

## 調 查 報 告

壹、案由：據審計部函報：稽察雲林縣斗南鎮公所辦理該鎮第二公有零售市場改建綜合大樓工程，完工後住宅銷售情形欠佳，涉有未盡職責及效能過低情事乙案。

貳、調查意見：

本案審計部函報事項部分案情已涵蓋於本院於民國（下同）93年所提糾正案之調查範圍內，相關主計、財務失職人員經懲處後業已結案存查，本次僅就審計部函報事項第3點「前經本院糾正斗南鎮公所未就諸多借貸與移用款研擬具體償債計畫後，歷經數年，迄未積極研謀改善，致負債情況依舊沈重」部分進行調查，合先敘明。案經調閱前次調查案件相關卷證並函請斗南鎮公所說明相關事項，業經調查竣事，茲臚列調查意見如后：

一、為解決斗南鎮公所投資興建第二公有市場大樓建物因銷售欠佳而導致閒置問題，允宜多層面檢討滯銷之因素，除土地所有權問題外，亦應擬具改善該大樓整體環境品質（包括清潔、管理與治安等）之相關計畫並切實執行：

（一）斗南鎮公所於85年時，未能充分考量鎮庫財政負擔能力及投資風險，即貿然投資興建該鎮第二公有市場大樓建物，並變更擴大原有之興建規模，惟因市場用地改建住宅後，土地無法隨同建物移轉予住戶，致完工後嚴重滯銷，拖延多年仍無法出脫餘屋，鉅額投資難以收回。查該大樓自89年興建完成迄98年4月底，在201戶建物僅出售104戶、銷售率為51.74%，未出售餘屋合計97戶，滯銷率達48.26%。其滯銷主因係該第二公有市場大樓基地屬公有公用土地，故未與大樓房屋一併出售，承購

人必須與該所另行簽訂土地地上權契約書，因該大樓 1 樓為市場，出租予攤商（出租率近 100%），2、3 樓多為攤商購買作為住家及倉庫使用，故銷售情形較佳（84 戶售出 82 戶，出售率 97.62%）；4-12 樓以上為住家使用，惟因住屋僅有使用權而無土地所有權，且地方民眾對於高樓層接受程度不佳（117 戶僅售出 22 戶，出售率 18.80%），其中 7 樓以上共有 78 戶僅售出 3 戶（出售率僅 3.85%，滯銷率達 96.15%），有 4 個樓層銷售率甚至為零。該所自 90 年起開始公開標售本大樓住宅，90 年共 9 次，91 年共 5 次，92 年共 4 次，93 年共 2 次，95 年共 1 次，皆無人投標。

(二)本大樓因銷售欠佳而導致閒置問題，實為民眾因購屋只有房屋所有權而無土地所有權（僅定地上權租約），金融機構貸款予民眾意願低落，嚴重影響民眾購屋意願，該所為解決此問題，已於 97 年 10 月提案斗南鎮民代表會同意，並經雲林縣政府於 98 年 2 月 17 日府財產字第 0989200108 號函核准，提出本大樓土地（斗南鎮南昌段○○地號）20%為公有非公用土地，標售予現住戶，尚未出售之建物亦一併公開標售，以解決有建物所有權而無土地所有權之情況。其後該公所於 98 年 6 月、9 月及 12 月共辦理 3 次公開標售，目前已成功出售土地標乙件（98 年 6 月第 1 次公開底價標售，標號 179：標售底價 82,946 元）及出售住宅乙戶（98 年 12 月第 3 次公開底價標售，標號 54：門牌樓層 C6F-21，標售底價 1,843,093 元）1 件，顯示「有建物所有權而無土地所有權」之問題解決後，銷售情形較前已有改善，惟去化程度仍未大幅提升。

(三)經查曾有民眾於 98 年 5 月 30 日在斗南鎮公所網站

留言：「第二公有市場大樓管理不善，骯髒不堪、龍蛇雜處、流鶯出入、不見規劃」等語，並稱此為該大樓乏人問津之原因。本院乃函請說明該大樓實際管理及使用情形，惟該公所復函僅略以：「該所於 94 年協助大樓住戶成立管理委員會，並爭取經費協助及設施電梯、樓梯出入口門禁管制，非大樓住戶無法隨意進出，另各項大樓公共設施改善及住戶遵守公約之規定，且協調管理委員會加強注意承租人及房客之進出，以維護大樓之生活品質」，對於「管理不善，龍蛇雜處、不見規劃」等批評均避重就輕，並未說明實際情形，遑論切實檢討改善。

(四)綜上，為解決斗南鎮公所投資興建第二公有市場大樓建物因銷售欠佳而導致閒置問題，該公所允應多層面檢討滯銷之因素，除土地所有權問題外，市場周遭清潔、管理與治安等因素皆與銷售成績有關，亦應擬具改善該大樓整體環境品質之相關計畫並切實執行，方有助於未出售餘屋之順利去化，儘速收回投資成本，改善鎮庫財政負擔。

二、該公所因投資興建第二市場住宅大樓失利後種下鎮庫虧空惡果，迄今仍無力如期償還原有債務；因該公所財源有限，短期內恐難以清償所有債務，惟為避免財務惡化，允應訂定開源節流計畫，加強控管，持續撙節支出，並積極辦理第二市場閒置資產出售之相關事宜，以加速債務清償，改善鎮庫財務：

(一)針對本院 93 年糾正案文，該公所雖擬雲林縣斗南鎮公所償還債務計畫及財務暨開源節流辦理情形改善計畫，按上開償還債務計畫內容所載，迄 93 年 3 月底，該公所貸借款及積欠工程款合計 3 億 5,362 萬餘元，惟經審計部追蹤後續改善情形，截至 98 年 4 月底，已逾預計償還期限（97 年度），

該公所負債仍高達 3 億 8,480 萬餘元，歷經數年債務卻未減少，反而增加 3,117 萬餘元。

(二)經查：

1、該所 93 年 3 月間主要負債項目計有 9 項，其中土銀等 7 行庫之貸款、縣府墊借款、魚市場遷建工程款、小型工程款及廠商履約保證金等 5 項業已償還完，2 項工程款（廣停五停車場工程款、東外環聯絡道廠商工程款）亦有減少，所償還之借貸款及工程款合計 1 億 859 萬餘元，惟因增加中央墊借款 7,262 萬元及補列積欠台灣銀行退休人員優惠存款利息補貼 6,715 萬餘元，致其負債反較 93 年 3 月底增加 3,117 萬餘元。

2、該所增加中央墊借款 7,262 萬元，係為發放該所員工年終獎金、考績獎金及不休假獎金所為借貸，至於積欠台灣銀行退休人員優惠存款利息補貼 6,715 萬餘元，當時 93 年間償還債務計畫尚未列入，係近年補列。台灣地區鄉鎮公所自有財源均甚有限，上級分配稅款又逐年減少，靠微薄稅收僅能支付員工每月薪津及公所平常性支出，實無力大筆金額償還，僅能擰節支出，每月持續償還約 100 萬元，須俟中央政府修訂研議中之「財政收支劃分法」後，充裕地方各鄉鎮公所財源後，方有能力還清中央墊借款，並期能於該所第二市場逐漸出售得款時，繳清積欠台銀之優惠存款差額利息。

(三)綜上，該公所自投資興建第二市場住宅大樓失利後種下鎮庫虧空惡果，迄今仍因自有財源有限，無力如期償還原有債務，僅能借新還舊，逐步減少負債，所增加中央墊借款 7,262 萬元，係為發放該所員工年終獎金等而借貸，又因補列積欠台灣銀行退休

人員優惠存款利息補貼 6,715 萬餘元，致其負債未減反增 3,117 萬餘元。因該公所財源有限，短期內恐難以清償所有債務，惟為避免財務惡化，允應訂定開源節流計畫，加強控管，持續摺節支出，並積極辦理第二市場閒置資產出售之相關事宜，以加速債務清償，改善鎮庫財務。

參、處理辦法：

- 一、調查意見一、二函請雲林縣政府檢討改善見復。
- 二、調查意見一、二函復審計部。
- 三、調查意見公布於本院內、外網站。
- 四、檢附派查函及相關附件，送請財政及經濟委員會會議處理。