

發文字號：臺北市政府法規委員會 95.10.19 北市法二字第 09532700600 號函

發文日期：民國 95 年 10 月 19 日

要 旨：辦理鄰房現況鑑定，須有金錢勞力的支出，主管機關自不宜對取得建築執照與否尚未確定的建方課予鑑定之義務，而徒使其支出勞費，但如建方自願在取得建築執照與否尚未確定前即辦理鑑定，亦非為法規所禁止

主旨：有關鑑定機構依「臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則」辦理建築前鄰房現況鑑定之時間乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復 貴局 95 年 10 月 13 日北市都建字第 095743079600 號函。

二、查「臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則」第 3 條第 1 項規定：「領有建築執照之工程，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，向符合第十二條規定之鑑定機構（以下簡稱鑑定機構）申請鄰房現況鑑定，並取得現況鑑定報告。但建築執照併案辦理建築物之拆除者，應於申報開工前取得現況鑑定報告，以作為日後施工中損害鄰房爭議處理之依據。」依上開規定，鄰房現況鑑定係作為日後施工中損害鄰房爭議處理之依據，理論上鑑定的時點越早，建方所應負責任的時間越長，所承擔的風險越大。因此，在不違反法規規定的前提下，建方基於其自身施工進度及提升其行政效能的需要，願意提早鑑定並承擔較大的鄰損風險，並無加以禁止之必要。

三、次查，依上開規定，建方負有在申報放樣勘驗前取得現況鑑定報告之義務，但並非係限制建方在領得建築執照後，始得開始辦理鄰房現況鑑定相關事宜。易言之，該條所稱「領有建築執照之工程……」，乃為規範負有現況鑑定義務之對象，並非為規範現況鑑定之起始時間點；蓋辦理鄰房現況鑑定，須有金錢勞力的支出，主管機關自不宜對取得建築執照與否尚未確定的建方課予鑑定之義務，而徒使其支出勞費；但反之，如建方自願在取得建築執照與否尚未確定前即辦理鑑定，亦非為法規所禁止，建方應可視其需要為之。

備註：本件函釋所引「臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則」第 3 條第 1 項規定，於 102 年 7 月 8 日府法綜字第 10232014400 號令修正發布，併予提醒。