

臺北市政府 99.05.18. 府訴字第 09970054800 號訴願決定書

訴 願 人 王○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因建築管理事件，不服原處分機關民國 98 年 9 月 30 日北市都建字第 09863069700 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、訴願人所有本市大安區基隆路 X 段 XXX 號建物（下稱系爭建物），因鄰地 97 拆字第 0060 號拆除執照工程施工致受有損害，經原處分機關邀集訴願人及上開工程監造人等現場會勘後予以列管。訴願人依臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則規定，委請臺北市建築師公會辦理鑑定，依該會民國（下同）97 年 12 月 4 日（97）（十四）鑑字第 2317 號鑑定報告書略以：「……鑑定結論……故標的物其鄰房拆除後既已受損，為防損害繼續擴大而危及公共安全問題；因此鄰地應施作一保護此標的物之支撐安全措施。說明如下……四、250 號鄰地，將來『新建工程』之地下室規劃設計及其開挖深度；務須考量本案之緊鄰施作之預壘排樁……等支保及其應退縮之空間；（日後新建地下室開挖，或許必須再對本標的物加強斜支撐……等支保措施）並注意安全措施之相關安全，以防災害發生維護公共安全問題……。」嗣原處分機關以 97 年 12 月 16 日北市都建字第 09773543700 號函請臺北市建築師公會依臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則第 13 條第 2 項第 8 款規定，於文到 10 日內補充說明結構安全評估及損害責任歸屬，經會以 98 年 1 月 6 日 98（十四）鑑字第 0008 號函補充說明略以：「……說明……一、標的物結構安全，受鄰房 250 號拆除影響，目前於正常使用下鑑定時尚屬安全……二、標的物因鄰房拆除損害之影響，其責任歸屬於鄰地 250 號鄰房拆除者。」
- 二、嗣 97 拆字第 0060 號拆除執照工程廠商○○有限公司以 98 年 5 月 13 日文通知訴願人願依臺北市建築師公會鑑定報告之鑑定結論施作支撐安全措施，請訴願人 7 日內函復是否同意施作，經訴願人以 98 年 5 月 19 日書面表示無法同意該公司有依鑑定報告結論施作的誠意與能力，是○○

有限公司未能依上開鑑定報告施作支撐安全措施。

三、上開 97 拆字第 0060 號拆除執照工程之後續 98 建字第 0042 號建造執照（下稱系爭建照）工程之起造人及承造人為○○股份有限公司（下稱○○公司），該公司表示為顧及系爭建物安全，依臺北市建築師公會建議及要求事項完成地下室開挖方式及設計，並以 98 年 6 月 16 日 09 陸工建一發字第 0591 號函檢送開挖地下室鄰地安全措施施工說明書及補充說明至本市建築管理處（下稱建管處），該處遂以 98 年 6 月 19 日北市都建施字第 09868751200 號函請臺北市建築師公會就該施工說明書是否符合該公會 97(十四)鑑字第 2317 號鑑定報告要求及是否達成該鑑定報告要求鄰地新建工程應規劃施作相關安全措施原意表示意見，經該公會以 98 年 6 月 30 日 98(十五)鑑字第 0624 號函復略以：「..... .說明：一、本會 97(十四)鑑字第 2317 號鑑定報告書原意在加強標的物之山牆免於傾塌及補實山牆與屋頂之縫隙.....等損害修復，及報告書中所提之安全措施方案係鄰地相關人將來興建時參考應注意維護公共安全之用。二、有關旨揭檢送之『98 建字第 0042 號工程開挖地下室鄰地安全措施施工說明書』，既由相關機構及設計監造建築師、技師簽證負責，本會未便表示意見.....。」

四、嗣○○公司於 98 年 7 月 13 日向原處分機關申請系爭建照工程放樣勘驗。另因 97 拆字第 0060 號拆除執照工程廠○○造有限公司未能依臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則規定與訴願人處理施工損鄰爭議修復或賠償事宜，經原處分機關就拆除工程發生損鄰事件是否應由相同基地後續建造工程列管處理函請本府法規委員會解釋，該會以 98 年 7 月 31 日北市法二字第 09835436000 號函復原處分機關表示，損鄰事件所為之列管，性質上屬於公法關係，該項公法關係並不因在建築中移轉而消滅，故後手自應一併概括承受上開列管之公法上權利義務（包括原建築執照所含之瑕疵負擔），從而本件建照工程損鄰爭議事件如尚未解決，自仍應繼續上開爭議處理原則規定辦理，始得取消列管。原處分機關遂依上開函復意見列管後續之系爭建照工程，該工程必須依據臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則規定處理施工損鄰爭議修復或賠償事宜。嗣經原處分機關於 98 年 8 月 5 日邀集本案鑑定建築師、訴願人及○○公司等召開「臺北市建築師公會 97(十四)鑑字第 2317 號鑑定報告書(含補充鑑定)澄清案」會議，系爭建照工程監造人陳○○建築師事務所並檢附 98 年 7 月 23 日說明書，表示於 98 年 7 月 23 日現場勘查及

依據臺北市建築師公會 98(十四)鑑字第 0008 號函說明，認為系爭建物結構安全無虞；○○公司則檢附切結書表示願承接○○有限公司因拆照工程施工致訴願人鄰損爭議之責任，且同意依臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則規定，於使用執照核發前完成處理程序。惟臺北市建築師公會鑑定建築師於會議中表示拆屋工程後若未能進行補強，則系爭建物有公共安全疑慮，原處分機關遂以 98 年 8 月 19 日北市都建字第 09870029400 號函請臺北市建築師公會查明上開會議中鑑定建築師表示意見是否與該公會鑑定報告及本案鑑定相關函文內容相符；另以 98 年 8 月 31 日北市都建字第 09870290700 號函通知○○公司系爭建照工程申報放樣勘驗暫難同意，請其釐清鄰房目前是否確有公共安全疑慮或依據臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則規定辦理後，再洽原處分機關續辦。而臺北市建築師公會嗣後以 98 年 9 月 1 日 98(十五)鑑字第 1111 號函復原處分機關略以：「……說明：……二、本會正式對外出具之文書，皆加蓋本會圖記；至於鑑定建築師與會之表達意見，本會當予以尊重。」

- 五、嗣○○公司函請臺北縣土木技師公會就系爭建照施工計畫之開挖安全措施施工過程是否對系爭建物產生公共安全之虞表示意見，經該公會以 98 年 9 月 9 日土技北縣(98)字第 0609 號函復○○公司並副知原處分機關略以：「……說明……三、有關本案針對鄰房(基隆路○○段○○號)拆除後之現況下進行施工安全評估，如依施工計畫妥善施作，對鄰房之影響應不致造成結構安全之虞……。」○○公司爰以 98 年 9 月 11 日 09 陸建專發字第 0878 號函向原處分機關說明略以：「主旨：為澄清本公司 98 建字第 0042 號建照工程(下稱建照工程)並未造成鄰房有公共安全之虞……說明：……二、茲因本案拆照及建照監造建築師已分別於民國(下同)97 年 8 月 15 日、97 年 8 月 22 日及 98 年 7 月 23 日三度以說明書切結本案相鄰 252 號鄰房建物結構無安全之虞……由是可知，監造人業已依據『臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則』第 4 條第 2 款提出書面報告，認為施工拆除後，現況不影響公共安全及原有結構安全，不屬施工鄰房損害在案。三、本公司為求慎重，以杜爭議，另函請本建照工程計畫審查單位臺北縣土木技師公會，就依本案建照施工計畫之開挖安全措施，施工過程是否會對 252 號鄰房建築物拆除後現況產生公共安全之虞進行審查。經臺北縣土木技師公會審查後函覆(略謂)：『有關本案針對鄰房(基隆路○○段○○號)拆

除後之現況下進行施工安全評估，如依施工計畫妥善施作，對鄰房之影響應不致造成結構安全之虞。』……四、綜上所陳，監造人業依法提具書面報告，認為施工拆除後，現況不影響公共安全及原有結構安全在案，且臺北縣土木技師公會之土技北縣(98)字第 0609 號函，亦表示本案建照將來施工對鄰房亦不致有結構安全之虞，足證本案建照施工對鄰房實無公共安全之虞。故惠請 貴處鑑察，並依法核准本公司放樣勘驗程序，俾免本公司所受損害繼續擴大……。」並於 98 年 9 月 11 日以建築工程勘驗申報書向原處分機關申請放樣勘驗，原處分機關遂以 98 年 9 月 30 日北市都建字第 09863069700 號函通知該公司略以：「主旨：有關 貴公司承造 98 建字第 0042 號建照工程(本市大安區基隆路 2 段 252 號旁)，申報放樣勘驗乙案，本局同意備查……。」訴願人不服該函，於 98 年 11 月 19 日向本府提起訴願，同年 12 月 24 日補正訴願程式及補充訴願理由，12 月 28 日再補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

- 一、本件訴願人為系爭建照工程建築基地之鄰房所有權人，其主張建築基地自拆除至核發建照迄施工受有損害，經原處分機關予以列管後續系爭建照工程，且必須依據臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則規定處理施工損鄰爭議修復或賠償事宜，故應認訴願人就「系爭決定」有法律上之利害關係，為適格之當事人；另本件訴願人提起訴願日期（98 年 11 月 19 日）距原處分函發文日期（98 年 9 月 30 日）雖已逾 30 日，惟原處分機關未查告訴願人知悉該處分函之日期，訴願期間無從起算，自無訴願逾期問題，合先敘明。
- 二、按建築法第 2 條第 1 項規定：「主管建築機關，在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。」第 26 條規定：「直轄市、縣（市）（局）主管建築機關依本法規定核發之執照，僅為對申請建造、使用或拆除之許可。建築物起造人、或設計人、或監造人、或承造人，如有侵害他人財產，或肇致危險或傷害他人時，應視其情形，分別依法負其責任。」第 28 條規定：「建築執照分左列四種：一、建造執照：建築物之新建、增建、改建及修建，應請領建造執照。二、雜項執照……三、使用執照……四、拆除執照：建築物之拆除，應請領拆除執照。」第 34 條規定：「直轄市、縣（市）（局）主管建築機關審查或鑑定建築物工程圖樣及說明書，應就規定項目

為之，其餘項目由建築師或建築師及專業工業技師依本法規定簽證負責。對於特殊結構或設備之建築物並得委託或指定具有該項學識及經驗之專家或機關、團體為之，其委託或指定之審查或鑑定費用由起造人負擔。.....第一項之規定項目及收費標準，由內政部定之。」第 39 條規定：「起造人應依照核定工程圖樣及說明書施工。.....。」第 54 條規定：「起造人自領得建造執照或雜項執照之日起，應於六個月內開工；並應於開工前，會同承造人及監造人將開工日期，連同姓名或名稱、住址、證書字號及承造人施工計畫書，申請該管主管建築機關備查。.....第一項施工計畫書應包括之內容，於建築管理規則中定之。」第 56 條規定：「建築工程中必須勘驗部分，應由直轄市、縣（市）主管建築機關於核定建築計畫時，指定由承造人會同監造人按時申報後，方得繼續施工，主管建築機關得隨時勘驗之。前項建築工程必須勘驗部分、勘驗項目、勘驗方式、勘驗紀錄保存年限、申報規定及起造人、承造人、監造人應配合事項，於建築管理規則中定之。」第 58 條規定：「建築物在施工中，直轄市、縣（市）（局）主管建築機關認有必要時，得隨時加以勘驗，發現左列情事之一者，應以書面通知承造人或起造人或監造人，勒令停工或修改；必要時，得強制拆除：一、妨礙都市計畫者。二、妨礙區域計畫者。三、危害公共安全者。四、妨礙公共交通者。五、妨礙公共衛生者。六、主要構造或位置或高度或面積與核定工程圖樣及說明書不符者。七、違反本法其他規定或基於本法所發布之命令者。」第 61 條規定：「建築物在施工中，如有第五十八條各款情事之一時，監造人應分別通知承造人及起造人修改；其未依照規定修改者，應即申報該管主管建築機關處理。」第 69 條規定：「建築物在施工中，鄰接其他建築物施行挖土工程時，對該鄰接建築物應視需要作防護其傾斜或倒壞之措施。挖土深度在一公尺半以上者，其防護措施之設計圖樣及說明書，應於申請建造執照或雜項執照時一併送審。」第 101 條規定：「直轄市、縣（市）政府得依據地方情形，分別訂定建築管理規則，報經內政部核定後實施。」臺北市建築管理自治條例第 1 條規定：「本自治條例依建築法（以下簡稱本法）第一百零一條規定制定之。」第 15 條第 1 項規定：「本法第五十四條所稱承造人之施工計畫書應包括之內容如下：一、承造人之專任工程人員、工地負責人、勞工安全衛生管理人員及相關工程人員之姓名、地址、連絡電話等編組資料。二、建築基地及其四週二十

公尺範圍內現況實測圖，比例尺不得小於五百分之一，應包括範圍內各項公共設施、地下管線位置、鄰房位置與必要之構造概況及其他特殊之現況等內容。三、工程概要。四、施工程序及預定進度。五、特殊或變更施工方法必要之檢討分析資料。六、品質管理計畫。七、施工場所佈置、各項安全措施、工寮材料堆置及加工場之圖說及配置。八、施工安全衛生防火措施及設備、工地環境之維護、廢棄物處理及剩餘土石方處理。前項施工計畫書之製作，應經承造人之專任工程人員簽章後申請備查。」第 16 條規定：「本法第五十四條所稱之開工，指起造人會同承造人、監造人依本法規定向主管建築機關申請備查後，拆除執照併案辦理以拆除原有房屋或在基地整地、挖土、打樁、施作安全措施等其中之一工程而言……。」第 19 條規定：「建造執照或雜項執照於有效期間內之施工，其必須申報勘驗之部分、時限及內容規定如下：一、放樣勘驗：在建築物放樣後，開始挖掘基礎土方一日以前申報，其內容包括：（一）建築線、建築基地各部分尺寸，由起造人負責土地界址指界與執照核准圖及現地尺寸相符。（二）建築物各部分尺寸及位置與圖說相符。（三）建築基地出入通路、排水系統及經指定範圍內之各項公共設施與執照核准圖說相符。（四）建築工地交通、安全及衛生維護措施與施工計畫書相符。二、擋土安全維護措施勘驗：經主管建築機關指定地質特殊地區及一定開挖規模之挖土或整地工程，在工程進行期間應分別申報，其時限內容由市政府視實際需要定之。三、主要構造施工勘驗：……四、主要設備勘驗：……五、竣工勘驗……。」主管建築機關得指定必須申報勘驗部分，應經主管建築機關派員勘驗合格後，方得繼續施工。其勘驗方式及勘驗項目由市政府另定之。」第 20 條第 1 項規定：「建築工程承造人及其專任工程人員依照核准圖說及施工計畫書施工至必須申報勘驗階段時，於申報勘驗前，應由承造人及其專任工程人員先行勘驗，並經監造人勘驗合格會同簽章，交由承造人檢具勘驗申報文件，按規定時限向主管建築機關申報後，方得繼續施工。」第 28 條規定：「建築工程施工發生損壞鄰房爭議事件之處理與程序，由主管建築機關定之。」

建築技術規則建築構造編第 8 條規定：「建築物構造施工，須以施工說明書詳細說明施工品質之需要，除設計圖及詳細圖能以表明者外，所有為達成設計規定之施工品質要求，均應詳細載明施工說明書中。」

」

臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則第 1 條規定：「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。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。」第 2 條規定：「本規則之主管機關為本府，並得委任本府所屬機關執行。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。」第 4 條第 1 項規定：「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。」

三、本件訴願及補充理由略以：

- （一）原處分機關違反臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則第 7 條第 3 項規定，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 6 條規定處理，原處分機關應依建築法第 58 條規定勒令停工，反而核准申報放樣勘驗動工，行政行為已失公正，明顯違法。
- （二）臺北縣土木技師公會並非本案損鄰事件合法鑑定單位，且其為系爭建照工程施工計畫審查單位，並非公正第三者，對鄰房實際受損害也不瞭解，也無任何測量分析報告，僅空言對鄰房應不致造成結構安全之虞，模稜兩可，完全不負責任。原處分機關卻隨○○公司起舞，出臺北縣土木技師公會，以行政技術分立為藉口包庇，惟本案非新建工程技術審查，故臺北縣土木技師公會所有證詞及文件均無法律效力。

四、查系爭建物因鄰地 97 拆字第 0060 號拆除執照工程施工受有損害，經原處分機關予以列管，並經臺北市建築師公會以 98 年 1 月 6 日 98(十四)鑑字第 00 08 號函補充說明系爭建物結構安全，受鄰房 250 號拆除影響，目前於正常使用下鑑定時尚屬安全。而鄰房拆除後由○○公司為系爭建照工程起造人及承造人，原處分機關遂列管系爭建照工程，○○公司須依據臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則規定處理施工損鄰爭議修復或賠償事宜，並經該公司切結承接因拆照工程施工致訴願人鄰損爭議之責任。復查系爭建照監造建築師陳○○於上開拆除工程施工後曾分別以 97 年 8 月 15 日、97 年 8 月 22 日及 98 年 7 月 23 日書面說明系爭建物結構無安全之虞；又○○公司就系爭建照施工計畫之開挖安全措施施工過程是否對系爭建物產生公共安全之虞，函請臺北縣土木技師公會表示意見，經該公會以 98 年 9 月 9 日土技北縣(98)字第 0609 號函復表示，本案針對系爭建物於鄰房拆除後之現況下進行施工安全評估，如依施工計畫妥善施作，對系爭建物之影響應不致造成結構安全之虞。是原處分機關同意系爭建照工程放樣勘驗備查，自屬有據。

五、至訴願人主張系爭建物經鑑定受損係屬施工所致且有危害公共安全之虞，應依建築法第 58 條規定勒令停工，及臺北縣土木技師公會並非本案損鄰事件合法鑑定單位，且其為系爭建照工程施工計畫審查單位，並非公正第三者云云。查系爭建物因鄰地 97 拆字第 0060 號拆除執照工程施工致其受有損害，依臺北市建築師公會 97 年 12 月 4 日 97(十四)鑑字第 2317 號鑑定報告書之鑑定結論略以：「.....250 號鄰地，將來『○○工程』之地下室規劃設計及其開挖深度；務須考量本案之緊鄰施作之預壘排樁 等支保及其應退縮之空間；(日後新建地下室開挖，或許必須再對本標的物加強斜支撐 等支保措施)並注意安全措施之相關安全，以防災害發生維護公共安全問題.....。」○○公司表示依上開鑑定內容完成地下室開挖方式及設計，並經建管處以 98 年 6 月 19 日北市都建施字第 09868751200 號函檢送○○公司開挖地下室鄰地安全措施施工說明書及補充說明，請臺北市建築師公會表示意見，經該公會以 98 年 6 月 30 日 98(十五)鑑字第 0624 號函復表示，97(十四)鑑字第 2317 號鑑定報告書原意在加強標的物之山牆免於傾塌及補實山牆與屋頂之縫隙等損害修復，報告書中所提之安全措施方案係鄰地相關人將來興建時參考應注意維護公共安全之用，而「開挖地下室鄰地安全措施施工說明書」，既由相關機構及設計監造建築師、技

師簽證負責，未便表示意見。另該公會 98 年 1 月 6 日 98(十四)鑑字第 0008 號函並補充說明系爭建物於正常使用下鑑定時尚屬安全。故臺北市建築師公會並未就系爭建照工程開挖地下室鄰地安全施工說明書表示有影響系爭建物結構安全，亦未出具正式函文說明系爭建照工程施工有危害公共安全之虞，且系爭建照施工過程未經原處分機關發現有應勒令停工之情事，是訴願主張，尚難採作對其有利之認定。至於臺北縣土木技師公會函復○○公司有關「本案針對鄰房（基隆路 2 段 252 號）拆除後之現況下進行施工安全評估，如依施工計畫妥善施作，對鄰房之影響應不致造成結構安全之虞」等內容，係○○公司為求審慎另函請臺北縣土木技師公會就爭建照施工計畫之開挖安全措施施工過程是否對系爭建物產生公共安全之表示意見，並非原處分機關同意本案系爭建照工程放樣勘驗之依據，訴願主張，應係誤解。又本件經原處分機關於 99 年 5 月 10 日至本府訴願審議委員會言詞辯論時說明，系爭建照工程放樣勘驗備查後，○○公司目前已施工至 1 樓階段，是訴願人就上開同意備查之行政處分所提之訴願已無實益，亦應認其訴願為無理由。從而，原處分機關同意系爭建照工程放樣勘驗備查，並無不合，原處分應予維持。

六、末查，本案訴願人與○○公司及監造人目前正依臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則規定，由原處分機關協調處理中，併予敘明。

七、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 蔡 立 文（公出）

副主任委員 王 曼 萍（代理）

委員 劉 宗 德

委員 陳 石 獅

委員 戴 東 麗

委員 林 勤 綱

委員 柯 格 鐘

委員 范 文 清

中 華 民 國 99 年 5 月 18 日

市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會主任委員 蔡立文決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行

政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。

（臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路3段1巷1號）