

調 查 意 見

壹、案由：審計部函報：桃園市陸光四村國宅社區外牆修繕相關工程執行情形，核有未盡職責及效能過低情事案。

桃園市政府（原桃園縣政府¹，下同）為加強市政建設促進整體均衡發展，自民國（下同）85年至92年間興建陸光四村等10案9村，共計8,525戶，其中陸光四村合建國宅工程，以「八德區仁愛街8巷」為分界，以北為甲區（區分為A、B、C、D、E、F區，共1,890戶），以南臨近「八德區大湳市場」為乙區（計84戶），合計興建41棟共1,974戶（含活動中心1處及2處作為托兒所使用）。該府於84年底以「桃園縣陸光四村合建國宅工程-甲區（北）、甲區（南）及乙區建築工程」名稱辦理發包，開標結果由「德昌營造股份有限公司」（下稱德昌公司）以新臺幣（下同）37億6,327萬餘元得標承攬，該公司於85年6月21日開工，88年4月26日完工，88年11月15日完成驗收。依據本案合約規定，保固期自驗收合格日起算5年（93年11月15日到期），保固保證金計2,980萬餘元。該國宅建物自91年起，陸續有外牆磁磚隆起、脫落之情形，該府雖通知承攬廠商德昌公司進行外牆磁磚保固修繕，惟未見成效，延至93年11月15日保固期滿，該外牆磁磚脫落問題仍未解決。原桃園縣政府為釐清外牆磁磚脫落責任歸屬，於94年11月28日函請臺灣省土木技師公會辦理陸光四村國宅外牆磁磚剝落原因鑑定，該公會於95年1月18日函送鑑定報告表示磁磚剝落之原因應與施

¹ 桃園縣政府於103年12月25日升格為直轄市，並更名為桃園市政府。

工單位有關等情，該府嗣於98年1月21日向臺灣桃園地方法院提起承租商損害賠償之民事訴訟，歷經2年餘，於100年10月6日經最高法院裁定上訴駁回後確定敗訴。

本案係審計部函報，桃園市陸光四村國宅社區外牆修繕相關工程執行情形，核有未盡職責及效能過低情事，案經本院調閱內政部營建署、審計部及桃園市政府等卷證資料，並於106年4月18日前往桃園市政府聽取案情簡報，及至陸光四村國宅社區現場履勘與詢問有關人員，已調查竣事，茲臚列調查意見如下：

- 一、桃園市政府辦理陸光四村國宅社區外牆磁磚脫落之修繕工作，因社區量體龐大，採逐年局部修繕方式，於社區管理維護基金99年撥交該社區管理委員會後之6年內，仍持續編列公務預算辦理維護工作，雖居民生命財產安全係屬優先，惟未能周全考量公寓大廈管理條例由該社區管理委員會以公共基金支付執行，確有檢討改進之處

- (一)94年1月26日修正公布之國民住宅條例²第18條之1規定：「本條例94年1月4日修正之條文施行前之國民住宅社區依公寓大廈管理條例成立管理委員會或推選管理負責人及完成報備後，直轄市、縣(市)政府應將既有國民住宅管理維護基金提撥該社區作為公共基金。」原桃園縣政府於95年7月20日據以訂定發布「桃園縣國民住宅管理維護基金作為社區公共基金提撥辦法³」；另公寓大廈管理條例第10條第2項及第3項規定：「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。……前項共用部

² 「國民住宅條例」於104年1月7日總統華總一義字第10300201421號令公布廢止。

³ 104年6月29日公告廢止「桃園縣國民住宅管理維護基金作為社區公共基金提撥辦法」。

分、約定共用部分，若涉及公共環境清潔衛生之維持、公共消防滅火器材之維護、公共通道溝渠及相關設施之修繕，其費用政府得視情況予以補助，補助辦法由直轄市、縣（市）政府定之。」同條例第11條規定：「共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。前項費用，由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔。」另據該府與買方（含原眷戶、遷購戶及一般戶）所簽訂之國民住宅買賣契約第7條第1項規定：「乙方（買方）承購本買賣標的物之建物……工程合約保固期滿後，建物自用部分概由乙方自行負責，共同部分及社區設施由甲方（桃園市政府）或社區委員會維護，所需費用由該社區管理維護費用下支應。乙方於承購建物如已逾甲方與承包商工程合約保固期間時，乙方同意以房屋現況（不含結構安全部分）點交。」

(二)陸光四村國宅社區新建工程於88年11月完工驗收後，於91年至92年間，陸續發生外牆磁磚脫落事件，原桃園縣政府自92年起多次函請施工廠商德昌公司辦理保固維修，惟未請其全面檢視外牆鬆落實況，僅就磁磚脫落處進行局部更換，至97年4月德昌公司拒絕持續維修，歷經5年之修繕，因社區量體龐大，未見完整成效。原桃園縣政府遂自98年起，動支公務預算，陸續辦理陸光四村外牆磁磚修繕工程，於98年1月、4月僅以目測修補脫落方式辦理「桃園縣陸光四村國宅社區甲（B）、乙區外牆磁磚修繕工程」（主要修繕甲B區及乙區部分磁磚脫落牆面）、「桃園縣陸光四村國宅社區（已住區域）外牆二丁掛磁磚脫落修繕工程」（再修繕甲A、D、E、F區部分磁磚脫落牆面）等修繕工程，惟效果欠佳，自99年3月、101年3

月起改輔以敲擊併更換方式辦理「桃園縣陸光四村國宅社區全區外牆二丁掛磁磚脫落修繕工程」（修繕甲B區以外之部分磁磚脫落牆面）及「陸光四村國宅社區外牆磁磚（二丁掛、馬賽克）脫落修繕工程」（修繕甲B、D區以外之部分磁磚脫落牆面）等修繕工程。該府雖已發包上述工程辦理修繕，惟僅就磁磚脫落處進行局部更換，未能全面檢視鬆動情況，致部分區域磁磚仍持續發生脫落，該府再於104年辦理「桃園市陸光四村國宅B區外牆磁磚脫落修繕工程」，全部工程結算金額總計為1億2,158萬1,702元，相關明細詳如下表：

項次	工程標案名稱	施工期間	結算金額
1	桃園縣陸光四村國宅社區甲(B)、乙區外牆磁磚修繕工程	98.1.6- 99.1.19	588萬4,879元
2	桃園縣陸光四村國宅社區(已住區域)外牆二丁掛磁磚脫落修繕工程	98.4.27- 99.5.4	728萬7,959元
3	桃園縣陸光四村國宅社區全區外牆二丁掛磁磚脫落修繕工程	99.3.13- 101.1.20	2,288萬220元
4	陸光四村國宅社區外牆磁磚(二丁掛、馬賽克)脫落修繕工程	101.3.26- 102.9.18	4,970萬8,622元
5	桃園市陸光四村國宅B區外牆磁磚脫落修繕工程	104.12.1- 105.9.26	3,582萬22元
	合計		1億2,158萬1,702元

(三)原桃園縣政府於99年12月10日依國民住宅條例及行為時桃園縣國民住宅管理維護基金作為社區公共基金提撥辦法等規定，將陸光四村國宅社區之管理

維護基金1億5,028萬7,808元，撥付予社區作為公共基金。社區管理維護基金撥付社區管理委員會後，其後續之管理維護本應回歸公寓大廈管理機制，始符前開公寓大廈管理條例第10條第2項之規定。惟該府於98年至105年間，係動支公務預算辦理上開各項修繕工程，99年12月10日撥付公共基金後，至105年9月26日完工止之近6年內，未以公共基金支付修繕費用，與該條例之規定顯有未洽。桃園市政府於106年6月21日函⁴復本院則表示，自101年後，陸光四村外牆磁磚修繕工程驗收完畢時，該府均有製作點交紀錄予該社區管理委員會，並於105年及106年發函⁵通知該社區管理委員會，日後由陸光四村社區管理委員會負責維護相關事宜。

(四)綜上，桃園市政府辦理陸光四村國宅社區外牆磁磚脫落之修繕工作，因社區量體龐大，採逐年局部修繕方式，於社區管理維護基金99年撥交該社區管理委員會後之6年內，仍持續編列公務預算辦理維護工作，雖居民生命財產安全係屬優先，惟未能周全考量公寓大廈管理條例由該社區管理委員會以公共基金支付執行，確有檢討改進之處。

二、桃園市政府辦理陸光四村國宅社區新建工程88年完成後，因施工廠商持續辦理外牆磁磚掉落之修繕工作，93年保固屆期後，該府未致函保證銀行有待保固事項未完成，致施工廠商之保固責任遭解除，後續無法以保固保證金修繕；復98年向法院提出損害賠償之民事訴訟亦逾民法求償期限以敗訴收場，該府據此已懲處相關人員，未來辦理類似案件應以此為鑑，審慎

⁴ 桃園市政府106年6月21日府都住開字第1060137988號函。

⁵ 桃園市政府105年7月5日府都住開字第1050161429號函、桃園市政府住宅發展處106年3月27日桃住開字第1060002176號函。

妥處，以維護政府權益

- (一)陸光四村國宅社區新建工程於88年11月15日完工，於91年至92年間，陸續發生外牆磁磚脫落事件，原桃園縣政府自92年起函請施工廠商德昌公司辦理保固維修，該工程保固期為5年至93年11月15日止，德昌公司於93年11月16日以(93)德營字第0842號函原桃園縣政府，表示保固期已屆，欲申請解除工程保固保證金連帶保證責任，並請求該府函文中央信託局⁶臺中分局解除保證責任。原桃園縣政府於93年11月30日以府城國字第0930300869號函復德昌公司，說明該公司雖於92年9月迄今持續辦理保固修繕且配合良好，然尚有保固期未完成之保固事項，故需俟處理完妥後再行申請，惟此時原桃園縣政府並未函文中央信託局，告知已屆期之保證責任不能解除。
- (二)原桃園縣政府為釐清外牆磁磚脫落責任歸屬，於94年11月28日以府城國字第0940334459號函臺灣省土木技師公會，請該會辦理陸光四村國宅外牆磁磚剝落原因鑑定，該公會於95年1月18日以(95)省土技字第0361號函送鑑定報告予原桃園縣政府，其中鑑定報告綜合磁磚剝落原因之結論為：「本案外牆磁磚剝落應與施工單位有關，其原因為：1、結構體外牆過於光滑，無打毛之步驟使磁磚增加磨擦黏著力，因而致使二丁掛脫落。2、黏著劑厚度不足，因本案外牆使用之磁磚為二丁掛，其重量大於馬賽克磁磚，但施工單位僅依施作馬賽克磁磚之相關規定在鋪貼面塗上3mm之黏著劑，其厚度略顯不足，若遇地震搖晃易使二丁掛脫落。」

⁶ 中央信託局於96年7月1日與臺灣銀行整併，原中央信託局臺中分局更名為臺灣銀行臺中分行。

- (三)德昌公司雖陸續辦理局部修繕，但仍於95年5月10日逕自向中央信託局臺中分局遞交申請書，敘明本工程之保固期已於93年11月15日期滿，請該局解除保證責任，中央信託局遂辦理解除。保固責任解除後，該公司於95年5月至97年2月仍有零星修繕情形，迄97年4月22日函該府表示不再進行修繕。該府此時有意動用保固保證金進行修繕，97年4月24日以府城更字第0970130265號函臺灣銀行臺中分行，表示德昌公司尚有保固修繕未完成事項，查詢保固保證金連帶保證是否辦理解除保證，臺灣銀行臺中分行於97年5月13日以中臺中授字第0970001711號函復該府，表示業於95年5月10日解除保證。至此，原桃園縣政府欲動用保固保證金辦理修繕已不可得。
- (四)原桃園縣政府復於98年1月21日向臺灣桃園地方法院提起施工廠商德昌公司損害賠償之民事訴訟，99年8月19日一審判決原桃園縣政府之訴及假執行之聲請均駁回；100年7月12日臺灣高等法院二審判決上訴駁回；100年10月6日最高法院裁定上訴駁回，駁回理由略以：「該府就工程之瑕疵，遲至98年1月21日始起訴請求德昌公司連帶賠償損害，已逾民法第514條第1項⁷所定1年之短期時效。」該府歷經2年餘之民事訴訟確定敗訴。
- (五)原桃園縣政府城鄉發展局嗣於103年4月10日以桃城人字第1030006292號令，核定莊○權（時任課長，督導陸光四村國宅案，未及向原施作廠商提請訴訟，致嗣後求償敗訴，申誡1次）、徐○輝（時任課長，督導陸光四村國宅案，未及向原施作廠商提請

⁷ 民法第514條規定：「定作人之瑕疵修補請求權、修補費用償還請求權、減少報酬請求權、損害賠償請求權或契約解除權，均因瑕疵發見後1年間不行使而消滅。」

訴訟，致嗣後求償敗訴，申誡1次)、宋○威(時任技士，辦理陸光四村國宅案，未及向原施作廠商提請訴訟，致嗣後求償敗訴，工作不力，申誡1次)等3人之懲處令。

(六)綜上，桃園市政府辦理陸光四村國宅社區新建工程88年完成後，因施工廠商持續辦理外牆磁磚掉落之修繕工作，93年保固屆期後，該府未致函保證銀行有待保固事項未完成，致施工廠商之保固責任遭解除，後續無法以保固保證金修繕；復98年向法院提出損害賠償之民事訴訟亦逾民法求償期限以敗訴收場，該府據此已懲處相關人員，未來辦理類似案件應以此為鑑，審慎妥處，以維護政府權益。

貳、處理辦法：

- 一、檢附調查意見，函請桃園市政府督飭所屬確實檢討改進見復。
- 二、檢附調查意見，函復審計部。

調查委員：蔡委員培村、楊委員美鈴