

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 (國家發展研究院)
前中興山莊用地」案
第三次聽證程序
109/04/08



前言



前言



不當黨產處理委員會
Ill-gotten Party Assets Settlement Committee

請輸入關鍵字

熱門搜尋：**Hot** 黨產資料

[關於本會](#) [新聞與公告](#) [本會業務](#) [法令函釋](#) [公開資訊](#) [史料徵集](#) [便民服務](#) [黨產](#)

[首頁](#) > [公告資訊](#) > 109年4月8日就「元利建設公...

109年4月8日就「元利建設公司取得原中國國民黨名下革命實踐研究院（國家發展研究院）前中興山莊院區土地」舉行第3次聽證公告

發布日期：2020/03/23

主旨：公告就「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。

106年8月30日就「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」舉行聽證公告

發布日期：2017/08/11

主旨：公告就「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」舉行聽證。

106年6月6日就國發院土地疑係國民黨不當取得案舉行聽證公告

發布日期：2017/05/17

「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」聽證公告

109/04/08
第三次聽證

106/08/30
第二次聽證

106/06/06
第一次聽證

革命實踐研究院及其分院 設立與土地使用變更



革命實踐研究院 及其分院設立

38年

國民黨總裁指示成立革實院，地點於陽明山莊。

42年

革實院分院成立，地點於借用中央黨部木柵疏建辦公室，即系爭土地處。

→開始租購周邊私有地擴充基地。

字第九六號

計一三頁件

第三六一頁

蔣總裁講「革命實踐研究院成立的意義及各學員入院受訓的目的」
 ——中華民國三十八年十月十六日在革命實踐研究院講——
 各位教職員學員同志

今天是我们革命實踐研究院開學的一天，趁大家入學的時候，我要將革命實踐研究院成立的意義以及你們入院受訓的目的對大家要首先講明。

自從總理領導本黨革命以來，至今已五十八年了。從國民革命出師北伐統一中國到現在，也有了二十一年。本黨革命有如此悠久光榮的歷史，而且有三民主義正確的領導，有無數先烈同志前仆後繼的犧牲奮鬥，為什麼到今天我們革命還要遭受如此嚴重的挫折？我們一般黨員同志還要蒙受今天這樣重大的恥辱，這個原因何在？我們必須澈底反省，澈底檢討。總要深切研究發現他的病根所在，來求澈底改正。如此纔能使革命事業轉敗為勝，恢復我們光榮的革命歷史。否則大家如果還是麻木不仁，苟且因循，像已往一樣的得過且過，那就無異自認失敗，自取滅亡。甘作國家民族千秋萬世的罪人。這樣你們大家將來真是會生無立足之地，死無葬身之所。所以本人這次成立革命實踐研究院，召集大家到本院來學習研究，唯一的意義就是要從我院長本人起到每一個學員止，大家都要檢討過去的錯誤，反省過去的罪過，了解我們過去失敗

革命實踐研究院及其分院設立

國家



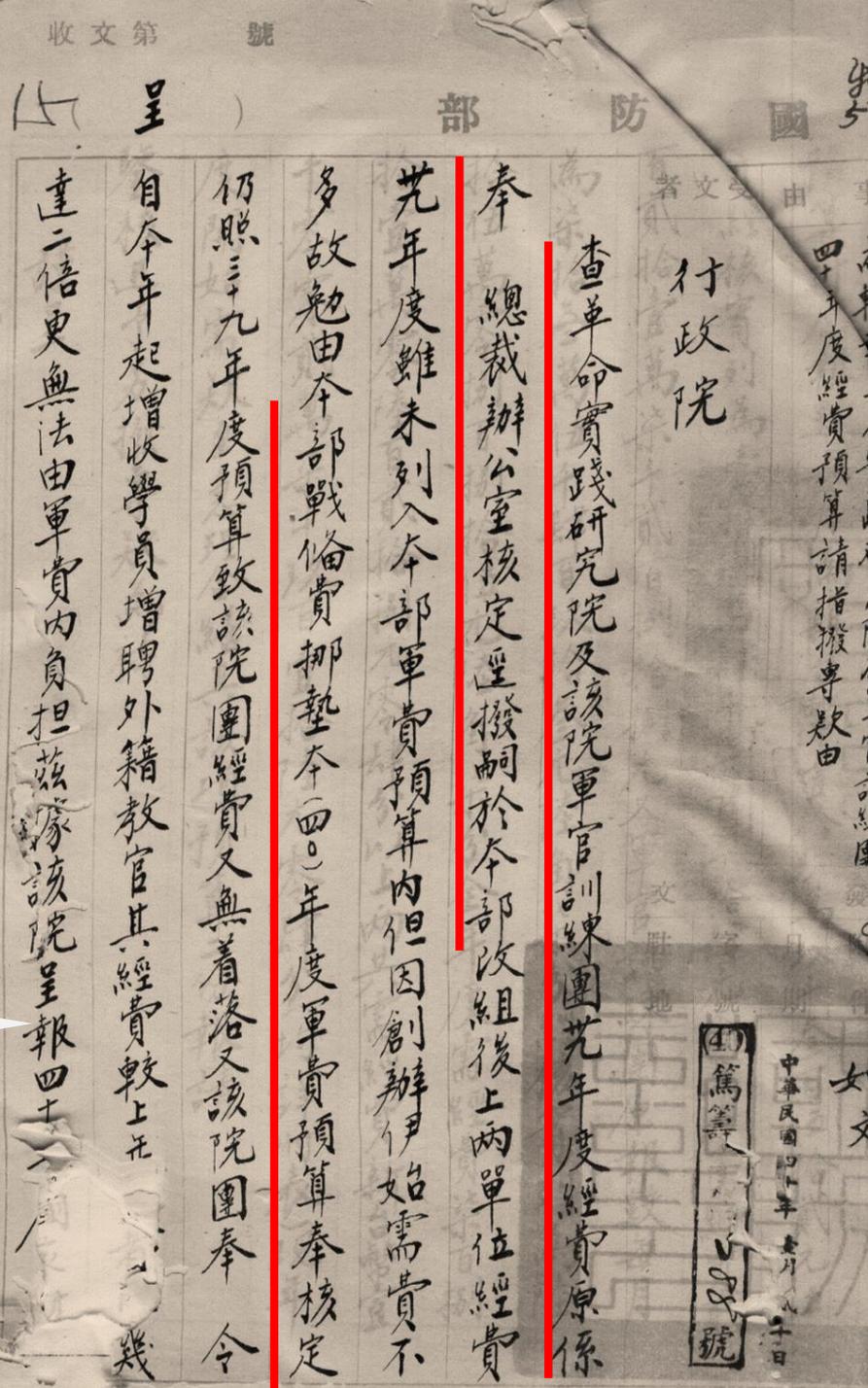
中國國民黨
及革實院

39~62年

39至62年間
中國國民黨及革實院

經費來自 國家補助

革實院成立後，39、40
年度經費來自於國防部。



39至62年間中國國民黨及革實院 經費來自於國家補助

(四)財務人員應有工作保障。
以上係對中央現行財務制度之研究，如蒙採擇，當再行修訂有關之法令規章。

丙、中央財務政策之探討

本黨負領導反共抗俄復國建國之大任，黨之榮枯動關國本而一切活動端賴財力之支持。夷考本黨歷年經費大半有賴於政府預算之寄列，蓋本黨自北伐完成即負訓政之責，其經費列入政府預算，自屬正理。惟自行憲以來，本黨退居政黨之一，一切措施不能不循憲政常軌而行。黨務經費如仍賴政府預算之支援，乃不能不分行

項目以資掩護。就革命立場言，本黨為國奮鬥，責無旁貸。所需經費由政府預算補助，固未可厚非。惟就民主習慣

附表二

寄列政府各部門預算數目表(四十九年度)

四十八年十月八日

單位	別	金額	額備	考
國防部	協助大陸工作經費	五、八〇〇、〇〇〇		
僑務委員會	協助海外工作經費	一、六九四、〇〇〇		
教育部	協助幹部訓練經費	一、〇〇八、〇〇〇		
新聞局	協助國際宣傳經費	三、一六〇、〇〇〇		
台省教育廳	補助分院經費	二、五九〇、〇〇〇		
台省訓練團	補助分院經費	二一〇、〇〇〇		
合計		八、五七八、〇〇〇		

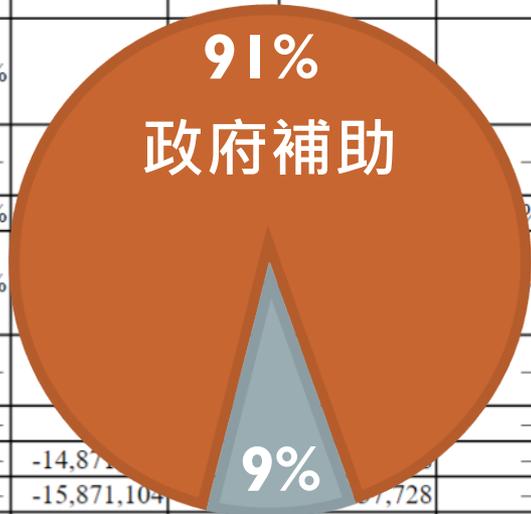
資料來源：

財務分組改進報告書 吳嵩慶著

國史館·典藏號002-080300-00069-037

39至62年間中國國民黨及革實院 經費來自於國家補助

收入項目	51年度		52年度		53年度		54年度		55年度		56年度	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	百分比	金額	百分比	金額	百分比	金額	百分比
政府補助收入												
國家總預算委託辦理工作費	88,610,678	86.49%	90,550,078	88.00%	91,980,078	88.17%	92,484,019	87.80%	102,489,950	87.38%	106,872,710	84.97%
台灣省政府補助革命實踐研究院經費	2,805,000	2.74%	2,805,000	2.73%	2,805,290	2.69%	2,805,290	2.66%	2,805,290	2.39%	5,405,290	4.30%
小計	91,415,678	89.22%	93,355,078	90.73%	94,785,368	90.86%	95,289,309	90.47%	105,295,240	89.77%	112,278,000	89.27%
自籌收入												
黨員黨費	3,000,000	2.93%	4,000,000	3.89%	4,000,000	3.83%	4,000,000	3.80%	4,500,000	3.84%	4,500,000	3.58%
黨營事業盈餘	5,000,000	4.88%	5,000,000	4.86%	5,000,000	4.79%	5,500,000	5.22%	7,500,000	6.39%	9,000,000	7.16%
處理廢彈繳解盈餘	1,600,000	1.56%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
保險基金利息撥充黨員救濟	540,000	0.53%	540,000	0.52%	540,000	0.52%	540,000	0.51%	—	—	—	—
籌募中山獎學金	900,000	0.88%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
小計	11,040,000	10.78%	9,540,000	9.27%	9,540,000	9.14%	10,040,000	9.53%	—	—	—	—
歲入額	102,455,678	100.00%	102,895,078	100.00%	104,325,368	100.00%	105,329,309	100.00%	—	—	—	—
彌補虧損												
銀行透支借款利息	-1,200,000	—	-1,000,000	—	-1,000,000	—	-1,000,000	—	—	—	—	—
償還借款負債	—	—	—	—	-1,000,000	—	—	—	—	—	—	—
其他	-7,153,175	—	-8,886,737	—	-9,496,642	—	-13,659,706	—	-14,871,104	—	-17,728	—
小計	-8,353,175	—	-9,886,737	—	-11,496,642	—	-14,659,706	—	-15,871,104	—	-17,728	—
淨收入	94,102,503	—	93,008,341	—	92,828,726	—	90,669,603	—	101,424,136	—	105,740,272	—
資料來源	中國國民黨第8屆中央委員會常務委員會第310次會議紀錄		中國國民黨第8屆中央委員會常務委員會第388次及第391次會議紀錄		中國國民黨第8屆中央委員會常務委員會第457次會議紀錄		中國國民黨第9屆中央委員會常務委員會第49次會議紀錄		中國國民黨第9屆中央委員會常務委員會第137次會議紀錄		中國國民黨第9屆中央委員會常務委員會第220次會議紀錄	



42至62年度 中國國民黨 總預算歲入、 歲出及收支結算

中國國民黨 收支見絀嚴重

年度	42年度	43年度 (1-6月)	44年度	45年度
歲入	21,000,000	10,800,000	32,712,500	49,608,360
歲出	-21,600,000	-18,317,845	-41,600,000	-51,500,000
彌補虧損	-	-	-	-
收支結算	-600,000	-7,517,845	-8,887,500	-1,891,640

年度	46年度	47年度	48年度	49年度
歲入	56,239,960	70,961,560	94,600,000	93,635,888
歲出	-64,300,000	-73,000,000	-93,381,920	-
彌補虧損	-	-	-	-
收支結算	-8,060,040	-2,038,440	1,218,080	-

年度	50年度	51年度	52年度	53年度
歲入	90,087,658	102,455,678	102,895,078	104,325,368
歲出	-89,860,000	-117,884,110	-116,725,000	-116,725,000
彌補虧損	-	-8,353,175	-9,886,737	-11,496,642
收支結算	227,658	-23,781,607	-23,716,659	-23,896,274

年度	54年度	55年度	56年度	57年度
歲入	105,329,309	117,295,240	125,778,000	134,644,920
歲出	-120,400,000	-123,000,000	-137,200,000	-152,300,000
彌補虧損	-14,659,706	-15,871,104	-20,037,728	-
收支結算	-29,730,397	-21,575,864	-31,459,728	-17,655,080

年度	58年度	59年度	60年度	61年度
歲入	156,698,000	171,698,000	207,528,000	251,685,290
歲出	-166,600,000	-171,826,000	-228,553,486	-256,456,737
彌補虧損	-	-	-	-
收支結算	-9,902,000	-128,000	-21,025,486	-4,771,447

年度	62年度
歲入	336,411,570
歲出	-296,411,570
彌補虧損	-40,000,000
收支結算	0



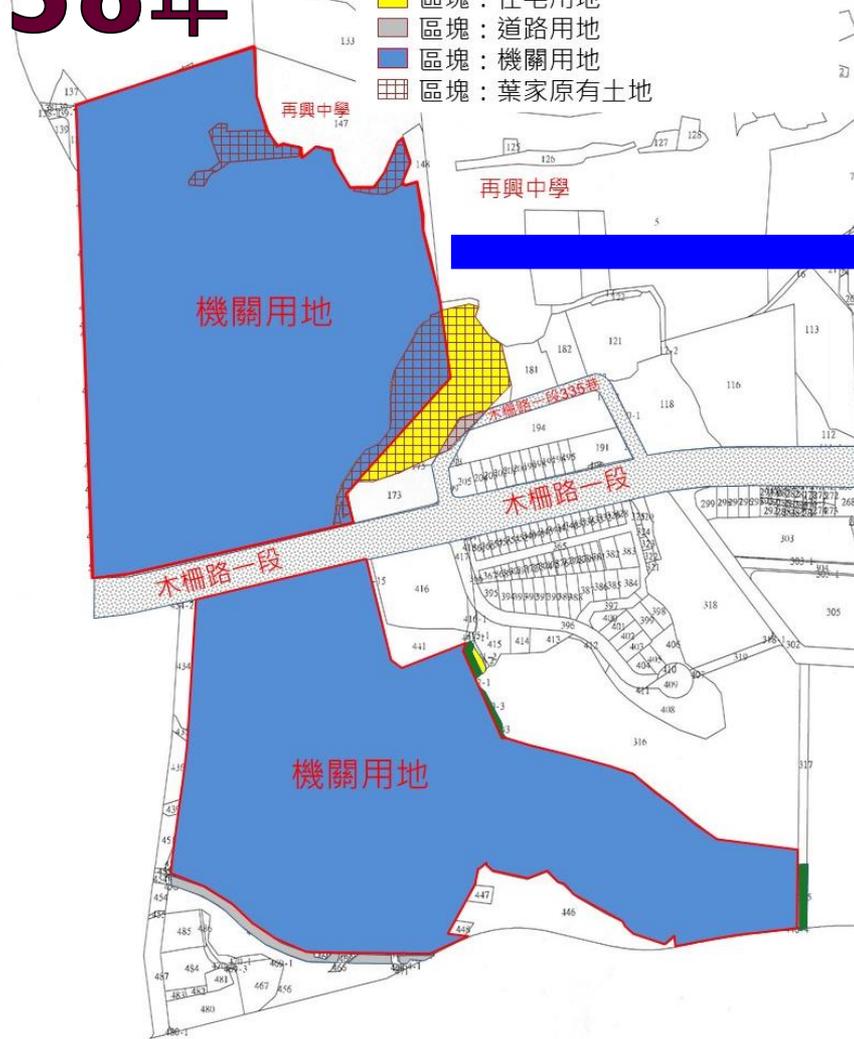
58年都市計畫依中興山莊
用地劃設「機關用地」範圍

永建國小遷校前原址

中興山莊用地都市計畫 土地使用分區之變更歷程

58年

- 框線：94年專案變更都市計畫範圍
- 區塊：住宅用地
- 區塊：道路用地
- 區塊：機關用地
- ▨ 區塊：葉家原有土地



75年

- 框線：94年專案變更都市計畫範圍
- 區塊：住宅用地
- 區塊：道路用地
- 區塊：機關用地
- 區塊：行政區用地
- ▨ 區塊：葉家原有土地





革實院前中興山莊用地
登記於中國國民黨名下之
地籍紀錄

總計高達9萬餘平方公尺

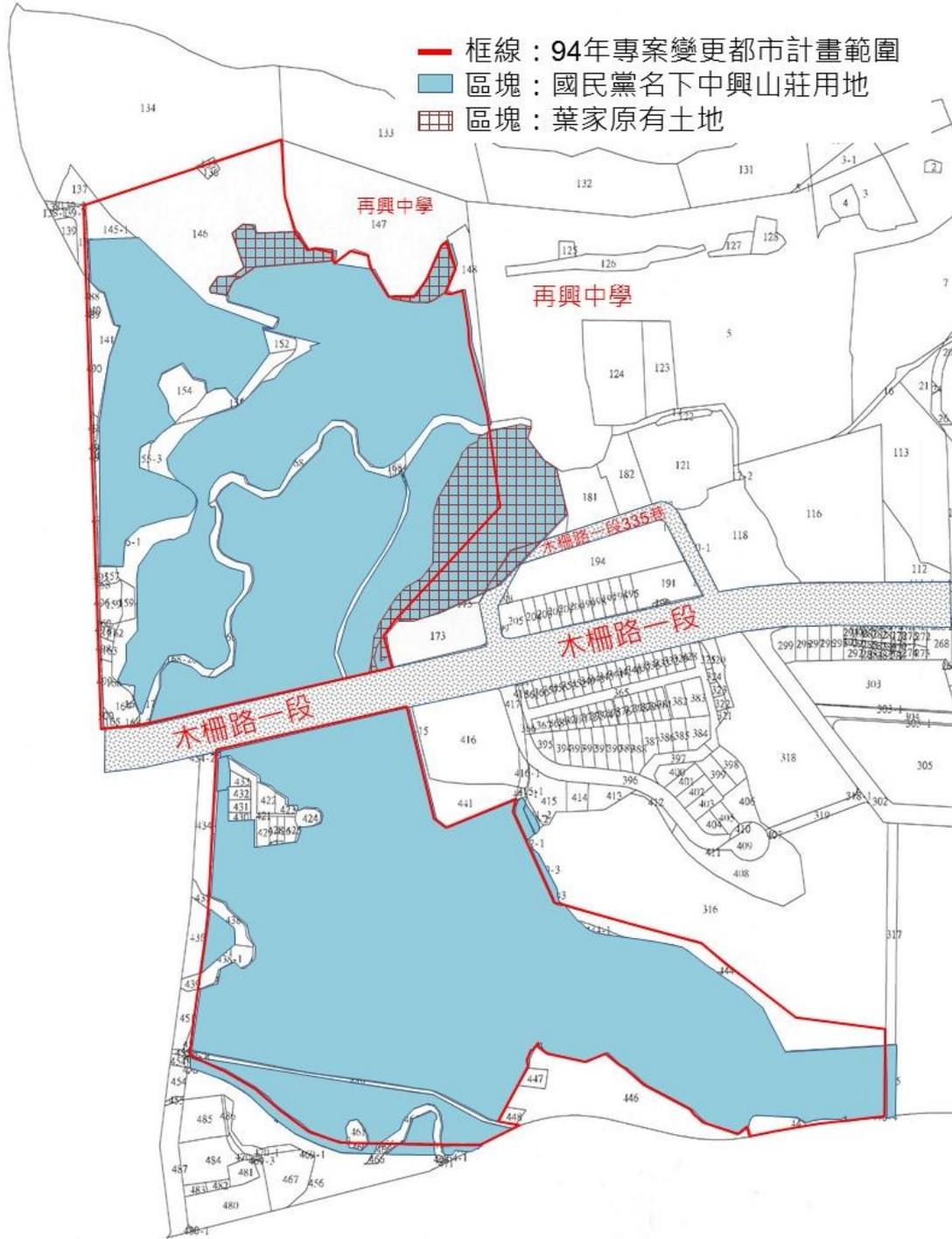
系爭土地及葉家 原有土地之範圍



系爭土地及 葉家原有 土地之範圍

【葉家原有土地範圍】

- 51.01.16中國國民黨向葉中川買入土地
-總面積：6,017平方公尺
(1,820坪)
-地目：大多為「田、畑、林」，屬耕地。
- 土地嗣後經分割、重測及道路徵收，至94年國民黨出售前，已略減為5,911m²(1,788坪)。



中國國民黨使用及取得 葉家原有土地概述



中國國民黨使用與取得 葉家原有土地概述

43.01.14

中國國民黨租用
葉家原有土地。

49年間

葉中川屢向中國國民黨書
面陳抗。

45.01.14

葉家無租可收，土地
由中國國民黨無償占
用。

50年間

葉中川曾向中國國民黨表
示願以200元/坪價格讓售土
地。



中國國民黨使用與取得 葉家原有土地概述

51.01.16

雙方簽立杜賣證書
價金為105元/坪

51年2月間

縣府初勘核准葉中川
土地地目可申請變更

51.04.20

葉中川申請土地
地目變更為
「建」

52.07.22

葉中川土地首次
申請移轉中國國
民黨中央委員會

53.11.19

葉中川土地再次
申請移轉中國國
民黨中央委員會

53.11.23

葉中川土地完整
移轉中國國民黨
中央委員會名下

葉中川出售土地
疑似非出於自由意志?

葉頌仁稱，葉中川堅持拒領買賣價金，中國國民黨以提存1成價金至法院視為付款，取得葉家原有土地。

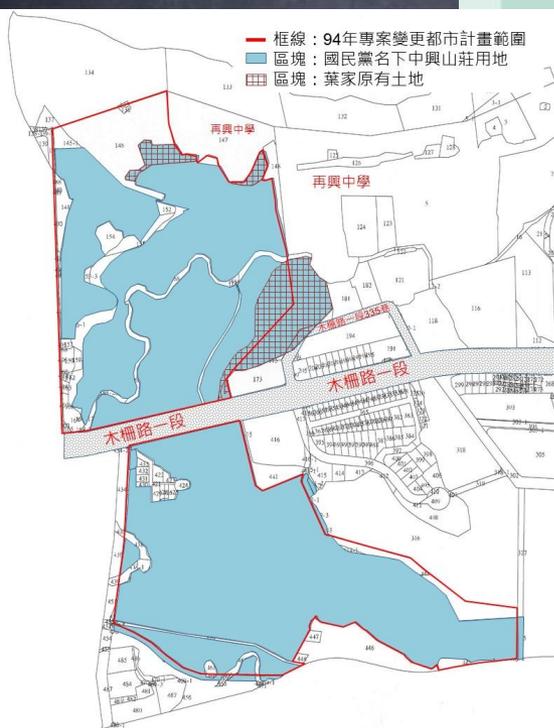
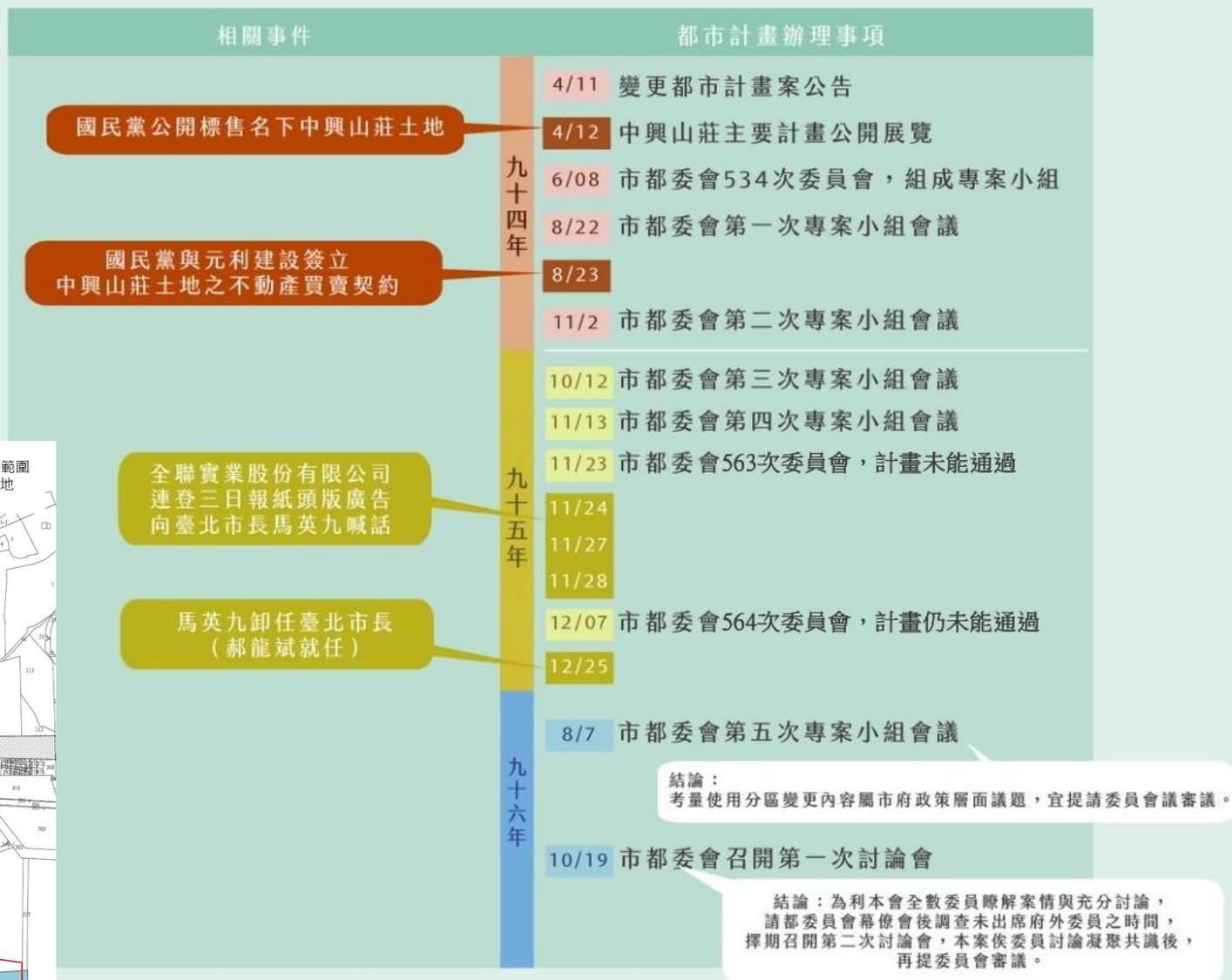


中國國民黨中興山莊用地 都市計畫變更與出售歷程



中國國民黨 中興山莊用地之都市計 畫變更與 出售歷程

94年中興山莊都市計畫案期程表



中國國民黨 中興山莊用 地之都市計 畫變更與 出售歷程

94年中興山莊都市計畫案期程表

相關事件

都市計畫辦理事項

馬英九當選中華民國第12屆總統

3/22

3/31 市都委會召開第二次討論會議

結論：
國民黨黨產處理及其產權疑義等問題非屬本會權責，
僅就現有土所有權人權益與都市計畫變更內容予以考量，
全案請市府統整....正式提請委員會大會審議。

九十七年

4/15 主要計畫經市都委會第581次
委員會審議通過

5/20

馬英九就任中華民國第12屆總統

6/20 主要計畫報請內政部核定

6/25 細部計畫公展30日

8/19 細部計畫經市都委會第585次
委員會審議通過

2/25 內政部自97.7.15起至是日
召開5次專案小組會議

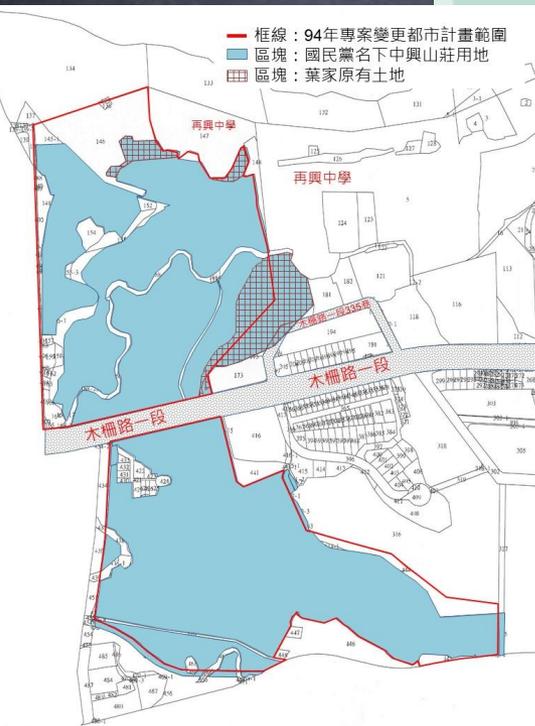
九十八年

5/5 主要計畫經內政部
都委會第706次委員會審議通過

10/7 主要計畫經臺北市政府公告實施

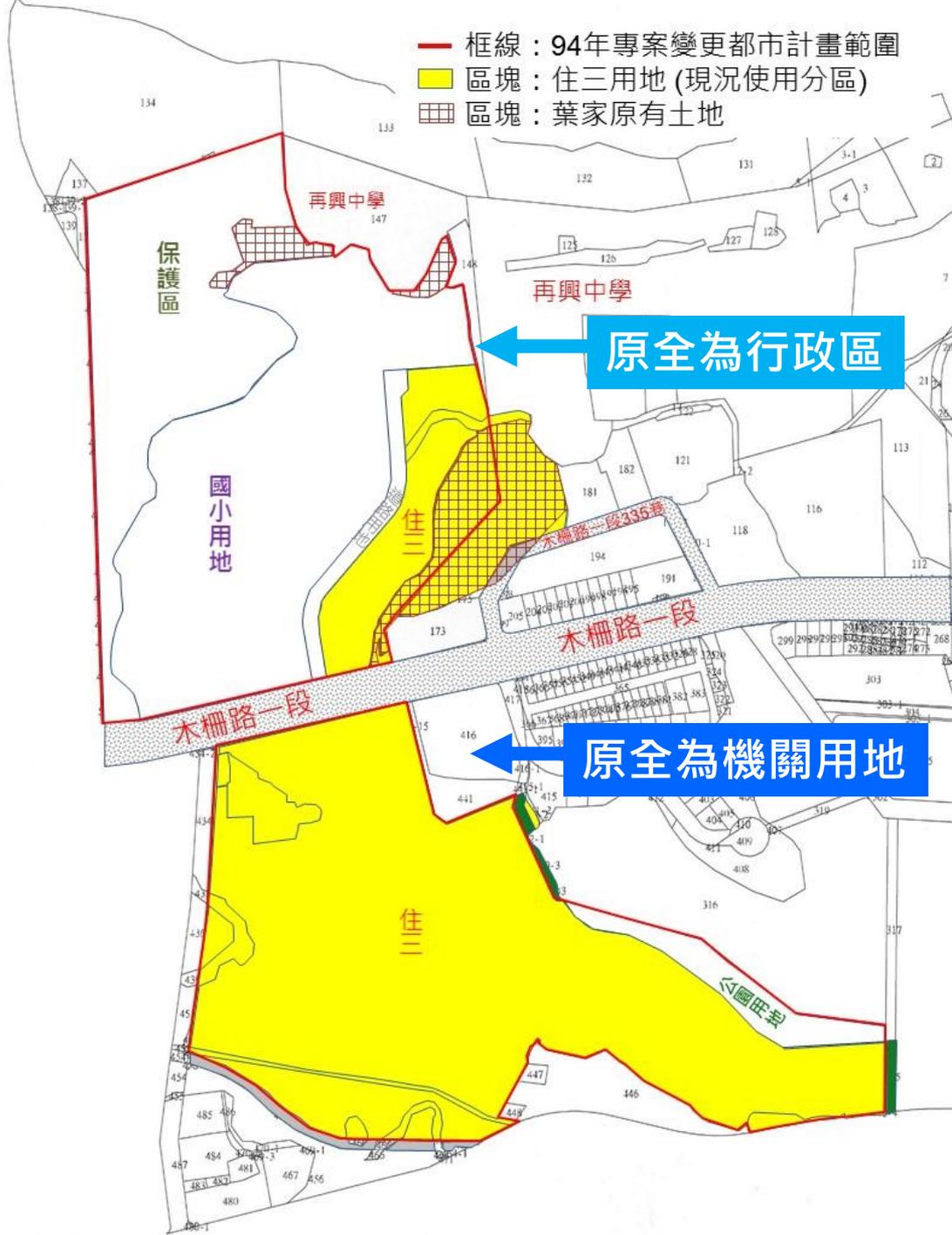
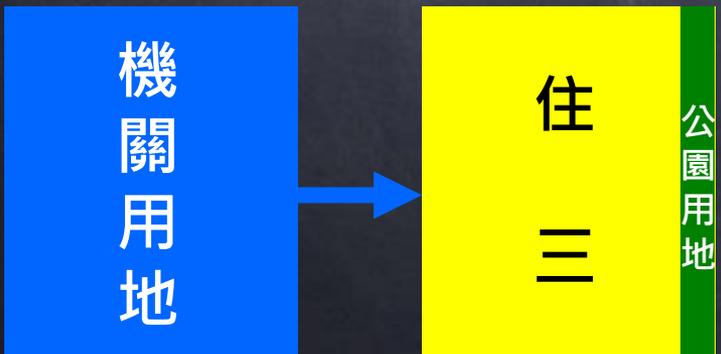
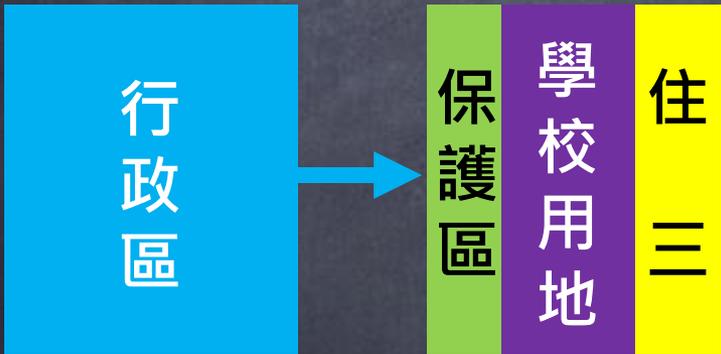
10/23 細部計畫經臺北市政府公告實施

— 框線：94年專案變更都市計畫範圍
■ 區塊：國民黨名下中興山莊用地
▨ 區塊：葉家原有土地



系爭土地及葉家原有土地之範圍

原土地使用分區 → 94年專案變更都計後土地使用分區





[認識監察院](#)

[監察委員](#)

[新聞與公告](#)

[監察成果](#)

[重要議題](#)

[資訊與服務](#)

[便民服務](#)

[首頁](#) > [監察成果](#) > [調查報告](#)

調查報告

[糾正案文](#)

類別：糾正案文

審議日期：108/12/17

公告日期：109/01/02

字號：108內正0045

案由：高涌誠委員、陳師孟委員提，臺北市政府採都市計畫個案變更手段，以獲捐取得臺北市文山區永建國小遷校等用地為前提，配合中國國民黨將革命實踐研究院中興山莊土地由「行政區」、「機關用地」變更為價值較高的「住宅區」等，俾便該黨出售土地予元利建設企業股份有限公司籌措黨務經費。然本案涉及中國國民黨黨產處理及產權取得爭議，時任臺北市市長馬英九身為行為時該黨副主席，卻未自行迴避，仍於民國(下同)93年1月10日核准中興山莊南北側土地都市計畫專案變更規劃結果。再依94年4月馬英九先生擔任臺北市市長期間市府所擬計畫草案顯示，中國國民黨為本案都市計畫個案變更之唯一實施者，藉都市計畫回饋條件之成就，獨得變更後新增之「住三用地」1萬3,538坪，然因欠缺對整體地區發展需求之考量及其他私地主開發權益之調和，致民眾多有質疑與陳情，尤有甚者，最後都市計畫委員會甚至決議元利建設企業股份有限公司應以特定價格收購被劃為保護區及學校用地之其他地主土地，做為都市計畫變更條件之一，致其他私人地主之土地權益單方淪為實施者獨得住三用地之回饋條件標的，不僅與憲法保障人民財產權之規定未合，更有圖利特定政黨及財團之疑慮。此外，本案持續有相關行政調查及刑事調查進行，臺北市政府卻以案涉政治問題、地權疑義非屬都市計畫委員會或都市設計及土地使用開發許可審議委員會權責等由切割，廢續辦理都市計畫變更、都市設計及土地使用開發許可審議，並發給建造執照，增加黨產處理或原權利人權益回復之困難，均有缺失，爰依法提案糾正。

監察院

糾正、調查報告

108/12/17

系爭土地是否為 中國國民黨之不當取得財產



中國國民黨取得系爭土地之適法性

- 革實院為中國國民黨內部機構。
- 革實院經常費、硬體設施等費用多由政府補助。
- 中國國民黨42年至62年收入約9成來自公帑，
- 42至62年間收支屢見赤字，短絀嚴重。

→ 中國國民黨在大量接受國家補助的情形下取得土地，並登記於黨之名下，係以國家補助之名，行黨產累積之實。

中國國民黨疑以強暴脅迫方式 取得葉家原有土地

言 詞 辯 論 筆 錄

原告 葉頌仁等

被告 社團法人中國國民黨等

上列當事人間95年度重訴字第1275號返還土地等事件於中華民國96年12月5日上午11時10分在本院民事第24法庭公開辯論，出席成員如下：

法官問證人葉

系爭土地買賣的情形？

證人葉答

時間我忘記了，有一天突然來了四個人，我不認識，來我旁邊，我們剛好在吃飯，在台北市保安街十一號我們家突然來了四個人道我們餐桌旁邊，我嚇一跳，我先生後來說是誰誰誰，當時我先生沒有告訴我他們來做什麼，他們就說要我先生走，要請我先生一起走，我先生也不知道什麼事，我們就一起走到花園後走到大門口，門口有吉普車，我看著我先生跟他們一起走，我看見我旁邊腰間一個有槍，他們就帶他走了，我就看他跟他們一起去，我就進屋裡。

法官問證人

四個人是穿軍服？

證人答

配槍的人是穿卡其色，另外三個人穿西裝。

證人為葉中川之太太
葉張淑津女士

證人答

過幾天知道，我先生談起說，要賣那塊土地，他說有人要他賣給他們。

法官問證人

是誰要妳先生賣給他們？

證人答

我沒問，我先生也沒提。

法官問證人

知道後來那塊地賣給誰？

證人答

國民黨，那些阿兵哥。

法官問證人

賣多少錢？

證人答

不知道。

法官問證人

妳先生有無跟你說類似的話，不賣會怎樣的話？

證人答

他們是到我家帶他出去，我不知道，但是後來我先生回來說他們要買土地。

他們說要買土地，我說你要賣嗎？他說也沒辦法，因為他們一定要。

中國國民黨疑以無償或顯不相當對價 取得葉家原有土地

葉中川原願以
200元/坪出售
最後卻以105
元/坪，簽定
杜賣證書。

申、請書

受文者：中國國民黨中央委員會秘書處

事由：為崇租用基地該址附近租用之例以予合理訂約事。

一、鈞部前具云台灣銀行景尾分行AC三九九九。詳支票乙紙、
票面額新台幣三千四百四十三元。該支票由林柵張鄉長
轉交與 申請人 葉中川、本應具領，他諸多不合，致未領
收。核議：查該票款額之計算年度，依據 鈞部意旨係
自民國四十六年一月十四日起，至五十年一月十四日止，計四
個年租金，姑不論租金額是否公允，即租用期間，確已如
據立約前詳有唯 故誤 鈞部有意願買基地者 申請人
願意以每坪二百元出售，但一切須納之捐稅及手續費
由 鈞部負擔，竊想以價諒非苛求，為以呈上
核察，是否得旨，敬祈 鈞部 示復，是感。

申請人 葉中川

住址：台北市保安街十一號

中華民國五十年七月廿八日

中國國民黨疑以無償或顯不相當對價取得葉家原有土地

53年地政機關辦理登記之杜賣證書

限公務使用

杜賣證書

不動產標示 如後

價款新台幣壹拾玖萬壹仟貳佰元整

前開不動產係本人所有今與台端接洽議定願以前開價款賣與台端其價款即日領收足訖並將該不動產於現場指明界址移交台端永為所有此業一賣千休日後永遠不得翻悔嗣後使用收益乃屬台端之自由又保此不動產全無與他人設定權利或來歷不明及產權糾紛等情事如有是事願由本人負責理直不干台端之事

杜賣證書

價款新台幣壹拾玖萬壹仟貳佰元整



臺北地政廳印

乃双方喜悅各無反悔恐

土地買賣契約

契約人 賣方：葉 中 川 (以下簡稱 甲方) 茲因辦理土地所有權移轉
 經議定並下列各款履行：

編號	2015
件數	3

一、甲方將坐落台北縣木柵鄉內湖段海子口小段1134152-1、1134152-2及馬明潭101-1地號計拾柒筆面積共為壹仟捌佰貳拾肆坪陸拾貳方為葉言定每坪地價新台幣壹佰零伍元共為壹拾玖萬壹仟壹佰九拾陸元整在契約成立之日乙方先付甲方定金伍萬元餘款于五十年春節前辦妥移轉手續時付清。

二、在甲方所有期間凡應納田賦捐稅與土地分割均由甲方辦妥以便售與乙方至因辦理產權移轉所需之一切稅金費用均由乙方負擔又五十年九月十日以後之應交租金並自一年計算計捌佰陸拾元亦由乙方交付。

三、甲方現執之所有權憑証保證不影響乙方過戶并將因過戶所需用方証件即信隨時供乙方辦理產權移轉手續之用。

四、產權如有糾葛或來歷不明均由甲方負責妥善否則須賠償乙方之一切損失。

五、乙方如中途拒買或不照約定日期付款由甲方沒收定金為甲方中途拒賣或不履行合約所訂各款之義務時乙方即退還合約永久使用甲方土地。

主契約人：
 住址：台北市保寧街十一號
 乙方：中國國民黨中央委員會
 代表人 郭 驥

證明人：木柵鄉公所張鄉長榮森
 住址：台北市中山南路十一號之一

中華民國五十一年八月四日



106/08/30
 中國國民黨
 提出買賣契約

中國國民黨疑以無償 或顯不相當對價取得 葉家原有土地

中國國民黨：
.....買賣價金完付證明...
迄今本黨並未查得.....

社團法人中國國民黨 函

地址：台北市中山區八德路二段232號5樓

受文者：不當黨產處理委員會

發文日期：中華民國108年5月27日

發文字號：行字第1080000093號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如後

主旨：為請 貴所協助提供說明三之土地買賣登記（含其附件）相關資料，詳如說明，請查照惠復。

說明：

- 一、依不當黨產處理委員會(下稱黨產會)民國(下同)108年5月6日臺黨產調一字第1080700209號函辦理。(附件1)
- 二、查，黨產會來函要求本黨提供附件2之買賣價金完付證明，該買賣案件距今長達57年有餘，迄今本黨並未查得該會來函所述相關資料。
- 三、惟考量當時買賣後之產權移轉登記應檢附相關資料予地政事務所，是以，惠請 貴所協助提供台北縣木柵鄉內湖段溝子口小段1-1、1-3、4-1、5、2、2-1、4、4-3及馬明潭108-1、182-1等地號(合計共十筆)之土地買賣登記(含其附件)相關資料，俾利本黨調查後回覆黨產會。
- 四、又說明三所述買賣資料貴所之保存期限為何？若逾保存年限貴所如何處置？請貴所查告。

正本：臺北市古亭地政事務所

副本：不當黨產處理委員會

社團法人中國國民黨

中國國民黨取得葉家原有土地之疑義

- 中國國民黨派人攜帶槍枝至葉中川住處後，雙方簽訂杜賣證書，不合常理。
- 杜賣證書之土地價金，遠低於原葉中川願售價金。
- 中國國民黨未能提出買賣價金支付證明，是否確給付價金有疑義。

→ 中國國民黨疑是藉執政優勢，以強暴脅迫方式侵害葉中川的民產，有悖於政黨本質與民主法治原則。

元利建設是否以顯不相當對價取得系爭土地

簽發 於行政管理委員會

一、有關木柵路一段北側(木柵疏散辦公室)及南側(國發院)土地處分案，前經四次公開標售，其間僅有元利建設企業股份有限公司一家正式出標，因未達底標流標。經請示 連主席指示，請「馬副主席決定」。茲經請示 鈞長，囑再辦一次公開標售。為此，本會於本(九十四)年八月十日再辦理公開標售，參與投標者仍只有原有意願購買者元利建設企業股份有限公司，出標肆拾壹億肆仟萬元，在會中該公司說明主要原因因為之前未考量到本黨免負擔九億元土地增值稅，致形同購買成本執高，建請本黨調整賣價為肆拾貳億伍仟萬元，較日前雙方協商價肆拾伍億肆仟萬元減少貳億玖仟萬元。

二、本處分案既經五次公開標售，結果仍僅只有元利建設企業股份有限公司一家出標，其付款條件甚為快速；為因應黨目前財務需求，擬以總價肆拾貳億伍仟萬元讓售，奉核定後即與買主元利建設企業公司正式簽約，以上情形，敬請 鑒核

謹陳

馬副主席

國民黨簽：

減少2.9億，調整售價為42.5億。

職

張哲琛

謹簽

馬
英九
94.8.13

二、議價結果

(一)右項標的物，同意以總價款新台幣肆拾貳億伍仟萬元讓售予元利建設企業股份有限公司，買方當場繳交保證金新台幣貳億元(支票號碼 BB6898789)，此保證金於簽約時轉為簽約款之一部份。

(二)依照一般商場買賣慣例於七日內簽訂買賣契約，否則沒收保證金，絕無異議。

(三)本買賣案除土地增值稅由賣方支付外，其餘稅費等概由買方負擔。

(四)關於本買賣標的內之台北市文山區華興段一小段 145、150、151、153、168、168-3、168-5 地號等七筆土地，其中一萬九千二百八十六平方公尺(即約五千八百三十四點〇二坪)，於買方辦理分割後，賣方同意配合台北市政府都市計劃變更案通過後捐贈予台北市政府或其他機關，有關此一部份其他細節於買賣契約內載明。

買賣標的內國小用地， 由國民黨直接捐給北市府。

元利建設是
否以顯不相
當對價自中
國國民黨取
得系爭土地

元利建設
實際支付
38.3億元

第一條：買賣標的標示

一、土地部分：買賣總面積約五萬九千二百五十五平方公尺，即

(一)座落台北市文山區華興段一小段1 **即17,925坪**
420-1、437、440、440-1、440-2、440-3、440-4、
440-5、443、450、450-1、450-2、450-3、450-4、
458-2、458-3、458-4、462、463、463-1、472-1

第二條：買賣總價款

一、甲、乙雙方同意本約第一條之土地及地上物之買賣總價款為新台幣（以下同）肆拾貳億伍仟萬元整。

42.5億

第三條：買賣價金之給付方式

六、本約第一條第一項第一款之標的目前使用分區為機關用地之土地，經認定為免徵土地增值稅，日後如變更使用分區後，甲方應繳納之土地增值稅將增加約玖億肆仟萬元，乙方同意負擔其中肆億貳仟萬元，並逕自本買賣價金中扣除，而日後甲方經依法課徵需繳納之土地增值稅，均與乙方無涉。但該等機關用地於乙方依本約移轉所有權登記而需繳納土地增值稅時，全數由甲方繳納，乙方不再另行負擔。

4.2億

元利建設是否以顯不相當對價 自中國國民黨取得系爭土地

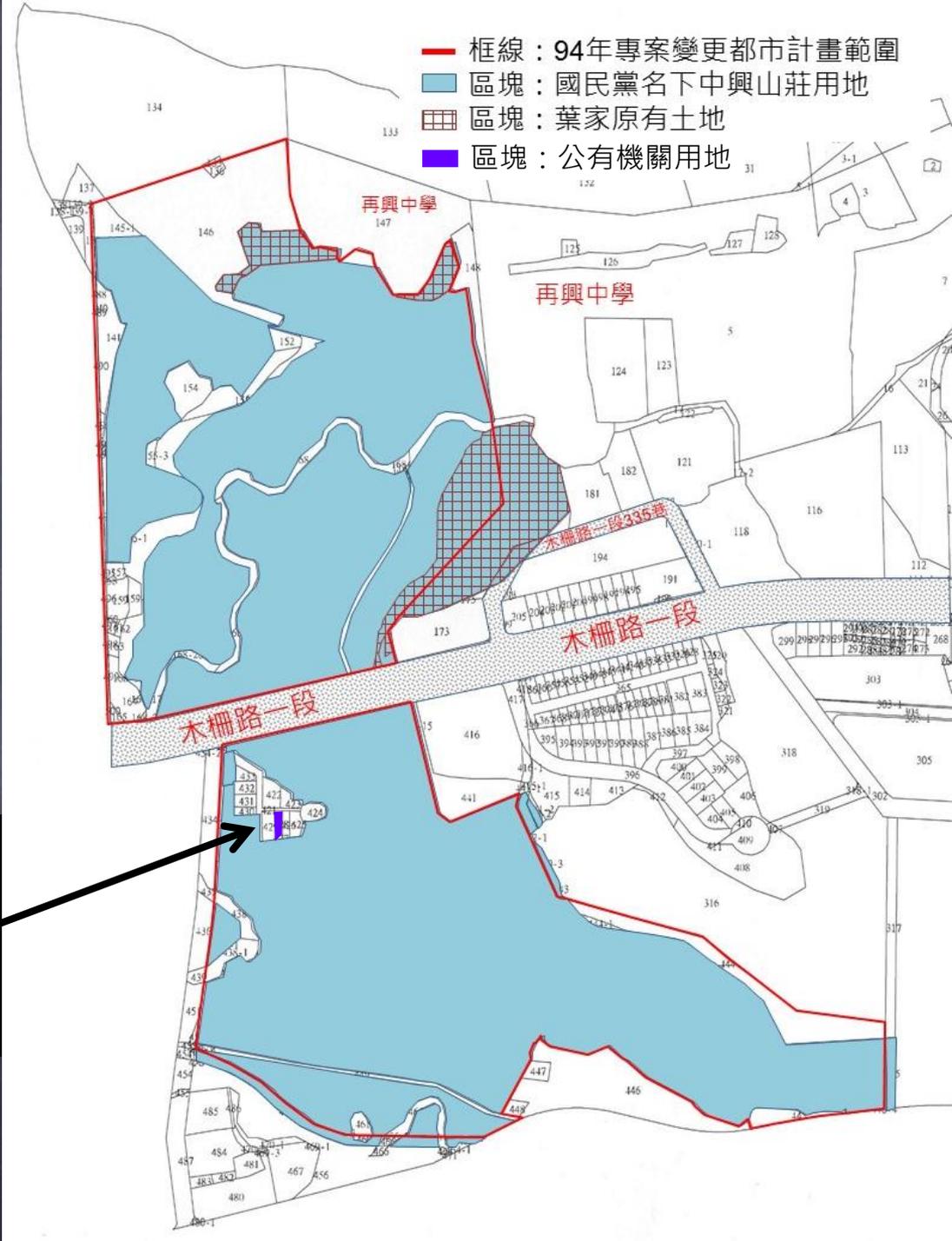
系爭土地價格計算方式

	均價(萬/坪)
中國國民黨委託 中華徵信所之鑑價市值	24.69
公告土地現值	23.35
元利建設實付價值	16.11

元利建設是
否以顯不相
當對價自中
國國民黨取
得系爭土地

系爭土地
價格計算方式

公有機關用地標售市價
28.9萬/坪



應追徵價額及 權利返還之內容



應追徵價額及權利返還之內容

94年中國國民黨出售系爭土地之總價

$$38.3\text{億} \div 23,777\text{坪} = 16.11(\text{萬/坪})$$

以葉家原有土地為例，應向中國國民黨追徵

$$1,788(\text{坪}) \times 16.11(\text{萬/坪}) = 2\text{億}8,805\text{萬元}$$



應追徵價額及權利返還之內容

中華徵信所
鑑估市價

元利建設
實付單價

實付差額比例

$$(24.69 - 16.11) \div 24.69 = 34.75\%$$

依黨產條例§6 II，應扣除元利建設取得系爭土地之對價後，命元利建設移轉差額比例34.75%之持分為國有或原所有權人所有。



應追徵價額及權利返還之內容

→以葉家原有土地為例：

地號內	土地使用分區	葉家原有土地面積(m ²)	面積(坪)
華興段一小段169地號	住三用地	4,649	1,406
華興段一小段150地號	保護區	781	236
華興段一小段149地號	學校用地	310	94
華興段一小段178地號	道路用地	171	52



應追徵價額及權利返還之內容

除同段149地號已捐作學校用地外，其他仍登記元利建設名下之土地應分別移轉面積為：

地號	土地使用分區	葉家原有土地面積(坪)	差額比例(%)	應返還面積(坪)	應返還面積(m ²)
		A	B	C (=A × B)	
華興段一小段169地號	住三用地	1,406	34.75	489	1,615.53
華興段一小段150地號	保護區	236	34.75	82	271.40
華興段一小段178地號	道路用地	52	34.75	18	59.42



應追徵價額及權利返還之內容

上述土地應移轉面積，換算為現存各地號應移轉之持分分別為(依地政登記規定以m²計算)：

地號	土地使用分區	應返還面積(m ²)	土地登記面積(m ²)	應返還持分
		C	D	E (=C ÷ D)
華興段一小段 169地號	住三 用地	1,615.53	9,610	16,811 / 100,000
華興段一小段 150地號	保護區	271.40	803	33,798 / 100,000
華興段一小段 178地號	道路 用地	59.42	171	34,749 / 100,000



爭點



爭點

爭點一：

包含系爭土地之革命實踐研究院（國家發展研究院）中興山莊用地是否為中國國民黨以違反政黨本質或其他悖於民主法治之方式取得之不當取得財產？



爭點

爭點二：

倘革實院前中興山莊用地係中國國民黨不當取得財產，且已移轉系爭土地為元利建設企業股份有限公司所有，則：

(一) 元利建設企業股份有限公司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地？是否應命元利建設移轉？其移轉方式為何？

(二) 是否應向中國國民黨追徵其價額？其價額如何計算？

報告結束

