

臺北市建築物工程施工損害鄰房

鑑定手冊

臺 北 市 土 木 技 師 公 會

臺北市結構工程工業技師公會

臺 北 市 建 築 師 公 會

共同修訂

中 華 民 國 九 十 五 年 七 月

第二章 現況鑑定

2.1 定義及目的

現況鑑定係鑑定人就標的物及相關環境等現況，於某一特定時間，藉目測及儀器，針對其現況以文字記載、繪製圖面及拍攝照片等方法予以記錄存證並製作鑑定報告書。

現況鑑定依鑑定時機差異可分為四種：

- 1、施工前現況鑑定。
- 2、施工中現況鑑定。
- 3、竣工後現況鑑定。
- 4、使用中現況鑑定。

現況鑑定目的係以鑑定標的物之現況資料存證，用於

- 1、保障兩造合法權益。
- 2、防範及減低損鄰事件之爭執。
- 3、爭議事件發生時，藉供比對及研判依據。

2.2 鑑定工作項目

現況鑑定工作項目有下列五項：

- 1、初勘及會勘。
- 2、標的物構造、用途及現況。
- 3、標的物測量。
- 4、現況記錄及拍照。
- 5、報告書製作。

2.3 鑑定作業流程及作業說明

現況鑑定作業流程參考圖 1.3-1，其中會勘作業項目須包含①標的物構造、用途及現況勘查，②標的物測量，及③現況記錄及拍照等。各作業說明如下：

2.3.1 初勘及會勘

鑑定人接受指派後應至標的物現場進行初勘及會勘工作，並須完成下列必要程序：

- 1、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人員擔任鑑定人。
- 2、鑑定人受理案件後，依鑑定申請書所載位置，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，於十日內提出鑑定初勘紀錄與鑑定工作內容及各項費用估算；續由鑑定單位函請申請單位於十日內繳交鑑定費用後發會勘通知函，鑑定人需於申請單位繳費後十日內開始鑑定工作，並將會勘結果製作會勘紀錄。

2.3.2 標的物構造、用途及現況

鑑定標的物構造、用途及現況勘查內容如下：

- 1、鑑定標的物之構造：含建造年代、使用建材種類、基礎構造型式、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、鋼構造等。
- 2、鑑定標的物之用途：如住宅、辦公室、店舖、工廠等。
- 3、鑑定標的物之現況：使用現況。

2.3.3 標的物測量

鑑定標的物需作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、內部裝璜及四週環境等情況之不同，得視需要使用各種不同種類之測量儀器。

測量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：測量標的物地址

三、測量人員：鑑定人或測量公司之測量人員

四、測量儀器

五、測量方法

測量方法分傾斜率測量及水準測量，分述如下：

1、傾斜率測量

鑑定時傾斜率測量作業，因使用儀器之不同而有各種觀測方法，包括經緯儀觀測法，垂直儀觀測法及錘球觀測法等，其操作方法分別說明如下。惟標的物為木造、磚造及三樓以下之構造物，如遇選取測量基準線有困難時，鑑定人得合併水準測量等結果檢核之。

(1) 經緯儀觀測法

- ◆ 首先在鑑定標的物結構體之牆柱角正面延伸線上設一定點，以擺設儀器。
- ◆ 經緯儀擇一定點定平後，以望遠鏡十字絲對準柱角頂端或下端，由上往下或下往上順柱角邊緣線觀測。如柱緣與十字絲重合一直線表示柱角無傾斜，如柱緣與十字絲不重合即知柱角傾斜，傾斜值可以擺設鋼尺靠近柱緣，由十字絲縱絲切於尺面，讀出傾斜數值。觀測之測回誤差在 $\pm 3\text{mm}$ 以內為限，採二次平均值為準。樓高差值之計算應考慮水平兩向傾斜之影響，準確計算。
- ◆ 觀測之柱角須繪製剖面示意圖，並將樓高差值、傾斜方向、觀測位置等標示清楚，並計算傾斜率。

(2) 垂直儀觀測法

- ◆ 通視條件不良，例如在防火巷內或牆面前後視線受阻，無法採經緯儀觀測時，可採此法。
- ◆ 垂直儀貼近於牆柱角擺置整平後依垂直線原理由望遠鏡往下觀測牆柱角下方之鋼尺在十字絲縱絲之讀數，再旋轉望遠鏡，往上觀測上方鋼尺之讀數，如上下兩讀數相同時表示柱角無傾斜，若上下兩讀數有差值，其差值即為傾斜值。
- ◆ 觀測之柱角位置須標示於平面示意圖上，剖面示意圖須註明樓高差值、水平兩向差值、傾斜方向等。

(3) 錘球觀測法

此法在無風狀況或水中觀測時採用，以鉛垂球由上往下成垂直線時量取牆柱角上下端與垂直線之距離，由上下間距相較差，得知傾斜差值及方向，如上法標示於平面示意圖。

2、水準測量

水準測量作業有水準儀觀測法及室內地坪或樑底水平觀測法，其操作方法分別說明如下：

(1) 水準儀觀測法

- ◆ 首先須設置基準點（BM）兩點以上，位置於開挖影響範圍以外，不受變動處之堅實位置設點。
- ◆ 鑑定之標的物須先將平面示意圖繪出，測點位置標註於平面圖上，點位須編號並拍照存證，點位可噴漆或釘樁（釘）固定之，以供往後檢測依據。
- ◆ 水準測量之測量值需至公尺以下小數三位值，採直接水準測法，往返須閉合於基準點，閉合差應在 $\pm 4\text{mm}$ 以內。
- ◆ 觀測手簿記錄之計算成果表、點位之照片均須附於鑑定報告書內，以供查證。
- ◆ 此法適合大區域分佈測點時採用。

(2) 室內地坪或樑底水平觀測法

- ◆ 結構物施工時室內地坪除廚房、浴室有排水坡度外，大致應水平，樑底亦應水平，故可做標的物是否傾斜研判之參考。
- ◆ 此項水平觀測無論鄰房施工前建立資料，或施工後了解傾斜狀況，均是鑑定工作研判不可或缺之資料。
- ◆ 測量位置平面圖及測點位置須事先規劃妥當、或是先丈量繪製、以使測量記錄詳實避免產生錯誤。
- ◆ 水準測量須由基準點引測至室內之轉點，其閉合差應在 $\pm 4\text{mm}$ 以內，再由轉點觀測室內各測點，其閉合差在 $\pm 2\text{mm}$ 以內，並記載測點位置讀數，且與平面位置相符，以便繪製成果示意圖。

六、測量成果

測量成果應依下列項目整理：

- 1、測點平面位置示意圖：在圖上以箭頭及編號標示測量之方向與位置。原則上傾斜率測點以 T(n) 表示、水準測點以 L(n) 表示、基準點以 BM(n) 表示。
- 2、傾斜率測量成果：含於圖上標示測量之垂直線位置與傾斜率測量之高低二測點位置及二點間距離，側移水平距離，傾斜方向及傾斜率等。
- 3、水準測量成果：含測點平面位置示意圖、基準點及測點位置照片及水準測量成果表。

2.3.4 現況記錄及拍照

現況鑑定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，依序妥貼於規定格式之表紙，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、標的物外觀之各向立面

三、標的物無損壞瑕疵者之現況

四、標的物之有損壞瑕疵部位

- 1、裂縫部位：如為主要裂縫應予以拍照或記錄，較大之裂縫應記錄其約略最大寬度及長度。
 - 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。
- 五、其他非結構體（如磚牆、裝修等滲水、剝落等損害之拍照紀錄）。

2.3.5 住戶拒絕會勘之處理方式

經鑑定機構三次通知無法送達或配合鑑定時，得由鑑定機構函請主管機關代為通知一次。並告知住戶：『住戶如拒絕或未能配合辦理鑑定會勘時，該戶爾後損鄰事件，地方政府將不予列管處理』之處理原則，若該住戶仍拒絕會勘，則予以結案。

2.3.6 注意事項

- 1、鑑定人應親赴現場進行鑑定工作，工作時須攜帶鑑定單位會勘通知函及佩帶鑑定識別證。
- 2、會勘時間不記錄時分，避免時間延誤時產生爭執；拍攝照片日期應與會勘日期吻合。
- 3、現住戶、屋主、所有權人等拒絕簽名時，應在會勘紀錄表上註明。
- 4、遭拒絕鑑定，不得強行進入。
- 5、裂縫量測與量化記錄，應慎重其事。
- 6、現況鑑定報告不作鑑定結論及建議事項。

2.4 報告書製作

報告書製作一律採橫式，自上到下由左向右書寫，並以 A4 大小採左側裝訂為原則。

2.4.1 報告書撰寫準則

現況鑑定報告書撰寫內容如下：

一、申請單位

二、申請日期及案號

三、標的物座落及範圍

四、鑑定要旨

五、鑑定依據

六、會勘日期及會勘人員

七、工地概況

八、鑑定經過

九、標的物構造、用途及現況

十、附件

（一）鑑定申請書

（二）標的物座落位置示意圖

（三）會勘通知函

（四）會勘紀錄表

（五）工地現況照片

（六）標的物外觀照片

（七）標的物測量成果

（八）各戶會勘紀錄表，現況照片及照片位置示意圖

十一、鑑定人簽章及專業證照字號

十二、完稿日期

2.4.2 範例

一、報告書封面

臺 北 市 ○ ○ ○ ○ 公 會

Taipei Professional OOOOO Engineers Association

臺北市○○區

○○路○段 124~134 號（雙號）/122 巷 9 號
暨○○路○段 112~128 號（雙號）建築物現況鑑定

鑑定報告書

（全一冊）

鑑定案號：○○○○○○○○

鑑 定 人： ○○○○○

日 期： ○○ 年 ○○ 月 ○○ 日

文 號： ○○○字第 ○○○○○○○ 號

會址：105 臺北市○○區○○路○○號○樓

電話：(02)xxxx-xxxx 傳真：(02)xxxx-xxxx

二、報告書內文

xTH FL., xx, XXXX-XXXX RD.,
TAIPEI, TAIWAN 105
REPUBLIC OF CHINA

臺北市○○○○公會

Taipei Professional ○○Engineers Association

地址：臺北市○○路○○號○樓

電話：(02) XXXX-XXXX

傳真：(02) XXXX-XXXX

臺北市○○區

○○路○段 124~134 號（雙號）/122 巷 9 號

暨○○路○段 112~128 號（雙號）建築物現況鑑定

鑑定報告目錄

一、申請單位.....	0001
二、申請日期.....	0001
三、標的物座落及範圍.....	0001
四、鑑定要旨.....	0001
五、鑑定依據.....	0001
六、會勘日期及會勘人員.....	0002
七、工地概況.....	0002
八、鑑定經過.....	0002
九、標的物構造、用途及現況.....	0002
十、附件.....	0003
(一)鑑定申請書.....	1001
(二)標的物座落位置示意圖.....	2001
(三)會勘通知函.....	3001~3006
(四)會勘紀錄表.....	4001~4003
(五)工地現況照片.....	5001~5002
(六)標的物外觀照片.....	6001~6007
(七)標的物測量成果.....	7001~7027
(八)各戶會勘紀錄表，現況照片及照片位置示意圖.....	8001~8263

臺北市○○區

○○路○段 124~134 號（雙號）/122 巷 9 號

暨○○路○段 112~128 號（雙號）建築物現況鑑定

鑑定報告

一、申請單位

申請單位：○○營造有限公司

代表人：○○○

聯絡人：○○○

地址：臺北市○○路○段○○○號○○樓

電話：(02)-○○○○-○○○○

二、申請日期及案號

中華民國○○年○○月○○日申請。（申請書如附件一）

臺北市○○○○公會○○年○○月○○日收文第○○○○○○○○號

三、標的物座落及範圍

建築基地位於臺北市**路四段 122 巷，鑑定標的物為鄰接基地之現有建築物，門牌地址包括臺北市○○路○段 124、126、128、130、132、134 號，122 巷 9 號；○○路○段 112、114、116、118、120、122、124、126、128 號。（其座落位置平面示意圖如附件二）

門牌號碼示意圖如附件二。

四、鑑定要旨

申請單位於建築基地承造新建工程（地上○○層，地下○○層，領有臺北市政府工務局(94)建字第○○○○號建造執照），為確定鄰房現況及日後爭議處理依據，乃於施工前向本會申請辦理該基地鄰房（即鑑定標的物）之現況鑑定。

五、鑑定依據

1、臺北市建築工程鑑定手冊。

2、臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則。

3、○○營造有限公司○○年○○月○○日鑑定申請書。

六、會勘日期及會勘人員

1、會勘日期：民國○○年○○月○○日，○○月○○日，○○月○○日

2、會勘人員

申請單位：○○○

住戶代表：如附件八

鑑定單位：臺北市○○○○公會○○○○○

七、工地概況

鑑定工作進行期間，基地內為平坦空地，搭建有臨時樣品屋。工地現況照片如附件五。

八、鑑定經過（略）

九、標的物構造、用途及現況

鑑定標的物均為鋼筋混凝土構造建築物。其樓層及用途如下：

○○路○段 124～132 號	地上 4 層	一樓為商店，二、三樓為住宅，四樓為祠堂
○○路○段 134 號	地上 4 層	一樓為商店，二、三、四樓為住宅
○○路○段 122 巷 9 號	地上五層 地下一層	住宅
○○路○段 112、114、116 號	地上三層	餐廳
○○路○段 118、120 號	地上三層	一樓為餐飲店，二、三樓為祠堂
○○路○段 122 號	地上五層	一樓為餐廳，二～五樓為住宅
○○路○段 124 號	地上五層 地下一層	一樓及地下室為診所，二～五樓為住宅
○○路○段 126 號	地上五層 地下一層	一樓及地下室為餐廳，二～五樓為住宅
○○路○段 128 號	地上五層	一樓為服飾店，二～五樓為住宅

現況：鑑定標的物外觀現況如附件六；現況測量成果如附件七；屋內現況如附件八。

十、附件

- (一) 鑑定申請書
- (二) 標的物座落位置圖
- (三) 會勘通知函
- (四) 會勘紀錄表
- (五) 工地現況照片
- (六) 標的物外觀照片
- (七) 標的物測量成果
- (八) 各戶會勘紀錄表，現況照片及照片位置示意圖

鑑定單位：臺北市○○○○公會

鑑定人：○○○○○

○○字第○○○○○○號

中 華 民 國 ○○ 年 ○○ 月 ○○ 日

三、報告書附件（申請書）

臺北市○○○○公會
鑑定(估)申請書

※本欄由會務人員填寫

案件編號：○○○○○○○○

一、申請鑑定(估)工程基本資料：

縣 鄉 ○○路

工程資料：臺北 鎮 (建造執照：臺北市政府工務局(94)建字第
○○○○號)

(市) ○○區 街

申請單位：■承造人□專業廠商□鄰房□所有權人□住戶□起造人□其他()

工程現況：■施工前□施工中□完工後□營運使用中

工程分類：□土木結構□建築結構□橋涵□大地□水利□環境□其他()

二、鑑定(估)標的物座落：

□(1)土木工程：_____工程

■(2)建築工程：臺北市○○區○○路○段 124~134 號（雙號）122 巷 9 號暨○○路○
段 112~128 號（雙號）

三、請貴會指派○○○○○進行下列選項之鑑定(估)工作：

■(1)現況 □(2)安全 □(3)損害之修復 □(4)損害之安全及補強

□(5)未報勘驗之安全 □(6)地震前七日內澆置混凝土之安全

□(7)地震後建築物損害之修復 □(8)地震後建築物損害之安全及補強

□(9)構造物受火害之安全 □(10)高氯離子混凝土構造物之安全

□(11)工程鑑估 □(12)公共工程 □(13)其他()

此致

臺北市○○○○公會

申請單位：○○營造股份有限公司 (印)

代表人：○○○ (印)

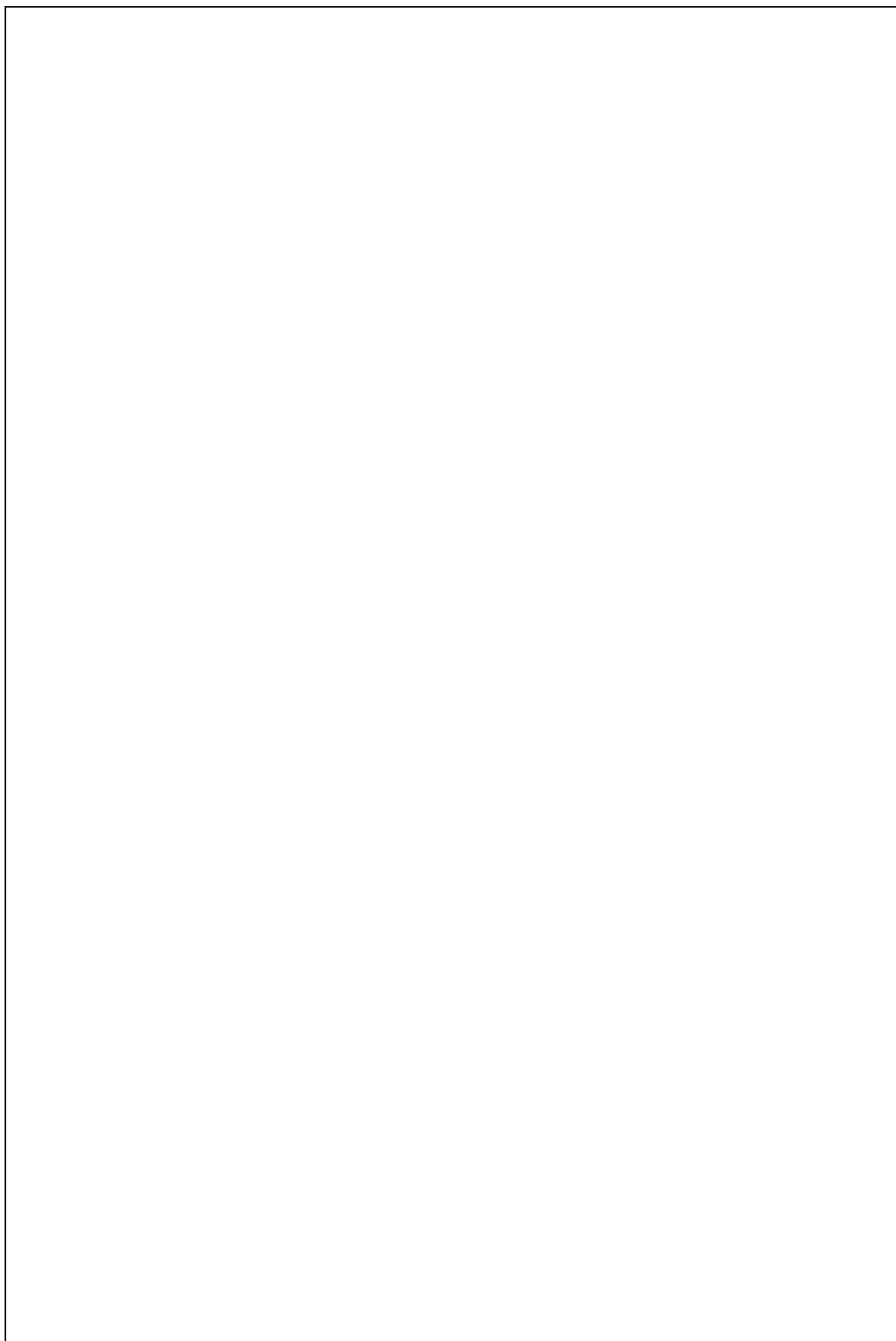
連絡人：○○○

連絡地址：臺北市○○路○段○○○號○○樓

電話：(公司)(02)-○○○○-○○○○ 傳真：(公司)(02)-○○○○-○○○○
(工地)(02)-○○○○-○○○○ (工地)(02)-○○○○-○○○○

中 華 民 國 ○○ 年 ○○ 月 ○○ 日

四、報告書附件（標的物座落位置示意圖）



五、報告書附件（會勘通知函）

臺北市○○○○公會 函

會 址：台北市○○路○○號○樓
傳 真：(02)xxxx-xxxx
電 話：(02)xxxx-xxxx 分機○○
連絡人：○○○

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：○○○字第○○○○○○○號

附件：

主旨：（申請單位）申請辦理臺北市（鑑定標的物）（94 建字第○○○○號）新建工程施工前鄰房現況鑑定案，經派本會會員承辦○師辦理，茲訂於○○年○○月○○日（星期○）○午○○時起至下午○○時止赴現場進行會勘，屆時敬請惠予配合辦理，請 查照。

說明：

- 一、依據（申請單位）○○年○○月○○日申請書辦理。
- 二、依據臺北市政府工務局九十三年七月廿一日北市工建字第 0 九三五三 0 五七五 0 0 號函送之「臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則」第三條規定：「……其起造人或承造人應於申報放樣勘驗前，會同監造人勘查基地鄰房現況後，向……鑑定機構申請鄰房現況鑑定……，以作為日後施工中損害鄰房爭議處理之依據。」「前項鄰房現況鑑定經鑑定機構三次通知無法送達或配合鑑定時，得由鑑定機構函請主管機關代為通知一次，如仍無法送達或配合者，除有特殊原因者外，事後發生與其有關之損害鄰房建築爭議事件，不適用本規則之處理程序。」
- 三、準此規定 貴住戶若拒絕配合辦理相關建物鑑定事宜，日後如發生損鄰事件，臺北市政府工務局建築管理處將不予列管處理。
- 四、依據本會鑑定作業規定，鑑定承辦技師應親自到場，並主動出示證件。
- 五、貴住戶如有事外出或需另訂會勘時間，請逕與本會（承辦○師）技師聯絡以便安排，聯絡電話：（承辦○師）(02)xxxx-xxxx。

正本：貴住戶

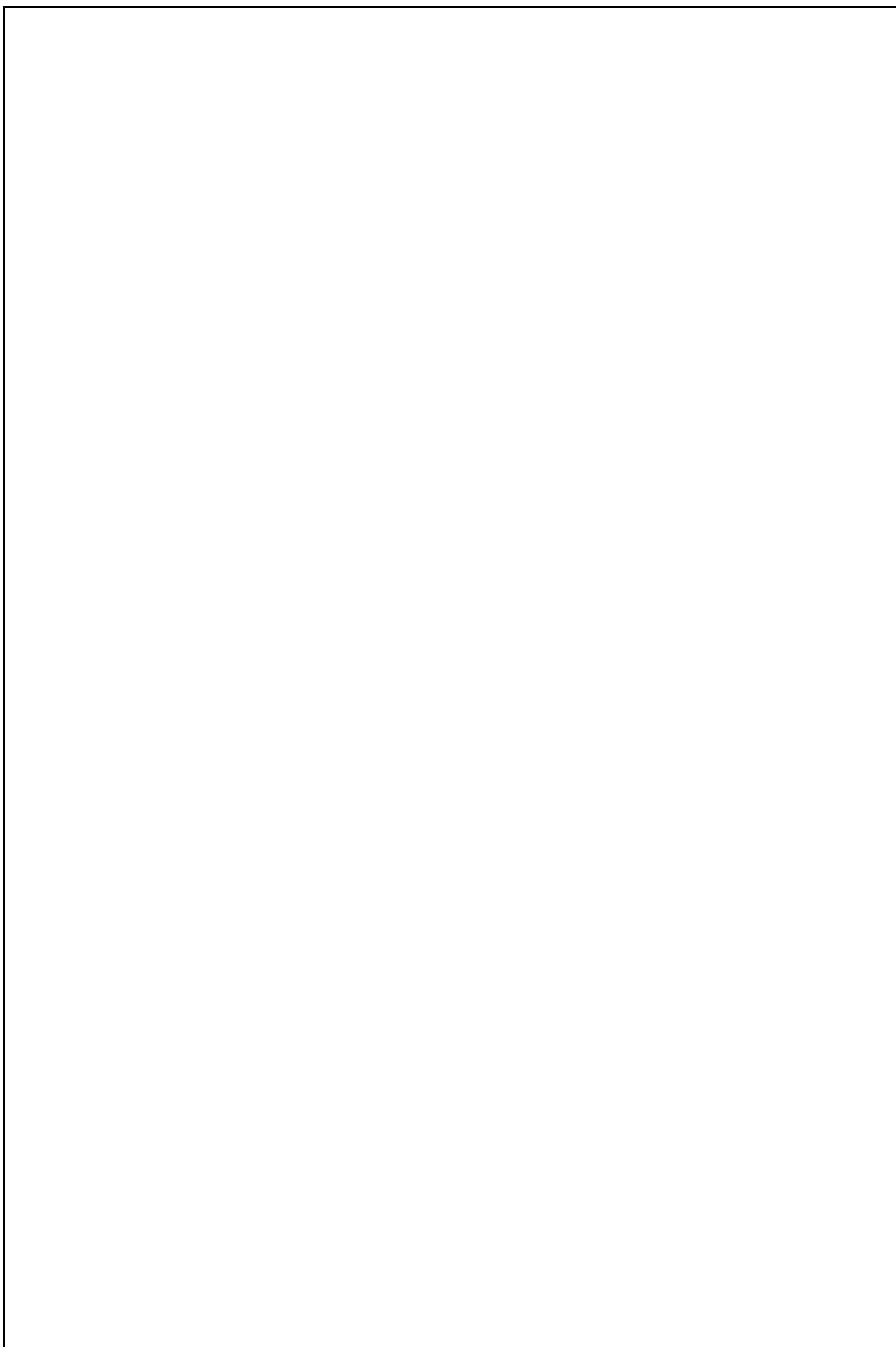
副本：（申請單位）、本會鑑定委員會、（承辦○師）

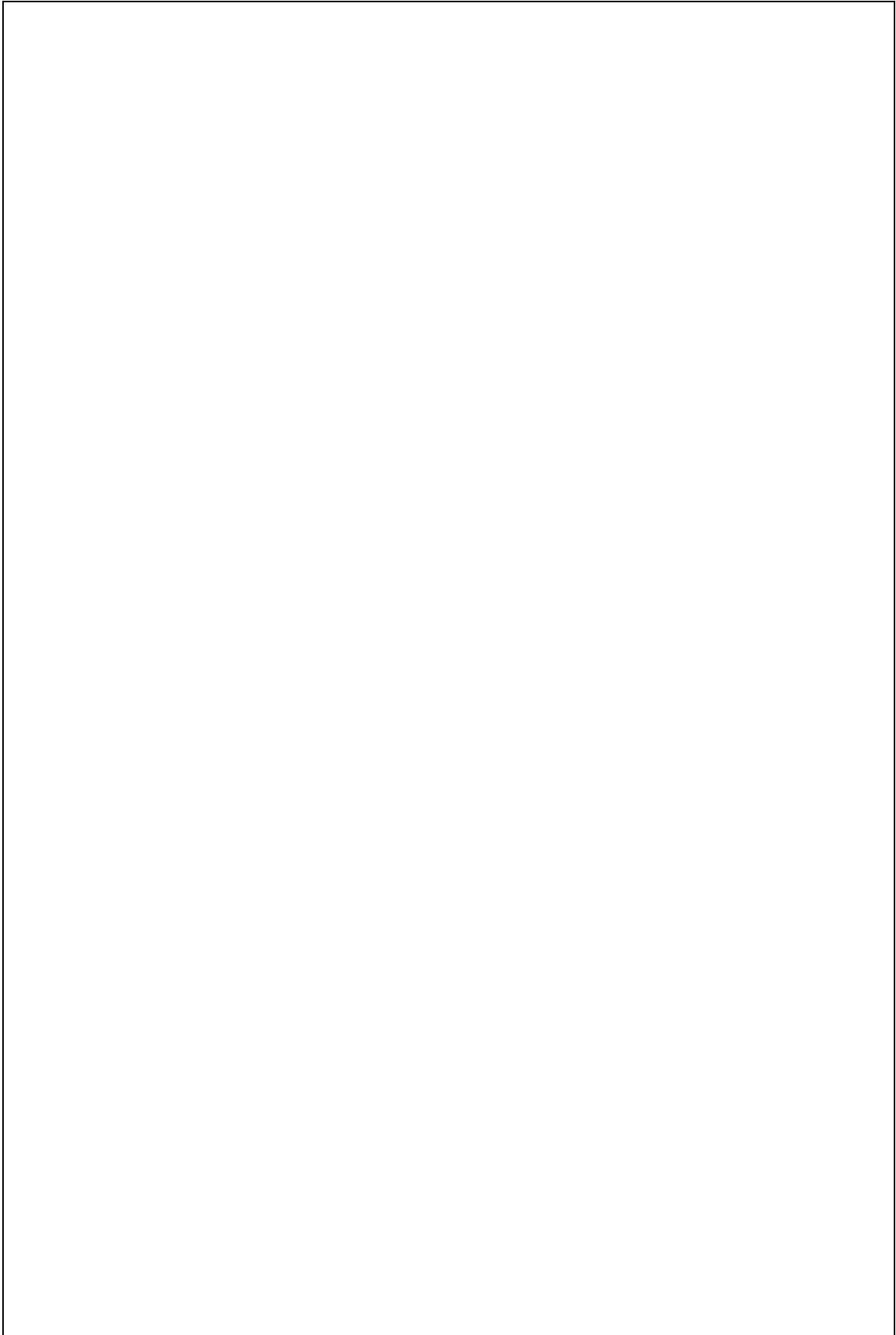
理事長 ○○○

六、報告書附件（會勘紀錄表）

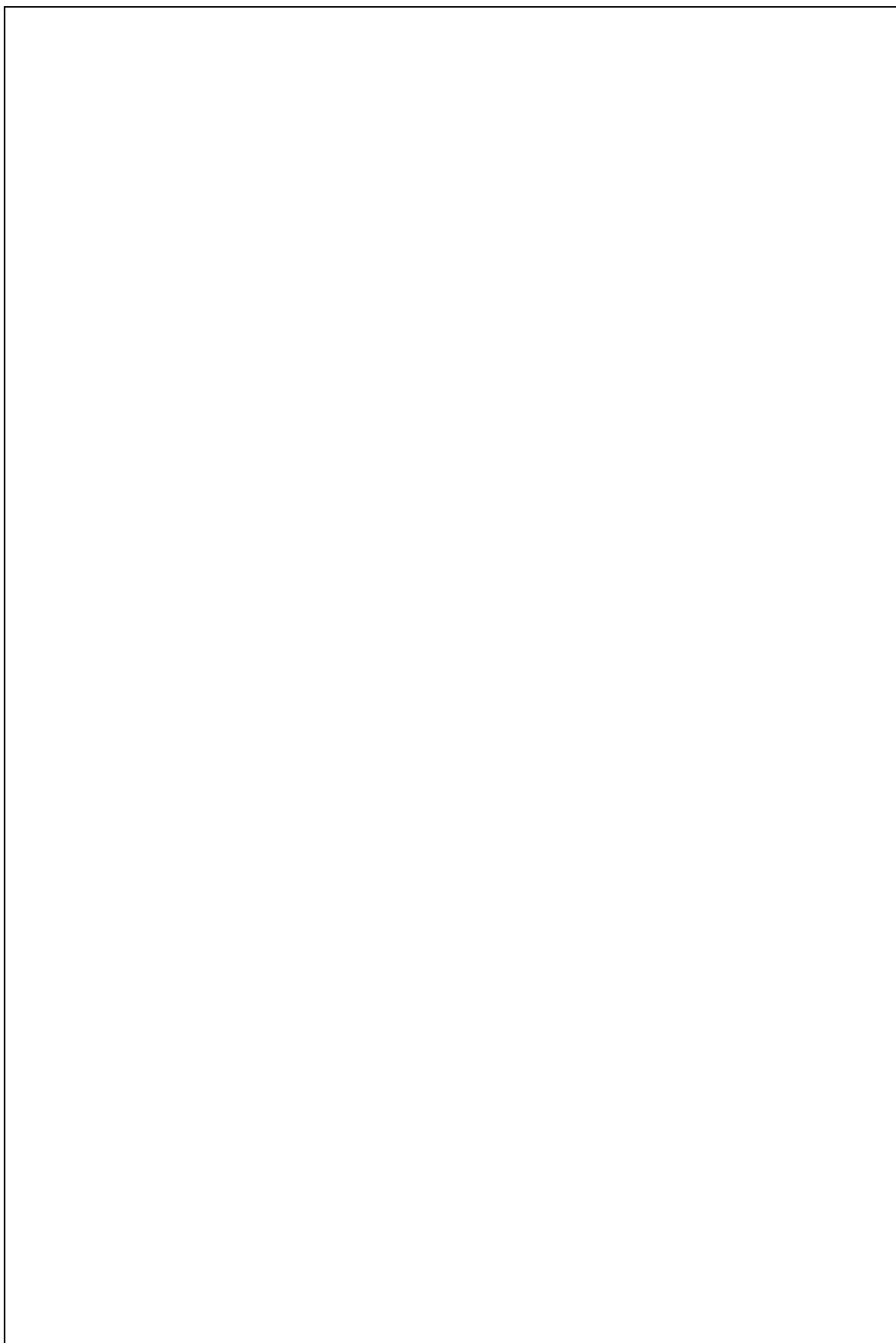
臺 北 市 ○ ○ ○ ○ 公 會 鑑 定 (估) 會 勘 紀 錄 表			
案件編號	○○○○○○○○	會勘日期	○○年○○月○○日
案件名稱	臺北市○○區○○路○段 124~134 號（雙號）122 巷 9 號暨○○路○段 112~128 號（雙號）		
申請單位	○○營造股份有限公司	申請日期	○○年○○月○○日
標的物座落	☐ (1) 土木工程：_____工程 ☒ (2) 建築工程：臺北市○○區○○路○段 124~134 號（雙號）122 巷 9 號暨○○路○段 112~128 號（雙號）		
會 勘 人 員 簽 章	申請單位	○○○	
	鑑定○師	○○○	
	所有權人或代表人	○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○ (註：本欄如不敷使用，請填於附頁)	
	其他		
會勘概述： (一) 鑑定○師說明會勘作業內容，程序及配合事項。 (二) 會同就鑑定標的物可目視之現況拍照存證。			
備註：			

七、報告書附件（測量成果）





八、報告書附件（標的物現況照片位置示意圖）



九、報告書附件（標的物現況照片）

xTH FL., xx, XXXX-XXXX RD.,
TAIPEI, TAIWAN 105
REPUBLIC OF CHINA

臺北市○○○○公會

Taipei Professional ○○Engineers Association

地址：臺北市○○路○○號○樓

電話：（02）xxxx-xxxx

傳真：（02）xxxx-xxxx

編號	說明	

編號	說明	

xTH FL., xx, XXXX-XXXX RD.,
TAIPEI, TAIWAN 105
REPUBLIC OF CHINA

臺北市○○○○公會

Taipei Professional ○○Engineers Association

地址：臺北市○○路○○號○樓
電話：(02) xxxx-xxxx
傳真：(02) xxxx-xxxx

編號	說明	

編號	說明	

xTH FL., xx, XXXX-XXXX RD.,
TAIPEI, TAIWAN 105
REPUBLIC OF CHINA

臺北市○○○○公會

Taipei Professional ○○Engineers Association

地址：臺北市○○路○○號○樓

電話：(02) xxxx-xxxx

傳真：(02) xxxx-xxxx

編號	說明	

編號	說明	

xTH FL., xx, XXXX-XXXX RD.,
TAIPEI, TAIWAN 105
REPUBLIC OF CHINA

臺北市○○○○公會

Taipei Professional ○○Engineers Association

地址：臺北市○○路○○號○樓
電話：(02) xxxx-xxxx
傳真：(02) xxxx-xxxx

編號	說明	

編號	說明	

