

5,130萬元不符。末查，第1期統包工程需求書、統包廠商服務建議書、工程採購契約皆敘明月眉一與月眉二肉豬場之在養頭數合計為80,376頭，與農許使用申請之80,000頭相差376頭，不利預算、計畫之執行與控管暨契約規定在養頭數之達成，亟待就不一致之情形查明研謀改善，俾利豬場改建計畫與統包工程執行之管控，經函請台灣糖業公司檢討妥處。據復：預計於112年6月將進行計畫修正，調整相關年度之預算數與執行數，另於112年2月7日發文請統包商就肉豬場容量與契約不符提出相關解決方案，以符合契約規定。

(3) 虎尾肉豬場污水處理量(糞尿進流量)超標，有待查明檢討妥處，就源頭進行管控，以期達成節能減碳、綠能環保、資源循環再利用之理念：虎尾肉豬場於111年7月底完工，開啟為期6個月之試營運，週批進養810頭豬隻，截至111年底止，該豬場共在養10,537頭。依據第1期統包工程需求書：「污水處理系統以提升豬糞尿厭氧消化產氣效率較佳、降低臭味產生及減少用水之前提，考量以節能減碳、綠能環保、資源循環再利用的理念，以模組化設計採2,000頭種仔豬場污水處理量應少於60公噸/日，20,000頭肉豬場污水處理量應少於150公噸/日的智慧綠能環保豬場。」經換算，每頭肉豬每日污水處理量應少於7.5公升/日之標準進流量，惟經分析虎尾肉豬場111年10月26日至11月25日之糞尿進流量，其中僅9天未超過每頭7.5公升/日之標準進流量，其餘日數之進流量介於7.56公升/日至29.90公升/日之間，均超過需求書所訂標準限額，據台灣糖業公司說明，係豬場試營運中，因沖洗畜舍致進流量尚未穩定所致，亟待研謀善策，就源頭進行管控，以期達成節能減碳、綠能環保、資源循環再利用之理念，經函請台灣糖業公司檢討妥處。據復：已就實際操作情況進行設備參數調整，並於運作上若發現有不符契約功能需求者，將依契約規定要求廠商更換設備，以符合接管後實際運作需求。

2. 出租興學用地長年閒置未經開發使用，或校院面臨退場仍未研議收回租地之可能性及後續利用，又學生宿舍開發計畫投資效益欠佳，出租率仍待提升等情，亟待檢討改善。

台灣糖業公司配合政府政策，自88年起陸續釋出562.26公頃土地予48家民間教育機構興辦校務，充作學生活動、教學及研究使用，並於88、90及92年度投資興建學生宿舍，以提升大專學生住宿生活水準。經查執行情形，核有下列事項：

(1) 出租興學用地長年閒置未經開發使用，或校院面臨退場仍未收回其租用土地，允宜促請地上權人積極開發利用，或研議收回並及早規劃活化再利用方式，以提升資產運用效益：台灣糖業公司配合政府政策，自 88 年起陸續釋出 562.26 公頃土地予 48 家民間教育機構興辦校務，充作學生活動、教學及研究使用，惟部分出租作為興學用地長年閒置未經開發使用，或部分校院面臨退場仍未研議收回租地之後續利用，前經本部通知檢討改善，據復因受少子化衝擊，致部分興學用地開發期程延宕或申請轉型計畫；如學校法人申請退場，將由教育部協助辦理契約轉讓，台灣糖業公司亦將配合移轉地上權契約。經追蹤查核結果，截至 111 年底止，除大仁技術學院（第二校區）於 111 年 3 月已與台灣糖業公司終止土地地上權契約，經台灣糖業公司規劃出租予屏東縣政府作為滯洪池使用外，尚有育英醫護管理專科學校等 4 所教育機構承租台灣糖業公司土地迄未開發，設定地上權面積 31.61 公頃，據台灣糖業公司說明，未來將規劃轉型作為其他教育、文化或社會福利等相關事業用途，各該學校歷年繳付租金情形均屬正常，惟已逾 13 至 22 年仍未依原申設用途開發運用，不利資產運用效益之提升。又近年來台灣首府大學、環球科技大學、康寧大學（臺南校區）、稻江科技暨管理學院、明道大學、大同技術學院、和春技術學院及永達技術學院等 8 所教育機構，設定地上權面積合計 156.03 公頃（表 2），因財務問題或招生不足面臨退場，除康寧大學（臺南校區）、稻江科技暨管理學院及永達技術學院已經教育部分別於 109、110 及 111 年度

核定停招、停辦或解散清算，其餘 5 所學校依 111 年 9 月教育部召開之「教育部第一屆私立高級中等以上學校退場審議會」列入專案輔導學校限期改善，將連帶影響台灣糖業公司出租予前揭私校設定地上權土地面臨閒置之窘境。鑑於台灣糖業公司以優惠年租金及權利金設定地上權方式提供大學校院或教育機構利用，除永達技術學院截至 111 年底止，積欠台灣糖業公司 3,020 萬餘元外，其餘學校繳租尚屬正常，無

表 2 面臨退場校院承租土地情形

單位：公頃

教育機構名稱	租 期	設定地上 權 面 積	辦 理 情 形
合 計		156.03	
台灣首府大學	88.4.30 至 138.4.29	16.53	依 111 年 9 月教育部 召開之「教育部第一 屆私立高級中等以上 學校退場審議會」列 入專案輔導學校。
環球科技大學	88.11.3 至 138.11.2	29.84	
康寧大學（臺南 校區）	89.2.23 至 139.2.22	19.16	教育部於 109 年 4 月同 意該校臺南校區停招。
稻江科技暨管理 學院	89.8.14 至 139.8.13	25.12	教育部於 110 年 7 月 核定停辦。
明道大學	89.11.22 至 139.11.21	38.42	依 111 年 9 月教育部 召開之「教育部第一 屆私立高級中等以上 學校退場審議會」列 入專案輔導學校。
大同技術學院	90.10.17 至 140.10.16	9.48	
和春技術學院	90.12.4 至 140.12.3	9.06	
永達技術學院	94.7.22 至 144.7.21	8.42	教育部於 111 年 1 月 核定解散清算。

資料來源：整理自台灣糖業公司提供資料。

積欠租金等情，惟前揭校院或機構未如期規劃開發利用或面臨退場，允宜促請地上權人積極開發利用，或研議收回並及早規劃活化再利用方式，以提升資產運用效益，經函請台灣糖業公司檢討妥處。據復：已督促承租土地未開發之學校，儘速依規劃開發使用，並視學校退場情形，協助辦理相關事宜及改善措施。

(2) **學生宿舍開發計畫投資效益欠佳，且出租率仍待提升，允宜掌握未來人口變動趨勢，通盤檢討住宅市場發展走向，審慎衡酌土地開發計畫之妥適性：**台灣糖業公司為配合公司轉型之土地開發計畫，及提升大專學生宿舍生活水準，辦理「臺中縣龍井新庄子段學生宿舍開發計畫」、「台糖協助改善學生宿舍環境計畫（第一期）」、「台糖協助改善學生宿舍環境計畫（第二期）」等投資計畫（下稱臺中縣計畫、第一期計畫、第二期計畫），投資總額 13 億 7,952 萬餘元（不含土地成本），分別於臺中市、臺南市、高雄市、苗栗縣、彰化縣、雲林縣、屏東縣等地區興建共 9 處學生宿舍，並自 90 年 7 月至 93 年 9 月間開始營運。經查上開 3 項學生宿舍投資計畫 106 至 110 年度之年平均投資報酬率，分別為 5.74%、4.93%及 5.68%，均較各該計畫每年預計投資報酬率（7.32%、10.20%及 9.99%）減少 1.58、5.27 及 4.31 個百分點；又依實際執行情況評估之回收年限介於 28.32 年至 37.06 年間，亦較個別計畫可行性分析（不含土地成本）預估之 19.45 年、9.88 年及 12.76 年，增加 17.61 年、24.13 年及 15.56 年（表 3），顯示計畫經濟效益欠佳。又台灣糖業公司早期因學校周遭大量興建房舍供應租屋需求，致現行租屋市場供給大於需求，加以近年少子化問題，衝擊學校招生名額短缺，使學生宿舍出租率未如預期，據說明已將招租客源擴大至非學生之社會人士，惟平均出租率仍未達預期目標（100.00%），出租率仍待提升。依國家發展委員會提報之「中華民國人口推估（2022 年至 2070 年）」報告指出，我國總人口數已於 2019 年達最高峰 2,360 萬人，2070 年總人口預估將降至 1,502 至 1,708 萬人，約為 2022 年之 64.8%至 73.7%。其中，14 歲以下幼年人口減少 143 萬人或 50.7%，15

表 3 學生宿舍開發計畫效益

單位：新臺幣千元、%、百分點、年

計畫名稱	投資金額	106 至 110 年度 平均投資報酬率			回收年限			106 至 110 年度平均 出租率
		預計	實際	比較 增減	預計	實際	比較 增減	
合計	1,379,529							
臺中縣計畫	282,436	7.32	5.74	- 1.58	19.45	37.06	17.61	92.54
第一期計畫	533,626	10.20	4.93	- 5.27	9.88	34.01	24.13	88.32
第二期計畫	563,467	9.99	5.68	- 4.31	12.76	28.32	15.56	88.02

資料來源：整理自台灣糖業公司提供資料。

至 64 歲青壯年人口減少 854 萬人或 52.4%，65 歲以上老年人口則增加 302 萬人或 74.2%，顯示人口結構超高齡化，未來人口減少速度將日益增快，住宅需求勢必下降，允宜掌握臺灣未來人口變動趨勢，通盤檢討住宅市場發展趨勢，審慎衡酌土地開發計畫之妥適性，經函請台灣糖業公司檢討妥處。據復：除加強對社會人士及附近機關廠商推銷宿舍出租外，並選定 6 處自營學苑申請參與「運用既有旅館及公私有房舍轉型社會住宅計畫」，將學生宿舍轉型為一般（社會）住宅對外辦理出租，以提升宿舍出租率及公司盈餘。

3. 生物科技事業部為因應日用化粧品業績成長之需，修建舊有廠房以增設日用化粧品生產線，惟因未將建造執照及使用執照之取得條件列入考量，肇致修建之廠房因無法取得工廠登記證而長期間置，亟待查明妥適處理。

台灣糖業公司生物科技事業部於 101 年協助量販事業部代工生產詩夢絲甦活頭皮胺基酸洗髮精（下稱胺基酸洗髮精），因該產品上市後好評不斷，訂單持續增加，致該事業部原有之化粧品生產線無法負荷訂單量，而排擠其他產品之生產，爰生物科技事業部於 102 年規劃將該部舊有酵母健素工廠廠房進行修建，並購買相關生產線設備，建置符合化粧品 GMP 認證之作業環境。經查該廠房修建計畫，包括廠房空調隔間及日用化粧品生產線設備購置等 2 案工程，業分別於 102 年 11 月 29 日及 103 年 6 月 10 日完工，結算金額分別為 669 萬餘元及 731 萬餘元，合計 1,400 萬餘元。完工後之廠房除於生產線測試階段生產 6 批次計 14,269 瓶胺基酸洗髮精外，嗣因無法取得工廠登記證等而停擺，雖經該事業部將生產線逆滲透純水機等 41 項設備移轉至其他單位使用，惟截至 111 年底止，包含修建之廠房、不鏽鋼水塔等 48 項設備閒置已逾 8 年（圖 1）。據說明該事業部曾於 104 年間委託建築師事務所辦理生產廠房修建工程建造執照申請，因初估須補正項目計有結構圖說等 22 項，若逐項辦理廠房整建及改善等相關工程，以符合分廠分照規定，尚須花費千萬元以上，經評估不符合效益，爰該事業部請事務所向嘉義縣政府申請撤案，致修建完成之廠房迄今無建造及使用執照。據瞭解該舊有廠房原屬大林糖廠之建物，興建於 57 年，興建當時雖未有應取得建造執照等之規定，惟建築法於 60 年 12 月 23 日修正公布時即明定公有建築應由起造機關將核定或決定之建築計畫、工程圖樣及說明書，向直轄市、縣（市）（局）主管建築機關請領建築執照（第 24 條），及建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發

圖 1 日用化粧品廠房閒置情形



圖片來源：本部 111 年 11 月 21 日實地拍攝。