我家房子因為附近的施工而傾斜或龜裂怎麼辦？－－談工程鄰損（一）：以高雄市為例

文:鍾秀瑋（認證法律人） · 房子·土地·鄰居 · 2023-07-28

本文

一、前言

（一）施工造成鄰近房屋損壞時有所聞

由於臺灣地狹人稠，都市化高度集中於某些區域的緣故，不論是都更、舊建物拆除重建，或是新的建案，施工地點都可能緊鄰其他既有建物，而在施工地點和既有建物密接的情形下，進行開挖、打樁等所產生的強力振動，難免對於鄰近的現有房屋產生程度不一的影響，例如產生傾斜與裂縫，甚至附近道路路面坍塌，這種「工程鄰損」、「損壞（害）鄰房」的新聞報導時有所聞[1]。以下說明遇到工程鄰損，除了訴訟以外的解決途徑。

（二）民事訴訟程序可能費時費力

房屋在附近工地開始施工後產生裂縫、傾斜，受損房屋的所有權人自然可以提起民事訴訟進行求償。但訴訟程序相當冗長，且為了釐清房屋損害的責任歸屬，必須由專業機構進行鑑定，並支付鑑定費用；而想要預防建築工程的起造人脫產，也要支付法院要求的擔保金數額，這些都需要耗費許多金錢與心力。

二、目前大多以地方自治條例授權的方式處理

由於中央法規並沒有授權內政部訂定相關的處理程序[2]，基於「提供比訴訟更快解決工程鄰損紛爭的途徑」，以及「最高程度保障受損鄰房所有權人權益」的想法，目前臺灣的多數縣市政府是以地方自治條例授權的方式，制定鄰損事件處理辦法，以高雄市而言，是以「高雄市建築管理自治條例」所授權的「高雄市建築工程施工損壞鄰房事件爭議調處辦法」（下稱「調處辦法[3]」），作為處理依據，以下就以高雄市為例說明。

三、高雄市的工程鄰損調處程序（見圖1）

工程鄰損調處程序（以高雄市為例）

關於工程鄰損調處，是由各地方政府以地方自治條例授權的方式，制定鄰損事件處理辦法。

原　則：可以申請調處

先判斷是否有建築法 §58 的情形？

例如：危害公共安全
由高雄市政府工務局（主管機關）勘驗

有

調處辦法 §3 I

工務局需書面通知建築工程的監造人、起造人及承造人立即停工並採取保護措施

無

調處辦法 §6 I

不用停工，但工務局有權通知監造人、起造人及承造人勘查鄰房狀況，或命其先採取保護措施

有無立即拆除的急迫危險性？

調處辦法 §4 I、II

有

起造人和承造人需和受損鄰房所有權人達成協議拆除

無

監造人和承造人的專任工程人員要共同出具安全報告書等
↓
經工務局核定復工

達成協議

拆除受損房屋後，再將檢討報告給工務局核定復工

無法達成協議

起造人和承造人須負擔鑑定費用，並將鄰房重建費用加計 2 成提存於法院，再將檢討報告給工務局核定復工

例　外：不能申請調處

符合以下任一情況：調處辦法 §10 I

1. 受損鄰房和建築工程距離 ＞ 開挖深度的 2 倍，且未經鑑定確認損壞是工程造成的，或未在建築結構頂層完成前提出協調
2. 建築工程的結構頂層已完成
3. 建築工程開工前進行現況鑑定時，受損鄰房的所有權人拒絕配合鑑定

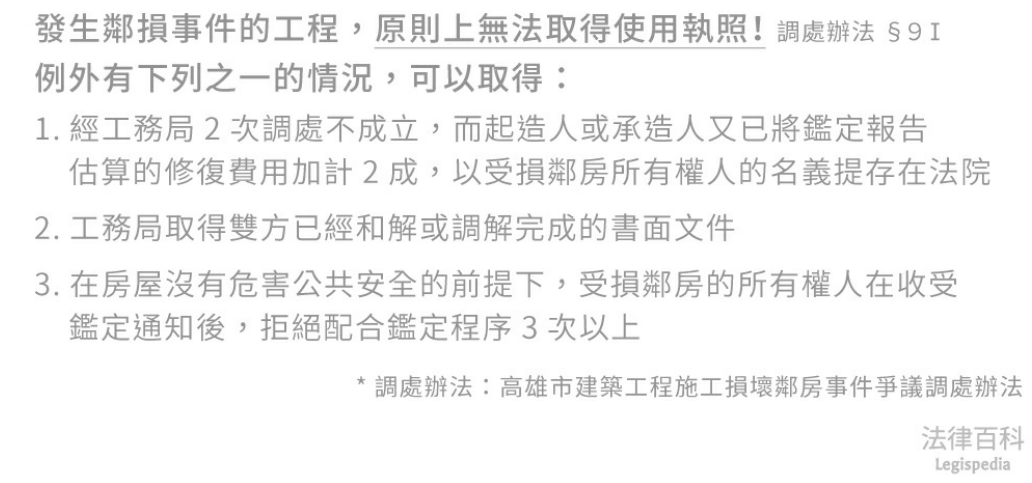

圖1　工程鄰損調處程序（以高雄市為例）

資料來源：鍾秀瑋　/　繪圖：Yen

（一）調處辦法的適用範圍

如果建築工程在施工當中，鄰近的房屋發生損壞，除非有以下3種情形，否則原則上都可以依這部調處辦法申請調處[4]：

1. 受損鄰房和建築工程之間的距離超過開挖深度的2倍，而且未經過鑑定確認損壞是工程造成的，或未在建築結構頂層完成前提出協調。
2. 建築工程的結構頂層已經完成。
3. 在建築工程開工前進行現況調查鑑定時，受損鄰房的所有權人拒絕配合鑑定。

（二）調處辦法的處理程序

一旦建築工程在進行當中，鄰房有發生受損情形，則主管機關，也就是高雄市政府工務局（下稱「工務局[5]」）必須先前往現場進行勘驗，以釐清是否有建築法第58條[6]的情形，例如危害公共安全、妨礙公共交通、公共衛生等：

1. 有建築法第58條的情形

此時工務局必須以書面通知建築工程的監造人、起造人及承造人立刻停工，同時要求工程單位採取加強保護鄰房的措施[7]。

建築工程如果因為這種情形遭到停工，日後想要復工的話，就必須先由工務局認定鄰房的損壞程度，依下列方式處理：

(1) 雖有損壞，但還不具有應立即拆除的急迫危險性

由監造人和承造人的專任工程人員，共同出具安全報告書、維護鄰房的安全措施檢討、執行報告等，經工務局核定才能復工[8]。

(2) 損壞程度嚴重，有應拆除的急迫危險

起造人和承造人必須和受損鄰房的所有權人達成協議，並將受損房屋拆除，再將相關檢討報告提供給工務局核定，才能復工[9]。

如果雙方無法達成協議，那麼起造人、承造人就必須負擔鑑定費用，委請鑑定機構針對鄰屋拆除重建所需的費用數額進行鑑定，再將鑑定報告估算的費用加計2成後，以受損鄰房所有權人的名義提存在法院，之後再將相關檢討報告提供給工務局核定，才能復工[10]。

2. 沒有建築法第58條的情形

這種情形雖然不用停工，但工務局仍然有權通知監造人、起造人及承造人前往鄰房勘查損害情形，也可以命監造人、起造人及承造人先採取有效的保護鄰房措施[11]。

(三) 發生鄰損事件的工程，原則上無法取得使用執照

在工程鄰損事件發生的時候，雖然會因具體情況不同，產生是否強制停工、不同的核准復工標準等差異，但相同的是，只要發生工程鄰損事件，原則上這項建築工程就無法取得使用執照，除非符合以下條件之一[12]：

1. 經工務局2次調處皆不成立，而起造人或承造人又已經將鑑定報告估算的鄰房修復費用加計2成，以受損鄰房所有權人的名義提存在法院。
2. 工務局取得雙方已經和解或調解完成的書面文件。
3. 在房屋沒有危害公共安全的前提下，受損鄰房的所有權人在收受鑑定通知後，拒絕配合鑑定程序3次以上。

四、小結

綜合以上可以得知，高雄市政府對於工程鄰損事件提供了一個在民事訴訟程序之外相對簡便的程序，透過「不核發使用執照」、「一定要件下強制停工」等手段，促使建築工程的起造人、承造人積極處理鄰屋的損害，甚至促成與受損的鄰屋所有權人商談和解事宜，即便後續雙方無法調處成立，但透過要求建築工程起造人、承造人將加計2成後的鑑定預估修復費用預先提存在法院的方式，也一定程度保障了受損鄰房的所有權人之後獲償的權利。不過相對而言，受損鄰屋的所有權人也被賦予了配合鑑定的責任，否則將無法適用該辦法的不核發使用執照、該辦法所訂調處程序等效果。

註腳

[1] 例如：聯合新聞網（2022），《初蓋大樓就出事！高雄7透天厝變危樓 建商致歉：借錢賠到底》；自由時報（2022），《竹北某大樓開挖地下室害地層下陷？民眾憂自家透天厝傾倒》；聯合新聞網（2022），《台南大型建案損及鄰屋40戶透天厝 地震頻傳住戶心驚》。

[2] 內政部台內營字第9083829號函（2001/5/29）：「部分與會代表仍希本部統一訂定標準作業程序以為遵循乙節，查中央建築法令尚未有授權，或明定中央主管建築機關得訂定處理損鄰事件之法規命令。」

[3] 高雄市建築管理自治條例第53條：「

I 因建築工程之施工損壞鄰房所生之爭議，得依高雄市建築工程施工損壞鄰房事件爭議調處及收費辦法繳交調處費用，申請調處。

II 前項爭議調處及收費辦法，由主管機關另定之。」

高雄市建築工程施工損壞鄰房事件爭議調處辦法第1條：「本辦法依高雄市建築管理自治條例第五十三條第二項規定訂定之。」

[4] 高雄市建築工程施工損壞鄰房事件爭議調處辦法第10條第1項：「建築工程施工損壞鄰房事件，有下列情形之一者，不適用本辦法之調處程序：

一、受損鄰房位於開挖深度二倍範圍以外。但經受損戶委託第八條規定鑑定機構鑑定確因建築工程施工造成損壞，並在建築結構體頂層完成前提出協調者，不在此限。

二、建築工程結構體頂層完成。

三、開工前鄰房拒絕配合起造人或承造人委託鑑定單位辦理鄰房現況調查。」

[5] 高雄市建築工程施工損壞鄰房事件爭議調處辦法第2條：「本辦法之主管機關為本府工務局。」

[6] 建築法第58條：「建築物在施工中，直轄市、縣（市）（局）主管建築機關認有必要時，得隨時加以勘驗，發現左列情事之一者，應以書面通知承造人或起造人或監造人，勒令停工或修改；必要時，得強制拆除：

一、妨礙都市計畫者。

二、妨礙區域計畫者。

三、危害公共安全者。

四、妨礙公共交通者。

五、妨礙公共衛生者。

六、主要構造或位置或高度或面積與核定工程圖樣及說明書不符者。

七、違反本法其他規定或基於本法所發布之命令者。」

[7] 高雄市建築工程施工損壞鄰房事件爭議調處辦法第3條第1項：「建築工程施工損壞鄰房而有建築法第五十八條所列情事者，主管機關應書面通知監造人、起造人及承造人立即停工並採取加強鄰房保護措施。」

[8] 高雄市建築工程施工損壞鄰房事件爭議調處辦法第4條第1項：「依前條第一項規定停工之建築工程，經監造人會同承造人之專任工程人員共同出具安全報告書及維護鄰房安全措施檢討及執行報告予主管機關核定後，始得復工。」

[9] 高雄市建築工程施工損壞鄰房事件爭議調處辦法第4條第2項前段：「前項建築工程損壞之鄰房經主管機關認有應予拆除之急迫危險者，應先由起造人及承造人與受損戶完成協議並拆除危險房屋，始得依前項規定辦理復工；……。」

[10]高雄市建築工程施工損壞鄰房事件爭議調處辦法第4條第2項後段：「未能達成協議者，由起造人或承造人依其委託鑑定機構鑑定鄰房拆除重建費用再加二成之金額，以受損戶名義提存予法院者，亦同。」

[11]高雄市建築工程施工損壞鄰房事件爭議調處辦法第6條第1項：「建築工程施工損壞鄰房，經主管機關勘查無建築法第五十八條所定情事者，得通知監造人、起造人及承造人勘查損害情形，並得命監造人、起造人及承造人先行採行保護鄰房安全之有效措施。」

[12]高雄市建築工程施工損壞鄰房事件爭議調處辦法第9條第1項：「建築工程施工損壞鄰房者，主管機關應不予核發與該工程有關之使用執照。但有下列情形之一者，不在此限：

一、經主管機關調處二次不成，而由起造人或承造人以受損戶名義依鑑定報告提存損壞鄰房鑑估修復費用再加二成之金額予法院。

二、取得爭議雙方和解書或調解書。

三、起造人或承造人委託鑑定機構鑑定或鑑估，受損戶經鑑定機構通知三次仍拒絕配合辦理且受損房屋未危害公共安全。」

延伸閱讀

張博洋（2022），《公寓大廈住戶裝潢破壞大樓結構，受損鄰居請求損害賠償的依據有哪些？》。

標籤

工程鄰損， 工程損鄰， 損壞鄰房， 施工， 調處