審計部專案審計報告

臺南市第一期九份子重劃區市地重劃計畫執行情形

民國 105 年 9 月

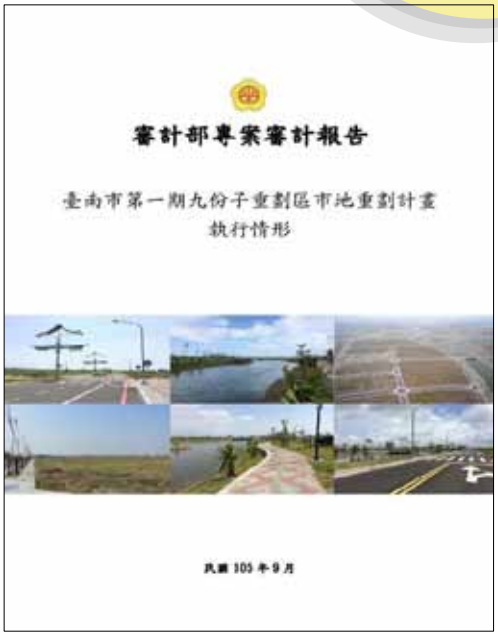
審計部

中華民國審計部及其所屬機關民國 105 年度審計人力計有 731 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 103 年審計結果可量化財務效益約 240 億 2 千 5 百餘萬元，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。

本專案報告揭露臺南市第一期九份子重劃區市地重劃計畫執行多年仍未能完成，未達計畫目標及預期效益，經促請臺南市政府檢討改善，該計畫已完工驗收及完成土地分配與登記，取得抵費地 9.88 公頃，並辦理土地標售，償還部分貸款本息，另成立開發工程科，專責辦理市地重劃及區段徵收工程。

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 ····· 3
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 ····· 4
三、調查意見及建議 ····· 8
參、行政機關回應情形 ····· 18
肆、後續改善及整體效益情形 ····· 19
伍、結語 ····· 21

圖　目　錄

圖 1　九份子重劃區市地重劃範圍圖 · 1
圖 2　九份子重劃區市地重劃位置圖 · 1
圖 3　九份子重劃區市地重劃計畫期程圖 ····· 5
圖 4　九份子重劃區空照圖與相關設施景觀 ····· 20

表　目　錄

表 1　九份子重劃計畫期程延宕情形表 ····· 6
表 2　臺南市(含縣市合併改制前原臺南市、前臺南縣)土方供需統計表 ····· 15
表 3　未依原重劃計畫進度完成清償增加之貸利息費用表 ····· 17

臺南市第一期九份子重劃區市地重劃計畫執行情形

壹、總述

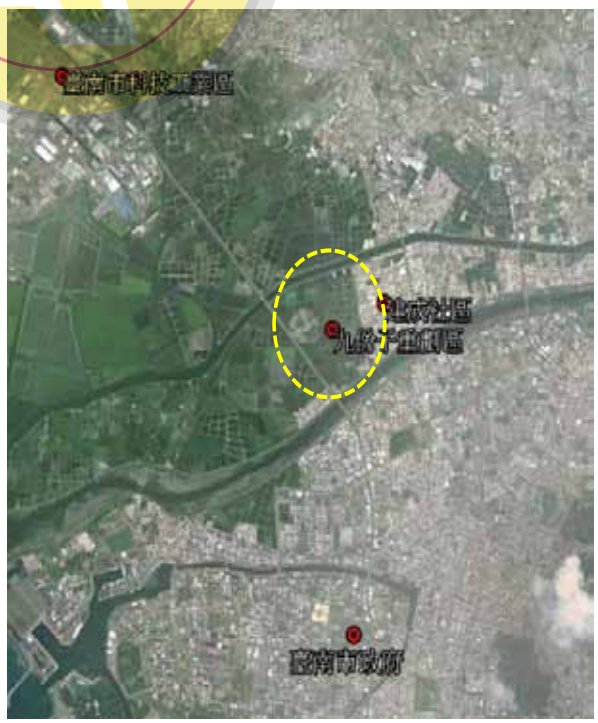
一、調查原委

臺南市九份子重劃區(原為縣市合併改制前之臺南市第十八期九份子重劃區，改制後更名為臺南市第一期九份子重劃區，下稱本重劃區)坐落於臺南市安南區西側，重劃面積共 101.76 公頃，與台 17 線省道安明路一段相鄰，鹽水溪、嘉南大圳流經該區域之南北二側(詳圖 1)，因基地交通與觀光條件優越(詳圖 2)，故縣市合併改制前原臺南市政府(下稱原市府)期藉由重劃使該區土地價值提高，重劃完成後可提供建築用地 62.49 公頃、變電所專區用地 0.77 公頃及機關用地 0.18 公頃，及增加政府地價稅、土地增值稅、房屋稅等稅收，且無償取得公共設施用地 38.32 公頃，預估節省徵地費 76 億餘元與公共設施開闢費 24 億餘元。本重劃區重劃經費 23 億 9,403 萬餘元，係由土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出售或繳納差額地價款償還，重劃工作

圖 1 九份子重劃區市地重劃範圍圖

資料來源：臺南市政府地政局提供。

圖 2 九份子重劃區市地重劃位置圖



資料來源：下載自Google Earth地圖。

預定自民國(下同)96 年 1 月至 100 年 12 月全部完成，審計部臺南市審計處(下稱臺南市審計處)前於 100 年 7 月間辦理「臺南市九份子重劃區工程」(下稱本重劃工程)施工品質稽察，發現有工程進度持續落後、規劃設計有欠周延等情，賡續列管至 102 年 2 月底，仍有部分缺失尚未改善，且工程實際進度僅 60.30%，未依原規劃期程於 100 年 12 月底完成重劃工作，肇致貸款利息持續增加等情事。

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、經濟與不經濟及其施政效能之程度。臺南市審計處為瞭解九份子重劃區市地重劃計畫(下稱本重劃計畫)執行情形及其有無達成預期效益，爰於 102 年再度規劃辦理專案調查，期能發掘問題癥結，提出適切之審核意見，促請檢討改善，俾提升政府施政效能，以善盡審計職責。

二、調查範圍

本調查範圍涵括臺南市九份子重劃區市地重劃工作、重劃工程及財務計畫等項辦理情形；調查對象包含原市府及臺南市政府地政局(下稱地政局)。

三、調查方法及限制

(一)調查方法

事前廣泛蒐集資料，整合研究與分析比較，以瞭解本重劃計畫內容及執行概況，並以規劃矩陣研析可能查核發現缺失，及於就地查核時，以訪談、調閱資料等方法，蒐集原市府及地政局籌辦情形並進行分析與判斷，擬具適切之審核意見。

(二)調查限制

本重劃計畫於 96 年核定後開始執行，相關重劃工作、重劃工程及財務計畫資料繁雜，部分檔案資料尋找不易，且囿於審計工作人力與外勤時間等因素限制，僅依據查核範圍及調查重點就主辦機關提供之文件資料，並輔以現場查訪方式蒐集資料予以查核。

四、主要調查發現

經臺南市審計處辦理專案調查結果，發現臺南市九份子重劃區市地重劃計畫執行情形，核有下列欠妥情事：

(一)辦理本重劃工程未本於權責審查排水計畫書，致延遲計畫執行，復於工程進度嚴重落後，未依規定妥處並研謀善策，且廠商施工進度未達繼續履約評估標準，亦未督促積極趕工，致工程延宕2年4個月，迄未達成計畫目標及預期效益，嚴重影響地主權益並斲傷政府形象。

(二)未依規定上網申報土方交換資料，又施工後未落實尋求土方交換，致增加非必要之購土費用，並延誤重劃計畫之開發。

(三)未依預定時程完成土地交接及債務清償作業，增加貸款利息支出1,861萬餘元。

五、調查意見處理情形

本案查核所見缺失，經臺南市審計處依審計法第69條規定，於103年2月17日函請臺南市市長查明妥適處理，並報告監察院，嗣經縣市合併改制後臺南市政府(下稱市府)於同年8月1日至105年4月22日共8次函復研提改善措施並予失職人員適當處分後，臺南市審計處於105年5月6日函報審計部核轉監察院。該院已於同年6月1日函復准予備查。

貳、專案調查辦理情形

一、前言

(一)計畫緣起

本重劃區原址多為漁塭地，因基地交通與觀光條件優越，原市府期藉由重劃後提供方整土地及完善公共設施，以促進該區域土地利用及提高土地價值，遂擬具臺南市第十八期九份子重劃區市地重劃計畫書，報經內政部於96年2月26日核定，重劃面積101.76公頃、重劃經費23億9,403萬餘元，重劃公共工程預計於100年8月完工及同年12月完成土地重劃。

(二)計畫目標及效益

本重劃完成後可提供方整土地、完善公共設施、提升環境品質、

土地產權獨立及提高土地價值，並提供建築用地 62.49 公頃、機關用地 0.18 公頃及變電所專區 0.77 公頃，並可增加政府地價稅、土地增值稅、房屋稅等稅收，無償取得公共設施用地 38.32 公頃，預估可節省徵地費 76 億餘元與公共設施開闢費 24 億餘元。

(三)計畫執行概況

本重劃工程於 98 年 6 月 9 日決標予大○工程股份有限公司(下稱大○公司)，契約金額 12 億 2,251 萬餘元，並於同年 8 月 4 日開工，嗣因大○公司財務困難，於 100 年 7 月 1 日由履約連帶保證廠商偉○營造有限公司(下稱偉○公司)承接施工。由於本重劃工程開工期程較原計畫落後及施工期間發現地下遭掩埋廢棄物，須加以清除，遂辦理修正計畫，並展延至 101 年 12 月完工及 102 年 8 月完成土地重劃。惟截至 102 年 12 月底，本重劃工程進度僅 96.71%，尚未完工及完成土地重劃。

二、調查重點及發現

本重劃工程自 98 年 8 月 4 日開工，因原承商財務困難，於 100 年 7 月 1 日交由履約連帶保證廠商承接施工，經臺南市審計處派員查核，發現因無法覓尋土方，致工程進度嚴重落後等欠妥情事；並據媒體報導重劃進度緩慢，影響原地主權益，臺南市審計處為瞭解其問題癥結，爰就整體計畫之執行及控管情形進行查核。茲將查核發現分述如次：

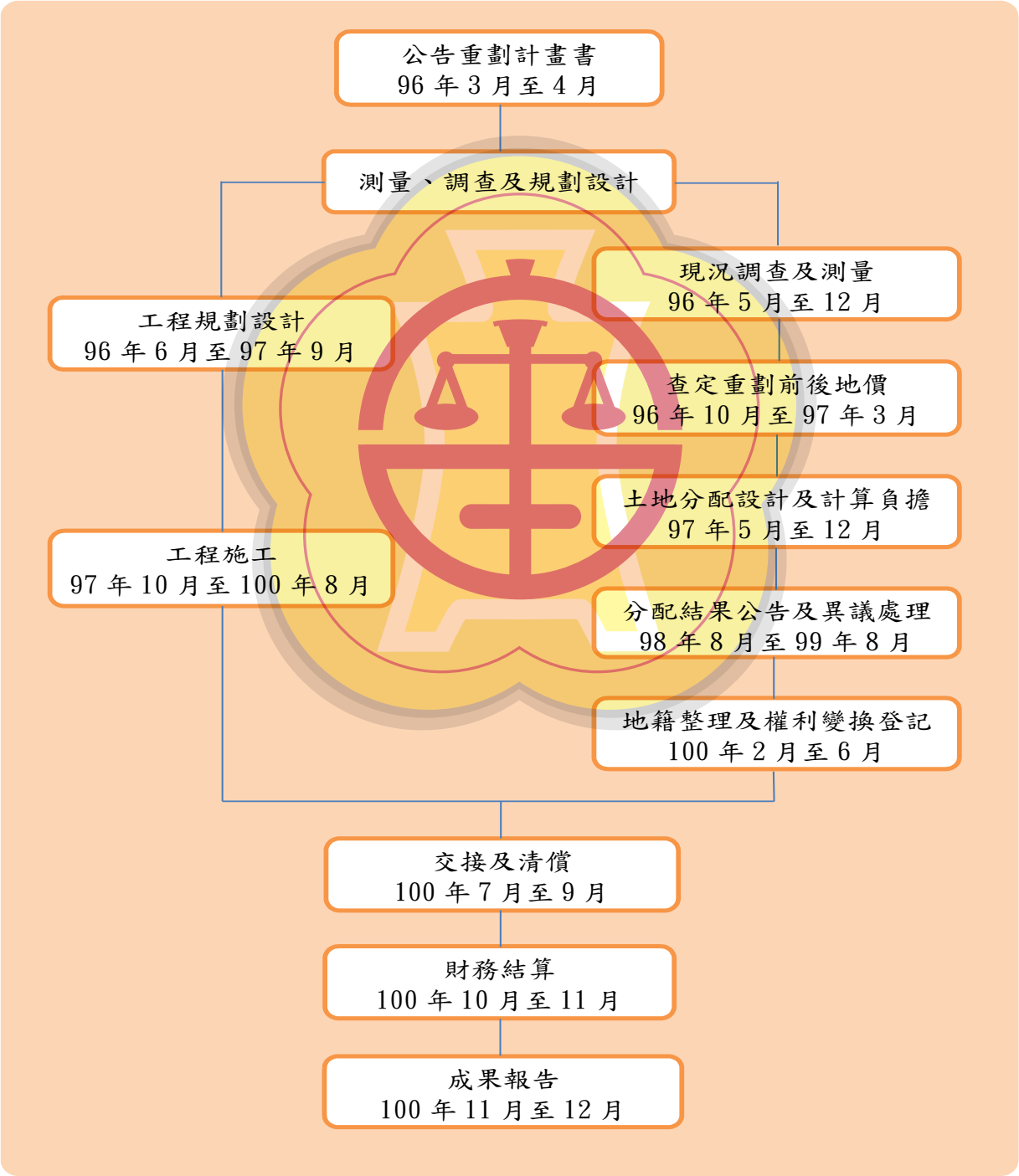
(一)重劃計畫核定及修正情形

本重劃區原址多為漁塭地，但基地鄰近臺南市科技工業園區及四草濕地，交通與觀光條件優越，原市府期藉由重劃後提供方整土地、完善公共設施及提升環境品質，使土地價值提高，遂於 96 年 1 月擬具臺南市第十八期九份子重劃區市地重劃計畫書，報經內政部於 96 年 2 月 26 日核定，重劃範圍北自嘉南大圳南側，南迄鹽水溪北側，東臨公道 2-30 米計畫道路，西界臺 17 省道安明路一段(詳圖 1)，重劃面積 101.76 公頃、參與重劃土地所有權

人數為 784 人、經費 23 億 9,403 萬餘元，土地所有權人重劃負擔比率平均為 48.72%，預計於 100 年 8 月完工，9 月完成交接與清償工作，12 月完成重劃(詳圖 3)。

嗣因 99 年 12 月 25 日臺南縣、市合併升格為直轄市，為統合原臺南市及前臺南縣公辦重劃區期數，

圖 3　九份子重劃區市地重劃計畫期程圖



資料來源：依九份子重劃區市地重劃計畫書繪製。

遂更名為「臺南市第一期九份子重劃區市地重劃計畫」。由於原市府及地政局未本權責審核排水計畫書及本重劃工程施工期間發現地下遭掩埋廢棄物，亟待處理，以維護環境品質等因素，遂於 100 年 9 月 26 日修正重劃計畫，並展延至 101 年 12 月完工及 102 年 8 月完成重劃，已較原預定完成期程延宕 1 年 8 個月（詳表 1）。

(二)重劃計畫辦理情形

原市府於 96 年 1 月擬具本重劃計畫，經內政部核定後，同年 3 月公告本重劃計畫書及舉辦所有權人座談會，同年 9 月發包本重劃工程規劃設計及監造工作委託技術服務

表1　九份子重劃計畫期程延宕情形表

工作項目	原計畫期程	修正後之期程	累計延宕期程（年月）	修正原因
工程規劃設計	96 年 6 月至 97 年 9 月	96 年 10 月至 98 年 3 月	6 個月	原市府未本於權責審定排水計畫書，致影響細部設計成果，最終於 97 年 12 月 9 日排水計畫書備查，98 年 3 月 18 日細部設計審定，較原預定於 97 年 9 月完成規劃設計延宕 6 個月。
工程施工	97 年 10 月至 100 年 8 月	98 年 8 月至 101 年 12 月	1 年 4 個月	1. 細部設計審定後，原市府預定於 1 個月內工程開工，開工後 2 年 10 個月完工。原市府預計之發包、開工期程過短，致實際開工日落後原預定 4 個月，修正重計畫自 98 年 8 月開始施工。 2. 地下發現有廢棄物，展延 4 個月。 3. 配合實際施工期程修正預定進度。
交接及清償	100 年 7 月至 9 月	101 年 12 月至 102 年 2 月	1 年 5 個月	配合工程完工而修正，並略微調整。
財務結算	100 年 10 月至 11 月	102 年 3 月至 5 月	1 年 6 個月	同上。
成果報告	100 年 11 月至 12 月	102 年 5 月至 8 月	1 年 8 個月	同上。

資料來源：整理自臺南市政府地政局提供資料。

案勞務採購，97 年 5 月辦理土地改良物拆遷補償費發放，98 年 6 月發包本重劃工程，截至 102 年 12 月底，重劃工作僅完成查估及公告、通知發放土地改良物或墳墓拆遷補償費，尚在辦理查定重劃前後地價、工程施工、土地分配設計計算等工作項目，重劃工作歷經 7 年，已逾原計畫期程 2 年，仍未達成計畫目標及預期效益。

(三)重劃工程辦理情形

原市府於 96 年 8 月辦理本重劃工程規劃設計及監造工作委託技術服務案勞務採購，同年 9 月決標予台灣世○工程顧問股份有限公司(下稱世○公司)，經該公司檢送設計資料，基本設計及細部設計分別於 97 年 2 月及 98 年 3 月核定。原市府遂辦理本重劃工程採購，經 1 次流標後，於 98 年 6 月決標予大○公司，契約金額 12 億 2,251 萬餘元，同年 8 月開工，嗣因大○公司財務困難無力履約，遂於 100 年 6 月 16 日通知地政局，經該局研議後，於同年 6 月 30 日通知本工程履約連帶保證廠商偉○公司進場接辦，次日(7 月 1 日)該公司進場施作，迄 102 年 12 月底，尚在施作道路、路燈、景觀及植栽等項目，實際進度 96.71%，已逾契約規定完工期限，進度落後 3.29%。另查本重劃區重劃面積為 101.76 公頃，重劃前土地多為漁塭養殖業低度使用，須藉由大量填土以全面開發使用，惟原市府辦理本重劃工程規劃設計時，未依規定上網申報土石方交換資料，又原市府及地政局於施工後未落實尋求土方交換，致增加非必要之購土費用，並導致工程進度持續落後而無法如期完工，影響重劃計畫接續項目之進行；及對於工程進度落後，未依規定妥處並研謀善策，任令工程延宕，斲傷政府形象。

(四)財務計畫執行情形

按本重劃計畫書，預估重劃總費用 23 億 9,403 萬餘元，財源籌措方式採向財政部地方建設基金(下稱地方建設基金)或金融機構及臺南市實施平均地權基金貸款支應，

以土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出售款或繳納差額地價償還。依 96 及 98 年本重劃區向地方建設基金貸款計畫書申請總額度為 23 億元，截至 102 年 4 月底，已申請額度 21 億 7,765 萬元，因向地方建設基金之貸款，須於貸款期間分期攤還本息，市庫又於重劃期間調借 9 億 1,000 萬元，且未於本重劃區償還貸款本息時還款，故向地方建設基金借新還舊及向臺南市實施平均地權基金內部調借因應，截至 102 年 4 月底，本重劃區尚未償還之貸款餘額 12 億 9,253 萬餘元，扣除市庫調借尚未償還餘額 2 億 7,900 萬元，餘額 10 億 1,353 萬餘元，與本重劃區累計實支數 9 億 8,718 萬餘元差異 2,634 萬餘元，主要係將作為工程估驗款、材料試驗費、重劃費用零星開支等所需。

本重劃工程自 98 年 8 月 4 日開工，因處理地下廢棄物運棄而無法施工，於 100 年 9 月 26 日修正重劃計畫書，將原訂計畫 99 年 8 月辦理土地分配結果公告及 100 年 6 月權利變更登記之期程，分別延至 101 年 5 月及同年 11 月完成，導致重劃區內抵費地公開標售作業延至 101 年 12 月辦理，102 年 2 月始完成清償建設重劃區之貸款，造成額外增加 100 年 10 月至 102 年 2 月之貸款利息。又本案於 102 年 3 月召開土地分配原則會議，依本案修正重劃計畫書修正後預定期程，自土地分配設計及計算負擔至交接及清償所需期程約需 15 個月(100 年 12 月至 102 年 2 月共計 15 個月)，清償貸款期程再延至 103 年 5 月完成，較原計畫於 100 年 9 月完成清償，遲延 2 年 8 個月，經設算貸款利息費用增加 1,861 萬餘元。

三、調查意見及建議

前述調查重點及發現之缺失，臺南市審計處業依審計法第 69 條規定於 103 年 2 月 17 日函請臺南市市長查明妥適處理，並報告監察院。茲分述如次：

(一)辦理本重劃工程未本於權責審查排水計畫書，致延遲計畫執行，復於工程進度嚴重落後，未依規

定妥處並研謀善策，且廠商施工進度未達繼續履約評估標準，亦未督促積極趕工，致工程延宕 2 年 4 個月，迄未達成計畫目標及預期效益，嚴重影響地主權益並斲傷政府形象

1. 依據內政部 96 年 2 月 26 日核定臺南市第十八期九份子重劃區市地重劃計畫書、三、辦理重劃原因及預期效益略以：重劃後由於土地的地形方整且公共設施完善、環境品質提升及政府協助土地產權獨立，將使土地價值提高，並提供可建築用地 62.49 公頃，可增加政府地價稅、土地增值稅、房屋稅等稅收，且重劃後市府可無償取得公共設施用地約 38.32 公頃，節省相關徵地及公共設施開闢費用。十三、預定重劃工作進度表 3、研訂市地重劃計畫書報核，自 96 年 1 月至 3 月；4、公告重劃計畫書，自 96 年 3 月至 4 月；9、工程規劃設計，自 96 年 6 月至 97 年 9 月；12、工程施工，自 97 年 10 月至 100 年 8 月；17、交接及清償，自 100 年 7 月至 9 月；18、財務結算，自 100 年 10 月至 11 月；19、成果報告，自 100 年 11 月至 12 月。另政府採購法第 101 條第 1 項第 10 款規定：「機關辦理採購，發現廠商有下列情形之一者，應將其事實及理由通知廠商，並附記如未提出異議者，將刊登政府採購公報：十、因可歸責於廠商之事由，致延誤履約期限，情節重大者。」暨本重劃工程契約第 26 條第 3 項規定，所稱延誤履約期限，情節重大者，於巨額工程，指履約進度落後百分之十以上。
2. 查本重劃計畫於 96 年 2 月 26 日經內政部核定，原市府於同年 3 月 15 日公告重劃計畫書圖，5 月 8 日辦理九份子重劃區填土整地工程採購。原市府即應按原預定期程於 96 年 6

月辦理規劃設計採購招標，惟卻未及時辦理本重劃工程規劃設計監造勞務採購，遲至同年 8 月 1 日始上網招標，9 月 19 日決標予世○公司，已較原預定期程延宕 2 個月餘，嗣後經該公司檢送排水計畫書，因本重劃區排水係排入中央管河川鹽水溪，原市府遂於 97 年 6 月 2 日將排水計畫書函報經濟部水利署(下稱水利署)第六河川局陳轉水利署審查，該署 6 月 25 日函復稱：旨揭開發計畫其區內排水排至中央管河川鹽水溪，非屬區域排水，故無排水管理辦法第 11 條之適用。惟原市府卻未依水利署函示本於權責審查排水計畫書，仍於同年 8 月 27 日再次檢送排水計畫書予第六河川局轉陳水利署，該署於 9 月 19 日函復稱：已於 6 月 25 日函復在案，請依該函辦理後續事宜。原市府仍未核定該排水計畫書，影響細部設計成果進行，遲至同年 12 月 9 日始備查排水計畫書，98 年 3 月 18 日審定細部設計，已較原預定期程 97 年 9 月完成規劃設計，延宕 6 個月。

3. 次查細部設計審定後，依上開重劃期程預定於 1 個月內工程開工，開工後 2 年 10 個月完工。查本重劃工程採購於 98 年 5 月 26 日辦理第 1 次公開招標，因無廠商投標而流標，同年 6 月 9 日以預算金額 14 億 3,849 萬餘元辦理第 2 次招標，由大○公司得標，契約金額 12 億 2,251 萬餘元，同年 8 月 4 日開工，工期 1,080 日曆天，預計於 101 年 7 月 18 日竣工。惟本重劃工程屬巨額採購，招標前須先辦理公開閱覽及 28 天等標期，招標作業需相關行政作業時程，原市府未按工程實際發包所需時間合理規劃計畫期程，僅草率預計於細部設計審定後 1 個月內工程開工，肇致實際開工日期較上開

預計開工日落後近 4 個月，亦較原計畫 97 年 10 月開工，延宕 10 個月。又工程開工後，承商於整地作業中發現地下遭掩埋廢棄物，惟據工程發包前之地質鑽探工程報告已列，BH-1 等 7 孔於表層 1.2~3.7 公尺內回填雜土、磚塊、混凝土塊或垃圾，原市府卻未據上開報告督促規劃設計單位詳實調查並妥為規劃設計，肇致開工後，為處理地下廢棄物問題，需展延工期 4 個月餘。嗣後市府因前述因素及配合實際施工期程修正預定重劃工作進度，修正後預計於 101 年 12 月完工，已較原計畫施工期限延遲 1 年 4 個月。

4. 復查大○公司因財務困難無力履約，地政局遂於 100 年 6 月 30 日通知履約連帶保證廠商偉○公司進場接辦，同年 7 月 1 日進場施作，工程進度 26.72%，較預定進度 28.13%，落後 1.41%，同年 10 月落後超過 5%，地政局遂函請偉○公司提報趕工計畫，因該公司提報趕工計畫之預定完工日期 102 年 10 月 31 日，逾核定展延後之竣工日期 101 年 11 月 30 日，共 11 個月，顯不合理，地政局未同意，迄 101 年 1 月，進度落後超過 10%，已符合契約及政府採購法第 101 條第 1 項第 10 款規定延誤履約進度情節重大情形，惟地政局僅暫停給付工程估驗款，卻未依政府採購法第 101 條規定，將該公司刊登政府採購公報為拒絕往來廠商。101 年 4 月時，工程進度落後已達 20%，地政局於同年 5 月、6 月及 7 月以雙掛號通知偉○公司改善進度落後情形，惟進度落後超過 10%持續數月，地政局均未針對進度持續落後情形評估偉○公司有無履約能力，並研謀善策，任令偉○公司以無法辦理估驗計價而不願積極趕工，致進度持續嚴重

落後，至同年 9 月落後高達 45.21%。地政局延宕處理工程進度落後情形，至同年 10 月始檢討評估偉○公司履約能力，究係由該公司繼續施工或終止工程契約，何者為最優處理方式？最後地政局考量終止契約必須辦理工程結算，及辦理未完成部分工程之重新發包，勢必影響重劃完成日期及原地主權益，且偉○公司有誠意繼續履約，遂未與偉○公司終止契約，並予以彈性調整暫停給付工程估驗款，及要求自 101 年 10 月份(當月進度 52.44%)起，每月工程進度需達 3.88%以上，始予以繼續履約。惟截至 102 年 12 月底，偉○公司仍在施作道路、路燈、景觀及植栽等項目，工程進度為 96.71%，經核算自 101 年 11 月起，迄 102 年 12 月底止，共 14 個月，平均每月施工進度為 3.16%，再詳細比對每月實際完成進度，僅 101 年 12 月及 102 年 1 月、7 月等 3 個月施工進度達到 3.88%之要求，其餘 11 個月均未達上述繼續施工進度之評估標準，顯示偉○公司仍遲延履約未積極趕工，惟地政局明知由偉○公司繼續施作之每月施工進度需達 3.88%，對完工期程始有助益，卻未督促積極趕工，任由偉○公司遲延履約，致延誤完工期程，迄 102 年 12 月底，已較原計畫及修正計畫預定於 100 年 8 月及 101 年 12 月完工，分別延宕 2 年 4 個月及 1 年，仍未達成計畫目標及預期效益，又迭經媒體披露本重劃區工程較合約工期至 101 年 7 月 18 日竣工期限已延宕多時、進度嚴重落後，致地主無法出售土地或興建房屋，市府辦理重劃美意未能如期實現，斲傷政府形象。

5. 綜上，原市府及地政局未本於權責審查排水計畫書，致延遲計畫執行，復工程進度嚴重落後，未

依契約及政府採購法規定妥處並研謀善策，且偉○公司施工進度未達繼續施工評估標準之3.88%，亦未督促積極趕工，致迄102年12月仍未完工，未達成計畫目標及預期效益，已較原計畫施工期程延遲2年4個月，影響地主土地出售或興建房屋之權益，斲傷政府形象。

(二)未依規定上網申報土方交換資料，又施工後未落實尋求土方交換，致增加非必要之購土費用，並延誤重劃計畫之開發

1. 依據營建剩餘土石方處理方案參、二、2規定：「公共工程於規劃設計時，如有剩餘或不足土石方，應依公共工程及公有建築工程營建剩餘土石方交換利用作業要點規定申報工程資訊辦理撮合交換。」暨公共工程及公有建築工程營建剩餘土石方交換利用作業要點第4點規定，計畫總工程預算達1億元以上、或單一工程標案預算達2,000萬元以上，且需土達20,000立方公尺以上者，主辦機關應向內政部營建署營建剩餘土石方資訊服務中心上網申報工程區位、數量、土質、預計時程等相關規劃資料。另本重劃工程施工說明書第00801章注意事項、004不足土方之來源規定：「本工程不足土方依第02322章規定向外借土，並優先由鄰近之公共工程以土方交換方式提供，如時程、數量或土質無法配合時，再由承包商自覓合法土方供應。」

2. 查本重劃區面積為101.76公頃，重劃前土地現況多為漁塭養殖業低度使用，須藉由大量填土以全面開發使用，經原市府於96年8月辦理本重劃工程規劃設計及監造勞務採購，同年9月決標予世○公司，98年3月核定細部設計在案，細部設計內容編列「基地及路堤填築」及「借土挖運(含購土費)」項目數量分別為210萬餘立方公尺及170萬餘立方

公尺，金額分別為 8,855 萬餘元及 3 億 5,524 萬餘元，合計占工程費用 13 億 8,719 萬餘元之 32%，顯示土方購置及回填係本重劃工程主要施作項目。另依行政院公共工程委員會(下稱工程會)95 年 5 月 9 日、7 月 28 日及 10 月 30 日函一再重申公共工程於規劃設計階段，應依「公共工程及公有建築工程營建剩餘土石方交換利用作業要點」規定上網申報土石方交換資訊；且依據營建剩餘土石方資訊服務中心(營建棄填土資訊系統)土方申報交換資料，本重劃工程規劃設計 17 個月期間，原臺南市及前臺南縣土方淨產出量達 147 萬餘立方公尺，可供本重劃工程交換使用而無需購土。惟原市府僅於 97 年間進場安南地政事務所辦公大樓新建工程土方 1 萬餘立方公尺，未依上開規定，落實將不足土石方上網申報交換，以節省公帑，卻將契約設計土方量 170 萬餘方全數以購置方式辦理，再逕於工程契約第 16 條第 5 款規定自覓符合契約及相關法規要求之合法土資場或借土區，徒增廠商覓土時間及增加本重劃區非必要之購土費用。

3. 次查原市府核定本重劃工程之預定施作網狀圖，路堤及級配填築預定自 98 年 12 月 18 日至 101 年 5 月 26 日止，工期計 890 日，占合約工期 1,080 日曆天之 82.5%，顯示土方購置及回填工作時程為工程進度之重要關鍵，惟原市府自開工後，未依上述施工說明書規定，將不足土方優先由鄰近之公共工程媒合，以尋求土方交換之機會，逕將 170 萬餘立方公尺土方全數交由大○公司自行尋覓，致廠商自覓土方來源不足時，地政局始於 99 年 12 月 29 日及 100 年 1 月 12 日工地會報，要求大○公司開拓進土料

源及區內土方相關作業務必依契約規定執行等，顯然大○公司已無法順利覓土並已造成工程窒礙難行。嗣後大○公司因財務困難無力履約，地政局遂通知本重劃工程履約連帶保證廠商偉○公司於 100 年 7 月 1 日進場施作，土方問題仍未獲解決，工程進度持續落後，地政局卻僅於 101 年 3 月 7 日媒合 3,321 立方公尺土方，並以契約施工說明書規定認定土方來源係屬廠商責任，未再積極尋求土方交換，嗣後亦未有任何土方交換作業。惟臺南市(含原臺南市及前臺南縣)於本重劃區工程自 98 年 8 月開工至 102 年 5 月之 3 年 8 個月期間，土方總產出量為 360 萬餘立方公尺，總需土量 94 萬餘立方公尺，合計淨產出量達 265 萬餘立方公尺(詳表 2)，較本重劃

表2　臺南市(含縣市合併改制前原臺南市、前臺南縣)土方供需統計表

單位：立方公尺

年度	縣市別	公共工程		建築工程		總計	
		產出量	需土量	產出量	需土量	產出量	需土量
合計	-	1,829,390.1	484,161.1	1,774,020.0	464,054.2	3,603,410.1	948,215.3
98(註1)	原臺南市	188,332.6	7,560.0	26,976.0	11,609.0	215,308.6	19,169.0
	前臺南縣	148,169.4	64,438.8	14,783.9	0	162,953.3	64,438.8
99	原臺南市	327,064.4	140,216.1	194,401.9	42,879.0	521,466.3	183,095.1
	前臺南縣	318,491.1	44,201.0	60,728.5	0	379,219.6	44,201.0
100	臺南市	466,936.6	16,839.6	755,324.9	103,265.0	1,222,261.5	120,104.6
101	臺南市	308,772.4	122,946.6	480,480.4	159,753.2	789,252.8	282,699.8
102(註2)	臺南市	71,623.6	87,959.0	241,324.4	146,548.0	312,948.0	234,507.0

註：1.表內98年度之數據為98年8月4日開工至當年度底之土方數量。
2.表內102年度之數據為102年1月1日迄臺南市審計處於102年5月31日查核止之土方數量。
3.資料來源：整理自營建剩餘土石方資訊中心。

區工程需土超出甚多，惟本重劃工程實際未交換土方量高達170萬餘立方公尺(迄102年5月施作借土挖運含購土費數量已達契約數量170萬7,920立方公尺－實際交換土方為3,321立方公尺)，契約金額3億4,603萬餘元，惟原市府及地政局卻未依契約及工程會函釋，積極尋求土方交換以減省土方購土費用及促進營建資源有效利用，亦影響重劃計畫後續作業項目之進行。

4. 綜上，原市府及地政局未依規定上網申報土方交換資料，復於施工後仍未積極尋求交換，增加非必要之購土費用，亦影響重劃計畫後續作業項目之進行，延誤重劃計畫之開發。

(三)未依預定時程完成土地交接及債務清償作業，增加貸款利息支出1,861萬餘元

1. 依市地重劃實施辦法第21條第1項第2款規定:「土地所有權人依本條例第60條規定，應共同負擔之項目如左：二、費用負擔：指工程費用、重劃費用及貸款利息，由參加重劃土地所有權人依其土地受益比例，按評定重劃後地價折價抵付之負擔。」本重劃計畫書財源籌措方式均採向地方建設基金或金融機構及臺南市實施平均地權基金貸款支應，預估重劃總費用23億9,403萬餘元，其中預估貸款利息費用3億2,307萬餘元，占預估重劃總費用13.49%。

2. 按本重劃計畫書十三、預定重劃工作進度表所列，施工期程為97年10月至100年8月，並預計於100年9月完成土地交接及清償。惟原市府及地政局未本於權責審查排水計畫書及因施工期間發現地下廢棄物須清理，致須辦理第1次修正計畫書，將建設重劃區之貸款清償期程延至102年2月完成。復本重劃工程因原承商大

○公司財務困難，於 100 年 7 月 1 日由履約連帶保證廠商偉○公司接辦，接辦時工程進度落後 1.41%，101 年 1 月進度達嚴重落後 10%，惟地政局仍未積極研謀善策，任令工程延宕，同年 9 月進度落後高達 45%，經評估後由偉○公司繼續施工每月工程進度需達 3.88%對於完工期程較有助益，惟嗣後偉○公司施工進度仍未達上開評估標準，地政局卻未督促積極趕工，致工程遲未完工，該局始於 102 年 3 月召開土地分配原則會議，按本修正計畫書土地分配設計及計算負擔至交接及清償所需期程約 15 個月(100 年 12 月至 102 年 2 月)，清償貸款期程再延至 103 年 5 月完成，已較原計畫於 100 年 9 月完成清償，遲延 2 年 8 個月，經設算貸款利息費用負擔將增加約 1,861 萬餘元(詳表 3)。

3. 綜上，本重劃區市地重劃所需費用全數須仰賴貸款支應，重劃時間愈長，利息負擔愈重，該局未能依預定時程完成土地交接及債務清償作業，致設算截至 103 年 5 月 31 日止，增加貸款利息費用約 1,861 萬餘元。

表 3　未依原重劃計畫進度完成清償增加之貸款利息費用表

單位：新臺幣元

計算利息起迄日 貸款來源	原計畫期程 100 年 10 月 1 日至修正計畫期程 102 年 2 月 28 日	100 年 10 月 1 日至修正預定貸款清償日 103 年 5 月 31 日
合計	8,500,473	18,613,273
實施平均地權基金	155,061	953,491
地方建設基金	7,564,894	15,079,434
水交社西南區市地重劃	442,128	1,459,423
水交社東北區市地重劃	338,390	1,120,925

資料來源：整理自臺南市政府地政局提供九份子重劃區貸款資料。

參、行政機關回應情形

本案相關缺失情形，經市府自103年8月1日至105年4月22日共8次函復研提具體改善措施並予失職人員適當處分，臺南市審計處並將其改善情形於105年5月6日陳報審計部核轉監察院。該院已於同年6月1日函復准予備查。茲將其研謀之改進措施摘述如次：

一、已擬定或變更都市計畫案中，將滯洪池等問題一併提出討論解決，並成立開發工程科，日後由工程專業人員辦理重劃工程，可適時解讀設計圖說及報告內容，減少履約問題，本重劃工程業已完工，重劃成果即可實現

有關重劃計畫預估期程過於樂觀及未本於權責審查及核定排水計畫書部分，將加強同仁有關政府採購法及相關法規訓練，並取得採購人員證照，以避免開發預估期程過於樂觀，又排水計畫書涉及水利專業，及於都市計畫規劃階段皆未評估滯洪池用地面積，造成規劃設計困難，已於擬定或變更都市計畫案中，提出建議，將滯洪池等問題於都市計畫階段一併討論解決。另有關工程規劃設計及履約問題部分，地政局業於103年9月18日成立開發工程科，編制具有工程專業人員辦理重劃工程，可適時解讀設計圖說及報告內容，以減少履約問題。嗣後地政局辦理相關市地重劃工程時，倘遇工程進度落後，除依工程契約規定辦理外，並考量機關權益及公共利益，以暫停給付工程估驗款促使廠商加緊趕工，或彈性調整給付工程估驗款，以提供廠商趕工所需之資金周轉，俾確保機關權益及避免廠商放棄履約。又本重劃工程業於103年6月19日竣工，同年12月29日驗收合格，即可實現重劃成果。

二、嗣後開發案若有大量填土需求時，將於工程規劃設計期間著手辦理土石方交換作業，期能透過土石方交換，減少購土費用

地政局於本重劃計畫開發期間，尚無編制工程背景及實務人員，

亦無處理工程相關經驗，不知需上網媒合土方交換，但在 96 年 2 月 26 日本重劃計畫核定前，透過內部程序進場鹿耳門溪疏浚土方 15 萬立方公尺、本淵寮排水線疏濬土方 3 萬立方公尺，合計進場 18 萬立方公尺；本重劃計畫核定後至設計完成前，進場安南地政事務所辦公大樓新建工程土方 1 萬餘立方公尺；設計完成後之借土挖運含購土費數量為 170 萬餘立方公尺，地政局於 100 年上網登錄及發函鄰近縣市工程單位尋求交換機會，101 年交換安平金小姐公共藝術景觀平台工地復原暨水景公園護岸修復工程土方 0.3 萬立方公尺。因無工程專業人員，而未透過土方交換機制媒合土方，嗣後開發案若有大量填土需求時，將於工程規劃設計期間著手辦理土石方交換作業，期透過土石方交換，減少購土費用。

三、依實際情形辦理續貸及撥款作業，於地籍測量及土地登記期間，先提送抵費地標售底價審議，以縮短抵費地標售時程，並減少貸款利息費用

本重劃工程已驗收完成並辦理土地接管作業，為減少利息費用，地政局將於九份子重劃區地籍測量及土地登記作業期間，先提送抵費地標售底價送請市地重劃委員會評議，以縮短抵費地標售時程，並於抵費地出售後儘速償還貸款本金，以減少貸款利息的支出。另嗣後將依實際執行情形分次向地方建設基金辦理續貸作業及撥款作業，藉此減少不必要之利息費用。

肆、後續改善及整體效益情形

本案經臺南市審計處追蹤市府研提改善措施執行結果，本重劃工程已完工驗收合格，並於 104 年 9 月 8 日完成土地分配及登記，茲將其後續改善情形分述如次：

一、本重劃工程已完工並完成土地分配及登記，取得公共設施用地 38.39 公頃，達成重劃預期效益

本重劃完成後土地地形方正、產權獨立、土地價值提高，及改善公共設施環境品質，實際重劃完成面積為 101.72 公頃，提供建築用地 62.38 公

頃、變電所專區用地 0.77 公頃、機關用地 0.18 公頃，市府無償取得公共設施用地 38.39 公頃，包含道路 15.1 公頃，公兒用地 12.64 公頃，綠地面積 1.4 公頃，文中小用地 4.49 公頃，園道面積 4.76 公頃，節省徵地費用 76 億餘元及公共設施開闢費 24 億餘元(詳圖 4)；又本重劃區規劃興建中央公園滯洪池，可容納 14 萬立方公尺的滯洪量，並於重劃區南端府安路六段興建抽水站，可使重劃區及鄰近社區遠離可能淹水的威脅。

二、業成立開發工程科專責辦理後續之重劃工程及區段徵收工程，以適時解讀設計圖說及報告內容，減少履約問題

地政局業成立開發工程科，專責辦理臺南市區段徵收區及市地重劃區實施範圍內開發期間之道路、橋梁、溝渠、地下管道、鄰里公園、廣場、綠地等公共設施之工程規

圖 4　九份子重劃區空照圖與相關設施景觀

資料來源：臺南市政府地政局提供。

劃、設計、發包、施工、驗收及移管等作業。後續由該科辦理之區段徵收區及市地重劃工程有臺南市南臺南站副都心第一期區段徵收工程，金額 7 億 1,700 萬元；臺南市第二期平實營區市地重劃區工程(不含中央公園工區)，金額 5 億 4,100 萬元；臺南市第三期新營區客運轉運中心市地重劃區工程，金額 2 億 6,487 萬元；臺南市九份子重劃區二期景觀工程及臺南市九份子重劃區低碳生態家園工程，金額計 1 億 1,856 萬元等，上揭區段徵收區及市地重劃工程已由專責工程單位辦理，以適時解讀設計圖說及報告內容，減少履約問題。

三、已取得抵費地 9.88 公頃，並辦理部分土地標售，得款已償還貸款本息

本重劃計畫於 104 年 9 月 8 日完成土地分配及登記，市府已取得土地所有權人抵付重劃費用負擔之抵費地共 9.88 公頃，該抵費地依財政需求分別辦理標售，已於 105 年 5 月 25 日標售 0.8027 公頃，得款金額 5 億 1,859 萬餘元，償還部分貸款本息。

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。

本重劃區原址多為漁塭地，因鄰近臺南市政府、臺南科技工業區、安平文化園區，基地交通與觀光條件優越，原市府為促進土地利用，期藉由重劃後土地地形方整、產權獨立、提高土地價值及改善公共設施及環境品質，惟於辦理本重劃工程未本於權責審查排水計畫書，致延遲計畫執行，復於工程進度嚴重落後時，未依規定妥處並研謀善策，且廠商施工進

度未達繼續履約評估標準，亦未督促積極趕工，又未依規定辦理土石方交換，增加非必要之購土費用及延誤重劃計畫開發作業，肇致重劃進度大幅落後，無法依原定計畫期程完成重劃目標，嚴重影響地主權益並斲傷政府形象等情事，經臺南市審計處查核揭露，並依審計法第 69 條規定，函請臺南市市長查明處理，並報告監察院，市府已具體回應並研議改善。

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，暨針對計畫之經濟性、效率性及效能(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人民生活改善產生正面影響機關之目標。

審計部專案審計報告

臺南市第一期九份子重劃區市地重劃計畫執行情形

編　者：審計部

發行人：林慶隆

查核團隊：臺南市審計處羅如文、吳錦祥、蘇寶洲、黃証暘、石珮絹、林俊良

出版者：審計部

地　址：10058 臺北市杭州北路 1 號

電　話：(02)2397-1366

網　址：http：//www.audit.gov.tw

印刷者：曦望數位設計印刷庇護工場

地　址：10864 臺北市西園路二段 261 巷 12 弄 44 號

電　話：(02)23092815

經銷處：五南文化廣場

地　址：40042 臺中市中山路 6 號

電　話：(04)2226-0330

國家書店松江門市

地　址：10485 臺北市松江路 209 號 1 樓

電　話：(02)2518-0207

出版年月：中華民國 105 年 9 月初版

定　價：新臺幣 100 元整

GPN：1010501806　　ISBN：978-986-04-9977-3

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-105-22 臺南市第一期九份子重劃區市地重劃計畫執行情形
- 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 978-986-04-9977-3
9 789860 499773
GPN：1010501806
定價：新臺幣100元
NAO-105-22