

「臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則」修正總說明

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），嗣於一百零二年七月八日修正在案。本規則自一百零二年修正後迄今，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，爰修正本規則。

二、本規則修正重點如下：

（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、本案業經本府一百十一年二月十四日府法綜字第一一一三〇〇五四五〇號令發布。