

臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則

中華民國111年2月14日臺北市府(111)府法綜字第1113005450號令修正發布

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

本規則用詞定義如下：

- 一、建築工程：指領有建造執照、雜項執照或拆除執照之工程。
- 二、監造方：指建築工程之監造人或監督拆除工程之建築師。
- 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。
- 四、鑑定機構：指符合第十四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施工損害之事件。
- 七、受損疑義戶：指損鄰疑義事件之鄰房所有權人。
- 八、受損戶：指損鄰事件之鄰房所有權人。
- 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。
- 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。
- 十一、損害鑑定：指鑑定機構對於損鄰事件之鄰房損害情形，鑑估損害項目、修復方式及修復費用。

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：

- 一、領有建造執照或雜項執照者，於申報放樣勘驗前。
- 二、領有拆除執照（合併同申請建造執照或雜項執照）者，於申報開工前。

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：

- 一、拆除構造物影響鄰房輕微。

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。

三、增建或改建工程無涉及地下室開挖。

第 五 條

受損疑義戶向都發局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。

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。

第 六 條

都發局受理申請後，應通知建方會同監造方依下列規定辦理：

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人出席。

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：

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。

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。

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。

第 八 條

建方依第六條第一項第二款規定辦理後，建築工程之處理方式如下：

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：

（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。

第 九 條

依前條第一項規定由都發局列管者，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，並由建方報請都發局註銷列管。

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。

（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。

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：

- 一、損鄰事件經都發局代為協調處理二次仍無法達成協議。
- 二、受損戶三戶以上。
- 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。

損鄰事件有下列各款情形之一者，都發局得依職權提本會審議：

- 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。
- 二、其他都發局認有必要之情形。

第十一條

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：

- 一、申請書。
- 二、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等資料。

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，不受理其申請。

第十二條

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。

都發局認為有必要時，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。

第十四條

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。

前項核可前，應經本會審查通過。

第一項核可期限最長為三年。

鑑定機構應具下列資格之一，且其鑑定人應達四十人以上：

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、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。

鑑定人應具備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。

第一項審查基準及程序由都發局另定之。

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。

第十六條

鑑定機構辦理責任歸屬鑑定及損害鑑定，應於受理申請鑑定之日起三十日內，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。屬損害鑑定者，另應包括損害項目及數量；損害修復鑑估之項目、數量、單價及費用。

八、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。

九、鑑定結論。屬損害鑑定者，應含修復建議。

十、鑑定人及所屬鑑定機構簽章。

十一、鑑定人資格及其專業證照字號。

十二、現況或損害情形相片、紀錄及圖說。

十三、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。

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。

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。

第十七條

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，應送交建方及受鑑定之房屋所有權人或其代表人各一份，並通知其他受鑑定之房屋所有權人及都發局。

二、責任歸屬鑑定報告及損害鑑定報告，應送交建方、受損戶、受損疑義戶或其代表人、都發局各一份，並通知其他受損戶或受損疑義戶。

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。

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通知都發局，鑑定機構應自書面送達後十日內澄清回復異議人並通知都發局。

第十八條

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。

鑑定人違反第十六條或前項規定者，由都發局通知鑑定機構予以警告，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，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。

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。

第二十條

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。

第二十二條

本規則所定書表格式，由都發局另定之。

第二十三條

受損疑義戶於本規則中華民國一百十一年二月十四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。

第二十四條

本規則自發布日施行。