

# 112年度 鑑定作業研討會

簡報人: 游慶宗 建築師  
TEL:02-2242-0448  
MAIL:johnson0529@gmail.com

鑑定程序  
&  
報告書格式

112年8月25日

# 大綱

---

- 一、前言
- 二、鑑定作業流程
- 三、鑑定表單及報告書撰寫
- 四、鑑定類型
  - 1.現況鑑定
  - 2.施工損鄰鑑定
  - 3.安全鑑定
- 五、結語

# 前言

## 鑑定分類

---

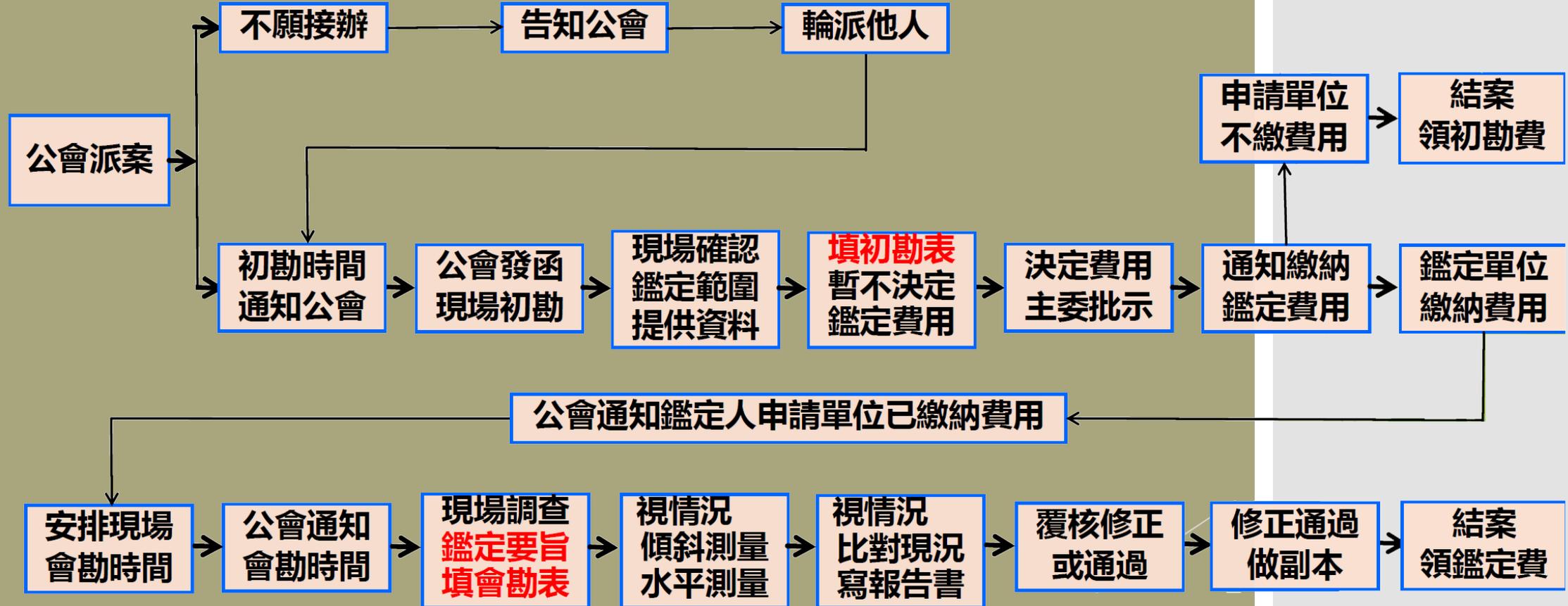
### (一)專業鑑定(民間申請案)

- 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.高氯離子建築物安全鑑定
- 7.地震前七日內澆置混凝土之安全鑑定
- 8.其他...

### (二) 爭議鑑定(法院囑託案)

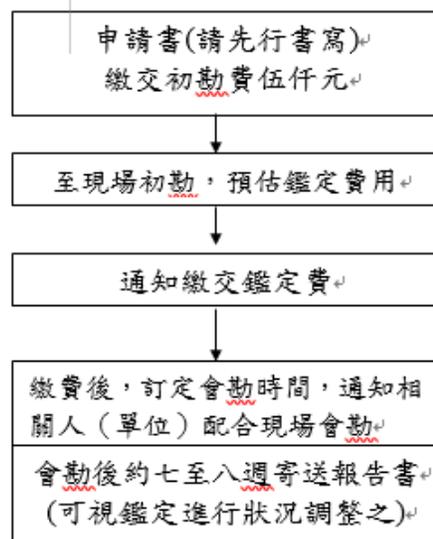
1. 施工損鄰
2. 房屋買賣、租賃瑕疵、結構安全
3. 履約爭議(工期、保固、價金、數量...等)
4. 房屋漏水
5. 拆屋還地安全鑑定
6. 不動產價值鑑估
7. 價值減損鑑定(火害、輻射、結構安全...等)
8. 其他..(ex:法令解讀)

# 鑑定作業流程





# 鑑定表單及報告書撰寫



備註：1. 經公會派員至現場完成初勘作業者，初勘費不予退還。

2. 繳費方式：(1)至本會繳交現金。

(2)電匯：合作金庫銀行板橋分行

帳號：0110-717-269438

戶名：社團法人新北市建築師公會

※請將匯款存單傳真至本會，並載明案件及連絡電話。

## 鑑定類型

### 社團法人新北市建築師公會鑑定案件初勘紀錄表

一、申請單位： 電話：	
二、標的物之坐落：	
三、初勘日期：	
四、初勘人員(簽章)： (1)申請人： (2)建築師：游慶宗。	
<b>請相關人員簽章</b>	
五、鑑定項目： <input checked="" type="checkbox"/> (1)建築物現況。 <input type="checkbox"/> (2)建築物損壞事件之鑑定 <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)。	
七、外委託項目： <input type="checkbox"/> (1)土壤試驗。 <input type="checkbox"/> (2)載重試驗。 <input type="checkbox"/> (3)其他。	
八、鑑定報告製作期限：(繳交鑑定費之日)起 120 天。	
九、鑑定費概估：新台幣	
十、備註 申請人提供鑑定參考所需資料：	初勘建築師簽章：  TEL： FAX： 年 月 日

# 鑑定表單及報告書撰寫

封面



臺灣○○法院  
○○○年度○○○第○○○號○○○○○○○等事件  
鑑定報告書

若非法院囑託案，  
就不用寫這個，  
僅說明是何種鑑定報告書  
即可

鑑 定 報 告 書  
估

日期：中華民國 ○○○年○○月○○日

文號：新北市建師鑑字第 563 號

會址：新北市板橋區中山路一段 293-1 號 6 樓

電話：(02)8953-4420 傳真：(02)8953-4426

# 鑑定表單及報告書撰寫

## 目錄(基本架構)

### 鑑定報告書

#### 目錄

一、申請單位	1
二、申請日期及案號	1
三、鑑定標的物座落及範圍	1
四、鑑定要旨	1
五、鑑定依據	1
六、會勘日期及會勘人員	2
七、鑑定標的物之構造、用途及現況	2
八、鑑定經過及分析	2
九、鑑定結論	2
十、附件	3
(一) 鑑定申請書	
(二) 鑑定標的物位置示意圖	
(三) 使用執照存根及平面圖	
(四) 會勘通知函及會勘紀錄表	
(五) 傾斜度測量成果報告書	
(六) 水準觀測成果報告書	
(七) 現況照片索引及照片表	

# 鑑定表單及報告書撰寫

## 內文1

新北市○○區○○○路○巷○號

(使用執照：○使字○號)

○○○○鑑定報告書

### 一、申請單位：

申請單位：○○○

負責人：○○○

聯絡地址：○○○

聯絡人：○○○

聯絡電話：○○○

### 二、申請日期及案號：

○○市建築師公會○○○年○○月○○日鑑定申請書參見附件一。

### 三、鑑定標的物座落及範圍：

○○○○○○○○(鑑定標的物位置示意圖詳附件二)；使用執照號碼為○○使字○  
○○○號(詳附件三使用執照存根及平面圖)

### 四、鑑定要旨：

○○○○○○○○○○

### 五、鑑定依據：

(一)○○市建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊。

(二)○○市建築施工損鄰事件爭議處理規則。

(三)○○○○○○股份有限公司鑑定申請書。

(○○市建築師公會收文日期：民國○○○年○○月○○日)

### 六、會勘日期及會勘人員：

(一)會勘日期：

# 鑑定表單及報告書撰寫

## 內文2

第一次會勘通知：民國○○○年○○月○○日・

第二次會勘：民國○○○年○○月○○日・

第三次會勘：民國○○○年○○月○○日・

第四次會勘：民國○○○年○○月○○日・

(詳附件四會勘通知函及會勘紀錄表)

(二)會勘人員：・

1.申請單位：○○○

2.所有權人代表：參見附件四會勘紀錄表

3.鑑定單位：社團法人新臺北市建築師公會

○○○建築師

會勘紀錄表詳附件四・

七、鑑定標之物之構造、用途及現況：・

(一)鑑定標之物構造、用途：・

鑑定標之物共一幢，構造、用途說明如下：・

「○○市○○區○○路○○巷○○號」為地上○層、地下○層之鋼筋混凝土造連棟建築物，屋頂有增建鐵皮屋，主要為○○使用，照片及照片位置參見附件七・

(二)鑑定標之物現況傾斜度測量成果，詳附件五・

(三)鑑定標之物現況水準觀測成果，詳附件六・

(四)鑑定標之物現況會勘紀錄照片，參見附件七・

(五)標之物裝修隱蔽無法勘查部份，不在本現況鑑定報告書記錄範圍內・

八、鑑定經過及分析：・

○○○○○○○○○○○○

九、鑑定結論：・

○○○○○○○○○○

# 鑑定表單及報告書撰寫

## 內文3

### 十、附件：

- (一) 鑑定申請書
- (二) 鑑定標的物位置示意圖
- (三) 使用執照存根及平面圖
- (四) 會勘通知函及會勘紀錄表
- (五) 傾斜度測量成果報告書
- (六) 水準觀測成果報告書
- (七) 現況照片索引及照片表

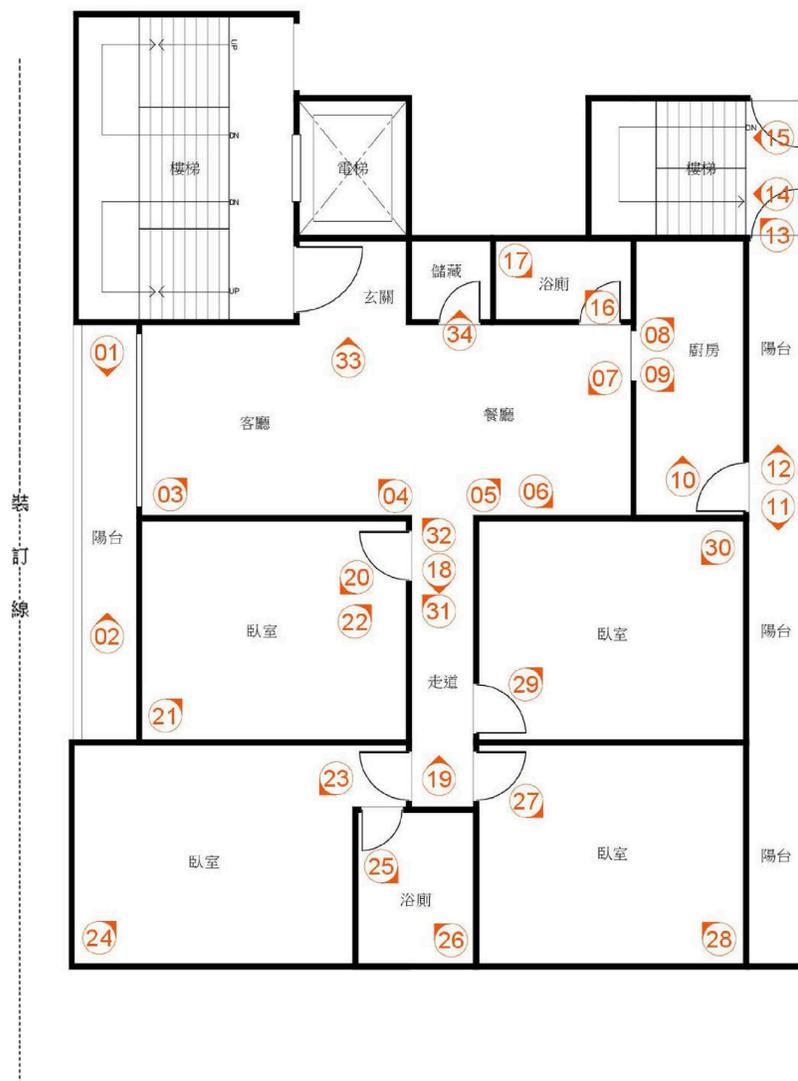
鑑定單位：社團法人新北市建築師公會

鑑定人：○○○建築師

中華民國 ○ ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

# 鑑定表單及報告書撰寫

## 照片及索引1



照片位置索引：○○○路○○○號○○樓

# 鑑定表單及報告書撰寫

## 照片及索引2

裝  
訂  
線

編號	說明	
00		
編號	說明	
00		

# 鑑定表單及報告書撰寫

## 照片及索引3

裝  
訂  
線

編號		
00	說明	
編號		
00	說明	

# 鑑定類型

## 現況鑑定

### 一、封面目錄及本文

- (一)封面
- (二)目錄、頁碼
- (三)申請人
- (四)標的物座落
- (五)鑑定要旨
- (六)鑑定依據
- (七)會勘日期及會勘人員
- (八)工地施工概況
- (九)標的物構造、用途及現況
- (十)附件
- (十一)鑑定人蓋章
- (十二)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
- (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
- (八)現況照片

# 鑑定類型

# 現況鑑定

## 鑑定申請書

### 鑑定申請書

公司  
本市擬申請  
人 ( )  
市(縣)  
段  
市(區鄉鎮)  
巷  
弄  
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】

請 貴公會派請建築師辦理下列鑑定相關事宜。

- 一、申請鑑定項目 1 現況鑑定 2 施工損鄰鑑定(安全及修復鑑估)  
3 結構安全鑑定 4 建築糾紛之鑑定鑑估(法院案件除外)  
5 其他

#### 二、檢附資料

- 1、擬申請鑑定標的物座落 市(縣) 市(區鄉鎮) 路(街)  
(標的物及所有人名冊) 段 巷 弄 號  
2、標的物位置圖  
3、其他：

此致

社團法人新北市建築師公會

申請人(單位)：

負責人：

發票地址：

統一編號：

聯絡人：

聯絡地址：

電話：

中華民國 年 月 日

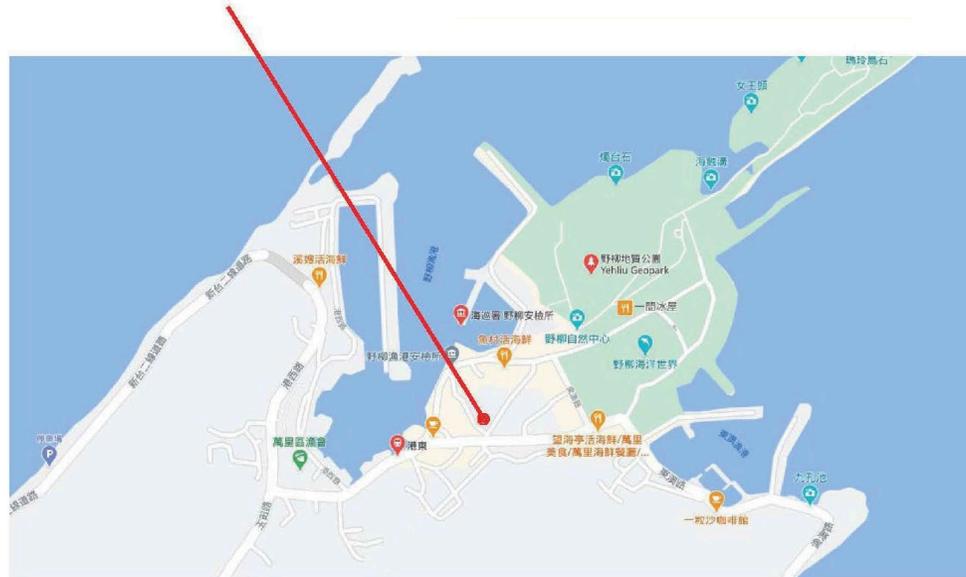
# 鑑定類型

## 現況鑑定

鑑定標的物座落位置  
示意圖



鑑定標的物之座落： 新北市○○區○○路○○號



位置圖

# 鑑定類型

## 現況鑑定

### 會勘紀錄表

#### 社團法人新北市建築師公會鑑定案件會勘紀錄表

一、申請單位：						
二、標的物之坐落：		市	區	路	段	巷
		縣		街		弄
						號
						樓
三、日期：		年	月	日	上	時
					下	分起
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：						

# 鑑定類型

## 現況鑑定

附件\_垂直測量

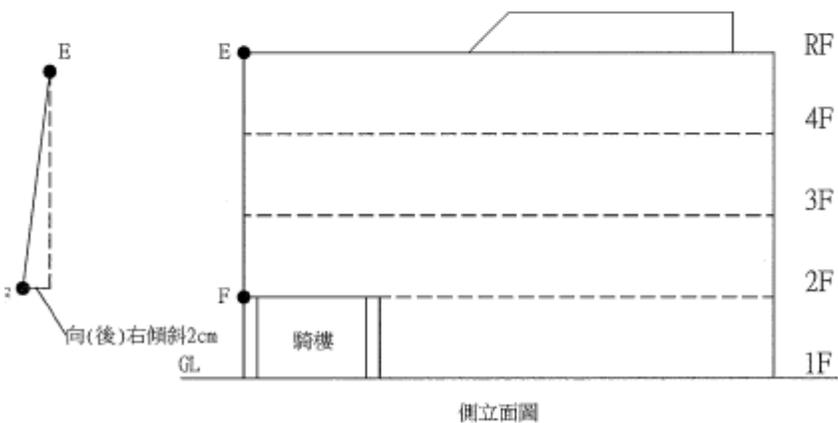
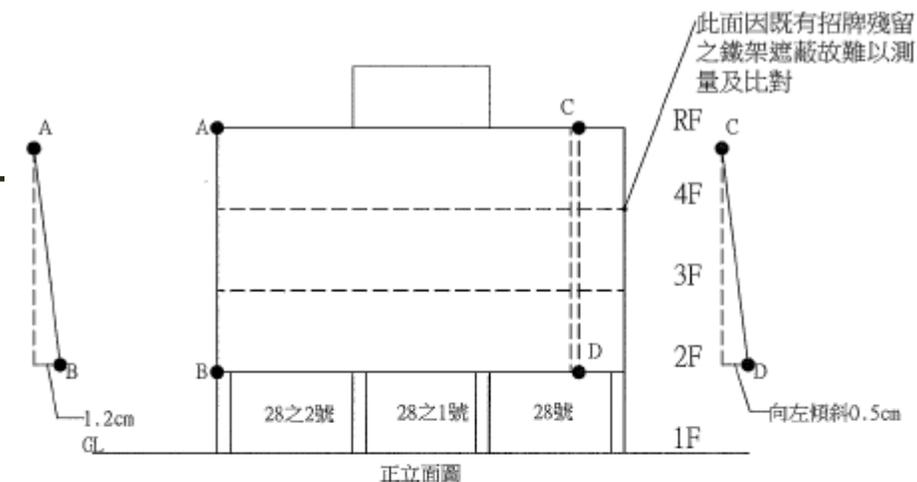


垂直測量成果報告  $\oplus$  : 經緯儀

# 鑑定類型

## 現況鑑定

### 附件\_垂直測量

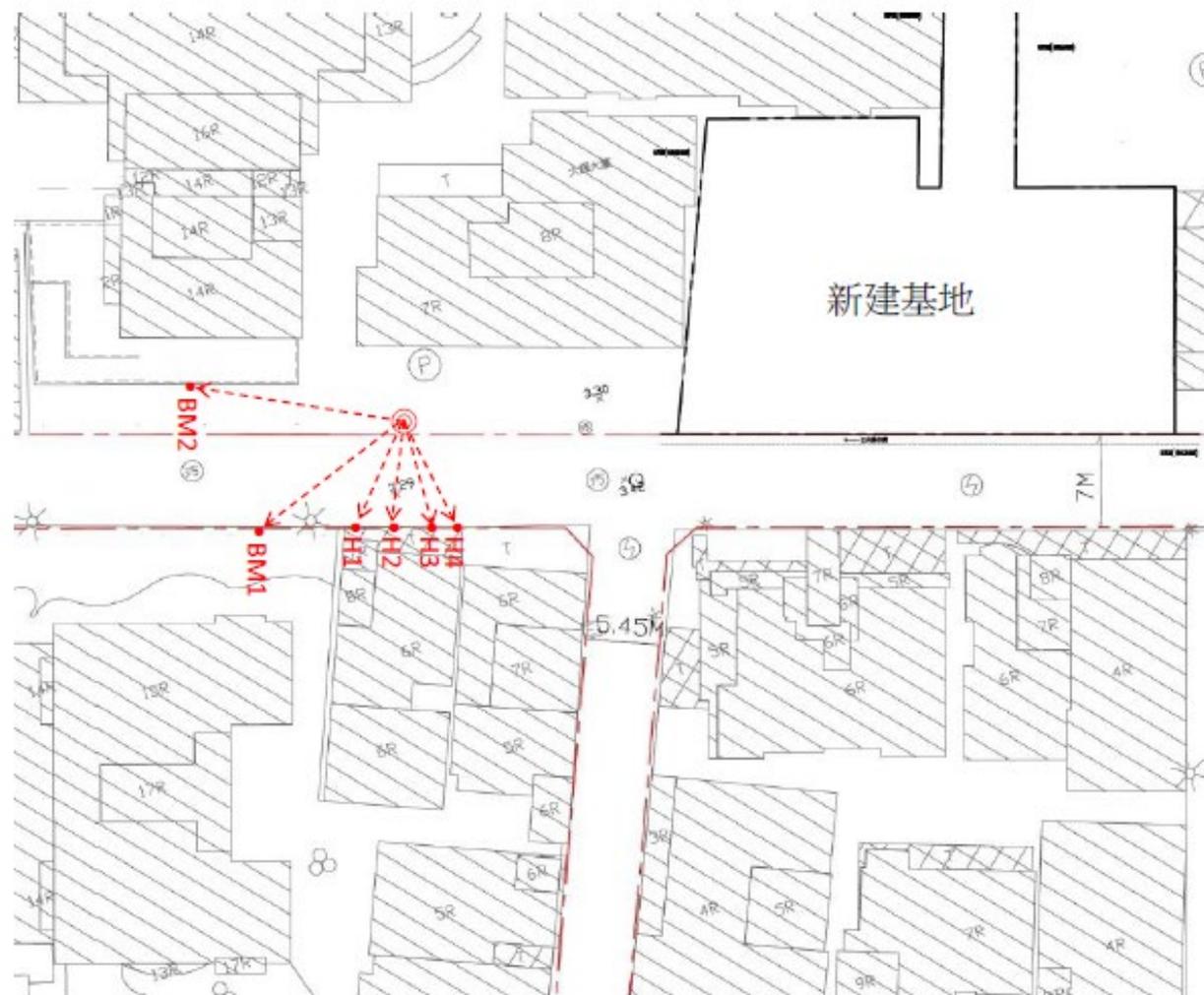


1. 測量日期: 111.5.21
2. 測量地點: 新北市○○區○○路○○號
3. AB之間向左傾斜1.2cm (傾斜率1/825), B至GL之距離為300cm。
4. CD之間向左傾斜0.5cm (傾斜率1/1980), D至GL之距離為300cm。
5. EF之間(後)右傾斜2cm (傾斜率1/495), F至GL之距離為300cm。

# 鑑定類型

## 現況鑑定

附件\_水準測量



水平測量成果報告 ◎:水準儀

# 鑑定類型

## 現況鑑定

### 附件\_水準測量

本次鑑定之水平測量成果：

測點	高度	水平距離測量方式
BM1	69.5cm	基地左側花園
BM2	124.7cm	基地斜對面車道口
H1	140.5cm	樓梯間入口樑下
H2	136cm	1樓店門口
H3	75cm	地下室樓梯入口雨遮下
H4	75cm	地下室樓梯入口雨遮下

- 1.測量日期:111.10.27
- 2.測量地點: 新北市○○區○○路○○號
- 3.水平測量測點:BM1、BM2、H1、H2、H3、H4。
- 4.BM1位於 ○○路○○號前花台
- 5.BM2位於 ○○路○○號前車道口

建議：

水準測量點及BM點，宜為結構物高程不會變動點。

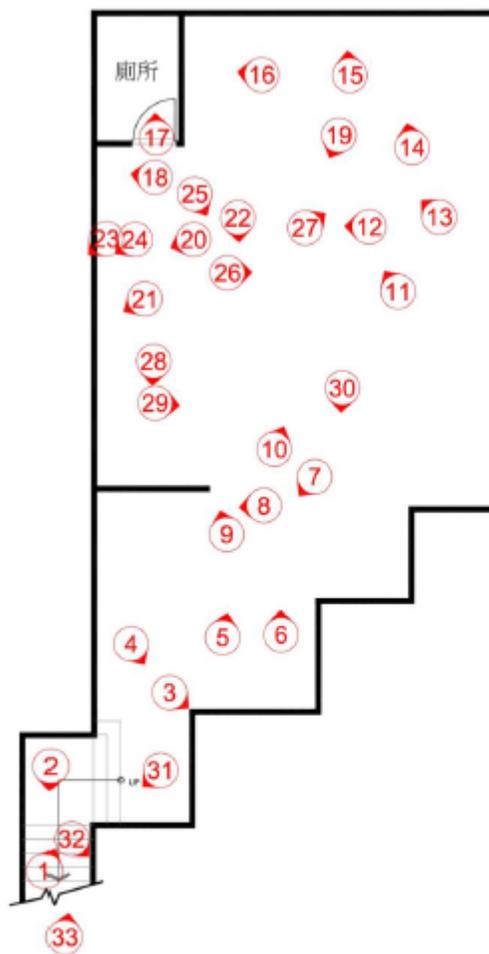
不宜為地坪、水溝蓋、電線桿。

BM點宜有二點，分別於施工基地兩側，距離施工開挖深度5倍以上。

鑑定類型

# 現況鑑定

照片索引圖



照片位置索引 〇〇路〇〇巷〇〇號〇〇樓

# 鑑定類型

## 現況鑑定

現況照片

裝訂線

編號		地下一樓牆面磁磚剝落
03	說明	
		
編號	說明	
04		
地下一樓牆面		
磁磚剝落		
		

含標的物外觀、公共空間、各戶室內現況  
紀錄現況，裂縫、漏水、白華，磁磚剝離、隆起...等瑕疵須加強紀錄

\*記得帶裂縫尺

# 鑑定類型

## 損鄰鑑定

### 一、封面目錄及本文

- (一)封面
- (二)目錄、頁碼
- (三)申請人
- (四)標的物座落
- (五)鑑定要旨
- (六)鑑定依據
- (七)會勘日期及會勘人員
- (八)工地施工概況
- (九)標的物構造、用途及現況
- (十)結論與建議
- (十一)附件
- (十二)鑑定人蓋章
- (十三)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
- (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
- (八)現況照片
- (九)修補費用估算表

# 鑑定類型

## 安全鑑定

### 一、封面目錄及本文

- (一)封面
- (二)目錄、頁碼
- (三)申請人
- (四)標的物座落
- (五)鑑定要旨
- (六)鑑定依據
- (七)會勘日期及會勘人員
- (八)工地施工概況
- (九)標的物構造、用途及現況
- (十)鑑定分析及結果
- (十一)附件
- (十二)鑑定人蓋章
- (十三)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
- (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
- (八)現況照片
- (九)結構安全評估
- (十)材料試驗報告

# 鑑定類型

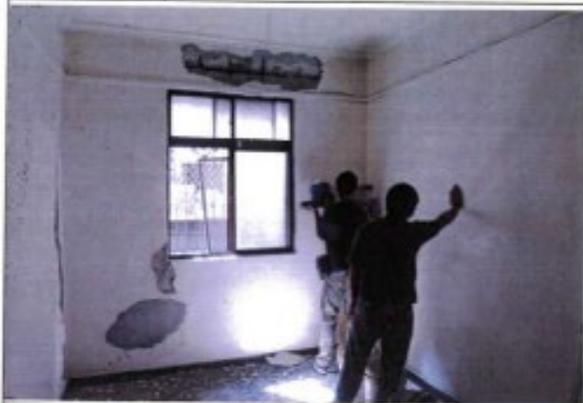
## 安全鑑定

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*57.5</u>
2F	樑	b1	20.0*50.0	T-3, 4	<u>23.5*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。			

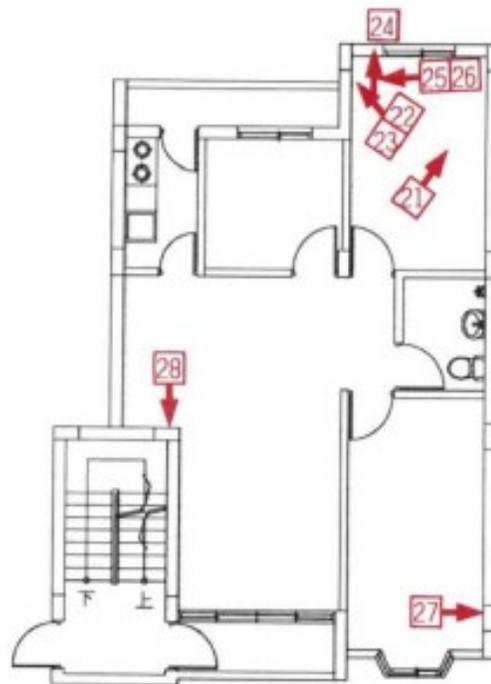
# 鑑定類型

## 安全鑑定

編號	說明	位置-詳鑑定標的物平面示意圖
21	現場鑽心	



編號	說明	位置-詳鑑定標的物平面示意圖
22	現場鋼筋掃描	



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
25	現場鋼筋掃描	



編號	說明	位置-詳鑑定標的物平面示意圖
26	現場鑽心	



### 鋼筋配置查核

本會於民國00年00月00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、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:

# 鑑定類型

## 安全鑑定

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

本公會於民國〇〇年〇〇月〇〇日,委託〇〇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:



# 鑑定類型

## 安全鑑定

試體 編號	樓層 位置		抗壓強度 (kg/cm <sup>2</sup> )	單一試體強 度 ≥0.75fc' (157.50kg/c m <sup>2</sup> )	組平均值 (kg/cm <sup>2</sup> )	組平均強度 ≥0.85fc' (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

# 鑑定類型

# 安全鑑定

編號	說明	鑽心取樣情形	編號	說明	鑽心取樣情形
1			2		
3			4		
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		
3			4		
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**0.15kg/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	

(III) 「安全鑑定報告」製作報告參考表

案件編號：

案件名稱：

鑑定人：

一、封面目錄及本文

編號	審查項目	鑑定人自主檢查		校對	備註
		有	無		
1	封面				
2	目錄、頁碼				
3	申請人				
4	標的物座落				
5	鑑定要旨				
6	鑑定依據				
7	會勘日期及會勘人員				
8	標的物構造、用途及現況				
9	鑑定經過				
10	鑑定分析及結果				
11	結論與建議				
12	附件				
13	鑑定人蓋章				
14	完稿日期				

二、附件

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	水準測量				依各案需求
6	垂直測量				依各案需求
7	鑑定標的物平面示意圖				
8	照片				
9	結構安全評估				依個案需求
10	材料試驗報告				依個案需求

鑑定人簽名：

【說明】

為順利完成公會覆核作業，請填妥本表再送件審查。

鑑定類型

安全鑑定

## 結語

鑑定類型及樣態千百種，但僅須了解**鑑定標的、需求**，並以嚴謹的態度發掘**真相**，輔以**科技**的應用，詳述所有的結果後，再以**鑑定人專業知識與實務經驗**加以判讀，供第三者調解裁判或雙方研商之用。

鑑定方式無特別限制，唯能達到目的、找到真相、紀錄現況即可。鑑定人立場應**客觀且公正**，方能弭平雙方之紛爭。

建議參考文獻:

1. 新北市公會109年度鑑定研討會
2. 新北市公會110年度鑑定研討會
3. 新北市公會111年度鑑定研討會
4. 全國建築師公會2019鑑定手冊