



建築師公會 × 好日子科技驗屋

從屋主痛點到 友善交屋

驗屋標準化的實務、爭議與共創

好日子科技股份有限公司

統一編號：94039598

Mail：support@nday.com.tw

Tel：02-2999-6596

新北市三重區重新路五段609巷14號6樓之6

好日子科技驗屋

我們目前累積的實務基礎

標準化培訓

線上 + 線下驗屋師專業訓練。

數位驗屋系統

案件、SOP、紀錄、報告與複驗追蹤。

使用者回饋

每場驗屋後持續蒐集服務與流程回饋。

30,000+ 人次預約驗屋



591 房屋交易

唯一指定驗屋

一鍵驗屋 安心成家

北北基宜 桃竹苗 彰中投雲

已有 30270 人預約驗屋

新成屋 **中古屋**

坪數 主建物+陽台(非權狀)

手機 傳送報價簡訊

3秒報價 >

591 房屋交易 **100 室內設計 Interior Design** **指定驗屋** **ISO 9001 認證** **律師團隊駐站** **國家玉山獎**

驗屋不談「挑毛病」，而是如何降低交屋摩擦

驗屋真正的價值：把問題變成可被共同理解、記錄與處理的資訊。

屋主

想知道房子是否安心、問題是否該修、怎麼主張。

建設 / 營造

希望交屋有效率，避免模糊、無限延伸的修繕爭議。

第三方驗屋

期待判斷依據清楚、責任邊界可被溝通。

共同目標：讓問題被清楚釐清，而不是讓現場情緒升高。

Agenda

01

屋主痛點與市場現況

02

驗屋公司怎麼做：內容、流程、SOP

03

驗屋數據與案例：實際看見什麼

04

期待的友善驗屋交屋機制

05

附錄：驗屋項目清單

01

屋主痛點與市場現況

從買屋、驗屋到交屋，資訊落差的未知，
往往比「有沒有缺失」更讓人焦慮。

市場背景

20 年來最大的新成屋交屋潮來臨：交屋量增加，驗屋從「少數選擇」變成常見需求

15萬戶+

需求快速上升

屋主接觸大量驗屋資訊，
但不一定知道如何判讀。

標準未統一

各方對「缺失」與「修繕」用語不一致。

共同底稿不足

交屋現場缺少客觀、
可追蹤的屋況資訊。

中古屋驗屋\裝修後驗屋比例開始上升

「當趨勢變成剛需後，市場如何建立更清楚的共同語言？」

爭議背景

2025 年住宅交易爭議裡，施工、漏水、交屋與資訊揭露反覆出現

01 施工瑕疵

施工品質與期待未被具體界定。
2025 住宅交易糾紛第 1 名

02 交屋遲延

交屋流程是多方協作與資訊同步壓力點。

03 房屋漏水

從檢測、責任到修繕，屋主聞之色變

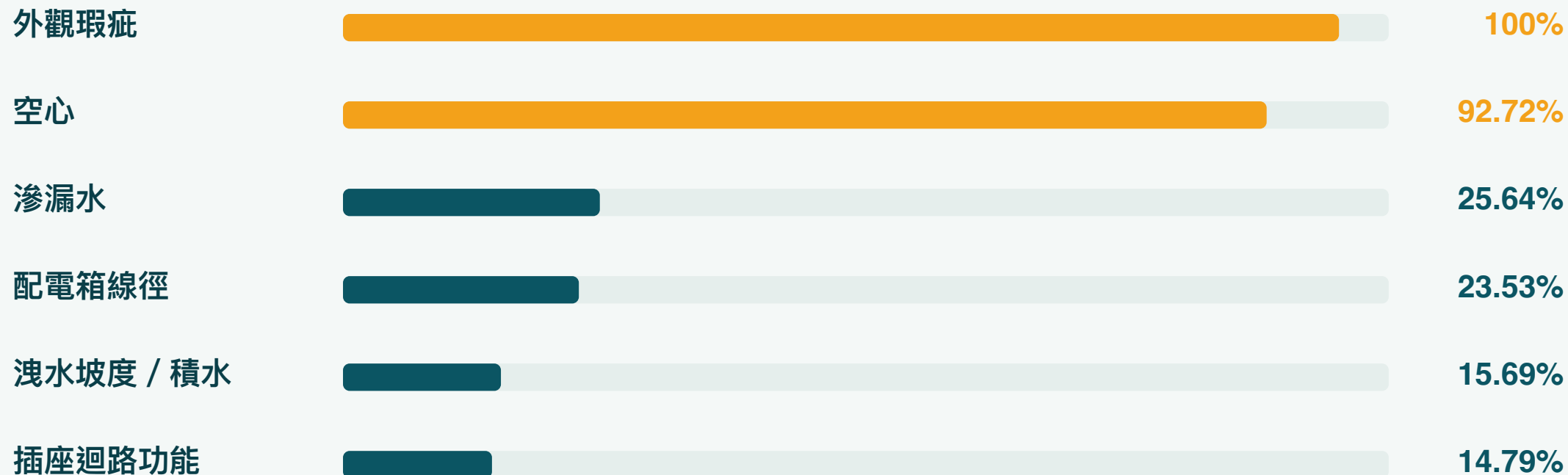
04 建材設備不符

契約、圖說、現況與期待需要清楚比對依據。

→ 驗屋如果只有「列缺失」，沒有客觀憑證與溝通，反而可能放大衝突。

屋況數據

從 1,000+ 份驗屋結果樣本看：問題不是單一，而是高頻出現在幾大類



重點：高頻問題不等於全部都重大；更需要分級、證據與修繕優先順序。

屋主旅程

屋主真正的焦慮，是一路都在問「我現在該怎麼辦？」



資訊不對稱

不知道什麼是正常、什麼需要修繕，也不熟悉專業語言。

權責歸屬

屋主無法確認屋況問題和修繕後續該找誰？

不確定處理修繕方式

不知道怎麼判斷、溝通、如何分辨程度排序問題、如何追蹤修繕。

三方視角

同一個「缺失」，三方看到的其實不是同一件事

屋主

我住進去會不會有問題？

安全 / 功能
修繕權責
未來生活影響

建設 / 營造

是否屬於缺失？怎麼修？

契約與施工標準
修繕與成本
交屋效率

第三方驗屋

判斷依據與責任邊界在哪？

法規 / 圖說 / 工程準則
工程容許差異
專業解釋

矛盾與爭議來自不同語言與判斷框架。

02

驗屋公司怎麼做

不是「帶很多儀器和貼紙膠帶」，
而是把檢測內容、流程、紀錄與報告做成可重複的 SOP。

驗屋內容

5 大區域 × 8 大驗屋類別：先把檢查範圍說清楚，

5 大區域

客廳

臥室

衛浴

廚房

陽台

8 大類別

結構牆體

地平空間

給水排水

滲漏水與管線

電氣電訊

門扇窗戶

設備五金

環境檢測

檢驗細項

- 瓦斯管線檢測
- 維修管道間檢測
- 水塔功能及滲漏水...
- 窗框角隅滲漏水檢測
- 淋浴拉門滲漏水檢測
- 淋浴空間滲漏水檢測
- 衛浴門檻滲漏水檢測
- 穿樑套管檢測
- 消防管線安裝檢測
- 樓板滲漏水淹水測試
- 天花板滲漏水檢測
- 牆面滲漏水檢測

全屋檢測

| 15-20 坪平均 279.4 項
| 20-25 坪平均 341.6 項
| 25-30 坪平均 374.7 項



標準化流程

SOP 的重點：每一場都用同一套邏輯執行

01 案件建立

平面圖、區域、任務分工

02 逐項檢測

依區域與類別逐項執行

03 拍照 / 數據

留下可追溯證據

04 反向檢查

降低遺漏與個人偏誤

05 現場說明

向屋主、工務主任說明重點

06 報告 / 複驗

修繕追蹤與結果確認

執行數位化

數位化不是炫技，而是降低「漏、錯、不同人做法不同」還有主觀認定

案件任務

按圖說規劃驗屋項目、建立專案。

指派引導

依指派任務每位驗屋師分類執行。
流程引導、執行標準化

系統防呆

檢查紀錄與報告格式一致。

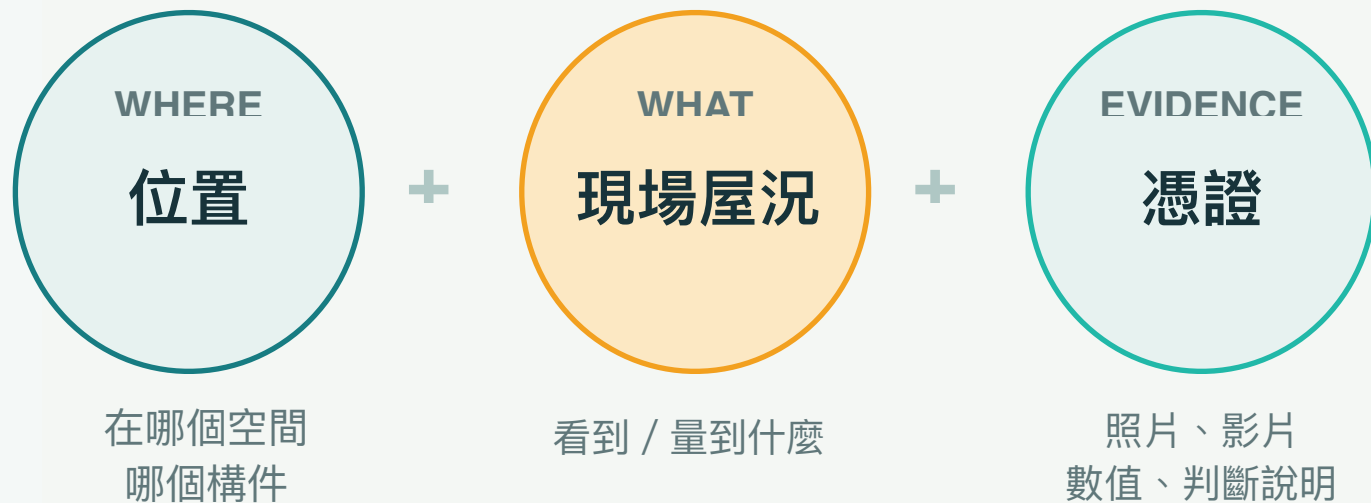
驗屋師透過 APP 系統執行標準化流程、具體判斷缺失

驗屋報告一致



紀錄方式

一個問題缺失要能被處理，至少要留下三種資訊



→ 才能從「抱怨」轉成「可修繕、可追蹤、可複驗」的項目。



0 時差屋況

即時紀錄：屋主不一定要全程在場，也能知道發現了什麼



1

驗屋進度即時同步

2

缺失影像與位置同步紀錄

3

屋主可以先理解問題，再進入現場溝通

4

降低「驗完才第一次看到問題」的資訊落差



關鍵不是即時，而是透明；真正目標是讓各方看到同一筆紀錄。

從紙本驗屋報告到 AI 交屋顧問

報告不是「交作業和紀錄」
而是屋況呈現的共同依據，降低爭議完善工程管理

24 小時完整報告

讓屋主有完整紀錄，建商也能依據同一份內容安排修繕。

位置 + 照片 + 檢測結果 = AI 彙整屋況健檢

降低只靠口頭描述、紙膠帶標示、主觀造成的誤解。

可追蹤到複驗

修繕完成後逐項確認，明確問題解決。



03

數據與爭議案例

哪些問題最常見？哪些爭議最容易發生？我們用實際屋況與使用者回饋來看。

使用者回饋

屋主在意的，不只「驗出幾個問題」

標準化驗屋流程



檢驗項目多寡



驗屋報告即時取得



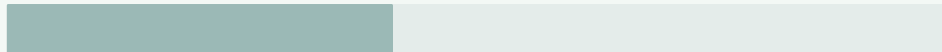
官網是否專業



品牌好感



Google 評論



價格



前三名都不是單純「價格」，而是：
可預期、可理解、可掌握的服務體驗。

資訊透明

忠實呈現屋況優缺，才能進一步完成友善驗屋服務體驗

01 報價透明

報價、預約流程、方案內容
資訊清楚。

02 SOP 系統化

標準化驗屋執行可被追蹤
管理與回頭檢視。

03 報告一致性

過程引導、檢查紀錄與報告格
式一致，降低認知差。

案例 01 | 滲漏水、管線

屋主最焦慮，也最需要客觀數據 + 影像

現象

窗框角隅、門檻、管道間、牆面或天花出現水痕

檢測

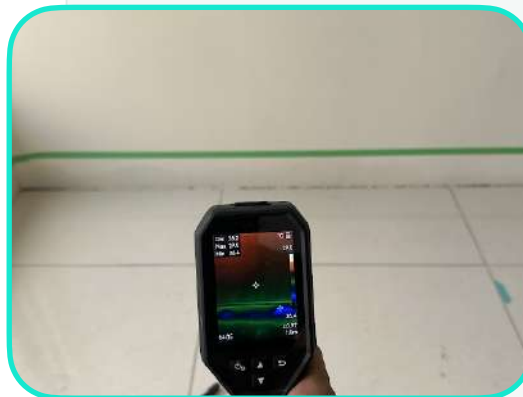
目視 + 設備：水分儀 / 熱顯像儀；
必要時配合灑水模擬，呈現前後結果。

影響 / 爭議

滲漏水常牽涉施工、設計、材料與使用條件，
爭議容易放大。

友善溝通

先把原位置、條件與證據清楚呈現
了解滲漏水原因和影響程度，建議修繕選擇



瓦斯管線檢測

維修管道間檢測

水塔功能及滲漏水測試

窗框角隅滲漏水檢測

淋浴拉門滲漏水檢測

淋浴空間滲漏水檢測



衛浴門檻滲漏水檢測

穿樑套管檢測

消防管線安裝檢測

樓板滲漏水淹水測試

天花板滲漏水檢測

牆面滲漏水檢測

案例 02 | 給排水 / 洩水坡度

功能結果比「看起來」更重要

現象

排水阻塞、積水、接口 / 存水彎、管線施工與功能異常。

檢測

實際放水觀察排水結果，
搭配工具：工業內視鏡、熱像儀呈現屋況。

影響 / 爭議

屋主關注是否積水，
實務上仍可能受設計空間、施工品質等因素影響。

友善溝通

確認功能、修繕方式以及替代方案



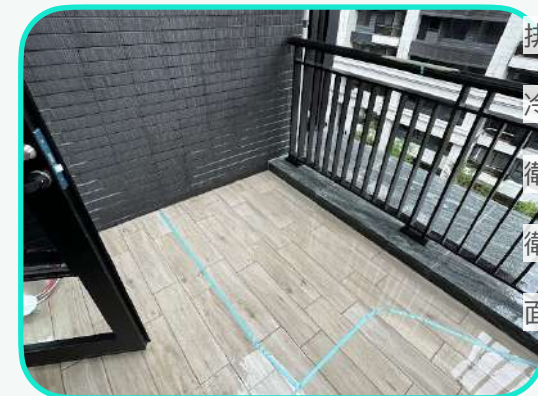
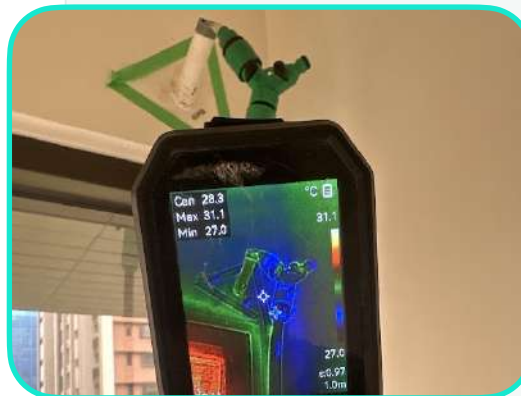
露台地板洩水坡檢測

地面、洗衣機排水檢測

陽台地板洩水坡檢測

給水功能檢測

廚房流理檯排水檢測



排水孔管線內視鏡檢測

冷氣排水測試

衛浴乾、濕區洩水坡檢測

衛浴乾、濕區排水檢測

面盆、浴缸、洗手檯

案例 03 | 電氣電訊

法規、實務、資訊落差造成焦慮

現象

插座配線、迴路、漏電保護、配電盤與圖說 / 標示差異、線徑缺失。

檢測

功能測試 + 圖說 / 客變需求 / 迴路比對 / 單線圖按圖施工
不只看有沒有電。

漏電斷路器、相位檢測器、三用電錶
弱電檢測：數位電視、網路檢測儀、蜂鳴器

影響 / 爭議

涉及法規或設計條件時，
若沒有說明依據容易造成誤解。

友善溝通

標示依據與檢測結果；
現行法規、配置需求、限制條件需綜合說明。



弱電箱系統檢測 (電視、電話、網路)

配電箱完整性檢測

水電圖檢核屋況

燈具開關安裝功能檢測

緊急按鈕檢測



插座相位\電壓\安裝檢測

配電箱線徑檢測

ATS不斷電插座檢核

插座迴路功能檢測

漏電斷路器功能檢測

案例 04 | 空心 / 磁磚

問題比例高，但「風險程度」有差異

現象

壁面、樑柱、壁磚 / 地磚敲擊空鼓音。

檢測

打診棒 / 敲擊檢測，記錄位置、範圍與相對空間

影響 / 爭議

不是所有空心都等於立即危險，也不等於可以忽略；目前無明確法規，修繕與否和程度爭議多。

友善溝通

記錄位置範圍、使用情境與後續風險，說明實際影響和修繕方式理解優先順序。

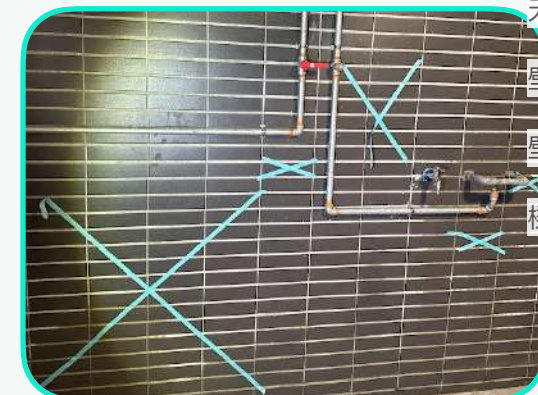


壁面空心檢測

樑柱空心檢測

壁面油漆施工檢測

樑柱油漆施工檢測



天花板油漆施工檢測

壁磚空心檢測

壁磚完整性外觀檢測

樑柱泥作施工品質檢測

現場範例圖片固定值

案例 05 | 門窗

功能、密合常常被忽略，外觀反而經常為屋主關注

現象

開關、鎖具、紗窗、五金、密合、歪斜與外觀刮傷。

檢測

功能檢查＋開關測試＋外觀紀錄；
實際開關確認軌道和密合度。

影響 / 爭議

屋主關注外觀和玻璃厚度，但實際功能和使用卻常常忽略。

友善溝通

把「一定要修」與「建議改善 / 外觀紀錄」分開。



鐵捲門功能測試

窗戶、紗窗安裝與功能檢測

窗戶玻璃外觀檢測

窗框外觀完整性檢測

門片、門擋、門把安裝與功能檢測



門檻外觀與水平檢測

門片、門框外觀完整性檢測

玄關門安裝與功能檢測

玄關門片外觀完整性檢測

防火標章檢測

玄關門防火膠條安裝

窗框與門片固定圖

爭議拆解

多數爭議，卡住的不是「發現問題」，而是後面這四件事

01 認知落差

屋主對施工、建築實務理解門檻高，
網路資訊與焦慮容易放大。

02 修繕不明確

發現問題後，修繕範圍、程度與時程不明確。

03 責任不清

施工、設備、設計、客變等不同原因
被混在一起。

04 立場與期待不同

屋主希望完美，
建商按工程條件、成本與時程判斷。

建立問題分級共識

我們建議：缺失不要只有「有 / 沒有」，應加入處理分級



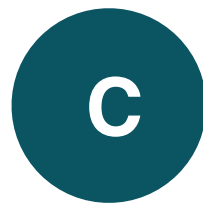
安全 / 法規

涉及安全、法規
優先釐清與處理。



功能性

無法運作，影響排水、
滲漏、設備運作。



施工品質、外觀

不影響功能，但施工細節
品質、外觀有改善空間。



設計

不影響功能，
但設計不佳或期待不符，
需要溝通說明。

少一點「恐懼」，多一點「定義、證據、分級、追蹤」。

04

期待的友善交屋驗屋機制 降低交易糾紛

讓屋主安心、建商可執行、專業端有依據，驗屋才真正成為交屋流程的一部分。

解決原則

弭平資訊不對稱，共同目標是友善解決問題

屋況透明

標準化執行
屋況優缺
完整呈現

分級

安全、法規 / 功能 / 施品質、外觀 / 設計

共識

把爭議轉譯共同
可理解的描述

追蹤建議

修繕後紀錄追蹤

法規、中立、真實

先確認現象與處理方式，再討論責任歸屬。



共創框架

建立更友善的交屋流程



共同期待

龐大缺口與趨勢，可以一起幫市場建立什麼？

01 公信力標準建立

驗屋項目與分級讓一般屋主也能理解。

02 從專業推動共識

從建築專業推動產業內多方共識。

03 修繕原則

問題處理應有優先順序。

04 共同教育

讓屋主理解新成屋不是零瑕疵，
也不是所有問題都該被忽略。

05 案例共學和推廣

將爭議案例轉成教育內容與判斷框架。



自我要求

驗屋公司也需要對市場承諾：建立驗屋專業，而不是販售恐懼



忠實呈現，非放大問題



完整記錄，遵守、訓練、考核、執行檢測SOP



缺失分級、勘驗成果友善呈現



協助溝通而非製造對立



從業界、專業、屋主回饋持續校正 SOP，優化標準



目的：讓驗屋資訊幫助市場解決問題，而不是增加對立。

Q&A

屋主趨勢變剛需，驗屋產業剛開始

項目 / 分級 / 驗屋標準 / 呈現 / 專業共識 / 共同教育

中古屋驗屋 / 裝修後驗屋 需求持續上升



感謝問卷回饋



講座簡報

公司介紹

驗屋項目清單

驗屋報告範例





附錄、驗屋項目清單

過好日子，
從住好房開始

讓每個起家與回家的人更安心踏實

未來的每一天日日是好日



過好日子，
從住好房開始



專案編號	N240816999	專案日期	2024/08/16
建案名稱	好日子建設公司	委託客戶	村民B
專案地址	新北市三重區重新路5段 609巷14號6樓之6	聯絡方式	02-2999-6596



新成屋驗屋

8大屋況全面檢測

1. 結構牆體

- 壁面空心檢測
- 壁面油漆施工檢測
- 天花板油漆施工檢測
- 樑柱空心檢測
- 樑柱油漆施工檢測
- 壁磚空心檢測
- 壁磚完整性外觀檢測

2. 地平空間

- 地磚空心檢測
- 地磚完整性外觀檢測
- 木地板施工品質檢測
- 踢腳板施工品質檢測
- 樓梯間扶手檢測（透天適用）
- 室內地面水平檢測
- 室內尺寸測量
- 車位丈量

3. 給水排水

- 給水功能檢測
- 冷氣排水測試
- 廚房流理台排水檢測
- 衛浴乾、濕區排水檢測
- 面盆、浴缸、洗手台排水檢測
- 地面、洗衣機排水檢測
- 衛浴乾、濕區洩水坡道檢測
- 陽台地板洩水坡道檢測
- 露台排水檢測
- 露台地板洩水坡道檢測

新成屋驗屋

8大屋況全面檢測

4. 滲漏水與管線

- 牆體滲漏水檢測
- 天花板滲漏水檢測
- 樓板滲漏水淹水檢測
- 淋浴拉門滲漏水檢測
- 淋浴空間滲漏水檢測
- 衛浴門檻滲漏水檢測
- 窗框角隅滲漏水檢測
- 水塔功能及滲漏水測試（透天適用）
- 維修管道間檢測
- 排煙、排風管檢測
- 瓦斯管線檢測
- 穿樑套管檢測
- 消防管線安裝檢測
- 排水孔管線內視鏡檢測

5. 電器電訊

- 水電圖檢核屋況
- 燈具開關安裝、功能檢測
- 緊急按鈕檢測
- 插座相位、電壓、安裝檢測
- 插座迴路功能檢測
- 配電箱完整性檢測
- 配電箱線徑檢測
- ATS 不插電插座檢核
- 漏電斷路器功能檢測
- 弱電箱系統檢測（電視、電話、網路）

新成屋驗屋

8大屋況全面檢測

6. 門扇窗戶

- 窗戶、紗窗安裝與功能檢測
- 窗戶玻璃外觀檢測
- 窗框外觀完整性檢測
- 玄關門安裝與功能檢測
- 門片、門框外觀完整性檢測
- 門檻外觀與水平檢測
- 鐵捲門功能測試（透天適用）
- 玄關門片外觀完整性檢測
- 玄關門防火標章檢測
- 玄關門防火膠條安裝
- 淋浴拉門安裝與功能檢測
- 門片、門擋、門把安裝與功能檢測

7. 設備五金

- 建材設備表核對
- 消防測溫器檢測
- 瓦斯偵測器檢測
- 烤漆玻璃面板檢測
- 櫃體安裝水平與完整性檢測
- 抽、暖風機外觀及功能檢測
- 衛浴五金外觀及功能檢測
- 馬桶外觀及安裝功能檢測
- 浴缸外觀及安裝功能檢測
- 浴缸、淋浴、面盆五金設備檢測
- 面盆、鏡浴櫃外觀與安裝功能檢測
- 櫥櫃、檯面外觀與安裝功能檢測
- 欄杆、圍牆安全性檢測
- 曬衣架外觀及功能檢測
- 微波爐、烘碗機、洗碗機、烤箱外觀及功能檢測
- 瓦斯爐、IH 爐、抽油煙機外觀及功能檢測

新成屋驗屋

8大屋況全面檢測

加價購

8. 環境檢測類

- 室內水壓檢測
- 水質檢測
- 室內噪音檢測
- 室內電磁波檢測
- 室內 pm2.5 檢測
- 室內甲醛檢測

Line 官方帳號：@nday



好日子 科技驗屋
www.nday.com.tw

好日子 科技驗屋
www.nday.com.tw

過好日子，
從住好房子開始