

壹、案由：據審計部函報：雲林縣大埤鄉公所員工輔建住宅完工迄今已逾十年，尚未全數標脫，配(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：

雲林縣大埤鄉公所（以下稱該公所）為解決員工居住問題，安定員工生活，於民國（以下同）84年3月研擬「雲林縣大埤鄉鄉有宿舍改建公教住宅計畫大綱」，並於85年度設立輔建住宅基金，計畫辦理原址大埤段70-24地號（面積2,403每平方公尺）鄉有土地騰空標售，另大埤段70地號之鄉有土地擬就地改建為地下1樓地上5樓每層4戶共計20戶之公寓式大樓。其中騰空標售土地（大埤段70-24地號）於85年1月辦理標售，售價每平方公尺12,100元，總價計2,907萬餘元，標售所得價款，撥充「基金」科目充作就地改建住宅之財源。另就地改建部分，土地面積1,294平方公尺，於86年6月興建前重新調查結果，僅餘員工10人有意願，該公所乃據以變更興建戶數為10戶，88年12月興建完成，為地上5層10戶之公寓住宅，建坪共計410.38坪，興建費用加計設算土地成本、搬遷補助費及公寓大廈管理基金後，成本合計51,792,375元，嗣因員工對輔建住宅之需求及承購意願與原計畫存有落差，興建完成無員工承購。該公所經檢討增列對外銷售對象，修正後計畫大綱經大埤鄉民代表會（以下稱代表會）89年5月29日函復同意辦理。本案於87年7月20日開工，89年1月20日完工迄今之銷售情形，自94年4月13日起至100年6月21日止，共配售1次及公開標售20次，均無人投標，輔建住宅10戶全數滯銷，100年6月21日每戶標售價格1,798,078元至1,953,078元間，其售價由一樓往上逐層遞減。案經本院調查竣事，爰臚列調查意見如下：

- 一、雲林縣大埤鄉公所辦理員工輔建住宅案之興建戶數變更於興建完成後始補辦修正計畫，且修正計畫未訂定合理之計畫實施進度，致各項行政作業效率低落，延宕新屋銷售時機及減損房屋價值，難卸疏失之責。

- (一)有關雲林縣大埤鄉公所辦理員工輔建住宅案，係依「雲林縣大埤鄉鄉有宿舍改建公教住宅計畫大綱」之內容，擬新建住宅並以舊宿舍現住戶及員工為銷售對象，規劃興建20戶，惟86年6月興建前，原有意願參加承購之現住戶均放棄承購，僅餘員工10人有意願，惟大埤鄉公所未檢討原因，重新辦理成本效益評估分析，並研擬修正計畫據以執行，即逕行變更興建戶數為10戶，遲至工程完工驗收（89年3月）後，因無員工承購，乃併同增列對外銷售對象修正條文，提報修正計畫送代表會審議，致本案10戶之興建計畫於興建時未經核定即予執行，大埤鄉公所辦理過程殊有不當。
- (二)次依修正後「雲林縣大埤鄉鄉有宿舍改建公教住宅計畫大綱」所訂實施進度為自標售土地完成，興建公教住宅開工後18個月完成。本案土木建築工程於87年7月20日開工，以此推算，計畫完成日為89年1月20日。惟本案修正後計畫大綱於89年5月29日始經代表會同意辦理，計畫完成日早於核定日，計畫實施進度之擬定有失合理，該公所計畫修正作業顯有草率及未盡周延之處。
- (三)另查該住宅原興建供員工使用，為成本考慮未規劃建物專用巷道，嗣為應銷售對象改變，於89年11月7日內政部都市計畫委員會審議「變更大埤都市計畫（第三次通盤檢討）案」時，建議將部分住宅區及機關用地變更為道路用地，以利住戶對外通行。依都市計畫案變更，於90年7月17日即經雲林縣政府發布實施，該住宅於91年9月16日取得使用執照，耗時長達1年2個月。另為接續辦理土地變更為非公用、建物保存登記等作業，住宅出售案遲至92年4月30日函送代表會審議，耗時長達7個月餘，同年5月21

日經代表會函復審議通過，惟相隔2個月餘始於同年8月5日函報雲林縣政府，經該府同年月21日同意備查，嗣經辦理相關土地地價查估及決定輔建住宅售價等作業亦耗時達1年7個月餘，遲至94年4月13日辦理員工配售，辦理相關作業期程冗長，延宕新屋銷售時機且減損房屋銷售價值，難辭管理失當之責。

(四)綜上，該公所興建戶數變更，未審慎評估並及時提報修正計畫陳報代表會審議，即予執行，且事後補提報之修正計畫未訂定合理之計畫實施進度，以辦理執行期程之管控，復於計畫修正後，未積極辦理銷售相關前置作業，行政效率不彰，肇致本案住宅於89年3月完工驗收後，始於89年5月29日經大埤鄉民代表會同意變更興建戶數，又修正計畫內增列對外銷售對象，迄94年4月13日已近約5年，方依修正後計畫辦理員工配售，同年8月11日始對外公開標售，銷售期程延宕，任令住宅閒置及折舊，難卸疏失之責。

二、有關雲林縣大埤鄉公所辦理員工輔建住宅案之銷售情形欠佳，未妥擬具體改善措施，致住宅持續閒置迄今，顯有不當。雲林縣政府長期疏於管理，未盡監督之責，亦有疏失。

(一)依「雲林縣縣有財產管理自治條例」第51條規定略以：「縣有非公用建築房地之處分價格辦理專案查估，由本府財政、工務、農業、地政及稅捐稽徵等單位組成查估小組，調查估價，並由財政處負責召集。地價查估後，由秘書長召集財政、工務、農業、地政、主計、稅捐稽徵等單位主管及有關單位人員審議通過，簽報縣長核定後辦理」。次依「雲林縣縣有非公用房地出售作業要點」第17條規定略以：「縣有房地經公開標售二次而未能標脫之案件，

得檢討其原因後重新查估或逕行按照原底價減一成計算，但不得低於公告土地現值」。

(二)次依雲林縣政府對鄉鎮市公所補助辦法第6條（91年8月5日）：「本府得考量鄉（鎮、市）公所開源節流績效及依中央或本府相關考核結果酌增或減列（減撥）補助款」、以及該辦法第13條（92年11月21日）：「本府及所屬機關列有對各鄉（鎮、市）公所補助款者，應切實督導並列管補助計畫及預算之執行，作為未來補助款核定之依據。」、第14條（92年11月21日）：「鄉（鎮、市）公所辦理本府所補助之各項計畫，應於每一年度辦理決算後，就其計畫進度、成果及經費支用情形函報本府。」，基此，雲林縣政府應切實督導並列管補助計畫及預算之執行，甚為明確。

(三)查大埤鄉公所為辦理本案住宅銷售，依雲林縣縣有財產管理自治條例規定，由財政、農業、民政及建設課成立查估小組辦理房地價格查估，查估完成後由該公所秘書召集上開課室及主計、人事及政風主任等主管組成審議委員會辦理審議。本案房地標售底價經按土地查估審議後鄉長核定金額加計房屋興建成本與各項費用後，經該鄉輔建委員會93年9月10日決議為每戶517萬餘元，並自94年4月13日開始辦理配售。配售結果，無員工參加，乃於同年5月由查估小組辦理房地價格查估。查估結果合理價格為200至250萬元間，惟為反應成本及考慮配售員工之房地價格公平性，經審議後標售價格仍為517萬餘元，並自94年8月11日起辦理公開標售。該公所公開標售底價517萬餘元相當於市場行情200萬元之2.5倍以上，價格高出逾300萬元。且據查估紀錄所載，大埤地區無公寓大樓，若公寓大樓總價超

過200萬元以上恐銷售不易。惟該公所於訪查後，均未參採，仍以逐步調降底價一成方式訂價。自94年4月13日起至100年6月21日止，共配售1次及公開標售20次，均無人投標，輔建住宅10戶全數滯銷。另查，最近一次於100年6月21日每戶標售價格179萬餘元至195萬餘元，惟仍均無人投標。

(四)次查，本案依「雲林縣縣有非公用房地出售作業要點」第17條規定公開標售二次未能標脫之案件，得於重新查估或按原底價減一成等二種計價方式擇一辦理，惟該公所於查估後未依市場價格調查結果，妥適調整售價，亦未考量其他可行配套方案或尋求因應改善措施，僅消極以緩步調降底價方式出售，致配售價格及標售底價均偏離市價，房屋全數滯銷，宅持續閒置，至最近一次100年6月21日仍均無人投標，本案住宅累計投入監造、建築、水電、消防工程及其他費用等建造成本2,442萬餘元，發放搬遷補助費1,275萬元，土地出售之機會成本1,448萬餘元及其他費用13萬餘元，合計5,179萬餘元，均難以收回，並衍生積壓資金利息之機會成本1,093萬餘元與折舊737萬餘元，難卸疏失之責。

(五)另查，有關本案雲林縣政府監督考核情形，依該府說明有關大埤鄉公所修正『雲林縣大埤鄉鄉有宿舍改建公教住宅計劃大綱』係由該公所依據中央各機關學校國有眷舍房地處理辦法規定並提請該鄉鄉民代表會同意，復以89年6月20日89埤鄉秘字第6091號函報該府，該府以98年7月14日89府人給字第8900055855號函准予備查，本案係屬該公所自治事項」。縣府於民國91年8月6日以91府財務字9102001079號函核定補助500萬元辦理本案，依雲林縣政府對鄉鎮市公所補助辦法有關規定，縣府應

切實督導並列管補助計畫及預算之執行，甚為明確，理應善盡監督管理之責，縣府疏於督導難謂無疏失。

**三、有關雲林縣大埤鄉員工輔建住宅案閒置維護不善等情，縣府暨大埤鄉公所應積極謀求活化解決。**

(一)依「雲林縣縣有財產管理自治條例」第15條規定略以：「管理機關（單位）對於其管理之財產除依法令報廢者外，應注意管理及有效利用，不得毀損、棄置…」。

經查，有關員工輔建住宅案之現場實際管理情形，經本院委請審計部臺灣省雲林縣審計室於100年11月28日至現場實地履勘結果，發現屋內、屋外有鴿糞外，陽台甚至有腐敗鳥屍，屋內、屋外堆放雜物及垃圾，環境髒亂不堪，又載客之電梯因未供電，已多年未保養維護，且部分樓層地板隆起、陽台遍佈鴿屎，環境衛生欠佳，該公所顯然未能善盡管理之責，核有疏失，縣府疏於督導亦有疏失。

(二)有關本案後續改善對策，大埤鄉公所於100年9月16日陳報該府廢止「雲林縣大埤鄉鄉有宿舍改建公教住宅計畫大綱」，後經雲林縣政府100年9月29日准予備查，並提經大埤鄉公所100年度第二次主管會報討論，決議將「輔建住宅」變更為「員工職務宿舍」用途，另於101年度編列預算18萬元辦理修繕，惟對於該員工輔建住宅閒置及維護不善等情，縣府暨大埤鄉公所應積極謀求活化解決。

**調查委員：洪昭男**

