



審計部專案審計報告

臺北市中繼國宅計畫執行情形



民國 104 年 10 月

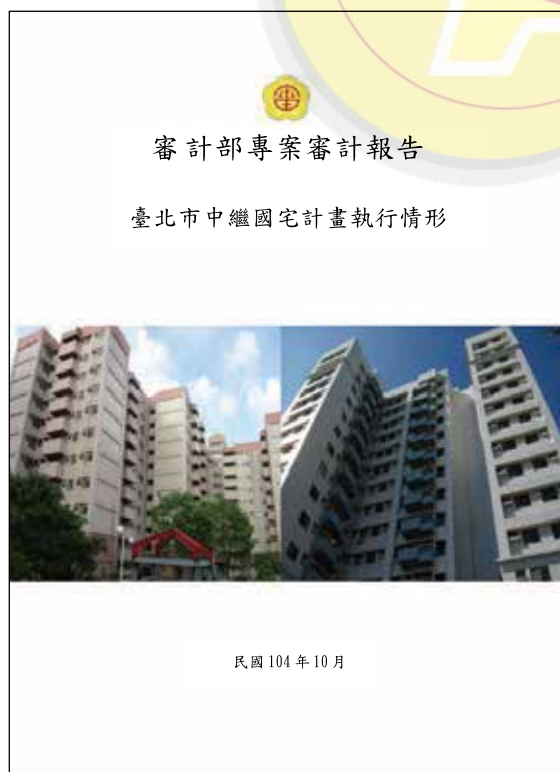
審計部 印

中華民國審計部及其所屬機關民國 104 年度審計人力計有 729 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 102 年審計結果可量化財務效益約 180 億 2 千 3 百萬餘元，平均每花費政府預算 1 元至少可節省政府支出或增加收入 13.93 元。

本專案審計報告揭露臺北市政府都市發展局辦理中繼國宅計畫執行情形，未審慎評估計畫可行性及效益，復未加強住宅供需引導及總量規劃，經促請臺北市政府檢討改善，中繼安置功能已呈顯著改善，並有效提升資產使用效能。

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



目 錄

壹、總述	1
一、調查原委	1
二、調查範圍	1
三、調查方法與限制	1
四、主要調查發現	2
五、調查意見及後續處理情形	2
貳、專案調查辦理情形	3
一、前言	3
二、調查重點與發現	4
三、調查意見與建議	11
參、行政機關回應情形	20
肆、後續改善及整體效益情形	23
伍、結語	23

圖 目 錄

圖 1 基三國宅	5
圖 2 永平國宅	5
圖 3 中繼國宅行政區位圖	5
圖 4 中繼國宅空戶率趨勢圖	7
圖 5 購置基本傢俱前之永平國宅	8
圖 6 購置基本傢俱後之永平國宅	8
圖 7 中繼國宅住戶類型分析簡圖	9
圖 8 基三國宅地理位置圖	12
圖 9 永平國宅地理位置圖	13

表 目 錄

表 1 中繼國宅計畫執行一覽表	3
表 2 中繼國宅短期出租方案與公營住宅政策出租條件比較簡表	11

臺北市中繼國宅計畫執行情形

壹、總述

一、調查原委

臺北市政府都市發展局(下稱都發局)鑑於早年興建之國民住宅及臺北市政府(下稱北市府)早期為安置公共工程拆遷戶興建之整建住宅(下稱整宅)，因輻射污染或海砂建材，影響建物壽命，或其居住單元面積狹小、環境窳陋，而規劃推動該等老舊社區之更新改建，經考量該等居民多屬經濟弱勢族群，有待政府提供適度協助，自民國(下同)93年6月陸續將經管之基隆河整治區第三期出租(售)國民住宅(下稱基三國宅)A、B區22戶暨C、D區306戶及永平出售國民住宅(下稱永平國宅)88戶，共計416戶(造價成本共計16億3,355萬餘元)，轉作中繼國宅，供其於住宅更新改建期間安置租住，期能提升老舊社區居民更新改建意願。

依審計法第2條第5款、第65條第2款及第67條第3款至第5款等規定，審計機關職司政府財務效能之考核，辦理各計畫實施進度、收支預算執行經過及其績效之審

計，並應注意各計畫已成與未成、經濟與不經濟及其效能之程度。審計部臺北市審計處(下稱臺北市審計處)為瞭解都發局辦理中繼國宅計畫，自99年度起辦理多次抽查，發現前置規劃欠周延、空戶率偏高、進住者非屬更新改建之比率有逐年提高趨勢等情事，嗣為賡續追蹤本計畫之整體規劃評估、執行及管理情形，於101年9月派員辦理專案調查，希能發掘問題，促請改善，提升政府施政效能，以善盡審計職責。

二、調查範圍

本案調查範圍為都發局辦理中繼國宅計畫執行情形及使用效益。

三、調查方法與限制

本案於調查前先蒐集國宅出租管理相關法規，調閱中繼國宅計畫有關資料，瞭解計畫內容及預期效益，運用盒內思考所提加乘原則暨聚餐小組討論等方式，及參酌報章媒體及輿論報導，擇選審計查核重點，並設計調查表分別函請臺北市政府及都發局查填；復於就地查核時，採用調閱、訪談、田野調查法(實

地訪查)等方式，瞭解都發局辦理該計畫之執行情形。受限於本計畫自94年度規劃執行至今近10年，相關承辦人員更迭，部分檔案資料取得不易，及囿於查核時間及人力之限制，僅就所調閱中繼國宅計畫之相關卷宗文件，檢討規劃評估、執行及管理情形，並考量受查機關人員說明，綜整作成結論。

四、主要調查發現

臺北市審計處辦理專案調查發現，都發局辦理中繼國宅計畫之執行，核有下列缺失：

(一)原預計出租(售)國民住宅於完工後即轉為中繼國宅，供老舊國宅戶更新改建安置租住，惟未確實評估查察更新改建意願暨辦理進程，及中繼國宅進住需求暨入住時程，致中繼安置需求長期偏低；復未視歷年供需狀況即時檢討，續將配售賸餘空戶轉作中繼國宅，徒增閒置空戶，致推行至102年9月底止已8年餘，平均每年出租率僅4成8，任令北市府收益減少2億3,384萬餘元。

(二)臺北市政府運用出租國宅做為

中繼國宅處理原則(下稱中繼國宅處理原則)迭經修正放寬申租者資格條件，惟中繼國宅高空戶率問題仍未獲具體改善，且逐漸失卻更新改建中繼安置功能；復在各項國(住)宅供需存有嚴重失衡情形下，未依照行政院整體住宅政策實施方案，加強住宅供需引導及總量規劃，釋出部分中繼國宅數量轉型作一般出租國(住)宅使用，致中繼國宅長期空置之同時，卻讓低收入戶長期殷切等候承租國宅及公營住宅之不合理情形。

五、調查意見及後續處理情形

本案調查發現之缺失，經臺北市審計處依審計法第69條規定，於102年12月3日函請臺北市市長查明妥適處理，並報告監察院。嗣經北市府於103年1月27日、3月17日、6月23日、8月7日函復研提改善措施，該等國宅中繼安置功能業獲顯著成效，經臺北市審計處審核結果，認其處理尚屬允當，於103年8月18日函報審計部核轉監察院，該院於103年9月26日函復准予備查。

貳、專案調查辦理情形

一、前言

(一)計畫緣起

都發局為推動臺北市整建住宅之都市更新及協助受輻射污染或海砂建材之國民住宅拆除重建，有鑑該等住宅居民多屬經濟弱勢族群，有待政府提供適度協助，將所管住宅基金經管部分國(住)宅單元轉作中繼國宅，提供該等住宅更新改建

期間安置租住，以提升老舊社區居民之更新改建意願。

(二)計畫內容概況

都發局辦理中繼國宅計畫，係將經管之基三國宅(A、B區22戶及C、D區306戶)及永平國宅(88戶)共計416戶為規劃目標(計畫內容詳表1)。該局於93年6月將基三國宅之C、D區306戶於興建完工後轉作中繼國宅，其餘留供公共工程拆遷戶安置承購之A、B區計

表1 中繼國宅計畫執行一覽表

國宅名稱	基三國宅	永平國宅
地址	臺北市南港區重陽路199巷1號等	臺北市士林區延平北路6段261巷2號等
原始用途	興建出租(售)國民住宅以提供安置基隆河整治區現地拆遷戶及臺北市公共工程拆遷戶，依建物配置區分為A、B、C、D等4區，A、B區為出售國宅、C、D區為出租國宅。	為國防部老舊眷村改建計畫案之中低收入住宅基地，由國防部提供土地，北市府興建出售國民住宅，興建完成後由該府價購土地，再依國民住宅條例辦理配售。
基地面積	A、B區：1,996.28平方公尺、 C、D區：27,091.43平方公尺	2,327.38平方公尺
內容簡介	轉作中繼國宅，提供臺北市整建住宅及協助受輻射污染或海砂建材之國民住宅居民於建物更新改建期間安置租住。	
執行策略	94年6月16日訂定臺北市政府運用出租國宅做為中繼國宅處理原則，以為中繼國宅出租運用之依據，規範以改建社區為單元集體申請租住，於住宅改建完成後即予遷出。	
造價成本	A、B區(22戶)：8,878萬餘元、 C、D區：11億8,954萬餘元	3億5,523萬餘元
戶數	地上10或11層， A、B區22戶、C、D區306戶	地上14層，88戶
房型	3房型(25坪、28坪)	3房型(30坪、31坪、32坪)
空戶數	293戶	52戶
空戶率	89.33%	59.09%

註：1. 資料截止日為102年9月底止。

2. 資料來源：整理自臺北市政府都市發展局提供資料。

22 戶，於 99 年 11 月已無安置需求，再轉作中繼國宅，造價成本計 12 億 7,833 萬餘元；另於 94 年 1 月將造價成本 3 億 5,523 萬餘元之永平國宅 88 戶，於興建完工後轉作中繼國宅。為利於管理，都發局於 94 年 6 月訂定中繼國宅處理原則，規範以改建社區為單元集體申請租住為原則，於住宅改建完成後即予遷出；嗣配合北市府辦理區段徵收及公共工程，於 97 及 98 年間修正中繼國宅處理原則，放寬承租者資格條件，增納區段徵收及公共工程拆遷戶臨時安置；復為提升中繼國宅空置期間之資源運用，於 98 年 7 月訂定臺北市中繼國宅短期出租方案作業規定(下稱短期出租方案作業規定)，將排除出租及控留後之賸餘空戶，出租予設籍臺北市無自有住宅之新婚或育有子女之中低收入青年家庭，總租期最長為 2 至 3 年，以為中繼國宅空置期間短期運用替代方案。

(三)預期效益

本計畫設置中繼國宅 416 戶，期協助解決整建住宅及老舊國宅居民於更新改建期間居住問題，及有助提升渠等居民更新改建意願，每年並可增裕市庫收入 4,130 萬餘元至 4,633 萬餘元。

二、調查重點與發現

(一)計畫之規劃評估及執行情形

1. 計畫之擬訂及評估

都發局鑑於早期北市府為安置公共工程拆遷戶而興建之整宅，居住單元面積狹小及環境窳陋，且興建之國民住宅部分有輻射污染或海砂建材，影響建物壽命，危及居住安全，推動臺北市整建住宅及老舊國宅更新改建，規劃將經管部分住宅單元轉作中繼國宅，以提升老舊社區居民之更新改建意願，並協助解決更新改建期間居住問題，於 93 年 6 月將原預定配售予基隆河整治區現地拆遷戶及公共工程拆遷戶之基三國宅 C、D 區 306 戶(詳圖 1)，於建物完工後，轉作中繼國宅；嗣該局認為吳興街二期整宅 30 戶、水源二、三期整宅 104 戶、修德國宅 266 戶、台肥國宅 125 戶、延壽國宅 10 戶，共計 535 戶，於未來 2 年內將有中繼安置需求，若僅有基三國宅 306 戶尚不足支應，經檢討永平國宅如亦轉作中繼國宅，則供需約略相符，遂於 94 年 1 月將原預定配售予中低收入戶價購之永平國宅 88 戶(詳圖 2)於完工後轉作為中繼國宅，並於 94 年 6 月 16 日訂定中繼國宅處理原則，以為中繼國宅(行政區位詳圖 3)出租運用之依據。



照片來源：臺北市政府都市發展局提供。

圖 1 基三國宅



照片來源：臺北市政府都市發展局提供。

圖 2 永平國宅

2. 老舊國宅改建中繼戶數控留情形

都發局於 94 年 6 月調查上開 535 戶之更新改建進程，發現除修德國宅改建戶約 200 戶確定將於同年 8 月進住中繼國宅，其餘或因吳興街二期整宅案，其更新事業計畫雖經核定通過，惟權利變換事業計畫刻正協調中、或因台肥國宅及延壽國宅住戶之更新改建意願尚未整合、或因水源二、三期整宅都市更新事業計畫尚未核定、均無中繼進住需求。該局乃於 95 年度再重新評



資料來源：整理自臺北市政府都市發展局提供資料。

圖 3 中繼國宅行政區位圖

估中繼安置需求，依所屬臺北市都市更新處(下稱更新處)95 年 10 月 4 日便簽略以：「吳興街二期整宅更新案，預估進住時間約 96 年中至 98 年，需求戶數為 60 戶；基隆路整宅，B 基地需求 86 戶，預估進住時間約 97 年至 99 年、A 基地需求 372 戶，預估進住時間約 97 年中至 100 年。」即認為至 97 年底前極可能有 458 戶中繼安置需求，並辦理戶數控留，惟至 97 年底止，僅修德國宅改建戶 195 戶租住基三國宅，至永平國宅 88 戶則全數空置，

中繼國宅¹空戶率達 50.51%。

都發局為解決永平國宅全數空置問題，經函詢各大專院校、北市府各局處及民間非營利組織租住需求結果均無意願。96 年間經洽詢更新處有關中繼國宅需求戶數及時程表示略以：

「士林區小西街都市更新拆遷戶，入住永平國宅需求戶數為 64 戶，時程為 98 年 2 月。」該局即自 96 年起控留永平國宅 64 戶予小西街更新案拆遷戶。98 年間，該局再次函詢小西街及臺北市整宅更新案對中繼國宅需求結果，小西街更新案，經北市府捷運工程局函復略以：「實施者尚未甄選定案，時程資料僅供參考，如甄選過程順利，預估可於 98 年 10 月底簽約、99 年 12 月拆遷公告。」各整宅更新案，經更新處函復略以：「經查臺北市整宅地區刻正由所有權人自組都市更新會辦理都市更新事業計畫向北市府申請核定者，僅吳興街二期整宅更新案，其餘案件尚處所有權人意見整合階段，故 5 年內中繼國宅需求數量尚難預估。」該局即據以認為小西街更新案住戶中繼需求時程約為 100 年 10 月、吳興街二期整宅更新改建戶將於

98 年 10 月至 99 年 1 月間入住，繼續為小西街更新案住戶及吳興街二期整宅更新改建戶控留 64 戶及 60 戶，迨至北市府於 99 年 5 月 1 日召開都市再生方案專案會議第 21 次會議決議小西街更新案暫不辦理，該局始解除小西街更新案住戶控留事宜；至吳興街二期整宅更新案，都市更新事業計畫及權利變換計畫雖經北市府核定，惟更新會內部紛爭問題，所有權人意見尚無法達成共識，更新改建時程難以預期，然該局仍續予控留。

3. 中繼國宅使用效益

都發局於 99 年間考量原供作配售予基隆河整治區現地拆遷戶及臺北市公共工程拆遷戶價購之基三國宅 A、B 區配售賸餘戶 22 戶，已無安置需求，於 99 年 11 月 23 日將上開造價成本 8,878 萬餘元之 22 戶轉作中繼國宅(此時中繼國宅戶數共計 416 戶)，惟該局未依國民住宅出售出租及商業服務設施暨其他建築物標售標租辦法(104 年 3 月 31 日廢止，下同)規定訂定租金計算方式，經臺北市審計處於 101 年度函請都發局應注意檢討改善後，至 102 年 4 月始完成租金訂定事宜，惟尚未公告出租。

¹ 此時中繼國宅計有 394 戶(基三國宅 C、D 區 306 戶及永平國宅 88 戶)。

中繼國宅計畫自都發局於 94 年 6 月推行至 102 年 9 月底止，計釋出 416 戶，經分析出租使用情形，平均每年空戶率約 51.55%，102 年 9 月底止，僅 71 戶承租使用，空戶率提高至 82.93%(詳圖 4)；復依該局評估有 535 戶更新改建中繼安置需求，中繼國宅可全數出租情形下，核算 94 年 6 月至 102 年 9 月底止，空置期間減少之房屋租金收入，已達 1 億 7,712 萬餘元，若再加計配置之空置停車格減少出租收入 5,672 萬餘元，總計北市府收益減少 2 億 3,384 萬餘元。顯示該局前置規劃及決策評估未臻嚴謹，計畫可行性及效益亦未能審慎評估。

(二)計畫內容之檢討及修正情形

1. 中繼國宅處理原則修正及執行

中繼國宅計畫自 94 年度推行後，至 97 年底僅修德國宅改建戶進住基三國宅，至永平國宅 88 戶已連續 3

年餘全數空置未使用。嗣該局配合北市府辦理北投士林科技園區區段徵收拆遷戶拆遷安置事宜，於 97 年 10 月修正中繼國宅處理原則，增納區段徵收拆遷戶之臨時性安置，並自 97 年 10 月至 98 年 3 月控留 65 戶予該區區段徵收拆遷戶，惟未妥為考量區段徵收拆遷戶之長久居住需求，是否與中繼國宅臨時性安置產生競合，致該處理原則雖放寬入住者資格條件結果，仍無申租案件；復又配合北市府辦理圓山轉運站開發計畫，於 98 年 4 月再修正中繼國宅處理原則，增納公共工程拆遷戶之臨時性安置，並自 98 年 7 月至 99 年 7 月控留 31 戶予該開發計畫案場址之住戶，惟仍未考量是否契合公共工程拆遷戶之期望，致執行結果，均無進住意願。另臺北市審計處調查北市府 97 至 101 年度舉辦公共工程、執行區段徵收或配合拆遷合法建

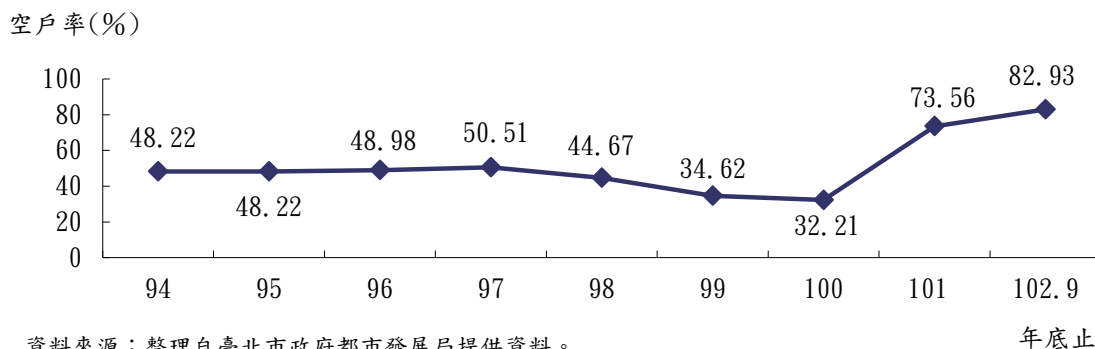


圖4 中繼國宅空戶率趨勢圖

築物所執行安置措施情形結果，公共工程及區段徵收拆遷戶對於該府提供安置措施，均選擇申領安置費用、或價購國宅或專案住宅等方式辦理，至都發局支援之中繼國宅，全無申請案。

2. 短期出租方案訂定及執行

都發局於 98 年度就中繼國宅計畫自 94 年度推行以來，僅修德國宅改建戶進住，計畫成效未如預期，予以檢討結果，認為主要係因老舊國宅及整宅產權複雜、協調不易，更新改建推動困難且進度緩慢，又一般民間更新案，因實施者多為建商，其資金豐沛，通常以發放租金補貼方式辦理，故無中繼進住需求，惟為推動整宅及老舊國宅之都市更新，中繼國宅計畫仍應予續行，並使資源有效運用，於 98 年 7 月訂定短期出租方案作業規定，將排除出租及控留後之賸餘戶數，出租予設籍臺北市無自有住宅新婚或育有子女、年齡為 40 歲以

下之中低收入青年家庭，租期最多為 1 年，期滿得續約 1 次，最長 1 至 2 年，以為中繼國宅空置期間短期運用替代措施，另並提供北市府各局處申租作為員工或學生宿舍之用。惟截至 98 年底止，短期出租方案承租戶共僅 10 戶申租進住基三國宅 C、D 區，至永平國宅，除無任何老舊國宅更新改建戶申租外，亦無短期出租方案者承租，僅北市府消防局因其職務宿舍拆除改建而承租 13 戶作為員工宿舍使用。嗣該局鑑於永平國宅空戶率長期偏高，且研提之短期出租方案經公告出租結果亦無人有申租意願，經檢討主要係該國宅區位不佳、承租期短、無配置基本傢俱(詳圖 5)等所致，經評估區位等無法改善，於 99 年 1 月添購基本傢俱(詳圖 6)，並將短期出租方案採隨到隨辦方式辦理，惟截至 99 年底止，仍僅消防局員工租住。100 年間，該局復就永平國



照片來源：臺北市政府都市發展局提供資料。

圖 5 購置基本傢俱前之永平國宅



照片來源：臺北市政府都市發展局提供資料。

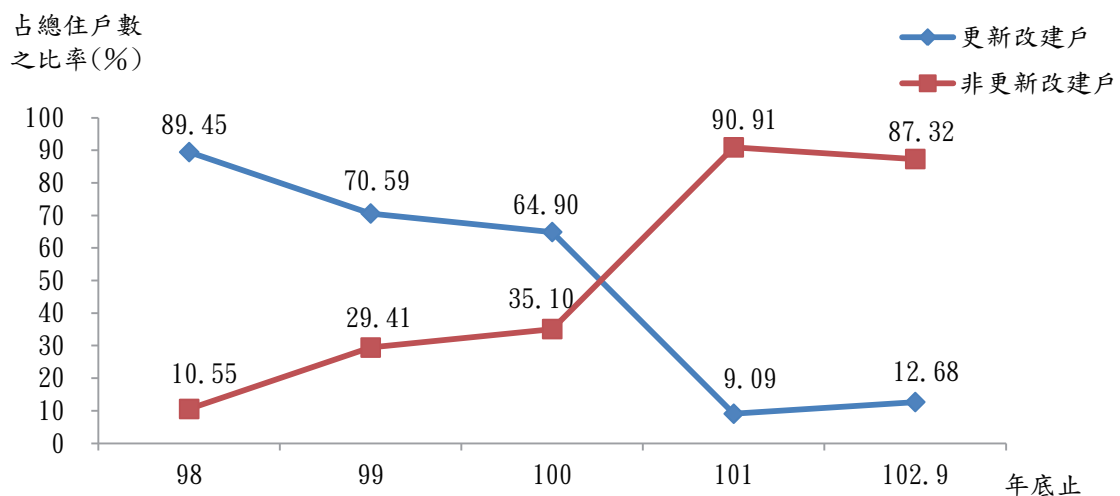
圖 6 購置基本傢俱後之永平國宅

宅出租情形不佳，研議是否轉型為出租國民住宅或公營住宅，於100年11月23日召開「永平國宅轉型作為公營住宅應配合辦理事項研商會議」，考量該中繼國宅之硬體設備不及公營住宅水準，又避免重蹈出租國民住宅租期冗長輪替率低之困境等原因，會議決議永平國宅近程仍續為中繼安置出租使用，並放寬短期出租方案申租者之年齡限制及租期，遠程則待承租戶租期屆滿，並將建築物整修改善後，再考量轉型為公營住宅出租使用，另賡續提供北市府各局處申租作為員工或學生宿舍之用。其後，該局於100年12月與臺北市立體育學院(該學院與臺北市立教育大學於102年8月10日合併改制為臺北市立大學)簽訂1年7個月之租賃契約，將其中30戶提供該院

作為學生宿舍使用；101年2月修正中繼國宅短期出租方案作業規定，將該作業規定依永平及基三國宅分別訂定之，其中永平國宅短期出租方案作業規定，修正放寬申租者為45歲以下、增加租期最長至3年(至基三國宅短期出租方案仍依原方案出租模式辦理)。

3. 中繼國宅住戶類型

中繼國宅計畫，經該局屢次修正中繼國宅處理原則及放寬申租者資格條件，惟未獲具體成效，空戶率至102年9月底止高達82.93%，長期空置之問題仍未獲有效解決。經分析住戶類型，自98年度訂定短期出租方案後至102年9月底止，非屬更新改建住戶占總住戶之比率，自98年底之10.55%，遽升至102年9月底止之87.32%(詳圖7)，其中短期



資料來源：整理自臺北市府都市發展局提供資料。

圖7 中繼國宅住戶類型分析簡圖

出租方案承租戶數所占比率，則自 98 年底之 4.59%，提高至 102 年 9 月底止之 66.20%。另分析永平國宅之出租對象，係為短期出租方案承租戶、北市府消防局員工及臺北市立體育學院學生，均非屬更新改建而進住者。

(三)各項市有國(住)宅資源之比較

1. 中繼國宅計畫短期出租方案與公營住宅政策之比較

經臺北市審計處就中繼國宅短期出租方案與該局於 100 年度起推動公營住宅政策之出租條件相互比較結果，中繼國宅短期出租方案除租金訂價水準較低、租期較短及家庭年收入限制門檻較寬者外，其餘則與公營住宅政策者相同(詳表 2)。另查 99 年度承租永平國宅之短期出租方案住戶，依 98 年 7 月訂定之短期出租方案作業規定(租期最多為 1 年，期滿得續約 1 次，租期最長 2 年為限)，於 100 年度辦理續約 1 次，至 101 年度租期已屆滿 2 年，惟都發局於 101 年 2 月修正函頒永平國宅供臺北市新婚或育有子女之青年家庭短期承租公

告事項為：租期 101 年度屆滿 2 年之原承租戶得再申請承租，經審查合格並中籤者，租期重新計算。致前揭於 99 年度承租永平國宅之短期出租方案戶，租住至 101 年度時，依該局當年修正之公告事項，與該局辦理換約，租期可重新計算最長至 3 年，經核算總租期則長達至 5 年，已與中繼國宅短期出租方案短期運用初衷有間外，並與公營住宅政策無明顯區隔。

2. 各項市有出租國(住)宅供需情形

經臺北市審計處調查，臺北市出租國民住宅²戶數共計 3,784 戶³，惟等候承租之低收入家庭，自 94 年底之 4,726 戶，增加至 102 年 9 月底之 8,715 戶，且有逐年增加趨勢，其中與永平國宅距離最近之延平出租國民住宅，自 94 年底至 102 年 9 月底，每年均增加 1 至 2 百戶不等之低收入戶等候承租，另該局推動之公營住宅政策，截至 102 年 9 月底止，可供出租使用者僅有 184 戶。綜上顯示，都發局對於經營之國(住)宅，未妥作整體性規劃評估，致各項國(住)宅政策間存有嚴重供需失衡現象。

² 出租國民住宅，係出租予低收入、單親及身心障礙等弱勢家庭，租金水準以市場行情 5 折價計算。

³ 臺北市出租國宅計 3,833 戶，扣除該府所屬機關及作管理站使用，可供一般市民出租者計 3,784 戶。

表 2 中繼國宅短期出租方案與公營住宅政策出租條件比較簡表

截至 102 年 9 月底

方案	國(住)宅名稱	出租對象資格條件	租賃期限	租金水準
中繼國宅短期出租方案	基三國宅	1. 年齡 20 歲以上至 40 歲(未滿 41 歲)。 2. 設籍臺北市。 3. 新婚或育有子女。 4. 本人、配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶均無自有住宅且家庭年收入在 60% 分位點以下。	租期最長不得超過 1 年,租約期滿得續約 1 次,累計租期最多不得超過 2 年。	依國民住宅出售出租及商業服務設施暨其他建築物標售標租辦法第 3 條及都發局於 95 年 4 月 17 日奉核之租金調整原則(83 年以前興建之國宅,最低租金不得低於坊間市場租金區域行情之 45%、83 年底後者則不得低於 55%)訂定。
	永平國宅	1. 年齡 20 歲以上至 45 歲(未滿 46 歲)。 2. 設籍臺北市。 3. 新婚或育有子女。 4. 本人、配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶均無自有住宅且家庭年收入在 60% 分位點以下。	租期最長不得超過 2 年,租約期滿得續約 1 次,累計租期最多不得超過 3 年。	
公營住宅政策	大龍峒 行天宮站 敦煌站 萬隆站	1. 年齡 20 歲以上至 45 歲(未滿 46 歲)。 2. 連續設籍臺北市 1 年以上。 3. 本人、配偶及直系親屬無自有住宅。 4. 家庭年收入在 40% 分位點以下;1 人申租者,其年收入在 40% 分位點之 6 成以下。	租期最長不得超過 3 年,租約期滿後如符合承租資格,得續約 2 年,累計租期最多不得超過 5 年。	參照市場行情,約市價之 7 成訂定

註：1. 臺北市公營住宅政策出租條件原設定中低收入戶以下或家庭年收入 50% 分位點以下者為出租對象，嗣 102 年度起改以家庭年收入 40% 分位點以下者；另臺北市府都市發展局於 103 年修正中繼國宅短期出租方案之出租對象資格條件，為家庭年收入 50% 分位點以下者。

2. 大龍峒公營住宅出租對象年齡限制 20 歲至 40 歲(未滿 41 歲)。

3. 資料來源：整理自臺北市府都市發展局提供資料。

三、調查意見與建議

前述調查重點及發現之缺失，臺北市審計處依審計法第 69 條規定，於 102 年 12 月 3 日通知臺北市市長查明妥適處理，並報告監察院，分述如次：

(一)原預計出租(售)國民住宅於完工後即轉作中繼國宅，供老舊

國宅戶更新改建安置租住，惟未確實評估查察更新改建意願暨辦理進程，及中繼國宅進住需求暨入住時程，致中繼安置需求長期偏低；復未視歷年供需狀況即時檢討，續將配售賸餘空戶轉作中繼國宅，徒增閒置空戶，致推行至 102 年 9 月

底止已 8 年餘，平均每年出租率僅 4 成 8，減少北市府收益 2 億 3,384 萬餘元

1. 依 93 年度臺北市地方總預算附屬單位預算編製要點第 8 點規定：「……(五)固定資產……等重要投資計畫，應詳予規劃評估……。」第 10 點規定：「各主管機關應切實詳盡審查……業務計畫……，對各項投資計畫應就政策性需要、計畫可行性及效益、計畫內容等……詳予評估……。」中繼國宅處理原則第 1 點規定：「……基三國宅 C、D 區及永平國宅 88 戶做為中繼國宅，供其於改建期間租賃居住。……」第 3 點規定：「申請租住中繼國宅者應以改建社區為單位，未辦理都市更新社區應於完

成規劃設計、辦理都市更新社區應於本府核定都市更新事業計畫後，由改建委員會或都市更新團體檢具擬改建社區全體住戶同意拆除重建切結書、承租中繼國宅戶數、規劃設計圖及改建時程表向主管機關提出整批申請等候承租……。」第 4 點規定：「主管機關受理申請後，得依各申請案預訂拆除改建時程調配候租順序……。」國民住宅出售出租及商業服務設施暨其他建築物標售標租辦法第 3 條規定：「出租國民住宅之租金……，由國民住宅主管機關……訂定……。」

2. 查都發局為推動臺北市老舊國民住宅都市更新改建及協助海砂屋拆除重建，規劃將部分經管之出租(售)國民住宅轉作中繼國宅，



資料來源：Google Map 截圖。

圖 8 基三國宅地理位置圖

提供其更新改建期間安置居住，惟未就可行性及效益先行評估，即於 93 年 6 月將基三國宅 C、D 區計 306 戶(詳圖 8)於完工後全數轉作中繼國宅；復未確實查察整宅及老舊國宅住戶之更新改建意願暨辦理進程，及中繼國宅進住需求暨入住時程等情形，即認為 2 年內整宅及老舊國民住宅更新改建約 5 百餘戶有中繼安置需求，於 94 年 1 月又將原供配售予中低收入戶之永平國宅 88 戶(詳圖 9)於完工後全數轉作中繼國宅(此時中繼國宅總戶數共計 394 戶)。

3. 都發局於 94 年 6 月調查相關案件更新改建進程結果，發現除修德出售國民住宅改建戶 204 戶確定將進住基三國宅，其餘 3 百餘戶因更新改建意願尚未整合等原

因，並無進住需求，爰函請北市府各局處提供未來中繼需求預估數量暨時程，惟未詳加查察該等案件之更新改建意願暨辦理進程，於無任何改建社區按中繼國宅處理原則第 3 點規定檢具相關資料向該局提出申請情形下，復認為至 97 年底前吳興街二期整宅及基隆路 A 及 B 整宅共計約 458 戶有中繼安置需求，並逕行辦理控留。惟截至 97 年底止，中繼國宅僅修德出售國民住宅改建戶 195 戶進住，又上開部分案件截至 101 年底之更新改建進程尚與 97 年底相同，毫無進展，然期間都發局仍認為吳興街二期整宅更新案約有 60 戶將於 98 年入住，並自 96 年起控留至 98 年中，嗣 98 年又繼續控留，經臺北市審計



資料來源：Google Map 截圖。

圖 9 永平國宅地理位置圖

處於 101 年度調查都發局辦理中繼國宅計畫執行情形，就前揭控留欠當情事函請注意檢討改善，始檢討決定吳興街二期整宅住戶因財務問題及內部紛爭尚未解決，自 102 年起不再控留，爾後僅就公部門主導或有明確需求時程之更新改建案，方予以控留，並定期評估規劃控留或短期出租戶數。又臺北市審計處前辦理都發局主管 96 年度財務收支抽查，發現永平國宅閒置未予利用，爰通知檢討改善，經該局函復略以：預估小西街更新改建案住戶將於 98 年進住永平國宅，並自 96 年起控留 64 戶，未來將視各整宅拆遷進度調配運用。惟查小西街更新案至 98 年底止，更新改建案實施者尚未確定，又該等住戶並無中繼安置需求，都發局卻仍以該等住戶將於 100 年進住為由，控留至 99 年 5 月確定小西街更新案不辦理時，始解除控留。按中繼國宅處理原則係作為中繼國宅管理運用之遵循，該原則明確規範主管機關應俟改建社區提出承租申請後，依各案預

訂拆除改建時程規劃調配控戶事宜，惟都發局卻屢次未依規定逕自辦理控留，致中繼國宅中有 124 戶因該局不當控留而無法運用長達 3 至 6 年餘(該局為吳興街二期整宅更新案，控留基三國宅 C、D 區 60 戶 6 年餘，及為小西街更新案，控留永平國宅 64 戶 3 年餘)。

4. 次查，基三國宅 C、D 區及永平國宅轉作中繼國宅後，僅修德出售國民住宅有更新改建中繼安置需求，經統計 94 年 6 月至 98 年底止，連續 4 年餘，出租率約 5 成，然都發局未審酌更新改建中繼需求偏低、中繼國宅尚處於高空戶率情形，又未釐清增納中繼國宅戶數之必要性下，於 99 年 11 月，續將基三國宅 A、B 區原供基隆河整治區現地拆遷戶及臺北市公共工程拆遷戶價購用之配售賸餘空戶 22 戶轉作中繼國宅(此時中繼國宅總戶數增加至 416 戶)，惟都發局未將之納編於中繼國宅處理原則規定中(中繼國宅處理原則所列中繼國宅，僅為基三國宅 C、D 區及

永平國宅等 2 處)，復未依國民住宅出售出租及商業服務設施暨其他建築物標售標租辦法規定，訂定基三國宅 A、B 區租金計算方式，至臺北市審計處於 101 年度辦理都發局中繼國宅計畫執行情形專案調查，就前揭都發局未積極辦理中繼國宅處理原則之增修及基三國宅 A、B 區之租金訂定等情事，函請注意檢討改善。該局始於 102 年 4 及 5 月研訂及修正，惟查截至 102 年 9 月底止，基三國宅 A、B 區 22 戶仍未公告出租，任令空置 2 年餘，徒增閒置空戶。

5. 綜上，都發局為臺北市實施都市更新之主管機關，理應充分掌握都市更新執行進度，並知曉整宅及老舊國民住宅住戶多屬經濟弱勢族群，產權複雜，更新改建整合較民間一般更新案更形困難且進度緩慢，及各單位提供之中繼國宅需求預估數量暨時程存有假性需求等問題，惟都發局僅一再消極以函詢北市府各局處預估需求數據方式，作為評定供給之依據，對於更新改進意願暨辦理進

程及中繼國宅進住需求暨入住時程，未確實詳加查察並審慎評估，逕將造價成本達 15 億餘元之 2 處出租(售)國民住宅轉作中繼國宅出租，致更新改建中繼安置設施長期處於使用率偏低情形；又無任何改建社區向該局提出承租申請情形下，屢次未依規定逕自辦理控留，致其中百餘戶無法運用長達 3 至 6 年餘；復未視歷年供需情況作動態檢討，續將造價成本 8 千餘萬元之出售國宅之配售賸餘空戶 22 戶再轉作中繼國宅，徒增閒置空戶。截至 102 年 9 月底止，中繼國宅計控留 416 戶，僅 71 戶進住，空戶率超逾 8 成，中繼國宅政策推行至今 8 年餘，平均每年空戶率約 51.55%，前置規劃及決策評估顯欠嚴謹縝密，管理運用亦未積極任事情形。依該局評估有 5 百餘戶更新改建中繼安置需求，中繼國宅可全數出租情形下，核算 94 年 6 月至 102 年 9 月底止，空置期間減少之房屋租金收入，總計已達 1 億 7,712 萬餘元，若再加計配置之空置停車格減少出租收入

5,672 萬餘元，累計減少北市府收益 2 億 3,384 萬餘元，核有效能過低情事。

(二)中繼國宅處理原則迭經修正放寬申租者資格條件，惟高空戶率問題仍未獲具體改善，且逐漸失卻更新改建中繼安置功能；復在各項國(住)宅供需存有嚴重失衡情形下，未依照行政院整體住宅政策實施方案，加強住宅供需引導及總量規劃，釋出部分中繼國宅數量轉型作一般出租國(住)宅使用，致中繼國宅存有長期空置問題，同時面臨低收入戶長期殷切等候承租之出租國民住宅及公營住宅有存量不足之窘境

1. 依行政院 96 年 11 月 21 日核定之整體住宅政策實施方案所定，整體住宅政策目標，係使不同所得水準、身心機能、性別、年齡、家戶組成、族群文化之國民，擁有適居且有尊嚴的居住環境；其政策內涵，係以加強住宅市場供

需引導及總量規劃、保障弱勢者承租或承購住宅的機會可近性及多元性等執行策略，達到健全住宅市場之計畫目標。臺北市公營住宅政策，係依上開行政院核定之整體住宅政策實施方案精神，多元增加公營住宅供給量，以達成兼顧環境品質、居住權利及社會公平之政策目標。都發局於 101 年 2 月 17 日修正之臺北市中繼國宅短期出租方案作業規定⁴第 3 點規定：「中繼國宅短期出租方式如下……(三)租期最長不得超過 2 年，租約期滿得續約 1 次，累計租期最多不得超過 3 年……。」

2. 查都發局為配合北市府辦理北投士林科技園區區段徵收及圓山轉運站開發計畫—志雲新村拆遷安置事宜，於 97 及 98 年間陸續修正中繼國宅處理原則，放寬申請租住者資格條件，增納區段徵收及公共工程拆遷戶之臨時性安置，並辦理戶數控留⁵，惟執行結果，該等住戶均無進住意願。復

⁴ 都發局 101 年 2 月修正之臺北市中繼國宅短期出租方案作業規定，僅適用永平國宅；至基三國宅，仍應適用原版本(租期最長不得超過 1 年，累計租期最多不得超過 2 年；申租者年齡應在 40 歲以下)。

⁵ 都發局於 97 年 10 月至 98 年 3 月控留基三國宅 C、D 區 65 戶予北投士林科技園區區段徵收拆遷戶，及自 98 年 7 月至 99 年 7 月控留永平國宅 31 戶予志雲新村住戶。

經臺北市審計處於 101 年 8 月函請北市府查填 97 至 101 年度舉辦公共工程、執行區段徵收或配合拆遷合法建築物所執行安置措施情形相關調查表顯示，公共工程及區段徵收拆遷戶對於該府提供安置措施，均選擇以申領安置費用或價購專案住宅之方案；至出租國民住宅，則未有申請案，而該局所支援之中繼國宅，因屬臨時性安置，更無人問津，顯示中繼國宅安置措施，與該府其他安置措施相較，尚乏誘因，無法契合需求者之期望，都發局亦未妥為考量公共工程及區段徵收拆遷戶之長久居住需求，是否與中繼國宅臨時性安置產生競合，致放寬入住者資格條件，仍無申租案件。

3. 次查，經都發局檢討認為中繼安置需求偏低，主要係老舊國宅及整宅更新改建推動緩慢，而一般民間更新案，因實施者多為建商，其資金豐沛，通常以發放租金補貼方式辦理等所致，然中繼國宅仍有存在必要，而於 98 年 7 月研提短期出租方案，以為中繼國宅空置期間短期運用替代措施，並提供該府各局處租

住作員工或學生宿舍之用。查中繼國宅計畫自 94 年推行以來，因更新改建而承租者，僅修德出售國民住宅改建戶(200 戶不等)及台肥新村頂樓住戶(9 戶，因海砂建材，頂樓住宅已不堪居住而提早承租進住，可歸屬為更新改建戶)，其中修德出售國民住宅改建戶因該國宅於 101 年 5 月改建完成，於同年底止前全部遷離；至已改建完成或已進入更新改建程序之整宅，均未提出中繼需求。截至 102 年 9 月底止，中繼國宅承租戶僅 71 戶，空戶率為 82.93%；另經統計 98 年底至 102 年 9 月底止，非更新改建住戶占總住戶之比率，自 10.55%躍升至 87.32%；其中短期出租方案承租戶數所占比率，則自 98 年底之 4.59%，提高至 102 年 9 月底止之 66.20%。查中繼國宅計畫推行至今，更新改建中繼安置需求持續偏低，惟都發局僅一再放寬申租者資格條件，然高空戶率問題仍未獲具體改善成效，且非屬更新改建戶數比率呈逐年上升趨勢，其中以短期出租方案承租者

所占比率為最多，中繼國宅逐漸失卻更新改建安置功能。

4. 再查，中繼國宅短期出租方案，出租對象係設籍臺北市新婚或育有子女之中低收入青年家庭，總租期最長為 2 至 3 年⁶，與都發局於 100 年起推動之公營住宅政策，總租期最長為 5 年、出租予設籍臺北市新婚或育有子女之中低收入青年家庭之出租對象及資格條件相較，除中繼國宅短期出租方案之租金訂價水準較低、租期較短及家庭年收入限制門檻較寬外，其餘並無不同。又永平國宅 99 年度短期出租方案之承租戶，按行為時短期出租方案作業規定，至 101 年度租期已屆滿 2 年之租期限制，然都發局於 101 年 2 月函頒永平國宅供臺北市新婚或育有子女之青年家庭短期承租公告事項修正為：租期 101 年度屆滿 2 年之原承租戶得再申請承租，經審查合格並中籤者，租期重新計算。致上開承租戶中之 12 戶，依修正後公告與該局辦理換約，其

租期可重新計算(依 101 年修正之永平國宅短期出租方案規定，總租期可至 3 年)，累計總租期可長達 5 年，與中繼國宅短期出租方案規定累計租期最多不得超過 3 年有間，且已與公營住宅累計租期不得超過 5 年之出租條件相同。按中繼國宅短期出租方案，本係作為中繼國宅空置期間之短期運用替代措施，惟都發局迭經放寬申租者年齡及租期限制(短期出租方案申租者，原規定年齡需在 40 歲以下，累計租期不得超過 2 年；嗣該局於 101 年修訂永平國宅短期出租方案，放寬年齡限制在 45 歲以下，總租期累計最長至 3 年)，執行結果與公營住宅無明顯區隔，且與中繼國宅短期出租方案短期運用初衷有間。

5. 又查，永平國宅自 94 年度作為中繼國宅後，同年 6 月至 98 年 7 月底，長達 4 年期間 88 戶全數空置，案經都發局研提短期出租方案，並添購基本傢俱及採隨到隨辦方式因應，惟該方案承租戶僅

⁶ 中繼國宅短期出租方案，原限制申租者年齡在 40 歲以下，累計租期不得超過 2 年。嗣都發局於 101 年修訂永平國宅短期出租方案，放寬年齡限制在 45 歲以下，總租期累計最長至 3 年；至基三國宅短期出租方案，仍維持原租期限制規定。

約 20 戶，顯見改善措施未獲具體成效；復查該中繼國宅之出租對象，係無自用住宅之中低收入青年家庭（即短期出租方案承租戶）、北市府消防局員工及臺北市立體育學院學生（作員工及學生宿舍之用），均非屬更新改建而進住者。臺北市審計處前辦理都發局主管 99 及 100 年度財務收支抽查及 101 年度調查該局辦理中繼國宅計畫執行情形，數度就中繼國宅非屬更新改建目的而進住者比率甚高，執行結果已偏離政策意旨等情事，通知檢討改善，經該局函復略以：中繼國宅資源將配合住宅政策整體搭配運用；其中永平國宅近程仍維持作中繼國宅出租使用，並放寬短期出租方案承租者年齡及租期限限制，遠程則待全部承租戶租期屆滿且建築物整修改善後，再考量轉型為公營住宅使用；研擬辦理臺北市出租國宅轉型社會住宅配套措施規劃委辦案，並將中繼國宅運用策略與其他出租住宅資源一併納入檢討。惟查截至 102 年 9 月底，中繼國宅運用策略之檢討距臺北

市審計處函請研謀改善已近 1 年，仍未見明確執行方向；且查臺北市出租國民住宅計 3,784 戶，然尚在排隊等候承租之低收入等經濟弱勢家庭，於 94 年底有 4,726 戶，增加至 102 年 9 月底之 8,715 戶，並有逐年增加趨勢；其中與永平國宅距離最近之延平出租國民住宅（位於士林區延平北路 5 段 1 巷 36 號，自 94 年底至 102 年 9 月底止，每年均有 1 至 2 百戶之低收入戶等候承租）；另都發局推動之公營住宅，中程計畫目標預定於 103 年底完工或規劃設計興建達 4,808 戶，惟截至 102 年 9 月底止，可供出租者僅 184 戶，公營住宅存量顯有不足，顯見該局辦理之各項國（住）宅，均存嚴重供需失衡現象。都發局在中繼國宅更新改建中繼安置功能不彰、活化措施亦未獲有效改善，長期處於高空戶率情形下，未確實依照行政院整體住宅政策實施方案，加強住宅市場供需引導及總量規劃，釋出部分中繼國宅數量轉型併與其他出租國（住）宅統籌運用，有

效解決弱勢者居住問題並保障其居住權益，卻僅考量為免重蹈出租國民住宅租期冗長輪替率低之困境，及其硬體設備不及公營住宅水準等因素，仍維持作為效益偏低之中繼國宅使用，顯有欠當。

6. 綜上，都發局為臺北市實施國(住)宅政策之主管機關，應衡酌地方發展需要，評估各項國(住)宅之需求總量，分析歷年供需情形，加強住宅供需引導及總量規劃，惟該局在中繼國宅長期處於更新改建中繼安置需求偏低，漸已失卻原使用功能，而出租國民住宅數寡卻低收入候租者眾，又推行之公營住宅存量尚顯不足，各項國(住)宅均存嚴重供需失衡等情形下，未依行政院整體住宅政策實施方案，將各項國(住)宅作整體性規劃評估，釋出部分中繼國宅數量轉型併與其他出租國(住)宅統籌運用，以保障弱勢者承租國(住)宅機會之可近性及多元性，致中繼國宅處於長期空置、空戶率高問題，另方面卻面臨低收入民眾長期殷切等候承租之出租國民住宅及公營住宅有存量

不足之窘境，核有效能過低情事。

參、行政機關回應情形

本案計畫執行相關缺失，經北市府於103年1月27日、3月17日、6月23日、8月7日函復檢討改善情形，臺北市審計處並將其改善情形於103年8月19日函報審計部核轉監察院，該院已於同年9月26日函復予以備查。茲將其研擬改進措施摘述如次：

一、重行檢討中繼國宅控留原則，爾後僅就公部門主導或有明確需求時程之更新改建案始予以控留，並每半年辦理定期檢討，暫無中繼需求之空戶即行辦理短期出租作業，俾提高資產使用效能

- (一)都發局為推動臺北市整宅之更新及修德、台肥等老舊出租(售)國民住宅之改建，將基三國宅部分住宅單元及永平國宅轉作中繼國宅，惟都市更新辦理過程中，常有非預期之困難，又該局對於無改建社區提出申請即予控留，主要係考量控留戶數方可作為北市府與住

戶協商交涉之籌碼，控留中繼國宅實為政府部門協助加快更新期程之重要工具。

(二)經都發局重行檢討中繼國宅政策及控留原則，爾後僅就公部門主導或有明確需求時程之更新改建案方予控留，並每半年定期請北市府各單位研提需求，按其提出之需求戶數及時程，經審慎討論評估後，據以規劃控留或辦理短期出租戶數。至中繼國宅停車格空格數偏高，因承租戶自有車輛者不多，且社區周邊有免計費之路邊停車格，致住戶申租率不高，實係因地區因素致停車需求低所致。茲就近年內曾有表達中繼安置需求之各案件處理方式如下：

1. 吳興街二期整宅更新案：因更新會財務問題及內部糾紛，致更新進度落後，經檢討暫不控留中繼國宅，納入後期需求每半年檢討 1 次。
2. 台肥新村 A 社區(輻射屋)都更新案：因更新會與受託規劃團隊

無法達成共識，尚須修正事業計畫，更新進度難以預估，經檢討暫不予控留。

3. 大龍社區及市場拆除重建案：該社區及市場案經鑑定結果屬高氯離子混凝土建物(俗稱海砂屋)，因已屆停止使用期限，經專案核定得分批、提早入住中繼國宅，故控留永平國宅 37 戶。

4. 台肥出租國民住宅拆除改建案：該拆除改建案於 102 年 8 月 9 日核定，都發局規劃安置承租戶至基三國宅，已開放現場供承租戶看屋，並辦理簽約及入住事宜。

(三)有關將基三國宅 A、B 區 22 戶轉作中繼國宅，主要係鑑於臺北市仍有多處整宅及因輻射或海砂建材影響居住安全之老舊國民住宅應儘速更新改建，長期而言尚有相當數量之中繼安置需求，故預為儲備中繼資源，都發局已於 102 年 4 月 24 日完成租金之訂定，並辦理短期出租事宜。

(四)對於中繼國宅短期運用方式之

規劃，考量應以不影響原本中繼安置功能為原則，如辦理短期出租方案之租期設定為 2 年，則以預估未來 2 年內無使用需求之空戶始行公告受理；若更新案入住時程為 1 年後，則以租期 1 年規劃短期運用方案。

二、調整中繼國宅執行方向，將其中 51 戶轉型為公營住宅，並保留 20% 戶數優先提供出租國民住宅等候戶承租，中繼國宅運用策略併同檢討修正，俾未來與其他市有出租住宅一併考量，建立更彈性之運用機制

(一) 中繼國宅規劃之宗旨，係以承諾提供短期協助作為拆遷安置措施，俾提高弱勢族群參與都更意願，以增加整合誘因為初衷；至配合北市府提供區段徵收或公共工程拆遷之臨時性安置，主要係針對已有長期安置計畫但有空窗期之案件，提供銜接功能。

(二) 經都發局研提提升中繼國宅使用效能之相關措施如下：

1. 永平國宅：考量大龍社區及市

已逾停止使用年限，未來尚有中繼安置需求，故控留 37 戶續作為中繼國宅，暫無使用計畫空戶，辦理短期出租；餘 51 戶於 103 年 6 月 16 日簽奉市長核准轉型為公營住宅，並保留 20% 戶數優先提供出租國民住宅等候戶承租，都發局辦理傢俱設備採購後即公告受理申請承租及簽約。

2. 基三國宅：經都發局辦理台肥出租國民住宅改建戶搬遷意願調查計有 198 戶承租；其餘暫無使用計畫空戶，辦理短期出租方案之承租申請。

(三) 都發局為配合住宅法公布施行，委託辦理臺北市出租國宅轉型社會住宅配套措施規劃案，除對於出租國宅轉型配套措施，研議等候戶之處理方式外，中繼國宅運用策略亦一併納入檢討修正，俾未來與其他市有出租住宅資源一併考量，建立更彈性之運用機制。

(四) 有關短期出租方案之規劃，以不影響原本中繼安置功能為原

則，故將租期訂為 2 年或 3 年，並於租賃契約修正增列「若有更新改建案進住需求即須配合提早終止租約」之規定，另考量短期出租方案承租戶具不穩定性，故於租住期間仍可申請等候承租出租國民住宅或申請承租公營住宅。

肆、後續改善及整體效益情形

案經臺北市審計處追蹤北市府研提改善措施執行結果，截至 103 年底止，中繼國宅計 255 戶出租使用【台肥國宅、台肥新村 A 社區(輻射屋)、水源四、五期整宅及大龍社區等更新改建戶 208 戶，短期出租方案承租戶 39 戶，協助法務部安置強制拆除華光社區國有土地違占戶 4 戶，及出租南港區公所作為里民活動場所 1 戶，加計管理站 3 戶】，空戶率降至 30.14%【 $(365-255)/365=30.14\%$ 】，其中更新改建戶計有 208 戶，占總住戶 252 戶之 82.54%，103 年度並增裕北市府租金收入 1,964 萬餘元，中繼安置功能已顯著改善，有效提升資產使用效能。

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。

本案都發局辦理中繼國宅計畫，係為提供老舊國民住宅及受輻射污染或海砂建材社區之住戶，於建物更新改建期間安置租住，惟該局未審慎評估計畫可行性及效益，及未確實查察更新改建辦理進程及中繼國宅進住需求，復未加強住宅供需引導及總量規劃，致中繼國宅存有長期空置問題，同時面臨低收入戶長期殷切等候承租之出租國民住宅及公營住宅有存量不足等效能過低情事。經臺北市審計處查核揭露，並依審計法第 69 條規定，通知

上級機關長官臺北市市長查明妥適處理，並報告監察院後，已獲北市府具體回應，並研提重行檢討中繼國宅控留原則及調整中繼國宅執行方向，將其中 51 戶轉型為公營住宅，並保留 20% 戶數優先提供出租國民住宅等候戶承租等具體改善措施，經審計部轉陳監察院備查。

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，促請行政機關建立透明與確保課責之機制，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

臺北市中繼國宅計畫執行情形

編 者：審計部

發行人：林慶隆

查核團隊：臺北市審計處李處長香美、吳科長政道、王育敏

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：禾泰印刷設計有限公司

地 址：臺北市懷寧街 76 號 3 樓

電 話：(02)2314-0386

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 104 年 10 月初版

定 價：新臺幣 100 元整

GPN：1010401873

ISBN：978-986-04-6096-4

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

回饋單

您好：

審計部為持續提升審計工作之價值與效益，誠摯地邀請您填寫這份回饋單，讓我們瞭解您對本專案審計報告的想法與建議。填寫完後，請傳真至 02-23977889。您所填寫的資料不會對外公開，請安心作答。

- 報告名稱：NAO-104 -18 臺北市中繼國宅計畫執行情形
- 性別：☐男 ☐女
- 您的身分：☐公部門(☐行政機關☐立法機關☐監察院☐審計機關) ☐媒體工作者
☐私部門 ☐學術單位 ☐一般民眾 ☐其他：_____
- 從何處取得此份報告：☐審計機關或人員贈閱 ☐審計部全球資訊網 ☐圖書館
☐書店 ☐其他：_____

1. 您覺得此份報告是否具有價值：☐是 ☐否

2. 您覺得此份報告對您幫助最大的地方是：

3. 您覺得此份報告可以再增加或減少哪些內容，使其更具可讀性：

4. 您認識對此份報告可能有興趣的人（請提供電子郵件信箱）：

5. 其它建議：

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 978-9-86046-096-4



9 789860 460964

GPN : 1010401873
定價：新台幣100元
NAO-104-18