

高雄市政府工務局 函

地址：802721高雄市苓雅區四維三路2號5樓

承辦單位：建築管理處

承辦人：侯冠傑

電話：07-3368333#2623

傳真：07-3301009

電子信箱：4106062151@kcg.gov.tw

受文者：社團法人中華民國大地工程技師公會

發文日期：中華民國113年5月16日

發文字號：高市工務建字第11334839200號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

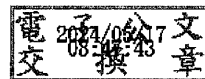
附件：修正「高雄市建築工程施工損壞鄰房事件爭議調處辦法」部分條文研商會議紀錄1份(隨文引入) (55739357_11334839200A0C_ATTCH1.pdf、55739357_11334839200A0C_ATTCH2.pdf、55739357_11334839200A0C_ATTCH3.pdf、55739357_11334839200A0C_ATTCH4.pdf)

主旨：召開修正「高雄市建築工程施工損壞鄰房事件爭議調處辦法」部分條文研商會議紀錄1份，如修正對照表，請查照。

說明：依據本局113年4月24日高市工務建字第11333400200號函續辦。

正本：社團法人高雄市建築師公會、高雄市土木技師公會、高雄市結構工程工業技師公會、社團法人中華民國大地工程技師公會、高雄市不動產開發商業同業公會、高雄市大高雄不動產開發商業同業公會、臺灣區綜合營造業同業公會高雄市辦事處（一處）、臺灣區綜合營造業同業公會高雄市辦事處（二處）、高雄市土木包工業商業同業公會、高雄市直轄市土木包工商業同業公會、高雄市政府法制局、本局法制秘書

副本：本局建築管理處（處本部）、本局建築管理處（第三課）



高雄市建築工程施工損壞鄰房事件爭議調處辦法全條文修正草案總說明

- 一、近年陸續有建築工程發生嚴重損壞鄰房事件並危害公共安全，考量此類事件除影響鄰房權益外，尚可能危害公共安全，主管機關為提醒民眾注意安全並確保民眾知的權利，而有揭露相關政府資訊之必要，爰參考政府資訊公開法第六條規定，明定損壞鄰房事件而有建築法第五十八條規定情事時，主管機關可依政府資訊公開法規定適時揭露相關資訊。並明定建築工程於申報開工前，委託鑑定機構辦理鄰房現況鑑定之規定。且明定建築工程施工損壞鄰房而涉及建築法第五十八條規定時，由主管機關委託第三公正單位(鑑定機構)進行勘查；及針對有急迫危險應予拆除之建築工程損壞鄰房所有權人之權益，起造人、承造人與該受損鄰房所有權人未達成拆除協議者，修正按損壞鄰房補償費用數額表規定提存法院。且明定受損戶於建築工程結構體頂層完成前，應填寫申請書並送主管機關申請錄案列管之規定。另有關建築工程施工損壞鄰房事件，在主管機關調處二次不成時，修正起造人或承造人以受損戶名義提存金額按損壞鄰房補償費用數額表規定為之。又明定開工前鄰房倘拒絕配合鑑定機構辦理鄰房現況鑑定三次，起造人或承造人應檢附鑑定機構通知三次之證明文件報請主管機關備

查之規定。另新增爭議雙方和解書或調解書，須經公證或法院核定之規定，強化受損戶之權益保障。是以，爰修正本辦法全條文並新增附表一。

二、修正重點：

- (一) 新增建築工程於申報開工前，委託鑑定機構辦理鄰房現況鑑定；及損壞鄰房事件有建築法第五十八條規定情事時，主管機關可依政府資訊公開法適時揭露相關資訊之規定。(草案第三條)
- (二) 有急迫危險應予拆除之建築工程損壞鄰房事件，起造人、承造人與受損戶未達成拆除協議者，修正起造人或承造人以受損戶名義提存法院之數額規定。(草案第四條)
- (三) 新增建築工程發生施工損壞鄰房事件，主管機關得委託第三公正單位進行勘查之規定。(草案第六條)
- (四) 新增受損戶於建築工程結構體頂層完成前，應填寫申請書並送主管機關申請錄案列管之規定。(草案第七條)
- (五) 為維護建築工程施工損壞鄰房者之權益，修正第一項第一款提存金額；及新增爭議雙方和解書或調解書，須經公證或法院核定之規定。並新增有依第四條第二項規定提存法院者，得核發使用執照之規

定。（草案第九條）

（六） 明定受損戶未於建築工程結構體頂層完成前，向
本局申請錄案列管者，不適用本辦法之調處程序；
及開工前鄰房倘拒絕配合鑑定機構辦理鄰房現況鑑
定三次，起造人或承造人應檢附鑑定機構通知三次
之證明文件報請主管機關備查之規定。（草案第十
條）

（七） 新增建築工程施工損壞鄰房事件於本辦法修正發
布前已掛號申請建造執照者，適用修正前之規定。
（草案第十二條）

（八） 新增損壞鄰房補償費用提存法院數額表。（草案
附表一）

高雄市建築工程施工損壞鄰房事件爭議調處辦法修正草案對照表

修 正 條 文	現 行 條 文	修 正 說 明
第三條 <u>建築工程之起造人或承造人於於申報開工前，得委託鑑定機構辦理鄰房現況鑑定，但建築物設有地下室者，應委託鑑定機構辦理鄰房現況鑑定，並出具鄰房現況鑑定報告書，以利發生損鄰事件時，界定鄰房損壞範圍之責任歸屬。</u> <u>前項之鄰房係指坐落於建築工程，以開挖境界線起算水平距離，於開挖深度二倍範圍內之周圍建築物。</u> 建築工程施工損壞鄰房而有建築法第五十八條所列情事者，主管機關應書面通知監造人、起造人及承造人立即停工並採取加強鄰房保護措施，<u>並依政府資訊公開法規定適時揭露相關資訊。</u> 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，主管機關得命監造人、起造人及承造人限期完成基礎及地下層工程。	第三條 建築工程施工損壞鄰房而有建築法第五十八條所列情事者，主管機關應書面通知監造人、起造人及承造人立即停工並採取加強鄰房保護措施。 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，主管機關得命監造人、起造人及承造人限期完成基礎及地下層工程。	1、本條文項次調整。 2、於本條第一項新增明定建築物設有地下室者，起造人或承造人於申報開工前，應委託鑑定機構辦理鄰房現況鑑定，並就所應鑑定之鄰房範圍進行說明。 3、考量建築工程施工發生嚴重損壞鄰房事件，除影響鄰房權益外，尚可能危害公共安全，主管機關為提醒民眾注意安全並確保民眾知的權利，而有揭露相關政府資訊之必要，爰參考政府資訊公開法第六條規定，於本條第三項後段新增適時揭露資訊之規定。
第四條 依前條第<u>三</u>項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主管機關核定後，始得復工。 前項建築工程損壞之鄰房經主管機關認有<u>急迫危險應予拆除</u>者，應先由起造人或承造人與該損壞之鄰房所有權人(以下簡稱受損戶)完成<u>拆除</u>協議並拆除危險房屋，始得依前項規定辦理復工；未能達成<u>拆除</u>協議者，由起造人或承造人<u>按鑑定機構鑑定之鄰房拆除重建費用，並依損壞鄰房補償費用提存法院數額表(如附表)計算後之提存金額</u>，以受損戶名義提存予法院者，亦同。	第四條 依前條第一項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主管機關核定後，始得復工。 前項建築工程損壞之鄰房經主管機關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再加二成之金額，以受損戶名義提存予法院者，亦同。 主管機關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。	為維護認有急迫危險應予拆除之建築工程損壞鄰房之所有權人權益，修正起造人、承造人應與該受損之鄰房所有權人完成拆除協議；並修正未達成拆除協議者，起造人或承造人以受損戶名義提存法院之損壞鄰房補償費用數額表，前開數額表係參照五都目前提存數額，調整在一百萬以內之鑑估修復費用提存額增加。

主管機關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。		
第六條 建築工程施工損壞鄰房，經主管機關<u>或其委託之第三公正單位</u>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主管機關備查。	第六條 建築工程施工損壞鄰房，經主管機關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主管機關備查。	明定建築工程發生施工損壞鄰房事件，主管機關得委託第三公正單位進行勘查之規定。
第七條 建築工程施工損壞鄰房時，<u>受損戶應於建築工程結構體頂層完成前，填寫申請書並送主管機關申請錄案列管</u>，起造人及承造人應主動與受損戶協調修復及賠償事宜，爭議雙方並得申請主管機關調處或當地調解委員會調解。 <u>前</u>項情形經調解委員會調解<u>成立</u>者，起造人應將調解結果報請主管機關備查。	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，爭議雙方並得申請主管機關調處或當地調解委員會調解。 前項情形經調解委員會調解者，起造人應將調解結果報請主管機關備查。	明定受損戶於建築工程結構體頂層完成前，應填寫申請書並送主管機關申請錄案列管之規定。
第九條 建築工程施工損壞鄰房者，主管機關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、<u>損壞鄰房鑑定報告完成後</u>，經主管機關調處二次不成，而由起造人或承造人以受損戶名義，<u>依損壞鄰房鑑定報告之鑑估修復費用，對照損壞鄰房補償費用提存法院數額表(如附表)之金額提存法院</u>。 二、取得爭議雙方<u>經公證和解書、法院核定調解書或其他與確定判決有同一效力之文件</u>。 三、起造人或承造人委託鑑定機構<u>辦理鄰房現況鑑定</u>，受損戶經鑑定機構通	第九條 建築工程施工損壞鄰房者，主管機關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、經主管機關調處二次不成，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再加二成之金額予法院。 二、取得爭議雙方和解書或調解書。 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	1、為維護建築工程施工損壞鄰房者之權益，修正第一項第一款提存金額。 2、為強化受損戶之權益保障，爰新增爭議雙方和解書或調解書，須經公證或法院核定之規定；又實務執行上亦採認其他與確定判決有同一效力文件，併予增訂之。 3、第三款部分文字修正。 4、新增第四款規定，依第四條第二項規定提存法院者，得核發使用執照。

知三次仍<u>未拒絕</u>配合辦理且受損房屋未危害公共安全。 <u>四、依本辦法第四條第二項規定提存法院者。</u> <u>前項第二款情形，如取得經雙方確認，其內容已履行之和解書，得不經公證。</u> <u>第一項第三款情形</u>，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主管機關備查。	危害公共安全之報告書報請主管機關備查。	
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、<u>受損戶未於</u>建築工程結構體頂層完成<u>前，填寫申請書並送主管機關申請錄案列管。</u> 三、<u>開工前鄰房經起造人或承造人委託之鑑定機構通知三次，仍未配合</u>辦理鄰房現況<u>鑑定。</u> <u>前項第三款情形，起造人或承造人應檢附鑑定機構通知三次之證明文件報請主管機關備查。</u> <u>第一項情形</u>，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。	1、明定受損戶未於建築工程結構體頂層完成前，向本局申請錄案列管者，不適用本辦法之調處程序。 2、明定開工前鄰房倘拒絕配合鑑定機構辦理鄰房現況鑑定三次，起造人或承造人應檢附鑑定機構通知三次之證明文件報請主管機關備查之規定。

第十二條 <u>本辦法中華民國○年○月○日修正施行前已掛號申請建造執照者，適用修正前之規定。</u>		1. 為考量建築行為具有連續之特性，於申請建築許可，係指申請建造執照之日起至發給使用執照或依法註銷其申請案件以前而言，新增本條，建築工程施工損壞鄰房事件於本辦法修正施行前已掛號申請建造執照者，適用修正前之規定。 2. 原第十二條移至第十三條。
<u>第十三條</u> 本辦法自發布日施行。	第十二條 本辦法自發布日施行。	條次調整。

附表 損壞鄰房補償費用提存法院數額表

損壞修復之費用(單位：新臺幣/戶)	提存費用數額比例
十萬元以下	百分之二百
超過十萬元至三十萬元	百分之一百七十五
超過三十萬元至五十萬元	百分之一百五十
超過五十萬元至七十萬元	百分之一百四十
超過七十萬元至一百萬元	百分之一百三十
超過一百萬元	百分之一百二十

備註：

- 1、本數額表之提存費用比例係依單一受損戶為依據。
- 2、本數額表所稱之損壞修復費用，係指本辦法所稱之鑑定機構所出具鑑定報告內容之鑑估修復費用或拆除重建費用。

召開修正「高雄市建築工程施工損壞鄰房事件爭議調處辦法」

部分條文研商會議

一、開會時間：中華民國 113 年 5 月 2 日 星期四 上午 10 時 0 分

二、開會地點：本局第一會議室（四維行政中心 5 樓）

三、主持人：沈副處長崑章

記錄：

四、出席者：

出席單位	職稱	姓名
社團法人高雄市建築師公會		張偉明
高雄市土木技師公會	鐵道學會 主委	高連村
高雄市結構工程工業技師公會		陳煒仁
社團法人中華民國大地工程技師公會	副理事長	呂嘉福
高雄市不動產開發商業同業公會		黃建宏
高雄市大高雄不動產開發商業同業公會		王明輝 傅永昌
臺灣區綜合營造業同業公會 高雄市辦事處（一處）	總幹事	林佩樺
臺灣區綜合營造業同業公會 高雄市辦事處（二處）		

高雄市土木包工業商業同業公會		黃立森
高雄市直轄市土木包工商業同業公會		
高雄市政府法制局		王昭文
本局法制秘書		
本局建築管理處		