

## 「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」調查報告

### 一、調查源起

本案係依國家發展研究院（下稱『國發院』）前中興山莊土地之部分所有權人葉中川之子葉頌仁（下稱『陳情人』）提交之書面陳情文件暨舉報書<sup>1</sup>，陳情民國（下同）53 年 11 月 23 日由葉中川名下移轉登記予中國國民黨中央委員會之土地（下稱『葉中川原有土地』）疑為社團法人中國國民黨（下稱『國民黨』）不當取得之財產；其後，國民黨於 94 年將國發院前中興山莊土地（含葉中川原有土地）以買賣方式移轉登記予元利建設企業股份有限公司（下稱『元利建設』），陳情人亦主張該等土地疑係元利建設無正當理由以顯不相當對價自國民黨取得<sup>2</sup>，本會爰依政黨及其附隨組織不當取得財產條例（下稱『本條例』）第 8 條第 6 項主動立案調查。

### 二、國民黨取得葉中川原有土地後之地籍登記異動

53 年 11 月 23 日，葉中川原有土地即坐落臺北縣木柵鄉內湖段溝子口小段 1-1、1-3、2、2-1、4、4-1、5 地號、同段馬明潭小段 108-1、182-1 地號等 9 筆（權利範圍皆為全部）及同段溝子口小段 4-3 地號等 1 筆土地（權利範圍為 37/312），總面積約 1,820 坪（6,017 平方公尺），全數移轉登記至國民黨中央委員會名下<sup>3</sup>。58 年 4 月 28 日，包含葉中川原有土地之中興山莊南、北側基地，因都市計畫變更土地使用分區為「機關用地」<sup>4</sup>（詳後

<sup>1</sup> 陳情人葉頌仁於 105 年 9 月 13 日所提供之最高法院 100 年度台上字第 484 號民事判決相關資料、同年 11 月 1 日提交之舉報書及其附件。

<sup>2</sup> 同註 1，舉報書。

<sup>3</sup> 臺北市古亭地政事務所 106 年 5 月 5 日北市古地籍字第 10631588800 號函，葉中川、國民黨中央委員會之「土地/建物權利移轉登記聲請書」及「杜賣證書」臺北市古亭地政事務所 106 年 2 月 7 日北市古地籍字第 10631383100 號函及 106 年 2 月 15 日北市古地籍字第 10631401800 號函所附之舊載地籍資料。

<sup>4</sup> 臺北市政府 58 年 4 月 28 日府工二字第 20512 號公告「修訂本市景美木柵兩區主要計畫案」暨計畫圖。

述)。59 年 7 月 4 日後，葉中川原有之 10 筆土地因當時都市計畫分割而增至 19 筆，此 19 筆地號土地之加總面積與分割前相同<sup>5</sup>，惟葉中川原有土地分割後，僅有溝子口小段 1-9、1-11、2-2、2-3、4-5、4-6、4-8、4-10、5 地號及馬明潭小段 108-1、182-1 地號等 11 筆，約 829 坪（2,379 平方公尺）土地納入「機關用地」範圍，其餘土地則屬第三種住宅用地（下稱『住三用地』）及道路用地。國發院中興山莊南、北側基地劃設為機關用地及葉中川原有土地之坐落位置，如圖 1-1、1-2 所示：



圖 1-1 「中興山莊範圍及國民黨名下土地範圍示意圖」

<sup>5</sup> 經分割後葉中川原有土地增加溝子口小段 1-9、1-11、2-2、2-3、4-5、4-6、4-8、4-10、5-2 地號共 9 筆土地，惟土地總面積維持 6,017m<sup>2</sup>不變。



### 三、中興山莊土地之範圍及其土地使用分區異動之情形

國民黨自 42 年間於木柵地區成立革命實踐研究院（下稱『革實院』）中興山莊分院後，即陸續租購周邊土地以擴充院區，使院區土地逐步歸於國民黨所有<sup>10</sup>。58 年 4 月 28 日，於市長高玉樹任內，臺北市政府公告「修訂本市木柵景美兩區主要計畫案」，將中興山莊南、北側基地之土地使用分區變更為「機關用地」<sup>11</sup>，惟中興山莊作為國民黨黨務行政機構（中央委員會）及黨員訓練機構（革實院）之所在，何以土地使用分區得變更為「機關用地」？其理由未見載於該都市計畫中，然中興山莊之土地使用分區經此變更後，其地價稅、田賦及土地增值稅等相關稅賦皆可獲免徵<sup>12</sup>。58 年中興山莊劃設為「機關用地」之情形，如圖 2 所示：

<sup>10</sup> 國民黨計畫性取得中興山莊院區周邊土地之說明，詳參本會 106 年 6 月 6 日聽證程序「民眾葉頌仁陳情其父葉中川原有坐落國家發展研究院前中興山莊院區之土地疑係中國國民黨不當取得財產案調查報告」，頁 10 至 11。

<sup>11</sup> 同註 4。

<sup>12</sup> 臺北市稅捐稽徵處 106 年 7 月 31 日北市稽文山甲字第 10667129000 號函：

「說明五：經查旨揭地號（臺北市文山區華興段一小段 145 地號等 18 筆土地）土地案關期間（自劃設為行政區或機關用地起至 94 年 8 月止）皆免徵地價稅。

說明三：財政部 68 年 6 月 26 日台財稅第 34287 號令，合法政黨所有供辦公房舍使用之土地，可依土地賦稅減免規則第 11 條第 1 項第 6 款（現行土地稅減免規則第 8 條第 1 項第 5 款）規定，免徵地價稅，至財政部 96 年 3 月 3 日台財稅第 09604511820 號令始核示廢止。

查 38 年 5 月 20 日起全臺實施戒嚴，至 78 年通過《動員戡亂時期人民團體法》後，新政黨始有成立之契機。財政部 68 年發布前揭行政命令時仍處戒嚴時期，顯獨厚於當時少數合法政黨且有能力擁有土地及辦公房舍者。

經查國民黨國發院中興山莊之北側基地（58 年先變更為機關用地，75 年再變更為行政區用地）列為國民黨之事業用地，依土地稅減免規則第 8 條第 1 項第 5 款免徵地價稅；南側基地（機關用地）則為公共設施保留地，依土地稅減免規則第 9 條免徵地價稅。」

臺北市稅捐稽徵處 106 年 5 月 8 日北市稽文山乙字第 10667009800 號函、106 年 5 月 16 日北市稽文山乙字第 10667022200 號函、106 年 7 月 7 日北市稽文山乙字第 10667095300 號函：

「中興山莊院區土地依臺北市政府 58 年 4 月 28 日所頒都市計畫變更為「機關用地」且其後都市計畫皆未再變更者，至 94 年出售之土地增值稅依《土地稅法》第 39 條第 2 項規定皆為免徵。」

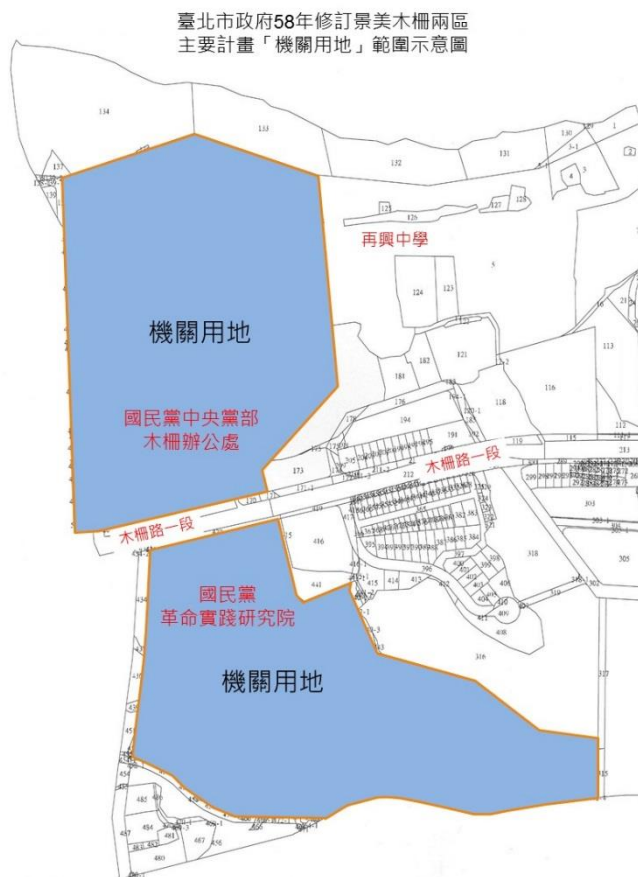


圖 2 「58 年中興山莊劃設機關用地示意圖」

75 年 3 月 19 日，於市長許水德任內，臺北市政府公告「修訂木柵區華興里、景美區興光里附近地區細部計畫（第二次通盤檢討）暨配合修訂主要計畫案」<sup>13</sup>，再將中興山莊北側基地之使用分區由「機關用地」變更為「行政區用地」<sup>14</sup>，其理由為<sup>15</sup>：

- 1、該機關用地（按：中興山莊北側基地）非提供行政機關使用。

<sup>13</sup> 臺北市政府 75 年 3 月 19 日府工二字第 73207 號公告「修訂木柵區華興里、景美區興光里附近地區細部計畫（第二次通盤檢討）暨配合修訂主要計畫案」暨計畫圖。

<sup>14</sup> 72 年 4 月 25 日府法三字地 09339 號令頒《臺北市土地使用分區管制規則》：

第 4 條第 12 項：

「行政區：為發揮行政機關、公共建築等之功能，便利各機關間之聯繫，並增進其莊嚴寧靜氣氛而劃定之分區。」

第 5 條第 11 項：

「第 11 組：文教設施。(1)圖書館。(2)社會教育館。(3)藝術館。(4)紀念性建築物。(5)博物館、科學館、歷史文物館、陳列館、水族館、動物園、植物園。(6)音樂廳。(7)專科學校、學院、大學及研究所。(8)體育場所、集會場所。(9)文康活動中心。(10)其他文教設施。」

<sup>15</sup> 同註 13，頁 7。

2、該地（按：中興山莊北側基地）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。

亦即，國民黨中央委員會（黨務行政機構）所在之中興山莊北側基地，經上開都市計畫以其屬「文教設施」為由，變更土地使用分區為「行政區用地」，此顯係考量北側基地之實際利用情形並不符原都市計畫「機關用地」之劃設目的；另一方面，國民黨革實院（黨員訓練機構）所在之南側基地，則因 64 年至 83 年間革實院暫遷陽明山莊院區，南側基地改由原駐陽明山莊院區、具政府機關性質之國防部總政戰部「青邨幹部訓練班」接收使用，故南側基地得以「機關用地」之土地利用情形繼續而未變更<sup>16</sup>。

但觀其黨務行政機構與政府機關單位間之駐地竟可交替使用黨產與國產土地之情形，或可理解當時之政治生態及時空背景與目前民主法治環境相異之處。75 年，中興山莊北側基地由原「機關用地」改劃為「行政區用地」之情形，如圖 3 所示：

<sup>16</sup> 國家文化資產資料庫管理系統：<https://nchdb.boch.gov.tw/web/index.aspx>（最後瀏覽日：106 年 7 月 31 日）。

革實院於 64 年自中興山莊院區暫時遷回陽明山莊院區，中興山莊南側基地則由原駐陽明山莊院區之國防部總政戰部「青邨幹訓班」接收作為其訓練基地；83 年革實院再度遷回中興山莊院區，陽明山莊院區復由青邨幹訓班接收使用。

革實院所在中興山莊係國民黨名下黨產，而青邨幹訓班所在陽明山莊則為當時陽明山管理局暨日後國家公園所在之國產，革實院與青邨幹訓班就場所使用之更迭情形，實為政黨機構與國家機關交替使用黨產土地及國產土地之作為。陽明山莊院區之建物及歷史陳述文獻如下：

陽明山院區「中山樓」：

<https://nchdb.boch.gov.tw/web/cultureassets/Tourism/fprint.aspx?p0=5101>（最後瀏覽日：106 年 7 月 31 日）；

陽明山院區「青邨國建館」：

<https://nchdb.boch.gov.tw/web/cultureassets/Building/fprint.aspx?p0=5118>（最後瀏覽日：106 年 7 月 31 日）；

陽明山院區「青邨圓講堂」：

<https://nchdb.boch.gov.tw/web/cultureassets/Building/fprint.aspx?p0=5119>（最後瀏覽日：106 年 7 月 31 日）。





圖 3 「75 年中興山莊北側基地改劃行政區用地示意圖」

其後，中興山莊之土地使用分區均維持北側「行政區用地」、南側「機關用地」之概況。至 78 年 12 月 16 日，木柵區及景美區合併為文山區，中興山莊即歸文山區轄內；83 年間，革實院復由陽明山莊遷回中興山莊南側基地，惟臺北市政府卻始終未檢討中興山莊土地實際利用情形與都市計畫不符之問題，致使該土地自 58 年變更為機關用地後，持續免徵土地相關稅賦。

#### 四、94 年再次變更中興山莊相關都市計畫之成因及經過

89 年 4 月 10 日，臺北市文山區永建國小因校地不足，函請臺北市政府教育局（下稱『教育局』）協助取得中興山莊北側土地，以作為遷校用地<sup>17</sup>。89 年 4 月 24 日，教育局函請臺北市政府都市發展局（下稱『都發局』）就永建國小校地不足希以遷校方式解決乙事，納入「文山區都市計畫通盤檢討案」，協助該校另覓校地，文中提及中興山莊北側基地頗適該校遷校之用<sup>18</sup>。同年 6 月 2 日，都發局函復教育局表示，永建國小校地不足問題已邀相關單位研商，惟未見教育局針對校地不足乙事提出具體建議，並建議教育局依當時文山區國小用地服務水準，考量以學區調整等具體方案解決之<sup>19</sup>。永建國小原址與中興山莊相對位置，如圖 4 所示：



圖 4 「永建國小原址與中興山莊相對位置示意圖」

89 年 8 月 10 日，國民黨籍臺北市議員李慶元、蔣乃辛、林奕華等人通知都發局等單位就永建國小遷校問題於 8 月 18 日前

<sup>17</sup> 同註 8，頁 1884。

<sup>18</sup> 臺北市政府教育局 89 年 4 月 24 日北市教八字第 8922248700 號函，最高法院檢察署 99 年度特他字第 3 號(000049-85)偵查卷宗，頁 86。

<sup>19</sup> 臺北市政府都市發展局 89 年 6 月 2 日北市都二字第 8920931300 號函，最高法院檢察署 99 年度特他字第 3 號(000049-85)偵查卷宗，頁 83。



往中興山莊會勘，會勘結論表示，請都發局將永建國小遷校問題納入「文山區都市計畫通盤檢討案」時參辦或以個案變更方式辦理<sup>20</sup>。

89 年 9 月 4 日，臺北市政府財政局（下稱『財政局』）函都發局表示，前述 8 月 18 日會勘時，財政局曾建議將中興山莊南側之機關用地變更為商業區或住宅區，以取得地主應回饋之土地，再與同地段市有土地合併作為學校用地<sup>21</sup>；然同年 9 月 29 日財政局函教育局表示，有關教育局詢問永建國小校地不足、研議採以地易地方式遷校之可行性，因無適法性，故建議教育局採區段徵收方式為宜<sup>22</sup>。

89 年 10 月，永建國小家長及社區居民連署成立「永建國小遷校促進會」<sup>23</sup>。同年 10 月 16 日，永建國小函教育局表示，認同教育局對該校遷校之報告，並請教育局協調都發局納入「文山區都市計畫通盤檢討案」，且考量另以專案變更方式辦理<sup>24</sup>。同年 12 月 19 日，都發局函教育局表示，永建國小校地不足案就區段徵收及市地重劃方式，初步試算不具可行性，仍請教育局就未來永建國小學童數、設校面積、同區段小學用地發展政策及校地取得預算等研擬具體方案<sup>25</sup>。

90 年 1 月，教育局成立「永建國小建全發展規劃小組」<sup>26</sup>。同年 2 月 7 日，教育局通知都發局等相關單位於同年 3 月 9 日召開「研商臺北市文山區永建國民小學建全發展相關事宜」會議。

---

<sup>20</sup> 臺北市議會 89 年 8 月 10 日議服字第 89504199 號會勘通知單及其會勘紀錄，最高法院檢察署 99 年度特他字第 3 號(000049-85)偵查卷宗，頁 87 至 88。

<sup>21</sup> 臺北市政府財政局 89 年 9 月 4 日北市財五字第 8922293900 號函，最高法院檢察署 99 年度特他字第 3 號(000049-85)偵查卷宗，頁 90。

<sup>22</sup> 臺北市政府財政局 89 年 9 月 29 日北市財四字第 8922407500 號函，最高法院檢察署 99 年度特他字第 3 號(000049-85)偵查卷宗，頁 102。

<sup>23</sup> 同註 8，頁 1884。

<sup>24</sup> 臺北市文山區永建國民小學 89 年 10 月 16 日北市永建總字第 3540 號函，最高法院檢察署 99 年度特他字第 3 號(000049-85)偵查卷宗，頁 89。

<sup>25</sup> 臺北市政府都市發展局 89 年 12 月 19 日北市都二字第 8922577300 號函，最高法院檢察署 99 年度特他字第 3 號(000049-85)偵查卷宗，頁 92。

<sup>26</sup> 臺北市政府「變更臺北市文山區木柵路一段中興山莊附近地區主要計畫案」，頁 1。

會中教育局表示，都市計畫（指中興山莊北側基地）為行政區而非公共設施用地，應由教育局以需地機關作為主辦，另都市計畫通盤檢討已將北側基地及南側機關用地作為教育局與地主（此時為國民黨）協商之談判籌碼<sup>27</sup>。

90 年 4 月 4 日，國民黨籍臺北市議員厲耿桂芳函時任市長馬英九（都發局收辦）表示，其會晤國民黨秘書長林豐正時，建議中興山莊北側土地提供永建國小作為新校地，林豐正欣表同意，厲耿桂芳並建議都發局對中興山莊重議開發並逐年編列預算<sup>28</sup>。同年 4 月 17 日，都發局函轉厲耿桂芳之函文予教育局表示，4 月 2 日永建國小家長會以「中興山莊北側土地取得可行性方案」向都發局建議以中興山莊北側基地作為該校新校地，請教育局納入「永建國小建全發展規劃小組」研處<sup>29</sup>。同年 5 月 4 日，都發局再函教育局，說明永建國小遷校案該校家長會研擬方案該局評估結果，並建議將木柵路以南機關用地納入計畫範圍一併考量變更方案，以增加回饋可行性<sup>30</sup>。

91 年 3 月 14 日，教育局簽呈市政府表示，各局處研討永建國小遷校結果，為求時效以「一般徵收」較為可行，校地需求為 1.8 公頃，然徵收成本約需新台幣（下同）13 億元，礙於財政困難，該局曾於同年 1 月 11 日函請國民黨捐地玉成永建國小遷校事宜，惟未獲該黨回復<sup>31</sup>；同年 3 月 8 日，厲耿桂芳邀集教育局、都發局及國民黨研商都市計畫變更可行性，會議結論：國民黨希市政府將中興山莊南、北側基地一併納入都市計畫整體規劃變

<sup>27</sup> 臺北市政府教育局 90 年 2 月 7 日北市教三字第 8922572500 號開會通知單及臺北市政府都市發展局參加會議報告單，最高法院檢察署 99 年度特他字第 3 號(000049-85)偵查卷宗，頁 96。

<sup>28</sup> 臺北市議員厲耿桂芳 90 年 4 月 4 日致臺北市政府函（90 年 4 月 9 日都收字第 9020827700 號），最高法院檢察署 99 年度特他字第 3 號(000049-85)偵查卷宗，頁 82。

<sup>29</sup> 臺北市政府都市發展局 90 年 4 月 17 日北市都二字第 9020827700 號函，最高法院檢察署 99 年度特他字第 3 號(000049-85)偵查卷宗，頁 81。

<sup>30</sup> 臺北市都市發展局 90 年 5 月 4 日北市都二字第 9021050000 號函，最高法院檢察署 99 年度特他字第 3 號(000049-85)偵查卷宗，頁 104。

<sup>31</sup> 臺北市政府都市發展局 96 年 5 月 16 日「永建國小新校地規劃大事紀」，最高法院檢察署 99 年度特他字第 3 號(000049-85)偵查卷宗，頁 61 至 63；臺北市政府教育局 91 年 3 月 14 日致市政府簽，最高法院檢察署 99 年度特他字第 3 號(000049-85)偵查卷宗，頁 109。

更，都發局初步表示同意，惟希國民黨提出使用需求及規劃構想以利進行<sup>32</sup>，教育局據上述情形表示將依規劃內容積極配合都發局辦理中興山莊都市計畫整體規劃案，以加速永建國小遷校事宜。時任市長馬英九於同年 3 月 21 日核准教育局所擬方案<sup>33</sup>。其都市計畫實施範圍如圖 5 所示：

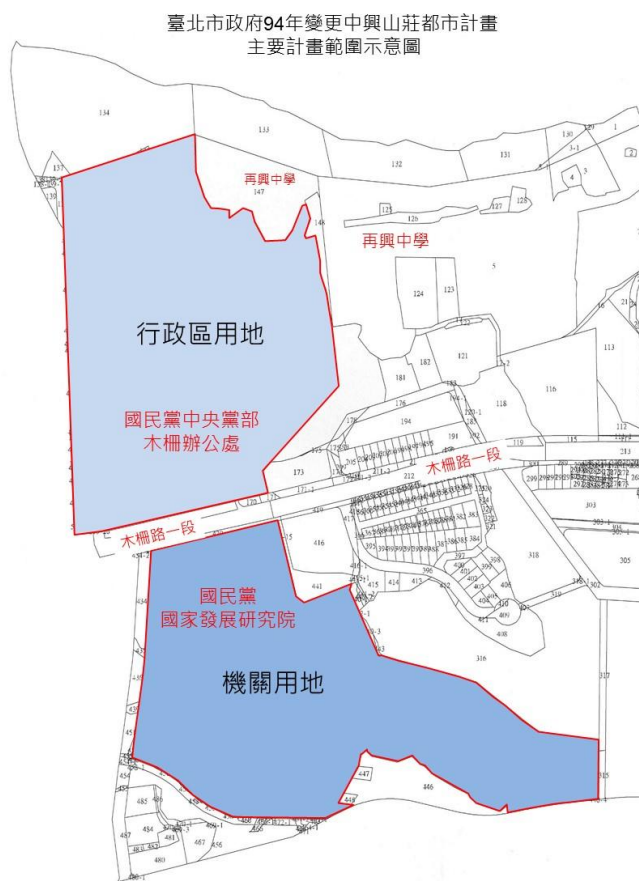


圖 5 「94 年中興山莊都市計畫範圍示意圖」

91 年 4 月 4 日，教育局函國民黨表示，請該黨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<sup>34</sup>。

<sup>32</sup> 同註 31，臺北市政府教育局 91 年 3 月 14 日致市政府簽，最高法院檢察署 99 年度特他字第 3 號(000049-85)偵查卷宗，頁 109。

<sup>33</sup> 同註 31。

<sup>34</sup> 臺北市政府教育局 94 年 4 月 4 日北市教八字第 09132042900 號函，最高法院檢察署 99 年度特他字第 3 號(000049-85)偵查卷宗，頁 108。

時至 92 年 11 月 3 日，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<sup>35</sup>。同年 11 月 17 日，國民黨函復永建國小遷校促進會表示，原則同意配合臺北市政府對中興山莊土地之使用分區整體規劃辦理<sup>36</sup>。同年 11 月 19 日，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作為遷校之用並同意市政府辦理都市計畫變更事宜<sup>37</sup>。同年 12 月 22 日，教育局簽呈市政府，說明就中興山莊南北側土地都市計畫行政區變更為住宅區、學校用地、公園用地之規劃結果<sup>38</sup>。

惟中興山莊土地久為國民黨黨產爭議之標的，89 年政黨輪替後更受朝野議論及輿情矚目。92 年 12 月 26 日，中興山莊部分土地原所有權人葉中川之子葉頌仁與當時執政黨立法委員李文忠、段宜康共同召開記者會，控訴國民黨當年係以威逼強占方式取得其父葉中川坐落中興山莊院區內之原有土地，並指出葉家 4 年前已就該案向立法院提出陳情，惟國民黨均未回應<sup>39</sup>。

前揭教育局 92 年 12 月 22 日致市政府之中興山莊都市計畫相關規劃簽呈，至 93 年 1 月 10 日始由時任市長馬英九核准<sup>40</sup>，並由都發局辦理後續規劃事宜。

94 年 4 月 11 日，都發局依前述裁示提出「變更臺北市文山區木柵路一段中興山莊附近地區主要計畫案」(下稱『94 年中興山莊都市計畫案』)草案，預定於次日(4 月 12 日)公開展覽(下稱『公展』)該都市計畫草案，計畫範圍以木柵路一段為界，分為

<sup>35</sup> 臺北市文山區永建國民小學遷校促進會 92 年 11 月 3 日北市永建遷校字第 0921103 號函，最高法院檢察署 99 年度特他字第 3 號(000049-85)偵查卷宗，頁 200。

<sup>36</sup> 國民黨 92 年 11 月 17 日 92 行管財字第 0468 號函，最高法院檢察署 99 年度特他字第 3 號(000049-85)偵查卷宗，頁 199。

<sup>37</sup> 臺北市政府教育局 92 年 11 月 19 日北市教八字第 09239292100 號函，最高法院檢察署 99 年度特他字第 3 號(000049-85)偵查卷宗，頁 223。

<sup>38</sup> 臺北市政府教育局 92 年 12 月 22 日致市政府簽，最高法院檢察署 99 年度特他字第 3 號(000049-85)偵查卷宗，頁 26 至 31。

<sup>39</sup> 「革實院地主後代 控訴國民黨占地」，92 年 12 月 27 日自由時報，記者王貝林、田世昊，臺北報導。

<sup>40</sup> 同註 38，頁 31。

南、北兩側，計畫總面積約 26,912 坪（近 8.9 公頃）<sup>41</sup>。該計畫案擬定變更後之土地使用分區分布情形，如圖 6 所示：

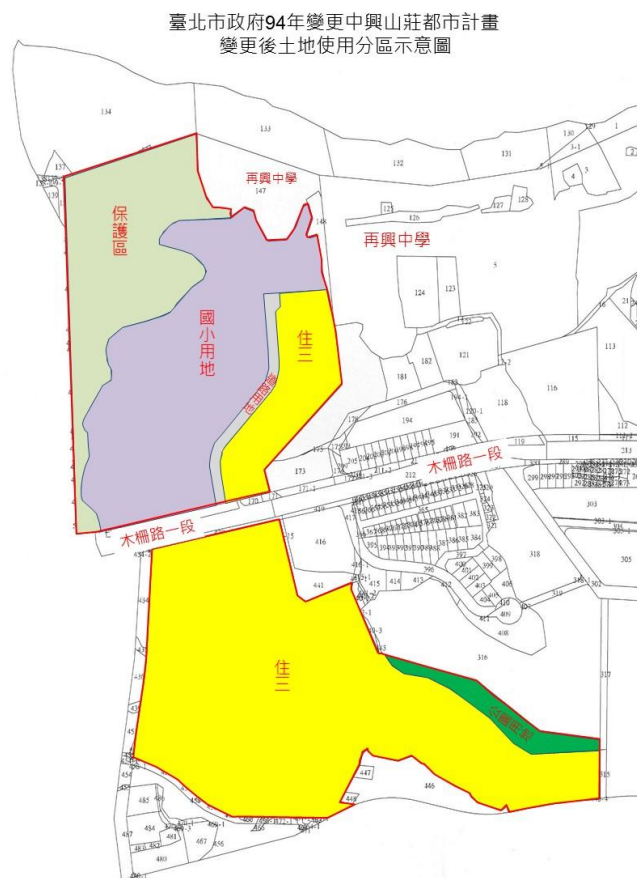


圖 6 「94 年中興山莊都市計畫土地使用分區示意圖」

## 五、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國民黨捐出名下部分「行政區用地」，與少量同為行政區用地之公有土地一同變更為「學校用地」以供永建國小遷校之用，其餘行政區用地及機關用地則因前揭學校用地之捐贈而得以變更土地使用分區為住三用地、保護區用地、公園用地及道路用地<sup>42</sup>。

94 年 4 月 6 日，國民黨於中央黨部辦公大樓召開「研商臺北市木柵路一段 320、290 號南北兩側土地出售事宜」會議，會

<sup>41</sup> 94 年 4 月 12 日臺北市政府「變更臺北市文山區木柵路一段中興山莊附近地區主要計畫案」公展草案，最高法院檢察署 99 年度特他字第 3 號(000049-102)偵查卷宗，頁 8 至 29。

<sup>42</sup> 同註 41。



中結論以籌措黨務經費為由，同意以公開招標方式出售中興山莊土地約 23,759 坪（78,541 平方公尺），並依該都市計畫案草案公展之內容對土地重新估價，且擬於都發局公展該都市計畫案草案時，即刊登報紙公告標售訊息<sup>43</sup>。

94 年 4 月 11 日，都發局擬定 94 年中興山莊都市計畫案草案，並於 4 月 12 日公展其內容，然國民黨公開標售其中興山莊土地之廣告也登載於同日報章媒體，宣布將於 4 月 19 日公開標售名下中興山莊土地約 23,759 坪<sup>44</sup>；該黨另委託中華徵信所企業股份有限公司（下稱『中華徵信所』）以 4 月 12 日作為勘察日期及價格日期，採「限定價格」條件（即以都市計畫完成『後』該黨取得之住三用地、保護區用地、道路用地及公園用地為鑑價基礎）製作不動產時值鑑價報告<sup>45</sup>。

依中華徵信所之鑑價報告，94 年中興山莊都市計畫實施後，該黨名下之住三用地將由約 907 坪擴增至約 14,437 坪，另可取得保護區用地約 2,485 坪、道路用地約 777 坪及公園用地約 225 坪，前述 4 類土地之市值約達 58.7 億元<sup>46</sup>。94 年國民黨中興山莊土地標售範圍及其對照 94 年中興山莊都市計畫案範圍，如圖 7-1、7-2 所示：

<sup>43</sup> 國民黨 94 年 4 月 6 日「研商中興山莊南北側土地出售事宜會議紀錄」，最高法院檢察署 99 年度特他字第 3 號(000049-85)偵查卷宗，頁 224；國民黨行管會內簽，最高法院檢察署 99 年度特他字第 3 號(000049-85)偵查卷宗，頁 201 至 202。

<sup>44</sup> 報載「標售臺北市木柵路土地公告」，最高法院檢察署 99 年度特他字第 3 號(000049-82)偵查卷宗，頁 408。

<sup>45</sup> 國民黨委託中華徵信所鑑估、於 94 年 4 月 20 日經該公司評審委員會通過之國民黨中興山莊土地「不動產時值鑑價報告」。該報告中估算出，94 年中興山莊都市計畫案完成變更後，國民黨最終可取得住三用地 14,436.81 坪、保護區用地 2,485.34 坪、道路用地 777.12 坪、公園用地 225.36 坪。然至 94 年 4 月 12 日止，國民黨持有中興山莊院區內之住三用地，僅文山區華興段一小段 177 地號 895 坪（2,959m<sup>2</sup>）及同段 440-2 地號 12 坪（40m<sup>2</sup>），計 907.20 坪。最高法院檢察署 99 年度特他字第 3 號(000049-82)偵查卷宗，頁 347 至 407。

<sup>46</sup> 同註 45，頁 349。4 類土地之總面積約 17,924.61 坪（59,255 m<sup>2</sup>）。

國民黨94年公開標售國發院中興山莊土地範圍示意圖

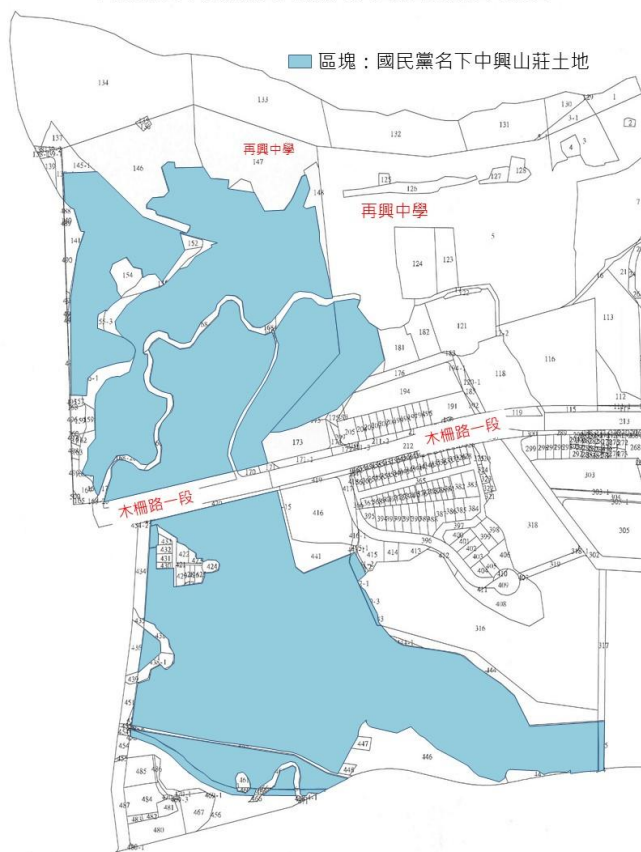


圖 7-1 「94 年國民黨中興山莊土地標售範圍示意圖」

國民黨94年公開標售國發院中興山莊土地範圍示意圖

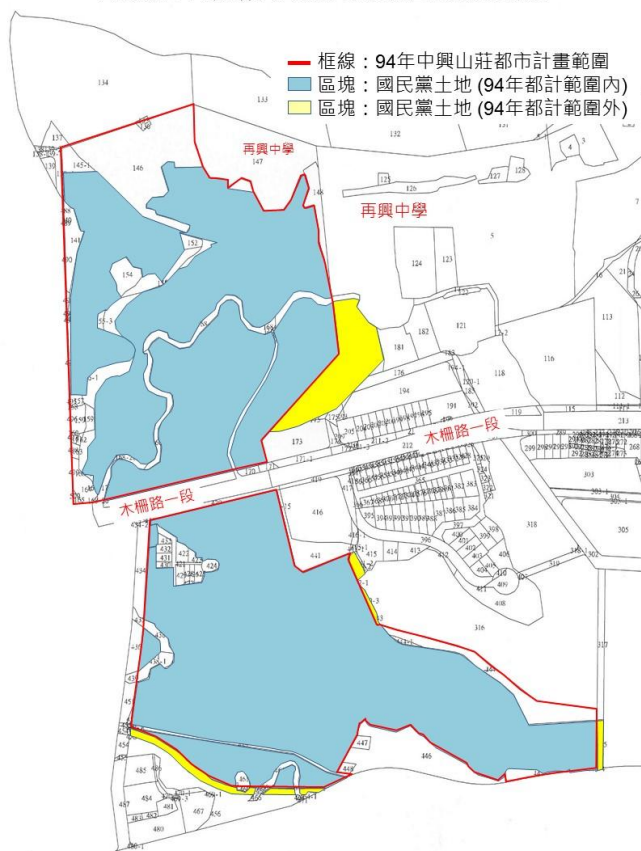


圖 7-2 「94 年國民黨中興山莊土地對照 94 年中興山莊都市計畫案範圍示意圖」

94 年 4 月 16 日，自由時報大篇幅報導國發院（中興山莊）土地標售案<sup>47</sup>，報導指出國民黨雖面對外界對中興山莊土地標售時機及過程之種種質疑，仍賣出投標須知 40 份，其中不乏知名建設公司，然未有建商向都發局詢問都市計畫案之詳細書、圖，故猜測領標者尚在觀望；同版亦報導中興山莊土地之原部分土地所有權人葉中川之子葉頌仁，於同年 4 月 15 日與民主進步黨籍市議員前往國發院大門口召開記者會，聲明其父原有中興山莊土地當年係遭國民黨強取豪奪，並提醒有意標售國民黨中興山莊土地之建商莫要由善意之第三人變成惡意收購不當黨產之共犯。

94 年 4 月 19 日，國民黨第一次公開標售中興山莊約 23,759 坪土地（包含擬捐永建國小遷校用地），以 65 億元為底價<sup>48</sup>。雖有元利建設等多家建商領標，但無人投標<sup>49</sup>。國民黨遂於 4 月 22 日復登報宣布<sup>50</sup>，將於 5 月 6 日再行公開標售中興山莊土地約 23,759 坪。

94 年 5 月 6 日，國民黨第二次公開標售中興山莊土地，改以 60 億元為底價<sup>51</sup>，惟僅元利建設一家投標（第一次投標），投標金額約 40.2 億元<sup>52</sup>，遠低於底價，雙方未達共識。國民黨遂於 5 月 12 日復登報宣布<sup>53</sup>，將於 5 月 17 日再行公開標售中興山莊土地約 23,759 坪。

94 年 5 月 17 日，國民黨第三次公開標售國發院土地，底價

47 「國發院標售 領標者觀望」，記者王寓中，臺北報導、「地主之子：國民黨當年強取豪奪」記者劉榮、陳璟民，臺北報導。94 年 4 月 16 日自由時報。

48 國民黨 94 年 4 月 19 日中興山莊土地投標須知、4 月 12 日行管會標售簽稿、開標前補充說明事項、標售底價單，最高法院檢察署 99 年度特他字第 3 號(000049-82)偵查卷宗，頁 409 至 415。上述標售底價單，依國民黨行管會內簽所示，「本案近日成為媒體焦點，擬請指定開標主持人，另於開標前一小時，擬請主持人會同相關出席人員一同辦理訂定底價。」

49 領標名冊，最高法院檢察署 99 年度特他字第 3 號(000049-82)偵查卷宗，頁 414。

50 報載「標售臺北市木柵路土地公告」，最高法院檢察署 99 年度特他字第 3 號(000049-82)偵查卷宗，頁 416。

51 國民黨 94 年 5 月 6 日標售底價單，最高法院檢察署 99 年度特他字第 3 號(000049-82)偵查卷宗，頁 417。

52 元利建設 94 年 5 月 6 日不動產標售投標單，最高法院檢察署 99 年度特他字第 3 號(000049-82)偵查卷宗，頁 418。

53 報載「標售臺北市木柵路土地公告」，最高法院檢察署 99 年度特他字第 3 號(000049-82)偵查卷宗，頁 419。

為 60 億元<sup>54</sup>，仍僅元利建設一家投標（第二次投標），投標金額為 42.1 億元<sup>55</sup>，雙方未達共識。故國民黨於同年 6 月 7 日以該黨行管會名義發出土地標售比價會議通知<sup>56</sup>，說明將於同年 6 月 10 日與申購人進行比價。

94 年 6 月 8 日，臺北市都市計畫委員會（下稱『市都委會』）第 543 次委員會，就中興山莊都市計畫案成立專案小組（下稱『市都委會中興山莊專案小組』）<sup>57</sup>。同年 6 月 10 日，國民黨第四次標售國發院土地，底價為 58 億元<sup>58</sup>，仍僅元利建設一家投標（第三次投標），投標金額為 43 億元<sup>59</sup>，雙方協議元利建設先行支付保證金 2 億元<sup>60</sup>，約定同年 6 月 15 日就買賣價格再議，如議價不成保證金無息退還，惟雙方並未完成交易（後詳述）。國民黨於同年 8 月 5 日復登報宣布<sup>61</sup>，將於同年 8 月 10 日再行公開標售中興山莊土地約 23,759 坪。

94 年 8 月 12 日，國民黨行管會主委張哲琛內簽時任該黨副主席馬英九時表示<sup>62</sup>：

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，期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。

---

<sup>54</sup> 國民黨 94 年 5 月 17 日標售底價單，最高法院檢察署 99 年度特他字第 3 號(000049-82)偵查卷宗，頁 421。

<sup>55</sup> 元利建設 94 年 5 月 17 日不動產標售投標單，最高法院檢察署 99 年度特他字第 3 號(000049-82)偵查卷宗，頁 420。

<sup>56</sup> 臺北市木柵土地標售比價會議通知，最高法院檢察署 99 年度特他字第 3 號(000049-82)偵查卷宗，頁 421。

<sup>57</sup> 臺北市政府 98 年 10 月 7 日府都規字第 09804257300 號公告，附錄四。

<sup>58</sup> 國民黨 94 年 6 月 10 日標售底價單，最高法院檢察署 99 年度特他字第 3 號(000049-82)偵查卷宗，頁 422。

<sup>59</sup> 元利建設 94 年 6 月 10 日不動產標售投標單，最高法院檢察署 99 年度特他字第 3 號(000049-82)偵查卷宗，頁 422。

<sup>60</sup> 國民黨 94 年 6 月 10 日臨時收據，最高法院檢察署 99 年度特他字第 3 號(000049-82)偵查卷宗，頁 423。

<sup>61</sup> 報載「標售臺北市木柵路土地公告」，最高法院檢察署 99 年度特他字第 3 號(000049-82)偵查卷宗，頁 424。

<sup>62</sup> 94 年 8 月 12 日國民黨行管會內簽，最高法院檢察署 99 年度特他字第 3 號(000049-82)偵查卷宗，頁 426。

經請示連主席指示，請「馬副主席決定」。茲請示鈞長，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原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標售，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股份有限公司簽約，以上情形，敬請鑒核。

由上開簽呈可知，元利建設於 94 年 6 月 10 日後曾與國民黨就中興山莊土地協商以 45.4 億元價購，惟嗣後並未完成交易，故國民黨乃於同年 8 月 10 日辦理第五次公開標售，然該次標售仍流標，元利建設隨即建議以 42.5 億元價購該土地，經國民黨行管會主委張哲琛上簽後，馬英九副主席於 8 月 13 日批示「悉」<sup>63</sup>，國民黨行管會遂據此與元利建設約定進一步之議價。

94 年 8 月 17 日，國民黨與元利建設召開「臺北市文山木柵區一段 209、321 號房地讓售議價」會議，會議紀錄顯示<sup>64</sup>，元利建設係以 42.5 億元價購國民黨中興山莊土地約 17,925 坪（59,255 平方公尺，即中華徵信所估算國民黨於都市計畫實施後可取得之所有土地面積）；餘未列買賣標的之土地約 5,834 坪（即永建國小遷校預定地），國民黨則同意配合都市計畫案內容，逕行捐予臺北市政府。

94 年 8 月 22 日，市都委會中興山莊專案小組召開第一次專

<sup>63</sup> 同註 62。

<sup>64</sup> 房地讓售議價紀錄，最高法院檢察署 99 年度特他字第 3 號(000049-82)偵查卷宗，頁 427。



案小組會議<sup>65</sup>，同年月23日，國民黨隨即與元利建設簽立「不動產買賣契約書」，將中興山莊土地約17,925坪以42.5億元<sup>66</sup>售予元利建設。然該契約第三條第六項約定<sup>67</sup>：

本約第一條...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...

由上開約定可知，元利建設將國民黨當時因出售「機關用地」而免徵土地增值稅之稅賦優惠，視為元利建設未來移轉土地時將額外增加之成本，並預估土地增值稅額為9.4億元，要求國民黨分擔其中4.2億元，且逕由雙方買賣價金中抵扣。然該4.2億元之抵扣金額，並非國民黨出售機關用地時需繳交之土地增值稅（機關用地出售時免徵土地增值稅），實為雙方議價42.5億元成交後，元利建設再要求國民黨減價，故元利建設於中興山莊土地買賣中實際僅支付國民黨38.3億元。

94年10月7日，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<sup>68</sup>；同年月19日，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」<sup>69</sup>，當時國民黨已簽立不動產買賣契約書並辦理部分中興山莊土地移轉登記予元利建設，然該報告就國民黨已出售中興山莊土地一事，僅於報告文末數語帶過<sup>70</sup>：

至於中國國民黨在94年8月將持有之土地買給元利建設公司一節，並不影響本都市計劃案之進行，土地所有權人仍應依計畫書之規定辦理回饋。

---

<sup>65</sup> 同註57，附錄一。

<sup>66</sup> 「不動產買賣契約書」影本，最高法院檢察署99年度特他字第3號(000049-85)偵查卷宗，頁248。

<sup>67</sup> 同註66。

<sup>68</sup> 民事準備狀，臺北地方法院民爭卷宗95年度重訴字第1275號（一），頁71。

<sup>69</sup> 同註8，頁1884至1894。

<sup>70</sup> 同註8，頁1889。

然對於國民黨為何與該都市計畫案草案公展日期同步登報公開標售、元利建設以何等價格取得國民黨於該都市計畫案 83%之私有地主身分等議題，該報告內隻字未提。

同年 11 月 2 日，市都委會中興山莊專案小組召開第二次專案小組會議<sup>71</sup>，同月 15 日，國民黨即配合元利建設與安泰商業銀行股份有限公司（下稱『安泰銀行』）簽立「不動產信託契約書」<sup>72</sup>，約定未來應依都市計畫案捐出之學校用地及道路用地，將由國民黨透過信託機制從安泰銀行捐予臺北市政府；同年 25 日，雙方辦理第二批土地移轉登記<sup>73</sup>。

95 年 10 月 12 日，相隔近一年後，市都委會中興山莊專案小組始召開第三次會議<sup>74</sup>；並於一個月後，即同年 11 月 13 日，接續召開第四次專案小組會議<sup>75</sup>，惟中興山莊都市計畫案之主要計畫仍未審議通過。

95 年 11 月 24 日、27 日及 28 日，元利建設之關係企業即全聯實業股份有限公司，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<sup>76</sup>。其刊登三次內容節錄如下（內容如圖 8 所示）：

95 年 11 月 24 日：馬市長 您說的話還算數嗎？

相信您的支持者 NO.1

95 年 11 月 27 日：馬市長 誠信很重要！

相信您的支持者 NO.2

---

<sup>71</sup> 同註 57，附錄一。

<sup>72</sup> 安泰銀行 106 年 3 月 10 日(106)安北四區字第 1060000474 號函所附元利建設價購中興山莊土地融資授信相關文件及其所附「不動產信託契約書影本」。

<sup>73</sup> 同註 68。

<sup>74</sup> 同註 57，附錄一。

<sup>75</sup> 同註 57，附錄一。

<sup>76</sup> 103 年 6 月 5 日林敏雄、吳麗謹於特偵組之訊問筆錄、95 年 11 月 24 日、27 日、28 日中國時報頭版刊登廣告內容、中國時報廣告委刊單、對帳單及廣告費收據，99 年度特他字第 3 號(000049-85)偵查卷宗，頁 237 至 242、頁 254 至 260。

95 年 11 月 28 日：馬市長 不要逼人上梁山！

相信您的支持者 NO.3



圖 8 「95 年 11 月 24 日、27 日及 28 日中國時報頭版廣告內容截圖」

95 年 12 月 25 日，臺北市長馬英九卸任其市長職務，郝龍斌就任臺北市長，市都委會就中興山莊都市計畫案曾於 96 年 8 月 7 日召開過一次專案小組會議<sup>77</sup>；同年 10 月 19 日市都委會復召開「第一次討論會」，其結論為：「本次討論會尚有部分府外委員因事無法出席，為利本會全數委員瞭解案情與充分討論，請都委會

<sup>77</sup> 同註 57，附錄一。

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。」<sup>78</sup>

97年3月22日，馬英九當選中華民國第12任總統，於9天後，亦即同年月31日，市都委會召開「第二次討論會」<sup>79</sup>，結論是提請臺北市都市計畫委員會審議。兩週後，即同年4月15日，中興山莊都市計畫案之主要計畫經市都委會第581次委員會審議通過<sup>80</sup>；同年5月20日，馬英九就任中華民國第12任總統，同年6月20日，市都委會即將該主要計畫報請內政部核定<sup>81</sup>。

98年5月5日，中興山莊都市計畫案之主要計畫經內政部都市計畫委員會第706次會議審議通過<sup>82</sup>，同年8月19日，細部計畫經市都委會第585次委員會審議通過<sup>83</sup>，臺北市政府嗣於同年10月7日公告實施中興山莊都市計畫案之主要計畫<sup>84</sup>，細部計畫案則於同年10月23日公告實施<sup>85</sup>。中興山莊都市計畫案期程表如下：

---

<sup>78</sup> 同註 57，附錄一。

<sup>79</sup> 同註 57，附錄一。

<sup>80</sup> 同註 57。

<sup>81</sup> 同註 57。

<sup>82</sup> 同註 57。

<sup>83</sup> 同註 57。

<sup>84</sup> 同註 57。

<sup>85</sup> 同註 57。

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

表 1 「94 年中興山莊都市計畫案期程表」



於 99 年至 100 年間，該都市計畫案原規劃由國民黨捐出之學校用地及道路用地，先後由國民黨之信託受託人即安泰銀行直接移轉登記予臺北市政府<sup>86</sup>，以符合該都市計畫案以捐地交換土地使用分區變更之條件。國民黨中興山莊土地售予元利建設後，除捐為公有及元利建設售出部分土地予該公司關係人之外，暫無移轉他人之情形，且期間元利建設尚多方收購該都市計畫範圍內原屬他人之土地，持續擴增其持有中興山莊土地之面積。目前永建國小預遷校地之相關工程已臻完工，預計於 107 年度可竣工使用。

## 六、國民黨出售國發院中興山莊土地予元利建設之評析

依前揭時序紀要可知，永建國小遷校案原係 89 年間由民間發起，並經臺北市政府多方研擬可行性，用以改善當地國小學齡兒童就學環境而推動支持之教育政策，其初始構想本係勸說國民黨捐出中興山莊北側基地作為遷校之用；然時至 91 年，國民黨由原本受民間勸說捐地之被動身分，轉變為向該黨執政期間之臺北市政府提出都市計畫案回饋條件之主動角色，成為 94 年中興山莊都市計畫案最大地主，並藉臺北市政府公展都市計畫案草案之時，同步公開標售該黨名下全數之中興山莊土地，其處分黨產土地之時機，廣受輿情討論。

而國民黨自 94 年 4 月 12 日登報公開標售中興山莊土地約 23,759 坪，至同年 8 月 23 日與元利建設簽立不動產買賣契約書止，於 4 個多月間旋即完成五次標售作業，且經元利建設以國民黨出售時免徵土地增值稅為由與國民黨協商後，實際僅支付 38.3 億元即取得中興山莊土地。元利建設負責人林敏雄於 103 年 6 月 5 日在特偵組應訊時，曾有以下問答<sup>87</sup>：

---

<sup>86</sup> 同註 72。

<sup>87</sup> 同註 76。

檢方問：

元利建設公司在買受國發院土地前，是否曾經購買過機關用地？

林回答：

沒有。

檢方問：

既然沒有，當時會何會決定去買使用分區仍多屬「機關用地」、「行政區」之國發院土地？

林回答：

當時國發院這個土地，已經送到臺北市政府辦理都市計畫，因為有一個國小要遷到這個土地上，需要捐地，我們研判既然是市政府自己送的案子，應該將來會順利過關，所以才決定購買。

檢方問：

元利建設公司購買國發院這塊土地的目的為何？

林回答：

當時主要是為了拿來當做建地蓋房子，因為土地就是元利建設公司的材料。

檢方問：

為何知道一定可以變更為住宅區？

林回答：

事實上「機關用地」也是可以用來蓋一些養老院、公益設施，還有一些機關的設施，國發院這塊土地當時的回饋比例超過一般案件的回饋比例 30%，而且還有幾仟坪

的保護區是不能蓋的，總共 2 萬 4 仟坪，我最後只有取得 1 萬 4 仟坪，而且這個案子是市政府變更，市政府自己審查，都市計畫內部有顯示哪裡地方可以作為住宅區。

檢方問：

既然預估到元利建設公司只能取得 1 萬 4 仟坪的土地，為何還決定投標？

林回答：

我們公司評估之後，雖然只有 1 萬 4 仟坪，但我們評估當時的建房子成本以及利潤，覺得還是有購買的價值。

檢察官諭知證人整理並提供元利建設公司評估購買國發院土地資料。

檢方問：

元利建設公司決定購買這塊土地之前，有沒有考慮過該土地是機關用地，若未能順利變更使用分區為建地，則無法進行開發？

林回答：

因為當時元利建設公司評估，縱然沒有辦法蓋建地，仍然可以蓋機關設施及養老院等公益設施，仍然有價值。

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。

檢方問：

（提示不動產買賣契約書）該契約書第十一條特別約定「六、如本變更計畫案經否准，甲方（即買方元利公司）同意自行處理」究係何所指？

林回答：

（經檢視後）訂這個條款的意思是國民黨並不負責國發院的土地變更一定要通過，會訂這個條款應該是國民黨特別訂的。

檢方問：

除前述買賣契約外，元利建設公司與中國國民黨是否還有簽署其他約定或備忘錄？

林回答：

沒有，就只有這個契約，其他私下也從來沒有再磋商過。

檢方問：

（提示中國時報 95 年 11 月 24 日、27 日、28 日等 3 日 A1 版「馬市長您說的話還算數嗎？」、「馬市長誠信很重要！」、「馬市長不要逼人上梁山！」等標題）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：

（經檢視後）沒有。

檢方問：

(提示中國時報文化事業股份有限公司 97 年 1 月 4 日 97(總)01040001 號函檢送本署之委刊單等資料)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:

(經檢視後)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。

檢方問:

元利建設公司在買受本件土地後,是否曾向安泰銀行申請授信 20 億元?

林回答:

有。

檢方問:

(提示安泰銀行徵信摘要報告表)根據這份報告,其中提到「本案基地變更使用計劃借戶預估二年可完成」,當時元利建設對於基地變更使用期間評估為二年之依據為何?

林回答:

(經檢視後)這是一個評估,一般的都市計畫變更案,進入都審階段預估應該是二年會通過,而且當時國民黨就已經跟別的銀行借 20 億,我指示變更到我自己往來的銀行。

檢方問：

當時元利建設公司購買國發院這塊土地，決定以 42.5 億元成交，元利建設公司投標的時候也是從 40 億一直投到 43 億左右，這塊土地當時是怎麼去決定投標價格的？

林回答：

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。

檢方問：

你既然第三次投標已經投到 43 億，為何進入議價之後，反而減少為 42.5 億？

林回答：

其實也不是 42.5 億，因為當時國民黨把將近 10 億元的土地增值稅未繳，要由買家負擔，後來我們知道以後，我們本來決定不買，最後跟國民黨議價的時候，決定各負擔 5 億，所以 42.5 億其中有 5 億是土地增值稅。

由上述筆錄可知，元利建設及其負責人林敏雄皆知悉與國民黨就中興山莊土地之買賣，係以 94 年中興山莊都市計畫案通過後住三用地之市場行情進行評估及議價<sup>88</sup>，並認為周邊行情具每坪 40 萬元之行情，而中華徵信所 94 年所製作之鑑價報告，對中興山莊土地依都市計畫變更後之住三用地，亦估算有每坪 40 萬元之價值，顯見當時國民黨與元利建設雙方對於中興山莊周邊住

---

<sup>88</sup> 同註 76，頁 239。

三用地之市場行情，具一致性之認定；然對照雙方之實際買賣價格，卻發現與市場行情有所出入：

(一) 早在中興山莊都市計畫案提出前，國民黨所有之中興山莊周邊土地中即有約 907 坪（下稱『原有部分』）屬於住三用地，故原有部分本具有住三用地之價值；嗣中興山莊都市計畫通過實施後，國民黨復因土地使用分區變更而取得住三用地約 13,530 坪（下稱『變更後部分』）；倘以國民黨委託之中華徵信所對該地區住三用地每坪 40 萬元之估價結果計算，加計國民黨因都市計畫通過另可取得之保護區用地約 2,485 坪、道路用地約 777 坪及公園用地約 225 坪等之價值，上開中興山莊土地總值約 58.7 億元<sup>89</sup>：

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

(二) 此外，林敏雄於前述特偵組筆錄中曾表示，當年中興山莊周邊土地市價約每坪 40 萬元<sup>90</sup>，故以林敏雄所稱之每坪 40 萬元計算，僅中興山莊原有部分及變更後部分之價格（不含保護區用地、道路用地及公園用地）即已達約 57.8 億元：

<sup>89</sup> 同註 45，頁 349

<sup>90</sup> 同註 76，頁 239。



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

(三) 惟元利建設實際僅以 38.3 億元即自國民黨取得中興山莊都市計畫變更後之所有住三用地約 14,437 坪、保護區用地約 2,485 坪、道路用地約 777 坪及公園用地約 225 坪。依前揭中華徵信所鑑價報告，後三類土地之價值約 0.92 億元，倘扣除此部分之價值，則元利建設取得中興山莊土地中之所有住三用地，其價金僅約 37.4 億元，每坪成本僅約 25.9 萬元：

$$38.3 \text{ (億元)} - 0.92 \text{ (億元)} = 37.38 \text{ (億元)}$$

$$37.38 \text{ (億元)} \div 14,437 \text{ (坪)} = 25.89 \text{ (萬元/坪)}$$

(四) 退步言之，縱將元利建設取得上述保護區用地、道路用地及公園用地等三類使用分區土地視為無價值，而逕以 38.3 億元作為元利建設取得中興山莊土地中住三用地約 14,437 坪之價格，其取得成本每坪仍僅約 26.5 萬元：

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

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 總價	57.8 億元	57.8 億元 (換算結果)	37.4 億元	-20.4 億元
全案土地 總價	58.7 億元	---	38.3 億元	-20.4 億元

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？