

臺北市建築師公會112年度鑑定研討會

地方法院民事執行處不動產鑑價簡介
(以臺北、士林、新北及基隆地方法院為例)

報告人：謝明忠 建築師 112.12.01

檔 號：
保存年限：

中華民國全國建築師公會 函

機關地址：110 台北市基隆路 2 段 51 號 13 樓之 3
連絡人：陶怡婷
連絡電話：02-23775108 ext.15
傳真電話：02-27326747
電子信箱：bonny@naa.org.tw

受文者：中華民國律師公會全國聯合會

發文日期：中華民國 105 年 11 月 8 日
發文字號：全建師會 (105) 字第 0553 號
類別：普通
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：無

主旨：惠請轉知 貴會律師如有受託有關不動產價值爭議事件時，可儘量委託本會各直轄市、縣(市)建築師公會或開業建築師辦理鑑估工作，敬請 查照。

說明：

- 一、本會歷年來渥蒙 貴會鼎力支持與指教，受惠良多，至深感荷。
- 二、按「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，……」建築師法第十六條定有明文；復按「不動產估價師受委託人之委託，辦理土地、建築改良物、農作改良物及其權利之估價業務。未取得不動產估價師資格者，不得辦理前項估價業務。但建築師依建築師法規定，辦理建築物估價業務者，不在此限。」不動產估價師法第十四條亦定有明文；是，開業建築師具備辦理建築物及其實質環境之鑑估業務資格，要無疑義。
- 三、查本會所屬各直轄市、縣(市)建築師公會均設置鑑定委員會，負責對建築師辦理之鑑定案件進行覆核，機制完備，有口皆碑；又由於建築師辦理建築物及其實質環境之鑑估業務擁有高度專業，積極任事，收費合理，定能不負眾多律師先進所託。

正本：中華民國律師公會全國聯合會、基隆律師公會、臺北律師公會、桃園律師公會、新竹律師公會、苗栗律師公會、臺中律師公會、南投律師公會、彰化律師公會、雲林律師公會、嘉義律師公會、臺南律師公會、高雄律師公會、屏東律師公會、宜蘭律師公會、花蓮律師公會、臺東律師公會

副本：本會各會員公會

理事長 許俊美

副本

檔 號：
保存年限：

中華民國全國建築師公會 函

機關地址：110 台北市基隆路 2 段 51 號 13 樓之 3
連絡人：周怡萱
連絡電話：02-23775108 ext.15
傳真電話：02-27391930
電子信箱：chou@naa.org.tw

受文者：本會各會員公會

發文日期：中華民國 112 年 7 月 21 日
發文字號：全建師會 (112) 字第 0517 號
類別：普通
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：無

主旨：惠請協助轉知貴公司所屬分行如有涉及有關不動產之鑑價相關事宜時，可委託本會各直轄市、縣(市)建築師公會或開業建築師辦理鑑估工作，敬請查照。

說明：

- 一、本會歷年來渥蒙貴公司鼎力支持與指教，受惠良多，至深感荷。
- 二、按「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，……」建築師法第十六條定有明文；復按「不動產估價師受委託人之委託，辦理土地、建築改良物、農作改良物及其權利之估價業務。未取得不動產估價師資格者，不得辦理前項估價業務。但建築師依建築師法規定，辦理建築物估價業務者，不在此限。」不動產估價師法第十四條亦定有明文；是，開業建築師具備辦理建築物及其實質環境之鑑估業務資格，要無疑義。
- 三、不動產之鑑價為建築師之鑑定範圍，本會亦為司法院「鑑定機關參考名冊」中分類目錄「六、鑑價」之(一)全國性鑑定機關，可提供不動產鑑價之服務。
- 四、查本會所屬各直轄市、縣(市)建築師公會均設置鑑定委員會，負責對建築師辦理之鑑定案件進行覆核，機制完備，有口皆碑；又由於建築師辦理建築物及其實質環境之鑑估業務擁有高度專業，積極任事，收費合理，定能不負責公司先進所託。

正本：臺灣銀行股份有限公司、臺灣土地銀行股份有限公司、合作金庫商業銀行股份有限公司、第一商業銀行股份有限公司、華南商業銀行股份有限公司、彰化商業銀行股份有限公司、上海商業儲蓄銀行股份有限公司、台北富邦商業銀行股份有限公司、國泰世華商業銀行股份有限公司、中國輸出入銀行、高雄銀行股份有限公司、兆豐國際商業銀行股份有限公司、花旗(台灣)商業銀行股份有限公司、王道商業銀行股份有限公司、臺灣中小企業銀行股份有限公司、渣打國際商業銀行股份有限公司、台中商業銀行股份有限公司、京城商業銀行股份有限公司、滙豐(台灣)商業銀行股份有限公司、瑞興商業銀行股份有限公司、華泰商業銀行股份有限公司、臺灣新光商業銀行股份有限公司、

地方法院民事執行處-拍賣不動產 強制執行法相關規定

※強制執行法第80條：

拍賣不動產，執行法院應命鑑定人就該不動產估定價格，經核定後，為拍賣最低價額。

※強制執行法第28條之1：

強制執执行程序如有左列情形之一，致不能進行時，執行法院得以裁定駁回其強制執行之聲請，並於裁定確定後，撤銷已為之執行處分：

債權人於執程序中應為一定必要之行為，無正當理由而不為，經執行法院再定期限命為該行為，無正當理由逾期仍不為者。

執行法院命債權人於相當期限內預納必要之執行費用而不預納者。

司法院訂頒「地方法院民事執行處選任不動產鑑定人作業參考要點」

不動產鑑定人資格(依上開要點第二點規定)

一、不動產估價師

二、**建築師**經主管機關發給開業證書，加入該管直轄市或縣（市）建築師公會，並在法院轄區內設有事務所者，得向法院申請列為鑑定人，**依建築師法規定**，參與法院有關不動產之鑑定估價業務。

建築師申請鑑定人轄區資格

臺灣基隆地方法院--建築師申請為鑑定人轄區資格：

加入本院轄區或台北市、新北市、宜蘭縣建築師公會會員。

臺灣臺北地方法院--建築師申請為鑑定人轄區資格：

加入臺北市或新北市建築師公會，並在本院臺北市或新北市轄區內設有事務所。

臺灣士林地方法院--建築師申請為鑑定人轄區資格：

加入臺北市或新北市建築師公會，並在臺北市或新北市地區內設有事務所或辦事處者。

臺灣新北地方法院--建築師申請為鑑定人轄區資格：

加入本院轄區建築師公會，並在本院轄區內設有事務所者

新北市行政區劃各區之管轄法院

臺灣**新北**地方法院管轄行政區：三重區、蘆洲區、新莊區、泰山區、五股區、林口區、板橋區、永和區、中和區、三峽區、鶯歌區、樹林區、土城區

臺灣**台北**地方法院管轄行政區：新店區、坪林區、石碇區、烏來區、深坑區
(本院臺北市轄區大安區、信義區、萬華區、中正區、中山區、松山區、文山區)

臺灣**士林**地方法院管轄行政區：石門區、八里區、淡水區、三芝區、汐止區
(本院臺北市轄區士林區、北投區、大同區、內湖區、南港區)

臺灣**基隆**地方法院管轄行政區：金山區、萬里區、瑞芳區、平溪區、雙溪區、貢寮區 (本院基隆市轄區全區)

司法院訂頒「地方法院民事執行處選任不動產鑑定人作業參考要點」

申請列為鑑定人相關文件(依上開要點第三點)

- (一) 申請書。
- (二) 主管機關核發之不動產估價師或建築師證書影本。
- (三) 不動產估價師或建築師開業證書影本。
- (四) 加入不動產估價師或建築師公會會員證書影本。
- (五) 具鑑定估價經驗之證明 (包括委託鑑定之文件及五件鑑定報告) 。

司法院訂頒「地方法院民事執行處選任不動產鑑定人作業參考要點」

填載揭露事項聲明書，其有下列各款情形之一者，應以書面向法院辭任相關執行事件之鑑定人(依上開要點第五之一點)

- (一) 鑑定人或其配偶、前配偶或未婚配偶，為該執行事件之當事人。
- (二) 鑑定人為該執行事件當事人四親等內之血親或三親等內之姻親，或曾有此親屬關係。
- (三) 鑑定人或其配偶、前配偶或未婚配偶，就該執行事件與當事人有共同權利、共同義務或償還義務人之關係。
- (四) 鑑定人現為或曾為該執行事件當事人之法定代理人、家長或家屬。
- (五) 鑑定人於該執行事件，現為或曾為執行事件當事人之代理人或輔佐人。

司法院訂頒「地方法院民事執行處選任不動產鑑定人作業參考要點」

鑑定書內容(依上開要點第七點)

- (一) 鑑定書應詳細記載鑑定日期、鑑定人之住址、電話及鑑定費用總額。
- (二) 鑑定書之不動產附表格式，應與法院拍賣公告之附表格式相同。
- (三) 不動產鑑定書須載明下列內容：
 - 1.權利標示：含債權人、債務人、抵押權人及他項權利人。
 - 2.土地坐落：地段地號、應有部分之比例及面積（平方公尺及坪各若干）。
 - 3.建物坐落：門牌號碼、建號、已登記面積及未登記面積（分別及合計各若干）。
 - 4.構造及樓層：材質（如磚造、鋼筋混凝土造等）、總樓層及所屬樓層。
 - 5.鑑定依據：對鑑定標的價額判斷之基礎。如有特殊情事，例如海砂屋、輻射屋、地震受創、嚴重漏水、火災受損、建物內有非自然死亡等，務必記載明確。其查證確有困難者，應於鑑定書敘明原因。

司法院訂頒「地方法院民事執行處選任不動產鑑定人作業參考要點」

鑑定書內容(依上開要點第七點)

6.鑑定價值。

7.扣除土地增值稅後之淨值。

8.鑑定標的有無門牌整編之情形。

9.土地、建物之鑑估分析表。

10.環境概況分析表。

11.他項權利分析表。

12.土地增值稅計算表。

13.標的物現況照片：宜包含標的物前、後、二側之立面及臨路狀況，並應以手勢、箭頭等符號註明標的物之位置。若標的物為公寓大廈無增建部分。如有無法拍攝之情形，應以文字、圖片或其他適當方法表明標的物之現況。

法務部行政執行署

臺南分署行政執行業務委託鑑定估價須知
高雄分署行政執行業務委託鑑定估價須知

三、不動產估價師或建築師向本分署申請列為不動產鑑定人者，應提出下列文件：

- (一)申請書（如附件一）。
- (二)主管機關核發之不動產估價師或建築師證書影本。
- (三)不動產估價師或建築師開業證書影本。
- (四)加入本分署轄區不動產估價師公會或加入本分署轄區建築師公會會員證書影本。
- (五)具鑑定估價經驗之證明（包括委託鑑定之文件及五件鑑定報告）。
- (六)使用自動付款機（A.T.M.）轉帳繳費時之銀行代號及轉帳代號。
- (七)臺灣臺南地方法院民事執行處最近一次委託鑑定估價的證明文件。



線上稅務試算

房地移轉稅務試算

滯納金、滯納利息試算

簡易估算國稅稅額

土地增值稅試算

估算重購自用住宅用地退還
土地增值稅

契稅估算

特種貨物及勞務稅試算

土地增值稅試算

注意事項

1. 本表估算之稅額,係依土地稅法及其施行細則有關土地增值稅應繳稅額之計算公式估算,僅供概算之用,實際應納稅額仍應以申報時核定之發單資料為準。

按自用住宅用地稅率估算稅額,以都市土地面積300平方公尺或非都市土地面積700平方公尺為限,超過部分,按一般用地稅率估算稅額,二者合計,則為本次該筆移轉土地預估稅額總額。

前次移轉年期

112年

12月

土地公告現值

0

元/每平方公尺 (連結至內政部地政司-土地公告現值查詢)

原規定地價或前次移轉現
值

0

元/每平方公尺

消費者物價總指數

0

%消費者物價總指數

(請至中華民國統計資訊網下方時間數
列查詢之第四項：各年月為基期之消
費者物價總指數—稅務專用)

土地宗地面積

0

平方公尺

買賣查詢

租賃查詢

預售屋查詢

預售屋建案查詢

縣市 鄉鎮市區 房地 建物 土地 車位 門牌/社區名稱

交易期間： 111 年 11 月 至 112 年 11 月 止

單價 萬元 元 最小值 - 最大值 面積 M² 坪 最小值 - 最大值 屋齡 不拘

1. 查詢不正常時，可以先執行清除瀏覽器暫存後再試(提供您清除步驟參考) [【連結】](#)

最新消息

112年12月01日

12月1日提供登記日期(非交易日期)自112年11月11日至112年11月20日之買賣案件，及申報日期自112年10月11日至112年10月20日之租賃案件，及交易日期自112年10月11日至112年10月20日之預售屋案件查詢及下載，若系統查無您的案件資料或資料有誤，請洽案件管轄地政事務所確認登錄內容。

110年12月09日

實價申報不實判刑 提醒按實申報
新北市一名曲姓男子於103年7月以3440多萬購買位於新北市深坑地區的土地，登錄7000萬元，法院依使公務員登載不實罪判刑處拘役55日。(臺灣臺北地方法院 110 年度易字第 531 號刑事判決) [連結](#)

110年07月06日

謊報實價登錄還詐財 投資客、地政士起訴 [連結](#)

110年06月23日

本系統自110年7月1日起提供完整地號與門牌之不動產成交資訊個案查詢，民眾如有批次資料需求者，歡迎於「不動產成交案件實際資訊資料供應系統」免費下載含完整門牌之開放資料 (Open Data) 或付費下載含完整門牌及坐標之批次資訊。 [連結](#)

110年05月10日

本系統為配合內政部資安規範，已於110年5月18日起轉換為新版本操作介面，若要使用舊版請點此 [連結](#)

110年04月28日

若需評估所居住地區之地質情形、耐震程度等資訊，請連結中央地質所之山崩與地滑、活動斷層、土壤液化潛勢等地質敏感資料網站 [連結](#)

110年05月03日

實價申報不實判刑 提醒按實申報
臺中市游姓屋主於107年11月以510萬元售屋，因不欲他人知悉成交價格偏低，與欲向銀行取得較高額貸款之陳姓買方謀議簽訂成交價630萬之買賣契約，共同委由不知情之地政士申報不實價格，使公務員將此不實資訊登載並揭露。110年3月經法院判決共同犯刑法使公務員登載不實罪，處拘役55日。判決書 [連結](#)

司法院訂頒「地方法院民事執行處選任不動產鑑定人作業參考要點」

鑑定書內容(依上開要點第七點)

14. 鑑定標的之位置略圖，並以手勢、箭頭等符號註明標的物之位置。
15. 鑑定標的為土地時，須附土地登記簿謄本、地籍圖謄本及其都市計畫使用分區證明。土地非區分所有建物之基地而有已登記之建物者，須附該建物登記簿謄本。
16. 鑑定標的為建物時，須附建物及坐落土地之最新登記簿謄本、建物測量成果圖及建築改良物平面圖。
17. 土地或建物現狀如有因法院未發現之特殊狀況，而影響拍賣結果者，應併陳明。例如土地現已為道路使用；土地上有油槽、祠堂、墳墓或倒置廢棄物；建物內有自用電梯等情形。
18. 建物有打通使用或占用鄰地情形。

司法院訂頒「地方法院民事執行處選任不動產鑑定人作業參考要點」

鑑定書內容(依上開要點第七點)

- 19.建物有增建部分未經查封者，應一併鑑定並記明其事由。
- 20.農林作物種類如有多筆，應分別標示各筆土地上作物之數量及價值，及作物鑑定依據之相關資料。
- 21.鑑定時發現有附屬車位者，應標示之。
- 22.鑑定標的須特別應買條件者，如原住民保留地等，亦併註明。
- 23.鑑定標的所屬區段之成交行情簡表或訪談紀錄（坐落、面積、每坪單價）。
- 24.鑑定價值低於一般市價或土地之公告現值者，應陳明理由。
- 25.分別拍賣或合併拍賣之建議。
- 26.土地重劃、都市更新、都市計畫變更等影響價格之情事及其他依法令應記載之事項。

司法院訂頒「地方法院民事執行處選任不動產鑑定人作業參考要點」

鑑定人收取鑑定費用，不得逾下列標準：(依上開要點第十點)

(一) 建物：

- 1.每筆收取新臺幣二千四百元；如建物有二棟（間）以上，而位於同社區或大樓，每增加一棟（間）加收新臺幣三百六十元；其有十棟（間）以上，由債權人與鑑定人協議酌減費用。
- 2.建物與基地合併鑑定時，不論其基地之筆數，收取新臺幣三千六百元；如建物有二棟（間）以上，而位於同社區或大樓，每增加一棟（間）加收新臺幣四百三十元；其有十棟（間）以上，由債權人與鑑定人協議酌減費用。
- 3.公共設施、本建物附屬之建物、主建物之增建面積、地下室停車空間，不另外加收鑑定費用。但單獨就該部分鑑定者，不在此限。惟如原漏未鑑估而追加鑑定者，即不得請求追加補繳鑑定費。

司法院訂頒「地方法院民事執行處選任不動產鑑定人作業參考要點」

鑑定人收取鑑定費用，不得逾下列標準：(依上開要點第十點)

(二) 土地：

送鑑定之土地如在二筆以內收取新臺幣一千四百四十元；每增加一筆，加收新臺幣七百二十元；如土地均相鄰或送鑑估之土地有十筆以上，由債權人與鑑定人協議酌減費用。

(三) 土地上之農林作物：

同一筆土地上或相鄰多筆土地上之農林作物，在二種類以內，收取新臺幣一千四百四十元；農林作物種類三種以上者，收取新臺幣二千一百六十元。

(四) 稅金及規費之負擔：

稅金部分應由鑑定人自行負擔，不得另外收取。鑑定之建物、土地於十筆以內，規費部分(含申請土地、建物登記簿謄本、地籍圖謄本、建物測量成果圖、使用分區證明等之費用)收取新臺幣四百三十元。超過十筆者，得由債權人與鑑定人另行議價。

司法院訂頒「地方法院民事執行處選任不動產鑑定人作業參考要點」

鑑定人收取鑑定費用，不得逾下列標準：(依上開要點第十點)

(五) 交通費：

1. 每一事件收取新臺幣一千二百元。
2. 鑑定地點分散，或在偏遠地區或山區者，可視路程遠近，由債權人與鑑定人協議增加交通費。但每一事件最多不得逾新臺幣二千元。
3. 鑑定人須赴離島地區鑑定者，由債權人與鑑定人協議增加必要之交通費，不受前目限制。

(六) 副本費：

依法院通知應提出鑑定書副本者，每一份副本加計新臺幣三百六十元。

依前項第一款、第二款、第四款、第五款協議不成者，債權人得向法院聲請改由其他鑑定人鑑定。

司法院訂頒「地方法院民事執行處選任不動產鑑定人作業參考要點」

(依上開要點第十一點)

鑑定人之日費、旅費、報酬及其他費用，均併計於鑑定費用內，不得另行收取。

鑑定人應於鑑定前，向法院指定繳納之人收取，不得向法院請求。

司法院訂頒「地方法院民事執行處選任不動產鑑定人作業參考要點」

鑑定人有下列情事之一者，法院執行人員得檢具相關資料，報請民事執行處庭長提付鑑定人資格審查小組議決其為不適任：(依上開要點第十二點)

- (一) 鑑定人之負責人或其他人員，因與業務相關之事項涉有犯罪嫌疑，經檢察官提起公訴或自訴案件經第一審法院判決有罪。
- (二) 鑑定人有遷址、停業、經主管機關撤銷、廢止其資格或其他相類情形，未向法院陳報。
- (三) 鑑定人在法院轄區內直接或間接應買其本人或所屬事務所鑑定之標的。
- (四) 接受當事人之招待、餽贈或其他顯不相當之利益。

司法院訂頒「地方法院民事執行處選任不動產鑑定人作業參考要點」

- (五) 除有不可歸責之事由外，收受法院通知後逾二十日，仍未回覆法院，或收受法院函催後，仍未於五日內函覆。
- (六) 法院認鑑定人有說明之必要，無正當理由而未到院。
- (七) 無故不參加法院召集之鑑定人會議。
- (八) 鑑定人未前往現場鑑估，或未自行鑑估而轉交他人為之。
- (九) 鑑定人未駐在法院轄區實地查估，而由其他地區人員掛名頂替。
- (十) 無正當理由，收費顯逾本參考要點規定之收費標準。
- (十一) 鑑定書之內容，違反第八點第三項規定、有重大之記載錯誤或標的物漏未鑑定（例如面積、坐落、地址、應有部分比例，或其他錯誤可能導致停止拍賣）。

司法院訂頒「地方法院民事執行處選任不動產鑑定人作業參考要點」

- (十二) 出現前款以外之錯誤達三次以上。
- (十三) 不依規定製作鑑定書或製作粗陋，經通知改進，仍不改進。
- (十四) 鑑定估價顯有偏頗不公。
- (十五) 不動產之鑑定，於六個月內所承辦之事件，依其鑑定價格之百分之六十五定底價，而未能賣出達二次以上，或以其鑑定價格之百分之一百二十賣出達二次以上，而無正當理由。
- (十六) 不動產以外之鑑定，於六個月內所承辦之事件，無法依其鑑定價格之百分之五十一賣出，或交債權人承受達三次以上，而無正當理由。

司法院訂頒「地方法院民事執行處選任不動產鑑定人作業參考要點」

(十七) 其他情節重大之事由。

依前項規定，經議決為不適任者，喪失其於各法院被選任為鑑定人資格，三年內不得向各法院申請列為鑑定人。

第一項議決，應上傳地方法院民事執行處選任不動產鑑定人資訊平台。

※鑑定人負損害賠償責任(依上開要點第十三點)

鑑定書內容不實或錯誤，致生損害者，鑑定人應負損害賠償責任。

司法院訂頒「地方法院民事執行處選任不動產鑑定人作業參考要點」

附件一之一 (詳如右)

地方法院民事執行處不動產鑑定人揭露事項聲明書

附件二 (詳如後)

鑑定報告書 (參考格式)

地方法院民事執行處不動產鑑定人揭露事項聲明書

- 一、本人受選定擔任○○○○地方法院民事執行處○○○年度(司)執 字第○
○○○號強制執行事件(下稱該執行事件)之不動產鑑定人,茲聲明與該執行
當事人間有無利益衝突,並將保守因執行職務所知之秘密。
- 二、本人與雙方當事人間有無下列情形(請勾選):
 - 有無 本人或本人之配偶、前配偶或未婚配偶,為該執行事件當事人。
 - 有無 本人為該執行事件當事人四親等內之血親或三親等內之姻親,
或曾有此親屬關係。
 - 有無 本人或本人配偶、前配偶或未婚配偶,就該執行事件與當事人
有共同權利、共同義務或償還義務人之關係。
 - 有無 本人現為或曾為該執行事件當事人之法定代理人、家長或家屬。
 - 有無 本人於該執行事件,現為或曾為執行事件當事人之代理人或輔
佐人。
- 三、本人與雙方當事人間有無下列情形(請勾選):
 - 有無 本人被選定為鑑定人前五年內,與該執行事件當事人或其代理
人存有僱傭、經理人或其他繼續性之有償法律關係。
 - 有無 本人現為該執行事件當事人之股東。
 - 有無 本人現為或曾為該執行事件當事人委託之鑑定人。
 - 有無 其他情形足使該執行事件當事人認有不能獨立、公正執行職務
之虞。如有,其事由: _____

- 四、本人承諾被選定為不動產鑑定人期間知悉或察覺與該執行當事人間存有第二
點、第三點所列情形時,將立即以書面向該執行事件當事人揭露。
- 五、本人同意貴執行處將本揭露事項聲明書附入執行卷宗,由得聲請閱卷之人閱
覽或影送該執行事件當事人。此致
○○○○地方法院民事執行處

鑑定人:

通訊處:

電話:

中 華 民 國 年 月 日

鑑 定 報 告

委 託 人 ：

案 號 ：

債 務 人 ：

鑑 定 人 ：

鑑 定 人 住 址 ：

日 期 ：

電 話 ：

鑑 定 費 用 總 額 ：

鑑 定 重 要 內 容 摘 要	
當 事 人	債 權 人
	債 務 人
不 動 產 座 落	土 地
	建 物 (含附屬建物)
	增 建 部 分
鑑 定 價 格	土 地
	建 物 (含附屬建物)
	增 建 部 分
	總 價
他 項 權 利	
備 註	<p>一、鑑定依據：對鑑定標的價額判斷之基礎。如鑑定標的有特殊情事，例如海砂屋、輻射屋、地震受創、火災受損及建物內有非自然死亡等，務必記載明確。</p> <p>二、鑑定標的如有門牌整編之情形，請另註明。</p> <p>三、建物應以鑑定時之實際情形估價，不得逕依測量成果圖所載面積估價，如建物現況之層數、材料、面積等與測量成果圖差距過大，疑為原建物滅失後重建者，應予註明。</p> <p>四、如有數當事人或數筆標的物時，請另製作附表。</p>

不動產鑑定單位

中華民國 年 月 日

年 字第 號

不動產估價(鑑定)報告內容

一、委託單位(人):

二、債權人:

三、債務人:

四、勘估標的之基本資料:

(一)不動產標示:

1、土地:

2、建物:

3、增建部分:

(二)價格日期:

(三)勘察日期:

(四)價格種類:

(五)估價條件:

(六)估價目的:

五、勘估標的面積:

(一)土地:

(二)建物:

(三)增建部分:

六、鑑定價值:

(一)土地:

(二)建物:

(三)增建部分:

(四)合計:

七、勘估標的法定使用管制或其他管制事項與建物使用情形:

(一)勘估標的土地屬 區。

(二)建物 式 造 層樓之第 樓。

(三)勘估標的使用現況:

(四)屋齡:

八、勘估標的之所有權、他項權利及其他負擔:

(一)產權狀況:

(二)建物及土地關聯性:

(三)土地所有權範圍:

(四)建物所有權範圍:

九、鄰近市場供需分析:

(一)鑑定標的所屬區段之成交行情簡表或訪談紀錄(坐落、面積、每坪單價)

(二)交易情形:

(三)新建土地:

(四)售價與成交價之差距:

(五)地區未來發展潛力:

十、區域狀況概要及個別因素分析:

(一)勘估建物所臨街(巷)道寬度:

(二)土地臨街面正面寬度:

(三)市場及學校之接近性:

(四)大眾運輸條件:

(五)個別因素分析:

十一、附件及其說明:

(一)土地鑑定表。

(二)建物鑑定表。

(三)他項權利分析表。

(四)照片略圖(二張)。

(五)位置略圖(街道圖)。

(六)其他與估價相關之必要事項及依不動產估價技術規則規定須敘明之情況:本報告書依

據法院之需求,採 法為估價方法。

十二、鑑定人姓名及其證照字號:

土地鑑定表

土地所有權人			
土地標示	區市鎮鄉		
	段		
	小段		
	地號		
	年公告現值		
	地目	(無地目者免記載)	
	本筆面積 平方公尺		
	權利範圍		
勘估情形	平方公尺		
	坪		
	市價	平方公尺/元	
		坪/元	
	評鑑總值(元)		
預 估 增 值 稅			
扣除土地增值稅之淨值 (註明平方公尺及坪數)			
土地增值稅計算表			

備	註	<p>一、土地鑑定表格式應與本院民事執行處拍賣公告之附表格式相同。</p> <p>二、鑑定標的為土地時，須附土地登記簿謄本、地籍圖謄本及其都市計畫使用分區證明。土地非區分所有建物之基地而有已登記之建物者，須附該建物登記簿謄本。</p> <p>三、鑑定標的為建物時，須附建物及坐落土地最新登記簿謄本、建物測量成果圖及建築改良物平面圖。</p> <p>四、鑑估時土地部分如已為巷道狀態，應一併說明。</p> <p>五、鑑估之土地如劃定為工業區或係原住民保留地、國宅用地，均應標明。</p> <p>六、鑑估時土地價值如低於一般市價或土地公告現值，應說明理由。</p> <p>七、土地現狀如有因本院未發現之特殊狀況，而影響拍賣結果者，應併陳明。例如土地現已為道路使用；土地上有油槽、祠堂、墳墓或倒置廢棄物；建物內有自用電梯等情形。</p> <p>八、農林作物種類如有多筆，應分別標示各筆土地上作物之數量及價值，暨作物鑑定依據之相關資料。</p> <p>九、土地重劃、都市更新、都市計畫變更等影響價格之情事及其他依法令應記載之事項。</p>
---	---	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

建物鑑定表

編號	1	2
所有人		
建號		
建物門牌	區市鎮鄉	
	街路	
	段	
	巷	
	弄	
	號	
	樓	
構造及總樓數		
面積	主建物 (含附屬建物)	
	增建部分	
權利範圍		
單價	元/平方公尺	
	元/坪	
勘估現況總值		
備註		

勘估標的物現況照片

照片二張：(建物外貌)

※上網傳輸之現況照片最多為十三張

勘估標的位置略圖

他項權利分析表

權利種類		抵押權		
順	位	一	二	三
設定標的		土地： 建物：		
設定期限	起日			
	訖日			
權利最高額：新臺幣				
設定之權利人				
義務人				
債權人				
債權人地址				
備註				

※注意事項：

- 一、鑑定建物須附建物及坐落土地最新登記簿謄本、建物測量成果圖及建築改良物平面圖，並須標示建物及增建部分內部隔間及相關位置。如不能進入鑑定標的，得免予繪製內部隔間，惟仍應標明增建部分之出入口。
- 二、鑑定標的現場照片：鑑定標的物為建物者，除有不能進入建物之情形者外，應拍攝建物內部照片。
- 三、鑑估時發現有附屬車位者，應標示之。
- 四、建物有打通使用、占用鄰地者，均應標明。
- 五、建物有電梯設備者，應一併標示並標明價格。
- 六、如建物有自用電梯設備及附屬建物者，應附加照片並一併鑑估其價值，並得酌收此部分之鑑估費用。
- 七、分別拍賣或合併拍賣之建議。

司法院民事執行系統法拍屋照片上網作業



鑑估價公司新申請帳號

系統網址：<http://aomp1.judicial.gov.tw/KPIC/index.jsp>

鑑估報告圖片管理系統，照片審核結果通報

系統管理

司法院資訊管理處：

一、申請帳號

二、照片上傳維護

三、**維護未通過審核照片**

四、維護個人帳號

鑑估報告圖片管理系統，照片審核結果通報

鑑估報告圖片管理系統自動寄送程式 <prms@mail.judicial.gov.tw>

收件者： 建築師事務所

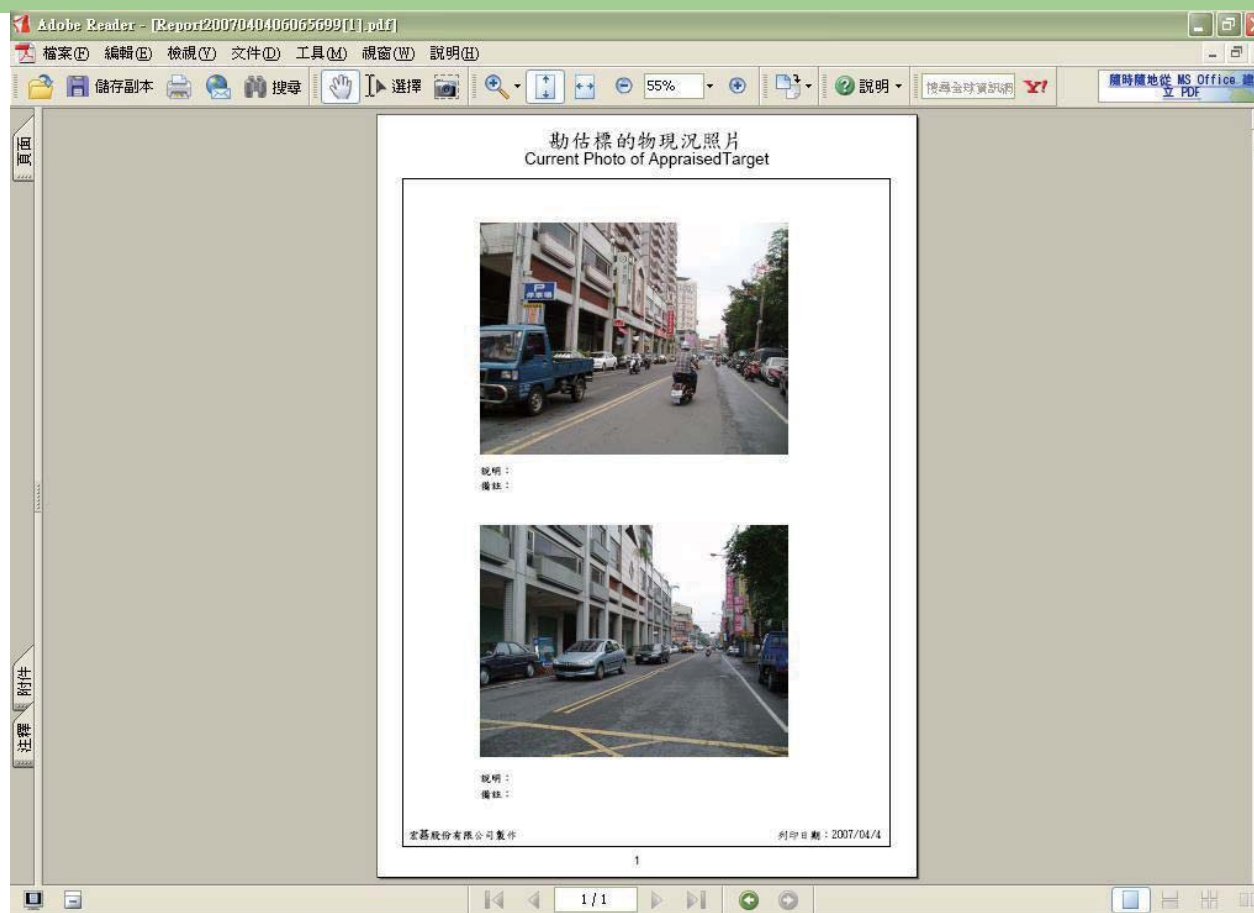
7月19日 週三 於 下午 3:04

您在 臺灣新北地方法院 為 111 年度 司執 字第 179177 號 案件製作的鑑估價照片已經審核通過!

若有相關問題請與各地方法院民事執行處相關承辦人連繫，謝謝!

此信件為系統自動發出!請勿回信!

司法院鑑估報告圖片管理系統 (現況照片例)





KLDCK400703083516114007

臺灣基隆地方法院民事執行處通知

地 址：(20145)基隆市東信路176號
傳 真：(02)2465-3394
承 辦 人：實股書記官陳櫻姿
聯絡方式：(02)2465-2171轉1252

受文者： 建築師事務所 電話：02-29635060

發文日期：中華民國112年5月3日

發文字號：基隆地112司執實12881字第1124004673號

送別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：請鑑定人應親自並攜帶相關證件會同本院前往後開不動產實地勘估鑑定其價格，並請將鑑定結果惠覆。

說明：

- 一、本院受理112年度司執字第12881號上開債權人花旗(台灣)商業銀行股份有限公司與債務人曾錫玲間清償債務強制執行事件，已將債務人曾錫玲所有後開不動產實施查封，其價格亟待鑑定。
- 二、茲定於民國112年6月12日10時30分實施鑑價，債權人並請於前開期日前來電引導本院執行人員前往現場會同鑑價。
- 三、債權人花旗(台灣)商業銀行股份有限公司應於收文後五日內逕向鑑定公司洽詢依法繳納費用，逾期不辦，即以裁定駁回強制執行之聲請（債權人向鑑價公司繳費鑑價時請檢附：1 不動產之登記謄本 2 已測量之增建物登記謄本 3 地籍圖 4 公告現值證明 5 土地使用分區證明）。
- 四、債務人居時應親自在現場等候，債權人應提早到場並確認債務人是否到場或有無其他人居住。
- 五、如建築物無人居住、債務人或其他人在但不願配合，債權人應洽請管區警員及鎖匠到場協助。
- 六、債權人應提出債務人曾錫玲最新戶籍謄本(含記事)到院。
- 七、本股聯絡電話：實股 0932162171號
- 八、鑑定費用請參考「臺灣基隆地方法院民事執行處委託鑑價作業要點」收取，並不得逾司法院訂頒「地方法院民事執

行處選任不動產鑑定人作業參考要點」標準。

- 九、如本處指定繳納鑑定費用之當事人，未於五日內至鑑定人處繳納鑑定費用，鑑定人應即以書狀向承辦股陳報。鑑定人繳納鑑定費用後十日內，將鑑定書送交法院。但須附都市計劃使用分區證明者，應於二十日內將鑑定書送交法院。
- 十、鑑定書務必載明對鑑定標的價額判斷之基礎。如有特殊情事，例如海砂屋、輻射屋、地震受創、火災受損、建物內有非自然死亡等，務必記載明確。其查證確有困難者，應於鑑定書敘明原因。
- 十一、鑑定人收取鑑定費用，不得逾下列標準：
 - (一) 建物：
 - 1、每筆收取新臺幣二千四百元；如建物有二棟（間）以上，而位於同社區或大樓，每增加一棟（間）加收新臺幣三百六十元。其有十棟（間）以上，由債權人與鑑定人協議酌減費用。
 - 2、建物與基地合併鑑定時，不論其基地之筆數，收取新臺幣三千六百元；如建物有二棟（間）以上，而位於同社區或大樓，每增加一棟（間）加收新臺幣四百三十元。其有十棟（間）以上，由債權人與鑑定人協議酌減費用。
 - 3、公共設施、本建物附屬之建物、主建物之增建面積、地下室停車空間，不另外加收鑑定費用。但單獨就該部分鑑定者，不在此限。惟如原漏未鑑估而追加鑑定者，即不得請求追加補繳鑑定費。
 - (二) 土地：送鑑定之土地如在二筆以內收取新臺幣一千四百四十元；每增加一筆，加收新臺幣七百二十元；如土地均相鄰或送鑑估之土地有十筆以上，由債權人與鑑定人協議酌減費用。
 - (三) 土地之農林作物：同一筆土地上或相鄰多筆土地上之農林作物，在二種類以內，收取新臺幣一千四百四十元；農林作物種類三種以上者，收取新臺幣二千一百六十元。

- (四) 動產：每一事件收取新臺幣壹仟貳佰元，但動產數量種類繁多而需增加費用時，由債權人與鑑定人協議。
- (五) 無體財產權：無體財產權之鑑定費用視個案由債權人與鑑定人協議。
- (六) 稅金及規費之負擔：稅金部分應由鑑定人自行負擔，不得另外收取。鑑定之建物、土地於十筆以內，規費部分（含申請土地、建物登記簿謄本、地籍圖謄本、建物測量成果圖、使用分區證明等之費用）收取新臺幣四百三十元。超過十筆者，得由債權人與鑑定人另行議價。
- (七) 交通費：鑑定地點位於基隆市區每一事件收取新臺幣壹仟貳佰元；萬里、瑞芳、平溪地區得酌收至新臺幣壹仟伍佰元；金山、雙溪、貢寮地區得酌收至新臺幣貳仟元。
- (八) 如所鑑定案件特殊，致須增加鑑定費用者，應先經承辦司法事務官核可。
- (九) 副本費：依法院通知應提出鑑定書副本者，每一份副本加計新臺幣三百六十元。
依前項第一款、第二款、第四至六款協議不成者，債權人得向法院聲請改由其他鑑定人鑑定。
- 十二、鑑定人之日費、旅費及報酬，均併計於鑑定費用內。鑑定人應於鑑定前，向本處指定繳納之人收取，不得向本處請求。
- 十三、鑑定有下列情事之一者，法院執行人員得檢具相關資料，報請民事執行處庭長提付鑑定人資格審查小組議決其為不適任：
· 鑑定人未前往現場鑑估，或未自行鑑估而轉交他人為之。

附表：

112年司執字012881號 財產所有人：曾錫玲							
編號	地 址				面積 平方公尺	權 利 範 圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)
	縣 市	鄉鎮市區	段	小段 地號			
1	基隆市	中正區	和平		873	4分之1	
	備考						

編號	建號	基地坐落 建物門牌	建築式樣 主要材料 及房屋 層數	建物面積(平方公尺)		權利範圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)
				樓 層 面 積 合 計	附屬建物主 要建築材料 及用途		
1	1595	基隆市中正區和平段873地號 和二路33號4樓	1層樓 鋼筋混 凝土造	1層: 77.00 合計: 77.0	陽台4.22、 屋頂突出物1 3.09	全部	
	備考						

正本： 建築師事務所()電話：02-29635080、花旗(台灣)商業銀行股份有限公司、曾錫玲
副本：基隆市警察局第二分局

司 法 官 陳 亭 禎

臺灣士林地方法院民事執行處函

地址：114臺北市內湖區民權東路6段91號
傳真：(02)27922933
承辦人：意股書記官
聯絡方式：(02)2791-1521轉2534或2535

受文者： 建築師事務所

發文日期：中華民國112年6月19日
發文字號：士院鳴112司執意字第15134號
送別：
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

主旨：請派員鑑定債務人李佳燕(身分證統一編號：
號)所有如附表不動產之價格，並於文到20日內將鑑定結
果惠復本院，債權人並應依說明六辦理，請查照。

說明：

- 一、依強制執行法第80條規定辦理。
二、本院112年度司執字第15134號債權人陳國偉與債務人李佳燕間夫妻剩餘財產分配強制執行事件，業將債務人所有如附表所示不動產實施查封，有鑑定價格之必要。
三、鑑定書之封面或內頁應加註鑑定費用，以利執行費用核計。
四、鑑價之收費及相關事項，請依照地方法院民事執行處選任不動產鑑定人作業參考要點辦理。
★五、請鑑價公司注意：債權人若未依期繳納鑑價費用，請函知本院處理。
★六、債權人應於文到5日內，逕向鑑定單位繳納費用，並導往現場鑑定價格，逾期未為，即依強制執行法第28條之1規定辦理。
七、本案鑑定人得依本函文申請旨揭不動產之第一類不動產登記簿謄本。
八、債權人如認鑑定費用過高，得向本處具狀陳述意見。
九、鑑定人執行鑑估業務，應親自前往實地查估，並拍攝附有日期顯示之現場照片。

- 十、鑑定書務必載明對鑑定標的價額判斷之基礎。如有特殊情事，例如海砂屋、輻射屋、地震受創、嚴重漏水、火災受損、建物內有非自然死亡或其他，務必記載明確。其查證確有困難者，應於鑑定書敘明原因。
十一、鑑定人執行鑑估業務，應函調執行標的都市計劃使用分區證明或都市計劃外證明。
十二、鑑定標的若僅為建物，請一併評估建物使用土地之權利及考量市場行情，勿僅以成本法鑑估，以供本院參考。
**十三、鑑價報告應檢附「不動產鑑定人揭露事項聲明書」。
**鑑定人如有需要請持本公文逕向地政機關領取債務人第三類地籍謄本。

附表一：

Table with 6 columns: 編號, 土地坐落, 面積, 權利範圍, 最低拍賣價格. Row 1: 1, 臺北市士林區三五五段788地號, 82, 全部, (新臺幣元).

Table with 6 columns: 編號, 建號, 基地坐落, 建物面積(平方公尺), 權利範圍, 最低拍賣價格. Row 1: 1, 50815, 臺北市士林區三五段五小段788地號, 一層: 36.4, 二層: 54.6, 三層: 54.6, 四層: 54.6, 屋頂突出物: 5.44, 地下一層: 14.54, 合計: 220.18, 全部, (新臺幣元).

附表二：

Table with 6 columns: 編號, 土地坐落, 面積, 權利範圍, 最低拍賣價格. Row 1: 112年司執字015134號 財產所有人: 李佳燕.

(續上頁)

號	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺	範圍	(新臺幣元)
1	新北市	淡水區	海天		105	2553.81	10000分之221	
備考								

編號	建號	基地坐落 ----- 建物門牌	建築式樣 主要建築材料及房 屋層數	建物面積(平方公尺)		權利範圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)
				樓層面積 合計	附屬建物主 要建築材料及用途		
1	915	新北市淡水區海天段105地號 新北市淡水區淡金路16巷139號十一樓	鋼筋混 凝土造 11層樓 房	十一層: 69.27 合計: 69.27	陽台 9.84、 花台 2.95	全部	
備考 含共同使用部分: 918、919、920建號							

正本 建築師事務所〈設新北市板橋區南雅東路8號10樓之11, 電話: 02-2963-506

0〉

債權人 陳國偉 住台北市南港區成功路1段82巷15號2樓
電話: 0922-988-588

副本:

司法事務官

陳和連

附錄:

※強制執行法第80條:

拍賣不動產, 執行法院應命鑑定人就該不動產估定價格, 經核定後, 為拍賣最低價額。

※強制執行法第28條之1:

強制執行程序如有左列情形之一, 致不能進行時, 執行法院得以裁定駁回其強制執行之聲請, 並於裁定確定後, 撤銷已為之執行處分:

- 一、債權人於執行程序中應為一定必要之行為, 無正當理由而不為, 經執行法院再定期限命為該行為, 無正當理由逾期仍不為者。
- 二、執行法院命債權人於相當期限內預納必要之執行費用而不預納者。

臺灣高等法院 函

地址：10048 臺北市貴陽街1段233號
傳真：(02)2389-7036
股別：未股 承辦人：秦千瑜
聯絡電話：(02)2371-3261轉2418

受文者： 建築師事務所

發文日期： 中華民國 111 年 11 月 3 日

發文字號：院彥民未111上1249字第1110014036號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文(副本無附件)

主旨：請鑑定附件所示之房地(僅土地及1樓部分，2樓部分前已委託鑑定)其在民國110年12月6日之價格，惠復。

說明：

- 一、本院受理111年度上字第1249號蔡穉輝與蔡裕豐等間遷讓房屋事件，有囑託鑑定之必要，依民事訴訟法第340條第1項前段規定辦理。
- 二、如需鑑定費用請逕通知蔡穉輝(住臺北市萬華區長沙街2段91號7樓之1，電話：0963-766-158)繳納。
- 三、鑑定報告函送本院時，請併附電子檔案，以利參用。
- 四、隨函檢附：土地標示及建築無改良標示表格1紙。

正本： 建築師事務所

副本：蔡穉輝君

院長 李彥文

法官 周群翔 決行

附表

土地標示		建築改良物標示		
所有權人：蔡裕豐、蔡兆駿		所有權人：蔡裕豐、蔡兆駿		
土地坐落	市	台北	建號	30123
	區	士林	縣市	台北市士林區
	段	永新	區鄉鎮	
	小段	3	路街	社中街
地號	地目	基地坐落	牌	巷弄號
			段	永新
			小段	3
			地號	416
面積	公頃	85	建築物面積(平方公尺)	二層
	公畝			
所有權應有部分		各2分之1		
設定權利範圍	附屬建築物	用途		
		面積		
原權利先後備註		權利範圍		全部
		備註		

臺灣新北地方法院民事執行處函

地 址 : 236013 新 北 市 土 城 區 青 雲 路 152 號 6 樓
傳 真 : (02)2262-2086
承 辦 人 : 水 股 書 記 官
聯 絡 方 式 : (02)2261-6720 轉 5517

受 文 者 : 建 築 師 事 務 所

發 文 日 期 : 中 華 民 國 112 年 9 月 20 日
發 文 字 號 : 新 北 院 英 112 司 執 水 字 第 101946 號
送 別 :
密 等 及 解 密 條 件 或 保 密 期 限 :
附 件 : 如 文

主 旨 : 請 鑑 定 債 務 人 所 有 如 附 表 不 動 產 之 價 格 , 並 將 鑑 定 結 果 惠 復 本 院 , 債 權 人 並 應 依 說 明 六 辦 理 , 請 查 照 。

說 明 :

- 一、依強制執行法第80條規定辦理。
- 二、本院112年度司執字第101946號債權人中國信託商業銀行股份有限公司與債務人蔡美齡(身分證統一編號:)間清償債務強制執行事件,業將旨揭不動產實施查封,認有鑑定價格之必要。
- 三、鑑定人執行鑑估業務,應親自前往實地查估,並拍攝附有日期顯示之現場照片。鑑定書務必載明對鑑定標的價額判斷之基礎。如有特殊情事,例如:海砂屋、輻射屋、地震受創、嚴重漏水、火災受損、建物內有非自然死亡或其他足以影響交易之特殊情事,務必記載明確。其查證確有困難者,應於鑑定書敘明原因。
- 四、鑑價之收費及相關事項,請依地方法院民事執行處選任不動產鑑定人作業參考要點辦理。請鑑定人於收受債權人繳納鑑定費用後10日內將鑑定結果惠復本院,鑑定書之封面或內頁應加註鑑定費用、列表收費明細及內附鑑定費收據影本。
- 五、債權人如未依限前往繳納鑑定費用,或未配合鑑定人導往至現場,致無法鑑價時,鑑定人應即函知本院處理。

- 六、債權人應於文到5日內,逕向鑑定單位繳納費用,並導往現場鑑定價格,逾期未為,即依強制執行法第28條之1規定辦理。
- 七、本案鑑定人得依本函文申請旨揭不動產之第一類不動產登記簿謄本。
- 八、債權人如認鑑定費用過高,得向本處具狀陳述意見。

附 表 :

112年司執字101946號 財產所有人:蔡美齡							
編 號	地 址				面 積 平方公尺	權 利 範 圍	最 低 拍 賣 價 格 (新 臺 幣 元)
	縣 市	鄉 鎮 市 區	段	小 段			
1	新 北 市	林 口 區	寶 林		554	26734.15	168分之2
	備 考						

正 本 : 建 築 師 事 務 所 (設 新 北 市 板 橋 區 南 雅 東 路 8 號 10 樓 之 11 , 電 話 : 29635060)
副 本 : 債 權 人 中 國 信 託 商 業 銀 行 股 份 有 限 公 司
設 台 北 市 南 港 區 經 貿 二 路 166、168、170 號
住 台 北 市 南 港 區 經 貿 二 路 166、168、170 號
法 定 代 理 人 利 明 敏
送 達 代 收 人 鍾 婉 菁
住 台 北 市 內 湖 區 安 康 路 22 巷 33 號 8 樓
電 話 : 66397588-88676

司 法 事 務 官

附 錄 :

- ※強制執行法第80條:
拍賣不動產,執行法院應命鑑定人就該不動產估定價格,經核定後,為拍賣最低價額。
- ※強制執行法第28條之1:
強制執行程序如有左列情形之一,致不能進行時,執行法院得以裁定駁回其強制執行之聲請,並於裁定確定後,撤銷已為之執行處分:
一、債權人於執行程序中應為一定必要之行為,無正當理由而不為,經執行法院再定期限命為該行為,無正當理由逾期仍不為者。
二、執行法院命債權人於相當期限內預納必要之執行費用而不預納者。
- ※地方法院民事執行處選任不動產鑑定人作業參考要點第十點:
鑑定人收取鑑定費用,不得逾下列標準:
(一)建物:
1.每筆收取新臺幣二千四百元;如建物有二棟(間)以上,而位於同社區或大樓,每增加一棟(間)加收新臺幣三百六十元;其有十棟(間)以上,由債權人與鑑定人協議酌減費用。
2.建物與基地合併鑑定時,不論其基地之筆數,收取新臺幣三千六

- 百元；如建物有二棟（間）以上，而位於同社區或大樓，每增加一棟（間）加收新臺幣四百三十元；其有十棟（間）以上，由債權人與鑑定人協議酌減費用。
3. 公共設施、本建物附屬之建物、主建物之增建面積、地下室停車空間，不另外加收鑑定費用。但單獨就該部分鑑定者，不在此限。惟如原漏未鑑估而追加鑑定者，即不得請求追加補繳鑑定費。
- (二) 土地：送鑑定之土地如在二筆以內收取新臺幣一千四百四十元；每增加一筆，加收新臺幣七百二十元；如土地均相鄰或送鑑估之土地有十筆以上，由債權人與鑑定人協議酌減費用。
- (三) 土地之農林作物：同一筆土地上或相鄰多筆土地上之農林作物，在二種類以內，收取新臺幣一千四百四十元；農林作物種類三種以上者，收取新臺幣二千一百六十元。
- (四) 税金及規費之負擔：税金部分應由鑑定人自行負擔，不得另外收取。鑑定之建物、土地於十筆以內，規費部分（含申請土地、建物登記簿謄本、地籍圖謄本、建物測量成果圖、使用分區證明等之費用）收取新臺幣四百三十元。超過十筆者，得由債權人與鑑定人另行議價。
- (五) 交通費：
1. 每一事件收取新臺幣一千二百元。
 2. 鑑定地點分散，或在偏遠地區或山區者，可視路程遠近，由債權人與鑑定人協議增加交通費。但每一事件最多不得逾新臺幣二千元。
 3. 鑑定人須赴離島地區鑑定者，由債權人與鑑定人協議增加必要之交通費，不受前日限制。
- (六) 副本費：依法院通知應提出鑑定書副本者，每一份副本加計新臺幣三百六十元。
- 依前項第一款、第二款、第四款、第五款協議不成者，債權人得向法院聲請改由其他鑑定人鑑定。

簡報結束
感謝聆聽

台北市建築師公會鑑定委員會

第一次鑑定就上手系列之三
初勘計畫研擬案例分享
及價值減損鑑定SOP之研究
1121120版

報告人：黃森田 建築師

LINE ID：sentain 電話：0919-563-371

簡報大綱

- 一. 初勘紀錄表是鑑定的計畫書
- 二. 瑕疵價值減損之鑑定方法初探
- 三. 瑕疵價值減損SOP之研究

一.初勘紀錄表是鑑定的計畫書



一、初勘紀錄表是鑑定的計畫書

一. 法院有給鑑定事項(鑑定題目)：

1. 對法院鑑定事項「逐字」解讀、說明並做成會議記錄
2. 兩造有疑義時列入會勘紀錄並呈報法院
3. 鑑定事項有空礙難行時徵求兩造同意呈報法院修正鑑定事項
4. 界定鑑定範圍
5. 議定鑑定方法
6. 免責條款
7. 應檢附資料及其他



一、初勘紀錄表是鑑定的計畫書

二、法院沒給鑑定事項(鑑定題目)：

1. 當場與兩造確認鑑定事項，並做成會議記錄
2. 其他：

三、自帶案件(申請人自行申請)：

1. 鑑定人應堅守公正第三方的角色
2. 了解爭點後，替申請人擬訂專業之鑑定題目
3. 其他：

修改 初勘紀錄表 表1/2

臺北市建築師公會鑑定案件初勘紀錄表	
一、申請單位： <input type="text"/>	
電話： <input type="text"/>	
二、標之物之坐落： <input type="text"/>	
三、初勘日期： <input type="text"/>	
四、初勘人員(簽章)：原告： <input type="text"/> 被告： <input type="text"/>	
(1)申請人： <input type="text"/>	
(2)建築師： <input type="text"/>	
五、鑑定項目： <input type="checkbox"/> (1)建築物現況 <input type="checkbox"/> (2)建築物損鄰事件之鑑定 <input type="checkbox"/> (3)建築物結構安全之鑑定 (具結構素養) <input type="checkbox"/> (4)建築物糾紛、法院案件 及其他(社會服務)	六、鑑定標之物概況 (1)面積及戶數： (2)構造及現況： (3)鑑定事項： (4)鑑定費概估計算：
七、外委託項目： <input type="checkbox"/> (1)抗壓強度 <input type="checkbox"/> (6)熱像檢測 <input type="checkbox"/> (2)測氫離子 <input type="checkbox"/> (7)專業技師 <input type="checkbox"/> (3)鋼筋掃描 <input type="checkbox"/> (8)載重試驗 <input type="checkbox"/> (4)透地雷達 <input type="checkbox"/> (9)土壤試驗 <input type="checkbox"/> (5)試水試壓 <input type="checkbox"/> (10)其他	
八、鑑定報告製作期限： <input type="text"/> (最後一次會勘日起) 工作天	
九、鑑定費概估：新台幣 _____ 元(含初勘費)	
十、備註 申請人提供鑑定參考所需資料： <input type="text"/>	初勘建築師簽章： <input type="text"/> TEL：0919-563-371 年 月 日


詳附件

臺北市建築師公會鑑定案件初勘紀錄表
(初勘紀錄表附件)

初勘紀錄：

- 一、鑑定事項
- 二、鑑定範圍
- 三、鑑定方法
- 四、免責條款
- 五、其他注意事項
- 六、應檢附資料

備註：



新增 初勘紀錄表 附件 表2/2



案例說明

1、自行報備的工程進度鑑定案例^{1/2}

社團法人新北市建築師公會鑑定案件初勘紀錄表 (附件)

十一、初勘紀錄(鑑定事項、鑑定方法、鑑定範圍、免責條款及其他):

1. 請檢附:

- (1) 原合約正本
- (2) 修正後進度表(網圖)
- (3) 修正後都審全套圖說
- (4) 修正後預算表
- (5) 額外說明事項。

請鑑定依附件所示設計圖及相關土地資料，合理工期為何？

2. 鑑定事項:

請鑑定如附件1~5所示內容，其工程進度表是否合理？



2、漏水鑑定初勘注意事項案例

土木技師及漏水相關協會可以做漏水鑑定嗎？

-土木技師及漏水相關協會
建議法院不適合單獨委任漏水鑑定

2、漏水鑑定初勘注意事項案例

土木技師可不可以做漏水鑑定、不動產鑑估、價值減損、土地估價?

科別	執業範圍	備註
一 土木工程科	從事混凝土、鋼架、隧道、涵渠、橋樑、道路、鐵路、碼頭、堤岸、港灣、機場、土石方、土壤、岩石、基礎、建築物結構、土地開發、防洪、灌溉等工程以及其他有關土木工程之調查、規劃、設計、研究、分析、試驗、評價、鑑定、施工、監造、養護、計畫及營建管理等業務。但建築物結構之規劃、設計、研究、分析業務限於高度三十六公尺以下。	於民國六十七年九月十八日以前取得土木技師資格並於七十六年十月二日以前具有三十六公尺以上高度建築物結構設計經驗者不受建築物結構高度三十六公尺之限制。

資料來源：
行政院公共工程委員會
「各科計師執業範圍」

存查

檔 號：

保存年限：

中華民國全國建築師公會 函

地址：110 台北市基隆路 2 段 51 號 13 樓之 3
連絡人：許馨云
電話：(02) 2377-5108#14
傳真電話：(02) 2739-1930
電子信箱：spp002@naa.org.tw

受文者：全國律師聯合會

發文日期：中華民國 111 年 10 月 21 日
發文字號：全建師會(111)字第 0682 號
速別：最速件
密等級解密條件或保存期限：普通
附件：如說明

主 旨：有關貴會及所屬會員律師委任「土木技師公會」或「土木技師」之鑑定案件，其鑑定標的應僅限於「土木技師」之法定執業範圍內容，以免損害訴訟當事人之權益之虞，請查照。

說 明：

- 一、近來有訴訟案件之鑑定事項係由土木技師或土木技師公會所為之鑑定報告，惟鑑定標的非土木技師之專業，內容恐有謬誤偏頗，致使當事人之權益嚴重受損，特發此文。
- 二、按技師法：

條 次	條 文 內 容
第 13 條	1. 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 2. 各科技師執業範圍，由中央主管機關會同目的事業主管機關定之。
第 19 條	技師不得有下列行為： 四、辦理鑑定，提供違反專業或不實之報告或證詞。
第 20 條	技師所承辦之業務，除其他法律另有規定外，不得逾越執業執照登記之執業範圍。

- 三、查各科技師執業範圍(詳附件一)，土木工程科執業範圍如下：從事混凝土、鋼架、隧道、涵渠、橋梁、道路、鐵路、碼頭、堤岸、港灣、機場、土石方、土壤、岩石、基礎、建築物結構、土地開發、防洪、灌溉等工程以及其他有關土木

工程之調查、規劃、設計、研究、分析、試驗、評價、鑑定、施工、監造、養護、計畫及營建管理等業務。但建築物結構之規劃、設計、研究、分析業務限於高度三十六公尺以下。

- 四、舉凡漏水、粉刷、防水材料、防水設計、磁磚地磚、室內裝修設計與施工、油漆塗料、消防、空調、各項設施設備、空氣品質、水電管線、給水排水、電氣、弱電、景觀植栽綠化、建築物價值、建管法令、建築物公共安全、逃生避難、綠建材、防火材、各種非結構體之建築材料、無障礙、停車、事涉建管法令的建築物施工…等，包含但不限於上述內容。上開內容，其一，於土木技師養成教育中幾無相關課程，並且於專技人員高等考試中並無考科，顯不具備相關專業能力；其二，不在其法定執業範圍內，顯不恰當！
- 五、爰此，建請貴會及所屬會員律師，委任各地方「土木技師公會」及「土木技師」之鑑定案件，應將鑑定案件之鑑定標的僅限於「土木技師」之法定執業範圍內容，以維護訴訟人之權益。

正本：全國律師聯合會、基隆律師公會、台北律師公會、桃園律師公會、新竹律師公會、台中律師公會、南投律師公會、彰化律師公會、台南律師公會、高雄律師公會、屏東律師公會、花蓮律師公會、臺中市建築師公會、高雄市建築師公會、新北市建築師公會、臺中市建築師公會、臺南市建築師公會、桃園市建築師公會、福建金門馬祖地區建築師公會、宜蘭縣建築師公會、基隆市建築師公會、新竹縣建築師公會、新竹市建築師公會、苗栗縣建築師公會、彰化縣建築師公會、南投縣建築師公會、雲林縣建築師公會、嘉義縣建築師公會、嘉義市建築師公會、屏東縣建築師公會、花蓮縣建築師公會、臺東縣建築師公會

副本：

理 事 長

劉國隆

附件一

法規名稱：各科技師執業範圍

時間：中華民國107年6月29日

所有條文

編章節

條文檢索

歷史沿革

相關令函

相關判解

制定依據

附屬法規

所有條文

友善列印

回上一頁

科別	執業範圍	備註
一 土木工程科	從事混凝土、鋼架、隧道、涵渠、橋樑、道路、鐵路、碼頭、堤岸、港灣、機場、土石方、土壤、岩石、基礎、建築物結構、土地開發、防洪、灌溉等工程以及其他有關土木工程之調查、規劃、設計、研究、分析、試驗、評價、鑑定、施工、監造、養護、計畫及營建管理等業務。但建築物結構之規劃、設計、研究、分析業務限於高度三十六公尺以下。	於民國六十七年九月十八日以前取得土木技師資格並於七十六年十月二日以前具有三十六公尺以上高度建築物結構設計經驗者不受建築物結構高度三十六公尺之限制。
二 水利工程科	從事防洪、禦潮、灌溉、排水、堰、壩、堤防、涵渠、下水道、給水、水力發電、築港、河川橋樑、水資源開發、水工結構、山坡地開發、河川地開發、海埔地開發等工程及其他有關水利工程之規劃、設計、監造、研究、分析、試驗、評價、鑑定、施工、養護、檢驗及計劃管理等業務。	
三 結構工程科	從事橋樑、壩、建築及道路系統等結構物及基礎等之調查、規劃、設計、研究、分析、評	

屋頂及女兒
牆漏水測試

屋頂落水
頭測試

其他樓層漏水測試

以廁所為例

管道間
漏水測
試

外牆漏水測試

衛生器具
漏水測試

樓板
漏水
測試

1.給水管 { 冷水管
熱水管

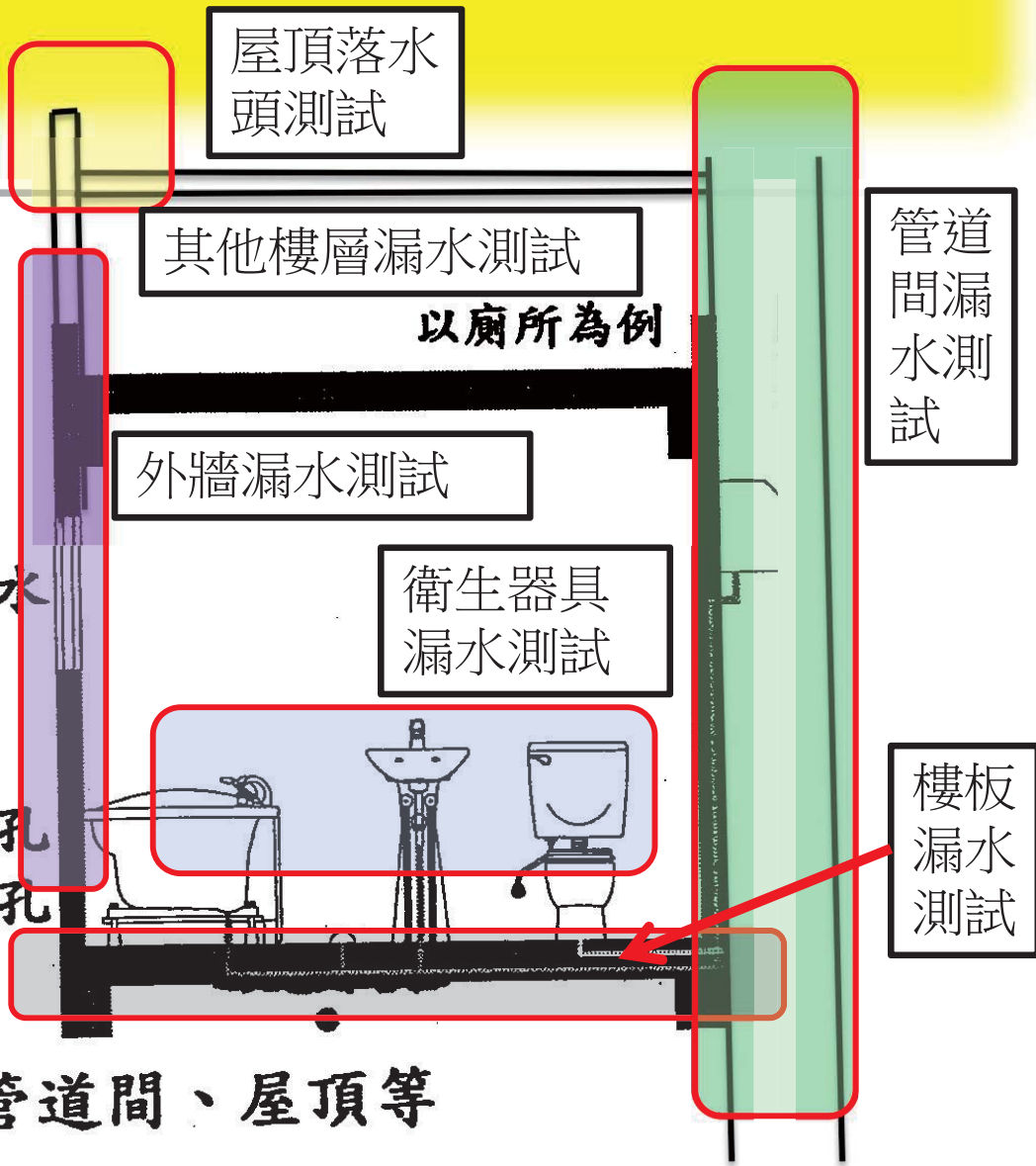
2.排水管 { 污水—馬桶用水
廢水—浴缸

洗手台
地坪排水孔
冷氣排水孔

3.地坪防水層

4.其他—外牆、窗戶、管道間、屋頂等

5.氣候



3、申請人自行報備案件(漏水)

-初勘當場議定鑑定題目

五、會勘現況：

鑑定事項。

及雨水管於1120630 15:00漏水，事後經
 所進行之改善工程現況大雨後
 管綫高壓輔助接頭

(1) B1F ~~雨水管~~ 廢水管 ~~是否滲漏~~ 鑑定標的物
 是否不再滲漏。(依中央氣象局大雨標準及管委會通知為準)

(2) ~~是否~~ 一般建築設計地下停車場地坪是否 ~~需~~ 會設計 防水，若不
 會，則像 1120630 ~~發生~~ 突發性漏水 擱板 漏水處
 現場改善工法是否合宜？ 事件。 (詳附件)

(3) 鑑定標的物 B1F 雨水管及廢水管在 ~~是否~~ 目視可及 範圍是否與
 天花板 配盤-管徑
~~原設計~~ 相符，若有不符，不符處為何？
 竣工圖

案例(一)

建築師公會鑑定案件初勘紀錄表 (初勘紀錄表附件)

初勘紀錄：

一. 鑑定範圍：

1. 排除天氣因素。
2. 測試給水管、排水、用水器具、地坪防水、共四項
3. 漏水測試範圍以44巷16號2F為限。

二. 鑑定方法

1. 給水管先以水壓計測試，視需要^應再^再做停水測試。
停水時間以雙方約定為之，最多為一天24小時。
2. 排水及用水器具以每戶設備灌水15分鐘以上觀察牆下水份^{變化}狀況。
3. 地坪防水以測試廁所灌水3小時方式為之，再觀察直下層漏水狀況(以目視及水份計為之)

三. 其他

1. 兩造同意鑑定人進行如上之鑑定，若因鑑定造成任何之損害，由兩造自行負責。
2. 修復方式之估算是以現況裝修為範圍。

備註：

3. 請兩造提供使用範圍之圖(1F-2F平面圖、清砂圖、水電圖、兩向立面、四向剖面)。
(鑑定事項、鑑定範圍、鑑定方法、應檢附文件、其他約定事項)
- (2) 建物測量成果圖等。

案例(二)

連續大雨之標準
由鑑定人認定，
並於大雨時通知
兩造會勘，公文
後補

五、會勘現況：

1. 鑑定試驗方法 決議為以下四項：

(1) 給水壓力測試 (2) 地板及牆面排水管測試

(3) 地板防水測試 = 採淹水兩小時後觀察IF漏水狀況

(4) 天候測試 = 採連續大雨三日後會同兩造現場會勘

2. 測試工具：採目視、水份計及水壓計測試

3. 如因試水造成任何損失(例如管修或水管破裂等)
由兩造自行負責。

4. 鑑定以鑑定當時之現況及法院提供之資料為依據。

5. 鑑定範圍僅限前陽台一處。

6. 請兩造提供使用執照竣工圖之當層平面圖、四向立面及兩向剖面及外牆陽台剖面圖。

六、備註：

7. 其它事項詳法院會勘紀錄。

5、申請人自行報備案件(損鄰) -初勘當場議定鑑定題目

新北市政府工務局 函

地址：[REDACTED]
承辦人：[REDACTED]
電話：[REDACTED]
傳真：[REDACTED]
電子信：[REDACTED]

受文者：[REDACTED]

發文日期：中華民國112年7月13日
發文字號：新北工施字第1121301585號
速別：速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關 [REDACTED] 號建照工程施工中損壞鄰房（[REDACTED] [REDACTED]），經受損戶提出擇定委託「社團法人新北市建築師公會」辦理鑑定損壞情形及安全一案，請貴起、承造人速予辦理委託鑑定事宜，請查照。

說明：

- 一、依據受損戶 [REDACTED] 函辦理（本局收文日期：[REDACTED]）。
- 二、新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序第5點規定略以：「起造人、承造人應就損鄰事件主動與受損戶協調修復賠償事宜，倘雙方三十日內（自本局發函日起算）就賠償事宜未能達成協議或和解者，雙方當事人得協商擇定委託具有公信力之鑑定單位鑑定損壞情形及安全性，由起造人、承造人申請鑑定並通知本局；雙方當事人已擇定鑑定單位後，本局應以該鑑定單位出具之鑑定報告書作為後續協調及辦理提存之依據。」

五、會勘現況：

1. 鑑定事項由：

(1) 請鑑定中和區

~~新舊拆裝~~既有靠地側

1F、2F外牆現況

防水工法是否符合目前施工規範；若不符合應如何改善？

(2) 現況1F靠外牆側滲水原因為何？如何修復？

修復費用為何？(修復方法照現況原樣修復?)

2. 請廠造提供以下資料。

(1) 請提供本新建工程1F及地下室各層平面圖、剖面圖。

假設工程等圖面、施工過程照片(含新舊外牆防水、基地地面灌漿及止水橋等)、施工日誌、施工詳圖、施工規範等。

(2) 請提供鑑定標的之使用執照竣工圖(1F-2F各層

平面圖、兩向剖面圖、各向立面圖、及屋頂平面圖及結構圖)。

(3) 請提供鑑定標的漏水之相肉照片。

3. 申請人檢送舊鑑定報告書(一冊)

現況。

損鄰鑑定案例，
與營造廠與受損
方協議鑑定事項
案例：

六、備註：

社團法人新北市建築師公會鑑定案件初勘紀錄表
(初勘紀錄表附件)

初勘紀錄：

1. 鑑定範圍：

IF 樓梯間 12 24 處 ^{現有} 裂縫
(詳附件)

2. 鑑定事項：

請鑑定上項鑑定標的裂縫是否有因隔壁建築施
工造成縫擴大。

3. 鑑定方法：

於繳交鑑定費後 測量一次 並於 營造於一樓
樓版澆置完成通知鑑定單位再 測量第二次，並
以對兩次裂縫寬度。

4. 以上補充鑑定請方早辦理

初勘期間再次損鄰，安排第二次初勘並補充鑑定

發文注意事項

- 一. 全國建築師公會建議的內容
- 二. 報價公文內容
- 三. 檢送報告書公文內容

受文者：各會員公會 ←

發文日期：中華民國 112 年 3 月 10 日 ←

發文字號：全建師會 (112) 字第 0191 號 ←

類別：普通 ←

密等及解密條件或保密期限：普通 ←

附件：無 ←

主旨：提供本會於辦理法院鑑定案件時與法院及兩造之函文中，增列之加註說明事項，敬請貴會參酌，請查照。 ←

說明： ←

一、依本會 112 年 2 月 23 日建材研究暨鑑定委員會第七次委員會議決議辦理。 ←

二、鑑定函文加註內容如下： ←

1. 鑑定報告係屬法院委任案件參考證據之一，敬請貴院審酌案情需要，轉發相關當事人。 ←
2. 貴院收到鑑定報告後，若需傳喚本會鑑定人，應以鑑定人身分出庭說明，出席費以每人每小時新臺幣陸仟元整計(不足一小時以一小時計)。 ←
3. 依本會「鑑定報告書保存年限及銷毀辦法」之規定，鑑定報告書之保存期限為 5 年，凡逾保存年限之報告書即予銷毀。 ←

三、上開說明二內容第 2、3 點於鑑定費用函文內加註，第 1、2、3 點於檢送報告書函文內加註。 ←

正本：臺北市建築師公會、高雄市建築師公會、新北市建築師公會、臺中市建築師公會、臺南市建築師公會、桃園市建築師公會、福建金門馬祖地區建築師公會、宜蘭縣建築師公會、基隆市建築師公會、新竹縣建築師公會、新竹市建築師公會、苗栗縣建築師公會、彰化縣建築師公會、南投縣建築師公會、雲林縣建築師公會、嘉義縣建築師公會、嘉義市建築師公會、屏東縣建築師公會、花蓮縣建築師公會、臺東縣建築師公會 ←

正本

社團法人新北市建築師公會 函

地址：22065 新北市板橋區中山路一段 293-1 號 6 樓
連絡人：林佳如
電話：(02)8953-4420 分機 106 傳真：(02)8953-4426
電子信箱：ntc106@ntcaa.org.tw

000 新北市 00 區 00 路 00 段 000 號
受文者：臺灣 00 地方法院

發文日期：中華民國 000 年 00 月 00 日

發文字號：新北市建師鑑字第 000 號

送別：

密等及解密條件：

附件：附件一：000 年 00 月 00 日初勘紀錄表及其附件

附件二：000 年 00 月 00 日補充鑑定初勘紀錄表

主旨：有關貴公司申請新北市 00 區 00 路 00 段 00 號(建築執照 000 建字第 00000 號)施工損鄰鑑定案，急請於 000 年 00 月 00 日前繳納鑑定費(如說明四)，俾利進行鑑定工作為荷，請查照。

說明：

- 一、依據貴公司 000 年 00 月 00 日鑑定申請書辦理。
- 二、逾期未繳費，請電話聯絡本會，逾十日仍未繳費，視同自動撤案，初勘費撥付鑑定人後結案。
- 三、本案經本會鑑定委員會指派 000 建築師、000 建築師負責辦理。

四、本案鑑定費共計新台幣 000 萬元整(含初勘車馬費伍仟元正)，其中：

1. 112 年 00 月 00 日初勘紀錄表所載鑑定事項鑑定費為新台幣 00 萬元整(詳附件一)。

2. 112 年 00 月 00 日補充鑑定所載鑑定事項鑑定費為 00 元整(詳附件二)。

請續繳交鑑定費新台幣 00 萬 00 仟元整。

五、請申請人提供鑑定參考所需資料：詳附件初勘紀錄表。

六、貴公司收到鑑定報告後，若需請本會鑑定人出庭，應請法院同時傳喚兩位鑑定人，並應以鑑定人身份出庭說明，出席費以每人每小時新台幣陸仟元整計(不足一小時以一小時計)。

七、依本會「鑑定報告書保存年限及銷毀辦法」之規定，鑑定報告書之保存

無論是法院或個人申請案都適用

約定兩位鑑定人要同時傳喚，且兩位鑑定人就兩份出席費

最重要的一項：

- 1、報價的公文要寫
- 2、檢送報告書的公文也要寫

一再強調我們是「鑑定人」，出席費「每小時六千元」就對了

二. 瑕疵價值減損之鑑定方法初探



複習一下價值減損鑑定程序及方法...

鑑定程序

- 1、正常價格?
- 2、契約價格?
- 3、價格日期?
- 4、「系爭房屋」係指「建築物」或「建築物+土地」?

一. 價格鑑估

■ 先估正常價格

- 比較法
- 收益法：直接資本化法
- 成本法

不動產鑑估

■ 修復成本：

- 工程性損害修復+租屋及搬遷費用+建築師設計監造費+鄰房鑑定費+其他...

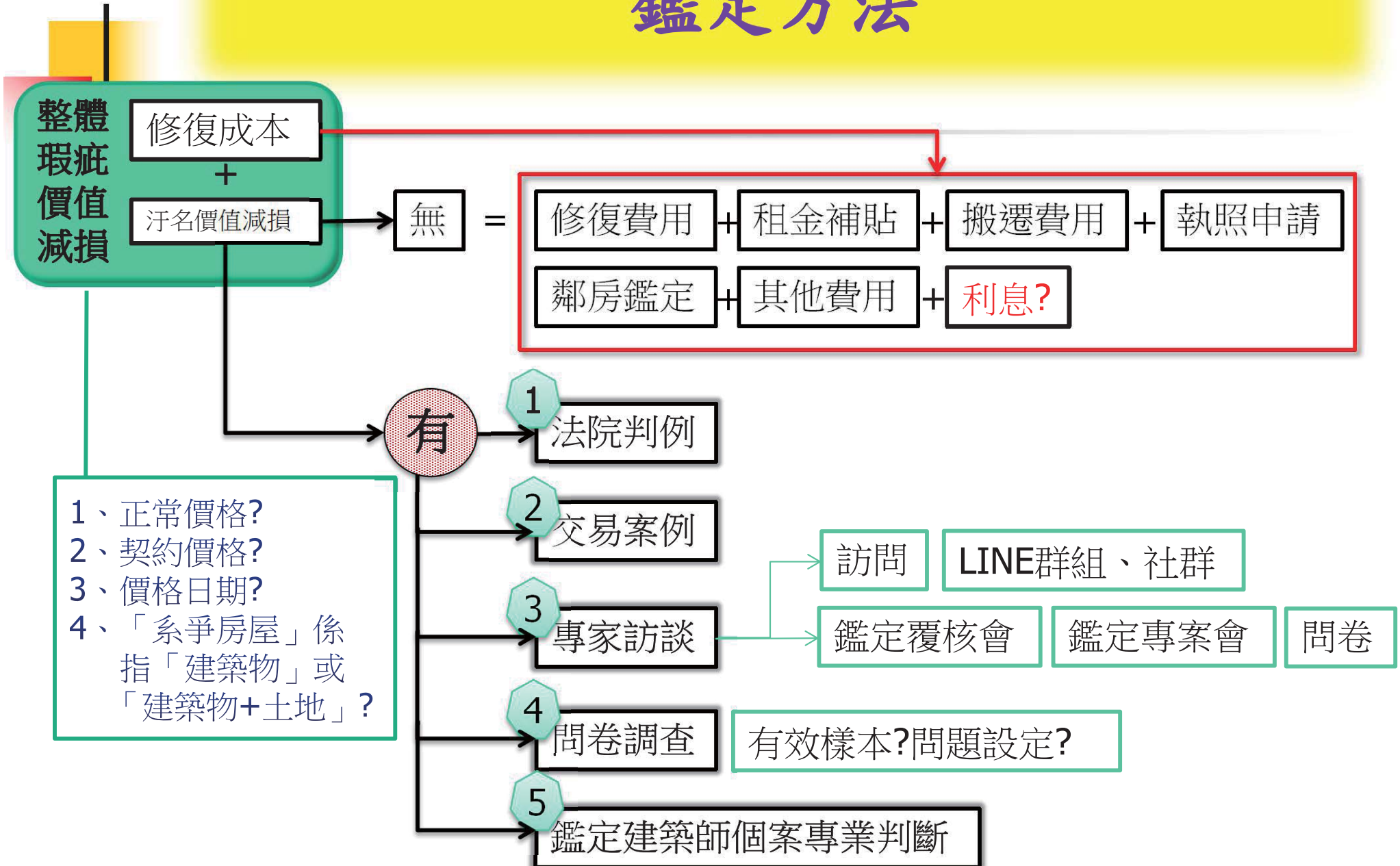
二. 有無汙名價值減損判斷

- 非工程性補償計算

三. 鑑定方法

- 實證蒐集：法院判例、交易案例、專家訪談、問卷調查
(亦可引用相關學術論文期刊，惟案例不多或無法引用)
- 經驗法則：專業的論述
- 有依據的推論：鑑定判斷

鑑定方法



瑕疵價值減損判斷

- 一. **無**瑕疵價值減損：
鑑定結論若經鑑定判斷無瑕疵價值減損即明確說明，**不要寫**「交易價值是有減損，減損量研判不高」等**模稜兩可**之結論。

 - 二. **有**瑕疵價值減損：需提「**證據**」，不能以「臆測」方式計算
 - 1. 專家學者訪談
 - 2. 法院判例
 - 3. 問卷：樣本有效數量、問題設計、訪問資料
 - 4. 尋找相同房地之交易資料
 - 5. 專業修復建議：結構安全、修復補強、瑕疵修復工法
- 1、比較法(不動產估價)
 - 2、科學的方法及邏輯論證(建築師)

汙名價值減損之評估

- **修復可能性**
傾斜、漏水、結構瑕疵、海砂屋、等評估是否可修復?
- **修復完善度**
如可修復，修復後是否足以回復至未發生瑕疵之狀態，或未來再發生瑕疵的機率?
- **資訊揭露度**
市場上的潛在交易者，是否知悉?
- **市場替代性**
是否易於在市場上取得替代產品?
- **融資困難度**
修復後之不動產，是否面臨較為困難之借款條件?

1 法院判例調查統計

房地產汙名化（海砂屋）價值減損統計資料.....109.10.14.

編號	案號	試驗值	契約金額	減損%	減損金額	備註	區域
01	士林 103 年度 訴字第 1560 號	氯離子：2.9735 kg/m ³ 抗壓強度：無檢測 中性化：無檢測	14,800,000 元	19.25%	2,850,000 元	判決結果 減損金額	
02	新北 106 年度 訴字第 1266 號	氯離子：2.498 kg/m ³ 抗壓強：103.66 kgf/cm ² 中性化：3.13 公分	7,800,000 元	20%	1,560,000 元	判決結果 減損金額	
03	士林 104 年度 訴字第 1023 號	氯離子：0.893 kg/m ³ 抗壓強：60.67 kgf/cm ² 中性化：無檢測	9,800,000 元	17.64%	1,729,000 元	判決結果 減損金額	
04	新北 107 年重 訴字第 105 號	氯離子：1.979 kg/m ³ 抗壓強度：無檢測 中性化：無檢測	72,000,000 元	19.44%	14,000,000 元	判決結果 減損金額	
05	士林 103 年度 訴字第 262 號	氯離子：0.38835 kg/m ³ 抗壓強度：抗壓強度不足 中性化：深度超過	11,500,000 元	16%	1,835,047 元	判決結果 減損金額	
06	臺北 107 年度重 訴字第 1120 號	氯離子：0.701 kg/m ³ 抗壓強：207 kgf/cm ² 中性化：2.43 公分	38,000,000 元 (先位聲明)	11.81%	4,488,414 元 (備位聲明)	判決結果 解約還款 備位駁回	

資料來源：江星仁建築師製表(上表僅作為範例之參考)

法學資料檢索系統改版通知 x 裁判書查詢 x +

law.judicial.gov.tw/FJUD/default.aspx

司法院 法學資料檢索系統

網站導覽 司法院首頁 English

首頁 本院主管或審判相關法規 判解函釋 裁判書查詢 簡易案件查詢 除權判決查詢 公示催告裁定查詢 系

① 裁判書查詢 (不含簡易案件) - 如您為無障礙網頁的使用者，請點擊這裡進行查詢

海砂屋 價值減損 送出

※如欲使用可對各項欄位設定條件之複合欄位查詢功能，請按 [更多條件查詢](#)

簡易輸入格式範例：[更多說明](#)

檢索字詞

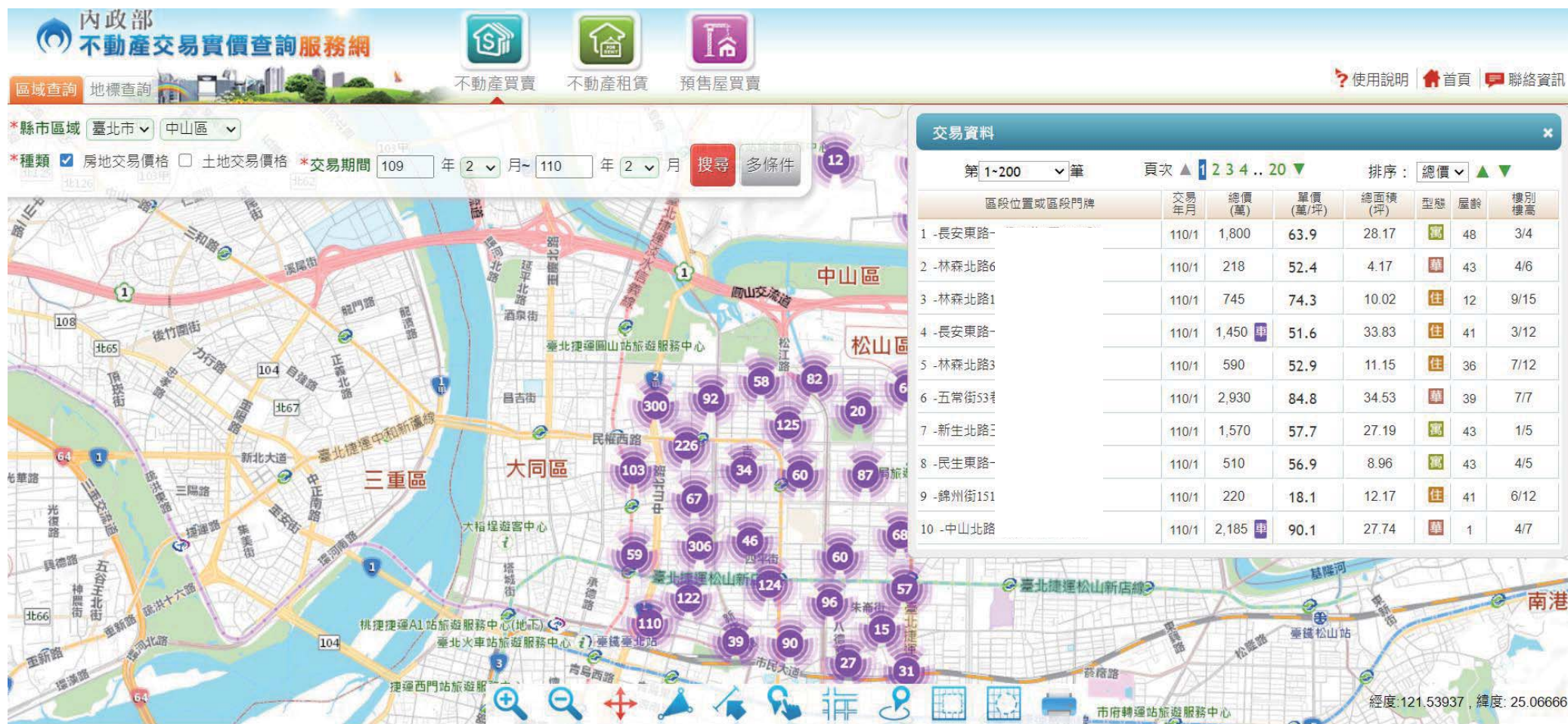
1. 輸入【105訴123】：可檢索所有法院中，含有【105年度訴字第123號】之判例裁判。
2. 輸入【台北地院105訴123】：可檢索【臺灣臺北地方法院105年度訴字第123號】之資料，或全文含有以下案號格式
 - (1) 臺(台)北地方法院105年度訴字第123號
 - (2) 臺(台)北地方法院一百零五年度訴字第一二三號
 - (3) 臺(台)北地方法院一〇五年度訴字第一二三號
 - (4) 臺(台)北地方法院一〇五年訴字一二三

[法院速查](#) - 點行政轄區查詢該區法院

2 交易案例調查統計

區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	型態	屋齡	樓別樓高	瑕疵原因	減損比例
1 -長安東路一段56巷1弄	110/1	1,800	63.9	28.17	寓	48	3/4		
2 -林森北路67巷	110/1	218	52.4	4.17	華	43	4/6		
3 -林森北路	110/1	745	74.3	10.02	住	12	9/15		
4 -長安東路一段	110/1	1,450 車	51.6	33.83	住	41	3/12		
5 -林森北路	110/1	590	52.9	11.15	住	36	7/12		
6 -五常街53巷	110/1	2,930	84.8	34.53	華	39	7/7		
7 -新生北路三段	110/1	1,570	57.7	27.19	寓	43	1/5		
8 -民生東路一段	110/1	510	56.9	8.96	寓	43	4/5		
9 -錦州街	110/1	220	18.1	12.17	住	41	6/12		
10 -中山北路二段85巷	110/1	2,185 車	90.1	27.74	華	1	4/7		

交易案例區域配置圖



3 專家訪談調查統計

- 一. 一對一訪談方式
 1. 面對面
 2. 視訊(Zoom、Skype..)、LINE、社群
 3. 電話
- 二. 專家會議
 1. 鑑定委員會之專案會議
 2. 鑑定委員會之覆核會議
 3. 自行邀請及召開會議
- 三. 訪談及會議大綱之設計
 1. 避免引導性問題
 2. 問對問題(題目之設計為律師攻防之重點)
 3. 是否錄音錄影?至少要簽名?具名或不具名?
 4. 訪談及調查過程是否附於鑑定報告書中?樣本數?

4 問卷調查統計

一． 問卷調查種類

1. 自填式問卷
 - a. 郵寄、e-mail
 - b. 親自發送
2. 代填式問卷
 - a. 訪問
 - b. 電話

二． 問卷的設計

1. 填寫的內容：基本資料、編碼、匿名?
2. 問題的回覆方式：開放式、封閉式、混合式

三． 問卷回覆率：無回覆、無回答、無效回答

題目之設計、問卷數、有效樣本、有無存檔等為律師攻防之重點

問卷調查-以結構瑕疵補強為例

資料內容	調查項目	定義
鑑定標的物基本資料	建築物名稱	建築物名稱
	建築物地址	建築物地址
	使用分區	住宅區、商業區、工業區等
	使用用途	住宅使用、辦公室使用等
結構瑕疵形式	結構瑕疵種類	穿孔、破壞、缺損、拆除等
	結構瑕疵位置	梁、柱、承重牆、分間牆、分戶牆等
	結構瑕疵範圍、面積	結構瑕疵分布狀況
補強	補強及修復方式	擴柱、翼牆、承重牆、鋼板補強等
價格調查	瑕疵發生前價格	契約價或合理價
	瑕疵補強方式影響價格因素	有無影響通常之使用、影響裝修、視覺衝擊、使用面積改變、高度變更、動線變更、使用不便、復發之可能性等
	汙名價損	有/無(心理價格之減價因素)
其他	綜合評估	由被調查者自行填寫

影響瑕疵價值減損的判例

- 一. 現況買賣(例如已告知違章、已告知有高氬離子)：
判例：不得請求

問題：初勘時會請兩造提供「不動產說明書」「標的物現況說明書」或「買賣交易合約書」，若已載明為違章、高氬離子或海砂屋，這樣是否仍需鑑定價值減損？

- 二. 非工程性補償：已含價值減損(小心重複計算)
- 三. 未受「無法回復之損害」：系爭房屋之損害在修復後既可恢復通常使用，即無交易價值之貶損

三.瑕疵價值減損SOP研究

瑕疵價值減損鑑定方法檢核表

汙名價損	項次	使用之鑑定程序及方法	有	無	說明
	1	正常價格估算	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 比較法 <input type="checkbox"/> 收益法 <input type="checkbox"/> 成本法 (擇兩種方法估算)
無	2	修復成本計算	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 修復費用 <input type="checkbox"/> 租金補貼 <input type="checkbox"/> 搬遷費用 <input type="checkbox"/> 執照申請費用 <input type="checkbox"/> 鄰房鑑定費用 <input type="checkbox"/> 利息 <input type="checkbox"/> 其他費用
		有無汙名價值減損之判斷	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1、是否可完全修復：是 <input type="checkbox"/> /否 <input type="checkbox"/> 2、是否可修復至未發生瑕疵之狀態：是 <input type="checkbox"/> /否 <input type="checkbox"/> 3、是否有再發生之機率：是 <input type="checkbox"/> /否 <input type="checkbox"/> 4、瑕疵發生資訊之揭露度：高 <input type="checkbox"/> /低 <input type="checkbox"/> /無 <input type="checkbox"/> 5、發生瑕疵之標的物其市場替代性：高 <input type="checkbox"/> /低 <input type="checkbox"/> /無 <input type="checkbox"/> 6、修復後之標的物融資之困難度：高 <input type="checkbox"/> /低 <input type="checkbox"/> /無 <input type="checkbox"/> 7、其他：
有	3	法院判例研析	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	詳法院判例調查分析表
	4	交易案例研析	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	詳交易案例調查分析表
	5	專家學者訪談	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1、一對一訪談：有 <input type="checkbox"/> /無 <input type="checkbox"/> /其他： 2、專家會議： (1)鑑定委員會之專案會議紀錄：有 <input type="checkbox"/> /無 <input type="checkbox"/> (2)鑑定委員會之覆核會議紀錄：有 <input type="checkbox"/> /無 <input type="checkbox"/> (3)自行邀請召開之會議紀錄：有 <input type="checkbox"/> /無 <input type="checkbox"/>
	6	問卷調查	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	詳問卷調查分析表
	7	鑑定人個案鑑定判斷	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	詳鑑定判斷分析表

鑑定人個案鑑定判斷分析表範例

項目	分配權重	影響權重	備註說明
外觀造型與美感	5%	±0%	
空間使用機能	10%	±0%	
採光通風與日照	5%	±0%	
結構安全	30%	-8%	高氯離子影響鋼筋品質，耐震能力會有減損情形。
消防安全	10%	±0%	
電氣安全	5%	±0%	
逃生避難安全	5%	±0%	
室內健康品質	5%	-1%	鋼筋鏽蝕混凝土塊剝落，影響生活與健康品質。
設施設備品質	5%	±0%	
房屋恆久性品質	10%	-1%	耐震能力減損、連帶影響房屋之恆久性。
環景永續品質	10%	±0%	
共計	100%	-10%	

本表項目、分配權重、影響權重等依鑑定個案調整



建築物結構瑕疵汙名價值減損-1/4

- 結構補強：

- 一. 有汙名價值減損之判斷(通則)：

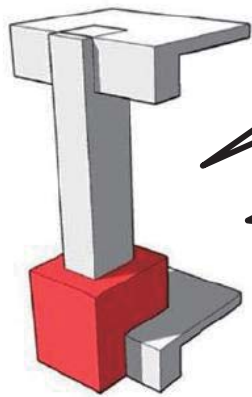
1. 補強後影響通常之使用
2. 補強後使用不便
3. 補強後是否需長期維護
4. 補強工法縮減使用之空間(面積、高度、景觀...)
5. 補強後無法以裝修改善視覺衝擊
6. 補強後無法達到原有之強度
7. 居住使用恐懼性(心理價格之減價因素)
8. 社會交易之常情
9. 其他

建築物結構瑕疵汙名價值減損-2/4

二. 無汙名價值減損之判斷(通則)：

1. 瑕疵問題已完全清除
2. 無復發之可能
3. 補強不會造成折舊之加速
4. 未減少通常之使用，或減少之程度無關重要
5. 未縮減使用之空間、面積、高度
6. 可使用裝修方式增加美觀且無礙使用
7. 可依法申請變更使用及室內裝修而合法使用
8. 其他

建築物結構瑕疵汙名價值減損-3/4

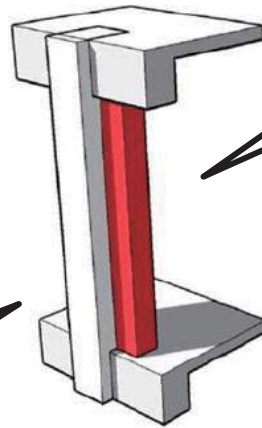


擴柱

縮減使用空間

是否使用不便?

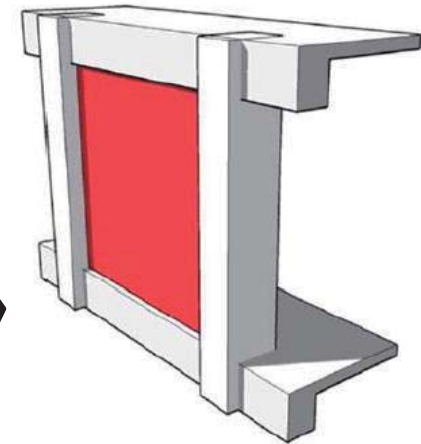
可以裝修改善
視覺衝擊



翼牆

是否縮減使用
空間?

新增之剪力
牆配置未影
響通常之使
用(隔間或動
線), 或影響
之程度無關
重要

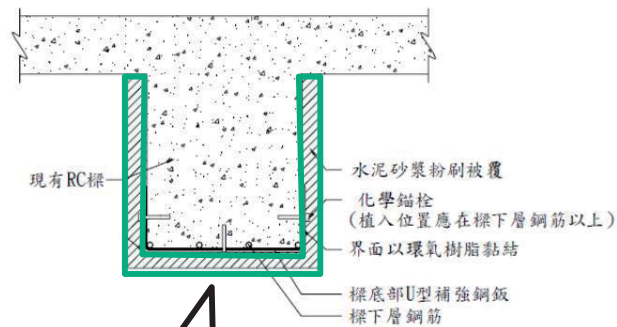


剪力牆



建築物結構瑕疵汙名價值減損-4/4

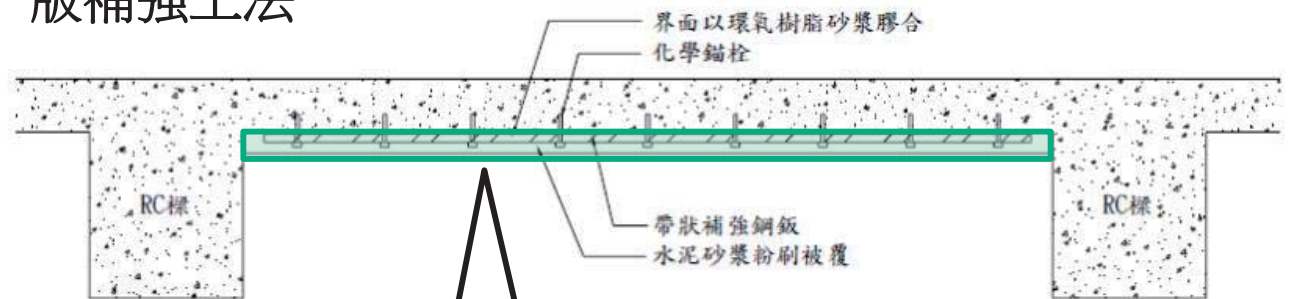
梁補強工法



補強後使用高度減少，
計算減少使用空間之價值減損

補強後使用高度減少，
但減少之程度無關重要

版補強工法



補強後不影響使用高度，且可以水泥砂漿披覆粉刷或裝修天花板改善

無法以裝修改善視覺衝擊



圖面來源：網路

建築物結構瑕疵汙名價值減損檢核表

項次	汙名價值減損因素判斷	是	否	有(汙名)價值減損	無(汙名)價值減損	鑑定分析	
1	補強後是否影響通常之使用	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	補強後是否使用不便	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	補強後是否需長期維護	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	補強工法是否縮減使用之空間	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	補強後無法以裝修改善視覺衝擊	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
6	補強工法是否造成居住使用的恐懼性	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
7	瑕疵問題是否已完全清除	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
8	瑕疵問題經過補強後有無復發之可能	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
9	補強後是否造成建築物折舊之加速	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
10	補強後是否可使用裝修方式增加美觀且無礙使用	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
11	是否可依法申請變更使用及室內裝修而合法使用	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	建議鑑定判斷：既經合法申請及合法使用，應無汙名價值減損	
12	其他						



建築物傾斜汙名價值減損-1/3

- 施工後傾斜比率與施工前傾斜比率之差額計算價值減損?
- 請問鄰損鑑定中的非工程性補償的性質和內涵是甚麼? 如果非工程性補償的金額高於該房屋市值時, 該如何解釋?
- 新北市與台北市有關「非工程性補償」的差異?

建築物傾斜汙名價值減損-2/3

- 施工損鄰及買賣房屋之建築物傾斜
 - 一. 先估正常價格：比較法、成本法...
 - 二. 有價值減損
 1. 因建築物傾斜造成房屋瑕疵
 2. 建築結構損壞、耐震程度下降
 3. 非建築物通常之設計
 4. 雖無結構安全疑慮但影響通常之使用、使用不便
例如地板傾斜須架高、墊高、洩水問題，牆壁須粉刷垂直，傢俱櫥櫃難以擺設等。

建築物傾斜汙名價值減損-3/3

三. 有汙名價損

1. 因傾斜回復不具效益
2. 使用不便
3. 無法證明日後無傾斜之虞
4. 依「台北市建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊」房屋傾斜(Δ/H)超過 $1/200$ 且未達 $1/40$ 者，除依規定估算修復補強費用(工程性補償)外，另依使用不便及價值折損程度，額外估列非工程性補償金額，但兩者補償金額合計不得超過重建工程費用之100%。

非工程性補償=價值減損+汙名價損

「台北市建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊」

房屋傾斜非工程性補償計算案例：

Δ = 建築物傾斜水平位移量，H = 建築物現況高度，

X = 傾斜率 = Δ/H ，

P% = 非工程性補償率（以重建工程費用之百分比表示），分為下列五級：

第一級 ($X \leq 1/200$)

P% = 0，不需額外估列房屋傾斜之補償費用。

第二級 ($1/200 < X \leq 1/100$)

$P\% = 20 \times (X - 1/200) \times 100\%$

當 $X = 1/100$ 時，P% = 10%

第三級 ($1/100 < X \leq 1/50$)

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

$X = 1/50$ 時，P% = 60%

第四級 ($1/50 < X \leq 1/40$)

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

$X = 1/40$ 時，P% = 100%

第五級 ($X > 1/40$)

P% = 100%

非工程性補償率 (P%) 亦可依據傾斜率 (X)，自圖 3.3-2 查得。房屋因施工損鄰其非工程性補償率計算方式如下之計算例說明。

計算例一：施工前傾斜 1/180，施工後傾斜 1/120（同方向）

$$X_1 = 1/180$$

$$P_1\% = 20 \times (1/180 - 1/200) \times 100\% = 1.11\%$$

$$X_2 = 1/120$$

$$P_2\% = 20 \times (1/120 - 1/200) \times 100\% = 6.67\%$$

$$P\% = P_2\% - P_1\% = 5.56\%$$

∴ 需額外估列非工程性補償率為 5.56%

採用「法院判決」調查法之案例：

全國建築師公會 2019
鑑定案例彙編個案鑑定
定案例

本案例其價值減損比例僅供參考，各鑑定案需依案件特性做相關之論述後再行判斷

案例	民事判決參考案例	房屋傾斜率	房屋傾斜對建物價值之減損之比例	備註
A	臺灣高等法院○○○年度重上字第○○○號民事判決	1/40~1/70 (平均 1/56)	16%	買賣二手屋
B	臺灣高等法院○○年度上易字第○○○號民事判決	1/133.2	15%	買賣二手屋
C	臺灣○○地方法院○○○年度建字第○○○號民事判決	1/149	14.02%	施工中造成鄰屋傾斜
D	臺灣○○地方法院○○○年度訴字第○○○號民事判決	1/120	12%	買賣二手屋



房屋傾斜率	房屋交易價值減損
≥1/40	拆除重建
1/41~1/74	16%
1/75~1/99	15%
1/100~1/124	14%
1/125~1/149	13%
1/150~1/174	12%
1/175~1/199	11%
1/200~1/224	10%
1/225~1/249	9%
1/250~1/274	8%
1/275~1/300	7%

建築物漏水汙名價值減損-1/2

一. 有汙名價損

案例：修復方法為「須再門窗框四周以**SILICON**定期填補」

1. 維修費用應增加長期維護費用，或採一勞永逸之工法
2. 因採該修復方法，房屋交易買賣後，後續仍有**殘餘漏水之風險**

二. 無汙名價損

1. 完全修復：價值減損=修復費用
2. 價值減損=修復費用+長期維護成本
3. 長期維護成本怎麼算？

不動產估價案例：修復費用*0.5? *(建築師可以算得更精確)*

三. 不動產估價師公會案例

1. 漏水已修復：-15%~-19%?
2. 漏水未修復：更高

建築物漏水汙名價值減損-2/2

- 漏水「完全」修復後應無價值減損，所謂的「完全」修復，若鑑定人為建築師則有足夠專業可以判斷。
- 漏水若無法完全修復，價值減損的計算是否包含「土地」？*可於初勘時提出，若兩造有不同意見時則建議函文請法院指示。本會偏向僅涉及建築物的價值減損*
- 何種狀況漏水無法完全修復？
 - 鋼筋已經銹蝕且無法補強
 - 管線重新配管卻影響美觀或無法滿足通常之使用或佔據了部分室內空間
 - 其他？

報告完畢 謝謝大家

報告人：黃森田 建築師

LINE ID：sentain 電話：0919-563-371

臺北市建築師公會 112年度鑑定研討會

屋頂游泳池產生之噪音
對樓下層住戶影響之探討

江星仁 建築師 2023.12.1.



屋頂游泳池產生之噪音 對樓下層住戶影響之探討

背景說明

- ◎ 室內音環境（衝擊音、46條之6），較少見
- ◎ 複合傳音介質：氣體、液體、固體，特殊
- ◎ 談到：建築物使用年限與價值減損，流行



光



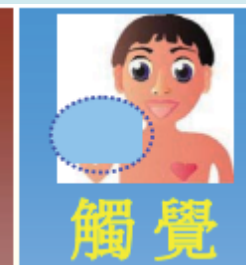
音



氣



生物環境



熱



全面性

屋頂游泳池產生之噪音 對樓下層住戶影響之探討

哈佛大學公共衛生學院 (Harvard T.H. Chan School of Public Health) 研究員 J.G. Cedeno-Laurent 等人組成的研究團隊也有類似疑問。他們好奇建築內有哪些環境因素，會影響人類的健康、生產力和舒適度。於是回顧過去 40 年有關室內環境品質的研究報告，並將發現結果刊登於 2018 年《Annual Review of Public Health》期刊。他們總結出九個影響健康的環境因子：

- 室內空氣品質 Indoor air quality
- 通風 Ventilation
- 溫度 Thermal Health
- 濕氣與黴菌 Dampness and mold
- 採光與戶外景觀 Light and views
- 灰塵與害蟲 Dust and pests
- 水質 Water quality
- 噪音 Noise

屋頂游泳池產生之噪音 對樓下層住戶影響之探討

案例介紹

- ◎ 第一次地院囑託鑑定：民國108年08月23日
- ◎ 第二次地院囑託鑑定：民國109年11月18日
- ◎ 地方法院判決書出爐：民國111年07月15日
- ◎ 第三次高院來函詢問：民國112年05月31日

屋頂游泳池產生之噪音 對樓下層住戶影響之探討

◎ 第一次囑託鑑定：民國108年08月23日

屋頂游泳池產生之噪音 對樓下層住戶影響之探討

臺灣○○地方法院

000年度重訴字第0000號損害賠償等事件

鑑定報告書

一、囑託單位：

單位名稱：臺灣○○地方法院

負責人：院長○○○ 法官○○○ 決行

聯絡地址：○○市○○區○○路000號

承辦人：○股書記官

聯絡電話：(02) 0000-0000 轉 0000

二、來函日期及本會收文案號：

法院來函日期：民國000年0月00

本會收文案號：民國000年0月00日北市建師鑑字第0000號

詳附件（一）000.0.00北院○○○000重訴0000字第0000000000號函。

屋頂游泳池產生之噪音 對樓下層住戶影響之探討

三、鑑定標的物之坐落及範圍：

坐落：○○市○○區○○路○段 00、00 號

範圍：○○市○○區○○路○段 00、00 號 23 樓及屋頂

詳附件（二）位置圖。

四、鑑定要旨：

臺灣○○地方法院來函囑託本會，就 000 年度重訴字第 0000 號損害賠償等事件，鑑定下述事項：

- 1、○○市○○區○○路○段 00 號及 00 號 00 樓房屋（下稱系爭 2 戶房屋）
經中華民國振動與噪音工程學會（下稱噪音學會）鑑定上方屋頂游泳池使用過程拍打水面噪音有超過日間低頻噪音管制標準情形，請本會鑑定該噪音產生原因為何？泳池設計或施工有無不符建築法規情事？
- 2、上開噪音情形，是否能在不變動系爭 2 戶房屋現有裝潢狀況下，修繕該泳池至無噪音之狀態？如果可能，請鑑定修繕方式及費用為何？
- 3、（如 2 可能，則無需鑑定 3 事項），上開噪音情形，如需變動系爭 2 戶房屋現有裝潢狀況始可能修繕該無噪音之狀態，修繕方式及費用為何？

屋頂游泳池產生之噪音 對樓下層住戶影響之探討

五、鑑定依據：

- 1、臺灣○○地方法院 000.0.00 北院○○○○000 重訴 0000 字第 0000000000 號函。
- 2、中華民國全國建築師公會 2015、2019、2022 鑑定手冊。
- 3、中華民國振動與噪音工程學會出具之「○○市○○區○○路 0 段 00 號及 00 號 00 樓屋頂於游泳池使用時噪音相關性鑑定量測報告書」。
- 4、○○法律事務所 000 年 00 月 00 日○○字第 000000 號函。
- 5、臺灣○○地方法院 000.00.00 來函檢附「○○建設股份有限公司」提供之系爭泳池相關施工設計圖說共 8 頁。
- 6、臺灣○○地方法院 000.00.00 來函檢附「○○○工程有限公司」提供之頂樓泳池設計圖說。
- 7、建築技術規則「建築設計施工編第 46 條（防音）」，99 年版、108 年版。

屋頂游泳池產生之噪音 對樓下層住戶影響之探討

六、會勘日期及會勘人員：

會勘日期：民國 000 年 0 月 0 日

參加會勘人員：

原告 00 號房屋所有權人代表：○○○ 先生

原告 00 號房屋所有權人代表：○○○ 小姐

原告訴代：○○○ 律師

被告訴代：○○○ 律師

鑑定人：○○○ 建築師

詳附件（三）○○○建築師公會鑑定會勘通知函。

詳附件（四）鑑定會勘紀錄表。

七、鑑定標的物之構造、用途及現況：

1、構造：鑑定標的物所屬的大樓為地上 23 層地下 5 層鋼筋混凝土構造之建築物，屋齡約 5 年 [使照：000 使字第 0000 號]。

2、用途：00、00 號之 23 樓均供住宅使用。

屋頂設有游泳池供社區住戶運動健身使用。

屋頂游泳池產生之噪音 對樓下層住戶影響之探討

3、現況：↵

以下照片為○○市○○區○○路○段 97、99 號 23 樓屋內與屋頂之現況：↵

照片 (1)：97 號 23 樓室內現況。↵

照片 (2)：97 號 23 樓室內現況。↵

照片 (3)：97 號 23 樓室內現況。↵

照片 (4)：97 號 23 樓室內現況。↵

照片 (5)：99 號 23 樓室內現況。↵

照片 (6)：99 號 23 樓室內現況。↵

照片 (7)：99 號 23 樓室內現況。↵

照片 (8)：99 號 23 樓室內現況。↵

照片 (9)：97、99 號屋頂游泳池現況。↵

照片 (10)：97、99 號屋頂游泳池現況。↵

上述照片，詳附件 (五) 平面現況示意圖，附件 (六) 照片索引圖。↵

屋頂游泳池產生之噪音 對樓下層住戶影響之探討



97號
23樓

97號
23樓



屋頂游泳池產生之噪音 對樓下層住戶影響之探討



99號
23樓



99號
23樓



屋頂游泳池產生之噪音 對樓下層住戶影響之探討



屋頂游泳池現況



屋頂游泳池現況

屋頂游泳池產生之噪音 對樓下層住戶影響之探討

八、鑑定經過情形：

- 1、本案於民國 000 年 00 月 0 日會同兩造代表至現場初勘，除現場瞭解游泳池與 00 號及 00 號 23 樓房屋之相關位置外，另有商請游泳池管理員 3~5 人入池採自由式游泳，並請專人於屋頂觀察泳者游泳路線位置，同時並以行動電話聯繫鑑定人與兩造代表在 00、00 號 23 樓房屋客廳聆聽是否有噪音？結果發現當泳者游至客廳時，確有聽到「咚. 咚咚. 咚」的擾人噪音。
- 2、復於民國 000 年 0 月 0 日會同兩造代表至鑑定標的物現場正式會勘，以瞭解 00 號 00 樓與 00 號 00 樓兩戶屋內音環境現況。
據原告代表（00 號 23 樓與 00 號 23 樓）表示：經由多次觀察後發現每當屋頂游泳池有泳客採自由式游泳時，屋內坪頂就會傳來類似「咚. 咚咚. 咚」的噪音，影響居家生活環境品質甚鉅。
因此，本次會勘 00、00 號 23 樓屋內時，再次特別商請 3~5 人（泳池管理員）在屋頂游泳池採自由式游泳，並請專人持行動電話於屋頂游泳池旁與 23 樓屋內會勘人員即時聯繫泳客採自由式游泳之情形，經仔細聆聽結果確有聽到「咚. 咚咚. 咚」噪音之情形。

屋頂游泳池產生之噪音 對樓下層住戶影響之探討

- 3、又據原告代表表示：有關00號23樓部分，當年入住前，委託室內裝修業施作室內裝修之總金額約為新台幣10,985,360元；另00號23樓部分，屋主表示欠缺完整書面資料，但花費大約也是新台幣一千萬左右。
詳附件(七)永信法律事務所000年00月00日信頌字第000000號函。
- 4、至於當年游泳池之建造經費，經向相關業者詢價結果，包括不銹鋼池體、循環設備系統及其他相關配合工程等等，大約為新台幣八百萬元以上。
- 5、經查民國99版之建築技術規則「建築設計施工編第46條(防音)」，內容僅提及「牆壁防音構造」之規定；108年12月31日始有發布同編第46-6條(分戶樓板之衝擊音構造)，且自109年7月1日施行)，然系爭2戶所屬之大樓(含游泳池)工程係於此之前申請建築許可，可知當時建築技術規則尚無「樓板防音」(即衝擊音樓板防音)的相關規定。

屋頂游泳池產生之噪音 對樓下層住戶影響之探討

補充說明：

地球表層的空氣密度：

海平面空氣的密度約為 1.2 kg/m^3 (1.2 g/L , 0.0012 g/cm^3)。

密度不是直接測量的，通過測量溫度、壓力和濕度來計算。

大氣密度隨著高度的增加而降低。

↑

水的密度： 997 kg/m^3 。 $1000 \times 1000 / 1000000 = 1 \text{ g/cm}^3$ 。

↑

鋼筋混凝土的密度： 2400 kg/m^3 。 $2400 \times 1000 / 1000000 = 2.4 \text{ g/cm}^3$ 。

↑

紅磚（不考慮粉刷裝修）的密度： 1800 kg/m^3 。 1.8 g/cm^3 。

↑

鐵的密度： 7.874 g/cm^3 。金的元素符號Au，密度 19.3 g/cm^3 。

屋頂游泳池產生之噪音 對樓下層住戶影響之探討

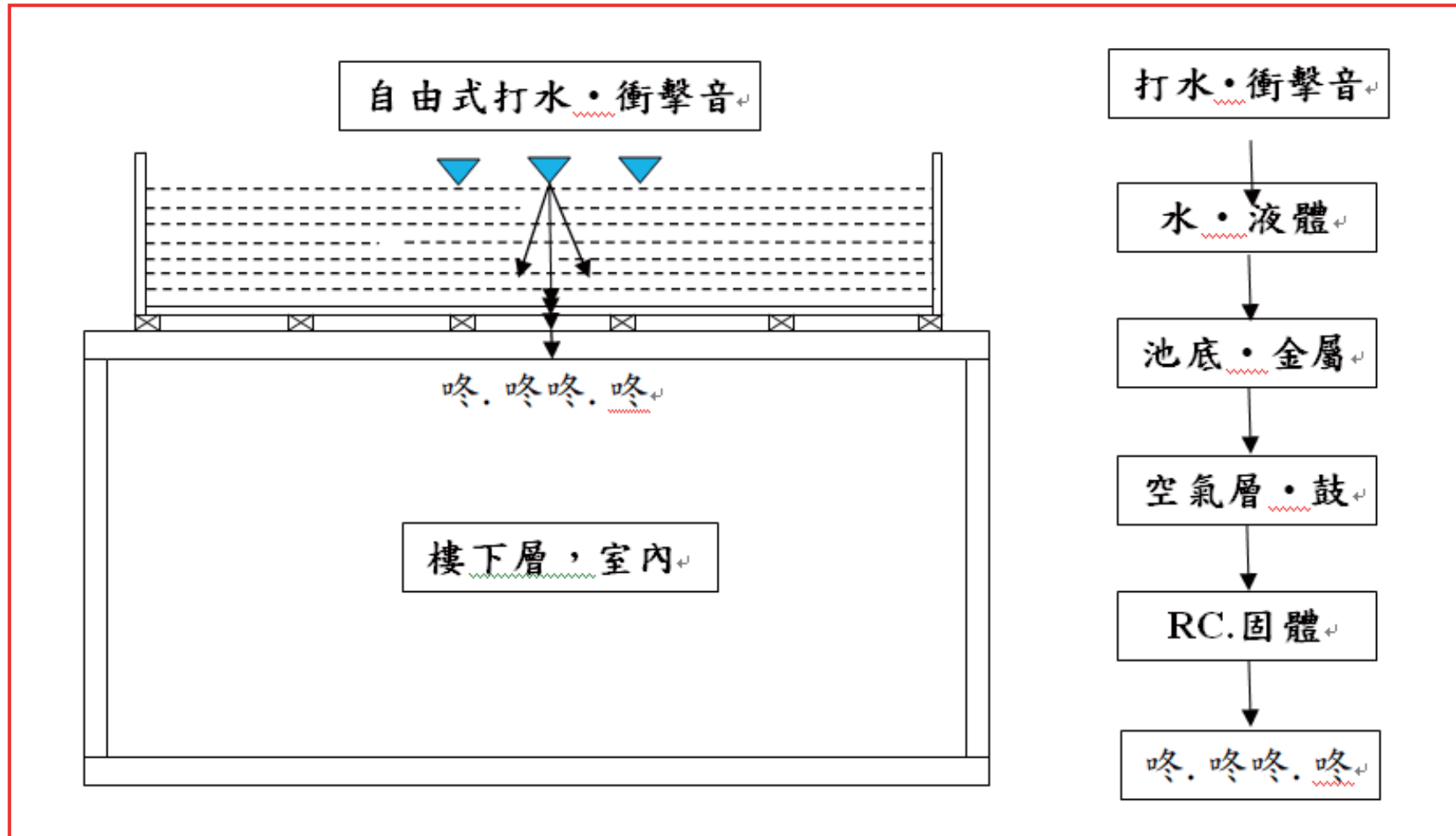
聲音在各種物質之傳遞速率分別比較說明如下：

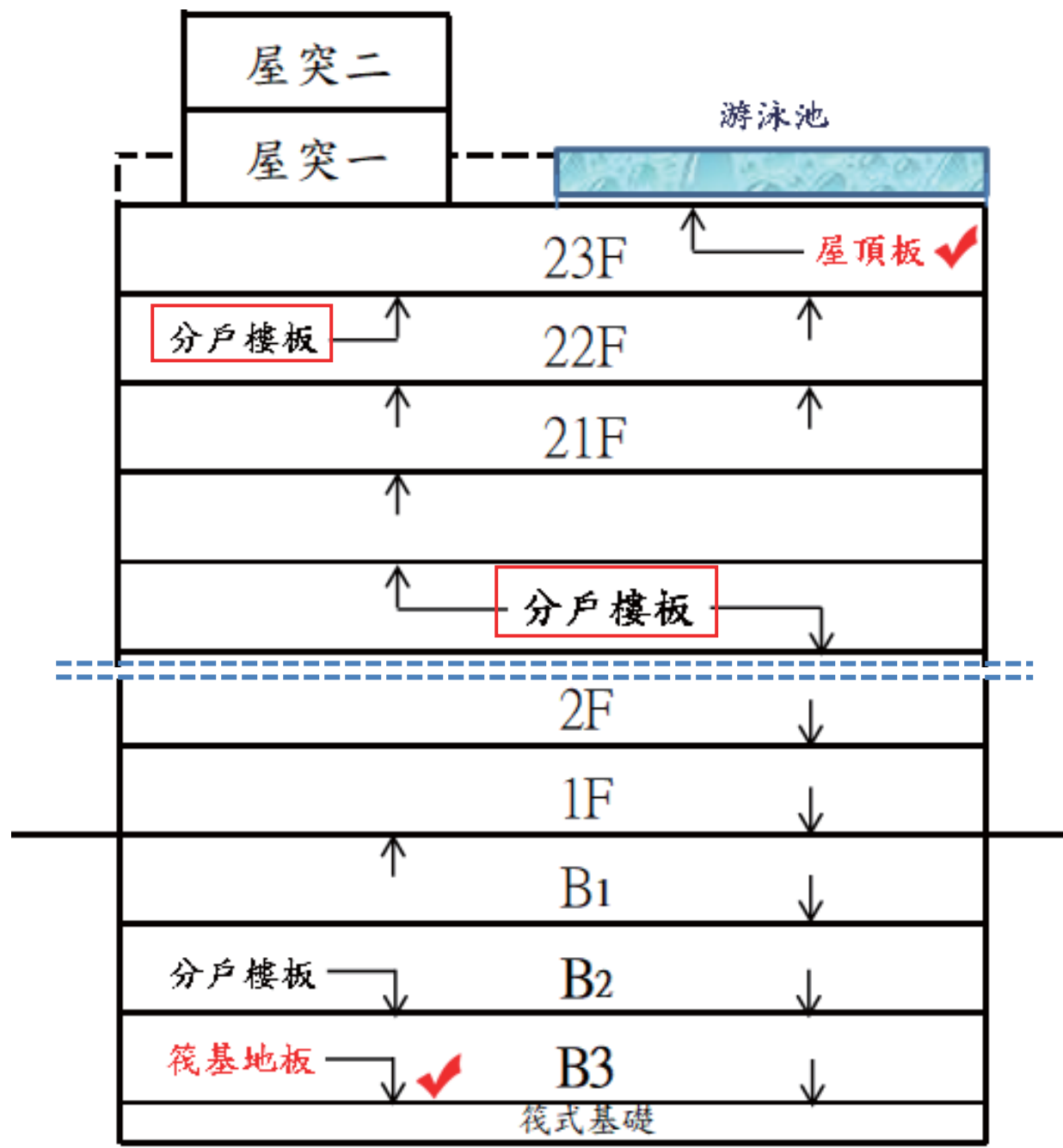
物質	傳播速率 (公尺/秒)
空氣 (氣體)	343
水 (液體)	1463
木材 (固體)	3352
鐵 (固體)	5032

月球表面聽不見別人的聲音。

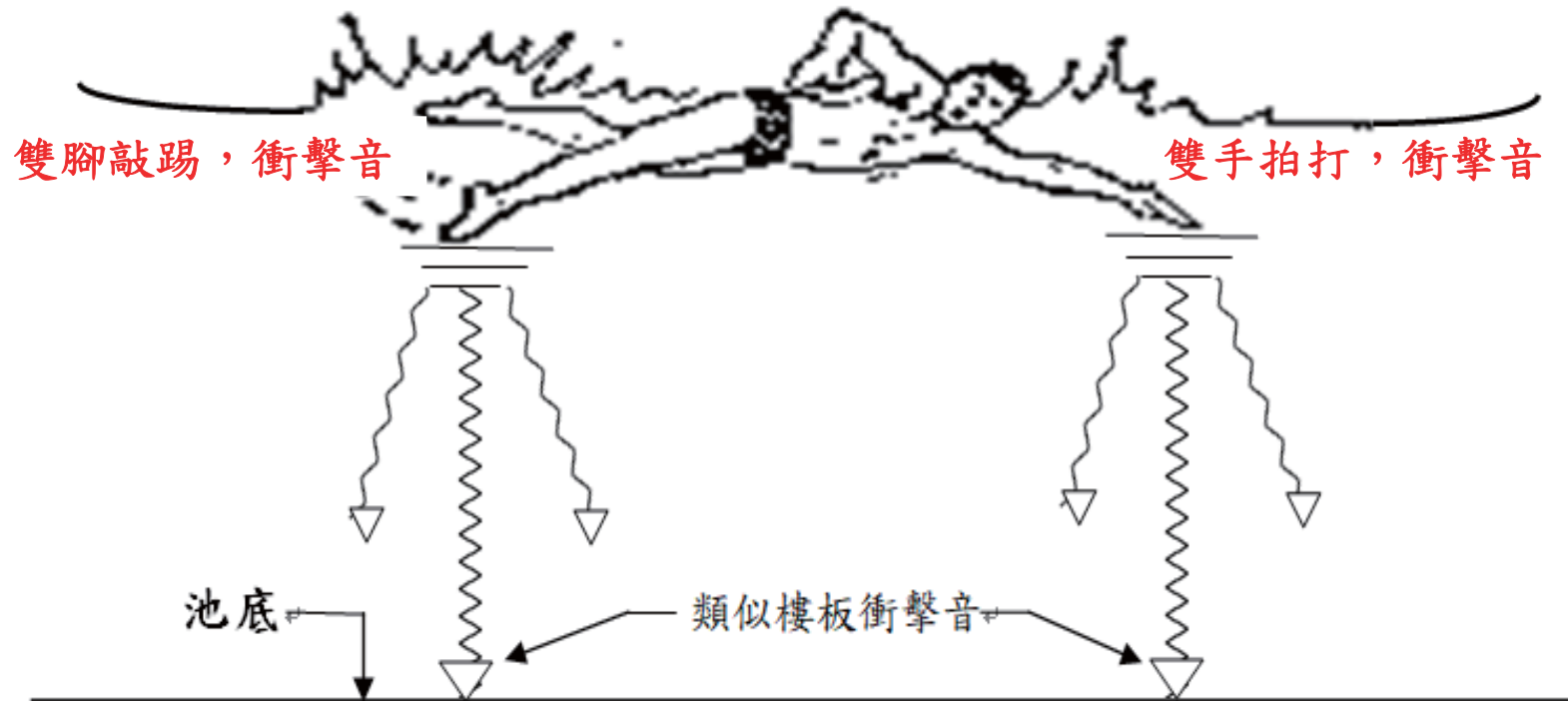
聲音在空氣中傳遞的速率便與溫度有關：在20°C、海平面上，聲音的速率大約343 m/s，之後隨溫度的變化大約滿足『 $v = (331 + 0.6T) \text{ m/s}$ 』的公式。而在水中，20°C時聲音的速率則大約為1,482 m/s，在鋼鐵材質中則大約5,960 m/s。

屋頂游泳池產生之噪音 對樓下層住戶影響之探討





池內卻可明顯感覺音量放大許多，可知【水】對音量的傳遞有放大的效果。因此，在游泳池游泳時（尤其是自由式）雙手拍打、雙腳敲踢水面的聲音，會藉由【泳池內的水】快速的傳到池底，音量也會放大，對池底板面而言已算是「樓板衝擊音」了。



自由式雙手拍打、雙腳敲踢池水示意圖

這些放大的「樓板衝擊音」碰到池體底部，其下方若無減音或消音裝置，穿透池底後碰到 RC 樓板，再穿透 RC 樓板後就是樓下層住戶室內聽到咚咚咚的擾人噪音了。……提醒：屋頂游泳池底部一定要做衝擊音隔音防音處裡。

屋頂游泳池產生之噪音 對樓下層住戶影響之探討

九、鑑定分析與結果：

1、有關【鑑定項目 1：○○市○○區○○路○段 00 號及 00 號 23 樓房屋（下稱系爭 2 戶房屋）經中華民國振動與噪音工程學會（下稱噪音學會）鑑定上方游泳池使用過程拍打水面噪音有超過日間低頻噪音管制標準之情形，請本會鑑定該噪音產生原因為何？泳池設計或施工有無不符建築法規情事？】部分：

鑑定分析與結果：

本案於民國 000 年 00 月 0 日會同兩造代表初勘，除現場瞭解游泳池與 00 號及 00 號 23 樓房屋之相關位置外，另有商請游泳池管理員 3~5 人入池採自由式游泳，並請專人觀察泳者游泳路線位置，同時間並以電話聯繫鑑定人與兩造代表在 00 號及 00 號 23 樓房屋屋內客廳聆聽聲音，發現當泳者游至客廳時，確有聽到「咚.咚咚.咚」的擾人噪音。

屋頂游泳池產生之噪音 對樓下層住戶影響之探討

■ 鑑定項目【游泳池使用過程拍打水面噪音產生原因為何？】部分：↵
茲分「音源」、「傳遞聲音之介質」、「防音措施」三個面向來探討「游↵
泳池使用過程拍打水面噪音產生原因」究竟為何：↵

(1) 音源：即為聲音的發生源或謂聲音從那裏發出，譬如人在講話發↵
出聲音，音源為喉嚨聲帶振動發出聲音；又如拍掌發出聲音，音↵
源為雙手相互擊掌發出聲音；吸塵器發出聲音，音源為啟動馬達↵
發出聲音。因我們生活於空氣海之海底，故早已習慣於在空氣中↵
發出聲音與接收聲音。當音源在空氣中時，聲音由空氣傳入我們的↵
耳內，耳膜會隨之振動，再經由內耳神經傳到大腦，而引發聲音的↵
感覺；如果音源是在水中，而聽者位處於水中或空氣中，肯定是不↵
一樣地感受。↵

當勇者在游泳池游泳時，拍打水面（尤其是捷式，或稱自由式）↵
產生的聲音，在池邊空氣中聽到的聲音強度與在池內水中聽到的↵
聲音強度是有大大的不同，這是因為空氣環境與水環境本就不相↵
同。換言之，同樣的音源，在水中發出，因水的密度比空氣大，↵
故經水環境傳遞到池底的強度，肯定比在空氣中發出經空氣環境↵
傳遞到聽者的強度要大。因此，在游泳池游泳時，自由式拍打水↵
面產生的聲音，身處池內水中聽到的聲音肯定比在池邊空氣中聽↵
到的聲音要強且清晰。↵

屋頂游泳池產生之噪音 對樓下層住戶影響之探討

(2) 傳遞聲音之介質：

音源發出聲音後，傳達到另一個地方所經過的環境，該環境即為傳音介質。通常我們所聽到的聲音，幾乎都是以空氣為傳音介質，所以我們才能聽到人在講話的聲音，或擴音器所播放的下課鐘聲；若音源在空氣中發出，而聽者位處水中，其傳音介質包括空氣及水。又如音源在水中發出，傳到同為水中環境的另一處，傳音介質即為水。再如音源在水中發出，傳到在空氣中的聽者，傳音介質包括水及空氣。

在游泳池游泳時，自由式拍打水面或划水產生的聲音，聽者在池邊空氣中聽到的聲音強度與在池內水中聽到的聲音強度是有大大的不同，這是因為空氣環境與水環境本就不相同，傳音介質是空氣與傳音介質是水或固體，聽到的聲音強度會不同。除了空氣是傳聲介質外，其他液體和固體也是良好的傳音介質，例如輪船在水中行駛時，我們潛入水中時即可聽見槳葉打水的聲音，可知水也可以傳遞聲音，其傳音性能甚至比空氣佳；又如把耳朵貼靠在鐵軌上，可聽到遠處火車行駛在鐵軌上的聲響。因此可知介質分子之間彼此很緊密的話，聲波就傳的比較快，水分子之間密度比空氣分子之間之緊密度(1.29 kg/m^3)大，所以聲波在水中比空氣中傳播的更快，而固體之密度更大（例如，鋼筋混凝土為 2400 kg/m^3 ），傳音速度也肯定比水快。

屋頂游泳池產生之噪音 對樓下層住戶影響之探討

聲音在各種物質之傳遞速率分別比較說明如下：

物 質	傳播速率 (公尺/秒)
空氣 (氣體)	343
水 (液體)	1463
木材 (固體)	3352
鐵 (固體)	5032

綜上所述，可知看似在游泳池面平常的游泳拍水聲或划水聲，在池邊聽到的音量經由空氣傳遞，聽起來很平常，並不大聲，但在水池內卻可明顯感覺音量放大許多，可知【水】對音量的傳遞較快會有放大的效果。因此，在游泳池游泳時（尤其是自由式）雙手拍打水面或划水的聲音，這就是初始發生的「水面衝擊音」，會藉由【泳池內的水】快速的傳到池底，泳池人數愈多，拍打水面次數愈多，水面衝擊音愈響亮，傳到池底之音量愈大，這些傳到池底之聲音碰到池底就產生「池底表層受音」，此池底表層受音繼續穿透〔磁磚＋整體粉光＋混凝土壓層＋不銹鋼底板＋保護層砂漿＋屋頂樓板＋23樓木作天花板〕等固體材質，就形成噪音學會鑑定出有低頻噪音的情形。

屋頂游泳池產生之噪音 對樓下層住戶影響之探討

(3) 防音措施：

依前述，這些「水面衝擊音」傳到池體底部，產生「池底衝擊音」，若池體底部上方或下方，欠缺減音或消音裝置，穿透池底後陸續穿透其他構造，碰到鋼筋混凝土樓板，再穿透鋼筋混凝土樓板及23樓裝修天花後就是23樓住戶室內聽到「咚. 咚咚. 咚」的擾人噪音了。

經檢視本案系爭泳池相關施工設計圖說，未見於游泳池底部與鋼筋混凝土屋頂板上方之間鋪設『樓板防音材料』，亦未於游泳池底部上方鋪設『減音或消音裝置』，致泳池產生的噪音往23樓屋內傳遞就不足為奇了。

同理，游泳池壁體也會有接收躁音及傳遞噪音之情形，但不會像池底那麼明顯直接，故就略而不談。

綜上所述，游泳池使用過程拍打水面噪音產生之原因，研判是因游泳池內【水】的傳音性質比傳統【空氣】的傳音性質要快，導致池底必然接收到一定音量，而在游泳池底與鋼筋混凝土樓板之間未施作減音或防音裝置，亦未於游泳池底部上方鋪設減音或消音裝置，這些音量就往23樓屋內傳遞，結果形成了00、00號23樓屋內之噪音。

屋頂游泳池產生之噪音 對樓下層住戶影響之探討

■ 鑑定項目【泳池設計或施工有無不符建築法規情事？】部分：

系爭二戶房屋所屬大樓之使用執照號碼為〔103使字第0000號〕，建造執照號碼為〔99建字第0000號〕，而一般建築工程之設計施工，主要係依據建築技術規則「建築設計施工編」，然查民國99版之建築技術規則「建築設計施工編第46條（防音）」，內容僅提及『牆壁防音構造』之相關規定，尚無『樓板防音』的相關規定。

至108年12月31日始有發布同編第46-6條（分戶樓板之衝擊音構造，且自109年7月1日施行），然系爭2戶所屬之大樓（含游泳池）工程係於此之前申請建築許可，可知當時尚無『樓板防音』的相關規定。故本案系爭2戶所屬之大樓（含游泳池）工程設計或施工應係依據民國99版之建築技術規則，因此研判本案泳池設計或施工尚無不符建築法規情事。

屋頂游泳池產生之噪音 對樓下層住戶影響之探討

2、有關【鑑定項目 2：上開噪音情形，是否能在不變動系爭 2 戶房屋現有裝潢狀況下，修繕該泳池至無噪音之狀態？如果可能，請鑑定修繕方式及費用為何？】部分：

鑑定分析與結果：

本案噪音情形，因係屬「樓板衝擊音」或是「低頻噪音」，應於游泳池底部與鋼筋混凝土屋頂板上方之間鋪設「樓板防音材料」，及於游泳池壁與鋼筋混凝土壁體之間鋪設「壁體防音材料」，始為有效。

此種修繕方式，可不變動系爭 2 戶房屋之現有裝潢，但需將現有游泳池之構造體重新翻修。

經檢視系爭泳池相關施工設計圖說，得知本案游泳池底部之構造如下：
原有 RC 樓板→樓板上方鋪設保護層砂漿（含防水層）→上方鋪設不銹鋼底板 TH=2mm→上方鋪設不銹鋼點焊鋼絲網 →上方鋪設混凝土壓層→面層整體粉光→上方鋪設磁磚及磁磚分割。

詳附件（八）臺灣○○地方法院 000.00.00 來函檢附「○○建設股份有限公司」提供之系爭泳池相關施工設計圖。

屋頂游泳池產生之噪音 對樓下層住戶影響之探討

附件（九）臺灣○○地方法院 000.00.00 來函檢附「○○工程有限公_司」提供之頂樓泳池設計圖說。

由上述之設計圖說明可知，本案游泳池底部（或鋼筋混凝土屋頂板上方）構造欠缺鋪設『樓板防音材料』，因此，研判必需於游泳池底部與鋼筋混凝土屋頂板上方之間增加鋪設『樓板防音材料』，及游泳池側壁與鋼筋混凝土壁體之間增加鋪設『壁體防音材料』；或於游泳池底部上方與壁体外側鋪設『減音或消音裝置』，始能有效杜絕噪音。

其改善費用經估算後為新台幣 0,000,000 元。

詳附件（十）游泳池修繕費用估算明細表。

3、有關【鑑定項目 3：（如 2 可能，則無需鑑定 3 事項），上開噪音情形，如需變動系爭 2 戶房屋現有裝潢狀況始可能修繕該泳池至無噪音之狀態，修繕方式及費用為何？】部分：

鑑定分析與結果：

本案噪音情形之改善，若於 23 樓室內進行，將會嚴重破壞室內裝修且效果難達百分之百，研判不宜於系爭 2 戶房屋之室內改善。

屋頂游泳池產生之噪音 對樓下層住戶影響之探討

十、附件：

- 1、臺灣○○地方法院來函（附件一）共三張。
- 2、位置圖（附件二）共一張。
- 3、中華民國全國建築師公會鑑定會勘通知函（附件三）共一張。
- 4、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）共一張。
- 7、○○法律事務所 000 年 00 月 00 日○○字第 108072 號來函及附件（附件七）共三十四張。
- 8、臺灣○○地方法院 000.00.00 來函檢附「○○建設股份有限公司」提供之系爭泳池相關施工設計圖（附件八）共九張。
- 9、臺灣○○地方法院 108.12.16 來函檢附「○○○工程有限公司」提供之頂樓泳池設計圖說（附件九）共十一張。
- 10、游泳池修繕費用估算明細表（附件十）共一張。
- 11、現況照片計十幀（附件十一）共五張。

屋頂游泳池產生之噪音 對樓下層住戶影響之探討

12、中華民國振動與噪音工程學會出具之「○○市○○區○○路○段 00 號
及 00 號 23 樓房屋於游泳池使用時噪音相關性鑑定量測報告書」
(附件十二) 共十八張。

鑑定單位：台北市建築師公會

鑑定人：○○○ 建築師

開業證：工師業字第 B 000000 號

中 華 民 國 000 年 0 月 00 日

屋頂游泳池產生之噪音 對樓下層住戶影響之探討

◎ 第二次囑託鑑定：民國109年11月18日

屋頂游泳池產生之噪音 屋對樓下層住戶影響之探討

臺灣○○地方法院

000 年度重訴字第 0000 號損害賠償等事件

尚需確認事項-鑑定報告書

一、囑託單位：

單位名稱：臺灣○○地方法院

負責人：院長 ○○○ 法官 ○○○ 決行

聯絡地址：臺北市○○區○○路 131 號

承辦人：○股書記官

聯絡電話：(02) 2314-6871 轉 6402

二、來函日期及本會收文案號：

法院來函日期：民國 000 年 00 月 18 日、民國 000 年 6 月 30 日

本會收文案號：民國 000 年 00 月 23 日 ○○ 建築師公會第 0000 號

本會收文案號：民國 000 年 7 月 1 日，09：12：59 電子公文交換章

詳附件（一）000.11.18 北院○○辰 000 重訴 1303 字第 0000023500 號函

及 000.6.30 北院○○辰 000 重訴 1303 字第 0000017900 號函

屋頂游泳池產生之噪音 屋對樓下層住戶影響之探討

三、鑑定標的物之坐落及範圍：

鑑定標的物坐落：臺北市○○區○○路0段97、99號23樓
詳附件（二）位置圖。

四、鑑定要旨：

臺灣臺北地方法院第一次來函囑託本會，就〔本會所提000年度重訴字第0000號損害賠償等事件鑑定報告書〕之內容，尚需確認下列事項：

（一）、倘泳池經建議之修繕方式與工程費用修繕後，是否可以達到兩造雙方所合意等同3至22樓居住水準之標準？

該工法對於泳池噪音之阻絕效能是否會因時間經過而衰減？

可能之效能期限為多久？

又效能期限已屆後再行修繕至無噪音狀態之可能費用為何？

（二）、承（一），如原工法與預算修繕後未能達到該居住水準，是否有其他工法或增加多少工程預算即可達到該居住水準之標準？

又，該工法與預算對於泳池噪音之阻絕效能是否會因時間經過而衰減？

可能之效能期限為多久？

又效能期限已屆後再行修繕至無噪音狀態之可能費用為何？

屋頂游泳池產生之噪音 屋對樓下層住戶影響之探討

前述鑑定事項，經於 000 年 0 月 3 日會同 [○○不動產估價師聯合事務所、○○○估價師]、[原告共同訴訟代理人○○○律師]、[被告○○建設股份有限公司訴訟代理人○○○律師] 等代表於本公會召開第一次鑑定案件說明會時，一致同意將鑑定要旨局部修正；經本會於 000.0.16.○○師會(000)字第 0003 號函告知臺灣臺北地方法院修正鑑定要旨，詳附件(三)。臺灣○○地方法院於 000.6.30.函覆本會同意有關鑑定要旨之局部修正。修正後之鑑定要旨如下：

屋頂游泳池產生之噪音 屋對樓下層住戶影響之探討

- (一)、倘泳池經建議之修繕方式與工程費用修繕後，97號23樓與99號23樓居住之噪音水準，是否應是未使用游泳池時居住之噪音水準？
該工法對於泳池噪音之阻絕效能是否會因時間經過而衰減？
可能之效能期限為多久？
又效能期限已屆後再行修繕至未使用游泳池時之噪音狀態之可能費用為何？
- (二)、承(一)，如原工法與預算修繕後未能達到該居住水準，是否有其他工法或增加多少工程預算即可達到該居住水準之標準？
又該工法與預算對於泳池噪音之阻絕效能是否會因時間經過而衰減？
可能之效能期限為多久？
又效能期限已屆後再行修繕至該居住水準之噪音狀態之可能費用為何？

因此，本案鑑定要旨以臺灣臺北地方法院於110.6.30.函覆本會同意有關鑑定要旨之修正為準。

屋頂游泳池產生之噪音 屋對樓下層住戶影響之探討

五、鑑定依據：

- (一)、臺灣○○地方法院 000.11.18 北院○○辰 000 重訴 0003 字第 0000023522號函，及 000.6.30 北院忠民辰 000 重訴 0003 字第 0009017945 號函。
- (二)、中華民國全國建築師公會 2015、2019 鑑定手冊。
- (三)、**建築技術規則「建築設計施工編（防音）第 46 條之 6」**。
- (四)、○○○建築師公會出具之「000 年 5 月 20 日○○○師會(000) 字第 0005 號」鑑定報告書。
- (五)、**廢輪胎橡膠混凝土應用於建築隔熱吸音牆板之研究**，內政部建築研究所·王榮進·2008，封面及緒論摘要影本。
- (六)、臺北市○○區○○路 0 段 97、99 號 23 樓之建物登記第二類謄本。

屋頂游泳池產生之噪音 屋對樓下層住戶影響之探討

六、鑑定說明會議日期及參加鑑定說明會議人員：：↵

鑑定說明會議日期：↵

第一次：民國 000 年 3 月 3 日↵

第二次：民國 000 年 4 月 19 日↵

參加鑑定說明會議人員：↵

原告代表：嚴○○ 律師、邱○○ 律師↵

被告代表：劉○○ 律師↵

元宏不動產估價師：○○○ 估價師↵

鑑定人：○○○ 建築師↵

詳附件（四）○○○建築師公會鑑定說明會議通知函。↵

詳附件（五）鑑定說明會議紀錄表。↵

屋頂游泳池產生之噪音 屋對樓下層住戶影響之探討

七、鑑定標的物之構造、用途及現況：↵

(一)、構造：同「全建師會(109)字第 0225 號」鑑定報告書所述。↵

(二)、用途：同上。↵

(三)、現況：同上。↵

八、鑑定經過情形：↵

經於 110 年 3 月 3 日會同〔元宏不動產估價師聯合事務所鄭義嚴估價師〕、
〔原告共同訴訟代理人嚴心吟律師〕、〔被告基泰建設股份有限公司訴訟代理
人劉炳烽律師〕等代表於本公會召開第一次鑑定案件說明會，會中一致同
意將鑑定要旨局部修正；110 年 4 月 19 日召開第二次鑑定案件說明會時，
原告代表邱瑛琦律師與被告代表劉炳烽律師均同意維持第一次鑑定案件說
明會議時之看法，經本會於 110.6.16. 全建師會(110)字第 0373 號函告
知臺灣臺北地方法院擬修正鑑定要旨，詳附件(三)，臺灣臺北地方法院
於 110.6.30. 函覆本會同意有關鑑定要旨之局部修正。↵

修正後之鑑定要旨如下：↵

屋頂游泳池產生之噪音 屋對樓下層住戶影響之探討

- (一)、倘泳池經建議之修繕方式與工程費用修繕後，97號23樓與99號23樓居住之噪音水準，是否應是未使用游泳池時居住之噪音水準？
該工法對於泳池噪音之阻絕效能是否會因時間經過而衰減？
可能之效能期限為多久？
又效能期限已屆後再行修繕至未使用游泳池時之噪音狀態之可能費用為何？
- (二)、承(一)，如原工法與預算修繕後未能達到該居住水準，是否有其他工法或增加多少工程預算即可達到該居住水準之標準？
又，該工法與預算對於泳池噪音之阻絕效能是否會因時間經過而衰減？
可能之效能期限為多久？
又效能期限已屆後再行修繕至該居住水準之噪音狀態之可能費用為何？
- 因此，本案鑑定要旨以臺灣臺北地方法院於110.6.30.函覆本會同意有關鑑定要旨之修正為準。

屋頂游泳池產生之噪音 屋對樓下層住戶影響之探討

九、鑑定分析與結果：

(一)、有關【鑑定事項(一)、倘泳池經建議之修繕方式與工程費用修繕後，97號23樓與99號23樓居住之噪音水準，是否應是未使用游泳池時居住之噪音水準？該工法對於泳池噪音之阻絕效能是否會因時間經過而衰減？可能之效能期限為多久？又效能期限已屆後再行修繕至未使用游泳池時之噪音狀態之可能費用為何？】部分：

茲將鑑定事項拆開如下述各個小題說明之：

■倘泳池經建議之修繕方式與工程費用修繕後，97號23樓與99號23樓居住之噪音水準，是否應是未使用游泳池時居住之噪音水準？

鑑定分析與結果：

經參閱本會000.5.20.□□公會(109)字第0000號鑑定報告書，第8頁，可知游泳池之修繕方式與工程費用如下：

〔……………必需於游泳池底部與鋼筋混凝土屋頂板上方之間增加鋪設『樓板防音材料』，及游泳池側壁與鋼筋混凝土壁體之間增加鋪設『壁體防音材料』；或於游泳池底部上方與壁體外側鋪設『減音

屋頂游泳池產生之噪音 屋對樓下層住戶影響之探討

或消音裝置』，始能有效杜絕噪音。其改善費用經估算後為新台幣
台幣 8,620,000 元。〕

依前述，鋪設『樓板防音材料』，及『壁體防音材料』；或鋪設『減音或消音裝置』，實務上可採於游泳池底部與鋼筋混凝土屋頂板上
方之間之空間須滿滿鋪設『橡膠緩衝材等緩衝材』，及游泳池側壁
與鋼筋混凝土壁體之間之空間須滿鋪『橡膠緩衝材等緩衝材』，以
有效阻絕泳池噪音之傳遞，及有效防止「類空鼓迴聲室效應」之發
生，且此等修繕方式於施工前應有第三方公正專業人員檢視確認擬
鋪設空間有無整理平整乾淨、緩衝材材料規格是否有符合要求、施
工方法是否正確，施工進行中應有第三方公正專業人員監造，完工
後應有第三方公正專業人員認可簽章。

依上述修繕工程完成及提出第三方公正專業人員認可簽章之證明
後，表示將成功有效阻絕【泳池面初始發生的「水面打水衝擊音」
傳達到 97 號 23 樓與 99 號 23 樓室內天花板】的噪音，換言之，
修繕後，97 號 23 樓與 99 號 23 樓室內居住之噪音水準，研判應
是未使用游泳池時居住之噪音水準。

屋頂游泳池產生之噪音 屋對樓下層住戶影響之探討

■ 有關該工法對於泳池噪音之阻絕效能是否會因時間經過而衰減？

鑑定分析與結果：

此涉及到一般建築工程，含裝修或附屬設施游泳池之「保固」或「防音緩衝材材料」之耐久性或生命週期的問題，一般來說，現代社會因科學之進步及工業技術水準的提升，有關橡膠材料之各項性能已大有進步，其彈性佳、韌性強、穩定性與耐久性佳、耐磨性與耐水性佳、耐老化性良好，已有文獻記載「性質非常穩定，可在自然環境中持續一百年而不致腐壞」，詳附件（六），「廢輪胎橡膠混凝土應用於建築隔熱吸音牆板之研究，內政部建築研究所·王榮進·2008」；因此，如無地震外力拉扯錯位、無長期滲漏浸泡水、無人為破壞或火害加溫等不良情形，且施工時與異質材料的接著面處理嚴謹良好，且修繕方式確依前述時施工前、施工中及完工後，均有第三方公正專業人員檢視確認、監造與認可簽章程序，研判該工法對於泳池噪音之阻絕效能，在效能期限內不會因時間經過而衰減。

屋頂游泳池產生之噪音 屋對樓下層住戶影響之探討

■ 有關可能之效能期限為多久？

鑑定分析與結果：

依前述之修繕施工方式，選用優良防音材料（橡膠緩衝材，動態剛性 50 百萬牛頓/立方公尺以下）、且施工時有第三方公正專業人員檢視確認、監造及認可簽章，研判可能之效能期限可達五十年以上。

註：動態剛性 (s')：緩衝材受動態力時，其動態應力與動態變形量之比值，其單位為百萬牛頓/立方公尺。
當材質愈有彈性、愈軟，變形量愈高，則動態剛性愈低，隔音效果愈好。

另考量台灣地區.....

屋頂游泳池產生之噪音 屋對樓下層住戶影響之探討

另考量台灣地區鋼筋混凝土建築物生命週期約為 40~60 年；在財稅法上為了資產估價、折舊、等之估價，而規定之建築壽命，即謂為「**稅法耐用年數**」，一般訂定為 50~60 年；又依一般建築工程實務，九二一地震以後，依「建築物耐震設計規範及解說」是以建築物設計 50 年的使用年限推估計算出 475 年發生一次大地震，再導算出建築物之耐震能力。本鑑定標的物之使照號碼為：103 使字第 0204 號，表示鑑定標地物係於 103 年建造完成（為九二一地震以後），即**建築物使用年限為 50 年**。

承上述，建築物本體之使用年限約為 50 年，其附屬裝修或防漏、隔熱、隔音等附屬設施亦同步建築物本體最多使用年限為 50 年，因此**研判此等修繕工法可能之噪音阻絕效能期限為 50 年左右**。

屋頂游泳池產生之噪音 屋對樓下層住戶影響之探討

■ 又效能期限已屆後再行修繕至未使用游泳池時之噪音狀態之可能費用為何？

鑑定分析與結果：

其實，效能期限屆滿後，也不致於立即全部失去噪音阻絕效能成為0，一般來說最後可能之尚存效能，研判仍尚存約有三分之一～三分之二左右。

此時，若97號23樓與99號23樓若仍有不良噪音干擾，可於23樓天花板加鋪設隔音材料處理，尤其是特別造形的室內吸音天花板，其處理費用，97號23樓經估算後約為新台幣850,545元，99號23樓經估算後約為新台幣854,595元。

計算式如下：

屋頂游泳池產生之噪音 屋對樓下層住戶影響之探討

計算式：↵

臺北市○○區○○路4段97號23樓的室內面積：189.01 平方公尺↵
一般房屋室內吸音板天花板無特別造形時，每平方公尺單價約 1823↵
元/ m²，有特別造形時之單價為無特別造形時單價之 2~3 倍，本案↵
研判有特別造形時之單價為 4500 元/ m²。↵

因此，臺北市○○區○○路4段97號23樓部分：↵

$$189.01 \text{ 平方公尺} \times 4,500 \text{ 元/平方公尺} = 850,545 \text{ 元}↵$$

臺北市○○區○○路4段97號23樓的室內面積：189.91 平方公尺↵
一般房屋室內吸音板天花板無特別造形時，每平方公尺單價約 1823↵
元/ m²，有特別造形時之單價為無特別造形時單價之 2~3 倍，本案↵
研判有特別造形時之單價為 4500 元/ m²。↵

因此，臺北市○○區○○路4段99號23樓部分：↵

$$189.91 \text{ 平方公尺} \times 4,500 \text{ 元/平方公尺} = 854,595 \text{ 元}↵$$

註：前述金額是以今日(000.6.30.)之營建物價水準計算。↵

屋頂游泳池產生之噪音 屋對樓下層住戶影響之探討

(二)、有關【鑑定事項(二)、承(一)】，如原工法與預算修繕後未能達到該居住水準，是否有其他工法或增加多少工程預算即可達到該居住水準之標準？又，該工法與預算對於泳池噪音之阻絕效能是否會因時間經過而衰減？可能之效能期限為多久？又效能期限已屆後再行修繕至該居住水準之噪音狀態之可能費用為何？】部分：

茲將鑑定事項拆開如下述各個小題說明之：

■承(一)，如原工法與預算修繕後未能達到該居住水準，是否有其他工法或增加多少工程預算即可達到該居住水準之標準？

鑑定分析與結果：

依前述之修繕施工方式，選用優良材料、且有第三方公正專業人員檢視確認、監造及認可簽章，研判應能達到等同未使用游泳池時之居住容許音量水準。

其實，此為假設性問題，研判不至於發生。

因此，本就不需考慮其他工法或不需考慮增加多少工程預算即可達到該居住水準之容許音量標準。

然，退萬步言之，若果真原工法與預算修繕後未能達到該居住水準，研判應是施工技術瑕疵，而非「橡膠緩衝材等緩衝材」之因素，此時就必需拆除重做，工程預算同前述（但若有物價變動幅度較大時，應另行核算）。

屋頂游泳池產生之噪音 屋對樓下層住戶影響之探討

■又，該工法與預算對於泳池噪音之阻絕效能是否會因時間經過而衰減？

鑑定分析與結果：

依前述，既已不需考慮其他工法或增加多少工程預算即可達到該居住水準之容許音量標準，就不需考慮此問題。

然，若果真拆除重做，同前（一）所述，該工法與預算對於泳池噪音之阻絕效能不會因時間經過而衰減。

■可能之效能期限為多久？

鑑定分析與結果：

同上，依前（一）所述，其實已不需考慮其他工法可能之效能期限。

若果真拆除重做，同前（一）所述，則研判可能之效能期限為50年左右。

屋頂游泳池產生之噪音 屋對樓下層住戶影響之探討

■ 又效能期限已屆後再行修繕至該居住水準之噪音狀態之可能費用，
為何？

鑑定分析與結果：

同上，依前述，其實已不需考慮此問題。

但若果真有拆除重做之情形，則同前（一）所述，

可能費用如下：

臺北市○○區○○路4段97號23樓部分：850,545元

臺北市○○區○○路4段99號23樓部分：854,595元

註：前述金額是以今日（000.6.30.）之營建物價水準計算。

屋頂游泳池產生之噪音 屋對樓下層住戶影響之探討

十、附件：

- (一)、臺灣臺北地方法院兩次來函及附件（附件一）共四張。
- (二)、位置圖（附件二）共一張。
- (三)、○○○建築師公會於000.6.16.師會(000)字第0373號函告知臺灣臺北地方法院修正鑑定要旨（附件三）共二張。
- (四)、○○○建築師公會鑑定說明會議通知函（附件四）共二張。
- (五)、鑑定說明會議紀錄表（附件五）共三張。
- (六)、廢輪胎橡膠混凝土應用於建築隔熱吸音牆板之研究，內政部建築研究所·王榮進·2008，封面及緒論摘要影本（附件六）共二張。
- (七)、臺北市○○區○○路4段97、99號23樓之建物登記第二類謄本。（附件七）共二張。
- (八)、○○○建築師公會出具之「000年5月20日○○○師會(000)字第0225號」鑑定報告書主文摘要影本（附件八）共十一張。

鑑定單位：○○○建築師公會

鑑定人：○○○建築師

中 華 民 國 000 年 9 月 16 日

正常情形



合理交易價值

發生瑕疵



合理交易價值

瑕疵價值減損

進行修繕



修繕前合理交易價值

修繕費用

恐未完全修復

註：恐未完全修復部分，需由建築師專業判斷。

修繕完成



修繕後合理交易價值

污名價值減損

臺灣臺北地方法院判決書：民國111年7月15日

主 文

一、被告應依如附件一、二所示之 [] 建築師公會民國一零九年五月二十日 [] 師會 (一零九) 字第零二二五號鑑定報告書第七至八頁及 [] 建築師公會民國一一零年九月二十三日 [] 師會 (一一零) 字第零五八九號鑑定報告書第五至六頁內所載修繕方式，對臺北市○○區○○路○段○○○○○○○號之頂樓游泳池進行修繕，並應委任 [] 建築師為施工監造人，且於完工後取得監造人 [] 建築師認可簽章。

二、被告應給付原告： [] 新臺幣貳佰萬元、原告 [] 新臺幣壹佰陸拾萬元，及均自民國一零七年八月二十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔百分之六十六，餘由原告負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣貳佰捌拾捌萬元或同額之臺灣銀行無記名可轉讓定期存單為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣捌佰陸拾貳萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項於原告林淑敏、洪碧雪各以新臺幣陸拾柒萬元、新臺幣伍拾肆萬元或同額之臺灣銀行無記名可轉讓定期存單為被告供擔保後，得分別為假執行。但被告如各以新臺幣貳佰萬元、新臺幣壹佰陸拾萬元為原告林淑敏、洪碧雪預供擔保後，得分別免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

臺灣高等法院來函詢問：民國112年5月31日

主旨：請就說明二所示事項查明惠覆。

說明：

- 一、本院111年度上字第 號 建設股份有限公司等與林 等間損害賠償等事件，認有明瞭之必要。
- 二、貴會109年5月20日 師會（109）字第0225號鑑定報告書，第8頁載明「鑑定分析與結果：本案噪音情形之改善，研判不宜於系爭2戶房屋之室內改善」，請惠予說明此部分具體原因與理由。

正本：

副本：

回覆臺灣高等法院詢問：民國112年6月30日

主旨：有關貴院函詢「年度重訴字第 1303 號損害賠償等事件」
乙案，覆如說明，敬請查照。←

說明：←

一、覆貴院 112 年 5 月 31 日院高民乙 111 上 字第 11 134
號函。←

二、依本鑑會鑑定人 建築師說明如下：←

1. 本案不宜由系爭 2 戶房屋室內改善，研判若由系爭 2 戶房屋之室內改善，係為被動式改善，容易失敗，且會衍生出其他後續問題(如：室內有效使用空間減少)。←
2. 因鑑定標的物之噪音源係來自於游泳池及池底的防噪音處理欠佳，故參考建築技術規則第 46-6 條之相關規定後，研判應於游泳池池底改善防噪音處理方屬正途。←



報告完畢，感謝聆聽！敬祝平安如意！

