

國軍老舊眷村改建基金 105 年度預算評估報告目錄 頁次

一、現行國軍老舊眷村改建條例有關眷村強制改建之規定，業經司法院解釋未周妥顧及不同意改建之原眷戶應有權益，允應儘速檢討修正 -----	1
二、臺北市「政校後勤區」眷村改建案遲至 104 年 4 月底始完工，較核定期程延宕過久，不利眷戶安置，其間涉諸多缺失，允應檢討究責 -----	2
三、規劃以租賃方式活化利用位於雙北市精華地段之眷村改建未出售零星餘戶及店舖，惟所編租賃收入偏低，允應核實估列 -----	5
四、為價售零星餘戶予現役志願役官兵新增辦理售前修繕計畫，異於以往依現況點交之作業常態，而有差別待遇及圖利之嫌，且與相關規定未盡相符，建議予以減列 2,300 萬元 -----	8
五、眷村改建基地已完工商業服務設施(店舖)處分過於緩慢，宜積極辦理標售以利基金籌措償債財源並避免資源閒置 -----	12
六、眷村文化保存區選定後，保存眷村文化之開辦進度緩慢，宜輔導各地方政府儘速辦理 -----	14
七、部分眷村文化資產活化促參案已確定無法於 105 年度辦理，所編列之「文化資產活化經營與維管費」預算允應核實減列 -----	18
八、業務外費用於「其他業務外費用 - 雜項費用」科目編列之土地租金核有誤(溢)編情事，宜酌予減列 46 萬 2 千元 -----	20
九、償還借款規劃優先償還利率較低者，不符財務管理原則及相關規定，所編利息費用宜酌予減列 -----	22

國軍老舊眷村改建基金 105 年度預算評估報告

一、現行國軍老舊眷村改建條例有關眷村強制改建之規定，業經司法院解釋未周妥顧及不同意改建之原眷戶應有權益，允應儘速檢討修正

按現行國軍老舊眷村改建條例（以下簡稱「眷改條例」）第 22 條第 1 項規定：「規劃改建之眷村，其原眷戶有三分之二以上同意改建者，對不同意改建之眷戶，主管機關得逕行註銷其眷舍居住憑證及原眷戶權益，收回該房地，並得移送管轄之地方法院裁定後強制執行。」該項規定賦予該條例主管機關（國防部）就原眷戶有三分之二以上同意改建之規劃改建眷村，對不同意改建之眷戶得移送管轄之地方法院裁定後強制執行之職權，惟條文中有關對不同意改建之原眷戶得逕行註銷其眷舍居住憑證及原眷戶權益之規定，使該等原眷戶不當喪失多項權益，業經司法院大法官解釋認為「有關法益之權衡並未臻於妥適」，允應儘速檢討修正。謹說明如下：

（一）經受理高雄市自治新村之國軍老舊眷村眷戶楊○○等 6 人之聲請，司法院針對「對不同意眷村改建之眷戶，主管機關得逕行註銷其眷舍居住憑證及原眷戶權益之規定，違憲？」之爭點，於 104 年 2 月 6 日作成釋字第 727 號解釋。

（二）上揭司法院釋字第 727 號解釋之主要意旨，略為：

1. 對於不同意改建之原眷戶得逕行註銷其眷舍居住憑證及原眷戶權益部分，與憲法第 7 條之平等原則尚無抵觸。
2. 惟同意改建之原眷戶除依眷改條例第 5 條第 1 項前段規定¹得承購住宅及補助購宅款之權益外，尚得領取同條例施行細則第 13 條第 2 項所定之搬遷補助費及同細則第 14 條所定之拆

¹ 眷改條例第 5 條第 1 項前段係規定：「原眷戶享有承購依本條例興建之住宅及由政府給與補助購宅款之權益。……。」

遷補償費²，而不同意改建之原眷戶不僅喪失前開承購住宅及輔助購宅款權益，並喪失前開搬遷補助費及拆遷補償費。

3. 況按期搬遷之違占建戶依眷改條例第 23 條規定³，尚得領取拆遷補償費，不同意改建之原眷戶竟付之闕如。

4. 又對於因無力負擔自備款而拒絕改建之極少數原眷戶，應為如何之特別處理，亦未有規定。

(三)基於上列第 2 至 4 點，該號解釋文進一步指出：「足徵眷改條例尚未充分考慮不同意改建所涉各種情事，有關法益之權衡並未臻於妥適，相關機關應儘速通盤檢討改進。」可悉現行眷改條例有關主管機關得強制辦理眷村改建之規定，對不同意改建之原眷戶應有權益之維護容有欠周。

綜上，現行眷改條例有關眷村強制改建之規定，業經司法院解釋未周妥顧及不同意改建之原眷戶應有權益，國防部允應儘速加以檢討並研修相關規定。

二、臺北市「政校後勤區」眷村改建案遲至 104 年 4 月底始完工，較核定期程延宕過久，不利眷戶安置，其間涉諸多缺失，允應檢討究責國軍老舊眷村改建計畫前因執行進度落後，原訂於 98 年完成

² 眷改條例施行細則第 13 條第 2 項係規定：「前項原眷戶一次搬遷者，發給每戶新臺幣 1 萬元搬遷補助費；就地改建，或配合地方政府舉辦公共工程拆遷，須先行遷出，再行遷入者，發給每戶新臺幣 2 萬元搬遷補助費，並自遷出之日起，至交屋之日止，發給每戶每月房租補助費新臺幣 3 千元。」第 14 條第 1 項則規定：「原眷戶於國軍老舊眷村內自行增建之房屋，由主管機關按拆除時當地地方政府舉辦公共工程拆遷補償標準，予以補償，其補償坪數計算方式如下：…。」

³ 眷改條例第 23 條前段規定：「改建、處分之眷村及第四條之不適用營地上之違占建戶，主管機關應比照當地地方政府舉辦公共工程拆遷補償標準，由改建基金予以補償後拆遷，提供興建住宅依成本價格價售之，並洽請直轄市、縣（市）政府比照國民住宅條例規定，提供優惠貸款。…。」

改建業務之目標無法達成，經報行政院於 98 年 7 月 22 日同意修正計畫延長辦理時程後，核定眷村改建工程應於 102 年完成，行政院並要求國防部應加速辦理，不得再有延誤。國防部嗣函轉該修正計畫予執行機關國防部總政治作戰局⁴特別提示：「首階段於 102 年前完成改建工程，並置重點於 21 處改建中及未開工基地之工程施作，務求於期限內完成改建。」該計畫嗣再於 101 年 8 月 20 日經行政院核定修正興建住宅基地由原 54 處改為 52 處，應於 102 年完成改建工程之計畫期程仍維持不變。惟至 102 年底止，該基金仍有臺北市「政校後勤區」、屏東縣「崇仁新村」及「共和新村」等 3 處眷村改建工程案未完成。其中屏東縣「崇仁新村」及「共和新村」2 案嗣分別在 103 年 1 月 25 日及 103 年 4 月 6 日完工，距上揭要求期限尚各僅逾期約 1 個月及 3 個月左右；然臺北市「政校後勤區」案卻遲至 104 年 4 月底始完工，逾行政院要求期限達 1 年 4 個月，已損及眾多待安置眷戶權益，其間並涉有多項執行缺失，允應檢討究責。經查：

(一)臺北市「政校後勤區」眷村改建案完工時間已逾行政院要求期限 1 年 4 個月

臺北市「政校後勤區」之國軍老舊眷村改建計畫案，規劃於臺北市北投區興建 4 棟地上 14 層、地下 2 層，共計 186 戶之住宅大樓，藉以安置原「重三新村」、「溫泉新村」、「慈安新村」及「中心新村」等 4 眷村之眷戶。該案發包預算金額計 9 億 6,296 萬餘元，自 99 年 11 月 10 日開工後，原訂於 102 年 8 月完工，嗣因都市設計審議、變更設計、共同承攬廠商間財務糾紛造成機電廠商退場等因素，再順延至 103 年 2 月，但最終仍

⁴ 依 101 年 12 月 12 日修正公布、自 102 年 1 月 1 日施行之國防部組織法，國防部總政治作戰局自 102 年 1 月 1 日已改制為國防部政治作戰局。

遲至 104 年 4 月底始完工，逾行政院要求期限達 1 年 4 個月，後續尚需辦理驗收、工程結算等程序，該基金預估需至 105 年 6 月始能交屋辦理眷戶安置事宜。

(二)該案工程進度一再延宕，執行過程涉有多項缺失

臺北市「政校後勤區」眷村改建案之辦理由於一再延宕，致原眷戶之安置時間亦隨之不斷後延，已損及眷戶權益，其間並經審計部查核涉有下述多項執行缺失⁵：

1. 軍備局及政治作戰局未依據臺北市畸零地使用規則規定與鄰地畸零地所有權人協議合併使用問題，即向臺北市政府都市發展局提出都市設計審議，致基地東北角畸零地問題一再成為都市設計審議焦點，又因未考量都市設計審議已耗時年餘，積極研謀有效管制作為，致都市設計審議耗時長達 2 年 6 個月始獲臺北市政府同意，復明知申報開工前應辦理畸零地讓售與否程序，卻延宕 9 個月始完成，衍生日後工程履約爭議並影響執行進度。
2. 政治作戰局未督導管制承商依約於開工前提送剩餘資源處理計畫，及申報放樣勘驗後始可施作連續壁工程，致遭臺北市政府都市發展局勒令停工，延宕工程執行期程。
3. 未依規定成立專案督導小組，亦未依國防部令管制關鍵節點與重要事項作業期程，暨未正視共同投標廠商出工人數不足及材料供應不及等問題，積極研採具體有效措施，任憑廠商延誤履約期限。

綜上，該基金未能依行政院核定之計畫期限，於 102 年底前完成所有眷村改建工程，其中臺北市「政校後勤區」案執行過程

⁵ 所列各點內容均錄自審計部 103 年度中央政府總決算審核報告第乙-165 頁。

涉有多項缺失，致遲至 104 年 4 月始完工，逾行政院要求期限達 1 年 4 個月，且預估至 105 年 6 月始能交屋，已損及眾多待安置眷戶權益，執行機關國防部政治作戰局難卸其責，允應檢討究責。

三、規劃以租賃方式活化利用位於雙北市精華地段之眷村改建未出售零星餘戶及店舖，惟所編租賃收入偏低，允應核實估列

該基金 105 年度於「業務外收入」項下之「財務收入」科目，編列「租賃收入」2 億 2,289 萬 5 千元，依預算書內之說明，係「預估辦理雙北市健安新城等零星餘戶 118 間短期活化租賃得款 2,124 萬元，雙北市健安新城等店舖 69 間短期活化租賃得款 4,830 萬元及眷改土地 179 筆短期化租賃得款 1 億 5,335 萬 5 千元。」其中有關餘戶及店舖辦理短期活化所編列之租賃收入數，容有低估情事。經查：

(一)105 年度該基金規劃就位於雙北市精華地段之眷村改建餘戶及店舖共 187 戶，辦理對外短期租賃

為使未售出之老舊眷村改建零星餘戶及店舖得以活化利用，避免資源閒置並創造收益挹注基金收入，該基金依國防部政治作戰局訂頒之「國軍老舊眷村改建新建住宅商服設施標租及出租處理作業要點」規定，就位在臺北市及新北市精華地段之眷村改建未售出之零星餘戶及店舖，規劃辦理短期對外標租。繼 102、103 年度曾分別辦理新北市健華營區、臺北市健安新城、萬隆營區等改建眷村店舖之標租作業⁶後，105 年度該基金續規劃辦理臺北市通航聯隊、平安新村、崇仁新村、新和新村及新北市健華營區等 7 個雙北市眷村改建基地餘戶 118 戶及店舖

⁶ 該基金依標租結果，嗣於 103 年度及 104 年度共計完成臺北市健安新城 15 戶、新北市健華營區 5 戶，共計 20 戶眷村改建基地店舖之出租作業。

69 戶之對外租賃事宜(共計 187 戶，各基地預計辦理出租之戶數詳附表 1)，期活化資產運用並增益基金收入。

附表 1：國軍老舊眷村改建基金 105 年度規劃辦理出租之雙北市精華區未出售眷村改建零星餘戶及店舖租賃收入估計表 單位：戶、新臺幣千元

市別	地區	眷村基地名稱	戶數		每月預計收入		平均每戶每月租金		預估年收入	
			餘戶	店舖	餘戶	店舖	餘戶	店舖	餘戶	店舖 ^(註2)
臺北市	松山區	1. 通航聯隊	15	0	225	0	15	-	2,700	0
	松山區	2. 平安新村	9	24	135	1,400	15	-	1,620	16,800
	松山區	3. 健安新城	0	21	0	1,225	15	-	0	14,700
	萬華區	4. 崇仁新村	28	12	420	700	15	-	5,040	8,400
	萬華區	5. 新和新村	3	0	45	0	15	-	540	0
	文山區	6. 崇德隆盛	52	10	780	583	15	-	9,360	6,996
新北市	板橋區	健華營區	11	2	165	117	15	-	1,980	1,404
合計			118	69	1,770	4,025	15	-	21,240	48,300

※註：1. 資料來源，國軍老舊眷村改建基金。

2. 表內店舖租金部分，該基金係參就前已完成出租之 20 間店舖，其租金年收約 2,000 萬元，預估 105 年執行 69 間，以 2,000 萬元 \times 69/20 \times 0.7=4,830 萬元，估列為 105 年度租金收入，表內各眷村基地出租店舖之預估年收入即係以該估計基礎計算表達。

(二)該基金就擬出租之餘戶、店舖年可收租賃收入，各有其估列方式

關於該等精華地段眷村改建餘戶及店舖每期租賃期間及辦理方式，依該基金之說明，「住宅、店舖參考國產署及臺北市租賃擬訂租期一期分別為 3 年及 5 年」、「以公開標租及逕予出租等 2 種方式辦理」。就租賃收入之預估方面，該基金就擬推出之 118 間餘戶係以平均每戶每月可收 1 萬 5 千元估算，編列租賃收入 2,124 萬元；69 間店舖部分，則參就前已完成出租之 20 間店舖，其租金年收約 2,000 萬元，以 2,000 萬元 \times 69/20 \times 0.7=4,830 萬元，估列為 105 年度租賃收入。爰就辦理該等精華地段眷村改建餘戶及店舖出租之 105 年度租賃收入，合計編列為 6,954 萬元(詳附表 1)。

(三)與市場行情相較，所估列餘戶之租賃收入顯過度保守，店舖部分之租賃收入計列方式亦欠合理

據該基金提供之資料，該等規劃出租之精華地段餘戶平均每戶坪數約 31 坪(約介於 26 坪至 34 坪之間)，該基金概以平均每戶每月僅 1 萬 5 千元之租賃收入為基礎，編列年租賃收入數 2,124 萬元，恐大幅低於市場行情。以臺北市松山區為例，據國內房屋租售媒合網站⁷所作統計，105 年 9 月該區住家平均每坪租金為 1,091 元，最低之萬華區亦有 766 元。如以 31 坪計，分別可達 3 萬 3,821 元及 1 萬 9,916 元，均遠高於該基金所採計之 1 萬 5 千元水準，其估列顯過度保守。

另在出租店舖部分，該基金係參就前已完成出租之 20 間精華地段店舖年收租金約 2,000 萬元，以相同標準估算 69 間(含前已完成出租之 20 間)可得年租金，復考慮屆時或未能全數標出、標租前置作業時間約需 2 個月及依慣例給予承租戶 3 個月裝潢準備之免租期等因素，再將該原估全年度租賃收入數以 7 成計算為 4,830 萬元。惟查該基金前陸續完成出租之 20 間店舖，可收年收租金實際數為 2,431 萬 6 千元(詳附表 2)，然估列 105 年度預算卻以 2,000 萬元計算，顯有低估；又其租期為 5 年且均係於 105 年度前起租，該基金就該等出租店舖於 105 年度應可收取全年度租金，卻未分開計列，一併以 7 成估算其可收年租金，亦欠合理。

附表 2：國軍老舊眷村改建基金 104 年度已辦理出租之雙北市精華區眷村改建未出售店舖租賃收入情形 單位：戶、新臺幣千元

市別	地區	眷村基地名稱	戶數	每月租金收入	平均每戶每月租金	年租金收入
臺北市	松山區	健安新城	15	1,372.18	91.46	16,466
新北市	板橋區	健華營區	5	654.13	130.80	7,850
合計			20	2,026.31	101.32	24,316

※註：1. 資料來源，國軍老舊眷村改建基金。

綜上，該基金 105 年度規劃以租賃方式活化利用位於雙北市

⁷ 參 591 房屋交易網站(<http://WWW.591.tw/webService-weblistMarket.html>)。

精華地段之眷村改建未出售零星餘戶及店舖，惟所編租賃收入偏低，允應核實估列。建議就擬出租之 118 間餘戶每戶每月平均租金至少以 2 萬元估算，估列年租賃收入為 2,832 萬元；69 間店舖則核實以前完成出租之 20 間店舖實際年收租金數 2,431 萬 6 千元為基礎，估列年租賃收入為 6,601 萬 8 千元⁸。合計該基金 105 年度出租餘戶及店舖之租賃收入宜修正編列為 9,433 萬 8 千元，較原列數 6,954 萬元增列 2,479 萬 8 千元。

四、為價售零星餘戶予現役志願役官兵新增辦理售前修繕計畫，異於以往依現況點交之作業常態，而有差別待遇及圖利之嫌，且與相關規定未盡相符，建議予以減列 2,300 萬元

該基金 105 年度於「業務外費用」之「其他業務外費用-雜項費用-服務費用-修理養護與保固費」科目編列 2,419 萬 2 千元，較上年度之僅 14 萬元遽增，顯有異常。有關該項預算之用途，該基金於預算書中之說明仍如往年：「係餘宅及店舖未出售前之修理保固等費用」，並未多作闡述。經詢始悉該項費用之鉅幅增加，係為價售國軍老舊眷村改建零星餘戶（下稱「零星餘戶」）予現役志願役官兵，新增辦理售前修繕計畫所致。該基金此舉與以往作業常態有異，且與相關規定未盡相符。經查：

（一）為辦理零星餘戶價售現役志願役官兵，國防部訂有相關規定，並於 104、105 年度編列預算執行

國防部依國軍老舊眷村改建條例第 16 條第 3 項⁹之授權規定

⁸ 以其中 20 間店舖租賃全年度收入數 2,431 萬 6 千元，加計另 49 間店舖以 2,431 萬 6 千元×49/20×0.7=4,170 萬 2 千元估算，合計為 6,601 萬 8 千元。

⁹ 國軍老舊眷村改建條例第 16 條第 3 項規定：「第 1 項住宅社區配售坪型辦法及零星餘戶處理辦法，由主管機關定之。」

，訂有「國軍老舊眷村改建零星餘戶處理辦法」。據該辦法第 4 條第 1 項第 1 款規定，以成本價格價售現任職於國防部與所屬機關（構）、部隊及學校，且服役滿 4 年之志願役現役軍（士）官、兵，係列零星餘戶之優先處理方式¹⁰。另為明確價售零星餘戶予現役志願役官兵之相關作業程序，國防部於 103 年 10 月 16 日又訂頒「國軍志願役現役官兵申請國軍老舊眷村改建零星餘屋價售作業要點」乙種，並於 104 年度法定預算及 105 年度預算案分別估列配售現役官兵 1,032 戶及 566 戶，預計得款 43 億 0,997 萬 7 千元及 23 億 8,595 萬元。

(二)為辦理上揭價售零星餘戶之售前修繕計畫，該基金 105 年度於「業務外費用」科目大幅增編「修理養護與保固費」預算

為價售零星餘戶予現役志願役官兵，該基金規劃配合辦理該等零星餘戶之售前修繕計畫，爰於 105 年度之「業務外費用」科目大幅增編「修理養護與保固費」預算，且於 104 年度即已先行辦理。詳情概為：

1. 該基金於 104 年 6 月間經簽奉管理機關國防部政治作戰局核可，針對可價售現役志願役官兵之零星餘戶計 1,668 戶，區分北、中、南、東及外島 5 處，於 104 年 6 月至 8 月陸續完成修繕工程¹¹之發包事宜，決標金額共計 3,599 萬 4 千元，預

¹⁰ 國軍老舊眷村改建零星餘戶處理辦法第 4 條第 1 項規定：「零星餘戶處理方式，除依第 17 條專案處理外，依下列順序為之：一、以成本價格價售第 2 條所定之人員。二、委託財政部國有財產署專案提估後，進行公開標售。三、經標售 2 次無人得標者，讓售年滿 20 歲之中華民國國民，依第 2 次標售底價承購。」該辦法第 17 條規定為：「國防部得視志願役現役軍（士）官、兵或其所屬人員因公、作戰死亡、傷殘或具其他特殊災害、需求者，專案核准保留一定比例之零星餘戶，供作短期借（租）用、或緊急安置之軍眷住宅。住用期間國防部得向使用人收取保證金及其他相關費用。」第 2 條規定則為：「現任職於國防部與所屬機關（構）、部隊及學校，且服役滿 4 年之志願役現役軍（士）官、兵，得依本辦法規定承購零星餘戶。」

¹¹ 據該基金說明，其預計修繕項目主要包括「電信工程」、「消防工程」、「防水工程」、「水電

計自 104 年度第 3、4 季至 105 年度間執行。

2. 該基金就該零星餘戶修繕計畫，係規劃 104 年度即以 1,180 萬 5 千元完成 500 戶之修繕事宜；餘 500 戶則預計於 105 年度以 2,419 萬 2 千元之預算額度辦理。

3. 該零星餘戶修繕計畫共需經費 3,599 萬 4 千元，104 年度即規劃執行 1,180 萬 2 千元，惟該項經費所歸屬之「業務外費用」—「其他業務外費用-雜項費用-服務費用-修理養護與保固費」科目預算，104 年度編列數僅 14 萬元，顯不足所需，其增加支用數之處理方式，依該基金說明：「本項屬正常業務之確實需要，依『中央政府附屬單位預算執行要點』第 20 點¹²所示，得由基金管理機關(本部政戰局)核定後併決算辦理」；餘待 105 年度執行之 2,419 萬 2 千元，則納編 105 年度預算案。

(三)該基金就零星餘戶向未主動辦理售前修繕事宜，同科目預算近年實支數均不逾 30 萬元，本次新增辦理顯有違常情，且與相關規定不符

惟查該基金以往就零星餘戶及店鋪之出售，向來均未主動辦理售前修繕事宜，經詢皆係被動接受少數承購人個案申請，進行必要之修繕事項，致近年(101-104 年度)該「修理養護與保固費」科目預算最高僅編列 123 萬元，101 年度至 103 年度實際支用數均不逾 30 萬元(詳附表 1)，104、105 年度為價售零星餘戶予現役志願役官兵，即以「屬正常業務之確實需要」為由，在未編列預算情況下，於 104 年度即先執行前揭售前修繕計畫再以併決算方式辦理，並續於 105 年度編列相對往年遽增之預

工程」、「整修工程」及「其他工程」等 6 項。

¹²中央政府附屬單位預算執行要點第 20 點規定：「…。年度預算執行期間，因配合業務增減需要隨同調整之收支及經營環境發生重大變遷或正常業務之確實需要，除增加國庫負擔或重大事項，應報經主管機關核轉行政院核定外，得由基金管理機構自行依有關規定核辦後，併年度決算辦理。」

算且未妥予說明，顯有違常情。

復據國軍老舊眷村改建零星餘戶處理辦法第 13 條第 1 項規定：「零星餘戶所有權移轉登記完成以前，所生稅捐、水電費、大樓管理費，由國防部負擔。於所有權移轉登記完成後，由承購人負擔前開費用，且依現況點交予承購人。」另由國防部訂頒之國軍志願役現役官兵申請國軍老舊眷村改建零星餘戶價售作業要點¹³第 11-(二)點亦規定：「因零星餘戶係以成本價出售，空置期間本部僅依現況保管，且於公告受理期間亦開放有意申請者看屋，故交屋時乃依現況點交予承購人，除有危樓、輻射鋼筋、海砂屋或凶宅等重大瑕疵，或有故意隱匿瑕疵行為外，本部不負修繕或瑕疵擔保責任；…。」上揭辦法及作業要點均明訂零星餘戶係「依現況點交予承購人」，允無辦理售前修繕之必要；且該基金以往對外公開標售零星餘戶及店舖皆未主動辦理售前修繕事宜，如今卻因擬價售現役志願役官兵即全面性辦理，亦恐難免令外界有差別待遇及圖利之議。

附表 1：國軍老舊眷村改建基金近年為辦理餘宅及店舖未出售前之修理保固事項所編列之預算及執行情形 單位：新臺幣千元、%

項目 \ 年度	101	102	103	104	105
預算數	889	1,230	379	140	24,192
決算數	265	173	267	423	-
執行率	29.76	14.09	70.45	302.14	-

註：1. 資料來源，依該基金各年度預算書、決算書及 104 年 8 月份會計月報。

2. 104 年度決算數為該基金至 8 月底止之自結數。

綜上，該基金為價售零星餘戶予現役志願役官兵，計畫動支近 3,600 萬元新增辦理售前修繕計畫，異於以往依現況點交之作業常態，且與相關規定未盡相符，105 年度編列數 2,419 萬 2 千元，建議參酌以往年度實支情形予以減列 2,300 萬元。

¹³ 該要點係 103 年 10 月 16 日由國防部以國政眷服字第 1030013115 號令訂定。

五、眷村改建基地已完工商業服務設施(店舖)處分過於緩慢，宜積極辦理標售以利基金籌措償債財源並避免資源閒置

國軍老舊眷村改建條例（以下簡稱「眷改條例」）第 17 條規定：「依本條例興建之住宅社區，得視需要，依都市計畫法規設置商業、服務設施及其他建築物，並得連同土地標售。」該基金運用國軍老舊眷村及不適用營地等國有土地興建之住宅社區，依該條規定設置之商業服務設施（即概指 1 樓店舖，以下簡稱「商服設施」）不在少數。由於該等商服設施可從事商業營利行為，通常位處社區地段較佳、往來方便之 1 樓位置，售價較同社區一般住宅為高，如能於完工後順利出售，當有助挹注基金財源，減輕融資壓力與利息支出，並避免資源閒置。惟該基金近年該等商服設施之銷售情況欠佳，致累積待售戶數至 104 年 8 月底止達 428 戶。值此各眷村改建工程均已完成、眷戶安置已屆尾聲之際，105 年度計畫銷售目標仍僅訂在 156 戶¹⁴，實有欠積極。經查：

（一）完工後房舍若無法順利出售取得資金，對基金財務調度及成本將構成沉重負擔

按「興建工程款及購地開發費用之支出」為眷改條例第 14 條第 1 項第 1 款所規定該基金用途之一，同條例第 13 條第 5 款亦相對規定「處分或經營改建完成之房舍價款收入」為該基金來源之一。可悉老舊眷村完成改建後之處分或經營房舍價款收入，為饋償高額興建工程款及購地開發支出之重要財源，如改建工程完工後之房舍無法順利出售取得資金，對基金財務調度及成本勢將構成沉重負擔。

¹⁴ 預計得款 17 億 8,110 萬 9 千元。

(二)截至 104 年 8 月底止，該基金待售商服設施達 428 戶，約為完工可標售戶數之半數

據該基金統計，截至 104 年 8 月底止，各國軍老舊眷村改建基金興建完工可標售之商服設施共有 909 戶，僅售出 481 戶，待售戶達 428 戶，比率 47.08%，帳列成本 31 億 1,605 萬 2 千元(詳附表 1)，其中約有半數已完工之商服設施迄今仍閒置未出售，帳列成本積壓頗鉅。

(三)待售商服設施中，久置未銷者尚不在少數

如進一步審視附表 1 所列未售商服設施分布各眷村之明細，可看出其中久置未銷者，尚不在少數。如高雄市崇愛二村自 91 年 12 月完工迄今已近 13 年，卻仍有 40 戶¹⁵尚未售出；於 92 年度完工之臺北市通航聯隊、臺中市下石碑新村及嘉義縣精忠一村，歷時約 11 年亦仍各有 35 戶、27 戶及 16 戶¹⁶尚未售出，實顯該基金對該等商服設施之處分，多年來態度欠積極，除使資金未能回收運用外，尚需負擔維護及管理費用，並令資源閒置，允非所宜。

綜上，該基金對於各眷村改建基地已完工之商服設施(店舖)處分過於緩慢，允宜積極辦理標售以利基金籌措償債財源，並避免資源閒置。

附表 1：國軍老舊眷村截至 104 年 8 月底止未售商業服務設施(店舖)一覽表 單位：戶、新臺幣千元

位處縣市	眷村基地名稱	完工時間	戶數	帳列成本
臺北市	1. 通航聯隊	92.12	35	443,607
	2. 平安新村	97.10	29	235,101
	3. 崇德隆盛	99.05	26	196,536

¹⁵ 高雄市崇愛二村該 40 戶商服設施帳列成本為 1 億 4,507 萬 9 千元。

¹⁶ 其中臺北市通航聯隊 35 戶之帳列成本為 4 億 4,360 萬 7 千元；臺中市下石碑新村 27 戶之帳列成本為 1 億 1,524 萬元；嘉義縣精忠一村 16 戶之帳列成本為 7,520 萬 8 千元。

位處縣市	眷村基地名稱	完工時間	戶數	帳列成本
	4. 新和新村	100.12	23	106,364
	5. 崇仁新村	96.07	15	111,841
	6. 樂群新村	102.04	14	153,677
	7. 萬隆營區	99.01	7	87,683
	8. 慈光五村	102.08	1	14,326
新北市	9. 陸光一村	97.01	7	65,429
	10. 健華營區	94.04	7	49,887
	11. 莒光一村	100.07	2	17,241
	12. 安邦新村	99.08	1	6,465
	13. 四知八村	93.01	1	11,051
基隆市	14. 海光一村	98.07	11	42,284
桃園縣	15. 陸光二村	94.02	4	37,814
臺中市	16. 下石碑新村	92.10	27	115,240
	17. 果貿陽明	94.10	21	112,161
	18. 和平新村	96.12	4	17,015
	19. 陸光七村	96.02	20	61,689
彰化縣	20. 太極新村	97.12	4	21,648
嘉義縣	21. 精忠一村	92.01	16	75,208
臺南市	22. 二空新村	100.07	9	31,777
	23. 精忠二村	96.04	5	39,540
	24. 影劇三村	96.09	1	7,353
高雄市	25. 鳳山眷區	101.06	71	482,987
	26. 崇愛二村	91.12	40	145,079
	27. 勵志新城	95.01	7	332,096
屏東縣	28. 崇武大武新村	93.07	1	22,822
	29. 崇仁新村	104.06	4	21,467
臺東縣	30. 岩灣新村	94.01	15	50,664
合 計			428	3,116,052

※註：1. 資料來源，國軍老舊眷村改建基金。

2. 表內所列金額均為以銷貨成本計價之金額。

六、眷村文化保存區選定後，保存眷村文化之開辦進度緩慢，宜輔導各地方政府儘速辦理

該基金 105 年度於「行銷及業務費用—業務費用」項下之「一般服務費」科目，編列「眷村文化保存初期代辦費」6,292 萬 5 千元，較 104 年度之 6,120 萬元增加 172 萬 5 千元(增幅 2.82%)

。該項預算係用以補助各地方政府執行眷村文化保存計畫之開辦費，惟自眷村文化保存區選定後，辦理進度緩慢，恐不利各地區眷村文化之妥善保存。經查：

(一)國防部依規定應辦理眷村文化保存選擇及審核事宜，並依所核准之眷村文化保存計畫支付開辦費用

國軍老舊眷村改建條例(以下簡稱「眷改條例」)第4條第2項及第3項分別規定：「主管機關為執行國軍老舊眷村改建或做為眷村文化保存之用，得運用國軍老舊眷村及不適用營地之國有土地，興建住宅社區、處分或為現況保存，不受國有財產法有關規定之限制。」、「前項眷村文化保存之用，應由直轄市、縣(市)政府選擇騰空待標售且尚未拆除建物之國軍老舊眷村、擬具保存計畫向國防部申請保存；其選擇及審核辦法，由國防部會同行政院文化建設委員會定之。」國防部爰依上揭規定，會同行政院文化建設委員會¹⁷訂定「國軍老舊眷村文化保存選擇及審核辦法」(以下簡稱「眷村審核辦法」)乙種，於98年9月9日發布施行。該辦法第7條第1項復規定：「主管機關應於內政部同意容積移轉後，2個月內，核准眷村文化保存計畫，並依計畫支付開辦費用¹⁸」。是以，國防部依規定除應辦理眷村文化保存選擇及審核事宜外，並須依所核准之眷村文化保存計畫由眷改基金支付地方政府開辦費用。

(二)國防部已於101年2月評選出新北市「三重一村」等12個縣市13處眷村文化保存區

¹⁷ 行政院文化建設委員會已於101年5月20日改制為文化部。

¹⁸ 同條第2項及第3項又分別規定：「前項開辦費用以核定計畫之軟、硬體設施為限。保存眷村開辦完成後，後續軟、硬體維護及管理費用，由地方政府負擔」、「地方政府應於眷村文化保存計畫核准後，2個月內，檢附執行眷村文化保存細部計畫、保存眷村資產明細，向主管機關辦理眷村文化保存登錄。」

依眷改條例第 4 條第 4 項規定：「直轄市、縣（市）政府應於前項辦法公布後 6 個月內提出申請，…。」由國防部依眷村審核辦法第 2 條第 1 項：「眷村文化保存，區分北、中、南、東、離（外）島 5 區，各區選定 1 至 2 處辦理。…。」獲選定為文化保存之眷村，國防部將透過容積移轉方式，將土地無償撥用予地方政府，並由眷村改建基金補助眷村文化保存計畫開辦經費。經受理各縣市申請並辦理評選後，國防部於 101 年 2 月 13 日召開之第 4 次審查會選定新北市「三重一村」等 12 個縣市 13 處眷村文化保存區¹⁹（詳附表 1），合計將核發開辦費共 4 億元。

附表 1：國軍老舊眷村改建基金選定各縣市眷村文化保存區及開辦費分配數一覽表 單位：新臺幣千元

縣 市	眷村名稱	開辦費分配數	縣 市	眷村名稱	開辦費分配數
臺北市	(註2)中心新村	18,500	雲林縣	建國二村	49,000
新北市	三重一村	45,000	臺南市	志開新村	34,000
桃園縣	馬祖新村	22,500	高雄市	海光四村	42,000
新竹市	忠貞新村	34,000	高雄市	明建新村	15,000
新竹縣	裝甲新村	15,000	屏東縣	勝利新村	22,500
臺中市	信義新村	22,500	澎湖縣	篤行十村	46,000
彰化縣	中興新村	34,000	合 計	12縣市13保存區	400,000

※註：1. 資料來源，國軍老舊眷村改建基金。

2. 臺北市「中心新村」嗣經臺北市政府表明將不參與複審作業，後續計畫採社區營造方式辦理。

(三)13 處眷村文化保存區選定後，迄 104 年 8 月底止，該基金共 僅核撥 2 處第 1 期 30%開辦費共 2,040 萬元，進度過於緩慢

該基金前自 98 年 9 月即開始籌辦眷村文化保存區評選事宜，原預計在 99 年 8 月底前即可完成遴選作業，然在作業過程中因考量實務上之需要，先行辦理修正眷村審核辦法中有關分區

¹⁹ 其中臺北市「中心新村」嗣經臺北市政府表明將不參與複審作業，後續計畫採社區營造方式辦理。

選定 1 至 2 處之限制規定而中斷，至 101 年 2 月始完成評選作業，已較原預定時程遲延近 1 年半時間。而各地眷村文化保存區經選定後，該基金雖於 101 年 3 月 27 日即函請各選定眷村所屬地方政府提送「眷村文化保存計畫書」修訂版本接受複審，俟該基金審查同意後，於 3 個月內完成眷村文化保存區土地容積移轉及都市計畫變更程序，並將該眷村土地依現況無償撥用點交地方政府，始支付第 1 期 30% 開辦費。在該基金辦理評選作業已有遲延下，加上完成評選後，後續尚有多項程序待執行始能支付開辦費，耗時頗為冗長，該基金自 99 年度起至 102 年度所編列 1 億 2,000 萬元至 2 億元不等之「眷村文化保存經費」預算因此均未動支；至 103 年度始就該年度編列數 1 億元支用 2,040 萬元(執行率 20.40%)，其 104 年度編列數雖降為 6,120 萬元，惟至 8 月底止仍悉數未動支(詳附表 2)。該基金原預期有 8 處可於 104 年度內核撥第 1 期 30% 開辦費用，然依目前情況研判，已預估「均無法於 104 年底前完成」，爰 104 年度預算恐將全數無法執行，如此進度實過於緩慢。

附表 2：國軍老舊眷村改建基金各年度眷村文化保存經費編列及執行情形

單位：新臺幣千元、%

項目 \ 年度	99	100	101	102	103	104	105
預算數	120,000	200,000	200,000	200,000	100,000	61,200	62,925
執行數	0	0	0	0	20,400	0	-
執行率	0.00	0.00	0.00	0.00	20.40	0.00	-

※註：1. 資料來源，國軍老舊眷村改建基金。

2. 103 年度執行數係核撥臺南市「志開新村」及新竹市「忠貞新村」等 2 處眷村文化保存計畫第 1 期 30% 開辦費各 1,020 萬元。

3. 104 年度執行數為 1 至 8 月底之累計數。

綜上，眷村文化保存區選定後，該基金辦理保存眷村文化之開辦進度實過於緩慢，鑒於眷村文化之保存作業涉有形及無形資產之及時維護與蒐整，不容一再延宕，宜請該基金輔導各地方政

府儘快提送修訂版計畫書並加速該等計畫書之複審作業，並協助其解決相關土地移撥作業程序問題，使該等老舊眷村保存計畫得以儘速執行。

七、部分眷村文化資產活化促參案已確定無法於 105 年度辦理，所編列之「文化資產活化經營與維管費」預算允應核實減列

該基金 105 年度於「行銷及業務費用—業務費用」項下之「一般服務費」科目，新增編列「文化資產活化經營與維管費」3,132 萬元，係為辦理臺北市「黎玉璽散戶」等 4 處具眷村保存價值之文化性資產活化促參專案管理技術服務採購案所需費用，惟其中 1 處已確定無法於 105 年度辦理，允應核實減列。經查：

(一)該基金係依國軍老舊眷村文化保存選擇及審核辦法之規定，編列眷村文化資產活化所需經營與維管費

按國軍老舊眷村文化保存選擇及審核辦法第 9 條第 2 項及第 3 項分別規定：「第 2 條選定以外之眷村，經審議會決議具有眷村保存價值之文化性資產者，得委託專業機關（構）、登記有案之團體辦理保存、修復、經營及管理維護。」、「主管機關辦理前項相關所需支出或收益，由國軍老舊眷村改建基金收付。」該基金爰依上述規定，於 105 年度編列「文化資產活化經營與維管費」3,132 萬元，供辦理臺北市「黎玉璽散戶」、高雄市「樂群村」、「黃埔新村」及花蓮縣「美崙溪畔日式宿舍群」等 4 處具眷村保存價值之文化性資產促參委託管理技術服務採購案（該 4 處眷村文化資產個別所需活化經營與維管費，詳附表 1）。

(二)105 年度規劃辦理之 4 處眷村文化資產活化促參案，其中高雄市「樂群村」部分已確定無法辦理

上揭該基金 105 年度預計辦理之 4 處眷村文化資產活化促

參案，依程序需先協同該眷村文化資產所在地之縣市政府辦理未來文化園區整體發展評估規劃、研究調查或財務評估後，再據以辦理，為期約需 6 個月至 1 年，該基金就該 4 處眷村文化資產活化之事前評估規劃案業已於 104 年上半年陸續招商辦理²⁰，惟其中高雄市「樂群村」迄 104 年 9 月底止仍未完成該事前評估規劃案之招商作業。據該基金說明，「文化園區整體規劃（期程 12 個月）…原預劃於 104 年 5 月開標，惟配合高雄市政府調查研究期程，暫無法於本(104)年度執行，…。」意即高雄市「樂群村」於 104 年度內將不辦理資產活化之事前評估規劃，原計畫於 105 年度據該評估規劃結果辦理之後續促參委託管理技術服務採購顯已無法執行，其為該處眷村文化資產編列之 522 萬元「文化資產活化經營與維管費」允無必要。

綜上，該基金部分眷村文化資產活化促參案已確定無法於 105 年度辦理，所編列之「文化資產活化經營與維管費」預算允應核實減列 522 萬元。

附表 1：國軍老舊眷村改建基金 105 年度編列「文化資產活化經營與維管費」預計辦理之各眷村文化資產活化促參案所需費用 單位：新臺幣千元

項目 \ 案名	黎玉璽散戶	樂群村	黃埔新村	美崙溪畔日式宿舍群	合計
所在地	臺北市	高雄市	高雄市	花蓮縣	-
預算數	5,220	5,220	10,440	10,440	31,320

※註：1. 資料來源，國軍老舊眷村改建基金。

2. 表內各案預算數中，「黎玉璽散戶」及「樂群村」各含 22 萬元管理費；「黃埔新村」及「美崙溪畔日式宿舍群」則為 44 萬元。

²⁰ 其中臺北市「黎玉璽散戶」案由中國科技大學以 150 萬元得標並於 104 年 1 月 12 簽約；高雄市「黃埔新村」案預算金額 390 萬元，於 104 年 4 月 17 日由城都公司得標；花蓮縣「美崙溪畔日式宿舍群」案預算金額 265 萬元，於 104 年 4 月 28 日由群創公司得標。高雄市「樂群村」案迄 104 年 9 月底止，尚未完成招商。

八、業務外費用於「其他業務外費用－雜項費用」科目編列之土地租金核有誤(溢)編情事，宜酌予減列 46 萬 2 千元

該基金 105 年度於「業務外費用」項下之「其他業務外費用－雜項費用－租金與利息」科目編列「地租」148 萬 3 千元，依預算書內之說明，係「臺北市王文榮散戶等土地租金費用」。該項預算經詢係包括「王文榮等散戶」及「基隆路散戶」2 筆土地租金各需 49 萬 8,871 元及 98 萬 4,120 元，惟其中核有誤(溢)編情事。經查：

(一)在「王文榮等散戶」所需土地租金部分，該基金說明係 101 年經臺北市政府大地工程處查報王文榮等 3 戶國軍眷戶所住在地，有使用該處管有之北安段 2 小段 778-8 地號土地(屬公園用地，使用面積 173 平方公尺)情事，除依規定需往前追繳 5 年補償金²¹49 萬 8,871 元外，後續每年亦需向該處繳納土地租金 3 萬 7,284 元。依該基金前於 103 年 9 月之說明，有關需追繳之 5 年補償金已於 103 年 5 月 13 日繳付，就該等國軍眷戶並規劃於 104 年 5 月底安置於臺北市「政校後勤區」眷村改建基地，104 年 11 月底完成搬遷、105 年 4 月完成地上物拆除點還土地後，終止租金給付。惟 104 年 9 月又改稱：「預訂 105 年 5 月底安置政校後勤區改建基地，105 年 6 月底完成搬遷、105 年 12 月完成拆除點還，終止租金給付。」

(二)在「基隆路散戶」部分，其租用標的係臺北市基隆路散戶眷

²¹ 依財政部訂定之「各機關經管國有公用被占用不動產處理原則」第 6 點第 1 項規定：「國有公用不動產被占用，管理機關應依民法第 179 條不當得利規定，向占用者追溯收取占用期間之使用補償金，除有民法第 129 條規定之時效中斷事由外，自通知日前 1 月起往前追收最長 5 年及往後收取至騰空返還日，……。」

地所使用，由臺北市政府財政局管有之信義區雅祥段 1 小段 597 地號土地。據該基金說明，「地上人員刻由陸軍司令部訴法排除，本案每月土地租金為 8 萬 2,010 元」，前自 101 年 1 月起，即與臺北市政府財政局每年簽訂 1 年期租賃契約，爰列年需土地租金 98 萬 4,120 元。

(三)由上述可悉，該基金 105 年度於前述科目所需土地租金，在「王文榮等散戶」部分僅需 3 萬 7,284 元，卻誤以已繳付之 5 年補償金 49 萬 8,871 元為編列數，如併計「基隆路散戶」所需年租金 98 萬 4,120 元，合計需求數僅 102 萬 1,404 元，其編列數 148 萬 3 千元核有溢編，如此疏誤，實顯該基金預算編審作業過程有欠嚴謹。按 105 年度中央政府總預算附屬單位預算編製辦法第 8 條第 1 項規定：「各基金主管機關對所屬基金業務計畫與預算，應切實詳盡審核，…。」該基金主管機關國防部顯未依規定盡「切實詳盡審核」之責。

綜上，該基金 105 年度業務外費用於「其他業務外費用－雜項費用」科目編列之土地租金預算，核有誤(溢)編情事，宜酌予減列 46 萬 2 千元；另該基金及其主管機關國防部允應切實就基金預算之編審作業程序妥加檢討，避免類似錯誤再次發生。

附表 1：國軍老舊眷村改建基金 105 年度土地租金編列明細表

單位：新臺幣元

名稱	租用筆數	租用面積 (平方公尺)	土地權屬	管理機關	使用分區	年需租金
王文榮等散戶	1	173.42	臺北市政府	臺北市政府 大地工程處	公園用地	37,284 (誤編為 498,871)
基隆路散戶	1	278.00	臺北市政府	臺北市政府 財政局	住宅區	984,120
合計	2	451.42	-	-	-	1,021,404 (誤編為 1,482,991)

※註：1. 資料來源，國軍老舊眷村改建基金。

九、償還借款規劃優先償還利率較低者，不符財務管理原則及相關規定，所編利息費用宜酌予減列

該基金 105 年度於「業務外費用」項下之「財務費用－利息費用」科目編列 1 億 4,491 萬 7 千元，其計編方式依預算書之說明：「1. 金融機構：期初餘額為 127 億元，利率水準為 0.823%(104 年度最低融資利率 0.724%加 0.099%²²)，另考量隨土地處分得款適時償還借款，利息概估為 5,263 萬 8 千元。2. 生服基金(國軍生產及服務作業基金)：期初餘額為 110 億元，利率水準為 0.839%(104 年度最低融資利率 0.74%加 0.099%)，另考量隨土地處分得款適時償還借款，利息概估為 9,227 萬 9 千元。」如依此估算，該基金 105 年度就土地處分得款，顯係規劃先用以償還利率較低之金融機構借款，有欠合理，亦不符財務管理原則及相關規定。經查：

(一)「預算之編製及執行應以財務管理為基礎」為預算法所定，行政院對於特種基金之債務管理亦有相關規定

按預算法第 1 條第 3 項規定：「預算之編製及執行應以財務管理為基礎，並遵守總體經濟均衡之原則。」105 年度中央及地方政府預算籌編原則第五-(八)點關於特種基金之債務管理另規定：「特種基金應加強辦理各項債務管理措施，包括閒置資金應優先償還債務、調整債務結構及積極協調金融機構調降利率等；各基金為辦理各項業務所舉借之債務，應確具可靠之償還財源，並運用多元籌資管道，彈性靈活調度資金，降低利息負擔，…。」是以，特種基金就所舉借之債務，應遵守財務管理

²² 依該基金預算書內之說明，該基金因考量近年短期融資利率均較長期融資利率為低，故 105 年度之資金需求均規劃辦理短期融資，並預估 105 年度利率水準上升幅度不超過 0.1 個百分點，而以 0.099 個百分點之上升幅度估算。

原則，彈性靈活調度所籌措之資金加以償還，期使利息負擔降至最低。

(二)由該基金利息費用計編方式，可悉其 105 年度如有土地處分得款，將先用以償還金融機構借款

依上揭該基金 105 年度利息費用之計編方式，在金融機構借款部分，係以 0.823% 之利率水準估列 5,263 萬 8 千元，較該類借款預估期初餘額 127 億元以相同利率計算之全年度所需利息費用 1 億 0,452 萬 1 千元減少 5,188 萬 3 千元，顯係預算書所說明之「隨土地處分得款適時償還借款」所致；然在生服基金借款部分，則以 0.839% 之利率水準估列 9,227 萬 9 千元，較該項借款預估期初餘額 110 億元以相同利率計算之全年度所需利息費用 9,229 萬元幾近一致，顯示該基金 105 年度並無償還該項借款之規劃，與所稱亦將「隨土地處分得款適時償還借款」似有相違，亦即該基金 105 年度如有土地處分得款，將先用以償還金融機構借款。

(三)該基金就所籌得資金規劃優先用以償還利率較低者，有欠合理，亦涉違反相關規定

然該基金 105 年度就金融機構借款所估利率為 0.823%、生服基金借款則為 0.839%，兩者差距 0.016 個百分點，其就所籌得資金卻規劃優先用以償還利率較低之金融機構借款部分，有欠合理，顯未秉財務管理原則使基金利息負擔降至最低，已涉違反前揭預算法及 105 年度中央及地方政府預算籌編原則相關規定。

綜上，該基金 105 年度預計就土地處分得款償還借款，然卻規劃優先償還利率較低者，不符財務管理原則及相關規定，所編利息費用宜酌予減列。如以該基金 105 年度預計平衡表所列「短

期借款」預計減少(償還)金額 90 億元及金融機構、生服基金兩類
借款利率之差距 0.016 個百分點估算，其全年度利息費用之差額
為 144 萬元，惟考量其資金籌措及辦理還款或於年度中分次陸續
進行，允可合理就該項差額 144 萬元減半估算，爰建議減列利息
費用 72 萬元。

(分機：8658 洪勝堯)