

糾 正 案 文

壹、被糾正機關：台北縣政府。

貳、案由：查台北縣新店市達觀鎮各區之起造人雖分屬東華公司、東關公司及佳廣公司，惟土地所有權人皆為東華公司，且三公司之登記營業所在地相同，東華、東關公司之負責人亦為同一人，嗣後起造人亦皆變更為東華公司，且各區申辦建造執照時間相近、各區土地多相毗鄰，台北縣政府不查，竟核准各區土地分別開發建築，致A1、A2、A5、A4-1、A4-2及A4-3區基地面積合計近十公頃，僅提供0.2公頃土地作兒童遊樂場使用，確有疏失。爰依監察法第二十四條提案糾正。

參、事實與理由：

查達觀鎮各區之起造人雖分屬東華公司、東關公司及佳廣公司，惟土地所有權人皆為東華公司，且三公司之登記營業所在地相同，東華、東關公司之負責人亦為同一人，嗣後起造人亦皆變更為東華公司，且各區申辦建造執照時間相近、各區土地多相毗鄰，台北縣政府（下稱縣府）不查，竟核准各區土地分別開發建築，致A1、A2、A5、A4-1、A4-2及A4-3區基地面積合計近十公頃，僅提供0.2公頃土地作兒童遊樂場使用，確有疏失。

（一）按七十九年二月十四日內政部台內營字第七七七一五二號令修正發布之山開辦法第三條：「山坡地開發建築面積不得少於十公頃。但有左列各款情形之一者，不在此

限：一、實施區域計畫地區之非都市土地，經依法辦理使用分區編定，依規定容許建築者。：「第六條：「申請開發地區，如其水源供應或鄰近之道路交通、排水系統、電力及垃圾等公共設施與公用設備服務無法配合者，仍得不許開發建築。」第九條規定：「山坡地之開發建築，應按其居住人口數之需要，設置遊憩、商業、服務、學校等項設施：」及第十條：「山坡地建築基地，每宗面積不得小於一百八十平方公尺，且應臨接四公尺以上道路，其臨接長度不得小於六公尺。」另內政部七十九年十一月二日台內營字第八四七一一九號函送之『研商山坡地開發建築管理辦法執行有關疑義』會議紀錄，第一案：「山坡地開發建築管理辦法第三條但書各款之建築基地申請開發許可案件，可否併同雜項執照辦理：。」說明：「：三、有關『山坡地開發建築面積十公頃以下核發開發許可應行注意事項』第三點建議修正：。」決議：「：（二）山坡地範圍：編定為非都市土地丙種建築用地，如經當地主管建築機關會同都市計畫、土木、水利單位現場勘查，檢討其公共設施、公用設備足資配合時，其申請開發建築得予簡化，免再依第四條第一款申請開發許可。如公共設施、公用設備不足配合時，得由開發人依事實需要補足，經建築主管機關會同都市計畫、土木水利單位審查認可後，免申請開發許可。」及第六案：「山坡地開發建築面積一公頃以下者：其開發許可是否仍應依山坡地開發建築管理辦法第十二條之規定辦理會審：。」決議：「：二、開發建築面積在一公頃以下者，應就山坡地開發建築管理辦法第六條及第十條規定事項予以審查；一公頃以上至十公頃以

下者，應另就第九條規定事項予以審查。∴「該等規定甚明。

(二)查車子路小段180-7、180-9、180-10地號土地業於七十五年五月變更編定為「山坡地保育區丙種建築用地」，八十一年二月起，起造人東華開發股份有限公司(下稱東華公司，負責人：吳炳燦)陸續就達觀鎮A2、A5、A4-2區；東關開發股份有限公司(下稱東關公司，負責人：吳炳燦)就A4-1區；佳廣開發實業股份有限公司(下稱佳廣公司，負責人：張江全)就A4-3及A1區申辦建造執照(建築物用途皆為鄉村住宅)。詢據縣府函復略以：前述各區基地皆以私設道路(皆已檢附土地使用權同意書)與車子路(既成道路，並附有新店市公所八十一年一月十日八一北縣店工字第一〇二三號函證明該道路已通行二十年)相連接；污水處理設備則設置於基地外，並取得該土地使用權同意書；垃圾清運經新店市公所同意；電信設備及自來水用水設備亦經相關事業主管機關審查核可。其中A2區基地面積達四·三公頃、A1區基地面積達二·六公頃，應先辦理開發許可，按內政部『研商山坡地開發建築管理辦法執行有關疑義』會議紀錄第六案決議二及山開辦法第九條規定，A2區需提供〇·二公頃土地作公共設施(遊憩設施)使用，並無償捐獻給政府；另A5、A4-1、A4-2、A4-3各區基地面積分別為4,949.70^m、9,616^m、5,470^m、9,337^m，因皆未逾一公頃，則由起造人及設計人依山開辦法第六條立書切結負責：「∴水源供應或鄰近之道路交通、排水系統、電力及垃圾等公共設施與公用設備服務必能自行完全配合∴」，准予併案辦理開發許可。

(三)惟查 A4-1、A4-2 及 A4-3 區皆於八十一年六月十五日掛號向縣府申請建造執照，三筆建築基地相互毗鄰，面積合計達 24,423^{m²} (2.4423 公頃)，土地所有權人皆為東華公司，申請建造執照時起造人雖分屬東華公司、東關公司及佳廣公司，惟嗣申辦使用執照時均變更為東華公司(負責人：劉戈崙)，顯有規避開發許可審查之虞；又自八十一年二月十四日 A2 區、同年三月二日 A5 區、同年六月十五日 A4-1、A4-2 及 A4-3 區、迄同年六月三十日 A1 區掛號申請建造執照，前後僅半年時間，前述各建築基地皆相互毗鄰，土地所有權人皆為東華公司，申請建造執照時起造人雖分屬東華公司、東關公司及佳廣公司，惟東關公司與東華公司負責人(吳炳燦)及營業所在地均相同，佳廣公司登記負責人雖與東華公司不同，但營業所在地相同，且申領使用執照時皆變更為東華公司，全部基地面積合計達 98,572.28^{m²} (9.857228 公頃)，僅 A2 區因開發許可審查而提供 0.2 公頃土地作遊憩設施使用【若依容積率 160% 及當時山開辦法第九條規定核算人口數約 5,257 人，並依都市計畫定期通盤檢討實施辦法核計，共需設置「兒童遊樂場」(約 0.4 公頃)、「閭鄰公園」(約 0.78 公頃)、「服務設施(閭鄰中心、社區中心)」(面積無規定)、「商業設施(市場、閭鄰商業中心)」(面積無規定)、「幼稚園及托兒所」(面積無規定)及「國民小學」(至少 2.0 公頃)等】，明顯規避內政部『研商山坡地開發建築管理辦法執行有關疑義』會議紀錄第六案決議二及山開辦法第九條規定。另八十三年二月二十八日起造人東華公司及東關公司分別就 A6、B6 區及 A7、B7 區申辦建造執照，各區基地面積分別為

4,660 m^2 、7,062 m^2 、6,990 m^2 、6,738 m^2 ，雖皆未逾一公頃，惟 A6、A7 區、B6、B7 區均相毗鄰，土地所有權人皆為東華公司，申領使用執照時起造人亦皆變更為東華公司，且 A6、A7 區基地面積合計 11,620 m^2 （1.162 公頃），B6、B7 區基地面積合計 13,800 m^2 （1.38 公頃）亦有規避開發許可審查之虞。另按內政部『研商山坡地開發建築管理辦法執行有關疑義』會議紀錄第一案決議（二）需「經當地主管建築機關會同都市計畫、土木、水利單位現場勘查，檢討其公共設施、公用設備足資配合時」始可免再申請山坡地建築開發許可，惟縣府僅以起造人及設計人切結「水源供應或鄰近之道路交通、排水系統、電力及垃圾等公共設施與公用設備服務必能自行完全配合」，即准予併案辦理開發許可，亦有未當。

（四）綜上，達觀鎮各區申請建造執照時起造人雖分屬東華公司、東關公司及佳廣公司，惟土地所有權人皆為東華公司，三公司之登記營業所在地相同，東華、東關公司負責人為同一人，嗣後核發使用執照時，起造人亦皆變更為東華公司，且各區申辦建造執照之時間相近、各區土地多相毗鄰，縣府工務局竟不查，仍核准各區土地分別開發建築，致 A1、A2、A5、A4-1、A4-2 及 A4-3 區基地面積合計將近十公頃，僅提供 0.2 公頃土地作兒童遊樂場使用，而未依山開辦法第九條之規定事項審查，確有疏失。

綜上所述，達觀鎮各區之起造人雖分屬東華公司、東關公司及佳廣公司，惟土地所有權人皆為東華公司，且三公司之登記營業所在地相同，東華、東關公司之負責人亦為同一人，嗣後起造人亦皆變更為東華公司，且各區申辦建造執照時間相近、各區土地多相毗鄰，台北縣政府不查，竟核准各區土地分別開發建築，致A1、A2、A5、A4-1、A4-2及A4-3區基地面積合計近十公頃，僅提供0.2公頃土地作兒童遊樂場使用，確有疏失；爰依監察法第二十四條提案糾正，送請內政部轉飭所屬確實檢討改進見復。

提案委員：

中 華 民 國 九 十 二 年 八 月 日