

## 拾肆、都市發展局主管

都市發展局主管計有公務機關 3 個，非營業特種基金單位 4 個，已結束待清理基金 1 個，各該單位決算及附屬單位決算非營業部分之審核情形如次：

### 一、單位決算部分

都市發展局主管包括都市發展局、都市更新處、建築管理工程處等 3 個機關，掌理擬定或修訂全市綜合發展計畫、都市主要計畫及細部計畫、特定專用區計畫、開發許可研擬審議管制工作暨現況圖修測，全市居住政策及服務、都市更新、建築管理等業務。茲將 111 年度決算審核結果說明如次：

#### (一) 計畫實施之查核

業務計畫 13 項，下分工作計畫 16 項，包括都市發展規劃、住宅業務補貼、都市更新、建築管理及違建處理等重要施政項目，其中已執行完成者 8 項，尚在執行者 8 項，主要係都市發展局辦理三貓地區上位計畫之先期規劃等委託專業服務案，暨建築管理工程處辦理之建築物弱層補強補助等案，推動期程跨年度，仍須繼續執行。

#### (二) 預算執行之審核

1. 歲入原編列預算數 7 億 3,362 萬餘元，經追加預算 3,082 萬元，合計 7 億 6,444 萬餘元，決算審核結果，審定實現數 8 億 323 萬餘元，應收保留數 2,510 萬餘元，主要係都市發展局及建築管理工程處尚有依都市計畫法、建築法、公寓大廈管理條例等規定裁處之罰鍰待收繳；合計決算審定數為 8 億 2,834 萬餘元，較預算增加 6,389 萬餘元 (8.36%)，主要係建築管理工程處建造執照規費收入較預計增加所致。

2. 以前年度歲入轉入數計 3 億 1,196 萬餘元，決算審核結果，審定實現數 2 億 2,227 萬餘元 (71.25%)，減免 (註銷) 數 903 萬餘元 (2.89%)，主要係都市發展局及建築管理工程處註銷已取得執行憑證之應收行政罰鍰；應收保留數 8,066 萬餘元 (25.86%)，主要係都市發展局及建築管理工程處尚有違反都市計畫法、建築法、公寓大廈管理條例等規定之罰鍰待收繳。

3. 歲出原編列預算數 29 億 9,472 萬餘元，經追加預算 7,424 萬餘元，並因都市發展局辦理三貓地區上位計畫先期規劃等專業服務委託案、建築管理工程處辦理配合市政大樓托育園地擴建搬遷辦公室等事由，經動支第二預備金 1,713 萬餘元，及因都市發展局人事費不足申請動支公務人員 (工) 待遇準備 387 萬餘元，合計數 30 億 8,997 萬餘元，決算審核結果，審定實現數 30 億 1,260 萬餘元 (97.50%)，應付保留數 3,500 萬餘元 (1.13%)，保留原因詳「(一) 計畫

實施之查核」說明；合計決算審定數為 30 億 4,761 萬餘元，預算賸餘 4,236 萬餘元（1.37%），主要係都市發展局、建築管理工程處及都市更新處之人事費賸餘；暨建築管理工程處之都市危險及老舊建築物結構安全性能評估等經費賸餘款。

4. 以前年度歲出轉入數計 4,267 萬餘元，決算審核結果，審定實現數 2,427 萬餘元（56.88%），減免（註銷）數 741 萬餘元（17.37%），主要係建築管理工程處辦理臺北市建造執照、變更使用執照、雜項執照、建照變更計畫等項委託協助審查與綠屋頂及建立綠能示範社區專案經費賸餘；應付保留數 1,098 萬餘元（25.75%），主要係都市發展局辦理各行政區域都市計畫通盤檢討法定程序委託專業服務等案尚未完成履約，須保留繼續執行。

## 二、附屬單位決算非營業部分

都市發展局主管包括（一）作業基金：臺北市住宅基金、臺北市都市更新基金；（二）特別收入基金：臺北市建築物無障礙設備與設施改善基金、臺北市容積代金基金等共 4 個單位。茲將 111 年度決算審核結果說明如次：

### （一）計畫實施之查核

業務（營運）計畫主要有出租住宅及店舖、取得公共設施保留地計畫、都市更新地區公共環境改善計畫相關委辦案等 5 項，實施結果，計有出租住宅及店舖、整建住宅更新規劃設計費補助等、建築物無障礙設備與設施改善及推動計畫等 3 項，或因部分預計出租之社會住宅尚未完工，或南機場十三號基地都市設計審議尚未通過，未能依期核撥補助款，或受新型冠狀病毒肺炎（COVID-19）疫情影響，無法進行現場勘驗或展延工期等，致未達預計目標。

### （二）餘絀之審定

1. **作業基金**：決算審核結果，修正減列業務成本與費用 108 萬餘元，係減列遭溢領之租金補貼款；審定賸餘 30 億 8,932 萬餘元，較預算賸餘 45 億 5,579 萬餘元，減少 14 億 6,647 萬餘元，約 32.19%，主要係臺北市住宅基金及臺北市都市更新基金皆因都市計畫變更回饋代金收入較預期減少，徵收收入隨減所致。

2. **特別收入基金**：決算審核結果，審定賸餘 48 億 6,193 萬餘元，較預算賸餘 24 億 8,622 萬餘元，增加 23 億 7,571 萬餘元，約 95.56%，主要係臺北市容積代金基金收獲容積移轉申請案申請人繳納之容積代金收入較預計增加所致。

3. 另都市發展局主管之已結束尚待清理基金，僅有臺北市國民住宅管理維護基金 1 個單位，因辦理國宅管理站房舍處分及管理維護基金結餘款移撥之後續業務因素，致尚未完成清理作業，111 年度發生賸餘 1 萬 6,975 元。

### 三、重要審核意見

#### (一) 都市發展局未能有效督導市府捐助成立之財團法人臺北市都市更新推動中心核發相關人員薪資與獎金，有待檢討改善。

臺北市政府為推動都市更新，促進臺北市都市土地再開發，於 101 年 6 月 27 日捐助 1,000 萬元，設立財團法人臺北市都市更新推動中心（下稱都更中心，已於 111 年 9 月 21 日清算終結），由都市發展局監督都更中心業務推動（圖 1）。依行政院 106 年 9 月 5 日修正之「政府捐助之財團法人從業人員薪資處理原則」

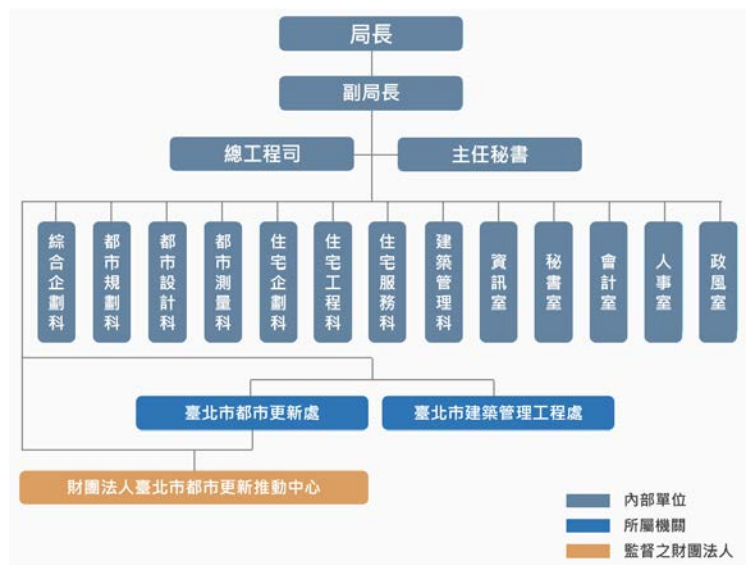
第 2 點、第 5 點及第 8 點規定，臺北市政府應督促都更中心訂定人員之獎金及其他給與支給項目、數額（或上限）等條件，送該府核定或備查；都更中心獎金支給項目、基準及個人給與之上限，由該府定之。經查臺北市政府暨都市發展局督導都更中心情形，核有該府及都市發展局常年督導並補助都更中心推動業務，未依規定明定都更中心人員獎金支給數額上限，復未發現都更中心於 107 年 4 月未依規定提報董事長同意即核定時任副執行

長薪資待遇，並同意該員於委任契約增訂獎金條款，及該員核定自身獎金月數等情，該府及都市發展局未善盡監督都更中心人員薪資、獎金等事項職責，經函請臺北市政府檢討改善。據復：已訂定「臺北市政府主管並捐助成立基金會及行政法人之董事長、執行長及副執行長薪資、獎金發給原則」，明定該府捐助成立基金會、行政法人之董事長、執行長、副執行長薪資上限，獎金額度不得超過 3.5 個月薪給總額，考核（或績效）獎金之發放應訂定年度績效目標及指標，並依達成度區分獎金額度等級，考評結果送各目的事業主管機關核定或備查等規定；另都市發展局已督導都更中心修訂薪資及內部人事規章等，完備薪資核定程序。嗣提供監察院有關資料，該院於 111 年 7 月 28 日公告糾正臺北市政府及都市發展局。

#### (二) 都市更新基金貸款行政法人臺北市住宅及都市更新中心推動斯文里二期公辦都更案，經費運用與監督管理考核作業未臻嚴謹，有待檢討改善。

臺北市政府為推動「臺北市大同區大同段一小段 391-2 等 7 筆土地（斯文里二期整宅）公

圖 1 都市發展局組織架構



資料來源：整理自都市發展局提供資料。

辦都更案」(下稱斯文里二期公辦都更案)，於 109 年 3 月同意由該府捐助成立之財團法人臺北市都市更新推動中心(下稱都更中心，已於 111 年 9 月 21 日清算終結)擔任實施者，並由都更中心向臺北市都市更新基金(下稱更新基金)融資作為推動斯文里二期公辦都更案之經費。經雙方於 110 年 10 月 29 日簽訂借貸契約，約定由更新基金於 110 年至 115 年間以分年借貸方式及年利率 1.04%等條件，貸予都更中心總金額 30 億 4,300 萬元，該中心應於 116 年至 120 年間分年還款。其後臺北市政府於 111 年 5 月成立行政法人臺北市住宅及都市更新中心(下稱住都中心)，概括承受都更中心之權利及義務。本處前於抽查更新基金 110 年度財務收支及決算，曾就借貸契約及監督查核機制未臻健全 1 節，函請檢討改善。據復已與住都中心商議變更借貸契約，納入借貸款項收支運用情形之業務檢查項目等監督稽考機制條款。經追蹤結果，都市更新處已與住都中心於 111 年 9 月 15 日辦理變更借貸契約，並於契約增訂都市更新處監督考核住都中心運用本借貸案款項之條款。惟都市更新處監督考核住都中心運用本借貸案款項情形，核仍有：1. 都市更新處於 110 及 111 年間已撥付 4 億 4,600 萬元予住都中心(原都更中心)推動斯文里二期公辦都更案作業，然因該公辦都更案進度落後，住都中心於 110 及 111 年度為推動該案之經費支出僅 816 萬餘元，該處於 112 年 1 月又再撥付 2 億 5,100 萬元，致鉅額資金滯存於住都中心；2. 住都中心未經都市更新處同意，即自行於 111 年 11 月、112 年 1 月將未動用之本借貸案款項 2 億 2,000 萬元、2 億元轉為一年期定期存款，並將前開定期存款孳息按月轉入斯文里二期專戶，且上開資金運用計畫未經住都中心依借貸契約規定揭露於提送都市更新處之年度經費運用計畫與工作成果報告書。以上均經函請檢討改善。據復：1. 已與住都中心研議修訂借貸契約條文，於不變動年度間付款期程情形下，調整年度內撥款時間，減輕大額資金滯存住都中心情形；2. 研議修訂借貸契約，調整經費運用計畫、工作成果報告應附文件及應載內容，尤強調住都中心應檢附借貸案專戶存摺明細對照、檢核，加強對借貸經費運用情形之掌握。

**(三)辦理斯文里三期整宅公辦都更工程，同意承商將產出之剩餘土方交換地點由臺北商港調整至北投士林科技園區，未依約扣除承商因土方交換地點變更可減省之履約費用 537 萬餘元。**

臺北市大同區斯文里三期整宅公辦都更案係臺北市政府為促進住宅土地有效開發，由該府擔任實施者辦理之公辦都更案，並由都市更新處經管之臺北市都市更新基金編列預算，於 107 年決標辦理「大同區斯文里三期整宅公辦都更統包工程」，決標金額 9 億 4,296 萬餘元，嗣委由都市發展局代辦履約管理作業。依本工程契約第 21 條第 2 款第 1 目規定，廠商請求之契約變更經機關書面同意後，以其他規格、功能及效益相同或較優者代之，但不得據以增加契約價金；其因而減省廠商履約費用者，應自契約價金中扣除。經查都市更新處及都市發展局於 108 年 7 月同意承

商所請，將本工程剩餘土方交換地點由臺北商港變更至北投士林科技園區，自工地至土方交換地點之運距由約 25.3 公里，縮短為約 6.2 公里，傾卸貨車運輸時數及駕駛員工作時數均隨之減少，從而減省承商運輸費用，惟都市更新處及都市發展局卻未依工程契約規定，自契約價金中扣除承商因土方交換地點變更，運距縮短所減省之運輸費用，致溢付價金，經函請檢討



大同區斯文里三期整宅公辦都更統包工程

(圖片來源：都市更新處提供)

改善。據復：已於 111 年 12 月依據工程土方交換地點變更之運距縮短情形，核算承商可減省之運輸費用，通知承商扣除契約價金計 537 萬餘元，後續並加強督導履約管理，減省公帑支出。

#### (四) 民眾申請及核准補助老舊建築物更新整建維護案，件數及金額均有下降，有待檢討並加強宣導。

都市更新處為加速推動臺北市老舊建築物更新，除拆除重建外，亦推行都市更新整建維護補助政策，提供市民申請整建維護，包含都市更新整建維護規劃設計及實施經費補助(套餐 A)、增設電梯補助(套餐 B)及建物修繕補助(套餐 C)等。經查推動情形，核有：1. 近 107 至 111 年度於臺北市都市更新基金編列預算辦理上開方案都市更新整建維護規劃設計及實施經

表 1 臺北市都市更新整建維護補助情形

單位：件數、新臺幣千元

| 補助項目 | 核准件數及補助金額 | 合計      | 107 年度 | 108 年度 | 109 年度 | 110 年度 | 111 年度 |
|------|-----------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 合計   | 申請件數      | 69      | 10     | 17     | 10     | 16     | 16     |
|      | 核准件數      | 58      | 9      | 12     | 9      | 14     | 14     |
|      | 核准金額      | 134,317 | 18,463 | 25,737 | 25,027 | 30,800 | 34,290 |
| 套餐 A | 申請件數      | 1       | 1      | —      | —      | —      | —      |
|      | 核准件數      | —       | —      | —      | —      | —      | —      |
|      | 核准金額      | —       | —      | —      | —      | —      | —      |
| 套餐 B | 申請件數      | 61      | 8      | 14     | 9      | 15     | 15     |
|      | 核准件數      | 53      | 8      | 10     | 8      | 14     | 13     |
|      | 核准金額      | 121,500 | 15,974 | 22,381 | 20,455 | 30,800 | 31,890 |
| 套餐 C | 申請件數      | 7       | 1      | 3      | 1      | 1      | 1      |
|      | 核准件數      | 5       | 1      | 2      | 1      | —      | 1      |
|      | 核准金額      | 12,817  | 2,489  | 3,356  | 4,572  | —      | 2,400  |

註：1. 資料統計截止日：112 年 2 月底。

2. 資料來源：整理自都市更新處提供資料。

費，共補助 58 件、金額 1 億 3,431 萬餘元（表 1），除套餐 B 近 5 年度補助件數及金額成長外，餘套餐 A 近 5 年度均未有核准案件；套餐 C 則除 110 年度未有核准案件外，餘 4 年度共核准 5 件、金額 1,281 萬餘元；2. 都市更新處自 111 年 7 月起開始辦理套餐 B 稽考作業，截至 112 年 2 月止，已稽考計 29 案，惟稽考方式僅就電梯有無任意拆除或變更進行審查，並未檢查電梯許可證有效期限，肇致未能發現有 2 案建築物昇降設備使用許可證效期已分別於 111 年 8 月 3 日、111 年 9 月 23 日屆期；3. 都市更新處於 109 年 7 月受理劍○整宅貳期社區增設電梯補助，核准總工程經費 518 萬餘元，補助金額 452 萬餘元，並於 110 年 4 月 12 日撥付補助金額，惟補助款申請人所附支用單據中，計有 42,813 元（補助比率 87.32%，補助金額為 37,384 元）屬非承攬本案電梯工程支出項目。以上均經函請檢討改善。據復：1. 套餐 A 或 C 核准件數較少，係因部分都市更新整建維護補助案，須拆除全部或部分既有違建，多數民眾較無意願；為提高民眾申請整建維護補助意願，已委託專業輔導團隊提供社區輔導服務，並透過網路媒體及印製推廣摺頁等進行宣導；2. 已修正套餐 B 稽考表單內容，納入建築物昇降設備使用許可證效期之填報欄位，爾後如有發現逾效期者，將通知臺北市昇降設備主管單位卓處，預計於 112 年 7 月開始實施；3. 申請人於 112 年 5 月 15 日繳回溢領補助款 37,384 元，爾後當依規定辦理。

#### **（五）推動公共建築物無障礙設施改善計畫執行結果，尚有 5 千餘件列管案未完成改善等情事，有待加強檢討輔導。**

臺北市政府依身心障礙者權益保障法第 88 條、內政部營建署建築物無障礙設備與設施改善基金收支保管及運用辦法等規定，於 94 年設置臺北市建築物無障礙設備與設施改善基金，並由該基金按年編列預算執行公共建築物無障礙設備與設施改善及推動計畫，近 107 至 111 年度共編列預算 9,468 萬餘元，實際執行結果為 9,478 萬餘元。經查截至 111 年 12 月 15 日止，臺北市轄內應設置無障礙設備及設施之既有公共建築物，概分為公共集會等 8 類、20 組，經該處勘檢不符合規定並限期改善共 8,162 件，已改善共 3,035 件，待改善 5,127 件，占應改善件數之 62.82%，其中 G-2 類（公用事業機構之辦公室、政府機關等）應於 108 年底前改善，惟截至 111 年底仍未完成者，計有臺北市政府環境保護局、臺北市政府警察局南港分局刑事鑑識中心及臺北市政府警察局萬華分局等 3 處，經建築管理工程處自 107 年 10 月至 11 月首次勘檢後，僅於 111 年 11 月 22 日及 110 年 9 月 17 日分別再勘檢警察局南港分局及萬華分局，餘環境保護局因與湖興超級市場為同一建築基地，併入 B-2 類（超級市場）共同列管，無後續勘檢紀錄。另 G-3 類組（便利商店），經建築管理工程處於 108 至 110 年度勘檢完竣，原規劃受檢者應於個案勘檢結果 1 年後完成改善，嗣因待改善案件達 571 件，經該處責成超商業者限期於 111 年底前完成改善件數共 149 件，截至 112 年 4 月止，仍有 7 件尚未完成，均經函請加強檢討輔導改善。據復：該處將持續積極追蹤列管公共建築物無障礙設施改善情形，並已責請環境保護局、警察局

南港分局刑事鑑識中心、警察局萬華分局等政府機關限期改善完成，該處並將委派專業建築師至現場複檢，倘仍有不合格則持續列管及限期改善；另有關 G-3 類組部分，已要求超商業者應於 112 年度至少完成 40 至 60 件不等改善件數。

#### **（六）以多元管道提供社會住宅，紓解民眾居住需求，惟工程興建、包租代管計畫及社會住宅維護管理作業，間有未臻周妥，均待研謀改善。**

都市發展局為提供適量社會住宅，保障居住權利平等，依據住宅法規定及中央整體住宅政策，暨考量臺北市現況特色及發展目標，於 106 年 6 月擬訂臺北市住宅計畫及財務計畫據以執行。據都市發展局統計，該局自 103 年起開始盤點、興建各處社會住宅興辦計畫，執行迄 111 年底止，臺北市社會住宅總目標戶數 2 萬 2,515 戶，其中「已完工」、「施工中及待開工」、「招標中及待上網」、「規劃中」及「都更聯開分回」依序計有 6,539 戶、7,602 戶、630 戶、2,100 戶及 5,644 戶，該局興建之社會住宅除於 111 年度獲得中央公共工程金質獎、金安獎等獎項肯定外，相關社會住宅興建完工後進行營運，配合包租代管、租金補貼等措施，有助紓解經濟、社會弱勢及青年族群居住需求。經查執行情形，核有下列事項：

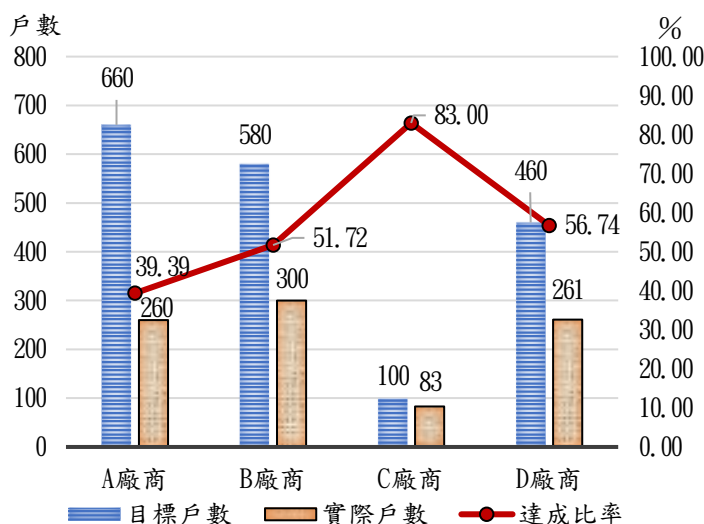
1. 辦理部分社會住宅興辦計畫，於前置規劃作業及工程採購招標過程未臻順遂，未能按原定時程開工興建；行善社會住宅統包工程，遲未完成工期檢討及契約變更，且完工啟用後經承租戶反映施工品質欠佳：依臺北市住宅計畫及財務計畫第伍章之二載以，該府預計於 103 至 107 年辦理 2 萬戶公共住宅興建計畫，其中 105 年度預算基地 20 處，預定 103 年 4 月至 107 年 5 月間陸續開工；另 106 年度預算基地 8 處，則規劃 107 年開工。經抽查其執行情形，發現忠義國小中繼住宅、六張犁營區（C、D、E 街廓基地）等 2 案計畫，或因無興辦中繼住宅需要，或因屬國有地土地租金額度過高等因素而停止執行；和興水岸（原華興段基地）、景豐一區（原景美運動公園南側第一期基地）、舊宗及錦州等社會住宅，於規劃階段遭受居民陳抗，或因工程招標多次流標等因素，未能按照原定時程開工興建。此外，該局辦理臺北市內湖區河濱高中基地公共住宅統包工程，核有未依約計算及扣罰統包廠商逾期違約金、現場已驗收合格仍未完成契約變更作業，且 111 年 12 月 15 日完工啟用（取名行善社會住宅）後，承租戶陳情施工品質欠佳，待改善次數達 2 千餘次等情事，經函請檢討改善。據復：將持續以公有土地參與都市更新、盤點公有土地興辦社會住宅，並於社宅工程案件辦理過程召開說明會，提供廠商投標資訊，流標時檢視市場行情並提供解決方案，俾提高廠商投標意願，充實社會住宅存量；將儘速召開會議確認廠商竣工及驗收逾期天數，並辦理變更設計及工期檢討事宜；行善社會住宅通報 2,245 項缺失，其中 2,222 項係屬服務性質，僅 23 項屬修繕性質，均已處理完妥，並檢討修訂該局 SOP 作業流程，內容包括：(1) 施工階段：加強常見缺失納入必驗項目檢核表與檢驗停留點；(2) 驗收階段：委託民間第三方驗屋、臺北市住宅及都市更新中心與物業管理單位共同勘檢；(3) 入住階段：強化物業與通報程序、製定物業作業手冊等。

2. 包租代管第3期計畫執行進度落後；部分包租代管承租戶重複請領租金補助，且對於避免民眾重複請領中央租金補貼及臺北市租金補貼（助），尚未建立查核及處理機制：都市發展局配合內政部「社會住宅包租代管第3期計畫」，於110年3月19日獲內政部同意辦理戶數共計1,000戶，嗣於111年7月12日報請該部同意再增辦800戶（即總目標戶數由原1,000戶增加至1,800戶），惟迄111年底止，第3期計畫整體時程進度已達78.26%，實際媒合各入住族群

之合計戶數卻僅904戶（含包租476戶、代管428戶）；各廠商執行情形，如圖2），占總目標1,800戶之50.22%，顯有落後。此外，內政部營建署（下稱營建署）為減輕租屋民眾生活負擔，於111年5月研擬「300億元中央擴大租金補貼專案計畫」（下稱300億計畫），依該計畫玖、配套措施第7點規定：「本專案計畫核定戶不得同時享有政府其他住宅相關協助方案……。」經就都市發展局委託之包租代管廠商，抽核部分請領包租代管補助資料，計有7筆承租戶同時領有

包租代管租金補助及300億計畫之租金補貼，並肇致部分承租戶請領該兩項補助（貼）租金之合計金額，業已超過其簽約租金之不合理情事；且該局對於民眾是否於請領300億計畫租金補貼後，又再重複請領其他臺北市政府提供居住協助措施之相關租金補貼，尚未全面建立查核及處理機制，易致生重複請領租金補貼情事，經函請檢討改善並辦理全面清查。據復：經檢討營建署推動300億計畫申請資格較為寬鬆等因素，影響包租代管第3期計畫執行成效，目前各包租代管廠商仍積極執行開發媒合作業，截至112年5月1日止，共媒合1,035件，未來將持續配合中央政策辦理；透過營建署「公益出租人與各類住宅補貼查詢系統」（下稱住宅補貼查詢系統）及補貼清冊進行比對，包租代管各期計畫承租戶重複領取300億計畫補助款者共計72件，金額共計28萬餘元，已全數清償，另以前年度整合住宅補貼資源實施方案核准戶重複領取300億計畫補貼款者共計252件，金額共計276萬餘元，已辦理追繳；至於身心障礙者及原住民族之租金補貼與300億計畫補貼款重複請領情形，已由臺北市政府督促社會局、原住民族事務委員會向營建署申請住宅補貼查詢系統權限，俾比對重複補貼案件及進行追繳。

圖2 臺北市包租代管第3期計畫各廠商執行情形



註：1. 4家廠商目標戶數業將採購案後續擴充及預計後續擴充戶數計入，合計目標戶數共1,800戶。  
2. 資料來源：整理自都市發展局提供資料。

3. 社會住宅維護管理案核付款項及廠商執行保全夜間督導情形未臻周妥：都市發展局為提升臺北市已營運社會住宅服務效率，並提供住戶優質之管理維護品質，自 101 年起，陸續將已完工之社會住宅委由民間公寓大廈管理維護公司進行維護管理。經抽查「111 年度臺北市小彎及行善社會住宅委託管理維護案」（111 年 3 月 18 日決標，契約金額 2,200 萬元）及「110 年度臺北市新奇岩社會住宅委託管理維護案」後續擴充採購案（111 年 1 月 3 日決標，契約金額 816 萬餘元）等 2 案執行情形，核有：該局於小彎、行善等 2 件社會住宅工程驗收合格之前，即將防災教育講習、社區活動及相關設備保養等項目之費用計價予維管廠商，核有未配合社宅工程驗收完成日及現場實際狀況即先行給付契約價金之情事；廠商定期檢送之工作報表未見保全督察紀錄表，致無法確認廠商辦理保全人員勤務督察工作是否符合規定等情事，經函請檢討改善。據復：已扣回相關項目款項 175 萬餘元，另要求廠商依規定時間、頻率執行夜間督導，並於保全日誌填報督導情形，以避免爭議。

（七）都市發展局辦理年度環境清理採購案，履約期間廠商提送之估驗計價文件，不同時間之環境清理照片雷同情形，有待檢討改善。

都市發展局為維護所管國、市有土地清潔，維持公有綠地及戶外空間環境衛生，爰辦理「臺北市府都市發展局 110 年度環境清理」及「臺北市府都市發展局 111 年度環境清理」等 2 案，契約金額分別為 344 萬餘元及 381 萬餘元，合計 725 萬餘元，履約期間分別為 110 年及 111 年 3 月至 12 月。



華光特四、特五土地不同時間草皮修剪後估驗計價照片對照圖

註：1. 照片時間：左圖日期 111 年 8 月 28 日；右圖日期 111 年 10 月 18 日。  
2. 資料來源：整理自都市發展局提供資料。



瑞光 A 社區不同年度合約執行清潔維護中估驗計價照片對照圖

註：1. 照片時間：左圖日期 110 年 10 月 30 日；右圖日期 111 年 4 月 18 日。  
2. 資料來源：整理自都市發展局提供資料。

經查其廠商請領契約價金時應提出施工報告書，含施作前及後照片等，該局每月驗收合格後付款之執行情形，核有：採購案廠商提送之估驗計價文件，不同時間所檢附施作照片，其拍攝位置與角度，照片中施工人員動作、周遭草皮生長樣態與雜物分布等環境特徵，均極為相似，甚有不同年度合約使用相同照片，以上雷同照片共 32 張，惟都市發展局未詳加查證仍予審查合格，並支付廠商估驗款，估驗計價審核作業未臻完善，經函請檢討改善。據復：使用相同照片之情事，依契約扣罰重複或誤植照片之基地工項價款 7,767 元；嗣後要求廠商施工報告書內之照片均須以白板載明施作地點、日期、時間等一併入鏡，確保照片正確性；加強稽核及實際抽驗查核並以照片比對軟體檢核各年度所有月份報告之照片，後續若發現以虛偽不實之文件履約，情節重大者，將依政府採購法第 101 條暨第 103 條規定，予以停權處理。

#### **(八) 為提升民眾居住品質，辦理景美女中調車場基地公共住宅統包工程，惟工程品質管理未臻確實，有待檢討改善。**

依臺北市文山區景美女中調車場基地公共住宅統包工程，規劃於文山區實踐路三小段 789 地號土地（面積 4,789.14 平方公尺），興建地下 3 層、地上 14 層之 1 幢 2 棟之建築物（取名樟新水岸社會住宅），於 108 年 4 月 18 日決標、同年 11 月 27 日開工，契約金額 10 億 5,879 萬元。本案預計於 113 年完工後，可提供社會住宅 192 戶，其中一房型 119 戶、二房型 43 戶、三房型 30 戶，另社區內低樓層規劃長青共餐及日托據點、社區公共托育家園、非營利幼兒園、多功能會議室等服務空間，以滿足社區公共設施使用需求，提供適宜之居住環境。經查其執行情形，核有下列事項：1. 未依



**臺北市樟新水岸社會住宅施工情形**

契約及臺北市政府工程契約訂約後工期核算要點等規定，覈實辦理工期檢討，於距預定完工期限 1 個月前，大幅展延工期 368 日；2. 廠商於混凝土試體製作後，未依施工規範所載 48 小時之期限送試驗室辦理養護；3. 統包廠商提報派駐工地人員第 9 次異動，於機關核定工地主任更換後，部分屬工地主任職掌之工程文件仍由他人簽章；4. 抽查現場施作項目，發現地下 3 層廢水池 BS 版與 FS 版間淨高度不足、連續壁壁體多處滲水、地上 5 至 6 層間及 8 至 9 層間 A 梯牆面混凝土剝落、屋突 1 層花台牆預留之鋼筋比對放樣位置已出線等施工缺失，經函請檢討改善。據復：1. 經重新檢討核算，原展延 368 日曆天中之 136 日曆天修正為不予展延，另就專案管理

單位、監造單位審查疏失之責，除依約各扣罰 1 萬元違約金外，並將依臺北市政府委託技術服務履約績效管理要點規定辦理扣點及提送主管機關續處；2. 已依約扣罰統包廠商 5 萬元、監造單位 5,000 元違約金，爾後將於現場設立標準水溫養治池，並要求編入分項施工計畫；3. 統包廠商月報製作簽報簿作業核有疏失，已依約扣罰統包廠商 7 萬餘元、監造單位 1,000 元及專案管理單位 500 元違約金；4. 現場施工品質缺失部分，已責成承商依規定改善完成，嗣後將加強落實工程品質管理作業。

#### 四、110 年度重要審核意見追蹤查核情形

本處於 110 年度審核報告內列重要審核意見 8 項，經賡續追蹤查核實際辦理結果，仍待繼續改善者 1 項、已研謀改善或依改善措施持續辦理者 7 項（表 2），其中仍待繼續改善者，經再研提審核意見 1 項通知檢討改善。

表 2 110 年度審核報告所列都市發展局主管重要審核意見覆核辦理情形

| 重要審核意見標題  | 說明  |
|---|---|
| <b>仍待繼續改善</b>   |   |
| 為推動斯文里二期公辦都更案，都市更新基金貸款予財團法人都市更新推動中心，惟借貸契約及監督查核機制未臻健全，有待檢討改善。  | 因經費運用與監督管理考核作業仍未臻嚴謹，業再研提審核意見詳「三、重要審核意見（二）」。 |
| <b>已研謀改善或依改善措施持續辦理</b>  |   |
| (一) 加強推動都市更新及危老重建，惟未能確實稽考整建維護補助案件，另補助民間辦理都更案件亦有久懸未結等情，均待檢討。   |   |
| (二) 運用容積代金標購公保地之筆數及面積仍屬偏低，有待研謀改善，另標購取得之公保地遭占用者，亦待積極協調與清理。   |   |
| (三) 對於國民住宅及社會住宅承租戶積欠租金、終止契約戶占居等情，有待研議輔導清償、協助遷離安置等配套機制，以保障弱勢者權益，並兼顧候補戶接續入住之公平性。                          |   |
| (四) 為帶動觀光產業發展，經公告實施變更北投溫泉親水公園附近地區主要計畫案等，惟後續都市計畫通盤檢討作業歷時數年尚未完成，且北投特定休閒旅館住宅專用區內部分國有地已逾 21 年仍未開發，允宜研謀協調改善。 |   |
| (五) 為提供民眾居住需求，辦理萬華區莒光段公共住宅新建工程，惟部分工項費用重複編列，工程品質管理未臻完善，有待檢討改善。   |   |
| (六) 公辦都更委託專業服務採購評選作業，核有外聘採購評選委員 3 年內曾擔任投標廠商董事，涉有應利益衝突迴避情形，惟未依規定解聘。                                      |   |
| (七) 推動興建社會住宅提升公共住宅量能，惟部分工程進度落後，另社會住宅於承租戶入住時，附建停車場未能同步開放，均待研謀改善。   |   |