

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

聽證程序



調查源起



調查源起

105年11月，民眾葉中川之子葉頌仁提出書面陳情：

53.11.23由葉中川名下移轉登記予國民黨中央委員會之土地，疑為國民黨不當取得之財產，另該等土地疑係元利建設以顯不相當對價且無正當理由自國民黨取得，黨產會依黨產條例立案調查。



國民黨取得葉中川原有土地 後之地籍登記異動



國民黨取得葉中川原有土地 後之地籍登記異動

- 經本會調查，葉中川原有土地計1,820坪，多坐落於中興山莊北側基地東南側，58年4月28日，因台北市都市計畫劃歸「機關用地」。
- 葉中川原有土地有829坪劃入上述的「機關用地」內，其餘991坪則為道路用地及住三用地。





58年都市計畫中興山莊 劃設機關用地示意圖



58年間葉中川原有土地
於中興山莊位置示意圖

國民黨取得葉中川原有土地 後之地籍登記異動

- 69年起，葉中川原有土地因地籍圖重測，大致落在文山區華興段一小段177地號等8筆土地的範圍內。
- 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圍，於94年涉入以國民黨土地為主的中興山莊都市計畫案。



中興山莊土地之範圍即其 土地使用分區異動之情形



中興山莊都市計畫軌跡

42年起

國民黨陸續租購
中興山莊周邊土地

59年間

葉中川原有土地
配合都市計畫分割

89年間

民間發起文山區
永建國小遷校至
中興山莊北側基地

94.08.23

國民黨出售名下
中興山莊土地予
元利建設

58.04.28

中興山莊土地
依58年都市計畫
變更使用分區為
「機關用地」

75.03.19

中興山莊北側基地
依75年都市計畫
變更使用分區為
「行政區用地」

94.04.12

94年中興山莊
都市計畫案草案
公開展覽



不當黨產處理委員會
Ill-gotten Party Assets Settlement Committee

中興山莊都市計畫軌跡

42年起

國民黨陸續租購
中興山莊周邊土地

59年間

葉中川原有土地
配合都市計畫分割

89年間

民間發起文山區
永建國小遷校至
中興山莊北側基地

94.08.23

國民黨出售名下
中興山莊土地予
元利建設

58.04.28

中興山莊土地
依58年都市計畫
變更使用分區為
「機關用地」

75.03.19

中興山莊北側基地
依75年都市計畫
變更使用分區為
「行政區用地」

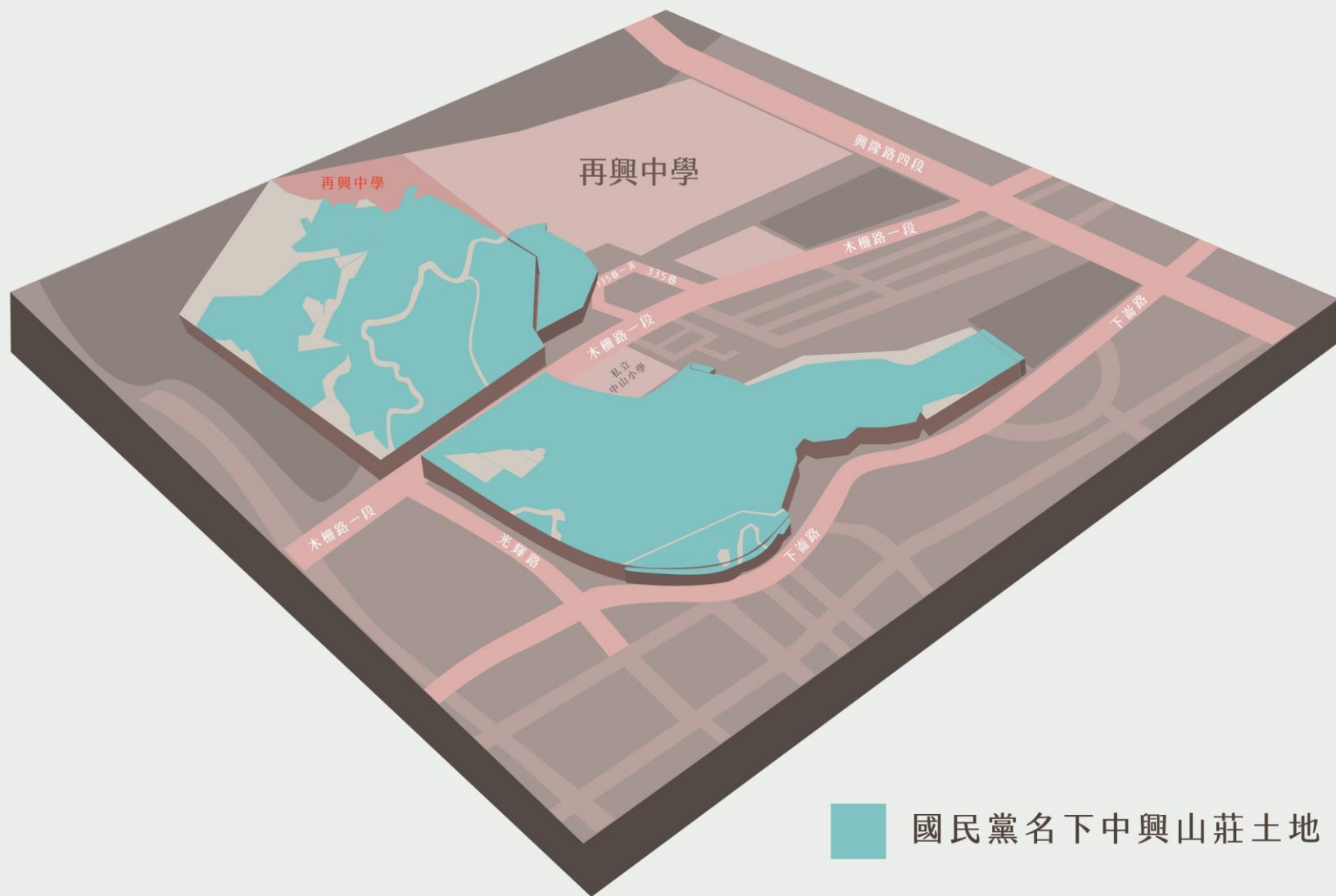
94.04.12

94年中興山莊
都市計畫案草案
公開展覽



不當黨產處理委員會
Ill-gotten Party Assets Settlement Committee

國民黨94年4月為止 國發院中興山莊土地範圍示意圖



中興山莊都市計畫軌跡

42年起

國民黨陸續租購
中興山莊周邊土地

59年間

葉中川原有土地
配合都市計畫分割

89年間

民間發起文山區
永建國小遷校至
中興山莊北側基地

94.08.23

國民黨出售名下
中興山莊土地予
元利建設

58.04.28

中興山莊土地
依58年都市計畫
變更使用分區為
「機關用地」

75.03.19

中興山莊北側基地
依75年都市計畫
變更使用分區為
「行政區用地」

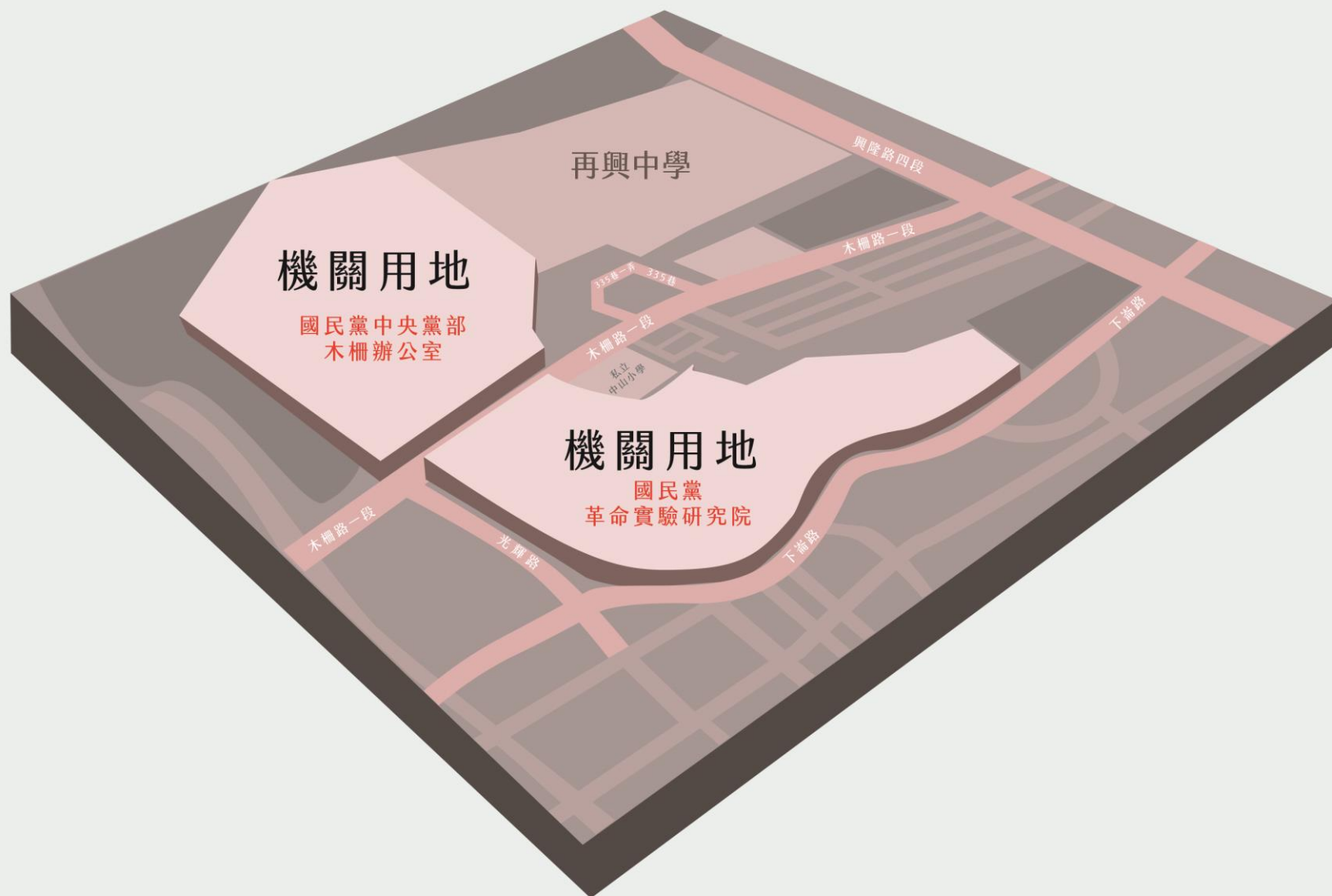
94.04.12

94年中興山莊
都市計畫案草案
公開展覽



不當黨產處理委員會
Ill-gotten Party Assets Settlement Committee

臺北市政府58年修訂景美木柵兩區 主要計畫「機關用地」範圍示意圖



中興山莊土地之範圍即其 土地使用分區異動之情形

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）的所在，為何變更為「機關用地」，該都市計畫中未說明理由，但中興山莊的土地使用分區經此變更後，其地價稅及土地增值稅等相關稅賦皆可獲免徵。



中興山莊都市計畫軌跡

42年起

國民黨陸續租購
中興山莊周邊土地

59年間

葉中川原有土地
配合都市計畫分割

89年間

民間發起文山區
永建國小遷校至
中興山莊北側基地

94.08.23

國民黨出售名下
中興山莊土地予
元利建設

58.04.28

中興山莊土地
依58年都市計畫
變更使用分區為
「機關用地」

75.03.19

中興山莊北側基地
依75年都市計畫
變更使用分區為
「行政區用地」

94.04.12

94年中興山莊
都市計畫案草案
公開展覽



不當黨產處理委員會
Ill-gotten Party Assets Settlement Committee

中興山莊都市計畫軌跡

42年起

國民黨陸續租購
中興山莊周邊土地

59年間

葉中川原有土地
配合都市計畫分割

89年間

民間發起文山區
永建國小遷校至
中興山莊北側基地

94.08.23

國民黨出售名下
中興山莊土地予
元利建設

58.04.28

中興山莊土地
依58年都市計畫
變更使用分區為
「機關用地」

75.03.19

中興山莊北側基地
依75年都市計畫
變更使用分區為
「行政區用地」

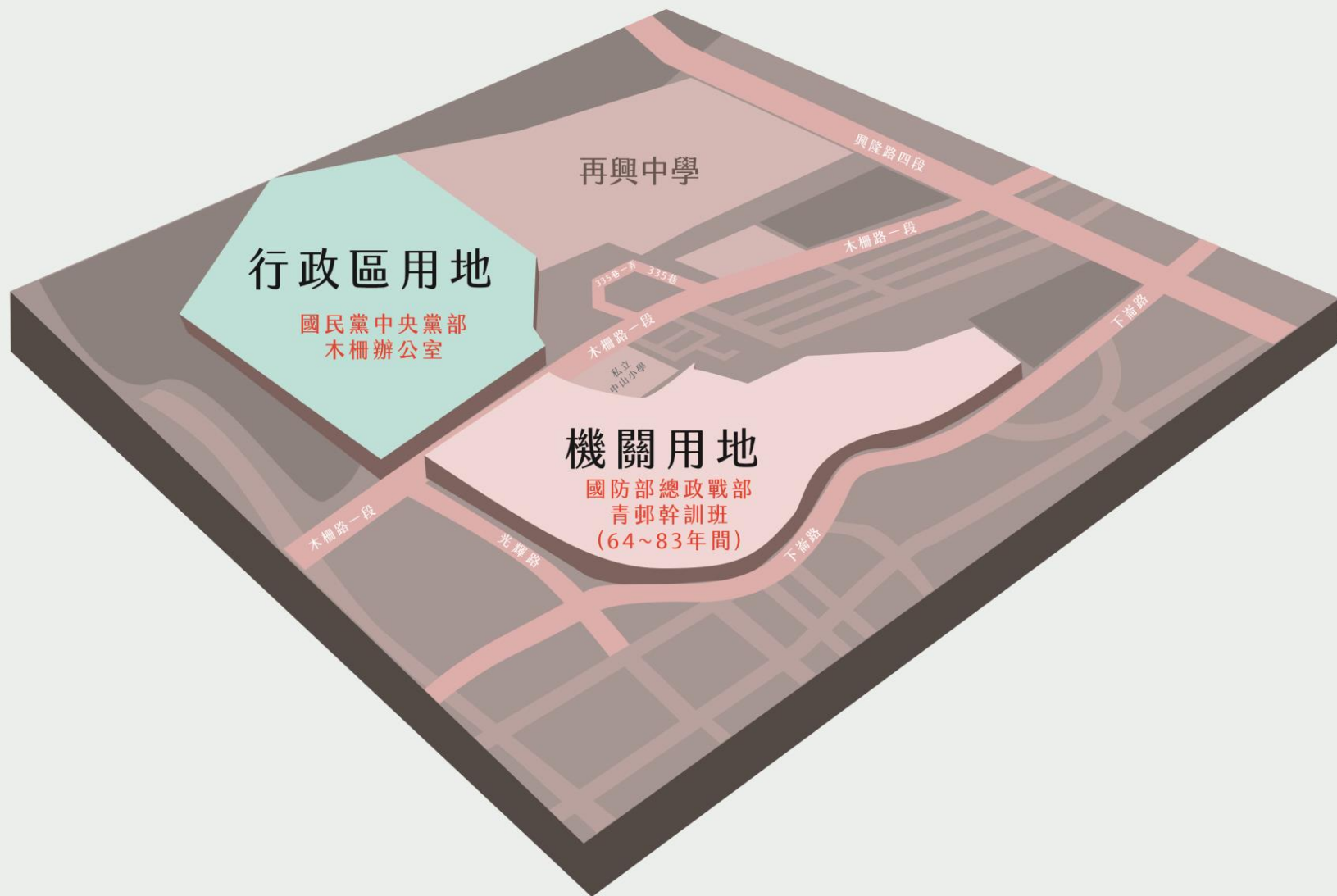
94.04.12

94年中興山莊
都市計畫案草案
公開展覽



不當黨產處理委員會
Ill-gotten Party Assets Settlement Committee

臺北市政府75年修訂景美木柵兩區 細部計畫「行政區用地」範圍示意圖



中興山莊土地之範圍即其 土地使用分區異動之情形

變更理由：

1. 該機關用地（北側基地）非提供行政機關使用。
2. 該地（北側基地）現大部分由中國國民黨中央委員會作為訓練機構使用，屬本市土地使用分區管制規則第44條行政區第11組文教設施之範疇，宜變更為行政區以符實際。



中興山莊土地之範圍即其 土地使用分區異動之情形

- 使用分區的變更，顯考量中興山莊北側基地的實際利用情形並不符原都市計畫「機關用地」的劃設目的。
- 64~83年，革實院暫遷陽明山莊院區，其原駐的南側基地，改由原駐陽明山莊院區的國防部「青邨幹訓班」接收使用，南側基地得繼續為「機關用地」而未變更使用分區。



中興山莊土地之範圍即其 土地使用分區異動之情形

1. 中興山莊土地為黨產，陽明山莊土地為國產。
2. 黨務機構（革實院）與政府機關（青邨）間，駐地卻可交換使用。可依此理解當時政治環境及時空背景與現今之相異。



中興山莊土地之範圍即其 土地使用分區異動之情形

- 75年都市計畫後，中興山莊均維持北側「行政區用地」、南側「機關用地」的使用分區概況。
- 83年間，革實院遷回中興山莊，但南側基地實際利用情形與都市計畫不符的問題也未再檢討，中興山莊自58年依都市計畫變更使用分區後，都持續免徵土地相關稅賦。



94年再次變更中興山莊 相關都市計畫之成因及經過



中興山莊都市計畫軌跡

42年起

國民黨陸續租購
中興山莊周邊土地

59年間

葉中川原有土地
配合都市計畫分割

89年間

民間發起文山區
永建國小遷校至
中興山莊北側基地

94.08.23

國民黨出售名下
中興山莊土地予
元利建設

58.04.28

中興山莊土地
依58年都市計畫
變更使用分區為
「機關用地」

75.03.19

中興山莊北側基地
依75年都市計畫
變更使用分區為
「行政區用地」

94.04.12

94年中興山莊
都市計畫案草案
公開展覽



不當黨產處理委員會
Ill-gotten Party Assets Settlement Committee



94年再次變更中興山莊 相關都市計畫之成因及經過

- 包含教育局、都市發展局、財政局及台北市議會等單位，皆因該遷校案廣泛討論及研擬可行性。
- 89.10，永建國小家長及社區居民連署成立「永建國小遷校促進會」。
- 90.01，教育局成立「永建國小健全發展規劃小組」。



90.04.04，國民黨市議員厲耿桂芳發函市長馬英九表示，其向國民黨秘書長林豐正建議中興山莊北側土地提供永建國小作為新校地，林欣表同意。

桂芳於昨日(三日)下午與本黨 林秘書長豐正會晤，基於本身對教育有著深切的關注以

及秉持著回饋當地居民之需求，桂芳與林秘書長會晤之後建請秘書長能將本黨中興山莊北

側土地提供予台北市文山區永建國小作為校地之用，林秘書長欣然同意。除此之外，桂

芳更建請本府都市發展局將該處土地重新研議開發並逐年編列預算，將該土地作更有效率

利用，以期給予莘莘學子有個健康快樂的學習環境。肅此 敬頌

勛綏

市議員 厲耿桂芳 敬上

中華民國九十年四月四日

94年再次變更中興山莊 相關都市計畫之成因及經過

91.03.14，教育局簽呈府表示：

1. 為求時效，「一般徵收」較為可行，校地需求1.8公頃，成本約13億元。
2. 財政困難，曾於91.01.11函請國民黨捐地玉成遷校，但未獲國民黨回復。



94年再次變更中興山莊 相關都市計畫之成因及經過

3. 91.03.08，厲耿議員邀集市府單位與國民黨研商都市計畫變更可行性，國民黨希望市府將中興山莊南、北側都納入都市計畫變更。
4. 都發局對國民黨意見初步表示同意，但希望該黨提出使用需求及規劃構想。



94年再次變更中興山莊 相關都市計畫之成因及經過

5. 教育局表示將配合都發局辦理都市計畫整體規劃案，以加速永建國小遷校事宜。



94年再次變更中興山莊 相關都市計畫之成因及經過

結果：

- 91.03.21，市長馬英九於核准教育局所擬方案，將中興山莊南、北側基地再行都市計畫變更。
- 91.04.04，教育局函國民黨表示，請其儘速提出中興山莊地區使用需求或規劃構想送都發局，以利進行都市計畫變更事宜。



94年再次變更中興山莊 相關都市計畫之成因及經過

- 92.11.03，永建國小遷校促進會函國民黨請其「捐地興學」，使永建國小得遷校至中興山莊北側基地處。
- 92.11.17，國民黨函復永建國小遷校促進會表示，原則同意配合市府對中興山莊土地的使用分區整體規劃辦理。



94年再次變更中興山莊 相關都市計畫之成因及經過

- 92.11.19，教育局函永建國小遷校促進會表示，國民黨已申請捐贈中興山莊北側基地用以遷校，同意市府辦理都市計畫變更。
- 92.12.22，教育局簽呈市府，說明中興山莊土地將藉都市計畫由行政區及機關用地變更為住宅、學校及公園用地的規劃結果。



民國43年前	為地主葉中川所有
民國43年	國民黨未經地主葉中川同意即非法占奪該地興建院所，未付租金
民國50年	始同意訂定租約（期自46年1月至51年1月，每年僅付給650元租金，每年的補繳納土地稅1026元）
民國51年1月	國民黨前駐日代表張樹勳，以不到4萬元的總價款強逼當事人簽下賣契約
民國53年11月	國民黨進行將土地過戶為黨產



台北市民葉頌仁昨天召開記者會，指控國民黨當年未經地主同意，以黨獨之用非法占奪山區茶園四筆共八千多坪土地，做為國民黨革命實踐研究院用地。之後又以不合理價格強迫購買該地。

【記者王其祥、林世英／台北報導】國民黨不當黨產爭議愈演愈烈，國民黨本報革命實踐研究院所在的地主葉頌仁昨天公開控訴，拿出當年約的土地「買賣證書」，指當地八千多坪土地是國民黨當年以威逼方式，先後強占、強租、強買、強價取得，不當得利近二十億元，要求國民黨拿出誠心，長上還地。

對此，國民黨行營會主委張智復回應說，依照國民黨現有資料顯示，國民黨取得該地是合法的購地取得，無法藉地主的片面之詞論斷過去是非非法取得。事實上，他也無法想像，若地主真的不願出售，國民黨是會如何強迫他非賣不可。

陪同召開記者會的民進黨立委李天德、綠黨黨代表、根據監察院調查，國民黨不當黨產應包括向私人購買的土地共計八十六筆，面積一百三十三公頃。國民黨一再強調這些不動產是合法取得，但此例即證明國民黨所謂「合法取得」，實為利用黨國不分歷史情勢強占民地，藉此攫取龐大利益。

二人並表示即日起全國「國民黨佔民地」大巡迴，呼籲各界關注。電話：(02)二二五八八〇〇一、二二五八八〇〇二、二二五八八〇〇三。

葉頌仁指出，所有類似被國民黨逼迫低價出售或強佔土地民地出賣的小道，國民黨革命實踐研究院原址地主葉頌仁召開記者會表示，該院強占西寧土地

葉頌仁拿證書 指國民黨強占租、強買地 立委：國民黨暴利5萬倍

革實院原地主後代 控訴國民黨占地

92年12月27日

94年再次變更中興山莊 相關都市計畫之成因及經過

- 93.01.10，94年中興山莊都市計畫案，始市長馬英九核准，並由都發局辦理後續規劃事宜。



中興山莊都市計畫軌跡

42年起

國民黨陸續租購
中興山莊周邊土地

59年間

葉中川原有土地
配合都市計畫分割

89年間

民間發起文山區
永建國小遷校至
中興山莊北側基地

94.08.23

國民黨出售名下
中興山莊土地予
元利建設

58.04.28

中興山莊土地
依58年都市計畫
變更使用分區為
「機關用地」

75.03.19

中興山莊北側基地
依75年都市計畫
變更使用分區為
「行政區用地」

94.04.12

94年中興山莊
都市計畫案草案
公開展覽



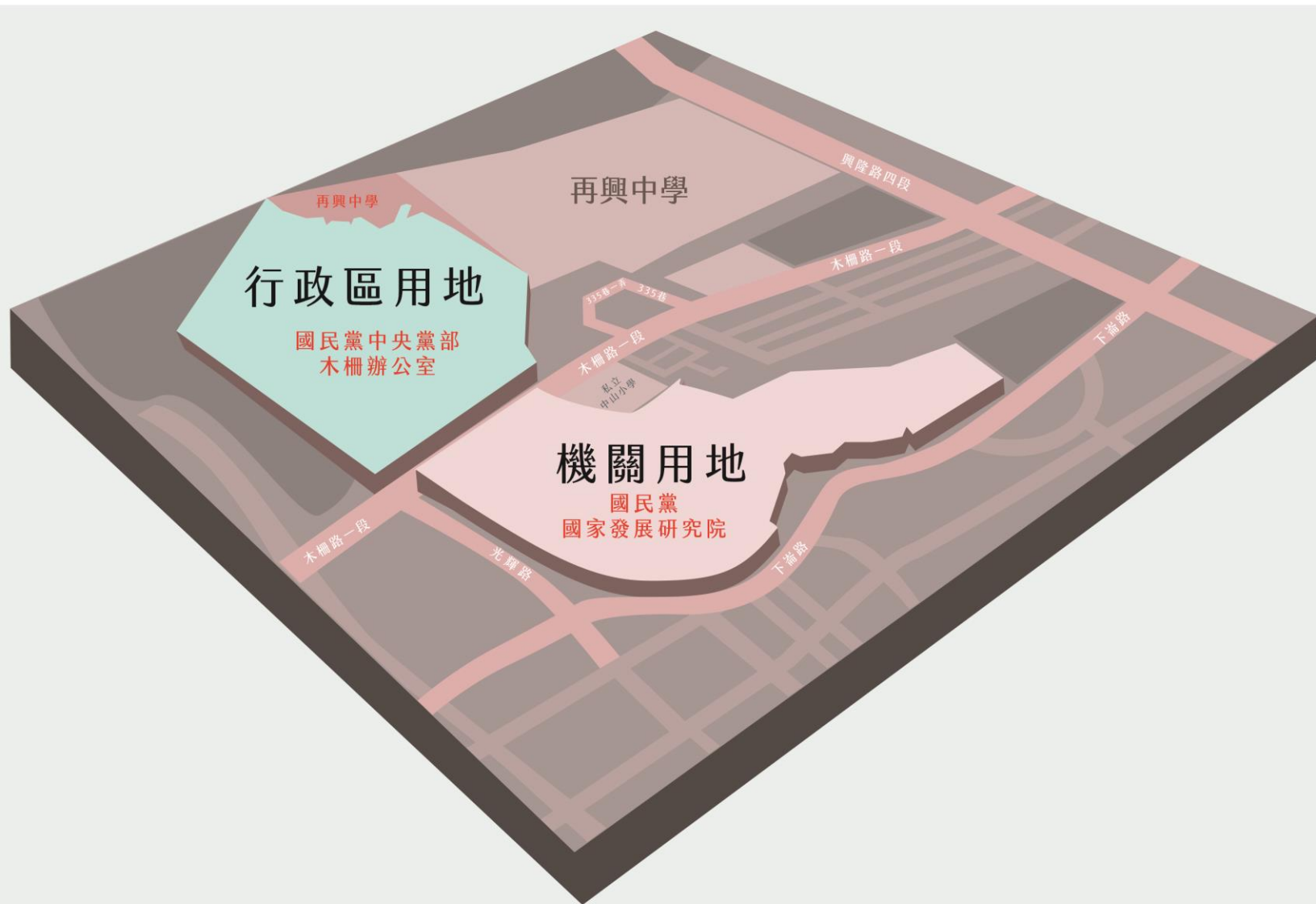
不當黨產處理委員會
Ill-gotten Party Assets Settlement Committee

94年再次變更中興山莊 相關都市計畫之成因及經過

- 94.04.11，都發局依市長裁示提出94年中興山莊都市計畫案草案，預定於次日（04.12）公開展覽。
- 該都市計畫草案，範圍以木柵路一段為界，分為南、北兩側，計畫總面積約近8.87公頃。如下圖所示：



臺北市政府94年變更中興山莊都市計畫 主要計畫範圍示意圖



中興山莊土地標售及 都市計畫審議歷程之概述

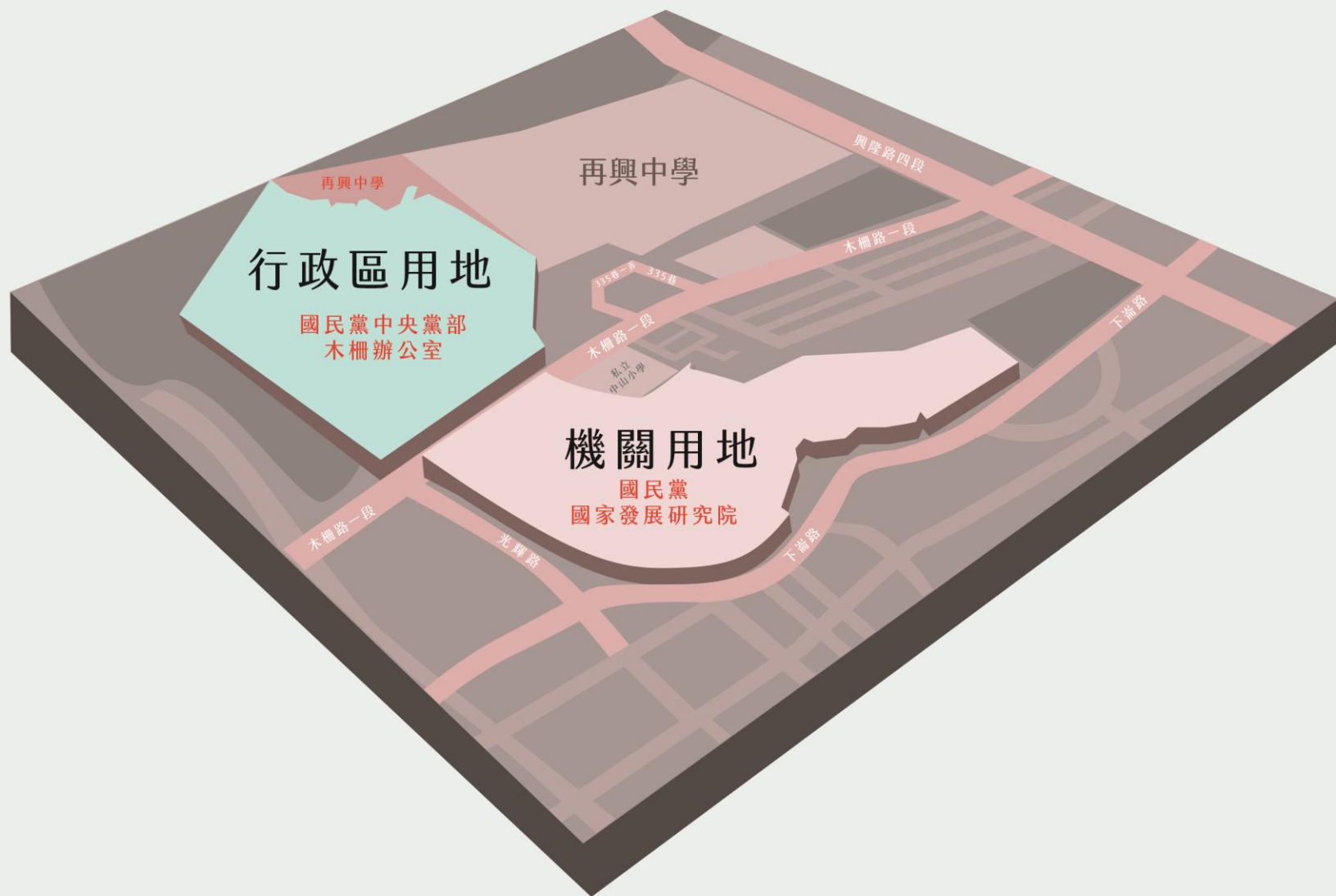


中興山莊土地標售及 都市計畫審議歷程之概述

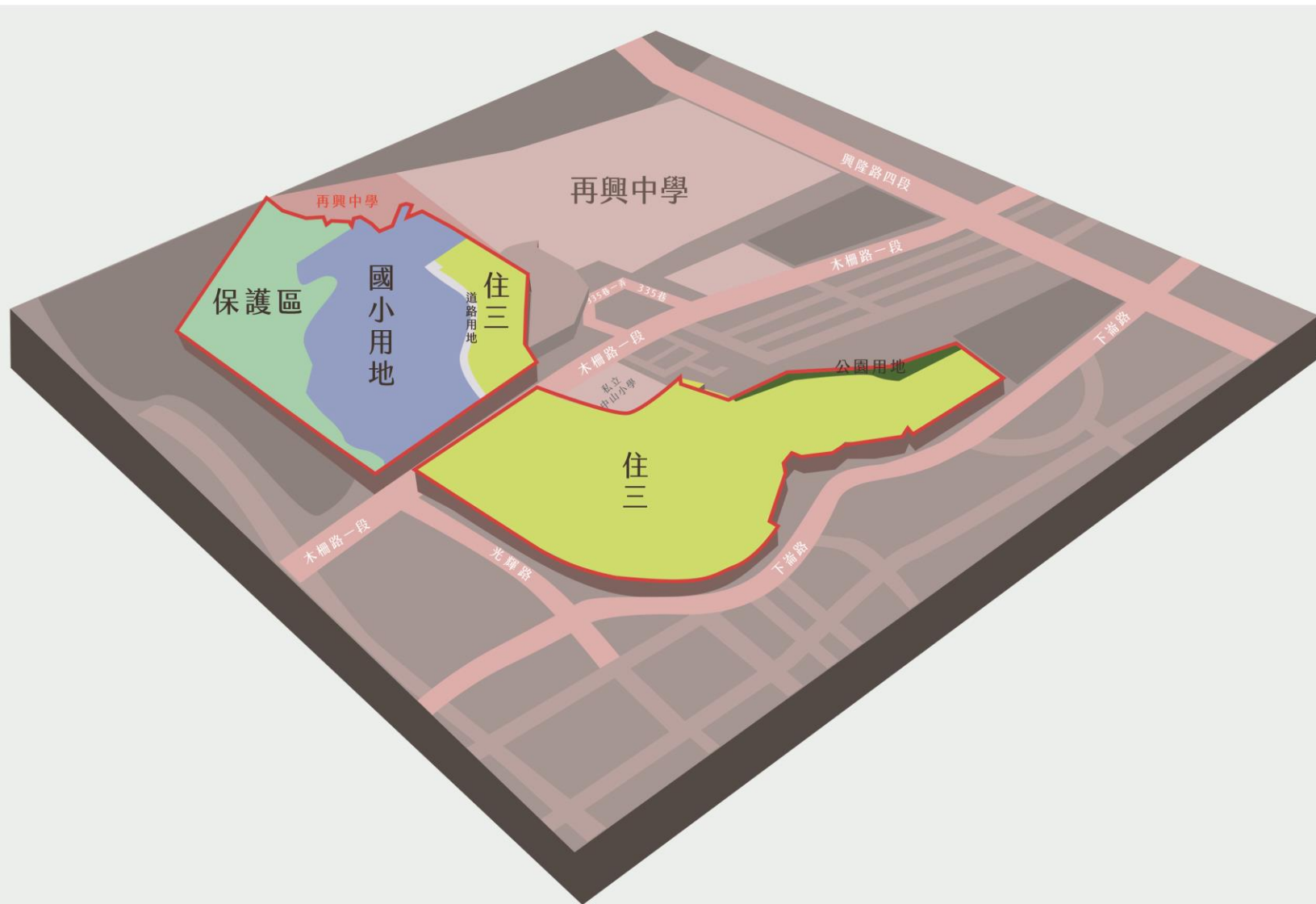
94年中興山莊都市計畫案草案，概以：

1. 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更為「學校用地」以供永建國小遷校之用。
2. 其餘行政區及機關用地，因前述學校用地的捐贈，得以變更使用分區為住三用地、保護區用地、公園用地及道路用地。
3. 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」的範圍內。

臺北市政府94年變更中興山莊都市計畫 主要計畫範圍示意圖



臺北市政府94年變更中興山莊都市計畫 變更後土地使用分區示意圖



- 94.04.06，國民黨於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由，決定以公開招標方式出售中興山莊土地約23,759坪（78,541m²）。
- 另決定以94年中興山莊都市計畫草案公展的內容對土地重新估價，並市府公展該計畫草案時，即刊登報紙公告標售訊息。

(一) 本標的物產權清楚，其相關資料請行管會主管部門妥為整理保管。

(二) 為籌措黨務經費，木柵路南北兩側土地計二三、七五八、六五坪同意出售。

(三) 為符實情，請依台北市政府都發局都市計畫變更方案公展內容，重新鑑價，以作為出售時參考價。

四 本案處理依照規定採公開標售方式辦理，於台北市政府都發局公展時即刊登報紙公告；另標售時請國發院派員參加。

五 為配合都市計畫變更方案公展內容，本會已於昨日委託中華徵信公司重新鑑價。

標售「台北市木柵路土地」公告

壹、標售標的：台北市文山區雅麗段一小段四四〇地號等共「七」筆土地面積七萬八、五四一平方公尺（二萬三、七五八、六五坪）。

貳、領標及開標地點、時間：

一、領標及開標地址：台北市中山南路十一號八樓八〇一會議室

二、領標時間：民國九十四年四月十二日至四月十八日止，於週一至週五每天上午九時至下午五時逕向本會領取投標

書表，聯絡電話：(02)23653535 聯絡人：莊先生

三、開標地點：民國九十四年四月十九日上午十一時於本會會議室當眾開標。

- 94.04.12，市府公展94年中興山莊都市計畫案，然國民黨公開標售其中興山莊土地的廣告，也同步登載於同日報章媒體。
- 國民黨宣布將於94.04.19公開標售名下中興山莊土地約23,759坪；該黨另委託估價業者中華徵信所採假定都市計畫實施後的土地價值，製作不動產時值鑑價報告。

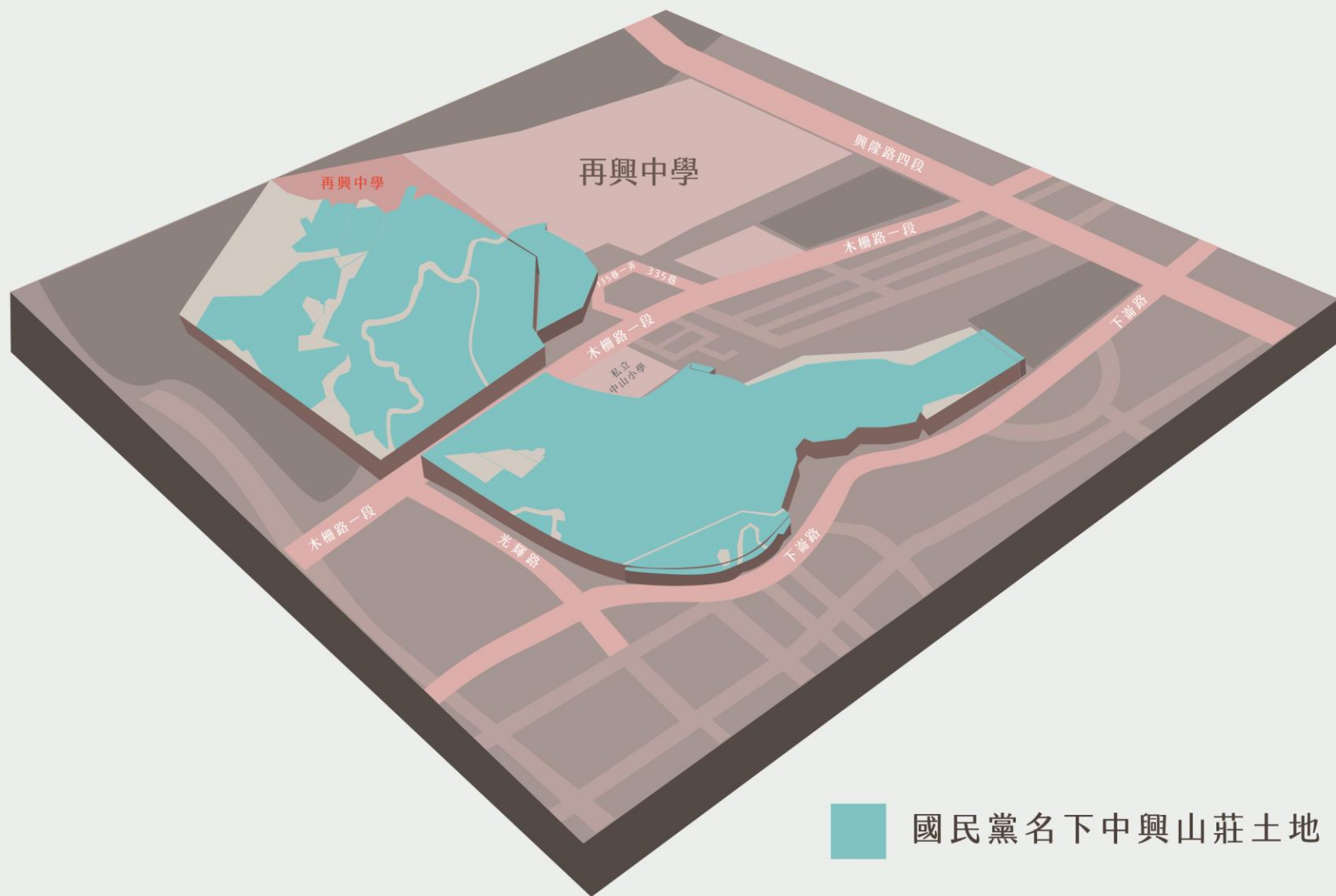
使用分區	取得面積 (坪)	單價 (萬元/坪)	總價 (億元)
住三用地 (原有部分)	907	40.00	3.63
住三用地 (變更後部分)	13,530	40.00	54.12
保護區用地	2,485	2.77	0.69
道路用地	777	2.30	0.18
公園用地	225	2.30	0.05
總計	17,925	---	58.67

資料來源：中華徵信所94年「不動產時值鑑價報告」



不當黨產處理委員會
Ill-gotten Party Assets Settlement Committee

國民黨94年公開標售 國發院中興山莊土地範圍示意圖





國發院標售 領標者觀望

投標須知已賣出40份 其中不乏知名建設公司 惟目前尚無人進一步探詢



【記者王寓中／台北報導】國民黨標售國發院土地案，雖然面對外界對標售時機及過程的種種質疑，但國民黨仍依既定時程接受有意標購者的領標作業，截至昨天，投標須知已賣出四十份，且領標者不乏知名的大建設公司。

雖然領標情況熱烈，但依常理，若真有有意標購國發院土地，應會向北市府探詢或索取國發院附近土地都市計畫案的詳細書、圖，甚至進一步了解未來細部計畫的規劃內容，據了解，目前還未見到類似的探詢動作，但國民黨有意在十九日決標的意向非常清楚。

國民黨在都市計畫案發展同時標售國發院土地，面對外界質疑，國民黨強調這是一件單純的售地案，外界不應用放大鏡看待此案，並且適用「有內定買家」、「內幕重重」質疑國民黨，這樣對國民黨太不公平。

但國民黨此舉卻也讓北市府成為眾矢之的，除了應付不完的市議員質詢、索取資料、會勘、下週一還要到市議會專案報告，國民黨一個標售動作，讓市府發展局上下「忙翻天」。

據了解，發展局在去年規畫主要計畫書案告一段落，準備擬定細部計畫時，局內就研判國民黨目前財務狀況不穩，有可能在主要計畫審議途中就把土地賣了，如此「還有必要擬細部計畫嗎？」局內高層仍決定依時程完成細部計畫的研擬。

另外，今年三月底，市長馬英九同意國發院附近土地都市計畫變更案公展，發展局幫市長設想，同意將原訂四月四日的公展日期延到四月十一日，避開四月七日市議會的市長施政報告，局內幕僚建議既然如此，不如延到市議會工務質詢之後再公展，以免橫生枝節，局長許志堅堅持如期十二日公展，結果幕僚的擔心果然「噩夢成真」，十二日公展國民黨就把地拿出來標售引發軒然大波。

新聞分析

時機巧 作法怪 啓人疑竇

【記者王寓中／特稿】國民黨標售國發院土地案引發外界質疑，如果事已涉及數千萬工薪水及退休俸生計，國民黨的急、外界或可理解，但黨能急黨主席的台北市長馬英九三月底高舉同意公展，國民黨標售國發院土地案公展同一天大動作公佈標售，「時機」的巧合，讓外界自然心生懷疑。

國發院土地變更案起於九十二年，在九十二年底市長連任，九十二年總統大選及立委選舉，國發院都市計畫變更案被擱置在市府教育、發展局，非等到連後才敢上奏，一等就是兩年，如果果建國小遷校真有非辦不可的急迫性，市府官員不知道有多少人要被追究「怠忽職守」責任。

今年二月十四日，馬英九應參選黨主席，三月初媒體大幅報導國發院土地開發案，為了不讓「馬市長批馬主席席開發案」的事實成真，效率之高，前所未見，據了解，發展局原簽報公展的日期，是四月四日，但為了避開四月七日議會施政報告，才改成四月十二日。

馬英九此事是替國民黨還是他自己解套，外界無從得知，但在表態參選主席前、後態度的轉變，外界觀察其來有自，市府以一個多月時間最後終於成全了國發院土地開發案，身為副主席、未來可能是黨主席的馬英九，對國民黨中央更應處理土地的作法竟毫不知情，試問如此要如何讓人相信他未來有處理黨產的能力，又如何能因馬英九的光環讓未來國民黨處理有另一樣作法而增加其「正當性」？國民黨中央在變更案公展同時登報標售國發院土地，說沒有「還時間」，任誰都無法相信，先不論為什麼選擇公展這天，既然「還了」，當然能還還利利的「整」，包括外圍的可能質疑及可能衍生標售不順利結果的衝擊。

首先，在都市計畫審議過程中提出土地，本已極具爭議性，連公展才開始就要賣地，外界之所以有「內定對象」、「事先套招」、「賤賣土地」等各式揣測，起因全在此「不尋常」，這就是還得的代價。

其次，一般出賣土地，多是私下進行，國民黨大張旗鼓恐天下不知，公開作風或值得肯定，但時間選擇敏感，投標內容粗疏，領標時間又只有短短的四天，如果沒有內定，那就在在賭博，賣得掉就賣，賣不掉也可告知員工，又是外打打壓所以賣不掉地，問題是，如此作法，國民黨會不知道可能根本標不出去的結果嗎？

最後，市府辦理都市計畫或土地開發案，衡量的應是市民的最大利益，在法令不及處，開發者和市府經營的「信賴」而已，國民黨此舉可說將信賴原則「翻零」，如此一來，市府未辦理事所有涉及回購的都市計畫案，豈不都要強迫開發單位簽下「協議書」，若真如此，國民黨難道沒有責任嗎？

還我祖產

民進黨籍台北市議員田欣（右）等人昨天在國發院前召開記者會，指出國發院土地是國民黨強徵豪奪的不當資產，應還給人民；而原國發院地主之子葉頌仁（左）也出面展示父親當年控訴土地遭佔用的存證信函。

地主之子：當年

葉頌仁不信

【記者劉豪、陳淑民／台北報導】國發院土地變遷案，再度掀開黨國的陳年歷史，遭國民黨強佔八千土地的國發院原地主，經過五年的追討，仍面臨祖產將被拍賣，兒子葉頌仁昨天表示，他一定會追討，「不信公理不回來」，並有意標購這塊土地的財團，不要意的第三者，變成惡意收購贖贖贖。

葉頌仁昨天由台北市議員李維徐佳青、田欣、周威佑陪同，在院大門召開記者會，控訴葉頌仁厚疊的泛黃資料，控訴葉頌仁如何遭到國民黨強取豪奪，原本進入會勘的一行人，則被攔在七

北市國

永建國小操場連跑

【記者胡世瑋／台北報導】計畫到國民黨中山山的文山區計畫，目前校地太小，連個有跑道的都沒有，校方希望爭取更大的空為學生爭取興建活動中心及運動場教育體育規定，平均每名學生校地面積應達十二平方公尺，但逾三分之一的國小都未達標準，這屬於永建國小學區，距離學校現

中興山莊都市計畫軌跡

42年起

國民黨陸續租購
中興山莊周邊土地

59年間

葉中川原有土地
配合都市計畫分割

89年間

民間發起文山區
永建國小遷校至
中興山莊北側基地

94.08.23

國民黨出售名下
中興山莊土地予
元利建設

58.04.28

中興山莊土地
依58年都市計畫
變更使用分區為
「機關用地」

75.03.19

中興山莊北側基地
依75年都市計畫
變更使用分區為
「行政區用地」

94.04.12

94年中興山莊
都市計畫案草案
公開展覽



不當黨產處理委員會
Ill-gotten Party Assets Settlement Committee

94年中興山莊土地交易案議價時序表

日期	94年 4/12	94年 4/19	94年 5/6	94年 5/17	94年 6/10	94年 6/15	94年 8/10	94年 8/10	94年 8/22	94年 8/23
交易事件	計畫公展 & 登報標售	第1次 標售	第2次 標售	第3次 標售	第4次 標售	雙方 協商	第5次 標售	元利提出 建議價格	市都委員 第1次專案 小組會議	雙方 簽約
國民黨鑑價	58.7億元									
國民黨底價		65 億元	65 億元	60 億元	58 億元					
元利出價			40.2 億元	42.1 億元	43 億元	45.4 億元	41.4 億元	42.5 億元		38.3 億元

94年8/10，元利即以土增稅為由，要求減價至42.5億元。

94年8/23，元利再以土增稅為由，要求減價後之42.5億元再減至38.3億元。

一、有關木柵路一段北側(木柵疏散辦公室)及南側(國發院)土地處分案，前經四次公開標售，其間僅有元利建設企業股份有限公司一家正式出標，因未達底標流標。經請示連主席指示，請「馬副主席決定」。茲經請示鈞長，囑再辦一次公開標售。為此，本會於本(九十四)年八月十日再辦理公開標售，參與投標者仍只有原有意願購買者元利建設企業股份有限公司，出標肆拾壹億肆仟萬元，在會中該公司說明主要因為之前未考量到本黨免負擔九億元土地增值稅，致形同購買成本墊高，建議本黨調整賣價為肆拾貳億伍仟萬元，較日前雙方協商價肆拾伍億肆仟萬元減少貳億玖仟萬元。

二、本處分案既經五次公開標售，結果仍僅只有元利建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，擬以總價肆拾貳億伍仟萬元讓售，奉核定後即與買主元利建設企業公司正式簽約，以上情形，敬請鑒核

謹陳

馬副主席

職

謹簽

連

華元
94.8.13

張哲峰

有關木柵路一段北側(木柵疏散辦公室)及南側(國發院)土地處分案，前經四次公開標售，其間僅有元利建設企業股份有限公司一家正式出標，因未達底標流標。經請示連主席的指示，請「馬副主席決定」，茲經請示鈞長，囑再辦一次公開標售，指示行管會再辦一次公開標售。為此，本會於本(94)年8月10日再辦理公開標售，參與投標者仍只有原有意願購買者元利建設企業股份有限公司，出標41億元4仟萬元，在會中該公司說明主要因為之前未考量到本黨免負擔9億元土地增值稅，故形同購買成本墊高，建議本黨調整賣價為42億元5仟萬元，較日前雙方協商價45億元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約，以上情形，敬請鑒核。

(一)右項標的物，同意以總價款新台幣肆拾貳億伍仟萬元讓售予元利建設企業股份有限公司，買方當場繳交保證金新台幣貳億元（支票號碼 BB6898789），此保證金於簽約時轉為簽約款之一部份。

(二)依照一般商場買賣慣例於七日內簽訂買賣契約，否則沒收保證金，絕無異議。

(三)本買賣案除土地增值稅由賣方支付外，其餘稅費等概由買方負擔。

(四)關於本買賣標的內之台北市文山區華興段一小段 145、150、151、153、168、168-3、168-5 地號等七筆土地，其中一萬九千二百八十六平方公尺（即約五千八百三十四點〇二坪），於買方辦理分割後，賣方同意配合台北市政府都市計畫變更案通過後捐贈予台北市政府或其他機關，有關此一部份其他細節於買賣契約內載明。

因此，同年8月17日，國民黨與元利建設召開了議價會議，議價結果元利建設以42.5億元價購國民黨中興山莊土地1萬7925坪，也就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。

而國小遷校預定地則約定由國民黨直接配合都市計畫捐給市府，不用過戶給元利建設。

中興山莊土地標售及 都市計畫審議歷程之概述

- 94.08.22，市都委會中興山莊專案小組隨即召開第一次專案小組會議。
- 94.08.23，國民黨與元利建設也隨即簽立「不動產買賣契約書」，將中興山莊土地約17,925坪以42.5億元售予元利建設。契約內文截錄如下：



即17,925坪

第一條：買賣標的標示

一、土地部分：買賣總面積約五萬九千二百五十五平方公尺，即

(一)座落台北市文山區華興段一小段 177、178、315、420-1、437、440、440-1、440-2、440-3、440-4、440-5、443、450、450-1、450-2、450-3、450-4、458-2、458-3、458-4、462、463、463-1、472-1 地號等二十四筆、面積為四萬三千一百八十七平方公尺（約一萬三千一百八十七坪）權利範圍各為所有權全部之土地（依地政機關登記面積為準）。

第二條：買賣總價款

一、甲、乙雙方同意本約第一條之土地及地上物之買賣總價款為新台幣（以下同）肆拾貳億伍仟萬元整。

42.5億元

第三條：買賣價金之給付方式

六、本約第一條第一項第一款之標的目前使用分區為機關用地之土地，經認定為免徵土地增值稅，日後如變更使用分區後，甲方應繳納之土地增值稅將增加約玖億肆仟萬元，乙方同意負擔其中肆億貳仟萬元，並逕自本買賣價金中扣除，而日後甲方經依法課徵需繳納之土地增值稅，均與乙方無涉。但該等機關用地於乙方依本約移轉所有權登記而需繳納土地增值稅時，全數由甲方繳納，乙方不再另行負擔。

4.2億元

→ 元利建設實際支付國民黨僅38.3億元



94年中興山莊土地交易案議價時序表

日期	94年 4/12	94年 4/19	94年 5/6	94年 5/17	94年 6/10	94年 6/15	94年 8/10	94年 8/10	94年 8/22	94年 8/23
交易事件	計畫公展 & 登報標售	第1次 標售	第2次 標售	第3次 標售	第4次 標售	雙方 協商	第5次 標售	元利提出 建議價格	市都委員 第1次專案 小組會議	雙方 簽約
國民黨鑑價	58.7億元									
國民黨底價		65 億元	65 億元	60 億元	58 億元					
元利出價			40.2 億元	42.1 億元	43 億元	45.4 億元	41.4 億元	42.5 億元		38.3 億元

94年8/10，元利即以土增稅為由，要求減價至42.5億元。

94年8/23，元利再以土增稅為由，要求減價後之42.5億元再減至38.3億元。

中興山莊土地標售 及都市計畫審議歷程之概述

- 94.10.07，國民黨與元利建設辦理第一批中興山莊院區土地移轉登記。
- 94.10.19，時任臺北市長馬英九應臺北市議會要求，於市議會提出「永建國小遷建及國家發展研究院土地變更案專案報告」。

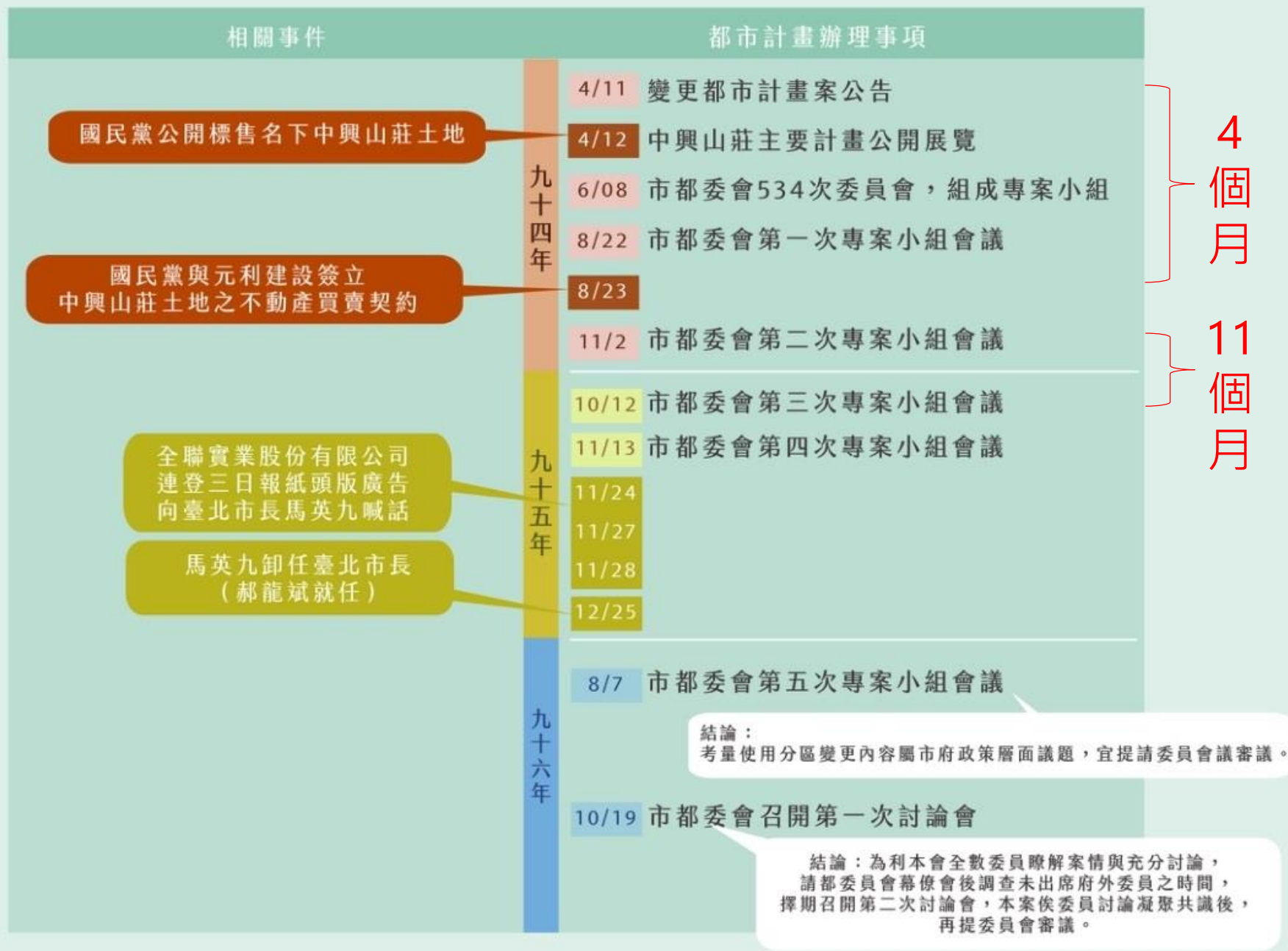


中興山莊土地標售 及都市計畫審議歷程之概述

- 94.11.02，市都委會中興山莊專案小組召開第二次專案小組會議。
- 94.11.05，國民黨配合元利建設與安泰銀行簽立「不動產信託契約書」，約定應捐之學校用地及道路用地，未來將透過信託機制捐予市府。
- 94.11.25，國民黨與元利建設辦理第二批土地移轉登記。



94年中興山莊都市計畫案期程表



中興山莊土地標售 及都市計畫審議歷程之概述

- 95.11.24、27及28，元利建設的關係企業即全聯實業，突於中國時報連續三日頭版，刊登系列廣告直接向馬英九喊話。其刊登三次內容節錄如下：



A1 要聞 <http://news.chinatimes.com> 中華民國九十五年十一月二十四日／星期五 農曆丙戌年十月初四

馬市長 您說的話還算數嗎？

(廣告) 相信您的支持者 NO.1

A1 要聞 <http://news.chinatimes.com> 中華民國九十五年十一月二十七日／星期一 農曆丙戌年十月初七

馬市長 誠信很重要！

(廣告) 相信您的支持者 NO.2

A1 要聞 <http://news.chinatimes.com> 中華民國九十五年十一月二十八日／星期二 農曆丙戌年十月初八

馬市長 不要逼人上梁山！

(廣告) 相信您的支持者 NO.3

針對上述的系列廣告，元利建設負責人林敏雄在103年6月5日回答檢方的筆錄中，曾有以下問答：



檢方問：
這三篇署名「相信您的支持者」的啟事
是不是你指示刊登的？

林回答：
沒有。



檢方問：

依據這份資料，可知上開中國時報刊登啟事，是以你經營之全聯實業公司之名義委託刊登的，對此有何意見？

林回答：

我公司開發部的案子，我都是相信專業經理人，而且簽約我從沒到場，唯一只有國發院這一件我有到場談過一次，針對這份資料，為什麼內容會登這樣，為什麼會是用全聯實業名義來刊登，這個我真的沒有印象，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。



對照上述元利建設質疑馬市長要有誠信的廣告，林敏雄也在同一份筆錄中有過這樣的紀錄：



檢方問：

馬英九、張哲琛或是國民黨其他人等是否曾向你承諾過，在一定期間內會協助元利建設公司通過本件土地都市計畫變更案，以利元利建設公司開發，否則願意解約？

林回答：

沒有，國民黨是很保守的，他不可能私下跟我們承諾什麼，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，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。

為何？

A1 要聞 <http://news.chinatimes.com> 中華民國九十五年十一月二十四日／星期五 農曆丙戌年十月初四

馬市長 您說的話還算數嗎？

(廣告) 相信您的支持者 NO.1

A1 要聞 <http://news.chinatimes.com> 中華民國九十五年十一月二十七日／星期一 農曆丙戌年十月初七

馬市長 誠信很重要！

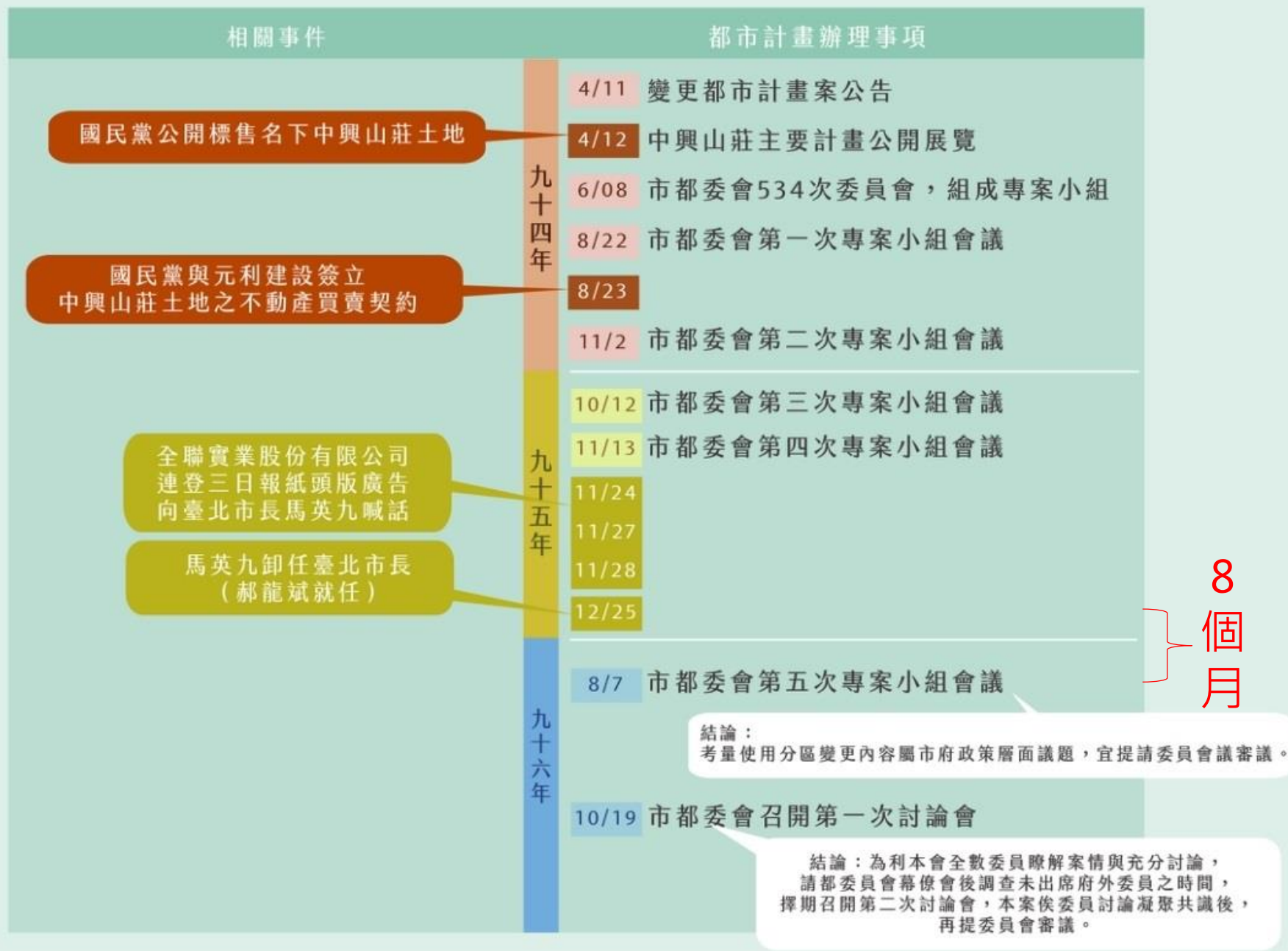
(廣告) 相信您的支持者 NO.2

A1 要聞 <http://news.chinatimes.com> 中華民國九十五年十一月二十八日／星期二 農曆丙戌年十月初八

馬市長 不要逼人上梁山！

(廣告) 相信您的支持者 NO.3

94年中興山莊都市計畫案期程表

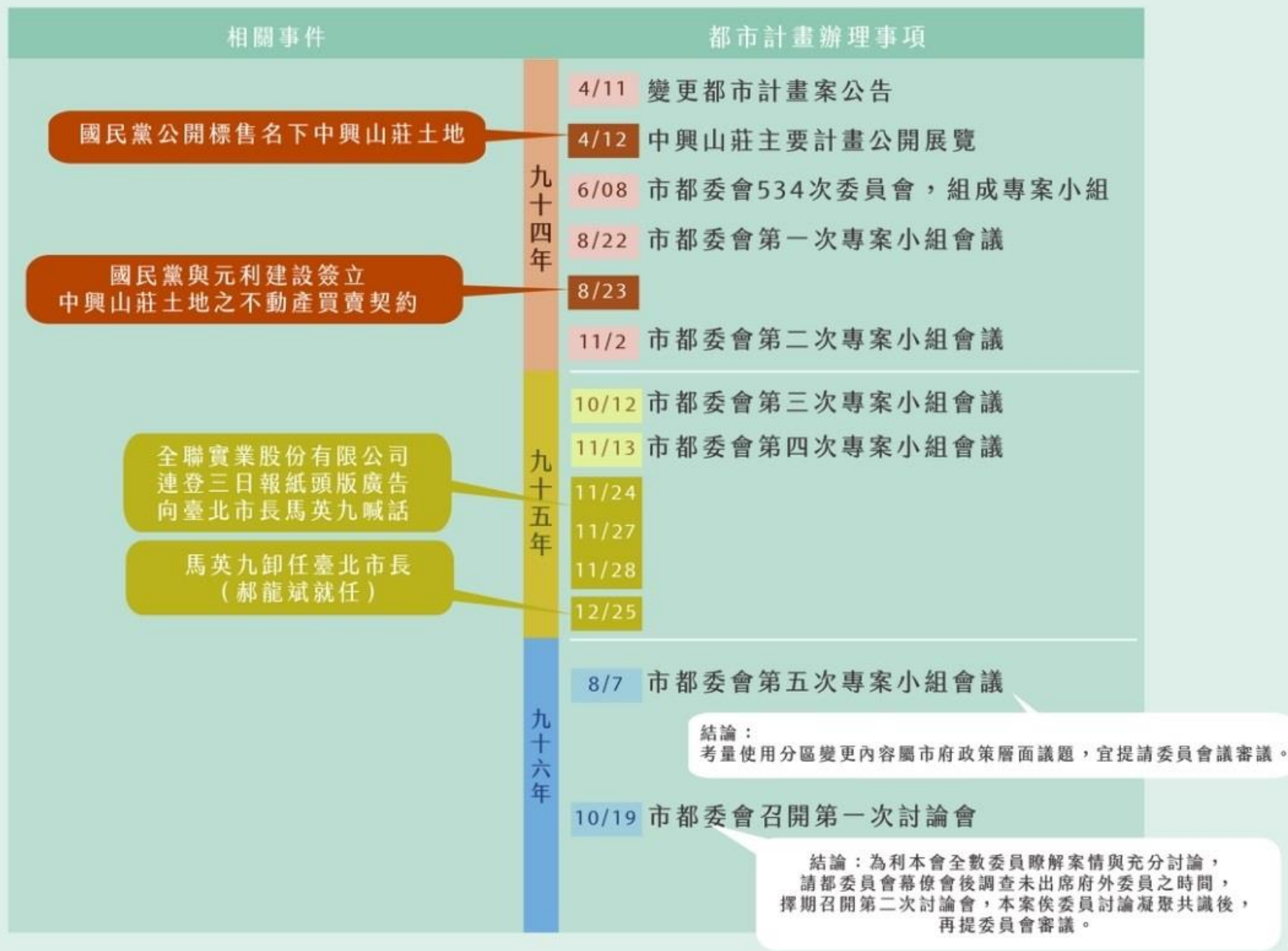


中興山莊土地標售 及都市計畫審議歷程之概述

「考量使用分區變更內容屬市府政策層面問題，宜提請委員會審議。」



94年中興山莊都市計畫案期程表

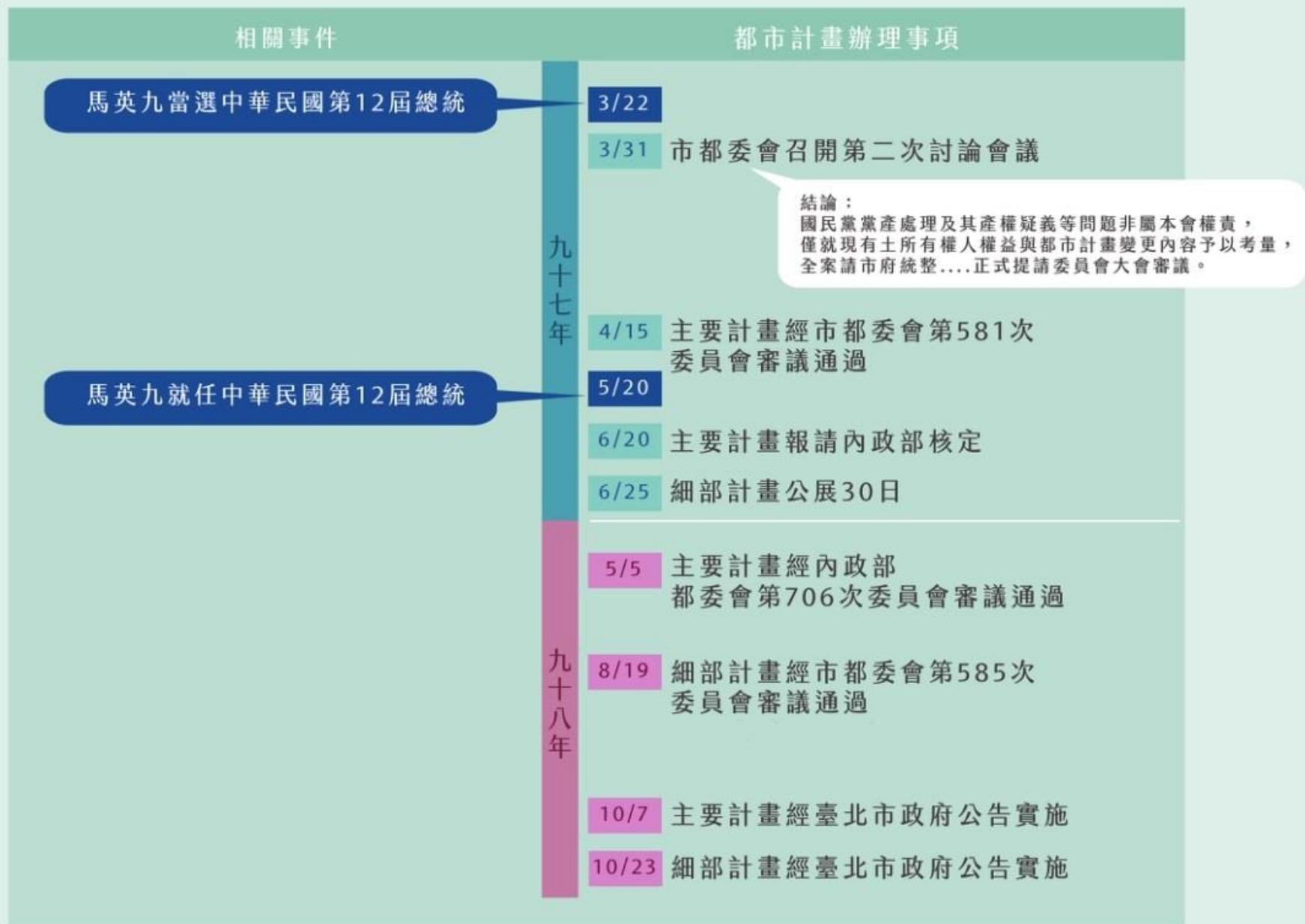


中興山莊土地標售 及都市計畫審議歷程之概述

「本次討論會尚有部分府外委員因事無法出席，為利本會全數委員瞭解案情與充分討論，請都委會幕僚會後調查未出席府外委員之時間，擇期再召開第二次討論會。本案俟委員討論凝聚共識後，再提委員會審議。」



94年中興山莊都市計畫案期程表

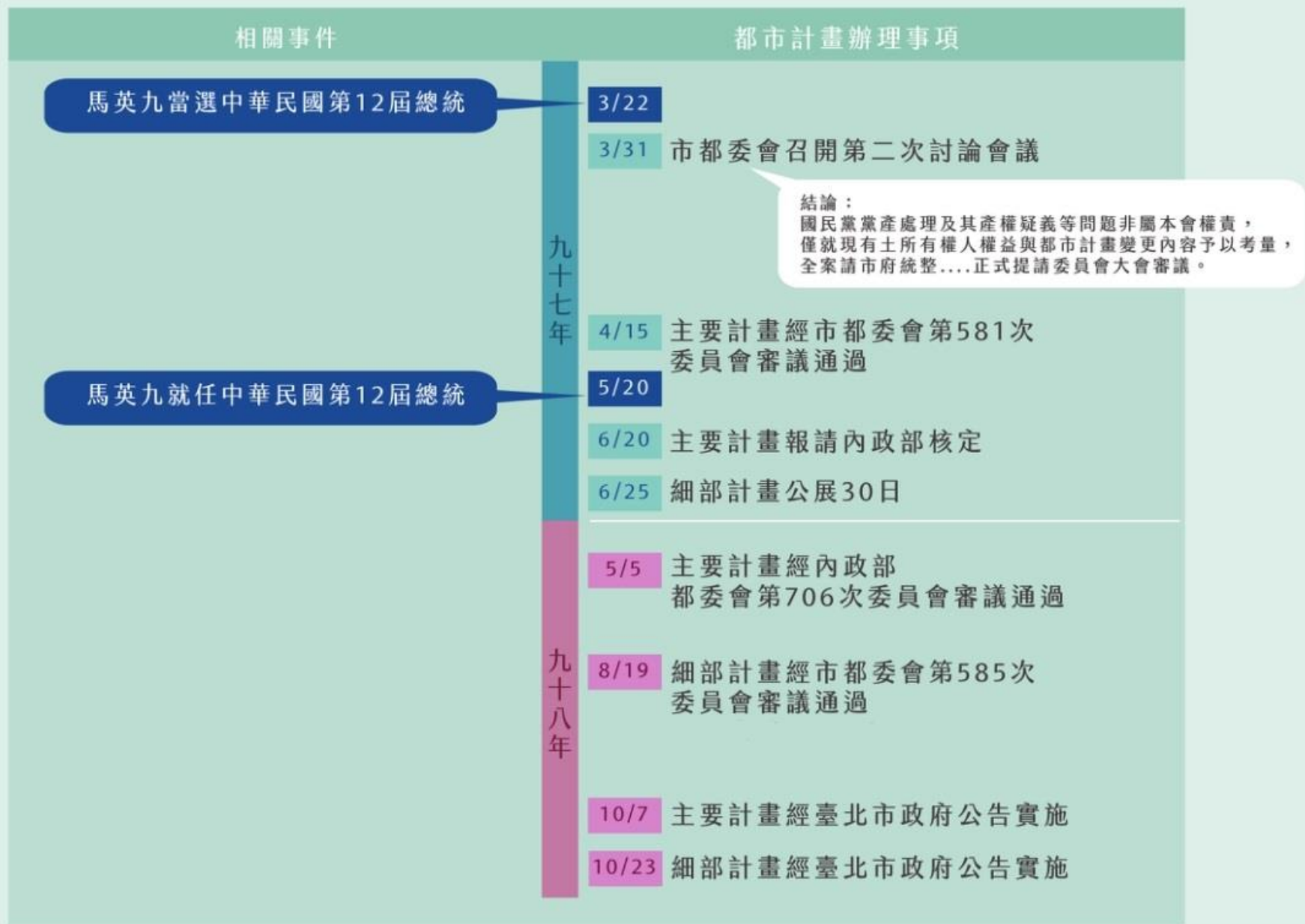


中興山莊土地標售 及都市計畫審議歷程之概述

- 「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。」



94年中興山莊都市計畫案期程表



國民黨出售國發院中興山莊 土地予元利建設之評析



使用分區	取得面積 (坪)	單價 (萬元/坪)	總價 (億元)
住三用地 (原有部分)	907	40.00	3.63
住三用地 (變更後部分)	13,530	40.00	54.12
保護區用地	2,485	2.77	0.69
道路用地	777	2.30	0.18
公園用地	225	2.30	0.05
總計	17,925	---	58.67

資料來源：中華徵信所94年「不動產時值鑑價報告」



不當黨產處理委員會
Ill-gotten Party Assets Settlement Committee

國民黨出售國發院中興山莊 土地予元利建設之評析

而中興山莊的住三用地市場價值，元利建設負責人林敏雄也曾表達相同意見，他在103年6月5日回答檢方的筆錄中，曾這樣表示：



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利過後的時間需要二年，加計二年的利息去估出這個價格，當時在國發院旁邊一個臺灣銀行的土地，也是做公開標售，我也有去投標，價格也是一坪約40萬，國發院土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。



使用分區	取得面積 (坪)	單價 (萬元/坪)	總價 (億元)
住三用地 (原有部分)	907	40.00	3.63
住三用地 (變更後部分)	13,530	40.00	54.12
總計	14,437	---	57.75

資料來源：
中華徵信所94年
「不動產時值鑑價報告」



不當黨產處理委員會
Ill-gotten Party Assets Settlement Committee

然而，元利建設
以38.3億元即從
國民黨取得中興
山莊右列土地約
17,925坪：

使用分區	取得面積 (坪)
住三用地 (原有部分)	907
住三用地 (變更後部分)	13,530
保護區用地	2,485
道路用地	777
公園用地	225
總計	17,925

資料來源：
中華徵信所94年
「不動產時值鑑價報告」



不當黨產處理委員會
Ill-gotten Party Assets Settlement Committee

使用分區	取得面積 (坪)	單價 (萬元/坪)	總價 (億元)
保護區用地	2,485	2.77	0.69
道路用地	777	2.30	0.18
公園用地	225	2.30	0.05
總計	3,487	---	0.92

資料來源：
中華徵信所94年
「不動產時值鑑價報告」



不當黨產處理委員會
Ill-gotten Party Assets Settlement Committee

類別	金額
保護區/公園/ 道路用地價款	0.92億元
住三用地價款	37.38億元
元利建設 實付總價款	38.3億元

使用分區	取得面積 (坪)
住三用地 (原有部分)	907
住三用地 (變更後部分)	13,530
總計	14,437

類別	金額
住三用地均價	$\frac{37.38 \text{ (億元)}}{14437 \text{ (坪)}}$ 25.89 (萬元/坪)

類別	金額
保護區/公園/ 道路用地價款	0元
住三用地價款	38.3億元
元利建設 實付總價款	38.3億元

類別	金額
住三用地均價	$\frac{38.3 \text{ (億元)}}{\div 14437 \text{ (坪)}}$ 26.53 (萬元/坪)

94年 國產局標售 成功案例	使用 分區	標售 成功 日期	與中興 山莊 距離	標售 土地 面積	標售 土地 均價
華興段二小段 198地號案	住三 用地	94. 03. 31	115 公尺	14.82 坪	43.0 萬元/坪
華興段一小段 120地號案	住三 用地	94. 08. 04	60 公尺	548.13 坪	55.2 萬元/坪

資料來源：財政部國有財產署

國發院中興 山莊土地	中華徵信 鑑估	林敏雄 表示	元利建設 實付	實付與 鑑估落差
住三用地 單價	40 萬元/坪	40 萬元/坪	25.9 萬元/坪	-14.1 萬元/坪
住三用地 總值	57.8 億元	57.8 億元 (換算結果)	37.4 億元	-20.4 億元
全案土地 總值	58.7 億元	---	38.3 億元	-20.4 億元



國民黨出售國發院中興山莊 土地予元利建設之評析

爭點：

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

