

驗屋公司存在之必要性及建商面對第三方驗證的課題

詹益臨 健行科技大學土木系副教授 / 陳慶軒 健行科技大學空間資訊與防災科技碩士班研究生

摘要 目前營建業皆有依照既定的施工規範、各項政府要求的審核機制及各工項需有專業施工證照，但現場施工者的操作取巧及標準不一都是難以避免的。再加上雖然各項規範都會持續更新及改善，然而許多瑕疵問題都是要經過時間的考驗，但到時卻不一定有辦法解決或是必須花費維修費用。有鑑於此，越來越多的消費者對於買屋時找信任的驗屋公司進行配合。過去已有研究去瞭解消費者角度探討驗屋以及驗屋公司的課題，有鑑於此，本研究將重點放在驗屋公司的角度來審視驗、交屋及面對建設公司可能產生的問題。以驗屋公司的檢測項目作分析結果討論，並以驗屋公司及建設公司配合驗屋之各部門人員訪談內容分析其對驗、交屋之經驗、與消費者對驗屋公司所提供之服務對整體品質之影響訪談，以下為主要分析結果：在桃園地區經過調查將有26家驗屋公司在該地經營，但是這些所謂標榜專業及科技驗屋，公司內部的驗屋人員是否具備相關的證照是需要讓人去探討的，完整的建築物在營建過程中需要營造、水電、消防、弱電、泥作、等各行各業習習相關，因此也發現有許多驗屋公司的人員是只有少許的人有專業的證照，其他則是無相關經驗的人員在經過實戰教學後累積的經驗就幫你進行驗屋，值得探討。本研究發現消費者及建設公司目前對驗屋公司有著一定的認同感，但其原因卻是不同的。消費者的認同感來自專業建議，而對建設公司來說則是節省時間並希望減少衝突，但專業性質及品質的提升是否達到消費者預期的標準，這是各家驗屋公司的努力的方向。因此建議政府在房屋檢查領域能夠制定驗屋師制度，比照國家考試技師級的考試，同時也可有效的規範這個行業必須有相關人員證照才能執行作業，以示對各個消費者有負責的使命感。建設公司在面對第三方驗屋公司來進行驗屋的狀況下也可以在合約上明訂規範須檢附相關合格的驗屋證照才同意進行驗屋，在溝通上才會達到雙贏的效果。

關鍵詞：驗屋公司、驗屋師制度

一、前言

本研究認為有必要協助消費者對於新成屋屋況有基本的認知，並了解那些是檢驗房屋屬於重要性上必須注意的項目，懂懂運用驗屋公司的專業設備來驗證品質好壞，或是消費者可以評估是否自行檢驗，不至於讓建設公司營造廠影響檢驗方向。本次研究方向主要會從驗屋公司的角度來探討。一方面是因為常見的研究方向都是以消費者及賣方端來作為出發點，而整個驗屋的完整度以及房屋品質的提升是必須由買賣雙方共同促成的；因此我認為去了解針對第三方驗屋公司參與整個驗屋流程的項目是否有法規上的支撐、檢驗人員是否有專業的知識及證照，以利建商在面對消費者的問題上是有依據的。

二、文獻回顧

隨著經濟的成長，人們對住宅的品質要求不只是外觀、地段及機能，而是對建築物整體建材、工法及施工管理的要求相對提高，但目前房屋缺乏合理的品質標示，仍是關鍵的問題。鑑此內政部建築研究所於91年開始進行「住宅性能評估制度」之研究，以針對住宅建築不易由外觀察覺之內在性能品質，經由專業之第三者客觀評估後，依性能水準清楚標示其等級，期使消費者可依個人需求選擇購買合適之住宅，並藉此帶動建築物去蕪存菁之風潮，以健全房地產市場及促進住宅品質之提昇。住宅性能評估制度，主要為針對住戶想過「安全、健康、便利、舒適、經濟及永續使用」之生活，評估該住宅所能達到之程度，由專業之第三者客觀評估後，依性能水準清楚標示其等級，其評估結果以戶為單位，在住宅之規畫設計、完工使用兩階段，分八大性能類別、四個等級，依各性能分別如圖2.1，俾利消費者可就不同住宅間作比較，並依個人需求選擇購買合適之住宅，另外，由於公正客觀之住宅品質標示，將使性能優良者得到較高之評價，有利於帶動住宅去蕪存菁之風潮，促進房地產建設產業轉型，達到保障消費者權益、健全房地產市場及提昇住宅品質之目標。目前住宅性能評估制度之評估事項包括二十項，分屬以下八個類別如圖2.2。結構安全、防火避難、無障礙環境、空氣環境、光環境、音環境、節能省水及住宅維護；另為使各性能等級有一致性之標準，分屬四個等級，分屬四個等級為原則，標準如表2.1。



圖2.1 居住性能評估分級制度

圖2.2 住宅性能評估八個類別

表 2.1 住宅性能評估性能等級表

等級	需求標準
銀質級	達到建築技術規則或相關法令規定之標準或一般基本要求
金質級	超過目前法令之標準，以提供安全、健康、便利、舒適、經濟及永續使用之住宅為目標
白金級	達到較銀質級更安全、健康、便利、舒適、經濟及永續使用之住宅性能
鑽石級	達到特別安全、便利、舒適、經濟及永續使用之住宅性能

驗屋就是藉由相關檢測檢查方式去檢驗房屋缺失，並要求建設公司及營造廠執行改善措施以達到屋況的完善，不管是新成屋或中古屋，都能藉由驗屋發現其缺失。目前我國仍無確切的驗屋相關制度，但仍有不少國內學者進行相關探討，如黃世孟指出台灣在1981年以及1994年分別有兩個建築物興建高潮期，將整體時序推後30年，分別在2011與2024年會面臨大規模，在未來5年會有更新整建、維護修繕的急迫性。張智元針對建築物健康診斷的供給與需求面進行探討，其研究認為法規的擬定可以增加需求面，在需求的持續增加下，則亦會帶動供給面的增加。本研究將藉由文獻回顧整理相關政策及制度去簡單介紹國內老屋健檢政策及美國驗屋師制度，以利後續研究進行。

國內老屋健檢指的就是給房子做健康檢查，如同醫學上的角度，預防勝於治療，人們執行健康檢查有助於疾病的發現或預防、健康的維持或促進，相對的，建築物也是，在整體的自然環境及時間上的影響，必定也會造成設施品質日漸下滑，除造成自身安全疑慮外，公共危險的發生也會大幅的提高，是值得好好探討。

美國驗屋師協會(American Society of Home Inspectors)於1976年推動驗屋師制度，主要目的是隨著經濟發展與社會進步，以及住宅需求日漸增加，消費者對於居住品質意識逐漸提升，在缺乏相關知識下，會造成資訊不對稱，而在不動產交易過程中顯得弱勢，為了保障消費者購屋的權益不會有所損害，原先由一群相關工程經驗的檢查員依照專業知識協助驗屋服務，久而久之演變成現在的美國驗屋師制度。

根據美國驗屋師協會網站資料顯示，要成為驗屋師有以下幾個相關規定：1. 通過國家驗屋師資格考試：透過證照考試制度，可檢核該人員對於驗屋項目、操作流程等相關內容，確保人員在專業技能、知識及經驗上都有客觀的評估。2. 各州對於驗屋師進行課程訓練：根據驗屋師考試委員會(EBPH)規定，在美國從事驗屋師，不僅要通過美國國家考試，也要同時通過各州對於驗屋師的考核規定。而伊利諾州當地的驗屋師考試，考試內容包括國家驗屋師考試相關內容以及關於伊利諾州法規部分。

美國的作法，是以建立驗屋師制度來控管驗屋產業人員的專業資格與品質，內容有許多面向及訓練考核作法可供我國借鏡，包含驗屋範圍標準則能提供客觀評斷，對於日後來檢查房屋的消費者，能夠有一定規範可依循去執行驗屋作業，讓居住安全進一步獲得保障，也會激發房地產及相關產業市場。

目前國內有中華民國建築結構非破壞檢測協會，協會自2016年成立以來一直致力於國內建築物檢測服務，服務項目包括：新建廠房竣工驗收、集合住宅大樓公設點驗收、建築物災害結構安全鑑定、新成屋驗收、中古屋檢測等，協會的委員均有相關的證照如結構技師、土木技師、建築師、消防設備師及甲種電匠等，且協會為國內唯一培訓「房屋品質檢驗驗收人員」，因此有關房屋品質檢驗專業班課程，取得房屋品質檢驗專業技術士相關證照，期望透過專業的非破壞性房屋檢驗，可以進行新成屋或中古屋的地坪磁磚品質、牆壁磁磚、天花板施工、梁柱裂縫缺陷、給排水設備、排洩水功能檢查、房屋水平傾斜度檢測、衛浴設備及功能性檢查、配電盤配置檢查等專業技師的檢測，與建商溝通協調改善缺失，讓民眾獲得保障。



圖2.3 房屋品質檢驗認可證明書

目前國內的房地產市場因國家政策、科技相關產業增設廠等因素，間接帶動了各地方就業人口數的增加，讓房地產的需求往上提高，更推使房屋供給量上升，在這樣的狀況，消費者對於房屋品質的要求也因為生活品質提高後越來越多，房屋驗屋檢查是消費者可以了解房屋健康程度及施工瑕疵問題，也能讓建設公司或營造廠正視問題並作修正改進，如果住戶沒有請第三方代驗公司來協助驗屋的狀況下，建設公司或營造廠會提供驗屋單給住戶現場逐項核對檢查各家建設公司對於新成屋於交屋前會依據每房型格局及建材設備等內容，建立該房屋的交屋驗收單來供住戶逐一核對，主要內容都是室內裝修的建材設備作驗收點交，檢驗有無施工或人為損害的缺失，但其實質對住戶來說都是表面性的裝修材料驗收及現場設施的操作，較不易發現潛在的瑕疵及問題，有些建設公司為了增加住戶的信心，都會指派廠商或專員到驗屋現場與住戶進行設備的使用說明及詳細的說明屋況以利迅速了解現場屋況，而這樣的驗屋模式能被消費者所接受的狀況下是對建設公司施工品質有一定的信心，反之需要更詳細的檢驗測試的話，就必須花費請第三方專業驗屋人員來進行驗屋檢測。

三、研究方法

經由文獻探討及資料蒐集，可以知道無論建設公司、消費者及驗屋公司對新成屋的屋況都是非常重視的，因此驗屋是否為必要性的過程，如何快速解決重點問題然後去解決，從建商的角度是否同意驗屋公司的檢測方式或著須具備什麼樣的資格才能夠執行這項工作。在驗屋交屋過程所產生的糾紛取巧問題，根據陳柏翰(2020)其問卷結果分八大構面為「漏水檢驗」、「消防查驗」、「給排水檢驗」、「電力設備檢驗」、「建物主體」、「契約檢視外觀及設備功能性檢驗」及「環境品質檢測」。根據統整後的資料，而透過驗屋公司的服務檢查內容如(圖3.1)、驗屋報告缺失如(圖3.2)及房屋糾紛的房屋取巧做統整，歸納整理出所需儀器及技術，針對新成屋驗屋的必要性、驗屋公司執行的成效及消費者在意的屋況作探討。

圖3.1 和家驗屋網頁新成屋檢驗項目表

圖3.2 和家工程驗屋報告總結

四、結果與分析

1. 依據驗屋公司驗屋細項極驗屋報告整理結果中，可歸納出八大構面項目檢測及檢測的細項，如表4.1。

表 4.1 八大構面檢測細項歸納表

八大構面	檢測細項
漏水檢驗	給排水管道間、開口牆面樓板
消防查驗	灑水頭、偵煙警報器
給排水檢驗	給水壓力、空調排水、給水設備、兩汗水排水系統
電力設備檢驗	燈具迴路、電源開關插座極性、分電箱標示安全檢測、弱電箱施工品質
建物主體	牆面垂直及施工精準度、地板水平度、泥作施工品質、樑柱牆磚面、漆面施工
契約檢視	不動產買賣契約
設備功能檢視	廚具設備功能、衛浴設備功能、門扇功能及品質、通信網路電視功能
環境品質檢測	甲醛含量、非游離電磁波、抽風音貝檢測

2. 驗屋公司使用儀器檢測方面的技術，歸納有12項重要裝備及檢測內容，如後：

- 2-1. 內視鏡：檢視各排水孔內異物及施工品質。
- 2-2. 水分子儀：量測混凝土含水量3%以下為正常。
- 2-3. 熱顯像儀：利用溫差檢測是否有滲漏水疑慮。
- 2-4. 電阻性檢測器：檢測各插座極性是否正確。
- 2-5. 玻璃量測器：測量玻璃厚度。
- 2-6. 水平儀：設施水平檢測、洩水坡度檢測。
- 2-7. 水壓量測器：量測水壓。
- 2-8. 測距儀：量測距離，計算面積。
- 2-9. 電磁波儀：量測非游離電波。
- 2-10. 甲醛量測器：量測甲醛含量。
- 2-11. 水平垂直量測儀：牆面、平整、高低量測。
- 2-12. 泥作驗收敲擊棒：檢測地壁磚及牆樑空心檢測。

3. 在桃園地區經過調查將有26家驗屋公司在該地經營，但是這些所謂標榜專業及科技驗屋，公司內部的驗屋人員是否具備相關的證照是需要讓人去探討的，完整的建築物在營建過程中需要營造、水電、消防、弱電、泥作、等各行各業習習相關，這包括必須要有工地主任、電力配置檢驗工程師、土木技師、結構技師、乙丙級室內配線人員、電機機電技師、消防設備師士相關監督監造成，因此也發現有許多驗屋公司的人員是只有少許的人有專業的證照，其他則是無相關經驗的人員在經過實戰教學後累積的經驗就幫你進行驗屋了，你會願意讓他們幫你驗屋嗎?值得探討。

4. 消費者最擔心的屋況有以下的情形，屋內滲漏水、窗框滲水、地壁磚空心破裂彭共、排水堵塞、電器設置未依規定安裝漏電斷路器、牆面梁柱歪斜不空心等，而這些也是驗屋公司所希望能幫消費者找出真正有問題的缺失，讓建設公司或是營造公司去面對缺失並且去改善，達到買賣雙方都是滿意的狀態。

五、結論與建議

就上述文獻探討及討論結果可以了解目前驗屋公司雖有制定相關的驗收流程、制度及報告標準，惟驗屋人員的品質及專業程度是尚需檢討的，因為驗屋公司會為了增加知名度掛了許多的工地主任證照、電機相關證照，而這些往往只是固定的某幾個人所擁有，並非所有的人員都是有證照的，因此在非其專業項目中就可能發生單純操作機器給消費者看或者含糊帶過而無法給消費者有效的建議，並且造成建商與消費者之間有很大的爭議，而這都是非必要的狀況，反而衍生出的是在驗屋之前消費者也無法了解驗屋人員的專業背景程度，所要驗收的項目都無法先期的說明，霧煞煞的進行驗屋變成是消費者的心態。

每筆房屋的買賣都是不小的金額交易，驗屋公司在品質提升的流程可以規劃為「發現問題、討論問題、解決問題、驗收問題」，從而去滿足消費者的需求去避免不必要的問題產生，更不用因為資訊的不透明造成同業品質專業參差不齊，此類狀況也會因為市場缺情形更日益的嚴重。本研究發現消費者及建設公司目前對驗屋公司有著一定的認同感，但其原因卻是不同的。消費者的認同感來自專業建議，而對建設公司來說則是節省時間並希望減少衝突，但專業性質及品質的提升是否達到消費者預期的標準，這是各家驗屋公司的努力的方向。

因此建議政府在房屋檢查領域能夠制定驗屋師的制度，比照國家考試技師級的考試，同時也可有效的規範這個行業必須有相關人員證照才能執行作業，以示對各個消費者有負責的使命感。建設公司在面對第三方驗屋公司來進行驗屋的狀況下也可以在合約上明訂規範須檢附相關合格的驗屋證照才同意進行驗屋，在溝通上才會達到雙贏的效果。



健行科技大學

2023 土木工程與防災研討會

Department of civil Engineering, Chien Hsin University of Science and Technology

