

※列管有案之公寓大廈公共設施施工損鄰案件，經主管機關協調 2次後，得否依後續程序辦理

發文機關：臺北市政府法規委員會

發文字號：臺北市政府法規委員會98.05.25.北市法二字第09834560400號

發文日期：民國98年5月25日

主旨：關於列管有案之公寓大廈公共設施施工損鄰案件，經主管機關協調 2次後，得否依後續程序辦理乙案，復如說明，請 查照。

說明：

- 一、復 貴局98年 5月18日北市都建字第 09862919100號函。
- 二、查依本市建築施工損鄰事件爭議處理規則（以下簡稱本規則）第 5條第 1項第 2款及 3 款之規定，建損雙方當事人經鑑定機構為鑑定報告，並行一定程序協調後，如仍無法達成協議，在符合本規則第 5條第 1項第 3款各目之一情形下，承造人得向主管機關申請撤銷列管，該損鄰爭議事件由受損戶另循民事途徑解決爭議而脫離行政協調程序。
- 三、在鄰損事件經鑑定機構為鑑定後，業經主管機關代為協調建損雙方和解事宜 1次，受損方於第 2次協調會會議時，始提出應有另行列管之受損戶時，除應檢視是否確有其他受損戶之充分授權請求外，如其提出時點已逾建築工程屋頂版申報勘驗日後始行主張者，於符合一定程序要件下，既已不適用本規則之處理程序（本規則第 8條第 1項參照），其再行要求一併列管其他受損戶，並主張已召開之協調會不計入協調次數，似欠實據。
- 四、另就公寓大廈管理委員會得否就施工損鄰涉及公寓大廈共用部分提出請求乙節，經查公寓大廈管理條例第36條第 2款規定共有及共有部分之清潔、維護、修繕及一般改良為管理委員會之職務，如有損鄰事件發生，自得就涉及公共設施部分提出損鄰列管請求及代表全體區分所有權人行使有關損鄰事件共用部分之協調，惟若涉及共用部分之重大修繕時，該行使損鄰事件共用部分之協調權限，似仍須經區分所有權人會議之決議授權，始得為之（公寓大廈管理條例第11條第 1項、第31條參照）。
- 五、未就「重大」或「一般」修繕、維護及改良之認定，應依區分所有權人會議為之，如認定產生異議，亦應於區分所有權人會議中議決（內政部營建署90年 9月28日營署建管字第057603號函參照）。
- 六、以上意見，敬請卓參。

備註：本件函釋所引之「臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則」第5條、第8條規定，業於102年7月8日修正，併予提醒。本件事實因涉個案認定，僅供參考。