

模擬範例 · 非真實案件

建案、戶別、師傅與缺失皆為虛構，用來說明報告格式

圖 11 · 驗屋報告樣張 ( 模擬範例 )

# 做的人，更懂驗——

## 一戶一份，按工種分章的驗屋報告

方案 A · 平台統包：一戶的檢核項目按工種拆開，各交給做這一行的師傅驗，平台整合成這一份報告。每筆缺失的方法、判準與依據，都逐字取自一起驗的檢核目錄。

|                     |                 |                          |                       |
|---------------------|-----------------|--------------------------|-----------------------|
| 建案<br>範例建案 ( 虛構 )   | 戶別<br>A 棟 12F-B | 格局<br>3 房 2 廳 2 衛 · 2 陽台 | 檢驗日期<br>2026-09-26    |
| 服務方案<br>方案 A · 平台統包 | 檢核級別<br>進階      | 參與工種<br>5 種              | 報告編號<br>IH-RPT-SAMPLE |

|                |           |                 |
|----------------|-----------|-----------------|
| 圖號<br>IH-A3-11 | 比例<br>NTS | 版本<br>SAMPLE v1 |
|----------------|-----------|-----------------|

圖 11 · 摘要

## 這一戶驗出什麼 (範例)

以下數字都由本頁同一份缺失資料即時計算，與下方各章逐筆對得上。

|            |         |          |            |
|------------|---------|----------|------------|
| 13<br>缺失總數 | 3<br>重大 | 6<br>待複驗 | 3<br>已複驗合格 |
|------------|---------|----------|------------|

| 工種      | 重大 | 一般 | 輕微 | 小計 | 待複驗 |
|---------|----|----|----|----|-----|
| 泥作 · 磁磚 | 0  | 2  | 1  | 3  | 1   |
| 水電      | 1  | 2  | 0  | 3  | 1   |
| 門窗      | 1  | 2  | 0  | 3  | 2   |
| 油漆 · 木作 | 0  | 0  | 2  | 2  | 1   |
| 儀器量測    | 1  | 1  | 0  | 2  | 1   |
| 合計      | 3  | 7  | 3  | 13 | 6   |

建商回應：認 9 · 不認 1 · 待回覆 3    複驗：待複驗 6 · 已合格 3 · 待建商回覆 3 · 協調中 1

圖 11 · 團購驗屋一覽

## 一起驗，才比對得出整棟的問題

同棟多戶一起驗，同一個位置的缺失可以並排比對：是個別施工的問題，還是工法或設計造成的通案，比對過才分得出來。每一戶也在這裡追自己家：還有幾件待完成、做完了哪些、建商怎麼回。

範例數字 · 成團驗完後才有真實資料

### 全棟總覽（範例）

A 棟 · 16 層 · 每層 2 戶（全棟 32 戶） · 分低 / 中 / 高 3 個樓層區段

24  
成團戶數

18  
已驗戶數

6  
待驗戶數

5  
同位置 ≥ 3 戶項目

23  
待完成合計（戶次）

同位置缺失處理進度（逐戶計，範例數字）

G-01

待建商回覆 14 修繕中 6 待複驗 3 已複驗合格 3

### 同棟比對才分得出是通案：同一位置、≥ 3 戶

單戶自己驗，手上只有一戶的紀錄。同棟一起驗，同一個位置在好幾戶重複出現，才比對得出是工法或設計造成的問題，也才有依據跟建商談通案修繕。

列入判準：同一項目、同一位置類型、出現在 ≥ 3 戶（同部位 ≥ 3 戶）。項目名稱逐字取自檢核目錄 v1。

| G-02                      |               |               |           |           |      |                         |
|---------------------------|---------------|---------------|-----------|-----------|------|-------------------------|
| 項目                        | 位置類型          | 出現戶數 / 該項已驗戶數 | 分布        | 你家        | 回覆狀態 | 處理進度                    |
| BATH-05 地坪洩水坡度            | 主浴淋浴區外側（門檻內側） | 8 / 18 戶      | 跨 3 個樓層區段 | 有 · 看本戶 → | 待回覆  | 待建商回覆 8                 |
| WIN-06 窗台下緣牆角             | 次臥窗台下緣牆角      | 6 / 18 戶      | 跨 3 個樓層區段 | 有 · 看本戶 → | 待回覆  | 待建商回覆 6                 |
| BATH-01 馬桶                | 客浴馬桶底座        | 4 / 18 戶      | 跨 3 個樓層區段 | 有 · 看本戶 → | 通案處理 | 修繕中 1 · 待複驗 1 · 已複驗合格 2 |
| WIN-04 窗框矽利康              | 客廳落地窗外側       | 5 / 18 戶      | 跨 3 個樓層區段 | 無         | 通案處理 | 修繕中 3 · 待複驗 1 · 已複驗合格 1 |
| BATH-11 浴室防水層蓄水測試         | 主浴淋浴區         | 3 / 12 戶      | 跨 2 個樓層區段 | 待驗        | 個案處理 | 修繕中 2 · 待複驗 1           |
| 總覽只顯示戶數與跨幾個樓層區段，不顯示樓層或戶別。 |               |               |           |           |      |                         |

反饋 ( 建商回應文字與住戶確認數字皆為範例 )

G - 03

BATH-05 地坪洩水坡度 待回覆

建商回應 ( 範例 ) : 「需先派工地主任會勘, 確認工法後再回覆。」

平台處理: 同位置彙整數字 ( 戶數 ) 已送建商, 請建商說明工法並提出通案改善方案。

住戶確認修繕: 尚無修繕完成的戶

WIN-06 窗台下緣牆角 待回覆

建商回應 ( 範例 ) : 「正在調閱外牆窗框施工紀錄, 查完統一回覆。」

住戶確認修繕: 尚無修繕完成的戶

BATH-01 馬桶 通案處理

建商回應 ( 範例 ) : 「同型馬桶逐戶拆裝、重做底座止水, 依樓層排程施作。」

住戶確認修繕: 修繕完成 3 戶 ( 已確認 2 · 待確認 1 ) ; 需再修 1 戶

WIN-04 窗框矽利康 通案處理

建商回應 ( 範例 ) : 「外側矽利康整排重新施打, 由同一包商施作。」

住戶確認修繕: 修繕完成 2 戶 ( 已確認 2 · 待確認 0 ) ; 需再修 1 戶

BATH-11 浴室防水層蓄水測試 個案處理

建商回應 ( 範例 ) : 「我們會逐戶查明原因後個別修繕。」

住戶確認修繕: 修繕完成 1 戶 ( 已確認 0 · 待確認 1 ) ; 需再修 0 戶

完成紀錄 · 全棟 ( 範例日期 )

G - 04

- 2026-09-19 第 1 梯次驗完 10 戶
- 2026-09-26 第 2 梯次驗完 8 戶
- 2026-09-29 平台將同位置 ≥3 戶的 5 個項目, 以彙整數字 ( 戶數 ) 送建商; 個別戶的缺失清單經該戶同意才交給建商
- 2026-10-02 建商回覆: 通案處理 2 項 · 個案處理 1 項 · 尚待回覆 2 項
- 2026-10-03 修繕完成、進入待複驗 5 戶次
- 2026-10-04 住戶確認修繕後回報需再修 2 戶次, 回到修繕中
- 2026-10-05 修繕完成、進入待複驗 3 戶次
- 2026-10-06 複驗合格 3 戶次
- 下一步 待驗 6 戶排入下一梯次 ( 日期以開團頁公告為準 )

我家 12F-B（範例）

本戶的待完成與已完成，數字與下方各章逐筆一致。

範例流程：本戶缺失清單要在你同意後才交給建商；全棟只送彙整數字（戶數），不含任何一戶的清單。

10  
待完成合計

3  
待建商回覆

6  
待複驗

1  
協調中

3  
已完成（複驗合格）

本戶 × 全棟同位置清單

M-11

|         |           |           |          |          |
|---------|-----------|-----------|----------|----------|
| BATH-05 | 地坪洩水坡度    | 全棟同位置 8 戶 | 本戶 待建商回覆 | 看本戶這一筆 → |
| WIN-06  | 窗台下緣牆角    | 全棟同位置 6 戶 | 本戶 待建商回覆 | 看本戶這一筆 → |
| BATH-01 | 馬桶        | 全棟同位置 4 戶 | 本戶 待複驗   | 看本戶這一筆 → |
| WIN-04  | 窗框矽利康     | 全棟同位置 5 戶 | 本戶無此缺失   |          |
| BATH-11 | 浴室防水層蓄水測試 | 全棟同位置 3 戶 | 本戶此項待驗   |          |

平台處理：本戶蓄水測試需建商配合排程，排定後通知。

反饋 · 我家（建商回應文字為範例；你的確認為結構化狀態）

M-13

|                               |        |         |
|-------------------------------|--------|---------|
| BATH-05                       | 地坪洩水坡度 | 建商對本戶 待 |
| 建商回應（範例）：「需派工地主任現場確認。」        |        |         |
| 你的確認：尚未修繕                     |        |         |
| WIN-06                        | 窗台下緣牆角 | 建商對本戶 待 |
| 建商回應（範例）：「需先查外牆窗框施工紀錄，查完再回覆。」 |        |         |
| 你的確認：尚未修繕                     |        |         |
| BATH-01                       | 馬桶     | 建商對本戶 認 |
| 建商回應（範例）：「同意拆裝馬桶、重做底座止水。」     |        |         |
| 你的確認：待你確認修繕                   |        |         |

本戶全部 13 筆的確認狀態：待你確認修繕 6 · 已確認 3 · 需再修 0 · 尚未修繕 4

完成紀錄 · 我家（範例日期）

M-12

2026-09-26

2026-09-27

2026-09-29

2026-10-01

2026-10-02

2026-10-03

2026-10-04

2026-10-05

2026-10-06

下一步

本戶驗屋完成：13 筆缺失、5 個工種

你同意後，本戶缺失清單（13 筆）交給建商

本戶 3 筆缺失列入全棟同位置清單（全棟只送彙整戶數）

建商回覆本戶 3 筆：認 3 · 不認 0

建商回覆本戶 7 筆：認 6 · 不認 1

修繕完成、進入待複驗 2 筆

修繕完成、進入待複驗 3 筆

修繕完成、進入待複驗 4 筆

複驗合格 3 筆

下一步 待複驗 6 筆、待建商回覆 3 筆、協調中 1 筆，進度更新會同步到這裡

圖 11 · 戶別平面圖

缺失在哪裡，一張圖看完

編號對應下方各章的缺失；點圖上的編號直接跳到那一筆。平面圖為示意，不按比例。

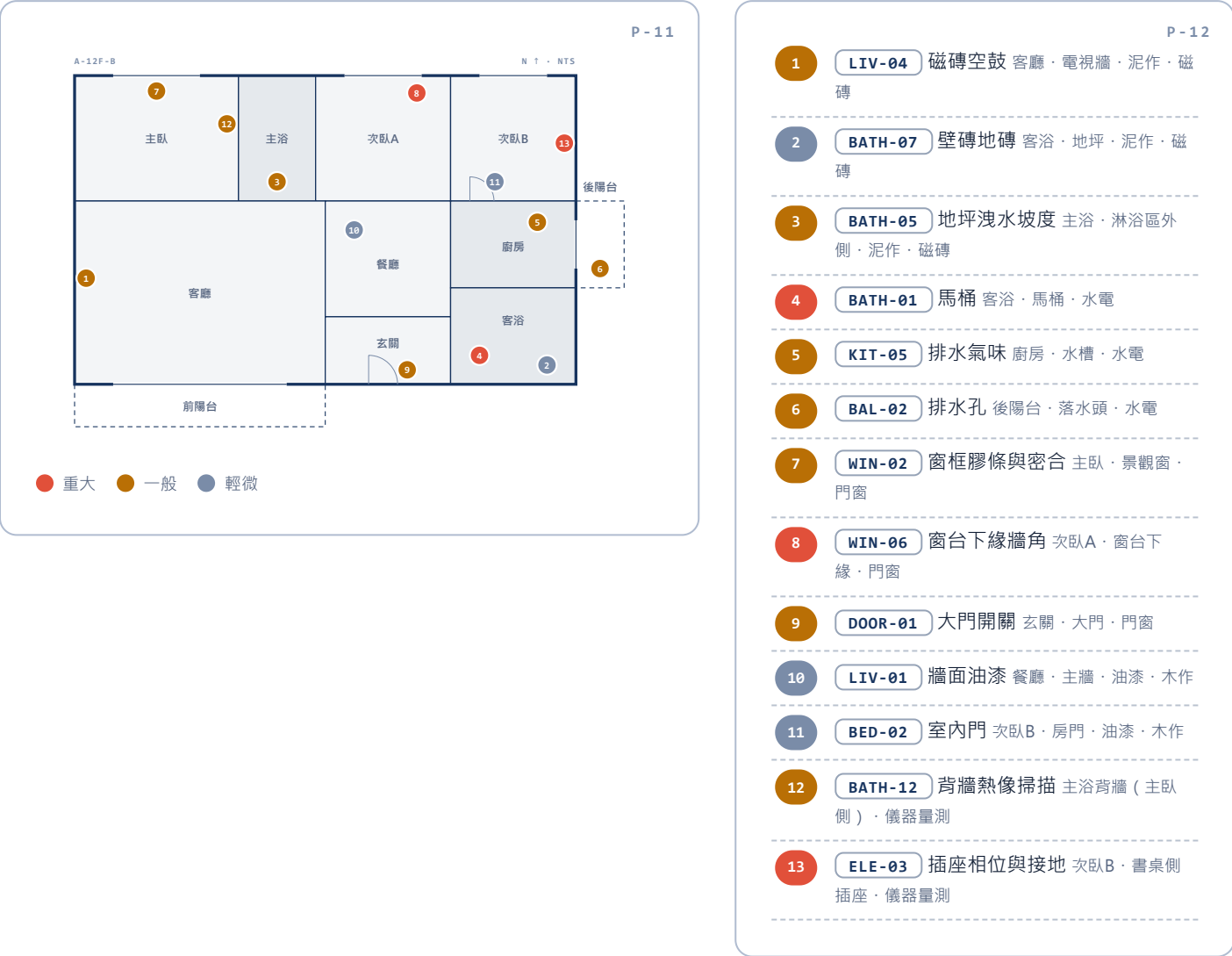


圖 11 · 依工種分章

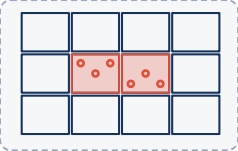
每一章，由做這一行的師傅負責

方法、判準、依據三欄逐字取自檢核目錄 v1；依據標「待」者表示判準數值尚待驗屋師定版，報告照實標示，不自行補數字。師傅代號與署名皆為範例。

CH-01 · 第 1 章

泥作 · 磁磚

負責：泥作師傅 M-01 ( 範例 ) · 本章 3 筆



照片示意 ( 線稿 )

1

LIV-04

磁磚空鼓

客廳 · 電視牆

現況 ( 範例 )

電視牆中段 2 塊磁磚各敲出 3 點以上空心音，依判準列空心磚；現場已貼標記。

方法

每磚敲 5 點 ( 四角 + 中心 ) · 重點牆角窗邊

判準

3 點以上空心才判空心磚；空心面積<5% ( 業界慣例 · 非 CNS )

依據

慣

業界慣例

級別 · 工具

基/進 · 硬幣 / 打診棒

方法 / 判準 / 依據：

逐字取自檢核目錄 v1 ( 草稿 )

嚴重度

一般

建商回應

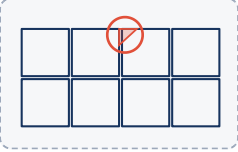
認

複驗

待複驗

建商回應 ( 範例 )：

「同意更換，已排入修繕。」



照片示意 ( 線稿 )

2

BATH-07

壁磚地磚

客浴 · 地坪

現況 ( 範例 )

地磚一片角落破損缺角 ( 約指甲大小 ) 。

方法

目視 + 敲診

判準

平整無破損、空鼓判準同前

依據

慣

業界慣例

級別 · 工具

基/進 · 硬幣 / 打診棒

方法 / 判準 / 依據：

逐字取自檢核目錄 v1 ( 草稿 )

嚴重度

輕微

建商回應

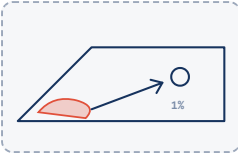
認

複驗

已複驗合格

建商回應 ( 範例 )：

「破損地磚已更換。」



照片示意 (線稿)

3

BATH-05

地坪洩水坡度

主浴 · 淋浴區外側

現況 (範例)

倒水 5 分鐘後，門檻內側仍有局部積水未排清；積水量已記錄，數值門檻依目錄標示待補。

方法

往離排水孔最遠處倒一桶水

判準

坡度 1% (淋浴區可至 2%)；5 分鐘排清、局部積水>500ml 即不良 (門檻待補)

依據

慣/待

業界慣例

待驗屋師確認

級別 · 工具

基 · 水桶

方法 / 判準 / 依據

逐字取自檢核目錄 v1 (草稿)

嚴重度 一般

建商回應 待

複驗 待建商回覆

建商回應 (範例)

「需派工地主任現場確認。」

🏠

全棟同位置 8 戶 · 同棟比對才分得出是通案

師傅署名 (範例)

M-01 (範例)

泥作師傅 M-01 (範例)

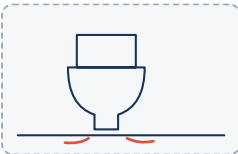
平台整合審閱 (範例)

一起驗 報告整合

CH-02 · 第 2 章

水電

負責：水電師傅 E-01 (範例) · 本章 3 筆



照片示意 (線稿)

4

BATH-01

馬桶

客浴 · 馬桶

現況 (範例)

連沖三次後，馬桶底座與地磚交界出現滲水痕。

方法

連沖三次 + 丟衛生紙測力道

判準

安裝穩固、沖力正常、底座無滲水、水箱滿水即停

依據

慣

業界慣例

級別 · 工具

基 · 衛生紙

方法 / 判準 / 依據

逐字取自檢核目錄 v1 (草稿)

嚴重度 重大

建商回應 認

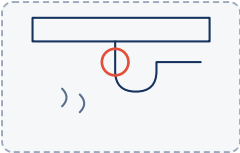
複驗 待複驗

建商回應 (範例)

「同意拆裝馬桶、重做底座止水。」

🏠

全棟同位置 4 戶 · 同棟比對才分得出是通案



照片示意 (線稿)

5KIT-05排水氣味廚房 · 水槽

現況 (範例)大量排水後水槽下方飄出異味；開櫃目視，存水彎接頭未接受。

方法

聞 + 觀察流速

判準

無異味 (存水彎沒水或未接受)、不緩排

依據

慣業界慣例

級別 · 工具

基 · 目測即可、免工具

方法 / 判準 / 依據

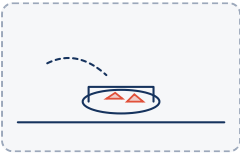
逐字取自檢核目錄 v1 (草稿)

嚴重度一般

建商回應認

複驗已複驗合格

建商回應 (範例)：「存水彎已重新接受。」



照片示意 (線稿)

6BAL-02排水孔後陽台 · 落水頭

現況 (範例)倒水後排水緩慢，排水孔口可見水泥碎塊。

方法

倒水實測

判準

排水順暢不阻塞 (管內無水泥碎石殘留)

依據

慣業界慣例

級別 · 工具

基 · 水桶

方法 / 判準 / 依據

逐字取自檢核目錄 v1 (草稿)

嚴重度一般

建商回應不認

複驗協調中

建商回應 (範例)：「這屬交屋前清潔範圍，不是施工缺失。」

平台處理：已就認定範圍與建商協調中，結果會更新在這裡。

師傅署名 (範例)

E-01 (範例)

水電師傅 E-01 (範例)

平台整合審閱 (範例)

一起驗 報告整合

CH-03 · 第 3 章

門窗

負責：門窗師傅 F-01 (範例) · 本章 3 筆



照片示意 (線稿)

7WIN-02窗框膠條與密合主臥 · 景觀窗

現況 (範例)右側窗扇關閉後上緣縫隙不均，手貼可感風；膠條一段脫落。

方法

關窗看四邊縫隙 + 手貼感風

判準

縫隙平均、膠條無脫落、無風感

依據

慣業界慣例

級別 · 工具

基 · 目測即可、免工具

方法 / 判準 / 依據

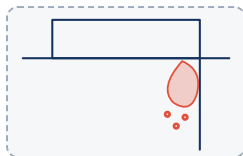
逐字取自檢核目錄 v1 (草稿)

嚴重度一般

建商回應認

複驗待複驗

建商回應 (範例)：「同意調整窗扇並補膠條。」



照片示意 (線稿)

8

WIN-06

## 窗台下緣牆角 次臥A·窗台下緣

現況 (範例) 窗台下緣右側牆角有泛黃與白華。

方法 目視  
判準 無滲水痕、泛黃、起泡、白華  
依據 慣 業界慣例  
級別·工具 基·目測即可、免工具  
方法 / 判準 / 依據：逐字取自檢核目錄 v1 (草稿)

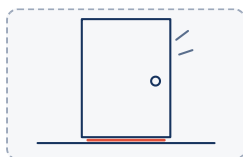
嚴重度 重大

建商回應 待

複驗 待建商回覆

建商回應 (範例)：「需先查外牆窗框施工紀錄，查完再回覆。」

全棟同位置 6 戶，同棟比對才得出是通案



照片示意 (線稿)

9

DOOR-01

## 大門開關 玄關·大門

現況 (範例) 大門關到最後一段有摩擦異音，門扇下緣輕磨門檻。

方法 開關三次到底  
判準 順暢無異音、無下沉磨門檻、不自行滑動  
依據 慣 業界慣例  
級別·工具 基·目測即可、免工具  
方法 / 判準 / 依據：逐字取自檢核目錄 v1 (草稿)

嚴重度 一般

建商回應 認

複驗 待複驗

建商回應 (範例)：「同意調整鉸鏈。」

師傅署名 (範例)

F-01 (範例)

門窗師傅 F-01 (範例)

平台整合審閱 (範例)

一起驗 報告整合

## CH-04 · 第 4 章

## 油漆·木作

負責：油漆木作師傅 C-01 (範例) · 本章 2 筆



照片示意 (線稿)

10

LIV-01

## 牆面油漆 餐廳·主牆

現況 (範例) 斜光下可見牆面一處補土痕與色差 (約 30×20cm)。

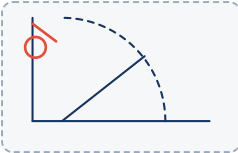
方法 開燈 + 自然光各一次，斜光看  
判準 均勻無脫落、無裂縫、無色差  
依據 慣 業界慣例  
級別·工具 基·目測即可、免工具  
方法 / 判準 / 依據：逐字取自檢核目錄 v1 (草稿)

嚴重度 輕微

建商回應 認

複驗 已複驗合格

建商回應 (範例)：「已補漆。」



照片示意 (線稿)

11

BED-02

室內門

次臥B · 房門

現況 (範例)

房門開到約 45 度會自行滑動撞牆，門止未裝。

方法

開關到底、轉把手、看門止

判準

順暢無損傷、鎖正常、不自行滑動撞牆

依據

慣

業界慣例

級別 · 工具

基 · 目測即可、免工具

方法 / 判準 / 依據

逐字取自檢核目錄 v1 (草稿)

嚴重度

輕微

建商回應

認

複驗

待複驗

建商回應 (範例)

「同意加裝門止。」

師傅署名 (範例)

C-01 (範例)

油漆木作師傅 C-01 (範例)

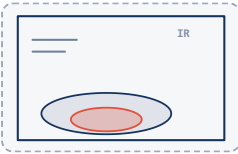
平台整合審閱 (範例)

一起驗 報告整合

CH-05 · 第 5 章

儀器量測

負責：儀器量測師傅 I-01 (範例) · 本章 2 筆



照片示意 (線稿)

12

BATH-12

背牆熱像掃描

主浴背牆 (主臥側)

現況 (範例)

熱像儀在主臥側牆面下緣看到一處低溫帶，與相鄰牆面相比明顯；目錄數值門檻待定，本筆列觀察，複驗時同位置再掃比對。

方法

熱像儀掃浴室背牆與相鄰房間

判準

無異常低溫帶 (滲水徵兆；數值門檻：待)

依據

待

待驗屋師確認

級別 · 工具

進 · 熱像儀

方法 / 判準 / 依據

逐字取自檢核目錄 v1 (草稿)

嚴重度

一般

建商回應

待

複驗

待建商回覆

建商回應 (範例)

「需先安排浴室防水查核，之後回覆。」



照片示意 (線稿)

13ELE-03插座相位與接地次臥B · 書桌側插座

現況 (範例)書桌側插座相位檢測顯示火線、中性線接反。

方法

相位檢測儀逐座測

判準

火線中性線不接反、接地有效

依據

慣業界慣例

級別 · 工具

進 · 插座相位檢測器

方法 / 判準 / 依據：逐字取自檢核目錄 v1 (草稿)

嚴重度 重大

建商回應 認

複驗 待複驗

建商回應 (範例)：「同意重新接線。」

師傅署名 (範例)

I-01 (範例)

儀器量測師傅 I-01 (範例)

平台整合審閱 (範例)

一起驗 報告整合