

臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則草案

條 文	說 明
<p>名稱：臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則</p>	
<p>第一條 臺北市政府（以下簡稱本府）為協調處理建築工程施工發生損壞鄰房建築爭議事件，以解決紛爭，依臺北市建築管理自治條例第二十八條規定訂定本規則。</p> <p>有關臺北市（以下簡稱本市）建築施工損鄰事件爭議之處理與程序，除法規另有規定外，依本規則之規定。</p>	<p>明定本規則之立法目的及法源依據。</p>
<p>第二條 本規則之主管機關為本府，並得委任本府所屬機關執行。</p> <p>有關建築施工損鄰爭議事件之處理，由臺北市建築爭議事件評審委員會（以下簡稱本會）處理。</p>	<p>明定本規則主管機關、執行機關及處理建築施工損鄰爭議事件之單位。</p>
<p>第三條 領有建築執照之工程，其起造人或承造人應</p>	<p>明定現況鑑定案應完成時程及經鑑定</p>

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。但建築執照併案辦理建築物之拆除者，應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。

前項鄰房現況鑑定經鑑定機構三次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，不適用本規則之處理程序。

第四條 領有建築執照之工程，其施工涉及損害鄰房事件（以下簡稱損鄰事件）時，如雙方自行協調未達成協議，經受損房屋所有權人（以下簡稱受損戶）請求主管機關協調時，主管機關應予以列管，並於受理申請之日起七日內通知受損戶與工程起造人、承造人及監造人（以下簡稱損鄰事件雙方）會同勘查損害情形，依下列方式處理：

一 監造人認定係屬施工損害，而無危害公共安

機構三次通知無法送達或配合鑑定時之處理程序。

明定建築工程涉及損害鄰房事件會勘處理方式及深開挖工程之管理機制。

全之虞者，得繼續施工。但承造人應提具加強維護相關安全之措施。

二 監造人認定係屬施工損害，且有危害公共安全之虞者，主管機關應即依建築法第五十八條規定勒令停工，承造人應立即採行緊急措施並擬具緊急應變計畫送主管機關備查。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 監造人認定非屬施工損害，得繼續施工。如異議之受損戶不服，得自行負擔鑑定費用向鑑定機構申請鑑定。

監造人無法現場認定是否屬施工損害或有無危害公共安全之虞者，應於會勘後七日內以書面提出報告送主管機關備查，並通知受損戶。

建築工程涉有深度超過十二公尺或地下三層以上之深開挖，於工程進行開挖期間涉及之施工損鄰事件，應由本會組成之專案小組會同監造人進行勘查。

會勘時，監造人應親自出席。但起造人、承造人或受損戶得出具委任書委任代理人攜帶身

分證明文件參加。

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，應簽訂和解書並送主管機關予以撤銷列管。
- 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之施工損鄰案件，應指定同一鑑定機構。
- 三 損鄰事件雙方自行協調無法依第二款達成協議者，得向主管機關申請代為協調處理，經主管機關協調三次，仍無法達成協議，而有下列情形之一者，承造人得向主管機關申請撤銷列管，受損戶並得另循法律途徑解決：
 - (一) 受損戶在三戶以上，已和解受損戶達列管總受損戶數三分之二以上或起造人或承

明定認定係屬施工損害而無危及公共安全之協調處理程序。

造人已支付受損戶達總鑑定修復賠償金額二分之一以上，且由起造人或承造人依鑑定機構鑑估受損房屋修復賠償費用，以不和解之受損戶名義無條件提存於法院。

- (二) 受損戶戶數在二戶以下，經起造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。
- (三) 受損戶於主管機關代為協調三次經通知皆未出席。
- (四) 損鄰事件已由受損戶向法院提起訴訟。
- (五) 其他經本會作成決議應循法律途徑解決。

第六條 符合第四條第一項第二款規定情形者，其協調處理程序依前條規定辦理。但經主管機關協調三次，雙方仍無法達成協議者，主管機關得依任一方之申請或依職權提本會審議。

第七條 符合第四條第一項第三款規定情形者，受損戶應自現場會勘日起二個月內檢附鑑定機構所出

明定認定係屬施工損害之協調處理程序。

明定認定非屬施工損害之協調處理程序。

具鑑定報告，其協調處理程序如下：

- 一 經鑑定非屬施工所致者，撤銷列管。
- 二 經鑑定受損房屋之損害係屬施工所致而無危害公共安全之虞者，依第五條規定處理。
- 三 經鑑定受損房屋之損害係屬施工所致且有危害公共安全之虞者，依第六條規定程序處理，主管機關並應依建築法第五十八條勒令停工。

經鑑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。

第八條 受損戶逾建築工程申報屋頂版勘驗日或建築工程以逆打工法施工，受損戶逾最後一次樓版勘驗日始請求協調者，由主管機關及損鄰事件雙方會同勘查，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。

前項情形，經監造人認定有危害公共安全之虞者，應依建築法有關規定處理，並依第六條規定程序辦理。

明定異議之受損戶逾建築工程申報屋頂版勘驗日或以逆打工法施工受損戶逾最後一次樓版勘驗日始請求協調之處理程序。

第九條 損鄰爭議事件申請由主管機關代為協調者，由本會一名以上輪值委員主持。重大案件得組成專案小組調查；必要時，得聘請專家襄助調查。

第十條 本會評審損鄰爭議事件之作業及處理程序如下：

- 一 申請人應檢具申請文件及有關資料送主管機關以列入議程。提案內容應依案由、說明（包含處理依據及經過）、損鄰爭議事件雙方意見、本會委員代為協調初審意見等逐項列舉。
- 二 損鄰爭議事件經本會評審作成決議者，由主管機關據以處理。

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。主管機關得通知損鄰爭議事件雙方列席說明及通知鑑定機構派原鑑定人親自列席報告，損鄰爭議事件雙方如委任代理人出席，代理人應出具委任書

明定損鄰爭議事件安排調處、輪值委員主持之規定及重大案件之處理方式。

明定建築爭議事件評審委員會評審損鄰爭議事件之作業及處理程序。

明定建築爭議事件評審委員會開會之出席、決議方式及特殊案件處理方式。

及身分證明文件。

案件情形特殊或重大者，主管機關得通知鑑定機構於本會開會前再複勘現場狀況，並補充鑑定報告併案提會。

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、土木工程鑑定與估價。

二 屬學術研究機構者：

(一) 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。

(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。

主持鑑定人應具備建築師或專業技師資格。

鑑定報告，應以該公會或學術研究機構名義出具。

明定鑑定機構之資格。

<p>第十三條 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，得向主管機關申請延長鑑定期間一個月。</p> <p>鑑定報告應包括下列項目：</p> <ol style="list-style-type: none">一 鑑定申請人。二 鑑定標的物所有權人及其坐落。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 鑑定要旨及依據。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 鑑定人及複審人員簽章。十一 符合第十二條規定文件及鑑定人資格、專業證照字號。	<p>明定鑑定機構完成鑑定報告之時程及鑑定報告應記載之項目。</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------

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。

第十四條 鑑定機構應於鑑定報告完成後送交承造人或起造人、受損戶代表人或管理委員會、主管機關各一份，如屬第三條鄰房現況鑑定，應送交鄰房所有權人之代表人，並由承造人通知鄰房所有權人或受損戶自行前往參閱。鄰房所有權人或損鄰事件雙方認鑑定內容有疑義時，應於收到鑑定報告或通知十四日內以書面向主管機關或鑑定機構提出，鑑定機構應於十日內澄清。

受損房屋損害原因如可歸責二個以上施工

- 一、第一項明定鑑定機構於鑑定報告完成後之處理方式，及鄰房所有權人或損鄰事件雙方認鑑定內容有疑義時之處理方式。
- 二、第二項明定受損房屋損害原因如可歸責二個以上施工中建築土地，鑑定報告應分析建議各工地負擔責任比例。

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 鑑定機構應要求主持鑑定人親赴現場進行鑑定工作，不得委託他人代理執行。

主持鑑定人違反第十三條第一項或前項規定者，由主管機關函鑑定機構予以警告，情節重大者，除移付懲戒外，並由主管機關通知鑑定機構停止該鑑定人擔任本規則鑑定工作三年。

第十六條 鑑定機構辦理損害修復鑑定，受損戶經鑑定機構三次通知未能配合鑑定時，得由鑑定機構函請主管機關代為通知一次，如仍無法送達或未能配合鑑定時，該戶房屋之損鄰爭議事件即由損鄰爭議事件雙方循法律途徑解決，主管機關並予以撤銷列管。

第十七條 受損房屋領有建造執照、使用執照、辦理建物產權登記有案或具有合法房屋證明，經鑑

明定主持鑑定人應親赴現場進行鑑定工作及違反第十三條及本條第一項規定時之處理方式。

明定鑑定機構辦理損害修復鑑定，受損戶應配合鑑定，及未能配合鑑定時之處理方式。

明定受損房屋經鑑定有安全顧慮需拆除全部或部分辦理重建者之處理方式

定有結構安全顧慮需全部拆除或部分重建，並經本會審議通過，報本府核准者，得依下列規定辦理：

一 屬全部拆除者，重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重建。但有關防火避難設施、結構計算、耐震設計及消防設備，應依申請重建時法令規定辦理。

二 屬部分重建者，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。

受損戶應於本府核准重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，另依本市違建處理相關規定辦理。

第十八條 依本規則通知鄰房所有權人或受損戶時，鄰房所有權人之地址以建物登記謄本登載資料為準；其未辦妥建物登記者，以主管機關查得

。

明定通知鄰房所有權人及受損戶之送達處所。

之資料為準；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。

第十九條 本規則自發布日施行。

明定本規則之施行日期。

--	--