

獎土木類特優。捷運工程局主管雖多項業務評比，獲有佳績，惟仍有多項預算及計畫執行缺失有待加強改進，俾提升施政績效，提供民眾更完善服務。謹摘述如下：

**(一)經營捷運聯合開發公有商用不動產整體績效欠彰，相關營運策略及流程亦待深切檢討強化。**

捷運工程局經管聯合開發大樓公有商用不動產之整體建物空置率連年偏高，嚴重影響臺北都會區大眾捷運系統土地開發基金當期及未來收益績效，前經本處多次函請研謀改善，據復已成立臺北都會區大眾捷運系統土地開發基金資產有效利用推動小組，提出資產管理改善策略，並檢討部分基地長期空置無法順利出租之原因，妥為研擬招租條件及策略，適時召開招商說明會，並建置捷運宅租網，以擴大招商管道；另就長期未出租者，進行個案評估簽辦租售策略等，以有效降低空置率。經賡續追蹤該局執行營運改善情形，仍核有：1. 未能儘早規劃完成大面積公有商場不動產公開招租前準備工作，並針對出租標的物競爭劣勢條件，妥為擬訂租賃及行銷策略，以有效去化出租面積，造成建物完工交屋或提前終止租約後，閒置經年無法起租，進而衍生鉅額空置損失，嚴重影響該基金成立目的之達成；2. 部分公有辦公室不動產長期未能出租出清，復未落實執行其所研提之改善措施，或改善措施未具實效，肇致鉅額空置損失，嚴重減損不動產投資開發利潤等未盡職責及效能過低情事，經依審計法第 69 條規定，於民國 103 年 10 月 27 日函請臺北市政府查明妥處，並報告監察院。嗣經該府查復結果，上開缺失事項之說明仍欠周妥，復未確實查處相關人員違失責任，核有未為負責之答復，業依審計法第 20 條第 2 項規定，於民國 104 年 11 月 3 日陳報監察院。

**(二)修改南港機廠用地聯合開發案約定事項，違反投資契約書相關規範；又因本案投資人配合公營住宅變更設計，迄未申領建造執照。**

捷運工程局辦理捷運南港線南港機廠交 33、33-1、33-2 用地聯合開發案，於民國 96 年 1 月 5 日與投資人日勝生活科技股份有限公司（下稱日勝公司）及聯營人中麟營造股份有限公司（下稱中麟營造）簽訂土地聯合開發投資契約書，並考量該公司已承接多件大型聯合開發案件，經檢討其未來現金流量及所需財務資源，於土地聯合開發投資契約書中增列增資事項及時程，另函請日勝公司必須與合法銀行共同投資組成非單一股東之專案公司推動本聯合開發案之興建。惟因受限於銀行法規定銀行不得參與非金融事業經營，該局即將前揭約定事項修改為「於南港機廠建造執照取得前，成立專案公司推動南港機廠之興建」，並於民國 97 年 1 月 11 日簽報市府核准，日勝公司遂以其子公司立疆開發股份有限公司為專案公司，嗣日勝公司以原聯營人中麟營造業務繁忙恐無法配合本案後續工程為由，於民國 103 年間多次行文該局申請變更聯營人及承造人為誠泰發展營造股份有限公司，顯有違反投資契約書等相關規範之虞。

復查本案投資人於民國 99 年 1 月 22 日申請建造執照，或因配合市府公營住宅政策辦理變更設計，或經審查所擬公寓大廈規約草案須再增列有關環境影響評估、都市設計及土地使用開發許可審議及建築物防火避難綜合檢討報告等內容，迄本年度止尚未請領建造執照。查該局未

督促投資人配合市府政策，儘速辦理本聯合開發案設計及興建作業，並協助其申辦各項執照，致本案自民國 96 年 1 月 5 日簽訂投資契約書至本年度止，期間已近 9 年仍未申領建造執照，延宕土地開發時程，經函請研謀改善。據復：將修改臺北都會區大眾捷運系統土地開發投資契約書範本，納入投資人不得轉讓投資權；本案因配合市府推動東區門戶計畫，將收回自建公務機關及公共住宅，爰依投資契約暨行政程序法第 146 條規定，終止雙方投資契約，並於民國 105 年 5 月 11 日函知投資人。

**(三)辦理景安站聯合開發公有不動產標租作業，未能審慎評估環狀線施工使用範圍及影響程度，妥適規劃公有不動產之出租與暫緩招租範圍及時間，影響捷運土地開發經營績效。**

捷運中和線景安站(捷5)開發大樓係於民國 98 年 6 月 11 日完成交屋，公有不動產獲配地上 3 至 5 樓計 4 戶辦公室及地下 3 樓 20 席平面停車位，採出租方式處理，出租面積計 1,592.06 坪。查捷運工程局辦理情形，核有未能審慎評估環狀線施工使用範圍、影響程度，即於民國 98 年 7 月 8 日及 99 年 3 月 12 日辦理公開招租公告，嗣又以考量該大樓 3 樓至 5 樓部分樓地板將作為捷運環狀線捷運設施使用，承租戶可能因捷運設施工程施作造成辦公室樓地板面積減少，及施工實際施作範圍及噪音等影響為由，自民國 99 年 6 月 23 日暫緩公開招租，俟環狀線捷運設施實際使用空間經細部設計廠商及該局權責單位確定後，再辦理出租事宜。查該局同時為聯

開大樓經營管理及環狀線執行機關，對計畫之時程及影響程度允應有足夠之瞭解，惟未儘速確定環狀線捷運設施使用空間與施工進度，整體規劃聯開辦公室出租作業時程，其間亦未與新北市政府協商該等公有辦公室因配合施工未能出租之損失，復於辦公室樓地板面積確定

**表 2 捷運中和線景安站(捷5)聯合開發大樓公有不動產配合環狀線捷運設施施作暫緩招租損失明細表**

單位：坪、新臺幣元

核算範圍	面積	管理費	租金損失	水費	電費	小計
合計	1,592.06	9,986,862	72,430,441	63,670	1,804,530	84,285,503
3樓辦公室	439.14	2,470,894	17,885,992	25,485	495,968	20,878,339
地下3樓20席停車位	-	562,667	4,430,606	-	-	4,993,273
4樓辦公室	709.38	4,275,197	29,777,278	22,868	852,566	34,927,909
5樓辦公室	393.18	2,369,565	17,626,373	7,588	446,718	20,450,244
5樓之5辦公室	50.36	308,539	2,710,192	7,729	9,278	3,035,738

資料來源：整理自臺北市政府捷運工程局提供資料。

後，未就不受施工影響之部分積極辦理招租相關事宜，肇致空置期間長達 4 年餘，造成鉅額損失計 8,428 萬餘元(表 2)，嚴重影響捷運土地開發經營績效，經函請檢討妥處。據復：依民國 104 年 5 月 14 日召開之「研商捷運中和線景安站(捷5)開發大樓公有不動產地上 3 至 5 樓辦公室配合捷運環狀線景安站(Y10)捷運設施施作空間需求衍生之相關費用事宜」會議結論，重新計算新北市政府應負擔聯開辦公室無法招租損失計 6,358 萬餘元，並於民國 104 年 9 月 3 日函請新北市政府支付款項。