



元利建設企業股份有限公司取得社團法人中國國民黨
國家發展研究院前中興山莊土地

聽證會

國立高雄第一科技大學科技法律研究所 廖欽福 教授

2017. 08. 30

爭點

- 元利建設企業股份有限公司是否**無正當理由**以**顯不相當對價**自社團法人中國國民黨取得國家發展研究院臺北市文山區華興段一小段440地號等土地？

國發院土地案 黨產會重啟調查



國發院原地主葉頌仁去年十月向黨產會檢舉，指國民黨「強奪民地」六十多年，黨產會允諾立案調查，近日決議於五月召開聽證會程序追查。(資料照)

國發院土地案國民黨重啟調查

【本報記者林美華／台北報導】行政院黨產會昨重啟調查國發院土地案！國發院原地主葉頌仁去年十月向黨產會檢舉，指國民黨「強奪民地」六十多年，黨產會近日決議於今年五月召開聽證會程序追查，協助人民爭取權利回復；若查明國民黨知悉藉由民力，以一黨不相當對價，向人民取得國發院土地，黨產會可依法一要求國民黨賠償，並對其究責。

黨產會五月開聽證會追查

由於葉家過去控告國民黨要求重啟追討，該案也將成為黨產會非特處理司法判決確定之案件，黨產會委員強調，「黨產條例」立法後，可對黨產法律已確定，並涉及政黨不當取得財產之案件重新檢驗，交與司法制度暫時對制價上的限制，讓司法無法處理的案件變成可能，但不會對法秩序造成破壞。

該委員指出，葉家當時是否受到國民黨脅迫，不是黨產會調查時唯一決定要素，重點要回到黨產條例，黨產案中是否有一點不相當對價一的情況，「但國發院案到底證據呈現多少，還是未定之天」。

首格處理司法判決確定案

位於北市木柵的國發院，前身為國民黨一九五三年設立的革命實踐研究院，為不當黨產的指標性案列。前地主葉中川之子葉頌仁曾投書國民黨及向國民黨開地的建商，指控國民黨在一九六四年挾黨國一家強占土地，會迫葉中川賣地予國民黨，該請以重土地收購價七八百

六萬元。不過，甘之地段二〇〇七年判決認為，葉頌仁指控國民黨挾黨國一家，行白色恐怖之威嚇等，「雖有部分事實」，但查現應就各個具體事件逐一審酌，不統一概而論；法院也認為，葉頌仁未能提出證據證明國民黨知悉葉中川賣地，致後利他收買，全案在二〇一一年三審定讞。

不當黨產條例去年八月公佈後，葉頌仁即赴黨產會檢舉，並出具自地產及繳稅等證明，控指國民黨非自持地，早年即強逼父親賣地，將八千三百多坪的私有土地登記過戶給國民黨，業並指控國民黨強逼父親簽下當時公告地價八十分之一，總額十九萬一千一百元，平均每坪五元的低價訂定買賣契約。當時周遭行情的每坪四百元，由於父親不願購買，國民黨遂進行賄賂賄賂，並在法院提存十分之一，總額一萬九千元的佣金，父親認為價格不合理未領一毛錢，這塊地就被白白搶走。

將釐清有否顯不相當對價

黨產會允諾立案調查，黨產會委員表示，黨產條例給予政黨以顯不相當對價或無價方式，不當取得財產的情況。一個轉型正義的救濟途徑，例如，德國曾有案例，在納粹執政時代，即使是有合法契約的資產，只要當事人被認定是某種類型受害者，甚至可能解釋為契約無效。

國民黨文傳會副主委胡文琦表示，可理解地主因私人利益，在此時做這動作，有證據即可拿出來，一切依法行政，但希望黨產會不要一直拿陳年舊案來炒飯炒粉。(相關新聞A2)

國發院土地交易案 明開聽證會20170829

- 為讓外界了解國發院土地當初交易狀況，元利公司罕見在30日聽證會前公開發布聲明稿。副總吳麗謹針對調查報告提出**三點聲明**：首先，當時該土地每坪取得成本為33萬元，若加計都市計畫審議變更等支出費用，**每坪土地成本約46萬元而非26.5萬**。其次，該案聽證會即將於明日召開，在聽證程序未完成前，**不應先入為主、未審先判**，致使黨產會委員與社會大眾對本案有所誤解。
- 元利公司副總吳麗謹表示，針對25日黨產會發布國發院土地交易案調查報告一事，每坪交易成本約26.5萬元，其實明顯有誤。她進一步指出，當初購地前曾進行周邊土地價格調查，距離國發院100公尺的區域內，台銀在2005年4月時曾標售該區域土地，每坪土地標脫價格約33.16萬元，並以該標脫價格當作國發院土地交易案參考，最終與國民黨拍定以42.5億元成交。
- 但該案還有土增稅問題，當時預估土增稅額約9.4億元，由國民黨負擔4.2億元、元利建設則自行吸收5.2億元，故整體實際取得土地成本為47.7億元，換算每坪單價約33萬元，而非調查報告提及的26.5萬元。
- 吳麗謹強調，台灣是一個民主法治社會，該案司法機關甫於2011年完成三審判決定讞，均認定該案交易過程沒有疑慮。

國發院土地單價過低 元利喊冤

2017年08月29日 04:10 藍紅書 / 台北報導

A A A



元利建設計算國發院土地實際取得成本

內容	金額
標售價金	42.5億元
土地增值稅計存	7.8億元(元利負擔部分)
行政區變更保護區私地主價購費用	5.1億元
學校用地私有地徵收補償費用	1.073億元
北側道路開闢費用	0.35億元
捐贈1650平方公尺樓地板之公益設施	2.5億元
無償提供保護區內土地供台北市政府無償使用15年	3.75億元
總計	66.87億元
資料來源：元利建設	製表：藍紅書

元利建設計算國發院土地實際取得成本

憲法上財產權的保障與限制

- **司法院釋字第747號**
- 憲法第15條規定人民財產權應予保障，旨在**確保個人依財產之存續狀態，行使其自由使用、收益及處分之權能**，並免於遭受公權力或第三人之侵害，俾能實現個人自由、發展人格及維護尊嚴。
- **司法院釋字第751號解釋**
- 憲法第15條規定人民之財產權應予保障。然國家為維持社會秩序、增進公共利益之必要，於**不違反憲法第23條比例原則之範圍內，非不得以法律對人民之財產權予以限制。**

• 財產權保障 vs 公共利益

政黨及其附隨組織不當取得財產處理條例

- 按法治國之基本理念乃在於透過「以法而治」之**形式意義法治國**概念，進而遂行「價值判斷」、「法律目的」為內涵之**實質意義法治國原則**，以追求實質正義。
- 根據實質法治國原則，對於政黨之規範，應以**自由民主憲政秩序**為根本價值。
- 本條例旨在調查及處理政黨於威權體制下所取得之財產，爰參考監察院調查報告所列財產取得之情形，並依據實質法治國原則，斟酌**現代民主法治國家政黨應有之地位與功能**，定義本條例所稱應返還所取得之財產係指政黨違反政黨本質或其他民主法治原則所取得之財產，或使其附隨組織取得之財產。

政黨及其附隨組織不當取得財產處理條例第 1 條

- 為調查及處理政黨、附隨組織及其受託管理人不當取得之財產，建立政黨公平競爭環境，健全民主政治，以落實轉型正義，特制定本條例。
- 民國 105 年 08 月 10 日 第 1 條 立法理由
- 一、揭示立法目的。
- 二、現代民主政治係以政黨政治方式呈現，各政黨之自由、正當發展必須給予保護。
- 為使各**政黨維持競爭之機會均等**，須保障各政黨具有在平等基礎上從事活動之權利。
- 是以，為建立**政黨公平競爭環境**，並健全民主政治，爰以特別立法方式制定本條例調查及處理於解嚴前成立之政黨及其附隨組織取得之財產，以**實現政治公平競爭之立足點平等**，落實**轉型正義**。

政黨及其附隨組織不當取得財產處理條例第 1 條

- 三、依監察院中華民國九十年四月六日函送行政院之調查意見指出，過去威權體制下，
- 政黨將原屬國家的財產移轉登記為該黨所有，或接受各級政府機構無償贈與土地及建築物，係**訓政、戒嚴時期、動員勘亂時期，以黨領政，黨國不分時代之現象，不符實質法治國原則之要求。**
- 惟如依現行法律規定請求政黨返還，基於法律安定之考量，或已罹於時效或除斥期間已經過，且可能涉及第三人已取得權益之保障，均有其困難，爰有以**特別立法方式**，妥為規範處理政黨黨產之必要性。

政黨及其附隨組織不當取得財產處理條例第 6 條

- 經本會認定屬不當取得之財產，應命該政黨、附隨組織、受託管理人，或**無正當理由以無償或顯不相當對價**，自政黨、附隨組織或其受託管理人**取得或轉得之人**於一定期間內**移轉**為**國有、地方自治團體**或**原所有權人**所有。
- 針對依前條推定為不當取得之財產，如未能證明其係合法取得且符合實質法治國原則，則該等財產即屬不當，本會應**課予**該政黨、附隨組織、受託管理人或無正當理由以無償或顯不相當對價，自政黨、附隨組織或其受託管理人**取得或轉得之人**，於一定期間內負有移轉之**義務**，並賦予其**法律效果**，爰於本條第一項明定之。又本項應移轉地方自治團體之財產，以該政黨原由地方自治團體取得之不動產為限，併予敘明。如係取自我國人民或團體者，應移轉為原所有權人所有。

政黨及其附隨組織不當取得財產處理條例第 6 條

- 前項財產移轉範圍，以移轉時之現存利益為限。
- 但以不相當對價取得者，應扣除取得該財產之對價。
- 財產應移轉之範圍，因時空環境的轉變，為符合公益及公平，爰明定第一項之財產以**移轉時之現存利益**為範圍。
- 上開所稱現存利益，包括原不當取得財產變形後之**代替物**在內。
- 但政黨、附隨組織、受託管理人以不相當對價取得者，或無正當理由以顯不相當對價取得或轉得之人，**應扣除取得該財產之對價**，始屬合理。

政黨及其附隨組織不當取得財產處理條例第 6 條

- 第一項規定之財產，如已移轉他人而**無法返還**時，應就政黨、附隨組織、其受託管理人或無正當理由以無償或顯不相當對價，自政黨、附隨組織或其受託管理人取得或轉得之人之其他財產**追徵其價額**。
- 又第一項不當取得財產，如因該財產已移轉他人，無法依第一項規定方式處理，爰於第三項明定應就應返還者之其他財產追徵價額。

立法過程的考察

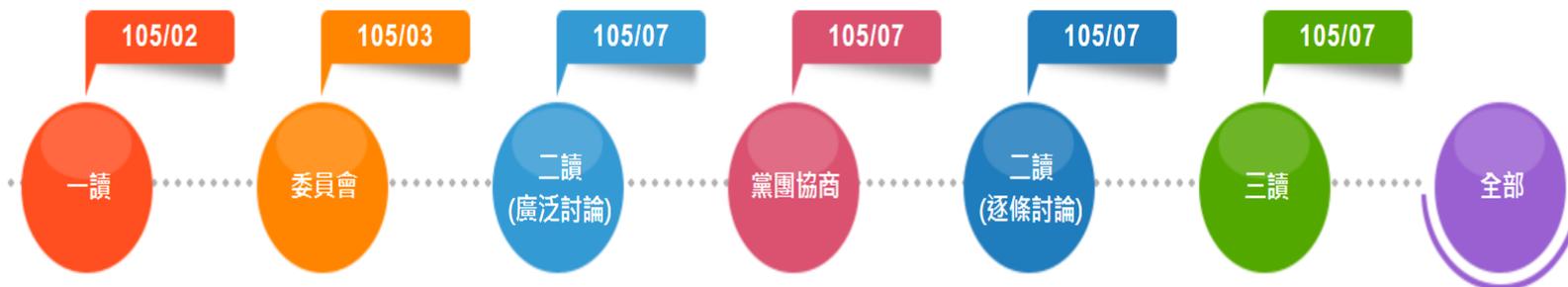
立法歷程

政黨及其附隨組織不當取得財產處理條例(01853)

▶ 三讀日期：1050725

▶ 審查委員會：內政 財政 司法及法制

▶ 公布日期：1050810



進度	會議日期	立法紀錄	主提案	關係文書
一讀	1050226	105卷2期4299號 1-2頁	葉宜津	 (提案)
一讀	1050226	105卷2期4299號 2-2頁	黃偉哲	 (提案)
一讀	1050226	105卷2期4299號 2-2頁	鄭寶清	 (提案)
一讀	1050226	105卷2期4299號 2-2頁	陳亭妃	 (提案)
一讀	1050226	105卷2期4299號 5-5頁	鄭運鵬	 (提案)



案由：本院內政、財政、司法及法制三委員會報告併案審查委員葉宜津等 30 人、委員黃偉哲等 19 人分別擬具「不當黨產處理條例草案」、委員鄭寶清等 42 人、委員鄭運鵬等 16 人分別擬具「政黨不當取得財產處理條例草案」、委員陳亭妃等 20 人、委員高志鵬等 21 人、委員賴瑞隆等 18 人分別擬具「政黨及其附隨組織取得財產清查及處理條例草案」、國民黨黨團擬具「政黨財產監督管理條例草案」、委員林俊憲等 17 人擬具「不當黨產取得處置條例草案」、時代力量黨團擬具「政黨及其附隨組織不當財產處理條例草案」及親民黨黨團擬具「政黨及其附隨組織財產調查暨處理條例草案」案。



第五條 無法自行舉證並經本會委員會決議認可之政黨或其附隨組織財產，應命該政黨於一定期間內移轉為國有或地方自治團體所有。

前項財產，因信託關係登記為第三人所有或由第三人持有者，亦適用之。

前二項財產移轉範圍，以移轉時之現存利益為限。但政黨以不相當對價取得者，應扣除取得該財產之對價。

非經本會委員會決議認可且無法移轉為國有或地方自治團體之所有政黨及其附隨組織財產，應就政黨之其他財產追徵其價額。

經委員會以公開聽證程序，認定屬政黨不當取得財產之處理方式。

第六條 善意第三人於前條應移轉為國有或地方自治團體所有財產上存有之租賃權、地上權或抵押權等權利，不因此受影響。

善意第三人之權益保障。

第五條 無法自行舉證並經本會委員會決議認可之政黨或其附隨組織財產，應命該政黨於一定期間內移轉為國有或地方自治團體所有。

前項財產，因信託關係登記為第三人所有或由第三人持有者，亦適用之。

前二項財產移轉範圍，以移轉時之現存利益為限。但政黨以不相當對價取得者，應扣除取得該財產之對價。

非經本會委員會決議認可且無法移轉為國有或地方自治團體之所有政黨及其附隨組織財產，應就政黨之其他財產追徵其價額。

第六條 善意第三人於前條應移轉為國有或地方自治團體所有財產上存有之租賃權、地上權或抵押權等權利，不因此受影響。

經委員會以公開聽證程序，認定屬政黨不當取得財產之處理方式。

善意第三人之權益保障。

第6條

(照委員李俊俤等十五人修正動議通過)

第六條 經本會認定屬不當取得之財產者，應命該政黨、附隨組織或其受託管理人於一定期間內移轉為國有、地方自治團體或原所有權人所有。

前項財產移轉範圍，以移轉時之現存利益為限。但政黨、附隨組織或其受託管理人以不相當對價取得者，應扣除取得該財產之對價。

前條第二項規定之財產，經本會認定屬不當取得之財產者，如已移轉他人而無法返還時，應就政黨、附隨組織或其

國民黨黨團提案：

第十條 本條例施行前，政黨有違反法律或以無償、交易時顯不相當之價額取得之財產，原權利人或機關團體因時效消滅不能主張者，得於本法施行後二年內，依各該相關法律規定請求返還。

前項應返還之財產，如已移轉他人而無法返還時，原權利人或機關團體得請求返還相當之價金。其價額之計算，依取得財產時價額乘以物價指數變動率定之。

.....

第十一條 本條例施行前政黨取

委員葉宜津等 30 人提案：

第五條 經政黨財產調查及處理委員會（以下簡稱本會）認定屬政黨應返還所取得之財產者，應命該政黨或其附隨組織於一定期間內移轉為國有或地方自治團體所有。

前項應返還所取得之財產，因信託關係登記為第三人所有或由第三人持有者，亦適用之。

前二項財產移轉範圍，以移轉時之現存利益為限。但政黨或其附隨組織以不相當對價取得者，應扣除取得該財產之對價。

國民黨黨團提案：

第十條：

一、為促進政黨政治之良性發展，建立政黨間公平競爭之政治環境。政黨若於本條例施行前，擁有違法取得或以無償及顯不相當之價額取得之財產，基於公平正義及民主法治國原則，政黨應返還該財產於原權利人或機關團體。

二、對於政黨不當取得之財產，原權利人固因本條規定，有返還請求權。惟若請求之標的，業經合法處分，已無法返還，對原權利人而言，似欠公允。因此，為積極落實本條之立法

受託管理人之其他財產追徵其價額。

得之財產，主管機關認有爭議之虞者，應移請監察院調查之。

監察院為前項調查，準用監察法相關規定辦理。

監察院認定前項政黨財產取得不當者，該政黨應於二年內返還原權利人或機關團體，原權利人或機關團體亦得依前條規定請求返還。

時代力量黨團提案：

第十八條 本會得就經認定為不當取得財產，對政黨及其附隨組織為命令返還之處分。

前項處分，對因信託、借名或其他類此之關係而為政黨或其附隨組織持有不當取得財產或登記為所有之第三人，亦得為之。

政黨或其附隨組織於中華民國九十年四月六日後，以無償或顯不相當對價處分且經認定為不當取得財產，本會於無從命令返還時，得為追徵價額之處分。

依前三項規定返還之財產及追徵之價額，收歸國有。但該財產原自地方自治團體取得

前條第二項規定之財產，經本會認定屬政黨應返還所取得之財產者，應就政黨或其附隨組織之其他財產或惡意、可得而知之財產處分相對人追徵其價額。

凡經國家單位曾公布可能屬政黨應返還所取得之財產，亦經本會認定為所應返還所取得之財產者，其處分相對人推定為前項之惡意或可得而知。

委員黃偉哲等 19 人提案：

第五條 經政黨財產調查及處理委員會（以下簡稱本會）認定屬政黨應返還之財產者，應命該政黨或其附隨組織於一定期間內移轉為國有或地方自治團體所有。

前項應返還之財產，因信託關係登記為第三人所有或由第三人持有者，亦適用之。

前二項財產移轉範圍，以移轉時之現存利益為限。但政黨或其附隨組織以不相當對價取得者，應扣除取得該財產之對價。

依本條第一項規定應移轉為國有之財產，行政院應設置

意旨，政黨應返還之財產，因處分而無法返還時，則政黨應返還該財產之相當價額予原權利人，以為衡平。

第十一條：

- 一、明定本條例施行前政黨取得財產有爭議者，主管機關應移送監察院調查。
- 二、經監察院認定為不當黨產者，政黨負有還義務，原權利人或機關團體亦得主張請求返還。

時代力量黨團提案：

- 一、針對經本會認定為不當取得之財產，本會應課予該政黨或其附隨組織於一定期間內負有返還之義務，爰於本條第一項明定之。
- 二、另經本會認定屬政黨不當取得之財產，若因信託關係登記為第三人所有或由第三人持有者，亦適用第一項命令返還之義務，爰於第二項明定之。
- 三、又政黨或其附隨組織於中華民國九十年四月六日後，以無償或不相當對價處分其財產者，依第十一條第一項規定推定

推定惡意或可得而知

黨或其附隨組織以不相當對價取得者，應扣除取得該財產之對價。

前條後段之財產，經認定屬政黨不當取得之財產者，應就政黨或其附隨組織之其他財產追徵其價額。

委員高志鵬等 21 人提案：

第五條 經政黨財產調查及處理委員會（以下簡稱本會）認定屬政黨應返還之財產者，應命該政黨或其附隨組織於一定期間內移轉為國有或地方自治團體所有。

前項應返還之財產，因信託關係登記為第三人所有或由第三人持有者，亦適用之。

前二項財產移轉範圍，以移轉時之現存利益為限。但政黨或其附隨組織以不相當對價取得者，應扣除取得該財產之對價。

委員林俊憲等 17 人提案：

第五條 經政黨財產調查及處理委員會（以下簡稱本會）認定屬政黨應返還之財產者，應命該政黨或其附隨組織於一定期間內移轉為國有或地方自治團

三、至財產應移轉之範圍，因時空環境的轉變，為符合公益及公平，爰明定第一項及第二項之財產以移轉時之現存利益為範圍。上開所稱現存利益，包括原應返還所取得財產變形後之代替物在內。但政黨或其附隨組織以不相當對價取得者，應扣除取得該財產之對價，始屬合理。

四、又政黨或其附隨組織依前條第二項規定推定為應返還所取得之財產，如政黨未能證明其係合法取得且符合實質法治國原則，則該等財產即屬應返還之取得，惟因該財產已減損或滅失，無法依第一項規定方式處理，爰於第四項明定應就政黨或其附隨組織之其他財產追徵其滅失或減損財產之價額。

五、另依法律不保護惡意原則，前條第二項之處分相對人，若其係惡意或可得而知，則亦不受保護，可就其追徵價額。為免認定上困難，凡經國家單位曾公布為可能屬政黨應返還所取得財產，其處分相對人均推定為惡意或可得而知。

第7條：善意第三人之保護

註 87

(照委員李俊偲等十五人修正動議通過)
 第七條 善意第三人於前條應移轉為國有或地方自治團體所有財產上存有之租賃權、地上權、抵押權或典權等權利，不因此而受影響。

親民黨黨團提案：

第六條 善意第三人於前條應移轉為國有或地方自治團體所有財產上存有之租賃權、地上權或抵押權等權利，不因此受影響。

委員葉宜津等 30 人提案：

第六條 非因自己過失之善意第三人於前條應移轉為國有或地方自治團體所有財產上存有之租賃權、地上權或抵押權等權利，不因此而受影響。

委員黃偉哲等 19 人提案：

第六條 善意第三人於前條應移轉為國有或地方自治團體所有財產上存有之租賃權、地上權、抵押權或典權等權利，不因此而受影響。

委員鄭寶清等 42 人提案：

第六條 善意第三人於前條應移轉為國有或地方自治團體所有財產上存有之租賃權、地上權或抵押權等權利，不因此而受影響。

通過。

親民黨黨團提案：

善意第三人之權益保障。
委員葉宜津等 30 人提案：
 經認定屬政黨應返還所取得之財產而應移轉為國有或地方自治團體所有者，非因自己過失之善意第三人於該財產上存有之租賃權、地上權或抵押權等權益，應不受影響，爰於本條明定之。又上開租賃權、地上權或抵押權，乃例示規定，並不以此為限，自不待言。

委員黃偉哲等 19 人提案：

經認定屬政黨應返還之財產而應移轉為國有或地方自治團體所有者，善意第三人於該財產上存有之租賃權、地上權或抵押權等權益，應不受影響，爰於本條明定

委員陳亭妃等 20 人提案：

第六條 善意第三人於前條應移轉為國有或地方自治團體所有財產上存有之租賃權、地上權

之。又上開租賃權、地上權、抵押權或典權，乃例示規定，並不以此為限，自不待言。

委員鄭寶清等 42 人提案：

經認定屬政黨應返還之財產而

發布日期：2017/07/04

為維護國家財產與人民權益，建立政黨公平競爭環境，在法務部努力下，行政院於2002年9月將「政黨不當取得財產處理條例」草案函送立法院審議。在這份草案內容裡，除立法說明外，法務部還提供了說帖、問題擬答，及政策理念與效益分析等3份相關文件。值得注意的是，這份由法務部法律事務司編纂的黨產條例問題擬答，篇幅達49頁。其中就：條例立法目的、立法原則、與政黨法關係、有無違憲之虞、德國立法模式...等諸多問題，俱有相當程度著墨。

資料提供：法務部

▼ 相關檔案

檔案名稱：2002年行政院函送黨產條例草案予立法院審議

檔案名稱：2002年行政院制定黨產條例草案說帖

檔案名稱：2002年法務部法律事務司黨產條例問答

檔案名稱：2003年法務部研擬黨產條例之政策理念與效益分析

更新時間：2017/07/12 18:22:10

[回上一頁](#)

2002年行政院制定黨產條例草案說帖：財產權的保障

憲法第十五條規定：「人民之財產權：應予保障。」同法第一百四十三條第一項中段規定：「人民依法取得之土地所有權，應受法律之保障。」係指人民合法取得具有財產價值之法律地位，應受保障而言。故憲法上財產權保障之標的範圍，僅及於人民合法所取得之財產而已。申言之，是否合於實質法治國原則而取得財產，乃是一種「取得財產當時之狀況」的事後綜合判斷，故其判斷標準並非單純取決於取得財產當時有效之規範。而決定是否合於實質法治國原則，則視該財產之取得是否侵害第三人之自由權或財產權、濫用政黨領導地位或特權等因素而定。故憲法上財產權保障之標的僅及於不牴觸法律規定而值得保障之法律地位為限，如該政黨係基於欠缺實質正當性之行為而取得財產，則不能視同正當取得之財產而受憲法保障。國家基於實質法治國原則，以特別立法方式妥為規範處理此類財產，與上開憲法保障人民財產權之意旨，並無牴觸。

(五) 就法律不溯及既往而論

如以特別立法方式妥為規範處理黨產係對於目前黨產狀況所為之處理，則其規定尚非屬「溯及既往」。況且，法律不溯及既往原乃依法治國之信賴保護原則而來，基於信賴保護原則，人民因信賴既存的法律秩序，且其信賴值得保護，原則上，不能因法律的制定使其遭受不能預見的損失，俾維持法律的安定與尊嚴。但上開原則非無例外，即除刑事法律之溯及係絕對全面禁止外，其他法律在不違反法律安定與信賴保護原則下，或因有極重要公益目的的考量，非不得為溯及既往之規定。

中國國民黨之黨產取得之三種型態，除部分事實尚待查明者外，依當時之法制環境或政治背景，形式上或符合

組織與運作，其選任職員之職稱、名額、任期、選任、解任、會議及經費等事項，於其章程中另定之。」以觀，政黨的組織、運作及黨意之形成，應符合民主原則，並須注意「政黨機會均等原則」與「國民平等參政權原則」，為落實上開原則，如中國國民黨黨產取得之三種型態，其取得過程不符合實質法治國原則，致欠缺實質正當性，以訂定特別法之方式妥為規範處理該等財產，以民主原則而論，尚不致構成違憲。

(三) 就平等原則而論

依我國憲法第七條規定：「中華民國人民，無分男女、宗教、種族、階級、黨派，在法律上一律平等。」此所謂平等，係指實質上之平等而言（司法院釋字第205號及第三六五號解釋參照）。簡言之，平等原則之內涵為禁止不合理之差別待遇，亦即「不能把本質相同之恣意地不同處理」。鑑於平等原則為實現法治國理念不可或缺之要素，而平等權乃具憲法位階之基本權利。依現代民主政治「政黨成立自由」、「多黨政治」及「選舉平等」等原則以觀，為使政黨內部秩序及外部運作均符合民主原則，「政黨平等原則」亦為政黨政治所不能或缺的要素。本件中國國民黨黨產取得之三種方式，是否符合政黨的機會平等原則，如係利用特權所取得，則縱符合當時之法制環境或政治背景，仍難謂符合實質法治國「政黨平等」之原則，而對其他政黨造成不公，妨礙我國政黨政治之健全發展。又如該黨利用此等黨產及其孳息或再轉投資所得資金投入各項選舉，足以影響選舉公平性，亦已違反「選舉平等」之原則，對我國繼續推動民主政治及落實地方自治，難謂不致產生不良影響。

(四) 就財產權保障而論

第五條 經政黨財產調查及處理委員會（以下簡稱本會）認定屬政黨不當取得之財產者，應命該政黨或其附隨組織於一定期間內移轉為國有或地方自治團體所有。

前項不當取得之財產，因信託關係登記為第三人所有或由第三人持有者，亦適用之。

前二項財產移轉範圍，以移轉時之現存利益為

限。但政黨或其附隨組織以不相當對價取得者，應扣除取得該財產之對價。

前條第二項規定之財產，經本會認定屬政黨不當取得之財產者，應就政黨或其附隨組織之其他財產追徵其價額。

一、為執行本條例之政黨財產調查及處理，行政院應設專責機關負責，且因本條例係為特殊之歷史背景與政黨生態所為之特別立法，執行本條例之職權者，須有較超然之立場，依目前中央政府體制，尚難由任何一個機關擔當之，爰明定為執行本條例之調查及處理政黨不當取得之財產，應設專責機關，其名稱為「政黨財產調查及處理委員會」。針對依前條推定為不當取

得之財產，如政黨未能證明其係合法取得且符合實質法治國原則，則該等財產即屬不當取得，本會應課予該政黨或其附隨組織於一定期間內負有移轉之義務，並賦予其法律效果，爰於本條第一項明定之。又本項應移轉地方自治團體之財產，以該政黨原由地方自治團體取得之不動產為限，併予敘明。

一、另經本會認定屬政黨不當取得之財產，若因信託關係登記為第三人所有或由第三人持有者，亦適用第一項命令移轉之義務及歸屬之法律效果，爰於第二項明定之。

三、至財產應移轉之範圍，因時空環境的轉變，為符合公益及公平，爰明定第一項及第二項之財產以移轉時之現存利益為範圍。上開所稱現存利益，包括原不當取得財產變形後之代替物在內。但政黨或其附隨組織以不相當對價取得者，應扣除取得該財產之對價，始屬合理。

四、又政黨或其附隨組織於中華民國九十年四月六日後，以無償或不相當對價處分其財產者，依前條第二項規定推定為不當取得之財產，如政黨未能證明其係合法取得且符合實質法治國原則，則該等財產即屬不當取得，惟因該財產已減損或滅失，無法依第一項規定方式處理，爰於第四項明定應就政黨或其附隨組織之其

第六條 善意第三人於前條應移轉為國有或地方自治團體所有財產上存有之租賃權、地上權或抵押權等權利，不因此而受影響。

經認定屬政黨不當取得之財產而應移轉為國有或地方自治團體所有者，善意第三人於該財產上存有之租賃權、地上權或抵押權等權益，應不受影響，爰於本條明定之。又上開租賃權、地上權或抵押權，乃例示規定，並不以此為限，自不待言。

2002年法務部法律事務司黨產條例問答

二十七、據報載，民進黨團擬推動立法，對購買不當取得黨產，列為追討對象，是否妥適？有無違反

立法常規？（行政院）

20041008

擬答：按「政黨不當取得財產處理條例」（草案）如增訂回溯條款，明定一定時間點之後，處分黨產無效，涉及現行法制交易安全與善意第三人之保護問題。然於一定時間點，客觀上國家已注意到政黨之財產有不當取得之情形且處理中，與之交易第三人亦可預期國家將予以調查及處理，故該第三人如係惡意，依回溯條款之規定，於特定時點所為之買賣契約及移轉行為無效，第三人即負有回復原狀之返還義務。

試擬條款（版本一）：政黨或其附隨組織，於民國〇年〇月〇日後，將其財產出賣、出租、贈與或設定負擔予第三人，如該第三人為惡意且該財產經本會認定屬不當取得之財產者，該法律行為無效。

試擬條款（版本二）：政黨或其附隨組織於民國〇年〇月〇日後，將其不當取得之財產出賣、出租、贈與或設定負擔予第三人，如該第三人係惡意者，該法律行為無效。

爭點分析：不確定的法律概念

- 「無正當理由」？「顯不相當對價」？

• 不確定的法律概念

- 區分為『經驗性不確定法律概念』與『規範性不確定法律概念』。
- 前者係「一般人之生活經驗」與「專家的知識經驗」；後者則需加上「價值的補充」才能完成其概念。
- 釋字第 702 號【教師因行為不檢有損師道而不得從事教職案】
- 憲法第十五條規定，人民之工作權應予保障，其內涵包括人民之職業自由。法律若課予人民一定職業上應遵守之義務，即屬對該自由之限制，有關該限制之規定應符合明確性原則。**惟立法者仍得衡酌法律所規範生活事實之複雜性及適用於個案之妥當性，適當運用不確定法律概念或概括條款而為相應之規定，苟其意義非難以理解，且為受規範者所得預見，並可經由司法審查加以確認，即不得謂與前揭原則相違（本院釋字第五二一號、第五四五號、第六五九號解釋參照）。**

爭點分析：不確定的法律概念解釋：「顯不相當對價」

- 民法第 1030-3 條
- 夫或妻為減少他方對於剩餘財產之分配，而於法定財產制關係消滅前五年內處分其婚後財產者，應將該財產追加計算，視為現存之婚後財產。但為履行道德上義務所為之相當贈與，不在此限。
- 前項情形，分配權利人於義務人不足清償其應得之分配額時，得就其不足額，對受領之第三人於其所受利益內請求返還。但受領為**有償**者，以**顯不相當對價**取得者為限。
- 惟為**兼顧交易之安全**，如該處分行為係屬有償性質時，須以**顯不相當之對價**取得者，始得為之，方屬公允，爰增訂第二項規定

民事法：顯不相當

- 民事訴訟法 第 436-14 條
- 有下列各款情形之一者，法院得不調查證據，而審酌一切情況，認定事實，為公平之裁判：
 - 一、經兩造同意者。
 - 二、調查證據所需時間、費用與當事人之請求**顯不相當**者。
- 強制執行法第 70 條
- 拍賣物依前項規定，再行拍賣時，應拍歸出價最高之應買人。但其最高價不足底價百分之五十；或雖未定底價，而其最高價**顯不相當**者，執行法院應作價交債權人承受；債權人不承受時，執行法院應撤銷查封，將拍賣物返還債務人。
-

刑事法：顯不相當

- 刑法第 38-1 條
- 犯罪所得，屬於犯罪行為人者，沒收之。但有特別規定者，依其規定。
- 犯罪行為人以外之自然人、法人或非法人團體，因下列情形之一取得犯罪所得者，亦同：
 - 二、因他人違法行為而無償或以顯不相當之對價取得。
- 第 344 條
- 乘他人急迫、輕率、無經驗或難以求助之處境，貸以金錢或其他物品，而取得與原本顯不相當之重利者，處三年以下有期徒刑、拘役或科或併科三十萬元以下罰金。
- 前項重利，包括手續費、保管費、違約金及其他與借貸相關之費用。
-
-

顯不相當

- 銀行法第 29-1 條
- 以借款、收受投資、使加入為股東或其他名義，向多數人或不特定之人收受款項或吸收資金，而約定或給付與本金**顯不相當**之紅利、利息、股息或其他報酬者，以收受存款論。
- 貪污治罪條例第 6-1 條
- 公務員犯下列各款所列罪嫌之一，檢察官於偵查中，發現公務員本人及其配偶、未成年子女自公務員涉嫌犯罪時及其後三年內，有財產增加與收入**顯不相當**時，得命本人就來源可疑之財產提出說明，無正當理由未為說明、無法提出合理說明或說明不實者，處五年以下有期徒刑、拘役或科或併科不明來源財產額度以下之罰金：

是否價格與市價 顯不相當？ 40萬 VS 26.5萬 或者33萬

• 黨產會報告

- 元利建設及其負責人林敏雄皆知悉與國民黨就中興山莊土地之買賣，係以94年中興山莊都市計畫案通過後住三用地之市場行情進行評估及議價，並認為周邊行情具每坪40萬元之行情，而中華徵信所94年所製作之鑑價報告，對中興山莊土地依都市計畫變更後之住三用地，亦估算有每坪40萬元之價值，顯見當時國民黨與元利建設雙方對於中興山莊周邊住三用地之市場行情，具一致性之認定；然對照雙方之實際買賣價格，卻發現與市場行情有所出入

- $38.3 \text{ (億元)} \div 14,437 \text{ (坪)} = 26.53 \text{ (萬元/坪)}$

• 元利公司

- 當時該土地每坪取得成本為33萬元，若加計都市計畫審議變更等支出費用，每坪土地成本約46萬元而非26.5萬。
- 當初購地前曾進行周邊土地價格調查，距離國發院100公尺的區域內，台銀在2005年4月時曾標售該區域土地，每坪土地標脫價格約33.16萬元，並以該標脫價格當作國發院土地交易案參考，最終與國民黨拍定以42.5億元成交。
- 但該案還有土增稅問題，當時預估土增稅額約9.4億元，由國民黨負擔4.2億元、元利建設則自行吸收5.2億元，故整體實際取得土地成本為47.7億元，**換算每坪單價約33萬元，而非調查報告提及的26.5萬元。**

爭點分析：不確定的法律概念解釋：「無正當理由」

- **正當理由？**
- 應該從當時交易前後「客觀」的情狀進行判斷，而當事人「主觀」的認定只能當作參考，藉以釐清是否「無正當理由」。
- 「私法自治」與「契約自由」的運用與限制。
- 一方的交易對象非一般私人，而是「政黨」，而該政黨又是具有強而有力的長期執政地位的政黨，另一方乃屬一般私人，但不應認為其對其特殊性毫無認識。
- 善意？惡意？可得而知？
- 對於政黨之規範，應以自由民主憲政秩序為根本價值進行判斷。

爭點分析：不確定的法律概念解釋：「無正當理由」



- **正當理由？**
- 地方首長與黨務主管的「同一性」！？
- 一路替國民黨量身訂做的都市計畫！？
- 出售中興山莊土地是私產出售？還是有可能是公產？
- 強買與類似徵收？
- 公權力的優勢地位？

台北市馬市長VS國民黨馬主席VS馬總統



一路替國民黨量身訂做的都市計畫！

相關事件	日期	都市計畫辦理事項
	94.04.11	變更都市計畫案公告
國民黨公開標售名下中興山莊土地	94.04.12	中興山莊主要計畫公開展覽
	94.06.08	市都委會543次委員會，組成專案小組
	94.08.22	市都委會第一次專案小組會議
國民黨與元利建設簽立中興山莊土地之不動產買賣契約書	94.08.23	
	94.11.02	市都委會第二次專案小組會議
	95.10.12	市都委會第三次專案小組會議
	95.11.13	市都委會第四次專案小組會議
全聯實業股份有限公司連登三日報紙頭版廣告，向臺北市長馬英九喊話	95.11.24 95.11.27	
	95.11.28	
馬英九卸任臺北市長 (郝龍斌就任)	95.12.25	
	96.08.07	市都委會第五次專案小組會議
	96.10.19	市都委會召開第一次討論會，結論：為利本會全數委員瞭解案情與充分討論，請都委會幕僚會後調查未出席府外委員之時間，擇期召開第二次討論會，本案俟委員討論凝聚共識後，再提委員會審議。
馬英九當選中華民國第12屆總統	97.03.22	
	97.03.31	市都委會召開第二次討論會議
	97.04.15	主要計畫經市都委會第581次委員會審議通過
馬英九就任中華民國第12屆總統	97.05.20	
	97.06.20	主要計畫報請內政部核定
	97.06.25	細部計畫公展30日
	98.05.05	主要計畫經內政部都委會第706次委員會審議通過
	98.08.19	細部計畫經市都委會第585次委員會審議通過
	98.10.07	主要計畫經臺北市政府公告實施
	98.10.23	細部計畫經臺北市政府公告實施

- **轉型正義**的概念承認過去存有與現在**不同的法律正義觀**
- 但是，過去的行為縱使基於當時的正義觀而為**形式上合法**，**只要基於現在的正義觀認為不正當，仍可予以非難，以追求實質的法治**，並採去必要的彌平措施，現視為來將繼續擁護當今的正義觀



- 
- 打造健全的政黨競爭環境，這是台灣落實真正民主憲政的基礎建設。不管是擁有悠久歷史的政黨還是新興政黨，在每一場大小的民主競賽中，都應**享有條件相同、公平競爭的權利**。
 - 正由於中國國民黨**依舊掌控從威權時代蓄積的鉅額黨產，使得該黨有充沛財力能在民主競賽維持絕對優勢**，這種「勝之不武，敗者難服」的不公平競爭，當然是台灣民主憲政到今天為止仍無法步上正軌的重要關鍵因素，過去時代的不正義，現在必須要匡正翻轉過來。



感謝您的聆聽

