

調 查 意 見

壹、案由：據審計部函報：稽察臺灣土地銀行南港分行行舍興建計畫執行情形，發現涉有未盡職責及效能過低情事乙案。

貳、調查意見：

有關據審計部函報：稽察臺灣土地銀行股份有限公司（下稱臺灣土地銀行）辦理「臺灣土地銀行南港分行行舍興建計畫」執行情形，發現涉有未盡職責及效能過低情事乙案，案經本院調閱有關卷證，後於100年9月28日約詢財政部國庫署署長凌忠嫻、臺灣土地銀行總經理蘇樂明、臺灣土地銀行南港分行經理蘇坤塗暨有關人員。業經本院調查竣事，茲提出調查意見如下：

臺灣土地銀行辦理「臺灣土地銀行南港分行行舍興建計畫」之擬定及先期規劃作業未盡周延，且一再延宕，肇致新建大樓部分樓層閒置逾2年9個月迄今仍未出租，減損租金收入與增賠租金支出，總計為新台幣七千一百萬餘元，核有怠失。

一、臺灣土地銀行辦理「臺灣土地銀行南港分行行舍興建計畫」，係於92年4月16日經臺灣土地銀行第1屆第34次常務董事會議核議通過，惟該計畫書未載明計畫緣起、效益分析、達成目標之限制等重要內容；另雖已載明本案土地使用分區屬「機關用地」，且指定予該行使用，惟並未檢討分析該等限制對於計畫執行過程中，有關建照請領作業、計畫期程、預期將6至10樓規劃為辦公室出租之目標等之影響情形；又南港分行雖於93年8月26日依「機關提報巨額採購使用情形及效益分析作業規定」第2點規定簽報投資效益分析資料，惟未於先期規劃階段即辦理，並納入計畫書內，作為評估計畫投資效益及可行性之依據，亦未能提供

該行不動產經營管理委員會及董事會作為審議參考，其作業過程顯未盡周延妥適。

- 二、核本案原以建築物用途為「金融保險業」及「一般事務所」申請建照，嗣臺北市政府都市發展局釋示本案建照不可作為一般事務所，否則應先辦理都市計畫變更手續。臺灣土地銀行未考量上開半數樓層出租之計畫目標與效益，僅考量年度預算執行因素，改為僅以「金融保險業」為建物用途申領建照，肇致本計畫新建大樓於取得使用執照後，仍須費時另辦理建物用途變更程序，且用途變更後仍僅限出租予公務機關與金融保險業，而未能出租予一般公司行號或民間企業，耽延計畫執行期程及縮限計畫用途。
- 三、本案於97年12月2日領得使用執照後，費時近2年，始再於99年11月26日領得變更使用執照。究其原因，主要係臺灣土地銀行與建築師有關人員於97年12月8日赴臺北市政府商業處等單位溝通協調後，未即委請建築師申請變更使用執照許可，卻先於98年1月19日以公文方式報備，同年1月21日獲復須依規定委託開業建築師辦理，且本案使用執照所載各層面積皆大於500平方公尺，未符「臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法」第3條第1項規定，免辦理變更使用執照範圍，建築師仍於同年2月12日函臺北市政府產業發展局商業處及都市發展局，請示可否依上開規定免辦理變更使用執照，嗣於同年3月3日及19日獲復不准；此後，該行仍未積極督促建築師辦理，至同年6月5日再行提出變更申請書，至此已延宕近6個月；另臺北市政府都市發展局於98年9月24日通知核准該變更使用執照申請後，該行產權管理部未積極移請總務室辦理後續施工、消防設備審查等項工程，卻另委請潘姓建築師辦理相關無障礙設施改善設計

及申報竣工審查事宜，致再延宕作業期程近4個月；又本案變更使用執照竣工查驗於99年4月23日、6月30日2次送件，均因備註欄填寫未齊全、與核准圖樣不相符等未符事項而遭退件，經再於同年8月12日第3次送件，始於同年9月30日獲准，惟該行又延遲至同年11月26日始領取變更使用執照，顯未積極辦理及有效管控申辦使用執照用途變更作業；另截至本院約詢時仍陳稱該行尚未辦理6至11樓行舍出租事宜，肇致延宕計畫目標與效益之發揮。

四、末因本計畫執行過程諸多延誤，已如前述。肇致原預估96年8月取得使用執照延宕到97年12月取得，延宕約1年4個月，減少租金收入約2,080萬餘元，復又該新建大樓6樓至11樓由97年12月2日起至本院100年9月28日約詢時仍閒置，減少租金收入約4,290萬餘元，合計本計畫案因延宕與閒置減少租金收入約6,370萬餘元。另南港分行另行租屋營業，又因展延租期未及早通知屋主展期，而須多賠償2個月租金支出合計約738萬餘元，總計減損約7,108萬餘元。

五、綜上，核本案作業過程除未符相關規定，且顯未盡周延妥適，其執行態度亦欠積極，已敘述於前，肇致延宕原定一半樓層規劃辦公室出租之計畫目標與效益之發揮。原預計96年底完工，直至100年1月14日取得變更使用執照始能正式使用，該新建大樓6樓至11樓由97年12月2日起至本院100年9月28日約詢時仍未出租，從而減少租金收入約6,370萬餘元及增賠租金支出738萬餘元，總計減損7,108萬餘元，核有怠失。