

本府廉政透明委員會臨時專案會議 逐字稿

壹、報告事項

一、議員質詢「北投觀光醫療中心 OT(營運、移轉)案」，請廉政透明委員會立案調查。

許順雄委員：

主席、各位委員、各位長官，現在我把這個案子做簡單的報告，這個案子基本上在上次的會議大部分已經報告過，所以我大概簡單地把後續的發展再報告一下。這個主要的爭議點大概跟上一次沒有什麼不同，後來衛生局有針對這個東西有做一些答覆，基本上在我們小組裡面就是會把這個衛生局上一次在市府答覆的部分，把它列為這個報告項目，調查報告裡面衛生局的說明，全文照衛生局的說明去登，只是幾個問題大概再跟各位簡單的說明一下。

衛生局認為動用醫療市立基金沒有違法這個事情，小組有不同的看法，衛生局的堅持就是認為他用 4 條 2 款固定資產支出所以他沒有錯，那我們認為就是在這個醫療基金裡面的第 2 條，母法的第 2 條規定醫療基金的支出是以提升市立醫療醫院的水準為目的，也就是說如果不是用來提升市立醫院的醫療水準，基本上都不能動用這醫療基金，這個是前提。在這個前提之下你可以去做固定資產支出，如果不是在這個前提之下，你去做固定資產的醫療支出，基本上是屬於違法的行為。這個是我們小組的看法，那我們也可以另外舉個例子來說明為什麼這樣是違法的，如果你只要是固定資產支出就是合法，如果把這個蓋用大樓來出租當作賭場、當作地下酒家、當作這個吸毒、販賣毒品的，那就是以後也是合法的，所以我們認為我們是不同意這個衛生局這樣的意見。那至於衛生局另外有一個說明裡面，認為這個建物跟土地的所有權 15 年以後是收回歸市府所有，所以他不認為這個是未來的投資，可是如果在這個觀點成立之下，那原先的業者裡面投資在固定資產，他是透過折舊跟攤平去回收的部分，基本上應該是不能算，所以這個立論的基礎，我們調查小組基本上是不同意這樣的意見的，不過我們尊重這個衛生局的意見，所以把他的意見還是放在調查報告裡面去讓整個市民來公評這個事情，這個是對以上回應部分。

這個是我們提醒在座的各位委員跟市府主管官員，我們在這個案子裡面，在這個北觀的案子裡面，我們租金以 104 年來講，大概是 299 元，可是我們市府在社會住宅出租的市府捷運共構的出租的水準，是平均大概 800 元到 1,000 元之間，所以各位看一下這兩個圖裡面差異，社會住宅部分的價格大概是 800 元到 1,000 元，可是我們租給廠商去做生意，只有 300 元，我曾經到過這個出租場地 1 樓的餐廳用餐，1 客的餐是 1,500 元，也就是說我們一坪租給他 300 元，廠商是拿來賣 1,500 元裡面的中餐，那我們租給這些我們認為是社會的弱勢族群，我們租給他最少一坪是最少 800 元，我不曉得這樣有沒有符合社會正義的期待，這個可能是大家各位委員可以去討論的部分，我也很讚賞市府在做這個社會住宅這樣的一個決策，市府在做這個決策，在下面的說明裡面，市府是以市價的 8.5 折去做這個市價的參考，也就是說這個 800 元，大概就是市價的 85 折，用市價當作參考，可是對於更加弱勢的族群，市府的策略是說，ok 那我就預算性補貼，也就是說我是收你 800 元，可是因為你很弱勢，所以你只能付 300 元，500 元市府去補貼，所以這樣的政策基本上來

講，我們認為是比較符合社會正義之期待跟社會公平的做法，這個給各位參考。那這個是我們這個小組在調查的過程，市府有那麼多資產去出租、出借或是給民眾、民間去經營，每坪的平均單價，各位看一下，最低是 17 元，最高是 739 元，當然各有不同的立場，各有不同的背景方式，所以我們也沒有辦法去置評，只是說從這個運動中心、市場這樣一個租金的水準跟社會住宅跟北觀中間來比較，各位看一下這個是我們整體市府出租裡面的現實的狀態是這個樣子，他到底有沒有合乎社會公平正義的期待性，各位可能可以參考一下。

所以我們還是認為，第 1 點就是說，這個部分我們認為因為是違法的，所以這個部分我們認為還是要送監察院去調查，然後這樣一個租金的部分，這樣一個違法使用醫療基金，應該是要去收回的。第 2 個是他去談判看租金的合理性，就是建議未來在市府做決策的時候，應該比照社會住宅方式，以市場行情當作定價的基準，那至於因為政策上面的考量，你必須要去做，市府去做補貼，可以，那是政策上面的考量，但你去用預算，編預算去補貼給這個業者的方式，比照社會住宅的方式去處理，這樣我們認為比較合乎社會正義的期待性，第 3 個我們建議就是全面檢討這個基金的必要性跟基金訂定違法的條款，我們在上一次北藝中心的案子裡面，我們發覺臺北市裡面的重大工程，50%的資金來源是來自於特種基金，也就是像我們這樣類似醫療基金這樣的特性，那這個東西，到底這存在這麼多特種經營基金，到底有沒有他的必要性，比如說臺北市教育局裡面有一個地方教育發展基金，現在未來少子化的趨勢，這個基金還有存在必要嗎？還有維持這樣規模上面的必要嗎？我就建議市府要去檢討這樣的一個必要性，這樣才能夠符合資源的有效性，第 4 點，在這我們發覺這個特種營業基金裡面，違法使用裡面基本上是看不到罰則的，這個部分是不是要在裡面，在未來每一個特種營業基金裡面這個條例裡面要訂定罰則，這是市府要考量的，第 5 個部分就是請市府去檢討，目前這些所有的運動中心、市場，醫院，這些到底出租的合理性跟必要性到底是怎樣？是不是要訂定一個未來執行的統一的政策。過去可能這些事情看起來不合理可是都是因為時間的累積一直累積下來，然後是不是要訂一個統一政策和未來新的案子到期的時候，他有一個明確方向去執行這個事情，以上是我們小組的建議，提供給這個委員來參考，謝謝。

市長：

租金現在 299 元，可是在契約訂定的狀態下，有沒有辦法說去改什麼租約嗎？這有可能嗎？常常 BOT 最大問題就是說，前面的人簽下去，我們是法治的國家，看到就不對，可是約都簽了！除非你證明前面的人是貪贓枉法要抓去關，要不然那個約都沒辦法改！大巨蛋現在就是這個問題啊，除非你現在證明說他們是有拿錢，還要證明說這個錢是這個案子的，所以說像這個，以市場行情作為定價依據，或是政策考量補貼，就是說這個約都已經是存在狀態下，好像以現在根本就束手無策。

許順雄委員：

市長，我建議分成兩塊，一個是從現在、以後、未來怎麼做是一件事情，如果我們現在把政策確定，未來表示這件事情不會再發生。接下來才是往前檢討我們要去做的事情，在法律的條文裡面，基本上如果可以趕快找到證據證明當時是有存在某些特殊的事情，那基本上是有機會的，只是現在這個時分適不適合再去做這個事情，

可能是政治上考量的事情，只是市府如果沒有去表示這樣的立場，我認為基本上來說這樣是不符合社會公平正義的期待。

市長：

所以老實講，如果比較正面的，像這個案子如何確保不會再發生，像那個前面檢討各項基金之必要性及基金使用，基金使用都沒有送議會，有沒有事前審、事後審的制度？

主計處處長：

跟市長報告我們的基金審核，基金有決算程序，決算的結果還是要送到審計單位去審查，審查的結果要到市議會去報告。

市長：

像這個案子被林世宗罵到臭頭了，你們決算有問題嗎？

主計處處長：

因為它是依約執行的案子。

市長：

所以說這個才奇怪，怎麼看都覺得怪怪的，可是因為在預算那邊被審，基金執行，可是基金執行在決算那邊也是念一遍就過去了。

主計處處長：

跟市長報告，基本上決算不會就各別的計畫執行的情形，或在決算時很明細的呈現，決算是按科目來呈現，它不是按各別計畫來呈現，那各別計畫執行的結果，審計單位如果到各機關去查核的時候，它認為有必要瞭解的時候，在細的部分它會去做瞭解。

市長：

我倒覺得如果比較正面的作法，應該是我們研究說如果這個 case 如果重來一遍，如何避免它發生，或者有什麼規則擺在那裡，讓它會被擋到，這個案子應該比較是正面。

方儉委員：

報告市長，我看這個調查發現的第 1 題，如果重來一遍事情不會發生，自始一開始就違法了(王小玉委員：其實每個案子都這樣，違反提升市立醫療醫院的水準，第一條就違法了!)，應該要從這個部分開始追起，亡羊補牢，這個門是誰打開的，要把這個門關起來，然後再把這個羊抓回來，因為這個羊不該在外面，如果說你這個第一條像我們在處理大巨蛋案也是(王小玉委員：美河市也是阿!

)，我們已經移送了馬英九，是因為調查結果我們認為他涉嫌違法之虞，所以在行政處分上面就是現在應該要終止。它到底不該發生的，當初只有一個蛋，為什麼周邊這麼多建物，不該發生的，所以這合約自始就無效，我覺得現在公務人員的心理都整個就是亂倫的心理，今天這個預算法會比你們自治條例大，自治條例會比你們行政法規大，然後會比合約大，所有的公私契約行為只要與法律抵觸者無效，那還有什麼好再跟他去談那些東西，就像我們要給你漲價，這個自始就無效，就像你偷了一個東西來了，那個贓物可以拿去做生意，ETC 也是這個樣子，你當初就是不正當手段取得的，違法取得的，就像我還可以我偷了一臺車去開 uber、開計程車一

樣，然後說你多付一點牌照稅、燃料稅就可以，我覺得這是亂倫的行為，那我們今天要把這個倫理建立起來，當初這個是誰簽的要先處理掉，處理掉以後，確認這是違法的行為，他這個自始無效再來談，否則你不置死地而後生，就一直歹戲拖棚一直搞下去。

市長：

鄧副市長，這怎麼處理？

鄧副市長家基：

如果我們能夠自始無效，那就是剛剛講的，第一階段我們已經送監察院調查，第二階段如果我們有具體的事證，現在的階段，我前幾天正好碰到一個檢察官朋友，他也提到類似這樣的問題，他說如果我們對於這個前朝能夠做的、最正當的方式就是移送司法來偵辦、調查，這樣的話，對於整體政府的延續性跟穩定性，對於社會大眾不管是商界或一般民眾他的期待會有一致性，這個剛才委員也有提到送監察院，我認為這應該是OK的，如果還有具體的事證，像剛剛方儉委員提到的自始無效，那更好辦理，那就直接送司法機關來偵辦，自始無效就是一定有弊端，我覺得這是第一個可以做的，如果說還是不行的時候，或者是平行來做，因為議會也一直在監督，那我們衛生機關是不是可以針對這個部分，尤其是租金部分落差這麼大，他一定有他當時的時空背景，但是現在是否需要重新談判，即使已經有合約套住，如果說大家體會到現在這樣現實的環境願意來導正，我想這也是一個辦法，但是這個衛生局一直講說這個重啟談判都沒有效果，這是比較麻煩的。第三個剛才基金的編列，他也是有事前的編列，他有經過議會的審查，不是說只在決算的時候來做，如果說這個部分內部在預算的使用流程來釐清，議會也審查過的話，當時為什麼過？所以說這整個案子從整體來看，除了制度之外，我想就是人的因素會比較大。這個部分提供委員作參考。如果我們委員會決議，我們就先移監察院。

王小玉委員：

其實我們五大弊案都是自始無效，而且問題都很清楚，像我們雙子星，我剛剛看到這些資料，他就是從民國68年開始發生的事情，到80年開始，88年馬英九開始跟所有的聯合開發案跟捷運局開始簽約的時候就開始了很多聯合開發案的問題，所以說，這一看就是都是在做假的，那些買賣都是假的，那些移轉都是假的，而且，我覺得應該都是有問題的一個登記，所以，我一定會交給行政院不當黨產去查，那我們講到剛剛這個北醫，他第一條就違反了，他為了提升市立醫院的醫療水準要做這個事情，要讓他有很便宜的租金去提高醫療水準，結果不是！我們剛剛委員也講，一客1,500元的餐在賣！已經違反了第一條，就是自始無效了！那大巨蛋也一樣，大巨蛋是為了打棒球，結果你把消防設施弄得沒有了，然後挖到比捷運還深，捷運也會出問題，捷運局說不會出問題是很奇怪的事；像我們美河市也是自始無效！他明明是一般徵收，你非把它弄成區段徵收，然後把這些房子蓋成那麼多，那原地主當然生氣，當然會告，都是自始確定，在法律上就有一個法律就是，你一開始違背了我這個行政行為要做的事，就是自始當然確定無效，北醫也一樣！我以我們現在看到這個東西就是一樣！那所以說，這沒甚麼好討論的，這個就是自始無效，自始當然確定無效這幾個字！跟大巨蛋一樣，為什麼大巨蛋我反對再跟趙藤雄談，他這幾

天在新聞上一直講甚麼，他是為了要趕工，所以他弄了一個甚麼功能設計，所以他都不需要經過建築師蓋章就可以了，簡直是胡扯！結果他越講越糟糕，他在電視上越糟糕，而且他一直罵我們的都發局局長林洲民，這也罵的莫名其妙，罵人家說謊這是很嚴重的，所以我說，今天我們自己要站得住腳，我們廉政委員會已經被人家罵到說雷聲大雨點小，但是我覺得我們並不是，你看每次開會，我一定第一個來，然後我馬上問，因為我們前面都拿不到這些東西，我就要趕快看今天開會的內容，其實我要求就是將來可不可以先給我們，讓我們做準備好說讓我們跟你討論，不然每次我們看到這個，我們都要真的很聰明立即反映，不然我們都不知道我們要回答甚麼，所以我希望說今天我跟方儉的看法一樣，所有的這些案子，都是原因出在源頭，源頭管理，那我只是說事後，那如果今天我們不把這個事情弄清楚，事後要怎麼堵？那故事一直重演，坦白講今天捷運局那共犯結構還在，還在重演當中，你不知道我每天有多少聯合開發案的地主來跟我陳情，今天又一件，就是你們板南線的最後一站，最後一站這個地主，占的土地76%，只能分回15%，這不是離譜到極點，這又是一次故事重演！他今天跟我陳情我相信市政府也接到這個陳情，那我今天回去就會找他們來談，每天都有人跟我陳情，只要是聯合開發案都會有人跟我陳情，都是跟你們捷運局有關係，所以都是重頭到尾，除了那一個自創公司之外，你們內部有一些犯罪結構體，你們那些人都是榮工出來的人，都是軍系的，那些人現在還在，他們還在伺機而動，他們還跟我講，那哪裡跌倒就要在哪裡爬起來，他還要搞我們雙子星，所以我拚了這條命，我要活長一點，我們其他地主都死掉了，我要活長一點跟他們拚，就不能這樣欺負人民！所以我說今天這第一個案子，我剛剛跟方儉講的，從頭到尾就出問題，就自始當然確定無效！

方儉委員：

還有一個我要補充一下，先把這個第一條先解決掉，如果這條成立的話，後面不用再討論了，再討論等於就自我矛盾了，你既然說他不合法後面又再去跟他協調後面的合約部分，又承認他合約的合法性，這不是人格矛盾？這是說不通的，違反了所有的法律的規範與人的常理的判斷。那現在就是說我想請教一下調查的人，這個部分如果很明確的話，我們就針對這一點來談，後面那些東西就不重要了，你再談後面的話我都懷疑說我們是不是跟這個單位有串通，還有一個可能就是我們就告這個單位詐欺，你依照法律是要對於市立醫院的醫療品質提升的，結果你做出來沒有，我覺得根本就不要用什麼行政法，就直接是刑事，你是詐欺行為。合約當然是自始無效，我告你詐欺，你沒有達到提升醫療院所的醫療水準，很簡單的事情，從頭或是從尾巴查，不要在中間那樣繞來繞去，遠雄大巨蛋也是這個樣子，要不然你就回歸到原來合約就只有一個巨蛋，其他的就拆掉，所以這個所有這些事情都在消耗我們廉政透明委員會的一點點的名聲，現在就是確定頭跟尾，尾巴做對中間我不管你，如果你頭也不對尾巴也不對，你去解決中間的東西就是在和稀泥！老百姓所有人都看不懂，我覺得做一些老百姓看得懂的事情，你在後面講那些怎麼計算那些東西，都不用談了！我都沒有交通違規我也沒有酒駕那不重要。

市長：

來，衛生局。

衛生局：

市長，還有各位長官大家好，我想北觀這個案子其實歷經不少人，從96年至今，中間人員的更迭，那我們這邊！我個人也是後面才來，但我可以提到是，我們是卷查歷年的文件，做事實的陳述，所以今天是想說，也非常感謝委員回應一些意見，讓我們可以重新來做全面的一個檢視，這邊的話，待會我簡單地把歷程跟各位委員做一個報告。

第二點，有關在使用聯合醫院醫療基金預算的合法性這部分，首先這邊先提到的是，這樣的預算編列是聯合醫院依據我們「臺北市市立醫療院所醫療基金收支保管及運用自治條例」的第四條第二款規定來做編列，興建這個大樓是固定資產的投資，也依據「預算法」跟「附屬單位預算執行要點」以及我們所屬機關的「工程管理費及工作費支用要點」一併辦理，並且經過市議會審查通過，以及後續我們的房地租金跟營運權利金均會歸繳於聯合醫院醫療基金作為改善硬體跟醫事人員挹注之用。

(方儉委員：對不起，我要請問一下，這個東西我們，妳先不要往後面講好不好，我們第一條，這個條例是提升市立醫療院所的水準，我看不到你在說明這一條)，這邊是不是請委員，不好意思，這邊的部分，委員這個是整體的決策歷程，相關的一些文件的一個歷史資料(方儉委員：對，我知道，如果說你第一條你都違背的話，那你後面講這些都不對了)，我清楚，但是委員可不可以容我，(方儉委員：那你頭一條進的來，踢球進了球門，但進錯球門了，你的球門不在那，我現在問你第一條對不對，如果第一條是對的話，你要按照第一條來執行，那你現在做出來的東西是對於市立醫療院所的醫療品質有提升嗎？我只問這個事情)，委員，他有他的相關法規，(方儉委員：不是相關法規，我們就依法論法，你不要在…)，以他的醫療基金租金權利金的收益的這個部分，他的確是回歸到聯合醫院的醫療基金，事實上他還是可以用到軟、硬體的投資設備跟人員的挹注，其實間接的也是提升整個他的醫療水準跟品質，那這邊的部分可不可以，(方儉委員：等一下，這是你認定的還是法規裡面說明的？)，並不是認定的，應該是我待會後面會講，(方儉委員插話：是法規裡面有准你這樣做嗎？)，我在後面有說，(方儉委員：還是你自己解釋的？)，可不可以先容我後面說明，(市長：先讓她講完，要處理再來處理。)，首先在整體來講，在整體的保健中心的興建過程的決策歷程，我們可以看到96年6月12號，在1427的市政會議市長指示，結合政府跟民間資源跟創意，活絡本市觀光醫療環保文化的產業發展，以及在8月1號，陽明院區院外門診部的興建觀光醫療大樓案，當時是聯合醫院配合中央政策及國際產業發展趨勢跟本府的政策發展，因此在陽明院區當時的屋齡已老舊達50年，因此他在會上提了投資興建北觀大樓，一來是呼應中央政策以及本府當時的政策，以及在9月17號的部分，召開96年度醫療基金監督管理委員會的第3次會議，這邊要跟委員作報告的是，醫療基金，這個委員會是按照我們「醫療基金收支保管運用條例」第二條第二項所規定設立的一個委員會，那訂有「臺北市市立醫療院所醫療基金監督管理委員會作業要點」，那委員會的任務是包含醫療基金的營運政策、發展目標、年度營運計畫、重大投資計畫、資產委託經營及多元化經營計畫等等的相關審議作業，計有府內7位、府外10位以及院外6位的顧問也是府外的顧問，在這次的會議上面決議，也就是聯合醫院規劃辦理，

由聯合醫院資金預算逐年編列資金預算支應，以及在11月份的時候，在11月15號，聯合醫院就正式函送興建工程的案子，納入本府公共工程的一個計畫案裡面，那在11月23號由本局函報研考會來作審查，那以及接續在97年2月4號奉市府同意投資興觀光醫療大樓，那原則上這筆土地朝向觀光醫療跟保健休閒方向規劃，以及原則上用醫療基金作為興建經費來源，在3月7號再次召開97年度的醫療基金監督管理委員會第1次會議，審議聯合醫院97年度營運計畫書，聯醫的部分在97年營運計畫書裡面，把發展國際醫療旅遊列為未來的經營發展項目之一，那有關院區的發展部分，就請聯合醫院擇一院區發展，那本案的名稱就只確定為臺北市政府觀光醫療暨健康保健中心，以及在4月15號，聯合醫院函請投資興建本大樓，97年的5月15號奉市長核定，為加速辦理，以97年度辦理先期規劃，98年度進行發包興建，以及在97年5月2號召開籌備小組第一次會議，專家學者就已經討論到是不是用OT來作一些後續的一些規劃，那在6月10號籌備工作第2次會議中，專家學者也建議本案可以用統包，可以縮短工期及採購PCM，以及在7月29號，聯合醫院函請本案興建工程費計8.9億，之後由本局轉陳府簽在8月22號奉市長核定，聯合醫院的興建總經費8.9億餘元並送市議會審議，在97年8月12號聯合醫院檢送興建工程的先期規劃案到市府來，接續我們辦理後續的一個勞務採購案，以及在98年的1月8號完成興建工程的先期規劃，在98年1月10號，聯合醫院函文來請本局協助統籌辦理，因為這個觀光大樓他涉及機關協調，以及能夠依照市府列管的期限完工，因此我們在2月3號衛生局召開跨單位的分工協調會，會議的紀錄決議是：由企劃處來擔任業務單位的角色，秘書室來協助採購單位的任務，以及聯合醫院派員共同納編為企劃處的成員編組，共同來推動本案，包含現在的委託代辦，也是聯合醫院直接派兩位同仁，直接進駐到衛生局企劃處來編組，由大家一起來推動，那在98年的9月8號，PCM的專管決標採購，在98年11月11號的部分，是在推動小組的第2次會議裡頭，決議以採用統包工程來做辦理，那99年2月9號是在統包工程的決標，那在我們的北觀營運的OT案的部分，也是依規定來做可行性評估跟先期規劃符合促參法規，我們可以看到98年10月30號我們辦理的促參預評估檢核，在12月12號提報，就是推動小組第3次會議就初步的政策、法律、財務面3項，具有可行性，那在98年12月30號，這個促參評估表經市政府促參的推動委員會23次會議，確認並且同意本局接續辦理可行性及先期規劃評估，那99年2月份，我們完成了可行性評估跟先期規劃，以及同年的3月10號奉市長授權本局辦理OT案及後續招商事宜，那中間歷經多次招商文件的審訂跟甄審委員的會議以及2次的招商說明會，計有24家的廠商來現場，那以及在簽約的話，上次市長有提到說，為什麼是「中榮康國際診所」為最優申請人？為何是由「北榮康」來簽約？這邊先說明一下，按照契約規定，如果他非屬法人的話，依規定他就要設立實收資本額1億元以上的公司，所以他設立「北投健康管理顧問公司」跟本局簽約，那正式營運期間是103年12月20號，那有關我們的權利金跟相關收入的合理性，這邊可以看到，依照我們臺北市的地價查詢系統跟內政部的地價統計資料裡面，我們可以看到在98年的公告現值，在本案的基地土地價格是2.2億，那按照當時的市價，是2.6億左右，那105年的部分，公告現值目前是3.7億，那以市

價來核算，目前是將近有 4 億，也就是說，目前這個大概已經漲價漲了 1.4 億左右，我們可以看到，上次委員也有就教說，那這樣的話是不是也要把市府所投資的人事費也涵蓋在裡面，所以我們這邊今天有用「北榮康」跟臺北市政府生命週期的投資資源來做一些分析，首先可以看到，在營運支出的部分是扣除自有廠商的執行計畫裡裡頭，由營業費用扣除折舊費用跟開辦費，總計後面的營運支出大概有 49 億的部分，那在期中、期末投資的部分，在契約規定裡面，他還需要再投資 4.4 億，包含期中期末的內裝設備重增置等等，那在臺北市政府的相對應來看的話，土地剛有提到是 2.5 億跟興建工程費大概 7.6 億部分，我們可以看到在行政管理費的部分，目前大概就是有兩位專職人員在處理，這是聯合醫院派駐到我們衛生局來的兩位同仁，那還有其他相關的行政管理費用也都含在裡面，那再來我們可以看到在土地的一個情況是，土地 15 年之後可回收，但是我們不計土地增值後的回收價值，我們可以看到，剛剛在 98 年大概是 2.6 億，但是在 105 年已經將近 4 億，所以我把這個增值的部分不計回收的價值裡面，那我們可以看到在整個建物的部分，在 15 年以後他一樣是要回收給我們，就是建物的耐用年限 60 年來計算，15 年回收後折舊的價值大概 11.6 億左右，所以我們可以看到就是，投資資源比例的部分，大概是 96.8 與 3.2%，那以上的部分，在我們看看就是在結論的部分，我們本案適用促參法結合政府的資源，創造與民間的創意彈性的投資共利雙贏，以及在投資資源的比例部分，按照我們的生命週期的資源來做分析的話是北榮康佔 96.8%，在臺北市政府佔 3.2%，在第三點就是，在本府 500 坪以上的償還委託案，這邊在廉政委員會有彙整本府的各場館，那我們看到有關是屬於促參 OT 案的是有 26 案，北觀的案子是租金第 3 高，這是全面的一個規定…就是剛委員有提到說整體都是屬於偏低，那這是礙於所有的規定跟政策的關係，我們是依法行政，那再來在第 4 点的部分是，整個權利金跟租金的收入並沒有過低，均符合我們的法令規定，那在整體政策目標跟預期效益的實益性部分，這邊我們每年會進行績效營運的一個相關的評估跟財務分析、財物的監督，確保本案能夠朝政策目標來發展，目前包含市府有會有公共建設案件的訪視小組監督管理，以及我們有成立績效評估委員會，每年會對營運績效作評估，以及也做財務的監督，同時是除了他每年要繳簽證後的財務報表，我們每年委外的會計師也進行交叉查核的部分，所以這部分我們會來做一個嚴密的財務監督的一個作業，以及重開談判爭取市府合意的收入跟是否符合正義期待的這個部分，這邊還是重申本局跟聯醫遵循現行法令規範規定依法行政，但是這邊就是考量整體的社會觀感，以及這個案例其實是全國的首例，我們也是希望說，我們目前也是積極在促成跟廠商來協調租金跟權利金，從第 1 次他的不肯退讓，到第 2 次他已經願意在損益兩平以後進行權利金的調升，並預定在今年的 8 月底，也就是這個月的 8 月底，會提出具體的方案，目前我們第 3 次的協調委員會的時間是訂在 8 月 25 號，那本局的部分我們會積極的跟廠商來做一些協調，希望能夠維護我們市府更多的權益，以上說明。

市長：

你是哪個單位的？

衛生局：

企劃處。

市長：

衛生局企劃處？

衛生局：

是。

市長：

黃局長怎麼沒有來？

衛生局：

局長他最近忙著跟市府的一些科長級作策略地圖課程的授課，還有一些討論。

市長：

地是我們的，房屋是我們蓋的，我們占 3.2%，真的還假的？

衛生局：

這邊跟市長說明，在這裡就是在-2.5 這一塊，剛剛有提到說，土地 15 年之後可收回，因為上面這個是臺北市府當時訂了一個 98 年的市價，以及這個 7.6 左右是當時興建的一個成本，這兩個是當時土地利用的一個成本(馬以工委員：上次已經一直強調利息了)在這邊跟委員跟市長報告，我們這還是可以再做檢討，是沒問題的，那這邊要提到的是說，土地的部分是-2.5，在 15 年之後，我們不計土地的增值的回收價，我們還是就是說在 15 年之後，土地還給市府的時候，我這個土地的價值至少還有 2.5 億，那這個部分就是，因為在 98 年的時候是 2.5 億，但目前 105 年市值應該大概已經是 4 億(王小玉委員：這土地原本就是政府的!)，那個部分到時候就是會回收，我們的計算基礎是這樣的，那建物的部分我們是從政府興建 7.6 億元，我們之後是扣除 15 年之後的一個折舊之後回收的價值 5.6 億，所以才會有這樣的一個情形。

王小玉委員：

你是事務官還政務官？

市長：

事務官…。我跟你講喔，這實在是…不是看不懂!坦白講是懶得看!跟那大巨蛋一樣，約都簽在那裡!除非你去說他貪汙，有對價關係，不然你想怎樣，他可以算成這樣，這看起來奇怪，所以…就像邱大展講的，我是笨不是罪!

許順雄委員：

我覺得就是說…國家會有希望，就是文官他很中立、很專業，看到這個，我覺得是希望不大，我們可以把業者的營運支出，全部算在他的投資裡面，我這個是我學會計 40 年來第一次聽到的，我真的是佩服我們文官，我真的很佩服，文官體系真的是厲害。

王小玉委員：

國家敗亡就是這樣子。

市長：

大巨蛋那個交維計畫，有時候我就覺得奇怪，交維計畫怎麼可能會過?因為他假設他是 80%的公共運輸，我說臺北市目前公共運輸使用量才 37%，怎麼可能那個是 80%，

所以，大巨蛋如果照他那樣蓋完，每次比賽那個交維計畫不太可能過，因為那人疏散的時候 80%要用公共運輸，我都不曉得那交維計畫將來要怎麼執行？我就問那個交通局，你們怎麼可以這樣？其實他自己被講的也心裡有數，這個就是說怪怪的！不可以長官跟你說做一個會過的計畫，你就弄一個會過的計畫，那長官跟你說做一個不會過的計畫，你就送一個不會過的計畫，像剛才這個有沒有，像你要放在上面，除非你是完全不懂，你才照唸的，不過你懂的，你怎麼…就你的專業上你怎麼願意這樣交上來？

衛生局：

這邊跟市長說明一下，就是我剛剛在報告裡頭有提到，就是說，因為上次委員有提到說，那你市府的人事費用、相關費用，要放進來，所以我們就用對列的方式去做一個處理。在這邊我們還是可以拿掉，可以再檢討再處理的。

市長：

不是，我跟你講，你要交這張，當然我知道你們也是要辯護！但是就是說，了不起就不要講，除非你不是搞會計出身的，你是完全不懂的，如果說你是稍懂的，你現在說投入資源比例 3.2%的，你自己覺得你有辦法在那邊講那麼大聲嗎？地是臺北市政府的，房子是臺北市政府蓋的，然後我們占 3.2%，真的假的？

馬以工委員：

我覺得你們這張表不要拿出來，這張表拿出來只有暴露出這個案子自始是扭曲的。因為我們召集人是會計界大老，他對這種分析是非常清楚而且所有法令都很清楚。我是比較從建築方面，你們建物用 60 年來折，那我不曉得都更條例是不是要改，都更條例是多久可以都更房子？(王小玉委員：最老 30 年。)所以基本上折舊應該是一致的！你用 60 年折，我就覺得很奇怪。另外就是土地是一個資產，你投入既然不計了，那個土地還在那裡，那至少利息！利息應該要在裡面。若不計這個就要計那個，總有一樣要計進去的！所以你最後擺出這個 3.2：96.8，那我真的是要替業者留下感動的眼淚，這樣子為何我們會贏！？所以我想這個表，是不是…我們本來給你們一個說明澄清的機會是我們不想把原來那個報告，沒有經過當事人的一個申辯就直接送到監察院。你們弄出這樣一個表格來，我就不曉得要怎麼辦，這張表格也要拿去監察院嗎？這張表格拿去監察院不就表示臺北市政府很有問題嗎？

方儉委員：

所以這個表格是真的。

衛生局：

這邊是不是跟委員再說明，當時我們也知道為什麼會對列，剛剛有提到，所以上次委員有提到說市府管理建物這個案子，(馬以工委員：所以人力是 3.2?)如果說是都不要，我們會把這個同時都拿掉，就是兩邊對應都拿掉。因為當時委員有提到這個人力要放進來。

市長：

我跟你講，現在許秘都說我脾氣變好了，我離臺大外科教授越來越遠了。不要睜眼說瞎話，你就安靜就好了，不對就安靜，何必還鬼扯。我問你，這個案子跟你有關嗎？你以前是…民國 96 年在這裡嗎？

衛生局：

不在，我是 102 年後。

市長：

對阿，跟你無關。

方儉委員：

再做下去就有關了。

市長：

這個要怎麼處理？剩下送監察院還怎樣？跟你們資料一起送監察，這要怎麼處理？

衛生局：

目前其實監察院一直都有在後續的針對權利金的部分還是有在詢問。

市長：

這個案子如果是民國 96 年開始，也不是一開始就有甚麼問題。我是覺得滿奇怪，為什麼那時候會用醫療基金去蓋大樓，因為那個地點，聯醫的錢你知道，那個蓋房子的錢是從聯醫的基金去支付。(衛生局：聯醫的地，聯醫的錢)那個地就算了，那個錢，所以等於說聯醫的錢你現在怎麼補也補不回來。變成是拿一筆錢 9 億去蓋房子了，你現在每一年回收多少？租金才回收多少(馬以工委員：一千多萬)。我拿 9 億出去，每年才回收一千多萬，那你這個政策的目的，我就是覺得很奇怪，這案子到底是在幹什麼。拿 9 億出去，每年回收一千多萬，就說我是為了扶植臺北市的醫療觀光，老實講，我自己是醫界的，你沒有辦法去自己說服自己，怪怪的。這也不是你的錯，這案子現在怎麼辦？資料送一送…本來上次說要送監察院，問題是你這資料送監察院，這個肉包子打狗，不送沒事，不寫沒事。(馬以工委員：你寫這個反而出大事)這個就是我們查的資料送到監察院，他要怎麼處理就怎麼處理，我們也沒有必要去替誰辯護。這個案子政風處就把全部資料整理一包就送監察院，就這樣，移送監察院去處理。下一個。

陳韜委員：

主席，這個案子建議第 2 項是不是列入主席的裁決，就是日後相關的 OT 案，必須要把我們的市價作為出租的參考依據，以及如果要補貼的話須以另外的預算作補貼作為主席的裁示，那這樣子對於未來會比較有具體的建議。

市長：

對，我跟你講，過去的就丟監察院！其實我也不是很想知道。倒是再重來一遍，這個案子如果再重來一遍，要做那個 RCA(重點原因分析)，這個案子到底重頭是哪邊出問題？第一點，怎麼用？最近我們那個水價漲很多，很多學校就說這個是不是要請市長要給我們減免水價。我說我反對，應該是水價漲的話，就照那樣來算，然後寧可追加預算。所以像這種，如果說政策要補貼，你就直接編預算補貼，該怎麼辦就怎麼辦。那個租金該多少就該多少，這樣會比較清楚。所以剛才講那些題目，包括特種基金過多，缺乏有效管理，還有基金的使用，還有基金後面的檢查、違法使用的處罰規定，我們目前都沒有這些東西。

馬以工委員：

對不起主席，補充一句，這個案子，他的 OT 只有 15 年，所以照一般的慣例是 15

年以後就是原來在做的人是不是有優先的、繼續的權利？我覺得那 15 年是從什麼時候起算，簽約算還是營運算？我覺得要在這邊我們要來一個伏筆，就是說 15 年以後檢討的時候，因為這個東西絕對不只運作 15 年，15 年檢討的時候，是不是能夠有一個通盤的要在這裡，你要先把它要鎖住，不然的話，那到時候，因為 15 年以後顯然不會是柯市長執政，那到時候不知道又會變成什麼樣。但是我覺得我們今天查這個案子是有權力把這個 15 年以後續約的東西是可以給他加一個限制，因為發現前面有這個疑義，如果同意的話我們要斟酌一下看要怎麼做。

市長：

對，一個是善後，一個是走防止他未來發生的規劃。在 15 年房子到期的時候，續約的標準是什麼？

衛生局：

他這個就是 15 年，因為我們有績效評估委員會，15 年均要達乙等以上，那其中要有 7 個甲等才能夠優先續約。那剛剛委員有詢問說到底契約的期間，目前的話 15 年是從 103 年 6 月 3 日，他是契約許可期間，就是點交日起，就是 103 年 6 月 3 日到 118 年的 6 月 2 日為止。

市長：

那你 15 年到了，如果依續約標準，現在是達乙就可以續約是不是？

衛生局：

15 年要有全部都要乙以上，有一個丙他就不能續約，其次，15 年之中要有 7 個是甲等。

市長：

這樣就可以續約了？

衛生局：

它就能夠優先續約。

馬以工委員：

可是續約的租金是要再議還是？

衛生局：

那個時間點我們是可以再議的。

高宗良委員：

不是你講的，契約會寫啊。

市長：

契約裡面沒有寫要怎麼算？

呂秋遠委員：

它那個優先續約權一般會是在同樣的條件之下，然後它可以優先來做。

市長：

分兩點，第 1 點，衛生局關於將來的續約，而且他續約條件裡面都寫這樣，租金甚麼都沒有講，第 1 個請衛生局就續約的一些問題預作綢繆，看到底要怎麼處理，這第 1 點，另外 1 點，基金的使用你知道，從事前的使用到事後的違法使用，到底有沒有有一套規則？

主計處處長：

跟市長報告，機關就基金的使用和它的資金的來源都訂定有所謂的「基金收支保管及運用自治條例」，那機關在使用它的基金的時候他必須要符合我們這個所訂的基金收支保管及運用自治條例，那剛才市長有質詢到的說這沒有人在管，那當然機關在執行必須依這個規定，那執行之後那我們的瞭解是審計單位它每年定期都會到各機關去做查核，那如果他們有違反這個基金運用自治條例這個的時候，那審計單位都可以提出糾正。

市長：

廉政委員會關於這個、如果就未來、將來這種事情如何防止它再發生，我們內部自己還是要做一個RCA(重點原因分析)，我覺得還是要做，像人家提出這個問題，像那題就蠻奇怪的，就是說聯合醫院醫療基金你知道，你說蓋那個要提升甚麼醫療水準這一條，你真的有辦法上去講得很大聲嗎？我都講不出來，蓋這個跟提升醫療水準有甚麼關係？

捷運局：

容我說明一下哦，剛好補充那個主計處長講的，其實我們府裡面研考會是有訂定那個市營基金的那個部分，那是有訂定獎懲機制，就是說如果今天用途是出錯誤了，在研考會那邊是可以事後去做管制的。

市長：

這個到底應該是送回研考會說把這個案子拿出來我們做個比喻，就衛生局跟研考會重來一遍，把這種事怎麼避免它發生，這個倒是可以拿來討論一下，就一樣做RCA(重點原因分析)，做RCA我自己來聽，制度面怎麼來的？那些要修、那些要改的？一次解決掉！請研考會、主計處跟衛生局做一個根本原因分析，我不想去追以前的人來談，但是這樣怎麼樣來防止它再發生，至於剛才講的資料，一包就先丟監察院，看他怎麼辦，要怎麼處理叫他自己去處理。來、下一個、更麻煩的。

方儉委員：

主席，你講到那個RCA我覺得最重要是我們一般講root cost analysis，就是衡量基礎，我覺得都是人的問題，就我們今天看派出來的人，他是不是適格適任，他雖然透過文官考試，但他對於這種基本的常識都搞不清楚，他有沒有學過基礎的會計成本，會計這些東西，他對於他執掌法規的認知，我覺得這個是要經過一個評測跟一個認證，否則你是送這些人去當砲灰，我覺得這是最大的一個root cost(音譯)，我看過這麼多，這一年多來，最大是人的問題，其他的制度、法規都還好，但就說你的這個人對於制度、法規都不了解的話，你覺得他會做出對的事情嗎？

市長：

專業的能力還是要精進，另外一點我還是要講一個很重要的文化，如果你知道不對就不要講，不要睜眼說瞎話，這個文化都還是要建立，如果你自己都覺得...，剛才...你在講老半天我沒有在聽，我只看到資源分配那張太離譜了，何必講那個...抽掉就好了，還是你講得你覺得哪張是對的？真的要跟我辯那一張是對了嗎？不是你為什麼放在上面??...就抽掉就好了。

衛生局：

我們這邊會做調整，後續剛剛委員的建議。

市長：

不是，你就不要貼出來，我剛講就是說…

方儉委員：

那個表是誰做的？

衛生局：

應該是我們處裡做，也有請我們會計單位一起來…。

市長：

這個事情就大條了…那張表衛生局的會計單位看過是不是？

衛生局：

他也有提到就是資源的部分應該要把它先拿下來，還有建議這個部分。

市長：

那他…你為什麼要放上面？

衛生局：

但是因為當時又有提到說因為當時委員說衛生局的人員要放進來。

市長：

那我問你這個問題，如果你們內部演練過，然後衛生局的會計單位說這個數字是不對的，我就要問你為什麼這個數字會跑出來？

衛生局：

因為我們兩邊是要對列，所以那時候他是同意放，但是他有提到說在委員會要特別說明，就是這個部分我們可以做調整，但是兩邊對列。

市長：

好，我告訴你，這個就是價值的衝突。那一張就是讓你衛生局的專業破功！給人家罵說你們衛生局是在做什麼？你們整個衛生局的會計在做什麼？多給人家罵的，那你不對就不要交上來，就拿掉就好了！還有一點就是說，你念的人在這裡念，多給人家修理的，就不要講就好了嘛！這個是很重要的文化，就是說文官有文官的尊嚴，你就知道不對就不要講！知道不對還念那麼大聲，還要跟人家辯。好，下一個。

二、有關國民黨賣雙子星土地案，遭外界質疑，要求立案調查。

捷運局：

捷運局報告，針對委員提案的事情的說明，我們在 69 年起開始辦理臺北車站特定區地上物徵收時地主因建物公設無法分配而由財政局託管土地問題，本局是在民國 76 年才成立，所以有關臺北車站特定區的計畫，我們是負責捷運建設所需土地的徵收及地上物拆遷補償，以及交 2 交 7 交 8 計畫公園路華捷變電站等與新生的 C1 土地交換事宜，我們目前辦理之前作業期間的卷宗，沒有查到委員囑詢地主因建物公設無法分配而由財政局託管土地的相關檔案，第 2 點…

王小玉委員：

我講一下，這個本來就不是你們捷運局，是財政局在管，所以這個不是你們在查，

這個應該由財政局來查，所以你轉交財政局查。

捷運局：

第 2 項，中央日報交 7 土地重複交換的問題，依照不動產物權依法律行為而取得、設定、喪失和變更者，非經登記不生效力，在民法 758 條之規定，中央日報股份有限公司與本局簽訂的契約參與開發土地為原臺北車站特定區交 7 用地內的中正區公園段一小段 164、165、166、168、169 等地號土地，經由內政部地政司主管機關的地政資訊網際網路服務系統裡面，我們列印前開地號的異動所有查詢資料顯示，中央日報取得土地的登記原因均為買賣，登記的日期依地號序號分別為 68 年 11 月 27 日 164 地號買賣、68 年 11 月 29 日 165 地號買賣，166 地號在 69 年 2 月 12 日登記，168 地號在 41 年 9 月 10 日，169 地號在 41 年 9 月 10 日登記買賣，那中央日報社並在 85 年 6 月 11 日買賣移轉登記啟聖實業股份有限公司，啟聖實業股份有限公司在 87 年 6 月 18 日和本府交換土地登記完成，相關文件附在文件請參閱。那啟聖實業在本府交換取得 C1 用地內的公園段 1 小段 188 至 16 地號，並同該公司於交 8 用地與本府交換取得同地號土地，在 91 年 7 月 16 日買賣登記與光華投資股份有限公司。

王小玉委員：

這一段我要跟市長說明，雙子星案是從 69 年開始說要徵收，因為火車站東移，所以中央日報那個土地本來都沒有登記，只是占用，結果呢？他馬上就去登記，所以你看他最快是 68 年開始登記，68 年一直登記到因為 68 年開始徵收，說要建捷運以後，一直到 88 年馬英九就跟所有的地主簽約，所以你看在這過程中全部都是在 88 年之前完成，而且他過給啟聖，因為啟聖就是黨營事業，董事長就是賈二慶，就是這次太極雙子星的總經理賈二慶，也被移送，那這個賈二慶在 88 年也召集我們所有地主到八德路的中央日報開會，說他要來建 26 層的商業大樓，叫我們入股他的公司，一股 5 萬元，結果我們地主都很高興也願意入股，可是他在兩個月後啟聖倒閉，啟聖後來又把土地還給了光華投資，所以這中間完全是黨產移來移去，完全沒有金流，所以這一部分我建議臺北市政府，移送行政院黨產調查委員會去調查，因為這絕對是不當黨產，好，再來下面。

捷運局：

剛剛那個有關地號的取得日期，我們在第 15 頁有提到，168 地號是在 41 年 9 月，169 地號也是在 41 年 9 月取得買賣，以上報告。

另外光華投資就是在 99 年 4 月 20 日把他分割予新光華股份有限公司，另外委員有提到中央日報土地已交換至八德路鐵路員工宿舍，如果他是指中影八德大樓的現址，該地址地籍為中山區長安段二小段 575 地號，那依異動索引查詢資料所顯示登記原因為買賣，登記日期為 71 年 7 月 28 日。另外有關 C1、D1 開發案，本局辦理投資徵選作業的歷程，本府自行開發政策後續地主合夥自行開發成立招標總顧問，及地主如何參與問題，說明如下：

一、C1、D1 開發案，本局自 95 年起辦理 5 次徵選投資人作業，依當時適用的「大眾捷運系統土地開發辦法」第 14 條規定辦理，其徵選順序如下：「一、土地所有人，二、公告徵求其他私人、團體，有關歷次徵詢投資人的情形如附件三書面資料，請

參閱，其中土地所有人優先申請投資案件，係因其申請案件未依期限繳交申請保證金或資格證明文件等不符合規定之原因，致未能取得投資資格。」

二、C1、D1 開發案為本府重大市政建設，103 年 10 月 14 日郝前市長宣布結束第 5 次招標作業，市長上任以後在 104 年 1 月到 12 月間，由林副市長歷次召了 5 次專案會議，邀集府內單位協助解釋本案過去，釐清重啟招商的策略，105 年 2 月 3 日市長室的專案會議，我們本局依前述專案會議檢討結果，提出後續開發方案，包括一、土地開發徵求投資人，二、本府自行興建，三、設計地上權開發之研析結果。奉市長核定，本案後續的開發方式原則上依徵求投資人開發方式辦理，所以在情勢未曾變更之下，後續將依照前述土開辦法徵選投資人做相關規定辦理。

第四、C1D1 開發案是西區門戶計畫中亮點的計畫，由於開發金額龐大，涉及層面甚廣，非本局所能獨力完成。我們想借重專業顧問對市場的敏感度與專業經驗，進行全盤的評估，縝密的規劃，所以本局研擬總顧問服務工作，包括有效解決地主的期待，另依府頒改良式的超額盈餘分配 SOP，亦將召開地主說明會，地主於會上提出的需求，評估後將適度納入第 6 次徵選投資的文件以為其計畫，以上報告。

市長：

我知道之前捷運局有報告過，現在有問題是黨產的部分，我們現在臺北市政府的態度，都沒辦法處理那一塊，因為它佔整個雙子星 11%，那這 11%到底要怎麼處理？

捷運局：

因為他當時提出來的土地所有權是有合法的土地所有權，另外當地 C1、D1，A1 車站已經蓋好了，所以它所有土地都已經藏在社區裡面，所以目前是無法把它獨立出來，C1、D1 樓上部分，我們就以先行招標方式來處理。

市長：

我記得他好像有簽一個將來要開發，還是委託我們開發(王小玉委員插話：有聯合開發契約書)，如果我們不管就給他蓋下去，如果蓋好了要分配，他會不會來跟我們要分配。目前黨產條例通過，我也不知道如何執行，現在條例通過了，那 12%部分我們臺北市應該做什麼動作？等人家來查，還是如何處置，我們就先走。

捷運局：

來說明一下，如果要查黨產那一塊，需從源頭查起，中央日報那個位子，原來的位子目前是位在臺北火車站站前廣場那個地方，就是靠近忠孝東路那一塊，當時臺北市政府，陳水扁擔任臺北市市長時，為了要取得那一塊廣場用地，沒有採徵收的手段。而 C1 本身是一塊鐵路新生地，鐵路新生地按照出資比率，北市府拿 6 成，臺鐵局拿 4 成，原來整個 C1 只有市府跟臺鐵局而已，原來就只有這樣，後來因為不徵收中央日報那一個站前廣場，所以同意他們移轉過去，就是臺北市拿 C1 一部分土地跟他們做交換，臺北市就取得原來中央日報那一塊，目前做站前廣場那一塊地，那至於中央日報那一塊地怎麼取得，其實有 5 個地號，我這邊有請同仁大概查一下，原有 3 筆地號是屬省鐵路局，68 年前是省鐵路局，後來透過買賣，如何買賣我們無法查，中央日報在 68 年 10 月透過買賣變成他的，然後於 85 年透過買賣移轉到啟聖去，那啟聖就是透過這次交換土地，轉移到 C1，臺北市政府當然就取得中央日報的那一塊。那另外有 2 筆土地的部分，原來於日據時候，那時候國有接收，那時候

管理機關是臺灣省公產管理處，在民國 41 年時候，這邊也有登記 41 年 9 月 10 日，中央日報透過買賣方式，如何買賣有我不曉得，買賣取得省公產管理處的土地，後來土地又移轉到啟聖去，啟聖又透過交換，所以啟聖會在 C1 有土地是因為站前廣場交換過來的。

王小玉委員：

啟聖跟中央日報就是黨營事業，都是光華投資，因為我就是他們鄰居，中央日報隔壁那一棟就是我的，叫新亞站前投資金廈，我在那邊有 3 個補習班，易人、文文、必成，三個補習班在那邊，那邊等於是從我從臺中來到臺北第一個落腳的地方，那邊我非常熟悉，那邊附近說實在都是祖產，都是老人家繼承下來的，只有我一個是開補習班辛苦賺錢買的，那邊最年輕就是我，當年我在那邊跟他們一起在跟政府爭的時候，我才 25 歲，流著兩條鼻涕，跟個這些老伯老媽媽，這些老伯老媽媽死的時候跟我講，中央日報就是你剛剛說的，移到八德路，那是鐵路員工宿舍用地，根本就沒有經過買賣，它就變成黨產，這事情，我從民國 70 年就知道，在我們那邊已經不是新聞，像你剛剛查就很正確，有幾號是原來的鐵路用地，現在是中央日報所在地，中央日報為什麼到那邊去，因為這邊被拆了，所以它就交換到那邊去，交換到八德路去，而且公家地方的地，它已經交換過一次了，它就無權在雙子星再交換一次，結果他竟然在雙子星又交換一個 505 坪，而且這 505 坪，我們怎麼算都沒有那麼大，因為它在我隔壁，我只有 56 坪，我在它隔壁，我的土地只有 56 坪，它應該也是 56 坪，因為我跟它一模一樣大，一模一樣深，為什麼它會變成中間加一個 0，當時那些老媽媽跟我講說，它應該 56 坪，怎麼變成 505 坪了，我們都被除以 56，因為要蓋 56 層大樓，56 除以 56，我們變成一坪不到，這就很不合理，在徵收過程中很多不合理現象，我現在就不想講過去了，我們也講說，今天就針對這個黨產，我們個人事情，個人會跟它訴訟，但我今天講這個黨產，它就是不公不義的，那現在已經有不當黨產處罰條例，那是要我們市政府給行政院去調查，還是地主自己處理自己去提。

市長：

王小玉提的它那個地是交換 2 次，一次交換到八德。

捷運局：

八德那塊應該是國有土地，那塊不是私有的，所以我們不會有八德的那塊資料。

市長：

那等於是…那怎麼講…

捷運局：

就是一地二交換。

王小玉委員：

它已經交換過了，它重複交換。

捷運局：

因為臺北市的立場確實我已經取得站前廣場。

王小玉委員：

因為我們住在那邊的人都知道。

捷運局：

八德路那塊自始自終都不是臺北市政府的。

王小玉委員：

當時一黨專政，我們也沒辦法。所以現在時代不一樣了。

市長：

還好現在我們開發是按照…它不會干涉，到時候雙子星計畫重啟的時候，要把黨產問題列在裡面，照這樣蓋，到時候蓋完後他的分配權益要處理，在過程中要釐清它的黨產到底是怎麼回事。

捷運局：

就是啟聖的持分那塊。

市長：

對阿，因為他講到為什麼會變成 505 坪，怎麼突然會變成 10 倍大。

王小玉委員：

它坪數中間加了一個 0，這很嚴重，這我們當地地主都知道，最後一點，你們說以後會有甚麼計畫什麼的，這邊地主從 69 年到現在，超過 40 年了，沒有把房子蓋給他們，真的很冤枉，每個地主死的時候，都希望我一定把這個事情完成，讓他們對祖先有交代，所以一定要讓我們知道政府要如何進行，讓我們參與一下，我剛剛看到說可以請地主參與，我們地主都很樂意參與，我會把所有地主帶來，我們市長在講 open data，不要再黑箱作業。

市長：

我們 10 月要招標的時候，是計畫招標，在計畫招標之前是不是要有地主座談會，我們是預定 10 月要招標？

捷運局：

我們預定是預算過以後會辦理總顧問的招標，至於 C1D1 實體的部分，我們是在總顧問完成以後到明年。

市長：

到底那個總顧問標之前，需要不需要跟地主先講過？

馬以工委員：

總顧問就是我上次質疑那個 4 千萬的標？很多都是舊鈔換新鈔的東西。

市長：

後來他們有來解釋，因為 4 千萬是要包括簽約全部完才有。

馬以工委員：

總顧問是誰？

市長：

還沒。

捷運局：

我們會另外招標，公開招商。

市長：

可是我跟你講不然那時候公開招標，標案裡面要有跟地主 talk，因為規劃案如果地

主沒有搞定規劃什麼東西。

王小玉委員：

對，你現在 4 千萬那個招標也要問一下我們地主的意見。

捷運局：

我們那個在招標條件裡面有提到說，總顧問要辦的事情包含 2 次的地主說明會，有包含地主說明會 2 次。

市長：

幾次不用講，我認為 2 次不會搞定。好，到時候這個雙子星是要重新弄，所以要把地主找來問，至於將來在處理過程當中要把黨產那個放進去。

王小玉委員：

其實我在講我們地主準備好了 210 億，我們私地主已經準備好了，所以我們很希望能夠協助市政建設把它蓋得很好，我們真的已經準備很久，只是前面一直在綁標，我們根本不想進去，因為綁標我們再努力也得不到標，所以我們是沒有進去而已，我知道站前有土地的其實都是很有錢的人，所以我覺得你們要多尊重原地主的意見，謝謝。

呂秋遠委員：

這個部分要說明一下，因為就不當黨產條例第 9 條規定，如果依第 5 條第 1 項推定為不當取得財產的話，從條例公布日期禁止處分，所以換句話說他透過類似洗錢的管道一轉再轉三轉，即便依照民法 758 條的規定，其實在不當黨產條例裡面有規範，只要從民國 34 年之後取得的所有東西通通都要在一年內申報，從公布日期開始這一些申報的不管是啟聖、不管是中央日報，他們通通不能再對這個黨產作處分，所以將來這個 11% 的部分，可能我們在考量時要注意一下，因為這個部分除非是履行法定義務或其他正當理由，他是禁止處分，這個部分未來的話從轉帳資料來看應會是黨產無誤，至於有沒有不當取得，剛剛委員提到說有明顯的價差是有一些，不管是用交換或是價購的方式，其實未來都要申報，所以如果發現有價差明顯，或者說有交換不當的情形，未來一旦被列為是不當方法取得，可以破除掉 758 條的規定，而且重點是他現在就不能移轉、不能存在了，這個部分也提供你參考。

市長：

我們現在已經禁止它移轉了，因為移轉要臺北市政府同意，好，我們來看討論事項一。

貳、討論事項

案由：臺北文華東方酒店都市計畫變更案以住房、會議廳使用等回饋換取增額 25% 之容積率，遭議員質疑其中有弊，請廉政透明委員會立案調查。

政風處報告(略)

市長：

這個要怎麼討論？是誰要報告？寫一堆我也看不懂。

鄧副市長家基：

原來 25%容積的增加，我們到底是用什麼換出來的？稍微講一下。

都發局：

都發局說明，這個案子辦理的過程很長，在民國 81 年開始進行臺北市商業區通盤檢討案，商業區通盤檢討案分成 2 個階段來辦，第 1 階段是一般住變商小基地的變更，這部分第 1 階段辦，第 2 階段是大面積的，像工業區或住宅區大面積的變更變成第 2 階段來辦。東方文華基地原來是中泰賓館，商業區通盤檢討的時候其實搭便車是福華飯店，福華飯店也申請變更案，最早他就是列進去的商業區通盤檢討，經過都委會的審議同意把大面積的基地放到第 2 階段辦理，第 2 階段辦理的過程就等於個案審查，一個基地一個基地來審查，一般通案性的處理大部分都在工業區變更比較多通案性的準則出來，可是大面積住宅區變商業區就只有福華這個案子，後來福華跟中泰賓館 2 個基地都委會一起審，審到後來原來已經方向性審定了，可是福華飯店因為土地使用分區管制規則有放寬一些住宅區的使用，所以他可以做旅館，所以他就不想回饋，因為住變商要回饋，所以他就想下車不參加了，都委會為了這個案子再討論，最後同意讓中泰賓館這個案子繼續成立、繼續來審，所以這個案子變成中泰賓館單一基地的個案審查，這個案子的審查，當時住宅區變商業區回饋的比例是比較低，但是回饋比例他捐了 20%土地出來做成公園，現在已經開闢好了，同時也蓋了一個活動中心，裡面有捐給市政府，他是拿到剩下的地他要蓋飯店跟住宅，就兩塊基地，這個變更案當時申請人覺得變更後的土地被割出去後剩下的地容積率不夠他開發，所以他就跟當時的都委會爭取用容積獎勵的方式來開發，容積獎勵的方式分成好幾塊，一般的法令已經允許他可以拿到的獎勵，以及他換算出來有特別貢獻得到的獎勵，這個案子很特殊也沒有前例，這是第一個案子。所以當時經過 8 次臺北市都委會專案小組的審議，申請人提了很多方案跟他的財務，根據都委會的專案小組去審議，最後還有額外給他 25%的獎勵，可是要申請人提出對價，對價寫在都市計畫書裡面，一共有 7 項的功課要他做，7 項功課包括新蓋好的飯店一年要有 365 個房次要給市政府來用，還有他的國際會議廳跟藝文中心要有 15 個天次等等，一共是 7 項作業程序變成容積獎勵對價，這個對價程序經過臺北市都委會最後確認同意，再送到內政部都委會也同意就公告實施，這個回饋計畫必須轉換成契約，所以在這個案子由申請人跟臺北市政府依照最後都委會的決議訂定契約，最後納到都市計畫書去公告，程序是這樣子進行。過去進行的程序中，這個 25%的額外的 7 項追加的獎勵，最近有很多議員提出來質疑這樣的容積獎勵利益跟回饋對價是否相當？這個案子在 101 年時因為它裡面對價的 7 項功課中第 7 項是要做慶城街造街計畫，但是只要求他做規劃、設計，當地的居民因為去市政府跟申請人提案以後做了一些說明會，當地人覺得這個對價的計畫造街對社區造成危害，也質疑 25%的對價是否合理？就跟監察院提出陳情，後來監察院就進行調查，調查的重點是慶城街造街計畫是否有危害社區利益？第 2 個是附帶的容積獎勵的對價利益跟貢獻是否相當？這也叫市政府來做回答，最後這幾項逐步去釐清，因為過程都是在都委會審議中來討論決定的，並不是市政府提一個方案給都委會處理，後來監察院覺得這樣處理的結果已經是定調的部分，但是容積獎勵應該要有制度面跟法律面的標準來作遵循，才不會造成很多質疑容積獎勵給予不公，市政府也答覆監察院說現在已經有容積銀行，還有法令上也對容積制度給予較標準化處理，所以未來在處理會比較少這種特殊性的案例出現，監察院在 103 年最後同意把這個案子結案，這個案子最近議

會有議員提到這樣是否有圖利東方文華？這個部分所以才有這個案子的產生，上次我們提到監察委員跟我們委員曾經有看過這個案子，我們這次方向跟上次調查是不是有被討論過，所以再提到今天的會議來作確認是否立案？

市長：

我們現在容積獎勵有沒有整套的規定？我知道我們現在有順序，可是要多少。因為容積銀行到現在還…

都發局：

容積銀行就是所謂的容積代金制度，現在法令已經通過了我們也正式在操作，容積代金的制度已經操作了，去年已經開始有收進來超過 2 億的代金，但是裡面收進來的錢應該是專戶來用，所以要成立一個收支保管的自治條例，要先通過才能專款專用，這個自治條例的部分，收支保管的部分議會還沒有通過，所以我們去年收進來收入的部分，就是專款放著但是不能用，目前的狀況是這樣。

馬以工委員：

一品苑的也是代金嗎？

都發局：

報告委員，一品苑的部分他不是容積移轉的代金，他是因為監察院調查後覺得他有容積、停車是停車獎勵，停車獎勵不合理所以被他課扣了一個合理的金額做為代金，這並不是所謂容積銀行。

馬以工委員：

沒有專款專用？

都發局：

沒有，就收入市庫了。這個錢沒有。

馬以工委員：

是進市庫，不是進基金？

都發局：

是進市庫。

市長：

現在容積獎勵，獎勵以後變成他自己要去買？

都發局：

容積獎勵有很多種，第一個，依照法律所賦予的容積獎勵，他只要按照法律，譬如臺北市土地使用分區管制自治條例裡面的規定，商業區只要做開放空間，做成面積開放出來，他就可以對價得到容積獎勵。類似…住宅區的廢除了，商業區的還在。另一種是法律所賦予它容積獎勵的部分，他只要申請就可以這是一種。第二種是譬如都更獎勵，都更的容積獎勵他就有，申請案裡面有很多種，依照他達到的標準跟貢獻度拿。第三種是市長剛剛問到的是容積移轉，就是容積移轉制度我們把它改成代金制度，變成他要去付錢買到容積。

市長：

第一個是甚麼？

都發局：

法令所賦予的容積獎勵。

馬以工委員：

對不起，我陳情一下，商業區開放空間的獎勵，拜託你們儘快地把它廢除，因為這個真的是不公不義，我舉一個最實際的例子，和平東路金山南路口那個林敏雄蓋的那個大樓，38層，因為和平東路跟金山南路那個路段都是商業區，他就往後退，退了比騎樓還要多一點的一個空間出來，所以他前面非常的豪華兩個很開闊的像他的華廈的廣場，但是因為他那個基地很小，他那個基地為什麼很小呢，差1、2個平方公尺他就要做都市設計審議，他要迴避那個都市設計審議，所以那個基地很小，那基地很小蓋了一個38層的房子，他就是往後退，所以他是幾乎緊貼著後面6米巷道蓋，他前面退的廣場其實沒有太大的意義，只是增加它的壯觀而已，因為那裡本來就有很寬的人行道還有騎樓，所以那個退是沒有意義，只有增加他自己，可是後面6米巷道後面那些4層樓、7層樓的住宅就慘到極點，因為全部的…，不但是緊迫感在前面，光線完全沒有，那後來我們那時候有研究，就發現那個遮光，就是我們的都市計畫法令裡頭對於日照權是沒有規定的，後面的人是沒有日照權的，同樣的美河市29層堵在前面，後面的人也是沒有日照權的，日照權是住宅區沒有被保障，所以我是希望一個一個來，既然今天我們講到了容積獎勵，所以就懇請在這裡陳情，開放空間這種掛羊頭買狗肉的這種獎勵，拜託廢除。住宅區已經廢止了，商業區也請廢止。

市長：

那個廢止是自治條例嗎？還是？

都發局：

是自治條例，馬委員提到的是自治條例。不過它有兩部分，一個是土地使用分區管制自治條例，裡面的所謂的開放空間獎勵，另外一個部分是都更案，都更條例跟都更自治條例裡面有一些獎勵也是廣場式開放空間等等也是有獎勵，所以有兩種不同的法令裡面都有類似的獎勵精神。

市長：

他說要廢止那一部分對不對？自治條例現在還在進議會對不對？

都發局：

對，都是要送議會的。都發局可以檢討馬委員剛剛提的部分。

市長：

這個會議紀錄要寫進去。

馬以工委員：

監察院已經再三…不只我一個人的看法，監察院過去的報告，那個住宅區的開放空間廢止也是監察院調查的，所以這個商業區為什麼還是可以留一個尾巴，加上那個金山南路和平東路口的不公不義，那個後面的人真的是慘死了，你去看他還把那個停車場出入都放在最後面，那個6米的巷道真的是苦不堪言。

市長：

那如果該廢，就進行！寫到會議紀錄裡面就是說，請都發局就商業區…去檢討。該弄得去弄，該處理的處理。我們現在的容積獎勵那個規則都很清楚，你覺得還需要再修嗎？夠清楚嗎？（中間都發局插話：我們就檢討）

都發局：

目前能夠適用的部分都還滿明確的。

市長：

所以會不會再出現東方文華這種事？

都發局：

現在是不會，東方文華類似這樣的狀況是因為個案提到都委會，都市計畫委員會對都市計畫的容積他有一個權限，所以可以個案彈性的討論。這個部分不是制式的標準。

市長：

但是我們要給那些委員有一個規範，不是天馬行空，譬如說我給你獎勵，但是你要做什麼做什麼，這個沒有規範嗎？

都發局：

現在的規範，對價都很清楚，目前我們的法令體系跟過去執行這麼久的案例，對價關係都很清楚，所以要做到什麼樣的程度才可以拿到什麼的容積，現在已經是蠻清楚了。

市長：

這個案子各位委員聽有沒有清楚，所以這樣講就不需要再調查了是不是？

都發局：

尊重委員會的決議。

市長：

鄧副你覺得呢？

都發局：

都發局的意見是因為監察院有調查過這個對價的關係…

馬以工委員：

那只是針對第7點有沒有妥善執行而已，跟那個前面有沒有給他是無關的。我覺得很早很早的時候不只是這個，包括京華城在內，有一些土地變更就是工業區變商業區或者住宅區變商業區，那誠如剛剛您所說的，福華因為後來放寬住宅區蓋觀光飯店的規定，所以他不需要變商業區他就可以變觀光飯店，所以他就退出了。那中泰那時候我想…他不是全部住宅區吧？中泰當時，那塊地。

都發局：

他都是住宅區。會有加級，他離敦化那邊…有加級是比較高。都是住宅區。

馬以工委員：

他是希望有高容積才變商業區嗎？不只是為了做觀光飯店的原因。

都發局：

使用也是，因為商業區的使用比較寬鬆。

馬以工委員：

所以，但是這個過程裡面，我覺得這個過程看起來都是都市計畫委員的一些法律賦予的權利。所以我覺得這個案子，當時我們查也是只查最後一點，有沒有妨礙到…，因為其實後來我們認為那個人行道其實對住宅區是有妨礙的，因為他那個穿越什麼的都很不方便，對附近居民是有一些妨礙，但是對整體市容來講是有正面的，所以我覺得這案可能目前除非議會有什麼新的裡面有什麼對價的，不然的話應該還是沒有太大的

違失在裡面，這是我個人淺見。

市長：

那以後調查都要查通案，不要查個案，就是說容積獎勵啊有沒有什麼要檢討的，那個問題現在容積獎勵已經不會再出問題了。

都發局：

對價明確。

市長：

現在都不會再出問題？好，這個是這樣子，看看其他委員還有沒有什麼意見？我的主張如果要查就要查通案，不要查個案，就是說通案上面有沒有什麼要檢討的。

馬以工委員：

市長，是不是請都發局先做一個容積的整體的報告，在下一次的廉政委員會他們可以報告一下，因為我想在座各位對容積並沒有那麼了解。

市長：

好，那就這樣，就是說針對容積獎勵，我們做個 overview，在發展過程或是發現哪些問題現在都解決，如果你說講到現在就解決就沒事了。容積獎勵的 overview，好，這也是好了，那這個整理一下。

王小玉委員：

市長那這個要不要立案？這個是板南線最後一站的那個陳情。

市長：

那是要先給捷運局調查還是怎樣？先給捷運局去研究、回復，好，這個交給政風處處長。好，今天還有沒有？沒有了，那謝謝各位，辛苦了。