

市政會議討論案

提案機關：都 發 局
法 務 局

案由：為修正「臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則」案，謹提請審議。

說明：

一、本府為協調處理本市建築施工損鄰爭議事件，依臺北市建築管理自治條例第二十八條規定，於九十三年六月二十三日訂定發布「臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則」（以下簡稱本規則），嗣於一〇二年七月八日修正在案。本規則自一〇二年修正後迄今，因未強制建方於建築工程施工前應辦理鄰房現況鑑定，以致部分損鄰疑義事件缺少可資比對建築工程施工前、後之客觀資料，且歷來有部分民眾反映僅由監造人認定損害責任歸屬，而易流於主觀判斷；又近年量體龐大之建築工程數量上升，對於周遭鄰近建築的影響增加，且民眾對自身權利意識漸重，使得施工損鄰事件之案件量逐年提高，惟行政機關之處理量能有限，為期提升建築施工損鄰事件之協調品質，就損鄰疑義事件處理程序實有加強完善之必要，爰擬具本規則修正草案。

二、本規則修正重點說明如下：

（一）修正條文第三條：本條新增，明定本規則之用詞定義，以利民眾理解並簡化本規則之用語。

（二）現行條文第四條部分，因修正條文第六條第一項已區分為認定是否危害鄰房公共安全及是否屬施工損害之兩種不同但得併行之程序，修正條文第七條及第八條並規定後續認定結果各別之處

理流程，爰刪除第一項規定；第二項與第三項規定分別移列至修正條文第六條第四項及第六項；又修正條文第六條第一項已限期建方辦理備查，爰刪除第四項規定。

- (三) 修正條文第四條：本條新增，第一項由現行條文第三條第一項移列及修正，明定建方應於期限內辦理現況鑑定之義務；另為避免建方支出無謂成本，第二項列舉影響輕微或不影響鄰房所有權人等情事，經報請都發局備查者，建方無庸辦理現況鑑定。
- (四) 修正條文第五條：本條新增，明定受損疑義戶申請協調應檢附文件與補正程序。
- (五) 刪除現行條文第六條：現行條文前段規定配合修正條文第七條至第十條之增訂或修正，本條業無規定必要，爰予刪除。另現行條文後段移列至修正條文第十條第一項規定。
- (六) 刪除現行條文第七條：配合修正條文第八條改以受損疑義戶是否以納入或辦理現況鑑定而有不同處理程序，爰予刪除。
- (七) 修正條文第六條：本條新增，第一項及第二項明定損鄰疑義事件之處理，區分為認定是否危害鄰房公共安全及是否屬施工損害之兩種併行程序，由監造方與承造人之專任工程人員簽章認定後，檢送都發局備查；第三項至第五項明定建方勘查鄰房之通知處理程序，其中第四項由現行條文第四條第二項移列；第六項由現行條文第四條第三

項移列，明定建方及受損疑義戶得委託代理人辦理。

- (八) 修正條文第七條：本條新增，明定建方依第六條第一項第一款規定辦理後，初步安全認定書認定無危害公共安全者，建築工程得繼續施工；如經初步安全認定有危害鄰房公共安全者，由都發局依建築法第五十八條規定勒令停工，並命承造人與監造方立即採行緊急措施及擬具緊急應變計畫送都發局備查。
- (九) 修正條文第八條：本條新增，第一項明定建方依修正條文第六條第一項第二款規定辦理後，現況鑑定已納入受損疑義戶者，損害責任歸屬初步認定書認定屬施工損害，建築工程應予列管；若非屬施工損害，受損疑義戶得自行於期限內委由鑑定機構辦理責任歸屬鑑定，若鑑定結果屬施工損害者，建築工程始予列管。又現況鑑定未納入受損疑義戶或未辦理現況鑑定者，建方則負有限期內委由鑑定機構辦理責任歸屬鑑定之義務，並依鑑定結果決定建築工程是否列管。另第二項明定第一項之鑑定機構由建方限期受損疑義戶指定，若逾期則由都發局指定。
- (十) 修正條文第九條：第一項至第四項由現行條文第五條第一項至第四項移列；第五項由現行條文第九條移列。另於第一項第二款明定建築工程由都發局列管者，經損鄰事件雙方自行協調，無法達成協議時，建方應通知受損戶於期限內指定鑑

定機構辦理損害鑑定，以作為協調或理賠手續之依據後，再自行協調，鑑定費用應由建方負擔。

- (十一)修正條文第十條：本條新增，第一項由現行條文第六條後段規定移列，並明定由建方或受損戶申請提臺北市建築爭議事件評審委員會(以下簡稱本會)審議之要件；第二項明定都發局得依職權提本會審議之事項。
- (十二)修正條文第十一條：第一項由現行條文第十條遞移，另新增第二項有關申請文件不全之補正程序規定。
- (十三)修正條文第十二條：本條由現行條文第十一條遞移，第一項後段有關都發局得通知列席說明之規定，移列新增為第二項，其後項次遞移。
- (十四)修正條文第十三條：本條由現行條文第八條移列，考量對於損鄰疑義事件之協調效率，若受損疑義戶逾屋頂版勘驗日(採逆打工法施工者，為最後一次樓版勘驗日)始申請協調，僅適用修正條文第五條、第六條第一項第一款、第二項及第七條等關於公共安全之規定，其餘爭議由損鄰疑義事件雙方循法律途徑解決。
- (十五)修正條文第十四條：本條第一項至第三項由現行條文第十三條遞移；第四項至第六項由現行條文第十二條移列，其中第四項為加強鑑定報告之公信力及品質，明定鑑定機構之鑑定人應達四十人以上；另增訂第七項，鑑定機構審查標準及程序由都發局另定之。

- (十六)修正條文第十五條：本條由現行條文第三條第二項至第四項及第十七條規定移列，並酌作文字修正。
- (十七)修正條文第十六條：本條由現行條文第十四條移列；另增訂第六項，明定鑑定人有民事訴訟法第三十二條第一款至第六款所定法官應迴避之事由者，應自行迴避。
- (十八)修正條文第十七條：本條由現行條文第十五條移列。
- (十九)修正條文第十八條：本條由現行條文第十六條移列，並酌作文字修正。
- (二十)修正條文第十九條：本條由現行條文第十八條遞移，其中第四項之逾期未申請者，實務上係認此時核准處分已失效，且不得再依本條第一項至前項規定提出申請，爰為符實際，予以修正。
- (二十一)修正條文第二十條：本條由現行條文第十九條遞移。
- (二十二)修正條文第二十一條：本條新增，考量行政機關處理量能有限，明定不適用本規則之損鄰疑義事件。
- (二十三)修正條文第二十二條：本條新增，明定本規則所定書表格式，由都發局另定。
- (二十四)修正條文第二十三條：本條新增，考量修法後，都發局於修法前已受理協調之損鄰疑義事件仍有適用修正前規定之需求，爰予明定。

(二十五)修正條文第二十四條：本條由現行條文第二十條移列。另因現行條文第十三條施行日之緩衝期間業已期滿，已無明定需求，爰予修正。

三、本案業經本府法務局一一〇年十二月二十三日第七六九次法規委員會審議通過。

四、檢陳本規則修正草案條文對照表一份。

擬辦：擬提請審議通過後，辦理後續發布事宜；俟發布後，依地方制度法第二十七條第三項規定函請行政院備查及臺北市議會查照。

決議：

「臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則」修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>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。</p>	<p>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。</p>	<p>未修正。</p>
<p>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。</p>	<p>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。</p>	<p>未修正。</p>
	<p>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</p>	<p>配合增訂第三條之用詞定義,爰循現行法制體例,將本條所定現況鑑定申請要件及通知程序移列。第一項移列至修正條文第四條第一項規定;第二項至第四項移列至修正條文第十五條第一項、第二項及第</p>

	<p>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。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。</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</p>	四項規定。
--	---	-------

	<p>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>	
<p>第三條 本規則用詞定義如下：</p> <p>一、建築工程：指領有建造執照、雜項執照或拆除執照之工程。</p> <p>二、監造方：指建築工程之監造人或監督拆除工程之建築師。</p> <p>三、建方：指建造執照或雜項執照工程之起造人或承造人、拆除執照工程之申請人或承攬拆除工程之營造業。</p> <p>四、鑑定機構：指符合第十</p>		<p><u>一、本條新增。</u></p> <p>二、明定本規則中用詞定義，以利民眾理解並簡化條文內容，茲就各款用詞之訂定理由說明如下：</p> <p>(一)第一款之建築工程：本規則規範損鄰事件範圍係指建築物及雜項工作物之新建、增建、改建、修建及拆除，並未包含建築物建造完成後之變更使用（如變更使用執照及室內裝修等情形），為避免與建築法第二十八</p>

四條規定而得辦理現況鑑定、責任歸屬鑑定或損害鑑定之機構。

五、損鄰疑義事件：指建築工程之鄰房所有權人主張因建築工程施工致其房屋受損，向都發局申請協調，尚未經監造方及承造人之專任工程人員或鑑定機構認定損害責任歸屬之事件。

六、損鄰事件：指建築工程之鄰房所有權人主張因建築工程施工致其房屋受損，向都發局申請協調後，經監造方及承造人之專任工程人員或鑑定機構認定屬

條規定建築執照分為建造執照、雜項執照、使用執照、拆除執照混淆，爰明定本規則所稱建築工程專指領有建造執照、雜項執照或拆除執照之工程。

(二)第二款之監造方：按建築法第十三條規定，建造執照、雜項執照工程之監造人為建築師，另為確保拆除時之順利及安全，實務上係由建築師監督工程之進行，現行條文第四條以監拆人稱之，爰明定監督拆除工程之建築師為「監造方」。

(三)第三款之建方：明定本規則建造執照、雜項執照之起造人或承造人、拆除執照之申請人或承攬拆除工程之營造

<p>施工損害之事件。</p> <p>七、受損疑義戶：指損鄰疑義事件之鄰房所有權人。</p> <p>八、受損戶：指損鄰事件之鄰房所有權人。</p> <p>九、現況鑑定：指建築工程施工前，鑑定機構就鄰房及其相關環境等，藉目測或儀器，以文字記載、繪製圖面或拍攝照片等方法記錄現況。</p> <p>十、責任歸屬鑑定：指鑑定機構就損鄰疑義事件之鄰房，鑑定其損害發生原因及損害責任歸屬。</p> <p>十一、損害鑑定：指鑑定機構對於損鄰事件之</p>		<p>業為「建方」。</p> <p>(四)第四款之鑑定機構：公會或學術研究機構等為辦理本規則現況鑑定、責任歸屬鑑定及損害鑑定作業，應向都發局申請許可並符合本規則資格規定，為求明確並避免與其他法規之鑑定作業辦理機構混淆，爰予明定。</p> <p>(五)第五款至第八款之損鄰疑義事件、損鄰事件、受損疑義戶及受損戶：鄰房所有權人向都發局申請協調建築工程有損害鄰房情形時，以有無經過監造方及承造人之專任工程人員或鑑定機構確認損害責任歸屬作為分類標準，未確認前稱「損鄰疑義事件」、鄰房所有權人稱「受損</p>
--	--	---

<p>鄰房損害情形，鑑估損害項目、修復方式及修復費用。</p>		<p>疑義戶」；經確認該損害責任屬施工造成者稱「損鄰事件」、鄰房所有權人稱「受損戶」。</p> <p>(六)第九款至第十一款之現況鑑定、責任歸屬鑑定及損害鑑定：本規則所稱鑑定種類共有三種，爰明定三種不同鑑定性質及其內容。</p>
	<p>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</p>	<p>一、現行條文係由監造（拆）人一併認定是否屬於施工損害及有無危害受損房屋公共安全之虞。然而有無危害公共安全之虞與對於鄰房損害是否應負責任，二者之間並無必然因果關係，且認定是否危害鄰房公共安全有避免災害擴大，儘速判斷以作出緊急處置之需求；又認定是否屬於施工損害</p>

	<p>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：</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>需會勘耗時，故本次修正已於修正條文第六條第一項區分為認定是否危害鄰房公共安全及是否屬施工損害之兩種併行程序，且分別於修正條文第七條與第八條規定後續認定結果之處理流程；另於第六條第二項明定承造人之專任工程人員亦須加入認定，以強化認定效果。綜上，爰予刪除第一項規定。</p> <p>二、第二項及第三項規定，業分別移列修正條文第六條第四項及第六項。</p> <p>三、因修正條文第六條第一項及第二項已規定建方應限期辦理有無危害鄰房公共安全及是否屬施工損害之認定並送都發局備查，取代現行監造（拆）</p>
--	--	---

	<p>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。</p> <p>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。</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(拆)人外，起造人、承造人、拆除執照申請人或</p>	<p>人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之程序，爰刪除第四項規定。</p>
--	--	---

	<p>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>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。</p>	
<p>第四條 建方應於下列期限前，委由鑑定機構辦理現況鑑定並取得鑑定報告：</p> <p>一、領有建造執照或雜項執照者，於申報放樣勘驗前。</p> <p>二、領有拆除執照(含併同申請建造執照或雜項執照)者，於申報開工前。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、本條第一項係由現行條文第三條第一項移列，又因現行條文僅規定建方「得」於施工前會同監造方勘查鄰房現況後評估是否辦理現況鑑定，並於規定期限內取得現況鑑定報告，鑑於歷來時有民眾反映建方為降低成本或便宜行事等由，疏於辦理鄰房現況鑑定，致施工後</p>

<p>建築工程有下列情形之一者，建方免辦理前項之現況鑑定，並應於前項各款所定期限前檢送經監造方及承造人之專任工程人員簽章負責之切結書予都發局：</p> <p>一、拆除構造物影響鄰房輕微。</p> <p>二、建築工程工地以開挖境界線起算開挖深度三倍之水平距離以內皆無鄰房或鄰房所有權人均為起造人。</p> <p>三、增建或改建工程無涉及地下室開挖。</p>		<p>發生損鄰疑義事件，欠缺施工前後對照依據，徒生爭議，為減少爭端、加強政府監督之立場，且經由現況鑑定報告比對施工前後鄰房損害情形可加快釐清損害責任歸屬，爰於修正條文第一項明定建方有於各該款規定期限內委由鑑定機構辦理現況鑑定之義務。又建方如未辦理現況鑑定或未按期取得現況鑑定報告，依修正條文第八條第一項第二款規定，建方即負有委託鑑定機構辦理責任歸屬鑑定之義務，併予說明。</p> <p>三、本條第一項所規定之期限，係因現況鑑定目的在記錄建築工程施工前之鄰房現況，用以日後作為判斷是否受建築工程影響等責任歸屬之參考資</p>
---	--	---

		<p>料，爰須為受建築工程影響前的鄰房現況資訊，始有參考價值。另為確認現況鑑定辦理情形，本市建築工程開工申報書(B11-1)、臺北市政府都市發展局建築執照放樣勘驗審查(甲表)業明列檢附文件包含申請鄰房現況鑑定相關資料，已可達到確保建方辦理現況鑑定之目的。</p> <p>四、本條第一項規定對於建方辦理現況鑑定之鄰房並未限定其空間範圍，乃因各建築工程規模不同，且牽涉不同地形地質，影響程度各異，此由建方自行評估可能影響的鄰房範圍較為適切。</p> <p>五、本條第二項之增訂，係考量部分建築工程施工開挖範圍與</p>
--	--	---

		<p>其基地邊界有一定距離，而受開挖影響範圍內之鄰房所有權人與起造人相同或皆無鄰房（例如：學校校區或公園園區等為同一宗基地內建築工程、偏僻地區無鄰近房屋等情形），以及增建或改建工程不涉地下室開挖工程，或僅屬構造物之拆除而對周圍鄰房影響輕微之情形，為避免造成建方無謂支出辦理現況鑑定成本，爰均列為無庸辦理現況鑑定者。另所稱影響鄰房輕微，實務上可能情形為拆除雨遮、棚架、拆除構造物之量體遠小於鄰房、無涉及地下構造物拆除等，惟是否對鄰房造成影響，由專業技術人員（即監造方及承造方之專任工程人員）</p>
--	--	--

		<p>之專業判斷而定。又現行實務上，亦要求建方若未取得鄰房現況鑑定報告，應提出切結書，如未來發生損鄰事件，願意自行負責與鄰房所有權人之間爭議；而本次修法明確納入建築工程如有本條第二項所列各款情形之一情事，建方欲免去辦理現況鑑定義務，應由其提出切結書之機制，並要求監造方及承造人之專任工程人員簽章負責，確保該建築工程有本條第二項各款所列情形之一，始能免除辦理現況鑑定之義務。</p> <p>六、第二項第二款規定之「建築工程工地以開挖境界線起算開挖深度三倍之水平距離以內」之標準，係參考內政部建築研</p>
--	--	---

		<p>究所「建築基礎施工災害潛勢災區邊界界定之研究」研究成果，以連續壁作為擋土設施進行該挖工程時，在砂土層可能沉陷影響範圍約為二倍開挖深度、黏土層約為三倍開挖深度；基於民眾公益及地層狀況掌握之不確定性，爰本款以開挖可能影響範圍為開挖深度三倍之水平距離為評估基準，併予補充。</p>
	<p>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：</p> <p>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。</p> <p>二 損鄰事件雙方無法依</p>	<p>本條第一項至第四項移列至修正條文第九條第一項至第四項；本條第五項移列至修正條文第十條第一項。</p>

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

	<p>請撤銷列管，受損戶並得另循法律途徑解決：</p> <p>(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。</p> <p>(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</p>	
--	--	--

	<p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(四) 受損戶已向法院提起訴訟。</p> <p>(五) 其他經本會作成決議應循法律途徑解決。</p> <p>前項第一款和解書應</p>	
--	--	--

	<p>由和解時之房屋所有權人為和解當事人。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
<p>第五條 受損疑義戶向都發局</p>		<p><u>一、本條新增。</u></p>

<p>申請協調損鄰疑義事件，應檢附申請書、建物所有權證明文件及經都發局指定之文件。</p> <p>前項申請文件不全者，都發局應通知受損疑義戶於十四日內補正。屆期未補正或補正不全者，不受理其申請。</p>		<p>二、現行實務上損鄰會勘作業程序係由都發局於會勘當下查對陳情人提出之建物所有權證明文件，以確認陳情人為建物所有權人，惟偶有建物所有權人無法於會勘當下提出建物所有權證明文件、建物所有權人委託他人出席而受託人卻未出具委託書，或由非建物所有權人提出之損鄰疑義事件，經都發局通知限期補件，而未提供相關證明文件等情形，以致協調過程中迭有爭議，爰於本條第一項明定受損疑義戶申請協調應檢附之文件；並於第二項明定申請文件不全之補正程序。</p>
<p>第六條 都發局受理申請後，應通知建方會同監造方依</p>		<p>一、本條新增。 二、現行條文第四條規定有關辦理</p>

下列規定辦理：

一、建方於接獲通知日起十四日內，勘查建築工程施工有無危害鄰房公共安全，並製作初步安全認定書。

二、建方於接獲通知日起三十日內，勘查鄰房是否屬施工損害，並製作損害責任歸屬初步認定書。

前項初步安全認定書及損害責任歸屬初步認定書，應經監造方及承造人之專任工程人員簽章後，送都發局備查。

建方辦理第一項第二款之鄰房勘查，得以電話、面會或召開說明會等方式

損鄰會勘方式，係由監造方於現場同時認定鄰房損害之責任歸屬及損害有無危害鄰房公共安全之虞。惟實際運作時，會勘日程往往因需召集受損疑義戶、建方及監造方共同辦理而延宕，然而有無公安影響及處理對策應是亟需儘速判定之要務。考量鄰房損害之責任歸屬與該損害有無危害鄰房公共安全並無必然因果關係，爰於第一項區分二者之認定，並分別明定認定後之處理程序。其中，有無影響公共安全之認定程序，因需儘速判定，建方應於接獲都發局通知時儘速會同監造方至現場勘查，並於接獲通知日起十四日內，將勘查結果、認定理由、

與受損疑義戶協商勘查日期及時間，並作成紀錄；勘查當日無法進入鄰房，應以郵務雙掛號通知受損疑義戶下次勘查日期及時間。

建方依前項規定通知仍無法進入鄰房勘查，得檢送協商過程紀錄及相關通知之證明文件送都發局，經都發局確認建方已依前揭規定辦理後，通知受損疑義戶就建築工程不予列管。

建方為第三項之通知，應於勘查日前七日通知受損疑義戶。

第一項第二款規定之鄰房勘查，除監造方及承造人之專任工程人員外，建方及受損疑義戶得委託代理

涉及公共安全之緊急應變措施等以書面方式檢送都發局，再續依修正條文第七條規定辦理；損害責任歸屬部分則於接獲通知日起三十日內，經建損雙方會勘後，將會勘結果以書面方式送都發局，續依修正條文第八條規定辦理。另現行條文第四條係以有無「危害公共安全之虞」判斷是否列管及停工，然此標準於實務執行上有認定模糊之問題，亦與建築法第五十八條第三款用語不符，爰修正為「公共安全」。

三、第一項建方接獲都發局通知日，係以都發局通知最晚送達起造人、承造人、拆除執照申請人或承攬拆除工程營造業者等其中一方之當日為起算

人出席。

日。

四、承造人之專任工程人員負責工程之施工技術指導、施工安全及處理工地緊急異常狀況之人員，並具備專業技師或建築師資格，故除監造方外，亦納為本條第二項規定之簽章人員。

五、第四項由現行條文第四條第二項移列，並予修正。

六、因辦理第一項第二款至鄰房勘查是否屬施工損害之作業，建方及監造方須進入有受損疑義之鄰房內勘查損害情形，始得作出準確之損害責任歸屬初步認定意見，爰於第五項增訂建方勘查鄰房之通知及鄰房不配合勘查時處理程序。又第五項係以掛號或其他可佐

		<p>證送達日期之寄送方式認定是否於前七日通知，併予說明。</p> <p>七、第六項由現行條文第四條第三項移列，明定受損疑義戶、建方及監造方現場勘查時，除監造方及承造人之專任工程人員外，受損疑義戶及建方得出具委任書委任代理人攜帶身分證文件參加。</p>
	<p>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。</p>	<p>一、<u>本條刪除。</u></p> <p>二、現行條文前段規定配合修正條文第七條至第十條之增訂或修正，本條業無規定必要，爰予刪除。另現行條文後段關於申請提本會審議之要件，移列至修正條文第十條第一項。</p>
	<p>第七條 符合第四條第一項第三款規定者，受損疑義戶應</p>	<p>一、<u>本條刪除。</u></p> <p>二、為配合修正條文第八條改以受</p>

	<p>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：</p> <ol style="list-style-type: none">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。 <p>前項鑑定認受損房屋之損害確係因施工所致者，</p>	<p>損疑義戶是否已納入或辦理現況鑑定而有不同處理程序，爰刪除本條。</p>
--	--	--

	<p>鑑定費用應由起造人、拆除執照申請人或承造人負擔。</p>	
<p>第七條 建方依前條第一項第一款規定辦理後，建築工程處理方式如下：</p> <p>一、初步安全認定書認定無危害鄰房公共安全者，建築工程得繼續施工。</p> <p>二、初步安全認定書認定有危害鄰房公共安全者，由都發局依建築法第五十八條規定勒令停工，並命承造人與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。</p> <p>前項第二款之緊急應變計畫，應包括工地安全措施及鄰房安全維護等項目。</p>		<p><u>一、本條新增。</u></p> <p>二、第一項明定建方依第六條第一項第一款規定辦理後，建築工程處理方式。該項第一款明定初步安全認定書認定無危害公共安全者，建築工程得繼續施工；第二款明定如經初步安全認定有危害公共安全者，由都發局依建築法第五十八條規定勒令停工，並依建築法相關規定辦理。</p> <p>三、第二項明定緊急應變計畫之內容。</p>

	<p>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:</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>本條移列至修正條文第十三條。</p>
<p>第八條 建方依第六條第一項第二款規定辦理後,建築工程</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、本規則自一百零二年修正迄</p>

之處理方式如下：

一、現況鑑定納入受損疑義戶者：

(一)損害責任歸屬初步認定書認定屬施工損害者，都發局應予列管。

(二)損害責任歸屬初步認定書認定非屬施工損害者，都發局不予列管。受損疑義戶如有爭議者，得自行負擔費用並委由鑑定機構辦理責任歸屬鑑定，並於建築工程屋頂版勘驗日(採逆打工法施工者，為最後一次樓版勘驗日)前，檢附鑑定機

今，損鄰疑義事件中，損害責任的歸屬原責成監造方本於專業於會勘時認定，惟邇來時有民眾反映監造方未詳查鄰房損害情形、無明確認定基礎即恣意認定，且有監造方反映若無施工前現況鑑定資料等認定基礎、難以釐清損害責任的歸屬。為保障鄰房所有權人權益及確保有可資認定之客觀資料，爰第一項以是否辦理現況鑑定及現況鑑定是否納入受損疑義戶作為分類標準，明定損鄰疑義事件之處理程序如下：

(一)第一項第一款規定，現況鑑定納入受損疑義戶者，得由監造方及承造人之專任工程人員比對現況鑑定報告，並

構出具之鑑定報告書送都發局，鑑定結果屬施工損害者，都發局應予列管，且鑑定費用由建方負擔。

- 二、現況鑑定未納入受損疑義戶，或未辦理現況鑑定者，除建方認定屬施工損害由都發局列管外，建方應於接獲都發局依第六條第一項規定通知日起六十日內，委由鑑定機構辦理責任歸屬鑑定，並將鑑定結果送都發局備查。鑑定費用應由建方負擔。
- 三、依前款規定辦理責任歸屬鑑定者，由都發局依下列規定處理：

依專業認定損害是否屬施工所致。倘受損疑義戶不服認定結果，仍得自行向鑑定機構申請責任歸屬鑑定。另有關受損疑義戶對認定有爭議時，自行向鑑定機構申請責任歸屬鑑定之程序，現行條文第七條規定須於會勘日起或接獲書面認定報告日起二個月內完成鑑定報告並送都發局，致時有受損疑義戶因延遲提送鑑定報告，而需重新向都發局請求協調、辦理會勘等不符成本效益之情形，爰本次修正明定受損疑義戶如不服認定，得於屋頂版勘驗日（採逆打工法施工者，為最後一次樓版勘驗日）前檢附鑑定機構出具之鑑定

(一)鑑定結果屬施工損害者，都發局應予列管。

(二)鑑定結果非屬施工損害者，都發局不予列管。受損疑義戶如有爭議，應逕循法律途徑解決。

前項第二款之鑑定機構由建方限期受損疑義戶指定；受損疑義戶逾期未指定者，由都發局逕為指定。

報告書送都發局，鑑定結果屬施工損害者，都發局始列管建築工程為損鄰事件；不屬施工損害者，回歸第一項第一款第二目前段規定，都發局不予列管。另鑑定費用部分，原則係由受損疑義戶負擔，但鑑定認屬施工損害時，例外由建方負擔。

(二)第一項第二款規定，現況鑑定未納入受損疑義戶，或建方未依第四條第一項規定辦理者，因無施工前後可資比對之客觀資料，除非建方認定係屬建築工程所致損害，仍應由鑑定機構以公正客觀、詳細縝密之方法鑑定損害原因。又此時係因建方因素所致無現況鑑定資料可據

		<p>以比對施工前後情形，爰由建方委託鑑定機構辦理責任歸屬鑑定。另修正條文第十七條雖已明定鑑定機構應送交責任歸屬鑑定報告予都發局，但此時協調受損疑義戶程序，因涉及建方權益，且為免鑑定機構有遺漏送交情事，本款乃要求建方應將責任歸屬鑑定結果送都發局備查，爰予明定。另因建方未辦理現況鑑定以致增加損鄰責任歸屬判別難度，為增加建方事前辦理現況鑑定之誘因，並考量本次修法已新增修正條文第二十一條規定，排除建築工程開挖(或拆除)深度三倍距離以上之建築物所有權人提出申請協調損鄰</p>
--	--	--

		<p>疑義事件，對建方影響尚屬有限，爰明定責任歸屬鑑定費用由建方負擔。</p> <p>三、建方於辦理第六條第一項第二款出具損害責任歸屬初步認定書時，實務上建方即可同時辦理確認受損疑義戶指定鑑定機構之事宜，以符自都發局通知日起六十日內完成之時程要求。</p> <p>四、為提升受損疑義戶對鑑定機構所提出鑑定結果之信賴度，爰第二項明定由建方限期受損疑義戶指定鑑定機構，若受損疑義戶逾期未指定，則由都發局指定。另未來執行上如有數受損疑義戶，都發局將採行政指導方式，建議數受損疑義戶可協調指定同一鑑定機構，避免</p>
--	--	---

		<p>數受損疑義戶間指定不同鑑定機構，導致鑑定結果意見相左，反不易促成損鄰疑義事件雙方協商共識，併予說明。</p>
<p>第九條 <u>依前條第一項規定由都發局列管者，其協調處理程序如下：</u></p> <p><u>一、損鄰事件雙方自行協調達成協議者，應簽訂和解書，並由建方報請都發局註銷列管。</u></p> <p><u>二、損鄰事件雙方無法達成協議時，建方應通知受損戶於十四日內指定鑑定機構辦理損害鑑定，受損戶未於限期內指定者，由建方逕行選定，並辦理損害鑑定後，損鄰事件雙方應再</u></p>	<p>第九條 都發局依<u>第五條第一項第三款</u>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。<u>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。</u></p>	<p>一、本條第一項至第四項由現行條文第五條第一項至第四項移列；本條第五項由現行條文第九條移列，並作修正。</p> <p>二、本條係依修正條文第八條第一項規定已認定屬建築工程所致施工損害，並由都發局列管之案件，所應辦理之協調處理程序，爰修正第一項序文。其餘條文內容並配合修正條文第三條修正用語。</p> <p>三、第一項係為處理已確認係屬建築工程所致之鄰房損害，而現行實務運作係由建方負擔房屋損害鑑定費用，爰於該項第二</p>

自行協調；如涉及二個以上建築工程，應指定同一鑑定機構。鑑定費用應由建方負擔。

三、損鄰事件雙方依前款規定再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，建方得陳報都發局註銷列管，由受損戶循法律途徑解決：

(一)受損戶二戶以下，經建方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。

款明定之。

四、依行政院現行法制體例，法規款次應於數字右方加具頓號，再接續規定內容，爰於修正條文第一項各款款次後加具頓號。

五、第五項因配合第一項至第四項由現行條文第五條第一項至第四項移列，爰刪除「第五條」等文字；另第五項後段有關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之內容，移列至修正條文第十條第二項第一款規定，並修正文字。

(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建方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，由建方依鑑定機構鑑估受損房屋修復賠償金額，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處理二次皆未出席，由建方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)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，應以該公寓大廈管理委
員會為提存對象。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。

都發局依第一項第三

<p>款規定代為協調處理時，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。</p>		
<p>第十條 損鄰事件符合下列各款規定者，建方或受損戶得向都發局申請提本會審議：</p> <p>一、損鄰事件經都發局代為協調處理二次仍無法達成協議。</p> <p>二、受損戶三戶以上。</p> <p>三、已和解受損戶未達列管總受損戶數三分之二以上或建方已支付之受損鑑定修復賠償金額未達總鑑定修復賠償金額二分之一。</p> <p>損鄰事件有下列各款情形之一者，都發局得依職</p>		<p><u>一、本條新增。</u></p> <p>二、第一項由現行條文第五條第五項及第六條後段規定移列，並明定由建方或受損戶申請提本會審議之要件。</p> <p>三、第二項明定都發局得依職權提本會審議之事項，其中第二項第一款係由現行條文第九條後段移列，並作修正。</p>

<p>權提本會審議：</p> <p>一、都發局依前條第一項第三款規定代為協調處理時，認有組成專案小組或邀請專家襄助共同調查之必要。</p> <p>二、其他都發局認有必要之情形。</p>		
<p><u>第十一條</u> <u>建方及受損戶依前條第一項規定向都發局申請提送本會審議損鄰事件，應檢附下列文件：</u></p> <p>一、申請書。</p> <p>二、<u>損鄰事件之案由、說明（包含處理依據及經過）、雙方意見及本會委員於都發局代為協調處理程序所出具之初審意見</u></p>	<p><u>第十條</u> <u>依本規則提送本會評審損鄰事件應備文件如下：</u></p> <p>一 申請書。</p> <p>二 <u>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。</u></p>	<p>一、條次遞改。</p> <p>二、依行政院現行法制體例，法規款次應於數字右方加具頓號，再接續規定內容，爰於本條第一項各款款次後加具頓號。</p> <p>三、本條第一項序文配合修正條文第三條用詞定義，並參酌直轄市、縣（市）（局）建築爭議事件評審委員會組織規程第三條第二款規定：「本會之職掌如左：……二、關於建築爭議事</p>

<p>等資料。</p> <p><u>前項申請文件不全者，都發局應通知申請人於三十日內補正，屆期未補正或補正不全者，不理其申請。</u></p>		<p>件之審議事項。」用語，酌作文字修正。</p> <p>四、考量實務上受損戶亦有依本規則提送本會評審損鄰事件之需求，並配合修正條文第十條第一項規定，爰刪除現行條文第十條第一項第二款「起造人、承造人或拆除執照申請人」等文字。</p> <p>五、第一項第二款要求檢附雙方意見及本會委員於都發局代為協調處理程序所出具之初審意見，係因該意見內容有建議建方或受損戶事項，以提醒於申請送本會審議前完成，作為審議之評估參考。</p> <p>六、增訂第二項有關申請文件不全之補正程序規定。</p>
<p><u>第十二條</u> 本會開會時，應有</p>	<p><u>第十一條</u> 本會開會時，應有</p>	<p>一、條次遞移。</p>

<p>過半數委員親自出席，並以出席委員過半數之同意決議之。</p> <p><u>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。</u></p> <p>都發局<u>認為有必要時</u>，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。</p> <p>損鄰事件經本會評審作成決議者，由都發局據以辦理。</p>	<p>過半數委員親自出席，並以出席委員過半數之同意決議之。<u>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。</u></p> <p><u>特殊或重大案件</u>，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。</p> <p>損鄰事件經本會評審作成決議者，由都發局據以辦理。</p>	<p>二、現行條文第一項後段有關都發局得通知列席說明之規定，因與前段規定係屬二事，爰移列至第二項另定，其後項次遞改。</p> <p>三、第三項於認定特殊或重大案件並無明確標準，實務上以都發局認有必要時即適用之，爰予修正，以符實際；另補充鑑定報告之費用於實務執行上係由建方負擔，併予說明。</p>
	第十二條 鑑定機構應符合下	本條移列至修正條文第十四條第

	<p>列規定：</p> <p>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。</p> <p>二 屬學術研究機構者：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>鑑定人應具得辦理建</p>	<p>四項至第六項規定。</p>
--	--	------------------

	<p>築物鑑定或估(評)價等各項業務資格之建築師或專業技師。</p> <p>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。</p>	
<p>第十三條 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)始依第五條第一項規定向都發局申請協調者,僅適用第五條、第六條第一項第一款、第二項及第七條規定;其餘爭議由損鄰疑義事件雙方循法律途徑解決。</p>		<p>一、本條由現行條文第八條移列,並予修正。</p> <p>二、因本條目的係為排除本規則有關損鄰疑義事件處理程序部分規定之適用,體系上較適宜置於本會運作相關規定之後,爰作移列調整。</p> <p>三、實務上時有受損疑義戶於發現鄰房損害時,僅向建方或民意代表反映,而延宕向都發局申請協調以致權益受損情形,為保障民眾權益及避免爭議,爰修正本條明定係向都發局申請</p>

		<p>協調損鄰事件，以資明確。</p> <p>四、為達建築管理之目的，鄰房損害多發生於建築工程進行開挖及地下工程作業，於建築工程之屋頂版勘驗日或最後一次樓版勘驗日前，尚可對於建築工程進行調查，如於該日之後始送件申請協調，此時建築工程已近完工，難以對建築工程內部結構進行調查，對於都發局而言能介入雙方爭議之協調空間有限，對於停止紛爭之成效不彰。爰本條修正為受損疑義戶逾屋頂版勘驗日（採逆打法施工者，為最後一次樓版勘驗日）始請求協調者，其損害責任爭議不適用本規則規定，惟為保障鄰房公共安全，建方仍須依第六條第一項第一款、</p>
--	--	--

		<p>第二項及第七條規定，於現場勘查建築工程施工有無危害鄰房公共安全並出具初步安全認定書認定書。</p>
<p><u>第十四條</u> 鑑定機構應向都發局申請核可後，始得擔任本規則之鑑定工作。</p> <p><u>前項核可前，應經本會審查通過。</u></p> <p><u>第一項核可期限最長為三年。</u></p> <p><u>鑑定機構應具下列資格之一，且其鑑定人應達四十人以上：</u></p> <p><u>一、屬建築師或專業技師公會者：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、</u></p>	<p><u>第十三條</u> 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。</p> <p><u>前項許可期限為三年，期滿前三個月應向都發局重新申請。</u></p>	<p>一、條次遞改。</p> <p>二、第一項有關鑑定機構申請核可經本會審查之事項，移列至第二項規定。本條第四項至第六項規定由現行條文第十二條移列。</p> <p>三、第三項規定之鑑定機構擔任本規則鑑定之許可期限為三年，倘各機構向都發局申請為損鄰鑑定機構之時點不同，則各鑑定機構之到期日亦不同，為簡化行政管理及使民眾、建方等有穩定且明確之鑑定機構名單可循，並避免鑑定機構疏於重新申請許可，而辦理鑑定作業</p>

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：組織章程應包括營建相關研究項目。

(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。

中途許可期限到期致生鑑定報告效力之爭議、或鑑定機構於取得許可前即接案辦理鑑定作業等亂象發生，爰修正鑑定機構許可期限最長為三年，以利都發局控管各鑑定機構許可到期日。又考量民眾、建方等委託鑑定機構之資訊透明公開，都發局亦將於公開網站上公告鑑定機構之資訊及許可起始日期及到期日，俾供民眾選擇鑑定機構時之參考，併予補充。

四、本規則訂定初始為鼓勵公會及學術研究機構等申請為本市損鄰鑑定機構，對於鑑定機構資格訂以較為寬鬆符合之條件，惟近年時接獲民眾或建方等針對鑑定報告有爭議，考量損鄰鑑定無論現場勘查作業或製作

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。

第一項審查基準及程序由都發局另定之。

報告內容等相關作業量較為龐雜，為期鑑定機構有足夠人力辦理鑑定作業，並提升鑑定報告公信力及品質，都發局乃於一百零七年六月十一日召集當時本市全數鑑定機構針對鑑定機構之評比及資格開會，考量鑑定人數較少之鑑定機構不易建立內部審查機制，亦難以期待其撥出多餘人力辦理內部複審鑑定報告以控管鑑定報告品質，爰修正要求鑑定機構鑑定人應維持一定人數，並參考與會單位建議以達四十人以上為合理門檻，爰於第四項明定鑑定機構鑑定人人數應達四十人以上。另依行政院現行法制體例，法規款次應於數字右方加具頓號，再接續規定內容，於

		<p>修正條文第四項各款款次後加具頓號。</p> <p>五、現行條文第十二條所謂「公會」實務作業上係指建築師、土木、結構、大地等專業技師公會，為期明確，爰予修正第四項第一款用語。</p> <p>六、就鑑定機構申請核可之資格審查基準及程序之細節性、技術性規定，增訂第七項規定，授權由都發局另定之。</p>
<p>第十五條 鑑定機構為辦理現況鑑定、責任歸屬鑑定及損害鑑定，得以電話、面會或召開說明會等方式與鄰房所有權人、受損疑義戶或受損戶協商勘查時間，並作成紀錄。如無法進入鄰房勘查，鑑定機</p>		<p>一、本條由現行條文第三條第二項至第四項與第十七條規定移列，並酌作文字修正。</p> <p>二、第一項為現行條文第三條第二項移列，並將適用範圍擴大至本規則所定各類鑑定。又為提升鑑定機構辦理現況鑑定、責任歸屬及損害鑑定之完成率，</p>

構應以郵務雙掛號通知鄰房所有權人、受損疑義戶或受損戶配合鑑定，經通知二次以上仍未配合鑑定者，鑑定機構得請都發局代為通知一次。

經都發局依前項規定代為通知，屬現況鑑定及責任歸屬鑑定者，鄰房所有權人或受損疑義戶未配合鑑定，該損鄰疑義事件不適用本規則，由損鄰事件雙方循法律途徑解決。但有特殊原因經都發局同意者，不在此限。

經都發局依第一項規定代為通知，屬損害鑑定者，受損戶未配合鑑定，鑑定機構應出具鑑定

並加速釐清損鄰疑義，爰於第一項前段明定鑑定機構於辦理鑑定前，得先行以電訪、親訪或召開說明會等方式，與鄰房所有權人、受損疑義戶或受損戶說明會勘作業並共商會勘時間。

三、第二項為現行條文第三條第三項移列；又考量責任歸屬鑑定亦有通知受損疑義戶配合之需求，故第二項予以納入。另以不同鑑定性質區分第二項及現行條文第十七條移列之第三項規定，係因現況鑑定及責任歸屬鑑定作出以前，尚未確定是否為建築工程所致損害鄰房事件，考量未配合鑑定之受損疑義戶已不再適合支出行政人力成本為其處理損鄰疑義事件，

會勘過程報告書，建方得以鑑定會勘過程報告書陳報都發局註銷列管，由損鄰事件雙方循法律途徑解決。

第一項通知應於鑑定日七日前通知鄰房所有權人、受損疑義戶或受損戶，且每次通知時間應間隔七日以上。

應由損鄰事件雙方循法律途徑解決。而辦理損害鑑定時，已確定為損鄰事件，建築工程已被都發局列冊管理，爰於第三項明定註銷列管程序。此外，第二項但書之特殊原因，可能之事由為鄰房所有權人或受損疑義戶長期居住在國外，且國內無人可委託之情形，故例外使其仍得依本規則處理損鄰疑義事件；而第三項未明定此例外事由，則係考量此時建方業依修正條文第六條第一項第二款規定為鄰房勘查，應無不能配合辦理勘查情事，併予說明。

四、第四項配合第一項已納入責任歸屬鑑定與損害鑑定，爰修正通知對象。又本項係以掛號或其他可佐證送達日期之寄送方

		式認定是否於前七日通知，併予說明。
<p><u>第十六條</u> 鑑定機構<u>辦理責任</u>歸屬鑑定及損害鑑定，應於受理申請鑑定之日起<u>三十日</u>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。</p> <p>鑑定報告應包括下列項目：</p> <p>一、<u>鑑定申請人</u>。</p> <p>二、<u>鑑定標的物所有權人及其坐落位置</u>。</p> <p>三、<u>現場鑑定會勘紀錄及雙方意見</u>。</p>	<p><u>第十四條</u> 鑑定機構應於<u>申請人繳納鑑定費用並受理申請鑑定之日起一個月</u>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。</p> <p>鑑定報告應包括下列項目：</p> <p>一 鑑定申請人。</p> <p>二 鑑定標的物所有權人及其坐落位置。</p> <p>三 現場鑑定會勘紀錄及雙方意見。</p> <p>四 鑑定日期及工程施</p>	<p>一、條次遞改。</p> <p>二、因現況鑑定於修正條文第四條中已明定辦理時限，建方可自行依契約要求鑑定機構限期內辦理完成，故無限制鑑定機構辦理現況鑑定期限之必要；又考量大小月有產生爭議之虞，爰修正第一項規定，鑑定機構辦理責任歸屬鑑定及損害鑑定須於三十日內完成。另因現行條文第一項於繳納鑑定費用日與受理申請鑑定日有不一致情形時，辦理期限起算時點之認定即有疑義，爰修正自受理日起算。</p> <p>三、因鑑定報告之「鑑定內容」、「鑑定結果」及「鑑定結論」</p>

<p>四、<u>鑑定日期及工程施工進度</u>。</p> <p>五、<u>鑑定要旨、依據及方法</u>。</p> <p>六、<u>鑑定標的物構造、使用情形及現況</u>。</p> <p>七、<u>鑑定內容。屬損害鑑定者，另應包括損害項目及數量；損害修復鑑定之項目、數量、單價及費用</u>。</p> <p>八、<u>鑑定結果。屬責任歸屬鑑定及損害鑑定者，另應包含結構安全評估及損害責任歸屬</u>。</p> <p>九、<u>鑑定結論。屬損害鑑定者，應含修復建議</u>。</p>	<p>工進度。</p> <p>五 鑑定要旨、依據及方法。</p> <p>六 鑑定標的物構造、使用情形及現況。</p> <p>七 鑑定內容：<u>損害之項目、數量，損害修復鑑定之項目、數量、單價及費用</u>。</p> <p>八 鑑定結果：<u>結構安全評估及損害責任歸屬</u>。</p> <p>九 鑑定結論<u>與修復建議</u>。</p> <p>十 鑑定人及所屬鑑定機構簽章。</p> <p>十一 <u>符合第十二條規定文件及鑑定人資格、專業證照字</u></p>	<p>項目中，須明示特定鑑定種類應載明之資訊，始能有助釐清責任歸屬及損害細項修復建議參考，爰修正第二項第七款至第九款規定。另配合修正條文第十五條規定鑑定機構辦理鑑定時通知鄰房所有權人、受損疑義戶及受損戶之會勘程序，增列第二項第十三款規定，以符執行需求。</p> <p>四、查現行條文第十四條第二項第十一款規定鑑定報告須檢附符合現行條文第十二條規定之文件，惟鑑定機構既已向都發局申請許可並經臺北市建築爭議事件評審委員會審查通過符合資格，且鑑定報告以鑑定機構名義出具，似無需重複檢附該等文件，都發局於備查鑑定報</p>
---	--	---

<p>十、<u>鑑定人及所屬鑑定機構簽章。</u></p> <p>十一、<u>鑑定人資格及其專業證照字號。</u></p> <p>十二、<u>現況或損害情形相片、紀錄及圖說。</u></p> <p>十三、<u>勘查鄰房之過程紀錄及通知鄰房所有權人、受損疑義戶或受損戶相關資料。</u></p> <p>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</p>	<p>號。</p> <p>十二 損害情形相片、紀錄及圖說。</p> <p>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。</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</p>	<p>告時即可自行查核鑑定機構之資格，而僅需檢附鑑定人資格及其專業證照字號已足，爰將「符合第十二條規定文件」等文字予以刪除。</p> <p>五、依行政院現行法制體例，法規款次應於數字右方加具頓號，再接續規定內容，爰於現行條文第二項各款款次後加具頓號。</p> <p>六、新增第六項，明定鑑定人有民事訴訟法第三十二條第一款至第六款所定法官應迴避之事由者，應自行迴避。</p>
--	---	--

<p>評估。</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><u>鑑定人有民事訴訟法第三十二條第一款至第六款所定法官應迴避之事由者，應自行迴避。</u></p>	<p>應分析建議各工地負擔責任比例，以作為協調之依據。</p>	
<p><u>第十七條</u> 鑑定機構應於鑑定報告完成後依下列程序辦理：</p> <p>一、<u>鄰房</u>現況鑑定報告，</p>	<p><u>第十五條</u> 鑑定機構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，</p>	<p>一、條次遞改。</p> <p>二、配合修正條文第三條用詞定義，酌作修正。</p> <p>三、第一項第一款於實務上不限於</p>

<p>應送交<u>建方</u>及受鑑定之房屋所有權人或其代表人各一份，並<u>通知</u>其他受鑑定之房屋所有權人及都發局。</p> <p>二、<u>責任歸屬鑑定報告及損害鑑定報告</u>，應送交<u>建方</u>、<u>受損戶</u>、<u>受損疑義戶</u>或其代表人、都發局各一份，並<u>通知</u>其他受損戶或<u>受損疑義戶</u>。</p> <p>前項鑑定報告，應以郵務雙掛號送達，未能送達者得由鑑定機構請都發局代為送達。</p> <p>鄰房所有權人或損鄰事件雙方對鑑定報告</p>	<p>應送交<u>起造人</u>、<u>拆除執照申請人</u>或<u>承造人</u>及受鑑定之房屋所有權人之代表人各一份，並<u>副知</u>其他受鑑定之房屋所有權人及都發局。</p> <p>二 損害鑑定報告，應送交<u>起造人</u>、<u>拆除執照申請人</u>或<u>承造人</u>、<u>受損戶代表人</u>或<u>管理委員會</u>、都發局各一份，並<u>副知</u>其他受損戶。</p> <p>前項鑑定報告<u>通知</u>應以郵務雙掛號送達，未能送達者得由鑑定機構<u>函</u>請都發局代為送達。</p> <p>鄰房所有權人或損</p>	<p>現況鑑定能送交受鑑定之房屋所有權人之代表人，送予受鑑定之房屋所有權人亦有相同通知效果；另第一項第二款，除納入責任歸屬鑑定報告之受損疑義戶外，代表人已包含管理委員會意涵，爰予刪除。</p> <p>四、依行政院現行法制體例，法規款次應於數字右方加具頓號，再接續規定內容，爰於現行條文第一項各款款次後加具頓號。</p>
--	--	---

<p>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<u>通知</u>都發局，鑑定機構應自書面送達後十日內澄清<u>回復</u>異議人並<u>通知</u>都發局。</p>	<p>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<u>副知</u>都發局，鑑定機構應自書面送達後十日內澄清<u>函復</u>異議人並<u>副知</u>都發局。</p>	
<p><u>第十八條</u> 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。</p> <p>鑑定人違反<u>第十六條</u>或前項規定者，由都發局<u>通知</u>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</p>	<p><u>第十六條</u> 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。</p> <p>鑑定人違反<u>第十四條</u>或前項規定者，由都發局<u>函</u>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。</p>	<p>條次遞改，並修正第二項所引條次，其餘酌作文字修正。</p>

年。		
	<p>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。</p>	<p>本條移列至修正條文第十五條第一項及第三項規定。</p>
<p>第十九條 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，報臺北市府核准後，始得新建或改建。</p>	<p>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，報臺北市府核准後，始得新建或改建。</p>	<p>一、條次遞改。 二、第四項之逾期未申請者，實務上係認此時核准處分已失效，且不得再依本條第一項至前項規定提出申請，爰為符實際，予以修正。</p>

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，

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，

<p>逾期未申請者，<u>該核准處分失其效力，且不得再依第一項至前項規定申請核准新建或改建。</u></p> <p>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。</p>	<p>逾期未申請者，<u>不適用本規則之處理程序。</u></p> <p>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。</p>	
<p><u>第二十條</u> 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。</p>	<p><u>第十九條</u> 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。</p>	<p>條次遞改。</p>

第二十一條 損鄰疑義事件有下列情形者，不適用本規則：

一、鄰房建築基地境界線與領有建造執照或雜項執照之工程工地開挖境界線之水平最短距離大於基礎開挖深度三倍以上。

二、鄰房建築基地範圍境界線與僅領有拆除執照之工程建築物結構體邊界線之水平最短距離大於該建築物結構體深度三倍以上。

一、本條新增。

二、本規則自一百零二年修正後迄今，偶發生有違工程學理之損鄰疑義事件，都發局能介入損鄰疑義事件雙方協調之空間有限，考量行政量能資源的有限性，為使行政資源得以妥善運用，爰參考內政部建築研究所「建築基礎施工災害潛勢災區邊界界定之研究」研究計畫成果報告，以連續壁作為擋土設施進行該挖工程時，在砂土層可能沉陷影響範圍約為二倍開挖深度、黏土層約為三倍開挖深度，並考量對地層土質較不易掌握並兼顧鄰房權益之保障，取建築工程開挖施工可能影響範圍為三倍開挖深度作為合理之分界標準，為本

		規則適用範圍；以外之範圍不適用本規則。
第二十二條 本規則所定書表格式，由都發局另定之。		一、 <u>本條新增。</u> 二、明定本規則所定書表格式，由都發局另定。
第二十三條 受損疑義戶於本規則中華民國○年○月○日修正施行前申請協調損鄰疑義事件者，適用修正前之規定。		一、 <u>本條新增。</u> 二、考量修法後，都發局於修法前已受理協調之損鄰疑義事件仍有適用修正前規定之需求，爰予明定。
第二十四條 本規則自發布日施行。	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。	一、條次遞改。 二、因現行條文第十三條施行日之緩衝期間業已期滿，已無明定需求，爰予修正。