

調 查 報 告 案

壹、案由：據陳訴：台中市大鵬新城社區眷村改建工程，完工迄今已歷5年餘，惟國防部就該社區之公共設施仍未完成點交作業，造成該社區無法依公寓大廈管理條例成立管理委員會及申領補助款，涉有違失等情乙案。

貳、調查意見：

本案係陳訴人陳訴：台中市大鵬新城社區眷村改建工程(下稱大鵬新城)，完工迄今已歷5年餘，惟國防部就該社區之公共設施仍未完成點交作業，造成該社區無法依公寓大廈管理條例成立管理委員會及申領補助款等情。案經本院調查竣事，爰臚列調查意見如下：

一、國防部身為大鵬新城之起造人，遲至100年8月底始將該社區之消防設備移交予大鵬新城管理委員會(下稱管委會)，致大鵬新城5年多來未有合格之消防設備，枉顧人民生命財產安全，核有怠失。該部允應全面檢討改進，以免類似情事再次發生。

(一)按公寓大廈管理條例第57條規定：「起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之。」「前項公寓大廈之水電、機械設施、消防設施及各類管線不能通過檢測，或其功能有明顯缺陷者，管理委員會或管理負責人得報請主管機關處理，其歸責起造人者，主管機關命起造人負責修復改善

，並於一個月內，起造人再會同管理委員會或管理負責人辦理移交手續。」

(二)經查，大鵬新城於95年4月23日完成房地產權移轉作業後，其第一屆管委會主委因故歷經5次更迭，致未能辦理移交手續，該管委會於96年2月16日始向台中市西屯區公所(下稱區公所)申辦組織報備，嗣因組織報備資料遲遲未予補正，而未能完成組織報備；國防部則以管委會未完成組織報備為由，未及時依公寓大廈管理條例相關規定辦理公共設施檢測及移交事宜。迄96年10月31日管委會經區公所核准第一階段報備後，國防部與管委會始於同年12月10日達成「先會勘、修繕，再點交」、「先消防、污水、機電、監視器、次民生需求」之原則共識，迄97年底雙方歷經8次會議，惟國防部均未能將應進行檢測移交項目詳列清冊，全面進行檢修，並與管委會逐項點交，致延宕而未能完成移交事宜。以上情事，前經本院調查及98年3月19日委員會審議通過，函請國防部檢討辦理在案。

(三)次查，大鵬新城後續公共設施點交事宜於98年間雖因管委會部分委員及住戶對於共識有反對意見而略有延遲，然管委會於98年10月初完成改選後，國防部即續與管委會協商，並於98年11月20日決議由第三公證單位-台灣省建築師公會(下稱省建築師公會)實施鑑定，以釐清責任。惟「台中市大鵬新城公共設施委託鑑定案」遲至99年12月31日始由省建築師公會得標、100年1月14日完成訂約，省建築師公會則於100年5月10日完成鑑定。此期間，台中市政府(下稱市府)亦數次召開「就市政權責可協助大鵬新城事項」專案座談會，除就過往已點交項目予以確認外，並請國防部研議「提高效率及縮短期程」。在

在顯見該部執行效率不彰，計歷時5年餘，始於100年8月26日將相關消防修繕費用(330萬元)撥予管委會以進行消防設備修繕事宜。

(四)綜上，國防部身為大鵬新城之起造人，大鵬新城於95年4月23日即完成房地產權移轉作業，該部卻遲未能將消防設備移交予管委會，案經本院調查要求檢討後，仍延宕2年餘，始於100年8月底完成消防設備移交，致大鵬新城5年多來未有合格之消防設備，枉顧人民生命財產安全，核有怠失。該部允應全面檢討改進，以免類似情事再次發生。

二、有關消防設施外之土建項目缺失，國防部允應參酌台灣省建築師公會之鑑定建議，主動積極處理，以確實完成大鵬新城公共設施點交作業。

(一)按前開公寓大廈管理條例相關規定，公共設施之移交，除消防設施外，尚包括「水電、機械設施及各類管線」等等。

(二)經查，「台中市大鵬新城公共設施委託鑑定案」經省建築師公會完成鑑定後，提出建議略以：

- 1、建議鑑定標的物將(鑑定)缺失修復後點交管委會正常運作及維護，以維持社區公共安全、衛生與生活環境品質。
- 2、建議起造人(國防部、營建署、承包商及監造單位等)儘速輔導該社區建立並養成維護公共設施及設備正常運作，避免因而發生不可預期之災變。
- 3、依國防部總政戰局94年10月7日函示該社區已於94年10月1日完成交屋作業，管委會應積極並確實負起維持社區公共安全、衛生與生活環境品質。
- 4、建議鑑定標的物缺失優先修復項目：
 - (1)影響公共安全部分：如消防、昇降設備等。
 - (2)影響公共衛生部分：如生活污水設備等。

5、建議鑑定標的物缺失修復比例：

(1)建議由起造人(國防部、營建署、承包商及監造單位等)全額負擔部分：

- <1>龜裂超過2~3mm以上屬結構性裂縫需以結構性補強者。
- <2>平頂、牆、地坪、水箱及花台滲漏水者。
- <3>牆及地坪磁磚龜裂、空心、凸出者。
- <4>花崗岩脫落、污損者。
- <5>庭園燈鏽蝕、剝落者。
- <6>機電、消防、昇降及給排生活污水等設備屬非耗材故障、規格與圖說不符與現場無此設備者。

(2)因公共設施未正式書面點交，建議由起造人(國防部、營建署、承包商及監造單位等)及該社區委員會各負擔50%部分：

- <1>龜裂未超過2~3mm非屬結構性裂縫只需批土粉刷者，超過2mm非屬結構性裂縫需打除或以V型槽處理後再批土粉刷。
- <2>機電、消防、昇降及給排生活污水等設備屬正常耗材故障與經外在因素外觀損傷者。

惟因上開省建築師公會之鑑定結果未有相關估價資料，且其服務費用報價過高(619萬8,815元)，國防部遂請該公會重新評估。

(三)另依100年8月16日台中市100年度公寓大廈爭議事件調處委員會第4次會議紀錄結論，大鵬新城公共設施除前述消防設施外之土建項目缺失，請國防部會同管委會及建築師公會建築師於2個月內釐清責任歸屬，並儘速依權責處理後續問題。嗣因管委會對前述調解結論表示不認同，再向市府申請第2次調解，該府則於100年9月2日召開第2次調解會議，結論

略以：請國防部於100年12月31日前，針對消防設施以外之土建項目缺失，就屬國防部之責任部分，依政府採購法規定公開上網招商修繕作業。

(四)綜上，有關消防設施外之土建項目缺失，國防部允應參酌省建築師公會之鑑定建議，主動積極處理，以確實完成大鵬新城公共設施點交作業。

參、處理辦法：

- 一、提案糾正國防部。
- 二、抄調查意見，函復本案陳訴人。