

臺灣鐵路管理局 111 年度營業決算評估報告

臺灣鐵路管理局(以下簡稱臺鐵)111 年度決算營業收入 264 億 6,805 萬 2 千元,營業成本 345 億 2,610 萬 4 千元,營業費用 15 億 2,547 萬 1 千元,營業外收入 26 億 165 萬 5 千元,營業外費用 41 億 3,269 萬 2 千元,本期淨損 111 億 1,456 萬元,較 110 年度淨損減少 18 億 8,160 萬 2 千元(減幅 14.48%)。謹就臺鐵 111 年度營業決算評估如下:

二、允宜積極辦理資產開發以拓展收入;另土地尚有被占用或閒置情形,亟待積極落實排除占用並妥適處置、運用及管理

臺鐵為運用交通建設與資產開發結合之利基,於 108 年度成立「資產開發中心」專責資產活化業務,該中心 111 年度「營業收入-其他營業收入」決算數 32 億 797 萬 7 千元¹,包括相關房地租賃收入及權利金收入等;另臺鐵迄 111 年底止土地被占用面積 19.45 公頃,公告現值為 229.85 億元;閒置面積 4.45 公頃,公告現值 4.25 億元(詳表 1)。經查:

表 1 臺鐵 111 年底土地被占用及閒置情形

單位:公頃;新臺幣億元

項目	被占用			閒置			合計	
	筆數	面積	公告現值	筆數	面積	公告現值	總面積	公告現值
合計	587	19.45	229.85	42	4.45	4.25	23.90	234.10

說明:1.表內被占用及閒置土地均屬路線用地或廢棄路基,尚無相關稅費。

2.臺鐵表示因經管土地範圍遼闊並擴及全臺,統計費時,爰以每年年底為作為結算統計之時間點。

資料來源:臺鐵提供。

(一)近年陸續推動 BOT 及設定地上權等開發案

觀諸臺鐵資產開發中心其他營業收入達成情形,109 至 111 年度決算數分別為 33 億 2,770 萬 4 千元、30 億 1,986 萬 9 千元及 32 億 797 萬 7 千元,預算達成率分別為 91.67%、80.32%及

¹臺鐵 111 年度其他營業收入決算數 131 億 886 萬 8 千元,除資產開發中心之收入 32 億 797 萬 7 千元,尚包含政府補助收入 87 億 4,636 萬 5 千元,以及附業營運中心等其他單位收入 11 億 5,452 萬 6 千元。

85.26%(詳表 2)；其中已完成並獲取開發利益者包括：萬華、松山及南港站 BOT 案；板橋及新左營商場 ROT 案；臺中車站鐵道文化園區興建營運移轉案；高雄站東舊宿舍區都市更新招商案；以及臺北車站 2 樓微風案等。

表 2 臺鐵資產開發中心 109 至 111 年度其他營業收入預決算表

單位：新臺幣千元

年度	預算數 (A)	決算數 (B)	達成率 (B / A)
109	3,629,930	3,327,704	91.67%
110	3,759,992	3,019,869	80.32%
111	3,762,398	3,207,977	85.26%

說明：臺鐵表示資產開發業務於 108 年 3 月 1 日始併入貨運服務總所，爰尚無 108(含)年度以前預決算資料。

資料來源：臺鐵提供。

(二)臺中國光客運都市更新開發案 110 及 111 年度均未獲收入，允宜賡續協調以順利辦理開發，俾拓展收入

由前段所述，臺鐵推動多項開發案且獲有收入，惟仍有部分站區土地開發案尚在推動中，致尚無收入；以臺中國光客運都市更新開發案為例，臺鐵該案 110 及 111 年度預算分別編列權利金收入 2 億 8,376 萬 3 千元及 2,000 萬元，惟截至 111 年底止迄無收入，據臺鐵表示，該案基地細部計畫於 110 年 2 月 1 日公告發布實施，並於 112 年 3 月 30 日與臺中市政府交通局就捷運藍線 B19 站用地達成協議，惟臺中市政府尚未同意都更，故尚無相關收入。基此，該案 110 至 111 年度因尚未取得地方政府同意辦理都更，故連續 2 年之收入預算達成率均為 0，允宜賡續與該府協調，俾利早日實現權利金收入。

(三)私人占用部分已騰空返還，被機關占用者尚依法處理中

臺鐵 111 年底被占用之 19.45 公頃土地中，包括被機關占用之 19.28 公頃及被私人占用之 0.17 公頃：

1. **機關占用部分**：據臺鐵提供資料，臺鐵 111 年底被機關占用之 19.28 公頃土地，主要被開闢為道路或既成巷道使用，詢據臺鐵對於被機關占用土地之處理方式，包括：函請占用機關依法辦理有償撥用、或作為都市計畫變更回饋土地等；若無法以上述方式解決時，則依「各機關經管國有公用被占用不動產處理原則」第 2 條第 2 項第 2 款規定，屬事業資產或特種基金財產，現況為他機關闢建或管理維護之公共設施，管理機關或該公共設施闢建或管理維護機關承諾不動產移交國有財產署接管後，願負管理維護責任者，則依規定移交該署。

2. **私人占用部分**：詢據臺鐵表示，被私人占用土地 0.17 公頃部分，主要係因繼承問題尚未辦理續租，臺鐵依經管公用不動產出租及利用作業要點第 6 點規定，於 112 年 7 月 5 日發文通知繼承人，限期於同年 9 月 30 日自行拆除占建之地上物，交還土地，且繳清占用土地使用補償金，逾期將依法提起訴訟；查繼承人已於 112 年 8 月 8 日騰空地上物返還土地，且已繳清占用土地使用補償金，已無私人占用情形。

(四) 土地閒置面積不少，仍待積極運用

據臺鐵表示，截至 111 年底止閒置面積 4.45 公頃部分，尚洽請民間承租或設法活化中，惟該等土地大多位於偏僻地區，多屬廢棄路基之周邊地帶，由於土地欠方正且每筆面積不大，爰處理效率欠佳。基此，有待賡續妥適處置及活化運用，以提高資產管理效能。

綜上，臺鐵近年積極推動資產活化，惟臺中國光客運都市更新開發案自 110 年度開始編列收入，卻因臺中市政府尚未同意都更案，故迄至 111 年底均未依預期獲取收入，允宜賡續協調以順

利辦理開發俾增裕收入；另截至 111 年底止臺鐵經管土地被私人
占用 0.17 公頃部分於 112 年 8 月已排除占用，至被其他機關部分，
臺鐵允宜積極促請占用機關辦理有償撥用、或依規定請該機關承
諾管理維護並移交國有財產署接管；另閒置土地部分仍宜賡續處
理，俾發揮資產運用效益。