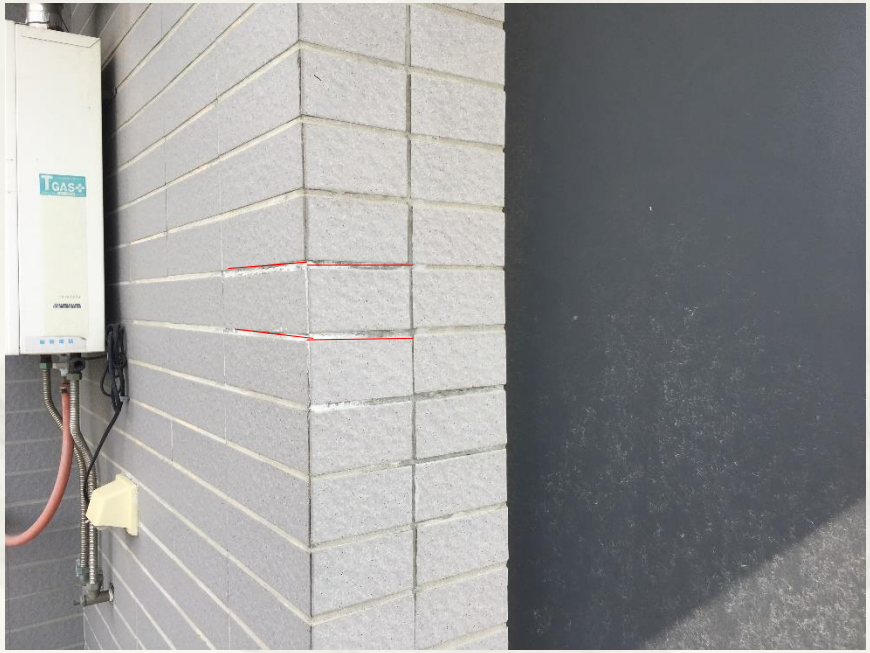
鑑定實務套用驗屋 – 以中古透天厝為例

外牆裂縫

紅色圈選處 磁磚裂紋度0.1 mm, 長度2 cm 裂紋　　紅線處 磁磚勾縫未滿漿

鑑定實務套用驗屋 – 以中古透天厝為例

外牆裂縫



紅線處 磁磚勾縫未滿漿

鑑定實務套用驗屋 – 以中古透天厝為例

外牆裂縫

紅色圈選處 磁磚勾縫未滿漿

鑑定實務套用驗屋－以中古透天厝為例

外牆裂縫

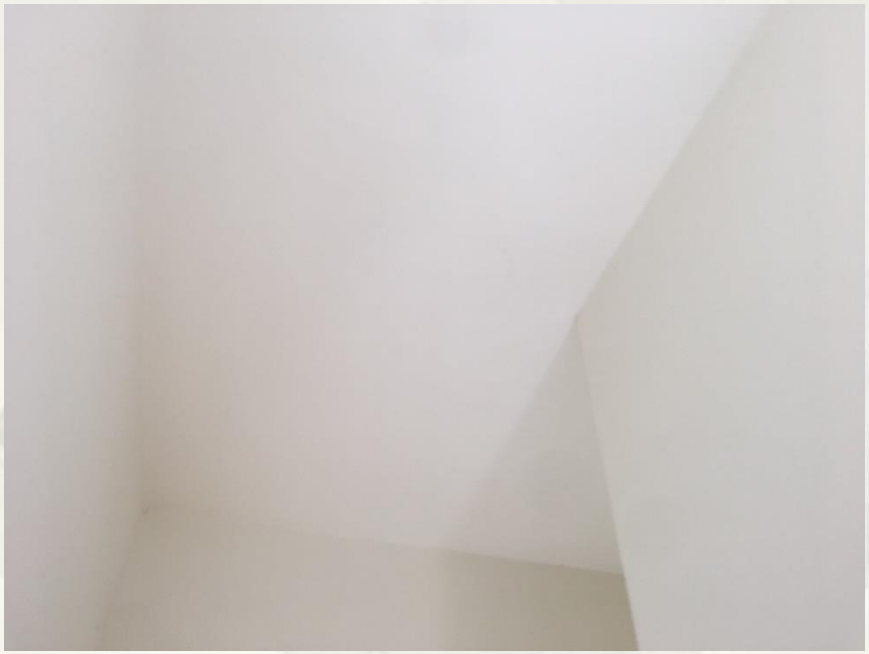
探究本問題點發生原因

最主要乃勾縫施工過程缺失不滿漿或混凝土勾縫凝固前經異物外力影響所引起，瑕疵面積約占表面積0.1%以下。

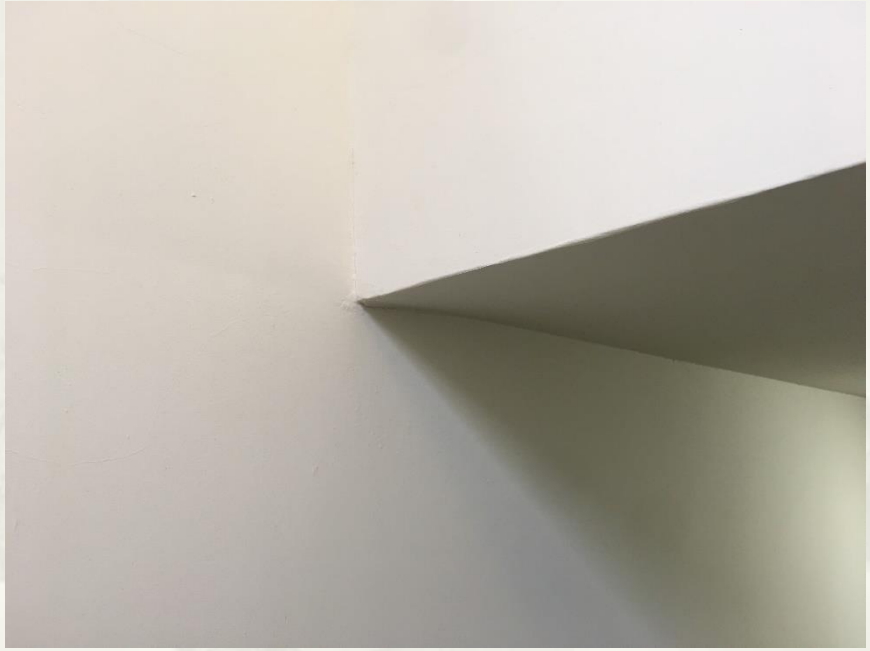
瑕疵屬材料特質，無損外牆磁磚功能，減損價值建議參考按建築物折舊率。

鑑定實務套用驗屋 – 以中古透天厝為例

全棟室內牆面龜裂



頂樓梯間屋頂處,髮絲紋裂紋



頂樓梯間屋頂處,髮絲紋裂紋

鑑定實務套用驗屋 – 以中古透天厝為例

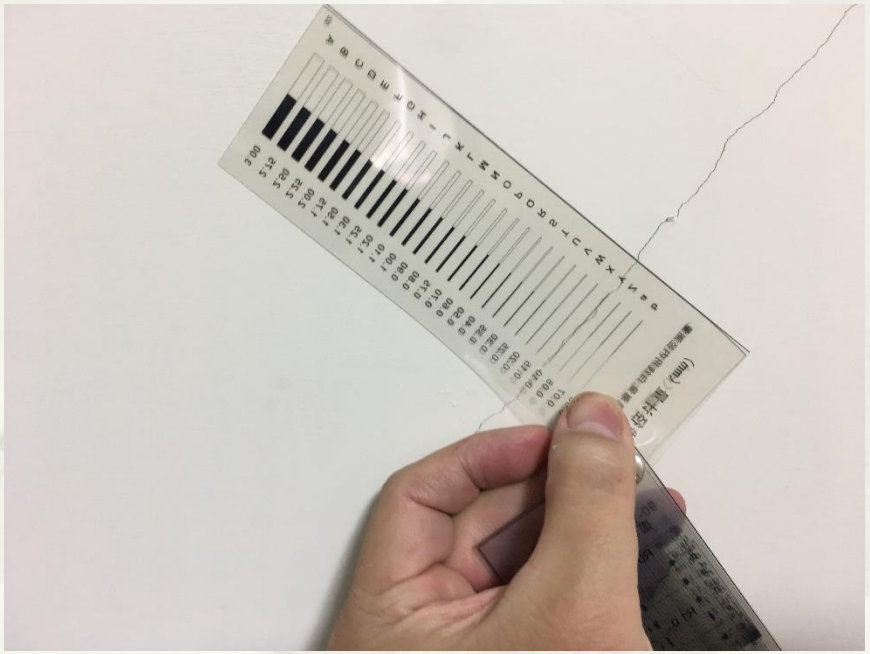
全棟室內牆面龜裂

四樓臥室入口,髮絲紋裂紋

四樓臥室牆面,髮絲紋裂紋

鑑定實務套用驗屋 – 以中古透天厝為例

全棟室內牆面龜裂



四樓臥室牆面,髮絲紋裂紋 裂紋寬度0.1mm

鑑定實務套用驗屋 – 以中古透天厝為例

全棟室內牆面龜裂

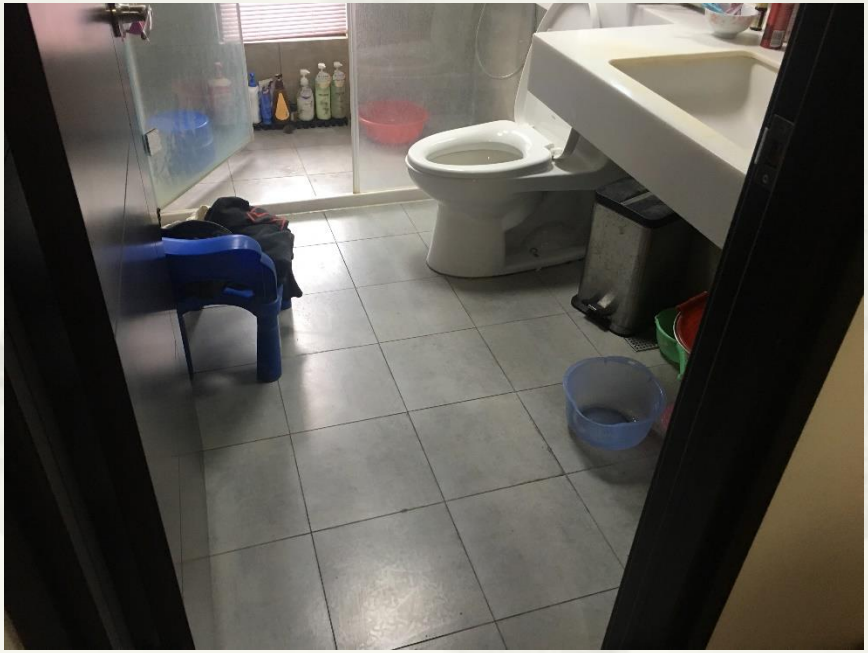
探究本問題點發生原因

探究本問題點發生原因 (依現況勘查及附圖四資料所示)，不同材質底材、新舊工期、及溫濕度日曬光線照射之故是為影響全棟室內牆面龜裂之主因，屬於材質特性。

瑕疵屬材料特質，減損價值建議參考按建築物折舊率。

鑑定實務套用驗屋－以中古透天厝為例

四樓浴室乾區洩水坡度不足導致積水且防水層施作瑕疵導致有漏水之情形

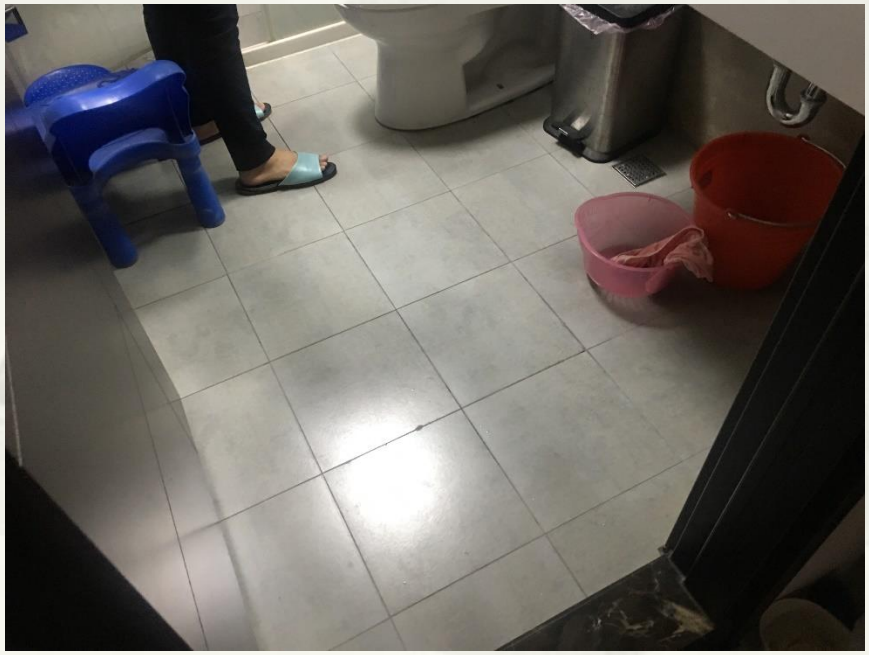


四樓浴室乾區浴廁配置

四樓浴室天花板

鑑定實務套用驗屋－以中古透天厝為例

四樓浴室乾區洩水坡度不足導致積水且防水層施作瑕疵導致有漏水之情形



四樓浴室乾區排水孔配置

四樓浴室出入口

鑑定實務套用驗屋－以中古透天厝為例

四樓浴室乾區洩水坡度不足導致積水且防水層施作瑕疵導致有漏水之情形

探究本問題點發生原因

小區域排水因涉及洩水方向、表面材料(材積大小)、衛生器具配置、磁磚的分割對縫拼貼、排水孔配置及洩水安排種種因素，因此難以達到完全”即時”洩水能力導致地板排水最後會留存部分水分消散較慢，此為綜合權衡下考慮結果。,尤其地坪鋪面尺寸越大越易發生該問題。附件一中起訴狀附圖五照片排水孔蓋因位於磁磚中心洩水問題疑慮將更大故導致洩水消散較慢。但透過窗戶通風及天花板通風除濕機一般而言亦能在一、二小時內達成除溼目的，端視使用者習慣而定。當然該問題亦牽涉施工品質、產品售價、建商信譽問題。

鑑定實務套用驗屋－以中古透天厝為例

三樓浴室洩水坡度不足導致積水且浴缸外圍會積水並有磁磚龜裂且防水層施作瑕疵導致有漏水之情形且門檻處的地磚有空心情況

三樓浴室現況配置 乾溼現況

三樓浴室現況配置

鑑定實務套用驗屋－以中古透天厝為例

三樓浴室洩水坡度不足導致積水且浴缸外圍會積水並有磁磚龜裂且防水層施作瑕疵導致有漏水之情形且門檻處的地磚有空心情況

三樓浴室乾區浴廁配置

三樓浴室門口

鑑定實務套用驗屋－以中古透天厝為例

三樓浴室洩水坡度不足導致積水且浴缸外圍會積水並有磁磚龜裂且防水層施作瑕疵導致有漏水之情形且門檻處的地磚有空心情況

探究本問題點發生原因

門檻處地板面敲擊確實有部分空心，磁磚黏貼背板黏貼材間確實存在空氣，存在原因可能施工瑕疵或材質乾縮潛變產生拱起現象無法確認，但未發現空心部分影響使用性、美觀性、黏著性等各功能。

另外三樓廁所入口門框處漏水，依據漏水試驗結果所得，當水柱往門口沖刷一段時間後，臥室側磁磚縫隙確實產生湧水現象(詳現況照片)，其發生原因應屬浴室側門框地板間防水矽利康防水材施作未確實產生。

鑑定實務套用驗屋 – 以中古透天厝為例

三樓及四樓廁所漏水

三樓浴室外側(臥室側)

三樓浴室外側(臥室側)

鑑定實務套用驗屋 – 以中古透天厝為例

三樓及四樓廁所漏水

三樓浴室外側(臥室側)

三樓浴室外側(臥室側)

鑑定實務套用驗屋 – 以中古透天厝為例

三樓及四樓廁所漏水

探究本問題點發生原因

三樓及四樓廁所並無漏水瑕疵。

依據原告表達意見所示臥室側油漆明顯2個顏色，但現場會勘結果實際上並不甚明顯並且並非壁癌。壁癌即當滲入牆面的水份太多，將Ca(OH)2帶出牆面，在水蒸發後形成結晶。一般而言水分由濕室側滲透進乾室側將因乾室側粉刷油漆於表面形成壁癌但該色差並非為壁癌表徵因此並無法證實該色差為漏水之明證；期間並經原告試水試驗但牆表徵無變化，因此判定無瑕疵。

鑑定實務套用驗屋 – 以中古透天厝為例

二樓前面氣密窗鋁門窗饒度過大，容易晃動，氣密度不佳，窗型容易變形

二樓客廳窗戶

鑑定實務套用驗屋－以中古透天厝為例

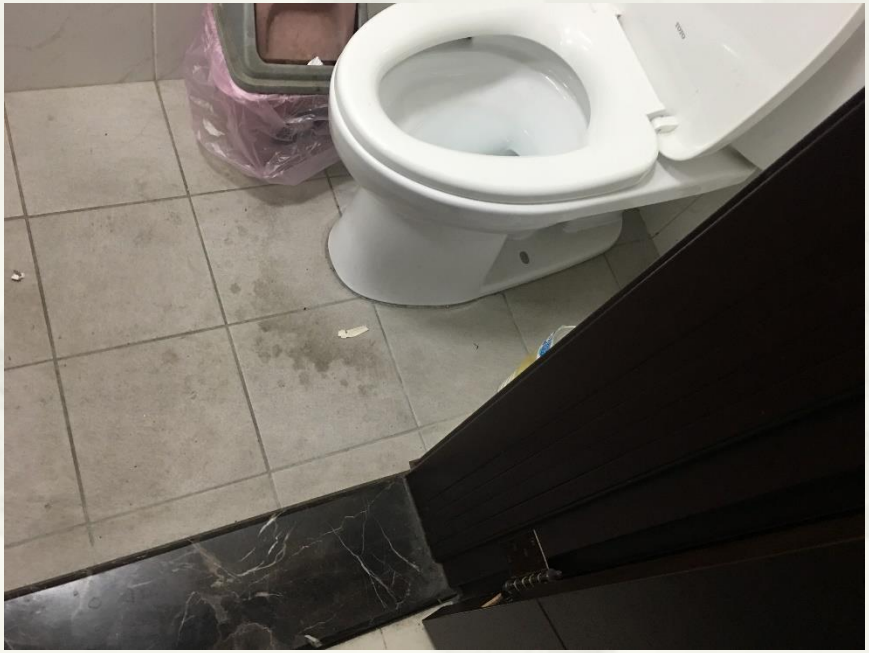
二樓前面氣密窗鋁門窗饒度過大，容易晃動，氣密度不佳，窗型容易變形

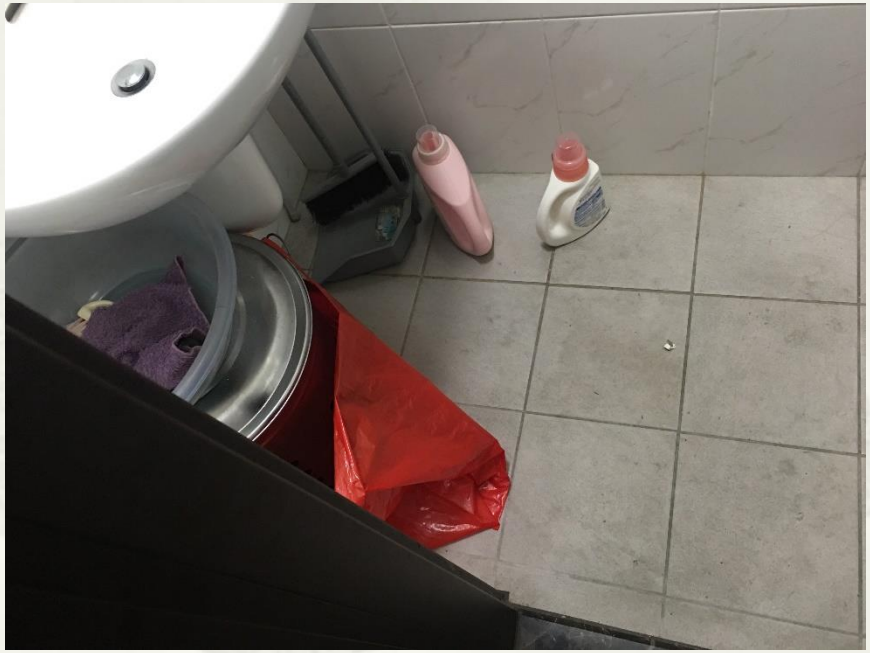
探究本問題點發生原因

依據鼎宇提供(詳附件n)本案鋁窗試驗報告及出廠證明等說明材料品質達其品質規格標準。現況評斷乃依手推鋁窗瞬間力道評斷撓度故與廠商所標示變形有所出入，但依據出廠證明內容保證合格。若原告依然未能接受大同鋁業所出示出廠證明建議自費試驗本門窗是否符合CNS11526的抗風壓測試。

鑑定實務套用驗屋 – 以中古透天厝為例

一樓地磚無法用一般清潔劑去汙，且無洩水坡度導致積水





一樓廁所現況

鑑定實務套用驗屋 – 以中古透天厝為例

一樓地磚無法用一般清潔劑去汙，且無洩水坡度導致積水

探究本問題點發生原因

事涉建築物整體高程及排水能力問題，本案廁所因設計於一樓樓梯下方，本即是利用有限空間，增加小空間利用性，自然是相對權衡利弊得失考慮所產生結果，因此在原先設計階段即不考慮設計廁所(詳建築執照圖)，最後考慮購屋者需求而於樓梯下方增設廁所使用空間。因此在這種情況下設置空間相較一般廁所易產生缺失如下:

1. 小空間設置廁所增加使用性卻有因高程及基礎結構問題導致排水管安置排放不易，排水不順問題(慢，非不排)；
2. 小空間設置廁所空間更擁塞，高個子使用不便；
3. 不設置廁所改設置儲藏室無排水問題。以建商角度多功能空間選擇樓梯下方設置廁所可能是最佳考慮亦無可厚非，亦為房屋交易市場最多需求結果。

鑑定實務套用驗屋 – 以中古透天厝為例

一樓店面鋁窗未依照原證-契約書第19頁約定採用大同、亞細亞、力霸等原廠窗

鑑定實務套用驗屋－以中古透天厝為例

一樓店面鋁窗未依照原證-契約書第19頁約定採用大同、亞細亞、力霸等原廠窗

探究本問題點發生原因

探究本問題點發生原因，被告未按合約規定採用大同、亞細亞、力霸等原廠窗；

鑑定實務套用驗屋－以中古透天厝為例

一樓原洩水坡度超過道路境界線1/40不符台中市騎樓設置標準第四條第一項第四款之規定

探究本問題點發生原因

探究本問題點發生原因，被告未按建築執照書圖規定施工

鑑定實務套用驗屋－以中古透天厝為例

冷氣室外機預留空間與合約書第21頁約定預留分離式主機位置不符，造成室外機占用陽台空間且引起噪音及熱氣排放問題

鑑定實務套用驗屋－以中古透天厝為例

冷氣室外機預留空間與合約書第21頁約定預留分離式主機位置不符，造成室外機占用陽台空間且引起噪音及熱氣排放問題

鑑定實務套用驗屋－以中古透天厝為例

冷氣室外機預留空間與合約書第21頁約定預留分離式主機位置不符，造成室外機占用陽台空間且引起噪音及熱氣排放問題

鑑定實務套用驗屋－以中古透天厝為例

冷氣室外機預留空間與合約書第21頁約定預留分離式主機位置不符，造成室外機占用陽台空間且引起噪音及熱氣排放問題

探究本問題點發生原因

現場會勘結果，原告空調冷氣室外機與設計圖面略有出入，因此無謂約定預留分離式主機位置不符之情事，因此所謂室外機占用陽台空間之說法，是因原本建築規劃設計時即已考慮室外機設置陽台空間；噪音是因空調主機本身及空調主機安裝位置引起；熱氣排放是因主機位置放置錯誤引起無關設計。

鑑定實務套用驗屋 – 以中古透天厝為例

樓花台無洩水坡度，會積水及4樓花台無排水孔蓋

三樓花台現況

鑑定實務套用驗屋－以中古透天厝為例

三樓花台無洩水坡度，會積水及4樓花台無排水孔蓋

探究本問題點發生原因

探究本問題點無排水孔蓋發生原因，原告遺失或被告施工遺漏；無洩水坡度發生原因，原告、被告看法不一致。

鑑定實務套用驗屋 – 以中古透天厝為例

廚房無排水孔

二樓廚房現況

鑑定實務套用驗屋 – 以中古透天厝為例

廚房無排水孔

二樓廚房現況

鑑定實務套用驗屋－以中古透天厝為例

廚房無排水孔

探究本問題點發生原因

探究本問題點無排水孔發生原因，原始設計即不考慮廚房溼式水洗沖刷清潔。

以上

謝　謝　聆　聽