

新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序

一、新北市政府（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事件解決紛爭，依新北市建築管理規則第二十條訂定本程序。

二、建築工程發生損壞鄰房事件(以下簡稱損鄰事件)時，依下列方式處理：

(一)本府工務局（以下簡稱本局）於接獲受損戶陳情時，得指派勘查單位會同，並以書面通知起造人、監造人、承造人查明及副知受損戶並檢送本程序。

(二)監造人、承造人之專任工程人員於接獲通知後，應即委託本局指派之勘查單位並會同至現場勘查，無危害公共安全者，得繼續施工，並於七日內出具初步勘查報告書，送本局備查。

(三)有危及公共安全者，本局應依建築法第五十八條規定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。

(四)前款勘查結果停工會擴大損鄰者，得由起造人、監造人、承造人趕工至安全後停工，本局並請起造人、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。

前項委託勘查費用由起造人、承造人負擔。

三、本局於接獲初步勘查報告書備查同時，應函復受損戶並將該報告書影本送受損戶參考。

初步勘查報告書屬監造人、承造人之專任工程人員及勘查單位在專業上之認定結果。

四、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，倘雙方二十日內(自第二點發函日起算)就賠償事宜未能達成協議或和解者，雙方當事人得協商擇定委託鑑定單位鑑定損壞情形及安全性，由起造人、承造人申請鑑定並通知本局；雙方當事人已擇定鑑定單位後，本局應以該鑑定單位出具之鑑定報告書作為後續協調及辦理提存之依據。委託鑑定單位鑑定之期程及鑑定報告書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，受損戶得逕行選定鑑定單位，

並於前項期限屆滿之次日前通知本局，由本局函知起造人、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之鑑定單位通知本局；起造人、承造人得函請本局發函通知受損戶限期擇定，受損戶未於本局發函日起算十四日內回復者，本局得解除損鄰事件列管，其損鄰爭議雙方循司法程序解決。

起造人、承造人未依第一項與受損戶協議而逕行委託鑑定單位鑑定者，其鑑估受損房屋修復賠償費用不得作為提存依據及向本局申請解除列管損鄰事件。

受損戶發現受損加劇時，應通知本局，由本局函知起造人、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；受損戶逾屋頂板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。

起造人、承造人於接獲本局函知委託鑑定後，應於建造執照申報地上二樓板勘驗前完成委託事宜及鑑定單位初勘作業。但因情形特殊，且經報本局備查者不在此限。

五、鑑定報告書完成後，雙方得自行協調或委託當地區公所調解委員會調解。雙方自行協調時受損戶應為建物所有權人，其所受委託者，應出具委託書。

協調達成協議者，雙方應檢附和解書或調解書，通知本局備查及解除列管。

建造執照併同申請拆除執照者，其建築物拆除過程所發生之損鄰事件，應於建造執照申報地上二樓板勘驗前完成備查及解除列管。但經雙方同意或情形特殊者不在此限。

未能達成和解、調解者，得申請建築爭議評審委員會評審，經本局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)其他經本局報請核准列入議程之爭議事件。

依第二項規定通知本局備查及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者，以受損戶為和解人；惟受損戶須附切結書及房屋稅或水電費繳納證明等證明建築物確屬其所有。

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，向本局申請解除列管。

六、勘查、現況調查及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准備查，業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，並以公會名義出具現況調查、鑑定報告書。

(二)學術研究機構：

1、法人組織之建築、土木學術研究機構：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准備查有案。主持鑑定人員應具建築師或專業技師資格，並以機構名義出具現況調查、鑑定報告書。

2、其他學術研究機構：教育部立案設有建築、土木相關科系研究所或附設之學術單位並以學校名義出具現況調查、鑑定報告書。

前項勘查、現況調查及鑑定單位應經本局之評鑑審查機制審查通過及公告後，始得辦理建築物初步勘查、施工前現況調查及施工損壞鄰房鑑定。

七、起造人、承造人委託之鑑定單位鑑定，如受損戶經鑑定單位通知三次仍無法配合鑑定者，則由受委託之鑑定單位出具報告書，送請本局備

查，並副知受損戶後，得解除損鄰事件列管，其損鄰爭議由雙方循司法程序解決。

- 八、經各區公所調解委員會受理申請代為協調計三次(如其間本局代為協調得併入計算)，雙方仍未達成協議，且經鑑定安全無虞者，起造人、承造人得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(如附表)分段累計確定數額，以受損戶名義提存於法院後，向本局申請解除列管，受損戶如有爭議應循司法程序解決。
- 九、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，應由受損戶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，得由鑑定單位向本局申請延長一個月，鑑定費用由受損戶負擔。
- 十、逾屋頂板申報勘驗一個月始提出損鄰事件者，由本局發函監造人、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。
- 十一、本局為解決損鄰事件及減少訴訟糾紛，建築物含有地下層者，起造人、承造人於放樣勘驗時應提出鄰房現況調查報告書；建造執照併同申請拆除執照者，應於建築物拆除前完成鄰房現況調查，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、承造人之鄰房現況調查報告書之調查範圍，由承造人、專任工程人員依現況認定負責。

第一項鄰房現況調查，得於建築執照掛號後開始辦理。

未配合現況調查之鄰房，調查單位應正式通知三次（最後一次以掛號方式通知）。

受調查之鄰房因無產權登記或應送達人不明致無法送達時，調查單位應將第三次通知函黏貼於門首並拍照紀錄。

前項之紀錄，調查單位應併同執照編號報本局備查，並納入現況調查報告書。

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，由爭議雙方循司法程序解決。

- 十二、本局為加強施工期間敦親睦鄰及消弭鄰近居民對施工安全之疑慮，建築物規模或有下列情形者，應於申報放樣勘驗前召開施工說明會：
- (一)山坡地基地面積達三千平方公尺涉及開挖整地之建造執照工程。
 - (二)地下層開挖之總深度（含基礎）在九公尺以上，或地下層開挖超過二層。
 - (三)建築物高度超過十五層者。
 - (四)其他之建築物經本局認為必要者。

前項召開說明會應邀請建築基地四周鄰近住戶及副知當地里長；由工地主任親自到場說明，承造人之專任工程人員及監造人、起造人代表應列席參加。

建築基地四周無鄰房或其他特殊情形者，經承造人提報本局核准者，得免予召開施工前說明會。

- 十三、起造人或承造人依本程序辦理提存時，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。

附表：

鑑估修復之費用(單位：新臺幣)	提存費用數額比率
超過一百萬元	百分之一百二十
超過七十萬元至一百萬元	百分之一百三十
超過五十萬元至七十萬元	百分之一百四十
超過三十萬元至五十萬元	百分之一百五十
超過十萬元至三十萬元	百分之一百七十五
十萬元以下	百分之二百
上項費用分段累計	