

# 營建災害處理及賠償制度建立之研究

研究單位：中華民國建築學會

計畫主持人：李得璋

共同主持人：陳勇男

林平昇

王 濱

研究人員：李文濤

林清南

陳明富

陳全成

曾 亮

陳佳玲

內政部建築研究所籌備處委託專題研究

中華民國八十年六月

# 摘 要

台灣地區地窄人稠，都市型態發展快速，高樓建築如雨後春筍，工程規模亦趨向高層化及地下深層化發展，致工程施工日趨複雜，施工中所發生之損鄰行為及建築爭議事件日漸增多。惟礙於現行損鄰事件處理制度並不完善，加上建築爭議事件評審委員會功能未能彰顯，損鄰事件已非一般民事糾紛，而演變成關係複雜、處理困難之棘手問題。有鑑於此，本研究之主要重點即在於建立妥善之營建災害處理制度，以能迅速有效排解損鄰事件之紛爭。

本研究主要分為三大部分：第一部分係經由文獻探討，以了解災害之主要成因，與國內外處理方式之概況；第二部分乃透過訪問調查，以瞭解各界對營建災害處理責任歸屬之觀點，並藉由案例研討以供研究之佐證；第三部分係根據問卷調查結果，並配合專題座談，彙整各界專家學者之意見，就損鄰事件處理制度之建立，研擬具體實施方案。

根據研究結果顯示損鄰事件處理現況之主要問題大致如下：

## 1. 建築鑑定不盡完善

基於建築基地週邊開工前未作鄰屋現況鑑定，而且鑑定工作執行不易，加上部分鑑定人未能全程參與，致使鑑定報告提列內容不夠充實。況且各鑑定單位收費標準不一，有時限於鑑定人力難免因陋就簡，且鑑定報告未經過復審程序，致使各鑑定單位之鑑定報告差異過大，造成處理單位困擾。

## 2. 爭評會執行功能不彰

因投書者不需負舉證之責，且無距離、時間之限制，造成爭評會疲於應付，影響處理時效，加上部分評審委員未出席評審，且裁定賠償金額無標準可循，易受第三者外來壓力之介入，造成功能不彰之問題。況且目前亦缺乏較具有公信力之機構

以致損鄰事件往往未能迅速處理。

### 3. 賠償金額缺乏標準

現今賠償金額之處理並無明確標準，對於財產上與非財產上賠償之計算方法亦無依據，經常衍生爭議。

針對上述問題，本研究提出下列建議改善方案：

#### 一、改善鑑定作業

1. 健全公會評審制度，提高鑑定報告嚴謹性。
2. 充實鑑定報告內容，增加鑑定報告公信力。
3. 提昇鑑定能力與改進鑑定技術，以爭取鑑定時效。
4. 建立研判鄰損災害成因資料庫系統。

#### 二、強化爭評會功能

1. 爭評會改制為專責機構。
2. 增加開會協調與評審頻率。
3. 引司仲裁模式裁決損鄰事件。
4. 訂定合理提存費用標準。
5. 界定適當之舉證範圍。
6. 強化損鄰事件處理作業。

#### 三、研擬設立專責處理機構

1. 聯合鑑定機構。
2. 聯合復審小組。
3. 中央審議委員會。

綜上所述，損鄰事件問題異常複雜，所牽涉層面甚為廣泛，欲建立完善之處理制度，實非一蹴可幾。本研究報告謹就第一階段之研究成果，取其瑩瑩大者研擬上述改善方案，並於改善鑑定作業與強化爭評會功能作成若干具體建議，可供主管機關與相關單位參考，期能進一步建立妥善之營建災害處理與賠償制度，俾利迅速有效解決損鄰糾紛事件。

# 目 錄

表目錄.....	V
圖目錄.....	VI
第一章 緒論.....	1
1.1 研究動機與目的.....	1
1.2 研究範圍與內容.....	2
1.3 研究方法與步驟.....	3
第二章 鄰屋損壞現況問題之探討.....	7
2.1 營建施工中造成鄰屋損壞之成因.....	7
2.1.1 鄰屋損壞成因及歸類.....	7
2.1.2 鑑定報告統計分析.....	10
2.2 營建災害成因之判定.....	20
2.3 營建施工中造成鄰屋損壞責任歸屬之探討.....	21
2.4 鄰屋損壞衍生問題之探討.....	23
2.4.1 鄰屋損壞成因及責任歸屬現況問題之探討.....	23
2.4.2 鄰屋損壞所致損失之探討.....	26
第三章 國內營建災害處理現況之探討.....	31
3.1 營建災害處理相關法令之探討.....	31
3.1.1 損鄰行為與侵權行為.....	31
3.1.2 損鄰行為與損害賠償.....	33
3.1.3 相關法令.....	35
3.1.4 損鄰行為之責任問題.....	39
3.2 國內現行營建災害處理方式之探討.....	40
3.2.1 當事二造私下和解之探討.....	40
3.2.2 第三者居間調解之探討.....	44
3.2.3 訴訟之探討.....	46

3.3	鑑定作業現況分析.....	48
3.4	營建災害處理問題點之探討.....	53
3.4.1	建築爭議事件評審委員會之權責功能.....	53
3.4.2	台北市建築爭議事件評審委員會之探討.....	54
3.4.3	建築鑑定現況問題之探討.....	60
3.4.4	賠償金額計算標準不明確.....	64
3.4.5	其他相關之問題.....	70
第四章	建立營建災害處理制度之探討.....	71
4.1	改善現行鑑定作業缺失.....	71
4.1.1	充實鑑定報告內容.....	71
4.1.2	落實公會復審制度.....	77
4.1.3	提昇鑑定技術能力.....	78
4.1.4	明確災害成因.....	79
4.2	強化建築爭議事件評審委員會功能.....	81
4.2.1	增進處理時效.....	81
4.2.2	強化爭評會裁定與執行之機能.....	82
4.2.3	調整爭評會組織架構.....	90
4.3	營建災害處理制度初步架構之建立.....	92
4.3.1	機構及組織型態.....	92
4.3.2	鑑定人員之資格.....	94
4.3.3	鑑定人員名簿之設立.....	95
4.3.4	鑑定作業評估之項目與鑑定費用之負擔.....	98
第五章	結論與建議.....	105
5.1	結論.....	105
5.2	建議.....	108
	參考文獻.....	115

# 表 目 錄

表 2-1	鑑定報告調查分類統計表.....	11
表 2-2	鑑定標的物構造統計表.....	14
表 2-3	損壞現象鑑定統計表.....	17
表 2-4	鄰房損壞災害成因類型統計表.....	19
表 3-1	二工程業者對「損鄰糾紛處理方式之成效」調查統計表....	47
表 3-2	建照核發件數及提爭評會評審件數比較表.....	59
表 3-3	工程業者對「建築鑑定時較易發生之問題」調查統計表..	62
表 3-4	八十年度台北市政府國民住宅處每坪發包單價資料表....	66
表 3-5	最大容許沉陷量.....	67
表 3-6	工程業者對「損鄰事件賠償項目」調查統計表.....	69
表 3-7	工程業者對「損鄰事件處理上主要之問題」調查統計表..	70
表 4-1	提存費用標準.....	83
表 4-2	工程業者對「鑑定人具有實務經驗年限」調查統計表....	96
表 4-3	工程業者對「設立鑑定人員名簿」調查統計表.....	97
表 4-4	工程業者對「鑑定人員名簿設立方式」調查統計表.....	97
表 4-5	鄰屋現況鑑定報告書製作要點.....	101
表 4-6	鄰屋損壞鑑定報告書製作要點.....	102
表 4-7	工程業者對「現況各鑑定單位收費標準」調查統計表....	102
表 4-8	工程業者對「現況鑑定費用負擔者」調查統計表.....	103
表 4-9	工程業者對「鄰損鑑定費用負擔者」調查統計表.....	104

# 目 錄

圖 1-1	全程計畫架構流程圖.....	5
圖 1-2	本年度計畫流程圖.....	6
圖 2-1	鑑定報告調查分類統計圖.....	13
圖 2-2	各鑑定單位鑑定件數統計比較圖.....	15
圖 2-3	鑑定標的物構造統計圖.....	15
圖 3-1	損壞賠償之範圍.....	34
圖 3-2	損鄰事件示意圖.....	41
圖 3-3	損鄰事件處理程序關係流程圖.....	42
圖 3-4	台北市建築爭議事件評審委員會作業流程圖.....	57
圖 3-5	建築物傾斜度示意圖.....	65
圖 3-6	Bjerrum 建議之極限角變量.....	67
圖 4-1	損鄰事件糾紛關係示意圖.....	72
圖 4-2	改善損鄰事件處理制度系統架構圖.....	73
圖 4-3	工程業者對「鄰屋現況鑑定樓層數」調查統計圖.....	84
圖 4-4	開挖面附近沉陷量與距離之關係.....	86
圖 4-5	台北盆地內台北市區地層之大地工程特性.....	87
圖 4-6	基一區開挖面附近沉陷量與距離之關係.....	88
圖 4-7	淡二區開挖面附近沉陷量與距離之關係.....	88
圖 4-8	工程業者對「較易發生損鄰事件之鄰屋與建築線距離」調查統計圖.....	89
圖 4-9	工程業者對「較易發生損鄰事件之開挖深度」調查統計圖.....	89
圖 4-10	成立專責機構意見調查餅狀圖.....	92
圖 4-11	工程業者對「鑑定人具有實務經驗年限」調查統計圖.....	96

# 第一章 緒 論

## 1.1 研究動機與目的

台灣地區地窄人稠，都市型態發展快速，房屋建築緊鄰而立之情況比比皆是，建築構造物施工依目前普遍採用之施工方式與技術水準，施工品質往往無法有效控制。施工期間有時難以避免鄰近環境、基地及構造物不受影響，以致時有營建災害事故頻頻發生之現象。尤其近幾年來因營建施工導致環境影響、鄰地受害及鄰房變故龜裂、傾斜、倒塌等情形，造成財物損失或人員傷亡事件更是經常發生。政府機構、學術團體、民間社團、職業公會及業界乃多方探究原因並謀求預防之道，期望使營建施工產生之災害減至最小的程度。

探究工程災害發生的原因，其中部份為人力不可抗拒，或天災地變環境使然之因素所致，其他大部份則由人為因素所造成。單一因素所造成之工程災害又不多見，大部份之災害是由於一連串不同方面的因素集合所造成之結果，其責任歸屬便不容易明確認定或判定。加以災害產生後，構造已變形而無法直接採證，檢驗材料也較為不易，而有關工程文件對責任劃分並不明確，衡量準則又缺乏劃一標準，致使責任判定不易。縱有鑑定結果，亦往往無法令社會大眾完全信服，對於涉及相關之賠償問題更難免產生爭議。

對於工程營建損害賠償及其相關責任問題，在公法上則以法律及司法程序解決之；涉及私法範圍以金錢補償為主。惟一般當事人對於賠償金額，往往因工程損壞與修補缺乏一定的基準，難以建立共識，而產生認知差距上的糾紛。糾紛發生之後，若未能迅速有效處理，訴諸法院纏訟不休，致拖延時日，勞民傷財，不僅對工程之



業主、建築師、工程師、承造者及受害當事人均造成莫大之損失，同時亦可能造成社會不良風氣之乖張，社會資源浪費之情況。

鑑於未來房屋建築之持續成長，以及都市更新之發展，建築施工災害之問題將有愈演愈烈之趨勢。因此，如何防止災害事故之發生，以及制訂合理有效之處理方式，實為當前重要之研究課題。根據初步之資料蒐集，以往建築災害相關研究之研究重點多係以建築施工災害原因之調查與災害防止為主，較少涉及災害處理與賠償。基於此，本研究乃冀由現行建築災害之處理與問題缺失之探討，研擬建立建築災害之責任鑑定與賠償制度之可行方案。

## 1.2 研究範圍與內容

營建工程由規劃、設計、施工以迄營運使用，其間可能由於人為因素或天然因素而造成災害的發生。大體而言，營建災害之成因相當複雜，牽涉之成員甚為衆多，且問題層面亦非常廣泛；依時間之先後，略可將災害分為完工使用以前之營建災害及完工後使用營運後之一般災害兩大類。

惟本計畫在有限之時間和人力下，勢必無法作全面探討，因此本研究計畫之範圍係以建築施工中之鄰房損壞為重點，並以營建施工中較常發生而導致明顯之財物或人員損失者為主要對象，而不涉及使用營運中所發生之災變。至於損害賠償之探討，則以民法規定之侵權行為損害賠償責任為主。

質言之，本研究之主要內容可歸納如下：

1. 蒐集整理有關營建災害之文獻資料與鑑定報告，探討國內營建災害之類型與處理概況。
2. 透過法院之判例資料與營建災害事故案例研討，作為進一步建立營建災害責任歸屬分析模式之參考。

3. 藉由人員專訪與座談研討，研擬建立營建災害處理制度之初步方案。

### 1.3 研究方法與步驟

大體而言，本研究之主要進行之方法與步驟可分為下列四個階段：

#### 1. 分析次級資料

- (1) 蒐集及分析國內外有關營建災害形成原因之資料或論文，以及相關之法令規章。
- (2) 蒐集及分析有關國內營建災害處置之資料或文獻，以探討其理論背景和施行概況。
- (3) 參閱及分析台灣區建築師公會有關建築災害之鑑定報告，以瞭解國內建築災害處置方式之概況。

#### 2. 訪問調查

- (1) 訪問從事工程作業的有關人員，瞭解各方對營建災害處理與責任歸屬之觀點，供作分析之佐證。
- (2) 訪問法律專業人員，以蒐集其提供之意見及判例資料。

#### 3. 案例研討

為使本研究之立論更週延，擬從工程作業中，選擇較具代表性且經常發生之個案作分析，供作研究之佐證。

#### 4. 專題座談

根據上述調查，訪問研究結果，作成初步研究報告後，邀集主管機關與有關單位、業界代表以及專家學者，舉辦專題座談，彙集各方面之意見，從而研擬建立營建災害處理與賠償制度之方案，供主管機關參考。

綜上所述，本研究全程計畫架構流程如圖 1 - 1 所示，而第一

階段之計畫流程則如圖 1 - 2 所示。

簡言之，本研究計畫預期完成之工作項目及具體成果大致如下：

1. 完成營建災害之類別與成因之統計分析。
2. 評估營建災害之處理方式並研擬具體改善對策。
3. 研擬建立災害處理制度之初步架構。
  - (1) 機構及組織型態。
  - (2) 鑑定人員之資格。
  - (3) 鑑定作業評估之項目。
  - (4) 鑑定費用之負擔及付費之對象。

後續研究則可進一步針對營建災害之責任鑑定與損害賠償加以探討，以建立營建災害之責任歸屬分析模式，並藉資建立營建災害賠償制度。

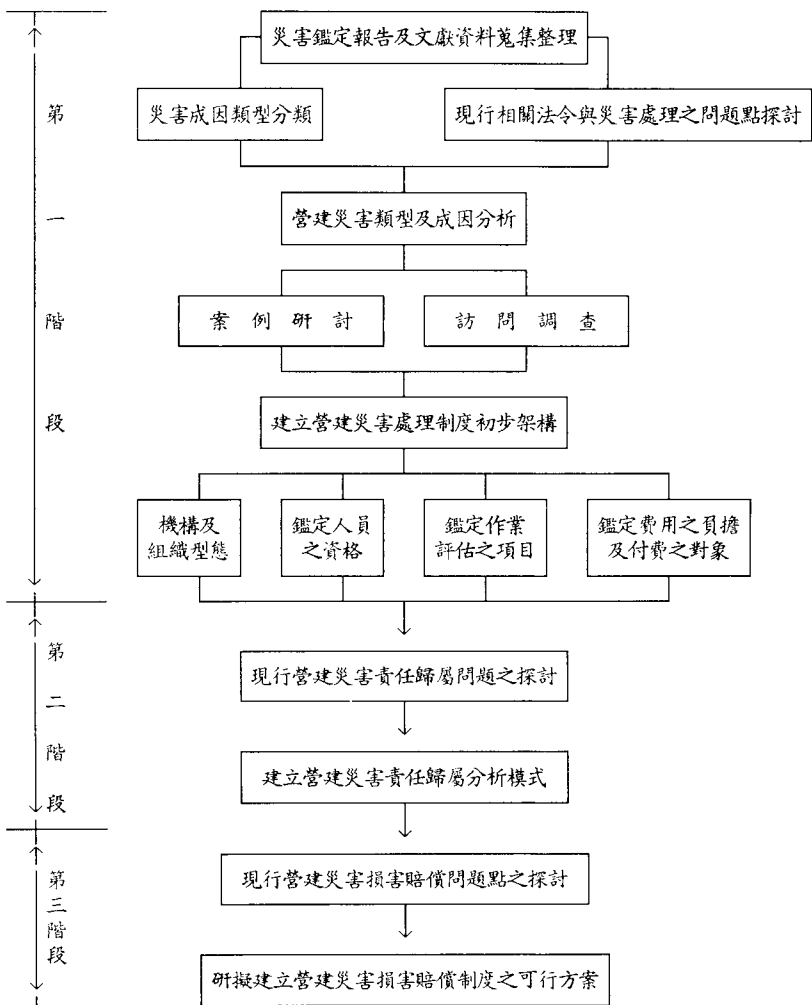


圖 1 - 1 全程計畫架構流程圖

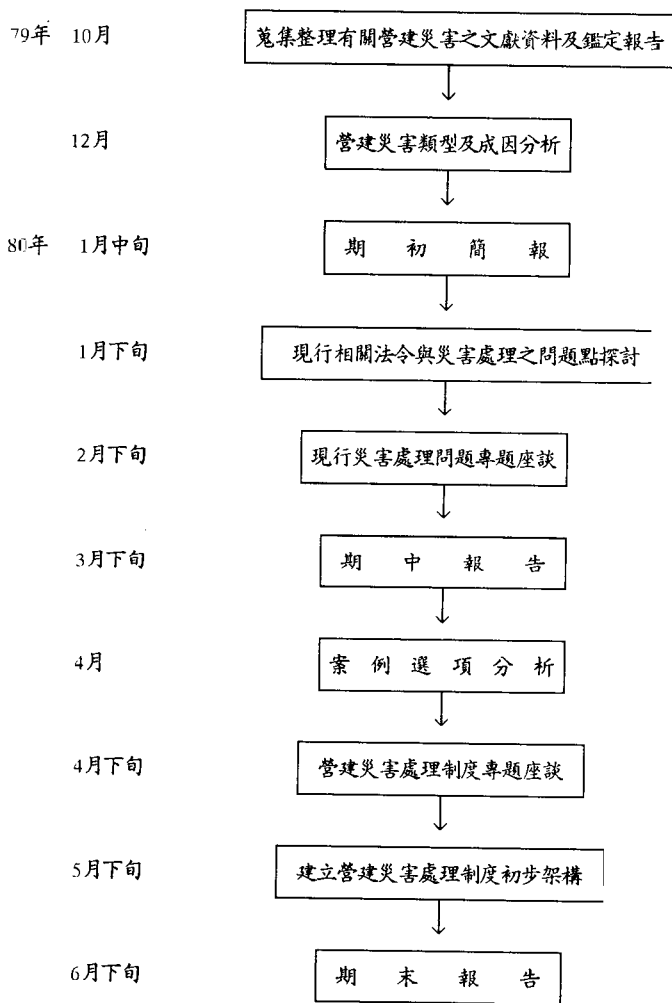


圖 1 - 2 本年度計畫流程圖

## 第二章 鄰屋損壞現況問題之探討

在都會區從事工程建設或多或少必須在鄰屋環伺的地理條件下進行，而隨著建築物的高樓及深層化，營造業面臨的技術問題日漸複雜，所衍生的營建災害屢有所聞，尤以基礎開挖工程為然。

由於鄰屋損壞佔工程糾紛很高比率【1】，其所衍生的糾紛層面牽涉亦廣，實有必要探討其原委以謀解決之道。以下即針對目前營建施工中可能導致鄰屋損害的成因與其責任歸屬，分別加以探討。

### 2.1 營建施工中造成鄰屋損壞之成因

所謂「鄰屋」一詞之界定非指狹義的緊臨建築基地四周的構造物而言，尚包括受建築基地施工行為之影響範圍內的所有構造物。

依現有施工水準，很難避免在施工期間不對鄰屋造成損壞，損壞規模小至財物損失，大至造成公共危險，其影響極為深遠。在事後處理過程中，有必要對損壞成因加以深入研究。損壞成因的確認不僅可提供一種警惕作用，以免類似災害不斷發生，最重要的是處理上可做為責任歸屬之依據。

#### 2.1.1 鄰屋損壞成因及歸類

由於損壞成因牽涉層面極廣，為便於分析，本研究初步針對施工中造成鄰屋損壞成因做成歸類如下：

##### 1. 抽取地下水影響

- (1)開挖底面產生砂湧現象，致鄰房在短期間內發生傾斜或裂縫。
- (2)以連續壁工法施工，鄰房猶生裂縫。
- (3)鄰房損壞在開挖面抽水期間發生，至一樓版完成才趨穩定。

(4)地下室積水排除後，鄰房產生裂縫。

## 2. 施工機械影響

(1)施工機械振動後，樓版產生不規則裂痕。

(2)靠近施工機械運轉區，出現許多垂直裂紋。

(3)開挖打樁時，鄰房有感覺地板的震動，且裂痕有加大現象。

(4)施工機械操作的疏忽，致鄰房裂痕有加大現象。

## 3. 開挖擾動影響

(1)開挖後，鄰房產生傾斜。

(2)開挖後，鄰房構造物及土石滑落。

(3)開挖後，近開挖面之地板有平行之裂痕。

(4)鄰房基礎已失完整性，開挖後即生損壞。

## 4. 土壤不均勻沉陷影響

(1)構造物施工高度超過鄰房後，鄰房逐漸產生龜裂現象。

(2)部份基礎重疊，鄰房因而基礎沉陷速率不一，呈現龜裂跡象。

(3)共同壁的增建，產生載重分配不均情形，導致鄰房共同壁部位發生斷裂、龜裂現象。

(4)擋土壁體入土部份不足，開挖面附近壁體產生變形。

## 5. 擋土措施未妥善影響

(1)鄰房損壞係因開挖無擋土措施。

(2)擋土措施水平支撐的突起。

(3)擋土樁之損壞、脫落或傾斜。

(4)拆除擋土措施後未及時回填。

(5)變更擋土措施、材料、規格或放大設置距離。

(6)擋土接縫處理不良，產生漏水，土砂流出。

(7)擋土支撐安裝精度不良，產生鬆動。

- (8)擋土支撐架設時機不當，造成擋土壁體變形。
- (9)漫無計劃之開挖或超挖，致使擋土架構不穩定。
- (10)支撐積載荷重過大，產生挫屈。
- (11)重型機械等加載過大，造成架構不穩。

#### 6. 設計未周全而失敗的影響

- (1)引用不實的鑽探資料設計。
- (2)同一宗土地採用不同基礎型式。
- (3)結構計算錯誤。
- (4)部份作用力疏於考慮而失敗。
- (5)材料選用不當。

#### 7. 自然因素影響

- (1)長期下雨。
- (2)遇異常天候(颱風、地震、暴雨)。
- (3)電線或殘餘材料失火。

#### 8. 安全措施未妥善

- (1)工地安全圍籬失敗。
- (2)施工鷹架倒塌。
- (3)模板支撐失敗或溢漿污染。
- (4)拆屋而損壞。
- (5)工程失敗影響。

#### 9. 其他因素影響

- (1)開挖面周圍不當堆土。
- (2)擋土壁體隨開挖進行而側位移累積過大。
- (3)開挖底面因解壓而發生過度回脹現象。
- (4)鄰屋基礎地盤改良灌漿壓力過大。

探究工程災害發生的原因，其中部份為人力不可抗拒之因素所



致，其他大部份則由人為因素所造成。單一因素所造成之工程災害又不多見，大部份之災害是由於一連串不同方面的因素集合所造成之結果。故欲從事後災損情形來研判災害成因，無論從技術面或人性面而言，對於災損鑑定人無疑是一大考驗。

## 2.1.2 鑑定報告統計分析

本研究針對下列鑑定單位自民國七十四年起至民國七十九年止的鑑定報告進行分析（年度界定是以該年的1月至12月為一年度）。調查件數共計2349件，包括：一、台北市建築師公會取樣1885件；二、臺灣省土木技師公會取樣67件；三、台北市結構技師公會取樣196件；四、台北市土木技師公會取樣74件；五、臺灣區營造業同業公會取樣96件；六、財團法人臺灣營建中心取樣31件。初步將其就下列四方面：1.鑑定類別；2.鑑定標的物結構類別；3.損壞現象；4.災害成因類型，加以統計分析。茲分述如下：（詳表2-1）

### 一、鑑定類別統計分析

#### 1. 鄰屋損壞鑑定類

鄰屋受損情事發生後，向公會聲請房屋損壞鑑定者，依申請人的不同可分為起造人、承造人及受損戶等。

##### (1)起造人提出聲請

當鄰屋向起造人提出房屋損壞抗議時，起造人對於損壞之發生是否與施工有關並不清楚，希望藉由鑑定報告以第三人客觀的立場來做公斷以解決紛爭。

##### (2)承造人提出聲請

聲請理由有二：

##### ①鄰屋損壞與施工不當有關

損壞發生後，承造人因施工不當而願承擔過失責任，

表 2-1 鑑定報告調查分類統計表

年度 報告分類	74		75		76		77		78		79		合計 件數	平均 百分比
	件數	百分比	件數	百分比	件數	百分比	件數	百分比	件數	百分比	件數	百分比		
1. 郵房損壞類	75	29.0	97	40.2	121	31.8	104	28.3	124	27.7	167	25.6	688	29.3
2. 建築基地郵房現況鑑定類	71	27.4	69	28.6	66	17.3	97	26.4	152	33.9	319	48.9	774	33.0
3 其他類	113	43.6	75	31.2	194	50.9	166	45.3	172	38.4	167	25.5	887	37.7
4. 總件數	259	100.0	241	100.0	381	100.0	367	100.0	448	100.0	653	100.0	2349	100.0

資料來源：本研究整理

故處理時希望透過專業的第三者來鑑估受損部位及修補金額，以解決紛爭。

### ② 鄰屋損壞與施工無關

承造人對於受損戶指控之房屋受損情事，認為並非施工直接造成，惟該解釋未為受損戶接受，故而向專業第三者請求鑑定，希望以第三者客觀立場的鑑定結果作為處理紛爭之依據。

### (3) 受損戶提出聲請

① 受損戶在房屋受損後，經向施工者抗議並請求賠償時，施工者以其請求不符實情而置之不理，然受損戶為確保自己權益，向鑑定單位請求鑑定以解決爭議。

② 受損戶對於起、承造人所作的鑑定結果心存懷疑，為求證實而聲請鑑定。

## 2. 鄰屋現況鑑定類

這類鑑定目的是在施工前對鄰屋進行現況缺失紀錄，然而並不對房屋既有的缺失加以補救，待工地完工後再鑑定一次，依此前後兩次鑑定結果加以比對，以判定責任誰屬。由於承造廠商在以往處理損鄰事件時，往往缺乏施工前現況資料來比對，有時莫名的背負較大或全部責任，造成損失不貲，故此類聲請人幾乎為承造廠商。

現況鑑定對於往後的鄰損爭議處理幫助頗大，由近年來的聲請案件逐漸增加（圖 2-1），可看出現況鑑定的重要性。

## 3. 其他類

這類鑑定包含結構安全鑑定、房屋現值鑑估、建材鑑定等等，因與鄰屋損害無關，本研究不擬深入討論。

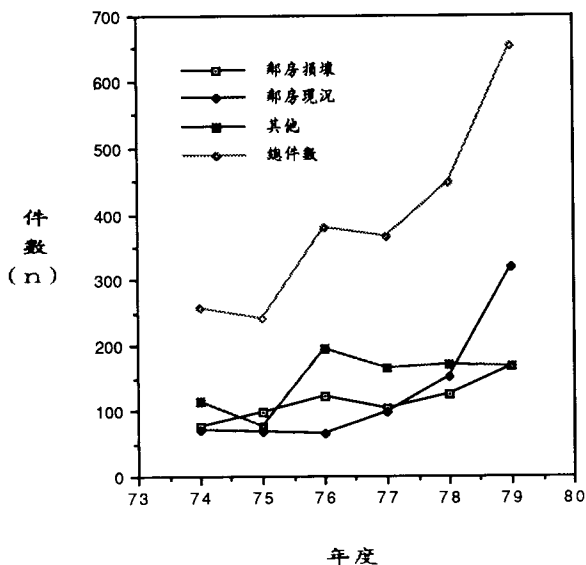


圖 2 - 1 鑑定報告調查分類統計圖

據本研究調查統計之 2349 件鑑定案中，以台北市建築師公會 1885 件佔 80.2% 為最多（詳圖 2 - 2），故本研究對於鑑定標的物結構類別、損壞現象及災害成因類型之分析，均以該公會為資料引用之主要對象來加以論述。

## 二、鑑定標的物結構類別統計分析（如表 2 - 2，圖 2 - 3）

從台北市建築師公會鑑定報告統計得知受損的構造物以 RC 造及加強磚造為最多，這些構造物很多屬於集合住宅，其樓層為二至五層，基礎是簡單基礎且屋齡在八至十五年左右者。在當初興建階段，國內建築水準不是很高，構造物本身基礎也不深，因此這類建築在損壞鑑定佔最高比率。反倒是十二樓以上構造受損的鑑定案很少發生，此可歸結大樓的設計施工監造都較為嚴謹且基礎較深，致

表 2-2 鑑定標的物構造統計表

年度 構造	7 4 (74)		7 5 (94)		7 6 (111)		7 7 (94)		7 8 (112)		7 9 (110)		合 計	
	件數	百分比	件數	百分比	件數	百分比	件數	百分比	件數	百分比	件數	百分比	件數	百分比
1. R C	34	10.5	39	12.0	45	13.8	44	13.5	74	22.8	89	27.4	325	100.0
2. 加強磚造	25	15.5	39	24.2	33	20.5	34	21.1	19	11.8	11	6.9	161	100.0
3. 磚造	12	13.2	14	15.4	32	35.2	10	11.0	15	16.5	8	8.7	91	100.0
4. 木構造	3	20.0	1	6.7	0	0.0	6	40.0	3	20.0	2	13.3	15	100.0
5. 其他	0	0.0	1	33.3	1	33.3	0	0.0	1	33.3	0	0.0	3	100.0

註：( ) 表示該年度郵房損壞鑑定案件數  
資料來源：本研究整理台北市建築師公會鑑定報告資料

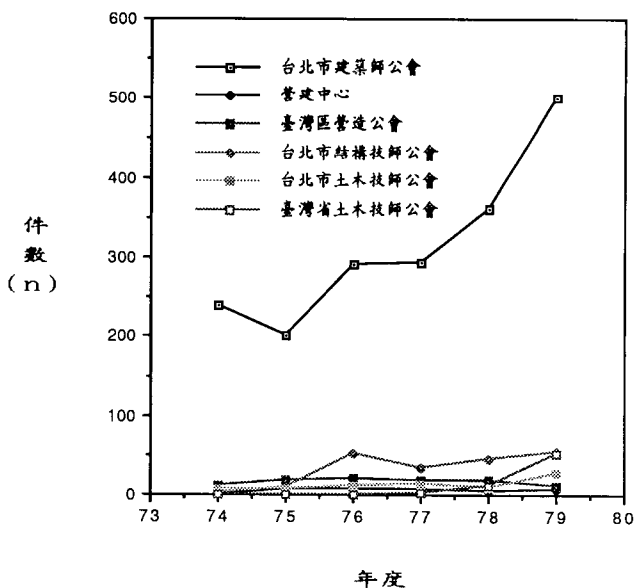


圖 2-2 各鑑定單位鑑定件數統計比較圖

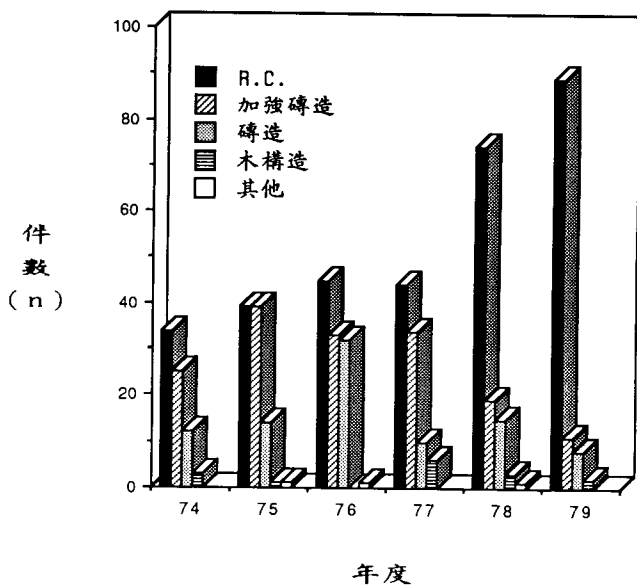


圖 2-3 鑑定標的物構造統計圖

發生損害的機率較低。雖然磚木構造其結構及基礎較為脆弱，尤其屋齡在三十至五十年之久者，若鄰近有基礎開挖進行時，幾乎難逃受損噩運，惟該類構造在台北市區已日漸稀少，故案例不高。

### 三、損壞現象統計分析

損壞情形以技術層面來探討可分為結構性損壞及非結構性損壞。若涉及結構性損壞，而導致該構造物的安全有問題，處理上可能須予補強或甚至拆除，但若損壞是屬於非結構性損壞，即安全上無虞之構造物可予以修補處理。

1. 根據台北市建築師公會就其鑑定報告內所載的損壞現象加以統計（詳表 2-3），發現以龜裂現象出現最多，幾乎所有損壞鑑定案皆有龜裂發生。現行國內營建材料大都是脆性材料（如磚、水泥、混凝土、陶瓷等），其對於應變能的吸收能力不足，即彈性不夠，當其被外來的剪力、拉力、扭力作用而超出其容許應力時就會破壞產生龜裂、斷裂、變位等損害現象。而龜裂常為受損戶在做災害索賠的重要指標，不論營建災害的規模大小如何，通常都會呈現出龜裂現象，於是龜裂擴張情況是否持續加大，也常用以判定災情是否已趨穩定。另在施工前對鄰屋現況鑑定時，其中一項最重要的鑑定項目，就是針對原有龜裂的長寬加以詳細丈量、完工後再對該裂縫來比對，若未擴大，則施工應無責任，若裂縫擴大，則施工者必須提出其他有力佐證來解釋非施工所致，否則施工者極難脫逃干係。
2. 下陷及傾斜等現象發生比率雖在 20% 左右，惟其損壞程度往往令受損戶心驚膽跳，這些現象尚會伴生龜裂、漏水、地面凹陷，造成心理負擔極大及生活起居的不便與不舒適。然而這些損壞現象嚴重時可能涉及結構性損害，故而需較高技術層次來解決，且所牽涉的不確定因素亦多，縱然採用補救措施亦不見得

表 2-3 損壞現象鑑定統計表

年度 項目	7 4 (74)		7 5 (94)		7 6 (111)		7 7 (94)		7 8 (112)		7 9 (110)		合計	
	件數	百分比	件數	百分比	件數	百分比	件數	百分比	件數	百分比	件數	百分比	件數	百分比
龜裂	73	98.6	93	98.9	108	97.3	94	100.0	108	96.4	101	91.8	579	97.2
下陷	16	21.6	15	16.0	26	23.4	25	26.6	20	17.9	28	25.5	130	21.8
漏水	14	18.9	17	18.1	13	11.7	26	27.7	25	22.3	32	29.1	127	21.3
傾斜	8	10.8	9	9.6	24	21.6	15	16.0	31	27.7	40	36.4	127	20.4
滲水	15	20.3	11	11.7	26	23.4	10	10.6	15	13.4	21	19.1	98	16.4
磁磚脫落	14	18.9	2	2.2	11	9.9	4	4.3	3	2.7	6	5.5	40	7.3
潮濕	14	18.9	8	8.5	5	4.5	1	1.1	1	1.9	8	7.3	37	6.9
粉剝脫落	8	10.8	3	3.2	11	9.9	0	0.0	2	1.8	11	10.0	35	6.0
積水	2	2.7	6	6.4	3	2.7	4	4.3	15	13.4	4	3.6	34	5.5
門窗變形	8	10.8	3	3.2	3	2.7	0	0.0	0	0.0	0	0.0	14	2.8
地面凸起	2	2.7	3	3.2	3	2.7	2	3.2	2	1.8	2	1.8	15	2.6
變位	0	0.0	1	1.1	1	0.9	0	0.0	0	0.0	4	3.6	6	0.9
牆壁斷裂	0	0.0	0	0.0	1	0.9	0	0.0	0	0.0	2	1.8	3	0.5
倒塌	0	0.0	0	0.0	0	0.0	1	1.5	0	0.0	0	0.0	1	0.2
其他	3	4.1	3	3.2	2	2.3	0	0.0	1	0.9	4	3.6	14	2.4

註：( ) 表示該年度郵房損壞鑑定案件數  
資料來源：本研究整理台北市建築師公會鑑定報告資料



奏效，因此往往是紛爭難以解決的所在。對於災害輕微的損害情形諸如磁磚脫落、粉刷層脫落、門窗變形等現象之產生與房屋損壞程度及發生部份的材料強度有關，這些損壞情形常因下陷、傾斜現象而伴生，由於這類損壞並非結構性損害，可以修補方式解決之。

3. 至於倒塌及斷裂等損害情形在處理上反而單純，可採重建以解決，惟建造費可能較高。

#### 四、災害成因類型統計分析

以台北市建築師公會為例，對於災害成因類型由統計可知，造成災害原因以開挖擾動發生頻率最高（詳表 2-4），其次為不均匀沈陷、抽取地下水、施工機械影響、擋土措施未妥善、安全措施未妥善及自然因素等等，今就其中較常發生的類型按施工性質或與災害發生互有關聯性者加以論述。

1. 開挖擾動（佔 58.2%）及擋土措施未妥善（佔 16.1%）而損壞鄰屋

據研判這類型災害成因與地下室施工有關，故地下室施工是施工災害發生的主要來源，若欲降低災害事故之發生，必須在地下室工法之採用上詳加評估，並謹慎施工。

2. 不均匀沈陷（佔 43.8%）及抽取地下水（佔 39.4%）所致鄰房受損

不均匀沉陷與抽取地下水不當，這類災害成因亦與地下室施工有關。從案件統計知這兩因素佔災害成因的比率實不可等閒視之，對於不均匀沈陷之避免，除在設計上力求避免疏失外，尚可用地盤改良加以改善，施工時當抽取地下水為不可避免情況下，可採行加速施工以縮短抽水時間等有效手段來防止損壞鄰房。假若施工環境許可，適時的施行地下水補助可控制不

表 2-4 郵房損壞災害成因類型統計表

年度 項目	7 4 (74)		7 5 (94)		7 6 (111)		7 7 (94)		7 8 (112)		7 9 (110)		合計	
	件數	百分比	件數	百分比	件數	百分比	件數	百分比	件數	百分比	件數	百分比	件數	百分比
開挖擾動	49	66.2	68	72.3	68	61.3	55	58.5	55	49.1	46	41.8	341	58.2
不均勻沉陷	32	43.2	36	38.3	61	55.0	36	38.3	52	46.4	46	41.8	263	43.8
抽取地下水	38	51.4	45	47.9	43	38.7	39	41.5	27	24.1	36	32.7	228	39.4
施工機械 影響	35	47.3	49	52.1	34	30.6	15	16.0	26	23.2	9	8.2	168	29.6
擋土措施 未妥善	13	17.6	2	2.1	35	31.5	13	13.8	27	24.1	8	7.3	98	16.1
安全措施 未妥善	3	4.1	7	7.4	6	5.4	11	11.7	10	8.9	4	3.6	41	6.9
自然因素 影響	1	1.4	1	1.1	3	2.7	1	1.1	9	8.0	2	1.8	17	2.7
設計未週全	2	2.7	8	8.5	1	0.9	11	11.7	1	0.9	15	13.6	38	6.4
其他因素	1	1.4	5	5.3	13	11.7	7	7.4	19	16.9	2	1.8	47	19.4

註：( ) 表示該年度郵房損壞鑑定案件數  
資料來源：本研究整理台北市建築師公會鑑定報告資料

均勻沈陷的惡化。

### 3. 施工機械影響而導致鄰屋受損 (佔 29.6 %)

施工機械的影響以基礎工程的打拔樁振動造成鄰屋損害的情況為最多，建造者為求減省工程成本，採用勁度差且又須以打設的擋土工法施工，且對鄰地未採適當的防護，如此損壞發生可能性必然就高。

目前國內對於基地邊空曠地普遍採用鋼軌樁或鋼版樁擋土工法施工，常因施工機械之振動，易肇致災害，應改用不易擾動地盤的工法施工，以避免施工機械所造成的鄰屋損壞。

針對上述鑑定報告內容統計結果可知，災害發生原因確與地質情況軟弱、設計研判錯誤、施工疏失不當、鄰屋結構脆弱等等有相當密切關係。如何能在鄰屋結構脆弱及地質軟弱之惡劣工作環境下，發揮施工智慧及技術達成建造目的，而不損及鄰屋，實有待工程界戮力以赴。

## 2.2 營建災害成因之判定

一般鄰事件發生後鑑定單位所選派之鑑定人對於災害成因判定方法如下：

### 1. 勘察現場災害情況

勘察時必須就兩方面進行勘察，一是施工區內勘察，查看是否有工程失敗的跡象，如擋土壁體有否嚴重變形、土砂滲出及地下水流出等等現象發生；另一是至受損之鄰屋查看其受損情形，包括沉陷狀況、傾斜方向、地坪隆起或凹陷、龜裂走向、斷裂情形等，凡與損壞有關者皆須詳實丈量記錄，並判別何者是屬於既有損壞而非施工造成之損壞。

### 2. 徵詢施工人員與鄰近受損戶案情原委

鑑定工作之進行，於勘察現場災害情況後，雖已可概略推斷災害成因，惟仍應向施工人員與受損戶分別徵詢災損發生情形以證實災害成因。尤其當鑑定人詢問技巧得當時，往往令施工者無從推辭掩飾，甚至無意中透露出真相；同時可藉由對受損戶的災情表示關切，而較易獲得受損戶的支持與協助。另一方面，受損戶的心情也不致於太過情緒化，而有擴大渲染災情的反應。如此當可消除人為不配合之阻撓，災害成因亦可更進一步確認。

### 3. 調閱工地有關施工記錄、照片、往返文件

損鄰事件與鄰近施工有密切關係，故鑑定時，確有必要調閱工地施工記錄（含觀測記錄）與施工照片（尤其與災損有關者更為需要）以供災害研判。此外，設計與監造往返的書面資料或錄音皆是研判災害成因的重要參考資料。另外對於鄰屋之基礎結構配筋圖之取得，亦有助於分析該災害成因是否與鄰屋結構脆弱有關，以避免將災害成因都歸責於施工建造一方之不合理現象。

### 4. 依個人專業經驗綜合判定災害成因

災害之發生若現場癥兆十分明顯，如擋土壁體倒塌等狀況，其成因判定較為容易，至於其他看似輕微但實際嚴重等災情之研判，則鑑定人必須充分發揮個人專業技術與經驗以判定災害成因。惟通常實務上鑑定人在經過勘察現場災情與詢問相關人員及調閱有關資料之後，對於災害成因之判定當無甚困難，所差別的往往在個人主觀判斷上是否與事實接近而已。

## 2.3 營建施工中造成鄰屋損壞責任歸屬之探討

事實上，損鄰糾紛之責任歸屬是否明確，實與往後應否賠償的

問題密不可分。爲了使損鄰事件能合理的解決，其先決條件便是責任歸屬必須確實。有鑑於目前在責任歸屬認定上常有不確實之問題，爲謀改善之計，本研究初步建議可依下列原則做爲認定的依據：

## 1. 設計者之責任

### (1) 事前調查工作缺失

設計階段以前若未對鄰近構造物之狀況及其基礎型式，或地下構造物及設施之位置與構造型式先予查明，而與實地不符（違反建築技術規則第62條規定）顯有設計失當之虞者，這類缺失應可歸責於規劃設計方面。

### (2) 未能遵照相關法令規定設計

以基礎構築爲例，基礎開挖之設計未能依據建築技術規則內建築設計施工篇及基礎構造篇有關規定妥爲設計時，毫無疑問，設計者必須負擔其責任。

### (3) 設計錯誤

設計者因本身專業知識不足或實務經驗不夠以致在設計過程的分析上、研判上產生錯誤結果，且未能在審核階段加以發現並改正，若災害發生確與上述過失有關，則設計者應負其責任。

## 2. 施工者之責任

### (1) 錯誤的施工法

營造單位有時基於本身經驗不足或對土質狀況不能了解或遷就於施工經費之限制而擬定錯誤的施工法，這類錯誤工法常是產生鄰屋損壞重要因素之一，施工者應對其負責。

### (2) 偷工或減料行爲

施工者爲求增加利潤或減省成本，或因監督疏忽造成偷工減料情事發生，這種行爲是招致工程不安全的主要因素，

倘因這種過失而導致損鄰事件，施工者難辭其咎。

### (3)未按施工計畫內容執行

擅自以不符原提列的施工計畫書所述之施工方法、檢驗或控制方式，肇致損鄰事件發生者，施工者應負責任。

## 3. 監造者之責任

### (1)監造者監督不嚴

監造者對於施工過程因怠忽職守，未糾正制止施工不當之處，任由產生災害，監造者應負連帶責任。

### (2)監造者指示不當

監造者若因經驗不足或對工程未深入了解，以致指示錯誤，致施工者因而損壞鄰屋，監造者應負過失責任。

## 4. 業主之責任

(1)業主任意隨個人之喜好對工地做不當指示，而導致鄰屋損壞時，應歸責於業主。

(2)工地不明狀況特殊，或突遇不可抗力的因素，以致資深工程師都無法藉其專業技術以避免災害發生者，應由業主負責。

(3)對於施工中的假設工程，業主基於貪圖省錢心態，有時同意施工者憑其以往經驗而不依設計圖施工，經設計者及監造人糾正無效，而導致災患者，業主應負其責。

由上述可知營建災害之產生可能緣由參與該工程各成員之個別或共同疏失造成，惟目前並無一套公正確實的責任歸屬制度，以致往往衍生將全部責任推諉給營造單位之不公平現象。故如何將責任歸屬作客觀之界定，以合理解決紛爭實為當務之急。

## 2.4 鄰屋損壞衍生問題之探討

### 2.4.1 鄰屋損壞成因及責任歸屬現況問題之探討

按目前處理損鄰事件過程，對於災害成因的判定及責任歸屬存有下列問題點，初步歸結如下：

### 1. 災害成因未明致責任難以歸屬

#### (1) 施工災害現場難獲保存，鑑定時採證困難

災害發生時，不論是否涉及危害公共安全，建造一方必需採取緊急搶救措施，以免災情持續擴大。然而，由於鑑定單位派員鑑定時往往因時效上不克比搶救行動更早展開，因此，實際上當鑑定作業展開時，施工災害現場已非原災害狀況，以致鑑定時難以勘出損壞狀況，對於鑑定作業而言，不僅搜證困難，且亦缺乏直接證據佐證災因，使得責任難以歸屬。

#### (2) 災害成因複雜無從判定

事實上，一般損鄰工程之災害成因，對於專業知識豐富的資深工程師而言，除非參與該工程的時日極短，因不了解而無從判定災因之外，否則通常都可憑其經驗學識判定出災害成因之一二。但對於多重因素所引發災害原因，欲正確無誤一一判定，則非但是一大考驗且有相當困難，以致災害成因未明，責任歸屬因而無法明確化。

#### (3) 業界蓄意隱埋真相，意圖規避責任

業界在損鄰事件發生後，常為了減輕責任及免於事態擴大，而不願提出有助於鑑定人做責任歸屬判定但對自己不利的相關資料，諸如施工觀測紀錄、照片、監工日誌等等，或者以紀錄不詳的資料來應付了事。鑑定人雖然認為某些事件應與營造業界的施工不當有關，惟缺乏直接證據來讓業者信服，故在責任歸屬上，難以判定明確。

### 2. 鑑定人處置不當

### (1) 鑑定人不願明確指出災害成因

雖然災害成因已可明確，但鑑定人基於善意或遭受利益團體、黑道等之介入，爲了不願紛爭層次擴大，常避重就輕，或者乾脆不提及災害成因，此舉雖有助於簡化兩造之爭議，但是對於真正災害成因的隱瞞，不僅對爭議之處理可能適得其反之外，且因不能提供給工程界一個事實真相作爲警惕作用，終致類似災害成因一再發生，紛爭一直不斷。

### (2) 鑑定人實務經驗不足無法做明確的責任歸屬

鑑定單位通常在處理損鄰事件採以輪流方式派出鑑定人，一者可使鑑定人鑑定機會公平，再者可省略鑑定委員會指派鑑定人員之困擾，惟輪派鑑定人中之少數鑑定人可能因實務經驗較爲有限，以致對災害成因無從認定，當然對於責任歸屬自是難以判定。

### (3) 鑑定人疏失與復審不確實

目前某些鑑定人往往將鑑定重點著重於損壞情形的大量記載與修補金額之鑑估，卻忽略了對於災害成因之探討與責任之歸屬。且復審委員亦未審查出此一缺失，亦是造成災害成因未明，責任難以歸屬的因素。

## 3. 施工現場監測系統流於形式

一般施工時裝設監測系統，主要在於冀求其能提供一些訊息與癡兆給予施工者，以供了解或研判工地是否仍處於控制狀態。換言之，監測系統的最大價值在於發揮預警功能，以避免重大災害之發生。

據了解，目前雖有不少工地已裝設監測系統，但因種種因素，諸如：觀測人員未按時進行觀測記錄或不了解監測系統觀測數據之意義，故無法據以應變而造成災害發生，或災變發生



時欠缺足夠詳實數據以供災害研判，使得該監測系統形同虛設，難以發揮應有之功能。

#### 4. 涉及施工者及鄰屋之共同責任歸屬不明確

現行鄰房損壞的責任歸屬對於下列共同責任情形並未加以探討，也是責任歸屬未明的原因之一。

- (1) 施工中由於鄰屋不當使用，致使結構受影響引發房屋損壞。
- (2) 災害發生初期，損壞程度不大時，施工者有誠意進行搶救以穩住災情，惟受損戶以種種理由不願意配合，致災情日漸擴大。
- (3) 開挖期間，鄰屋不當的興築違建行爲，致擋土週邊額外載重增加，誘發災害。

上述現象若全推給施工一方承擔責任，實有待商榷，應針對責任歸屬作一更公平合理的界定。

綜合上述之問題點，因涉及到技術及人性等複雜層面，改善時須各方面配合，以免徒增往後賠償之複雜度，造成當事人不等程度之損失。

### 2.4.2 鄰屋損壞所致損失之探討

鄰屋損壞的爭議，對於當事人雙方確實造成相當直接的困擾，在爭議處理過程中，不論是時間上的耗費，金錢上的損失，精神上與體力上的透支都是難以避免的，除此之外尚對國家社會造成難以估計的間接損失，茲就各方的損失探討如下：

#### 1. 起、承造人方面之損失

##### (1) 金錢的損失

由於施工不當而招致鄰屋損壞，不論其是過失或故意行爲所致，都要對受損戶加以賠償，而賠償方式，可以採用修

補、恢復原狀，或拆除重建等三種模式進行，賠償方式一經雙方確定，承造人就必須進行賠償，導致金錢上的損失。

#### (2)工程被迫停滯

災害發生後，主管機關若勘驗該工程有危害公共安全之虞，而裁示勒令停工之處分，將使該工程停工，由於停工所造成的利息負擔與客戶交屋壓力及工人失散，都將對起、承造人造成沈重之打擊，財力不雄厚者往往因此步入營運危機，甚至倒閉，造成社會問題。

#### (3)信譽受損

雖然施工中難以避免損及鄰屋，然一般消費大眾在購買房屋，發現業界曾有施工不當而損及鄰屋之事實後，往往對該業者失去信心，因而影響業界業務至鉅，連帶使其信譽受損。

#### (4)增加現有人力負擔

損鄰糾紛發生後，起、承造人必須派員處理，而這些處理人員往往需從現有的工程人員抽調，造成現有人力額外的負擔。

### 2. 受損戶方面損失

#### (1)不動產價值之損失

房屋因鄰近工地施工不當而造成損壞，輕者產生龜裂、下陷、傾斜等缺陷，重則導致全棟斷裂、倒塌，不論損壞是輕是重，都已對原構造物造成傷害，自然會影響該不動產的價值，尤其當房屋脫售困難時，受損戶損失更大。

#### (2)居家行動及使用上的不便

房屋損害若出現地面凸起、積水、磁磚脫落、門窗變形等情形，必然會對居家行動造成影響及使用上極大的不便。

而且若未加以適當整修，在一段時日之後，可能對住戶的健康及感官功能產生不良的影響，即使修復期間種補強措施與整建等施工動作，必然帶來某種程度的不便，而影響日常生活。

### (3)心理上不安全

下陷及傾斜最易導致受損戶心理上感到不安全，受損戶常關心下陷何時停止，下陷後基礎穩不穩固，至於傾斜這種災情更讓其寢食難安，深恐不知何時會有倒塌之虞。

### (4)其他的損失

這類損失包括貨品之損失、營業損失、租金損失、精神損失、搬運費之損失等等。其中精神損失常因受害程度深淺不同而不易量化，致估算認定不一，至於其餘的損失則較易估算出來。

## 3. 社會方面損失

### (1)花費龐大人力與物力

按損鄰爭議處理過程中，常須藉重鑑定單位或具有公權力的機關來加以解決，有關這類事件之處理常需要龐大人力物力以支應，尤以複雜的爭議事件，處理程序繁多者，其對人力物力的花費更形龐大。

### (2)造成社會風氣乖張

不少有心人常利用目前處理制度之不完善，向業界進行類似敲詐勒索之行爲，諸如此類情事，實對社會風氣造成不良影響。甚至起造人將這筆損鄰處理費用加諸房價銷售之上，轉嫁由社會大眾購屋者承擔，造成都市房價難以平抑。

### (3)建造物未如期完工，致無法有效利用

建造過程發生損鄰糾紛時，因受損戶抗爭阻撓或遭建管

主管單位勒令停工，致建造物被迫延遲完工。由於未能如期完工，建造物亦無法如期使用，肇致使用者權益損失，間接使社會蒙受損失。更進一步甚至造成都市更新步調受阻，影響生活品質。

有鑑於鄰屋損壞所造成的牽涉層面及損失，影響既深且廣，爲了避免社會資源之浪費及風氣之乖張，當務之急，實有必要將造成鄰屋損壞的災害成因及責任歸屬加以明確化，並輔以一套完整的災害處理制度，以儘速且合理的處理這類糾紛，以減少無謂的糾紛與社會損失。



## 第三章 國內營建災害處理現況之探討

基於目前國內營建災害事故日益增多，而有關鄰損事件之處理問題亦層出不窮，亟待建立有效之處理方式。以下乃針對現行營建災害處理之相關法令與處理之現況問題點進行探討。

### 3.1 營建災害處理相關法令之探討

法令所規範者乃當事人間之權利義務關係，權利者，乃法律所賦與特定人得享受特定生活利益之權力；權利之外形為法律所賦予之力量，權利之內容，則為法律上特定之利益，稱為法益。義務者，乃法律上所課予作為或不作為之拘束，若不遵守，必受法律上制裁。

因此，義務與權利係互相對立，就享受法律利益者觀之為權利，就實現法律所保護之利益而被強制其作為或不作為者觀之，則為義務。現就損鄰事件中當事二造之權利與義務關係分述如下：

#### 3.1.1 損鄰行為與侵權行為

##### 1. 侵權行為之意義：【2，3】

民法第一百八十四條規定：「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違反保護他人之法律者，推定其有過失。」依我國民法規定而言，侵權行為者，乃因故意或過失不法侵害他人之權利，或故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人之行為也。簡言之，即為侵害他人權利有利益之違法行為。

##### 2. 損鄰行為屬侵權行為：

損鄰行為乃侵害鄰屋所有權人之不動產，我國民法所稱不動產，謂土地及其定著物（民法第六十六條）凡定著之物如建

築物，工作物等均包括在內。侵害不動產，亦係侵害其財產權之享有，舉凡不法侵入他人土地（民法第七百九十條），開掘土地，或為建築，而使鄰地之地基動搖，或發生危險，或使鄰地之工作物受其損害（民法第七百九十四條），以及堆集大量土砂被風吹入他人之土地，或將煤氣、臭氣、灰屑等不相當的侵入鄰地（民法第七百九十三條）者，均屬侵害不動產之行為，應成立侵權行為。【3】

### 3. 損鄰行為與共同侵權行為：

民法第一百八十五條規定：「數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。不能知其中孰為加害人者，亦同。造意人及幫助人，視為共同行為人。」由此可知共同侵權行為者，即同一損害之發生，由於多數人之行為所構成之謂。因共同侵權行為而產生之損鄰行為其態樣如下：

(1) 民法第一百八十八條第一項規定：「受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行為人連帶負損害賠償責任（如承造人與工地監管人員、起造人與委託之建築設計師是）。但選任受僱人及監督其職務之執行已盡相當之注意或縱加以相當之注意而仍不免發生損害者，僱用人不負賠償責任（但受僱人需負舉證之責）。」

(2) 民法第四百九十條規定，承攬人乃基於承攬契約，為定作人完成一定工作受領報酬之人。承攬人執行承攬事項，係獨立為之，並不受定作人之指揮及監督，此點與受僱人不同。從而承攬人因執行承攬事項侵害他人權利時，由其獨自負責，與定作人無關。故民法第一百八十九條規定：「承攬人因執行承攬事項，不法侵害他人之權利者，定作人不負賠償責任。但定作人於定作或指示有過失者，不在此限」。所謂定作

係指工作本身之性質而言，其工作，本身即具有特殊之危險性，定作人即應負責。所謂指示，係指工作進行之方法而言，如給予工作圖樣，指定工作地點等是。定作人於定作或指示有過失而發生損害者，定作人即應負責，無須承攬人執行承攬事項亦有故意或過失。如承攬人亦有過失，則成爲共同侵權行爲，應適用民法第一百八十五條之規定連帶負損害賠償責任。【4】

### 3.1.2 損鄰行爲與損害賠償

#### 1.損害賠償之意義：

人類社會生活中，因人之行爲，使他人財產或精神蒙受不利益，稱爲損害。損害發生後，爲恢復原狀，於不能恢復原狀時，以給付金錢賠償損害，稱爲損害賠償。【5】

#### 2.損害賠償之規定：（詳圖3-1）

損害鄰屋造成鄰屋所有權人之不動產所有權受侵害，民法第一百八十四條規定：「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。……」；又民法第二百一十三條規定：「負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。」，因鄰房損害後難以回復原狀，因而適用民法第二百一十五條規定：「不能回復原狀或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害。」，賠償之範圍依民法第二百一十六條第一項之規定：「除法另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益爲限。」

#### 3.財產上與非財產上賠償之認定：

所謂損害，有財產上之損害及非財產上損害。非財產上損害爲精神上損害，以法律有特別規定者爲限得請求損害賠償或



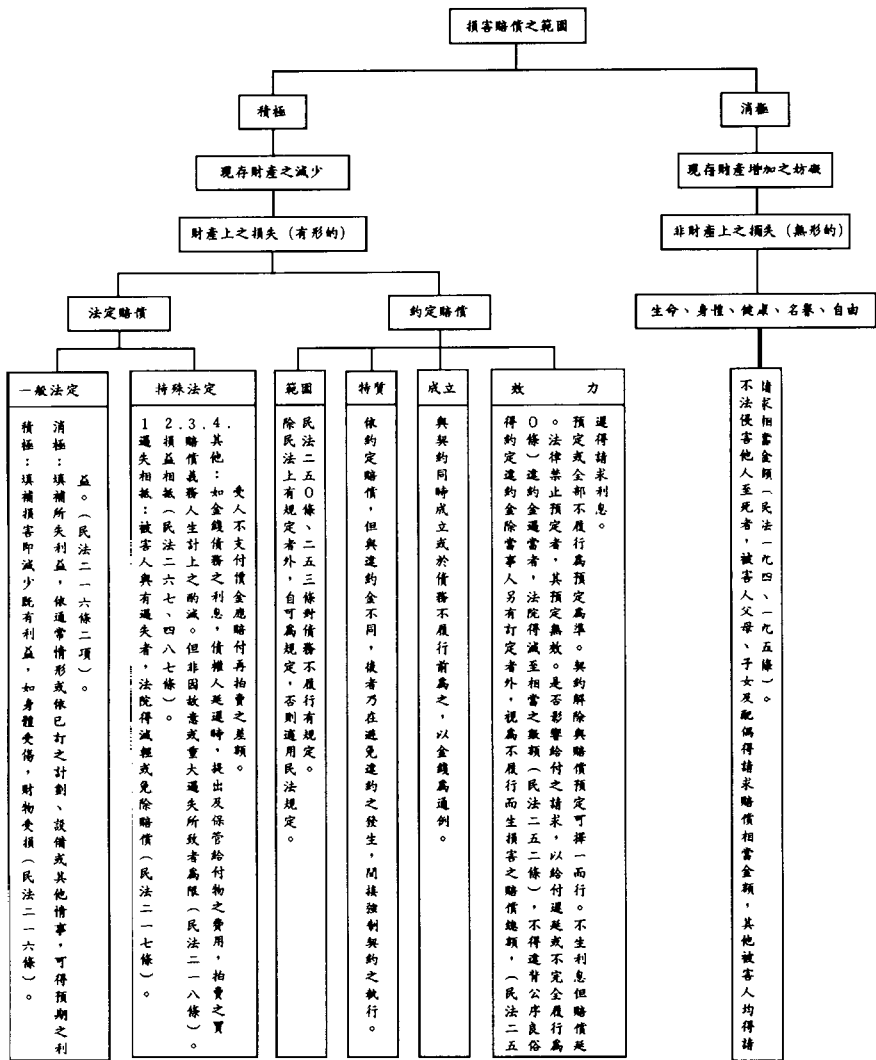


圖 3-1 損害賠償之範圍

慰撫金（民法第十八條），法律有特別規定者，僅姓名（民法第十九條）、生命（民法第一百九十四條）、身體、健康、名譽、自由（民法第一百九十五條）六種而已，其他權利之損害賠償，應以財產上之損害賠償為限。故第一百八十四條之損害，似應僅指財產上損害而言。惟最高法院四十一年臺上字第二七八號判例，對於非財產上損害，認為得適用第一八四條第一項後段請求賠償，則認第一八四條規定並不限於財產上損害賠償，但賠償金額並無標準可循。

### 3.1.3 相關法令

#### 1. 建築法

建築法第十二至十四條已明定起造人、設計人及監造人、承造人之權利與義務。並於第二十六條第二項規定：「建築物起造人、或設計人、或監造人、或承造人，如有侵害他人財產，或肇致危險或傷害他人時，應視其情形，分別依法負其責任。」

承造人就承攬之標的物施工時，建築法第六十三條（場所安全防範）、第六十四條（物品堆放）、第六十五條（機械施工）、第六十六條（墜落物之防止）、第六十七條（噪音等之防止）、第六十八條（施工注意事項）、第六十九條（附鄰接建築物之防護措施）等條文中詳列施工中應作為及不應作為之規定，但因承攬人施工中常疏於遵照上列各條文之要求，發生損鄰行為時，若有危害公共安全者，則依第五十八條規定將遭受勒令停工或修改，必要時得加以拆除之嚴厲處分。除了處分所引發之成本超支外，更需承擔損害鄰屋所有權人之權利而負起損害賠償之責。

建築法第一百零三條規定：「直轄市縣（市）（局）主管建築機關為處理有關建築爭議事件，得聘請資深之營建專家及建築師，並指定都市計劃及建築管理主管人員，組設建築爭議事件評審委員。前項評審委員會之組織由內政部定之。」此條文為直轄市、縣（市）（局）主管建築機關組設建築爭議事件評審委員會（以下簡稱爭評會），以解決建築爭議事件之法源依據。

台北市爭評會於民國74年設立，其執行之成效與問題點於3.2節中加以探討。

## 2. 建築技術規則

建築技術規則建築設計施工編，第八章施工安全措施，第一節通則中第一百五條規定：「（施工場所之安全預防措施）凡從事建築物之新建、增建、改建、修建及拆除等行為時，應於其施工場所設置適當之防護圍籬、擋土設備、施工架等安全措施，以預防人命之意外傷亡、地層下陷、建築物之倒塌等而危及公共安全。」

第三節擋土設備安全措施中第一百五十四條規定：「（擋土設備）凡進行挖土、鑽井及沉箱等工程時，應依下列規定採取必要安全措施：

- (1) 應設法防止損壞地下埋設物如瓦斯管、電纜，自來水管及下水道管渠等。
- (2) 應依據土層分布及地下水位等資料所計算繪製之施工圖施工。
- (3) 靠近鄰房挖土，深度超過其基礎時，應依本規則建築構造編中有關規定辦理。
- (4) 挖土深度在1.5公尺以上者，除地質良好，不致發生崩塌或其

周圍狀況無安全之慮者外，應有適當之擋土設備，並符合本規則建築構造編中有關規定設置。

- (5) 施工中應隨時檢查擋土設備，觀察周圍地盤之變化及時予以補強，並採取適當之排水方法，以保持穩定狀態。
- (6) 拔取板樁時，應採取適當之措施以防止周圍地盤之沉陷。」

同法建築構造編，第二章基礎構造中第六十二條規定：「(鄰屋防護) 基礎設計時，須先查明其鄰近建築物之基礎或地下建築物及設施之位置及構造情形，以為設計防護設施之依據。前項開挖防護設施，應依本章第六節及建築設計施工編有關開挖土安全措施之規定，妥為設計施工，防止鄰地之沉落、側移、崩塌及鄰房之損壞。挖出之土方，不得就近棄置於邊坡頂上。」

### 3. 建築師法

建築師法第十七條規定：「建築師受委託設計之圖樣、說明書及其他書件，應合於建築法及基於建築法所發佈之建築技術規則，建築管理規則及其他有關法令之規定；其設計內容，應能使營造業及其他設備廠商，得以正確估價，按照施工」。同法第四十六條第四款又規定：「建築師違反本法第十七條、第十八條或第二十條規定情事之一者，應予停止執行業務或撤銷開業證書。」

又刑法第二百七十六條規定：「從事業務之人，因業務上之過失致人於死者，處五年以下有期徒刑或拘役，得併科三千元以下罰金。」

又查建築師法第四條規定：「因業務上過失致人於死，經判決確定者，不得充任建築師；其已充任建築師，撤銷其建築師證書。」

由以上各條規定觀之，建築師一旦在設計上，指示錯誤，致肇成損害，其後果極為嚴重，輕者停止執行業務，重者撤銷開業證書，如再不幸而致人於死除判刑外將受到撤銷建築師證書處分。【7】

#### 4.技師法

技師法第十二條第一項規定：「技師得受委託辦理本科技術事項之規劃、設計、監造、研究、分析、試驗、評價、鑑定、施工、製造、保養、檢驗、計畫管理及與本科技術有關之業務。」，同法第十九條規定：「技師不得有下列行為：

- (1)使他人假用本人名義執行業務。
- (2)玩忽業務致委託人或他人受有損害。
- (3)執行業務時違反與業務有關之法令。
- (4)受鑑定之委託，為虛偽之陳述或報告。
- (5)無正當理由洩漏因業務所知悉或持有他人之秘密。
- (6)對於委託事件有不正當行為或違背其業務應盡之義務。
- (7)以不正當方法招攬業務。

前項第五款之規定，於停止執行業務後亦適用之。」同法第四十一條第一項第三款規定：「違反第十九條第一項第二款至第七款規定情事之一者，應予停止業務或撤銷執業執照。」另第十九條第一項第一款則依第四十五條規定加以處罰。

綜觀上列各條規定，技師於執行業務時發生損鄰行為，將受到嚴厲之處分，若有傷亡事件發生更應負起相關之刑事責任，不得不慎。

#### 5.處理損鄰事件與防範損鄰行為發生之相關行政命令：【8】

(1)內政部68.8.23(68)台內營字第32974號函「建築物施工中發生公共安全事件處理原則」。

- (2)台北市政府 71.6.21(71)府工建字第 27235 號函「台北市建築物施工檢查作業要點」。
- (3)74.3.6 北市工建字第 61101 號函「為避免建築施工發生損壞鄰房，對於建築基地周圍之老舊鄰房建議施工前先行鑑定現況以明責任」。
- (4)74.5.15 北市工建字第 62418 號函「台北市建築爭議事件評審委員會評審作業程序」。
- (5)75.12.9 (75)府工建字第 122370 號函「台北市建築物施工中妨礙交通及公共安全改善方案」。
- (6)76.1.27 (76)府工建字第 147194 號函「防止建築物施工損害公共設施管理要點」。
- (7)79.7.4 北市工建字第 65320 號函「建築工程施工損壞鄰房爭議事件作業程序」。

### 3.1.4 損鄰行為之責任問題

人之行為有合法行為與違法行為。合於法律規定者為合法行為，違反法律之規定者為違法行為。違法行為有僅應負行政責任者，亦有應負民事責任者，更有應負刑事責任者。亦有一行為而應負行政、民事及刑事三種責任者。

民事責任之目的，在於賠償被害人所生損害，以滿足被害人。刑事責任之目的，則在於懲罰、教化犯人，以預防犯罪及維持社會秩序。民事責任，應依民事訴訟法所定程序救濟，而刑事責任，則應依刑事訴訟法所定程序審理。民事責任，得由私人自行解決。刑事責任則除輕微案件規定為告訴乃論者外，其餘多數案件，均由國家處理，不許私自解決。

損鄰行為乃侵害鄰屋所有權人之權益，得依民法侵權行為規定

負起民事責任。若因損鄰行為而引發傷亡事件或公共危險者，則對肇事者科以刑責，負起刑事責任。【4】

民事責任與刑事責任，均為損害發生後之補救措施。但行政責任之主要目的則在預防損害之發生。就損鄰行為而言嚴格執行建築法、建築師法、技師法、建築技術規則及相關之法規及行政命令，違反者處以罰鍰或吊銷營業執照或開業證書之行政責任，將有助於減少發生民事責任與刑事責任。

然而，建築工程主事者往往因地質狀況研判不清、起造人節省成本之心態、設計監造人設計錯誤、監造不力、承造人施工不當等誘因遊走於法令邊緣而不自知，即使了解約束之法令，放手一博之心態亦常常存在（如圖3-2所示），工事進行中若發生損鄰行為，肇事者對損鄰行為所應負起之民事賠償、行政責任甚至刑事責任，有時將遠超過事前所節省之成本。

## 3.2 國內現行營建災害處理方式之探討

一般損鄰事件之處理方式大致可區分為：和解、調解、評審委員會協調、訴訟等四種。當事人基於成本與時效之考量針對損鄰事件其處理方式之程序流程（如圖3-3所示）。

和解是當事二造私下直接協調處理約定互相讓步，以終止爭執發生之契約，亦即當事二造之合意而成立之契約。調解則由第三人居中協調而使當事二造達成合意，由於第三人有私人參與或公權力機關（如評審委員會）之分。不論和解或調解之種類為何，該項和解皆為私法上之法律行為，並有其效力。而當事二造不能或不願意以和解、調解去解決損鄰事件時，則唯有訴請司法程序，走上訴訟一途。以下即對損鄰事件處理方式分別加以探討。

### 3.2.1 當事二造私下和解之探討

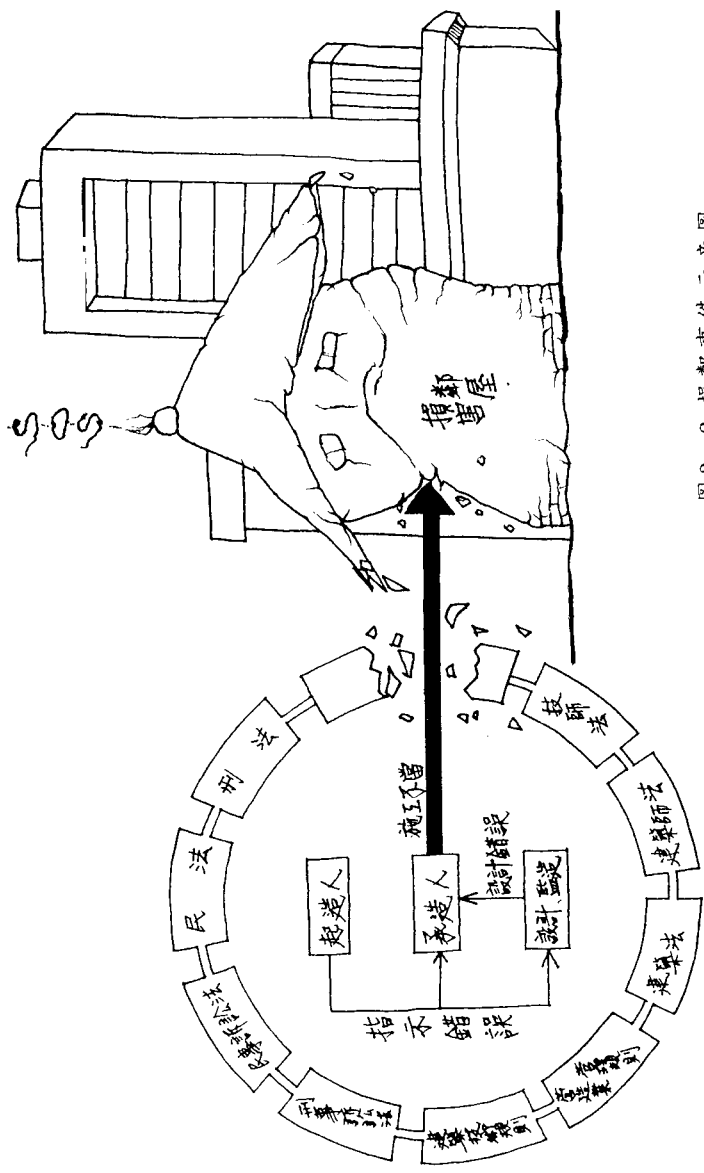


圖 3-2 損鄰事件示意圖



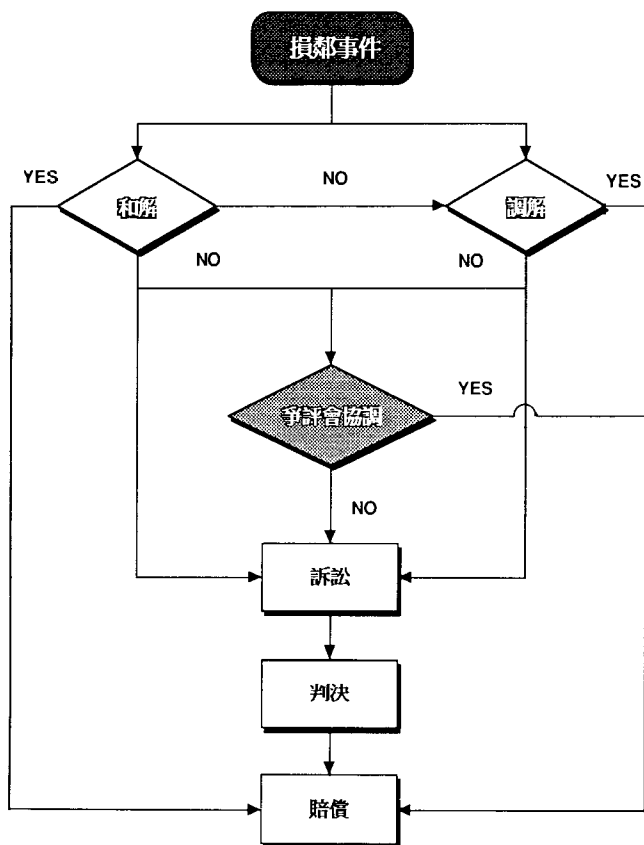


圖 3-3 損鄰事件處理程序關係流程圖

#### 一、和解之意義

和解，依民法第七百三十六條規定：「稱和解者，謂當事人的約定，互相讓步，以終止爭執或防止爭執發生之契約。」另依民事訴訟法第三百七十七條至第三百八十五條對和解之解釋為，當事人於訴訟繫屬中，在受訴法院或受命推事或受託推事前，約定互相讓步以終止爭執，同時以終結訴訟之全部或一部分為目的之約。【9】。歸納其意義得知，和解乃當事人，無論於審判外或審判上，約

定互相讓步，以終止爭議發生之契約，亦即在於二造當事人之合意而成之契約。若僅一方讓步，則屬一方權利之拋棄或承諾，並非和解【10】。而所謂互相讓步，係指雙方當事人各自犧牲自己相當之利益。惟只須主觀上認為損失相當，即可達成合意，而不問其客觀程度是否相等。

## 二、和解在損鄰事件上之應用

基本上，和解之旨意在於使工程爭議事件能迅速且圓滿的解決，亦即當事人間之糾紛在雙方磋商後，能順利地達成合意。因此，和解的目標，應是當事人對時間、金錢之補償或達到簽訂契約之目的。而這些目標的達成，則有賴於當事人在和解處置過程中，對賠償內容的準備、時間的控制及策略之運用，若能妥善的處理，將易使和解能圓滿的達成。而和解之處置及運用，下列幾項可供磋商時參考。

- 1.針對爭議的內容作分析與檢討，以具說服力的主張或分析結果，在磋商中獲取適當的利益。
- 2.儘量採非正式形式的會談及面對面的溝通，使爭議事件在討論的過程中，能深入問題的核心，而相互協調出處置的方法。
- 3.和解前，對導致糾紛資料作廣泛且迅速的蒐集。有時能從資料中獲取一些問題癥結，並在協商前或磋商過程中先予解決，以減低達成和解的阻力。
- 3.和解進行中，應確立磋商是在於“處理事情”，而非要“戰勝對方”的心態，如此將有助於和解的進行及問題的處理。
- 5.磋商過程中，需要忍耐且須有讓步的心理準備。
- 6.應準備較舒適且安靜的場地進行磋商，並避免第三者的破壞，以增加達成合意的機會。
- 7.磋商時，對其進行應作紀錄，以降低日後爭執的機會。

8.磋商中，避免獨斷的言辭或頑固不靈，應作彈性的運用，以免影響協定的達成。

9.在磋商未能圓滿進行時，有時須變更話題或磋商的形式，將有助於和諧氣氛的保持。

除此外，其他尚有責備第三者、預測對手的反擊、順其弱點而兼要求對己方較有利的要點等策略的運用。而這些方式的運用，無非在使和解能迅速且順利的完成。

### 3.2.2 第三者居間調解之探討

#### 一、調解之意義與性質：

所謂調解係指調解人對當事雙方之爭議，從中調和排解。惟從民事訴訟法之規定而言，調解者，適用簡易訴訟程序之事件，於起訴前，法院依當事人之聲請，由推事單獨或協同兩造推舉之調解人，對於兩造之爭議，調和排解，勸諭讓步，如能成立，法律即授與同確定判決之效力，藉以避免訴訟。【11】

因此，有關調解之性質可從兩方面言之：

#### 1.一般之調解

由於調解人之選定，係基於雙方當事人之合意，故調解人之立場若能公正無私，則易使雙方互相讓步，達成和解。惟因調解人僅能提供建議方案，勸導雙方當事人，顧及雙方之利益，互相讓步，至於接受與否，仍須由雙方自行合意。因此，調解本身並無任何法律效力，而可謂一種不完全之紛爭解決方法。惟若當事人接受調解人所提之調解方案，作成調解書，則該調解書之效力與前節所述和解筆錄之效力一致。

#### 2.訴訟前之調解

依民事訴訟法第四百零三條第一項規定，除該項但書所列舉之五款情形外【12】，第四百二十七條第一項（金額或價額

在二千元以下者)及第二項(性質上簡易或應迅速審結之事件)所定之訴訟,於起訴前應經調解。如果未經調解而起訴者,依同法第四百二十四條第二項規定,視為調解之聲請。可見其係強制的調解,而非任意的調解。從另一方面而言,當事人聲請調解,如能調解成立,雖該調解與訴訟上之和解有同一效力,亦即與確定判決同一效力,但不在民事訴訟費用法第二十一條所列應徵收費用之列,又可見其係義務且不收費用的調解【1】。

## 二、調解的種類與效力

綜觀國內目前有關工程爭議調解人之選擇,大致而言,除上述法院推事及一般私人調解之外,尚包括下列調解單位【1】:

### 1. 鄉鎮市調解委員會

各鄉鎮市公所設置之調解委員會,對於工程糾紛,亦具調解功能。惟據調查結果發現,由於該委員會之組織成員,多係非工程人員,且調解之案件多為財務、產權等一般民事間之糾紛,而且一般鄉鎮地區發生損鄰事件之機會不多,縱使有該類案件,亦多由地方知名人士居中調解即可,而不須透過鄉鎮市調解委員會,故至今未見有何損鄰事件調解之實例。

### 2. 建築師公會鑑定委員會

建築師公會鑑定委員會之委員,係經各地區建築師公會會員之推選,並經由理事會加以聘任,組織而成。因此,該鑑定委員會於受理工程爭議調解業務時,多能基於公正的立場,加以鑑定調解,故而頗能發揮其調解功能。惟據調查訪問得知,亦有少部份鑑定調解案件之處理結果,未能令當事人滿意,而有另行起訴之情事,因而使其調解功效稍打折扣。

### 3. 建築投資商業公會調解委員會

建築投資商業同業公會調解委員會之委員，係由理事會就會員公司代表及職員中推聘組成。其主要調解對象係針對該會會員與同業或營造廠商或購屋顧客間所生之糾紛事項。惟據調查訪問得知，該委員會從成立至今，對於損鄰事件之調解尚未見有何實效。

#### 4.直轄市、縣（市）（局）建築爭議事件評審委員會

直轄市、縣（市）（局）建築爭議事件評審委員會係由行政院核定、內政部公布施行之組織。該會之職掌，包括：

- (1)建築爭議事件之協調。
- (2)建築爭議事件之審議。
- (3)建築爭議事件資料之蒐集、調查、分析及研究，
- (4)其他有關建築爭議事件之爭議事項。

至於該會之成員組織則由各直轄市、縣（市）（局）之工務局或建設局長兼主任委員，並聘派業務單位主管、法律專家、建築師、營造廠及地方人士，共同擔任。此為訴訟以外，唯一具有法源依據足以調解損鄰事件之常設單位，但該單位處理損鄰事件時，礙於種種環境因素，功能往往無法有效發揮。

### 3.2.3 訴訟之探討

#### 一、訴訟之意義：

由於本文所欲探討者，乃為「當事人間之紛爭，可透過何種方式，加以解決。」故而此處所謂之訴訟，係指「民事訴訟」。其義為當事人雙方向法院提出請求，主張自己法律上之權利，經由一定的司法程序管轄，使當事人得到一終結、可強制執行之判決，以解決當事人彼此間所存之爭議。申言之：

- 1.訴訟乃為當事人雙方對於其間之糾紛，爭執不下，而透過公權力機關，為其解決的方法。

- 2.一旦雙方當事人將其紛爭付諸訴訟，即須經由一定的司法程序加以管轄，當事人毫無選擇的餘地。
- 3.訴訟方式係採審級制度。若當事一造對於下級審之判決不服，則可向上級審提出上訴，直至獲得最終的確定判決。惟一般僅能上訴兩次，亦即採「三級三審」定讞。
- 4.由於訴訟係以國家公權力為背景，故其確定判決，得據為執行名義，逕行向法院聲請為強制執行【13】。

## 二、採取訴訟引發之問題：

爭評會裁決提存法院之損鄰事件，若再由爭議之當事一方提起訴訟，往往引發下列之問題：

- 1.訴訟程序過於冗長，若再上訴，直到三審定讞，結案之日將無所定期。
- 2.受損戶房屋受損無法立即修補權益受損。
- 3.肇事者工地將暫時停工接受司法採證調查，停工所造成之損失，將難以估算。

由上述三點可知，訴訟雖為最後解決損鄰事件之途徑但礙於處理期限難以推估，並非最理想之處理方式，且由表 3-1 統計結果顯示，訴訟一途仍是工程業者最不满意之方法，推究其原因即為時

表 3-1 工程業者對「損鄰糾紛處理方式之成效」調查統計表

特性 次數、百分比	很滿意		尚滿意		不滿意		平均 值	標準 偏差	次 序
	n	%	n	%	n	%			
(1) 當事二造私下和解	5	10.6	25	53.2	13	27.7	1.81	0.62	4
(2) 請第三者出面協調	4	8.5	23	49.0	11	23.4	1.82	0.60	3
(3) 建築爭議事件評審委員會協調	9	19.1	16	34.1	13	27.7	1.89	0.75	2
(4) 協調未成提爭評會評審而提存	10	21.3	19	40.5	9	19.1	2.03	0.71	1
(5) 提起民事訴訟	1	2.1	3	6.4	26	55.3	1.17	0.45	5

資料來源：本研究調查

效過長。而表中以爭評會處理損鄰事件之結果較獲工程業者信賴，因此，在未設立專責處理損鄰事件機構之前，如何強化爭評會之功能，實是當務之急。

### 3.3 鑑定作業現況分析

依據『台北市建築爭議事件評審作業程序』規定，損鄰爭議事件之鑑定單位為建築師公會、技師公會、營造業公會或其他學術機構。而據台北市建築師公會鑑定委員會主任委員李重耀建築師的調查，目前臺灣地區辦理鑑定業務者有臺灣省、台北市、高雄市建築公會，臺灣營建研究中心、台大土木、地球科學研究所、中華民國建築學會、中華民國建築技術學會、臺灣省、台北市、高雄市土木技師公會、台北市結構工程工業技師公會、臺灣區營造工程工業同業公會（只接受法院轉案）、各大學建築系等公會與學術單位。【54】

本研究針對業務處所設於臺北市且頗具知名度與公信力之鑑定單位，探討其鑑定作業之現況。鑑定單位包括：一、台北市建築師公會；二、台北市結構工程工業技師公會；三、臺灣省土木技師公會；四、台北市土木技師公會；五、臺灣區營造工程工業同業公會；六、財團法人臺灣營建研究中心；七、中華民國建築技術學會等。茲就各鑑定單位從事損鄰事件之鑑定作業概況摘述如下：

#### 1. 受理損鄰鑑定業務之年資

以台北市建築師公會與臺灣區營造公會年資超過20年最為悠久，而臺灣省土木技師公會年資最短約為3年。其餘則為台北市土木技師公會10年，財團法人臺灣營建研究中心10年，台北市結構技師公會8年，中華民國建築技術學會6年。

#### 2. 受理鑑定案件數

自民國 74 年起至 79 年止各鑑定單位受理之鑑定案件依序排列如下：

- (1) 台北市建築師公會：損鄰鑑定案 539 件、現況鑑定案 716 件，計 1309 件。
- (2) 台北市結構技師公會：損鄰鑑定案 48 件、現況鑑定案 11 件，計 59 件。
- (3) 臺灣省土木技師公會：損鄰鑑定案 24 件、現況鑑定案 19 件，計 43 件。
- (4) 中華民國建築技術學會：損鄰鑑定與現況鑑定約計 36 件。
- (5) 台北市土木技師公會：損鄰鑑定案 7 件、現況鑑定案 21 件，計 28 件。
- (6) 臺灣區營造業同業公會：損鄰鑑定案 7 件、現況鑑定案 7 件，計 14 件。
- (7) 財團法人臺灣營建研究中心：損鄰鑑定案 9 件、現況鑑定案 0 件，計 9 件。

### 3. 鑑定人人力資源

原則上各公會的會員皆有資格充任鑑定人，然而現行各公會團體並無硬性規定各會員必須從事鑑定工作，可依各會員自由意願而擔任鑑定。各公會鑑定人力資源分述如下：

#### (1) 台北市建築師公會

台北市建築師公會之 1000 多名會員皆可充任鑑定人，惟部份會員因自身業務繁忙，不克擔任鑑定工作，故近來演進為願意擔任鑑定工作之會員須至公會辦理登記，加入鑑定委員會，以輪派方式擔任鑑定，現今鑑定人已達數百人之陣容。

#### (2) 台北市結構技師公會



近年來隨著鑑定業務量之膨脹，加上公會中新進人員多不願意擔任鑑定作業，如今鑑定人數不足10人，造成青黃不接，鑑定人力資源漸感不足之現象。目前公會基於鑑定人人力不足，對於部份鑑定申請案已無法受理，尤以環鄰鑑定案為甚。因此如何補充鑑定者新血輪實為當務之急。

(3)臺灣省土木技師公會

該公會擁有千餘名會員，名義上所有會員均有資格擔任鑑定人，扣除部份不欲擔任鑑定及不適合擔任鑑定工作者，亦有幾百名鑑定人之陣容。

(4)中華民國建築技術學會

此乃一民間學術單位，雖然台北市建管處對此單位從事鑑定結果，尚未予以採用，惟早年中華工程公司施築台北市區鐵路地下化工程中華路沿線損鄰鑑定案與目前捷運茶標開工前的沿線幾百戶建物現況調查案皆曾委請該學會辦理。該學會現有鑑定人力資源約20人左右，能承辦鑑定數量較為有限。

(5)台北市土木技師公會

依該公會現有402名會員，名義上每位會員亦有資格擔任鑑定人，扣除部份不欲擔任鑑定及不適合擔任鑑定工作者，鑑定人約在二至三百人之間。

(6)臺灣區營造工程工業同業公會

現有會員皆屬於公會之鑑定人力資源，至於鑑定人可由各營造公司之主任技師或建築師擔任之。然而，現行公會中各會員基於各種因素往往對於鑑定工作不表熱衷，最後遂發展為全省21縣市及台北市、高雄市各設一聯絡主任（由當地績優會員擔任）以從事鑑定工作。換言之，該公會鑑定人為

23人。

#### (7)財團法人臺灣營建研究中心

該中心之鑑定人力資源為現今國內營建學術專家組成，素質極高，約有數拾人可擔任鑑定人。

#### 4.復審制度復審情形

復審制度可審查出鑑定報告不完善之處與缺失之所在，並減少錯誤發生，以確保鑑定公信力。目前除了部分公會團體未實施復審制度外，其餘公會團體皆有復審制度，以審核鑑定報告內容，甚至某公會尚規定在復審之前須經初審簽名通過以確保鑑定內容之週延。至於各公會召開復審的期間，端視各公會受理鑑定案之業務量而定，受理件數多之公會則採取一週召開一次，受理件數少之公會則採不定期召開審查方式辦理審查。

#### 5.鑑定內容有關災害成因與責任歸屬之記載

某些鑑定人專精於專業設計領域，對於基礎施工方面專業知識所知較為有限，致有時難以判定災害成因。

某些鑑定人對於涉及共同責任，諸如受損鄰屋建造當時有監造之疏失時，在有關災害成因與責任歸屬判定上有較多顧慮，以致災害成因與責任歸屬之記載較為不明確。

某些鑑定單位對於災害成因之分析，常透過學理方式引證表達，倘鑑定人對於災害成因之判定未做一簡淺扼要之論述，則一般人閱讀報告時必感吃力，尤其工程學理根基粗淺者，甚至看不懂鑑定報告。至於責任歸屬之處理，鑑定單位常依委託要旨之有無而為之。

#### 6.損鄰鑑定收費情形

目前各公會團體自行訂有鑑定收費標準，但收費標準卻各不相同，現有收費概況分述如下：

(1)台北市建築師公會

現況鑑定每戶二萬元，鄰損鑑定每戶三萬元以上。

(2)台北市結構技師公會

不分現況鑑定或鄰損鑑定每戶依鑑估標的物價值 1% 以上收費。(但至少收費一萬元)

(3)臺灣省土木技師公會

現況鑑定收費每戶最低二萬元，鄰損鑑定依鑑估標的物價值 1% 以上收費，但最低為三萬元。

(4)台北市土木技師公會

依鑑估標的物價值 1% 至 5% 收費。

(5)臺灣區營造業同業公會

每戶一律收費一萬元。

(6)財團法人臺灣營建研究中心及中華民國建築技術學會

由各受委託人提列，收費標準並無上下限。

7.鑑定報告製作期限

現行各鑑定單位並未對鑑定報告製作期限做硬性規定，事實上報告製作期限完全視鑑定案例之規模與損壞之嚴重性而定，而由鑑定人自定期限，某些鑑定單位因鑑定人組織較為特殊，以致從受理案件到公會發文送出報告之期限快則三至六個月，慢則需一年或更長時間方可令申請者得知鑑定結果。

某些鑑定單位實際上並未實施復審制度，所以時間減省不少，以致從受理案件至發文送出報告之期限為最短，平均約一個月左右，至於其他公會團體大約在一至三個月期限內，即可完成鑑定作業並將報告寄達申請者。

8.所建議之修補方法及鑑估修補金額

某些鑑定單位鑑估傳統修補工法之修補金額與工料分析較

為詳細，蓋因上述鑑定單位在業務上對於當前工料分析常有接觸所致。

另有某些鑑定單位對於特殊補強工法之工料分析較為擅長，所估金額亦頗合理。亦有鑑定單位通常只建議修補方法，而鮮有涉及修補金額之鑑估。

總之現行各公會團體因專業背景不同，在專業領域各有專長，以致所建議之修補方法及鑑估修補金額亦不一樣。

現行各鑑定單位以台北市建築師公會對於損鄰相關案件之鑑定年資最悠久、經驗最豐富，其鑑定委員會組織簡則、鑑定公費收費標準及鑑定報告書製作要點均較為周詳完整。至於其他鑑定單位之組織簡則、鑑定報告書製作要點或鑑定公費收費標準，大多參酌該鑑定單位之組織規程而訂，並加以少部份異動，以符合各公會之需要。亦有某些鑑定單位，因囿於鑑定業務量之稀少，對於鑑定組織章程、鑑定報告製作要點仍未予明確訂出，實有待加強，以全面健全鑑定制度。

### 3.4 營建災害處理問題點之探討

遲來的正義是否是真正的正義，經常是採用司法訴訟程序解決損鄰事件紛爭之當事二造所隱憂之處。因此，除了透過司法訴訟程序之外建築爭議事件評審委員會是唯一具有協調、評審建築爭議事件之單位，現就建築爭議事件評審委員會之功能加以探討。

#### 3.4.1 建築爭議事件評審委員會之權責功能【14】

建築爭議事件評審委員會之權責功能定義不明確，影響委員會之運作效率：

- 1.建築法第一百零三條並未訂定「建築爭議事件」之範圍或性質，內政部61.11.19台內地字第497370號令亦未針對「建築爭議事件

」做明確之定義，因此有人認為建築爭議事件評審委員會，具有解釋建築從業人員與建管機關對於建築法規爭議的權利與責任；也就是該委員會可以解釋具有爭議的法令。但事實上，現有法律及相關命令，似乎對於該委員會並未有如此之授權。

2.建築法自 73.11.7 修正公布後，第三十四條第一項有建造執照預審制度之規定，並在預審辦法中訂定預審小組的組織。依建築法第七十條規定，使用執照之申請，設計人或監造人無正當理由不會同或無法會同者，應經由建築爭議事件評審委員會評審。則建築爭議事件評審委員會之主要任務乃在受理有關建築工程施工中，各當事人對於權利義務爭執之評議。

3.各縣市評審委員會，審核範圍常不相同。如台北市政府之建築爭議事件評審委員會，所處理多為鄰房施工損壞事件，而台北縣政府則包含法令爭執的解釋，功能並不一致。

### 3.4.2 台北市建築爭議事件評審委員會之探討

台北市建築爭議事件評審委員會（以下簡稱爭評會）之組織規程乃依 61.11.19 台內地字第 497370 號令辦理，並於民國 74 年訂定「台北市建築爭議事件評審委員會評審作業程序」乙種，於 74.5.1E 北市工建字第 62418 號函發各相關單位遵照辦理。對於建築施工損壞鄰屋爭議事件（以下簡稱損鄰事件）之評審作業程序與引發之相關問題點分述如下：

一、損鄰事件評審作業程序分析：【8】

#### 1. 協調之程序：

損鄰事件發生，雙方自行協調未達成協議，經受損房屋所有權人提出異議，工務局建築管理處（以下簡稱建管處）應即函請起造人、承造人、監造人會同勘查損壞情形，經鑑定認無危害公共安全之虞者，得准予繼續施工，並依下列程序處理：

- (1)損壞責任屬承造人者應責由承造人直接與受損房屋所有權人協調損害修復、賠償事宜，並加強維護鄰房之安全措施。
- (2)直接協調未達成協議時，得由爭議之一方申請建管處代為調處，如仍未達成協議即責由承造人委請建築師公會、技師公會、營造業公會或其他學術機構派員鑑定。
- (3)鑑定後得由爭議之一方，向建管處申請複查，建管處應即指派人員複查及協調。
- (4)經協調仍未達成協議，得提本會評審。

前項勘查時，如無顯著跡象證明係因施工所損壞者，應由異議人洽請建築師公會、技師公會、營造業公會、或其他學術機構鑑定。鑑定結果認係因施工所損壞但無危害公共安全之虞者，由建管處依前項規定處理。

第一項、第二項之勘查、複查、鑑定結果認損壞情形有危害公共安全之虞者，應由建管處依建築法有關規定處理之。

爭評會為一具有公法人組織之常設單位，對於損鄰事件爭評會居間調解，較私下第三者居間調解具有公信力。部份之損鄰爭議事件往往經過二次協調之後即可達成當事二造之合意，而和解結案，如果仍無法達成合意則提送爭評會進行評審程序。

## 2.建築爭議事件評審委員會評審程序如下：

- (1)損鄰事件應由爭議兩造之一方，檢具申請書述明協調不成之理由，修復賠償之意見及有關證明文件，向建管處申請。  
其他重大建築爭議事件，應由爭議關係人檢具申請書述明理由及有關證明文件向建管處申請。
- (2)建管處受理申請，應檢具申請文件及有關處理資料製成提案報請工務局核准後列入議程。提案內容應依案由、說明處理依據及經過、雙方意見、初審建議、決議等逐項列舉。

(3)爭評會應於二個月內開會評審作成決議，提供主管建築機關作為處理依據。但案情複雜者，得酌予延長期限。

(4)爭議事件經爭評會評審認為有必要，得推請委員再予協調或調查，並擬具書限調查意見提會報告及討論。

爭評會認為必要時得聘請學者專家襄助，並依實際情形酌支審查費或車馬費。其調查資料由建管處派員協助整理。

3.爭評會得邀請爭議雙方當事人列席說明。

進行評審之程序主要之用意乃針對當事二造之爭議作一公平的裁定，以作為解決糾紛之依據，該會之作業流程依 79.7.14.北市工建字第 65320 號函之附表處理（如圖 3-4 所示）。

由於舊有的條文制定時不夠嚴謹，加上台北市的發展迅速，土地為作有效之利用，建築物已漸漸朝向深開挖之高層建築發展，以致工程施工日趨複雜，施工中所發生之損鄰事件及建築爭議事件日漸增加，況且人為之因素經常混雜其中，爭評會排解損鄰事件之功能已漸漸式微。雖然爭評會曾針對不合時宜之條文廣徵意見作過多次修訂〔79.12.27.台北市工建（施）字第 76979 號函，80.3.1 台北市工建（施）字第 1230 號函〕【15】，但目前尚未定案。對於現行爭評會執行上引發之問題如何有效加以防止或杜絕，實為排解損鄰糾紛重要之一環。

二、爭評會執行上引發之問題點：

1.投書者不需負舉證之責

條文中規定勘查時，如無顯著跡象證明係因施工所損壞者，應由異議人洽請建築師公會、技師公會、營造公會、或其他學術機構鑑定。但參與會勘之官員往往不願指出非因施工所損害，以免遭受鄰屋所有權人言及有關官商勾結，置百姓之生命於不顧之抗爭。

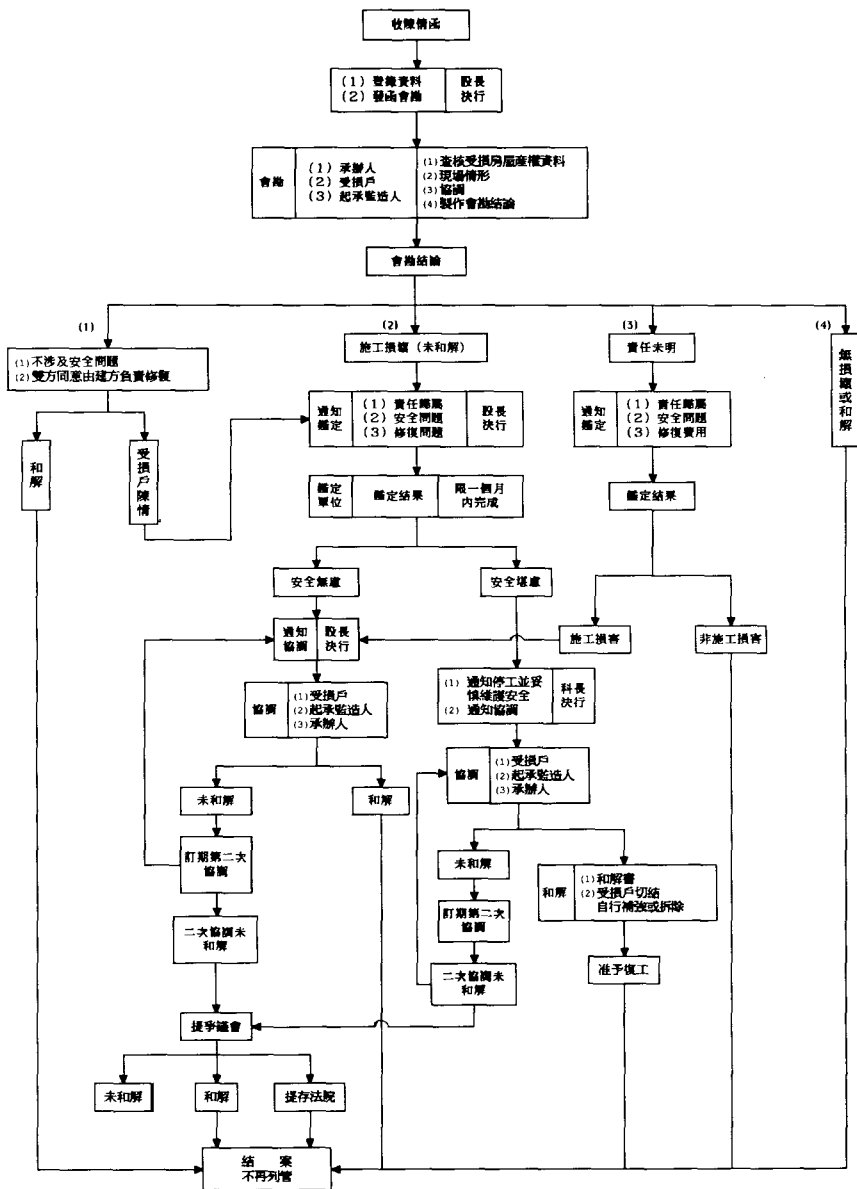


圖 3-4 台北市建築爭議事件評審委員會作業流程圖



## 2.投書者沒有距離之限制

建築基地之開挖雖因地質、施工法、週邊環境等因素之不同而對基地以外之地區有所影響，但其影響之範圍應該是有限度的。案例中顯示曾有距離建築基地 200 公尺處之居民投書，若無基準範圍之界定，建管單位與承造人將疲於應付。

## 3.投書者沒有時間之限制

建築物之興建以地下室之開挖最易造成建築基地週邊土壤之擾動而損及鄰房，除了發現房屋受損而立即投書者外，現今投書者多於承造人將要申請該建築標的物之使用執照前投書，造成建管單位處理上之困擾。

## 4.投書者同時投訴鄰近數個工地損害鄰屋

鄰屋所有權人住所附近有數個工地同時施工，投書者在難以界定何者是肇事者時，往往同時投訴鄰近之數個工地損害鄰房，此將造成責任混淆不清，鑑定不易，建管單位處理困難。

## 5.爭評會處理時效過長

爭評會處理損鄰事件之原有條文未列明協調的時間與次數，修訂後改為每月至少協調一次，原條文開會評審之時間為二個月內，修訂後改為一個月或提案達三件時開會評審作成決議，但因有時需待鑑定報告提列，再加上爭評會現有事務處理人員有限且均為兼職，影響處理時效，若再有民意代表介入闢說，結案日期將無法推算。

台北市工務局建管處建築爭議事件評審委員會自民國 74 年成立以來，提爭評會評審及解決之申請案件統計，如表 3 - 2 所示。

據本研究之訪調，每年度損鄰事件發生之比率約為建照核發件數之 10~15%，其中部分損鄰事件採私下和解或第三者從

中調解，或經由爭評會於一次、二次協調時調解完成達成合解之合意，其比例約為損鄰事件 60%～70%，調解未成案件再提爭評會評審。本研究調查爭評會於 74～77 年所處理之 73 件爭議，除 8 件屬承、監造人無正當理由拒不會同申請使用執照外，絕大多數均為損壞鄰近設施事件，其中僅 8 件達成和解賠償之協議，約為 12%，餘者若非將賠償金額提存法院，即為需勘查後再討論。

表 3-2 建照核發件數及提爭評會評審件數比較表

年 度	7 4	7 5	7 6	7 7	7 8	7 9
建照核發件數*	1444	1281	1085	1106	893	803
提爭評會評審件數**	21	29	33	15	20	26
解決件數**	16	21	26	11	18	20

資料來源：\*台北市工務局建管處資訊室  
 \*\*台北市工務局建管處施工管理科

另由訪調過程中顯示，爭評會處理時效之延緩業界時有怨言，故處理時效實有待增進。

#### 6. 提存費用無客觀之標準

現行爭評會處理損鄰事件之情形，裁決賠償提存法院之金額並無客觀之認定標準。而損害賠償部分內含財產及非財產上二大部分，財產上損失之鑑估修補費無法反映實際需求；非財產上損失賠償約在鑑估金額之 3～10 倍範圍內。由於欠缺明確標準，難使當事二造信服。

#### 7. 開評審會時未對當事二造驗明正身

原條文與修訂案中均有詳列開會時得邀請爭議雙方當事人

列席說明，但亦有業界提出曾有代理受害人列席之案例。

#### 8.評審委員會委員多未出席評審

爭評會開會評審時，評審委員多未到會出席評審案件，多以代理者出席，甚至有不出席之情形。

#### 9.評審決議執行不易

損鄰事件評審之決議若建方欲領取使用執照，目前大都能依據評審會決議及「台北市建築爭議事件評審委員會評審作業程序」處理原則，將修復賠償費提存法院具結後領取使用執照，受損人尚能獲致評審決議之賠償。但建商若不急欲領取使用執照者，所評審之修復賠償費用如何執行，在行政上並未能有效救濟，受損戶權益除經司法訴訟一途爭取外，勢難獲得具體之保障。

#### 10.損鄰事件協調會議之功能不彰

建管單位所召開之協調會，目前仍是代為協調之服務性質；在欠缺法令依據，及未建立協調程序與專業技能之下，協調結果只作為是否提報評審會評審之過程，致協調效益不良，成功案例偏低。況且，行政人員參與協調，因其兼辦建管業務，受損戶經常臆測為官商具有良好關係而欠缺信任感，導致協調功能不彰。

### 3.4.3 建築鑑定現況問題之探討

#### 1.建築基地鄰房現況鑑定執行不易

因無公權力之協助，鄰房不接受現況鑑定甚或威脅鑑定人，使現況鑑定工作遭受阻礙。即使鄰屋早有因自然因素（地震、颱風、老化）影響或品質不良之問題，甚至早已是安全上有問題之危屋，均無從鑑定。若有損鄰事件發生，前後將難以比

對，災害成因與責任歸屬判定困難。

## 2. 鑑定單位指派之鑑定人未能全程參與

針對損鄰事件而言，建築基地周邊鄰屋之事前與事後之鑑定結果均關係損鄰事件當事二造之權益，若因鑑定人無法全程之參與而肇致鑑定結果不夠深入，除該鑑定單位之公信力喪失之外，更難以該份鑑定報告作為調解之依據。

## 3. 鑑定報告內容不足

建築師公會鑑定手冊中雖已明定鑑定報告要點，但一般鑑定報告內容對災害成因與責任歸屬並未作詳盡判定，有時無法據以解決爭議，而鑑估之修補費用是否適合亦有待商榷。

## 4. 不同鑑定單位鑑定結果不一致

不同之鑑定單位有時鑑定結果不一致，造成當事二造對於災害成因與責任歸屬認定上不能取得共識，致使爭議事件協調困難，亦增加建管人員工作負擔。

## 5. 基地週邊開工前未作鄰屋鑑定

依據台北市政府工務局 74.3.6 北市工建字第 61101 號函，對於建築基地周圍之老舊鄰房建議於施工前先行鑑定現況，由於並非硬性規定，故較無拘束力，且對鄰房現況鑑定之範圍亦未界定。

另台北市政府工務局 79.7.14 北市建字第 65320 號函「建築工程施工損壞鄰房爭議事件作業程序」第五點第三項，規定申報放樣勘驗前需檢附鄰房現況鑑定報告（無鄰房者免），亦未對基地鄰房現況鑑定之單位、內容、項目、結果、範圍加以界定，若施工後發生損鄰事件，事後之鑑定將無依據可尋。

另外透過各鑑定單位鑑定人之訪談，將受訪之鑑定人從事鑑定時曾發生之問題列表調查，如表 3-3 所示，統計其結果

，以責任歸屬不明確問題最為嚴重，其次為鄰屋老舊品質不良難以鑑定及鄰屋所有權人不配合。因此，如何透過以往鑑定案例建立資料庫，並應用於科學化之鑑定方法與研擬責任歸屬分析模式，實乃研究重要課題之一。

表 3-3 工程業者對「建築鑑定時較易發生之問題」調查統計表

問 題 點	次數 (n)	百分比 (%)	次序
(1) 鄰屋所有權人不配合	31	66.0	3
(2) 鄰屋老舊品質不良難以鑑定	42	89.4	2
(3) 鑑定人受當事二造之威脅	7	14.9	10
(4) 建管機關未強制規定施工前需作鄰屋現況鑑定	23	48.9	6
(5) 災害成因未詳述	26	55.3	5
(6) 責任歸屬不明確	43	91.5	1
(7) 鑑估之修補費用不合時宜	20	42.6	7
(8) 鑑定報告提列時間過長	29	61.7	4
(9) 鑑定人未能全程參與鑑定	17	36.2	8
(10) 鑑定人提列報告避重就輕	16	34.0	9

資料來源：本研究調查

#### 6. 鑑定報告製作期限未予限定

鑑定報告製作期限將直接影響損鄰事件處理之時效，尤其當涉及使用執照請領階段時，對於鑑定報告製作期限之限定更形迫切與需要。惟目前鑑定報告製作期限常由鑑定人法定，快則一個月，慢則一年以上，差距極大，雖然鑑定報告實際製作期限與鑑定戶數多寡及前往鑑定次數有關，但是若未對鑑定報告製作期限予以限定，可能使鑑定作業不夠積極而流於鬆散，甚至衍生意想不到之紛爭。

## 7. 鑑定人能力有待加強

事實上現行鑑定單位對於新進鑑定人員的培育並無一套嚴謹的制度，目前某些鑑定單位認為鑑定人不必透過相關訓練即足以派任從事鑑定業務，以示對鑑定人專業之尊重。不過鑑定人的鑑定能力實與鑑定經驗、工程實務經歷之多寡有著密切關係，資深鑑定人尚不免對於某些鑑定案感到心力不足，更何況新進鑑定人員？往往對於災害成因不知從何認定。

抑有進者，部份鑑定單位雖然於組織章程中訂有定期召開鑑定技術研討會，以提昇鑑定能力，然而由於諸多現實因素，使得研討會流於形式而並無實質效果，導致鑑定人的鑑定技巧未能互相觀摩學習，鑑定能力難以提昇。

## 8. 鑑定技術有待提昇

為使鑑定結果更為客觀與更增其精確度及可靠度，基本上，除了鑑定人本身需學有專精及熟稔整個作業流程外，尤應對於鑑定技術之提昇思謀改進。這方面之精進以日本為例，鑑定技術除了採用傳統工具外，尚採用銜錘、鑽心取樣、超音波測定、紅外線與雷射偵測儀等較為科學之儀器以提昇鑑定品質。反觀國內鑑定時多半仍只停留在目測階段，所用儀器大多只是經緯儀、水準儀等，長此以往，鑑定技術自是難以提昇，往往對於較複雜災害成因之判定，難以明確化，最後僅憑鑑定人自身經驗加以判定，難免公信力不夠。

## 9. 鑑定收費標準不一

目前國內鑑定單位對於收費採用自行訂立收費標準，並視情況調整收費標準，其標準並不一致；甚至某些公會之間對於損壞事件之鑑定最低收費標準相較比數為 1.5 至 3 倍，差距頗大。

據了解目前國內某公會受理損鄰鑑定每一戶費用僅訂為一萬元。如此低廉之收費標準，實難以令鑑定人支付鑑定之開銷，況且鑑定時必然遭遇許多技術性與非技術性之困擾，甚至日後可能難免須上法院作證，倍極辛苦。因此，鑑定人多不願接手擔任鑑定工作，最後導致該公會除了法院委託鑑定案外，其餘申請鑑定案件一概不予受理，造成公會鑑定功能難以發揮。雖然目前亦有公會將損鄰鑑定費用訂為每戶下限三萬元，如此收費標準原則上並無不妥，但如果所需鑑定戶數很多，導致鑑定費用很龐大時，往往令申請者視鑑定為畏途，因而減少鑑定之意願。故如何訂定一套合理之收費標準，以維持鑑定業務之正常順利運作，並避免濃厚之商業氣息，將有助於鑑定業務之發展與維持鑑定立場之超然。

#### 10. 鑑定報告未經復審程序有失嚴謹

鑑定人，可能會在製作鑑定報告書時出現製作項目有所疏漏、錯誤或用辭欠當等瑕疵，此時可藉由鑑定經驗豐富之復審委員復審，以消除鑑定報告之缺失，並維持鑑定報告一定之品質，確保公會鑑定信譽。

據調查，國內某些鑑定單位因未設有鑑定報告復審制度，或者組織章程中雖有復審制度之規定，但礙於種種主客觀因素而未能設立復審委員會，致令復審程序無從落實，難免使得鑑定報告之嚴謹性不足而衍生諸多爭議，導致鑑定公信力低落。

#### 3.4.4 賠償金額計算標準不明確

以往爭評會協調評審之賠償金額無明確標準，為強化建築爭議事件評審委員會功能，處理建築爭議事件，台北市工務局建築管理處乃於 80.9.6. 以北市工建字第 69654 號函，將現行「台北市建築爭

議事件評審委員會評審作業程序」條文，修訂為「台北市建築爭議事件協調處理及評審作業程序」（詳附錄四）。修訂條文中並就損鄰事件賠償金額計算方式提出「損鄰修復賠償費用鑑定報告估算基準」，茲就其賠償費用估算基準探討如下。

#### 一、財產上損失

##### 1. 傾斜、沉陷方面：

修訂條文中規定，房屋有傾斜、沉陷情況，而無安全顧慮者，其傾斜度（ $\Delta/H$ ）未超過  $1/150$  時（如圖 3-5）所示，應以補強、扶正等方式估算修復費用，且應細項表列。

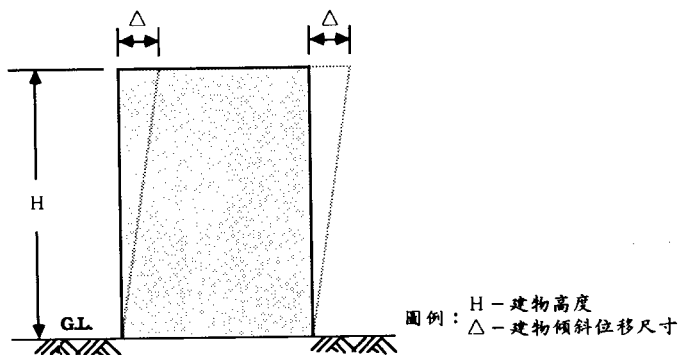


圖 3-5 建築物傾斜度示意圖

當傾斜度（ $\Delta/H$ ）超過  $1/150$  時，除上述補強、扶正之修復費用外，另依其使用不便之程度分為三級，額外給予重建工程造價 3%、5%、10% 以上之房屋折舊價值補償（傾斜度  $1/150 \sim 1/125$  者為 3%，傾斜度  $1/124 \sim 1/100$  者為 5%，傾斜度  $1/99$  以上者為 10%，並視實際情況得由鑑定單位自行訂定），重建工程造價則以台北市政府國民住宅處當年會計年度實際發包單價為準（如表 3-4 所示）。



表 3 - 4 八十年度台北市政府國民住宅處每坪發包單價資料表

樓 別	單 價(元/坪)
五樓以下	36,400
六 樓	43,800
七 樓	43,800
八 樓	43,800
九 樓	45,200
十 樓	45,200
十 一 樓	46,000
十 二 樓	46,000
十三、四樓	46,800
十 五 樓	47,100
十六樓以上	47,400

修訂條文中對於傾斜度 ( $\Delta/H$ ) 之定義乃以整體建築物加以考量；而依據 Bjerrum 【71】建議之極限角變量， $\delta/L$  (如圖 3-6 所示) 乃以二柱間所產生之差異沉陷量 ( $\delta$ ) 與二柱間之距離 ( $L$ ) 的比值來加以定義，當  $\delta/L \geq 1/150$  時一般建築物發生結構性損壞。但就整體建築物而言：剛性較大所能承受之沉陷量較高，因此修訂條文中之  $\Delta/H$  定義與訂定修復賠償之標準有待重新評估。依據內政部營建署委託研究之建築技術規則建築構造篇基礎構造設計規範提出：構造物之容許沉陷視地層狀況、基礎型式、載重大小、構造物種類、使用條件及環境因素而異，除建築美觀或結構上有特殊需求外，一般狀況下，基礎沉陷以所產生的角變量，及總沉陷量訂定其容許標準如下：

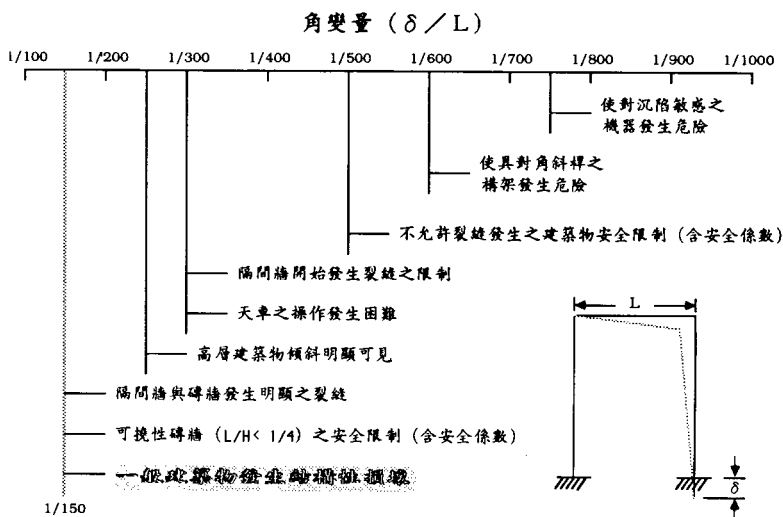


圖 3-6 Bjerrum 建議之極限角變量

- (1)容許角變量：構造物相鄰兩柱或相鄰兩支點間，因差異沉陷而生之角變量，應不得使構造物梁柱發生有害之裂縫，原則上，不宜超過 1/250。
- (2)容許沉陷量：構造物因基礎載重而生之沉陷量，原則上不得超過表 3-5 所示之值。

表 3-5 最大容許沉陷量

單位：公分

構造物種類	混凝土		鋼筋混凝土	
	連續基腳	單柱及聯合基腳	連續基腳	筏式基礎
總沉陷量	4.0	10.0	20.0	30.0

構造物之沉陷若超過本節規定之容許標準時，應採取適當對策，如增加構造物材料強度，變更構造物形式，或改良地層狀況等以使構造物不致因沉陷而發生損壞。【21】

因此，修訂條文中以 $\Delta / H < 1 / 150$ 時應以補強、扶正估算修復費用之規定實有待商榷。而 $\Delta / H \geq 1 / 150$ 時房屋價值折損賠償費用之計算方式並無依據，且重建工程造價以台北市政府國民住宅處當年會計年度實際發包單價為準，亦可能失之過於偏低，以一般五層樓公寓面積為30坪加以計算，其重建金額為1092000元，房屋折損賠償費用3%為32760元，5%為54600元，10%為109200元。若鄰屋發生重建或大幅沉陷、傾斜之現象時，以上列計算之金額加以協調或評審，實難以取得鄰屋所有權人之合意，而無法有效解決爭議問題。

## 2. 損害修補方面

實務上，損害部份的使用及美觀，除非重做，否則勢難回復原狀，因此損害修補之回復程度甚難加以確認。就新修訂之條文中已將裂縫依結構性與非結構性裂縫加以區分估算修復費用，有關漏水及設備等亦明列估算原則，且明定工料單價分析基準以台北市建築師公會編列手冊之單價為準，如此鑑定單位於執行鑑定工作時將有依據可循，將可提高鑑定報告提列之速度之外，亦可避免因不同鑑定單位提列之鑑定報告差異過大之情形，將有助於損鄰事件協調處理與評審。

## 3. 營業損失、租賃金額及搬遷費用

就營業損失、租賃損失與搬遷費用之補償，並無確定之計算標準。但新修訂之條文中規定，受損房屋在損壞情形使房屋無法出租或營業時，應於鑑定報告中列出房租、營業損失之賠償費用。房租部份得由鑑定單位現場訪價估算，而搬遷費用則

由鑑定單位視實際情況於鑑定報告內列明。就本項規定而言已顧及鄰屋所有權人之相關權益，但受委託之鑑定單位亦應善盡其義務於鑑定報告中詳細明列，以免鄰屋所有權人為其權益抗爭而無法促成當事二造協調和解。

## 二、非財產上損失

諸如精神上、建築基地造成之交通不便、噪音、空氣污染、振動公害等所致影響與損失，亦無明確標準。

根據問卷統計結果，如表 3-6 顯示，工程業者對損鄰事件之賠償項目以(1)房屋損毀修補費用；(2)傾斜及不均勻沉陷之扶正費用或補償費；(3)搬遷費用居多，其他項目均小於中位數，至於應賠償之項目尚有待研究。

表 3-6 工程業者對「損鄰事件賠償項目」調查統計表

賠償項目	次數 (n)	百分比 (%)	次序
(1) 房屋損毀修補費用	46	97.9	1
(2) 傾斜及不均勻沉陷之扶正費用或補償費	36	76.6	2
(3) 營業損失	15	31.9	4
(4) 租賃損失	15	31.9	5
(5) 搬遷費用	24	51.1	3
(6) 精神上損失	7	14.9	8
(7) 施工中造成之交通不便	12	25.5	7
(8) 噪音	6	12.8	9
(9) 空氣污染	4	8.5	11
(10) 環境污染	15	31.9	6
(11) 振動公害	5	10.6	10

資料來源：本研究調查

### 3.4.5 其他相關之問題

#### 1. 損鄰事件勒索集團之困擾

近年來以損鄰事件作為勒索訴求之情事時有時間業者礙於使用執照之取得，往往被迫屈服，造成額外金錢損失。【16】

#### 2. 缺乏具公信力之第三者調解

當事二造難以基於合意而尋得公正無私之第三者，進行調解，因而使雙方互相讓步，達成和解有其困難之處。

上述之各項問題點經由問卷調查統計結果，如表 3-7 所示，以爭評會處理時效過長排序第一，其他相關之問題點亦受到工程學者之重視。因此，如何強化爭評會之功能，簡化處理損鄰事件之方法或程序，就現況而言，益形重要。

表 3-7 工程業者對「損鄰事件處理上主要之問題」調查統計表

損鄰事件處理上主要之問題	特性		很嚴重		尚嚴重		不嚴重		平均 值	標準 偏差	次 序
	次數、 百分比		n	%	n	%	n	%			
(1) 鑑定報告內容不足			11	23.4	18	38.3	8	17.0	2.08	0.71	10
(2) 不同鑑定單位鑑定結果不一致			14	29.8	16	34.0	7	14.9	2.19	0.73	9
(3) 基地週邊閉工前未做鄰屋現況鑑定			19	40.4	10	21.3	8	17.0	2.30	0.80	8
(4) 責任歸屬不明確			28	59.6	13	27.7	1	2.1	2.64	0.53	3
(5) 賠償金額計算標準不明確			21	44.7	15	31.9	3	6.4	2.46	0.63	7
(6) 爭評會對陳情函之受理無適當之限制			34	72.3	7	14.9	1	2.1	2.79	0.46	2
(7) 爭評會處理時效過長			34	72.3	6	12.8	0	0.0	2.85	0.36	1
(8) 提存費用無客觀之標準			19	40.4	15	31.9	2	4.3	2.47	0.60	6
(9) 缺乏具公信力之第三者調解			25	53.2	12	25.5	4	8.5	2.51	0.67	5
(10) 損鄰事件勒索集團之困擾			24	51.1	9	19.1	3	6.4	2.58	0.64	4

資料來源：本研究調查

## 第四章 建立營建災害處理制度之探討

換諸上述探討之問題點，損鄰事件已非單純之民事糾紛（如圖 4-1 所示），故欲迅速有效處理損鄰問題，有賴改善現行鑑定作業缺失，強化建築爭議事件評審委員會之功能，並進而評估設立專責機構之可行性，以建立完善之營建災害處理制度。本研究乃針對上述課題研擬初步之改善方案如后（詳圖 4-2）。

### 4.1 改善現行鑑定作業缺失

本研究針對現行各鑑定單位從事鑑定作業中幾項影響較為深遠之缺失，諸如鑑定報告未經公會復審程序、鑑定報告內容不足、鑑定人能力有待加強與鑑定技術有待提昇等問題，研擬初步之改善策略如下：

#### 4.1.1 充實鑑定報告內容

鑑定報告是目前處理損鄰事件重要之依據，為了增進鑑定報告處理損鄰事件之功能，實有必要充實鑑定報告內容，以增強其公信力。至於鑑定報告之充實，可分為施工前現況鑑定與施工後鄰房損壞鑑定兩方面，現即加以探討如下：

##### 一、如何充實現況鑑定報告內容

現行開工前鄰屋現況鑑定，一般僅簡單地做鄰屋位置、構造、用途之記載及現況調查並拍照存證之程度而已，然而欲使現況鑑定於往後損鄰糾紛處理時，發揮存證功能，依現行現況鑑定作業項目仍不足以應付日趨複雜之損鄰事件所需。由於現行鑑定現況內容並不充實，故其功能難以彰顯，本研究初步建議增列如下項目以充實現況鑑定內容：

##### 1. 鄰屋基礎型式之記載

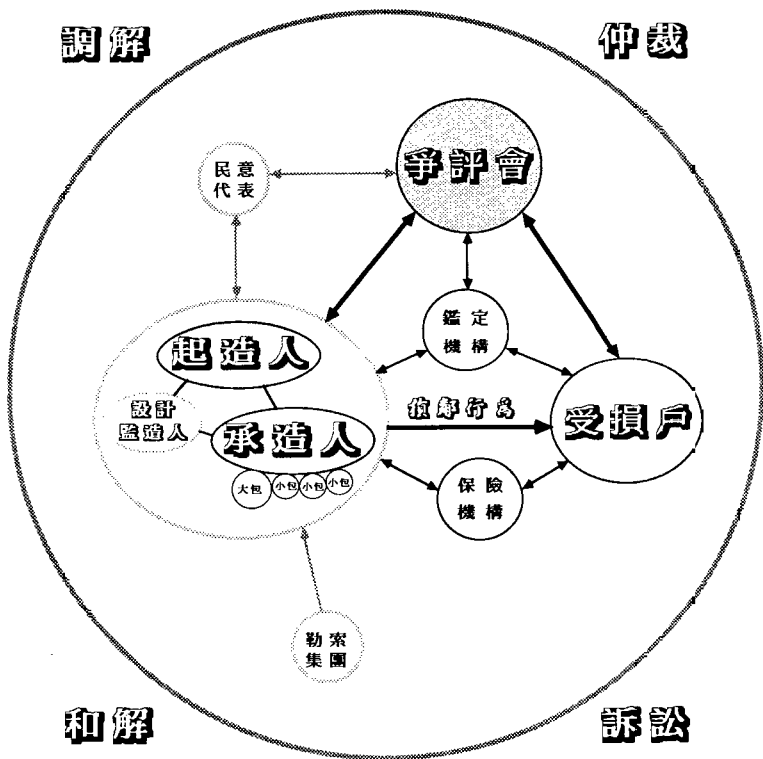


圖 4 - 1 損郵事件糾紛關係示意圖

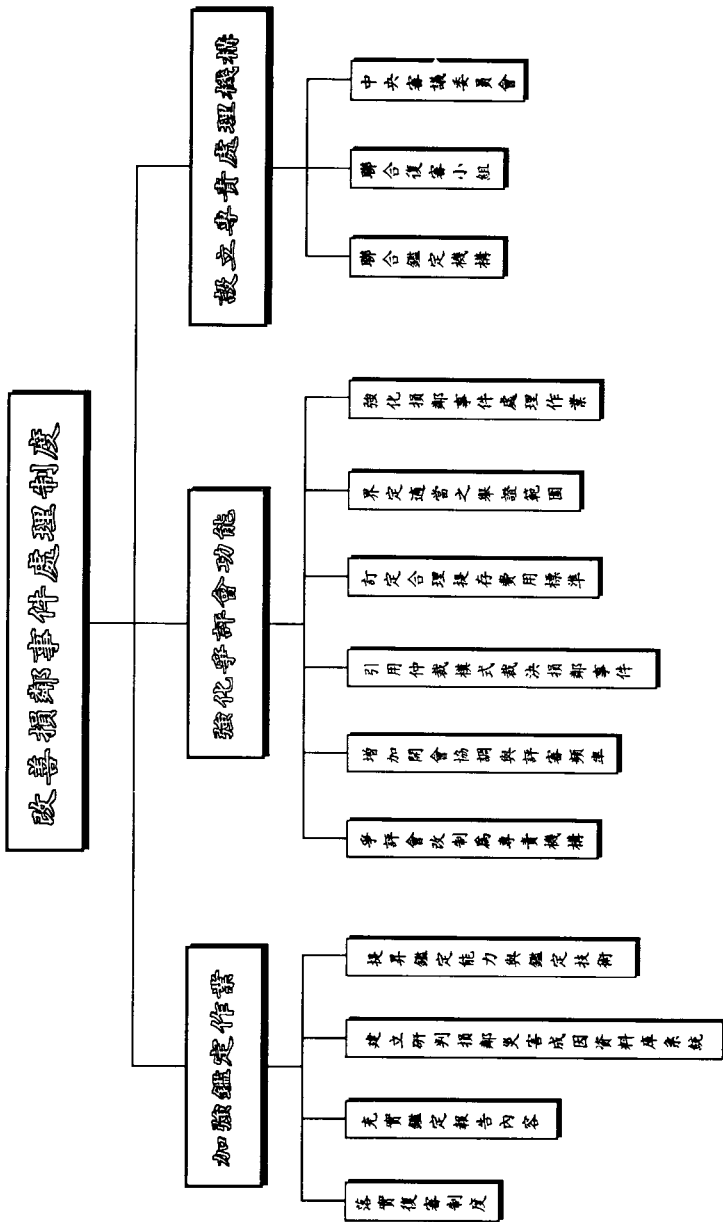


圖 4-2 改善損鄰事件處理制度系統架構圖



鄰屋基礎型式之記載，有助於日後損鄰發生後災害成因的判定，因為鑑定人鑑定時，可從損壞現象配合鄰屋基礎型式，以研判由於施工所導致之損壞可能性有多高，故基礎型式與位置之記載是災因研判上重要參考項目，亦可提供施工單位設立安全措施時考量之依據，藉以規避未來開挖產生損鄰行為之風險。一般基礎型式之調查方法如下：

(1)透過鄰屋所有權人向建管處申請調閱竣工圖

鑑定人鑑定時應查閱有關鄰屋基礎圖說，加以研讀後記載之，惟需考慮竣工圖可能與現況不符之問題，諸如鄰屋不法增建之基礎型式並無法在竣工圖說上得知。故為求澈底了解該增建物之基礎型式，可採用開挖及鑽探法或地球物理探測法解決。

(2)開挖並配合鑽探法

開挖及鑽探法實施時，應於施工基地內緊臨鄰屋基礎位置進行開挖，以瞭解基礎型式，然而採用開挖方法有下列限制應予克服：

- ①開挖之採用與否，宜視構造物高度而定，一般適用於無地下室之構造物。
- ②開挖或鑽探需取得鄰屋同意。
- ③開挖前應先對鄰屋進行側向支撐，以防開挖後鄰屋傾斜。
- ④開挖後，回填作業務必確實，必要時回填土須以水泥砂漿固結。
- ⑤開挖時不必挖至整個基礎浮現，只需挖至能判別鄰屋基礎之深度與各部尺寸即可，至於在鄰屋地樑內側之基礎長或寬不可挖空，但可利用鄰屋室內以鑽探法得到有關資料。
- ⑥開挖與回填作業須全程設立監測系統，以提供充分預警，

確保鄰屋安全。

### (3) 超音波測定法、或震波量測法

上述兩種量測法，皆可快速探測鄰屋基礎情形，測定時可於施工基地內對鄰屋基礎位置多次量測後而得鄰屋基礎深度、基腳寬度與厚度。惟土壤中（介質）含有太多不均質材料，如磚、木等雜物將影響其測定值。此外超音波使用時需校正儀器性能並避免一切外來可能的干擾而影響其精確度。

## 2. 鄰屋結構安全性評估與基礎穩定性判定

鑑定時應向建管單位調閱鄰屋結構圖，或以現場偵測方式得知鄰屋配筋情形，加以分析，並結合大地方面專業知識經審慎研判後，提出結構安全性評估與基礎穩定性判定，以供災害成因與責任歸屬之用。工務局建管處於修訂條文中亦將結構安全性評估加以採納引用，列入鑑定報告提列項目之中。

## 3. 鄰屋建造年間記錄及房屋現值鑑估

對於鄰屋現值之鑑估應考量該屋之折舊與增值，鄰屋之折舊率隨著使用年數之增加而提高，其房屋現值亦相對的降低，故為了便於做鄰屋現值估計，應對鄰屋建造年間加以記錄。此外隨著國內經濟成長、國民所得提高、地價高漲等因素所帶動房價增值，亦應加以考慮。房屋之折舊可向不動產鑑估專業公司詢問，至於房屋現值則可透過不動產現值鑑估公司作專業性之判斷，其方法有三：原價方式（原價法、積算法），比較方式：買賣實例比較法、租賃實例比較方法）與收益方式（收益還原法、收益分析法）。而增值後之房價扣除折舊金額即為房屋現值。萬一日後發生損鄰事件而涉及房價損失時，則可再鑑估一次，依前後兩次鑑估金額，當作該不動產價值損失賠償基準之用。

#### 4. 鑑定會勘當時雙方意見之陳述

會勘鑑定時，一旦任一造認為將來施工中若有涉及損鄰行為時，對賠償之金額與修補方式有意見時，應記載雙方合意之意見於報告中，且由當事二造簽字認可。此舉可類似民法契約行為，以為日後雙方憑以處理有關糾紛之依據，以免日後當事二造各說各話，徒增處理上之困擾。本建議已為台北市工務局建管處採用，並列為鑑定報告應提列之項目。

### 二、如何充實鄰損鑑定報告內容

現行鄰損鑑定報告內容，一般僅做鄰屋位置、構造、用途、損壞狀況鑑估與修復金額之提列，面臨日漸複雜之工程環境與國民自我權利意識高漲趨勢，原有鑑定報告內容似已不足以應付，而有加強增補之必要。本研究初步建議增列下列項目以充實報告內容。

#### 1. 工程施工進度情形之記載：

工程災害倘因施工引起，則鑑定時有必要記載工地目前施工進度情形，以供研判災害是否已趨穩定。一般而言，若災害係肇因於基礎開挖施工，通常在第一階段開挖，壁體因無橫撐支持，以致壁體因主動土壓力作用而產生較大變形，此時鄰屋已因地盤應力改變而有受損之跡象。此外隨著開挖深度之加深，壁體的累積變形量亦隨之加大，此時鄰屋又面臨另一受損之考驗，通常是指產生不均勻沈陷。惟有當工程進行到地下室整個完成時，鄰屋損壞情形才進入一暫時穩定階段。其後當工程結構體逐層興建加高，由於結構自重的增加，而導致原本已下陷受損之鄰屋復因隆起而產生結構體二次傷害。故鑑人鑑定時，應對臨近工地施工進度加以記載，並研判災害是否已趨穩定。而台北市工務局建管處於新修訂之條文中亦將上述規定加以考量，列為鑑定報告製作要項之一。

## 2. 受損房屋之現值和修復後建物折舊賠償費用：

損鄰事件之一般爭議除了責任歸屬未明外，多數亦與賠償額度的分歧有關。因此房屋損壞後賠償問題，除了應在施工前估計該房屋現值外，尚應對已修復後之受損鄰屋價值做一合理明確的估計。兩者比對後，以其差值，做為受損房屋價值折損的賠償標準。如此一來，若能在鑑定報告中列明受損房屋之現值和修復後建物折舊賠償費用，當可對於損鄰之處理提供更為合理之解決。

## 3. 鑑定會勘當時雙方意見之陳述：

鑑定時雙方對於鑑定過程的疑點與要求，亦應在鑑定報告中記載。因為把爭議意見透明化，將有助於雙方溝通與紛爭之處理。本建議已為台北市工務局建管處採用，並列入製作鑑定報告項目之中。

上述建議增列之項目，有許多並非目前現有各公會團體受理鑑定案件時所能夠達成的，必須會同其他專業人員共同鑑估方足以致之。此外有些項目可能牽涉到鑑定費用之增加，此不利因素，也是肇致目前鑑定報告內容有時難免因陋就簡的原因之一。

為謀改善之計，除了觀念上對於現有鑑定缺失與層面應予突破外，根本上仍必須充實鑑定內容，以達到有效處理損鄰糾紛，進而提昇鑑定單位之公信力。

### 4.1.2 落實公會復審制度

有鑑於目前某些鑑定單位仍存有鑑定報告未經復審或復審未落實而導致鑑定公信力低落之問題，其衍生之影響極為深遠。為了避免鑑定報告內容缺失，鑑定單位對於有關鑑定報告有必要經過復審程序，以增嚴謹性。故本研究建議凡未設復審制度之鑑定單位應儘

速成立復審委員會，已設有復審制度而未確實執行者，應設法落實其功能，以期降低鑑定過程之疏失與錯誤，提高鑑定報告嚴謹性。

### 4.1.3 提昇鑑定技術能力

對於鑑定人鑑定能力不足問題之改善，建議可透過舉辦適當合宜之訓練、講習方式或者以案例研討方式針對特殊鑑定案加以討論並解決技術瓶頸，以增進鑑定人之鑑定能力。

基於目前鑑定技術仍停留在傳統的目視方法與簡單的鑑定工具，而難以因應日漸複雜之鄰屋糾紛問題。有關這方面之改善，可分兩方面之努力以達成之。一為以學理為依據，透過歸納分析研判，建立判別準則；二是使用科學之鑑定工具，以改進鑑定技術。茲述如下：

#### 1. 建立具學理根據之標準化鑑定技術

損鄰事件之鑑定，就技術層面而言仍存有高度不確定因素，這些不確定因素幾乎全來自大地工程方面之困擾。雖然大地工程近幾年來蓬勃發展，鑽研者極多，但仍未達到全面實用階段，隨著目前國內深開挖工法採用日多，尤以基礎工程之應用對於損鄰事件更是息息相關。相對而言，除了首先應先建立全國之地質資料庫之外並應針對適合國內環境之基礎工程學、地質改良工程學等相關學科加以有系統之分析歸納。歸結分類出針對不同地區、不同地質，各具有何不同之工程行為，研擬建立整套標準化判別準則，以供鑑定人鑑定時參研之用。

#### 2. 使用科學之鑑定工具

針對現行國內鑑定工具之簡陋問題，為使鑑定結果更為精確可靠與客觀，必須藉重科學之儀器設備以輔助鑑定工作，本研究初步建議採用下列方法以輔助鑑定工作。

- (1)有關房屋傾斜與不均勻沉陷之鑑定方法，現行國內鑑定技術大多採用簡單之量測工具，如垂球線、透明塑膠管水準器等。這些工具雖然價廉方便，惟所量測結果除精度不佳外，尚易讓鄰屋所有權人對鑑定結果產生不信任。為減少這方面疑慮，建議鑑定人儘量使用精密之觀測儀器，如經緯儀、水準儀、紅外線測距儀等，較具說服力。
- (2)對於一般構造物表面缺陷，如裂縫、變形、凹陷，可藉由傳統量具加以量測。但若涉及構造物材料強度之推估與內在缺陷之探討，則一般表面量測法將為之技窮。建議採用非破壞性試驗方法量測之，如欲測知材料抗壓強度可用超音波法配合SCHMIDT衝錘法測得；欲測知材料內部缺陷，可採用衝擊波法測得；欲探查鋼筋狀況可用磁氣法得知或利用放射線法之X-ray法與 $\gamma$ 線Radiography法以直接觀察混凝土內部之狀況（亦可探查內部缺陷）。惟放射線法之實施須做好放射線防護作業，以免有危險。透過上述種種較先進鑑定技術之應用，必能使鑑定人對鑑定過程更有把握，進而提升鑑定品質。

#### 4.1.4 明確災害成因

針對目前災害成因判定及責任歸屬，仍存有災害成因未明致責任難以歸屬，及鑑定人處置不當與施工現場監測系統流於形式等問題，本研究初步建議改善方法如下：

##### 1. 爭取鑑定時效

實務上，災害發生後，為了顧及公共安全，不應令業者停工過久以免災情因未做妥善處置而加劇，然而為避免災損現場證據被湮滅之弊端，首在鑑定時效之爭取，故建議於災損發生當時，最好能立即拍照存證，並鑑定是否有安全顧慮與危害公

共安全，鑑定之實施最好能在災損發生後24小時內為之以爭取時效。

## 2. 全面落實工地監測系統之實施

當今國內工程界對於營建工程監測系統之設立並不普遍，以致工地施工時缺乏預警措施，一旦災害發生後，通常規模都十分龐大，後果亦極為嚴重，導致財物損失無數，社會成本難以估計，為謀改善之計，本研究初步建議如下：

(1)有關建管單位規定基礎開挖若超過某一深度，基於施工安全考量，必須設立監測系統，而監測資料必須經監造人或相關技師簽字以示負責，並定期呈送監控資料至建管單位審查，為了使工地監測系統全面實施，建管單位可頒定相關規定要求業者確實執行。

(2)損鄰發生時，鑑定人對於災害成因研判時，施工單位有義務提出監測記錄供鑑定人使用，倘施工單位因故不能提出，則可向該管轄建管單位調閱相關監測資料以利災害成因研判。台北市工務局建管處於修訂條文中亦已參考上述意旨，規定受損房屋涉及公共安全或工程地下室施工未完成之鑑定案件，應設立觀測系統繼續列管觀察。

## 3. 建立研判鄰損災害成因資料系統

施工中災害成因極為複雜，然吾人似乎可針對國內各種不同地質狀況、開挖工法、開挖深度與形狀、各類擋土支撐措施、鄰近房屋結構與基礎型式、地下水位高低、地盤改良方式、開挖工期長短等有關變數，集合國內各營造廠商、顧問公司、學術單位等之經驗與學理以得出經驗公式，並透過類似專家系統之專家判斷以提供災害成因判斷分析及因應解決之道。

## 4. 破除鑑定人鄉愿心態

災害成因確定後，責任歸屬可隨之明確。然而目前某些鑑定人考慮到若將災害成因據實填寫，可能會引發相關建築師、技師責任問題，其影響既深且廣。況且鑑定人多半由建築師或技師擔任，在這種微妙關係下，對於災害成因之描述難免留有伏筆多所保留。尤其糾紛之處理淪為法庭訴訟解決時，法官面對這種鑑定報告更是難以據以處理，徒增許多麻煩。亦有業者代表認為相關技師若能於施工現場落實監督與提供技術服務，將可減少不少的損鄰事件之發生。綜合上述因素鑑定人應當有相當道德勇氣，勇於述明災害成因，確實破除鄉愿心態對於監造不力者，不宜迴護。

以上僅就災害成因之制定作初步原則性之探討，至於相關責任歸屬與賠償，將於下一研究階段加以探討之。

## 4.2 強化建築爭議事件評審委員會功能

### 4.2.1 增進處理時效

#### 1. 增加爭評會開會協調及評審頻率

爭評會開會協調及評審之頻率過低，為處理時效延誤重要原因之一。就現行之規定，爭評會應於二個月內開會評審作成決議，提供主管建築機關作為處理依據，但案情複雜者，得酌予延長期限。鑑於處理時間拖延過久，因此建議於現行之處理流程中，原有之協調頻率增加至每週至少協調一次，而評審會之召開於二個月內作成決議，改以每月至少召開二次為原則，儘量縮短協調與評審決議所需之時間。但台北市工務局建管處之新修訂條文中仍維持每月至少協調一次，協調二次未成時，將提會評審，而評審會應於一個月內或提案達三件以上時開會評審作成決議，並未縮短協調與評審所需之時間。



## 2. 評審會委員應出席開會評審

因損鄰事件之處理關係當事二造之權益問題，身為評審會委員應準時親自出席評審，不得以代理者出席，若有出席人數未達委員總數 1/2 以上時，應予流會，杜絕代理者誤審之情形，以增評審會評審之公信力，並可收縮短評審時間之效。

## 3. 引用仲裁模式裁決損鄰事件

參照工程糾紛仲裁之意旨，於損鄰行為發生後雙方當事人可依合意訂立一仲裁契約，選定仲裁人並約定損害賠償處理服從仲裁人之判斷。此時仲裁人依個人之專業學識進行仲裁判斷，雙方當事人應依合意之仲裁契約條文確實遵守，若有一方不履行時，經向法院聲請執行裁定後，可強制執行。基於損鄰事件是否適用商務仲裁條例並未十分明確，尚有待進一步探討。

而實務上，由於當事二造訂立之仲裁契約係一契約行為且具實體法律之效力，雙方依當初之合意履行仲裁判斷之承諾，若有一方不願履行時，另一方可依據仲裁判斷之結果向法院起訴履行仲裁之判斷。由此二點觀之，建議於損鄰事件發生後當事二造可研議依雙方合意訂定仲裁契約，選定仲裁人、服從仲裁人之判斷，為一契約行為，可直接進行仲裁，不需經由爭評會之協調與評審程序，亦可防止當事人因不服評審結果而再上訴所產生時效上之延遲。

### 1.2.2 強化爭評會裁定與執行之機能

#### 1. 訂定合理提存費用標準

提存費用標準之認定，建議參照 71.12.29 北市工建施字第 43396 號函提存費用標準修訂其中之受損修理費或拆遷補償費用與提存比例（如表 4 - 1 所示）用以建立統一之處理標準，

而不應採現行之方式以鄰損鑑定報告中提列修補費用之  
倍不定金額為提存費用。

2. 明令規定基地週邊開工前應作鄰屋現況鑑定

表 4 - 1 提存費用標準

受損修理費或拆 遷補償費 (單位：萬元)	提存費用標準	備 註
100以上	120 %	額費用提存法院。 惟承造人於雙方協調中承諾之賠償費用，如超逾本標準則應以承諾較高
90以上 - 100(含)	123 %	
80以上 - 90(含)	126 %	
70以上 - 80(含)	129 %	
60以上 - 70(含)	132 %	
50以上 - 60(含)	135 %	
45以上 - 50(含)	138 %	
40以上 - 45(含)	141 %	
35以上 - 40(含)	144 %	
30以上 - 35(含)	147 %	
25以上 - 30(含)	150 %	
20以上 - 25(含)	160 %	
15以上 - 20(含)	170 %	
10以上 - 15(含)	180 %	
5以上 - 10(含)	190 %	
5(含)以下	200 %	

擬建議主管機關明令規定申請建築執照前由起造人負責針對基地鄰屋作現況鑑定，並界定鑑定範圍，以作為損鄰事件發生後，責任歸屬與鑑估修補費用之判定依據。而台北市工務局建管處於修訂之條文中已明列承造人應於申報放樣勘驗前，先會同監造人勘查評估基地現況，並向鑑定單位申請鄰房現況鑑定於申報放樣勘驗時一併檢附申請資料備查，但對於鑑定之範圍並無界定。

由問卷調查統計結果顯示（如圖 4-3），工程業者對毗鄰之房屋應鑑定到何種程度，意見不一，由一樓至全部樓層差異相當大。由於現況鑑定範圍之界定尚需考慮到鑑定費用、時效、公信力等等相關問題，因此建議鑑定範圍之界定可考慮以調查之中位數為參考值，亦即五樓以內為必需鑑定之範圍。

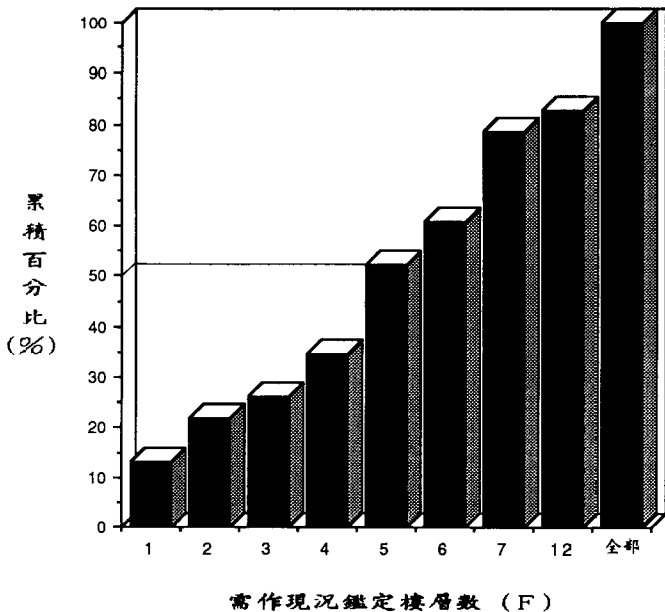


圖 4-3 工程業者對「鄰屋現況鑑定樓層數」調查統計圖

若鄰屋現況鑑定時，遇有不願配合者，可由起造人行函當地建管機關報備，再由建管機關發文通知鄰屋所有權人配合，若不配合作現況鑑定，日後發生損鄰事件則建管機關對其投書不予受理。

對於建築施工基地若毗鄰老舊之鄰屋，起造人應敦促設計人先行評估開挖施工後，老舊鄰屋是否會因開挖建築基地而毀損，產生公共安全之問題。若有上述之顧慮時，則依建築法第七十七條規定：「直轄市、縣（市）（局）主管建築機關對於建築物得隨時派員檢查其有關公共安全與公共衛生之構造與設備，供公眾使用之建築物，並應定期會同各有關機關檢查。前項檢查標準及項目，由內政部定之。第一項檢查有不合規定者，限期令其修改或停止使用；必要時得令其拆除之或強制拆除之。」起造人可函請當地建管機關派員檢查，並同時向相關鑑定單位申請現況鑑定，以防鑑定人不配合之情形。唯目前有開挖檢查標準及項目內政部尚未訂定，因此是否能據以執行，尚有待研究。

### 3. 界定適當之投書舉證範圍

開挖而導致地面下陷的情況，係因開挖之深度、基地地質狀況、地下水抽取、擋土設施之型式不同而改變。PECK之研究報告中指出不同種類土壤與開挖深度間之關係（如圖4-4所示）。圖中將地面下陷與土壤種類分成三個區帶，其中第Ⅰ區帶為砂或軟至堅實粘土開挖的情況，第Ⅱ區帶為極軟弱至軟弱程度粘土的開挖情況，第Ⅲ區帶則為極軟弱至軟弱粘土分佈相當深時的開挖情形。由研究結果顯示，最大之影響範圍為開挖深度之四倍。【59, 60】

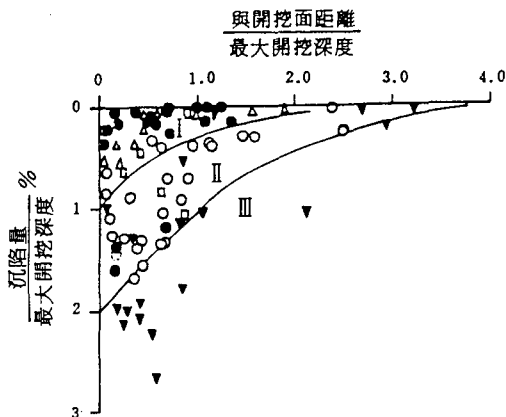
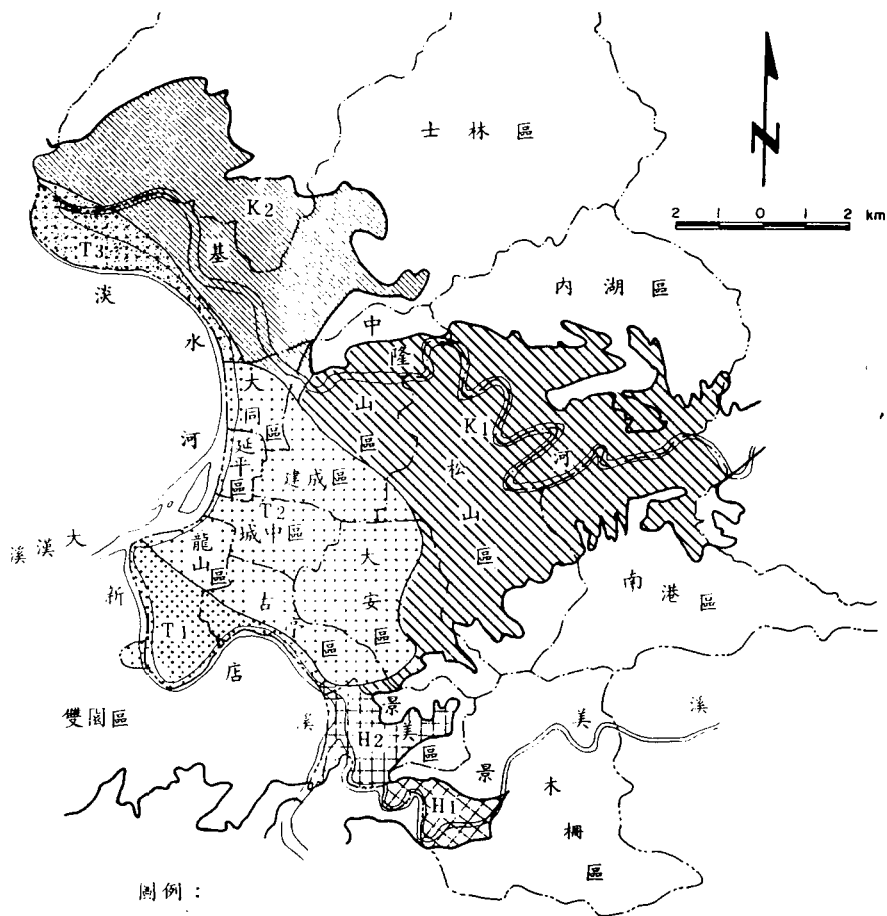


圖 4-4 開挖面附近沉陷量與距離之關係

另外根據亞新工程顧問公司按台北市區地層之大地工程特性加以分區（如圖 4-5 所示），並對基一區（如圖 4-6 所示），淺二區（如圖 4-7 所示）所作統計分析之結果，因開挖而導致地面下陷之影響範圍約在 4~5 倍開挖深度之間【17, 61】。綜上所述，基礎施工對於開挖深度 4 倍距離以外之地區應較無影響。

而就實際調查情況顯示（如圖 4-8、圖 4-9），工程業者認為較易發生損鄰事件之鄰屋與建築基地建築線距離間之相關性從緊臨至 20 公尺不等，其中以三公尺所佔之比率最高，為 25%；而開挖深度則由 3~15 公尺不等分佈，以八公尺佔最高比率為 22.6%，此統計值與台北市政府工務局 79.7.14 北市建字第 65320 號函第五條第一款規定：「新建工程地下層開挖深度超過八公尺或設地下二層以上者均需設計連續壁工程。」相符合。因此經由上述之探討，建議建管機關受理 4 倍開挖深度以外之投書時，規定投書者應負舉證之責，以作為會勘時判定



圖例：

- 台北盆地邊界
- 台北市界
- 台北市行政區分界線
- ▨ 基 1 區 (K1)
- ▩ 基 2 區 (K2)
- ▧ 新 1 區 (H1)
- ▦ 新 2 區 (H2)
- ⋯ 淡 1 區 (T1)
- ⋯ 淡 2 區 (T2)
- ⋯ 淡 3 區 (T3)

圖 4-5 台北盆地內台北市區地層之大地工程特性

與開挖面距離 (D) / 最大開挖深度 (H)

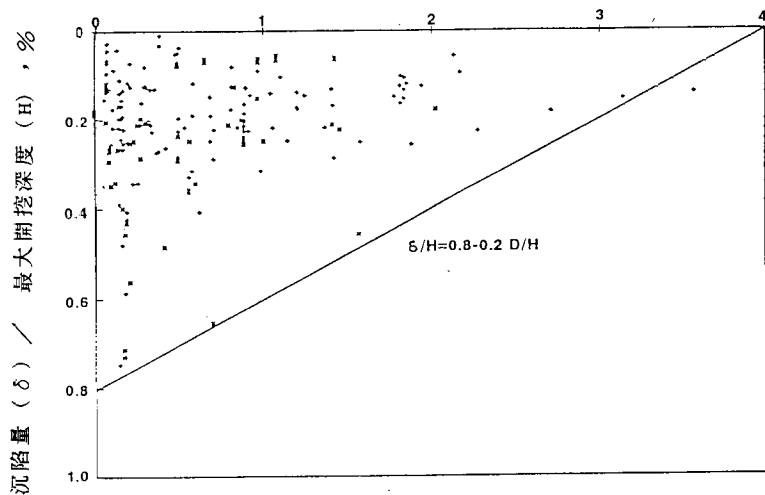


圖 4-6 基一區開挖面附近沉陷量與距離之關係

與開挖面距離 (D) / 最大開挖深度 (H)

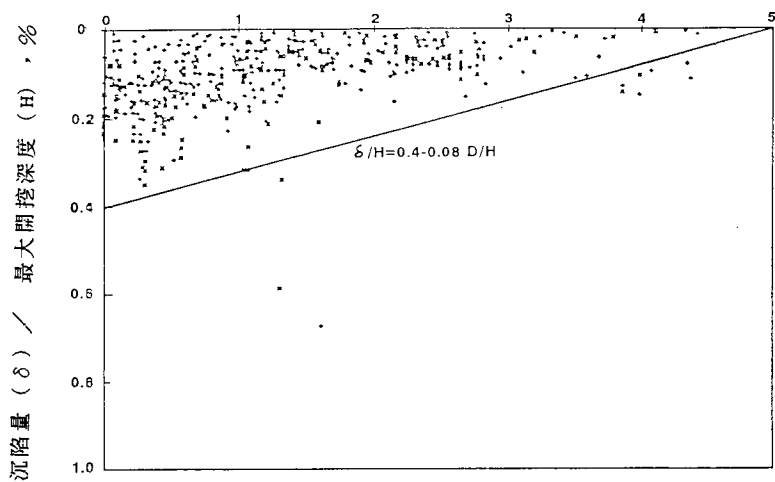


圖 4-7 基二區開挖面附近沉陷量與距離之關係

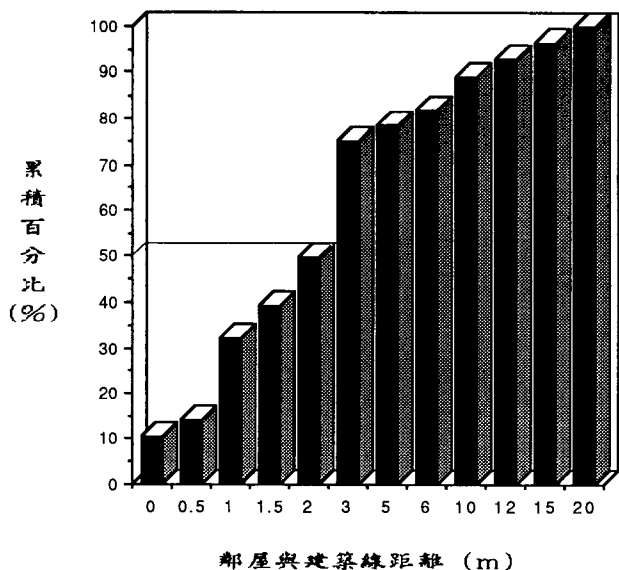


圖 4-8 工程業者對「較易發生損鄰事件之鄰屋與建築線距離」調查統計圖

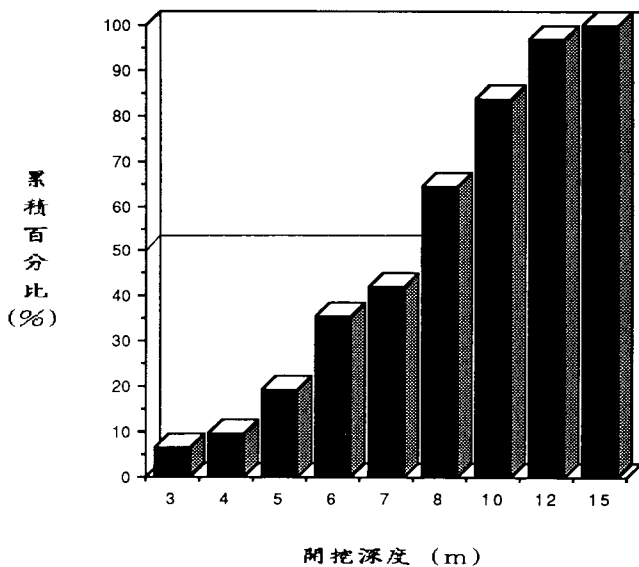


圖 4-9 工程業者對「較易發生損鄰事件之開挖深度」調查統計圖



之依據。而台北市工務局建管處於新修訂條文之中已採納本項建議並將影響範圍定為 5 倍開挖深度，若投書者距離工地大於 5 倍開挖深度時，應由異議人洽請鑑定單位鑑定。

#### 4. 強化損鄰事件處理作業

損鄰事件進入爭議評審處理作業流程時，應不為外來壓力（如民意代表闢說）之影響以立公信。評審會召開時，建管單位應先確認當事二造之身份，以防冒名頂替。損鄰事件經爭議評審會評審後之申請案，應列檔管理並加以統計該年度申請案件、協調解決、評審結案之次數，以防重複投書申請之情形，並避免影響爭議評審會調解、評審之成效。同時應加強建築爭議事件投訴與解決方式之宣導，並配合公權力，以防不肖之徒介入，謀取不法之利益。

#### 5. 採行工程鄰屋險

建築物施工損鄰事件經評審決議，如建築物已完工必須領取使用執照者，通常該決議透過主管建築機關之緩發執照措施得以順利執行。但若該建築物於施工初期或施工當中發生重大損鄰情事，由於紛爭擴大，建商在衡量利益得失之下，不準備繼續施工，則可能不願履行評審之決議；而主管建築機關亦無法據以執行，如此受損一方將無法得到適宜之保障。因此，建議建築施工之前採取鄰屋保險措施，於發生事故後，由保險公司出面負責理賠。主管建築機關亦可依據保險公司賠償承諾或提存法院後，免採緩發使用執照之措施，如此可加速使用執照之核發，也確保評審決議之履行。

### 1.2.3 調整爭議評審會組織架構

#### 1. 將爭議評審會改制為專責機構

爭評會乃依據建築法第一百零三條組設，而今爭評會之運作型態為一常設機構，當受理損鄰事件時，均由現有之行政人員兼任處理，除平日本身應接洽推動之業務外，尚需兼辦過程繁雜且處理不易之損鄰糾紛事件，工作負擔非常繁重。在本研究訪談過程中，承辦人表示損鄰事件處理之業務量往往超過其本身既有之行政業務量，加上當事二造人情上之困擾或外來第三者之壓力，更促使承辦人處理損鄰事件意願低落，進而影響處理時效。因此，建議爭評會應改為專責機構，增加損鄰事件處理人力，其人員以專任為原則，以改善處理作業，並增進處理時效。

## 2. 修正建築爭議事件評審委員會組織

建築爭議事件評審委員組織規程第四條明定評審委員十至十四人，由主任委員分別就下列人員聘派之。任期二年，屆滿後由主任委員另行聘派：(1)建築管理或都市計劃主管人員；(2)有關業務單位主管人員；(3)具有建築、法律專門學識之專家，二至三人；(4)建築師公會代表一至二人；(5)營造業公會代表一人；(6)地方熱心公證人士一人。但現今爭評之評審委員之聘任已有違上開條文之規定。因此，建議將爭評會之評審委員聘任資格予以明確化，並聘任適當之評審委員，以立決議之公信。

## 3. 改進協調制度

爭議事件評審委員會組織規程規定評委會之職掌為關於建築爭議事件之協調、審議、資料搜集，調查分析及研究，與有關建築爭議之交議事項。而且前述之協調僅以建管單位基層行政人員採代為協調方式作業，缺乏司法功能。故宜改進協調制度，充份運用評審委員之職掌，發揮協調專業功能，建議將損鄰事件之協調改由爭評會委員擔任。

### 4.3 營建災害處理制度初步架構之建立

鑑於現行處理損鄰事件制度不夠完善，衍生諸多問題，加上國內營造業水準良莠不齊，而未來國家建設六年計畫即將陸續推展，更可能導致損鄰事件大幅增加。因此，營建災害處理制度實有其建立之必要性。現即就營建災害處理制度之初步架構加以探討如下：

#### 4.3.1 機構及組織型態

根據問卷調查統計（如圖 4-10 所示），工程業者對成立專責處理損鄰事件機構意見調查中，同意設立者佔 78.7%，尚同意者佔 12.7%，合計共 91.4%。由此可見工程業者對未來成立之專責機構有殷切之期望。

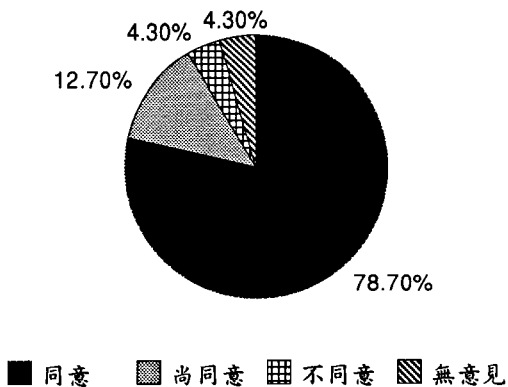


圖 4-10 成立專責機構意見調查餅狀圖

至於機構應具備之功能，綜合問卷與專家學者之意見其要點大致如下：

1. 受理申訴案件，並具協調與仲裁之能力。

2. 受理鑑定之委託，並嚴守客觀、公平、公正與公開之立場，判斷災害成因，並歸屬責任。
3. 具不動產現值鑑估能力。
4. 訂定合理之修補費用與賠償標準。
5. 縮短處理時效，處理結果具公信力與約束力、不受外來壓力影響，具法律效力。

經由本案研究之初步成果，建議以下列三種方案建立專責處理損鄰事件機構：

#### 1. 聯合鑑定機構

建議由各鑑定單位（諸如建築師公會、土木技師公會、結構技師公會、營造公會及中華民國建築技術學會等）組成一具公信力之聯合鑑定單位，專業從事鑑定工作，鑑定人員由各公會推選，並明定開工前鄰房現況鑑定與鄰房損害鑑定之鑑定要旨與鑑定方法，並制定合乎時宜之鑑估標準。鑑定報告提出時應有鑑定委員復審以求週延及杜絕不同鑑定單位報告之差異所造成調解上之困擾。

#### 2. 聯合復審小組

建議由各鑑定單位之鑑定委員會，推派 1～2 位鑑定委員組成聯合複審小組，對各鑑定單位所提出之鑑定報告加以統一審理，以防鑑估差異過大之問題。

#### 3. 中央審議委員會

建議中央主管機關籌組設立中央審議委員會，專責處理營建災害爭議事宜。

據了解國外已有某些專業鑑定工程單位 (Forensic Engineering) 或團體專門於司法體系下，透過專業工程師經驗與科學方法以從事於有關工程災害之調查鑑定服務。

這些鑑定單位有：

1. 美國土木工程師學會鑑定工程技術委員會，ASCE'S Technical Council on Forensic Engineering(ASCE'S TCFE)。
2. 美國國家鑑定工程學會，National Academy of Forensic Engineers(NAFE)。
3. 建築師工程師成效資訊中心，Architect Engineer Performance Information Center(AEPIC)。
4. 美國鑑定科學學會，American Academy of Forensic Sciences。

其中以 AEPIC 為例，其服務性質即為有系統地廣泛蒐集有關建築、土木方面之施工案例資料，並輸入資料庫，再藉由專家判斷建立一套標準化之模式，以解決工程災害紛爭。

上述幾個國外鑑定單位之運作功能，是否適合我國建立損鄰處理制度時參考引用，值得進一步探討。

以上僅就專責機構之成立作概略之探討，至於機構之編組及職掌等相關事宜，將再作進一步研究。

#### 4.3.2 鑑定人員之資格

查民訴律原案，謂鑑定乃由當事人以外之第三人就審判衙門所指定之訴訟資料陳述意見之謂也。陳述意見之人，稱曰鑑定人，學者中有以鑑定人為證人者（證據方法）亦有以鑑定人為補助審判官之智識者，蓋鑑定之事，自審判衙門視之，則為補助審判官之意見，自當事人觀之則為一種證據方法【12】，由此觀之，鑑定人之鑑定結果與損鄰事件中當事二造之權利義務有著密切之關係，因此身為鑑定人之資格，應加以嚴格訂定，以防鑑定之錯誤而導致執法單位或行政協調單位之誤判。綜上所述，鑑定人之資格應具備下列二大條件：

#### 1. 消極條件：

技師法第十二條第一項規定：「技師得受委託辦理本科技術事項之規劃、設計、監造、研究、分析、試驗、評價、鑑定、施工、製造、保養、檢驗、計畫管理及與本科技術有關之事務。」又建築師法第十六條規定：「建築師受委託人之委託，辦理建築物及其實質環境之調查、測量、設計、監造、估價、檢查、鑑定等各項業務，並得代委託人辦理申請建築許可、招商投標、擬定施工契約及其他工程上接洽事項。」。因此，技師與建築師得受理鑑定之委託。

#### 2. 積極條件：

鑑定人之資格，除技師法、建築師法及其相關法令之規定外，對於工程實務經驗年限之要求亦是選定鑑定人員重要依據之一。鑑定人須具有豐富之工程實務經驗，才足以明確判定工程施工中是否有造成災害及其成因為何。由表 4-2 調查統計結果顯示，工程業者認為鑑定人應具有工程實務經驗以 5 年以上者居多，佔 40%；其次為 10 年，佔 32.5%。經由本項調查之意見繪出累積百分比柱狀圖（如圖 4-11 所示），建議可考慮以中位數，即具有 5 年（含）以上工程實務經驗之適格者，為認定之標準。

### 4.3.3 鑑定人員名簿之設立

鑑定人員名簿之設立，主要之用意在於當事二造選任鑑定人後，對於鑑定人鑑定之結果能有較高之接受度。且因鑑定人並非專職於機構之中，因此名簿設立後，可用以聯絡、通知、輪派、調度及管理等相關事宜，以應付糾紛複雜之損鄰事件。

表 4-2 工程業者對「鑑定人具有實務經驗年限」調查統計表

具實務經驗年限	次數 (n)	百分比 (%)	累積 百分比 (%)
3	4	10.0	10.0
4	2	5.0	15.0
5	16	40.0	55.0
10	13	32.5	87.5
12	1	2.5	90.0
15	1	2.5	92.5
20	3	7.5	100.0
合 計	40	100.0	-

資料來源：本研究調查

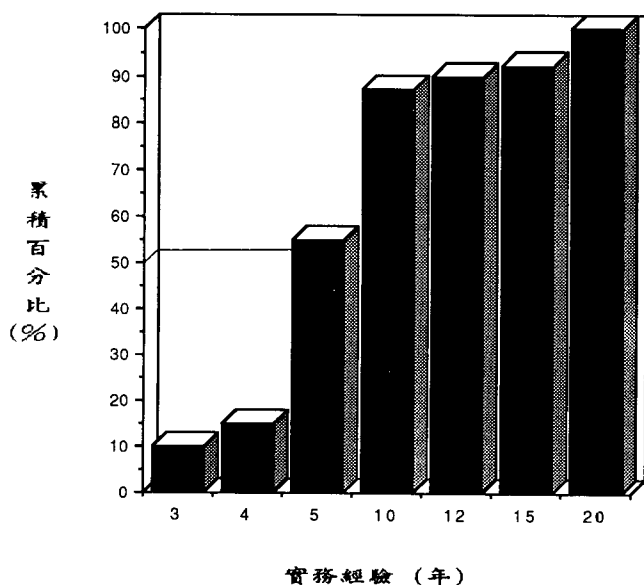


圖 4-11 工程業者對「鑑定人具有實務經驗年限」調查統計圖

根據表 4-3 所示，認為有需要設立鑑定人員名簿之比率為 42.6%，而回答不需要者佔 31.9%。回答不需要的原因在於防止聲請鑑定者刻意選任熟識之鑑定人作鑑定，將使鑑定結果喪失其公正性。至於鑑定人員登記之方法可由各公會團體徵求合格者薦舉登記；或由聯合鑑定機構，徵求合格者再行登記；亦可由合格者向聯合鑑定機構申請登記（如表 4-4 所示），但一般業界認為由聯合鑑定機構，徵求合格者，再行登記較為合適，佔 46.8%。

表 4-3 工程業者對「設立鑑定人員名簿」調查統計表

意見	次數 (n)	百分比 (%)
(1) 有需要	20	42.6
(2) 可有可無	8	17.0
(3) 不需要	15	31.9
(4) 無意見	4	8.5
合計	47	100.0

資料來源：本研究調查

表 4-4 工程業者對「鑑定人員名簿設立方式」調查統計表

鑑定人員名簿設立方式	次數 (n)	百分比 (%)
(1) 由各公會團體徵求合格者薦舉登記	14	29.8
(2) 由聯合鑑定機構徵求合格者，再行登記	22	46.8
(3) 由合格者向聯合鑑定機構申請登記	9	19.2
(4) 無意見	2	4.2
合計	47	100.0

資料來源：本研究調查



## 4.3.4 鑑定作業評估之項目與鑑定費用之負擔

### 4.3.4.1 鑑定作業評估之項目

鑑定單位之鑑定報告是否具有公信力，完全取決於鑑定報告書製作內容是否詳盡。依目前鑑定損鄰事件的單位中，鑑定報告書製作要點大致如下：

- 一、申請人姓名。
- 二、鑑定標的物座落。
- 三、鑑定日期。
- 四、參加會勘人員。
- 五、鑑定要旨。
- 六、鑑定標的物之構造、用途及現況。
- 七、鑑定結果（包括造成之原因，責任歸屬及修復價值等）。
- 八、建議事項。
- 九、附件。

本研究參酌現行各鑑定單位之鑑定報告書，截長補短並加增新項目，彙整成一較為完善之鑑定報告製作要點，以供國內各鑑定單位參考之用，並據以編製鑑定手冊，以收統一之效。

- 一、申請人姓名（委任單位）。
- 二、申請日期。
- 三、鑑定標的物名稱及座落地點。
- 四、鑑定日期。
- 五、參加會勘人員。
- 六、工程施工進度情形。
- 七、鑑定標的物之構造、用途及現況
  - 1.標的物構造應加註基礎型式。

2.用途則應說明為住宅，辦公大樓，工廠或其他。

3.現況含使用現況與損壞現況，損壞現況應將標的物之傾斜  
沉陷、龜裂及其他損壞情形量測描述並拍照存證。

#### 八、鑑定要旨

1.校核原設計圖樣(包括施工工地與鄰屋原設計圖樣)。

2.抽驗原施工品質(包括施工工地與鄰屋)。

3.施工對鄰屋之影響評估。

4.目前鄰屋狀況是否尚堪使用。

5.研判鄰屋未來可能之變化。

#### 九、鑑定過程

#### 十、鑑定內容

1.研判原結構設計是否有缺失。

2.施工品質檢驗

(1)混凝土鑽心取樣、抗壓強度試驗。

(2)鋼筋檢視，鑿除或偵測。

(3)現場構造材料與建築設計圖比對。

(4)構造物或支撐材載重、變形、挫曲及抗壓等試驗。

(5)其他相關且必需之檢驗。

3.受損部位丈量

(1)龜裂狀況。

(2)傾斜方向。

(3)沉陷程度。

(4)漏水情況。

(5)剝落範圍。

(6)其他明顯易見之損壞。

4.不動產現值鑑估

## 十一、鑑定結果

1. 施工安全措施與監測資料之研判。
2. 鄰屋現況鑑定記錄與目前狀況之比較。
3. 災害成因判定與責任歸屬。
4. 損壞情形對結構安全性與基礎穩定性判定。

## 十二、建議及改善方案

1. 建議修補方式與鑑估金額。
2. 修復後建物折舊賠償費用。
3. 修補期間有關於安全、衛生應注意事項。
4. 鑑定會勘後當事二造之意見。

## 十三、附件

1. 申請書。
2. 會勘記錄表。
3. 鑑定標的物位置示意圖。
4. 鑑定標的物傾斜、沉陷示意圖。
5. 鑑定標的物龜裂處示意圖。
6. 修補金額估價單。
7. 照片。
8. 其他相關資料。

綜上所述，現況鑑定報告內容原有之項目與增列之項目彙整如表 4-5 所示，鄰屋損壞鑑定報告內容，其原有之項目與增列之項目如表 4-6 所示。

### 4.3.4.2 鑑定費用之負擔及付費之對象

現今國內各受理損鄰事件之鑑定單位其收費標準大致如下：台北市建築師公會與台灣省土木技師公會相當，現況鑑定最低收費二

表 4-5 鄰屋現況鑑定報告書製作要點

鑑定報告製作要點		原有項目	增列項目
1	申請人姓名(委任單位)	●	
2	申請日期	●	
3	鑑定標的物名稱及座落地點	●	
4	鑑定日期	●	
5	參加會勘人員	●	
6	鑑定標的物之構造、用途及現況	●	
	基礎型式之記載		●
7	鑑定要旨	●	
8	鑑定過程	●	
9	鑑定內容	●	
	不動產現值鑑估		●
10	鑑定結果	●	
	基礎穩定性判定		●
11	鑑定會勘後當事二造之意見		●
12	附件	●	

資料來源：本研究調查整理

萬元，鄰損鑑定最少三萬元，台北市結構技師公會與臺灣區營造公會相同，最低收費一萬元，而台北市土木技師公會則以估算標的物價格 1/100~5/100 計算。經由上述可知，各鑑定單位於受理鑑定案時其收費標準均不相同，而工程業者對現有各鑑定單位之收費標準，認為太高者佔 19.1%，稍高者佔 42.6%，合計為 61.7%，比率相當高，約為適中者之二倍強，如表 4-7 所示。因此，如何訂定合理之收費標準，為進行鑑定作業時重要環節之一。

經由本研究初步探討結果，鑑定費用之標準可依下列四種方法計算：

表 4-6 鄰屋損壞鑑定報告書製作要點

鑑定報告製作要點		原有項目	增列項目
1	申請人姓名(委任單位)	●	
2	申請日期	●	
3	鑑定標的物名稱及座落地點	●	
4	鑑定日期	●	
5	參加會勘人員	●	
6	工程施工進度情形		●
7	鑑定標的物之構造、用途及現況	●	
	基礎型式之記載		●
8	鑑定要旨	●	
9	鑑定過程	●	
10	鑑定內容	●	
	房屋受損後不動產現值鑑定		●
11	鑑定結果	●	
	結構安全性與基礎穩定性判定		●
12	建議改善方案	●	
	修復後建物折舊賠償費用		●
	鑑定會勘後當事二造之意見		●
13	附件	●	

資料來源：本研究調查整理

表4-7 工程業者對「現況各鑑定單位收費標準」調查統計表

意見	次數 (n)	百分比 (%)
(1)太 高	9	19.1
(2)稍 高	20	42.6
(3)適 中	13	27.7
(4)稍 低	0	0.0
(5)太 低	0	0.0
(4)無 意 見	5	10.6
合 計	47	100.0

資料來源：本研究調查

1. 以鑑定標之物之樓地板面積為單位，每 $m^2$  \_\_\_\_\_元（或每坪 \_\_\_\_\_元）。
2. 以戶為單位，每戶 \_\_\_\_\_元。
3. 初勘費 \_\_\_\_\_元，初勘後再由初勘人員提列復勘所需費用 \_\_\_\_\_。
4. 由參與鑑定之人力為計算標準，每一人日 \_\_\_\_\_元。

根據調查，工程業界屬意之收費計算方法以下列二種居多：

1. 以戶為單位，每戶 \_\_\_\_\_元。
2. 初勘費 \_\_\_\_\_元，初勘後再由初勘人員提列復勘所需費用 \_\_\_\_\_。

至於費用之多寡尚需作進一步之探討。

而付費之對象，由表 4-8 統計結果顯示，對鄰屋現況鑑定認為應由業主（或起造人）付費者居多，佔 59.6%。因此，初步建議開工前之鄰屋現況鑑定應於規劃設計階段納入評估並由業主編列經費，或於發包時將此筆鑑定費用編入標單之中，而由承造人出面聲請鄰屋現況鑑定。

表 4-8 工程業者對「現況鑑定費用負擔者」調查統計表

現況鑑定費用負擔對象	次數 (n)	百分比 (%)	排序
(1) 業主(或起造人)	34	72.3	1
(2) 設計、監造人	2	4.3	4
(3) 承造人	15	26.3	2
(4) 鄰屋所有權人	5	10.6	3
(5) 無意見	1	2.1	5

註：本题有複選情形  
資料來源：本研究調查

在施工之過程中發生損壞鄰屋事件時，目前大部份是由申請人支付鄰損鑑定費用，如此恐有不盡合理之處。若基於受損戶之要求，由建方提出申請，自然鑑定費用亦由建方付擔，但是，若鑑定結果非歸責於建方時，或如非受損戶任意投書則由建方負擔此一費用並不合理。

由另一方面而言，若受損戶需要提出鑑定申請時，則由其負擔鄰損鑑定費用，不啻為受損戶在已遭受損害之外，尚需支付額外損失，亦有欠公允。基於公平合理之考量，本研究建議可由提出申請者先行墊付，俟鑑定後由歸責者付費。至於應由何者先付，根據調查結果（如表 4-9 所示）大多數之工程業者同意由業主（或起造人）出面。因此，初步建議鄰損鑑定之費用由業主（或起造人）先行墊付，俟鑑定後由歸責者付費。

表 4-9 工程業者對「鄰損鑑定費用負擔者」調查統計表

特性 次數、百分比	很同意		尚同意		不同意		平均值	標準偏差	排序
	n	%	n	%	n	%			
(1) 業主 (或起造人)	20	42.6	7	14.9	1	2.1	2.68	0.54	1
(2) 設計、監造人	6	12.8	3	6.4	5	10.6	2.07	0.88	4
(3) 承造人	21	44.7	8	17.0	4	8.5	2.52	0.71	2
(4) 鄰屋所有權人	10	21.3	4	8.5	5	10.6	2.26	0.85	3

資料來源：本研究調查

## 第五章 結論與建議

損鄰事件除私下和解與協調之外，大都係透過爭評會之處理程序來解決，但因現行爭評會處理損鄰事件之人力不足、制度不夠健全，加上部分鑑定單位對於災害之成因無法明確判定，責任無法確實歸屬，以致衍生諸多問題。本研究經由相關文獻之探討，佐以案例之研析，並配合鑑定人及工程學界之訪調、與專家座談會議之召開，綜合各界學者專家之意見，以研擬具體改善方案。

### 5.1 結論

根據本研究之調查，現階段建築災害處理之主要問題點大致可歸納如下：

#### 一、建築鑑定現況之問題點

##### 1. 建築基地鄰房現況鑑定執行不易

因無公權力之協助，鄰房不接受現況鑑定甚或威脅鑑定人，使現況鑑定工作遭受阻礙。若有損鄰事件發生，前後將難以比對，災害成因與責任歸屬判定困難。

##### 2. 鑑定報告內容不足

一般鑑定報告內容對災害成因與責任歸屬多未作詳盡判定，有時無法據以解決爭議，而鑑估之修補費用是否適合亦有待商榷。

##### 3. 不同鑑定單位鑑定結果不一致

不同之鑑定單位有時鑑定結果不一致，造成當事二造對於災害成因與責任歸屬認定上不能取得共識，致使爭議事件協調困難，亦增加建管人員工作負擔。

##### 4. 基地週邊開工前未作鄰屋現況鑑定



國內一般業者在開工前先作鄰屋現況鑑定尚未十分普遍，致施工後發生損鄰行為時，損害情況之鑑定往往無據可尋，成為爭議之癥結所在。而且現行之規定亦未對基地鄰房現況鑑定之單位、內容、項目、結果、範圍加以明確界定。

#### 5. 鑑定報告製作期限未予限定

目前鑑定報告製作期限常由鑑定人決定，快則一個月，慢則一年以上，差距極大，若未對鑑定報告製作期限予以限定，可能使鑑定作業不夠積極而流於鬆散，甚至衍生意想不到之紛爭。

#### 6. 鑑定技術有待提昇

國內鑑定多半仍只停留在目測階段，所用儀器大多只是經緯儀、水準儀等，鑑定技術難以提昇，對於較複雜災害成因之判定，難以明確化，最後僅憑鑑定人自身經驗加以判定，難免公信力不夠。

#### 7. 鑑定報告未經復審程序有失嚴謹

據調查，國內某些鑑定單位因未設有鑑定報告復審制度，使得鑑定報告之嚴謹性不足而衍生諸多爭議，導致鑑定公信力低落。

### 二、建築爭議事件評審委員會執行上之問題點

#### 1. 投書者不需負舉證之責

損鄰事件處理程序中，並未規範投書者陳情時需檢附房屋受損證明，而且也沒有距離之限制，以致陳情者任意投書，使會勘人員疲於奔命。

#### 2. 投書者沒有時間之限制

除了發現房屋受損而立即投書者外，現今投書者多於承造人將要申請該建築標的物之使用執照前投書，造成建管單位處

理上之困擾。

### 3. 投書者同時投訴鄰近數個工地損害鄰屋

鄰屋所有權人住所附近有數個工地同時施工，投書者在難以界定何者是肇事者時，往往同時投訴鄰近之數個工地損害鄰房，此將造成責任混淆不清，鑑定不易，建管單位處理困難。

### 4. 爭評會處理時效過長

爭評會處理損鄰事件之時效，有時需待鑑定報告提列。再加上現有爭評會事務處理人員有限且均為兼職，影響處理時效，業界時有怨言。

### 5. 提存費用無客觀之標準

現行爭評會處理損鄰事件之情形，裁決賠償提存法院之金額並無客觀之認定標準。賠償金額約為鑑估金額之 3~10 倍，由於欠缺明確標準，難使當事二造信服。

### 6. 開評審會時未對當事二造驗明正身

評審會開會評審時得邀請爭議雙方當事人列席說明，但亦有業界提出曾有代理受害人列席之案例。

### 7. 評審委員會委員未到齊評審

評審會開會評審損鄰事件時，評審委員往往未能出席評審，或以代理者出席，因此評審之結果能否使當事二造信服尚有待商榷。

### 8. 評審決議執行不易

損鄰事件評審之決議若建方欲領取使用執照，目前大都能依據評審會決議，將修復賠償費提存法院具結後領取使用執照。但建商若不急欲領取使用執照者，所評審之修復賠償費用如何執行，在行政上並未能有效救濟。

### 9. 損鄰事件協調會議之功能不彰

建管單位所召開之協調會，目前仍是代為協調之服務性質，協調結果只作為是否提報評審會評審之過程，致協調效益不良，成功案例偏低。

### 三、賠償金額計算標準之問題

#### 1. 財產上損失缺乏標準

現今爭評會協調評審之賠償金額尚無明確標準，諸如房屋沉陷、傾斜修補之費用、營業損失及租賃金額之補償等財產上損失，均未詳加確認計算標準，常無法使當事二造信服。

#### 2. 非財產上損失缺乏標準

諸如精神上、建築基地造成之交通不便、噪音、空氣污染、振動公害等所致影響與損失，亦無明確標準。

#### 3. 損鄰事件勒索集團之困擾

由於現行損鄰處理制度不盡完善，加上賠償金額缺乏標準，導致近年來以損鄰事件作為勒索訴求之情事時有聞，業者礙於使用執照之取得，往往被迫屈服，造成額外金錢損失。

#### 4. 缺乏具公信力之機構調解

目前國內缺乏較具公信力之機構處理鄰損事件，當事二造難以基於合意而尋得公正無私之第三者，進行調解，因而使雙方互相讓步，達成和解有其困難之處。

## 5.2 建議

經由前開問題之探討，損鄰事件之處理已不是現行爭評會之組織所能妥善解決，為求損鄰事件能夠合理有效地迅速處理，本研究就有關營建災害與賠償制度之建立，提出下列建議方案：

### 一、改善現行鑑定作業缺失

#### 1. 充實鑑定報告內容

### (1)充實現況鑑定報告內容

本研究初步建議增列如下項目以充實現況鑑定內容：

- ① 鄰屋基礎型式之記載，
- ② 鄰屋結構安全性評估與基礎穩定性判定，
- ③ 鄰屋建造年間記錄及房屋現值鑑估，
- ④ 鑑定會勘當時雙方意見之陳述。

### (2)充實鄰損鑑定報告內容

本研究初步建議增列下列項目以充實報告內容：

- ① 工程施工進度情形之記載，
- ② 受損房屋之現值和修復後建物折舊賠償費用，
- ③ 鑑定會勘當時雙方意見之陳述。

## 2. 落實公會復審制度

建議凡未設復審制度之鑑定單位應儘速成立復審委員會，已設有復審制度而未確實執行者，應設法落實其功能，以期降低鑑定過程之疏失與錯誤，提高鑑定報告嚴謹性。

## 3. 提昇鑑定技術能力

建議以學理為依據，透過歸納分析研判，建立營建災害判別準則，並使用科學之鑑定工具，以改進鑑定技術。

## 、明確災害成因

### 1. 爭取鑑定時效

建議於災損發生當時，最好能立即拍照存證，並鑑定是否有安全顧慮與危害公共安全，鑑定之實施最好能在災損發生後24小時內為之以爭取時效。

### 2. 全面落實工地監測系統之實施

建議有關建管單位規定基礎開挖若超過某一深度，基於施工安全考量，必須設立監測系統。同時規定損鄰發生時，鑑定

人對於災害成因之研判，施工單位有義務提出監測記錄供鑑定人使用，倘施工單位因故不能提出，則可向該管轄建管單位調閱相關監測資料以利災害成因研判。

### 3. 建立研判鄰損災害成因資料庫系統

建議針對國內各種不同地質狀況、開挖工法、開挖深度與形狀、各類擋土支撐措施、鄰近房屋結構與基礎型式、地下水位高低、地盤改良方式、開挖工期長短等有關變數，集合國內各營造廠商、顧問公司、學術單位等之經驗與學理以得出經驗公式，並透過類似專家系統之專家判斷以提供災害成因判斷分析及因應解決之道。

## 三、強化建築爭議事件評審委員會功能

### 1. 增進處理時效

#### (1) 增加爭評會開會協調及評審頻率

建議於現行之處理流程中，原有之協調頻率增加至每週至少協調一次，而評審會之召開於二個月內作成決議，改以每月至少召開二次為原則，儘量縮短協調與評審決議所需之時間。

#### (2) 評審會委員應出席開會評審

建議損鄰事件之處理，評審會委員應準時親自出席評審，不得以代理者出席，以增評審之公信力。

#### (3) 引用仲裁模式裁決損鄰事件

建議於損鄰事件發生後當事二造可研議依雙方合意訂定仲裁契約，選定仲裁人、服從仲裁人之判斷，為一契約行為，可直接進行仲裁，不需經由爭評會之協調與評審程序，亦可防止當事人因不服評審結果而再上訴所產生時效上之延遲。

## 2. 強化爭評會裁定與執行之機能

### (1) 訂定合理提存費用標準

提存費用標準之認定，建議參照 71.12.29 北市工建施字第 43396 號函提存費用標準，修訂其中之受損修理費或拆遷補償費用與提存比例，用以建立統一之處理標準。

### (2) 明令規定基地週邊開工前應作鄰屋現況鑑定

建議主管機關明令規定申請建築執照前由起造人負責針對基地鄰屋作現況鑑定，並界定鑑定範圍，以作為損鄰事件發生後，責任歸屬與鑑估修補費用之判定依據。

### (3) 界定適當之投書舉證範圍

建議建管機關受理 4 倍開挖深度以外之投書時，規定投書者應負舉證之責，以作為會勘時判定之依據。

### (4) 強化損鄰事件處理作業

建議評審會召開時，建管單位應先確認當事二造之身份，以防冒名頂替，並應列檔管理，以防重複投書申請之情形，並避免影響爭評會調解、評審之成效。

### (5) 採行工程鄰屋險

建議建築施工之前採取鄰屋保險措施，於發生事故後，由保險公司出面負責理賠。主管建築機關亦可依據保險公司賠償承諾或提存法院後，免採緩發使用執照之措施，如此可加速使用執照之核發，也確保評審決議之履行。

## 3. 調整爭評會組織架構

### (1) 將爭評會改制為專責機構

建議爭評會應改為專責機構，增加損鄰事件處理人力，其人員以專任為原則，以改善處理作業，並增進處理時效。

### (2) 改進協調制度

建議改進協調制度，充份運用評審委員之職掌，發揮協調專業功能，將損鄰事件之協調改由爭評會委員擔任。

### (3)修正建築爭議事件評審委員會組織

建議將爭評會之評審委員聘任資格予以明確化，並聘任適當之評審委員，以立決議之公信。

## 四、建立營建災害處理制度

### 1. 機構及組織型態

經由本案研究之初步成果，建議以下列三種方式建立專責處理損鄰事件機構：

#### (1)聯合鑑定機構

建議由各鑑定單位組成一具公信力之聯合鑑定單位，專業從事鑑定工作，明定鄰房現況鑑定與鄰房損害鑑定之鑑定要旨與鑑定方法，並制定合乎時宜之鑑估標準。提出鑑定報告應有鑑定委員復審以求週延及杜絕不同鑑定報告之差異。

#### (2)聯合復審小組

建議由各鑑定單位之鑑定委員會，推派 1～2 位鑑定委員組成聯合複審小組，對各鑑定單位所提出之鑑定報告加以統一審理，以防鑑估差異過大之問題。

#### (3)中央審議委員會

建議中央主管機關籌組設立中央審議委員會，專責處理營建災害爭議事宜。

### 2. 鑑定人員之資格

鑑定人之資格，除技師法、建築師法及其相關法令之規定外，建議可依具有 5 年（含）以上工程實務經驗之適格者，為認定之標準。

### 3. 鑑定人員名簿之設立

建議設立鑑定人員名簿，可供當事二造選任鑑定人，對於鑑定之結果能有較高之接受度。且可用以聯絡、通知、輪派、調度及管理等相關事宜，以應付糾紛複雜之損鄰事件。

#### 4. 鑑定作業評估之項目與鑑定費用之負擔

##### (1) 鑑定作業評估之項目

建議參酌本研究所彙整之鑑定報告製作要點，以供國內各鑑定單位參考之用，並據以編製鑑定手冊，以收統一之效。

##### (2) 鑑定費用之負擔

經由本研究初步探討結果，鑑定費用之標準可依鑑定標的物之樓地板面積為單位，或以戶為單位，或訂定初勘費，或由鑑定人力為計算標準。至於鄰損鑑定費用，初步建議鄰損鑑定之費用由業主（或起造人）先行墊付，俟鑑定後由歸責者付費。

#### 五、建立完善之營建災害處理與賠償制度

建議以本研究之初步成果為基礎，進一步參考國外相關處理制度，諸如 Forensic Engineering 等之作法，再藉由個案研討之進行，用以建立營建災害責任歸屬分析模式，研擬營建災害損害賠償制度之可行方案，並擴展本研究之範圍，涵蓋全省地區，以制定全國性處理制度。

綜上所述，損鄰事件問題異常複雜，所牽涉層面甚為廣泛，欲建立完善之處理制度，實非一蹴可幾。本研究報告謹就第一階段之研究成果，取其瑩瑩大者研擬上述改善方案，並於改善鑑定作業與強化爭評會功能作成若干具體建議，足供主管機關與相關單位參考，以期進一步建立妥善之營建災害處理與賠償制度，俾利迅速有效解決損鄰糾紛事件。





## 參考文獻

- 1.李得璋、王伯儉、陳坤成，"營建工程糾紛索賠之研究"，台灣營建研究中心，p.83，pp.44~46，民國76年。
- 2.耿雲卿，"侵權行爲之研究"，臺灣商務印書館，p.2，民國78年。
- 3.何孝元，"損害賠償之研究"，臺灣商務印書館，p.92，p.183，民國76年。
- 4.曾隆興，"民法概要"，三民書局，p.144，pp.129~130，民國79年。
- 5.曾隆興，"現代損害賠償法論"，p.1，民國77年11月。
- 6.營建雜誌社，"建築技術規則"，民國79年。
- 7.王濱，"從建築師的立場來看設計時候如何避免建築物災害的發生"，現代營建第49期，pp.74~75，民國74年。
- 8.台北市政府工務局，"台北市工務法令彙編(上)、(下)冊"，民國78年。
- 9.鄭玉波，"民法債編各論(下)"，pp.805~817，台北，三民書局，民國70年。
- 10.參閱前大理院民國4年(抗)字第49號判例。
- 11.姚瑞光，"調解制度之研究"，法今月刊，第36卷，第一期，p.3，民國74年。
- 12.鄭玉波，"民事訴訟法"，五南圖書出版公司，p.184，p.156，民國79年。
- 13.方國輝，"商務仲裁之研究"，p.10。
- 14.中華民國建築學會，"建築法規體系之研究"，pp.2-32~2-33，民國77年12月。
- 15.台北市政府工務局建管處施工管理科提供之資料。
- 16.營造會訊183期，pp.83~87。
- 17.亞新工程顧問公司，"台北盆地台北市區地層之大地工程特性"，民國78年。

- 18.陳清泉，"建築施工管理災害之調查及災害防止之研究"，內政部建築研究所專題報告，民國78年6月。
- 19.林平昇，"損壞鄰房及安全修復經驗談"，現代營建第21期，pp.61~64，民國70年。
- 20.林平昇，"台灣地區建築糾紛案之研究"，台灣省建築師公會台北辦事處，民國69年。
- 21.中華民國建築學會，"建築技術規則建築構造編基礎構造設計規範"，p.14，民國77年6月。
- 22.王威宏，"從工程技術與建築法規的觀點談－建築工程失敗之糾紛事件處理"，營建簡訊，81期，pp.72~78，民國77年。
- 23.台灣經濟研究所，"我國實施建築師及專業技師賠償責任保險可行性之研究"，民國73年。
- 24."最高法院民刑事判例合建專集"，最高法院法律叢書編輯委員會，民國74年。
- 25.曾世雄，"損害賠償法原理"，中國學術著作獎助委員會，民國75年8月。
- 26.歐晉德，"都市工程施工造成地層下陷之原因及對策"，營建世界第86期，pp.10~33。
- 27.李重耀，"營建類鑑定工作之引法與內容的檢討"，營建世界第99期，pp.6~9。
- 28.聯合工程技術室，"由最近瑕疵糾紛案談建築工程之瑕疵"，營建世界第12期。
- 29.劉鶴田，"試論定作人工事現場情報提供不實之法律責任"，營建世界第46期，pp.23~36。
- 30.楊金在，"大樓或高基礎之調查兼論建築技術規則第66條"，營建世界第6期。
- 31.洪清森，"高樓地下室開挖如何避免鄰房損害兼論支撐之預載工法(

- 一)、(二)",營建世界第30期, pp.16~25、第36期, pp.13~28。
- 32.王賡衝, "開挖與鄰近地面下陷", 現代營建第60期, pp.25~30。
- 33.陳堯中等, "基礎開挖施工安全之改進策略", 營建世界第104期, pp.29~39。
- 34.楊熙堯, "工糾紛索賠之談判與仲裁", 營建世界第86期, pp.77~79。
- 35.林耀煌、梅曉飛, "營建工程災害原因之探討(上)(中)(下)", 營建世界第34~86期。
- 36.陳瑩玉、賴添盛, "從工程技術與法律的觀點談工程糾紛之處理", 營建世界第73~79期。
- 37.杜辰生譯, "災害與災害防阻", 產險季刊第44卷, pp.154~162。
- 38.吳偉特, "地下水引致地盤下陷對工程設施之影響", 土工技術第20期, pp.5~18。
- 39.黃鎮台, "台北市地層大地工程性質分區研究", 土工技術第20期, pp.71~77。
- 40.潘進明, "營建工程之品質保證及災害預防之研究", 現代營建第83期, pp.85~94。
- 41.白省三, "建築師在設計監造工作中的整合權責座談會", 建築師第137期, pp.89~97。
- 42.章致一, "大地調查工作之問題與重要性", 營建世界第44期, pp.50~52。
- 43.陳煌銘, "深開挖引致之地盤移動", 土工技術第20期, pp.19~33。
- 44.曾世雄, "非財產上之損害賠償", 三民書局, 民國78年。
- 45.黃碧芬, "侵權行為與損害賠償", 書泉出版社, 民國76年。
- 46.林耀煌、陳堯中、林慧芳, "建立營建公害管理制度之研究", 營建中心, 民國80年。
- 47.陳清泉等, "建築施工災害之調查及災害防止之研究(一)(二)(三)",

營建中心，民國78年。

- 48.廖洪鈞、林耀煌、陳堯中、黃同鋒，"基礎開挖施工安全之現狀評估"，營建中心。
- 49.李大行，"建立工程糾紛仲裁制度之研究"，技術學院碩二論文，民國76年。
- 50.台北市建築師公會，"台北市建築師公會鑑定手冊"，民國78年。
- 51.張德周，"建築管理法規暨實務"，聯合工程技術室，民國69年。
- 52.陶百川、王澤鑑、劉宗榮、葛克昌，"最新綜合六法全書"，三民書局，民國76年。
- 53.全國建管會議第六中心子題，第二子題"如何改進建築災害鑑定及爭議事件之處理"研討資料。
- 54.荒井八太郎、山田信敏、田中學、近藤惠嗣，"建築の法律紛争"，有斐閣選書，1990。
- 55.岡本辰義，"建築紛争の實際"，1987。
- 56.里川長生，"建築工事紛争のはなし"，1985。
- 57.越智隆晴，"建築紛争と瑕疵責任"，1989。
- 58.稻田泰夫、清水勇等，"實務者のための建物診断"，1990。
59. Peck, R.B., "Deep Excavations and Tunneling in Soft Ground", Proceedings of the 7th International Conference on Soil Mechanics and Foundation Engineering, State-of-the-Art-Volume, pp.225~290, 1969.
60. "Review of Design Methods for Excavations", Geotechnical Control Office, Civil Engineering Services Department, Hong Kong, 1990.
61. Woo, S.M. and Moh, Z.C., "Geotechnical Characteristics of Soils in the Taipei Basin", Tenth Southeast Asian Geotechnical Conference, April, 1990.
62. Manson, K. "Construction Case Law on Site", International Thomson Publishing Ltd., 1983.
63. Richter, I. and Mitchell, R.S., "Handbook of Construction Law and Claims",

Reston Publishing Company, Inc., 1982.

64. Sweet, J., "Legal Aspects of Architecture Engineering and the Construction Process", West Publishing Company, 1985.
65. Cornes, D.L., "Design Liability in the Construction Industry", Collins Professional and Technical Books, 1985.
66. "Exploratory Study on Responsibility, Liability, and Accountability for Risks in Construction", Building Research Advisory Board, National Academy of Sciences, 1978.
67. Cibble, K. "Management Lessons from Engineering Failures", American Society of Civil Engineers, 1986.
68. Carper, K.L., "Forensic Engineering : Learning from Failures", American Society of Civil Engineers, 1986.
69. "Structural Failures : Modes, Causes , Responsibilities", American Society of Civil Engineers, 1973.
70. Robinson, M.R., "Accident Cost Accounting as a Means of Improving Construction Safety", the Construction Institute, Technical Report 242, 1979.
71. Bjerrum, I., "Allowable Settlement of Structures", Proceedings of European Conference on Soil Mechanics and Foundation Engineering, Germany, Vol. II , pp.135~ 137, 1963.

# 附 錄

## 附錄一

- 「營建災害處理及賠償制度建立之研究」  
座談研討會（一）紀錄摘要
- 「營建災害處理及賠償制度建立之研究」  
座談研討會（二）紀錄摘要
- 「營建災害處理及賠償制度建立之研究」  
座談研討會（三）紀錄摘要

## 附錄二

- 建立損鄰事件處理制度之研究問卷
- 「建立損鄰事件處理及賠償制度之研究」問卷調查

## 附錄三

- 台北市建築爭議事件協調處理及評審作業程序

## 附錄一 「營建災害處理及賠償制度建立之研究」座談研討會（

一、主旨：損害鄰房爭議事件處理問題之探討

二、時間：80年3月14日（星期四）下午2:30～4:30

三、地點：技術學院營建系二樓會議室W II 222

### 四、議題綱要

1.如何判定營建災害成因及責任歸屬

●營建災害成因之判定

●責任歸屬之判定

2.如何充實各公會鑑定報告內容以增公信力

●開工前鄰屋現況鑑定方面

●鄰屋損害鑑定方面

3.如何強化建築爭議事件評審委員會之功能

●如何增進處理時效

●提存費用標準之訂定

4.如何建立專責處理損鄰事件機構

●機構及組織型態

●鑑定人員之資格

●鑑定作業評估之項目

●鑑定費用之標準及付費之對象

### 座談會與會人員名錄：

內政部營建署建管組	丁科長 育羣
十大建築師事務所	王建築師 濱
中華民國建築技術學會	江理事長 九思
台北市結構技師公會	洪理事長 呈和
基泰營造公司	施總經理 義烈
中華民國建築學會服務部	陳主任委員 勇男
中華顧問工程司	陳經理 淵博
台灣區營造公會	郭總幹事 憲鈴
台北市政府工務局建管處	黃股長 仁鋼
內政部建研所籌備處	曾研究員 亮
康和建設公司	蔡協理 尚清
台北市建築師公會鑑定委員會	蔡建築師 敏三
台北市建築商業投資公會	鄭理事 經勝
台北市建築商業投資公會	賴秘書 見忠

（依姓氏筆劃排列）



## 會議紀錄

施義烈先生：

1. 建管處應針對投書的受損戶加以身份確認，以防他人假冒受損戶求償，一但確認後予以受理時，亦應要求受損戶負舉證義務，並前往證實是否受損屬實。若受損戶不願舉證或舉證不實，該投書不應成立。以減輕業者處理與施工損壞無關之投訴案之負擔。
2. 施工區影響範圍以外的投書應與營造單位無關，惟建管處對此影響範圍並未界定，造成業者需額外處理，徒增損失與困擾。
3. 各投書人不同時投書，而採陸續投書，造成業者永遠處理不完的困擾，致使用執照之取得遙遙無期。
4. 受損戶專選業界請領使用執照的關鍵時刻投書，造成業界莫大損失，建管處應針對這種缺失，對投書時機加以界定。
5. 受損戶投書內容對於災害來源，同時列有附近許多工地，由於工地並非同一業者所有，致使各建造單位對災害來源難以認定，而無從處理。
6. 建管單位為行政單位，難免不受勢力團體壓迫，致處理事務常受影響。
7. 若受損戶房屋原本結構就有問題！任其投書後經建管處派員勘定認為有危害公共安全之虞，因而裁示停工，這類判定對業者頗不合理。
8. 爭議評審委員會開會時，未對參加者驗明正身，顯有草率之虞。此外處理程序也冗長。
9. 有時營造廠為縮短處理損鄰事件時效，大多希望爭議評審案件能以裁決提存了結，故可能對損壞原因未多作辯解，以求早日取得使用執照，但若雙方未能達成和解而進入司法程序，法官則往往

以原爭議評審結果作依據，全部歸責於營造商，如此有欠公平合理。

10. 鄰屋因老舊等自然因素而生缺陷，也被歸責於業界施工不慎所致，這種要求，幾近勒索行徑，如今勒索辦法可謂是人皆盡知。

郭憲鈴先生：

1. 本人就參與爭議評審委員會七年多之經驗，認為該委員會已失去客觀立場，沒有必要存在，以免淪為少數人所把持。原因如下：
  - (1)有人利用爭議案件之評審進行勒索情事。
  - (2)評審結果未必公正。
  - (3)民意代表向委員會施加壓力，造成拖延現象。
2. 對於災害成因與責任歸屬之認定，建議最好做事前鑑定以為災害發生後，比對依據。
3. 目前地質鑽探大多不切實際，建議由台北市工務局對全市做地質分析鑽探，供業者採用。
4. 當受損戶要求重建時，應對受損房屋使用年限做認定，折舊部分的費用由受損戶負擔。

蔡敏三先生：

1. 台北市建築師公會在受理鑑定時，所鑑定的金額，常被兩造雙方依此金額的三至五倍來做談判價碼的結果，對此深感無奈。
2. 賠償的癥結常在於傾斜的賠償無法鑑估。
3. 僅靠鑑定報告沒辦法解決紛爭，最後仍需靠法院解決。
4. 處理損鄰事件，最好成立專責機構，以能具有法院的功能為佳。
5. 至於鑑定人的法律責任方面，因鑑定人常須在法院做證人，稍有不慎，常招致法律責任。故需謹慎以免因小瑕疵而遭受攻擊。
6. 依法，鑑定人必須具有專業技師資格，在做鑑定前必須登記，並

參加座談會，至於法律上，鑑定人的權利義務應加以明確規定。

黃仁鋼先生：

1. 行政機關在處理損鄰事件，常受很大壓力，爲了避免官商勾結之嫌，受損戶一有投書就得受理的原因即在此。
2. 若鑑定報告能明確指明非營造方面的責任，建管單位自不會做歸責於營造方面之處置。故鑑定報告內容能夠完善，不爲人所挑出毛病，本處必定採用鑑估單價做爲協調依據，而可避免以鑑估單價三至五倍做賠償的爭議。
3. 鑑定範圍經本處初步開會，認爲可以三倍開挖範圍做爲界定，若在此範圍外之受損戶在投書同時，須提出證明，本處方予受理。
4. 各營造業者在進行事前鑑定工作，遭逢住戶不願配合時，業者可行文給本處，本處將發文給受鑑定戶，並向其解釋，此乃切關住戶本身權益，若今日不接受事前鑑定存證，他日房屋若有受損，欲來函投訴，本處將不予受理，請直接循司法途徑解決。
5. 本處建議鑑定時，由各公會組成聯合鑑定小組，以解決各鑑定單位不同鑑定結果之弊，然此事涉及各公會權責問題，本處不便如此硬性規定。

洪呈和先生：

1. 施工前，因地震所造成的安全問題不應歸責於營造廠。
2. 施工前宜針對施工法，就其影響範圍內做事前現況鑑定，當兩個鑑定單位先後受委託從事鑑定時，後鑑定單位認爲與前鑑定單位結果不同，最好先行協調，以免產生有爭議的不同鑑定結果。
3. 鑑定時應保留測量觀測點，以觀測傾斜與沈陷並應於建築技術規則內訂定傾斜與沈陷的範圍。
4. 主管單位應建立傾斜可接受的範圍，並公佈週知。

5. 建議在爭議評審委員會內增列技術人員，以增該會公信力。
6. 鑑定單位須有公權力等單位配合，以利進入鄰屋鑑定。
7. 鑑定單位調閱圖說，必需地方建管單位之配合，以利鑑定。

鄭經勝先生：

1. 事前鑑定的困難點，在於居民不願意配合，故開工前應做好敦親睦鄰工作，並善用拜訪機會以了解鄰屋現況。
2. 建議建築師公會在鑑定時，最好由結構技師公會派員會同鑑定，以防不同公會鑑定後，產生不同結果。

陳勇男先生：

1. 建議在建築技術規則增訂“鑑定編”，以為鑑定之依據，至於鑑定編內容如何，尚待商討增列

陳淵博先生：

本省建築密度太高，地質不良，很難防止損鄰，探究發生糾紛原因，有二項即事前未鑑定及事後缺乏溝通所致。個人認為

1. 施工前需附鄰房現況鑑定報告的規定，有其必要性，且可減少紛爭。
2. 營造廠投標時應考慮損鄰金額之計入。
3. 營造廠商納入保險制度，讓保險公司以其專業人才，運用其專業知識處理非技術上的工作，營造廠保留技術人力在其他工地上運用。
4. 鑑定人的人品非常重要，鑑定人尤應避免與當事人有關係，以免有偽證之嫌。
5. 目前全省都在注意損鄰事件，建議李教授能統合各單位意見後，制定專責處理機構。

蔡尚清先生：

1. 當使用執照聲請已掛號在先，受損戶投書申訴在後時，希望建管單位對於後者，應不予受理。
2. 對投訴者的身份之確認時，應檢查身份證影本及所有囑狀，確認無誤後再受理。
3. 建管單位在處理損鄰事件，應有制式的和解模式，以供依循。
4. 建管處協調人應具有豐富經驗及說服力、以利協調運作。
5. 在協調和解不成，送爭評會前，最好可取得使用執照。
6. 施工前現況鑑定範圍，應由建管單位限定之。

江九思先生：

1. 事前現況鑑定依本學會以往經驗發現：確可避免很多糾紛發生。
2. 損害鄰屋糾紛之避免可由下述三方共同努力。

(1)營造業方面：

- ①施工時各項觀測監控是否確實，將來可據這些觀測數據做責任判斷。
- ②建管單位應特別加以重視營造安全措施的監督。
- ③建議所有的工地觀測資料，須由專業技師簽證負責，以技術防止災害發生。

(2)政府方面：

政府應召集營造業及鑑定單位來訂定非財產上損失的賠償標準，澈底根絕目前以公會鑑估金額乘以三至五倍做為賠償金額認定的不合理現象。

(3)鑑定方面：

- ①建議建管處成立專責損鄰處理單位，同時擬定相關解決法令。
- ②各鑑定單位在判定結果不同時，應多溝通使鑑定報告有一致。

步調。

3. 另外在民衆方面：應加強宣導，讓民衆澈底了解，施工時鄰房損壞是沒法避免的。

丁育群先生：

1. 關於對台北地區做全面地質鑽探一事，宜由民間公會來做，以免招致相關業者反彈。
2. 對於裂縫是否屬於施工造成，應加以明確鑑定，營造業應加強施工技術的改進，以減低災害發生。
3. 建議災害後處理應朝下列目標進行：
  - (1) 鑑定方法要科學：應利用較科學的儀器設備以從事鑑定。
  - (2) 災害成因要具體：現行鑑定報告並不詳實，對於修復程序應予詳述。
  - (3) 責任歸屬應明確：責任在爭議時就應加以界定，譬如鑑定報告在進入爭評會處理時，對於責任判定明確者，則以和解方式處理，若判定不明確者，則逕送法院處理，以免時效施延，損及當事人權益。
  - (4) 賠償標準要客觀：受損戶若對於公會鑑估出金額有所不滿，而要求加成時，則加成金額應直接用來替受損戶購買保單，以保障該房子的安全。如此可間接防止勒索之滋長。
4. 中央機關刻正擬議，請治安機關針對罪證確鑿的勒索者加以嚴辦。

賴見忠先生：

本人對於現行災害處理有下列觀點提供參考：

1. 法律觀點：修改現行建築法令（增列賠償標準處理程序等）以應需求。

2. 行政觀點：成立專責機構，處理營建災害事件—如災害處理科的設立。
3. 社會觀點：明定各權責人的責任範圍，權責之認定對象可分為起造人、承造人、設計人、受損戶、鑑定人、仲裁人。在組織上應同時包含結構技師、土木技師、建築師、地質專家、經濟（財務）專家、室內設計師、設備專家（水電技師）、律師、估價師在內以增強公信力。另外主管機關不是仲裁機關，不應扮演仲裁角色。
4. 學術理論觀點：應以科學方法建立損害鑑定的客觀依據。
5. 實務觀點：不應以停發使用執照或停工，迫使承造人與鄰房達成協議。此外業者應常舉辦座談會，對損鄰事件的防止與處理多做溝通。
6. 經濟觀點：在法令上強制要求災害投保，建立災害保險制度。
7. 施工計劃準則的建立：目前施工計劃書執行，仍有不落實之處，這方面有加強的必要。  
如能從上述幾點做到，將可大大減低災害成因。

曾亮先 三：

1. 本人以研究案委託單位立場，希望與會各專家學者能提供寶貴意見給李教授作這方面的研究。
2. 本案將於下年度繼續做更深入的探討。

王濱先 三：

1. 希望往後開會能延請法律人士提供法律意見，譬如使用執照因損鄰爭議未和解前不予核發情事是否合法？
2. 最好能會同所有鑑定單位共同提出鑑定報告，可避免各單位鑑定報告不一的困擾。

## 「營建災害處理及賠償制度建立之研究」座談研討會（二）

一、主旨：如何建立營建災害處理制度

二、時間：80年5月31日（星期四）下午2：00～4：30

三、地點：台北市建築投資商業同業公會會議室

### 四、議題綱要

#### 1.如何判定營建災害成因及責任歸屬

●災害成因之明確化

●責任歸屬之明確化

#### 2.如何強化建築爭議事件評審委員會之功能

●如何規定施工前鄰屋現況鑑定

●如何界定適當之鑑定範圍

●如何強化損鄰事件處理作業

#### 3.如何成立專責處理損鄰事件機構

●聯合鑑定機構

●聯合複審小組

●中央審議委員會

### 座談會與會人員名錄：

海華建設股份有限公司

李董事長 正宗

保泰建設股份有限公司

周常務董事 文龍

遠東建設事業股份有限公司

林副理 家煌

佛德建設企業股份有限公司

陳顧問 錦賜

廣合建設股份有限公司

張董事長 章得

康和建設實業股份有限公司

蔡協理 尚清

功成建設股份有限公司

鄭總經理 經勝

僑泰建設股份有限公司

簡襄理 再發

（依姓氏筆劃排列）



## 會議紀錄

李正宗先生：

1. 相信諸位對於損鄰案件之處理都有很深刻的體驗，受害的經驗相當多。個人以為，鄰損事件雖難避免，對於損壞責任歸誰？由誰負責賠償？皆應予明確化。
2. 何謂受損戶要先明確訂定，影響公共安全之標準亦應訂定。
3. 由於建商最大的經營弱點在於需要貸款週轉，因此時間之掌握對於貸款而言極為重要，姑且不論投書者是否確實為受損戶，投書者了解此項弱點後而予以利用情況甚多。某些工地甚至遭逢前後左右不論距離遠近，只要有陳情，建商就得全部賠償。這種後果建管主管機關實難辭其咎。反之，當然也須顧及受損戶權益，因此建議建管主管機關應允許建商可以透過多種途徑而未必全以協調方式解決。
4. 現行損鄰處理制度讓貪婪之人有機可乘。有時因不當利益團體介入而使事態愈鬧愈大，最後不得不循司法途徑。如今誰是真正的受害者，值得仔細推敲。
5. 主管機關對營建計畫目前審查的比較嚴格，諸如結構外審之實施。未來亦有必要循此方向來進行，以避免損鄰發生機會。
6. 有關保險制度的建立實有必要，目前國內亦需要推廣。

周文龍先生：

1. 針對現行損鄰處理之不合理之處是否先提出討論，如探究台北市、臺灣省、高雄市如何處理損鄰事件，再就不合理之處提出改進。
2. 地下室開挖階段造成損壞鄰屋可能性較大。應可定二階段式的鑑定，即地下室、結構體完成各鑑定一次。

3. 應訂明受損戶陳情的附帶條件，例如由鄰里長證明，或先行提存保證金，才得陳情。
4. 施工過程接受陳情也應限制，如基礎施工階段可接受何種陳情，基礎以外階段可受理何種陳情。
5. 損鄰停工期間檢討工期時，其停工日應予扣除不計入，以免建照逾期完工而受罰，並遣購屋戶責難與罰款。

鄭經勝先生：

1. 地質的鑽探資料正確與否是很重要的一環，也應有所規範，以防損鄰事件發生。有關地質方面的資料亦有必要予以建立。
2. 修復問題要解決方面，應制定一套標準與建立專業鑑定及修復人員，才能從根本解決。
3. 所謂協調就等於全由對方開價碼。在根本沒有解決建管體制前，協調也難以解決損鄰事件。以往賠償並無一定標準，加上政府主管機關沒有立場，以致任憑受損戶要求，因此賠償或修復標準應先建立。對於受損房屋之處理照理應以修復原狀或達一定水準即可。
4. 全國建管會議有一提議，即工程糾紛與工程管理應分開。一旦落實則可解決使用執照被扣遲發之問題。

張章得先生：

1. 主管機關處理損鄰事件時，行政裁量權過於膨脹。譬如主管機關以使用執照作為調解籌碼，基本上是不公平的。建議主管機關不應插手管陳情的事，有關損鄰事件應循調解委員會解決，倘若調解不成再循司法途徑解決。
2. 以前損鄰只有工地四週鄰屋陳情，現在連較遠之街廓也可陳情，因此，應對於鑑定範圍予以明確界定。另外對於如何排除鄰屋貪

婪心態也為當務之急，解決之道首先在於賠償與修復應有客觀標準。

簡再發先生：

1. 對於恢復受損鄰房原狀，目前而言仍缺乏標準可循，造成恢復標準之認定上存有困難。
2. 受損房屋之修復在實務上也很困難；譬如受損戶不願接受修復或接受鑑定皆是。
3. 建議損鄰事件處理時應建管歸建管（行政歸行政），司法歸司法，不可混為一談。否則有時購買戶因糾紛之處理，常無辜淪為最大的受害者。

陳錦賜先生：

1. 建議損鄰糾紛處理不應以使用執照為控制要件，可透過其他方式解決。且建築物施工中若不涉及公共危險亦絕對不能停工，否則後果反而更為嚴重。
2. 損壞程度判斷應有標準並明確化，並分申訴等級，以防止不合理陳情。
3. 使用執照可分二階段核發：(1)為權益階段，(2)為使用階段，以免因扣留使用執照而影響購屋者的權益。
4. 損壞程度亦應分等級，解決方式應先與施工單位協調，若施工單位解決不了，主管機關才受理陳情。

蔡尙清先生：

1. 受損戶陳情函身份應予確認，對於房屋所有權人及參與協調人是否為其本人應予查明。此外，亦應避免有黑道介入與起哄情況。
2. 處理時效應予限制。陳情時應於結構體施工時即為之，勿於業界

請領使用執照時再投書陳情，以免業界蒙受鉅大損失。

3. 主管機關應提供鄰房基礎型態供施工單位參考。
4. 協調單位應加強公權力以保障雙方權益。
5. 處理上應分有公共安全顧慮及無公共安全顧慮之處理方式，其解決方法應有差別。
6. 依法而言，建管單位不可因損鄰事件之發生，而扣發使用執照，建築業者可在法庭上循行政訴訟方式爭取建管單位違法之判例。
7. 建議對於違建戶之陳情，主管機關應不予受理，若無法律可為依循，則應立法，俾使處理機關有法源依據。

林家煌先生：

依現行法規及主管機關心態上，有時承辦人員不願負擔責任，以致營造商或建商常處於弱勢，因此建議主管機關處理損鄰時應有以下原則以保障建商與營造廠合法權益：

1. 不要以使用執照為要求廠商履行賠償要件。當然更必須界定陳情的時間點與限制允許處理時間。
2. 應對鄰房狀況之不同而有不同賠償標準，且以合法房屋為主。
3. 應對現況鑑定範圍與賠償範圍加以界定。
4. 應讓使用執照與損鄰糾紛分開處理。

## 「營建災害處理及賠償制度建立之研究」座談研討會（二）

一、主旨：如何建立營建災害處理制度

二、時間：80年6月6日（星期四）下午2：00～4：30

三、地點：國立台灣工業技術學院學生活動中心二樓訓導處會議室

### 四、議題綱要

#### 1.如何判定營建災害成因及責任歸屬

●災害成因之明確化

●責任歸屬之明確化

#### 2.如何強化建築爭議事件評審委員會之功能

●如何規定施工前鄰屋現況鑑定

●如何界定適當之鑑定範圍

●如何強化損鄰事件處理作業

#### 3.如何成立專責處理損鄰事件機構

●聯合鑑定機構

●聯合複審小組

●中央審議委員會

### 座談會與會人員名錄：

中華民國商務仲裁協會	王副秘書長 志興
十大建築師事務所	王建築師 濱
中華民國建築技術學會	江理事長 九思
台灣區營造公會	李理事長 有福
台北市議會	邱議員 錦添
台北縣政府建管科	卓組長 文隆
平昇建築師事務所	林建築師 平昇
臺灣省建築師公會鑑定委員會	吳召集人 卓夫
台北市建築商業投資公會	段常務理事 津華
台北市政府工務局建管處	黃股長 仁鋼
中華民國建築學會服務部	陳主任委員 勇男
台北市建築商業投資公會	賴秘書 見忠
台灣省土木技師公會	蘇理事長 錦江

（依姓氏筆劃排列）

## 會議紀錄

蘇理事長錦江先生：

1. 目前損鄰事件已由單純之民事紛爭轉為刑事糾紛甚至已提昇為黨派之爭。
2. 施工時若能建立監測系統當可提供災害成因判定之依據，災害成因若能明確化，責任歸屬便可明確。
3. 災害成因判定困難處，部分緣於該鄰屋是否原已損壞，但卻無案可查之困擾，為針對上述缺失，施工前應對鄰屋實施環境記錄與調查（即現況鑑定）。
4. 災害發生後各鑑定公會鑑定結果常有差異，應設法消除，另外關於補償費用目前並無標準，致爭評會處理時常以3至5倍方式裁決處理，此事已間接損傷鑑定單位之公信力。
5. 仲裁制度對於損鄰事件之處理亦是一個良好辦法，不妨考慮引用。

吳召集人卓夫先生：

1. 回顧十多年前，日本發生損鄰情形與目前國內現況同樣嚴重，然日本採用重罰原則，讓施工單位一旦發生損鄰就賠不起，進而迫其緊慎施工，如今日本已少有發生損鄰事件。建議國內主管單位不妨參考，以防止損鄰之發生，提昇國內營造水準。
2. 有關災害成因之明確化，根本之道，應從立法上解決，譬如現況鑑定作業時賦應予法源，規定鄰房有提供鑑定之義務以利鑑定進行，有了現況鑑定，日後若有損鄰發生，不僅災害成因可明確，責任亦可歸屬得當。
3. 目前災害成因另一根本來源，乃是設計者引用的鑽探報告通常是假造的，據此以從事設計，災害當然發生。地質鑽探報告應經由

技師簽證，以杜絕造假。

4. 當鑑定認為有危及公共安全事實時，鑑定人往往不敢言明真相，否則相關建築師、技師等難脫干係，此乃責任歸屬不能寫明之原因，故如何修改不合時宜的法令，使鑑定單位勇於敢言不怕得罪於人，也是建立鑑定單位公信力的一種措施。
5. 本人對於設立聯合鑑定機構以處理全國損鄰鑑定案，原則上深表贊同，然依目前台灣省建築師公會受理損鄰案件之經驗研判。恐怕日後該組織鑑定人必須有 1,000 人以上規模，方足以應付層出不窮之損鄰案件。
6. 建議中央機關或學術單位對於鑑定作業標準過程應妥為詳細訂定，這方面日本確已進步到採用如街錘、內視鏡、紅外線診斷法、雷射診斷法等各種有效方法以從事鑑定作業，藉由較科學與精密儀器以提昇鑑定水準。此外收費標準亦應明定。
7. 現行建築技術規則對於房屋不均匀沉陷之要求以 3 公分為度，然現實上每棟房屋少有不過 3 公分之要求者。建議對於不合時宜的建築技術規則應配合實際需要適時修改。
8. 建議國內技術單位應召集大地方面專家對國內土壤加以分類，並配合開挖深度、地下水位等不同要求以界定影響範圍，作為損鄰處理或施工前現況鑑定之依據。

李理事長有福：

1. 損鄰事件之發生對社會成本所造成之損失，實難以避免，尤其損鄰事件事前之預防應重於事後之處理。建議政府速訂定一套法令（技術性）制度，藉以防範損鄰事件之發生。
2. 當前建築爭議評審制度確存有諸多不合理之處，尤其處理時效過長之問題，更應立謀改善，以減少業界之損失。
3. 敦請政府儘速訂定一套損鄰理賠之標準，通令全國一致實施，以

作為損鄰處理之依據。

4. 綜觀目前一切損鄰案處理之癥結，在於法令之不完善，建議對於不完善之法令，該立則立、該增則增、該改則改。
5. 以往責任歸屬常推諉給營造單位獨力承擔，極不合理，建議應把責任依實歸屬於參與該工程各相關成員並犯有過失者承擔。
6. 建議業者把損鄰費用提撥百分之一，以供鑽探業者與監造建築師聘請技師駐工地負責簽證，由各該技師負起監督責任，如此一來，將可降低損壞事件 95% 以上的發生機會。

邱議員錦添：

1. 本人此次與會的目的是聽聽各位專家學者意見，以做將來審查市府單行法規之參考。
2. 現行民法於賠償方面僅有原則性的條文述敘，即使特別法規與築法亦缺乏明確規定該如何賠償。另外責任歸屬方面對於設計者、施工者等之責任分擔，法亦無明文規定。
3. 賠償標準最好能明確化，以避免爭評會裁決時以 3 至 5 倍做為賠償結果之不合理現象。
4. 某些鑑定單位在鑑定用語上常模擬兩可，由於這類用語在法庭上彈性極大，是造成訴訟拖延的原因之一。建議應多改善，或另成立具有公信力機關以從事鑑定工作。
5. 現行爭評會之裁決結果，因不具法源故並無強制力，本人認為最好透過立法程序加以改善，倘若法律不良則可隨時修改。
6. 特別建議，應透過民間力量儘量協助政府建立損鄰處理單位，尤以公信力之提振，列為首要目標。

段常務理事津華：

1. 現行建管處在協調時規定時限為一個月，然處理時往往超過一個



月，業者頗感無奈。

2. 建築爭議評審委員會召開評審會時，關於局處長等委員，因公未克出席與會，其代理人是否適當之爭論，個人以為若由承辦科股主管代理出席者，由於彼等對專業技術更為了解，似乎並無不妥，自然不涉及有損當事人權益之問題。

黃股長仁鋼：

1. 爭評會對於鑑定金額以 3 至 5 倍裁決，主要基於下列原因所做的權宜考量：(1)各鑑定單位報告內容不一，難以定取捨標準。(2)針對現有報告所欠缺的非技術性損失，如搬運費，營業損失等方面之賠償。
2. 建管處協調兩次不成後才送爭評會，其用意在於過濾簡化案件以減低爭評會處理之負擔。並非有意拖延並複雜案情之處理。

卓課長文隆：

1. 台北縣建管課很贊同現況鑑定之實施，惟本縣尚未向請照人做此規定。
2. 台北縣事實有上已有爭評會之設立，但在執行時亦遭逢各鑑定單位報告不一的困擾，不知該如何引用，以致爭評會無從據以處理而形同虛設。
3. 損鄰發生後對於停工認定的標準應予明定，此外若涉及危害公共安全的判定時，應如何強制讓鄰屋進行搶修，以確保其居住安全等問題亦應設法解決。

王副秘書長志興：

1. 美國 AAA 規定所有民事糾紛都可以仲裁方式解決，我國則卡在商務仲裁”商務”這兩個字，引用時恐有困難，至於損鄰事件在法

理上乃屬於侵權行為，故在處理時是否適用商務仲裁，國內目前為止仍無定論，法院亦無判例可循。

2. 建議當損鄰發生後，雙方藉此合意訂定仲裁契約（非商務仲裁契約）並約定採用仲裁模式解決，可避免循法院訴訟時法官因專業知識不足，造成判決拖延過久之風險。
3. 爭評會委員於召開評審會時，因不克出席而以代理人出席等情事時有所聞，由於評審會事關當事人權益問題至鉅，理應親自出席，否則若該次評審會出席人數未達某一比例，應予流會，以示尊重當事人權益。

#### [理事長九思：

1. 關於災害賠償標準之建立問題，建議由各公會、學會共同成立“全國鑑定實務委員會”，對於有關鑑定方面問題，提會討論解決，並發行通報給現行各鑑定單位及有關單位，儘量把鑑定作業透明化以增公信力。
2. 鑑定時修補單價方面，本學會早年就已建立起單價且公開刊行，並曾經法院判決時採用，成效良好。
3. 修繕單價應有別於新建單價，這類單價之編列亦應由“全國鑑定實務委員會”制定並公開刊行。
4. 目前國內現有營造公司對於鄰屋修繕並無專門的常設部門，且多不專精，建議應成立專業修繕公司以專司損鄰之修復工作，並界定該專業公司之資格及技術人員的條件以提昇其專業形象。
5. 損鄰爭議時對於非技術損失，建議可由會計師、律師等專業人才配合鑑估而得。
6. 施工前營造業最好做現況調查，政府單位亦應訂出鑑定技術與規範，以供依循。
7. 工務局亦可成立專業鑑定機構，辦理有關鑑定方面之訓練，提昇鑑

定素質。

#### 林建築師平昇：

1. 對於建管處要求申請建照須同時檢附現況鑑定報告一事，若完全委由承造人負責辦理，易流於未全數鑑定之弊端。
2. 現況鑑定施行時，若居民不配合亦是一大困難，此外對於鑑定戶數太多情況時，不僅鑑定經費與時間花費都是一大支出，自是困難重重而影響現況鑑定之推動。
3. 應建立專責機構制定統一標準，以消除各公會鑑定結果不一致之困擾。
4. 建議由中華民國建築投資商業公會與臺灣區營造公會各提撥部份資金，以供損鄰安全方面的鑑定研究之用。

#### 王建築師濱：

1. 保險制度應可考慮列入協助處理損鄰事件，以減輕業者風險。
2. 建議成立損鄰基金，專門處理賠償事宜，以利使用執照早日取得。
3. 對於現階段各公會鑑定報告不一之現象，建議各鑑定單位採取會診方法，共同得出結論後，再提出報告，以避免報告差異問題。
4. 現行安全措施施工水準應予提高，以避免損鄰發生反而賠得更多，因小失大。

#### 陳建築師勇男：

1. 最近有關主管單位針對建築技術規則之建築設計施工篇，刻正研究將其分為規劃設計篇與建築施工篇，其用意在於擬以較合理之規定替代以往最低標準之規定，以適應社會之變遷。但是為了能適用全國性要求，以致新的建築技術規則恐怕將淪為訂定出最嚴

格條文的後果，如此一來，因難以符合經濟原則，而將顯得不切實際。

2. 工程進行時，若工程界已採取最佳最適當的預防措施，但仍發生損鄰事件，建議責任歸屬不應全由工程界承擔。
3. 損鄰發生後工程界不論資料提供者、設計者、施工者，大家多少有些責任，當然，責任歸屬絕有必要加以釐清，以免表面上人人有責，但最後卻人人無事。

## 附錄二 建立損鄰事件處理制度之研究問卷

鑑定人姓名： \_\_\_\_\_ 鑑定單位： \_\_\_\_\_

敬啟者：

近幾年來因營建施工導致環境影響、鄰地受害及鄰房變故龜裂、傾斜、倒塌等情形，造成財物損失或人員傷亡事件經常發生。基於此，本研究乃配合內政部之委託冀由現行建築災害之處理與問題缺失之探討，研擬建立建築災害之責任鑑定與賠償制度之可行方案，期望使營建施工產生之災害減至最小的程度。

素仰台端學養經驗均豐，請您就有關損鄰事件之災害成因與責任歸屬、鑑定作業、鑑定報告內容、爭議事件之處理，惠賜寶貴意見。若蒙賜教，不勝感荷。並請將問卷於研究人員與您專訪之後由其攜回。尚此 順頌  
時祺

國立臺灣工業技術學院營建系  
營建管理研究室 敬上

- 1、請問您從事鑑定工作已有幾年經驗\_\_年。
- 2、請問您認為新擔任鑑定工作之鑑定人，應由公會施給予何種訓練或講習？

### ●如何明確損鄰事件之災害成因與責任歸屬

- 1、請問您從事有關損鄰糾紛之鑑定過程中常遭遇何種問題？依您卓見應如何改善？
- 2、請問您於從事鑑定作業時對於災害成因應如何判定？責任如何歸屬？

### ●如何加強現況鑑定作業

- 1、請問您如何讓鄰屋願意配合事前現況鑑定，若鄰屋不配合又當如何解決？  
依您卓見下列初步構想可行性如何？除此之外，請您提供具體有效之解決方案？

(1) 承造一方向建管單位函明鄰屋不願配合原因後，由建管單位具函告知受鑑定戶請其配合鑑定工作，否則爾後若涉及房屋被損，則其投書，建管單位將不予受理，由爭議雙方直接依司法途徑解決。

(2) 於建築爭議評審委員會於處理章程中規定在處理損鄰事件時，對於屋齡超過十年以上，且不願配合現況鑑定者，由受損戶吸收鑑定賠償金額某一定百分比的自負額。

2、如何讓建方落實施工前鄰屋現況鑑定工作，依您卓見下列初步構想可行性如何？除此以外，您是否有其他高見可達成這方面之成效？

- (1) 建管單位強制規定在申請建照時需檢附鄰屋現況鑑定報告。
- (2) 在工程合約中規定該項鑑定費用由業主全額支付。
- (3) 爭評會於處理損鄰糾紛案時對有做現況鑑定者，予以優先評審。

### ●如何充實鑑定報告內容

1、當前鑑定報告內容仍有諸多不完備之處，致有時無法憑此平息雙方爭議；爲了增強處理損鄰之功能，實有強化鑑定報告內容之必要。

(1) 現行開工前鄰屋現況鑑定，一般僅做鄰屋位置、構造、用途及現況鑑估、拍照存證。本研究初步建議增列如下項目：

- A 受鑑定戶基礎型式之記載。
- B 結構安全性評估。
- C 建造年間記錄及房屋現值估計 ---- 請專業人員會同鑑定以後列入。
- D 房屋基礎穩定性之判定。
- E 鑑定會勘當時雙方意見之陳述。

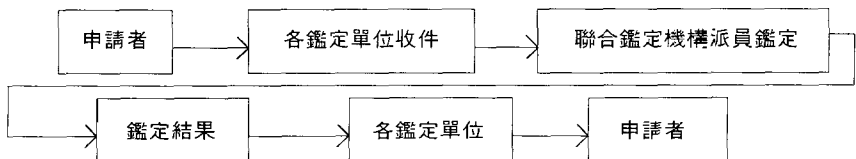
(2) 現行損鄰鑑定報告，一般僅做鄰屋位置、構造、用途與損壞狀況鑑估及修復方式之建議。本研究初步建議增列如下項目：

- A 工程施工進度情形之記載。
- B 受損房屋之現值和修復後建物折舊賠償費用 ---- 請專業人員會同鑑定後列入。
- C 損壞修復方法及位置並儘可能繪圖說明以爲施工之參考。
- D 鑑定會勘當時雙方意見之陳述。

除此之外，請發表您之卓見，以便充實鑑定報告內容，俾利簡化損鄰事件之處理。

2、針對目前各不同專業鑑定單位，對同一損鄰事件常有鑑定結果不一致，如此非但不易解決紛爭，甚至使案情複雜化。

解決方法之一：可由各鑑定單位籌組聯合鑑定機構以收事權統一，報告內容一致之效。



解決方法之二：由各鑑定單位各推舉代表共同組成複審小組，以審查各單位的鑑定報告特別著重審查同一案件有二次以上申請的鑑定案，避免後來的鑑定報告與前次鑑定報告結果不同。

解決方法之三：當雙方合意進行第一次鑑定時，任一方可以在此時請求其他不同專業公會參與共同鑑定（可由鑑定單位告知），但以請求一次為限，雙方獲得這方面共識後，立下協議書，杜絕任一方就同一案提出二次鑑定的可能。

您認為這些構想可行性如何？有何困難及如何解決？是否有其他更佳解決方案？

●如何改進損鄰爭議事件之處理

1、對某些民意代表以包攬案件介入損鄰事件之處理，進而對建管單位施加壓力，導致爭評會評定賠償金額與鑑定人鑑估賠償金額差異過大之情事一再發生，造成對鑑定單位專業之不尊重，請問您以為應如何改善？

2、當損鄰過失可歸責於施工之一方時，請問您認為鑑定作業中，對於如房屋之毀損、營業損失、租賃損失及非財產上之損失等之損害賠償標準應如何建立？賠償金額如何計算？

請就下列項目提供您的意見。

一 財產上方面

( 1 ) 房屋之毀損：

A、非結構上之破壞（無安全上顧慮）

應賠 子債	不賠 子債	視而 情 況定	損壞項目	如何建立賠償標準及賠償金額如何計算
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	裂縫	-----
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	漏水	-----
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	傾斜	-----
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	下陷	-----
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	其他	-----

**B、結構上之破壞**

- 墻壁倒塌 \_\_\_\_\_
- 墻壁斷裂 \_\_\_\_\_
- 傾斜 \_\_\_\_\_
- 下陷 \_\_\_\_\_
- 其他 \_\_\_\_\_

**( 2 ) 營業損失：**

- 營業收入損失 \_\_\_\_\_
- 器材設備毀損 \_\_\_\_\_
- 其他 \_\_\_\_\_

**( 3 ) 租賃損失：**

- 租金之損失 \_\_\_\_\_
- 其他 \_\_\_\_\_

**二非財產上損失：**

- 精神上損失 \_\_\_\_\_
- 其他 \_\_\_\_\_

4、請問您認為違章建築之受損可能衍生之問題為何？應否賠償？

5、請問您對於籌組聯合鑑定機構之鑑定人資格，除應能合技師法建築師法及其相關法令之規定外尚需具備那些條件？曾任鑑定業務 \_\_\_\_\_ 年，其工程實務經驗 \_\_\_\_\_ 年，其他 \_\_\_\_\_

6、請問您認為於籌組聯合鑑定機構時應否設立鑑定人員名簿，提供申請鑑定者自行選任鑑定人之參考，以降低鑑定結果之爭議。

感謝您的費心填寫及提供寶貴意見，並竭誠歡迎您對本研究外隨時提出指教，如蒙賜教，請電 (02)733-3141 轉 7510 洽李文濤、林清南即可謝謝。







## 附錄三 台北市建築爭議事件協調處理及評審作業程序

80.9.6.北市工建字第69654號函

- 一、台北市政府工務局（以下簡稱本局）為處理建築爭議事件，解決建築事件紛爭，特訂定本作業程序。
- 二、左列建築爭議事件得提台北市建築爭議事件評審委員會（以下簡稱本會）評審：
  - （一）建築執照工程施工損壞鄰房爭議事件（以下簡稱損鄰事件）。
  - （二）建築物承造人、監造人無正當理由拒不會同申請使用執照爭議事件。
  - （三）其他由本局建築管理處（以下簡稱建管處）報請核准列入議程之建築爭議事件。
- 三、為避免發生損鄰事件及便於日後損鄰爭議之評審，建築執照工程之承造人應於申報放樣勘驗前，先會同監造人勘查評估基地現況，並向鑑定單位申請鄰房現況鑑定，於申報放樣勘驗時一併檢附申請資料備查。但事先經報備認可免附著，不在此限。
- 四、鑑定單位應合於左列規定：
  - （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土木、建築工程鑑定與估價。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。主持鑑定人員應具專業技師資格，並以機構名義出具鑑定報告。
    2. 其他學術研究機構：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。鑑定單位應檢附主管機關核准證明文件、組織章程，主持鑑定人員學經歷等相關資格證件向本局申請備查，人員及資料異動時亦同。但前項第二款第二目之學術研究機構，不在此限。

五、損鄰事件發生，雙方自行協調未達成協議經受損房屋所有權人（以下簡稱受損戶）提出異議時，建管處應於文到七日內發函召集受損戶及工程起造人、承造人、監造人會同勘查損壞情形並依左列程序處理：

（一）經勘查係屬施工損壞，且監造人認定無危害公共安全之虞者（監造人如現場無法認定，應於七日內以書面提出報告）得准予繼續施工，並責由承造人直接與受損戶協調損害修復賠償事宜及加強維護安全措施。承造人、監造人及營造業技師應親自或指派專人處理協調事宜。

（二）如無法認定係因施工損壞或鄰房房屋邊緣線與工地開挖境界線間之水平距離大於開挖深度五倍以上者，應由異議人洽請鑑定單位鑑定。

（三）現場會勘認損壞情形有危害公共安全之虞者，建管處應即勒令停工，依建築法有關規定處理，並向本會提出報告。

六、第五點第一款及第三款損鄰事件之協調處理程序如左：

（一）現場會勘後七日內，爭議雙方直接協調未達成協議時，得由任一方鑑定單位申請受損房屋損害鑑定。

（二）爭議雙方之任一方得依損害鑑定報告向建管處申請代為協調。

（三）建管處受理申請協調，應每個月至少協調一次。

（四）經協調二次雙方仍未達成協議，得由任一方提出申請或由建管處於第二次協調會後十日內提本會評審。

（五）如經協調達成協議，爭議雙方應繕具和解書函請建管處備查銷案。

七、第五點第二款損鄰事件之協調處理程序如左：

（一）異議人應自現場會勘日起一個月內檢附鑑定單位所出具損害鑑定報告（案情複雜、戶數眾多者，異議人得向建管處申報延長為二個月）。

（二）損害鑑定報告鑑定證明係屬施工損壞而無危害公共安全之虞者，由建管處依第六點第二款至第五款程序協調處理。

（三）損害鑑定報告鑑定屬施工損壞且有危害公共安全之虞者，由建管處依建築法有關規定處理外，並依第六點第二款至第五款程

序協調處理。

四經鑑定非屬施工所致損壞者，撤銷列管。

八、損鄰事件損害鑑定報告完成後，受損戶如經建管處通知協調拒不出席達二次者，處理程序如左：

（一）經鑑定列有損害修復金額案件，由建管處逕提本會評審。

（二）經鑑定無損害修復金額案件，由建管處撤銷列管。

九、建築執照工程掛號申請使用執照時，始提出損鄰事件者，建管處應通知異議人申請損害鑑定，異議人應自建管處通知函到日起一個月內，檢送鑑定單位所出具之損害鑑定報告，證明確係工程施工所肇致損壞，始予受理，由建管處依雙方意見製成提案，逕提本會評審，逾期撤銷列管。

十、鑑定單位受理申請鑑定時，應配合左列事項辦理：

（一）自受理申請日起一個月內完成報告，案情複雜鑑定戶數眾多者，加派鑑定人員並向建管處報備延長為二個月，逾期應至本會作口頭報告。提會評審案件，鑑定人員應於開會前再行複勘現場。

（二）受損房屋涉及公共安全或工程地下室施工未完成之鑑定案件，應設立觀測系統繼續列管觀察。

（三）鑑定報告如與其他鑑定單位之報告內容有重大差異時，應先開會澄清，並將結果提報本會。

四、鑑定結果應依左列項目作成報告：

1. 申請單位或人員。

2. 鑑定標的物所有權人及其坐落。

3. 現場鑑定會勘紀錄及雙方意見。

4. 鑑定日期及工程施工進度。

5. 鑑定要旨及依據。

6. 鑑定標的物構造、使用情形及現況。

7. 鑑定結果：包括鑑定標的物損壞原因、損壞部分、結構安全評估、損壞項目、數量、損壞修復單價及費用（含傾斜沈陷、地盤改良費及其建物折舊賠償費用）。

8. 鑑定結論與建議。

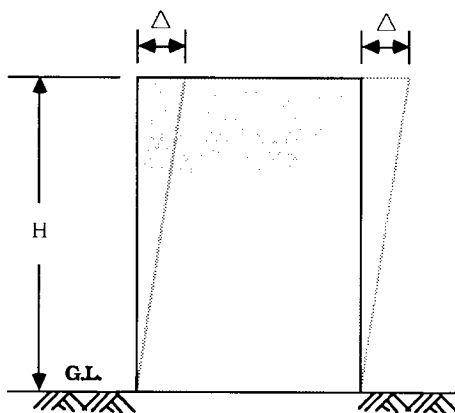
9. 損害情形相片、紀錄及圖說。

六、建築爭議事件提會評審程序如左：

- (一) 損鄰事件應由爭議雙方之任一方，檢具申請書述明協調不成立之理由，修復賠償之意見及有關證明文件，向建管處申請，或由建管處逕行提本會評審。
  - (二) 第二點第二款及第三款爭議事件由爭議關係人檢具申請書及有關證明文件向建管處申請。
  - (三) 建管處受理申請，應檢具申請文件及有關處理資料，製成提案，報請工務局核准後列入議程。提案內容應依案由、說明（處理依據及經過）、雙方意見、初審意見等逐項列舉。
  - (四) 本會應於一個月內或提案達三件以上時，開會評審作成決議，提供主管建築機關作為處理依據，必要時得召開臨時會議。
  - (五) 爭議事件經本會評審認有必要時，得推請委員或組成專案小組再予協調或調查處理，並擬具書面意見提會討論。
  - (六) 本會認為必要時得聘請學者專家襄助，並依實際情形酌支審查費或車馬費。其調查資料由建管處派員協助整理。
- 七、本會開會時應由建管處函請雙方當事人列席說明及通知鑑定單位派鑑定人員列席報告。

## 損鄰修復賠償費用鑑定報告估算基準

- 一、為使各鑑定單位報告中之損鄰修復賠償費用統一、客觀、符合實際、便利解決損鄰紛爭，特訂定本基準。
- 二、各鑑定單位辦理鑑定時，有關損鄰修復賠償費用之估算，應依本基準之規定。
- 三、各鑑定單位鑑定報告中之損鄰修復賠償費用，應就技術性工程修復費用及非工程性賠償費用，分別估算。
- 四、技術性工程修復費用之估算如左：
  - (一)重建：房屋損壞情況嚴重，經鑑定單位鑑定有安全顧慮者，應以拆除及房屋重建造價估算。
  - (二)傾斜、沈陷：房屋有傾斜、沈陷情況，而無安全顧慮者，其傾斜度 ( $\Delta/H$ ) 未超過一百五十分之一時，應以補強、扶正等方式估算修復費用，且應細項表列。修復工作並於鑑定報告內註明，應委由開業建築師或專業技師監督辦理（詳附圖例一）。



圖例一：H - 建物高度  
 $\Delta$  - 建物傾斜位移尺寸

### 三 裂縫：

1. 非結構性裂縫：修補費用之估算，應以整面為計價原則，天花板、地板（如磨石子）應以間為計價原則。
2. 結構性裂縫：情況輕微者，應以EXPOXY補平或加固之方式估算修復費用，情況嚴重者，應視情況以拆除重做方式估算修復費用。

四 漏水：房屋漏水，應以追查漏水原因，詳細分析提出解決對策之方式估算修復費用。

五 設備：修復費用應包括裝修、水電、昇降設備。

六 修復費用之估算應以一戶為單位，採各戶單獨發包之價格估算。

七 工料單價分析基準以台北市建築師公會編列手冊之單價為準。

八 工資計價基準，於施工時間不足一天時，以一天計價為原則。

五 非工程性賠償費用之估算如左：

一 房屋傾斜、沈陷後價值折損賠償：房屋有傾斜、沈陷情形，而無安全顧慮者，其傾斜度（ $\Delta/H$ ）超過一百五十分之一時，除依前點規定估算補強修復費用外，另依其使用不便之程度分為三級，額外給予重建工程造價百分之三、百分之五、百分之十以上之折舊價值補償。（傾斜度一百五十分之一至一百二十五分之一者為百分之三，傾斜度一百二十四分之一至一百之一者為百分之五，傾斜度九十九分之一以上者為百分之十以上，並視實際情況得由鑑定單位自行訂定。）重建工程造價，以台北市政府國民住宅處當年會計年度實際發包單價為準。

二 搬遷費用：由鑑定單位視實際情況於鑑定報告內列明。

三 房租、營業損失：受損房屋在損壞情形使房屋無法出租或營業時，應於鑑定報告中列出房租、營業損失之賠償費用。房租部份得由鑑定單位現場訪價估算。



、十年度台北市政府國民住宅處每坪發包單價資料表

樓 別	單價 (元/坪)
五樓以下	36,400
六 樓	43,800
七 樓	43,800
八 樓	43,800
九 樓	45,200
十 樓	45,200
十 一 樓	46,000
十 二 樓	46,000
十三、四樓	46,800
十 五 樓	47,100
十六樓以上	47,400