

調 查 報 告

壹、案由：據陳訴：台中市大鵬新城眷村遷建案，住戶遷入已3年，仍未有合法之消防設備及公共安全設施，亦未辦理點交，致卡玫基颱風來襲時造成災情，國防部涉有違失乙案。

貳、調查意見：

台中市西屯區大鵬新城國宅(下稱大鵬新城)係「大鵬三村」眷村改建案，為地下2層、地下17層，共25棟、1286戶之社區，領有88年8月9日(88)中工建字第0876號建造執照，於93年7月1日竣工，94年7月4日取得94府都建使字第0577號使用執照，同年9月29日辦理交屋。惟據陳訴：大鵬新城住戶遷入已3年，仍未有合法之消防設備及公共安全設施，亦未辦理點交，致卡玫基颱風來襲時造成災情；另國防部未經住戶同意，無償撥用大鵬新城北側及南側道路用地予台中市政府，侵害住戶權益甚鉅等情。案經本院調查竣事，爰臚列調查意見如下：

一、台中市政府(下稱市府)未積極督責大鵬新城依法辦理建築物公共安全檢查簽證申報，輕忽建築物之公共安全，核有怠失。

(一)按建築物公共安全檢查簽證及申報辦法第2條規定：「本辦法所稱建築物公共安全檢查申報人，為建築物所有權人、使用人。」「前項建築物為公寓大廈者，得由其管理委員會主任委員或管理負責人代為申報。」及依附表二，大鵬新城屬H類2組集合住宅場所，應每二年於7月1日起至8月31日止，委託經中央主管建築機關認可之專業機構或人員辦理建築物公共安全檢查簽證申報。同辦法第8條並規定：「逾期未送審或復審仍不合規定者，主管建築機關應依本法(建築法)第91條規定處理。」建築法第91條

則規定，未依規定辦理建築物公共安全檢查簽證或申報者，「處建築物所有權人、使用人……新台幣6萬元以上30萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止其使用。必要時，並停止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除。」

(二)經查，大鵬新城自94年7月4日取得使用執照後，因未完成管理委員會(下稱管委會)組織報備程序，迄至97年底止，並未辦理過建築物公共安全檢查簽證申報。據市府說明，大鵬新城管委會係於96年10月31日經台中市西屯區公所(下稱區公所)准予第一階段報備，管委會應於報備後第一次申報期(98年)辦理建築物公共安全檢查簽證及申報。

(三)惟查，上開建築物公共安全檢查簽證及申報辦法規定之申報人，係指建築物所有權人或使用人，並不以管委會主任委員(下稱主委)為限；大鵬新城94年7月4日即取得使用執照，使用執照亦加註：「本建築物屬H-2類集合住宅場所，應於每二年7月1日至同年8月31日止，委託經中央主管建築機關認可之專業機構或人員辦理建築物公共安全檢查簽證申報。」自應於取得使用執照後第二年(96年)辦理建築物公共安全檢查簽證申報。市府係主管建築機關，竟未督責大鵬新城依法辦理建築物公共安全檢查簽證申報，復稱大鵬新城管委會96年10月31日始完成第一階段報備，故於98年始需辦理建築物公共安全檢查簽證及申報。該府顯然輕忽建築物之公共安全，核有怠失。

二、大鵬新城消防設備迄未移交予管委會，起造人國防部仍為消防安全設備之管理權人，竟任令大鵬新城消防

設備缺漏3年餘，枉顧人民生命財產安全，顯未善盡管理權人之責任，核有違失。

- (一)按各類場所消防安全設備設置標準第12條用途分類，大鵬新城屬乙類場所，依消防法第9條規定：「...應設置消防安全設備場所，其管理權人應委託第8條所規定之消防設備師或消防設備士，定期檢修消防安全設備，其檢修結果應依限報請當地消防機關備查；消防機關得視需要派員複查。」消防法施行細則第6條第2項規定：「前項各款之檢查，於各類場所消防安全設備設置標準規定之.....甲類以外場所，每年實施一次。」及各類場所消防安全設備檢修及申報作業基準總則篇第5條規定：「管理權人申報其檢修結果之期限，其為各類場所消防安全設備設置標準規定之.....甲類以外場所，每年一次，即每年12月31日前申報。」及第10條規定：「經消防機關會勘通過且依建築法規定取得使用執照.....之合法場所，自取得使用執照.....日期起計算，.....甲類以外場所距申報截止日期在一年以內者，當次免辦理檢修申報。」故大鵬新城應於95年12月31日前完成消防安全設備檢查及申報。
- (二)經查，95年10月27日市府因民眾申訴案件，以府授消預字第095001156號函國防部略以：大鵬新城社區消防安全設備不符規定之缺失，在完成移交手續前仍屬起造人(國防部)應負之責，請立即改善。95年11月8日大鵬新城經台中市消防局(下稱消防局)檢查結果有包括滅火設備、警備設備、避難逃生設備、消防搶救設備等計有十餘項不合規定事項，經消防局開立限期改善通知單要求國防部於95年12月8日前改善完畢；嗣經消防局於95年12月26日、96年1月28日、5月15日、6月8日、8月7日、97年8月7日、

9月15日、10月27日等多次複查，除一再要求改善外，並多次處以罰鍰，惟該等不合格事項仍未獲改善，迄98年2月5日本院前往履勘時，仍可見滅火器未設置、出口標示燈破損故障等諸多缺失。據國防部說明，有關消防局檢查之諸多缺失，係因管委會運作不全及問題歸責不明，以及無法確認管委會是否於檢修後同意接管維護等情，致延宕改善時程。

(三)惟查，消防安全關係人民生命財產安全甚鉅，市府及消防局亦屢屢函文要求國防部優先完成修繕改善，且大鵬新城消防設備迄未移交予管委會，起造人國防部仍為消防安全設備之管理權人，竟任令大鵬新城消防設備缺漏3年餘，枉顧人民生命財產安全，顯未善盡管理權人之責任，核有違失。

三、國防部以管委會未完成組織報備為由，未及時辦理公共設施等之檢測及移交事宜，核有怠失；復未能將應進行檢測移交項目詳列清冊，全面進行檢修，並逐項點交，致延宕迄今仍未能完成移交事宜，亦有未當。

(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7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)另按公寓大廈管理條例第28條第3項規定：「起造人於召集區分所有權人召開區分所有權人會議成立管理委員會或推選管理負責人前，為公寓大廈之管理負責人。」

(三)有關大鵬新城管委會成立及辦理移交之經過：

- 1、大鵬新城社區於95年4月23日完成房地產權移轉作業後，召開第一次區分所有權人大會推選管理委員，同年月26日召開第一次管委會會議，推選第一屆主委、副主任委員(下稱副主委)、財務委員及監察委員等，任期為95年4月23日至96年4月23日。
- 2、大鵬新城管委會第一屆主委因故歷經5次更迭，致未能辦理移交手續，迄96年2月16日管委會始向區公所申辦組織報備，經區公所於同年3月1日以申請資料有誤等，檢還請管委會補正。96年3月25日大鵬新城社區召開第二屆區分所有權人大會，改選管理委員，隨即召會推選主委、副主委等，惟有關組織報備資料，仍遲遲未予補正。
- 3、96年6月14日市府召開「大鵬新城管理組織報備與各項公設設施維護改善及移交事宜協調會」，請國防部更新區分所有權人清冊，重新召開區分所有權人會議及成立管委會，並儘速完成管委會報備程序，進行公共設施缺失檢測維修，以順利完成移交事宜。
- 4、96年8月25日成立新管委會，同年月27日新管委會推選新任主委。同年9月13日向區公所申辦組織報備，經區公所以公所民字第0960022979號函核准組織報備資料，並請管委會依公寓大廈管理條例第57條規定辦理移交手續，俾利核發報備證

明書。同年12月10日國防部與管委會雙方達成共識，並訂出「先會勘、修繕，再點交」、「先消防、污水、機電、監視器、次民生需求」之點交執行原則。

- 5、自97年1月11日召開大鵬新城第一次公設缺失修繕研討會起迄97年12月31日止，雙方歷經8次「公設缺失修繕研討會」，僅完成移交發電機、ATS開關、配電盤、揚水泵浦等設備，仍有消防系統及污水系統等尚未完成修繕及點交。

(四)惟查，公寓大廈管理條例第57條係規定起造人應將公寓大廈共用部分……等等於管委會成立或管理負責人推選或指定後7日內會同主管機關、管委會現場針對水電、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，並不以管委會完成組織報備為要件，國防部以管委會未完成組織報備為由，未及時依前開規定辦理檢測及移交事宜，核有怠失；嗣96年10月31日大鵬新城管委會經區公所核准第一階段報備，國防部與大鵬新城管委會亦於同年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年底雙方並歷經8次會議，惟國防部均未能依前開規定，將「水電、機械設施、消防設施及各類管線」等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，致延宕迄今仍未能完成移交事宜，亦有未當。

四、國防部無償撥用大鵬新城社區北側及南側計畫道路予市府，尚非無據，惟南側道路實際寬度與計畫道路寬度略有出入，道路權屬認定恐生爭議，國防部與市府實應謹慎妥處相關事宜。

(一)按大鵬新城廢巷改道之「替代道路施工剖面圖」顯

示，基地北側自兒童遊戲場以東迄25M計畫道路，設置8M替代道路；基地南側，自文華路迄25M計畫道路，設置8M替代道路，另自願退縮2M作道路使用。另按(88)中工建建字第0876號建造執照之「壹層平面配置圖」顯示，基地北側自兒童遊戲場以東迄25M計畫道路，為8M既成巷道(替代道路)、自兒童遊戲場以西迄文華路，為8M私設道路；基地南側自文華路迄25M計畫道路，為8M既成巷道(替代道路)，惟道路總寬度為10M，其中9M為車道。

- (二)88年4月28日國防部總政治作戰部向市府申請大鵬三村眷村拆除重建，基地內原有南北向巷道擬予廢止，另東西向6公尺巷道擬予廢止並改至基地南側，拓寬為8公尺替代道路，並經市府以同年7月28日88府工都字第105070號函同意在案。嗣91年10月23日，本案尚在施工中，市府以府工都字第0910156476號函發布實施「台中市都市計畫(西屯地區)細部計畫」，將大鵬新城社區北側8M私設道路、8M既成巷道(替代道路)及南側8M既成巷道(替代道路)皆劃設為8M計畫道路。為配合基地南北側計畫道路變更，本案竣工後，經市府以93年10月26日府工建字第0930175481號函核准變更設計，並據以調整基地面積。市府另於96年12月6日函請國防部軍備局同意無償撥用該等道路用地；經國防部總政治作戰局於97年7月9日同意無償撥用，並經行政院以同年8月15日院授財產接字第0970019838號函准予撥用，台中市中興地政事務所並於同年8月19日辦理變更登記完畢。
- (三)次查，前揭計畫道路於申請使用執照時確已排除於基地範圍之外，大鵬新城住戶並未持分該等土地，尚無土地權屬問題，如對該計畫道路之劃設存有異議，於都市計畫草案公開展覽或公開說明期間即應

提出，俟都市計畫劃定公告後，再有異議，亦應循都市計畫相關程序辦理。

(四)再查，基地南側為8M計畫道路，故大鵬新城地下層係施作至計畫道路境界線，另依「替代道路施工剖面圖」顯示，開發基地退縮2M作道路使用，及(88)中工建字第0876號建造執照之「壹層平面配置圖」顯示車道寬度為9M，經本院履勘結果，該道路寬度(含人行道)約為10M，確有部分車道位於地下室上方，依前開相關圖說，該部分尚非屬計畫道路範圍，亦非道路用地撥用之範圍。惟國防部將10M寬度之道路(車道部分為9M)其中8M寬度撥用予市府，道路權屬認定恐不無爭議，國防部與市府實應謹慎妥處相關事宜。

(五)綜上，國防部無償撥用大鵬新城社區北側及南側計畫道路予市府，尚非無據，惟南側道路實際寬度與計畫道路寬度略有出入，道路權屬認定恐生爭議，國防部與市府實應謹慎妥處相關事宜。

五、大鵬新城基地北側及南側計畫道路未涉及相關土地權屬及地上物補償等問題，國防部無償撥用予市府，尚非無據，惟該計畫道路闢建費用確屬大鵬社區之建造成本，該部仍應考量社會認知與實際支付成本，予以妥處，以抒民怨。另市府亦應本於主管機關立場，對於該計畫道路，確實維護管理，以維護大鵬新城社區居家安全。

(一)按87年11月16日建造執照預審委員會第80次預審會會議紀錄結論：.....3. 北側道路請留設至8M以上寬度及轉角處請截角退讓。4. 對外交通25M道路請在施工前開闢完成.....。

(二)次按94年8月24日「台中市『大鵬三村改建基地』完工房地總價決算審查會會議紀錄」，八、決算金

額審查、(三)說明：2.25米道路開闢費用，係依台中市政府建管單位「建造執照預審會議」結論要求國防部開闢，國防部依實作金額依法列計成本，實無法另案列支；另基地南、北計畫道路施工費用，因道路原即屬改建基地範圍，且已發包施作，後係因台中市政府都市計畫變更所致，故施工費用仍應依規定列計。

- (三)經查，25M道路(逢大路)拓寬開闢及大鵬新城基地北側8M道路(私設道路)留設係為建造執照預審事項，基地北側及南側現有道路之替代道路則係因廢巷改道而產生，皆為取得建造執照所必須之作為，嗣後基地北側及南側私設道路及現有道路雖因都市計畫變更而劃設為計畫道路，嗣經國防部無償撥用予市府，惟並未涉及相關土地權屬及地上物補償等問題，且建築執照之申辦係屬受益處分，國防部將該等費用列入施工成本，由眷改經費支付建造費用，尚非無據。
- (四)惟查，以一般社會大眾之認知，闢建計畫道路，如係私有土地取得，該管縣市政府自應依徵收補償等程序辦理。本案基地北側及南側計畫道路，原係基地範圍內之私設道路及現有道路，業闢建完成後，方因都市計畫變更而劃設為計畫道路，並於請領使用執照前辦理變更設計，將該計畫道路排除於基地範圍外，是該計畫道路之闢建費用確已列入大鵬社區之建造成本，國防部仍應考量社會認知與實際支付成本，予以妥處，以抒民怨。
- (五)另查，大鵬新城緊鄰逢甲商圈，汽機車亂停嚴重、且攤販林立，該社區北側及南側計畫道路撥歸市府後，市府自應本於主管機關立場，確實維護管理，以維護大鵬新城社區居家安全。

參、處理辦法：

- 一、調查意見一、四、五，函請台中市政府確實檢討辦理見復。
- 二、調查意見二至五，函請國防部確實於一個月內檢討辦理見復。
- 三、抄調查意見，函復本案陳訴人。