

臺北市政府捷運工程局辦理臺北捷運系統木柵線忠孝復興站土地聯合開發案，實際投資收益低於市場水準，且完工多年仍未辦理產權登記，經審計機關查核後，業經該府改善

審計部臺北市審計處(下稱臺北市審計處)查核發現，臺北市政府捷運工程局辦理臺北都會區大眾捷運系統木柵線忠孝復興站(BR4)土地聯合開發投資案，實際投資收益低於市場水準，且建物完工多年仍未辦理產權登記，經函請臺北市市長督促檢討改進，該府業於民國(下同)103年2月24日以共同持分及簽訂共同信託契約方式完成本聯開大樓產權登記。

臺北市政府為有效利用臺北捷運系統木柵線忠孝復興站(BR4)土地資源，促進商業發展，於89年1月15日與○○商業發展股份有限公司(下稱投資人)簽訂「臺北都會區大眾捷運系統木柵線忠孝復興站(BR4)土地聯合開發投資契約書」，約定由投資人出資並依照該府核定之開發建議書、合作條件及分收比率，興建本聯合開發基地之建築改良物(下稱本聯開大樓)，另由該府捷運工程局(下稱捷運局)負責履約管理及後續公有不動產委託統一經營管理作業。本聯開大樓係於95年11月15日取得使用執照，依雙方權益分配結果，該府取得權益比率為29.11%，總面積約7,401.63坪，自95年12月29日起，以「包底抽成」(基本租金加計營業額之抽成)方式，委託投資人統一經營。

臺北市審計處查核發現，該聯合開發投資計畫執行情形，核有：(一)捷運局於擬訂本基地公有不動產委託統一經營租賃策略時，疏於考核投資人建議回租條件是否確實履行投資契約及承諾事項，即簽報市政府建議調降租金協商底限，肇致本開發計畫完成後，出租收益反較投資人出租本標的物予實際營運人(○○股份有限公司)之租賃條件為低，未能維護市府投資開發權益；(二)捷運局未依地主及投資人簡報會議結論與市府核定辦理原則，於取得建物使用執照前，積極督促

並與投資人達成開發後不動產產權持有方式共識，致本聯開大樓自 95 年完工開業營運至 101 年 9 月底止，已逾 5 年餘，仍未完成產權登記等未盡職責及效能過低情事，經依審計法第 69 條規定，於 101 年 11 月 26 日函請臺北市市長查明妥適處理。

案經臺北市審計處追蹤臺北市政府後續檢討改進情形，該府已於 103 年 2 月 24 日以共同持分及簽訂共同信託契約方式完成本聯開大樓產權登記；本案租賃契約於 105 年 6 月 29 日屆滿，後續若仍委託經營，捷運局將詳加檢討契約書條件之合理性，以維市府權益。



臺北捷運系統木柵線忠孝復興站(BR4)土地聯合開發大樓
(臺北市政府捷運工程局提供)