111 年度第 6 次臺中市建築爭議事件評審及畸零地調處委員會會議紀錄

壹、 時間：111 年 9 月 5 日（星期一）下午 2 時

貳、 地點：本局行政一館 2 樓都發 2-3 會議室

參、 主席：黃主任委員文彬　紀委員英村代理　紀錄:秦郁雅

肆、 報告事項：(略)

伍、 提案評審：

【案一】提案單位:營造施工科

申請人：功〇營造有限公司

本案因臺〇建築經理股份有限公司住宅、集合住宅大樓新建工程（領有本市 109 中都建字第 00281 號建造執照）造成施工損鄰，承造人與受損戶兩造協調不成，依臺中市建築物施工管制辦法規定向本局申請建築爭議事件審議。

一、 評審項目:第一類損鄰爭議

二、 提案單位說明:

(一) 本案工程施工時遭陳施工損鄰，本府業於 110 年 2 月 3 日、110 年 10 月 22 日先後辦理兩次工地現場會勘並作成會勘紀錄在案（附件 1)。

(二) 本案承造人表示受損戶建物所有權人（洪〇英 君）會勘意見如下：

1. 排水溝修復，恢復排水。
2. 牆面結構填補修復。
3. 建物地坪下方若沈陷土石需填補。
4. 裝修依原鑑定報告修復。

(三) 本案承造人針對前揭會勘意見表示辦理情形如下：

1. 「排水溝修復，恢復排水」、「牆面結構填補修復」部分，已完全修復（附件 2)。
2. 「建物地坪下方若沈陷土石需填補」部分，已請

第三方使用透地雷達觀測其地坪下方並無沈陷（附件3)。(註：經檢視資料，廚房部分並未施作）

3. 「裝修依原鑑定報告修復」部分，多次協調修復材質，屋主反覆要求不同工法，將該屋空心磁磚剔除後，卻無法完成表面裝修材貼作之工作（LINE紀錄，附件4)。

(四) 本案經由提案人(承造人)補充說明，經自本局「建築物地籍套繪圖查詢平台」查詢，鄰房受損部位非屬合法建築物；另已為此戶維修多次仍未達成和解，故依臺中市建築物施工管制辦法第31條第2項第2款規定略以：「…但鄰房受損部分不屬於合法建築物…，得不予受理申請審議。」，向本局申請損鄰爭議協調，並提請建築爭議事件評審委員會審議(附件5)。

(五) 綜上，提請評審委員會審議。

三、 決議:本案請雙方先依臺中市建築物施工管制辦法第31條規定擇定鑑定單位委託申請受損房屋損害鑑定，並將建物所有損害區分合法及違章之鑑定費用後，雙方得自行達成和解，倘未能和解，再提請評審委員會審議。

【案二】提案單位:營造施工科

申請人：德〇建設股份有限公司負責人:陳〇德

本案因承造人(德〇營造股份有限公司)施工造成鄰房損害，因多次與對造人(受損戶)協商修繕和解未能達成共識，故提案聲請爭議事件評審委員會調解。

一、 評審項目:第一類損鄰爭議

二、 提案單位說明:

(一) 本府業於109年6月22日辦理會勘，並以109年7月17日中市都工字第1090134553號函檢送會勘記錄，予以列管在案。

(二) 109年6月間鑑定鄰損狀況，且因受損戶主張地下層恐有損害，會勘時土木技師建議使用透地雷達查看，申請人委託朝陽科技大學非破壞檢測研發中心

進行探測，成果報告顯示地下基礎無明顯孔隙或疏鬆層訊號反應(作成基礎透地雷達探測成果報告書)。臺中市土木技師公會就鄰損現況則作成109鑑199號報告書。

（三）鳳○一品社區管委會於111年5月23日發函申請人，為釐清爭議，申請人於111年5月25日與受損戶管委會主委協調並徵得受損戶同意再委託土木技師公會進行鄰損鑑定，於111年5月31日委託土木技師公會對照現況鑑定報告書。

（四）據前項鑑定報告與協商賠償(金錢賠償或修復)事宜，管委會主委或稱尚未與股東商討或稱家人確診而一再延期。嗣申請人於111年7月26日與管委會主委進行協調，表示願依鑑定金額全數賠償受損戶；相對人則要求回復系爭房屋原狀外，並要求申請人需沿496號房屋左側及496-1號房屋正面、左側地基外，施作深度約5.6公尺之連續壁。因受損戶所要求之連續壁施作，在工地已接近完工階段，並無土壤擾動之虞，且系爭房屋均開挖地下室且採用筏式基礎之前提下，再耗費鉅資施作連續壁之必要堪疑；且開挖施作連續壁，必定再造成土壤擾動，影響開挖鄰近房屋，結果明顯弊大於利。

（五）前項工程修復，受損戶所有權人反映房屋受損情形，提案人除會立即進行修補處理外，並於111年7月29日電話告知管委會主委連續壁施作已徵詢專業建築師、技師結論商議此工法結果明顯弊大於利，仍協調修復事宜未果。

（六）本案經由提案人(起造人）依「臺中市建築物施工管制辦法」規定，於111年7月29日申請建築爭議評審。

（七）有關本案修復金額及提存金額如下（未含鑑定費用）:

1. 鑑定報告損壞修復費用:

（1）臺中市清水區○○路○段492號損壞修

復費用為新臺幣 68,348 元。

（2）臺中市清水區○○路○段 496 號損壞修復費用為新臺幣 91,097 元(合法部分 87,340 元，違章部分 3,757 元)。

（3）臺中市清水區○○路○段 496-1 號損壞修復費用為新臺幣 150,351 元(合法部分 74,227 元，違章部分 76,124 元)。

（4）臺中市清水區○○路○段鳳○一品公設損壞修復費用為新臺幣 286,874 元(合法 1F 外圍公設部分 54,327+BF 公設 46,234 元，違章 1F 外圍公設部分 186,313 元)。

2. 提存費用：

（1）臺中市清水區○○路○段 492 號提存費用為新臺幣 136,696 元。

（2）臺中市清水區○○路○段 496 號提存費用為新臺幣 182,194 元。

（3）臺中市清水區○○路○段 496-1 號提存費用為新臺幣 288,115 元。

（4）臺中市清水區○○路○段鳳○一品公設提存費用為新臺幣 527,030 元。

3. 鑑定費用：由起造人支付。

（八）綜上，提請評審委員會審議。

三、 決議: 本案因雙方未達成協議，決議由起造人或承造人依社團法人臺中市土木技師公會鑑定之修復費用，按「損壞鄰房補償費用提存法院數額表」分段累計確定數額後，以受損戶名義提存於法院，後續得依臺中市建築物施工管制辦法第 32 條規定解除列管，受損戶如有爭議，應循司法途徑解決。

陸、 散會:下午 5 時。