

臺北市中正區愛國東路100號、102號大樓（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財產並已移轉他人之追徵案
調查報告

目錄

壹、調查緣起

貳、大孝大樓興建及出售之過程

一、臺北市古亭區新隆里都市更新計畫過程概要

二、大孝大樓標售方案之演變過程

三、大孝大樓出售價格之研擬過程

四、大孝大樓之標售公告與投標須知及中華民國民眾服務總社之投標
參、中華民國民眾服務總社取得大孝大樓及其坐落土地並移轉之過程

一、大孝大樓坐落土地異動之整理

二、大孝大樓建物異動之整理

三、中華民國民眾服務總社及中國國民黨出租大孝大樓

肆、系爭建物及其坐落土地是否為中國國民黨之不當取得財產

伍、倘系爭建物及其坐落土地為中國國民黨之不當取得財產，應追徵之
價額為何

陸、爭點

壹、 調查緣起

經查中華民國民眾服務總社於 74 年 1 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 號、102 號大樓（下稱：大孝大樓）及其坐落土地，並於 78 年間將土地移轉予社團法人中國國民黨（下稱：中國國民黨），於 83 年間將大樓建物移轉予中國國民黨，且中國國民黨已將前述建物及土地移轉他人；又中華民國民眾服

務總社於 78 年 7 月 25 日予內政部之七八財 0072 號函¹中表示：「中央委員會前以本社名義標購坐落於臺北市愛國東路 100 及 102 號辦公大樓壹棟。」云云，故為釐清大孝大樓及其坐落土地是否為中國國民黨之不當取得財產，本會乃依政黨及其附隨組織不當取得財產處理條例（下稱：黨產條例）第 4 條、第 5 條、第 6 條、第 8 條第 6 項等規定，主動立案調查。

貳、大孝大樓興建及出售之過程

中華民國民眾服務總社於 74 年 1 月 25 日標得臺北市政府國民住宅處興建、標售之位於臺北市中正區愛國東路 100 號、102 號之大孝大樓，而該大樓之興建及出售係包括在 66 年間開始規劃之古亭區新隆里都市更新國宅興建計畫之內。以下說明新隆里都市更新前之概況及該都市更新計畫之沿革與規劃重點。

一、臺北市古亭區新隆里都市更新計畫過程概要

（一）新隆里都市更新前之概況

更新計畫範圍為杭州南路、愛國東路、寧波東街、金華街所圍地區，面積約 3.17 公頃，其中市有土地 2.46 公頃。本區建物原係日據時期市役所宿舍，除少數私有地為加強磚照樓房外，多為木造平房，居住擁擠。²現有住戶 389 戶（其中違建 102 戶，合法房屋 287 戶），人口計 1863 人。本區商業以飲食、汽車修護業為主。³

¹ 中華民國民眾服務總社 78 年 7 月 25 日七八財 0072 號函。

² 66 年 1 月臺北市國民住宅處，「臺北市古亭區新隆里都市更新國宅興建計畫」。

³ 同前註。

(二) 為了解新隆里都市更新國宅興建計畫之沿革梗概，以下扼要整理古亭區新隆里都市更新國宅興建計畫（66年1月版本）之計畫內容：

- 1、更新計畫範圍為杭州南路、愛國東路、寧波東街、金華街所圍地區，面積約3.17公頃，其中市有土地2.46公頃。本地區在臺北市都市計畫使用分區上屬住宅區，北臨中正紀念堂用地。將設置國中乙所佔地4750坪，其餘面積4840坪畫為國宅用地。
- 2、計畫興建12至16層綜合高層國宅，地面1層、地下（部分）1層將為超級市場、小型商店及社區服務設施，2至5層為辦公室使用。
- 3、國宅建設費用為5億5001萬3800元，國中建設費用為5482萬5500元。國宅經費由中央銀行、臺北市銀行、臺北市政府編列基金下勻支。國宅工程之興建由國宅處主辦。

於新隆里都市更新國宅興建計畫（66年1月版本）中，未見興建單一棟辦公大樓之規劃。至66年11月版本規畫案中則提及興建辦公大樓。

(三) 臺北市國宅處66年11月17日簽呈⁴提及新隆里都市更新國宅興建計畫規劃案，以下扼要說明與66年1月版本相比有所異動部分：

- 1、更新計畫範圍為杭州南路、愛國東路、寧波東街、金華街所圍地區，總面積約3.26公頃（9860坪），其中市有地2.46公頃

⁴ 臺北市國宅處66年11月17日簽（新隆里都市更新國宅興建計畫規劃案）。

(7442 坪)，私地 0.089 公頃 (270 坪)。

- 2、 更新基地面積 9860 坪，其中東側靠杭州南路部分 4925 坪規劃為國中用地，西側 4935 坪規劃為國宅用地 (全為市有地)。
- 3、 計畫興建 2 棟 16 層大廈，做辦公室及一般住宅使用。面向中正紀念堂之建築物，以做寫字間 (辦公室) 使用。
- 4、 國宅高度規劃為地下 1 層、地面 12 至 16 層，建蔽率 30%，容積率小於 360%。

(四) 在 74 年 7 月「新隆國宅社區規劃與建設」文件⁵中包括興建辦公大樓之規劃，文件中表示，於本區內興建商店及辦公大樓，以出售的盈餘補貼國宅，降低國宅售價。國宅社區之服務性設施包括位於地下層之超級市場、里民中心、康樂中心及停車場，1 樓部分設有商店及兒童遊藝場，2 樓設有幼稚園及社區辦公室。文件中並表示：「服務本更新社區所需之所有公營事業，政府機關及公共設施有關房地，均依建設完成後成本讓售之。」此份 74 年 7 月文件的結論表示，新隆里都市更新計畫自 66 年實施以來歷經 8 年，目前已建設完成，預定於近期內辦理配售。惟臺北市國宅處已於 74 年 1 月 15 日公告標售大孝大樓。

依照臺北市政府國民住宅處 74 年 1 月 15 日(74)北市宅三字第 21271 號標售公告，大孝大樓 1 至 15 樓共 17 戶，建物坪數共計 17087.31 平方公尺(約 5,168 坪)，其持份土地為南海段一小段 84 地號，持有比例為 17089/87356，共計 3063.48 平方公尺(約 927 坪)。⁶

⁵ 臺北市政府國民住宅處，「新隆國宅社區規劃與建設」(74 年 7 月)。

⁶ 臺北市政府國民住宅處 74 年 1 月 15 日(74)北市宅三字第 21271 號公告。

關於新隆國宅之標售，依臺北市國宅處答復 84 年 8 月 18 日臺北市議員陳嘉銘之質詢表示，新隆里國宅於 74 年興建完工，共 542 戶，扣除店舖 82 戶，其中面臨中正紀念堂部分 130 戶專案提撥配售予中央及臺北市公職人員，255 戶安置原基地拆遷戶外，剩餘 75 戶售予一般市民。⁷另外，依 74 年 3 月 28 日媒體報導⁸，新隆國宅出現搶購熱潮，該次公開出售共 75 戶，其中 25 戶售予有優先承購國宅條件的民眾，另 50 戶售與一般民眾，共有超過 1 萬人辦理申購登記。

二、大孝大樓標售方案之演變過程

大孝大樓興建過程中，臺北市政府原已函詢各機關承購大孝大樓辦公空間之意願，詢問結果有包括臺北市警察局等單位表達意願，但最後轉而決定整棟出售。臺北市政府原擬採依底價出售，但因須進行公開標售，之後再對投標資格進行限制，限依法有不動產權利主體資格之非營利社團或政府機關才可參加投標。最後在大孝大樓未取得使用執照情況下，仍決定辦理標售。關於大孝大樓出售方式之決策過程，整理說明如下(時任內政部長為吳伯雄，臺北市政府秘書長為馬鎮方，國民住宅處處長為李德進、張天泰)：

- (一) 71 年 11 月 4 日研商新隆里更新區內辦公大樓如何配售使用案會議⁹：四科表示新隆里更新區拆除單位，有海南同鄉會要求購 3 或 4 樓整層，傷殘服務中心、陸軍辦公用品供應中心及黃河雜誌社等單位，如願意承購(約需 2 層)必須分配外，其餘未予承諾。討論結果已承諾分配之海南同鄉會一層及傷殘服務中心、陸軍辦公用品供應中心二單位等，合計使用面積至多二層。

⁷ 臺北市議會第 7 屆成立大會、第 1 次定期大會暨第 1 次至 6 次臨時大會議事錄，頁 6838-6839。

⁸ 74 年 3 月 28 日，聯合報，「新隆國宅逾萬人搶購 機會不到兩百分之一」。

⁹ 71 年 11 月 4 日，「研商新隆里更新區內辦公大樓如何配售使用案會議紀錄」。

(二) 臺北市政府國宅處於 71 年 11 月 18 日以(71)北市宅三字第 20636 號函¹⁰，請臺北市政府各機關表示是否有意價購使用。詢問結果共有臺北市政府警察局¹¹、環境保護局¹²、古亭區公所¹³等機關表示有意申購。72 年 2 月 23 日國宅處簽呈¹⁴附有新隆里更新區新建辦公大樓需求表(如下)。

新隆里更新區新建辦公大樓需求表

單位	需求坪數	備註
警察局	2100 坪	六科 600 坪，保防室及刑大偵訊室 300 坪，刑警大隊 1200 坪。
環境保護局	900 坪	(秘書處不同意)
古亭區公所	300 坪	3 至 5 樓一層
海南同鄉會	300 坪	3 至 4 樓一層
陸軍辦公用品中心	未定	
傷殘服務中心	100 坪	
黃河雜誌社	600 坪	
機車修理公會	35 坪	
工務局建管處	1200 坪	
都委會	150 坪	
建設局	未定	

說明：上述各單位需求坪數統計共 4785 坪。依臺北市政府國民住宅處 74 年 1 月 15 日標售公告，大孝大樓 1 至 15 樓共 17

¹⁰ 臺北市政府國宅處 71 年 11 月 18 日(71)北市宅三字第 20636 號函。

¹¹ 臺北市政府警察局 72 年 1 月 21 日北市警總字第 9739 號函。

¹² 臺北市政府環境保護局(71)(12)(10)北市環總字第 16659 號函。

¹³ 臺北市古亭區公所 72 年 2 月 10 日北市古民字第 1812 號函。

¹⁴ 72 年 2 月 23 日國宅處簽。

戶，建物坪數共計約 5168 坪。¹⁵

- (三) 中國國民黨中央青工會 72 年 6 月 6 日以(72)豫秘字第 0117 號函¹⁶予臺北市政府國宅處張天泰處長，其中表示中央青工會及所屬黃河雜誌社有意申購兩層共 600 坪，函文中並表示曾於 71 年 4 月 4 日以中央青工會 71 豫秘字第 0061 號函予臺北市政府秘書長馬鎮方及國宅處長張天泰。
- (四) 臺北市政府國宅處正工程司楊勝雄於 72 年 7 月 21 日便簽¹⁷中表示：「本辦公大樓之出售對象除原地拆遷單位或團體外，其大部分面積曾奉處長指示，中央黨部有意全部價購（原地拆遷之黃河雜誌社已來文要求價購兩層）有待高階長官協調決定，惟迄未獲結果…。」
- (五) 臺北市政府國宅處 73 年 7 月 24 日簽¹⁸之擬辦表示：「辦公大樓 15 層一棟，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。…茲有某單位表示希望整棟價購使用，如能實現，對該大樓之使用管理將是最理想的出售對象，但因受標售之限制，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用（並另以鈞長私函向吳部長說明）。核示如擬」
- (六) 內政部 73 年 8 月 30 日函復臺北市政府¹⁹表示，臺北市政府擬

¹⁵ 臺北市政府國民住宅處 74 年 1 月 15 日(74)北市宅三字第 21271 號標售公告。

¹⁶ 中國國民黨中央青工會 72 年 6 月 6 日(72)豫秘字第 0117 號函。

¹⁷ 臺北市政府國宅處正工程司楊勝雄 72 年 7 月 21 日便簽。

¹⁸ 臺北市政府國宅處 73 年 7 月 24 日簽。

¹⁹ 內政部 73 年 8 月 30 日函。

按標售底價出售予同一單位整體使用乙案，請本於職權依法逕行核處。

(七) 臺北市政府國宅處 73 年 9 月 6 日簽²⁰表示：「於 73 年 8 月 15 日(73)府宅三字第 37018 號函與內政部，擬按標售底價出售予同一單位使用，並以鈞長私函向吳部長說明。…查國宅條例及有關規定既有標售規定，本案大樓以底價出售乙節，似仍以內政部同意為宜，經與內政部承辦人聯繫結果，據告內政部辦理覆函時，鈞長私函尚未交辦（私函較公文遲發），而內政部覆函係依權責劃分規定授權業務主管決行。擬辦：仍請內政部同意核備。核示如擬」

(八) 臺北市政府 73 年 9 月 24 日 73 府宅三字第 39808 號函予內政部²¹，請內政部同意按標售底價出售予同一單位整體使用。

(九) 內政部 73 年 10 月 8 日 73 臺內營字第 256941 號函予臺北市政府表示，可依國宅條例及相關規定將本案辦公大樓整棟出售。

²²

(十) 國宅處 73 年 12 月 3 日為訂定標售新隆里辦公大樓投標須知乙案簽文²³表示：「依內政部復函，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。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辦法與使用規定，以免將來管理上發生困擾。擬辦：投標資格限依法在中華民國領

²⁰ 臺北市政府國宅處 73 年 9 月 6 日簽。

²¹ 臺北市政府 73 年 9 月 24 日 73 府宅三字第 39808 號函。

²² 內政部 73 年 10 月 8 日 73 臺內營字第 256941 號函。

²³ 73 年 12 月 3 日國宅處簽。

土內有不動產權利主體資格之非營利社團或政府機關。秘書長馬鎮方批示如擬速辦，市長楊金欉同意。」

(十一) 於國宅處 74 年 1 月 3 日簽文 (第三科)²⁴中記載，「該工程尚未正驗亦未取得使用執照。」國宅處長李德進並表示：「本案大樓消防用材未經中央認定...若予標售，則得標者必須裝潢隔間，更其影響請照；為期早日售出，請先來案簽報市長，以做日後領照之依據。」

(十二) 國宅處 74 年 1 月 9 日簽文表示，「本大樓消防自動滅火設備因尚無國家標準，致內政部無法審訂，建管單位亦無法發給使用執照，而標售後得標者勢必先行裝潢及隔間，更影響將來領照作業，為因應事實上之需要，擬由本處先行辦理公告，嗣後再依規定請領使用執照。擬辦：由本處辦理公告招標作業。市長楊金欉批示：如擬。」²⁵依大孝大樓之建號古亭區南海段一小段 1630 建號建築改良物登記簿²⁶所載，建築完成日期為 74 年 10 月 22 日，又依 74 使字 1199 號使用執照存根²⁷，發照日期為 74 年 10 月 22 日，惟上述 74 年 1 月 9 日簽文即批示辦理公告招標作業。

三、大孝大樓出售價格之研擬過程

以下就臺北市政府國宅處關於大孝大樓出售價格研擬之相關簽函、會議紀錄，扼要整理：

²⁴ 74 年 1 月 3 日國宅處簽 (第三科)。

²⁵ 74 年 1 月 9 日國宅處簽。

²⁶ 臺北市古亭區南海段一小段 1630 建號建築改良物登記簿。

²⁷ 臺北市政府 74 使字 1199 號使用執照存根。

日期	說明
72年5月12日	國宅處第一科簽(致第三科) ²⁸ :「依市議會71年度議決,15層國宅造價每坪為35,420元,加二成計算每坪計42,504元。」
72年7月12日	臺北市政府國宅處簽予秘書處 ²⁹ :「新隆里辦公大樓計15層,每層面積320坪,概估售價4樓以上每坪約需80,800元(三樓以下另按指數加計),預計73年12月竣工。」
72年7月15日	國宅處簽(三科) ³⁰ 說明文字:「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年4月22日會商結論:已承諾須安置之原拆除單位,進一步了解其需求坪數。經概估售價4樓以上(3樓下另按指數加計)每坪建物約需43,000元,(議會造價加二成)土地約需29,000元,利息負擔5,900元,開發費2,900元,合計每坪約需款80,800元。」
72年7月28日	國宅處簽(於三科) ³¹ :「新隆里辦公大樓售價,依綜計室概估每坪55,000元(地價25,500元,造價29,500元),因概估之造價29,500元,比議會造價加二成43,000元低,為恐偏低,擬調整概估為地價25,500元,造價43,000元,合計每坪約68,500元,並依本科72年7月51日元簽通知各需求單位。核示:再核算。」
72年8月4日	國宅處科員鍾德川簽(草稿) ³² :「新隆里辦公大樓售價,經奉示再核算,土地擬仍照公告現值每坪

²⁸ 72年5月12日國宅處第一科簽(致第三科)。

²⁹ 72年7月12日臺北市政府國宅處簽予秘書處。

³⁰ 72年7月15日國宅處簽(三科)。

³¹ 72年7月28日國宅處簽(於三科)。

³² 72年8月4日國宅處科員鍾德川簽(草稿)。

日期	說明
	25,500 元(綜計室概估)，建物依議會造價加一成(原計算加二成)38,962 元，合計 64,462 元，擬以每坪售價概估約 65,000 元通知各需求單位。」
72 年 8 月 25 日	臺北市政府國民住宅處 (72)北市宅三字第 15110 號函予臺北市都市計劃委員會 ³³ ，表示：「查新隆里新建辦公大樓預計 73 年 12 月間竣工，大樓每層約 320 坪，每坪售價概估約 65,000 元。該大樓除安置原基地拆除單位外，目前需求購置單位頗多，須待進一步協調。貴會希望承購使用，請俟另案通知研討。」
73 年 11 月 27 日	評議新隆里辦公大樓及龍華三村國宅服務設施標售預估底價會議紀錄 ³⁴ ：「討論新隆里辦公大樓應採分層估價抑或按總成本價加成。結論：標售底價採按大樓總成本價加成方式計算。 決議：按目前估算之成本 3 億 5385 萬 498 元加 2.2 成計算，即以 4 億 3170 萬元預估底價報府函請審計處核備。」
73 年 11 月 29 日	國宅處簽 ³⁵ ： 「查愛國東路 100、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 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辦理。新隆里辦公大樓標售預估底價案目前估算之大樓房地總成本 3 億 5385 萬 498 元加 2.2 成計算，即總價為 4 億 3170 萬元整。」

³³ 72 年 8 月 25 日臺北市政府國民住宅處 (72)北市宅三字第 15110 號函。

³⁴ 73 年 11 月 27 日評議新隆里辦公大樓及龍華三村國宅服務設施標售預估底價會議紀錄。

³⁵ 73 年 11 月 29 日國宅處簽。

上開 73 年 11 月 27 日「評議新隆里辦公大樓及龍華三村國宅服務設施標售預估底價會議紀錄」附有「臺北市國民住宅附設店鋪、商場及特定場所標售預估底價計算表」(新隆里辦公大樓，製表日期 73 年 11 月 20 日)³⁶，以下扼要說明：

- 1、土地價格＝(公告現值 43,230 元/平方公尺＋開發費 7,303 元) X 持份面積。
- 2、建物成本＝建物成本單價 7,364 元/平方公尺 X 建物分擔指數 X 建物面積。
- 3、建物價格＝建物成本 X 路街調整率 1.4。
- 4、標的物價格＝土地價格＋建物價格。
- 5、 小組評定預估底價為 4 億 3170 萬元。

四、大孝大樓之標售公告與投標須知及中華民國民眾服務總社之投標

國宅處於 74 年 1 月 9 日奉核辦理大孝大樓公告招標作業³⁷後，即於 74 年 1 月 15 日公告(74)北市宅三字第 21271 號標售案³⁸，標售公告之重點扼要整理如下：

(一) 標售臺北市新隆里更新社區愛國東路 100 號、102 號辦公大樓

³⁶ 73 年 11 月 27 日「評議新隆里辦公大樓及龍華三村國宅服務設施標售預估底價會議紀錄」所附「臺北市國民住宅附設店鋪、商場及特定場所標售預估底價計算表」。

³⁷ 74 年 1 月 9 日國宅處簽。

³⁸ 臺北市政府國民住宅處 74 年 1 月 15 日(74)北市宅三字第 21271 號標售公告。

及其持分土地。

(二) 標售底價為 4 億 3170 萬元。

(三) 投標資格：依法有不動產權利主體資格之非營利社團或政府機關均可參加投標。

(四) 開標日期：74 年 1 月 25 日。

關於投標資格，依「臺北市政府國民住宅處標售新隆里辦公大樓（連同持分土地）投標須知」³⁹第 6 條規定，投標資格不合規定者，其所投之標單無效。關於標的物之用途，依前述投標須知第 10 條之規定，本標的物用途限以做為非營利社團或政府機關辦公室，不得做為他用。

中華民國民眾服務總社於 74 年 1 月 25 日以 4 億 3400 萬元標得大孝大樓，投標者名稱為「中華民國民眾服務總社」，代表人為蔣彥士⁴⁰。（蔣彥士自 70 年 4 月 6 日至 74 年 2 月 6 日擔任中國國民黨秘書長⁴¹）同年 2 月 4 日繳清價款，於 2 月 5 日簽訂買賣契約書⁴²。

惟中華民國民眾服務總社在 78 年 7 月 25 日予內政部之七八財 0072 號函（副本予古亭地政事務所）⁴³當中表示，中國國民黨中央委員會前以該社名義標購坐落於臺北市愛國東路 100 及 102 號辦公大樓壹棟，因中央委員會已辦妥登記，該房地理應移轉登記為該會名下。

³⁹ 臺北市政府國民住宅處標售新隆里辦公大樓（連同持分土地）投標須知。

⁴⁰ 臺北市政府國民住宅處標售新隆里辦公大樓投標單（投標者為中華民國民眾服務總社，投標日期為 74 年 1 月 23 日）。

⁴¹ 中國國民黨中央委員會黨史委員會，《中國國民黨職名錄》，頁 381。

⁴² 臺北市政府出售國民住宅附設店鋪商場及特定場所買賣契約書（新隆里更新社區辦公大樓）。

⁴³ 中華民國民眾服務總社 78 年 7 月 25 日七八財 0072 號函。

前述民眾服務總社函文如下：「主旨：本社所有之臺北市愛國東路 100 及 102 號辦公大樓壹棟共 30 戶（地上 15 層，地下 2 層）房地產權變更移轉為中國國民黨中央委員會，敬請備查。說明：一、中央委員會前以本社名義標購坐落於臺北市愛國東路 100 及 102 號辦公大樓壹棟。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為該會名下。」內政部的函復則表示：「同意備查，惟有關登記事宜請逕依地政法令辦理。」

另外，關於中華民國民眾服務總社之經費來源，民眾服務總社 96 年 8 月 15 日回復內政部函文指出，該社業務為擬定工作計畫交各地方民眾服務社執行，一向未曾向社員收取會費或接受任何捐款，行政等費用均用中國國民黨辦公設施。⁴⁴96 年 6 月 13 日、100 年 10 月 28 日該社社員代表大會監事會監察報告皆指出，該社未編列預算，並表示各理監事運用個人影響力及資源，協助各級黨部推展為民服務工作。⁴⁵

參、 中華民國民眾服務總社取得大孝大樓及其坐落土地並移轉之過程

一、 大孝大樓坐落土地異動之整理

大孝大樓坐落於南海段一小段 84 地號土地，持份為 17089/87356，計 3063.48 平方公尺（合 927 坪）。⁴⁶依據地籍資料將土地歷來之異動扼要整理如下：

⁴⁴ 中華民國民眾服務總社 96 年 8 月 15 日 96 組社字第 195 號函。

⁴⁵ 中華民國民眾服務總社第七屆第一次社員代表大會(96 年 6 月 13 日)、第八屆第一次社員代表大會(100 年 10 月 28 日)監事會監察報告。

⁴⁶ 臺北市政府國民住宅處 74 年 1 月 15 日(74)北市宅三字第 21271 號公告。

登記日期	說明	備註
74年11月27日	民眾服務總社購自臺北市政府國宅處	<ul style="list-style-type: none"> 中華民國民眾服務總社於74年1月25日以4億3400萬元標得大孝大樓，同年2月4日繳清價款，於2月5日簽訂買賣契約書。
78年9月	民眾服務總社移轉予國民黨中央委員會	<ul style="list-style-type: none"> 中華民國民眾服務總社78年7月25日七八財0072號函予內政部⁴⁷：臺北市愛國東路100及102號辦公大樓房地產權變更移轉予中國國民黨中央委員會，因中央委員會前係以總社名義標購前述辦公大樓。 查無此次移轉之稅務申報資料。⁴⁸
83年6月24日	國民黨中央委員會更名為中國國民黨	
91年8月21日	國民黨售予黨營事業光華投資公司	<ul style="list-style-type: none"> 91年7月26日簽約，價金為13億元（包括建物與土地之金額）。⁴⁹
93年10月13日	光華投資公司售予瑞昇第一不動產股份有限公司	<ul style="list-style-type: none"> 93年9月23日簽約，價金為14億5千萬元（包括建物與土地之金額）。⁵⁰ 瑞昇第一不動產公司係於93

⁴⁷ 中華民國民眾服務總社78年7月25日七八財0072號函予內政部。

⁴⁸ 臺北市稅捐稽徵處中正分處107年6月11日北市稽中正乙字第10763804400號函。

⁴⁹ 中央投資股份有限公司107年5月14日(107)央投一字第10700091號函及所附買賣合約書。

⁵⁰ 同前註。

登記日期	說明	備註
		年9月21日由外資成立。
98年10月23日	瑞昇第一不動產與源堃建設股份有限公司進行法人合併	<ul style="list-style-type: none"> 源堃建設股份有限公司成立於94年1月26日。⁵¹ 所有權人現為源堃建設股份有限公司。(元大建設旗下公司)
	大孝大樓已拆除，原土地已由源堃建設興建大樓中。	

二、大孝大樓建物異動之整理

大孝大樓1至15樓共17戶，建物坪數共計5168坪(其中包括1630至1646建號，及2585建號)⁵²。依據地籍資料將建物歷來之異動扼要整理如下：

建號 / 門牌	移轉說明 / 所有權人
南海段一小段(下同)1630建號(149.15平方公尺)/愛國東路100號	<ul style="list-style-type: none"> 75年第一次登記所有權人為民眾服務總社 83年6月8日移轉予林鎧藩(林鎧藩時任中國國民黨財務委員)

⁵¹ 於經濟部商工登記公示資料查詢服務網站查得，查詢日期為107年6月14日。

⁵² 臺北市政府國民住宅處74年1月15日(74)北市宅三字第21271號標售公告。

建號 / 門牌	移轉說明 / 所有權人
	<p>會主任委員⁵³)、黃鏡峯(時任中國國民黨秘書處主任)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 83年6月8日林鎧藩更名為社團法人中國國民黨 ● 91年8月21日中國國民黨售予光華投資股份有限公司 ● 93年10月13日光華投資售予瑞昇第一不動產股份有限公司 ● 98年10月23日瑞昇第一不動產與源堃建設股份有限公司法人合併。
<ul style="list-style-type: none"> ● 1631 建號(366.31 平方公尺) / 愛國東路100號2樓 ● 1632 建號(167.53 平方公尺) / 愛國東路102號 ● 1633 建號(366.31 平方公尺) / 愛國東路102號2樓 ● 1634 建號(872.94 平方公尺) / 愛國東路100號3樓、愛國東路102號3樓 ● 1635 至 1645 建號(各皆為 879.07 平方公尺) / 愛國東路 100、102 號 4 	<ul style="list-style-type: none"> ● 75 年第一次登記所有權人為民眾服務總社 ● 83年6月8日民眾服務總社移轉予林鎧藩、黃鏡峯 ● 83年6月8日林鎧藩更名為社團法人中國國民黨 ● 91年8月21日中國國民黨售予光華投資股份有限公司 ● 93年10月13日光華投資售予瑞昇第一不動產股份有限公司 ● 98年10月23日瑞昇第一不動產與源堃建設股份有限公司法人合併。

⁵³ 中國國民黨中央委員會黨史委員會，「中國國民黨職名錄」，頁 436、440。

建號 / 門牌	移轉說明 / 所有權人
樓至 14 樓 • 1646 建號(959.65 平方公尺) / 愛國東路 100、102 號 15 樓	
2585 建號(154.08 平方公尺) / 愛國東路 100 之 1 號	<ul style="list-style-type: none"> • 96 年 5 月 9 日分割自 1630 建號，當時所有權人為瑞昇第一不動產。 • 98 年 10 月 23 日瑞昇第一不動產與源堃建設股份有限公司法人合併。

關於 83 年 6 月 8 日民眾服務總社將建物移轉予林鎧藩、黃鏡峯等 2 人，又於同日將所有權人從前述林、黃 2 人更名為中國國民黨乙事，以下說明：

1、 依中國國民黨中央委員會 83 年 3 月 3 日協議書⁵⁴，立協議書人為林鎧藩（時任財委會主委）、黃鏡峯（時任秘書處主任）、馬永駿（時任財委會副主委）、戴國瑜（時任房地產整理專案委員會總幹事）等 4 名中國國民黨籌備人。前述協議書中記載，經協議以林鎧藩、黃鏡峯代表該黨登記建物產權，俟日後該黨完成法人設立登記時再更名為「中國國民黨」所有。另依 83 年收件中正（一）字第 037570 號異動清冊⁵⁵所載，林鎧藩及黃鏡峯 2 人之移轉項目下，皆於「其他登記事項」項目註明「中國國民黨籌備處」。

2、 依臺北市古亭地政事務所 83 年收件中正（一）字第 037570

⁵⁴ 中國國民黨中央委員會 83 年 3 月 3 日協議書。

⁵⁵ 臺北市古亭地政事務所 83 年收件中正（一）字第 037570 號異動清冊。

號登記案資料所附建築改良物買賣所有權移轉契約書⁵⁶，買賣價款總金額記載為1億0169萬1100元，出賣人為中華民國民眾服務總社，承買人為中國國民黨籌備處（代表人為林鎧藩、黃鏡峯）。依83年契稅繳款書所載，契稅共繳交754萬5677元。該建物共約5168坪，亦即民眾服務總社以1坪不及2萬元之價金，移轉建物與中國國民黨籌備處。又經查教育部於82年7月1日至83年6月30日與民眾服務總社簽訂之房屋租賃契約⁵⁷，教育部以月租金153萬2760元之金額（合年租金1839萬3120元），租用大孝大樓之100號102號5、6層樓及102號1樓等（共計764.38坪）。

三、中華民國民眾服務總社及中國國民黨出租大孝大樓

經查教育部、前行政院衛生署、前行政院文化建設委員會均曾租用大孝大樓，教育部自74年8月1日迄83年6月30日向中華民國民眾服務總社、自84年7月1日迄90年12月31日向中國國民黨租用大孝大樓之100號102號5、6層樓及102號1樓等⁵⁸，共約764坪。前行政院衛生署、前行政院文化建設委員會等機關租用大孝大樓情形，本會繼續調查中。教育部歷來租賃期間及租金如下：

期間	租金	備註
74年8月1日至 77年6月30日	736萬6848元/年	大孝大樓之建築完成日期為74年10月22日 ⁵⁹ ，使用執照發

⁵⁶ 83年3月3日臺灣臺北地方法院公證處(義)83年度公字第27610號公證書所附「建築改良物買賣所有權移轉契約書」。

⁵⁷ 教育部107年6月11日臺教秘(一)字第1070077599號函及所附82年7月租賃契約。

⁵⁸ 教育部107年6月11日臺教秘(一)字第1070077599號函及所附78年7月、79年7月、80年11月、81年7月、82年7月、84年、86年7月、87年7月之房屋租賃契約書，及90年6月30日、90年10月1日補充房屋租賃契約書。

⁵⁹ 臺北市古亭區南海段一小段1630建號建築改良物登記簿。

期間	租金	備註
		照日期為 74 年 10 月 22 日 ⁶⁰ 。 亦即在大孝大樓取得使用執照前，民眾服務總社即與教育部簽訂租約。
77 年 7 月 1 日至 78 年 6 月 30 日	736 萬 6848 元/年	
78 年 7 月 1 日至 79 年 6 月 30 日	920 萬 1360 元/年	
79 年 7 月 1 日至 80 年 6 月 30 日	1839 萬 3120 元/ 年	
80 年 7 月 1 日至 81 年 6 月 30 日	1839 萬 3120 元/ 年	
81 年 7 月 1 日至 82 年 6 月 30 日	1839 萬 3120 元/ 年	
82 年 7 月 1 日至 83 年 6 月 30 日	1839 萬 3120 元/ 年	
83 年 7 月 1 日至 84 年 6 月 30 日		查無資料
84 年 7 月 1 日至 85 年 6 月 30 日	1556 萬 1864 元/ 年	
85 年 7 月 1 日至 86 年 6 月 30 日	1474 萬 6608 元/ 年	
86 年 7 月 1 日至 87 年 6 月 30 日	1402 萬 7868 元/ 年	
87 年 7 月 1 日至 90 年 6 月 30 日	1396 萬 2528 元/ 年	

⁶⁰ 臺北市政府 74 使字 1199 號使用執照存根。

期間	租金	備註
90年7月1日至 90年9月30日	349萬0632元(3 個月)	
90年10月1日至 90年12月31日	349萬0632元(3 個月)	

肆、系爭建物及其坐落土地是否為中國國民黨之不當取得財產

一、不當取得財產之概念

依黨產條例第4條第4款之規定：「四、不當取得財產：指政黨以違反政黨本質或其他悖於民主法治原則之方式，使自己或其附隨組織取得之財產。」及其立法理由：「按法治國之基本理念乃在於透過『以法而治』之形式意義法治國概念，進而遂行『價值判斷』、『法律目的』為內涵之實質意義法治國原則，以追求實質正義。根據實質法治國原則，對於政黨之規範，應以自由民主憲政秩序為根本價值。本條例旨在調查及處理政黨於威權體制下所取得之財產，爰參考監察院調查報告所列財產取得之情形，並依據實質法治國原則，斟酌現代民主法治國家政黨應有之地位與功能，定義本條例所稱應返還所取得之財產係指政黨違反政黨本質或其他民主法治原則所取得之財產，或使其附隨組織取得之財產。例如：政黨由各級政府依贈與或轉帳撥用方式以無償或不相當對價取得財產、政黨投資或經營營利事業取得財產等。」可知，倘政黨以違反民主法治之方式取得財產，依黨產條例第4條第4款應認定為政黨不當取得財產。準此，本調查報告將就系爭建物及持分土地之標售、移轉等法律行為是否合法依序評價，以判斷系爭建物及持分土地是否為中國國民黨不當取得財產。

二、系爭建物及其持分土地標售過程及以整棟標售方式標售是否合

法：

(一)按國民住宅條例第7條規定：「政府興建社區性國民住宅，得由政府編列預算配合規劃興建必要之公共設施。並得視實際需要，興建商業、服務設施及其他建築物。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，其盈餘價款抵充國民住宅社區之公共設施費用或撥充國民住宅基金。」、國民住宅條例施行細則第2章：「…本條例第七條第一項所稱服務設施，係指郵政、電信、電力、自來水、瓦斯、加油、治安、消防、保健衛生及管理站、幼稚園、托兒所、社區活動中心、大眾運輸系統暨其他經內政部核定之設施。前項服務設施為公用事業設施者，得由國民住宅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。…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，留供國民住宅主管機關或其他有關機關使用者外，得由國民住宅主管機關連同土地標售或標租…」等規定可知，國民住宅社區內興建之商業、服務設施及其他建築物係配合社區內需要興建，故應先留供社區活動中心、治安等服務設施使用，若有剩餘再將其標售或標租，並將其盈餘價款抵充社區公共設施費用或撥充國民住宅基金。

(二)本件大孝大樓於公開標售前已有臺北市政府警察局表示欲申購作為勤務中心、臺北市政府環境保護局表示有意申購作為辦公廳舍使用、古亭區公所表示有意申購部分樓層充作區民活動中心使用；除前開應優先使用之服務設施外，尚有更新區內之拆遷單位海南同鄉會、傷殘服務中心、陸軍辦公用品供應中心、黃河雜誌社等優先承購單位。然查本件招標前臺北市政府國宅處已有預設出售對象，且為達成該出售對象欲整棟價購之目的，而為其突破

法令規定並協調優先承購單位改購其他房屋，此查臺北市政府國宅處 73 年 7 月 24 日簽文可稽。

(三)至該預設出售對象為何，則可從上開簽文稱：「茲有某單位表示希望整棟價購使用，如能實現，對該大樓之使用管理將是最理想之出售對象，但因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等改購其他房屋。...擬建議內政部同意由單一單位按投標底價統一價購使用(并另以鈞長私函向吳部長說明)同時協調各具有優先承購之單位改購其他房屋…」及臺北市政府國宅處正工程司楊勝雄於 73 年 7 月 21 日便簽稱：「本辦公大樓出售對象除原地拆遷單位或團體外，其大部分面積曾奉處長指示，中央黨部有意全部價購……」與 78 年 7 月 25 日中華民國民眾服務總社致內政部函稱：「中央委員會前以本社名義標購坐落於臺北市愛國東路 100 及 102 號辦公大樓壹幢。」等文件可知，該單位為中國國民黨中央委員會。

(四)再查本件之標售，雖以公開招標方式辦理，惟臺北市政府係以於公開標售前已決定得標對象為中國國民黨中央委員會，且並將投標資格限制為政府機關或非營利社團；衡諸民國 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，而大孝大樓最終以底價整棟出售予中國國民黨中央委員會。

(五)準此，此次公開標售程序已喪失其公平性而僅為臺北市政府國宅處為使中國國民黨取得大孝大樓所為之「突破法令規定」之手段。又本次標售除消極未優先保留大孝大樓辦公空間予臺北市政府警察局、古亭區公所區民活動中心等服務設施外，亦積極使其他

有優先承購權單位主動放棄本次標售並以非營利社團之投標條件避免其他具資力購買之私法人或自然人參與投標，顯已失公開標售程序之公平性及目的，使標售徒具形式。

(六)嗣後，中國國民黨借民眾服務總社名義投標而以 4 億 3400 萬元，接近標售底價 4 億 3170 萬元之價格整棟標得大孝大樓，該大樓因整棟標售予民眾服務總社（實為中國國民黨借名得標）而無從發揮其配合國民住宅社區需要之功能，亦未達以其盈餘挹注社區公共設施費用或撥充國民住宅基金之功能，而與國民住宅條例第 7 條、國民住宅條例施行細則第 2 章之規定有違。

(七)揆諸上開說明可知，中國國民黨以其執政優勢政黨地位，以私函方式等，透過臺北市政府國宅處協調原具有優先購買地位之單位，放棄本次標售，且未優先保留大孝大樓辦公空間予臺北市政府警察局、古亭區公所區民活動中心等服務設施，又藉由非營利社團之投標資格限制排除其他可能競爭對象將大孝大樓以整棟標售方式標售予民眾服務總社；此顯與行為時國民住宅條例第 7 條、國民住宅條例施行細則第 2 章之規定有違，足徵民眾服務總社（實為中國國民黨）於 74 年 11 月 27 日標購大孝大樓違反政黨本質及民主法治方式，而與法未合。

三、中國國民黨以民眾服務總社名義借名投標價購取得系爭建物及其持分土地，並於嗣後更改登記名義人行為是否合法：

(一)法律行為規避法律規定承購國宅法定要件效果為何，最高法院 82 年臺上字第 1691 號判決意旨見解如下：「國民住宅條例第七條第三項授權訂定之國民住宅出售、出租及商業服務設施暨其他建築

物標售標租辦法第四條第一項之規定，上訴人即無承購系爭國宅之資格。故縱認上訴人主張其與被上訴人之間有信託等關係存在，其目的顯在規避法律規定承購國宅之法定要件，屬脫法行為，難認合法有效，應不受法律之保護。」

(二)復依臺北市政府國民住宅標售興隆里辦公大樓(連同持分土地)投標須知，投標資格限「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府機關。」若其投標資格不符規定，依前開投標須知第6條第3項第5款規定，該標單無效。

(三)查本件中國國民黨中央委員會於74年民眾服務總社標購系爭建物及持分土地時尚未為社團法人登記，並不符前開標售公告與投標須知之「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」資格限制。

(四)再查，民眾服務總社78年7月25日發函內政部，稱：「中央委員會前以本社名義標購坐落於臺北市愛國東路100及102號辦公大樓壹幢。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為該會名下。」，並同時副知古亭地政事務所。可知中國國民黨中央委員會前以該社名義標購系爭建物及持分土地。惟中國國民黨中央委員會於標購系爭建物及持分土地當時不具投標資格，以民眾服務總社名義投標，顯在規避法律規定承購國宅之法定要件，依前開最高法院見解屬脫法行為。

(五)又查，前開函文受文者內政部明知中國國民黨中央委員會不符投標資格，假借民眾服務總社名義標購大孝大樓，規避投標須知之投標資格限制，竟未追究該次標售標單無效之效果，而依其所請

同意備查，僅稱登記事宜逕依地政法令辦理，此查內政部 78 年台(78)內社字 729436 號函復民眾服務總社函可稽。

(六)未查，大孝大樓建物部分為符合地政法令移轉予中國國民黨另於民國 83 年由民眾服務總社以房屋買賣名義移轉予中國國民黨籌備處，經公證並由中國國民黨籌備處納畢契稅共計 754 萬 5677 元後辦畢移轉登記。

(七)綜上所述，中國國民黨借民眾服務總社之名投標並標購取得大孝大樓，實係脫法行為而已違反彼時投標須知第 6 條第 3 項第 5 款規定，依據投標須知而為無效投標；豈料，時臺北市政府國宅處、內政部未依法處置，甚且任由中國國民黨完成所有人變更登記，而與法有違。

伍、倘系爭建物及其持分土地為中國國民黨之不當取得財產，應追徵之價額為何

- 一、按本條例第 6 條第 3 項規定：「第一項規定之財產，如已移轉他人而無法返還時，應就政黨、附隨組織、其受託管理人或無正當理由以無償或顯不相當對價，自政黨、附隨組織或其受託管理人取得或轉得之人之其他財產追徵其價額」，故政黨不當取得之財產如已移轉他人而無法返還予國家時，應就該政黨之其他財產追徵其價額；復按本條例施行細則第 3 條第 3 項規定：「第六條第三項所稱追徵其價額，指移轉時之價格」是以，追徵價額之計算應以「移轉時」之價格為準。
- 二、經查，中國國民黨取得大孝大樓後，於 91 年 8 月 21 日將其以 13 億元出售予該黨黨營事業光華投資股份有限公司，該公司於 93

年10月13日再將大孝大樓以售14億5千萬元售予瑞昇第一不動產股份有限公司；瑞昇第一不動產股份有限公司嗣後與元堃建設股份有限公司合併後拆除大孝大樓。是系爭土地及原地上建物已移轉第三人、原地上建物經拆除而無法返還國家，依黨產條例第6條規定應予以追徵其價額。

三、準此，倘大孝大樓為中國國民黨違反政黨本質或其他悖於民主法治原則不當取得財產，則因中國國民黨91年8月21日將其以13億元出售予該黨黨營事業光華投資股份有限公司；扣除取得之價金4億3,400萬元及移轉房屋予中國國民黨籌備處之契稅754萬5,677元，以及中國國民黨移轉房地予光華投資股份有限公司之土地增值稅7569萬5,608元後，應就系爭土地之財產變型後價金追徵7億8,275萬8,715元。

四、綜上，倘因系爭土地及原地上建物為中國國民黨不當取得財產且已移轉於他人而無法返還時，依據黨產條例第6條第3項規定，應就中國國民黨其他財追徵系爭土地及原地上建物財產變形之替代物或價值，房地價值合計共7億8,275萬8,715元。

陸、爭點：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東路100號、102號大樓（大孝大樓）及其坐落土地是否為政黨及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？

一、臺北市中正區愛國東路100號、102號大樓（大孝大樓）及其坐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民主法治原則之方式所取得之「不當取得財產」？

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？其價額應如何計算？

勘誤表

頁碼	原文	修正內容
4.	依照臺北市政府國民住宅處 74 年 1 月 15 日(74)北市宅三字第 21271 號標售公告，大孝大樓 1 至 15 樓共 17 戶， 建物坪數共計 5321.0069 坪 ，其持份土地為南海段一小段 84 地號，持有比例為 17089/87356，共計 926.7040 坪。	依照臺北市政府國民住宅處 74 年 1 月 15 日(74)北市宅三字第 21271 號標售公告，大孝大樓 1 至 15 樓共 17 戶， 建物坪數共計 17087.31 平方公尺(約 5,168 坪) ，其持份土地為南海段一小段 84 地號，持有比例為 17089/87356，共計 3063.48 平方公尺(約 927 坪)。
6.	說明：上述各單位需求坪數統計共 4785 坪。依臺北市政府國民住宅處 74 年 1 月 15 日標售公告，大孝大樓 1 至 15 樓共 17 戶，建物坪數共計 5321.0069 坪 。	說明：上述各單位需求坪數統計共 4785 坪。依臺北市政府國民住宅處 74 年 1 月 15 日標售公告，大孝大樓 1 至 15 樓共 17 戶，建物坪數共計約 5168 坪 。
14.	大孝大樓坐落於南海段一小段 84 地號土地，持份為 17089/87356，計 3063.48 平方公尺(合 926.7040 坪)。依據地籍資料將土地歷來之異動扼要整理如下：	大孝大樓坐落於南海段一小段 84 地號土地，持份為 17089/87356，計 3063.48 平方公尺(合 927 坪)。依據地籍資料將土地歷來之異動扼要整理如下：
16.	大孝大樓 1 至 15 樓共 17 戶，建物坪數共計 5321.0069 坪 (其中包括 1630 至 1646 建號，及 2585 建號)。	大孝大樓 1 至 15 樓共 17 戶，建物坪數共計 5168 坪 (其中包括 1630 至 1646 建號，及 2585 建號)。
19.	該建物共約 5320 坪 ，亦即民眾服務總社以 1 坪不及 2 萬元之價金，移轉建物與中國國民黨籌備處。又經查教育部於 82 年 7 月 1 日至 83 年 6 月 30 日與民眾服務總社簽訂之房屋租賃契約，教育部以月租金 153 萬 2760 元之金額	該建物共約 5168 坪 ，亦即民眾服務總社以 1 坪不及 2 萬元之價金，移轉建物與中國國民黨籌備處。又經查教育部於 82 年 7 月 1 日至 83 年 6 月 30 日與民眾服務總社簽訂之房屋租賃契約，教育部以月租金 153 萬 2760 元之金額

	(合年租金 1839 萬 3120 元)，租用大孝大樓之 100 號 102 號 5、6 層樓及 102 號 1 樓等 (共計 764.38 坪)。	(合年租金 1839 萬 3120 元)，租用大孝大樓之 100 號 102 號 5、6 層樓及 102 號 1 樓等 (共計 764.38 坪)。
22.	本件大孝大樓於公開標售前已有臺北市政府警察局表示欲申購作為勤務中心、臺北市政府環境保護局表示有意申購作為辦公廳舍使用、古亭區公所表示有意申購部分樓層充作區民活動中心使用，另有臺北市銀行欲申購作分行使用；	本件大孝大樓於公開標售前已有臺北市政府警察局表示欲申購作為勤務中心、臺北市政府環境保護局表示有意申購作為辦公廳舍使用、古亭區公所表示有意申購部分樓層充作區民活動中心使用；