

附件一
 台北市各區六十五歲以上老人人口數：
 (83年底資料)

區別	六十五歲以上人口數
總計	212420
松山	16948
信義	21666
大安	33178
中山	18291
中正	17411
大同	10834
萬華	18744
文山	18487
南港	7068
內湖	12081
士林	20329
北投	17383

答覆單位：台北市政府（民政局）
 答：本市各區六十五歲以上老人人口數及本市市立各級學校歷年（至八十四年二月一日）退休教職員人數詳如附表一、二，請參酌。另關於各區六十五歲以上人數中屬於軍、公、教人員退休、退伍者之各區人數，本府並無該項統計資料。

附件二
 台北市市立各級學校歷年（至八十四年二月一日止）
 退休教職員人數

區別	退休教職員人數
總計	7922
松山	825
信義	421
大安	1335
中山	500
中正	1107
大同	945
萬華	842
文山	455
南港	140
內湖	157
士林	631
北投	564

十六

質詢日期：84年3月16日

質詢議員：柯景昇

質詢對象：台北市政府、財政局

題 目：為防止市產低價賤租，市府應主動「三清」、「三撤」。

說明：本席根據財政局提供之市有房地出租清冊統計發現，

目前市有非公用地計出租逾七公頃(74895.64m²)，在

八十四年度歲入預算中僅編列一億二千多萬，亦即月租收入只有一千萬，平均一平方公尺租金約一百三十餘元；再者，為經營土地出租，前市府且在八十四年度編列五百多萬出租業務支出，平均每平方公尺單位成本高達六十七元，尚不包括土地固定成本、稅賦支出，因此部分出租地甚至出現人不敷出的笑話，如位於屏東琉球（租予電信局）市地，每平方公尺單位租金僅〇·八三元，位於北投竹子湖（租予台視發射站），只有二元，總統府第三局、台電等承租單位也分別只有六十二、六四元。在寸土寸金、講究土地利用效益的台北市，如此超低租金不僅令人匪夷所思，也難免予人圖利他人之譏，難怪外界常形容北市是坐擁金山，卻不知妥為經營的大凱子。

三清

過去市府疏於管理市產，以致佔用市產風氣大行其道，佔用不成或低價承購，或低價承租，其中可以國民黨六個民衆服務分社為例。

長期以來，外界向市府承租市地可謂穩賺不賠，像國營事業營收前三大的台電公司，在文山區承租市地，單位租金只有六十二元；全台收費最高的美國學校，單位租金也只有八十一元；此外，在黃金地段的市地租金，較諸同地段民地更是天壤之別，像年營收十七億以上的晶華飯店，在七十三年承租市地，只付出億餘元的權利金，即擁有長達五十年的地上權，每

年只需繳納一千萬地租，每月不到八十七萬，單位租金低至九十四元，比起附近天價租金，承租的中安公司獲得之無數暴利，不知羨煞多少人。另像位於西門鬧區的蜜雪兒、科達百貨，也享有單位租金不到千元的優渥待遇；涉及脫產逃避市府監督的七星農田水利會，承租青島東路市地，單位租金只有二六五元。由此可見，市地便宜到如此程度，難怪各界爭相佔用市地，佔用不成再低價承租，市府盡當冤大頭。

上述單位只是財政局提供資料中的事例，尚有其他單位租用市府各機關公用地，如人事行政局租用公園處房舍、警政署租用機關用地等，由於分屬不同機關經營，導致管理分散、難窺市地經營全貌，遑論對市地如何能作有效之經營。

因此，本席強烈要求市府立即針對市地出租情形進行「三清」：

- 一、全面清查市地出租情形，列管單位應力求統一。
- 二、全面清查已出租市地與同地段民地之價差，檢討對於營利事業承租市地，採取公開標租之辦法，及收回他級政府承租之黃金地段市地，一併以公開標租方式，使市地作最有效之經營。
- 三、全面清查租金低於管理成本之市地，予以收回作其他用途。

日前，市長陳水扁表示將檢討人事行政局租地案

，然而據本席瞭解，蔣家經營的振興復健醫院亦欲低價承租市地；該案由於租約已到期，上屆議會曾決議予以收回、不再續約，前市長黃大洲仍欲強渡關山，將續約案送議會審議，前都發局長蔡定芳並表示該地屬「振興醫院用地」，需先變更用途始能收回，本席不解，為何該地都計用途竟冠上「振興」二字？且長期佔用未聞市府予以收回？

其次，美僑協會佔用交通局北安路四十三號風景區公用地，交通局擬依劍潭活動中心風景區用地，有償供救國團使用的前例辦理，正往上簽辦中。根據交通局承辦官員答覆本席詢問表示，由於該地為公用地，依法不能擅為收益，但仍以「市有財產管理規則」第廿一條：「但受益不違背其事業目的、原定用途或經法定程序辦理，報經本府核准有案者，不在此限」規定，另立「使用契約」名目，簽訂三年，使用面積9410m²、月使用費三五七八〇元，欲「經法定程序報經市府核准」過關。然而，本席認為此舉已明顯違反法規。

「市有財產管理規則」中有關市產處分、收益、設定標的僅限於非公用財產，公用財產禁止作任何處分、收益、設定。雖然第廿一條附有但書，但也僅只於不違背事業目的、原定用途；救國團與美僑協會佔用之市地均屬風景區公用地，救國團使用劍潭活動中心之市地，是否符合原定用途大有疑義；而美僑協會

為一俱樂部型態組織，更加不符原定用途，交通局不僅違法，甚且有替美僑協會「就地合法」、圖利他人之嫌。

另美國在台協會佔用教育局學校用地一案，該地同樣屬公用地，黃大洲卻同意該地依照非公用地出租辦法租予美國在台協會，更加不知其從何法源基礎作此決策。去年黃大洲已將該案年租金五十萬美金，租約廿年（再續約十年），送議會審議。

由於上述三案均涉及市產無法有效經營，及公用地無法善加利用的問題，本席要求陳市長「三撤」：撤回黃大洲送議會審議之美國在台協會租金案、振興醫院續約案，並撤銷美僑協會有償使用案，重新檢討如何有效利用與經營這些市地。

特殊單位租用市有房地低租金排行

(單位：平方公尺/元)

排行	租 用 者	筆數	面 積	地 租	單位租金	房 租
1	交通部長途電信局	1	78	65	0.83	1057
2	台視	1	6709.06	13698	2	
3	啓智協會	1	1951	86820	44	
4	總統府第三局	2	1628.8	100443	62	3618
5	台電	1	123.65	7934	64	
6	北區電信局	1	178	14018	79	
7	台北捷運公司	7	2996.46	238941	80	220210
8	美國學校	11	1073	87382	81	
9	中國災胞救助總會	4	1132	102163	90	
10	中安觀光(晶華)	6	9249	869659	94	
11	私立仁濟院	2	5380	578932	108	
12	立法院	1	19459.82	2314745	119	
13	捷運局南區工程處	1	108.62	19774	182	38136
13	捷運局機電工程處	2	404.62	73661	182	142067
14	捷運局中區工程處	4	148.01	35751	242	73889
15	七星農田水利會	3	1149.28	304521	265	
16	國宅處	1	5188.37	1669682	322	
17	台北銀行	3	148.83	51928	349	75740
18	皇家大飯店	2	209	119951	574	
19	蜜雪兒服飾	1	95	86556	911	
20	科達百貨	1	276	263238	954	

資料來源日期：95.2.20.

答覆單位：台北市政府（財政局）

答：一、公有基地出租原一律以申報地價年息百分之三計收租金，貴會咸認偏低。本府爰向行政院建議因地制宜採租率自由化，准由地方政府斟酌各地經濟狀況訂定租金率，並依土地不同使用情形分別計收，經行政院80.2.12台八十財字第五六六七號函同意「公有基地租金之計收標準由地方政府斟酌當地經濟、財政之狀況及土地利用之情形於申報地價年息百分之三至百分之十間自行訂定」，本府參酌本市土地價格、土地市場租金、土地使用分區、及土地利用情形而訂定「台北市市有土地出租租金計收標準」，不同之土地使用狀況採不同之租率，自八十年七月一日起實施。嗣因行政院核定國有出租基地一律依照土地申報地價年息百分之五計收租金，而貴會亦於第六屆第七次定期大會通過陳議員世昌等臨時提案：「市政府各項市政措施應避免擾民傷財，對於不公平、不合理的措施，尤應修正，以免造成嚴重後遺症，以求造福市民」，提案說明希望將市有基地租金率恢復為百分之三，本府爰提請本府市有財產審議委員會審議通過修正「台北市市有土地出租租金計收標準」自八十二年七月一日起市有出租基地一律依照土地申報地價年息百分之五計收租金，並報奉行政院82.7.7.台八十二財二二七七〇號函同意後，以82.7.30.府財五字第八二〇五七〇三八號函覆貴會及前述提案各議員在案。惟公有市場攤商咸認為租金過高，拒不繳納，並向貴會請求協助，稍作調降。經本市市場管理處前於八十三年八月三日簽奉黃前市長核准，本市各公有市場仍依原租金（即依八十年公告地價租金率百分之三，建物依八十年房屋現值百分

之十）計收。

二、有關「三清」、「三撤」，辦理如下：

壹、三清：

(一) 全面清查市地出租情形，列管單位應力求統一部分：

台北市有非公用土地出租均由本府財政局辦理並已電腦建檔。

(二) 全面清查已出租市地與同地段民地之價差，檢討對於營利事業承租市地採取公開標租之辦法，及收回他級政府承租之黃金地段市地，一併以公開標租方式，使市地作最有效之經營部分：

1. 台北市有土地出租租金原以公告地價年租金率百分之三計收，由於公告地價偏低，租金額與同地區私有地租金比較是屬偏低，然因本府前依貴會決議向行政院爭取核准於八十年七月至八十二年六月期間調高租金引起承租人激烈抗爭，致貴會再決議應調降年租金率為百分之三，本府參酌貴會決議及國有土地之租金率，將市有土地出租之租金率訂為百分之五、俾國、省、市有土地租金率一致。

2. 至於收回營利事業及他級政府承租市有土地以公開標租方式使市有土地作最有效之經營乙節，本府配合「公有土地經營及處理原則」之執行，正研擬修正本市市有財產管理規則增列長期出租或標租設定地上權以提高土地利用，而他級政府機關使用市有土地並不違背公地公用原則，且依土地法第二十六條規定各級政府機關需用公有土地時應辦理撥用，茲既以出租方式辦理，又於租約存續期間遽以要求

收回土地似非妥適。

綜上說明，對目前出租予營利事業或他級政府機關使用，本府將以協調該等承租人另行覓地遷移之方式將市有地漸次收回，配合本府施政作最有效之經營。

(三)全面清查租金低於管理成本之市地，予以收回作其他用途部分：

市有土地租金額由公告地價及租金率而決定，在租金率及公告地價不提高（公告地價提高，直接影響全國私有土地所有權人負擔較高之地價稅，影響層面甚廣）之情形下，租金額自屬偏低，部分出租之市有土地因坐落之區位地價低而租金額甚低，惟公產管理之效益非僅著重於租金收益，對租金較低之市有土地，本府將衡酌承租人對土地利用之情況加以處理，若有低度利用或不當利用者，本府將予收回另作有效使用。

貳、三撤：

(一)振興復健醫學中心原租用北投區振興段市有土地案部分：振興復健醫學中心原租用振興段一小段七六、七九一二、八八一四地號（面積共計四〇五六平方公尺）市有土地及明德路二九八、三〇〇、三〇二、三〇四號房屋及其基地振興段一小段八六、八六一一地號（面積共一〇七四平方公尺）市有房地，租期於八十二年六月三十日屆滿，該中心再申請續租，本府考量該等土地均位於都市計畫醫療用地（振興醫學中心）內，且地形不整夾雜於該醫學中心用地範圍內，該等市有土地上之建築物並已領有合法建築執照和使用執

照、雜項執照在案，本府都發局認為依都市計畫觀點，本案市有土地無法單獨使用，為醫療用地之完整應維持原計畫為宜；惟貴會第六屆第五次臨時大會第四次會議已決議：「……該房屋不宜出售……租約到期立即收回，不再續約。」因此本府於八十二年十一月二十九日以82府財五字第八二〇九一八九七號函請貴會審議同意該中心辦理續租，目前尚在貴會待審。

(二)美僑協會使用市有土地案部分：

有關美僑協會使用市有土地乙案，經原土地管理機關本府交通局與該會協商擬辦理訂定使用契約事宜，惟有關於都市計畫風景區之土地，已移本府建設局接管，本府財政局已依據貴會柯議員景昇質詢意見另案函請目前之管理機關本府建設局就管理機關權責，重新檢討該兩筆市有土地提供美僑協會使用事宜。

(三)美國在台協會使用瑞安段一小段一三四地號等六筆市有土地案部分：

A I T使用本市大安區瑞安段一小段一三四地號等六筆市有土地，本府於八十四年三月二十八日第八〇三次市政會議通過。

1. 同意撤回本府八十三年十月十九日83府教六字第八三〇〇六八八六〇號函之提案。
2. A I T用地仍應朝收回方向積極規畫辦理。
3. 爾後本府若與美國在台協會台北辦事處續約應依左列各項前提辦理：

(1) 租金部分：應依照本府訂頒「台北市市有土地出租租金計收基準」規定收取，每年平均約新台幣

二千三百五十四萬元。

(2)租期部分：A I T建議租期二十年並續約十年已超越「台北市市有財產管理規則」第五十四條規定本府所能決定之範圍，應依規定不得超過十年。

(3)自八十一年舊約失效至新約簽訂期間之不當使用補償金，仍應依照各該年度之租金標準計算，並請A I T於新約簽訂前全部償還。

(4)請教育局立即行文A I T，於一個月內依前述三項條件重新簽約，逾期不予續約並收回土地。

(5)為表示對市議會之尊重，如行文A I T期間，市議會另有不同議決，可參酌市議會議決另議。

十七

質詢日期：84年元月28日

質詢議員：秦慧珠

質詢對象：警察局長黃丁燦

題 目：警察對智障者認知不足，本席要求若罪嫌持有殘障手冊（註明為智障）應請社會局特殊心理人員或社工人員從旁輔導及協助，並請家屬在場了解，以保障智障者人權。

說 明：本席發現警察機關在偵辦各種案件時，未顧慮到不同人犯或犯罪嫌疑者之人權，如許多的智障者人權遭到嚴重的侵害。法律規定，智障者到達某一程度的智障是屬於「精神耗弱」的情形，而事實上，因警察機關對於智障者犯罪認知不清，在詢問筆錄時缺乏專業人

員的協助及智障者家人的陪伴，加以警方的誘導，致使智障者在犯下一定之刑案後，再承擔更多自己不會犯下的罪刑。

本席日前向北市刑警大隊要求檢送近三年來各分局對犯罪處理方式之相關資料時，發現北市刑大對「智障者之名詞毫無概念，竟在答覆資料中，將智障者當成聽障者或瘡口瘻人士，足見警方對智障者概念全無，更惶論對其特殊需要做相當的鑑定，而予以保障。

智障者或有程度上的差別，較嚴重者可從外表分辨，中輕度者可以其言談舉止分辨出來，只是警方往往在面對智障者相當程度的言語，並不能完全了解其意義，加上犯罪的智障者不清楚警方問供的內容，因此就警方以一般人問訊的方式下，即容易誤入智障者於罪。

為此本席要求警方在偵防教育上需加以訓練，並清楚了解智障者是何種情況，對智障者問訊時應請社會局特殊心理人員或社工人員加以輔導，並請家屬在場了解，問案方式應特別處理。更重要的是了解智障者和一般瘡癩殘障者是不同的，勿再貽笑大方地將智障者與聽障者混為一談。

答覆單位：台北市政府（警察局）

答：本案業經本府警察局於八十四年三月廿二日以北市警刑大興字第二一九七九號函。函所屬各分局及少年警察隊（並副知社會局）遵照辦理在案。