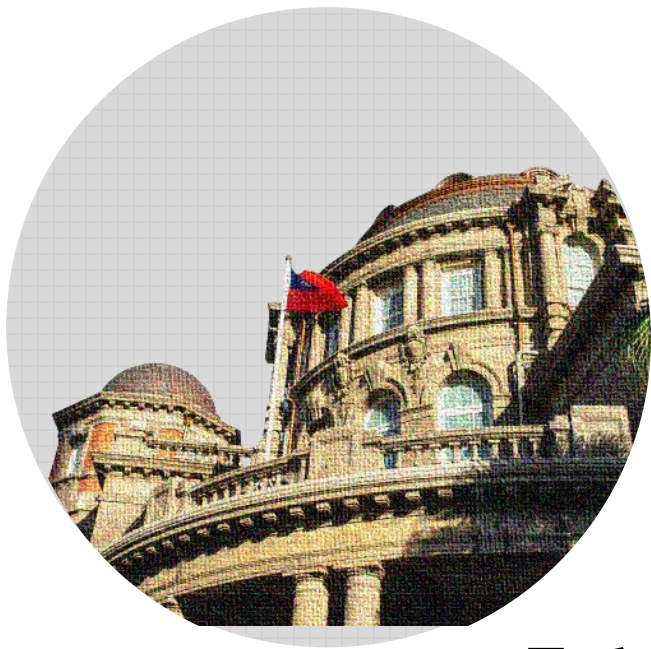




監察院
REPUBLIC OF
CHINA
(TAIWAN)
THE CONTROL YUAN

「新竹豐采520天坑」調查案

調查委員：施錦芳、紀惠容

記者會114年7月28日



案由

據訴，豐邑建設股份有限公司位於新竹縣竹北市莊敬六街「**豐采520**」建案工地，原都市計畫編定為**僅供商場及旅館之商業區**，96年核發建築執照後，新竹縣政府多次核准**展延工期至117年**，又同意變更為住宅商辦使用，且該建案施工期間爭議不斷，民眾多次陳情**施工基地附近有沉陷**之虞，新竹縣政府疑未積極處理，放任業者消極改善、虛應故事而致道路塌陷等情，該府是否確實依法行政？均有深入調查之必要案。



據媒體報導：竹北又見天坑 吞掉整輛特斯拉 豐采520建案周邊 第5度塌陷 竹縣府勒令停工



監察院
THE CONTROL YUAN
REPUBLIC OF
CHINA
(TAIWAN)



新竹縣竹北莊敬六街知名百貨（喜來登）地標建案旁，突然出現一個天坑，一輛特斯拉側翻入坑，居民上前查看才發現停車格下方根本沒有土石。（中新社）



調查意見摘要

- 一、都計變更程序瑕疵：** 審議都計變更時，程序與實體均有重大瑕疵，回饋機制黑箱作業，啟人疑竇。
- 二、斷傷政府公信：** 標售時設定土地使用限制，標售後卻為得標廠商輕易放寬，嚴重損害政府公信力。
- 三、監督機制失能：** 施工期間道路五度坍塌，縣府未能澈查原因，反覆停復工過程草率，監督管理機制完全失靈。
- 四、結構安全疑慮：** 承造商未按圖施工，致建案結構安全存有實質風險，後續補救與鑑定機制仍有諸多疑點。
- 五、法規適用不當：** 建照變更幅度已形同新案，卻率以過時函釋適用舊法規，規避新訂標準，允應通盤檢討。

調查意見一：都計變更審議程序存有重大瑕疵



監察院
REPUBLIC OF
CHINA
(TAIWAN)
THE CONTROL YUAN

審議程序：架空專家審議機制，流於形式

■背景：針對新增容許使用項目之陳情，縣都委會「專案小組」歷經4次會議，於104年12月17日作成「暫予保留」之初步建議。

■瑕疵：縣府於專案小組作成建議後，再度受理業者提出涉及新增「回饋金公式」之重大變更陳情（人陳23號），並逕行提大會審議。

■結果：該重大變革陳情，未發回專案小組進行專業審議，反而逕提縣都委會大會審議通過，顯已規避專家審查，程序顯有重大瑕疵。

實體上：回饋金公式來源不明、基準過時、公平性備受質疑

■來源不明：最終核定之回饋金公式，非由陳情人提供，縣府亦無法說明其來源、研擬過程及審議依據。

■基準過時：公式竟採用遠在92、94年之「標售單價」為參數，罔顧101年後土地徵收條例已採「市價」評估之趨勢，且未經任何「專業估價」。

■公平性可議：此回饋金公式為縣府迄今唯一適用個案，難脫為特定個案量身訂做之質疑。

■執行疏漏：縣府同意回饋金延至申請使照時繳納，卻未於建照加註此重要負擔，致生後續追繳困難或遺漏之風險。



調查意見一：都計變更審議程序與實體均有重大瑕疵

新竹縣政府於辦理「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併體育公園附近地區)細部計畫通盤檢討」之審議對於該縣竹北市大學段520地號土地之使用變更及回饋機制時，其程序與實體均核有重大瑕疵與疏失。

程序上，新竹縣政府於專案小組作成保留建議後，再度受理涉及實質重大變更之陳情卻未發回專案小組審議，逕提大會通過，顯已架空專家審議機制；實體上，其核定之回饋金公式來源不明、基準過時、未經專業評估，且為單一個案適用，公平性與合理性備受質疑，過程啟人疑竇。

又新竹縣政府同意回饋金延至申請使用執照時始繳納，卻未於建造執照及歷次變更設計中加註此一重要負擔條件，本案開發案變更迄今尚未繳納回饋金，致生後續追繳困難或遺漏之風險。

凡此種種，不僅有違都市計畫審議應遵循之公開、透明、專業及公平原則，損及政府公信力，更難謂無圖利特定廠商之嫌，洵屬不當，應予澈底檢討改進。



調查意見二：標售後放寬土地使用限制，嚴重斲傷政府公信力

決策反覆，形同具文

- **標售前提**：縣府於92年標售該土地前，明確公告限制「僅得作為『大型商場或旅館』興建使用」。此一限制導致土地歷經多次降價，始以低於鄰近商業區之單價標脫，足證該限制對土地價值有實質影響。
- **事後變更**：土地標脫多年後，縣府卻應得標廠商之請，推翻專案小組意見，決議放寬使用限制，允許興建價值更高之住宅產品。

構成不公，損及誠信

- **衝擊公平性**：此舉無異於單方面改變原標售契約之前提，使特定得標者額外獲取龐大利益，對當初信賴政府公告而參與或未參與投標之其他廠商，構成實質上之不公平待遇。
- **損害公信力**：政府施政應具備連續性與可預測性。此案決策過程與結果，不僅使原標售條件形同具文，更嚴重斲傷政府標售公產之公信力與嚴肅性，核有重大違失。



調查意見二：標售後放寬土地使用限制，嚴重斲傷政府公信力

新竹縣政府將竹北市大學段520地號抵價地設定特定用途限制後辦理標售，致使土地以可能較低之價格標脫；嗣後卻又應本案廠商之請，在未充分尊重專家小組意見及嚴謹評估下，逕自決議放寬該項攸關土地價值之關鍵限制，允許其作更高利潤之住宅使用。

此一決策過程與結果，不僅使原標售條件形同具文，更對當初信賴政府公告而參與或未參與投標之其他競爭者，構成實質上之不公平待遇，嚴重斲傷政府標售公產之公信力與嚴肅性，核有重大違失，應予檢討

調查意見三：施工監督管理機制失能，反覆停復工過程涉有違法失職

監督失靈，公安堪慮

■ **5度坍塌，4次復工**：自111年6月至112年4月，建案周邊道路連續發生5次坍塌事故。縣府在此期間卻4次核准復工，此反覆停、復工之異常現象，顯現監督管理機制已存有嚴重問題。

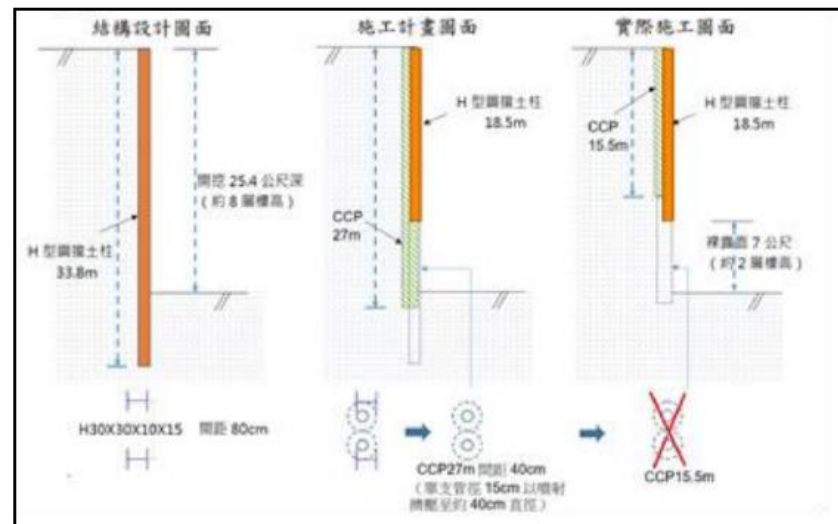
■ **未能澈查原因**：縣府未能積極究明坍塌根本原因（後經檢方查證係因承造商偷工減料，未按圖施作擋土設施所致）。

■ **草率同意復工**：在核准第1、2、3次復工時，均未確實要求釐清事故原因，甚至規避專案小組審查，僅以召開施工說明會等方式即草率同意，完全無視法規所定之嚴謹程序。

涉有不法，怠惰失職

■ **檢方起訴證實**：新竹地檢署起訴內容，已揭露承造商未按圖施工之重大缺失，並指證縣府高層疑有不當關說與圖利廠商、違法復工等情事。

■ **行政責任追究**：足證縣府相關單位之監督管理機制已然失能，內部控管與政風機制亦有嚴重缺失。除靜待司法判決外，縣府應主動進行內部調查，澈底追究相關失職人員之行政責任，以重建政府公信力。





調查意見三：施工監督管理機制失能，反覆停復工過程涉有違法失職

「豐采520」建案施工期間周邊道路連續發生5次坍塌，新竹縣政府計4次勒令停工、4次核准復工，其反覆停復工之過程充斥諸多違法失職情事。該府不僅未能確實履行建築法所賦予之監督管理職責，澈查事故原因，反而於復工審查過程中草率行事、規避專業審查，輕忽公共安全與居民陳情，甚至疑有高層公務人員涉入不當關說與圖利行為。

直至檢察機關偵辦始揭露承造商未按圖施工之重大缺失，足證該府相關單位之監督管理機制已然失能，在在顯示該府於本案處理上顯有嚴重怠失。為釐清真相、整飭官箴並維護公共安全，除應靜待司法判決外，該府亦應就本案坍塌事件所涉相關行政疏失，主動進行內部調查，澈底追究相關失職人員之行政責任，並研擬具體改進措施，以重建民眾對政府執行公權力之信賴。



調查意見四：建案結構安全存有重大疑慮，後續監督與損鄰處理應從嚴辦理

「豐采520」建案因承造商未按圖施作地下擋土工程，已對建築物結構安全構成實質風險。新竹縣政府雖已進行搶險工程並設定復工條件，然對於前期施工缺失對整體結構安全之長期影響評估是否澈底、結構安全鑑定範圍與深度是否足夠、損鄰鑑定機制是否公正客觀等關鍵問題，仍有諸多疑點待釐清。

該府宣稱「以永久結構取代臨時設施」不等同於前期施工缺失之風險已完全解除。為確保公共安全及周邊居民權益，新竹縣政府理應本於主管機關職責，以最高標準嚴格監督，要求起造人及承造商提出更詳盡、透明之整體結構安全評估報告，並委請具公信力之第三方機構進行全面覆核審查；同時應建立公開、公正、由受損戶信賴之損鄰鑑定與協調機制。

該府雖於114年1月核准復工，然其所依據之安全認證是否完備周延，能否真正確保該棟建物及周邊環境之長期安全，實仍存有疑慮，後續監督與損鄰處理應從嚴辦理。



調查意見五：建照變更幅度已形同新案，率以舊函釋適用舊法規核有未當

鉅幅變更，實質已為新案

■**原核准**：96年原建照為地上13層、69.95公尺高、單一用途之商場。

■**變更後**：歷經二次重大變更，成為地上32層、近120公尺高、含890戶之住商辦混合超高層建築。

■**根本性轉變**：其建築量體、結構系統、使用強度、防災避難等均已產生根本性巨大差異，實質上已形同另一新開發計畫。

法規適用失當，衍生潛在風險

■**率用舊函釋**：縣府依據內政部87年舊函釋，認定本案雖有鉅變，但因未增加基地面積與總容積，故無需廢止原照，可繼續適用96年申請時之舊建築技術法規。

■**規避新法規**：此舉恐使建案規避十餘年來新修訂、更嚴謹之結構、消防、節能、無障礙等標準，衍生建築管理與公共安全之潛在風險，顯有未當。

對內政部之建議

■為健全建築管理，內政部國土管理署允應就該87年函釋進行通盤檢討，研議是否應針對建照之重大變更增設幅度上限，或強制要求重新申請，以杜絕爭議，確保公共安全。



調查意見五：建照變更幅度已形同新案，率以舊函釋適用舊法規核有未當

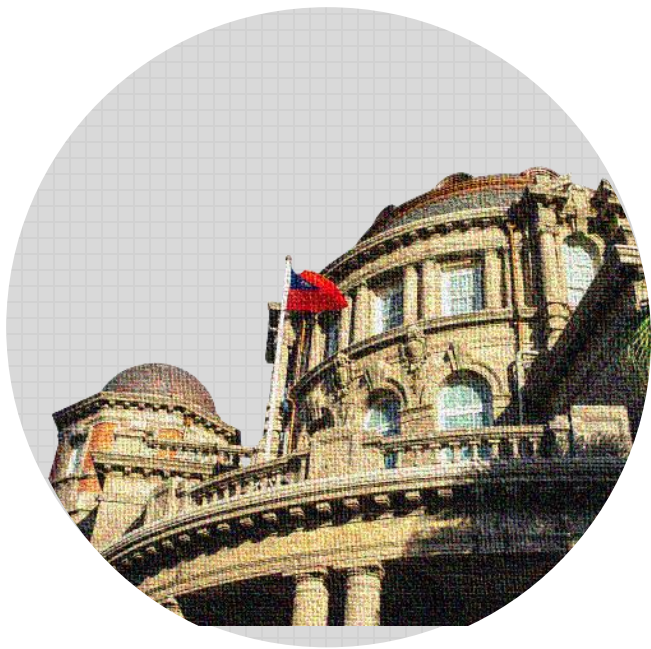
新竹縣政府核准之「豐采520」建案，係於96年領得建造執照，惟該案於後續興建過程中，歷經二次重大設計變更，其建築規模、使用用途、建築物高度及總戶數等項目，均與原核准內容產生根本性之巨大轉變，實質上已形同另一新開發計畫，其建築期限亦隨之延長至16年之久。新竹縣政府審核此案變更設計時，雖依據內政部87年7月2日台內營字第8772186號函釋意旨，認定無須廢止原領建造執照並重新申請。惟此一個案情況特殊，不僅使實質已為新開發計畫之案件，且其設計變更已達全然質變之程度，該府未能審慎考量該函釋於此類極端個案適用上可能產生之疑義與潛在風險，即率予同意適用舊照，顯然有礙建築管理之與時俱進及公共安全之確保，更易引發外界對於藉此規避新修訂法規之疑慮與爭議，核有未當。

另為健全建築管理制度，確保建築物品質與公共安全，內政部允應就前揭函釋，於當前面臨建築計畫內容鉅變之實務案例時，其適用之妥適性與可能衍生之問題，進行通盤且審慎之檢討評估，允應研議是否有必要針對建造執照之變更設計，增設其變更範圍與幅度之上限；或於特定重大變更情形下，應強制要求重新申請建造執照之可行性與具體標準，以釐清法規適用疑義，杜絕類似爭議再次發生。



處理辦法：

- 一、調查意見一至五，提案糾正新竹縣政府。
- 二、調查意見一至二，函請法務部依法處理。
- 三、調查意見五，函請內政部檢討改進見復。
- 四、調查意見三、四，有關案內公職人員涉圖利等刑事罪責部分，待司法偵查釐清後，另案處理。
- 五、調查意見（不含附件）函復陳訴人。
- 六、調查報告之案由、調查意見(不含附件)、處理辦法及簡報檔，於個資遮隱後，上網公布。



監察院
REPUBLIC OF
CHINA
(TAIWAN)
THE CONTROL YUAN

感謝聆聽 歡迎指教