

驗屋逐項檢驗不可輕忽 工具齊備事半功倍

2017年11月05日

買房子如同買其他商品，購買前總會檢查有無故障或者瑕疵，尤其是購買預售屋，交屋前的「驗屋」階段最為重要，當建商通知購屋人驗屋時，一定要逐項檢查，發現有瑕疵，馬上要求建商修繕。專家建議，驗屋時可準備檢驗清單與檢查工具，也可以找專業人士陪同勘驗。文／黃竹君



購買預售屋，交屋前的「驗屋」階段最為重要，備齊工具才能事半功倍。

預售屋交屋前，建商會安排時間讓購屋人驗屋，檢查房屋內部建材、設備等是否正常，由於整間房子須檢驗的部分很多，民眾可以列出檢驗項目清單，如門、窗、天花板、地板、牆壁、開關、插座，衛浴間的水龍頭、排水孔、面盆、馬桶、浴缸、蓮蓬頭，廚房的櫥櫃、水槽、瓦斯爐、排油煙機等等，現場驗屋時才不會遺漏。

依清單逐項檢驗再三測試

「大門」是整個驗屋的起點，先從門框與牆壁的密合度開始檢查，可透過徒手敲擊的震動與回音，來檢測安裝是否確實，除了傳統鑰匙鎖，若配備電子鎖的大門，無論是密碼式或感應式，都要以不同設定方式再三測試。地板勘驗先由平整度看起，是否有地磚鋪設不平的情況，至於查驗「澎共」（台語）則是本項目最大的工程，建

議可拿有塑膠頭的工具輕敲，聽其回饋聲響，不過由於耗費的時間相當長，建商、代銷人員往往不會陪同，會請屋主自行檢測後回報。

每天都會使用到的衛浴空間，絕對是驗屋時不能疏漏的重點區域，主要的檢驗在給水、排水兩大系統是否有問題。而與居住安全息息相關的「電」，驗屋前可向建商索取水電圖、室內配線單線圖、平面格局圖等，總開關箱、弱電箱是電氣工程檢驗重點，可請建商提供「接地電阻測試儀」，依國家標準，總開關箱接地電阻須小於 50 歐姆、弱電箱的接地電阻需小於 10 歐姆。



「大門」是整個驗屋的起點，先從門框與牆壁的密合度開始檢查。



查驗地板是否「澎共」(台語)是大工程，建議可拿有塑膠頭的工具輕敲，聽其回饋聲響。



衛浴空間，給水、排水兩大系統是檢驗重點。



窗框的防水膠條也是必看項目之一。

索取保固書了解售後服務

一般來說，驗屋當天建商工程人員，包含土木、水電、監工與工地主任都會在現場，若發現瑕疵可即時向工地主任反映，填寫修繕單，小瑕疵可即時處理，若發現廚具、衛浴等設備故障，因建商須連絡廠商處理，確認修繕時間後，另約定複驗日。若驗屋沒問題，建商會要求購屋人簽下驗屋單。專家也提醒民眾，驗屋完成後可向建設公司索取保固書，了解建商的售後服務內容。

要特別留意的是，一旦驗屋完畢並辦妥交屋手續後，大部分屋主就開始進行裝潢工作，不過建商所承認的是驗屋完畢當時的屋況，而不是「客變」後的屋況，如果是因裝潢而產生的損害，負責修繕的就不再是建商，所以事前請務必履勘完整，避免日後爭端的發生。

驗屋裝備

合約書

確認是否依合約施作或依約給付建材配備

客變圖 變更後的格局或尺寸確認

水電圖 檢查插座及開關數量、位置

筆記本 記錄需修繕地方

皮尺 量尺寸用

木槌

頭為塑膠為佳，敲地磚及磁磚專用

手電筒

查看天花板內的建築品質，也可檢查牆壁油漆的平整度

照相機 拍下證據，方便日後比對

貼紙 提醒建商修繕用

測電器

可用充電器或小夜燈代替，測量插座有無供電