

調查意見

九二一震災時，南投縣竹山鎮及其周遭鄉鎮受創嚴重，行政院九二一震災災後重建推動委員會為安置受災戶，乃將竹山鎮新社區之開發列為民國 90 年度優先辦理新社區開發案之一，惟該案經內政部及南投縣政府分工並於 92 年興建完成後，均未能順利出售，形成受災戶另覓房屋居住，而政府興建之住宅卻嚴重滯銷之窘境。嗣審計部稽察後認相關機關有未盡職責及效能過低情事，爰函報本院核處。案經本院向審計部調閱相關卷證資料，並經履勘現場與約詢內政部政務次長林中森、該部營建署主任秘書陳肇琦、南投縣副縣長陳志清、財政部國有財產局台灣中區辦事處處長廖蘇隆及審計部台灣省南投縣審計室主任林源豐等相關人員，爰經調查竣事，茲將調查意見列敘如下：

- 一、南投縣政府未經嚴謹之需求調查、辦妥住宅預約登記並審慎評估開發可行性，即提出九二一震災受災戶住宅需求，復未研擬桃芝風災受災戶遷村計畫，逕將其受災戶納入同案住宅需求；而內政部對災後重建新社區開發作業與組合屋安置政策又缺乏縝密配合，未善盡審核監督職責，即草率同意興建「竹山鎮柯子坑新社區」，致該社區完工後嚴重滯銷，顯未落實九二一震災災後重建新社區開發作業相關規定及決議，更造成國家資源浪費，均有違失：

- (一)按內政部民國(下同)90年11月16日訂頒之「九二一震災災後重建新社區開發作業程序」第3點及第6點規定：「社區計畫核定：縣市政府應依第1點意願調查結果就第2點勘選評估適合新社區開發之各處土地，綜合基地區位及住宅需求資料，依『九二一震災重建新社區開發地區勘選作業程序』規

定，研擬可行性規劃報告，送內政部營建署據以會同相關單位審查核定為新社區實施地區」、「住宅預約登記：各新社區之主辦規劃設計單位於領得建造執照，應將相關設計圖說及書面資料，送該縣市政府據以依『重建新社區開發住宅配售及管理維護作業規範』辦理公告、規定期限受理預約承購申請，並依受理申請及審核結果決定實際興建戶數。」次按「內政部九二一地震重建區住宅政策與實施方案執行協調專案小組」（下稱九二一住宅專案小組）90年4月16日第1次會議及同年5月3日第2次會議之決議：「新社區開發規模不需過大，開發前並應考量受災戶確有需求，始予以推動重建，以免建設完成後，產生滯銷空屋。」、「新社區開發，可考量採預約購買方式辦理，對投入成本過高者，應審慎評估其開發之可行性。」基此，為有效安置災民並避免國家資源浪費，事前縝密研擬可行性規劃報告乃至採行預購制度以確認需求，實為內政部既定災後重建新社區之必要前置作業程序。再按90年間竹山鎮木屐寮地區遭遇桃芝風災，九二一住宅專案小組於同年11月5日第20次會議及91年1月16日第30次會議即分別決議：「請南投縣政府研提桃芝風災受災戶遷村具體計畫報行政院九二一震災災後重建推動委員會轉陳行政院同意後據以辦理。」、「桃芝風災受災戶與九二一震災受災戶一併納入柯子坑新社區安置，本案遷村計畫報院之同時，其土地取得、住宅需求調查及規劃設計等作業必須同步進行，以爭取時效」在案。

(二)查行政院九二一震災災後重建推動委員會（下稱九二一重建委員會）為安置傷亡慘重之南投縣竹山鎮

九二一震災受災戶，前將竹山鎮新社區開發列為 90 年度優先辦理新社區開發案之一，並由南投縣政府負責住宅需求調查及銷售維護作業，內政部營建署（下稱營建署）負責協助調查並提報調查結果予九二一住宅專案小組決定開發事宜，核該小組與營建署分別負有協調督導、開發決策與協助需求調查之責。惟查南投縣政府並未落實前揭規定及決議，既未研擬柯子坑新社區開發可行性評估規劃報告以及採預約購買方式據以辦理開發，復未研提桃芝風災遷村計畫陳報核定；而九二一住宅專案小組及營建署嗣後亦未詳予審核並確認上開遷村計畫是否獲行政院同意辦理，以資判定本案新社區開發與其開發規模，僅憑南投縣政府問卷調查結果（按該府及竹山鎮公所自 90 年 6 月起至 91 年 3 月底 5 度提報受災戶之住宅需求及意願調查結果差異頗鉅，且因未具強制力及存有假性需求與時間落差等諸多問題，始終無法掌握確切之住宅需求），以及該府相關代表人員於九二一住宅專案小組 91 年 10 月 14 日第 68 次會議中宣稱確有開發需求，即於上開會議決議辦理發包作業，致斥資新台幣（下同）4 億 161 萬餘元興建完成 3 層樓連棟透天一般住宅 99 戶（含社區管理室 1 戶）及 7 層樓集合式平價住宅 56 戶（含社福辦公室 1 戶）之本案「竹山鎮柯子坑新社區」，迄 96 年 9 月 27 日移交財政部國有財產局（下稱國產局）接管為止，銷售率竟為零，僅出租平價住宅 7 戶（按國產局接管後迄 98 年 6 月 26 日止，共標售 25 棟一般住宅），造成國家資源浪費（本案柯子坑新社區興建基本資料及銷售情形如附表 1 及附表 2 所示），鉅額成本難以回收（

對待售住宅另耗費 667 萬餘元進行管理維護)。詢據內政部、營建署及南投縣政府相關人員業自承因需求調查不確實且缺乏強制購買之約束力，確造成本案新社區完工後之滯銷問題，並稱：因重建工作具急迫性，且災後對災民採預購制度亦有困難，而震災後於竹山鎮及鄰近鄉鎮興建之組合屋總計高達 20 處共 668 戶（竹山鎮即有 3 處 152 戶），鑑於當時組合屋住戶發動夜宿總統府前廣場，九二一重建委員會同意其先安置再拆遷之訴求，故本新社區有其不得不開發之必要性及急迫性等語，雖有其考量，惟本案新社區開發之初，如能更審慎評估，並與組合屋安置政策縝密配合及進行嚴謹之需求調查，以利安置作業之有效進行，當可避免事後滯銷問題。

(三)綜上所述，南投縣政府未經嚴謹之需求調查、辦妥住宅預約登記並審慎評估開發可行性，即提出九二一震災受災戶住宅需求，復未研擬桃芝風災受災戶遷村計畫，逕將其受災戶納入同案住宅需求；而內政部對災後重建新社區開發作業與組合屋安置政策又缺乏縝密配合，未善盡審核監督職責，即草率同意興建「竹山鎮柯子坑新社區」，致該社區完工後形成受災戶另覓房屋居住而政府興建之住宅卻嚴重滯銷之窘境，顯未落實九二一震災災後重建新社區開發作業相關規定及決議，更造成國家資源浪費，均有違失。該等機關應確實檢討改進，俾免重蹈覆轍。

二、內政部未經市場價格調查並瞭解受災戶對價格接受度，即冒然開發本案柯子坑新社區，於滯銷後亦未有效檢討因應；南投縣政府對該待售住宅又未善盡管理

維護職責，致相關設施遭竊，均有不當：

- (一)按本案柯子坑新社區既係用以安置九二一震災受災戶，具社會救助性質，且其經費係向九二一震災社區重建更新基金申請融資或補助，均屬無息運用，則其定價自應以災民足資負擔且按成本而不高於市場行情為原則，此據內政部 92 年 5 月 14 日修正發布之「重建新社區開發住宅配售及管理維護作業規範」第 8 點亦規定：「新社區住宅及其基地之售價，由開發主體機構依其土地取得地價、開發等費用及建築物之興建成本與必要費用(含公寓大廈管理條例規定應提列之公共基金)之總額，扣除相關補助費用後，按其住宅之區位、樓層依面積之比例分戶計算之。」查本案柯子坑新社區之一般住宅(約 45 坪)及平價住宅(約 31 坪)完工後之定價約 281 萬元及 181 萬元，詢據營建署及南投縣政府相關人員指稱，本案新社區所坐落基地為鄉村區乙種建築用地，其取得係以公告土地現值加 7 成之方式徵收，興建完成後售價較高，為本案新社區滯銷之重要原因，足見其用地勘選之初未考量取得成本，即有欠周延。次查竹山鎮公所 90 年 7 月 13 日即以 90 竹鎮企字第 13802 號函略以：「經地震後柯子坑段附近地產行情衡量，每戶透天厝售價建議應在 200 萬元以下為宜。」然內政部未經市場價格調查並瞭解受災戶對價格接受度即冒然規劃每戶平均售價高達 323 萬元之一般住宅(完工後再經調整為上開價格)，並於 91 年 10 月 14 日召開之第 68 次九二一住宅專案小組會議決議辦理發包作業，致完工後未獲受災戶接受，導致滯銷(按國產局接手後標脫 25 棟一般住宅之平均標脫價僅約 233 萬餘元)，核

其決策過程顯屬草率。詢據內政部相關人員指稱：因「建築物耐震設計規範」於九二一地震發生已大幅修正增加建物耐震能力，故據此設計之新社區興建成本因而提高，自不能與震災前已興建之鄰近社區行情相較等語，惟查本案新社區具社會救助性質，其售價如未能獲受災戶接受，則其開發可行性即屬堪慮。

(二)次查本案新社區嗣經南投縣政府 91 年 11 月 25 日起多次公告受理申購結果，均無人提出申請，已然浮現滯銷問題，惟九二一住宅專案小組經 93 年 3 月 1 日第 128 次會議、93 年 3 月 15 日第 129 次會議、93 年 4 月 12 日第 131 次會議、93 年 7 月 19 日第 138 次會議、93 年 8 月 2 日第 139 次會議、93 年 9 月 13 日第 142 次會議等多次會議討論，最終仍以考量新社區計價機制有其公平性及法定原則，且社區興建之公共設施等均為補助項目及未加計墊款利息，售價已儘量避免高過鄰近行情，若冒然調整售價恐衍生後續興建 7 個社區比照困擾及其他社區前已配售進住之受災戶抗爭售價計價方式不一致等由，而未能積極審酌當地情形予以調整售價，足見內政部對本案新社區滯銷之因應，態度消極而缺乏彈性，確有待改進。

(三)另據審計部函稱，本案柯子坑新社區因未能順利銷售，南投縣政府爰自 93 年 6 月起委託廠商華岡保全公司辦理維護管理工作，惟與該公司保全合約簽訂時有間斷情形，間斷期間，該府並未經常派員前往現地巡視，直至 96 年 3 月 20 日，始發現該社區一般住宅紗窗及門均有失竊（屬未與該公司簽訂保全合約期間），致需額外支出修繕費計 55 萬餘元

，顯見該府未善盡管理維護職責，亦有疏失。

三、本案柯子坑新社區待售住宅既經移交財政部國有財產局接管，該局允宜本諸職責妥為處理，或採行多元有效之利用措施；內政部及南投縣政府亦應予密切配合，俾免繼續浪費國家資源：

本案柯子坑新社區於 95 年 2 月 4 日「九二一震災重建暫行條例」施行期滿後，業依行政院核定之「九二一震災新社區後續處理機制」—「新社區餘屋處理機制」方案，於 96 年 9 月 27 日移交國產局（臺灣中區辦事處南投分處）接管，並依法辦理處分出售。該局於接管後雖已陸續標售一般住宅 25 棟，惟對於待售住宅，允宜本諸職責妥為處理或採行多元有效之利用措施，並對待售住宅善盡管理維護職責，內政部及南投縣政府亦應予密切配合。

