鑑定分享及交流座談

江星仁 建築師
蘇成基 建築師
林清進 建築師

第一個案例...【必需確認鑑定要旨與範圍】

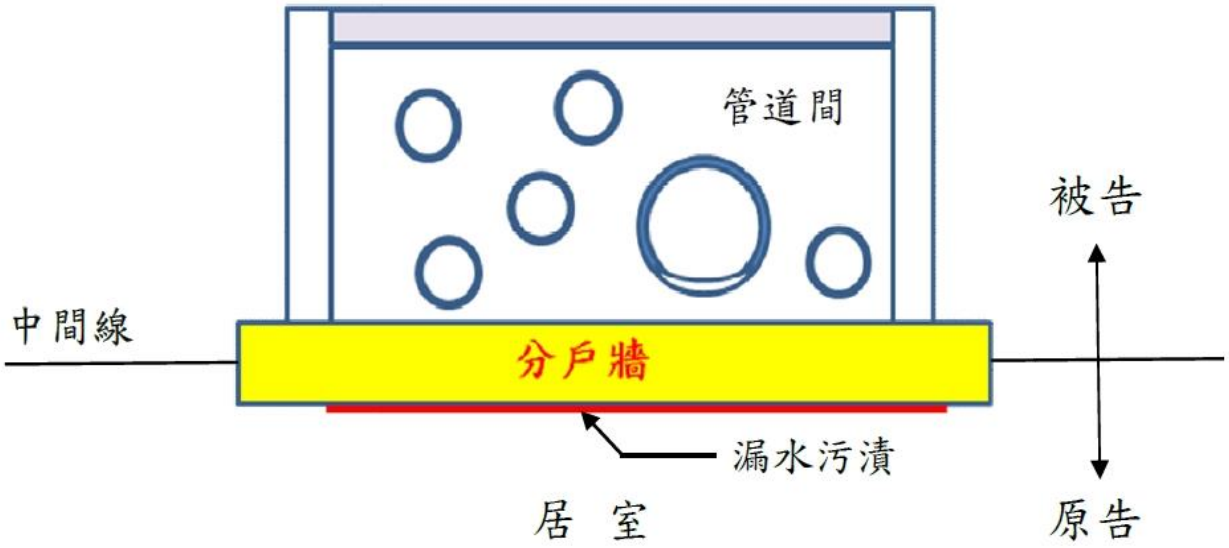
■○○市○○區○○街396號1樓房屋（下稱系爭房屋）
是否有漏水情況？**漏水原因為何？**
■修復漏水之方式及費用為何？
■系爭房屋恢復原狀之方式及費用為何？

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

第二個案例...【漏水原因為何:拆分戶牆或管道間牆壁以利檢視水管



被告主張：是原告起訴的，應該拆原告這邊的分戶牆，

原告主張：管道間是屬被告方的，應該拆被告那邊的管道間牆壁，

法□問鑑定人：拆哪道牆比較合理。

鑑定人說明：分戶牆具有輔助抗震功能，

管道間牆壁沒有抗震功能，且管道間牆壁厚度較小較好拆，

建議拆管道間牆壁。

法□裁定：應拆被告那邊的管道間牆壁，以利檢視水管。

心得：法□有重視鑑定人的專業說明。

江星仁 建築師

第三個案例...【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父共 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，才會再來。

被告律□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□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。

第四個案例...【律□問的問題沒有聚焦】

律□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□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□說：大律□，這問題確定還要問嗎？

律□就說：那本題刪掉，不問了。

心得：對律□問的問題，也要隨機應變，經思考後立即回應。

第五個案例...

- 109.9.3.被法院傳為「鑑定證人」的心得:律□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□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□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? 書記官，跳過去。」
- 最後法□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□遞問題，也要隨機應變，經思考後立即回應。

第六個案例…【由法□、律□、鑑定人的對話中，得知法□蠻重視鑑定人】

事實：鑑定報告書內容提到，工程施工費若干及建築師設計監造費 7%。

律□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之「建築師業務章則」，依其酬金規定是為 7%。

律□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全部給你看，要不要？

律□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。

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：北院隆民高105年度訴字第3628號
速別：
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：參加人吳俊緯
副本：臺北市建築師公會、原告楊哲銘訴訟代理人賴呈瑞律師、被告興富發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

江星仁 建築師

鑑定分享...

◎初勘:通知兩造訴訟代理人及當事人，約集在鑑定地點，確定鑑定要旨內容及雙方之其他主張(先不要開始鑑定)。

◎鑑定費估價:依照鑑定內容，估計鑑定案之工作量、交通費、複委託費用及日後需出庭作證時間等之成本來估價。

◎現場會勘:通知兩造訴訟代理人及當事人，約集在鑑定地點，進行量測及照相，會勘進行中兩造對於本案之鑑定詢問，盡量不要回答有關鑑定結論之問題。

鑑定分享...

◎撰寫報告書:報告書格式參照全建會鑑定手冊編排，鑑定分析內容應將鑑定內容，及如何做出鑑定結果之理論、法規、技術成規或文獻詳述。牽涉費用之鑑定要有數量計算式，單價出處要交代(如參考市價、營建物價刊物、公會鑑定手冊之單價等)。

◎鑑定結論:要依據鑑定要旨內容，逐一簡明回覆，結論要用肯定用語(如是或否、爭議金額要有確定數字等)，不要有模糊語焉不詳的結論，也要避免個人自由心證的用語。

◎建議；盡量不要有與本案鑑定要旨無關的建議，如建議雙方和解等字眼。

◎綜合:鑑定人要本客觀角度做鑑定，避免出現偏袒任何一方之言詞或結論，也應注意避免涉入雙方之紛爭。

鑑定分享...

◎鑑定報告書的呈現與鑑定人的個性及人生觀有很大關係，鑑定結果與判決有密切因果關係應慎重對待。

◎鑑定報告在未找到結果前，切勿出門。

◎鑑定人應以誠實為要，專業度相輔。

◎報告敘述宜中肯，勿橫生枝節，論述要有佐證，鑑定結果宜簡短明確。

◎公會若一直拒絕拒絕法院委託案的可能後果。

◎淺談強制執行的鑑定案應注意事項。

◎淺談房屋傾斜越界可能面臨的問題。

◎淺談漏水鑑定的望、聞、問、切。

林清進 建築師

~交流分享時間~

歡迎踴躍提問....