

壹、案

由：據審計部函報：臺北市審計處審核臺北市政府工務局函報所屬新建工程處擬註銷97年度應收歲入款案，發現土地租賃契約終止後，委由原標租者代為繼續營運，惟未即時收取租金，遭臺北市審計處依預算編列數修正應收歲入款，復因協議收取之租金低於預算編列數而註銷該款，相關人員辦理土地出租業務效率不佳涉有違失等情案。

貳、調查意見：

據審計部函報，該部臺北市審計處派員抽查臺北市政府工務局新建工程處（下稱新工處）民國（下同）97年度財務收支，發現新工處經營臺北市中山區榮星段4小段653、817地號土地（下稱本案土地）係租予台灣中油股份有限公司（下稱中油公司）作加油站使用，於土地租約終止後，仍由該公司代為繼續營運，該處卻未即時收取土地租金，亦未辦理應收歲入款保留，相關人員辦理土地出租業務效率不佳涉有違失等情。經調閱臺北市政府卷證資料，並詢問相關人員後，業已調查完竣，茲列述調查意見如下：

- 一、新工處於本案土地租約期滿前1日始邀集相關單位開會研商租約終止後續處理事宜，嗣於簽辦過程中對臺北市政府財政局、法規委員會提出之過渡期間使用費計算及法律適用等意見束手無策而未處理，迨審計部查核發現後，方續報府核定本案採公開招標方式辦理，造成原租約終止至重新招標延宕長達2年7個月之久，確有怠失：

- (一)按臺北市市有公用房地提供使用辦法（下稱公用房地提供使用辦法）第3條規定略以：「公用房地提供使用，應以公開招標方式辦理。但有下列情形之一，管理機關得採申請使用之方式辦理：一、使用期限未逾6個月，且無續約約定者。二、申請之用途具公益性或公共性，管理機關基於政策或法令規定，應予輔導或配合者。……」。經查本案土地原管理機關臺北市政府工務局養護工程處前於90年間採公開標租方式，由中油公司以新臺幣（下同）4億2,462萬1,689元得標作加油站使用（即建北加油站），租賃期間自90年11月1日至96年10月31日計6年（折算年租金7,077萬281元，月租金589萬7,524

元)；惟新工處於土地租期屆滿(96年10月31日)之前，並未積極評估是否續約或重新招標，經中油公司於96年10月22日通知租約期滿不再續約後，該處始於租約期滿前1日(96年10月30日)邀集臺北市政府法規委員會、財政局、工務局、產業發展局及該公司召開會議研商租約終止後續處理事宜，研商結果略以：本案未完成標租前，過渡期間為維護公共安全及增加市庫收入，仍由中油公司繼續經營管理，租金部分請該公司提供成本價予新工處專案報府核定；本案仍應繼續辦理公開招標或由社福團體代為操作，請新工處儘速專案報府核定辦理。

(二)新工處旋於次日(租約終止日)依上開研商結果簽陳略以：本案於96年11月1日至重新標租完成前之過渡期間，為繼續提供市民方便加油，並增加市庫收入及維護公共安全，仍委由中油公司繼續經營管理，租金擬依該公司所提成本價計算；另本案仍以公開招標方式或由社福團體代為操作方式進行。經簽會財政局、法規委員會分別於96年11月9日、27日表示「代管期間之使用費，中油公司所提成本價156萬65元未經財會單位正式核章認可，應予查證是否屬實，並參考鄰近加油站租金資料」、「過渡期間由中油公司繼續依法使用，欠缺明確法源依據，且未有一具體期限，辦理標租作業時應注意相關法令對於標租對象及經營主體有無特別限制」等意見後，新工處因束手無策而未處理。迨審計部臺北市審計處於98年3月間查核發現後，新工處始於98年4月8日續行報府核定，經市長郝龍斌於98年6月2日核示本案土地仍作加油站使用，採公開招標方式辦理；惟新工處係遲至99年6月18日方辦理土地標租公告，於99年7月5日由中油公司以每月220萬元得

標，造成原租約終止至重新招標延宕長達2年7個月之久，顯有怠失。

- (三)揆諸上述，新工處於本案土地租約期滿前，並未積極評估是否續約或重新招標，係遲至期滿前1日始邀集相關單位開會研商租約終止後續處理事宜，嗣於簽辦過程中對財政局、法規委員會提出之過渡期間使用費計算及法律適用等意見束手無策而未處理，迨審計部查核發現後，方續報府核定採公開招標方式辦理，造成原租約終止至重新招標延宕長達2年7個月之久，確有怠失。

二、新工處漠視中油公司於租約終止後確有繼續使用本案土地經營加油站之事實，遲未收取土地租金，亦未於年度終了辦理應收歲入款保留；復未查證中油公司建北加油站之營運狀況是否有明顯變化，逕以該公司提供之該加油站96年12月成本價作為計收過渡期間使用費及訂定公開招標使用費底價之依據，核有不當：

- (一)依會計法第17條規定略以：「……政府會計基礎，除公庫出納會計外，應採用權責發生制。」另96年12月25日修正之臺北市各機關單位預算執行要點第47點規定略以：「會計年度終了，各機關本年度或以前年度歲入款項，已發生（含已開立處分書或裁決書）而尚未收得之收入，應切實查明，據實簽報機關首長核准後，轉入下年度列為以前年度應收款；其餘經簽奉本府核准保留於以後年度繼續收得之款項，應轉入下年度列為以前年度應收保留款。……」查新工處係於96年10月31日簽報在本案未完成標租前，過渡期間仍由中油公司繼續經營管理，租金擬依該公司所提建北加油站成本價計算等，嗣雖因該處對財政局及法規委員會提出之會簽

意見束手無策而未再報府核定，惟於96年10月31日土地租約終止後，中油公司確有繼續使用本案土地經營加油站之事實，然迄97年底，該處並未向該公司收取土地租金，亦未辦理應收歲入款保留，殊有不當。

(二)按95年3月6日修正之公用房地提供使用辦法第5條規定，公用房地提供使用，應計收使用費，計收標準如附表；又依該附表規定，市有公用土地使用費係比照臺北市市有土地出租租金計收基準之規定計收，附註二並載明，管理機關得參考市場行情、物價指數、使用目的及使用人之意願等因素，酌予提高使用費；另第6條規定，公用房地提供使用，採公開招標方式辦理時，使用費底價不得低於依前條規定計算之金額。經查中油公司於新工處96年10月30日召開之研商會議中陳稱「目前建北加油站每月營業毛利扣除租金後約虧損400萬元左右，若需中油公司再代操作，租金以150-160萬元為議價範圍」等，且臺北市政府產業發展局亦表示「以產業面觀之，建北加油站發油量情形，經本局評估其毛利率，該加油站租金500多萬元，確實難以經營」云云，爰新工處於96年10月31日簽擬過渡期間租金依中油公司所提建北加油站成本價計算，尚非無由。

(三)惟經本院詢問查悉，中油公司於99年7月間願意以高於招標底價之220萬元投標，係建北加油站99年之日均發油量已較96年有所提升，每月營業毛利亦有明顯增加之緣故；然新工處於98年6月15日、9月29日報府核定計收過渡期間土地租金及訂定本案土地公開招標使用費底價時，係逕以中油公司所提之建北加油站96年12月成本價160萬元為依據，而未

查證該加油站當時之營運狀況與96年相較是否已有明顯不同，此一草率行事之作法，致使該金額有低估之虞，實有欠妥。

- (四)綜上，新工處漠視中油公司於96年10月31日租約終止後確有繼續使用本案土地經營加油站之事實，遲未收取土地租金，亦未於年度終了辦理應收歲入款保留；又於98年6月、9月間簽報計收過渡期間土地租金及訂定本案土地公開招標使用費底價時，未查證中油公司建北加油站之營運狀況是否已有明顯變化，逕以該公司提供之該加油站96年12月成本價作為計收過渡期間使用費及訂定公開招標使用費底價之依據，核有不當。

三、臺北市政府財政局實務上辦理財產檢查作業依循之臺北市政府年度財產檢查暨內部控制成效訪查計畫，與臺北市市有財產管理自治條例所定之財產檢查方式未盡一致；另新工處辦理經管本案土地之財產檢查作業未臻確實，均應檢討改進：

- (一)按臺北市市有財產管理自治條例第97條規定：「市政府或財政局對於各管理機關或委託經營管理事業機構之保管、使用、收益或處分市有財產情形，應作定期與不定期之檢查。必要時並得會同有關業務主管機關辦理之。前項定期檢查，每年辦理1次。」經詢據臺北市政府財政局表示，其係訂有「臺北市政府年度財產檢查暨內部控制成效訪查計畫」據以執行財產檢查作業，每年由該局視需要組成訪查小組，以抽查方式進行實地訪查；該府目前有400多個機關學校，該局囿於人力限制，實務上每年僅抽查約30個機關學校云云，顯與上開條例所定財政局對於各管理機關保管、使用、收益或處分市有財產情形，應每年辦理1次定期檢查之規範有間，亟應

儘速檢討改進。

- (二)依前揭訪查計畫第4點規定，各管理機關就經營之市有財產，依「臺北市政府○○年財產檢查(含內部控制)紀錄表」所列檢查項目，由財產管理部門會同會計部門及其他相關部門於每年3月底前完成自行查核。經檢視新工處於97、98年3月間填列之財產檢查紀錄表，係於「三、市有不動產(十一)經營房地有無出租(有償使用)或提供無償使用情形：……2.是否依規定程序簽報市長核可後簽訂契約，並將奉核原簽(函)及契約書影本函送本府財政局列管。3.租金收入是否依規定繳入市庫。……」欄填「是」。惟如前所述，新工處經營本案土地自租期屆滿日(96年10月31日)起仍由中油公司繼續使用經營加油站，然該處係遲至98年2月13日始函請該公司支付96年11月1日至98年2月28日之土地租金，且迄99年7月5日方由該公司以220萬元得標，嗣並簽訂「臺北市市有公用土地使用行政契約」，足徵新工處辦理財產檢查作業未臻確實，亦應檢討改進。

調查委員：蔡培村、仇桂美

