

臺北縣建築物施工損壞鄰房事件處理程序

中華民國八十四年九月七日臺北縣政府八四北府工建字第三二二八六二號函訂定
中華民國八十九年三月十日臺北縣政府八九北府工施字第○九一一二三號函修訂
中華民國九十八年四月二十一日臺北縣政府北府工施字第○九八○二六八八七三
號函修訂，並自九十八年十月一日實施。

- 一、臺北縣政府為維護公共安全並疏減訟源及處理建築爭議事件解決紛爭，特依建築法第二十六條及第五十八條之意旨特訂定本處理程序。
- 二、建築工程發生損壞鄰房事件(以下簡稱損鄰事件)依左列方式處理：
 - (一)主管機關於接獲陳情時，應以書面通知起、監、承造人查明及副知受損戶並檢送本處理程序。
 - (二)如有危及公共安全者，應勒令停工並知會起、監、承造人立即加強保護鄰房安全有效措施。
 - (三)經監造建築師及承造人專任工程人員勘查結果停工會使損鄰擴大者，得由起、監、承造人趕工至安全後停工，並請起、監、承造人即刻採取維護補救措施，直至無影響公共安全之虞為止。
- 三、監造人、承造人及專任工程人員於接獲損鄰事件通知勘查後，應於十日內出具安全鑑定書，送主管機關備查，如無危害公共安全者，主管機關得准予繼續施工。
監、承造人及專任工程人員未依前項規定辦理，主管機關為維護公共安全得予勒令停工。
主管機關於十日內接獲安全鑑定書備查，同時須函覆陳情人並將該報告書呈送陳情人參考。
第一項「安全鑑定書」屬監、承造人及專任工程人員在專業上之認定結果，應否進入受損房屋內逐戶勘查才得以鑑定房屋之安全性，除明顯危及公共安全外主管機關不得干涉。
- 四、主管機關得將監、承造人及專任工程人員依前條檢送之安全鑑定書委託具有公信力之鑑定單位鑑定。鑑定費用由起、承造人負擔。鑑定單位未提出報告前，暫依第三點第一項之安全鑑定書辦理。
有下列各款情形之一者，主管機關得將第三點第一項之安全鑑定

書委託具有公信力之鑑定單位鑑定：

(一)監、承造人及專任工程人員未親赴現場，亦未委託合格之建築師或專業技師現場勘查而出安全鑑定書，經受損戶能提出明確證明者。

(二)起、承造人未依第五點第二項「經主管機關轉請起、承造人委託鑑定」未辦理者。

(三)主管機關認有危害公共安全者。

五、起、承造人應就損鄰事件主動與受損戶協調修復賠償事宜，倘雙方三十日內(自主管機關發函日起算)就賠償事宜未能達成協議或和解者，雙方當事人協商擇定委託具有公信力之鑑定單位鑑定損壞情形及安全，由起、承造人申請鑑定並函告主管機關；雙方當事人已擇定鑑定單位後，主管機關應以該鑑定單位出具之鑑定報告作為後續協調及辦理提存之依據。委託鑑定單位鑑定之期程及鑑定報告完成時間由雙方自行協定。

起、承造人於前項期限內未主動與受損戶協調修復賠償事宜或擇定具公信力之鑑定單位者，受損戶得逕行選定具公信力之鑑定單位，並於前項期限屆滿之次日起十四日內函告主管機關，由主管機關轉請起、承造人委託鑑定，費用由起、承造人負擔；鑑定單位應於委託鑑定之日起三個月內完成鑑定報告書，該鑑定報告書並作為後續協商或辦理提存手續時之依據。

前項所定期間如有案情複雜或戶數眾多等情形者得由鑑定單位向主管機關申請延長。

起、承造人協調受損戶以決定委託之鑑定單位，受損戶拒不參與協調者，起、承造人得逕行選定並於第一項期限屆滿之次日起十四日內函告主管機關備查以作為後續協調或辦理提存手續之依據。

雙方當事人於第一項期限屆滿之次日起十四日內均未將所擇定公信力之鑑定單位函告主管機關備查，主管機關再予發函通知受損戶限期擇定，受損戶未於十四日內(自主管機關發函日起算)函復，主管機關即撤銷本損鄰事件列管，其雙方爭議則另循司法程序解決。

起、承造人未依第一項與受損戶協議逕行委託具公信力鑑定單位辦理鑑定，其鑑估受損房屋修復賠償費用不得作為提存依據向主管機關申請撤銷列管損鄰事件。

六、鑑定報告完成後，雙方再自行協調或委託當地鄉鎮市公所調解委

員會調解，協調達成協議，雙方應做成和解書或調解書，函請主管機關備查銷案。

前項未能達成和解、調解者，得申請建築爭議評審委員會評審，經主管機關同意後提評審或由雙方逕循司法途徑解決。

有下列各款情形之一者，得申請建築爭議評審委員會評審：

- (一)建築執照工程施工中損壞鄰房經鑑定單位鑑定涉及危害公共安全之建築爭議事件。
- (二)建築物承造人、監造人無正當理由拒不會同申請使用執照之爭議事件。
- (三)其他經主管機關請核准列入議程之爭議事件。

第一項和解書或調解書向主管機關備查銷案時應檢附建物謄本。如該建築物無產權登記亦無保存登記，即以陳情人為和解人；唯陳情人須附切結書證明建築物確屬陳情人所有。

七、鑑定單位應合於下列規定：

(一)相關公會：

組織章程應經其相關事業主管機關核準備查，業務項目核准內容應包括受理委託辦理各種建築、土木工程鑑定估價。主持鑑定人員應具備建築師或專業技師資格，並以公會名義出具鑑定報告。

(二)學術研究機構：

1. 法人組織之建築、土木學術研究機構：組織章程應包括相關營建研究項目及且經其事業主管機關核準備查有案。主持鑑定人員應具備建築師或專業技師資格，並以機構名義出具鑑定報告。

2. 其他學術研究機構：

教育部立案設有建築、土木相關科系研究所或附設之學術單位並以學校名義出具鑑定報告。

八、起、承造人委託具有公信力之鑑定單位鑑定，如受損戶經鑑定單位通知三次仍無法鑑定者，則由受委託之鑑定單位出具報告書，送請主管機關備查，並副知受損戶撤銷列管後，其雙方爭議則另循司法程序解決。

九、經各鄉鎮市公所調解委員會受理申請代為協調計三次（如其間主管機關代為協調得併入計算），雙方仍未達成協議，且經鑑定安全無虞，則由起、承造人依鑑定單位鑑估受損房屋修復賠償費用。經依損壞鄰房補償費用提存法院數額表（如下表）分段累計確定

數額後以受損戶名義提存於法院，向主管機關申請撤銷列管，受損戶如有爭議應循司法途徑解決。

鑑估修復之費用 (單位：萬元)	100 以上	超過 70~100	超過 50~70	超過 30~50	超過 10~30	10 含 以下	上項費用 分段累計
提存費用數額比率	120%	130%	140%	150%	175%	200%	

十、損壞責任如無法認定係因施工損壞或鄰房房屋邊緣線與工程開挖境界線間之水平距離大於開挖深度四倍以上者，應由異議人自覓鑑定單位鑑定並限於二個月內出具損壞鑑定報告，如有因案情複雜、戶數眾多者，得由鑑定單位向主管機關申請延長一個月，鑑定費用由異議人負擔。

十一、逾屋頂版申報勘驗一個月始提出損鄰事件者，由主管機關發函監、承造人及專任工程人員勘查，經監造人及專任工程人員認定無危及公共安全者，不適用本處理程序，由爭議雙方逕循司法途徑解決。

十二、主管機關為解決損鄰事件及減少訴訟糾紛，起、承造人於放樣勘驗時應提出鄰房現況鑑定報告書，以界定將來損鄰之責任，但事先經報備認可免附者不在此限。

前項起、承造人於提出鄰房現況鑑定報告書因地質條件不同鑑定範圍由承造人、專任工程人員依現況認定負責。

第一項鄰房現況鑑定得於建築執照掛號後開始辦理，如經鑑定機構正式通知三次（最後一次以掛號方式通知）無法送達或配合鑑定時，得由鑑定機構函請主管機關代為通知一次，如仍無法送達或配合者，除有特殊原因者外，事後發生與其有關之損害鄰房建築爭議事件，不適用本處理程序。

十三、起造人或承造人依本處理程序辦理提存，其提存書不得記載受損戶應為對待給付或須有一定條件方得領取提存物，且不能以提存出於錯誤為由，聲請法院提存所返還提存物。

