

1 「元利建設企業股份有限公司取得原社團法人中國國民黨名下
2 革命實踐研究院（國家發展研究院）前中興山莊院區土地」

3 第3次聽證 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：109年4月8日（星期三）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（臺北市中正
8 區中山南路 11 號 8 樓）。

9 (四) 公告：本會網址 <https://www.cipas.gov.tw/news/303>

10 (五) 出席委員名單：林峯正、施錦芳（主持人）、許有為、孫斌、吳雨學、李
11 福鐘、張世興、鄭雅方、饒月琴、林詩梅（主持人）、沈伯洋（請假）

12 二、事由：

13 就「元利建設企業股份有限公司取得原社團法人中國國民黨名下革命實踐
14 研究院（國家發展研究院）前中興山莊院區土地」舉行第3次聽證。

15 三、爭點：

16 (一) 革命實踐研究院（國家發展研究院）前中興山莊院區土地（下稱系爭土地）
17 是否為社團法人中國國民黨（下稱中國國民黨）以違反政黨本質或其他悖
18 於民主法治之方式取得之不當取得財產？

19 (二) 倘系爭土地係中國國民黨不當取得財產，且已移轉為元利建設企業股份有
20 限公司（下稱元利建設）所有，則：

21 1、元利建設是否無正當理由以顯不相當對價自中國國民黨取得系爭土
22 地？是否應命元利建設移轉？其移轉方式為何？

23 2、是否應向中國國民黨追徵其價額？其價額如何計算？

1 四、 當事人及利害關係人之姓名及名稱：

2 (一) 當事人：

3 1、 元利建設企業股份有限公司：代理人吳麗謹副總經理及複代理人林樹旺
4 律師、許英傑律師及複代理人彭之麟律師、薛欽峰律師及複代理人陳緯
5 誠律師、侯怡利。

6 2、 社團法人中國國民黨（下稱中國國民黨）：代理人行政管理委員會主任
7 委員邱大展。

8 (二) 利害關係人：葉頌仁（代理人詹文凱律師、呂慶豐、張維軒）、葉頌娟（請
9 假）、葉柏均（未到場）、葉柏辰（未到場）。

10 五、 學者、專家：徐世榮教授。

11 六、 聽證紀錄

12 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，當事人及代理
13 人、利害關係人之陳述，學者、專家之陳述，詢問事項與受詢者答復等內
14 容，如後所載：

15 (一) 確認程序

16 林詩梅：

17 各位與會來賓，直播前的觀眾，大家好，我是不當黨產處理委員會委員林詩梅
18 律師，今天由我，以及本會的副主委、委員施錦芳一同擔任聽證程序的主持人，
19 今天本會是就元利建設企業股份有限公司，取得原社團法人中國國民黨名下革
20 命實踐研究院、國家發展研究院前中興山莊院區土地舉行聽證程序，那在正式
21 開始前，我先說明一下，今天的當事人中國國民黨，以及元利建設股份有限公
22 司，都有向本會提出延期第3次聽證程序的申請，但是經過早上本會委員會臨
23 時開會以後，認為這個申請並沒有正當理由，所以就兩個中國國民黨申請延期
24 函認為應該駁回……（被打斷）

25 邱大展：

26 你10年沒有5天給我們，這不是正當理由？

27 林詩梅：

1 這位先生，我想說明一下，邱主委，因為這次已經是第3次舉行聽證程序了，
2 而且這個案件已經有兩年了。

3 邱大展：

4 都是舊資料嗎？沒有新資料嗎？

5 林詩梅：

6 可以再補充，並不是所有，當事人還是可以在會後提供新的補充資料。

7 邱大展：

8 為什麼要會後？

9 林詩梅：

10 本次聽證程序是提供大家口頭說明的陳述機會，事後還是可以書面提供資料，
11 而且本會也收到元利建設非常詳細的書面陳述意見，所以本會認為沒有正當理
12 由，所以今天會繼續進行聽證程序。

13 邱大展：

14 騙人的，過場的。

15 林詩梅：

16 邱先生麻煩您，邱主委，請您尊重主持人主持會議…

17 邱大展：

18 是你自己不尊重自己。

19 林詩梅：

20 在正式開始之前，我會先說明一下這次聽證的防疫措施，根據中央疫情指揮中
21 心 COVID-19 武漢肺炎因應指引的防疫建議，本次聽證程序採間隔座位安排，
22 彼此間隔一公尺，以符合建議的規範，並請今天參與聽證的人員依照座位安排
23 入座，也請全程配戴口罩，如果聽證過程當中有任何參與的人出現持續性的呼
24 吸道症狀，例如咳嗽、打噴嚏，本會工作人員會將您引導到最後一排的預備座
25 位就座，請大家配合，主持人在這邊謝謝大家配合今天的防疫措施，現場有沒
26 有人還有其他意見？

1 施錦芳：
2 工作人員那邊有什麼問題嗎？

3 許英傑：
4 報告主持人，我是元利建設的代理人許律師，公司希望再一個助理進場可不可
5 以，因為我看座位還是有空。

6 施錦芳：
7 有位子安排在哪裡？

8 許英傑：
9 因為我們有三個代理人，複代理人本來有三位，今天只有來兩位，所以還有多
10 一位的席次。

11 施錦芳：
12 如果有多的位子就請他進來坐，哪一位，可不可以請他簽個到，拿去給他簽個
13 到，誰拿去簽到一下，都坐好了嗎？

14 詹文凱：
15 我是葉頌仁先生委任的律師詹律師，因為我們也有兩位事務所的同仁陪同過
16 來，一位是律師，一位是助理，如果也可以的話希望他們可以在現場聆聽，請
17 問現場位子夠不夠，謝謝。

18 施錦芳：
19 位子夠不夠？現在元利這位律師已經坐好了嗎？

20 吳麗謹：
21 沒有，我們還有一位還沒來。

22 施錦芳：
23 坐那邊是不是？還有一位是不是，還要進來一位，那邊應該還可以，所以是坐
24 這個位子，那葉先生這邊呢？再一位，再一位好不好。

25 邱大展：

1 對不起，國民黨可不可以請人來增加，比照辦理。

2 施錦芳：

3 邱主委要找誰？

4 邱大展：

5 沒有，我們原本是限制人數，現在又不限了。

6 施錦芳：

7 所以說如果有一個，你如果現在還需要也沒有關係，我看看有位子，所以要看
8 現場有沒有。

9 邱大展：

10 按照你們的規定啊，就叫人走了，規定只有幾個人。

11 施錦芳：

12 好。

13 邱大展：

14 這樣可以嗎？

15 施錦芳：

16 這樣可以。

17 邱大展：

18 你要怎麼搞就怎麼搞，公文這麼寫的，只有幾個，現在又可以開放，開什麼玩
19 笑，你講的又不算。

20 林詩梅：

21 邱主委息怒。

22 邱大展：

23 不是，你要按照規矩來，你明明寫幾個，現在又開放，開什麼玩笑。

24 施錦芳：

1 我們的單子裡面原來有預計給國民黨有位子的，應該有兩個位子吧？喔是四個
2 位子，因為你昨天才收到你要出席的單子，也只有你一位，所以我們就安排一
3 位，那如果說在會場進行的過程裡面，如果說你們國民黨還有需要有人，那請
4 你提前跟主席講，葉先生那邊再一位可以，坐好了嗎，人在哪裡，可不可以快
5 點，不要影響程序進行，坐好了以後我們人員就不再移動了，工作人員除了麥
6 克風以外不要在現場任意走動，好，那就繼續。

7 林詩梅：

8 大家都就座了，好，那我先說明一下今天聽證注意事項，本會舉辦聽證程序目
9 的是提供事件的當事人及利害關係進行陳述，提供證據的機會，也透過這個聽
10 證程序讓學者專家可以就本次聽證的事由提供相關的專業意見，本次聽證程序
11 是整個案件調查程序的一環，依照政黨及其附隨組織不當取得財產條例第 14
12 條規定，政黨附隨組織及不當取得財產的認定應經公開聽證程序，因此本會於
13 今日召開聽證，在聽證中，本會不會就事件的實體作出任何的判斷或決定。

14 接著說明今天舉行聽證程序的相關規定，希望到場者都可以聽完，如果就程序
15 方面有任何異議，可以先處理，以利後續聽證程序的進行。今天聽證程序中，
16 麻煩各位與會者注意主持人說明的發言時間長度，在擬定的發言時間結束前，
17 本會議事人員會按鈴提醒，也煩請各位與會者上台發言時，自行注意前方計時
18 器的時間，發言時間結束後，麥克風將會關閉，發言時間以外的發言不會作成
19 會議記錄，請各位陳述時務必使用麥克風把握發言時間切合爭點發言，待會有
20 任何異議，在我講完整個聽證程序再請您說明再提出，此外後續現場提問的方
21 式及時間，由主持人視現場狀況酌予調整，也要提醒各位與會者，本會辦理聽
22 證是為了釐清本案的爭點，也為了讓社會大眾進一步瞭解事實，請各位與會者
23 尊重聽證程序進行，為顧及公益，請勿干擾聽證，謝謝各位。

24 本次聽證事由為元利建設企業股份有限公司取得原社團法人中國國民黨名下革
25 命實踐研究院前中興山莊院區土地，爭點有兩項，分別為：一，革命實踐研究
26 院前中興山莊院區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
27 民主法治的方式取得的不當取得的財產；二，倘系爭土地係中國國民黨不當取
28 得財產，且已移轉為元利建設企業股份有限公司所有，則元利建設公司是否無
29 正當理由以顯不相當對價自中國國民黨取得系爭土地，是否應命元利建設公司
30 移轉，其移轉方式為何，是否應向中國國民黨追徵其價額，其價額如何計算。

31 接下來說明發言順序，依行政程序法及本會舉行聽證應行注意事項規定，本次
32 聽證會先由本會進行調查報告，時間為 20 分鐘，接著由當事人進行發言，當事

1 人的發言時間為各 15 分鐘，同一單位如果有兩個以上發言，共享 15 分鐘，利
2 害關係人的發言時間為 10 分鐘，如果兩個人以上發言，就共享 10 分鐘。

3 接著學者及專家的發言及提問，本會邀請的學者專家為國立政治大學地政系徐
4 世榮教授，學者專家發言時間為 15 分鐘，學者專家發言後由本會委員及當事人
5 進行提問，預計學者專家提問時間為 10 分鐘，隨後進行詢問當事人的程序，總
6 詢問時間是各 15 分鐘，詢問利害關係人的部分總詢問時間為 15 分鐘，詢問結
7 束後進行當事人、利害關係人最後陳述，時間為各 5 分鐘，本次聽證程序現場
8 各議程時間，由聽證程序主持人現場說明為主，在場任何人需要發言，都請先
9 經主持人同意後再行發言。

10 最後，為了讓聽證程序順利進行，特別提醒各位，聽證程序進行的時候，禁止
11 在會場進行採訪，或是有其他干擾聽證程序進行的舉動，剛剛是不是元利建設
12 的代理人？請發言。

13 吳麗謹：

14 對不起，剛剛聽完主席的時間，我覺得對於整個，你要對我們處分的資產，只
15 有給我們 15 分鐘的陳述，這對我們太不公平了，我希望能夠給我們完整的時
16 間，讓我們能夠把 15 年前的交易，因為之前有很多東西沒有講清楚，希望能夠
17 給我們充分的時間把它講清楚。

18 許英傑：

19 因為我們收到你們的通知裡面，並沒有記載發言的時間限制，第二件事情是，
20 我剛剛看了貴會的舉行聽證應行注意事項並沒有這個 15 分鐘的規定，那剛剛林
21 大律師你也說了，我們講為什麼我們覺得防疫期間不應該進行這個聽證會，因
22 為大家都冒了蠻大的風險，在準備上，就為了應付這次的聽證會，我想花了很多
23 時間，我們每次去開會，大家碰面都是風險，都是健康的風險，即便你們還
24 是要舉行，我們也是充分配合，只是說我們就參考上次我們來的經驗，那時候
25 顧主委，應該是連副主委主持，並沒有給我們這樣的時間限制，那如果你要給
26 我們時間限制，你要提早跟我們講，就決定了我們準備的內容，那我們今天準
27 備的內容，我相信不會耽擱太多委員的時間，我估計大概每個人可能就是也許
28 15 到 30 分鐘，每個人，因為我們有三位代理人，時間上來講，如果充裕的話，
29 還是希望特別是元利公司這邊的吳副總，能讓她充分陳述，這是我們這邊的想
30 法，否則我想我們，因為規定上也確實沒有這個規定，你們應行注意事項確實
31 沒有規定每個人只能發言 15 分鐘，上次也沒有這樣做，是不是請斟酌一下，如
32 果時間上大家會有負擔，下午我們也可以繼續，因為我們 106 年 8 月 30 日我記

1 得那天早上 9 點半到下午 5 點多。

2 林詩梅：

3 謝謝，那邱主委。

4 邱大展：

5 我第一個問題還是一樣，希望讓我們充分表達，剛才主持人也特別講了，希望
6 我們發掘事實真相，發掘事實真相有需要為了這幾分鐘嗎，為了這幾分鐘，然
7 後事實真相不能夠讓人家暢所欲言嗎？我想請主席做考量。

8 第二件事，我請教一下，今天你們現場發的那個聽證的報告，跟在那個網站上
9 公告的內容是不是一樣，如果是一樣的話，那我就不再那個，但是以往你們有
10 經驗，就是以往你們曾經就是現場的資料跟網站上公告的資料是不一樣的，那
11 叫我們如何準備？這又是一種程序上的突襲作為，我深深引以為恥，就是這種，
12 怎麼政府機關搞這種小動作，這次如果一樣的話，所以我是相信你們會一樣，
13 所以我連看都不想，謝謝。

14 林詩梅：

15 謝謝邱主委，我想雖然聽證程序沒有規定發言時間，但是大概一般不管是法院
16 開庭什麼，都是還是要有一個發言的時間限制，那我想，像我想元利公司這邊
17 如果給每位代理人 10 分鐘，總共就是從原來 15 分鐘，延長到 30 分鐘，不過因
18 為元利建設公司其實有準備了相當豐富的書面資料，那我們這邊的程序並不是
19 只有在聽證程序提出的陳述跟證據才會被納入考量，所以都還是可以隨時補充。

20 邱大展：

21 那就不要辦聽證了啊。

22 吳麗謹：

23 不是，問題是聽證會可以透過直播，可以讓外界知道，因為我們要讓事實的真
24 相呈現給外界知道，對不起，我要求個人至少要有 25 分鐘到 30 分鐘。

25 邱大展：

26 發掘真相不讓人家講話。

27 吳麗謹：

1 因為我們太多事實沒有講出來，而且這次的報告裡面，太多太多我們需要讓外
2 界知道的東西，我希望給我們充分的時間。

3 施錦芳：

4 吳副總，您的部分我知道您非常關心這個案件，這個案件從頭到尾我們連續三
5 次的聽證會，也都是您親自出席，您的部分是不是給您 20 分鐘，好不好。

6 吳麗謹：

7 不夠，對不起，因為我準備了很多資料，因為你知道，對不起，沒有辦法，我
8 這幾個假日，我每天從早到晚，沒有休息，我從早上，每天從一大早 9 點工作
9 到 2 點，我需要充分地把這件事情講清楚。

10 林詩梅：

11 請薛律師。

12 薛欽峰：

13 我想這樣，就是說吳副總的部分是不是可以給她半小時，我跟許律師的部分可
14 以盡快。

15 林詩梅：

16 那是不是可以吳副總的時間半個小時，那兩位就各 10 分鐘，這樣子就已經 50
17 分鐘了。

18 施錦芳：

19 我想跟兩位講，我們最後還有一個最後陳述的機會，如果說，因為，如果真的
20 你覺得到最後還有需要補充的時候，我們在最後陳述的時候再來講。

21 許英傑：

22 報告主持人，其實我跟薛律師，我們對這事情，我們經過相當多次的練習，我
23 們的陳述時間大概也是，兩個人加起來大概也是在 20 到 25 分鐘，跟你講的時
24 間差距不會太大，我只是希望說第一個，我們的時間可以共享，第二，如果差
25 距多一點的話，那我們就互相提醒一下好不好，因為我也不想耽擱大家寶貴的
26 時間，但是作為我們代理人的職責，我們必須要把我跟當事人溝通完的事情，
27 在貴會，透過直播讓大家知道，我想大家應該可以理解。

1 林詩梅：

2 好，謝謝，剛剛至於邱主委的問題，本會的調查報告，我先回答一下，就是關
3 於調查報告的部分，在網上公告跟現場的是一樣的。

4 邱大展：

5 那我幾分鐘？

6 施錦芳：

7 你的時間是 15 分鐘。

8 邱大展：

9 為什麼？

10 施錦芳：

11 夠了。

12 邱大展：

13 為什麼？為什麼別人可以這樣，我就不行，你們 20 分鐘，那 30 分鐘，我只有
14 15 分鐘。

15 施錦芳：

16 本會報告 20 分鐘，從民國 40 年報告到 100 年了。

17 邱大展：

18 我今天時間特別多啊，今天人比較少啊，只有參加一個學者專家，可以時間多
19 一點啊，為什麼只有我 15 分鐘，騙肖。

20 林詩梅：

21 那這樣子邱主委，就請將您的發言時間延長到 20 分鐘，跟本會的報告時間是一
22 樣的。

23 邱大展：

24 你就欠罵嘛，對不對。

25 林詩梅：

1 請邱主委控制您的發言，不要情緒性的發言。

2 施錦芳：

3 等一下的報告，請工作人員控制一下，就是中國國民黨 20 分鐘，元利吳副總
4 30 分鐘，兩位律師 25 分鐘，共用，所以等一下報告的時候兩位律師也請您一
5 起上來，我想這個是大概今天的程序，大概到這裡，那我們就開始進行聽證程
6 序，請本會同仁報告。

7 (二) 本會承辦單位報告事件之內容要旨

8 不當黨產處理委員會業務報告：

9 元利建設企業股份有限公司取得原社團法人中國國民黨名下革命實踐研究院國
10 家發展研究院前中興山莊用地，第 3 次聽證程序調查報告。

11 前言：有關於本案，本會在 106 年時曾經舉辦過二次聽證，相關的調查報告及
12 聽證辦理情形，請參考本會的官方網站，今天是就本案舉行第 3 次的聽證。

13 革實院及其分院設立及土地使用變更：民國 38 年時，國民黨總裁蔣中正指示成
14 立革實院，地點在陽明山莊，42 年時，決定成立分院，地址借用國民黨中央黨
15 部木柵疏散房屋，也就是中興山莊一帶，之後並開始租購週邊私有土地，擴充
16 基地，後來革實院位址歷經搬遷，83 年後又再返回中興山莊，此外，89 年革實
17 院更名為國家發展研究院，也就是國發院，107 年改回原名革實院。

18 接著說明國民黨及革實院的經費來源。相關檔案顯示，自革實院成立起到 62
19 年，國民黨及革實院的經費大部分是來自於國家公帑的挹注，首先，在政府機
20 關檔案中，有許多行政機關補助革實院經費的記錄，例如國防部曾經表示：革
21 實院 39、40 年經費，都列入該部的軍費預算中，另外國民黨黨員吳嵩慶 49 年
22 撰寫的報告表明國民黨歷年經費，大半有賴於政府預算之計列，顯見該黨常年
23 經費來自於國庫，甚至是政府直接編列預算支應，國民黨的中常會會議記錄也
24 記載 42 至 62 年該黨預算收入主要為政府補助，其中 52 至 54 年時，政府補助
25 收入更高達該黨總收入的九成，相較之下，自籌經費的比例甚少。

26 另一方面，在這段期間，國民黨的收入與支出短絀情形嚴重，收支赤字少則十
27 幾萬元，多則超過千萬元，應該沒有其他經費可供該黨自由運用。94 年間，國
28 民黨打算出售系爭土地，同時，中興山莊的都市計畫變更案也開始啟動，在說
29 明這個都市計畫變更案前，先概略說明中興山莊以前的都市計畫，中興山莊在緊臨
30 再興中小學的西側，由橫跨木柵路一段南北兩側的兩塊基地所組成，後來遷到

1 中興山莊這裡的永建國小，原本在距離這裡西側約 450 公尺處考試院的旁邊，
2 這裡的土地使用分區，在 58 年都市計畫擬訂為機關用地，75 年時，台北市政
3 府考量北側基地非供行政機關使用，且大部分由國民黨中央委員會作為訓練機
4 構使用，故變更為行政區，南側基地則維持機關用地，至於 94 年都計使用分區
5 變更情形，稍後會再詳細說明。

6 根據本會的調查，革實院中興山莊週邊，曾經登記在國民黨名下的土地，總計
7 高達 9 萬多平方公尺，圖上的藍色區域，是 94 年國民黨出售給元利建設的土地，
8 咖啡色的區域國民黨在這之前已經處分掉，另外，現在木柵公園內的翠湖週邊
9 的大部分土地，光輝路上的光明公園及下崙路上的光輝公園，以及私立中山國
10 小的校地，都曾經是黨產的一部分。

11 系爭土地及葉家原有土地範圍：94 年 8 月 23 日，國民黨與元利建設簽訂買賣
12 契約，出售該黨名下的革實院中興山莊用地，也就是系爭土地，而土地面積在
13 重新測量後是 78,601 平方公尺，亦即 23,777 坪，以下將以此面積進行計算，國
14 民黨取得系爭土地，大致可分成三時期，42 至 62 年間取得 89.54% 的系爭土地，
15 之後陸續在 72 及 82 年後取得，也就是說系爭土地中約九成是國民黨及革實院
16 在接受國家大量補助的期間取得，而葉家原有土地的範圍，就是右邊圖上格子
17 這塊的部分，國民黨於 51 年 1 月 16 日，以買賣名義取得葉家原有土地共十筆，
18 其中九筆是耕地，一筆是建地，後來經過分割重測等等，到 94 年國民黨出售以
19 前，面積已經略減，因此本次調查葉家原有土地是以 1,788 坪計算。

20 國民黨使用及取得葉家原有土地概述：國民黨如何取得葉家土地，在 106 年 6
21 月 6 日的聽證及該次調查報告有詳盡記載，以下簡要說明。葉家原有土地自 43
22 年 1 月 14 日起由國民黨租用，但 45 年起，葉家就沒有租金可以收，葉家土地
23 由國民黨無償占用，49 至 50 年間，葉中川先生屢次向國民黨提出書面陳抗意
24 見，而也因為國民黨願付葉家的租金低於稅賦，且該黨違法將耕地作建地使用，
25 造成葉家原有土地將被政府採建地增額課稅，而葉中川先生為解決收無租金的
26 困境，於 50 年間曾向國民黨表示願以每坪 200 元出售土地，儘管如此，51 年 1
27 月 16 日時，國民黨派黨工及配戴槍枝的人士，到葉中川於大同區的住處，將葉
28 中川帶走，當日葉中川與國民黨簽訂杜賣證書，將葉家原有土地以每坪 105 元
29 售予國民黨，這個價錢跟葉中川原本打算以一坪 200 元出售的價額有落差，杜
30 賣證書簽訂以後，土地也沒有馬上辦理過戶，而是先辦理變更地目，從有爭議
31 的田地變更成建地後，隔兩年 53 年時才辦理土地所有權移轉登記，然而葉頌仁
32 表示當時葉中川堅持不領價金，國民黨以提存一成價金至法院視為付款，取得
33 葉家原有土地。

1 國民黨中興山莊用地都市計畫變更與出售歷程：94年的都計變更案，在本會 106
2 年 8 月 30 日舉行的聽證及該次調查報告中有詳細記載，以下簡要說明：89 年
3 起永建國小因校地不足，而有遷校中興山基北側基地的討論，當時民間是促請
4 國民黨捐地興學，而國民黨籍民代主導市政府，進行中興山莊用地辦理都市計
5 畫的通盤檢討或專案變更，94 年 4 月 12 日，本件都市計畫變更開始公開展覽，
6 同一天國民黨也表示要標售名下的中興山莊土地，根據 94 年中興山莊變更案的
7 都市計畫書，計畫範圍可以看左邊地圖上紅色框框的地方，系爭土地占了整個
8 計畫範圍的 83.61%，也就是說國民黨名下的系爭土地本身的 94.64% 被納入了
9 都市計畫範圍，94 年 8 月 23 日經國民黨副主席馬英九核准，國民黨與元利建
10 設議定買賣價金 42.5 億元，並簽訂土地買賣契約，隨後進行所有權移轉登記，
11 這段期間葉中川的後代葉頌仁先生也召開記者會，聲明早年葉家原有土地由國
12 民黨強取豪奪的情形，這個都市計畫變更案歷經多次審議，元利建設也曾以集
13 團企業名義登報頭版三日，向市長馬英九喊話，一直到 98 年也就是四年後，都
14 計變更案才公告實施，這段期間馬英九的身分從台北市長轉換為總統。

15 中興山莊專案變更都市計畫的結果，請參考螢幕上的圖，簡單來說，北側基地
16 原本是行政區，變更後分別為保護區、學校用地以及住三，南側基地原本是機
17 關用地，變更後大部分是住三，小部分為公園用地。這個都市計畫變更的審議
18 過程及發布實施，當時社會上有相當多的討論，108 年 12 月，監察院提出調查
19 報告與糾正案，就國民黨取得葉家土地，報告認為買賣階段葉家均處於弱勢，
20 問題重重，恐係人民在威權統治下特有的歷史現象，另外，就 94 年中興山莊都
21 計變更，以及後續台北市政府都審會核發建照之問題，也對台北市政府提出糾
22 正。

23 系爭土地是否為國民黨之不當取得財產：

24 不當取得財產之定義，規定在黨產條例第 4 條第 4 項，另黨產條例第 5 條第 2
25 項亦有明定為不當取得財產之規定，革實院為國民黨的內部組織，但經費多來
26 自於政府補助，而根據國民黨的會議記錄，42 至 62 年間的收入也多來自於公
27 帑，且這段期間收支嚴重的不平衡，應該沒有其他餘裕經費可供使用，因此國
28 民黨取得系爭土地的經費來源，應該是公款，但取得土地後，卻登記在黨的名
29 下，這是以國家補助之名行黨產累積之實，有悖於政黨本質與民主法治原則，
30 再者，有關於葉家原有土地轉移國民黨，第一個問題，國民黨是不是以強暴脅
31 迫方式取得，葉中川的太太葉張淑津曾在民事法庭上作證，就 51 年發生的事情
32 進行說明，當時國民黨黨員郭驥，木柵鄉鄉長，以及四名穿著中山裝、配戴槍
33 枝的阿兵哥，到葉中川大同區的住處，並且把他帶走，葉張淑津問葉中川「土

1 地一定要賣嗎？」，葉中川回說「沒有辦法，因為他們一定要」，如果是自由意
2 志的買賣，沒有必要挾走葉中川並簽約，而且國民黨以自家黨工及鄉長對買賣
3 作保，也不合常理，另外，葉中川曾經表示願以每坪 200 元的價格出售土地，
4 沒有理由後來以每坪 105 元的非願售價賣出土地。

5 接著是杜賣證書的問題，螢幕上右上角的圖，是 53 年地政機關辦理登記的文
6 件，上面沒有記載價金，左下方為 106 年 8 月 30 日本案第 2 次聽證，國民黨提
7 出的土地買賣契約書，這兩個文件的名稱、記載內容，均不相同，而左下角這
8 張國民黨提出的，更有預付 5 萬元定金的記載，根據葉頌仁的陳情資料，當時
9 葉中川堅持不受領價金，但國民黨也提不出價金完付證明及定金給付證明，因
10 此國民黨疑似無償取得葉家土地，綜上所述，葉中川應非出於自由意志，也不
11 是以願售價格條件與國民黨締約售地，且最後是否支付價金，也有疑義，因此，
12 國民黨疑似藉著執政優勢以強暴脅迫方式，侵害葉中川的民產，有悖於政黨本
13 質與民主法制原則。

14 接著繼續分析系爭土地自國民黨移轉元利建設的疑義。94 年時，國民黨行管會
15 主委張哲琛簽，說明系爭土地訴訟第五次標售時，元利建設已經建議國民黨扣
16 除增值稅 2.9 億元，而降價為 42.5 億元，時任國民黨副主席馬英九批示悉，事
17 後議價結果也相同，文件並載明買賣標的內的國小用地，由國民黨直接捐給北
18 市府，然而簽約時，元利建設再次以土地增值稅為由，要求買賣價金應扣除 4.2
19 億元，因此元利建設實際只支付 38.3 億，不過當時系爭土地約半數為機關用地，
20 依法不課徵土地增值稅，元利建設卻以此為議價的理由。

21 接著來看 94 年系爭土地的市值為何。首先是國民黨委託中華徵信所的鑑價報
22 告，94 年中興山莊都計變更案才剛開始啟動，中華徵信所接受委託，以將來系
23 爭土地上的都市計畫得以通過為假定的條件下，對系爭土地進行鑑價，鑑價總
24 值為 58.7 億，均價為每坪 24.69 萬。

25 再來是公告土地現值。94 年都計草案尚未公開展覽以前，系爭土地的公告現
26 值，總值已經達到 55.5 億元，平均為每坪 23.35 萬，而元利建設是以實付 38.3
27 億元，平均單價每坪 16.1 萬元的價格取得系爭土地以及後續的都市計畫變更權
28 利，這樣的價格明顯低於專業不動產鑑價報告，甚至還低於公告土地現值。

29 另一個例子，是中興山莊南側範圍內的公有機關用地，就是圖上紫色的地方，
30 94 年財政部國產署標售，均價為每坪 28.9 萬元，藉由上述的客觀市場價值，可
31 知元利建設是無正當理由以顯不相當對價自國民黨取得系爭土地，應追徵之價
32 額及權利返還的內容，系爭土地若為國民黨不當取得財產，應追徵之價額，應

1 該要根據黨產條例第 6 條及相關規定計算，依據相關規定，94 年國民黨出售土
2 地時，獲元利建設實付 38.3 億，亦即每坪單價 16.11 萬元，如系爭土地為國民
3 黨的不當取得財產，則應按被認定為不當取得財產之土地面積，以每坪單價
4 16.11 萬元計算應追徵價額。以葉家原有土地為例，則國民黨應被追徵之金額約
5 為 2.88 億元，而元利建設應返還的部分，根據 94 年該公司取得系爭土地的支
6 付對價為每坪單價 16.11 萬元計算，與中華徵信所所鑑估的市場基礎每坪單價
7 24.69 萬元相較，差額比例達 34.75%，亦即扣除元利建設取得系爭土地的對價，
8 應將還在其名下被認定為不當取得之系爭土地，分別移轉 34.75% 的土地所有權
9 持分為國家、地方自治團體、或原所有權人所有。

10 接著，再以葉家原有土地為例，葉家原有土地分別位於現在的華興段一小段
11 169、150、149、178 地號內，面積分別為 1406、236、94、52 坪，除華興段一
12 小段 149 地號已捐作學校用地以外，其餘土地現在仍登記在元利建設的名下，
13 依上述的差額比例，則各該地號中，元利建設應返還的面積，分別為 169 地號
14 489 坪、149 地號 82 坪、178 地號 18 坪，上述土地應移轉面積，換算為現存各
15 地號應移轉的持分，分別為 169 地號十萬分之 16811、150 地號十萬分之 33,798、
16 178 地號十萬分之 34,749。

17 爭點一、包含系爭土地之革實院中興山莊用地是否為國民黨以違反政黨本質或
18 其他悖於民主法治之方式取得之不當財產？

19 爭點二、承上，若是，且已移轉系爭土地為元利建設所有，則元利建設是否無
20 正當理由以顯不相當對價，自國民黨取得系爭土地，是否應命元利建設移轉？
21 其移轉方式為何？是否應向國民黨追徵其價額？其價額如何計算？

22 報告結束。

23 (三) 當事人陳述意見

24 林詩梅：

25 20 分鐘，剛好，那我們現在請當事人就這個爭點陳述意見。我們先請元利建設
26 企業股份有限公司發言，吳副總的發言時間 30 分鐘，另外兩位代理人共享 25
27 分鐘，工作人員會在發言時間結束前 2 分鐘按短鈴提醒，結束時按長鈴提醒，
28 請留意前方的計時器的提醒，另外請發言者注意，超過發言時間以外的發言不
29 會被作成記錄，請使用麥克風，我們先請吳副總開始發言。

1、元利建設

吳麗謹：

主席，各位委員，大家好，我是元利建設的吳麗謹，我想說在簡報開始之前，我要代表元利來講一下我們的，表達一下我們的心聲，其實自從 15 年前我們買了國發院這筆土地之後，我們長期以來一直被遭受不實的指控，還有被污名化，被抹黑，這很嚴重地傷害到我們公司的商譽，那我想在這次整個調查報告裡面，我看到一個最大的點，就是居然在報告書裡面下出一個結論，你向元利公司要強制移轉 6229 坪的土地，我不知道為什麼會給這樣的建議，因為如果我理解沒有錯誤的話，看到整個點是因為來自於國民黨 40 幾年來 60 幾年的經費，是因為來自於國家的補助，以這個推斷為不當黨產，那如果是不當黨產，你就去找國民黨就好了啊，跟我元利有什麼關係呢？而且我這邊要強調，我們元利跟國民黨沒有任何關係，我們是單純善意買受人，而且我們在買這個案子的時候，我們是經過專業評估的，這就是一個商業交易，而且我們跟國民黨沒有任何的勾結或串通，而且這 15 年來我們經過特偵組，有侯寬仁、沈明倫、周士榆，還有北檢、監察院調查我們公司的帳冊，而且還傳了很多的人員去說明，可是這些都已經結案了，也沒有不法，那結果現在我們又換到黨產會，而且今天還是開第 3 次，請問到底要查到什麼時候，永無止境，那是不是每換一個主委我們就要被查一次呢？再者我沒有辦法理解為什麼說經過地方法院還有三審定讞，他都已經確定我們元利是善意的第三人，而且他也講了，葉中川並沒有受脅迫，那為什麼經過三審定讞，為什麼完成一個善意第三人，我要在交易完成的 15 年後的今天，我必須要去了解 60 年前我的前手跟他的前手有什麼紛爭，請問這跟我們有什麼事？

所以我希望，因為我們公司是一個很正派經營的公司，可是在我認為我們就是被無端捲入政黨鬥爭，希望法律對第三人的保障要正視，那也希望今天各位委員們能夠秉持公平、公正，不要有任何預設的立場，然後如果查無事證，就請還我們元利建設一個清白，你查沒有就請做一個結案，不是一直放著，然後等到下次又換個主委，就再來重新查一次，永遠把我們當作政治的提款機。

接下來就進入我今天簡報的主題，我想我站在這邊比較方便，我大概分幾個章節來講，第一件事情我們來還原市場的真相，其實在當時這個案子大家都知道經過五次公開招標，可是其實都沒有人去投標，應該不是說沒有人投標，我們一直出價，大概就是在這邊，那其實價格是由市場來決定的，當時我們不知道國民黨訂的底價是什麼，每次我們去投資，就是以我們的投資分析，對不起我可以把這個拿掉嗎，這個講話有點不舒服，我們就是用我們的投資分析作為出

1 價的依據，所以你看我們每次大概都是差不多出在這個價格，而且元利的出價
2 跟他鑑價報告也沒有關係，而且我們根本也不知道有這本鑑價報告，我最後成
3 交就是純粹以我跟國民黨，就是我們是經過我們商議的，跟他公告的條件沒有
4 任何關係。再者，我想還原一下，因為當時這個都市計畫變更他已經公告了，
5 整個他公載的內容講得很清楚，必須捐贈學校用地，還有一些保留地去作為回
6 饋，所以扣掉這些面積之後，我住宅區用地就是 14,437 坪，那當時機關用地，
7 因為它是機關用地，它在移轉的時候不用繳增值稅，可是要記存，這個部分增
8 值稅有 11.85 億，所以基於以上原因，我們訂了買賣合約，我們的買賣合約很
9 清楚，17,925 (編按：坪)，但裡面有寫說假設這個都市計畫變更已經准的時候，
10 就要由賣方來捐贈給國民黨，不是，對不起，國民黨捐贈給政府，可是如果無
11 法完成變更的時候，我必須另外付一筆錢把這 5000 多坪買回來，我覺得這個部
12 分很重要，必須強調清楚，因為我們的報告書裡面對於坪數都有很多不實記載，
13 再者，這是當時，這是我們公司從事三、四十年來，我們每次每做每個案子，
14 我們都會去做投資分析，那我們投資分析很簡單，其實我們就是以面積多少，
15 所以我們一直都是以住宅區面積作為基準，而且我們參考的依據，因為我們這
16 個在 4 月 15 日，那當時 4 月 7 日，其實距離我們附近有一個台銀的公開標售，
17 他訂定的底價一坪就是 27 萬，所以我們就是以這個為依據去做投標。

18 再者，剛剛前面大家記得嗎？因為我們也有幾次沒有投標，因為都不到他們的
19 底價，我們也不知道他底價是多少，最後我們議定的時候，我們也跑了一個投
20 資分析，那時候我們就知道已經有增值稅這筆錢，所以我們就把我們的增值稅
21 再計入我們的成本裡面，然後我們也作出了投資分析表，那這個部分我們有呈
22 給特偵組，我相信黨產會這邊應該也有這個記錄。

23 再來，我來講一下我們元利到底有沒有正當理由，土地是建設公司的原料，買
24 土地本來就是一個很正常的行為，那當時這個案子有一個都市計畫變更，那都
25 市計畫變更裡面就是只有兩種，一種就是可以變更，變更完成就是住宅區，我
26 可以去蓋住宅，那如果不行的話，維持原來的行政區機關用地，我還是可以使
27 用，有醫院、安養院的用途，但是這張我要跟各位說明，其實在當時社會的氛
28 圍，我們知道有在追查，就是說是不是不當黨產，這是監察院的公告，其實監
29 察院的公告，他對這裡面定義得很清楚，他說什麼是不當黨產，他說的很清楚，
30 就是非接收日產，非據軍事會議決議、非撥用之國產，我們有特別注意到這個
31 點，所以我們買的時候我們特別去調了謄本，而且我們的謄本還追溯到日據時
32 代，這個日據時代我就是查國民黨他跟前手之間到底是跟哪些人買賣，我們發
33 現每一筆、每一個人，全部都是私人，而且他的原因都是買賣，根本就不在所
34 謂不當黨產的範圍裡面，我們就是依據相信政府的公示登記。

1 再者，我們來談談我們有沒有顯不相當代價取得，這個我前面講過了，其實因
2 為當時以前沒有所謂實價登錄，其實公開標售就是一個最好參考的標準，這塊
3 土地因為距離我們只有 100 公尺，那距離 100 公尺他當時訂的底價一坪就是 27
4 萬，我剛剛講了，我去買了，我們支出了，你們都說我們支出的價金是 38.3 (編
5 按：億元)，可是事實上記存增值稅，那就是我的成本，那我把 38.3 (編按：億
6 元) 加上 11.85 (編按：億元) 去除以 14,437 坪，我換算起來一坪就是 34.74
7 萬，跟台銀標售他訂定 27 (編按：萬元)，脫標 33 (編按：萬元)，這很符合行
8 情，有不相當嗎？

9 再來，這是調查報告裡面提到的那筆機關用地的標售，我跟各位說明，這筆土
10 地是我們元利的關係人去標的，為什麼我們要去標，因為他只有 8 坪，我就是
11 為了整合土地，所以我才一坪跟底價加出 5 萬塊去買，黨產會報告裡面所提到
12 的，那如果說我 38.3 (編按：億元) 去除以我的買賣面積，因為我的買賣就是
13 17,925 坪，我不是 2 萬多坪，我算起來就是一坪 21.36 (編按：萬元)，那跟國
14 產署他估的底價一坪是 23.7 萬，這有不相當嗎？

15 再來，這是我們一直在講，可是每次調查報告都忽略，因為對建商而言我的成
16 本計算很簡單，我買這筆土地、我用這筆土地，我花了多少錢，那就是我的成
17 本，所以這個我除了支付了價金，我記存增值稅，加上負擔成本，我整個加起
18 來就是 66.72 億，那 66.72 (編按：億元) 除以 14,437 (編按：坪)，一坪就是
19 46 萬，這有什麼不相當嗎？而且跟報告書裡面提到附近的行情一坪 4 (編按：
20 萬元) 3 到 55 (編按：萬元)，我完全符合，而且我還成就了公益。

21 我再把剛剛的重申，以這三種基準，如果住宅區我一坪就是 34.74 (編按：萬元
22 /坪)，跟台銀的 33.16 (編按：萬元/坪)，而且我還承擔了變更的風險以及他的
23 時間，再者以機關用地，我一坪 21.36 (編按：萬元)，跟國產署訂的底價 23.7
24 (編按：萬元/坪)，這有差距嗎？還有我變更之後一坪就是 46.21 (編按：萬元
25 /坪)，跟報告書所指附近的行情也是相當的，而且像台銀跟國產署他們都是公
26 家單位，他們的定價一定是有所依據，那他訂了一個底價 27 (編按：萬元/坪)
27 跟國產署的 23 (編按：萬元/坪)，我成交全部都符合，有什麼不一樣嗎？那唯
28 一會有差距就是，我請問黨產會的報告書裡面，你的計算標準是什麼？你到底
29 是住宅區還是機關用地？這個部分麻煩。

30 再來我來講這個部分，這是報告書裡面一直提到的所謂中華徵信所 58.6 (編按：
31 億元)，可是各位不要忘記那本估價報告書裡面講的很清楚，他是總值 58.6 (編
32 按：億元)，可是他有條件，他是說如果時間 18 個月變更為住宅區之後才有 58.6
33 (編按：億元)，換句話說如果變更為住宅區，他就必須繳增值稅，所以扣到增

1 值稅，國民黨可以拿到的實得價金就是 41.6（編按：億元），那在我們買賣契約
2 部分，我們是總價 42.5（編按：億元），可是因為扣掉國民黨要負擔，他實得就
3 是 38.3（編按：億元），那 41.6（編按：億元）跟 38.3（編按：億元）差異就是
4 3.3（編按：億元），中間的差異不過就是 7.9（編按：億元），更何況國民黨轉
5 嫁這 3.3 億我的差額，可是我轉嫁了 16.57 億的變更風險，等於是我用 16.57 億
6 的風險，結果國民黨他當時，就報告書裡面，差異不過就 3.3（編按：億元），
7 這樣有顯不相當嗎？

8 再來，我在這次報告書裡面，其實當我看到報告書真的蠻生氣，因為我覺得很
9 多點都被刻意忽略，最嚴重就是這件事情，我們整個案子明明經過三審定讞，
10 確定葉中川沒有受脅迫，而且最重要的，我們元利是善意第三人，而且三次的
11 法院判決，最後一次最高法院在 100 年 4 月 12 日，可是我們的調查報告對這個
12 司法判決卻完全不理會，民事、刑事，所有部分其實葉家都被駁回，但是我們
13 在這邊完全推翻法院的判決，我沒有辦法理解為什麼是這樣，再來我記得報告
14 書有提到一個，他說因為有一篇報導說葉中川在國民黨標售公告的那天，他在
15 門口開了一個記者會，我們怎麼可以沒有看到，用我們沒看到這個報導，然後
16 來推定說我們不是善意第三人，請問我們所有法律的規定，他不是規定告訴我們
17 們要登記有絕對效力嗎？而且葉家開記者會我不知道，而且他是在已經登記元
18 利名下一年後，他才發函來給我們，法院也三審認定我們是善意第三人，更何
19 況像我剛剛講的，監察院所公布的，還有國有財產局所公布的，他所謂不當黨
20 產的清冊裡面根本就沒有這筆土地，再者它前手也不是日產，也不是軍事移轉，
21 也不是撥用，可是為什麼要告訴我說因為我沒有看到媒體報導，什麼時候人民
22 交易必須去看媒體報導？媒體報導變成人民土地交易要去看必須注意事項，
23 請問這個法律規定是什麼？

24 再來，這個記存增值稅，記存增值稅這本來就是一件事實，而且這是有稅單開
25 下來的，這是稅捐處開的稅單，他上面記載得很清楚，日後我移轉的時候，我
26 就是要追溯到 59 年 8 月，而且這總金額就是 11.85 億，這每張稅單我們都可以
27 呈報上來，沒有任何一張作假，這是稅捐處開出來的，而且我還試算過，假設
28 我們試算到今年的 4 月 1 日，這個記存的增值稅已經暴增到 21.64 萬，這張我
29 是想讓各位瞭解，其實這個記存增值稅是土地稅法第 32 條第 2 項的規定，他寫
30 得很清楚，他是當時不用徵，但是日後只要變更我要移轉，就是要追溯到最前
31 面，那我用這個圖表示，就是說下面這段，因為從 59 年到 94 年，那是屬於國
32 民黨持有期間，這個持有期間漲價的利益本來就是歸他，可是當時不用徵不是
33 代表以後不用徵，因為這段他應該要繳的增值稅約定由我買方來承擔，所以當
34 然算是我的成本，怎麼可以不認我的成本呢？

1 再者，我記得上次聽證會的時候，這是黨產會請來的估價師，裡面有很多人都
2 問到關於增值稅，他有好多好多的說法都已經很明確去認定，如果增值稅約定
3 為買方，這本來就是買方成本，而且最高行政法院還有太多的判例，都是很明
4 確講，只要增值稅約定為買方負擔，這就是買方的成本，但是我們的調查報告
5 卻一再忽略這些對我們有利的證據，而且我覺得這個最離譜，因為明明是公開
6 標售，可是我們的報告裡面居然就用一個什麼位於緩坡，然後不能跟主要幹道
7 來比，然後說這不足為參考，這不可以作為我成交價的參考，這也是上次聽證
8 會，有一位你們的委員問了專家說因為這個是旁邊，這是住二，會不會這樣價
9 格就影響，可是學者專家回答得很清楚，同樣是住宅區不會有干擾，而且如果
10 我沒有記錯的話，因為我沒有放上來，還有一位委員問到他說是不是面積大比
11 較有價值，這位估價師很清楚的回答他說不是，如果面積越大，因為他交易金
12 額更高，可能會影響到他的單價，這個我沒有附上去，如果可以的話我待會會
13 找出來，這是上次聽證會的內容。

14 再來，其實這個我一再一再的講，我們的成本總共就是 66 億多，66 億多除以
15 我取得的住宅區坪數，一坪就是 46.21（編按：萬元），這跟我們報告書裡面講
16 的 43（編按：萬元/坪）到 55（編按：萬元/坪），這有哪裡不符合行情嗎？也
17 在這個範圍裡面，這份報告書裡面講得很清楚，他就是說如果有條件，他上面
18 講得很清楚，總價 58.67（編按：億元），但是要負擔增值稅，因為變更為住宅
19 區就要負擔增值稅，所以也就是繳完增值稅之後，他的淨額就是 41.6（編按：
20 億元），這個我剛剛講，他講得很清楚 18 個月內順利變更完成，所以這是限定
21 條件，並不是在當下就有 58 億，要變更為住宅區才有 58 億的價值，那這個裡
22 面為什麼會有照出我們一坪 16 萬，因為我們的報告書裡面刻意，你看，38.3（編
23 按：億元）除以 23,777（編按：坪），可是我明明就沒有買 23,777（編按：坪），
24 我買的是 179,25（編按：坪），怎麼會長出 5,800 多坪？目的就是，因為假設你
25 把你的坪數放得很大，當然算下來我的單價就會很低，用這樣子造出說我跟他
26 顯然不相當，可是其實我如果用，正解在這邊，38.3（編按：億元）除以 17,925
27 （編按：坪），換算起來一坪就是 21.37（編按：萬元），21.37 跟 24.69 請問有
28 不相當嗎？那我們計算的標準到底是什麼？你如果住宅區就用住宅區來算，你
29 要機關用地就用機關用地來算，不能為了降低單價就把我坪數放大，為了要提
30 高顯不相當就把我的價值拉高，我覺得這對我們很不公平。

31 再來，我覺得這個案子這次讓我覺得無法理解的，因為一直以來我們外界認為
32 這是黨產會幫葉家跟國民黨追討不當黨產，可是結果我怎麼會在這次報告書看
33 到說居然要追溯我元利的土地，而且葉家 50 幾年前只有一千多坪，結果現在追
34 溯範圍，是六千多坪，請問干我什麼事？而且如果葉家有問題，請你們去找國

1 民黨就好，而且我所有成本你們都不認，我不知道為什麼會有這樣的結論。

2 再來我再講公益這塊，其實我覺得大家都沒有去探討這個問題，永建國小他現在已經啟用，而且蓋得很漂亮，他是少數台北市的生態小學，但是成就這件公益裡面其實有兩件事，可是報告書裡面一直刻意忽略他，這裡面各位不要忘了，
3 有學校用地 6,500 多坪，而且我元利花 16 億多，結果都沒有去考慮這兩個成本，
4 然後逕自就一個粗劣的報告說要我公司移轉 34.75%，請問一下我們本公司的權益
5 在哪裡呢？

6 其實葉家的東西我本來不想講，但是我覺得整個源頭來自於這邊，所以我還是
7 用了幾張來說，前面大家看到，其實葉中川一直主張他受脅迫，可是大家也看到，
8 其實明明是他自己寫信要求國民黨跟他買土地，一坪用 200 塊，這也就是
9 所謂的，剛剛大家也有了，這裡面明明記載得很清楚，一坪他當時收了 5 萬塊，
10 而且他的稅金，各位看到這裡，他稅金約定由國民黨來負擔，所以跟各位委員
11 報告，賣清，50 幾年前就有，而且葉中川就是賣清給國民黨，所以不要再不認
12 我們的增值稅，賣清這是民間的約定。

13 再來我們來看一下，你看當時葉中川在 50 年的時候，他自己在同一筆地號，他
14 賣給另外一個人，他一坪才 10 塊錢，然後 55 年再興中學一坪 30 塊，但是葉中
15 川賣給國民黨一坪是 105 塊，我不知道這樣算不算天價，這樣是不是顯不相當？
16 他顯然比別人都高出很多，接下來有關法律的部分，我就請我們的律師許英傑。
17 這樣我應該沒用到 30 分鐘。

18 林詩梅：

19 謝謝副總，請回座。不好意思，先等一下，是不是先請工作人員用酒精，因為
20 口罩拿下來了，消毒一下，許律師稍待一下，不好意思因為防疫期間特殊處理，
21 剛剛許律師不是要跟薛律師，有分段，那要一起上來嗎？這樣就不用中間，所
22 以許律師要用台上的麥克風，還是要等那個，台上還有一把，對，那我們現在
23 請元利建設代理人許律師先開始發言，那提醒一下兩位共用 25 分鐘，結束前兩
24 分鐘會按短鈴提醒，請開始。

25 許英傑：

26 林主委、兩位主持人跟各位委員還有與會的大家，各位利害關係人大家好，我
27 是許英傑律師，那我代理元利公司說明這件我們觀察到的法律爭議，在說明之
28 前有件事要跟各位報告，我想黨產條例制定的目的，就是希望不要讓國家透過
29 他的威權去濫用他的威權，向政府或人民取得財產，那可能是過去一黨獨大的
30
31

1 國民黨，未來可能是其他政黨，所以在這個，邱主委抱歉，在這個黨產條例的
2 制訂跟實行上有特別要求黨產委員應該要超然獨立，我想價值在這個地方，避
3 免這樣的事情不斷重演，可是我們觀察之後發現這個案子有滿多值得討論的現
4 象。

5 第一個在 106 年 8 月 30 日其實就有舉行過一次聽證會，該次的聽證會跟今天的
6 聽證會調查的爭點基本上是一樣的，就是討論元利是不是以顯不相當的對價取
7 得本案土地，那差距的地方在於說 2 年 8 個月以前，貴會的報告計算標準是
8 14,437 坪，也就是用住宅土地，那今天卻加了，變成 23,777 坪，那膨脹了剛剛
9 吳副總講的 5,852 坪，那以製作報告角度來講，你黨產會的報告自己去改自己
10 的報告，那給社會大眾的觀感我覺得相當的不好，而且公信力有很大的傷害力，
11 那到底是前半段報告對，還是現在這份報告對，我想報告出去之前，主要的人
12 員應該都有看過，這有重大的爭議存在，先講法律上的事情，法律上的事情是
13 增加 5,852 坪，我們回到黨產條例的第 6 條第 1 項，第 6 條跟第 2 項，其實他
14 講得很清楚，必須要是不當取得嘛，政黨不當取得之後再轉交給第三人，這第
15 三人也要取得，那 5,852 坪從合約書來看，元利公司從頭到尾沒有取得 5,852
16 坪的財產，所以把它算進去法律上本來就有重大爭議。

17 再來以當事人這次的感受，是認為這看起來像是在兜數字而已，我想我們今天
18 不是在檢討算式，不當黨產會的重點是在於說國民黨交易的這個財產他應該拿
19 到多少錢，事實上他少拿多少錢，這個加起來如果很大的情況下你必須做處理，
20 所以我必須回到剛剛吳副總講的這張簡報，這張簡報非常重要，因為整個中華
21 估鑑報告的意思是說，白話地講，就是說這塊土地給國民黨他們自己完成都市
22 計畫變更，都市計畫變更完之後價值會來到 58.6 億，而且是在 18 個月內完成，
23 18 個月後 58.6 億，那國民黨變更完之後，我元利建設跟他買，我要付多少錢？
24 我要付 58.6 億嘛，可是不動產交割的時候，必須要繳完土地增值稅才能變更改
25 轉，這是常識嘛，所以國民黨存到他銀行帳戶的錢就是只有 41.6 億，這很清楚，
26 那今天透過這個交易，國民黨要不要做都市計畫變更，他不用做了，就我元利
27 建設來做，那我元利建設來做，我要給他多少錢？落在他口袋的錢是 38.3 億，
28 所以為什麼我們不斷強調只有差 3.3 億，而這 3.3 億的對價是什麼？就是元利公
29 司要做都市計畫變更，他到今天至少至少花了 16.57 億，也就是為什麼我們在前
30 次黨產會聽證報告有說這是他的成本之一的理由在這裡，這裡特別再跟大家
31 補充。

32 再來就是說，在這個調查報告的程序上我們有個很重要的意見，就是我看了黨
33 產條例的規定，第二章就是關於不當黨產的申報、調查跟處理，其實沒有任何

1 規定說黨產會可以在作出結論之前就把調查報告先行公布，那這造成什麼現象
2 呢？這造成一個社會氛圍，社會大眾可能就以為元利公司他是有取得不當黨產
3 的情形，那我知道，我們報告上面是有寫說假設是這樣子，可是造成這個社會
4 氛圍也沒看貴會去澄清，那造成黨產委員在中立性上的障礙，我在取得當事人
5 的同意之下，我跟很多律師討論過這個事情，我覺得這個很像說我們今天設計
6 一個刑事審判制度，法院請法官助理先把有罪判決寫好了，寫好了公告到社會
7 上去讓大家看，形成一個氛圍，形成一個輿論，然後他也不澄清哦，說這是我
8 假設性的調查結果，這是我中間性的調查結果，然後再邀請被告跟他的律師來
9 開庭，說明他有什麼地方受到冤枉，這給人家的感覺，給人家的程序保障是相
10 當不充足的，也跟目前法律規定不一致的，黨產條例的第二章章節就有規定說
11 你們作成通知書之後才能公告，我們沒有其他公告程序嘛，如果你要這樣做，
12 你要先跟大家講這是我假設性的。剛剛邱主委在外面接受記者的訪問，我聽到
13 記者問他一個問題，他說你們對於黨產會要跟你們要那 2.8 億你有什麼感想？
14 應該不是吧，應該沒有要跟他要 2.8 億吧，應該我們還在調查程序當中，可是
15 記者就這樣想了，所以我剛剛講說我們在設計這個程序為什麼會讓大家這麼難
16 做事？我們黨產委員要不要受到新聞媒體的影響，不是從我們制度設立開始
17 嗎，所以我這邊要跟各位提出一個嚴正的主張，我們認為目前這個做法對我們
18 的程序利益非常沒有保障，所以在沒有任何新事證之下重啟調查，而且你更改
19 了你前次報告內容，這傷害機關公信力，那對我們程序正義有很多不被保障的
20 地方，所以剛剛跟大家講這形同是未審先判的感覺，對我們來講就是程序保障
21 嚴重欠缺，而且一個很重要的制度上，就是說為什麼今天要跟大家討論這個制
22 度，因為兩年八個月前我們來接受聽證的時候，我們的想法，我們把這事情講
23 完了，假設我沒有事，你要還我清白，你要跟社會大眾講嘛，今天檢察官偵查
24 我調查完之後發現我無罪，要給我不起訴處分，是一樣的道理嘛，可是今天如
25 果調查報告，我們今天聽證會完了之後，各位黨產委員發現我們調查報告寫錯
26 了喔，因為黨產會的職員、職權並不是調查不動產的價值應該怎麼計算，你是
27 要調查國民黨到底少拿多少錢，發現我的調查報告誤導了，請問我們目前沒有
28 公告程序說我那個調查報告寫錯了，我要更正？沒有，因為調查報告寫得很
29 清楚，我說假設是這樣子，假設是這樣子，但是社會氛圍不是這樣子嘛，所以
30 理論上是不是應該要把程序還給我們，如果沒有事後公告程序，那當事人擔心
31 什麼，就是將來，剛剛吳副總講的，再過兩年三年是不是又換一批新的委員，
32 我們是不是又要重新再被查一次，這個事情就永無止境。

33 第二件事情就是說，本案標準有一個很重要的討論就是什麼是顯不相當，我們
34 陳述意見書有寫，包含贈與及遺產稅法、公平交易法及相關的司法機關跟主管

1 機關都有盡力建立一套標準，有這個標準才能服眾，那我看了貴會的兩個主要
2 處分，一個是中影，一個是中廣的處分書跟目前他們訴訟的過程內容，其實我
3 們黨產會沒有建立這套標準，基本上個案認定，那我可以理解，因為黨產會成
4 立的時間大概是三年多，當時大家急於適用個案，實踐轉型正義，這是好事，
5 可是現在三年多了應該有這個時間，本件也涉及到人民的財產，而且一直以來
6 是葉家的 1,000 多坪的爭議，現在變成是元利公司要移轉 6,000 多坪的重大爭
7 議，其實整個矛頭已經指向一個善意的第三者了，那在對人民的財產做出處分
8 前，先建立一個客觀標準，我想時間上應該是充裕的，應該沒那麼急，畢竟也
9 等了兩年八個月了，那國民黨目前的財產狀況我想大家都很清楚，也不用急
10 於一時，所以強烈建議委員說是不是考量一下你們內部先討論你們的顯不相當
11 標準為何，那我們這邊有個參考案例，北高行有個判決，他說顯不相當必其情
12 形極為顯著，今天國民黨自己完成都市計畫變更，我再跟他買，存到他銀行帳
13 戶是 41.6 億，我自己做完都市計畫變更，他不用做，所有事情都我們自己來負
14 擔，他調到他銀行帳戶是 38.3 億，有到極為顯著嗎？這大家很明顯，我也跟當
15 事人講說我們事務所有 20 個律師，很多律師我都問了，外部律師他也同意我去
16 諮詢，我這個邏輯簡單幾句大家都懂，大家也覺得還好，那大家會覺得那為什
17 麼算式那麼奇怪，所以我們並不是檢查算式，而是以那個結果為主，所以我們
18 強烈呼籲一定要有這個標準，那為什麼認為這案子不是不當取得財產？第一
19 個，從 106 年貴會兩次聽證會的調查報告我今天都有帶過來，以及我們當時提
20 出的陳述意見書可以證明這是合法買賣的情形，並不符合黨產條例第 4 條第 4
21 款，那這樣認定跟三審法院的判決結果是一樣的，第二個，如果認為本案是要
22 用第 5 條第 2 項推定全部都是不當取得財產的話，我想當時副主委從這個會創
23 立以來一直在這裡嘛，前面兩次報告都沒有這樣寫，乃至於監察院的調查報告
24 也講說這塊土地存在的爭議只有一個，就是葉家有沒有被國民黨不當取得，怎
25 麼你這次的報告說根據第 5 條第 2 項就推定全部都是，如果這樣子的話，黨產
26 會成立的第一天就國民黨全部私財產全部充公就好了嘛，我們的陳述意見書有
27 比照你們其他幾件案件，都是具體論證他的手段有什麼不當，但是不會用今天
28 這個結論說，因為他國民黨長期受到政府的補助，國庫直通黨庫，就認為這是，
29 沒有，你們之前都是實質認定，那這份報告讓我覺得有點更不完備，就是他只
30 是單純在報告當中引出條文第 5 條第 2 項這個條文，可是裡面整體的論述沒有
31 說為什麼這樣就符合第 5 條第 2 項，沒有，他都說是第 4 條第 4 款，所以看起
32 來比較像勉強加了條文，從報告書的製作上來講他是相當不完備的。

33 再來就是說第 5 條，黨產條例的部分第 5 條，因為另外剛剛有講到說他有重大
34 違憲爭議，承審法官有聲請釋憲，而且至少有兩個裁定，我們所知道應該是不

1 只啦，有提起訴訟程序，那本件貴會可能要移轉的標的是人民財產，而且金額
2 也蠻龐大的，所以對於第 5 條第 2 項的適用，我們覺得應該審慎為之。

3 再來最後一點是說，其實黨產條例的第 6 條立法理由就有講了，他是要對那些
4 非善意的第三人，所以為什麼元利公司認為我是善意第三人的角度非常重要，
5 剛剛提到調查報告講說因為有一則葉家的新聞，我們沒有注意到，其實老實說
6 當時那個新聞真的不大，你要叫公司大大小小事情都記得清楚，不太可能，葉
7 家自己也是隔了一年才發函給元利公司，為什麼？因為他當時也覺得元利公司
8 應該沒問題，善意第三人，他隔了一年才發函，為什麼需要發函？因為要踐行
9 法律程序，所以至少從當時交易的時候元利公司確實不知道這個事情。

10 再來黨產條例的第 4 條立法理由參酌了監察院所列調查報告裡面不當黨產的明
11 細，而去做這個立法的情形，分析說到底哪些東西是違法類型，這些明細當中
12 都沒有本件系爭土地這一筆，所以足證元利公司是善意第三人。

13 至於調查報告有很多我們覺得違反法律程序的原則的部分，我們就不一一贅述
14 了，最主要是說客觀性原則違反，明確性原則違反，不溯及既往的違反，我想
15 很多黨產委員都是我們法律界的大前輩，律師界的道長，我想大家都很清楚。

16 最後有件事情要特別跟貴會強調，黨產條例的第 11 條第 1 項規定說為執行本條
17 之調查，本會於必要時得請各政府機關或警察機關協助，並得委託會計師或其
18 他專業協助調查鑑價及查核相關資料，我們今天擺在桌面上的爭點就很簡單，
19 就是今天元利公司根據他這個投資分析表去做投資，去出價，合不合理嘛，第
20 二個，國民黨實際得到的價金跟他當時的估價得到的價金，有沒有一個重大的
21 差異，必須要處理嘛，那目前調查報告是用一個變更你上次調查報告的計算方
22 法，把 17,925 給變成是 23,777 坪，算出來的價格說變成是 16 萬跟 24 萬的差距，
23 差額 34.75%，認為是顯不相當嘛，可是重點還是進入口袋的錢有多少嘛，那我
24 們剛才有關的陳述，那變成是為了避免貴會這邊的說法跟我們這邊的說法，
25 貴會調查報告的記載跟我們這邊的說法，各說各有理，那怎麼辦，我們就請求
26 貴會讓這個案子送不動產估價師公會，去請他們表示意見說我們這個土地投資
27 分析表是不是不符合常情，是不是一個常見分析方法，合不合理，第二個，國
28 民黨的估價報告跟我元利公司後來實際簽的不動產買賣契約書，兩份也都一起
29 送到估價師公會，請他們估價說到底這兩份有一個重大的價差嗎，我想這樣才
30 能把這個事情的真貌還原。

31 最後我要講一件事，其實跟政黨這邊的訴訟案子，我本人至少代理過兩件，兩
32 件的對造都是中國國民黨，當然我對國民黨有一些自己的想法，可是在程序上

1 我也會捍衛他的權利，即便是第一件像我那時候代理的時候是九月政爭案件，
2 那時候社會氛圍很大，我也是按照法院程序，我也不會說利用一個社會氛圍媒
3 體就對國民黨怎麼樣，也就是說今天程序正義如果不能堅持的話，當事人一定
4 不服，那這個調查事項也並不困難，其實在兩年八個月前也可以做，所以我們
5 希望貴會可以正視元利公司這邊的程序上的請求，這個我想剛剛溝通很多次
6 了，這是他們的底線，如果這個底線沒有被遵守的話，他們一定會追究相關失
7 職的責任，以上報告。

8 薛欽峰：

9 我想我做一個結論，這個結論大概是之前元利公司的吳副總跟許英傑律師報告
10 過，但是我做一個總結，因為說實在的，這件案子，最近收到貴會的通知的時
11 候，元利公司找我們去開會，第一句話我印象很深刻，他說薛律師，台灣還會
12 有法治嗎？我本來跟他說應該我們台灣的法治應該一直在進步之中，我們會努
13 力，但是黨產條例我知道有他的特殊性，即使是轉型正義很重要的方式，但是
14 正當法律程序裡有一個有利人民解釋的法律原則，我覺得這部分還是要請貴會
15 能夠重視，因為在本案裡面其實有很多問題，包括貴會這次認定所謂黨產，不
16 當黨產的方式是以革實院或中國國民黨中央黨部的中央委員會取得財產資金
17 的方式來認定，革實院，就是系爭現在這個土地是不當黨產，我覺得這樣推論有
18 點太快，而且有點不當連結的狀況，就算當時國民黨接受國家補助，但是這些
19 補助是不是直接反應到這些土地上，畢竟當時我們查核的結果都是以買賣方式
20 合法取得，以手段來講，在合法取得方式應該不管是不是民主政黨，應該都符
21 合當時法治及民主的原則，如果葉中川的部分有爭議，那大家就還要調查討論
22 這些部分，但其他的部份如果都是很單純的買賣，是不是就可以因為他是政黨
23 的補助，有政黨補助就直接認定是不當黨產，這部分有很大疑問。

24 接下來我們認為這個黨產條例第6條第1項，這個有一個要件，就是有正當理
25 由，我看本案裡面一直不是很被重視或討論，至少在調查報告裡面，什麼叫所
26 謂的正當理由，現在看起來調查報告都在討論的是所謂有沒有顯不相當的對
27 價，這當然是兩個要件中的一個，必須完全以無正當理由，然後以無償或顯不
28 相當之對價取得之財產，才有後續處分的問題，其實無正當理由的部分，我們
29 後來看了立法理由，其實看起來還是要回到民法上是不是屬善意第三人的原
30 因，那整個條文看下來，這部分要看哪部分，就是我自己是判斷至少這些條文
31 是應該要讓當時如果有附和國民黨去脫產或惡意隱藏財產之類的情況之下，比
32 較會構成無正當理由，如果是像元利公司本身是建築開發，以他的專業評估，
33 這個評估其實吳副總可以再說明清楚一點，他最後的評估結果，投報的毛利其

1 實只有 19%，大家可以再看一下那個簡報檔，19%以當時 94、95 年，當時的
2 開發公司或建設公司的投資毛利，我聽到有道長講這是低的，他說如果當時預
3 估的話是可以投報率一般可以到 30%，甚至有人說更高，如果以吳副總那個投
4 報的評估資料，其實就是吳副總自己本身做的，他那個時間點大家也可以看一
5 下，他的確是要參與本件去跟國民黨買受系爭土地的時候，之前就給公司的評
6 估，公司看到這樣的評估有利潤才會去投資，畢竟這當時來講並不是每家建設
7 公司有辦法去投標的，再來就是說，所以就是說建設公司他去開發投資，這樣
8 是不是正當理由？即使他買低了，以他們公司的立場我也不曉得當時是要跟國
9 民黨買貴一點，資助國民黨比較好，還是用商業原則，以他們的立場買低一點
10 比較好，這其實要大家考慮一下，但是正當理由以他們公司來講，我覺得他們
11 投資的確是正當的。

12 再來就是顯不相當對價的部分，我覺得顯不相當對價，他的標準至少要到幾乎
13 是無償，因為他條文就是無償或顯不相當，所以我才會講說這條立法意旨是不
14 是應該是要協助國民黨隱匿脫產到這種範圍，實質上並不是真正要做其他的用
15 途，在這種情況下才會被認為是顯不相當，因為搞不好這名詞也很少用，否則
16 用不相當也可以，為什麼是顯不相當？這部分的立法意旨我就請各位委員可能
17 要去研究一下，畢竟以 15 年來看元利公司沒有任何意圖要幫國民黨脫產，因為
18 他們做的評估包括開發，到最近因為申請建照而引起社會重視，顯然這是他們
19 自己要去開發建設這塊土地，但貴會的標準裡面有一點我覺得要注意，就是剛
20 才吳副總講的，這個標準都不一樣，即使我曾經在場，我也不曉得貴會的標準
21 到底是哪一種，第一個，承不承認中華徵信所那件報告是正確無誤，這個前提
22 我不見得覺得貴會都有這樣的認同，如果這個前提不能確認的話，要不要再去
23 調查或是尋求另一個公正單位，有正確的鑑定方式，因為老實講那個增值稅款
24 在估價報告裡面明明寫 17 億，淨值只有 41 億，那為什麼到結論的時候還是，
25 而且前提是以 18 個月以後的開發條件來認定，所以剛才調查報告說元利公司為
26 什麼不以當時機關用地的價格購買，這條件就不一樣，那怎麼去比對？這點恐
27 怕也值得要再好好討論一下。

28 另外，這個標準，如果說 23000 多坪跟 17000 多坪，甚至我們當初的投資評估
29 是以 14000 多坪住宅區判斷，那其實有一個標準，大家現在一直看價格，但有一
30 個標準是，我記得上次顧主委在公開的媒體也講，其實有一個主要因素是討
31 論元利公司當時投報的成本，各方面的利潤，是否合理，這才是一個以建設公
32 司來講，你看他有沒有不法獲利，如果單純以價格，因為現在標準都不一樣，
33 那就變成包括公司也好、貴會也好，標準恐怕都不是那麼容易讓人家確定，所
34 以我們認為說如果要以價格，我們應該回到正確的，或是有公信力的估價鑑定

1 單位，來做判斷，如果要回到投資的合理性適不適當，那也請去向開發商的同
2 業公會，請他們去看我們當時的評估報告是否合理，這個部分也牽涉到這個有
3 無正當的理由的部分，所以我們一直覺得在本件有很多事實的部分一直沒有被
4 清楚地釐清，適用法的事例上也造成很多困擾，尤其是他們這次看到本來從葉
5 頌仁的 1800 坪的爭議，變成現在是 23000 坪，都變成很巨大的爭議，而且所謂
6 追繳的比例事實上也遠超過他們當時認為有爭議的想像，因為當時本來黨產
7 會，我記得前兩次報告都是在講剛剛那個媒體，就是投標前的爭議，來判斷他
8 是不是善意，如果那部分有一個事實認定元利公司沒有注意到是沒有善意，那
9 其他的部分理論上他也是善意的，那在這種善意的情況之下為什麼還要把其他
10 的部分牽扯進來作為移轉、強制移轉或追徵的這個目的，所以我們認為說這部
11 分在適用法律上還有很大的爭議，也要請黨產會這邊再加以說明跟調查，所以
12 我們最後其實認為我們這次最重要的一點就是，如果大家都認定各有要求，就
13 請一個公正第三人，真正的公會而不是以個人，只是一個意見，他們要做一個
14 專業的評估報告，如果我們認為說所謂的價格估價，這個是一個專業的話，就
15 交給專業來判斷，而不要有兩造，尤其是黨產會本來你們就不是負責估價的單
16 位，那你們估出來的各有立場各有說法，何不找一個外部的公正單位來做，那
17 我們希望這個結果是可以取得社會公信的，謝謝。

18 2、 中國國民黨

19 林詩梅：

20 我們謝謝元利建設公司陳述意見，那關於元利建設公司 4 月 6 日調查證據申請，
21 本會會在委員會裡面再做研究跟決定，接下來請當事人社團法人中國國民黨發
22 言，請邱主委上台，發言時間是 20 分鐘，一樣會在結束前 2 分鐘按短鈴提醒，
23 結束時按長鈴提醒，請把握時間發言。

24 邱大展：

25 首先我們最近有一個流行用語是超前部署，各位，元利建設你們為什麼會被扯
26 進來？這就是民進黨的超前部署，因為 2 月 20 日通過你們的建照，柯文哲就是
27 他們要超前部署的對象，第二點要講的就是剛才提到一件事，就是國民黨沒有
28 錢，所以沒有錢不可能買地，如果今天防疫的話，你沒錢會不會買防疫的口罩？
29 有錢沒錢跟買不買土地是不是有關係，不能借錢嗎？胡說八道，第三個，在這
30 筆土地裡面，在黃芳雄調查報告裡面從來沒有提這筆，那今天為什麼要拿出來
31 提？而且經過三次法院審理，調查報告裡面的東西法院講得很清楚，什麼阿兵
32 哥拿槍，上次開會不是已經講過了嗎，你們這麼健忘，講說那是國民黨黨部，

1 你們自己也承認說搞錯了，結果今天又講說阿兵哥拿槍，那時候可以帶槍嗎？
2 這種用膝蓋想也知道，需要人家講嗎？所以我今天本來不想來，但是為什麼還
3 是來你知道嗎？看你們露出屁股讓我打，所以很高興就來打你們的屁股好不好。

4 第一個，你們自己講的，革實院辦理是訓練機構，是行政院委託，辦什麼業務
5 是行政院委託革實院辦訓練業務，那今天是不是有勞務採購，那我們去看訓練
6 是訓練什麼東西，包括地政人員也有、司法人員也有，那訓練的內容是不是跟
7 他的業務無關？還是只有跟黨務有關？如果是正常的訓練，現在有多少機關是
8 委外訓練的，包括你們這些人我覺得應該委外訓練，學學估價，什麼叫估價？
9 價格如何斷定好不好，包括副主委，你可能因為從事政治活動太久，把估價的
10 基本知識都忘掉，包括這些單位，我想看一下，教育部、國防部，我想這方面
11 大家看一下，當時有沒有對其他政黨補助，現在情況又是怎麼回事，現在政黨
12 的收入裡面，政府的補助佔多少？當然兩者是不一樣的，如果各位去看一看英
13 文書，都在討論說 political party 的 financial resources 應該怎麼樣是比較合理的。

14 再講說大陸工作，國民黨從事很多大陸工作，中間有一件事大家可能忘掉，軍
15 事情報局跟陸工會的關係是怎麼樣，牽涉到大量的軍事機密，國民黨還保留一
16 部分的軍事機密，包括我看到公文，上任主委都有什麼敵後工作同仁失事，然
17 後被關了十幾年，回來跟國民黨要錢的，國民黨說這是情報局的事，那個人說
18 沒有，我雖然執行情報局的工作，但是國民黨派我出去的，那情報局跟國民黨
19 關係怎麼樣？各位可以去看一下情報局的資料裡面，當時跟國民黨陸工會的關
20 係怎麼樣，包括這些教育訓練、新聞宣傳，大陸工作是為了國民黨，還是為了
21 中華民國？當然因為民進黨的副書長說八二三炮戰是國民黨跟共產黨的事，說
22 不定這個事情也是這樣子，他文字上面講說收支常見赤字，短絀情形嚴重，故
23 應無其他非源於國家之收入，但你的表上面明明說自籌收入，還有借債，那不
24 是偽造是不是，還是扭曲，還是抹黑？你們報告可以這樣寫嗎？你們自己的表
25 都有自籌收入，你看，應無其他非源於國家之收入，你們這些委員好好看你們
26 自己送出來的報告好不好？不要笑死人了，注意看，我們的資料跟你們的資料
27 不一樣，我們講出多少比例，跟你們表的資料是不一樣的，因為時間真的很緊
28 湊，五天的時間，我們怎麼可能把幾十年的財務報表調出來看說哪一個是正確
29 的，我隨便一抓就不對，對你們附表 3、4，對不起，我不承認那個數字，你注
30 意看，這重點在哪裡，重點在這工作是什麼事情？這剛才講的是委託業務、敵
31 後工作、對敵心戰、匪情研究、海外工作、宣傳、民運，然後有一部分不是跟
32 政府有關係的，但是敵後工作呢？對敵宣傳呢？反共抗俄，只有國民黨啊？只
33 有國民黨在反共抗俄，不是中華民國，有這種道理嗎？金門炮戰是國民黨跟共
34 產的事喔？是這樣子的嗎？那有沒有自給自足，有沒有自籌經費，虧損不代表

1 我們沒有能力買東西，就像現在，你說再窮的話買口罩你不會買嗎？你說因為
2 我太窮我沒有能力買口罩，年輕人說我太窮了，所以我沒有這個東西吃飯、沒
3 有錢買房子，會這樣子想嗎？

4 所以那個結論真的推得太奇怪了，我認為是這樣，是勞務採購，按照目前的採
5 購法也是勞務採購，仍然一大堆的訓練業務是委外辦理的，然後我們再看一下
6 你們的報表，歲出項目裡面，沒有錯，很多是來自於那個，但是這應該要講說
7 這些跟委辦業務的關係是怎麼樣，那我們要看什麼？看你收了這些費用以後，
8 做了什麼事，結果你們只列歲入，歲出都沒有講，就故意扭曲抹黑，就是委辦
9 你、給你錢，你要看這些錢用到哪裡去，是不是不當，對不對，那為什麼你只
10 列歲入，沒列歲出？懂財務的人講啊，歲入歲出都要對，是不是虧損、貼補都
11 要有阿？結果你們只列歲入，就故意扭曲、抹黑，非常的可惡，你們這些人都
12 是這些可惡事項的幫凶好不好。

13 另外，講說因為當時沒有錢，所以沒有能力買，因為是虧損，所以沒有能力買，
14 就剛剛我講的，有錢跟買什麼東西有什麼關係？我剛結婚的時候，我太太說沒
15 有錢，我說沒有錢就借，他說要生小孩子沒有自己的房子怎麼辦？就借錢啊，
16 會因為沒有錢就不買房子嗎？膝蓋想也知道，當時一直在催說革實院很重要，
17 希望趕快買土地，這跟有錢沒錢有什麼關係？而且注意看，當占的比例是多少？
18 更好玩的，用日本人充豐的研究就可以當作證據，這法院有用嗎？各位看，有
19 沒有看到，民因環境窘迫，因經營商業缺乏資金致有虧損，有沒有看到這句？
20 說逼著國民黨買？還是國民黨逼著他賣？這文件會講話，這方面其實更不用講
21 了，經過法院三審定讞的東西，我們黨產會可以把三審定讞的東西拿出來辦聽
22 證，這符合法治嗎？你們這麼多學法律的人，如果說你們黨產會，跟你們同學
23 講說黨產會專門幹這種事情，把三審定讞的東西拿出來辦聽證，你會被吐口水，
24 這不講了。

25 注意看三審定讞的東西有沒有講，這不是我講的，法院講的，法院要不要經過
26 證人的詢問？要不要調查證據？法院三審定讞會比你們調查報告還沒有公信力
27 嗎？誰相信？相信法院的還是相信你們的？你們在做這個聽證會是減損你們自
28 己的威信，減損你們自己的名譽，全部都有，是不是被脅迫都有，上次講說拿
29 槍、開軍車，結果拿出來是我們黨工，都有，杜賣證書有沒有，這四個，原來
30 說四個，剛才講說四個軍人，上次已經講過了，不是軍人，怎麼今天又講呢？
31 說四個軍人拿槍，那你們上次開會開幹嘛？不是講過了嗎，你們自己也承認搞
32 錯了，怎麼今天又來講這個事情？這是我們黨工的，人事命令都有，都在啊，
33 然後講說要拿出買賣價金的東西，請問一下你以前買房子附的價金的收據還留

1 著嗎？何況經過 50 年以後，叫我們現在拿出當時買賣的價金的資訊，你訴訟中
2 就沒有拿出來，訴訟中間他有沒有要求我們提出來？沒有啊，他說因為訴訟中
3 沒有要求，沒有提出來，就認為國民黨提不出來，這什麼邏輯啊？有這樣講的
4 嗎？然後你看，法院的判決書講得很清楚，簽訂買賣契約還要辦理變更，變更
5 的整套過程裡面全部蓋印鑑章，全部是葉中川蓋的印章，而且印鑑章全部都是
6 經認定的印鑑章，這有什麼問題？我們要蓋印鑑章這麼簡單啊？白痴也知道蓋
7 印鑑很重要，那你說好啦，買賣價金那時候決定的時候說被逼，那後面地目變
8 更呢？移轉呢？辦理事務所登記的呢？是不是全部被逼？注意看杜賣證書，這
9 些都有，完全一樣，說不定法官會不會跳出來罵你們，法官很多都還在，你們
10 對得起這些法官嗎？都是你們的道長，中華民國什麼時候了，還在用行政機關
11 來批判法院的判決？還要調查法院的判決？原來除了陳師孟以外，我們還有黨
12 產會的委員幹著同樣的事情，我們看一下，這些全部都有買賣的憑證在，我們
13 發現以後說所有買賣的價格裡面，葉家賣的價錢是最高的，其實包括葉家賣
14 給別人的也比賣給國民黨的低，我們還是開玩笑講說哪有拿刀拿槍，結果給人
15 家最高的價錢，有這種道理嗎？這些上次都講過了，今天的聽證會上次也都聽
16 證過了，還在搞這個東西，你看，注意看，這全部都有現在保存下來的憑證，
17 你看別人的價錢是什麼價錢，別人買的價錢，這些人都沒有講，沒有講被逼的，
18 8 塊，幾塊，現在的附屬的文件我們全部都還在，所以有沒有，買葉中川的情
19 況都是這樣，國民黨的體制裡面就是考紀會，他類似我們講的政風單位一樣，
20 一個是主辦單位、一個是總務單位，就四個人啊，會同參加，這有什麼不對？
21 什麼四個人參加不合常理，胡說八道，這邊我講說當時在買別人的價錢的時候，
22 也是用這個來講，葉中川當時最高價錢是 105，就把這當作一個標準，說當時
23 買賣的行情最高就是 105，你們注意看，最後買賣的價格多少？他開價多少？
24 價格是 90 塊，所以買賣裡面葉中川的價格最高，我們從現在來看就知道，因為
25 他發言的音量最大，我只能講到這樣子。

26 我覺得對元利很抱歉，就是因為要超前部署，因為 2 月 20 日拿到建築執照，我
27 不知道你們調查報告是什麼時候開始做的，就開始辦聽證會，元利拿出來的這
28 個，亂打一通，我是強烈主張這些已經不是錯誤了，是偽造文書，上次講多少
29 面積，結果你們看看，估價報告清清楚楚，坪數清清楚楚的，你們 23,777 坪從
30 哪來的？這不是偽造文書是什麼？還在網站上公布，你們這些人都是偽造文書
31 的嫌疑犯好不好，是不是？公然的偽造文書，你們自己的報告都不是這樣子，
32 結果這次突然冒出這個報告，冒出這個面積出來，上面就講得清清楚楚的，估
33 價報告書有沒有，面積多少有沒有，這有沒有看到？還有另外一個，估價方法、
34 比較法、土地開發分析法，這都限定價格，不要看那個估價的專業書，像 google

1 就有限定價格的定義，徐老師在吧，徐老師應該不是不動產，不是估價專業，
2 大家知道限定價格是有條件的，結果你們怎麼講，對不起喔，我剛才講說你們
3 可能從事政治活動太久了，把估價忘掉了，不用，google 看一下限定價格情況
4 怎樣就知道了。

5 因為沒有跟那個，我只打電話問了吳副總一下，你們變更大概多久，不要告訴
6 我錯誤的資料是 54 個月，按照財務方面去算，買掉以後，經過 54 個月，中間
7 的成本就不一樣，WACC 就不一樣，WACC 算出來就不一樣，所以其實你們的
8 價格應該考慮這個東西，所謂的 16.57 億以外，把等待期間的資金成本要放進
9 去，更好玩的就是說，你們挑戰人家的估價報告書，你們憑什麼資格啊？估價
10 師很難考的，你們一個承辦人就說估價書不對，另外一個，注意看，有沒有講，
11 增值稅有沒有講，有沒有講？淨值，怎麼弄出一個 58 億，怎麼出來的？你們故
12 意偽造不是嗎？我說你們偽造不對嗎？清清楚楚，難道你們報告都不看，你們
13 這些委員都這樣，吃飯等死是不是？都不看報告，報告出來都不用看的？你們
14 不用負責任的嗎？這林春皇講的，你監督不周的責任總有吧？弄出這樣的報
15 告，面積也不對，價格也不對，對不起，葉家律師有講了，今天在場，報告把
16 你們的價格又降低了。

17 另外一個，公開標售有什麼問題？請你告訴我什麼方式才沒有問題，，流標、
18 流標，買賣不動產的都知道，拍賣的人都知道，如果到法院去，一次就降 20%，
19 那最後出來得標，就這麼回事，那合約有講增值稅負擔，就很單純的事情，所
20 以吳副總講說可不可以調查，因為她告訴我說，黨產會調查報告出來了，我說
21 寫什麼東西，我講到說 2 月 20 日的執照，我說很簡單，超前部署，就打柯，你
22 們就是誅連九族被誅連到，因為他們的目標是寸草不生，要誅連九族，標售還
23 有問題，你告訴我怎麼辦？那我們現在黨產全部標售，你告訴我怎麼辦？我是
24 不是要行文告訴你說，既然標售有問題，現在黨產會要求我們要賣財產來給黨
25 工，現在怎麼辦你告訴我好不好，開玩笑，你這個會被人家笑死，公開標售，
26 幾次流標，最後議價成功。

27 我講幾個重點，不要全國老百姓都是弱智理盲，不要以為是這樣子，會輪流執
28 政的，那以後輪流執政再來檢視你們今天的所作所為，我知道你們把很多文件
29 都銷毀掉，包括錄音檔說不見了，另外一件事情，我想你們自己心知肚明，包
30 括黨產會講的師法德國，現在你敢不敢講師法德國，為什麼不敢講？原因在哪
31 裡？黨產會的委員在其他國家是獨立客觀，你們有獨立嗎？你們有客觀嗎？你
32 們不會覺得羞恥嗎？

1 (四) 利害關係人陳述意見

2 林詩梅：

3 謝謝邱主委的發言，那我們今天聽證程序其實並沒有做任何實體的判斷，所以
4 可能邱主委有一些誤解，邱主委剛才提供的一些資料可以請在會後再提供給本
5 會。那我們接下來請利害關係人陳述意見，那今天因為利害關係人葉頌仁先生
6 等他們都在國外，所以會請他們的代理人，應該是詹律師上台發言，發言時間
7 10分鐘，我們會在發言時間結束前2分鐘按短鈴提醒，那請詹律師上台發言。

8 詹文凱：

9 主持人、各位委員，還有在場的各位女士先生，謝謝。我今天發言的內容主要
10 先稍微再陳述一下，葉先生他們家對這個案子前後兩個部分，也就是當時國民
11 黨的買賣，以及後來元利建設的取得，我們認為有不當或者是違法的部分先說
12 明，接下來才針對前面的發言，元利建設的部份以及國民黨部分他們的發言，
13 我們回應一下他們的意見。

14 首先這個案子關於葉家的部分，我們就算純粹以法律的角度來檢視，因為剛才
15 國民黨的邱主委一直說，這也是他們一直拿的藉口，這個案子經過法院三審定
16 讞，所有的東西他們都說因為經過法院的三審定讞，所以這些東西都不應該再
17 討論，法院三審定讞的事情都不會有錯，是這樣子嗎？各位大律師，在座的大
18 律師，你們自己辦的案子裡面，你會認為是這樣子嗎，難道法院判過的東西都
19 不能檢討嗎？在這個案子裡面，國民黨當初的取得一直認為它是合法的，是葉
20 先生他自願的買賣，所以國民黨的取得是因為買賣取得，所以是合法的，那我
21 們要想，請問一下，第一個，當時有沒有買賣的動機？是誰要買，還是誰要賣？
22 是從頭到尾國民黨承租這塊土地不付錢，國民黨要使用這塊土地，國民黨要在
23 上面蓋革命實踐研究院，這都是國民黨的需求，不是葉家的需求，那葉家提供
24 說好，我迫於無奈，200元一坪賣你，你沒有回答，最後要求你用105元訂一
25 個合約，那這個怎麼講說，我不知道，各位你賣東西的時候，這是屬於你的自
26 由意願嗎？當然後面有沒有其他強迫的地方，根據葉老太太她自己的陳述，她
27 親眼所見的事實，到目前為止，這是當時唯一現存的人可以講出的話，其他人
28 都不存在了，有見證過這段歷史的人唯一一個人講出來的話，那你用什麼其他
29 的事情來推翻她？我們覺得很奇怪，那它不合法的地方，除了脅迫的問題之外，
30 還有，其實這個判決裡面，大家都可以再去研究，第一個，農地居然由一個不
31 具農民身分的個人或者是團體去買，那個合約是無效的，可是為什麼，這個事
32 情在法院判決裡面一直不願正面去判斷，他說可以預定買賣，預定買賣即使是

1 那個時候也是無效，第二，為什麼簽約的人是中國國民黨中央委員會，它是法
2 人嗎？它是權利主體嗎？不是，這點的問題我印象很深刻，當時在訴訟的過程
3 當中，國民黨代理人他怎麼講？他說國民黨是中華民國的創建者，它早於中華
4 民國存在，所以全國人民都應該知道這個政黨的存在，這個政黨它已經存在，
5 所以它可以買東西，完全無視於我們的法律秩序，但是很抱歉，我們法院接受
6 了這種講法，如果你去看高等法院判決是怎麼判的，你就去看看，雖然它在 83
7 年登記法人，可以反證 83 年之前它是不合法的，它不是一個具有法人地位的團
8 體，它不是一個民事上權利主體，它憑什麼取得主體？那他說不是登記給國民
9 黨，登記給國民黨中央委員會，那它又是什麼東西，不知道，他說它可以被登
10 記，這段歷程後來都被法院簡化，他說它事後登記為法人，所以它取得是沒有
11 問題的，它在 83 年才登記法人，它在 53 年就取得土地，30 年，哪有一個預備
12 的團體說我預備了幾十年，然後最後我取得法人資格，我取得這個土地是合法
13 的，所以光是這個從法律上去檢視這個東西，他就是有問題的，我們的法院採
14 取非常寬容的態度，因為它已經存在了，它是一個事實，它確實很偉大，創建
15 了中華民國，所以我們對它特別，這樣的判決就是國民黨、元利建設一直在主
16 張的，他是一個三審定讞的判決，我不應該去質疑它，我到現在還是要去質疑
17 這一點，至於後面這個階段，也就是元利建設取得這個土地，因為他們一直主
18 張他們是善意第三人，當然我覺得元利建設是一個非常有規模的建設公司，所
19 以他在買賣一塊土地的時候，會那麼單純說因為我相信登記，登記是這樣，我
20 買了，當然沒有錯，法律上信賴登記我可以獲得保障，這個是法律的規定，但
21 是有任何一個建設公司是因為我信賴登記前面我都不管就去買，這是代表他的
22 專業還是不專業？還是他專業的去迴避這些問題？所以他現在提出的講法都是
23 這樣，前面的我不管，我信賴登記，好，即使是這樣子，他說前面的我都不知
24 道，因為剛才吳副總講的，我們前面都不知情，我們是善意的第三人買受，我
25 們就算同意你的講法，那這個中間的過程有什麼引人覺得很大問題呢？在元利
26 建設的說明裡面，他一再說因為他們買了之後要承受這個風險，他列了 16 億多
27 的風險，變更成立或不成立，若不成立這個風險他們要吸收，這個是剛才我們
28 聽到的陳述，然後他的書面資料上又寫國民黨賣方沒有變更的義務，可是就請
29 問一下，如果真的是這樣的時候，為什麼在民國 95 年 11 月 24 日、27 日、28
30 日，我們看到元利建設刊了廣告，廣告是什麼？「馬市長你的話還算數嗎？」
31 「馬市長，誠信很重要」、「馬市長，不要逼人上梁山」，我不曉得，如果馬市長
32 當時沒有給你任何的承諾，你登這個廣告幹什麼？那如果他有給你什麼承諾，
33 那表示什麼？他同意了一件事情，很明顯就是那個都市計畫要不要變更的事
34 情，那你說他不負責，他沒有變更的義務，對馬市長，臺北市當時的市長，剛
35 好也是什麼？他是都市計畫主管機關的地方政府長官，剛好他也是一個很重要

1 的角色，國民黨當時的副主席，而且是主辦這件買賣事件的副主席，那我們覺
2 得說，在這次的交易過程當中，你說表面上他沒有任何義務，所以你要承擔風
3 險，可是如果沒有任何義務，為什麼你們要用這種方式逼迫他？那你登廣告的
4 目的又是何在？所以我想就這些部分，我們只是今天聽到這些報告內容做一些
5 簡單回覆，我想表達一下葉先生葉家自己的想法，第一個他們很希望這個事情，
6 所有的相關事物爭議能夠被釐清，讓社會大眾瞭解他們家受到什麼樣的待遇，
7 我想這是任何一個在歷史變遷過程當中我們必須去做的，絕對的權利絕對的腐
8 敗，我很同意，發生這件事情的絕對權力是什麼，當時不管是壓迫還是腐敗。第
9 二個，葉先生他們提到說，關於這些財產，如果說很幸運地，黨產會的決定能
10 夠被相關機關甚至法院接受，然後作出一些決定，葉家他們很尊重黨產會所做
11 的處分，那他們也承諾，他們任何的拿回來的東西，他們承諾要做的，為國家
12 為社會要做的事情，他們都願意承諾，謝謝。

13 林詩梅：

14 那我們謝謝詹文凱律師的發言，現在進行學者專家發言的部份。本會邀請到國
15 立政治大學地政系的徐世榮教授就聽證爭點提供專業意見，那發言時間為 15
16 分鐘，發言完畢以後有 10 分鐘的詢問時間，現在請徐教授上台發言。

17 (五) 學者、專家陳述意見與詢問

18 徐世榮：

19 主席，各位貴賓，各位朋友，我就開始我的發言，我的證詞大概分成兩個部分，
20 一個就是系爭土地所有權取得的部分，另外一個是都市計畫變更的部分，我大
21 概著重這兩個重點，而且我的一個基本研究方法論的立場，我覺得本案的研析
22 應該要由歷史及黨國威權壓迫體制的視角來審視，這才可以得到比較清晰的理
23 解，所以第一個部份，有關係爭土地所有權取得的部份，我首先要把我的結論
24 跟與會貴賓、還有台灣社會，我一定要提出這樣的觀點，也就是中國國民黨他
25 並不是一個懂得守法及願意守法的政黨，為什麼這麼講？因為我個人研究土地
26 改革，民國 30 年代、40 年代，我得到的結論就是這句話，國民黨不是一個懂
27 得守法跟願意守法的政黨，那覺得他實施土地改革的這個政策，然後我的研究
28 得到的結論，為什麼可以實施？他根本的原因乃是因為國民政府來台之後的威
29 權統治跟肅殺氛圍，才得以實現，我研究土地改革，我非常深刻地察覺他不
30 是一個願意守法的政黨，因為土地改革實施其實充滿違法記錄，他是一個連自己
31 所訂定的法律都不願意遵守的政黨。

1 我舉個例子，我談三七五減租、耕者有其田政策，首先我要跟各位講，三七五
2 減租是民國 38 年開始實施，但是我們三七五減租條例是在民國 40 年才制定，
3 這一點很重要、很重要，意思是什麼？我就根據這時候參加這個工作的張勤可
4 先生他自己所說的一段話，然後陳誠，當時的省主席，他主要負責三七五減
5 租，他跟張勤可先生跟陳誠副總統，二者的一個對話，他說，陳副總統，這一
6 句話很重要，他自己也說，當時這是一個革命性的工作，老實說並不是一個合
7 法的工作，那我的老師殷章甫教授也是前監察委員，他也說，實施三七五減租
8 只有行政命令，並不是法律，三七五減租的法律是民國 40 年才通過的，因此民
9 國 38 年實施三七五減租根本是犯法的，而且我要請大家一定要注意這一頁，我
10 們三七五減租政策的實施，我們那個租佃契約的簽定，只花了一個月的時間，
11 麻煩各位，也請台灣社會一定要注意到這一點，我們今天不是只是談法律，法
12 律之外還有很多你必須要正當性、你必須要合理性，我們現在談的是這個東西，
13 各位特別記得這個數字，全台灣在一個月的時間之內，當時沒有電腦，也沒有
14 FACEBOOK，也沒有 LINE，通通都沒有，連電話搞不好也都沒有，但是竟然
15 一個月時間可以完成 302,000 戶，訂定了租約，396,000 戶，6,000 件，訂約的
16 耕地是 841,000 筆，耕地的面積 256,000 甲，各位朋友，這都是中國國民黨自己
17 的資料，一個月之內完成，為什麼一個月之內可以完成？各位有沒有想過這個
18 問題？都是合法、合理嗎？正當嗎？李筱峰教授對這個問題回答非常得清楚，
19 這是因為受到權威氣氛使然，壓迫他們不得不接受三七五減租的一個政策，因
20 為陳誠這時候他擔任省主席，他也擔任警備總司令部，總司令他下兩個行政命
21 令，他說如果你不願意簽約的話，受到警備司令部用軍法給你審判，這是一個
22 我用三七五減租的政策，跟各位講，在 30、40 年代，國民黨是一個不願守法的
23 政黨，連自己定的法律他都不願意遵守，第二個，耕者有其田的政策，連立法
24 院都驗證說他是違法的，我們民國 42 年實施的耕者有其田政策，各位知道嗎？
25 連立法院立法委員都說他是違法的，我跟各位講，台灣社會都不知道，我們的
26 施行細則是 4 月 23 日才公告，但我們土地徵收跟放領的公告是什麼時候？是 5
27 月 1 日，才差 8 天，8 天你各縣市是如何去制定那個徵收的清冊跟放領的清冊？
28 根本不可能，為什麼？我們臺灣省政府民政廳地政局早就偷跑，我覺得我們地
29 政界要站出來，不像剛剛邱主委的樣子，地政界要反省啊！當初臺灣省政府為
30 求時效，他們自己訂了很多行政命令、行政規章，其實都跟施行細則跟條例是
31 違背的，那時候有所謂最關鍵的是計算徵收保留耕地須知，麻煩各位看我提供
32 的一個書面文字，盼請大家一定要閱讀，我們這個根本就抵觸了我們所謂的法
33 律優位的原則。

34 那時候立法院內政考察團有提出一個報告，那時候立法委員大概都從對岸來

1 的，他們跟我們提一個報告，台灣社會大家也都不知道，第一點，基層執行幹
2 部的訓練都在細則公佈前訓練完畢，第二點，設定耕地徵收保留的工作也在細
3 則公佈前完畢，第三點，老弱孤寡殘廢保留耕地的申請跟核定，也都在細則公
4 佈前辦理完畢，所以當時的立法委員說，立法院認為你這個是命令變更法律，
5 可以這麼做嗎？不行，所以我要透過三七五減租，透過耕者有其田，跟大家講，
6 國民黨不是一個懂得守法及願意守法的一個政黨。

7 本案呢？其實我覺得也應該是受到權威氣氛的壓迫，然後葉中川先生，我覺得
8 是因為這個壓迫而被簽訂了契約，剛剛講了，有帶槍，我要跟各位講，我們在
9 做土地改革的研究，當時候有一些土地所有權人不願意簽訂租約，就有人帶槍
10 到家裡面去，用槍托打人，各位記得嗎？用槍托打人，然後才簽訂契約，是，
11 合法，一切都合法，合理嗎？正當嗎？我們現在問這個問題。另外，我要跟大
12 家，以前都不注意到，耕地三七五減租條例，第 16 條第 1 項，他說承租人應自
13 任耕作，不得將耕地全部或一部轉租於他人，我們都不會注意到這個，然後呢？
14 怎麼可以由國民黨中央委員會來變成承租，這不是違法嗎？然後根據 16 條第 2
15 項，原租約無效，他可以終止，可以收回，根據 17 條第 1 項第 3 款，欠了兩年
16 總額的時候也是可以終止，但是各位朋友，他能終止嗎？他終止得了嗎？他土
17 地可以拿得回來嗎？現實狀況是什麼？葉家土地仍然為中國國民黨中央委員會
18 違法強占，根本拿不回來，這是令人非常遺憾的事情，所以這一頁非常重要，
19 我盼請大家一起來思考，當中國國民黨根本就不遵守法律，法律也無法幫助葉
20 家主持公道的時候，我們又如何期待跟肯認，兩年之後，民國 51 年，中國國民
21 黨中央委員會會在遵守法律的情況之下跟葉家平等的簽定杜賣證書，邏輯上不
22 可能，所以我認為這是緣木求魚，我也以為本案絕對不能夠單純由契約的內容
23 來予以評斷，應該要擴大及回歸歷史的視野，務必要包括當時中國國民黨的統
24 治權威的氣氛，及不守法的本性，來一併考量，不能夠只談法律，這是第一個
25 部份。

26 第二個部份，都市計畫的部份，這也是我研究的領域，我剛講的那個，我都有
27 發表學術論文，發表在中央研究院臺灣史研究季刊，各位感興趣都可以拿得出
28 來，我不是因為今天的聽證才特別又把一些資料拿出來，這都是我在十多年前
29 已經發表的正式的學術期刊，都市計畫也是我發表過的，我說，我們都一直在
30 談，這個都合法、合法，各位知道嗎？在美國已經有很多研究，當邱主委要我
31 們來讀美國的學術論著，我就來談美國的學術論著，都市計畫是政治權利跟經
32 濟利益緊密連結的場域，我沒有時間，麻煩各位看我的原文，我引用了兩個資
33 料，每個都是英文的資料，要讀英文，我們來讀英文啊，我說在中國國民黨過
34 往威權統治的體制操弄之下，台灣的都市計畫乃至政治權利跟經濟利益緊密結

1 合，他長期以來已經成為政商合謀公利的聚寶盆，也是政商利益交換的工具，
2 很遺憾，很遺憾，它不是一個實踐公共利益的場域，非常遺憾，因為太多的徵
3 收其實源頭都在都市計畫，所以源自於黨國體制，大概有三點，第一點，我們
4 都市計畫非常欠缺實質民眾的一個參與，權利完全掌握在政府，各位看都市計
5 畫法第 19 條，主要計畫擬定完成後才對外，19 條根本沒有民眾參與，那都是
6 形式上的，第二個，我們都市計畫非常欠缺合理的審議機制，權利完全掌握在
7 政府，麻煩各位去看，各級委員會組織章程，組織規程，都有正式的行政的辦
8 法在那邊，我們的都委員會幾乎一半都是政府行政官員，你把總數除以 2 減 0.5
9 就是政府行政官員，他只要再拉幾個就半數，只要再拉一位就半數，學家專家
10 誰聘的？首長聘的，地方熱心公益人士是誰聘的？首長聘的，在都市計畫委員
11 會本身還有都市設計的一個審議委員會，本身都是正式的一個組織。

12 第三，我國都市計畫非常欠缺行政救濟的一個保障，一直到今年，今年七月才
13 開始有行政程序法，都市計畫審議程序的那個專章，我們非常欠缺權利的救濟，
14 所以權利完全掌握在首長跟那個合作聯盟的手中，這可謂是我國都市計畫的嚴
15 重問題，這已違背了美國都市計畫實務界所強調的「規畫的道德倫理守則」
16 (ETHICAL PRINCIPLES IN PLANNING)，要讀英文我們來讀英文。

17 所以最後的結論，我盼請，我們一定要祛除黨國威權的幽靈，維護受害者的權
18 益跟歷史的正義，本人以為，對於該系爭土地的買賣的審視絕對不能夠只侷限
19 在杜賣證書是否合法的一個狹隘的一個觀點，而是應該擴大歷史視野，恢復到
20 當初權威氣氛的壓迫歷史的情境下，即中國國民黨不守法的威權的性格共同予
21 以考量，以此來檢視其合理性跟正當性，雖然合法，不表示說一定是合理跟正
22 當，這個觀念非常的重要，或許這才是可以理解該系爭土地，在實質上，極有
23 可能遭到中國國民黨脅迫跟強佔，而非形式上的買賣，所以我認為，我在今天
24 公開的講，我認為該系爭土地乃是是屬中國國民黨不當取得的一個財產，所以
25 都市計畫委員會。

26 林詩梅：

27 慢慢講，徐教授就麻煩你把結論的部份講一下。

28 徐世榮：

29 只剩下 2 頁，這個部分，我也建議不應侷限在都委論，或者是都設委員會，我
30 們都知道，我的朋友很多都在裡面，但是為什麼我都進不去？各位曉不曉得這
31 個問題，為什麼都是那些委員呢？為什麼都是那幾個教授呢？中央做完做地
32 方，地方做完到中央，都委會完了到區委會，區委會完了到環評會，都是那幾

1 個，抱歉，講得很慚愧，你說他們專業嗎？他們公正嗎？我不覺得，另外再依
2 行政程序法第 32 條，馬英九那時候應該要迴避才對，但是他沒有迴避，所以出
3 現嚴重的瑕疵，所以都市計畫的變更效力自然也應該變質疑，所以我也主張，
4 本案都市計畫的變更，欠缺合理性跟正當性，這應該是我們討論的基礎，所以
5 我以為本案非常有必要再予以檢討，並努力回復葉家與其他相關利害關係人的
6 權益跟歷史正義，本人也深切期盼，經由過往重要個案的檢視跟反省，扭轉台
7 灣人民在歷史上所遭受到統治者的不公不義的對待，或許這才可以逐漸的祛除
8 中國國民黨所遺留下的黨國威權的幽靈，並讓台灣邁向一個正常跟公義的國
9 度，感謝大家，謝謝，並請不吝指正，謝謝。

10 林詩梅：

11 我們謝謝徐教授的發言，那現在進行專家學者的詢問時間，由本會及當事人進
12 行提問，提問時間有 10 分鐘，那希望要提出問題的，要提出問題的麻煩請先舉
13 手示意，那主持人會去安排時間，那問題請盡量明確具體，在 2 分鐘以內，那
14 請在場，委員，饒委員麻煩。

15 饒月琴：

16 徐教授你好，我想請教幾個問題，就是剛才在整個聽證會的過程中，我發現了
17 出現了幾次的數字障礙，就是黨產會他主張的一些數字可能跟元利這邊主張的
18 數字不太一樣，那我想請教一下，其實這兩個部份，包括第一個，有關坪數的
19 部份，我們在黨產會的報告裡面看到的是說，原來他的土地坪數是 20,000 多坪，
20 但是元利主張他只有 10,000 多坪，所以這之間的差異在於，就好像我們今天去
21 買一頭牛，這頭牛全牛是 100 公斤，我用 100 萬去買，所以我算出來單價是 1
22 萬塊，但是今天買方主張，我買這一頭牛我只要其中的腓腓，腓腓只有 30 公斤，
23 所以我用 100 萬去除以 30 公斤，因此我買貴了，其實我們應該要還原到，如果
24 這一頭牛我用 100 萬買，別人要用 150 萬買，其實這部份就是買便宜了，所以
25 我想這出現了第一次數字障礙，也就是為什麼黨產會的坪數會跟元利的坪數不
26 一樣，第二個是，價格障礙，元利主張說他買了之後所負擔的土地增值稅、開
27 發的成本，都是這個案子的成本，其實一個建商他去完成一個建案，他的成本
28 有包括素地的成本跟整個開發成本，最後整個建設完成之後，賣出去的是建坪，
29 不是土地坪數，因此我們今天在整個聽證會的過程中，我們所討論到的這個價
30 格的因素都是針對素地的價格，因此我們對於開發成本的這部份是另外提出來
31 的，不應該併入到我當初素地成本這個爭論點裡面去計算，這是我發現的第二
32 個數字障礙。

1 另外我要提到的一點就是說，元利有主張說他所捐贈出去的像學校用地、公設
2 保留地是一個公益的過程，但是其實我們知道，建商在開發一個建案的時候，
3 他捐贈的這些公設地，目的是為了要有所謂的容積獎勵，那這個容積獎勵就是
4 他以後有更多的建坪可以出售，就像元利一開始說的，他們是營利事業，他當
5 初在評估這個案子的時候，投報率有將近兩成左右的投報率，因此我們覺得說，
6 其實他所捐贈出去的這些公設地並不是所謂的無償，他是有附加價值的，他可
7 以增加他未來建案的價格，因此，我們在整個主張這個計算的時候，不能完全
8 摒除掉這些捐贈出去公設地的價值，所以我想之所以雙方會出現這樣的一個好
9 像計算的認知的錯誤，其實我想就是這些數字障礙造成的，以上想請教教授
10 的看法，謝謝。

11 徐世榮：

12 謝謝這個問題，我先從第三個開始談起，第三個比如說我們現在有所謂的國家
13 重大建設計畫，我們往往有所謂的蛋黃區跟蛋白區，那到底蛋黃區真的有沒有
14 這個需要，還是說蛋黃區是因為要開發蛋白區，而不得不去弄個蛋黃區出來，
15 各位了解我這個意思嗎？我們那個蛋黃區是故意去建構出來的，主要的目的是
16 為了蛋白區的開發，我十多年來幫助了這些土地被徵收戶，涉及到了太多這個
17 國家重大建設的計畫，這個案子又好像，又是台北市政府非常重視的一個個案，
18 那我發現有相同的邏輯跟運作模式，這是我個人看法，可能元利公司不大喜歡，
19 但是確實社會有這樣的質疑，這個永建國小，其實我家就在政大附近，那邊我
20 很常經過，是真的為了永建國小，旁邊蹲的還有中山國小，那為什麼一定要遷
21 到那邊去，這個理由何在？是不是為了要開發南邊的整個這個中興山莊，所以
22 因此而有了這樣一個改變，為了蛋白區的開發而刻意弄一個蛋黃區永建國小的
23 開發，這是我的論點，因為我們看到很多所謂國家重大建設計畫都出了問題，
24 那關鍵就在這裡，因為我們的重點都是為了蛋白區，那有關第一個問題跟第二
25 個問題，有關數字方面，還有那些價格的部分，我相信元利公司在計算的時候
26 都有他刻意的主張，那我盼請在文字上我們可能要取得統一，文字上的定義是
27 什麼？我相信、我希望我們彼此之間能不能取得一個共識，否則的話這個障礙
28 會不斷產生，我們盡量不要讓這個障礙繼續延續下去，這是我個人的看法。

29 林詩梅：

30 請問還有問題嗎？許律師。

31 許英傑：

32 徐老師謝謝你精采的發言，我剛剛聽委員的意思不要是問這個，他是問這個價

1 格方面到底要怎麼計算，那我也認同你後面的結論，這應該交給更專業的機構
2 介入，我跟委員報告一下，特別是剛剛這位發言的委員，請問委員你有確認過
3 元利公司捐贈這些土地給學校或台北市政府，有換取容積獎勵嗎？你有先查證
4 嗎？因為我剛剛問元利公司，他們是沒有取得的，他們沒有因此而取得那個容
5 積獎勵，所以我覺得這樣對他們公司也是一個傷害，所以要特別跟委員報告一
6 下，沒有這個事情，希望不要誤會。

7 第二，其實今天本身有一個很大的問題就是價格的問題，那價格問題，本來是
8 以為有估價師來，那因為徐老師在場，所以簡單的跟您報告，請教事情，元利
9 公司這邊的邏輯是這樣，黨產會調查報告援引了中華估價報告說他的限定條件
10 是在 18 個月內，國民黨把這塊地變更完成之後，得到的市價是一個特定價格，
11 這個特定價格因為是 18 個月後的事情，要換算成今天的價格必須折現，他折現
12 利率使用是 5.48，所以 18 個月折現到今天來，就是 58.6 億，結論是這樣，那
13 元利公司認為說好，那我今天請國民黨自己變，你變完之後，我可以付你 58.6
14 億的價金，那國民黨要移轉這塊土地給元利公司的時候就必須要完稅，所以進
15 入到國民黨銀行帳戶就是 41.6 億，可是今天他不用做這個事情，不管這個都市
16 計畫設計上有什麼樣的瑕疵，有什麼樣的障礙，他都不需要做，元利自己後續
17 程序總有一些費用，那元利先付給他 42.5 億元，那扣掉稅捐之後，進到他家銀
18 行帳戶就是 38.3 億，其實這差距就只有 3.3 億，那這個以現金觀察的邏輯，我
19 們今天的報告，請問徐老師有沒有什麼重大的問題所在？

20 徐世榮：

21 謝謝許律師，其實我必須要說，你剛剛提的第一點是有關委員之間彼此的一個
22 質疑，其實如果援引，如果各位看我的書面資料的話，我大概寫得蠻長的，其
23 實政府跟企業之間，往往是一個非正式的聯盟，非正式聯盟在這當中，你可能
24 看不到彼此之間有一些文字上可以顯現出彼此之間要怎麼做，這是一個非政治
25 聯盟的關係，這是在政治學領域跟社會學領域我們在談的。

26 吳麗謹：

27 請問我們今天是要上政治學嗎？

28 林詩梅：

29 吳副總，請尊重徐教授的發言。

30 徐世榮：

1 沒有關係，這是第一點我想跟您分享的，第二點，我想跟您分享，我不覺得我
2 們今天談的只是價格的問題，我發現今天不管國民黨或是元利建設公司，一直
3 要把這個問題導向只是價格問題，這跟土地徵收非常相同，我們土地徵收要談
4 的，必須要談的是有沒有公益性、必要性這些前提，我想這是法庭上也是律師
5 的辯論的技巧，我們都知道，問題的設定絕對不是只是價格的問題，所以我會
6 先把，先設定到，當然我也是設定這兩個課題，一個是有關係爭土地他到底正
7 不正當、合不合理，國民黨到底守不守法，其實我還可以提很多意見，而且都
8 是歷史文件，其實連法院，當時我，法院有很多也都在指責政府不守法，如果
9 各位要的話，我還是可以提供給您的，那在民國 40 年代有很多判決，那我用這
10 樣的回答，其實估價往往在我觀點，也不是純粹那麼科學，我想大家可以多討
11 論，謝謝。

12 林詩梅：

13 請問本會委員還有沒有要針對徐教授提問題的？那如果沒有的話我們的學者專
14 家詢問時間到此結束，謝謝徐教授，那請您回座。接下來我們就爭點詢問當事
15 人元利建設企業股份有限公司，那我們請元利企業股份公司的當事人上台，那
16 現場，你們三位都要上來嗎？好，可不可以請工作人員再擺一張椅子，那現場
17 委員如果要提問，請先舉手示意，我們先休息五分鐘再開始。

18 (中場休息)

19 (下午開始)

20 (六) 當事人詢問及最後陳述

21 施錦芳：

22 本會委員請進，跟副總說明一下，等一下詢問完就會進行最後陳述，這樣就不
23 用上上下下，好不好？

24 林詩梅：

25 我們現在進行當事人的爭點詢問的時間，總共時間大概是 15 分鐘，請本會委員
26 有要提問題的先舉手示意，請孫委員發問。

27 孫斌：

28 元利公司的代理人，三位好，我這邊的問題可能有點多，那我想我們就一件一
29 件來處理，可能這樣會比較清楚。那第一個我覺得我想請教的問題是，我可能

1 先請教薛欽峰薛律師，就是在您提出這個書面的意見裡面，一開始有提到一件
2 事情，是提到說，因為這個葉中川先生的案件，經過三審判決之後，有個既判
3 力，同時拘束了司法機關與行政機關，那我想就這個既判力的客觀範圍及主觀
4 範圍在民事訴訟上，我們目前實務的規定是什麼？為什麼一個民事訴訟的判決
5 的既判力，會拘束到不是訴訟兩造以外的第三人的本機關，那這樣是一個什麼
6 樣的法理實務見解？麻煩薛律師進一步說明，謝謝。

7 薛欽峰：

8 我這樣說法的前提是我認為如果司法是應該得到所有機關認定跟重視的，因為
9 說實在，以前有過一些單位，行政機關，甚至他是連當事人，就是環保單位，
10 在法院已經判決確定後還可以登報紙，不遵守，但是我認為合理的法治國家，
11 理論上司法判決應該是有行政機關也要遵守，即使他未必是當事人，但是在那
12 個確定判決並沒有被推翻之前的事實認定，應該要被遵守，但是這樣的遵守有
13 沒有法律上明確規定，當然是可以討論的，但是我只覺得如果司法的最高性，
14 尤其對於紛爭解決的最終性是被一個民主國家或法治國家所接受，那行政機關
15 應該是要尊重判決最後的結果，除非有第三者或者行政機關認為再訴有必要
16 性，可以再去推翻這樣子的判決。

17 孫斌：

18 所以我大概理解一下，就是說可能在所謂既判力的拘束性上來講，在法律上並
19 沒有拘束到本機關，只是薛律師意見是認為說作為一個行政機關，倫理上來講，
20 或許應該要尊重或者予以考量，謝謝薛律師的意見。

21 那第二個問題，我可能要請薛律師、許律師兩個人分別回應一下，因為兩邊都
22 有提到就這個所謂顯不相當的對價應該要有一個客觀的標準存在，但是在許律
23 師的意見書裡面提到似乎認為它是一個不確定法律概念，可是在薛律師意見書
24 裡面卻援引了說是有一個裁量基準，是我們訂定裁量基準，否則會落入一個裁
25 量逾越的瑕疵。那我想要理解說，到底你們認為這個「顯不相當對價」的認定，
26 是本機關的行政裁量權的行使，還是其實是一個不確定法律概念的一個分類？
27 這兩者的分類我想應該現在多數的通說認為應該是一個質的區別而不是量的區
28 別，還是兩位分別闡述一下你們最後的意見是什麼。

29 許英傑：

30 跟委員報告，就是說按照行政法的通說，在構成要件叫做不確定法律概念，討
31 論機關有一個判斷餘地，在法律效果才是裁量，所以貴會的裁量權會出現在法

1 律效果上，比如說你要追徵或者叫他移轉，可是我們的法條上看起來沒有給你
2 們這個處分的選擇，所以沒有裁量權，單純就這個事情來講，就是因為他出現
3 在構成要件上，行政法的學說，多數我們以前學習的過程，都說這個叫做一個
4 法律概念的解釋，差別在於說貴會有沒有判斷餘地，那我們以前在行政法受到的
5 的教育，比如說這些特地獨立的委員會，他們才有判斷餘地，那有判斷餘地的
6 情況是怎麼樣？就是法院要對他的東西特別予以尊重，除非有特定理由，那可能
7 要稍微補充一下，薛律師剛剛講的，其實我們這個案子援引那個三審判決的
8 事情，我們當然知道既判力不及於貴會，貴會不受拘束，但是其實很多民間之
9 間的司法判決，如果有出現爭議的時候，其實行政院長也好，或是其他機關首
10 長也好，他也會說尊重司法判決，也就是說本件我們會提出來一個比較大的質
11 疑是，這個判決本身並不晚，並不是很早以前，他最終確定時間是 100 年，其
12 實蠻近的，中間也經過政黨輪替，他有相關給予他的程序保障，那你今天要不
13 尊重這個判決，你總是要有個說理，但這個說理沒有看到，讓我們這邊或社會
14 大眾比較不能接受，這部份補充。

15 薛欽峰：

16 對於委員的這個書面的問題，我覺得要考慮一下，因為畢竟如果照貴會認定說，
17 只要國家捐助國民黨的財產，都可能會被認定為不當黨產，那這樣的範圍會非
18 常之大、也非常之廣，那如果是又那麼廣又大的案件裡面，我們只是覺得說如
19 果要做處分，在這一條說什麼是顯無那個，顯不相當的對價，這樣的標準到底
20 是，你們現在貴會如果認為說現在的差距是 34.75%，或者是 40% 或 50%，那
21 以後在其他個案裡面，是不是就要先跟人家講一個標準說，你認定的顯不相當
22 標準是價值的多少是顯不標準，才是顯不相當，否則變成很難答辯，因為大家
23 現在都用不同的標準，我們現在主張說好，我們就算便宜買 10%、5%、20%，
24 那哪一個叫做顯不相當？那如果貴會可以先有一個標準，這個類似其他類似環
25 保、稽查，甚至很多像旅遊業者，他們稽查，他就是會先講好，你如果在什麼
26 樣狀況之下，是會得到怎樣的處罰，如果有這樣，我們這邊會比較容易得到信
27 服，而且在整個行政程序也好，或者以後司法救濟程序也好，所以我一直講，
28 人民畢竟再怎樣都是弱勢，尤其，政黨我不確定，政黨大概有不同的概念，但
29 是以像元利這樣，即使是大家認為的大公司，他也很難去意會，就是說貴會要
30 訂出什麼標準就去答辯，所以我認為說是不是在要處罰之前，先跟民眾或跟社
31 會，或跟當事人講說，到底裡們所謂顯不相當的標準是什麼？因為這又有很大的
32 問題，這後續的答辯，如果你們認為 80%、低於 20% 就是一個標準，就超過，
33 假設，那你們現在說我們是 34%，那你們要追徵的是 34%、還是 14%？這個
34 就變成我們完全是沒辦法判斷，所以我認為說如果在適當的程序是要公開透

1 明，貴會可以先說清楚，而且其實我剛剛講，這個比例還要研究原來立法的理
2 由，是不是 80%，或是 60%，就是顯不標準，我自己都覺得有疑問，因為畢竟
3 他整個前提的脈絡，我認為是以無償或顯不相當，是兩個是接近，就是說無償
4 當然就是 0，但你至少是趨近於 0 的狀況之下，才會顯不相當，這是我的意見，
5 謝謝。

6 孫斌：

7 謝謝，我想請教一下吳副總，就是說，請問當初去標購國民黨這筆土地，你們
8 是從哪裡得知國民黨要出售這筆土地？

9 吳麗謹：

10 自由時報，他有登刊、有登報，應該不只自由，我是說我從自由時報上看到的，
11 但是他登哪些報紙我不知道，這是一個公開的資訊。

12 孫斌：

13 所以貴公司其實是會看報紙的？

14 吳麗謹：

15 對不起，你不要誤導，我看了報紙是因為我會注意，我會注意市場上有任何公
16 開標售的資訊，那個是我們作為土開（土地開發）每天必須要做的工作。

17 孫斌：

18 那我再另外請教一個問題，就是說貴公司主張沒有購買學校用地的部分，我不
19 知道吳副總記不記得當初在投標的時候，國民黨公開的投標公告裡面，他標售
20 的土地有包括學校用地嗎？

21 吳麗謹：

22 對不起，我剛才簡報一開始就講清楚，因為我就是發現為什麼會有這種誤導，
23 我跟國民黨，當時它公告的內容是這樣，可是最後我跟它不是因為依據公告的
24 內容，我是跟它用議價的方式，那因為呢，所以我跟它議價就是 17,925 坪，這
25 個 5,800 坪的捐贈義務是歸屬於它，如果說沒有辦法變更完成，我必須另外付
26 一筆錢跟它買，所以我跟他的買賣標的很明確，17,925（編按：坪）。

27 許英傑：

28 我再補充一下，其實這個是我剛才講的，其實貴會在 106 年 8 月 30 日那份報紙，

1 研究報告就沒有把 5,852 (編按：坪) 採進來，那理由就是第一，兩造之間不是
2 依照那個得標公告，招標公告進行買賣，不是，是另外議價，第二，黨產條例
3 第 6 條規定很清楚，必須是國民黨不當取得之後，又讓我們取得，我們是轉得
4 人，通通是指財產所有權，這 5,852 坪從來就沒有在它名下上，所以在法律上
5 不行，也就這樣子，上次的報告我才相信，我相信顧主委一定有看過才公告到
6 社會上去了，就沒有把那 5,852 (編按：坪) 放進去，現在又放進來，那變成
7 是，報告上用了四個字，用「相關權利」四個字，其實我們黨產條例沒有管到
8 相關權利，所以說就事論事、就法論法，其實這個是不應該放進去。更重要是
9 說，你兩份報告自相矛盾、互相刪改，這其實對機關的公信力確實是有點傷害
10 的啦。

11 孫斌：

12 謝謝您的指教，不過還是針對這個還是要繼續問些問題，就是說，如果今天這
13 個學校用地不在你們購買的標的範圍內，那國民黨為什麼會有義務要幫你們去
14 捐贈？

15 吳麗謹：

16 對不起，那個不叫義務，可以麻煩看一下我們的合約書好不好，我們上面講得
17 很清楚，只是說因為，說真的其實這還是因為國民黨等於是說，當時永建國小
18 他一開始變更，要變更的原由是取自於附近的居民們需要一個永建小學，可是
19 永建小學這個部分，這個計畫是台北市政府自己提出的，不是任何私人機關提
20 出，那由國民黨去捐贈，其實對我們而言，我們是一個個人嘛，反正沒有關係，
21 我要的就是住宅區土地，那國民黨覺得說如果是這樣的話，讓它以它國民黨名
22 義可以捐贈，這對它而言，它也是一個加分，對我而言，沒有關係啊，反正只
23 要最後我們是可以成就就好，所以為什麼我們會在裡面特別去寫說，那好，用
24 你們名義去捐，可是我們擔心，萬一我們變更之後它不捐怎麼辦，所以我們才
25 會要求以信託的方式，那將來如果確保說這個都市計畫變更了，就可以捐贈出
26 去，那萬一不能變更的時候，我可以保留一個機制，我可以選擇我是不是要付
27 錢把這個部份給買回來，我想這合約我們寫得很清楚。

28 孫斌：

29 所以元利公司的意思指的是說，你們沒有買這筆學校用地這樣，可是國民黨他
30 也不能賣給別人，它還是得要幫你們捐出去。

31 吳麗謹：

1 沒有，不是喔，上面不是這樣子寫，上面是說如果沒有變更，我可以選擇以增
2 值稅同額把他買回來，但是，不要忘記後面有一個但書，我也可以選擇不要，
3 因為他要，我必須，如果不行要在三年內去行使這個權利，那我到時候可以選
4 擇行使或不行使啊。

5 孫斌：

6 我的意思指的是說，在還沒有變更之前，國民黨能夠把這筆土地賣給其他人
7 嗎？

8 吳麗謹：

9 當然不行，所以我剛剛已經講了，我已經信託了，我在一開始的裡面買的時候，
10 我就把他、把這部分信託，將來，就在這個期間必須信託，這位委員可能沒有
11 看過我們的合約書，可是我剛剛其實表頭我就有拿出來。

12 孫斌：

13 不好意思，我其實是有看過的，我正是覺得，如果貴公司沒有購買這一筆土地，
14 為什麼可以要求國民黨去信託，為什麼國民黨會願意去信託，這個部分能不能
15 請你再說明一下，因為國民黨現在不在，我沒辦法問他。

16 許英傑：

17 我跟委員報告一下，就是說他們的合約條件裡面是有附一選擇權，用增值稅買
18 回的，所以在這個合約的要求下，他當然是不可以賣給別人，否則他違約了嘛，
19 至少三年之內。那回溯回來這個事情，就是說，那我們根據、如果你要這樣講
20 變成是那 5,852 坪是我們沒有以相當對價取得嘛，就變成是回到這個事情了嘛，
21 那就應該去追那 5,852 坪的兩個爭點，第一個，我有沒有付錢，第二個，現在
22 土地現況多少，我該繳多少錢嘛，可是那個土地，一、沒有給我，二、現在土
23 地是送給永建國小，那就把他要回來就好了，跟本案其他土地是無關的喔，對
24 不對，就是那個地號土地，你就是說 5,852（編按：坪）好，你證明出來說，確
25 實是等於這個約定等於形同所有權嘛，如果你這樣講的話，這樣跟法律是不一
26 致的，那你就追那 5,852（編按：坪），那 5,852（編按：坪）現在永建國小，請
27 永建國小還嘛，所以那部分就解決啦，所以為什麼我覺得可以跟顧主委再討論
28 一下，為什麼當時不放這 5,852 坪，事實上就是這個法律適用的結果，以上跟
29 委員報告。

30 薛欽峰：

1 可能要補充一個背景，這一個 5,852 坪原來國民黨就已經對外承諾，就還沒有
2 在這個簽約，當時就承諾是要捐，他們本來就要捐，所以這反而是他們主動，
3 並不是我們要求。

4 孫斌：

5 所以元利公司其他的土地的，作為這一個都市變更計畫的這個實施者，沒有自
6 己捐贈這個土地。

7 吳麗謹：

8 對不起，實施者是台北市政府。

9 孫斌：

10 我的意思是說，就這些其他土地的所有權人，不是你們自己親自捐的土地這樣，
11 然後可以變更都市計畫？

12 吳麗謹：

13 不是，只有那 5,800 多坪不是，其他的還是我們捐的。

14 孫斌：

15 好，這個，如果這是貴公司的意見是這樣子的話，那回到剛才另一個問題，就
16 是增值稅的問題，那我想要請問一下就是說，元利公司最後的 38.3 億裡面，是
17 不是包含了 2.4 億行政區的土地增值稅，我們講 38.3 億嘛，那個裡面是不是有
18 包含了北區的行政區，當時移轉土地時的增值稅。

19 吳麗謹：

20 好這個我說明一下，其實我的合約書就是 42.5（編按：億元），那當時我們預估
21 土地記存的增值稅是 9.4 億，然後國民黨要負擔其中的 4.2，其實這個 38.3（編
22 按：億元）是黨產會去創出來，我們現在只是援用你們的數字，那我跟它的合
23 約書就是 42.5（編按：億元），只是說因為約定了 4.2 億的記存增值稅，要它負
24 擔。

25 孫斌：

26 北區的行政區應該沒有記存增值稅。

27 吳麗謹：

1 北區沒有啊。

2 孫斌：

3 那我想知道這一筆增值稅是誰去繳的？

4 吳麗謹：

5 國民黨啊。

6 孫斌：

7 國民黨嘛，所以就是您給它的價金裡面，它自己去繳了這個將近 2.4 億的增值
8 稅，是這樣子嗎？

9 吳麗謹：

10 我是不知道多少，反正我是全部付它價金就是 38.3 億。

11 孫斌：

12 你們給我們的資料裡面有這個資料，你應該也清楚。

13 吳麗謹：

14 對，那反正就是我給它的價金就是 38.3（編按：億元），因為那個細節反正，那
15 不是我該注意，我只要注意我付它多少錢，那如果有提過，反正你們如果覺得
16 有。

17 孫斌：

18 所以確定當初北區的增值稅是國民黨給的嗎？

19 吳麗謹：

20 是啊。

21 孫斌：

22 對，那如果這樣子，我的下一個問題是說，那如果像元利公司所主張，就是說
23 這一個有記存的增值稅、各種增值稅，為什麼不做統一的處理，而有的是元利
24 幫國民黨繳，有的是國民黨自己去繳？

25 吳麗謹：

1 委員我覺得你好像沒有理解稅法的規定，會記存是因為它是機關用地，機關用
2 地，它是移轉的當時不用繳，但是要追溯到都市計畫變更當時的，也就是 59
3 年度，那至於行政園區，當然是可以直接過戶，但是就是當時就要繳，所以那
4 部份不會有記存的問題。

5 孫斌：

6 那再請教下一個問題，假設未來，元利公司把這土地買賣出去，需要繳這筆稅
7 的時候，請問納稅義務人是國民黨還是元利公司？

8 吳麗謹：

9 元利，但是要追溯到 59 年。

10 孫斌：

11 追溯到 59 年？

12 吳麗謹：

13 前次移轉原因 59 年，也就是說，我知道你要問的問題是什麼，我直接講好不好，
14 這個回到我剛剛那張說的，我剛剛簡報裡面我有一個圖，移轉的當時，我 94
15 年度移轉的時候，當時的增值稅額是不用繳，可是呢，他是因為將來我在賣的
16 時候，假設我現在賣好了，我的前次移轉，一般來講，前次移轉日期不是應該
17 我 94 年跟它買，要記載 94 年嗎？對不起，不是，是 59 年，這個上次聽證會的
18 時候，稅捐處的那位，就是請來稅捐處是叫黃柏青小姐嗎？他講得很清楚，我
19 也跟他問得很清楚，同時他也回答了，就是追溯到 59 年，所以整段的增值稅，
20 換句話說就是 94 年到 59 年那一段期間，國民黨的，他的漲價利益他拿走了，
21 可是稅賦變成要歸到我身上，所以這就是我們之間的約定，那一段變成他負擔
22 變成我負擔。

23 孫斌：

24 所以我再釐清一下，所以元利公司現在主張說，這個稅賦應該是國民黨負擔，
25 這是你們自己私下的約定，法律上的規定就是元利公司該負擔。

26 吳麗謹：

27 法律上的規定不是元利負擔，那叫做記存增值稅，那個，主委我覺得你要不要，
28 因為跟上次的问题一直重複在繞。

1 施錦芳：

2 沒關係、沒關係。

3 許英傑：

4 這我跟委員解釋一下，其實我們不是用這個法律上誰負擔這個角度來看這個事
5 情嘛，這時候還是回到這一次調查報告所援引的中華估價所的報告，你們調查
6 報告意思就是說，國民黨自己變更完土地之後，自己變更完，花 18 月時間，資
7 金成本是 5.4%，變更完之後折現回來今天價值是 58.6 億，那我元利就根據這
8 個報告付 58.6 億，我想現場大家就不會有爭議了嘛對不對？那國民黨為了移轉
9 回來土地，它就必須先扣十幾億，否則土地過戶不過來嘛，所以進入到它銀行
10 帳戶就是 41 億，那現在是說它不用做嘛，它不用做那這個增值稅 17 億是它身
11 上要付的嘛，對不對，17 億是它要付的，現在它不要做，變成記存，記存是這
12 11 億的錢誰要繳？就是那 17 億範圍內，也是它應該要繳的啊，只是因為這都
13 市計畫變更的關係，所以它暫時不用繳，但我作為一個買方，我不可能放過它
14 嘛，你去買房子你也不可能放過建商，你去買土地說因為記存，然後那個建商
15 跟你講說，不好意思因為記存我不用繳，所以過戶之後你自己負責。你也不會
16 接受啊。所以還是回到這個事情說，它就沒做完變更，我們來做完變更，他提
17 早 catch out，差額就 3.3 億，我想林律師你是非常具有商業交易經驗的律師，
18 我是非常清楚的，這是很簡單的邏輯，所以我們今天變成一件事很奇怪，我們
19 在檢討這個算式，算出一坪大概應該算多少錢，這是不合理的事情，我們應該
20 檢討的是說，國民黨這個交易他應該拿到多少錢，他少拿多少錢，少拿錢如果
21 不是很多的情況之下，對不對，就不應該做這個部分的認定。

22 薛欽峰：

23 這個就是那個稅，其實老實講，剛才講那個，中華徵信所做的部分，他預估 17
24 億其實就是有包括變更後這樣子的稅，所以當時顧主委才說這個 17 億很奇怪，
25 但是他是有一個原因，但是事實上最後我們本來講說是 9.4 億，但是後來變成
26 11.8（編按：億元），所以那時候估還是會有一些出入，但是這個重點在於說，
27 因為從他原來取得到變更這一段期間的增值利益，其實已經被估進來了，所以
28 這時候他們才會去談說，是不是要分，本來老實講以我們立場當然全部應該是
29 國民黨要分，但是後來其實為了這個合約一度甚至就破局，就是因為這個稅怎
30 麼去處理的問題，所以這一部份其實原來是國民黨，理論上利益是國民黨，但
31 是在於我們商業的買賣的時候大家去處理，用契約的方式把他處理，足額分擔。

32 孫斌：

1 那如果今天這筆土地之後元利公司並沒有全部售出，這些增值稅，它要繳嗎？

2 吳麗謹：

3 你的意思是什麼，你說我沒有售出？

4 孫斌：

5 今天這個土地，現在元利公司。

6 吳麗謹：

7 但是我要售出我現在已經要、我現在已經開發了，我當然必須要繳增值稅，我
8 是蓋房子的，我為什麼、我當然是蓋了房子我要賣，我為什麼不賣呢？

9 孫斌：

10 你南區這麼多土地現在有在、有建案嗎？

11 吳麗謹：

12 沒有建案不代表我不會賣，我不知道這個邏輯是什麼，我沒有懂委員的意思。

13 孫斌：

14 我的意思指的是，因為其實剛才貴公司提出來 41.6 億跟 38.3 億，那 41.6 億那
15 個部分，當然我不知道，那個妥當性我是質疑的，38.3 億裡面你們說是實際進
16 到國民黨口袋裡的錢，剛才也釐清了，國民黨繳土地增值稅繳了 2.4 億，也不
17 是 38.3（編按：億元），那這是一件事情，那再來就是講說，如果要講說進到國
18 民黨口袋裡的錢的話，那回過頭來的問題是說，那今天如果元利公司你沒有去
19 買賣其他的土地的話，這些增值稅也不會存在這樣子，不是嗎？

20 吳麗謹：

21 增值稅一定存在，怎麼會不存在呢？

22 孫斌：

23 我的意思指的是說，今天這些增值稅其實是虛擬出來的數字嘛。

24 吳麗謹：

25 絕對不是虛擬，是百分百的。

1 許英傑：

2 委員，所以才跟你報告說。

3 薛欽峰：

4 這個有稅單，稅捐稽徵處已經開出來了。

5 施錦芳：

6 吳副總、還有孫委員，我來稍微釐清一點事情，我知道孫斌委員想要瞭解一些
7 什麼事情，中華徵信所估的 58.3 億，58 點多（編按：億元），他裡面講到了，
8 這一筆土地如果要交易，包含記存的就是，他裡面內隱了 17 億的增值稅，17
9 億的增值稅，那我想要請問一下，這個 17 億的增值稅當然是包含行政區的，就
10 是上面行政區的增值稅，還有那個機關用地的增值稅，機關用地全部的增值稅，
11 那我剛剛也提到了，機關用地記存的增值稅有 9.4 億，那剛開始中華徵信所在
12 做這一個估價報告的時候，是拿了，國民黨他要出售的這些土地嘛，裡面包含
13 了學校用地嗎？有嘛，有包含了學校用地，去估了這一個 58.3 億。

14 許英傑：

15 這個說法不是很清楚。

16 施錦芳：

17 應該不是這樣說嗎？

18 許英傑：

19 他最後的估價報告的結論他這邊寫得很清楚，他最後估價報告的結論，在他的，
20 應該是第一頁下面，他有說他估的就是這 17,924 坪的土地，他是寫得很清楚的。

21 施錦芳：

22 沒錯我知道，他估的 17,924 坪的土地，他把學校用地算作零嘛。

23 許英傑：

24 他就沒有估那一塊，因為那是都市計畫變更，自然被捐贈出去。

25 施錦芳：

26 因為學校用地，他把價值當成零，可是 17 億的增值稅，很顯然是包含了這個學

1 校用地的原來行政區的增值稅，因為、應該是這樣，涵蓋了，所以你最後實際
2 在繳增值稅，其實我們看了整個元利建設，我必須老實講，吳副總真的是一個
3 元利建設非常傑出的一個員工，難怪你能夠勝任這樣的一個職務，那能夠替公
4 司去談這麼大的一個案件，在整個一個談判的、就是跟國民黨議價的過程裡面，
5 我們也看到元利建設確實都一直出 40 幾億的價錢，就一直在那邊上下，國民黨
6 從中華徵信所 58 億，我們現在都不談他原來定的 60 幾億的底價，從 58 一直降
7 一直降，在短時間之內四個月，降到 42 億，42 億多，我也相信剛剛吳副總提
8 到的，買賣過程裡面為什麼一直沒辦法確定，是因為這裡面的一些風險可能貴
9 公司還沒有完全去掌握，所以一步一步地去了解，所以也了解到這中間有一些
10 包含記存的增值稅，未來公司要去處理的事情。如果、如果啦。我們先把這些
11 事情先按在一旁，如果如果，今天這一個增值、這一個土地變更案沒有通過的
12 話，土地變更案沒有通過的話，那學校用地，以你們簽約，學校用地要再由元
13 利公司以土地增值稅的價錢，以這一個價錢去跟國民黨買回嘛，全部買回嘛，
14 我可不可以這樣講？這整一個案件，元利公司是以取得一萬多坪的建地為目
15 的，來投資這樣一個土地，應該是這樣嘛，你剛剛提到了建設公司，土地就是
16 你們的基本元素，這是你們要用的東西嘛，不過，因為他在當時他是行政區，
17 他是機關用地，他沒有辦法可以為你們使用，這不是你們在從事的行業，所以
18 以都市計畫為條件，都市計畫變更為條件，然後元利公司才來做購買的動作。
19 所以合約裡面我也認同，元利公司最後也有一個，剛剛兩位律師講得很好，在
20 商言商，元利公司也考慮到，萬一萬一，都市計畫變不過的時候，我要怎麼辦？
21 如果都市計畫都沒有辦法變更，那我要請問就是，那扣掉的、預扣的土地，就
22 是剛才講的，國民黨還要再退一個土地增值稅，這個理由何在，我是覺得這裡
23 面有太多的一個矛盾跟衝突，好不好。

24 許英傑：

25 是我們要再付它錢，不是它退錢，沒有喔。

26 吳麗謹：

27 是我要再花錢，去買另外的地，不是它退我錢。換句話說，我這麼說好了，這
28 個其實，這個就是為什麼我剛剛，我覺得我們看到、我們當時簡報這個機關用
29 地這個，這個就是我都用同樣的，你們的基準來算，同樣用你們的基準。因為
30 我剛剛講的很清楚，我目前付給他的是 38.3（編按：億元），可是如果，萬一沒
31 有變更過的話，我還要再取得另外 5,800 多坪，我還要另外付一筆錢，那個價
32 金就不是 38.3 億了，是還要再額外再加另外的價金，然後還有，我覺得還有這
33 裡面我們有一個一直存在一個點，這是我們在看這一份報告的時候，其實我覺

1 得一直存在，因為我們現在委員會這邊，一直認為說，中華徵信所這一本估價
2 報告上面的價格，可是我這邊還是要陳述，中華估價的報告那是他們的事情，
3 就我買方而言，我就是我買方，我所估定的價格，所以本來價格就是有雙方的、
4 由市場機制來決定，所以我剛、一直為什麼我要強調，那麼多我的估價方式，
5 因為對我們而言，其實市場行情才是參考，而且賣方、今天賣方他如果今天說，
6 他這本估價書，他要去估 100 億、或者是估 30 億，我覺得那都是他的事情，因
7 為無關，因為大家也可以看的出來，為什麼我們從頭到尾堅持這樣，因為那就
8 是我們的專業，因為我們認定的市場行情就是那樣子啊，而且我把兩種可能都
9 算了，一種是不能變更，一種變更，我覺得再怎麼樣都是回到我們的商業目的。

10 薛欽峰：

11 不好意思，剛剛你講的問題，我想要再強調一下，您剛剛講說元利沒有錯，他
12 一開始就是要用住宅區 14,000 多（編按：坪），其實包括另外道路捐贈那個 3,000
13 多（編按：坪），大概 17,000 多（編按：坪），從頭到尾都是以這個為做買賣的
14 標的，那這個可以從當時他們評估表，他們當時就是，吳副總我們這是，對、
15 投資評估表裡面就有寫，已經寫得很清楚當時投資的目的，所以這一部份不是
16 後來因為這個訴訟，那還要另外、中華徵信這個一定要澄清一下，其實中華徵
17 信報告，元利公司從來都不知道，底價也不知道，那為什麼就是後來又五次流
18 標，這我們也都不知道底價，所以才會一直流標，否則我們如果知道底價，當
19 時就去講了嘛，就是因為一直都不知道。其實到最後，簽訂買賣契約的時候，
20 我們也不知道這個報告，也不知道底價，我們就是以我們評估，所以剛才施副
21 主委講說我們的出價其實很相當，那個幅度差距並不是很大，都是在我們成本
22 控制的範圍裡面。

23 施錦芳：

24 好我最後再問一個問題，我想今天應該、很感謝，你們願意親自，我覺得今天
25 談得還蠻細節的東西，那我也希望就是說，未來有機會，相關的資料你們會提
26 供給我們，我想委員會，因為剛剛就很多記者在問，今天會做什麼？我想，也
27 在這個機會跟各位報告，今天的聽證會，是提供雙方當事人一個機會，大家可
28 以面對面，就大家的疑問提出爭點，大家來釐清，那我們剛剛的資料裡面，不
29 管是中華徵信所的 58 億，或者當年期的公告現值 50 幾億，這個都是我們未來
30 委員會能夠討論的依據，那如果說元利公司還有其他的資料的話，我們也希望
31 能夠在會後能夠再補充上來。那接下來委員、還有嗎？

32 鄭雅方：

1 不好意思，我簡短請教一個問題，在剛才元利一直在強調說，並沒有買學校用
2 地，那我們有看到台北市政府在 94 年針對這一塊這個全部這個範圍的土地，有
3 做都市計畫，那也有提出主要計畫，然後到了 98 年時，5 月 5 日的時候，有經
4 過這個內政部都審會，有審議通過，所以這個主要計畫在 98 年的 10 月 7 日就
5 已經公告實施。我想要請問的是，在這一個主要計畫的第十點裡面，就已經有
6 寫到說本計畫的國小用地、道路用地、公園用地等土地，變更前為元利建設所
7 有，由元利建設無償捐贈並移轉登記為台北市所有，其回饋比例以不低於本計
8 畫內元利建設土地 30% 為原則，可是本計畫變更後，元利建設無償捐贈的土地
9 面積為 2.13 公頃，回饋比例約為該公司持有比例的面積 32.3%。

10 所以我想教的是，如果台北市政府已經公告了這樣的一個主要計畫，那元利建
11 設如果認為沒有買學校用地，為什麼不去反駁，再來、元利建設如果認為說並
12 沒有買學校用地的話，那麼為什麼元利建設可以獲得這個回饋比例是 32.3%？
13 我想請元利建設回答這些問題。

14 吳麗謹：

15 委員，我想回答你的問題，其實那個都市計畫上面寫，他寫是全部捐贈對不對？
16 那至於你說，5,800 多坪，他事實上就不是在我名下移轉，這個不用我說，我們
17 可以請委員會去調騰本，而且我們這邊有地政系的教授，登記簿騰本紀載，是
18 誰的就是誰，我們有買我也不會去說這個謊，因為那個土地事實上就不是、沒
19 有遇到我這邊來，所以那 5,800 (編按：坪) 事實上就是如此，那捐贈比他只是、
20 用總捐，那個計畫書他只是用一個總捐贈的比例，他在算，可是產權事實上不
21 是我這邊。

22 鄭雅方：

23 那請問元利建設，有沒有拿到回饋比例，就是百分之 32 點多。

24 吳麗謹：

25 這個是在講整個都市計畫，元利拿到回饋比例。

26 施錦芳：

27 我想元利的回饋比例就你這一區的面積。

28 吳麗謹：

29 他是指這個都市計畫的總回饋比例。

1 施錦芳：

2 不是，委員的意思是說土地是別人的，回饋比例全部就是可以變更為住宅用區
3 的土地全部跑到元利建設的手上。

4 吳麗謹：

5 這個就是回到這個合約裡面，我覺得這就是大家的條件，我就是跟他買 17,925
6 (編按：坪)。

7 鄭雅方：

8 你們的合約裡面沒有約定這個條件。

9 吳麗謹：

10 有啊，約定他要捐 5,800 多坪啊。

11 鄭雅方：

12 是，可是沒有去提到，將來這個都市計畫變更以後的回饋比例。

13 吳麗謹：

14 回饋比例跟買賣合約是兩件事情，回饋比例是台北市。

15 鄭雅方：

16 但是你沒有正面回答我的問題，請問元利建設有沒有拿到這個回饋比例？

17 吳麗謹：

18 我沒有懂，我覺得我用我的意思來講，不是，因為他一直問我回饋比例，我想
19 這邊有都市計畫的專家，一個都市計畫，他拿到假設說一萬坪好了，他是說你
20 必須回饋多少出來，你才能得到多少住宅區，而不是說我回饋比例，那這本計
21 畫書裡面就記載著、整個都市計畫是捐贈出去，這個不叫回饋比例，這個叫做
22 捐贈，所謂回饋比例是指，我總共這個要回饋多少錢，我才能成就這個都市計
23 畫。

24 鄭雅方：

25 我想我們黨產會應該可以再去調閱一次，到底這個元利建設所得的回饋比例是
26 多少，這個應該也可以納為我們的。

1 吳麗謹：

2 不用，直接可以算，因為那個整個都市計劃得到的住宅區就是一四幾，這個不
3 是大家都很清楚？回饋比應該是 40%，回饋比，那個侯怡利，你馬上幫我查一
4 下，最後的那個部分，總回饋比是 40% 吧？捐出去的總回饋比，依他們的算法
5 是 40%，是捐出去，不是我拿到，是這個都市計畫總共捐出去的回饋比例是 40
6 %。

7 許英傑：

8 我跟委員報告一下，就是說我覺得回饋比這件事情上的關鍵性不是那麼大，因
9 為回到這個估鑑下的報告，假設國民黨它自己做的話，它一樣拿到一樣的回饋
10 比，到時候再來賣我，我就是付它 41.6 億到它銀行帳戶，基本上邏輯一樣，就
11 是國民黨沒做嘛，沒做我接下來做嘛，那合約精神就是說它需要把它捐出去嘛，
12 那對價拿到 38.3（編按：億元）這兩個數字有沒有不公平，跟剛剛孫委員孫大
13 律師講的嘛，變 36（編按：億元）這有沒有不公平的問題，只是在這個地方而
14 已。

15 那元利公司接手之後，你要考量到，他這對價比較低沒錯，但他考量到第一個，
16 他有他有他的資金成本，第二個有變更成本，第三個有他變更失敗的風險，甚
17 至於政治的風險，像本身到現在 16 年嘛，他們之前預估的時間，16 年左右嘛，
18 94 年買的嘛，像他們之前預估的時間是大概是兩年完成都市計畫變更，這種種
19 的風險也都納入，也應該同時納入他這個價格，是否夠低的考量，對不對？因
20 為我想，包括像饒委員可能是會計專長，我們可能是法律專長，其實我們都欠
21 缺這個鑑價的專長，所以才呼籲說是不是把這個鑑價的部分送給相關的公會，
22 大家討論一下，這個是蠻好的，他們也願意開誠佈公，這應該是值得檢驗的事
23 情。

24 吳麗謹：

25 那我同時、我再回應，我可以再回應一下饒委員。

26 林詩梅：

27 請張委員。

28 張世興：

29 我要請教兩個問題，請教一下吳副總，你們在合約上面其實已經談很久了，相
30 關細節也都談得很清楚，不管他這個都更成會怎麼、都更不成會怎麼樣，都已

1 經在合約約定了，那既然都約定得那麼清楚，那能不能請吳副總跟我們說明一
2 下，你在 95 年 11 月連續三日刊登頭版的報紙向馬市長喊話說「說的話還算數
3 嗎？」、「誠信很重要」、「不要逼人上梁山」，也就是說是不是還有檯面下的承諾，
4 雙方的約定，這個沒有寫在合約上面？這是第一點。

5 吳麗謹：

6 我先回答第一個問題，因為不是，我相信我記得上一次聽證會的時候您坐在這
7 裡，同樣的問題，不只登報的問題，包括你後面延續的問題，上次都問過。那
8 是不是可以麻煩，是、可以回到上一次的聽證紀錄，上次已經記載的很清楚了。

9 張世興：

10 好，那我第二個問題，你們剛剛講說市場機制，國民黨要賣這些土地要賣多少
11 錢，招標了五次，但是，能不能跟我們講、說明一下釋疑一下，台灣的建設公
12 司那麼多，大公司也很多，那從事開發的建設公司有開發單位也很多，那我們
13 想請教一下，能不能幫我們釋疑為什麼國民黨的招標、系爭土地的整個開發案
14 的招標就只有你們一家？這個部分能不能說明，謝謝。

15 吳麗謹：

16 這我回答你這個問題，其實在 94 年的時候，當時是 SARS 期間，SARS 剛過，
17 房地產沒有很好，然後呢，其實各位現在可能來看覺得 40 幾億這件事情現在對
18 目前來看，40 幾億是個小、不是太大的金額，可是你知道在那個時候，能夠、
19 你可以去算一算檯面上，可以拿出 40 幾億來買土地的人其實並不多，但是因為
20 我們，其實我們公司就是剛好，因為、等於是說我們當時剛好有建案剛結束，
21 然後我們手上就握有現金，而且我們有大型開發經驗，因為這種案子，他不像
22 一般，所以為什麼我剛剛要講說，那 900 多坪，因為他可以找到、他可以找到
23 很多人來買，但是呢，坪數大的不見得，總價高，這不見得他買方市場是比較
24 小的，再加上那時候的景氣，其實背景就是這樣，那至於別人，為什麼不來買，
25 我不知道，我只知道我們的考量就是，因為我們覺得，我就是用市場，我覺得
26 如果這個價格我可以取得的話，我就可以去做這個開發案，我們剛好這個資金
27 配置也可以，那至於別的公司，他的資金配置的考量，我並不是那麼、我只能
28 跟你講我為什麼要來投標。

29 薛欽峰：

30 跟委員要補充報告一點，他其實五次對不對？但其中三次才是所謂的公開招
31 標，後面兩次是議價，但第一次為什麼都沒有人投標？因為他們有個條件，就

1 是說如果你的標價低於底價要沒收兩億元，但是他又不公開底價，這一件，所
2 以他們一看到沒有人敢，全台灣所有的建設公司沒有人敢去投標。

3 吳麗謹：

4 他第一次招辦，他裡面下一個條件，押標金 2 億，但是你出的價格如果沒有到
5 達他的底價，要沒收那個押標金兩億耶，那問他底價多少，他就不公布，其實
6 他的底價多少我都不知道，我是一直到上次聽證會的時候我們才知道原來他有
7 訂一個所謂，剛剛委員講的、就是有訂什麼，其實他從來都沒跟我們講，我們
8 也不知道。

9 薛欽峰：

10 而且還要再講一下，這個過程裡面，那個中華徵信的，大家也看到，其實他那
11 個估價報告是後來才跑出來的，他並不是一開始在公告的時候就有那個報告，
12 他是在後來才有那個報告，所以我才講說我也一直跟許律師後來我們評估說，
13 老實講現在你們如果要用 58 億，是中華徵信，但是中華徵信你們也覺得有疑
14 問，那何不找一個公信單位，重新去以當時的條件去評估，而且是以，還有包
15 含我們買賣契約，兩個條件來對比，才能夠算的出來啦！因為那個條件才能夠
16 互相、因為現在你們拿一個你們也不是很信任，覺得有問題，但是又拿那個最
17 高價額來算，那說實在，算出來結果真的很難讓人家得到一個共識，而且有一
18 個正確的標準，所以我還是呼籲說看能不能找一個單位，所以因為你們說我們
19 提供，還是希望可以找一個單位來做一個鑑定。

20 施錦芳：

21 謝謝，我想您的意見我們下次委員會會來討論，那最後再請由吳副總做最後陳
22 述之前，我大概再講一點，國民黨在辦理，這個案件真的，之所以引發那麼多
23 爭議，當然除了葉家的問題以外，這個都市計畫的一個變更，還有，也剛好是
24 元利建設的購入也造成很大的爭議，在 94 年 4 月 12 日他公告，開始公告嘛，
25 那一天的時間公告，那、當天也是公展，都市計畫也公展。那中華徵信所也很
26 湊巧，他們 4 月 12 日也做了一份鑑價報告，都市計畫公展的內容，在未公展之
27 前是機密文件，所以這裡面讓社會上普遍很多人都會認為這裡面是疑點重重，
28 所以為什麼要辦理三次的聽證會，那我們希望、我也很感謝其實元利公司算願
29 意就實質來討論的一個當事人，大家來討論一下，我們也是希望，其實黨產會
30 不僅是追查黨產，我們是轉型正義的一個很重要的單位，希望能夠對這一方面
31 的事情也能夠對社會有一點貢獻，那最後是不是就請……

1 許英傑：

2 我先講一下下就好，其實我今天來看到副主委是非常感動的，因為你看德國他
3 們追討不當黨產至少花了 16 年了，那你可以堅持這個崗位，我是覺得是非常難
4 得，那追討政黨的不當取得的黨產，我相信這是多數人共識，那黨產會在這件
5 事情上，特別是現在大部分都是法律專業在裡面，我覺得我們是應該建立一個
6 更公正的制度，我想在座各位包括孫委員或張委員，還是剛剛有發言的鄭委員，
7 我們都同意一個事情，今天這個聽證會，在這之前你們是沒有心證的，應該是
8 這樣，才對我們公平，所以剛剛，林大律師你也不斷跟國民黨的人講說，我們
9 是聽你講，我們沒有具體結論，可是，你的報告先出去了，氛圍先造成了，你
10 們都有手機可以看一下貴會黨產會的 FB，在這個禮拜一，元利公司發了聲明說
11 這樣是在強奪民產，那你們的小編在上面發的東西看起來是在帶風向，你們不
12 是該澄清說這我們都沒有確定的結論，我們等公聽會再開始嗎？也就是說些微
13 的制度的細節都足以影響你們的公正性。

14 再接下來講說，回到黨產條例的規定，15 條第 3 項很明確的規定說，你們調查
15 完後作成處分書，處分書應刊載嘛，公告嘛，也就是說在沒有處分書之前是不
16 可以公告的，那為什麼這樣做？那這樣國民黨當然不滿，我剛剛說我那時候九
17 月政爭的時候，不管怎麼講，這個政黨怎麼講，我都沒關係，但他程序上的東
18 西，我都不會傷害他，我不會說因為那時候媒體要找我，我就向名嘴或政論節
19 目去批評這個政黨，我從來沒有過。我就是我有什麼話要跟他講，我在法院講，
20 開庭後，問他有什麼問題、用我什麼問題，時間結束，我覺得這個程序正義是，
21 希望各位道長能夠予以維護，而且建立個更好的制度，這個是非常期待的一件
22 事情。

23 施錦芳：

24 那就請吳副總還是薛律師要做最後陳述？

25 薛欽峰：

26 我還是要解釋一下，因為我想很多委員會對於說元利跟國民黨之間是不是有一
27 些內部，這一部分當然我們是事後講，但是我也為這件事確認很多次，我必須
28 講，以我認識吳副總的個性，那也要回答剛剛張委員說的，她的個性真的很、
29 看到覺得有一些問題，她就會希望把自己聲音表達出來，所以之前的廣告，就
30 剛剛一開始來，她看到這次的調查報告的結論，居然是要移轉 6,000 多（編按：
31 坪）的這一部份，這一部份是完全之前兩次公聽會完全沒有預期到的事情，所
32 以她的個性是這樣，所以當時會有這樣的廣告，我想某個程度跟吳副總個性是

1 有關係的。

2 再來就是說，國民黨，如果國民黨跟元利當時已經講好，也很難想像說，為什
3 麼那個標，因為老實講那個金額都很接近，我們元利出的金額最高 43（編按：
4 億元），最低就 41（編按：億元），就是在這個範圍裡面，那最後其實落的金額
5 42.5（編按：億元），也是在那範圍，為什麼不一開始講好了，就成就，為什麼
6 要拖那麼久，中間還有變數，就只能招標公告，所以我相信，至少在當時在標，
7 元利去標的時候，不是跟國民黨已經套好招，或者是說已經講好才去，這有一
8 個很複雜的過程，但我講，其實中間是一度講到最後要破局，就是那個記存稅，
9 記存稅是當時沒有預期到會那麼高。

10 吳麗謹：

11 應該是說當時，因為就我們的邏輯，我記得這上次我就跟顧主委報告過，就我
12 們的邏輯裡面，一般都認為說，反正稅就應該是賣方負擔，所以才會，他發現
13 沒有啊，不用繳稅，稅你繳，所以才會衍生後來的東西，我講，如果各位有時
14 間，你可以再去看看上一次的聽證會，那可是其實剛好、剛剛那個薛律師講的
15 這個部分，我覺得我要補充一點，其實外界都認為說我們跟國民黨有什麼勾結，
16 我就講一個最實例，其實，因為我本來沒想到，是剛好他們前兩天在講我才想
17 到，他說外界都認為你們跟國民黨怎樣，各位知道我們在國民黨這塊土地裡面，
18 就是我當時已經跟他們買了這一兩萬坪，結果最後就在南側這邊有一個 14.5
19 坪，是中山小學共有的，我跟它持分二分之一，14.5 坪喔，各位你知道嗎？你
20 知道我最後是跟它用什麼方式解決，我是跟它用訴訟的方式，用了十幾年，然
21 後他們沒有任何一個人、沒有任何一個，因為中山小學的，它是國民黨的附隨
22 組織，然後它的董事長好像就是他們的秘書長，我歷任了他們三任還是四任的
23 秘書長，沒有一個人願意去蓋那個章，然後最後我必須跟它用訴訟的方式，幫
24 我打訴訟的林律師也在那邊。我跟它纏訟到去年的 12 月底，我才終於用判決移
25 轉，然後我補貼它價差給它，而且我請它來領錢，還不來領錢，最後我是用提
26 存的方式。可是為了我怕其中又有什麼變數，我為了提存，我連它的增值稅我
27 還幫他墊，墊了之後我才能夠去追討，如果是一個正常，我把他增值稅扣掉，
28 結果我為了擔心它有什麼問題，所以我還全額，69 萬多，我又要另外變成我負
29 擔，所以各位不要誤會，我們跟國民黨真的沒有任何的關係。

30 林詩梅：

31 那，在吳副總最後陳述之前，我想我還是稍微幫本會澄清一下，其實我們的調
32 查報告並沒有結論，那是為了做爭點、就是一個討論的爭點，那我們今天也非

1 常謝謝，其實兩位代理人還有吳副總都提供非常詳盡的資料給我們參考，我們
2 接下來請吳副總做最後陳述，時間 5 分鐘。

3 吳麗謹：

4 謝謝，其實我知道你們是沒有作成結論，但是問題是你們把這個公告，然後就
5 有特定的媒體，就去下那種很聳動的標題，其實我要不是看到媒體，我也不知
6 道說原來又要開聽證會，因為我不是透過你們通知，我是看到很斗大的標題我
7 才知道，原來又要開聽證會，而且後來我才一直追著說怎麼沒有調查報告，結
8 果你們的調查報告居然是在上上禮拜五下班才公布，然後你看只有五個工作
9 天，我怎麼準備？所以你知道嗎，整個團隊，我們這個連續假日都沒有休息，
10 他們每天，讓我從早上十點就叫到公司開會，每天加班加到 11 點 12 點，甚至
11 1、2 點，我真的也謝謝我們兩位律師，真的辛苦了。不好意思，因為我覺得這
12 件事情對我們是很重要的，那我想我就來做今天的陳述，其實謝謝黨產會還有
13 各位委員，這麼辛苦安排今天的聽證會，讓本公司可以說明這麼多年來所受
14 的一些不實的指控，因為現在剛好碰到疫情，然後真的也辛苦大家，可是我很希
15 望各位委員能夠詳細斟酌本案，而且也可以多多詢問其他律師同業，甚至有
16 不動產交易買賣的朋友，就可以知道說其實調查報告裡面，有很多他的結論、他
17 研究的內容是誤導各位委員的，也請黨產會、他這點跟當時顧主委時代的出
18 具的報告有很多矛盾的地方。

19 那國發院的土地呢，本公司購買到現在已經 15 年了，我們經過法院三審確定判
20 決，已經確定我們是善意第三人，而且是合法土地的買受人，全案確實經過專
21 業評估所做出的商業交易，而且也經過特偵組、檢察官偵查，全部都認定了，
22 沒有任何不法，後續，貴會這一次又是第 3 次的聽證會，可以說是查了又查、
23 查了又查，所以呢，至今都沒有一個機關能夠來公開、就是貴會都沒有去公開
24 說，聽證完了也沒有來澄清我們本公司是清白的，然後就讓輿論繼續去發酵，
25 然後每次碰到這件事情呢，這對、然後外面的媒體就講得沸沸揚揚，我覺得這
26 對我們公司其實是很傷害信譽的，然後我希望可以、這個部分如果你們真的，
27 查證我們沒有什麼不法的情事，也應該要還我們一個清白，要有一個機制，可
28 以來正式的公佈說，這個部分是查沒有，而不能說一直把這個案子放著，然後
29 等到後來哪天又換了什麼，可能繼續又來，那、希望呢，我也希望各位能夠秉
30 持公平公正，然後能夠作出一個，對事情的原貌、真貌是什麼，然後做出一個
31 很客觀的判斷，能夠還我們元利清白，謝謝。

32 (七) 利害關係人詢問及最後陳述

1 林詩梅：

2 謝謝元利建設公司的吳副總跟兩位律師，那請三位先回座，那我們現在進行利
3 害關係人的部份的一個爭點詢問，那是不是，一樣是詹律師代理嗎？我們請詹
4 律師上台。請問本會委員有沒有要詢問、有問題詢問詹律師的？孫委員。

5 孫斌：

6 我想請教詹律師，剛才邱大展主委他提出一份似乎署名是葉中川的一份報告，
7 請問這份報告您之前在訴訟的過程中有看過嗎？

8 詹文凱：

9 是不是再明確一點，是指哪一份？

10 孫斌：

11 可以找一下剛才那個、國民黨的那個（編按：簡報）檔案嗎？

12 詹文凱：

13 還是您可以直接告訴我報告的內容呢？是指哪部分？

14 孫斌：

15 剛才有一份文件，我之前沒有看過，想請教一下您之前的訴訟過程中有沒有看
16 過這份文件，不是買賣契約，剛才那個、邱主委有秀了一個，似乎是、葉先生
17 說他經營事業困難的一個部分，不是存證信函，他署名葉中川，你有看過這份
18 文件嗎？

19 詹文凱：

20 這份文件有、我有看過，所以他就是希望說能夠用 200 塊買的那份，不是？

21 孫斌：

22 請您仔細看一下，您有看過這份文件嗎？

23 詹文凱：

24 有，因為我想手頭上有這份文件的副本，那這份文件的內容講得很清楚說，希
25 望兩個：第一個是希望你把土地還我，因為你不付租金，然後我現在不能使用。
26 那另外一個就是說，要不然的話你把他買去。那當然他這邊講到他所謂經營商

1 業怎麼樣的，這一部份我們是覺得說，事實上據我們的了解，當時葉家並沒有
2 任何經濟上的問題。那也只是一個說詞說我用這個理由希望趕快處理、用這兩
3 個方式來處理，你要不然就還我，然後把欠的租金趕快還我，要不然就是你就
4 把它買去。

5 孫斌：

6 所以我再問一下，對於這份報告的真正性的話，葉先生的、葉家這邊有爭執嗎？

7 詹文凱：

8 據我的了解，他們交付給我的時候是沒有爭執這份東西。

9 孫斌：

10 沒有其他問題，謝謝。

11 林詩梅：

12 李委員。

13 李福鐘：

14 詹律師，我先引述一下你上一輪的發言，你大概做了這樣的表述，就是說元利
15 建設公司在買賣這個標的物之前，他其實完全沒有去考慮這個標的物之前所有
16 的爭議或歷史，或者任何事項，這究竟是專業或者不專業，那或者是專業的迴
17 避了這些疑慮，這是你剛剛上一輪的發言，那對我個人來講，因為、元利建設
18 當然很清楚啦，吳副總很清楚他的態度就是一直堅持元利是善意第三人。善意
19 第三人其實牽涉到所謂動機的問題，就是在整個過程裡頭、買賣的過程裡頭，
20 你是不是一個善意第三人，或者說你專業的知道了，我其實相信元利公司以及
21 吳副總在整個交易過程中都是專業的，剛剛主持人也稱讚吳副總是很專業的，
22 但是我一直納悶一件事情就是，那麼專業的元利公司的經理人，但是卻竟然是
23 完全不知道這個土地過去的這些糾纏，這個是讓我一直很納悶的地方，因為這
24 個涉及到動機的判斷，既然詹律師剛剛您提到了這個問題，我是不是想請你再
25 表達一下您對這個的判斷。

26 詹文凱：

27 謝謝，當然元利公司或者是他們相關的人員，包含吳副總當然是很專業的，他
28 們對這個土地當時願意買，然後願意用什麼代價來買、來接受，我相信這都是
29 他們專業上的考量。那我剛才講的是說，所以我不相信他不知道這個土地以往

1 的情形，不是那麼單純的，而且當然土地法或者是現在的民法上現在的規定是
2 說，你信賴土地登記，你會有絕對保障，絕對的效力，那法律是這樣規定，可
3 是問題在於，我們要討論的就是，所謂的信賴，我們要保障到什麼程度？這是
4 剛剛您提到的問題，你對這個整個土地的現存的、或者過往的爭議是不是清楚，
5 那現在做什麼用？以前是怎麼來的，是不是清楚？那我提出的剛才這樣的一個
6 陳述只是一個質疑，你應該知道。

7 林詩梅：

8 那請問還有委員有問題想問詹律師嗎？吳副總有問題要詢問嗎？那我們謝謝詹
9 律師。

10 吳麗謹：

11 不好意思，因為那個、詹律師，你剛剛一直在講說，你覺得葉頌仁的紛爭應該
12 要被知道，可是我不懂為什麼會被知道，因為我們事實上就是沒有看，因為我
13 們沒有看到，這就是一件事實，因為沒有哪一家公司被規定要每天去盯著媒體
14 上的每一件事情，而且我們的所有的法規沒有告訴我說注意媒體報導是應注意
15 事項。我覺得這一點很重要，我覺得我們要談的，我們不要用，我不是政黨，
16 我是一個公司，我們要談的就是說法是怎麼規定，然後我們實務上我們會怎麼
17 做，只有法跟實務的差別，那我剛剛就像我剛剛我也講了，我該注意的我也都
18 去注意了，即便土地登記簿謄本上面秀的，我只是確認這些東西，而且包括當
19 時所有的，比方說國有財產局、監察院，我該注意的我也都去注意，可是我沒
20 有必要去注意一篇媒體報導吧，謝謝。

21 詹文凱：

22 我想剛才您這樣的講法我尊重，但是兩個問題，一個是，所以你們的專業就是
23 完全依照法律，除了法律之外你其他因素都不重視嗎，這是我第一個質疑，那
24 第二，就是說我也相信說，你們在評估一個案子要不要投資的時候，你們對土
25 地的瞭解，除了法規之外應該還有其他更多的因素會去知道，當然我不敢說質
26 疑說你會知道到什麼程度，但我認為說已經存在的很多社會上的、或者已經存
27 在的一些訊息，應該是你在投資這塊土地上應該會知道的，所以我不敢說你們
28 不夠專業，我只是說你刻意迴避了這個問題。謝謝。

29 林詩梅：

30 請問還有其他的問題嗎？林律師。

1 林樹旺：

2 媒體報導多大？哪一家報紙，刊登出來是多大篇幅？多大的篇幅？第二、既然
3 大家都身為律師，就把他回溯到，民國 94 年當時的氣氛，當時的氣氛，以前、
4 沒有什麼不當黨產條例嘛，沒有，當時開發商在買土地的時候，他能注意到的
5 客觀條件是什麼？不要以現在有不當黨產條例，來說你當時就要非常注重跟國
6 民黨買土地的時候，他的取得，你還要注意到國民黨有沒有去破壞別人，我想
7 在當時氣氛是沒有的，了不起只有監察院，民進黨的一個監委，我就不講名字，
8 後來他去處理什麼叫做不當黨產，而且有公告，那個、吳副總也都講了，哪幾
9 種情形他們會視為是不當黨產，所以對一個開發商來講這已經注意到非、已經
10 依照他的專業，盡到他查證的義務了，你現在要用、現在因為有不當黨產條例，
11 我們今天不再挑戰條例的合憲性，我們這邊請教，道長你回溯到 95 年、94 年
12 的時候，刊登的報紙是多大，當時的條件是怎麼樣，你是可以要求元利做這樣
13 的注意嗎？

14 施錦芳：

15 那個、詹律師，你如果有最後代表葉家的話，我想你也可以一起把他講完。

16 詹文凱：

17 謝謝，我想就簡單回應林大律師的講法，當然當時沒有所謂不當黨產處理委員
18 會，也沒有不當黨產條例，那當時葉先生他所提出來的，要求大家重視，只是
19 說，這個黨產的取得的過程有很多的問題，那當然他的目的在於什麼？在阻止
20 說，因為這樣被交易到的，就是我們今天面臨的問題，有很多人會利用說，因
21 為我是信賴土地登記，然後就取得這個土地，當然就是為了阻止這個目的，那
22 至於說買方元利建設，那他對這樣的情形知不知道，或者說因為知道或因為不
23 知道，然後他在他的議價的過程當中是不是有出現一些不一樣的條件，那當然
24 這個我相信，這個也是、其實我們今天很多的問題也在這個地方，是不是因為
25 你知道有這個問題，所以你在交易上會獲得一些額外的好處？所以，我們認為
26 買方，也就是元利公司，因為這樣得到的利益，我想今天就是我們討論這個問
27 題，那我想今天也討論很多，雙方意見也都呈現出來，那我認為說，那就再把
28 這個問題、讓大家再做進一步地去瞭解，或者去調查，如果說可以知道他的事
29 實真相，我們當然是很希望的，那我們相信這也是葉家的希望，謝謝。

30 林詩梅：

31 謝謝詹律師，那詹律師還有其他要代表葉家？

1 詹文凱：

2 沒有。

3 林詩梅：

4 沒有？謝謝、那請詹律師回座。

5 **(八) 聽證結束**

6 林詩梅：

7 主持人稍微澄清一下，剛剛沒有請當事人國民黨的邱主委上台，直接跳到利害
8 關係人的部分，主要是邱主委在一開始陳述完已經離開了，所以我這邊補充說
9 明一下，那今天的聽證程序就到現在全部結束，還是提醒大家我們今天的聽證
10 程序只是讓當事人跟利害關係人來共同陳述意見，釐清這個事情，本會在現場
11 都沒有任何的結論，那如果說當事人或是利害關係人就是有任何有意見要補
12 充，或是有其他的證據要提出的，也麻煩就是說可以在會後兩個禮拜內提供給
13 本會，也作為本會接下來的參考，跟後續的一個行政作為的決定。那謝謝大家
14 今天的參與，謝謝。

15 **七、到場人提出之文書、證據清單如下：**

16 (一) 元利建設 109 年 4 月 6 日書面意見 2 份 (許英傑律師、薛欽峰律師各出具 1
17 份)。

18 (二) 元利建設 109 年 4 月 8 日使用之投影片。

19 (三) 元利建設 109 年 4 月 13 日書面意見 3 份 (吳麗謹、許英傑律師、薛欽峰律
20 師各出具 1 份)。

21 (四) 元利建設 109 年 4 月 6 日元利字第 1090406001 號函及同年月 24 日元利字第
22 10904240001 號函證據調查申請函。

23 (五) 中國國民黨 109 年 3 月 27 日行字第 1090000046 號及同年 4 月 1 日行字第
24 1090000052 號聽證延期申請函。

25 (六) 中國國民黨 109 年 4 月 8 日使用之投影片。

1 (七) 葉頌娟 109 年 4 月 6 日書面意見。

2 (八) 徐世榮 109 年 4 月 8 日使用之投影片及書面意見各 1 份。

3 **說明：聽證紀錄閱覽後提出之意見及處理結果**

4 本聽證紀錄已由主持人本會施錦芳副主委、林詩梅委員及出席聽證之林峯正主
5 任委員、許有為委員、孫斌委員、吳雨學委員、李福鐘委員、張世興委員、鄭
6 雅方委員饒月琴委員閱覽畢。其均未表示意見。

7 經本會通知，當事人元利建設及利害關係人葉頌仁已於 109 年 7 月 22 日至同年
8 月 29 日間於本會指定之場所閱覽聽證紀錄並表達意見。本會於審酌上開意見並
9 調閱本次聽證程序之影音紀錄後，已為適當之修正。

10 經本會通知當事人中國國民黨、利害關係人葉柏辰、葉柏均及學者專家徐世榮
11 教授於本會指定之時間、地點閱覽聽證紀錄並表達意見，惟渠等均未到場閱覽。

12 **附件：**

- 13 1. 本會 109 年 4 月 8 日第 9 次臨時委員會議紀錄。
- 14 2. 本會調查報告。
- 15 3. 本會調查報告投影片。
- 16 4. 元利建設 109 年 4 月 8 日使用之投影片。
- 17 5. 中國國民黨 109 年 4 月 8 日使用之投影片。
- 18 6. 徐世榮教授 109 年 4 月 8 日使用之投影片及書面意見。
- 19 7. 109 年 4 月 8 日聽證程序出席人員簽到表。