

調 查 意 見

壹、案由：新北市三峽區臺北大學特定區安置住宅住戶陳情，因工程營造商與承包商間之合約糾紛，施工品質不良，房屋瑕疵卻不維修等；而媒體並報導上開安置住宅有地板龜裂、消防器材過期等瑕疵。究竟上開安置住宅是否確有諸多瑕疵？房屋之瑕疵有否維修等，均有了解之必要案。

一、新北市政府規劃辦理「三峽北大安置住宅新建統包工程」，確實督導統包商團隊彙整住戶報修單，逐一完成保固修繕，負責盡職，值得肯認。

(一)本統包工程完工點交後，部分住戶反映有漏水情形，城鄉發展局主動會同統包團隊，承諾逐一改善，相關報修內容、修復方式及過程摘述如次：

1、住戶報修單彙整

報修單編號	住戶申報保固內容
1071202-01	1. 客廳前陽台的天花板多處滲水、滴水 2. 餐廳天花板多處又開始滲水(之前已有處理過) 3. 主臥室及浴室的牆角滲水已發霉了
1071215-04	客廳靠陽台天花板滲水，先前已報修，但未回報至樓上處理狀況，目前又多處滲水嚴重滴水由1處增加至2處
1071223-06 ^註	1. 主臥室房間牆面滲水，已有壁癌 2. 客廳天花板漏水、滴水

註:1071223-06 報修單係綜合列管歷次報修
(資料來源：新北市政府)

2、修繕方式說明

(1) 本報修案為大學路13號3樓之○房屋所有權人所報修，申報漏水之位置於入口玄關、飯廳平頂及主臥平頂(含局部主臥牆面)及陽台天花

板有多處滲漏情形(共計4處)，該期間總計填寫3份報修單。

- (2) 於修繕期間同時接獲報修戶之下方13號2樓之○，於主臥有滲漏之情形，並納入本報修案同步處理。
- (3) 綜整前述報修項目，本報修案所進行修繕項目為：
 - 〈1〉 13號3、4樓之○(主浴防水重新施作)
 - 〈2〉 13號4樓之○(次浴防水重新施作)
 - 〈3〉 13號4樓之○(陽台防水重新施作)
 - 〈4〉 13號2、3、4樓之○(修繕後平頂、牆面油漆復原)
- (4) 本修繕案涉及與上方住戶13號4樓之○(社宅承租戶)之協調配合漏水修繕事宜，因擬修繕範圍達4處，為免修繕期間影響該配合修繕戶之生活作息，採協調住戶暫時搬遷至社區另一社宅單元居住方式辦理。因配合保固修繕而搬離期間之社宅租金(含瓦斯水電費用及協助家具搬移費用)，由保固廠商負責支付。
- (5) 保固廠商於完成配合漏水修繕戶之協調，統包商即配合該住戶之期程，進行部分家具搬遷至另一社宅單元，並對留置於原屋內之家具進行包覆保護，避免施工期間造成該配合修繕戶之家具汙損。
- (6) 於完成13號4樓之○之防水改善後，全面進行72小時以上試水(放水靜置)，經報修人確認防水改善成果已無滲漏，再行進行磁磚施工、衛浴設備安裝作業及油漆施作等事宜，並協助配合修繕戶進行家具搬回與室內清潔，於108年7月4日報修戶簽結同意結案。

3、統包商修繕歷程彙整如下表

日期	時間	修繕歷程
107.12.03	14:45	去電聯絡，約好107.12.04(09:00)會勘(工程師林○雄)。
107.12.04	09:00	會勘，屬保固，預計約排其樓上做管邊及磁磚縫隙加強填補以止水，後續如無漏水再行修復(工程師林○雄) 本日施工經屋主陳○珊簽認。
108.01.04	15:30	1. 會勘 13 號 4 樓之○，屋主要求先以滲透型防水劑處理，後續再觀察(工程師趙○晨)。 2. 另約 108.01.08(10:30)施作 本日施工經樓上配合修繕戶謝○興簽認。
108.01.08	10:30	1. 處理主浴(4F)地壁塗佈滲透型防水劑及牆面縫隙填補(工程師趙○晨)。 2. 另約 108.01.11(10:30)處理次浴。 本日施工經樓上配合修繕戶謝○興簽認。
108.01.11	10:30	次浴施作滲透型防水劑，角落施打矽利康填縫，後續再觀察(工程師趙○晨)。 本日施工經樓上配合修繕戶謝○興簽認。
108.01.13	12:45	屋主反映客廳天花板仍持續漏水。
108.01.14	23:19	約108.01.15(14:00)會勘。
108.01.15	14:00	客廳、前陽台明顯滲漏水，約108.01.17給水管試壓(不排除給水管漏水)，主浴室些微滲水狀況，因滲漏處可能在浴缸位置，再約年後時間作主浴室打除，防水施工。 108.01.17先行修補主浴牆角。 本日施工經屋主曾○誠簽認。
108.01.17	13:00	1. 室內補漆，主臥室牆角過於潮濕，不宜補漆，餐廳天花板補漆，刮除批土時開始滴水 2 處。 2. 另約 108.01.21(18:00)會勘漏水狀況、108.01.26 約補漆。 本日施工經屋主陳○珊簽認。
108.01.26	09:00	1. 主臥室牆面補漆，主浴施作滲透型防水劑，因其他工作延誤，未打矽利康。 2. 另約 108.01.29(18:00)矽利康填縫(工

日期	時間	修繕歷程
		程師趙○晨)。
108.01.29		矽利康填縫完成
108.02.12	21:35	與屋主暫約108.03.09施工，時間近點再確認時間。
108.03.09	13:00	1. 主浴地磚打除。 2. 隙縫填補及施作防水時間再確認。 3. 另約 108.03.20 辦理會勘 本日施工經屋主曾○誠簽認。
108.03.18	09:00	協助樓上配合漏水修繕住戶搬家及現場(傢俱)保護。
108.03.19	08:30	樓上(上方配合漏水修繕戶)主、次浴及前陽台磁磚打除
108.03.20	18:30	主浴浴缸給水管滲漏水，轉請帆宣協助處理，完成後待乾燥再行施作防水(工程師趙○晨) 本日施工經屋主陳○霏簽認。
108.03.29		13號4樓之○(上方配合漏水修繕戶)陽台及主浴防水重作完成待乾燥後進行試水。
108.04.11		13號4樓之○(上方配合漏水修繕戶)確認試水成果，浴缸基座施作
108.04.12		13號4樓之○(上方配合漏水修繕戶)主浴地坪施作，次浴壁磚施作
108.04.17		13號4樓之○(上方配合漏水修繕戶)進行兩間浴室貼磚復原工作。
108.04.18		1. 13號4樓之○(上方配合漏水修繕戶)室內全部恢復完成、清潔完成(工程師○高彬)。 2. 另約 108.04.19(9:00)派搬家公司 2 人協助配合漏水修繕戶搬回。
108.04.19	09:00	1. 由 9 號 4 樓之○搬回 13 號 4 樓之○，派專業搬家公司 2 工協助，已全部完成(工程師高○彬)。 2. 13 號 4 樓之○(上方配合漏水修繕戶)搬離住家配合修繕期間之水電瓦斯費用共 1,550 元，由社宅管理單位代墊(工府營

日期	時間	修繕歷程
		造趙主任表示屬本公司承諾補貼)。 本項水電瓦斯補貼備註：楊先生(社會住宅管理單位)填寫 3. 另約 108.04.25(11:00)進行 13 號 4 樓之 ○前陽台壁磚抹縫。
108.04.25	11:00	1. 13 號 4 樓之○前陽台壁磚抹縫，落地門外部打砂利康。 2. 住戶請求提供磁磚清潔劑，以清潔地磚，施工結束(工程師高○彬)。 本項承諾提供磁磚清潔劑案已於108.05.13提供並經(上方配合漏水修繕戶)謝○興簽認。
108.05.14	18:00	1. 作 PU 底清，108.05.14(21:00)PU 主浴面漆施作完成 2. 另約 108.05.16(18:30)試水。 本日施工經屋主曾○誠簽認。
108.05.16	18:00	主浴試水，另約108.05.20或108.05.21會勘確認試水成果。 本日施工經屋主陳○霏簽認。
108.05.18	10:10	13號2樓之○申報漏水，經查看有水珠，聯繫屋主開門放水，再安排補防水。 本日施工經屋主曾○誠簽認。
108.05.27	08:49	約108.05.28補作防水。
108.05.28	18:00	主浴防水補強，並約108.05.30(18:00)試水。 本日施工經屋主曾○誠簽認。
108.05.30	18:00	1. 主浴試水前發現面盆區冷熱水給水管疑似有漏水現象，造成防水層些微破壞，以填縫膠填補後，靜置約 1 小時後開始試水。 2. 另約 108.06.03 會勘樓下狀況、108.06.04(08:30)施作壁磚(工程師趙○晨)。 3. 因漏水尚未處理完成，且處理好後還須觀察，故約 108.06.05(08:30)貼壁磚及室

日期	時間	修繕歷程
		內油漆修補。 <u>本日施工經屋主曾○誠簽認。</u>
108.06.05	08:30	室內油漆補修完成，壁磚因個人疏失(保固廠商因素)，今日未能完成，改約108.06.06(08:30)施作。 <u>本日施工經屋主曾○誠簽認。</u>
108.06.06	08:30	因保固廠商未到，今日無法完成貼磚，改約108.06.10(13:00)貼壁磚，若有狀況再提前通知。 <u>本日施工經屋主曾○誠簽認。</u>
108.06.10	10:41	1. 去電告知住戶廠商沒來無法施作，改約108.06.13(13:00)施作。 2. 有關連續 2 次與住戶約定施工無法前往，城鄉局於108.06.10接獲報修戶電話陳情，請改善。
108.06.13	13:00	主浴貼壁磚，浴缸砌磚完成，另約108.06.14(08:30)貼地磚。 <u>本日施工經屋主曾○誠簽認。</u>
108.06.14	08:30	貼主浴地磚完成，另約下周一~三(時間再確認)。 <u>本日施工經屋主曾○誠簽認。</u>
108.06.17	13:02	約108.06.19(08:30)安裝衛浴設備。
108.06.19	08:30	1. 108.06.19(08:30)主浴設備、地磚等復原。 2. 馬桶蓋缺零件待補，地磚抹縫完成待乾。 <u>本日施工經屋主曾○誠簽認。</u>
108.07.04	14:00	更換主浴馬桶水箱，換新馬桶座，本單結案。 <u>本日施工經屋主曾○誠簽認。</u>

(資料來源：新北市政府)

(二)經本院現場履勘發現，本統包工程於驗收之初驗及正驗作業階段，已依城鄉發展局及專家學者意見完成缺失改善；交屋時，統包商再次配合承購人改善點交，承購人於確認屋況已無任何瑕疵後始簽認同意點交，於106年9月30日完成全數安置住宅交屋。

交屋後，部分住戶反映有漏水情形，新北市政府仍確實督導統包商彙整住戶報修單，逐一完成保固修繕，社區整體環境美輪美奐、景觀怡人，該府自始至終負責盡職，值得肯認。

二、新北市政府規劃辦理「三峽北大安置住宅新建統包工程」，竣工並完成驗收作業後，依統包工程契約書規定逐戶完成點交；排風口潑雨及住宅單元漏水等亦經統包商完成保固修繕，尚無媒體所稱施工品質不良、房屋瑕疵卻不維修等情事。

(一)新北市政府為因應「台北大學特定區區段徵收開發工程」及「台北大學特定區開發工程用地區段徵收拆遷補償安置計畫」，規劃辦理「三峽北大安置住宅新建統包工程」，興建5棟共計396戶之安置住宅與29間店舖，以統包方式發包。依統包工程契約書規定，統包商應負責工程之設計施工，並依新北市政府地政局與安置戶之配售作業期程逐戶向安置戶辦理交屋事宜。

(二)查「三峽北大安置住宅新建統包工程」於106年1月16日竣工，依統包工程契約書第15條第1項第5款辦理工程驗收之初驗及正驗作業，驗收人員除城鄉發展局外，並委請行政院公共工程委員會（下稱工程會）專家學者資料庫中專家學者協助辦理驗收事宜，完成缺失改善後，於106年6月12日驗收合格。同年月26日起逐戶向各承購人辦理交屋，交屋時統包商再次配合承購人點交時進行改善，承購人於確認屋況已無任何瑕疵後簽認同意點交，106年9月30日完成全數安置住宅交屋。另隆恩社區管理委員會（下稱社區管委會）為求慎重，針對公共設施點交部分，自行發包委請第三公正單位，與城鄉發展局及統包商進行社區設備公共設施點交，測試符合需

求後，於106年11月23日同意點交。

(三)有關媒體報導本統包工程多處破陋待維修，據新北市政府函復：

1、有關放置過期滅火器：

本統包工程所採用滅火器廠牌、規格、設置位置、固定型式皆與媒體所報導之型式全然不同；另查本統包工程於完工時，已依相關規定報請消防主管機關辦理會勘、查驗。社區公共設施辦理移交時，社區管委會更委請第三公正單位再次進行會勘及測試後同意點交，並無媒體所稱之情事。

2、有關地板龜裂：

經新北市政府實地瞭解，所稱地板龜裂僅係磁磚接縫水泥砂漿未填縫完整，已請統包商進行改善，並非媒體所稱磁磚龜裂，而有影響品質及安全之虞。

3、有關進、排風口防雨水潑（滲）入改善

本院履勘當日，據城鄉發展局及地政局代表說明，靠C棟大學路5號前陽台中庭側進氣墩朝上排風口，雨水易直接經由百葉潑（滲）入機房之缺失，已由統包商、設計建築師及機電技師共同檢討，於符合原設計進、排風需求下，採內側增設不銹鋼截水盤方式阻水，經觀察已能有效阻絕雨水潑（滲）入機房。惟因社區管委會對上述修繕方式無法認同，希望採戶外增設不銹鋼雨遮方式，以達全面遮蔽阻水需求，新北市政府考量三峽天候條件（風勢）及設施物增建恐有違建築法規之虞，無法依社區管委會期望方式改善。108年10月17日社區管委會請地方民代、議員會勘協調，決議將於連續性豪雨或雨勢較大時，由社區管委會安排會勘，該府城鄉發展局及統包商屆時

將配合出席，以確認改善成果，倘後續修繕工法及成效仍無法取得共識，該府將另覓第三公正單位（建築師公會或技師公會）協助進行專業鑑定，以確保社區住戶權益。

(四)綜上，新北市政府規劃辦理「三峽北大安置住宅新建統包工程」，竣工並完成驗收作業後，依統包工程契約書規定逐戶完成點交；排風口潑雨及住宅單元漏水等亦經統包商完成保固修繕，尚無媒體所稱施工品質不良、房屋瑕疵卻不維修等情事。

三、本案原統包商與協力廠商間合約糾紛，屬私權糾紛，非本院職權範圍。惟新北市政府允應以本案為鑑，於統包團隊成員有破產或其他重大情事，致無法繼續共同履約時，詳予審查繼受公司實收資本額、淨值、流動資產、總負債金額等財力證明，避免發生因財力資格不符而發生履約爭議。

(一)按共同投標辦法第10條第1項第6款規定：「成員有破產或其他重大情事，致無法繼續共同履約者，同意將其契約之一切權利義務由其他成員另覓之廠商或其他成員繼受。」同辦法第11條規定：「有前條第1項第6款之情事者，共同投標廠商之其他成員得經機關同意，共同提出與該成員原資格條件相當之廠商，共同承擔契約之一切權利義務。機關非有正當理由，不得拒絕。」有關共同投標辦法第11條所稱「與該成員原資格條件相當之廠商」，依工程會105年7月12日工程企字第10500198040號解釋函：「旨述辦法第11條規定，繼受之廠商須為與被繼受者投標時提出之所有原資格條件（包括特定資格）相當之廠商……」。

(二)本統包工程因原統包商長鴻營造工程股份有限公司（下稱長鴻營造）爆發財務危機無法履約，城鄉發

展局依據「公共工程廠商延誤履約進度處理要點」多次邀集專家學者、新北市政府採購處、新北市政府法制局及統包商等共同研商，基於公眾利益及工程延續性，同意由共同投標成員大宇建築師事務所提出由工府營造股份有限公司（下稱工府營造）繼受之申請。統包工程於106年12月完成結算後，城鄉發展局於107年1月已依契約給付統包商工府營造全數工程款項(含保留款)；惟卻陸續接獲協力廠商陳情未領到部分工程款項。

- (三)經查，有關統包商工府營造與協力廠商間之合約糾紛，屬私權糾紛，非本院職權範圍。據新北市政府函復，前揭爭議已歷經兩次會議且兩造雙方均委請律師偕同出席，目前仍無法取得共識，後續該府仍將持續促成雙方良性溝通，或建議循法律途徑解決。惟新北市政府本應於工府營造繼受原統包商長鴻營造前，詳予審查該公司實收資本額、淨值、流動資產、總負債金額等財力證明，以及與本統包工程相關之基本資格、特定資格等，避免發生因財力資格不符而發生履約爭議。新北市政府允應以本案為鑑，俾免類案發生。

貳、處理辦法：

- 一、擬抄調查意見三函請新北市政府檢討改進見復。
- 二、檢附派查函及相關附件，送請內政及族群委員會處理。

調查委員：蔡崇義