



審計部專案審計報告

臺中市公辦市地重劃區抵費地 標售及管理情形



民國 103 年 1 月
審計部 印

目 錄

中華民國審計部及其所屬機關民國103年度審計人力計有724人(預算員額)。隸屬於監察院，獨立行使審計職權，監督政府及其所屬機關預算之執行，並就其運用資源之經濟性、效率性及效果性進行考核。

審計部及其所屬機關民國101年審計結果可量化財務效益約124億1千3百萬餘元，平均每花費政府預算1元至至少可節省政府支出或增加收入9.34元。

本專案審計報告揭露臺中市自民國54年至100年底止，各期(區)公辦市地重劃因未積極妥適處理重劃區內待標售之抵費地，亦未研訂後續處理計畫，致抵費地未能充分利用，並徒增財產管理負擔，業已促請臺中市政府檢討改善。

更多有關審計部之資訊，請參閱審計部全球資訊網(網址：www.audit.gov.tw)

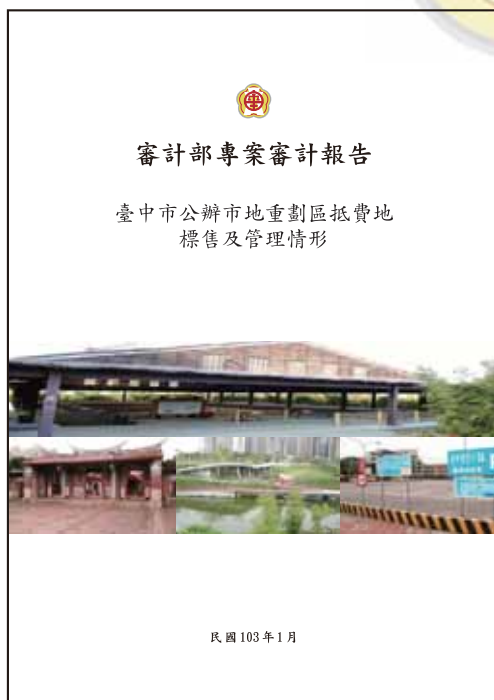
壹、總述	1
一、調查原委	1
二、調查範圍	1
三、調查限制	2
四、主要調查發現	2
五、調查意見之後續處理情形	3
貳、專案調查辦理情形	3
一、前言	3
二、調查重點與發現	5
三、調查意見	11
參、行政機關回應情形	18
肆、後續改善情形	23
伍、結語	24

圖目錄

圖1 市定惠來遺址	7
圖2 市定古蹟文昌廟	9
圖3 抵費地遭放置貨櫃	9
圖4 抵費地遭種植農作物	9
圖5 抵費地雜草叢生	9
圖6 抵費地上高壓電塔未遷移	9
圖7 秋紅谷廣場	10
圖8 抵費地作為臨時停車場使用	11

表目錄

表1 臺中市民國54年至100年已辦竣市地重劃區一覽表	4
表2 臺中市已辦竣市地重劃區未出售抵費地一覽表	5
表3 臺中市已辦竣市地重劃區未出售抵費地遭廟宇占用情形一覽表	8
表4 指配於未列為共同負擔之公共設施用地需地機關尚未價購一覽表	10
表5 抵費地未依指配用途使用一覽表	11
表6 臺中市已辦竣市地重劃區待標售抵費地一覽表	17
表7 臺中市已辦竣市地重劃區未出售抵費地遭廟宇占用後續處理情形一覽表	20
表8 臺中市已辦竣市地重劃區未出售抵費地近期辦理標售一覽表	22



臺中市公辦市地重劃區抵費地標售及管理情形

壹、總述

一、調查原委

臺中市政府(前臺中縣政府及改制前臺中市政府，下同)為促進土地整體開發利用，帶動地方均衡發展，由臺中市政府地政局(前臺中縣政府地政處及改制前臺中市政府地政處，下稱地政局)辦理臺中市(前臺中縣及改制前臺中市，下同)各期(區)市地重劃，為推動市地重劃業務，設立市地重劃基金，並編製附屬單位預算方式執行，期藉由市地重劃方式，增進土地充分利用，加速都市建設發展及提高土地經濟價值。地政局自民國(下同)54年至100年底止，以公辦市地重劃方式，計辦理完竣25個市地重劃，重劃總面積合計2,382.86公頃。惟已辦竣重劃區內之抵費地¹，屢有管理不善或未積極妥適處理等情事，致未能如期達成預期目標與效益。

依審計法第2條、第65條及第67條規定，審計機關職司政府財務效能之考核，並注意各項事務之處理程序及其有關法令，與辦理各項計畫實施進度、收支預算執行經過及其績效之審計，並應注意違法失職或不當情事之有無、各計畫已成與未成之程度、經濟與不經濟之程度及其效能之程度。審計部臺中市審計處(下稱臺中市審計處)為瞭解臺中市政府對於已辦竣市地重劃區之經營管理情形，爰規劃辦理「臺中市公辦市地重劃區抵費地標售及管理情形」專案審計，期能發掘問題，促請改善，提升政府施政效能，以善盡審計職責。

二、調查範圍

本調查涵括前臺中縣政府辦理之第1區北陽、第2區中港第一期一階、第3區中港第一期二階、第4區大里(一)、第5區豐南、第6區

¹實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等10項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等4項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付，此種折價抵付的土地簡稱「抵費地」。

甘蔗崙、第 7 區社皮社區、第 8 區大里(二)、第 9 區大里(三)、第 10 區田心路兩側、第 11 區西湳、第 12 區臺中港特定區(市鎮中心)、第 13 區南陽等 13 區市地重劃，及改制前臺中市政府辦理之第 1 期大智、第 2 期麻園頭、第 3 期忠明、第 4 期中正、第 5 期大墩、第 6 期干城、第 7 期惠來、第 8 期豐樂、第 9 期旱溪、第 10 期軍功水景、第 11 期四張犁、第 12 期福星等 12 期市地重劃，截至 100 年底止，其已辦竣重劃區抵費地之標售情形、已辦竣市地重劃區未出售抵費地有無遭不法占用情形，及抵費地指配於公共設施用地²之使用管理情形等項目；主要調查對象為辦理市地重劃業務之地政局。

三、調查限制

臺中市政府自 54 年起陸續辦理各期(區)市地重劃業務，其內容於執行期間歷經數次修正，且迄 100 年底止已逾 46 年，相關承辦人員亦更迭頻仍，致部分檔案資料散失取得不易，佐證資料未盡充足，增加

查核之困難度。

四、主要調查發現

案經臺中市審計處辦理專案調查結果，發現地政局辦理市地重劃抵費地標售及管理有下列情事：

- (一)未積極聯繫有關機關價購特定用途之抵費地，致需地機關未適時辦理價購；或長年未按指配用途使用或任其閒置，影響土地使用效能。
- (二)重劃前地上建物為既有廟宇，地政局未依規定妥適處理，逕行留設為抵費地，重劃後又未積極妥善處理，長期遭宗教團體無償占用，肇致抵費地無法順利完成處理；又部分待標售抵費地管理不善，致有遭人占用或閒置或雜草叢生等管理不善情事。
- (三)長年未積極妥適處理重劃區內待標售之抵費地，亦未研訂後續處理計畫，致抵費地未能充分利用，徒增財產管理負擔。
- (四)未積極催繳讓售予臺中市政府

² 依平均地權條例第 60 條第 1 項前段規定，實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、廣場、鄰里公園、綠地、國民小學、國民中學、停車場，及零售市場等 10 項用地為公共設施用地。

地方稅務局(下稱地方稅務局)等政府機關之售地價款，致重劃區完成已逾10至18年之久，鉅額欠款仍未收訖。

五、調查意見之後續處理情形

本案所見查核缺失，經臺中市審計處依審計法第69條前段規定：「審計機關考核各機關之績效，如認為有未盡職責或效能過低者，除通知其上級機關長官外，並應報告監察院」，於101年8月6日通知臺中市市長查明妥適處理，並報告監察院。嗣經臺中市政府函復臺中市審計處，已積極檢討改善，研擬相關改善措施，並議處失職人員，審計部爰將該府查處結果，於102年3月8日陳報監察院。案經監察院於同年3月22日函復准予備查。

貳、專案調查辦理情形

一、前言

(一)市地重劃意義

市地重劃³係指依照都市計畫規劃內容，將一定區域內，畸零細碎不整之土地，加以重新整理、交換分合，並興建公共設施，使成為

大小適宜、形狀方整，各宗土地均直接臨路且立即可供建築使用，然後按原有位次分配予原土地所有權人。而重劃範圍內之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園等公共設施及工程費用，則由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，故是一種有效促進土地經濟使用與健全都市發展的綜合性土地改良事業。

(二)已辦竣市地重劃概況

1. 改制前臺中市政府自54年起辦理市地重劃業務，包括大智、麻園頭、忠明、中正、大墩、干城、惠來、豐樂、旱溪、軍功水景、四張犁及福星等12期市地重劃，重劃總面積合計1,811.66公頃(表1)。

2. 前臺中縣政府於62年起辦理市地重劃業務，包括北陽、中港第一期一階、中港第一期二階、大里(一)、豐南、甘蔗崙、社皮社區、大里(二)、大里(三)、田心路兩側、西湳、臺中港特定區(市鎮中心)及南陽等13區市地重劃，重劃

³資料來源：內政部地政司。

總面積合計 571.20 公頃(表 1)。

至 31 年不等，其中第 4 期中正等 14

(三)重劃區抵費地未出售概況

個重劃區仍有 92 筆抵費地尚未出

截至 100 年底止，臺中市辦理
完竣之 25 個市地重劃，已歷時 1 年

售，面積 21.02 公頃，價值 78 億
1,116 萬餘元(表 2)。

表 1 臺中市民國 54 年至 100 年已辦竣市地重劃區一覽表

單位：公頃

重劃期(區)別	重劃區名稱	辦理起迄年度	重劃面積
總計			2,382.86
改制前臺中市政府已辦竣市地重劃區		小計	1,811.66
第 1 期	大智	54-56	14.53
第 2 期	麻園頭	59-60	24.26
第 3 期	忠明	64-64	18.65
第 4 期	中正	68-69	440.66
第 5 期	大墩	72-74	228.31
第 6 期	千城	76-79	19.43
第 7 期	惠來	79-81	353.40
第 8 期	豐樂	77-80	148.80
第 9 期	早溪	79-83	120.35
第 10 期	軍功水景	82-89	221.20
第 11 期	四張犁	82-86	141.02
第 12 期	福星	93-97	81.05
前臺中縣政府已辦竣市地重劃區		小計	571.20
第 1 區	北陽	62-64	7.73
第 2 區	中港第一期一階	64-67	91.28
第 3 區	中港第一期二階	67-69	54.78
第 4 區	大里(一)	70-72	64.71
第 5 區	豐南	74-76	6.29
第 6 區	甘蔗崙	76-78	24.38
第 7 區	社皮社區	81-83	14.26
第 8 區	大里(二)	82-85	155.08
第 9 區	大里(三)	82-84	6.70
第 10 區	田心路兩側	84-86	3.33
第 11 區	西湳	84-86	21.45
第 12 區	臺中港特定區(市鎮中心)	92-98	114.79
第 13 區	南陽	93-99	6.42

資料來源：臺中市政府地政局。

表 2 臺中市已辦竣市地重劃區未出售抵費地一覽表

單位：公頃、新臺幣元

重劃期(區)別	重劃區名稱	筆數	土地面積	土地價值
合 計		92	21.02	7,811,161,459
第 4 期	中正	3	0.06	16,927,283
第 7 期	惠來	9	5.20	3,010,003,913
第 8 期	豐樂	1	0.01	2,838,000
第 9 期	旱溪	2	0.13	34,401,120
第 10 期	軍功水景	8	3.64	1,105,789,710
第 11 期	四張犁	5	3.05	1,174,038,458
第 12 期	福星	13	0.87	308,112,329
第 4 區	大里(一)	5	0.13	12,498,660
第 5 區	豐南	1	0.01	3,482,136
第 6 區	甘蔗崙	2	0.02	5,983,485
第 8 區	大里(二)	6	0.13	34,520,753
第 11 區	西湳	3	0.12	46,410,229
第 12 區	臺中港特定區(市鎮中心)	22	7.04	1,862,267,200
第 13 區	南陽	12	0.61	193,888,183

註：土地價值係抵費地標售底價，由地政局參酌標售當期公告土地現值及市價情形擬定，提交市地重劃委員會審議。

資料來源：本報告整理。

(四)抵費地出售之預期效益

市地重劃之目的在於「地盡其利」，重劃區土地係依都市計畫內容予以整體開發，將一定範圍內之土地，加以規劃整理，重新劃分經界，以促進土地最有效之利用，增加社會之財富。重劃區之抵費地售出後所得價款應優先抵付重劃總費用，如有盈餘時，應以其半數撥充實施平均地權基金，半數作為增添該重劃區公共設施建設、管理、維護之費用；如有不足時，應依市地

重劃實施辦法第 56 條規定，由實施平均地權基金貼補之。是以，辦理抵費地標售，除將標售所得，挹注重劃區相關建設管理費用外，亦透過抵費地之釋出，增進土地使用效能，加速重劃區之建設及發展，增加居住人口，更因公共建設之建立，提升民眾生活品質。

二、調查重點與發現

臺中市已辦竣市地重劃未出售抵費地之管理情形，經臺中市審計處長期追蹤查核結果，其效益未能

彰顯，為發掘其缺失及問題癥結所在，爰派員辦理專案調查，就已辦竣重劃區抵費地之標售情形及後續處理計畫、未出售抵費地有無遭不法占用及追償情形、抵費地指配於公共設施用地之使用管理情形等深入查核，茲將查核發現分述如次：

(一)已辦竣重劃區抵費地之標售及處理情形

經查臺中市已辦竣市地重劃區抵費地之標售及處理情形，茲分述如次：

1. 已辦竣市地重劃區抵費地之標售情形

依市地重劃實施辦法第54條第1項規定：「主管機關對於重劃區內之抵費地，於土地分配結果公告確定後，除得按底價讓售為國民住宅用地、公共事業用地或行政院專案核准所需用地外，應訂定底價辦理公開標售。經公開標售而無人得標時，得在不影響重劃區財務計畫之原則下，予以降低底價再行公開標

售、標租或招標設定地上權。」臺中市已辦竣市地重劃區之抵費地，截至100年底止，除指配於未列為共同負擔之公共設施用地9筆及已設定地上權3筆外，尚有待標售抵費地80筆，面積10.25公頃，價值39億7,075萬餘元。上開待標售抵費地自重劃完成迄今，各重劃區抵費地或僅標售1或2次，或未曾辦理標售，核有未積極辦理抵費地之標售、標租或招標設定地上權等情事。

2. 市定遺址座落抵費地之處理情形

依文化資產保存法第43條第1項規定：「為維護遺址並保全其環境景觀，主管機關得會同有關機關擬具遺址保存計畫，並依區域計畫法、都市計畫法或國家公園法等有關規定，編定、劃定或變更為保存用地或保存區、其他使用用地或分區，並依本法相關規定予以保存維護。」查第7期惠來重劃區於81年重劃完成，其中惠民段144地號抵費地，於91年發現「惠來遺址」⁴（圖

⁴ 惠來遺址涵括二個文化層，分別是史前新石器時代中期的牛罵頭文化及晚期番仔園文化，而出土文物也有大盆坑式繩紋陶及營埔文化之遺物，牛罵頭文化層出土重要的有三連杯豆形器、陶紡輪、石鏃、半月形石刀等，其中更發現一蛇紋岩質石鏃，是當時西部平原與東部交流的證物。而番仔園文化層，則出土獸骨、龜甲、稻米等遺物，可見當時農漁業並重的產業型態。

1)，99 年經臺中市政府公告為市定遺址⁵。惟自公告迄今，該地號仍列為抵費地，未依上開規定變更為保存用地或保存區等，核有未積極協調有關單位辦理保存維護等事宜。



資料來源：102 年 7 月 19 日拍攝

圖 1 市定惠來遺址

3. 抵費地逕作排水及道路使用情形

依平均地權條例第 60 條第 1 項規定略以，重劃區內供公共使用之道路、溝渠等 10 項用地，除以原有道路、溝渠，河川及未登記地等 4 項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔。臺中市已辦竣重劃區內，經查有 10 筆，面積 495 平方公尺，價值 2,503 萬餘元之抵費地，

因有排水或道路用地需求，惟地政局逕將留供公開標售之抵費地作為道路及溝渠使用，致上開抵費地已無法標售。

4. 抵費地讓售政府機關情形

依市地重劃實施辦法第 54 條第 1 項規定略以，主管機關對於重劃區內之抵費地，於土地分配結果公告確定後，除得按底價讓售為公共事業用地，應訂定底價辦理公開標售。查第 7 期惠來重劃區惠國段 29 地號與第 8 期豐樂重劃區豐業段 133 地號抵費地，分別於 90 年及 82 年，以 2 億 6,213 萬餘元及 3,000 萬元，讓售予地方稅務局與臺中市動物保護防疫處（下稱動物保護防疫處）等 2 機關興建辦公廳舍。截至 100 年底止，帳列未償付餘額仍有 2 億 4,213 萬餘元及 2,200 萬餘元，惟地政局於 95 年 8 月 24 日公文函催後，迄今均未再辦理催繳，亦未收取分期繳納利息或滯納金，影響市地重劃基金權益。

⁵ 依文化資產保存法第 3 條第 2 款及第 4 條第 1 項規定，遺址係指蘊藏過去人類生活所遺留具歷史文化意義之遺物、遺跡及其所定著之空間；其主管機關，在直轄市為直轄市政府。99 年 1 月 6 日臺中市政府以府授文資字第 0990004222 號公告惠來遺址為市定遺址。

(二)已辦竣市地重劃區未出售抵費地有無遭占用及管理情形

經查臺中市已辦竣市地重劃區抵費地遭占用及管理情形，茲分述如次：

1. 抵費地上存有廟宇

依臺中市市有財產管理自治條例第 17 條規定略以，管理機關對於管理之財產應注意管理及有效利用，其被占用或涉及權利糾紛應予收回，而收回困難者，應即訴請司法機關處理。查已辦竣重劃區，其中第 7 期惠來、第 9 期旱溪、第 11 期四張犁、第 12 期福星及第 11 區

西涌等 5 個市地重劃區計有 13 筆抵費地，面積 6,441.61 平方公尺，價值 2 億 3,581 萬餘元(表 3)被廟宇占用，雖各該重劃區重劃完成多年，上開抵費地仍無法妥善處理。

2. 抵費地上座落市定古蹟

依臺中市市有財產管理自治條例第 8 條第 8 款及改制前臺中市市有財產管理自治條例第 6 條第 2 項第 12 款規定略以，古蹟用地以文化局為管理單位，重劃抵費地以地政局為管理單位。查第 11 期四張犁重劃區昌平段 119 及 120 地號抵費地座落之「文昌廟」(圖 2)於 74 年已

表 3 臺中市已辦竣市地重劃區未出售抵費地遭廟宇占用情形一覽表

單位：平方公尺、新臺幣元

編號	重劃區	重劃完成年度	地段	地號	土地面積	土地價值	占用廟宇
合計					6,441.61	235,816,846	
1	第 7 期惠來	81	惠仁	73-1	534.68	25,664,640	大眾爺廟
2	第 9 期旱溪	83	旱平	682	1,054.60	27,419,600	百姓公廟
3				683	268.52	6,981,520	
4			旱新	227	284.49	7,681,230	順天宮
5				227-1	487.79	13,170,330	
6				571	1,065.64	27,706,640	土地公廟
7	第 11 期四張犁	86	昌平	119	619.09	29,716,320	文昌廟 (古蹟)
8				120	1,073.19	46,147,170	
9	第 12 期福星	97	福星	214	395.75	15,988,300	百靈祠
10				216	960.00	5,750,400	
11				323	93.77	5,750,400	土地公廟
12	第 11 區西涌	86	三豐	77-1	107.99	19,805,500	土地公廟
13				131	80.61	3,812,047	土地公廟

資料來源：本報告整理。



資料來源：102 年 7 月 19 日拍攝

圖 2 市定古蹟文昌廟

公告為市定古蹟，然地政局於重劃前即已知該廟宇為市定古蹟，卻未即時通報主管機關處理，仍逕行留設為重劃區之抵費地，致該抵費地仍無法售出，影響重劃區土地所有權人權益。

3. 抵費地管理情形

另查地政局對於已辦竣各期（區）重劃區待標售抵費地之管理，經臺中市審計處實地勘查發現，待標售抵費地或有閒置荒蕪、或遭人放置貨櫃並張貼廣告（圖 3）、或堆放雜物、或種植農作物（圖 4）、或雜草叢生（圖 5）、或高壓電塔尚未遷移（圖 6）等情。

（三）抵費地指配於未列為共同負擔之公共設施用地使用管理情形

依市地重劃實施辦法第 34 條第 2 項規定：「以抵費地指配於未列為



資料來源：100 年 10 月 17 日拍攝

圖 3 抵費地遭放置貨櫃



資料來源：100 年 10 月 17 日拍攝

圖 4 抵費地遭種植農作物



資料來源：100 年 10 月 17 日拍攝

圖 5 抵費地雜草叢生



資料來源：100 年 10 月 17 日拍攝

圖 6 抵費地上高壓電塔未遷移

共同負擔之公共設施用地者，需地機關應配合重劃進度編列預算，按主管機關所定底價價購，其底價不得低於各該宗土地評定重劃後地價。」查已辦竣市地重劃區抵費地指配於未列為共同負擔之公共設施用地，計 9 筆，面積 7.53 公頃，價值合計 24 億 895 萬餘元。其中 6 筆已依指配用途使用；另外 3 筆未依指配用途使用或仍閒置。惟需地機關皆未依上開規定編列預算價購，其使用管理情形分述如下：

1. 已依指配用途作為公共設施之用

第 4 區大里(一)、第 7 期及第 12 期等 3 個重劃區共計 6 筆(表 4)，面積 3.82 公頃，價值 10 億 4,766

萬餘元之抵費地，指配於未列為共同負擔之公共設施用地。其中惠來重劃區惠民段 25-1 地號抵費地，作為興建秋紅谷廣場⁶(圖 7)尚未完工外，其餘皆已依指配用途作為公共設施之用，惟各該重劃區重劃完成迄今逾 3 至 28 年不等，未見地政局積極協調需地機關編列預算價購，致鉅額欠款仍未收訖。



資料來源：102 年 7 月 19 日拍攝

圖 7 秋紅谷廣場

表 4 指配於未列為共同負擔之公共設施用地需地機關尚未價購一覽表

單位：公頃、新臺幣元

編號	重劃區	重劃完成年度	地段	地號	土地面積	土地價值	需地機關	指配公共設施
合計					3.82	1,047,665,266		
1	第 4 區 大里(一)	72	新仁	942	0.02	984,000	交通局	停車場
2			新義	6	0.06	3,434,400		
3				101	0.02	1,024,800	建設局	兒童遊樂場
4	第 7 期 惠來	81	惠民	25-1	3.01	842,215,640	經濟發展局	經貿展演用地 (秋紅谷廣場)
5			惠國	16	0.69	194,388,320	市政府	機關用地 (新市政中心)
6	第 12 期 福星	97	福星	13	0.02	5,618,106	教育局	文中用地 (西苑高中)

資料來源：本報告整理。

⁶ 秋紅谷廣場於查核時(100 年 10 月 19 日)尚未完工，現已於 101 年 11 月啟用。

2. 抵費地未依指配用途使用

第 10 期、第 11 期及第 12 期等 3 個重劃區共有 3 筆(表 5)，分別於重劃時指配為機關用地、文教用地及文小用地，面積 3.70 公頃，價值合計 13 億 6,128 萬餘元，重劃完成迄今仍未依指配用途使用。其中崇德段 236 地號自 92 年起即無償提供臺中市政府警察局(下稱警察局)作為臨時拖吊場使用；福星段 8 地號於 100 年起提供臺中市政府交通局(下稱交通局)作為臨時停車場(圖 8)使用；倡和段 34 地號抵費地現仍閒置。

三、調查意見

本案經臺中市審計處依審計法第 69 條前段規定，於 101 年 8 月 6 日通知臺中市市長查明妥適處理，



資料來源：102 年 7 月 19 日拍攝

圖 8 抵費地作為臨時停車場使用

並報告監察院，茲分述如下：

(一)未積極聯繫有關機關價購特定用途之抵費地，致需地機關未適時辦理價購；或長年未按指配用途使用或任其閒置，影響土地使用效能

1. 依市地重劃實施辦法第 34 條規定略以，重劃區內未列為共同負擔之公共設施用地，得以抵費地指配之。前項以抵費地指配於非共同負擔之公共設施用地者，需地機關應配合重劃進度編列預算，

表 5 抵費地未依指配用途使用一覽表

單位：公頃、新臺幣元

編號	重劃區	重劃完成年度	地段	地號	土地面積	土地價值	指配用途	使用現況
合 計					3.70	1,361,289,168		
1	第 10 期 軍功水景	89	倡和	34	0.28	97,219,500	機關用地	閒置。
2	第 11 期 四張犁	86	崇德	236	2.84	1,080,743,940	文教用地	供警察局作為臨時拖吊場。
3	第 12 期 福星	97	福星	8	0.58	183,325,728	文小用地	供交通局作為臨時停車場。

資料來源：本報告整理。

按主管機關所定底價辦理價購。
查已辦竣之第 4 區大里(一)、第 7 期惠來及第 12 期福星等 3 個市地重劃區計有 6 筆抵費地，面積 3.82 公頃，價值 10 億 4,766 萬餘元，未列為共同負擔之公共設施用地，故以抵費地指配之，其中除第 7 期惠來重劃區惠民段 25-1 地號抵費地，尚在興建秋紅谷廣場外，其餘皆已依指配用途分別作為停車場、兒童遊樂場、機關及學校使用。依上揭規定，需地機關應配合重劃進度編列預算價購，惟各需地機關與地政局同為臺中市政府所屬機關，致地政局歷年來均未主動積極洽請上開用地機關依市地重劃實施辦法第 34 條規定妥適處理，任由積欠鉅額應收抵費地價款，自重劃完成迄今逾 3 至 28 年不等，遲未能實現，影響市地重劃基金權益。

2. 又依都市計畫法第 26 條第 1 項規定略以，都市計畫經發布實施後，擬定計畫之機關每 3 年內或 5 年內至少應通盤檢討 1 次，依據

發展情況，對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。經查第 10 期軍功水景重劃區倡和段 34 地號、第 11 期四張犁重劃區崇德段 236 地號及第 12 期福星重劃區福星段 8 地號等 3 筆抵費地，分別於市地重劃時指配為機關用地、文教用地及文小用地，面積 3.70 公頃，價值合計 13 億 6,128 萬餘元。重劃完成迄今已逾 3 年至 14 年不等，因歷年來均無需地機關提出申請，致上開抵費地均未按指配用途使用，其中崇德段 236 地號及福星段 8 地號等 2 筆抵費地，分別自 92 年及 100 年起即無償提供警察局及交通局作為臨時拖吊場及臨時停車場使用迄今，核與重劃時指配為文教、文小之用途不符；倡和段 34 地號抵費地係指配為機關用地，惟已閒置 11 年均未使用，現仍為空地。而地政局對於上開重劃區公共設施用地，重劃完成迄今均未主動洽詢有關機關提出申請使用，亦未依前揭規定積極聯繫有關機關辦理

通盤檢討，並根據環境發展現況，切實檢討留設上開公共設施用地之必要性，任由上開公共設施用地，長年未按指配用途使用或任其閒置，影響土地使用效能。

3. 另第 7 期惠來、第 8 期豐樂、第 11 期四張犁及第 12 期福星等 4 個市地重劃區共有 10 筆抵費地，面積 0.05 公頃，價值 2,503 萬餘元，因於各該重劃區工程進行中，發現原規劃之都市計畫造成部分舊有民宅無法排水及出入，因地政局未能適時辦理變更設計妥善解決，逕將上開重劃區內留設為公開標售之抵費地充抵作部分民宅排水及出入道路使用；重劃後地政局又未主動洽詢有關機關積極處理，或透過都市計畫變更改用途使用，致上開待標售抵費地自重劃完成迄今已逾 3 年至 20 年不等，仍無法辦理標售，任由部分民宅無償使用，迄未能積極妥適處理，影響重劃區內土地所有權人之權益。

4. 依文化資產保存法第 4 條第 1 項

規定略以，遺址之主管機關，在直轄市為直轄市政府；同法第 8 條規定略以，公有之文化資產，由所有或管理機關(構)編列預算，辦理保存、修復及管理維護；及同法第 43 條第 3 項規定略以，劃入遺址保存用地或保存區、其他使用用地或分區之土地，主管機關得辦理撥用或徵收之。查第 7 期惠來重劃區惠民段 144 地號抵費地，面積 0.91 公頃，價值 12 億 8,315 萬餘元，地上座落有「惠來遺址」，該遺址於 91 年 5 月出土，99 年 1 月 6 日公告，依上揭文化資產保存法規定，該抵費地已無法辦理標售，應由遺址之主管機關或管理機關辦理保存、修復及管理維護，惟截至 100 年底止，地政局仍未主動積極協調相關單位，依上開有關規定妥適處理或辦理撥用等相關事宜，影響文化資產之保存及管理維護。

5. 綜上，地政局對於已辦竣市地重劃區抵費地指配為非共同負擔之公共設施用地或作為道路與排水

使用，經年未依指配用途或文化資產保存法規定，積極協調公共設施用地機關或市定遺址主管機關適時辦理價購，亦未積極聯繫有關機關辦理通盤檢討等事宜，致上開抵費地長年懸列待標售抵費地帳上，且未按指配用途使用或任其閒置，影響土地使用效能。

(二)重劃前地上建物為既有廟宇，地政局未依規定妥適處理，逕行留設為抵費地，重劃後又未積極妥善處理，長期遭宗教團體無償占用，肇致抵費地無法順利完成處理；又部分待標售抵費地管理不善，致有遭人占用、或閒置或雜草叢生等管理不善情事

1. 依市地重劃實施辦法第 50 條第 1 項規定略以，重劃區內抵費地，登記為直轄市有。臺中市市有財產管理自治條例第 17 條規定略以，管理機關對於管理之財產應注意管理及有效利用，其被占用或涉及權利糾紛應予收回，而收

回困難者，應即訴請司法機關處理。查已辦竣重劃區，其中第 7 期惠來、第 9 期旱溪、第 11 期四張犁、第 12 期福星及第 11 區西涌等 5 個市地重劃區計有 13 筆抵費地，面積 6,441.61 平方公尺，價值 2 億 3,581 萬餘元，被廟宇占用，因地政局未依上開規定妥適處理，逕行將上開廟宇座落的土地，留設為抵費地；重劃後地政局又未考量上開廟宇係當地居民信仰之寄託，妥適處理，亦未曾主動積極與廟方溝通，或研議可行方案，以協助解決土地合法性的問題，肇致上開廟宇長年無償並非法占用抵費地，亦使各該重劃區重劃完成多年，上開抵費地仍無法妥善處理。

2. 另依文化資產保存法第 31 條規定略以，古蹟所在地都市計畫之訂定或變更，應先徵求主管機關意見；政府機關策定重大營建工程計畫時，不得妨礙古蹟之保存及維護，如有發見，應即報主管機關辦理。同法第 4 條第 1 項規定

略以，古蹟之主管機關在直轄市為直轄市政府。臺中市市有財產管理自治條例第 8 條第 8 款及改制前臺中市市有財產管理自治條例第 6 條第 2 項第 12 款規定略以，古蹟用地以文化局為管理單位，重劃抵費地以地政局為管理單位。查第 11 期四張犁重劃區昌平段 119 及 120 地號之抵費地，面積 1,692 平方公尺，價值 7,586 萬餘元，其地上座落之「文昌廟」於 74 年已公告為市定古蹟，地政局於重劃前即已知該廟宇為市定古蹟，卻未即時通報主管機關處理，仍逕行留設為重劃區之抵費地，而在重劃完成後亦未依文化資產保存法第 43 條第 3 項規定主動積極協調有關單位妥適處理，致該重劃區自 86 年重劃完成迄今已逾 14 年之久，上開待標售抵費地仍無法售出，影響重劃區土地所有權人權益。

3. 另查地政局對於已辦竣各期(區)重劃區待標售抵費地之管理，因幅員遼闊，管理人力有限，致有

管理不善情事。經臺中市審計處實地勘查發現，待標售抵費地或有閒置荒蕪、或遭人放置貨櫃並張貼廣告、或堆放雜物、或種植農作物、或雜草叢生、或高壓電塔尚未遷移等情，而地政局未依臺中市市有財產管理自治條例相關規定，注意管理及有效規劃利用，亦未積極協調臺灣電力股份有限公司儘速處理高壓電塔遷移，除影響市容觀瞻與環境衛生外，亦使周遭土地遲未能辦理標售或活化運用，影響土地使用效能，並徒增管理負擔。

4. 綜上，地政局辦理重劃前已知重劃區內部分土地遭宗教團體占用作為廟宇或為市定古蹟，惟地政局未主動協調廟方或有關機關妥為處置，卻將該等土地逕行留設為重劃區抵費地；重劃後又未積極研謀處理，因循怠惰職責，任由上開抵費地長期遭宗教團體非法無償占用，肇致抵費地多年無法順利完成標售或有效規劃利用；復查地政局對於重劃區內待

標售抵費地因未妥善管理或活化運用，致有遭人占用或閒置或雜草叢生等情，影響土地使用效能及重劃區土地所有權人權益。

(三)長年未積極妥適處理重劃區內待標售之抵費地，亦未研訂後續處理計畫，致抵費地未能充分利用，並徒增財產管理負擔

1. 依市地重劃實施辦法第 54 條第 1 項規定略以，主管機關對於重劃區內之抵費地，於土地分配結果公告確定後，應訂定底價辦理公開標售；經公開標售而無人得標時，得在不影響重劃區財務計畫之原則下，予以降低底價再行公開標售、標租或招標設定地上權。
2. 截至 100 年底止，已辦竣重劃區尚有未出售之抵費地計 92 筆，面積 21.02 公頃，價值 78 億 1,116 萬餘元，其中除指配公共設施用地 9 筆及設定地上權 3 筆外，尚有待標售抵費地計 80 筆，面積 10.25 公頃，價值 39 億 7,075 萬餘元，分屬 14 個重劃區；其中未

曾辦理標售者計 3 筆、僅標售 1 或 2 次者計 71 筆、無法掌握標售紀錄者計有 6 筆。經查上開待標售抵費地，自重劃完成迄今，歷時長達 1 至 31 年不等，其或因被占用或管理不善等情，地政局未能適時妥處，致上開抵費地經年懸置，未能依市地重劃實施辦法第 54 條規定辦理標售、標租或招標設定地上權等事宜，經地政局估算每年尚須支出上開抵費地清潔、維護、管理及整理費用約 100 萬元⁷，徒增財產管理費用及人力負擔。

3. 按辦理抵費地標售，除了為將標售所得，挹注重劃區相關建設管理費用外，亦透過抵費地之釋出，增進土地使用效能，及加速重劃區之建設發展。經查地政局對於已辦竣市地重劃區內待標售之抵費地，歷年來均未有訂定標售計畫之積極作為，亦未能針對無法辦理標售原因積極處理、或研訂未標售抵費地利用計畫及相關後

⁷ 臺中市市地重劃基金及實施平均地權基金 100 年度預算編列已辦竣重劃區及區段徵收區內待標售土地清潔維護費計 458 萬餘元，其中重劃區待標售抵費地清潔維護費，依地政局估算每年約為 100 萬元。

續處理措施，任由上開鉅額抵費地經年懸置，未能妥適處理，其中逾 10 年以上未處理者計有 35 筆，面積 2.32 公頃，價值 17 億 9,542 萬餘元(表 6)，最長者甚至已逾 31 年之久，影響土地使用效能，及各該重劃區建設發展。

4. 綜上，地政局對於已辦竣市地重劃區內待標售之抵費地，歷年來均未有訂定標售計畫之積極作為，亦未能針對無法辦理標售原因積極處

理，或研訂未標售抵費地利用計畫及相關後續處理措施，任由上開鉅額抵費地經年懸置，未能充分利用，徒增財產管理費用及人力負擔，並影響土地使用效能。

(四)未積極催繳讓售予地方稅務局等政府機關之售地價款，致重劃區完成已逾 10 至 18 年之久，鉅額欠款仍未收訖

1. 第 7 期惠來重劃區惠國段 29 地號與第 8 期豐樂重劃區豐業段 133

表 6 臺中市已辦竣市地重劃區待標售抵費地一覽表

單位：公頃、新臺幣元

編號	重劃區	重劃完成年度	筆數	土地面積	土地價值
逾 10 年以上未處理者 小 計			35	2.32	1,795,429,186
1	第 4 期中正	69 年	3	0.06	16,927,283
2	第 4 區大里(一)	72 年	2	0.02	7,055,460
3	第 5 區豐南	76 年	1	0.01	3,482,136
4	第 6 區甘蔗崙	78 年	2	0.02	5,983,485
5	第 8 期豐樂	80 年	1	0.01	2,838,000
6	第 7 期惠來	81 年	5	1.00	1,336,671,012
7	第 9 期早溪	83 年	2	0.13	34,401,120
8	第 8 區大里(二)	85 年	6	0.13	34,520,753
9	第 11 區西湳	86 年	3	0.12	46,410,229
10	第 11 期四張犁	86 年	4	0.20	93,294,518
11	第 10 期軍功水景	89 年	6	0.42	213,845,190
逾 1 至 3 年未處理者 小 計			45	7.93	2,175,323,878
12	第 12 期福星	97 年	11	0.28	119,168,495
13	第 12 區臺中港特定區(市鎮中心)	98 年	22	7.04	1,862,267,200
14	第 13 區南陽	99 年	12	0.61	193,888,183

資料來源：本報告整理。

地號之抵費地，分別於 90 年及 82 年間，以 2 億 6,213 萬餘元及 3,000 萬元，讓售予地方稅務局及動物保護防疫處興建辦公廳舍使用。查上開抵費地讓售迄今已分別逾 10 年及 18 年，因應收價款對象(地方稅務局及動物保護防疫處)同為臺中市政府所屬機關，其預算編列囿於臺中市政府財源考量，致每年均未能編列適足預算攤還，截至 100 年底止，地方稅務局共繳納 2,000 萬元；動物保護防疫處共繳納 800 萬元；未償付餘額分別為 2 億 4,213 萬餘元及 2,200 萬元，占總價 92.38 %及 73.34 %。

2. 地政局對於上開應收抵費地價款，因對象同屬政府機關，讓售時即未正視收款事宜，拖欠迄今，期間未積極辦理催繳，亦未積極協調相關機關妥適處理，或尋求解決之道，任由鉅額欠款延宕多年，迄未全數收訖。又政府機關執行各項施政作為，理應率先遵行法規，作為人民表率，惟

地政局對抵費地讓售予上開政府機關之價款，不僅未依規定收繳，甚至未催繳處理，影響民眾對政府觀感；而該府亦因財政考量，未予督導所屬機關(地方稅務局及動物保護防疫處)適時籌編預算償還重劃基金之抵費地價款，影響重劃區土地所有權人權益。

叁、行政機關回應情形

本案相關缺失事項，經臺中市政府於 102 年 2 月 23 日函復已檢討改善，並議處相關失職人員，茲將其研擬改進措施摘述如次：

一、有關未積極聯繫有關機關價購特定用途之抵費地，致需地機關未適時辦理價購；或長年未按指配用途使用或任其閒置，影響土地使用效能 1 節：

(一)第 4 區大里(一)重劃區新仁段 942 地號與新義段 6 地號停車場用地、新義段 101 地號兒童遊樂場用地；第 7 期惠來重劃區惠國段 16 地號機關用地；第 12 期福星重劃區福星段 13 地

號文中用地，地政局已函請臺中市政府秘書處、臺中市政府教育局(下稱教育局)、臺中市政府建設局及臺中市停車管理處等需地機關編列預算價購抵費地。

(二)第10期軍功水景重劃區倡和段

34 地號指配用途為機關用地、第 11 期四張犁重劃區崇德段 236 地號指配用途為文教用地，及第 12 期福星重劃區福星段 8 地號指配用途為文小用地等 3 筆抵費地，地政局已函詢臺中市政府民政局、交通局、教育局及臺中市北屯區公所等機關是否有用地需求，並依市地重劃實施辦法第 34 條 2 項規定辦理價購抵費地。其中崇德段 236 地號抵費地，已與交通局⁸簽訂土地代管使用契約，租用期間至 103 年底止，101 年度可收取租金 551 萬餘元，嗣後租金將隨公告地價調整。

(三)第 7 期惠來、第 8 期豐樂、第

11 期四張犁及第 12 期福星等重劃區，部分抵費地係供排水與道路使用，將於廢溝及廢道後辦理標售；其中第 7 期重劃區惠民段 134-1 地號已變更為道路用地截角，要求由權責機關辦理價購。

(四)第 7 期重劃區惠民段 144 地號因發現惠來遺址，且經公告為市定遺址，目前正進行都市計畫第 3 次通盤檢討變更為公園用地審議程序中。

二、有關重劃前地上建物為既有廟宇，地政局未依規定妥適處理，逕行留設為抵費地，重劃後又未積極妥善處理，長期遭宗教團體無償占用，肇致抵費地無法順利完成處理；又部分待標售抵費地管理不善，致有遭人占用、或閒置或雜草叢生等管理不善情事 1 節：

(一)抵費地遭宗教團體占用部分，後續處理情形(表 7)：

1. 第 7 期惠來重劃區惠仁段 73-1

⁸ 現況由交通局負責維護安全、環境設施整潔及車輛管理。

- 地號、第 9 期旱溪重劃區旱新段 227、227-1 及 571 地號抵費地已於 100 年 11 月 8 日標脫。
2. 第 11 區西湍重劃區三豐段 77-1 地號抵費地已於 101 年 7 月 31 日標脫。
3. 第 9 期旱溪重劃區旱平段 682 及 683 地號、第 11 期四張犁重劃區昌平段 119 及 120 地號、第 12 期福星重劃區福星段 214、216 及 323 抵費地已於 102 年 2 月 26 日或 7 月 31 日分別標脫。
4. 第 11 區西湍重劃區三豐段 131 地號抵費地於 101 年 7 月 31 日、102 年 2 月 26 日與 7 月 31 日辦理標售。
- (二) 抵費地遭占用、或閒置或雜草叢生等情事，遭放置貨櫃或雜物等，通知警察局協助查明貨櫃占用人以便移除，另放置之污水管連接物料管材非屬雜物，移轉其他重劃工程繼續使

表 7 臺中市已辦竣市地重劃區未出售抵費地遭廟宇占用後續處理情形一覽表

單位：平方公尺、新臺幣元

編號	重劃區	地段	地號	土地面積	土地價值	占用廟宇	後續處理情形
合計				6,441.61	235,816,846		
1	第 7 期 惠來	惠仁	73-1	534.68	25,664,640	大眾爺廟	於 100 年 11 月 8 日標脫。
2	第 9 期 旱溪	旱平	682	1,054.60	27,419,600	百姓公廟	於 100 年 11 月 8 日辦理標售，惟未標脫。旱平段 683 地號於 102 年 2 月 26 日標脫；另旱平段 682 地號於 102 年 7 月 31 日標脫。
3			683	268.52	6,981,520		
4		旱新	227	284.49	7,681,230	順天宮	於 100 年 11 月 8 日標脫。
5			227-1	487.79	13,170,330		
6			571	1,065.64	27,706,640	土地公廟	於 100 年 11 月 8 日標脫。
7	第 11 期 四張犁	昌平	119	619.09	29,716,320	文昌廟 (古蹟)	昌平段 119 地號於 102 年 2 月 26 日標脫；另昌平段 120 地號於 102 年 7 月 31 日標脫。
8			120	1,073.19	46,147,170		
9	第 12 期 福星	福星	214	395.75	15,988,300	百靈祠	於 102 年 7 月 31 日標脫。
10			216	960.00	5,750,400		
11			323	93.77	5,750,400	土地公廟	於 102 年 7 月 31 日標脫。
12	第 11 區 西湍	三豐	77-1	107.99	19,805,500	土地公廟	於 101 年 7 月 31 日標脫。
13			131	80.61	3,812,047	土地公廟	於 101 年 7 月 31 日、102 年 2 月 26 日及 7 月 31 日辦理標售，惟未標脫。

資料來源：本報告整理。

用；遭種植農作物，於現場張貼通告限期遷移；雜草叢生地，雇工派員清除；設立高壓電塔抵費地，通知臺灣電力股份有限公司辦理價購。地政局表示抵費地如有影響市容觀瞻及環境清潔衛生，派員不定期巡查並清理，可標售抵費地將擇期辦理標售。

三、有關長年未積極妥適處理重劃區內待標售之抵費地，亦未研訂後續處理計畫，致抵費地未能充分利用，並徒增財產管理負擔 1 節：

(一)地政局已於 100 年 10 月辦理第 12 區臺中港特定區(市鎮中心)及第 13 區南陽重劃區抵費地標售；100 年 11 月辦理第 7 期惠來、第 9 期旱溪、第 10 期軍功水景、第 11 期四張犁，及第 12 期福星等重劃區抵費地標售；101 年 7 月辦理第 4 區大里(一)、第 5 區豐南、第 6 區甘蔗崙、第 8 區大里(二)、第 11 區西湳、第 12 區臺中港特定區(市

鎮中心)，及第 13 區南陽重劃區等抵費地標售；102 年 2 月辦理第 4 區大里(一)、第 5 區豐南、第 8 區大里(二)、第 11 區西湳、第 12 區臺中港特定區(市鎮中心)、第 13 區南陽、第 4 期中正、第 7 期惠來、第 9 期旱溪，及第 11 期四張犁重劃區等抵費地標售；102 年 7 月辦理第 4 區大里(一)、第 11 區西湳、第 12 區臺中港特定區(市鎮中心)、第 13 區南陽、第 9 期旱溪、第 11 期四張犁，及第 12 期福星重劃區等抵費地標售(表 8)。

(二)地政局為管理市地重劃區抵費地、維護地方環境衛生，及防止抵費地遭私人占用，已訂定管理維護計畫，建置管理抵費地清冊，並指派專責人員經常全面巡查抵費地，若發現遭占用、傾倒廢棄物或堆置雜物，將依規定處理，並設置告示牌，以防止占用。

表 8 臺中市已辦竣市地重劃區未出售抵費地近期辦理標售一覽表

重劃期(區)別	重劃區名稱	近期辦理抵費地標售情形				
		100 年 10 月	100 年 11 月	101 年 7 月	102 年 2 月	102 年 7 月
第 4 期	中正				√	
第 7 期	惠來		√		√	
第 9 期	旱溪		√		√	√
第 10 期	軍功、水景		√			
第 11 期	四張犁		√		√	√
第 12 期	福星		√			√
第 4 區	大里(一)			√	√	√
第 5 區	豐南			√	√	
第 6 區	甘蔗崙			√		
第 8 區	大里(二)			√	√	
第 11 區	西湳			√	√	√
第 12 區	臺中港特定區 (市鎮中心)	√		√	√	√
第 13 區	南陽	√		√	√	√

註：第 8 期豐樂重劃區抵費地 1 筆，因供道路使用，近期未辦理標售。

資料來源：本報告整理。

四、有關未積極催繳讓售予地方稅務局等政府機關之售地價款，致重劃區完成已逾 10 至 18 年之久，鉅額欠款仍未收訖 1 節：

第 7 期惠來重劃區惠國段 29 地號抵費地，於 90 年讓售予地方稅務局興建辦公廳舍，未償付抵費地款 2 億 4,213 萬餘元，地政局已於 100 年 12 月發函催繳，要求速編列預算併加計利息償還，地方稅務局函復原提報 101 年購置或興建公

有廳舍計劃先期作業，編列土地價款 2 億 4,213 萬元，惟臺中市政府財政局僅同意 101 年編列 200 萬元償還，地方稅務局將繼續爭取編列剩餘土地價款預算以償還市地重劃基金；另第 8 期豐樂重劃區豐業段 133 地號抵費地，於 82 年讓售予動物保護防疫處興建辦公廳舍，未償付抵費地款尚有 2,200 萬餘元。地政局皆已函請上述機關編列預算繳納剩餘抵費地

價款，惟各機關預算同屬臺中市政府管理，地政局將持續積極聯繫讓售機關儘速繳清價款或提高繳款率，以維護市地重劃基金權益，善盡管理責任。

肆、後續追蹤情形

本案經臺中市審計處追蹤臺中市政府各項改進措施執行結果，有關缺失已逐漸顯現改善成效，茲分述如下：

一、抵費地出租及標售情形

（一）出租情形：

第 11 期四張犁重劃區崇德段 236 地號抵費地，於市地重劃時指配為文教用地，歷年來均無需地機關提出申請，未按指配用途使用，影響土地使用效能。地政局已與交通局簽訂土地代管使用契約書，租用期間至 103 年 12 月底止，101 年及 102 年可分別收取租金 551 萬餘元及 964 萬餘元。

（二）標售情形：

經地政局分別於 100 年 11 月、101 年 7 月、102 年 2 月及 7 月，已

順利標脫第 7 期惠來、第 9 期旱溪、第 11 期四張犁、第 12 期福星及第 4 區西湳等重劃區計 12 筆地上存有廟宇之抵費地，為市庫增裕收入達 27 億 9,411 萬餘元；另 102 年度重劃區抵費地標售作業，分別於 2 月及 7 月辦理，共標售 43 筆，金額 26 億 2,537 萬餘元⁹，除為政府增加土地標售收入，也舒緩政府取得、興闢公共設施的財政壓力，使得都市的整體開發腳步更為快速，並健全地籍管理。

二、後續改善情形

臺中市已辦理完竣之 25 個市地重劃區抵費地，截至 100 年底止，尚有未出售之抵費地計 92 筆，自重劃完成迄今，未按指配用途使用或被占用或閒置等管理不善情事，亦未研訂抵費地後續處理計畫。經臺中市審計處持續促請檢討改善後，地政局已與使用單位簽訂代管契約，並協調廟方標售抵費地，及設法移除占用，使抵費地順利標脫，又每年定期辦理抵費地標售作業，

⁹ 已含標售地上存有廟宇之抵費地 7 筆，金額 1 億 7,723 萬餘元。

另已訂定「臺中市政府地政局市地重劃區抵費地管理維護計畫」，藉由經常巡查抵費地，防止私人占用並可避免造成治安死角，及定期清理抵費地，維護地方環境衛生，期能提升都市居住環境品質。

伍、結語

國際最高審計機關組織(International Organization of Supreme Audit Institutions，簡稱 INTOSAI)於西元 1977 年利瑪宣言(Lima Declaration)指出，政府審計為任何管理制度下不可或缺的一環，審計本身並非最終目的，而是為了及早發現違反法令規定，及財務管理未具經濟、效率、效果性等情事，俾利及時督促採取改正行動、促使相關人員負責、督促研謀預防措施，或至少降低發生的可能性。

本案臺中市政府辦理臺中市各期(區)市地重劃作業，未積極聯繫有關機關價購特定用途之抵費地，致需地機關未辦理價購；或長年未按指配用途使用或任其閒置，影響

土地使用效能；重劃前地上建物為既有廟宇，逕行留設為抵費地，長期遭宗教團體無償占用；又部分待標售抵費地管理不善，致有遭人占用或閒置或雜草叢生；未研訂後續處理計畫，致抵費地未能充分利用，並徒增財產管理負擔；未積極催繳讓售予政府機關之售地價款，致重劃區完成已逾 10 至 18 年之久，鉅額欠款仍未收訖等情事。經臺中市審計處查核揭露，並依審計法第 69 條規定報告監察院後，已獲臺中市政府具體回應與改善，亦訂定抵費地管理維護計畫，與使用單位簽訂代管契約，增加市地重劃基金收益。

未來，審計機關除將持續追蹤本案辦理成效外，對於政府其他重要施政工作，亦將持續扮演監督(oversight)、洞察(insight)及前瞻(foresight)的治理角色，並促進行政機關之透明與確保課責機制之建立，暨針對計畫之經濟、效率及效果性，提出改進意見，以協助行政機關聚焦於未來的挑戰，並本「獨

立、廉正、專業、創新」之核心價值，「善盡審計職責，發揮監察功能」之使命，持續審核監督，發掘問題癥結，提出建議意見，期達成審計機關「實踐優質審計服務，創造最大審計價值」與「提升政府施政績效，促進政府廉能政治」之願景，實現審計機關成為「對社會大眾生活產生正面影響」機關之目標。



審計部專案審計報告

臺中市公辦市地重劃區抵費地標售及管理情形

編 者：審計部

發行人：林慶隆

出版者：審計部

地 址：臺北市杭州北路 1 號

電 話：(02)2397-1366

網 址：<http://www.audit.gov.tw>

印刷者：萬達打字印刷有限公司

地 址：台北市新生南路 3 段 84-1 號 2F

電 話：(02)2363-9367

經銷處：五南文化廣場

地 址：臺中市中山路 6 號

電 話：(04)2226-0330

國家書店松江門市

地 址：臺北市松江路 209 號 1 樓

電 話：(02)2518-0207

出版年月：中華民國 103 年 1 月初版

定 價：新臺幣 100 元整

GPN：1010300073

ISBN：978-986-04-0263-6

著作權管理訊息：

著作權人：審計部

*欲利用本書或部分內容者，須徵求著作權人同意或書面授權

審計機關之使命、願景及核心價值

使命(Mission)

善盡審計職責 發揮監察功能

願景(Vision)

實踐優質審計服務 創造最大審計價值

提升政府施政績效 促進政府廉能政治

核心價值(Core Value)





獨立・廉正・專業・創新

ISBN 978-986-04-0263-6



9 789860 402636

GPN : 1010300073

定價：新台幣100元

NAO-103-02