



住宅消保會

## 驗屋基本檢測項目

| 檢 測 項 目                     |  |                                     |
|-----------------------------|--|-------------------------------------|
| 一、給水管、排水管（廚房、浴室、陽台）檢測       |  |                                     |
| 1                           | 冷氣排水管/是否正常排水(中量排水約3分鐘以上不逆流)。                                       | 2 水壓(新成屋)減壓閥一個出口一公斤以上/給水管/出水功能是否正常。 |
| 3                           | 排水孔/對應排水管是否偏心/是否正常排水。  | 4 浴缸的排水管/溢水口(是否正常排水/維修孔檢測(是否有滲漏)。   |
| 二、浴室檢測                      |  |                                     |
| 1                           | 乾區、濕區積水及洩水測試。  | 2 面盆排水管/地面排水管內視鏡檢測溢水口是否能正常排水。       |
| 3                           | 淋浴拉門/開關是否順暢/有無防撞墊片拉門密合度檢測/有無滲漏水/是否填縫妥當。                            | 4 洗手台(面盆)/給水管、排水管/是否有妥善安裝/有無滲漏水。    |
| 5                           | 浴櫃/鏡櫃門片/鉸鍊開合是否正常/高低是否平整。   | 6 暖風機、抽風機、相關設備/功能檢測、排風管是否有破損。       |
| 7                           | 五金(含水龍頭)配件是否水平妥善安裝。  | 8 是否有壁癌或滲漏水現象。                      |
| 9                           | 馬桶污水管/排水是否順暢正常排水。  |                                     |
| 備註：若現況浴室為木框 建商不同意積水測試則需另外記載 |  |                                     |
| 三、弱電檢測                      |  |                                     |
| 1                           | 網路線路(不含光纖管)訊號檢測。   | 2 電話線路訊號檢測。                         |
| 3                           | 電視訊號檢測。  |                                     |
| 四、總電源箱檢測                    |  |                                     |
| 1                           | 無熔絲開關/壓接端子是否有保護套及牢固/漏電斷路器/檢測是否正常<br>電線線徑NFB、ELCB規格迴路是否符合電箱內配線圖及標示。 | 2 每一迴路安培數和線徑是否符合規範。                 |
| 3                           | 插座相位/電壓/接地/面板是否歪斜檢測。   | 4 總電源箱門片/是否密合/開合是否歪斜檢測。             |



|                       |  |   |                                    |
|-----------------------|--|---|------------------------------------|
| 5                     | 電箱線色是否依照電工法規/是否單向多接。                           | 6 | 確認有無緊急供電(ATS)建築圖是否有緊急按鈕。           |
| 7                     | 五金是否鏽蝕。  |   |                                    |
| <b>五、廚房檢測</b>         |  |   |                                    |
| 1                     | 水槽排水/溢水孔/檢測是否正常。                               | 2 | 瓦斯管線/預留孔/預留管是否妥善安裝。                |
| 3                     | 瓦斯爐、烘碗機/洗碗機/水槽檯面，是否具備使用機能。                     | 4 | 抽油煙機/是否具備使用機能/排煙管是否有密封或破損/是否有迴風現象。 |
| 5                     | 廚櫃外觀及功能/門片鉸鍊開合順暢/高低是否平整。                       | 6 | 烤漆玻璃或人造石檯面/是否妥善安裝。                 |
| 7                     | 是否有壁癌或滲漏水現象                                    |   |                                    |
| <b>六、陽台檢測</b>         |  |   |                                    |
| 1                     | 陽台水槽/洩水口/排水管是否順暢。                              | 2 | 地面排水孔排水及內視鏡測試。                     |
| 3                     | 陽台洩水坡度測試。                                      | 4 | 曬衣架功能性是否有鏽蝕及檢測外觀。                  |
| 5                     | 欄杆外觀是否有鏽蝕及穩定度檢查                                |   |                                    |
| <b>七、門檯（門框、門扇）檢測</b>  |  |   |                                    |
| 1                     | 門扇/鉸鍊安裝是否垂直、水平（自動開合）/是否有變形/是否有妥善密合。            | 2 | 門把、門鎖、門擋/檢測是否妥善安裝/功能是否具備使用機能。      |
| 3                     | 是否有刮傷、凹陷、污損、或其他瑕疵。                             | 4 | 門框與牆面/收邊是否平整。                      |
| 5                     | 各戶建材（如地面飾材、門窗框扇、鐵件欄杆）表面瑕疵在不影響使用機能，可採取專業美容方式修補。 | 6 | 防火標章及膠條檢查。                         |
| <b>八、鋁門、鋁窗（框、扇）檢測</b> |  |   |                                    |
| 1                     | 後陽台三合一門/相關鋁門窗/是否有變形/是否有妥善密合，是否有刮傷、凹陷、污損、或其他瑕疵。 | 2 | 窗框與牆面/潑水檢測是否有滲漏水現象。                |
| 3                     | 紗窗/是否有短少、破損、變形、密合。                             | 4 | 玻璃厚度測量。                            |



|                                  |  |   |  |
|----------------------------------|--|---|--|
| 5                                | 各戶建材（如地面飾材、門窗框扇、鐵件欄杆）表面瑕疵在不影響使用機能，可採取專業美容方式修補。   |   |  |
| <b>九、牆面檢測</b>                    |  |   |  |
| 1                                | 牆面油漆（塗料）是否有披土刮傷凹陷或凸起不平整、垂流、氣泡、污損。<br>(1)鋼筋混泥土牆表面泥作粉刷：每3M平方公尺內之平整誤差值正負3mm 內為符合標準，屬正常現象。（建議用水平尺檢測不需打燈）。<br>(2)輕隔間牆面牆面需具備平整度。 | 2 | 牆面裂縫：小於0.3mm的細裂縫（髮絲紋）為合理範圍可修補。若大於0.3mm（或3mm）且傾斜（45度角）即需注意。 |
| 3                                | 隔局是否符合平面圖（委託人需提供建築平面圖）   | 4 | 樑、柱、牆水泥沙漿層是否有空洞化，需圈出空洞範圍（直徑10公分之內為合理範圍）。                   |
| 5                                | 是否有壁癌或滲漏水現象。   | 5 | 踢腳板/是否密合或變形、短少。  |
| <b>十、天花板（廚房、浴室、陽台）檢測</b>         |  |   |  |
| 1                                | 是否有預留穿樑或穿牆套管處是否有填縫(是否與圖相符)。  | 2 | 電線CD管是否有缺漏短少。  |
| 3                                | 廚房、浴室之吊管是否有妥善固定。   | 4 | 天花板/是否有維修孔/是否有廢棄物/燈具、偵煙器是否有妥善安裝。                           |
| 5                                | 是否有壁癌或滲漏水現象。   |   |  |
| <b>十一、地磚、壁磚檢測</b>                |  |   |  |
| 1                                | 是否平整/需圈出空洞化範圍(直徑10公分內為合理範圍)是否有空洞化、龜裂、破損、翹曲。  | 2 | 磚縫/填縫是否有缺漏短少、破損、不平整。                                       |
| <b>十二、停車位檢測/ 公設 / 其他公設/客變圖核對</b> |  |   |  |
| 1                                | 平面停車位/尺寸丈量。  |   |  |
| <b>十三、客變項目(各自表述)</b>             |  |   |  |
|                                  |  |   |  |
|                                  |  |   |  |



住宅消保會

## 驗屋基本檢測項目

| 十四、裝修物件項目 |  |   |  |
|-----------|--|---|--|
| 1         | 施工結果是否符合設計圖所載明：<br>項目、單位、數量、尺寸、規格、樣式、品牌、型號、顏色，需逐一核對。 | 2 | 各戶建材（如地面飾材、門窗框扇、鐵件欄杆）表面瑕疵在不影響使用機能，可採取專業美容方式修補。 |