

糾 正 案 文

壹、被糾正機關：嘉義市政府。

貳、案由：嘉義市政府辦理西市場重建多目標使用大樓計畫，財務規劃過度樂觀，樓層規劃復無視建築法規相關規定；又大樓工程相關設計，事前未能與原承租戶妥適溝通、協調，致工程開工後即因遭受激烈抗爭等因素被迫延宕；工程完工後辦理標售、招租等作業亦欠積極，任令部分樓層長期間置等，均核有違失，爰依法提案糾正。

參、事實與理由：

一、嘉義市西市場重建多目標使用大樓計畫，財務規劃過度樂觀，不切實際，樓層規劃復無視相關規定，均有疏失：

查嘉義市西公有零售市場原係日據時代建築物，因建築物陳舊，於74年間台灣省政府列管為危險建築物，嘉義市政府原擬以民間投資方式重建西市場，惟因景氣不佳，投資意願低微，公告招建未果。台灣省政府建設廳於75年5月22日以七五建四字第018873號函示，西市場改建案應積極辦理，為維護公共安全，西市場應予封閉停止使用。嘉義市政府為辦理西市場改建案，乃於80年編列「81年度至84年度嘉義市中心都市示範建設暨公共設施保留地取得闢建特別預算」，並經該市議會第3屆第3次定期會審議通過及第6次定期會同意追加預算在案。關於西市場重建多目標使用大樓工程計畫內容略以，81至84年度完成重建地上7樓、地下2樓，以擴大使用面積：地下1層防空避難設施及停車場，1樓挑高分2層收容原西市場承租攤商（約205個攤位），2~3層收費停車場，

4~7 層多目標使用樓層（出租或出售），頂樓規劃為兒童遊樂場，建築物中心區為中庭花園廣場。歲入計畫部分，2~3 樓作停車場計有 260 個停車位，每年約有 1 千萬元收入；1 樓之攤位及頂樓之租金收入每年約有 1 千萬元收入；4~7 樓商業用樓層如採公開標售，概估可售得約 12 億元。預期成果包括：改善市中心區的停車問題，帶動舊市區商業發展；提高市中心區休閒、娛樂及消費品質和場所；全大樓建成後除可立即標售 4~7 樓層償還債務外，包括市場及停車收益每年約有 2 千萬元可增加市庫收入等。

惟查，嘉義市政府規劃辦理西市場重建多目標使用大樓計畫，顯然忽視公告招建未成所代表景氣欠佳之警訊，過份樂觀預估各項收入金額。西市場大樓因修正 1-1 層高度抬高至與路面齊平，原規劃之 1-2 層推升成為 2 樓，故商業用樓層乃由原計畫之 4 至 7 樓於興建完成後成為 5 至 8 樓。該府於 89 年 5 月 30 日公告標售 5 至 7 樓，原計畫出售樓層收入即可順利償還貸款並增加市庫收入數億元，因無人投標而流標。該府乃分別於 89 年 8 月 5 日及 90 年 2 月 5 日以其一般財源償還已展延 1 年之 2 億 9,250 萬元及 2 億 9,550 萬 389 元貸款本金，除增加利息支出外，標售樓層償還債務及增加市庫收入等計畫成為空言。此外，頂樓為避難空間，該府檢討亦自承依建築法規相關規定不能興建為兒童遊樂園，致未能依原計畫辦理出租，而 1~2 樓公有零售市場租金收入每年約 580 萬元，若扣除各項支出約 422 萬元，每年收益僅約 158 萬元，未達原規劃每年 1 千萬元收益之 20%；停車場權利金平均每年收入 586 萬餘元，亦未達原規劃 1 千萬元收益之 60%。

經核，本案嘉義市政府投資 6 億餘元興建西市場

大樓，先則未能依計畫標售部分辦公樓層償還債務與增加市庫收入外，反而須由市庫負擔償還本金 5 億 8 千 8 百萬餘元及利息支出 1 億 5 千 1 百餘萬元，其後每年平均零售市場租金收益及停車場權利金收入分別未達原計畫之 20% 及 60%，相關收入均遠低於原預期金額，顯見該府辦理本案財務相關規劃草率，過度樂觀預估收益部分，實有欠當。又頂樓為避難空間，該府竟規劃為兒童遊樂場，無視建築法規相關規定，令人匪夷所思。

二、嘉義市政府辦理西市場大樓工程相關設計，事前未能妥適溝通，致工程因抗爭等因素而延宕，洵有未當：

查本案土木工程於 82 年 7 月 2 日開工，開工後旋即因原承租攤商激烈抗爭而被迫長期停工，嘉義市政府於 82 年 10 月 27 日會議中政策仍維持「不變更設計結構」原則，惟至同年 12 月 10 日，該府基於降低原承租戶抗爭以利工程能順利進行等考量，政策轉為確定放棄「不變更設計結構」原則，致工程合約需辦理重大設計變更，工程乃持續陷入停頓狀態。該府於 83 年 3 月 10 日決定設計架構，同年 10 月 20 日召開設計變更原則審查會議，11 月 8 日依審核意見申請建照，工程被迫一再延宕。土木工程及水電工程分別於 87 年 7 月 3 日及同年 8 月 18 日完工，並分別於 87 年 11 月 30 日及 88 年 7 月 16 日驗收合格，惟累計停工日數高達 587 天，占原預計工期 807 工作天之 72.74%。

經查嘉義市政府辦理西市場大樓工程之相關設計與規劃，因事前未能與原承租攤商妥適溝通及協調，致開工後即因渠等激烈抗爭而被迫長期停工，甚至須辦理重大設計變更，工程始能順利進行，顯難謂當。若以水電工程 88 年 7 月 16 日驗收合格計算，其較原計畫之預算執行期程 84 年 6 月 30 日延宕長達 4 年之

久，核該府相關作為，洵有未當。

三、嘉義市政府辦理標售、招租等作業顯欠積極，任部分樓層及辦公室長期間置，嚴重斷傷政府形象；又閒置期間該府相關支出累計已達1千6百萬餘元等，均應積極檢討：

(一)查本案大樓完工後，內政部於88年10月21日核准出售，惟嘉義市政府於89年6月28日始辦理公開標售5至7樓，因無人投標而流標。該府於89年11月23日將8樓交由地政事務所及交通處使用，並於90年2月12日辦理公告標租5至7樓，標租價格5樓每坪約466元、6樓每坪約494元、7樓每坪約489元，同年3月7日開標，無人投標而流標。91年間分別辦理2次公告標租，調降標租價格為5樓每坪約257元、6樓每坪約273元、7樓每坪約269元，仍無人投標。92年間計辦理5次公告標租，標租價格再次調降為5樓每坪約150元、6樓每坪約159元、7樓每坪約158元，始首次順利標出7樓8間辦公室。其後93年及94年分別辦理3次公告標租，5樓、6樓標租價格續分別降至每坪約72.09元、76.59元，仍均乏人問津，僅7樓陸續標出部分辦公室。95年及96年分別辦理2次公告標租，承租5、6樓減免6個月租金，減免後實際租金5樓每坪約64.86元、6樓每坪約68.94元，95年間僅順利標出7樓辦公室1間，96年間標出5樓及7樓部分辦公室，6樓仍乏人聞問。97年第1次公告標租，開標結果無人投標；第2次公告標租，標出7樓辦公室2間，而6樓仍處完工後閒置迄今之狀態。

(二)因標售未果與歷年來標租情形欠佳，5至8樓多有閒置情形，閒置時間自2年3個月至10年2個月

不等，茲將相關樓層閒置起迄期間表列如下：

樓層	閒置期間	閒置時間
5 樓	87.8.18~96.3.19	8 年 6 個月
6 樓	87.8.18 迄今	10 年 2 個月
7 樓 1	87.8.18~92.6.10	4 年 9 個月
7 樓 2	87.8.18~93.1.6	5 年 4 個月
7 樓 3	87.8.18~93.8.17	5 年 11 個月
7 樓 5	87.8.18~93.11.25	6 年 2 個月
7 樓 6	87.8.18~92.3.26 93.9.24~93.11.16	4 年 7 個月
7 樓 7	87.8.18~92.3.26 93.3.27~94.1.31 96.2.1~96.12.24	6 年 2 個月
7 樓 8	87.8.18~94.1.31 96.2.1 迄今	8 年 2 個月
7 樓 9	87.8.18~92.2.6 93.10.16~94.1.31 96.2.1~97.7.23	6 年 1 個月
7 樓 10	87.8.18~92.6.17 92.11.22~93.4.08 95.6.9~95.10.30	5 年 4 個月
7 樓 11	87.8.18~93.4.8 95.4.9~96.3.21	6 年 4 個月
7 樓 12	87.8.18~94.6.14 94.12.15~95.4.17	7 年
7 樓 13	87.8.18~93.8.17	5 年 11 個月
7 樓 14	87.8.18~92.4.27	4 年 8 個月
7 樓 15	87.8.18~92.4.27	4 年 8 個月
8 樓	87.8.18~89.11.23	2 年 3 個月

註：6 樓及 7 樓 8 辦公室之閒置時間係計算至 97 年 10 月底止。

(三)復查因相關辦公樓層及辦公室閒置，該府須完全自

行負擔閒置期間之各項稅捐及費用，依該府提供資料顯示，自大樓 87 年 8 月完工起算，該府於閒置期間支出包括：房屋稅 779 萬 5,006 元、地價稅 525 萬 3,638 元及管理費 374 萬 8,038 元等，合計金額達 1,679 萬 6,682 元。

(四)經核，本案大樓辦公樓層於 88 年 10 月 21 日即經內政部核准出售，惟嘉義市政府竟未立即據以積極辦理，態度消極，於 89 年 6 月間始辦理公開標售 5 至 7 樓。上揭標售案流標後，相關樓層持續呈現閒置狀態，該府仍未積極處理，於半年後之 89 年 12 月 21 日市務會議始通過同意辦理標租，乃於 90 年 2 月 12 日辦理第 1 次公告標租，同年 3 月 7 日開標，因無人投標而流標，流標後該府仍不見積極作為，任相關樓層再閒置長達近 1 年後，始於 91 年 2 月 20 日辦理第 2 次公告標租。雖 5 至 7 樓閒置問題嚴重，惟查該府除於 92 年間辦理 5 次公告標租次數稍較頻繁外，90 年迄今每年僅分別辦理 1 至 3 次不等之公告標租，處理態度顯欠積極。目前 6 樓租金已由 89 年訂定之 494 元大幅降至 76.59 元並減免 6 個月租金，惟完工後迄今均未能順利出租，閒置狀態竟已長達 10 年之久，實有未當。該府長期未能有效活化閒置空間，態度消極，儼然束手無策，嚴重斷傷政府形象。復因相關樓層及辦公室長期間置，造成該府須完全自行負擔閒置期間之各項稅捐及費用而無收入挹注情形，歷年來閒置期間該府累計支出之金額合計已高達 1,679 萬 6,682 元，亦應切實檢討。

綜上所述，本案嘉義市政府決策欠當、溝通不良及執行不力等，均核有違失，爰依監察法第 24 條提案糾正，移送行政院轉飭所屬確實檢討改善見復。