

## 租屋前要注意的事情(一) — 如何確認房屋不是輻射屋、海砂屋、凶宅, 有查詢管道嗎?

文:王瀚誼 (認證法律人) · 房子·土地·鄰居 · 2022-12-16

本文

租屋、買房的時候，留心屋況是很重要的一件事，尤其是購買中古屋、法拍屋時，更需要確保房屋不是輻射屋、海砂屋、凶宅，而是屬於可以正常合理使用的狀態。因此，以下我們將向大家說明初步的確認方式、以及相關的查詢管道<sup>[1]</sup>。(見圖1)

### 如何查詢房屋是不是輻射屋、海砂屋、凶宅？



#### 輻射屋

1. 原能會的「現年劑量達 1 毫西弗以上輻射屋查詢系統」
2. 請求屋主提供「輻射偵測證明」來做初步確認  
| 可以請原能會認可的業者付費檢測

#### 海砂屋

向「各地方政府建築管理單位」查詢列管的海砂屋名單，部分縣市有在網站上公開列管名單（例如台北、新北），可以上網初步查詢

#### 凶宅

1. 政府**沒有**提供凶宅查詢的資訊、管道
2. 以房價是否偏低、網友自發建立的「台灣凶宅網」、國內房仲自建資料，甚至自行向左鄰右舍查訪，作為初步的參考

法律百科  
Legispeda

圖1 如何查詢房屋是不是輻射屋、海砂屋、凶宅？

資料來源：王瀚誼 / 繪圖：Yen

## 一、輻射屋

### (一) 什麼是輻射屋？

輻射屋是指受到輻射污染的房屋，常見成因是生產鋼筋的過程中，不慎混入廢棄輻射源，而讓鋼筋受到輻射污染<sup>[2]</sup>，可能影響居住者的健康。目前我國依照放射性污染建築物事件防範及處理辦法第8條第1項<sup>[3]</sup>規定，主管機關行政院原子能委員會（以下簡稱原能會），對於遭受放射性污染，而且達到年劑量1毫西弗以上的建築物，有造冊函送該管直轄市、縣（市）地政主管機關將相關資料建檔，並開放供民眾查詢的義務。

### (二) 政府機關有查詢房屋是否是輻射屋的管道嗎？

因此，若想知道房屋是否屬於輻射屋，即可以上原能會的「現年劑量達1毫西弗以上輻射屋查詢系統」（請點選）查詢，基於原能會過往偵測與評估的結果，這個查詢系統裡，包含建造於1982至1984年（或其使用執照核發日期在1982年11月至1986年1月之間），現年輻射性污染年劑量達1毫西弗以上的建物。

此外，看房時也可向屋主請求查看「輻射偵測證明」<sup>[4]</sup>（附帶一提，建商則可能需要對主管機關提出「無放射性污染證明」<sup>[5]</sup>）來做初步確認。或者是向原能會認可的業者自費請求「實施輻射偵測」並核發「輻射偵測證明」<sup>[6]</sup>，可以更清楚地知悉房屋是否有受到輻射污染的狀況。

## 二、海砂屋

### (一) 什麼是海砂屋？如何確認？

海砂屋指的是建築物混凝土中氯離子含量偏高的房屋，依2015年1月13日所公布最新的國家標準CNS 3090 A2042，新拌混凝土中最大水溶性氯離子含量（依水溶法）最多為0.15Kg/m<sup>[7]</sup>。氯離子超標的海砂屋，可能是不肖建商添加品質不良的海砂、或者因地理環境的化學反應所造成（如海風、地下水滲入）。

混凝土中含有氯離子，會引發一連串化學反應而腐蝕鋼筋，造成結構損壞，不可不慎<sup>[8]</sup>。看房時可以留心房屋未有裝潢的部分，例如：地下停車場、天花板、公共設施等處，是否有不明的混凝土剝落、龜裂、鋼筋腐蝕外露、白色結晶等狀況。有需要時可以請高氯離子專業鑑定機構，例如：建築師公會、土木技師公會、結構技師公會、工業技術研究院材料所等等，做氯離子濃度的鑑定。

### (二) 政府機關有查詢房屋是否是海砂屋的管道嗎？

想了解房屋的資訊，可以向地方政府建築管理單位查詢列管的海砂屋名單。不過，目前僅有部分縣市將屋主申報的而列管的名單公開，例如臺北市<sup>[9]</sup>；新北市則有建置查詢系統<sup>[10]</sup>，但不代表沒列管的就不是海砂屋。因此，需要在這些地方找房子的話，可先透過該網站做初步查詢。

## 三、凶宅

## (一) 什麼是兇宅？如何確認？

凶宅並沒有法律上的明文定義，目前大多參考內政部函釋<sup>[11]</sup>、租賃標的現況確認書以及不動產說明書應記載及不得記載事項<sup>[12]</sup>的內容，是指：建物「專有部分」，於出租人或賣方「產權持有期間」曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他「非自然死亡」的狀況。

不過，因為這個認定標準，排除建物共有部分（例如：公設）成立凶宅的可能，又再加上須事發於「產權持有期間」的限制等等，有時與一般民眾對凶宅的認定有所落差。而且法院在個案中認定是否是凶宅、哪些範圍是凶宅時，亦不受前述內政部函釋的拘束，因此凶宅的認定仍需要具體個案判斷<sup>[13]</sup>。

## (二) 政府機關有查詢房屋是否是兇宅的管道嗎？

不過，因為凶宅的判斷多有爭議，跟前述的輻射屋、海砂屋相比，並沒有明確的數據標準，而政府單位也較少公開資訊。雖然坊間有可以向警局、消防局查詢的說法，但並未找到相關法律依據。且臺中市政府警察局也會在官網上表示，公務員有保密義務，而無法提供房屋是否是凶宅的資訊<sup>[14]</sup>。

至多僅能藉由客觀房價是否明顯偏低、網友自發性建立的「台灣凶宅網」、國內大型房仲公司自建的凶宅資料庫，甚至自行向當地左鄰右舍查訪，作為初步的參考。

### 註腳

[1] 本文相關內容曾刊於王瀚誼律師事務所（2021），《[如何確認房屋不是輻射屋、海砂屋、凶宅，有查詢管道嗎？](#)》，由作者增修後授權法律百科刊登。

[2] 行政院原子能委員會（2020），《[輻射鋼筋的成因為何？輻射屋拆除後輻射鋼筋如何處置？](#)》。

[3] [放射性污染建築物事件防範及處理辦法第8條](#)第1項：「主管機關偵檢結果，確定建築物遭受放射性污染時，除應通知該戶建築物之居民、所有權人、區分所有權人或共有人，並即派員說明污染情形及提供防護、改善或處理建議外，對於遭受放射性污染達年劑量一毫西弗以上之建築物，並應造冊函送該管直轄市、縣（市）地政主管機關將相關資料建檔，並開放供民眾查詢。」

[4] [租賃標的現況確認書](#)第6點：「

有無曾經做過輻射屋檢測？

若有，請檢附檢測證明文件。

檢測結果是否有輻射異常？是否；若

有：

由包租業修繕後交屋。

以現況交屋：其他。」

[不動產說明書應記載及不得記載事項](#)壹、二、(一) 6. (1)：「有無混凝土中水溶性氯離子含量及輻射檢測？(若有，請附檢測結果，若無，則應敘明原因。)」

- [5] [游離輻射防護法第24條](#)第1項：「直轄市、縣（市）主管建築機關對於施工中之建築物所使用之鋼筋或鋼骨，得指定承造人會同監造人提出無放射性污染證明。」
- [6] 行政院原子能委員會（2020），《[買賣房子如果證明無輻射污染?](#)》。
- [7] 參考國家標準（CNS）網路服務系統，《[國家標準CNS 3090 A2042](#)》，頁16。
- [8] 科學原理可參考何季軒（2014），〈[避之唯恐不及的海砂屋（Sea-Sand House）](#)〉，《科學Online 高瞻自然科學教學資源平台》。
- [9] 臺北市建築管理工程處（2021），《[列管清冊及相關法令專區-臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例公告列管清冊](#)》。
- [10] [新北市高氯離子鋼筋混凝土建築物查詢](#)。
- [11] 內政部（97）內授中辦地字第0970048190號函（2008/7/24）節錄：「惟按本部92年6月間公告修正之『不動產委託銷售契約書範本』附件一『不動產標的現況說明書』項次11內容，『本建築改良物（專有部分）於賣方產權是否曾發生兇殺或自殺致死之情事』，係指賣方產權持有期間，於其建築改良物之專有部分（包括主建物及附屬建物），曾發生凶殺或自殺而死亡（不包括自然死亡）之事實（即陳屍於專有部分），及在專有部分有求死行為致死（如從該專有部分跳樓）；但不包括在專有部分遭砍殺而陳屍他處之行為（即未陳屍屬於專有部分）。」
- [12] [租賃標的現況確認書](#)第8點：「本租賃住宅（專有部分）是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情事：
- (1)包租業確認原出租人於產權持有期間
- 有無曾發生上列情事。
- (2)於產權持有前，包租業確認原出租人：
- 無上列情事。
- 知道曾發生上列情事。
- 不知道曾否發生上列情事。」
- [不動產說明書應記載及不得記載事項](#)壹、二、(四)5.：「本建物（專有部分）於產權持有期間是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情形，若有，應敘明。」
- [13]關於凶宅定義與個案判斷的難題，可參考：
- 喬正一（2021），《[什麼是凶宅?](#)》。
- 喬正一（2021），《[凶宅的範圍怎麼認定?](#)》。
- [14]臺中市政府警察局（2017），《[民眾詢問坐落轄內之民宅是否為「凶宅」或「輻射屋」之處置方式?](#)》。

## 延伸閱讀

王瀚誼（2021），《[租屋前要注意的事情（二）確認出租人是房屋所有權人、有轉租權人](#)》。

租屋，購屋，輻射屋，海砂屋，凶宅