

工程施工鄰房爭議事件之解決對策與經驗分享

主講人:徐國維 土木技師

中華民國土木技師公會全國聯合會 監事

台南市土木技師技師公會 監事

中華民國一一二年九月二十六日

徐國維 土木技師

現任

旭城工程技術顧問有限公司　負責人

巨林技術有限公司　總經理

學歷

國立成功大學　碩士

國立臺灣科技大學　學士

高雄工商專科學校　副學士

經歷

磐拓營造有限公司　工務

交通部觀光局東部海岸國家風景區管理處　技佐

嘉義縣中埔鄉公所　技士

國光營造有限公司　主任技師

台南市土木技師公會　第三、四屆理事

台南市土木技師公會　第五屆監事

中華民國土木技師公會全國聯合會　第九屆理事

中華民國土木技師公會全國聯合會　第十一屆監事

財團法人臺灣省土木技師公會臺南辦事處　第十一、十二屆副處長

講題大綱

一. 何謂“工程施工鄰房爭議事件”？

二. 一定要做鑑定嗎？

三. “鄰房現況鑑定”內容？

四. 公會其他業務

五. 經驗分享

六. 結語

一、何謂“工程施工鄰房爭議事件”？

最近著名鄰房爭議案例，2023年9月基泰大直案



2022年8月育瑪建設-高雄前金區自強路

二度塌陷！高雄7棟透天厝變危樓　市府協助災戶求償到底

讚 128

上報快訊／吳婕瑜　2022年08月15日 18:32:00

分享：



2014年6月興總建設-高雄建案連續壁施工不慎

附近工地連續壁接縫滲水，導致高雄市自強三路187巷路面隆起，透天住宅嚴重傾斜、龜裂。圖／恆宇建設提供



- 以上活生生血淋淋案件看來，一旦發生鄰房爭議事件，重則需停工，研議並施行事後補救，這期間所產生的成本，是否會讓工程預算遠遠超支呢？

- 財產損失可以金錢補償，萬一發生人員死傷呢？

鄰房爭議事件常見肇因：



地質調查不夠詳細



施工方法不正確



施工機具的不當操作



施工車輛壓壞路基



人性使然

- 事後雖可以補救，但是需付出龐大代價，時間與金錢，所以，老話一句：**預防勝於治療**

- 以上案例有很大的機會可以避免，藉由“**鄰房現況鑑定**”，意即在施工前委請專業且官方認定之鑑定單位進行專業鑑定，即可大大降低發生鄰房爭議之機率。

- 誰是專業且官方認定之鑑定單位呢？

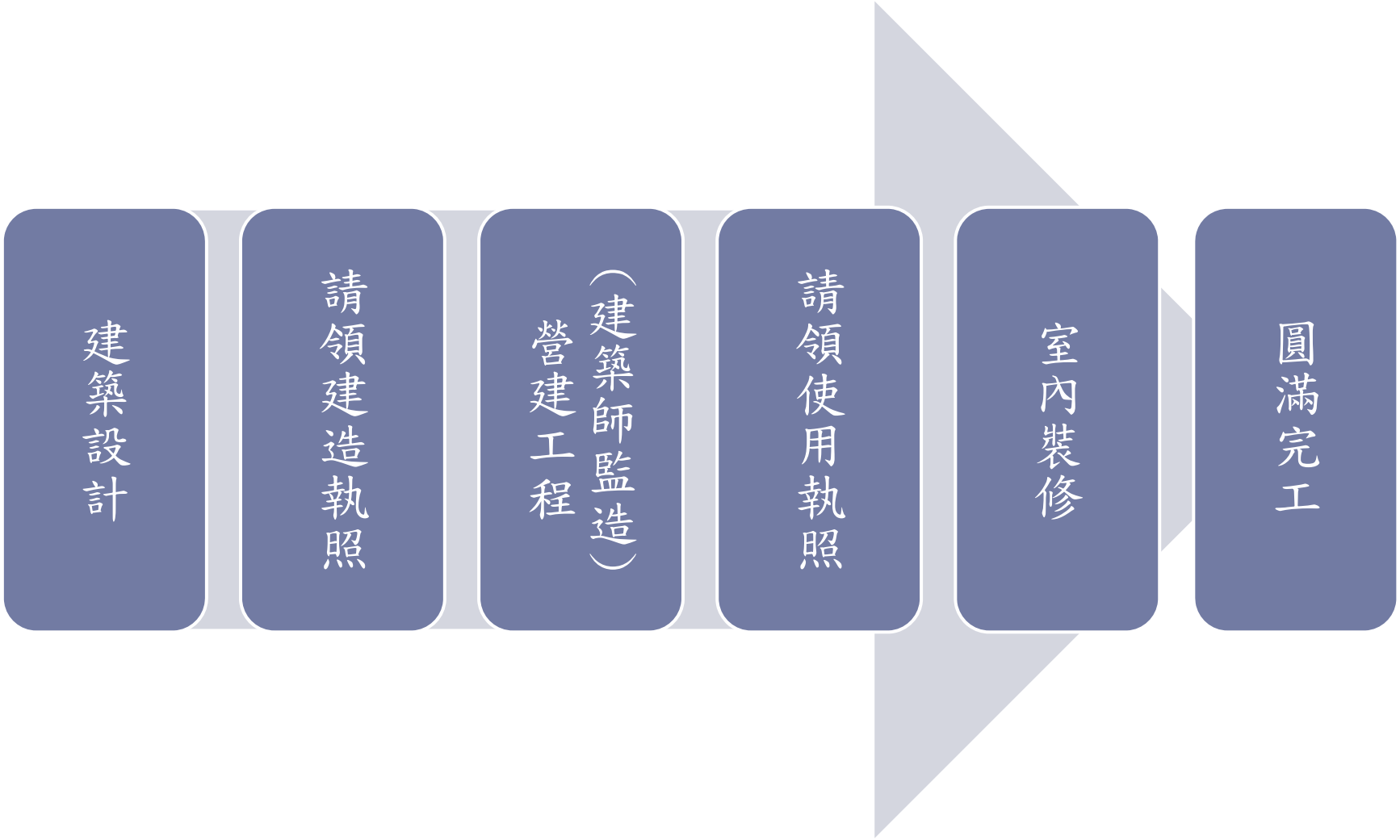
司法院網站https://www.judicial.gov.tw/tw/lp-1717-1.html



項次	種類名稱	鑑定項目/縣市	鑑定人(機關)	機關聯絡地址	聯絡資訊
1	工程	工程鑑定	高雄市土木技師公會	高雄市鼓山區中華一路203號3樓	(07)5520279
2	工程	工程鑑定	社團法人新北市土木技師公會	新北市板橋區民生路1段33號21樓之3	(02)29572300
3	工程	工程鑑定	臺北市土木技師公會	臺北市松山區東興路28號9樓	(02)27455168
4	工程	工程鑑定	社團法人臺灣省土木技師公會	新北市板橋區三民路2段37號12樓A3	(02)89613968
5	工程	工程鑑定	中華民國土木技師公會全國聯合會	臺北市松山區東興路26號9樓	(02)27481699
6	工程	辦理土木、建築工程之研究、評估、審查、鑑定及相關業務	臺南市土木技師公會	臺南市永康區中華路12號10樓之5	(06)2896755 傳真(06)2896756
7	工程	辦理土木、建築工程之研究、評估、審查、鑑定及相關業務	臺中市土木技師公會	臺中市北屯區崇德路一段629號B棟5樓之1	(04)22378968 傳真 (04)22375789
8	工程	辦理土木、建築工程之研究、評估、審查、鑑定及相關業務	社團法人桃園市土木技師公會	桃園市桃園區三民路三段288號4樓之1	(03)3377377 傳真(03)3378377

二、一定要做鑑定嗎？

一般工程開工後，正常流程是.....



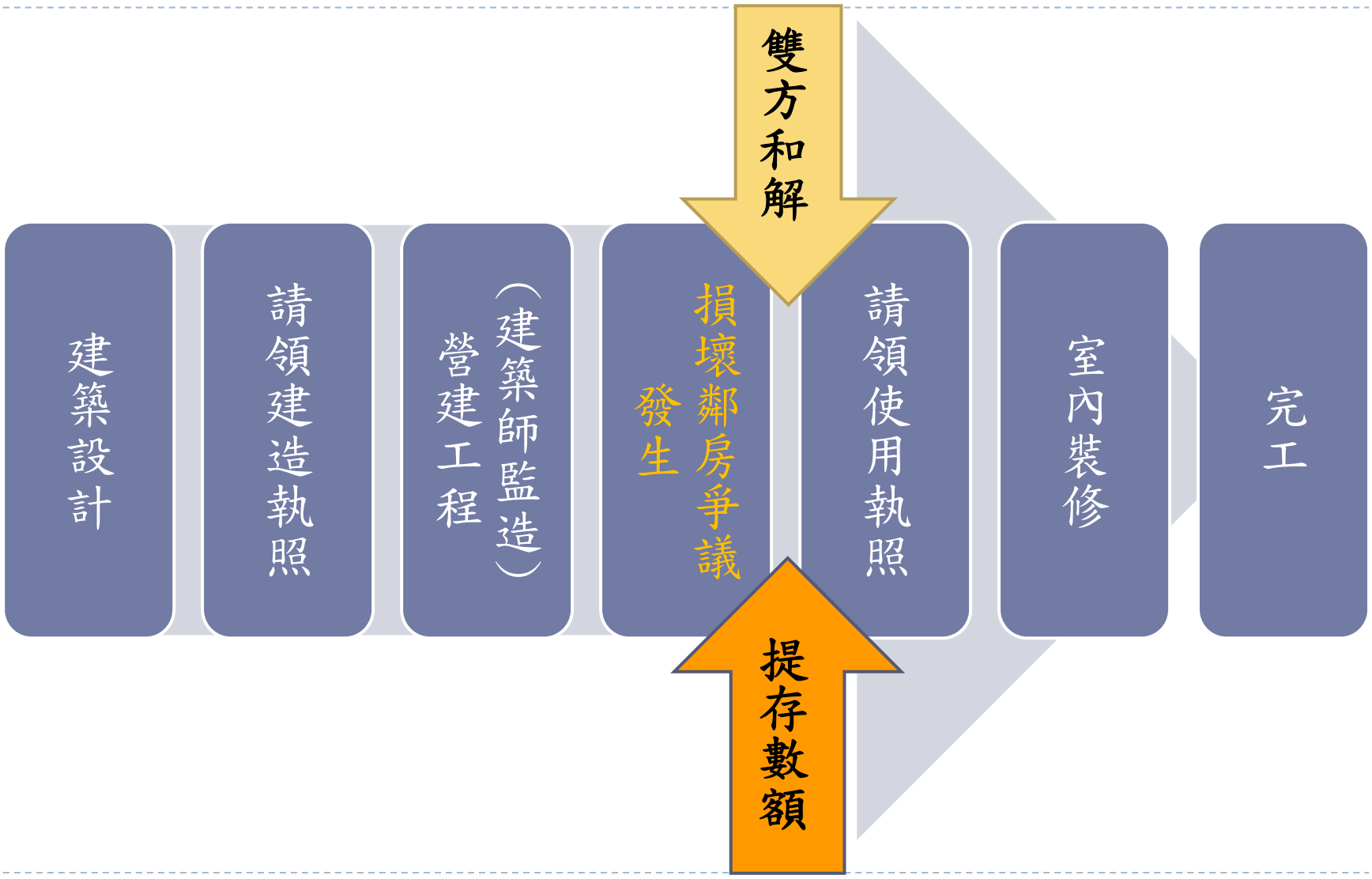
萬一在正常流程中發生爭議的時候呢.....

影片來源：
Youtube_蘋果新聞網(2022年3月29日)
“東區倒塌古厝一坪70萬　專家建議：鄰房鑑定不可忽略”

萬一在正常流程中發生爭議的時候呢.....



萬一在正常流程中發生爭議的時候呢.....



- 不論和解或是提存，蒸發的都是時間與金錢。
- 又如影片中，萬一發生爭議，難道單憑雙方口述，就能圓滿解決嗎？
- 此時如果提出具有公信力的紙本“**鄰房現況報告書**”，不就能前後對比，釐清責任歸屬，加速解決爭議嗎？
- 因此……

由上段影片可知“鄰房現況鑑定”之概念：

- 雙方權益保障
- 降低糾紛機率
- 避免工期延宕
- 施工工程“另類保險”
- 是否強制？法源依據？

各縣市建議鑑定範圍參考一覽表：112年9月整理

縣市	建議鑑定範圍	法源參考依據
基隆市	五倍範圍內	基隆市建築爭議事件處理作業程序第四點
台北市	三倍範圍內	臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則第四條
新北市	四倍範圍內	新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序第十點
桃園市	1. 具地下室工程，應申請鑑定，基礎開挖深度一倍距離內之鄰房各層 2. 三倍範圍內	桃園市建築工程施工損害鄰房爭議事件處理辦法第四條、第十七條
新竹縣	三倍範圍內	新竹縣建築爭議事件處理辦法第四條
新竹市	三倍範圍內	新竹市建築爭議事件處理辦法第三條
苗栗縣	1. 基地開挖地下室，應檢附鄰地房屋現況鑑定，始得開工。 2. 二倍範圍內	苗栗縣建築管理自治條例第二十六條 苗栗縣建築物施工損壞鄰房事件處理程序第十點

各縣市建議鑑定範圍參考一覽表： 112年9月整理

縣市	建議鑑定範圍	法源參考依據
台中市	1. 具地下室建築物，以開挖深度一倍以上距離內鄰房之各層為範圍 2. 三倍範圍內	臺中市建築物施工管制辦法第二十九條、第三十條
彰化縣	1. 達六層以上或有開挖地下室者，以基礎開挖深度二倍以上距離內所有鄰房之各層為範圍 2. 四倍範圍內	彰化縣建築物施工損壞鄰房事件處理自治條例第四條、第九條
南投縣	二倍範圍內	南投縣建築物施工中損毀鄰房事件自治條例第七條
雲林縣	四倍範圍內	雲林縣建築物施工損壞鄰房事件處理程序第十點
嘉義市	四倍範圍內	嘉義市建築爭議事件處理辦法第五條
台南市	三倍範圍內	臺南市建築爭議事件處理及評審自治條例第八條
高雄市	二倍範圍內	高雄市建築工程施工損壞鄰房事件爭議調處辦法第十條
屏東縣	四倍範圍內	屏東縣建築物施工中發生公共安全事件處理自治條例第九條

各縣市建議鑑定範圍參考一覽表： 112年9月整理

縣市	建議鑑定範圍	法源參考依據
宜蘭縣	二倍範圍內	宜蘭縣建築物施工中損壞鄰房爭議事件處理自治條例第四條
花蓮縣	達六層以上或有開挖地下室者，以基礎開挖深度二倍以上距離內所有鄰房之各層為範圍	花蓮縣建築物施工損鄰爭議事件處理自治條例第四條
台東縣	三倍範圍內	臺東縣建築爭議事件處理辦法第八條

嘉義市現行法規：97年4月16日公發布日

“嘉義市建築爭議事件處理辦法” 第四條規定：

第四條

本府受理損鄰事件後，應以書面通知起造人、承造人配合監造人勘驗，並依下列程序處理：

一、經勘驗有危害公共安全之虞者，應以書面通知起造人、承造人停工；如因停工會使損壞擴大者，應請承造人加強保護鄰房安全之有效措施，並於趕工完成基礎及地下層工程後停工，於承造人之專業技師及監造人提具維護鄰房安全措施計畫，送本府核備，並施設安全措施後，始可申請復工。

二、經勘驗無危害公共安全之虞者，得准予繼續施工，承造人應即先行加強保護鄰房安全之有效措施。

勘驗報告書應於勘驗後十五日內送本府備查。

嘉義市現行法規：97年4月16日公發布日

“嘉義市建築爭議事件處理辦法” 第五條規定：

第五條

損鄰事件，如經監造人勘驗非因施工損壞，或申訴戶房屋邊緣與工地開挖境界線間之水平距離大於開挖深度四倍以上者，本府不受理其申請。但申訴人申請鑑定單位鑑定確屬施工所致損壞者，不在此限。

嘉義市現行法規：97年4月16日公發布日

“嘉義市建築爭議事件處理辦法” 第六條規定：

第六條

損鄰事件，起造人或承造人向鑑定單位申請鑑定後之處理程序如下：

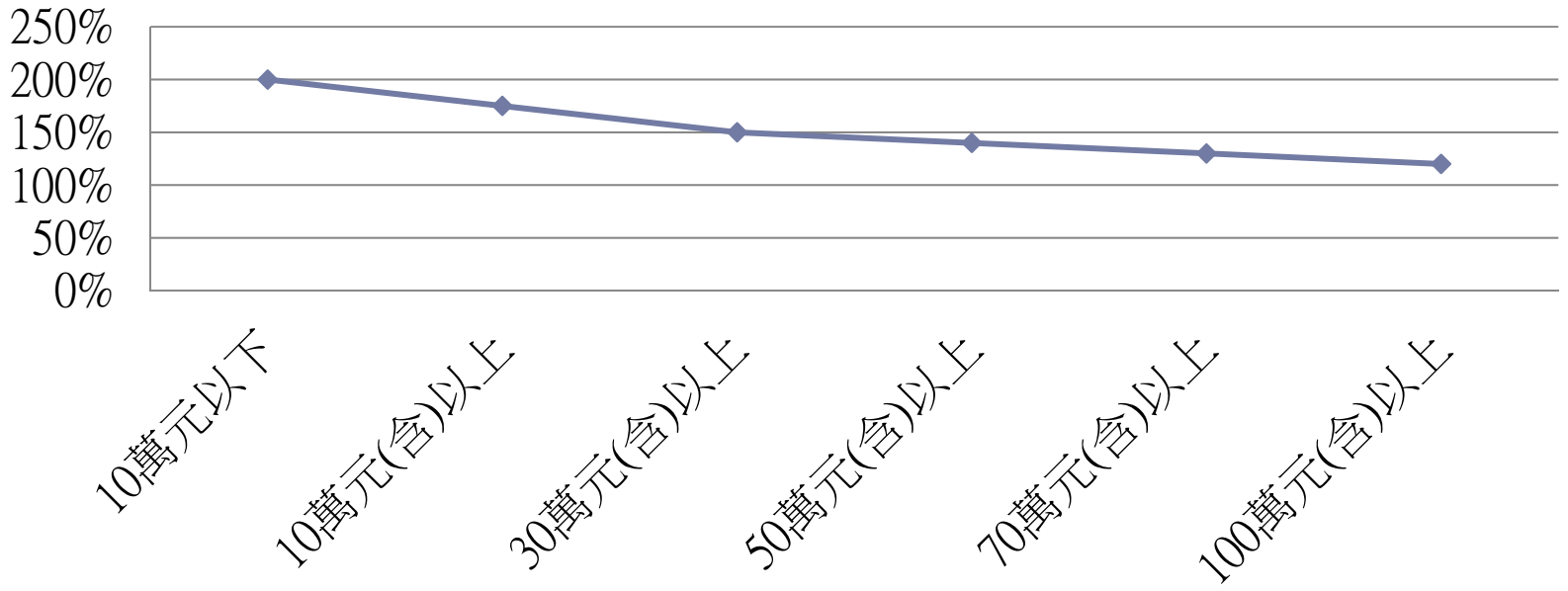
一、雙方應先向該轄區調解委員會申請調解。

二、如調解不成，得向本府申請召開建築爭議事件評審委員會（以下簡稱評審會）審議。

損鄰事件經評審會決議，依嘉義市損鄰補償費用提存數額表（如附表），以受損戶為提存受取人提存法院後，得申領使用執照。

嘉義市損鄰補償費用提存數額表

鑑估之修復費用總額(新台幣)	10萬元以下	10萬元(含)以上	30萬元(含)以上	50萬元(含)以上	70萬元(含)以上	100萬元(含)以上
提存費用數額比率	200%	175%	150%	140%	130%	120%



建築法：111年5月11日公發布日

“建築法”第二十六條規定：

第二十六條

直轄市、縣（市）（局）主管建築機關依本法規定核發之執照，僅為對申請建造、使用或拆除之許可。

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。

建築法：111年5月11日公發布日

“建築法”第五十八條規定：

第五十八條

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：

一、妨礙都市計畫者。

二、妨礙區域計畫者。

三、危害公共安全者。

四、妨礙公共交通者。

五、妨礙公共衛生者。

六、主要構造或位置或高度或面積與核定工程圖樣及說明書不符者。

七、違反本法其他規定或基於本法所發布之命令者。

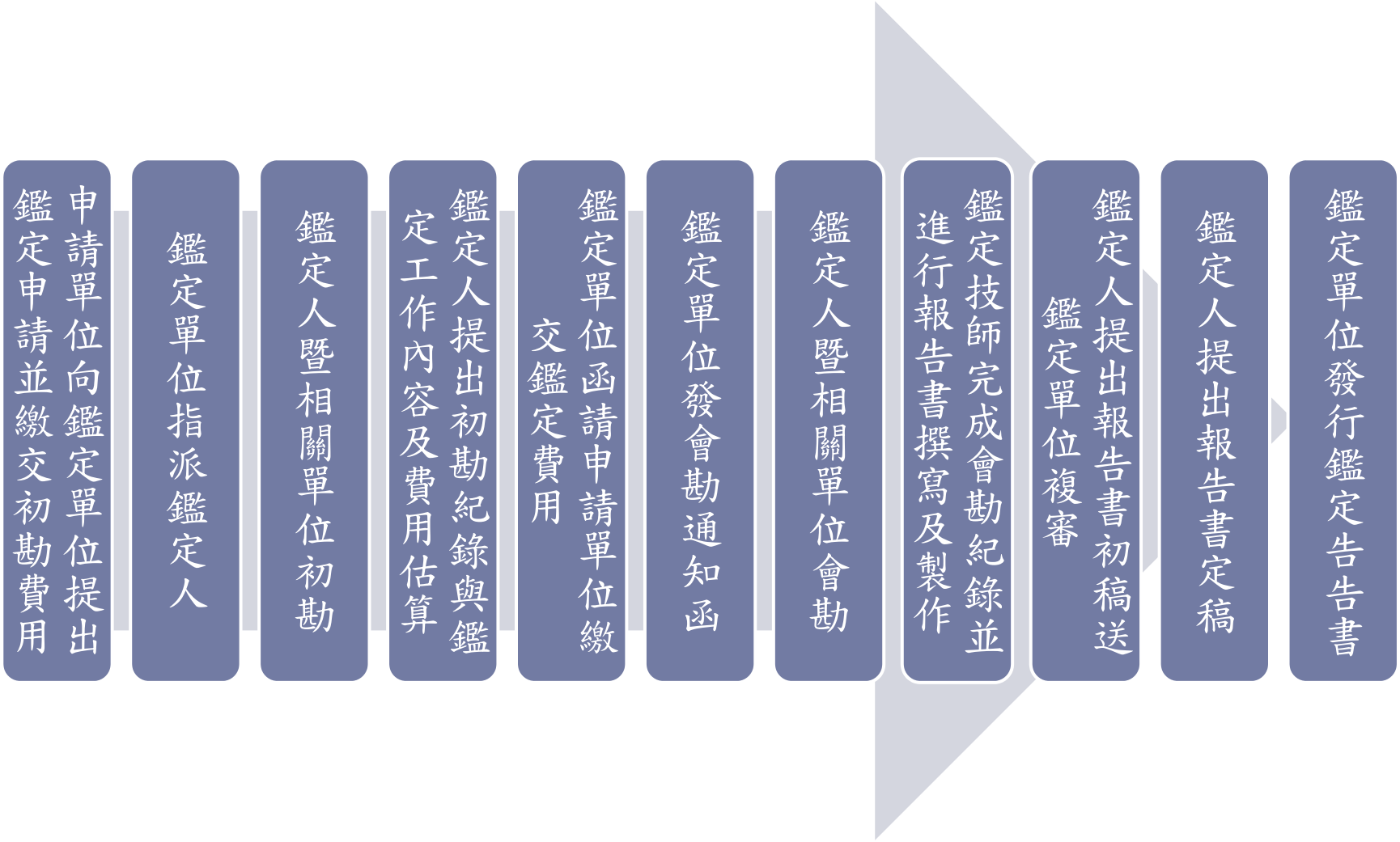
- 綜上所述，一旦鄰房有人提出陳情，政府單位勢必介入，對工程進度將造成影響。此時，鄰房現況鑑定報告書就能發揮作用，適時提供證據，迅速釐清責任歸屬。

- 鄰房現況鑑定報告書雖不如正規工程保險一般，可以在事件之後取得實質補償(金錢)，可是，卻能在鄰房爭議當中扮演證人角色。

- 比起事後補救所耗費的時間與金錢，鄰房現況鑑定堪稱CP值超高的“另類保險”。

三、“鄰房現況鑑定”內容？

鄰房現況鑑定工作作業流程：



鑑定費用收費標準：以台灣省土木技師公會為例

台灣省土木技師公會

鑑定業務範圍及鑑定收費標準

90 年 9 月 10 日第六屆第三次理事會會議決議通過
93 年 9 月 22 日第七屆第一次理監事聯席會議決議通過
100 年 6 月 9 日第九屆第六次理事會會議決議通過
100 年 12 月 29 日第九屆第七次理事會會議決議通過
105 年 10 月 19 日第十一屆第三次理事會會議決議修正通過(增加八)
107 年 6 月 20 日第十一屆第九次理事會議修正通過

鑑定費用收費標準：以台灣省土木技師公會為例

建築物現況鑑定應繳交公會事業費計算標準如下：

項次	單位級距 戶(平方公尺)	每單位鑑定費若為： 元/戶(元/100平方公尺)	事業費係數	每單位繳交行政費計算標準:元/戶(元/100平方公尺)
1	達一戶~二十戶 100~2000(平方公尺)	8,000元以上，每案不得低於25,000元	20%	1,600元以上，每案不得低於5,000元
2	達二十一戶~三十戶 2001~3000(平方公尺)	7,200元以上	20%	1440元
3	達三十一戶~五十戶 3001~5000(平方公尺)	6,400元以上	20%	1280元
4	達五十一戶~一百戶 5001~10000(平方公尺)	5,600元以上	20%	1120元
5	達101戶~200戶 10001~20000(平方公尺)	4,800元以上	20%	960元
6	達201戶~500戶 20001~50000(平方公尺)	4,200元以上	20%	840元
7	達501戶~800戶 50001~80000(平方公尺)	3,600元以上	20%	720元
8	達801戶~1000戶 80001~100000(平方公尺)	3,000元以上	20%	600元
9	達1001戶以上 100001(平方公尺以上)	2,800元以上	20%	560元

鄰房現況鑑定工作項目有以下五項：

- 初勘及會勘
- 標的物構造、用途及現況
- 標的物測量
- 現況紀錄及拍照
- 鑑定報告書製作

初勘及會勘

（一）申請單位提出鑑定申請，並繳交初勘費用後，由鑑定單位指派適當鑑定人洽辦。

（二）鑑定人應依鑑定申請書所載事由，會同申請單位到現場勘查，了解鑑定標的物座落範圍及基地狀況並估算鑑定費用後，提出鑑定工作計畫及鑑定費用需求；續由鑑定單位函請申請單位繳交鑑定費用後發會勘通知函，鑑定人須於申請單位繳費後十日內開始鑑定工作，並將會勘結果作成書面紀錄。

標的物構造、用途及現況

鑑定標的物構造、用途及現況之勘查內容，至少應包含下列項目：

（一）鑑定標的物之構造：含使用建材種類及結構構造型式，如磚構造、混凝土空心磚構造、加強磚構造、木構造、鋼筋混凝土構造、鋼骨鋼筋混凝土構造、鋼構造等。

（二）鑑定標的物之用途：如住宅、辦公室、店舖、工廠等。

（三）鑑定標的物之現況：使用現況、周遭地形現況等。

標的物測量

鑑定標的物須作現況傾斜率測量及水準測量。每一棟結構體至少須對二面互成垂直之牆面實施傾斜率測量，惟為避免標的物本身牆柱角原有之垂直度施工誤差影響研判結果，建議以標的物四個角落均實施測量為原則。另因標的物之外部造型、內部裝璜及周遭環境等情況特性不同，得視需要使用各種不同種類之測量儀器。

測量成果報告內容至少須包括下列項目：

（一）測量時間：　　年　　月　　日

（二）測量地點：測量標的物位址

（三）測量人員：鑑定人或測量公司之測量人員

（四）測量儀器

（五）測量項目：測量項目分為傾斜率測量及水準測量。

現況紀錄及拍照

鄰房現況調查應就下列各項拍照存證並繪製照片位置示意圖，照片力求清晰，且加以編號，依序貼妥於規定格式之表紙，每一張照片均須記錄其位置及主要內容，方便爾後查閱比對。

（一）工程基地現況

（二）標的物外觀

（三）標的物有損壞瑕疵部位之現況

1. 裂縫部位：主要裂縫應予拍照及記錄，較大之裂縫得記錄其約略最大寬度（必要時應記錄其約略長度），針對特定裂縫並記錄該裂縫於特定點位之寬度，嗣後如發生損鄰爭議，可於相同點位量測裂縫寬度變化，以利於比對。
2. 滲水部位：分別記錄漏水、滲水、潮濕、漬跡等狀況。
3. 剝落部位：記錄剝落種類、面積及剝落程度等。
4. 其他部位：如電梯、機電設備、門窗等。
5. 其他非結構體（如磚牆、裝修等滲水、剝落等損壞之拍照紀錄）。

鑑定報告書製作

- 鄰房現況調查報告書至少應包括如下內容：

申請單位或申請人	申請日期及文號	標的物坐落及範圍	鑑定要旨
鑑定依據	調查日期及會勘人員	鑑定經過	工地概況
標的物構造、用途及使用現況	相關附件（如位置圖、會勘紀錄表等）	鑑定人簽章及專業證照字號	報告書完成日期

- 最終，報告書會提供給申請人自行轉發給相關單位及給鑑定人留存。

現況鑑定應就下列各項拍照存證：

- 工程基地現況
- 鑑定標的物外觀之各向立面
- 鑑定標的物現況之水準測量
- 鑑定標的物現況之傾斜測量

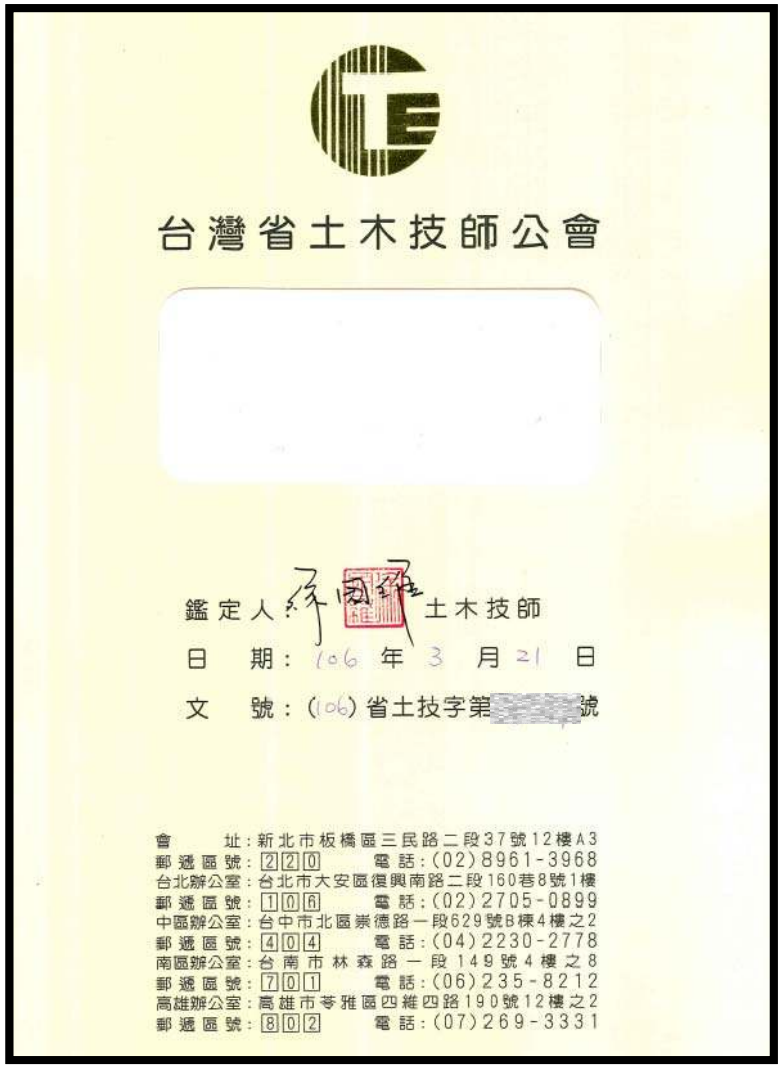
現況鑑定應就下列各項拍照存證：

- 鑑定標的物已有裂縫之現況
- 鑑定標的物已有滲水之現況
- 鑑定標的物已有剝落之現況

現況鑑定應呈現內容：

- 現況鑑定應就以上七項拍照存證，照片力求清晰，且加以編號，依序貼妥於規定格式之表紙，每一張照片均須記錄其位置及主要內容，方便爾後查閱比對。

案例分享



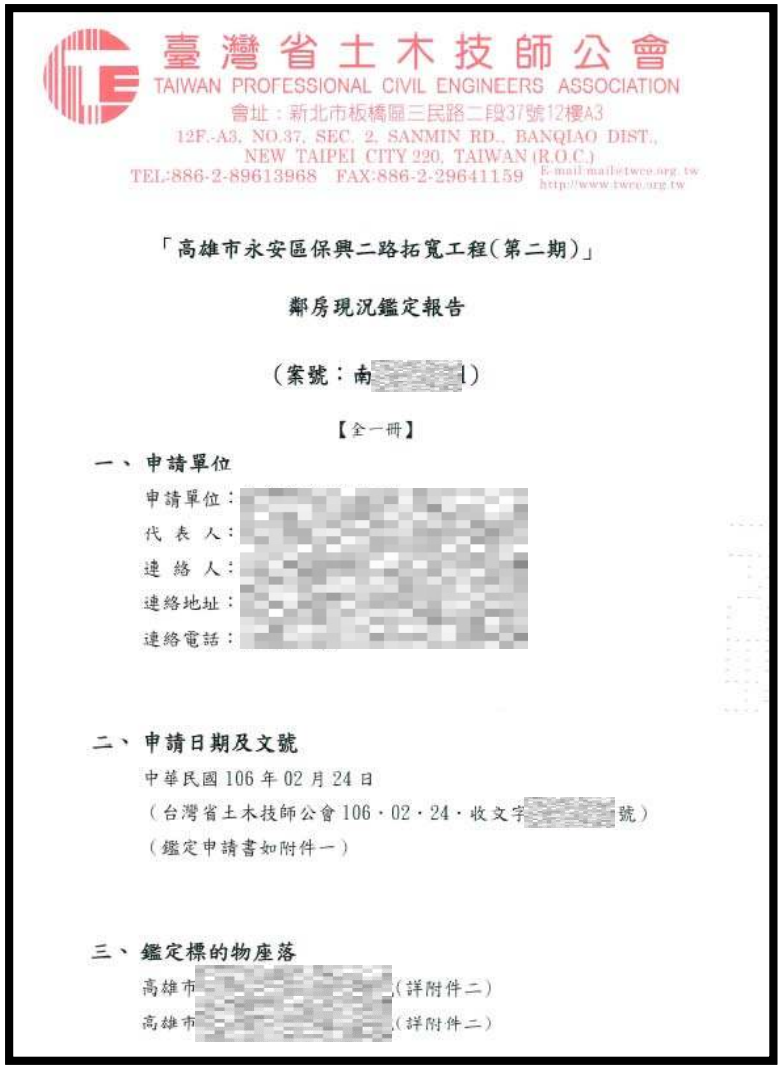
台灣省土木技師公會

鑑定人：[redacted] 土木技師

日　期：106 年 3 月 21 日

文　號：(106) 省土技字第[redacted]號

會　　址：新北市板橋區三民路二段37號12樓A3
郵遞區號：220　電話：(02)8961-3968
台北辦公室：台北市大安區復興南路二段160巷8號1樓
郵遞區號：106　電話：(02)2705-0899
中區辦公室：台中市北區崇德路一段629號B棟4樓之2
郵遞區號：404　電話：(04)2230-2778
南區辦公室：台南市林森路一段149號4樓之8
郵遞區號：701　電話：(06)235-8212
高雄辦公室：高雄市苓雅區四維四路190號12樓之2
郵遞區號：802　電話：(07)269-3331



臺灣省土木技師公會
TAIWAN PROFESSIONAL CIVIL ENGINEERS ASSOCIATION
會址：新北市板橋區三民路二段37號12樓A3
12F.-A3, NO.37, SEC. 2, SANMIN RD., BANQIAO DIST., NEW TAIPEI CITY 220, TAIWAN (R.O.C.)
TEL:886-2-89613968 FAX:886-2-29641159 E-mail:mail@twce.org.tw http://www.twce.org.tw

「高雄市永安區保興二路拓寬工程(第二期)」

鄰房現況鑑定報告

(案號：南[redacted]1)

【全一冊】

一、申請單位

申請單位：[redacted]
代 表 人：
連 絡 人：
連絡地址：
連絡電話：

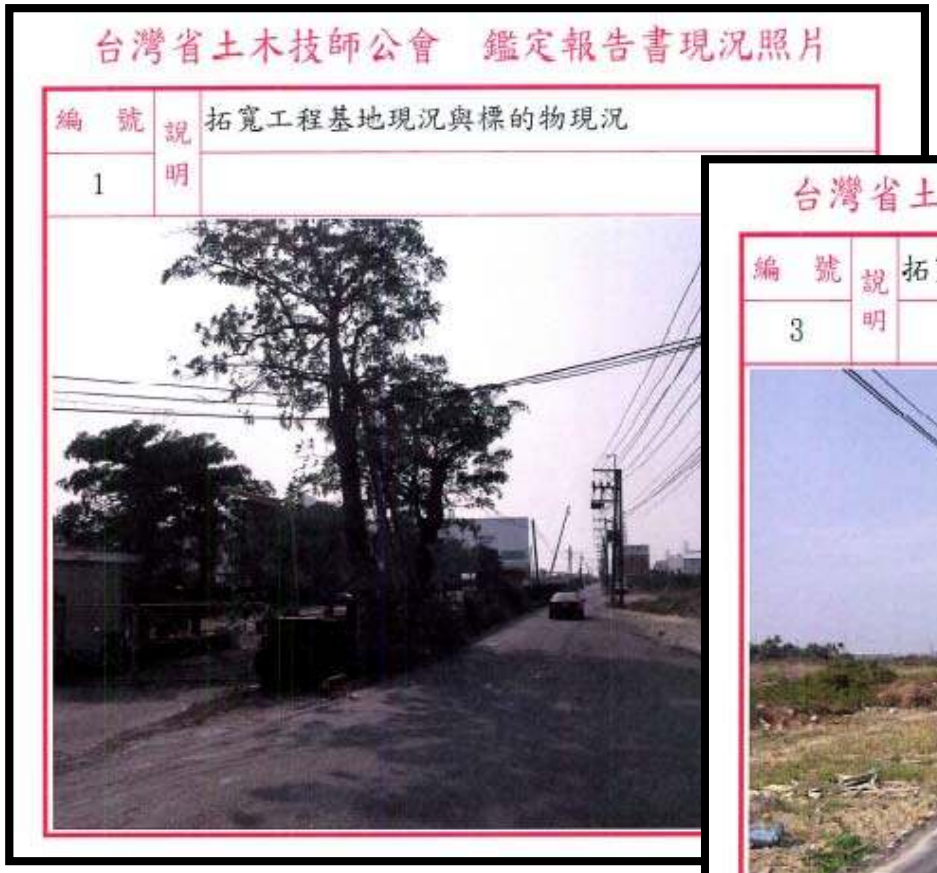
二、申請日期及文號

中華民國 106 年 02 月 24 日
(台灣省土木技師公會 106・02・24・收文字[redacted]號)
(鑑定申請書如附件一)

三、鑑定標的物座落

高雄市[redacted](詳附件二)
高雄市[redacted](詳附件二)

案例照片


台灣省土木技師公會　鑑定報告書現況照片

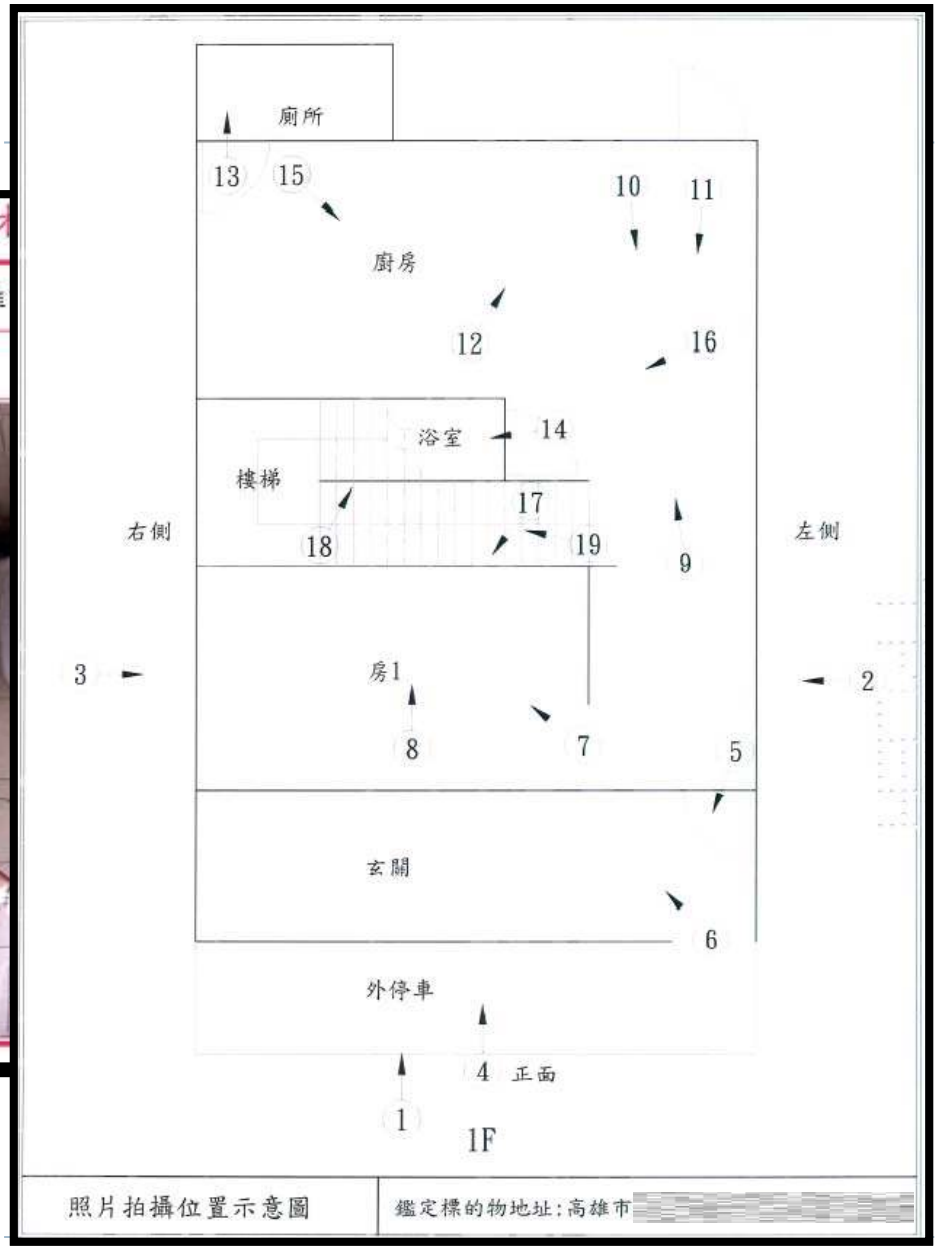
編號	說明
1	拓寬工程基地現況與標的物現況


台灣省土木技師公會　鑑定報告書現況照片

編號	說明
3	拓寬工程基地現況與標的物現況

案例照片

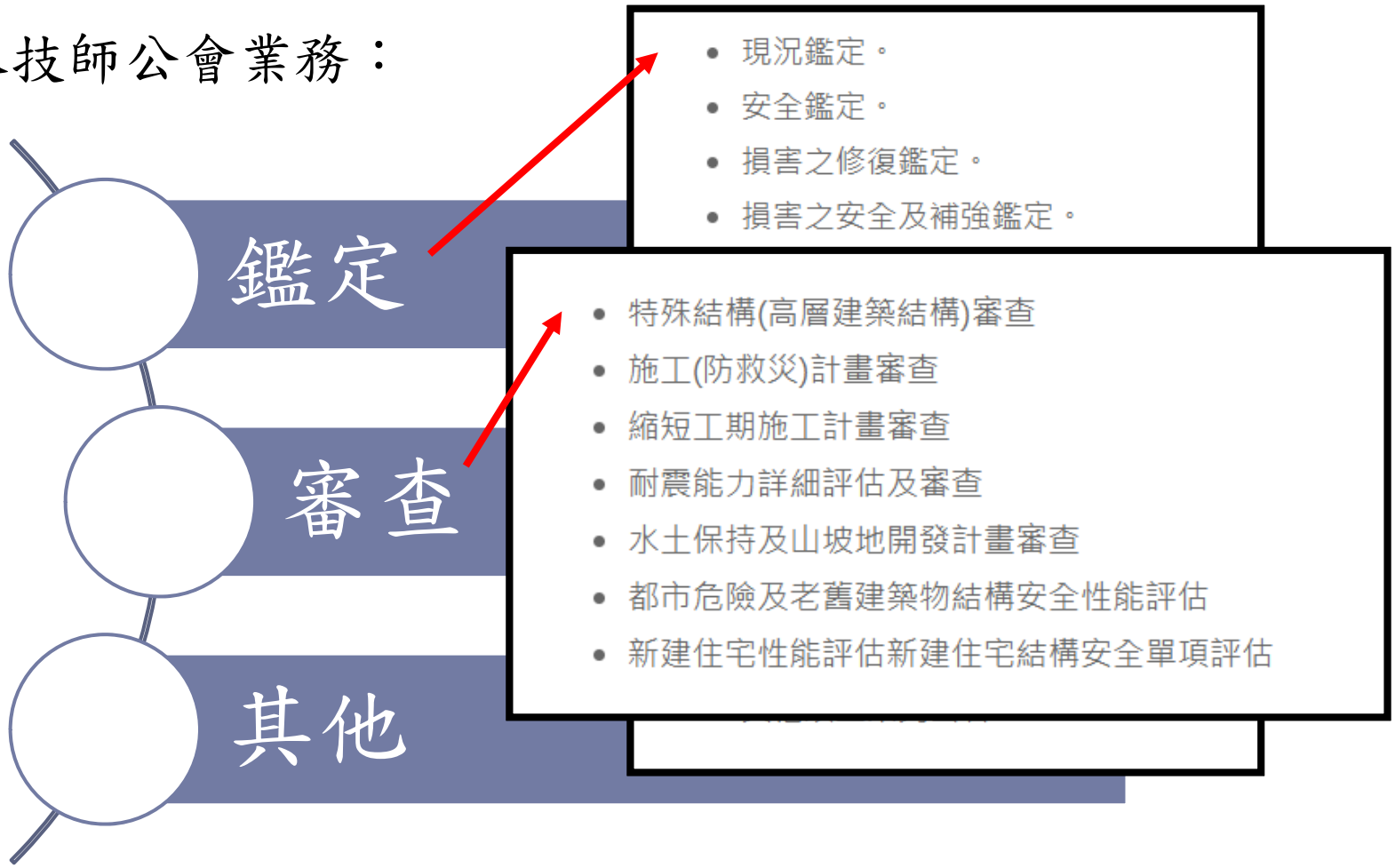

台灣
編號
1
台灣
編號
3
台
編號
5
台
編
9
台灣省土
編號
13
說明
高雄


廁所
13
15
10
11
廚房
12
16
浴室
14
樓梯
17
18
19
9
右側
左側
3
房1
2
8
7
5
玄關
6
外停車
4
正面
1
1F
照片拍攝位置示意圖
鑑定標的物地址：高雄市

四、公會其他業務

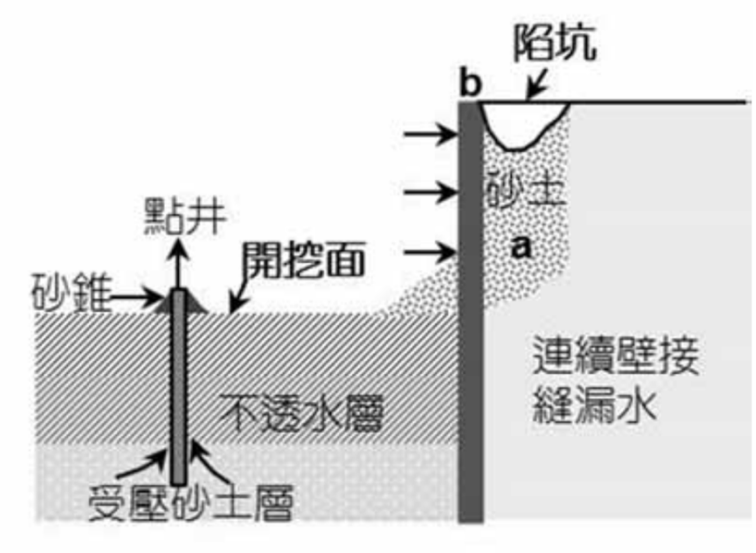
公會其他業務

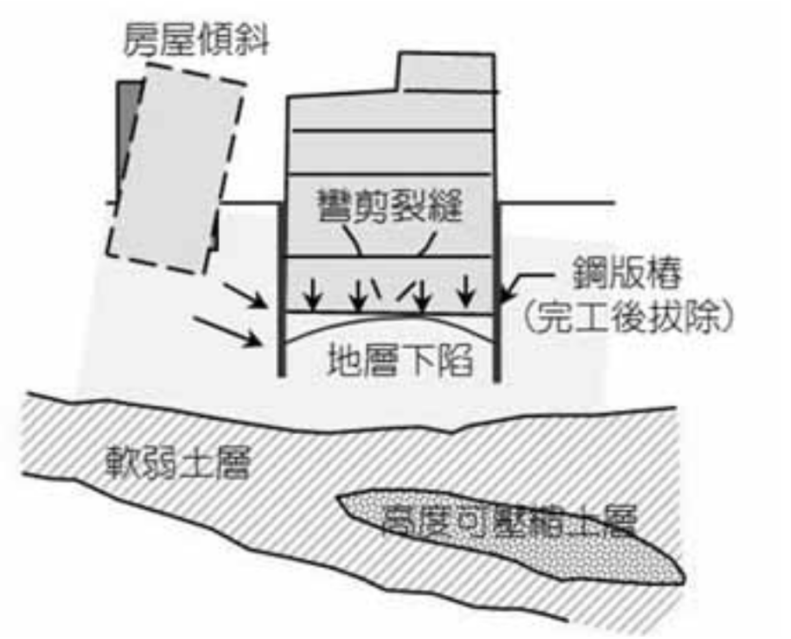
土木技師公會業務：

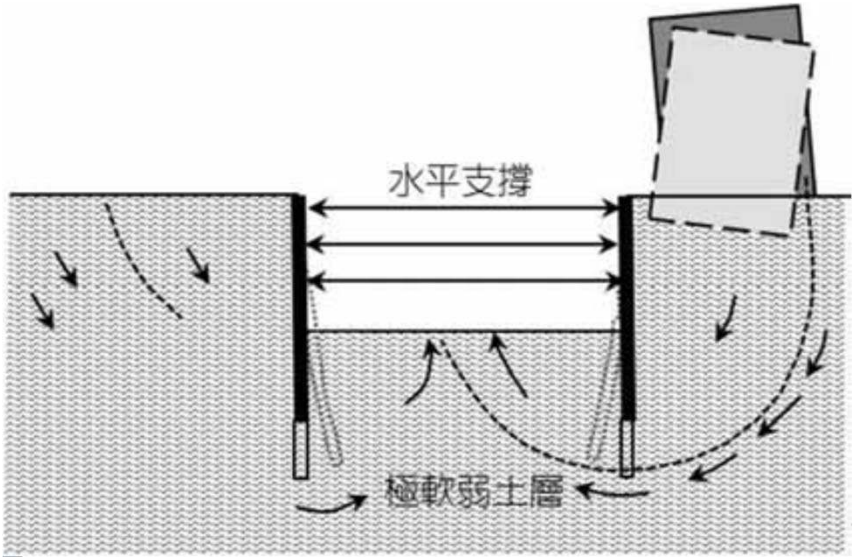


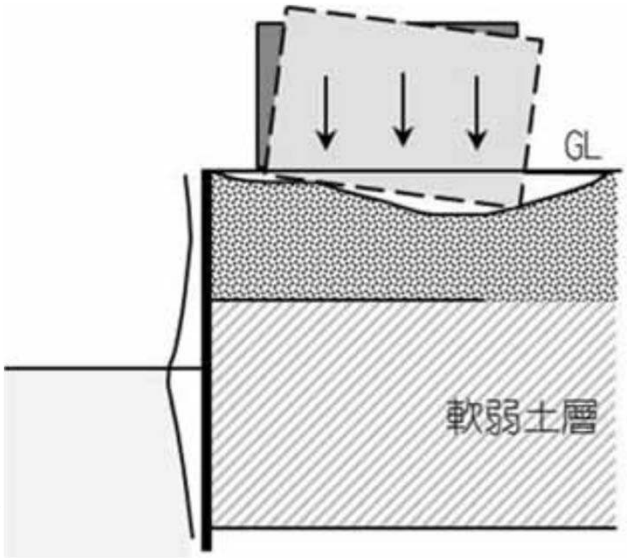
五、經驗分享

基礎開挖災害類型


陷坑
b
砂土
a
點井
開挖面
砂錐
連續壁接
縫漏水
不透水層
受壓砂土層


房屋傾斜
譬剪裂縫
鋼版樁
(完工後拔除)
地層下陷
軟弱土層
高度可壓縮土層


水平支撐
極軟弱土層


GL
軟弱土層

基礎開挖災害類型

常見之基礎施工災害大致可分為下列七種類型：

(1) 支撐系統之災害

(2) 擋土壁破壞之災害

(3) 擋土壁管湧之災害

(4) 開挖面隆起之災害

(5) 開挖面砂湧之災害

(6) 基礎上浮之災害

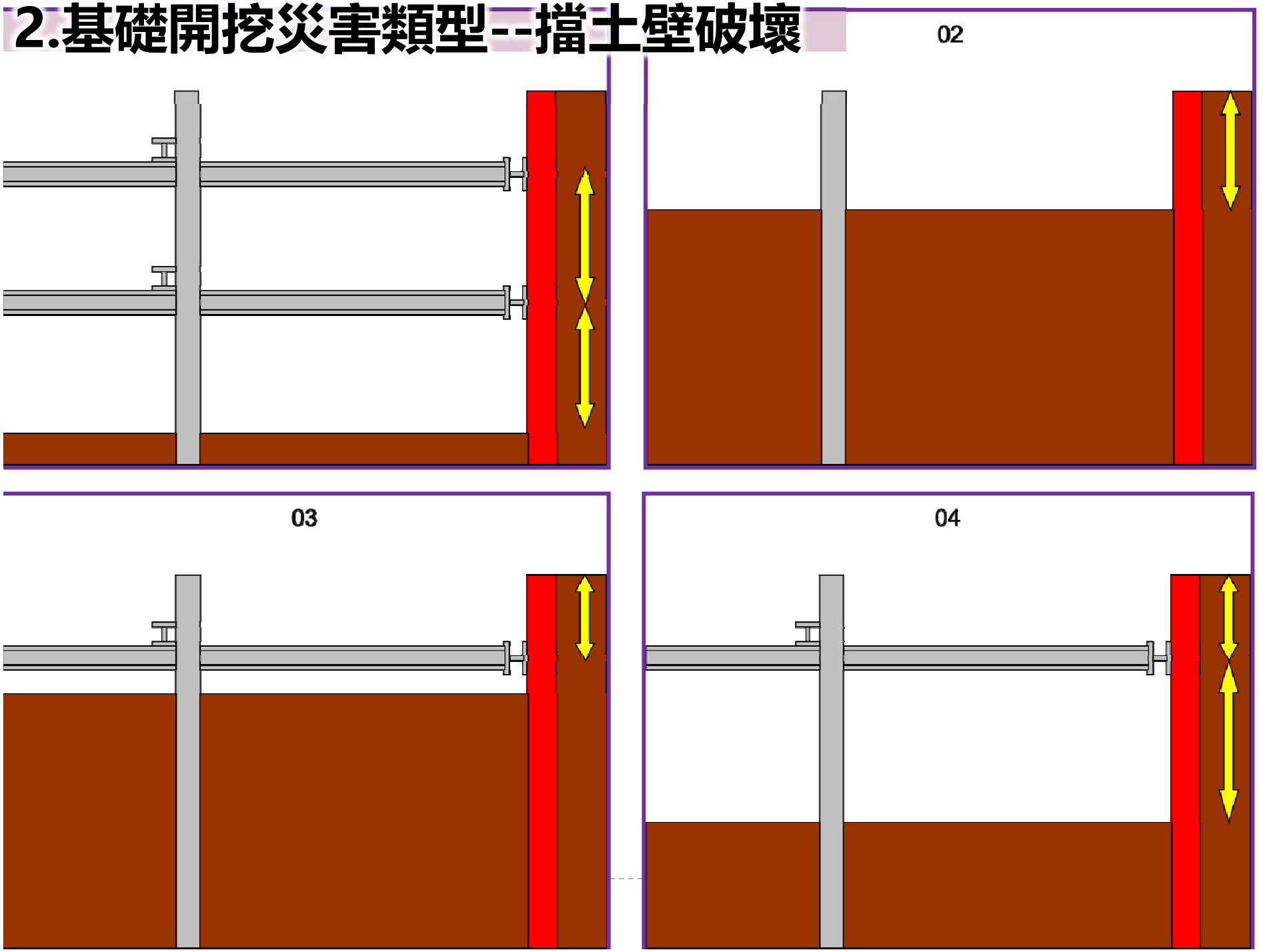
(7) 其他破壞形式之災害。

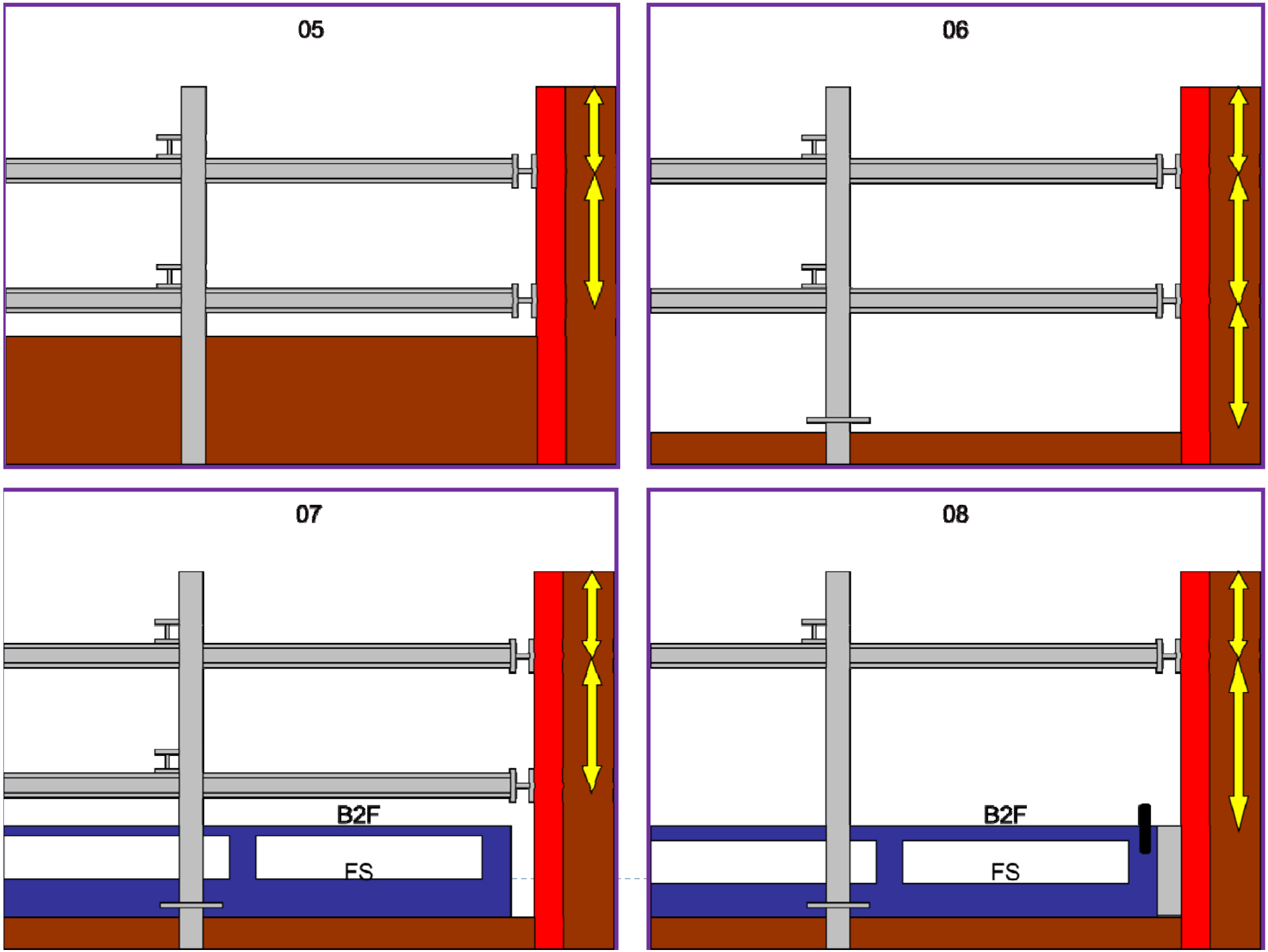


1.基礎開挖災害類型--支撐系統

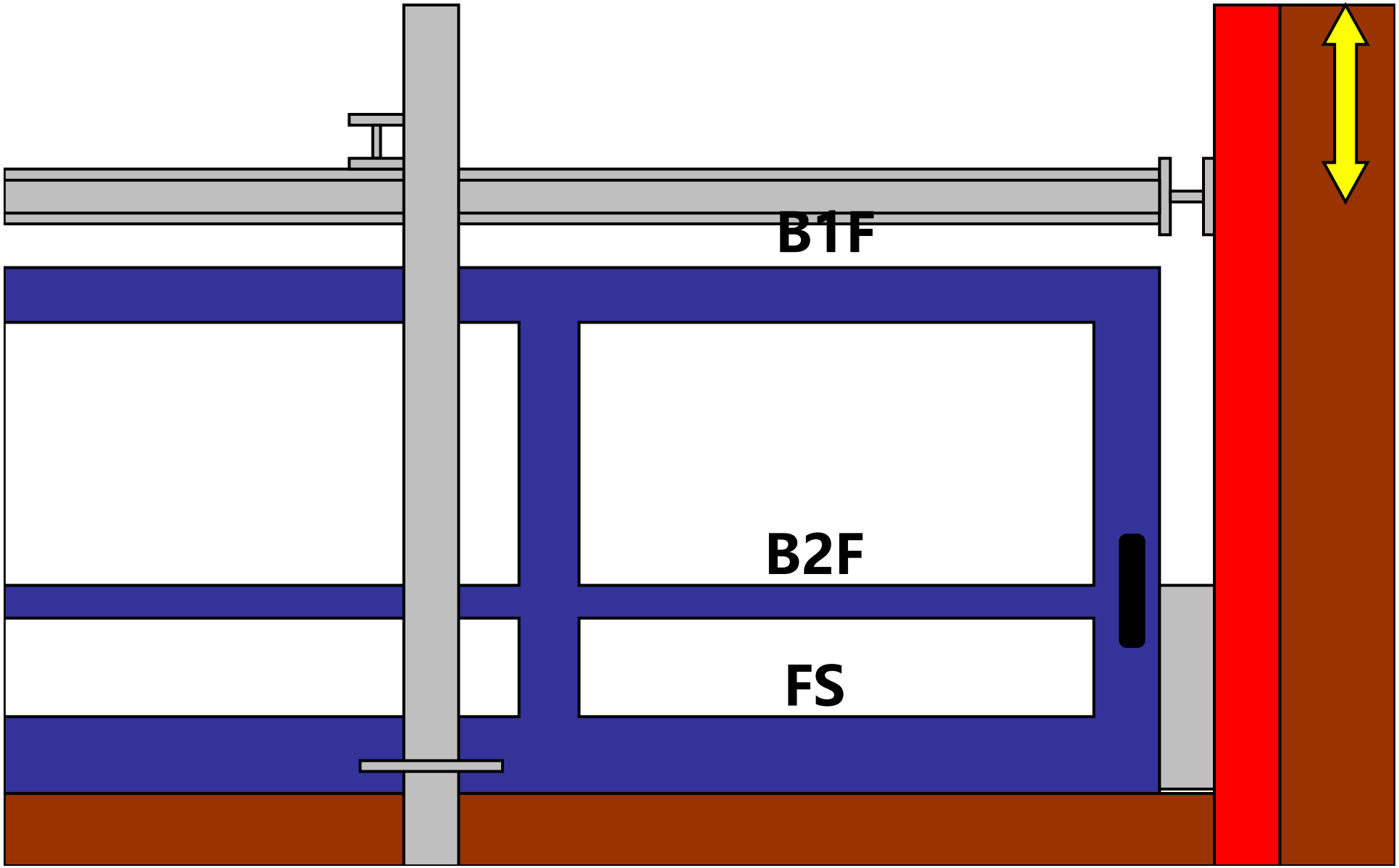


2.基礎開挖災害類型--擋土壁破壞




05
06
07
B2F
FS
08
B2F
FS

09



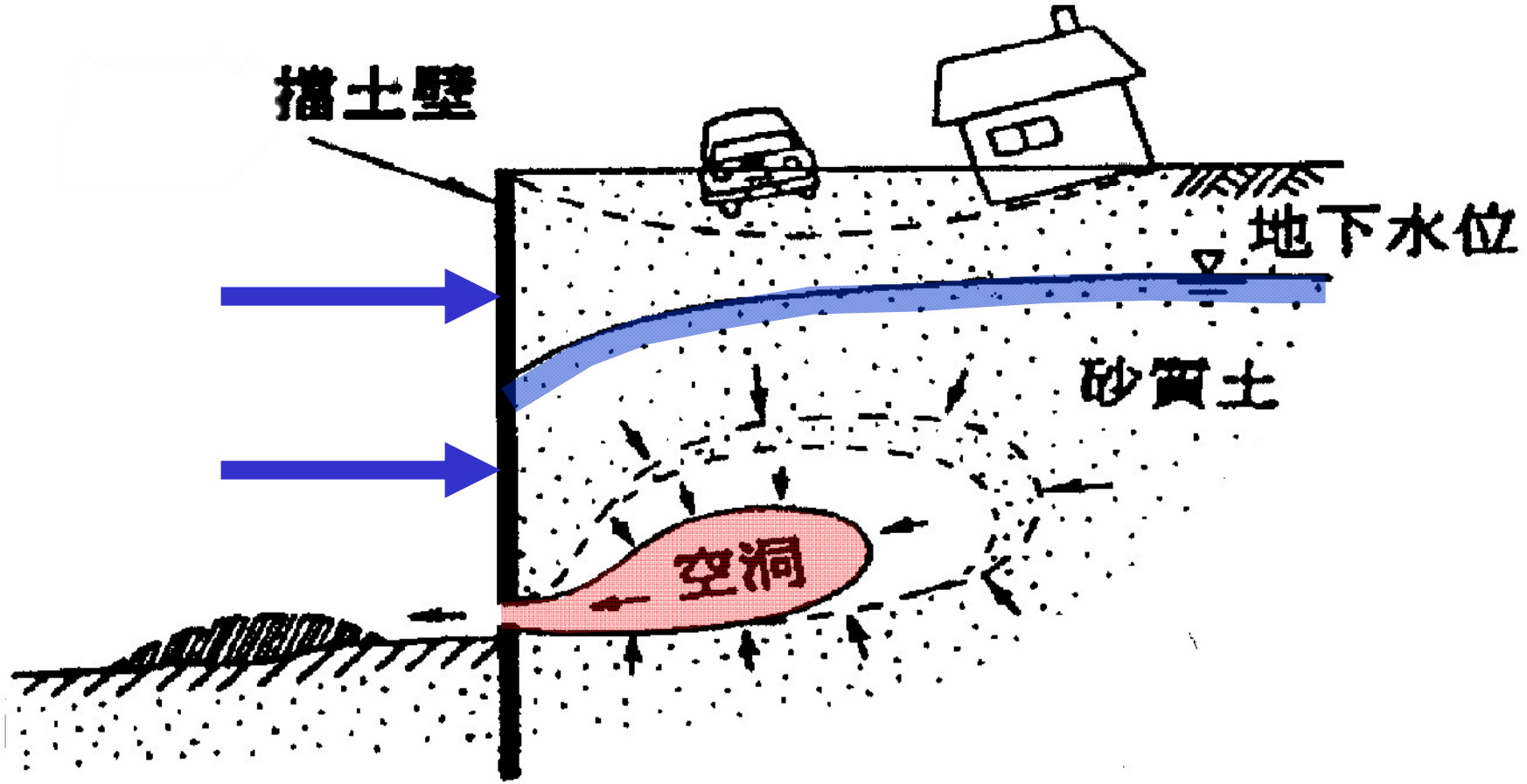
3.基礎開挖災害類型--擋土壁管湧(淘空)

管湧的危險因素：

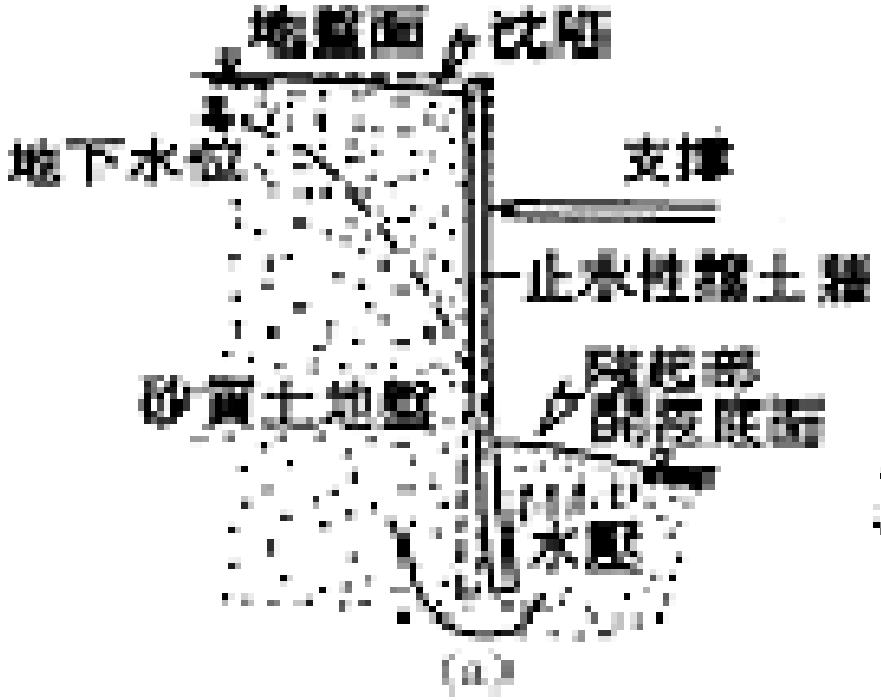
a.擋土壁有裂縫。

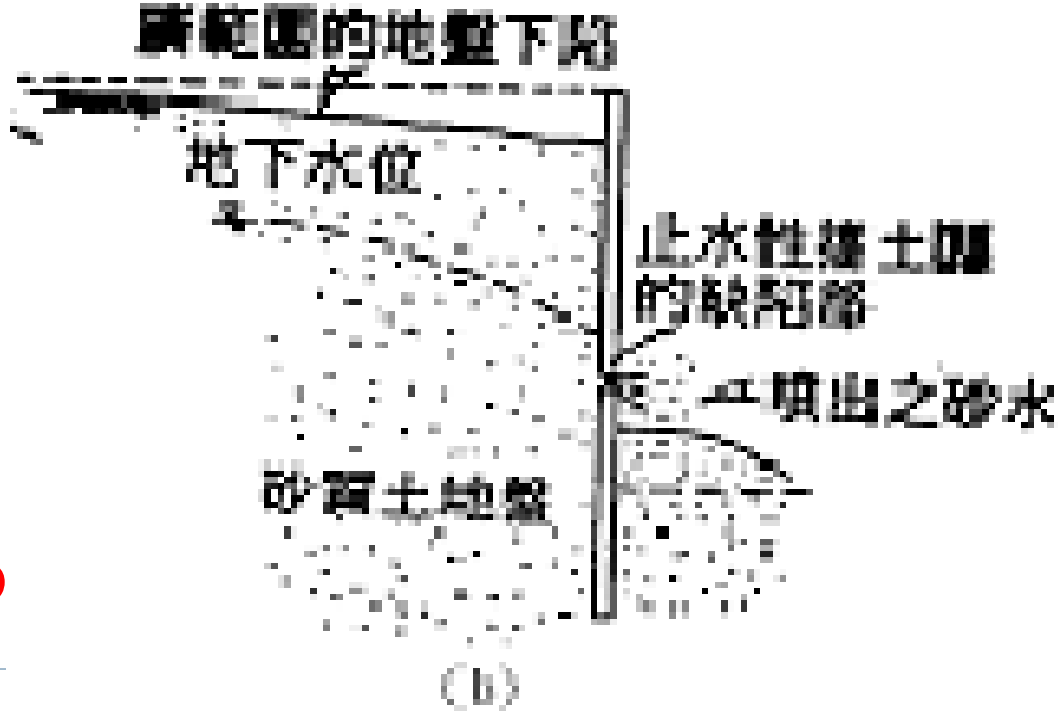
b.牆背水位之升高。

c.牆背為透水性地層(鬆砂)。



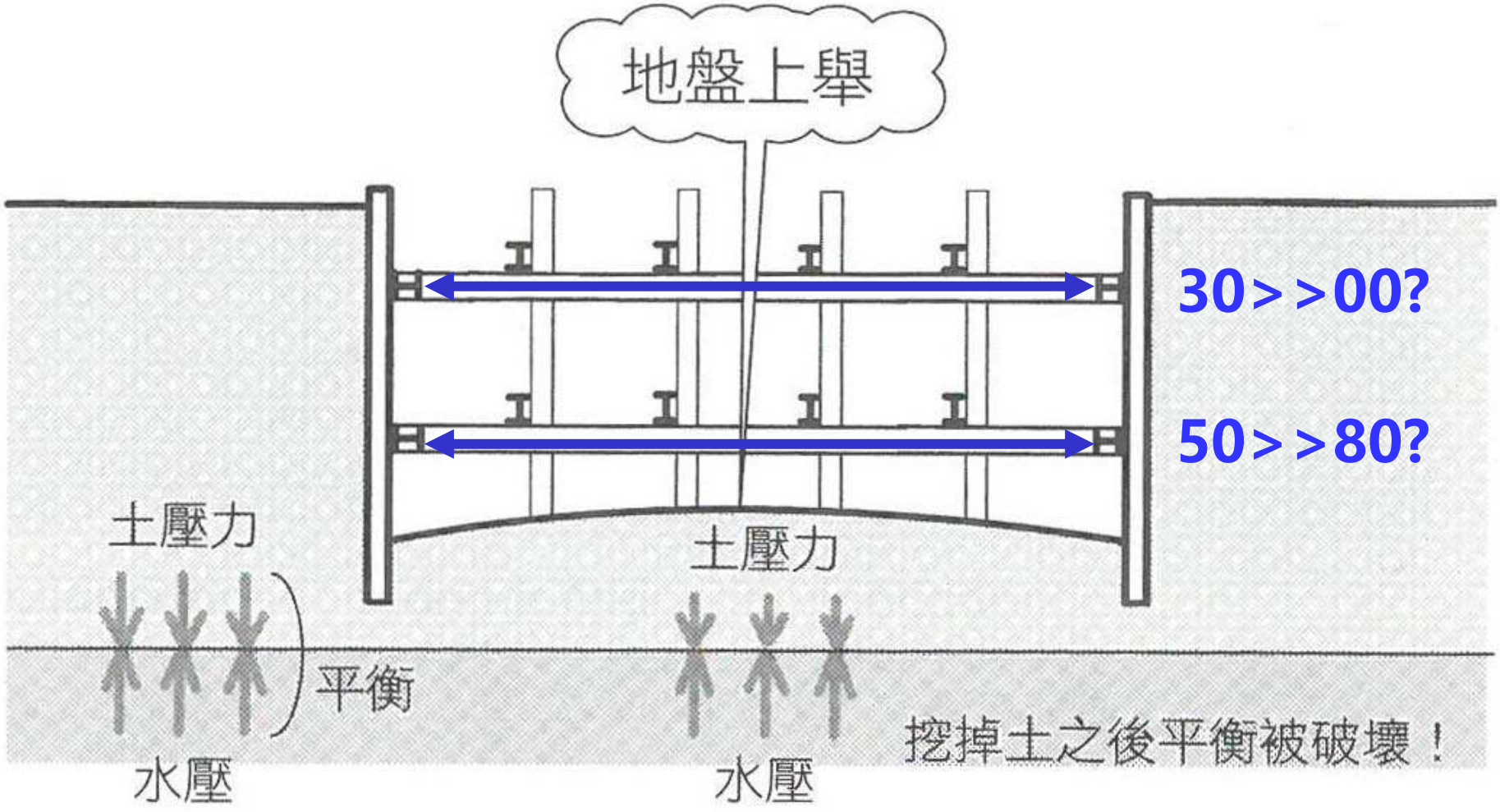
3.基礎開挖災害類型--擋土壁管湧(淘空)



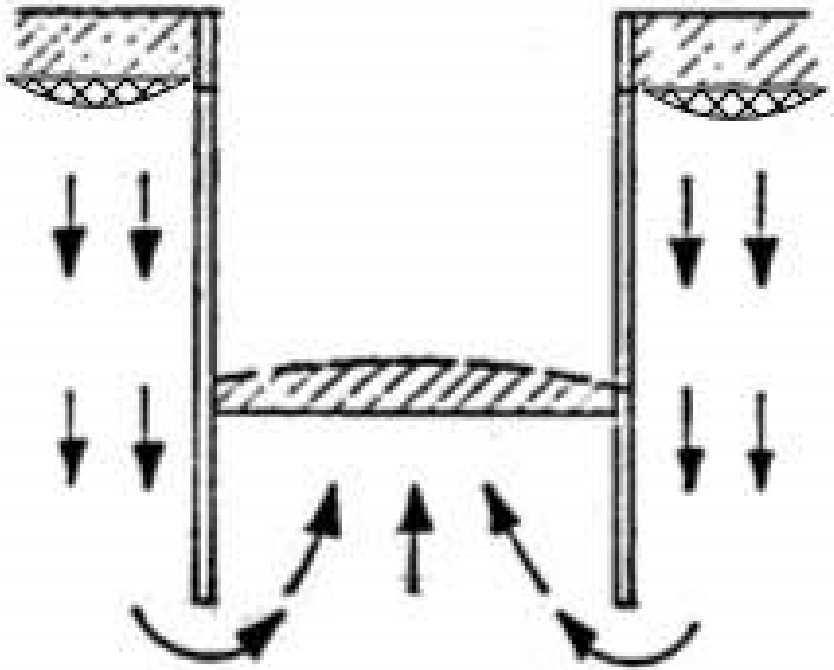


緊急應變措施??

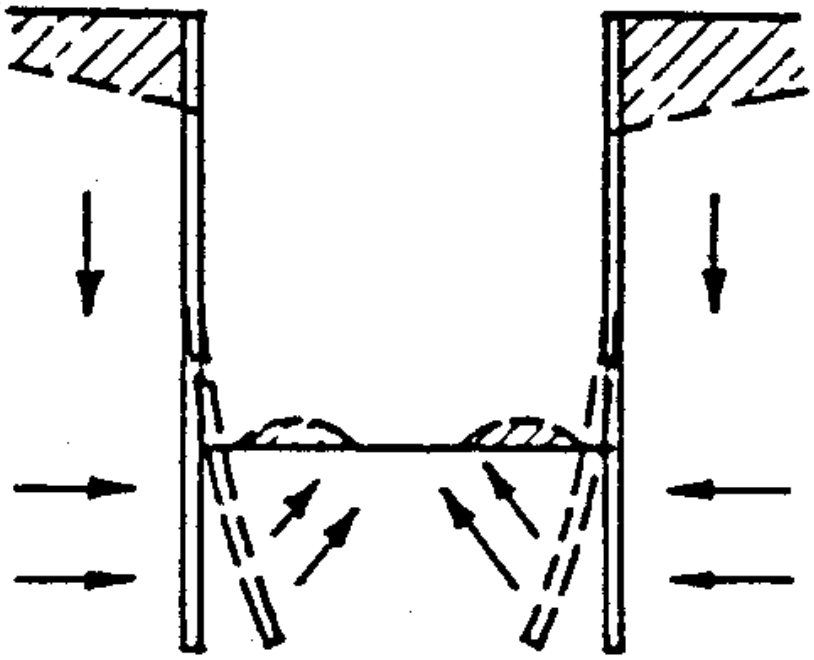
4.基礎開挖災害類型--開挖面隆起



4.基礎開挖災害類型--開挖面隆起



粘土塑性流造成之隆起現象



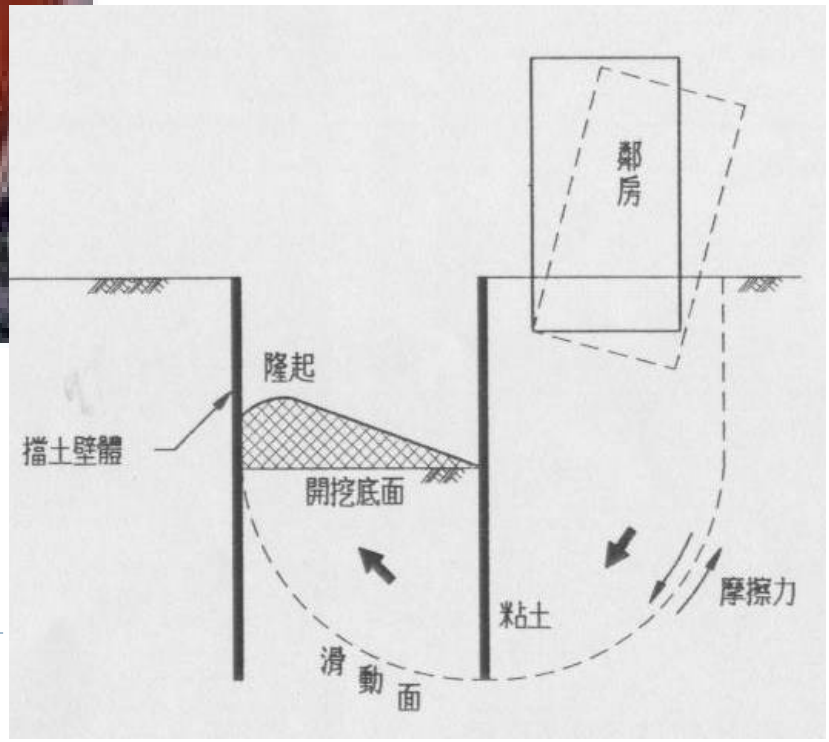
擠壓隆起示意圖

緊急應變措施??

4.基礎開挖災害類型--開挖面隆起



台北市士林區工地隆起破壞，造成鄰房傾斜災害



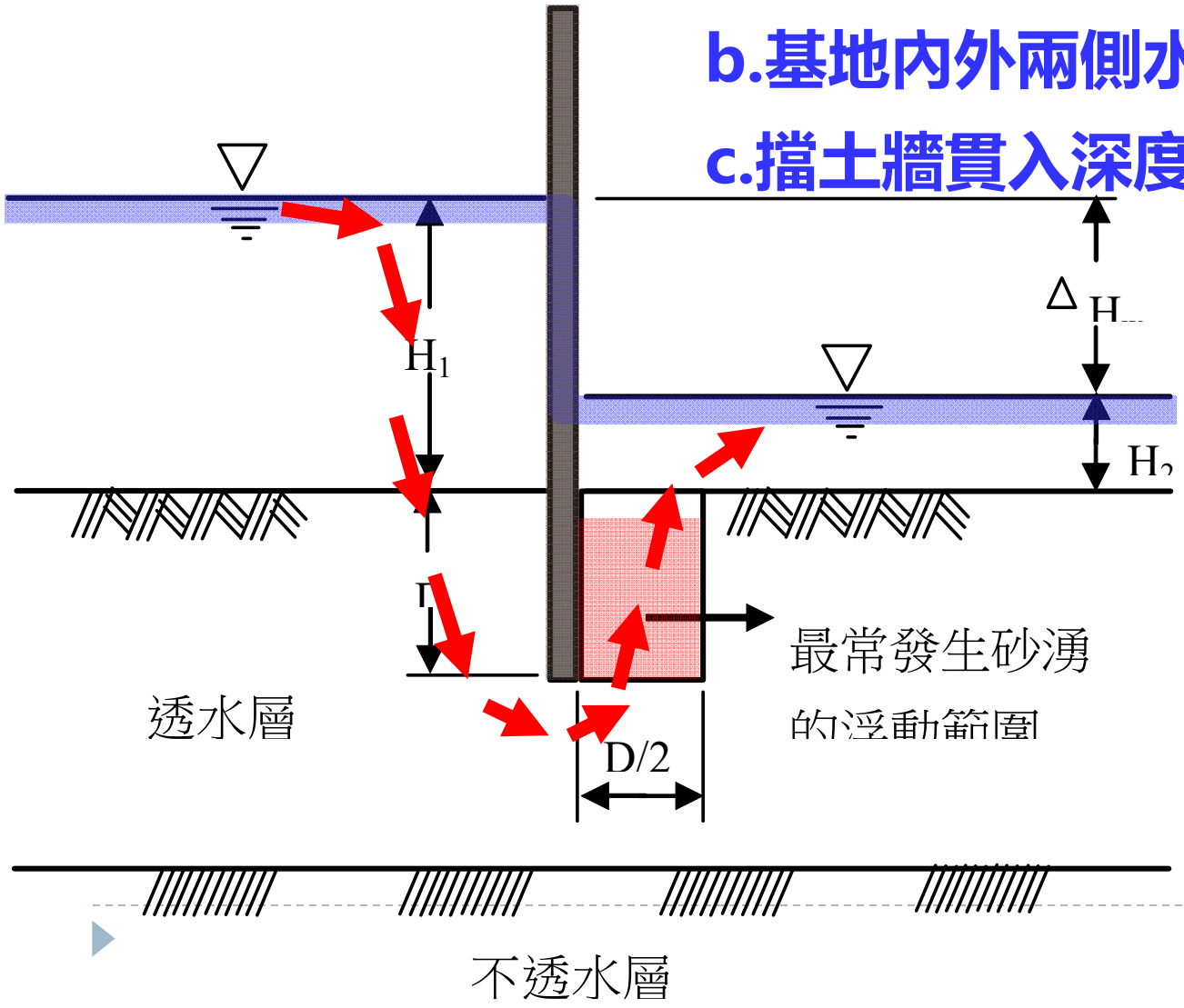
6.基礎開挖災害類型..開挖面砂湧

砂湧的危險因素：

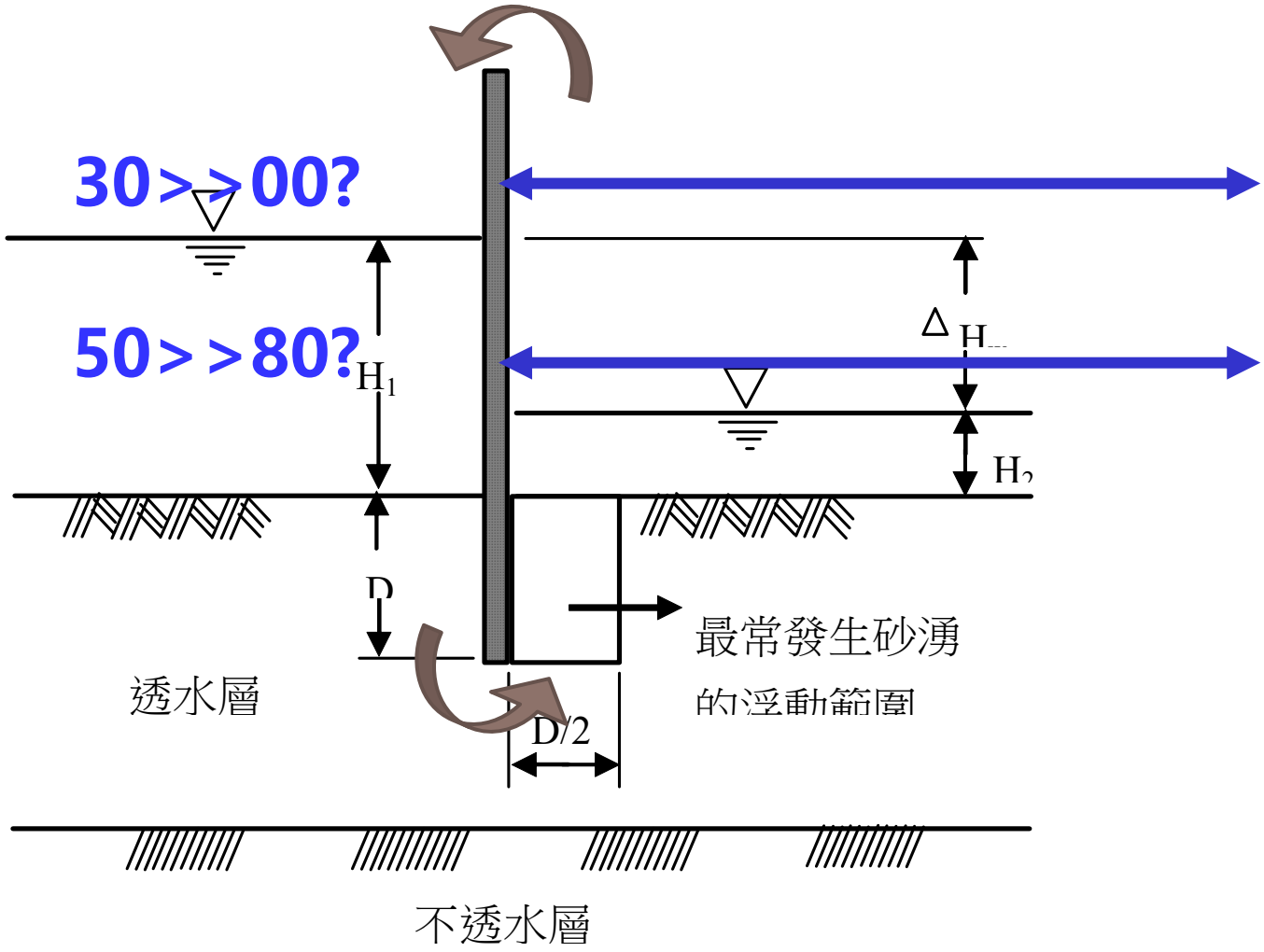
a.開挖面下為透水性良好之砂質土層。

b.基地內外兩側水位差甚大。

c.擋土牆貫入深度不足。



6.基礎開挖災害類型..開挖面砂湧



緊急應變措施??

7.基礎開挖災害類型--基礎上浮

一般發生於基礎底版完成後，地下室結構體施工階段，須隨時保持完成之結構體重量大於地下水作用於基礎底版之浮力。若水浮力大於結構體之重量，基礎即會有上浮之傾向，此時若地下室側壁與土壤間之摩擦力不足以抑制水的浮力，基礎即會發生上浮現象。

造成基礎上浮之可能時機：

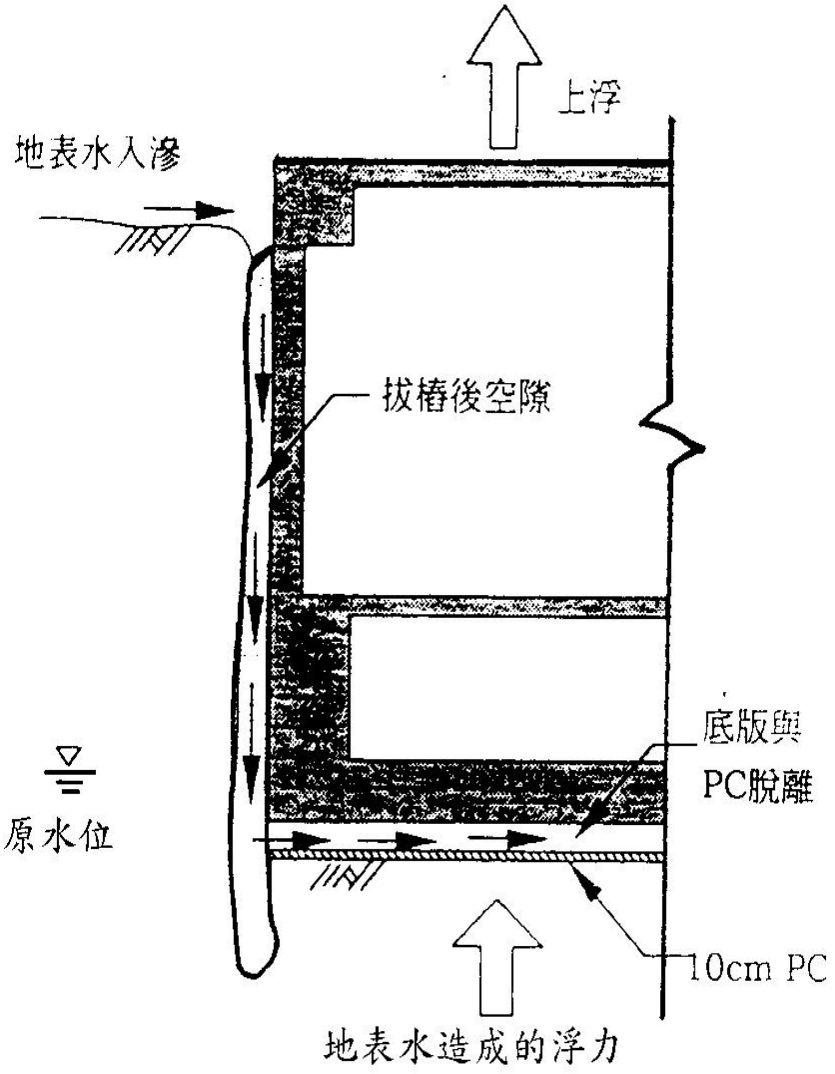
a.地下室結構體已完成。

b.開挖擋土用之鋼軌樁或鋼版樁已拔除。

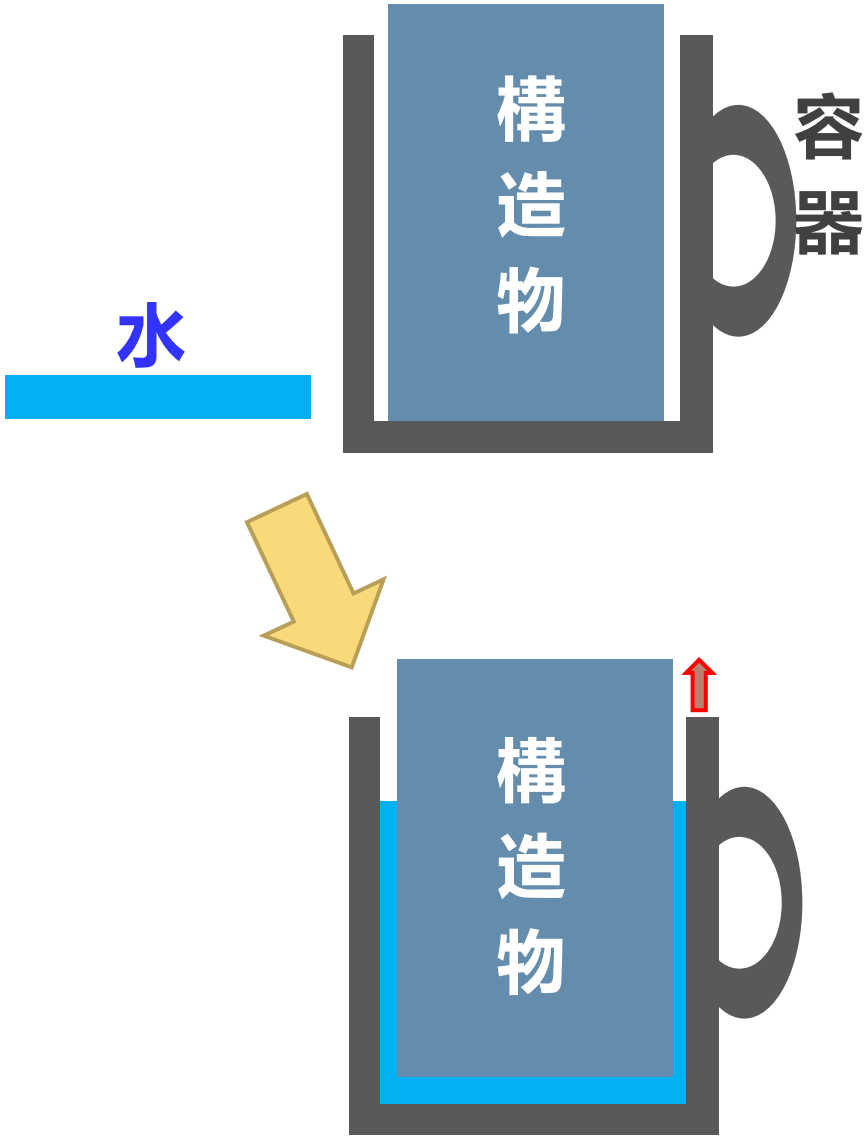
c.工地已停止抽水或地下水位突然上升上浮。

4.因暴雨影響造成基礎底版面下水浮力劇增。

7.基礎開挖災害類型--基礎上浮



拔樁引致地下室上浮之示意圖



阿基米德 浮體原理

六、結語

結語

時事成就趨勢

有做有保障

tnce 台南市土木技師公會



理事

徐　　國　　維

旭城工程技術顧問有限公司　負責人

會址：台南市永康區中華路12號10樓之5
電話：(06)311-5135　傳真：(06)311-5136
地址：台南市永康區中山南路490巷2弄4號
電話：(06) 303-6979　傳真：(06)303-6919
行動電話：0975690672　統一編號：36762657
E-mail：technic.kw@msa.hinet.net

Thank you for your listening

E-mail :lkkbiy@gmail.com
cellphone : 0975-690672