審計部專案審計報告

高雄市政府經濟發展局未開闢市場用地經管情形



民國 104 年 12 月

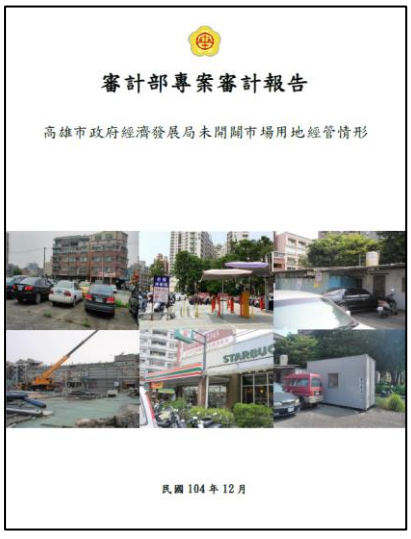
審計部　印

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。

審計部暨其所屬機關民國103年審計結果可量化財務效益約240億2千5百萬餘元，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18.55元。

本專案審計報告揭露高雄市政府經濟發展局經管未開闢市場用地，對已無興建需求土地，未檢討辦理都市計畫變更，致長期閒置或低度使用，又市場用地管理欠周，任令遭長期占用或未儘速催收被占用土地使用補償金等，相關缺失經促請高雄市政府檢討改進，並報告監察院，該府已研擬改善措施，估計增加收入13億3,694萬餘元。

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.....2
三、調查方法及限制.....2
四、主要調查發現.....2
五、調查意見處理情形.....3
貳、專案調查辦理情形.....3
一、前言.....3
二、調查重點及發現.....3
三、調查意見及建議.....11
參、行政機關回應情形.....19
肆、後續改善及整體效益情形.....21
伍、結語.....22

圖 目 錄

圖1 左營區灣市38市場用地遭違約轉租情形.....8
圖2 鳳山區三甲段56地號市場用地遭違約轉租情形.....10
圖3 左營區福山段478地號(灣市2)、橋頭區橋中段14地號、湖內區中山段42地號遭占用搭建鐵皮(貨櫃)屋或種植農作物.....11
圖4 左營區福山段478地號(灣市2)、鳳山區明頂段18至19地號、小港區宏明段432地號遭占用停車.....12
圖5 傳統零售市場發展策略架構.....20
圖6 左營區菜公段6小段1127地號市場用地(灣市38)現況.....23

表 目 錄

表1 經濟發展局截至102年8月31日已取得未開闢市場用地時間、取得方式及其面積統計表.....5
表2 無興建市場需求土地提報都市計畫檢討變更使用分區情形彙整表.....21

高雄市政府經濟發展局未開闢市場用地經管情形

壹、總述

一、調查原委

政府為改善民眾生活環境，並促進市、鎮、鄉皆有計畫均衡發展，依都市計畫法第42條規定，視實際情況需要，於都市計畫地區內設置市場等公共設施用地，後續則須依同法第26條規定，辦理都市計畫通盤檢討，按都市計畫發展情況及參考人民建議，對非必要公共設施用地，變更其用途，俾土地能合理規劃使用。高雄市政府曾於民國(下同)70年辦理「變更高雄市原都市計畫區市場用地(通盤檢討)案」，針對既存市場進行通盤檢討作業，期使計畫與實際情況相配合，俾舊有市場得以整頓更新，新設計畫市場可適應未來需要，惟該次專案通盤檢討迄今已逾30年，期間陸續劃設之市場用地，其原有服務機能面臨便利商店、超級市場及大型量販店之競爭而逐漸萎縮，致部分用地未有開闢計畫，長期閒置，影響資產使用效能。

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。審計部高雄市審計處(下稱高雄市審計處)前查核高雄市政府經濟發展局(99年12月25日高雄市縣合併後由該局接管，下稱經濟發展局)101年度財務收支及單位決算，發現該局所經管之市場用地，多數自取得後逾15年仍未依計畫編定用途使用或存有閒置、低度利用等情事，且經後續追蹤瞭解，截至102年8月底，計有31處面積7.51公頃、帳面價值6億3,599萬餘元之市場用地，其使用現況為空地、臨時活動廣場或停車場等，未能落實都市計畫目標，並發揮土地利用價值，不符整體經濟效益。茲為深入瞭解經濟發展局對未開闢之市場用地經管情形，爰於102年8月派員辦理專案調查，期發掘各項管理缺失及問題癥結所在，適時提出建議意見，促請研謀

改善，俾發揮審計積極功能。

二、調查範圍

本調查涵括經濟發展局截至102年8月底止，經管已取得未開闢市場用地之使用及維護管理情形。

三、調查方法及限制

(一)調查方法

1. 函請受查機關查填截至 102 年 8 月底未開闢市場用地經管情形調查表，瞭解用地基本資料及使用現況，嗣於就地抽查運用檢查、觀察、詢問等方法，以取得足夠及適切之審計證據。
2. 運用地籍圖資網路便民服務系統及內政部實價登錄系統，蒐集分析市場用地客觀評價資料及鄰近地段地號買賣交易實價總額。復為發揮查核效益，擇要實地現勘外，另善用交通年鑑等官方統計資訊，結合停車格收費標準、停車場管理資訊，推估部分市場用地遭占用停車而坐失之停車費收入。

(二)調查限制

囿於各該市場用地經都市計畫劃設迄今年代久遠，期間更歷經高雄市、縣於99年12月25日合併改制，前高雄縣政府及其所屬各機關暨鄉(鎮、市)公所以前年度辦理市場用地業務之相關資料，雖陸續移交管理，惟因承辦人員多所異動，或因人員更替業務移交及檔案管理作業未盡健全，難以完全提供，復限於調查人力及時間等因素，影響查核深度及廣度。

四、主要調查發現

案經高雄市審計處辦理調查結果，發現經濟發展局未開闢市場用地經管情形，核有下列缺失：

(一)對無興建市場需求之土地，未積極檢討提報辦理都市計畫變更為其他使用分區，致長期閒置或低度利用，嚴重影響土地使用效能，且不符整體經濟效益。

(二)未積極開發具發展潛力之精華市場用地，致無法發揮土地價值，挹注市庫財源；經管已出租之市場用地，任令廠商開

闢為未符公告容許使用項目之用途，且於獲悉違約情事後，未能儘速處理土地返還事宜，任令承租廠商久延，斲傷政府形象。

(三)市場用地管理欠周，任令遭長期占用，或未積極催收被占用土地使用補償金，損及政府權益。

五、調查意見處理情形

本案調查發現之缺失，經高雄市審計處依審計法第69條規定，於103年4月30日通知高雄市市長查明妥適處理，並報告監察院。嗣經高雄市政府分別於103年5月29日、104年1月26日及4月27日研提具體改善措施。高雄市審計處將其改善情形於104年9月3日函報審計部核轉監察院，該院於同年月18日函復准予備查。

貳、專案調查辦理情形

一、前言

都市計畫法第48條規定：「依本法指定之公共設施保留地供公用事業設施之用者，由各該事業機構依法予以徵收或購買；其餘由該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所依徵收、區段徵收、市地重劃方式取得之。」零售市場管理條例第3條規定略以，零售市場指經直轄市或縣(市)主管機關核准，於都市計畫市場用地或非都市土地之甲、乙、丙種建築用地，以零售及劃分攤(鋪)位方式，供蔬、果、魚、肉類及其他民生用品集中零售之營業場所。

經濟發展局(含前高雄縣政府)為配合都市計畫設置公有零售市場，以區段徵收、市地重劃等方式取得之市場用地，截至102年8月底止，尚未依計畫用途使用者，計有楠梓區高昌段428地號等31處，面積7萬5,148平方公尺(市地重劃29處、區段徵收1處、地籍圖重測1處，詳表1)，帳面價值總計6億3,599萬餘元，依102年公告現值計算為26億3,183萬餘元。

二、調查重點及發現

高雄市審計處為瞭解各該未開闢市場用地之使用、開發及維護管理情形，於102年度辦理本專案調查，茲將主要調查發現擇述如次：

(一)未開闢市場用地使用及開發情形

1.使用概況

高雄市市有公用財產管理作業手冊第2章第2節「土地管理-管理使用」第1點規定：「依預定計畫、規定用途或事業目的儘速開闢使用，避免閒置或低度利用。」截至102年8月31日，經濟發展局經管市場用地使用現況為空地閒置者，計有楠梓區高昌段428地號等10處；區公所、高雄市政府環境保護局及高雄市政府交通局等機關借用為里民休閒廣場、環保車停車場、收費停車場者，計有楠梓區高昌段49地號等11處；遭占用種植農作物、搭建鐵皮屋或貨櫃屋及民眾占用停車者，計有橋頭區橋中段14地號等7處；前辦理出租開發為民有市場，嗣因承租人違約終止契約者，計有左營區菜公段6小段1127地號等2處；縣市合併前已廢場，目前閒置者為燕巢區燕西段966地號1處。

2.未開闢原因分析及都市計畫檢討情形

截至102年8月底，上述未開闢市場用地取得未滿10年者，計有鳳山區頂新段58地號等3處；10年以上未滿15年者，計有楠梓區清楠段230地號等9處；15年以上未滿20年者，計有楠梓區高昌段428地號等11處；20年以上者，計有左營區新光段98地號等8處，最長達27年(詳表1)。據管理機關經濟發展局表示，各該市場用地遲未能開闢原因，主要係現代消費趨勢變遷，既有市場用地提供之服務機能漸被其他使用分區作市場使用或超級市場、連鎖便利商店及量販店等取代，且市府財政困難，以不開闢公有市場為原則。

另據高雄市政府都市發展局(下稱都市發展局)填復之都市計畫區未開闢市場用地歷次辦理通盤檢討情形，市場用地之管理機關經濟發展局，未確實依前揭都市計畫法之規定，至少每5年都市計畫通盤檢討，提報辦理都市計畫變更，或未能確實進行調整。又首揭未開闢市場用地中，屬原高雄市

表1　經濟發展局截至102年8月31日已取得未開闢市場用地時間、取得方式及其面積統計表

單位：平方公尺

序號	行政區地段地號	取得年月日	取得方式	取得迄今	權利範圍面積	現況
	合　　計				75,148.91	
1	楠梓區高昌段428(楠市1)	84.5.11	市地重劃	18年4月	2,309.60	空地
2	楠梓區高昌段49(楠市2)	84.5.11	市地重劃	18年4月	3,019.71	楠梓區公所借用為里民休閒廣場，並供停放車輛
3	楠梓區清楠段230(楠市18)	89.7.3	市地重劃	13年2月	2,344.85	楠梓區公所借用為里民休閒廣場
4	楠梓區清楠段501(楠市19)	88.1.14	市地重劃	14年8月	2,341.45	空地
5	楠梓區清豐段150(楠市17)	89.11.17	市地重劃	12年10月	3,385.27	高雄市政府環境保護局借用為環保車停車場
6	楠梓區清豐段207(楠市16)	89.11.17	市地重劃	12年10月	3,105.84	空地
7	左營區福山段478、478-1、478-2(灣市2)	91.4.2	市地重劃	11年5月	4,454.21	遭占用停車，並搭建鐵皮屋、貨櫃屋
8	左營區新光段98(灣市4)	81.9.2	市地重劃	21年	3,030.15	左營區公所借用為里民運動休閒廣場
9	左營區菜公段6小段1073(灣市37)	84.8.23	市地重劃	18年	913.75	空地(圍籬管理)
10	左營區菜公段6小段1127(灣市38)	83.11.1	市地重劃	18年10月	1,980.56	前出租開發經營，嗣承租人違約終止契約
11	小港區宏明段432(二苓市5)	82.9.16	市地重劃	20年	1,090.25	空地(圍籬管理)
12	小港區宏明段577(二苓市6)	82.9.16	市地重劃	20年	1,113.06	遭占用停車及設置金爐
13	鳳山區頂新段58	97.12.20	市地重劃	4年8月	2,255.48	空地(圍籬管理，雜草叢生)
14	鳳山區明頂段18	88.6.10	市地重劃	14年3月	980.75	遭占用停車
15	鳳山區明頂段19	88.6.10	市地重劃	14年3月	1,004.17	遭占用停車
16	鳳山區中崙段12	83.12.31	區段徵收	18年8月	4,592.57	空地(圍籬管理，雜草叢生)
17	鳳山區三甲段56	88.10.12	市地重劃	13年11月	2,343.66	前出租開發經營，嗣承租人違規使用未予續約。
18	仁武區文武段152	83.12.1	市地重劃	18年9月	1,408.92	仁武清潔隊借用為辦公室及停車場
19	仁武區文武段157	83.12.1	市地重劃	18年9月	1,425.88	仁武清潔隊借用為辦公室及停車場
20	橋頭區橋中段14	85.8.31	市地重劃	17年	4,735.14	遭占用種植農作物
21	湖內區明宗段95	83.9.30	市地重劃	18年11月	2,268.29	空地
22	湖內區中山段42	85.5.27	市地重劃	17年3月	1,541.71	遭占用停車，並搭建鐵皮屋
23	岡山區大寮段220-34、222-10	96.9.3	市地重劃	6年	661.00	空地(圍籬管理)
24	甲仙區甲仙段669	82.5.26	市地重劃	20年3月	835.53	遭占用停車

表1　經濟發展局截至102年8月31日已取得未開闢市場用地時間、取得方式及其面積統計表(續)

單位：平方公尺

序號	行政區地段地號	取得年月日	取得方式	取得迄今	權利範圍面積	現況
25	三民區大裕段1小段186(灣市11)	75.6.30	市地重劃	27年2月	1,903.00	三民區公所借用為里民活動廣場
26	三民區覆鼎金段覆鼎金小段1593、1593-1(灣市12)	93.3.10	市地重劃	9年6月	3,647.00	三民區公所借用為里民活動廣場
27	三民區陽明段2小段47(灣市15)	80.1.10	市地重劃	22年8月	3,589.00	三民區公所借用為里民活動廣場
28	苓雅區林聖段1小段2012(市47)	80.5.2	市地重劃	22年4月	2,834.20	高雄市政府交通局借用闢為英明黃昏市場停車場
29	前鎮區佛公段601(佛公市1)	75.7.25	市地重劃	27年1月	4,114.00	三民區公所借用為里民運動休閒廣場
30	前鎮區獅甲段2小段582(市48)	90.5.21	市地重劃	12年3月	4,422.97	空地(圍籬管理)
31	燕巢區燕西段966	85.5.30	地籍圖重測	17年3月	1,496.94	原西燕村公有市場公共走道，縣市合併廢場，閒置中

資料來源：整理自高雄市政府經濟發展局與都市發展局查填資料。

轄部分17處，其中：10處於102年7月26日經高雄市都市計畫委員會第31次會議通過變更使用分區，迄高雄市審計處查核日(102年9月16日，下同)尚未公告實施；楠梓區楠市1、楠市17、左營區灣市2、灣市4及前鎮區市48等5處則於通盤檢討計畫內未予檢討變更使用分區；灣市38經決議具商業機能，維持原計畫，請經濟發展局思考招商開發；苓雅區市47退回專案小組再討論，且上開經都市計畫通盤檢討未予變更使用分區之土地，除灣市2外，餘迄未研謀後續處理計畫。至前高雄縣轄14處，於都市計畫區內已無闢建需求之市場用地，惟迄未完成都市計畫檢討變更，甚有湖內區明宗段95地號等6處，最近1次通盤檢討公告實施日期迄今已近(逾)10年。

3.市場用地開發利用情形

(1)民間參與市場投資興建營運開發

經濟發展局前考量原高雄市尚未開闢完成之市場用地多處，且政府財源短絀，每年可供編列於公共建設之預算有限，又行政院於94年提出活化閒置公共設施推動方案，希冀各縣市政府可逐案檢討閒置公共設施，並朝委外方式進行開發，鼓勵民間參與建設，引進民間充裕資金與靈活經營方式，

以滿足市場需求，達到土地適切利用、善用土地資源之效，該局爰於95年間辦理民間參與市場建設甄選專業服務廠商採購案，評選5處最具開發潛力之市場用地進行可行性綜合評估、先期規劃及招商準備作業等，促使民間參與市場建設順利進行。

據該局於95年10月5日簽報市長略以：依據本案開發潛力評估報告書，初步建議優先開發之5處公有市場用地依序為市48、灣市28、灣市5、灣市1、灣市2，其中灣市28已作為獎勵民間投資開發利用，現與投資商民事訴訟中，宜俟判決終審再行處理，爰以開發序位第6之灣市12遞補，並提報高雄市政府資產管理委員會96年度第2次會議討論，會議結論：同意本案5處市場用地辦理BOT先期規劃結案，並請主管機關將本案辦理過程向新任建設局長(改制為經濟發展局)報告瞭解。嗣該局以前述資產管理委員會中有委員建議可跳脫思考不作市場使用，循都市計畫通盤檢討變更為其他用地為由，另於96年間簽奉市長同意不辦理民間參與開發。惟該局後續針對上開市場用地，並未積極研謀都市計畫檢討變更或其他有效處理計畫，致開發計畫空轉，擱置近2年後，經高雄市政府財政局提請98年第1次資產管理委員會討論略以，未開闢市場用地皆經由重劃方式取得，目前尚未提計畫通盤檢討變更，加以土地取得迄今仍無法有效利用，擬請經濟發展局說明目前土地處理方式及是否賡續辦理開發或其他方式以有效利用並增加收入。案經該次資產管理委員會決議，請該局2個月內提出處理方案。

上開5處市場用地後續處理進度，除灣市1及灣市5於查核時，已完成都市計畫變更為停車場及機關用地，分作停車場及警察局左營分局辦公處所使用，並移交權管機關管理外

，餘市48、灣市2遲至100年間始重新辦理民間參與開發規劃事宜，且截至高雄市審計處查核日止，灣市2市場用地BOT公共建設案尚與廠商議約中，而市48歷經2次民間自行參與開發，或因廠商考量投資效益及風險而申請撤案，或因規劃興建內容不符市府政策需求，未通過審核，仍為閒置空地；至灣市12自95年10月選定辦理BOT開發後，即未再積極研議後續開發事宜，任令其無償供里民活動廣場使用逾5年。

(2)出租民間經營民有市場

高雄市轄市場用地委託民間經營零售市場者，計有左營區灣市38等2處，辦理情形如下：

A.左營區灣市38用地

經濟發展局於93年12月9日與瑞○水泥股份有限公司(下稱瑞○公司)簽定高雄市灣市38公有市場用地(面積1,980.56平方公尺)租賃契約，設置經營民有星光市場，每月租金按申報地價年息10%計收為127,663元，租期自94年1月1日起至103年10月31日止。嗣該局於94年10月發現該公司違反租賃契約規定，擅將店鋪攤位違法改建，且將通道、空地違法增建，變更營業種類轉租(詳圖1)，故於94年12月21日、95年3月20日、6月19日、7月19及26日、8月14日函催限期改善，同年12月14日雙方進行民事調解亦未成立，該局再予限期(96年7月底前)改善亦未改善，遲於97年7月21



資料來源：102年9月9日實地拍攝。

圖1　左營區灣市38市場用地遭違約轉租情形

日始發函終止契約，98年7月提起民事訴訟，全案於102年5月30日經最高法院判決確定，該局除得依約沒收部分履約保證金外，並可依其主張(96年度申報地價年息10%)向該公司請求自97年8月1日起至返還土地止占用該用地之不當得利及將占用土地騰空返還，目前先行辦理扣押瑞○公司存款及房屋、土地查封之強制執行作業，俟辦妥相關事宜後再另案簽辦騰空返還土地。

該局自知悉該公司違約情事後，給予高達6次限期改善，未獲處理，卻遲近3年後始終止契約並請求恢復原狀交還土地，顯怠於行使契約權利，多次限期改善形同具文，致承租人心存僥倖，長期持續違約出租經營牟利，除違反建築管理及消防法規，對公眾之生命財產造成威脅外，並肇致無法辦理合法招商開發情事。

B.鳳山區三甲段56地號用地

前高雄縣政府於96年7月3日與展○有限公司(下稱展○公司)簽訂公有市場用地鳳山市三甲段56地號土地租賃契約，租期4年，由展○公司出資興建開闢市場，並為經營管理使用。查契約第11條第3款及第5款規定:「乙方(展○公司)將攤位租予攤商使用契約之內容，應於營運前報經甲方(前高雄縣政府)同意後作為與攤商訂約之範本。」、「乙方經營管理期間應遵守零售市場管理有關法令規定，並隨時接受甲方市場主管單位之業務監督與輔導。」顯示前高雄縣政府已知上開用地之市場營運起始時點，並應隨時監督與輔導，惟租賃期間，該市場用地經展○公司闢建隔間轉租予飲料店等非零售蔬、果、魚、肉類及其他民生用品之第三人(詳圖2)，前高雄縣政府及經濟發展局均未予適



資料來源：下載自 google 地圖「街景服務」。

圖 2　鳳山區三甲段 56 地號市場用地遭違約轉租情形

時輔導改正，並依約妥處，迄承租人於100年6月間申請續租時，始發現該公司違反契約規定使用土地，顯未落實監督及輔導之責，致出租期間市有土地遭違法使用而未能獲悉；又該局於發現該土地違規使用後，分別於100年6月30日、12月5日、101年2月22日、6月29日、8月29日等5次限期(展延)拆除違建及要求展○公司回歸用途使用，嗣於101年12月12日會勘發現，該公司未依101年8月28日簽訂之切結書約定於同年11月30日前完成拆除，再於102年1月23日函請於102年3月25日清除地上物，逾期將予強制拆除，惟截至高雄市審計處查核日(102年9月3日)現勘結果，上開土地上之建物距100年6月底函請改正已歷時2年仍未完成拆除，不利土地開發再利用。

(二)未開闢市場用地維護管理情形

高雄市審計處於102年9月2、3及9日會同經濟發展局承辦人員實地勘查30處未開闢市場用地維護管理情形，其中左營區福山段478地號(灣市2)、橋頭區橋中段14地號及湖內區中山段42地號等3處市場用地遭占用搭建鐵皮(貨櫃)屋或種植農作物等(詳圖3)，迄未依法排除占用及計收使用補償金，損及政府權益；另左營區福山段478地號(灣市2)、鳳山區明頂段18至19地號、小港區宏明段432地號(詳圖4)、湖內區中山段42地號及甲仙區甲仙段669地號等5處市場用地，長期遭民眾占用停車，除實際使用違反法令所定用途外，其中左營區福山段位處住商繁華地區，鄰近停車不易，該地區之路邊停車均已按時計費，卻任令民眾長期占用停

車；小港區宏明段及鳳山區明頂段等土地則緊鄰公有停車場，長期遭民眾占用停車，排擠緊鄰之公有停車場停車費收入，依利用空地申請設置臨時路外停車場辦法第6條第1項規定：「平面式臨時路外停車場停車位大小、車道寬度及曲線半徑規定如下：……小型車：車位寬度2.5公尺以上，長5.25公尺以上；車道寬度單車道3.5公尺以上，雙車道5.5公尺以上；內側曲線半徑不得小於5公尺。」左營區福山段478地號，面積4,454.21平方公尺，換算停車格數約339格，經就現勘結果及扣除車道空間，如以每日停車數180部按16小時計費、每小時停車費30元，並依101年度交通部統計，高雄市公有路外立體收費停車場之左營區最低停車率76.5%計算，該土地年損失停車費收入約2,412萬餘元；鳳山區明頂段緊鄰頂明公有停車場，以該停車場之停車格及上述路外立體收費停車場之平均周轉率54.95%計算，年損失停車費收入約33萬餘元，上開停車費收入損失合計每年約達2,446萬餘元。

三、調查意見及建議

前述調查重點與發現之缺失，高雄市審計處依審計法第69條規定於103年4月30日通知高雄市市長查明妥適處理，並報告監察院。茲擇述如次：

(一)對無興建市場需求之土地，未積極檢討，提報辦理都市計畫變更為其他使用分區，致長期



資料來源：102年9月3日實地拍攝。

圖3　左營區福山段478地號(灣市2)、橋頭區橋中段14地號、湖內區中山段42地號遭占用搭建鐵皮(貨櫃)屋或種植農作物

閒置或低度利用，嚴重影響土地使用效能，且不符整體經濟效益

1. 依高雄市市有公用財產管理作業手冊第2章第2節「土地管理-管理使用」第1點規定：「依預定計畫、規定用途或事業目的儘速開闢使用，避免閒置或低度利用。」另依都市計畫法第26條第1項規定：「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每3年內或5年內至少應通盤檢討1次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。」及行為時都市計畫定期通盤檢討實施辦法(100年1月6日修正)第2條規定略以：都市計畫發布實施後，每5年至少通盤檢討1次，視實際情形分期分區就都市計畫法第15條或第22條所規定之事項全部或部分辦理。又內政部84年11月9日函規定，取得之公共設施用地，因環境變遷，並經需地機關檢討確無使用之必要者，可於辦理各該都市計畫定期通盤檢討時，檢討撤銷之。

2. 經統計截至102年8月底止，經濟發展局經管之市場用地，計有楠梓區高昌段428地號等31處尚未開闢使用，其中取得未滿10年者，計有鳳山區頂新段58地號等3處，約占總數9.68%；10年以上未滿15年者，計有楠梓區清楠段230地號等9處，約占總數29.03%；15年以



資料來源：102 年 9 月 2、3 日實地拍攝。

圖 4　左營區福山段 478 地號(灣市 2)、鳳山區明頂段 18 至 19 地號、小港區宏明段 432 地號遭占用停車

上未滿20年者，計有楠梓區高昌段428地號等11處，約占總數35.48%；20年以上者，則有左營區新光段98地號等8處，約占總數25.81%，最長者達27年，據經濟發展局表示各該市場用地遲未能開闢之主因係現代消費趨勢變遷，既有市場用地提供之服務機能漸被其他使用分區作市場使用或超級市場、連鎖便利商店及量販店等取代，且市府財政困難，不再編列預算闢建公有市場。惟查經濟發展局為市場用地之管理機關，卻長年漠視各地區市場用地機能降低，且無興闢計畫等情況，確實依上揭都市計畫法等規定研謀妥處，致上揭31處未開闢市場用地全數未配合每5年都市計畫通盤檢討，提報辦理都市計畫變更，或未能確實進行調整，甚存有鳳山區頂新段58地號等12處用地迄未完成檢討變更及湖內區明宗段95地號等6處用地，最近1次通盤檢討公告實施日期迄今已近(逾)10年，而楠市1、楠市17、灣市4及市48等用地於101年7月20日經檢討後未予變更，惟經濟發展局迄未研謀後續處理計畫等情事。復據內政部不動產交易實價查詢服務網查詢結果，上揭未開闢市場用地鄰近地段買賣交易實價總價高達45億4,722萬餘元遠高於其102年公告現值總額26億3,183萬餘元，顯示經濟發展局轄管未開闢市場用地價值龐鉅，惟任令長期閒置或作為籃球場、里民休閒廣場、環保車停放處等低度利用，影響土地使用效能，且無法發揮整體經濟效益。

3. 綜上，經濟發展局對於所經管已取得未開闢市場用地，既已無闢建市場計畫，卻未積極檢討提報都市計畫變更，調整為其他使用分區，置任長期閒置或低度利用，嚴重影響土地使用效能及經濟效益，核有效能過低情事。允宜審慎檢討評估市場發展機能，依規定辦理檢討變更，另就維持原計畫或檢

討不予變更者，研謀相關開發計畫或處理方案，俾有效發揮土地價值，挹注市庫財源。

(二)未積極開發具發展潛力之精華市場用地，致無法發揮土地價值，挹注市庫財源；經管已出租之市場用地，任令廠商開闢為未符公告容許使用項目之用途，且於獲悉違約情事後，未能儘速處理土地返還事宜，任令承租廠商久延，斲傷政府形象

1. 依高雄市市有財產管理自治條例第43條第1項規定：「市有不動產為促進公共利益、增進使用效益或增加市庫收益，經本府核准後，管理機關得依有關規定自行辦理或提供主辦機關以出租、設定地上權、委託、合作或信託等方式，為下列之開發利用：一、興建房屋。二、投資或興辦事業。三、其他適當之開發利用。」復依零售市場管理條例第6條第1、2項規定：「直轄市、縣(市)或鄉(鎮、市)主管機關得視需要設立公有市場，並鼓勵民間投資設立市場。前項公有市場得出租或委託民間經營，其出租或委託對象之資格、程序、租金及其他相關事項之規定，除其他法律另有規定者外，由直轄市或縣(市)主管機關定之。」

2. 經濟發展局前於95年間辦理民間參與市場建設甄選專業服務廠商採購案，評選市48等5處最具開發潛力之市場用地，辦理BOT先期規劃，並經該府資產管理委員會96年度第2次決議同意辦理結案，嗣經濟發展局以當日與會委員建議可跳脫不作市場使用，循都市計畫通盤檢討變更為其他用地為由，另於96年間簽奉市長同意不辦理民間參與開發。惟查經濟發展局後續針對上開市場用地，並未積極研謀都市計畫檢討變更或其他有效處理計畫，擱置近2年後，復由該府財政局提請98年第1次資產管理委員會討論前開土地取得迄今仍無法有效利用，案經該次會議決議，請

經濟發展局2個月內提出處理方案，然經濟發展局遲至100年間已近2年始重新辦理市48及灣市2等2處市場用地之民間參與開發規劃事宜，其中市48用地102年公告現值高達2億8,470萬餘元，為未開闢市場用地中最高，前2次辦理民間自行參與開發，分因廠商考量投資效益及風險、規劃內容不符合政策需求，而撤案或駁回申請，截至高雄市審計處查核日止，歷時2年餘，仍為閒置空地，迄未研謀具體處理計畫，致無法發揮其土地價值，挹注市庫財源；另灣市12用地公告現值達2億1,342萬餘元，自95年10月選定辦理BOT開發後，即未再積極研議後續開發事宜(如多目標市場使用)，任令其無償供里民活動廣場使用逾5年，迨102年7月26日始報經都市計畫審議委員會通過變更為兒童遊樂場用地，除損及市場用地開發可增進市庫財源之目的，亦有違地盡其利原則。

3.經查經濟發展局前將左營區菜公段6小段1127地號(灣市38)及鳳山區三甲段56地號分別出租予瑞○公司及展○公司開發經營零售市場，核有下列缺失：

(1)經濟發展局於93年12月9日與瑞○公司簽定高雄市灣市38公有市場用地(面積1,980.56平方公尺)租賃契約，以設置經營民有星光市場，租期自94年1月1日起至103年10月31日止，每月租金127,663元(按申報地價年息10%計收)。依租賃契約第11條規定：「乙方有下列情事者，經甲方書面通知乙方限期改善，逾期未改善時，甲方得解除或終止契約，收回租賃物，履約保證金沒入不予發還。」經濟發展局於94年10月發現瑞○公司違反租賃契約規定，擅將店鋪攤位違法改建，且將通道、空地違法增建，變更營業種類轉租，於94年12月21日函請該公司限期改

善未果，再於95年3月20日、6月19日、7月19日、7月26日及8月14日要求其限期改善均置若罔聞，惟經濟發展局仍未依契約規定，予以終止契約，嗣95年12月14日雙方進行民事調解不成立後，經濟發展局又再給予長達半年以上之限期(96年7月底前)改善，該公司亦無作為後，始於97年7月21日發函終止契約，嗣於98年7月提起民事訴訟，經最高法院102年5月30日判決確定經濟發展局可依其主張向該公司請求給付相當於租金(該土地96年度申報地價年息10%，即每月149,730元)之不當得利及將占用土地騰空返還。經濟發展局怠於行使契約權利，多次限期改善僅形同具文，致承租人心存僥倖，長期持續違約出租經營牟利，除違反建管及消防法規，對公眾之生命財產造成威脅外，並肇致無法辦理合法之招商開發，斲傷政府形象。

(2)前高雄縣政府於96年7月3日與展○公司簽訂鳳山市三甲段56地號公有市場用地租賃契約，標租用途為市場使用，租期4年，由展○公司出資興建開闢，並為經營管理使用。查該契約第11條第3款規定：「乙方(展○公司)將攤位租予攤商使用契約之內容，應於營運前報經甲方(前高雄縣政府)同意後作為與攤商訂約之範本。」及第4款規定：「乙方經營管理期間應遵守零售市場管理有關法令規定，並隨時接受甲方市場主管單位之業務監督與輔導。」顯示該府已知該市場營運起時，並應隨時監督與輔導其管理情形，惟租賃期間，展○公司未能取得其闢建之地上建物合法使用執照，且將部分傳統零售市場攤位闢建為店舖，供經營蔬、

果、魚、肉類及其他民生用品集中零售以外之項目，違反契約第8條第3款規定：「使用內容與公告容許使用項目不符」，並擅將部分場地轉租第三人，前高雄縣政府及經濟發展局均未予適時輔導改正，並依約妥處，迄承租人100年6月間申請續租時，始發現該公司違反契約規定使用土地，顯未落實監督及輔導之責，致出租期間市有土地遭違法使用而未能獲悉，斲傷政府形象；復查經濟發展局於發現該土地違規使用後，分別於100年6月30日、12月5日、101年2月22日、6月29日、8月29日等5次限期(展延)拆除違建及要求展○公司回歸用途使用，嗣於101年12月12日會勘發現，該公司未依101年8月28日簽訂之切結書約定於同年11月30日前完成拆除，再於102年1月23日函請於102年3月25日清除地上物，逾期將予強制拆除，惟截至高雄市審計處查核日(102年9月3日)現勘結果，上開土地上之建物距100年6月底函請改正已歷時2年仍未完成拆除，不利土地開發再利用。

4. 綜上，經濟發展局未積極開發具高經濟價值之土地，以增闢財源，卻任令其閒置或低度使用，復對經管已出租之市場用地，任令廠商違法闢建，變更營業種類轉租或作為未符公告容許使用項目之用途，且容任承租廠商多次限期改善未果，未能儘速處理土地返還事宜，核有效能過低情事。允宜儘速續辦民間參與開發市場作業，或循都市計畫檢討程序，變更為其他使用分區，及依法定程序積極收回遭違法占用之土地，並檢討改進其履約管理及違約求償作業，以避免減損政府形象與權益。

(三)市場用地管理欠周，任令遭長期占用，或未積極催收被占用土地

使用補償金，損及政府權益

1. 依高雄市市有財產管理自治條例第16條規定:「管理機關對經管之市有財產，應善盡管理維護責任。」同條例第17條規定：「市有財產遭受不法侵害或涉及權利糾紛者，管理機關應依法排除侵害或解決糾紛，必要時得循司法程序辦理。」及高雄市政府處理被占用市有不動產作業要點第2點規定：「……市有不動產被私人或團體占用者，除非公用不動產得依相關法令規定以出租或讓售方式辦理外，管理機關得依下列方式處理：(一)協調占用人排除地上物後騰空返還。(二)地上物屬違建者，應予拆除。(三)提起民事訴訟請求排除占用及給付使用補償金。」另參照內政部84年12月28日函示，為避免已徵收取得之公共設施用地，在未依核准徵收原定興辦事業使用前，遭非法占用或荒廢，該部業於報奉行政院核頒之「都市計畫公共設施用地使用及建設計畫」中明定施設防占及簡易工程，其工程之執行，除道路用地按市區道路工程標準施設外，餘公園、停車場、廣場、學校、體育場等用地應以施設簡易工程作必要之管理維護設施為原則。

2. 高雄市審計處於102年9月2、3及9日會同經濟發展局人員實地勘查結果，左營區福山段478地號、橋頭區橋中段14地號及湖內區中山段42地號等3處市場用地或遭占用栽種農作物，或搭建鐵皮屋及貨櫃屋等，惟經濟發展局迄未依法排除占用及計收使用補償金，損及政府權益；另左營區福山段478地號、小港區宏明段432地號、鳳山區明頂段18至19地號、湖內區中山段42地號及甲仙區甲仙段669地號等5處市場用地，長期遭民眾占用停車，除實際使用違反法令所定用途外，其中左營區福山段478地號位處住商繁華地區，鄰近停車不易，該地區之路邊停車均已按時計

費，經濟發展局本應審酌當地實際需求，善加開發利用經管之土地(如：會商交通局闢建作停車場)，卻任令民眾長期占用停車；小港區宏明段432地號及鳳山區明頂段18至19地號等土地則緊鄰公有停車場，長期遭民眾占用停車，勢排擠緊鄰之公有停車場停車費收入，上開停車費收入損失，經初估統計每年約達2,446萬餘元[1]，顯示經濟發展局疏於管理市場用地，除影響市容觀瞻，並已坐失政府財源。

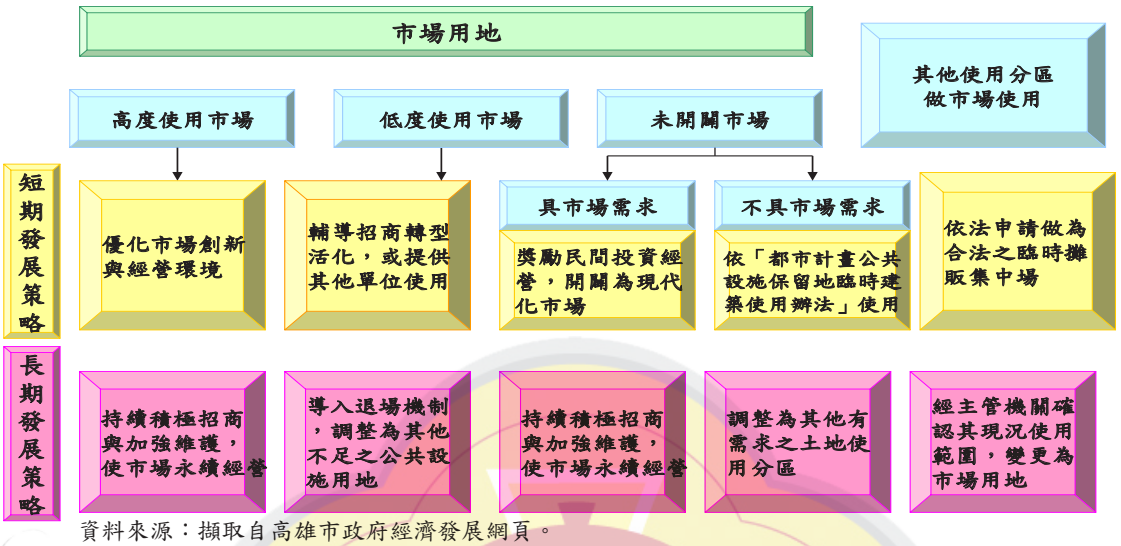
3. 綜上，經濟發展局對經管市場用地未善加管理維護，任令遭長期占用，且未依法排除占用及催收使用補償金，損及政府權益，另放任位處住商繁華地區之用地遭民眾停放車輛，未積極研謀可行之開發計畫，除排擠緊鄰之公有停車場(格)停車費收入並已長期坐失政府財源，管理機關經濟發展局核有未盡職責及效能過低情事。允宜查究相關人員疏失責任，並積極研議適當之土地開發策略或委外經營(管)之可行性，俾能使地盡其利。

參、行政機關回應情形

本案相關缺失情事，經高雄市政府於103年5月29日、104年1月26日、同年4月27日研提具體改善措施，擬定傳統零售市場長短期發展策略(詳圖5)及議處相關失職人員，高雄市審計處並於104年9月3日將改善情形函報審計部核轉監察院。該院已於同年月18日函復准予備查。茲將其研擬之改進措施摘述如次：

一、對久無興建市場需求之土地，積極提報都市計畫檢討變更

[1] 依利用空地申請設置臨時路外停車場辦法第6條規定，左營區福山段478地號，面積4,454.21平方公尺，換算停車格數約339格，經就現勘結果及扣除車道空間，並依當地行情，以每日停車數180部以16小時計費、每小時停車費30元，並依101年度交通部統計，高雄市公有路外立體收費停車場之左營區最低停車率76.5%計算(按時計費)，該土地年停車費收入約2,412萬餘元(180*16*30*365*76.5%)；鳳山區明頂段緊鄰頂明公有停車場(按次計費)，以該停車場之停車格數56格及上述路外立體收費停車場之平均周轉率54.95%、每次停車費30元計算，全年損失之停車費收入約33萬餘元(56*54.95%*30*365)；另小港區宏明段鄰近鳳陽停車場，該停車場暫不收費。



資料來源：擷取自高雄市政府經濟發展網頁。

圖 5　傳統零售市場發展策略架構

使用分區，並於變更後移由權管機關管理，俾促進市有土地有效利用

經檢討楠梓區清楠段501及230地號(楠市19及18)、清豐段207地號(楠市10)、高昌段49地號(楠市2)、左營區菜公段6小段1073地號(灣市37)、小港區宏明段432及577地號(二苓市5及6)、三民區大裕段1小段186地號(灣市11)、覆鼎金段覆鼎金小段1593及1593-1地號(灣市12)、陽明段2小段47地號(灣市15)及前鎮區佛公段601地號(佛公市1)等11處市場用地，已無興建市場需求，業提報都市計畫變更完成，移交權責機關管理運用；另湖內區明宗段95地號及甲仙區甲仙段669地號等2筆土地，已列入都市計畫通盤檢討辦理使用分區變更中(詳表2)，俾促進市有土地有效利用。

二、賡續推動具發展潛力之精華市場用地開發事宜，評估適宜由民間開發者，積極辦理公開標租或BOT，引進民間資金，繁榮地方經濟

審酌政府財政缺口逐年擴大，財政結構尚欠穩健，而市場用地開發勢增加政府鉅額經費支出。為減低政府財政負擔，經檢討評估適宜由民間開發之用地，採公開標租方式委託開發或依促進民

間參與公共建設法規定，辦理市場用地BOT案，刻陸續辦理左營區福山段478、478-1及478-2地號市場用地BOT案，及左營區菜公段6小段1127暨鳳山區三甲段56等地號土地標租作業，期引進私部門資金興建公共設施，使地盡其利，並兼顧政府財政及經濟發展。

三、廠商違約改建轉租牟利案，業循司法或協議途徑解決；另強化巡查機制，積極排除土地遭占用，落實市有資產之管理

爭議多年之左營區菜公段6小段1127地號土地委託開發經營，廠商違約改建轉租牟利案，經提民事訴訟三審定讞勝訴，將積極辦理後續不當得利債權催繳及土地返還事宜；另鳳山區三甲段56地號租賃

表 2　無興建市場需求土地提報都市計畫檢討變更使用分區情形彙整表

單位：平方公尺、新臺幣元

行政區	地段地號	取得時間	權利範圍面積	帳面價值	最近 1 次都市計畫通盤		
					檢討情形	變更後用途	變更後接管機關
楠梓	清楠段 501（楠市 19）	88.1.14	2,341.45	15,219,425	納入變更高雄市都市計畫區（原高雄市地區）市場用地（通盤檢討）並配合變更主要計畫案，於 102 年 10 月 4 日公告實施。	停車場用地	高雄市政府交通局
	清楠段 230（楠市 18）	89.7.3	2,344.85	15,241,525		廣場用地	高雄市政府工務局
	清豐段 207（楠市 16）	89.11.17	3,105.84	18,635,040		機關用地	高雄市政府環境保護局
	高昌段 49（楠市 2）	84.5.11	3,019.71	21,802,306		廣場用地	高雄市政府工務局
左營	菜公段 6 小段 1073（灣市 37）	84.8.23	913.75	9,914,188		停車場用地	高雄市政府交通局
小港	宏明段 432（二苓市 5）	82.9.16	1,090.25	8,722,000		兒童遊樂場用地	高雄市政府工務局
	宏明段 577（二苓市 6）	82.9.16	1,113.06	5,899,218		廣場用地	高雄市政府工務局
三民	大裕段 1 小段 186（灣市 11）	75.6.30	1,903.00	22,974,919		兒童遊樂場用地	高雄市政府工務局
	覆鼎金段覆鼎金小段 1593 及 1593-1（灣市 12）	93.3.10	3,647.00	48,477,176		兒童遊樂場用地	高雄市政府工務局
	陽明段 2 小段 47（灣市 15）	80.1.10	3,589.00	49,513,844		停車場用地	高雄市政府交通局
前鎮	佛公段 601（佛公市 1）	75.7.25	4,114.00	42,645,724		兒童遊樂場用地	高雄市政府工務局
湖內	明宗段 95	83.9.30	2,268.29	3,629,264	103.5.7 變更湖內都市計畫（第 4 次通盤檢討）案公開展覽 30 天，變更使用分區為符合現況之公園綠地。		
甲仙	甲仙段 669	82.5.26	835.53	1,838,166	102.12.12 變更甲仙都市計畫（第 4 次通盤檢討）案，第一次專案小組會議納入使用分區變更。		

資料來源：整理自高雄市政府提供資料。

案，承租人違約轉租供非零售市場業務使用，經與承租人協議後，已自行騰空地上物返還土地，並將追討協議期間之不當得利78萬餘元；至左營區福山段478地號、橋頭區橋中段14地號、鳳山區明頂段18地號等3處市場用地遭占用停車，已排除占用，並將定期巡查，落實市有資產之管理。

肆、後續改善及整體效益情形

本案經高雄市審計處持續追蹤高雄市政府研擬改善措施執行結果，已逐步顯現改善成效。茲擇述如下：

一、完成精華地左營區福山段478等地號市場用地BOT案簽約事宜，並獲中央核發獎勵金，略具成效

左營區福山段478、478-1及478-2地號土地(灣市2市場用地)與477地號(停2停車場用地)合併開發案，經與民間機構於103年2月24日簽訂「民間自行規劃參與高雄市左營區灣市2市場用地及停車場用地BOT公共建設案」投資契約，投資金額15億6,852萬元，興建期間預計4年，自107年開始營運，營運期46年，依高雄市政府103年5月29日函復略以：初估可獲財務效益13億1,905萬餘元，包含：開發及契約期間營運權利金分別為5,000萬元及10億7,179萬餘元、興建營運期間土地租金1億6,857萬餘元；另獲財政部促參司核發促參獎勵金2,868萬餘元。

二、鳳山區三甲段56地號市場用地，已由廠商自行拆除地上物騰空返還，並收繳協議期間之使用補償金，嗣完成公開標租事宜，增裕庫收

經濟發展局已於102年9月收回該處市場用地，且由承租人自行拆除地上物返還，並收繳使用補償金78萬餘元，確保政府公產權益。另於104年6月重新辦理公開標租，同年7月決標，年租金115萬餘元(隨公告地價漲幅比率調整)，租期9年10個月，預計至少可收取總租金1,132萬餘元，有效活化市場商機，挹注市府財政收益。

三、左營區菜公段6小段1127地號市場用地(灣市38)業配合地

理環境需要，經標租作為臨時路外公共停車場使用，發揮土地使用效能，挹注市庫財源

左營區菜公段6小段1127地號市場用地(灣市38)，位處榮總路與榮耀街交叉口，面臨高雄榮民總醫院側門，往來人潮眾多，用地區位極佳，長期為辦理用地開發，增加市庫收益，已積極研議規劃辦理BOT案；短期則為善用土地，經依高雄市市有財產管理自治條例第42條規定辦理用地標租，先於103年7月間完成出租供設置平面式臨時路外公共停車場使用(詳圖6)，嗣於104年6月26日續約，總租賃期間為1年6個月，收繳租金收入579萬餘元，發揮土地使用效能，挹注市庫財源。



資料來源：104年9月12日實地拍攝。

圖6　左營區菜公段6小段1127地號市場用地(灣市38)現況

伍、結語

國際最高審計機關組織(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。

本案經濟發展局為改善民眾生活環境，促進市、鎮、鄉皆有計畫均衡發展，分別以區段徵收或市地重劃方式取得市場用地，並研議開發事宜，惟對已無興建市場需求之土地，未檢討辦理用地之都市計畫變更，致長期閒置或低度使用，影響土地使用效能，復未積極開發具潛力之精華市場用地，並妥處廠商違約開發案件，以發揮土地價值並增裕庫收，又市場用地管理欠周，任令其遭長期占用或未儘速催收被占用土地使用補償金等情

事。經高雄市審計處查核揭露，並依審計法第69條規定報告監察院後，已獲高雄市政府具體回應與改善，並增裕庫收達13億餘元，審計機關將持續追蹤辦理成效。

未來對於政府其他重要施政工作，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

高雄市政府經濟發展局未開闢市場用地經管情形

編　者：審計部
發行人：林慶隆
查核團隊：高雄市審計處林源豐、施偉民、鍾青玲、劉佶明、林鳳頡
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 3F
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 12 月初版
定　價：新臺幣 100 元整
GPN：1010403244　　ISBN：978-986-04-7531-9

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-104-24　高雄市政府經濟發展局未開闢市場用地經管情形
- 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 978-9-86047-531-9
9 789860 475319

GPN：1010403244
定價：新臺幣100元
NAO-104-24