

訴 願 人 ○○○

送達代收人 ○○○律師

原處分機關 臺北市政府都市發展局

訴願人因申請撤銷施工損鄰列管事件，不服原處分機關民國 106 年 3 月 3 日北市都建字第 10630

862700 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、訴願人為 101 建字第 XXXX 號建造執照工程（原建造執照即 97 建字第 XXXX 號建造執照併案

作廢，下稱系爭工程）之起造人，因系爭工程涉及損害本市北投區○○○路○○巷○○號及○○號建物，經原處分機關所屬本市建築管理工程處（下稱本市建管處）召集案外人即異議人○○○、○○○（均為上址受損戶）、起造人即訴願人、監造人○○○建築師事務所等，於民國（下同）100 年 1 月 27 日辦理會勘，會勘結果經原處分機關以 100 年

2

月 22 日北市都建字第 10062798000 號函通知訴願人及上開會勘人員略以：「主旨：檢送 97 建字第 XXXX 號建照工程施工涉及損害本市北投區○○○路○○巷○○號及○○號房屋會勘紀錄乙份 說明： 二、本案 結論略以：『監造人認定係屬施工損害，而無危害公共安全之虞者，得繼續施工。』。是本市建築管理處依『臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則』第 4 條規定予以列管，後續施工損鄰處理及協調事宜，將依前開處理規則規定程序續處。」

二、嗣訴願人以 105 年 3 月 8 日書面申請本市建管處協調處理撤銷列管系爭工程之作業，經該處以 105 年 3 月 14 日北市都建施字第 10566524900 號函復訴願人，請其依臺北市建築施工

損鄰事件爭議處理規則第 5 條第 1 項第 3 款規定辦理申請撤銷列管事宜。嗣訴願人復以其與本市北投區○○○路○○巷○○號及○○號建物之受損戶自行協調 2 次仍無法達成協議為由，以 105 年 4 月 26 日書面申請本市建管處代為辦理協調，經該處以 105 年 5 月 19 日北

市都建施字第 10567490500 號函請訴願人依上開處理規則第 15 條等規定完成損害鑑定報

告後，再向該處申請代為協調在案。嗣訴願人以 105 年 8 月 12 日撤銷列管申請書向原處分機關申請撤銷系爭工程施工損鄰之列管，經本市建管處以 105 年 8 月 22 日北市都建施字第 10537117600 號函復訴願人，請其依上開處理規則第 5 條第 1 項第 3 款規定辦理撤銷損鄰列

管事宜。訴願人不服原處分機關之不作為，提起訴願，經本府以 106 年 1 月 25 日府訴二字第 10600010600 號訴願決定：「臺北市政府都市發展局應於決定書送達之次日起 50 日內速為處分。」在案。嗣原處分機關依上開訴願決定意旨，審認系爭工程施工損鄰案後續處理程序未依臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則第 5 條規定辦理完成，乃以 106 年 3 月 3 日北市都建字第 10630862700 號函（下稱原處分）否准訴願人撤銷列管之申請。訴願人不服，於 106 年 3 月 20 日經由原處分機關向本府提起訴願，6 月 5 日及 6 月 20 日補正訴願

程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按建築法第 2 條第 1 項規定：「主管建築機關……在直轄市為直轄市政府……。」第 101 條規定：「直轄市、縣（市）政府得依據地方情形，分別訂定建築管理規則，報經內政部核定後實施。」

臺北市建築管理自治條例第 1 條規定：「本自治條例依建築法（以下簡稱本法）第一百零一條規定制定之。」第 28 條規定：「建築工程施工發生損壞鄰房爭議事件之處理與程序，由主管建築機關定之。」

臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則（下稱系爭處理規則）第 1 條規定：「本規則依臺北市建築管理自治條例第二十八條規定訂定之。」第 2 條規定：「本規則之主管機關為臺北市政府都市發展局（以下簡稱都發局）。有關建築施工損鄰事件之爭議處理，由臺北市建築爭議事件評審委員會（以下簡稱本會）處理。」第 4 條第 1 項第 1 款規定：「領有建築執照之工程，發生施工損害鄰房疑義事件（以下簡稱損鄰疑義事件），經有受損疑義之房屋所有權人（以下簡稱受損疑義戶）請求都發局協調時，都發局應通知受損疑義戶與拆除執照申請人、工程起造人或承造人（以下簡稱損鄰疑義事件雙方）及監造人或監拆人（以下簡稱監造【拆】人）擇期會同勘查損害情形，依下列方式處理：一 監造（拆）人認定係屬施工損害，而無危害受損房屋（其房屋所有權人簡稱受損戶）公共安全之虞者，其工程得繼續施工。都發局應予列管，並由監造（拆）人督促承造人加強相關安全維護措施。」第 5 條第 1 項規定：「符合前條第一項第一款規定情形者，其協調處理程序如下：一 損鄰事件雙方自行協調達成協議者，應簽訂和解書並送都發局據以撤銷列管。二 損鄰事件雙方無法依前款達成協議時，承造人應通知受損戶於十四日內指定鑑定機構辦理鑑定，受損戶不在限期內指定者，由承造人逕行選定，並申請受損

房屋損害鑑定，作為協調或理賠手續之依據；如涉及二個以上建築執照工程，應指定同一鑑定機構。三、損鄰事件雙方依第二款自行協調無法達成協議者，經向都發局申請代為協調處理二次，仍無法達成協議，而有下列情形之一者，起造人、拆除執照申請人或承造人得向都發局申請撤銷列管，受損戶並得另循法律途徑解決：（一）受損戶二戶以下，經起造人、拆除執照申請人或承造人依鑑定機構鑑估受損房屋修復賠償費用之二倍金額，以受損戶名義無條件提存於法院。（二）受損戶三戶以上，且已和解受損戶達列管總受損戶數三分之二以上或起造人、拆除執照申請人或承造人已支付受損戶鑑定修復賠償金額達總鑑定修復賠償金額二分之一以上，由起造人、拆除執照申請人或承造人依鑑定機構鑑估受損房屋修復賠償費用，以未和解之受損戶名義無條件提存於法院。（三）受損戶於都發局通知代為協調二次皆未出席，依鑑定修復賠償金額以受損戶名義無條件提存於法院。（四）受損戶已向法院提起訴訟。（五）其他經本會作成決議應循法律途徑解決。」第 14 條第 1 項及第 2 項規定：「鑑定機構應於申請人繳納鑑定費用並受理申請鑑定之日起一個月內，依相關法令及臺北市建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊完成鑑定報告……。」「鑑定報告應包括下列項目：……」第 15 條第 1 項規定：「鑑定機構應於鑑定報告完成後依下列程序辦理：一、鄰房現況鑑定報告……二、損害鑑定報告……。」第 17 條規定：「受損戶經鑑定機構以郵務雙掛號通知二次未能配合辦理損害鑑定時，得由鑑定機構函請都發局代為通知一次，如仍無法送達或未能配合鑑定時，都發局應予以撤銷列管，由損鄰事件雙方循法律途徑解決。」

二、本件訴願理由略以：本市北投區○○○路○○巷○○號住戶○○○、○○號住戶○○○於 100 年 1 月 27 日會勘即知悉其所有之房屋因系爭工程有共同壁漏水之施工損害，並知悉系爭工程之起造人（即訴願人），依民法第 197 條第 1 項規定，上開 2 人對訴願人之侵權行為損害賠償請求權自 100 年初起算，於 102 年初即罹於時效；訴願人依民法第 144 條第

1

項規定取得拒絕給付之抗辯權，已較系爭處理規則第 5 條第 1 項第 3 款第 4 目「受損戶已向

法院提起訴訟」得申請撤銷列管規定之情節重大，依舉輕以明重法理，訴願人請求撤銷列管，自有理由；原處分機關應撤銷原處分，並依訴願人 105 年 8 月 12 日之申請，作成撤銷列管之行政處分。

三、查本件原處分機關審認系爭工程施工損鄰案未依系爭處理規則第 5 條規定辦理完成，乃否准訴願人撤銷列管之申請；有 101 建字第 xxxx 號建造執照、原處分機關 100 年 2 月 22 日

北市都建字第 10062798000 號函、訴願人 105 年 3 月 8 日（105）○○○字第 001 號及 105 年

4月26日(105)○○○字第003號函等影本附卷可稽。

四、至訴願人主張受損戶之侵權行為損害賠償請求權罹於時效，訴願人取得拒絕給付之抗辯權，依舉輕以明重法理，較系爭處理規則第5條第1項第3款第4目「受損戶已向法院提起

訴訟」得申請撤銷列管規定之情節重大云云。經查：

(一) 按施工損害鄰房事件，其工程得繼續施工並經原處分機關列管者，倘損鄰事件雙方無法自行協調達成協議並簽訂和解書送原處分機關撤銷列管，其申請撤銷列管之協調處理程序如下：工程承造人應通知受損戶於14日內指定鑑定機構辦理鑑定，受損戶未依限指定者，由承造人逕行選定鑑定機構為受損房屋損害鑑定，並經雙方自行協調達成協議；倘損鄰事件雙方於鑑定後無法自行達成協議，且向原處分機關申請代為協調處理2次，仍無法達成協議，而有系爭處理規則第5條第1項第3款所定情形之一者，起造人等得向原處分機關申請撤銷列管；徵諸系爭處理規則第4條第1項第1款及第5條第1項等規定自明。本件依卷附原處分機關100年2月22日北市都

建字

第10062798000號函影本記載之系爭工程施工損鄰案會勘結論略以，監造人認定係屬施工損害而無危害公共安全之虞，得繼續施工；本市建管處爰依系爭處理規則第4條第1項第1款規定列管在案。是以，訴願人即系爭工程之起造人等如未能與該工程之受損戶達成協議並簽訂和解書，需先依前揭規則第5條第1項第2款、第14條及

第15條等規定，由鑑定機構作成鑑定報告及踐行相關程序，並由雙方自行協調；如協調未果，始得依該規則第5條第1項第3款規定申請原處分機關代為協處2次，並於代為協處未成後，據該款所定各項情形辦理申請撤銷列管事宜。

(二) 查本件依卷附訴願人105年3月8日(105)○○○字第001號函所附台灣省土木技師

公會98、102、103年就系爭工程鄰房之鑑定報告書，其中98年9月16日施工前鄰房

現況鑑定報告書及98年10月15日補充鑑定報告書等影本記載，其鑑定日期係於系爭工程施工損鄰會勘日即100年1月27日前所為，鑑定當時既尚無受損戶及列管等情，與系爭處理規則第5條第1項第2款承造人應通知受損戶限期指定鑑定機構之規定未合；復據該公會102年10月25日系爭工程鄰房損害之修復安全及現況鑑定報告書、103年6月26日系爭工程基礎擋土工程改變工法安全鑑定報告書等影本記載內容，該2次鑑定雖皆為系爭工程承造人即○○有限公司所申請(承造人於104年8月18日變更為○○有限公司)，惟訴願人未能就承造人於選定鑑定機構作成上開鑑定報告書

前，有依系爭處理規則第 5 條第 1 項第 2 款規定先通知受損戶於 14 日內指定鑑定機構

辦理鑑定及受損戶未依限指定等事實，具體舉證以供核認，難逕認系爭工程施工損鄰案已依系爭處理規則第 5 條第 1 項第 2 款規定辦理完成；又訴願人於提起訴願後仍未能提出與受損戶簽訂之和解書或依系爭處理規則第 5 條第 1 項第 2 款規定辦理鑑定等證據供核，自難遽對其為有利之認定，遑論有該規則第 5 條第 1 項第 3 款規定之適用。則原處分機關否准訴願人撤銷施工損鄰列管之申請，於法尚無違誤。

(三) 至訴願人主張受損戶之侵權行為損害賠償請求權罹於時效，較「受損戶已向法院提起訴訟」得申請撤銷列管規定之情節重大一節；姑不論系爭工程施工損鄰案未依系爭處理規則第 5 條第 1 項第 2 款規定辦理完成，而無同條項第 3 款規定之適用，已如前述；況本件系爭工程施工損鄰案所涉受損戶侵權行為損害賠償請求權成立與否及債務人抗辯權之有無等事項，應屬民事法院認事用法之權責，又訴願人亦未能提出受損戶已向法院提起訴訟之證據供核，則訴願人此部分主張核屬對法規有所誤解，委難憑採。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關審認系爭工程施工損鄰案未依系爭處理規則第 5 條第 1 項規定辦理而否准訴願人所請，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 袁秀慧
委員 張慕貞
委員 范文清
委員 吳秦雯
委員 王曼萍
委員 陳愛娥
委員 劉建宏

中華民國 106 年 8 月 22 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路 101 號）