

## 糾 正 案 文

壹、被糾正機關：行政院原子能委員會。

貳、案由：行政院原子能委員會辦理「核能管制指揮與資訊大樓」購置作業，核有採購作業違反法令規定；復對投標廠商提報土地與房屋價款比例與鑑價公司報告書之房地比例顯不合理，卻未詳察並提出適法性、適切性之研議與處置，肇致廠商涉嫌短納鉅額稅款，並變相提前支付鉅額土地價款等違失，爰依監察法第二十四條之規定提案糾正。

參、事實與理由：

一、原能會辦理「核能管制指揮與資訊大樓」購置作業，對疑義事項未經主管機關釋疑，即逕行草率函復投標廠商，復誤解主管機關解釋意旨，導致採購爭議，並衍生可能之賠償費用，核有違失：

(一) 按「同一投標廠商就同一採購之投標，以一標為限。其有違反者，依下列方式處理：一、開標前發現者，所投之標應不予開標。二、開標後發現者，所投之標應不予接受。屬同一公司之二以上分公司，或一公司與其分公司就同一採購分別投標者，視同違反前項規定。投標廠商之負責人相同者，亦同。」為政府採購法施行細則第三十三條所明定。惟查原能會為辦理「核能管制指揮與資訊大樓」購置作業，於八十九年十月十九日至同年十一月十七日止公告徵求購置辦公大樓，投標廠商永安租賃

公司於八十九年十一月七日函詢原能會略以，一公司擁有不同標的是否可同時參與投標，然該會對疑義事項未能詳予衡酌相關法令規定，並經主管機關釋疑，即於同年十月十日函復該公司略以：「一公司擁有數個不同標的，只要符合該會需要者，均可同時參與投標。」其作業顯有草率及未盡周延之處。

- (二) 復查原能會於八十九年十一月十八日審查投標廠商文件時，發現其中永安租賃公司所投一個標案中含有三個不同報價之選擇標的物：一至八樓為辦公室，五至十三樓為住辦混合，十二至二十二樓為住宅區。原能會於同年十一月二十一日以傳真函請行政院公共工程委員會（下稱工程會）會就上揭事項是否違反政府採購法施行細則第三十三條之規定釋疑，惟原能會未獲工程會函復，竟僅先行剔除其中二標，而保留其一。案經工程會於同年十一月二十七日傳真函釋略以：「同一參加應徵房地產之廠商如於一投標文件中以同一棟分三種組合提出應徵文件，該會八十八年十一月二十五日（八八）工程企字第八八一九三三四號函，已針對類此事項作成尚不違反政府採購法施行細則第三十三條規定之解釋。」查該函釋係指同一投標廠商於同一標單內以單一報價報列多種廠牌，始有其適用，惟永安租賃公司係以不同報價之三種標的分由三個標單參加競標，實質上等同三個標案，顯與前揭函釋有別，核與政府採購法施行細則第三十三條之規定不符，詎該會秘書處卻誤解主管機關解釋意旨，於當日（八十九年十一月二十七日）以「．．．同一參加應徵房地產之廠商如於一投標文件中以同一棟分三種組合提出應徵文件，尚不違反政府採購法施行細則第三十三條之規

定。．．．」簽核在案，惟對永安租賃公司以不同之報價同時提送三標，卻未發具意見供首長參核，認事用法顯有違誤。

- (三) 又查本案原能會於八十九年十二月十一日採購評選委員會第三次會議，評選適合需要之廠商，評選結果永安租賃公司為第一序位、聯邦建設公司為第二序位，並於同年十二月二十二日與第一序位之永安租賃公司議價，且該公司以七億二千八百萬元決標。聯邦建設公司不服，遂向工程會提出申訴。工程會於九十年六月一日作出「有關一投標廠商同時提送三個投標文件，招標機關應不予接受乙節，申訴有理由」之判斷結論。惟基於與永安租賃公司簽訂之不動產買賣契約具有合法性與正當性，並已履行至最後驗收階段，若依政府採購法第五十條第二項前段之規定，撤銷決標、解除契約，勢將造成採購成本增加、時程延宕，及面臨永安租賃公司可能提起之訴訟賠償問題等，反不符公共利益，爰依據政府採購法第五十條第二項但書規定，決定原決標仍予維持，惟聯邦建設公司得向招標機關（原能會）請求償付其準備投標、異議及申訴所支出之必要費用。據此，原能會基於符合公共利益之考量，雖維持原合約之履行，惟因採購爭議，將可能衍生賠償費用，並肇致公帑損失，顯有違失。

綜上，原能會辦理「核能管制指揮與資訊大樓」購置作業，對疑義事項未經主管機關釋疑，即逕行草率函復投標廠商；復誤解主管機關解釋意旨，導致採購爭議，衍生可能之賠償費用，核有明顯瑕疵及疏失。

- 一、原能會辦理本案底價訂定之會議過於倉促、徒具形式，底價之訂定顯未能詳實調查評

估，殊應檢討改進：

依據政府採購法第五十二條規定：「機關辦理採購之決標，應依下列原則之一辦理，並應載明於招標文件中：一、訂有底價之採購，以合於招標文件規定，且在底價以內之最低標為得標廠商。．．．。」及本案投標須知第三十三條第十一款第三項規定：「．．．決標原則依採購法第五十二條第一項規定之訂有底價之採購，以合於招標文件規定，且在底價以內者為得標廠商。」顯見本案底價之訂定，實為影響得標價格之重要因素，且事後證之，廠商亦係以底價得標；復依據公營事業機構指定地區採購房地產作業辦法第七條規定：「公營事業採購房地產訂有底價者，訂定底價時應考量當地近期買賣實例、政府公定價格、評定價格或標售之價格、房地漲跌趨勢及當地工商業榮枯等情形。前項底價，得依第十條於認定符合需要之廠商後訂定。」查原能會於八十九年十一月十七日截止本案投標，嗣同年十二月十一日第三次評選小組會議評定永安及聯邦公司各獲第一、第二順位議價權，翌（十二）日第三次採購督導會議遴選三家鑑價公司，上述鑑價公司於同年十二月二十一日完成對永安公司提送標的之鑑價報告，並密封提送該會。惟該會係於十二月二十二日議價前半小時，始由主持人邀集採購單位、監辦單位召開底價訂定會議，會中僅參考即時開封之鑑價報告，最後以均價及參採彈性原則訂定底價為七億二千八百萬餘元。經查該會會計、政風等監辦單位本身既非房地產之專業人員，對該標的鄰近市場價格並乏精確之瞭解，且該三家鑑價公司鑑定之房地價格，高低相差有一億餘元，須於半小時內翻閱、研析每份厚達

百頁之鑑價報告並詳予估算，實非易事，致最後僅能以均價及參採彈性原則訂定底價，顯見該會底價訂定會議過於倉促，徒具形式，底價之訂定亦未能詳實調查評估，殊應檢討改進。

三、原能會對投標廠商提報土地與房屋價款比例與鑑價公司報告書之房地比例顯不合理，卻未詳察並提出適法性、適切性之研議與處置，肇致廠商涉嫌短納稅款，並變相提前支付鉅額土地價款，違失灼然：

- (一) 查本案購置預算因未能一次獲得，是須於廠商將房屋及土地產權一次同時移轉過戶，經辦理交地、交屋及點交驗收無誤後，再先行自土地預算中給付土地價款，至於房屋價款再循年度預算程序辦理分期付款。原能會為避免廠商報價時過度提高土地讓售價格，以變相取得價款，並影響固定資產登帳之正確性，故於投標須知第三十三條第十一項第三款明列：「如依本會指定之鑑價公司所鑑定之平均價格，廠商所列之土地及房屋總價各占房地讓售總價之百分比顯不合理者，本會得不接受且不決標予該廠商。」惟查該會委託之三家鑑價公司鑑定之平均價格，土地及房屋（含停車位）總價各占房地產鑑定總價之比例分為二·七六：七·二四；二：八；四：六，然永安租賃公司報價比例則為七：三，核與鑑價公司之比例顯不合理，惟議價當時，對決標與否，主持人、監辦單位、承辦單位等相關人員，竟均未提出適法性、適切性之研議，並依投標須知規定作出不決標之處置，違失灼然。
- (二) 按營業稅法第八條第一項第一款規定，出售之土地免徵營業稅；又依據所得稅法第

四條第十六款規定，個人及營利事業出售土地，其交易所得免納所得稅。查本案原能會與永安租賃公司議定之買賣價格，土地及房屋（含停車位）價格各占該不動產鑑定總價之比例約為七：三，與三家鑑價公司之平均比例約三：七顯不合理，若依鑑價公司之地房比例計算，永安租賃公司計約短納稅捐營業稅一千四百餘萬元，營利事業所得稅約七千三百萬餘元（如依永安租賃公司申報所得大於零）。另查本案於九十年二月一日辦理過戶，依買賣合約書付款約定，應先行支付土地買賣價款百分之九十，準此，該會依與永安租賃公司議定之土地及房屋價款比例，而未依循鑑價公司之比例計算，則需提前支付土地價款二億六千二百餘萬元。原能會雖辯稱，係考量諸多相關因素，並參酌稅捐機關及代書提供之資料，認定永安租賃公司本件土地與房屋讓售價格占房地產總價之比例，並無顯不合理之情事。惟查現行土地公告現值係直轄市或縣（市）政府每年均須經常調查其地價動態並於當年七月一日公告，而房屋標準價格卻年久未修訂，上開比例顯無法作為合理房地比例之依據，且代書提供之資料僅係個案，亦難具代表性；又該會與永安租賃公司簽訂之土地價格每坪單價約一二〇萬，房屋價格卻僅約四萬八千元，甚低於中央政府總預算編製作業手冊所列標準，鋼骨結構一至十二樓每坪之造價約七萬二千元。本案既於投標須知第三十三條第十一項第三款條文中明列：「如依本會指定之鑑價公司所鑑定之平均價格，廠商所列之土地及房屋總價各占房地讓售總價之百分比顯不合理者，本會得不接受且不決標予該廠商。」已明確表示合理之房地比例係依據指定之鑑價公司

所鑑定之平均價格計算，惟該會卻捨專業鑑價公司之鑑定報告，逕行依據稅捐機關之土地公告現值與房屋評定現值及代書提供之資料認定房地比例合理，顯悖常理，核有違失。

綜上所述，原能會辦理「核能管制指揮與資訊大樓」購置作業，核有採購作業違反法令規定；復對投標廠商提報土地與房屋價款比例與鑑價公司報告書之比例顯不合理，卻未詳察並提出適法性、適切性之研議與處置，肇致廠商涉嫌短納鉅額稅款，並變相提前支付鉅額土地價款等均核有明顯之違失，爰依監察法第二十四條之規定提案糾正。

提案委員：

中 華 民 國 九 十 一 年 月 日