

# 悠活麗緻渡假村開發計畫相關資料

環保署於 102 年 4 月 11 日收受墾丁國家公園管理處轉送悠活渡假事業股份有限公司提送之「悠活麗緻渡假村開發計畫環境影響說明書」，本署依據說明書內容，彙整有關本案開發計畫內容、大事紀及重點事項，分別說明如下：

## 一、開發計畫內容

(一) 開發單位：悠活渡假事業股份有限公司

(二) 開發場所

1. 基地面積 15,750 平方公尺

2. 開發計畫位置

(1) 位屬墾丁國家公園風景區範圍內

(2) 地址：屏東縣恆春鎮萬里路 27-8 號

3. 土地均屬悠活渡假事業股份有限公司所有

4. 土地使用分區：國家公園區一般管制區

5. 使用地類別：鄉村乙種建築用地

(三) 開發計畫內容

1. 申請設置一般旅館

2. 住宿房間數 410 間，可容納住宿人口 1,100 人

3. 計畫區內區分為六個區塊

(1) 第一區至第五區做為住宿設施、餐廳、旅館、停車場、商店、遊樂區等

(2) 第六區為 SPA 會館、餐廳、戲水區、沙灘運動區等附屬設施

表一 計畫區內各區塊面積及設施彙整表

計畫區 區塊	面積 (m <sup>2</sup> )	住宿設施 (房間數)	附屬設施	備註
一	1,917	68	餐廳、旅館、停車場	於95年 取得旅 館許可
二	2,501	86	遊客服務中心、歡唱中 心、辦公室、輕食	
三	3,416	116	會議室、商店、員工餐廳	未取得 墾管處 核發旅 館許可
四	2,361	68	兒童遊憩室、旅館、表演 舞台、商店、遊戲區、多 媒體互動	
五	2,516	72	圖書中心、健身中心、餐 飲區、宴會區、商店	
六	1,896	—	SPA 會館、餐廳、戲水 區、浮潛整備中心、沙灘 運動區	
景觀綠 化區	1,143			
合計	15,750			

## 二、悠活麗緻渡假村開發計畫大事紀

時間	單位	說明
71.09	內政部	墾丁國家公園設立，並將本區域劃設為一般管制區鄉村建築用地，可興建住宅，但不得興建旅館。
83.12.30	環保署	環境影響評估法施行
84.10.18	環保署	「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25 條規定，集合住宅位於國家公園，應實施環境影響評估。
86 年~88 年	開發單位	<p>開發單位向屏東縣政府建設局取得計畫區內住宅之建築執照及使用執照，依說明書所附使用執照內容，各區建築概要如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 第一區：申請地上 3 層，地下 2 層建築，計 1 棟 72 戶。</li> <li>2. 第二區：申請地上 3 層，地下 2 層建築，計 1 棟 89 戶。</li> <li>3. 第三區：申請地上 3 層，地下 2 層建築，計 1 棟 117 戶住宅。</li> <li>4. 第四區：申請地上 3 層，地下 2 層建築，計 1 棟 67 戶住宅。</li> <li>5. 第五區：申請地上 3 層，地下 2 層建築，計 1 棟 73 戶住宅。</li> <li>6. 第六區：申請地上 3 層，地下 1 層建築，計 1 棟 2 戶住宅。</li> </ol> <p>◎依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」，本建築案應實施環境影響評估，屏東縣政府未查明是否符合相關法令規定，即核發許可，依環境影響評估法第 14 條規定，該許可無效。</p>

時間	單位	說明
86.08.13	環保署	本署修正之「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25 條明定新市區（含國民、勞工住宅）興建或擴建，位於國家公園應實施環境影響評估，但申請開發面積未滿一公頃或未滿一百戶或未滿五百人居位，經主管機關及目的事業主管機關同意者，得免實施環境影響評估。
88 年~迄今	開發單位	六區建物完工後，並未做為住宅使用，而是違法以旅館型態對外營業。
89.11.01	本署	修正「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」， <u>明定旅（賓）館興建或擴建，位於國家公園且開發面積超過 1 公頃以上者</u> ，應實施環境影響評估。
94.01.13	內政部	墾丁國家公園計畫第二次通盤檢討時，為解決墾丁地區早年遊客眾多，住宿供不應求，很多旅館設置於一般管制區鄉村建築用地內之違規營業之情形，核定「墾丁國家公園一般管制區鄉村建築用地容許設置旅館審核原則」 ◎允許國家公園內既有已存在且違法使用之旅館設施就地合法。
95.2.24	墾管處	墾管處核發本案第一區及第二區做為旅館使用執照許可（第一區及第二區未實施環境影響評估）。 ◎依據「墾丁國家公園一般管制區鄉村建築用地容許設置旅館審核原則」規定： 1. 業者應檢附相關目的事業主管機關（環保、消防、建築管理、建築物公共安全申報與檢查）許可或檢查合格之證明文件。（開發單位未提出環評許可文件）

時間	單位	說明
		<p>2. 審查過程包括實地勘查，應會同相關目的事業主管機關，並未會同本署；會審階段，必要時得邀請相關機關或專業機構會審，亦未會同本署。</p> <p>3. 本案六區均已興建完成並違法作為旅館使用，墾管處於 95 年 2 月 24 日認為第一區及第二區低於 1 公頃以下之面積，並未徵詢本署意見，即同意無須環評，核准旅館許可。</p>
96 年	屏東縣政府	屏東縣政府依違反旅館業管理規則第 24 條，第 1 次處罰開發單位 5 萬元新台幣。
96 年 (未具日期)	開發單位	開發單位向墾管處申請計畫區內第三區至第五區鄉村建築用地容許設置旅館。
96.12.24	墾管處	墾管處函復開發單位申請計畫區內第三區至第五區申請設置旅館案應補正。
97.07.03	墾管處	墾管處召開「悠活麗緻渡假村開發計畫第三區至第六區設置旅館案」第 1 次審查會議，並未審查通過，但開發單位仍持續把第三區至第六區違法做為旅館使用。
97.07.25	墾管處	函詢本案開發單位申請第三區至第六區之旅館許可，應否實施環評。
97.12.05	環保署	本署回函墾管處應依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規定辦理。
97.12.16	墾管處	函復開發單位表示本案應實施環境影響評估。
101 年	屏東縣政府	屏東縣政府依違反旅館業管理規則第 24 條，第 2 次處罰開發單位 5 萬元新台幣。
102.04.08	墾管處	墾管處轉送本案環境影響說明書至本署審查。

### 三、本案重點

- (一) 悠活麗緻渡假村於 86 年向屏東縣政府申請集合住宅(第 1~6 區，面積大於 1 公頃)建築執照，依當時「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」(以下簡稱認定標準)第 25 條規定，位於國家公園，應實施環境影響評估，屏東縣政府未查明是否符合相關法令規定，即核發許可，依環境影響評估法第 14 條規定，該許可無效。
- (二) 本署 89 年 11 月 1 日修正認定標準，增訂第 31 條第 1 項第 13 款規定，觀光(休閒)飯店、旅(賓)館興建或擴建，位於國家公園、申請開發面積 1 公頃以上，應實施環境影響評估。95 年 2 月 24 日墾丁國家公園管理處認為悠活麗緻渡假村第一、二區面積小於 1 公頃，因此先核發旅館使用許可；本署認為應以全區總面積認定，本案應實施環境影響評估，依環境影響評估法第 14 條規定，該許可亦屬無效。
- (三) 本案開發單位未於環境影響評估審查通過前，即逕行開發並營運，已涉及違反環境影響評估法第 22 條規定，本署將轉請目的事業主管機關命其停止開發行為，並依法裁罰，另將審酌違反環境影響評估法上義務行為應受責難程度、所生影響及因違反本法義務所得之利益，及考量受處罰者之資力，予以裁處。
- (四) 本案無論是旅館許可或住宅建築使用執照，均屬自始無效，開發單位應依環境影響評估法規定停止營運後，再依據未來規劃之使用目的，重新申請許可，如作為旅館使用，應先辦理環評，並由目的事業主管機關(墾丁國家公園管理處)核轉本署審查。