

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

3 一、 基本資訊

4 (一) 主辦單位：不當黨產處理委員會

5 (二) 聽證時間：106年8月30日（星期三）上午10時

6 (三) 聽證地點：財團法人張榮發基金會國際會議中心 801 會議廳（臺北市中正區
7 中山南路 11 號 8 樓）。

8 (四) 公告：本會網址 <https://www.cipas.gov.tw/news/110>

9 (五) 出席委員名單：顧立雄（主持人）、連立堅（主持人）、施錦芳、羅承宗、
10 李晏榕、李福鐘、林哲瑋、張世興、鄭雅方、吳雨學、楊偉中、饒月琴

11 二、 事由：

12 就「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
13 前中興山莊土地」舉行聽證。

14 三、 爭點：

15 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
16 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
17 地？

18 四、 當事人及利害關係人之姓名及名稱：

19 (一) 當事人：元利建設企業股份有限公司（下稱元利建設）：代理人吳麗謹副總
20 及複代理人趙文銘律師、許英傑律師及複代理人洪嘉吟律師、薛欽峰律師
21 及複代理人陳緯誠律師。

22 (二) 利害關係人：

23 1、社團法人中國國民黨（下稱中國國民黨）：代理人行政管理委員會主任委員
24 邱大展、副主任委員李福軒。

1 2、葉頌仁（代理人詹文凱律師、呂慶豐）、葉頌娟（請假）、葉柏均（代理人
2 姚盈如律師）、葉柏辰（代理人姚盈如律師）。

3 五、 學者、專家及其他政府機關代表：

4 （一）學者、專家：辛年豐副教授、陳謙估價師、廖欽福教授、劉曜華副教授。

5 （二）其他政府機關代表：臺北市稅捐稽徵處文山分處黃柏青主任、鄒旻穎稅務
6 員；臺北市政府都市發展局都市規劃科葉家源科長。

7 六、 聽證紀錄

8 本聽證紀錄包括當事人提出之異議事由及主持人處理結果，當事人及代理人、
9 利害關係人之陳述，證人、學者、專家之陳述，詢問事項與受詢者答復等內容，如
10 後所載：

11 （一） 確認程序

12 連立堅：

13 各位在場的女士、先生，謝謝參與本次聽證的來賓們，大家早安、大家好，我
14 是今天聽證程序主持人連立堅連委員，今天就由我跟顧立雄主委擔任主持人。

15 我們今天是就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
16 究院前中興山莊土地舉行聽證，現在開始進行今天的聽證程序。

17 在這邊跟參與本次聽證的當事人、所有參與者，還有觀看直播的朋友說明一下，
18 我們委員會舉辦這次聽證程序目的在於提供事件當事人進行陳述，提出相關證據的
19 機會，並且也透過這個聽證程序，讓學者、專家可以就此次聽證的事由提供相關的
20 專業意見，這次的聽證程序只是整個案件調查程序中的一環，在聽證中我們不會對
21 事件實體加以判斷或者做出決定。

22 本次聽證主要是依據政黨及其附隨組織不當取得財產處理條例(下稱黨產條例)
23 第 14 條的規定，就黨產條例第 6 條規定所為之處分，或第 8 條第 5 項就政黨之附隨
24 組織，或其受託管理人認定之處分，應經公開聽證程序為之。那麼本次聽證的爭點
25 是，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
26 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。

27 接著說明一下今天舉行聽證的相關程序，希望在場者都能夠完整地聽完。如果
28 有任何的異議，援往例，我們就先處理，以便讓後續聽證程序的進行能夠順利。

1 在此也要提醒各位與會者，本會舉辦這次公開聽證是為了釐清剛剛講的爭點，
2 同時也讓所有關心本案的臺灣社會能瞭解相關真相，請各位與會者尊重聽證程序的
3 進行，不要干擾。這一次如果有任何干擾，我們也會做一些斷然的處理。

4 那麼接下來說明我們今天的發言順序，依照行政程序法第 62 條第 2 項第 5 及第
5 6 款的規定，以及本會舉行聽證應行注意事項第 16 條、第 17 條的規定，本次聽證
6 程序會先讓當事人進行發言，接著讓利害關係人進行發言。當事人及利害關係人的
7 發言時間都是 15 分鐘，如果有 2 位以上的發言，就是共享這 15 分鐘的時間。

8 接著是學者、專家及證人的陳述時間及詢問時間，陳述時間每一位學者專家是
9 10 分鐘，為了能在聽證程序進行時，盡可能釐清相關爭點，所以每一位學者、專家
10 或者證人發言完畢之後，我們就直接進行相關的提問，提問的時間也大約是 10 分
11 鐘，當然視提問狀況，我們會做彈性的調整。那麼如果進行完了專家、學者及證人
12 的提問，先進行一位，然後再進行下一位。

13 這邊先說明一下，有關提問的順序，我們會先由主持人來進行提問，那麼接下
14 來是在場的委員，再來是當事人。當事人也可以經主持人同意後，對學者、專家或
15 到場人進行提問，所謂的到場人也包括公家機關，今天有邀請公家機關。等到學者、
16 專家及證人都發言、詢問完畢後，我們會詢問政府相關單位，時間 10 分鐘，最後再
17 進行對於當事人及利害關係人的詢問，時間是 20 分鐘。在當事人跟利害關係人進行
18 詢問後，再進行最後的陳述，時間各是 10 分鐘。

19 本次聽證程序將有 4 位學者、專家發言，分別是辛年豐教授、陳謙估價師、廖
20 欽福教授及劉曜華教授，另外現場我們邀請的公家機關是臺北市都發局及臺北市稅
21 捐處的代表列席。

22 本次聽證程序現場各議程時間由聽證程序的主持人現場說明為主，在場任何到
23 場人需要發言，都需要經過主持人的同意後再行發言。

24 最後，為了讓聽證程序順利進行，我們也特別提醒一下，在程序進行的時候，
25 禁止在會場進行採訪，或是有其他干擾聽證程序進行的舉動。

26 現在所有的程序事項都宣布完畢。

27 **邱大展：**

28 我能不能問黨產會寫報告的人，因為報告我們都看不懂。

29 **連立堅：**

1 其實利害關係人跟當事人有很多你們發言的時間，那麼如果你們在你們發言的
2 時間，覺得可以來提出質疑或怎麼樣，這個我們沒有意見。

3 但是事實上給當事人跟利害關係人的時間都非常地多，請在那個時候充分利用
4 你們的時間，謝謝。

5 邱大展：

6 我們問，可以……你們不回答就對了？

7 連立堅：

8 我們沒有這個程序，好不好？

9 邱大展：

10 我們不能針對報告提出我們的質疑就對了？

11 連立堅：

12 不是，這個可以，當然可以，其實你們……你們也……

13 邱大展：

14 可以，我就要問啊！

15 連立堅：

16 你們也提出過非常多的質疑。

17 邱大展：

18 對啊！

19 連立堅：

20 事實上因為我們讓這個程序順利進行，你們提的質疑，事實上每一次都有在媒
21 體大幅地報導，這個都不會有問題的，你們的音量都不會小的，好不好？謝謝。

22 李福軒：

23 我們需要的是答案，而不是說在媒體上報導。

24 邱大展：

1 說不定我們搞錯了啊！希望給你們機會澄清，就像你們聽證會是給我們澄清的
2 意思是一樣的啊！

3 **顧立雄：**

4 我想這樣子啦！本會的承辦人員代表本會進行報告，如果說各位當事人或利害
5 關係人有任何意見，不但可以今天的聽證程序提出來，也可以提出書面意見。

6 如果說等一下你們在做這個表示意見或者後來在詢答的時候，如果對這個報告
7 有任何的疑問，我們也站主持人的立場，或者是各位委員如果能夠即席作回答的，
8 我們也就回答，那如果沒有辦法即席作回答，你們書面提過來，我們覺得需要我們
9 回應的，那我們也努力地來回應，這樣可以嗎？

10 **邱大展：**謝謝。

11 **連立堅：**我們先請本會的業務單位進行報告。

12 **(二)本會承辦單位報告事件之內容要旨**

13 **不當黨產處理委員會業務報告：**

14 主持人、各位委員，各位與會嘉賓，及各位現場的媒體朋友，大家好，現在進
15 行本會今天「元利建設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
16 究院前中興山莊土地案」聽證調查的口頭報告。

17 首先向各位報告本次的調查源起，本次調查源起於 105 年 11 月，民眾葉中川之
18 子葉頌仁向本會提出書面陳情，說明：53 年 11 月 23 日由葉中川名下移轉登記給國
19 民黨中央委員會的土地，疑為國民黨不當取得財產，且那些土地也疑為元利建設從
20 國民黨以顯不相當對價且無正當理由取得，因此黨產會依黨產條例立案調查。

21 首先報告國民黨取得葉中川土地後，那些土地的地籍登記異動。經本會調查，
22 葉中川原有土地計 1,820 坪左右，多坐落於中興山莊北側基地東南側，而在 58 年 4
23 月 28 日，因為臺北市都市計畫部分劃歸「機關用地」。而葉中川原有土地有 829 坪
24 劃入上述的「機關用地」內，其餘 991 坪則為道路用地及住三（第三種住宅區，下
25 稱『住三』）用地。

26 （簡報第 6 頁）這裡的示意圖中，藍色區塊為國民黨土地，紅色框線則是 58
27 年都市計畫變更為機關用地的範圍。

28 （簡報第 7 頁）接著黃色區塊的部分對照是葉中川原有土地，我們可以清楚看
29 到他們在中興山莊的相對位置，有哪些是被劃入了機關用地。

1 (簡報第 8 頁) 69 年起，葉中川原有的土地因地籍圖重測，大致落在文山區華
2 興段一小段 177 地號等 8 筆土地的範圍內。

3 而在 89 年間，葉中川原有土地則有部分被納入文山區永建國小遷校案的規劃範
4 圍，在 94 年則涉入國民黨土地為主的中興山莊都市計畫案。這部分我們後面會作詳
5 述。

6 (簡報第 9 頁) 接著報告中興山莊的土地範圍，及其土地使用分區異動的情形。

7 (簡報第 10 頁) 所謂的「土地使用分區異動」，多半是環繞著中興山莊土地相
8 關的都市計畫案來進行的，這張時間軸以 7 點來呈現中興山莊土地的幾個時間點的
9 異動之處。

10 首先是 42 年，國民黨在木柵設立「革命實踐研究院」，也就是簡稱「革實院」，
11 這也是國發院前身的機構。

12 本會在上回 6 月 6 日的聽證報告中曾經說明過，革實院自 42 年起，在木柵成立
13 分院後，就陸續以租購方式擴充院區，使中興山莊的土地逐步歸為國民黨所有。

14 (簡報第 12 頁) 這是至 94 年 4 月止，國民黨取得中興山莊土地的示意圖，藍
15 色區塊都是國民黨登記所有的中興山莊土地。

16 (簡報第 13 頁) 時間到了 58 年 4 月 28 日，國民黨籍市長高玉樹任內，臺北市
17 頒布了木柵、景美 2 區的主要計畫修訂案，把中興山莊南、北 2 側基地都變更為「機
18 關用地」。

19 (簡報第 14 頁) 這是 58 年都市計畫變更中興山莊南北 2 側為機關用地的示意
20 圖。我們可以看到北側基地是國民黨中央黨部在使用，南側基地則是國民黨革實院
21 在使用，兩者都被變更為機關用地。

22 (簡報第 15 頁) 基本上，機關用地的劃設是為了歸為國有，讓國家設立公家機
23 關服務人民。然而，中興山莊是國民黨黨務機構中央委員會及黨員訓練機構革實院
24 的所在，為何會變更為「機關用地」？

25 58 年的都市計畫裡並沒有說明為什麼要將中興山莊變更為機關用地，但經本會
26 調查，中興山莊自變更為機關用地之後，到 94 年被國民黨出售前，都是免徵地價稅
27 及土地增值稅等相關稅賦的。

28 (簡報第 16 頁) 接著在 59 年間，剛剛提到葉中川原有土地，因為上述 58 年都
29 市計畫進行了分割，其部分土地也被納入為機關用地。

1 (簡報第 17 頁)而時間到 75 年 3 月 19 日，中興山莊又再度涉入了都市計畫的
2 變更。國民黨籍市長許水德任內，臺北市再度頒布了木柵、景美 2 區的細部計畫的
3 修訂案，把中興山莊北側基地變更為「行政區用地」。

4 (簡報第 18 頁)這是 75 年都市計畫變更中興山莊北側為行政區用地的示意圖。
5 我們可以清楚看見被變更的部分是，國民黨中央委員會所在的北側基地，而南側基
6 地則是當時則是由國防部青邨幹訓班所使用。

7 (簡報第 19 頁)這次都市計畫變更的理由為：1. 北側基地不是提供行政機關使
8 用。2. 北側基地大部分由國民黨中央委員會做為訓練機構使用，依照當時的法令規
9 範，宜變更為行政區才符合實際。

10 (簡報第 20 頁)這次的都市計畫變更，顯然是考量到北側基地實際上根本不是
11 政府機關在使用，所以才變更使用分區為較寬鬆的行政區用地。而因為 64 年到 83
12 年間，南側基地的革實院與陽明山莊的國防部青邨幹訓班互換駐地，因此南側基地
13 在青邨的使用之下，才得以繼續做為機關用地，沒有變更使用分區的問題。

14 (簡報第 21 頁)而令人疑惑的是，中興山莊是黨產土地，陽明山莊是國產土地，
15 為何黨務機構跟政府間的駐地，可以這樣交換使用？這裡或許也可以理解當時的政
16 治環境及時光背景，在黨產與國產之間的分野與現今的不同之處。

17 (簡報第 22 頁)歷經了 75 年的都市計畫後，中興山莊大抵維持北側行政區、
18 南側機關用地的狀況，而一直到 83 年革實院從陽明山莊遷回中興山莊後，南側基地
19 的使用狀況與都市計畫不符的問題，再也沒有被檢討過，而中興山莊自 58 年被變更
20 為機關用地之後，都持續免徵土地相關稅賦。

21 (簡報第 23 頁)接著說明 94 年再次變更中興山莊相關都市計畫的成因及經過。

22 (簡報第 24 頁)這裡的時間軸來到第五點，也就是 89 年間永建國小遷校議題
23 的出現。89 年 4 月 10 日，文山區永建國小因為校地不足，函請教育局協助取得中
24 興山莊北側的土地，作為該校遷校的地點。

25 (簡報第 25 頁)這張示意圖我們可以看到永建國小的原址，以及中興山莊與該
26 校的相對位置。

27 (簡報第 26 頁)有關這個提案，包含臺北市的教育局、都發局、財政局及臺北
28 市議會都參與了政策形成的過程。大抵上，是在 89 年 10 月由永建國小的家長及社
29 區居民連署成立國小遷校促進會。而 90 年 1 月，教育局也成立了永建國小健全發展
30 規劃小組，來討論校地不足及遷校的問題。

1 (簡報第 27 頁)90 年 4 月 4 日，國民黨籍市議員厲耿桂芳向市長馬英九表示，
2 他向國民黨秘書長林豐正提出要國民黨提供中興山莊北側基地的土地給永建國小遷
3 校，林豐正當時欣表同意。

4 (簡報第 28 頁)時間到了 91 年 3 月中，教育局上簽市府說，首先校地的問題
5 用一般徵收較具有時效性，但是徵收成本高達 13 億元。因此市政府的財務困難，教
6 育局在 91 年 1 月函請國民黨捐地好讓遷校可以成功，但國民黨對於這樣的建議沒有
7 作回應。

8 (簡報第 29 頁)而到 3 月初的時候，曾建議國民黨捐地的厲耿議員，邀請了市
9 府及國民黨，研商就永建國小遷校辦理中興山莊都市計畫案變更的可行性，國民黨
10 當時便要求市政府將中興山莊南、北側基地都納入都市計畫變更的範圍。而對於國
11 民黨上述的意見，發展局初步表示同意，但希望國民黨有具體的使用需求及規劃構
12 想。

13 (簡報第 30 頁)針對上述的歷程，教育局對市府表示將配合發展局辦理中興山
14 莊的都市計畫整體規劃，以便加速永建國小的遷校過程。

15 (簡報第 31 頁)於是，市長馬英九在 91 年 3 月 21 日即核准了教育局對於中興
16 山莊重啟都市計畫變更的簽呈。因此，教育局在同年 4 月 4 日再次向國民黨行文，
17 希望該黨儘速提出中興山莊的土地使用需求及規劃構想，以利市政都市計畫變更的
18 推動。

19 (簡報第 32 頁)時間到了 92 年 11 月，永建國小發函請國民黨「捐地興學」，
20 而國民黨隨即也回覆表示，原則同意配合市政府對於中興山莊土地的使用分區規
21 劃，但對於捐地與否沒有作正面的回應。

22 (簡報第 33 頁)緊接著教育局通知了永建國小遷校促進會，說國民黨已經申請
23 捐贈中興山莊北側土地讓永建國小遷校，條件就是市政府要幫中興山莊辦理都市計
24 畫變更。於是 92 年 12 月底教育局上簽市府，提出了中興山莊土地，將藉由都市計
25 畫由行政區及機關用地變更為住宅、學校及公園用地等規劃的結果。

26 (簡報第 34 頁)因為上述的都市計畫的推動內容，媒體也在 92 年 12 月 27 日
27 大幅報導，中興山莊部分土地的原始所有人葉中川之子，也就是本案的陳情人葉頌
28 仁，在前一天與立委李文忠、段宜康共同召開記者會，控訴國民黨當年以強租強買
29 的方式取走葉中川原有土地。

30 該記者會中也指出，葉家在 4 年前，也就是 88 年，已向立法院陳情過國民黨強
31 占家產的案情，但國民黨對此均未表示回應。

1 (簡報第 35 頁) 到了隔年 93 年 1 月，市長馬英九依舊核准了教育局的簽呈，
2 由發展局繼續規劃中興山莊都市計畫案的後續事宜。

3 (簡報第 36 頁) 時間軸來到了 94 年 4 月，中興山莊都市計畫草案的公告時間
4 點。

5 (簡報第 37 頁) 94 年 4 月 11 日，發展局依照之前市長的裁示，提出 94 年中
6 興山莊都市計畫案的草案，並預訂於隔日，也就是 4 月 12 日辦理公開展覽。該計畫
7 草案維持以中興山莊土地為主要的規劃範圍，以木柵路一段為界，分為南北 2 側，
8 計畫總面積初估為 8.87 公頃，它的範圍如下圖所示。

9 (簡報第 38 頁) 圖中，北側計畫範圍是主要就是國民黨中央委員會所在的行政
10 區用地，南側計畫範圍則是國民黨國發院所在的機關用地，當時國民黨的土地占都
11 市計畫總面積大概 83.6% 的比例。

12 (簡報第 39 頁) 接著說明中興山莊土地標售，以及都市計畫審議歷程的概述。

13 (簡報第 40 頁) 94 年的都市計畫草案內容，大概就是：

14 一、國民黨捐出名下部分「行政區用地」，與少量同為行政區的公有土地一同變
15 更為「學校用地」，以供永建國小遷校之用。

16 二、其次是其餘的行政區及機關用地，因為上述學校用地的捐贈，得以變更使
17 用分區為住三用地、保護區用地、公園用地及道路用地。

18 三、而國民黨以外的絕大多數私地主，其土地皆被劃入「保護區用地」的範圍
19 內。

20 (簡報第 41 頁) 我們再看一次上述中興山莊都市計畫的範圍示意圖。

21 (簡報第 42 頁) 而接著對照都市計畫變更之後的使用分區示意圖，我們可以看
22 到，國小遷校用地的位置在北側基地的中央區塊，而變更回饋給國民黨的保護區及
23 住三用地則分別落在國小用地的東、西 2 側，南側基地則絕大多數都變更為住三用
24 地。

25 (簡報第 43 頁) 然而，都市計畫公展的前幾日，也就是 94 年 4 月 6 日，國民
26 黨已經在其中央黨部辦公大樓召開中興山莊土地出售會議，會中以籌措黨務經費為
27 由，決定以公開招標方式出售中興山莊土地大約 2 萬 3,759 坪。

28 另外，決定以 94 年中興山莊都市計畫案草案公展的內容，對土地重新估價，並
29 且在市政府公展該計畫草案時，隨即刊登報紙廣告公告要標售的訊息。

1 (簡報第 44 頁) 94 年 4 月 12 日，市府公展了 94 年中興山莊都市計畫草案的
2 內容，而同一天國民黨公開標售中興山莊土地的廣告，竟也同步在報紙刊登。

3 國民黨公告將於一周後，也就是 4 月 19 日，公開標售中興山莊 2 萬 3,759 坪土
4 地；此外，該黨同時間也委託估價業者中華徵信所，採都市計畫實施後內容的土地
5 價值，製作「不動產時值鑑價報告」。

6 (簡報第 45 頁) 依照 94 年中華徵信所的鑑價報告，都市計畫實施後，國發院
7 中興山莊的土地將有以下變更及價值：首先是住三用地，可由原本的 907 坪另外增
8 加 1 萬 3530 坪，來到 1 萬 4,437 坪，約原本面積的 16 倍。

9 另外，國民黨還可取得保護區用地 2,485 坪、道路用地 777 坪、公園用地 225
10 坪。而住三用地經評估，每坪至少有 40 萬的市值，也就是中興山莊土地變更後的主
11 要價值所在，而上述 4 類的土地估計市值約可達 58.7 億元。

12 (簡報第 46 頁) 我們再回顧一下國發院中興山莊土地的範圍，圖中的藍色區塊
13 便是到 94 年 4 月止國民黨取得的中興山莊土地。

14 (簡報第 47 頁) 接著對照 94 年中興山莊都市計畫案，這邊是用紅色框線圈起
15 的部分就是都市計畫的變更範圍，而黃色區塊則是沒有納入該都市計畫案，但國民
16 黨仍然拿出標售的土地。

17 (簡報第 48 頁) 而國民黨 94 年 4 月 12 日公開標售的動作，也在 4 月 16 日被
18 媒體大幅報導，報導中指出國民黨雖然在標售時機及過程受到種種質疑，但仍然賣
19 出多份投標需知，只是並沒有建商向市府詢問都市計畫的細節內容，因此預測那些
20 領標者都還在觀望。

21 而同版的新聞，另外有出報導中興山莊部分土地的原始所有人葉中川之子，也
22 是本案的陳情人葉頌仁，在 95 年 4 月 15 日與民進黨及議員一同在國發院門口召開
23 記者會。會中除了再次聲明國民黨當年強取豪奪其父葉中川的土地之外，也提醒有
24 意標售中興山莊土地的建商，不要從善意的第三人變成惡意收購不當黨產的共犯。

25 (簡報第 49 頁) 接著時間軸來到了 94 年 8 月，國民黨出售土地的時間點。

26 (簡報第 50 頁) 針對國民黨 94 年 4 月到 8 月標售中興山莊土地的議價過程，
27 我們建立了這張時序表。

28 上頭總共有 10 個時間點：

29 首先是 4 月 12 日，都市計畫草案公展，國民黨同日登報標售，國民黨鑑價結果，

1 中興山莊土地市值約有 58.7 億元。

2 4 月 19 日國民黨第 1 次標售，底價為 65 億元，沒有人投標。

3 5 月 9 日國民黨第 2 次標售，底價為 65 億元，僅元利建設一家投標，元利出價
4 40.2 億元，雙方並無共識而流標。

5 5 月 17 日國民黨第 3 次標售，底價為 60 億元，僅元利建設一家投標，元利出
6 價 42.1 億元，雙方無共識而流標。

7 6 月 10 日國民黨第 4 次標售，底價為 58 億元，僅元利建設一家投標，元利出
8 價 43 億元，雙方約定進行協商。

9 6 月 15 日國民黨與元利協商，出現了 45.4 億元的協商價格，然最終仍然沒有
10 決議。

11 8 月 10 日國民黨再辦第 5 次標售，僅元利建設一家投標，元利出價 41.4 億元，
12 此時元利便以南側機關用地在國民黨名下免徵土地增值約 9 億元，元利若購買後代
13 繳形同墊高成本為由，建議國民黨減價到 42.5 億元。

14 而 8 月 22 日臺北市都委員會中興山莊專案小組，召開了第一次專案小組會議。

15 隔日 8 月 23 日國民黨便與元利建設簽立不動產買賣契約書，買賣價格帳面上是
16 42.5 億元，但元利建設再以南側基地免徵土地增值稅 9.4 億元為由，要求國民黨再
17 降 4.2 億元。此時，國民黨實際上拿到元利建設的買賣價金只有 38.3 億元。

18 (簡報第 51 頁) 而決定國民黨中興山莊土地標售的結果，我們可以參考 94 年
19 8 月 12 日，國民黨當時行管會主委張哲琛內簽給當時身兼國民黨副主席的馬英九的
20 簽呈內容。

21 張哲琛在簽呈中表示：「有關木柵路一段北側(木柵疏散辦公室)及南側(國發
22 院)土地處分案，前經 4 次公開標售，其間僅有元利建設企業股份有限公司一家正
23 式出標，因未達底標流標。經請示連主席的指示，請『馬副主席決定』，茲經請示鈞
24 長，囑再辦一次公開標售，指示行管會為此，本會在 94 年 8 月 10 日再辦理公開標
25 售，參與投標者仍然只有原有意願購買者元利建設企業股份有限公司，出標 41 億 4
26 仟萬元。

27 在會中該公司說明主要原因為，前未考量到本黨免負擔 9 億元土地增值稅，故
28 形同購買成本墊高，建議本黨調整賣價為 42 億元 5 仟萬元，較日前雙方協商 45 億
29 元 4 仟萬元減少 2 億 9 仟萬元。本處分案既經 5 次公開標售，結果仍僅只有元利建

1 設企業股份有限公司一家出標，其付款條件甚為快速；為因應黨目前財務需求，擬
2 以總價 42 億 5 仟萬元讓售，奉核定後即與買家元利建設企業股份有限公司正式簽
3 約，以上情形，敬請鑒核。」

4 而針對張哲琛上述的簽呈，當時時任臺北市長的國民黨副主席馬英九，於 94
5 年 8 月 13 日批示「悉」，行管會便據此與元利建設進行下一步的議價。

6 (簡報第 52 頁) 因此，同年 8 月 17 日，國民黨與元利建設召開了議價會議，
7 議價結果顯示，元利建設以 42.5 億元價購國民黨中興山莊土地 1 萬 7,925 坪，也就
8 是中華徵信所預估國民黨在都市計畫實施後可以取得的全部土地面積，而國小遷校
9 預定地則約定由國民黨直接配合都市計畫捐贈給市政府，不用過戶給元利建設。

10 (簡報第 53 頁) 數日之後，臺北市都委會中興山莊專案小組，便在 8 月 22 日
11 召開了第一次專案小組會議。

12 隔日 8 月 23 日，國民黨與元利建設便簽立了不動產買賣契約書，約定都市計畫
13 實施後的國民黨中興山莊土地，以 42.5 億元成交。契約的內文截錄如下：

14 (簡報第 54 頁) 買賣標的是 5 萬 9,255 平方公尺，折合 1 萬 7,925 坪，與中華
15 徵信所鑑價報告中，都市計畫實施後可取得的面積相同，而買賣總價款帳面則是元
16 利建設建議的 42.5 億元。

17 (簡報第 55 頁) 但依照契約書第 3 條第 6 項規定，元利建設如前述又再以土地
18 增值稅為由，要求國民黨再行減價 4.2 億元，也就是說，元利建設實際只支付國民
19 黨 38.3 億元。

20 (簡報第 56 頁) 我們再回顧剛剛的議價時序表。從國民黨鑑價市值 58.7 億元，
21 首次公開標售，底價 65 億元，到後來多次的議價、減價，最後雙方終於在 94 年 8
22 月 23 日簽約，而元利建設取得國發院中興山莊土地的價格為 38.3 億元，中間的價
23 差至少達 20 億元以上。

24 (簡報第 57 頁) 雙方簽約後，同年 10 月 7 日國民黨便移轉了第一批土地給元
25 利建設。

26 而同年 10 月 19 日，市長馬英九為了本案應臺北市議會的要求，到市議會作專
27 案報告。但對於國民黨中興山莊土地出售的這件事，報告中僅用幾句話便帶過。

28 (簡報第 58 頁) 馬市長專案報告後的半個月，也就是 94 年 11 月 2 日，臺北市
29 都委會又召開了中興山莊專案小組的第二次專案小組會議，專案小組會議的 3 日
30 後，國民黨便配合元利建設及安泰銀行在 11 月 5 日簽立了信託契約，約定依照都市

1 計畫捐給市府的學校用地及道路用地，未來將透過信託機制直接由銀行捐給市政府。

2 而11月25日，國民黨又移轉了第二批土地給元利建設；然而，中興山莊都市
3 計畫案的推動時程，到了這裡，似乎有了停滯。

4 (簡報第59頁)我們以這份由上而下的都市計畫期程表來向各位說明，各位可
5 對照本會調查報告第23頁。

6 從上面94年4月11日都市計畫案公告、12日公展、臺北市都委會組成專案小
7 組、召開專案小組會議、到對市議會報告，一路下來，而國民黨也在4個月內完成
8 5次標售作業，並且在8月23日與元利建設簽立買賣契約。

9 但到了94年11月2日第2次專案小組會議後之後，整個案子開始停滯11個月，
10 到了95年底的10月及11月，才又再度了召開第3次及第4次的專案小組會議，但
11 臺北市都委會仍然沒有將中興山莊都市計畫案的主要計畫(下稱『主計』)案審議通
12 過。

13 (簡報第60頁)針對中興山莊都市計畫案的停滯不前，而馬市長任期又即將在
14 95年底屆滿，元利建設的關係企業全聯實業，突然在95年11月24、27、28日的
15 中國時報連登三日頭版，向馬英九市長刊登系列廣告，內容如下：

16 (簡報第61頁)「馬市長您說的話還算數嗎?」、「馬市長誠信很重要?」、「馬
17 市長不要逼人上梁山!」

18 (簡報第62頁)針對上述的系列廣告，元利建設負責人林敏雄曾在103年6
19 月5日回答檢方的筆錄當中，作這樣的問答，檢方先拿出三篇中國時報的報導問他：
20 「這三篇署名，相信您的支持者的啟事，是不是你指示刊登的?」林敏雄回答：「沒
21 有。」

22 (簡報第64頁)檢方於是又拿出全聯實業刊登的證明文件再問他：「依據這份
23 資料，可知上開登報啟示是以你經營全聯實業的名義委託刊登的，對此你有何意
24 見?」，這時候林敏雄才改口回答說：「我公司開發部的案子，我都是相信專業經理
25 人，而且簽約我從沒有到場，唯一只有國發院這一件我有到場談過一次，針對這份
26 資料，為什麼內容會登這樣，為什麼會用全聯實業名義來刊登，這個我真的沒有印
27 象，有可能是我公司開發部門的吳麗謹登的，吳麗謹今天也有來，檢察官可以問她。」

28 (簡報第65頁)對照上述元利建設質疑馬市長要有誠信的廣告，林敏雄在同一
29 份筆錄當中也有這樣的紀錄：

30 (簡報第66頁)檢方問：「馬英九、張哲琛或是國民黨其他人是否曾向你承諾

1 過，在一定期間內會協助元利建設公司通過本件都市計畫變更案，以利元利建設公
2 司開發，否則願意解約？」林敏雄回答：「沒有，國民黨是很保守的，他不可能私下
3 跟我們承諾什麼，而且這是一個中規中矩的變更案，我們購買土地本來就有風險，
4 因為議價過程我只去過一次，在該次過程中沒有談到這個問題。」

5 (簡報第 67 頁)既是這樣的話，元利建設為什麼要刊登這樣的系列廣告來提醒
6 馬市長？

7 (簡報第 68 頁)回到都市計畫的期程表，在系列廣告刊登後的一個月，95 年
8 12 月 25 日馬英九卸任了臺北市長的職務，改由郝龍斌接任。而 94 年中興山莊都市
9 計畫案，依舊沒有進展，直到新任市長上任 8 個月之後，臺北市都委會才在 96 年 8
10 月 7 日召開第 5 次專案小組會議，做出了以下的結論。

11 (簡報第 69 頁)考量使用分區變更內容屬市府政策層面問題，宜提請委員會審
12 議。

13 (簡報第 70 頁、第 71 頁)而前面專案小組第 5 次會議的 2 個月後，就是 96
14 年 11 月 19 日，臺北市都委員會召開了都市計畫案的第 1 次討論會，這個討論會沒
15 有實質的討論，但做出了這樣的結論：「本次討論會尚有部分府外委員因事無法出
16 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
17 員之時間，擇期再召開第 2 次討論會。本案俟委員討論凝聚共識後，再提委員會審
18 議。」所謂「凝聚共識的第 2 次討論會」，(簡報第 72 頁、第 73 頁)是在 5 個月之
19 後，都委會的幕僚們在 97 年 3 月 22 日馬英九當選第 12 屆總統後的 9 天，也就是 3
20 月 31 日，終於約好了所有都委會委員，召開了第二次討論會，而討論會的結論就是：
21 「國民黨黨產處理及其產權疑義問題非屬本會權責，僅就現有的土地所有權人權益
22 與都市計畫變更的內容予以考量，全案請市府統整……正式提請委員會大會審議。」

23 (簡報第 74 頁)於是，中興山莊都市計畫案第 2 次討論會的半個月後，就是
24 97 年 4 月 15 日，主要計畫便由臺北市都委會審議通過。接著 5 月 20 日，馬英九就
25 任第 12 屆總統，一個月後，6 月 20 日，臺北市政府遂將中興山莊都市計畫案的主
26 要計畫案報請內政部核定。

27 而主要計畫案送到內政部都委會審議後，便在 98 年 5 月 5 日審議通過，臺北市
28 都委會也隨即在同年 8 月 19 日通過了細部計畫(下稱『細計』)的相關案件，並在
29 10 月 7 日將主要計畫案公告實施，在 10 月 23 日又將細部計畫公告實施。整個都市
30 計畫案的催生，至此終於告一個段落。

31 (簡報第 75 頁)就本案國民黨出售國發院中興山莊土地給元利建設一事，我們

1 有以下評析。

2 (簡報第 76 頁) 首先, 先提到中華徵信所的鑑價報告, 裡面有說明過, 國民黨
3 中興山莊土地無論是原本住三的部分或變更後成為住三的部分, 都具有每坪 40 萬元
4 的市場價值, 加上因為都市計畫案通過, 另外可取得的保護區用地、道路用地及公
5 園用地, 國民黨中興山莊土地的市場價值至少有 58.7 億元的價格。

6 (簡報第 77 頁、第 78 頁) 而有關中興山莊周邊的住三用地市場行情, 元利建
7 設負責人林敏雄也有表達過相同的意見, 他在 103 年 6 月 5 日的檢方筆錄中, 曾這
8 樣表示:「我們是以變更為住宅區後的市場行情計算, 然後另外評估都市計畫變更通
9 過後的時間需要 2 年, 加計 2 年的利息去估出這個價格, 當時在國發院旁邊一個臺
10 灣銀行的土地, 也是做公開標售, 我也有去投標, 價格也是 1 坪約 40 萬, 國發院土
11 地我投標的價格就是差不多 30 幾萬, 只有少一些而已, 並沒有偏離市場行情。」

12 (簡報第 79 頁) 我們以林敏雄所說的中興山莊周邊住宅用地每坪 40 萬元的市
13 場行情來計算, 國民黨中興山莊土地, 無論是原本住三的部分或是變更後成為住三
14 的部分, 兩者都以每坪 40 萬元計算, 總計全部的住三用地就有 57.8 億元的市場價
15 值。

16 (簡報第 80 頁) 然而, 元利建設實際上僅花了 38.3 億元就取得了國民黨中興
17 山莊所有都市計畫變更後的住三用地 1 萬 4, 437 坪、保護區用地 2, 485 坪、道路用
18 地 777 坪及公園用地 225 坪。

19 (簡報第 81 頁) 我們依照中華徵信所的鑑價報告來計算, 住三用地之外的三類
20 土地, 市場價值大約是 0.92 億元。

21 (簡報第 82 頁) 也就是說元利建設實付 38.3 億元中, 取得住三用地的成本大
22 概是扣掉 0.92 億元, 為 37.4 億元左右。在取得 1 萬 4, 437 坪住三用地的結果下,
23 換算每坪取得成本只有大概 25.9 萬元。

24 (簡報第 83 頁) 退一步來說, 即便將上述的後三類土地視為毫無價值, 直接將
25 38.3 億元視為元利建設取得所有住三用地 1 萬 4, 437 坪的成本, 但換算起來取得成
26 本也只有每坪 26.5 萬元。

27 (簡報第 84 頁) 根據本會調閱國產署前身國產局, 在 94 年文山區標售國有不
28 動產的紀錄, 中興山莊旁鄰近的住三用地, 標售成功的價格分別有每坪 43 萬元及每
29 坪 55.2 萬元的價格。

30 本案元利建設的價購國民黨中興山莊住三用地的成本, 無論是每坪 25.9 萬元或

1 26.5 萬元，都與上述國產局同年標售成功的每坪均價格有所差距。

2 (簡報第 85 頁)由這張統計表從左至右，我們可以看出，中華徵信所的鑑價結
3 果，中興山莊住三用地是每坪 40 萬元、住三用地的總值為 57.8 億元，全部的土地
4 總值為 58.7 億元。而對照林敏雄所稱，住三用地具有每坪 40 萬元的行情，換算住
5 三用地的總值也是 57.8 億元。

6 最後再對照元利建設實際支付給國民黨的買賣價金是 38.3 億元，等於國民黨中
7 興山莊土地 58.7 億元的市場價值，元利建設最後僅以 38.3 億元便取得，中間具有
8 超過 20 億元的價差。

9 (簡報第 86 頁)最後再陳述本次聽證的爭點：元利建設企業股份有限公司是否
10 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
11 山區華興段一小段 440 地號等土地？

12 以上報告完畢。

13 (三) 當事人陳述意見

14 連立堅：

15 接下來是當事人對爭點陳述意見的時間，我們看到今天當事人元利建設有 6 位
16 代表，哪幾位要發言？共用 15 分鐘，你們時間要怎麼分配？

17 吳麗謹：

18 委員，我是不是可以麻煩一下？因為剛剛光黨產會報告就花了半個多鐘頭，我
19 們覺得 15 分鐘陳述，其實是太短的，我們希望我們能夠儘量，因為我們覺得這個案
20 子，大家講了這麼久，希望委員會可以給我們一個比較完整的時間，讓我們能夠陳
21 述更清楚，謝謝。

22 連立堅：

23 你們幾位要上來？

24 吳麗謹：

25 2 位。

26 連立堅：

27 那這樣好不好？你們就自己 1 位講完就馬上另外 1 位接，我們原則上還是提醒

1 一下，時間還是提醒一下，但是你們儘量節約時間，謝謝。13 分的時候我們還是會
2 按一個短鈴，15 分會按一個長鈴。

3 待會發言的是哪 2 位律師？

4 許英傑：

5 許律師。

6 連立堅：

7 許英傑許律師，還有另外一位是？

8 許英傑：

9 薛律師。

10 連立堅：

11 薛欽峰薛律師。

12 薛欽峰：

13 2 位主持人還有各位在場的先進，我代表元利建設先來跟各位做一下我們提出
14 的意見簡報。

15 首先對於這個黨產會的調查報告，希望這個是一個聽證過程裡面在形成結論的
16 一個中間的報告，但不是最終的報告，所以我們希望說經過我們今天的說明以後，
17 這個報告的結果能夠對各位委員有所考慮，來改變原來的結論。

18 我們先講一下，對於黨產會的幾個報告，我們認為有幾個比較重要的：

19 第一個就是說，黨產會報告說國民黨內部的估價報告，建地是每坪 40 萬；第二
20 個，交易價格只能認列國民黨實際已經收到元利建設的款項 38 億多。

21 那這個部分我們覺得要先澄清一下，因為事實上在同地區、在同一時間，有一個
22 住三的熟成地，實際上的投標價格，事實上每坪只有 33 萬，而且是臺灣銀行去標售
23 的，他當時在委託中華不動產，在估價之後，其實每坪只有 27.5 萬（元），所以市
24 場行情，我們認為絕對不是這個調查報告裡面所說的 40 萬（元）。

25 另外，有關於土地增值稅，尤其在本件這個是所謂既存的土地增值稅的部分，
26 我們認為仍然是一種交易成本，這一部分在最高行政法院 103 年也有一個判決。最
27 高法院也認為尚未課徵、記存的土地增值稅，這一部分事實上是可以在買賣價金來

1 扣減，這個部分是符合公平原則，到後面我們會再跟各位作一個報告。

2 (簡報第 2 頁) 另外有關於黨產會的報告，我們還是要提出來。因為剛剛一直
3 講說林敏雄董事長在特偵組有作了一段回答，但是我們還是要特別澄清一下，事實
4 上當時林董事長的回答是在國發院旁的一個臺灣銀行的土地，並不是講系爭本案、
5 本件的土地，那不一樣。

6 而且當時的這個土地狀況，事實上是以附近的熟成地的交易價格，並不是說本
7 件的實際上交易評估的價格，2 個土地的狀況條件其實也不一樣，所以這一部分我
8 們必須加以澄清，其實林董事長在特偵組並沒有說在本案標售的價格的市場行情應
9 該是 40 萬。

10 (簡報第 3 頁) 另外有關於調查報告裡面還有一點要提出來，就是說我們認為
11 估價報告頂多只是參考，而且也不是市場交易的一個依據，因為如果比照法院的這
12 個拍賣的價格，有一個估價報告，但是經過一拍、二拍、三拍，強制執行法的規定的
13 的話，事實上都一再要減價，所以事實上有可能到最後的底價只會是原價的 57%。

14 那這個部分我們先把剛剛調查報告比較主要的部分來說明，我們另外還會再用
15 書面的部分來提供貴會來作參考。

16 我們要講一下元利建設參與本件都市計畫的緣起，事實上剛才這份調查報告裡
17 面其實有講到，這部分其實一開始從永建國小遷校的部分，開始才有這樣的都市計
18 畫變更案。

19 這個當時的需求，其實是因為校地的面積太少，因為當時永建國小的每個師
20 生的使用面積，事實上是小於教育部所頒定的使用面積 12 平方公尺，所以後來才有永
21 建國小遷校的促進會來作一個希望遷校的運作。

22 但是事實上在 91 年 4 月的時候，教育局評估因為財務狀況過於龐大，這個徵收
23 補償費，剛剛講說是 13 億，我們的資訊大概是 14 億，這一部分教育局是希望可以
24 建議地主用捐贈回饋的方式來作辦理。

25 (簡報第 6 頁) 至少調查報告跟我們現在的基礎是一樣，就是說現在都是用使
26 用分區，住三區的坪數來作價格計算的一個標準，事實上總的面積事實上是 2 萬
27 3,758 坪，就是包括所謂南、北 2 側的這個用地，一個行政區的用地跟機關用地。

28 (簡報第 7 頁) 這一部分剛剛調查報告的承辦人員也講過，就是說這個部分其
29 實從 94 年 4 月 12 日開始變更計畫，主要計畫公展。94 年的 4 月 19 日國民黨開始
30 公開標售國發院。到了 94 年 10 月 7 日產權移轉之後，事實上我們要特別強調，元

1 利建設他一直強調說在移轉一年以後，才有收到這個葉頌仁先生寄發的存證信函，
2 那之前事實上的確這樣的爭議是不清楚、不瞭解。

3 (簡報第 8 頁) 這個部分就是收到葉頌仁先生的存證信函，在 95 年 10 月 10
4 日。

5 (簡報第 9 頁) 那我們要特別強調，就是說本件的確元利建設是以相當的對價
6 所取得，他有幾個當時在評估要不要買這個土地，他們正常的 SOP 的程序跟標準，
7 第一個就是信任地政機關的土地登記，那也要提出相當的對價，而且當時的評估是
8 要參考附近的成交行情，事實上本件實際的這個成本，事實上都是後來必須要考慮
9 的，我們一一跟各位說明。

10 (簡報第 10 頁) 當時在信任地政機關土地登記的時候，事實上元利建設去調閱
11 了相關的地籍謄本，那看到的其實當時國民黨取得的登記原因都是買賣，所以他並
12 不是一個接收日產、也不是依照軍事會議決議移轉、也不是撥用國產，所以當時是
13 認為說這個土地並沒有太大爭議的問題。

14 (簡報第 11 頁) 那參考當時附近交易的行情，其實在 94 年 4 月 7 日，臺銀標
15 售同時間、同地段，大概距本件土地大概 100 公尺左右的一個地點，有標售了一塊
16 土地，由鄉林建設得標。那每坪的得標價是 33.16 萬，這看起來跟剛剛所謂的 40
17 萬差距更大，所以我們當時是以這個附近這一塊土地的行情來作一個投標的參考。

18 (簡報第 12 頁) 那這一部分事實上剛剛講了，鄉林建設雖然是 33.16 萬得標，
19 但同時臺灣銀行所委託的中華不動產鑑價公司，事實上估價是只有 27.5 萬元/每坪
20 的行情，所以我們當時估計周邊的行情是 27 萬到 33 萬。

21 (簡報第 13 頁) 我們後來是 94 年在投標的時候，還有評估了，是以剛剛講的
22 這個住三的 1 萬 4,500 坪的面積基礎來作評估。那當時其實有一個，也就是現在可
23 能就是調查報告跟我們認知有很大差異的一點，就是說土地增值稅記存的金額，當
24 時我們在投標的時候，評估的時候大概是 9.4 億，後來待會跟各位報告，其實後來
25 又增加，實際上記存的這個金額高達是 11.8 億，但是因為有這個很大的土地增值
26 稅，所以後來才跟國民黨協議，由國民黨負擔 4.2 億，那元利公司是負擔 5.2 億。

27 (簡報第 14 頁) 所以我們當時其實還有包括其他捐贈回饋，還有供公眾使用的
28 這個部分，事實上我們實際上取得系爭土地的成本大概是 67 億元，也就是平均取得
29 的成本是每坪 46 萬，那這部分有一些明細，可以請大家參考。因為包括剛剛講土地
30 增值稅的記存的費用，我們這邊是記載 7.8 億，7.8 億就是剛剛講因為已經變成 11.8
31 億，後來記存實際增值稅的金額。都已經調高了，還有一些利息，還有一些價購私

1 有地主的價購費用等等，事實上我們取得成本，絕對不是原來只佔買賣契約所約定
2 的 42.5 億。

3 (簡報第 15 頁)我們還要向各位說明的是，在本件付款的程序，還有土地增值
4 稅的部分，再跟各位報告。

5 (簡報第 16 頁)其實這一件的付款流程，在 94 年 8 月 22 日簽約、用印以後，
6 到 95 年 2 月 27 日，這一部分其實每一部分的金額，其實上都是以台支來作匯款，
7 台支的本票或支票或匯款的方式，所以這個錢是很清楚流向是非常清楚的，絕對沒
8 有到大家所想的到私人戶頭，或者是沒有依照這個契約來履行的狀況，這部分是很
9 清楚的。

10 唯一就是有 4.2 億，因為是國民黨應該要負擔土地增值稅記存的稅，所以這一
11 部分在契約裡面就把它扣減掉 4.2 億。

12 (簡報第 17 頁)有關於土地增值稅的部分，要跟各位說明，依照土地稅法第
13 39 條第 2 項規定，「依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前之移轉，準
14 用前項規定，免徵土地增值稅。」接下來這個但書很重要，「但經變更為非公共設施
15 保留地後再移轉時，以該土地第一次免徵土地增值稅前之原規定地價或前次移轉現
16 值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。」也就是說原來的土地增值稅算
17 免徵，但是到下一次要移轉變更為非公共設施保留地的時候，這時候就要一起課徵，
18 本件就是說因為國民黨是很早就已經取得土地在使用，但是真正在賣給我們，或者
19 是我們以後在銷售的時候，突然間他們之前使用土地增值的費用，雖然沒有被課徵，
20 但是最後變成我們買受人要再移轉的時候會被課徵，那這筆的稅額是很大的，依照
21 這個法院的見解，因為這個之前使用利益是國民黨，這部分本來就應該由國民黨來
22 負擔。

23 (簡報第 18 頁)這個部分是我們只拿出土地增值稅記存稅單 1 筆 1 億多的，是
24 比較大的，明細在右手邊大家可以注意一下，其實後來實際上稅捐機關課徵的系爭
25 土地增值稅的記存金額已經高達 11 億 8,570 幾萬，這部分的金額比我們原來在評估
26 的 9.4 億去評估，這個土地增值稅的金額已經高出了 2 億多了。

27 依照最高法院(104 年度台上字第 1771 號民事判決)的見解，我們大概把它節
28 錄了一部分，大家可以看一下，就是說，已經享有土地增值稅的利益，日後是需會
29 移轉到被上訴人負擔，所以在買賣的時候予以扣減，是符合公平原則而無不當，有
30 關於買賣契約就增值稅的部分是可以依契約自由的原則，雙方自為訂定。最高行政
31 法院另外有一個判決是土地增值稅是一種交易成本，那這一部分事實上應該還是要
32 列入整個交易的實際上所支付的成本來計算，因為本件調查報告沒有來這樣認定，

1 我們覺得是跟法院的判決是有落差。

2 (簡報第 19、20 頁)那有關於本件都市計畫變更的程序的部分其實機關用地變
3 更的案例是很多，我們為什麼要評估去買系爭的這個國民黨公告的土地？是因為說
4 其實之前在 80 年開始，到我們買的 93 年為止，其實已經有很多的機關用地變更的
5 案例，甚至在我們買之後，我們那時才有 96 年以後，96 年臺北市也還有這樣的狀
6 況，所以我們認為信任說這樣子的公告、這樣子的程序事實上並不是特例，所以我
7 們會去評估要去買受系爭的土地。

8 (簡報第 21 頁)那另外我們還要跟各位說明，其實買這個土地沒有像大家想像
9 中獲取那麼高的暴利，以當時的狀況評估，原來是在如果是依照行政區或者是機關
10 用地來計算的話，當時的容積率是乘以 400%，所以它事實上原來如果是行政區或
11 者是機關用地可以用到 9 萬 5,000 多坪，但是其實變成住三用地之後反而它的容積
12 率變成 220%，所以變成 3 萬 2,625 坪，事實上最後能夠使用的容積只剩下 35%。

13 (簡報第 22 頁)這個歷程剛剛的調查報告也有說明，其實本件從公展到公告實
14 施花了 4.5 年，這個情況其實老實講都是一個成本，因為一般的案例如果是由市政
15 府來辦理整體開發取得整體設施變更計畫，其實時程是 1.5 年左右，1.5 年到 2.5
16 年，本件到 4.5 年事實上是非常長的時間，而且造成我們一些利息上還有成本額外
17 的支出。

18 (簡報第 23 頁)事實上元利建設就持有回饋的部分，在公展以後事實上還有一
19 些回饋額外的成本的增加，這個部分大概有 11.2 億元。

20 (簡報第 24 頁)在於核定所負擔的……不好意思，剛剛講的應該是公展在評估
21 的時候增加的成本，但是在核定時候的所增加公設比例的時候，事實上回饋的比例
22 已經高達 40.5%，這個比一般類似的案件要變更的時候的回饋比例只有 30%左右，
23 事實上已經高了非常之多，所以元利建設事實上的確在這個過程裡面，有很多公益
24 捐贈回饋的這種狀況。

25 而且更在核定本件在公告核定之後，實際的支付成本有高達 29 億 8,681 萬，就
26 是說一直持續以來，這個成本從評估到最後公告，事實上成本是不斷在累積跟增加。

27 (簡報第 25 頁)我們最後再跟各位說明的是本件永建國小遷校進度及狀況還有
28 本案的辦理狀況。

29 (簡報第 27 頁)其實永建國小的遷校進度，事實上在 107 年 9 月就遷校使用大
30 概調查報告裡面也有作這樣的說明，所以事實上這樣子的公益捐贈配合都市計畫變
31 更事實上已經取得了一定的成果也回饋了這個市民所使用。

1 (簡報第 28 頁) 另外關於我們取得的土地在北側的都市計畫還在審議中，那南
2 側的部分因為還有一些濕地還沒有完成整合，所以我們元利建設也還在努力的進行
3 中，所以系爭的計畫並沒有說是要養地以取得利益，而是積極地在依照原來的規
4 劃在進行使用跟整理。

5 (簡報第 29 頁) 本件我們認為有一些爭議要請各位委員再作考慮，因為所謂的
6 顯不相當對價，這個部分事實上是不確定的法律概念。但是依照我們所找到相關類
7 似的判決來講，所謂的「顯不相當對價」，是要其情況極為顯著，或者是依照價格、
8 依照經驗法則及社會通念，令人一望即知的相差市場交易行情甚多的時候始足當
9 之，這我們也有找到最高法院有關於稅捐的相關判決，這部分請各位委員在判斷本
10 案的價格，是不是有所謂的無正當理由或者是顯不相當對價的時候予以參考。因為，
11 本件事實上各位在評估的時候有不同的想法更清楚，但是就元利建設公司來講，的
12 確是支付了相當高的成本去買受了系爭的土地，所以我們真的是……元利建設公司
13 真的認為本件並沒有所謂顯不相當對價讓與財產的狀況，這一部分就請各位委員、
14 各位先進參考。

15 另外這一部分就請許英傑律師來報告。

16 **許英傑：**

17 主持人、主委、各位委員、各位先進，大家好，我是許英傑律師，因為這個案
18 子牽涉到層級其實滿廣泛的，所以我們覺得全部的交易過程可能有有哪一些細節要
19 跟大家補充。

20 第一個，黨產條例本來制定的時候就規定統一黨籍者，不可以超過一定人數以
21 上，黨產委員要超出黨派活動。

22 我們絕對相信各位委員會秉持獨立超然的態度來做這個事情，但其實在立法當
23 時就考慮到一件事情，價值觀會影響一個人對事件的想法。

24 (簡報第 32 頁) 在面對這個事情的時候，除了公正跟公開，最重要的是要回到
25 專業的角度，用專業的態度來看這事件到底舉發人講的是是或不是，如果是的話，
26 基於法律跟歷史所賦予的任務，我們參與這個程序，應該認定它是，如果不是的話，
27 也該澄清，保障相關當事人的權利跟交易安全。

28 (簡報第 33 頁) 從這個立場來看的話，我們以一個參與人協助黨產會來瞭解這
29 個事情，從專業上來看，我們覺得五大點，可以知道這個案件恐怕舉發人所講的跟
30 當時歷史真相是不一致的。

1 第一個，這個案子不是當事人舉發，在當事人舉發的狀況之下有利害關係，他
2 都有可能是加油添醋，更何況不是當事人舉發。

3 第二個，從整個聽證程序之後，經過上次的聽證程序，我們可以知道這個案子
4 可能有舉發人，有自行片面解讀整個事實的情形。更重要的是，這個案子留有完整
5 的交易文件，法院、司法機關，我們知道如果不管黨產會被認定是或不是，只要有
6 影響到人民的權益，後面都有一個司法機關的行政訴訟存在。

7 那司法機關對這個案子有三審定讞，時間是滿接近的，定讞的時間大概是民國
8 100年，也認定雙方有市價交易的事實。回到一點，就是回到案子也有可能舉發您
9 的價值觀跟對歷史的好惡，會影響到對事情解讀的正確性與否，這也要跟委員們報
10 告。

11 (簡報第34頁)三審判決幾個重點，第一個沒有認定有任何脅迫的事實，第二
12 個最重要的是，買賣價格是合意由市場機制決定，這個案子並沒有非市價交易的事
13 實。市價我想大家可以接受，市價不是在這任何一個人說了算，我早上掛一檔股票
14 買的價格跟你下午買的價格可能會不一樣，但它都是市場機制，所以市價是市場機
15 制存在，而法院對這個案子就說這個案子當時是有循市場機制決定出的價格。

16 葉中川先生是主動出售一塊土地，而且還配合辦理地目變更。至於剛剛簡報上
17 面有提出一些新聞報導說在國民黨要標售這塊土地的時候，媒體有一些報導，但這
18 個案子在當時司法機關審理的過程，認定元利公司並不知情，是善意第三人。

19 (簡報第35頁)基於這個理由，我們再回來看這個案子舉發人提出來的資料，
20 我們根據在外面對外媒體的說法跟我們查證的結果，有諸多不實的地方：第一個，
21 就是這個案子不當取得黨產的土地坪數是多少，葉頌仁先生那邊有講過8400坪、
22 8300坪、8000多坪、8,393坪這樣的數字，事實上交易的數字是1,820坪；公告地
23 價他有提過說每坪400元或者總價320萬、總價152萬，但事實上我們所知悉的，
24 就是葉中川先生是學建築的，他回來臺灣有開設過小型的建設公司，其實他可以很
25 輕易知道，目前土地所查到最早的公告地價是59年7月，當時的價額大概是588，
26 所以不一樣。出售的價金就有4萬多(元)、2萬多(元)、1萬9,000多(元)，19
27 萬(元)不同的說法，簽約過程有沒有受到脅迫，每次的說法不一樣。土地是否有
28 受到佔用？他說是未經同意，遭到無償佔用，但事實上43年1月14日跟革命實踐
29 研究院也有簽約，土地稅賦也不一樣，至於葉中川先生對於這一個事件的態度，歷
30 次不一樣的說法，本案起因他有承認過說是他自行解讀，也有說老先生當時過世前
31 氣憤難消，也有說他陪父母到監察院陳情，但是我們看到歷史文件，並沒有看到從
32 51年至91年間，葉中川本人有對這個土地提出任何書面的不同看法。

1 前次聽證會有一點可能要再跟各位委員補充一下，附近當時在民國 50 年交易的
2 情形，有一塊同筆的土地出售給張秀英是每坪 10 元，55 年的時候，有一塊地賣給
3 再興中學是 30 元，這不是葉中川先生賣的，而是第三人高水來先生賣的，這個案子
4 按照交易文件顯示，葉中川先生當時開價 200 元，最後成價的價格是 105 元。

5 這個矛盾從什麼地方來？前次的聽證會，葉頌仁先生有說他父親是男子漢，在
6 外面委屈都會忍受下來，不會跟妻小訴苦，陳情的內容自己解讀，可以知道他是片
7 面解讀這個東西。

8 我們認為這個案子既然……可以觀察到交易文件被保存時相當好，假設在交易
9 之後，對這一個事情有意見的話，不會找不到任何的函件。而我們所看到的 50 年到
10 91 年之間，也沒有看到葉中川先生對國民黨、對這個交易買賣有任何的發函。

11 更重要的是到 91 年之後，其實臺灣已經歷經過政黨輪替了，中間很多過去相較
12 比較嚴格的管制，都有獲得解除，不管更早之前，可能報禁、黨禁、一些人民團體
13 的成立，其實都非常蓬勃發展的。

14 （簡報第 37 頁）所以就要跟各位委員報告，本案涉及到利害關係人眾多，其實
15 不只是國民黨或者是葉中川先生的後代，既然包含元利公司，然後元利公司當時參
16 與這塊土地，他本來就是一個參與都市計畫變更的角色，所以有附近的居民對都市
17 計畫變更的期待，有永建國小，永建國小相當就讀的學童跟他家人，都市計畫及其
18 他利害關係人。

19 所以我們覺得回到專業來看這個事情，我們是要依照證據資料跟司法判決，證
20 據資料我想黨產會都有，主要有幾個，49 年 9 月 5 日租金存證信函，59 年申請書、
21 51 年買賣契約書、杜賣證書，還有法院三審判決都有處理認定事實。

22 最後還是要跟黨產委員報告，我想黨產委員過半數都有法律的專業，法律人認
23 定採證事實，有一個叫做「傳聞法則的排除原則」，我想如果當過刑事辯護人，檢察
24 官提出傳聞證據，那我們都沒有辦法接受，傳聞證據英文叫 hearsay，我聽到別人
25 講，我要轉述它，不是證人指控有犯罪、有犯法，而是我聽到某某人講說那一個人
26 指控有犯法。

27 在這個情況之下，這個採證都要被嚴格限制，更何況這個案子從葉頌仁先生自
28 己的說法，他不是聽爸爸講，他是自己片面解讀，所以這個離傳聞法則更遠……

29 **顧立雄：**本件的爭點，這個是在上一次，所以能不能儘快？

30 **許英傑：**委員我知道，主委我知道，我是把這個地方作個補充。

1 顧立雄：因為我們今天的爭點，一開始就描述得很清楚。

2 許英傑：我知道，因為我們一開始貴會報的時間也是從都市計畫開始。

3 顧立雄：所以請麻煩快一點。

4 許英傑：我知道，我講完了。所以這一點還請各位委員特別考量，謝謝大家。

5 (四)利害關係人陳述意見

6 連立堅：

7 接下來就是利害關係人中國國民黨，今天有 2 位，請掌握時間，15 分鐘。

8 邱大展：

9 先一份那個，上次你說要調，說不好意思要調買賣契約書，送給顧主委，這是
10 當時葉家買賣的契約書，還有蓋官防，是深坑鄉公所的鄉長當見證人，然後他們蓋
11 的，他們不好意思，但我送過來給你，就是當時買賣契約書的正本文件，因為正本
12 有一點破破爛爛的，他們說要送過來，我說送過來可能會爛掉，印來送給顧主委參
13 考。

14 對不起，我還是用坐的。

15 顧立雄：

16 你要拿麥克風。

17 邱大展：

18 其實滿遺憾的，今天又是一個抹黑、潑糞大會，各位講說我是空口說白話，對
19 不對？但是我用證據告訴各位，好不好？

20 (簡報第 3 頁)我再細數一下黨產會的輝煌紀錄，我想可以跟貴黨或是這個做
21 一個交代，表示你們確實是具有輝煌的紀錄。

22 第一個，引用別人的錯誤資料，第一次聽證會就搞這個東西，我們引用別人的
23 資料以前，你要看啊！這個資料代表什麼意思？只要那個人曾經在國民黨任職過，
24 他所經營的公司全部變成黨產，有這個道理嗎？

25 (簡報第 4 頁)我就講過了，對不對？2 個文件差多少？黨產會要送出一個報
26 告以前，可以不經過檢視，就這個報告送出來嗎？你們委員在幹什麼的！領國家薪
27 水可以幹這個事情嗎？

1 (簡報第 5 頁) 葉頌仁的資料借刀殺人，讓葉頌仁一個人在那邊講話，沒有任
2 何的憑據，剛剛講說價格差很多，他說有 375 租約，我們國民黨正式發文啊！請你
3 提供 375 租約給我看啊！沒有答覆，但是呢，抹黑的效果達到了。

4 (簡報第 6 頁) 這個契約書，今天特別送給顧主委的，這個契約書還蓋有官防
5 喔！因為證明人是鄉長。

6 (簡報第 5 頁) 回到前面，我剛剛講過說提存有 1.9 萬的，請問提存書在哪裡？
7 我們一直在翻，還罵我們同仁說國民黨的資料怎麼這麼糟糕，連這個都找不到？他
8 說：「主委，冤枉，冤枉，大人，我們真的找得很辛苦，真的找不到。」，所有的訴
9 訟裡面也沒有這個，但是葉頌仁在公開媒體上面，公開講說有啊！有啊！有啊！1.9
10 萬的什麼什麼存證信函啊！可以這樣搞嗎？

11 (簡報第 7 頁) 另外一個輝煌紀錄，我想今天有估價師，估價師看到你的估價
12 報告，被一個無形資產鑑價學會拿來用，而且又不敢具名，結果我們查了一下補習
13 班，又是什麼？經紀人不動產職業公會的地址，還找不到任何從事業務的紀錄，結
14 果拿出來幹麻用？抹黑用啊！就是搞這一套啊！政績輝煌，今天又添一筆！

15 (簡報第 8 頁) 最嚴重的是講，估價報告書明明寫了它叫做「特定價格」，而且
16 是 18 個月完成的。而且最重要的是買賣土地要繳增值稅，它都很清楚的，看它的報
17 告裡面有沒有講到一句話增值稅，38.3 億也沒有增值稅，42.5 億也沒有增值稅，能
18 夠這樣搞嗎？

19 (簡報第 9 頁) 你看這個估價報告是具體的內容，就是限定條件，現在叫做特
20 定條件，很高興總算有改進，今天有找陳估價師來，說不定可以讓陳估價師瞭解一
21 下，我們現在政府機關對於估價師到底尊不尊重。

22 跟各位報告，在座很多律師、會計師，各位可能不知道，估價師的錄取率有時
23 候不到 1%，律師的錄取率是多少？而且估價師有估價師法的規定，要保障的，沒
24 有估價師法不能出具報告的，但是我們黨產會的同仁可以來批評這個報告，然後錯
25 誤引用資料，你看到沒有？「18 個月」，它有特定條件，18 個月要完成變更，但是
26 像我們這個案子，是 54 個月完成變更，如果是 18 個月，從 54 個月，我今天有會計
27 師在，我們知道 PP 跟 FP 就完全不一樣，那只會特定價格或特定條件之下，一改變
28 的話，價格就跟著改變。

29 你看它怎麼算的？它用 18 個月的折現啊！其實我跟各位報告，估價的報告也不
30 見……我無意批評，但是這個估價報告，事實上我也可以看得到，我不是估價都看
31 得到中間有問題，不見得是正確的，WACC (Weighted Average Cost of Capital，

1 加權平均資本成本)就算錯就搞錯。

2 我的意思是說像這種東西，專業的報告是專業的人士才來看，但是今天黨產會
3 用這個報告還用錯了，我不相信是……你看，中間還另外講一句話「本估價目的僅
4 提供物業所有人、買方一方合理參考價格。最後成交價格尚待雙方協商協議，並將
5 因雙方談判技巧等其他因素有所變更」，各位學過財務的人都知道，財務上面有一個
6 很重要的概念叫做「risk premium」，叫做「風險溢酬」。

7 當他買這個不動產的時候，都市計畫還沒有變更，我自己當初是都市計畫委員
8 會的委員，幹過很多年，有時委員會做成什麼決議，你根本不知道。還有都市設計、
9 都市設計審查，那個叫做 risk premium，就是說你在投標的時候，你必須把 risk
10 premium 弄進去，弄進去要求風險溢酬，所以價格就會降低。

11 各位，國民黨的財產會不會有風險？很清楚嘛！包括黨產會成立以後，國民黨
12 任何一筆不定產全部賣不掉，不要講風險溢酬啦！連市場都沒有了，風險溢酬有成交，
13 但是價格會因為風險溢酬的關係會降低，這個財務的，我想會計師很清楚啊！
14 對不對？我們算報酬率的時候，都會算 risk premium 怎麼去估，還有什麼
15 opportunity cost、還有什麼機會成本、還要概率，黨產會真的很厲害。

16 (簡報第 11 頁) 如果按照這樣算出來，我就一樣，就 18 個月跟 54 個月，一樣
17 按照估價師的條件，只是折現的時間不一樣，算出來價格多少？49 億多。

18 還有一個最重要的，大家一直不提增值稅，估價報告書的摘要表上面，增值稅
19 清清楚楚啊！當時估了 17 億啊！所以扣掉剩 32 億啊！32 億我賣 38.3 億有什麼不
20 對？結果你們說是 58 億才對。

21 我給各位看一下估價報告書，好不好？我想這個怎麼算有一點雞婆，沒有錯有
22 一個 58 億的總值，但是增值稅 17 億，所以淨值是 41 億，你如果學過一點會計，資
23 產負債表裡面，「資產」代表什麼意思？「負債」也是資產耶！所以你看的是淨值，
24 怎麼可以把這個稅都算在裡面，所以總值 58 億，然後扣掉 38.3 億，所以什麼溢價
25 多少。我跟你講，那一本報告書真的可以丟到垃圾桶裡面，真的笑死人了，可以這
26 樣算嗎？稅可以不算在裡面嗎？那報告書怎麼出來的？你們不會覺得感到很汗顏
27 嗎？

28 如果一樣按照估價師的估價方式，就是把 18 個月預計的特定條件，變成實際的
29 條件，因為特定價格就是這樣算的啊！就是 54 個月，算出來怎麼樣？我們還多賣 5
30 億多。

31 (簡報第 14 頁) 估價報告書請各位翻翻看，明明有講淨值 41 億啊！結果偏偏

1 沒講總值，就好比講你富邦多少錢、富邦銀行、富邦金控的資產多少錢？資產是多
2 少錢？但那真的是他嗎？存在銀行裡面的這個存款也是他的資產價值，但那部分是
3 不是淨值的部分？不是嘛！這是會計學的 A、B、C，這是不是抹黑？是不是潑糞？
4 我講有沒有過分？

5 (簡報第 15 頁) 有沒有？41 億有，估價報告書都有啊！你們到調查報告可以
6 去看啊！

7 (簡報第 17 頁) 結論，買賣土地要買增值稅，在座誰不知道？連記者都知道，
8 對不對？但是我們整個調查報告，有沒有講到增值稅？什麼 38.3、58. 幾，全部沒
9 有講增值稅，有這樣搞的嗎？這不是潑糞、抹黑，什麼叫做潑糞、抹黑？

10 另外一個標售，五次流標，我瞭解一下，為什麼 94 年急著要標售？就是員工要
11 大量資遣，94 年我們整個國民黨組織再造，我想在座楊委員都很清楚，所以那時資
12 遣好千個員工，需要大量的資金，包含我們這一次資遣，也要大量的資金，所以當
13 時就急著要賣，要不然就沒有辦法達到組織瘦身的目的，偏偏五次流標。

14 房地產買賣的實務就是這樣子啊！跳樓大拍賣啊！就是這樣子啊！現在看一下
15 臺北市的房子，最起碼殺 20% 以上，聽說更多，有些建設公司不得已，自己再把它
16 買回來，因為殺太多了，會影響到移屋的價格，所以我說估價報告說是供大家參考，
17 因為談判的條件、因為什麼條件不一樣，會有所變更，而且我們經過五次的流標，
18 降價有什麼不對？

19 實際上是多少？原來估的 17 億，實際上是 11.8 億，也就是說估價報告書沒有
20 錯，他是專業的，但是有些數據不見得完全正確的，所以在不動產估價師法裡面是
21 有一個機制的。

22 這個案子已經調查 3 次了，包括我自己都出庭一次了，問我 94 年買賣的事情，
23 我說對不起，94 年我不知道還在哪裡，很多資料真的很不清楚，所以今天很抱歉，
24 我也只能針對這個，我稍微懂一點的估價報告書，因為其實我不是很懂，但是我還
25 是找到人問，說不定有些不對，今天估價師在場，很抱歉，包含現金價格跟什麼特
26 定價格，我都搞不清楚。

27 為什麼在這個時候做出一個結論？落差 20.4 億？從剛才看法裡面，17.1 億你
28 完全沒有算它，或 11.8 億多都完全沒有算它？這個對嗎？增值稅是最簡單，用「膝
29 蓋想的事情（台語）」嘛！我講一句粗話，「眼睛被蛤蜊沾到（台語）」，聽得懂嗎？
30 檢察官 96 年、100 年資料，包括最近都調了，這時我們放出說價差 20.4 億，目的
31 在幹什麼？

1 (簡報第 21 頁) 這個請大家參考。沒有錯，估價師對一個標的、物件會有差距，
2 差距有一定的解決方式，估價報告書都要在在重新檢核過，我自己在幹財政局長的時候，
3 每次估價報告，賣土地很嚴重，賣土地賣錯就是圖利、背信啊！對不對？所以我們每一次都要找估價師來作報告，
4 甚至找外面的學者、專家來看估價師。

5 我跟各位報告，在座的說不定有參加過，幾乎每一個估價報告都可以找到毛病，
6 都 1 次、2 次再退、再改，就是說把 2 個估價師找來，互相辯論說哪一個對、哪一個錯，
7 這個是估價師法的規定。

8 (簡報第 22 頁) 我懷疑，黨產會有看懂了嗎？有看了嗎？委員有沒有看？報告
9 書出來有沒有看？後面那個文言文，大家學一學文言文也不錯，要不要我解釋文言文？
10 我意思都是這樣子，對於估價師專業的報告，第一個好好去看，看不懂就請教
11 估價師，對不對？但是我是很懷疑，寫得那麼清楚，淨值 41 億，你竟然用 58 億來
12 作為評估，而且是增值稅，大家都知道的事，竟然把它忽略掉！所以我說今天又是一
13 次的潑糞、抹黑，大家贊不贊成？贊成的請拍手，好不好？

14 (有人拍手)

15 **連立堅：**

16 現場還有另外一位利害關係人，就是葉家的葉頌仁、葉頌娟、葉柏辰、葉柏均，
17 葉頌仁是委請詹文凱律師和呂慶豐先生出席，那麼葉柏辰跟葉柏均的代表是姚盈如
18 律師。 哪一位要上來發言？還是共有 15 分鐘。請詹律師。

19 **詹文凱：**

20 主席，今天剛才一開始主委有提到的是，今天的爭點是聚焦在元利建設到底有
21 沒有用顯不相當的對價來取得。

22 可是剛剛不管是元利建設公司的代表或者是中國國民黨的代表，他們都還是有
23 提起一些先前的問題，我想說就這部分用幾分鐘來作簡短的回應。

24 剛才元利建設公司說因為這個案子曾經經過民事訴訟，民事訴訟裡面針對葉中
25 川先生到底有沒有被強迫來買賣，也做過調查。沒有錯，之前的法院有做過調查，
26 調查什麼？無法舉證，「無法舉證」是什麼意思？不代表這一件事情沒有。剛才國民
27 黨也提出了一張杜賣契約給貴會，上面還特別強調蓋了鄉長的大印，從這一點……

28 **邱大展：**是公所，不是鄉長。

29 **詹文凱：**一樣。

1 邱大展：不一樣，怎麼一樣？

2 詹文凱：你不是說鄉長是見證人嗎？

3 邱大展：蓋的大印是鄉公所。

4 詹文凱：那一樣，就是說我請問一下什麼樣的私人買賣契約上面會蓋鄉長或者是鄉
5 公所的大印？然後會請鄉長來作見證？

6 然後根據現實的情形是，鄉長帶人請……講客氣一點，「請」葉中川先生出去簽
7 契約，當時有哪一份契約？除了國民黨契約之外，我不知道其他的私人契約會勞動
8 到鄉長？而且當時的鄉長不只是官派，很多是兼任。

9 然後要求從 51 年到 91 年，是葉中川先生或者葉頌仁先生在中間有不斷地去陳
10 情或要求這個部分，但是至少在民國 51 年那一段時間，它的體制是什麼樣的體制？
11 面對這樣的體制有多少人？你能期待有多少人要挺身而出，跟黨國體制抗爭？然後
12 事後再說風涼話，說因為你們拿不出證據，因為你們不敢對抗，所以當時就算默認。

13 我想不當黨產或者所謂轉型正義處理的，不就是這樣的問題嗎？如果你還期待
14 說你必須有所抗爭、你必須挺身而出，那我們幹麻要轉型正義？所以這一點我們是
15 不是先簡單回應？就是不要用現在的社會時空去評斷以前人為什麼他不敢出來，為
16 什麼不敢做什麼？

17 其次就回到現在的問題，到底有沒有顯不相當的利益？當然前面兩方都提出很
18 多的數字、很多的說法，我們回顧一下這個歷史的程序。

19 這個土地一直是機關用地，不管是機關用地後來變更成行政用地，它的性質……
20 當然不管國民黨是什麼樣的組織，它可以用這樣的用地，本身就是……但是至少從
21 以前到變更之前，一直是這樣的用地。

22 這個用地到了 91 年的時候，忽然當時臺北市政府想說我們要做都市計畫的變
23 更，變更的原因是什麼？剛剛也有講到，是因為有一個學校說校地不夠、希望遷建，
24 那它也不是用整塊的地啊！那為什麼那麼慷慨？當時要做整塊國發院土地的變更，
25 動機是什麼？當然牽涉到當時是誰主政。

26 然後就做了遷校，那遷校過程當中要做都市計畫變更。剛才提出來很多的數據
27 是什麼？我們可以質疑的一些矛盾在哪裡？首先剛才提出來的鑑定報告，我們就姑
28 且那一份鑑價報告的內容來看，國民黨的代表一直說他中間還有一個 17 億的增值
29 稅，那請問當時都市計畫還沒有變更完成，沒有變更完成的土地還是機關用地、還
30 是行政用地，這種土地在移轉的時候是沒有增值稅的，估價報告有把這點列上去，

1 然後不管國民黨說他們買賣的時候會參考那個數字，或者元利建設說估算成本的時候
2 也會算出這個數字，這是什麼意思？他們明明知道，大家心知肚明就快變更通過
3 了，所以我的估價才會用這種方式去估價，或者是算成本的時候，才會說裡面有 17
4 億，我還沒有拿出來講。

5 我不知道是不是都市計畫一定會通過？如果不保證通過的話，為什麼一直在計
6 較這 17 億，那 17 億為什麼會一直拿出來講？那不是很可笑嗎？

7 一直拿出來講的意思是什麼？至少這買賣雙方都知道它（變更都市計劃）快要
8 通過了，那買賣雙方裡面有一方不是單純的賣方，他還是當時的市長，副主席或者
9 事後的主席，他當時是市長，到底一個賣方……單純的賣方，跟公部門機關、主管
10 都市計畫變更程序的這個人，他的角色有沒有混同？這樣的混同是不是就是有所謂
11 不當的問題？買方是不是也期待著這種不當的情形來獲得利益？

12 更有趣的是，在都市計畫還沒有通過之前，我們看到了，不是買方，而是全聯
13 社——全聯社跟買方有什麼關係？大家自己可以想像——連續刊登了 3 個廣告，要
14 求馬市長要遵守承諾。我們不曉得馬市長到底要遵守什麼承諾，林敏雄說他不知道，
15 但是他說我底下的人知道，為什麼不出來講一講到底要遵守什麼承諾？為什麼報紙
16 上會這麼登？是不是一定要通過才算履行承諾，如果是的話，是的，這是你們買賣
17 雙方的合意，但是如果涉及到瀆職，這個合意可能會牽涉到是一個共謀的犯罪，而
18 不是只有買賣雙方的合意而已。

19 最後，我想針對那個價格，剛才講一坪 40 萬或者是一坪 20 幾萬，它變更之後
20 住三的建蔽率是 225%，換算出來有 3 萬多坪的建坪，它的利益是多少？他剛剛自
21 己有講到，他說有一個公共設施，他要捐助的建坪是以每坪 50 萬來算，這是元利建
22 設自己提出來的。那 50 萬再乘上 3 萬多坪的建坪，得到的利益又是多少？你就可以
23 算出來 100 多億嘛，你的成本是多少？扣一口到底算不算暴利？

24 為什麼會容許買賣雙方，尤其是賣方，這種土地換算成建物，如果真的變更成
25 功，換算成建物，利益有多少？大家其實按照他自己訂出來的標準，就可以算得出
26 來，到底是不是暴利？賣方難道不會算嗎？剛才賣方都知道他們有他們專業的估價
27 師、他們有會計人員，他自己算不出來嗎？賣方容許這樣的條件出現嗎？是在什麼
28 樣的情形之下容許這樣的條件出現？

29 我是覺得說，沒有錯，很多的時候要求我們有明顯的證據，但問題是這一些證
30 據的邏輯是有矛盾的，在計算價值的時候，本身的邏輯就是有矛盾的，但隱含的事
31 實是什麼？隱含著某些私底下，事實上我們看到很明顯的協議存在。

1 而這些協議到底算不算是正當？而你買的人會說當時是信賴土地的登記，我想
2 這也是在訴訟上主要的爭執點：我們是信賴土地的登記，所以我們是第三人，受法
3 律保障的第三人。我沒有說「善意」，為什麼？你都知道它要變更了，你也知道要去
4 施壓說「馬市長，請你遵守承諾，因為你當初答應了，要變更，後來沒有變更，或
5 者還沒有變更完成。」然後當時還沒有變更前，甚至還沒有買賣之前，地主、地主
6 的兒子，相關的人透過報紙所公布的很多訊息，告訴你說這塊土地是有問題的，然
7 後你說「我沒有看到，我不知道」，然後你竟然會知道整個土地要進行變更，或者進
8 行怎麼樣的程序、裡面還要設什麼樣的公共設施，你對這個土地還沒有變更的狀況、
9 變更後的計畫都一清二楚，只是沒有看到報紙而已，這樣的叫做「善意」嗎？當然
10 你可以說土地法不僅保障善意，土地法是絕對保障，那我沒話講，惡意也保障，你
11 就承認你是惡意，如果你要主張土地法的保障，你就去承認。

12 但是我只是要講說，這樣子的講法，我對於土地有什麼問題，我是不知情的，
13 我對於土地之前發生的任何事情，我沒有看報紙。為什麼這樣講？這是上一次聽證
14 會裡面，元利建設的那位經理這樣講：「報紙，我們都不知道。」，這個是他們講的，
15 不是我說的。可以這樣講嗎？這樣符合一般人——尤其是這麼重大土地交易買賣
16 的、要特別謹慎的——的交易情形，不只是買一個簡單的東西，然後可以推知嗎？

17 所以，我是認為說這樣的講法，跟我們一般人所謂的經驗法則是不相符的。那
18 不相符的話，到底是誰的問題？我們要追究的是什麼？我想回到土地原所有權人的
19 觀點，他們的土地被這樣不當的侵奪之後的轉手如果可以阻止，他當然希望可以阻
20 止。希望做什麼？希望恢復歷史的真相，所謂的正義。要期待什麼？他是期待說如
21 果有屬於他們家的權利，這個權利是不是也要昭告天下、要恢復他們家的權利？這
22 樣才能夠說，對於這種不當行為，我們認為至少是一種歷史上的見證跟平反，謝謝。

23 (五) 學者、專家陳述意見與詢問

24 **連立堅**：接下來是專家學者的時間，第一個我們邀請的專家學者是辛年豐教授，是
25 逢甲大學土地管理學系的副教授，發言時間 10 分鐘，我們也是在 8 分鐘的時候按短
26 鈴提醒，工作人員注意一下，10 分鐘的時候，我們還是按個長鈴。

27 **辛年豐**：

28 在場主委以及各位委員，還有與會的包括國民黨、元利建設，還有專家、學者，
29 大家好。

30 今天來這邊，其實主要的爭點很清楚，就是如同（簡報）可以看得出來的。後
31 面這個部分、這個條文其實就是政黨及附隨組織不當取得財產條例第 6 條的部分，

1 這應該是今天提問的重點。所以以下我所談的，就是針對這個條文的一些解釋來提
2 供給黨產會作一些調查的建議。

3 在這個部分，因為有一些是涉及到事實調查的部分，當然我沒有參與到事實調
4 查，我是沒有辦法去對於事實作一些看法，所以就僅以我目前所掌握到的一些資料
5 作為基礎。

6 從這一個條文來看的話，這些條文大家與會之前應該都應該看過了，這個條文
7 其實涉及到 2 個很重要的關鍵：一個就是「顯不相當對價」，這也是剛才各方當事人
8 所談的重點，就是對價是不是相當？這是第一件事情。第二件事情其實是一個滿有
9 趣的一個發展，等一下我們會談到，還有一個叫做有沒有「正當理由」？因為我個
10 人雖然是在土地管理學系服務，但是我個人是一個法律出身，所以主要就是要來談
11 這 2 個概念，我們要怎麼來解釋它。

12 從我們顯不相當對價(來看)，其實我遇到這一個概念的時候，我就一直在想「對
13 價是不是相當」？這個在目前為止，我們的法律裡面，有沒有相類似的用語？

14 我找了一下之後，大概跟估價滿有關的，《不動產估價技術規則》第 26 條有針
15 對說這個對價本身有沒有相當，其實不是在處理相當，而是說哪一些——如果估差
16 太多的話——那是不能用的，那所以所謂「估得差太多」，某種程度就是「相當與否」
17 的問題。

18 所以我在這邊要講的就是說，對價相不相當，我會認為說它其實是一個「比較」
19 的觀念，就是說現在這個案子、在這一個地方，我跟鄰近的土地相比，到底合不合
20 理？這就是比較的觀念。

21 對價是否相當，它可能會考慮到包含區位條件，所以我們今天才會爭執國發會
22 附近的土地到底是怎麼樣。當然如果一塊土地它是更大的，不是只是一小塊，而
23 是一大片的土地，它的價值因為開發上就會比較容易，所以會更高，或者是它的形狀
24 方不方整、好不好開發，這應該都會有影響，所以這是第一個。

25 必須要考量的包括區位條件、面積、基地完整性等等因素，然後來作客觀的考
26 量，這也就是剛才所說估價師的專業；那當然我不是估價師，我只能夠就這樣的觀
27 念來跟各位來作一個說明。所以這一個案子，當然估價技術規則，應該有人會主張
28 因為這是 2013 年才有的，所以不算數，因為本案當然是在更早之前，不能拉到之前
29 去。

30 但是這邊有一個觀念，法律規範常常是經驗的累積，這個經驗的累積 20% 作為
31 一個認定基準，雖然是在立法前，我們現在是要把立法之前的那一個案子拿來，看

1 能不能用這 20%，但立法之前可能在市場上認為相不相當，其實某種程度，20%它
2 已經是一種標準，只是還沒有行諸於立法，所以在那個時候，我們當然會認為說，
3 在立法之前就有估價相當、不相當的問題，對不對？所以那時候是用什麼標準去做？
4 如果我們可以找到在那之前有其他的標準，我們當然可以用。

5 但是我們能夠推測說，在立法之前，就是在本案的估價當時，大概是以 20%，
6 所以我們行之已久以後，在法律規範上才形成這樣的觀念，這是一個推測，所以這
7 是提供可以參考。

8 如果 20%這樣的標準是一個正確的話，因為目前我們所看到的，就是所提供出
9 來的資料，就是國民黨所委託中華徵信所估的價格，以及到最後實際支付的價格。
10 那這樣子相較的話，它是有偏低的嫌疑，我只能說有偏低的嫌疑。當然如果有其他
11 的標準，或有其他的證據資料顯示當時的估價是有問題的，那當然是另當別論，這
12 是第一個。

13 所以相當程度，我會認為說無對價、顯不相當，可能比較好處理，但是對我來
14 說比較困難處理的其實是「無相當理由」，這個名詞、這個不確定的法律概念，我想
15 了非常地久。

16 第一個是從歷史的角度來看，歷史現在所看到的這一個是 2002 年那時候就有的
17 草案。這個草案裡面，本來的第 5 條——其實就相當於現在的第 6 條，那時候所討
18 論的並沒有「顯不相當」，其實剛才大家在討論的善意、惡意，其實是當初的條文在
19 處理的。

20 但是這一件事情，為什麼現在會加了一個「顯不相當」？其實在之前立法院審
21 議的時候，由民進黨黨團提出要加入這樣的條件，所以才會有目前的這一個問題；
22 但是如果我們回過頭，從歷史解釋來看的話，大概可以發現當初其實主要是善、惡
23 意，所以相不相當、好不好判斷，其實在一開始的草案裡面，並不是重點。所以我
24 們某種程度，如果說相不相當，我們其實可以發現，在很多的法律條文裡面，在很
25 多法律條文都會說相不相當，無正當理由。

26 例如我今天傳喚無正當理由不到，我們的法條裡面有好幾千個條文是用「無正
27 當理由」這個詞彙，我們怎麼去解釋它呢？當然在這個個案裡面，「無相當理由」某
28 種程度解釋到最後，或許會被「善、惡意」給涵蓋過去，所以它有時會變成是一個
29 贅文，所以從歷史解釋來看的話，無正當理由的這個詞彙，可能並不是那麼重要。

30 但是當然既有的條文已經存在，所以我們在文義上如何作解釋？從我的理解就
31 是這樣，就是說有沒有正當理由這件事情，它要指的其實是說這個不當的對價，從

1 前後文去連的話，它要談的就是說，這一個無正當理由取得該不相當的對價，所以
2 檢討的重點就會變成這個不相當的對價，是不是具有正當性。

3 什麼是「正當性」呢？大概就不能僅僅是從雙方的判斷，而必須要從行為當時
4 是否符合時定的法規範，以及那個時候的一般原則來作判斷，所以正當性這一件事
5 情，恐怕要求的就包括了合理性以及合法性。這個法不是有單純的法律喔！而是一
6 般的法律原則都要去處理。

7 第二點，我們在解釋這樣條文的時候，可能就要回到當初的那一個背景，就是
8 在解嚴之後特別重視到民主國家，我們要知道的是說，政黨在民主國家的特殊性，
9 所以在這一個案子的當事人，其實有涉及的是政黨，所以它應該會有比較強的公共
10 性，也因此正當性判斷的上面，恐怕就要去注意到政黨在一個民主國家所要擔任
11 的是什麼角色，所以政黨在一個民主國家，它絕對會跟一般的社團法人是不一樣的。
12 為什麼不一樣？等一下我們可以再看到一些具體的事證。

13 另外一個就是說，因為政黨有一些實質上的影響力，所以這是社會上不特定人
14 都會知道的事情，特別是政黨領導人跟國家的地方自治團體或國家的領導人相重疊
15 的時候。這時候我們就必須要去從嚴的認定，這是第二點。

16 第三點，如果知悉特定的組織可能是在一個政黨所主導的情形底下，也是一樣。
17 我這是提出抽象的標準，就是第三點可能跟本案比較無關。

18 所以在判斷標準的時候，我們當然就不能夠去從現在去講那時候，我們要回到
19 交易當時的客觀情事去看，然後推知在客觀的情形之下，這樣的交易是否具正當性；
20 然後這個交易的因素，可能要去考慮到當事人是不是自主決定權、本案是不是涉及
21 爭議，以及特定政黨有沒有實質的影響力等等，從種種的客觀因素來推斷這個交易
22 取得不相當的對價，是不是具有正當理由。這是一個簡單的整理。

23 最後來看一下，在這一個案子裡面，我想黨產會可能接下來相關的討論，可能
24 會著重在幾塊：

25 一個就是在這個個案裡面，當事人他們曾經有過爭執，這個爭執是形諸於報紙，
26 類似黨產所提的，就是難道會不知情嗎？這個是一個重點。

27 第二個，在這個個案裡面，政黨跟公法人之間具有相互影響，也就是剛才在報
28 告重點裡面，不知道大家有沒有聽到，在公展的當天，國民黨已經馬上就刊出了標
29 售公報，那這個其實就是我剛所說的，政黨領導人跟政府地方機關的首長相重疊的
30 時候，會有這一個問題，所以更彰顯出政黨跟一般的民間團體是不一樣。

1 第三個，計畫進行的期程之間，公法人的首長跟黨的領導人是有關係，我大概
2 是做這樣的整理。包括說馬英九市長有兼任過國民黨的副主席一段時間，然後也有
3 兼任過主席等等，有這樣的因素。

4 當然到後續，馬總統的勝選跟郝龍斌擔任市長的這個過程裡面，當然就有涉及
5 到都審的那個時程，不過都市計畫的專業不是我的專業，所以這中間有什麼問題，
6 我們當然尊重說都委會的委員有決定權，這是ok的，國家公部門當然可以去對於都
7 市的一些規劃做一些主導，這是可以理解的。但是，在這裡面到底都委會的討論裡，
8 到底是什麼樣子？包括這中間有一個滿有趣的發展，就是凝聚共識，所以到底當初
9 的都委會沒有共識，所以必須要舉行2次的討論會等等，我想這可能是後續的討論
10 裡面可以進一步釐清的。大概我就先把我的一些相關意見陳述到這裡，謝謝。

11 **連立堅：**

12 接下來，委員有沒有意見？請坐。

13 **顧立雄：**

14 我想「無正當理由」與「顯不相當對價」這部分的解釋，從法學的方法論上要
15 怎麼去解釋這個部分，確實是困擾了委員會。

16 那麼就這一個部分，因為不管是剛剛國民黨的代表或者是元利建設都有提到一
17 個所謂「雙方合意」的觀點，也就是說，引用契約自由原則之下的雙方的合意概念，
18 及主張一個價格透過雙方的合意，就沒有所謂一定的市價的概念或者所謂偏離市價
19 的概念，因為最後就是一個願賣、一個願買。

20 就這一個部分，我有一個困擾：如果這個說法推到極致的話，國民黨甚至可以
21 拿這一塊地，不要說賣38.3億元，如果最後合意的結果甚至只有剩下10億或剩下
22 5億，因為如果照這個標準一直推演下去，它甚至可以用1億賣，它也可以說沒有
23 人買啊，我是籌措黨務經費。

24 我的問題就在於契約自由，雙方對價格的合意，一個買方、一個賣方對價格的
25 合意，在黨產條例的適用上面，契約自由的到底界限在什麼地方？到底界限在什麼
26 地方？

27 那麼另外當然就是說，在從公開標售的過程當中可以看得出來，就一直以來只
28 有元利建設一家出標，沒有再有第二家，所以從買方的觀點來看的話，看到沒有人
29 來競標，他當然就不會再把標價調高，對不對？反正就沒有人來標，這樣構不構成
30 所謂買方對於出價意願的一個正當理由？就是因為反正沒有人一起出，如果有人，

1 我就願意出多一點，這樣算不算是一個正當理由？這也是一個值得探討的問題，這
2 一點要就教一下辛教授。

3 **辛年豐：**

4 謝謝主委提問，這個部分我個人會認為，我剛才其實在討論的過程之中也一再
5 地在講一件事情：國民黨絕對不是一般的社團法人。為什麼不是一般的社團法人呢？
6 因為一般的社團法人，例如晨跑協會等等跟國民黨，大家都會知道顯然是不一樣的。

7 所以重點在於國民黨本身所具有的公共性質——對於公領域的影響程度，這其
8 實是相當重要的。

9 如果我們回過頭只看契約自由的話，那當然如果是自己老百姓2個人在旁邊、
10 路邊喊價，那當然就是百分之百契約自由原則，契約自由原則也是從這樣的想像裡
11 面生出來的，對不對？但是後來有涉及到公領域事務的時候，契約自由原則往往會
12 受到一定的限制，為什麼呢？例如說我們的契約自由，有時候會去規定強制締約，
13 或者說我們要去審定型化契約條款等等，這一些都是對於契約自由原則的限制，因
14 為具有公共性，所以必須要去限制它。所以我會認為，在這一塊，如果不去注意到
15 公共的影響性，而僅僅只是用契約自由原則，會有一點弱，因為對於公領域的影響
16 是一個重點，這是第一個問題。

17 第二個問題其實就會跟第一個問題有關聯，我們先假想一下，如果一般的社團
18 法人，然後你加入一個社團，我為什麼要加入？因為我可能喜歡那裡面有很多的古
19 董，所以我們會欣賞等等的，結果裡面的會長用很低廉的價格把它賣出去，我當初
20 的意義就不在了。這也就已經是凸顯了社團本身不會影響只是一個人，或者影響只
21 是領導人，而是影響整體；更何況，如果是政黨的話，它會影響的是市民或者是國
22 家的事情。

23 所以用只有一家出標作為一個說法，然後去作降低，我們當然可以如果他如果
24 急需現金，急需現金這個事情也需討論，但是它的降低是合理的，但它也不應該降
25 得太低，如果涉及到黨產大規模移轉的話，它應該必須要回到最原始的社員機制去
26 看它，也就是可能會影響到的這些人，可能可以表達意見的人，我們應該都要讓他
27 有表達意見的機會，大概是這樣。

28 **連立堅：**

29 元利建設，哪一位要問？這是趙文銘趙律師。

30 **趙文銘：**

1 我們有幾位代理人，都有一些問題想要請教辛老師。

2 辛老師，我看您的博士論文是由許宗力老師及葉俊榮來指導，看來您的領域是
3 在……考試委員是您的口試委員，您的領域大概是在公法的領域，法律學的領域，
4 剛剛您談的都是估價裡面有沒有「相當對價」的一件事情。

5 我想請教您就是說：

6 第一個問題是，您有看過國民黨中華徵信的報告嗎？

7 第二個就是說，我們估價技術規則裡面，不管是哪一種估價方法、比較法、收
8 益法或者是成本法，最重要的是什麼？是比較案例的蒐集，中華徵信這一份報告有
9 蒐集到旁邊 94 年 4 月 7 日台銀標售的案例嗎？

10 第三個，假定它沒有蒐集到這個案例，但是隔壁就有一個標售每坪 33 萬的案
11 例，會不會影響到中華徵信估價的結果？這一點我們想就教於您。

12 最後一點是關於您專業的部分，不曉得您有沒有估價師的執照？

13 辛年豐：

14 我先回答你的問題好了，不然到時候會忘掉。

15 這個問題相對是單純的，我從剛才一開始就說我不是估價的專業，所以我只能
16 告訴各位，就我看到的這一個估價報告，因為中華徵信其實委託人是誰，大家都知
17 道，所以我當然是相信、以「委託人的報告為正確」的前提去談這一件事情。所以
18 你問我有沒有看過估價報告，我必須告訴你說我有看過了，但是我不是估價師，我
19 也不具有相關的專業，但是我有接觸到相類似的實務，這個大概就是可以回答你的
20 問題，以上。

21 連立堅：

22 還有？許英傑許律師。

23 許英傑：

24 對，我是許律師。

25 辛老師，我請教您幾個問題，關於市價認定上是不是顯不相當的代價，我聽您
26 講的意思就是說援引估價師的條文，打 8 折顯不相當，20% 顯不相當。

27 那我要跟你請教的就是，其實今天的價格怎麼決定是市場機制，一張公司的股

1 票可能 100 元，一天跌 10%，2 個禮拜之後可能剩沒幾塊錢。

2 剛剛主委還在的時候，他說需要的錢，如果國民黨假設出賣方急用錢，從 30
3 幾億變到 1 億，這也是個市場的一環，市場上有無形的手在決定這個價格，是我們
4 今天臺灣，我們不是一個計畫經濟、規範的經濟，我們是用自由的市場經濟。

5 在這個立場上，在這個案子當中，有任何市場機制受到破壞嗎？至於國民黨是
6 不是賣家？你說國民黨被我們脅迫、被買家脅迫不得不屈就，另外一回事

7 ，只要這個市場機制沒有被破壞的話，這個價格就是一個合理的價格，否則出去外
8 面之後，我們就跟大家講說原來打 8 折叫做「顯不相當」，於是我先就土地買賣，把
9 我土地賣給你之後，拿到你的錢，等到危機過了之後，我再回來跟你講說我拿一份
10 估鑑報告，因為這是顯不相當的代價，差了 20%，所以可以依照民法的規定撤銷買
11 賣，這點我覺得要再麻煩你解釋一下。

12 另外，其實在一開始薛律師的 PPT 裡面就有提到，我們援引最高行政法院的判
13 決，都有講到顯不相當的代價，必須要令人一望即知，相差市場交易行情甚多，這
14 個「甚多」是 20% 還是 80%？我要麻煩辛老師回應一下。

15 辛年豐：

16 市場機制當然是重要，我不否認這一件事情。我也必須要再值得強調一件事情，
17 我們百分之百尊重市場機制的話，那我們就不需要消保處，我們也不需要有關的
18 行政管制，市場機制當然重要，但它不會百分之百無限上綱。我其實再重申一次，
19 就我剛剛所說的，如果對於公領域的影響，對於一個團體裡面的社員是有影響的，
20 那這時候它就必須要被重視、必須會被管制、必須要受限縮，這是第一個。

21 第二個，然後另外您也談到說隔壁，剛才好像是上一位的律師提到隔壁 33 萬的
22 價格，但是這是估價專業的問題了，隔壁的區塊有多大、它的完整性如何，這可能
23 是估價師要回應的，這個我就沒有辦法回應。你說的 33 萬，它當然存在，它是可以
24 用以參考，你說比較法，就是用以參考。

25 另外就是提到最高法院的看法，剛才我聽你們在報告的時候，我有在思考這個
26 問題，很重要的一點是，我們要回到最高法院當初在審的是什麼案子，因為無論如
27 何，它都要回歸到個案，如果是單純私人之間的買賣，跟本案可能就不太一樣，這
28 是第一個。第二個是它畢竟是最高法院，最高法院我推測該判決審理的個案就是私
29 人跟私人之間的交易案。

30 許英傑：

1 也有最高行政法院。

2 辛年豐：

3 也有最高行政法院，因為你舉了 2 個。

4 許英傑：

5 一個是最高行政法院、一個是台北高等行政法院，處理的是稅捐機關在認定交
6 易事宜顯不相當的代價，就是避免說假的買賣契約、真的贈與行為……

7 辛年豐：

8 好，所以一樣，它必須要回到基礎事實討論，這個是一個重點。

9 我當然沒有辦法幫最高法院作任何的決定，因為最高法院陳述出來的文字是這
10 樣呈現的，它並沒有講出 20%，但是我只是說在 20% 的這一件事上，在既有的法律
11 規範是有的，我們可能要去調查，在當時的那一個背景、在估價相關的領域裡面，
12 它是什麼樣子的認定，叫做比較不相當，而且那個估價是沒有價值的？這個應該要
13 回到當時去看，我們當然不能以今非古，這是回應您的問題。

14 邱大展：

15 我其實在土管教得比你久，土管所教了 20 年，只是跟你教的不一樣，我教的是
16 財管。

17 我是問一個問題，你剛剛還是認定 58 億，但是你看的估價報告書，有沒有看到
18 「淨值」這幾個字？有沒有看到「增值稅」這幾個字？謝謝。

19 辛年豐：

20 我必須回應您，估價報告書裡面的文字，因為我個人不是估價的專業，所以我
21 只能夠去相信貴黨所委託這樣的一個估價的結果，那……

22 邱大展：

23 有淨值啊！你還是講那個，淨值有沒有看到啊？

24 辛年豐：

25 對。所以要告訴您的是說，呈現出來的結果是這樣子。剛才我其實有提到一件
26 事，如果我們在個案的調查上，如果認為有不一樣的，當然是有不一樣的標準，所
27 以必須要說的，這不是我認定的，而是我看的相關資料裡面它呈現的是這樣子。

1 邱大展：

2 你要看完整啊！明明有淨值。

3 顧立雄：

4 我想這一點，我也順便請教一下，因為剛剛邱主委一直提到所謂的「淨值」，這
5 一點涉及到幾個問題。

6 第一個問題是，中華徵信估算的增值稅 17 億是不是正確的？這一點連邱主委都
7 說不正確，一方面說它不正確，一方面說淨值要扣掉 17 億，這個是第一個。

8 第二個，國民黨當時在出賣系爭這塊地的時候，到底要不要繳增值稅？到底要
9 不要繳增值稅？（邱大展：你現在是問我嗎？我要不要上去？）

10 顧立雄：

11 如果說國民黨要賣的這塊地不用繳增值稅的話，到底這樣子在計較這個淨值的
12 意義在哪個地方？這個是第二個。

13 第三個，事實上如果大家一直在考量所謂的限定價格，等一下也許陳估價師會
14 討論到。

15 接下來一個要討論的問題是，假設國民黨當時是以機關用地來作估價，那麼估
16 價出來的價格到底會是多少？因為如果用機關用地來估價的話，事實上坪數當時是
17 2 萬多坪，就不會是以變更後的住三用地來做，所以這個估價就是以限定條件下的
18 限定價格。

19 現在回過頭來，就辛教授你來看的這個估價報告，所謂的 58 億，應該是 58 億
20 多。現在它有一個問題，就是說它是一個假設會變更後一個價格，現在就是一個問
21 題發生，賣的時候還沒有變更，因為是在公展那一天就公告標售，那事實上就都會
22 有一個爭議，就是說國民黨委託估價，但不以變更前的方式來估價，是以可能變更
23 後的這樣一個條件下來作估價。

24 這樣子的話，那當然就會有一個問題，可能沒有辦法變更成功，對不對？也有
25 可能變更成功，後來國民黨甚至自己的底價要比中華徵信估得還要高，在一開始的
26 時候是 65 億，在做這個假設這一個變更完成的全部土地，就是一整包的標售。

27 如果從這個觀點來看的話，以一個做未來條件可能成功來假設，然後來作估價，
28 甚至用這一個條件來設定他們本身的底價，然後在標售的當下，這個條件還沒有成
29 就，這個到底要怎麼來解釋所謂價格的相當性，這一點也是很困擾的一件事情。

1 辛年豐：

2 我先回應一下，就於這裡面涉及到很多土地開發的問題以及估價的問題，這並
3 不是我能夠回答的，我必須要先回應這一個問題，所以等一下還有估價師，這個可
4 能可以請教估價師。

5 那另外，所以其實我今天一開始談的，我要解釋的是：我們要怎麼去解釋法律？
6 我並不是在解釋估價本身，所以我們在對於事實的認定，當然就必須要有專業的部分
7 去作處理，這是第一個。

8 但是回到比較屬於法律程序面的問題，就是剛才主委所問到的一個重點，我會
9 認為，在這個過程裡面是有一個程序上的瑕疵，為什麼有瑕疵呢？因為當初在做估
10 價的時候，為什麼會用「未來」已經做都市計畫變更之後的使用分區去作估價？這
11 個當然就會讓人家產生是不是先射箭再畫靶，這個到底是怎麼樣可以再去調查。

12 邱大展：

13 估價法律的問題。

14 辛年豐：

15 所以這個部分，就是程序上我會認為有一點奇怪，因為比較對的方式應該是說
16 我已經改完之後，因為都委會可能會變、都委會可能會不通過。所以在這樣的過程
17 之中，我們必須要去思考的是，為什麼會先用這樣的一個程序？我會認為這在法律
18 的程序上會有一個問題，的確是這樣子。

19 連立堅：

20 李副主委。

21 李福軒：

22 不好意思，聽2次顧主委今天2次的發言，真的非常佩服，顧主委基本上是用
23 引導式問話在指導證人這個回答，對吧！

24 剛剛證人又說法律事件，不談估價師，可是又把58億寫在上面，我覺得這裡面
25 的這個矛盾其實還滿多的。

26 我是希望說，辛大教授應該要用教授或學者的最少堅持，如果你要談的是數字
27 就談數字，如果你要談的是法律就談法律，要談觀念就談觀念，不要混在一起談，
28 好不好？

1 辛年豐：

2 我回應您，可能您剛才在聽的過程之中沒有聽清楚，至少我在文字上是很清楚
3 地呈現，就中華徵信進行的估價估的是這樣，我並不是說我認為是這樣。

4 李福軒：

5 是啊！但你剛剛提到的是在談法律，既然談法律，又把這個東西拿上去。

6 辛年豐：

7 但是我們要談的就是法律在這一個個案裡面，我們要如何套用啊！對不對。

8 李福軒：

9 然後您又說沒有那個鑑價師的資格，又談鑑價師的那個技術規則，到底是什麼？
10 您到底專業是什麼？

11 辛年豐：

12 我必須告訴你，規則本身是規範喔！是規範喔！

13 顧立雄：

14 這裡面根本的一個問題是說，就調查報告所引用中華徵信所的報告，國民黨到
15 底相不相信那一份中華徵信的報告？如果不相信的話，為什麼就直接以那份報告作
16 為訂定後來公開標售價格底價的依據？為什麼不再作一次鑑價？所以到底相不相
17 信，我也被你們搞混淆了。

18 林哲瑋：

19 我想瞭解一下，就是在 95 年 11 月多的時候，元利建設委託旗下的全聯刊登 3
20 次廣告，要求馬英九兌現承諾，之後後來就進行了好幾次都委會的會議、然後通過
21 都市計畫。最合理的推測，刊登這個廣告的背後發生什麼事情？

22 我有想過一個比較暗黑的角度，也許不是這個樣子，有可能也許馬英九跟元利
23 建設私下有承諾一些東西，但事後元利建設要求馬英九兌現承諾。如果真的發生這
24 樣事情的話，那他們可能觸及的又是可能違反哪些法律？謝謝。

25 辛年豐：

26 抱歉，因為這是假設性問題，所以 3 次廣告它到底背後有什麼，這必須要調查，
27 所以我覺得這個暗黑的角度去推估，我覺得都要等事實明確再說。

1 連立堅：

2 感謝辛教授。您還要問？

3 薛欽峰：

4 就針對 20% 的問題，是不是可以請教一下辛教授。

5 連立堅：

6 剛剛辛教授講過他不是這部分的這個……他主要在陳述的還是這一個…

7 薛欽峰：

8 不是，不是，因為他有提出一個標準，我只是想要問他。

9 連立堅：

10 如果來問估價師，會不會好一點？

11 薛欽峰：

12 因為他提出來，20% 他提出來。

13 連立堅：

14 那請簡短，好不好？

15 薛欽峰：

16 不好意思，因為我們提的那個報告，最高法院的判決、行政法院的判決裡面，
17 剛好就講到 20% 能不能作為一個認定，顯不相當的標準，一個是土地、一個是稅金。

18 行政法院最後判決認為不可以，我的意思是，因為黨產條例基本上對於財產標
19 的應該不分土地、或者是股票，或者是其他的價值，這個標準是不是應該一致？您
20 認為說如果認為土地是 20%，其他的財產就用其他的標準嗎？可是我的意思是
21 說……

22 辛年豐：

23 我先請教一下，你現在所查到的那一個個案，他所處理的是土地還是其他所涉
24 及的是什麼？

25 薛欽峰：

1 它後來涉及到認定，就是那個稅捐，但它認定的是股票。

2 辛年豐：

3 那是不同的專業了。

4 薛欽峰：

5 不是，我的意思是你講的 20%，就是黨產條例的 20% 只能適用在土地嗎？

6 辛年豐：

7 對，因為這叫做「不動產估價」啊！

8 薛欽峰：

9 對，所以我的意思是說並不代表所有的財產。黨產條例裡面並沒有限制所謂「顯
10 不相當」是在土地標準，所以我問你說，你是認為這樣的話，黨產條例每一個標準
11 對財產價值所謂「顯不相當」應該都有不同的標準嗎？

12 辛年豐：

13 這樣的疑問就會涉及……因為本案是涉及土地，所以我們當然是找土地相關的
14 規範來作，還有你如果要找判決，也是找相關的判決來援引。如果我們援引到跟土
15 地無關的，那可能就很難作為一個判斷的對象，所以我現在所說的這一個 20%，當
16 然指土地相關的規範。

17 連立堅：

18 接下來我們請下一位專家學者陳謙估價師，陳估價師是遠見不動產估價師事務
19 所的估價師，時間一樣是 10 分鐘。

20 陳謙：

21 主持人、各位與會來賓大家好，前幾次的聽證會我沒有參與，所以我不太清楚
22 雙方的爭點。

23 這一次黨產會請我就中華徵信的估價報告的內容，還有它的評估結果的適宜性
24 作分析。所以我發覺我的分析其實跟今天爭點不是有很大的關鍵，我試著把我看
25 到的東西作一個說明。

26 第一個在這個報告書裡面，它把價格種類訂為限定價格，但是我發覺大家剛才
27 在爭議的時候，對限定價格…為什麼會有限定價格這個名稱、(限定價格) 到底市跟

1 場價格之間的關聯性是什麼？大家似乎對於這一些比較專業的劃分方式，不是很清
2 楚。

3 因為它的估價時間是在民國 94 年，所以它所適用的不動產技術規則是 90 年發
4 布的技術規則，(在) 90 年發布的技術規則，我們把價格種類分為 3 種，一個是正
5 常價格，再來一個叫作限定價格，第三個叫作特定價格。

6 「正常價格」比較符合一般人在交易市場上所認定的價格，就是依據不動產既
7 有條件、合理市場的交易狀況之下所做成的價格決定。

8 「限定價格」當時的規定是，限定一個條件之下的價格，限定在某種條件下的
9 價格。

10 根據這個報告，它的限定的條件就是指「都市計畫變更完成」，也就是說在都市
11 計畫的變更案通過以後，按照都市計畫變更案的使用分區通過後在當時的價格，這
12 也不是未來的價格，也不是 2 年以後才通過、這 2 年以後的價格，而指的是在民國
13 94 年 4 月那個時候，如果都市計畫已經通過了，那當時的價格，所以限定價格的解
14 釋是這樣子。

15 第二個是，估價報告是 94 年 4 月的價格日期，因為當時我們事實上還沒有實價
16 登錄制度，所以有關的交易資料，事實上我們現在回溯去追蹤，已經沒有那麼充分
17 的資料可以去引用了。所以我對於在報告書裡面所引用的市場交易資料，我就不再
18 評論它。它用了 2 個方法：一個是市場資料比較法，也就是依據當時市場上的交易
19 價格、土地的交易價格來跟我們勘估標的去做比較，然後推估出來的價格。第二個
20 是用了土地開發分析法，基本上的假設是，這個土地如果是可以建築開發的，那麼
21 建築開發以後，它的總銷售金額可以是多少錢？扣掉建築開發過程的所有成本費
22 用，來回算開發商所能承擔的土地成本價格。它是從這樣的概念下去看，所以我就
23 僅就這個土地開發分析法的評估結果來作一個檢視。

24 在報告書裡面載明了含車位的總樓地板面積是 5 萬 4,756.76 坪，但報告書裡面
25 並沒有把 5 萬 4,756 坪的面積去分算出來到底多少是一樓的面積、到底多少是二樓
26 的面積、停車位的面積到底多少，它沒有這樣分，所以變成我們沒有辦法去追蹤到
27 後面所引申出來銷售的價格跟面積之間的關聯性。

28 還有跟這個登記面積，因為它在報告書寫的是總樓地板面積，並不是寫登記面
29 積，一般我們市場上交易是用登記面積在交易的，所以算價格是算登記面積，但
30 是它這邊引用的卻是總樓地板面積，所以我有一點混淆，沒有辦法分清楚說它這個
31 總樓地板面積跟銷售面積到底之間有什麼關聯、它的合理性是怎麼樣。

1 但是從它的坪效來算大概只有 1.5 多，跟我們一般在衡量坪效是用 1.6 這個標
2 準是有一點差距，所以我認為在總銷售面積的估計在中華徵信的報告書裡面，是稍
3 微比較保守一點，所以建築量體是可以增加的。

4 建築量體增加，當然它的總銷金額是會增加，但相對它的營造成本也會增加，
5 所以成本跟售價都會提高，但是無論如何你的售價提高，一定會大於成本的增加數
6 額，所以理論上就土地的價格是還有提高的空間，就是那個報告書、土地開發分析
7 的價格上來看是這樣子。

8 根據 93 年跟 94 年租售報導跟惟馨週報對文山區預售工地跟新建成屋的銷售價
9 格調查結果來顯示，在我們這個標的附近，2 樓以上的平均價格大概在 27 萬到 29
10 萬，這個大概都還有資料可以去查證。停車位大概每個是 150 萬到 160 萬之間，在
11 中華徵信的報告書裡面，二樓以上的均價是採 28 萬元，我們認為這個跟當時市場的
12 調查資料來看是吻合的，所以不會有太大的問題。

13 它蓋的是地上 7 層、地下 1 層，營造單價每 1 坪是 6.5 (萬)，這個部分我個人
14 分析這個 6.5 (萬) 很偏低，因為 7 樓、地下 1 樓，6.5 (萬) 是偏低的。因為在民
15 國 95 年，也就是隔年，估價師公會全國聯合會有發布四號公報，四號公報裡面所載
16 RC 結構 7 樓的營造單價，每坪要在 7 萬 2 到 8 萬 2 之間，當然相隔一年，可能造價
17 在市場會有所變動，但我認為變動不會那麼大，所以這樣來看，營造單價的估計可
18 能有一點偏低。

19 另外，資本利息綜合利率的計算結果，利率用 5%，這部分我個人認為也是偏
20 高一點，因為根據查詢的銀行歷史的利率資料，94 年的第二季公布的一年期定期存
21 款利率是 1.67%，放款利率是 3.66%，理論上綜合利率應該介於這 2 者之間，再加
22 上它的開發年期，大概我估計也不會到達 5%，不過這個利率其實對於整個地價的
23 影響是微乎其微的。

24 另外一個，就上面這幾個分析項目來看，銷售面積偏低跟綜合利率偏高會使地
25 價估得比較低一點，但是營造單價偏低會使地價偏高，就是前面的因素上面的問題
26 對於價格可能會影響。

27 不過總體來看，我個人說如果即便上面這幾個因素去修正過，我認為這個價格
28 的幅度，大概也是在 10% 以下，也就是比估出來的價格，調整上下也不會超過 10
29 %，這部分是屬於不動產估價技術規則所容許的差異範圍。

30 至於，公共設施用地的部分，按照市場上收購公共設施地價來計價，我個人認
31 為也沒有什麼不妥。

1 最後它採了一個折現方式，也就是考量從 94 年我在估價的時候，也就是假設
2 94 年 4 月的時候，都市計畫變更都已經完成了，我估了這個價值；可是事實上都市
3 計畫還在公展期間，一直到最後通過，還會有一段時間，所以它用所謂折現的概念
4 去作價格折減，這個部分在技術上是沒有問題的，當然會有問題是你採的折現率是
5 多少，跟你折現的時間長短的問題。

6 就估價的立場來講，時間上來講是一種估計值，但本來就沒辦法完全跟實際的
7 狀況是一致的，也是因為這樣，才會造成它所謂的估價結果可能跟原來的有一點不
8 一樣。

9 後面是顧主委要求我說是不是可以把量體稍微計算一下，我認為跟現在的爭點
10 是沒有直接關係，聽完大家的意見，我覺得這個部分講出來其實沒有太大的幫助，
11 不過我是把量體稍微計算，量體就可以對照這一些中華徵信估價報告的量體估計，
12 跟我們的估計可能會有一點出入，不過出入也不算很大，這部分我認為底下的部分
13 就不再作說明，因為這跟原來的估價跟今天的爭點沒有太大的關係，這是以上的簡
14 單說明。

15 **連立堅：**

16 接下來是發問的時間，哪一位委員？施副主委？工作人員可以坐近一點沒關係。

17 **施錦芳：**

18 陳估價師，謝謝您。我想您應該是今天除了黨產會的同仁還有委員裡面，大概
19 很完整看過這一份中華徵信所估價報告的一位。

20 我首先想要先請教您的就是說，中華徵信所在做這一份的估價裡面，它最後提
21 出了一個限定價格是一坪 40 萬，照您剛剛這樣的分析，是不是可以表示說您也同意
22 中華徵信所在估價限定價格 40 萬的價格是合理的？

23 **陳謹：**

24 基本上分析過的結果，我認為是在合理的價格範圍內，但是它的條件是說都市
25 計畫已變更完成，這個可能要先說明。

26 **施錦芳：**

27 所以您剛剛也提到就是說差距大概在 10% 左右，在這裡我想也在做個……因為
28 就這一個案裡面，我大概有看了一些資料。臺北市政府都發局在處理這一個都市計
29 畫變更的時候，其實也對這一區域的土地有作了一個評估，我想這個都發局應該也

1 算土地開發滿專業的，也請教過相當的人。

2 在都發局的資料裡面，也提到就是說這一個區域的土地價格，大概市場的價格，
3 大概每坪在 33 萬到 50 萬中間，所以臺北市都發局也取了一個中間數，就是 45 萬的
4 一個價格，就是說這一個區域的土地，在都市計畫變更完成，如果以剛剛講到的這
5 個是限定價格的話，每坪 45 萬去計算後續相關的事情。所以，如果要這樣的邏輯，
6 其實我們剛剛講到 10% 的話，那 45 萬其實也還算合理。

7 **陳謹：**

8 我們剛才講每一塊土地其實有它的條件上問題的不同，所以價格是有高有低，
9 這個是市場必然現象。

10 另外一個問題你要考慮到基地規模的大小，一般離土地小，一般人負擔的能力
11 足夠，那它其實價格是比較容易創造的。

12 當你面積成為大面積的時候，事實上能夠去買的人相對就少了，也就是市場會
13 被限縮。在市場被限縮之下，事實上這個土地要去賣，它的困難度就提高，因此在
14 這種狀況之下，有可能價格就會低，所以市場上價格本來就是高高低低，這個是個
15 案上的不同。

16 我想都發局給你的是高、低之間可以取得的折衷數，折衷數只是大範圍、大樣
17 本的均數來談，把它放到個別土地，還是要考量個別上的問題。

18 **施錦芳：**

19 這個我瞭解，我在想剛剛其實邱主委一直很關心那個增值稅的問題。這一個報
20 告裡面提到了，整個估價是 58.7 億，這裡面也提到 17 億的土地增值稅，是當初中
21 華徵信所估的這個基地可能會有潛在 17 億的增值稅在這裡。

22 這個我們都知道，這個土地在移轉的當時，包含了上面北側行政區，行政區依
23 照規定是需要繳增值稅的，在當時的移轉。還有一部分的住宅區大概 900 坪左右的
24 住宅區，那剩下南側的是機關用地，在當時移轉的時候，是不需要繳增值稅，我想
25 這邊可能也可以回顧一下邱主委。在看這樣的一個估價報告對增值稅的估計，再對
26 照當初中國國民黨跟元利建設的移轉契約裡面，提到有關於有一部分的土地是信託
27 給銀行，如果這邊講得不對，請您指正，一部分的土地信託給銀行。

28 這個信託的部分，幾乎大概將近有 2 公頃的土地，都是屬於未來都市計畫要變
29 更為學校用地的土地，因為當初移轉的時候，因為是文教區，需要繳增值稅，所以
30 信託給銀行，等到都市計畫條件成就以後，那直接由銀行以信託管理人的身分轉給

1 臺北市政府，這樣可以免去當初的增值稅，所以在我看到的資料裡面，這一個個案，
2 中國國民黨繳了2億4,000萬的增值稅。

3 那換句話說，剛剛有在爭執的，不管是9億還是最後我們也行文臺北市稅捐處，
4 也計算了一個10億多，將近11億的增值稅，這樣的稅額在當時是不用繳的，是免
5 繳的，依法是免徵的。

6 這個稅額未來元利公司在開發的時候，這個稅額就如同剛剛元利公司有講，它
7 列為成本，那其實在未來整個總銷案在申報相關的營利事業所得稅的時候，列為成
8 本就可以去扣除的。我想我這樣的說法，不曉得正不正確，也請估價師可以給我指
9 正一下。

10 陳謹：

11 我想先說明一下，不動產估價師在報告裡面所計算的增值稅其實是一個概估
12 值，增值稅因為涉及到前次移轉現值會隨物價再調整，所以它隨著時間一直在變，
13 就是當你交易當時才能確定這時候適用的物價指數多少，算出來正確的增值稅是多
14 少金額，所以基本上那個增值稅的計算它只是個參考。

15 一般習慣，估價師在估的時候，估的這個市場價格是指正常市場交易的狀態之
16 下的價格，當然這個價格是附了一個條件，就是都市計畫變更完成，也是在都市計
17 畫變更完成以後，正常的交易價格應該是這樣子的，但是增值稅理論上都是由賣方
18 來付，這是一般交易習慣，是這樣子。

19 這個案子可能比較特殊在於，因為這裡面涉及到一些機關用地，移轉當時是免
20 增值稅的，免增值稅可是就法律的規定來講，它必須轉嫁由下手，因為它是變更，
21 它不是維持原有使用，如果維持原有使用繼續免稅。

22 可是它一旦變更為可開發土地，開發商把它開發完了再去賣的時候，原本免徵
23 的部分，通通轉價由現在出售人去繳交，也就是說國民黨把它沒有繳的錢、應該要
24 繳的增值稅是轉嫁給元利建設去承擔。

25 對元利建設來講，我將本求利，你要我幫你付這個增值稅，我當然是去扣，事
26 實上在時常的交易資料也有這種習慣叫做「賣清的」，就是我土地賣清的，市場一般
27 民眾在賣，也有這一種狀況，「賣清」就是說增值稅由買方去負擔，當然賣清的價格
28 跟一般市場的正常價格就會有落差。

29 這個就法律面或者就雙方的立場來看，其實我是覺得這應該還符合市場上一般
30 財務的分析，或者是包括民眾的交易，都有這種現象。

1 施錦芳：

2 我想我同意您剛剛的說法，土地增值稅，雖然稅法規定是由土地所有權人來負
3 擔，不過實際上目前民間的土地交易習慣，增值稅其實也有常常透過私下的合約，
4 然後由買方來承受。

5 不過在這樣的一個案件裡面，我想剛剛的報告裡面也有提到，中國國民黨在土
6 地交易過程，其實不但是地主，當初負責的馬副主席，就是當初的馬市長，他也是
7 當時臺北市政府的首長，他有對於這一個都市計畫有絕對的控制權，甚至有他的主
8 導權。

9 在這樣的一個情形之下，很自然地，我其實在看這一個資料的時候有想過，元
10 利建設會登……不是元利建設，就是說全聯會登這個廣告，也不是沒有道理。在整
11 個案子裡面看到，其實用 2 年的時間來折現，其實對照馬市長在當初的任期，我想
12 2 年的時間折現也必然的。

13 第二，這一個都市計畫的啟動，是由臺北市政府來啟動，以學校用地要變更，
14 需要學校用地來變更啟動這樣的一個都市計畫，可能沒有考慮到其他土地所有權人
15 的一個權益。一般如果用個案變更（下稱『個變』），在這個都市計畫的審議過程裡
16 面也看到，如果一般需要用走個案變更的話，它甚至需要擬細部計畫，剛剛辛老師
17 也有提到，委員會裡面說要有共識，或許今天臺北市都發局有來，或許可以告訴我
18 們當初委員質疑的共識是什麼？我想這個東西可能留著以後、等一下也可以再說
19 明，我想針對於這一個估價報告，我想很謝謝你為我們說明。

20 連立堅：

21 林委員。我們時間上比較緊，是不是大家問題稍微短一點，儘量把它濃縮一下。

22 林哲瑋：

23 好，不好意思，我簡短問一下，就是剛才元利的薛律師有提到，當時候鄉林有
24 標下台銀的土地，就是在附近而已，同時間是每坪 33 萬，但是這個土地我們仔細看
25 一下，是坐落在辛亥路懷恩隧道的富山路旁邊的緩坡地，雖然是住三的用地，但是
26 它剛好在住二的隔壁。

27 基本上會劃為住二用地者，其實涉及到山坡斜度的問題，那塊地其實是……

28 吳麗謹：

29 不好意思，澄清一下，不是住二，是住三。

1 林哲璋：

2 我知道是住三，但它隔壁剛好是住二。

3 吳麗謹：

4 沒有，但是我們這個也有山坡地。

5 林哲璋：

6 對，所以我想瞭解說就是住三用地在住二用地的旁邊，會不會影響到住三的土地價格？謝謝。

8 陳謹：

9 那個是比較獨立事件，住宅區其實互相干擾的狀況，比較不那麼顯著，就是說
10 住宅區在工業區旁邊，或者是住宅區在商業區旁邊，可能干擾就比較大，包括那個
11 像師大夜市大家會抗議，為什麼？因為商業帶來的吵雜，可是同樣是住宅區，互相
12 干擾不那麼顯著。

13 連立堅：

14 饒委員。

15 饒月琴：

16 你好，我想要請問一下，因為剛才國民黨邱主委一直有提到說他的估價報告本
17 身是一個限定價格，因為那是限定價格，所以對於所鑑價的價格，不一定充分地信
18 任。

19 根據不動產技術規則第2條，有關限定價格，它其實是有三個限定條件，第一
20 個條件是指說「所有權以外其他權利跟所有權合併為目的」所做的鑑價報告，第二
21 個是「不動產合併為目的」，第三是「違反經濟合理性的不動產分割為前提」，這三
22 個限定條件所做的估價報告，才叫做限定價格報告。

23 中華徵信所的這一份，並不是根據這三個限定條件做出來的，為什麼會主張說
24 是屬於限定價格？如果不是屬於限定價格報告的話，那估價報告裡面所提到的，我
25 看他寫的是估價條件。

26 其實任何一種專業報告都有一種客觀的條件跟基本假設，如果估價報告本身是
27 有基本條件、有這種基本假設的話，是不是會因為有這種基本假設，就推翻它的可
28 信賴度？

1 所以我想說這個估價報告本身，根據差不多在相當時期，就是都發會專案小組
2 所做的一個土地價格的評估，也有 54.37 億的一個價格，所以在這一份估價報告的
3 58.7 億，其實也跟它的價格是相近的。換言之，這一份的估價報告本身，是不是還
4 是有值得信賴的地方？

5 第二個問題是，在 17 億土地增值稅的部分，其實剛才估價師有提到，因為前手
6 是免稅的，國民黨是免稅，所以漲價總數額在後手，就是在元利這邊的時候，會變
7 成有累增的效果，會產生稅賦的增加。但是我這個稅賦增加的影響數，在土地稅法
8 第 39 條裡面有提到，我們在重劃後第一次移轉的土地增值稅，就是那個土地增值稅
9 是可以減徵 40% 的。

10 換言之，在我們的這個稅法裡面，是不是已經考量了這一種轉嫁效果所產生的
11 稅務影響數？如果是這樣的話，這個 17.1 億應該是在元利要出售給它後面的後手的
12 時候，所要產生的土地增值稅？

13 如果因為出售這筆土地，賣方就是元利自己本身要負擔的土地增值稅，那就跟
14 它當初向國民黨要買這筆土地，取得土地的價金是無關的，而是土地增值稅本身因
15 為當時土地交易所得是免稅的，所以土地增值稅在某一種程度是所得稅的替代稅。

16 在這種情況之下，為什麼會在重劃之後，會產生這筆土地增值稅的稅務？就是
17 因為可能出售了這一筆土地之後，會產生相當的所得所要相對產生的代價。這個部
18 分可以從當初它向國民黨買進來的這個買價裡面，算為價金的一部分，可以這樣子
19 計算嗎？如果可以計算的話，換言之在元利本身，因為出售了重劃後比較有價值的
20 這樣一份土地的時候，是不是變成這部分的稅賦根本就無需負擔了，這也不符合我
21 們所得的概念，謝謝。

22 **陳謹：**

23 我先回覆您對限定價格定義這個部分的說明，您引用的條文是 95 年 6 月以後的
24 條文，在 94 年適用的是民國 90 年所公布的技術規則、那一部分的條文，那時條文
25 所謂的限定價格指的是限定條件下的價格，所以它把限定條件指為把都市計畫變更
26 成就，這個部分是沒有問題的，在適法上是沒有問題。

27 但是基本上估價師在訂定這一些所謂限定條件的時候，還是要去判斷：

28 一個就是在法律上是許可且合法的，在程序上是沒有問題，可以成就的，在執
29 行上也不會產生問題，才可以接納的價格，而不是隨便開的價格，而我的估價就可
30 以隨便去改，不是，是在限定的條件下，還必須這些條件是合法，且可執行的。

1 第二個談到的就是說，其實稅的移轉，國民黨應該繳的稅，由元利去承受，對
2 元利來講，無形是增加了它的成本，這是毫無疑問的，所以我當然要在買價上就把
3 成本去扣掉，我想也不是元利跟國民黨交易這個案例的關鍵，民間很多賣清的交易
4 也都是這樣，所以這只是把一些負擔轉移在其他人承擔狀況之下，在契約裡面如何
5 去規範，這個東西我是覺得於理、於法的道理倒也還好。

6 您剛剛提到的重劃，我覺得這是都市計畫變更而不是重劃，只是單純的都市計
7 畫的細部計畫變更而已，所以也就沒有所謂的重劃有第一次移轉 40% 的優惠，補充
8 說明。

9 饒月琴：

10 我再請問一下剛剛第一個問題，即使定義上是屬於一種限定報告價格，那可以
11 因為是屬於限定價格的報告，就會誠如邱主委所提的這麼不具信賴度嗎？那如果是
12 這樣的話，當初這份鑑定報告是不是就比較沒有參考性？這是我第一個問題。

13 第二個問題是，如果土徵稅無法減徵 40% 的話，但是當初都發局專案小組為元
14 利所做的財務分析報告裡面，已經有把減徵 4 成在裡面作為考量的，所以這部分我
15 想可能要再研究一下，這部分當初的規範是什麼。

16 陳謹：

17 對不起，我剛才好像也沒有聽到那個邱主委說他對這個報告的不可信。

18 邱大展：

19 不是這樣子講，我的意思是說那不是限定價格，那叫做特定價格，名詞不一樣，
20 特定就有特定條件，特定條件改變，價格就會改變，拜託，好不好！我的簡報不是
21 這樣講的！

22 陳謹：

23 我想是這樣子，限定價格當然指明的是條件能夠成立之下才有這個價格；條件
24 不成立，這個價格就是不存在的，這個可能要說明。

25 因為我們一般人不太瞭解，在估價專業上會把價格分很多種，因為分很多種，
26 大家就容易搞混了，把不同的東西扯在一起去比，這一比就會知道為什麼差這麼多，
27 從專業去解讀的話，其實每一個價格後面都有它的背景在，所以我覺得當你們要放
28 在一起的時候，要去檢討這個背景是不是一致的。

29 當背景在一致之下，才有討論這 2 個價格差異合不合理、可不可接受，這部分

1 應該來講是比較複雜，在專業裡面劃分比較複雜。

2 邱大展：

3 我想謝謝陳估價師，當時名詞上面的問題，因為大家搞不清楚，以前叫限定價
4 格，現在好像變成是特定價格，所以我簡報特別提到說以前的限定價格，就是現在
5 的特定價格，特定價格的定義就是在特定條件之下所形成的價格。

6 如果特定條件有改變的話，那麼價格就會隨著變動，我想這個……好比說特定
7 條件當時是講 18 個月，後來變成 54 個月，那這是不是特定條件的改變？我想這
8 個……是不是價格就要跟著來調？因為事實上對買的人，他的成本完全是不一樣的
9 結構，我想這是第一個問題。

10 第二個問題，好啦！我們現在就講這個報告說不定是有問題，說不定是，但我
11 們目前只能根據這個報告，我也是 Follow 這個報告去做，只是特定條件改變，重新
12 做一個估算，18 個月變成 54 個月，那個折現值就不一樣。

13 現在回過來這樣講，大家都覺得這個報告說不一定是有一點問題，如果以你估
14 價的專業，能不能現在去回溯去做這個報告？說多少價格才是比較合理的？萬一做
15 出來以後，大家又懷疑的話，一般估價師，業界的解決方式是怎麼一回事，我想大
16 家都很清楚，我自己一天到晚在財政局一天到晚賣土地，賣土地擔心賣便宜或賣得
17 貴，怕到時候就會被告。

18 當然有一套的機制在，我不知道一般估價師對這個報告的質疑或對報告的處理
19 方式，我在裡面事實上都有提了一下，估價師法有規定，是不是這個也是一種方式？

20 好嘛！如果大家對估價有問題或怎麼樣，大家來，因為我自己也看到那個估價
21 確實有一些並不清楚的，因為我們行管類的人員都不是財務的，WACC 就算錯啊，對
22 不對？像這種東西我覺得是不是有一種機制來處理，我覺得這樣算是比較專業，所
23 所以我一直講說不要潑糞、不要抹黑，回歸專業，好不好？

24 陳謙：

25 當然你回溯去估價，這個不是問題，但是時間回溯地越久，其實資訊的掌握度
26 就越弱，反而做出來的報告，比如說我現在做出來的報告去打 20 年前的報告，去互
27 相攻防，其實我的立場比較站不住，因為我掌握資訊的詳細度會不如當初的，但是
28 當然可以做。

29 差異怎麼處理？其實在估價法規裡面是有規定的，也就是 2 個估價師在同一個
30 價格日期裡面，對同樣不動產以同樣的條件去估價，如果 2 個價格之間差距超過 20

1 %，這2個價格都不可信，而所謂都不可信，不是說誰都不對，反正一定有人不對，
2 但我不曉得要相信誰，這時通常是透過幾個模式來處理。

3 第一個，把估價師找來，你們自己來說明、自己來辯，為什麼你會差這麼多？
4 你們辯不過，你們自己可以同意修改就去修改，如果2個估價師都認為自己估得沒
5 有錯，講得道理也都是振振有辭，那麼另外一個方式，把它丟到專業的估價師公會，
6 由專業的人士專業報告。如果專業的報告認為沒有辦法確定，那就委託第三個來估，
7 所以它其實有幾個機制去解決這個爭議問題。

8 我必須提到剛才辛教授提到20%差距的問題，他所引用的是在比較法裡面的條
9 文，那個條文也是在95年才修出來的，95年才有20%，就是試算價格之間的差距
10 差不多20%，辛教授直接認為這個東西應該是以前就有這個規範，才會訂出這個條
11 文，可是事實上剛好相反，是因為以前沒規範，發現差距很大，才去訂這個歸範。

12 所以回去追訴說前面的估價超過20%，就比較理所當然，把它推翻，我覺得就
13 當時的法令規定跟實際的狀況，不是這樣子的，也就是因為有這些現象發生，在修
14 訂條文的時候，才會增加這樣的要件，要求估價師更審慎去處理這個事情。

15 你說他是在比較法的條文，不是2個估價之間估價的條文，比較法之間的條文，
16 如果你發生這個問題，就表示估價師你所選用的案例裡面有不適當的案例，你一定
17 要換掉，你必須重新再做，這是後來訂定這個條文最主要的規範，是讓估價師本身
18 你在估的，你自己的差距就不能太大了，你差那麼大，還去跟人家再比的話，可能
19 問題更多，所以這是屬於作業內部的一個規範，補充說明。

20 邱大展：

21 18個月跟54個月會不會不一樣？

22 陳謹：

23 當然不一樣，因為採取的是一個未來價值跟現在價值之間的落差，你時間拖得
24 越久，通常是用財務觀念去折現的概念，當時間拖得越久，折現率的現值率就越低，
25 所以會造成價格更低……

26 邱大展：

27 我早上在報告的，那算法應該沒有錯吧？

28 陳謹：

29 算法上，那個是在估價技術上，本來就是公認的方法，當然事實上估價師在當

1 時預算，其實沒辦法預測都市計畫變更到底要花多少時間，那個是很難預測的。

2 **顧立雄：**

3 所以也就是說，剛剛聽了半天，因為邱主委也提出了很多質疑，因為剛剛您也
4 提到說您認為計算的結果，鑑價在誤差範圍內，剛剛我們副主委問您說鑑價合理不
5 合理，您也說合理。

6 所以我覺得我聽到現在是有一點 confuse，所以我還是跟你稍微確認一下，就
7 是說究竟中華徵信所在他所提出的限定條件下這樣的一個鑑價報告，到底鑑定出來
8 所謂合理價格，就是總價大概是 58.7 億，這個價格到底是不是合理，還要不要扣掉
9 什麼？因為邱主委一直講說要扣掉什麼，我有一點聽不太懂，就是您的意見呢？

10 **陳謹：**

11 我想要不要扣掉就是契約裡面去規範。

12 原來估價師在算的，本來就是在講說在正常買賣下，你用這個價格去交易，你
13 要負擔這麼多稅，那這個稅本來就是賣方的，賣土地的人要負擔，所以它不會對一
14 般在我們估價的時候，說這個房子多少錢，我也不會先把增值稅扣掉，你賣了就知
15 道要去繳這個稅。

16 在契約裡面才會產生所謂的轉嫁行為，就是說這個稅我不負責，你來負責，我
17 在契約裡面，這個交易價格要用什麼價格，因為這個契約我沒有看到契約內容是怎
18 麼約定。

19 我只能講說從交易習慣及一般交易計價合理性來看，這樣來處理，在實際契約
20 裡面去扣增值稅，我個人認為在市場上其實也有這一種處理方式，這個也不是算特
21 案，所以我認為那是可以接受的。

22 **顧立雄：**

23 我大理解您的意思，不過對我們來講，因為元利建設提的抗辯，我聽起來的意
24 思不曉得是不是這樣？他們大概的意思是這個會墊高我的成本，所以我要算進我的
25 買價。

26 然後不只是這樣，我看陳述意見也包括今天的口頭意見，有在都市計畫的過程
27 當中有做了一些回饋、有再負擔什麼樣的費用，要放在他的買價裡面。

28 我的疑問是，這到底是一個開發成本的一部分，還是在計算當時合理買價的一
29 部分？如果是要算所謂開發成本的話，我們是不是應該總的整個開發利益來看出，

1 然後再看看整個開發成本，來算算整個價格是不是合理的？

2 也就是說，我把買價放進來，把開發成本也都放進來，我們來算算這整個按照
3 它的所謂變更後的住三用地，可以得到 225% 的這一個所謂的容積，再加上剛剛講
4 的大概 1.3 到 1.6 的坪效，大概大家都有不同的觀點，那來算這整個開發成本跟對
5 比開發利益，還是說今天這個價格合理不合理，因為我們現在按照條文要決定一個
6 價格，對不對？還是說這個價格就是按照這一個合理性的價格，因為現在……我以
7 前當律師我很瞭解，要回溯去算價格，估價是沒什麼人要做。

8 當時就是在 94 年當下就做了一個的限定價格，而且國民黨也沒做那 2 份，就是
9 做了那麼 1 份，好啊！我們現在就是捧著這 1 份說合不合理啊，所以我們的問題是
10 單純就價格來看的話，到底還要不要算剛剛提到元利建設所提到的這一些，還是說
11 單純以中華徵信所的價格來評定合理性？

12 至於何謂顯不相當？這另外一件事，這個是法律問題，對不對？這個請教一下。

13 陳謙：

14 其實我剛才大概說明土地開發分析法的立場，其實就是從開發商的角度來分
15 析說我可以承受多少的地價，所以我們很簡單去看開發分析法裡面，它在成本列舉
16 上面有沒有加入元利可能要額外負擔的這些費用？如果沒有加入，那表示說它這個
17 價格就是沒有扣掉那個部分的成本，事實上一般的估價是在估價的時候不會去考量
18 後面特別的交易條件跟交易習慣，我想按照一般市場的正常價格去算。

19 所以如果今天一定要把這些條件加進來，其實也沒有什麼不可行，就是把土開
20 法裡面的成本負擔，再把額外負擔的成本加進去，加進去後算出來地價，基本上就
21 是含著那些負擔以後的地價。

22 所以個部分原來在條件裡面沒有講到那麼詳細的話，估價師是不會這樣去處理
23 的，而且可能有很多負擔、額外的回饋等等，在當時在交易之前其實也不知道，因
24 為我想這個案子不是由元利委託估價師去做的，所以後面的負擔是什麼，元利願意
25 捐贈什麼，可能估價師也不知道，但是不是不能操作，也就是在土開法裡面把額外
26 的成本加進去，你也可以推出地價，那可能就會比較接近所謂元利認為可以承擔的
27 土地成本。

28 因為就元利來講，市場的銷售價格是定死的，我的利潤多寡就決定在我買土地
29 的價錢，現在有一堆的成本轉嫁給我，對不起，我要維持那個利潤，我只能把土地
30 價格的買價降低，這個是在商言商，從這個角度去分析，一定就會有這一個效果，
31 所以我倒覺得說這個在作業技術上，其實是可以解決的，只是當初的估價報告裡面

1 並沒有把這一些東西放在裡面。

2 **饒月琴：**

3 估價師您好，我要請問一下，剛才關於要不要扣土地增值稅這個問題，其實假
4 設隔壁的土地在買賣的時候，每一坪都是 40 萬，那今天國民黨賣一坪也是 40 萬，
5 可是別的 40 萬是不扣土地增值稅，可是現在我賣給元利，我就扣了土地增值稅。

6 那在這樣的一個情況之下，同樣的 40 萬，可是它是扣了土地增值稅所產生的這
7 樣的一個價格本身，是不是還是比市場行情低？那這樣是不是也有低估的情況？謝
8 謝。

9 **陳謹：**

10 我剛剛一直講價格成就，後面一定有背景，背景不同的時候，價就不一樣，所
11 以你把一個扣了增值稅、一個不扣增值稅，放在一起比，就沒有辦法講。

12 好比是我賣 40 萬，我必須繳 10 萬的增值稅，我是地主，我賣 40 萬，我繳 10
13 萬，所以實得是 30 萬。

14 今天國民黨說「這個 10 萬我不繳，買方你幫我繳」，對買方來講很簡單，也就
15 是用 30 萬跟你買，這個概念是一樣的，因為我要額外繳 10 萬的增值稅，所以我還
16 是付出 40 萬，所以這個概念我倒覺得不是很大的問題。

17 我可以理解說一般人聽到「價」的時候，常常認為一個物就一個價，講來講去
18 講不一樣，當然不相當，可是在我們的立場來看，一個物有很多價，就是看你的條
19 件，就跟你買一部汽車，全配、半配都完全不配，價格一定不一樣。

20 所以這個東西沒有辦法說什麼牌的車子、哪一型的車子是多少錢，這個可能要
21 請大家理解，市場面其實會把很多問題切得很細。

22 **顧立雄：**

23 我只是再問一下，如果我們換一種鑑價方式，當時出售全部是 23,759 (坪)，
24 大部分大概都是行政用地跟機關用地，用這個方式再來作鑑價一次說在 94 年當下，
25 這個有沒有可能？我只是請教一下，因為現在一直在講這個限定價格，有這個限定
26 條件，如果說當時賣的是 23,759 (坪)，那當時在賣的當下，確實是還沒有變更那
27 個，然後當時它這一些地來以這一個坪數、以這個機關、行政用地來作鑑價。

28 **陳謹：**

1 當然可以。不過產生一個問題是，當你蓋出那麼大一個量體的機關用地的時候
2 你要賣給誰？當沒有人買的時候，就沒有人會去蓋，因為它一定虧本的，不會有人
3 來買這個東西，因為它的使用被限制到的。

4 所以你說去估，一定可以估，但是我覺得估出來的結果，爭議會更大，因為沒
5 有那個市場。

6 **施錦芳：**

7 我請教陳估價師，我大概再整理一下今天大概對這個交易的問題。

8 中華徵信所的鑑價報告裡面是限定價格，如果都市計畫成就，每坪 40 萬，大概
9 用這樣的基準，它做出一個這樣的一個案子是 58.7 億，國民黨也依據這一個 58.7
10 億，在第一次標售的時候，提出了 65 億的底價。

11 經過了五次的標售，因為一直沒有人願意進場投標，可能也因為有風險，因為
12 必須冒著都市計畫，雖然可能大家會認為不曉得什麼時候，剛剛大家提到全臺灣的
13 都市計畫，也不知道……有的審議了十幾年都還過不了，也大有人…大大的都有。

14 這一個案子是用 2 年來規範，大概是都市計畫要成就，不管 18 個月，Ok，1 年
15 半。到最後的合約價是 38.3 億，所以到最後是元利建設衡酌了所有的原因，包含是
16 增值稅、包含是這個都市計畫變更風險、包含那個整個在都市計畫審議裡面可能會
17 有很多不確定的因素，所以元利建設用 38.3 億來買到這個未來可能都市計畫會變
18 更、他們會取得 1 萬 4,000 坪住宅用地的一個價格。

19 那剛剛我們黨產會的報告，我們同仁也秀出了一張表，38.3 億去換算它當初買
20 的都市計畫可以變更的是 1 萬 4,000 坪，大概 1 坪是 26 萬。那 1 坪 26 萬跟當初市
21 場的價格，不管剛剛元利建設有提到台銀那個土地有 30 幾萬，或者是說本會在 94
22 年到 95 年那一段時間有去問國產署，那國產局當初它標售的價格，或者是臺北市政
23 府都發局所提出來那樣的一個價格，38.3 億的平均價，其實只有 26 萬，那我們可
24 不可以這樣說？其實這個每坪 26 萬的價格是有一點低？

25 **陳謹：**

26 這又回到我剛剛講，這 2 個價的背景是不一樣的，再來對比哪一個價高、哪一
27 個價低，我是覺得並不是很恰當。

28 我們可以這樣子講，元利所去買的價格是實際淨付的價格，但是如果它因為用
29 這個低的價格去買，背景是它還要負擔很多其他的費用，那這個費用理論上是要加
30 進，算是取得這個土地我負擔的成本，其實不只是我付給土地所有權人的這個價款

1 而已，當然背景到底付多少，我現在無從去查證，所以我也沒辦法去評論說那這樣
2 這個落差到底合理不合理，這個要麻煩元利是不是能舉證說你實際上交易結果，當
3 初你衡量這樣子，你所認為的額外負擔到底是什麼。

4 第二個，估價師一般在估的時候，不會對某個特定身分人的背景去思考，我們
5 在估價的時候，比如說營造成本，我們是抓一般的標準值，可是有很多的營造廠，
6 它蓋的就是可以比人家更低的價格去蓋，這時候地主為獲利，可是有的建商就要求
7 說我蓋這個房子的報酬率要比人家高，它能夠願意去取得土地的價格就會比較低，
8 所以就個案的分析，事實上是會有不同的結果產生。

9 所以就估價師也只能就一般標準面來評斷說這樣的價格，它是不是合理，所以
10 我剛剛在講說，以中華徵信的估價報告來講，我認為它在某一方面是估的保守的，
11 某一方面可能估的是高，但無論如何你把這一些東西調整完了，事實上調整的差距
12 也是在10%上下，所以這個部分我還是認為它的價格是在一個可接受的合理範圍
13 內。

14 那至於實際交易價格之間的落差，我覺得後面的背景，因為我其實也不曉得後
15 面到底還有多大，元利會有多大的負擔，這個部分我不是很清楚，沒有辦法、也沒
16 有去估算過，但是我認為這2個東西不宜之間去畫一個等號或作一個減號，請你還
17 要再把其他的因素加進來考量。

18 **連立堅：**

19 最後一個問題，張委員。

20 **張世興：**

21 陳估價師，從您的報告方面看得出來，您也計算出來，當初這一個可銷售的這
22 一個住宅面積計算，大約有5萬1,972.52建坪，是不是這樣？請估價師跟我們報告、
23 說明一下，那94年4月12日，當時在這個系爭……周遭一個建坪大概多少錢？

24 **陳謹：** 27（萬元）到29（萬元）。

25 **張世興：**

26 每一建坪嘛，27到29（萬元）？

27 **陳謹：**

28 （點頭）

1 張世興：

2 謝謝。

3 連立堅：

4 時間上面的確我們用了比較多，已經到了1點10分，那所以跟接下來2位教授
5 非常抱歉，我們現在這一個程序讓大家休息一下，是不是下午2位再開始，好不好？
6 因為現在1點12分了，2點鐘開始，好不好？這樣大概有48分可以讓大家休息一
7 下，那我們就2點正式開始，好不好？謝謝大家，我們中午休息。

8 (中午休息)

9 (下午開始)

10 連立堅：

11 各位請就座，現在就開始我們下午的聽證程序。主持人還是顧主委跟我來替大
12 家服務，那麼接下來，我們就延續上午所有的規則，現在我們就請第3位專家學者
13 廖欽福教授，時間一樣是10分鐘，8分鐘的時候按短鈴提醒，時間到的時候按長鈴。

14 廖欽福：

15 好，主持人、各位與會先進，大家午安，那今天我等一下會就元利建設取得中
16 興山莊土地這個部分提出我個人的見解。今天的爭點大概在這邊，其實早上辛年豐
17 老師有提到，其實我的專業是法律，所以等一下想要從法律釋義學、從解釋的角度
18 來看，那其實條文就在這個地方，你有正當理由以顯不相當的對價，這個部分的緣
19 起是這樣的，因為有人去做陳情等等，所以就國發院土地黨產會重新啟動調查。這
20 邊是我昨天看到的新聞，那早上其實元利建設有去報告過，早上有討論過的爭點，
21 我這邊就不贅述了。不過這邊大概提到早上一直在釐清的這件事情——土地到底是
22 多少錢、要不要把土地增值稅這部分扣除等等，那昨天我看新聞，元利建設有做了
23 一些說明，那這邊有一個(聲明，針對)他們認為把它估價估得過低的這個問題。

24 下一個我想談一件事是，事實上，這涉及到憲法上保障財產權，今天元利建設
25 如果不是跟國民黨買地的話，其實大家就不會坐在這個地方，因為就沒有所謂不當
26 黨產的問題，那我們回到憲法上的角度來看的話，的確，大法官最近做了2號解釋，
27 大概把它引用一下，(釋字第747號)就是憲法保障所謂的人民財產權，財產權事實
28 上很重要一件事情是，除了保有它一個存續狀態以外，非常重要的是透過能夠「自
29 由使用、收益及處分」，那這部分就會涉及到我們等一下來談元利建設跟國民黨買了
30 這塊土地，那事實上國民黨也是一樣，它就這個土地可以自由的使用、收益，那接

1 下去它也做了處分，所以做了這樣的交易。就這個部分，另外一號大法官解釋（釋
2 字第 751 號）其實針對財產權討論非常多，也認為財產權事實上是可以限制的。這
3 個在我國最多大概是徵收，大法官做了非常多的解釋，我們這個案子其實不是，我
4 們的案子其實是在討論它的交易，我們等一下會來談。所以這個地方會涉及到財產
5 權的保障與公共利益之間要怎麼去權衡。那我們來看看就是回到這邊（簡報第 6
6 頁），也就是說政黨及其附隨組織不當取得財產條例，其實各位可以看到，今天主要
7 的爭點其實在談第 6 條，可是如果你回到第 5 條去看，它會告訴你說，它現存的財
8 產事實上除了黨費、政治獻金、競選經費的捐贈的孳息之外，就會被推定是不當黨
9 產，這也是為什麼今天會在這個地方。回到立法的最前面這部分，也就是說，應該
10 要去規範「自由民主的憲政秩序」，大概是這一點，也就是大家都理解的，要讓政黨
11 之間競爭機會的均等、立足點的平等等等，剛剛也有提到轉型正義，所以為什麼它
12 （黨產條例）會去破除非常多原來法律具有的框架，早上也提到，譬如說我們有所
13 謂的契約自由、私法自治，但在一定的程度上，早上辛老師有講到，沒有錯，會有
14 契約自由、私法自治，但這個地方因為法律的介入，譬如說我們講到像消費者保護
15 等等，甚至公平交易法其實也是一樣，可以用立法的方式去做特別的限制，只要符
16 合剛剛說的憲法上的比例原則。其實黨產條例事實上也很特別的是，要透過「特別
17 立法」的方式去做。

18 （簡報第 9 頁）這邊的話，早上有提過，「無正當理由」，然後各位可以看，其
19 實因為這個地方不是無償，我們要討論的是「顯不相當對價」，接下去，今天元利建
20 設其實是一個取得或轉得之人，這個地方我們說，如果被認定是這個要件的話，事
21 實上就會要求他要把它移轉（為國有、地方自治團體或原所有權人所有），那底下這
22 邊提到，其實這是其立法理由，就是說應該要課予他這樣的義務。那這個地方就有
23 一個法律效果，我覺得比較有趣的是，在立這個法的時候，其實有去考慮到交易相
24 對人財產權的保障，所以各位可以看到在第 2 項這邊有提到，（前項）財產權的移轉
25 是以現存的利益為限，那如果是不相當對價取得的話，「應扣除取得該財產之對價」。
26 我覺得比較有意思的是這邊，我們今天認為他有沒有「無正當理由」然後有以「顯
27 不相當（對價）」等等，那假設判定是沒有的話，其實會到下一個項目去，就是已經
28 移轉給他，假設今天移轉給元利建設，那沒辦法返還，假設這邊不是的話，事實上
29 會回過頭來，照這個條文解釋，會回去跟國民黨追徵它的價額。我想這應該是有 2
30 條路可以去走的。

31 接下去我想來談談早上辛老師也去討論的，怎麼去解釋這個法條。那我去看整
32 個立法的過程，事實上它的版本非常非常的多，我除了沒有把國民黨版列出來——
33 因為國民黨版沒有提到這個——以外，事實上當時其實有非常多的委員都提出來這
34 個條文，早上辛老師也提過，事實上它是後面的部分加上去，那我們稍微來看一下，

1 這個地方其實另外有 2 個（版本），時代力量版有提一個，這邊可以看（簡報第 14
2 至 19 頁），因為時間關係我不念條文，事實上這邊有提到，你看（時代力量版）第
3 6 條是用「善意第三人」，但是你可以看到限制他「租賃地上權」跟「抵押權」，就
4 是沒有「所有權」，這是時代力量版的這個部分；那我們看下一個是親民黨的版本，
5 部分事實上各位看第 6 條也是這個樣子，大概前面的部分，你看第 5 條以現行的這
6 個部分，（條文）長得是差不多，就是內容上大概也認為說可以把它要回來。那我們
7 來看看各個黨團版的過程，國民黨有提第 10 條，我覺得比較有趣的是，這麼多版本
8 裡面，剛剛辛老師說這個是後來加進去的，那但是如果從歷史解釋方法來看，各位
9 可以看到葉宜津的版本也有提到，其中我覺得一個比較有趣的是，葉宜津版裡面
10 有提到第 6 條說「非因自己過失之善意第三人」這個部分，我覺得這邊在一定的部
11 分有把一些東西帶進來。就是說，我們在做法解釋的時候，從歷史解釋這個角度去
12 看的話，我覺得第一個看立法的過程，在這邊也許我們在講無正當理由及沒有相當
13 對價等等，那我覺得就這一塊，是否也可以從這個地方來看一下？那這邊其實它有
14 去做一些說明。那另外一個我覺得各位可以看，早上辛老師也提過，2002 年行政院
15 在提黨產條例草案相關文件的時候，有去看網頁上的資料，這字比較小，（簡報第
16 21 頁）右邊這邊其實也有提到，當時也有考慮到財產權憲法上的保障這一塊，那我
17 覺得按照這個脈絡往下來看，這個是早上辛老師談過的，我就不談它了，我覺得另
18 外一個會更嚴格的是這個（簡報第 22 頁至 23 頁）當時其實最早版本，政黨跟附
19 隨組織將財產出賣、出租、贈與設定負擔給第三人的時候，當時行為會更嚴格的認
20 定說，這個法律行為是無效的，但是以現行法律條文是這個樣子。

21 底下很快來談這個部分——「無正當理由」、「顯不相當對價」，從法律來看，這
22 是一個不確定的法律概念，我們這邊有所謂的「經驗不確定」跟「規範不確定」，這
23 邊要來談，這個部分法律是會當然運用，我們早上的爭點其實就是在談這一塊，就
24 是說事實上我覺得我們會運用到應該不是一般的生活經驗，可能我們在講的估價，
25 譬如說有專家的知識經驗；另外一個所謂「正當理由」可能是價值的補充——也就
26 是透過這個部分去做判斷。那早上我們提了很多，元利建設也提到說到底「顯不相
27 當對價」是什麼，我去查了法律條文，只有黨產條例跟民法 1030 條之 3 有提到「以
28 顯不相當對價」這個部分，那這邊事實上也是提到交易安全，民事訴訟法（第 436
29 條之 14）裡面也有提到「顯不相當」這部分，在刑法（第 38 條之 1）裡面也有「顯
30 不相當之對價」、「顯不相當之重利」等等，這邊提到像銀行法（第 29 條之 1）、貪
31 污治罪條例（第 6 條之 1），這邊都有「顯不相當」。

32 早上元利建設有提到 2 個法院的判決，這 2 個判決如果我的理解沒有錯，應該
33 談的是有關遺產及贈與稅法，就是譬如說我賣給兒子，我要贈與嘛，那我就用假買
34 賣真贈與的方式去看那個價額，比如說這個房子 1000 萬，那我賣給兒子是 10 萬或

1 100萬等等，我覺得是討論這一塊。那我覺得將來如果想要去看的話，事實上可以
2 去看各個法律，「顯不相當」比較多，那「無正當理由」——辛老師早上我有跟他討
3 論過——有好幾千個法條去解釋，非常多，所以是不是可以去就這個、將來如果黨
4 產會要做決定的時候，可以去看這幾個部分？那另外一個，就事實的部分，大概就
5 這個地方我們談過，這個有什麼差別，最後我很快地來做結論，我覺得應該從交易
6 前後「客觀」的情狀來判斷，而當事人主觀…因為當事人主觀就是可能兩邊講的都
7 有一個概念出來，可是我覺得這只是一個參考，所以可能要從客觀來講。

8 那往下，私法自治跟契約自由事實上運用是有它的限制，我要談的是，交易一
9 方其實不是一般的私人，而是「政黨」，而這個政黨是具有長期執政的一個特殊地位，
10 所以我們認為，因為你元利建設去買的時候，應該對它的特殊性是有認識，那當然
11 底下這邊也會進一步去看，法條雖然沒有寫，但是有所謂的善意、惡意這個部分，
12 我們說從立法史的角度去看的話，是不是也可以去判斷、把它加進來談？

13 最後是對政黨的規範，要從民主自由憲政的秩序，但另外一個我要談的是，事
14 實上也有一個剛才提到的，地方首長跟黨務首長有一個同一性。下面一個就不是我的
15 專業，就是都市計畫這一塊，有人提到說這地方是不是因為國民黨的關係，所以
16 這個地方都是？

17 另外底下2個——強買或公權力這一塊，這個是我們上一次第一次公聽會談
18 的，那我們就不談。

19 最後我們往下來看，事實上當時有臺北市的馬市長，他又是國民黨的副主席，
20 又變成馬總統，左邊這張（剪報）就是這邊提到的，我覺得這一塊事實上也釐清，
21 到底是不是有這樣子的優勢地位去影響？那最後一個我也是引用他們報告，有人提
22 到，到底這個都市計畫過程裡面有沒有問題？那我的專業不是這一塊，我們可能等
23 一下下一位專家學者來做討論，這一塊都市計畫這樣子做變更是不是有問題，我覺
24 得這個可以討論？那最後很快的談論，我們要實現轉型正義，所以過去，我們看的是
25 「現在的正義」認為不正當就可以非難，而不是從過去的形式上面，所以你去看
26 說過去的形式上都是合法的、但是現在我們認為如果不是（正當）的話，應該去追
27 究。最後提到，因為財力的關係，我們回到最上面去，所以才希望透過這個部分去
28 把它做一些釐清，我先簡單的做報告，謝謝。

29 **連立堅：**

30 補充介紹，廖欽福教授是高雄第一科大的科技法律研究所的教授，那麼有沒有
31 什麼問題要請教廖教授的？

1 (台下無回應)

2 連立堅：

3 如果沒有的話，我們就請下一位學者專家劉曜華教授。劉曜華教授是逢甲大學
4 都市計畫與空間資訊學系的副教授，長年擔任各個直轄市的都計委員。

5 劉曜華：

6 主席還有主委、還有在座各位先進，我想今天很高興可以第一次來到黨產會這
7 邊，就我認為是都市規劃、或許也在臺灣都市規劃史上——因為它被調查的資料太
8 多了——應該也會變成都市計畫上課的案例來跟大家做分享，那今天我提供是一個
9 很簡要的都市規劃的見解。

10 我大概提 2 個疑點，第一個就是我們在做一般都市計畫的原則，就是屬於比較
11 重大的變更案，我們理論上來講應該要把它放在一個比較大的區域去做討論，以這
12 個案子來講，文山區的都市計畫好不容易有這個機會去做通盤檢討，從 92 年 2 月就
13 開始公展，已經進到通盤檢討的程序，我們今天國發院這個案子，為什麼沒有併到
14 這個文山區的通盤檢討案（下稱『通檢』），而要在 94 年新開一個專案變更案（指中
15 興山莊週邊變更主要計畫案）？而且當初如果真的是為了要趕時間，我們從事後的
16 結果證明，文山區的通檢案反而比我們這個案子更早發布實施：文山區的通檢案，
17 92 年公展、98 年（2009 年）1 月發布實施；中興山莊週邊變更主要計畫（即以下『主
18 計』）這個案子，94 年 4 月開始對外公展，竟然到 98 年 10 月才公告實施。我們做
19 都市計畫盡量避免個案變更，除非這個事情很重大，因為個案變更考慮的都不周詳，
20 這件事情我大概有一個疑慮。

21 第二個部分就是我檢視了一下有限的這個資料，這個變更回饋內容跟設校變更
22 理由認為還算充分，可是我比較懷疑的是，好不容易這個小校地的學校（指永建國小
23 原址）要搬到這個新的校區去了，結果你又增加 3000 多個計畫人口，就是本來要解
24 決問題了，結果你反而在製造問題，沒有併到文山區的整體考量，因為它附近還有一
25 個未開闢的恆光國小用地，所以我認為這一個變更案，即使已經變更過了，我都
26 認為它的開發強度，尤其是都市計畫的主管機關，我覺得應該要正視這個問題。我
27 大概簡要說明，臺北市不好理解，全臺灣所有的縣市裡面包括高雄市，都有擬訂區
28 域計畫，臺北市這幾年來是自絕於臺灣的各縣市，去看一下營建署的資料，它補助
29 全臺灣所有的縣市做區域計畫，就只有臺北市沒有區域計畫，為什麼？因為臺北市
30 的發展總量，準備的土地遠超過它需要的，所以這種情況之下，它如果做區域計畫
31 ——從我的角度——會暴露它的問題，所以它就寧願不做區域計畫，所以他們就啟
32 動了一個——我不是說這個不好，搞不好臺北市正在走一條值得我們學習的路，可

1 是顯然這件事情，臺灣其它縣市是需要跟臺北市來溝通的——他們在啟動一個 2050
2 年的願景，現在正在進行式，從這個裡面，我們所在的文山區——這是我們現在唯
3 一能夠參照、從都市計畫的角度——我們關注的是地區的整體發展，我們所在的這
4 個文山區是黃色的住宅區，臺北市的都市計畫概況在 200 多平方公里裡面，簡單來
5 講，臺北市屬於建成型的社區，新開發逐漸會以都市更新為主，像這種以都市計畫
6 變更去新增加住宅區的案子，在臺北市其實在過去這 10 幾年來，已經很少見了。

7 都市計畫在臺北為什麼會被檢討呢？連臺北市政府的人自己都講，臺北市有 5
8 個行政區 20 年來都市計畫都沒有通盤檢討，遭質疑落伍，那我們這一個行政區，不
9 在這些沒有檢討（的範圍內），文山區是在檢討的範疇裡面的，也就是有好幾個行政
10 區已經 20 幾年來沒有考慮它的整體性了，我們這個文山區算是比較幸運的有考慮整
11 體性，結果我們反而又去允許個案變更。臺北市也是臺灣少數縣市裡面，算是很負
12 責任的，把公共設施保留地盡可能的不要變成保留地，因為保留地是私人用地，影
13 響私人權益，盡可能去實踐，我們來看文山區，3000 多公頃，這個地方可以裝將近
14 40 萬人，從都市計畫的角度，就是說它已經 OVER ZONE，這個都市計畫已經過度，
15 就是建地太多了，它已經可以裝 30 幾萬人，現在則已經裝了 20 幾萬人，然後也是
16 我這邊提到的，就是它的整個都市計畫發布情形沒有在通盤檢討，好不容易有 92
17 年啟動這個機會，照理講，應該要受到尊重，而且做規劃的人，應該要善用這個機
18 會，你看文山區，真正發展的重點是在 1970 年代到 1980 年代，這個地方真正劇烈
19 變動的是在這個 10 年，人口 DOUBLE，之後在 2000 年的時候，已經是一個穩定發展
20 的地區了，理論上來講，就不要再去隨意增加新的可開發用地了，因為已經進入緩
21 慢期了，加上少子化的現象，是不是要增加學校？要增加學校就要考慮廢掉其它學
22 校；然後是不是有增加高強度住宅區的空間？我認為是有討論的空間；那我們所在
23 的這個文山區裡面，我們今天討論的重點就在木柵生活圈，文山區學校很多、算是
24 不少了，小學用地就已經有 23 間了，而我們所在的這個位置就是以住宅機能（為
25 主），我們這個地在這邊（興隆路與木柵路交叉口以西，中興山莊週邊），真正的商
26 圈在這裡（興隆路與木柵路交叉口以東），學校其實應該就要繞在這邊（商圈），結
27 果我們現在反而讓（商圈）這邊的學校沒有辦法開闢，而在（中興山莊週邊）這邊
28 開了一個相對來講比較少人的地方去新闢一個學校。1966 年，這個基地（中興山莊
29 週邊）是還沒有開發的「中興村」，也就是我們所在這個位置的附近，這興隆路只開
30 到這邊還沒有過來；到 1971 年，這個地方，再興中學遷過來了，所以這邊（中興山
31 莊以東、興隆路以西）就割給再興中學了，然後興隆路貫穿了，所以我們可以看得
32 出來，其實這一塊地（中興山莊）是阻隔這兩邊的，也就是說，它是要道，這個地
33 方能夠減少活動對這個地區的發展是越有利。

34 我現在從我規劃的角度來看，1995 年其實已經有學者注意到（中興山莊）這個

1 地方是有遺址的——馬明潭遺址可能就在這附近，我們所在的學校就在這裡（指永
2 建國小原址），然後到現在來看，這個地方發展已經其實是相對飽和的了，所以我們
3 現在所在的這個地（中興山莊）就是 58 年時的機關用地，我們看一下，後來發展的
4 結果是（中興山莊北側）這邊變成是行政區，行政區是使用分區，其位階跟住宅區
5 是一樣的。所以我也很難理解，底下（中興山莊南側）這個 4.3 公頃是機關用地，
6 為什麼學校用地沒有直接變更（中興山莊南側）這塊土地？其實也不用變更，它就
7 是調整公共設施的……從學校用地變成是機關用地，兩個位階是一樣的，為什麼要
8 大費周章地去變更行政區（指中興山莊北側）成為學校用地，再把機關用地（指中
9 興山莊南側）變更為住宅區？這是乾坤大挪移，所以我不解，到底是誰把這 2 塊地
10 併成一宗基地的？為什麼不個別處理這公共設施？因為（中興山莊南側）這就是公
11 共設施用地，學校不夠，就是從公共設施用地來處理，不用去動行政區（指中興山
12 莊北側），因為行政區本來就可以蓋文教設施了。

13 （簡報第 20 頁「歷年土地產權移轉情形」及第 21 頁「都市計畫變更歷程」）這
14 個我就不提了，很快速的講，因為剛才這個黨產會這邊講的很清楚，所以我簡單地
15 講，把這個學校（指永建國小原址）遷到（中興山莊北側）這邊來，其實沒有太多的
16 幫助，其實（恆光國小預定地）這個學校已經取得土地了，結果現在柯 P——我
17 最近才知道最近柯 P 竟然把它（恆光國小預定地）廢止徵收了，因為他徵收的私有
18 地，學校現在不蓋了，要蓋社會住宅，然後蓋社會住宅只用公有地，4/5 的國產署
19 土地，1/5 的私有地，他就要撤銷徵收了，所以就引起大家的一些爭議——所以就
20 是（恆光國小預定地）這個地方，才是整個木柵這個地方人口比較集中的地方，學
21 校蓋在這個地方，尤其是小學生可以走路上學，其實是比較理想的。這個是細部計
22 畫（即以下『細計』）的內容，變更主要計畫是有含保護區的 8.86 公頃，但細部計
23 畫就把保護區剷除掉了，而且（中興山莊南側）這個地方的開發還要注意，這個地
24 方有 4 間歷史建築，裡面有 36 棵的老樹，其實這個地方當開放空間，當校園其實是
25 很適合的，（中興山莊南側）這個機關用地當公共設施是很適合的，反而是（中興山
26 莊北側西半部）這邊，事實上是適合其它程度的開發，就是保護區。

27 我想我就直接講我的結論了，我剛剛提到的，這個時程讓我覺得走專案變更是
28 有一些問題的，而且（中興山莊週邊變更主要計畫案）這個專案變更好像解決了 1
29 個小公共設施的問題，但其實它製造了問題，把這 3 所公、私立學校——再興 5 點
30 多公頃、4000 人；（永建國小原址）這裡大概 5、600 人；（中山國小）這裡也 500、
31 600 人——這麼小面積內把 3 間學校擠在一起，其實對木柵路對這邊（指中興山莊週
32 邊）來講是一個躍進，因為這邊（指興隆路與木柵路交叉口以東）是商圈，大家都要來
33 這邊，你不開這間學校（指恆光國小預定地），而在（中興山莊北側）這邊新設一個學
34 校（指永建國小遷校處），然後把這間學校（指恆光國小預定地）廢掉，但（商圈）這裡

1 是最靠近人口的地方，我認為這不是一個好的規劃，這照理講，在文山區的通檢裡
2 面，應該要得到處理。

3 第二個就是回饋內容，我認為開發強度有檢討的空間，我有一個建議，當然不
4 見得跟黨產會有關係，可是我覺得可以亡羊補牢。拿新北市的標準（為例），每人樓
5 地板面積 45 到 50（平方公尺），可是我們這個案子用每個人 30 平方公尺、把人擠
6 的很小的生活空間去做換算，然後換算出來這個地方要增加 3570 幾個人，我認為這
7 一個變更案——如果臺北市政府還有機會——事實上是有檢討空間的。所以我才建
8 議說，其實從它的變更為學校來看，我認為是有公益性跟正當性的，這是著無庸議
9 的；它的回饋，從我都市計畫專業的角度來看，我認為尚屬公平，我認為是在合理
10 的範圍值，這點也沒有太多的質疑；我質疑的是這個規劃成果的合理性，我認為它
11 的開發強度太高了，不利於這個地區的發展，沒有被放在文山區整體來考量。這件
12 事情如果還可以亡羊補牢，應該是有討論的空間，甚至可以進一步的考慮把這個住
13 三（的容積率）225%看有沒有機會調降到（容積率）120%，計畫人口減半的這件
14 事情，我們大概會講說這個是都市計畫，我也在都委會待過很多年，我們是單一法
15 院，（我們）說了算數，（容積率）220%就是 220%，就是一個 vested 即既有權益，
16 所以我在這邊也建議臺北市政府相關單位去注意到這個現象的存在。總結來講，我
17 認為程序有一些問題，這個開發強度是不利於這個地區的發展，我認為有調降的空
18 間，大概是這樣子的建議，謝謝。

19 **連立堅：**

20 那接下來是我們提問的時間，那麼有沒有委員或當事人或利害關係人要提出詢
21 問的，那就邱主委。

22 **邱大展：**

23 這邊我就坐著講，請問一下，你剛才特別提到的臺北市的通盤檢討非常的緩慢，
24 時間非常的久，而且幾乎都已經超過法定要檢討的時間了，那現在又講說這個計畫
25 好像說太快去檢討，用個案變更太快去檢討了，這是不是有點那個，如果是用土地
26 使用的觀點來看，既然知道要調整，當然就盡快調整，那為什麼說一定要等著通盤
27 檢討？通盤檢討的時間又是完全不確定的，我想這是第一個問題。

28 第 2 個問題，依你的觀點來看，這個案子都市計畫變更前後經過 54 個月，算是
29 長還是短？第二個問題。

30 第 3 個問題，我再講一下，那附近除了永建國小以外，有沒有其它的國小？按
31 照我們都市計畫規劃的概念裡面，國小是用步行距離，在步行距離裡面，如果沒有

1 這個永建國小的話，那要步行到哪裡去？中山小學是什麼樣性質的小學你曉不曉
2 得？還有永建國小校地的面積你剛才寫 2.27 公頃，這是現在的（面積），以前的是
3 非常小的。

4 劉曜華：4000 平方公尺。

5 邱大展：

6 對，那以 4000 平方公尺、附近只有這個國小的情況之下，難道不需要另一個國
7 小嗎？以上。

8 劉曜華：

9 所以我剛才提到，好不容易文山區在 92 年終於發動了（通盤檢討），現在臺北
10 市還有 5 個行政區沒有發動通盤檢討。（邱大展：超過法定時間了。）然後照理講，
11 應該是要併到這個通案裡面來考量，會比較周詳，事後也證明了，文山區的通檢反
12 而走的比這個個案變更還快，所以走 54 個月這件事情，到底算不算長？一般的個
13 變，你會走個變就是走（都市計畫法）第 27 條的「迅行個變」，通常你說要超過—
14 —不管是元利或者是國民黨這邊原來的研判——1 年半、2 年，我認為 1 年半，2 年
15 可能還太慢了。為什麼要迅行個變，就是有重大災難、重大事件發生，才由行政首
16 長去簽可說走個變，那叫「專案變更」：這事情很重要，必須要立即處理。

17 從我的角度來看，這個案子走專案變更會走 54 個月，可能在中華民國都市計畫
18 史上也會留名，因為這是不可能發生的事情，既然你走（都市計畫法）第 27 條，就
19 要走快，那你會走的比通檢還慢就不可思議了，我只能說不可思議了，可能有各種
20 理由，我不知道。所以我還是建議說，其實這個案子要比較周延的考量，應該是要
21 回到文山區的通檢案。所以你看，現在這個通檢案發布實施了，我們這個案子有沒
22 有灌到這個通檢案裡面？沒有，我們是走平行線，這對文山區的發展不利，或許也
23 是這樣子，導致恆光國小的定位受到質疑、被排擠了。

24 至於說您提到的，哪一個學校、哪個地方小學生應該怎麼樣，我這裡剛好有一
25 張圖，就是我從永建國小截到的資料，他們自己本身在畫學區圖，它附近有學校：
26 實踐國小、力行國小還有明道國小，尤其是我們剛才提到的中山國小是一個私立學
27 校。永建國小就有 4000 多平方公尺了，理論上來講，我剛才講的很清楚，這是本來
28 考試院員工的附設小學，其實照理講，把它變成是一個市立小學，當時的教育主管
29 其實本身就失職了，你怎麼可以把一個不符合小學腹地面積的這個學校當成是一個
30 市立學校？當時轉成市立學校的時候，就應該去處理它的腹地問題，而不是讓家長
31 去請命 20 年之後才來解決這個問題，這個我必須先說清楚。

1 第二個我剛才有提到，它比較好的用地是在南側，理論上，因為以當時的時代
2 背景，在 94 年之後，這個變更之前，北側是行政區，行政區跟住宅區都是使用分區，
3 都市計畫分 2 個，一個是使用分區、一個是公共設施用地，北側是使用分區，南側
4 是機關用地、公共設施用地，你要找學校用地，當然是找公共設施用地，怎麼會找
5 北側的行政區去做變更，然後再把機關用地變更成使用分區？所以我有點不解，到
6 底是誰把這 2 塊土地併成是一塊基地的？因為要解決您剛才提到永建國小校地不足
7 的問題，應該可以就近在（中興山莊南側）這一塊土地去滿足才對，可是很可惜我
8 覺得好像當初的規劃單位，我不知道都發局這邊有沒有把它列為是一個方案，如果
9 有把它列為一個方案，它是在什麼樣的情況之下被淘汰掉？這或許還有討論的空
10 間，所以怎麼跟你們交易等等，我是沒有太多意見，我是純粹就規劃角度來看，我
11 們今天這個結果不是 the best，連 second best 都談不上。

12 邱大展：

13 因為早上為什麼會問你這個問題，為什麼 54 個月，因為早上有位委員講說都市
14 計畫在臺北市裡面，臺北市長可以完全掌握，以你從都市計畫的專業角度上面，這
15 句話是否成立？

16 劉曜華：

17 看有些個案，我剛才講說你要走（都市計畫法）第 27 條，地方或是中央，有些
18 是中央走第 27 條，有些是地方走第 27 條，有意志力的行政首長，這不是決定，他
19 要有說服力，通常會走的比較快的，是你的說服力夠，也就是大家支持。因為都市
20 計畫不是一個法律，它事實上是一個 Weighting，都是一個權衡，兩個在那個量來
21 量去，一定有得有失，所以行政首長有這個義務，如果你要走第 27 條的時候，你要
22 去說服委員，或者是要透過其它的機制去說服委員說「我這個要走快一點，為什麼？
23 如果這個事情再不做，很多人的利益會受損」。我們這個事情，你看這麼一做，如果
24 94 年理論上完成，學生已經在這邊畢業了，結果到現在還沒有搬進去，其實這對永
25 建國小的師生來講，就是一個利益持續受損，這樣你走第 27 條又沒有去拯救他們的
26 利益，那你為什麼要給它走第 27 條，但我知道你的意思是說走一般通檢不就更慢
27 嗎？

28 邱大展：

29 這證明政府沒辦法掌握都市計畫。

30 劉曜華：

31 不是掌握不掌握，這裡面涉及到的是一個很重要的是「說服力」，因為掌握就變

1 成是合法、違法的問題，我是說你要去說服，因為它是合議制，你要去說服委員。
2 所以顯然，拖這麼久一定是另有其它的原因，這個我就不清楚了。

3 **邱大展：**

4 不是，針對剛才時間這個問題，54個月是歷史最久的，那早上因為有委員講說
5 臺北市政府可以完全掌握都市計畫，我從這個觀點來看，其實是不對的。

6 **顧立雄：**

7 好，既然邱主委要掀開這個問題，我們就掀開來談，為什麼要54個月？你要掀，
8 大家來掀啊，是不是有搭配誰在當選的問題？我們大家來掀看看，為什麼需要開5
9 次的專案小組會議，開完5次的專案小組會議之後，還要開2次討論會？然後，送
10 （內政部）的時機點你要不要看看，為什麼剛剛好就落在那個時機點，開完2次討
11 論會的第2次討論會就在哪一個點上面？為什麼會這麼剛剛好，要送內政部的時間
12 點，就在原來的「馬市長」當選了「馬總統」之後？這個問題我也很想請教一下劉
13 教授，因為剛才也提到，通盤檢討走在前、專案變更走在後，本案已經前有通盤檢
14 討了，它不納入通盤檢討而要做專案變更，那做專案變更照道理講應該很快，它卻
15 遲遲的一直擺在市政府而不送到內政部，等到什麼時候？等到原來的馬市長當選總
16 統之後，沒有幾天它審議通過，然後就送到了內政部。這個大家可以公評看看，這
17 走54個月，到底是走得合理，還是走得還有蹊蹺？事實上你懷疑，我也懷疑，大家
18 都懷疑，不是嗎？

19 **劉曜華：**

20 所以我剛才提到，這個案子走個變，因為個變有個變的好處，就是爭取時效，
21 爭取時效可以創造（比較大的公共利益），要提出這個個變的人，就要有這個義務去
22 說服社會大眾，或是扛這個責任：我要搶這個時效，可以創造比較大的公共利益。
23 我們這個案子事後證明，其實它沒有創造比較大的公共利益，你走個變然後又走這
24 麼慢，導致公共利益其實沒有提升，反而下降。所以您問我說走個變的，照理講，
25 以這個案子來講，應該要走很快，所以它走這麼慢，裡面到底……包括我剛剛提到
26 的，不把這2塊基地綁在一起的時候，你會發現要解決這個學校用地的事情不難，
27 因為它是機關用地的屬性，學校用地跟機關用地都是公共設施用地，兩個屬性/性質
28 是一樣的，照理講，應該就很快可以達成，至於為什麼要（走這麼慢）……因為我
29 很少看到個變會拖這麼久的，既然這樣你就不要走個變了，個變拖這麼久的隱情，
30 我真的不知道，所以我說（這在）臺灣都市規劃史上應該會留名，大家可以去揣測，
31 走（都市計畫法）第27條走這麼慢的，那幹嘛走第27條？我想我大概只能回答這
32 樣。至於它跟其它時間點等等巧合，我大概很難去做這樣的臆測。

1 連立堅：

2 那請問在你歷史性的經驗裡面，像這樣開 7 次會，即專案小組會議 5 次討論，
3 然後再開 2 次討論會，這樣的案例多嗎？

4 劉曜華：

5 真的很少，因為你走個變、專案變更，(都市計畫法)第 27 條第 1 項第 3 款(口
6 誤為第 27 條之 3)或第 4 款(口誤為第 27 條之 4)，專案變更是表示你要創造比較
7 大的公益性，就是在搶時效，所以它就是會快，你才會走這個(專案變更)，如果走
8 第 27 條卻又走得慢，就達不到那個效果，所以我真的很少看過。這個案子比較特別
9 的是，根據黨產會整理的這個表格，我才發現到很有趣——因為我原來沒有這麼細
10 部的資料——都市計畫會派給(專案)小組，是希望小組先去了解案情，像這種重
11 大變更案，照理講第一次小組成員組成之後，大概 5 個、7 個(成員)會先去了解
12 這個案子，大概第二次、最多到第三次就解決，為什麼？因為它就一定是案情不複
13 雜。複雜的，照理講就到通檢案去了，就是因為不複雜，所以你要讓它搶快一點，
14 所以大概就 2 次、最多最多就 3 次(專案小組會議)。可是這個案子比較特殊的是它
15 走了 5 次專案小組，專案小組停開的意思就表示(達成)共識了，所以一般是專案
16 小組開完之後，達成共識，就送市都委會，可是這個案子又開花出來一個「討論會」，
17 這表示專案小組沒有共識，透過討論會可能是要去尋求共識，可是 2 次討論會(後)，
18 理論上，就程序上，應該要回專案小組有共識之後，再送大會。我不知道邱主委這
19 邊，一般我們是專案小組有共識完才送大會，結果它沒有回專案小組，直接討論會
20 完就送市都委會，送市都委會的程序還蠻快的，排進程序然後就通過了，這個很少
21 見。就以這個程序上來講，真的是比較少見的。

22 邱大展：

23 這就是實務的問題。基本上，臺北市的都委會是最難搞的，包括委員，從委員
24 開始，包括開會的過程是全部公開、透明的，全部可以旁聽的，所以只要老百姓有
25 意見的話，這個案子就過不了。很簡單，就是這樣子，所以為什麼會拖(成)這樣？
26 其實是回答一個問題：臺北市的都委會過不過，不是市長可以決定的。而且都委會
27 的過程裡面，老實講如果你去看都委會開的時候是怎麼一回事，外面是透明的玻璃，
28 聲音都聽得到，所以我的意思是說，這個變更的過程為什麼會這麼久，其實在某種
29 程度上面告訴大家一件事：都市計畫的變更在臺北市是相當公開、透明的，甚至有
30 些首長、市長都會責怪說這個案子怎麼做這麼久，但事實就是這樣。其實 54 個月這
31 個還是有(通)過的，我跟你講，54 個月後沒有(通)過的(案子)還一堆，包括
32 我以前在的時候，那個士林通檢不知道到哪裡了，都發局可以講，士林通檢到底現

1 在還在哪裡？

2 葉家源（在台下）：

3 還在內政部。

4 邱大展：

5 對，還在內政部，我已經下來幾年了，這個東西不能用你的觀點來看，要看臺
6 北市的觀點、臺北市的時間，是不一樣的。

7 劉曜華：

8 跟主委說明一下，我剛才的講法是說，這個案子如果能夠走文山通檢，因為它
9 要快一點的話，我們一般在實務操作上你要走通檢，你要加快速度的話，事實上是
10 可以抽出來，從通檢這個案子裡面抽出來，就適度的先審，審完之後逕送內政部大
11 會。所以一般的通檢案，都會分第1階核定、第2階、第3階，像我所在的臺中市，
12 我們鐵路高架已經試通在走，鐵路高架什麼等等已經要通車了，我已經有第1階核
13 定的已經先送了，通檢繼續還在走，現在通檢在內政部已經送進來一年半了，可是
14 我的鐵路高架那個案子，內政部都已經核定了，為什麼？就是「分階段核定」。所以
15 我剛才提出來，我不是對這個個案有意見，我是說文山區的通檢在走，照理講，你
16 也可以在那個時候…理論上，永建國小的師生應該會灌到這個文山通檢的案子裡
17 面，你就從裡面抽出來讓它走快一點，因為如果說它有高度共識，可是它是在通檢
18 的框架底下去做這個變更案，可能會比較理想，而不是直接獨立於文山通檢，結果
19 文山通檢已經通過、發布實施了，結果你這個（永建國小）案子竟然還在走，這有
20 一點失去當初個案變更的初衷，我覺得這個部分是比較可惜的。

21 顧立雄：

22 劉教授，因為我們也整理了這個期程表，我個人是真的很有疑問，一開始專案
23 小組會議的組成是在94年8月22日，連續一直開到第4次也不過才花了幾個月的
24 時間，就是說，它接下來11月2日開第2次專案小組會議、10月12日開了第3次
25 專案小組會議，11月13日開了第4次專案小組會議。

26 劉曜華：

27 差了一年。

28 顧立雄：

29 接下來95年12月25日馬市長卸任，專案小組不開了，這樣子的頻率是正常嗎？

1 也就是說，接下來一直到了 96 年 8 月 7 日才開第 5 次專案小組會議，我們特別提出
2 會議結論，結論說什麼呢？說「考量使用分區變更內容屬市府政策層面議題」，為什
3 麼特別有這句話？它說「市府政策層面議題」，這句話以你都市計畫專家的觀點來
4 看，這句話是什麼意思？我看了以後也是看不太懂，專案小組會議審了半天以後，
5 說這個是屬於市政府政策層面的議題，那如果早這樣講的話，那不會在第 1 次專案
6 小組會議這樣講就好了嗎？所以我本來就是要請教一下都發局的看法。

7 那他們（專案小組）審完了之後，也沒有提（交）到委員會議審議，就開了「討
8 論會」，所以我也很想請教一下，什麼叫「討論會」？討論會看起來好像不是一個正
9 式的會議，那麼第 1 次討論會的結論是什麼？它說因為有一些府外的委員沒有來，
10 所以請委員會的幕僚調查一下沒有出席的府外委員的時間，大家再來開第 2 次的討
11 論會。那你知道第 2 次討論會是什麼時候開嗎？第 2 次討論會是隔了快半年的 3 月
12 31 日，那一年的 3 月 22 日，第 12 屆的中華民國總統選舉誰當選呢，原來的馬市長
13 當選成了馬總統，它就隨即在 3 月 31 日召開第 2 次討論會，第 2 次的討論會結論說
14 「正式提請委員大會審議」。

15 劉曜華：

16 政策層面跟主委報告，就是剛才講的，發動個案變更就是要有重大政策，所以
17 那是政策層面，所以照理講，第 1 次專案小組的時候，就要去確認這一點，否則就
18 不要走（都市計畫法）第 27 條的「迅行變更」。這個地方還有一個崎嶇的地方——
19 也有可能因為這個詳情我真的不知道——因為第 1 次跟第 2 次是 94 年，照理講 2
20 次重大政策應該要過了，所以又隔了 1 年才開，95 年又開專案小組的成員有沒有改
21 變我不知道，可是顯然 96 年——又隔了 1 年，很確定就是 1 年——應該原來專案小
22 組的成員，理論上來講，應該會有一些改變了，更重要的是，討論會完，照理講，
23 96 年已經組了專案小組的成員的話，討論會完應該會回去專案小組過個水，再進大
24 會，理論上來講，會是這樣子做，可是它這個真的是比較特殊、蠻奇怪的，討論會
25 完就逕送市都委會，就通過了，這樣好像專案小組……我不知道，如果專案小組有
26 共識，那就不用開討論會；如果專案小組沒有共識，照理講討論會完之後有共識，
27 應該回去專案小組過個水，因為我們一般實務操作上都是專案小組審完，有共識才
28 送大會，結果它反而沒有回專案小組，就直接進大會，怪怪的。

29 連立堅：

30 林委員。

31 林哲璋：

1 剛才邱主委提到了一件事，一般的都市計畫委員會在臺北市這邊的話是可以旁
2 聽的，我想知道那是不是討論會開會的時候也可以旁聽呢？還是其實討論會開
3 會的時候是不能旁聽的？這是第一個問題。再來想了解一下，一般的都市計畫流程是
4 什麼樣的狀況下，才會去開討論會？那再來另外一個就是說，老師這邊一直質疑的
5 就是用北側去建國小這點，主要是機關用地變更上面是比較麻煩的，我想我是不太
6 能理解，可能是流程上變更地目之類是比較麻煩的，但是變更地目的麻煩是不是代
7 表著還有什麼其它更多的缺點，比如行政用地和機關用地的差異大概是在哪裡？那
8 再來，老師是不是有機會可以說說看，就您的專業來看，如果今天他們堅持用北側
9 基地來當國小，那應該有相應的優點，那相應的優點可能是什麼？謝謝。

10 劉曜華：

11 就是因為有些是，我不知道都發局的想法是什麼，不過就我在規劃專業上來講，
12 我剛才提到，都市計畫最主要是由 2 個部分組成，一個部分叫「使用分區」，一個部
13 分叫「公共設施用地」，這 2 個的權利、義務是不一樣的。「使用分區」理論上來講
14 是要開發用的，就是要給人民開發用的——都市發展用地裡面的使用分區，而「公
15 共設施用地」是要來服務這些開發的。比如說為什麼我畫了一塊商業區，結果旁邊
16 可以畫什麼？畫停車場，因為商業區就是人來人往很多，可能會有開車來的，所以
17 我會畫一個停車場，這裡可以停車，除了商業大樓自己可以自設停車場之外，可能
18 會有其它的消費人潮，所以公共設施用地是為了服務使用分區。

19 所以我剛才才提到說，如果當初學校真的有用地需求，理論上他們應該是尋
20 求……，當然就是說因為（中興山莊南側）這個是未徵收的公共設施用地，是私有
21 地，在本質上是國民黨的土地，更何況，搞不好後來又已經轉手變成一個私人建設
22 公司的了。可是，我強調的是，就屬性上，公共設施用地跟學校用地 2 個位階是一
23 樣的，你知道我的意思？可是行政區是要開發用的，這個（中興山莊南側）是要服
24 務用的，（中興山莊南側）這塊地變成是要服務（中興山莊北側）這塊地了，理論上
25 來講是這樣。當然，這個機關用地服務的範圍是很大，不是只服務隔壁（中興山莊
26 北側）這塊地而已，所以 2 個屬性是不一樣的。所以如果當初真的要設校快一點，（中
27 興山莊南側）這塊用地應該會比較快，可是裡面會出現一個問題是，它 4 點多公頃，
28 假設按照 30% 的回饋標準的話，能夠取得的學校用地大概就 1 點多公頃，就會比（永
29 建國小）它現況 0.47 公頃稍微改善一點點，沒有全面性的改善。所以他們才會去尋
30 求說，我是不是可以要更大一點，把 2 塊地併起來以後，可以拿到更大的學校用地，
31 我在猜，唯一的好處就是把 2 塊地併起來才可以取得，因為回饋捐地，可以讓本來
32 大概只能拿到 1.4 公頃左右的校地，到這邊變成是可以拿到 2 點多公頃的校地，校
33 地會比較大一點，就這樣子而已。

1 林哲璋：

2 那我這邊就順便再問一下，那老師剛才有提到說，下面那一塊地是機關用地，
3 但是卻是被中國國民黨所持有。那「機關用地被私人所持有」這件事情是常見的嗎？
4 還是不常見的？

5 劉曜華：

6 這個問題理論上我們應該要處理，全面性的，這都是歷史包袱，臺中市也有，
7 臺中市現在的國民黨市黨部在大隆路的地就是機關用地，我也檢舉過很多次了，我
8 身為都委會委員我也檢舉，我說不宜，畢竟機關用地指的還是比較公部門，你是政
9 黨，我認為是不宜，可是過去它是臺中市五期重劃區分的機關用地，給國民黨市黨
10 部當辦公室。應該是說，有，現在其它地方都有，可是我覺得要盡量避免。

11 顧立雄：

12 那剛才林委員有問，討論會能不能旁聽，還有討論會是不是正常這部分？

13 劉曜華：

14 我參加都委會將近 16 年的時間，我都不知道什麼叫「討論會」，所以我不知道
15 臺北市都發局的運作是怎麼樣，我不知道。

16 連立堅：

17 那麼元利剛剛有要問，來元利。

18 吳麗謹：

19 劉教授，其實你剛剛後面在回答委員的時候，已經基本上把我的問題回答了，
20 但是我還是再強調一下，您剛才有提到，南側假設說當時同樣是機關用地，校地應
21 該是直接從學校這邊來撥用，所以我剛剛想請問你的是，假設這是私人用地，不管
22 是國民黨或者是我們元利的，要變成是校地，如果不是透過變更方式，取得方式就
23 是徵收。那是不是徵收是要一筆費用？

24 劉曜華：

25 所以才講說，其實你們現在有些資料裡面都誤用了都市計畫的資料，當初他
26 們在討論的時候，為什麼臺北市都發局會引起這種誤用名詞，(中興山莊北側)它是
27 行政區，臺北市政府教育局是不能動用徵收權，「行政區」是使用分區，國家是不能
28 徵收的，國家只能購買，是「公共設施用地」國家才能動用徵收權。應該說，徵收

1 權就分「一般徵收」跟「強制徵收」，或是協議，我們協議之後跟你徵收，或者是我
2 改用區段徵收、市地重劃的方式。所以他們當初一直在講說（中興山莊北側）這塊
3 地徵收要 10 幾億，我看不懂，因為（中興山莊北側）沒有變更為學校用地之前，它
4 是行政區，是使用分區，是不能動用徵收權的。所以當初他們這個資料裡面，其實
5 我認為有一種誤導。可是（中興山莊南側）這一塊地是可以動用徵收權的，因為它
6 是機關用地，機關用地是公用設施用地，如果臺北市政府教育局認為說，我就是
7 徵收 2 甲地來做學校用地，是可以動用徵收權的。所以這涉及政策層次的問題，所
8 以我才會說，顯然它啟動這個政策層次是有其公共利益的考量，所以就那個部分我
9 認為不應該有太大的爭議，包括回饋，在我的判斷中我認為是合理的，我只是不解
10 一開始要發動這個規劃過程，還有一些思維，跟它操作的這個步驟，我是覺得稍為
11 有一點悖離我們一般操作的方式，這個部分我大概有一些意見而已。

12 **連立堅：**

13 還有，來。

14 **趙文銘：**

15 劉老師，跟您請教一下，您剛才有提到就是說變更之後、有了這個學校之後，
16 可能對附近的交通是一個衝擊，那我們知道，變更後其實它的容積率剩下 225%，
17 是原來總容積的 35%，因為機關用地是 400%，那請問 400% 的容積，一個土地開
18 發案出來的時候，哪一個對交通的衝擊比較大？是只有剩下 35% 比較大，還是原來
19 的那一個 400% 的比較大？

20 **劉曜華：**

21 我的意思是說，因為它的屬性很接近——我們常常講說使用分區，我們為什麼
22 安排使用分區，就是讓它有相容性——所以我這邊強調的是，你把屬性很接近的學
23 校全部都擺在一起的時候，像這樣擺在（興隆路與木柵路交叉口東側）這邊我沒有
24 太多意見喔，為什麼？因為這邊地方就是商業區啊，它就是要去承接那個活動衝擊
25 的，也就是我們在做規劃的人，在做全區考量的時候，就要考慮到。而（中興山莊
26 週邊）這個是我們所謂的「不預期的聚集」，所以我是指就（中興山莊週邊）這個部
27 分變成是一個規劃課題要去面對，所以我並不是在指說（中興山莊北側）這個地方
28 400% 然後變成 250%，照你這樣講，衝擊應該下降呀，可是我那個衝擊下降指的是，
29 因為你這個是日間性的活動，我這邊指的是當你把（中興山莊南側）開發強度變高
30 的時候，因為這邊屬性是什麼？公共設施用地嘛，（中興山莊南側東邊）這邊是公園，
31 所以你把人口擠到（中興山莊南側）這邊，因為這邊本來機關用地是沒有居住人口
32 的，都是活動人口，你把居住人口擺到這邊來，所以他們的通勤里數是會對這一條

1 路造成很大的影響，我指的是這個意思啦，因為（中興山莊南側）這個地方不宜有
2 太多活動，我指這是這個意思，不是就開發強度變低。

3 **趙文銘：**

4 就我的理解，人的活動在夜間應該是減少的，都在家裡睡覺。

5 **劉曜華：**

6 沒有，可是他通勤里數增加啊，你知道我的意思嗎，你把他們聚集在一起，像
7 （中興山莊南北側間之木柵路區段）這個地方，這裡的接送就會對木柵路產生很大
8 的衝擊，我指的是規劃層面，是這個聚集產生的效益，變成是一個規劃課題，我們
9 要去面對。理論上來講，這個在通檢案去面對，我認為是比較理想一點。

10 **顧立雄：**

11 我順便請教一個問題，也就是說原來的那個變更案，在公展時好像是 8.7 公頃
12 是不是？應該在公展是公展主要計畫嘛對不對，更正，8.867 公頃。那您的投影片
13 有提到，後來到細部計畫之後就縮了，縮了把保護區的一些土地除外，變成只剩下
14 7.6 公頃，那因此元利有就這個部分答辯，說那他的回饋比例提高了。不過我不太
15 懂，我只是疑問，主要計畫在公展的時候是 8.867 公頃，那後來把它去除是一種常
16 態嗎？還有，為什麼要去除？

17 **劉曜華：**

18 因為臺灣的都市計畫分主要計畫和細部計畫，主要計畫是綱要性的計畫，當然，
19 這個案子主要計畫已經不是綱要性的計畫，主要計畫跟細部計畫內容一樣，可是唯
20 一的差別是細部計畫是開發型的計畫，也就是說，我們在看這個細部計畫圖，因為
21 保護區在都市計畫的屬性裡面屬於「非都市發展用地」，所以我們在計算回饋比例
22 時候，我們都只計算「都市發展用地」，我們這裡的都市發展用地就只有住宅區、學
23 校用地、道路用地跟公園用地，是屬於都市發展用地，保護區不是屬於都市發展用
24 地，所以它只在主要計畫的時候陳列，在細部計畫時，由於細部計畫是開發要用的，
25 它沒有涉及到開發，保護區就是不動的意思。

26 **顧立雄：**

27 我問一下，這樣的話回饋比例到底應該要怎麼算？

28 **劉曜華：**

29 我們一般常規都是用都市發展用地去計算它的百分比。

1 施錦芳：

2 請教劉老師，我想延續剛剛顧主委所提的問題，我們都知道這個計畫從原來主
3 要計畫 8.87 公頃到細部計畫的 7.4 公頃，是因為把保護區劃出去了，所以用這樣來
4 計算，那我們剛剛一直在講，專案小組為什麼要開 5 次及 2 次的討論會，在專案小
5 組第 4 次的審查結論裡面，我發現了一個問題，這可能也就是專案小組為什麼遲遲
6 沒有辦法達到共識的原因，因為主要計畫在公展的時候，有非常多的人民陳情意見，
7 那人民陳情意見主要的重點就是，第一個，這個主要計畫的變更是為了國民黨所設
8 的，沒有納入其他私有土地所有權人的考量，所以在這幾次的專案小組的討論裡面，
9 因為人民陳情都市計畫的公平性，我相信委員應該有很多的討論，所以會考慮到，
10 原來劃設的保護區，有一些比較平坦的，是不是就納入學校用地？所以保護區的範
11 圍在主要計畫跟細部計畫的時候，範圍就有做一些修正，學校有因此擴大。

12 第二個，也因為人民權益的保護，在都市計畫審議的時候，這個專案小組也要
13 求臺北市都發局去考量市地重劃或是區段徵收的可行性，甚至也做了一些的計算。
14 我早上也有提到，臺北市政府都發局也針對這樣做了一些評估，它評估可取得的用
15 地如果以那樣的價錢去算，也達到 50 幾億元的市價，這裡就牽扯到，這樣的一個都
16 市計畫的變更，到底是用回饋的方式，還是用市地重劃的方式來進行？這個地方也
17 沒有辦法達到共識。

18 第三個，我想劉老師也參與過非常多的都市計畫變更，類似這樣專案變更的計
19 畫，主要計畫跟細部計畫分開是常態嗎？我看專案小組的委員會記錄，很多委員都
20 在講，在臺北市，他們從來沒看過這樣的計畫，通常在做都市計畫變更的時候，是
21 主、細計一起提的，這個案子先提主要計畫，然後再提細部計畫，因為如果主、細
22 計一起評，恐怕在討論過程中又會橫生枝節，所以要把主要計畫跟細部計畫切開，
23 讓細部計畫比較單純。我的解讀是，整個都市計畫變更過程，專案小組的審議大概
24 是有這些原因，所以共識沒有辦法達成？那就這樣的看法，想要請教一下劉老師。

25 劉曜華：

26 副主委的問題很複雜，簡單回答就是，當初誰去決定這個範圍的，應該要出來
27 說明一下，為什麼是定這個範圍？因為這個範圍我現在舉這個例子，假設我現在定
28 10 公頃，可不可以把山坡地、把這些上面的地全部都把它包進來，可不可以？可以
29 啊，它就變成是一個權利義務體，今天這個案子比較有趣的是，理論上來講，這個
30 變更案就是土地變更而已，可是元利建設在這個時候等同是一個實施者的角色——
31 市地重劃（的實施者），其實這個案子等於是在走一個自辦重劃的味道在裡面，因為
32 他（元利）已經搞定所有東西了，除了沒有幫忙把學校蓋出來之外，他已經把學校

1 的權利、義務全部都分配完了，可能會有爭議的土地都已經用協議的方式去處理了，
2 所以元利建設已經不是單純所謂的買國民黨的土地，他已經有點…很適時的出現來
3 扮演實施者的角色。否則，比如說沒有單一的地主願意去扛錢來做這個事情，這個
4 案子變更也沒有用啊，把它變更成商業區也沒有用，因為還是不會有任何東西。所
5 以我只能講說，誰是定這個範圍的人，我們應該稍微去瞭解一下，因為回到這個事
6 情的本質，如果一開始的發動是因為學校用地需求，其實有好幾個的路徑可以去解
7 決這個問題，不是只有單一方法，那最後為什麼選框這個範圍？然後框的這麼剛好，
8 大部分都是國民黨的土地？然後讓它又可以找到一個實施者、又可以出錢去把可能
9 有問題的這些土地都解決掉？這個變更案來講算是蠻有效率的，可是不常見有這種
10 方式。

11 至於有沒有其他更好的方式呢，我認為，我剛剛提到的，為什麼一開始就講說
12 （中興山莊南側）這塊地是可以解決學校用地的問題，我也不知道為什麼沒有被嘗
13 試。大概是因為這個是過去的規劃，現在更重要是學校已經快蓋好了，我們現在也
14 很難事後去……就是說，它有創造公共利益，我認為我必須要肯定這點，但很顯然，
15 它犧牲了一些東西，犧牲的東西我覺得可能是其他市民要去扛的，這點是比較可惜
16 的。我認為臺北市政府應該責無旁貸，就這個部分要做一些補救措施。

17 **顧立雄：**

18 我最後有一點疑問。我看到這個回饋計畫有提到永建國小，就是（中興山莊）
19 北側被編為永建國小用地那個部分之中還有私有地，因此要有一個徵收補償，然後
20 就由元利公司來負擔，然後就以公告土地現值加計 2 成來計算徵收補償。我如果作
21 為預定國小用地內的私地主，我也覺得我很衰，因為這塊地長期以來，原來是機關
22 用地、後來變成行政用地，然後現在整塊地劃完了以後，我作為北側的國小用地內
23 的私地主，我卻只能被以公告現值加 2 成徵收，那為什麼我不能夠跟南北側都有的
24 國民黨一樣，也可以享受到這個專案變更的利益？這個我不太懂。

25 **劉曜華：**

26 所以我才說，元利建設已經有一點實施者的味道在裡面，因為照理講，你劃設
27 國小用地，誰可以行使徵收權？市政府——那是公權力啊，徵收權是公權力。可是
28 他們在這個協議書裡面，等於是協議由元利建設來扮演徵收者的角色。照理講，校
29 地你（指元利建設）要嘛就全部都捐，沒有徵收的問題，就是完整的校地，可是顯
30 然為了要讓這個校地完整，又有一部分的土地必須要去處理，理論上來講，這是市
31 政府要去做的事情，可是他們就在這個 2009 年 7 月的協議書——我後來有拷貝到這
32 個資料——就是國小用地喔，這個時候已經不是行政區了，所以其實要有人去跟私

1 地主解釋，實在是莫名奇妙，它原本是田地，58年變成機關用地，但也沒徵收，機
2 關用地就是要徵收才叫機關用地嘛，就是政府可以行使徵收權的叫作機關用地，直
3 到75年的時候又因為沒有什麼需求，把我（這塊地）變更為行政區，那時候理論上
4 就要有回饋計畫了，可是我們過去的都市計畫在變更的過程中顯然是不完整的，機
5 關用地變更為行政區，理論上來講就應該要有一個回饋機制了，可是變成行政區之
6 後，它現在又變成國小用地的時候，我們要怎麼計價？是要用行政區？因為行政區
7 是可發展區，它並不是（不可開發），只是限制幾個種類的土地使用，可是它不是公
8 共設施用地，現在被框到這個國小用地裡面，也就是說它本質還是行政區，可是又
9 變成公共設施用地了，所以才由代為實施者來協助把土地變成是公有的，所以元利
10 建設在透過這個回饋書，已經有點在扮演公法人的角色了，那他如果不要呢？理論
11 上來講他是沒有強制性的，可是如果政府去執行，是可以提撥的，我把你的土地變
12 成公有的時候我就提撥了，所以差別就是這樣。所以不常見，這個案子像提到這個
13 部分，這是不常見，可是聽說他們後來好像都合意啦，都合意之後，從結果論來推，
14 好像也不能去講說這個工具是不好的，可是一開始在制定這個工具的時候，我認為
15 是有一點小瑕疵，你怎麼會去委託私部門去幫你徵收土地呢？

16 **連立堅：**

17 還有其他問題嗎？沒有，那麼謝謝劉老師。

18 **（六）政府部門代表詢問**

19 **連立堅：**

20 接下來我們是進行到詢問政府單位的時間，今天來的政府單位都是臺北市的單
21 位，一個是臺北市都發局，一個是臺北市的稅捐處，那在場有沒有哪一位要發問？
22 好，林委員要問的是都發局？

23 **林哲瑋：**

24 我要問都發局。

25 **連立堅：**

26 都發局可以到前面來，今天都發局來的是葉家源科長。

27 **林哲瑋：**

28 不好意思我想請教一下，剛才其實邱主委他講說，臺北市都發局的都委會開會
29 的時候，委員會開會的時候都是可以讓別人旁聽，那我想瞭解一下，臺北市都發局

1 開的這種討論會，是不是就是無法旁聽的？以及什麼樣的狀況下，臺北市都發局會
2 開討論會？謝謝。

3 葉家源：

4 主持人、主委、各位委員、各位貴賓大家好，我是都發局規劃科科長葉家源，
5 針對委員剛剛詢問的應該是都委會的審議，我先做個澄清，我們臺北市的都市計畫
6 案，其法定程序是由臺北市都市計畫委員會來審議，臺北市都市計畫委員會與都發
7 局是不一樣的，它是專門審議都市計畫案的獨立幕僚單位，我們只是辦理都市計畫
8 的行政作業單位，所以剛剛問到的其實是都委會作業，那都委會的這個作業部分，
9 剛剛提到有關討論會的性質，這部分還要再跟都委會這邊詢問一下，我們最近這幾
10 年是比較沒有接觸過這種討論會，一般而言，都委會在審查要嘛就委員會審議，但
11 如果實務上有遇到一些案子特別的情形，臺北市的都委會有一種程序稱為「研議」，
12 「研議」的意思是說，如果案子還沒有正式進行法定程序之前，先把一些議案先提
13 報到都委會，大家聽聽看委員的意見，及如果初步有些建議，再請行政單位看後續
14 是不是要進行法定程序。因為這個案子時間稍微久了一些，大概在民國 94 年到 96
15 年之間，我對這部分當時討論會的情況並不瞭解，這個部分我們還要回去再問一下
16 都委會的作業，以瞭解實務的狀況。

17 林哲璋：

18 那我們這邊請教一下，剛才劉教授有特別提到，他覺得把北側基地跟南側基地
19 包裹在一起，這件事情是很奇怪的一件事。那請問您是否瞭解，或您能不能提供資
20 料參考，當初為什麼會包在一起？當初發動這個案子的原因以及當時的說法？謝謝。

21 葉家源：

22 因為這個案子當時的前提我們也都是看都市計畫書瞭解，大概就是 98 年公告有
23 主要計畫以及細部計畫，範圍這個部分我倒是沒有特別去留意其原因，只是大致瞭
24 解原來這個案子的緣起是由教育局在推動永建國小的改建，那這個在都市計畫的法
25 定文件後面附件有提供很多相關辦理的期程資訊，這些可以得知從 89 年地方成立遷
26 校委員會開始，那至於這個範圍的部分，我們在計畫書的相關內容其實沒有特別去
27 載明為什麼一定要訂 8 點多公頃的這個範圍，只是說剛剛劉老師有特別提到，是不
28 是都市計畫可以用一般徵收的方式直接劃定這個公共設施的需求用地來取得？我看
29 過去的資料，在民國 90 年的時候，其實教育局曾經有這樣的評估，如果單純用一般
30 用地的取得，就學校本身需求的面積，用徵收取得的方式，當時評估的結果是需要
31 經費 13 億元，當時是考慮到這個 13 億的土地取得經費是沒辦法籌得，所以才用另
32 外的方式再做評估，那時候是 90 年，所以後來應該是經過逐次的討論之後到 94 年

1 才會來啟動這個都市計畫的案子。

2 **林哲瑋：**

3 那我再請教一下，58年間中興山莊南北側基地其實是國民黨的革命實踐研究
4 院和國民黨中央黨部的木柵疏散辦公室所使用。臺北市政府在58年的時候「修訂本
5 次木柵景美2區的主要計畫案」，把這個土地變更為機關用地，然後讓國民黨免徵土
6 地增值稅，那為什麼會變更？這是第一個。

7 那另外一個是，依照財政部68年函釋，「合法政黨所有供辦公房舍使用之土地，
8 可依土地賦稅減免規則第11條第1項第6款，免徵地價稅」（參財政部68年6月
9 26日台財稅第34287號函），那您的印象中，除了中國國民黨之外，還有沒有其他
10 的政黨也一樣享有這樣的優惠？謝謝。

11 **葉家源：**

12 我先講一下58年的部分。58年計畫案這個時間真的很久遠，我回頭去看的部
13 分，相關計畫內容是沒有辦法查到是什麼原因去劃設，只知道58年的法定計畫就劃
14 為機關用地。那您第2個問題是問什麼？

15 **林哲瑋：**

16 依照財政部68年的函釋，合法政黨所有供辦公室房舍使用的土地可以依照土地
17 賦稅減免規則，免徵地價稅。那我想瞭解，在您的印象中有沒有類似的其他政黨？

18 **葉家源：**

19 在都市規劃上比較不會去個別考慮稅的問題，因為稅自有稅法的一套規定，我
20 們土地使用最主要規範土地使用是不是合理性，還有未來的土地到底怎麼來做相關
21 的配置，所以在都市計畫上比較不會特別針對稅的部分去做處理。

22 **林哲瑋：**

23 那稅的部分……。

24 **連立堅：**

25 我們等一下也請稅捐處。

26 **顧立雄：**

27 我想請教一下，根據我們手上有的資料，都發局曾經在95年的10月26日發給

1 都市計畫委員會一個函，裡面附了一個「第3次專案小組審查意見辦理情形表」，後
2 面的都發局有就中興山莊的附近地區計畫案替選開發方案的「分回土地容積率」的
3 分析，那如果你沒有看過，也許我們會後還可以再給你看，他這裡面大概有幫元利
4 建設去計算有關相關不同方案的立論比例，然後大概有幾個方案，那我只是很好奇
5 就是說這裡面有提到說興建成本，估算大概是1坪是11.78萬，然後管銷費用大概
6 是是18億左右，我想請教一下這個都發局在做這樣子所謂興建成本的估算的時候，
7 他的根據是什麼，1坪11.78萬，然後代銷，管銷費用是8%，然後特別是興建成本
8 的11.78萬1坪，這個是都發局依據什麼來做這樣的評估？

9 葉家源：

10 這個部分資要我還沒看過，不過聽起來這是我們針對都委會第3次專案小組的
11 時候，準備在會中討論的一些研議的資料，那這個部分我們會去再找一下相關的檔
12 案，再看一下當時的原因。

13 顧立雄：

14 我是說就你的專業來說，興建成本他大概估79億啦，另一方案是估74億多，
15 然後C方案是估75億多啦，這個你們在估這個的時候，你有這個專業？還是會問元
16 利建設公司的人嗎？是怎麼估出來的？

17 葉家源：

18 這我要看一下當時的資料，一般而言，都發局會提供都市計畫案有關資訊，但
19 畢竟我們不是不動產估價的專業…

20 顧立雄：

21 也是啦，所以我才覺得好奇。

22 葉家源：

23 所以估價這個其實就是看當時的目的。

24 顧立雄：

25 因為中華徵信所在估的時候，一坪興建成本好像是6萬，我今天早上看的，那
26 早上陳謙估價師好像是認為6萬偏低，你們這裡是估11.78萬一坪，這個差了快一
27 倍。

28 吳麗謹：

1 這個等一下會報告。

2 **顧立雄：**

3 對，我只是先問他，我等一下也會問你，你不用急，但是像這樣子的一個估算
4 裡面學問就大了，不知道怎麼估的？

5 **葉家源：**

6 這個我要回去還要看資料，因為我都沒接觸到。

7 **顧立雄：**

8 因為當然專案小組裡面會有不同意見嘛，所以都委會才會叫你們都發局去提供
9 一些幕僚的意見嘛，那你們就提出了這些意見，然後好像就提到專案小組會議去進
10 行討論，所以對這樣子的會議資料的提供，是如何產生的，本會有必要瞭解一下。

11 **葉家源：**

12 這個部分我回去再查一下我們當年的相關的資料的訊息，因為這個都已經有一
13 段時間了。

14 **連立堅：**

15 請書面回覆給我們好嗎，這個部分可以吧。請施副主委。

16 **施錦芳：**

17 請教一下科長，我有幾個問題剛剛已經有問過劉老師，我想這個應該也涉及都
18 市計畫的問題，那如果可以回答就回答，如果不能回答，我們也麻煩你能夠事後給
19 我們回覆。第一個，個案變更在進行的時候，臺北市政府是將主要計畫跟細部計畫
20 分開進行，過去有沒有這樣的案例？

21 第二個，這樣的（土地）面積作為一個都市計畫的變更（標的），例如剛剛講文
22 教區的使用目的可能可以改變，或甚至是機關用地從公設保留地改成可建築用地…
23 在這樣的都市計畫變更的過程、臺北市都委會過去在審議過程裡面，用「回饋」的
24 方式處理，而不用「市地重劃」處理的個案，有沒有這樣的前例？如果有的話是什
25 麼樣子？那用這樣方式的比例大概是多少？這個可能也要請你回覆一下。

26 **葉家源：**

27 我想針對這2個問題來做說明。第一個，有關這個（都市）計畫在擬定時主要

1 計畫跟細部計畫分開擬定的情形，實務上大部分的情形都是主、細一起擬，但是主、
2 細分開實務上也是有。這個案子看起來是主要計畫先進行，進行得差不多了以後，
3 市都委會過了以後，細部計畫才開始跑，它是一前一後，前後擬定的時間有一點落
4 差。那其實實務上我們也有類似情形，像前幾年我們有一個主要計畫先發布了以後，
5 細部計畫再擬，實務偶有這樣子的情形，只是案例不多，畢竟分開擬會有一些狀況，
6 譬如說後續在審的時候，如果涉及主要計畫要調整，會又要再修主要計畫。而本案
7 其實是主計還沒審完，細計就開始進行，所以其實還好，影響不大，因為最後到內
8 政部審完了之後，還要回頭再去確定主計跟細計可以搭配，所以（主、細計）公告
9 的時候才一起公告，因此，實務上有些甚至是主計先公告、細計再接著公告，那也
10 是偶會見到的情況。

11 第二個是有關文教區或一些機關用地、公設地變更為可建地的案例，其實這個
12 部分過去在這案子進行之前的確是有些案例，這一些變更案例在我們都市計畫公告
13 的計畫書裡面，後面有整理一個表格已清楚列出，而都市計畫臺北市變更通案的慣
14 例，到現在也還是一樣，比如是說機關用地變更為住宅區，原則上是要回饋 30%的
15 土地；如果機關地要變更為商業區，要回饋 40%的土地，這是基本的概念，但是因
16 為個案還會有個案的一些條件的差異，或者是有一些個案，委員會因地制宜，會增
17 加一些多的負擔的條件，那其實每個案子會略有差異。那這個案子原則上也是依照
18 這樣子基本的原則，以回饋 30%為原則，然後另外再附加一些個別的另案的需求，
19 那相關的這個案例的部分其實在我們公告的計畫書這邊，後面有附表，有列大概 7、
20 8 個案例，就是有關於這些變更的，過去已經有的這種情形，那這個部分我們都可
21 以補充提供，讓貴會參考。

22 **顧立雄：**

23 對不起，我延續這個問題，95 年 10 月 26 日臺北市都發局給都市計畫委員會這
24 個函，就委員們的疑問，在你們整理了一些表格，其中很代表性的意見就是，邊泰
25 明委員提出說「應正視西北側私有地主的開發權益，對於本變更案將會有正面幫
26 助。」，另外，錢學陶委員他就提出說「本案背景涉及原地主身份敏感，開發分析上
27 並不能只討論公平回饋單項議題，必須從利得角度作客觀、深度分析，才能減少爭
28 議。」也就是因為這樣子，才有後面的都發局幫都委會做的利得分析，裡面提到臺
29 北市政府——大概就是屬於你們（都發局）的意見——辦理的情形每一個答案都非
30 常一致，都認為應該採「市地重劃」的方式作為替選方案，它認為如果採市地重劃
31 開發的這一個替選方案，可避免公私地經轉換之後的爭議跟疑慮，然後採市地重劃
32 的替選方案，計劃去西北側的土地所有權人的權益，就可以獲得保障。另外，就剛
33 剛講到涉及到原地主身份敏感的部分它也講說「如果採市地重劃開發方式達到公平

1 合理的開發負擔，兼顧計畫區內部有地主的權益，而且如採市地重劃的方式沒有公
2 共設施用地徵收補償的問題」等等，這個意見是相當一致，都認為應該要改採市地
3 重劃，為何後來在之後的第 4 次、第 5 次，然後再來兩次的討論會，然後就通過呢？
4 這是個疑問。

5 葉家源：

6 這也是在審議過程裡面針對這個開發方式議題的討論，那當然就都市計畫專業
7 來講，市地重劃、區段徵收等等，這種都是屬於共同來負擔公共設施的開發方式，
8 其實也是一種公平的方式。不過我瞭解的是，整個審議的過程，其實這些開發方式
9 都經過我們市府的地政單位來做評估，評估的過程或審議的過程，須回去再詳查一
10 下各專案小組審查時針對這個議題討論跟決議的事項。

11 顧立雄：

12 我們會再去函問你們的意見。

13 連立堅：

14 請元利建設。

15 吳麗謹：

16 我們有幾個問題想請教都發局，請問我們這個案子的回饋比，我不知道你來之
17 前有沒有讀過資料，就本案的回饋比，我為了取得住宅用區的回饋比，這是第一個
18 問題。然後第二個部分就是說就你在都市計畫變更，你看過的案例當中，我不知道
19 你有沒有看過比這個更高的回饋比，還有一般的回饋比到底是多少？麻煩你，謝謝。

20 葉家源：

21 這個案子有關土地的回饋比例好像 32 點多%吧，公展版本。

22 吳麗謹：

23 沒有，那是公展的版本，我說的是最後完成比例。

24 顧立雄：

25 我想這個都有客觀數據，這個剛剛也有提到了，涉入保護區不保護區，當然你
26 們都可以提出客觀的資料，那個如果他手上沒有資料，我們就依照你們客觀的資料，
27 好不好？

1 葉家源：

2 這個案子保護區的部分算是比較特殊的做法，因為保護區過去沒有這樣的處理
3 模式，過去都是回歸公共設施為主，本案在內部政都委會審議的時候有要求元利公
4 司要去取得保護區，而且要做相關的坡地的維護跟管理，那這是較為特殊的，也是
5 這個案子（賦予開發者）特殊的義務。至於回饋負擔比例，其實依計畫書所載，有
6 些是土地，有些是服務，有些甚至是管理、維護等等，這些事項其實每個案子都不
7 一樣，我剛剛已經講過了，原則上只要是計畫用地變更為住宅區至少都 30%，那其
8 實過去我們的經驗，譬如在天母的醫療用地的變更，他其實也 30% 多，是比 30% 再
9 多一些。

10 邱大展：

11 對不起我問一個問題，是不是個案的都市計畫變更的回饋的比例，因為原則 40
12 %、30% 大家是一致的，但是個案是個案考慮，每一個案子的回饋的情況，還包括
13 都市設計的一些要求，可能會有不一樣，那這個不一樣的話是不是，我想是不是會
14 有不一樣？因為不一樣的話其實對賣地的人或是對買地的人都是一種風險嘛，這個
15 風險其實是很難預測的是不是？

16 葉家源：

17 應該這麼說，其實每一個都市計畫案的回饋，除了剛剛講的那些基本原則以外，
18 每個個案都有依照個別條件略有差異，每個案子都會不一樣，那也反映到那個案子
19 的性質。有些除了土地以外還有增加樓地板，甚至要求要蓋個活動中心，那除了這
20 些以外，有些還會再增加要求，譬如說你還要認養管理維護的費用，那甚至還有些
21 要繳代金，其實每一個案子都有這樣子的不同的差異，絕對不可能兩個案子一模一
22 樣，這是我們實務上，當然就視每個案子在都委會討論的時候所遇到需要迫切處理
23 跟解決的議題為何而定。

24 鄭雅方：

25 想請問一下喔，因為這一個市政府變更都市計畫的這個案子，是在 94 年 4 月
26 11 日公告，那想請問一下，為什麼市政府會自行做這樣子的一個變更都市計畫案的
27 公告？是因為行政機關通常都有一個內部的簽呈，層層地往上簽，所以這個是由什
28 麼時候開始、由誰來開啟，想要來變更都市計畫這個程序、這個時間，還有緣由？
29 還有想請問一下，因為這裡面有包括國民黨的中興山莊的土地，所以是不是在公告
30 之前已經有去問過國民黨的意見？因為國民黨是在 94 年 4 月 12 日，也就是在市政
31 府公告的隔日，大家就已經來計劃這個公開展覽，然後也提出了土地要標售，所以

1 我們想請教這個時間點的問題。

2 葉家源：

3 我這邊做個說明，其實我們 94 年 4 月 11 日並不是公告，我們習慣上講叫「公
4 展」，都叫它公告公開展覽，公開展覽的意思是我們把都市計畫案放 30 天，讓各界
5 來表達意見，接著就要送都委會審查，所以那個是都市計畫的起頭，也是法定程序
6 的起頭。但是這個案子因為它並不是 94 年才開始，它在 89 年的時候就已經開始了，
7 我們在公告的都市計畫書裡面有寫到，民國 89 年一直到 94 年之間一直有辦理歷程，
8 當然你提到有關國民黨的意見這個部分，其實在 91 年、92 年都曾經徵詢過國民黨，
9 是不是能夠提供相關的用地，甚至就後來能不能夠參與這個都市計畫的相關資訊及
10 文件，都放入公告的計畫書裡面，甚至還把當時 93 年市府同意辦理都市計畫變更的
11 內容、簽文，都放在計畫書的後面供大家參閱。其實都市計畫公告書裡面有把當
12 時的過程，跟國民黨還有跟市府內部討論的意見納進來，所以本案雖然是 94 年才開
13 始進入都市計畫法定程序，但 94 年前期，地方跟教育局及相關單位的討論其實都已
14 經有在進行了。

15 連立堅：

16 還有其他問題嗎？感謝葉科長。那是不是我們請稅捐處，今天派的代表是文山
17 分處的黃柏青主任跟鄒旻穎稅務員，剛剛是由哪一位？來。

18 林哲瑋：

19 我只是想瞭解一下，在我們過去戒嚴的時代，除了國民黨以外有沒有其他的政
20 黨說他們使用辦公室，因此他們得以免收一些稅捐？

21 黃柏青：

22 剛剛委員的部分問題是說，原來有關於免稅的部分是不是在地價稅，因為土地
23 稅減免規則第 8 條第 1 項第 5 款去做一個稅捐減免的部分，那在 96 年的時候，財政
24 部有一個相關的規定是說，相關的減免的部分要回歸到當地的市政府主管機關去做
25 核准，那在戒嚴時代的時候呢，經過我們那時候的通盤調查，不管是國民黨或是其
26 他政黨，同樣也有地價稅免稅的房地稅的相關的情形，在臺北市。

27 林哲瑋：

28 你的意思是說，其實當時候其他政黨也有，那像是哪些政黨？

29 黃柏青：

1 民主進步黨。

2 林哲瑋：

3 我是說當年耶，戒嚴那個年代？

4 黃柏青：

5 是。

6 林哲瑋：

7 好，謝謝。

8 邱大展：

9 你剛剛說那個地價稅那個土地稅的減免規則是哪一年開始施行的？那中間改了
10 多少次？那到目前為止，很多私人的部門包括醫院、很多的團體，改那麼多次但仍
11 然是免稅的？

12 黃柏青：

13 不好意思，剛剛的說明我再說明更清楚一點，原來的部分是依照土地稅減免規
14 則第 8 條第 1 項第 5 款，以具公益性質的社團法人的部分，去做免稅。

15 邱大展：

16 私人都一樣免稅，對吧？

17 黃柏青：

18 是，機關用地私人的部分一樣都是這樣子去做免稅，那是再加上財政部原來也
19 規定說，有關於政黨的、國民黨的這些使用的這些土地的部分去做地價稅免稅的規
20 定，那可是在 96 年函釋去做廢止的部分是說，如果你是符合公益性質的，他自身所
21 使用的房舍的話，房地稅是屬於免稅的規定，那其他的政黨的部分，像這樣子的案
22 子我們曾經也函詢過內政部，有關於其他的政黨的部分是不是不符合公益性質的一
23 個規定？那內政部給我們的回函的部分是說「是的」。

24 顧立雄：

25 我先說明一下，事實上是在 69 還 68 年的時候財政部先有一個函釋說，只要是
26 政黨自有的辦公室大概都可以符合減免地價稅跟房屋稅的規定，後來到了 96 年的時
27 候，那個函釋被廢掉，但是那個函釋被廢掉也不代表說這個政黨都要去繳這個地價

1 稅跟房屋稅，土地稅的部分就回到土地稅減免規則第 8 條第 1 項第 5 款。然後房屋
2 稅有另外一個，我現在一下子不記得是第幾條。那現在的問題當然在於土地稅減免
3 規則第 8 條第 1 項第 5 款是說，屬於「經事業主管機關核准設立之私立醫院、捐血
4 機構、社會救濟慈善及其他為促進公共利益，不以營利為目的，且不以同業、同鄉、
5 同學、宗親成員或其他特定之人等為主要受益對象之事業」，那解釋上，政黨是不是
6 比照私立醫院、捐血機構跟社會救濟慈善這些事業的一種同樣的促進公眾利益且不
7 以盈利為目的的社會團體？而且這條文還排除了如果是同業、同鄉、同學這種特
8 定人員為服務對象的事業，也不能夠享有這種減免的規定。那另外它有一個程序性
9 的規定是說，那你如果要報准讓它能夠核准免徵的話，要「經由當地主管稽徵機關
10 報經直轄市、縣（市）主管機關核准者外」——如果在臺北市就要報到臺北市政府，
11 各縣市要報到各縣市政府裡面去，而且該條文還說，除了財團法人以外其他都一定
12 要報。那我們現在就這個部分跟各位說明一下，媒體好像有在報導，我們只是在做
13 一個調查而已，因為這一個部分在全國各縣市是不是有一致性的做法？這一點我們
14 還沒有辦法能夠有一個全面性理解，所以等到我們做完調查之後，再看看要這一個
15 部分中，是不是就屬於我們應該要處理的範圍（做處理），還是說本會要建請稅捐機
16 關做統一處理，免得各縣市的做法不一，大概是這樣。

17 邱大展：

18 問題沒有回答，就是減免規則是哪一年開始有這個減免規則的？

19 黃柏青：

20 減免規則原來是土地賦稅減免規定的部分，我記得是 58 年開始。

21 邱大展：

22 不對啦，民國 25 年就有的，你看一下法條。

23 連立堅：

24 這個就是歷史資料。

25 邱大展：

26 我的意思說這個減免的規定其實是歷史留下來的東西，從 25 年到現在改了好幾
27 10 次，一改再改，每一個時間的觀點是不一樣的，我就是強調這個東西，為什麼 25
28 年開始就有這個東西，當然大家可以不承認嘛，說那是大陸時期的，但是這個法條
29 就是這樣來的啊。

1 顧立雄：

2 沒有人在說你這有一個歷史的沿革，現在只是說現行的土地稅減免的規則或房
3 屋稅的規定裡面，到底政黨還符不符合這個規定。這當然是一個問題，因為裡面列
4 舉的部分我看了一下，列舉大概都是私立醫院、捐血機構、社會救濟慈善，我感覺
5 這3個好像看起來感覺都是有對不特定人服務的性質，那政黨是不是符合所謂「其
6 他為促進公共利益，不以盈利為目的」？這個我想我們還是會尊重稅捐機關的意見，
7 只是我們希望有一個一致性的做法而已啦。

8 連立堅：好，那感謝黃主任，還有問題嗎？

9 吳麗謹：

10 有，不好意思文山稅捐處，我覺得這個案子的稅單，麻煩提示一下（呈遞稅單
11 給稅捐稽徵處人員），我今天為什麼要特別提示這個，我是想說有一個問題要釐清，
12 麻煩稅單請你看一下，那個上面蓋的那個，我想問的是，因為上面有寫說，因為目
13 前屬於免徵嘛，那日後就是管制地價對不對，那我想請問你，因為我們當時過戶的
14 時候是機關用地，所以就國民黨當時是免徵，可是是記存，那我元利建設呢？因為
15 我94年取得，那請問假設我現在移轉，我的前次基準，是以94年還是以59年計算？

16 黃柏青：

17 59年。

18 吳麗謹：

19 好，謝謝，現在我不用繳，日後移轉要不要？我如果現在移轉，我就是計算到
20 59年的基準嗎？

21 黃柏青：

22 前次的部分是從59年到你移轉的那個時間點的部分。

23 邱大展：

24 59年是從國民黨取得那時候就這樣算，對不對？

25 黃柏青：

26 對，就是它被設定為公共設施保留地的那個時間點，59年那時候開始起算。

27 連立堅：

1 這個我也很好奇，就是有關這個，如果假設本件是以區段徵收的話，那他這個
2 繳的增值稅是不是可以扣 40%？

3 顧立雄：

4 市地重劃。

5 吳麗謹：

6 我這個案子不是區段徵收，我也不是市地重劃，我都不是。

7 連立堅：

8 區段徵收也不行是不是？

9 黃柏青：

10 徵收的部分是免增值稅，土地被徵收的話是免土地增值稅。

11 邱大展：

12 對地主反而有利的。

13 連立堅：

14 所以區段徵收是不用繳？

15 邱大展：

16 對，反而是有利的。

17 邱大展：

18 你要必須把 8 公頃的地全部買下來，然後再去處理，我辦過 1000 多公頃啦，問
19 我就好了啦。

20 連立堅：

21 好，那就謝謝。

22 (七) 當事人詢問及最後陳述

23 連立堅：

24 那接下來的程序是詢問當事人跟利害關係人的時間，這個我們還是援往例，所

1 以我們是不是請當事人先來這邊，來接受大家的詢問，然後再由當事人把這個最後
2 陳述把它講完，然後我們再換成利害關係人，利害關係人現在有 2 位，一個是國民
3 黨，一個是葉家，那是不是請元利建設？好，林委員。

4 (元利建設吳麗謹、薛欽峰上台)

5 林哲瑋：

6 請播放(元利建設之)投影片，我有 4 個比較大的問題想詢問一下。第 1 個是
7 在第 14 頁這個地方，你們這邊說你們使得住三用地取得成本從每坪 33 萬元激增到
8 每坪 46 萬元，既然是住三用地的取得成本，那應該僅僅以住三用地為計算基礎吧？
9 那為什麼你把協議價購保護區內其他私有土地，還有無償提供保護區內的土地供臺
10 北市政府使用 15 年的土地都計入？這是第 1 個問題。

11 第 2 個問題在第 24 頁，不好意思，第 24 頁我直接先講，我們想瞭解一下你為
12 什麼稱變更後的公共設施負擔比例高達 40.5%？那其中這邊有幾個問題，第 1 個是
13 回饋比例計算好像是有問題的喔。依照主要計畫，元利建設的回饋比例以不低於本
14 計畫的元利建設所有土地 30% 為原則，所以應該以包含保護區的 74325 平方米為基
15 礎，那為什麼在計算比例的時候卻扣除保護區的 65944 平方米來當基礎？那再來就
16 是你們都市計畫裡面的其他回饋，你們包含了協議價購保護區內其他私有土地、國
17 小用地、部分私有土地補償費用 5744 萬元，以及無償提供保護區內土地 0.204 公頃
18 供臺北市政府無償使用 15 年，都不是捐贈原來元利建設的土地，那為什麼可以拿來
19 折算面積並計入回饋的比例？就算這個東西是以都市計畫的方式計算回饋比例來
20 說，以扣除保護區後的 65944 平方米土地為基準計算回饋比例，為什麼又把協議架
21 購保護區內其他私有土地 0.211 公頃，以及無償提供保護區內 0.204 公頃供臺北市
22 政府無償使用 15 年，甚至連不是土地的捐贈 1650 平方米地板的公益設施都算進去？
23 甚至，捐贈 1650 平方米地板公益性設施，是不是能夠真的算是依約回饋呢？因為近
24 年來其實以很多媒體的報導來說，建商將這個公益設施作為公共設施賣給住戶，所
25 以建商看似回饋機制需要捐贈樓地板而支出成本，但事實上他又當成是買賣契約之
26 一跟住戶收取費用，那其實不只無本，而且還獲利，這樣真的可以稱為回饋嗎？那
27 這種種呢，這 3 個主要的問題，回饋比例計算基準錯誤、虛增回饋比例、還有樓地
28 板公益設施這幾個問題，似乎都導致你們的 40.5% 好像是虛報的，為什麼會這樣
29 子？

30 再來還有 2 個比較簡單的問題。第 33 頁，剛剛那位律師有提到，這個案子沒有由
31 當事人舉發，所以我們不應該查，但問題是非當事人舉發，但問題是根據黨產條例
32 第 8 條第 5 項，「本會除受理第一項及前項之申報外，亦得主動調查政黨附隨組織，

1 或其受託管理人之財產來源取得方式、取得日期、變動情形及其對價」，那我想這個
2 律師可能要稍微看一下，或許這個地方是個問題。

3 再來就是第 36 頁，第 36 頁底下你們直接提到，本件土地買賣交易資料保存完
4 整而且葉中川先生 51 年到 91 年都沒有對國民黨發函，但問題是他在 51 年之前就已
5 經連發了 4 次的函，難道要一直發函才叫做有問題嗎？我覺得這個有點難理解。大
6 概這 4 個問題。

7 吳麗謹：

8 好，那我針對林委員的問題來回答，我先從你後面講的，你剛剛提到第 36 頁，
9 我們在講說那個葉先生對國民黨發函，其實我們只是在說，我們覺得很好奇，為什
10 麼如果他之前每件事情他都這麼勇敢的，都可以這樣的話，那既然他受了這麼多委
11 屈，為什麼，我們只是提出一個疑問，但是這個問題，我們只是告訴你說為什麼，
12 所以只是這個意思。

13 林哲璋：

14 這應該要衡量一下當年的年代。

15 吳麗謹：

16 再來就是剛剛律師提到第 34 頁的部分，他剛剛沒有說黨產會不應該查，他只是
17 解釋說這個東西他覺得不是當事人舉發，他只是希望說黨產會在這個部分要協助，
18 就是一個建議，他沒有說他其實可以調出來看，但他沒有說，不能查的，再來我們
19 再講到我們剛剛，我們就看到那個 14 頁的部分，其實我覺得林委員，這裡面有一個
20 比較大的前提架構就是，因為我相信你對這個都市計畫的部分可能有點誤解了，麻
21 煩到那個表好不好？因為我們在講說，其實我們現在大家都在算，包括黨產會的調
22 查報告裡面，其實也在算說我取得多少住宅區，那我這個一樣，同樣是我取得多少
23 住宅區，可是不要忘記這是一個都市計畫變更，那都市變更計劃裡面，他在審議過
24 程當中，他會有很多被要求到的回饋，這就是為什麼我強調說，剛開始的時候公展
25 版他只有講 32，可是後面這些所有的每一個都要，其實包括你剛剛講的行政區變更
26 為保護區勢必有價購費用，這剛剛在我們過程當中大家也有討論到，因為那些是私
27 地主，他們就是覺得說「咦？你為什麼不把我編進去學校用地？因為學校用地我可
28 以被徵收嘛」，所以後來他把範圍變更，可以被徵收，然後後面那一些不能被變更的
29 保護區的，不能被變更為學校用地部分的地主，他們就說那你是應該要跟我買。可
30 是說真的保護區沒有任何容積，他是不能建築使用，沒有任何利用價值的，我記得
31 早上，就是前面有 2 位學者他也提到，其實保護區他是完全沒有利用價值，可是這

1 些民眾他不甘受損，他就希望政府說你要跟我買，然後這個時候我元利，我為了成
2 就這件公益事情，所以我只好答應整個審議過程當中，委員們所要求的，他要我提
3 供依照 96 年公告現值然後當時就是 3.8 億，我們整個提存在，做成立一個專戶，因
4 為我要成就，變成住宅區，我所付出，所以這當然是我的成本，那再來呢，這樣講
5 說學校用地的部分他的徵收補償費，其實如果各位有看到那個公展書裡面其實你應
6 該可以看到一開始的公展版本呢，其實臺北市政府應該要出 3000 多萬的徵收費用，
7 那後來也是因為剛剛講的保護區地主他們就是有抗議就說我希望能夠納入，所以
8 呢，後來再重新調整一個範圍，所以學校用地就變成擴大，那擴大他徵收的費用也
9 就增加了，所以這個時候變成 1 億 700 (萬元)，這個全額包括那 3000 多萬我們也
10 沒有讓市政府支出，全部都是元利吸收的，那至於說開闢費用，這也是一樣，就是
11 在那個道路，就是學校旁邊那個道路用地，也是 3000 多萬，當時，反正審議過程當
12 中，反正臺北市政府就是說你就幫我們新闢阿，OK 沒關係我們也吸收，然後再來那
13 個公益樓地板的部分，這個也都是後來額外被要求的，這不是我要拿去賣，是因為
14 他說好，你要成就這個條件，那就麻煩你捐出 500 坪的容積坪，然後會這樣子算是
15 因為說其實這是我可以賣的房子，那我是不是要換算成本，那換算成本換算回來就
16 2 億多，然後最後一項至於無償使用那部分，那就是我剛剛講的保護區，他要求我
17 們去把其他私有地主，如果他願意賣的，我們元利建設就把他買來，買來之後呢還
18 要借市政府無償使用 15 年，這個就是這樣換算來，那這個問題就是回應道你剛剛講
19 的那個 40% 的部分，其實這 40% 不是我自己算的，麻煩看到臺北市政府公告的，他
20 的，這個應該是主要計畫裡面，這個我不知道第幾頁，我看不到第幾頁，他上沒有
21 寫，就是在變更回饋的部分，對，變更回饋的部分，其實他就有把這個比例做一個
22 總整理，這個部分大家可以看，這個 40.5 是市政府說的，不是我說的，以上的回應
23 大家可以嗎？

24 林哲瑋：

25 那我想再補問一下，所以看起來，協議的過程中，臺北市政府幾乎是對你們有
26 點予取予求，是不是因為這樣，所以他們有跟你們承諾一些東西，導致之後你們旗
27 下的全聯需要去刊登 3 次的廣告要求馬英九兌現他的承諾？

28 吳麗謹：

29 委員你完全誤會了，不是這樣子，我想我們現在是跳題的答，但是沒關係，你
30 怎麼問我就怎麼答，反正我對這個案子我背得滾瓜爛熟，我都記得，你們怎麼問我
31 都可以，其實你剛剛講說，其實不是因為他對我要求很多我去登那個報紙，這個我
32 上次聽證會其實我已經講過，就像剛剛前面那位，就是都計的那位教授他有講，因
33 為這個案子，其實沒有人案子要變更這麼久的，那上次我就講過為什麼我們會覺得

1 很氣憤的去登那個報紙，就是覺得明明所有專業審查都沒有問題了，那為什麼不給
2 過呢？其實就是因為馬英九的特別費問題，那所以，那我們登報的緣由，就是我只
3 是因為說，其實這是臺北市政府他所自己公告的計畫，他所公告的政策，那為什麼，
4 如果法規都可以的時候，你為什麼不能過，其實動機就是這麼單純，不是說我有什
5 麼，說我們今天跟臺北市政府或者是跟國民黨之間我們有什麼協議，其實都不是，
6 那我在想說我要講這個之前，我要先聲明一點，因為我覺得可能後面大家都會繞著
7 這一點一直轉，所以我要先聲明，其實真的，我們跟國民黨或者是臺北市政府之間，
8 我們根本沒有任何的協議，那其實你看我一開始買的時候，我相信各位委員手上都
9 有我們的不動產買賣契約書，我一開始買的時候並沒有說我絕對認為說我這個案子
10 就一定能成就為住宅區，所以你看到我們買賣契約的第11條裡面，就是我第11條
11 特別約定的第7項裡面他就講，其實剛剛，就是上次的發言人，他剛剛有提到，我
12 有一部分我是用信託，其實我的第11條第7項裡面就有講說「如果本變更計畫經否
13 准，乙方同意將本條第1項之捐贈土地出賣予甲方，並於移轉時當期應繳納之土地
14 增值稅總金額為買賣價金，且由甲方逕代乙方繳納該土地增值稅款」，所以說這個案
15 子我一開始在跟他買賣的時候，我就已經把不能變更的因素給考慮進去了，並不是
16 說我一開始就說，我篤定可以變更，我覺得這一點是我必須先澄清的，這樣我覺得
17 這樣才不會，我們後面有一直很多問題繞在這邊轉。

18 **顧立雄：**

19 那個我請教一下幾個問題，就是說我剛剛也問都發局，你在下面急著要發言的
20 這個，我想跟您確認一下就是說，95年11月26日都發局給都委會的這個函，後面
21 的這一個附件，涉及到的一些開發建築完成後的A方案、B方案跟C方案，這個跟
22 你們有關嗎？

23 **吳麗謹：**

24 我可以看一下嗎？

25 **顧立雄：**

26 那個拿一個過去給他，剛剛你急著要發言，我以為你都已經知道有這個東西，
27 你看看這個文，這是你們提供的嗎？

28 **吳麗謹：**

29 這個應該不是我們提供。

30 **顧立雄：**

1 不是你們提供，所以確認就是說後面那個A方案、B方案，他有一個計算的一
2 個，所謂銷售金額，然後有一個興建成本，我跟你確定這都不是你們提供給都發局
3 的？

4 吳麗謹：

5 這個應該是在一般都市計畫。

6 顧立雄：

7 沒有，我只是想跟你確認一下是不是你們提供就好了啦好不好？

8 吳麗謹：

9 不是。

10 顧立雄：

11 因為不是你們提供那就不是你們的來源，那這個再請都發局做說明，另外，你
12 們拿給我一下好不好，對，就那個方案，那些方案是不是你們提供的？

13 吳麗謹：

14 不是。

15 顧立雄：

16 不是你們提供，OK，那我們就來了解都發局當時是怎麼去算出來。那另外我，就
17 是說您剛剛也提到就是說，您在11月，95年11月24、27、28日在登這一個廣告
18 的時候是不是認為，就是說認為前面這個拖了很久，照道理講應該是很快就會通過，
19 我不太清楚您那時候的想像是說專案小組會議都已經很順利在討論，還是專案小組
20 裡面的內部意見紛陳？

21 吳麗謹：

22 沒有，不是，那一天是。

23 顧立雄：

24 因為我不太清楚您的意思。

25 吳麗謹：

26 好，那你可以，因為你們這邊也有那個都市計畫變更的時程表。

1 顧立雄：

2 對對對，我們這個編的時候就是參考一下。

3 吳麗謹：

4 對，你看那個時程表，就是你看，我登那個報紙是在大會之後，不是小組，就
5 是已經小組討論了。

6 顧立雄：

7 不是，不是，您看一下，就時程就是說 94 年 4 月 11 日公展對不對，4 月 12 日
8 是公展，他 6 月 18 日委員會決議組成專案小組，6 月 8 日，8 月 22 日第 1 次專案小
9 組會議，之後，後來你們 8 月 23 日簽約對不對，然後他分別在 11 月 2 號，10 月，
10 隔年的 10 月 12 日，就是隔了快一年了才開第 3 次專案小組的會議，然後後來再開，
11 11 月 13 日再開第 4 次的專案小組會議，我的意思只是說，想了解你們當時去登這
12 個廣告，你們 11 月 24 日就去登廣告對不對？

13 趙文銘：

14 大會沒有列上去。

15 吳麗謹：

16 大會的歷程沒有列上去，就中間還有一個大會。

17 顧立雄：

18 中間還有一個大會，那就你們的，好，如果中間有一個大會，那麼這一個，因
19 為後來又再開第 5 次的專案小組會議，到了 96 年 8 月 7 日，我只是想了解一下你們
20 當時去登這個廣告的一個背景因素是，因為我剛剛聽起來說，您是不是認為當時一
21 切都很順利應該很快就會過，還是當時的專案小組的會議討論不順利不會過，我的
22 意思再清楚講我的意見，就是說像剛剛邱主委也提到他說我市長沒有辦法控制都委
23 會，那你們也說這個我們只是預想，你們也不表示他們一定會過，所以我們大家都
24 有這個疑惑，因為這個你是跟市長喊話啊對不對，不是我們在喊話，我的意思就是
25 說，就你們掌握的訊息開這個專案小組會議也好，開委員會也好，在當時的情況
26 下，你們是基於什麼樣的考量認為說要登一下那個廣告？說明一下讓我們能夠理解。

27 吳麗謹：

28 好，其實這個，我來講，不是說，因為你看，剛剛我記得有委員也講，他是說

1 一般的審議的話，他是小組之後，他會先到小組討論，然後再到大會，那你看就你
2 們上面排的時序，因為你們只是漏了中間一次大會，其實，對，就我們看，就是我
3 所有，我已經經過這麼多次的討論，就所有的專業問題，就所有的回饋問題，也就
4 是說，用一個比較白話文講，就是說專業的問題已經都解決了，所以他也依照他既
5 定的議程從走完小組然後進入大會了，而且在委員會上，所有的委員討論也覺得說
6 那這個案子，這樣子應該是ok了，所以大家沒有意見就通過了，我覺得這個，當
7 天可以把那個，因為會議記錄可以調出來。

8 顧立雄：

9 是認為當時應該已經委員都沒有意見，應該要通過了這樣？

10 吳麗謹：

11 是的。

12 顧立雄：

13 那既然這樣為什麼要登報？

14 吳麗謹：

15 就是沒有通過阿。

16 顧立雄：

17 不是。

18 吳麗謹：

19 因為他。

20 顧立雄：

21 因為我的問題是這樣，就是說10月12日開第3次專案小組會議，然後11月
22 13日又開了第4次專案小組會議，你的登報在11月24日。

23 吳麗謹：

24 但是前面有，11月24日之前，如果我沒有記錯，應該是23日還是22日。

25 顧立雄：

26 有一個委員會議？

1 吳麗謹：

2 對，那個委員。

3 顧立雄：

4 然後那個委員會議沒有過？

5 吳麗謹：

6 對。

7 顧立雄：

8 所以呢？

9 吳麗謹：

10 所以我們覺得問題出在哪裡，沒有，應該沒有問題了啊。

11 顧立雄：

12 問題出在哪裡？

13 吳麗謹：

14 就是都已經審議完了，為什麼還不讓我過呢？

15 顧立雄：

16 那你認為問題出在哪裡？

17 吳麗謹：

18 問題出在馬英九的特別費阿。(顧立雄：喔。)我就說這是他個人的因素，不是
19 因為專業審查，我覺得，我上次也講過。

20 顧立雄：

21 問題出在馬英九的特別費，為什麼要登報，這個就是說…

22 吳麗謹：

23 為什麼要登報…

24 顧立雄：

1 為什麼要登報去跟說，我們再把你登報的內容再看一遍，你登報的內容是直接
2 向馬市長喊話，直接用了三天的頭版，然後呢跟他喊說「您說的話還算數嗎？」，你
3 是跟馬市長你也不是跟都委會喊。

4 吳麗謹：

5 不好意思我講的是馬市長。

6 顧立雄：

7 然後你講「誠信很重要」，「馬市長不要逼人上梁山」，我的問題是在於說既然你
8 在登報的前1、2天都委會才委員會議，開會應該是沒有過對不對，那為什麼會馬上
9 就要登報，然後跟馬市長喊話？

10 吳麗謹：

11 因為我覺得還要，在座是不是我的表達能力有問題，我想我再講清楚一點，我
12 剛剛的意思就是說已經經過所有的專業審查，小組也討論了，大會也討論了，所有
13 的委員都說OK，這個案子應該是沒問題了，那如果照一般程序是委員會上宣讀說，
14 好，這個案子照案通過，OK沒有了，但是他用一個沒有理由的理由說，這個案子再
15 退回去審查，那因為就專業上已經沒有任何問題了，所以我們當然覺得說，我才說
16 馬市長這是你自己公布的政策，你怎麼可以依照你的公展內容，依照所有專業委員
17 審查都沒問題了，你不讓他，因為你個人因素不給通過，所以才說您說的話還算
18 話，我不是說我有跟他說，我只是說公展內容會說話。

19 顧立雄：

20 所以我再確認一下您的意思，您的意思就是說您掌握的訊息是認為說委員會議
21 的討論，在專業的部分已經沒有委員有意見了，所以您認為當下就應該過了，而不
22 過就是因為有什麼？

23 吳麗謹：

24 不是。

25 顧立雄：

26 因為我還沒有辦法理解你的意思啊。

27 吳麗謹：

28 沒有，沒有，我覺得主委你一直在跟我繞著問題轉，這個審議的，好OK，審議

1 是公開的，會不會通過在那個大會上會宣布，所有全場在場的人都會知道這個案子
2 會不會通過，不用我再去私底下去跟誰，私底下去問，我的意思就是說公開的訊息。

3 顧立雄：

4 我現在在確認你剛剛是說委員會議的討論，大家委員都沒有意見，專業上也討
5 論過了，應該也沒有意見，應該會過。那委員會議又沒有過，你認為委員會議沒有
6 過，如果照你這樣講，我的理解起來是出乎你的意料，認為說專業討論都已經過了
7 而沒有過，所以你因此才會登報對不對，那這樣的話你的理由到底是為什麼認為專
8 業上面已經都過了，那為什麼沒有過？

9 吳麗謹：

10 因為這是公開的審查。

11 顧立雄：

12 對，那您認為為什麼專業上都已經，都沒有意見了，為什麼會沒有過？

13 吳麗謹：

14 所以就說，所以我不知道為什麼，我上次就跟你表達過我認為，我個人認為，
15 我覺得馬市長是因為他特別費的問題，所以我覺得他私人的問題凌駕了公共政策，
16 因為他個人我覺得很生氣。

17 顧立雄：

18 那為什麼特別費的問題能夠去影響到這個委員會？

19 吳麗謹：

20 我不知道，這個我。

21 顧立雄：

22 那你認為委員會不獨立？

23 吳麗謹：

24 我沒有說委員會不獨立。

25 顧立雄：

26 那這個就我的疑惑，因為我到現在為止，我還是希望能夠聽到一個，就是說如

1 果委員會是獨立的對不對，那委員會沒有過，那就是委員會還有疑問，那你認為委
2 員會專業討論都過了，那你認為委員會專業的討論都過了為什麼還沒有過，那你就
3 跟馬市長喊話，那你又說這跟馬市長特別費有關，那所以我的理解不曉得能不能對，
4 我的理解是你似乎認為都委會沒有獨立性。

5 吳麗謹：

6 不是，不是。

7 顧立雄：

8 不是？

9 吳麗謹：

10 我覺得那個，主委我覺得對於你這樣的話，我覺得我想要提出鄭重的抗議，我
11 今天我沒有說都市審查委員會，都議審查他有什麼不公，我只是說，我只是因為你
12 問我，我在陳述一個事實，我在陳述一個過程，那我只是告訴你，當時以我的認知，
13 我為什麼我會去登這個報紙，但是你不能用來冠罪名說我說委員會不獨立或者是說
14 我是因為馬英九我自己去套，我只是在告訴你說我當下的心情是什麼，我覺得這個
15 態度是很重要，我覺得不要從東邊講到西邊，這個我要很慎重的提出抗議，我覺得
16 不能這樣子說。

17 顧立雄：

18 不能夠跟我抗議，因為這是我心中的疑問，我只是讓你有機會澄清，因為確實
19 我的疑問就是說，你哪一位律師可以幫我澄清，就是說假設你認為都委會是很獨立
20 的，那都委會那一次沒有過，那你可以，應該是說都委會還有什麼意見，可是你，
21 因為這個是連三天，這個就是登，所以你的想法是什麼，你要讓我釋疑，你不讓我
22 釋疑，那我怎麼往下去認定呢？

23 吳麗謹：

24 好。

25 顧立雄：

26 為什麼要登這3天，那你們林董事長說是不是都是你去登的？

27 吳麗謹：

28 我。

1 顧立雄：

2 對，那你剛好來，我也只好問你啊，都委會如果你也認為很獨立，那我的疑惑，
3 我是真的疑惑要請教你啊，我不是隨隨便便要坑你或者是要怎麼樣，這真的是我的
4 疑惑阿，就是說你當時為什麼要去登這個東西？

5 吳麗謹：

6 主委，這個主委我覺得，因為你再問我 10 次，我還是這麼告訴你，因為審議就
7 是，因為那是一個公開的審議，我認為他已經審議完成了而且是沒有理由，所以我
8 覺得你再問下去，你再問我 10 次，我也是這樣回答，所以我覺得是。

9 顧立雄：

10 好，那你剛剛說你，因為你沒有看到那個都發局給那個都委會的函，那個都委
11 會的函就是在第 3 次專案小組會議之後的 11 月 26 日，那又再給了都委會，那看起
12 來這個委員裡面還是有相當多的一個意見啦，那您，這個我不是能夠理解或者是能
13 夠清除我的疑惑，就是說都委會在開這種專案小組會議的時候，你們會知道裡面的
14 訊息嗎？

15 吳麗謹：

16 會啊。

17 顧立雄：

18 會，你們也都會知道、了解專案小組的訊息，所以就你們掌握的訊息就是說專
19 案小組會議裡面對這些都已經釋疑了，那也提到都委會，到委員會討論，你們也是
20 公開的場合，也可以聽的到，所以也認為這個部分應該沒有問題了這樣子，我只是
21 確認一下。

22 吳麗謹：

23 沒錯，對，因為那是公開審議的。

24 顧立雄：

25 是，好，那另外我再問一個問題就是說，就那個增值稅的部分，因為我們早上
26 那個調查報告有提到，我不曉得你們的見解是如何，就是說因為我們看到張哲琛的
27 那個簽，你有沒有看到那個張哲琛的簽，那個張哲琛的簽，他說你們曾經議價是 45.4
28 億，雙方協商，您說您倒背如流，我想你都是參與人應該清楚，那他在這個簽呈裡

1 面提到說，就是說在那個從 45.4（億）降到 42.5（億）的時候呢，你們就已經提到
2 說因為國民黨免負擔 9 億，所以形同購買成本變高，所以建議國民黨要從 45.4（億）
3 降到 42.5（億），那我的問題就是說，是不是你在那一次就已經跟他提到增值稅要
4 求他負擔這個 2.9 億的問題，有沒有這回事，就他的簽這麼寫，這個您的意見是怎
5 麼樣？

6 吳麗謹：

7 這個部分其實，你知道我當時禮拜五，我收到這個調查報告的時候，我就在 45.4
8 （億）這邊打個問號，因為我的腦袋裡面從來沒有這個數字，所以這個，這當然這
9 是他們的內簽，我不知道是什麼回事，真的，因為你看。

10 顧立雄：

11 我只是跟你確認沒有如張哲琛在簽裡面所講說本來雙方協商價是 45.4 億，那麼
12 你們因為提出來的增值稅，那麼要求他們要去調整增值稅的一個免負擔的問題，形
13 同購買成本墊高而節省了 2.9 億元的事情，你是說沒有這回事？

14 吳麗謹：

15 我不是說沒有這回事。

16 顧立雄：

17 那怎麼樣？

18 吳麗謹：

19 我是說 45.4 這件事情我沒有印象，我沒有說，其實我們跟他，沒有錯，其實我
20 們跟他在增值稅這個區塊，其實最後，是最後才出現的。

21 顧立雄：

22 我先把我的問題一次講完啦。

23 吳麗謹：

24 好。

25 顧立雄：

26 因為你看這個簽，他的時間點是 8 月 12 日，你們是 23 日簽對不對，23 日你們
27 又降了，要求從 42.5（億）降到 38.3（億），也是一樣的理由，就是說增值稅要他

1 負擔 4.2 億，所以逕自從「買賣價金中扣除」(「不動產買賣契約書」第 3 條第 6 項)，
2 4.2 億就變成 38.3 (億) 對不對，這是你們的合約約定，這是合約的第 3 條，那這
3 個張哲琛如何能夠未卜先知說你們在…他在 8 月 12 日就已經簽了一次說你們有提出
4 增值稅，所以要求我降 2.9 (億)，然後呢降了 2.9 (億) 之後呢，又到了 23 日你們
5 簽約的時候又降了一次 4.5 (億)，我的問題是，這是我的疑惑，這不是跟人家拗了
6 2 次嗎？一次降 2.9 (億)，再來一次降 4.5 (億)，因為他的簽是 8 月 12 日的簽，
7 這個在之前，那他就知道你們要講土地增值稅？那你說沒有這個印象，他這個簽到
8 底是怎麼冒出來的？

9 吳麗謹：

10 有增值稅這件事情，但是 45.4 (億) 這個數字沒有在我腦裡過，增值稅這件事
11 情確實是有的，而且是在我們最後一次，本來大家都談好，在那個時候才發現說有
12 記存的增值稅。

13 顧立雄：

14 看起來你意思說張哲琛在這個簽裡面寫的內容有點怪怪的？

15 吳麗謹：

16 主委我覺得不能這樣子講，覺得沒有這個，我不是這樣子說，我只是告訴你說，
17 我腦袋裡面我沒有 45.4 (億) 這個數字，但是增值稅這件事情確實是有的，因為在
18 我跟他的投標書裡面是沒有，我不知道他 45.4 (億)，至少不是從我這一方出去，
19 那可能是他自己的計算方式，與我無關，我會記得的是只有我這一方，還有我曾經
20 跟他交涉的過程我會知道，至於他的內簽我無從得知。

21 顧立雄：

22 就是說，對，我知道內簽你不知道，但是因為是他寫的很具體，他今天如果講
23 說雙方在協商要減低價格，這樣子大家當然是沒有什麼意見，可是因為他是在 8 月
24 12 日上簽給這個馬英九，那在上簽的時候他就很具體的提到說是因為增值稅免負擔
25 的問題，你們要求要調整，那所以這個講的內容是非常的具體，那 8 月 12 日如果你
26 們沒有提出這樣的問題，他如何會，而且你知道，協商一定在 8 月 12 日之前對不對，
27 因為他簽在 8 月 12 日，那這個很重要的一點是因為這個涉及到降價，因為他從 65
28 億一直降降降，降到最後他要給馬英九簽，然後馬英九批悉的這個前提是說，這個
29 又涉及到增值稅，所以他才需要再降，還需要再降，那是提到了增值稅了，那你如
30 果說他不是這樣子寫，那這個當時的馬副主席是不是會批同意，就是說他批悉，我
31 不太清楚是什麼意思，大概應該是同意的意思吧，不然就不會再繼續進行議價，那

1 這樣子的一個轉折，如果按照張哲琛的內容看起來就是一種增值稅，以增值稅作為
2 理由來要求減價的意思了，那如果不是這樣子，張哲琛怎麼去，能夠去寫出這一段
3 的內簽出來給馬英九批悉呢？

4 吳麗謹：

5 好，那我知道，我知道主委的問題，其實你們自己這邊結論也講了，我們是在
6 8月10日那天去辦理第5次公開標售，這就是我剛剛講的，我們是在8月10日那
7 天在談的時候，我們才發現有這個增值稅記存問題，是8月10日那當天才發現的，
8 並不是說在這8月10日之前，因為當時雙方本來都已經談好了，OK，我們就是這個
9 價格成交了，然後就講增值稅你算一算是多少，他發現我們說這個增值稅要不要繳，
10 他說沒有阿，增值稅不用繳，不對，你這個增值稅是記存，你要追溯到59年阿，這
11 當然是要你們繳，所以我們一度，我們的交易是已經破局了，他要降價我不知道，
12 至少我跟他談的一直是這樣。

13 顧立雄：

14 我再請教你們估算的增值稅到底是多少，是9億多嗎？

15 吳麗謹：

16 我們當時估算是9億，對。

17 顧立雄：

18 因為在事後大家講不清楚。

19 吳麗謹：

20 好。

21 顧立雄：

22 當時是估9.4（億）？

23 吳麗謹：

24 對，我9.4億的計算基準，我記得。

25 顧立雄：

26 好，沒關係，我不是在跟你 argue 9.4（億），我在討論過程，那麼如果說8月
27 12日張哲琛的這個簽他降2.9（億）是因為增值稅，後來到了8月23日再跟你們簽

1 一次這個合約，你們又把 42 億降了 4.2 億，又再用了一次增值稅的理由，然後後來
2 就我們了解，他就北側的這個部分，國民黨自己又去繳了 2.4（億），對，這樣加起
3 來也 9 億了，你的意思是大家各負擔一些，搞到最後不是變成，我的算法如果有誤，
4 你就麻煩你充分指正啦，我的感覺就是 2.9（億）加 4.5（億）再加 2.4（億），這
5 加起來是多少，哪一個幫我算一下，就已經是 8.8（億），不只哦，9.8（億），你們
6 算增值稅總共才，當時啦，9.4（億），你這樣搞到最後，國民黨全部 9.8（億）全
7 部都由他自己去付掉了，這個我不懂，原因請你開釋一下。

8 吳麗謹：

9 好，OK，主委澄清一下，9.4 億是只有指機關用地的部分 9.4 億，不是指南北
10 側 2 塊土地，其實在當時北側行政區是，因為 9.4 億我們講的很清楚是記存的增值
11 稅，是記存的，而且我覺得合約書上也是寫的有記存的問題，是指南側那部分不是
12 說及於其他土地。

13 顧立雄：

14 我還沒有完，我最後，我還是講完一下，因為等一下怕我忘掉，現在就是說 106
15 年的，這 103 年 6 月 5 日林敏雄董事長去特偵組應訊，然後後來你也有進去，然後
16 我只是想要知道在當時林敏雄董事長提到說我們建設公司內部鑑價比鑑價公司還專
17 業，是由我們公司開發部內部決定，然後當然馬上檢察官就問，他說那鑑價的值是
18 多少，他說應該會有報告，這個部分我會再補呈啦，但因為我不曉得是不是有什麼
19 問題，但是我們後來在特偵組的這個資料裡面，沒有看到當時的一個鑑價報告來，
20 這個部分還要麻煩你們再補充一下。

21 吳麗謹：

22 我們今天有帶。

23 顧立雄：

24 那我這邊先醜話先說在前，你要拿的是當時的鑑價報告，不要拿後來你們再做
25 的鑑價報告。

26 吳麗謹：

27 這是我呈給特偵組的。

28 顧立雄：

29 對，那麼如果說是當時已經有呈給特偵組，那就當時應該會有那個資料，所以

1 這個部分資料再補充給我們啦。

2 吳麗謹：

3 好。

4 顧立雄：

5 那另外。

6 吳麗謹：

7 等一下主委，我覺得我要先讓你知道一下，怕免得後面你又誤會了，我們不是
8 上市公司，我不需要鑑價報告，我們內部叫做投資分析表。

9 顧立雄：

10 我沒有說你需要鑑價報告，是你們的董事長說你有鑑價報告我才，不然我幹嘛
11 引述了半天說你們董事長有鑑價報告，是你們董事長說有我才跟你要，那接下來就
12 是說你們那個，你們當時就是說，因為你一直有提到說你們的利潤率是20%啦，大
13 概在你的回答檢察官的說法裡面，我相信你應該記得，好像當時你有提到，就是說
14 大概怎麼樣、怎麼樣，然後有一個20%的利潤率啦等等，那我現在也只是想要了解，
15 就是你給我的這一個報告，就是說你那個鑑價報告有沒有含你報告給檢察官這塊，
16 你們有估算你們的整個利潤率這塊？

17 吳麗謹：

18 有，我們就純粹，我就是因為，我就是純住宅的部分，我後面我當時買家還有
19 我整個投資，這是我們每一個開發案件都會做的。

20 施錦芳：

21 吳副總，不好意思辛苦了，那個我想這個案件，就我看起來，你應該是是全程
22 都有參與，從投標到議價、簽約，甚至到後面的都市計畫的審議，那我想這個都市
23 計畫的審議這裡，你剛剛你跟主委大概有一些的對話，那我在看都市計畫審議的過
24 程裡面，我有幾個問題想要請教你，專案小組在討論的時候，我們從上午一直在講
25 專案小組，委員一直沒有共識，其實除了學校要放大，因為有一些人民，就專案小
26 組會考慮人民的意見，所以希望把人民的土地看怎麼處理，在原來畫到保護區的，
27 那我這裡一個重點就是專案小組提到用市地重劃的方式來做替選方案，那也要求臺
28 北市都發局就市地重劃來做財務的評估。那我想要請教的是，因為我過去也曾經是
29 都市計畫委員，那我不曉得你看過第4次的專案小組審查會議沒有？第4次的專案

1 小組審查會議其實就是講這個部分要請大會討論，所以我認為、就我看這個專案小
2 組報告，專案小組其實沒有共識，那你們知道他當初在討論的時候，臺北市政府有
3 沒有請問你，有沒有請問你元利公司如果用市地重劃來處理這個案子，你們的意見
4 怎麼樣，有沒有就這個案件做市地重劃圖來請教你們元利公司的意見？你的意見是
5 什麼？

6 **吳麗謹：**

7 這個部分我可以回答，其實我在想那個是沒有正式來往的函文，但是我相信在
8 審議過程當中它會詢問，那其實重劃，我們自己不用講，臺北市政府自己就出來講
9 了，因為他所要負擔的，對市政府的財稅負擔其實他是沒有辦法的，所以其實根本
10 不用我們去回答說不要，那個是政府那邊就說不可行了，而且因為你剛剛在講就是
11 說第4次專案小組審議，我想都發局也在這邊，因為一般的那個審議，因為我參與
12 過很多的這種審議案件，他就是，有的東西他就是在小組上有基本的共識之後呢，
13 在沒有辦法有共識的部分他們會送到大會去討論，我想如果你當過都計委員你應該
14 很清楚，所以剛剛你講的那個也是，就是第4次大會，那因為在你們的期程裡面，
15 你們把那次的大會給漏掉，所以會感覺看出來就是說中間是落掉了一段，可是其實
16 他是經過小組充分討論之後然後再送到大會。

17 **施錦芳：**

18 我的意思是，專案小組的決議寫的很清楚，就像你剛剛講到的這個案子就是沒
19 有共識，所以要提大會，那大會退回，如果我是都委會委員，我也不敢決議說這個
20 案子要讓他過。所以我認為臺北市政府要退回是很正常的，那為什麼你還要去登那
21 個報紙廣告？而且你怎麼會誤解說專案小組的審查會議，第4次的專案小組，就大
22 會之前的最後一次專案小組會議，其實這些專案小組委員已經有共識了，你怎麼會
23 有這樣的誤解？

24 **吳麗謹：**

25 委員我想回答你說，因為我有在現場，你沒有在現場，現場的所有議題已經經
26 過委員，全體委員充分討論，而且他最後已經在做結論了，結論說那到時候這個案
27 子應該沒有問題，因為我有在現場，你們沒有在現場，所以我的認知就是，如果依
28 我對參與都市計畫的了解還有我所以往、過往的經驗，我覺得這樣應該是已經要通
29 過了。

30 **施錦芳：**

31 所以你認為專案小組的會議結論跟實際上那一天的會議結論情形，記載是不一

1 樣的？

2 吳麗謹：

3 不是，我覺得這個會議紀錄沒有寫的很明確，而且就是我剛剛講，因為並不是
4 每次在小組裡面所有問題都要形成共識，他是要把覺得大家要一起討論的問題送到
5 大會來討論，沒有任何一個案子是在專案小組說我已經討論完了，然後去大會只是…

6 施錦芳：

7 我沒有說專案小組一定要形成共識，因為我覺得這是一個很大的事情，那專案
8 小組的正式的結論，正式的結論是沒有共識，那要提大會，所以跟你剛剛跟主委在
9 談的過程裡面你認為是有共識，這個會議結論記錄顯然是不一樣的，這沒有關係，
10 這我們可以再問都發局，那如果您的了解是當初的專案小組是已經形成共識，那為
11 什麼那個會議結論會這樣子做，這個是我的疑問，那我要請教的是說，其實剛剛劉
12 曜華劉老師有講，我們現在講事後諸葛，這個案件如果用市地重劃的方式，因為就
13 是我看臺北市都發局跟你算了很久，他還是也很堅固，以市地重劃，它如果用市地
14 重劃，除了發回土地面積比較少以外它還做了好幾個方案，其實容積方面也給了，
15 有比現在住商還要高啦，那所以就整體、總的未來可以使用的容積來講我想，我看
16 了一下這個計畫其實是並沒有吃虧，那或許啦，剛剛你有提到臺北市地政局是認為
17 辦理市地重劃不可行，不過我其實在這邊也要講我過去也審過一些都市計畫案件，
18 縣市政府提出來的都市計畫案，那當然他就要具有一些的公益性，那如果，其實你
19 後面也一直在讓，要再回饋這個、回饋那個，那為何你們當初其實公共設施負擔增
20 加就好了，就是公設比，我現在講本來回饋 30%，你們現在講 32%，那你認為加上
21 那些你有 40%，那如果其實能夠增加到那也不會造成，因為我有事後看過你們現在
22 針對那個保護區也買了一些土地，那也有一些的土地沒有辦法購買或者是當事人不
23 願意購買，或者當事人死亡，那這個其實也造成，其實這個都市計畫案，今天我們
24 要來談這個事件，這個有點講是事後諸葛，那我最後再請問一個問題，有關保護區
25 的購買，當初有訂一個信託基金為期一年，那我想請教一下這一個基金現在執行的
26 情形？

27 吳麗謹：

28 如果黨產會對這個部分有興趣，我們會提報進來，因為其實這個都發局它也很
29 小心，其實我們當時一年期限已經到了，依照我當時跟他簽的協議書，因為我們當
30 時為什麼會用這個方式？就是擔心有的人可能他不想賣，因為這個畢竟沒有強制行
31 為，我們只是要去解決，當時要解決那些當時他覺得我已經被劃行政區那麼久，我
32 突然被劃入保護區，然後如果你們有人願意跟我價購我願意賣，這是沒有強制行為

1 的，所以我們只是盡量去，等於是說替市政府去減少這個民眾的問題，是沒有強制
2 性的，然後在一年到期之後，其實市政府那邊還是要求我們延長期限，那我們也一
3 直都有在整理那個報告，其實我會把那個報告，我們可以補進來。

4 顧立雄：

5 剛剛有提到就是說你們那個專案小組會議跟委員會議當然都是可以參加，你們
6 那個討論會可以去參加嗎？

7 吳麗謹：

8 可以。

9 顧立雄：

10 可以，那我有點好奇就是說你們11月13日專案小組，後來委員會議在20幾日
11 開嗎？

12 吳麗謹：

13 對對，我的。

14 顧立雄：

15 22、23日，然後一過了馬上登報，那後來他一直拖到了隔年的8月7日，第5
16 次的專案小組會議又結論說這個是屬於政府市政層面議題，以提醒委員會議審議，
17 你那時候為什麼不登報？

18 吳麗謹：

19 我為什麼要登報？

20 顧立雄：

21 因為我是覺得，他這個時候明白的講說這個是市府政策的層面議題了，那這個
22 時候你應該更要登報了。

23 吳麗謹：

24 主委我請問你，我剛剛前面登報有效果嗎，而且製造那麼多話題，我為什麼還
25 要再去？

26 顧立雄：

1 所以你是覺得登報因為沒有效果？

2 吳麗謹：

3 我為什麼還要再去，不對，我的意思是說製造那麼多話題我為什麼還要自己創
4 造一個話題，我就好吧，最後我只能用一種無奈說你們想怎麼審就審吧，那你要我
5 回饋，我就回饋，你現在問，我心情還是這樣。

6 顧立雄：

7 因為剛剛我們的副主委在問你說你對第4次的專案小組會議的審議，你後來送
8 委員會這個過程有點誤解，因為我們是看這個相關的會議紀錄，看起來很多委員的
9 意見都是認為說本案應更小心、謹慎處理，以降低敏感議題，我看文件是完全感覺
10 不出他們有什麼共識認為說這個案子毫無共識但要趕快過這種感覺，那顯然是委員
11 會的這個專案小組會議跟委員會在公開討論的時候看起來給你的感覺跟這個書面的
12 內容是差很多是吧？

13 鄭雅方：

14 吳小姐您之前在特偵組的這個筆錄裡面，當檢察官問您的時候，您是提到說因
15 為國民黨再次的公告說這個案子已經變更了，那元利的立場就有期待副市長陳裕璋
16 找一個很小的理由退回，讓我們感覺要刻意保護馬英九，這跟您剛才所講是因為馬
17 英九的這個特別費案，所以您才去登報這個說法是不同的。那另外就是您公司的董
18 事長林敏雄，他在特偵組的筆錄也提到說，當初為什麼元利要去買這個土地，是因
19 為市政府自己變更、自己審查，將來應該會順利過關，才決定購買。那我們再回頭
20 到這個時間點來看，也就是說在94年4月11日的時候，馬英九先生他是臺北市長，
21 也是國民黨的副主席，然後在94年7月16日的時候，馬英九先生當選國民黨主席，
22 在8月19日的時候就任，所以元利公司在94年的8月23日——也就是在馬英九先
23 生就任國民黨主席的幾天後，元利建設就跟國民黨來簽這個買賣契約書。那我想請
24 教你的是，當初元利會投標是因為這是國民黨的土地，它出售它自己的土地，而且
25 馬英九先生他又當這個臺北市長、也身兼國民黨主席這個身分，這2者連結，而讓
26 你們有高度的期待說這個都市計畫一定會通過嗎，是這樣嗎？

27 吳麗謹：

28 委員你完全誤導了，我覺得我們去投標，我覺得這邊還是一樣，元利已經做建
29 築行業30、40年，我們公司從事這個行業已經40幾年了，我今天我去投標這塊土
30 地，我是用專業的評估，我不是用誰當市長、誰當總統，誰當什麼都跟我無關，我
31 只有去看我這塊土地我用這個價格去買，未來的市場性符不符合，我有沒有利潤可

1 以投，或者是就這個過程當中我有沒有什麼風險，我是有什麼需要注意的，然後我
2 要考慮什麼成本，我們只會就這些專業的部分去研究，我不會管誰是總統、誰是市
3 長，那個都跟我們無關。

4 邱大展（在台下）：

5 會議要開到幾點鐘？我要看一下世大運的閉幕典禮。

6 張世興：

7 來，對不起，那我再請教一下吳小姐，你是元利公司的副總？

8 吳麗謹：

9 是。

10 張世興：

11 OK，那請問一下，全聯實業公司你擔任什麼職務？

12 吳麗謹：

13 我雖然沒有掛名，然後我想請問你想要問什麼？

14 張世興：

15 你在全聯實業公司是沒有掛名，但是你擔任什麼職務？

16 吳麗謹：

17 我有職務。

18 張世興：

19 你有職務，那我想請問一下，那就是螢幕上面這個廣告花了多少錢？

20 吳麗謹：

21 不好意思我忘記了，因為這個部分不用我直接去出錢，我不會去記這個細項。

22 張世興：

23 這個錢需不需要董事長批准？

24 吳麗謹：

1 不用。

2 張世興：

3 好，那我再請教你，這一個案子從投標跟議價，跟整個簽約以及包含後面剛剛，
4 好像全部都你負責是不是？

5 吳麗謹：

6 是。

7 張世興：

8 好，這一段過程裡面，你有沒有跟馬英九見面、洽談過這個案子？

9 吳麗謹：

10 完全沒有。

11 張世興：

12 那你們董事長林敏雄，他有為了這個案子有到場去談過，是跟誰談？

13 吳麗謹：

14 張哲琛，而且那一次其實不是到場，如果我沒記錯的話，應該是他們過來我們
15 這裡。

16 張世興：

17 OK，那所以從頭到尾馬市長都沒有跟你們見過面？

18 吳麗謹：

19 從來沒有。

20 張世興：

21 那請你再看一下你的廣告怎麼寫，你的廣告是「馬市長你說的話還算數嗎」？

22 吳麗謹：

23 對，但是你剛要講土地，應該要講馬主席。

24 張世興：

1 「馬市長誠信很重要」，馬市長從頭到尾都沒跟你見過面，也沒談過話？

2 吳麗謹：

3 我剛剛已經強調過，這是臺北市政府公展的案子，我在講說那是因為市政府的
4 政策，那我必須說，我當然我要戲劇性、張力，我當然講馬市長，我會說臺北市政
5 府嗎？當然是要有張力，我當然是要有戲劇性，我當然要講馬市長。

6 張世興：

7 所以你這樣子是毀謗他？

8 吳麗謹：

9 那請他來告我好了。

10 張世興：

11 OK，好，所以你第3則說「馬市長不要逼人上梁山」，以我們一般理解就是恐嚇。

12 吳麗謹：

13 那你要不要請他來告我？

14 張世興：

15 所以他從頭到尾應該有跟你們有任何私下協議，都沒有？

16 吳麗謹：

17 都沒有。

18 張世興：

19 那你還是登這樣子的廣告？

20 吳麗謹：

21 我是在罵馬市長，我不是在罵馬主席。

22 張世興：

23 所以你要請他來告你就對了？

24 吳麗謹：

1 不是，因為你這樣子，是你這樣子講，我覺得，委員我覺得。

2 張世興：

3 不是，我現在意思是說，你從頭馬市長都沒有跟你見過，你剛剛也說馬市長這
4 個你跟他們都沒有私下協議，但是你登的廣告是這樣子寫，從我們律師的角度來講，
5 前 2 則是毀謗，下一則是恐嚇啊？

6 趙文銘：

7 什麼叫可受公評之事。

8 張世興：

9 OK，請你就你的角度回答。

10 吳麗謹：

11 我剛剛已經回答，因為我覺得你一直要……我不知道你要引導我帶入什麼情
12 境，但是我跟你講從頭到尾你們問了我幾次，我每次講的都是這樣子，那你剛剛，
13 我就一直說這樣，那你還要我怎樣，那你覺得有問題，所以我剛剛說不然你請馬市
14 長來。

15 顧立雄：

16 對不起，我這邊問一下，你也可以諮詢一下律師的意見，就是說，你最後一則
17 說「不要逼人上梁山」是什麼意思？你會怎麼做？

18 吳麗謹：沒有要怎麼做。

19 顧立雄：

20 因為不是我們登的，是你登的，因為我們的想像就是說，前面 2 個是質疑他對
21 不對，後面說不要逼人上梁山，那當然就是逼你…馬市長如果沒有做到，你會怎麼
22 做？

23 吳麗謹：

24 就你剛剛看到，我也不能怎麼做，我覺得這個只是在當下一個心情，那我只是
25 在，現在就那樣一直來討論，那我回答的不如發問者，然後就用說怎麼樣，我就是
26 想說這個問題是不是就此打住，還是要一直繞，如果你們要繞什麼，你可以不要用
27 引誘我，你直接告訴我你想要知道什麼，我可以很直接的回答。

1 張世興：

2 好，那我最後一個問題，請問你在全聯實業到底擔任什麼職務，為什麼你可以
3 支付公司的錢登這樣的廣告？你登這樣的廣告不用事前問過林敏雄董事長嗎，這個
4 案子涉及到你們講的 42 億多，那這個部分你都不用請示？

5 吳麗謹：

6 不用，我跟您報告，其實我在公司那麼久，其實買每一塊土地，老闆沒有一次
7 出面過，那一次可能只是因為剛好他們要來拜訪，而且這個 40 幾億，我其他更大金
8 額也都是這樣子，老闆從來沒有出面。

9 顧立雄：

10 張委員的意思是指說又不是全聯買的，他的意思是說…

11 吳麗謹：

12 那只是剛好其實。

13 顧立雄：

14 那為什麼？

15 吳麗謹：

16 我跟你講，後來我去特偵組之後，回來我有去查證，不是全聯，因為那個版面
17 剛好是因為全聯是長期、每一天都有，然後只是剛好，並不是出全聯的錢，是因為
18 你們這樣子去查，所以才說是全聯買的，是因為一整個月全聯他都有買那個版面。

19 顧立雄：

20 所以到底這個聯絡的經過是怎樣，能不能說明一下？

21 吳麗謹：

22 就我直接說要報社，我就去找一個要登報，就這麼簡單，我覺得這個過程很重
23 要嗎，重點就是我登的，然後林敏雄也不知道，而且就是充分授權，幾億的金額、
24 幾 10 億的金額都是由我就可以做決定，所以這個相較之下，我想這個報費很少的錢
25 吧，跟這個幾 10 億比起來，連這麼大金額都不用，我為什麼這個幾 10 萬需要問呢？

26 (八) 確認程序

1 邱大展：

2 請問幾點鐘要結束？我 6 點鐘要報到。

3 連立堅：

4 主委你很趕是不是？

5 邱大展：

6 對，6 點鐘要報到。

7 連立堅：

8 那這樣的話我們先讓他來問好不好？因為我們之前的程序是直接讓你們元利建
9 設做最後陳述，但如果你們沒有那麼趕的話，就讓他問一下。

10 薛欽峰：

11 我也很趕，我有一個會議。

12 邱大展：

13 那我要先走了，對不起。

14 (九) 當事人詢問及最後陳述 (續)

15 連立堅：

16 好，那我們就請做最後陳述，來。

17 吳麗謹：

18 我看一下，因為我已經被你們弄得好累哦，現在腦袋都空空的。

19 連立堅：

20 現在每個人都很累。

21 吳麗謹：

22 我在想就是說我覺得我們這邊，我還是要重複那幾句話，我們很強調我絕對是
23 善意第三人，但當然今天不討論那個部分，還有價金的部分絕對不是我們調查報告
24 裡面所指的那個 38 億 3，因為我們整個，其實我的整個總成本就是 47 億 7，換算也
25 就是每坪 33 萬，然後再加上我後來變更過程當中，我被額外要求的增加的回饋，我

1 的總成本就是 67 億，所以換算單坪也就是一坪 46 萬，那也就這個東西，我想請就
2 是委員會這邊，就是也幫我們元利建設一個忙，其實我們取得這塊土地已經 12 年
3 了，那為什麼以前我們從來都不去講，我們只是覺得說，因為我們就是一個很守法
4 的公司，我們不管做任何程序，我們就是按照政府他所公告應該要查證的或者我們
5 該做的東西，我們去盡查證責任，而且後來，甚至包括後來有葉頌仁先生的訴訟，
6 那我們也被告了，而且也經過法院三審定讞了，所有的過程都經過公家機構、法院，
7 就是法治機構已經全部，等於說跟我們認證完了，那今天剛好就是有一個黨產會，
8 然後扯上我前手是國民黨的問題，然後呢我們又被捲進來這個紛爭裡面，可是當然
9 我們相信貴會還是會用超然獨立還有公開、公正，用專業的素養來保障我們當事人
10 交易安全，然後我也希望這個東西就是各位委員能夠真的是用很專業、不要有受既
11 定的政治立場因素影響，我們很強調，因為我們在這邊合法繳稅，元利也是，應該
12 要有的權益應該受到法律保障，謝謝。

13 **連立堅：**

14 那就感謝元利建設。

15 **顧立雄：**

16 我們那個相關的資料，就是說麻煩你們能夠提供就盡量提供好不好？因為我們
17 也要蒐集相關的事證做綜合評估，那你們如果會後如果有任何的意見，因為就今天
18 我們提出來的這個疑問，我相信是這樣子，我們提出來的疑問不表示我們已經有一
19 個既定的立場，因為我們的疑問那就是真誠的表達我們的疑問，因為你如果不能讓
20 我釋疑，那我沒有辦法被說服，那我不曉得在座你們的代理人想法是怎麼樣，這
21 個提出來的疑問我也相信是很多人的疑問，所以我是希望你盡量能夠…至少就是說
22 你們在當時是很急切的對不對，認為應該是要過，你們才會要這個去出價也好啦，
23 去盡量符合回饋比例對不對，然後再做種種的這些，所以我現在覺得就是說，我們
24 在審酌是一個價格的合理性的問題，那這個部分，從你們的觀點出發的也盡量提供
25 資料給我們，我們今天邀請專家、學者的目的，也就是在了解這些估價的一些學問，
26 今天我們也受益很多。

27 **（十）利害關係人詢問及最後陳述**

28 **連立堅：**

29 就謝謝兩位，那接下來利害關係人國民黨已經不在現場了，那如果有要問他問
30 題的，我們可以另外再書面給他。那葉家的部分呢，葉家部分有沒有要講？

31 **（台下表示無）**

1 (十一) 聽證結束

2 連立堅：

3 如果沒有的話，那今天就可以到這邊結束。還是老話，這個是釐清事實，在這
4 邊沒有做實體的結論，我們還會蒐集所有的資料再來做判斷。感謝大家，今天到此
5 為止。

6 七、到場人提出之文書、證據清單如下：

7 (一) 元利建設 106 年 8 月 25 日書面意見 2 份（許英傑律師、薛欽峰律師各出具
8 1 份）。

9 (二) 元利建設 106 年 8 月 30 日使用之投影片。

10 (三) 中國國民黨於聽證程序中提供 51 年 1 月 4 日「土地買賣契約」影本 1 份。

11 (四) 中國國民黨 106 年 8 月 30 日使用之投影片。

12 (五) 辛年豐 106 年 8 月 30 日使用之投影片。

13 (六) 陳謙 106 年 8 月 30 日使用之投影片。

14 (七) 廖欽福 106 年 8 月 30 日使用之投影片。

15 (八) 劉曜華 106 年 8 月 30 日使用之投影片。

16 說明：聽證紀錄閱覽後提出之意見及處理結果

17 本聽證紀錄已由主持人本會顧立雄主任委員、連立堅委員及出席聽證之施錦芳
18 副主委、羅承宗委員、李晏榕委員、李福鐘委員、林哲瑋委員、張世興委員、鄭雅
19 方委員、吳雨學委員、饒月琴委員閱覽畢。本會審酌連立堅委員、饒月琴委員及林
20 哲瑋委員提出之意見並調閱本次聽證程序之影音紀錄，已為適當之修正。其餘人員
21 未表示意見。

22 經本會通知，當事人元利建設、利害關係人葉柏辰、葉柏均與政府機關臺北市
23 政府都市發展局，已於 106 年 10 月 11 日至同年月 13 日間於本會指定之場所閱覽聽
24 證紀錄並表達意見。本會於審酌上開意見並調閱本次聽證程序之影音紀錄後，已為
25 適當之修正。

26 經本會通知利害關係人中國國民黨、葉頌仁及學者專家辛年豐、陳謙、廖欽福、
27 劉曜華及政府機關臺北市稅捐稽徵處於本會指定之時間、地點閱覽聽證紀錄並表達

- 1 意見，惟渠等均未到場閱覽。
- 2 附件：
- 3 1. 106年8月30日聽證程序出席人員簽到表。
- 4 2. 本會調查報告。
- 5 3. 本會調查報告投影片。
- 6 4. 元利建設106年8月30日使用之投影片。
- 7 5. 中國國民黨106年8月30日使用之投影片。
- 8 6. 辛年豐106年8月30日使用之投影片。
- 9 7. 陳謙106年8月30日使用之投影片。
- 10 8. 廖欽福106年8月30日使用之投影片。
- 11 9. 劉曜華106年8月30日使用之投影片。
- 12 10. 聽證紀錄閱覽簽到表。