

Keep Moving Taiwan



社團法人中國國民黨

請黨產會停止抹黑、潑糞
回歸專業

中央行政管理委員會主任委員

邱大展


中華民國 106 年 8 月 30 日

壹、黨產會抹黑國民黨之輝煌紀錄-續

2. 在婦聯會聽證會中(106年4月27日)引用變造過之資料

調查報告第15頁引用本黨文件，涉嫌偽造文書，原文與調查報告對照如下：

原文	黨產會所列內容
軍人之友社大陸災胞救濟總會婦聯會等單位所必需經費可研究列正式預算者仍以列入預算為宜軍人之友社所辦勞軍運動前方將士並不歡迎黨外人士亦多批評本黨同志如不自檢討今後社會之責備必然更多希再研究。	軍人之友社、大陸災胞救濟總會婦聯會等經費，可列入正式預算者仍應編入。軍人之友社所辦活動前方將士並不歡迎，且受黨外批評。

- 
1. 斷章取義
 2. 指鹿為馬
 3. 顛倒黑白

壹、黨產會抹黑國民黨之輝煌紀錄-續

3. 在國發院土地取得聽證會中(106年6月6日) 藉葉頌仁抹黑國民黨

- (1) 葉頌仁講話毫無證據、證物
- (2) 例如：提存之1.9萬？其父出售相同地號土地予他人價格較便宜係因該買主是佃農，符合375減租資格？

上述資料本黨亦發函請黨產會向葉頌仁確認並要求葉頌仁應提供資料佐證。

實際情形為何？

黨產會為何遲不說明！

中國國民黨 函

地址：台北市中山區八德路2段232號5樓
承辦人：李政雄
電話：02-2173-1370
傳真：02-8771-1599

正本：不當黨產處理委員會

副本：

送別：最速件

密等及解密條件：

發文日期：中華民國106年7月19日

發文字號：(106)行管財字第 092 號

附件：如文

主旨：為覆 貴會民國(下同)106年7月3日臺黨產調一字第1060001832號函事，詳如說明，請 查照。

說明：

- 一、 貴會106年7月3日臺黨產調一字第1060001832號函(下稱來函)敬悉，又來函所指三個問題，本黨前於6月23日(106)行管財字第080號函均已回覆。
- 二、 關於來函說明二所述提存事宜，當時係葉頌仁先生向法院起訴之主張，本黨並無資料，敬請 貴會向葉頌仁先生確認並提供調查所得資料，以供判斷。
- 三、 關於來函說明三所述，本黨斯時之革命實踐研究院於民國43年與葉周招治簽訂租賃協議書，於臺灣高等法院97年度重上字第102號案件中已經提出，葉頌仁先生對此事實亦無反對意見，敬請 貴會詳閱相關卷證。
- 四、 另葉頌仁先生於聽證會及向媒體所述為何其父葉中川出售相同地號土地於他人之價格較為便宜，係因該買主是佃農，符合375減租資格，與國發院土地情況不同；也請 貴會發函葉頌仁先生，請其提供相關證明文件，以供判斷其說法是否屬實？
- 五、 綜上回復，敬請 貴會卓參。

中國國民黨

經委託律師事務所代為辦理

謝 啟
閱後存卷

中華民國中央委員

謝倫九
大元懷元六

土地買賣契約

契約人 賣主：葉 中 川（以下簡稱 甲方）茲因辦理土地所有權移轉
經議定並下列各款履行：

編號	2015
件數	3

一、甲方將坐落台北縣木柵鄉內湖段海子口小段113-15、214及馬明潭地
地價新台幣壹佰零伍元共為壹拾玖萬壹仟壹佰元整此契約成立
之日乙方先付甲方定金伍萬元餘款于五十二年春節前辦妥移手續時
付清。

二、在甲方所有期間凡應納田賦捐稅與土地分割均由甲方辦妥以便售與
乙方至因辦理產權移轉所需之一切稅金費用均由乙方負擔又五十年
九月十五日以後之應交租金並自一年計算計捌佰陸拾元亦由乙方交付。
三、甲方現執之所有權憑証保證不影響乙方過戶并將因過戶所需用方
証件印信隨時供乙方辦理產權移轉手續之用。
四、產權如有糾葛或來歷不明均由甲方負責妥善否則須賠償乙方
之一切損失。

五、乙方為中途拒買或不出約定日期付款由甲方沒收定金為甲方中途
拒買或不履行本約所訂各款之義務時乙方即憑本約永久使用
甲方土地。

主契約人：

甲方：葉 中 川
住址：台北市保寧街十一號

乙方：中國國民黨中央委員會
代表人 郭 驥

住址：台北市中山南路十一號之一

證明人：木柵鄉公所張鄉長榮森

中華民國五十二年一月四日



有蓋官防怎可能偽造！

壹、黨產會抹黑國民黨之輝煌紀錄-續

4. 在中影土地出售案中(106年8月16日)

- (1) 把土地估價報告書中的限定價格當作正常價格
- (2) 找毫無公信力、專業能力之「台灣無形資產鑑價學會」來批評中影土地之估價

149 台南市不動產經紀人職業工會 曾欽哲 700 台南市中西區民族路二段76之10號6樓之4 2229259

錄取榜單 民國82年 76 政研習中心

現代法政補習班

登記地點為補習班?

可信度?

台灣無形資產鑑價學會

0 Stars ,0 Reviews

這是你的公司嗎? 馬上登入修改或刪除資料

統一編號:

電話: 06-229-4827

傳真: 按此修改

聯絡人: (先生/小姐)

日期:

狀態: 核准設立

地址: 台南市中西區民族路二段76號之106樓之4

貳、本次聽證會調查報告之抹黑內容 —再添一筆

1、把限定價格當作正常價格

(1)本估價報告中之「限定價格」在不動產估價專業上是所謂「特定價格」是指在特定條件下所形成之價格，若所設定之條件改變，則價格隨之變動。

(2)本案估價設定之條件

① 18個月內順利完成變更

② 其中14,436.81坪變更為住三(建蔽率45%，容積率225%)

(3)惟實際變更之時間為54個月(94.4.11-98.10.23)

(4)在以54個月估算則特定價格如表(次頁):



中華徵信所

陸、價格決定之理由

(一) 本次作業考量估價目的、勘估標的屬性、使用現況及估價方法特性，採用比較法、土地開發分析法分別評估勘估標的試算價格如下：

1. 採比較法評估住宅區土地比較價格約為 420,000 元/坪。
2. 再以土地開發分析法求得土地價格住宅區約為 440,000 元/坪。
3. 道路用地、公園用地、等公共設施用地之徵收，依台北市政府之規定係依當期公告現值加二成征收，惟本案無法預期征收日期，本案參考目前不動產市場以購買公共設施用地(約當期公告現值加之 10%~15%)抵稅之情形進行估價，假設為當期公告現值加之 10%考決定其價格為 24,926 元/坪。
4. 保護區土地毗鄰國小預定地，可考量作為教學需求規劃。考量木柵地區之保護區土地行情約 15,000 元/坪~40,000 元/坪，本案評估 30,000 元/坪。

(二) 本案因屬變更中之土地，依委託者要求評估變更完成後之不動產之現在價格。

(三) 依此本案之估價條件：

1. 勘估土地於 18 個月內順利完成變更。
2. 至完成變更前勘估標的之不動產市場行情不變。
3. 本案保護區土地、道路用地、公園用地等因本變更案所產生。因本變更案仍在進行中，故下列估價係假設上述土地在業者名下進行估價。
4. 本案價格屬限定價格。

(四) 變更完成後之不動產之現在價格之說明：

1. 住三土地正常市場價格為 430,000 元/坪，經 18 個月時間因素折現後價格 400,000 元/坪。

計算內容如下：

$$430,000 \div (1 + 5.40\% \div 12)^{18 \text{個月}} = 400,000 \text{ 元}$$

正常交易價格 430,000 元

預計完成土地使用分區變更所需時間 18 個月

營建業要求資金報酬率(年利率)(註 1) 5.4%

參考「90 年同業利潤標準表」(財政部 90 年 11 月 23 日台財稅字第 0900457284 號函)「不動產投資興建及租售業」之產業毛利率約為 11%，故設定自有資金報



中華徵信所

酬率為 11%；並設定融資利率為 4%，融資比率為 70%，故折現率（WACC，加權平均資金成本）設定如下：（該參數依目前市場上營建業之慣例）

註 1：WACC=自有資金報酬率×自有資金成數+融資利率×(1-自有資金成數)×(1-25%)=5.4%

註 2：本估價報告目的僅在提供物業所有人與買方一項合理之參考價格。最後成交價格尚待雙方協商議定，並將因雙方談判技巧等其他因素而有所變更。

2. 保護區土地正常市場價格為 30,000 元/坪，經 18 個月時間因素折現後價格 27,671 元/坪。
3. 道路用地土地之正常市場價格為 24,926 元/坪(249,256 元/坪公告現值之 10%)，經 18 個月時間因素折現後價格 22,990 元/坪。
4. 公園用地土地之正常市場價格為 24,926 元/坪(249,256 元/坪公告現值之 10%)，經 18 個月時間因素折現後價格 22,990 元/坪。

估價報告寫得清清楚楚

本估價報告目的僅在提供物業所有人與買方一項合理的參考價格。最後成交價格尚待雙方協商議定，並將因雙方談判技巧等其他因素而有所變更。

特定條件改變後之價格變動比較表

原預估變更使用分區之時間:18個月

實際變更使用分區之時間:54個月
(94.4~98.10)

項目	使用區分	面積(坪)	面積(平方公尺)	單價(元/坪)	總價(元)
1	住三土地	14,436.81	47,724.99	400,000	5,774,724,000
2	保護區土地	2,485.34	8,216.00	27,671	68,771,843
3	道路用地	777.12	2,568.99	22,990	17,865,989
4	公園用地	225.36	744.99	22,990	5,181,026
		17,924.63	59,254.97		5,866,542,858

V.S

項目	使用區分	面積(坪)	面積(平方公尺)	單價(元/坪)	總價(元)
1	住三土地	14,436.81	47,724.99	337,421	4,871,277,582
2	保護區土地	2,485.34	8,216.00	23,541	58,507,325
3	道路用地	777.12	2,568.99	19,559	15,200,009
4	公園用地	225.36	744.99	19,559	4,407,909
		17,924.63	59,254.97		4,949,392,826

49億4939萬2826元- 17億162萬9255元
(增值稅)
=32億4776萬3571元

住三土地		住三土地	
rate =	0.0045	rate =	0.0045
(以18個月計)	18	(以54個月計)	54
pmt =	0	pmt =	0
fv =	-430000	fv =	-430000
type =	0	type =	0
PV =	396615.348	PV =	337,421
中華徵信以 400,000計			

保護區土地		保護區土地	
rate =	0.0045	rate =	0.0045
(以18個月計)	18	(以54個月計)	54
pmt =	0	pmt =	0
fv =	-30000	fv =	-30000
type =	0	type =	0
PV =	27670.84	PV =	23,541

道路用地&公園用地		道路用地&公園用地	
rate =	0.0045	rate =	0.0045
(以18個月計)	18	(以54個月計)	54
pmt =	0	pmt =	0
fv =	-24926	fv =	-24926
type =	0	type =	0
PV =	22990.7771	PV =	19,559
中華徵信以 22,990計			

2、對估價報告斷章取義(詳估價表-摘要1-2頁:如後)

(1)估價報告摘要表載明

- ① 總值:58億6,654萬2,865元
- ② 增值稅:17億162萬9,255元
- ③ 淨值:41億6,491萬3,610元

(2)報告書第2頁亦同上

3. 與鑑價報告比較，本黨還多賣5億8,223萬6,429元，何來賤賣一說？

(1)41億6,491萬3,610元-(42.5億-4.2億)=3億3,491萬3,610元

(2)49億4,939萬2,826元-17億162萬9,255元-(42.5億-4.2億)=多賣5億
8,223萬6,429元



中華民國

動產總額物報告摘要

報告日期：中華民國94.04.12

價格日期：中華民國94.04.12

土地座落：台北市文山區景興段一小段

都市主地	面積	評估總價	建物	面積	評估總價
行政區	18,571.1850 坪	0 元			
住宅區	907.1975 坪	0 元			
道路用地	911.8775 坪	0 元			
機關用地	11,912.4500 坪	0 元			
公園用地	66.6625 坪	0 元			
小計	23,758.6525 坪	0 元			
合計	23,758.6525 坪	0 元			

總值
5,866,542,865 元

增值稅預估
1,701,629,255 元

動產總額物總值	新台幣	5,866,542,865		
他項權利設定記錄			增值稅預估	
抵押權總值	新台幣	3,780,010,740	按公告現值核算新台幣	1,701,629,255 元
本次動產總額物淨值：1.增值稅按公告現值核算扣除。			新台幣	4,164,913,610 元

淨值
4,164,913,610 元

註 1. 本報告表所列各項款項，均依據報告內容填報之，請參閱本報告內容。
 2. 本表動產總額物淨值係扣除他項權利設定記錄，動產總額物總額減除抵押權口許管理淨額列表。
 3. 本報告附有詳細情形說明書二頁。
 4. 土地稅法第三十二條所稱之土地增值稅自中華民國九十四年一月三十日修正後率為20%-30%。
 5. 平均地權條例第四十二條第二項及都市計畫法指定之公共使用範圍內尚未徵收前之移轉，免徵土地增值稅。土地稅規費條例第二十條第四項及都市計畫法指定之公共使用範圍內尚未徵收前之移轉，免免。



不動產估價摘要

一、基本資料：

- (一) 勘估標的所在地：台北市文山區華興段一小段 145 地號等 28 筆地號完成都市計畫變更程序後之土地。
- (二) 土地使用分區：住宅區，法定建蔽率 45%，法定容積率 225%；道路用地、保護區、公園用地。
- (三) 臨路條件：面臨 22 公尺寬木柵路二段。
- (四) 勘估標的面積：
土地 59,254.9752 平方公尺，核算為 17,924.63 坪。

二、價格種類：限定價格

三、勘察日期：94 年 04 月 12 日

價格日期：94 年 04 月 12 日

四、估價方法：比較法、土地開發分析法

五、價格評估：合計總值為新台幣伍拾捌億陸仟陸佰伍拾肆萬貳仟捌佰陸拾伍

元整

勘估標的價格摘要表

項次	使用分區	面積(坪)	面積(平方公尺)	單價(元/坪)	總價(元)
1	住三土地	14,436.81	47,724.99	400,000	5,774,724,000
2	保護區土地	2,485.34	8,216.00	27,671	68,771,441
3	道路用地	777.12	2,568.99	22,990	17,866,308
4	公園用地	225.36	744.99	22,990	5,181,118
		17,924.63	59,254.9752		5,866,542,865



勘估標的價格摘要表—木柵路北側(一)

項次	使用分區	面積(坪)	面積(平方公尺)	單價(元/坪)	總價(元)
1	住三土地	2,512.26	8,304.99	400,000	1,004,904,000
2	保護區土地	2,485.34	8,216.00	27,671	68,771,441
3	道路用地	686.37	2,268.99	22,990	15,779,926
		5,683.97	18,789.985		1,089,455,368

勘估標的價格摘要表—木柵路南側(二)國醫院

項次	使用分區	面積(坪)	面積(平方公尺)	單價(元/坪)	總價(元)
1	住三土地	11,924.55	39,420.00	400,000	4,769,820,000
2	道路用地	80.75	300.00	22,990	2,086,380
3	公園用地	225.36	744.99	22,990	5,181,118
		12,240.66	40,464.9917		4,777,087,498

六、增值稅預估：

- (一) 按公告現值核算應繳納增值稅新台幣 1,701,629,255 元。
- (二) 土地稅法第 33 條計徵之土地增值稅自中華民國九十四年一月三十日修正稅率為 20%、30%、40%。

七、本次勘估標的物淨值：

增值稅按公告現值核算扣除，新台幣 4,164,913,610 元。

八、他項權利設定記錄：他項權利設定總金額 新台幣 3,780,000,000 元(詳見後附之他項權利記錄內容)。

如同前頁

叁、結論

1. 買賣土地要付增值稅，為眾所皆知之常識，但本調查報告卻故意對此忽略不提，黨產會委員中不乏律師、會計師對調查報告之正確性卻毫不把關，目的何在？
2. 本案均為公開標售，歷經5次流標，因乏人問津降價求售為買賣常態，以法院拍賣之實務，一次拍賣不成即降價20%，本案降價有何不合理？
 - (1)第一次:底價65億元，94年4月19日開標，無人投標
 - (2)第二次:底價60億元，94年5月6日開標，元利建設出價40億2,258萬元流標
 - (3)第三次:底價60億元，94年5月17日開標，元利建設出價42億1,000萬元流標
 - (4)第四次:底價58億元，94年6月10日開標，元利建設出價43億元，後加價至45億元，議價不成，流標
 - (5)第五次:94年8月5日公告標售，94年8月10日開標，元利建設出價41億4,000萬元，但不負擔土地增值稅
 - (6)94年8月23日簽訂契約，總價42億5,000萬元，並預估增值稅9.4億元(國民黨負擔4.2億元，元利建設負擔5.2億元)，如超過由元利建設負擔，最後元利建設負擔7.6億元

3. 本案土地是否賤賣，最高法院檢察署已於96年12月1日、100年12月7日，台北地方法院檢察署亦於106年5月26日來函(詳後)調閱相關資料，黨產會此時做出「**全案土地實付與鑑估落差20.4億元**」，如此荒誕經不起考驗之結論，並交由特定媒體大肆張揚，目的何在？

影響司法？ 操弄媒體？

愚弄百姓？ 抹黑國民黨？

寒蟬效應？

檔 號：
保存年限：

最高法院檢察署 函

地址：台北市貴陽街一段 235 號
傳真：02-23707528

台北市八德路二段 232-234 號

受文者：社團法人中國國民黨

發文日期：中華民國 96 年 12 月 1 日 0960002626

發文字號：臺特地 96 查 4 字第

類別：最速件

密等及解密條件或保密期限：密（偵結後解密）

附件：無

主旨：請 提供貴黨於 94 年間出售台北市文山區華興段一小段 440 號等 31 筆土地及其上建物予元利建設企業股份有限公司相關資料過署參辦，請 查照。

說明：

- 一、本署偵辦 96 查字第 4 號案件亟需前開資料。
- 二、前述相關資料包括 1. 不動產買賣契約書（含附表、附件）。2. 關於該買賣相關簽呈及評估、鑑價資料。3. 與買方接洽往來資料及備忘錄。4. 關於該買賣之信託、過戶、付款之資料。5. 關於買賣標的之申請變更使用分區之資料。

三、聯絡人：曾檢察事務官（電話：02-23610866 分機 118）。

正本：社團法人中國國民黨（台北市八德路二段 232-234 號）

副本：

檢察總長 **陳聰明**

檢察官 侯寬仁 決行

最高法院檢察署 函

地址：臺北市中正區貴陽街一段 235 號
傳真：(02) 2321-6086

地 址：臺北市中山區八德路二段 232~234 號

受文者：社團法人中國國民黨

發文日期：中華民國 100 年 12 月 07 日

發文字號：臺（特）及來 99 特他 3 字第 1000003090 號

類別：最速件

密等及解密條件或保密期限：密（本案偵結後解密）

附件：無

主旨：請 惠予提供貴黨於 94 年間，臺北市文山區華興段一小段 440 號等 31 筆土地標售案全卷正本（含貴黨內部簽呈、會議紀錄、對外行文函稿、領標人名單、投標人及投標價格、議價紀錄等），用畢即還，請 查照。

說明：

- 一、本署辦理 99 年特他字第 3 號案件，亟需前開資料憑辦。
- 二、承辦人：來股檢察事務官（電話：02-23212966 分機 227）。

正本：社團法人中國國民黨

副本：

檢察總長 **黃世銘**

檢察官 蔡鴻仁 決行

檔 號：
保存年限：

106 (2) 173)

臺灣臺北地方法院檢察署 函

機關地址：臺北市中正區博愛路131號
傳 真：02-27303013

104

台北市中山區八德路二段232-234號

受文者：中國國民黨中央黨部

發文日期：

發文字號：北檢臺律106他4157字第 號

類別：最速件

密等及解密條件或保密期限：

41552

附件：

主旨：惠請提供貴黨於民國94年間出售臺北市文山區中興山莊附近土地（即俗稱國發院土地）之相關資料影本（含黨內部相關簽呈、會議決議、鑑價報告、歷次標售之參標資料、議價過程、買賣合約等）過署參辦。請查照。

說明：

- 一、本署106年度他字第4157號刑事案件函需旨揭資料參辦。
- 二、聯絡人：起股檢察事務官，電話：(02)27303000轉3112。

正本：中國國民黨中央黨部

副本：

檢察長 邢泰釗

檢察官 高一書 決行

4. 另附不動產估價師法(請參考)

(1)第四十一條:

不動產估價師間，對於同一標的物在同一期日價格之估計有百分之二十以上之差異時，土地所有權人或利害關係人得請求土地所在之直轄市或縣(市)不動產估價師公會協調相關之不動產估價師決定其估定價格；必要時，得指定其他不動產估價師重行估價後再行協調。不動產估價師公會為前項之處理時，發現不動產估價師有違反本法之規定時，應即依第三十八條之規定處理。

(2)同法第十四條:

不動產估價師受委託人之委託，辦理土地、建築改良物、農作改良物及其權利之估價業務。未取得不動產估價師資格者，不得辦理前項估價業務。但建築師依建築師法規定，辦理建築物估價業務者，不在此限。

(3)同法第三十二條:

違反第十四條第二項之規定者，處新臺幣五萬元以上二十五萬元以下罰鍰

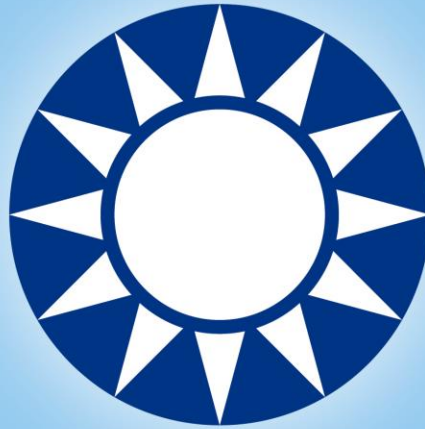
黨產會真的看懂了(或看了)估價報告嗎?

有南威之容，乃可以論於淑媛；

有龍淵之利，乃可以議於斷割。

請尊重不動產估價的專業知識!

KMT Keeps Moving Taiwan.



Keep Moving Taiwan