從現行建築師法第16條條文內容,談驗屋工作法源依據及市場現況等相關事宜探討

中華民國全國建築師公會

（第一堂）2023/07/15

從現行建築師法第 16 條條文內容,談驗屋工作法源依據

及市場現況等相關事宜探討

主講人:許振武建築師

現任:許振武建築師事所 主持人

講習日期:2023.07.15_07.01_05.27

大綱

一、驗屋工作的法令依據及說明？

（ **民國 60 年**就訂定建築師法;早已敘明）

※明白表示建築師**除了做設計、監造之外**，還可以從事很多的工作，藉以增加更多的業務收入($)

前言：

●這次講習課程跟各位建築師報告現階段有一項可增加收入的新業務。

●這項業務原本即是建築師專屬的法定業務。

建築師法第 16 條 條文內容建築師受委人之委托；

(1)辦理建築物及其實質環境之調查、(2)測量、(3)設計、 (4)監造、(5)估價、**(6)檢查**、(7)鑑定等各項業務,(8)並得代委托人辦理申請建築許可、(9)招商投標、(10)擬定施工契約(11)其他工程上之接洽事項。

檢驗房屋；其實就是建築師法第 16 條裡面所羅列舉的 11 個項目法定業務，當中的(檢查）這個項目；就如同，人們的身體的健康檢查；一般稱做:體檢。

建築物的健康檢查，稱做驗屋。

現行政府規定的建築物公共安全檢查，也是歸屬到這一類。

二、台灣驗屋現階段的眾生相？

（1） 現行大部分的檢驗房屋業務都是由建築師**業外人士**在主導

（2） **檢驗的方法**，千奇百怪漫無標準

（3） **檢驗的範圍**，自由任性 ，天馬行空。

三、驗屋的重要性？

（1）現階段，台灣房屋的交易價格動輒上千萬甚至高達上億元 ； 所以，沒有消費者**願意花了那麼多的錢，竟然是買到一棟有（瑕疵）的房子**； 所以 在這個高房價的時代，消費者在正式**（交屋點交）**之前花點小錢，

來確認房屋的（**品質**），將會變為一個新的潮流。

（2） 有需求，就有商機

（3） 有商機，就有**增加收入賺錢的機會**

（4） 而這個商機是有政府法令規章保障的（**現行建築師法第 16 條規定**）。

（5） 而這個檢驗工作，**絕大部分的建築師**

都可以勝任，不必假手他人。

（6）站在建築師公會的立場，只要是隸屬於開業建築師，專屬的法定業務； 我們的**立場就是：寸土必爭，寸步不讓。**

由於，有參加這一次講習會的建築師；中華民國全建會都會發給，一張已參訓的證件，這對彰顯檢驗房屋工作的專業性 ，絕對

是加分的。

四、消費者為什麼需要驗屋？

（1）如同前面，所陳述在這高房價的時代，**房屋交易金額甚為龐大；花小錢求品質的保障，合情合理**。

（2） 現行檢驗房屋的費用，大約落在**1～2.5萬之間，檢查費用不高**，效益龐大

（3）求個心安。

五、驗屋的主要目的是啥？

（1）在**開發商與消費者**之間，搭建起合理、合法的**橋樑。**

（2）可以提高建築師專業**良好形象**的地位。

（3）其他目的；，在後面講議Q.A段落那部分有再補充說明。

六、驗屋種類內容？

（1） 房屋新舊區別： 有新成屋中古屋

（2） 房屋用途區別： 透天厝集合住宅、辦

公、工廠、醫院 等等類別

（3）其它

七、驗屋檢查表(基本驗屋項目)?

這一次講習暫時先以兩種類型 ：一種是集合住宅新成屋，另外一種是毛胚屋型態辦公大樓，來跟各位分享、交流。

但這兩個案例的**檢查項目、數量、範圍……**

等，也只是**個案型態**；暫且，提供給各地方公會參考用而已；實際執行時，各公會應該因地制宜，做滾動式的修正，會較為恰當。 詳

（甲） **集合住宅類 新成屋**的類型表一表二表三

（乙） **辦公大樓類 毛胚屋**的類型表一表二表三

Q&A

經過上一場講習會的相互交流 之後，有一些建築師同仁，對這一次的驗屋講習會，存有一些困惑；我們就借今天齊聚一堂的機會我們一起來相互交流，解構一下（驗屋）這個課體 它的目的願景與未來的期盼：

1. 請問上這課（驗屋）的目的及未來的功能

是什麼？

復

（1）簡單的說，希望藉由這一次的講習會能夠增加全國三千多位建築師另一種業務收入而建築師公會會主動率先進入　這個新的業務範圍　，**最主要是希望，讓市場回歸到建築師法第 16 條的相關規定來進行**；

而不是現階段大多由業外人士在主導建築師的法定業務（ 建築物的檢查） 領域的怪現象。

（2）面對這個新的業務，實際的策略跟步驟：如下

參與＞ 了解＞ 取得發言權＞ 領導權＞ 讓市場回歸到法律位階（即建築師法第 16

條 ； 中華民國政府所規定的開業建築師的專屬業務範圍）。

（3）增加全國三千多位建築師另一種業務收入來源，建築師公會會**主動率先進入**這個新的業務範圍，**最主要是讓市場回歸到建築師法第 16 條 的相關規定，** 來辦理檢驗房屋的業務相關事宜。

2.投資下去未來回收的效益又是什麼？

復

（1）台灣現有房屋的交易數量龐大， 每一棟建築假如只有 10 戶人家，如果爾後任何一戶不管新舊房屋交易，通常都會經過**所謂（交屋、點交）這個程序**；假如，往後不動

產的交易消費者慢慢能接受；均先透過建築專業第三機構先行檢驗（例如； **開業建築師…. 等）再來點交** ；屆時，其業務來源數量，將會是很龐大期待的業務收入，也將會成為建築師事務所另一種收入的新來源？

（2）因為，平均一戶房屋檢驗費用， 只要

有 NT:10000 元的收入，乘上需求量；**它將會創造出龐大的業務收入商機。**所以，這個新業務的開拓 ，是可以期待的（ 順利的話）。

3.可否再開展業務經講習後的市場效能是什麼？

復

(1) 將可以開拓開業建築師另一種業務收入來源，雖然每個案子收入金額不大；但是，現有市場需求量是龐大的；根據統計**每年房屋交易棟數高達約數十萬棟， 依照台灣現行不動產交易大多數會有（交屋點交）的這個程序**；而消費者，往往對於建築 法令、

工程；通常是不熟悉的； 所以，**消費者往往會希望花點錢，藉以確保自己購買建築物的應有品質；**這時候建築師能伸出援手，主動參與該項業務，那將是一個雙贏的局面。

(2) 而 藉由這一種檢驗房屋業務的參與，它將對建築相關業務的影響力，將再次往外擴展。 屆時，可以讓社會普羅大眾了解到，

咱們**建築師可以服務的專業範圍比想像中還寬。**

(3) 而且，因為有參與就會有互動，而互動的過程當中，也會展現出(建築師的專業性)漸漸地， 在這種驗屋業務互動的過程當中**逐步提高建築師在(普羅大眾)心目中的專業形象和地位**。

（4）服務良好時，消費者很可能將日後裝修工程等相關的業務 ，**<u>繼續的託付給驗屋的建築師</u>** ；這也是一種業務開拓的另類手法？

4. 建築物驗屋專業訓練, 他的目的及課程內容在哪方面?

復

（1） 這個講習課程的**目的**

是傳達一項新的業務來源，希望爾後，**建築師能賺更多的錢，增加更多的業務來源。**

但是；也希望這個新業務的引入，**不要造成（驗屋）的建築師和（鑑定）的建築師**相**互打擂台**的不良現象發生。

（2）提醒有心從事驗屋業務工作的建築師要理解到，**這兩種業務範圍還是有差距的。**

（3）一個是依據建築師法第十六條的（**檢查**）業務；另外一個則是建築師法第十六條的（**鑑定**）業務。

（4） 所以；在第一堂課除了介紹，檢驗房屋的基本法源的依據之外；還會**建議**有興趣

從事驗屋業務的建築師，一些最起碼的**檢驗項目**有那些、 檢查表內容**應該注意的事項及提醒** 。

（5）也會建議，有意願**從事驗屋工作**的開業建築師，在承攬檢驗房屋工作時，**承攬的項目不要無限擴大** ……；避免，造成現行（鑑定）業務不必要的困擾 ，例如：**結構**

安不安全？ 建材品牌是否符合 ？面積是否短少 ……等等檢驗項目 。

上面所列舉的檢驗項目是屬於鑑定的範圍

依照實務經驗 ，它收取的費用是檢驗房屋的好幾倍，嚴謹度也會是更加嚴苛；實務上，**上述問題的釐清，是需要更嚴謹的鑑定報告才足以勝任的**。

（6） 根據籌備小組討論的結果：(**草創階段**)建議比照現行坊間身體健康檢查分類，暫時先只定低、中、高階的（檢查項目 ），接著再來**做（滾動式逐步）的修正**， 因為這是新的業務對大部分開業建築師多比較陌生。

（7） 所以，這一梯次的講習會應該是偏重

在（**相互交流**），這一點還希望諸位建築師大德 諒察； 畢竟，**檢驗房屋**這個業務對大部分的建築師還是**比較陌生**。

5.施工進行中,建物完成後仲介房屋上,驗屋內容是工程上,文件上不清楚,希望能多po點相關本案講習文案的源由及目的？

復

（1） **一開始由於現階段是屬於（探索）的階段**，籌備小組的建議，是鎖定在新成屋及住宅類**來做切入點**，比較不會造成混亂。

（2）比較複雜的中古屋檢驗業務，則建議：暫時還是回到鑑定的業務範疇之內，畢竟傳統的鑑定 SOP 比較嚴謹，也是行之多年的

流程， **收費也比較高**，間接的可以拉高建築師更多的收入。

（3）面對新的業務，有意願參與的建築師，小組建議還是採用**一邊參與一邊修正，較為穩當**。

（4） 在一個大原則：不要讓新的**檢驗房屋業務和鑑定業務（糾葛不清）**，甚或（互打

擂台）的大原則之下。

希望，各地方公會自己能**因地制宜**，自行各別訂定 適合當地需求的房屋檢驗項目所以，現階段講習會的案例的檢查表項目 ，**大多只是一個參考性質**； 合先敘明。

謝謝您

耐心地聆聽

歡迎

會後持續交流

ID：0928912999 老許

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音(＞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

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

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

Top.01

臺中市建築師公會　一般驗屋檢查表-2　A6戶

建案名稱: [redacted]

建案地址: [redacted]　合格打O，不合格打X，無此項打 /

檢查日期: 民國112年5月25日　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？	O	24		
	2	櫥櫃是否有刮傷情形？	O	（略）		
	3	櫥櫃是否有刮傷情形？	O	（略）		
	4	抽屜、拉籃，順道檢查抽拉時是否滑順？	O	25		
				（略）		
流理檯	1	檢查檯面表面是否有刮痕及撞傷？	O	26		
	2	檯面與水槽縫隙以矽膠封邊，水密性是否完善	X	27		
	3	水可以從溢水口 排出？	O	28		
	4	止水塞拔除後，排水是否順暢？	O	29		
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	改善方式	備註
水龍頭，插座	1	水龍頭數量是否符合？	O	（略）		
	2	水龍頭出水量是否正常？	O	（略）		
冷氣主機	1	冷氣主機安裝位置是否足夠？	O	（略）		
熱水器						
排水孔	1	排水功能是否順暢?	O			

配電盤，弱電箱			O，X，無打/	相對應相片	改善方式	備註
	1	開關箱面板是否平整？無刮痕？四周粉刷完整？	O			
	2	線路是否符合？	O	（略）		
	3	每個迴路是否均明白標示？	O	32		

會同人、申請人(簽名)：

台中市建築師公會 檢查人(簽名)：

驗屋 日期： 112年　5月　25日

Top.01 修正日

臺中市建築師公會 一般驗屋檢查表- 1 A6戶 0525 正文稿0529

建案名稱: [redacted]

建案地址: 合格打O，不合格打X，無此項打 /

檢查日期: 民國112年5月25日 否需要複驗: □是 □否

泥作裝修門窗			O，X，無打/	相對應相片（甲）。	補充說明	備註
牆面	1	開關插座等電氣蓋板旁，是否有破口情形？	O	1,2		
	2	牆面是否平整妥適？	O	3,4		
	3	內部柱子粉刷層是否平整？	O	5		
	4	是否有發霉/漏水痕跡？	X	（略）		
		室內的牆面、柱子粉刷面是否平整 ？	O	6		
	5	輕質材料分戶牆壁四周是否填縫密合？	X	7		
地坪	1	輕敲磁磚表面是否有空鼓音(＞1/5)？	O	8		
	2	地面施工是否水平平整？	X	（略）		
	3	浴廁地板是否洩水良好？	O	（略）		
	4	地磚是否破裂？	O	（略）		
	5	踢腳板是否安裝平整？	/	（略）		
陽台	1	地坪排水是否順暢？	O	（略）		
		天花板是否妥適?	X	43		
	2	地板漏水銅罩是否妥適？	X	42		
	3	地坪磁磚是否妥適？	X	41		
門	1	門鎖是否使用順暢？	O	（略）	手測	
	2	門扇關閉是否密合、無卡住情形？	O	（略）	手測	
	3	浴廁出入門扇開啟是否妥適？	O	（略）	手測	
	4	出入大門上下是否密合？	X	15	15	
窗	1	是否可緊密閉合？上鎖不致鬆動？	O	（略）	手測	
	2	窗扇推拉時是否順暢？	O	（略）	手測	
	3	窗框及玻璃表面，是否有刮痕或破裂？	O	（略）		
	4	帷幕牆框體與水平RC樓板接縫處材是否施作？	O	16		
水電檢查		項 次	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，冷氣等	1	面板是否平整、有無破損或污染？	O	（略）		
	2	插座電量是否符合？110V，220V，漏電孔	O	18		
	3	電燈是否正常？	O	19		
	4	電話線孔是否連接接線箱？(標示清楚)	O	20		
	5	網路線孔是否連接接線箱？(標示清楚)	O	21		
	6	風管安裝高度之後，底部的高度是否符合技術規則規定？	O	22		
	7	消防灑水配件及材質是否妥適？	X	（略）		

會同人、申請人(簽名)：

台中市建築師公會 檢查人(簽名)：

驗屋 日期： 112年 5月 25日

Top.01

臺中市建築師公會　一般驗屋檢[illegible]表-3　A6戶

建案名稱: [redacted]

建案地址: [redacted]　合格打[illegible]合格打X，無此項打 /

檢查日期: 民國112年5月25日　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？	/	33		無止水塞設計
	2	水可以從溢水口 排出？	/	33		
	3	止水塞拔除後，排水是否順暢？	/	（略）		
	4	存水彎是否安裝？	O	34		
	5	洗臉盆/檯面是否有裂縫、刮傷？	O			
	6	固定洗臉盆的螺栓是否穩固？	O	35		
	7	水龍頭是否有刮傷、鏽蝕等情形？	O	（略）		
	8	水龍頭的轉動是否順暢？	O	（略）		
馬桶	1	表面有無刮痕、破損、裂痕？	O	36		
	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？	O	（略）		
	6	檢查馬桶底部填縫是否完整？	O	37		
	7	馬桶感應 設備是否妥適？	X			
配件	1	抽風扇是否有運轉，運轉時聲音是否過於吵雜？	X	（略）		
	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？	X	（略）		
其他	1	室內天花板高度是否符合技術規則	O			建築技術規則第32條
	2	風管填縫是否妥適	O	39		
	3	預測廁所門縫間隙是否妥適	X	40		
	4					

會同人、申請人(簽名)：

台中市建築師公會 檢查人(簽名)：

驗屋 日期：112年　5月　25日

Pro'sKit®
MT-7028
NETWORK TONER &
PROBE KIT
Wire Tracing up to 3KM
Pin to Pin Cable Mapping
Easily Cable Status & Troubleshoot
Non Contact Voltage Detection
Polarity Indication
Auto Power off / LED lighting
Pro'sKit
Pro'sKit
MAGICELL
2023年5月19日 13:43