

檔 號：
保存年限：

新北市政府工務局 函

地址：220新北市板橋區中山路1段161號5樓
承辦人：陳炎山
電話：0229603456 分機5713
傳真：0229668144
電子信箱：AA4768@ms.ntpc.gov.tw

受文者：臺灣區綜合營造業同業公會

發文日期：中華民國106年11月2日
發文字號：新北工施字第1062130473號
速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄、簽到表、新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序修正條文對照表(10622457809_106D2359109-01.doc、10622457809_106D2359110-01.doc、10622457809_106D2359111-01.pdf)

主旨：檢送本局106年10月23日召開「為研商新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序暨鑑定手冊修訂事宜」會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本局106年9月29日新北工施字第1061902392號開會通知單辦理

正本：社團法人新北市土木技師公會、社團法人新北市建築師公會、中華民國大地工程技師公會、臺灣省結構工程技師公會、新北市不動產開發商業同業公會、臺灣區綜合營造業同業公會

副本：電01-102文
交10換：53章



新北市政府工務局會議紀錄

案由：為研商「新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序」暨「鑑定手冊」修訂事宜會議

時間：中華民國 106 年 10 月 23 日（星期一）下午 2 時整

地點：本府 5 樓 516 會議室

出席：（如簽到表）

主席（主持人）：郭副局長俊傑

記錄：陳炎山

壹、主席（主持人）宣布開會

貳、討論事項

一、「新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序」修正條文。

二、有關鑑定手冊後續修訂辦理方式。

參、會議結論

一、請確實依各公會建議事項及討論修正條文內容。（附件）

二、本次鑑定手冊及附冊後續修訂，參照前次修訂辦理方式，由各公會協助辦理，分工事項如下：

（一）中華民國大地工程技師公會：

建築物傾斜補償費用、建築物沉陷等，提出修訂建議報告。

（二）社團法人新北市土木技師公會：

鑑定手冊需新增項目之編撰及目錄章節編排。

（三）社團法人新北市建築師公會：

鑑定手冊損壞鑑定修復單價表之項目及單價更新。

（四）臺灣省結構工程技師公會：

鑑定手冊既有內容之複審，提出修訂建議。

三、有關鑑定手冊修訂第 2 次會議預計於一個月後召開，請各公會於會議前將所完成資料提送本局施工科彙整，並於下次會議中討論

肆、散會（下午 4 時 30 分）

「新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序」(草案)修正條文對照表

修 正 條 文	原 條 文	說 明
名稱： 新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序	名稱： 新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序	未修正
第一點 新北市政府為維護公共安全並疏減訟源及處理建築爭議事件解決紛爭，特依建築法第二十六條及第五十八條訂定本程序。	第一點 新北市政府為維護公共安全並疏減訟源及處理建築爭議事件解決紛爭，特依建築法第二十六條及第五十八條訂定本程序。	未修正
第二點 建築工程發生損壞鄰房事件(以下簡稱損鄰事件)依下列方式處理： 一、主管機關於接獲陳情時，應以書面通知起造人、監造人、承造人查明及副知受損戶並檢送本處理程序。 二、監造人、承造人及專任工程人員於接獲主管機關通知時，應至現場勘查，無危害公共安全者，得繼續施工，並於十日內出具初步安全鑑定書，送主管機關備查。 三、有危及公共安全者，應勒令停工並知會起造人、監造人、承造人立即加強保護鄰房安全有效措施。	第二點 建築工程發生損壞鄰房事件(以下簡稱損鄰事件)依下列方式處理： 一、主管機關於接獲陳情時，應以書面通知起造人、監造人、承造人查明及副知受損戶並檢送本處理程序。 二、如有危及公共安全者，應勒令停工並知會起造人、監造人、承造人立即加強保護鄰房安全有效措施。 三、經監造建築師及承造人專任工程人員勘查結果停工會使損鄰擴大者，得由起造人、監造人、承造人趕工至安全後停工，並請起造人、監造人、承造人	經研議及檢視處理流程，茲以安全鑑定書檢附之時間點作為本處理程序第二點及第三點之分界，爰將原程序第三點第一項之條文移至本點第二款；另為與現況鑑定報告書及損壞鑑定報告書做區隔，爰將「安全鑑定書」名稱修訂為「初步安全鑑定書」。

四、經監造建築師及承造人專任工程人員勘查結果停工會使損鄰擴大者，得由起造人、監造人、承造人趕工至安全後停工，並請起造人、監造人、承造人即刻採取維護補救措施，直至無影響公共安全之虞為止。	即刻採取維護補救措施，直至無影響公共安全之虞為止。	
第三點 監造人、承造人及專任工程人員未依前點第二款規定辦理，主管機關為維護公共安全得予勒令停工或派員會同專業公會現場勘查。 主管機關於十日內接獲初步安全鑑定書備查同時須函覆陳情人並將該鑑定書影本送陳情人參考。 初步安全鑑定書屬監造人、承造人及專任工程人員在專業上之認定結果，應否進入受損房屋內逐戶勘查才得以鑑定房屋之安全性，除明顯危及公共安全外主管機關不得干涉。	第三點 <u>監造人、承造人及專任工程人員於接獲損鄰事件通知勘查後，應於十日內出具安全鑑定書，送主管機關備查，如無危害公共安全者，主管機關得准予繼續施工。</u> 監造人、承造人及專任工程人員未依前項規定辦理，主管機關為維護公共安全得予勒令停工。 主管機關於十日內接獲安全鑑定書備查同時須函覆陳情人並將該<u>報告書</u>影送陳情人參考。 <u>第一項安全鑑定書</u>屬監造人、承造人及專任工程人員在專業上之認定結果，應否進入受損房屋內逐戶勘查才得以鑑定房屋之安全性，除明顯危及公共安全外主管機關不得干涉。	一、為落實維護公共安全及依內政部業務督導之建議，明訂主管機關派員會同專業公會代表現場勘查之機制。 二、經研議將第二項「報告」書修訂為「鑑定」書。

第四點 有下列各款情形之一者，主管機關得將初步安全鑑定書委託具有公信力之鑑定單位鑑定： 一、監造人、承造人及專任工程人員未親赴現場，亦未委託合格之建築師或專業技師現場勘查而出具初步安全鑑定書，經受損戶能提出明確證明者。 二、起造人、承造人未依第五點第二項後段辦理委託鑑定者。 三、主管機關認有危害公共安全者。 前項委託鑑定費用由起造人、承造人負擔。鑑定單位未提出報告前，暫依第二點第二款辦理。	第四點 <u>主管機關得將監造人、承造人及專任工程人員依前條檢送之安全鑑定書委託具有公信力之鑑定單位鑑定。鑑定費用由起造人、承造人負擔。鑑定單位未提出報告前，暫依第三點第一項之安全鑑定書辦理。</u> 有下列各款情形之一者，主管機關得將<u>第三點第一項之安全鑑定書委託具有公信力之鑑定單位鑑定：</u> 一、監造人、承造人及專任工程人員未親赴現場，亦未委託合格之建築師或專業技師現場勘查而出具安全鑑定書，經受損戶能提出明確證明者。 二、起造人、承造人未依第五點第二項<u>經主管機關轉請起造人、承造人委託鑑定未辦理者。</u> 三、主管機關認有危害公共安全者。	經研議本條文之項次變更，並修正文字及刪除部分贅字。
第五點 起造人、承造人應就損鄰事件主動與受損戶協調修復賠償事宜，倘雙方三十日內（自主管機關發函日起算）就賠償事宜未能達成協議或和解者，雙方當事人協商擇定委	第五點 起造人、承造人應就損鄰事件主動與受損戶協調修復賠償事宜，倘雙方三十日內（自主管機關發函日起算）就賠償事宜未能達成協議或和解者，雙方當事人協商擇定委	一、參酌以往案例增訂建物受損加劇時之處理方式，彌補原程序不足之處。 二、研議修訂雙方當事人協商擇定委託具有公信力之鑑定單位之規定，並將原第四

託具有公信力之鑑定單位鑑定損壞情形及安全，由起造人、承造人申請鑑定並函告主管機關；雙方當事人已擇定鑑定單位後，主管機關應以該鑑定單位出具之鑑定報告作為後續協調及辦理提存之依據。委託鑑定單位鑑定之期限及鑑定報告完成時間由雙方自行協定。

起造人、承造人未於前項期限內主動與受損戶協調修復賠償或就賠償、委託鑑定未能達成協議事宜者；受損戶得逕行選定具公信力之鑑定單位，並於前項期限屆滿之次日起十四日內函告主管機關，由主管機關轉請起造人、承造人委託鑑定，費用由起造人、承造人負擔，該鑑定報告書並作為後續協商或辦理提存手續時之依據。

受損戶未於前項期限內將所擇定公信力之鑑定單位函告主管機關；起造人、承造人得函請主管機關發函通知受損戶限期擇定，受損戶未於主管機關發函日起算三十日內函復，主管機關即解除損鄰事件列管，其雙方爭議另循司

託具有公信力之鑑定單位鑑定損壞情形及安全，由起造人、承造人申請鑑定並函告主管機關；雙方當事人已擇定鑑定單位後，主管機關應以該鑑定單位出具之鑑定報告作為後續協調及辦理提存之依據。委託鑑定單位鑑定之期限及鑑定報告完成時間由雙方自行協定。

起造人、承造人於前項期限內未主動與受損戶協調修復賠償事宜或擇定具公信力之鑑定單位者，受損戶得逕行選定具公信力之鑑定單位，並於前項期限屆滿之次日起十四日內函告主管機關，由主管機關轉請起造人、承造人委託鑑定，費用由起造人、承造人負擔；鑑定單位應於委託鑑定之日起三個月內完成鑑定報告書，該鑑定報告書並作為後續協商或辦理提存手續時之依據。

前項所定期間如有案情複雜或戶數眾多等情形者得由鑑定單位向主管機關申請延長。

起造人、承造人協調受損戶以決定委託之鑑定單位，受

項及第五項合併，以加速損鄰程序進行。

三、經研議將委託鑑定單位鑑定之期程及鑑定報告完成時間之規定刪除。

四、部分文字修正，將「撤銷列管」，統一修正為「解除列管」。

法程序解決。

起造人、承造人未依第一項與受損戶協議逕行委託具公信力鑑定單位鑑定，其鑑估受損房屋修復賠償費用不得作為提存依據向主管機關申請解除列管損鄰事件。

受損戶發現受損加劇時，應函告主管機關，由主管機關轉請起造人、承造人委託鑑定單位勘查確認。確有加劇者，應辦理補充鑑定；受損戶逾屋頂版申報勘驗一個月後始提出者，其加劇部分不適用本處理程序，由爭議雙方循司法程序解決。

損戶拒不參與協調者，起造人、承造人得逕行選定並於第一項期限屆滿之次日起十四日內函告主管機關備查以作為後續協調或辦理提存手續之依據。

雙方當事人於第一項期限屆滿之次日起十四日內均未將所擇定公信力之鑑定單位函告主管機關備查，主管機關再予發函通知受損戶限期擇定，受損戶未於十四日內（自主管機關發函日起算）函復，主管機關即撤銷本損鄰事件列管，其雙方爭議則另循司法程序解決。

起造人、承造人未依第一項與受損戶協議逕行委託具公信力鑑定單位辦理鑑定，其鑑估受損房屋修復賠償費用不得作為提存依據向主管機關申請撤銷列管損鄰事件。

第六點 鑑定報告完成後，雙方再自行協調或委託當地區公所調解委員會調解，協調達成協議，雙方應做成和解書或調解書，函請主管機關備查及解除列管。

前項未能達成和解、調解者，得申請建築爭議評審委員

第六點 鑑定報告完成後，雙方再自行協調或委託當地區公所調解委員會調解，協調達成協議，雙方應做成和解書或調解書，函請主管機關備查銷案。

前項未能達成和解、調解者，得申請建築爭議評審委員

一、建築物承造人、監造人無正當理由拒不會同申請使用執照與損鄰事件無相對之關係，爰刪除本款規定。
二、增訂鑑定單位鑑定確認其損壞非該工程施工所造成或未發生損壞之情形時，起造人、承造人得檢附鑑定報

會評審，經主管機關同意後提評審或由雙方循司法程序解決。 有下列各款情形之一者，得申請建築爭議評審委員會評審： 一、建築執照工程施工中損壞鄰房經鑑定單位鑑定涉及危害公共安全之建築爭議事件。 二、其他經主管機關報請核准列入議程之爭議事件。 第一項和解書或調解書向主管機關備查解除損鄰事件列管時應檢附建物謄本。如該建築物無產權登記亦無保存登記，即以陳情人為和解人；惟陳情人須附切結書證明建築物確屬陳情人所有。 鄰房經鑑定單位鑑定確認其損壞非該工程施工所造成或未發生損壞之情形者，起造人、承造人得檢附鑑定報告書，向主管機關申請解除列管。	會評審，經主管機關同意後提評審或由雙方<u>逕循司法途徑</u>解決。 有下列各款情形之一者，得申請建築爭議評審委員會評審： 一、建築執照工程施工中損壞鄰房經鑑定單位鑑定涉及危害公共安全之建築爭議事件。 二、<u>建築物承造人、監造人無正當理由拒不會同申請使用執照之爭議事件。</u> 三、其他經主管機關報請核准列入議程之爭議事件。 第一項和解書或調解書向主管機關<u>備查銷案</u>時應檢附建物謄本。如該建築物無產權登記亦無保存登記，即以陳情人為和解人；<u>唯</u>陳情人須附切結書證明建築物確屬陳情人所有。	告書，向主管機關申請解除列管 三、部分文字修正，將「備查銷案」，修正為「解除列管」；將「逕循司法途徑」解決，統一修正為「循司法程序」解決。
第七點 鑑定單位應合於下列規定： 一、相關公會： 組織章程應經其相關事業主管機關核準備查，業	第七點 鑑定單位應合於下列規定： 一、相關公會： 組織章程應經其相關事業主管機關核準備查，業	未修正。

務項目核准內容應包括受理委託辦理各種建築、土木工程鑑定估價。主持鑑定人員應具備建築師或專業技師資格，並以公會名義出具鑑定報告。 二、學術研究機構： （一）法人組織之建築、土木工程學術研究機構：組織章程應包括相關營建研究項目及且經其事業主管機關核準備查有案。主持鑑定人員應具建築師或專業技師資格，並以機構名義出具鑑定報告。 （二）其他學術研究機構：教育部立案設有建築、土木工程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。	務項目核准內容應包括受理委託辦理各種建築、土木工程鑑定估價。主持鑑定人員應具備建築師或專業技師資格，並以公會名義出具鑑定報告。 二、學術研究機構： （一）法人組織之建築、土木工程學術研究機構：組織章程應包括相關營建研究項目及且經其事業主管機關核準備查有案。主持鑑定人員應具建築師或專業技師資格，並以機構名義出具鑑定報告。 （二）其他學術研究機構：教育部立案設有建築、土木工程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。	
第八點 起造人、承造人委託具有公信力之鑑定單位鑑定，如受損戶經鑑定單位通知三次仍無法鑑定者，則由受委託之鑑定單位出具報告書，送請主管機關備查，並副知受損戶解除損鄰事件列管，其雙方爭議另循司法程序解決。	第八點 起造人、承造人委託具有公信力之鑑定單位鑑定，如受損戶經鑑定單位通知三次仍無法鑑定者，則由受委託之鑑定單位出具報告書，送請主管機關備查，並副知受損戶<u>撤銷列管後，其雙方爭議則另循司法程序解決。</u>	部分文字修正，將「撤銷列管」統一修正為「解除列管」。

第九點 經各區公所調解委員會受理申請代為協調計三次(如其間主管機關代為協調得併入計算),雙方仍未達成協議,且經鑑定安全無虞,則由起造人、承造人依鑑定單位鑑估受損房屋修復賠償費用,經依損壞鄰房補償費用提存法院數額表(如下表)分段累計確定數額後以受損戶名義提存於法院,向主管機關申請解除列管,受損戶如有爭議應循司法程序解決:

鑑估修復之費用(單位:萬元)	提存費用數額比率
一百以上	百分之一百二十
超過七十-一百	百分之一百三十
超過五十-七十	百分之一百四十
超過三十-五十	百分之一百五十
超過十-三十	百分之一百七十五
十含以下	百分之二百
上項費用分段累計	

第九點 經各區公所調解會受理申請代為協調計三次(如其間主管機關代為協調得併入計算),雙方仍未達成協議,且經鑑定安全無虞,則由起造人、承造人依鑑定單位鑑估受損房屋修復賠償費用,經依損壞鄰房補償費用提存法院數額表(如下表)分段累計確定數額後以受損戶名義提存於法院,向主管機關申請撤銷列管,受損戶如有爭議應循司法途徑解決:

鑑估修復之費用(單位:萬元)	提存費用數額比率
一百以上	百分之一百二十
超過七十-一百	百分之一百三十
超過五十-七十	百分之一百四十
超過三十-五十	百分之一百五十
超過十-三十	百分之一百七十五
十含以下	百分之二百
上項費用分段累計	

部分文字修正,將「備查銷案」,修正為「解除列管」;將「逕循司法途徑」解決,統一修正為「循司法程序」解決。

第十點 損壞責任如無法認定係因施工損壞或鄰房房屋邊緣線與工程開挖境界線間之水平距離大於開挖深度四倍以上者,應由異議人自覓鑑定單位鑑定並限於二個月內出具損壞鑑定報告,如有因案情複雜,戶數眾多者,得由鑑定單位向主管機關申請延長一個月,鑑定費用由異議人負

第十點 損壞責任如無法認定系因施工損壞或鄰房房屋邊緣線與工程開挖境界線間之水平距離大於開挖深度四倍以上者,應由異議人自覓鑑定單位鑑定並限於二個月內出具損壞鑑定報告,如有因案情複雜,戶數眾多者,得由鑑定單位向主管機關申請延長一個月,鑑定費用由異議人負

部分文字修正。

擔。 第十一點 逾屋頂版申報勘驗一個月始提出損鄰事件者，由主管機關發函監造人、承造人及專任工程人員勘查，經認定無危及公共安全者，不適用本程序，由爭議雙方循司法程序解決。	擔。 第十一點 逾屋頂版申報勘驗一個月始提出損鄰事件者，由主管機關發函監造人、承造人及專任工程人員勘查，經<u>監造人及專任工程人員</u>認定無危及公共安全者，不適用本處理程序，由爭議雙方<u>逕循司法途徑</u>解決。	一、部分文字修正，將「逕循司法途徑」解決，統一修正為「循司法程序」解決。 二、刪除原條文贅字部分。
第十二點 主管機關為解決損鄰事件及減少訴訟糾紛，起造人、承造人於放樣勘驗時應提出鄰房現況鑑定報告書，以界定將來損鄰之責任，但事先經報備認可免附者不在此限。 前項起造人、承造人於提出鄰房現況鑑定報告書因地質條件不同鑑定範圍由承造人、專任工程人員依現況認定負責。 第一項鄰房現況鑑定得於建築執照掛號後開始辦理。 受鑑定之鄰房如經鑑定單位正式通知三次（最後一次以掛號方式通知）仍無法送達	第十二點 主管機關為解決損鄰事件及減少訴訟糾紛，起造人、承造人於放樣勘驗時應提出鄰房現況鑑定報告書，以界定將來損鄰之責任，但事先經報備認可免附者不在此限。 前項起造人、承造人於提出鄰房現況鑑定報告書因地質條件不同鑑定範圍由承造人、專任工程人員依現況認定負責。 第一項鄰房現況鑑定得於建築執照掛號後開始辦理，<u>如經鑑定機構正式通知三次（最後一次以掛號方式通知）</u>無法送達或配合鑑定時，	一、本條第三項係於九十八年四月二十一日修正本程序時所新增之條文，其立法目的在於處理施工損鄰糾紛案件，對於不願配合辦理現況鑑定鄰房之受損戶，其所屬建物之損壞因無辦理現況鑑定礙難釐清係為舊有或新增，及杜絕部分受損戶重複陳情或蓄意陳情之情形。又本條文自實施迄今，經檢討相關案例發現本府工務局代為第四次正式通知，除造成鑑定時程之延長及耗費行政資源外，並無立法時所考量能強化保障或

或經通知未配合鑑定時，鑑定單位應將通知及鑑定過程做成紀錄。 受鑑定之鄰房因無產權登記或應送達人不明致無法送達時，鑑定單位應將第三次通知函黏貼於門首並拍照紀錄。 第四項及第五項之紀錄，鑑定單位應併同執照編號報主管機關備查，並納入現況鑑定報告書。 無法送達或經通知未配合鑑定之鄰房，除有特殊原因者外，事後發生與其有關之損害鄰房建築爭議事件，不適用本處理程序。	<u>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害鄰房建築爭議事件，不適用本處理程序。</u>	提升受損戶權益之情形，爰修訂第三項條文內容並刪除本府工務局代為通知之規定。 二、增訂受鑑定之鄰房因無產權登記或應送達人不明時，其第三次之通知，鑑定單位應將通知函黏貼於門首並拍照紀錄之方式辦理。
第十三點 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，聲請法院提存所返還提存物。	第十三點 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，聲請法院提存所返還提存物。	未修正。

新北市政府工務局(為研商「新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序」暨「鑑定手冊」修訂事宜)會議簽到表

時間：106 年 10 月 23 日 (星期一) 下午 2 時整

地點：本府 5 樓 516 會議室

主席(主持人)：郭副局長俊傑

郭俊傑

單	位	職	稱	姓	名	聯 絡 方 式
社團法人新北市 土木技師公會	常務理事	林	景棋	0933039956		
社團法人新北市 建築師公會	建築師	陳	遠淑	0933021079		
中華民國大地 工程技師公會	常務理事	趙	國祥	0937-456970		
臺灣省結構工程 技師公會	現身	梁	敬順			
新北市不動產開 發商業同業公會	張銀河 秘書長	蔡	作仁			
臺灣區綜合營造 業同業公會	副總幹事	吳	雲彰			
新北市政府工務 局秘書室	專員	陳	啟明			
新北市政府工務 局施工科	技正	潘	志宇			
	股長	廖	煒華			
	技士	傅	天山			