

黨產調查—政黨土地取得及處分統計

壹、前言

為瞭解政黨持有財產之情形，本會自成立以來賡續調查。而政黨財產中，土地尤受關注，如有買賣交易發生，往往為社會關注之焦點。是以，政黨取得及處分土地有深入調查之必要，希能協助社會大眾一窺黨產之真實。

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)，適用者共計 10 個政黨¹，且依規定須向本會申報現有及已變動財產。目前共 4 個政黨向本會申報財產：中國青年黨、中國民主社會黨、社團法人民主進步黨(下稱民主進步黨)及社團法人中國國民黨(下稱中國國民黨)，其中中國青年黨未持有不動產，後三者名下皆有土地²。至於其餘 6 個政黨雖未依規定申報，但查名下未有不動產之紀錄。爰此，本文擬就上述持有土地之政黨取得及處分土地進行調查。

貳、政黨現有土地

經查已完成法人登記之合法政黨名下持有不動產者，至民國(下同)107 年 1 月止計有：中國民主社會黨、民主進步黨及中國國民黨等 3 個政黨，以下說明其現有土地之情形。

一、中國民主社會黨

105 年 11 月 3 日中國民主社會黨向本會申報財產，資料顯示其現有土地計有 5 筆，面積共 79.86 平方公尺³。進一步查對地籍資料，1 筆來自於私人贈與，另 4 筆土地係向私人買入。綜上，該黨持有土地皆來自於私人。

¹ 依黨產條例第 4 條第 1 款規定，凡在 76 年 7 月 15 日前成立，並依動員戡亂時期人民團體法規定備案的政黨，皆屬本法適用的對象。本會函詢內政部民政司，黨產條例所指稱的政黨包括：中國國民黨、中國青年黨、中國民主社會黨、中國新社會黨、中國中和黨、民主進步黨、青年中國黨、中國民主青年黨、民主行動黨、中國中青黨，共計 10 個政黨。

² 參本會 107.1.23「政黨向本會申報不動產說明新聞稿」：<https://www.cipas.gov.tw/presses/147>。文中中國民主社會黨面積，經查應為 79.86 平方公尺，併予說明。

³ 詳參本會官方網站：<https://www.cipas.gov.tw/declarations/5>。

二、民主進步黨

民主進步黨於106年7月24日申報其現有及已變動財產，資料顯示現其名下之土地計31筆，面積1,494.51平方公尺，另已變動財產計有4筆土地⁴。經查地籍登記資料，其名下現有及曾有土地主要係向私人買入，另有4筆為私人贈與。要言之，民主進步黨持有土地均來自於私人。

三、中國國民黨

106年8月9日中國國民黨向本會申報現有財產，資料顯示其名下土地計147筆，面積41,235平方公尺，已變動財產共申報2,652筆土地⁵。經查土地登記資料，發現約5成土地原屬公有財產，此乃上開二黨所無之情形。

四、小結

綜上所述，中國國民黨持有土地面積是他黨之數十倍，且約近5成來自於公產。究竟中國國民黨為何能有如此多土地？如何取得？又有多少土地曾經持有但已被處分，且土地流向為何？基此，本會就中國國民黨(曾經)持有土地進行深入調查，統計其取得及處分土地情形。

參、統計範圍說明

一、標的範圍

(一) 計入統計者

承上述，根據中國國民黨106年8月9日申報財產資料，現有土地面積為41,235平方公尺。惟經比對其83年法人登記資料，當時申報土地面積為462,598.25平方公尺，足見大多土地已移轉第三人。僅以現有財產循線調查，恐有不足。為盡可能呈現中國國民黨土地持有之情形，故本文將以法人登記資料之申報土地資料為基礎進行調查。調查過程中，發現中國國民黨曾經取得土地所有權，但法人登記前已移轉他人或漏未申報者將一併計算。而中國國民黨為法人登記後，仍有繼續購入土地之情形，故參考

⁴ 詳參本會官方網站：<https://www.cipas.gov.tw/declarations/10>。

⁵ 詳參本會官方網站：<https://www.cipas.gov.tw/declarations/11>。

其現有財產納入統計。

監察院 90 年 4 月 2 日調查報告指出，中國國民黨於 46 年至 50 年間以轉帳撥用等方式陸續取得國有特種房屋(即日產)，於 46 年至 61 年間及 76 年，以買賣方式移轉第三人。為完整呈現取得與土地之歷史脈絡，亦納入此部分。

此外，根據地籍登記等資料，中國國民黨曾經持有之土地，原取得名義可能為民眾服務社或各黨營事業公司，其登記為土地所有權人後，再以「更名」、「更正」或「買賣」登記原因，轉由該黨取得土地所有權。因此，土地權利移轉過程有上揭情形者，下列調查統計有關取得方式之部分，係以該團體或公司之取得方式為準進行統計。

(二) 未計入統計者

須補充說明者，本次統計僅含中國國民黨曾經取得產權之土地。如未曾取得土地所有權但黨有建物持續占或租用者，不在此列，例如花蓮縣黨部⁶(花蓮縣有地)、中國國民黨智庫「財團法人國家政策研究基金會」(國有地，管理機關原為警備總司令部，後變更為財政部國有財產署)、臺東縣蘭嶼鄉民眾服務社(國有地，管理機關為原住民族委員會，屬原住民保留地)、連江縣北竿鄉黨部(多為北竿鄉有地、部分為無主地⁷)。

再者，除政黨以外，依黨產條例認定之附隨組織亦須向本會申報財產，目前計有 8 個附隨組織⁸。惟本文聚焦於政黨本身持有土地，若附隨組織取得土地且依地籍資料未曾移轉予政黨者，暫不納本文統計。

二、時間範圍

(一) 取得及處分土地統計時點

依據黨產條例第 5 條第 1 項：「政黨、附隨組織自中華民國三十四年八月十五日起取得，或其自中華民國三十四年八月十五日起交付、移轉或登

⁶ 本案土地使用情形，請參本會「政黨不動產查詢系統」網站：【國民黨花蓮縣黨部】僭居機關久占公產、變更土地分區改租，<https://cipas-pad.nat.gov.tw/picks/28>。

⁷ 連江縣北竿鄉黨部使(占)用基地其中 2 筆屬無主土地，中國國民黨於 106 年提出時效取得該等無主土地所有權之申請，財政部國有財產署已就其申請表示異議，惟其申請仍進行中。

⁸ 經本會依黨產條例認定之附隨組織：中央投資股份有限公司、欣欲台股份有限公司、財團法人民族基金會、財團法人民權基金會、財團法人國家發展基金會、中華民國婦女聯合會、社團法人中國青年救國團、中影股份有限公司。

記於受託管理人，並於本條例公布日時尚存在之現有財產，除黨費、政治獻金、競選經費之捐贈、競選費用補助金及其孳息外，推定為不當取得之財產。」據此，本文將以 34 年 8 月 15 日為始點，統計中國國民黨取得及處分土地之情形。

又黨產條例於 105 年 8 月 10 日公布施行，中國國民黨並於 106 年 8 月 9 日向本會申報財產，爰以申報日為計算其處分土地之終點。亦即，此後如中國國民黨處分土地將不計入移轉紀錄⁹。

(二) 調查截止時間

承上述，本文係以中國國民黨 83 年法人登記申報土地資料為中心，惟調查過程中，發現為數不少其曾經取得但於 83 年前已移轉他人之土地。因此，以 108 年 8 月 31 日為本統計調查截止日¹⁰。

肆、分類統計

首先，中國國民黨取得土地有來自政府機關或私人，故依其來源分別統計取得土地面積，並以此為基礎進一步分析取得之登記原因，如買賣、贈與等。其中來自公有之土地，調查後發現取得原因繁多，甚至同為買賣者亦有再分標售、讓售等不同方式。因此，自公有取得者，將依調查所得資料，深入分析取得原因與方式。取得土地後，中國國民黨並非全部留為己用，實則大部分已不在其名下。為瞭解其如何處分土地，爰再以移轉方式及流向分類統計。

隨時代推移，行為背後之時點代表不同意義。是以，除取得及處分方式以外，行為之時點亦有探究之必要，故另以 10 年為一期，分別統計中國國民黨取得及處分土地之面積。

綜上，以下將就調查所得資料，探究中國國民黨取得及處分土地情形，並依其行為時間再為分析。

⁹ 中國國民黨申報財產後，部分持有房地經查封拍賣，例如台北市信義區 1 處、台南市 1 處(黨部)、屏東縣 3 處(黨部及 2 處房地)。

¹⁰ 調查截止日後，仍持續發現中國國民黨曾經取得之土地。

一、取得土地來源

依中國國民黨取得前該等土地原所有權歸屬情形，將取得來源區分為公有(含國、省、地方自治團體、國營事業、農田水利會、第一次登記)、私有(自然人、私法人及農會)。

經統計中國國民黨取得土地之來源，近 7 成原為公有土地，3 成自私人購得，詳如下表：

取得來源	取得面積(m ²)	比例
公有	866,328.80	69.64%
私有	377,672.79	30.36%
總計	1,244,001.59	100.00%

二、取得土地之登記原因及方式

(一)取得土地之登記原因

中國國民黨取得土地所有權之原因繁多，依地籍資料登載之「登記原因」分項統計如下：

登記原因	取得面積(m ²)	比例
第一次登記 ¹¹	1,913.86	0.15%
轉帳 ¹²	743,444.32	59.76%
贈與	32,375.82	2.60%
繼承 ¹³	230.03	0.02%
買賣 ¹⁴	466,037.56	37.46%
總計	1,244,001.59	100.00%

¹¹ 包含登記原因顯示為「總登記」者。

¹² 包含登記原因顯示為「轉帳」、「接收轉帳」、「奉准轉帳」、「撥交」、「移交接收」、「接管」、「轉帳所有權移轉」。

¹³ 繼承土地來自於私人，詳參後述。

¹⁴ 包含登記原因顯示為「出售」、「承購」等。

(二) 各取得來源之土地登記原因

以下分別就不同取得來源，進一步分析土地登記原因。

1. 自公有取得土地

原屬公有土地者，根據地籍登記資料，中國國民黨主要以轉帳原因取得土地所有權，占取得公有地總面積 85%；次者為買賣取得，約占 11%；政府無償贈與者約為 3%；另有極少部分為第一次登記¹⁵，詳如下表：

登記原因	取得面積(m ²)	比例
第一次登記	1,913.86	0.22%
轉帳	743,444.32	85.82%
買賣	95,066.19	10.97%
贈與	25,904.43	2.99%
總計	866,328.80	100.00%

土地所有權第一次登記，係直接登記為土地所有權人，非繼受他人所有之土地。以此原因取得土地計有 4 處：連江縣南竿鄉介壽段 323 地號¹⁶(即連江縣黨部所在地)、同縣莒光鄉大坪段 70 地號以及青帆段 585 地號、桃園市大溪區武嶺段 875 地號土地(重測前為大溪段上街小段 130 地號)。有關前述桃園市大溪區武嶺段 875 地號土地，「三民主義青年團新竹分團大溪區隊」於 36 年 6 月 16 日登記為該土地之所有權人，73 年 7 月 24 日「中國國民黨台灣省委員會」再以「黨團合併」

¹⁵ 土地所有權第一次登記，屬土地登記中總登記之一種。而總登記，係指土地或建物之初次登記，依實施時間與類型可分為：土地總登記、土地所有權第一次登記、建物所有權第一次登記。

土地總登記，依據土地法第 38 條第 2 項：「土地總登記，謂於一定期間內就直轄市或縣（市）土地之全部為土地登記。」其目的在建立地籍管理制度之基礎，以利土地政策之推行，並達成不動產交易安全。土地總登記後，因地籍管理必須編號登記時，須依照總登記程序辦理土地第一次登記。簡言之，一筆土地須完成總登記程序，始存在於地籍管理制度中。

台澎地區之土地總登記自民國 35 年開始辦理，金門及馬祖地區因政治情勢及地理位置，分別至 42、65 年才開始辦理土地總登記。

參考資料：楊松齡，2017，「實用土地法精義」，頁 181；溫豐文，2011，「土地法」，頁 168。徐鳳儀(引用金門縣志)，2004，「金門地區公有土地申請歸還問題之研究-以金門馬祖東沙南沙地區安全及輔導條例為中心」，頁 22；「連江縣志」，資料來源：<http://gov.matsu.idv.tw/lienchiang/event.html>。

¹⁶ 本案土地取得歷程，請參本會「政黨不動產查詢系統」網站：【國民黨連江縣黨部】以總登記方式取得土地，<https://cipas-pad.nat.gov.tw/picks/29>。

原因取得土地所有權。74年1月26日土地重測後，人工土地登記簿(新簿)直接登載中國國民黨中央委員會以總登記原因取得所有權¹⁷。

轉帳，89年監察院調查報告稱為「轉帳撥用」，係中國國民黨以帳面處理未支付對價的方式，將原由中華民國接收之日產(後改稱國有特種房地)無償移轉予該黨所有¹⁸。亦即，日產本應為國產，但卻以轉帳方式無償變成黨產。

贈與及買賣，係政府機關將公產無償或有償移轉予中國國民黨，為瞭解原因、處理過程及相關規定，本會自成立以來陸續函請相關機關提供檔案說明。

據資料顯示，登記原因為「買賣」者，政府出售土地方式繁多，而無償贈與土地之方式較為單一。因此，依機關提供資料，將以買賣方式取得者進一步分為讓售、標售、國民住宅及待查證共4類。其中，以讓售取得為多數(68%)，詳如下表所示：

買賣方式	取得面積(m ²)	比例
讓售	65,084.58	68.46%
標售	8,077.10	8.50%
國民住宅	3,563.29	3.75%
待查證	18,341.22	19.29%
總計	95,066.19	100.00%

(1) 讓售

讓售，係符合特定資格者得直接購買土地，無須與他人競購。易言之，土地直接出賣予特定人，如土地直接使用人、承租人或為公共福利事業之財團法人¹⁹。

據調查資料，中國國民黨讓售取得土地中，逾7成為占、借、租用土地後取得申購資格，詳參下表：

¹⁷ 參桃園市大溪地政事務所107年9月19日溪地登字第1070013473號函。

¹⁸ 本會106.3.24「『社團法人中國國民黨以轉帳撥用等方式取得國有房屋及其基地並已移轉他人之追徵案』調查報告」，頁2，詳參本會官方網站：<https://www.cipas.gov.tw/gazettes/40>。

¹⁹ 參國有財產法(70.1.12修正施行)第42、49條及其施行細則(70.9.14修正施行)第50條至54條；台灣省省有財產管理規則(74.4.20修正施行)第38、45、74條。

讓售原因	取得面積(m ²)	比例
占借租後買	50,693.67	77.89%
直接購買	13,491.61	20.73%
畸零地	899.30	1.38%
總計	65,084.58	100.00%

① 「占借租後買」

占借租後買，指先占用或無償借用公有地，嗣後申請承租，抑或繳付使用補償金後直接購買。按國有財產法(58 年 1 月 27 日公布施行，下稱國產法)第 42 條第 1 項規定，原有租賃期限屆滿未逾六個月、財政部國有財產局成立前已實際使用且其使用之始為善意並無過失者，得申請租用國有非公用土地，進而得以依同法第 49 條讓售。嗣後相關條文曾經修正，但先善意使用國有地而得申請租、購之意旨未曾變更，相關公產管理法規均如此規定。

38 年中國國民黨隨中央政府撤退來台後，陸續占用公有房地，且使用期間，公產管理機關間有表明其為實際使用土地者，應繳付對價，惟未獲回應。此等長期占用公有地，並以之為申請租購之理由，實難謂屬善意。另一方面，根據機關檔案，部分土地中國國民黨原有「借用」，但借約期滿未續約仍繼續使用，或是長期無償借用，至申請購買時提出文件，表示自己於法定時點前已開始使用，而得依法申租及讓售。如此情狀，似與上揭國產法租售公有土地予私人之意旨有別。例如，舊中央黨部案²⁰。

除此之外，另有原使用一處公有地，嗣後搬至他處公有地，但竟要求機關視為延續使用而允許其讓售者，如台南市第一區黨部(新營區民治路 34 號)。曾經搬遷辦公處所亦順利讓售取得土地者，計有屏東縣黨部、南投縣鹿谷鄉民眾服務社、雲林縣元長鄉民眾服務社、花蓮縣光復鄉民眾服務社。

²⁰ 本案土地取得歷程，詳參本會 107.5.4 「臺北市中正區中正段三小段 104 地號土地及原地上建物是否為社團法人中國國民黨不當取得財產」調查報告，<https://www.cipas.gov.tw/gazettes/175>；107.7.24 「黨產處字第 107004 號處分書」，<https://www.cipas.gov.tw/gazettes/194>。

更甚者，亦有機關明示不符法定條件，但中國國民黨仍獲准讓售取得土地之個案，例如台北市中正區厚生大樓²¹、彰化縣竹塘鄉民眾服務社、雲林縣東勢鄉民眾服務社、花蓮縣瑞穗鄉民眾服務社。

②直接購買

直接購買，是申購前無使用土地事實，或中國國民黨為讓售購得土地，但未能說明事前是否有占有使用事實。無使用事實得直接申購土地者，主要依據為台灣省省有財產管理規則第46條²²，例如基隆市仁愛區仁愛新村眷舍部分空地、澎湖縣七美鄉農漁民青年服務中心兼民眾服務社土地。

部分搬遷黨部或民眾服務社擬申購土地時也有引用該規定之案例，例如屏東縣黨部²³。另有土地屬市地重劃抵費地而順利讓售取得者，例如台中市黨部²⁴、基隆市暖暖區民眾服務社。

③畸零地

畸零地，係指建築面積畸零狹小不合規定之土地²⁵，各縣市有不同認定標準。中國國民黨申購畸零地多於取得建物主要坐落基地後，俟取得該地方政府核發之證明書，再向各該畸零地之土地管理機關申請購買。

(2) 標售

標售，係以公告方式出售土地，任何有意願購買者皆得參與投

²¹ 本案土地取得歷程，請參本會「政黨不動產查詢系統」網站：【厚生大樓】(國民黨產業黨部舊址)沒資格買、照樣買到，<https://cipas-pad.nat.gov.tw/picks/9>。

²² 台灣省省有財產管理規則第46條(64.11.13修正施行)：「非公用不動產，為社會、文化、教育、慈善、救濟團體舉辦公共福利事業或慈善救濟事業所必須且以依法設立財團法人者，得申請讓售，但應先備具事業計畫，指名價款來源報由主管機關核轉本府核定，並徵得審計機關同意後辦理。」

²³ 本案土地取得歷程，請參本會「政黨不動產查詢系統」網站：【國民黨屏東縣黨部】想搬家，就可以買縣有地，<https://cipas-pad.nat.gov.tw/picks/27>。

²⁴ 台中市黨部原購地者為台灣省民眾服務社台中市支社，前已敘明納入統計標的。本案土地取得歷程，請參本會「政黨不動產查詢系統」網站：【國民黨台中市黨部】市有機關用地讓售民眾服務社，<https://cipas-pad.nat.gov.tw/picks/27>。

²⁵ 參建築法第44條。

標，不限定資格，以出價最高者得標。換言之，社會大眾均得公開投標取得土地。

經調查，中國國民黨公開標售方式購入土地中，近 5 成早已有使用事實，詳如下表：

標售原因	取得面積(m ²)	比例
占借租後買	3,618.34	44.80%
其他	4,458.76	55.20%
總計	8,077.10	100%

①「占借租後買」

根據機關提供資料，部分標售土地中國國民黨早有占用情形，為免讓售方式有適法性問題，故以標售方式進行，例如台北市中正區崇聖大樓²⁶、嘉義縣東石鄉民眾服務社²⁷、嘉義縣大林鎮民眾服務社。從而，儘管形式上不限定資格公開標售，但實則地上已有中國國民黨黨有建物，中國國民黨或其黨營事業往往是唯一投標者。

②其他

標售取得土地再行建築者，例如新竹縣黨部，係區段徵收後之抵價地，國民黨參與投標並以底價之金額得標²⁸。

(3) 國民住宅

中國國民黨申購之國民住宅，計有：台北市中正區大孝大樓、台北市松山區寶清段國宅、台南市東區崇誨國宅。其中大孝大樓，係中國國民黨借中華民國民眾服務總社之名義標購取得²⁹。

²⁶ 本案土地取得歷程，請參本會「政黨不動產查詢系統」網站：【崇聖大樓】(國民黨台北市黨部舊址)借地不還、先占後租、租後申購，<https://cipas-pad.nat.gov.tw/picks/10>。

²⁷ 本案土地取得歷程，請參本會「政黨不動產查詢系統」網站：【嘉義縣東石鄉民眾服務社】免費租地後申購，<https://cipas-pad.nat.gov.tw/picks/34>。

²⁸ 本案土地取得歷程，請參本會「政黨不動產查詢系統」網站：【國民黨新竹縣黨部】以平底價標購縣治特區用地，<https://cipas-pad.nat.gov.tw/picks/21>。

²⁹ 本案土地取得歷程，詳參本會 107.6.26「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案」調查報告，

(4) 待查證

本項係經本會函詢出售原公有土地之機關，但至今尚未回覆提供完整資料，以致未確認買賣方式之個案。

2. 自私有取得土地

土地原為私人所有者，中國國民黨主要以「買賣」原因取得土地，少部分為私人無償贈與及繼承，面積詳如下表：

登記原因	取得面積(m ²)	比例
買賣	370,971.37	98.23%
贈與	6,471.39	1.71%
繼承	230.03	0.06%
總計	377,672.79	100.00%

(1) 買賣

中國國民黨主要透過買賣原因取得私有土地所有權，其中較大面積者如台北市文山區國家發展研究院前中興山莊院區(下稱國發院)³⁰(近 8 萬平方公尺)、台中市北區錦村段台灣省黨部土地(近 5 萬平方公尺³¹)，以及供黨營瓦斯事業使用之土地(約 16 萬平方公尺)。

查中國國民黨買入部分私有土地前，亦有先占借、後買賣之情形，例如台南市西港區民眾服務社，係長期占用農會土地後再以黨營事業啟聖投資股份有限公司名義購買³²。

<https://www.cipas.gov.tw/gazettes/184>；108.5.14「黨產處字第 108002 號處分書」
<https://www.cipas.gov.tw/gazettes/253>。

³⁰ 本案土地取得歷程，請參本會 106.5.19「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」、106.8.24「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，<https://www.cipas.gov.tw/investigations/1>。另查該院於 106 年更名為「革命實踐研究院」。

³¹ 同區域中，中國國民黨另買入約 4,500 平方公尺公有地。

³² 本案土地取得歷程，請參本會「政黨不動產查詢系統」網站：【台南市西港區民眾服務社】久占農會地、民服社申購、黨營事業出面買下，<https://cipas-pad.nat.gov.tw/picks/37>。

(2) 贈與

中國國民黨接受私人贈與取得土地計 6,471.39 平方公尺，其中 4,123 平方公尺來自於臺東縣農會。

惟前揭臺東縣農會贈與土地亦有先占用之情況，後該農會表示為減輕自身稅務負擔，所以將土地贈與現使用人臺東市民眾服務社³³，目前為臺東縣黨部³⁴。

(3) 繼承

按財產繼承效力僅發生於自然人間，中國國民黨於 71 年 6 月 24 日「繼承」臺東縣卑南鄉梅園段 581 地號土地³⁵，然該黨非自然人，為何得以繼承土地實有疑義。就此，臺東縣臺東地政事務所表示，相關登記案卷逾 15 年法定年限業已銷毀，無法查明原因。內政部 75 年 1 月 29 日訂定發布「登記原因標準用語」，該登記原因是否有誤，亦因登記文件已銷毀無法查證³⁶。

三、處分土地

(一) 現有與已處分土地

根據本會調查，中國國民黨現有土地計有 41,257.20 平方公尺³⁷。惟依上述調查結果，可知其曾經持有土地中，逾 9 成已處分移轉他人，面積詳如下表所示：

土地流向	面積(m ²)	比例
現有 (未移轉他人)	41,257.20	3.32%
已移轉他人	1,202,744.39	96.68%
總計	1,244,001.59	100.00%

³³ 雖謂贈與現使用人臺東市民眾服務社，但土地登記名義人為「中國國民黨台灣省委員會」。

³⁴ 本案土地取得歷程，請參本會「政黨不動產查詢系統」網站：【國民黨台東縣黨部】農會土地免費奉上，<https://cipas-pad.nat.gov.tw/picks/18>。

³⁵ 據該土地之人工土地登記簿(新簿)，當時中國國民黨取得土地之名義為「中國國民黨(管理者：中國國民黨國軍退除役人員黨部直屬 23 區黨部第二區分部)」。

³⁶ 臺東縣臺東地政事務所 108 年 8 月 30 日東地所登記字第 1080005818 號函。

³⁷ 106 年 8 月 9 日中國國民黨申報土地面積為 41,235 平方公尺，經本會調查應有 41,257.20 平方公尺。

(二) 已處分土地之分析

已處分土地，經調閱地籍資料後，可知中國國民黨處分土地方式分為有取得對價之買賣、政府徵收，以及無取得對價之贈與、拋棄，依其移轉對象可再細分為第三人、附隨組織(及相關團體)、政府等。

經統計，中國國民黨主要以買賣方式移轉土地所有權，其中約 80% 土地售予第三人，次者售予附隨組織(及相關團體)，約占 14%，詳如下表所示：

處分方式	面積(m ²)	比例	處分金額(元)
售予第三人	986,162.81	80.28%	11,133,218,073
售予附隨組織 (及相關團體)	178,102.11	14.81%	7,031,002,061
政府買回	4,781.75	0.40%	54,115,420
政府徵收	7,606.86	0.63%	697,280,943
贈與地方自治團體	17,386.72	3.17%	-
拋棄所有權歸國有	5,636.00	0.47%	-
贈與第三人	3,068.14	0.26%	-
總計	1,202,744.39	100%	18,915,616,497

以下依有無取得對價進一步說明各處分方式及相關案例。

1. 有取得對價之處分

(1) 買賣

即中國國民黨將名下土地售出，依其出售對象分為政府、附隨組織(及其相關團體)與第三人。

①售予政府即國家或地方自治團體者，如原新竹縣芎林鄉及峨眉鄉民眾服務社土地，70年代芎林鄉公所及峨眉鄉公所分別售予「中國國民黨台灣省委員會」，90年代兩公所購回土地自行使用。

②售予附隨組織，係經本會依黨產條例認定為附隨組織之公

司、團體，其相關組織亦列入本項，例如中央投資股份有限公司及旗下子公司、中華民國婦女聯合會(下稱婦聯會)及其捐助成立之財團法人婦聯社會福利基金會，出售案例如婦聯會美齡樓坐落基地³⁸。

③ 第三人，指自然人或黨營事業公司以外之私法人。本項為中國國民黨處分土地之大宗，如國發院(售予元利建設公司³⁹)、台南市白河區竹子門農場。

如以土地移轉時價值觀察，根據上述統計，中國國民黨處分土地推估總金額至少 189 億元。其中，查得實際金額者僅占有償處分土地面積 14%，逾 86%尚無法得知實際金額，是以當期公告土地現值總額計算。然而，公告土地現值經常低於實際市場交易價格，故上開數額明顯有所低估。

以台北市中正區文化工作會(舊址)為例⁴⁰，80年該地公告現值總額約 1.3 億元，台北市以當期公告現值加 1 成讓售，中國國民黨以總價約 1.4 億元購入土地。87年，中國國民黨將土地賣給黨營事業華夏投資股份有限公司，當時土地公告現值總額約 1.84 億元，根據該公司財報，土地買賣金額約 5 億元。88年，該公司再將土地賣予環泥建設股份有限公司(下稱環泥建設)，當時公告土地現值總額約 1.89 億元，另根據環泥建設提供資料，買賣價金約 6.5 億元。由上述買賣價金可看出，中國國民黨出售土地獲利金額，遠高於公告土地現值，甚至逾 3 倍之譜。

再以前台北市黨部(忠孝東路舊址)⁴¹為例，中國國民黨分二次購入土地。62年先向台北市政府申購市有地，當時公告土地現值總額約 290 萬元，該黨以近 250 萬元向台北市政府買入；70年再向私人買入鄰近小面積土地，當時公告土地現值總額為 270 萬元。

³⁸ 本案土地取得歷程，請參本會「政黨不動產查詢系統」網站：【婦聯會美齡樓】(國民黨婦女之家舊址)公款買地、餘款免還，<https://cipas-pad.nat.gov.tw/picks/12>。

³⁹ 本項含捐贈台北市供作永建國小建校基地，惟該項捐贈屬中國國民黨為變更名下行政區及機關用地之使用分區為較具經濟價值之住宅用地，而依都市計畫必需付出之回饋條件，於此附帶說明。

⁴⁰ 本案土地取得歷程，請參本會「政黨不動產查詢系統」網站：【國民黨文化工作會】(舊址)借地不還、先占後租、租後申購，<https://cipas-pad.nat.gov.tw/picks/8>。

⁴¹ 本案土地取得歷程，請參本會「政黨不動產查詢系統」網站：【國民黨台北市黨部】(忠孝東路舊址)市有土地、先租後買，<https://cipas-pad.nat.gov.tw/picks/3>。

綜上，中國國民黨約以 530 萬元取得此處土地。91 年該黨將房地賣予黨營事業光華投資股份有限公司(下稱光華公司)，當時公告土地現值約 2 億元，根據該公司財報，買賣價金約 3.5 億元。92 年，該公司再賣予長頸鹿文化事業，當時公告土地現值約 2 億元，參考財報，買賣價金近 4.5 億元。

茲舉處分金額逾億之個案列表如後：

處分年度	個案	面積(m ²)	處分金額(元)
84	逸仙公園	1,902	651,034,058
87	文化工作會(舊址)	984	506,022,000
88	婦聯會美齡樓	1,656	600,000,000
91	大孝大樓	3,063	1,300,000,000
91	台北市黨部 (忠孝東路舊址)	464	352,900,000
92	八德大樓(部分)	552	200,000,000
94	國發院	78,541	4,250,000,000
95	舊中央黨部	6,021	2,300,000,000
97	各地民眾服務社	63,908	1,770,434,766
總計：		157,092	11,930,390,824

(2) 政府徵收

指土地所有權移轉之登記原因為「徵收」之土地，例如台北市中正區逸仙公園，中國國民黨以轉帳撥用方式無償取得，後由台北市政府將土地徵收。

2. 無取得對價之處分

(1) 贈與地方自治團體

贈與地方自治團體，主要為中國國民黨早期接受政府贈與取得之土地。值得注意的是，並非所有接受贈與土地皆回贈政府，部分土地已售予黨營事業，例如桃園市啟聖成功大樓⁴²；已出售第三

⁴² 本案土地取得歷程，請參本會「政黨不動產查詢系統」網站：【啟聖成功大樓】(桃園市介壽

人者，如桃園市中壢區大崙段土地⁴³(原中國國民黨大陸工作會發報台)；甚至仍有土地留為己用，例如台中市大里區黨部建物部分基地。

中國國民黨回贈土地後，有部分仍承租土地以繼續使用，例如雲林縣第二區黨部建物坐落基地(斗南鎮中山路161號)。惟臺東縣大武鄉黨部建物部分基地，回贈大武鄉後並未申租。

(2) 拋棄所有權歸國有

中國國民黨拋棄所有權之土地，原係以轉帳撥用方式無償取得者。該黨拋棄所有權土地回歸國有後，有向管理機關承租土地以繼續使用者，例如基隆市黨部建物坐落基地⁴⁴。

(3) 贈與第三人

贈與第三人土地計有3處，一為台北市中正區厚生大樓部分土地；二為臺東縣卑南鄉梅園段土地，原為「繼承」取得私人土地；三為原臺東縣農會贈與土地，2005年中國國民黨僅回贈部分予該農會，尚留部分為臺東縣黨部使用。

四、取得及處分土地之時間

依中國國民黨取得與處分土地所有權時間，以10年為一區間進行統計。

查該黨取得土地高峰落於40年代，主要來自轉帳撥用日產，同時亦買進大批國發院以及台中市北區錦村段(台灣省黨部)土地。次者落於60、70年代，此時開始向占、借、租用土地之管理機關申請購買土地。

處分土地第一波高峰於70年代，主要係出售轉帳撥用取得台南市白河區竹子門農場土地(約68萬平方公尺)。第二波高峰為90年代，處分顯著個案如大孝大樓、前台北市黨部(忠孝東路舊址)、國發院、舊中央黨部。

堂舊址)公有房地免費奉上，<https://cipas-pad.nat.gov.tw/picks/17>。

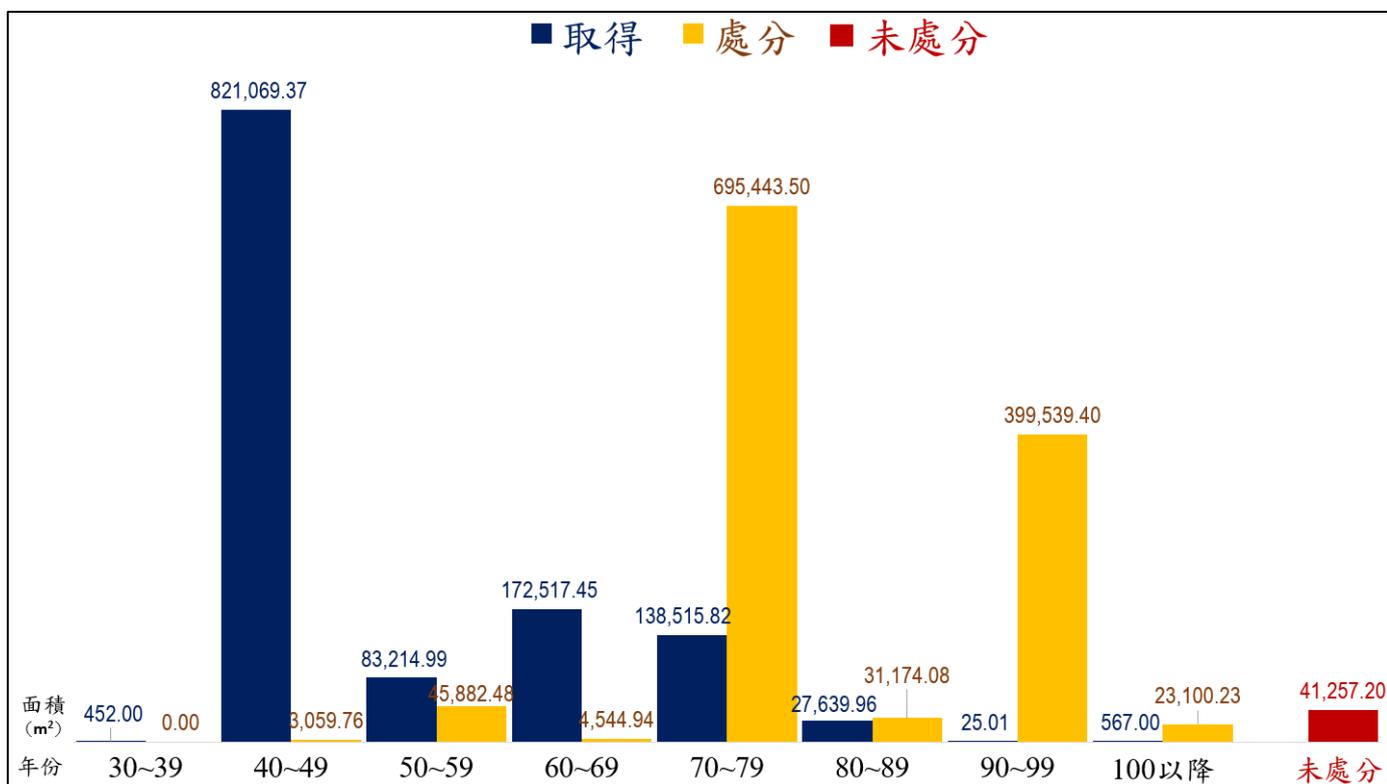
⁴³ 本案土地取得歷程，請參本會「政黨不動產查詢系統」網站：【國民黨大陸工作會大崙發報台】免費取得桃園農田水利會土地，<https://cipas-pad.nat.gov.tw/picks/33>。

⁴⁴ 本案土地取得歷程，請參本會「政黨不動產查詢系統」網站：【國民黨基隆市黨部】轉帳撥用、還地續租、屋占國土，<https://cipas-pad.nat.gov.tw/picks/19>。

97年時，移轉大批土地予光華公司等黨營事業公司。

有關中國國民黨取得及處分土地之時間，詳參下表及圖：

年份	取得	處分
	面積(m ²)	
30~39	452.00	-
40~49	821,069.37	3,059.76
50~59	83,214.99	45,882.48
60~69	172,517.45	4,544.94
70~79	138,515.82	695,443.50
80~89	27,639.96	31,174.08
90~99	25.01	399,539.40
100以降	567.00	23,100.23
未處分 (持有中)	-	41,257.20
總計	1,244,001.59	1,244,001.59



伍、結論

黨產之多寡與流向迭為社會所關心之議題，其中土地權利移轉經常引發社會關注。蓋土地為人民安身立命之根本，政黨係以共同政治理念，協助形成國民意志，促進國民政治參與為目的，非以營利為目的。從而，如基於政黨發展需要而有土地需求，亦應以辦公所需為限，不宜有額外財產，方符合公平正義原則，此乃民主國家政黨之本質，且亦為政黨法所肯認⁴⁵。雖政黨法立法較晚，但政黨運作之標準實無二致，本不應藉自身權力與民爭利。

本會自成立以來，依黨產條例進行相關調查，兢兢業業未曾懈怠，期能早日揭開過往黨產取得及處分之面紗，還原歷史真實，將真相還諸於民。今(108)年6月，本會公布「政黨不動產查詢系統」網站⁴⁶，以地籍資料為基礎，結合 Google 地圖等數位資訊，向社會大眾公開政黨土地取得及處分歷程，並將調查過程發現值得深究之標的撰寫「顯著個案」，詳細說明政黨取得土地之始末，揭露過往難以探知之黨產問題。未來也會持續更新調查資料，確實保障人民知悉及參與公共事務之權利。

經查，幾乎全台各鄉鎮市區皆有中國國民黨取得土地之軌跡，資料相當龐雜。原屬私有土地者，除非原出賣土地之人主動告知，否則難以深入調查。至於原屬公有土地者，基於公產係屬全民資產，管理處分涉及公共利益，為瞭解中國國民黨取得過程，本會向相關機關調取當時辦理租、售土地之資料，至本文調查截止日為止，已經調查近千筆公有地，目前仍持續發現中。然而，早期檔案管理制度不甚健全，且常有水災、地震等天災侵襲，雖已知土地來自於何方，間常有機關回復無檔案之情事，致使調查被迫中斷。另早期政黨財產申報尚未法制化，僅能以法人登記資料追查取得土地情形。曾經取得但此前已移轉他人或漏未申報者，除非查得相關取得事實進而循線追查，否則難以得知。是以，時間確為黨產調查之最大敵人，加上天災地變抑或人為因素致相關檔案散失，更加深調查困難程度。

建立政黨公平競爭環境、健全民主政治發展係黨產條例之立法宗旨，亦為本會調查之最高指導原則。本文調查截止日後，仍持續發現中國國民

⁴⁵ 參政黨法第3、23、24條。

⁴⁶ 「政黨不動產查詢系統」網站：<https://cipas-pad.nat.gov.tw/>。

黨曾經取得但已處分之土地，究竟還有多少未為人知？另外，本文係以中國國民黨為對象進行統計，未包含附隨組織，其土地移轉過程仍有待進一步調查與統計，逐步拼湊出政黨及其附隨組織取得及處分財產之全貌。儘管檔案查找過程有許多障礙，未來本會將持續調查，揭露歷史真相，俾落實國人對轉型正義之期待。