

調查報告

壹、案由：據訴，新竹縣政府疑未詳查該縣寶山鄉「有謙家園」建案涉有違法開發及擴建情事，恐導致山坡地土石崩落，即率予核發建築執照；又疑率以備查方式變更經核定之「寶山龍之居山莊山坡地開發計畫書」內容，致多處與原案環境影響評估結論不符等情。案經本院函該府查明見復，詎該府疑逾 10 個月仍未具體查復，遲未釐清陳情人指陳事項及該府相關作為是否合法妥適，涉有不負責答復情事。究實情始末為何？該府相關審查內容與核發建築執照程序是否符合法令規定？均有深入調查之必要案。

貳、調查意見：

一、本案開發計畫於 83 年環境影響評估法通過施行前取得開發許可，然至 107 年後始進行開發建築行為，25 年來相關環境有無變遷、評估條件是否適用，不無疑義。鑒於環境影響評估事關公共利益與國民福祉甚鉅，環境部與新竹縣政府允應正視本案環境影響評估通過與開發行為時點間隔過久引發之爭議問題，共商適法可行的解決對策，以避免對環境保護造成不良影響。

(一)按環境影響評估法施行細則第 51 條規定：「本法施行前已完成環境影響說明書或評估書，經審查作成審查結論者，開發單位申請變更原申請內容者，準用第 36 條至第 38 條規定。」同法施行細則第 36 條第 2 項規定¹：「屬下列情形之一者，非屬前項須經核准變更之

¹ 此乃現行條文，行為時適用 104 年 7 月 3 日修正公布之環境影響評估法施行細則第 36 條第 2 項：「屬下列情形之一者，非屬前項須經核准變更之事項，應函請目的事業主管機關轉送主管機關備查：一、開發基地內非環境保護設施局部調整位置。二、不立即改善有發生災害之虞或屬災害復原重建。三、其他法規容許誤差範圍內之變更。四、施工期間於基地可開發範圍內設置之臨時性

事項，應函請目的事業主管機關轉送主管機關備查：一、開發基地內非環境保護設施局部調整位置。二、不立即改善有發生災害之虞或屬災害復原重建。三、其他法規容許誤差範圍內之變更。四、依據環境保護法規之修正，執行公告之檢驗或監測方法。五、在原有開發基地範圍內，計畫產能或規模降低。六、提升環境保護設施之處理等級或效率。七、其他經主管機關認定未涉及環境保護事項或變更內容對環境品質維護不生負面影響。」

(二)查「寶山龍之居山莊社區開發環境影響評估報告」係原行政院環境保護署(112年8月22日改制為環境部，下稱原環保署)於環境影響評估法83年12月30日施行前²，依內政部81年6月19日函及行政院「加強推動環境影響評估後續方案」進行審查，並以82年1月4日(81)環署綜字第59615號函送審查結論予原內政部營建署(112年9月20日改制為內政部國土管理署，下稱原營建署)，納入內政部區域計畫委員會審議「寶山龍之居山莊社區開發事業計畫」(下稱系爭計畫)之參考³。換言之，由於本案82年申請先行審核環境影響評估，再續審開發計畫，故造成開發許可核定之土地使用計畫內容與較早審查之環境影響評估內容不同，合先敘明。

(三)嗣本案配合地籍重測及土地變更編定成果，土地地號、筆數及面積略有變動(系爭計畫範圍不動)。續於96年因應市竹三線拓寬工程需求，新竹縣政府徵收系爭計

施工設施。五、依據環境保護法規之修正，執行公告之檢驗或監測方法。六、在原有開發基地範圍內，計畫產能或規模降低。七、提升環境保護設施之處理等級或效率。八、其他經主管機關認定未涉及環境保護事項或變更內容對環境品質維護有利」之規定。

² 環境影響評估法於83年12月30日由總統公布施行。

³ 內政部114年4月1日電子郵件附件說明，以及新竹縣政府114年3月24日府工建字第1140340685號函與114年3月21日電子郵件附件說明參照。

畫範圍內之新竹縣寶山鄉(下同)枋子坑段1○1-○地號等33筆土地，以及102年台灣電力股份有限公司徵收枋子坑段○-3、1○8-○地號等2筆土地供作電塔使用，土地陸續分割合併致使土地地號、筆數、面積及計畫範圍有所調整。而為配合地籍重測、土地變更編定成果、土地徵收、土地分割合併、土地產權異動及居民教育等需求，並使環境影響評估書件與開發許可內容具有一致性，開發單位依104年7月3日修正發布之環境影響評估法施行細則第36條第2項第1款及第8款規定申請變更原內容，由新竹縣政府國際產業發展處(現為產業發展處)107年1月30日轉送開發單位變更內容申請書件，經新竹縣政府於107年2月8日同意備查在案⁴，變更後名稱為「寶山龍之居山莊(有謙山莊)社區開發環境影響評估報告書」。於此同時，開發單位擬具系爭計畫變更內容對照表向新竹縣政府申請調整82年核准內容，經該府認定未涉及變更原核准開發計畫性質，爰依非都市土地使用管制規則第22條第2項規定⁵，以111年7月21日府地用字第1114212388

⁴ 104年7月3日原環保署修正發布環境影響評估法施行細則第12條附表一，明定「社區興建」開發行為之環境影響評估審查及監督主管機關為直轄市、縣(市)政府，爰此，「寶山龍之居山莊社區開發環境影響評估報告」之環境影響評估主管機關改為新竹縣政府。

⁵ 非都市土地使用管制規則第22條規定：「(第1項)區域計畫擬定機關核發開發許可或開發同意後，申請人有下列各款情形之一，經目的事業主管機關認定未變更原核准興辦事業計畫之性質者，應依第13條至第20條規定之程序申請變更開發計畫：一、增、減原經核准之開發計畫土地涵蓋範圍。二、增加全區土地使用強度或建築高度。三、變更原開發計畫核准之主要公共設施、公用設備或必要性服務設施。四、原核准開發計畫土地使用配置變更之面積已達原核准開發面積二分之一或大於2公頃。五、增加使用項目與原核准開發計畫之主要使用項目顯有差異，影響開發範圍內其他使用之相容性或品質。六、變更原開發許可或開發同意函之附款。七、變更開發計畫內容，依相關審議作業規範規定，屬情況特殊或規定之例外情形應由區域計畫委員會審議。(第2項)前項以外之變更事項，申請人應製作變更內容對照表送請直轄市或縣(市)政府，經目的事業主管機關認定未變更原核准興辦事業計畫之性質，由直轄市或縣(市)政府予以備查後通知申請人，並副知目的事業主管機關及區域計畫擬定機關。但經直轄市、縣(市)政府認定有前項各款情形之一或經目的事業主管機關認定變更原核准興辦事業計畫之性質者，直轄市或縣(市)政府應通知申請人依前項或第22條之2規定辦理。(第3項)因政府依法徵收、撥用或協議價購土地，致減少原經核准之開發計畫土地涵蓋範圍，而有第1項第3款所列情形，於不影響基地開發之保育、保安、防災並經專業技師簽證及不妨礙原核准開發許可或開發同意之主要公共設施、公用設備或必要性

號函備查在案。相關變更項目如下：

- 1、配合地籍重測、土地變更編定成果、土地徵收、土地分割合併，調整土地地號、筆數、面積及計畫範圍為枋子坑段○地號等 444 筆土地及寶東段 5○0 地號等 231 筆土地，合計 675 筆土地，面積共計 16.194477 公頃。
- 2、配合土地產權異動，將申請單位由陳○○等 4 人變更為○○建設有限公司。
- 3、因應幼托整合政策及居民對教育方面之需求，申請幼稚園及托兒所用地(丙種建築用地)調整名稱為幼兒園用地，並增加容許作短期補習班使用。

(四)為釐清本案環境影響評估適用疑義，經本院詢問環境影響評估法中央主管機關環境部，據該部 114 年 4 月 21 日環部保字第 1141025549 號函查復略以：

- 1、環境影響評估法施行細則第 51 條規定：「本法施行前已完成環境影響說明書或評估書，經審查作成審查結論者，開發單位申請變更原申請內容者，準用第 36 條至第 38 條規定。」依新竹縣政府說明，開發單位於 107 年 1 月申請環境影響評估變更之內容包括開發行為名稱、開發單位名稱、負責人、開發範圍地號及面積等變更，未涉及其他事項，該府於 107 年 2 月 8 日以府環發字第 1070104802 號函同意備查，尚符合環境影響評估法施行細則第 36 條規定。
- 2、陳情人所引用的資料為環境影響評估報告書定稿之配置圖示，惟本案屬環境影響評估法施行前案件，環境影響評估審查結論係作為後續原營建署核定之參

服務設施之正常功能，得準用前項規定辦理。(第 4 項)依原獎勵投資條例編定之工業區，申請人變更原核准計畫，未涉及原工業區興辦目的性質之變更者，由工業主管機關辦理審查，免徵得區域計畫擬定機關同意。(第 5 項)依第 1 項及第 3 項規定應申請變更開發計畫或製作變更內容對照表備查之認定原則如附表 2 之 2。」

考，故本案開發計畫內容(含配置圖)雖與環境影響評估報告書定稿不同，仍應依原營建署 82 年 11 月 25 日同意之「寶山龍之居山莊社區開發事業計畫書」或新竹縣政府 83 年 8 月核定之「寶山龍之居山莊山坡地開發計畫書」為準。

- (五)按環境影響評估之目的，係就開發行為對生活環境、自然環境、社會環境及經濟、文化、生態等可能影響之程度及範圍，事前以科學、客觀、綜合之調查、預測、分析及評定，提出環境管理計畫，並公開說明及審查，藉以預防及減輕開發行為對環境造成的不良影響，達成環境保護之公共利益與國民福祉。然而，由於環境現況會隨著時間推移而有所改變，故解決環境問題具有時間性、積極性和前瞻性等特質，一旦開發單位通過環境影響評估審查，卻久未實施開發行為，導致其環境現況產生差異，則原本的環境影響評估結論是否仍可適用，即生疑義。
- (六)以本案為例，據新竹縣政府稱：「本案開發單位於 113 年 4 月 29 日提送環境影響調查報告書至本府審查，歷經資料補正及審查，該公司現況實際配置與 107 年備查文件不一致，本府於 114 年 4 月 2 日檢還開發單位提送環境影響調查報告書，並請其於文到 3 個月內依環境影響評估法施行細則第 36 至 38 條及第 51 條規定向該府辦理環境影響說明書變更，並將影響調查報告書內容納入變更書件內。」然查，系爭計畫環境影響評估報告早於 82 年通過，實際進行開發建築行為卻在 107 年以後，兩者時間差距逾 25 年，故除有「該公司現況實際配置與 107 年備查文件不一致」之問題外，究竟「當前環境」與「過去環境」有何變遷、相關評估條件是否時移世易，亦有進一步檢討之必要。

(七)此外，本案山坡地住宅開發建築時與原環境影響評估已經歷 25 年時差，在全球暖化與氣候變遷日益嚴峻的趨勢下，將面臨前所未有的挑戰，殊值重視，例如：

- 1、極端氣候恐加劇災害風險，如土壤含水量上升，削弱邊坡與地基穩定性，一旦極端氣候事件(如強降雨等)頻率增加，容易引發土石災害。
- 2、考量極端氣候因子，工程設計與安全要求應與時俱進，即時調整相關標準與強度。

(八)再按環境影響評估法第 16 條之 1 雖有規定：「開發單位於通過環境影響說明書或評估書審查，並取得目的事業主管機關核發之開發許可後，逾 3 年始實施開發行為時，應提出環境現況差異分析及對策檢討報告，送主管機關審查。主管機關未完成審查前，不得實施開發行為。」然本案係屬環境影響評估法施行前之案件，有無上開法令適用，實有待釐清；再者，立法院法制局⁶亦曾針對「殭屍環評問題⁷」進行研析並提出建議，茲摘整略以：

- 1、老舊環境影響評估案件之退場機制，宜以法律定之：有關老舊環境影響評估的退場機制，目前僅有環境影響評估法第 16 條之 2 規定，於開發單位遭目的事業主管機關廢止其開發許可文件者，審查結論失其效力；然就開發許可未經目的事業主管機關廢止之老舊環境影響評估案件，係於個別環境影響評估案件中，依行政程序法第 93 條規定，以行政處分附款之方式，於每一個案之審查結論中，載明該環境影響評估審查結論因逾一定年限未施工即失效，及其

⁶ 立法院法制局李淑瓊，113 年，「老舊環境影響評估之法制問題研析」參照，立法院網站：<https://www.ly.gov.tw/Pages/List.aspx?nodeid=46869>。

⁷ 係指老舊環境影響評估案件，其環境影響評估通過與開發行為的時點，間隔過久，經常發生爭議事件。

延展之相關事項。惟此種作法僅生個案之效力，且需於每一個案中逐一載明，不具通案之法規範效力，若漏未記載，即不生前述效力，且亦無法處理 108 年 5 月 22 日環境部函知前已通過之環境影響評估案件。爰此，就老舊環境影響評估案件之退場機制，建議主管機關仍應於環境影響評估法中明文規定，並兼顧信賴保護原則及法安定性務實評估是否溯及既往，以根本解決老舊環境影響評估案件之爭議。

2、針對超過一定年限之環境現況差異分析報告，應增訂重行審查機制：就開發單位通過環境影響評估審查，因久未實施開發行為，已提出環境現況差異分析報告送主管機關審查通過之案件，若又經過多年仍未實施開發行為，依環境影響評估法第 16 條之 1 規定，主管機關無法要求開發單位重行提出環境現況差異分析報告，以因應案件因長久未開發，其環境現況因時空變遷、物換境移可能產生之差異問題。爰此，建議於環境影響評估法第 16 條之 1，增訂就超過一定年限之老舊環境現況差異分析報告，若開發單位欲實施開發行為，應重行提出環境現況差異分析報告送主管機關審查之規定。

(九)綜上，本案開發計畫於 83 年環境影響評估法通過施行前取得開發許可，然至 107 年後始進行開發建築行為，25 年來相關環境有無變遷、評估條件是否適用，不無疑義。鑒於環境影響評估事關公共利益與國民福祉甚鉅，環境部與新竹縣政府允應正視本案環境影響評估通過與開發行為時點間隔過久引發之爭議問題，共商適法可行的解決對策，以避免對環境保護造成不良影響。

二、新竹縣「寶山龍之居山莊社區」位處山坡地，先天存在地

形高差，然其開發事業計畫內國土保安用地卻有部分違反建築管理、水土保持及土地使用管制情事，潛在引發坡地災害之疑慮，新竹縣政府雖已進行裁罰，惟仍有部分尚未改善。該府允應加速督飭辦理本案違規改善工作，並依規定加強山坡地住宅安全維護，落實巡檢、監測及分級管理，以確保社區居住安全及下游客雅溪承容通洪。

- (一) 臺灣地狹人稠、山多平原少，約有 73.6% 的土地屬於高山、丘陵及台地，加上都會區產業發展與人口流入，平地住房供不應求，以致非都市土地山坡地保育區變更為可建築用地的情形與日俱增。然而，因山坡地與平地不同，存在顯著地形高差，一旦有不當開發即相對容易引發災害，故需進行合理規劃、縝密審查與高強度管理。
- (二) 按 79 年 2 月 14 日修正發布之山坡地開發建築管理辦法(92 年 3 月 26 日修正名稱為山坡地建築管理辦法，下稱原山坡地開發建築管理辦法)第 4 條規定：「山坡地開發建築，應向直轄市、縣(市)主管建築機關依左列順序申請辦理。一、申請開發許可。二、申請雜項執照。三、申請建造執照。」同辦法第 11 條規定：「山坡地為非都市土地之申請開發案件，直轄市、縣(市)主管建築機關受理申請後，……報請各該區域計畫原擬定機關審議。……區域計畫原擬定機關應按申請開發計畫之使用性質，依……審議規範審議，並將審議結果通知直轄市、縣(市)政府。」簡言之，非都市山坡地開發許可案件為 2 階段審查，須先經區域計畫擬定機關審議同意，再送請地方政府審查通過後核發許可。經查，「有謙家園」建案位於新竹縣西側寶山鄉境內市竹三線(原名寶山路，現更名為園區二路)旁，北行經新竹科學園區可上中山高速公路，往南行至新

竹縣寶山鄉公所，即系爭計畫之開發範圍，原屬都市計畫外山坡地保育區，因鄰近科技研發製造重鎮，加上當地都市開發已趨飽和，為滿足人口成長及產業活動等需求，經內政部區域計畫委員會專案小組第46次會議審議、內政部82年11月25日台內營字第8289296號函同意，以及新竹縣政府83年9月29日(83)府建都字第121068號函准予開發許可並公告30日，變更內容略以：

- 1、變更編定為山坡地保育區丙種建築用地、交通用地、特定目的事業用地、遊憩用地及國土保安用地。
- 2、開發興建獨棟及雙拼式型態之住宅，並規劃配置13個住宅分區(按區配置別墅及集合住宅)，建蔽率40%、容積率160%。
- 3、建築密度依住宅用地66,778平方公尺、上開使用強度、每人樓地板面積30平方公尺、及每戶4人計算，可容納人口為3,561人，可容納戶數為890戶，並據以計算公用設備容量⁸。

(三)有關本案「分期分區開發」情形：截至114年3月10日共計領有新竹縣政府核發57張建造執照、1張雜項執照、54張使用執照，其申請戶數共計437戶(包含住宅、集合住宅、服務空間、店鋪、辦公室、補習班及幼兒園等)。詢據新竹縣政府表示：「本案建築執照有關建築區位、建築形態、建蔽率、容積率以及戶數等，均係依內政部82年11月25日台內營字第8289296號函同意之『寶山龍之居山莊山坡地開發計畫書』及本府核准之開發許可內容辦理，尚無超建情事。」

⁸ 居住人口數係為計算所需之公共設施或必要性服務設施及公用設備之基準，於符合該基準下，申請人得就建築型態及住宅坪型需求調整戶數。依據79年10月30日頒布之非都市土地山坡地住宅社區開發審議規範第26點規定，居住人口數應依每人30平方公尺住宅樓地板面積之標準計算，又依每4人為1戶計算戶數，並據以計算公共設施及公用設備之需求。

(四)有關本案「建築坡度」情形：按內政部 86 年 12 月 26 日修正發布建築技術規則，於建築設計施工編第 262 條增訂開發地區之原始地形在坵塊圖上之平均坡度超過 55%者不得開發建築(自 87 年 1 月 1 日施行)，後於 88 年 6 月 2 日修正為開發地區之原始地形在坵塊圖上之平均坡度超過 30%者不得開發建築，坵塊圖上平均坡度超過 55%者不得計入法定空地(自 89 年 1 月 1 日施行)。再根據新竹縣政府於本院 114 年 5 月 16 日履勘時現場說明：「本案建築開發自 107 年起始陸續申請建造執照，其建築基地皆依據建築技術規則第 262 條相關規定檢討，其原始地形在坵塊圖上平均坡度皆未超過 30%，故符合建築申請時之建築技術規則規定。」有關本案土地之分區開發、坵塊坡度分析如圖 13、14。

分區	戶數	排序依發建照日期
A	43 戶	15(109.10.27)
B	54 戶	15(109.10.27)
C	49 戶	16(110.04.30)
D	19 戶	4(108.01.22)
E	40 戶	7(108.08.18)
F	34 戶	8(108.08.21)
G	34 戶	11(109.01.21)
H	35 戶	13(109.06.10)
I	30 戶	12(109.02.17)
J	20 戶	14(109.08.14)
K	18 戶	5(108.03.07)
L	19 戶	10(109.01.08)
M	21 戶	3(108.01.21)
商一	1 戶	17(110.09.22)
商二	13 戶	9(108.11.14)
服務中心	1 戶	2(108.01.08)
超商守衛室	2 戶	1(107.03.21)
資源回收室	2 戶	6(108.03.14)
托幼區	2 戶	12(109.02.17)
合計	437 戶	

依建築技術規則第262條，平均坡度超過55%者，不得計入法定空地面積，平均坡度超過30%且未逾55%者，得作為法定空地或開放空間使用，不得配置建築物。

全區建築物皆配置在平均坡度30%以下

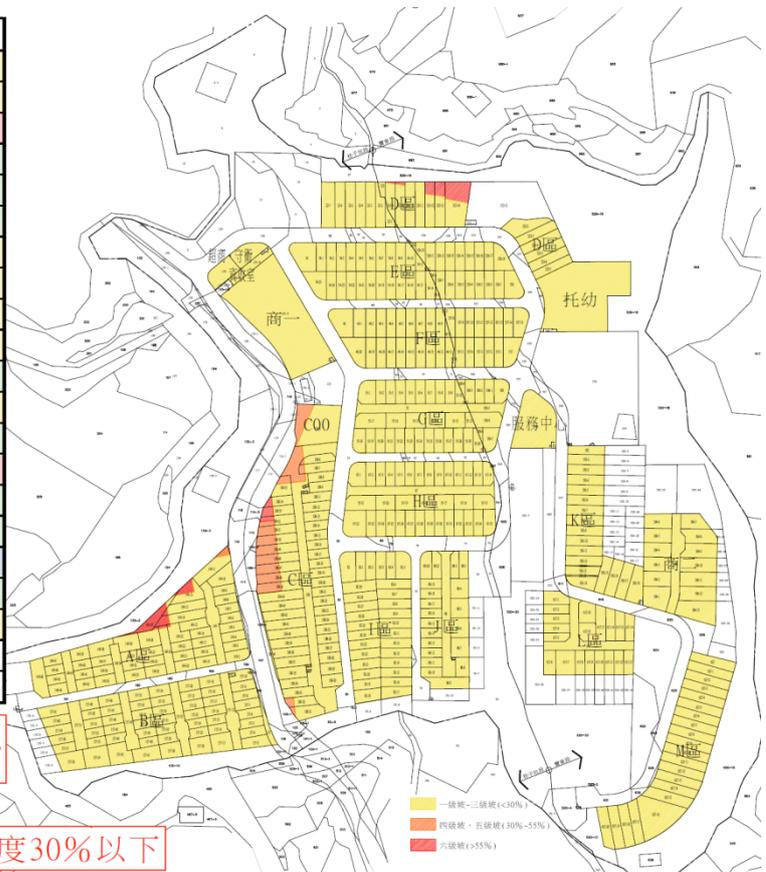
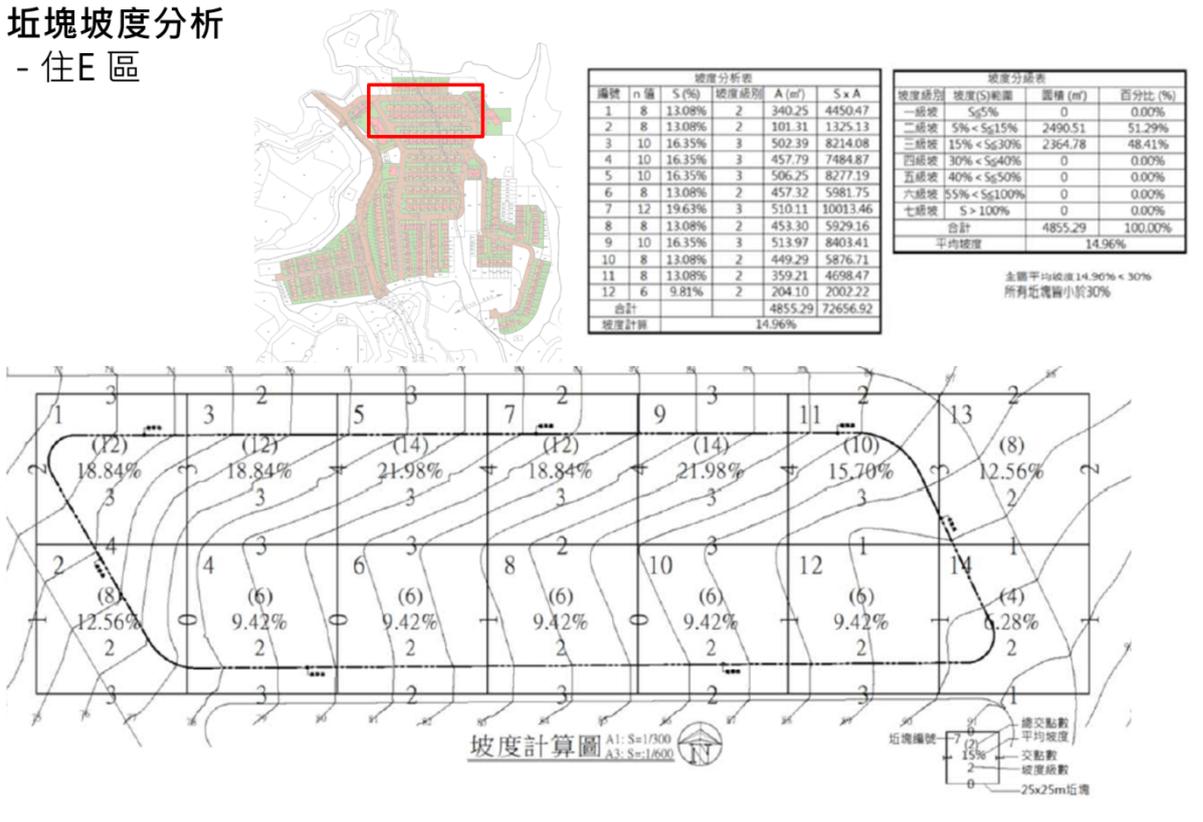


圖 1、本案分期分區開發與建築坡度概況圖

資料來源：新竹縣政府提供。

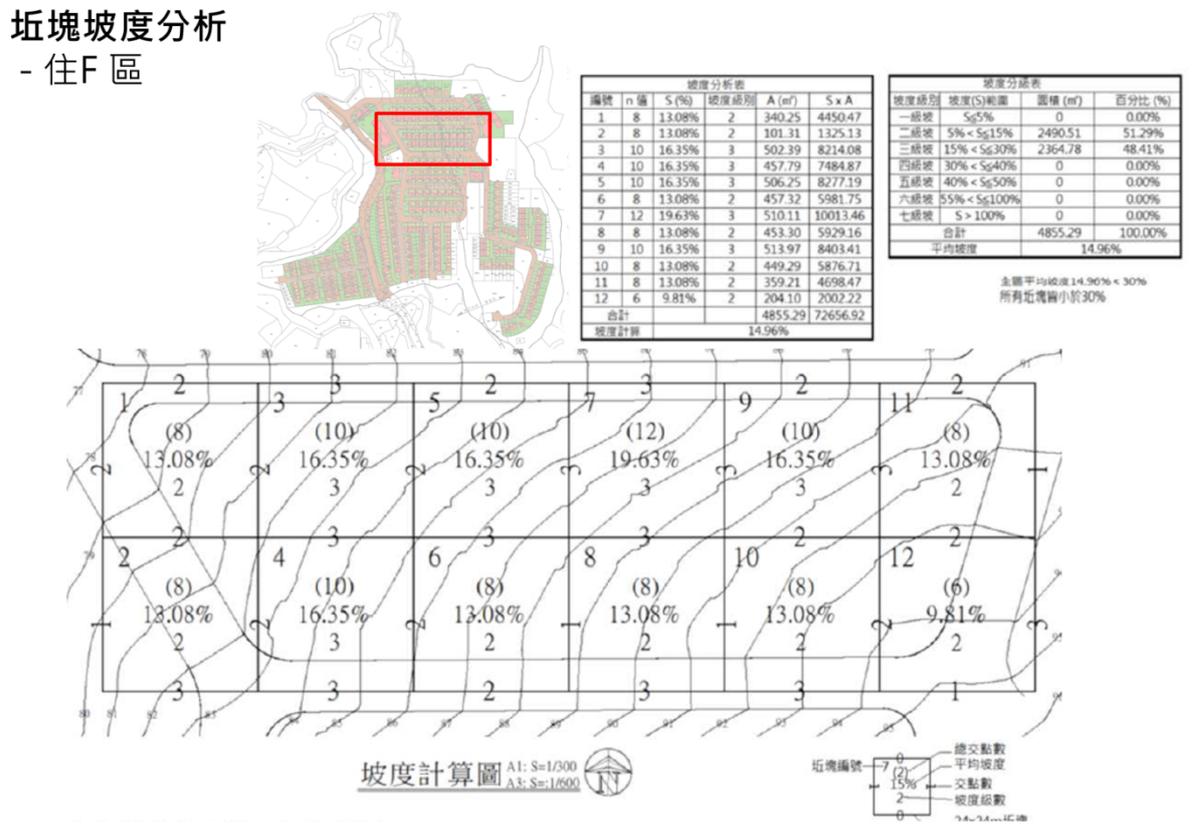
坵塊坡度分析

- 住E區



坵塊坡度分析

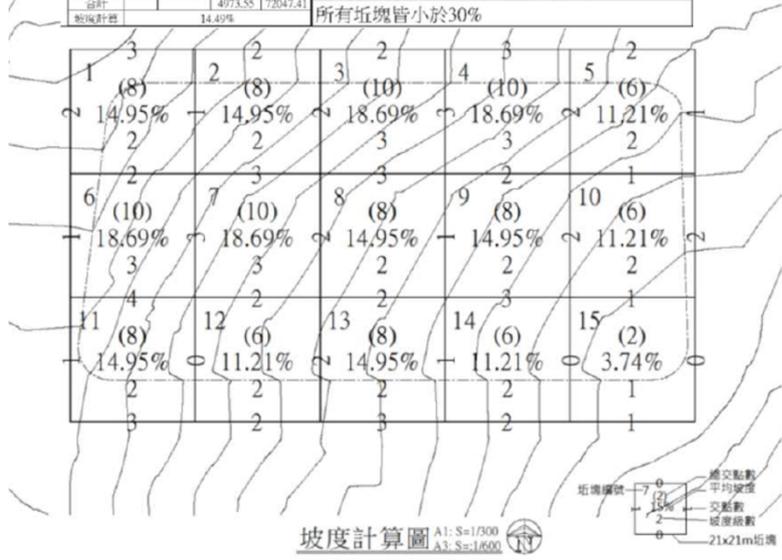
- 住F區



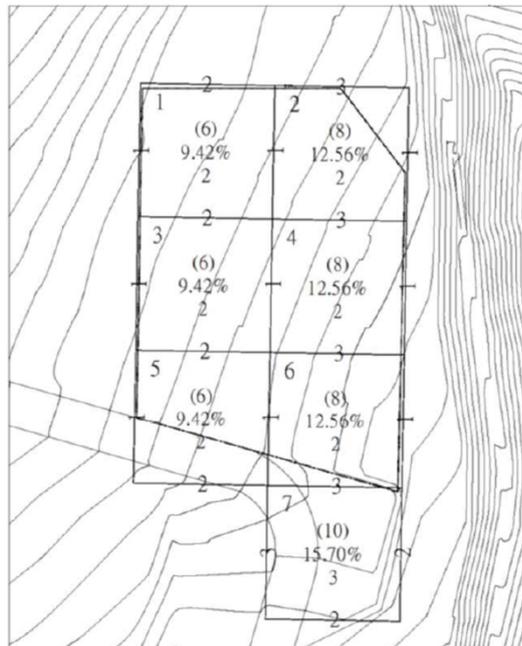
坵塊坡度分析 - 住H區



坡度分析表				坡度分級表				
編號	n	S(%)	A(m ²)	Sx A	坡級	坡度(S)範圍	面積(m ²)	百分比
1	8	14.95	224.06	3363.69	一	S ≤ 5	267.32	5.37%
2	8	14.95	322.69	4824.98	二	5 < S ≤ 15	3255.48	65.46%
3	10	18.69	322.67	6030.86	三	15 < S ≤ 30	1450.75	29.17%
4	10	18.69	322.65	6030.48	四	30 < S ≤ 40	0.00	0.00%
5	6	11.21	280.38	3144.26	五	40 < S ≤ 50	0.00	0.00%
6	10	18.69	384.43	6811.57	六	55 < S ≤ 100	0.00	0.00%
7	10	18.69	341.00	6242.50	七	S > 100	0.00	0.00%
8	8	14.95	341.00	6594.00	合計		4973.55	100.00%
9	8	14.95	341.00	6594.00				
10	6	11.21	303.01	4519.47				
11	8	14.95	361.79	3944.29				
12	6	11.21	293.04	3296.23				
13	8	14.95	292.88	4379.25				
14	6	11.21	292.73	3282.76				
15	2	3.74	385.42	499.27				
合計			4973.55	72047.41				
坡度計算			14.49%					



坵塊坡度分析 - 商二區



坡度分析表				
編號	n	S (%)	A (m ²)	S x A
1	6	9.42%	596.89	5622.70
2	8	12.56%	509.92	6404.60
3	6	9.42%	615.13	5794.52
4	8	12.56%	611.21	7676.80
5	6	9.42%	393.07	3702.72
6	8	12.56%	546.44	6863.29
7	10	15.70%	1.05	16.49
合計			3273.71	26081.12
坡度計算			11.02%	

坡度分級表			
坡度級別	坡度(S)範圍	面積 (m ²)	百分比 (%)
一級坡	S ≤ 5%	3272.66	99.97%
二級坡	5% < S ≤ 15%	1.05	0.03%
三級坡	15% < S ≤ 30%	0.00	0.00%
四級坡	30% < S ≤ 40%	0.00	0.00%
五級坡	40% < S ≤ 50%	0.00	0.00%
六級坡	55% < S ≤ 100%	0.00	0.00%
七級坡	S > 100%	0.00	0.00%
合計		3273.71	100.00%
平均坡度			11.02%

全區平均坡度11.02% < 30%
所有坵塊皆小於30%

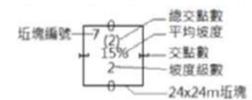


圖 2、系爭計畫各坵塊坡度分析

資料來源：新竹縣政府提供。

(五)有關本案「水土保持」情形：按 83 年 5 月 27 日公布之水土保持法第 8 條規定，於山坡地內開發行為，應依水土保持技術規範(下稱水保技術規範)實施水土保持處理與維護。同法第 12 條規定，於山坡地從事開發利用行為，水土保持義務人(下稱水保義務人)應先擬具水土保持計畫(下稱水保計畫)送主管機關審核後實施。其開發種類及規模符合水土保持計畫審核監督辦法第 3 條第 5 款規定(開發建築用地之建築面積及其他開挖整地面積合計未滿 500 平方公尺，且挖方和填方加計總和未滿 2,000 立方公尺)，得以簡易水土保持申報書(下稱簡易水保申報書)代替水保計畫。根據新竹縣政府統計，本案自 107 年起新竹縣政府(建築管理機關)計核發 57 張建造執照，配合核准之 44 案簡易水保申報書皆已完工；另核准 13 案水保計畫，共 10 案已取得水土保持完工證明書，餘 3 案目前仍處施工階段，本案水土保持情形如圖 15。

然迄本院現勘時仍未改善。



圖 4、寶東段 500-0、500-00、500-01 地號國土保安用地違規情形

資料來源：新竹縣政府提供。

2、另本案國土保安用地上未經申請開挖整地及興建違規構造物案共有 37 件，裁罰總金額共 232 萬元。截至本院履勘時，已改正(含改正中)之土地有 13 筆；已提送違規構造物調查規劃說明且審查技師仍在審查中之土地有 8 筆；尚未改正完成之土地仍有 16 筆。

表 1、本案系爭計畫寶山鄉寶東段國土保安用地違規查處情形

編號	地號	違規行為人	違規面積(平方公尺)	罰鍰(元)	改正情形
1	500-0	建商	2,005.4	160,000	已結案
2	500-00	建商	999.38	60,000	未改正
3	500-0	建商	351	60,000	已結案

編號	地號	違規行為	違規面積 (平方公尺)	罰鍰(元)	改正情形
4	500-01	地主	130.01	60,000	已結案
5	500-09	地主	99	60,000	改正中
6	500-0	地主	186.3	60,000	審查中
7	500-0	地主	186.75	60,000	改正中
8	500-0	建商	186.95	60,000	審查中
9	500-0	地主	187.16	60,000	審查中
10	500-00	地主	187.36	60,000	已結案
11	500-01 500-04 500-05	地主	101.62 85.95 98.43	60,000	審查中
12	500-02	建商	101.62	60,000	審查中
13	500-03	建商	101.62	60,000	改正中
14	500-04	地主	101.62	60,000	已結案
15	500-05	建商	55.04	60,000	未改正
16	500-06	地主	64.4	60,000	未改正
17	500-07	建商	65.53	60,000	未改正
18	500-01	建商	122.17	60,000	未改正
19	500-02	建商	121.76	60,000	未改正
20	500-03	建商	712.41	60,000	未改正
21	500-04	地主	905.91	60,000	未改正
22	500-07	地主	260.03	60,000	未改正
23	500-00	地主	130.01	60,000	已結案
24	500-02	地主	130.01	60,000	已結案
25	500-06	建商	639.17	60,000	未改正
26	500-08	建商	130.01	60,000	未改正
27	500-09	建商	130.01	60,000	未改正
28	500-03	建商	118.79	60,000	已結案
29	500-0	地主	178.94	60,000	已改正
30	500-02	地主	76.5	60,000	已結案
31	500-05	地主	104.58	60,000	未改正
32	500	建商	179.47	60,000	未改正
33	500-06	建商	53.73	60,000	未改正
34	500-07	建商	67.98	60,000	未改正

編號	地號	違規行為人	違規面積 (平方公尺)	罰鍰(元)	改正情形
35	5〇0-〇8	建商	82.24	60,000	未改正
36	5〇0-〇9	建商	96.5	60,000	未改正
37	5〇0-〇0	建商	390.31	60,000	未改正

資料來源：新竹縣政府提供，本院整理。

(七)又農業部農村發展及水土保持署於本院履勘座談時，進一步提出建議略以：

- 1、有關本案違規工作物：依改制前行政院農業委員會 99 年 4 月 15 日農授水保字第 0991870855 號解釋函說明二及農業部 114 年 4 月 9 日農授農保字第 1142667482 號函釋，建築物以外，有礙依水保技術規範實施水土保持處理與維護之「違規工作物」，除屬程序違規者，請新竹縣政府在符合土地使用管制下，限期通知水保義務人依正常程序申請補正；否則，則應依水土保持法第 23 條第 2 項或同法施行細則第 31 條第 1 項規定拆除或清除，不得經水土保持相關專業技師簽證安全無虞而予保留，藉以避免投機行為達到違規使用目的。
- 2、後續維護管理：因本案係在 83 年 5 月 27 日水土保持法公布前取得開發許可，現已興建完成，外界關注安全議題，建請該府要求水保義務人加強既有設施維護及確保功能。另建請該府依內政部國土管理署頒布之加強山坡地住宅安全維護執行要點規定，落實本案社區巡檢、監測及分級管理，以確保坡地住宅社區安全及避免影響下游客雅溪承容及通洪。

(八)綜上，「寶山龍之居山莊社區」位處山坡地，先天存在地形高差，然其開發事業計畫內國土保安用地卻有部分違反建築管理、水土保持及土地使用管制情事，潛在引發坡地災害之疑慮，新竹縣政府雖已進行裁罰，

仍有部分尚未改善。該府允應加速督飭辦理本案違規改善工作，並依規定加強山坡地住宅安全維護，落實巡檢、監測及分級管理，以確保社區居住安全及下游客雅溪承容通洪。

三、本院實地履勘發現，本案開發計畫部分使用情形與「寶山龍之居山莊社區開發事業計畫」不一致，導致民眾質疑可能引發環境災害之風險。新竹縣政府允應全面調查現況與核准計畫差異處，倘係基於公共設施功能及整體配置考量而需變更原核准使用計畫，應儘速輔導業者依法申請計畫變更，俾使名實相符。

(一)本院 114 年 5 月 16 日至新竹縣「寶山龍之居山莊社區」履勘發現，本案有部分未依計畫使用配置之情形，舉例如下：

1、系爭計畫自來水水塔(供水配水池)原配置於峰頂之特定目的事業用地，然實際設置於囊底路旁之國土保安用地，如圖 17。



圖 5、自來水水塔(供水配水池)位置調整至囊底路

資料來源：本院拍攝。

- 2、既有沉砂池⁹喪失功能，考量全區集水區劃分、地勢等因素，於枋子坑段○5地號等5筆土地新建滯洪沉砂池¹⁰，統一收集個別計畫街廓之逕流量體。
- 3、位於開發計畫入口處旁之商一區，目前領有新竹縣政府(107)府建字第110號建造執照及(107)府使字第566號使用執照，申請用途為「店鋪、管理員室及電信室」；(108)府建字第161號建造執照及(109)府使字第65號使用執照，申請用途為「儲藏室、資源回收室」；(110)府建字第520號建造執照(尚未請領使用執照)，申請用途為「補習班、停車空間」，然根據現場懸掛廣告表明該區將籌備做為「實驗學校」，如圖18。



圖 6、商一區現場廣告將籌備「實驗學校」

資料來源：本院拍攝。

⁹ 新竹縣政府(85)建都字第 000012 號雜項使用執照。

¹⁰ 新竹縣政府(108)府雜字第 00016 號雜項使用執照。

(二)爰為使名實相符，新竹縣政府允應全面調查現況與核准計畫差異處，倘係基於公共設施功能及整體配置考量而需變更原核准使用計畫，即應儘速輔導業者依法申請計畫變更。

參、處理辦法：

- 一、調查意見一，函請環境部研究處理，並會同新竹縣政府檢討改進見復。
- 二、調查意見二、三，函請新竹縣政府檢討改進見復。
- 三、調查意見，函復陳訴人。
- 四、調查報告之案由、調查意見、處理辦法及簡報檔，於個資遮隱後，上網公布。

調查委員：田秋堃

施錦芳