

113^{年度}

鑑定研討會

- 一、本會鑑定相關作業規定及設備介紹
 - 二、鑑定報告書之基本架構及格式(鑑定作業流程、鑑定表單及報告書、鑑定類型)
 - 三、鑑定入門實務漫談(經驗分享)
- 附錄一 鑑定委員會相關規約文件



第六屆社團法人新北市建築師公會 113 年度鑑定研討會

理 事 長：汪俊男
副理事長：龔文信 黃森田
常務理事：陳世軒 劉麗玉 常得群 蕭長城
理 事：張紘聞 張啟明 林忠慶 沈宗樺
高樹哲 王正源 趙峙孝 楊天柱
張力文 何建隆 林祺錦 劉獻文
黃琬雯 徐伯瑞 杜國源 黃文政
常務監事：曹書生
監 事：傅紀宏 洪迪光 鍾年輝 黃潘宗
楊劍芬 陳文吉

第六屆鑑定委員會
主 任 委 員：林國財
副主任委員：歐金定
鑑 定 委 員：江文宗 王明勝 李易軒 張世宏
林辰熹 楊文基 林史和 林建智
謝家銘 劉憲宗 吳元興 鄭名宏
鄭渝杉 賴憲民 陳柏嘉 吳建忠
林蘊亭 劉育榮 劉憶瑩 楊榮生
李幸芳 陳柏元 王棟柱
顧 問：陳進生 江星仁 李憲政



新北市建築師公會

主辦：新北市建築師公會
日期：113年8月6日

鑑定

理事長 序

「鑑定」為我會建築師常態法定業務之一，經由公會專業與公正第三方社會角色接受申請人委託或法院囑託辦理鑑定，多年來經我會鑑定人前輩之努力，已累積與其它友會區別之豐厚鑑定成果品質與社會公信品牌形象。專業知識與鑑定技術不斷地精進乃我會建築師執業奉行之圭臬，公會因而定期辦理鑑定研習，由前輩鑑定人將寶貴經驗技術無私奉獻、薪火相傳、心得交流，據此壯大本會鑑定業務資源。

近年各級法院囑託本會之司法系爭有關損害、賠償及侵權訴訟案日增；其司法爭執判斷之實務發展，除我會鑑定人熟稔之工程領域技術性課題外，非工程領域有關民法、刑法、公寓大廈管理條例及公共工程採購法等，由於爭訟主張與各級法院判例日漸增加，遂成目前我會鑑定業務著力之主流；惟新進鑑定人歷來鮮少探討上開領域論述、鑑定實務或工具之教育訓練，故當承辦鑑定人涉及有關非工程領域之法院函囑鑑定業務時，由於依據工具缺乏及對法院囑託程序之陌生，常因信心不足、卻步不前以致接案後難以論述判斷。

有鑑於此，本次研習特別針對新進鑑定人未來輪派案件實體樣態，委請資深鑑定人講師藉由通識講題帶入對法院囑託鑑定作業要領；特別感謝由林國財主任委員帶領之專案小組：歐金定召集人、江星仁顧問、林建智委員(1236)、張世宏委員、李易軒委員及林辰熹委員等多位委員數個月來針對各類型委託鑑定或法院囑託系爭事項，作成「本會鑑定相關作業規定及設備介紹」、「鑑定報告書之基本架構及格式」及「鑑定入門實務漫談」等精闢內容編製本次講義。冀望本講習會引領新進鑑定人提升接案之信心與技術，同時作為本會有心進入本領域之鑑定人具體入門案例之參考工具。

鑑定人藉由鑑定程序，協助當事人及法院釐清事實以利判斷，擔任鑑定工作可謂責任重大，鑑定人更需加強鑑定職能、精益求精，若此，當可提升本會專業形象及公信力，與我會鑑定人共勉

社團法人新北市建築師公會 113 年度鑑定研討會
之，特此為序。

新 北 市 建 築 師 公 會

理 事 長 汪俊男

113 年 8 月 6 日

社團法人新北市建築師公會 113 年度鑑定研討會

時間：113 年 08 月 06 日（星期二）08:30~12:00

地點：新北市政府 511 簡報室

113 年度鑑定研討會課程表				
項次	時間	課程內容	致詞/講師	主持人
1	08:30-08:50	鑑定人報到		
2	08:50-09:00	理事長致詞	汪理事長 俊男	鑑定委員會 歐副主任委員金定
3	09:00-09:50	本會鑑定相關作業規定及設備 介紹	林國財 建築師	
4	09:50-10:40	鑑定報告書之基本架構及格式	林建智 建築師	
5	10:40-10:50	休息時間		
6	10:50-11:40	鑑定入門實務漫談	江星仁 建築師	鑑定委員會 歐副主任委員金定
7	11:40-12:00	Q & A	全體 講師	

目 錄

壹、本會鑑定相關作業規定及設備介紹·····	1-0
貳、鑑定報告書之基本架構及格式·····	2-0
參、鑑定入門實務漫談·····	3-0

附 錄： 鑑定委員會相關規約文件

一、鑑定委員會相關規約總覽表·····	4-1
二、鑑定委員會組織簡則·····	4-2
三、鑑定案件處理辦法·····	4-4
四、鑑定報告書覆核辦法·····	4-6
五、鑑定費收支辦法·····	4-7
六、鑑定人登記申請須知·····	4-8
七、鑑定人登記表 ·····	4-9
八、鑑定人約定登記書 ·····	4-10
九、鑑定報告書檔案保存年限及銷毀辦法·····	4-11
十、鑑定人共同辦理鑑定案件之規模及人數標準·····	4-12
十一、鑑定訴訟準備金提列及支用標準·····	4-13

十二、鑑定儀器借用維修管理要點·····	4-14
十三、儀器租借申請書·····	4-15
十四、鑑定儀器租借登記表·····	4-16
十五、鑑定委任書及鑑定申請書·····	4-17
十六、鑑定案件初勘紀錄表·····	4-19
十七、鑑定案件會勘紀錄表·····	4-20
十八、鑑定報告書製作標準格式__內頁與照片頁·····	4-21
十九、申請鑑定案件流程表·····	4-23
二十、法院案件鑑定自主檢查表·····	4-24
二十一、鑑定案件自行檢視表（現況）·····	4-25
二十二、鑑定案件自行檢視表（施工損鄰）·····	4-26
二十三、鑑定案件自行檢視表（安全）·····	4-27
二十四、新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序·····	4-28

壹、本會鑑定相關作業規定及設備介紹



本會鑑定相關作業規定及設備介紹

報告人：林國財 建築師 113年08月06日

簡報大綱

◆ 本會鑑定相關作業規定

◆ 本會鑑定設備介紹



本會鑑定相關作業規定

1

1. 鑑定委員會設置準則
2. 鑑定案件處理辦法
3. 鑑定費收支辦法
4. 鑑定報告書覆核辦法
5. 鑑定人登記申請須知
6. 鑑定儀器借用維修管理要點
7. 鑑定申請書/委任書
8. 鑑定人共同辦理鑑定案件之規模及人數標準
9. 鑑定訴訟準備金提列及支用標準

3



1. 鑑定委員會設置簡則

鑑定委員會組織簡則



4



1.鑑定委員會設置簡則(1/7)

本會109.12.28第四屆第三十九次理事會會議通過

第一章 總 則

第 一 條：本簡則依建築法第卅四條及新北市建築師公會(以下簡稱本會)章程第廿四條訂定。

第 二 條：本委員會定名為「**新北市建築師公會鑑定委員會**」(以下簡稱本委員會)。

第 三 條：本委員會對外行文以**本會名義**行之。

第二章 任 務

第 四 條：本委員會之**任務**如下：

- 一、辦理本會受託建築或有關工程災害鑑定、損害及修繕事項之鑑估。

5



1.鑑定委員會設置簡則(2/7)

二、辦理本會受託有關**不動產價值**之鑑估事項。

三、辦理本會受託有關**建築物現況或安全**之鑑定事項。

四、辦理本會受託有關**建築設計之安全**鑑核事項。

五、辦理本會受理**仲裁或法院囑託**鑑定等之案件。

六、關於建築或有關工程之**災害診斷或防止之研究及諮詢**事項。

七、本會**鑑定事務**之處理及**案件之分派**與鑑定報告書之**覆核**。

八、**理事會**交辦事項。

第三章 組織及職權

第 五 條：本委員會設委員廿一至**廿五人**，任期與理事會同，**連任**以**一次**為限，前屆委員留任不得超過**二分之一**名額。

6



1.鑑定委員會設置簡則(3/7)

第 六 條：本委員會委員之遴選另依本會「各委員會委員遴選辦法」辦理。

第 七 條：本委員會設主任委員一人，由理事長提名並經理事會議同意聘任之。設副主任委員一人，由主任委員就委員中遴選之。並得敦聘顧問一至三人，前任主任委員為當然顧問。

第 八 條：主任委員、副主任委員、顧問任期與理事會同，主任委員不得連任。

7



1.鑑定委員會設置簡則(4/7)

第 九 條：本委員會委員均為義務職，應親自出席「委員會會議」，連續缺席二次者(連續請假二次，以缺席一次論)視同自動辭職，由候補委員自動遞補之。

第 十 條：鑑定人提出之鑑定報告書應由本委員會覆核通過。

第 十一 條：本委員會應編訂鑑定工作須知（載明鑑定作業要點及應注意事項）及鑑定手冊（載明鑑定程序及鑑定報告書編寫範例）提供鑑定人參照。

第 十二 條：本委員會應每屆辦理鑑定人登記並定期舉辦鑑定研討會，會員初次擔任鑑定人應參與該研討會。

8



1.鑑定委員會設置簡則(5/7)

第四章 會議

第十三條：本委員會會議由主任委員召集之，會議分**經常會議**（研討一般會務）、**鑑定案覆核會議**（覆核鑑定報告書）及**專案會議**。

第十四條：前條**經常會議**原則每**二個月**召開一次，**鑑定案覆核會議**得每一週召開一次，必要時由主任委員隨時召開之，並得邀請鑑定人及鑑定案相關建築師列席。

第十五條：經常會議應有委員**過半數**之出席方得開會，出席**過半數**之同意方得通過決議。如遇票數相同時由主席決定之。

9



1.鑑定委員會設置簡則(6/7)

第十六條：**經常會議**及**專案會議****研議事項**之決議，應報理事會通過後實施，但遇有**時效限制**之事項，得逕報由理事長決行，提理事會追認。

第五章 經費

第十七條：本委員會經常費用，由本會編列**年度預算**支應之。但如有**實質計畫**之專案者，得編列專案費用併入經常費用。

第十八條：為維護鑑定人執行鑑定工作公正誠實，並防止不當之干擾，本委員會應報請理事會設置**訴訟準備金**，其提列及支用標準另訂之。

10



1.鑑定委員會設置簡則(7/7)

第六章 附 則

第 十九 條：鑑定案件處理及鑑定報告書覆核辦法、鑑定費收支辦法、鑑定報告書檔案保存年限及銷毀辦法另訂之。

第 二十 條：本簡則經理事會通過後實施，修正時亦同。

11



2.鑑定案件處理辦法(1/6)

本會101.08.27第二屆第十次理事會會議修訂通過

第 一 條：本辦法依據鑑定委員會組織簡則第十九條規定訂定之。

第 二 條：鑑定委員會應於每年年底前通知本會全體會員辦理鑑定人登記。由鑑定委員會編定鑑定人輪派表，該輪派及輪派紀錄表定期向理事會報備。

第 三 條：鑑定人應本其專業知識以公正、詳實、負責之原則代表本會辦理鑑定工作，善盡社會責任。

第 四 條：初次參與鑑定之鑑定人必須參加鑑定委員會辦理之鑑定研討會及經過二個案件由有關鑑定實務經驗之鑑定人協助鑑定後，方得單獨承辦鑑定工作。

12



2.鑑定案件處理辦法(2/6)

第五條：本會受理鑑定申請案件後應即通知申請人或相關人繳交初勘費，收費後即按輪派表通知鑑定人**定期初勘**並**評估鑑定費金額、鑑定所須期限**。該鑑定人應於接到通知**五日**內提出初勘報告，報呈主任委員核辦，無故逾期本會得依序另派鑑定人辦理之。

第六條：鑑定人有下列情形之一者停止一次之**鑑定輪派權**：

- 1.無法接辦鑑定案件，未於接到通知**次日**內向本會確定者。
- 2.未依第五條規定提出**初勘報告者**。
- 3.累計**三次**不願接辦鑑定案件者。

13



2.鑑定案件處理辦法(3/6)

第七條：依序輪派**三位鑑定人**均**無人願意承辦**之案件，應由主任委員遴派**鑑定委員**辦理鑑定。

第八條：申請人**繳交鑑定費後**，鑑定人即開始鑑定作業，所製鑑定報告書經**覆核通過**後應製作報告書交予本會。

第九條：有關**特殊建築、損害特別嚴重**或須**特殊科技**方能鑑定之案件，經鑑定委員會議通過得免依輪派表，由**理事長**委請專人辦理鑑定。如有**緊急情況**之案件得由鑑定委員會主任委員報請理事長免依輪派表而另委請專人辦理鑑定，但須報請**鑑定委員會**追認。前項鑑定費用專案議定，其鑑定報告書仍須經本會鑑定委員會之覆核。

14



2.鑑定案件處理辦法(4/6)

第十條：鑑定人得約定鑑定案件申請人及相對人或鑑定標的物相關人會勘或協商做成紀錄，如經約定**二次**仍不參與會勘或協商時，鑑定人可依**建築物外觀**或依可檢視情形作成鑑定報告書並酌予退費。

第十一條：涉及**專門技術人員**之執業權責時，得約請該人員提出說明。

第十二條：鑑定人應依**鑑定須知**及**鑑定手冊**編擬鑑定報告書提送鑑定委員會，鑑定委員會應在**二週內覆核**完稿，鑑定人如對鑑定委員會之覆核意見有異議，經**協調**或**專案會議**決議仍無法達成結論時，由主任委員報請理事長派請其他

15



2.鑑定案件處理辦法(5/6)

鑑定人辦理。該案原鑑定人應交還本會原案件有關資料，並得檢具鑑定工作**成本憑證**及該**工作成果**，向本會申請**工本費**，但最多不得超過鑑定費總額之**40%**，該費用由本會及新接辦之鑑定人各負擔**二分之一**。

第十三條：鑑定人於**申請人繳費**後除特殊情況外應於**兩個月內**製成鑑定報告書(含副本)送交本會，**覆核通過**後發文。如有特殊情況需要延期時，應先**書面**向本會報備(**限一次**)，並行文申請人說明期限，無故延遲經鑑定委員會通知期限內仍無法完成時**視為放棄論**，不得領取任何**鑑定費用**，且**停止一次**之鑑定輪派權，鑑定委員會應即另派鑑定人**重新辦理鑑定**，原承辦鑑定人不得異議。

16



2. 鑑定案件處理辦法(6/6)

第十四條：本辦法所載**特殊建築**或**特殊情況**者，由鑑定委員會研討送經理事會通過。

第十五條：**鑑定委員**不得參與**本人**承辦案件之覆核。

第十六條：本辦法經理事會通過後實施，修正時亦同。

17



3. 鑑定費收支辦法(1/4)

本會100.04.25第一屆第廿八次理事會會議修訂通過

第一條：本辦法依據鑑定委員會組織簡則第十九條規定訂定之。

第二條：鑑定案件分下列類別：

- (一) **建築物現況調查**
- (二) **建築物損害或安全之鑑定**
- (三) **建築糾紛之鑑定**
- (四) **其他經鑑定委員會同意之鑑定事項**

第三條：本公會接到鑑定申請案件時，每一案件應先行收取初勘費新台幣**5,000元**。經本公會受理之鑑定案件，其初勘費轉抵鑑定費。案件撤銷時，則依本辦法第五條規定辦理。

18



3.鑑定費收支辦法(2/4)

第四條：鑑定委員會應依據本辦法第二條之分類，每年議定鑑定費收取標準。每一案件得依該標準上下**25%**限度內評定收取。但鑑定人可視個案鑑定作業之需要另行提出**收費標準及詳細作業**內容經鑑定委員會通過後辦理。

第五條：（一）**鑑定費之80%**由鑑定人於鑑定報告書經鑑定委員會覆核通過並經**核閱發文**後領取，包含鑑定人辦理該鑑定作業所須之**一切工本費用及報告書之製作編輯費用**。
（二）**鑑定費之20%**歸公會收入作為支付本公會執行鑑定作業之公務費用及編印鑑定須知、鑑定手冊、空白報告書表、

19



3.鑑定費收支辦法(3/4)

提列**鑑定訴訟準備金**、舉辦**鑑定研討會**或**購置儀器**之用，年度結算時，其結餘依公會有關規定辦理。

第六條：鑑定案件申請人收到鑑定申請書起**六十天內**提出異議時，經鑑定委員會審議，如原申請事項確有**補充調查**之必要，原鑑定人應配合辦理，不得**另行收費**。

第七條：鑑定結案後，因訴訟或其他需要而致要求本公會派員出席說明或作證時，應由**原鑑定人**負責辦理，**不另行支付費用**。但如**另派其他會員出席**，依本會對外出席會議費標準給付費用。

20



3. 鑑定費收支辦法(4/4)

第八條：本辦法各項費用標準由鑑定委員會編訂，提經理事會通過後審議。

第九條：本辦法經理事會通過後實施，修正時亦同。

21



4. 鑑定報告書覆核辦法 (1/3)

本會101.08.27第二屆第十次理事會會議修訂通過

第一條：(依據)

本會為共同維護專業形象確保鑑定報告書品質，爰依鑑定委員會組織簡則第十九條訂定本辦法。

第二條：(覆核程序)

鑑定人承辦之鑑定案件，其鑑定工作完成時，應檢齊鑑定報告書乙份提送本會，並依程序辦理覆核。

第三條：(覆核作業)

鑑定人之鑑定報告書應經鑑定委員覆核會議通過後方為定案，其覆核作業依下列規定辦理：

22



4. 鑑定報告書覆核辦法 (2/3)

- (1) 本會鑑定委員由**主任委員**召集覆核會議，輪流辦理每週鑑定之覆核工作。
- (2) 鑑定人提送之鑑定報告書，責由**鑑定人負責**；覆核會議僅依據該鑑定報告書**書件資料**進行覆核。
- (3) 鑑定報告書之覆核意見應載明於**覆核紀錄表**（格式如附件），如有修正之必要，鑑定人應依覆核會議決議**修改方得定案**。
- (4) 每件鑑定報告書至少應有**二位委員**先行審議，經覆核會議通過後方得依相關程序發送。

23



4. 鑑定報告書覆核辦法 (3/3)

第 四 條：（覆核爭議之處理）

- (1) **二位以上**委員之審議以**合議**為原則；如有爭議提覆核會議裁定之。
- (2) 鑑定人對覆核意見有異議，經**協調或專案會議決議**仍無法達成結論時，由主任委員報請理事長另派其他鑑定人辦理。

第 五 條：本辦法經理事會通過後實施，修正時亦同。

24



5.鑑定人登記申請須知(1/2)

本會100.04.25第一屆第廿八次理事會會議修訂通過

- 一、本須知依據本會鑑定委員會組織簡則第十九條及鑑定案件處理辦法第二條規定訂定之。
- 二、鑑定人登記以具有**當年度本會會員資格**者為限。
- 三、本會會員擬登記為**鑑定人**者，應於每年年底前向本會辦理申請；申請程序如下：
 - (一)填具「**鑑定人登記表**」(格式如附件一)。
 - (二)填具「**鑑定人登記約定書**」(格式如附件二)。
 - (三)繳交一寸照片二張，以憑製作「**鑑定人識別證**」及「**鑑定助理識別證**」。

25



5.鑑定人登記申請須知(2/2)

(1-1)
(附件一)

新北市建築師公會第 屆(年度)鑑定人登記表

登記類別 (請自行圈選)	☐ 1.建築師執照 ☐ 2.建築師助理執照 ☐ 3.建築師助理執照(其他專業人員) ☐ 4.建築師助理、助理工程師及其他(社會服務)		
會員姓名	出生年次	民國	年
通訊地址	電 話		
	傳 真		
畢業科系	建築師執照	二種專業員	執
職 位	建築師執照	建築師執照	執

會員證號碼: [] [] [] [] [] [] [] [] [] []

事務所統一編號: [] [] [] [] [] [] [] [] [] []

會員簽名:

中華民國 年 月 日

(1-1)
(附件二)

鑑定人登記約定書

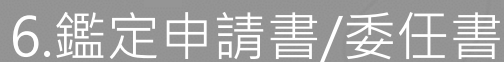
本人登記參加新北市建築師公會鑑定業務，願遵守鑑定人專業倫理及並遵守本會鑑定委員會有關之各項規約。

此 致
新北市建築師公會

鑑定人: 建築師 簽名

中華民國 年 月 日

26

[illegible]

第一條：(宗旨)
為確保新北市建築師公會(以下簡稱本會)各類鑑定儀器之有效使用及管理特訂本要點。

第二條：(適用對象)
本會鑑定儀器之借用，以本會會員及當年度登錄有案之鑑定人為限。

第三條：(儀器種類)
本會之各類鑑定儀器及數量詳如財產目錄表。

第四條：(儀器借用之保養維護費用)
(1)本會鑑定人以外之其他會員



7.鑑定儀器借用維修管理要點(2/3)

儀器種類	直讀式 經緯儀	雷 射 水準儀	雷 射 經緯儀	記錄式 試驗錘	平板儀 (小)	手提式輻 射偵測儀	鋼 筋 探測儀	鋼筋腐蝕 度檢查儀
每日租費	100	100		100	100	100	100	100

(2)本會登錄之鑑定人分配案件者基於執行鑑定工作之需要，借用儀器三天內免付租金，但每逾一天每件收取費用新台幣**叁佰元**（例假日得扣除天數）。

第 五 條：（借用須知）

(1)借用人租借儀器時，應填具申請書（如附件一），使用期間應善盡保管之責，並**不得轉借他人使用**。

29



7.鑑定儀器借用維修管理要點(3/3)

(2)借用人於領取儀器時，應**詳細妥予檢視**儀器各機件，如發現故障或短缺機件者，應即告知會務承辦人員，以明責任，否則歸還人應負**修復賠償**之責。

(3)借用人應詳閱**儀器操作說明書**，以明瞭儀器性能，應小心操作以免損壞，借用期間如有損壞，借用人應負修理或賠償之責。

第 六 條：（保管與檢修）

本會鑑定儀器之保管由鑑定委員會承辦會務人員調兼之，並列冊管理。至少**每半年應檢修一次**，檢修經費由鑑定委員會編列年度預算支付之。

第 七 條：本要點經理事會通過後實施，修正時亦同。

30



8.鑑定人共同辦理鑑定案件之規模及人數標準(1/2)

本會101.08.27第二屆第十次理事會會議修訂通過

一、為提升本會受理鑑定案件之鑑定**工作品質及時效性**，爰依本會鑑定案件處理辦法第五條訂定本標準。

二、現況鑑定案件之鑑定作業費總金額：

二十萬 未達	1人以上
二十萬～五十萬	2人以上
五十萬～八十萬	3人以上
八十萬 超過	4人以上

31



8.鑑定人共同辦理鑑定案件之規模及人數標準(2/2)

三、**損害及安全鑑定**以**二人**以上為原則，餘同第二項準則。

四、鑑定人共同辦理之鑑定案件，其鑑定作業費之撥付應以**均分**為原則。

五、依本會鑑定案件處理辦法第九條規定**特殊案件**不受此標準限制，但需經**主任委員核定**。

32



9.鑑定訴訟準備金提列及支用標準(1/2)

本會100.04.25第一屆第廿八次理事會會議修訂通過

- 一、本標準依據本公會鑑定委員會組織簡則第十七之一條及鑑定費收支辦法第五條規定訂定之。
- 二、**鑑定訴訟準備金**（以下簡稱鑑訟金）係為保障本會鑑定人執行鑑定工作因**涉訟而遭致侵害**，提供一定額度之訴訟費用支應鑑定人而設置之**儲備金**。
- 三、鑑訟金之提列標準，係以本會年度鑑定費總收入**百分之五**金額提列，由鑑定費專戶儲備，該儲備之鑑訟金達新台幣**二百萬元**額度時，則不予提列；但額度不足時應適時補足之。

33



9.鑑定訴訟準備金提列及支用標準(2/2)

- 四、鑑定人辦理鑑定案件而**被告訴**時，其訴訟費用如在該案件原收鑑定費額度以內時，本公會支應**百分之二十**訴訟費，其訴訟費用如在該案件原收鑑定費時，超過部分由本公會支應；該經費自**鑑訟金**內支付之。
- 五、本標準經理事會通過後實施，修正時亦同。

34



本會鑑定設備介紹

2



1. 經緯儀(含腳架)
2. 水平儀(含腳架)
3. 水分計(三代)
4. 熱像儀

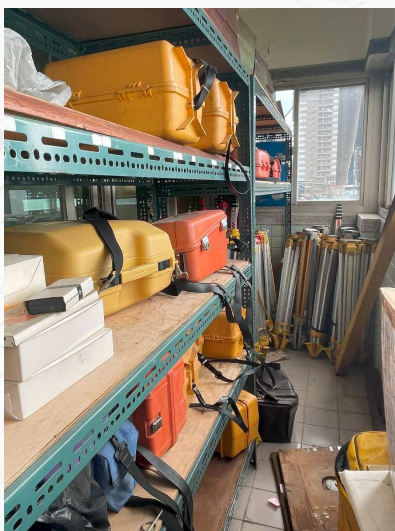
5. 混凝土強度試錘
6. 30m捲尺
7. 游標尺
8. 配件(箱尺、標竿等)



35



本會鑑定儀器概況



36



經緯儀



37



水平儀



38



垂直測量與水平測量現況



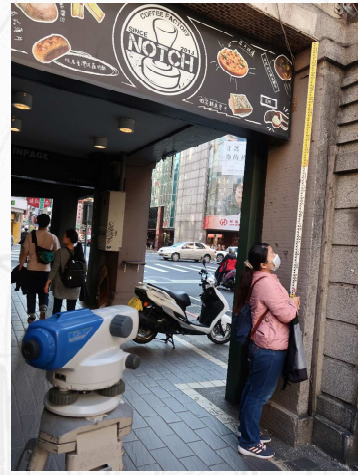
垂直測量-1



垂直測量-2



水平測量



39



三代水分計



40



水分計簡介及說明



公會現有水分計

1. BLD 8800(GE 奇異)

a. GE PROTIMETER **MMS1**

b. GE PROTIMETER **MMS2**

2. HI-520-2 (KETT)

機型各2台計6台。



41



水分計 GE PROTIMETER MMS2



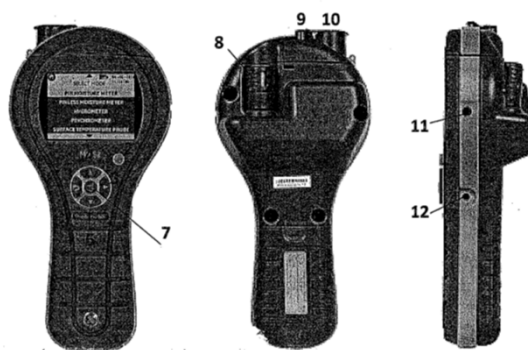
公會的水分計

GE PROTIMETER MMS2



水份計 BLD8800

操作說明書



<https://www.youtube.com/watch?v=dUOY6a2ntrY&t=208s>

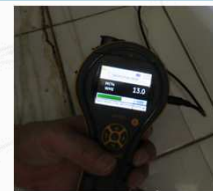
42



水分計 GE PROTIMETER MMS2



水分計測試法：
以水分計比對各個測點之
含水率，可找出滲漏水之
位置。

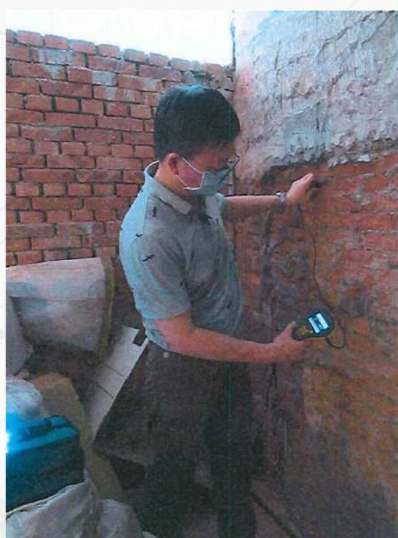


MC%WME	濕度指示	濕度色條指示
<7.8%		
$\geq 7.8 \sim < 17\%$	DRY(乾)	綠色
$\geq 17 \sim < 20\%$	RISK(潤)	黃色
$\geq 20\%$	WET(溼)	紅色

43



水分計檢測實例



44



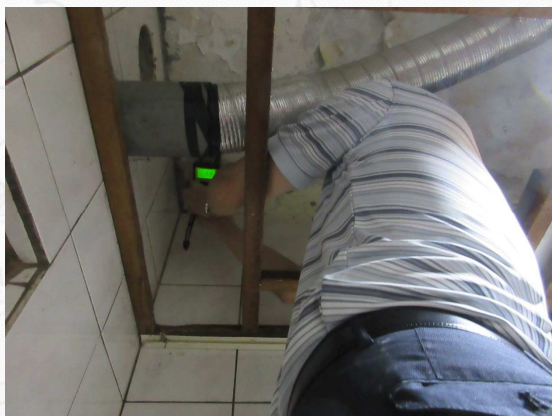
HI-520-2 (KETT)水分計使用實例



45



HI-520-2 (KETT)水分計使用實例



46



水分計使用注意事項



1. 從公會借出水分計時，請檢察有關**配件**，注意**電池**電量有沒有過低或已沒有電之情形，**備妥備用電池**，以免至現場鑑定時發現無法使用，造成過擾。
2. 水分計的**探針**(GE PROTIMETER MMS2)或**感應條**HI-520-2 (KETT)
3. 應保持**清潔**，檢測時應使其**穩固**靠在被測樓板或壁體上，避免晃動影響檢水分計測結果。
4. 同一鑑定案使用使用水分計量測含水量，如有兩次以上會勘要使用到水分計，**歷次會勘**一定要**使用同一機型**的水分計，避免日後不必要的困擾。
5. 使用水分計量測**倒吊面**樓板之含水量時，建議使用**護目鏡**，以免粉屑(塵)掉入眼睛。

47



熱像儀簡介及說明



紅外線熱像儀

GTC 400 C(BOSCH 博世)



48



紅外線熱像儀檢測原理

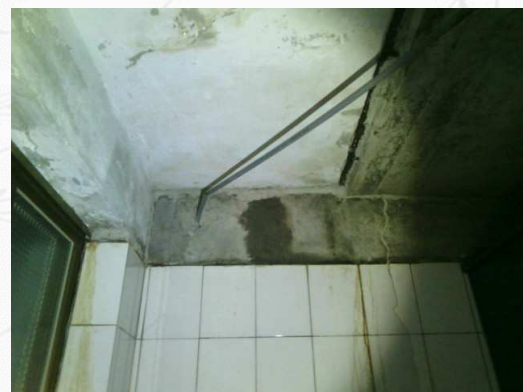


以紅外線熱像儀測定材料表面測點溫度，再以影像方式說明表面各點溫度變化與影像關係以了解結構體與水分關係。操作方法為將紅外線遙測溫度熱像分析儀之鏡頭對準待測物體在螢幕會顯現所拍攝物體因**表面溫度不同**而顯示不同顏色，表面愈冷為**深藍色**，表面較熱或溫暖則顯現**黃色、橙色、紅色**，並可標示熱點之表面溫度。經紅外線遙測溫度熱像分析儀所拍攝之照片上，由其表面溫度之差異而顯現不同溫度之顏色來比對，溫度較低處（深藍色）表示該處部**可能**有滲漏水，進而找出滲漏之位置。

49



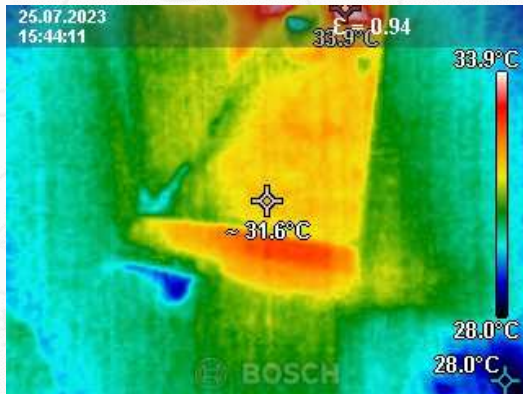
熱影像與可見光影像



50



熱影像與可見光影像



51



水分計與熱像儀的併用



52



GTC 400 C(BOSCH 博世)



紅外線熱像儀
BOSCH GTC 400 C
Professional



GTC Transfer Software

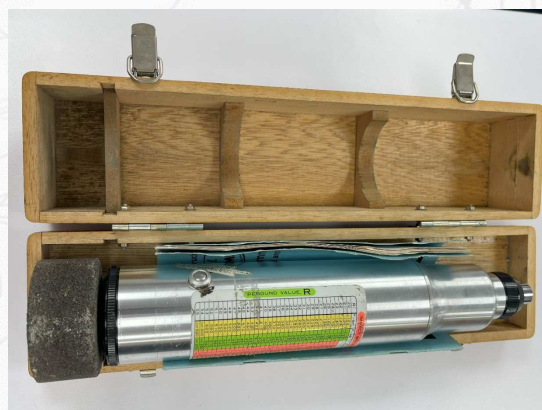


<https://www.youtube.com/watch?v=hA0Yt5BgxWw&t=141s>

53



混凝土強度試錘



54



捲尺及直角鏡



30米捲尺



經緯儀配件-直角鏡



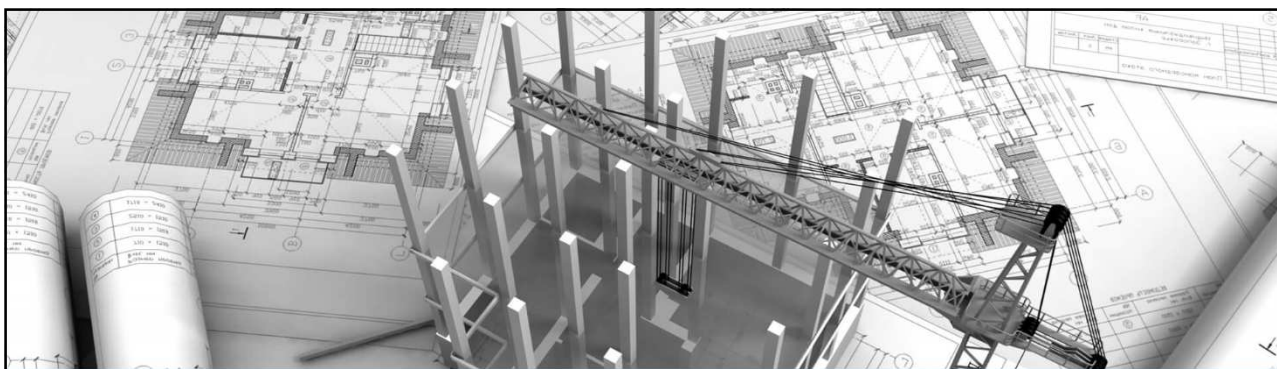
55



游標尺



56



簡報完畢，感謝聆聽

報告人：林國財 建築師



請用智慧行動裝置加入好友

57

貳、鑑定報告書之基本架構及格式

113年度 鑑定作業研討會

鑑定程序及報告書的基本架構

113年8月6日

報告人: 林建智 建築師
TEL:02-8961-3761
MAIL:justinlin59@gmail.com

1 前言

2 鑑定作業流程

3 鑑定表單及報告書撰寫

4 鑑定類型

5 結語

1

前言

社團法人新北市建築師公會

P 3

鑑定

建築工程鑑定

鑑定，亦可寫為鑒定、檢定。鑑定乃第三人以其**特有之知識經驗**，陳述其對鑑定標的判斷之意見，供證明之用。包括兩部分，第一部分**敘述受命之經過**，鑑定客體及所用之**鑑定方法(程序及方法)**。

第二部分則說明鑑定人之**意見及結論**供第三者調解或雙方當事人和解、法院判決之依據。



嚴謹紀錄
科學量測記錄
試驗量化分析

建築師工作日常:現況調查、現勘、會勘、勘驗、查驗、會驗及驗收等。

社團法人新北市建築師公會

P 4

專業鑑定

民間申請案鄰損(新建工程之程序鑑定)

- 1.新建工程鄰房現況鑑定-----紀錄(現況保存)
- 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.高氯離子建築物安全鑑定
- 6.未報勘驗先行施工安全鑑定
- 7.地震前七日內澆置混凝土之安全鑑定
- 8.其他...

爭議鑑定

法院囑託案

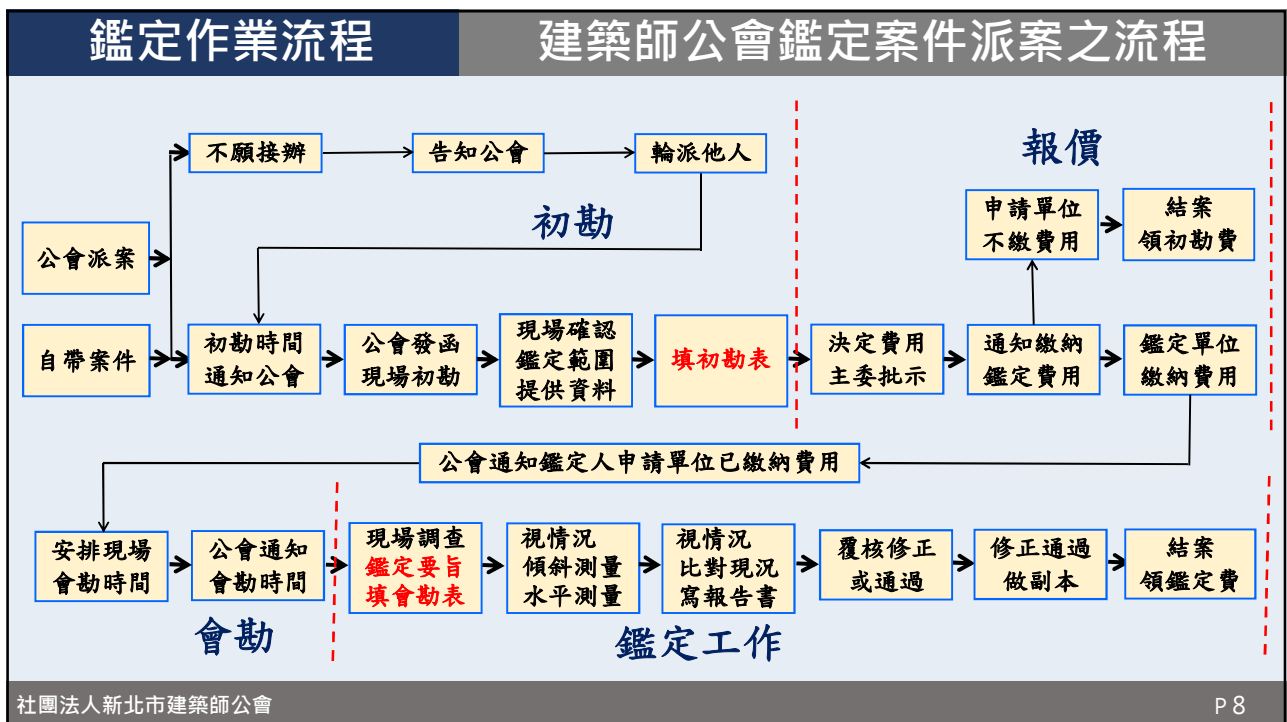
- 1.施工損鄰
- 2.房屋買賣、租賃瑕疵、結構安全
- 3.履約爭議(工期、保固、價金、數量...等)
- 4.房屋漏水
- 5.拆屋還地安全鑑定
- 6.不動產價值鑑估
- 7.價值減損鑑定(火害、輻射、結構安全...等)
- 8.其他..(ex:法令解讀)

2

鑑定作業流程

社團法人新北市建築師公會

P 7



社團法人新北市建築師公會

P 8

3

鑑定表單及報告書撰寫

社團法人新北市建築師公會

P 9

鑑定作業流程

鑑定表單及報告書撰寫

社團法人新北市建築師公會
NTC NEW TAIPEI CITY ARCHITECTS ASSOCIATION
申請鑑定案件流程表

新北市板橋區中山路一段200-1號5樓
電話：02-89534420 轉126
傳真：02-89534426
E-mail: ntc126@ntca.org.tw

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。

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：
請相關人員簽章
五、鑑定項目：
■(1)建築物現況
☐ (2)建築物損壞事件之鑑定
☐ (3)建築物結構安全之鑑定
(異構構要素)
☐ (4)建築物糾紛、法院案件及其他(社會服務)。
六、外委項目：
☐ (1)土壤試驗。
☐ (2)載重試驗。
涉及金額
☐ (3)其他。
八、鑑定報告製作期限：(繳交鑑定費之日起) 120 天。
九、鑑定費繳納：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
請於三日內提出初勘紀錄表 Fax: 02-89534426

社團法人新北市建築師公會

P 10

鑑定作業流程

鑑定委任書及申請書

(1-2) 41

鑑定委任書⁴¹

一、申請人(單位)⁴²
 茲委託社團法人新北市建築師公會(以下簡稱公會)辦理下列案件:⁴³

1. 申請鑑定標的物地址:⁴⁴
 縣(市) _____ 鄉、鎮、市、區 _____ 路(街) _____ 巷 _____ 弄 _____ 號 _____
 (_____ 段 _____ 小段 _____ 地號) _____

2. 申請鑑定項目:⁴⁵

二、初鑑費割合等條件先於鑑定申請書時同時付清,惟經公會受理完成之鑑定案件,其中初鑑費
 應於納入鑑定費額計算。⁴⁶

三、申請書無效後,公會應依鑑定建築師前往現場初勘並列鑑定費用金額,經公會通知申請人
 (單位)繳交後方得以辦理鑑定作業;逾申請人應於通知後通知之日起十日內未向公會繳納。⁴⁷

四、鑑定案件如有下列情形之一者,依第五條及第六條規定之送費辦法處理之:⁴⁸

1. 申請人自行請承辦鑑定。⁴⁹

2. 申請人逾期繳納鑑定費通知日起未能在十日內繳納鑑定費者,視為撤銷鑑定。⁵⁰

3. 現場無法執行鑑定工作。⁵¹

五、初鑑費送費辦法:⁵²

1. 公會未派員至現場初勘前,申請人提出申請時收取初鑑費之20%行政作業費。⁵³

2. 經公會派員至現場完成初勘者,初鑑費不予退還。⁵⁴

六、撤銷送費辦法:⁵⁵

1. 鑑定費繳納後而未進行鑑定作業時,除初鑑費不予退還外,撤銷送還申請人。⁵⁶

2. 鑑定建築師現場初勘後,因故未能完成,但未提出鑑定報告書前,申請人申請撤
 銷時,依實際工作勞務費之收據分作實費,撤銷送還申請人。⁵⁷

3. 鑑定建築師已提出鑑定報告書送交公會,而申請人申請撤銷時,所繳費用全部不予退
 還。⁵⁸

4. 基於不可抗力之事由,致現場無法執行鑑定工作而辦理外就鑑定結果者,依實際工作
 勞務費之收據分作實費,撤銷送還申請人。⁵⁹

七、本申請書一式二份由申請人與公會各執一份。⁶⁰

申請人姓名:⁶¹ _____ (蓋章)⁶²
 法定代表人:⁶³ _____ (蓋章)⁶⁴
 住 址:⁶⁵ _____
 聯絡電話:⁶⁶ _____
 身份證號碼:⁶⁷ _____

中華民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日⁶⁸

地址、建使照
號碼、地號

新北市建築師公會

鑑定申請書⁴¹

公司 _____ 市(縣) _____ 市(區鄉鎮) _____ 路(街) _____
 本人 _____ 職 _____ 段 _____ 巷 _____ 弄 _____ 號 _____
 (_____ 小段 _____ 地號) _____

☐新建工程 建築執照(_____ 建字第 _____ 號)【地上 _____ 層、地下 _____ 層】⁴²
☐既有建物 使用執照(_____ 使字第 _____ 號)【地上 _____ 層、地下 _____ 層】⁴³

請 貴公會派員辦理下列鑑定相關事宜。⁴⁴

一、申請鑑定項目:⁴⁵

☐1 狀況鑑定 ☐2 地工損壞鑑定(安全及修復維修)⁴⁶
☐3 結構安全鑑定 ☐4 建築糾紛之鑑定鑑定(法院案件除外)⁴⁷
☐5 其他⁴⁸ _____

二、檢附資料:⁴⁹

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⁵⁰

2. 標的物位置圖⁵¹

3. 其他:⁵² _____

此致⁵³

社團法人新北市建築師公會⁵⁴

41

申請人(單位): ⁵⁵	42
負責人: ⁵⁶	43
發費地址: ⁵⁷	44
統一編號: ⁵⁸	45
聯絡人: ⁵⁹	46
聯絡地址: ⁶⁰	47
電 話: ⁶¹	48

中華民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日⁶²

社團法人新北市建築師公會

P 11

鑑定作業流程

會勘紀錄及相關會議記錄及照片

中華民國全國建築師公會鑑定案件會勘紀錄表⁴¹

一、申請單位:⁴²

二、標的物之坐落:⁴³ 市⁴⁴ _____ 區⁴⁵ _____ 路⁴⁶ _____ 段 _____ 巷 _____ 弄 _____ 號 _____
 縣⁴⁷ _____ 鄉⁴⁸ _____ 鎮⁴⁹ _____ 市⁵⁰ _____ 區⁵¹ _____

三、日 期: _____ 年 _____ 月 _____ 日⁵² 上 _____ 午 _____ 時 _____ 分起⁵³

四、會勘人員(簽章):⁵⁴

(1)申請人:⁵⁵ _____

(2)鑑定人:⁵⁶ _____

(3)所有者人:⁵⁷ _____

五、會勘現況:⁵⁸

41

六、備註:⁵⁹

42

全國建築師公會

中華民國全國建築師公會⁴¹

「〇年度〇字第〇號〇事件」乙案鑑定事宜第一次說明會紀錄⁴²

會、時間:中華民國〇年〇月〇日(〇)中午時分⁴³

式、地點:中華民國全國建築師公會會議室⁴⁴

參、出席:原告:⁴⁵

鑑定人: 建築師⁴⁶

本 會:⁴⁷

錄、說明及結論:⁴⁸

41

低、散會:下午 2 時 30 分。⁴⁹

社團法人新北市建築師公會

P 12

鑑定作業流程

封面及目錄(基本架構)


 社團法人 新北市建築師公會
 NEW TAIPEI CITY ARCHITECTS ASSOCIATION

臺灣○○法院
 ○○○年度○○○第○○○號○○○○○等事件
 鑑定報告書

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

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

格式依契約規定必要需前列鑑
定人簽證依其規定


 社團法人 新北市建築師公會
 NTC NEW TAIPEI CITY ARCHITECTS ASSOCIATION

新北府路88號中山路一段293-1號6樓
電話：(02)8953-4420 傳真：(02)8953-4426

鑑定報告書

目錄

現況鑑定報告書至少需包含下列內容(依規範、規定及契約)

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

基本資料

經過、分析
及結論

- (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

社團法人新北市建築師公會

P 13

鑑定作業流程

本文及附件

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)○○市建築師公會工程估價師鑑定手冊
 (二)○○市建築師公會工程估價師鑑定處理規則
 (三)○○市建築師公會股份有限公司鑑定申請書
 (○○市建師公會收文日期：民國○○○年○○月○○日)

六、會勘日期及會勘人員：
 (一)會勘日期：

標的物基本資料
(地址、建使照號碼、
標示鑑定範圍)

辦理依據
(公文往還)

辦理過程
(初會勘紀錄)

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：社團法人新北市建築師公會
○○○建築師
會勘紀錄表詳附件四

七、鑑定標的物之構造、用途及現況

(一)鑑定標的物之構造、用途：
鑑定標的物共一幢，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)鑑定標的物現況傾斜度測量成果，詳附件五。
(三)鑑定標的物現況水準觀測成果，詳附件六。
(四)鑑定標的物現況會勘紀錄照片，參見附件七。
(五)標的物裝修隱蔽無法查勘部份，不在本現況鑑定報告書紀錄範圍內。

八、鑑定經過及分析

○○○○○○○○○○

九、鑑定結論

○○○○○○○○

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

附件

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

附件資料完整

社團法人新北市建築師公會

P 14

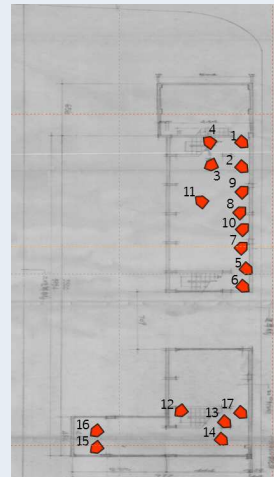
鑑定作業流程

現況紀錄照片及索引



照片位置索引：○○路○○號○○樓
標的物資料及辦理過程

編號	說明
00	說明
	
編號	說明
00	說明
	



4

鑑定類型

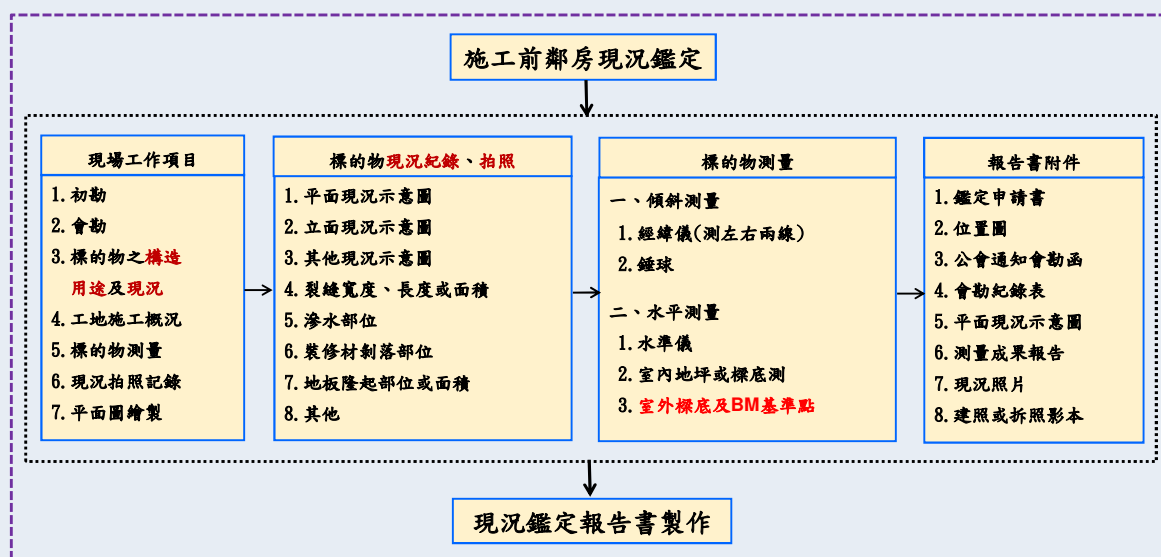
鑑定類型

鑑定樣態

- 1.現況鑑定(現況調查)
- 2.施工損鄰鑑定
- 3.安全鑑定
- 4.高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定

現況鑑定

施工前鄰房現況鑑定



現況鑑定

施工前鄰房現況鑑定更名現況調查

新北市政府 函

地址：22042新北市板橋區中山路1段161號5樓
承辦人：陳美山
電話：(02)28603456 分機5775
傳真：(02)28668144
電子郵件：AA4768@ms.ntpc.gov.tw

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國113年5月18日
發文字號：新北府工施字第1130926483號

送附：會通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (11321161540_11302231571-01.pdf)

主旨：檢送本府113年5月16日新北府工施字第1130921415號令修正「新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序」1份，並自113年7月1日起實施，請查照並轉知各所屬會員遵辦。

說明：

- 一、有關本程序新舊條文之適用區分，以受損戶第1次陳情時間為分界，其第1次陳情於發布實施前者，依原條文規定辦理；其第1次陳情於發布實施後者，依修正後之條文規定辦理。
- 二、有關本程序第11點之現況調查條文適用之區分，以現況調查完成之時間為分界，其現況調查報告於發布實施前完成者，依原條文規定辦理；其現況調查報告於發布實施後完成者，依修正後之條文規定辦理。
- 三、有關本程序第12點之適用，以建築執照領照之日期為界定，其領照之日期於發布實施後且建築物規模達本點第一項規定者，應召開施工前說明會。

正本：新北市不動產開發商業同業公會、臺灣區綜合營造業同業公會、社團法人新北市

受文者：全體會員

發文日期：中華民國113年7月23日
發文字號：新北府建師字第0678號

送別：/
密等及解密條件：
附件：如說明四

主旨：因應新北市政府公告修正「新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序」，並自113年7月1日實施，本會因應詳說明。

說明：

- 一、修正新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序(詳附件)以下簡稱損鄰處理程序。
- 二、依損鄰處理程序第十一點，將「鄰房現況鑑定」改為「鄰房現況調查」；「鄰房現況鑑定報告書」，改為「鄰房現況調查報告書」，故即日起本會公文及報告書封面主文敘述所需配合將現況鑑定更改為現況調查。
- 三、依損鄰處理程序第十一點，…未配合現況調查之鄰房，調查單位應正式通知三次(最後一次以掛號方式通知)。受調查之鄰房因無產權登記或應送達人不明致無法送達時，調查單位應將第三次通知函黏貼於門首並拍照紀錄。前項之紀錄，調查單位應併同執照編號報本局備查，並納入現況調查報告書。即新北市政府取消第四次市府代發會勘通知之規定。
- 四、檢附新北市政府113年5月16日新北府工施字第1130926483號函修正「新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序」。

正本：全體會員

理事長 **汪俊男**

社團法人新北市建築師公會

P 19

現況鑑定

位置

社團法人 **新北市建築師公會**
NTC NEW TAIPEI CITY ARCHITECTS ASSOCIATION

新北市板橋區中山路一段283-1號1樓
電話：(02)2863-4420 轉 100
傳真：(02)2863-4420
E-mail: foun@ntcarchi.net



鑑定標的物之座落： 新北市○○區○○路○○號



位置圖

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
三、日期：	年	月	日	上	下午
四、會勘人員(簽章)					
(1)申請人：					
(2)鑑定人：					
(3)所有權人：					
相關人員簽名					
五、會勘現況：					
六、備註：					

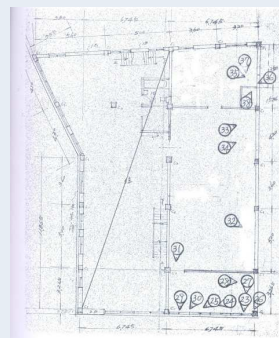
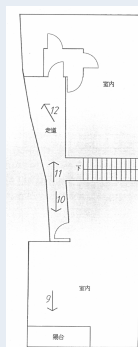
社團法人新北市建築師公會

P 20

現況鑑定

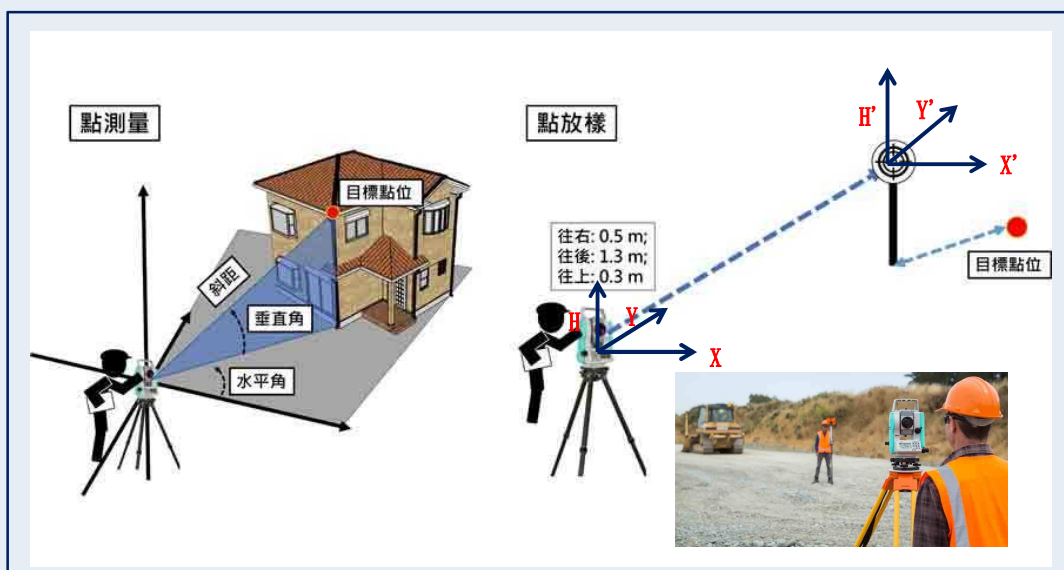
現況記錄圖

1. 請申請單位提供使用執照圖。
2. 請申請單位提供室內裝修設計圖。
3. 鑑定人依現況繪製，平面完成圖應以雙線繪製，畫出門、窗位置，並標註各室內房間名稱及其裝修材料，**顯示建築師之專業度**。



現況鑑定(基本功)

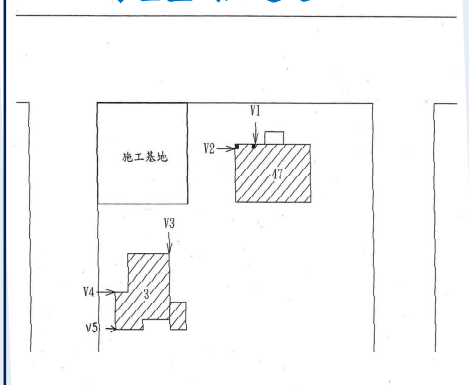
方位角、高度角、距離定義位置及高度



現況鑑定

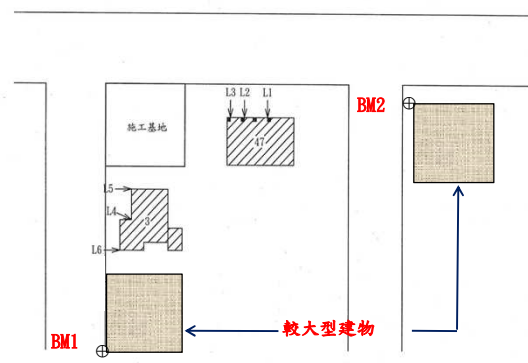
水平測量基準點選用

- ◆申請單位新建工地。
- ◆鑑定標的物。
- ◆垂直測向(2向控制)。
- ◆垂直測點選定。



→ 點位編號 垂直測量測向位置平面示意圖

- ◆申請單位新建工地。
- ◆鑑定標的物。
- ◆水平測參考點(Bench Mark至少2點)。
- ◆水平測點選定。



⊕ 水平測量參考點(BM) 水準測量測向位置平面示意圖

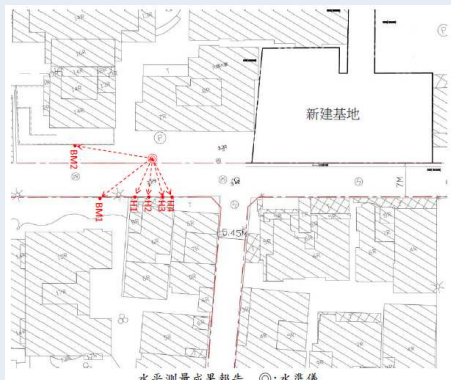
現況鑑定

量測建築物水平傾斜度

新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序



傾斜度測量成果報告 ⊕: 經緯儀



水平測量成果報告 ⊙: 水準儀

第十點規定「損壞責任如無法認定係因施工損壞或鄰房房屋邊緣

線與工程開挖境界線間之水平距離大於開挖深度四倍以上者應由受損戶自覓鑑定單位鑑定並限於二個月內出具損壞鑑定報告...」

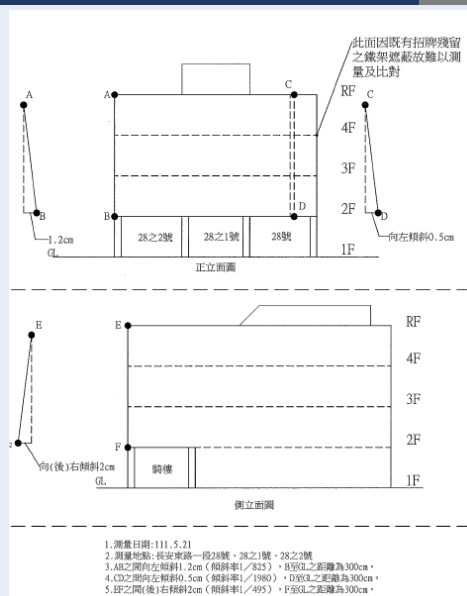
第十二點規定「建築物含有地下層者，起造人、承造人於放樣勘驗時應提出鄰房現況鑑定報告書」。

建議：

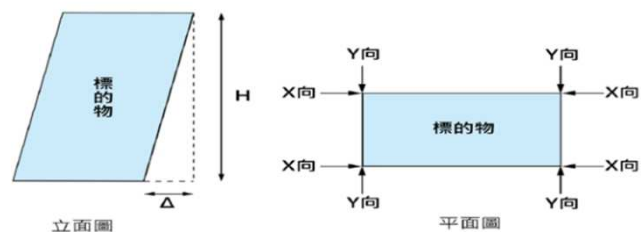
水準測量點及BM點，宜為結構物高程不會變動點。不宜為地坪、水溝蓋、電線桿。

Bm基準點宜有二點，分別於施工基地兩側，距離施工開挖深度5倍以上(遠離影響範圍)。

現況鑑定



量測建築物垂直傾斜度



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	基地斜對面車道入口
H1	140.5cm	樓梯間入口標下
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: 林森北路67巷18號。
3. 水平測量測點: BM1、BM2、H1、H2、H3、H4。

社團法人新北市建築師公會

P 25

現況鑑定



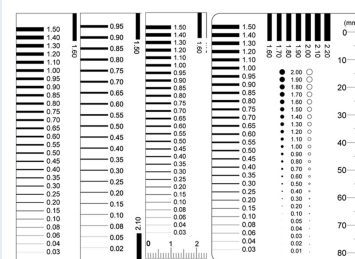
建築物之損壞紀錄

編號	說明
03	地下一樓牆面磁磚剝落
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

MIT-DDC06-1/MIT-DDC06-2/MIT-DDC06-3/MIT-DDC06-4

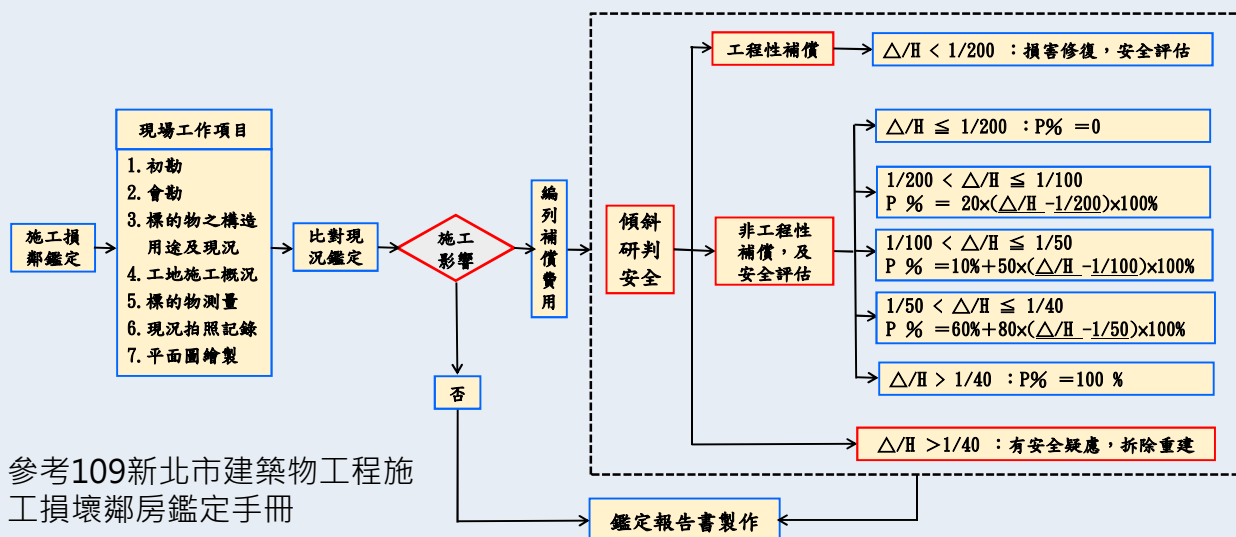


社團法人新北市建築師公會

P 26

施工損鄰

一般施工損鄰鑑定作業之要徑



施工損鄰

損壞調查及修補費用估算

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**

施工損鄰

損鄰鑑定VS現況鑑定

施工前現況鑑定 之現場工作項目

1. 初勘
2. 會勘
3. 標的物構造、用途及現況
4. 工地施工概況
5. 標的物傾斜測量
標的物水平測量
6. 現況拍照記錄

施工後損鄰鑑定 之現場工作項目

1. 初勘
2. 會勘
3. 標的物構造、用途及現況
4. 工地施工概況
5. 標的物傾斜測量
標的物水平測量
6. 現況拍照記錄

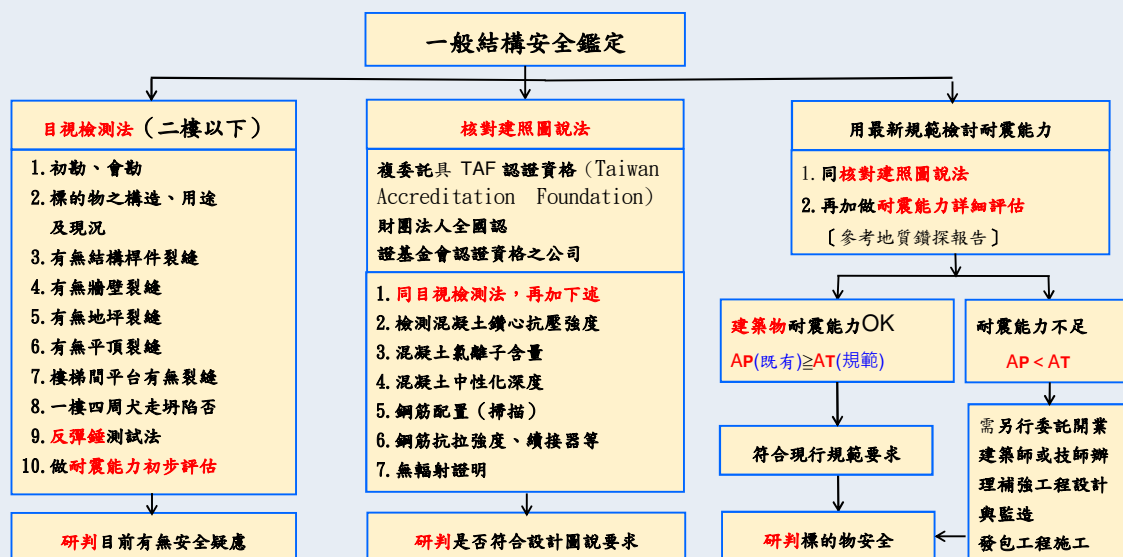
施工後損鄰鑑定 增加之工作項目

- △. 研判造成損害原因
- △. 研判有無安全疑慮
- △. 估算工程性補償及非工程性補償費用

- △. 傾斜測量成果比對
水平測量成果比對
- △. 施工前後現況比對

安全鑑定

一般結構安全鑑定作業之要徑



安全鑑定

報告書目錄

一、封面目錄及本文

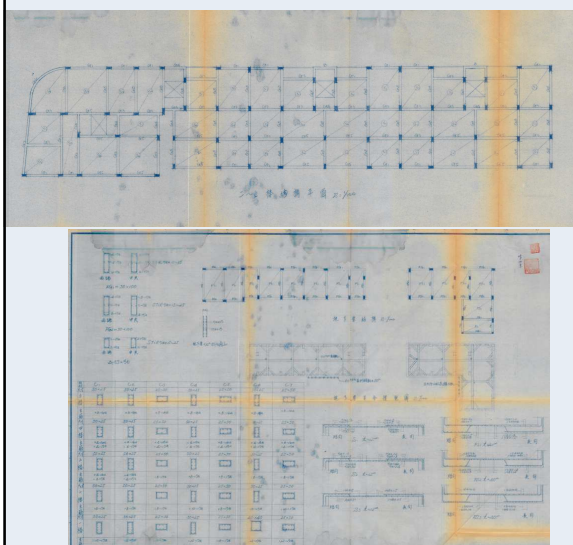
- (一)封面
- (二)目錄、頁碼
- (三)申請人
- (四)標的物座落
- (五)鑑定要旨
- (六)鑑定依據
- (七)會勘日期及會勘人員
- (八)工地施工概況
- (九)標的物構造、用途及現況
- (十)鑑定分析及結果**
- (十一)附件
- (十二)鑑定人蓋章
- (十三)完稿日期

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**

安全鑑定(附件)

結構現況與原有結構圖核對



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)	標	B2	30.0*50.0	T-1, 2	32.0*57.5
2F	標	b1	20.0*50.0	T-3, 4	23.5*57.0
	標	B3	30.0*50.0	T-5, 6	32.0(32)*50.5(35.5)
(2F)	標	B3	30.0*50.0	T-7, 8	33.0(21.5)*51.5(36.5)
1F	標	B4	30.0*50.0	T-9, 10	30.5(19)*51.0(36)
附註		1. 尺寸比對考量標側版厚及標下牆厚，()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。			

安全鑑定(附件)

鋼筋配置查核

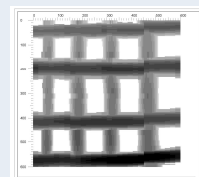
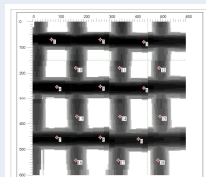
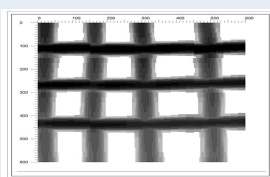
本會於民國00年00月00日,委託○○工程顧問有限公司赴現場進行標的物擋土牆主筋箍筋及保護層**非破壞性檢測**,試驗報告(詳附件)。

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:

鋼筋配置查核鋼筋掃描

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



安全鑑定(附件)

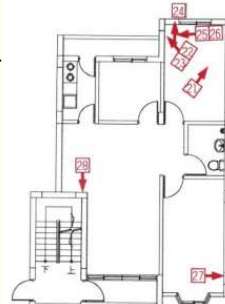
混凝土鑽心取樣 (過程記錄)



編號	21
說明	位置詳鑑定標的物平面示意圖 現場鑽心



編號	22
說明	位置詳鑑定標的物平面示意圖 現場鑽心



照片位置及編號

鑽心位置示意圖

編號	25
說明	位置詳鑑定標的物平面示意圖 現場鑽心



編號	26
說明	位置詳鑑定標的物平面示意圖 現場鑽心



安全鑑定(附件)

混凝土鑽心取樣及材料試驗

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

1. 混凝土鑽心試體抗壓強度試驗:

混凝土鑽心試體抗壓強度試驗結果表列如下:

QNT460
TAF
1337

混凝土鑽心試體抗壓強度試驗報告

收件日期: 1101100 08:45 報告編號: 231747
試驗時間: 1101107 09:02 頁: 共 1 頁 第 1 頁
送件日期: 1101107 試驗方法: CNS 1238 (2015)
試驗數量: 1 個

試驗人員: 吳志

試驗地點: 11020 08:40

試驗結果表

試體編號	試體位置	試體尺寸 (mm)	平均長度 (mm)	平均直徑 (mm)	平均面積 (mm ²)	平均重量 (kg)	平均密度 (kg/cm ³)	平均抗壓強度 (kg/cm ²)	平均抗壓強度 (MPa)	試驗結果
1	2F	100	100	100	100	100	100	100	100	是
2	2F	100	100	100	100	100	100	100	100	是
3	2F	100	100	100	100	100	100	100	100	是
4	1F	100	100	100	100	100	100	100	100	是
5	1F	100	100	100	100	100	100	100	100	是
6	1F	100	100	100	100	100	100	100	100	是

試驗結果表

試驗人員: 吳志

試驗地點: 11020 08:40

試驗結果表

試驗人員: 吳志

試驗地點: 11020 08:40

試體編號	樓層	位置	抗壓強度 (kg/cm ²)	單一試體強度 (kg/cm ²)	組平均強度 (kg/cm ²)	組平均強度 (MPa)
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		

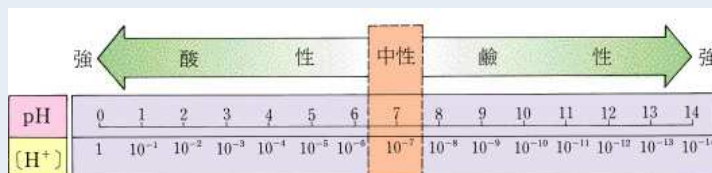
安全鑑定(附件)

混凝土中性化試驗: (過程記錄)

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
2		-2
3		-3
4	1F	-1
5		-2
6		-3



安全鑑定(附件)

鑽心取樣及中性化試驗(過程記錄)

編號	說明	編號	說明	編號	說明	編號	說明
1	鑽心取樣情形	2	鑽心取樣情形	1	中性化試驗情形	2	中性化試驗情形
							
編號	說明	編號	說明	編號	說明	編號	說明
3	鑽心取樣情形	4	鑽心取樣情形	3	中性化試驗情形	4	中性化試驗情形
							
編號	說明	編號	說明	編號	說明	編號	說明
5	鑽心取樣情形			5	中性化試驗情形		
							

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/m³。

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

安全鑑定(品管)

自主檢查表

新北市建築師公會
(III)「安全鑑定報告」製作報告參考表

製作編號:

製作名稱:

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	鑑定案由			
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	鑑定人簽章			
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			物主人員簽名
5	水準測量			儀器簽章表
6	垂直測量			儀器簽章表
7	鑑定標的物平面示意圖			
8	照片			儀器簽章表
9	結構安全評估			儀器簽章表
10	材料試驗報告			儀器簽章表

鑑定人簽名:

【說明】

為便利完成公會審核作業，請填妥本表再送件審查。

- 1.章節內容完整性及正確性。
- 2.明確界定鑑定範圍及標的物。
- 3.必要試驗報告及分析報告之附件。
- 4.是否完備、完整足以依規定存查或予以判斷結論。
- 5.鑑定委員會亦會專案複審。

高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定案

作業之要徑

「新北市政府工務局辦理高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定原則」

第一點 新北市政府工務局（以下簡稱本局）為執行新北市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理自治條例（以下簡稱本自治條例）之實施鑑定、認定標準、審查、補助等事宜，訂定本原則。

第二點 依本自治條例第五條或第六條規定申請調查或鑑定者，應備具文件如下：

- (一) 申請書。
- (二) 同意書。
- (三) 使用執照影本。
- (四) 建物登記簿本。
- (五) 鑑定報告(含檢核表)。
- (六) 其他經本局指定之文件。

第三點 鑑定報告應載明下列事項：

- (一) 鑑定範圍。
- (二) 鑑定內容、項目：
 - 1、混凝土檢測：氯離子含量、抗壓強度、中性化深度。
 - 2、損害現象（配合照片說明）。
 - 3、任一方向地面以上樓層之崩塌地表加速度評估。
 - 4、其他必要之項目。
- (三) 鑑定結論。
- (四) 鑑定範圍。
- (五) 現況勘查結果（含現況照片）。
- (六) 鑑定建議：
 - 1、應有明確預防拆除重建或補強防蝕之處理建議。
 - 2、鑑定結果為拆除重建者，應提供三年內該建築物臨時性安全維護之建議。

第四點 各樓層混凝土檢測取樣數至少每二〇〇平方公尺一件，每樓層不得少於三件，取樣位置須均勻分布。

第五點 高氯離子鋼筋混凝土建築物（以下簡稱高氯離子建築物）之鑑定應依下列標準之一：詳列於檢核表。

- (一) 混凝土氯離子含量平均僅零點六 kg/m³ 以上、中性化深度檢測樓層平均僅二公分以上、且應詳細震害評估，任一方向地面以上樓層之崩塌地表加速度低於一五〇 cm/sec² 等三項檢測結果之樓層數與總樓層數之比值（以下簡稱樓層比）四分之三以上者。
- (二) 混凝土氯離子含量平均僅零點五 kg/m³ 以上且混凝土抗壓強度平均僅小於零點四五 f'c 之樓層比二分之一以上者。
- (三) 混凝土氯離子含量平均僅零點九 kg/m³ 以上、中性化深度檢測樓層平均僅二公分以上之樓層比二分之一以上者。
- (四) 混凝土氯離子含量平均僅零點六 kg/m³ 以上、中性化深度檢測樓層平均僅二公分以上之樓層比四分之三以上者。

第六點 高氯離子建築物經鑑定結果，混凝土氯離子含量平均僅零點六 kg/m³ 以上且補強防蝕處理費用超過重建費用百分之七十五者，應擬定補強防蝕措施不得拆除或拆除者，得辦理拆除重建。

第七點 依前項申請拆除重建者，應檢具原鑑定機構提具之補強防蝕處理計畫書、估價書及重建費用計畫書。

第八點 本自治條例公布施行前已竣工為預拆除重建高氯離子建築物者，應用本自治條例第八條之補助規定。

第九點 申請拆除重建費用補助者，應備具文件如下：

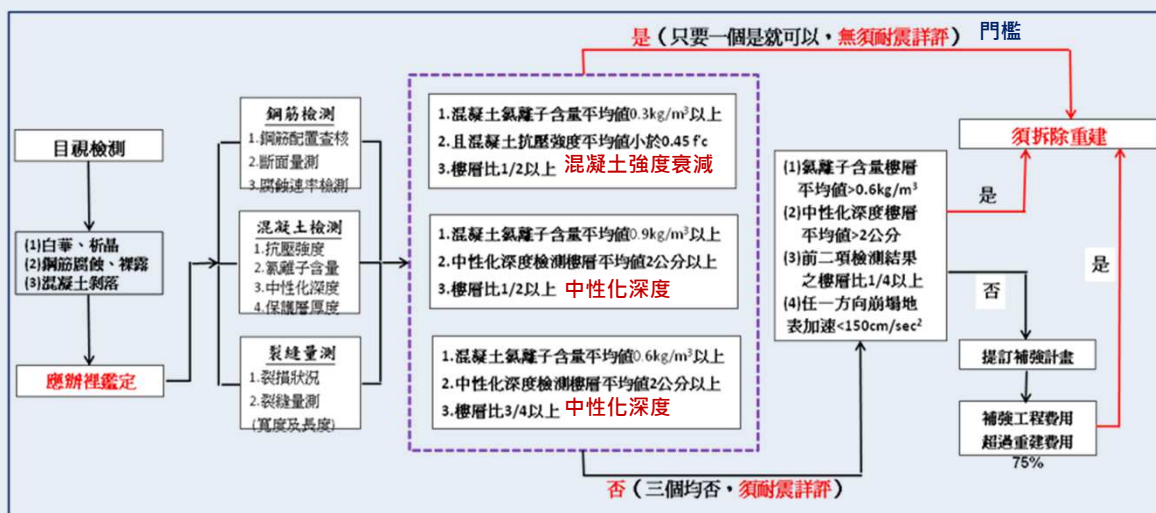
- (一) 申請書。
- (二) 同意書。
- (三) 本府鑑定文件。
- (四) 建物登記簿本。
- (五) 拆除執照影本。
- (六) 拆除工程前、後照片。
- (七) 切結書。
- (八) 其他經本府指定之文件。

第十點 高氯離子建築物申請重建之建造執照審查原則如下：

- (一) 建築基地自計畫道路設計及設置無障礙人行步道，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於一點五公尺並以淨寬設計。
- (二) 與鄰地境界線距離淨寬不得小於一點五公尺並以淨寬設計，惟基地面寬未達十四公尺者：
 - 1、基地面寬十公尺以上未滿十四公尺，雙側至少留設淨寬一公尺。
 - 2、基地面寬七公尺以上未滿十公尺，單側至少留設淨寬一點五公尺。
 - 3、基地面寬未滿七公尺，單側至少留設淨寬一公尺。
- (三) 需於一樓樓底勘驗時取得合格級別邊緣建築證書。
- (四) 經建造執照預審委員會同意者，前款第一點及第二點得予放寬。

高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定案

作業之要徑



一、封面目錄及本文

(一)封面

(二)目錄、頁碼

(三)申請單位及申請日期文號

(四)鑑定標的物坐落及範圍

(五)鑑定要旨

(六)鑑定依據

(七)會勘日期及會勘人員

(八)鑑定標的物之構造、用途及現況

(九)鑑定勘查經過

(十)現況勘察結果

(十一)鑑定工作內容

(十二) **鑑定標的物之混凝土鑽心試體試驗報告(包含抗壓強度、氯離子含量、中性化深度)**

(十三) **鑑定標的物現況耐震能力詳細評估**

(十四)鑑定結論與建議

(十五)附件

5

結語

結語

鑑定為一門專業，建築師已具鑑定人之基本資格，但專業在個人修練專精，專業、經驗歷練、學習是必經之過程才可成為令人尊重、信賴之鑑定人。

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。

參考文獻

建議參考文獻:

1. 新北市公會110年度鑑定研討會
2. 新北市公會111年度鑑定研討會
3. 新北市公會112年度鑑定研討會
4. 全國建築師公會2019鑑定手冊
5. 109新北市建築物工程施工損壞鄰房鑑定手冊

簡報結束

敬請指教

參、鑑定入門實務漫談

社團法人新北市建築師公會 113年度鑑定研討會

公正・誠實・負責・專業

報告課題:鑑定入門實務漫談

報告人：江星仁 建築師

2024. 8. 6.

1

鑑定入門實務漫談，經驗分享

彼此互相勉勵

做中學·做愈多·心得愈多

多看・多聽・多問・多做

□ ■ 原典：

不積跬步，無以至千里；不積小流，無以成江海。

ㄅㄨˋ ㄓㄨˋ ㄅㄨˋ ㄅㄨˋ

□ ■ 出處和釋義：

出自《荀子·勸學》。

這段話的意思是，不積累一步半步的行程，就沒有辦法達到千里之遠；不積累細小的流水，就沒有辦法匯成江河大海。

跬

活到老・學到老

2

鑑定入門實務漫談，鑑定人資格

- 建築師法第16條：建築師本就可以接辦鑑定業務，因此，只要有業主委託建築師，建築師個人就可以接辦。
- 若是有兩造爭議之事件，只要兩造合意委託，亦可接辦。
- 有些是公部門招標之鑑定案，符合資格，也可去標。
- 想參加輪派公會的鑑定案，要上過像今日之講習課。

☆ 民事訴訟法第326條：

1. 鑑定人由受訴法院選任，並定其人數。
2. 法院於選任鑑定人前，得命當事人陳述意見；其經當事人合意指定鑑定人者，應從其合意選任之。但法院認其人選顯不適當時，不在此限。
3. 已選任之鑑定人，法院得撤換之。 【判決拒卻之】

☆ 民事訴訟法第328條：具有鑑定所需之特別學識經驗，或經機關委任有鑑定職務者，於他人之訴訟，有為鑑定人之義務。³

鑑定入門實務漫談，建築師執業範圍

■ 建築師法第16條：

建築師受委託人之委託，辦理建築物及其實質環境之調查、檢查、設計、監造、鑑定、估價、測量等各項業務，並得代委託人辦理申請建築許可、招商投標、擬定施工契約及其他工程上之接洽事項。

這條背起來，整個開業一生會用到。

■ 不動產估價師法第14條 公布日期：民國89年10月4日

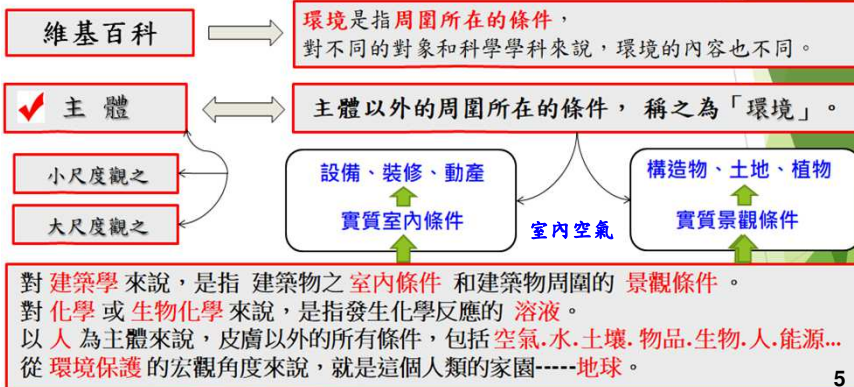
不動產估價師受委託人之委託，辦理土地、建築改良物、農作改良物及其權利之估價業務。

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。（內政部國土管理署曾發過多次函，應無疑義）⁴

環境・建築物及其實質環境

建築物及建築物之實質環境

環境基本法所稱環境，係指影響人類生存與發展之各種天然資源及經過人為影響之自然因素總稱，包括陽光、空氣、水、土壤、陸地、礦產、森林、野生生物、景觀及遊憩、社會經濟、文化、人文史蹟、自然遺蹟及自然生態系統等。【沒提到人本身？海洋？氣候？廢棄物？毒物】



建築師也可以動產估價，海科館，慶陽

海科館與慶陽公司OT+BOT案，解除契約



6

鑑定入門實務漫談，技師執業範圍

■土木技師：

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**。

水電·照明·消防·空調·景觀，建築師可以複委託

■結構技師：

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、評價、鑑定、施工、監造及養護等業務。

水電·照明·消防·空調·景觀，技師不可以複委託

7

鑑定入門實務漫談，誰有資格鑑定

二、鑑定問題如下：

- (一)「新北市 [] 8號11樓之2」(下稱系爭房屋)之廚房流理台下方地板(下稱系爭位置)有4條鋼筋被切斷，影響結構安全性程度為何？
- (二)若有影響，能否修復至結構安全無虞程度？
- (三)若能修復，修復之具體工法為何？修復金額為何？【具有上開修復工法能力之單位為何(避免未來強制執行無法覓得具有能力之單位)？】
- (四)依據 [] 結構技師事務所所出具結構補強計算書「5.結論及注意事項」第F點「B22樑下磚牆不得敲除或開孔，作為額外保護該樑抗震機制」，倘若以第(三)項之工法修復後，而B22樑下磚牆敲除或開孔，是否會影響結構安全？
- (五)若以第(三)項之工法修復後，系爭房屋之市場交易減損比例為何？(如貴會無法鑑定此項目，請惠予告知)
- (六)檢附原證6為附件。

本 [] 社團法人新北市結構工程技師公會、社團法人新北市建築師公會

8

建築鑑定項目分類

- ☐現況鑑定、☐施工損鄰鑑定、☐漏水鑑定、
- ☐安全鑑定：一般安全鑑定、未報勘驗先行施工、補領使照安全鑑定、地震前七日內澆置RC之安全鑑定、建築物外牆磁磚剝落安全鑑定、受火害後之安全鑑定、地震後建築物損害之修復補強及安全鑑定、鋼筋外露安全鑑定、施工不慎鋸斷鋼筋之安全鑑定、高氯離子RC建築物鑑定、建築物耐震能力初步評估與詳細評估。
- ☐建築年代鑑定、☐歷史建築物修復工程預算、結算金額鑑定、☐測量鑑定（傾斜或坡度）、☐建築物傾斜原因及責任判定鑑定、☐房屋產權面積鑑定、
- ☐不動產估價、鑑估、動產鑑價、買賣價金及價值減損、
- ☐屋內噪音鑑定、水電工程鑑定、消防工程鑑定、空調工程鑑定、☐法院囑託（施工面、設計面、工期等）及室內裝修工程款爭議鑑定。☐其他與建築相關之鑑定。

9

鑑定報告書，主要架構

施工前現況鑑定

- 一、申請單位：
- 二、申請日期及
本會收文檔號：
- 三、鑑定標的物坐落：
- 四、鑑定要旨：
- 五、鑑定依據：
- 六、鑑定會勘日期及
參加會勘人員：
- 七、工地施工概況：
- 八、鑑定標的物之構造
、用途及現況：
- 九、附件

其他類別鑑定（鑑定手冊）

- 一、申請單位（囑託單位）：
- 二、申請日期及
本會收文檔號：
- 三、鑑定標的物坐落：
- 四、鑑定要旨：
- 五、鑑定依據：
- 六、鑑定會勘日期及
參加會勘人員：
- 七、工地施工（鑑定標的）概況：
- 八、鑑定標的物之構造
、用途及現況：
- 九、鑑定經過情形：
- 十、鑑定分析與結果：
- 十一、附件

10

鑑定案件，服務費用

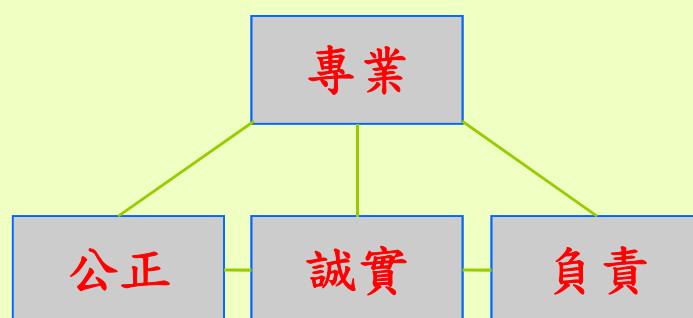
鑑定過程會發生甚麼費用？

1. 預估在現場調查作業的人次、時間,
2. 拍照及整理,
3. 繪製現況圖說,
4. 搜集圖說、規範、文獻等資料,
5. 複委託試驗、檢測、測量、學者專家,
6. 比對現況與圖說、規範之差異,
7. 研判費用，研判有無安全（損鄰、漏水）疑慮,
8. 提出補強、修復方案,
9. 估算補強、修復施工費用；估算價值減損。
10. 撰寫報告書,
11. 送公會審查及做副本三份,
12. 公會行政作業費。

不需要者刪除

11

鑑定進行過程，態度



12

鑑定入門實務漫談，建築師的角色

建築師、合夥建築師、負責人、設計人、監造人、檢查人、調查人、鑑定人、估價人（不動產估價師）、測量人員、查核人員、專任工程人員（主任建築師）、建築設備性能確認人員、消防設備暫行設計監造人、消防設備暫行裝置檢修人、建築物外牆安全診斷人員、無障礙勘驗人員、評審委員、審視委員、調解委員、裁判、仲裁人、建設公司老闆、營造公司老闆、開補習班、教授、顧問、政治人物（民意代表）、名嘴、公務人員、政務官、私人公司職員、室內裝修設計及施工人員、一般保險公證人、法院證人。

cosplay · 動漫 · 做什麼像什麼

13

全國公會

建築師公會 函

地址：臺北市信義區基隆路2段51號13樓
連絡人：02-23773011 轉 227
傳真：02-27326906

地方公會

「發文方式」
「郵區」
「地址」
「法院案號」

受文者：「受文者」 「職稱」

發文日期：中華民國○○○年 月 日
發文字號：○○○(○○)鑑字第 號
送別：最速件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

主旨：貴院函囑鑑定「○○○年度建字第○○○號」○○○事件，業經本會輪派○○○建築師負責辦理完畢，檢送鑑定報告書參份(含光碟乙份)，請 查照。

說明：

- 一、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10年，凡逾保存年限之報告書即予銷毀。
- 二、貴院收到鑑定報告後，若需傳喚鑑定人，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)。

正本：臺灣○○法院 ○ 股
副本：鑑定人 ○○○、○○○ 建築師



建築師公會

2024/7/24

14

第一線實務，上法庭各種狀況

專家、學者評審委員・2500元・3~5分鐘

第一種：鑑定人・出庭費每小時6000元・或折減。

第二種：證人（看到的・聽到的）・出庭費530元。

第三種：鑑定證人・兼有證人與鑑定人・不一定。

15

鑑定人，出庭費，每小時6000元

■兩年前做的〔地方法院・新北建築師公會的漏水鑑定案〕。

最近，高院書記官電話詢問：9月00日可否到庭說明？

我回答：原則可以，請問我是「鑑定人」或「證人」？

出庭報酬費用為若干？

書記官：你是「證人」，出庭費用為530元。

我說：我是「鑑定人」呀，且建築師公會曾有發函至法院，

已告知出庭費用為每小時6000元。

若只有530元，我就不想出庭了。

書記官：那我報告法官，並問當事人是否願意支出此費用？

我說：我等書記官電話。

三天後，書記官告知：法官同意我是鑑定人，當事人也同意。

支付每小時6000元，並會以正式公文通知「鑑定人」出庭。

16

鑑定人，出庭費，律師不同意

- 112年春季做的地方法院鑑定案；高院通知出庭。
書面通知之身份：**鑑定人**。
- 電話向書記官說明：鑑定人費用是每小時6000元。
- 一星期後書記官回話：**律師不肯付鑑定人費用**。
- 我說：既然如此，我當天到法庭是證人囉。
- 書記官說：是的。
- **提醒：當天記得請法官澄清，是鑑定人或證人。**
- 宣誓單：如是證人請法庭拿「證人宣誓單」。
- **只回答看到的聽到的**·進入詢答階段會很快。

17

出庭費，是否一定要每小時6000元

不一定·視狀況·彈性處理（看你怎麼想）

當事人·經濟背景·公家單位→ →一定可以

上班族·建議酌減（當做專家出席3000左右）

18

鑑定證人費用，法官主動核給

- 109.9.3.被法院傳為「鑑定證人」的心得：
- 律師問「報告書照片編號85說明內容與平面索引圖標示不一致，請說明為何。」...我說「其實大律師提出的「圖」很不清楚，我很難回答。若果真不一致，則以照片說明為準，因為照片是在現場拍的，是第一手資料，最準確，索引圖只是輔助說明用。」律師續問照片96....同上.....就被法官打斷。
- 法官說「剛剛鑑定人已說明很清楚了，是以照片說明為準，你還要問？命書記官，跳過去。」
- 最後法官說，今天鑑定人雖是「鑑定證人」，但仍是鑑定人身份，我核比530元多出來的費用，請律師先到樓下櫃台繳納，不要讓鑑定人等太久。
- 心得：對律師的問題，也要隨機應變，經思考後立即回應。

19

其實，都是奇摩子（kimochi）

- 530元，給證人費，起碼25年以上了。
- 如果問2小時，不但很累，而且是有壓力的，卻只有530，感覺不可能會好。
- 有一次，拿著法官核的3000元領款單到櫃檯，出納以為錯了，還跑到樓上問書記官是否正確，結果沒問題。
- 又有一次，也是法官核的超過530，出納表情有點訝異，很尊敬的問我是甚麼身分？為何可以領這麼多。
- 由此可見，以前大家領的都是530，鑑定人沒意見，出納也見怪不怪，大家的腦海中一直都是530，這樣會被看扁。
- 建議：就算是證人，法院也該調整530的證人出庭費了。
- 由此可知，其實，都是奇摩子（kimochi）。
- 謝謝公會出手照顧，有發文總是比較好。

20

證人

訴訟案件當事人以外的第三人，曾經親自看見、聽見事實經過。

· 民事、行政程序的證人：

可能在法官審理時，親自出庭說明

· 刑事程序的證人：

可能在警察詢問、檢察官訊問、法官審理時，親自出庭說明

鑑定人

受到法院（民事、刑事、行政案件）或檢察官選任（刑事案件），具有專業知識或經驗的人，任務是協助判斷個案中所需的專業知識。
例如：醫療案件中需具備醫療知識的專業人員，鑑定是否有醫療疏失

鑑定證人

同時具備了證人「曾經親自看見、聽見刑事案件的事實經過」與鑑定人的「專業知識或經驗」兩種特質的人，就是鑑定證人。
針對親自看或聽見案件事實的部分，需遵守證人的規定；
而就專業知識提出意見，則屬於鑑定人的鑑定。

21

鑑定、證人、鑑定證人之區分 (最高法院107年度台上字第3087號刑事判決)

鑑定，係由選任之鑑定人或囑託之鑑定機構，除憑藉其特別知識經驗，就特定物（書）證加以鑑（檢）驗外，並得就無關親身經歷之待鑑事項，僅依憑其特別知識經驗（包括技術、訓練、教育、能力等專業資格）而陳述或報告其專業意見。

人證，則由證人憑據其感官知覺之親身經歷，陳述其所見所聞之過往事實。前者，係就某特定事物，依法陳述其專業意見，以供法院審判之參酌依據，具有可替代性；後者，因係陳述自己親身見聞之過往事實，故無替代性。二者雖同屬人的證據方法，但仍有本質上之差異。而英美法上憑其專業知識、技術等專家資格，就待證事項陳述證人意見之專家證人，尚未為我國刑事訴訟法所採用，然就其依憑特別知識經驗而陳述或報告其專業意見之本質以觀，可認相當於我國刑事訴訟法上之鑑定，自應適用關於鑑定之規定。

至依特別知識得知親身經歷已往事實之鑑定證人，雖具證人與鑑定人二種身分，然所陳述者，既係已往見聞經過之事實，因具有不可替代之特性，故刑事訴訟法第210條明定，應適用關於人證之規定。

第210條 訊問依特別知識得知已往事實之人者，適用關於人證之規定。

22

除了出庭費，鑑定人不得拘提

- 台灣法律定位下的鑑定人，比較像是法官的「輔助人」，協助法官看懂他看不懂的事實（例如工程鑑定、驗屍、精神鑑定等等）、告訴法官他不懂的知識（例如油品的精煉技術）、或用專業知識幫法官把因果關係連接起來（例如告訴法官某牌藥物裡的成分確實有致癌性，就可推論食用藥物可能導致癌症）。
- 外國鑑定人，並不是某方當事人聲請傳喚誰來擔任鑑定人，法官就會准許。也不是此外，提出要幫忙出錢，法官就會准許外國鑑定人來台。
- 此外，鑑定人也不是接收到法院邀請，就一定得要出庭作證，如果鑑定人經合法傳喚不到，法院也不得拘提。

23

郵務送達（證人用）		郵務送達（鑑定人到場專用）	
臺灣新北地方法院民事庭通知書		臺灣高等法院民事庭通知書	
法院電話：(02)2261-6720 分機：1757 版別：李 庭		法院電話：(02)2371-3261 分機：2447 版別：民智 庭	
受通知人姓名	鄭進區號：220 住新北市板橋區中山路一段293-1號6樓 江星仁建築師 先生 女士	受通知人姓名	鄭進區號：110 住臺北市信義區基隆路二段51號13樓 江星仁 先生 女士
案號	104年度重訴字第440號	案號	105年度重上字第34號
案由	損害賠償	案由	返還不當得利等
當事人名	原告：林淑玲（即附表序號1至51號之選定當事人） 被告：鴻華建設股份有限公司	當事人名	上訴人：曾福熙等 被上訴人：青仲建設股份有限公司等
應到時間	民國105年12月29日 上午09時30分	應到時間	民國108年5月3日 上午09時30分
應到處	236新北市土城區金城路2段249號 本院一樓民事庭大廳第二法庭	應到處	10048 臺北市貴陽街1段233號 民事庭大廈一樓第八法庭
期日	言詞辯論	期日	準備程序
備註	請鑑定人務必到庭。	備註	請務必到庭。
注意	鑑定人 一、民事訴訟法第302條規定人民有作證之義務。 二、請攜帶身分證及本通知書向所定法庭庭務員報到。 三、鑑定人如無正當理由而不到場者，依民事訴訟法第303條規定，本院得處罰金新臺幣5萬元以下罰鍰；受罰鍰後再行通知仍不到場者，得再處罰金新臺幣5萬元以下罰鍰，並得拘提之。 四、鑑定人到場後應開庭完畢，得於10日內，請求法官之費及旅費。 五、鑑定人如經拘提或無正當理由拒絕結案或毀謗者，不得請求日費及旅費。 六、受通知人如就本事件提出書狀時，應將案由、費統一併記載，亦得利用本院訴訟電子案件系統（pcdmai1@judicial.gov.tw）提出書狀。 七、如遇職權等未盡事宜，經法院所在地之直轄市、縣市政府宣布停止辦公時，請勿來院，另候通知。 八、本院已提供開庭進度之線上查詢服務，相關資訊請至本院網站（http://pcd.judicial.gov.tw）查詢。 九、訴訟程序如有不明瞭之處，請向本院訴訟服務中心詢問，電話為（02）2261-6714轉分機1001、1002。 十、★如收到所為民庭大廳，其位置在法庭大樓後方25公尺處。★	鑑定證人 一、鑑定人須具鑑定書陳述意見。 二、鑑定人陳述意見，於鑑定前具結，將其結之結文附於鑑定書提出。 三、鑑定人於法定之日費、旅費外，得請求相當之報酬（如搭高鐵，請註明票號）。 四、受通知人如就本事件提出書狀時，應將案由、費統一併記載。 五、如遇職權等未盡事宜，經法院所在地之直轄市、縣市政府宣布停止辦公時，請勿來院，另候通知。 六、請攜帶身分證及本通知書向所定法庭庭務員報到。 七、訴訟程序如有不明瞭之處，請向本院聯合服務中心詢問，電話為2371-3261轉221。 八、本院已提供開庭進度之線上查詢服務，相關資訊請至本院網站（http://tfn.judicial.gov.tw）查詢。	
中華民國 105 年 11 月 24 日		中華民國 108 年 3 月 22 日	
書記官	收受訴訟電子信箱：pcdmai1@judicial.gov.tw 列印日期：105年11月24日 (無本院書記官簽名或蓋章者無效)	書記官	列印日期：108年3月22日 (無本院書記官簽名或蓋章者無效)

臺灣高等法院民事庭通知書		臺灣臺北地方法院民事庭通知書	
郵務送達（鑑定人到場專用） 法院電話：(02)2371-3261 分機：2431 駁別：民夏 股		郵務送達（一般性） 法院電話：(02)2314-6871 分機：6062 駁別：樂 股	
受通知人姓名：江星仁 建築師 地址：台北市基隆路2段51號13樓 鑑定人：江星仁 建築師 依法送達		受通知人姓名：江星仁 地址：台北市龍江路298巷8號10樓 鑑定人：江星仁 先生 女士	
案由：105年度上易字第820號 案由：給付工程款		案由：100年度消字第28號 案由：損害賠償等	
當事人：上訴人即被上訴人：汪威惠 姓名：被上訴人即上訴人：海司室內裝修設計有限公司		當事人：原告：陳彥軒等 被告：厚生股份有限公司等	
應到時間：民國106年1月11日 下午4時20分 應到處：應 所 民事庭大廈一樓第十七法庭		應到時間：民國103年5月1日 下午3時整 應到處：臺北市中正區博愛路131號 本院三樓第30法庭	
期日：準備程序 種類：鑑定人		期日：言詞辯論 種類：言詞辯論	
備註：被通知人係 鑑定人 一、鑑定人須具鑑定書陳述意見。 二、鑑定人陳述意見，於鑑定前具結，將具結之結文附於鑑定書提出。 三、鑑定人於法定之日費、旅費外，得請求相當之報酬(如搭高鐵，請提出票根)。 四、受通知人如就本事件提出書狀時，應將案由、案號一併記載，亦得利用本院民事訴訟電子郵件信箱 (tph@mail.judicial.gov.tw) 提出書狀。 五、如遇颱風等天然災害，經法院所在地之直轄市、縣市政府宣布停止辦公時，請勿來院，另候通知。 六、請儀容整齊，並攜帶國民身分證及本通知書向所定法庭庭務員報到。 七、訴訟程序如有不明瞭之處，請向本院聯合服務中心詢問，電話為2371-3261轉2121。 八、本院已提供開庭進度之線上查詢服務，相關資訊請至本院網站 (http://tph-judicial.gov.tw) 查詢。		備註：檢附原告及被告質疑鑑定報告之書狀影本為附件。 一、訴訟及聲請事件當事人如無法到場，得提出委任書特別委任他人到場。 二、當事人於言詞辯論期日如不到場，本院得依法命一造辯論為判決。 三、經本院命到場之當事人本人，如無正當理由不到場者，視為拒絕陳述，本院得斟酌情形判斷應否事實之真偽。 四、當事人到場時，應攜帶所用證物及相關證明文件。 五、鑑定人得請求支給法定之日費、旅費及相當之報酬。 六、受通知人如就本事件提出書狀時，應將案由、案號一併記載。 七、本院可酌減開庭次數，並經審判長或受命法官、受命法官許可，得於星期六、日或其他休息日或日出前、日沒後延遲。 八、本件所定開庭日期，如遇颱風過境，經宣布各機關停止上班時，即中庭期，請勿來院，聽候另行通知(傳喚)。 九、本院已提供開庭進度及開庭進度之線上查詢服務，相關資訊請至本院網站 (http://tph-judicial.gov.tw) 查詢。 十、訴訟程序如有不明瞭之處，請向本院聯合服務中心詢問，電話為02-23146871。	
中華民國 105 年 12 月 1 日 書記官：林淑貞 收 105年12月5日 文 字 第 072 號 列印日期：105年12月1日 (無本院書記官簽名或蓋章者無效)		中華民國 103 年 3 月 31 日 書記官：林淑貞 收 103年3月31日 文 字 第 072 號 列印日期：103年3月31日 (無本院書記官簽名或蓋章者無效)	

法官適時出手幫忙

【由法□、律師、鑑定人的對話中，得知法□蠻體諒鑑定人】

- 背景：鑑定報告書內容提到，建築師設計監造費7%。
- 律師問鑑定人：請問建築師設計監造費7%之依據為何？
- 鑑定人回應：各直轄市、縣（市）建築師公會均有各地方公會之「建築師業務章則」，依其酬金規定是為7%。
- 律師問鑑定人：能不能提供書面資料？
- 鑑定人正準備說：可以提供。但還沒說出來。
- 法□說：大律師，鑑定人已經說明這麼清楚，你應該瞭解了，你卻還要書面資料，你甚麼都要，那鑑定人在大學念過的書本包括物理、微積分，全部給你看，要不要？
- 律師說：那就不用書面資料了。
- 心得：其實法□有重視鑑定人的權益。不需要提供不必要的書面資料。

26

法官適時問律師・化解

- 【律師問的問題沒有聚焦】
- 律師問：鑑定人你寫的鑑定報告書，圖上註明損害的部分，與另外一本土木技師寫的報告書，圖上註明損害的部分，有何不同？
- 我回答：大律師問得這麼籠統，沒有聚焦，我沒辦法立刻回答，若一定要我回答，我要携回家看個三天三夜才能回答，你要付我閱覽費喔。
- 法官說：大律師，這問題確定還要問嗎？
- 律師就說：那本題刪掉，不問了。
- 心得：對律師問的問題，也要隨機應變，經思考後立即回應。

27

當事人突然主張不配合鑑定程序

- 【鑑定過程中，兩造的其中一造，突然主張不配合鑑定程序】
- 事實：在第一次會勘時就約好兩造下次會勘時要做鑽心取樣試驗。
- 第二次會勘時，被告卻說今日不方便配合做鑽心取樣。
- 鑑定人說明：我們今天到場的人數連技師及鑽心取樣師傅共5人，因是被告方不能配合，導致今天不能作業，勢必再跑一趟，再跑一趟的工資12500元，請被告方電匯公會，下次才會再來。
- 被告律師說：被告方當事人不願繳納。
- 鑑定人說明：會請公會轉知法院，看要如何處理。
- 原告律師說：原告方當事人願意先代墊，三天內會電匯至公會，請鑑定人先約兩造下次會勘時間。
- 心得：是誰的原因導致鑑定程序中斷，誰就要負責再來一次的費用（見下頁函）。

28

臺灣臺北地方法院民事庭 函

地址：10048臺北市中正區博愛路131號
傳真：
承辦人：高殷書記官
聯絡方式：(02)2314-6871轉6339

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：106年4月25日
發文字號：北院陸民高105年度訴字第3628號
送別：
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

主旨：請參加人務必於106年5月12日配合鑑定機關臺北市建築師公會之會勘，若未配合，所增加之程序費用將由參加人負擔，請查照。

說明：本院受理105年度訴字第3628號修復漏水等事件對上開主旨所示之事項有查明之必要。

正本：參加人吳復達
副本：臺北市建築師公會、原告楊智銘訴訟代理人賴呈瑞律師、被告興富建設股份有限公司訴訟代理人狄彥君律師

臺灣臺北地方法院民事庭

29

必需確認鑑定要旨與範圍

■○○市○○區○○街396號1樓房屋（下稱系爭房屋）

是否有漏水情況？**漏水原因為何？**

■修復漏水之方式及費用為何？

■系爭房屋恢復原狀之方式及費用為何？

可能二樓的原因
可能三樓的原因
或是其他的原因

■○○市○○區○○街396號1樓房屋（下稱系爭房屋）

是否有漏水情況？**漏水是否因系爭房屋2樓問題所致？**

■修復漏水之方式及費用為何？

■系爭房屋恢復原狀之方式及費用為何？

是二樓就是二樓
非二樓就結束了
不用找其他原因

30

必需確認鑑定要旨與範圍

新北市□□區□□街00巷0弄00號3樓房屋

鑑定事項：（一）漏水原因。

太簡單·不清楚

（二）修復漏水方式、所需費用及方法。

鑑定事項：

比較清楚

1. 原告所有之門牌號碼：新北市□□區□□路000巷0弄00號3樓房屋（下稱系爭3樓房屋）有無漏水壁癌情形存在及確切所在位置？
2. 系爭3樓房屋漏水壁癌之原因？系爭3樓房屋漏水壁癌情形是否因係被告所有之門牌號碼：新北市□□區□□路000巷0弄00號4樓房屋（下稱系爭4樓房屋）所造成？系爭3樓房屋漏水壁癌情形與系爭4樓房屋之間有無因果關係？
3. 系爭3樓房屋漏水壁癌原因除去之具體修繕工程、方法及項目（若系爭3樓房屋漏水壁癌之原因與系爭4樓房屋有關，**系爭4樓房屋應如何修繕**）？合理修繕費用若干？（並請以表格詳列各工項內容及單價、複價金額）；
4. **系爭3樓房屋**本身因漏水所生損害情形即漏水損害回復原狀之具體修繕工程、方法及項目？合理修繕費用若干？（並請以表格詳列各工項內容及單價、複價金額，並**分列零件/材料、工資**）？

31

必需確認鑑定要旨與範圍

1、坐落：新北市□□區□□街104號1樓房屋內兩間房間漏水之原因為何？是否與直上樓層即同區□□街104號2樓房屋漏水有關？

2、承1，如果有關，修復2樓房屋**漏水原因之項目、方法及費用為何**？

3、上開1樓房屋因漏水所造成之損害，如須修繕回復原狀，須支出多少修復費用（請就工資及材料費分別列計）？

32

110.1.12. 在走廊等很久，我不等了

- 1、〔邵○○案〕高等法院11點10分報到，至12點55分時，前一庭還在攻防辯論，也不知何結束，我就走向門口的庭務員向他說，我在走廊等很久了，我下午還有事不能再等了，我必須離開。
- 2、他卻說，你再等等；我就說我有事，我真的不能等了，請把**身份證還我**，他又說要問問法官（卻無行動），我說那你就快去問呀！
- 3、庭務員臨時插隊向法官說明，法官就請我進去，還道歉說拖這麼久，我說別介意，法官問兩造律師是否延期，經溝通後延至3月2日上午11時15分。法官問我要不要領出席費？我說要，結果領了530回家。

33

汐止・宜蘭・台東・各種狀況

汐止→拆屋還地→法官說，請鑑定人到現場指導。

宜蘭→上洗手間→某方當事人很大聲說，你無恥。

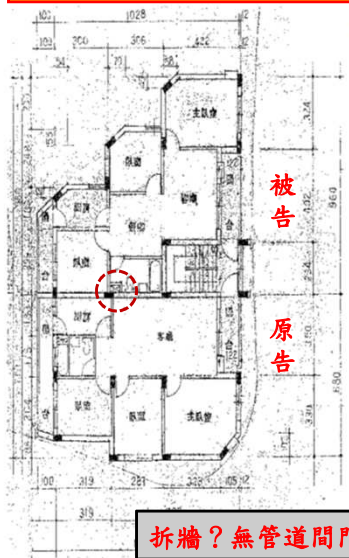
台東→先問原告進行中，律師突然說，他要離席。

34

拆分戶牆或管道間牆壁以利檢視水管・有尊重專業



被告家



被告

原告

拆牆？無管道間門

分戶牆



35

問不清楚；鑑定結果，回應太過簡略？

- 102.12.12. □□社區之公設是否有瑕疵之情形（詳參附表）？前述瑕疵部分是否造成房價折損？
- □□社區之公設是有如附表所示瑕疵之情形。
- 通常建築物本身規劃設計、區為因素、環境因素、設備因素、附屬設施等，都會直接關係到房屋價格的因素。故本案公設瑕疵部分屬於附屬設施，當然對房屋價值一定有不同層次的影響。
- 103.7.1. 續問影響多大；103.9.2. 回覆：本案公設瑕疵部分屬於附屬設施，研判交易價額會有所折減、經與地政士、房屋仲介人員、建築師同業討論蒐集比較有關房屋買賣時之情況因素，在買賣實務上會折減房屋部分之價金約1~3%。

36

問不清楚；鑑定結果，回應太過簡略？

- 承上頁，112.3.20. 臺灣高等法院臺中分院續問：
鑑定報告所稱本件瑕疵實務上會折減**房屋部分**價金1~3%，
則**土地部分**是否亦會因上開瑕疵造成土地價金之減損？
又本件上訴人所買受之房屋及土地，因上開瑕疵有**折價損失**
之金額分別為何？

- 心得：1~3%，究竟多少？要說清楚。
- 是否只有建物？土地部分？ → → → 參考**第九號公報**。
- 計算**折價損失**之基準金額(母金額)為若干？時間點？

37

避免不必要的論述…引發監造人抗議

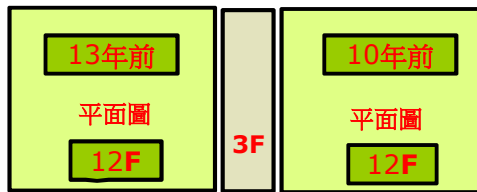
- 鑑定事項：系爭房屋外牆**磁磚脫落之原因**為何？
- 系爭房屋外牆磁磚脫落之原因為〔**材料瑕疵**〕與〔**施工不良**〕兩者。如磁磚被溝無倒鉤，含水率過高，施作時磁磚會將黏著材水分吸走，兩者分離形成「**膨拱**」。
另，檢驗不足，品質控管欠佳，施作人員之工藝水平不足，廠商自主檢查未落實，**監造單位查驗不確實**，未將施工規範納入契約，施工細節不清楚，以上種種皆為施工不良之主因。
=====
- ☆ 建議：**刪除**「**監造單位查驗不確實**」。

38

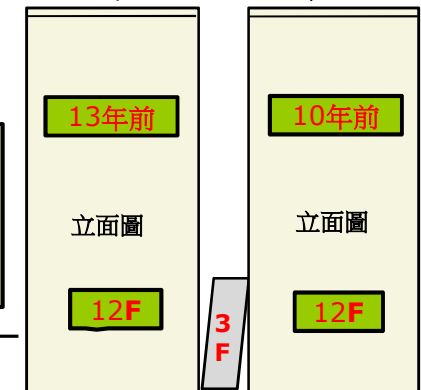
建築師 VS. 結構技師

3F的房子有傾斜...請鑑定是誰的責任？

✓ 建築師：100/100捷運施工
結構技師：各1/3



捷運施工.....深開挖



39

建築師 & 結構技師，建築師勝

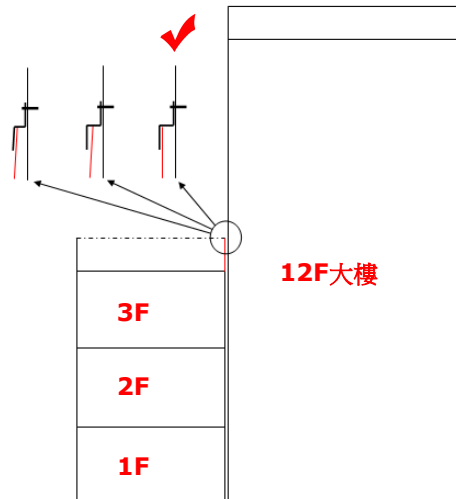
我的說明：

- 1、說明細部處理情形。
- 2、若當年沒有傾斜，則N型遮水，如右，現在才傾斜，如中。
- 3、若當年有傾斜，則N型遮水，如左。

法官採用建築師之證詞。

建議：

說明細部處理，比較清楚。



40

鑑定要旨，有要求「房地價值減損」

四、鑑定要旨：

臺灣□□地方法院來函囑託本會鑑定事項如下：

1. ○○市○○區○○路95號3樓房屋（下稱系爭房屋）之氯離子含量為多少？
2. 系爭房屋之氯離子含量過高時，該「**房屋**」之修復費用為多少？
3. 系爭房屋之氯離子含量過高時，該「**房地**」之交易價值減損之比例及金額為多少？

注意：請依照鑑定要旨進行鑑定。

別忘了估：「交易價值之交易價值減損」之鑑定費。

鑑定方法：問卷調查、專家訪談、蒐集案例、**專業研判**、比較法等、研究論文、第九號公報、**公會研發作業原則**。

41

肆、聲請部分：

法庭攻防

請求將本案送請「新北市建築師公會」辦理建物「價值減損」鑑定：

查新北市建築師公會曾就與本案事實相同之建築物「氯離子含量超標」之海砂屋建築物價值減損事件，具有豐富鑑定專業與經驗，並曾有辦理專業講習及接受法院委託鑑定之經驗（請參原證 9 號：新北市建築師公會109年度鑑定作業精進研討會「海砂屋鑑定與價值減損之判斷」PPT講義影本一件），原告爰此具狀請求 鈞院同意惠將本案送請該公會辦理建物「價值減損」鑑定（公會地址：220新北市板橋區中山路一段293之1號6樓、電話：02-89534420）。以上請求部分，如蒙首准，至感德便。

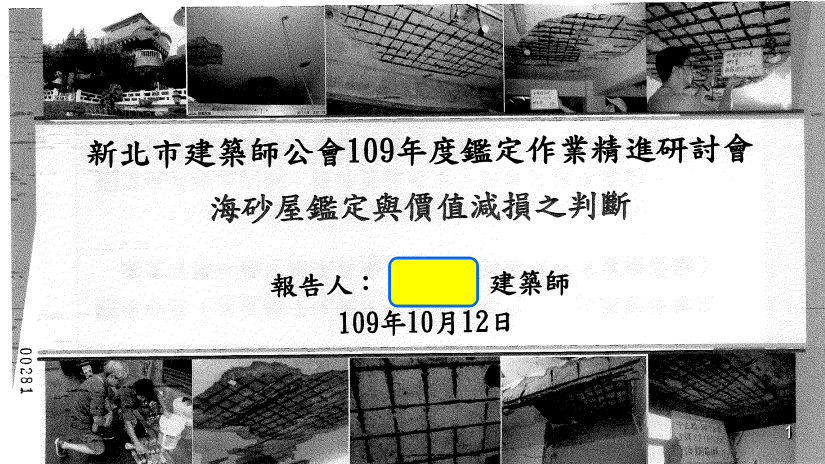
被讚美

伍、證物：

原證 9號：新北市建築師公會109年度鑑定作業精進研討會「海砂屋鑑定與價值減損之判斷」PPT講義影本一件（共86頁）。

42

我也不知道他們從哪下載的



43

訴訟繫屬中・選鑑定單位之攻防

室內裝修工程款訴訟爭議時，選鑑定單位的攻防戰。

一般可能方式：**1.**兩造合議。**2.**法○提議，兩造無意見。**3.**兩造各提供三個鑑定單位，選有交集的那個單位。**4. 兩造攻防。**

室內裝修工程款爭議，建築師公會是最專業、最有能力的鑑定單位。

理由：

- 1.** 建築師公會是歷史最悠久的專業機構，辦理工程鑑定最有經驗。
- 2.** 建築師公會人才濟濟，都是國家考試及格，鑑定人專業學識高。
- 3.** 建築師從學校教育起，就對「建築物及室內裝修」有深刻瞭解。
- 4.** 建築師公會是政府認可「室內裝修審查機構」，最公正及專業。
- 5.** 「室內裝修」是建築師的執業範疇包括「設計」與「施工」。
然而專業技師的執業範疇僅為「施工」；沒有「設計」。
- 6.** 建築師的執業範圍包括室內裝修；技師的執業範圍重點為結構。

44

訴訟繫屬中・選鑑定單位之攻防

被告訴代：不可以委託○○○公會鑑定。…理由…公會的
原告訴代：一定要委託○○○公會鑑定。…理由…開業的

100天後

被告訴代：建議委託□□□鑑定。
原告訴代：不同意委託□□□鑑定。
鑑定單位名冊無□□□、以往案例無開業○○○主筆。
另有案例被法院判為無效，□□□還被監察院糾正。

100天後

法○建議：中華民國全國○○○公會鑑定。
理由…該公會無○築○會員被告訴訟代理人無意見。

45

二、被告提議之鑑定機構行政院公共工程委員會（下稱工程會）工程技術鑑定委員會（下稱工鑑會），其未具鑑定本件爭議之專業能力，且未受司法院認為足資勝任之鑑定機構，故原告拒絕以工程會所屬工鑑會作為本件鑑定機構：

(一) 查，司法院於網頁上推薦之「鑑定機關參考名冊」（原證31號），並無工程會工鑑會，足見該鑑定機構之公正性未獲普遍肯定，且亦不受司法機關信任；反觀原告所提出之「台北市建築師公會」及「高雄市建築師公會」，則均為司法院推薦之鑑定機關，可見原告提供之鑑定機構確屬客觀公正，故被告實無拒絕接受原告所提出，並由司法院所推薦之「台北市建築師公會」或「高雄市建築師公會」為本件鑑定人之理由，合先敘明。

(二) 次查，由工鑑會之人事組織、鑑定程序及鑑定報告製作流程觀察，工鑑會不僅未如建築師公會具備專業能力，復須受工程會指揮監督，本身並無獨立性可言，且成員身分並未公布，鑑定過程實屬黑箱作業，令人無從檢證其鑑定過程之客觀性與公正性：

1. 由工鑑會人事組織觀察，工鑑會並無專業性與獨立性：

(1) 按「行政院公共工程委員會…設工程技術鑑定委員會。」、「工鑑會置主任委員一人，綜理會務；副主任委員一人，襄助主任委員處理會務；均由本會主任委員

對其專業職能，並無客觀、公正之資格審查程序，故客觀上實無證據可認工鑑會成員具備鑑定本件劇場設計有無重大變更之能力。及觀建築師公會，其成員均係經過國家考試及格之專門職業技術人員，且履行職務尚受建築師法及專業倫理規範，不僅客觀上受國家考試程序認可其專業能力，且此專業人員所出具之鑑定報告，更需受專業規範所制約，自屬客觀且可信。

2. 由工鑑會鑑定程序及鑑定報告製作流程觀察，鑑定報告並非本於專業人士獨立判斷，益證無公正性可言：

(1) 按「本會受理鑑定案件處理流程如下：(一) 由本會工程技術委員會主任委員指定一人至三人為預審委員，進行該案件之審查。…(四) 預審委員審查完畢後，應研提初步鑑定意見，提交工程技術委員會委員會會議審議，作成鑑定書。」行政院公共工程委員會工程技術鑑定作業要點第5點第1項及第4項定有明文(原證33號)。

(2) 次按，又工程會工鑑會設置要點第5點及第7點規定：

「工鑑會委員會會議…由主任委員召集之，並為主席；主任委員未能出席時，由副主任委員代理之。」「工鑑會之決議事項，以本會（按：即工鑑會）3義行文。」(原

1

3

建築師 VS. 律師

◆問：你有能力、資格做**不動產估價**業務嗎？你在大學有修過相關估價學分嗎？

◆答：我當然有能力、有資格做不動產估價業務。
「**建築師法第十六條**」與「**不動產估價師法第14條**」賦予我「**可以從事不動產估價業務**」之資格。
至於能力本就很專業，成本法、比較法甚至比其他師更強。
在大學有修估價學分，建築師公會每年辦理在職訓練，獲益很大；**執業過程經常訪價、編製預算**。
本人也是室內裝修設計專業人員，常受委託辦理「turn-key」工程，對家電、家具等動產價值價格也很瞭解。

47

歷經九次鑑定，當事人好有耐性

- 背景：在復興南路一段，二樓開餐廳，一樓有漏水情形。
- 第一次鑑定：土木技師公會鑑定，結果是二樓的問題。
- 第二次鑑定：土木技師公會鑑定，確認修理好了。
- 第三次鑑定：一樓發現樑柱接頭有銹痕，結構技師公會。
- 第四次鑑定：結構技師公會，確認修好了，無安全疑慮。
【一樓屋主發現樑柱接頭用鋼板補強，認為對其房價有影響】
- 第五次鑑定：A不動產估價師估算一樓之正常交易價值。
- 第六次鑑定：B不動產估價師估算一樓之正常交易價值。
- 第七次鑑定：C不動產估價師估算一樓之正常交易價值。
- 第八次鑑定：地方法院囑託**估價師公會**估算價值減損10%。
- 第九次鑑定：高等法院囑託**建築師公會**估算價值減損6.3%。

48

就交易價值貶損部分，經第一審及原審法院依序囑託臺北市不動產估價師公會（下稱估價師公會）、建築師公會鑑定結果，均認結構安全度有疑慮之瑕疵情形，足以減少不動產之交易價值，堪認系爭1樓房屋縱經修復補強回復原狀，依客觀通常情形，被上訴人仍受有市場交易價格減少之損害，且不以其已出售該屋為必要，亦不因修繕後出租收益，即得謂交易價值無減損。又客觀上欲證明系爭1樓房屋因系爭漏水事故受有交易價值貶損之數額，有重大困難，原審審酌鑑定證人[]之證述，以估價師公會估價報告認定之價值減損率為基準，參考估價師公會與誠正事務所估價報告評估系爭1樓房屋於101年2月價值之平均值，認系爭1樓房屋未受損時之正常價格為3億3192萬5110元，乘以價值減損率6.3%，依民事訴訟法第222條第2項規定，計算系爭損害得請求市場交易價格貶損金額為2091萬1282元；且系爭1樓房屋係以建物同時包含所對應土地應有部分所產生市場合理交易價值之完整產權型態，被上訴人就該屋有配賦坐落基地應有部分，上開鑑定估定該屋未受損時之正常價格，未偏離不動產估價實務作法，仍得作為審酌系爭漏水事故致其市場價格減損之憑據。

品 稿 代 碼：E018-1 囑 咐 庭 定 品

臺灣 地方法院 函

地 址：

傳 真：

承 辦 人：

聯絡方式：

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：

發文字號：

類別：

密等及解密條件：

附件：如文

建築師不用兼具

主旨：希貴單位逕派兼具不動產估價師資格之會員，惠予鑑定如說明欄所示之事項，並將鑑定結果惠送本院，請查照。

說明：

- 一、本院110年度訴字第174號俟推行為損害賠償事件，認為委請鑑定之必要。
- 二、待鑑定標的：
門牌號碼新北市板橋區民生路二段234巷43號建物及其坐落之新北市板橋區文化段1339地號土地（下稱系爭房地）。

三、鑑定事項：

- (一)系爭房地是否因新北市政府工務局107板建字第100號建造執照工程(含前置拆除工程)而造成房屋傾斜(變化)、地基沉陷及牆面樑柱裂損等損害？如是，損害程度及損害原因為何？【請併予量測臺灣省土木技師公會106年4月6日(106)省上技字第10475號鑑定報告書已新增之TA、TB測線；並請分別研判被告富集建設股份有限公司、被告瑞昶營造股份有限公司、被告富麗營造股份有限公司、被告賢泰營造有限公司、被告茂源工程有限公司與本件損害是否有關，如有，所造成損害之原因為何。另請說明本件可否研判相關損害是否與自然力（如地震等）所生損害有交互作用，並各因素間之責任比例為何。】
- (二)上開建物及基地因新北市政府工務局107板建字第100號建

造執照工程(含前置拆除工程)而造成地基傾斜變化、沉陷及牆面樑柱裂損等損害之修繕費用若干？修繕期間原告所需之房屋租金及搬遷費用若干？

- (三)上開建物及基地因新北市政府工務局107板建字第100號建造執照工程(含前置拆除工程)而造成地基傾斜變化、沉陷及牆面樑柱裂損等損害，如經修繕後，建物及基地整體之市場交易價格於109年12月3日之貶損數額(非係指「非工程性補償」之金額)若干？

四、檢附贈務人資料供參：

聲 請 人 即 原 告
原 告 訴 訟 代 理 人

相 對 人 即 被 告
被 告 法 定 代 理 人
被 告 訴 訟 代 理 人

相 對 人 即 被 告
被 告 法 定 代 理 人
被 告 訴 訟 代 理 人

相 對 人 即 被 告
被 告 法 定 代 理 人
被 告 訴 訟 代 理 人

相 對 人 即 被 告
被 告 法 定 代 理 人

相 對 人 即 被 告
被 告 法 定 代 理 人
被 告 訴 訟 代 理 人

第一頁

度 庭

第二頁

50
庭 度

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 8 樓 連絡人：林建如 電話：(02)8953-4420 分機 106 傳真：(02)8953-4426 電子郵件：ntc189@ntca.org.tw 238 新北市土城區金城路 2 段 249 號 受文者：臺灣新北地方法院 發文日期：中華民國 111 年 5 月 23 日 發文字號：新北建師鑑字第 214 號 送別： 密等及解密條件： 附件：如文 新市建築師公會・不 卑不亢・說清楚・雙贏 主旨：有關貴院 111 年 5 月 6 日新北院賢民潔 110 年度訴字第 174 號函囑本會 選派兼具不動產估價師資格之會員，辦理貴院 110 年度訴字第 174 號侵 權行為損害賠償事件鑑定一事，認必要依法釐清上開資格之認定以利後 續鑑定人的適法派任。請惠予查照。 說明： 一、覆貴院 111 年 5 月 6 日新北院賢民潔 110 年度訴字第 174 號函。 二、依建築師法第十六條「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 據此具有辦理建築物及其實質環境，包括建築改良物及建築土地之估價及 鑑定之法定資格(附件一)。 三、又查不動產估價師法第十四條「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。」，因此建築師若未具不動產估價師資格，並無 礙其依法辦理建築物估價業務。 四、本會建築師多年來承辦不動產估價或價值減損之鑑定案，不計其數。又因 本會鑑定人執事認真嚴謹，委託單位對鑑定報告書之品質均甚滿意。 五、本案若無強制限定鑑定人必具「不動產估價師」資格之適法理由，應不加 框限委託本會依會員專業特長派任鑑定人辦理為請。 正本：臺灣新北地方法院	函 稿 代 碼：E010-1 發行文表(院函) 臺灣 地方法院 函 地址： 傳 真： 承 辦 人： 聯絡方式： 受文者：社團法人新北市建築師公會 發文日期： 發文字號： 送別： 密等及解密條件： 附件：如文 主旨：復貴會 111 年 5 月 23 日新北建師鑑字第 214 號函如說明二 所示，請查照。 說明： 一、本院受理 110 年度訴字第 174 號侵權行為損害賠償事件，前 以 111 年 5 月 6 日新北院賢民潔 110 年度訴字第 174 號函請貴 會進行鑑定，認有函復之必要。 二、請貴會逕依相關規範辦理本件鑑定。 正本：社團法人新北市建築師公會 副本： 法院回函 院長 法官 51 第 1 頁
--	--

鑑定主題與囑託鑑定事項不相符

明明鑑定主題是：

臺灣○○地方法院
 000年度訴字第000號**減少買賣價金事件**
 鑑定報告書

但囑託鑑定事項卻看不出來，哪有減少買賣價金事項？

- (一)門牌號碼〔○北市○○區○○街000號2樓房屋(下稱系爭房屋)〕是否有樓地板傾斜之瑕疵？
- (二)如有，其傾斜之程度為何？造成樓地板傾斜之原因為何？
- (三)系爭房屋是否有建築物傾斜
 (建築物傾斜率：建物水平位移量/建築物現狀高度)？
- (四)如有，其傾斜之程度為何？造成房屋傾斜之原因為何？

表示次階段：會囑託不動產估價師公會鑑定減少買賣價金。因此，要怎麼做？才能扭轉法院及律師的看法？

52

未繳鑑定費，要不要去做？

- 1. 私人名義、民營公司、公家單位向本會提出申請鑑定，經鑑定人初勘後通知繳納鑑定費，如在一定期間內未繳鑑定費，則該鑑定案撤銷。
- 2. 法院鑑定同上。但法院來函通知要在很快的時間內鑑定，但當事人在鑑定日之前沒來繳費，怎麼辦？建議：電話聯絡書記官，告訴他本會立場，請他報告法官要延期鑑定，或請法院指示如何處理？絕對不可以蒙頭去做，會收不到鑑定費。建議聯絡書記官要做電話紀錄。

53

告知申請單位，公會發票開立方式

- 申請單位如為公家單位，且要求全額發票時，如何處理？
- A 狀況：正在談的案子，且申請單位很堅持要全額發票，為求順利拿案子，可勉強答應配合，但需把該算的鑑定費算好後，再加 5 % 即可。
- B 狀況：鑑定案子已向公會申請，且已繳費，公會開立〔20 % 發票〕+〔80 % 收據〕鑑定人完成報告後向公會申請 80 % 鑑定費。此為代收代付的觀念。有財政部公文為憑。
〔財政部88/3/31台財稅第881907968號函〕建築師技師公會受託辦理鑑定及審理執照代收鑑定費課稅釋疑。

54

辦理鑑定工作提醒事項

- 建築鑑定是**建築師**對社會上有關建築爭議事件與建築物公共安全**所必須擔負的責任**。
- 建築師在執行鑑定工作時，必需以嚴謹戒慎的態度，憑藉**專業**知識與經驗，**公正、誠實、負責**的態度作出鑑定報告。
- 別忘了**內容編排**及**相關單價**必須參照鑑定手冊。
- 瞭解鑑定要旨（一字一句去瞭解），不要少回答，也不要多回答（ex. **地上權之價值**）。
- 儘可能準時繳交鑑定報告書，若無法於期程內完成時，敘明理由，請公會轉知申請單位。
- 鑑定會勘時，避免談及鑑定要旨範圍以外之事。
〔**不要寒暄、聊天**、就算**曾碰過面或認識**也不用聊〕

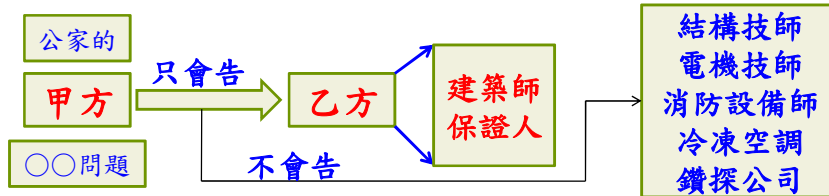
55

因為聊天太多，導致鑑定無效

- 某漏水鑑定案，原先是土木技師公會鑑定。
- 後來請建築師公會再做一次鑑定。。
- 為何？
- 經由法院提供的卷宗資料得知。
- 原**鑑定結論**：3樓房屋漏水原因是4樓房屋造成。
- **4樓屋主不滿意，向法院陳報**：
鑑定人在3樓房屋會勘時，與3樓屋主聊得很熱絡，聊到你是甚麼大學甚麼系畢業？哦，我們是系友，你在哪裡上班？哦，我也曾在那邊過，……顯然他們有一定程度的關係，**不公正，主張不可採用此鑑定結論**。
- 結果：法官採納。

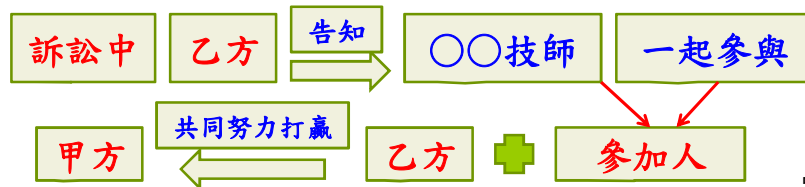
56

民事部分. 訴訟告知. 民事訴訟法



民事訴訟法第65條規定：「當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有法律上利害關係之第三人。受訴訟之告知者，得遞行告知。」

順著次序傳遞，一個一個的告知



57

關於建築法第十三條第一項及 建築師法第十九條但書等規定

負選任責任
無核算必要

內政部68.12.27台內營字第052186號函 案經本部於本（68）年12月3日邀集行政院法規會，司法行政部等有關機關會商，獲致結論如下：「按建築法所稱建築物設計人及監造人為建築師，以依法登記開業之建築師為限。但有關建築物結構與設備等專業工程部分，除五層以下非供公眾使用之建築物外，應由承辦建築師交由依法登記開業之專業工業技師負責辦理，建築師並負連帶責任此為建築法第十三條第一項所明定。又建築師法第十九條規定建築師受委託辦理建築物之設計，應負該工程設計之責任；其受委託監造者，應負監督該工程施工之責任，但有關建築物結構與設備等專業工程部分，除五層以下非供公眾使用之建築物外，應由承辦建築師交由依法登記開業之專業技師負責辦理，建築師並負連帶責任。當地無專業技師者不在此限。是建築師接受委任就建築工程代為設計及建造後，將結構與設備等專業工程部分，依上開建築第十三條第一項規定「交由專業技師負責處理」後，建築師應否再予核算有無錯誤乙節，應無再核算之必要，但有關專業設備如何有效配合等相關技術，應由建築師妥為協調各專業技師辦理。至上開有關專業工程部分若建築師自行設計核算或交由無開業執造之技術人員代為核計，或省縣政府審查人員審查疏忽而核准施工以致造成倒塌傷亡情事，該建築師及審查人員有無過失責任各節，係為具體事實認定問題，案屬貴管範圍，仍請貴院逕為處理。」

58

法官學院・某老師授課重點

- 一，當地震發生時，地震強度超過規範的規定，應該就是“天災”，不應該有建築師受起訴，在日本阪神大地震也沒有建築師受到起訴。
- 二，建築師**不應該負擔建築物一輩子的責任**。當建築物沒有保養及維護，很多室內裝修對建築物結構都造成破壞，建築物的安全不應該是建築師一輩子的責任。如同汽車在車廠設計製造出廠50年以後，沒有經過保養維護，發生問題的時候，當然不會去追究原來的車廠責任。
- 三，建築師拿有限的幾%設計費，要去負擔整棟建築物的所有安全責任，也是**不符合比例原則**。
- 四，某老師特別提到在擔任新北市建築師公會理事長的時候，向營建署爭取到的一個公文，“**工地災害如非建築師的故意及過失，建築師不用受到處罰**”公文。

59

兩個解釋函，請參閱

六、內政部函示「鷹架支撐」非屬建築師設計監造範圍

內政部（函）

1975.4.3.（台）（75）內營字第四四〇五五七號

75.4.9.工見收第五五六三號

受文者：台北市政府工務局

副 本：法規會、營建署

主 旨：建築物結構與設備等專業工程部分是否包含「鷹架支撐」及建築師受委託監造者應負責監督該工程施工之責任是否包含監督「鷹架支撐」施工等，復請查照。

說 明：一、復 貴局七十五年九月十九日北市工建字六七二六號函。

二、按「鷹架支撐」屬施工之必要設施，應非建築物結構及設備專業設備工程範圍，得免由建築師設計。至建築師受委託監造者是否包含監督「鷹架支撐」施工？建築師法第十八條已有明文，請依規定逕處。

一、復 貴局七十五年九月十九日北市工建字六七二六號函。

二、按「鷹架支撐」屬施工之必要設施，應非建築物結構及設備專業設備工程範圍，得免由建築師設計。至建築師受委託監造者是否包含監督「鷹架支撐」施工？建築師法第十八條已有明文，請依規定逕處。

- 一、監督營造業依照前條設計之圖說施工。
- 二、遵守建築法令所規定監造人應辦事項。
- 三、查核建築材料之規格及品質。
- 四、其他約定之監造事項。

60

兩個解釋函，請參閱

內政部 780509 台內營字第六九一七一八號函

主旨：檢送「研商建築工程施工期間設計人、監造人與承造人之權責項目劃分問題」會議紀錄，請 查照辦理。

說明：兼復 台北市建築師公會 78.04.04(78)業字第○二七九號函。

結論：

- (一)本案關於建築設計人、監造人與承造人之權責項目劃分，因涉及現行法令規定，宜納入刻正進行之建築管理法令體系研究案中通盤檢討；至關施工管理除依「改進建築管理方案(修正案)」之規定加強辦理外，由營建署另行委託研究施工計畫規範等，俾訂定具體內容以為管理、執行依據。
- (二)台北市建築師公會 78.04.04(78)業字第○二七九號函為地下室開挖工程安全措施之施工方法，如屬建築法第五十四條所列「施工計畫」內容記載事項，同意比照本部 75.10.08.(75)台內營字第 440557 號函辦理(按「鷹架支撐」屬施工之必要設施，應非建築物結構及設備專業工程範圍，得免由建築師設計。至建築師受託監造者是否包含監督「鷹架支撐」施工？建築師法第十八條已有明文，請依規定逕處)。

61



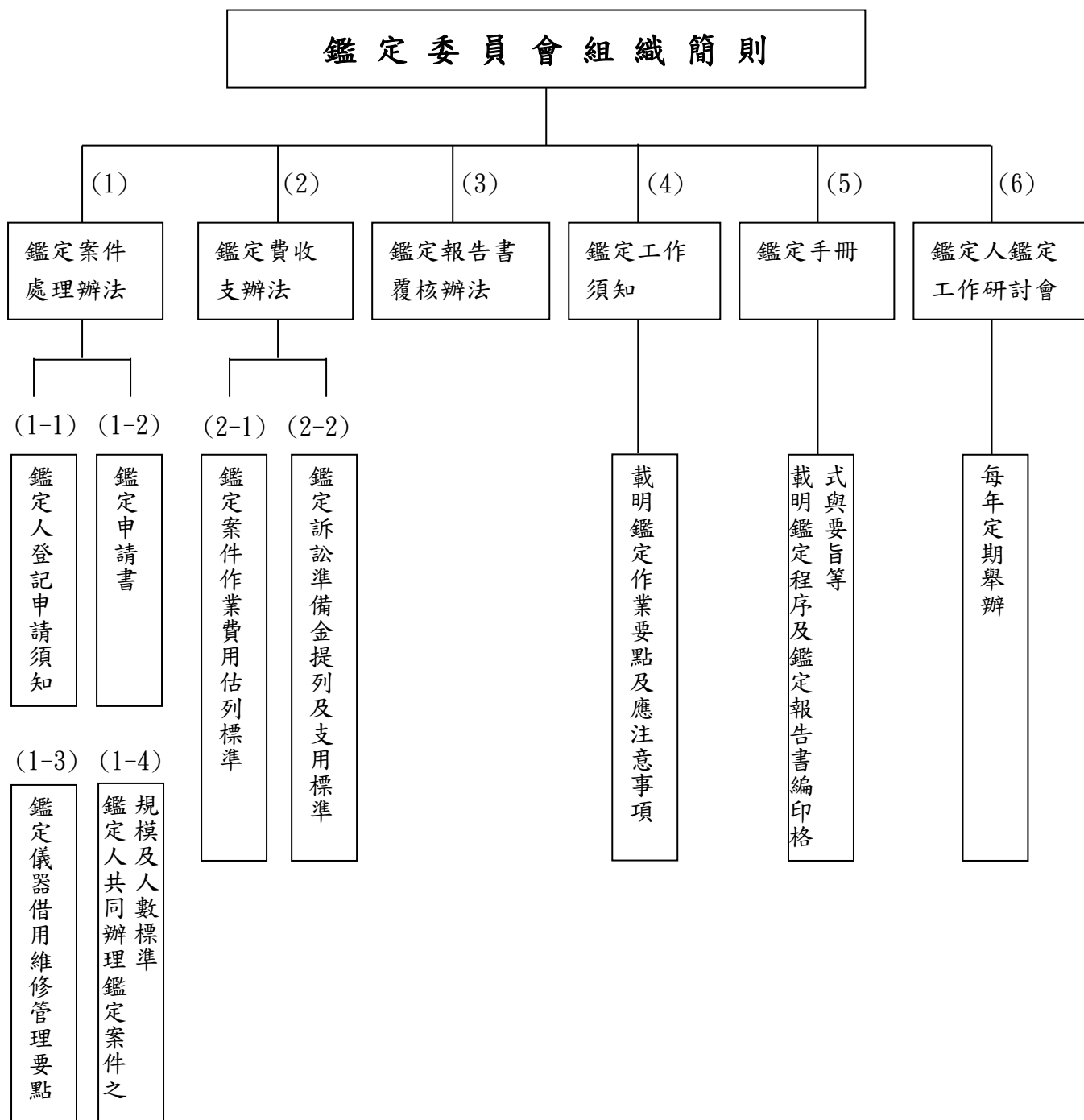
62

附錄：鑑定委員會相關規約文件

新北市建築師公會鑑定委員會相關規約總覽表

本會 99.04.21 第一屆第十七次理事會會議通過

新北市政府 100.01.11 北府社團字第 0991264099 號函核准本會更名及
本會 100.04.25 第一屆第廿八次理事會會議修訂通過



附件二

新北市建築師公會鑑定委員會組織簡則

本會 98.05.15 第一屆第七次理事會會議通過
本會 98.10.07 第一屆第一次臨時理事會會議修訂通過
本會 99.04.21 第一屆第十七次理事會會議修訂通過
新北市政府 100.01.11 北府社團字第 0991264099 號函核准本會更名及
本會 100.04.25 第一屆第廿八次理事會會議修訂通過
本會 101.08.27 第二屆第十次理事會會議修訂通過
本會 107.07.23 第四屆第十次理事會會議通過
本會 109.12.28 第四屆第三十九次理事會會議通過

第一章 總 則

- 第 一 條：本簡則依建築法第卅四條及新北市建築師公會(以下簡稱本會)章程第廿四條訂定。
- 第 二 條：本委員會定名為「新北市建築師公會鑑定委員會」(以下簡稱本委員會)。
- 第 三 條：本委員會對外行文以本會名義行之。

第二章 任 務

- 第 四 條：本委員會之任務如下：
- 一、辦理本會受託建築或有關工程災害鑑定、損害及修繕事項之鑑估。
 - 二、辦理本會受託有關不動產價值之鑑估事項。
 - 三、辦理本會受託有關建築物現況或安全之鑑定事項。
 - 四、辦理本會受託有關建築設計之安全鑑核事項。
 - 五、辦理本會受理仲裁或法院囑託鑑定等之案件。
 - 六、關於建築或有關工程之災害診斷或防止之研究及諮詢事項。
 - 七、本會鑑定事務之處理及案件之分派與鑑定報告書之覆核。
 - 八、理事會交辦事項。

第三章 組織及職權

- 第 五 條：本委員會設委員廿一至廿五人，任期與理事會同，連任以一次為限，前屆委員留任不得超過二分之一名額。
- 第 六 條：本委員會委員之遴選另依本會「各委員會委員遴選辦法」辦理。
- 第 七 條：本委員會設主任委員一人，由理事長提名並經理事會議同意聘任之。設副主任委員一人，由主任委員就委員中遴選之。並得敦聘顧問一至三人，前任主任委員為當然顧問。
- 第 八 條：主任委員、副主任委員、顧問任期與理事會同，主任委員不得連任。
- 第 九 條：本委員會委員均為義務職，應親自出席「委員會會議」，連續缺席二次者(連續請假二次，以缺席一次論)視同自動辭職，由候補委員自動遞補之。

第十條：鑑定人提出之鑑定報告書應由本委員會覆核通過。

第十一條：本委員會應編訂鑑定工作須知（載明鑑定作業要點及應注意事項）及鑑定手冊（載明鑑定程序及鑑定報告書編寫範例）提供鑑定人參照。

第十二條：本委員會應每屆辦理鑑定人登記並定期舉辦鑑定研討會，會員初次擔任鑑定人應參與該研討會。

第四章 會議

第十三條：本委員會會議由主任委員召集之，會議分經常會議（研討一般會務）、鑑定案覆核會議（覆核鑑定報告書）及專案會議。

第十四條：前條經常會議原則每二個月召開一次，鑑定案覆核會議得每一週召開一次，必要時由主任委員隨時召開之，並得邀請鑑定人及鑑定案相關建築師列席。

第十五條：經常會議應有委員過半數之出席方得開會，出席過半數之同意方得通過決議。如遇票數相同時由主席決定之。

第十六條：經常會議及專案會議研議事項之決議，應報理事會通過後實施，但遇有時效限制之事項，得逕報由理事長決行，提理事會追認。

第五章 經費

第十七條：本委員會經常費用，由本會編列年度預算支應之。但如有實質計畫之專案者，得編列專案費用併入經常費用。

第十八條：為維護鑑定人執行鑑定工作公正誠實，並防止不當之干擾，本委員會應報請理事會設置訴訟準備金，其提列及支用標準另訂之。

第六章 附則

第十九條：鑑定案件處理及鑑定報告書覆核辦法、鑑定費收支辦法、鑑定報告書檔案保存年限及銷毀辦法另訂之。

第二十條：本簡則經理事會通過後實施，修正時亦同。

附件三

新北市建築師公會鑑定案件處理辦法

本會 99.04.21 第一屆第十七次理事會會議通過

新北市政府 100.01.11 北府社團字第 0991264099 號函核准本會更名及
本會 100.04.25 第一屆第廿八次理事會會議修訂通過

本會 101.08.27 第二屆第十次理事會會議修訂通過

- 第一條：本辦法依據鑑定委員會組織簡則第十九條規定訂定之。
- 第二條：鑑定委員會應於每年年底前通知本會全體會員辦理鑑定人登記。由鑑定委員會編定鑑定人輪派表，該輪派及輪派紀錄表定期向理事會報備。
- 第三條：鑑定人應本其專業知識以公正、詳實、負責之原則代表本會辦理鑑定工作，善盡社會責任。
- 第四條：初次參與鑑定之鑑定人必須參加鑑定委員會辦理之鑑定研討會及經過二個案件由有關鑑定實務經驗之鑑定人協助鑑定後，方得單獨承辦鑑定工作。
- 第五條：本會受理鑑定申請案件後應即通知申請人或相關人繳交初勘費，收費後即按輪派表通知鑑定人定期初勘並評估鑑定費金額、鑑定所須期限。該鑑定人應於接到通知五日內提出初勘報告，報呈主任委員核辦，無故逾期本會得依序另派鑑定人辦理之。
- 第六條：鑑定人有下列情形之一者停止一次之鑑定輪派權：
1. 無法接辦鑑定案件，未於接到通知次日內向本會確定者。
 2. 未依第五條規定提出初勘報告者。
 3. 累計三次不願接辦鑑定案件者。
- 第七條：依序輪派三位鑑定人均無人願意承辦之案件，應由主任委員遴派鑑定委員辦理鑑定。
- 第八條：申請人繳交鑑定費後，鑑定人即開始鑑定作業，所製鑑定報告書經覆核通過後應製作報告書交予本會。
- 第九條：有關特殊建築、損害特別嚴重或須特殊科技方能鑑定之案件，經鑑定委員會議通過得免依輪派表，由理事長委請專人辦理鑑定。如有緊急情況之案件得由鑑定委員會主任委員報請理事長免依輪派表而另委請專人辦理鑑定，但須報請鑑定委員會追認。前項鑑定費用專案議定，其鑑定報告書仍須經本會鑑定委員會之覆核。
- 第十條：鑑定人得約定鑑定案件申請人及相對人或鑑定標的物相關人會勘或協商做成紀錄，如經約定二次仍不參與會勘或協商時，鑑定人可依建築物外觀或依可檢視情形作成鑑定報告書並酌予退費。
- 第十一條：涉及專門技術人員之執業權責時，得約請該人員提出說明。
- 第十二條：鑑定人應依鑑定須知及鑑定手冊編擬鑑定報告書提送鑑定委員會，鑑定委員會應在二週內覆核完稿，鑑定人如對鑑定委員會之覆核意見有異議，經協調或專案會議決議仍無法達成結論時，由主任委員報請理事長派請其他鑑定人辦理。該案原鑑定人應交還本會原案件有關資料，並得檢具鑑定工作成本憑證及該工作成果，向本會申請工本費，但最多不得超過鑑定費總額之 40%，該費用由本會及新接辦之鑑定人各負擔二分之一。

第十三條：鑑定人於申請人繳費後除特殊情況外應於兩個月內製成鑑定報告書(含副本)送交本會，覆核通過後發文。如有特殊情況需要延期時，應先書面向本會報備(限一次)，並行文申請人說明期限，無故延遲經鑑定委員會通知期限內仍無法完成時視為放棄論，不得領取任何鑑定費用，且停止一次之鑑定輪派權，鑑定委員會應即另派鑑定人重新辦理鑑定，原承辦鑑定人不得異議。

第十四條：本辦法所載特殊建築或特殊情況者，由鑑定委員會研討送經理事會通過。

第十五條：鑑定委員不得參與本人承辦案件之覆核。

第十六條：本辦法經理事會通過後實施，修正時亦同。

附件四

新北市建築師公會鑑定報告書覆核辦法

本會 99.04.21 第一屆第十七次理事會會議通過
新北市政府 100.01.11 北府社團字第 0991264099 號函核准本會更名及
本會 100.04.25 第一屆第廿八次理事會會議修訂通過
本會 101.08.27 第二屆第十次理事會會議修訂通過

第 一 條：(依據)

本會為共同維護專業形象確保鑑定報告書品質，爰依鑑定委員會組織簡則第十九條訂定本辦法。

第 二 條：(覆核程序)

鑑定人承辦之鑑定案件，其鑑定工作完成時，應檢齊鑑定報告書乙份提送本會，並依程序辦理覆核。

第 三 條：(覆核作業)

鑑定人之鑑定報告書應經鑑定委員覆核會議通過後方為定案，其覆核作業依下列規定辦理：

- (1)本會鑑定委員由主任委員召集覆核會議，輪流辦理每週鑑定之覆核工作。
- (2)鑑定人提送之鑑定報告書，責由鑑定人負責；覆核會議僅依據該鑑定報告書書件資料進行覆核。
- (3)鑑定報告書之覆核意見應載明於覆核紀錄表（格式如附件），如有修正之必要，鑑定人應依覆核會議決議修改方得定案。
- (4)每件鑑定報告書至少應有二位委員先行審議，經覆核會議通過後方得依相關程序發送。

第 四 條：(覆核爭議之處理)

- (1)二位以上委員之審議以合議為原則；如有爭議提覆核會議裁定之。
- (2)鑑定人對覆核意見有異議，經協調或專案會議決議仍無法達成結論時，由主任委員報請理事長另派其他鑑定人辦理。

第 五 條：本辦法經理事會通過後實施，修正時亦同。

新北市建築師公會鑑定費收支辦法

本會 99.04.21 第一屆第十七次理事會會議通過

新北市政府 100.01.11 北府社團字第 0991264099 號函核准本會更名及

本會 100.04.25 第一屆第廿八次理事會會議修訂通過

- 第 一 條：本辦法依據鑑定委員會組織簡則第十九條規定訂定之。
- 第 二 條：鑑定案件分下列類別：
- (一) 建築物現況調查。
 - (二) 建築物損害或安全之鑑定。
 - (三) 建築糾紛之鑑定。
 - (四) 其他經鑑定委員會同意之鑑定事項。
- 第 三 條：本公會接到鑑定申請案件時，每一案件應先行收取初勘費新台幣 5,000 元。經本公會受理之鑑定案件，其初勘費轉抵鑑定費。案件撤銷時，則依本辦法第五條規定辦理。
- 第 四 條：鑑定委員會應依據本辦法第二條之分類，每年議定鑑定費收取標準。每一案件得依該標準上下 25% 限度內評定收取。但鑑定人可視個案鑑定作業之需要另行提出收費標準及詳細作業內容經鑑定委員會通過後辦理。
- 第 五 條：(一) 鑑定費之 80% 由鑑定人於鑑定報告書經鑑定委員會覆核通過並經核閱發文後領取，包含鑑定人辦理該鑑定作業所須之一切工本費用及報告書之製作編輯費用。
- (二) 鑑定費之 20% 歸公會收入作為支付本公會執行鑑定作業之公務費用及編印鑑定須知、鑑定手冊、空白報告書表、提列鑑定訴訟準備金、舉辦鑑定研討會或購置儀器之用，年度結算時，其結餘依公會有關規定辦理。
- 第 六 條：鑑定案件申請人收到鑑定報告書起六十天內提出異議時，經鑑定委員會審議，如原申請事項確有補充調查之必要，原鑑定人應配合辦理，不得另行收費。
- 第 七 條：鑑定結案後，因訴訟或其他需要而致要求本公會派員出席說明或作證時，應由原鑑定人負責辦理，不另行支付費用。但如另派其他會員出席，依本會對外出席會議費標準給付費用。
- 第 八 條：本辦法各項費用標準由鑑定委員會編訂，提經理事會通過後實施。
- 第 九 條：本辦法經理事會通過後實施，修正時亦同。

附件六

新北市建築師公會鑑定人登記申請須知

本會 99.04.21 第一屆第十七次理事會會議通過

新北市政府 100.01.11 北府社團字第 0991264099 號函核准本會更名及

本會 100.04.25 第一屆第廿八次理事會會議修訂通過

- 一、本須知依據本會鑑定委員會組織簡則第十九條及鑑定案件處理辦法第二條規定訂定之。
- 二、鑑定人登記以具有當年度本會會員資格者為限。
- 三、本會會員擬登記為鑑定人者，應於每年年底前向本會辦理申請；申請程序如下：
 - (一) 填具「鑑定人登記表」(格式如附件一)。
 - (二) 填具「鑑定人登記約定書」(格式如附件二)。
 - (三) 繳交一寸照片二張，以憑製作「鑑定人識別證」及「鑑定助理識別證」(格式如附件三)。

新北市建築師公會第 屆（ 年度）鑑定人登記表

登 記 組 別 (請自行圈選)	☐ 1. 建築物現況 ☐ 2. 建築物損鄰事件之鑑定 ☐ 3. 建築物結構安全之鑑定（具結構素養） ☐ 4. 建築物糾紛、法院案件及其他（社會服務）		
會 員 姓 名		出 生 年 次	民 國 年
通 訊 地 址		電 話	
		傳 真	
畢 業 科 系		開 業 證 字 號	工師業字第 號 建開證字第 號
經 歷			

會 員 證 號 碼：

--	--	--	--

事 務 所 統 一 編 號：

--	--	--	--	--	--	--	--

會 員 簽 章：

中 華 民 國 年 月 日

附件八

鑑定人登記約定書

本人登記參加新北市建築師公會鑑定業務，願秉持鑑定人專業誠信原則並遵守本會鑑定委員會有關之各項規約。

此 致

新北市建築師公會

鑑 定 人：

建築師 簽章

中 華 民 國

年

月

日

社團法人新北市建築師公會 鑑定報告書檔案保存年限及銷毀辦法

本會 107.07.23 第四屆第十次理事會會議修訂通過

第一條：本辦法依本會鑑定委員會組織簡則第十九條訂定之。

第二條：本會鑑定人製作之鑑定報告書檔案共分六類：

- 一、施工前鄰房現況鑑定案。
- 二、施工損壞鄰房鑑定案。
- 三、建築物安全鑑定案。
- 四、不動產價值鑑定(估)案。
- 五、法院囑託鑑定案。
- 六、其他鑑定案。

第三條：本會鑑定人製作之鑑定報告書檔案，自本會發文之日起除前條第五類檔案保存十年外，其餘保存五年。

第四條：定期保存之鑑定報告書檔案經電子檔掃描或其他方式儲存者，必要時得調整其檔案原件之保存年限。

第五條：鑑定報告書檔案之銷毀以每屆一次為原則。

第六條：已屆保存年限之鑑定報告書檔案，應製作檔案銷毀目錄，經鑑定委員會會議通過後提理事會審議，並經監事會備查後由監事會派員監督銷毀。

前項檔案銷毀目錄，應記載下列事項：

- 一、檔號。
- 二、申請單位。
- 三、鑑定人姓名。
- 四、案名類別。
- 五、本會發文字號。
- 六、保存年限。
- 七、擬銷毀日期、地點及方式。
- 八、理事會指示事項。

第七條：執行鑑定報告書檔案銷毀前，應先通知原鑑定人自主決定是否領回保管。

第八條：保存中之鑑定報告書檔案，因變質等情況急迫時，得提報理事會逕行銷毀之。

第九條：本辦法經理事會通過後實施，修正時亦同。

附件十

新北市建築師公會

鑑定人共同辦理鑑定案件之規模及人數標準

本會 99.04.21 第一屆第十七次理事會會議通過

新北市政府 100.01.11 北府社團字第 0991264099 號函核准本會更名及

本會 100.04.25 第一屆第廿八次理事會會議修訂通過

本會 101.08.27 第二屆第十次理事會會議修訂通過

一、為提昇本會受理鑑定案件之鑑定工作品質及時效性，爰依本會鑑定案件處理辦法第五條訂定本標準。

二、現況鑑定案件之鑑定作業費總金額：

二十萬 <u>未達</u>	1 人以上
二十萬～五十萬	2 人以上
五十萬～八十萬	3 人以上
八十萬 <u>超過</u>	4 人以上

三、損害及安全鑑定以二人以上為原則，餘同第二項準則。

四、鑑定人共同辦理之鑑定案件，其鑑定作業費之撥付應以均分為原則。

五、依本會鑑定案件處理辦法第九條規定特殊案件不受此標準限制，但須經主任委員核定。

新北市建築師公會鑑定訴訟準備金提列及支用標準

本會 99.04.21 第一屆第十七次理事會會議通過

新北市政府 100.01.11 北府社團字第 0991264099 號函核准本會更名及
本會 100.04.25 第一屆第廿八次理事會會議修訂通過

- 一、本標準依據本公會鑑定委員會組織簡則第十七之一條及鑑定費收支辦法第五條規定訂定之。
 - 二、鑑定訴訟準備金（以下簡稱鑑訟金）係為保障本會鑑定人執行鑑定工作因涉訟而遭致侵害，提供一定額度之訴訟費用支應鑑定人而設置之儲備金。
 - 三、鑑訟金之提列標準，係以本會年度鑑定費總收入百分之五金額提列，由鑑定費專戶儲備，該儲備之鑑訟金達新台幣二百萬元額度時，則不予提列；但額度不足時應適時補足之。
 - 四、鑑定人辦理鑑定案件而被告訴時，其訴訟費用如在該案件原收鑑定費額度以內時，本公會支應百分之二十訴訟費，其訴訟費用超過原收鑑定費時，超過部份由本公會支應；該經費自鑑訟金內支付之。
- 前項鑑訟金之支出，須經鑑定委員會審議，提經理事會通過後撥付。
- 五、本標準經理事會通過後實施，修正時亦同。

附件十二

新北市建築師公會鑑定儀器借用維修管理要點

本會 99.04.21 第一屆第十七次理事會會議通過

新北市政府 100.01.11 北府社團字第 0991264099 號函核准本會更名及
本會 100.04.25 第一屆第廿八次理事會會議修訂通過

第一條：(宗旨)

為確保新北市建築師公會（以下簡稱本會）各類鑑定儀器之有效使用及管理特訂本要點。

第二條：(適用對象)

本會鑑定儀器之借用，以本會會員及當年度登錄有案之鑑定人為限。

第三條：(儀器種類)

本會之各類鑑定儀器及數量詳如財產目錄表。

第四條：(儀器借用之保養維護費用)

(1)本會鑑定人以外之其他會員

儀器種類	直讀式 經緯儀	雷 射 水準儀	雷 射 經緯儀	記錄式 試驗錘	平板儀 (小)	手提式輻 射偵測儀	鋼 筋 探測儀	鋼筋腐蝕 度檢查儀
每日租費	100	100	100	100	100	100	100	100

(2)本會登錄之鑑定人

鑑定人分配案件者基於執行鑑定工作之需要，借用儀器三天內免付租金，但每逾一天每件收取費用新台幣參佰元（例假日得扣除天數）。

第五條：(借用須知)

- (1)借用人租借儀器時，應填具申請書（如附件一），使用期間應善盡保管之責，並不得轉借他人使用。
- (2)借用人於領取儀器時，應詳細妥予檢視儀器各機件，如發現故障或短缺機件者，應即告知會務承辦人員，以明責任，否則歸還人應負修復賠償之責。
- (3)借用人應詳閱儀器操作說明書，以明瞭儀器性能，應小心操作以免損壞，借用期間如有損壞，借用人應負修理或賠償之責。

第六條：(保管與檢修)

本會鑑定儀器之保管由鑑定委員會承辦會務人員調兼之，並列冊管理。至少每半年應檢修一次，檢修經費由鑑定委員會編列年度預算支付之。

第七條：本要點經理事會通過後實施，修正時亦同。

儀器租借申請書

儀器名稱 姓名	經緯儀	水準儀	垂直鏡	箱尺	標竿	平板儀	鋼筋 探測儀	租借日期	簽章
								歸還日期	

附件十四

第六屆鑑定儀器租借登記表

儀器名稱	經緯儀 (T)	腳架 (T)	直角鏡 (T)	水準儀 (A)	腳架 (A)	箱尺	捲尺	銜錘	水份計 MMS	水份計 HI520-2 (無探針)	熱顯像儀 GTC 400C	借用日期	簽章
鑑定人						☐	☐	☐	☐ MMS-01 ☐ MMS-02 ☐ MMS-03 ☐ MMS-04	01/ 02	☐	歸還日期	經手人
						☐	☐	☐	☐ MMS-01 ☐ MMS-02 ☐ MMS-03 ☐ MMS-04	01/ 02	☐		
						☐	☐	☐	☐ MMS-01 ☐ MMS-02 ☐ MMS-03 ☐ MMS-04	01/ 02	☐		
						☐	☐	☐	☐ MMS-01 ☐ MMS-02 ☐ MMS-03 ☐ MMS-04	01/ 02	☐		
						☐	☐	☐	☐ MMS-01 ☐ MMS-02 ☐ MMS-03 ☐ MMS-04	01/ 02	☐		
						☐	☐	☐	☐ MMS-01 ☐ MMS-02 ☐ MMS-03 ☐ MMS-04	01/ 02	☐		

鑑定委任書

一、申請人（單位）

茲委任社團法人新北市建築師公會（以下簡稱公會）辦理下列案件：

1. 申請鑑定標的物地址：

縣(市) 鄉、鎮、市、區 路(街) 巷 弄 號 樓
 (段 小段 地號)

2. 申請鑑定項目：

二、初勘費新台幣伍仟元於簽定申請書時同時付清，惟經公會受理完成之鑑定案件，其中初勘費轉抵併入鑑定費核計。

三、申請書簽定後，公會輪派鑑定建築師前往現場初勘並估列鑑定費用金額，經公會通知申請人（單位）繳交後方據以辦理鑑定作業；惟申請人應於接到繳費通知日起十日內來公會繳納。

四、鑑定案件如有下列情形之一者，依第五條及第六條規定之退費辦法處理之：

1. 申請人自行請求撤銷鑑定。
2. 申請人接到鑑定繳費通知日起未在十日內繳納鑑定費者，視同撤銷鑑定。
3. 現場無法執行鑑定工作。

五、初勘費退費辦法：

1. 公會未派員至現場初勘前，申請人提出申請時收取初勘費之 20%行政作業費。
2. 經公會派員至現場完成初勘者，初勘費不予退還。

六、撤案退費辦法：

1. 鑑定費繳納後尚未進行鑑定作業時，除初勘費不予退還外，餘額退還申請人。
2. 鑑定建築師現場標的鑑定作業已施作完成，但尚未提出鑑定報告書前，申請人申請撤案時，依實際工作勞務情況酌收部份作業費，餘額退還申請人。
3. 鑑定建築師已提出鑑定報告書送達公會，而申請人申請撤案時，所繳費用全部不予退回。
4. 基於不可抗拒之事由，致現場無法執行鑑定工作而辦理外觀鑑定結案者，依實際工作勞務情況酌收部份作業費，餘額退還申請人。

七、本申請書一式二份由申請人與公會各執一份。

申請人姓名： (蓋章)

法定代理人： (蓋章)

住址：

聯絡電話：

身份證號碼：

鑑定申請書

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

☐ 新建工程 建築執照(建 字第 號) 【地上 層、地下 層】

☐ 既有建物 使用執照(使 字第 號) 【地上 層、地下 層】

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

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：	市縣區路街段巷弄號樓
三、初勘日期：	年 月 日 上午 時 分
四、初勘人員(簽章)：	
(1)申請人：	
(2)建築師：	
五、鑑定項目：	六、鑑定標的物概況
☐ (1)建築物現況	(1)面積及戶數：
☐ (2)建築物損鄰事件之鑑定	(2)構造及現況：
☐ (3)建築物結構安全之鑑定 (具結構素養)	
☐ (4)建築物糾紛、法院案件 及其他(社會服務)	
七、外委託項目：	(3)鑑定費概估計算：
☐ (1)土壤試驗	
☐ (2)載重試驗	
☐ (3)其他	
八、鑑定報告製作期限：(繳交鑑定費之日)起 天	
九、鑑定費概估：新台幣 元(含初勘費)	
十、備註	初勘建築師簽章：
申請人提供鑑定參考所需資料：	TEL：
	FAX：
	年 月 日

附件十七

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	縣	區	路	街	段	巷	弄	號	樓
三、日期：		年	月	日	上	下	午	時	分起		
四、會勘人員(簽章) (1)申請人： (2)鑑定人： (3)所有權人：											
五、會勘現況：											
六、備註：											



新北市板橋區中山路一段293-1號6樓
電話：(02)8953-4420 轉 126
傳真：(02)8953-4426

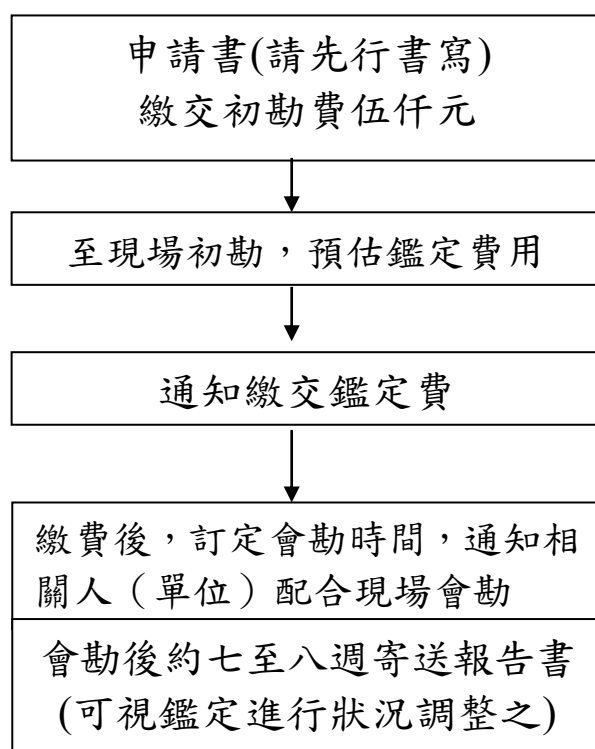
社團
法人 新北市建築師公會

裝
訂
線

編號	說明	
	(橫貼照片說明書寫在上方) (直貼照片說明書寫在左方)	
編號	說明	
	(橫貼照片說明書寫在上方) (直貼照片說明書寫在左方)	



新北市板橋區中山路一段293-1號6樓
電話：02-89534420 轉 126
傳真：02-89534426
E-mail: ntc126@ntcaa.org.tw



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。

附件二十

新北市建築師公會 法院案件鑑定自主檢查表

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				請用公會用紙
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	工地施工概況				
9	標的物構造、用途及現況				
10	結論與建議				比對現況、測量成果、裂縫、滲水、剝落及其他損壞部位、損壞項目、損害原因、損害修補費用、結構安全評估及責任歸屬
11	附件				
12	鑑定人蓋章				
13	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				應比對現況資料
6	垂直測量				應比對現況資料
7	鑑定標的物平面示意圖				
8	損害部位量測及照片				
9	修補費用估算表				

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。

新北市建築師公會
(I)現況鑑定報告自主檢查表

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	工地施工概況				
9	標的物構造、用途及現況				
10	附件				
11	鑑定人蓋章				
12	完稿日期				

二、附件

1	鑑定申請書				備註
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				應有BM點及各測點平面位置示意圖、照片相對高程值
6	垂直測量				測點平面位置示意圖、照片及傾斜率
7	鑑定標的物平面示意圖				
8	現況照片				含新建工地及標的物外觀、各戶室內現況

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。

附件二十二

新北市建築師公會 (II)施工損鄰鑑定報告自主檢查表

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				請用公會用紙
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	工地施工概況				
9	標的物構造、用途及現況				
10	結論與建議				比對現況、測量成果、裂縫、滲水、剝落及其他損壞部位、損壞項目、損害原因、損害修補費用、結構安全評估及責任歸屬
11	附件				
12	鑑定人蓋章				
13	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				應比對現況資料
6	垂直測量				應比對現況資料
7	鑑定標的物平面示意圖				
8	損害部位量測及照片				
9	修補費用估算表				

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。

新北市建築師公會 (III)安全鑑定報告自主檢查表

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。

附件二十四

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：陳靜玟

電話：02-89534420#126 傳真：02-89534426

電子信箱：ntcl26@ntcaa.org.tw

受文者：全體會員

發文日期：中華民國 113 年 7 月 23 日

發文字號：新北市建師字第 0678 號

速別：/

密等及解密條件：

附件：如說明四

主旨：因應新北市政府公告修正「新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序」，並自 113 年 7 月 1 日實施，本會因應詳說明。

說明：

- 一、修正新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序(詳附件)以下簡稱損鄰處理程序。
- 二、依損鄰處理程序第十一點，將「鄰房現況鑑定」改為「**鄰房現況調查**」；「鄰房現況鑑定報告書」，改為「**鄰房現況調查報告書**」，故即日起本會公文及報告書封面主文敘述所載需配合將現況鑑定更改為現況調查。
- 三、依損鄰處理程序第十一點，…未配合現況調查之鄰房，**調查單位應正式通知三次**(最後一次以掛號方式通知)。受調查之鄰房因無產權登記或應送達人不明致無法送達時，**調查單位應將第三次通知函黏貼於門首並拍照紀錄**。前項之紀錄，調查單位應併同執照編號報本局備查，並納入現況調查報告書。**即新北市政府取消第四次市府代發會勘通知之規定。**
- 四、檢附新北市政府 113 年 5 月 16 日新北府工施字第 1130926483 號函修正「新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序」。

正本：全體會員

理事長 **汪俊男**

新北市政府 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161
號5樓
承辦人：陳炎山
電話：(02)29603456 分機5775
傳真：(02)29668144
電子信箱：AA4768@ms.ntpc.gov.tw

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國113年5月16日
發文字號：新北府工施字第1130926483號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (11321161540_113D2231571-01. pdf)

主旨：檢送本府113年5月16日新北府工施字第1130921415號令修正「新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序」1份，並自113年7月1日起實施，請查照並轉知各所屬會員遵辦。

說明：

- 一、有關本程序新舊條文之適用區分，以受損戶第1次陳情時間為分界，其第1次陳情於發布實施前者，依原條文規定辦理；其第1次陳情於發布實施後者，依修正後之條文規定辦理。
- 二、有關本程序第11點之現況調查條文適用之區分，以現況調查完成之時間為分界，其現況調查報告於發布實施前完成者，依原條文規定辦理；其現況調查報告於發布實施後完成者，依修正後之條文規定辦理。
- 三、有關本程序第12點之適用，以建築執照領照之日期為界定，其領照之日期於發布實施後且建築物規模達本點第一項規定者，應召開施工前說明會。

正本：新北市不動產開發商業同業公會、臺灣區綜合營造業同業公會、社團法人新北市

新北市政府 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161
號5樓

承辦人：陳炎山

電話：(02)29603456 分機5775

傳真：(02)29668144

電子信箱：AA4768@ms.ntpc.gov.tw

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國113年5月16日

發文字號：新北府工施字第1130926483號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (11321161540_113D2231571-01.pdf)

主旨：檢送本府113年5月16日新北府工施字第1130921415號令修正「新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序」1份，並自113年7月1日起實施，請查照並轉知各所屬會員遵辦。

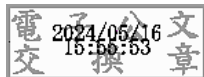
說明：

- 一、有關本程序新舊條文之適用區分，以受損戶第1次陳情時間為分界，其第1次陳情於發布實施前者，依原條文規定辦理；其第1次陳情於發布實施後者，依修正後之條文規定辦理。
- 二、有關本程序第11點之現況調查條文適用之區分，以現況調查完成之時間為分界，其現況調查報告於發布實施前完成者，依原條文規定辦理；其現況調查報告於發布實施後完成者，依修正後之條文規定辦理。
- 三、有關本程序第12點之適用，以建築執照領照之日期為界定，其領照之日期於發布實施後且建築物規模達本點第一項規定者，應召開施工前說明會。

正本：新北市不動產開發商業同業公會、臺灣區綜合營造業同業公會、社團法人新北市

建築師公會、社團法人新北市土木技師公會、新北市結構工程技師公會、社團法人臺灣省土木技師公會、臺灣省結構工程技師公會、社團法人中華民國大地工程技師公會、財團法人臺灣營建研究院、臺北市建築師公會、台北市土木技師公會、台北市結構工程工業技師公會、社團法人桃園市土木技師公會、桃園市結構工程技師公會、社團法人臺中市土木技師公會、台灣區基礎工程學會、臺北市基礎工程學會、社團法人中華民國建築技術學會、社團法人新北市土木建築學會、社團法人台北市土木建築學會、社團法人台中市土木建築學會、中華建築公共安全學會、中華民國營造業專任工程人員公會

副本：



本案依分層負責規定授權工務局局長決行

裝

訂

線

新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序

一、新北市政府（以下簡稱本府）為維護公共安全並疏減訟源及處理建築爭議事件解決紛爭，依新北市建築管理規則第二十條訂定本程序。

二、建築工程發生損壞鄰房事件（以下簡稱損鄰事件）時，依下列方式處理：

- （一）本府工務局（以下簡稱本局）於接獲受損戶陳情時，得指派勘查單位會同，並以書面通知起造人、監造人、承造人查明及副知受損戶並檢送本程序。
- （二）監造人、承造人之專任工程人員於接獲通知後，應即委託本局指派之勘查單位並會同至現場勘查，無危害公共安全者，得繼續施工，並於七日內出具初步勘查報告書，送本局備查。
- （三）有危及公共安全者，本局應依建築法第五十八條規定勒令停工並知會起造人、監造人、承造人立即加強保護鄰房安全有效措施。
- （四）前款勘查結果停工會擴大損鄰者，得由起造人、監造人、承造人趕工至安全後停工，本局並請起造人、監造人、承造人即刻採取維護補救措施，直至無影響公共安全之虞為止。

前項委託勘查費用由起造人、承造人負擔。

三、本局於接獲初步勘查報告書備查同時，應函復受損戶並將該報告書影本送受損戶參考。

初步勘查報告書屬監造人、承造人之專任工程人員及勘查單位在專業上之認定結果。

四、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，倘雙方二十日內（自第二點發函日起算）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。委託鑑定單位鑑定之期程及鑑定報告書完成時間由雙方自行協定。

起造人、承造人未於前項期限內主動與受損戶協調修復賠償或就賠償、委託鑑定未能達成協議事宜者，受損戶得逕行選定鑑定單位，並於前項期限屆滿之次日起通知本局，由本局函知起造人、承造人委託鑑定，費用由起造人、承造人負擔，該鑑定報告書並作為後續協商或辦理提存手續時之依據。

受損戶未於前項期限內將所擇定之鑑定單位通知本局；起造人、承造人得函請本局發函通知受損戶限期擇定，受損戶未於本局發函日起算十四日內回復者，本局得解

除損鄰事件列管，其損鄰爭議雙方循司法程序解決。

起造人、承造人未依第一項與受損戶協議而逕行委託鑑定單位鑑定者，其鑑估受損房屋修復賠償費用不得作為提存依據及向本局申請解除列管損鄰事件。

受損戶發現受損加劇時，應通知本局，由本局函知起造人、承造人委託鑑定單位勘查確認，確有加劇者，應辦理補充鑑定；受損戶逾屋頂板申報勘驗一個月後始提出者，其加劇部分不適用本處理程序，由爭議雙方循司法程序解決。

起造人、承造人於接獲本局函知委託鑑定後，應於建造執照申報地上二樓板勘驗前完成委託事宜及鑑定單位初勘作業，但因情形特殊，且經報本局備查者不在此限。

五、鑑定報告書完成後，雙方得自行協調或委託當地區公所調解委員會調解。雙方自行協調時受損戶應為建物所有權人，其所受委託者，應出具委託書。

協調達成協議者，雙方應檢附和解書或調解書，通知本局備查及解除列管。

建造執照併同申請拆除執照者，其建築物拆除過程所發生之損鄰事件，應於建造執照申報地上二樓板勘驗前完成備查及解除列管。但經雙方同意或情形特殊者不在此限。

未能達成和解、調解者，得申請建築爭議評審委員會評審，經本局同意後提評審或由雙方循司法程序解決。

有下列各款情形之一者，得申請建築爭議評審委員會評審：

(一)建築執照工程施工中損壞鄰房經鑑定單位鑑定涉及危害公共安全之建築爭議事件。

(二)其他經本局報請核准列入議程之爭議事件。

依第二項規定通知本局備查及解除損鄰事件列管時，應檢附建物謄本。如該建築物無產權登記亦無保存登記者，以受損戶為和解人；惟受損戶須附切結書及房屋稅或水電費繳納證明等證明建築物確屬其所有。

鄰房經鑑定單位鑑定確認其損壞非該工程施工所造成或未發生損壞之情形者，起造人、承造人得檢附鑑定報告書，向本局申請解除列管。

六、勘查、現況調查及鑑定單位應合於下列規定：

(一)相關公會：組織章程應經其相關事業主管機關核准備查，業務項目核准內容應包括受理委託辦理各種建築、土木工程鑑定估價。主持鑑定人員應具備建築師或專業技師資格，並以公會名義出具現況調查、鑑定報告書。

(二)學術研究機構：

1. 法人組織之建築、土木學術研究機構：組織章程應包括相關營建研究項目

及且經其事業主管機關核準備查有案。主持鑑定人員應具建築師或專業技師資格，並以機構名義出具現況調查、鑑定報告書。

2. 其他學術研究機構：教育部立案設有建築、土木相關科系研究所或附設之學術單位並以學校名義出具現況調查、鑑定報告書。

前項勘查、現況調查及鑑定單位應經本局之評鑑審查機制審查通過及公告後，始得辦理建築物初步勘查、施工前現況調查及施工損壞鄰房鑑定。

七、起造人、承造人委託之鑑定單位鑑定，如受損戶經鑑定單位通知三次仍無法配合鑑定者，則由受委託之鑑定單位出具報告書，送請本局備查，並副知受損戶後，得解除損鄰事件列管，其損鄰爭議由雙方循司法程序解決。

八、經各區公所調解委員會受理申請代為協調計三次(如其間本局代為協調得併入計算)，雙方仍未達成協議，且經鑑定安全無虞者，起造人、承造人得依鑑定單位鑑估受損房屋修復賠償費用，經依損壞鄰房補償費用提存法院數額表(如附表)分段累計確定數額，以受損戶名義提存於法院後，向本局申請解除列管，受損戶如有爭議應循司法程序解決。

九、損壞責任如無法認定係因施工損壞或鄰房房屋邊緣線與工程開挖境界線間之水平距離大於開挖深度四倍以上者，應由受損戶自覓鑑定單位鑑定並限於二個月內出具損壞鑑定報告，如有因案情複雜、戶數眾多者，得由鑑定單位向本局申請延長一個月，鑑定費用由受損戶負擔。

十、逾屋頂板申報勘驗一個月始提出損鄰事件者，由本局發函監造人、承造人及專任工程人員勘查，經認定無危及公共安全者，不適用本程序，由爭議雙方循司法程序解決。

十一、本局為解決損鄰事件及減少訴訟糾紛，建築物含有地下層者，起造人、承造人於放樣勘驗時應提出鄰房現況調查報告書；建造執照併同申請拆除執照者，應於建築物拆除前完成鄰房現況調查，以界定將來損鄰之責任。但事先經報備認可免附者不在此限。

前項起造人、承造人之鄰房現況調查報告書之調查範圍，由承造人、專任工程人員依現況認定負責。

第一項鄰房現況調查，得於建築執照掛號後開始辦理。

未配合現況調查之鄰房，調查單位應正式通知三次(最後一次以掛號方式通知)。

受調查之鄰房因無產權登記或應送達人不明致無法送達時，調查單位應將第三次通知函黏貼於門首並拍照紀錄。

前項之紀錄，調查單位應併同執照編號報本局備查，並納入現況調查報告書。

經通知未配合鑑定之鄰房，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，不適用本處理程序，由爭議雙方循司法程序解決。

十二、本局為加強施工期間敦親睦鄰及消弭鄰近居民對施工安全之疑慮，建築物規模或有下列情形者，應於申報放樣勘驗前召開施工說明會：

- (一) 山坡地基地面積達三千平方公尺涉及開挖整地之建造執照工程。
- (二) 地下層開挖之總深度(含基礎)在九公尺以上，或地下層開挖超過二層。
- (三) 建築物高度超過十五層者。
- (四) 其他之建築物經本局認有必要者。

前項召開說明會應邀請建築基地四周鄰近住戶及副知當地里長；由工地主任親自到場說明，承造人之專任工程人員及監造人、起造人代表應列席參加。

建築基地四周無鄰房或其他特殊情形者，經承造人提報本局核准者，得免予召開施工前說明會。

十三、起造人或承造人依本程序辦理提存時，其提存書不得記載受損戶應為對待給付或須有一定條件方得領取提存物，且不能以提存出於錯誤為由，聲請法院提存所返還提存物。

附表：

鑑估修復之費用(單位：新臺幣)	提存費用數額比率
超過一百萬元	百分之一百二十
超過七十萬元至一百萬元	百分之一百三十
超過五十萬元至七十萬元	百分之一百四十
超過三十萬元至五十萬元	百分之一百五十
超過十萬元至三十萬元	百分之一百七十五
十萬元以下	百分之二百
上項費用分段累計	

