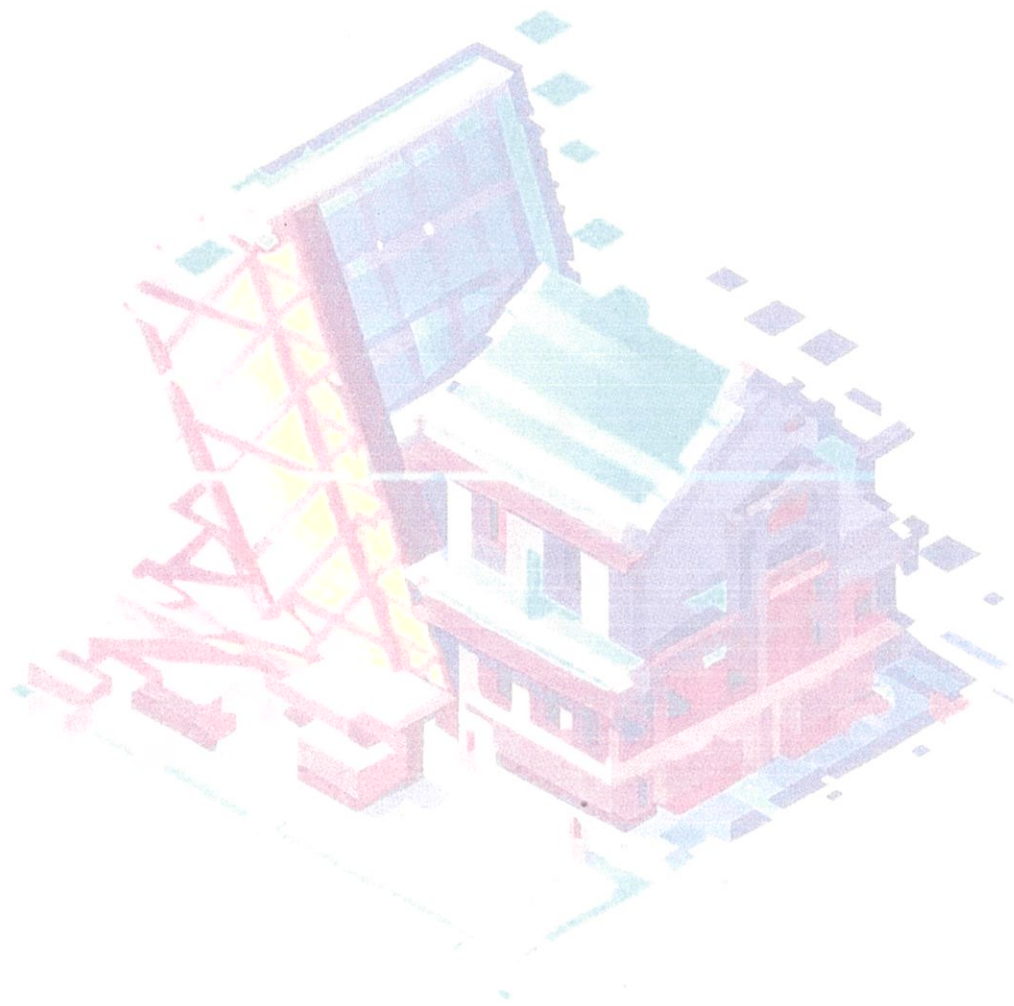


桃園市建築工程施工損害鄰房 鑑定手冊



桃園市政府建築管理處

112年8月

目錄

第一章 緒論	4
第二章 鑑定工作說明	5
2.1 鑑定之意義	5
2.2 鑑定人之責任	5
2.3 鑑定單位與鑑定人	5
2.4 鑑定分類	6
2.5 鑑定時機	6
2.6 鑑定單位之擇定	7
2.7 鑑定報告書完成之期程	7
2.8 鑑定注意事項	7
2.9 住戶拒絕鑑定之處理方式	8
第三章 現況鑑定	9
3.1 現況鑑定之定義與目的	9
3.2 現況鑑定之工作項目	9
3.3 現況鑑定工作項目之說明	9
3.4 現況鑑定報告書之格式	11
3.5 現況鑑定之範圍	12
第四章 損害修復及安全鑑定	14
4.1 損害修復及安全鑑定之定義與目的	14
4.2 損害修復及安全鑑定之工作項目	14
4.3 損害修復及安全鑑定工作項目之說明	14
4.4 損害修復及安全鑑定報告書之格式	21
4.5 損害修復及安全鑑定之範圍	22

第五章 附錄	-----	23
第六章 鑑定法規及網址	-----	31

第一章 緒論

桃園自升格為直轄市後，隨著都市化的高度發展，建築工程規模朝向大型化、高層化及基礎深挖等趨勢。然而，高樓大廈林立、基礎深挖工程增加，再加上桃園特有的地質特性，導致建築工程施工過程中的損鄰事件層出不窮。

損鄰事件本質上屬於民事私權糾紛，承造人應負民事上賠償責任。但桃園市政府基於維護公共安全，減少爭議，紓減訟源及保護起、承造人及受損戶雙方權益，訂定「桃園市建築工程施工損害鄰房爭議事件處理辦法」，藉由適當的行政程序介入損鄰爭議，快速消彌建損雙方爭議。

由於建築工程施工程序、周邊地質條件、鄰房狀況不同，因此損鄰事件發生之責任歸屬常發生研判困難及認知歧異。因此公正合理之專業鑑定工作更顯重要。鑑定的目的是讓專業人士憑藉其專業知識和實務經驗，調查和研判爭議事件之事實，並將其敘述與記錄在鑑定報告供第三方作為調解、裁決或雙方當事人磋商之依據。因此，鑑定人應以超然、客觀的立場，準確舉證並提出公正的研判，才能化解雙方歧異。

本手冊從工程實務和現行法令等方面出發，建立一套適用於桃園市的施工損鄰鑑定方法、程序、研判準則和補償判定標準的規範，供各鑑定機構共同使用，避免各鑑定機構流於本位的主觀見解。同時，通過統一的鑑定標準，使鑑定結果更加客觀公正，使損鄰爭議事件的調解更具時效性，期望能在無形中解決紛爭，杜絕雙方因訴訟而承受的困擾。

第二章 鑑定工作說明

2.1 鑑定之意義

本章綜合敘述鑑定工作之背景，以協助鑑定人與申請人瞭解鑑定之法律考量、進行流程、鑑定分類等相關事項。

2.2 鑑定人之責任

鑑定人在鑑定作業中必須恪遵政府相關法令、工程相關規範、專業知識等，並始終保持公正客觀的立場，以確保爭議事件中各方之權利義務都能得到保障。

2.3 鑑定單位與鑑定人

1. 相關公會：

依照「桃園市建築工程施工損害鄰房爭議事件處理辦法」，公會組織章程業務項目應包括受理委託辦理各種建築、土木及結構工程鑑定估價，並經目的事業主管機關核備。主持鑑定人員應具備建築師、土木或結構技師資格，並且以公會名義出具鑑定報告書。

2. 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，並經目的事業主管機關核備。主持鑑定人員應具備建築師、土木或結構技師資格，並以機構名義出具鑑定報告書。

(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。主持鑑定人員應具備建築師、土木或結構技師資格，並以學術單位名義出具鑑定報告書。

2.4 鑑定分類

依據「桃園市建築工程施工損害鄰房爭議事件處理辦法」，與建物施工損害鄰房相關之鑑定通常可分類為：

1. 現況鑑定：建築工程於放樣前，針對鄰房之現況進行勘查、照相及記錄之鑑定。
2. 損害修復及安全鑑定：
建築工程於施工中或完工後，對於鄰房受損情形及其安全性進行調查、分析及評估，釐清責任歸屬、並估算修復費用之鑑定，作為雙方協調修復或賠償事宜之依據。

2.5 鑑定時機

建物施工及損鄰相關各類鑑定案進行鑑定之時機如下：

1. 鄰房現況鑑定：
拆除房屋或申報放樣勘驗前。
2. 損害修復及安全鑑定：
 - (1) 損鄰事件會勘後，受損戶如不服「桃園市建築工程施工損害鄰房爭議事件處理辦法」第 5 條第 2 項各款認定結果，得自行負擔鑑定費用向鑑定單位申請鑑定，惟應自現場勘查或接獲監造人及承造人之專任工程人員出具之安全報告書之次日起 2 個月內為之。
 - (2) 鄰房房屋邊緣線與工程開挖境界線間之水平距離大於基礎開挖深度 3 倍以上，受損戶得自行負擔鑑定費用向鑑定單位申請鄰房損害修復及安全鑑定。
 - (3) 損鄰事件雙方如未能達成協議，承造人應以雙掛號通知受損戶於 14 日內指定鑑定單位辦理鑑定，受損戶不在期限內指定者，由承造人逕行選定，並申請受損房屋之鄰房損害修復

及安全鑑定，作為本府協調之依據。

2.6 鑑定單位之擇定

依據「桃園市建築工程施工損害鄰房爭議事件處理辦法」，鑑定單位之擇定如下：

1. 現況鑑定

由申請人自行擇定任何鑑定單位。

2. 損害修復及安全鑑定

(1) 鄰房房屋邊緣線與工程開挖境界線間之水平距離大於基礎開挖深度 3 倍以上，受損戶得自行負擔鑑定費用向鑑定單位申請鄰房損害修復及安全鑑定。

(2) 損鄰事件發生後，承造人應以雙掛號通知受損戶於 14 日內指定鑑定單位辦理鑑定，受損戶不在期限內指定者，由承造人逕行選定。

2.7 鑑定報告書完成之期程

依據「桃園市建築工程施工損害鄰房爭議事件處理辦法」，鑑定報告書需完成之時間如下：

1. 現況鑑定

領有建築執照具地下室開挖之工程，起造人及承造人應向鑑定單位申請鄰房現況鑑定，鑑定範圍為基礎開挖深度 1 倍距離內之鄰房各層，其鑑定報告應於申報放樣勘驗時檢附。

2. 損害修復及安全鑑定

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 1 個月內完成鑑定報告，鑑定單位得視案情延長鑑定期限。

2.8 鑑定注意事項

進行鑑定時，需注意事項如下：

1. 鑑定單位應要求鑑定人親赴現場進行鑑定，不得委託他人代理執行，工作時須攜帶鑑定單位會勘通知函及佩帶鑑定人識別證，並應依鑑定通知函之會勘日期前往鑑定。
2. 會勘時可不記錄時分，避免時間延誤時產生爭執，但拍攝照片日期應與會勘日期吻合。
3. 住戶、屋主或所有權人等拒絕鑑定，或鑑定後拒絕簽名時，應於會勘紀錄表上註明。
4. 鑑定人無法進入某些房間鑑定時，應在會勘紀錄表上註明。遭拒絕鑑定，不得強行進行。
5. 損害修復鑑定報告應明確敘述受損鑑定標的物之結構安全是否影響公共安全、損害成因研判、修復建議與賠償費用、或建物傾斜賠償費用。
6. 現況鑑定之受鑑定鄰房因無產權登記或應送達人不明致無法送達時，鑑定單位應將通知函黏貼於門首並拍照紀錄，並納入現況鑑定報告。

2.9 住戶拒絕鑑定之處理方式

1. 鑑定單位得於通知鄰房所有權人或受損戶時，併同告知「桃園市建築工程施工損害鄰房爭議事件處理辦法」第 17 條規定未能配合鑑定單位辦理鑑定者之效果，讓鄰房所有權人或受損戶瞭解其權益及義務。
2. 依據「桃園市建築工程施工損害鄰房爭議事件處理辦法」第 17 條規定，鄰房所有權人、受損戶未能配合鑑定單位依前開辦法第 13 條第 3 項規定辦理鑑定，應於會勘紀錄表上註明，並檢附合法通知之佐證文件（如雙掛號郵寄證明、會勘通知等）。

第三章 現況鑑定

3.1 現況鑑定之定義與目的

現況鑑定係鑑定人在特定時間內，透過目測或儀器調查來鑑定標的物及其相關環境等現況，並以報告書本文、鑑定現況記錄表、繪製圖面及拍攝照片等方法將調查結果予以記錄存證，並製作現況鑑定報告書記錄標的物的現況。

當鑑定標的物發生施工損鄰事件時，現況鑑定報告書將成為釐清損害成因與責任歸屬的重要依據，藉由施工前與施工後的現況鑑定照片與記錄表可供比對，以判斷是否有屬於施工造成損害或瑕疵的發生，進而釐清損害成因與估算修復賠償費用。不僅是保障各造的合法權益，也能防範及減低損鄰事件之爭執。於損鄰事件發生時，也能供作研判損害成因與估算修復賠償費用之依據。

3.2 現況鑑定之工作項目

現況鑑定之工作項目包含下列項目：

1. 初勘
2. 基地現況及其四週環境之描述。
3. 鑑定標的物之構造、用途及現況之勘查。
4. 鑑定標的物現況測量。(含傾斜測量及水準測量)
5. 鑑定標的物現況之調查及記錄。

3.3 現況鑑定工作項目之說明

1. 初勘

(1) 申請人依據鑑定單位所提供之鑑定申請書向鑑定單位掛號登記，並繳交初勘費用。由鑑定單位指派建築師或專業技師擔任鑑定人。

(2) 鑑定人接受鑑定單位指派後，會同申請人赴現場勘查，瞭解

鑑定標的物座落的範圍、基地狀況、鄰房距離等資料。並於 10 日內提出鑑定初勘紀錄表（含鑑定工作內容及鑑定費用估算）。

(3) 鑑定人須於申請人繳費後 20 日內正式開始鑑定工作。

(4) 會勘發文

會勘通知應以雙掛號郵寄方式於預定鑑定日 7 日前通知鄰房所有權人或受損戶配合鑑定。前項通知應至少 2 次以上，各會勘通知時間應與前次會勘間隔 7 日以上。

2. 基地現況及其四週環境之描述

現況鑑定報告書應繪製鑑定標的物座落之位置，標示其四周街道方位、鄰房或附近特殊結構物之相關位置圖，而且於「工地施工概況」中描述工址四周環境及新建工程施工之進度。

3. 鑑定標的物的構造、用途及現況之勘查

鑑定標的物的構造、用途及現況勘查內容如下：

(1) 鑑定標的物之構造：如使用建材種類、上部結構構造型式（如磚構造、混凝土空心磚構造、加強磚造、木構造、鋼筋混凝土構造、鋼構造及其結構系統、裝修材料種類等）。

(2) 鑑定標的物之用途：如住宅、辦公室、店舖、工廠等及目前使用情形之敘述。

(3) 鑑定標的物之現況：如住戶室內、公共梯間、地下室、庭院、標的物四面外觀等現況。

4. 鑑定標的物現況測量

現況鑑定作業必須施作鑑定標的物之傾斜測量與水準測量，並製成詳實之測量報告，以備爾後發生施工損鄰事件，需辦理損害修復及安全鑑定時比對研判之參考。

5. 鑑定標的物現況之調查及記錄

現況鑑定應就下列各項拍照存證，照片宜力求清晰，且加以編號，依序貼妥於各鑑定單位所規定格式之表紙，每一幀照片均須記錄位置及主要內容，以利爾後查核比對。現況調查之內容如下：

- (1) 工程基地現況。
- (2) 鑑定標的物外觀之各向立面。
- (3) 鑑定標的物無損害瑕疵部位之現況。照片記錄以每一房間拍攝一張照片為原則，而一戶至少拍攝一張現況照片存證。
- (4) 鑑定標的物現況損害瑕疵部位：
 - a. 裂縫部位：記錄其位置、最大約略寬度及約略長度。
 - b. 滲水部位：記錄漏水、滲水、潮濕、白華等位置狀況。
 - c. 剝落部位：記錄剝落種類、面積範圍及程度。
 - d. 拱起部位：記錄拱起之位置、狀況及約略面積。
 - e. 其他：電梯、機電設備、門窗等損害狀況。
- (5) 為求鑑定記錄之完整，鑑定時繪製之圖說如下：
 - a. 平面示意圖：鑑定標的物以一戶為一單位或以各樓層、梯間、地下室、外觀、公共設施等為一單位，繪製平面示意圖，用以表示平面配置、隔間、損害瑕疵位置、拍照位置與方向等。
 - b. 其他圖說：必要時得加繪示意圖記錄特殊的損害情形。

3.4 現況鑑定報告書之格式

現況鑑定報告書至少需包含下列內容：

1. 封面
2. 目錄（詳列下列項目之名稱及頁次）

3. 申請人
4. 鑑定標的物所有權人及其坐落位置
5. 現場鑑定會勘紀錄及雙方意見
6. 鑑定日期及工程施工進度
7. 鑑定要旨、依據及方法
8. 鑑定標的物構造、使用情形及現況
9. 鑑定人及所屬鑑定單位簽章
10. 附件
 - (1) 鑑定申請書
 - (2) 鑑定標的物位置圖
 - (3) 建造執照
 - (4) 會勘函文
 - (5) 會勘紀錄表
 - (6) 工地現況照片
 - (7) 鑑定標的物外觀照片
 - (8) 傾斜測量之成果
 - (9) 水準測量之成果
 - (10) 鑑定標的物之現況調查紀錄表、照片位置平面示意圖及鑑定現況照片

3.5 現況鑑定之範圍

依據「桃園市建築工程施工損害鄰房爭議事件處理辦法」第4條規定：「領有建築執照具地下室開挖之工程，起造人及承造人應向鑑定單位申請鄰房現況鑑定。但經監造人及承造人之專任工程人員認免予鑑定，且於申報放樣勘驗時併同報請本府備查者，不在此限。前項鄰房現況鑑定範圍為基礎開挖深度一倍距離內之鄰房各層……」，本

條係規定具地下室開挖之工程，除經相關人員認定免予鑑定外，至少應完成基礎開挖深度 1 倍距離內之鄰房現況鑑定。至於規定外範圍，由承造人、專任工程人員依現況評估是否辦理現況鑑定，並自行負責。

故在擬定現況鑑定範圍時，鑑定人應向申請人說明：「若未進行現況鑑定，爾後若發生施工損鄰事件時，無法提出證明損害項目非工程施工所損害者，一律列入修復賠償。」

第四章 損害修復及安全鑑定

4.1 損害修復及安全鑑定之定義與目的

損害修復及安全鑑定係鑑定人在特定時間內，透過目測或儀器調查來鑑定標的物損害情形，並以報告書本文、現況調查紀錄表、繪製圖面及拍攝照片等方法予以記錄存證，並製作損害修復及安全鑑定報告書。

損害修復及安全鑑定除了需就鑑定標的物實況探討損害之發生原因、損害責任是否與新建工程施工有關，並研判損害是否影響結構安全外，尚須就修復方式、修復項目、修復數量及賠償金額提供建議，作為調解或裁判時協調之依據。

4.2 損害修復及安全鑑定之工作項目

損害修復及安全鑑定之工作項目有下列 7 項：

1. 初勘
2. 鑑定標的物之構造、用途及現況之勘查。
3. 鑑定標的物現況測量（含傾斜測量及水準測量）。
4. 鑑定標的物損害狀況之調查及記錄。
5. 鑑定標的物施工前現況鑑定報告書之比對。
6. 結構安全評估及損害成因之研判。
7. 鑑定標的物修復賠償費用之估算。

4.3 損害修復及安全鑑定工作項目之說明

損害修復及安全鑑定之工作項目包含下列項目：

1. 初勘
 - (1) 申請人依據鑑定單位所提供之鑑定申請書向鑑定單位掛號登記，並繳交初勘費用。由鑑定單位指派建築師或專業技師擔任鑑定人。
 - (2) 鑑定人接受鑑定單位指派後，會同申請人赴現場勘查，瞭解鑑定標的物座落的範圍、基地狀況、鄰房距離等資料。並於 10 日內提

出鑑定初勘紀錄表(含鑑定工作內容及鑑定費用估算)。

(3) 鑑定人繳費後，20 日內正式開始鑑定工作。

(4) 會勘發文

會勘通知應以雙掛號郵寄方式於預定鑑定日 7 日前通知鄰房所有權人或受損戶配合鑑定。前項通知應至少 2 次以上，各會勘通知時間應與前次會勘間隔 7 日以上。

2. 鑑定標的物的構造、用途及現況之勘查

(1) 鑑定標的物之構造：如使用建材種類、上部結構構造型式（如磚構造、混凝土空心磚構造、加強磚造、木構造、鋼筋混凝土構造、鋼構造及其結構系統、裝修材料種類等）。

(2) 鑑定標的物之用途：如住宅、辦公室、店舖、工廠等及目前使用情形之敘述。

(3) 鑑定標的物之現況：如住戶室內、公共梯間、地下室、室外庭院、標的物四面外觀等現況。

3. 鑑定標的物現況測量

施工損鄰事件發生而必須進行測量時，可能出現 2 種情況：

(1) 開工前未進行現況鑑定者

損害鑑定時需施作鑑定標的物之傾斜測量，並製成詳實之測量報告，以為研判損害成因及估算建物傾斜賠償之依據。若垂直測量無法施測，則可採用水準測量之梁底水平觀測或柱基差異沈陷之成果加以研判。

(2) 開工前已進行現況鑑定者

損害鑑定時至少必須依原現況鑑定之傾斜測量與水準測量成果進行複測，並製成詳實之測量報告，據以比較受損前後 2 次測量之結果，以為研判損害成因及估算建物傾斜賠償之依據。

4. 鑑定標的物損害狀況之調查及記錄

鑑定時應記錄所有損害瑕疵。若鑑定標的物於受損前曾進行現況鑑定，鑑定人應先瞭解現況鑑定報告書中相關瑕疵之位置及狀況，以便於損害調查時，能進一步瞭解其損害狀況，並加以比較，以判斷損害成因。若鑑定標的物於受損前未進行現況鑑定，則鑑定人根據損害調查成果，依專業知識研判損害成因。

鑑定時，應就下列各項拍照存證，照片宜力求清晰，且加以編號，依序貼妥於各鑑定單位所規定格式之表紙，每一幀照片均須記錄位置及主要現場調查之內容如下：

- (1) 工程基地現況。
 - (2) 鑑定標的物外觀之各向立面。
 - (3) 鑑定標的物無損害瑕疵部位之現況。照片記錄以每 1 房間拍攝 1 張照片為原則，而 1 戶至少拍攝 1 張現況照片存證。
 - (4) 鑑定標的物現況損害瑕疵部位：
 - a. 裂縫部位：記錄其位置、最大約略寬度及約略長度。
 - b. 滲水部位：記錄漏水、滲水、潮濕、白華等位置狀況。
 - c. 剝落部位：記錄剝落種類、面積範圍及程度。
 - d. 拱起部位：記錄拱起之位置、狀況及約略面積。
 - e. 其他：電梯、機電設備、門窗等損害狀況。
 - (5) 為求鑑定記錄之完整，鑑定時繪製之圖說如下：
 - a. 平面示意圖：鑑定標的物以 1 戶為 1 單位或以各樓層、梯間、地下室、外觀、公共設施等為 1 單位，繪製平面示意圖，用以表示平面配置、隔間、損害瑕疵位置、拍照位置與方向等。
 - b. 必要時得加繪示意圖記錄特殊的損害情形。
- #### 5. 鑑定標的物施工前現況鑑定報告書之比對

依據施工前現況鑑定報告書與現場會勘情形比對，以充分了解鑑定標的物施工前、後之差異。比對方式如下：

- (1) 若損害情形無變化，則應將原現況鑑定照片編號與本次鑑定相對應位置照片編號表列，不納入新增損害及賠償範圍。
- (2) 舊有損害有擴大情形者，應在對應表註明，並列入賠償範圍。
- (3) 本次鑑定損害位置，未記錄於現況鑑定報告中，為新增損害，應納入賠償範圍。

6. 結構安全評估及損害成因之研判

損害修復及安全鑑定，需完成鑑定標的物之結構安全評估及損害成因判定，鑑定人得視需要進行下列分析與評估：

- (1) 校核設計圖說及結構計算書。
- (2) 校核施工品質(混凝土鑽心試體抗壓強度試驗、鋼筋檢測、透地雷達地層變化檢核、構造物或支撐材之載重、變形、挫曲及抗壓等試驗)。
- (3) 材料強度、材料性質等檢測試驗(鋼骨、鋼筋、混凝土強度、氯離子含量及螺栓等)。
- (4) 其他可供參酌之佐證資料(如地質鑽探等)。

7. 鑑定標的物修復賠償費用之估算

為使損害修復賠償費用之估算具有統一、客觀的標準，並符合實際，俾便於解決損鄰紛爭，鑑定人應依本手冊「修復補強及賠償費用標準」，並參照下列項目估算修復與補償費用。

(1) 結構性損害估算原則

- a. 鋼筋混凝土結構性裂縫宜以環氧樹脂(Epoxy)灌注修補或其他補強加固方式估算費用，如以公尺為計量單位，即每處裂縫修復不足 1 公尺者以 1 公尺估算。

- b. 如構件裂損情況嚴重者，應以局部補強或敲除重做之方式估算補強費用。
- c. 若建物主要結構（梁、柱、樓版、承重牆）嚴重損害，經鑑定結果認有安全疑慮者，且無法補強或補強修復費用超過拆除重建價格者，不論建築物傾斜程度均應以拆除重建造價估算。

(2) 非結構性損害估算原則

- a. 非結構性裂縫：修復費用之估算，宜以獨立區塊整面計價為原則，惟在不影響美觀及品質原則下可依現況適度調整修復範圍。
- b. 漏水：應詳查漏水原因，提出解決對策，並據以估算修復費用。
- c. 設備：修復費用應包括裝修、水電、昇降設備等。
- d. 修復費用之估算應以 1 戶為單位，採各戶單獨發包之價格估算。
- e. 工料單價分析原則上以本手冊之單價為基準，若有手冊未收錄項目者，則依市價之單價估算。
- f. 工資或機械計價基準不足 1 日時，以 1 日計價為原則。
- g. 依損害項目之比對結果，除經研判非屬工地所造成者，不必予以修復外，其餘宜參考本手冊之修復單價估算修復費用。

(3) 傾斜、地基鬆動、沉陷、土壤流失掏空估算原則

- a. 應估算基礎補強費用或土壤灌漿填實等地盤改良費用，應細項表列，並於鑑定報告註明應委由專業技師或建築師負責辦理設計監造工作，並列入估價。
- b. 經鑑定研判為無法補強或補強修復費用超過拆除重建造價者，應以拆除重建造價估算。

(4) 標的物傾斜之補償費用估算原則

建物傾斜率之計算式如下：

Δ = 建物上下測點之水平位移量；

H=建物上下測點之現況高度；

X=建物傾斜率= Δ/H 。

鑑於施工損鄰在民法上屬於侵權行為，而非屬交易行為，因此工地施工若造成鄰房地基鬆動、沉陷及傾斜等現象，應在不考慮房屋折舊因素下，依下列準則估列補償費用：

a. 工程性補償

(a) $X < 1/200$ ：修復

建物傾斜率 X 低於 1/200 者，不需估算建物傾斜補償費用，惟應估列標的物損害部分之修復費用。

(b) $1/200 \leq X \leq 1/40$ ：結構安全影響評估及修復補強

建物傾斜率 X 超過 1/200 但未達 1/40 者，應評估工地施工對標的物結構安全所造成之影響，並依評估結果估列標的物損害部分之修復費用，其中補強工法應考量因傾斜增量所引致標的物基礎或結構之強度損失。

(c) $X > 1/40$ ：重建

建物傾斜率 X 超過 1/40 者，不論損害情況如何，應依建物拆除重建造價估算費用。重建費用以「桃園市興辦公共工程建築改良物拆遷補償標準」重建價格為估算基準。原則上重建費用估算並未包括土地取得費用及不同地段之價值差異；此外，鑑定人基於重建施工環境限制或特定條件考量，得再於 10% 範圍內斟酌調整，惟應於鑑定報告中敘明理由。

以上各款工程性補償估算費用中，如屬標的物於工地施工前即已損害部分之修復費用，均應予以扣除。

b. 非工程性補償

(a) 建物傾斜率 X 超過 1/200 但未達 1/40 者，除非經扶正施工

回復，否則除依前項規定估列工程性補償費用外，應另依其使用不便及價值折損之程度，額外估列非工程性補償金額，但兩者補償金額合計不得超過重建費用之金額。

$P\%$ =非工程性補償率（以重建工程費用之百分比表示）分為下列五級：

第一級($X=1/200$)

$P\%=0$ 不需額外估列建物傾斜之補償費用。

第二級($1/200 < X < 1/100$)

$P\%=20 \times (X - 1/200) \times 100\%$

第三級($1/100 < X < 1/50$)

$P\%=10\% + 50 \times (X - 1/100) \times 100\%$

第四級($1/50 < X < 1/40$)

$P\%=60\% + 80 \times (X - 1/50) \times 100\%$

第五級($X > 1/40$)

$P\%=100\%$

(5) 其他：

a. 所有修復項目逐項估列後得另加「其他」一項，涵括所估列項目之零星費用及零星整修，其估列上限標準如下：

(a) 修復費用在新台幣 100,000 元以下部分酌列不超過 12%。

(b) 修復費用在新台幣 100,001 元～200,000 元部分酌列不超過 10%。

(c) 修復費用在新台幣 200,001 元以上部分酌列不超過 8%。

b. 以上不含傾斜補償費、搬遷費、房租、營業損失等非工程性費用。

c. 本修復標準單價以民國 112 年度為基準，爾後視物價狀況得適

時調整修正。

(6) 損害修復費用單價

鑑定案件有關建物損壞修復費用，主要內容分為修復工資及材料單價（詳第五章附錄一）及修復工程單價（詳第五章附錄二）。

4.4 損害修復及安全鑑定報告書之格式

損害修復及安全鑑定報告書至少需包含下列內容：

1. 封面
2. 目錄（詳列下列項目之內容及頁次）
3. 申請人
4. 鑑定標的物所有權人及其坐落位置
5. 現場鑑定會勘紀錄及雙方意見
6. 鑑定日期及工程施工進度
7. 鑑定要旨、依據及方法
8. 鑑定標的物構造、使用情形及現況
9. 鑑定內容：損害範圍及修復鑑估之項目、數量、單價及費用。
10. 鑑定結果：結構安全評估及損害責任歸屬。
11. 鑑定結論與修復建議。
12. 鑑定人及所屬鑑定單位簽章。
13. 報告書完成日期
14. 附件
 - (1) 鑑定申請書
 - (2) 鑑定標的物位置圖
 - (3) 建造執照
 - (4) 會勘函文

- (5) 會勘記錄表
- (6) 工地現況照片
- (7) 鑑定標的物外觀照片
- (8) 傾斜測量之成果
- (9) 水準測量之成果
- (10) 鑑定標的物之現況調查紀錄表、照片位置平面示意及鑑定現況照片
- (11) 各戶損害修復及賠償估價表
- (12) 其他佐證資料、圖說、報告
- (13) 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。
- (14) 房屋損害原因如可歸責二個以上施工建築工地時，鑑定報告應分析建議各工地負擔之責任比例，並應併同考量受損戶修繕情形，避免重複估列。

4.5 損害修復及安全鑑定之範圍

依據「桃園市建築工程施工損害鄰房爭議事件處理辦法」第 17 條規定，現況鑑定之範圍以「鄰房房屋邊緣線與工程開挖境界線間之水平距離大於基礎開挖深度 3 倍以內」為原則，損害鑑定之範圍應以此為限。

但因各區之基地地層條件不同，施工損鄰之範圍可能大於或小於上述開挖深度 3 倍深度之距離，因而「桃園市建築工程施工損害鄰房爭議事件處理辦法」第 17 條第 1 款亦有規定「經受損戶自覓鑑定單位鑑定，確認係因建築工程施工造成損害者，不在此限。」

第五章 附錄

附錄一、工資及材料單價表

項次	工程項目	單位	數量	單價 (元)	附註
一	工資				
1	技工(油漆、水電、電焊)	工	1	3,000	
2	木工	工	1	3,000	
3	大工	工	1	2,800	
4	小工	工	1	2,500	
二	材料				
1	普通水泥 50 kg/包	包	1	170	袋裝
2	白水泥 50 kg/包	包	1	700	袋裝
3	砂子	m ³	1	2,000	
4	石子	m ³	1	2,000	
5	鋼筋	T	1	24,000	
6	紅磚 (20×9.5×5cm)	塊	1	3	
7	水泥空心磚(39×19×19cm)	塊	1	50	
8	水泥花磚	塊	1	30	
9	磨石子地磚 30×30cm(本色水泥)	塊	1	25	
10	磨石子地磚 30×30cm(白水泥)	塊	1	30	
11	磨石子隔熱磚 40×40×2cm	塊	1	110	
12	3寸6磁磚	塊	1	4	
13	2寸5紅鋼磚	塊	1	3	
14	馬賽克	m ²	1	560	
15	二丁掛磁磚 23×6	塊	1	5	
16	磁磚 20×20cm	塊	1	18	
17	磁磚 30×30cm	塊	1	35	
18	磁磚 40×40cm	塊	1	60	
19	磁磚 50×50cm	塊	1	150	
20	磁質拋光磚 60×60×1cm	塊	1	280	
21	磁質拋光磚 80×80×1cm	塊	1	620	
22	小口磁磚 11×6	塊	1	5	

項次	工程項目	單位	數量	單價 (元)	附註
23	方塊磁磚 10×10	塊	1	5	
24	台產大理石 1.8cm 厚	m ²	1	650	1m ² ≐11 才
25	進口大理石 1.8cm 厚	m ²	1	2,160	1m ² ≐11 才
26	花崗石 1.8cm 厚	m ²	1	3,240	1m ² ≐11 才
27	杉木、柳安木	才	1	60	
28	檜木	才	1	550	
29	柚木	才	1	450	
30	夾板 3'×6'×1/8"	片	1	190	
31	夾板 3'×6'×1/4"	片	1	260	
32	木心板 4'×8'×3/4"	片	1	1,040	
33	吸音板 60×30	片	1	115	
34	壓花玻璃 3mm	m ²	1	360	1m ² ≐11 才
35	壓花玻璃 5mm	m ²	1	550	1m ² ≐11 才
36	平板玻璃 3mm	m ²	1	330	1m ² ≐11 才
37	平板玻璃 5mm	m ²	1	470	1m ² ≐11 才
38	強化玻璃 5mm	m ²	1	650	1m ² ≐11 才
39	強化玻璃 8mm	m ²	1	980	1m ² ≐11 才
40	強化玻璃 10mm	m ²	1	1,260	1m ² ≐11 才
41	塑膠企口板 6 寸寬	m ²	1	250	
42	礦纖天花板 60×60 t=12mm	片	1	130	
43	矽酸鈣隔間板(12×1220×2440)	片	1	700	耐燃一級
44	纖維水泥隔間板(12×910×1220)	片	1	500	耐燃一級

附錄二、工程單價表

編號	工程項目	單位	數量	單價 (元)	附註
一	土石方及基礎工程				
1	打除無筋混凝土	m ³	1	4,850	含運棄
2	打除鋼筋混凝土	m ³	1	9,600	含運棄
3	人工挖普通土砂(2m深以內)	m ³	1	1,200	
4	人工挖夾大石硬粘土(2m深以內)	m ³	1	1,730	
5	回填夯實(不含取土)	m ³	1	400	
6	排卵石(含夯實)	m ³	1	2,600	
7	填摻砂石料基礎(含夯實)	m ³	1	2,200	
8	拆除磚牆基腳 (含棄運)	m ³	1	3,290	
9	廢土處理	m ³	1	850	
二	鋼筋混凝土工程				
1	140 kgf/cm ² 人工拌合混凝土	m ³	1	5,670	1:3:6 混凝土
2	210 kgf/cm ² 人工拌合混凝土	m ³	1	6,600	1:2:4 混凝土
3	140 kgf/cm ² 預拌混凝土	m ³	1	4,600	含運送、澆注、推平
4	210 kgf/cm ² 預拌混凝土	m ³	1	4,800	含運送、澆注、推平
5	245 kgf/cm ² 預拌混凝土	m ³	1	5,000	含運送、澆注、推平
6	280 kgf/cm ² 預拌混凝土	m ³	1	5,230	含運送、澆注、推平
7	350 kgf/cm ² 預拌混凝土	m ³	1	5,450	含運送、澆注、推平
8	普通模板	m ²	1	760	
9	清水模板	m ²	1	890	
10	鋼筋加工及組立	T	1	30,500	
三	圬工工程				
1	砌 1/2B 紅磚	m ²	1	920	
2	砌 1B 紅磚	m ²	1	1,690	
3	砌水泥空心磚 19×19×39cm	m ²	1	1,560	
4	砌水泥花磚 20×20cm	m ²	1	1,700	
5	拆除 1/2B 磚牆	m ²	1	800	含運棄
6	拆除 1B 磚牆	m ²	1	1,400	含運棄
7	拆除原有裝修表層	m ²	1	230	

編號	工程項目	單位	數量	單價 (元)	附註
四	泥水工程				
1	1:2 水泥砂漿	m ³	1	5,400	
2	1:3 水泥砂漿	m ³	1	4,800	
3	1:2 防水水泥砂漿粉刷	m ²	1	600	
4	地坪 1:3 水泥砂漿粉刷	m ²	1	400	
5	平頂及牆 1:3 水泥砂漿粉刷	m ²	1	500	
6	牆洗石子(本色水泥)	m ²	1	1,340	
7	牆斬假石(本色水泥)	m ²	1	2,100	
8	牆貼二丁掛磁磚	m ²	1	1,770	
9	牆貼小口磁磚	m ²	1	1,300	
10	牆貼馬賽克	m ²	1	1,740	
11	牆貼方塊磁磚 10×10cm	m ²	1	1,650	
12	牆貼 10cm×20cm 磁磚	m ²	1	1,420	
13	牆貼 20cm×20cm 磁磚	m ²	1	1,500	
14	牆貼 30cm×30cm 或 40cm×40cm 磁磚	m ²	1	1,460	
15	牆貼 50cm×50cm 磁磚	m ²	1	1,670	
16	牆貼 60cm×60cm 磁磚	m ²	1	1,822	
17	牆貼天然石片 1.8cm 厚	m ²	1	2,010	
18	牆貼台產大理石 1.8cm 厚	m ²	1	1,950	
19	牆貼進口大理石 1.8cm 厚	m ²	1	3,480	
20	牆貼花崗石 1.8cm 厚	m ²	1	4,660	
21	牆砌玻璃磚	m ²	1	5,000	
22	牆砌釉面花格磚	m ²	1	3,000	
23	地坪鋪馬賽克	m ²	1	1,610	
24	地坪鋪 2 寸 5 角紅鋼磚	m ²	1	1,200	
25	地坪鋪磁磚 20×20cm	m ²	1	1,510	
26	地坪鋪 30cm×30cm 或 40cm×40cm 磁磚	m ²	1	1,370	
27	地坪鋪磁磚 50×50cm	m ²	1	1,635	
28	地坪鋪磁磚 60×60cm	m ²	1	1,780	
29	地坪鋪 30×30cm 磨石子地磚	m ²	1	1,245	
30	地坪鋪天然石片 1.8cm 厚	m ²	1	1,600	
31	地坪鋪台產大理石 1.8cm 厚	m ²	1	1,870	
32	地坪鋪進口大理石 1.8cm 厚	m ²	1	3,450	

編號	工程項目	單位	數量	單價 (元)	附註
33	地坪鋪花崗石 1.8cm 厚	m ²	1	4,500	
34	地坪嵌銅條磨石子(本色水泥)	m ²	1	1,570	
35	地坪嵌銅條磨石子(白水泥)	m ²	1	1,670	
36	磨石子地坪抹漿重磨(本色水泥)	m ²	1	710	
37	磨石子地坪抹漿重磨(白水泥)	m ²	1	730	
38	樓梯台度磨石子(本色水泥)	m ²	1	2,120	
39	樓梯台度磨石子(白水泥)	m ²	1	2,150	
40	踢腳磨石子(本色水泥)	m	1	690	h=10cm
41	踢腳磨石子(白水泥)	m	1	710	h=10cm
42	樓梯止滑銅條 1.25" 寬	m	1	200	
43	1:3 水泥粉刷油漆踢腳	m	1	200	
44	高壓沖洗機清潔	m ²	1	30	
45	高空繩索作業-打除膨空磁磚補漆	處	1	8,500	以 2 m ² 一處為原則
46	高空繩索作業-打除膨空磁磚整平	處	1	13,500	以 2 m ² 一處為原則
47	高空繩索作業-鋼筋防鏽砂漿整平	處	1	8,500	以 2 m ² 一處為原則
五	屋頂及防水工程				
1	蓋文化瓦	m ²	1	1,500	
2	蓋台灣紅瓦	m ²	1	2,470	
3	蓋水泥瓦	m ²	1	1,000	
4	屋頂五皮油毛氈防水層 30kg	m ²	1	1,185	
5	屋頂鋪輕質空心磚(19×19×39cm)	m ²	1	700	
6	鋪尺二磚	m ²	1	1,260	
7	PVC 簷口天溝(12cm)	m	1	410	
8	不銹鋼落水管(2' ϕ)	m	1	650	
9	不鏽鋼天溝(24×12cm×1mm)	m	1	1000	
10	蓋塑膠浪板(不含桁條)	m ²	1	410	
11	蓋彩色鋼板(不含桁條)	m ²	1	560	
12	3mm 厚 PC 耐力板	m ²	1	300	
13	泡沫混凝土 7.5cm 厚	m ²	1	2,800	
14	PU 防水 3mm 厚	m ²	1	790	
15	PU 防水 6mm 厚	m ²	1	1,060	
六	木作工程				
1	單面夾板牆(不含油漆)	m ²	1	1,370	

編號	工程項目	單位	數量	單價 (元)	附註
2	雙面夾板牆(不含油漆)	m ²	1	1,920	
3	夾板天花板(不含油漆)	m ²	1	1,460	
4	吸音板天花板 30×30cm	m ²	1	1,920	
5	輕鋼架石膏天花板	m ²	1	1,220	
6	輕鋼架礦纖天花板	m ²	1	1,060	
7	矽酸鈣板天花板	m ²	1	1,060	
8	塑膠企口板天花板	m ²	1	1,530	
9	鋁企口天花板	m ²	1	1,700	
11	鋪企口木地板(一般)	m ²	1	2,200	橡木、楓木、櫟木
12	鋪企口木地板(高架)	m ²	1	2,650	橡木、楓木、櫟木
13	踢腳板(10cm 含油漆)	m	1	210	
14	塑膠踢腳板(10cm)	m	1	100	
15	9mm 厚單面矽酸鈣板隔間牆(不含油漆)	m ²	1	1,090	
16	9mm 厚雙面矽酸鈣板隔間牆(不含油漆)	m ²	1	1,420	
17	實木地板(印尼柚木或紫檀木 3 吋寬)	m ²	1	2,670	實木企口(含 4 分夾板)
19	實木地板(印尼柚木或紫檀木 4 吋寬)	m ²	1	3,240	實木企口(含 4 分夾板)
20	實木地板(緬甸柚木 3 吋寬)	m ²	1	3,270	實木企口(含 4 分夾板)
21	實木地板(緬甸柚木 4 吋寬)	m ²	1	3,830	實木企口(含 4 分夾板)
22	複合式(海島型)木地板(印尼柚木 4 吋寬)	m ²	1	1,950	2mm 厚耐磨處理
23	耐磨木地板	m ²	1	1,970	工料
七	油漆工程				
1	平頂及牆噴磁漆	m ²	1	600	含披土
2	平頂及牆刷 PVC 漆一底二度	m ²	1	180	含披土
3	平頂及牆刷水泥漆一底二度	m ²	1	200	含披土
4	平頂及牆刷乳化漆	m ²	1	200	含披土
5	平頂及牆刷 ICI 漆	m ²	1	200	含披土
6	木作透明漆	m ²	1	240	

編號	工程項目	單位	數量	單價 (元)	附註
八	裝潢工程				
1	平頂及牆貼台製壁紙	m ²	1	150	
2	平頂及牆貼進口壁紙	m ²	1	300	
3	地坪鋪舒美地毯(台製)	m ²	1	610	
4	地坪鋪塑膠地磚	m ²	1	390	
5	樓梯貼塑膠止滑條 2"	m	1	910	
6	樓梯 PVC 扶手方鐵欄杆(含油漆)	m	1	450	
7	檫木扶手及鐵欄杆	m	1	2,180	
8	鍍鋅鋼管扶手及鐵欄杆	m	1	1,800	
9	不鏽鋼扶手及鐵欄杆	m	1	3,550	
九	門窗工程				
1	機製柚木夾板空心門 90×210cm	樘	1	6,230	
2	硫化銅門含框 90×210cm	樘	1	9,740	
3	電動鐵捲門 350cm×300cm×1.5mm	樘	1	51,350	含油漆
4	電動不銹鋼捲門 350cm×300cm×1.5mm	樘	1	78,500	
5	鋁門 360×250cm 發色拉門	樘	1	29,300	含紗門、玻璃
6	鋁窗 140×150cm 發色	樘	1	6,030	含紗窗、玻璃
7	鋁窗 120×150cm 發色	樘	1	5,430	含紗窗、玻璃
十	什項工程				
1	建坪放樣	m ²	1	80	
2	竹鷹架	m ²	1	220	
3	鋼管施工架(室內)	m ²	1	500	不含護網
4	框式施工架(室外)	m ²	1	570	
5	施工活動圍籬 H=1.8m	m	1	850	
6	梁、柱裂縫灌注 EPOXY(環氧樹脂)	M	1	1,360	
7	SILICON 填補	m	1	130	
8	SILICON 填補(戶外耐候型)	m	1	220	戶外施工
9	鋼板構架及製作安裝	t	1	52,790	依施工難易於 100%-150% 以內調整
10	型鋼構架及製作安裝	t	1	52,800	依施工難易於 100%-150% 以內調整
11	鋼板貼附補強(厚度 6mm)	m ²	1	9,800	
12	強化碳纖維貼附補強(單層)	m ²	1	3,930	200g/m ²

編號	工程項目	單位	數量	單價 (元)	附註
13	強化碳纖維貼附補強(雙層)	m ²	1	6,610	200g/m ²
14	地下室牆漏水處理(含 RC 外牆)	m	1	1,500	裂縫高壓 PU 灌注
15	磁磚外牆防水處理	m ²	1	1,500	外牆塗刷 PU
16	屋頂防水處理(PU)	m ²	1	1,500	防水層使用 PU 材
17	屋頂防水處理(油毛氈)	m ²	1	1,950	防水層使用油毛氈
18	人行道連鎖磚(含基礎)	m ²	1	1,000	
19	磚牆無收縮水泥裂縫填補	m	1	560	
20	鋼筋除鏽塗漆	m	1	150	
22	土釘或微形樁 15 cm ϕ	m	1	400	
23	高壓成形樁 35 cm ϕ	m	1	660	
24	高壓成形樁 60 cm ϕ	m	1	870	
25	地盤改良低壓灌漿	m ³	1	2,600	
26	35cm ϕ CCP 灌漿(地盤改良)	m	1	540	
27	滲透式防水處理	m ²	1	880	須清除至結構表面
28	托基灌漿	m ³	1	12,500	
十一	其他應列入項目				
1	廢料清理及運什費	式	1		3%-5%
2	其他費用	式	1		(1)修復補強費用在新台幣 100,000 元以下者，酌列 12%。 (2)修復補強費用在新台幣 100,001~200,000 元者， 酌列 10%。 (3)修復補強費用在新台幣 200,001 元以上者，酌列 8%。 (4)安全衛生管理費酌列 1%。
3	利潤、稅捐及管理費	式	1		15%計算(內含加值型營業 稅)

註：本表未列舉之工項，依市場價格估列。

第六章 鑑定法規及網址

法規名稱	網址
桃園市建築工程施工損害鄰房爭議事件處理辦法	https://law.tycg.gov.tw/LawContent.aspx?id=GL001810#lawmenu
桃園市興辦公共工程建築改良物拆遷補償標準	https://law.tycg.gov.tw/LawContent.aspx?id=GL001504