

福建金門馬祖地區建築師公會 109 年度鑑定講習會

鑑定相關規章、表格說明

主辦單位：福建金門馬祖地區建築師公會

報告人：李憲政鑑定副主委

簡 報 大 綱

- 壹、 本會鑑定相關辦法規定
- 貳、 本會鑑定相關表格
- 參、 本會鑑定手冊
- 肆、 金門縣建築工程施工損壞鄰房事件爭議調處辦法
- 伍、 連江縣建築物施工損壞鄰房事件處理要點

壹. 本會鑑定相關規章辦法

1. 鑑定案件處理時程規範

福建金門馬祖地區建築師公會

鑑定案件處理時程規範

109 年 9 月 14 日第 9 屆第五次理監事聯席會通過

第一條：本辦法依據鑑定委員會組織簡則規定訂定之。

第二條：鑑定人應本其專業知識以公正、詳實、負責之原則代表本會辦理鑑定工作，善盡社會責任。

第三條：登記鑑定之鑑定人須具備有參加相關建築師公會 2 年內舉行鑑定講習課程之證明文件及曾有參與鑑定工作並出具撰寫鑑定報告書證明後，方得承辦鑑定工作。

第四條：本會受理鑑定申請案件後應即通知申請人或相關人繳交初勘費，收費後即按輪派通知鑑定人定期初勘並評估鑑定費金額、鑑定所須期限。該鑑定人應於接到通知 7 日內提出初勘報告，報呈主任委員核辦，無故逾期本會得依序另派鑑定人辦理之。

第五條：鑑定人有下列情形之一者停止一次之鑑定輪派權：

1. 無法接辦鑑定案件，未於接到通知次日內向本會確定者。
2. 未依第四條規定提出初勘報告者。
3. 累計三次不願接辦鑑定案件者。

第六條：依序輪派二位鑑定人均無人願意承辦之案件，應由主任委員遴派鑑定委員辦理鑑定。

第七條：申請人繳交鑑定費後，鑑定人即開始鑑定作業，鑑定人應於 7 日內排定會勘時間，並於 2 個月內完成經覆核通過後應製作報告書交予本會。

第八條：有關特殊建築、損害特別嚴重或須特殊科技方能鑑定之案件，經鑑定委員會會議通過得免依輪派表，由理事長委請專人辦理鑑定。如有緊急情況之案件得由鑑定委員會主任委員報請理事長免依輪派表而另委請專人辦理鑑定。前項鑑定費用專案議定，其鑑定報告書仍須經本會鑑定委員會之覆核。

第九條：鑑定人得約定鑑定案件申請人及相對人或鑑定標的物相關人會勘或協商做成紀錄，如經約定二次仍不參與會勘或協商時，鑑定人可依建築物外觀或依可檢視情形作成鑑定報告書並酌予退費。

第十條：涉及專門技術人員之執業權責時，得約請該人員提出說明。

第十一條：鑑定人應依鑑定須知及鑑定手冊編擬鑑定報告書提送鑑定委員會，鑑定委員會應在 2 週內覆核完稿，鑑定人如對鑑定委員會之覆核意見有異議，經協調或專案會議決議仍無法達成結論時，由主任委員報請理事長派請其他鑑定人辦理。該案原鑑定人應交還本會原案件有關資料，並得檢具鑑定工作成本憑證及該工作成果，向本會申請工本費，但最多不得超過鑑定費總額之 40%，該費用由本會及新接辦之鑑定人各負擔二分之一。

第十二條：鑑定人於申請人繳費後除特殊情況外應於 2 個月內製成鑑定報告書(含副本)送交本會，覆核通過後發文。如有特殊情況需要延期時，應先書面向本會報備(限一次)，並行文申請人說明期限，無故延遲經鑑定

委員會通知期限內仍無法完成時視為放棄論，不得領取任何鑑定費用，且停止一次之鑑定輪派權，鑑定委員會應即另派鑑定人重新辦理鑑定，原承辦鑑定人不得異議。

第十三條：本辦法所載特殊建築或特殊情況者，由鑑定委員會研討送經理事會通過。

第十四條：鑑定委員不得參與本人承辦案件之覆核。

第十五條：本辦法經理事會通過後實施，修正時亦同。

註：鑑定人如無法接辦鑑定案件，應於接到初勘通知時或次日內向本會確定，以另委派鑑定人辦理。

2. 鑑定案件收費標準

<1> 初勘費用

金門本島、金門縣列嶼鄉、連江縣南竿鄉、連江縣北竿鄉等地區

初勘費為 10,000 元，

其他離島地區初勘費為 15,000 元。

<2>

福建金門馬祖地區建築師公會

鑑定人共同辦理鑑定案件之規模及人數標準

一、為提升本會受理鑑定案件之鑑定工作品質及時效性，爰依本會鑑定案件處理辦法第五條訂定本標準。

二、現況鑑定案件之鑑定作業費總金額：

二十萬 <u>未達</u>	1 人以上
二十萬~五十萬	2 人以上
五十萬~八十萬	3 人以上
八十萬 <u>超過</u>	4 人以上

三、損害及安全鑑定以二人以上為原則，餘同第二項準則。

四、鑑定人共同辦理之鑑定案件，其鑑定作業費之撥付應以均分為原則。

五、依本會鑑定案件處理辦法第九條規定特殊案件不受此標準限制，但需經主任委員核定。

福建金門馬祖地區建築師公會鑑定案件收費標準

109年9月14日第9屆第五次理監事聯席會通過

類 別	鑑 估 標 準	每件最低鑑定費
建築物現況調查 (新建工程)	每戶或 100 m ² (80 元/m ²) 8,000 元 超出 2000 m ² 以上部份按九折計價 超出 3000 m ² 以上部份按八折計價 超出 5000 m ² 以上部份按七折計價	NT\$ 30,000 元 (21 戶~30 戶) (31 戶~50 戶) (51 戶以上) 金門本島、列嶼、連 江南竿、連江北以外 之其他離島地區為 NT\$ 40,000 元
建築物損害鑑定 (安全及修復鑑定)	每戶或 100 m ² 15,000 元	NT\$ 50,000 元
建築物安全鑑定鑑定	由初勘人詳列作業項目及費用經鑑定委員會或主任委員核定	NT\$ 50,000 元
建築糾紛之鑑定鑑定	由初勘人詳列作業項目及費用經鑑定委員會或主任委員核定	NT\$ 60,000 元
法院囑託鑑定鑑定	由初勘人詳列作業項目及費用經鑑定委員會或主任委員核定	NT\$ 60,000 元
其他鑑定鑑定	依鑑定作業之實際需要提出鑑定費經鑑定委員會通過後辦理	NT\$ 50,000 元

鑑定申請書

申請人 擬於 縣 鎮(鄉) 路(街) 巷 號
(地號：)

新建工程，建築執照(建字第 號)

既有建物(地上 層, 地下 層)，使用執照(使字第 號)，

請貴公會派請建築師辦理下列鑑定相關事宜。

一、申請鑑定項目 現況鑑定 損害鑑定(安全及修復鑑定)

安全鑑定 建築糾紛之鑑定鑑定

其他鑑定事宜(詳如：三、鑑定要旨)

二、檢附資料：

1.申請鑑定標的物座落： 縣 鎮(鄉) 路(街) 巷 號

2.檢附標的物位置圖。

三、鑑定要旨：

此致 福建金門馬祖地區建築師公會

申請人(單位)：

負責人：

發票地址：

統一編號：

聯絡人：

電話：

傳真：

中 華 民 國 年 月 日



福建金門馬祖地區建築師公會鑑定案件初勘紀錄表

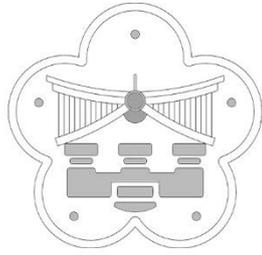
一、申請單位：_____		電話：_____
二、標的物之座落：_____		
三、初勘日期：_____年_____月_____日 上午_____時_____分		
四、會勘人員(簽章): 申請人：_____ 鑑定人：_____		
五、鑑定項目： <input type="checkbox"/> 現況鑑定 <input type="checkbox"/> 損害修復鑑定 <input type="checkbox"/> 損害安全及補強鑑定 <input type="checkbox"/> 工程鑑定 <input type="checkbox"/> 公共工程鑑定 <input type="checkbox"/> 法院鑑定 <input type="checkbox"/> 建物糾紛鑑定 <input type="checkbox"/> 結構安全鑑定 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 其他：_____	七、初勘鑑定標的物概況： (一)面積： (二)戶數： (三)構造： (四)現況：	
六、委託外辦項目及費用 <input type="checkbox"/> 鑽心取樣混凝土試驗 <input type="checkbox"/> 地質鑽探試驗鋼筋試驗 <input type="checkbox"/> 沉陷試驗 <input type="checkbox"/> 載重試驗 <input type="checkbox"/> 測量 <input type="checkbox"/> 其他	八、鑑定報告製作費及鑑定費概估計算： (一)鑑定作業費_____元 (二)委託外辦費_____元 (三)合計新台幣： 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元 整	
九、鑑定報告製作期限：會勘日起 _____ 天		
十、鑑定費概估新台幣：_____ 元(含初勘費)		
九、備註：申請人須提供鑑定參考之資料：		
鑑定人簽章：_____ 電 話：_____ 傳 真：_____ _____年_____月_____日		



福建金門馬祖地區建築師公會 會勘紀錄表

會址：金門縣金城鎮民權路 226 巷 4 弄 22 號 4 樓
電話：(082)328713 傳真：(082)328713

一、申請單位：
二、標的物之座落：
三、會勘日期： 年 月 日 上 下 午
四、會勘人員(簽章)： 1. 申請人： 2. 建築師： 3. 所有權人：
五、會勘概況：
六、備註：



福建金門馬祖地區建築師公會

縣 鎮 街 號
鑑定
鑑定報告書

鑑定人： 建築師

日 期： 年 月 日

文 號：()福建師字第 號

會址：金門縣金城鎮民權路 226 巷 4 弄 22 號 4 樓
電話：(082)328712 傳真：(082)328713



福建金門馬祖地區建築師公會

會址：金門縣金城鎮民權路 226 巷 4 弄 22 號 4 樓

電話(082)328712

傳真：(082)328713

裝

訂

線

附件（一）

鑑定申請書

福建金門馬祖地區建築師公會 鑑定案件自主檢查表						
案件名稱		日期				
地址(號)		案件類別				
項 目		作 業 內 容		自行檢查		備 註
				有	無	
一	申請人	申請人、申請書文號、日期、地址、連絡電話				
二	鑑定標的物座落	門牌號碼、樓層、				
三	鑑定要旨	申請鑑定內容				
四	鑑定依據	申請書(日期)、通用鑑定手冊、相關鑑定依據等				
五	會勘日期函文	公會出具會勘時間函文				
六	會勘紀錄表	紀錄表日期、人員及相關代表				
七	履勘經過及情形	會勘過程重要紀錄略述				
八	鑑定標的物構造、用途、及現況	1	鑑定標的物構造：構造型式、樓層數、裝修材料、原執照相關文件等略述。			
		2	鑑定標的物用途：如住宅、辦公室、店舖等。			
		3	垂直測量成果(X、Y等方向測點、傾斜率、H值、傾斜方向、測點均應為不動點位)。			
		4	水平測量成果(2處基準點、測點均應為主結構不動點位、高程標示)。			
		5	標的物現況：外觀照片、有無瑕疵照片均以戶為單位，分別記錄其位置與主要內容。			
		6	其他：工地施工概況…視個案情況說明			
九	鑑定分析及結果	1	漏水相關檢測紀錄。			
		2	構材尺寸抽檢紀錄。			
		3	混凝土強度檢測報告(抗壓強度、氯離子含量、中性化)。			
		4	鋼筋掃描檢測			
		5	與現況鑑定之瑕疵項目比對並分析			
		6	安全評估(結構計算或耐震評估書圖..等)			
		7	修復、補強、補償費用。			
		8	其他：視個案情況提供			
十	結論與建議	1	損害原因及責任歸屬			
		2	安全評估說明			
		3	鑑定項目逐一回覆。			
		4	建議事項			
十一	附件	1	鑑定申請書及附件摘要			
		2	鑑定標的物座落位置示意圖			
		3	鑑定通知函及紀錄表			
		4	原核准執照或相關權利文件			
		5	鑑定標的物平面示意圖			
		6	測量成果文件(水平、垂直、漏水)			
		7	構材檢測報告文件			
		8	修復、補強、補償費用估算表。			
		9	會勘照片及照片索引圖			
		10	其他：視個案情況提供			
鑑定人具名核章						
完稿日期						
註：	第九項鑑定分析結果依鑑定案件類別檢附：		鑑定人簽名			
	1. 現況鑑定：檢附一~八項及十一項					
		2. 安全鑑定：檢附一~十一項				



福建金門馬祖地區建築師公會鑑定委員會
 鑑定案件第 次覆核會議紀錄

一、覆核時間： 年 月 日	
二、鑑定人：	
三、鑑定地點：	
四、案件類別：	
五、鑑定費用：	
六、覆核情形：	
輪值委員意見：	修正回覆：
輪值委員：	修正後鑑定人簽署：
五、覆核結果： <input type="checkbox"/> 通過 <input type="checkbox"/> 修正後通過 <input type="checkbox"/> 修正後覆閱 <input type="checkbox"/> 重審 <input type="checkbox"/> 到會說明	
六、其他紀要：	
七、備註：授權主委員決行。	主任委員：

參、 本會鑑定手冊

福建省建築師公會 鑑定手冊

中華民國 101 年 8 月修訂版

目錄

第一章 福建省建築師公會鑑定相關資料	1
1.1 福建省建築師公會鑑定作業	1
1.1.1 福建省建築師公會鑑定委員會組織簡則	1
1.1.2 福建省建築師公會鑑定委員會鑑定作業規則	3
1.1.3 福建省建築師公會鑑定工作注意要點	6
1.1.4 福建省建築師公會鑑定人訴訟費支應辦法	7
初勘記錄表	8
會勘記錄表	9
1.2 鑑定之定義	10
1.2.1 鑑定及鑑定人	10
1.2.2 鑑定人之法律立場	11
1.3 鑑定相關法律規章	11
1.3.1 建築技術成規之含義	11
1.3.2 「監造」與「監工」之分際及職責	12
1.3.3 建築系爭事件司法案件之分類	14
1.3.4 司法糾紛建築系爭事件鑑定案之種類	15
第二章 現況鑑定	16
2.1 現況鑑定之意義與目的	16
2.2 現況鑑定之工作項目	16
2.3 現況鑑定工作項目之說明	16
2.3.1 基地現況及其四週環境之描述	16
2.3.2 鑑定標的物的構造、用途及現況之勘查	17
2.3.3 測量	17
2.3.4 現況之調查及紀錄	17
2.4 現況鑑定報告書之格式	18
2.5 現況鑑定之範圍	19

第三章 損壞鑑定	20
3.1 損壞鑑定之意義與目的	20
3.2 損壞鑑定之工作項目	21
3.3 補強時機之研判	21
3.4 補強工法	21
3.5 損壞鑑定工作項目之說明	22
3.5.1 鑑定標的物的構造、用途及現況之勘查	22
3.5.2 測量	22
3.5.3 損壞狀況之調查及紀錄	23
3.5.4 結構體材料檢驗及試驗	23
3.5.5 基地地層調查報告及施工觀測資料	24
3.5.6 結構安全評估及損害成因之研判	24
3.5.7 修復、補強及補償費用之估算	25
3.6 損壞鑑定報告書之格式	25
3.7 損壞鑑定之範圍	26
第四章 測量作業說明	28
4.1 垂直測量	28
4.1.1 傾斜率定義	28
4.1.2 垂直測量之要點	29
4.1.3 垂直測量無法施測之處理方式	30
4.2 水準測量	30
4.3 測量報告格式	31
4.4 測量之照片紀錄	31
4.5 損壞鑑定時測量之要點	32

第五章 建物傾斜補償	33
5.1 工程性費用	33
5.2 建物傾斜之補償費用估算原則	33
第六章 修復補強及補償費用標準	38
6.1 修復、補強及補償費用之估算	38
6.2 修復、補強及補償費用之編列原則	40
第七章 未報勘驗先行施工鑑定	42
7.1 定義及目的	42
7.2 鑑定工作項目	42
7.3 鑑定作業流程及作業說明	42
7.3.1 前置作業及初勘	42
7.3.2 會勘	43
7.3.3 報告書製作	44
7.3.4 注意事項	44
7.4 報告書製作	45
7.4.1 報告書撰寫準則	45

附錄

附錄一：鑑定作業與相關之中央政府法令

附錄二：台北市、新北市、金門縣建築施工損鄰事件相關法規

附錄三：鑑定報告書之內容、規格及作業

附錄四：世界各國相關裂縫寬度容許值之規範

附錄五：基礎沉陷容許值

附錄六：附冊

1.2 鑑定之定義

1.2.1 鑑定及鑑定人

1. 鑑定人之定義

鑑定乃由當事人以外之第三人，就審判法院所指定之訴訟資料，陳述意見謂也。

陳述意見之人，稱曰鑑定人。

民事訴訟法第三二四條「鑑定，除本目別有規定外，準用關於人證之規定。」

2. 鑑定人之義務

民事訴訟法第三二八條「具有鑑定所需之特別學識經驗，或經機關委任有鑑定職務者，於他人之訴訟，有為鑑定人之義務。」

3. 鑑定人之選任

民事訴訟法第三二六條「鑑定人由受訴法院選任，並定其人數。法院於選任鑑定人前，得命當事人陳述意見；其經當事人合意指定鑑定人者，應從其合意選任之。但法院認其人選顯不適當時，不在此限。已選任之鑑定人，法院得撤換之。」第三三〇條「有第三二條第一款至第五款情形之一者，不得為鑑定人。但無其他適當之人可為選任或經當事人合意指定時，不在此限。鑑定人拒絕鑑定，雖其理由不合於第三〇七條第一項之規定，如法院認為正當者，亦得免除其鑑定義務。」

4. 鑑定人之拒卻

民事訴訟法第三三一條「當事人得依聲請法官迴避之原因拒卻鑑定人。但不得以鑑定人於該訴訟事件曾為證人或鑑定人為拒卻之原因。除前條第一項情形外，鑑定人已就鑑定事項有所陳述或已提出鑑定書後，不得聲明拒卻。但拒卻之原因發生在後或知悉在後者，不在此限。」第三三二條「聲明拒卻鑑定人，應舉其原因，向選任鑑定人之法院或法官為之。前項原因及前條第二項但書之事實，應釋明之。」

1.2.2 鑑定人之法律立場

刑事訴訟法第一九九條「鑑定人，不得拘提。」鑑定人以其學術、技術或特種經驗，從事鑑定，以補助檢察及司法之確實，自不得逕行拘提，損其

名譽，即拘提強令到場，其鑑定無虛偽之弊，故特設本條禁止之。惟不肯即行到場者，可據科以第一五七條之罰鍰，並可引用第一五八條，再送傳票。

民事訴訟法第三二九條「鑑定人不得拘提。」按證人與鑑定人均為法官或檢察官採取證據資料之對象，證人陳述具體之事實，無資格與能力之限制，具有不可代替性。

1.3.1 建築技術成規之含義

按所謂「建築術成規」包含兩義：一為往昔所存建築技術模制，一為現行法令所為建築技術規定，前者為建築技術習慣上應遵守之常則，後者為主管建築機關審查給照實施建築管理之準據。

第七章 未報勘驗先行施工鑑定

此類鑑定作業為「施工中結構之安全鑑定」，但以原先施工單位應報請主管機關勘驗所做的項目為主，故本鑑定以查核是否按圖施工為主，不涉及設計是否合理以及行政程序違失部分。

7.2 鑑定工作項目

施工中結構安全鑑定主要工作項目如下：

- 一、初勘。
- 二、鑑定標的物之構造、規格尺寸抽驗比對。
- 三、混凝土鑽心取樣。
- 四、鋼筋配置及規格檢查。
- 五、報告書製作。

7.3.1 前置作業及初勘

(三) 蒐集資料：

蒐集標的物設計圖說（含建築圖、結構圖等）。

7.3.2 會勘

鑑定人應會同申請人核對以下工作項目：

(一) 申請人必須提供之資料：

- 1、建照施工圖或經監造單位簽核與建照相同之施工圖影本。
- 2、材料品質檢驗證明，如：混凝土、鋼筋、型鋼等結構構材之材料檢驗報告等。

(二) 結構體主要構造會勘檢測項目：

1、構材尺寸檢測：

舉凡柱、樑、版、結構牆或鋼架等結構體尺寸應丈量並做成紀錄與原施工圖的設計尺寸核對，將結果詳列於報告中。（構材尺寸可擇代表性與重要者抽查之）。

2、結構系統配置與鋼筋量配置之檢測：

- (1) 結構系統之配置與原施工圖核對，紀錄於報告中，如樓層高度、柱位、跨度。
- (2) 柱、樑、結構牆與版內鋼筋配置量，鑑定人並得於每一樓層中最少各抽查一處，做成紀錄，如抽查時發現與原施工圖不符時，應最少再抽查同類構材三處比對之，抽查方法可以敲除保護層之破壞性檢驗或超音波、金屬探測等非破壞性檢驗為之。

3、使用材料品質檢測：

(1) 鋼筋混凝土構造

a、混凝土：

混凝土應由承包廠商提出經其主任技師簽署之強度報告書，經監造工程師證明使用於該工程，鑑定人應查核其強度，並應依 CNS 1238 及「混凝土結構施工規範」18.5 節規定作鑽心試體試驗，於同一次灌注之混凝土(每層)每 500 平方公尺鑽取一試體，每層最少鑽取三試體試驗，以檢測混凝土強度，必要時加做氯離子含量檢測。

b、鋼筋：

鋼筋應由承包廠商提出經其品管人員簽署之試驗報告，並經監造工程師證明使用於該工程，鑑定人查核其強度，如有疑慮，得取工地殘餘鋼筋料送請檢驗其強度。

(2) 鋼構造：

各類型鋼材之數量及尺寸應丈量並做成紀錄與原施工圖比對，強度則與鋼筋查核方式同，至於接頭則應抽查，以鑑定人指定位置由承包廠商直接委由具資格之非破壞檢驗機構檢查後，由鑑定人查核其結果。

4、強度：

依照上述檢驗及核對研判各結構體的強度。

5、按圖施工切結書：

承包廠商視規定提出按圖施工切結書。

7.3.3 報告書製作

報告書結論應依據會勘階段各項檢測資料及結果加以研判，並敘明“已完成之結構體主要構造、構材尺寸、配置及使用材料品質、強度等之鑑定結果”是否符合設計圖規定，若不符合規定時，應建議申請人修正後再複檢，或要求申請人依所檢測的結果或數值重作結構分析，再依結構分析結果研判標的物結構是否有安全顧慮，是否涉及危害公共安全等。

7.3.4 注意事項

施工中結構之安全鑑定工作除參考前述一般注意事項外，其餘事項補充如下：

- (一) 應檢附建照施工圖，或經監造單位簽核與建照相同之施工圖影本。
- (二) 應隨機抽查主要構造、構材尺寸、配置及使用材料品質以查核是否按圖施工，符合規定之許可差。
- (三) 柱、樑、結構牆與版內鋼筋配置量應由監造人、承包廠商及其工地主任切結保證依圖施作。
- (四) 非破壞性試驗法僅能配合鑽心試驗，單獨非破壞性試驗之結果不得直接作為混凝土品質評估、認可或拒收之依據。
- (五) 應隨機選擇對構造物強度損害最小之位置鑽心取樣，鑽心前先進行鋼筋掃描，避免鑽斷箍筋或主筋。
- (六) 每一澆置層至少取樣三處，且須符合「混凝土結構施工規範」18.5節之規定，同組試體之平均抗壓強度不低於規定強度 f_c' 之 85%，且任一試體之抗壓強度不低於 f_c' 之 75%。
- (七) 鑽心試體殘孔應以低坍度之同等強度混凝土或無收縮性水泥砂漿填補之。

金門縣建築工程施工損壞鄰房事件爭議調處辦法

中華民國 104 年 11 月 19 日

第一條

金門縣政府（以下簡稱本府）為維護建築物施工之公共安全並疏減建築紛爭，特訂定本辦法。

第二條

領有建築執照之工程，發生施工損害鄰房疑義事件（以下簡稱損鄰疑義事件），經有受損疑義之房屋權利人（以下簡稱受損疑義戶）請求本府協調時，本府應通知受損疑義戶與建築執照起造人或承造人（以下簡稱損鄰疑義事件雙方）及監造人或監拆人（以下簡稱監造（拆）人）擇期會同勘查損害情形，依下列方式處理：

- 一、監造（拆）人與承造人及專任工程人員共同認定係屬施工損害，而無危害受損房屋公共安全之虞者，其工程得繼續施工。本府應予列管，並由監造（拆）人督促承造人加強相關安全維護措施。
- 二、監造（拆）人與承造人及專任工程人員共同認定係屬施工損害，且有危害受損房屋公共安全之虞者，本府應予列管並依建築法第五十八條規定勒令停工，並命承造人、監造（拆）人立即採行緊急措施及擬具緊急應變計畫送本府備查。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（拆）人與承造人及專任工程人員共同認定非屬施工損害，得繼續施工。如受損疑義戶不服認定，得自行負擔鑑定費用向鑑定機構申請鑑定，經鑑定機構鑑定結果屬施工損害者，鑑定費用由承造人於鑑定結果七日內撥付款項予受損疑義戶。

受損疑義戶未出席且未委託他人出席或拒絕勘查者，損鄰疑義事件得不予列管。

損鄰疑義事件會勘時，除監造（拆）人外，起造人、承造人、拆除執照申請人或受損疑義戶得出具委任書委任代理人攜帶身分證明文件參加。

監造（拆）人現場無法認定是否屬施工損害或有無危害公共安全之虞者，應於會勘後七日內提出書面認定報告送損鄰疑義事件雙方及本府。

第三條

停工期間監造人、起造人及承造人應維護工地之穩定安全；如有鄰房損壞擴大之虞者，本府得命監造人、起造人及承造人限期完成基礎及地下層工程。

第四條

依第二條第一項第二款規定停工之建築工程，經監造人會同承造人之專任工程人員共同出具安全報告書及維護鄰房安全措施檢討及執行報告予本府

核定後，始得復工。

前項建築工程損壞之鄰房經本府認有應予拆除之急迫危險者，應先由起造人及承造人與受損房屋權利人（以下簡稱受損戶）完成協議並拆除危險房屋，始得依前項規定辦理復工；未能達成協議者，由起造人或承造人依其委託鑑定機構鑑定鄰房拆除重建費用之金額，以受損戶名義提存予法院者，亦同。

本府得委託鑑定機構鑑定第一項報告書，其費用由起造人及承造人共同負擔。

第五條

起造人或承造人未依前條規定辦理復工，本府為避免公共危險情事擴大，得按施工進度對建築工程採取回填及拆除等必要之處分，其費用由起造人及承造人共同負擔。

第六條

建築工程施工損壞鄰房，但經本府勘查無建築法第五十八條所定情事者，得通知監造人、起造人及承造人勘查損害情形，並得命監造人、起造人及承造人先行採行保護鄰房安全之有效措施。

監造人應於收受前項通知之日起七日內送安全報告書予本府備查。

第七條

建築工程施工損壞鄰房時，起造人及承造人應主動與受損戶協調修復及賠償事宜，爭議雙方並得申請地方法院調解、本府調處或當地調解委員會調解。

前項情形經地方法院或當地調解委員會調解者，起造人應將調解結果報請本府備查。

第八條

爭議雙方得合意委託鑑定機構鑑定損壞情形或鑑估修復費用；雙方無法合意選定鑑定機構時，本府得依申請或依職權指定之。

前項鑑定或鑑估費用，由起造人或承造人負擔。

第九條

建築工程施工損壞鄰房者，本府應不予核發與該工程有關之使用執照。但有下列情形之一者，不在此限：

- 一、經本府調處二次不成，而由起造人或承造人以受損戶名義依鑑定報告提存損壞鄰房鑑估修復費用之金額予法院。
- 二、取得爭議雙方和解書、調處書或調解書。
- 三、起造人或承造人委託鑑定機構鑑定或鑑估，受損戶經鑑定機構通知三

次仍拒絕配合辦理且受損房屋未危害公共安全。
前項第三款情形，起造人、承造人或監造人應檢附鑑定機構通知三次之證明文件及受損房屋未危害公共安全之報告書報請本府備查。

第十條

建築工程施工損壞鄰房事件，有下列情形之一者，不適用本辦法之調處程序：

- 一、受損鄰房位於開挖深度二倍範圍以外。但開挖方式如屬爆破工程者或經受損戶委託第八條規定鑑定機構鑑定確因建築工程施工造成損壞，並在建築結構體頂層完成前提出協調者，不在此限。
- 二、建築工程結構體頂層完成。
- 三、開工前鄰房拒絕配合起造人或承造人委託鑑定單位辦理鄰房現況調查。

前項情形，起造人、承造人或監造人得於建築工程完竣後，依法申領使用執照，不適用前條規定。

第十一條

本辦法所稱之鑑定機構，指下列機構之一：

- 一、建築師公會。
- 二、土木技師公會。
- 三、結構技師公會。
- 四、大地技師公會。
- 五、經教育部立案，設有土木、營建、建築相關科系研究所或附設學術單位之學術研究機構。

前項鑑定機構之鑑定報告，應以公會或學校名義為之。

第十二條

鑑定機構應於申請人繳納鑑定費用並受理申請鑑定之日起一個月內，依相關法令完成鑑定報告。但案情重大、複雜或戶數眾多者，得向本府申請延長鑑定期限。

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：損害之項目、數量，損害修復鑑估之項目、數量、單價及費用。

八、鑑定結果：結構安全評估及損害責任歸屬。

九、鑑定結論與修復建議。

十、鑑定人及所屬鑑定機構簽章。

十一、符合第十一條規定文件及鑑定人資格、專業證照字號。

十二、損害情形相片、紀錄及圖說。

前項第七款損害修復鑑估費用，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。但如無法分析負擔比例者，各工地負連帶責任。

第十三條

鑑定機構應於損鄰事件鑑定報告完成後，應送交起造人或承造人、受損戶代表人或管理委員會、本府各一份，並副知其他受損戶。

前項鑑定報告通知應以郵務雙掛號送達，未能送達者得由鑑定機構函請本府代為送達。

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副知本府，鑑定機構應自書面送達後十日內澄清函復異議人並副知本府。

第十四條

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，應經本府審議通過，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，惟如屬原樣貌新建或改建時，不在此限。

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。

受損戶應於本府核准新建或改建處分送達日起三個月內，委託開業建築師提出申請，逾期未申請者，不適用本辦法之處理程序。

受損戶之房屋屬違章建築者，另依違章建築處理相關規定辦理。

第十五條

本辦法自發布日施行。

連江縣建築物施工損壞鄰房事件處理要點

- 第一點 連江縣政府（以下簡稱本府）為維護公共安全並疏減訟源及辦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制定本要點。
- 第二點 建築物設計人對於施工涉及公共安全之防範措施，應預先為周全之考慮。
建築物施工中，起造人、承造人、監造人對於公共安全應有周全之防護措施，如有發生侵害他人財產或肇致危險或傷害他人等情事，建築物起造人、設計人、監造人、承造人（含負責人及專任工程人員）應依建築法及營造業法規定分別負其責任。
- 第三點 本要點所稱鑑定單位，應合於下列規定之一：
一 相關專業公會：組織章程應經其相關事業主管機關核準備查，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，並以公會名義出具鑑定報告。
二 學術研究機構：
（一）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。
- 第四點 施工建築物有開挖地下室者，為界定將來損鄰責任，起造人及承造人應於放樣前，向鑑定單位申請鄰房現況調查（至少以基礎開挖深度四倍以上水平距離內所有鄰房之各層範圍），作成報告於申報放樣勘驗時一併檢附備查。但事先報經本府認可免附者，不在此限。
鄰房所有權人經鑑定機構正式掛號通知無法送達或拒絕配合辦理鄰房現況調查，除有特殊原因外，嗣後提出損鄰事件陳情者，本縣建築爭議事件評審委員會得逕依損壞鑑定報告書評審。
其他建築物施工，得比照前二項規定辦理。
- 第五點 建築工程發生損壞鄰房事件（以下簡稱損鄰事件），主管機關於獲知事件發生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要點。且工地承造人應立即停工，監造人、承造人及專任工程人員經勘查後應出具安全鑑定書送主管機關備查。
前項之安全鑑定，應視鑑定之情況依下列規定辦理：
一 經鑑定無危及公共安全者，於報請本府或核備後，准予繼續施工。

- 二 經鑑定有危及公共安全者，應勒令停工並知會起造人、監造人、承造人改善加強防護並協調修護賠償。但經監造人、承造人及專任工程人員勘查認為停工會使損鄰擴大且有緊急搶救必要者，得由起、監、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，並報經本府核備後，准予繼續施工。如起造人、監造人、承造人未依前項規定辦理，主管機關得依建築法第五十八條規定辦理。
- 第六點 發生損鄰事件時，監造人、承造人及專任工程人員應於十日內依前條規定出具安全鑑定書。
- 第七點 起、承造人應就損鄰事件主動與受損戶協調修復賠償事宜。前項就賠償事宜未能達成協議或和解者，雙方當事人得委託鑑定單位鑑定，本府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。
- 第八點 起、承造人委託鑑定單位辦理鑑定時，如受損戶經鑑定單位通知三次仍無法配合完成鑑定者，由受委託之鑑定單位出具報告書，送請本府備查並副知受損戶，本府得逕為撤銷列管，並通知雙方當事人循司法途徑解決，或提交本縣建築爭議事件評審委員會評審決議通過後，由起造人繼續施工並依法請領使用執照。
- 第九點 鄰房損壞責任如經鑑定非屬施工所造成，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並經專任工程人員及監造人認定非屬本工程造成者，本府得撤銷列管。前項情形，如陳情人提出異議，得自覓鑑定單位鑑定並出具損壞鑑定報告，認定已危及公共安全且係由該建築工程所造成者，應由異議人申請本縣建築爭議事件評審委員會評審。
- 第十點 有下列情形之一者，由本府發函監、承造人及專任工程人員勘查，經監造人及專任工程人員認定無危及公共安全者，逕行撤銷列管，由爭議雙方逕循司法途徑解決：
一 鄰房受損部分不屬於合法建築物。
二 建築物施工逾屋頂版或屋架申報勘驗（建築物結構體完成）一個月始提出損鄰事件陳情。
- 第十一點 建築物發生損鄰事件，雙方當事人應自行協調或聲請當地鄉公所調解委員會調解。調解如達成協議，雙方應作成和解書或調解書，送交本府備查銷案，並依法申請使用執照。前項和解書或調解書向本府備查銷案時，應檢附相關建物謄本。如該建築物無產權登記亦無使用執照，即以陳情人為和解人。前項陳情人應檢附合法房屋證明文件，並以切結書切結建築物為其所有。
- 第十二點 損鄰事件經自行協調不成或經各鄉公所調解委員會調解不成立，雙方當事人得檢具協調或調解不成立證明文件及損害鑑定報告，向本縣建築爭議事件評審委員會申請協調。

前項協調，陳情人或受損戶經本府通知而不出席達二次以上或協調不成立者，由雙方當事人循司法途徑解決。

第十三點 前條協調程序，經監造人鑑定無危及公共安全者，本縣建築爭議事件評審委員會得決議由起、承造人之一，依鑑定單位鑑估受損房屋修復賠償費用提存法院，以受損戶名義提存法院後，檢據相關文件依法請領使用執照。但雙方當事人各自申請之鑑定報告其修復賠償費用不一致時，由建築爭議事件評審委員會決議之。

損壞鄰房修復賠償費用提存法院數額表如附表一，並應分段累計確定數額，受損戶如有異議應循司法途徑解決。

第十四點 建築爭議事件評審委員會認有必要時，得要求鑑定單位或相關單位派員列席說明。

第十五點 本處理要點奉核可後施行，修正時亦同。