

臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則

第一條 本規則依臺北市建築管理自治條例第二十八條規定訂定之。

第二條 本規則之主管機關為臺北市政府都市發展局（以下簡稱都發局）。

有關建築施工損鄰事件之爭議處理，由臺北市建築爭議事件評審委員會（以下簡稱本會）處理。

第三條 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。

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。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。

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。

第四條 領有建築執照之工程，發生施工損害鄰房疑義事件（以下簡稱損鄰疑義事件），經有受損疑義之房屋所有權人（以下簡稱受損疑義戶）請求都發局協調時，都發局應通知受損疑義戶與拆除執照申請人、工程起造人或承造人（以下簡稱損鄰疑義事件雙方）及監造人或監拆人（以下簡稱監造（拆）人）擇期會同勘查損害情形，依下列方式處理：

一 監造（拆）人認定係屬施工損害，而無危害受損房屋（其房屋所有權人簡稱受損戶）公共安全之虞者，其工程得繼

續施工。都發局應予列管，並由監造（拆）人督促承造人加強相關安全維護措施。

二 監造（拆）人認定係屬施工損害，且有危害受損房屋公共安全之虞者，都發局應予列管並依建築法第五十八條規定勒令停工，並命承造人、監造人立即採行緊急措施及擬具緊急應變計畫送都發局備查。緊急應變計畫應包括工地安全措施及受損房屋安全維護等項目。

三 監造（拆）人認定非屬施工損害，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機構申請鑑定。

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。

損鄰疑義事件會勘時，除監造（拆）人外，起造人、承造人、拆除執照申請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。

監造（拆）人現場無法認定是否屬施工損害或有無危害公共安全之虞者，應於會勘後七日內提出書面認定報告送損鄰疑義事件雙方及都發局。

第五條 符合前條第一項第一款規定情形者，其協調處理程序如下：

一 損鄰事件雙方自行協調達成協議者，應簽訂和解書並送都發局據以撤銷列管。

二 損鄰事件雙方無法依前款達成協議時，承造人應通知受損戶於十四日內指定鑑定機構辦理鑑定，受損戶不在限期內指定者，由承造人逕行選定，並申請受損房屋損害鑑定，作為協調或理賠手續之依據；如涉及二個以上建築執照工程，應指定同一鑑定機構。

三 損鄰事件雙方依第二款自行協調無法達成協議者，經向都發局申請代為協調處理二次，仍無法達成協議，而有下

列情形之一者，起造人、拆除執照申請人或承造人得向都發局申請撤銷列管，受損戶並得另循法律途徑解決：

- (一) 受損戶二戶以下，經起造人、拆除執照申請人或承造人依鑑定機構鑑估受損房屋修復賠償費用之二倍金額，以受損戶名義無條件提存於法院。
- (二) 受損戶三戶以上，且已和解受損戶達列管總受損戶數三分之二以上或起造人、拆除執照申請人或承造人已支付受損戶鑑定修復賠償金額達總鑑定修復賠償金額二分之一以上，由起造人、拆除執照申請人或承造人依鑑定機構鑑估受損房屋修復賠償費用，以未和解之受損戶名義無條件提存於法院。
- (三) 受損戶於都發局通知代為協調二次皆未出席，依鑑定修復賠償金額以受損戶名義無條件提存於法院。
- (四) 受損戶已向法院提起訴訟。
- (五) 其他經本會作成決議應循法律途徑解決。

前項第一款和解書應由和解時之房屋所有權人為和解當事人。

第一項第三款戶數計算以戶政機關核發門牌為單位。如受損房屋僅列管公寓大廈共用部分者，視為一戶。

涉及公寓大廈共用部分，應以該公寓大廈公共基金專戶為提存對象。但未依規定成立管理委員會者，得以全體區分所有權人為提存對象。

受損戶三戶以上，未能依第一項第三款第二目規定撤銷列管者，都發局得依任一方申請或依職權提本會審議。

第六條 符合第四條第一項第二款規定者，其協調處理程序依前條規定程序協調。其經向都發局申請代為協調二次仍無法達成協議者，都發局得依任一方之申請或依職權提本會審議。

第七條 符合第四條第一項第三款規定者，受損疑義戶應自現場會

勘或接獲監造（拆）人書面認定報告之日起二個月內檢附鑑定機構所出具鑑定報告，都發局應依下列程序辦理：

- 一 經鑑定非屬施工所致者，不予列管。
- 二 經鑑定係屬施工損害而無危害公共安全之虞者，應依第四條第一項第一款及第五條規定辦理。
- 三 經鑑定係屬施工損害且有危害公共安全之虞者，應依第四條第一項第二款及第六條規定辦理。

前項鑑定認受損房屋之損害確係因施工所致者，鑑定費用應由起造人、拆除執照申請人或承造人負擔。

第八條 受損疑義戶逾建築工程申報屋頂版勘驗日（採逆打工法施工者，為最後一次樓版勘驗日）始請求協調者，由都發局及損鄰事件雙方會同勘查，依下列規定處理：

- 一 經監造人認定無危害公共安全之虞者，不適用本規則規定之處理程序，由損鄰事件雙方逕循法律途徑解決。
- 二 經監造人認定有危害公共安全之虞者，都發局應依第四條第一項第二款及第六條規定辦理。

第九條 都發局依第五條第一項第三款代為協調時，應由本會推派一至二名委員主持，並得通知鑑定機構列席說明。重大案件經本會決議得組成專案小組或聘請專家襄助共同調查。

第十條 依本規則提送本會評審損鄰事件應備文件如下：

- 一 申請書。
- 二 由起造人、承造人或拆除執照申請人檢具損鄰事件之案由、說明（包含處理依據及經過）、雙方意見、本會委員代為協調初審意見等資料。

第十一條 本會開會時，應有過半數委員親自出席，並以出席委員過半數之同意決議之。都發局得通知損鄰事件雙方列席說明及鑑定機構派原鑑定人親自列席報告。損鄰事件雙方如委任代理人出席，代理人應出具委任書及身分證明文件。

特殊或重大案件，都發局得通知鑑定機構於本會開會前再至現場複勘，並檢送補充鑑定報告併案提會。

損鄰事件經本會評審作成決議者，由都發局據以辦理。

第十二條 鑑定機構應符合下列規定：

一 屬公會者：其組織章程之業務項目應包括受理委託辦理各種建築、土木、結構、大地等工程鑑定與估價。

二 屬學術研究機構者：

（一）法人組織之建築、土木、結構、大地等學術研究機構：組織章程應包括相關營建研究項目。

（二）其他學術研究機構：教育部立案設有建築、土木、結構、大地等相關科系、研究所或附設之學術單位。

鑑定人應具得辦理建築物鑑定或估（評）價等各項業務資格之建築師或專業技師。

鑑定報告及鑑定人補充之相關文件均應以鑑定機構名義出具。

第十三條 鑑定機構，應向都發局申請許可並經本會審查通過，始得擔任本規則鑑定工作。

前項許可期限為三年，期滿前三個月應向都發局重新申請。

第十四條 鑑定機構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，依相關法令及臺北市建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊完成鑑定報告。但案情重大、複雜或戶數眾多者，得向都發局申請延長鑑定期限。

鑑定報告應包括下列項目：

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，損害修復鑑估之項目、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 鑑定人及所屬鑑定機構簽章。
- 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。

前項第七款損害修復鑑估費用，應依臺北市建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊所列之修復標準項目、數量及單價為準。但情形特殊或手冊未列者，得由鑑定機構另依市價製作單價分析予以評估。

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。

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。

第十五條 鑑定機構應於鑑定報告完成後依下列程序辦理：

- 一 鄰房現況鑑定報告，應送交起造人、拆除執照申請人或承造人及受鑑定之房屋所有權人之代表人各一份，並副知其他受鑑定之房屋所有權人及都發局。
- 二 損害鑑定報告，應送交起造人、拆除執照申請人或承造人、受損戶代表人或管理委員會、都發局各一份，並副知其他受損戶。

前項鑑定報告通知應以郵務雙掛號送達，未能送達者得由鑑定機構函請都發局代為送達。

鄰房所有權人或損鄰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機構提出異議並副知都發局，鑑定機構應自書面送達後十日內澄清函復異議人並副知都發局。

第十六條 鑑定機構應要求鑑定人親赴現場進行鑑定工作，不得委託他人代理執行。

鑑定人違反第十四條或前項規定者，由都發局函鑑定機構予以警告，情節重大者，除移付懲戒外，並由都發局通知鑑定機構停止該鑑定人擔任本規則鑑定工作三年。

第十七條 受損戶經鑑定機構以郵務雙掛號通知二次未能配合辦理損害鑑定時，得由鑑定機構函請都發局代為通知一次，如仍無法送達或未能配合鑑定時，都發局應予以撤銷列管，由損鄰事件雙方循法律途徑解決。

第十八條 受損房屋領有建造執照、使用執照、辦理建物所有權登記有案或具有合法房屋證明，經鑑定有結構安全顧慮需全部或部分拆除者，應經本會審議通過，報臺北市政府核准後，始得新建或改建。

依前項規定新建或改建房屋得依原建蔽率、容積率或總樓地板面積及建築物高度辦理。但有關防火避難設施、結構計算、耐震設計及消防設備，應依申請新建或改建時法令規定辦理。

屬部分拆除改建者，得由該部分受損戶出具土地權利證明文件提出申請，除申請部分外，免附全部土地權利證明文件。

受損戶應於臺北市政府核准新建或改建處分到達日起三個月內，委託開業建築師提出申請，逾期未申請者，不適用本規則之處理程序。

受損戶之房屋屬違章建築者，另依臺北市違章建築處理規則等相關規定辦理。

第十九條 依本規則通知鄰房所有權人、受損疑義戶或受損戶時，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，以都發局查得之資料為準；受損疑義戶、受損戶地址以陳情書所載地址或其會勘時登錄地址為送達處所。

第二十條 本規則除第十三條自發布後一年施行，其餘自發布日施行。