

調 查 報 告

壹、案由：依據臺南市政府官網回應臺南市議員質詢表示：「安平工業區係57年7月依『獎勵投資條例』由經濟部工業局策劃推動，由財政部國有財產局、臺南市政府及中華工程股份有限公司共同合作開發，其中標準廠房部分則由該局指示該公司興建，於69年完工，該府均未參與任何會商討論，直至82年9月21日該局開會決議將標廠範圍之土地登記為該府所有，地上物（標準廠房）係該公司所有，致土地及建物產權無法合一使用，部分3樓空間閒置難以活化。為活化該廠房，於102年起辦理都市更新，因多數地主均反對，遂於108年停止都更；且該府曾於105年1月13日寄發存證信函要求該公司支付租金，惟該公司要求該府償付標準廠房開發成本新臺幣20餘億元，並主張該局須負連帶責任，故目前尚無法收取地租。」等情，為瞭解安平工業區部分標準廠房40年來閒置難以活化及高達數千餘萬元之租金未能收取之原因，主管機關有無違失，有調查之必要案。

貳、調查意見：

臺南安平工業區係財政部國有財產局（下稱國產局，102年1月1日改制為財政部國有財產署）、升格前臺南市政府（99年12月25日臺南縣市合併為直轄市臺南市，下稱臺南市政府）及中華工程股份有限公司（原係經濟部所屬國營事業，83年6月22日移轉民營，下稱中工公司）依59年簽署之「合作開發安平工業區計畫暨有關合作事項協議書」（下稱開發安平工業區協議書）於60年所共

同開發，嗣經濟部工業局(下稱工業局)為因應當時中小企業設廠需求及土地強化利用，爰於67年主導推動以該工業區內未出售之土地興建安平工業區標準廠房(下稱安平標準廠房)，並由中工公司自行籌措資金開發及擔任起造人，嗣於83年將廠房建物登記為該公司所有。另該局於82年9月召開「研商安平工業區標準廠房租售價格暨辦法適用法令事宜」會議決議，將該廠房基地所有權登記為臺南市政府管有，致該廠房建物及基地之所有權人不同，造成出售作業之困擾並產生滯銷等情，前經本院於89年立案調查後，由本院財政及經濟委員會於89年5月3日通過就相關違失事項提案糾正工業局。嗣後該局雖曾提出相關解決方案，惟迄今該廠房仍閒置難以活化，又該府自82年起管有該廠房之基地，詎迄今未曾向該公司收取土地租金，究相關機關有無行政違失，認有進行調查之必要。

本院為查明事實，爰就相關疑義事項，函請工業局於109年12月4日¹、110年2月8日²、110年3月9日³、臺南市政府於109年11月24日⁴、110年1月12日⁵及中工公司於109年12月11日⁶、110年3月17日⁷查復到院，嗣於110年3月26日前往安平標準廠房履勘並詢問該局、該府及財政部國有財產署相關主管人員，復經該府於110年4月15日⁸及該局於110年4月19日⁹就相關事項補充查復到院，業調查竣事，茲臚列調查意見如下：

一、安平標準廠房之閒置問題，前經本院於89年提案糾正

¹ 經濟部工業局109年12月4日工地字第10901242420號函

² 經濟部工業局110年2月8日工地字第11000172340號函

³ 經濟部工業局110年3月9日工地字第11000170220號函

⁴ 臺南市政府109年11月24日府經區字第1091422898號函

⁵ 臺南市政府110年1月12日府經區字第1091597963號函

⁶ 中華工程股份有限公司109年12月11日中工工開字第1091211001號函

⁷ 中華工程股份有限公司110年3月17日中工開發字第1100317001號函

⁸ 臺南市政府110年4月15日府經區字第1100459844號函

⁹ 經濟部工業局110年4月19日工地字第11000415930號函

工業局後，該局及管有該廠房基地之臺南市政府雖曾提出相關解決措施，並經本院函請行政院繼續追蹤後續處理結果，惟嗣後卻因中工公司要求結算開發成本所涉開發主體認定事宜，該局與該府間相互推諉始終未能解決，致該廠房興建完工逾40餘年，因欠缺管理維護，多數老舊不乏鋼筋外露衍生安全疑慮，詎迄今仍閒置難以活化，核有怠失；而行政院未持續積極追蹤督考後續處理結果，亦有欠妥。

- (一)查安平標準廠房坐落臺南安平工業區內，67年12月開工，69年10月竣工，興建72戶，基地總面積47,670平方公尺，興建總樓地板面積58,001平方公尺。該廠房自中工公司於69年9月公告出售至79年間，僅出售17戶，出售率23.61%。為此本院曾於89年就該廠房興建完成後，因大部分仍閒置中，有浪費國家資源之嫌等情案進行調查，經認工業局於籌劃該廠房興建之評估過程殊欠縝密，決策失當，致興建後嚴重滯銷，事後亦未積極推銷並解決問題；又重建計畫政策反覆，影響出售作業之一貫性；主導該廠房基地移轉登記予臺南市政府，徒增出售作業之困擾；事先未能釐清開發主體及參與者之權利義務關係，影響該廠房滯銷問題之解決，均有違失，爰經本院財政及經濟委員會89年5月3日第3屆第31次會議決議通過提案糾正工業局。嗣行政院函復經轉據經濟部函報該局提出之具體檢討改進情形到院，經本院財政及經濟委員會90年1月3日第3屆第43次會議決議，經濟部函報改進情形尚稱妥適，爰函請行政院本於上級機關權責，繼續追蹤後續處理結果後，結案存查。嗣本院以90年1月11日(90)院台財字第902200026號函請行政院繼續追蹤後續處理結果，合先敘明。

(二)次查本院糾正工業局後，當時該局為解決安平標準廠房滯銷問題，爰函報本院將成立「工業區土地加強促銷小組」，以加強工業區及該廠房之行銷事宜；臺南市政府已就該廠房辦理出租作業中，該局亦基於協助輔導立場，就各項方案之配合執行，有效解決該廠房滯銷問題；該局正積極研擬各項促銷專案，包含重新研擬售價機制，期能通案解決工業區銷售問題等措施，而該局嗣後曾籌組專案小組並召開會議，中工公司亦曾建議將該廠房納入「工業區土地租金優惠調整措施」，及提出考量該公司墊付該廠房用地應分攤之開發成本尚未收回，建請依產業創新條例第47條第2項規定，將未出售之土地移轉登記予該公司所有；又該府亦曾擬以土地所有權人名義推動該廠房之都市更新等方式處理閒置問題，惟均因涉及該公司要求結算收回已墊付之開發成本，而關於該公司要求結算開發成本即涉及該廠房開發主體認定事宜，該局以當時該廠房係依據獎勵投資條例第51條規定興建，並按促進產業升級條例第51條第1項規定將該廠房土地所有權登記為該府管有，故該府為開發主體；該府則以依據開發安平工業區協議書規定，該府雖為安平工業區之開發主體，惟後續該廠房之興建係由該局主導，該府均未參與研議，該廠房之土地所有權雖移轉該府管有，惟並未概括承受權利義務，故應以該局為開發主體與該公司協商開發成本結算事宜。由於該局與該府對於該公司要求結算開發成本所涉及開發主體認定事宜始終未能解決，致迄今該廠房之出售情形，仍停留於79年間興建完工初期之17戶。

(三)綜上，安平標準廠房之閒置問題，前經本院於89年提案糾正工業局後，該局及管有該廠房基地之臺南

市政府雖曾提出相關解決措施，並經本院函請行政院繼續追蹤後續處理結果，惟嗣後卻因中工公司要求結算開發成本所涉開發主體認定事宜，該局與該府間相互推諉始終未能解決，致該廠房興建完工逾40餘年，因欠缺管理維護，多數老舊不乏鋼筋外露衍生安全疑慮，詎迄今仍閒置難以活化，核有怠失；而行政院未持續積極追蹤督考後續處理結果，亦有欠妥。

二、工業局對於是否償還中工公司開發安平標準廠房用地之土地取得成本，迄未能明確釐清，致爭議持續存在，影響對於該廠房閒置問題之處理，核有未當。

- (一) 本案中工公司表示，該公司墊付支應安平標準廠房之開發成本，包含土地取得費用¹⁰、興建廠房工程費用、利息、代辦費、房屋稅、維護管理費用及82年基地移轉登記給臺南市政府管有後歷年之地價稅等，其中該廠房基地原分攤應回收之土地取得費用，經濟部於69年9月3日以經(69)工字第30132號函核定該廠房之開發成本及售價時，已計列該廠房用地之取得費用(按69年10月份土地售價5,010元/坪×14,420坪=72,244,200元)，擬俟日後該廠房全部出售時再行回收；工業局於81年2月11日以工(81)五字第000714號函核定之安平工業區開發成本收支結算內容，並已計列同額之該廠房用地地價收入，收支結餘款並依該局核定，分別解繳經濟部工業區開發管理基金及結轉各工業區污水處理改善工程專案所需財源。該公司業已依據開發安平工業區協議書規定完成安平工業區之開發、出售及開發成本收支結算，惟該公司墊付之該廠房用地應分攤之開發成本新臺幣(下同)7,224萬4,200元尚未

¹⁰ 中工公司110年3月17日函復本院表示：安平標準廠房用地「土地取得費用」為安平工業區開發完成後以其出售價格所取得之費用，即為墊款金額72,244,200元。

回收等情。

- (二)惟工業局指出，該公司墊付安平標準廠房用地應分攤收回之開發成本7,224萬4,200元，該局以中工公司於81年1月7日(81)中工開字第070301-15號函送安平工業區收支結算統計表，說明該工業區收支結算餘額計3億8,647萬7,818元(內附安平工業區土地出售統計表，序號487為安平標準廠房基地價款7,224萬4,200元)，是否即行解繳予工業區開發管理基金，經該局於81年2月11日以工(81)五字第000714號函復該公司，先行繳交8,647萬7,818元，其餘3億元，暫行保留，另案處理。嗣後經濟部於82年3月6日以經(82)工082228號函復該公司，將前開保留餘額轉入各工業區污水處理廠改善工程專戶運用。依上開資料顯示，該公司已將該廠房基地價款7,224萬4,200元納入土地出售價款，列入地價收入項下結算，爰該廠房之土地成本應已攤提至安平工業區以審定售價辦理土地處分，且安平工業區已完成整體開發成本之結算，爰該廠房之「土地取得費用」應已償還該公司完竣等語。
- (三)經查安平標準廠房之興建係工業局主導並由中工公司自行籌措資金開發，該廠房基地於82年移轉登記臺南市政府管有前，該局與該公司業於81年就安平工業區發開成本收支進行結算，關於該公司開發該廠房用地之土地取得費用，是否已攤提至該工業區以審定售價辦理土地處分，抑或如該公司指稱擬俟日後該廠房全部出售時再行回收，迄今雙方仍各執一詞，未能釐清。
- (四)綜上，工業局對於是否償還中工公司開發安平標準廠房用地之土地取得成本，未能明確釐清，致爭議持續存在，影響對於該廠房閒置問題之處理，核有未當。

三、按民法第126條規定，租金之給付請求權，因5年間不行使而消滅。臺南市為安平標準廠房基地之所有權人，中工公司自89年起即開始辦理該廠房之出租事宜，惟臺南市政府卻未積極向該公司主張給付土地租金，致損及市有財產權益，核有疏失。

(一)按民法第126條規定：「利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他1年或不及1年之定期給付債權，其各期給付請求權，因5年間不行使而消滅。」

(二)查中工公司自89年10月開始辦理安平標準廠房之出租，截至109年11月底已陸續出租41戶，出租樓地板面積30,250平方公尺，租金累計所得為2億3,349萬2,669元。臺南市政府曾於104年12月8日召開「安平工業區標準廠房土地權屬及後續管理相關事宜」會議，決議處理該廠房土地租金問題，續於105年1月13日以存證信函向該公司表示，該府自82年取得該廠房基地所有權後，該公司未曾支付土地租金，卻逕將該公司所有坐落基地上之建物出租予他人使用，致使該府損失土地權益，故請該公司支付100年至104年之租金，按收租當期土地公告地價百分之5計算，要求該公司支付土地租金1,933萬3,492元。惟該公司於105年1月20日以中工工開字105701010025號函要求該府一併結算償付開發成本墊款本息後，嗣該府即未再採取其他措施向該公司主張給付土地租金。

(三)綜上，按民法第126條規定，租金之給付請求權，因5年間不行使而消滅。臺南市為安平標準廠房基地之所有權人，中工公司自89年起即開始辦理該廠房之出租事宜，惟臺南市政府卻未積極向該公司主張給付土地租金，致損及市有財產權益，核有疏失。

參、處理辦法：

- 一、調查意見，提案糾正經濟部工業局及臺南市政府。
- 二、抄調查意見一，函請行政院妥處見復。
- 三、調查報告之案由、調查見及處理辦法上網公布。

調查委員：林國明

王麗珍

中 華 民 國 1 1 0 年 7 月 2 0 日

案名：安平標準廠房閒置案

關鍵字：安平標準廠房、安平工業區