

調 查 報 告

壹、案由：據審計部函報：稽察南投縣政府辦理南投縣地方產業交流中心推動計畫，涉有未盡職責及效能過低情事乙案。

貳、調查意見

一、南投縣地產中心完工後招商情形不佳，多數時間處於閒置狀態；又行政院文化建設委員會（下稱文建會）對該中心之管理運用早已函請各縣政府因地制宜，惟南投縣政府以用途遭限制為由，一再推諉，致使用效能不佳，顯有疏失。

（一）南投縣地產中心於 93 年 7 月完工，南投縣政府卻僅於 94 年 10 月 29 日至同年 12 月 4 日期間辦理 2005 南投國際竹文化節，遲至 96 年 4 月 26 日始辦理委託經營招商，同年 5 月 16 日由林吉園茶業得標，惟因建築物長期多處滲、漏水，多數空間無法使用，該府又未善盡改善責任，因此同意承商要求提前於 97 年 7 月底終止營運契約，爾後該府亦未再辦理招商經營，而以無償提供使用空間供業者舉辦藝文活動。97 年 8 月 1 日起由該府建設處自行擔任經營團隊管理經營，並於 97 年 12 月起舉辦各項竹藝、書法等藝文展覽及辦理竹編拼布班等學習課程。

（二）據南投縣陳副縣長志清於本院約詢時表示：「94 年主管機關移為文建會，文建會指示僅能做為第二文化中心使用（94 年 5 月 2 日地方產業交流中心計畫後續營運管理與執行程序研商會議之說明二）」；惟查文建會於 95 年 5 月 1 日即以文貳字第 0953111408 號函檢送 95 年 4 月 28 日「地方產業交流中心輔導策略及措施」予南投縣政府在案，函中指明該會未來對產業交流中心不再侷限於原有定位

(即縣市的第二個文化中心、…)；各縣政府得因地制宜，視建築空間特性、區位條件、地方特色、資源狀況等自行規劃；且若真如該府所言，文建會於94年後即限制僅能做為文化用途，則該府為何仍於96年4月辦理「民間參與營運招商案委託經營」勞務採購招標，並於96年5月由林吉園茶葉得標；在在顯示，該府所稱該中心限制文化用途洵屬卸責推諉之詞。

(三)綜上，該府未積極辦理該中心之委外招商，致該中心完工後迄今多數時間處於閒置狀態；又文建會對該中心之管理運用早已於95年5月間即請各縣政府因地制宜，視地方特色等自行規劃，惟南投縣政府卻以該中心之用途遭限制未能妥善規劃運用為由，一再推諉，致使用效能不佳，顯有疏失。

二、南投縣政府與竹山鎮農會簽訂之土地及建築改良物使用協議書有欠妥當，致該府權益受損甚鉅；且興建時竟申請以竹山鎮農會為起造人，致該中心迄今尚無法登記建物所有權，該府復未積極尋求有效途徑以爭取所有權，對政府權益之維護殊有未當。

(一)按「擴大公共建設振興經濟暫行條例」(93年5月4日廢止)第三條：「本條例所稱擴大公共建設計畫，係指符合下列原則之公共建設項目：一、具體可行、土地取得無虞者。…」惟南投縣政府於92年5月提報地方產業交流中心計畫時並未說明將如何取得土地使用權，嗣該中心於93年7月完工後，該府始於93年10月與竹山鎮農會簽訂土地及建築改良物使用協議書。又依該協議書第二條：「使用期限：經營團隊進駐正式營運日起九年。期滿乙方(南投縣政府)得視營運狀況決定是否繼續使用，如不繼續使用則甲方(竹山鎮農會)有優先權按殘值價

購所有營運設備，其投資於上開土地及建築物之硬體設施無償歸屬甲方。」、第三條：「租金部分：正式營運第一年無償提供（免租金）；第二年起的期滿，每年租金以 120 萬元為原則（包括土地租金及房屋租金），由經營團隊支付。」及第六條：「倘無經營團隊，一年後所有軟、硬體建設無償歸屬甲方。如經營團隊於期滿前解約時，準用前項規定。」該府除每年需繳付鉅額租金外，尚需於營運九年後或無經營團隊一年後將投資之硬體設施無償歸屬農會。中央補助該府投資近 9 千萬元興建該中心，建物理應屬該府所有，惟依協議書卻需每年繳付土地及房屋租金予農會，已屬不合理，又該府需於營運九年後或無經營團隊一年後將投資之硬體設施無償歸屬農會，該等條文損害該府之權益甚鉅，該府卻仍與之簽訂，致竹山鎮農會得於 99 年 11 月 15 日以竹鎮農會字第 0990003303 號函請南投縣政府依此條文約定將該中心所有軟硬體建設無償點交予該會。

- (二)復按南投縣縣有財產管理自治條例第二條：「本自治條例所稱縣有財產，係指南投縣依法令規定或報上級政府核准或由於預算支出及接受贈與所取得之財產。」、第十三條：「本縣因徵收、新建、增建、改建、修建、受贈、購置、與他人合作興建或其他原因取得之不動產，管理機關應於取得三個月內，依第九條、第十二條規定辦理登記及登帳建卡列管。動產應於取得後立即登帳列管。」及土地登記規則第七十九條第一項：「申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照…。二、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。」南投縣地方產業交流中心為經濟部全額補助南投縣政府，並

由該府編列預算興建，應屬該縣之縣有財產，並應於取得三個月內辦理登記，惟該中心迄今尚無法辦理新建物之所有權登記，主要原因係該中心興建時建造執照及使用執照之起造人均登記為竹山鎮農會，南投縣政府需取得移轉契約書或其他證明文件始得辦理所有權登記。該府針對產權問題已召開多次協商會議，惟竹山鎮農會迄今未同意移轉。針對該中心之建物所有權登記與否，該府於本院約詢時電詢所屬地政機關，始知該中心原有建物之所有權仍登記為竹山鎮農會所有，新建物則尚未登記所有權，顯有失當。

(三)綜上，該府未取得土地使用權即提報計畫並發包興建，遲至完工後始與竹山鎮農會簽訂使用協議書，且簽訂之土地及建築改良物使用協議書有欠妥當，致政府權益受損；又興建時竟申請以竹山鎮農會為起造人，致該中心迄今尚無法登記建物所有權，該府復未積極尋求有效途徑以爭取所有權，甚對該中心之所有權登記情形尚無法掌握，可見管理之草率；然農會已於99年11月函請該府履行該協議書第六條，該府即便取得所有權恐仍需無償歸屬農會；耗費國家鉅額公帑興建之建物，歷經6餘年仍無法取得產權，該府未能積極謀求解決之道，對政府權益之維護確有未當，允應澈底檢討改進。

參、處理辦法：

- 一、調查意見一、二糾正南投縣政府。
- 二、調查意見函復審計部。

附錄：南投縣地方產業交流中心興建及使用過程大事記

時間	進度
92.5.15	依據經濟部「地方產業交流中心推動計畫」，以閒置空間再利用的建設方式，南投縣政府以府城商字第 092008936710 號函檢送二份計畫書（竹山鎮大鞍林業合作社、竹山農會社寮倉庫）。
92.6.27	經濟部以經商字第 09202135370 號函核定「地方產業交流中心推動計畫」示範類計畫補助額度（上限 1 億元）。
92.7.11	經濟部以經商字第 09202145130 號函核定「竹山農會社寮倉庫」為本案推動地點。
92.7.22	南投縣政府以府城商字第 09201280950 號函經濟部檢送「竹山農會社寮倉庫」遭遇問題解決方案。
92.11.4	南投縣政府辦理該中心「產業開發及經營管理暨整體規劃」委託專業服務採購公告招標，經公開評選逢甲大學為優勝廠商，92.12.1 決標（決標金額 900 萬），92.12.8 訂約。
92.12.16	辦理委託設計及監造勞務採購招標
92.12.29	逢甲大學提出期初報告
93.2.23	逢甲大學提出期中報告
93.4.5	辦理工程採購招標
93.4.20	A、B 區工程同時開標，由鐵山營造工程有限公司分別報價同為新台幣 3,960 萬元為最低標，且均低於底價新台幣 4,200 萬元得標，決標金額合計 7,920 萬元。
93.4.28	取得建造執照
93.5.3	開工
93.6.15	逢甲大學提出期末報告
93.7.24	B 區工程完工
93.7.26	A 區工程完工
93.9.23	召開該中心「土地及建築改良物使用協議書」研商會議
93.10.13	經濟部以經商字第 09302174240 號函說明「地方產業交流中心計畫」移請文建會辦理
93.10.21	與竹山鎮農會簽訂土地及建築改良物使用協議書
94.1.25	該中心工程驗收合格
94.3.31	逢甲大學提出成果報告
96.4.17	竹山鎮農會第 15 屆第 4 次臨時理事會決議調降租金為營運開始前五年每年 12 萬元
96.4.26	辦理該中心設施「民間參與營運招商案委託經營」勞務採購招標
96.5.16	上開勞務採購由林吉園茶葉得標
97.8.1	與林吉園終止營運契約，後未再辦理招商；於是日起，由該府建設處自行擔任經營團隊管理經營
97.12.1	重新正式啟用
99.8.3	臺灣南投地方法院判決：地方產業交流中心應以 97 年 12 月起為「經營團隊進駐正式營運日」，即 97 年 12 月起至 98 年 11 月

	止為正式營運第一年，免收租金；98年12月起至99年11月止為應付租金第一年，99年11月30日為支付該年租金期限。南投縣政府於99年11月30日始負有給付該第一年租金義務。
99.11.15	竹山鎮農會以竹鎮農會字第0990003303號函請南投縣政府依協議書第六條約定將所有軟硬體建設無償點交予該會。