

# 台灣自來水股份有限公司第 19 屆第 18 次董事會會議紀錄

壹、時間：民國 109 年 11 月 24 日（星期二）下午 2 時 00 分

貳、報告事項：

- 一、宣讀上次會議紀錄及決議執行情形報告。
- 二、本會歷次決議未辦結案件執行情形報告。
- 三、總經理工作報告。
- 四、重要工作執行情形報告。（部分揭露）
- 五、109 年 10 月份本公司「財物及勞務採購查核金額以上案件」決標月報表報告。

參、討論事項：

案由一：本公司第四區處所轄臺中市后里區新公館段 183 地號土地、面積 225 平方公尺，擬辦理出售一案，再提請審議。

說明：

- 一、本案係 71 年價購取得並將原農牧用地變更編定為特定目的事業用地，供施設鯉魚潭給水廠泰安 1 號井。該井於 88 年 921 地震過後，因水脈位移無水可抽而停用，相關設備除圍牆外均於 108 年 3 月完成報廢。第四區管理處評估該地未來無使用計畫，周遭均為私有地且未臨路，無業務、經濟上保留需要，擬以現況公開標售。
- 二、案經鈞會第 19 屆第 17 次會議審議決議「本案保留，請經理部門依董事、監察人及顧問意見確實檢討後再議」。茲經檢討釐清臚陳如下：

（一）有關圍牆是否先報廢或拆除以素地出售及是否影響應繳稅金一節：

1. 本件圍牆係 91 年為防護設備及本案基地四周避免遭占用而新建（原為簡易圍籬），其耐用年限 40 年未達，且目前仍正常使用中，不符報廢條件（未達年限之財產報廢依規定需敘明不堪使用之原因提報審計部核准）；另本案土地在未確定能否順利出售前仍有防護需求，圍牆不宜先行拆除。
2. 圍牆因仍有財產價值，依公司規定需計價出售，經洽詢不動產估價師表示，本案圍牆屆時將參照「臺中市地價調查用建築改良物標準單價參考表」，採成本法按使用年限推估其殘餘價格，並非以重建價格查估，金額較小，而公司後續訂定出售底價時，則以不低於財產

帳面淨值加計營業稅為原則，避免造成帳面損失。

3. 圍牆免徵房屋稅(財政部 73 年 10 月 22 台財稅第 61736 號函)，故出售時無需申報契稅；另圍牆無產權登記，並與土地分開列價，出售後僅土地需依其移轉價格(按移轉當期公告土地現值計)申報土地增值稅及辦理產權移轉登記，圍牆出售不會增加公司應繳之土地增值稅。

(二)本案為特定目的事業用地，有關先廢止原興辦事業計畫變更編定後再標售或是先標售再辦理計畫廢止及變更編定，何者較有利一節：

1. 本公司以往係先標售，順利標脫後再提報經濟部准予廢止原興辦計畫及轉請當地縣市政府同意，交由買受人依其使用需求自行辦理用地變更較符實需，至於買受人倘有需變更為高使用強度土地，其需依非都市土地使用管制規定，繳交回饋金。
2. 本案若由本公司先廢止原興辦事業計畫僅能申請解編恢復原編定為農牧用地。而特定目的事業用地因屬可建築土地(法規明訂建蔽率及容積率)，依目前一般市場交易情形，其價格仍較僅能作為農業相關使用之農牧用地為高。
3. 另本案地價稅目前適用千分之十之特別稅率，倘先行解編恢復農牧用地，因現況為圍牆內水泥地、並非農業使用，未順利標售前將遭稅捐單位改按一般稅率千分之五十五課徵地價稅，增加公司負擔；而現況未作農用，亦未能取得「農業用地作農業使用證明書」以適用土地增值稅減免。

(三)綜上，本案擬以土地併同圍牆採現狀標售，並於不動產標售公告載明屬特定目的事業用地，買受人應自行辦理用地變更事宜。

三、本案經會工務處及供水處均同意區處出售意見。符合「本公司辦理土地買賣及交換作業要點」第 2 點「業務、經濟上無保留價值者」得予出售之規定。

四、依「本公司辦理土地買賣及交換作業要點」第 11 點規定「本公司出售或交換土地，每件均應先由經理部門就出售或交換理由提報董事會決議同意後，由經理部門據以查估土地之底價」及本公司董事會、董事長暨經

理人權責劃分表三、財務會計及財物 15. 土地變賣及釋出：(1) 土地變賣，由董事會核定，爰將全案提報鈞會審議。

決議：本案通過，請依規定程序辦理後續事宜。

案由二：檢陳本公司內部控制制度「生產循環」擬新增「飲用水水質處理藥劑使用管理作業」作業項目案，敬請審議。

說明：

- 一、依據「台灣自來水股份有限公司內部控制制度」及本公司 109 年度第 1 次獨立董事暨監察人與董事會檢核室、經理部門互動會議結論略以「有關內部控制制度作業層級項目，建議 109 年度增列淨水藥劑管理並經互動會議討論後提報董事會議審議，俾加強管控」辦理。
- 二、本案提經本公司 109 年度第 5 次獨立董事暨監察人與董事會檢核室、經理部門互動會議討論獲致結論「請供水處針對流程圖及控制重點再修正，修正好之後，先行 e-mail 給獨立董事及監察人審查，以利提報董事會」，內容業依該結論修正完竣並經獨立董事及監察人核可。

決議：本案通過，請依規定程序辦理後續事宜。