



社團法人中國國民黨

# 台北市愛國東路100、102號大樓 取得一切合法

中央行政管理委員會主任委員

**邱大展**

中華民國 107 年 6 月 26 日

# 爭點一：中國國民黨主導標售改為整棟出售？

黨產會調查報告	國民黨回應
<p>一、國宅處73年7月24日發文：「擬建議內政部同意由同一單位按標售底價統一價購使用（並另以鈞長私函向吳部長說明）」</p>	<p>一、</p> <p>（一）私函在哪裡？內容寫什麼？發文者為何人？<b>是否影響台北市政府之決策？</b></p> <p>（二）結論：</p> <p>1. 73年12月3日投標須知：「<b>仍須以公告公開招標方式辦理</b>」。</p> <p>2. 取得價格已高於市場：依73年11月27日「評議新隆里辦公大樓及龍華之村國宅服務設施標售預估底價會議紀錄」中載明：</p> <p>（1）<b>地政處</b>：「…最近三個月又<b>漸走下坡（不動產市場）</b>，各建築業者投資報酬率參差不齊，<b>一般約為20%左右</b>，而本次所議之15層大樓，據會議資料所述及現場勘查結果，其<b>通風及建築工程中部分天花板及粉刷工程未做</b>，故<b>所訂售價不宜太高</b>。」</p> <p>（2）<b>財政局</b>：「目前照國有土地計價標準加成的案件已經很少，<b>通常都加一成左右</b>，甚至於<b>僅照公告現值出售</b>。」</p> <p><b>決議：按估算之成本加成2.2成計算</b></p> <p>（附件1）</p>

附件1

一 時間：自廿九日(即星期日)下午二時至下午五時止  
 二 地點：本處十樓會議室  
 三 出席單位及人員：  
 秘書處 朱錫芳  
 財政局 朱錫芳  
 工務局 張至卓  
 地政處 廖啟雄  
 金部處 盧坤松  
 法規會  
 稅務稽核處  
 列席單位及人員：

四 加做數如何訂定：請討論  
 五 本單在意見：

出在原本以假至以假之間審計單位相視為合理利潤。  
 以地政處林技止聲稱：自民國廿九年以來不動產市場極不景氣，今年初雖然略見復甦，但最近三個月又斷走下坡，本處建築業者投資報酬率大差不齊，一般向為百分之五，而本處所購之五層大樓，經會議資料所述及地場勘察結果，其通風管及建築工程中之部分，天花板及粉利工程未做，故所訂售價不宜不查。  
 以財政局朱專員錫芳：目前地團有土地計價標準，加之假附案件，已照復少，通地中約以一假左右，甚至於僅照公告現值出售。  
 以地團：按目前估單之假本(三)億(四)萬(四)元，加之假計算，即(四)億(三)萬(九)千(九)百(九)十元，其差(一)億(一)萬(一)千(一)百元，核佈。  
 以地團：按目前估單之假本(三)億(四)萬(四)元，加之假計算，即(四)億(三)萬(九)千(九)百(九)十元，其差(一)億(一)萬(一)千(一)百元，核佈。

五 初至三村團之服務費被預估底價是否合理：請討論。  
 六 議之每坪按(四)萬計算，總預估底價(一)萬(四)元整。



## 黨產會調查報告

二、國民黨以私函影響政府決策，排除台北市政府警察局、環保局、古亭區公所及台北市銀行之需求？

## 國民黨回應

二、實情：

(一) 依73年7月24日國宅處簽呈說明三「本地區新建辦公大樓鄰近中正紀念堂，係配合「變更中正紀念堂周圍地區都市計畫為特定專用區計畫案」規劃興建，其使用限以做為事務所使用為原則。中正紀念堂管理處曾表示盡量分配較單純性單位使用，請避免出售太複雜單位，以維護中正紀念堂之安全」。(附件2)

(二) 台北市政府秘書處係分配各單位辦公空間之權責單位，71年11月24日曾發函「…本府其他單位需求價購時應先函請本府核准其價購及辦公室面積後，始可編列年度預算支應辦理」。(附件3)

(三) 另72年7月15日國宅處內簽說明一亦表示「除部分售予原拆遷單位外，其餘售予府屬機關，但各需求單位迄未確定價購坪數，或縱有價購意願因尚未報府核定，能否通過仍不能肯定…」(附件4)

(四) 國宅處72年2月24日開會通知單附件載明「新隆里辦公大樓配售案，兩件表示不擬價購，一件環境保護局報請市政府擬價購三層(副本)件擬暫存…」(附件5)

(五) 台北市政府中環保局秘書處不同意，台北市銀行表示本行暫不擬在該地區設置分支機構，多數單位亦無需求。(回文九件皆無承購意願)(附件6~9)

# 附件2

73. 4. 100 乙

二、更新區內辦公大樓公共部分，每層面積約300坪，合計約450坪，連同地下室二層公共部分約200坪，為無間辦公室設計，適合大單位整體傳購使用。因更新區內原有被拆除單位有：海南同鄉會、傷殘服務中心、陸軍辦公用品供應中心、黃河雜誌社等單位，如願意承購，必須優先分配，可能影響整體使用。

三、本地區新建辦公大樓鄰近中正紀念堂，係配合變更中正紀念堂周圍地區都市計畫為特定專用區計畫，規畫興建，其使用限以做為事務所使用為原則，中止紀念堂管理處曾表示盡量分配較單純性單位使用，請避免出售太複雜單位，以維護中止紀念堂之安全。

四、依國宅條例第七條，施行細則第十六條，國民住宅出售出租

8

73. 4. 200 乙

說明：

一、新隆里更新區於68年間完成細部計畫，更新計畫，依據為都市計畫法第七條、二十七條第三款、六十三條、國宅條例第五條，更新後住宅用地由本處整體規畫興建，其建築物之處理，除國宅大樓供安置折遷戶及一般市民外；辦公大樓十五層二棟，依計畫書規定，係以標售為原則，並提高售價指數，補貼該地區更新國宅之成本，藉以減輕現住戶之購宅負擔。

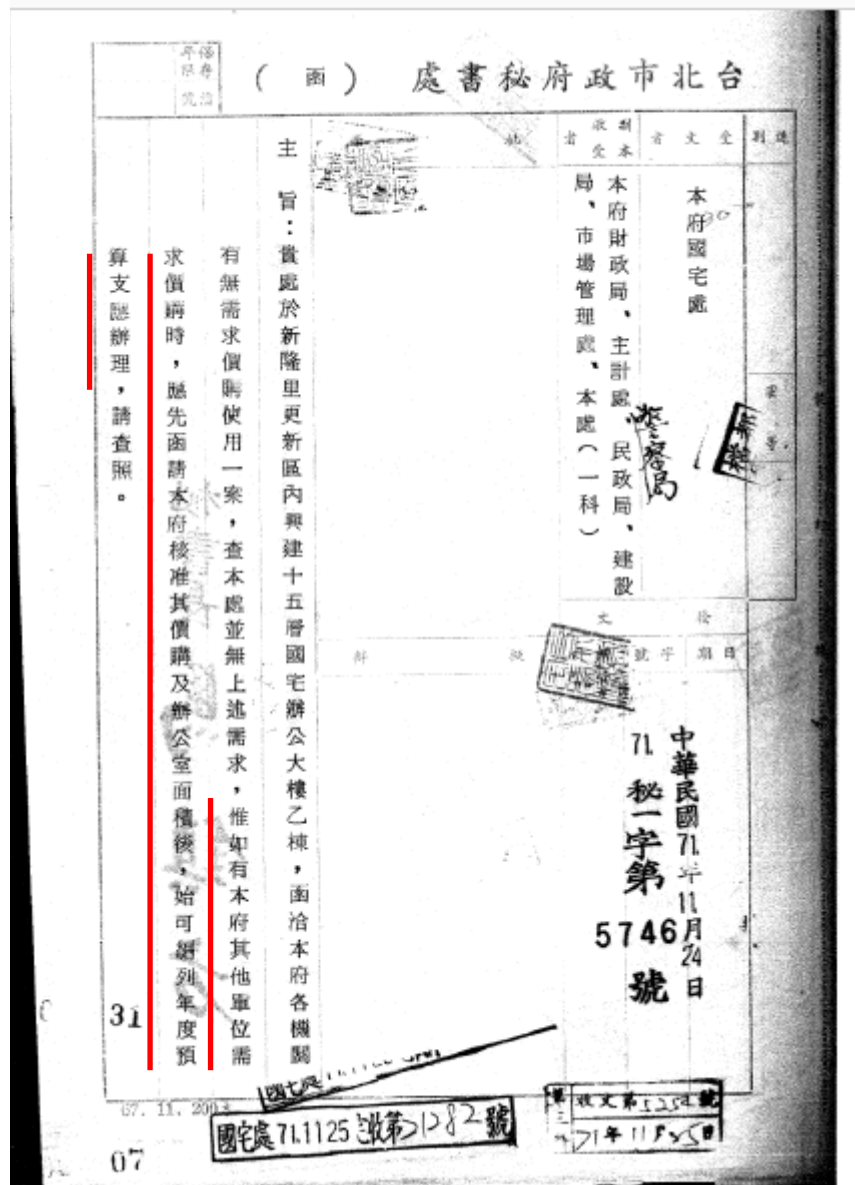
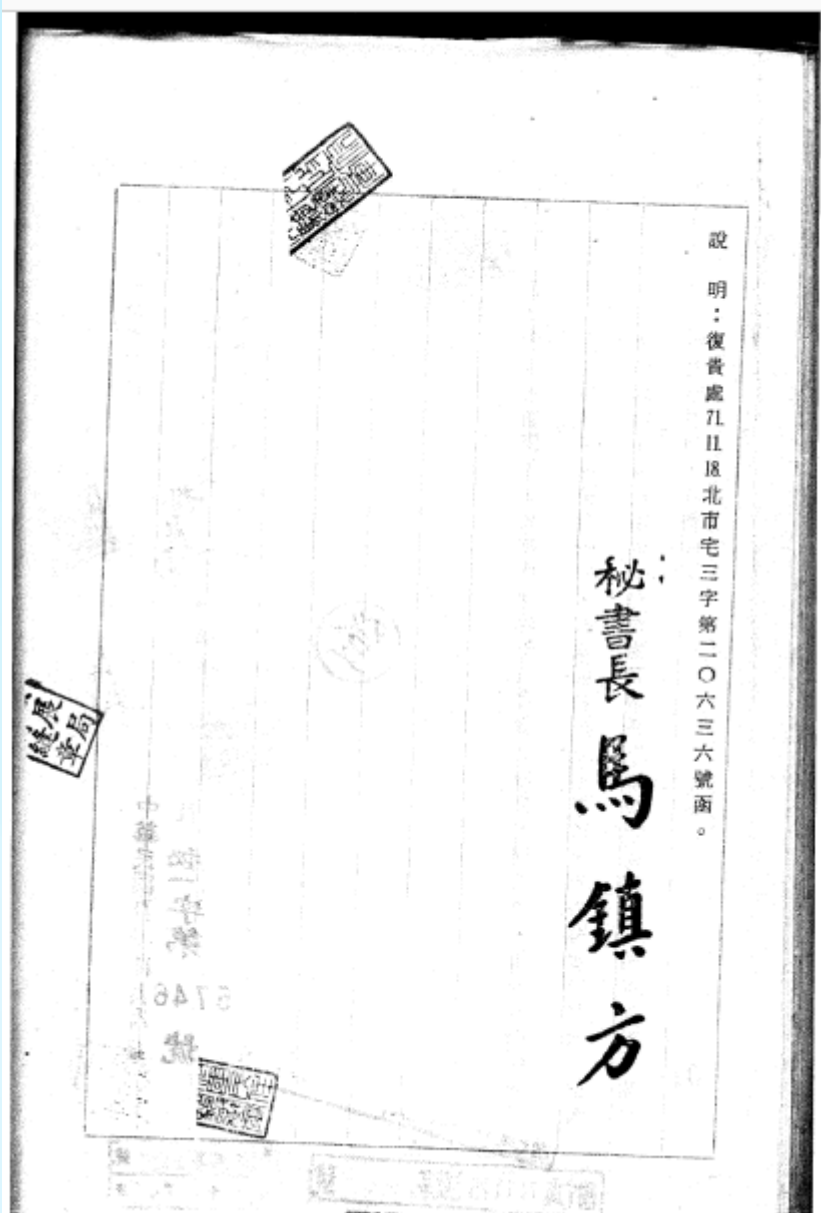
73. 4. 200 乙

簽  
73年  
於國宅處

73. 8. 1-  
73. 8. 2-  
73. 8. 2-  
73. 8. 1-

73. 8. 1-  
章文收

# 附件3





# 附件4

存 存 存	存 存 存	批 示	<p>72年 7月 15日</p> <p>於三科</p> <p>新隆里更新區辦公大樓處理乙案，簽請核示。</p> <p>說明：              一、新隆里辦公大樓15層約4800呎，除部份售予原拆除單位外，其餘售予府屬機關，但各需求單位迄未確定價購呎數，或縱有價購意願，尚未報府核定，能否通過仍不能肯定，致使該大樓之備辦難予事先安排。              二、該辦公大樓預定73年12月間竣工使用，為提前作業，本處有關科室於72.4.22會商結論：一、已承諾須安置之原拆除單位進一步了解其需求呎數，二、通知各需求單位大約價款，自行事</p>	<p>56</p> <p>71. 12. 3004</p>
-------------	-------------	--------	--	-------------------------------

批 示	<p>取預算並編列73年或74年度預算。</p> <p>三、經概估售價四樓以上（三樓以下另按指數加計）每坪建物約需四三〇〇元（議會造價加三成）土地約需二九〇〇元，利息負擔五〇〇元，開發費二九〇〇元，合計每坪約需款80,800元。</p> <p>批辦：批通知各需求單位預計售價，自行爭取預算，確定價購呎數後，再行商討配售價層等有關事宜，可否？請鈞核。</p>	<p>57</p> <p>71. 12. 3004</p>
--------	--	-------------------------------

徑行核示

張天恭

第三科

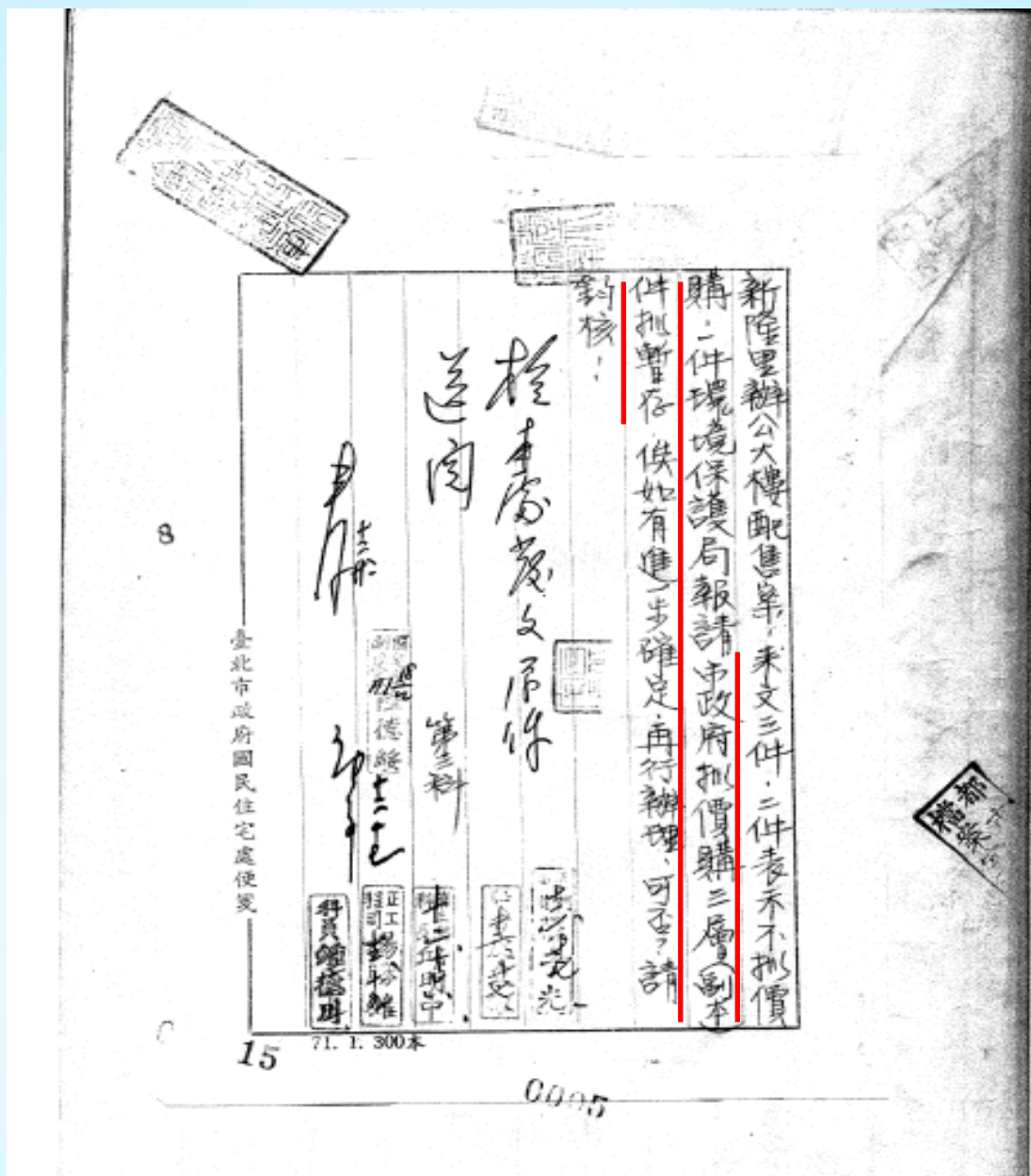
徐建勳

張子光

吳永興

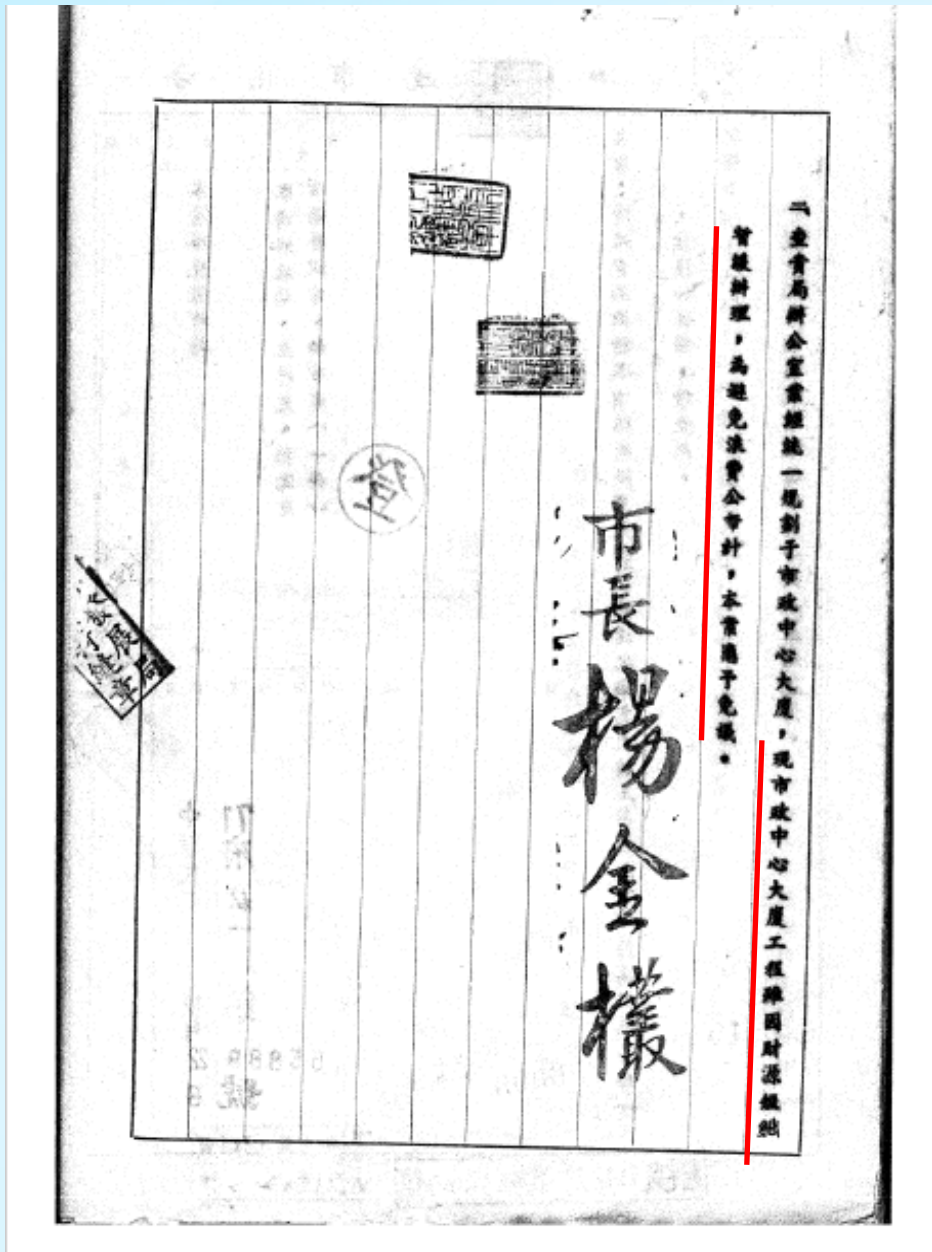
李丹一

李丹一





# 附件6



年 保 存 號	( ) 府 政 市 北 台			
說明：	批 者 受	副 本 受	文 受	列 送
「復青島71號北市環總字第一六六五九號函。」	本府環境保護局		本府財政局、主計處、國宅處 市場管理處、秘書處(一科)	
	主旨：所報青島擬請准價購新陸里更新區興建之國宅大樓三層約九百坪作為新址辦公一案，核提如說明，請查照。			
19	文 號	件 附	號 字	期 日
67. 11. 20	0009		71府秘一字第 55889號	中華民國71年12月22日
國宅處 71.12.22 收第23447號		秘書處 71.12.22 收第23447號		

# 附件7

限年存儲 此 份		<h2>函</h2>		<h1>行銀市北台</h1>	
說明：復 貴處 71.11.18 010 北市宅三字第二〇六三六號函  總經理 <h3>李仲英</h3>		主旨：有關 貴處在新陸里更新區內興建辦公大樓函囑價購使用一節，本行暫不擬  在該地區設置分支機構無需洽購，復請 查照。  22		收 受 者 副 本	
				送 到 最 速 件 單 號 台 北 市 政 府 國 民 住 宅 處	
		文 號 件 附 號 字 期 日 010 北市銀金字第五八七五號 中華民國七十一年十一月卅日		附 號 0012	
00-152 (70、9、1,000本) 60中興		國宅處 71.12.2. 第 21828 號		收文第 412 號 外 7 年 12 21	

# 附件8

保存 查閱 日期		(函) 處理管場市市北台	
受文者 本府國民住宅處	副本	收受者	送別 密等
說明：復貴處71.11.18北市宅三字第二〇六三六號函。 貴處函囑借購使用本府於新隆里更新區內所興建辦公大樓乙案，本處並不需使用該大樓，復請 查照。		文 發 件 附 號 字 期日 北市市四字第 71.11.24 12027 號	文 發 件 附 號 字 期日 北市市四字第 71.11.24 12027 號
處長 張 癸 清		30	

保存 查閱 日期		(函) 處理管車汽公共市北台	
受文者 台北市府國民住宅處(乃北市宅字 號圖不另復) 本處總務科、財務科	副本	收受者	送別 密等
說明：敬復 鈞局71.11.23建稅字第六六九九六號函(二〇六三六號函)。 主旨：有關 貴局在新隆里更新區內興建辦公大樓一案，進查本處辦公房屋目前尚敷應用，無需另購，恭請鑒核。		文 發 件 附 號 字 期日 北南車財字第二〇九七五〇號 71.12.2	文 發 件 附 號 字 期日 北南車財字第二〇九七五〇號 71.12.2
總處長 盧 萬 雄		30	



本處函各單位是否價購新隆里辦公大樓乙案，前件批呈閱後存查，可否？請核。

前回文九件 (21124, 21135, 21137, 21146, 21182, 21202, 21220, 21270, 21173) 並無須要承購單位。

一、  
二、  
三、

台北市國民住宅處

26

臺北市稅捐稽徵處 (函)

受文者：台北市政府國宅處  
副本：台北市政府財政局  
收受者：本處總務室

說明：復 貴處71.11.18(71)北市宅三字第二〇六三六號函。

主旨：有關價購本府於新隆里更新區內興建之辦公大樓乙案，本處現無此需要，復請查照。

處長 武炳炎

中華民國三十一年二月廿七日  
7 北市備總(乙)字第 777 號

國宅處 71.11.29 收第 1516 號

收文號 5341 號  
件 7/14 115 30E

# 爭點二：民眾服務社申請變更房地產權，內政部備查。

黨產會調查報告	國民黨回應
<p>一、民眾服務社78年7月25日七八財0072號函：「說明一、中央委員會前以本社名義標購座落於…壹棟。二、據悉中央委員會業已依法向貴部辦妥登記，有關該房地應移轉登記於該會名下。</p> <p>二、民眾服務社96年8月15日公文：「該社業務為擬定工作計畫交各地民眾服務社執行，一向未曾向社員收取會費或接受任何捐款…」</p>	<p>一、</p> <p>(一) 內政部係基於民眾服務社社團主管機關立場表達同意備查，非同意房地變更移轉予中國國民黨。</p> <p>(二) 未查明古亭地政事務所如何處理該公文？</p> <p>(三) 至83年6月8日系爭房地始以「<u>買賣方式</u>」移轉登記予中國國民黨，而「<u>非以更名方式</u>」移轉。</p> <p>(四) 以本社名義未必指本黨與民眾服務社間構成信託關係或其他法律關係。</p> <p>(五) 退萬步而言，若係黨產會所指以「借名」標購，則其後應是「更名」登記而非以「買賣」方式登記</p> <p>二、</p> <p>(一) 以96年公文推論74年間民眾服務社標售之經費？</p> <p>(二) 該公文內容，重點在以各地民眾服務社執行工作，與74年標售經費來源有關？</p>

# 爭點三：中國國民黨有無承購大孝大樓之資格？

黨產會調查報告	國民黨回應
<p>投標資格：「依法在中華民國領土有<u>不動產權利主體資格之非營利社團</u>或政府機關」</p>	<p>一、投標資格是「<b>非營利社團</b>」，不是「<b>非營利社團法人</b>」。國民黨依法有資格投標，無須借「民眾服務總社」之名。（不要張飛打岳飛）</p> <p>二、非法人團體有不動產權利主體資格。</p> <p>三、中國國民黨中央委員會在民國83年前名下沒有不動產嗎？</p> <p>四、若中國國民黨以「私函」就能主導或影響本案標售，為何連投標資格都影響不了？</p>



# 爭點四：民眾服務社標得大孝大樓無效？

黨產會調查報告	國民黨回應
<p>最高法院82年台上字第1691號判決意旨：「縱認上訴人主張其與被上訴人間有信託等關係存在，其目的顯在<u>規避法律規定承購國宅之法定要件</u>，屬脫法行為，<u>難認合法有效</u>，應不受法律之保護。」</p>	<p>一、本判決重點在規避法定要件，非投標須知之要件。況中國國民黨當時符合投標資格。</p> <p>二、扭曲最高法院判決之原意：判決所稱難認合法有效是指信託等關係難認合法，非投標行為。</p>

# 爭點五：民眾服務社將建物及土地出售予中國國民黨之價格，有故意低價出售？

## 黨產會調查報告

民眾服務社係於74年1月25日以4億3400萬（高於底價230萬元）標得房地。並於83年8月6日以1億0169萬1100元出售建築改良物予中國國民黨。

## 國民黨回應

- 一、雙方既然是「買賣」，何以前面又說是「借名」
- 二、83年出售予中國國民黨之價格多少？房地總價多少？（實價，非法定申報價格）
- 三、黨產會刻意凸顯建築物價金一坪不足2萬元，卻不提土地價金？又民眾服務社標得時建築物一坪多少元？土地一坪多少元？
- 四、民眾服務社總社為獨立社團法人，非中國國民黨附隨組織，**民眾服務總社**之取得房地之價格，可以等同為中國國民黨取得房地之價格嗎？

# 爭點六：大孝大樓為不當取得財產？

## 黨產會調查報告

- 一、以民眾服務社為投標名義人，中國國民黨無投標資格，故依據最高法院82年台上字第1691號判決意旨，該標單無效。
- 二、中國國民黨以私函遊說將各需求機關勸退（改購其他房屋），喪失公平性，標售徒具形式。
- 三、上述未保留予各需求機關行為，違反國民住宅條例第7條及施行細則第2章規定，應「先留社區活動中心、治安等服務設施使用，若有剩餘再將其標售或標租…」，違反政黨本質及民主法治方式，而於法未合。

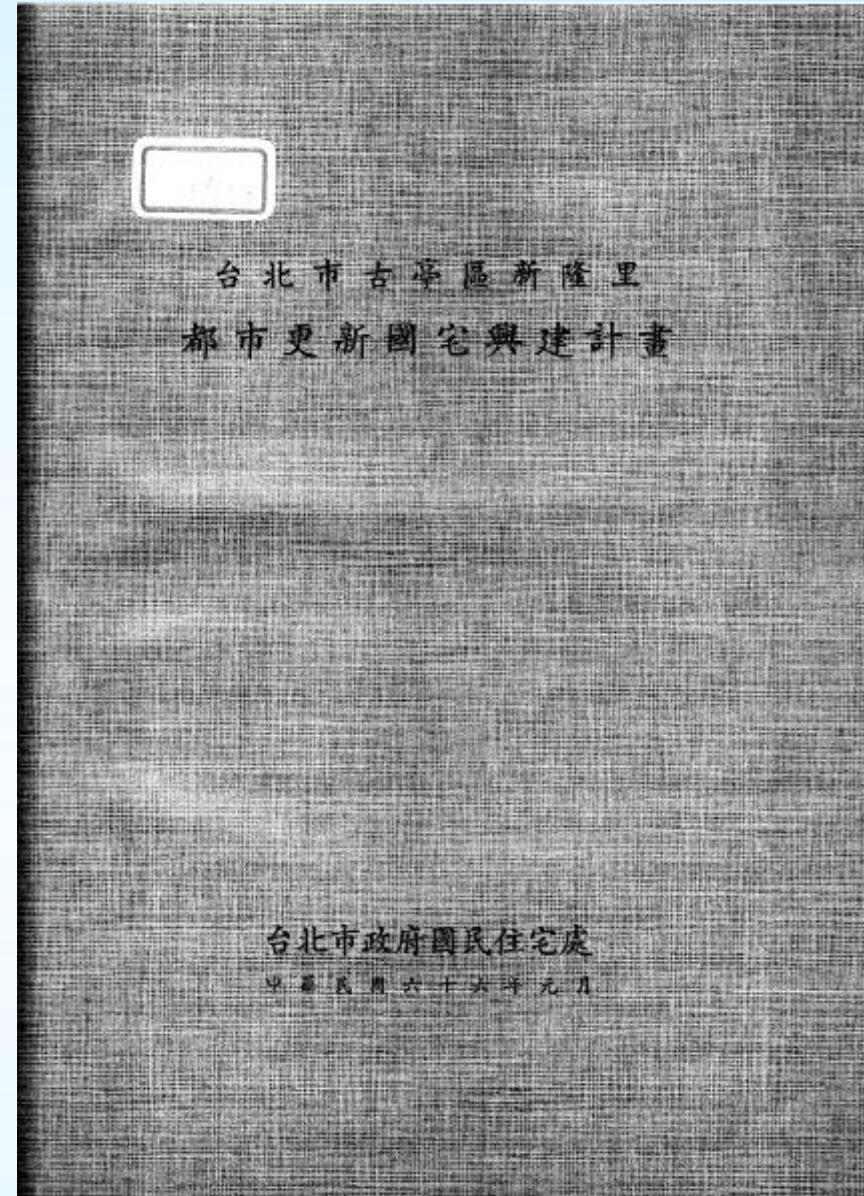
## 國民黨回應

- 一、中國國民黨於74年間屬非法人團體有不動產權利主體資格，故有投標資格。
- 二、各需求機構不擬或未獲同意編列預算參與標售，有各機關公函可參。
- 三、本標售無違反上述法律，按國民住宅條例第7條第2項：「前項社區內政府興建之商業、服務設施及其他建築物得單獨興建或利用國民住宅部分樓層設置，並得由國民住宅主管機關連同土地標售或標租…」施行細則第2章：「本條例第七條第一項所稱服務設施，指郵政、電信、電力、自來水、瓦斯、加油、治安、消防、保健衛生與管理站、幼稚園、托兒所、社區活動中心、大眾運輸系統及其他經中央主管機關核定之設施。前項服務設施為公用事業設施者，得由主管機關按社區需要量，協調各該事業主管機關優先配合辦理。」「政府直接興建之國民住宅社區內興建之商業、服務設施及其他建築物，除配合社區需要，留供主管機關或其他有關機關使用者外，得由主管機關連同土地標售或標租」
- 四、依國宅處66年1月之「台北市古亭區新隆里都市更新國宅新建計畫」第陸點財務計畫第四項商業空間租售計畫即載明：將租售附屬商業空間作為收益以減低國宅成本(附件10)



# 附件10

以上合計	550,013,800 元
二 國中建設費	
(一) 土地價款 (按 65 年公告現值)	142,502,900 元
(二) 工程費	44,525,000 元
(三) 拆遷補償費	10,300,500 元
以上合計	54,825,500 元 (不含土地價款)
三 經費來源	
(一) 國宅經費由中央銀行、台北市銀行及本府編列基金 項下勻支。	
(二) 國中經費由本府教育局編列預算辦理。	
四 商業空間租售計畫	
<u>本計畫將租售附屬商業空間作為收益以減低國宅成本</u> ，其假設價款如表五、六。	
柒、實施進度	
如表七	
捌、執行單位	
一 本區土地之取得與產權之處理由財政局、地政處主辦 ，國宅處協辦。	
二 地上(下)物之拆遷、協調	
1 建物及埋設物之協調遷移由財政局、國宅處會同有 關單位辦理。	



# 爭點七：報告與結論矛盾之處

黨產會調查報告	國民黨回應
<p>台北市國宅處預有出售對象，招標前已決定得標對象為中國國民黨中央委員會，並將投標資格限制為政府機關或非營利社團；衡諸74年標售時一般非營利社團資力，顯無力負擔整棟標售高達四億餘元之價款，此條件設定目的顯在於確保別無其他投標競爭對象。</p>	<p>一、國宅處出售對象是中國國民黨還是民眾服務總社？</p> <p>二、民國74年間一般非營利社團之資力認定依據為何？黨產會如何回溯33年認定民眾服務總社無力負擔</p>

# 爭點八：追徵金額之計算？

黨產會調查報告	國民黨回應
<p>以中國國民黨91年8月21日以13億元出售房地予光華投資股份有限公司為基準，扣除民眾服務社標購房地支出4億3400萬元，再扣除民眾服務社移轉建築（不含土地）予中國國民黨之契稅，再扣除中國國民黨移轉予光華投資之土地增值稅，等於7億8275萬8715元。</p>	<ol style="list-style-type: none"><li>一、光華投資是否為國民黨附隨組織？</li><li>二、中國國民黨購買房地之總價為何？（實價，非移轉登記之「法定」價格）</li><li>三、為何不扣除民眾服務社移轉土地予中國國民黨之土地增值稅？（也不考慮時間價值、物價指數）</li><li>四、光華投資是善意或惡意第三人？瑞昇第一不動產股份有限公司（現源堃建設）是善意或惡意第三人？如何認定已移轉第三人而無法返還？建物與土地應分開認定？</li></ol>



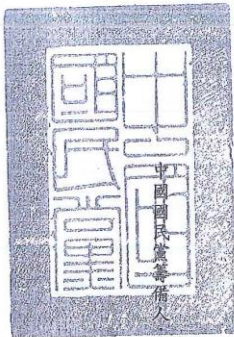
# 結論

# 草率調查，隨意追徵？

- 一、對於國民住宅條例第7條及細則第2章解釋錯誤。
- 二、對於投標資格解釋錯誤。
- 三、對於最高法院82年台上字第1691號判決解釋錯誤。
- 四、以尚不存在「私函」抹黑並虛構中國國民黨之影響力，刻意忽視需用機關之最終結論與實際預算困難。
- 五、對於取得房、地之第三人未調查其善意或惡意，有無「如已移轉他人而無法返還時」之情形。
- 六、未細算土地及房屋移轉時之稅賦，恣意計算追徵金額。

# 中國國民黨中央委員會

中華民國三十三年八月二十二日



林鐘藩  
馬永駿  
黃鏡峯  
戴國瑜



## 協議書

茲因中國國民黨尚未取得法人資格，為取得左列建物產權登記  
 建物座落：台北市南海段一小段一六三〇、一六三一、一六三二、一六三三、一六三四、一  
 六三五、一六三六、一六三七、一六三八、一六三九、一六四〇、一六四一、一  
 六四二、一六四三、一六四四、一六四五、一六四六建號。  
 經協議以本黨籌備處代表人林鐘藩（中央財務委員會主任委員）、黃鏡峯（中央秘書處主任  
 二人代表本黨登記建物產權。俟日後完成法人設立登記時再依土地登記規則第一一五條規  
 定更名為「中國國民黨」所有。倘若無法取得法人資格時，同意依第八十六條第三項第二款  
 規定申請為已登記之代表人公共共有，特立此協議書為憑。

限公務使用

（專供公務使用）

## 台北市土地登記謄本（個人全部）

中正區南海段一小段 0084-0000地號

列印時間：民國089年11月10日15時54分

頁次：1

### 土地標示部

登記日期：民國088年08月30日 登記原因：更正  
 地目：建 等則：一 面積：\*\*\*15,660.00平方公尺  
 使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
 民國0089年07月 公告土地現值：\*\*197,654元/平方公尺  
 地上建物建號：共561棟  
 其他登記事項：因分割增加地號：84-1地號  
 合併自：85至107地號、109至180地號、432至490地  
 號  
 因分割增加地號：84之2地號  
 重測前：新築段3小段8之23地號  
 部份國民住宅

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

### 土地所有權部

\*登記次序：0769 登記原因：買賣  
 登記日期：民國078年10月09日  
 原因發生日期：民國078年06月30日  
 所有權人：社團法人中國國民黨  
 統一編號：#001032780  
 住址：台北市中正區中山南路11號  
 權利範圍：\*\*\*87356分之17089\*\*\*  
 權狀字號：084北古字第016337號  
 當期申報地價：089年07月\*\*\*62,053.0元/平方公尺  
 前次移轉現值或原規定地價 地價：\*\*\*51,730.0元/平方公尺  
 年月：078年06月  
 歷次取得權利範圍：\*\*\*87356分之17089\*\*\*  
 相關他項權利登記次序：（空白）  
 其他登記事項：（空白）  
 地價備註事項：（空白）

古亭謄字第095919號  
 資料管轄機關：古亭地政事務所

（謄本列印完畢）

列印人員：蔡金迦

台北市建成地政事務所 主任 林友松

本案依分層負責授權承辦人員執行



台北市建成地政事務所

000035



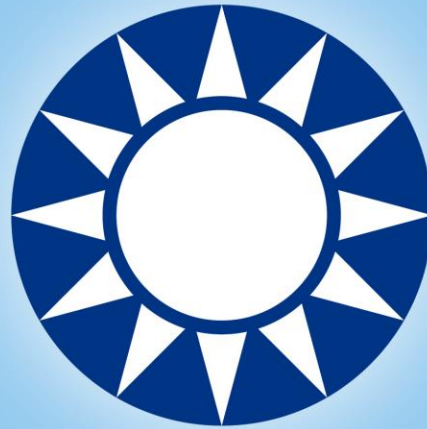








**KMT KEEPS MOVING TAIWAN.**



*Keep Moving Taiwan*