

糾 正 案 文

壹、被糾正機關：台北市政府。

貳、案由：台北市政府前國民住宅處（九十三年三月三日因組織精簡整併入都市發展局）辦理松山新村國民住宅乙標工程興建計畫核有未經核備即逕自執行、執行效能不彰、未依約追究建築師責任、未積極處理使用執照請領事宜及未積極追償解約損失等效能過低及未盡職責情事，均有疏失，爰依監察法第二十四條提案糾正。

參、事實與理由：

一、台北市政府（下稱市府）前國民住宅處（九十三年三月三日因組織精簡整併入都市發展局，下稱國宅處）於松山新村國民住宅（下稱松山新村國宅）乙標工程興建計畫未經內政部核備前，即逕自執行，核有未當。

（一）按國民住宅條例（七十一年七月三十日總統（七一）台統（一）義字第四五三九號令修正公布）第三條規定：「國民住宅之主管機關：在中央為內政部；在省（市）為省（市）政府；在縣（市）為縣（市）政府。」同條例施行細則（七十五年九月二十二日內政部台（七五）內營字第四三八〇三一號令修正發布）第三條有關國民住宅各級主管機關之權責劃分，其第一款「內政部」之第四目規定：「省（市）國民住宅興建計畫之核定事項。」同細則第十條並規定：「各級政府直接興建之國民住宅，其個案興建計畫

及實施進度應報請上級國民住宅主管機關核備。」

- (二)查市府於八十一年五月十二日以八一府宅綜字第八一〇三二二三〇號函檢送「台北市松山新村國民住宅個案興建計畫」報請內政部核備；同年六月一日經內政部以台(八一)內營字第八一八一六一號函復略以：「本案興建住宅二、〇一一戶，預估售價每戶七百萬元以上者達一、四五九戶，占 73% ，其中每戶一千萬元以上者有三〇〇戶、每戶九百餘萬元者，有三一六戶、八百餘萬元者二九八戶，七百餘萬元者五四五戶。顯不符照顧收入較低家庭之旨意，下列事項請配合檢討改進並修正計畫。
- (一)地下室超挖部分，如何使用管理，其產權如何處理，所需建造費用如何負擔等，應預為規劃，並擬具詳細計畫併本個案計畫書修正。
- (四)為降低造價成本，國宅內部設備，除必要設施外，應予簡化，施工期限應予縮短。」迨至八十二年一月十九日市府始以八二府宅綜字第八二〇〇四四三〇號函補充說明略以：「經本府審慎研究計畫推動進度並為提高年度預算執行績效，專案核准以建照審查、發包作業及陳報個案計畫同步進行，甲、乙兩標分別於八十一年五月二十一日及六月三十日決標。至檢討修正意見補充說明如下：(一)各種售價坪數不符照顧收入較低家庭之旨意乙節，因本案合建計畫，依協議書規定軍方分回住宅四種坪型屬較大坪數，改建完成後由軍方負責配售；而市府分回住宅坪型則以十八及二十二坪型之較小坪數為主，售價約在五百七十萬元至七百萬元之間。以本市市區地價昂貴，容積率管制及停車需求等因素限制，售價稍高乃無可避免之勢，又以國宅用地取得困難

及眷戶與軍方均急迫需要改建之前提觀之，興建計畫刻不容緩，且建築工程決標結果，在造價成本方面，應較原預估有若干之降低。(二)本案大街廓開發依照修訂之「台北市土地使用分區管制規則」修正案之規定，地下室必須開挖兩層，興建成本原則由承購戶按比例持分，輔導住戶成立互助委員會共同管理營運，如完工當期成本核算過高，可考量由市府相關單位研商價購為公共停車場或標售處理。：(五)有關降低造價成本乙項，市府國宅設計、用料標準及工程施工均依照市議會核定單價及『台北市政府暨所屬各機關辦理採購及營繕工程補充規定』辦理，並已於八十一年十一月二十日開工，將積極監督承商依合約規定如期完工。內政部遂以八十二年二月四日台(八二)內營字第八二〇一三一六號函復略以：「：本案貴府已於八十一年六月三十日先行發包興建在前，本檢討修正補充，請本於職權自行妥處。」

(三)綜上，市府國宅處於本案松山新村國宅乙標工程興建計畫遭內政部退回時未積極檢討修正，且未依國民住宅條例暨其施行細則規定，經內政部核備前，即逕自執行，核有未當。

二、市府國宅處辦理松山新村國宅乙標工程(下稱本案工程)未能有效掌控工程進度、積極督責承商履約執行，且未考量工程嚴重落後，研擬趕工工期，致工程施作長達七年，執行效能顯有不彰。

(一)查本案工程於八十一年十二月二十四日申報開工，總工期為一〇九〇日曆天，預定八十五年十月可全部完工，惟八十二年三月間承包廠商鉅岱營造工程股份有限公司

(下稱鉅岱營造)即因財務問題片面停工月餘，八十三年七月間又因鋼筋續接器檢驗未合規定，致工程停滯，同年十一月鉅岱營造終因財務周轉困難而全面停工，市府國宅處遂於八十四年二月終止合約，是時工程總進度為 42.41%，較預定進度落後 14.74%。八十四年十月二十三日本案接續工程公告招標，同年十一月十日決標，八十五年二月八日接續工程開工，總工期為八六五日曆天，惟因颱風雨天、變更設計、地震等因素，追加工期八十三天，迄八十八年十月始全部完工。

(二)據上，市府國宅處於八十四年二月終止合約後，未能積極趕辦接續工程發包作業，遲至八十四年十月始重新公告招標，復未考量本案工程進度已嚴重落後，應研擬趕工工期，期以縮短落後時程，惟該接續工程合約工期竟長達八六五日曆天，致工程完工時間落後長達三年，該處之執行效能顯有不彰。

三、本案工程因樓地板面積計算錯誤，須辦理變更設計，影響使用執照之請領；復因設計建築師誤植門窗規格，致現場實際完成價值一七八萬餘元之門窗，卻需支付廠商一、二七八萬餘元，肇致損失，市府國宅處卻未依約追究責任，核有未當。

(一)查八十九年七月間(本案工程竣工後)市府國宅處辦理各區基地計價地政登記審核事前作業時，發現第十二區法規檢討表甲棟十八層樓地板面積(樓梯間面積)未計入，因涉及面積變動，須辦理變更設計，復因檢討修正後之總容積超過允建總容積，致須檢討第八區開放空間獎勵容積併入變更設計，經多次洽辦市府都市發展局、建管處等單位，迨至九十年十一月七日始完成該變更設計案，並遲至九十一年五月十四

日始領得使用執照。惟市府認本案辦理變更設計時工程已完工，未因而延誤工期，且非直接影響請領使用執照、配售等計畫時程，同時衡量建築師積極辦理變更設計等情，故決定免交付省市建築主管機關懲戒，僅扣罰設計公費（含稅捐利潤等）計八一三〇元，並由該建築師事務所付費召商修改變更設計案須配合施作遷移之鐵絲網、圍籬等。惟查本案工程於八十八年十月十四日竣工，因基地內計畫道路及庭園綠化工程尚未竣工等因素，迄九十年三月二十日始取得第十區使用執照，九十年四月起更因承商財務困難無法賡續申辦使用執照，迄九十一年三月二十日始陸續領得第七、九、十一、十三等區之使用執照，第十二區更遲至九十一年五月十四日始領得使用執照，實難謂本變更設計案無影響使用執照之請領。

（二）次查本案工程第十三區 25×25 鋁門窗項目按工程合約詳細表（及單價分析表）所載規格為 500×250 ，單價六六、八〇五元，數量二百樘，總價計一、三三六萬一、〇〇〇元；惟其圖說規格卻為 $50 \times 25 + 58 \times 120$ ，按第九、十二區同規格鋁門窗單價八、九〇七元計，二百樘總價僅一七八萬一、四〇〇元。嗣本案工程第二次實做數量增減修正合約總價表時，市府國宅處遂以辦理減帳方式支付該 25×25 項目一七八萬一、四〇〇元，遭承商以「系爭第十三區門窗：因採總價決標：自得依合約詳細表及單價分析表請求給付工程款」等由提付仲裁，並經仲裁判斷市府國宅處應給付承商一、一〇〇萬元；合計市府國宅處共支付一、二七八萬一、四〇〇元。據市府國宅處函稱：本案固肇因於建築師編制單價分析表時之筆誤，惟因其數量未有增減，僅是按

圖施做規格變動，且以總價決標，並無額外增加支付工程款項，及該仲裁案並無影響工期，故無委託契約罰則中應扣除設計公費及得交付省市建築主管機關懲戒之理由；故僅於未給付之設計公費中扣抵仲裁費用十五萬七、三〇四元及律師費用五萬元，共計二十萬七、三〇四元。惟查系爭第十三區D22鋁門窗實際價值僅一七八萬餘元，卻需支付廠商一、二七八萬餘元，損失高達一、一〇〇萬元，建築師預算編製實難謂無錯誤，顯已構成甲方遭受重大損失之要件。

(三)按「松山新村國民住宅工程設計委託契約書」第九條罰則：「：(二)乙方提供設計工程圖說及施工預算，數量計算、單價編列、規範訂定，應詳為繪製編列及訂定，若因顯然錯誤或疏漏以致甲方遭受重大損失，：甲方得依據實情扣除尚未給付之設計公費並得交付省市建築主管機關懲戒外，：甲方並得依民法相關規定請求乙方負責賠償其損失。」本案工程因樓地板面積計算錯誤，須辦理變更設計，影響使用執照之請領；復因設計建築師誤植門窗規格，致現場實際完成價值一七八萬餘元之門窗，卻需支付廠商一、二七八萬餘元，肇致損失，市府國宅處卻未依約追究責任，核有未當。

四、承造人避不於申請文件上用章，市府國宅處未依建築法規定積極處理，影響使用執照請領及配售期程，核有未當。

(一)按建築法第七十條規定：「建築工程完竣後，應由起造人會同承造人及監造人申請使用執照。：建築物無承造人或監造人，或承造人、監造人無正當理由，經建築爭

議事件評審委員會評審後而拒不會同或無法會同者，由起造人單獨申請之。：「本案工程合約投標須知補充規定第十七條則規定：「本工程之建築使用執照由承包商請領後，送交本處保管：」

- (二)查本案各區建築工程，分別於八十七年十一月及八十八年十月竣工，其中第七區及第十區基地分別於九十年三月及同年八月取得使用執照，其餘各區(九、十一、十二及十三區)基地完工後，因遇承包商業聯營造有限公司財務危機，避不於申請文件上用印，致無法賡續申辦使用執照，市府國宅處未能依前述建築法第七十條規定積極處理，嗣雖以專簽市長核定採專案委外免承造人用印方式申請，惟至九十一年五月取得使用執照，已逾工程竣工日二至三年餘，致部分建築工程之裝修保固期限過期，影響國宅配售及住戶、機關權益，核有未當。

五、市府國宅處未積極向原承商鉅岱營造追償解約損失，致喪失求償時機，亦有疏失。

- (一)按『台北市松山新村國宅建築工程乙標』工程合約第二十條規定：「逾期損失：乙方(鉅岱營造)如不依照合約規定期限完工，應按逾期之日數，每日賠償甲方(市府國宅處)損失按結算總價千分之一計算：」第二十四條「終止或解除合約」第二項：「乙方有左列情事之一時，甲方得隨時終止或解除合約，甲方因此所受之一切損失，乙方及其保證人應負連帶賠償之全責。：(二)乙方：開工後進行遲緩，進度較預定進度落後百分之十五以上者。：」市府國宅處建築工程投標須知補充規定第十二條並規定：「履約保證賠償：承包廠商如有合約第二十四條第二款各項及前條中任何一

款違約情事，本處得依投標須知：：有關規定，由本處隨時動用工程款、保證金（含差額保證金、履約保證金）、保留款完成未完工程。上述金額支付尚包括逾期罰款與重新招標所發生之工程費差額及廣告費、基地原住戶房租補貼、施工延期利息及工地管理費。：銀行承保之履約保證金，於違約發生時，由本處書面通知將所保保證金全部或除已退尚餘部分撥交本處處理。」

- (二)查本案工程於八十一年六月三十日發包，同年十二月二十四日申報開工，八十二年四月間因承商鉅岱營造公司內部整合停工月餘致進度落後，復工後工程進度持續落後，復因第九、十二、十三區基地進場鋼筋續接器品質檢驗不合格無法繼續施作，及鉅岱營造財務週轉困難，致工程全面停頓，八十三年十一月八日鉅岱營造函稱「無法後續施工，擬終止合約」，市府國宅處經多次函知鉅岱營造終止合約，迄至八十四年二月二十一日始完成終止工程合約之送達手續，惟其因而造成之損失，該處卻未積極清算及依據前揭投標須知補充規定等相關規定向承商求償。據該處函稱：係因逾期罰款、基地原住戶房租補貼、施工延期利息及工地管理費等如何計算合約無明文定義，另重新發包接續工程合約內無物價指數調整款及工程預付款規定，其重新招標工程費差額追償部分亦有爭議債權無法確定，後雖經初估求償金額約二億三、四〇〇萬餘元，惟其債權因未經法院訴訟裁定，執行假扣押需繳納執行費及提供擔保品等，於鉅岱營造遷址不明避匿無蹤之狀態，提存之擔保品公帑金額龐大，且債權取回機率渺茫，故當時未執行假扣押。又核算修復鉅岱營造施工瑕疵部分所

增加之費用，需視實際修復施工結果方可得知，故至八十八年七月始完成核算；另考量終止合約後額外支出之成本（包括原住戶房租補貼、施工延期利息、工程管理費等），該處乃於八十九年六月簽辦追償事宜，九十年三月完成求償金額確認，九十年八月向法院提起訴訟。

- （三）惟查高達二億三千萬餘元之追償金額中，市府國宅處所稱須俟工程施作至該等項目始能核算確認部分之金額約僅有一、九八〇萬餘元，至於有關逾期罰款、基地原住戶房租補貼、施工延期利息及工地管理費如何計算合約無明文定義等部分，皆非短期內無法釐清事項，實可先行提出民事求償事宜，俟本案接續工程廠商界面責任歸屬確定後，再行提出追加求償事宜，惟該處遲至九十年八月始提出民事賠償訴訟，距與鉅岱營造八十四年二月解除合約日逾六年六個月餘，延誤求償，致求償無門，亦有疏失。

綜上所述，台北市政府前國民住宅處辦理松山新村國民住宅乙標工程興建計畫核有未經核備即逕自執行、執行效能不彰、未依約追究建築師責任、未積極處理使用執照請領事宜及未積極追償解約損失等效能過低及未盡職責情事，均有疏失，爰依監察法第二十四條提案糾正，送請行政院轉飭所屬確實檢討改進見復。

提案委員：

中 華 民 國 九 十 三 年 七 月 二 十 八 日