

營建建設基金106年度預算評估報告目錄

頁次

壹、住宅基金-----	1
一、「整體住宅政策」部分作為之推動進度與落實情形，容有加強空間，俾利我國住宅環境健全發展·····	1
二、新增編列補助地方政府辦理包租代管試辦計畫經費，惟須俟住宅法修正草案通過始得推行，允應儘速完成修法程序，裨益順利推動·····	3
三、補助地方政府辦理社會住宅中長期推動方案，惟往年預算執行欠佳，允應積極改善·····	4
四、近年國宅銷售未如預期，允宜積極改善，除減輕空屋管理成本，亦可加速資金回收供循環運用·····	6
五、營建建設基金編列辦理住宅補貼業務所需費用46億餘元，有違作業基金自給自足原則，允宜回歸營建署及所屬單位預算辦理·····	7
六、新北市林口區國民住宅於2017世界大學運動會後交還，允宜儘早與新北市政府協調確認其作社會住宅之使用方式，以利後續規劃·····	9
七、台灣省國民住宅興建資金專戶仍有餘款未結清繳回住宅基金，允應積極處理·····	11
貳、新市鎮開發基金-----	12
八、淡海新市鎮第1期發展區人口進駐情形未如預期，又第2期發展區之地方政府尚未表明主導開發意願，允宜積極改善與妥適處置·····	12
九、高雄新市鎮第1期發展區仍有大面積土地閒置及產業專用區缺乏產業進駐等情事，整體開發成效允待積極改善·····	14
一〇、林口新市鎮機場捷運A7站開發案進度持續延宕，允宜加強改進·····	17
一一、淡海新市鎮開發計畫連年補助淡江大橋建設預算卻未執行，允宜與交通部公路總局協調工程預算需求，以避免徒編列預算·····	19
參、中央都市更新基金-----	20
一二、依司法院釋字第709號解釋，都市更新條例部分條文已屆期失效，允	

應積極推動法制作業，期有效達成基金之設立宗旨	20
一三、補助都市更新發展計畫等之執行率顯著偏低，允宜研謀改善措施 ...	22
一四、以中央都市更新基金補助政府機關辦理公共設施用地之檢討規劃費用，有逾越都市更新條例規定該基金得補助範圍之虞	24
一五、允宜督請直轄市及縣(市)政府依法訂定更新單元劃定基準及適時檢討已劃定基準之合宜性	26
一六、鼎興營區都市更新案業經行政院於 104 年間核定中止開發，允應儘速完成土地廢止撥用程序，並妥擇會計科目表達及揭露，以符實際	29

營建建設基金 106 年度預算評估報告

營建建設基金下設 3 個分基金，包含「住宅基金」、「新市鎮開發基金」及「中央都市更新基金」。營建建設基金 106 年度預算案編列「業務收入」36 億 5,025 萬元，「業務成本與費用」84 億 8,045 萬 8 千元，業務收入及業務成本與費用相抵後，「業務短絀」48 億 3,020 萬 8 千元，加計「業務外收入」1 億 9,305 萬 2 千元，減「業務外費用」274 萬元後，預計短絀 46 億 3,989 萬 6 千元。

茲就營建建設基金 106 年度預算案相關問題評析如下：

壹、住宅基金

一、「整體住宅政策」部分作為之推動進度與落實情形，容有加強空間，俾利我國住宅環境健全發展

住宅基金 106 年度預算編列業務收入 14 億 0,838 萬 7 千元，業務成本與費用 64 億 7,785 萬 6 千元，相抵後為業務短絀 50 億 6,946 萬 9 千元，加計業務外收支相抵之賸餘數 1 億 3,654 萬元，本期短絀 49 億 3,292 萬 9 千元，係辦理住宅補貼及興辦社會住宅等措施，期健全住宅市場。另行政院 104 年 9 月間業核定「整體住宅政策」，規劃 4 項政策作為，包括：制定住宅計畫及財務計畫、檢討租賃相關法制、賡續落實中央引導地方主導模式及檢討充實住宅基金財源¹等均陸續推動。經查：

(一)「整體住宅計畫及財務計畫(105-108 年)草案」仍未經行政院核定，不利相關住宅措施及資源配置之進行

住宅法第 5 條第 3 項規定：「中央主管機關應依據住宅政策、衡酌社會經濟發展、國土空間規劃、區域發展、產業、人口、住宅供需、中央及地方財政狀況，並參考直轄市、縣(市)主管機關住宅計畫執行情形，擬訂住宅計畫及財務計畫，報行

¹內容包括「研議提撥房地合一課稅之一定比例，挹注住宅基金，另研議其他籌措擴大住宅基金財源之可行性，俾充實住宅基金財源，使住宅政策永續經營。」

政院核定。」該署應依據前揭規定及整體住宅政策規劃，擬訂住宅計畫及財務計畫並報行政院核定。據該署說明「整體住宅計畫及財務計畫（105-108 年）草案」於 105 年 4 月 19 日召開研商會議，後續將配合相關政策指示修正，另訂 8 年 20 萬戶社會住宅興辦計畫草案再行報請行政院核定。截至 105 年 9 月底止，該住宅計畫及財務計畫迄未經行政院核定，不利相關住宅措施及資源配置之進行，允應加強計畫報核進度。

(二)未積極落實充實住宅基金財源規劃，仍仰賴國庫撥補款項支應住宅政策支出

依據 104 年 6 月 24 日修正公布所得稅法，增訂第 125 條之 2 規定：「依第 14 條之 4 至第 14 條之 8 及第 24 條之 5 規定計算課徵之所得稅稅課收入，扣除由中央統籌分配予地方之餘額，循預算程序用於住宅政策及長期照顧服務支出；…。」與財政部、內政部及衛生福利部 104 年 12 月會銜發布「房地合一課徵所得稅稅課收入分配及運用辦法」第 5 條規定：「房地合一課徵所得稅稅課收入扣除由中央統籌分配予地方之餘額，各受配機關就獲配部分，應納入其主管之單位預算採收支併列方式辦理或其主管之特種基金循預算程序辦理，並建立完善之管理機制。」暨前揭整體住宅政策所訂檢討充實住宅基金財源作法，係規劃提撥部分房地合一課稅收入或籌措其他特定收入作為住宅基金財源。然 106 年度預算仍由國庫補助住宅基金辦理社會住宅政策，該署說明因目前房地合一所課徵稅收不如預期，而行政院主計總處表示暫不撥補住宅基金，以後年度視基金財務狀況循預算程序撥補；另為落實 8 年 20 萬戶社會住宅政策需要，內政部函報行政院爭取自 106 年度起逐年由國庫編列 50 億元撥補住宅基金，經以 106 年度社會住宅中長期推動方案及包

租代管概算金額編列相對國庫補助收入 10.29 億元；且原 105 年度營建建設基金(分基金住宅基金)預算編列解繳國庫 70 億元，亦報經行政院核定暫不繳庫。顯示目前社會住宅政策推動經費來源仍由國庫撥補，未能落實所得稅法增訂房地合一課徵所得稅稅課收入部分用於住宅政策支出之立法精神；且允宜遵循該基金經付出仍可收回且自給自足之經營原則，研議其他籌措住宅基金財源之可行性，期強化基金自有財源之穩定性。

綜上，「整體住宅政策」業於 104 年 9 月間核定，各項政策作為陸續執行，惟「整體住宅計畫及財務計畫(105-108 年)草案」仍未經行政院核定，不利相關住宅措施及資源配置之進行，應加強推動進度；另將房地合一課徵所得稅稅課收入作為住宅政策支出特定收入來源之一尚未落實，仰賴國庫撥款支應，允宜依循基金運作屬性，研議其他基金財源之可行性，俾利我國住宅環境健全發展。

二、新增編列補助地方政府辦理包租代管試辦計畫經費，惟須俟住宅法修正草案通過始得推行，允應儘速完成修法程序，裨益順利推動

住宅基金 106 年度預算「其他業務費用」項下「會費、捐助、補助、分攤、救助(濟)與交流活動費」新增補助地方政府辦理包租代管試辦計畫 3,000 萬元。

參據該署說明，包租代管試辦計畫係由專責機構、政府或政府委託民間業者承租民間住宅，於合約期間內按月支付房租(依市場租金行情打折)給原屋主，再以二房東身分轉租給一定所得以下，且為住宅法所定社會住宅申請資格之民眾，並依其所得可負擔租金能力，提供租金差額補助，另委託業者代為管理租約。該

計畫誘因包括提供業者相關服務費用與稅賦減免等，及提供房東相關公證費與稅賦減免、簡易修繕獎勵、保證收租、保險等，期吸引業者及房東參與計畫。106 年度試辦計畫先由 6 個直轄市及 2 個縣市進行試辦，計畫戶數為 1 萬戶，預計 8 年提供 8 萬戶做社會住宅使用，期能發揮引導民眾釋出空餘屋、協助弱勢民眾承租合法房屋及發展租賃服務產業等效益，達到推動社會住宅與健全住宅租賃市場之目的。惟該試辦計畫推動依據為住宅法修正草案第 19 條規定，該修正草案甫於 105 年 9 月 2 日送請立法院審議，為能如期推動前揭計畫，該署允宜積極完成住宅法修正草案之修法程序，俾社會住宅政策之順利推動。

綜上，住宅基金 106 年度預算新增補助地方政府辦理包租代管試辦計畫 3,000 萬元，期透過租稅減免等優惠方式，發展租賃服務業並提供弱勢族群適宜租屋機會。惟該計畫推動須以住宅法修正草案通過為依據，該署允應儘速完成修法程序，裨益社會住宅政策之順利推動。

三、補助地方政府辦理社會住宅中長期推動方案，惟往年預算執行欠佳，允應積極改善

住宅基金 106 年度預算「其他業務費用」項下「會費、捐助、補助、分攤、救助(濟)與交流活動費」編列補助地方政府辦理「社會住宅中長期推動方案」經費 9 億 9,943 萬 9 千元，包括：補助地方政府興辦社會住宅之先期規劃費 1,500 萬元及部分工程費用或用地撥用費 8 億 7,360 萬元；補助新北市政府運用國宅用地興辦社會住宅之土地價款經費 1 億 1,083 萬 9 千元。經查：

(一)補助地方政府興辦社會住宅之預算執行欠佳，允宜加強控管

參據社會住宅中長期推動方案-第 1 期實施計畫(103 年至

106 年)補助地方政府興辦社會住宅之各年度預、決算情形(詳附表 1)，104 年度預算數 8 億 8,860 萬元，決算數 1 億 5,027 萬 3 千元，預算執行率僅 16.91%，顯為偏低。該署說明係補助臺北市政府之萬華區青年段土地價款因該市政府尚未取得土地有償撥用計畫核定函及東明公共住宅工程款因部分款項未完成納入預算程序，未符補助規定所致。為提升社會住宅中長期推動方案之成效，該署允宜加強與地方政府間協調及控管機制，改善計畫預算執行效率。

(二)補助新北市政府運用國宅用地興辦社會住宅之預算執行欠佳，允宜改善

參據附表 1 所列補助地方政府運用國宅用地興辦社會住宅之各年度預、決算執行情形，104 年度預算數 2 億 3,660 萬 3 千元，決算數 1 億 4,433 萬 3 千元，預算執行率 61.00%，亦為偏低。該署說明係補助新北市政府三峽區國光段土地價款，因受該市政府取得議會同意墊付函已近年終，未及完成撥用作業，俟新北市政府撥用程序完成後，再處理補助款核撥事宜。鑒於該項補助經費將自 105 年度至 111 年度分 7 年撥款，允宜加強與新北市政府建立相關核撥控管機制，俾提升預算執行成效。

綜上，住宅基金 106 年度預算編列補助地方政府辦理「社會住宅中長期推動方案」經費 9 億 9,943 萬 9 千元，惟 104 年度補助地方政府興辦社會住宅及補助地方政府運用國宅用地興辦社會住宅之預算執行均未佳，允以加強執行控管機制，期有效推動社會住宅政策。

附表 1：「社會住宅中長期推動方案-第 1 期實施計畫(103 年至 106 年)」**各年度預、決算情形表**

單位：新台幣千元；%

項目	103 年度	104 年度	105 年度	106 年度	合計
預算數	-	1,125,203	1,006,425	999,439	3,131,067
決算數	-	294,606	-	-	-
補助地方政府興辦社會住宅					
預算數	-	888,600	888,600	888,600	2,665,800
決算數	-	150,273	555,221	-	-
執行率(%)	-	16.91	-	-	-
補助運用國宅用地興辦社會住宅^{註 2}					
預算數	-	236,603	117,825	110,839	465,267
決算數	-	144,333	-	-	-
執行率(%)	-	61.00	-	-	-

※註：1. 資料來源，營建署提供。

2. 105 年度決算數為截至 8 月底止實支數。

3. 核定補助新北市政府運用國宅用地興辦社會住宅之補助價款，自 105 年度至 111 年度分 7 年撥款，其中 105 年度撥付 2 期 2 億 2,167 萬 5 千元，106 年度至 111 年度每年撥付 1 億 1,083 萬 9 千元。

四、近年國宅銷售未如預期，允宜積極改善，除減輕空屋管理成本，亦可加速資金回收供循環運用

住宅基金 106 年度預算編列「銷貨收入」2,245 萬元，係銷售以前年度完工未售國宅 5 戶(含店鋪 3 戶)；另「管理及總務費用」項下「其他費用」編列未出售國宅(含國宅、店鋪、國宅貸款逾欠強制回收戶)之出售前整修費 800 萬元、空屋管理費 250 萬元及空屋污水處理費 2 萬 5 千元等。

參據該署提供近年度國宅銷售情形(詳附表 1)，104 年度可供銷售國宅戶數為 19 戶，實際銷售數為 8 戶，仍有 11 戶待銷；且 104 年度銷貨收入預算數 9,071 萬元，決算數 5,048 萬 7 千元，預算達成率僅 55.66%，國宅銷售成績難謂良善。又 105 年度可供銷售國宅戶數 15 戶，截至 8 月底止，實際銷售數為 4 戶，尚有 11

戶待銷售，銷售表現亦尚待加強，該署說明因受景氣不佳、部分住商混和國宅不適合民眾需求及國宅區位、社區配置與環境規劃不佳等影響。另截至 105 年 8 月底止尚有 24 戶出租國宅(含店鋪 4 戶)²，未來將於租約到期後，依住宅法第 49 條規定辦理出(標)售，顯示未來仍陸續有租屋轉待售，允應加強相關銷售作業，提高國宅銷售戶數，減輕空屋管理成本負擔。

綜上，住宅基金 106 年度編列國宅銷售之銷貨收入 2,245 萬元，惟 104 年及 105 年 8 月底止之國宅銷售成績難謂良善，仍有多戶國宅待銷售，允應加強相關銷售作業，除減輕空屋管理成本，亦可加速資金回收供循環運用。

附表 1：102 年至 105 年 8 月底國宅出售情形一覽表

單位：戶；新台幣千元

項目	102 年度	103 年度	104 年度	105 年(1-8 月)
前年底待售戶數	55	39	5	11
當年出租轉售戶數	25	7	14	4
當年可供銷售戶數	80	46	19	15
當年實際銷售戶數	41	41	8	4
當年底待售戶數	39	5	11	11
出售前修繕費及公共設施改善費	629	10,033	305	0
空屋管理費及汙水處理費	2,414	1,654	1,489	851

※註：1. 資料來源，營建署提供。

五、營建建設基金編列辦理住宅補貼業務所需費用 46 億餘元，有違作業基金自給自足原則，允宜回歸營建署及所屬單位預算辦理

住宅基金 106 年度預算「其他業務費用」項下編列利息及租金補貼所需經費 46 億 7,138 萬 1 千元。經查：

²因國民住宅條例業於 104 年 1 月 7 日廢止，依據住宅法第 49 條規定，尚未完成配(標)售之國宅(商業、服務設施)依原依據法令規定辦理出售(標售、標租)。

(一)營建建設基金為作業基金，運作應遵循經付出仍可收回機制

依據預算法第 1 條第 2 項：「預算以提供政府於一定期間完成作業所需經費為目的。」及第 6 條第 2 項：「稱歲出者，謂一個會計年度之一切支出。但不包括債務之償還。」規定，各機關年度所需之一切支出應編列於各機關之單位預算。又據同法第 4 條第 1 項第 2 款規定：「稱基金者，謂已定用途而已收入或尚未收入之現金或其他財產。基金分左列二類：…二、特種基金：…(四)凡經付出仍可收回，而非用於營業者，為作業基金。」營建建設基金係上開預算法所定凡經付出仍可收回之作業基金，下設住宅基金、新市鎮開發基金及中央都市更新基金等 3 個分基金。

(二)住宅基金辦理無法回收之住宅補貼業務，不符作業基金自給自足原則，且未能全窺該署整體歲出情形，不利預算審議

103 年度健全房地產市場措施、三三三安家專案青年購屋貸款及振興建築投資業措施等 3 項利息補貼，原編列於內政部營建署單位預算辦理，自 104 年度起改由住宅基金於「其他業務費用」科目項下編列辦理，除預算編列標準不一致外，並與原已由住宅基金辦理之其他住宅補貼如青年安心成家方案利息補貼等合計 46 億 7,138 萬 1 千元（詳附表 1），同屬無自有財源而無法回收之支出，由住宅基金辦理，未符作業基金自給自足之原則，且減列營建署及所屬單位預算之歲出規模，未能全窺該署整體預算原貌，不利預算審議。

綜上，營建建設基金為作業基金，其運作係遵循經付出仍可收回且自給自足之原則，惟 106 年度預算案編列無法回收之住宅補貼業務所需費用 46 億 7,138 萬 1 千元，與預算法規定未合，允宜回歸營建署及所屬單位預算辦理。

附表 1：內政部營建署各項住宅補貼措施一覽表

單位：新臺幣千元

住宅補貼項目	104 年度	105 年度	106 年度
臺灣省輔助人民自購國民住宅貸款利息補貼	75,673	61,160	45,765
輔助勞工建購及修繕住宅貸款利息補貼	546,076	469,771	363,366
輔助原住民建購及修繕住宅貸款利息補貼	25,047	19,087	15,047
整合住宅補貼資源實施方案	1,589,666	2,411,134	2,341,412
農村改建方案修繕及興建住宅貸款利息補貼	459	380	362
中央公教同仁貸款利息補貼	17,474	14,211	11,385
青年安心成家方案購置住宅貸款利息補貼	918,148	438,468	317,832
4000 億元優惠購屋專案貸款利息補貼	1,124,927	1,084,990	934,233
小計	4,297,470	4,499,201	4,029,402
健全房地產市場措施利息補貼	932,747	683,935	520,746
振興建築投資業措施利息補貼	104,651	69,780	45,284
三三三安家專案青年購屋低利貸款利息補貼	14,076	-	-
0206 震災受災戶利息補貼	-	-	75,949
小計	1,051,474	753,715	641,979
合計	5,348,944	5,252,916	4,671,381

※註：1. 資料來源，營建建設基金各年度預算書。

六、新北市林口區國民住宅於 2017 世界大學運動會後交還，允宜儘早與新北市政府協調確認其作社會住宅之使用方式，以利後續規劃

住宅基金 106 年度預算編列「新北市林口區-國民住宅興辦事業計畫」經費 4 億 5,689 萬 4 千元(帳列存貨科目項下)，係興建新北市林口區國民住宅 3,490 戶(住宅 3,408 戶及店鋪 82 戶)。該計畫期程為 102 年度至 107 年度，總經費 171.6 億元(不含土地價款、社區管理費提撥款)，截至 105 年度已編列 161 億 1,502 萬 7 千元。另配合立法院 104 年 1 月 13 日審議 103 年度住宅基金預算決議：「內政部應將林口國宅轉作示範性社會住宅，專供出租使用」。經查：

(一)新北市林口區國民住宅將於 105 年底完工，供臺北市府作 2017 世界大學運動會選手村使用並於賽後修繕恢復國宅格式

參據該署說明，新北市林口區國民住宅截至 105 年 8 月底止工程進度為 78.91%，較預定進度 77.97%超前，預計於 105

年底前完成施工。全部戶數 3,490 戶依基地分 A、B、C、D 等 4 區供 2017 世界大學運動會使用，其中 A、B、C 等 3 區規劃為住宅區供選手住宿使用，D 區規劃為營運區，供作醫療、媒體採訪、註冊、服務、志工等使用。該工程係依據行政院 101 年 6 月 8 日決議，由該署提供土地及資金，交由臺北市政府負責興建，完工後先無償供該市政府作為 2017 年世界大學運動會選手村使用，賽後再由該市政府負責修繕改回國宅格式並經驗收合格交還該基金使用。為確保後續國宅使用品質無虞，該署允應確實驗收工程符合國民住宅需求。

(二)允就新北市林口區國民住宅收回後供作社會住宅使用方式，積極與新北市協調並儘早確認

據該署說明，新北市林口區國民住宅供 2017 世大運作選手村使用後，將依分區預定於 107 年 6 月陸續改回國宅後交還該署作為社會住宅使用。目前規劃之社會住宅使用方式，若新北市政府有價購建物意願，土地則由住宅基金長期租予該府；如該市府無價購建物意願，則由該署研議委託新北市政府、中央住宅法人或物業管理公司等方式管理，並藉由營運期間淨收入歸墊住宅基金。為順利推動該國民住宅後續使用方式，該署允宜與新北市積極協商，儘早確認其供作社會住宅之管理與使用方式，俾有效提升國宅使用效益。

綜上，住宅基金 106 年度預算編列「新北市林口區-國民住宅興辦事業計畫」經費 4 億 5,689 萬 4 千元，該工程預計 105 年底完工後供 2017 年世界大學運動會選手村使用，賽後交還，該署應確實驗收，以確保住宅品質；另允積極與新北市積極協調並儘早確認該國宅供作社會住宅使用方式，俾利後續作業規劃之順行。

七、台灣省國民住宅興建資金專戶仍有餘款未結清繳回住宅基金，允應積極處理

依據臺灣省國民住宅興建資金撥墊及收回作業要點第 2 點第 2 款³與第 4 款⁴及第 5 點⁵等規定，各縣(市)政府興建國民住宅所需用地及工程款係由營建署撥付各縣(市)興建資金專戶，於國民住宅興建完成與工程款支付完畢後，各縣(市)政府應將餘款繳回住宅基金⁶。

查政府自 88 年起即已停辦國民住宅之興建，迄今已逾 17 年。臺灣省國民住宅興建資金專戶餘款，截至 105 年 8 月底尚有 1 億 9,232 萬 6 千元未繳回住宅基金，主要為桃園市政府之專戶餘額 1 億 9,220 萬 1 千元及新北市政府之專戶餘額 12 萬 5 千元，前者係與廠商訴訟爭議款項，經訴訟結果敗訴，已於 105 年 7 月 29 日支付自立精忠及陸光五村合建國宅水電工程款，目前專戶餘款尚不足支應爭訟款項，仍在調解中；後者係國宅土地環境清理作業費，已於 105 年 8 月 25 日函請新北市政府檢據核銷並將賸餘款繳回，預定 9 月底完成清理。前揭專戶懸宕已久，該署允積極與地方政府協調，儘早繳回並結清專戶。

綜上，臺灣省國民住宅興建資金專戶懸宕多年，仍有地方政府餘款未結清繳回，該署允積極處理並結清專戶。

³縣(市)政府經奉准價購之國民住宅用地及其他可列入土地成本之費用等款項，應函請內政部營建署依契約及有關規定撥付之。

⁴內政部營建署根據縣(市)政府所送之預估動支工程墊款日期表，將所需工程墊款函請土銀總行按期撥入各該縣(市)興建資金專戶。工程進度如有變動或追加(減)預算，應隨時函知內政部營建署變更撥款日期及金額，並副知土銀總行。

⁵縣(市)政府辦理之國民住宅社區興建完成，工程款支付完畢後，應會同承辦分行逐步清理各該國民住宅社區工程墊款，辦理轉貸，並將餘款繳回。

⁶中央國民住宅、中央公務人員購置住宅貸款基金及國軍官兵購置住宅貸款基金於 97 年度整併為住宅基金。

貳、新市鎮開發基金

八、淡海新市鎮第 1 期發展區人口進駐情形未如預期，又第 2 期發展區之地方政府尚未表明主導開發意願，允宜積極改善與妥適處置

新市鎮開發基金 106 年度預算編列淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區及第 2 開發區投入經費計 37 億 4,424 萬 8 千元，主要係補助淡江大橋建設、淡海輕軌運輸系統、區外自來水送水工程、公共設施及用地移交地方政府營運管理費等經費 37 億 1,620 萬 9 千元；另編列第 2 期發展區第 1 開發區及第 2 開發區投入經費 9,141 萬 3 千元，主要為行政作業費 8,848 萬元。經查：

(一)淡海新市鎮第 1 期發展區人口進駐情形未如預期，允應積極改善

淡海新市鎮第 1 期發展區分第 1 開發區(面積 303.53 公頃，預估開發成本 249 億 5,808 萬 9 千元)及第 2 開發區(面積 142.49 公頃，預估開發成本 263 億 4,241 萬 6 千元)，截至 104 年度已分別投入 163 億 5,954 萬 3 千元及 238 億 5,652 萬 8 千元。該新市鎮自開發迄今已逾 20 年，參據其截至 105 年 8 月底止開發情形(詳附表 1)，累計銷售金額分別為 325.11 億元及 242.91 億元，未出售面積則各為 19.58 公頃及 6.36 公頃，合計未出售面積占全部可售面積比率為 48.25%，銷售成績難謂良好。目前該署規劃部分未出售土地將作為未來開發區之安置住宅或有償撥用捷運需地機關等使用。另目前淡海新市鎮已引進人口數為 3 萬餘人，較預期規劃目標 30 萬人，仍有甚大差距。該署說明因當地交通建設與產業發展未能配合土地開發同時引進所致，將就完善交通建設⁷及促進產業發展⁸等 2 方面研謀相關措施。惟前

⁷ 已由基金補助新市鎮主要聯外交通建設，如淡海輕軌運輸系統、淡江大橋及淡水河北側平面道路等。

⁸ 依據 98 年 12 月間行政院核定「有利於淡海新市鎮發展產業適用範圍」，並自 99 年 7 月起提供新市鎮發展產業申請稅捐減免等相關獎勵，以促進產業發展，或適時辦理都市計畫個案變更等，活

揭交通建設如淡海輕軌運輸系統、淡江大橋等，多有辦理進度延宕情形，完工時程恐需耗時；且相關招商及獎勵投資措施自99年起持續推動多年，成效仍未顯著，該署允宜務實檢討並逐步改善新市鎮之產業發展及人口進駐情形。

(二)第 2 期發展區之地方政府尚未表明主導開發意願，允宜妥適處置

依據行政院 102 年 4 月核定「修訂淡海新市鎮開發執行計畫」，第 2 期發展區第 1 開發區(面積 655.24 公頃)以區段徵收方式辦理，並優先推動開發；第 2 開發區(面積 512.52 公頃)則以多元方式辦理開發，106 年度將推動先期規劃評估作業。據該署說明該案經行政院環境保護署環評委員會議決議進入第 2 階段環境影響評估審查，現已依環保署 103 年 6 月 26 日範疇界定會議紀錄完成各項調查、評估及研擬報告書等，並於 104 年及 105 年間持續召開地方說明會及座談會。未來如未通過環評，將辦理解除特定區計畫，回歸一般都市計畫事宜；如通過環評，將賡續辦理都市計畫檢討、區段徵收等作業，該署朝向交由新北市政府主導開發，惟目前新北市政府尚未表明接手續辦意願。相較高雄新市鎮第 2 期發展區經協商已於 103 年 8 月間同意由高雄市政府負責開發執行工作，並由該府平均地權基金出資開發，該署配合辦理該開發執行計畫報院核定、變更都市計畫法定程序等作業。淡海新市鎮第 2 期發展區之開發主導仍未確認，為順利推動該新市鎮後續發展計畫之進行，該署允宜與新北市政府積極協商並妥適處理雙方之分工業務。

綜上，淡海新市鎮第 1 期發展區開發迄今已逾 20 餘年，雖有相關招商及獎勵投資措施，並陸續興建聯外交通建設，惟產業發

展及人口進駐成效不彰，新市鎮發展規模未如預期，允應積極改善。另第 2 期發展區刻進行先期規劃評估作業，然新北市政府尚未表明主導開發意願，為順利推動後續開發計畫，該署允與該市政府有效協商並妥適處置。

附表 1：淡海新市鎮第 1 期發展區截至 105 年 8 月底止開發情形表

單位：新臺幣億元；公頃

項目	第 1 開發區	第 2 開發區	合計
迄 104 年底止已投入成本	163.60	238.56	402.16
迄 105 年 8 月底止已銷售面積	住宅區：19.95 商業區：31.89 其他：22.04	住宅區：54.68 商業區：0.98 其他：5.79	住宅區：74.63 商業區：32.87 其他：27.83
迄 105 年 8 月底止已銷售金額	325.11	242.91	568.02
迄 105 年 8 月底止未銷售面積	住宅區：2.93 商業區：5.75 其他：10.90 合計：19.58	住宅區：2.68 商業區：0 其他：3.68 合計：6.36	住宅區：5.61 商業區：5.75 其他：14.58 合計：25.94
迄 105 年 8 月底止已引進人口數	3 萬餘		
預計引進人口數	30 萬		

※註：1. 資料來源，營建署提供。

九、高雄新市鎮第 1 期發展區仍有大面積土地閒置及產業專用區缺乏產業進駐等情事，整體開發成效允待積極改善

新市鎮開發基金 106 年度預算編列高雄新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區(綜合示範社區)及墳墓用地(變更產業專用區)投入經費各為 2 億 2,117 萬 5 千元及 205 萬 2 千元，前者主要為補助費 1 億 6,524 萬 4 千元及公共工程費 3,445 萬，後者主要為公共工程費 205 萬元。第 1 期發展區分第 1 開發區(面積 272.03 公頃，預估開發成本 127 億 8,845 萬 7 千元)及墳墓用地(面積 3.55 公頃，預估開發成本 7 億 5,491 萬元)，截至 104 年度已分別投入 108 億 6,786 萬 7 千元及 4 億 1,147 萬 8 千元。參據高雄新市鎮第 1 期發

展區第 1 開發區及墳墓用地截至 105 年 8 月底止開發情形(詳附表 1)，累計銷售金額分別為 126.81 億元及 0 元，未出售面積則各為 21.55 公頃及 3.55 公頃。經查：

(一)高雄新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區仍有大面積土地遭台糖公司等閒置，整體開發未足，致該區人口引進數仍偏低

高雄新市鎮係為紓解高雄都會區中心都市成長壓力，經行政院 81 年 8 月間核定開發計畫，都市計畫年期原至 106 年止，經調整至 110 年止。該新市鎮自開發迄今已逾 20 年，第 1 期發展區第 1 開發區可銷售總面積 74.57 公頃，截至 105 年 8 月底止仍有未銷售土地面積 21.55 公頃(占可銷售面積比率 28.90%)，整體銷售難謂良好；且已引進人口數為 3 千餘人，較預期規劃目標 24 萬人，人口引進率僅 1.25%，差距甚大，實難發揮紓解都會區中心都市成長壓力之效益。該署說明因該區採區段徵收方式辦理開發，除公共設施用地及該署取得待標讓售土地外，其餘抵價地則分回原地主使用，其中台糖公司與台灣糖業協會分別取得 30.85 公頃及 18.93 公頃抵價地，計占區段徵收分回抵價地面積 70%，占第 1 期發展區主要建築用地面積 41.23%。惟目前台糖公司僅與建設公司合建開闢住宅區約 1.5 公頃，其餘住宅區或商業區土地仍閒置中，影響人口進駐情形。該署稱將賡續促請台糖公司加速開發其所有土地，避免土地閒置。鑒於該發展區仍有大批未銷售及閒置開發土地，又政府將積極推動 8 年 20 萬戶社會住宅興辦計畫，允宜妥適規劃，積極提高該發展區之人口進駐情形。

(二)高雄新市鎮第 1 期發展區墳墓用地(產業專用區)迄未有銷售及產業進駐，開發進度停滯，允應積極檢討並改善

高雄新市鎮第 1 期發展區墳墓用地(後改為專業專用區)開

發至 104 年底止，雖已投入開發成本 4.11 億元，惟迄今仍未有任何銷售收入，待售土地面積為 3.55 公頃，缺乏產業進駐與活動，開發進度形同停滯。該署說明因高雄新市鎮第 1 期細部計畫區缺乏產業活動，為加速其開發及產業引進需要，辦理變更環保設施專用區、天然氣儲氣專用區、墳墓用地及道路用地為產業專用區，主要提供研發、綠能等無污染產業進駐，允許之產業包括：養生服務、購物中心、娛樂服務、工商展覽服務或綠能核心產業等。該署稱因衡酌政府可能面臨之土地使用需求及房地產景氣狀況，未來將視情況以標租或設定地上權等方式處分土地。鑒於產業進駐蓬勃與否對於新市鎮發展具重要影響性，該署允應與高雄市政府積極協調並研議產業專用區發展之可行性，逐步改善該用地閒置問題。

綜上，高雄新市鎮第 1 期發展區開發迄今已逾 20 餘年，惟第 1 開發區仍有大面積土地遭台糖公司等閒置及墳墓用地(現為產業專用區)迄今未有產業進駐等情事，致該新市鎮之人口進駐及產業發展均欠佳，整體開發成效允待積極檢討與改善。

附表 1：高雄新市鎮第 1 期發展區截至 105 年 8 月底止開發情形表

單位：新臺幣億元；公頃；人

項目	第 1 開發區	墳墓用地
迄 104 年底止已投入成本	108.68	4.11
迄 105 年 8 月底止已銷售面積	住宅區：35.44 商業區：2.41 其他：15.17 合計：53.02	0
迄 105 年 8 月底止已銷售金額	126.81	0
迄 105 年 8 月底止未銷售面積	住宅區：3.2 商業區：8.19 其他：10.16 合計：21.55	3.55

迄 105 年 8 月底止已引進人口數	3 千餘	0(屬產專區，無住宅人口)
預計引進人口數	24 萬	

※註：1. 資料來源，營建署提供。

一 0、林口新市鎮機場捷運 A7 站開發案進度持續延宕，允宜加強改進

新市鎮開發基金 106 年度預算編列林口新市鎮機場捷運 A7 站區第 1 期開發區開發經費 15 億 5,348 萬 7 千元，包括：行政作業費 5,019 萬 8 千元、公共工程費 15 億 0,035 萬 7 千元及其他 293 萬 2 千元。該計畫開發面積 185.58 公頃，預估開發成本 272 億 0,269 萬元，截至 104 年已投入 114 億 2,859 萬 2 千元。

參據林口新市鎮機場捷運 A7 站區第 1 期開發區之各年度預、決算執行情形(詳附表 1)，100 至 104 年度預算執行率分別 39.57%、82.91%、29.89%、54.44%及 32.39%，顯為欠佳，其中 104 年度係因區內既有中油管線及南亞管線未完成遷移；部分都市計畫範圍界與徵收地籍線未符及部分樁位未公告；區外排水銜接水路及蝕溝治理工程用地尚未徵收；住五用地尚須辦理都市計畫變更；公滯六聯外排水因受民眾陳情有加劇影響舊路溪淹水疑慮等因素影響施工進度，致公共工程費執行數低於預算數。又 105 年度公共工程費預算 20 億 5,258 萬 8 千元，截至 8 月底止，主要因蝕溝用地徵收作業期程展延，無法辦理蝕溝治理工程施作，進度延宕，致實支數僅 4 億 8,213 萬 2 千元；另桃園市政府因土地徵收作業已近尾聲，繳回「機場捷運 A7 站地區區段徵收案」補償費餘款 1 億 4,888 萬 9 千元歸墊扣抵，致整體執行數較預計數為低。鑒於該開發區已連年執行延宕，允宜加強用地爭議排解機制及預算執行成效。

綜上，林口新市鎮機場捷運 A7 站第 1 期開發區之興建開發自 100 年度至 105 年 8 月底止，各年度預算執行多為欠佳，整體開發

進度持續延宕，該署允宜積極檢討並加強改進。

附表 1：林口新市鎮機場捷運 A7 站第 1 期開發區各年度預、決算執行情形表

單位：新臺幣千元；%

年度	預算數	決算數	執行率	差異主要原因
99	-	23,329	-	相關經費併年度決算辦理。
100	18,633,570	7,372,733	39.57	被徵收人選擇領取抵價地比率較高，領取現金補償比率較低，致實際支出較預算數低。
101	1,794,893	1,488,163	82.91	公共工程部分配合區段徵收用地取得及地上物拆遷辦理工程作業期程調整，致其執行數低於預算數所致。
102	3,183,629	951,591	29.89	工程經費預估原含第 2 期開發部分（約 6 億元-9 億元），因受環評影響尚無法開發施作；區外排水銜接水路及蝕溝治理工程因受用地尚未徵收取得影響無法施作；另因都市計畫範圍界與地籍線未符，需辦理都市計畫範圍修正部分影響工程進行；地上物拆遷、墳墓遷移等影響施工及第 3 標廠商進度落後影響，故預算執行數較低。
103	1,379,878	751,206	54.44	同上。
104	2,599,839	842,072	32.39	區內既有中油管線及南亞管線未完成遷移；部分都市計畫範圍界與徵收地籍線未符，部分樁位未公告；區外排水銜接水路及蝕溝治理工程用地尚未徵收；住五用地尚須辦理都市計畫變更；公滯六聯外排水因受民眾陳情有加劇影響舊路溪淹水疑慮等，因前開因素影響施工，致公共工程費執行數低於預計。
105	2,275,343	346,168	15.22	因桃園市政府繳回「機場捷運 A7 站地區區段徵收案」補償費及蝕溝用地徵收作業期程展延，無法辦理蝕溝治理工程施作，致補償費及補助費執行較原預計數為低。

※註：1. 資料來源，營建署提供。

2. 105 年度決算數為截至 105 年 8 月底實支數。

一一、淡海新市鎮開發計畫連年補助淡江大橋建設預算卻未執行，允宜與交通部公路總局協調工程預算需求，以避免徒編列預算

新市鎮開發基金 106 年度預算編列淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區及第 2 開發區投入經費補助淡江大橋建設分別為 10 億 8,738 萬 6 千元與 3 億 0,931 萬 4 千元，總計 13 億 9,670 萬元，較 105 年度增加 9 億 5,170 萬元(增幅 213.87%)。該補助係依據行政院 103 年 1 月間函示，淡江大橋及其聯外道路建設計畫案經新北市政府、內政部營建署及交通部 3 方協商同意各負擔 1/3(約 47 億元)。該分擔款由淡海第 1 期發展區第 1 開發區及第 2 開發區合計編列補助經費 20 億元，若後期有開發再補助 27 億元。

參據新市鎮開發基金各年度補助淡江大橋建設經費之預、決算情形(詳附表 1)，其中 103 年度以前預算 3,400 萬元及 104 年度預算 6 億 7,100 萬元，惟各該年度決算數均為 0 元。該署說明各年度補助預算係配合交通部公路總局所提經費需求編列，並依其推動進度辦理核撥，然截至 104 年度止，均因該局各年度相關預算仍足敷支應，尚未向該署請款所致。另 105 年度編列預算 4 億 4,500 萬元，截至 8 月底止實際執行數仍為 0 元，因所編列該補助款項主要用於支應計畫用地費用，目前都市計畫變更已送內政部都委會辦理審議中，預計完成審議後，將於 10 月至 12 月間辦理協議價購後續作業。為提高資源配置效益，該署允宜與交通部公路總局協調淡江大橋建設工程各年度預算需求並覈實編列，避免連年徒編列預算卻未執行情事頻仍發生。

綜上，淡海新市鎮開發計畫連年補助淡江大橋建設預算，卻因交通部公路總局相關預算足敷支應，而未執行，不利資源有效配置。該署允應與交通部公路總局協調瞭解工程預算實際需求，避免徒編列預算卻未執行。

附表 1：淡海新市鎮開發計畫補助淡江大橋建設經費之各年度預、決算執行情形

單位：新臺幣千元；%

項目	103 以前年度	104 年度	105 年度	106 年度	以後年度	合計
預算數	34,000	671,000	445,000	1,396,700	2,858,300	5,405,000
決算數	0	0	0	-	-	-
執行率	0	0	0	-	-	-
差異主因	公路總局因預算足數，未請款。	公路總局因預算足數，未請款。	公路總局尚未請款。	-	-	-

※註：1. 資料來源，營建署提供。

2. 105 年度決算數為截至 105 年 8 月底實支數。

參、中央都市更新基金

一二、依司法院釋字第 709 號解釋，都市更新條例部分條文已屆期失效，允應積極推動法制作業，期有效達成基金之設立宗旨

按中央政府為有充裕且具彈性運用之資金推展都市更新，內政部依據都市更新條例第 18 條之規定，自 98 年度起設置中央都市更新基金，期經由政府積極推動下，達成健全都市機能、提昇城市競爭力之目的，並帶動營建產業景氣，提高經濟成長。惟目前都市更新條例部分條文失效，除影響都市更新之推動外，長期恐有影響基金設立宗旨之虞，謹說明如下：

(一)司法院釋字第 709 號解釋宣告都市更新條例部分條文違憲，並於 103 年 4 月 26 日起定期失效

司法院大法官會議於 102 年 4 月 26 日公布釋字第 709 號解釋，針對都市更新條例有關主管機關核准都市更新事業概要之程序未妥、同意比例過低、都市更新事業計畫相關資訊未要求分別送達、公開聽證及利害關係人未能到場陳述意見等規定，

均認不符正當行政程序，亦有違憲法保障人民財產權與居住自由之意旨，應於解釋公布 1 年內檢討修正，逾期未完成者，該部分規定失其效力⁹。

(二)都市更新條例未能依限及時完成修正，致影響都市更新之推動

1. 據內政部說明，該部為解決都市更新之實務執行爭議，檢討改進權利變換與多數決強制機制、加強資訊公開及民眾參與等，前研擬都市更新條例修正草案，經行政院於 101 年 12 月 7 日函請本院審議，惟因該草案未能於第 8 屆立法委員任期內完成審議，行政院復於 105 年 3 月 2 日重行函送都市更新條例修正草案請本院審議。嗣該院為落實組改後政策及蔡總統政見，認有就原送法案撤回重新檢討之必要，甫於 105 年 6 月 23 日函請本院同意撤回。
2. 鑑於都市更新條例未能依限及時完成修正，內政部為使都市更新案能符合釋字第 709 號之精神，業針對資訊公開、計畫送達、利害關係人列席及聽證等程序性部分，於 103 年 4 月 25 日修正都市更新條例施行細則部分條文，並於 103 年 4 月 29 日訂定內政部辦理都市更新聽證程序作業要點供各級主管

⁹ 司法院釋字第 709 號解釋文：「…都市更新條例第 10 條第 1 項…，未設置適當組織以審議都市更新事業概要，且未確保利害關係人知悉相關資訊及適時陳述意見之機會，與憲法要求之正當行政程序不符。同條第 2 項…有關申請核准都市更新事業概要時應具備之同意比率之規定，不符憲法要求之正當行政程序。…都市更新條例第 19 條第 3 項前段…規定，並未要求主管機關應將該計畫相關資訊，對更新單元內申請人以外之其他土地及合法建築物所有權人分別為送達，且未規定由主管機關以公開方式舉辦聽證，使利害關係人得到場以言詞為意見之陳述及論辯後，斟酌全部聽證紀錄，說明採納及不採納之理由作成核定，連同已核定之都市更新事業計畫，分別送達更新單元內各土地及合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人，亦不符憲法要求之正當行政程序。上開規定均有違憲法保障人民財產權與居住自由之意旨。相關機關應依本解釋意旨就上開違憲部分，於本解釋公布之日起 1 年內檢討修正，逾期未完成者，該部分規定失其效力。…。」

機關參考等，以資因應。

3. 然都市更新事業概要同意比例係屬都市更新條例明文規定範疇，爰 103 年 4 月 26 日以前已申請尚未核准者，仍須俟該條例草案法制作業完成，並補正同意比例後，方能續行辦理；至其時未申請者，則暫停受理。故都市更新條例部分條文失效迄今已逾 2 年，期間除依該條例得逕行擬具都市更新事業計畫者¹⁰外，均無法申請及核准事業概要，對都市更新之推動，已然造成影響，又長期恐將影響中央都市更新基金業務之推展及設立宗旨之達成。

綜上，隨著都市更新案例增加，引發之社會爭議頻傳，內政部允應積極依據社會發展需求情況等，儘速研修都市更新條例草案，俾免影響都市更新業務之推展，並期有效達成基金之設立宗旨。

一三、補助都市更新發展計畫等之執行率顯著偏低，允宜研謀改善措施

中央都市更新基金 106 年度預算案於「其他業務費用」項下編列捐助、補助與獎助 2 億 4,500 萬元。經查：

(一)辦理內容

據該基金營運計畫顯示，106 年度編列補助經費 2 億 4,500 萬元，主要係辦理補助都市更新發展計畫等，其內容如下：

1. 補助地方政府辦理都市更新重建先期整合作業、輔導成立都市更新會及擬具都市更新事業計畫報核費用 1,800 萬元。
2. 補助地方政府辦理老舊公寓大廈整建維護規劃設計與工程施

¹⁰ 都市更新條例第 10 條第 2 項規定：「…；其同意比例已達第 22 條規定者，得免擬具都市更新事業概要，並依第 15 條及第 19 條規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。」

作(含耐震補強鑑定及工程修繕)費用 4,000 萬元。

3. 補助地方政府遴選專業團隊辦理都市更新業務費用 2,200 萬元。

4. 補助政府機關(構)辦理更新地區之先期規劃、都市更新計畫擬訂、都市計畫變更、招商委外規劃及關聯性公共工程費用 1 億元。

5. 補助政府機關辦理都市再發展及公共設施用地檢討之規劃費用 6,500 萬元。

(二)104 年度補助都市更新發展計畫等之整體執行率未及 4 成，允應速謀改善措施

以 104 年度至 105 年度補助都市更新計畫等之執行情形(詳附表 1)觀之，104 年度各項目之執行率僅 5.9%至 72.3%，整體執行率未及 4 成，執行成效不彰。經洽營建署說明，補助辦理自主更新部分因涉關住戶意見整合及專業協助等，前期運作時程較長，現階段全面推展困難；至關聯性公共工程及公共設施用地檢討規劃費用等，則因各縣市政府辦理招標作業流標、工程變更設計、都市計畫變更延長時程、未及請款等，致影響經費執行情形¹¹。該署雖已定期召開進度管考會議瞭解個案執行情形，惟 105 年度截至 8 月底之整體執行率，更降低至 22.9%，允應速謀改善措施。

附表 1：104 年度至 105 年度補助都市更新發展計畫等之執行情形表

單位：千元；%

項目	105 年度				104 年度			
	預算數	分配數	執行數	執行率	預算數	決算數	執行率	執行落後原因

¹¹ 詳 104 年度中央都市更新基金附屬單位決算第 19 頁。

項目	105 年度				104 年度			
	預算數	分配數	執行數	執行率	預算數	決算數	執行率	執行落後原因
都更重建先期整合作業、輔導成立都市更新會及擬具都更事業計畫	18,000	18,000	1,650	9.2%	24,000	1,408	5.9%	1. 補助作業明定受補助單位應配合拆除違規使用部分，涉及住戶產權、參與意願及費用負擔，溝通整合時間延長。
老舊公寓大廈整建維護規劃設計與工程施作	40,000	40,000	6,378	15.9%	40,000	7,670	19.2%	2. 部分受補助單位不熟悉採購法辦程序。
遴選專業團隊辦理都更業務	22,000	22,000	3,579	16.3%	16,000	8,590	53.7%	地方政府獲核補助後須辦理招標作業、協助民眾提案都更事業等程序，作業時程皆超過 1 年。
都更地區先期規劃、都更計畫擬訂及關聯性公共工程費用等	100,000	30,000	17,451	58.2%	215,000	65,792	30.6%	常受限於土地權屬機關整合、都市計畫變更回饋、招商計畫擬定及民眾抗爭等議題，致影響執行。
都市再發展及公共設施用地檢討之規劃費用	65,000	32,660	3,601	11.0%	100,000	72,333	72.3%	104 年度預算係暫估列 1 億元，實際核定補助經費 8,507 萬 7 千元，又部分地方政府未及於年底前完成請款。
合計	245,000	142,660	32,659	22.9%	395,000	155,793	39.4%	

※註：1. 資料來源，營建署提供。

2. 105 年度預算數為預算案數；分配數與執行數為截至 8 月底止資料；執行率為 1 至 8 月執行數占分配數之比率。

綜上，104 年度補助都市更新發展計畫等之執行率未及 4 成，又 105 年度截至 8 月底止之執行率(執行數占分配數之比率)復降至僅約 2 成，顯示預算編列與計畫執行存有落差，允宜妥慎研謀改善措施。

一四、以中央都市更新基金補助政府機關辦理公共設施用地之檢討規劃費用，有逾越都市更新條例規定該基金得補助範圍之虞

中央都市更新基金 106 年度預算案於「其他業務費用」項下編列捐助、補助與獎助 2 億 4,500 萬元，其中補助政府機關(構)辦理都市再發展及公共設施用地檢討之規劃費用 6,500 萬元。經查：

(一)配合都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則，該基金自 104 年度起補助地方政府及營建署辦理公共設施用地檢討經費

配合 102 年 11 月 29 日內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」所定，由中央都市更新基金補助辦理是類工作所需經費¹²，該部於 103 年 10 月 14 日訂定「內政部補助政府機關辦理公共設施用地檢討之規劃費用申請作業須知」，並由該基金自 104 年度起新增補助地方政府及營建署城鄉發展分署辦理公共設施用地專案通盤檢討所需之經費。謹將前開檢討變更作業原則及規劃費用申請作業須知摘述如下：

1. 緣起：為妥善解決公共設施用地經劃設保留而久未取得之問題，落實檢討變更不必要之公共設施保留地，內政部爰擬具各類公共設施用地之檢討變更原則，以積極協助地方政府辦理都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜。其專案通盤檢討所需經費，由中央都市更新基金補助辦理，地方政府並須依財力分級編列配合款。

2. 期程：103 年度至 106 年度。

3. 補助對象：各直轄市、縣(市)政府及營建署城鄉發展分署。

(二)是項補助內容核與都市更新條例規定該基金之經費補助範圍未符

¹² 都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則第捌、其他配合事項：「一、為協助各直轄市、縣(市)政府加速辦理公共設施用地專案通盤檢討，本部得視各都市計畫區規模及未徵收公共設施保留地面積，依各直轄市、縣(市)政府財力等級，補助各直轄市、縣(市)政府辦理，及其所需經費由本部中央都市更新基金支應。」

查中央都市更新基金係依都市更新條例第18條規定設置，該基金之補助範圍依法係以整建或維護方式實施都市更新之規劃設計與實施經費，及以重建方式實施都市更新事業之規劃設計費為限¹³。惟行政院卻逕為同意由該基金支應補助各地方政府及營建署城鄉發展分署辦理公共設施用地專案通盤檢討所需經費，並配合研修中央都市更新基金收支保管及運用辦法，將「辦理公共設施用地檢討之規劃費用支出」納入補助範圍，容與母法都市更新條例之規定未合，亦與行政程序法第150條第2項法規命令不得逾越法律授權範圍之規定¹⁴有違，顯有未妥。

綜上，都市更新條例第18條已明定中央都市更新基金經費之補助範圍，公共設施用地之專案通盤檢討所需經費尚非屬前揭法定補助範疇，行政院雖已修正中央都市更新基金收支保管及運用辦法，將補助政府機關辦理公共設施用地檢討之規劃費用納入基金用途，惟仍存有逾越法律授權範圍之疑義，允待檢討改進，以符規定。

一五、允宜督請直轄市及縣(市)政府依法訂定更新單元劃定基準及適時檢討已劃定基準之合宜性

中央都市更新基金106年度預算案於「其他業務費用」項下編列捐助、補助與獎助2億4,500萬元，包含補助地方政府辦理

¹³ 都市更新條例第18條：「各級主管機關為推動都市更新事業，得設置都市更新基金。」、「以整建或維護方式實施都市更新之規劃設計及實施經費，或組織更新團體以重建方式實施都市更新事業之規劃設計費，得以前項基金酌予補助之；其申請要件、補助額度及辦理程序等事項之辦法或自治法規，由各級主管機關定之。」

¹⁴ 行政程序法第150條第1項：「本法所稱法規命令，係指行政機關基於法律授權，對多數不特定人民就一般事項所作抽象之對外發生法律效果之規定。」、第2項：「法規命令之內容應明列其法律授權之依據，並不得逾越法律授權之範圍與立法精神。」

都市更新發展計畫等。經查：

(一)相關規定

1. 都市更新條例第 2 條規定：「本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣(市)為縣(市)政府。」
2. 都市更新條例第 11 條規定：「未經劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人為促進其土地再開發利用或改善居住環境，得依主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施該地區之都市更新事業。」

(二)目前仍有部分縣政府未訂定更新單元劃定基準

茲究前開都市更新條例第 11 條規定之立法理由，為更新地區之範圍原則上係由直轄市、縣(市)主管機關考量當地社會、經濟、實質環境及居民意願後，予以劃定，惟為避免地方政府因經費與人力之限制，致更新地區劃定之標準過高，損及未被主管機關劃定為更新地區之居民辦理都市更新，改善其環境品質之權益，爰明定土地及合法建築物所有權人為促進其土地再開發利用或改善居住環境，且符合更新單元劃定基準者，亦得自行劃定更新單元，申請實施都市更新事業。

然截至 105 年 8 月底止，宜蘭縣、屏東縣等 6 個縣政府尚未訂定或公告都市更新單元劃定基準(詳附表 1)，復據營建署調查結果顯示，尚未訂定都市更新單元劃定基準之縣政府均尚在研擬(議)階段(詳附表 2)，允宜持續督促各該縣政府儘速完備法制作業；至已訂定更新單元劃定基準者，允宜適時督請地方政府檢視其是否納入內政部所訂相關計畫規定(如內政部 104 年 7 月 9 日核定私有建築物耐震性能評估補強推動先行計畫將「耐震性能評估結果納入政府所訂更新單元劃定標準」列為該計畫具體作為之一)及其合宜性，俾利民間自主型都市更新之推動。

附表 1：101 年度至 105 年度(截至 8 月底止)各直轄市及縣(市)

政府核定自行劃定更新單元案件統計表

單位：件

縣市別	是否訂定/公告都市更新單元劃定基準	核定自行劃定更新單元件數					合計
		101 年度	102 年度	103 年度	104 年度	105 年度	
臺北市	是	103	135	77	109	30	454
新北市	是	9	13	13	10	6	51
桃園市	是	0	0	1	0	0	1
臺中市	是	0	0	0	2	1	3
臺南市	是	0	0	0	6	1	7
高雄市	是	0	3	0	1	0	4
基隆市	是	0	0	0	0	0	0
新竹縣	是	0	0	0	0	0	0
新竹市	是	0	1	0	2	1	4
苗栗縣	是	0	1	0	0	0	1
彰化縣	是	0	0	0	0	0	0
南投縣	是	0	1	0	0	0	1
雲林縣	是	0	0	0	0	0	0
嘉義縣	是	0	0	0	0	0	0
嘉義市	是	0	0	0	0	1	1
屏東縣	否	0	0	0	0	0	0
宜蘭縣	否	0	0	0	0	0	0
花蓮縣	否	0	0	0	0	0	0
臺東縣	否	0	0	0	0	0	0
澎湖縣	是	0	0	0	0	2	2
連江縣	否	0	0	0	0	0	0
金門縣	否	0	0	0	0	0	0

※註：1. 資料來源，營建署提供。
2. 105 年度為截至 8 月底之資料。

附表 2：截至 105 年 8 月底直轄市及縣(市)政府尚未訂定都市更

新單元劃定基準之辦理情形

縣市別	辦理情形
屏東縣	該府預計於 106 年完成屏東縣都市更新地區與更新單元劃定準則及屏東縣都市更新自治條例之研擬
宜蘭縣	該府委外辦理「礁溪聯勤 202 廠及附近地區都市更新先期規劃案」內刻研擬都市更新單元劃定基準草案
花蓮縣	未來將委外研議
臺東縣	納入該府「臺東市濱海地區都市更新規劃專業服務委託」案中一併研擬
連江縣	刻正研擬草案中，預計於 105 年底完成
金門縣	刻正研商劃定基準法規，目前由金門縣都市更新及爭議處理審議會認定

※註：1. 資料來源，營建署提供。

綜上，考量政府訂定合宜之都市更新單元劃定基準，並積極輔導推動，係鼓勵民間發展自主型都市更新之前置作業條件之一，爰內政部允宜持續督請直轄市及縣(市)主管機關依法訂定更新單元劃定基準及適時檢討已劃定基準之合宜性。

一六、鼎興營區都市更新案業經行政院於 104 年間核定中止開發，允應儘速完成土地廢止撥用程序，並妥擇會計科目表達及揭露，以符實際

中央都市更新基金 106 年底預計平衡表項下之「長期投資—不動產投資」與「長期債務—其他長期負債」餘額分別為 72 億 5,242 萬 1 千元及 45 億 8,836 萬 4 千元，均包括鼎興營區都市更新案 21 億 8,844 萬 9,762 元¹⁵。經查：

(一)行政院業於 104 年 3 月 5 日核定中止鼎興營區都市更新案，允應賡續協調相關機關儘速處理土地廢止撥用程序

為辦理鼎興營區都市更新案需要，行政院前於 100 年 12 月 5 日核准撥用臺北市中山區榮星段三小段 5、8 及 8-1 地號 3 筆國有土地，並俟該案設定地上權取得權利金及租金後，分期支付予國軍老舊營舍改建基金¹⁶。嗣因鼎興營區範圍內之國有土地涉及「戒嚴時期人民受損權利回復條例」修正草案及本院決議之影響等¹⁷，而無法開發，行政院爰於 104 年 3 月 5 日同意中止開發計畫。據營建署說明，該署業向財政部國有財產署申請廢

¹⁵ 詳 106 年度營建建設基金基金附屬單位預算第 3-45 頁及第 3-39 頁。

¹⁶ 中央都市更新基金爰配合將土地價款 21 億 8,844 萬 9,762 元帳列長期投資及其他長期負債。

¹⁷ 本院第 7 屆第 5 會期財政委員會第 18 次全體委員會議決議略以，受無罪判決確定或領有回復名譽證書而得申請發還之不動產，現所有權人登記為政府機關且非屬政府機關重要設施者，應暫緩標售、出借、出租、交換、買賣等作為。

止撥用前開土地，惟尚未完成廢止撥用相關作業事宜¹⁸，允應廣續積極協調相關機關儘速辦理。

(二)允宜妥適表達相關會計科目及備註說明，以符實際情形

1. 查中央都市更新基金 106 年 12 月 31 日預計平衡表編列「長期投資－不動產投資」72 億 5,242 萬 1 千元，係包括鼎興營區都市更新案土地價款 21 億 8,844 萬 9,762 元，考量行政院既已終止是項開發案，似不再具備投資性質，允宜妥擇適當會計科目表達。

2. 復查中央都市更新基金 106 年 12 月 31 日預計平衡表編列「其他長期負債」45 億 8,836 萬 4 千元，按其備註說明係中山女中南側地區都市更新案有償撥用尚未付款之土地，俟開發招商後，以權利金收入償還(詳 106 年度預算案第 3-45 頁)，惟其金額亦包含已中止之鼎興營區都市更新案 21 億 8,844 萬 9,762 元，未來須辦理土地廢止撥用，而非以權利金收入償還，爰前開備註說明未臻周詳，易生誤解，允宜妥適修正。

綜上，鼎興營區都市更新案既經行政院於 104 年間核定中止開發，允宜廣續積極協調相關機關辦理土地廢止撥用等後續作業事宜，並於作業程序未完成前，妥擇適當會計科目表達及揭露。

¹⁸據營建署說明，該署業於 105 年 1 月 11 日第 2 次向財政部國有財產署(以下簡稱國產署)申辦廢止撥用，惟國產署於 105 年 5 月 6 日函復(略摘)：「本案 5 及 8 地號土地…惟軍備局曾表示該 2 筆土地經檢討擬專案陳報行政院自營改清冊剔除…爰本案俟軍備局完成剔除營改清冊作業後，本署(國產署)當即續處廢止撥用事宜」，故現階段相關土地尚未能完成廢止撥用。