

玄奘大學建校過程中在土地與建物上 所遭遇到之難題

黃運喜*

摘要：

玄奘大學成立於民國 86 年，是教育部在民國 70 年代，解除對各級私立學校的設置限制後所成立的高等教育學府，也是佛教界繼華梵、慈濟、南華等大學院校後所成立的第四所大學，對新竹市而言，則是繼清大、交大、新竹師院、中華後所設的第五所大學。大學為高等教育學府，是學術研究的重鎮，同時也負起引導社會發展與服務社會的功能，一所大學的設立，往往是社會進步的原動力。

玄奘大學的建校，學界已有數篇論文發表，但其內容均在建校歷程，本文重點在建校過程中所遭遇的土地與建物上之難題，及其解決之道，並

* 玄奘大學宗教與文化學系教授

感謝兩位不具名審查委員提供修訂意見，本文已依照修訂意見修正大部分內容。惟有一位委員建議在「此建校過程面臨的『國家教育法規與政策』、『資金籌募』、『宗教領袖理念』、『中國佛教會籌設佛教大學促進委員會的意向』等概念，作互動性的『動態研究』」，另一位委員建議「或可簡要提及華梵、慈濟與南華三校的建校過程，以為對照」。由於這些建議如要詳加論述，本文將超出規定字數限制甚多，且與本文「描述型研究」性質不同，擬於日後針對上述委員意見另行撰寫一篇論文。

就：地權取得、土地開發、校舍興建等方面將以論述，彰顯出建校之不易。

關鍵詞：高等教育學府、玄奘大學、土地權取得困難、土地開發與環評、校舍興建工程

Land and Building Issues Encountered during the Process of Developing Hsuan Chuang University

Huang, Yun-shi*

ABSTRACT :

In 1970s, Taiwan's Ministry of Education lifted restrictions on the establishment of private schools at all levels. Hsuan Chuang University (HCU), established in the year 1997, is the fourth Buddhist educational institutions of higher education after the setup of a few other Buddhist institutions, such as Huafan, Tzu Chi, and Nanhua University. As in Hsinchu County, HCU is considered the fifth after National Tsing Hua University, National Chiao Tung University, National Hsinchu University of Education, and Chung Hua University. University is meant for higher education and serves as the center of academic research. At the same time, it also assumes the function of guiding social development and serving our society. The setup of a university is often the driving force behind social progress.

There are several academic papers related to the establishment of Hsuan Chuang University and their contents are all about the process of building the school itself. In this paper, my main focuses will be on the land problems encountered in the process of developing the school and ways to overcome them. Discussions shall include acquisition of land rights, application for land use, re-test of cadastre to highlight the difficulties of developing a school.

* Professor, Department of Religion and Culture, Hsuan Chuang University

Keywords: higher education institutions, Hsuan Chuang University, difficulties in acquisition of land rights, land development and EIA, school building construction.

一、前言

佛陀初轉法輪，度化五比丘後，就建立對內教育，對外弘化的僧團制度。起初的僧團人少事簡，僧侶們過的是雲遊生活，故其住所及教育場所可以在林中、樹下、山邊、洞穴中、塚間、草地上等非固定場地。後來因結夏安居制度的實施，比丘們在三個月的短期集會中，已有一種合群生活的意義，這種暫時生活的住所，也因僧侶們的固定下來，遂形成佛教的寺院制度。

無論是在古代的印度或中國，寺院本身就是一所教育場所，寺院講學是僧眾學習佛法的途徑之一，若干具有特色的寺院，甚至還吸引外國僧眾，負笈異域前往學習，如玄奘（600？—664）、義淨（635—713）先後到印度那爛陀寺，日、韓的遣唐僧到中國寺院學習佛法。《大慈恩寺三藏法師傳》記載玄奘至印度那爛陀寺時的情形：

僧徒主客常有萬人，並學大乘兼十八部，爰至俗典《吠陀》等書，因明、聲明、醫方、術數亦俱研習。……寺內講座日百餘所，學徒修習，無棄寸陰。德眾所居，自然嚴肅。¹

《入唐求法巡禮行記》記載日僧圓仁（790—864）在唐文宗開成4年（839）6月山東文登縣青寧鄉赤山院的講經之會，其儀式為：講經前打鐘驚眾、聽者入座後講師都講上堂登高座、口贊梵唄於講經前後、開題（講解題意）、舉問、問難、迴向下座禮辭、復講等八部分。²宋僧元照（1048—1116）在《四分律行事抄資記》在加上初禮三寶、打磬靜眾成為十法。³中國佛寺講經制度，歷經六朝隋唐的發展，至唐末時已相當完備嚴謹，故義

¹ 唐·慧立本、彥棕箋，《大慈恩寺三藏法師傳》卷三，《大正藏》冊50，頁237b。

² 唐·圓仁，《入唐求法巡禮行記》卷二，（臺北：文海出版社，1976年），頁39-40。

³ 宋·元照，《四分律行事抄資持記》卷下，〈釋導俗篇〉，《大正藏》冊40，頁404。

學僧侶輩出。

清末廟產興學運動時，長沙開福寺為杜絕外界提款興學之口，遂創設湖南僧學堂於湘春門外開福寺，延日僧水野梅曉（1877—1949）等充當教習，⁴這是中國開創佛學院教育之始。此後至今，佛學院的設置遍及兩岸、東南亞華人寺院。但由於佛學院無論在師資、設備、課程、規模等，無法與正規學校相比，加上學歷不被政府承認，因此籌辦正規的高等教育學府，成為佛教內部的一件大事。

民國時期太虛大師（1890—1947）就有創立佛教大學的構想，但因緣不具足而未能實現。來臺後的中國佛教會臺灣省分會，於民國 41 年 8 月 30 日在苗栗縣獅頭山舉行理監事聯席會議時，會中提議要創立中國佛教大學；⁵此後雖偶有創設「中國佛學院」的提議，唯此為僧伽教育性質的佛教高等教育。民國 54 年世界佛教華僧大會時，有人提議創設佛教大學，此因與會者認為天主教及基督教均有自己的大學，而佛教卻沒有而感到遺憾，由於當時佛教內部受高等教育人才欠缺，大部份信眾經濟條件不佳，籌設大學因緣不具足，故這次提議並無具體結果。⁶民國 56 年（1967）3 月 15 日，中國佛教會召開中國佛教會第六屆全國代表大會，毛凌雲（1910—2000）提案設置佛教研究所培養佛教大學師資：

世界華僧大會原有籌設同大學之佛學院一案，佛教大學師資非具研究所畢業同碩博士資格學識之人員，不能擔任，宜先以學術研究性質設置佛教研究所。徵求具有同信仰之合格居士為研究員生，常川研

⁴ 《東方雜誌·教育》第一卷第三期（上海：商務印書館，光緒 30 年（1904）3 月），頁 71-72。

⁵ 參考鍾智誠，〈中國佛教會與臺灣高等教育發展：以玄奘大學為例〉，《臺灣佛教的歷史與人物》（嘉義：國立中正大學歷史系暨研究所，2019 年 7 月），頁 214。

⁶ 財團法人玄奘文教基金會編，《私立玄奘人文社會學院籌設計畫書（修訂本）》（臺北：財團法人玄奘文教基金會，1994 年 12 月），頁 1。

究，並聘請名法師教授指導。用作興辦佛學院之準備，俟有成效，再正式申請備案。⁷

會中並補充相關辦法：

由新選理監事會會商世界華僧大會比照大學研究所設置辦法計畫辦理，具有同信仰曾在已立案之大學研究所得有碩士學位者徵求為研究員，大學畢業得有學士學位者為研究生。不限籍貫性別，每期以五至八人為限，並聘請名法師教授指導。⁸

民國 60 年中國佛教會第六屆全國會員代表大會中，更提出要設置佛教研究所培養佛教大學師資，⁹民國 64 年 2 月，中國佛教會為籌辦佛學研究所，籌組了七人的籌備委員會，推舉白聖法師（1904—1989）、道安法師（1907—1977）、悟明法師（1910—2011）、星雲法師（1927—）、成一法師（1914—2011）、周邦道（1898—1991）、毛凌雲為委員。¹⁰民國 68 年 11 月，中國佛教會秘書長創辦人了中長老（1932—）應邀參加國建會時，當場提出應在大學設立宗教課程，並承認宗教學院的社會地位。同年，聖印法師（1930—1996）亦曾當面向蔣經國（1910—1988）總統表示希望能批准中國佛教會設立大學，但因未同時提出籌設計畫書而錯失機會。¹¹

民國 71 年中國佛教會召開第十屆第一次代表大會時，又重提創立佛

⁷ 中國佛教會文獻編審委員會，《中國佛教會第六屆會議紀錄（上）》（臺北：中國佛教會文獻編審委員會，2010 年），頁 17。

⁸ 中國佛教會文獻編審委員會，《中國佛教會第六屆會議紀錄（上）》，頁 17。

⁹ 中國佛教會文獻編審委員會，《中國佛教會第六屆會議紀錄（下）》（臺北：中國佛教會文獻編審委員會，2010 年），頁 275。

¹⁰ 中國佛教會文獻編審委員會，《中國佛教會第六屆會議紀錄（下）》，頁 58。

¹¹ 中國佛教會文獻編審委員會，《中國佛教會第九屆會議紀錄（上）》（臺北：中國佛教會文獻編審委員會，2010 年），頁 91-93。

教大學之事，民國 72 年 4 月中國佛教會第十屆理監事會第一次聯席會議中，提到湖口鄉公所願提供六十甲土地當佛教大學用地；當時南投縣長吳敦義也表示，如果在南投設校，將成立專案小組支援，南投埔里鎮也願意提供土地，南投並有一位巫姓居士提供一千萬基金協助建校。¹²同年 7 月 29 日中國佛教會第十屆第二次理監事聯席會議提到「創設佛教大學專案小組」7 月 6 日在高雄開會，會議中對於建校地址提出意見，將派三位專人負責勘查，但是新竹以南地區不會列入考慮。¹³

民國 74 年 10 月 14 日，中國佛教會召開「籌設佛教大學促進委員會第一次會議」，決議設立勘察土地小組、籌設經費小組、新聞報導小組等三個單位，以進行佛教大學的籌備工作。¹⁴復於民國 76 年第十一屆第四次理監事聯席會議決議通過設立「中國佛教文化教育基金會」，¹⁵作為創辦及募款常設機構，並推選白聖長老、淨心法師（1929—2020）、星雲法師、悟明法師、悟一法師（1922—2003）等為五人小組，負責推動建校事宜，但因這五位法師均為教界大老，平日為法務繁忙，故於半年內對創校之事仍無任何動靜。因此，白聖長老於是商請時任中國佛教會秘書長的了中長老負責擔任召集人，負責安排開會協調等事宜。民國 78 年白聖長老示寂，

¹² 中國佛教會文獻編審委員會，《中國佛教會第十屆會議紀錄》（臺北：中國佛教會文獻編審委員會，2010 年 4 月），頁 118-119。

¹³ 中國佛教會文獻編審委員會，《中國佛教會第十屆會議紀錄》，頁 156。

¹⁴ 參閱中國佛教會編，《中佛會刊》第三十八期，民國 74 年 11 月 20 日，第一版。按：中國佛教會於同年 12 月 15 日「籌設佛教大學促進委員會」第一次執行委員會議時，決議增設申請立案小組，由關世謙居士負責。見《中佛會訊》第 39 期，民國 75 年 1 月 1 日，第一版。

¹⁵ 中國佛教文化教育基金會於民國 76 年 8 月 26 日奉教育部台(76)社字第 39371 號函准予設立。民國 83 年 5 月 17 日奉教育部(83)社 25266 號函准更名為玄奘文教基金會，使基金會與學校名稱一致以符合實況。

了中長老接任中國佛教會大學籌設委員會主任委員一職，同時中國佛教文化教育基金會亦推選長老為執行長，全權負責建校工作。¹⁶

雖然自民國 76 年後創辦大學已成為佛教界許多人的共識與願景，但要創辦何種形式的大學，中國佛教文化教育基金會並無預設立場，鑒於國家教育政策的規定，對私人興辦高等教育，初期僅能以工學院、醫學院、技術學院之名義申請。民國 77 年 3 月 3 日基金會召開第一屆第二次董事會議，會中決議採用「玄奘大學」為校名，並以工學院名義申請。¹⁷但未料當本次董事會決議以工學院名義申請建校期間，佛教界亦興起創建大學的熱潮，華梵工學院、慈濟醫學院均向教育部申請籌設在先，於是有信徒建議為避免資源重覆，並顧及學生畢業後出路，學校籌設以技術學院為宜。民國 78 年 2 月 15 日基金會召開第一屆第三次董事會議，會中對學校名稱再做討論，最後決議以「玄奘技術學院」之名稱向教育部申請籌設，經教育部以（79）技字第 51128 號函同意籌設，並成立董事會。

民國 80 年底，教育部對獨立學院之申請，已開放不限制任何學院，基於佛教界辦學理念與專長，玄奘技術學院董事會於民國 81 年 1 月 27 日第一屆第二次會議時，決議申請更改「玄奘技術學院」為「玄奘人文社會學院」，以符合原先佛教界辦學的初衷，且更能以佛教精神為人文社會科學教育貢獻力量。¹⁸經教育部民國 81 年 7 月 4 日以台（81）技字第 35878 號函原則同意籌設。至此延宕多年的校名終於塵埃落定，開始進入籌備及建校工作，先後解決糾纏複雜的土地問題，通過環境影響評估審核，取得校舍施工建照執照，訂定學校重要規章，終於在民國 86 年 3 月 25 日奉教

¹⁶ 參考張綉玲，《新竹市佛門人物》（新竹：財團法人新竹市文化基金會，1997 年），頁 50。按：張綉玲小姐資料來源為民國 86 年 2 月 17 日，在玄奘學院籌備處採訪了中長老資料。

¹⁷ 中國佛教文化教育基金會第一屆第二次董事會會議記錄，民國 77 年 3 月 3 日。

¹⁸ 玄奘技術學院第一屆第二次董事會會議記錄，民國 81 年 1 月 27 日。

育部(86)高(3)字第 86029392 號函核准立案，並加入當年度大學聯招，至此，玄奘人文社會學院終於誕生了。¹⁹

有關玄奘大學建校之研究，已有黃運喜〈佛教在臺灣創辦大學之理念與實務經驗——以玄奘大學為例〉²⁰、〈中佛會於玄奘大學〉²¹、〈玄奘大學與在地社區之互動〉三篇²²，闕正宗《中國佛教會在臺灣——漢傳佛教的延續與發展》²³，鍾智誠〈中國佛教會與臺灣高等教育發展：以玄奘大學為例〉²⁴等論文，本文為避免與上述各文同質性過高，著重在建校過程中之土地權取得困難、土地開發與環境影響評估、校舍興建工程方面，藉以說明建校期間所遭遇到的難題。

二、土地權取得困難

在民國 74 年中國佛教會召開「籌設佛教大學促進委員會」第一次會議時，即設有勘察土地小組，由蓮航法師(1924-2012)擔任召集人，負責校地的勘察選擇，此後該小組成員即積極分赴各地，為新的學校「選址相地」，他們先後勘察過新北淡水、金山、新店、關渡；宜蘭礁溪；桃園

¹⁹ 玄奘人文社會學院於民國 93 年 8 月 1 日升格為玄奘大學。

²⁰ 黃運喜，〈佛教在臺灣創辦大學之理念與實務經驗——以玄奘大學為例〉，「人間佛教的思想與實踐學術研討會」，中國社會科學院世界宗教研究所，2005 年 9 月，頁 1-13。

²¹ 黃運喜，〈中佛會與玄奘大學〉，「中國佛教會復會 60 週年」學術研討會，中國佛教會，2007 年 7 月，頁 479-492。

²² 黃運喜，〈玄奘大學與在地社區之互動〉，《竹塹文獻》第 59 期，2015 年 7 月，頁 48-55。

²³ 闕正宗，《中國佛教會在台灣——漢傳佛教的延續與發展》(臺北：中國佛教會，2009 年)，頁 1-463。

²⁴ 鍾智誠，〈中國佛教會與臺灣高等教育發展：以玄奘大學為例〉，《臺灣佛教的歷史與人物》(嘉義：國立中正大學歷史系暨研究所，2019 年 7 月)，頁 211-244。

龍潭、楊梅、大溪；新竹湖口、新豐；乃至台中、高雄等數十處土地，大夥兒風塵僕僕，席不暇暖的到處奔波。²⁵可惜這些土地環境較佳者，則索價過高，非促進會所能負擔，而價格稍廉者，環境又不佳，甚至有地主願意捐地者，卻因附加條件過多，亦有部分土地太過陡峭，無法開發。後來「籌設佛教大學促進委員會」下設之執行委員會決議縮小選擇校地的範圍，基本上，除須符合教育部之設校標準外，以新竹以北地區，能接近縱貫路線或高速公路之地段為原則，以減少小組人員的負擔。到民國 78 年白聖長老圓寂後，為學校選擇校地的重責大任就落在了中長老的身上。

了中長老本著「有報即看」的信念選擇校地，踏遍了新竹以北各縣市，至民國 77 年 7 月，先後親往實地勘察即達 27 次之多，但均因緣不具足而未找到理想的校址，個中的辛苦與無奈，從了中長老在〈佛教玄奘大學籌設報告書〉中可略知一二：

只要有人介紹，即驅車前往勘察地形，其間或爬山、越嶺，或遇雨撐傘，或赤足涉水，頭頂驕陽，挽衣越野，時而亦自帶便當，就路旁大樹蔭下果腹，或借寺院客堂，或假車中自食便當均屬常事。其最令人感動者，即中佛會理事之淳皓法師，雖在醫療就養期間，亦不辭勞累，跋涉於山野，帶路嚮導，實地勘察校址。甚至有些寺院住持，亦自告奮勇介紹建校用地，蓋四眾弟子之共同一致願望，厥為冀見佛教大學早日建校成功，惟均格於客主兩方條件之不能具足，而終難盡如所願。

但其中以新豐鄉之一處三十七甲林地，地形開朗，咸認適作建校之用。林地距離高速公路或縱貫路，皆不逾五、六分鐘路程，附近現

²⁵ 以上勘察之土地參見《中佛會訊》第 39 期，民國 75 年 1 月 1 日，第一版、43 期，民國 75 年 5 月 1 日，第一版、45 期，民國 75 年 7 月 1 日，第一版、46 期，民國 75 年 8 月 1 日，第一版。

有明新工專，而育達商專、世敦醫專亦正購妥地皮，提出申請設校之中，地屬文教園區，距新竹市區亦只十餘公里，日後與清華、交大，乃至工研院、科學園區等科技研究機構，不論就延聘師資或安排學生實習，亦均較方便，於將來設校之遠程計畫而言，頗為適宜。

既而便委由當地鄉長及地方人士與多達四十餘人之地主進行溝通，探詢割讓意向。據地主等人開出之售價亦尚稱公道，隨即取得絕大多數地主之承諾，備辦一應所需文件，於九月底向教育部提出設校申請。惟預定校地中之一塊共有地主黃姓人士者，適因出國觀光，不在國內，家人聞悉乃用於建設大學，亦欣然表示樂觀其成，其至其本人於十月初回國，地方鄉長再度登門請求同意讓地，業主態度突然大轉變，口吻中所提之條件，亦頗嚴峻，匪但地價之要求離譜，即其相對條件，亦令人礙難接受。創辦人了中長老惟恐遽予妥協，則難以應對前已談妥之旁鄰地主，一旦引起兩種差別待遇之糾紛，將非日後建校之福，所以，於不得已情形下，只好忍痛割讓，就此罷議，並即轉向教育部撤回原已提出設校申請之龐大案卷，以待來日機緣。事態之演變，誠屬始料未及，事非得已，只有概探因緣不夠具足，亦復徒呼負負！²⁶

當新豐校地觸礁之後，又透過新竹地區一些名人的介紹，在同鄉新莊子購買了十五公頃左右的校地，但未料是軍事管制紅線區，當教育部及各相關單位在民國 77 年 5 月 6 日勘查時，正逢裝甲部隊射擊，一時之間，槍林彈雨，子彈從頭頂上飛馳而過，嚇壞了所有的人，當然這塊校地就這

²⁶ 創辦人了中長老，〈籌設佛教大學工作報告書〉，《獅子吼》月刊第 27 卷第 3 期，民國 77 年 3 月，頁 48。

樣的胎死腹中。²⁷

當新豐設校遭遇挫折之時，不久又有人介紹新竹香山土地，邀請長老前往勘查是否適合，獲得長老允諾前往。當長老與介紹人到達這塊土地之時，祇見一長滿五節芒草及相思雜樹的山丘，沒有任何小徑可供攀登，更遑論登高望遠，一展未來校地的風華。山丘前的產業道路，（現在的玄奘路）僅是三米左右的碎石子路，既崎嶇又蜿蜒，給人很荒涼且偏遠的感覺。長老見此即表示既然無法攀登就不看了，於是一行人打道回府。數天之後，長老接獲電話，得知香山這塊土地發生大火，原來長滿芒草及相思雜樹均被燒掉，很容易就可攀登到山頂，於是答應再度前往勘查。結果這場無名之火與第二度的勘查，決定了今天玄奘的校址。

玄奘校地是透過一位林姓代書購買的，在取得所有權過程中卻存在相當多的問題，有待逐一克服解決，茲將所面臨較大問題列出以說明之：

（一）所有權人問題

所有權人（地主）人數眾多，高達二百多人，且許多屬於繼承的土地，每人持分面積大小不等，有多至一、二公頃者，亦有少至六、七坪者，甚至有許多地主根本不知道他們有這些土地（可繼承的祖產），但均要依規定取得所有地主的同意，將全數土地購買過來。

（二）部分所有權人行蹤不明，或已往生但合法繼承人未辦理繼承

土地登記簿謄本上所載的所有權人姓名與住址，與現況有很大的差異，最早者為日治時代的資料，亦有臺灣光復後初次門牌編訂時的資料，詢問

²⁷ 新豐校地後來因台灣地價飆漲，增值相當的多，學校成立後（民國 88 年），欲興建圖書資訊大樓，即以處理此校地所得及銀行貸款興建。

當地人，有部分可以找到真正的所有權人，亦有部分行蹤不明或已往生的情形。遇到上述情形，只有耐心的查訪與過瀘所有線索，經抽絲剝繭的分析，再找到真正的所有權人；若是共有土地，且共有人數及面積均在一定比例以下（人數、面積均逾二分之一，或面積逾三分之二），在不得已的情況下，依土地法三十四條之一的規定，將購地價款先予提存法院，達到強制購買的目的。對於合法繼承人未辦理繼承的土地，則須先協調所有的合法繼承人先行辦理繼承，再做土地買賣與過戶。但有部分土地繼承因時間久遠，繼承人眾多且各房恩怨不一，對祖產的處分方式不易形成共識，在在增加購買校地的難度。

（三）部分所有權人已移民國外或在逃亡

在這二百多位地主中，有兩人分別移民日本與巴西，取得當地住址與簽章均大費周章。另也有地主因犯法遭法院通緝逃亡中，家屬不知或不願告訴行蹤，致代書方面無法取得所有權人的簽章。

（四）農地買賣資格的限制

在玄奘購地之時，臺灣地區的農地買賣的承買人，無論地目為「田」或是「旱」，依土地法、農業發展條例等相關規定，均需具備自耕能力。在玄奘欲購的二十三筆校地中，地目為「田」的有九筆，面積共 6,325 平方公尺，為「旱」的有一筆，面積 621 平方公尺。²⁸由於玄奘文教基金會為法人團體，不具自耕能力，無法成為所有權人，故為了這十筆土地，決定在尚未找到值得信賴人頭之前，暫時先不過戶，雙方僅簽署買賣契約書與分期支付價款，俟學校籌備到一定程度，向內政部申請開發核准，且教育部亦同意玄奘籌備後，再申請變更使用地類別成為「特定目的事業用地」，

²⁸ 面積計算依土地重測前土地登記簿所載計算，土地重測後面積已有變化。

然後再過戶。

（五）地主保留地問題

在玄奘欲購的土地中，有數筆為民國 40 年代土地改革中，依耕者有其田條例為地主特別保留的地主保留地，這些土地的處分均全體同時售出過戶，否則無法辦理，（即不能以持分進行買賣）。經過清查，這些土地的部分所有權人行蹤不明，加深處理的困難度。

（六）購買土地登記權利人的問題

玄奘建校與一般家族式或財團投資式的私立學校不同，所有經費均來自募款，無論是早期「籌設佛教大學促進委員會」主任委員白聖長老，或後來玄奘文教基金會董事長悟明長老，執行長了中長老等人，均是出家僧侶，若直接登記個人名下，萬一有突發狀況，他們因無民法 1138 條所規定之合法繼承人，這些土地勢必會因無人繼承而被登記為國有。在新豐購地之初，執行長了中長老即考慮到此問題，所以決定暫時以基金會名義登記，等到學校要成立財團法人後再贈與學校，這項考慮與實行，使得民國 78 年白聖長老的圓寂，玄奘校地仍不受影響，得以繼續籌設工作。

由於土地問題的複雜糾纏，工作人員及代書採逐一解決的策略，一直到民國 85 年 12 月 23 日才將其中的 13 公頃土地完成過戶，並將「財團法人玄奘人文社會學院」申請登記資料備妥，²⁹完成財團法人變更登記，符合教育部規定申請立案的最重要規定。

三、土地開發與環境影響評估

臺灣高山橫亙、地狹人稠，土地資源有限，由於進入工商業社會，經

²⁹ 在此之前玄奘以技術學院董事會向新竹地方法院登記。

濟快速發展，土地價格因人為炒作而飆漲，當都市土地成為寸土寸金時，許多財團與建商開始大量在山坡地興建房舍販賣，也因此造成許多開發不當而釀成災害，造成人民生命財產受到損害，逼得立法不斷緊縮，對山坡地的開發加以大幅度的限制，如民國 65 年的「山坡地保育利用條例」、72 年的「山坡地建築開發辦法」。其後又因經濟成長快速，讓臺灣社會賠上環境保護，各種環保公害隨處可見，終致立法院於民國 83 年制定出嚴苛的「環境影響評估法」、「水土保持法」，玄奘建校時，正好跨在「環境影響評估法」立法前後，有關單位分別以「加強推動環境影響評估方案」與「環境影響評估法」內容規範，造成諸多的困擾與不便。

玄奘校地原來使用編定為山坡地保育區及未編定使用分區，使用地類別有農牧用地、林業用地、交通用地、水利用地，地目則分屬「田」、「旱」、「林」、「道」、「溜」等，依區域計畫法施行細則規定，這些土地均不能興建一般建築物，更遑論當學校使用，所以建校的首要大事為申請土地變更編定為「特定目的事業用地」，以及申請山坡地開法。

這兩項工作是由台北「江式鴻建築師事務承攬設計，分別撰寫《設校暨變更編定說明書》、《環境說明書》，於民國 78 年 3 月 25 日由教育部轉送內政部營建署及環保署。內政部營建署用地變更審會於當年 6 月 9 日召開，資料初審後於 6 月 16 日召集教育部等單位會勘校地，至 9 月底時即核准校地變更編定為「特定目的事業用地」。不過這項變更後來因學校名稱從「技術學院」改為「人文社會學院」，必須將原用地申請變更使用，因二者建築物及配置均不同，其間又發現一筆未登錄地貫穿校區，必須先登錄為國家所有，然後再向國有財產局辦理購買，一直到民國 83 年 6 月間才獲准變更，84 年 7 月在新竹市地政事務所完成變更登記。

《環境說明書》主要是由開發單位（業主）對山坡地開坡做各種環境評估，包括：

(一) 問題辨識

含影響力的來源與影響的對象，力的來源可細分為整地工程、水土保持工程、建築工程期間因工程設施與施工活動，對環境造成的影響評估；影響的對象有水文破壞、地質災害、景觀破壞、環境污染、生態破壞、氣候改變，以上分析包含自然環境與社會環境兩方面。

(二) 環境因子界定分析

環境因子包括水文破壞、地質災害（重安定性）；環境污染、生態破壞（重健康性）；景觀破壞、氣候改變（重舒適性）。界定分析則是針對開發對所選擇的環境因子是否有利抑有害，以及重要性（或影響度）的分析。經過學理分析後，須對山坡地開發在施工及運轉（完工後利用）時期對環境影響預先評估，內容包括物理化學環境、生物環境、社會經濟環境三部分。在物理化學環境方面，包括空氣品質、噪音、振動、水文與水質、廢棄物、氣候、地形地勢；生物環境方面，包括動物、植物；社會經濟環境方面，包括土地利用、交通、人口、社會經濟、景觀等。最後則針對上述學理上、實務上所做評估，提出減輕對環境不利影響分案，以及整個開發案中詳細的水土保持計畫。³⁰

當新竹市政府接到玄奘技術學院所提山坡地開發申請及環境說明書後，立即由工務局協調各相關單位，組成「山坡地開發審查小組」，從民國七十八年十月開始，到八十年四月底，審查小組共開了五次審查會，歷次審查會的時間及意見如下表：

³⁰ 本文以江式鴻建築師事務所，《玄奘技術學院環境說明書》為例，民國 78 年。第二部份，頁 1-12。

時間、會期	審 查 意 見	備 註
8 年 10 月，第一次審查會	<p>一、須補國有財產局土地（香山坑段 711-8 地號）。³¹</p> <p>二、廢溜需農業局同意（香山坑段 229-2、246 地號）。</p> <p>三、補軍事設施（碉堡）廢棄證明書。</p> <p>四、增設污水處理廠。</p> <p>五、邊坡穩定分析及擋土牆設計，因委員各持不同意見待協調。</p>	決議自民國 78 年 10 月起至 79 年 5 月，選舉期間不開審查會。
79 年 7 月，第二次審查會	<p>一、已取得國有非公用山坡地同意合併開發契約書。³²</p> <p>二、原溜 229-2 以水池代替，計畫容量 600 立方公尺。</p> <p>三、原溜 246 地號水池加以浚深並築護岸，計劃容量 1,000 立方公尺。</p>	
79 年 10 月，第三次審查會	<p>一、回填土區建築物安全性需檢討。</p> <p>二、已取得陸軍後勤司令部工兵署函，准予自行拆除各碉堡。³³</p>	
79 年 11 月，第四次審查會	<p>一、已取得新竹市政府同意將溜 229-2、246 地號土地，於雜項工程中依山坡地開發計畫書之決議辦理完成並勘</p>	

³¹ 本筆土地原為未登錄地。

³² 國有財產局，民國 79 年 4 月 23 日，國地山開字第 005 號函。

³³ 陸軍後勤司令部工兵署，79.09.25（79）准湖 14764 號函。

	驗符合後廢溜。 ³⁴ 二、須進行填土區沉陷量分析。	
80年1月，第五次審查會	各項審查及追蹤事項均符合規定，審查原則通過。	

玄奘校地山坡地開發歷經五次審查後，新竹市終於在民國 80 年 4 月 25 日，同意玄奘校地之山坡地開發，並經公告一個月無人提出異議。公告期滿，玄奘文教基於立即委託承攬校地開發的「金祥營造公司」向新竹市政府申請雜項工程執照，當年六月取得雜項執照，至民國 81 年 8 月 26 日，校地開發整地工程正式展開，由創辦人了中長老主持動土儀式，³⁵至 12 月底完成，次年 1 月下旬，獲新竹市政府發給雜項使用執照。整地工程進行期間，玄奘文教基金會執行了中長老每週二、五定期到校地主持工程會報，瞭解工程進度與遭遇問題。此期間的監工是由兩位義工陳珍德、邱明山居士擔任，兩人任勞任怨、全力做好把關，對玄奘建校貢獻良多。

玄奘校地申請山坡地開發時間，在法規上適用「加強推動環境影響評估方案」的規定，只需實施一階段的水土保持及環境影響評估審查，省略「環境影響評估法」中第二階段的繁雜手續，無形中也讓建校時程加快不少。不過，依據「加強推動環境影響評估方案」的規定，新竹市環保局基於職責，每年均實施定期或不定期追蹤檢查，如有民眾檢舉時則將成列管案件，另學校籌備處亦每年定期申報執行情形。由於玄奘建校，創辦人了中長老一直主張依法行事，故在土地、建築、行政等各方面均依照相關法規辦理，這種方式雖然花時間，但也是後遺症最少的，也因此，玄奘未曾

³⁴ 新竹市政府，79.10.19，(79)府工土字第 45820 號函。

³⁵ 《玄奘月刊》第 1 期，民國 82 年 1 月 20 日，第一版。

發生損鄰糾紛，也一直與當地社區維持良好關係。

校地完成開發，理應繼續進行校舍建築，未料此期間教育部政策大轉彎，放寬以往新設大學規定須以醫學院、工學院、技術學院名義申請，改為完全不設限，人文社會學院亦可做為新設學校名稱。玄奘技術學院董事會於第一屆第二次董事會議，通過改設「玄奘技術學院」為「玄奘人文社會學院」，³⁶並經教育部核准。由於學校性質改變，原先內政部區域計畫委員會核定之容積率、建蔽率計算及校舍位置均要加以調整，並依規定重新送審，此次送審因「環境影響評估法」、「水土保持法」立法通過，內政部區域計畫委員會要求以「環境影響評估法」內容規範，校方重新撰寫《環境說明書》，比較「技術學院」與「人文社會學院」兩種性質校舍建築對環境影響的不同，並提出減輕對環境不利影響方案，至民國 83 年 6 月 30 日才通過。

四、校舍興建之工程

玄奘的校舍建築，可分為地質改良、主體建築工程、周邊工程三部分來說明：

（一）在地質改良方面

玄奘校地在開發期間，欲將高低不平的山丘整平，所以會有挖掘與填土兩項工程，造成日後建築基地上有「挖方」與「填方」下沉係數不同的問題，如果在建築工法上不採用「閘基式」工法，則須考量先對地質進行改良，以免日後建築物產生不均勻下沉的困擾。因玄奘於民國 82 年初已取得雜項使用執照，進行地質改良不必申請，84 年 1 月初，首先針對首批

³⁶ 玄奘技術學院董事會第一屆第二次董事會議記錄，民國 81 年 1 月 27 日。

興建的三棟大樓：行政大樓、教學大樓南樓³⁷、教學大樓北樓³⁸進行地質鑽探，分析地質結構及挖方或填方的分布情形，然後對採用傳統工法部分提出地質改良計畫。經地質鑽探得知，行政大樓、教學大樓北樓地基為挖方與填方各佔一半，教學大樓南樓地基全部位於挖方，且地基岩盤為較堅硬的頁岩。依曾永有建築師的建議，行政大樓採用「閘基式」工法，將基地挖掘出與建物主體相同重量的土石，這種工法不會因建物存在增加基地的負擔，日後也不會有沉陷問題，可以不用地質改良；教學大樓南樓全部地基在挖方，且地基岩盤為較堅硬的頁岩，日後不會產生不均勻下沉問題，亦可不做地質改良；教學大樓北樓地基為挖方與填方各佔一半，為避免日後產生不均勻下沉問題，可用埋設「預壘樁」的方式進行地質改良。

教學大樓北樓埋設「預壘樁」是從民國 84 年 2 月開始，其機具類似鑿井機，當大口徑鑽頭深入地下直到岩盤時，可同時將藥劑灌注到地基裡，藥劑與土石混合後，形成堅硬無比的地樁，由於大口徑地樁深植，原鬆軟土質受到擠壓可產生夯實的效果，達到地質改良的目標。將來整棟大樓的地樑與柱子均建在這些地樁上，由於地樁直接貼在岩盤，所以建築物不用擔心土石滑走或不均勻下沉，若遇地震，這種工法較符合力學原理，對建築物安全亦較有保障。在地質改良期間，玄奘校地每天有數組機具進行操作，工程在是年 5 月中完竣。

（二）主體建築工程

雖然說鋼筋混凝土（RC）建築的使用年限為 55 年，但在世界各地，超過百年的古建築物數量仍然很多，而學校教育本身是「百年樹人」的工作，建校者無不期望學校在一百年後，能夠成為世界級的名校，同時存在

³⁷ 開學後稱「妙然大樓」。

³⁸ 開學後稱「廣欽大樓」。

建校初期的建物，成為後代師生心中的精神座標，故對校舍建築無不全力以赴，不但在造成上要有特色，同時在結構上要能屹立於百年以上。

玄奘初期建築主體工程包括行政大樓（面積 15,662 平方公尺）、教學大樓南樓（面積 4,253 平方公尺）、教學大樓北樓（面積 4,253 平方公尺）、學生宿舍（面積 12,340 平方公尺，分三期施工）。其中前三棟是由曾永有建築師設計監造、金祥營造公司承建；學生宿舍由林世華建築師設計監造、長亨營造公司承建；由黃運喜老師、陳珍德居士、楊富成組長、鄒正南先生擔任建築結構或水電等監工職務。前三棟大樓工程從民國 84 年 6 月 1 日舉行簡單的動工儀式開始，一直進行到 86 年 9 月開學前夕；學生宿舍則從民國 86 年 1 月開工，到 9 月底完成第一期工程，二者是建校時期最大的工程。

建築主體工程的營建，以「按圖施工」為原則，由建築師、營造廠、學校籌備處監工人員、工程小包及技術人員各分別擁有「平面圖」、「結構圖」、「水電圖」及「標準施工規範說明」。首先在材料上，由營建廠的工地主任依建築師設計之材料規格、數量向廠商訂貨，有些貨品如鋼筋需附原子能委員會檢測報告，證明非幅射鋼筋，或拉力檢測，看是否達到標準；預拌混凝土需附氯離子檢驗報告，證明非供應海砂等；技術人員人員則由營造廠自行尋找中、下包等協力廠，負責各部門的施工。建築師（或其事務所專業人員）與學校監工人員則在工地現場進行工程品質控管，一般而言，監造或監工僅依模板、鋼筋、水電、灌漿、裝修等工程進行重點式抽查，如於灌漿（預拌混凝土澆注）前，依材料（廠牌、規格、數量）、技術（含工法、規範）、現場（垃圾清理、天候）進行檢測，如有不合要求，則請營造廠改善至合格才進行灌漿，為使日後學校建築更堅固耐用。

營造廠按合約規定，於灌漿完畢後請款，籌備處則依內部規定，在監工人員、工務人員簽章後送交玄奘文教基金會付款。另依建築法規，營造

廠需在每一層樓灌漿前向地方政府建管單位報告，灌將後提出該層樓完工報告。同時要對混凝土試體進行抗壓測試，當試體培養到法定時間，營造廠由學校監工人員陪同到中華工學院或交通大學進行測試，測試報告須繳交業主存查。

為加速建校腳步，由學校籌備處、建築師、校方建築顧問、營造廠所組成的工程會議，每週固定舉行一次，配合學校將來使用需求，進行建築工程變更確認，玄奘文教基金會創辦人及中長老亦每週固定到校區巡視一次，解決現場諸多問題；從每日營造廠的「工地日報表」、學校籌備處的「監工日報表」所彙整出來的問題及解決方案，亦於此時向執行長彙報。

（三）周邊工程

包括校外的路燈、學校路標；校內的道路、污水處理池、停車場、校園景觀、路燈、管線等工程。由於周邊工程施工範圍廣泛，行政繁瑣，以下僅就校園景觀加以敘述。

在校園景觀方面，創辦人了中長老對禪理體悟深刻，並以「綠化、美化、淨化」為未來校園設計的基準，所以對與校園景觀有關的一切設施，長老都經深思熟慮，並與籌備處溝通協商後才定案。如各棟建築外表二丁掛磁磚的顏色，從民國 85 年年初的工程會議討論開始，到民國 86 年年初定案為止，了中長老將從廠商提供各種形式、色澤樣品，以一米見方大小型式懸掛辦公室，徵詢無數訪客的意見，最後決定以暗紅色系入選，果然這一選擇，在建築主體貼上磁磚後，配合整個青山白雲景觀，顯得莊嚴大方，許多外來客人到校眼睛均為之亮麗。

另校園中如大小電杆林立、電線纏繞，有如盤絲洞一樣，無論學校如何致力於造景，成效終將大打折扣。玄奘建校時間較晚，公共工程共同管道及地下化的觀念，已深為國人熟悉與接受，所以在校園景觀設計時已決

定所有管線地下化，並以「強電」、「弱電」分離的方式規畫，此方式讓建校完成後的校園，顯得格外的清淨。

校園景觀的設計中，種植花草樹木具有畫龍點睛的效果，也是玄奘校地造景中難度較高的一項挑戰。在校地的整地過程中，曾將山坡地的表土層整個剷除，整地完成後的地表已是原來地層中間的土石，不具任何養分，不利於植栽，另則玄奘校地距離台灣海峽很近，從宿舍即可眺望海邊，夏季海風帶來高度鹽分；由於地勢高，且校門口朝向東北方，冬季東北季風直撲而來，這些因素造成學校在建校期間，所種植的樹木存活率不高的原因。在周邊工程進行階段，一些園藝專家如顏啟元、黃建隆等居士大德，建議學校多種存活率高且不易有病蟲害的樟樹，期望在最短期內可綠意成蔭；另創辦人了中長老鑑於玄奘是集合佛教界緇素四眾弟子的力量所興建，具有「覺悟」意義的菩提樹具有相當的代表性。

幾經討論，決定在環校道路、行政大樓前道路路旁，以種植樟樹為主；兩棟教學大樓前後的道路，則全部種植菩提樹；在運動場外圍，考慮防風的需要，在整地完成後就種植各種不同品種的榕樹，並形成樹籬。花草方面，在兩棟教學大樓前道路旁的自然邊坡以種植美觀、易長的蟋蟀菊，現校園內終年可看到這種黃花綠草式的植物；行政大樓兩側邊坡則種植杜鵑花，在淡淡的三月天中杜鵑傳情，別有風味；在污水處理池邊則以人工造景方式，遮去硬梆梆的建築怪物，取代以賞心悅目的江南園林建築，此慧心巧思贏得許多人士的讚賞。

五、結語

「十年樹木，百年樹人」，教育事業是民族文化發展中最重要的一環，教育事業的興衰關係整個國民素質的良窳，以及社會文化的進步與否。結合海內外佛教資源設立的玄奘大學，是佛教界繼華梵、慈濟、南華

等大學院校後所成立的第四所大學，玄奘建校歷經十年（1987-1997）始克其功。玄奘建校之所以拖延，土地、資金、人才是三個關鍵，而土地問題可說具有關鍵的地位，首先是尋找適合的校址，尋尋覓覓的找了許多地方，若非位置不宜，則為價格昂貴，超過學校所能負擔範圍，或為無法開發的軍事管制區、集水區等土地，因此耽誤一些時日。等到覓妥校地後之申請開發與變更使用地類別，因從「技術學院」改為「人文社會學院」，致內政部區域計畫委員會重新審查，因此又耽誤了一些時日。等到土地使用地類別變更，到了申請建照，又因「環境影響評估法」通過，增加許多環保規畫與執行項目，申請建造執照又因此拖延。

在校舍建築方面，牽涉到地質改良，不同大樓間之工法的差異，籌備處監工人員與營造廠商的互動，與政府各級單位的關係，周邊工程的施工，睦鄰政策的實施等，土地與建築陷入僵局，經費又不足，佛教界與社會上各種不利流言相傳，許多人對玄奘能否立案招生抱持懷疑態度，也影響到人才的投入。這些對於參予建校的籌備處同仁而言，可說是摸著石子過河，邊做邊學，所幸最後都克服了所有的困難，玄奘終於在民國 86 年 3 月 25 日通過教育部的審查，同意在同年 8 月 1 日正式成立。

「法不孤起，仗緣方生」，玄奘從開始籌設到立案招生，都是在與眾生結緣，對於社會大眾的護持感銘在心，正如執行長了中長老在創校開學典禮所言，凡對玄奘護持者，都是玄奘的創辦人。謹以本文的撰寫，為玄奘建校留下時代的見證。

參考書目

一、古籍

宋·元照，《四分律行事抄資持記》卷下，〈釋導俗篇〉，《大正藏》冊 40。

唐·慧立本、彥棕箋，《大慈恩寺三藏法師傳》卷三，《大正藏》冊 50。

二、專書

唐·圓仁，《入唐求法巡禮行記》卷二，臺北：文海出版社，1976 年。

中國佛教會文獻編審委員會，《中國佛教會第六屆會議紀錄》，臺北：中國佛教會文獻編審委員會，2010 年。

中國佛教會文獻編審委員會，《中國佛教會第九屆會議紀錄》，臺北：中國佛教會文獻編審委員會，2010 年。

中國佛教會文獻編審委員會，《中國佛教會第十屆會議紀錄》，臺北：中國佛教會文獻編審委員會，2010 年 4 月。

張綉玲，《新竹市佛門人物》，新竹：財團法人新竹市文化基金會，1997 年。

闕正宗，《中國佛教會在臺灣——漢傳佛教的延續與發展》，臺北：中國佛教會，2009 年。

財團法人玄奘文教基金會編，《私立玄奘人文社會學院籌設計畫書（修訂本）》，臺北：財團法人玄奘文教基金會，1994 年 12 月。

江式鴻建築師事務所，《玄奘技術學院環境說明書》，民國 78 年。

三、論文

了中法師，〈籌設佛教大學工作報告書〉，《獅子吼》月刊第 27 卷 3 期，民

國 77 年 3 月，頁 48。

黃運喜，〈佛教在臺灣創辦大學之理念與實務經驗——以玄奘大學為例〉，
《人間佛教的思想與實踐學術研討會論文集》，北京：中國社會科學
院世界宗教研究所，2005 年 9 月，頁 1-13。

黃運喜，〈中佛會於玄奘大學〉，《中國佛教會復會 60 週年學術研討會論
文集》，臺北：中國佛教會，2007 年 7 月，479-492。

黃運喜，〈玄奘大學與在地社區之互動〉，《竹塹文獻》第 59 期，2015 年 7
月，頁 48-55。

鍾智誠，〈中國佛教會與臺灣高等教育發展：以玄奘大學為例〉，《臺灣佛
教的歷史與人物》，嘉義：國立中正大學歷史系暨研究所，2019 年 7
月，頁 214。

鍾智誠，〈中國佛教會與臺灣高等教育發展：以玄奘大學為例〉，《臺灣佛
教的歷史與人物》，嘉義：國立中正大學歷史系暨研究所，2019 年 7
月，頁 211-244。

四、期刊、檔案

中國佛教會編，《中佛會刊》第 38 期第一版，民國 74 年 11 月 20 日～《中
佛會訊》第 46 期第一版，民國 75 年 8 月 1 日。

《玄奘月刊》第 1 期，民國 82 年 1 月 20 日。

《東方雜誌·教育》第一卷第三期，上海：商務印書館，光緒 30 年（1904
年 3 月），頁 71-72。

中國佛教文化教育基金會奉教育部，民國 76 年 8 月 26 日，台（76）社字
第 39371 號函。

中國佛教文化教育基金會奉教育部，民國 83 年 5 月 17 日，（83）社 25266
號函。

國有財產局，民國 79 年 4 月 23 日，國地山開字第 005 號函。

陸軍後勤司令部工兵署，79.09.25（79）淮湖 14764 號函。

新竹市政府，79.10.19（79）府工土字第 45820 號函。

玄奘技術學院董事會，〈玄奘技術學院董事會會議紀錄〉，民國 81 年。

中國佛教文化教育基金會，〈中國佛教文化教育基金會董事會會議記錄〉，
民國 77 年。

（責任編輯：莊翠華）