

1 「臺北市中正區愛國東路100號、102號大樓（大孝大
2 樓）及其坐落土地是否為社團法人中國國民黨不當取得
3 財產並已移轉他人之追徵案」聽證紀錄

4 一、 基本資訊

5 (一) 主辦單位：不當黨產處理委員會

6 (二) 聽證時間：107年6月26日（星期二）上午9時30分

7 (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
8 北市中正區中山南路11號8樓）

9 (四) 公告：本會網址 <https://www.cipas.gov.tw/gazettes/182>

10 (五) 出席委員名單：林峯正主任委員、施錦芳副主任委員、連立堅委
11 員（主持人）、李晏榕委員（主持人）、羅承宗委員、張世興委
12 員、吳雨學委員、饒月琴委員、鄭雅方委員

13 二、 事由：

14 就「臺北市中正區愛國東路100號、102號大樓（大孝大樓）及
15 其坐落土地是否為社團法人中國國民黨不當取得財產並已移轉
16 他人之追徵案」舉行聽證。

17 三、 爭點：

18 社團法人中國國民黨（下稱中國國民黨）前所有之臺北市中正區愛國
19 東路100號、102號大樓（大孝大樓）及其坐落土地是否為《政黨及
20 其附隨組織不當取得財產處理條例》第4條及第6條所規範之對象？

21 (一) 臺北市中正區愛國東路100號、102號大樓（大孝大樓）及其坐
22 落土地是否為社團法人中國國民黨以違反政黨本質或其他悖於
23 民主法治原則之方式所取得之「不當取得財產」？

24 (二) 倘系爭建物及土地為中國國民黨之不當取得財產，因系爭建物及
25 土地已移轉於他人所有，本會應否向中國國民黨追徵其價額？
26 其價額應如何計算？

27

1 **四、 當事人及利害關係人之姓名、名稱及地址：**

2 (一) 當事人：社團法人中國國民黨（臺北市中山區八德路 2 段 232-
3 234 號）：代理人行政管理委員會主任委員邱大展、張少騰律師

4 (二) 利害關係人：中華民國民眾服務總社（臺北市中山區八德路 2 段
5 232 號）：未出席

6 **五、 學者專家及政府機關代表：**

7 (一) 學者專家：政治大學地政學系徐世榮教授

8 (二) 政府機關代表：內政部營建署國民住宅組組長朱慶倫、方錦雯、
9 臺北市府都市發展局（未出席）

10 **六、 聽證紀錄**

11 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
12 代理人，學者、專家之陳述，詢問事項與受詢者答復等內容，如後所
13 載：

14 **(一) 確認程序**

15 **李晏榕：**

16 各位與會的來賓還有直播前的觀眾，大家好，我是不當黨產處理
17 委員會的委員李晏榕律師。不好意思，因為今天的聽證會我們的當事
18 人中國國民黨的代理人還沒有到，所以我想先等候3分鐘，我想這樣
19 程序上面可能稍微比較完備一點，不過他們的律師已經簽到，不過我
20 想既然這個案子...畢竟當事人權益我們做一個保障，我們先等3分鐘，
21 他如果還沒有出現的話，因為代理人已經簽到，我們等一下就會直接
22 開始，所以我們先等3分鐘，謝謝。

23 (等候3分鐘)

24 **李晏榕：**

25 各位現場與會的來賓、直播前的觀眾，大家好，我是不當黨產處
26 理委員會的委員李晏榕律師，今天將由我與連立堅委員一同擔任今天
27 聽證程序的主持人。今天本會是就臺北市中正區愛國東路100號、102

1 號大樓（簡稱大孝大樓）及其坐落土地是否為社團法人中國國民黨不
2 當取得財產並以移轉他人的追徵案舉行聽證，現在開始進行聽證程序。
3 在進入程序說明之前先跟在場各位報告，本次調查報告在最後一頁附
4 有一個勘誤的對照表，請各位參考。

5 首先說明一下，我們委員會舉辦這次的聽證程序目的是在提供事
6 件當事人進行陳述、提出相關證據的機會，並且透過這個聽證程序，
7 讓學者專家可以就此次聽證的事由提供相關的專業意見，所以這一次
8 聽證的程序是整個案件調查程序的一環。依據《政黨及其附隨組織不
9 當取得財產處理條例》第14條的規定，政黨的附隨組織及不當取得財
10 產的認定應該要經過公開聽證的程序。因此，本會在今天舉行聽證，
11 在聽證程序中本會不會對事件的實體加以判斷或做出決定。

12 接下來跟大家報告這次聽證的爭點，總共有兩個：第一個是臺北
13 市中正區愛國東路100號、102號大樓即大孝大樓及其坐落土地是否為
14 社團法人中國國民黨以違反政黨本質或其他背於民主法治原則的方
15 式所取得的不當取得財產，這個是爭點一。爭點二，如果系爭的建物
16 及土地是中國國民黨不當取得財產，因為系爭建物及土地已經移轉於
17 他人所有，本會是否應該向中國國民黨追徵其價額？如果應該追徵的
18 話，這個價額如何計算？

19 接著說明今天舉行聽證程序的相關規定，我們希望到場者都先行
20 聽完，如果就程序方面有任何異議我們可以先來處理，以便後續聽證
21 程序的進行順利。

22 在今天的聽證程序中，麻煩各位與會者注意主持人說明的發言時
23 間長度，我們會提前按鈴提醒，也煩請各位與會者上臺發言時，自行
24 注意前方計時器的時間。在擬訂的發言時間結束之後，麥克風將會關
25 閉，發言時間之外的發言將不會被做成紀錄，所以請各位進行陳述的
26 時候務必使用麥克風並把握發言的時間，切合爭點發言。另外在問答
27 時間，則由主持人現場主持為主。在此也要提醒各位今天參與的來賓，
28 本會舉辦公開聽證是為了釐清本案的兩項爭點，同時也讓臺灣社會能
29 夠進一步了解本案相關事實，請各位與會者尊重聽證程序的進行，為
30 顧及公益請勿干擾聽證，謝謝各位。

31 接下來為各位說明發言程序。首先依照《行政程序法》第62條第

1 2項第5及第6款的規定，以及本會舉行聽證應行注意事項第16條、第
2 17條的規定，本次聽證程序會先由本會的業務單位進行調查報告，接
3 著由當事人進行發言，接著則是由利害關係人進行發言。

4 主持人參酌說明發言時間如下，當事人的發言時間是20分鐘，如
5 果兩個人以上發言則共享20分鐘的發言長度，這一次當事人是社團法
6 人中國國民黨，他們總共申請3人來參與聽證，行管會的邱大展主委、
7 行管會的李福軒副主委及張少騰律師。

8 第三個是利害關係人發言的部分，利害關係人的發言是20分鐘，
9 如果兩人以上發言也是共享這20分鐘，本案的利害關係人是中華民國
10 民眾服務總社，這一次民眾服務總社事先有來函本會，告知我們它不
11 派員參加。

12 在利害關係人發言時間之後接下來是學者專家的發言，今天有本
13 會邀請的學者國立政治大學地政學系徐世榮教授，當事人中國國民黨
14 則未申請學者專家出席。學者專家的發言時間是20分鐘，我們將在發
15 言18分鐘時按短鈴提醒，20分鐘時以長鈴提醒。為詢問發言方便，接
16 下來緊接著就由與會者對學者專家進行詢問，對每位學者專家詢問的
17 時間則是10分鐘。

18 接著是詢問政府相關的部會。本次本會邀請的政府單位有內政部
19 營建署、臺北市政府都市發展局，今天我們來的出席者則有內政部營
20 建署國民住宅組的朱慶倫組長，臺北市政府的都發局則表示不派員參
21 加。預計總詢問時間是15分鐘。最後，我們會進行對當事人及利害關
22 係人的詢問，預計時間是15分鐘，最後也會讓當事人或利害關係人有
23 最後陳述的時間，因為本次只有當事人國民黨申請與會，所以國民黨
24 最後的陳述是5分鐘。

25 本次聽證程序現場各議程的時間都是由聽證程序的主持人現場
26 說明為主，在場任何到場人如果需要發言，都請先經由主持人同意後
27 再行發言。最後，為了讓聽證程序順利進行，這裡要特別提醒一下，
28 聽證程序進行的時候，禁止在會場進行採訪或是有其他干擾聽證的動
29 作。我確認一下在場有沒有朋友要對於今天聽證程序進行的過程跟程
30 序有任何的意見，或是要先表達一下？

1 邱大展：

2 多少時間？

3 李晏榕：

4 邱主委，當事人發言是20分鐘，那如果有兩個人以上發言的話是
5 總共共享20分鐘，所以我想請問一下今天是邱主委跟張律師會發言？
6 那兩位共享那20分鐘，謝謝。好，那現在程序事項已經確認了，我們
7 就正式開始進行本案的聽證程序。我們請本會的業務單位進行報告，
8 謝謝。報告時間大約是20分鐘。

9 (二) 本會報告

10 不當黨產處理委員會業務報告：

11 謝謝主持人，以下進行臺北市中正區愛國東路100號、102號大樓
12 (簡稱大孝大樓)及其坐落土地是否為社團法人中國國民黨不當取得
13 財產並已移轉他人之追徵案調查報告。報告共分五個部分，分別是「調
14 查緣起」、「大孝大樓興建及出售之過程」、「大孝大樓及其坐落土
15 地移轉之過程」、「系爭建物及其坐落土地是否為中國國民黨不得取
16 得財產」及「爭點」。

17 現在看到的是大孝大樓在拆除前的照片。首先說明調查緣起，本
18 會之前在調查中華民國民眾服務總社時，發現民眾服務總社在74年1
19 月標購取得臺北市政府國民住宅處興建之臺北市中正區愛國東路100
20 號、102號大樓(簡稱大孝大樓)及其坐落土地後，於78年7月25日給
21 內政部的七八財0072號函當中表示，中國國民黨中央委員會前是以該
22 社名義標購前述大樓，因中央委員會已辦妥登記，該房地應移轉登
23 記為該會名下。本會因而主動立案調查。

24 以下說明大孝大樓興建及出售之過程。大孝大樓的興建及出售包
25 括在66年開始規劃的古亭區新隆里都市更新國宅興建計畫之內，我們
26 在簡報當中，右邊的這個圖就是大孝大樓在國宅區域當中的位置。前
27 述的更新計畫範圍是杭州南路、愛國東路、寧波東街、金華街所圍地
28 區，面積約3.17公頃，這個地區在臺北市都市計畫使用分區上屬於住
29 宅區，北臨中正紀念堂用地，預計計畫將設置國中一所，佔地約4,750

1 坪，其餘面積劃為國宅用地。

2 以下說明66年1月時的國宅計畫及74年時興建情形的比較。在66
3 年1月時的計畫當中，預計建造的國宅戶數為760戶，並沒有興建單一
4 一棟辦公大樓的規劃，到74年興建的情形，有興建辦公大樓一棟共1
5 到15層樓，國宅的戶數減少為542戶，扣除店鋪82戶，還有面臨中正紀
6 念堂部分130戶專案提撥給中央及臺北市公職人員，280戶安置原基地
7 拆遷戶及優先承購戶之外，剩餘50戶售予一般市民。在75年3月的時
8 候媒體報導，當時要去登記購買新隆國宅人數有超過1萬人去搶購這
9 50戶的新隆國宅，機會不到1/200。但是依照臺北市政府107年6月15日
10 的函文表示，在臺北市境內歷年來來的國宅興建案當中，除了新隆里國
11 宅計畫以外，其餘的國宅興建計畫案並沒有單獨興建並且出售辦公大
12 樓的情形。也就是說，大孝大樓的興建及出售是空前絕後的案例。

13 接下來繼續說明大孝大樓興建及出售的過程。在興建過程當中，
14 臺北市政府原本已經函詢各機關承購大孝大樓辦公空間的意願，詢問
15 結果有包括臺北市政府警察局等單位表達意願，依照左邊國宅處整理
16 的新隆里更新區新建辦公大樓需求表所示，需求樓層數至少有18層樓，
17 已經超過大孝大樓的15層總樓層數，各需求單位的需求層數如左表所
18 示。但是最後卻未讓政府單位承購，而是轉而決定整棟標售，並由中
19 國國民黨借民眾服務總社名義購得。

20 在72年6月6日中國國民黨中央青工會以72豫秘字第117號函給臺
21 北市政府國宅處處長張天泰，表示中央青工會及所屬黃河雜誌社有意
22 申購兩層共600坪。函文中並表示曾於71年4月4日以中央青工會71豫
23 秘字第61號函給臺北市政府秘書長馬鎮方及當時的國宅處處長張天
24 泰。

25 國宅處的正工程司楊勝雄在72年7月21日便簽當中明白表示，大
26 部分面積曾奉處長指示，中央黨部有意全部價購，有待高層長官協調
27 決定。到了73年7月24日，臺北市政府的國宅處發文當中表示，有某單
28 位表示希望整棟價購使用，但是因受標售之限制，須予突破法令規定，
29 並協調優先承購單位海南同鄉會等改購其他房屋。擬建議內政部同意
30 由一單位按標售底價統一價購使用，並且載明「另以鈞長私函向吳部
31 長說明」。

1 接下來內政部在73年10月8日的函文給臺北市政府表示，可依國
2 宅條例及相關規定將本案辦公大樓整棟出售。73年11月20日的新隆里
3 辦公大樓「標售預估底價計算表」當中可以看到，土地價格是以公告
4 現值每平方公尺4萬3,230元來計算，建物成本是以建物成本單價每平
5 方公尺7,364元計算，計算結果評定預估底價為4億3,170萬元。而另外
6 依照74年7月「新隆國宅社區規劃與建設」文件中表示，服務本社區的
7 這個公共設施、房地應依建設完成後成本讓售之。

8 國宅處在73年12月2日的簽文當中表示，「須以公告、公開招標方
9 式辦理，排除本府擬按底價出售之構想。為該大樓特定環境之需要，
10 公告標售時宜限制投標資格...。」擬辦當中載明「投標資格限依法在
11 中華民國領土內有不動產權利主體資格之非營利社團或政府機關。」
12 秘書長以及市長表示同意。

13 74年1月9日國宅處的簽文表示「本大樓消防自動滅火設備因無國
14 家標準，致內政部無法審訂，建管單位亦無法發給使用執照。建議由
15 本處先行辦理公告，之後再依規定請領使用執照。」在大孝大樓的建
16 號古亭區南海段一小段1630建物建築改良物登記簿所載，建築完成日
17 是在74年10月22日，但是國宅處已經在74年1月15日公告標售。

18 接下來我們看到的是國宅處在74年1月15日標售的資料，標售底
19 價為4億3,170萬元，投標資格就是限定為依法有不動產權利主體資格
20 之非營利社團或政府機關，開標日期為74年1月25日，大孝大樓1至15
21 樓共17戶。之後中華民國民眾服務總社在74年1月25日以4億3,400萬
22 元標得大孝大樓，當時的代表人為蔣彥士，他同時也擔任中國國民黨
23 秘書長。2月5日簽訂買賣契約。但是民眾服務總社在78年7月25日發
24 函給內政部表示，「中央委員會之前是以本社名義標購坐落於臺北市
25 愛國東路100及102號辦公大樓一棟。據悉中央委員會業已依法向貴部
26 辦妥登記，有關該房地應移轉登記為該會名下。」內政部函復表示
27 「同意備查，並依相關地政法令辦理登記」。

28 接下來說明大孝大樓及其坐落土地移轉的過程。民眾服務總社於
29 74年11月27日取得大孝大樓之後，教育部、前行政院衛生署、前行政
30 院文化建設委員會均曾租用大孝大樓的辦公空間。78年9月民眾服務
31 總社將大孝大樓的坐落土地移轉國民黨中央委員會，83年6月8日民眾

1 服務總社先是將大樓建物移轉予林鎧藩、黃鏡峯二位，林鎧藩當時擔
2 任中國國民黨財務委員會主任委員，黃鏡峯擔任中國國民黨秘書處主
3 任，但是在同天，林鎧藩再更名為社團法人中國國民黨。依照83年契
4 稅繳款書所載，契稅應該共繳交754萬5,677元。到91年8月21日，國民
5 黨將上述大樓房地售予光華投資股份有限公司，價金為13億元。93年
6 10月13日，光華投資公司將房地售予瑞昇第一不動產股份有限公司，
7 價金為14億5,000萬元。瑞昇第一不動產公司是在93年9月21日由外資
8 成立。到98年10月23日，瑞昇第一不動產公司與源堃建設股份有限公
9 司進行法人合併，因此所有權為源堃建設股份有限公司所有。目前大
10 孝大樓已經拆除，原土地由源堃建設公司興建大樓中。

11 關於前述83年6月8日民眾服務總社將建物移轉給林鎧藩、黃鏡峯
12 等人乙事以下說明。依照中國國民黨中央委員會83年3月3日的協議書，
13 立協議書人為財委會主委林鎧藩、秘書處主任黃鏡峯、財委會副主委
14 馬永駿、房地產整理專案委員會總幹事戴國瑜等4人中國國民黨籌備
15 人。前述協議書當中記載，經協議以林鎧藩、黃鏡峯代表該黨登記建
16 物產權，俟日後該黨完成法人設立登記時，再更名為「中國國民黨」
17 所有。（簡報第23頁）這是目前源堃建設公司興建大樓的照片。

18 以下說明系爭建物及其坐落土地是否為中國國民黨不當取得之
19 財產。依照《政黨及其附隨組織不當取得財產處理條例》第4條，不當
20 取得財產指政黨以違反政黨本質或其他悖於民主法治原則之方式，使
21 自己或其附隨組織取得之財產。

22 關於標售資格之疑義：如前所述，臺北市政府原已函詢各政府機
23 關承購大孝大樓的意願，結果有包括臺北市警察局等單位表示有意承
24 購，而且統計出來的需求樓層數已經超過大孝大樓的總樓層數；但從
25 國宅處72年7月21日便簽、73年7月24日簽文可以看出，中國國民黨要
26 價購，結果各政府機關無法購買，國宅處也協調原本應可優先承購的
27 原拆遷團體去改購其他房屋。

28 在出售方式上，臺北市政府73年12月3日的簽呈顯示，原本有意
29 按底價出售，但由於仍須依國宅條例及相關規定公開標售，因而對投
30 標資格進行限制，投標資格被限制為在中華民國領土內有不動產權利
31 主體資格之非營利社團或政府機關。

1 本案投標金額高達4億多元，本會前已函請民眾服務總社說明資
2 金來源，但是迄今未獲回復。民眾服務總社在78年時亦承認，是由中
3 國國民黨中央委員會借該社名義標購。

4 關於投標資格的部分，依照臺北市政府國民住宅標售新隆里辦公
5 大樓投標須知，投標資格限定為...剛剛已經講過，我這邊就不再贅述，
6 非營利社團或政府機關。若其投標資格不符規定，依前開投標須知第
7 6條第3項第5款規定，該標單無效。

8 民眾服務總社在78年的時候已經發函給內政部，表示要移轉給中
9 國國民黨，並且同時副知古亭地政事務所。可知中國國民黨中央委員
10 會前應係以該社名義標購系爭建物及持分土地。

11 關於借名投標的效果，中國國民黨因於74年時非屬中華民國領土
12 內有不動產權利主體資格之非營利社團或政府機關，應不符本案投標
13 資格。該黨借民眾服務總社之名標購大孝大樓，依最高法院82年臺上
14 字第1691號判決之見解，此種規避法律規定承購國宅之法定要件之行
15 為，應屬脫法行為而不受法律保障。

16 大孝大樓與興建國宅社區之公共目的並不相符。依照國宅條例之
17 精神，興建國宅社區的目的應該是提供民眾較可負擔之住宅，但是新
18 隆里國宅計畫因為興建大孝大樓後，卻讓可供出售給民眾的戶數從
19 760戶大量減少到542戶。74年時開放給一般民眾抽籤購買的戶數更僅
20 剩50戶，並由1萬多人抽籤搶購。因大孝大樓的興建與出售，使得國宅
21 戶數及可供使用之公共空間皆減少。另外，由於大孝大樓是以成本價
22 出售，挹注國宅基金或抵充社區公設費用的效果相當有限。

23 關於標售底價的決策過程，如同調查報告所示，國宅處72年7月
24 15日給秘書處簽文表示，4樓以上每坪約需8萬800元，而且3樓以下另
25 按指數加計。但是同月21日國宅處正工程司楊勝雄便簽表示，奉處長
26 指示，中央黨部有意全部價購，6日後國宅處予處長簽文所提售價改
27 為每坪約6萬8,500元。特舉出以上決策過程供參考。

28 關於出租大孝大樓的部分，臺北市政府已知大孝大樓未取得使用
29 執照，仍於74年1月進行標售。大孝大樓至74年10月才取得使用執照，
30 但是在74年5月及8月即得分別與行政院文建會和教育部訂立租約。且

1 大孝大樓既然係由政府機關使用，為何不直接由政府機關承購，卻是
2 先以成本價售予中國國民黨，再由政府機關承租？

3 三，依照教育部及行政院文建會之租約，每月一坪租金約為1,000
4 元左右，最高達2,000元。若僅以每坪每月1,300元、總坪數5,000坪估
5 算，大孝大樓整棟出租收益每年估計為7,800萬元，亦即標購大孝大樓
6 之價金4億3,400萬元，不到6年應可回本。教育部80年的租約，租金則
7 是每坪新臺幣2,000元。

8 以下說明本案的疑點：第一，是否是以標售之名，行讓售特定人
9 之實？第二，國民黨借民眾服務總社名義標購。第三，可供出售給民
10 眾的國宅戶數大量減少200餘戶。第四，政府機關無法承購，反而只能
11 承租。

12 接下來說明追徵金額的計算方式。中國國民黨售予光華投資公司
13 的價金13億元，扣除標售房地款4億3,400萬元，再扣除移轉房屋契稅
14 754萬5,677元，最後扣除土地增值稅7,569萬5,608元，因此金額為7億
15 8,275萬8,715元。

16 以下說明爭點：社團法人中國國民黨前所有之臺北市中正區愛國
17 東路100號、102號大樓及其坐落土地是否為政黨及其附隨組織不當取
18 得財產處理條例第4條及第6條所規範之對象？

19 一、臺北市中正區愛國東路100號、102號大樓及其坐落土地是否
20 為社團法人中國國民黨以違反政黨本質或其他悖於民主法治原則之
21 方式所取得之「不當取得財產」？

22 二、倘系爭建物及土地為中國國民黨之不當取得財產，因系爭建
23 物及土地已移轉於他人所有，本會應否向中國國民黨追徵其價額？其
24 價額應如何計算？以上報告結束。

25 **連立堅：**

26 主持人這邊再跟各位媒體朋友說明一下，本件為什麼我們會進行
27 調查，這是我們正好在上一次民眾服務總社聽證的時候，那個時候國
28 民黨的魏主委曾經表示，民眾服務總社是沒有任何財產在它的名下，
29 所以我們針對民眾服務社名下的財產去作調查，所以有了這樣的調查

1 跟調查結果。

2 接下來我們現在請社團法人中國國民黨進行發言，發言時間20分
3 鐘，那麼有多位所以請共享20分鐘。我們工作人員會在總發言時間結
4 束的前2分鐘，也就是18分鐘的時候按短鈴進行提醒，時間屆滿之後
5 會長鈴提醒，而且切斷麥克風，那麼請注意，如果超過時間的發言不
6 會做成紀錄。請開始發言。

7 (三) 當事人陳述

8 邱大展：

9 首先，我今天才知道什麼叫做指鹿為馬、什麼叫做「竹篙湊菜刀
10 (臺譯)」、什麼叫做扭曲、什麼叫做斷章取義？等一下我的報告的
11 資料，最後的資料是上禮拜五才從黨產會拿到，今天黨產會又丟了一
12 堆新的資料出來，我覺得這不是一個公平、公正的聽證會。第二件事
13 情，我所有的資料也是根據黨產會的資料來做陳述的，因為我們也沒
14 有保留這個四、五十年前或三十幾年前的資料，也完全沒有。我們完
15 全是調，有些調到的資料是上禮拜五才調到，我相信各位看了以後會
16 覺得大吃一驚，怎麼兩方面差距這麼多，到底誰在偽造？我再強調一
17 次，我們國民黨保留對任何偽造公文書的人追究刑事責任的權利，我
18 再強調一次，任何一個偽造公文書的人他應該負相當的刑事責任，我
19 們保留這個權利。

20 另外一件事情，已經有6個法官加上監察院認為黨產條例是違憲
21 的，我們這個還要繼續玩下去嗎？請各位「超級大委員」，現在有一
22 個「超級大總統」，土耳其的總統，對不對？我們有「超級大委員」
23 是各位大委員，自己考慮、考慮，各位將來在歷史上絕對會留名的，
24 只是留的是好的名聲或是壞的名聲，我相信你們自有公斷。

25 首先講說私函，私函講什麼東西？我們看到的私函講是「黃河雜
26 誌社」的東西，那「黃河雜誌社」最後有沒有標？是不是影響臺北市
27 政府的決策？

28 第二個，最後結果是什麼？是公開、公告招標方式取得，那對於
29 剛才講說這個價格的計算是按照成本，我們提出我們的證據，不是按
30 照成本，所以講的成本是偽造的。注意看，地政處最近...這個價格決

1 定，不是市政府決定，還有一個審計處，還要報審計處決定的，能夠
2 市長就那個決定有用嗎？審計處不同意你這個決定有用嗎？你看當
3 時地政處怎麼講：最近三個月來什麼漸走下波，而且通風及建築工程
4 中部分天花板及粉刷工程未做。表示說事實上這中間有一個東西，各
5 位仔細去看一下那個文件，它的設施有一部分是沒有檢驗標準的，沒
6 有檢驗標準，所以他們要求說以後由買的人再去處理的，買這個房子
7 已經不是完工好的房子。

8 第二件財政局，財政局是在整個市有財產處理上相當關鍵的一個
9 單位，因為市有財產處分全部要經過財政局，我自己幹過局長，比各
10 位都清楚，他怎麼講？「目前國有土地計價標準的，通常加一成左右，
11 甚至於按照公告現值。」決議：按估算的成本加2.2成計算。剛才報告
12 的同仁講說按照成本，跟這個是完全兩回事，到底誰做假？誰偽造？
13 2.2成怎麼來的？附件，看一下附件，有沒有2.2成？價格是2.2成加出
14 來，怎麼是成本？可以這樣偽造嗎？你們各位委員看報告都不看的嗎？

15 第二個，是不是有私函排除臺北市政府警察局、古亭區公所這一
16 些。各位真的對行政部門太不了解了，但是很多在行政機關待過，市
17 政府一個單位要買房地產要增加辦公室那麼簡單，他提出來就可以嗎？
18 我告訴各位，我當財政局長的時候，我們曾經有一個單位，在陽明山
19 要蓋一個滑船訓練所，他也可以提出這個需求啊！最後有沒有准？他
20 提出來就會准嗎？你注意看，臺北市政府秘書處怎麼走？

21 第一個我們先講為什麼會是整棟？就是中正紀念堂管理處曾經
22 說因為安全的考量，避免出售太複雜單位，以維持中正紀念堂的安全。
23 希望就是說不要賣給太複雜，因中正紀念堂常常有貴賓去或怎樣，可
24 能安全維護上有困難，包括我們在總統府，為什麼面對總統府很多建
25 築物的設計要做調整。

26 看秘書處怎麼講，「...本府其他單位需求價購時應先函請本府核
27 准其價購及辦公室面積後，始可編列年度預算支應」，不是這個單位
28 講了就算了，它有一道程序要完成，甚至預算要經過什麼？要經過議
29 會，他講了算數嗎？注意看一下，有沒有？

30 另外一個72年又講了，「縱有價購意願因尚未報府核定，能否通
31 過尚不能肯定...」，新隆里有沒有？我們看到最後是三件，一件是環

1 保局，另外就是說兩件表示不擬價購，環保局要報府價購，但是環保
2 局那個市政府就直接打回票了，免議。

3 另外一個我們拿到的是第五的這個，有9個單位皆無承購意願。
4 注意看一下，還有另外一個，看臺北市銀行的公文...臺北市銀行明明
5 講說沒有要，結果你們報告裡面說臺北市銀行要，是不是偽造文書？
6 環保局呢？環保局明明打回票了啊！對不對？所以為什麼同一份報
7 告、同樣的歷史文件，寫出這樣不同的報告？是誰故意在潑糞、故意
8 在抹黑？我想起一個典故叫「曾參殺人」的故事，謊話講久了以後好
9 像變成真的。各位，我想我們民眾慢慢會了解到，黨產會的調查報告
10 已經是一個潑糞、抹黑的代名詞了。透過特定的媒體，一件事情一吵、
11 再吵、三吵，就是謊話講久希望把它變成真的。這個臺北市銀行明明
12 寫沒有，結果你們說臺北市銀行要價購，是誰在偽造文書？該不該負
13 刑事責任？注意看，9個單位都無意承購，為什麼不講？

14 然後就講說借名登記，一方面講說國民黨借民眾服務總社的名字
15 去登記。我告訴各位，唸過地政的都知道，土地登記規則，現在104
16 條，以前是89條。沒有錯有借名登記，借名登記要有一定的條件，要
17 有協議書、要有什麼東西才可以，而且借名登記完了以後怎麼樣？不
18 用辦移轉，直接辦更名，不用繳任何的稅金。這個案子呢？明明是買
19 賣啊！標購也是買賣啊！對不對？最後國民黨跟民眾服務（總社）也
20 是買賣，怎麼是借名呢？借名跟買賣差那麼多，大家看不懂嗎？尤其
21 唸過地政的人看不懂嗎？土地登記...以前是89條，那是很早以前就有
22 借名登記這回事了，借名有一大堆文件要弄，包括有協議書或什麼才
23 可以成立借名登記。這個明明寫的是買賣，為什麼要繳契稅？為什麼
24 要繳增值稅？就是因為買賣的關係。借名是叫做「更名登記」，不需
25 要繳任何稅。到底是借名還是買賣？地政事務所說買賣，你們憑什麼
26 說借名？好不好？

27 另外，我講這個文件上講用96年的一個文件來講73年、74年的事
28 情，而且96年講什麼事情？是講民眾服務站運作的方式，你怎麼知道
29 74年他沒錢？96年有講過74年沒錢嗎？前後經過20幾年。但沒錢他不
30 可以借嗎？沒錢就不能買房子？各位，我買房子也是沒錢，跟爸爸借、
31 跟老婆借，對不對？

1 下一個，注意看，一直在強調說中國國民黨當時不准登記、不能
2 登記，錯，因為投標資格是非營利社團，不是非營利社團法人。沒有
3 錯，國民黨當時還沒有登記社團法人，但是那時候就可以做登記的主
4 體。

5 第二個講的是最高法院82年又是「竹篙湊菜刀（臺譯）」，這個
6 講是標購的商用的住宅、商用的大樓，那個講的是國宅耶！國宅叫做
7 「配售」好不好？這個叫做「標購」，「標購」跟「配售」差多少？
8 有沒有搞清楚？

9 （簡報第15頁）我剛剛講過既然是買賣，怎麼前面又說借名？然
10 後前面講借名，後面又講買賣，我不知道你們報告怎麼看的？另外一
11 個，83年出售給國民黨的價格多少？大家想想看，國民黨是從民眾服
12 務總社買下來的啊！現在如果講說哪一個不合法，說民眾服務總社標
13 購不合法，你就找民眾服務總社去追啊！為什麼追國民黨？國民黨跟
14 民眾服務總社買是合法買賣啊！你能夠說...你有說國民黨跟民眾服
15 務總社買是違法的買賣嗎？是不當黨產條例所規定的嗎？利用政黨
16 的什麼力量嗎？民眾服務總社是一個獨立的法人、中國國民黨是另外
17 一個法人，我相信這方面大家很清楚的，不要「竹篙湊菜刀（臺譯）」
18 亂裝好不好？

19 （簡報第17頁）我想這個剛才又提到一個，就是什麼按照成本，
20 我跟各位報告，我也在住都局(應為臺灣省政府住宅及都市發展局)幹
21 過、我也在國宅單位幹過。國宅甚至規定什麼？國宅出售的價格不能
22 高於成本，但是那個叫做「國宅」好不好？這個叫做「標購的」好不
23 好？

24 那你剛才講過什麼社區服務中心，那個也是國宅的一部分，等於
25 說你社區裡面要管理站，當然現在管理站全部又撤走了，但以前每一
26 個社區裡面都有一個國宅管理服務中心，那國宅管理怎麼處理？我想
27 住都局很清楚，後來產生一堆問題，後來又把它賣掉了，因為現在等
28 於公寓大廈條例成立以後，認為沒有必要，所以這個又賣掉，賣掉有
29 些還回歸到他們那個社區管理的那個...沒有錯，以前在國宅社區裡面
30 都有一個服務設施，服務設施就是國宅的一部分，所以當時按照成本，
31 人家講的是這個，跟這個完全兩回事。

1 那我相關的文件再講一下，注意看喔！剛剛講過一開始沒有要興
2 建服務設施，注意看一下文件，這個是66年的文件，就有要興建商業
3 服務設施。那剛剛有講過，好像只有這個單位，我相信都發局...你都
4 發局這個公文要小心，不然你以後將來會刑事（責任），萬芳社區有
5 沒有商業服務設施？怎麼講說只有這個地方有？萬芳社區到現在很
6 多商業服務設施都還賣不掉。我相信你們寫這個公文要很小心，要不
7 然國民黨告你們，你們也吃不了兜著走，怎麼可以這樣胡說八道呢？
8 哪一個國宅社區沒有一些商業服務設施標售的店鋪？我相信這一方
9 面大家要注意看。

10 那這邊當時講就有，就希望什麼？用它的營收作為減低國宅成本
11 的，那剛才講過，因為成本是多少？這個是加2.2成，然後多賺出來的
12 錢就可以降低其他國宅的售價，國宅條例以前的規定非常地清楚，國
13 宅售價不得高於成本，所以常常有產生一些問題，為什麼？很多國宅
14 用地很早就買下來了，但是結果呢？因為房地產上漲了以後，它規定
15 售價不能高於成本，所以變成很便宜，有些又很貴，新隆國宅因為當
16 時是財政局的地賣給他，所以很便宜。但是當時很多是配售的，這個
17 案子叫做「標購」，好不好？

18 我想這個很清楚，到底是誰？那怎麼知道說「無力負擔」？中間
19 還講了很好玩，衡諸70年時一般非營利社團資力顯無力承擔，哇！你
20 們真厲害，還會這個...預知這個...回溯到33年前，一般社會情況都知
21 道，所有公司都知道，所有的公司都沒有能力來買這個，只有民眾服
22 務總社，你憑什麼來做這樣的推論？目的幹嘛？就是潑糞、就是抹黑
23 嘛！就是自己編故事嘛！

24 追徵金額計算，這個數學又不及格了，中國國民黨跟民眾服務總
25 社買...買賣是不是...買賣要不要繳稅？有沒有算在裡面？

26 另外一個，如果其他人是惡意的，就像講的這個是國民黨是一連
27 串的，從民眾服務總社是惡意的、國民黨是惡意的，什麼源頭是惡意
28 的...這些人你們是不是也要一起去追？所有買過國民黨財產的人，全
29 部追！要不然針對...目標很明顯啊！就是針對國民黨，只要修理國民
30 黨，這不算清算鬥爭，什麼叫清算鬥爭？你法律執行可以執行一半的
31 嗎？執行前半部，後半部不執行，要嘛就後面全部追，說不定我們國

1 民黨有人真的是在盜賣國民黨的財產啊！我們願意幫我們追啊！你
2 們法律可以執行一半，前面追，後面...前面是國民黨的時候追，後面
3 不是國民黨所以就不追，可以這樣執行一半的嗎？

4 我想那個文件，把那個文件打出來，後面再把文件打出來，注意
5 看一下，這個就是什麼？協議書，就是更名登記，就是借名登記要有
6 協議書。沒有錯，曾經國民黨那時候因為社團法人還沒有登記完成，
7 所以用林鎧藩的名字先去辦一個什麼？借名登記，然後再移轉給國民
8 黨，我要附什麼？要附協議書，你看一看好不好？土地登記規則第104
9 條，以前第89條都有規定，借名登記是可以的，但是要附什麼文件，
10 最重要附這個協議書，你看這個就有協議書，前面有沒有看到協議書？
11 明明是買賣啊！這個明明是借名啊！借名跟買賣就是不一樣啊！附
12 件是不一樣，不然事務所不會受理的啊！後面怎麼辦？就是更名，更
13 名就不用繳稅，好不好？我覺得好像在上代書課的樣子。你注意看有
14 繳契稅，你看林鎧藩過給國民黨，有沒有繳稅？有沒有？買賣啊！對
15 不對？國民黨跟民眾服務是買賣啊！地政事務所會是假的嗎？登記
16 有絕對效力耶！如果是登記錯的，要負損害賠償耶！好不好？我想各
17 位覺得很訝異對不對？為什麼國民黨提出來的證件都是一樣根據黨
18 產會同樣的證物，但是完全是不一樣的，各位想想看，同樣文件為什
19 麼做不同的解讀？然後剛才講按照成本，那明明講加2.2成啊！而且
20 報審計部啊！審計部沒有同意以前那個算數嗎？買房子，秘書處沒有
21 簽到市長核定、沒有經過議會編預算，算數嗎？真的不懂嗎？我不相
22 信。

23 目的做什麼？這個調查是幹什麼用？抹黑啊！潑糞啊！對不對？
24 達到了，然後就什麼？把謊話說十次變成真話，曾參殺人的典故原來
25 就是這樣起來的，謝謝。

26 **連立堅：**

27 感謝當事人發言。有幾個部分可能我想邱主委有所誤會，第一個，
28 根據我們的...

29 **邱大展：**

30 你自己講，你自己去講好了，看誰...大家相信不相信啊！

1 **連立堅：**

2 調查報告第6頁，就是有關這個需求單位...

3 **邱大展：**

4 你自己跟媒體講，對不起，我不想聽。

5 (中國國民黨行管會主委邱大展及張少騰律師於10時21分逕自離場)

6 **連立堅：**

7 需求單位並沒有臺北市銀行，我想這個可能有所誤會。第二個講
8 到借名的部分，借名的部分是民眾服務總社自己在78年的時候發給內
9 政部的函，所以我們是引用歷史性的資料。至於有關66年的商業空間，
10 並不是整棟大樓，整棟大樓我們的調查，到目前為止，確實沒有其他
11 案例是辦理獨棟大樓的興建，它都是辦理這個國宅的...整個社區需要
12 的那種商業空間的，那個是有的，但是獨棟的是沒有的。那至於說有
13 沒有其他的社團有這樣的財力，根據我們的調查是沒有的，但是如果
14 有的話，歡迎國民黨提供給我們，感謝。

15 (四) 學者專家陳述及詢問

16 **李晏榕：**

17 謝謝國民黨的報告及連委員的補充說明。接下來我們請學者專家
18 發言，我們這次邀請到的是國立政治大學地政系教授徐世榮教授，請
19 徐教授上臺。發言時間為20分鐘，接下來進行詢問時間是10分鐘，我
20 們在總發言時間結束前2分鐘會按短鈴進行提醒，時間到的時候會長
21 鈴提醒，發言的時候請留意前方的計時器，請徐老師，謝謝。

22 **徐世榮：**

23 兩位主持人、各位與會的委員，還有各位貴賓，我很榮幸受邀來
24 參加這場聽證程序。我有提供一份書面的文件，因為我覺得真的是非
25 常慎重的一件事情，所以我想我事先先用文字把它寫下來，可能會比
26 較妥適一點，所以我現在就來唸我所寫下來的一個文字，我希望與會
27 貴賓你們在手上都有我寫的這份文件。我的標題是「不當黨產處理委
28 員會大孝大樓聽證程序之書面意見」，那我本人現在是政大地政系教

1 授，同時我兼政大地政部門研究中心的主任。

2 我主要針對今天的爭點提出兩點的一個回應，我就針對「爭點一」
3 我就先談我個人的結論。本人主張「中國國民黨前所擁有之大孝大樓
4 之建築物及其坐落土地應屬不當取得財產」，我的理由大概如下。我
5 覺得首先最重要的，我們必須要釐清真正的法律行為，到底是標售還
6 是出售，好不好？我想剛剛邱主委也在這邊，他非常地生氣，我們可
7 以看得出來，但是我想作為關鍵，我們還是要先釐清這個法律行為。
8 我認為法律行為形式上雖然是標售，但是實質上卻是以標售底價來出
9 售；二者是一字之差，標售跟出售，但是法律上的意義卻是完全不同的，
10 我想這一點我盼請大家能夠先給予釐清。

11 我說：「本案形式上雖為『標售』，但是卻不符合一般社會大眾
12 所認知的標售。所謂的標售大概應屬公開標售，若無特殊之理由，鮮
13 少有特別之限制；或是縱然有特別之限制，也應有合法或合理之規定
14 與解釋（請參考《國有非公用不動產標售作業程序》）。本人以為，
15 本案刻意採『限制投標資格及付款辦法與使用規定』乙節，對限制條
16 件又無合法或合理之解釋，顯已背離一般所謂的公開標售，實際上則
17 是採「按標售底價『出售』予同一單位整體使用」。而這也可以由以
18 下簽文得到印證，下述的一個簽文，其實有部分剛剛我們不當黨產處
19 理委員會的同仁已經做一些說明，請容許我再花一點時間跟各位再作
20 一下重複：

21 一、臺北市政府國宅處73年7月24日簽文表示：「茲有某單位表示
22 希望整棟價購使用...」，麻煩特別注意一下他所使用的文字。「但因
23 受標售之限制，須予突破法令規定，並協調優先承購單位海南同鄉會
24 等改購其他房屋。擬建議內政部同意由一單位按標售底價統一價購使
25 用」，麻煩各位特別注意一下，他這裡所用的文字是「價購」。「（並
26 另以鈞長私函向吳部長說明）」。

27 二、臺北市政府國宅處73年9月6日簽文表示：「查國宅條例及有
28 關規定既有標售規定，本案大樓以底價出售」，麻煩各位特別注意，
29 他簽文用的字眼叫「出售」。「似仍以內政部同意為宜」，我覺得他
30 們兩個可能有一點在互推責任，到底誰要承擔最後的責任？

31 三、臺北市政府國宅處73年11月29日簽文表示：「查愛國東路100、

1 102號新隆里辦公大樓因面對中正紀念堂，地理位置較為特殊，為兼
2 顧管理及使用品質之單純化，業已報經內政部以73.10.8臺內營字第
3 256941號函同意依國宅條例及有關規定，採整體標售同一單位之方式
4 辦理。」

5 四、臺北市政府國宅處73年12月3日簽文表示：「依內政部復函，
6 除可整棟出售同一單位外，仍須依國宅條例及相關規定。換言之，仍
7 須以公告公開招標方式辦理，排除本府擬按底價出售之構想」，麻煩
8 特別注意這一句話「本府擬按底價出售之構想」，但是因為依法不符
9 合。「為該大樓特定環境之需要，公告標售時宜限制投標資格及付款
10 辦法與使用規定」，因為不得不，一定要採標售，所以雙方，他說一
11 定要有這個限制條件，「以免將來管理上發生困擾。擬辦：投標資格
12 限依法在中華民國領土內有不動產權利主體資格之非營利社團或政
13 府機關。」

14 所以由以上的這些簽文，本人以為由此可見，臺北市政府國宅處
15 原先之計畫乃是「由一單位按標售底價統一價購使用」或是「擬按底
16 價出售」。姑不論這個底價是高或是低、是否按照成本，我們先不談
17 這個課題，它原先是打算用標售底價來價購、來出售，麻煩各位特別
18 注意一下這些文字。「惟受到法規之限制，仍須以公告公開招標方式
19 辦理」。形式上的理由是什麼呢？你就看前面的公文，「因面對中正
20 紀念堂，地理位置較為特殊，為兼顧管理及使用品質之單純化」、「特
21 定環境之需要」，因為這樣子的形式上理由，實質上就採取「公告標
22 售時限制投標資格及付款辦法與使用規定」，由此來排除其他可能的
23 競爭者。後來事實也顯示，投標者僅只有一人、一個單位，就是中華
24 民國民眾服務總社，而他的得標的價格是4億3,400萬，其實也就幾乎
25 等同於標售的底價4億3,170萬元，這二者的價差竟然僅為230萬元。這
26 個真厲害，這個真厲害。那本人以為，我想這句話也滿重要，這若無
27 掌權者事前刻意運作，刻意運作什麼呢？刻意運作把原來政府機構本
28 來要來買的，全部透過權力的運作讓你沒有辦法進來。或者相關訊息
29 的釋出，相關訊息的釋出包含什麼呢？比如說人家本來有優先承購的
30 權利，在我的經驗當中，你要讓優先承購權利人放棄這個優先承購權，
31 尤其在那麼好的地點，我跟各位講這很難想像，這是一個非常不理性的
32 的行為。所以我認為如果沒有掌權者事前刻意運作及相關訊息的釋出，

1 應不可能有這樣的結果。

2 我因此以為本案實質上乃是以底價出售，但是因礙於法律之規定，
3 形式上不得不使用「標售」來予以規避。所以，本案所宣稱之「標售」，
4 我想這裡是重點，恐是臺北市政府與內政部之間通謀虛偽之意思表示，
5 我再強調一遍，本案採標售，可能是臺北市政府與內政部之間通謀虛
6 偽之意思表示，不過如果我們依據《民法》第87條之規定，其意思表
7 示應為無效。麻煩容許我把（第）87條唸一遍：「表意人與相對人通
8 謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效。但不得以其無效對抗善意
9 第三人。第二項，虛偽意思表示，隱藏他項法律行為者，適用關於該
10 項法律行為之規定。」

11 如果上述法律性質能夠獲得釐清與確認，這表示本案名目上所宣
12 稱的「標售」是有待商榷的，本案乃是俗話所說的其實是「掛羊頭、
13 賣狗肉」，掛的是標售的羊頭，賣的是出售的狗肉，本質上依舊是以
14 底價來予以出售，所以如果依據《民法》第87條第2項之規定，應以
15 「出售」來予釐清跟導正；由此，這宗「標售」案顯然是違法的，這
16 是我第一點想要跟各位分享。

17 第二點，跟我在地政系教書有很密切關係的、有深刻感受的一點，
18 也就是我覺得本案是違背居住人權跟實質正義，明顯背離國民住宅條
19 例的立法意旨。我國過去大抵是屬開發型國家，經濟成長幾乎為主政
20 者施政最優先及唯一之目標，對於一般市民集體消費跟集體居住人權
21 之需求，如社會住宅、開放空間、環境生態等社會福利等面向，往往
22 都是刻意的予以忽略、或是屬於施政上的末端。國民住宅政策原本就
23 是要彌補都市居民住宅上的一個需求，因此《國民住宅條例》第1條立
24 法的意旨，我盼請大家一定要特別注意，《國民住宅條例》的立法意
25 旨，也就是「以安定國民生活及增進社會福祉，特制定本條例」，縱
26 然其第7條第2項規定「前項社區內政府興建之商業、服務設施及其他
27 建築物得單獨興建或利用國民住宅部分樓層設置，並得由國民住宅主
28 管機關連同土地標售或標租」，但是大家注意，這樣的標售或標租之
29 目的仍不得背離第1條之立法意旨，這一點是非常重要的，而不是假
30 借可以標租或可以標售我就可以脫離國民住宅條例的一個規範，這一
31 點我們在觀念上一定要非常地小心。

1 然而就本案而言，卻是以與立法意旨毫無相關的理由，什麼理由？
2 「因面對中正紀念堂」，剛剛邱主委特別提這一點，因為面對中正紀
3 念堂我們就不能蓋國民住宅嗎？如果這樣子的話，那旁邊那個新隆國
4 宅你要怎麼解釋？「地理位置較為特殊，為兼顧管理及使用品質之單
5 純化」、及「為該大樓特定環境之需要」，什麼是「特定環境」呢？
6 也沒有解釋，來排除前述《國民住宅條例》的立法意旨。此外不禁也
7 要問，本標的物用途限以做為非營利社團或政府機關辦公室的限制條
8 件，這又與立法意旨有沒有符合呢？我想我們必須要很慎重地、很嚴
9 謹地來思考這些問題，我認為是不相符合。

10 一方面，我們看見本案出現了搶購的熱潮，50戶售與一般民眾，
11 共有超過1萬人來辦理申購登記，民眾的中簽率是低於0.005，這好像
12 在抽樂透、好像在抽樂透。但是另一方面，卻是看見臺北市政府國宅
13 處以標售底價低價出售大孝大樓土地與建築物予唯一的買者—中華
14 民國民眾服務總社。各位把這個機率比較一下，是0.005：1，0.005：
15 1，我盼請大家一定要注意這個比例、這個機率。國民黨，這個民眾服
16 務總社是不用抽的，他獨得就可以拿到這麼多，這完全不符合比例
17 的原則，這讓人感慨萬千！

18 由此也可印證過往長久主政的中國國民黨，不僅未照顧一般市民
19 的住宅需求，當有極少數國民住宅釋出的時候，中國國民黨竟然還要
20 違法強行搶奪，其心中根本就沒有居住人權及實質正義的理念，而我
21 國社會居住福利水準之低落由此可見一斑，這也難怪居住正義長久以
22 來皆為臺灣社會重要的訴求，我覺得國民黨要負很大的責任。各位知
23 道嗎？我們臺灣現在社會住宅的比率只有0.08%，這講起來是很慚愧，
24 我說括弧裡面特別提到美國、日本、韓國，大概都還是5%到6%，縱
25 然在美國，我們說要讓市場機制自己來運作，但是縱然在美國人家也
26 大概有6%，臺灣只有0.08%。然後歐洲的國家呢？大概20%以上，巴
27 黎百分之30幾，我們只有0.08%，這講起來實在是非常地遺憾。

28 中國國民黨主政者我覺得應該要負絕對的責任，因為過往完全把
29 居住正義完全把它忽略，所以這個案子另外一個角度，也盼請全國的
30 民眾，如果你是年輕人，你現在根本沒有房子可以住，或者說你根本
31 也沒有錢可以買，你要想一想這個歷史的因素是如何造成？這個案子

1 就是一個歷史的證據，好不容易有這麼少數的國民住宅，結果中國國
2 民黨還要來搶，這個實在講起來讓人非常地遺憾。

3 另外一方面其實也是非常生氣，所以因此我認為它為不當取得財
4 產。另外，時間上的關係，那第二個爭點，我引用民法第181條不當得
5 利的規定，我認為除了要追徵黨產會所提的7億多元之外，對於從民
6 國78年8月1日到90年12月31日的所得的租金收入，我認為也應該要一
7 併地追徵。我以上就針對這個爭點提出我個人的一個淺見，還請臺灣
8 的社會大眾、我們的不當黨產處理委員會能夠參考，謝謝。

9 **李晏榕：**

10 謝謝徐老師的發言。首先想請問一下，在座的委員們有沒有問題
11 想要請問徐老師？請羅承宗委員。

12 **羅承宗：**

13 邱主委講說因為他在中正紀念堂對面，所以相關機關認為說整棟
14 標售會比較好，所以才會有那個結論。但是我們看一下今天簡報第10
15 頁，其實申請單位裡面有一個最重要的單位，是警察局要申請7層
16 2,100坪，1層是300坪，所以如果要講安全或講合理取用，我是不太懂
17 啦！因為我這個就是一般的...難道民眾服務總社或標售的結果會比
18 警察局在對面還安全嗎？尤其是他要7層，以上。

19 **徐世榮：**

20 所以這就回到我剛剛講的那一句話，如果掌權者，我想是因為特
21 別運用了一些...你說權勢吧！把相關本來要來這邊價購的要搬進來的，
22 把它排除掉。您剛剛提到，我認為之前...例子當中的一個例子而
23 已，警察局只是例子當中的一個，其實還有一個單位，其實臺北市都
24 發局也想要這一塊地（笑），我看那個資料，都發局...都市計畫委員
25 會本來也想要搬進來，還有環保局也要搬進來，很多單位都要搬進來。
26 其實很關鍵，我們一定要考慮到、回歸到《國民住宅條例》第1條的立
27 法意旨，一定要回到這個立法意旨，然後它的立法意旨跟我們講，我
28 剛剛說了「以安定國民生活及增進社會福祉」。當然增進社會福祉我
29 們可以有比較多的解釋，但是我個人認為像中華民國民眾服務總社把
30 它標來，然後把它出租給政府機關，你可以感覺他只是在賺租金，我

1 很坦白地講。買來之後再賺政府的租金，這個租金跑到哪去了，我也
2 不知道。這個租金真的有符合增進社會福祉嗎？我認為是不相符合的。
3 不管是環保局、都發局，或是剛剛講的警察局，其實都還是要回歸到
4 《國民住宅條例》第1條的立法意旨，謝謝。

5 **李晏榕：**

6 好。還有哪一位？請施錦芳副主委。

7 **施錦芳：**

8 徐老師您好，很高興剛剛聽到您的一番見解，那就今天這個報告
9 我有幾個疑點想要就教老師。我請教一下，因為這個報告從一開始調
10 查就是因為，剛剛連委員有提到，是因為我們在調查中華民國民眾服
11 務總社的時候發現有一張公文，民眾服務總社自己承認他買這一棟大
12 樓的資金是源自於中國國民黨。在78年的時候，他希望應該要移轉給
13 國民黨，他希望名義變更給國民黨，所以才會有邱主委剛剛講到的，
14 是不是要用更名，這個過程當然也經過一連串的請示。

15 我想先回到這裡來談的是說，大孝大樓在新隆社區、新隆國宅裡
16 面，他用的是國宅基金、他用的是國宅條例。邱主委剛剛有提到，所
17 有的國宅都有所謂提供服務商業設施這樣的一個設計。我想在我們今
18 天報告的時候，在那個66年的規劃裡面，其實他也很明確地寫到，他
19 1至5層樓是要提供商業服務設施。那提供商業服務設施，在我們跟臺
20 北市政府國宅處就是現在的應該是都發局的單位，了解的結果，過去
21 都是第1層樓做商業服務設施，然後分別標售。在這一棟比較特殊的
22 是，他把一部分的商業設施移出來，然後整棟去興建，這也形成了我
23 們今天報告裡面講到的，我們事後問了臺北市政府都發局，他們也說
24 整個臺北市興建國宅到目前為止，這一棟是絕無僅有、是絕無僅有，
25 我想這邊也再說明一次。

26 那我要請教的是：興隆社區的大孝大樓既然是依照國民住宅條例
27 的...國宅基金也依照國民住宅條例去興建，理論上就我的學理訓練來
28 講，理論上他應該受國民住宅條例的限制。因為國民住宅條例現在已
29 經廢止了，我印象所及如果沒有錯的話，今天營建署也有到，等一下
30 後續可以再跟我們說明一下。在那個時代的國宅是5年才能移轉的，

1 好像是90年以後才修正，1年就能移轉，那時候有5年移轉的限制。

2 那我們看，姑且不論74年是如何取得，78年中華民國民眾服務總
3 社很奇怪，他78年就先把土地，我預判它應該是希望原來就像邱主委
4 講的，他想用更名登記因為不用繳稅，應該是相關的地政法令也不允
5 許這樣，所以他在78年就只有移轉土地。那這個是不是符合國宅條例
6 的規定，我也覺得很奇怪。那83年才移轉建物，這個跟我們一般建築
7 物在移轉的常識很背離。我們不會一棟房子，我們就先移個土地，然
8 後再移個地上物，而且分了兩次再做移轉。那如果這一棟樓它適用國
9 宅，在當初74年招標的時候，他的招標規範第5點他有明訂，這一棟是
10 不得移為他用、不得移為他用，要做公益使用的辦公大樓。

11 那我們看目前這個基地的所有權人叫做源堃建設公司，目前在興
12 建一整棟的住宅大樓，看他的廣告應該是所謂的豪宅，我不曉得，這
13 樣的一個建築許可是不是符合當初這一棟基地、當初興建這一棟大樓
14 的一個意旨。

15 最後我要講，其實整棟興建以後，讓這一棟未來的處理，當初獨
16 棟去標售，他獨棟設計、獨棟賣給單一所有權人，他已經完全背離了
17 國宅的一個使用型態、所有權型態，讓他未來在處理上變得更方便，
18 所以我想有這樣的疑問、也有這樣的心得跟老師分享。

19 徐世榮：

20 謝謝。其實剛剛這個問題，其實也是我心裡面我覺得非常不平的
21 地方。剛剛在我的分享當中第一點，其實我就有指出問題來自於臺北
22 市政府跟內政部之間，其實他們有通謀虛偽的意思表示。其實我一直
23 覺得這個案子，除了中國國民黨必須要承擔責任之外，如果我的法律
24 見解能夠獲得大家接受的話，其實臺北市政府也必須要承擔責任。當
25 初為什麼有這樣子的把它轉變成，用形式上的標售、實質上的出售，
26 我覺得臺北市政府應該也難脫關係，不過這個是過往的歷史背景。

27 剛剛問的這個問題很好，其實這一塊地應該要回歸到國民住宅這
28 樣的一個範疇裡面來思考。現在的那些後來再轉賣建設公司，現在又
29 要蓋豪宅，我覺得這個是按照常理上來講，其實都是背離了，縱然國
30 民住宅條例已經廢止掉了，但是現在這些做法其實跟當初法律的規

1 範...其實當初本來就違法的，你現在做的只是讓這個違法的狀況繼續
2 持續下去，所以也盼請臺北市政府應該...如果這個案子希望能夠獲得
3 他們的重視，目前這樣的一個做法是否允當，如果當初是用國宅基金
4 的錢，當初其實又...其實我覺得是非常低的價格轉讓給他們。

5 那現在是不是我們轉型正義不是只...我覺得轉型正義不是只在
6 轉國民黨這一塊而已。臺灣的社會怎麼樣轉型，臺北市政府你是不是
7 也應該要轉型一下？在都市計畫裡面，這一塊地或者現在建設公司在
8 那邊的興建，臺北市政府難道不能再重新檢討、再思考嗎？我覺得現
9 在這個做法，然後把它蓋豪宅、用那麼高的價位，那個價格一定是非
10 常地高，然後出售變成私人的財產，我覺得這個不符合我們裡面所講
11 的實質的正義。不僅不符合法律的規範而已，也不符合我們一般社會
12 大眾對於公平正義的那些認知，這個都是我們必須要轉的。所以轉型
13 正義不是只是我們黨產會的責任而已，轉型正義應該是臺灣社會很多
14 政府機關大家要一起來做的，不要只說不當黨產處理委員會怎麼樣。
15 從這個案子當中我們是不是要思考，除了臺北市政府，還有內政部，
16 你們從這個案子當中學到了一些什麼樣的教訓？是大家一起要來學
17 教訓，大家一起來想這個問題要怎麼解決，不是只是我們委員會的一
18 個問題而已啦！轉型正義是臺灣社會整體應該要來做的，那我謝謝這
19 個問題。

20 臺北市政府還有內政部，如果你有收到我們今天在這邊聽證程序
21 的一個訊息，你們要如何來反思？我覺得這個是非常重要的課題，那
22 針對剛剛的問題，我覺得現在的做法、興建的作為，縱然是合法，但
23 是非常不合理、不正當、也不符合社會的公平正義。

24 **李晏榕：**

25 好。不曉得還有哪一位委員想要...在場其他的朋友、來賓有沒有
26 想要詢問徐老師的？如果沒有的話那就謝謝徐老師，請徐老師回座，
27 謝謝您。接下來我們進行的程序是就爭點來詢問政府單位，那本次本
28 會邀請的政府單位有內政部營建署與臺北市政府都市發展局，出席者
29 為內政部營建署國民住宅組朱慶倫組長，我們請組長上臺，謝謝。另
30 外也跟各位報告，臺北市政府都發局表示說今天不派員參加。現場與
31 會委員或當事人、利害關係人如果要提問的話，請舉手向主持人示意，

1 我會依現場的狀況決定發言的順序，那請提問者掌握一下提問的時間，
2 問題儘量明確，請在1分半鐘以內問完畢，謝謝。接下來，請問一下現
3 場的委員有沒有要詢問？請羅承宗委員。

4 (五) 詢問政府機關代表

5 羅承宗：

6 剛才其實邱主委可能離開公部門一段時間，其實我們當初跟臺北
7 市政府問的問題是說在國宅的範疇裡面，整棟拿來當商業用途的例子
8 到底有沒有前例、有沒有後例可循？所徵得的答案是無。但是剛才邱
9 主委可能混淆，他講的是在設施裡面的一、二樓下面的那個東西。就
10 我的記憶是當初在蓋國宅的時候，分別是北、高跟臺灣省，是這樣嗎？
11 如果是的話，如果我們求證到臺北市是絕無僅有的話，那請問就您所
12 知，在高雄跟臺灣省有沒有類似這種整棟型的商業空間拿出去賣的國
13 宅設施，以上，謝謝。

14 朱慶倫：

15 大家好，我想針對根據委員所提問的這個問題，我參與國宅工作
16 大概兩年多，其實我們在會前也請教過我們一些同仁，那如果說要針
17 對全省的，包括臺灣省，原來的北、高兩市這樣的興建國宅的部分，
18 到底有沒有這種整棟大樓出售給這個非營利團體或者是政府機關這
19 樣的情形，那可能要做一些調查。因為目前為止，就誠如剛剛委員所
20 講的，我們所知道的大部分都是國宅裡面部分的設施，特別是像一樓
21 的部分，它是店鋪，它會做一些商業使用，那這部分是用標售的方式，
22 或是有一些商場或等等，我目前所看到的案例大部分都是這樣，所以
23 目前所接觸的是這樣。但是過去包括臺北市、高雄市及臺灣省的部分，
24 有沒有這樣的一個案例...跟臺北市這樣的案例，可能需要調查一下。

25 羅承宗：

26 可不可以幫我們調查一下？

27 朱慶倫：

28 我們可能會後來發文。

1 羅承宗：

2 感謝。

3 李晏榕：

4 那就麻煩。還有在座其他委員？請施錦芳副主委。

5 施錦芳：

6 朱組長你好，我想就剛剛問徐老師的問題再請教您，我們在這一
7 個案子大孝大樓它本身也是國宅基金，然後是配合整個新隆國宅去興
8 建的。在66年(1月)的興建計畫裡面並沒有看到有整棟的規劃，可能就
9 是因為剛剛邱主委提到的，看到那個檔案裡面是因為中正紀念堂的關
10 係，所以最後才會生出這樣一棟，我姑且不論他當初在興建的時候，
11 是不是有預設要給同一個單位去使用還是怎麼樣。我這邊想要請教的是，
12 這樣一個所謂國宅的公共設施或者是服務設施，它未來的出售是
13 不是也應該受國宅條例的限制？這個是一點。

14 第二，我剛剛也提到由於它是整棟興建，它就不是一個所謂的...
15 它雖然權屬上還是共有，可是它整棟興建，他的所有權持分就已經比
16 較獨立了，因為共有的持分也比較集中，由於它建築物集中，所以造
17 成今天...它可以脫離新隆國宅整體的一個改造，所以造成今天這一棟
18 樓他可以重新打掉、重新來興建。那我想請問一下，就目前這樣的一
19 個...第一個是大孝大樓它的移轉是不是受國宅條例的限制？第二個，
20 目前這樣的興建行為，就國宅主管機關的立場，您有何看法？

21 朱慶倫：

22 好，我坦白講，因為這個案子其實也實在滿久遠，因為73年其實
23 我都還沒當公務人員，不過從現在整個...我先回答施副主委的第二個
24 問題。我們從現在的一個，剛剛因為徐教授一直在講居住正義的事情，
25 那政府其實在...政府的資源有限的一個狀況之下，怎麼樣去照顧民眾
26 居住權益的保障，其實一直是...我們以前是叫「國宅條例」，現在是
27 叫「住宅法」。以前是在推...大部分是以出售為主的國民住宅，那現
28 在社會住宅的話是只租不售，那當然我們有一些租金補貼等等的一些
29 協助民眾的一些，有關居住權益保障的一些措施。那如果從這樣的一

1 個角度來看，當然我不曉得，因為臺北市政府今天沒有出席，那臺北
2 市政府這一些出售以後，他的這些價款是不是有回到國宅基金？當年
3 應該都有，臺北市政府應該有國宅基金，那回到國宅基金來統籌運用，
4 來照顧更多的市民或怎麼樣，這個我就不太清楚，第一個就是說出售
5 價金的部分，是不是、有沒有回到國宅基金，這是第一個。

6 第二，剛剛施副主委有提到就是說，國宅的這個出售，我們對於
7 住宅的部分過去是有規定的，比如像國宅條例的第...我現在手邊的這
8 個法規，它是...因為後來國宅條例有幾次的修正，我這邊的是它是有
9 綁兩年的，兩年的閉鎖期，就是說你買了政府興建出售的國宅的話，
10 你兩年內不能再轉售要綁兩年。那後來我知道國宅條例修正為一年，
11 104年1月以後國宅條例已經廢止，其實這個東西就是...因為能夠買國
12 民住宅的申請人來講，基本上他是要無自有住宅，這是保障那些無自
13 由住宅，讓那些...等於是無殼蝸牛讓他有房子可以住。所以相對的這
14 些資源是有限的，那既然是資源有限，那必須要照顧這些，能夠需要
15 有房子居住這樣的一些人，所以他有一個閉鎖性的規定，大概是這樣。

16 但是針對...因為我們今天這個案子，因為今天的這個爭點主要他
17 是興建辦公大樓，辦公大樓在我們國宅條例來講，它是屬於商業的服
18 務設施，應該是基本上是屬於...如果是辦公大樓，應該是商業設施。
19 那商業及服務設施，在我們國宅條例裡面，其實它是有另外在我們國
20 宅出售、出租跟標售、標租的這個辦法裡面，他的規定是，要適用標
21 售、標租的那一章的一個規定。那一章的規定裡面，其實對於這一些...
22 所以在臺北市政府他裡面，當然這個需要由臺北市政府來說明，包括
23 這些他能夠來這個...標售人的這個資格，以及他所達到的這個目的，
24 以及這整個標售的一些相關制度的一個設計，那這可能要問一下臺北
25 市政府。不過看起來，因為既然他是商業服務設施，他是適用所謂的
26 標售、標租的一些相關法令規定來辦理，所以跟我剛剛講的，那個是
27 一般，我剛剛講的是一般的住宅，住宅它是有那個閉鎖期的規定。

28 剛好施副主委講的這個問題，我就順便提到這個調查報告裡面所
29 提到的，因為這個調查報告裡面，我看應該是第24頁開始，第24頁第
30 三大點的（一）有講到，我們整個國宅的出售、出租，還有商業服務
31 設施的這些標售、標租辦法的規定裡面，這裡面引用的是第4條第1項。

1 (此處係最高法院82年臺上字第1691號判決意旨見解)那第4條第1項其
2 實它是針對，就跟我們國宅條例一樣，它是針對所謂的自然人的，也就
3 是一般的民眾他要去買國民住宅的部分，所以它是限制它所謂的...本
4 身自然人的，年滿20歲的國民，還有他的一些家庭成員的一些限制，
5 比如無自有住宅，還有家庭成員條件的一些限制，主要是這樣。跟我們
6 們這一個案子它基本上是商業設施，是採取標售，標售的話他其實不
7 是按照第4條，他應該是按照這個標售、標租的辦法裡面，他適用上應
8 該是第三章，從第20條開始到第24條。

9 至於這個案子，剛剛其實也包括徐老師或者說今天的委員都有提
10 到一些問題，我想這個可能涉及到實質標售、標租的一些爭點，我覺
11 得還是由臺北市政府來說明比較恰當，以上報告。

12 李晏榕：

13 謝謝組長。在座還有其他的委員想要詢問？那其他與會的來賓有
14 沒有想要再詢問朱組長？

15 (與會者皆無意見)

16 (六) 聽證結束

17 李晏榕：

18 好。那如果沒有，謝謝朱組長，請您回座，謝謝。那接下來我們
19 是就爭點來詢問當事人社團法人中國國民黨，但是因為中國國民黨的
20 代表已經先行地離席，所以我們就今天先跳過這個程序。那接下來進
21 行的是當事人就爭點做最後陳述，因為社團法人中國國民黨的代表已
22 經先行地離席了，所以我們今天也遺憾地沒有辦法進行這個程序。

23 最後，我要在這邊宣布本次聽證的結束...但是我最後在結束之前
24 要提醒各位，我們今天所進行的聽證程序，目的是在給當事人、利害
25 關係人共同釐清事實的一個機會，而且是依法我們必須要進行這樣的
26 聽證。那在今天這個聽證程序的現場，並不會針對這個本案有任何的
27 結論，接下來委員會會就今天聽證程序所蒐集到的意見及相關的訊息，
28 再進一步決定未來是否要再舉行正式的聽證，這個也麻煩一下朱組長，
29 本會會正式發文給您有關相關的問題，再請內政部營建署國宅組作回

1 覆。那我今天在此正式宣布本次聽證結束，謝謝大家的參與，謝謝。

2

3 **當事人及利害關係人提出之文書、證據清單如下：**

4 無。

5

6 **說明：聽證紀錄閱覽後提出之意見及處理結果**

7 本聽證紀錄已由主持人本會連立堅委員、李晏榕委員及出席聽證之
8 林峯正主任委員、施錦芳副主任委員、羅承宗委員、張世興委員、吳雨
9 學委員、饒月琴委員、鄭雅方委員閱覽畢。本會審酌連立堅委員提出之
10 意見並調閱本次聽證程序之影音紀錄，已為適當之修正。其餘人員未表
11 示意見。

12 經本會通知，當事人社團法人中國國民黨代理人李政謙，政府機關
13 代表內政部營建署連淑芬、方錦雯，已分別於 107 年 7 月 16 日、7 月
14 17 日至本會閱覽聽證紀錄並表達意見。本會於審酌意見後並經調閱本次
15 聽證程序之影音紀錄，已為適當之修正。

16 經本會通知利害關係人中華民國民眾服務總社、政治大學地政學系
17 徐世榮教授、臺北市政府都市發展局於 106 年 7 月 16 日至本會閱覽聽
18 證紀錄並表達意見，惟渠等均未到場閱覽。

19

20 **附件：**

21 (一) 本會調查報告。

22 (二) 本會調查報告投影片。

23 (三) 社團法人中國國民黨 107 年 6 月 26 日使用之投影片。

24 (四) 徐世榮教授書面意見。