

糾 正 案 文

壹、被糾正機關：合作金庫銀行股份有限公司。

貳、案由：為合作金庫銀行股份有限公司於八十年間耗費鉅額資金八十億元購置臺汽公司中崙保養場土地，決策規劃確欠妥適，事先評估作業復未周詳，致計畫執行困難；議價時未能積極討價還價，堅持該行自身利益；購置畸零地遭遇困難時任其閒置多年，十年來幾無租金收入，每年尚需支出數千萬元地價稅，其間為減免地價稅，乃無償借用部分土地予台北市政府消防局等機關，未見積極規劃利用；十年來設算資金成本已達五、六十億元，顯有嚴重積壓鉅額資金，徒增營運成本之情事；且八十六年間復遭審計機關糾正迄今未見具體改善等均涉有違失，爰依法提案糾正。

參、事實與理由：

臺灣汽車客運股份有限公司為追溯補發自勞動基準法實施後積欠員工工資，輕減負債，及興建基隆、中壢、桃園、竹北、草屯、埔里等場站（若有剩餘再償還該公司所借之貸款），以改善該公司財務結構與經營體質，故計劃處理臺北市長安東路中崙保養場土地支應之。系爭土地基地位於臺北市長安東路二段與八德路交口處（為松山區敦化段一六五、一六六、一六七、四一六、四四〇、四四九、五一八地號等七筆土地），面積一五、一二二平方公尺（約四、五七四．四坪），為臺北市區少有之大面積土地，七十

九年系爭土地公告現值計二十億三千三百七十六萬八千二百六十元（每坪公告現值約四十四萬四千五百九十八元），鄰地可合併開發者有十一筆計一千七百二十九平方公尺。而合作金庫銀行股份有限公司（臺灣省合作金庫於九十年一月一日已更名為合作金庫銀行股份有限公司，以下簡稱合作金庫銀行）購置系爭土地乃因該行位於館前路之總行大樓當年已不敷使用，部分總行單位分散多處辦公，為使總行各部室能集中辦公，以提高行政效率，亟需尋求適合興建總行房舍之土地。八十年五月二十一日該行與臺汽公司議價結果同意以八十億元價款承購，以專案墊款方式辦理，並於十年內編列預算支應歸墊，雙方分別陳報臺灣省政府同意後，訂立買賣契約，八十年六月二十七日完成訂約手續，八十年底過戶，八十一年十一月九日完成本案土地之驗收點交。嗣因該行決定再購置周邊毗鄰十一筆畸零地，經多次接洽與議價均因畸零地業主漫天開價致僅購妥四筆，因而造成新大樓規劃興建延遲，該行編列八十八年至九十二年度興建預算時，遭立法院刪除並決議停止興建。惟該行支付鉅額價款購地，決策規劃顯欠妥適，耗費資金成本，長期間任其閒置，徒增地價稅負擔，未積極規劃提高系爭土地之利用價值等缺失，茲分述如后：

- 一、本院審計部臺灣省審計處於查核該行八十六年度營業決算時，曾通知該行檢討改善，惟迄今未見該行具體改善：合作金庫銀行八十年間以八十億元購置臺汽公司中崙保養場之土地，作為該行總行行址，惟因周邊畸零地尚未收購，建築預算遲未編列，致大片市區土地任其閒置，積壓鉅額資金成本，徒增地價稅負擔等情事，前經本院審計部

臺灣省審計處於查核八十六年度營業決算時，通知該行檢討改善，惟迄今未見該行具體改善，顯有違失。

二、該行對系爭土地之購置，事先評估作業顯未周詳，決策規劃復欠妥適；議價時未能積極討價還價，堅持該行自身利益；預算編列亦未嚴謹，計畫執行困難；周邊毗鄰畸零地未完成購置，致延遲規劃興建；該行對系爭土地之購置，事先評估作業顯未周詳，決策規劃復欠妥適，議價時未能積極討價還價，堅持該行自身利益；該行於八十年間陸續支付八十億元部分價款，原預定規劃作為總行用地，嗣因決定再購置周邊毗鄰十一筆畸零地，該行於八十三年間購妥四筆，其他七筆經多次接洽與議價均因畸零地業主漫天開價致無法達成，因而造成新大樓規劃興建延遲至八十六年間，任其長期閒置。顯見該行購置系爭土地之事先評估作業顯未周詳，決策規劃復欠妥適；議價時未能積極討價還價，堅持該行自身利益；預算編列亦未嚴謹，致計畫執行困難；周邊毗鄰畸零地未完成購置，致延遲規劃興建，確有疏失。

三、購置畸零地遭遇困難時仍將該大片市區系爭土地任其閒置多年，未積極規劃，提高其利用價值；該行購置系爭土地原擬作為總行大樓預定地，自八十二年起以部分土地或部分時段或暫作該行公務車停放、北部地區傳票帳冊等物品倉庫及該行棒球隊臨時體能訓練場地等低度利用，其餘時間均處於閒置狀態，十年來租金收入僅六十五萬元，每年尚需負擔千萬元以上之地價稅，實不符成本效益。嗣為減少地價稅之支出，乃無償借用部分空地予臺灣省住都局（現更名為內政部臺北第二辦公室）及臺北市政府消

防局分別作為停車場、消防人員體、技能訓練場地之用，閒置時間長達約五年餘。該行於本院調查開始本案後，始於本（九十一）年一月二十二日辦理公開標租，以停車場使用方式辦理土地出租，年租金為四千二百九十六萬元，扣除地價稅、營業稅、營利事業所得稅後淨所得為二千五百四十三萬四千元，以該行十一年間所投入之相關購地成本八十三億餘元及其資金成本五、六十億，若與其收入相較實不成比例，顯示該行對系爭土地之利用有欠積極，未善加規劃，提高其利用價值。

四、該行支付鉅額價款購置系爭土地，任其閒置多年，幾無租金收入，耗費龐大資金成本，每年復需支出數千萬元地價稅，且為減少地價稅支出，乃無償借用予臺北市政府消防局等機關，十年來設算資金成本已達五、六十億元，顯有嚴重積壓鉅額資金及徒增營運成本之情事：該行於八十年間購自臺汽公司中崙保養場之土地、規劃、利用及閒置多年情形及近十年來系爭土地之成本效益分析可知，系爭土地自八十年度迄九十年度累計總支出（包括購置土地費，土地移轉規費、印花稅、房屋稅、地價稅、土地代書費、鑑界費、工程費等）計八十三億一千一百八十四萬六千一百五十六元，累計總收入（包括徵收補償費、租金收入等）計一千八百二十五萬六百四十九元，累計總成本淨額為八十二億九千三百五十九萬五千五百七元。據該行說明，若以該行該年平均基本放款利率計算其資金成本，自八十年至九十年間十一年來資金成本共計六十七億八千九百六十七萬九千二百三十八元，詳如附表一。另若以該行該年平均一年期定期存款利率計算其資金成本，自八十年至九十年間十一年來資金成本共計五十五億一百七

十七萬八千五百九十四元，詳如附表二。復據該行說明，系爭土地於本（九十一）年一月二十二日以停車場使用方式辦理公開標租，每年可得稅後淨收入二千五百四十三萬四千元，以該行八十年購置系爭土地共計投入八十三億餘元，累計收入（包括徵收補償費收入一千七百五十九萬餘元、租金收入六十五萬五千元）僅計一千八百餘萬元。經核十一年來該行購置系爭土地，其資金成本不論以該行平均一年期定期存款利率或基本放款利率計算，皆已達五、六十餘億元，復未妥善規劃、充分利用，任其閒置五年餘，其間為減免地價稅，乃無償借用部分土地予臺北市政府消防局及臺灣省住都局作停車場使用，該行十一年間所投入之相關購地成本及其資金成本與其收入相較實不成比例。顯示該行購置系爭土地確有嚴重積壓鉅額資金及徒增營運成本之情事，該行於本院約詢時雖以「對該筆資產之購置尚無積壓鉅額資金及徒增營運成本之情事」之辯辭企圖規避，惟該行違失事實至為灼然，自不容其任意託詞掩飾。

綜上所述，經核合作金庫銀行於八十年間耗費八十億元購置臺汽公司中崙保養場土地，決策規劃確欠妥適，事先評估作業復未周詳，議價時未能積極討價還價，堅持該行自身利益，預算編列顯欠嚴謹，致計畫執行困難；任其閒置多年，幾無租金收入，僅於部分時段以部分土地或供棒球隊練習之用，或供臺北市鄰近營業單位臨時疏散倉庫及公務車停放使用等，未能有效提高其利用價值；且每年尚需支出數千萬元地價稅，為減少地價稅支出，乃無償借用予臺北市政府消防局等機關，未見積極規劃利用；十一年來設算資金成本已達五、六十億元，顯有嚴重積壓鉅額資金及徒增營運成本之情事；八十六

年間復遭審計機關糾正迄今未見具體改善等，確有嚴重違失，爰依監察法第二十四條規定提案糾正，並請中央主管機關財政部嚴加督導考核，積極檢討改善，函請各銀行以本案為戒，避免類似案件再度發生。