中華民國全國建築師公會

驗屋(操作項目)(一)

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

大綱

壹、前言

貳、驗屋主要項目

參、驗屋項目內容

肆、驗屋工具

伍、水電檢測

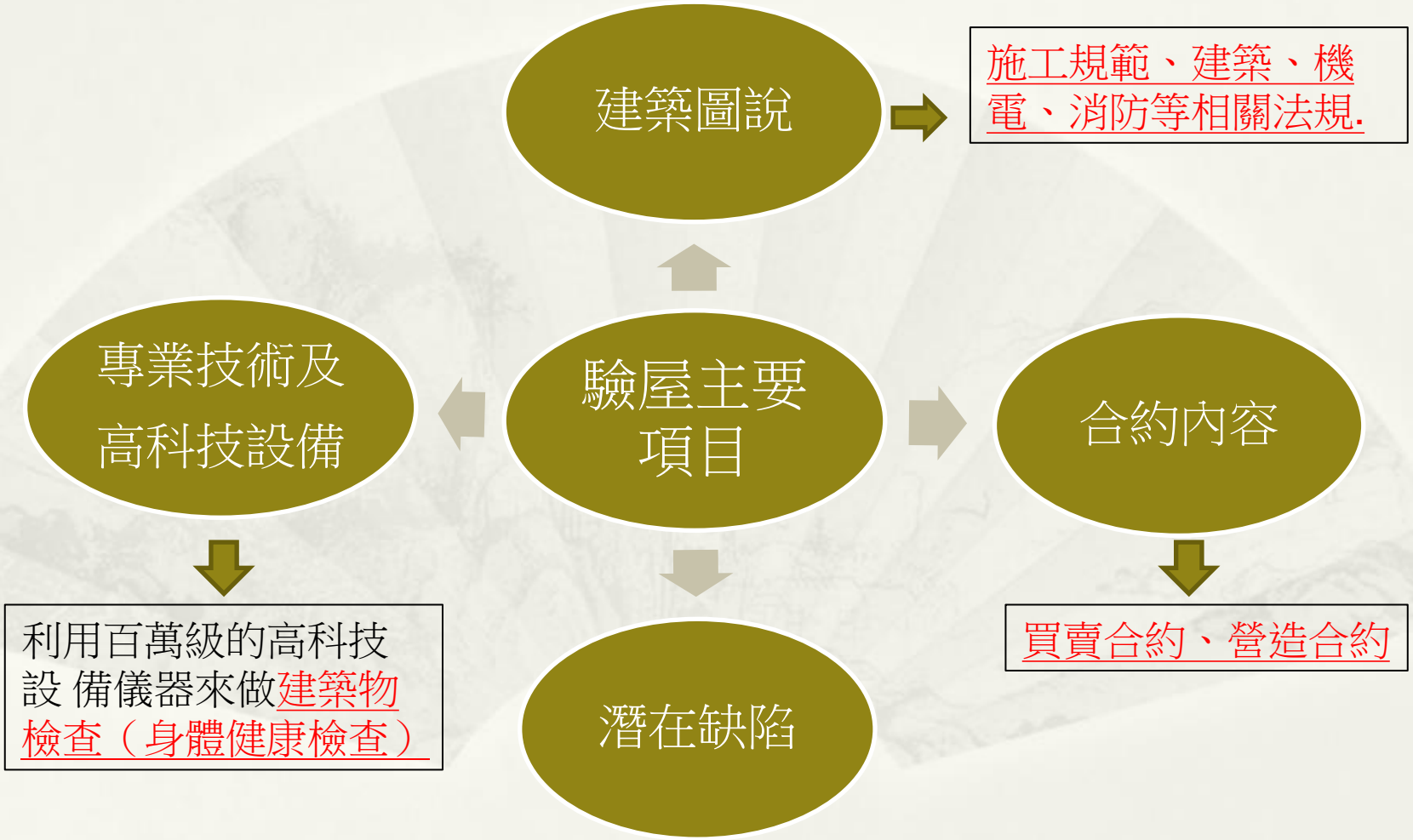
壹、依據

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。

台北驗屋公司名單
營業中
評分最高
更多篩選條件
搜尋這個區域
高澄科技 專業驗屋
果有人在問我是否需要
驗屋公司，我的答案..."
量身訂作交屋
管理顧問有限公司...
5 英里
10 公里
Google

台北驗屋公司推薦
營業中
評分最高
提供線上服務
搜尋這個區域
八里區
樂居驗屋-台北|
新北|桃園|新竹|...
"今天完成複驗，回顧整個
歷程，真心推薦！技師..."
公館
頂寮坑
嶺頂
木柵
量身訂作交屋
管理顧問有限公司...
"透過朋友推薦選定
首席驗屋師，協助初 驗..."
2 英里
5 公里
Google

貳、驗屋主要項目


建築圖說
施工規範、建築、機電、消防等相關法規.
專業技術及高科技設備
驗屋主要項目
合約內容
利用百萬級的高科技設 備儀器來做建築物檢查（身體健康檢查）
潛在缺陷
買賣合約、營造合約

參、驗屋主要內容

驗屋主要內容

1.室內環境

2.合約書內容

3.屋況檢查

4.室內用電安全

5.弱電功能檢查

6.修繕、裝修工程

7.建築物結構安全 (非破壞性)

8.設備、排水檢測

9.施工品質檢查

申請人準備（清單）

1. 權狀/謄本
2. 稅費結算明細
3. 鑰匙門卡
4. 保固書 (新成屋)
5. 建材與設備清冊
6. 房屋買賣合約書
7. 竣工平面圖
8. 客變圖或格局平面圖
9. 水電工程圖
10. 驗屋項目表

肆、驗屋工具(一般檢查)

工具	用途
買賣營造契約書	比對契約內容、確認品項、數量與品牌是否一致
捲尺/測距儀	測量室內長寬、坪數是否依照契約開載
手機	拍攝缺失部分，詳實記錄，確保自身權益
手電筒 /頭燈	檢查油漆是否平整、天花板夾層水管是否正常
手機充電座	測試插座是否通電正常

工具	用途
彈珠	滾動測試地面是否平整無傾斜
硬幣/磁磚打音棒	敲敲地磚、壁磚是否是空心
衛生紙	測試馬通沖水是否順暢無阻塞
大容量的水	測試排水系統是否順暢無阻塞
有色膠帶/筆/筆記本	有缺失的地方貼上有色膠帶，並詳細記錄
水份計/紅外線熱像儀/雷射水平垂直儀/其他	窗戶滲水,含水率檢測,各牆面門窗垂直水平

MT-7028
ProsKit
NETWORK TONER & PROBE KIT
Wire Tracing up to 3KM
Pin to Pin Cable Mapping
Verify Cable Status &Troubleshoot
Non Contact Voltage Detection
Polarity Indication
Auto Power off / LED lighting
Verify LAN/ telephone cable condition
Wire tracing
HOLA
DM-3000
海基國際企業股份有限公司

8.88
μSv/h
SET
μSv/h
μRem/h
RADIATION MONITOR
譽騰國際有限公司
http://www.10wave.com.tw/
TEL：02-22781359
CZ-TM-91N

MIT-HIB1280
空鼓錘
驗屋棒
最長
1280mm
多節伸縮
海綿手把
不鏽鋼管身

準備儀器-1

1.紅外線熱像儀

2.雷射水平垂直儀

3.無輻射檢測 儀

4.電磁波偵測儀

5.噪音偵測器

6.甲醛檢測儀

7.打擊器

8.內視鏡（大管）（小管）（軟管）

準備儀器-2

9.水分計（混凝土含水量檢測儀）

10.水平尺

11.三用電表

12.風速計

13.水壓計

14.電路分析儀

15.相位檢測儀

16.空氣品質檢測儀

驗屋工具(一般檢查)

(一)室內環境檢測

項目	工具/內容
輻射檢測(參考值)	無輻射儀/電磁波偵測器
室內噪音檢測	噪音偵測器
HCHO(甲醛)檢測	櫥櫃(甲醛檢測儀)

(二)文件相關檢查

1. 核對契約內容(建材、平面圖、門窗圖、設備圖）
2. 室內尺寸丈量(需提供紙本平面圖)(室內隔間後面積，非權狀面積)
3. 建築法規核對（原核准圖說）

(三)屋況檢查

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

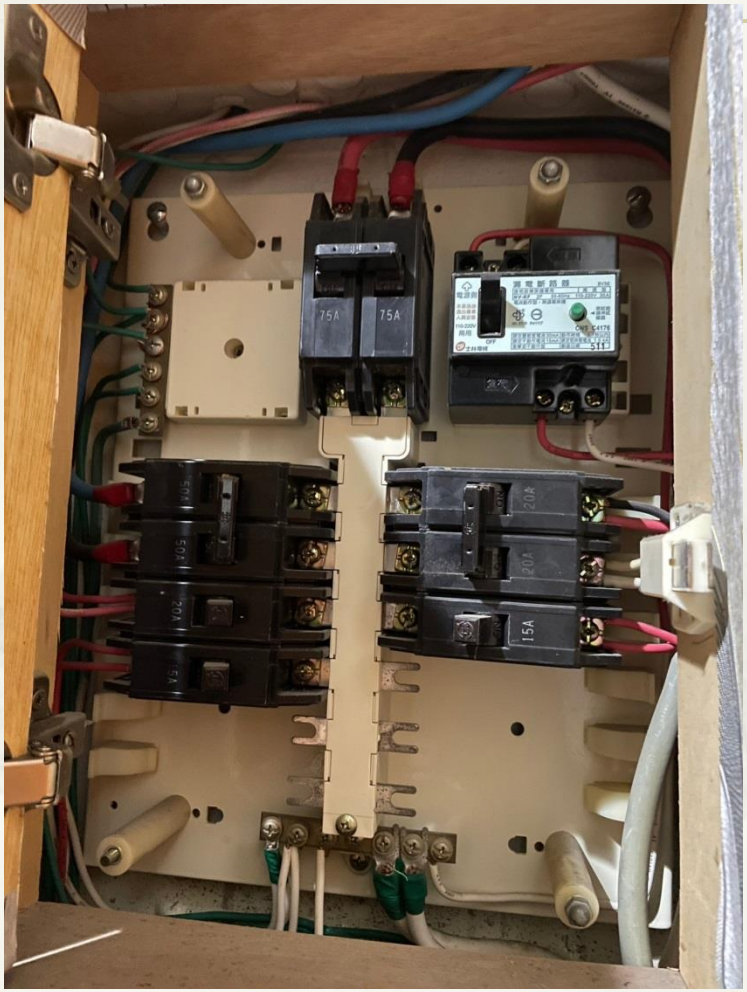
(四)室內用電安全檢測

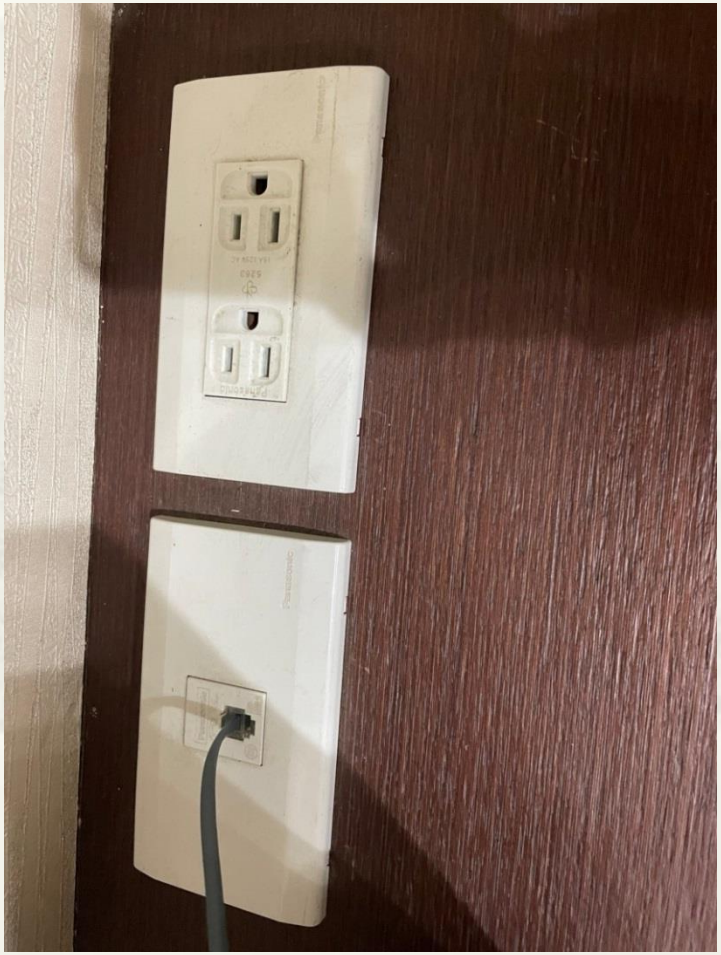
項目		工具
電力相關檢測(接線/插座/配電盤等)	總關關	電力設備電磁波檢測(基地台)
		配電盤標示
A.三用電表（電流、電阻、電壓）		配線 B-1低頻電場 B-2低頻磁場
	分層開關	動檢查
	室內插座電壓檢查	電路檢測儀

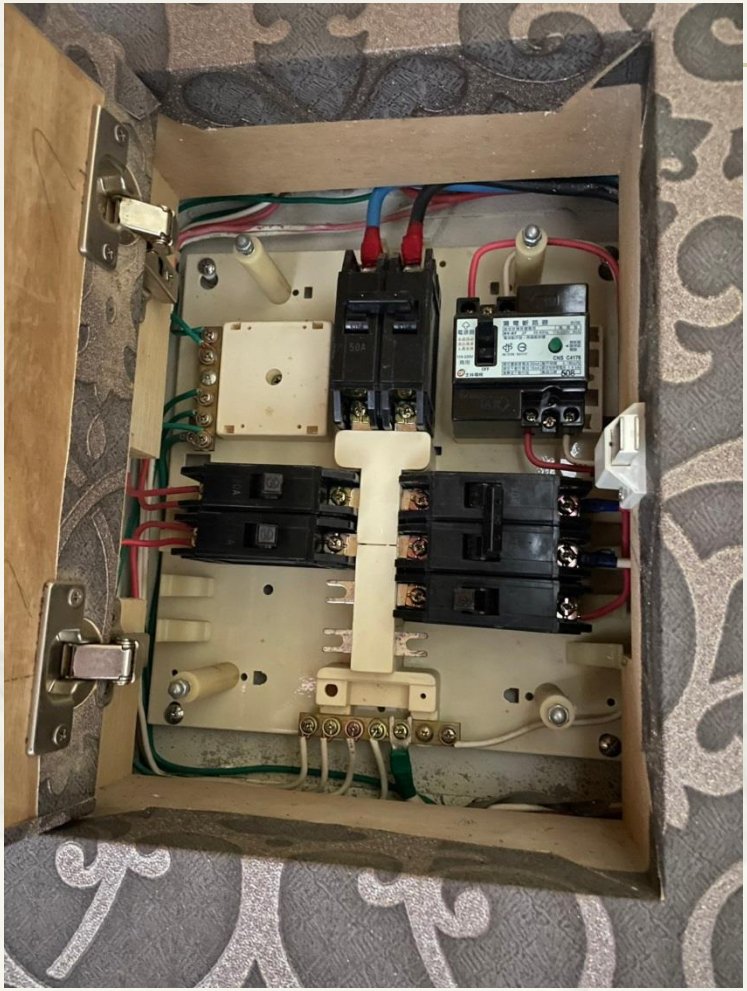
項目		工具
B.電壓相位	相位錯接	
	漏電斷路器是否動作	
	電壓定份正常	
	電壓檢驗	
C.電磁波類型	A.高頻	電磁波(毫高斯)
	B.低頻<1mg	安全值<5v/m

(五)弱電相關檢測

項目	工具	
弱電檢測(電視、網路、電話等)	WI-Fi線路偵測器	網路線測試儀
開關箱線路		
開關箱面板	室內電磁波檢測	
預留電源插座		
TV,電話,網踏線路檢查		
門口機操作及功能檢查		


75A
75A
20A
20A
15A



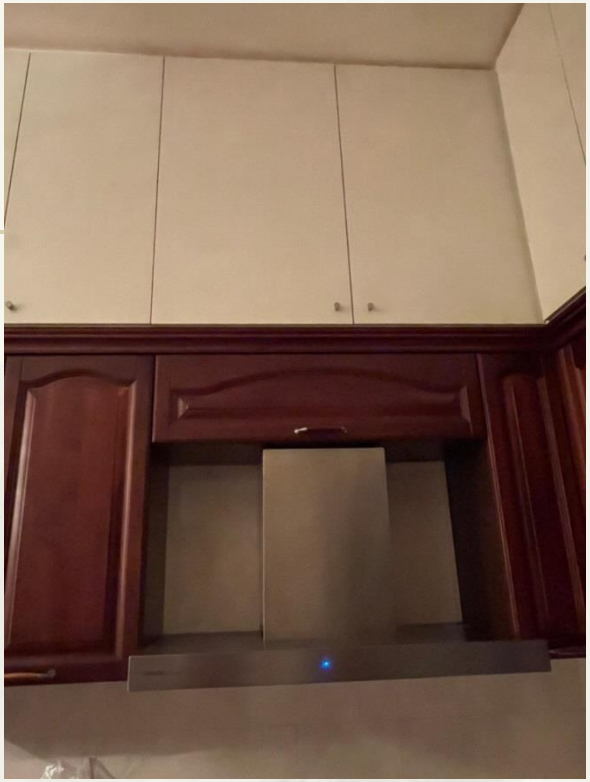


(六)裝修工程檢測

項目	工具/文件/項目
玻璃厚度檢測	玻璃厚度檢測儀
地坪收邊檢視	
石材表面完整度檢查	
壁紙平整度檢視	
地、壁磚檢測(交角)	
窗,落地窗(裝修表面檢查)	玻損、污損、刮傷、矽利康、排水孔、紗窗、檢驗滲水漏水

(六)裝修工程檢測

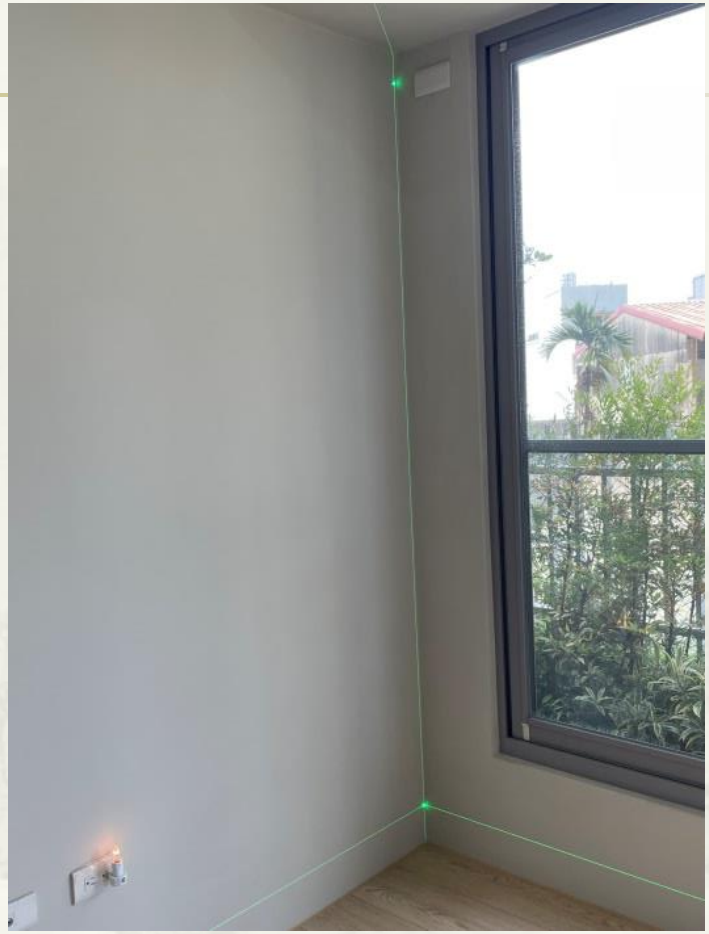
項目	工具/文件/項目
櫥櫃五金功能檢測(腳鏈)	
窗簾、裱布表面完整度檢查	防火標章
室內門片、櫃體垂直水平檢測	雷射水平垂直儀
其他室內裝修施工品質檢查	牆面、天花板裝修表面
暗管孔隙填塞	
維修孔檢查	



(七)結構安全檢視

主要結構裂縫目視判定 → 粉刷裂縫

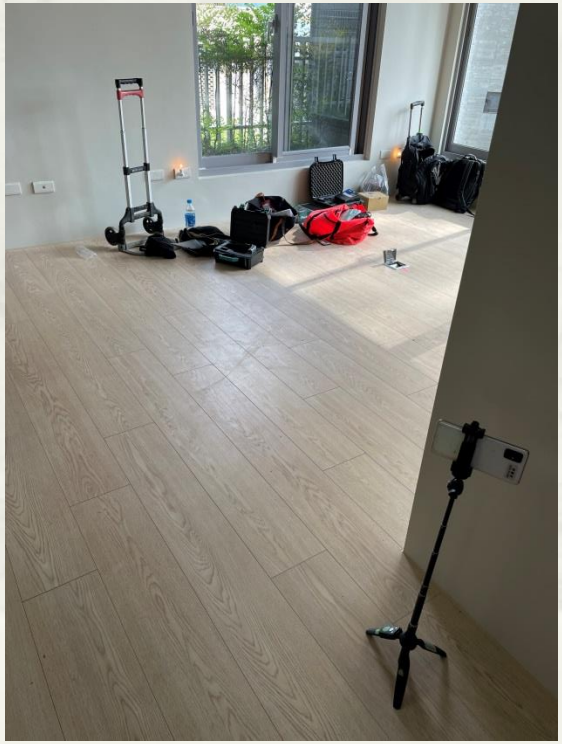
(實際耐震評估需另請專業團體檢測)



(八)設備、排水測試

項目	內容
水壓測試	給水系統
管道間檢查	內視鏡
冷氣排水孔檢查	冷水管,管路內視鏡
浴室地坪洩水檢測	水平儀
消防檢測	警報設備是否啟動(實際操作) 公設部分

項目	內容
浴室設備功能檢查	排水功能/瓦斯炉功能/瓦斯軟管接頭/油煙管路
排風設備管路檢查	/油煙機功能/接縫處矽
淋浴間防水測試	利康/水壓/抬面/櫃體表面

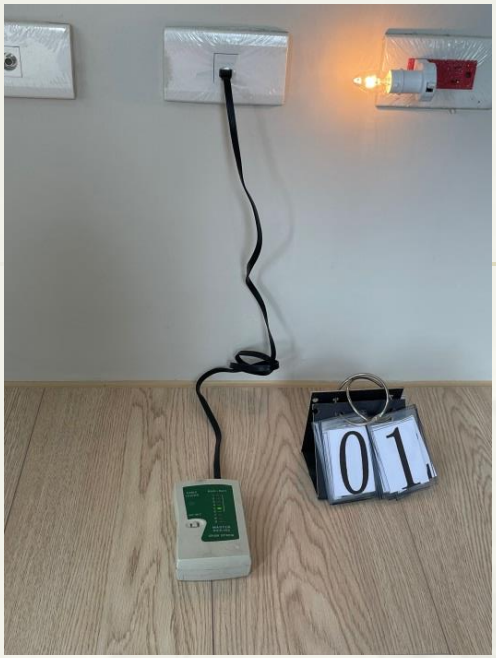


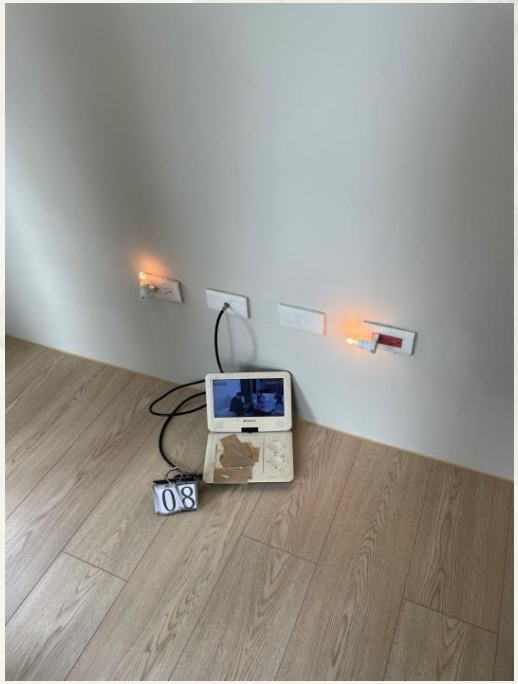
44

伍、水電檢測

項目	內容
(一)插座	一個迴路 ----6~10個插座
	高耗電電器----專用迴路
(二)地排	排孔蓋檢查
	地排排水功能檢測
(三)冷排	排孔蓋檢查
	地排水功能檢測
	冷氣排水管檢測

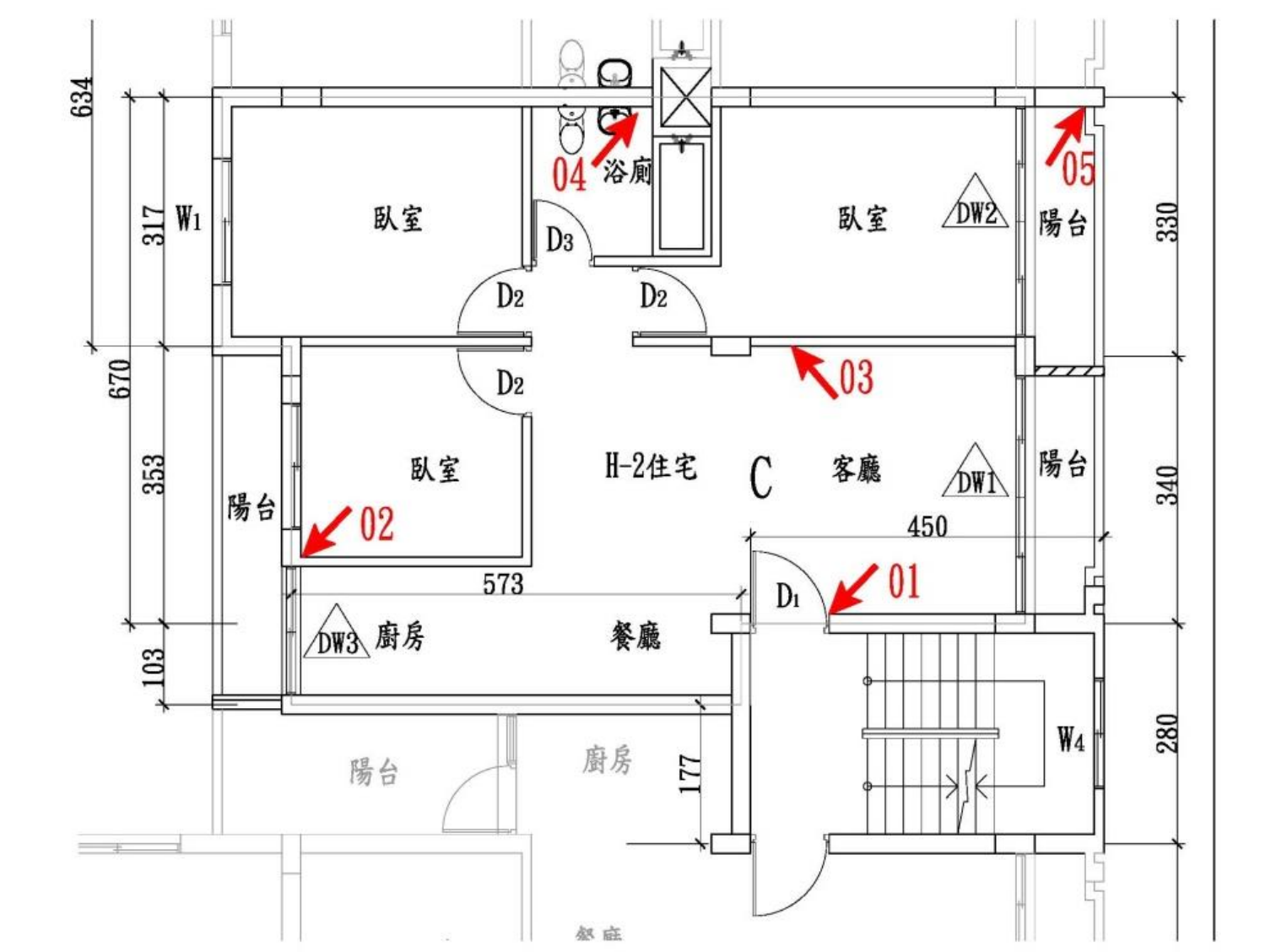
項目	內容	
(四)三用電錶	1.VOM萬用表	A.電流表
	2.多用計	B.電壓表
	3.萬用計	C.電阻表
	4.多用電錶	


01


08

03

相片方向示意圖


634
317
W1
臥室
D3
04
浴廁
臥室
DW2
05
陽台
330
D2
D2
670
D2
03
353
臥室
H-2住宅
C
客廳
DW1
陽台
340
陽台
02
450
573
D1
01
DW3
廚房
餐廳
103
W4
280
陽台
廚房
177

相片黏貼表

OOOOOOOOO公會

編號	說明	
01		
編號	說明	
02		

以上文字資料引用

★建築法

★網路資料

★維基百科

識別証

謝　謝　聆　聽