

基隆市建築爭議事件處理程序

84.10.19(84)基府法秘字第 087956 號函頒
100.01.26 基府都建壹字第 1000142567 號函修正

- 一、基隆市政府（以下簡稱本府）為維護公共安全，並疏減訟源及處理建築爭議紛爭，特依建築法第二十六條及五十八條之意旨，訂定本處理程序。
- 二、本處理程序所稱建築爭議事件係指下列事件：
 - （一）領有建造執照之工程施工中損壞鄰房爭議事件（簡稱損鄰事件）。
 - （二）建築法第七十條第二項所稱建築物無承造人或監造人，或承造人、監造人無正當理由，拒不會同申請使用執照等爭議事件。
- 三、領有建築執照之工程，其起造人或承造人於申報放樣勘驗前，會同監造人勘查緊鄰基地鄰房現況後，自行認定是否需辦理現況鑑定，如欲辦理現況鑑定，向符合第九條規定之鑑定機構（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壞鄰房爭議處理之依據。
前項鄰房現況勘查或鑑定，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壞鄰房建築爭議事件，不適用本處理程序。
- 四、主管建築機關於接獲損鄰事件後，經受損房屋所有權人（以下簡稱受損戶）以書面提出異議，並檢具建物所有權狀影本、建築物登記簿謄本或其他合法房屋證明、身分證正反面影本、建築物受損之現況彩色照片後，主管建築機關應予列管，並於文到七日內發函通知受損戶、承造人、起造人、監造人會同勘查，並依下列程序處理：
 - （一）經承造人之專任工程人員說明後，監造人認定有危害公共安全之虞者，建築主管機關應依建築法第五十八條規定勒令停工，如因停工會使損壞擴大者，承造人應立即採行緊急措施並於趕工完成基礎及地下層工程後停工，並會同監造人擬具緊急應變計畫。緊急應變計畫應包括工地安全措施、受損房屋安全維護、安全鑑定書等項目送主管建築機關備查後，始得繼續施工。
 - （二）經承造人之專任工程人員說明後，監造人認定無危害公共安全之虞者，得准予繼續施工，但承造人應即先加強保護鄰房安全之有效措施，並於會勘後七日內會同監造人提具報告書

送主管建築機關備查。

- (三)損壞情形如經承造人專任工程人員認定或鄰房房屋邊緣與工地開挖界線間之水平距離大於開挖深度五倍以上者，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單位申請鑑定，經鑑定受損房屋之損壞確係因施工所致者，鑑定費用應由起造人或承造人負擔。

五、第四點第一款及第二款損鄰事件之協商處理程序如下：

- (一)損鄰事件發生後，雙方應先自行協調或向該區調解委員會聲請調解；達成協議者，應出具和解書或調解筆錄，送主管建築機關撤銷列管。
- (二)如協調或調解未成，承造人應通知受損戶於十四日內指定鑑定單位辦理鑑定，受損戶不在期限內指定者，由承造人逕行選定，並申請受損房屋損壞鑑定，作為協調或理賠之依據。
- (三)損壞鑑定報告後雙方如再自行協調或經該區協調委員會協調仍無法達成協議者，得檢具協調或調解不成立證明及損壞鑑定報告，向本府申請協調，主管建築機關應於文到十日內通知雙方協調一次。
- (四)經主管建築機關協調一次，仍無法達成協議，而有下列情形之一者，承造人得向主管建築機關申請撤銷列管，受損戶並得另循法律途徑解決：
 - 1. 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。
 - 2. 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。
 - 3. 受損戶於主管建築機關代為協調經二次通知皆未出席。
 - 4. 損鄰事件已由受損戶向法院提起訴訟。
- (五)經建築主管機關協調一次後，雙方仍未達成協議者，主管建築機關應於會後一個月內提基隆市建築爭議事件評審委員會評審。
- (六)如評審會評審後仍未達成協議者，由雙方循司法途徑解決。無危害公共安全之虞者，並可依照（損鄰補償費用提存數額表）如附表，以受損戶名義提存法院，具結後始得依法請領使用執照。
- (七)提存費用數額比率如附表。

- (八)起造人或承造人依本處理程序辦理提存，其提存書不得記載受損戶應為對待給付或須有一定條件方得領取提存物，且不能以提存出於錯誤為由，聲請法院提存返還提存物。
- 六、符合第四點第三款規定情形者，受損戶應自現場會勘日起二個月內檢附專業鑑定單位所出具之鑑定報告，其協調處理程序如下：
- (一)損壞鑑定報告證明係屬施工損壞且有危害公共安全者，由本府依建築法及第四點第一款規定處理外，並依第五點規定程序協調處理。
- (二)損壞鑑定報告證明係施工損壞而無危害公共安全之虞者，除由主管建築機關依建築法及第四點第二款規定辦理外，並依第五點規定程序協調處理。
- (三)經鑑定非屬施工所致損壞者，撤銷列管。
- 七、損鄰事件發生起造人、承造人委託鑑定單位鑑定及鑑估，如受損戶經連續三次書面通知，仍拒絕接受鑑定及鑑估者，則由委託之鑑定單位出具證明，函知主管建築機關代為通知一次，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司法途徑解決，主管建築機關並予撤銷列管。
- 八、在主管建築機關協調評審會程序進行中，申請人得敘明理由撤回其申請。
- 九、鑑定單位資格應合於下列規定：
- (一)相關公會：組織章程應經其相關事業主管機關核准備查有案，業務項目核准內容包括受理委託辦理各種土木、建築鑑定與估價，主持鑑定人員應具備相關科系專業技師資格，鑑定報告應以公會名義出具。
- (二)學術研究機構：
1. 財團法人組織之學術研究機構：組織章程應包括土木建築相關營建研究項目，且經其事業主管機關核准備查有案，主持鑑定人員應具備專業技師資格並以機關名義出具鑑定報告。
 2. 其他學術機構：教育部立案設有土木、建築相關科系、研究所或附設之學術單位，並以學校名義出具鑑定報告。
- 十、逾屋頂版申請勘驗三十日內或建築工程以逆打工法施工，受損戶逾最後一次樓版申請勘驗三十日內或使用執照掛號（包含當日）始提出損鄰事件陳情者，應由雙方自行協調或依司法途徑解決，不在本處理程序範圍，建築工程完竣後，得直接依法申領使用執照。惟如能提出於施工期（即申報屋頂版十日前）雙方曾以書面協商或承諾之證明者，仍應依第五點程序辦理之。
- 十一、本處理程序奉市長核定後函頒實施。