

建筑工程查验收交屋办法

□ 总则

第一条 本公司为确实履行“按图施工”、“如期交屋”提高施工水准及确保公司信誉，特订立本办法。

第二条 凡本公司有关工程的查验、验收、交屋事项悉依照本办法办理。

□ 工程查验

第三条 各种工程的查验分为配筋查验、重点查验及抽查等三类。

(一) 配筋查验

第四条 各种工程的配筋查验工地人员应于灌注混凝土前两天填表向建筑主管机关报备，并接受监造建筑师的查验(或由设计科派员查验)。其工程用途若属供公众使用者并按建筑主管机关派员查验合格后方可继续施工。(依建筑法第五十七条规定)

第五条 自领取建筑执照或杂项执照之日起，应于三个月内开工，并应于开工前会同承造人及监造人将开工日期连同姓名或名称、住址及证书字号申请该主管建筑机关(工务局或建设局)备查，因故不能于前项期限内开工时，应叙明原因、申请展期。但展期不得超过三个月，逾期执照作废。(依建筑法第五十四条规定)

第六条 呈报查验时，应注意该执照是否已逾开工或竣工期限，如已逾期应按依规定办妥展期后再行呈报。(依建筑法第五十三条规定申请展期以二次为限，每次不得超过六个月，逾期执照作废。)

第七条 工程进行至下列必须查验部分时，应先由工地主任填写勘验申报单，经主任技师签章证明确实依照核准图纸施工后送设计科，由设计科通知监造人前往查验。(该申报单由设计科核办)经查验无讹方得继续施工，若查验结果不合格时应依指示修正，再报请复验，未经核准擅自继续施工者除依人事管理规则及人事管理加强办法的规定处分外，若因查验不合格必须拆除重建或予补建，而致使公司蒙受损失时工地人员应负赔偿及其他一切法律责任。

1. 放样查验：建筑物放样后未开始挖掘基础土方以前。

在此阶段应注意建筑的配置与地界线，建筑线的相关位置是否与设计图相符，防火巷的宽度是否符合规定，地面高度的选定是否恰当，排水系统是否合适。

2. 基础查验：在挖掘基础土方配置基础钢筋完毕，捣制混凝土前。

在此阶段应核对基础位置，各部分的主要尺寸及配筋是否与图面符合，地下室安全措施是否安全妥当。

3. 钢筋配筋查验：各层楼板或屋顶配筋完毕后，捣制混凝土前。

在此阶段应注意各部分尺寸、配筋、水电瓦斯等配管是否与设计图相符。

第八条 各楼层梁板配筋查验时间相距不得少于 21 天，惟经混凝土试体压力强度试验，其 14 天龄期的压力强度达 170Kgcm^2 (约合 2.5000PSI) 以上者，可减少不得少于 14 天，但于报请勘验时，应检附 14 天龄期的试验报告表，且于申请使用执照时，应将该试验报告表与申报单送工务局核办。(混凝土质量的控制及试验依建筑技术规定构造编第三三一、三五一条规定)。

第九条 建筑工程如使用预拌混凝土，于竣工使用执照时，应检送预拌混凝土的订购单，并应注明工程名称、建造执照号码及混凝土压力强度。

第十条 防火巷如有围墙，为他人所有或共有者，施工中应申请地政主管机关勘界并报请工务局建管处派员会勘，其处理原则如下：

1. 位于申请基地内者应予拆除。

2. 位于基地外经复丈确实者，如邻房为尚未改建的平房，应具结等邻房改建时拆除，绝无异议，如邻房已改建(视为新违建或具结核发使用执照者)通知限期拆除，若非位于邻房防火巷上者，另行处理。

3. 围墙为共有，经复丈确实者，如邻房为未改建的平房，准予暂缓拆除，并具结等邻房改建时负责共同拆除；如邻房已改建应予拆除。但非位于邻房防火巷者另行处理。

第十一条 施工场所周围应设置适当的安全围篱，二层以上建筑施工部分距离巷路境界线不足 2.5 米的或五层以上建筑物施工时应设置防止物体坠落的适当围篱。

第十二条 施工中不得将建筑材料及机具堆置于围篱外或道路上或防火巷中，或阻塞原有排水系统，一楼结构体完成后应即维持骑楼人行道的畅通。

第十三条 工程施工中，或申领使用执照时，已完成部分工务局将于必要时检查其混凝土强度或拆除查对钢筋尺寸及数量。

第十四条 工程完工后承造人应将工地临时棚屋、围墙及鹰架拆除，并修复道路、沟渠及整理现场完毕后始得检附有关文件申领使用执照。

(二)重点查验

第十五条 各项工程进行至下列重点工作时，须在施工前通知设计科派员查验，经查验人员查核通过后始得继续施工。未经核对擅自施工或未按查验指标改善继续施工者，该期估验款应予扣留，而工地人员则依公司规章办理。

1. 屋面防水层查验。
2. 给水卫生配管查验。
3. 电气配管查验。
4. 冷气配管查验。
5. 化粪池埋设检验。

其查验重点参照工程管理规则各项工程施工时应注意事项的规定。

第十六条 工带料承包商在开工前应依照合约内容检送样品送存工地以备工地人员或查验人员随时核对，如发现与样品不符时应将不符规格的材料运离工地，不得留存混用。

第十七条 公司供给的材料经工地人员或查验人员核对所采购的材料不合格时，应即时通知采购单位退回，不得让工人取之混用。

(三)抽查

第十八条 各种工程的范围估验于送回公司请款时，营建部经理需指定专人前往抽查其施工水准及进度是否符合规定，若经抽查未达标准者，该期估验款需等工程修补完善后始得给付。

□ 验收

(一)工程验收配合工作及注意事项

第十九条 工地报请验收时应将开工报告表、竣工报告表、变更追加减工程验收表(单价比照原合约)数量计算表(小数点二位为准，第三位四舍五入)、合约书、工程期限登记卡、施工记录卡、中间查验卡等有关报表及下列附件汇集齐全，经送工程管理科核符后，报请验收小组派员验收。

1. 水电工程：水电表号码、竣工图。
2. 瓦斯工程：检验合格证明。
3. 化粪池工程：保固书。
4. 地下室防水工程：保固书。

第二十条 工程竣工后必须于竣工报告书所载明的日期起算七日内报请公司派员验收，不得推诿延误。

第二十一条 验收前验收人员应事先与工地人员约定时间，通知承包商会同，倘承包商不携带印章前往会同时，第一次列入记录，第二次以后每次罚款 500 元。

第二十二条 验收案件每月由设计科汇集有关缺点作成资料表，提出于验收小组研讨处理。

第二十三条 验收小组检讨会订于每月 3 日下午 4 时召开，逢例假日顺延。

(二)初验

第二十四条 每项工程竣工的初验人员由该实际负责监工的工程管理员或接任的工程人员充任。

第二十五条 初验人员施行验收时应按户检查其施工情形，如遇有已无法补修的施工缺陷时，应列明于竣工验收表上。

第二十六条 每项工程经承包商报竣工后如需补修时，初验人员应将补修项目及期限列明于补修三联单上，由承包商盖章承诺。倘承包商未能按期补修完妥的，其迟延日期视为逾期论，依承包合约按日罚款，如逾补修期限仍不进行补修工作时，工地以不合格论，呈报公司。

第二十七条 工地初验合格报请公司派员验收,倘发现实际未完成时,除将案件退回外,工地人员应以处报论处(先行验收数量的案件除外)。

第二十八条 工程未报请验收前已交屋部分由初验人员负责验收。

(三) 验收

第二十九条 验收人员的验收范围采用抽验方式,由验收人员自行选定 20%的户数按户验收,并列明于验收报告内,倘尔后在此范围内发现施工不良的情形时,其责任由验收人员与初验人员共同负责,其余 80%的户数内发现施工不良的情形时,其责任仍由工地人员负责。

第三十条 粗木、细木、水电、瓦斯及其他合约书订明实做实数者,其验收期限为五天,其他工程的验收期限为四天。

第三十一条 验收人员至工地验收时,初验人员应会同承包商配合验收。

第三十二条 验收经发现需补修或改善事项的,除应列明于验收总表外,应将缺陷详细按户逐条填入工程补修三联单上,一份于验收总表至验收通过后供设计科存查,另两份由承包商及工地各执一份补修备用,补修期限为三天,不得逾期。

第三十三条 初验不合格者,验收人员除依前两条办理外,另列入该承包商考绩。

第三十四条 承包商若未能于验收人员所指定日期全部补修完成,并经复验通过时,除应继续补修外,其超过的天数应即按合约中的逾期罚款处理。

第三十五条 承包商逾补修期限仍未前往补修者,工地人员应即按雇工补修办法代雇工人补修,其工资按时价加 50%由尾款内扣除。

第三十六条 复验的竣工报告应记明承包商补修或雇工补修竣工日期,并于竣工 3 日起两天内送达工程管理科(以证件齐全收文章为准)。

第三十七条 工地呈报工程数量若经验收人员核对相差达 5%以上者,除更改外初验人员的责任依人事管理规则办理。

第三十八条 验收人员遇有已无法补修的施工缺陷时,除令其拆除重做外,需另计公司供给材料损失费,由验收人员视工程情形,初拟扣款计算办法,附于验收报告中送验收小组裁决。

□ 交屋

第三十九条 工程总竣工的标准订定如下:

1. 外部秀面及前后围墙全部完成(包括瓷砖、马赛克、洗石子、喷壁材、水泥粉光等)。
2. 内部平顶、墙面、地坪(包括磨石子)泥水部分全部施工完成,厨厕瓷砖、厨台等全部完成,但塑胶地砖、油漆、及壁纸等配合交屋施工部分不在此限。
3. 内外门窗、铁件(包括地下室、梯间及前后围墙门)、玻璃等安装油漆完成。
4. 防火巷地坪粉光及人行道浇灌混凝土完成。
5. 屋顶防水层经试水确无漏水现象。
6. 给水工程所有配管、水龙头、卫生设备须送水并试水完成为原则,若因零件保存有困难则最少须留水龙头一只,落水头亦须全部装妥,试水完成。
7. 电气工程须配管穿张,所有出线匣、开头插座、平顶灯头、避雷针等须安装,送电并试电完成。
8. 室内清洁、室外环境、排水沟及屋顶清理完成。
9. 其他应具备的配合完工事项。
10. 因外来因素致使用执照领出逾 20 天,仍无法送水或送电,而其余部分已达竣工标准时,得申报竣工。

第四十条 工程符合前条标准时,应填报工程总竣工报告,于工程竣工的第二日径送工程管理科,由工程管理科股长、科长切实负责勘查该工程情形是否符合完工标准后(期限为两天),呈营建部经理转知营业部经理于三天内会同前往工地查勘通过后认定竣工日期。

第四十一条 工程总竣工并完成接水、接电后由工程管理科转请业务一科通知办理交屋手续。

第四十二条 工地人员未撤退前由工地人员协助业务一科办理交屋。

1. 工地接到业务一科交屋通知书通知联后,按约定交屋日期准备交屋事项。
2. 交屋通知书收回联收回时应经客户盖章认定零件、五金、纱门窗玻璃齐全,工地人员撤退后交业务一科留存,以供(资)服务科备用。

3. 交屋时，如有客户请求补修事项发生，应向客户说明补修方式及补修日期，使客户了解其情形，避免发生争执。

第四十三条 工地人员撤退后有关补修事项由服务科办理。

1. 如有客户无理要求的事项发生时，由业务一科负责办理。

2. 如公司因业务上需要调动工地人员时，未验收通过的补修事项，由工程管理科负责办理。

3. 工地人员撤退时，客户未办理交屋或未迁入房屋的给水零件器具由工程管理科保管，房屋由业务一科管理，但客户办理交屋时，工程管理科应即负责派员安装给水零件及器具。

第四十四条 本办法经董事长核准后实施，修改时亦同。