

臺灣臺中地方法院
興建法院辦公廳室新興房屋
成本效益分析報告



中華民國 110 年 10 月

臺灣臺中地方法院興建法院辦公廳室新興房屋成本效益分析報告

～ 目 錄 ～

壹、計畫源起	1
一、依據	1
二、建築基地周邊環境概述	1
三、建築空間問題檢討	3
貳、實施策略及方法	4
一、主要工作項目	4
二、是否委託專案管理（或代辦採購）	5
三、分期（年）實施策略	5
四、實施步驟（方法）與分工	5
參、興建成本概估	6
一、所需資源說明	7
二、經費來源及計算基準	7
肆、預期效益分析說明	9
一、擴充及調整辦公廳室空間提昇工作效率	9
二、加強軟硬體設施及提昇服務品質	9
三、促進大臺中都會區區域發展	9
伍、結語	10

壹、計畫源起

一、依據：

- 1、本院有興建辦公廳舍需要依規定申請撥用，並於民國 98 年 11 月 12 日層奉行政院院授財產接字第 09830012880 號函核准撥用。
- 2、本院興建法院辦公廳室評估報告，業奉 臺灣高等法院民國 109 年 5 月 25 日，院彥總建字第 10900003061 號函轉司法院民國 109 年 5 月 14 日院台廳司三字第 1090014584 號函核定辦理。
- 3、本院興建法院辦公廳室新興房屋建築計劃，業奉 臺灣高等法院民國 110 年 10 月 18 日院彥總建字第 1100005797 號函轉司法院 110 年 10 月 8 日秘台處二字第 1100028913 號函核定辦理。

二、建築基地周邊環境概述：

- 1、預計興建地點在本院臺中司法大廈（第一辦公大樓）及臺中簡易庭大樓（第二辦公大樓）後側，面臨臺中市政府府後街地下收費停車場，停車場之地面為臺中市居仁國民中學運動場，運動場後側為面臨臺中市三民路之臺中市政府地政局、西區戶政事務所，臺中市政府中山地政事務所等合署辦公大樓。

本院臺中司法大廈及臺中簡易庭大樓緊鄰著臺中市臺中女子高級中等學校、居仁國中、光明國中、大同國民小學，為一文化教育、司法區域。興建調查保護、家事調解、非訟中心、民事執行處等科室聯合辦公大樓，對本地區未來的環境，構成一塊更完整的文化、教育、司法區域，對於未來文化、教育、司法業務之環境發展將更顯有利。

2、坐落位置及面積：

計畫興建於臺中市西區三民段 5 小段 6 地號土地。基地為坐南朝北，南臨林森路 24 巷道路並緊鄰臺中司法大廈及臺中簡易庭大

樓，西側為本院宿舍區及首長宿舍，東側為法官職務宿舍區及康樂街道路，北面為居仁國民中學外操場，原做為本院甲種職務宿舍、乙種職務宿舍及眷舍混雜使用，而其上大部分建物業已騰空拆除完畢，而土地暫時做為員工停車場使用，基地東西長約 230 公尺，南北寬約 106 公尺，基地平坦完整，地形方正。該處基地面積為 7,194 m²，扣除道路退縮地及已使用的兩處職務宿舍所使用的建築面積、容積，可建築面積為 2,717.8 m²，容積樓地板面積為 7,676.8 平方公尺，為有效充分利用基地，本院辦公廳室興建於此，總樓地板面積估算為 12,762 m²（地上 6 層、地下 3 層建築物）。

3、交通狀況：

興建辦公廳室用地，位於臺中市中心區，距離臺中火車站及長、短客運車站，步行距離約為 10~15 分鐘，交通運輸甚為便利。司法大廈前之自由路，亦有 2 線途經臺中火車站之市內公車路線，班車密集，且附近有 3、4 處免費或收費停車場，除有市區公車可供搭乘外，對於自行開車前往或搭乘大眾運輸交通工具民眾之交通問題，應無不方便之處。

4、與他司法機關業務連繫：

臺灣臺中高等行政法院、臺灣高等法院臺中分院合署司法大廈，設於本院相距只有 10~15 分步程之五權南路與復興路口，前開二個司法機關，與本興建地點甚為接近，如有民眾看錯地點，也不致於影響其洽辦公務之時間。

興建地點前方為本院現在院宇臺中司法大廈，為臺灣高等檢察署臺中檢察分署、臺灣臺中地方檢察署合署辦公大樓，臺灣臺中地方檢察署亦已於臺中司法大廈右側建有地下 2 層、地上 6 層之第二辦公大樓。司法院及法務部所屬機關之辦公大樓均近在緊鄰，對於民眾接洽公務、當事人開庭及處理相關之遞狀、繳納費用等事務甚為便

利，且鄰近臺灣高等檢察署臺中檢察分署及臺中地方檢察署計劃擴遷建之辦公廳舍之三民段 7 小段地號土地，業務洽辦甚為便利。

三、建築空間問題檢討：

1、預估樓層、總樓地板面積：

預計建築規模為鋼骨構造，地上 6 層、地下 3 層建物，每層約 1,270 m²，建築樓地板面積共約 11,430 m²，考量地下室之停車數量、動線規劃及原有宿舍停車位（原設置於空地上）整體規劃設置擬規劃為地下三層並採整體開挖方式興建，地下室 1~3 層預估各需增列 35% 之建築樓地板面積 1,332 m²。

依行政院主計總處「中央政府總預算編製作業手冊（110 年版）」規定，共同性費用編列基準表規定造價及本案預計興建之建築規模、用途及構造類概編建築費。

2、最大允建之建蔽率、容積率及建築物樓地板面積：

臺中市西區三民段 5 小段 6、6-1、6-2、6-4、6-6、6-7 等 6 筆地號（基地面積：7,194 m²），依變更臺中市都市計劃（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計劃【土地使用分區管制要點（配合都市計劃法臺中市施行自治條例制定）】專案通盤檢討案中，規定本案基地住宅區之建蔽率不得大於百分之 60，容積率不得大於百分之 220。所以扣除已使用職務宿舍空間之合法建築物【（79）中工建使字第 1482 使用執照、（79）中工建使字第 1483 使用執照、（87）中工建使字第 0723 使用執照、（91）中工建使字第 0345 使用執照】容積樓地板面積 5,653 m²，仍有允建樓地板面積 6,059 m²*220% - 5,653 m² = 7,676.8 m²，再加地下室 1~3 層預計免計容積停車空間 5,143 m²：7,676.8 m² + 5,143 m² = 12,819.8 m²。

3、設計規劃之理念及落實便民禮民服務政策：

辦公廳室之法定建蔽率為百分之 60，為發揮建築規劃、設計技術

服務之精神，避免限縮規畫、設計技術服務廠商之創意，由技術服務廠商自行規畫、設計，於競圖評選時說明其規畫、設計創意所在，以符合最有利標評選之精神。

興建大樓興建完成後，將調查保護室、家事調解及民事執行、非訟、提存等科室設置於大樓內為原則，以利民眾洽公，落實便民禮民政策。

貳、實施策略及方法

一、主要工作項目：

1、依「政府採購法」規定之工程採購進行模式，非工程專責機關目前工程採購發包實施策略約有下列兩種方式：

(1)由廠商各別分工方式：

①專案管理廠商②規畫設計監造廠商③施工廠商

(2)統包加專案管理方式：

①專案管理廠商（含監造）②統包廠商（含規畫、設計、施工）

上開兩種實施策略各有其優缺點，統包方式在國外已行之多年，然國內之統包工程發包方式為「政府採購法」施行後方有明確之法條明文及實施辦法，故統包工程模式為近幾年在國內方開始發展之發包模式，雖目前已有部分政府機關工程採購採用統包方式進行發包，然考量國內大部分廠商對統包工程之履約能力仍屬成長階段，故本院係規畫以由廠商各別分工方式為實施策略。

2、採廠商各別分工方式為實施策略之主要工作項目：

(1)辦理評選專案管理技術服務廠商：（準用最有利標）

(2)辦理評選規畫、設計、監造技術服務廠商：（準用最有利標）

(3)辦理建築工程採購：（採用最低標或最有利標）

(4)辦理水電、電器、空調、電梯及其他必須性採購：（採用最低標或

最有利標)

(5)其它主辦機關應辦理事項:(如下列(三)、分期(年)實施策略(四)、
實施步驟(方法)與分工)

二、是否委託專案管理(或代辦採購):

本院因專業人力不足,參考其他司法院所屬機關等新興房屋建築計畫作法,將徵詢內政部營建署、交通部國道新建工程局等公務機關,可否代為辦理本院工程興建及管理業務,如無法獲得同意,則將採委託專案管理方式,辦理評選專案管理技術服務廠商辦理本項計畫。

三、分期(年)實施策略:

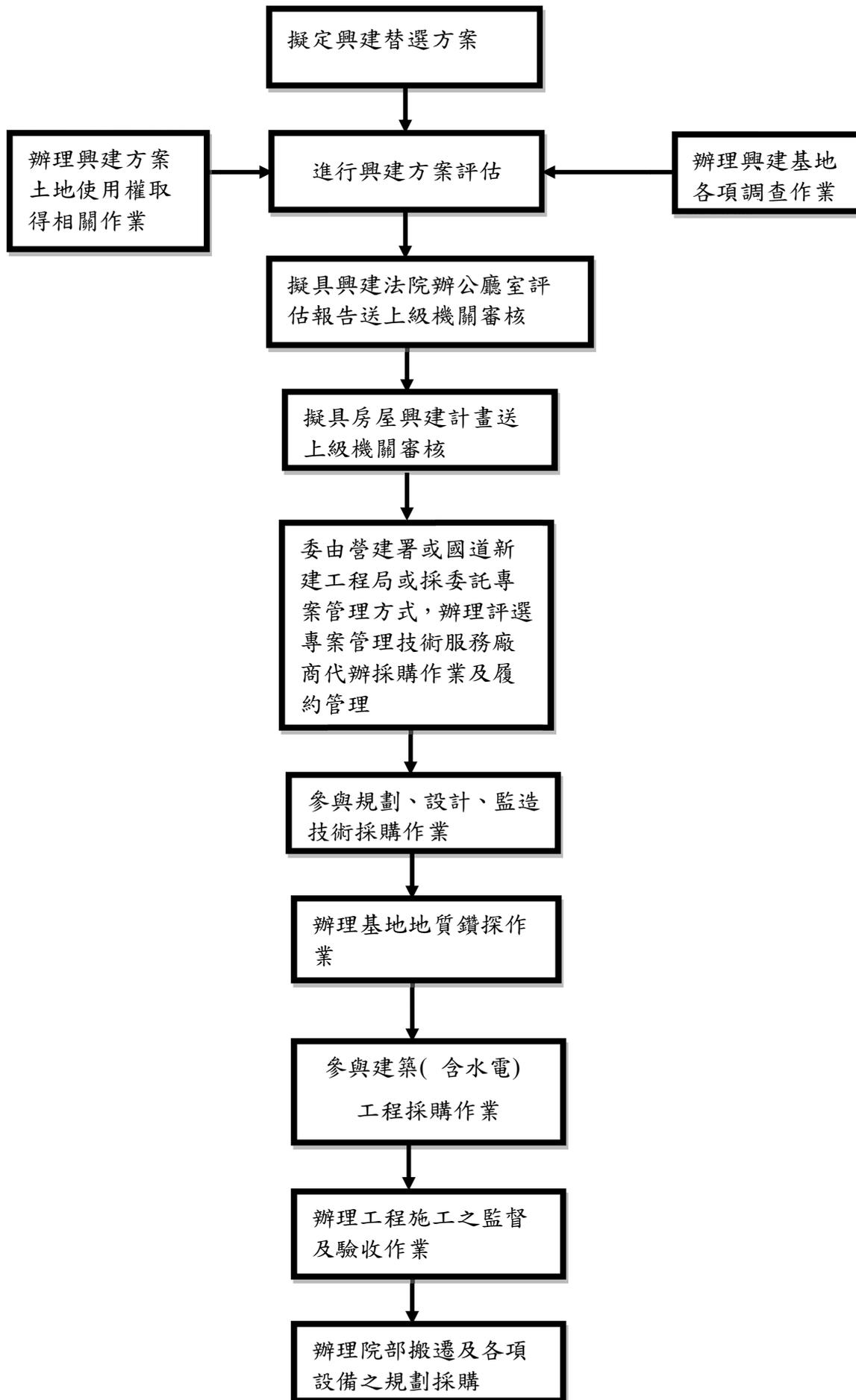
本計畫之首要目標在於興建擴充辦公廳室加強軟硬體設施,提供民眾服務為要務,其執行策略如下:

- 1、本院無工程專業人員,將洽商他機關協助或辦理評選專案管理技術服務廠商協助辦理各項工程作業事宜,提供全方位觀點與構想,務使本計畫充分符合需求。
- 2、計畫所需期程 依本計畫前述主要工作項目,本計畫總執行時程前置作業預計於 民國 111 年起,至工程興建驗收完畢約民國 116 年止,共需時 6 年。

四、實施步驟(方法)與分工

- 1、執行方法 本興建計畫之工程規模甚鉅,土地取得計畫與新興房屋建築計畫之編擬與法令規章釐清及陳送主管機關審定等,均屬專案技術領域範疇,非具專門知識難竟其功,其籌建可行性研擬,計畫財務成本分析、經濟效益評估、採購方式合理分配、招標審標監造(履約管理)、驗收、控管與協調機制等作業事項,均攸關工程進度順利與否之重要關鍵因素,故亟需仰賴專業技術服務團隊編擬與審定,期得良好工程品質並達到縮短工期之效果。

2、實施步驟



參、興建成本概估

一、所需資源說明：

- 1、本院無工程專業人員，將洽商他機關協助或辦理評選專案管理技術服務廠商協助辦理各項工程作業事宜。
- 2、政府採購法第 12 條規定：「機關辦理查核金額以上採購之開標、比價、議價、決標及驗收時，應請上級機關派員監辦。」
- 3、其他應陳報上級機關核定事項。

二、經費來源及計算基準：

1、經費來源：

依「中央政府總預算編制作業手冊」逐年辦理編列預算。

2、計算基準：

預算項目		概算數	編列說明
房屋 建 築	建築費	431,625,000	依「中央政府總預算編制作業手冊(110年版)」所列「共同性費用編列基準表」之建築設備中一般房屋建築-鋼骨構造辦公大樓 1~12 層之項目基準單價編列。
	智慧綠建築標章	12,949,000	依「中央政府總預算編制作業手冊(110年版)」所列「共同性費用編列基準表」說明：智慧建築(合格級)標章按左列基準增加 2% 範圍內編列，其他級別另行評估；綠建築(合格級)標章按左列基準增加 1% 範圍內編列。
	建築資訊建模(BIM)	2,417,000	參酌「司法院所屬機關遷建華山司法園區新興房屋建築計畫」(108.7.30 司法院准予備查) BIM 建置費用設計階段及施工階段以建築工程費 0.7% (設計階段 0.25%、施工階段 0.45%) 並檢討設計及施工運用同一作業軟體及作業費用係數調整以 8 折編列。
	空調設備	24,337,000	將本案大樓地下層規畫為空調系統。因各廠牌設備效能不同，此項概估以冷房能力估算暫以每 13 平方公尺樓地板面積需求 1 噸冷房能力

		估算。
周邊及附屬工程費	11,614,000	含車步道工程、公告欄、及停車場等費用。興建需求總樓地板面積 7,619 m ² ，如欲興建 6 層計，其概估建物基地面積約為 7,619/6=1,270 m ² 。非建物基地面積為：基地面積(6,059 m ² -917.6 m ² (原有建築物建築面積)-1,270 m ²)(新建建築面積)= 3,871.4 m ²
地下室擋土柱、安全開挖水平支撐工程	15,887,000	參考本案基地原有職務宿舍工程案例，建議結構體採用筏式基礎並以地下室擋土柱配合安全開挖水平支撐工程做為擋土工程。
地質鑽探試驗費	330,000	依建築技術規則設計-建築構造篇第 65 條第 2 項第 1 款規定：「基地面積每六百平方公尺或建築物基礎所涵蓋面積每三百平方公尺者，應設一調查點。」，建築物基礎所涵蓋面積約為 1,714.5 m ² ，以每三百平方公尺者，應設一調查點，預計鑽探 6 孔。
測量、地下水補注地質敏感區安全評估費	300,000	測量以本案基地面積 6,059 m ² 計算基地測繪作業費。 本案基地位於台中市西區。地質法公告為地下水補注地質敏感區。依地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則規定製作地下水補注地質敏感區之調查及評估。
小計	<u>499,459,000</u>	
規劃設計監造費	27,879,000	依「機關委託技術服務廠商評選及計費辦法」規定計算。
公共藝術品設置費	4,988,000	依「文化藝術獎助條例」第 9 條第一項規定，公有建築物應設置公共藝術，其價值不得少於該建築物造價 1%。
工程管理費	2,794,000	依「中央政府各機關工程管理費支用要點」第 4、6 點規定，以工程管理費編列標準表 70% 計算。
專案管理費	16,465,000	按「機關委託技術服務廠商評選及計費辦法」之工程專案管理技術服務(不含監造)建造費用百分比計算。
小計	<u>52,126,000</u>	
其他設備費	145,430,000	依司法院 110 年 10 月 8 日秘台處二字第 1100028913 號函暫定其他設備費以 1 億 4,543 萬元計，並遵循合用、節約、適價、不追求高

		級品、不浪費及優先選購環保標章產品等機關 我管理原則衡酌辦理相關採購作業。
總計	<u>697,015,000</u>	

肆、預期效益分析說明

一、擴充及調整辦公廳室空間提昇工作效率

預計本計畫興建辦公廳室大樓完成後，必能解決本院辦公廳室擁擠、法庭不足不敷使用之苦，並且因改善辦公環境及當事人、民眾使用空間，裁判品質提昇外，對當事人、民眾之訴訟、洽公亦有所助益。

二、加強軟硬體設施及提昇服務品質

新建辦公廳室建築係配合使用經驗及司法服務政策規劃興建，其軟硬體設施皆有大幅加強改善，除了使民眾易於使用之外，亦可使服務效率提高，對於司法服務形象有良好的加分效果。

三、促進大臺中都會區區域發展

本院擬興建辦公廳室坐落於臺中市西區內，臺中司法大廈緊臨著臺中市立臺中女子高級中等學校、居仁國中、光明國中、大同國民小學，為一文化教育、司法區域。興建調查保護、家事調解、提存、非訟、民事執行處等科室聯合辦公大樓，對本地區未來的環境，構成一塊更完整的文化、教育、司法區域，對於未來文化、教育、司法業務之環境發展將更顯有利。因此俟本新建辦公廳室完成後，塑造出前瞻性綠能節能的優質司法園區，配合臺中市都市計畫之觀點，拆除老舊職務宿舍重新賦予舊院區定位，不僅對於臺中市整體都市發展更為正面，辦公區的使用機能及交通動線亦能更為順暢舒適。

伍、結語

對於國家司法改革及形象均產生正面影響。將本院少年調查保護、家事服務調解、提存、非訟、民事執行處等科室聯合辦公大樓興建於本院臺中司法大廈及臺中簡易庭大樓後側，可以構成一個完整的司法辦公大樓區，對本院各庭、處、室、科間業務之聯繫將甚為方便，並且便利民眾、當事人之洽公，使辦公環境、更為親民友善，以落實司法為民，達到提供民眾便利、舒適的洽公環境，體現優質司法服務品質，進而提升國家競爭力。