

調 查 報 告

壹、案由：據悉，新竹市政府都市發展處辦理「112年度新竹市社會住宅包租代管計畫」招標評選過程涉有疑義，致甫成立一週之匯創管理顧問股份有限公司取得金額約新臺幣3,800萬元之標案，業經未得標廠商提出申訴，行政院公共工程委員會裁定撤銷原異議處理結果。究該處辦理系爭招、決標作業是否符合法令規定？原定評選結果遭撤銷之理由為何？現行評選程序有無應行檢討改善之處？相關公務人員有無涉及不法情事？均有深入瞭解之必要案。

貳、調查意見：

新竹市政府為落實居住正義，提供居住品質，爰於民國（下同）112年3月23日提報「新竹市社會住宅包租代管第4期計畫」工作計畫書，向內政部申請經費補助，經核定該府辦理包租代管700戶、後續擴充700戶，合計1,400戶，補助經費為新臺幣（下同）2億3,757萬2,400元。嗣新竹市政府於112年6月26日公告招標，依政府採購法（下稱採購法）第22條第1項第9款規定¹，以經公開評選之限制性招標方式辦理「112年度新竹市社會住宅包租代管計畫」採購案（下稱本案），預算金額為1億1,638萬6,200元；112年7月20日本案開標，計有兆基管理顧問股份有限公司新竹分公司（下稱兆基公司）、大管家租賃住宅代管有限公司（下稱大管家公司）、匯創管理顧問股份有限公司（下稱匯創公司）、星鴻股份有限公司

¹ 採購法第22條第1項第9款：「機關辦理公告金額以上之採購，符合下列情形之一者，得採限制性招標：……九、委託專業服務、技術服務、資訊服務或社會福利服務，經公開客觀評選為優勝者。……」

(下稱星鴻公司)等4家廠商經審查合格，該府於112年8月4日召開本案採購評選委員會評選會議(下稱評選會議)，決議由兆基公司、大管家公司、匯創公司為優勝廠商，履約期間為112年9月11日至114年9月10日，各廠商依其實際服務案件數請求服務費用，任1家廠商於履約期間內優先達到150戶，可提出後續擴充申請。

惟據媒體報導，新竹市政府辦理本案，預算金額1億1千6百餘萬元，經評選後由3家廠商得標均分，其中匯創公司甫成立1週，竟拿下3千8百餘萬元之標案；星鴻公司質疑評選不公，經向新竹市政府提出異議遭駁回後，再向行政院公共工程委員會(下稱工程會)提出申訴，經工程會作成該府應撤銷原異議處理結果之審議判斷。究新竹市政府辦理本案之招標評選過程是否符合法令規定、相關人員有無涉及不法情事等，本院認有深入瞭解之必要，爰立案進行調查。經向新竹市政府調閱相關卷證資料，並詢問該府都市發展處業務主管人員後，已調查竣事，茲臚列調查意見如下：

一、本案112年8月4日評選會議5位出席委員對匯創公司之序位評比，係有1位委員評定其最優，惟亦有3位委員評定為最差，是評選結果確係存在「不同委員之評選結果有明顯差異」之情形，然評選委員會未依「採購評選委員會審議規則」第6條規定辦理，逕以召集人詢問各出席委員之主觀意見，即認定本案評選結果無明顯差異。新竹市政府辦理本案評選過程草率欠當，評選結果不但引發外界訾議，亦使政府誠信受損，核有違失。

(一)依採購評選委員會組織準則(下稱組織準則)第4條第1項、第8條第1項規定：「本委員會置委員5人以上，由機關就具有與採購案相關專門知識之人員派

兼或聘兼之，其中專家、學者人數不得少於三分之一。」「機關應於本委員會成立時，一併成立3人以上之工作小組，協助本委員會辦理與評選有關之作業，其成員由機關首長或其授權人員指定機關人員或專業人士擔任，且至少應有1人具有採購專業人員資格。」另採購評選委員會審議規則（下稱審議規則）第9條第1項規定：「本委員會會議，應有委員總額二分之一以上出席，其決議應經出席委員過半數之同意行之。出席委員中之專家、學者人數應至少2人且不得少於出席人數之三分之一。」查新竹市政府於112年6月成立本案評選委員會與工作小組，評選委員7人，其中內派4人、專家學者3人，出席評選會議委員5人，其中3人為專家學者；另工作小組3人，其中2人具有採購專業人員資格，爰評選委員會及工作小組之組成，均合於前揭規定，先予敘明。

- (二)按最有利標評選辦法第15條、第15條之1第3款分別規定：「採序位法評定最有利標者，應依下列方式之一辦理，並載明於招標文件：一、價格納入評比，以序位第一，且經機關首長或評選委員會過半數之決定者為最有利標。二、價格不納入評比，綜合考量廠商之評比及價格，以整體表現經機關首長或評選委員會過半數決定序位第一者為最有利標。三、依招標文件載明之固定價格給付，以序位第一，且經機關首長或評選委員會過半數之決定者為最有利標（第1項）。評選委員辦理序位評比，應就各評選項目分別評分後予以加總，並依加總分數高低轉換為序位（第2項）。前項評選委員各評選項目之分項評分加總轉換為序位後，應彙整合計各廠商之序位，以合計值最低者為序位第一（第3項）。」「依前條第1項第1款或第3款評定最有利標，序位第一

之廠商有2家以上，且均得為決標對象時，得以下列方式之一決定最有利標廠商。……三、擇獲得評選委員評定序位第一較多者決標；仍相同者，抽籤決定之。」

(三)依審議規則第6條規定：「委員應公正辦理評選。評選及出席會議，應親自為之，不得代理，且應參與評分（比）（第1項）。不同委員之評選結果有明顯差異時，召集人應提交本委員會會議決或依本委員會決議辦理複評。複評結果仍有明顯差異時，由本委員會決議之（第2項）。本委員會依前項規定，得作成下列議決或決議：一、維持原評選結果。二、除去個別委員評選結果，重計評選結果。三、廢棄原評選結果，重行提出評選結果。四、無法評定最有利標（第3項）。」

(四)依本案招標文件之「投標廠商評選須知」第4點：「優勝廠商評定方式：序位法：（一）由工作小組提出初審意見，評選委員就初審意見、廠商資料、評選項目逐項討論後，由各評選委員辦理序位評比，就個別廠商各評選項目及子項分別評分後予以加總，並依加總分數高低轉換為序位。個別廠商之平均總評分，未達75分者不得列為議約對象。若所有廠商平均總評分均未達75分時，則優勝廠商從缺並廢標。

（二）評選委員於各評選項目及子項之評分加總轉換為序位後，彙整合計各廠商之序位，以平均總評分在75分以上之序位合計值最低廠商為第1名，序位合計值次低者為第2名，以後名次依此類推。第1名廠商，且經出席評選委員過半數之決定者為優勝廠商。平均總評分在75分以上之第2名以後廠商，且經出席評選委員過半數之決定者，亦得列為優勝廠商。（三）本採購案採複數決標，決標廠商上限為3

家，由列為優勝廠商之序位順序第1、第2及第3者優先取得議約權，若有議約不成者，由優勝廠商序位第4者遞補，若亦無法完成議約者，由優勝廠商序位第5遞補，以此類推依序議約。如有2家（含）以上優勝廠商序位合計值相同者，準用『最有利標評選辦法』第15條之1規定，擇獲得評選委員評定序位第一較多者優先議約；仍相同者，抽籤決定之。」另「投標須知」第45點：「本採購採：複數決標，保留採購項目或數量選擇之組合權利，項目或數量選擇之組合方式如附件：詳需求計畫書。……本案為複數決標，有1家以上廠商投標，即得開標。決標廠商至少2家，上限為3家，若經開標及評選結果僅2家符合規定且為優勝廠商者得辦理全案決標，決標金額由得標廠商數共同分配。」

- (五)經查本案工作小組於112年7月31日提出初審意見略以：兆基公司、大管家公司、匯創公司、星鴻公司等4家廠商，經審查均符合招標文件規定。112年8月4日新竹市政府召開評選會議，由評選委員就初審意見、廠商資料、評選項目逐項討論後，辦理序位評比，評選結果4家廠商之平均總評分均達75分以上（如下表），經出席委員一致決議，由序位名次第1之兆基公司、序位名次第2之大管家公司、序位名次第3之匯創公司為優勝廠商。

本案評選委員評分總表

廠商編號	甲		乙		丙		丁	
廠商名稱	兆基公司		大管家公司		匯創公司		星鴻公司	
評選委員	得分加總	序位	得分加總	序位	得分加總	序位	得分加總	序位
1	81	1	80	2	78	4	79	3
2								
3	88	1	85	3	77	4	87	2

4								
5	87	2	86	3	89	1	85	4
6	80	2	82	1	78	4	79	3
7	85	1	82	2	80	3	79	4
總評分/ 平均總評分	421/84.2		415/83		402/80.4		409/81.8	
序位和 (序位合計)	7		11		16		16	
序位名次	1		2		3		4	

註：編號2號、4號評選委員請假。

資料來源：新竹市政府

(六)新竹市政府嗣於112年8月17日函送評選會議紀錄予4家廠商，但因會議紀錄記載之廠商序位名次誤植，該府再於112年8月21日函送更正之評選會議紀錄予該等廠商，本案評選結果係載以：「一、本案採序位法（及格分數75分），共計4家廠商投標參與評選：序位名次1，兆基公司總評分為421分，平均總評分84.2分；序位名次2，大管家公司總評分為415分，平均總評分83分；序位名次3，匯創公司總評分為402分，平均總評分80.4分；序位名次3，星鴻公司總評分為409分，平均總評分81.8分，所投標文件皆合於招標文件規定，經出席委員過半數決議並同意評選結果，後續依優勝序位以依序議約方式辦理，惟序位3有2家廠商，依『最有利標評選辦法』第15條之1，由匯創公司取得優先議約權。二、經召集人詢問各出席委員及列席人員，均認為不同委員之評選結果無明顯差異情形，且評選委員會或個別委員評選結果未與工作小組初審意見有異。三、決議：4家參與評選廠商之平均總評分均達75分以上，經出席委員過半數決議：序位名次第1之兆基公司、序位名次第2之大管家公司、序位名次第3之匯創公司為優先取得議約廠商。」

(七)星鴻公司不服評選結果，於112年8月21日向新竹市政府提出異議，經該府以112年8月24日府都更字第1120131433號函駁回其異議。據新竹市政府表示，依112年8月4日評選會議紀錄所載，匯創公司與星鴻公司之序位合計值相同並列序位3，而依評選委員評分總表，匯創公司獲1位委員評定序位1，星鴻公司未有評定序位1，經召集人詢問各出席委員意見，均認為不同委員之評選結果無明顯差異情形；是新竹市政府認為本案評選結果既經評選委員會討論及決議，在程序上並無違誤，爰以112年8月24日函作成異議處理結果，維持原評選結果，駁回星鴻公司所提異議。

(八)星鴻公司復不服新竹市政府所為之異議處理結果，再向工程會提出申訴，經該會採購申訴審議委員會審議認為：本案評選委員會評選結果存在不同委員評選結果有明顯差異情形，評選委員會未依審議規則第6條第2項、第3項規定辦理，星鴻公司質疑評選結果，難謂無據，新竹市政府原異議處理結果駁回其異議，適法性非無疑義；工程會並以112年10月27日訴1120240號申訴審議判斷書作成「原異議處理結果撤銷」，判斷理由略述如下：

- 1、依最有利標評選辦法第15條第2項、第3項規定，採序位法者，評選委員應就各評選項目分別評分後予以加總，並依加總分數高低轉換為序位；評選委員依加總分數高低轉換為序位後，應彙整合計各廠商之序位，以合計值最低者為序位第1。查本案評選委員評分總表，5位出席委員對4家廠商評選結果，其中匯創公司之「得分加總」分別為78、77、89、78、80，轉換成序位分別為4、4、1、4、3，顯示有1位委員評定其序位為最優，同

時有3位委員評定其序位為最差，是不同委員之評選結果，恐難謂無明顯差異。參諸工程會訂頒之「最有利標作業手冊」第肆章(最有利標評選作業)第五節(評選)第十三點所載：「依『採購評選委員會審議規則』……第6條第2項規定，不同評選委員之評選結果有明顯差異時，召集人應提交評選委員會議決或依評選委員會決議辦理複評；複評結果仍有明顯差異時，由評選委員會決議之。為提醒機關注意評選委員會評選結果是否有明顯差異，茲列舉可能類型如下：……2、第2類型：3家(含)以上廠商參與評選，同一廠商，有委員評定其序位為最優，同時亦有委員評定其序位為最差……。」亦足明瞭。

- 2、本案評選會議紀錄第拾肆點(評選結果)雖記載：「經召集人詢問各出席委員及列席人員，均認為不同委員之評選結果無明顯差異情形……」，惟依工程會107年12月14日工程企字第1070050038號函略以：「……機關辦理採購評選作業，如有不同委員之評選結果有明顯差異，應依審議規則第6條規定辦理，不得僅憑召集人詢問各出席委員主觀意見即認定無明顯差異情形。工作小組可協助向召集人說明明顯差異情形，並請召集人依規定辦理。……」，即尚難僅以出席委員主觀意見否認客觀上「不同委員之評選結果有明顯差異」之情形。

- (九)嗣新竹市政府依上開工程會審議判斷書，於112年12月11日再召開本案第2次評選會議，會中先由出席委員議決，本案評選結果確有明顯差異，惟5號委員係表示，以渠長期土地開發領域經驗，認為丙廠商可承擔包租完整住宅，且願意辦理老人換居專案，

較具積極性，故維持其評比為序位1，不辦理複評等語；經評選委員會討論後，考量本案已決標並訂約，且甲、乙廠商無差異情形，僅丙、丁廠商差異較大，重新辦理評選，恐不符合公共利益，爰經出席委員一致議決，不同意除去個別委員評選結果及廢棄原評選結果，丙、丁廠商無法評定為最有利標之廠商。其後新竹市政府於112年12月25日函知4家廠商及工程會略以，本案112年12月11日召開評選會議，經委員依審議規則第6條議決，由兆基公司、大管家公司為最有利標廠商，另匯創公司、星鴻公司為無法評定最有利標廠商。揆諸上述，姑且不論本案最終評選結果是否合於公共利益，惟確已斷傷政府公信。新竹市政府辦理本案評選於評選會議有「不同委員之評選結果有明顯差異」之情形時，未能為適法之處置，核有疏失。

- (十)綜上，本案112年8月4日評選會議5位出席委員對匯創公司之序位評比，係有1位委員評定其最優，惟亦有3位委員評定為最差，是評選結果確係存在「不同委員之評選結果有明顯差異」之情形，然評選委員會未依審議規則第6條規定辦理，逕以召集人詢問各出席委員之主觀意見，即認定本案評選結果無明顯差異。新竹市政府辦理本案評選過程草率欠當，評選結果不但引發外界訾議，亦使政府誠信受損，核有違失。

二、新竹市政府應以本案為鑑，除澈底檢討辦理本案所違反法令之錯誤態樣外，允宜加強採購人員之專業知能，並督促所屬日後辦理採購案件應注意為之，以避免類此事件再發生。

- (一)據新竹市政府表示，有關本案之檢討，該府針對本

案廠商提出異議及工程會相關函文，均已轉知所屬機關單位作為日後辦理採購案件之參考等語。惟查新竹市政府僅於112年12月1日以府行庶字第1120181019號函知該府各處及所屬機關學校有關採購法第84條第1項規定之實務執行注意事項，其餘則付諸闕如；又查採購法第84條第1項：「廠商提出異議或申訴者，招標機關評估其事由，認其異議或申訴有理由者，應自行撤銷、變更原處理結果，或暫停採購程序之進行。但為應緊急情況或公共利益之必要，或其事由無影響採購之虞者，不在此限。」規定之目的乃為兼顧採購之公正、公平、效率及公共利益，與該府辦理本案所違反法令係審議規則第6條：「……不同委員之評選結果有明顯差異時，召集人應提交本委員會議決或依本委員會決議辦理複評。複評結果仍有明顯差異時，由本委員會決議之（第2項）。本委員會依前項規定，得作成下列議決或決議：一、維持原評選結果。二、除去個別委員評選結果，重計評選結果。三、廢棄原評選結果，重行提出評選結果。四、無法評定最有利標（第3項）。」核屬有間，該府於事後之檢討態度草率消極，顯有欠當。

- (二)又，經詢據本案評選委員會召集人（為新竹市政府都市發展處主管人員）表示，渠曾兼任過採購主管，渠於本案112年8月4日評選會議中，有發現委員之評選結果有明顯差異情形，當下即請5號委員說明原由，該委員係表示因只有匯創公司願意提供專線撮合銀髮族租屋，故給予匯創公司第1名云云；經渠再詢問其他委員意見，大家都表示沒有異議，所以評選委員會才作成匯創公司為優勝廠商之決議；評選委員會於委員之評選結果有明顯差異時，未依審

議規則第6條規定辦理，確有疏失等語。另本案工作小組2名成員（為新竹市政府都市發展處職員，均具有採購專業人員資格）於本院詢問時表示，渠等於112年8月4日評選會議轉載各委員之評分結果在評分總表上時，曾詢問委員評選結果是否有明顯差異，當時召集人先請5號委員說明原由，再詢問其他委員意見，均認為評選結果無明顯差異；惟渠等不知工程會107年12月14日函示內容，辦理採購業務這麼多年來，也從未遇過這種情況，以致當下雖有發現評選結果有明顯差異情形，卻不知該如何處理等語。足見新竹市政府辦理本案人員未諳採購相關法令規範，以致未能依法行政，採購專業知能亟待加強。

- （三）基上，新竹市政府對於本案評選會議「不同委員之評選結果有明顯差異」之情形，未能為適法之處置，以致評選結果引發爭議。新竹市政府應以本案為鑑，除澈底檢討辦理本案所違反法令之錯誤態樣外，允宜加強採購人員之專業知能，並督促所屬日後辦理採購案件應注意為之，以避免類此事件再發生。

參、處理辦法：

- 一、調查意見一至二，函請新竹市政府確實檢討改進見復。
- 二、調查意見經委員會討論通過後公布。
- 三、檢附派查函及相關附件，送請交通及採購委員會處理。

調查委員：賴振昌

中 華 民 國 1 1 4 年 1 月 1 4 日

關鍵字：社會住宅、包租代管、巨額採購、限制性招標、最有利標。