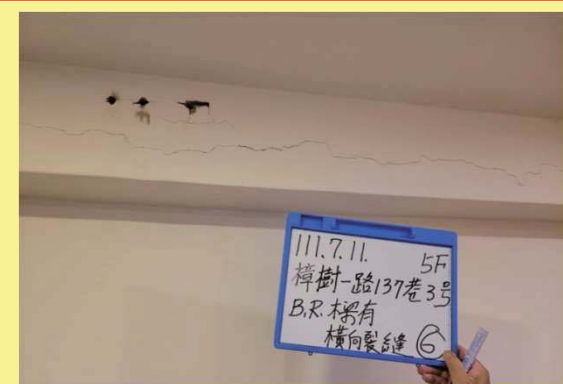


# 臺北市建築師公會 111年度鑑定研討會

## 臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則

民國111年2月14日臺北市府(111)府法綜字第1113005450號令修正發布

江星仁 建築師 2022.11.30.



# 鄰損爭議頻傳，如何保障自身權益？

2022-11-02 14:45:07聯合新聞網

當民眾發現自家隔壁正在進行建案施工，除了會受到**噪音**與**落塵**困擾之外，建議附近住戶可以先做兩件事來確保自家安全：

- 一、**建案施工前**，確保已由第三方公正單位進行「鄰房現況鑑定」。也就是營造商請建築師公會或公正第三方先至附近民宅查看屋況，後續若屋況有因施工損壞，則有依據可查證。
- 二、**建案開始施工後**，住戶應多留意自家大樓與周邊馬路積極**檢視蒐證**，包括牆壁、磁磚或柏油路面是否出現裂縫或破洞，若因施工產生裂縫可能代表發生變位了，這時需進一步注意裂縫或破洞是否在短時間內持續惡化，例如越裂越長、越裂越多等，一旦發現異常狀況，需即時向施工單位反應，並於第一時間進行監測或補強。

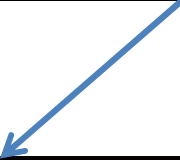
# 臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則

☆. 共24條。

☆. 做現況鑑定、損鄰鑑定需要知道的規定。

# 臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則

第一條：本規則依臺北市建築管理自治條例第28條規定訂定之。



建築工程施工發生損壞鄰房爭議事件之處理與程序，由主管建築機關定之。

第二條：本規則之主管機關為臺北市政府都市發展局（以下簡稱都發局）。

有關建築施工損鄰事件之爭議處理，由臺北市建築爭議事件評審委員會（以下簡稱本會）處理。

# 臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則

第三條：本規則用詞定義如下：

- 一、建築工程：指領有建造執照、雜項執照或拆除執照之工程。
- 二、監造方：指建築工程之監造人或監督拆除工程之建築師。
- 三、建方：指建造執照或雜項執照工程之起造人或承造人、拆除執照工程之申請人或承攬拆除工程之營造業。
- 四、鑑定機構：指符合第十四條規定而得辦理現況鑑定、責任歸屬鑑定或損害鑑定之機構。
- 五、損鄰疑義事件：  
指建築工程之鄰房所有權人主張因建築工程施工致其房屋受損，向都發局申請協調，尚未經監造方及承造人之專任工程人員或鑑定機構認定損害責任歸屬之事件。

# 臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則

- 六、**損鄰事件**：指建築工程之鄰房所有權人主張因建築工程施工致其房屋受損，向都發局申請協調後，經監造方及承造人之專任工程人員或鑑定機構認定屬施工損害之事件。
- 七、**受損疑義戶**：指損鄰疑義事件之鄰房所有權人。
- 八、**受損戶**：指損鄰事件之鄰房所有權人。
- 九、**現況鑑定**：指建築工程施工前，鑑定機構就鄰房及其相關環境等，**藉目測或儀器，以文字記載、繪製圖面或拍攝照片**等方法記錄現況。
- 十、**責任歸屬鑑定**：指鑑定機構就損鄰疑義事件之鄰房，鑑定其**損害發生原因及損害責任歸屬**。
- 十一、**損害鑑定**：指鑑定機構對於損鄰事件之鄰房損害情形，鑑估損害項目、修復方式及修復費用。

# 臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則

## 第四條：

建方應於下列期限前，委由鑑定機構辦理現況鑑定並取得鑑定報告：

- 一、領有建造執照或雜項執照者，於申報放樣勘驗前。
- 二、領有拆除執照（含併同申請建造執照或雜項執照）者，於申報開工前。

建築工程有下列情形之一者，建方免辦理前項之現況鑑定，並應於前項各款所定期限前檢送經監造方及承造人之專任工程人員簽章負責之切結書予都發局：

- 一、拆除構造物影響鄰房輕微。
- 二、建築工程工地以開挖境界線起算開挖深度三倍之水平距離以內皆無鄰房或鄰房所有權人均為起造人。
- 三、增建或改建工程無涉及地下室開挖。



# 臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則

## 第五條：

受損疑義戶向都發局申請協調損鄰疑義事件，應檢附**申請書、建物所有權證明文件及經都發局指定之文件**。

前項申請文件不全者，都發局應通知受損疑義戶於十四日內補正。屆期未補正或補正不全者，不受理其申請。

## 第六條：

都發局受理申請後，應通知**建方**會同**監造方**依下列規定辦理：

- 一、**建方**於接獲通知日起十四日內，勘查建築工程施工有無危害鄰房公共安全，並製作**初步安全認定書**。
- 二、**建方**於接獲通知日起三十日內，勘查鄰房是否屬施工損害，並製作損害責任歸屬初步認定書。



# 臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則

## 第六條：續

前項初步安全認定書及損害責任歸屬初步認定書，應經監造方及承造人之專任工程人員簽章後，送都發局備查。

建方辦理第一項第二款之鄰房勘查，得以電話、面會或召開說明會等方式與受損疑義戶協商勘查日期及時間，並作成紀錄；勘查當日無法進入鄰房，應以郵務**雙掛號**通知受損疑義戶下次勘查日期及時間。

建方依前項規定通知仍**無法進入鄰房勘查**，得檢送協商過程紀錄及相關通知之證明文件送都發局，經都發局確認建方已依前揭規定辦理後，通知受損疑義戶就建築工程**不予列管**。

建方為第三項之通知，應於勘查日前七日通知受損疑義戶。

第一項第二款規定之鄰房勘查，**除監造方及承造人之專任工程人員外**，建方及受損疑義戶得委託代理人出席。

# 臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則

受損疑義戶

檢附：

申請書、  
建物所有權  
證明文件、  
及  
經都發局指  
定之文件

受損疑義戶檢  
附相關文件發  
函向都發局申  
請協調損鄰疑  
義事件

都發局通知建方會同監造方

- 一、建方於接獲通知日起 **14** 日內，勘查建築工程施工有無危害鄰房公共安全，並製作初步安全認定書。
- 二、建方於接獲通知日起 **30** 日內，勘查鄰房是否屬施工損害，並製作損害責任歸屬初步認定書。

# 臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則

第七條：

- 一、初步安全認定書認定無危害鄰房公共安全者，建築工程得繼續施工。
  - 二、初步安全認定書認定有危害鄰房公共安全者，由都發局依建築法第五十八條規定勒令停工，並命承造人與監造人立即採行緊急措施及擬具緊急應變計畫送都發局備查。
- 前項第二款之緊急應變計畫，應包括工地安全措施及鄰房安全維護等項目。

**第 58 條** 建築物在施工中，直轄市、縣（市）（局）主管建築機關認有必要時，得隨時加以勘驗，發現左列情事之一者，應以書面通知承造人或起造人或監造人，勒令停工或修改；必要時，得強制拆除：  
.....三、危害公共安全者。.....

# 臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則

第八條：

建方依第六條第一項第二款規定辦理後，建築工程之處理方式如下：

一、現況鑑定納入受損疑義戶者：

有做現況鑑定者

(一)損害責任歸屬初步認定書認定屬**施工損害者**，都發局應予列管。

(二)損害責任歸屬初步認定書認定**非屬施工損害者**，都發局不予列管。受損疑義戶如有爭議者，得自行負擔費用並委由鑑定機構辦理責任歸屬鑑定，並於建築工程屋頂版勘驗日（採逆打工法施工者，為最後一次樓版勘驗日）前，檢附鑑定機構出具之鑑定報告書送都發局，**鑑定結果屬施工損害者**，都發局應予**列管**，且鑑定費用由建方負擔。

# 臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則

## 第八條：續

二、現況鑑定未納入受損疑義戶，或**未辦理現況鑑定者**，除建方認定屬施工損害由都發局列管外，建方應於接獲都發局依第六條第一項規定通知日起**六十日內**，委由鑑定機構辦理責任歸屬鑑定，並將鑑定結果送都發局備查。

**鑑定費用應由建方負擔。**

三、依前款規定辦理責任歸屬鑑定者，由都發局依下列規定處理：

(一)鑑定結果屬施工損害者，都發局應予列管。

(二)鑑定結果非屬施工損害者，都發局不予列管。受損疑義戶如有爭議，應逕循法律途徑解決。

前項第二款之鑑定機構由建方限期受損疑義戶指定；受損疑義戶逾期未指定者，由都發局逕為指定。

# 臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則

## 第八條：小結

### 有做現況鑑定者

- (一) 損害責任歸屬初步認定書認定屬**施工損害者**，都發局應予列管。
- (二) 損害責任歸屬初步認定書認定**非屬施工損害者**，都發局不予列管。**受損疑義戶**如有爭議者，**得自行負擔費用**並委由鑑定機構辦理責任歸屬鑑定，……。

### 沒做現況鑑定者

- (一) 建方認定屬**施工損害**由都發局列管。
- (二) **建方**應於接獲都發局依第六條第一項規定通知日起六十日內，**委由鑑定機構辦理責任歸屬鑑定**，並將鑑定結果送都發局備查。  
鑑定費用應由建方負擔。



# 臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則

## 第九條

第九條：

- 依前條第一項規定由都發局列管者，其協調處理程序如下：
- 一、損鄰事件雙方自行協調達成協議者，應簽訂和解書，並由建方報請都發局註銷列管。
  - 二、損鄰事件雙方無法達成協議時，建方應通知受損戶於十四日內指定鑑定機構辦理損害鑑定，受損戶未於限期內指定者，由建方逕行選定，並辦理損害鑑定後，損鄰事件雙方應再自行協調；如涉及二個以上建築工程，應指定同一鑑定機構。鑑定費用應由建方負擔。



# 臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則

## 第九條，續

三、損鄰事件雙方依前款規定再行協調無法達成協議者，經向都發局申請代為協調處理二次，仍無法達成協議，而有下列情形之一者，**建方得陳報都發局註銷列管**，由受損戶循法律途徑解決：

- (一) **受損戶二戶以下**，經建方依鑑定機構鑑估受損房屋修復賠償費用之**二倍金額**，以受損戶名義無條件提存於法院。
- (二) **受損戶三戶以上**，且已和解受損戶達列管總受損戶數三分之二以上或建方已支付受損戶鑑定修復賠償金額達總鑑定修復賠償金額二分之一以上，由建方依鑑定機構鑑估受損房屋修復賠償金額，以未和解之受損戶名義無條件提存於法院。

# 臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則

## 第九條，續

(三) 受損戶於都發局通知代為協調處理二次皆未出席，由建方依鑑定修復賠償金額以受損戶名義無條件提存於法院。

(四) 受損戶已向法院提起訴訟。

(五) 經本會作成決議應循法律途徑解決。

前項第一款和解書應由和解時之房屋所有權人為和解當事人。

第一項第三款戶數計算以戶政機關核發門牌為單位。如受損房屋僅列管公寓大廈共用部分者，視為一戶。

涉及公寓大廈共用部分，應以該公寓大廈管理委員會為提存對象。但未依規定成立管理委員會者，得以全體區分所有權人為提存對象。

都發局依第一項第三款規定代為協調處理時，應由本會推派一至二名委員主持，並得通知鑑定機構列席說明。

# 臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則

## 第十條，

### 第十條

損鄰事件符合下列各款規定者，建方或受損戶得向都發局申請提本會審議：

- 一、損鄰事件經都發局代為協調處理二次仍無法達成協議。
- 二、受損戶三戶以上。
- 三、已和解受損戶未達列管總受損戶數三分之二以上或建方已支付之受損鑑定修復賠償金額未達總鑑定修復賠償金額二分之一。

損鄰事件有下列各款情形之一者，都發局得依職權提本會審議：

- 一、都發局依前條第一項第三款規定代為協調處理時，認有組成專案小組或邀請專家襄助共同調查之必要。
- 二、其他都發局認有必要之情形。

# 臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則

## 第十一條，

### 第十一條

建方及受損戶依前條第一項規定向都發局申請提送本會審議損鄰事件，應檢附下列文件：

- 一、申請書。
- 二、損鄰事件之案由、說明（包含處理依據及經過）、雙方意見及本會委員於都發局代為協調處理程序所出具之初審意見等資料。

前項申請文件不全者，都發局應通知申請人於三十日內補正，屆期未補正或補正不全者，不受理其申請。

# 臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則

## 第十二條，

### 第十二條

本會開會時，應有過半數委員親自出席，並以出席委員過半數之同意決議之。

都發局得通知損鄰事件雙方列席說明及鑑定機構派原鑑定人親自列席報告。損鄰事件雙方如委任代理人出席，代理人應出具委任書及身分證明文件。

都發局認為有必要時，得通知鑑定機構於本會開會前再至現場複勘，並檢送補充鑑定報告併案提會。

損鄰事件經本會評審作成決議者，由都發局據以辦理。

# 臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則

## 第十三條，

### 第十三條

受損疑義戶逾建築工程申報屋頂版勘驗日（採逆打工法施工者，為最後一次樓版勘驗日）始依第五條第一項規定向都發局申請協調者，僅適用**第五條、第六條第一項第一款、第二項及第七條規定**；

其餘爭議由損鄰疑義事件雙方循法律途徑解決。

---

# 臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則

## 第十四條，

鑑定機構應向都發局申請核可後，始得擔任本規則之鑑定工作。

前項核可前，應經本會審查通過。

第一項核可期限最長為三年。

鑑定機構應具下列資格之一，且其**鑑定人應達四十人以上**：

一、屬建築師或專業技師公會者：其組織章程之業務項目應包括受理委託辦理各種建築、土木、結構、大地等工程鑑定與估價。

二、屬學術研究機構者：

(一) 法人組織之建築、土木、結構、大地等學術研究機構：組織章程應包括營建相關研究項目。

(二) 其他學術研究機構：教育部立案設有建築、土木、結構、大地等相關科系、研究所或附設之學術單位。

鑑定人應具得辦理建築物鑑定或估（評）價等各項業務資格之建築師或專業技師。

鑑定報告及鑑定人補充之相關文件均應以鑑定機構名義出具。

第一項審查基準及程序由都發局另定之。



# 臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則

## 第十五條，

鑑定機構為辦理現況鑑定、責任歸屬鑑定及損害鑑定，得以電話、面會或召開說明會等方式與鄰房所有權人、受損疑義戶或受損戶協商勘查時間，並作成紀錄。如無法進入鄰房勘查，鑑定機構應以郵務雙掛號通知鄰房所有權人、受損疑義戶或受損戶配合鑑定，經通知二次以上仍未配合鑑定者，鑑定機構得請都發局代為通知一次。

經都發局依前項規定代為通知，屬現況鑑定及責任歸屬鑑定者，鄰房所有權人或受損疑義戶未配合鑑定，該損鄰疑義事件不適用本規則，由損鄰事件雙方循法律途徑解決。但有特殊原因經都發局同意者，不在此限。

經都發局依第一項規定代為通知，屬損害鑑定者，受損戶未配合鑑定，鑑定機構應出具鑑定會勘過程報告書，建方得以鑑定會勘過程報告書陳報都發局註銷列管，由損鄰事件雙方循法律途徑解決。

第一項通知應於鑑定日七日前通知鄰房所有權人、受損疑義戶或受損戶，且每次通知時間應間隔七日以上。

# 臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則

## 第十六條，

鑑定機構辦理責任歸屬鑑定及損害鑑定，應於受理申請鑑定之日起三十日內，依相關法令及臺北市建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊完成鑑定報告。但案情重大、複雜或戶數眾多者，得向都發局申請延長鑑定期限。

鑑定報告應包括下列項目：

- 一、鑑定申請人。
- 二、鑑定標的物所有權人及其坐落位置。
- 三、現場鑑定會勘紀錄及雙方意見。
- 四、鑑定日期及工程施工進度。
- 五、鑑定要旨、依據及方法。
- 六、鑑定標的物構造、使用情形及現況。
- 七、鑑定內容。屬損害鑑定者，另應包括損害項目及數量；損害修復鑑估之項目、數量、單價及費用。
- 八、鑑定結果。屬責任歸屬鑑定及損害鑑定者，另應包含結構安全評

# 臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則

## 第十六條，續

及損害責任歸屬。

九、鑑定結論。屬損害鑑定者，應含修復建議。

十、鑑定人及所屬鑑定機構簽章。

十一、鑑定人資格及其專業證照字號。

十二、現況或損害情形相片、紀錄及圖說。

十三、勘查鄰房之過程紀錄及通知鄰房所有權人、受損疑義戶或受損戶相關資料。

前項第七款損害修復鑑估費用，應依臺北市建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊所列之修復標準項目、數量及單價為準。但情形特殊或手冊未列者，得由鑑定機構另依市價製作單價分析予以評估。

鑑定結果與修復建議應有具體量化之數據，鑑定結論對鑑定標的物結構安全應作具體評估。

受損房屋損害原因如可歸責二個以上施工中建築工地時，鑑定報告應分析建議各工地負擔責任比例，以作為協調之依據。

鑑定人有民事訴訟法第三十二條第一款至第六款所定法官應迴避之事由者，應自行迴避。

# 臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則

## 第十七條，

鑑定機構應於鑑定報告完成後依下列程序辦理：

- 一、**鄰房現況鑑定報告**，應送交建方及受鑑定之房屋所有權人或其代表人各一份，並通知其他受鑑定之房屋所有權人及都發局。
- 二、**責任歸屬鑑定報告及損害鑑定報告**，應送交建方、受損戶、受損疑義戶或其代表人、都發局各一份，並通知其他受損戶或受損疑義戶。

前項鑑定報告，應以郵務雙掛號送達，未能送達者得由鑑定機構請都發局代為送達。

鄰房所有權人或損鄰事件雙方對鑑定報告認有疑義，應於收到鑑定報告或通知十四日內以書面向鑑定機構提出異議並通知都發局，鑑定機構應自書面送達後十日內澄清回復異議人並通知都發局。

# 臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則

## 第十八條，

### 第十八條

鑑定機構應要求鑑定人親赴現場進行鑑定工作，不得委託他人代理執行。

鑑定人違反第十六條或前項規定者，由都發局通知鑑定機構予以警告，情節重大者，除移付懲戒外，並由都發局通知鑑定機構停止該鑑定人擔任本規則鑑定工作三年。

# 臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則

## 第十九條，

受損房屋領有建造執照、使用執照、辦理建物所有權登記有案或具有合法房屋證明，經鑑定有結構安全顧慮需全部或部分拆除者，應經本會審議通過，報臺北市政府核准後，始得新建或改建。

依前項規定新建或改建房屋得依**原建蔽率、容積率或總樓地板面積及建築物高度**辦理。**但有關防火避難設施、結構計算、耐震設計及消防設備，應依申請新建或改建時法令規定辦理。**

屬部分拆除改建者，得由該部分受損戶出具土地權利證明文件提出申請，除申請部分外，免附全部土地權利證明文件。

受損戶應於臺北市政府核准新建或改建處分到達日起三個月內，委託開業建築師提出申請，逾期未申請者，該核准處分失其效力，且不得再依第一項至前項規定申請核准新建或改建。

受損戶之房屋屬違章建築者，另依臺北市違章建築處理規則等相關規定辦理。



# 臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則

## 第二十條，

### 第二十條

依本規則通知鄰房所有權人、受損疑義戶或受損戶時，鄰房所有權人之地址以**建物登記謄本登載資料為準**；其未辦妥建物所有權登記者，以都發局查得之資料為準；受損疑義戶、受損戶地址以**陳情書所載地址或其會勘時登錄地址**為送達處所。



# 臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則

## 第二十一條

損鄰疑義事件有下列情形者，不適用本規則：

- 一、鄰房建築基地境界線與領有建造執照或雜項執照之工程工地開挖境界線之水平最短距離大於基礎開挖深度三倍以上。 $(H > 3D)$
- 二、鄰房建築基地範圍境界線與僅領有拆除執照之工程建築物結構體邊界線之水平最短距離大於該建築物結構體深度三倍以上。

# 臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則

## 第二十二條

本規則所定書表格式，由都發局另定之。

---

## 第二十三條

受損疑義戶於本規則中華民國一百十一年二月十四日修正施行前申請協調損鄰疑義事件者，適用修正前之規定。

---

## 第二十四條

本規則自發布日施行。

END





報告完畢，感謝聆聽！敬祝平安如意！



# 現況鑑定、施工損鄰、安全 鑑定報告書架構及製作格式

簡報人：李易軒 建築師

日期：111年11月30日

# 大綱

---

- 一、前言
- 二、現況鑑定
- 三、施工損鄰鑑定
- 四、安全鑑定
- 五、結語



# 一、前言

---

## (一)、鑑定分類

### 1. 專業鑑定(民間申請案):

- (1). 新建工程鄰房現況鑑定
- (2). 新建工程鄰房損害修復及安全鑑定
- (3). 房屋漏水原因及責任歸屬鑑定
- (4). 程序違建補照鑑定
- (5). 未報勘驗先行施工安全鑑定
- (6). 高氣離子建築物安全鑑定
- (7). 其他等等...

# 一、前言

---

## (一)、鑑定分類

### 2. 爭議鑑定(法院囑託案):

- (1). 施工損鄰
- (2). 房屋買賣、租賃瑕疵安全
- (3). 承攬履約爭議
- (4). 房屋漏水
- (5). 拆屋還地安全鑑定
- (6). 不動產價值鑑估
- (7). 其他等等...



## 二、現況鑑定

---

### (一)、定義及目的

廣義：依時段區分：

1. 施工前 現況鑑定
2. 施工中 現況鑑定
3. 施工後 現況鑑定
4. 使用中 現況鑑定

狹義：施工前 現況鑑定

## 二、現況鑑定

---

### (一)、定義及目的

臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則

第三條第九款

**現況鑑定**：指建築工程施工前，鑑定機構就鄰房及其相關環境等，藉**目測或儀器**，以**文字記載、繪製圖面或拍攝照片**等方法記錄現況。

## 二、現況鑑定

---

### (一)、定義及目的

目的：

1. 保障兩造合法權益
2. 防範及減少損鄰事件之爭執
3. 損鄰事件發生時, 藉供研判責任歸屬之依據

# 臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則

## 第十五條

- 鑑定機構為辦理現況鑑定、責任歸屬鑑定及損害鑑定，得以電話、面會或召開說明會等方式與鄰房所有權人、受損疑義戶或受損戶協商勘查時間，並作成紀錄。如無法進入鄰房勘查，鑑定機構應以郵務雙掛號通知鄰房所有權人、受損疑義戶或受損戶配合鑑定，經通知二次以上仍未配合鑑定者，鑑定機構得請都發局代為通知一次。

# 臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則

---

- 第一項通知應於**鑑定日七日前**通知鄰房所有權人、受損疑義戶或受損戶，且每次通知時間應**間隔七日以上**。

## (二)、現況鑑定架構及製作格式

---

### 一、封面目錄及本文

(一)封面

(二)目錄、頁碼

(三)申請單位(申請人)

(四)申請日期及收文案號

(五)鑑定標的物座落

(六)鑑定要旨

(七)鑑定依據

(八)會勘日期及會勘人員

## (二)、現況鑑定架構及製作格式

---

(九)工地施工概況

(十)標的物構造、用途及現況

(十一)鑑定經過情形

(十二)附件

(十三)鑑定人蓋章(正草稿送審免蓋章)

(十四)完稿日期

二、附件

(一)鑑定申請書

(二)鑑定標的物座落位置示意圖



## (二)、現況鑑定架構及製作格式

---

(三)會勘通知函

(四)會勘紀錄表(★相關人員簽名)

(五)水準測量(★要有兩個基準點BM)

(六)垂直測量

(七)鑑定標的物平面示意圖(依建築圖繪製)

(八)現況照片

# (一) 鑑定申請書

## 鑑 定 申 請 書

公司  
本 擬申請  
人 ( )

市(縣)  
段

區(市鄉鎮)  
巷 弄  
小段

路(街)  
號。  
..等地號)

新建工程 建築執照( 建 字第 號) 【地上 層、地下 層】

既有建物 使用執照( 使 字第 號) 【地上 層、地下 層】

鑑定項目  1 現況鑑定  2 施工損鄰鑑定(安全及修復鑑估)  
 3 建築結構安全鑑定  4 建築糾紛鑑定(含漏水鑑定)  
 5 不動產估價鑑定  6 其他 \_\_\_\_\_

請 貴公會派建築師辦理。

檢附資料如下：

一、擬申請鑑定標的物座落 市(縣) 區(市鄉鎮) 路(街)  
 (標的物及所有人名冊) 段 巷 弄 號

二、標的物位置圖

三、其他：

此致

臺北市建築師公會

申請人(單位)：

負 責 人：

發票地址：

統一編號：

聯 絡 人：

聯絡地址：

聯絡電話：

公司章

負責人章

中 華 民 國 年 月 日

## (二) 鑑定標的物座落位置示意圖書

13F., No.51, Sec. 2, Keelung Rd.,  
Taipei City 110, Taiwan (R.O.C.)  
TEL: 886-2-2377-3011  
FAX: 886-2-2732-6906

台北市建築師公會  
Taipei Architects Association

地址：110台北市基隆路二段51號13樓  
電話：(〇二) 二三七七三〇一一  
傳真：(〇二) 二七三二六九〇六



鑑定標之物之座落：新北市



位置圖

(三)會勘函

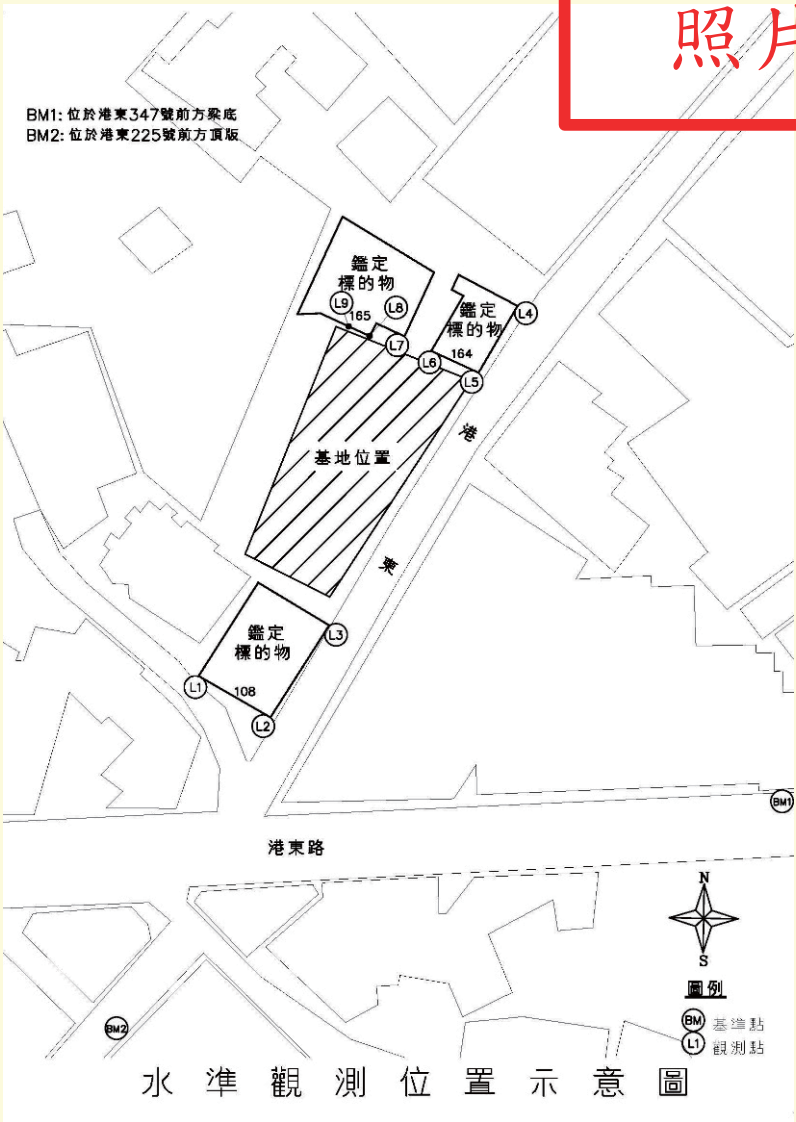
(四)會勘紀錄表

臺北市建築師公會鑑定案件會勘紀錄表

一、申請單位：	
二、標之物之坐落：	市 區 路 段 巷 弄 號 樓 縣 街
三、日期：	年 月 日 上午 時 分起 下午
四、會勘人員(簽章)	
(1)申請人：	相關人員簽名
(2)鑑定人：	
(3)所有權人：	
五、會勘現況：	
六、備註：	

# (五) 水準測量

應有BM點及各測點  
平面位置示意圖、  
照片相對高程值



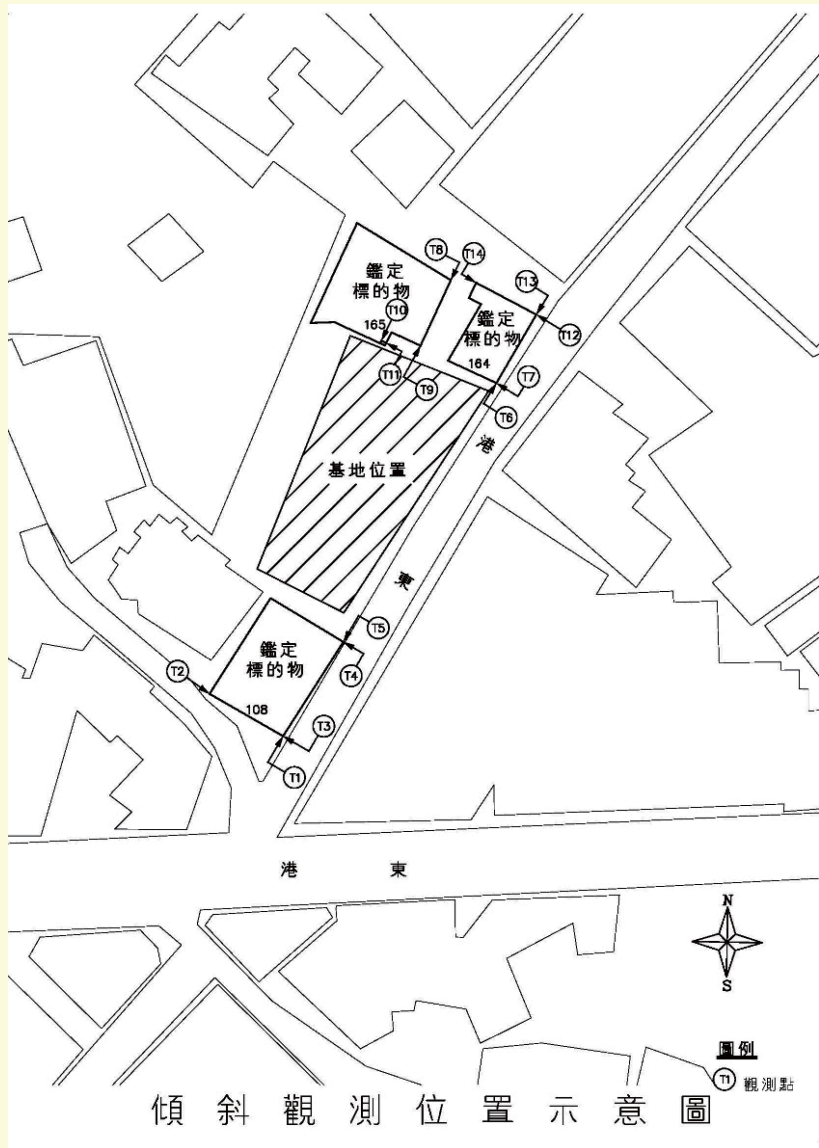
水準觀測現況照片

Bench Mark No. 水準點編號	BM1(梁底)	Bench Mark No. 水準點編號	BM2(頂版)
description 說明	點位高程(m): 10.000	description 說明	點位高程(m): 11.834

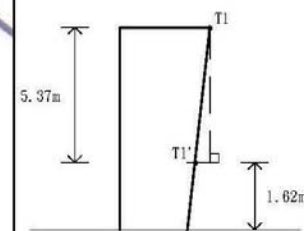
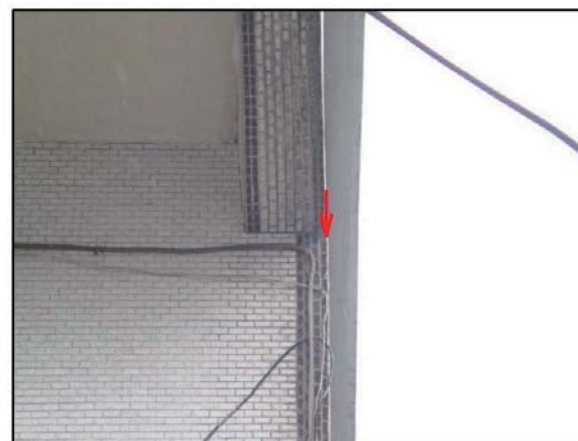
Bench Mark No. 水準點編號	L1(頂版)	Bench Mark No. 水準點編號	L2(頂版)
description 說明	點位高程(m): 13.454	description 說明	點位高程(m): 13.460

# (六) 垂直測量

## 測點平面位置示意圖、照片及傾斜率



鑑定標的物牆柱角傾斜觀測位置及相片編號成果示意圖



點位	傾斜差值	傾斜方向	傾斜率
T1	1.22cm	向右傾斜	1/440

上觀測點



下觀測點



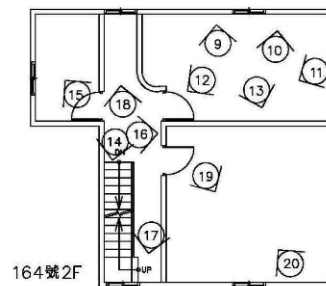
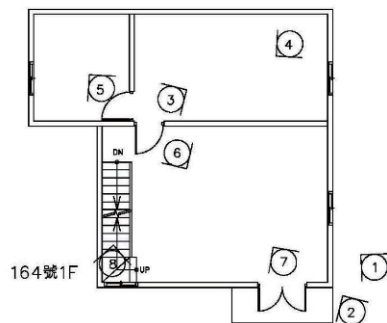
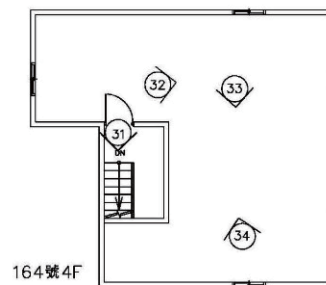
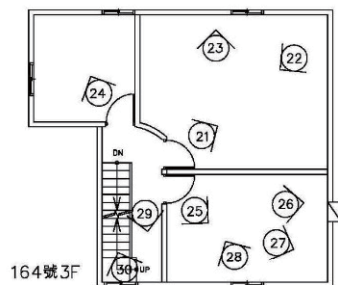
# (七)鑑定標的物平面示意圖

13F., No.51, Sec. 2, Keelung Rd.,  
 Taipei City 110, Taiwan (R.O.C.)  
 TEL: 886-2-2377-3011  
 FAX: 886-2-2732-6906

**台北市建築師公會**  
**Taipei Architects Association**

地址：110台北市基隆路二段51號13樓  
 電話：(〇二) 二三七七三〇一  
 傳真：(〇二) 二七三二六九〇六

建物座落：新北市



平面及照片位置示意圖

照片方位





臺北市建築師公會鑑定案件自主檢查表

鑑定類別：現況、施工損鄰、安全、法院、\_\_\_\_\_

案件名稱：

案件編號：

一、封面目錄及本文

編號	審查項目	鑑定人自主檢查		覆核 校對	備註
		有	無		
1	封面				請用公會用紙
2	目錄、頁碼				
3	申請單位(申請人)				
4	申請日期及收文案號				
5	鑑定標的物座落				
6	鑑定要旨				
7	鑑定依據				
8	會勘日期及會勘人員				
9	工地施工概況				
10	標的物構造、用途及現況				
11	鑑定經過情形				
12	鑑定分析與結果				比對現況鑑定、可參考 相關項目作分析研判、 安全評估及責任歸屬。
13	附件				
14	鑑定人姓名及蓋章				正草稿送審免蓋章
15	完稿日期				

二、附件(如有免附項目,請以 / 表示)

1	鑑定申請書				
2	鑑定標的物座落位置示意圖				
3	會勘通知函				
4	會勘紀錄表				相關人員簽名
5	鑑定標的物平面示意圖				
6	水準測量(要有兩個基準點 BM)				應比對現況資料
7	垂直測量				應比對現況資料
8	損害部位量測、現況照片				
9	修補費用估算表				
10	原核准建照影本				
11	結構桿件尺寸抽檢表				
12	結構桿件材料檢驗資料				抗壓強度、氯離子 中性化、鋼筋抗拉
13	施工單位檢附材料檢驗報告				
14	保護層厚度量測或非破壞性檢測				
15	相關部分之原設計圖				
16	監造及施工單位按圖施工切結書				
17	(其他)				

鑑定人簽名：

## 三、施工損鄰鑑定

---

### (一)、定義及目的

建築工程於施工中或完工後，針對**鄰房受損情形**及其**安全性**進行調查分析評估，釐清責任歸屬，並估算修復或  
/及補強費用之鑑定，藉供協調修復、補強或賠償事宜之依據。

## (二)、施工損鄰鑑定架構及製作格式

---

### 一、封面目錄及本文

(一)封面

(二)目錄、頁碼

(三)申請單位(申請人)

(四)申請日期及收文案號

(五)鑑定標的物座落

(六)鑑定要旨

(七)鑑定依據

(八)會勘日期及會勘人員

## (二)、施工損鄰鑑定架構及製作格式

---

(九)工地施工概況

(十)標的物構造、用途及現況

(十一)鑑定經過情形

(十二)鑑定分析與結果

(★★★比對現況鑑定、可參考相關項目作分析  
研判、安全評估及責任歸屬。)

(十三)附件

(十四)鑑定人蓋章(正草稿送審免蓋章)

(十三)完稿日期

## (二)、施工損鄰鑑定架構及製作格式

---

### 二、附件

(一)鑑定申請書

(二)鑑定標的物座落位置示意圖

(三)會勘通知函

(四)會勘紀錄表(相關人員簽名)

(五)水準測量(要有兩個基準點BM)

(★★★應比對現況資料)



## (二)、施工損鄰鑑定架構及製作格式

---

(六)垂直測量

(★★★應比對現況資料)

(七)鑑定標的物平面示意圖(依建築圖繪製)

(八)損害部位量測、現況照片

(九)修補費用估算表

# (一) 鑑定申請書

## 鑑定申請書

公司  
市(縣) 區(市鄉鎮) 路(街)  
本 擬申請 段 巷 弄 號。  
人 ( 段 小段 ..等地號)

新建工程 建築執照( 建字第 號) 【地上 層、地下 層】

既有建物 使用執照( 使字第 號) 【地上 層、地下 層】

鑑定項目  1 現況鑑定  2 施工損鄰鑑定(安全及修復鑑估)  
 3 建築結構安全鑑定  4 建築糾紛鑑定(含漏水鑑定)  
 5 不動產估價鑑定  6 其他 \_\_\_\_\_

請 貴公會派建築師辦理。

檢附資料如下：

一、擬申請鑑定標的物座落 市(縣) 區(市鄉鎮) 路(街)  
(標的物及所有人名冊) 段 巷 弄 號

二、標的物位置圖

三、其他：

此致

臺北市建築師公會

申請人(單位)：

負責人：

發票地址：

統一編號：

聯絡人：

聯絡地址：

聯絡電話：

公司章

負責人章

中 華 民 國 年 月 日

## (二) 鑑定標的物座落位置示意圖書

13F., No.51, Sec. 2, Keelung Rd.,  
Taipei City 110, Taiwan (R.O.C.)  
TEL: 886-2-2377-3011  
FAX: 886-2-2732-6906

台北市建築師公會  
Taipei Architects Association

地址：110台北市基隆路二段51號13樓  
電話：(〇二) 二三七七三〇一一  
傳真：(〇二) 二七三二六九〇六



鑑定標的物之座落：新北市



位置圖

(三)會勘函

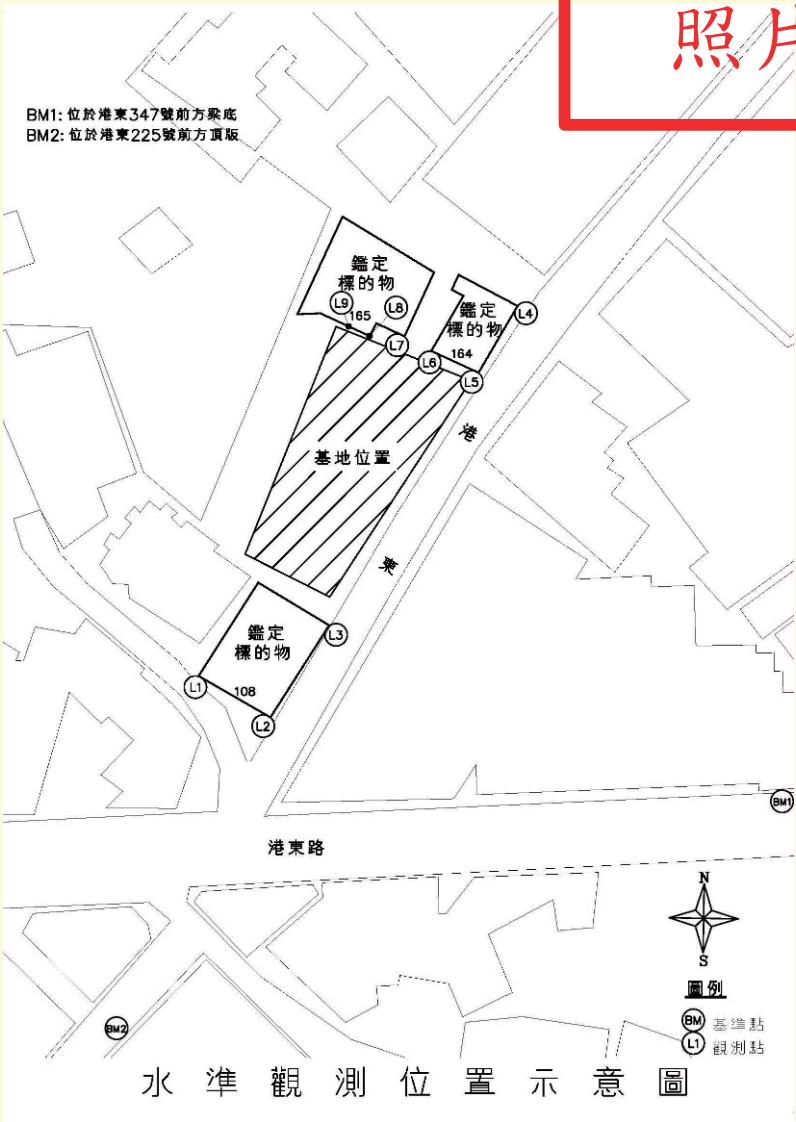
(四)會勘紀錄表

臺北市建築師公會鑑定案件會勘紀錄表

一、申請單位：									
二、標之物之坐落：		市	區	路	段	巷	弄	號	樓
		縣		街					
三、日期：		年	月	日	上	午	時	分	起
					下				
四、會勘人員(簽章)									
(1)申請人：									
(2)鑑定人：									
(3)所有權人：									
<b>相關人員簽名</b>									
五、會勘現況：									
六、備註：									

# (五) 水準測量

應有BM點及各測點  
平面位置示意圖、  
照片相對高程值



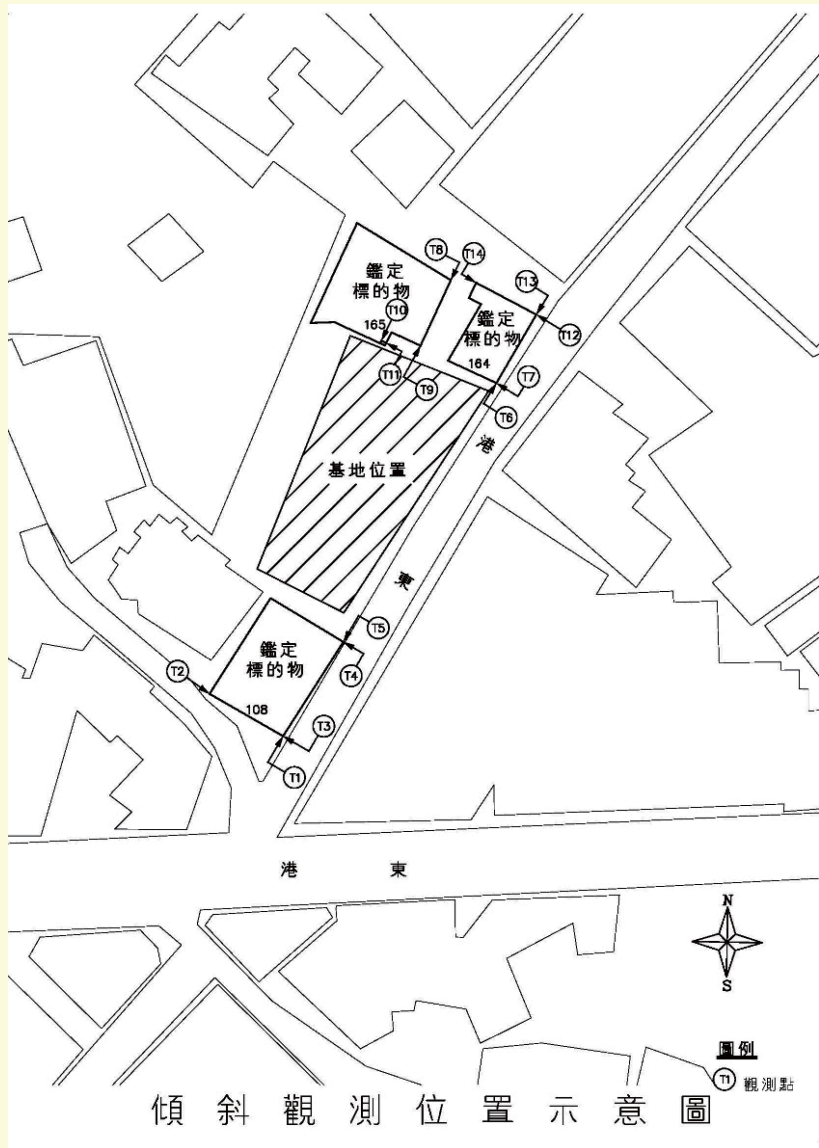
水準觀測現況照片

Bench Mark No. 水準點編號	BM1(梁底)	Bench Mark No. 水準點編號	BM2(頂版)
description 說明	點位高程(m): 10.000	description 說明	點位高程(m): 11.834

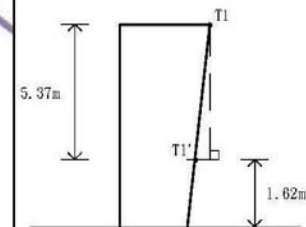
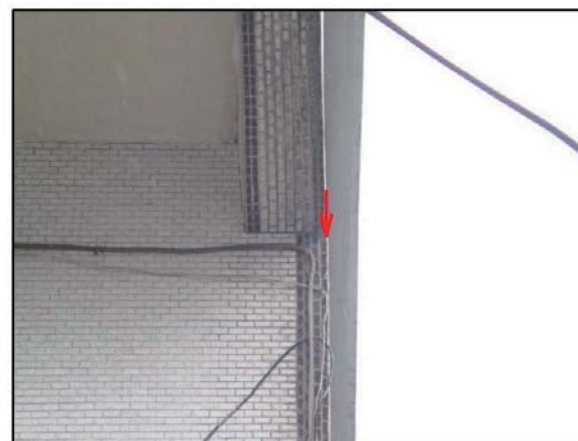
Bench Mark No. 水準點編號	L1(頂版)	Bench Mark No. 水準點編號	L2(頂版)
description 說明	點位高程(m): 13.454	description 說明	點位高程(m): 13.460

# (六) 垂直測量

## 測點平面位置示意圖、照片及傾斜率



鑑定標的物牆柱角傾斜觀測位置及相片編號成果示意圖



點位	傾斜差值	傾斜方向	傾斜率
T1	1.22cm	向右傾斜	1/440

上觀測點



下觀測點



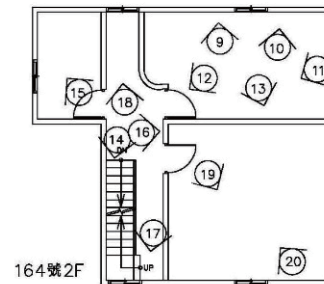
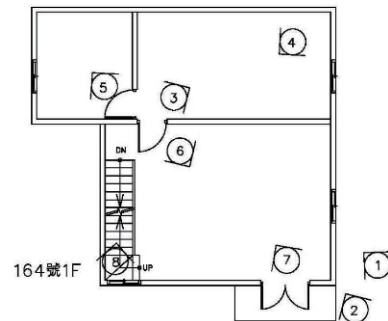
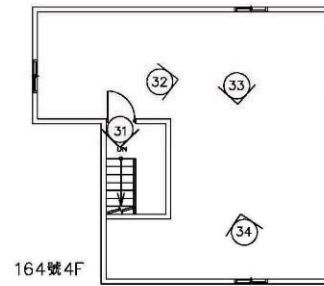
# (七) 鑑定標的物平面示意圖

13F., No.51, Sec. 2, Keelung Rd.,  
 Taipei City 110, Taiwan (R.O.C.)  
 TEL: 886-2-2377-3011  
 FAX: 886-2-2732-6906

**台北市建築師公會**  
**Taipei Architects Association**

地址：110台北市基隆路二段51號13樓  
 電話：(〇二) 二三七七三〇一一  
 傳真：(〇二) 二七三二六九〇六

建物座落：新北市



平面及照片位置示意圖  照片方位



此為新版本 (111.8.3. 整理) :

「非工程性補償」之補償率 (P%) 依鑑定手冊，分為五級：

$$X = \text{傾斜率} = \Delta/H$$

P% = 「非工程性補償」之補償率 (重建工程造價之百分比)

第一級：X < 1/200

不需要估算「非工程性補償」費用。

第二級：1/200 < X ≤ 1/100

$$P\% = \left[ 20 \times \left( X - 1/200 \right) \right] \times 100\%$$

X = 1/100 時，P% = 10%

第三級：1/100 < X ≤ 1/50

$$P\% = 10\% + \left[ 50 \times \left( X - 1/100 \right) \right] \times 100\%$$

X = 1/50 時，P% = 60%

第四級：1/50 < X ≤ 1/40

$$P\% = 60\% + \left[ 80 \times \left( X - 1/50 \right) \right] \times 100\%$$

X = 1/40 時，P% = 100%

第五級：1/40 < X

以重建方式估算補償費。



## 鑑定報告書

鑑定人： 建築師

日期：

文號：

會址：11052 臺北市基隆路二段 51 號 13 樓

電話：(02)23773011 FAX：(02)27326906

網址：<http://www.arch.org.tw>

### 臺北市建築師公會鑑定案件自主檢查表

鑑定類別：現況、施工損鄰、安全、法院、\_\_\_\_\_

案件名稱：

案件編號：

一、封面目錄及本文

編號	審查項目	鑑定人自主檢查		覆核 校對	備註
		有	無		
1	封面				請用公會用紙
2	目錄、頁碼				
3	申請單位(申請人)				
4	申請日期及收文案號				
5	鑑定標的物座落				
6	鑑定要旨				
7	鑑定依據				
8	會勘日期及會勘人員				
9	工地施工概況				
10	標的物構造、用途及現況				
11	鑑定經過情形				
12	鑑定分析與結果				比對現況鑑定、可參考 相關項目作分析研判、 安全評估及責任歸屬。
13	附件				
14	鑑定人姓名及蓋章				正草稿送審免蓋章
15	完稿日期				

二、附件（如有免附項目，請以 / 表示）

1	鑑定申請書				
2	鑑定標的物座落位置示意圖				
3	會勘通知函				
4	會勘紀錄表				相關人員簽名
5	鑑定標的物平面示意圖				
6	水準測量(要有兩個基準點 BM)				應比對現況資料
7	垂直測量				應比對現況資料
8	損害部位量測、現況照片				
9	修補費用估算表				
10	原核准建照影本				
11	結構樺件尺寸抽檢表				
12	結構樺件材料檢驗資料				抗壓強度、氯離子
13	施工單位檢附材料檢驗報告				中性化，鋼筋抗拉
14	保護層厚度量測或非破壞性檢測				
15	相關部分之原設計圖				
16	監造及施工單位按圖施工切結書				
17	(其他)				

鑑定人簽名：



□□市□□區□□路四段178號  
【建造執照：000建字第0000號】新建工程施工損鄰  
鑑定報告書

目 錄

一、申請人 .....	第 1 頁
二、申請日期及本會收文案號 .....	第 1 頁
三、鑑定標的物之坐落與範圍 .....	第 1 頁
四、鑑定要旨 .....	第 1 頁
五、鑑定依據 .....	第 1 頁
六、會勘日期及參加會勘人員 .....	第 1~2 頁
七、鑑定標的物之構造、用途及現況 .....	第 2~3 頁
八、工地施工概況：.....	第 3 頁
九、鑑定經過情形 .....	第 3~4 頁
十、鑑定分析及結果 .....	第 4~5 頁
十一、附件 .....	第 6 頁
1、鑑定申請書及附件建物謄本（附件一）共二張。	
2、位置圖（附件二）共一張。	
3、□□市建築師公會鑑定會勘通知函（附件三）共一張。	
4、□□市建築師公會鑑定會勘紀錄表（附件四）共一張。	
5、平面現況示意圖（附件五）共二張。	
6、照片索引圖（附件六）共二張。	
7、現況照片二十幀（附件七）共十張。	
8、施工前鄰房現況鑑定報告書內之測量成果（附件八）共十六張。	
9、本次鑑定傾斜測量成果報告書（附件九）共一張。	
10、工程性補償，房屋損害修復費用估算明細表（附件十）共一張。	
11、非工程性補償估算明細表（附件十一）共一張。	
12、建造執照：000建字第0000號影本（附件十二）共一張。	

□□市□□區□□路四段178號

【建造執照：000 建字第 0000 號】新建工程施工損鄰  
鑑定報告書

一、申請人：

姓名：□□□ 先生  
聯絡人：□□□ 小姐  
聯絡地址：□□市□□區□□路四段178號  
聯絡電話：0900-000-000

二、申請日期及本會收文案號：

申請日期：民國 111 年 6 月 22 日  
本會收文案號：民國 111 年 6 月 22 日 □□師會鑑字第 0000 號  
詳附件（一）鑑定申請書

三、鑑定標的物之坐落與範圍：

坐落：□□市□□區□□路四段178號。  
範圍：□□市□□區□□路四段178號1~4樓。  
詳附件（二）位置圖。

四、鑑定要旨：

申請人為〔門牌地址：□□市□□區□□路四段178號(1~4樓)〕房屋之所有權人，因其房屋鄰近〔建照：000 建字第 0000 號〕新建工程建築基地，疑似受新建工程**施工影響**，屋內外有多處損害及有房屋傾斜之情形，故特向本公會申請辦理施工損鄰鑑定。

五、鑑定依據：

- 1、鑑定申請書。
- 2、□□市建築師公會 2018 鑑定手冊。
- 3、中華民國全國建築師公會 2015、2019 鑑定手冊。
- 4、□□市建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊。
- 5、台北市□□師公會 000.0.00.北土技字第 00000001100 號現況鑑定報告書。

六、會勘日期及會勘人員：

- 1、會勘日期：



民國 000 年 0 月 24 日上午

2、參加會勘人員：

申請人代表：□□□ 小姐

施工廠商代表：□□□ 先生

鑑定人：□□□ 建築師

詳附件 (三) □□市建築師公會鑑定會勘通知函。

詳附件 (四) 鑑定會勘紀錄表。

### 七、鑑定標之物之構造、用途及現況：

1、構造：鑑定標之物依建物謄本記載為地上 3 層加強磚造之建築物，  
屋齡約 44 年 (因另有加建，故目前外觀為 5 層，本次鑑定範圍為 1~4 層)。

2、用途：目前供住家使用。

3、現況：

照片 (1)：建造執照：000 建字第 0000 號新建工程，目前已上標之外觀現況。

照片 (2)：鑑定標之物：□□市□□區□□路四段 178 號整棟建物正面外觀現況。

照片 (3)：鑑定標之物：□□市□□區□□路四段 178 號整棟建物背面外觀現況。

照片 (4)：1 樓原為店舖，地坪已於 2020 年春節過後重新鋪設人造石之現況。

照片 (5)：1 樓騎樓地坪已於 2020 年春節過後重新鋪設人造石之現況。

照片 (6)：1 樓入口右側於 2020 年 8 月先以 H 型鋼支撐補強之現況。  
(型鋼尺寸：13.5cm×25.5cm×9mm)

照片 (7)：1 樓入口左側於 2020 年 8 月先以 H 型鋼支撐補強之現況。  
(型鋼尺寸：13.5cm×25.5cm×9mm)

照片 (8)~(20)：略

照片 (15)：以經緯儀複測施工前現況鑑定時之測點 T21。

照片 (16)：以經緯儀複測施工前現況鑑定時之測點 T22。

- 照片(17)：以水準儀複測施工前現況鑑定時之測點 H5。  
照片(18)：以水準儀複測施工前現況鑑定時之測點 H6。  
照片(19)：以水準儀複測施工前現況鑑定時之基準測點 BM1。  
照片(20)：以水準儀複測施工前現況鑑定時之基準測點 BM2。  
鑑定標的物室內格局現況，詳附件(五)平面現況示意圖  
照片拍照位置，詳附件(六)照片索引圖。  
現況照片(1)~(20)，詳附件(七)現況照片。

#### 八、工地施工概況：

本案新建工程〔建造執照：000 建字第 0000 號新建工程〕規劃設計為地上 13 層、地下 4 層、鋼骨造之建築物，目前之施工進度為：結構體完成、已於 111 年 0 月 0 日上樑。

#### 九、鑑定經過情形：

- 1、會同申請人代表與施工廠商(□□營造股份有限公司)代表於民國 111 年 7 月 24 日上午至鑑定標的物〔□□市□□區□□路四段 178 號 1~4 樓〕現場會勘，由房屋所有權人代表指出房屋受到損害部分，並拍照紀錄，詳照片(4)~(14)。
- 2、本鑑定案有台北市□□師公會 000.0.00. 北土技字第 00000001100 號施工前鄰房現況鑑定報告書，依**施工廠商**提供之施工前鄰房現況鑑定報告書，有關本案鑑定標的物之測量成果節錄如下。

##### ■ 傾斜測量部分如下表：

測 點	測量結果
測點 T21	傾斜率：1/366，向右
測點 T22	傾斜率：1/322，向右

##### ■ 至於水平測量部分：

測 點	測量結果
測點 H5	高度 125 公分 (樑底往下量測)
測點 H6	高度 128 公分 (樑底往下量測)
測點 BM1	高度 120 公分 (樑底往下量測)
測點 BM2	高度 60 公分 (路燈座鋼版面往上量測)

- 上述測量成果係節錄自施工前鄰房現況鑑定報告書，詳附件(八)。
- 3、本次鑑定於111.0.00.上午進行鑑定標之物之傾斜與水平測量，測量成果如下。

■本次傾斜測量部分如下表：

測點	測量結果
測點 T21	現場無法複測，不再探討
測點 T22	傾斜率：1/120，向右

■本次水平測量部分如下表：

測點	測量結果
測點 H5	高度 124.6 公分 (標底往下量測)
測點 H6	高度 127.8 公分 (標底往下量測)
測點 BM1	高度 119.5 公分 (標底往下量測)
測點 BM2	高度 60.5 公分 (路燈座鋼版面往上量測)

詳附件(九) 本次鑑定傾斜與水平測量成果報告書。

由本次鑑定測量成果報告書可知，傾斜度測量**傾斜率**是有比較大的變動，至於水平測量之高度變動微小，在容許誤差範圍內。

#### 十、鑑定分析及結果：

- 1、就一般建築工程損害實務觀之，鑑定標之物各樓層之損害，除有可能是〔建造執照：000 建字第 0000 號新建工程〕施工影響外，另諸如地震、構造方式與建築材料老化劣化之必然、或缺乏保養、或外牆防水功能欠佳，或管線埋設位置不當或構造系統欠佳、環境變化、地質條件等等之影響，亦均有可能使建築物發生傾斜、造成牆壁與平頂水漬脫漆及其他各種損害之情形。
- 2、如依建築物之量體規模來比較，〔建造執照：000 建字第 0000 號新建工程〕為地上 13 層、地下 4 層鋼骨構造之建築物；鑑定標之物為地上 3 層（謄本記載為 3 層，外觀為 5 層）、加強磚造之建築物；施工單位之新建工程猶似巨人，鑑定標之物猶似小孩，新建工程施工過程時之震動，多少可能對鄰房有一些影響，似在所難免。
- 3、重要發現：依鑑定標之物各樓層室內損害情況略述如下：



- (1)大部分為北側牆壁有水漬脫漆之情形。
  - (2)鑑定標的物有向北側傾斜之情形，於**2020年8月**先以**H型鋼支撐補強**，目前已趨穩定。
  - (3)**3樓臥室有一樑門無法關閉之情形。**
  - (4)**1樓背面牆壁離縫之現況。**(縫寬1公分)
  - (5)**1樓地坪與騎樓地坪已由施工廠商於2020年春節過後重新鋪設人造石地坪。**
- 4、依本次鑑定傾斜度測量成果(測點T22，**傾斜率：1/120，向右**)與施工前現況鑑定測量成果(測點T22 **傾斜率：1/322，向右**)資料比對，目前是有增加傾斜率之情形，另再參酌鑑定標的物室內各樓層損害之情況，比對施工前現況鑑定照片後，研判鑑定標的物是有受到【建造執照：000建字第0000號新建工程】**施工之影響。**
- 5、另依【**臺北市建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊**】內有關房屋傾斜率的分級說明，是應另外估算「非工程性補償」，惟並未達**1/40**不方便使用或造成有危險之地步，因此，研判鑑定標的物尚無結構安全疑慮。
- 6、目前鑑定標的物室內之損害情形，研判均能修復，修復費用經估算後為新台幣143,000元整，此為「工程性補償」。

**註：上述**143,000元，不包含「1樓入口H型鋼支撐補強」與「1樓騎樓H型鋼支撐補強」之費用。

詳附件(十)工程性補償，房屋損害修復費用估算明細表。

因本案鑑定標的物之傾斜測量成果之傾斜率為**1/120，向右**，應另外估算「非工程性補償」。

依「**臺北市建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊**」之規定，本鑑定標的物之傾斜率為**1/120，因此**「非工程性補償」之補償率(P%)屬第二級， $(1/200 < X \leq 1/100)$ ，P%之計算式如下：

$$\begin{aligned} P\% &= \text{【}20 \times (X - 1/200)\text{】} \times 100\% \\ &= \text{【}20 \times (1/120 - 1/200)\text{】} \times 100\% \\ &= \text{【}20 \times (0.008333 - 0.005)\text{】} \times 100\% \\ &= 6.666\% \end{aligned}$$

本鑑定標的物屬加強磚造，非工程性補償費用單價採 23566 元/平方公尺，總樓地板面積依建物謄本為 84.98 平方公尺，  
非工程性補償費用計算式=(84.98m<sup>2</sup>)×(23,566 元/m<sup>2</sup>)×6.666%  
=133,496 元

詳附件(十一)非工程性補償費用估算明細表。  
因此，

「工程性補償費用」+「非工程性補償費用」  
=143,000 元+133,496 元=276,496 元

#### 十一、附件：

- 1、鑑定申請書及附件建物謄本(附件一)共二張。
- 2、位置圖(附件二)共一張。
- 3、市建築師公會鑑定通知會勘函(附件三)共一張。
- 4、市建築師公會鑑定會勘紀錄表(附件四)共一張。
- 5、平面現況示意圖(附件五)共二張。
- 6、照片索引圖(附件六)共二張。
- 7、現況照片二十幀(附件七)共十張。
- 8、施工前鄰房現況鑑定報告書內之測量成果(附件八)共十六張。
- 9、本次鑑定傾斜測量成果報告書(附件九)共一張。
- 10、工程性補償，房屋損害修復費用估算明細表(附件十)共一張。
- 11、非工程性補償估算明細表(附件十一)共一張。
- 12、建造執照：000 建字第 0000 號影本(附件十二)共一張。

鑑定單位：市建築師公會

鑑定人： 建築師

中 華 民 國 111 年 0 月 0 日

## 後記：

---

- 無現況鑑定報告比對情形下
- 受損棟/受損戶？
- 垂直測量( $>1/40$ )：結構不安全？
- 室內水平測量：生活舒適度

## 四、安全鑑定

### (一)、定義及目的

建築物結構體若有安全疑慮或瑕疵現象，為了解發生原因、責任歸屬、修復、補強方法及費用等鑑定內容，均屬結構安全鑑定之範疇。鑑定人面對結構安全有疑慮之鑑定標的物(以下簡稱標的物)，就如醫生與病人之關係一樣，鑑定人必須循序漸進，收集各種損害現象(癥狀)、抽樣試體之試驗數據，並佐以力學原理等資料，綜合研判才能找出正確的原因，進而擬定正確的處理方式或改善措施。



## (二)、安全鑑定架構及製作格式

---

### 一、封面目錄及本文

(一)封面

(二)目錄、頁碼

(三)申請單位(申請人)

(四)申請日期及收文案號

(五)鑑定標的物座落

(六)鑑定要旨

(七)鑑定依據

(八)會勘日期及會勘人員

## (二)、安全鑑定架構及製作格式

---

(九)工地施工概況

(十)標的物構造、用途及現況

(十一)鑑定經過情形

**(十二)鑑定分析與結果**

(十三)附件

(十四)鑑定人蓋章**(正草稿送審免蓋章)**

(十三)完稿日期

## (二)、安全鑑定架構及製作格式

---

### 二、附件

(一)鑑定申請書

(二)鑑定標的物座落位置示意圖

(三)會勘通知函

(四)會勘紀錄表

(五)水準測量

(六)垂直測量

(七)鑑定標的物平面示意圖

## (二)、安全鑑定架構及製作格式

---

(八)現況照片

(九)結構桿件尺寸抽檢表

(十)結構桿件材料檢驗資料

(★★★抗壓強度、氯離子中性化，鋼筋抗拉)

(十一)保護層厚度量測或非破壞性檢測

(十二)相關部分之原設計圖

(十三)其他

樓層	構件	原設計尺寸		現場比對尺寸	
		編號(構件)	尺寸(cm)	編號(照片)	尺寸(cm)
(RF)	樑	B2	30.0*50.0	T-1.2	<u>32.0</u> * <u>57.5</u>
2F	樑	b1	20.0*50.0	T-3,4	<u>23.5</u> * <u>57.0</u>
	樑	B3	30.0*50.0	T-5,6	32.0( <u>32</u> )*50.5( <u>35.5</u> )
(2F)	樑	B3	30.0*50.0	T-7,8	33.0( <u>21.5</u> )*51.5( <u>36.5</u> )
1F	樑	B4	30.0*50.0	T-9,10	30.5( <u>19</u> )*51.0( <u>36</u> )

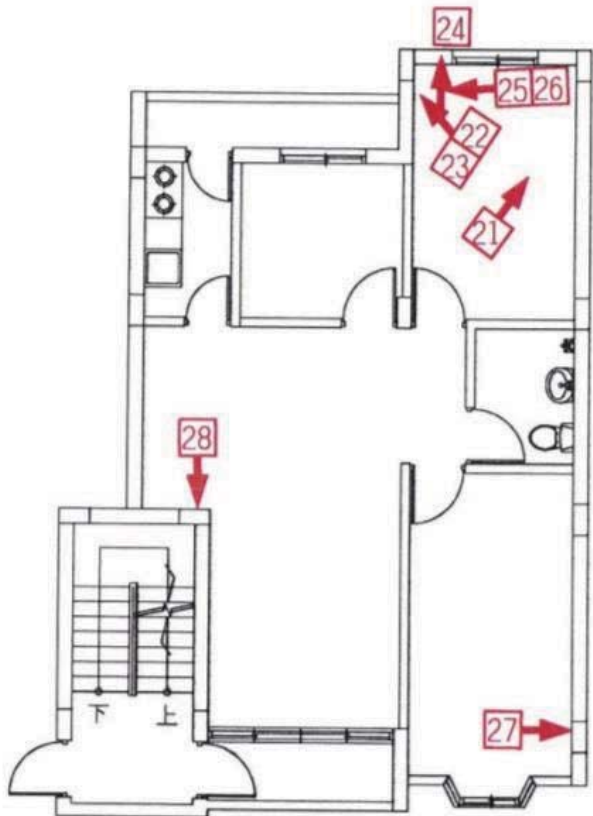
附註

1. 尺寸比對考量樑側版厚及樑下牆厚，()內值為版下及牆側尺寸。
2. 構材尺寸誤差依各縣市規定為準。

編號	說明	位置:詳鑑定標的物平面示意圖
		現場鑽心
21		



編號	說明	位置:詳鑑定標的物平面示意圖
		現場鋼筋掃描
22		



照片位置及編號

鑽心位置示意圖

編號	說明	位置:詳鑑定標的物平面示意圖
		現場鋼筋掃描
25		



編號	說明	位置:詳鑑定標的物平面示意圖
		現場鑽心
26		



## 鋼筋配置查核

本會於民國○○年○○月○○日，委託○○工程顧問有限公司赴現場進行標的物擋土牆主筋箍筋及保護層非破壞性檢測，試驗報告（詳附件八）。

### 1. 鋼筋配置查核：

鋼筋配置查核，現場進行柱、樑主筋箍筋及保護層非破壞性檢測，結果與原設計大致相符，試驗結果表列如下：



樓層	構材	檢測	檢測項目	檢測值		保護層厚度	構件	原設計圖		備註
	位置	編號		<u>#-@ cm</u>	As	含粉刷層 cm	編號	<u>#-@ cm</u>	As	
RF	樑	1	主筋支數	<u>3-#6</u>	8.55	6.7	B3	<u>2-#6</u>	5.70	
			箍筋間距	<u>#3@19</u>				<u>#3@18</u>		
RF	樑	2	主筋支數	<u>4-#6</u>	11.40	5.8	B2	<u>2-#6</u>	5.70	
			箍筋間距	<u>#3@20</u>				<u>#3@18</u>		
2F	柱	3	主筋支數	<u>5-#7</u>	19.35	2.2	C2	<u>3-#6</u>	8.55	
			箍筋間距	<u>#3@21</u>				<u>#3@18</u>		
2F	樑	4	主筋支數	<u>1-#6</u>	5.70	3.2	B3	<u>2-#6</u>	5.70	樑側
			箍筋間距	<u>#3@17</u>				<u>#3@18</u>		
1F	柱	5	主筋支數	<u>2-#7</u>	7.74	7.4	C5	<u>2-#7</u>	7.74	
			箍筋間距	<u>#3@19</u>				<u>#3@18</u>		
1F	柱	6	主筋支數	<u>5-#7</u>	19.35	3.4	C1	<u>3-#6</u>	8.55	
			箍筋間距	<u>#3@17</u>				<u>#3@18</u>		

## 混凝土鑽心取樣及材料試驗

本公會於民國○○年○○月○○日，委託○○工程顧問有限公司赴現場進行標的物結構體混凝土鑽心取樣，進行材料試驗，試驗報告(詳附件九)。

### 1. 混凝土鑽心試體抗壓強度試驗：

混凝土鑽心試體抗壓強度試驗結果表列如下：



試體	樓層		抗壓強度	單一試體強度	組平均值	組平均強度
編號	位置		(kg/cm <sup>2</sup> )	$\geq 0.75f_c'$	(kg/cm <sup>2</sup> )	$\geq 0.85f_c'$
			210kg/cm <sup>2</sup>	(157.50kg/cm <sup>2</sup> )		(178.50kg/cm <sup>2</sup> )
1	2F	-1	405	是	352	是
2		-2	389	是		
3		-3	262	是		
4	1F	-1	270	是	238	是
5		-2	225	是		
6		-3	220	是		

## 2. 混凝土中性化試驗：

混凝土中性化試驗結果表列如下，其中性化深度為0.00~0.10cm間。

試體編號	樓層(位置)		中性化深度 (cm)
1	2F	-1	0.1
2		-2	0.1
3		-3	0.1
4	1F	-1	0.0
5		-2	0.0
6		-3	0.1

編號	說明	鑽心取樣情形	編號	說明	鑽心取樣情形
1			2		



編號	說明	鑽心取樣情形	編號	說明	鑽心取樣情形
3			4		



編號	說明	鑽心取樣情形	編號	說明	鑽心取樣情形
5					



編號	說明	中性化試驗情形	編號	說明	中性化試驗情形
1			2		



編號	說明	中性化試驗情形	編號	說明	中性化試驗情形
3			4		



編號	說明	中性化試驗情形	編號	說明	中性化試驗情形
5					



### 3. 氯離子含量檢測：

每層取一個試體進行氯離子含量檢測，將檢測結果表列如下，其中各層氯離子含量均小於CNS規定值**0.15**kg/m<sup>3</sup>。

試體編號	樓層(位置)	水溶性氯離子含量 (kg/m <sup>3</sup> )	平均值
1	2F	-2 0.103	0.095 (kg/m <sup>3</sup> )
2	1F	-2 0.086	



### 臺北市建築師公會鑑定案件自主檢查表

鑑定類別：現況、施工損鄰、安全、法院、\_\_\_\_\_

案件名稱：

案件編號：

一、封面目錄及本文

編號	審查項目	鑑定人自主檢查		覆核 校對	備註
		有	無		
1	封面				請用公會用紙
2	目錄、頁碼				
3	申請單位(申請人)				
4	申請日期及收文案號				
5	鑑定標的物座落				
6	鑑定要旨				
7	鑑定依據				
8	會勘日期及會勘人員				
9	工地施工概況				
10	標的物構造、用途及現況				
11	鑑定經過情形				
12	鑑定分析與結果				比對現況鑑定、可參考 相關項目作分析研判、 安全評估及責任歸屬。
13	附件				
14	鑑定人姓名及蓋章				正草稿送審免蓋章
15	完稿日期				

二、附件（如有免附項目，請以 / 表示）

1	鑑定申請書				
2	鑑定標的物座落位置示意圖				
3	會勘通知函				
4	會勘紀錄表				相關人員簽名
5	鑑定標的物平面示意圖				
6	水準測量(要有兩個基準點 BM)				應比對現況資料
7	垂直測量				應比對現況資料
8	損害部位量測、現況照片				
9	修補費用估算表				
10	原核准建照影本				
11	結構桿件尺寸抽檢表				
12	結構桿件材料檢驗資料				抗壓強度、氯離子
13	施工單位檢附材料檢驗報告				中性化，鋼筋抗拉
14	保護層厚度量測或非破壞性檢測				
15	相關部分之原設計圖				
16	監造及施工單位按圖施工切結書				
17	(其他)				

鑑定人簽名：



## 五、結語

---

以其個人專業知識與實務經驗，調查與研判爭議事件之事實情況，敘明且載列於鑑定報告書，供第三者調解裁判或雙方當事人研商之用；是故，鑑定人立場自應超然而客觀，研判與舉證需正確而公正，而鑑定判定應明確而合理，方能弭平雙方之紛爭。

敬請指導