

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府建築管理處 函

桃園市桃園區縣府路232號

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：曾祥碩
電話：03-3322101#6100
電子信箱：10019086@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市建築師公會

發文日期：中華民國105年8月17日

發文字號：桃建施字第1050041826號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：桃園市建築工程施工中損壞鄰房事件處理規則草案1050811結論

主旨：檢送「桃園市建築工程施工中損壞鄰房事件處理規則(草案)」研商第二次會議紀錄，請查照。

說明：

- 一、依據本處105年8月11日會議結論辦理。
- 二、隨文檢送修正後「桃園市建築工程施工中損壞鄰房事件處理規則」草案1份供參。

正本：桃園市土木技師公會、桃園市不動產開發商業同業公會、桃園市結構技師公會、桃園市建築師公會、中華民國大地工程技師公會、台灣省土木技師公會、台灣區綜合營造業同業公會桃園辦事處

副本：陳議員瑛服務處、詹議員江村服務處、周議員玉琴服務處、邱議員佳亮服務處、張議員運炳服務處、舒議員翠玲服務處、楊議員朝偉服務處、本處施工管理科(均含附件)

處長 王振鴻

本案依分層負責規定授權業務主管決行

桃園市政府建築管理處會議紀錄

會議名稱：「桃園市建築工程施工中損壞鄰房事件處理規則(草案)」

研商第二次會議。

會議時間：105年08月11日(星期四) 14時00分

會議地點：本府都市發展局2樓圖資室

主席/主持人：盧科長廷仲

記錄：曾祥碩

出席人員：詳簽到簿冊(附件一)

一、會議結論：

1. 草案第三條內容修正為：「領有建築執照具開挖地下室之工程，起造人及承造人應向符合第十五條規定之專業鑑定單位(以下簡稱鑑定單位)申請鄰房現況鑑定，以基礎開挖深度一倍距離內鄰房之各層為範圍，並於申報放樣勘驗時檢送鄰房現況鑑定報告書。上開鑑定範圍如經監造建築師及承造主任技師認定免鑑定範圍，且事先經報請本府都市發展局備查者不在此限。」
2. 草案第十三條部分，同意維持原擬定內容：「損壞責任如無法認定系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三倍以上者，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。」

二、散會：15時 30分

桃園市建築工程施工中損壞鄰房事件處理規則草案
(1050811 研商結論)

	法規名稱	
	<p>第一條 本規則依桃園市建築管理自治條例第三十二條規定訂定之。</p>	
	<p>第二條 本規則之主管機關為本府，執行機關為本府都市發展局（以下簡稱都發局）執行。 有關建築施工損鄰爭議事件之處理，由桃園市建築爭議事件評審委員會（以下簡稱本會）處理。</p>	
	<p>第三條 領有建築執照具開挖地下室之工程，起造人及承造人應向符合第十五條規定之專業鑑定單位（以下簡稱鑑定單位）申請鄰房現況鑑定，以基礎開挖深度一倍距離內鄰房之各層為範圍，並於申報放樣勘驗時檢送鄰房現況鑑定報告書。 上開鑑定範圍如經監造建築師及承造主任技師認定免鑑定範圍，且事先經報請本府都市發展局備查者不在此限。</p>	
	<p>第四條 鑑定單位為辦理鄰房現況鑑定應以郵務掛號通知鄰房所有權人配合鑑定。通知無法送達二次以上或經通知未配合鑑定者，而發生與其有關之損害鄰房建築爭議事件，不適用本規則之處理程序。 前項通知應於鑑定日七日前通知鄰房所有權人，且每次通知時間應間隔七日以上。</p>	
	<p>第五條 領有建築執照之工程，發生施工損壞鄰房疑義事件（以下簡稱損鄰疑義事件），經有受損疑義房屋所有權人（以下簡稱受損疑義戶）請求主管機關協調時，主管機關應派員並以書面通知受損疑義戶、起造人及承造人（以下簡</p>	

	<p>稱損鄰疑義事件雙方)及監造人擇期會同勘查損害情形,另由監造人及承造人之專任工程人員按現況認定並於會勘十四日內出具安全鑑定書,送主管機關備查並依下列方式處理:</p> <p>一、認定屬施工損害,而無危害公共安全之虞者,該工程得繼續施工。但主管機關應予列管並暫緩核發使用執照,由監造人督促承造人加強相關安全維護措施。</p> <p>二、認定屬施工損害,且有危害公共安全之虞者,主管機關應予列管並依建築法第五十八條規定勒令停工,且命承造人、監造人立即採行緊急措施及擬具緊急應變計畫報主管機關備查。但因停工足使損害擴大者,應責由起造人、承造人、監造人完成基礎及地下層工程後停工。</p> <p>三、認定非屬施工損害者,得繼續施工。如受損疑義戶不服認定,得自行負擔鑑定費用向鑑定單位申請鑑定。</p> <p>受損疑義戶未出席、未委託他人出席或拒絕勘查者,損鄰疑義事件得不予列管。</p> <p>損鄰疑義事件會勘時,除監造人及承造人之專任工程人員出席外,起造人或受損疑義戶得出具委任書委任代理人攜帶身分證明文件參加。</p>	
	<p>第六條</p> <p>主管機關得將監造人、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。鑑定費用由起造人、承造人負擔。鑑定單位未提出報告前,暫依第五條第一項之安全鑑定書辦理。有下列各款情形之一者,主管機關得將前項安全鑑定書委託具有公信力之鑑定單位鑑定:</p> <p>一、監造人、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具安全鑑定書,經受損疑義戶能提出明確證明者。</p> <p>二、主管機關認有危害公共安全者。</p>	

	<p>第七條</p> <p>依第五條第一項第一款及第三款認定之建築物，監造人及承造人應於現況勘查後二十日內將現況勘查報告(含鄰房現況說明、照片、依據)報主管機關備查。</p> <p>依第五條第一項第二款認定之建築物，經採取緊急措施保護受損建築物之安全後，起造人及承造人得檢具經鑑定單位鑑定之安全鑑定報告向主管機關申請復工。</p>	
	<p>第八條</p> <p>符合第五條第一項第一款規定情形者，其協調處理程序如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、損鄰疑義事件雙方自行協調達成協議者，應簽訂和解書並報主管機關據以解除列管。 二、損鄰疑義事件雙方無法達成協議或調解不成立時，承造人應通知受損疑義戶於十四日內指定鑑定單位辦理鑑定，受損疑義戶不在限期內指定者，由承造人逕行指定，並申請受損房屋損害鑑定，作為協調或理賠手續之依據。 三、損鄰疑義事件雙方依前款規定鑑定後，主管機關得依任一方申請或依職權提請桃園市建築爭議事件評審委員會（以下稱評審會）評審。 	
	<p>第九條</p> <p>符合第五條第一項第二款規定者，其協調處理程序依前條規定程序辦理。其經向區公所調解委員會申請調解仍無法達成協議者，主管機關得依任一方之申請或依職權提評審會評審。</p>	
	<p>第十條</p> <p>符合第五條第一項第三款規定者，受損疑義戶應自現場勘查或接獲監造人及承造人之專任工程人員書面認定報告之日起二個月內檢附鑑定單位所出具之鑑定報告，應依下列程序辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、經鑑定係屬施工損害而無危害公共安全之 	

	<p>虞者，應依第五條第一項第一款、第七條第一項及第八條規定辦理。</p> <p>二、經鑑定係屬施工損害且有危害公共安全之虞者，應依第五條第一項第二款、第七條第二項及第九條規定辦理。</p> <p>前項鑑定認定受損房屋之損害確係因施工所致者，鑑定費用應由起造人或承造人負擔。</p>	
	<p>第十一條</p> <p>依本規則提送評審會評審損鄰事件應備文件如下：</p> <p>一、申請書。</p> <p>二、非受損疑義戶、起造或承造人申請，應檢附經公證人公證或認證之委託書。</p> <p>三、損鄰事件之案由說明（包含處理依據及過程）、調解不成立證明書等資料十份。</p> <p>四、其他經主管機關認定有必要之文件。</p>	
	<p>第十二條</p> <p>經評審會協調二次仍無法達成協議者，由評審會參照附表規定比例評定賠償數額通知損鄰疑義事件雙方，起造人、承造人以受損疑義戶為受取人將評定賠償數額有條件提存法院後，得依法請領使用執照。</p> <p>清償提存要件為，提出訴訟並取得勝訴判決後始得領取，雙方如對賠償數額仍有異議者，訴請司法機關解決。</p>	
	<p>第十三條</p> <p>損壞責任如無法認定系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三倍以上者，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。</p>	
	<p>第十四條</p> <p>建築工程已完成屋頂版（採逆打工法者，為最後一次樓版勘驗日）或屋架勘驗申報，始提出損鄰疑義事件請求者，不適用本規則之程序，由爭議雙方逕循司法途徑解決。</p>	

	<p>第十五條</p> <p>鑑定單位應符合下列規定：</p> <p>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、土木工程鑑定與估價。</p> <p>二、 學術研究機構： (一) 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。主持鑑定人員應具建築師或專業技師資格，並以機構名義出具鑑定報告。 (二) 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。 鑑定人員應具備建築師或專業技師資格，並以公會或學術研究機構名義出具鑑定報告。</p>	
	<p>第十六條</p> <p>鑑定單位應於申請人繳納鑑定費用並受理申請鑑定之日起一個月內，依相關法令完成鑑定報告。但案情重大、複雜或戶數眾多者，得向主管機關申請延長鑑定期限。</p> <p>鑑定報告應依其鑑定性質不同載明以下必要內容：</p> <p>一、 鑑定申請人。 二、 鑑定標的物所有權人及其坐落位置。 三、 現場鑑定會勘紀錄及雙方意見。 四、 鑑定日期及工程施工進度。 五、 鑑定要旨、依據及方法。 六、 鑑定標的物構造、使用情形及現況。 七、 鑑定內容：損害之項目、數量，損害修復鑑定之項目、數量、單價及費用。 八、 鑑定結果：結構安全評估及損害責任歸屬。 九、 鑑定結論與修復建議。 十、 鑑定人及所屬鑑定單位簽章。 十一、 符合第十二條規定文件及鑑定人資格、專業證照字號。 十二、 損害情形相片、紀錄及圖說。</p>	

	<p>鑑定結果與修復建議應有具體量化之數據，鑑定結論對鑑定標的物結構安全應作具體評估。</p> <p>受損房屋損害原因如可歸責二個以上施工中建築工地時，鑑定報告應分析建議各工地負擔責任比例，以作為協調之依據。</p> <p>有關第七款損害修復估價費用，主管機關得委託相關專業團體訂定桃園市建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊作為評估依據。</p>	
	<p>第十七條</p> <p>起造人或承造人應於鑑定報告完成後依下列程序辦理：</p> <p>一、鄰房現況鑑定報告，應送交受鑑定之房屋所有權人之代表人一份，並副知其他受鑑定之房屋所有權人。</p> <p>二、損害鑑定報告，應送交受損疑義戶代表人或管理委員會、主管機關各一份，並副知其他受損疑義戶。</p> <p>前項鑑定報告通知應以郵務雙掛號送達，未能送達者得函請主管機關代為送達。</p> <p>鄰房所有權人或損鄰疑義事件雙方對鑑定報告認有疑義，應於收到鑑定報告或通知十四日內以書面向鑑定單位提出異議並副知主管機關，鑑定單位應自書面送達後十日內澄清函復異議人並副知主管機關。</p>	
	<p>第十八條</p> <p>受損疑義戶經鑑定單位以郵務雙掛號通知二次未能配合辦理損害鑑定時，得由鑑定單位函請主管機關代為通知一次，如仍無法送達或未能配合鑑定時，主管機關應予以解除列管，由損鄰疑義事件雙方循法律途徑解決。</p>	
	<p>第十九條</p> <p>依本規則通知鄰房所有權人或受損疑義戶時，鄰房所有權人之地址以建物登記謄本登載資料為準；其未辦妥建物所有權登記者，以主管機關查得之資料為準；受損疑義戶之地址以陳情書所載地址或其會勘時登錄地址為送達處所。</p>	

第二十條

本規則自發布日施行。

附表 損害鄰房補償費用提存法院數額表(提存法院數額表之比例係依單一受損疑義戶為依據)

提存費用數額比例	鑑定估價之費用 (新臺幣/戶)
130%	300 萬元以上
150%	200 萬元以上未滿 300 萬元
170%	100 萬元以上未滿 200 萬元
190%	50 萬元以上未滿 100 萬元
210%	20 萬元以上未滿 50 萬元
230%	10 萬元以上未滿 20 萬元
300%	未滿 10 萬元

其他五都鄰房現況鑑定範圍執行方式

	法規名稱	相關內容	
台北市	<p>「臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則」 102年7月8日臺北市府(102)府法綜字第10232014400號令修正發布</p>	<p>第三條</p> <p>領有建築執照之工程，其起造人或承造人得於申報放樣勘驗前，會同監造人勘查基地鄰房現況後，向符合第十二條規定之鑑定機構（以下簡稱鑑定機構）申請鄰房現況鑑定，並取得現況鑑定報告。領有拆除執照或建築執照併案辦理拆除建築物者，得於申報開工前取得現況鑑定報告，以作為日後施工中損害鄰房爭議處理之依據。</p> <p>鑑定機構為辦理鄰房現況鑑定應以郵務雙掛號通知鄰房所有權人配合鑑定。</p> <p>通知無法送達二次以上或經通知未配合鑑定者，得由鑑定機構函請都發局代為通知一次。經都發局為前項通知，仍無法送達或鄰房所有權人未配合鑑定，而發生與其有關之損害鄰房建築爭議事件，不適用本規則之處理程序。但有特殊原因經都發局同意者，不在此限。</p> <p>前二項通知應於鑑定日七日前通知鄰房所有權人，且每次通知時間應間隔七日以上。</p>	
新北市	<p>「新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序」 100年6月20日公發布</p>	<p>十二、</p> <p>主管機關為解決損鄰事件及減少訴訟糾紛，起造人、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。</p> <p>前項起造人、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。</p> <p>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。</p>	

<p>台中市 105年7月22日</p>	<p>台中市建築物施工管制辦法 105年7月22日</p>	<p>第六條 依建築法第五十六條規定申報放樣勘驗應檢附下列書件： 一、建築工程勘驗申報書。 二、建造執照或雜項執照正本。 三、建築工程必須勘驗部分申報表。 四、鄰房鑑定報告（不具地下室之建築物免附）。 五、包含承造人專任工程人員在內之工地現場查驗(核)照片，並應標示拍照日期。 六、臺中市各地政事務所核發之鑑界複丈成果圖及領界當時界址照片。但垂直增建或位於原基地合法興建之圍牆內者免附。</p> <p>第二十九條 起造人或承造人應依下列規定提出鄰房現況調查報告或鄰房損壞修復及安全鑑定報告（以下簡稱損鄰鑑定報告）： 一、具地下室之建築物施工，應於放樣勘驗前，以基礎開挖深度一倍以上距離內鄰房之各層為範圍，向符合第三十六條規定之鑑定單位（以下簡稱鑑定單位）申請鄰房現況調查，並於申報放樣勘驗時一併檢附報告備查。但因鄰房使用人或所有權人拒絕調查，並事先報經都發局備查者，或鄰房屬施工中之建築物者，不在此限。 二、經都發局或監造人、承造人勘查認定鄰房因施工有發生公共安全之虞者，應向鑑定單位申請鄰房現況調查報告，送都發局備查。 三、經都發局或監造人、承造人勘查認定鄰房因施工受損者，應向鑑定單位申請損鄰鑑定報告送都發局備查。 但雙方自行達成協議者，不在此限。 有關鄰房現況調查會勘通知，鑑定機構得於建造執照掛號後開始辦理通知，並以郵務雙掛號通知鄰房所有權人配合調查，且各次調查時間應間隔七日以上，並至少應於七日前通知鄰房鑑定時間。如經鑑定機構三次通知無法送達或配合調查時，得由鑑定機構於領</p>	
--------------------------	-----------------------------------	---	--

		<p>得建造執照後檢具歷次通知文件函請主管機關代為通知一次。</p> <p>經都發局為前項通知，仍無法送達或鄰房所有權人未配合調查，而發生與其有關之損害鄰房建築爭議事件，不適用本辦法之處理程序。但有特殊原因經都發局同意者，不在此限。</p>	
台南市	<p>「臺南市建築爭議事件處理及評審自治條例」 101年1月31日府法規字第1010073732A號令制訂</p>	<p>第八條 損鄰事件，申訴戶房屋邊緣與舊建築物拆除及工地開挖境界線之水平最短距離大於開挖深度三倍以上者，不受理其申請。但申訴人自行委託專業鑑定機構鑑定確屬施工所致損壞者，不在此限。</p> <p>第十二條 起造人、承造人得於申報開工時提出鄰房現況勘查報告書。鄰房所有權人拒絕會同辦理現況勘查，嗣後提出損鄰事件申訴者，評審會得逕依損壞鑑定報告書審定。</p>	
高雄市	<p>「高雄市建築工程施工損壞鄰房事件爭議調處辦法」 102年1月3日高市府工建字第10138362600號令</p>	<p>第七條 建築工程施工損壞鄰房事件，有下列情形之一者，不適用本辦法之調處程序： 一、受損鄰房位於開挖深度二倍範圍以外。但經受損戶委託第八條規定鑑定機構鑑定確因建築工程施工造成損壞，並在建築結構體頂層完成前提出協調者，不在此限。 二、建築工程結構體頂層完成。 三、開工前鄰房拒絕配合起造人或承造人委託鑑定單位辦理鄰房現況調查。 前項情形，起造人、承造人或監造人得於建築工程完竣後，依法申領使用執照，不適用前條規定。</p>	