

「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

1

逢甲大學土地管理學系 辛年豐

本案爭點

- ▶ 政黨及其附隨 組織不當取得財產條例第6條：
 1. 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。
 2. 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。
 3. 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。

顯不相當對價

無正當理由

顯不相當對價

➤ 類似概念

➤ 不動產估價技術規則第26條

1. 經比較調整後求得之勘估標的試算價格，應就價格偏高或偏低者重新檢討，經檢討確認適當合理者，始得作為決定比較價格之基礎。檢討後試算價格之間差距仍達**百分之二十**以上者，應排除該試算價格之適用。
2. 前項所稱百分之二十以上之差距，指高低價格之差除以高低價格平均值達百分之二十以上者。

➤ 對價為客觀事實，**相當**本身是相互比較的觀念，對價是否相當必須考量區位條件、面積、基地完整性等因素，與客觀存在的價位相比較！

➤ 不動產估價技術規則(2013.12.20)可否適用？

➤ 法規範為經驗的累積！**20%**作為認定基準可能於立法前已經存在。故可以成為本案判斷的標準！如可發現當時估價領域有不一樣的標準，則得適用該標準。

- ▶ 中華徵信進行估價，估得總價為58.7億。
- ▶ 雙方簽訂不動產買賣契約書，依契約第3條第6項運作結果，元利建設僅實際支付38.3億。
- ▶ 本案交易價格與中華徵信所提市場上客觀存在的價格相較，有**顯然偏低**的嫌疑。

布日作為推定政黨不當取得財產的基準日；但在該日之前或之後，政黨的財產僅不受推定而已，惟其取得方式如符合本條例所界定「不當取得之財產」，經政黨財產調查及管理委員會調查認定者，仍有本條例之適用。

四、又中華民國九十年四月六日係監察院調查報告函送行政院之日，客觀上國家已注意到政黨之財產有不當取得之情形；而政黨亦可預期國家可能予以調查及處理，故為避免政黨利用本條例未完成立法前之空窗期處分其財產，致不當取得財產減損或滅失，有損公共利益及無法落實本法之施行，爰明定中華民國九十年四月六日後，該政黨或其附隨組織以無償或不相當對價處分其財產者，亦推定為不當取得之財產，以維公平。

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

他財產追徵其滅失或減損財產之價額。

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。

文義解釋

6

- ▶ 回到立法文義：「無正當理由以...顯不相當對價，自政黨...取得」，因此，是指無正當理由取得該不相當的對價，檢討重點為取得不相當對價的原因是否具有**正當性**。
 1. 正當性不能僅從當事人雙方判斷，而必須是行為本身是否符合**實定法規範**及**一般法律原則**的要求。對正當理由的要求也會超越合理性。
 2. 特別在解嚴後須特別重視民主國家政黨的特殊性
 - 1) 本案交易對象為政黨，具有更高的公共性，也因此正當性的判斷必須同時考量自由民主憲政秩序的原則。
 - 2) 政黨不同於一般社團法人，為具有政治影響力的團體，此應為社會上不特定多數人所知悉。特別政黨領導人與國家或地方自治團體具決策能力重疊時，應特別從嚴認定。
 - 3) 如知悉特定組織可能為該政黨所實質主導（附隨組織）亦同。
 3. 判斷標準：視**事件當時的客觀情事**推知客觀環境下取得是否具正當性，考量因素包括政黨的交易相對人客觀上是否具有自主決定權、系爭財產本身爭議性、特定政黨對所設個案的實質影響力等；此外，並可從客觀環境推知是否了解取得財產所具有的正當性。

事件年代	系爭土地事紀	本案所涉重要事實及衍生附隨利益
1953年 7	成立革命實踐研究院中興山莊分院，逐步租購土地擴充院區	
1964年11月23日	土地所有權移轉國民黨中央委員會名下	
1969年4月28日	修訂本市木柵景美兩區主要計畫案，該都市計畫將土地變更為機關用地	編訂機關用地後，免徵地價稅、田賦及土地增值稅等
1970年7月4日	葉中川所有土地829坪納入機關用地，其餘八筆土地約991坪編定為住三用地	
1970年	土地重測150、177兩筆地號佔葉中川所有土地約半數面積	
1986年3月19日	臺北市政府公告「修訂木柵區華興里、景美區興光里附近地區細部計畫（第二次通盤檢討）暨配合修訂主要計畫案，將中興山莊北側土地的使用分區由「機關用地」變更為「行政區用地」	北側土地供國民黨使用，南側土地1975年至1994年革實院暫遷陽明山莊院區，南側基地由原駐陽明山莊院區、具政府機關性質之國防部總政戰部「青邨幹部訓練班」接收使用，更改分區以符實際土地利用情形。
1994年		革實院搬回中興山莊南側基地
2000年4月10日	開始有永建國小遷校討論，後續也與台北市政府都發局、教育局、國民黨等進行討論協商，2004年1月10日由市長馬英九核准教育局的規劃簽呈	

事件年代	系爭土地事紀	本案所涉重要事實及衍生附隨利益
2005年4月6日 8	國民黨於中央黨部辦公大樓召開「研商臺北市木柵路一段 320、290 號南北兩側土地出售事宜」會議，同意以公開招標方式出售中興山莊土地約 23,759 坪（78,541 平方公尺）以籌措黨務經費，並依該都市計畫案草案公展之內容重新估價，且擬於都發局公展該都市計畫案草案時，即刊登報紙公告標售訊息。	
2005年4月11日	都發局時任市長馬英九裁示提出「變更臺北市文山區木柵路一段中興山莊附近地區主要計畫案」草案，預定於次日 公開展覽 該都市計畫草案，計畫範圍以木柵路一段為界，分為南、北兩側，計畫總面積約 26,912 坪（近 8.9 公頃）。 同日 ，國民黨公開標售其中興山莊土地之廣告也登載於報章媒體，宣布於 4 月 19 日公開標售名下中興山莊土地約 23,759 坪。	以國民黨捐出名下部分「行政區用地」，與少量同為行政區用地之公有土地一同變更為「學校用地」以供永建國小遷校，其餘行政區用地及機關用地因前揭學校用地之捐贈得以變更土地使用分區為住三用地、保護區用地、公園用地及道路用地
2005年4月12日	以當天為勘查日期，並以 未來都市計畫變更後的使用分區 委託中華徵信進行估價，估得總價為58.7億。	
2005年4月16日	自由時報大幅度報導本標售案，並報導前一日葉中川於國發院前舉行記者會一事，當中有強調該土地涉及不當黨產。	
2005年4月19日	本標售案以65億為底價無人投標。	
2005年4月22日	再次登報擬於同年5月6日二次標售。	
2005年5月6日	第二次公開標售中興山莊土地，並以 60 億元為底價 ，惟僅元利建設一家投標，投標金額約 40.2 億元，未達共識。	2017/8/30

事件年代	系爭土地事紀
2005年5月12日	登報宣布將於 5 月 17 日再行公開標售。
2005年5月17日	第三次公開標售，底價60億元，僅元利建設投標，投標金額為42.1 億元。
2005年6月7日	以該黨行管會名義發出土地標售比價會議通知，說明將於同年 6 月 10 日與申購人進行比價。
2005年6月8日	臺北市都市計畫委員會第 543 次委員會，就中興山莊都市計畫案成立專案小組。
2005年6月10日	第四次標售，底價為 58 億元，僅元利建設投標，投標金額為 43 億元，雙方協議元利建設先支付保證金 2 億元，約定同年6 月 15 日就買賣價格再議，如議價不成保證金無息退還。
2005年8月5日	國民黨於登報宣布將於同年8月10日再行公開標售中興山莊土地，元利建設出標41.4億元。
2005年8月12日	行管會主委張哲琛內簽時任該黨副主席馬英九，擬以總價42.5億元讓售，奉核定後即與元利建設簽約。8月13日馬副主席批示「悉」，國民黨行管會據此進一步議價。
2005年8月17日	國民黨與元利建設招開議價會議，以前開都市計畫預定內容進行磋商，以42.5億成交。
2005年8月22日	市都委會第一次專案小組
2005年8月23日	國民黨與元利建設簽訂不動產買賣契約書，契約第3條第6項運作結果，元利建設僅實際支付38.3億。
2005年10月7日	辦理第一次土地所有權移轉登記
2005年11月2日	市都委會辦理第二次專案小組會議
2005年11月15日	國民黨配合元利建設與安泰商業銀行股份有限公司簽立「不動產信託契約書」，約定未來應依都市計畫案捐出之學校用地及道路用地，將由國民黨透過信託機制從安泰銀行捐予臺北市政府。 <small>「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」舉行聽證</small>
2005年11月25日	辦理第二批土地移轉登記。

事件年代	系爭土地事紀
2006年10月12日	市都委會中興山莊專案小組始召開第三次會議。
2006年11月13日	召開第四次專案小組會議，中興山莊都市計畫案之主要計畫仍未審議通過。
2006年11月24日、27日、28日	元利建設之關係企業全聯實業股份有限公司於中國時報連續三日頭版，刊登系列廣告向馬英九喊話
2006年12月25日	台北市長馬英九卸任、郝龍斌繼任台北市長職務
2007年8月7日	專開專案小組會議。
2007年10月19日	市都委會復召開「第一次討論會」，結論為：「本次討論會尚有部分府外委員因事無法出席，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，擇期再召開第二次討論會。本案俟委員討論凝聚共識後，再提委員會審議。
2008年3月31日	市都委會召開「第二次討論會」，提請臺北市都市計畫委員會審議。
2008年4月15日	中興山莊都市計畫案之主要計畫經市都委會第 581 次委員會審議通過
2008年5月20日	馬英九總統就任中華民國第12任總統。
2008年6月20日	市都委會即將該主要計畫報請內政部核定。
2009年5月5日	中興山莊都市計畫案主要計畫經內政部都市計畫委員會第 706 次會議審議通過。
2009年8月19日	細部計畫經市都委會第 585 次委員會審議通過。
2009年10月7日	臺北市政府公告實施中興山莊都市計畫案之主要計畫。細部計畫案於同年10月23日公告實施。

本案可用以考量是否具「正當理由」的重要因素

首長之公職與黨職	都市計畫重要事件	首長之公職與黨職	都市計畫重要事件
馬英九市長兼國民黨副主席	2005年4月12日公展	郝龍斌前市長	2007年8月7日專案小組會議
馬英九市長兼國民黨主席	2005年8月22日第一次專案小組會議	馬前總統2008年3月20日勝選	2007年10月19日市都委會召開「第一次討論會」本案俟委員討論凝聚共識後，再提委員會審議
	2005年11月2日第二次專案小組會議		2008年3月31日市都委會召開第二次討論會
	2006年10月12日第三次專案小組會議		2008年4月15日經市都委會審議通過，同年6月20日市都委會即將該主要計畫報請內政部核定
	2006年11月13日第四次專案小組會議		2009年5月5日經內政部都委會審議通過
「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」		馬英九前總統，郝龍斌前市長任內	2009年8月19日細部計畫經市都委會審議通過

以上簡報提供參考
敬請指教