

臺北捷運忠孝復興站聯開大樓統一經營案，出租收益低於市場水準，經審計機關促請檢討改善，已調整租金，維護市府權益

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(下稱捷運局)辦理臺北都會區大眾捷運系統木柵線忠孝復興站土地聯合開發統一經營案，出租收益低於市場水準，經促請檢討改善，已於辦理續約時調整租金，維護市府權益。

臺北市政府為有效利用捷運忠孝復興站土地資源，促進商業發展，於民國(下同)89年1月15日與投資人簽訂臺北都會區大眾捷運系統木柵線忠孝復興站土地聯合開發投資契約書，依該府核定之開發建議書及權益分配比例，由投資人出資興建聯合開發大樓(興建成本 49 億餘元)，並由捷運局負責履約管理及後續公有不動產委託統一經營作業。該大樓於 95 年 11 月 15 日取得使用執照，總面積約 7,401.63 坪，自 95 年 12 月 29 日起以基本租金(每年 1 億 5,240 萬餘元)加計營業額抽成之方式，委託投資人統一經營。臺北市審計處於 100 年 10 月查核發現，捷運局未依投資人原承諾提供「市場水準以上」之租金收益，協商租金底限，致開發計畫完成後，出租收益反較投資人出租本標的物予實際營運人之條件為低，經於 100 年 11 月 7 日函請檢討改善。

嗣經臺北市審計處追蹤改善情形，本案租賃契約於 105 年 6 月 29 日屆滿，該府已檢討契約書條件之合理性，調整以固定租金方式，每月收取租金 2,127 萬餘元，與投資人續簽租賃契約 9 年 6 個月，年租金計 2 億 5,531 萬餘元，較舊契約平均年租金增加 7,583 萬餘元，維護市府權益。



臺北捷運木柵線忠孝復興站聯合開發大樓
(臺北市政府捷運工程局提供)