

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

第三次聽證會簡報



元利建設企業股份有限公司

2020/04/08

元利蒙受 不白之冤

15年來

- 不實的指控
- 被污名化
- 被抹黑

黨產會擬強制元利公司移轉6,229坪土地

- 元利建設與國民黨並無關係，係單純善意買受人，本案是經專業評估之商業交易，非與國民黨有任何勾結串通。
- 15年來歷經特偵組(侯寬仁、沈明倫、周士榆檢察官)、北檢、監察院調查，調查公司帳冊且傳喚相關人員(會計師、律師、銀行)說明，均查無不法，業已結案。
- 現在換黨產會，且已開第三次聽證會，永無止盡，要調查到何時？
- 經地方法院、高等法院、最高法院均認定無葉中川受脅迫情事，並肯認元利公司為善意第三人。
- 業經三審定讞確認善意第三人的民間企業，為何在交易完成15年後的今天，必須去了解交易前手60年前的資金來源或紛爭。
- 正派誠信經營的企業無端捲入政黨間惡鬥，法律對善意第三人的保障何在？



CONTENTS

簡報大綱

- 01 還原事實真相
- 02 元利有正當理由
- 03 元利非以顯不相當對價取得
- 04 刻意被忽略的事實

- 05 成就公益
- 06 葉家爭議點
- 07 法律爭議
- 08 結論

01

還原事實真相

▶ 價格是由市場決定

- 不知道國民黨底價為何
- 元利始終以慣用投資分析表作為出價依據
- 元利出價與中華徵信所鑑價報告無關
- 不知有中華徵信所鑑價報告
- **最後成交與國民黨公告標售條件無關**



94年正值房市低迷

5th
UN SOLD

01 94.04.19第一次公開標售



無人
投標

02 94.05.06第二次公開標售



40.2億

03 94.05.17第一次公開比價



42.1億

04 94.06.10第二次公開比價



43億

05 94.08.10第三次公開比價



41.4億

流標

94.08.17

國民黨重新出售，
雙方另議買賣條件以42.5億成交

▶ 不動產買賣契約書立約原意

- 一、都市計畫變更已公告，公展內容明示必須捐贈學校用地及其他公設保留地做為回饋。
- 二、扣除上述面積剩餘住宅用地14,437坪。
- 三、機關用地移轉當時免徵增值稅但需追溯至59年記存，此部分有**11.85億元**。
- 四、基於以上原因訂定合約條件如下：

- 買賣面積**17,925坪**。
- 實付價金38.3億元(元利需另負擔11.8億記存增值稅)。
- 賣方義務捐贈學校用地5,834坪。
- 無法變更時，元利得另以增值稅同額價金購買5,834坪。

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177、178、315、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地號等二十四筆、面積為四萬三千一百八十七平方公尺(約一萬三千一百八十七坪)權利範圍各為所有權全部之土地(實得面積仍依地政機關登記面積為準)。

六、座落於台北市文山區華興段一小段145、150、151、153、168、168-3、168-5地號等七筆土地未出賣予甲方之部分(土地面積共約一萬九千二百八十六平方公尺，即約五千八百三十四坪，實際面積仍依分割後地政機關之登記為準)，乙方同意於本買賣標的於本變更計畫案核准時捐贈予台北市政府或其他機關，以做為公共設施用地。

七、如本變更計畫案經否准，乙方同意將本條第一項之捐贈土地(即本約第十條第六項之土地)出賣予甲方，並以移轉時之當期應納之土地增值稅總金額為買賣總價金，且由甲方逕代乙方繳納該土地增值稅稅款，移轉登記並交付予甲方。但甲方應於本變更計畫案否准之日起三年內行使買賣權利之主張。

▶ 以取得住宅區土地為評估基準

- 103年6月6日特偵組刑事陳報狀內容—附件一.投標當時評估分析資料(94/04/15)

Technique that computers use
to extract worthwhile information
to extract worthwhile information
from the human language in a smart
and efficient manner.
Text Analysis

售案 案 土 地 投 資 分 析 表 時期: 民國94年4月15日

成 本 分 析					售 價 分 析	
地 價	14,559 * 28	= 407,655	437,055		1樓單價	28
	735 * 40	= 0				
	其他地主 = 29,400	平均單價 30.02				
營造費	65,112 * 10	= 651,116				
銷售費	1,658,664 * 5%	= 82,933			2樓以上單價	28
設計費	651,116 * 2.5%	= 16,278				
介紹費	14,559 * 28 * 0%	= -			1樓可售金額	- * 28 = 0
	* 公開標售					
管理費	1,658,664 * 3.5%	= 58,053				
營造利息	(651,116 + -) * 0.035 * 2 * 1 / 2	= 22,789				
土地利息	437,055 * 0.035 * 7	= 107,078				
餘屋利息	1,658,664 * 0.035 * 40% * 1/2	= 11,611			2樓以上可售金額	51,618 * 28 = 1,445,304
管理基金	工程造價 2,647,515.20 所需管理基金 14,287,576	=				
		2,300				
售後服務	房屋修繕約 1358 戶 * 2 萬 每戶平均 1,000 萬 38 坪	= 3,717			平面車位	1,778 * 120 = 213,360
都更費用		=				
機械車位造價	- * 12 萬	= -			車位 機械車位	- * = -
其他費用		=			合計	213,360
總工程費		1,392,930			可售總金額	1,658,664
利 潤		265,734			投資報酬率	19.08%

依照慣例 進行投報分析！

投標當時以
住宅面積為基準

依94.04.07相鄰100公尺臺
銀標售案之訂定
底價27萬/坪為依據

▶ 以取得住宅區土地為評估基準

- 103年6月6日特偵組刑事陳報狀內容—附件三.與國民黨確認金額之評估分析資料(94/08/15)

Technique that computers use
to extract worthwhile information
to extract worthwhile information
from the human language in a smart
and efficient manner.

Text Analysis

售案 案 十 地 投 資 分 析 表 時期: 民國94年8月15日

成 本 分 析				售 價 分 析			
地 價	14,559 *	385,000	539,400	1樓單價		30	
存增值稅*	735 * 40	125,000					
其他地主	29,400		平均單價 37.05				
營 造 費	65,112 * 10		= 651,116				
銷 售 費	1,761,900 * 5%		= 88,095	2樓以上單價		30	
設 計 費	651,116 * 2.5%		= 16,278				
介 紹 費	14,559 * 0 * 0%		= -	1樓可售金額	- *	30 = 0	
	* 公開標售						
管 理 費	1,761,900 * 3.5%		= 61,667				
營造利息	(651,116 + -) * 0.035 * 2 * 1 / 2 =		22,789				
土地利息	414,400 * 0.035 * 7		= 101,528				
餘屋利息	1,761,900 * 0.035 * 40% * 1/2		= 12,333	2樓以上可售金額	51,618 * 30	= 1,548,540	
管理基金	工程造價 2,647,515,270 所需管理基金 14,287,576		= 2,300				
售後服務	房屋修繕約 1358 戶 * 2 萬 每戶平均		= 4,717	平面車位	1,778 * 120	= 213,360	
	社區經營 2,000 萬 38 坪						
都更費用			=				
機 械 車位造價	- * 12 萬		= -	車位 機械車位	- *	= -	
其他費用			= 10,000	合計		213,360	
總工程費		1,510,223		可售總金額		1,761,900	
利 潤		251,677		投資報酬率		16.66%	

買賣價金

預估增值稅

► 以取得住宅區土地為評估基準

- 103年6月6日特偵組刑事陳報狀內容

4	謹 狀	
5	最高法院檢察署特別偵查組	公鑒
6	附件一： <u>投標當時評估分析資料</u>	
7	附件二：94 年度文山區附近個案土地標售資料	
8	附件三：與國民黨確認金額之評估分析資料	
9	附件四：都市計畫變更完成後，依實際回饋計算之評估分析資料	
10	具 狀 人：吳麗謹	
11		
12	中 華 民 國 1 0 3 年 6 月 6 日	

最高法院檢察署
特別偵查組
103. 6. 11
收 件 章
11200

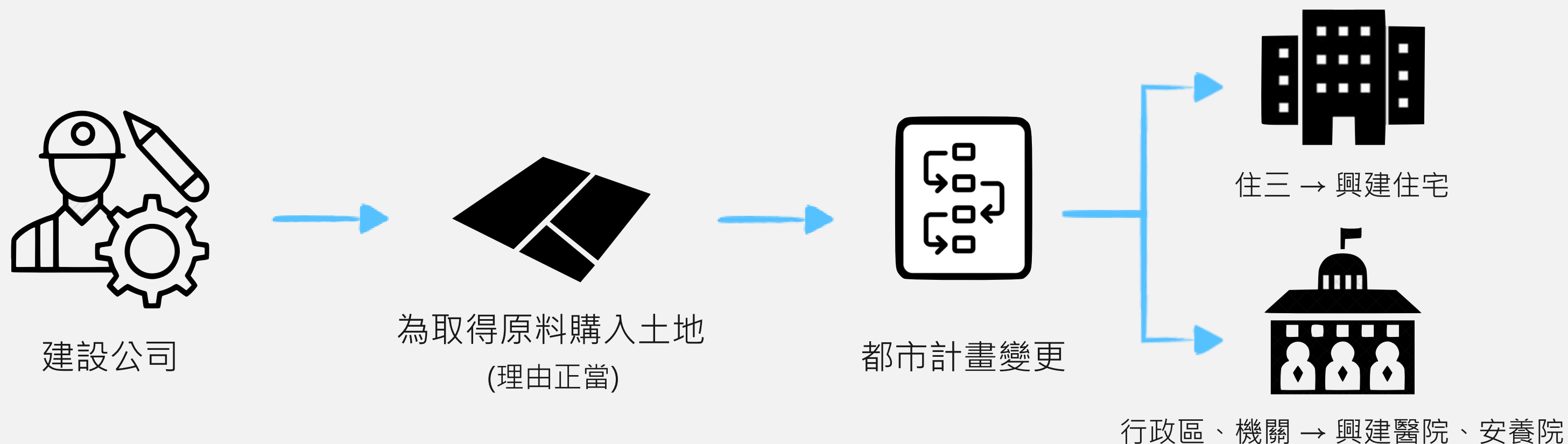


02

元利有正當理由

► 土地為建設公司的原料、正常的營業行為

元利公司係以住宅及大樓開發租售服務為營業，長年之專業經驗擅於整合土地、利用開發，並多以臺北市區之大範圍、大面積土地為開發標的。購買本標的全經專業評估之商業交易，購買價格、投資分析全依照正常交易習慣。



元利公司於標售程序前，即評估過系爭土地北側必須無償捐贈土地作為永建國小搬遷、擴建之用地，經元利公司評估，符合當時投資利益，認為標得系爭土地，於土地開發、擴展業務經營上應有助益，且縱無法變更為住三區，亦可將系爭土地作為興建醫院、安養院等非住宅建物使用，故依工商時報公告所示前往投標

▶ 投標前已充分查證、信賴政府公示登記

國家資產經營管理委員會—黨產處理小組
網站搜尋 請輸入關鍵字 搜尋

清查不當黨產 向全民交代

最新消息 | 立法動態 | 司法訴訟 | 相關報導 | 國民黨及其黨營事業相關附隨組織

國民黨及其黨營事業相關附隨組織不動產 | 國民黨社團法人登記資料 | 國民黨經營或投資之事業 | 附隨及相關組織

國家資產經營管理委員會黨產專案 | 不當黨產清查結果

清查不當黨產辦理情形 | 不動產

監察院認定不當取得不動產 | 財政部認定不當取得不動產 | 重要個案說明

政府委辦補助 | 減免稅捐 | 貸款 | 黨職併公職 | 黨營特許事業 | 特殊案例

學者專家著作 | 網站連結

瀏覽路徑：首頁 > 不當黨產清查結果 > 不動產 > 監察院認定不當取得不動產

最新消息

- 總統出席「清查不當黨產、捍衛國家資產檔案」...
- 「清查不當黨產·捍衛國家資產」巡迴展明天...

立法動態

- 行政院政黨不當取得財產處理條例
- 立法院法律草案
- 立法院議事查詢

司法訴訟

- 國民黨就清查不當黨產網站自訴蘇貞昌院長、...
- 趙少康就中廣股權移轉案訴許志雄政務委員、...
- 台中市長胡志強被告發「黨職併公職」詐領退...

監察院調查報告

中影、中廣、中視

監察院調查報告 (2001/4/2)

張貼日期：2007/3/7

壹、委員自動調查
貳、被調查機關：行政院及各級政府機關
參、案由：據張清溪、陳師孟、黃世鑫、王塗發等陳訴：為行政院及各級政府機關將其所管有之公有財產贈與、轉帳撥用或撥歸予社團法人中國國民黨所有或經營，是否涉有違失一案。
肆、調查依據：本院八十九年一月二十日（八九）院台業壹字第八九〇七〇〇三六三號函。（協查秘書：調查官李維慶、調查專員吳婉玲、陳玉清、調查員吳昀雲）
伍、調查要項：
一、行政機關將社團法人中國國民黨（以下簡稱中國國民黨）以政府名義接收之日產，以轉帳撥用等帳面處理方式移轉與該黨所有；及誤認地方政府公有之財產為日產，而於接收後，再以接收之其他日產與之交換取得之財產。
二、行政機關將其接收之日產撥歸中國國民黨經營之財產。
三、各級政府機關經其民意機關議決將其管有之公有財產無償贈與中國國民黨及其所屬各單位之財產。
（詳文請參閱附件）

附件下載

- 監察院黨產調查報告.doc
- 監察院清查報告附件.pdf

購買前已調閱土地謄本

追溯至日據時代

- ✓ 非接收日產
- ✓ 非依據軍事會議決議移轉
- ✓ 非撥用之國產
- ✓ 前手移轉登記原因均為買賣

元利公司信賴土地登記查閱相關政府機構公示內容。

CHECKED

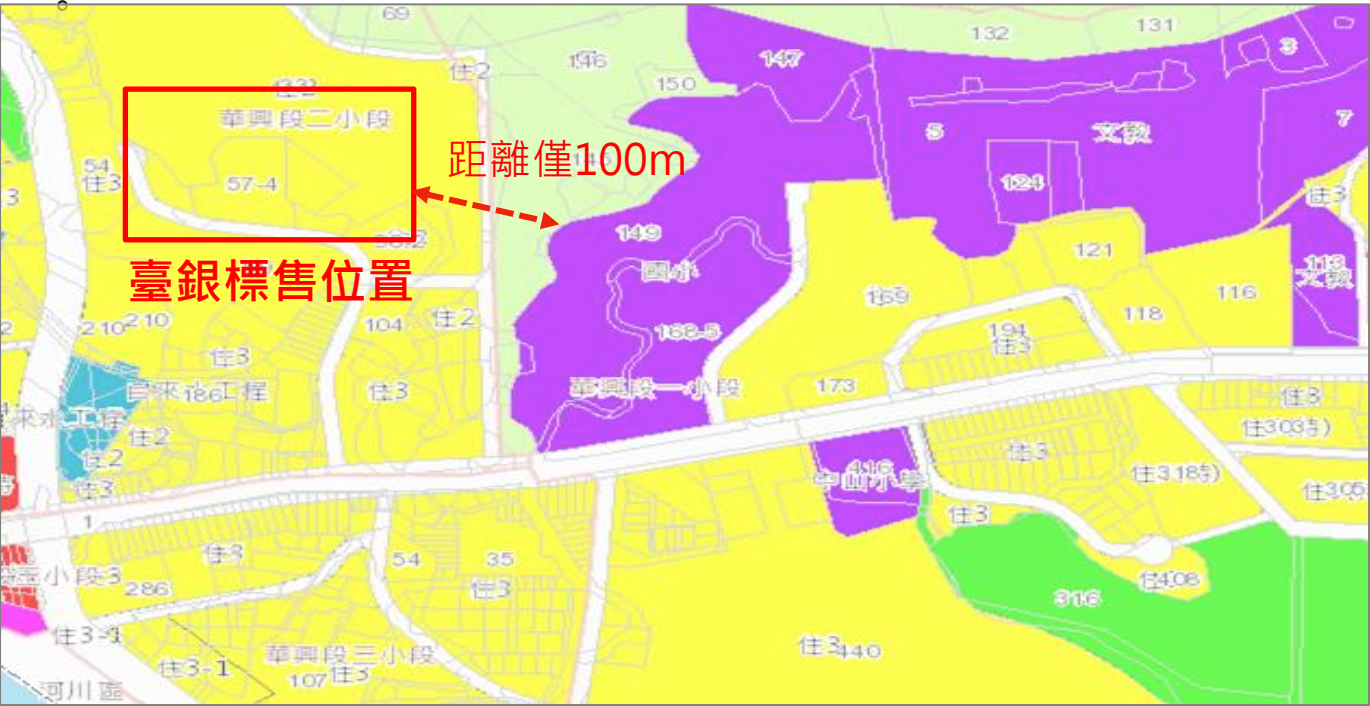
03

元利非以顯不相當對價取得

▶以住宅用地計價(34.74萬元/坪)

94.4.7臺銀標售土地，時間及位置相同，以**33.16萬元/坪**得標

● 中華不動產鑑價(股)公司 27.5萬/坪



標售時間	土地標示	土地面積(坪)	標售底價		得標價格	
			總價	單價(萬元/坪)	總價(元)	單價(萬元/坪)
94.04.07	文山區華興段二小段57-4地號等13筆土地及房屋	967.73	263,000,000	27.19	320,899,000	33.16
本標售案當時周邊行情 底價為 27萬 元/坪 脫標為 33萬 元/坪						

元利建設取得對價說明 | 不加計變更成本：

住宅用地
不考慮變更成本計算

$$(38.30\text{億} + 11.85\text{億元}) \div 14,437\text{坪} = 34.74\text{萬元/坪}$$

記存增值稅

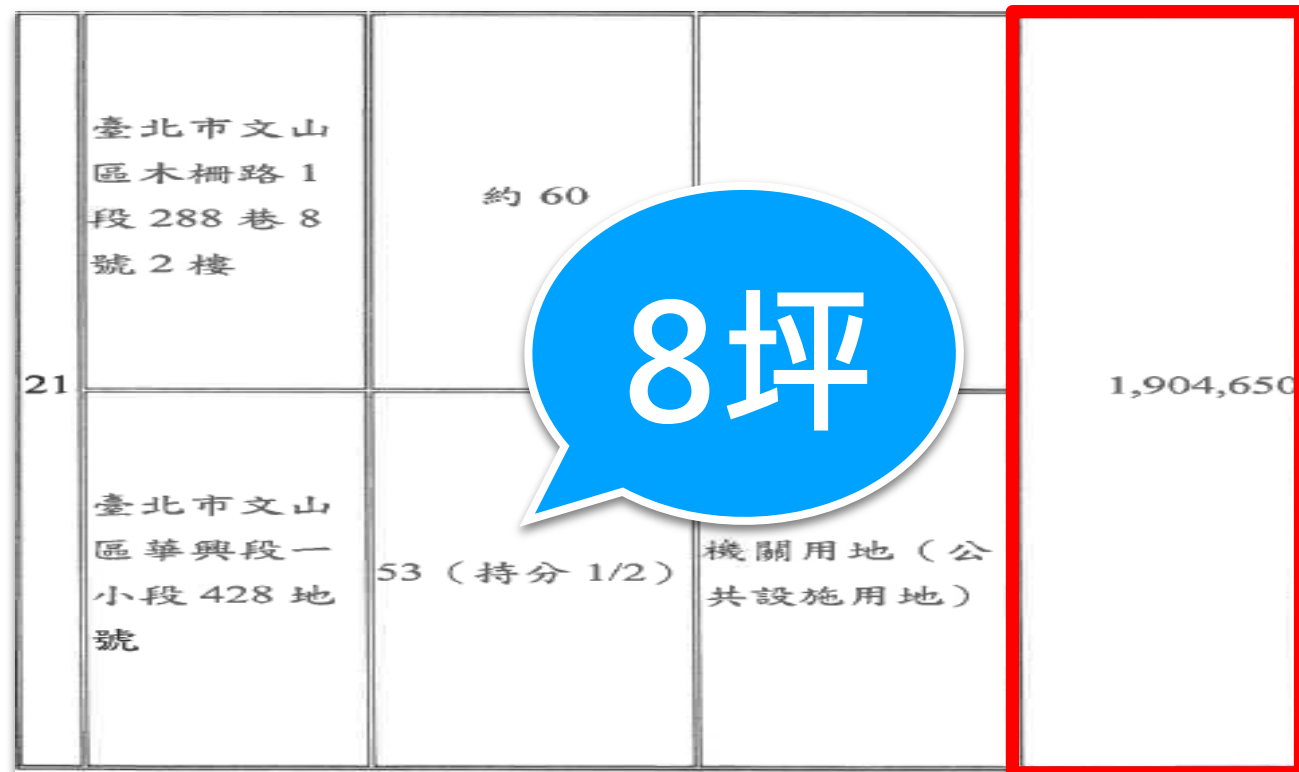
94.4.7臺銀標售住宅用地
時間及位置皆與國發院相近

$$3.2\text{億元} \div 967\text{坪} = 33.16\text{萬元/坪}$$



▶ 以機關用地計價(21.36萬元/坪)

- 國產署94年8月18日台財產北處字第0940032428號公告資訊：同時期國產署附近機關用地標售行情



國產署標售標的
經估價後所訂底價為**23.7萬/坪**

- 本筆標售係由元利建設關係人得標
- 28.9萬/坪為整合土地所需，每坪高於底價5萬元/坪得標

整合之目的 + 小面積畸零地

多5萬/坪 = 遠高於？

元利建設取得對價說明 | 機關用地時：

如黨產會所言
視為**機關用地**計算

$$38.3\text{億元} \div 17,925\text{坪} = \mathbf{21.36\text{萬/坪}}$$

94年8月18日國產署
公開標售**機關用地**計算

國產署估價後所訂底價為 **23.7萬/坪**

取得對價
無
顯不相當

► 實際負擔成本16.57億元，取得成本46.21萬/坪

相當於一坪加計11.5萬元開發成本

已支付價金	38.3億
負擔記存增值稅 (59~94年國民黨持有期間)	11.85億
負擔變更成本	16.57億
合計	66.72億
變更後住宅面積	14,437坪
取得成本	46.21萬元/坪

住宅用地
14,437坪

無顯不相當
且
成就公益

元利建設取得對價說明 | 實際成本：

實際取得住宅區
含其餘成本計算

$66.72\text{億元} \div 14,437\text{坪} = 46.21\text{萬元/坪}$

以住三土地：

34.74萬元/坪 > 臺銀土地標售33.16萬元/坪

(元利承擔都計變更及時間風險)

以機關用地：

21.36萬元/坪與國產署底價23.7萬元/坪相差不遠

以加計變更負擔：

46.21萬元/坪與調查報告所指附近行情43~55萬元/坪相當

臺銀底價27萬元/坪
國產署底價23.7萬元/坪

都顯不相當?!



Why?

計算標準為何？

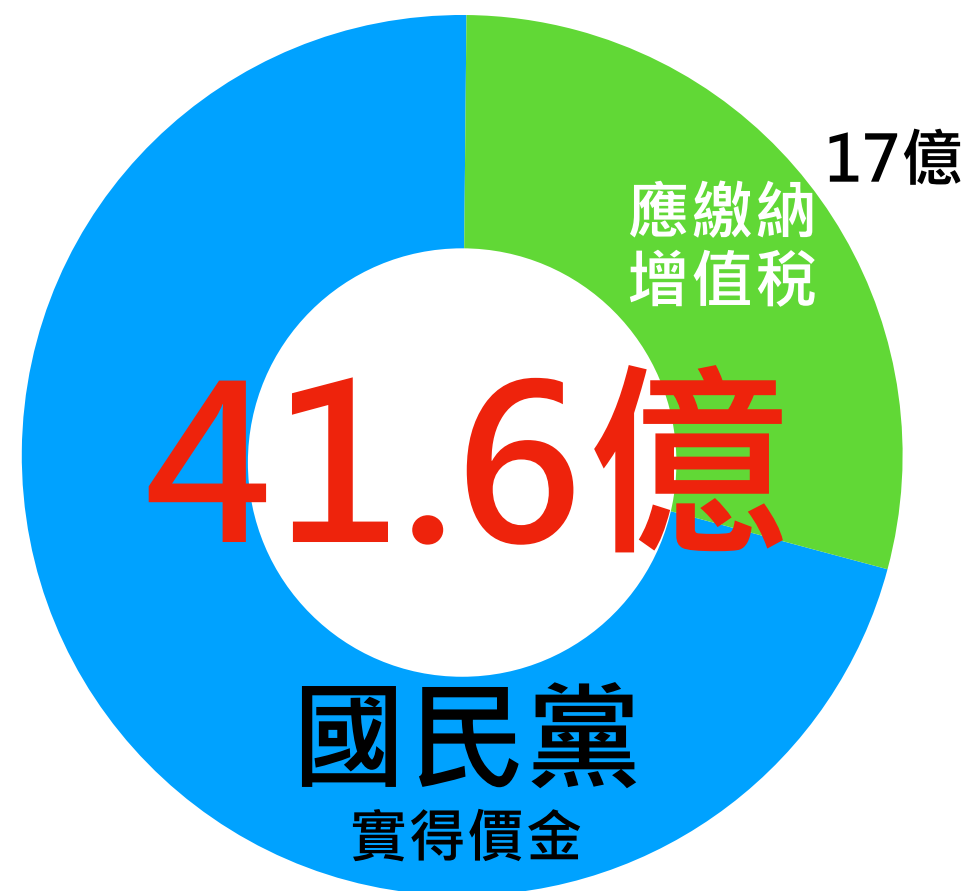
住宅區？機關用地？

▶ 國民黨實際取得價金與估價報告相當

且無須履行都市計畫變更義務(元利公司為此負擔16.57億成本)

中華徵信所 **58.6億**

買賣契約 **42.5億**



差額3.3億轉嫁16.57億變更風險並無顯不相當！
調查報告「顯不相當」標準究竟為何？

04

刻意被忽略的事實

▶ 調查報告對司法判決完全不理

聽證調查報告之內容刻意避開司法權對於事實之認定，而僅以威權時代云云輕輕帶過，忽略對於本件原本事實中，司法判決對於事實之認定

- ☑ 法院均認定無葉中川受脅迫情事，買賣契約自屬有效，並肯認元利公司為善意第三人。
- ☑ 上訴人就地政機關核准登記之行政處分提起行政訴訟，業經最高行政法院裁定駁回確定在案。



● 民事判決三審定讞：

臺灣臺北地方法院民事判決
95年度重訴字第1275號

原告 葉頌仁 住臺北市北安路608巷3號4樓之7
葉張淑津 住同上
葉頌娟 住同上
葉伯均 住同上
葉伯辰 住同上

判決日期
96/12/26

共同
訴訟代理人 陳達成律師
被告 社團法人中國國民黨
設臺北市中山區八德路2段232號

法定代理人 吳伯雄 住同上
訴訟代理人 李永然律師
林雯澤律師
複代理人 溫藝玲律師
被告 元利建設企業股份有限公司
設臺北市中山區長安東路2段246號10樓

法定代理人 林敏雄 住同上
訴訟代理人 江東原律師

(五)本件承前所述，國民黨既於83年5月23日因補正登記瑕疵而取得所有權，其自斯時起為所有權人，其於94年9月間及同年11月間分別將系爭土地，出售予元利公司，並於同年10月7日、11月25日完成所有權移轉登記，即非無權處分，被告二人對原告亦不構成共同侵權行為，元利公司取得系爭土地所有權，對原告亦無不當得利可言，縱元利公司取得系爭土地有不法之利益，亦與原告無關，是原告依侵權行為及不當得利法律關係，向被告二人為請求，亦非有據。

臺灣高等法院民事判決
97年度重上字第102號

上訴人 葉張淑津 住臺北市北安路608巷3號4樓之7
葉頌仁 住同上
葉頌娟 住同上
葉伯均 住同上
葉伯辰 住同上

判決日期
98/10/14

共同
訴訟代理人 陳達成律師
詹文凱律師
被上訴人 社團法人中國國民黨
設臺北市中山區八德路2段232號

法定代理人 吳伯雄 住同上
訴訟代理人 李永然律師
林雯澤律師

上二人
複代理人 溫藝玲律師
被上訴人 元利建設企業股份有限公司
設臺北市中山區長安東路2段246號10樓

得知被上訴人國民黨自前手葉中川處移轉取得系爭土地因涉訟而有瑕疵之情，應屬善意第三人，自應受到土地法第43條信賴土地登記公示資料有絕對效力之保護。雖民法第

最高法院民事判決
一〇〇年度台上字第四八四號

上訴人 葉頌仁 住臺北市中山區北安路608巷3號4樓之7
葉張淑津 住同上
葉頌娟 住同上
葉伯均 住同上
葉伯辰 住同上

判決日期
100/04/12

共同
訴訟代理人 詹文凱律師
官朝永律師
被上訴人 社團法人中國國民黨
設臺北市中山區八德路2段232號

法定代理人 馬英九 住同上
訴訟代理人 林雯澤律師
被上訴人 元利建設企業股份有限公司
設臺北市中山區長安東路2段246號10樓

既為系爭土地之買受人，並辦畢移轉登記而取得所有權，上訴人自非該土地之所有人。國民黨於九十四年間將系爭土地出售予元利公司，嗣並為所有權移轉登記，自非無權處分，元利公司受讓系爭土地，亦難謂其不法。上訴人主張系爭土地仍屬伊所有，被上訴人所為構成侵權行為，國民黨應返還不當得利云云，均非可採。從而，其先位聲明請求元利公司返還系爭土地、被上訴人將彼此間之所有權移轉登記塗銷及國民黨將五十二年十一月二十三日之土地所有權移轉登記塗銷，回復為葉中川名義；備位聲明請

民事、行政爭訟
皆駁回葉家上訴
完全推翻
法院判決

► 推翻民法759-1登記絕對效力！？



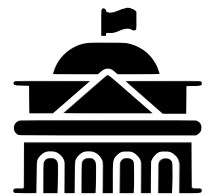
調查報告竟以一則
媒體報導為由推翻
善意第三人



民法759-1登記絕對效力



元利購買後一年葉家才發函
三審認定元利善意第三人



監察院、國有財產局公布之不當黨產
土地清冊認定非屬不當黨產

登記簿
謄本

- 非日產
- 非軍事會議移轉
- 非撥用國產

社團法人中國國民黨及其附隨組織
取自國家資產之土地清冊

國有財產局公告

95 年 10 月 25 日



媒體報導

成為人民土地買賣交易
程序中應查明之注意事項？

法律依據為何？

▶ 11.85億元記存增值稅是事實、調查報告一再忽略

納稅義務人：國民黨

公共設施保留地尚未被徵收前
依土地稅法第三十九條第二項規定
原地價仍依 59 年 8 月 >66 /m²管制。

繳納期間 自 XXX 年 XX 月 XX 日至 XXX 年 XX 月 XX 日止逾期繳納每日加徵1%滯納金(最高加徵15%)

項目	金額
地價稅	2,822,925,908
地價稅	46,721,572
地價稅	2,776,204,336
地價稅	1,096,465,262

元利建設企業股份有限公司

立契日期：94年9月26日

地號	寄存增值稅(元) (預估至94年止)	94年稅單查定稅額(元)
420-1	43,278	50,982
437	6,828,473	8,560,534
440	865,451,714	1,096,465,263
450	58,507,780	74,007,569
458-2	394,047	498,387
458-3	92,717	117,268
462	4,566,638	5,793,158
463-1	224,531	263,852
合計	936,109,178	1,185,757,013

立契：94年9月26日

- 以94年9月26日申報土地增值稅單為證
- 如以109年4月1日移轉為基準稅額將爆增為21.64億元
- 當時不用繳不代表日後不用繳，這是要追溯的

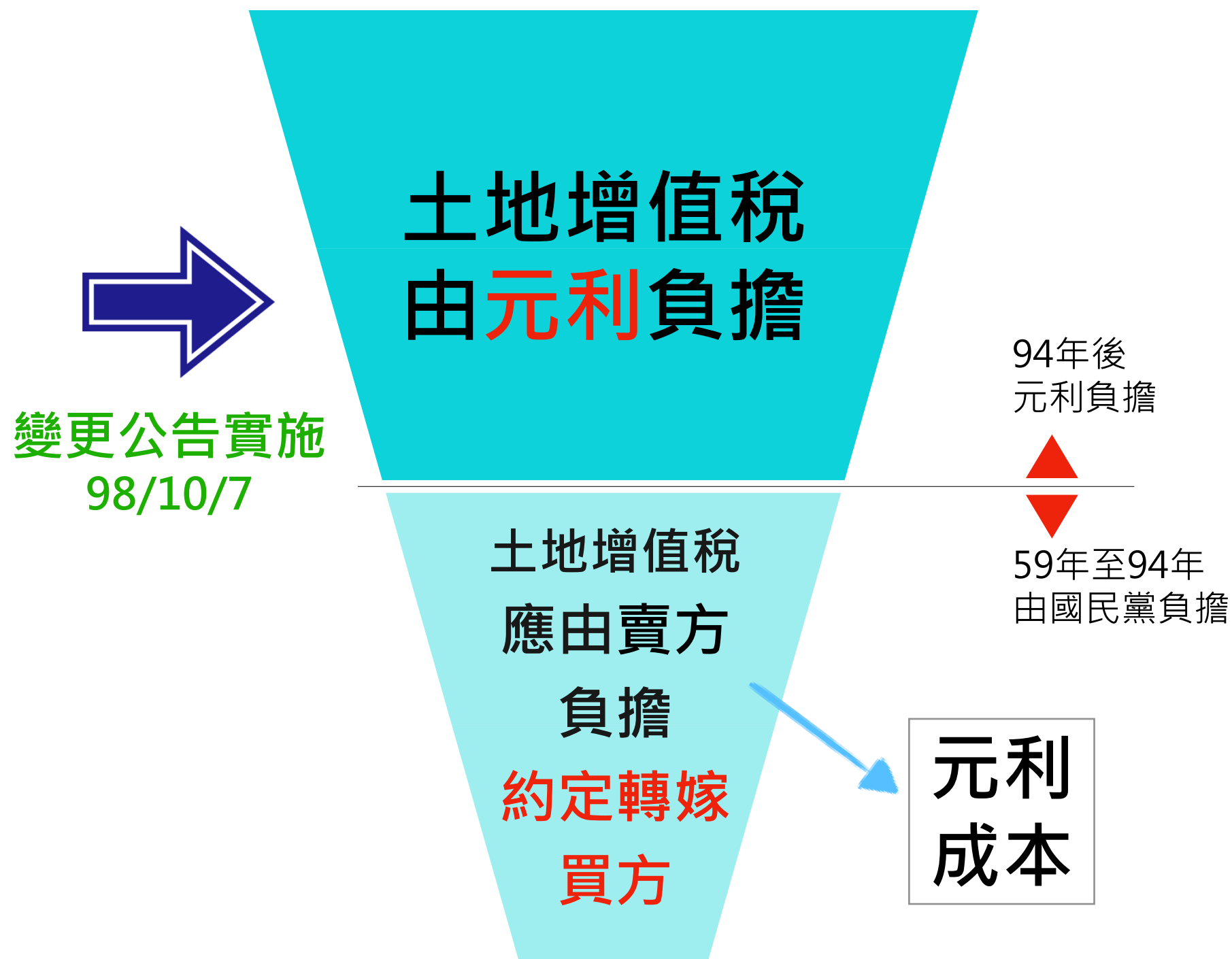
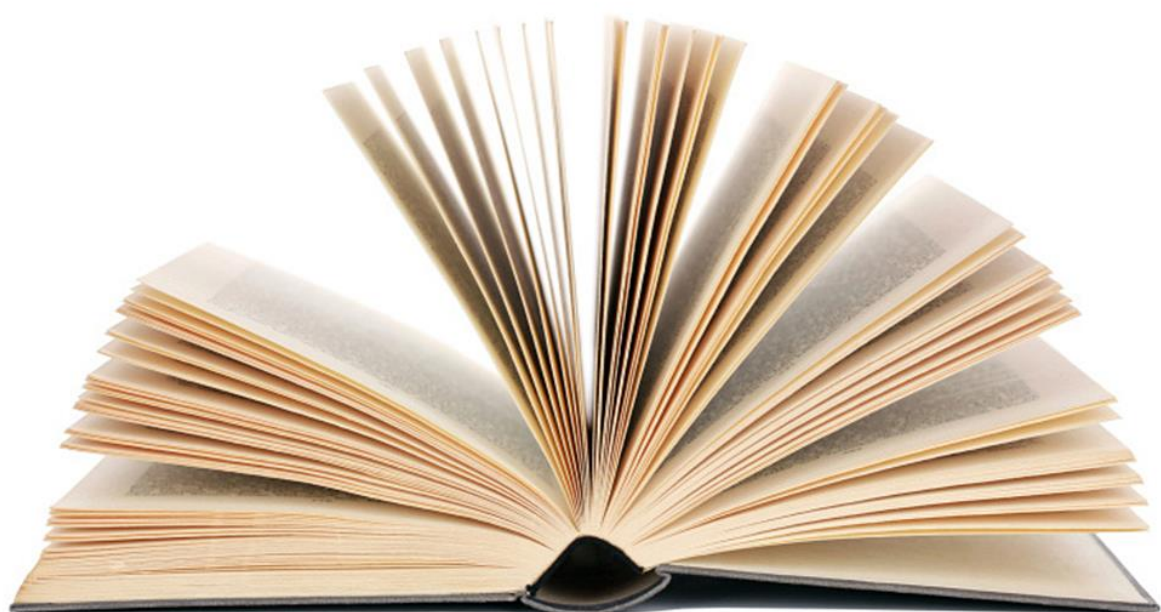
► 59年至94年增值稅轉嫁元利承擔，當然是購地成本

法源：土地稅法§39第二項規定

依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前之移轉，準用前項規定，免徵土地增

值稅。但經變更為非公共設施保留地後再移轉時，以該土地第一次免徵土地增值稅前之原規定地價或前次移轉現值為原地價，計

算漲價總數額，課徵土地增值稅。



▶ 106.08.30聽證會 稅捐處、估價師

最高行政法院：(103判字第621號)
土地增值稅是「交易成本」當然是取得對價。

最高法院：(104台上字第1771號)
記存土地增值稅，自買賣價金扣減符合公平原則。

刻意忽略 有利證據



稅捐處黃柏青：變更後、土增稅要從國民黨59年取得時開始算

國民黨應該繳的稅、元利去承受
當然要在買價把成本去扣掉

市場交易 這種習慣叫做「賣清」

於理於法倒也還好



黨產會指定估價師
陳 謙

開發成本應含額外負擔費用

大面積能買人少

市場限縮、價格就低

住宅區相互干擾少

肯認記存增值稅視為買方之成本！

► 選擇性參考-臺銀公開標售怎麼可以不認？

- 第三次聽證調查報告P38頁：

至於元利建設前次聽證提出 94 年間臺銀宿舍住三土地標售案僅以每坪 33.2 萬元成交，用以主張元利建設以每坪 30 萬元左右取得系爭土地已接近合理市價云云，實無足採；蓋該臺銀宿舍經查位於富山路緩坡上，距離文山區主要幹道有相當距離，非得與位於文山區主要幹道木柵路上之系爭土地相提並論。

- 106.08.30聽證會紀錄P52頁：

我知道是住三，但它隔壁剛好是住二。

吳麗謹：

沒有，但是我們這個也有山坡地。

林哲瑋：

對，所以我想瞭解說就是住三用地在住二用地的旁邊，會不會影響到住三的土地價格？謝謝。

陳謨：

那個是比較獨立事件，住宅區其實互相干擾的狀況，比較不那麼顯著，就是說住宅區在工業區旁邊，或者是住宅區在商業區旁邊，可能干擾就比較大，包括那個像師大夜市大家會抗議，為什麼？因為商業帶來的吵雜，可是同樣是住宅區，互相干擾不那麼顯著。

同年度臺銀標售案不可當參考行情案例?!



106.8.30陳謨估價師回應：

同樣是住宅區，相互干擾不那麼顯著。

臺銀標售33萬/坪，應作參考！

▶ 實際取得住宅用地成本：46.21萬/坪

● 第三次聽證調查報告P37：

並無偏離市價

又前述林敏雄先生於檢察署前特偵組應訊證詞⁶⁴雖稱，94 年間系爭土地鄰近住宅用地市價達每坪 40 萬元，而元利建設係以每坪 30 萬元取得系爭土地經 94 年中興山莊專案變更都市計畫後之所有權，故主張元利建設取得系爭土地並無偏離市價云云。然縱依林敏雄先生所主張，元利係以低於市價 3/4 之價格購入系爭土地，仍難謂無偏離市價之嫌。何況國產署北區分署提供與系爭土地同年度出售同區段、同路段（94 年間文山區華興段以地區主要幹道木柵路沿線為門牌者）公有非公用土地（住三用地）之成交價格，為每坪 43 萬元與 55.2 萬元⁶⁵，益顯元利建設自中國國民黨購入系爭土地價格有不合理偏低之情形。

變更後之住宅土地成本：

$$\text{實際支出} \div \text{土地面積} = 66.67 \text{億} \div 14,437 \text{坪} = 46.21 \text{萬/坪}$$

實際支出金額	
支付價金	38.3億
土地增值稅記存(元利負擔)	11.8億
94年10月至98年10月資金成本	5.1億
保護區私地主價購	3.8億
學校用地私有地徵收補償費	1.07億
北側道路開闢	0.35億
捐贈500坪樓地板公益性設施(50萬/坪)	2.5億
無償提供保護區內土地供臺北市政府無償使用15年	3.75億
總計	66.67億



變更後取得成本符合行情不偏低！

▶ 中華徵信所鑑價報告內含增值稅

- 94年4月12日委託中華鑑定報告明示限定價格總價58.67億，17,925坪數字包含「住宅用地」14,437坪，且須負擔17億增值稅，故淨值為41.6億。

六、增值稅預估：

- (一) 按公告現值核算應需繳納增值稅新台幣 1,701,629,255 元。
- (二) 土地稅法第 33 條計徵之土地增值稅自中華民國九十四年一月三十日修正稅率為 20%、30%、40%。

七、本次勘估標的物淨值：

增值稅按公告現值核算扣除，新台幣 4,164,913,610 元。

總價58.67億內含

17億
增值稅

淨值

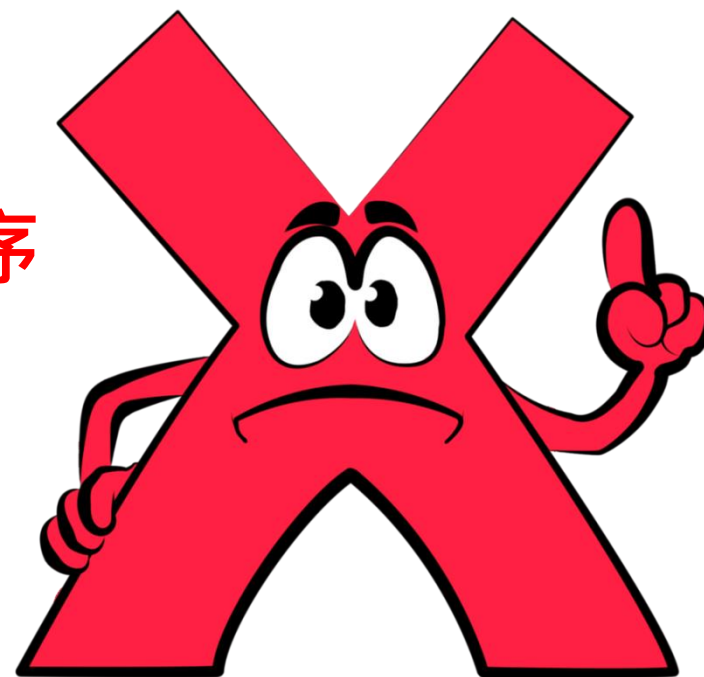
41.6億

► 18個月內完成都市計畫變更程序為估價條件

(三) 依此本案之估價條件：

1. 勘估土地於 18 個月內順利完成變更。
2. 至完成變更前勘估標的之不動產市場行情不變。
3. 本案保護區土地、道路用地、公園用地等因本變更案所產生。因本變更案仍在進行中，故下列估價係假設上述土地在業者名下進行估價。
4. 本案價格屬限定價格。

中華徵信所鑑價報告明示：
係以該土地於18個月內完成都市計畫變更程序
為估價條件。



並非
尚未變更
完成之土地

刻意放大坪數製造低價結果

- 第三次聽證調查報告P36頁：

億元、實付金額 38.3 億元之代價即取得以「行政區用地」與「機關用地」為主之系爭土地 2 萬 3,777 坪⁶¹（包含土地所有權及相關權利），其實際契約單價為每坪 16.11 萬元，與上開中華徵信所鑑估 58.7 億元、核計單價每坪 24.69 萬元之合理市場價值相較，甚有差距：

$$38.3 \text{ (億元)} \div 23,777 \text{ (坪)} = 16.11 \text{ (萬元/坪)}$$

$$58.7 \text{ (億元)} \div 23,777 \text{ (坪)} = 24.69 \text{ (萬元/坪)}$$

正解！

$$38.3 \text{ (億元)} \div 17,925 \text{ (坪)} = 21.37 \text{ (萬元/坪)}$$

21.37 v.s. 24.69

虛增的5,852坪?!

買賣契約標的總面積為17,925坪

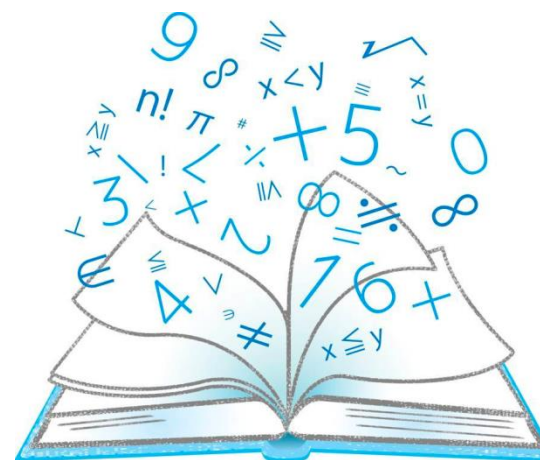
第一條：買賣標的標示

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 177、178、315、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 地號等二十四筆、面積為四萬三千五百九十五平方公尺（約一萬三千一百八十七坪）權利範圍各為所有權全部之土地（買賣標的總面積仍依地政機關登記面積為準）。

計算標準為何？

住宅區？機關用地？



▶ 形同強奪民產

擬強制向元利公司移轉
6,229坪

葉家
59年前持有
1,788坪

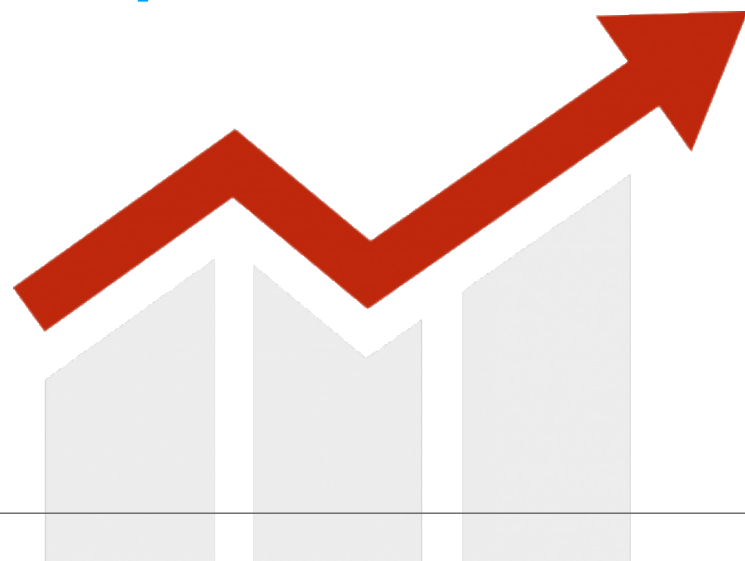
長久以來外界一直認為**黨產會是幫葉家向國民黨追討不當黨產**，實際情形居然是：

以片面不實之調查報告將手伸進善意第三人之民間企業，**擬向元利公司強制移轉6,229坪**已完成都市計畫變更之土地為國有及葉家，元利公司將依法抗爭及追究到底。

葉家於民國51年持有土地1,788坪。

捐贈及負擔之變更成本高達16.57億元，調查報告均蓄意視而不見，形同強奪民產。

1,788坪 變成 6,229坪





成就公益-永建國小

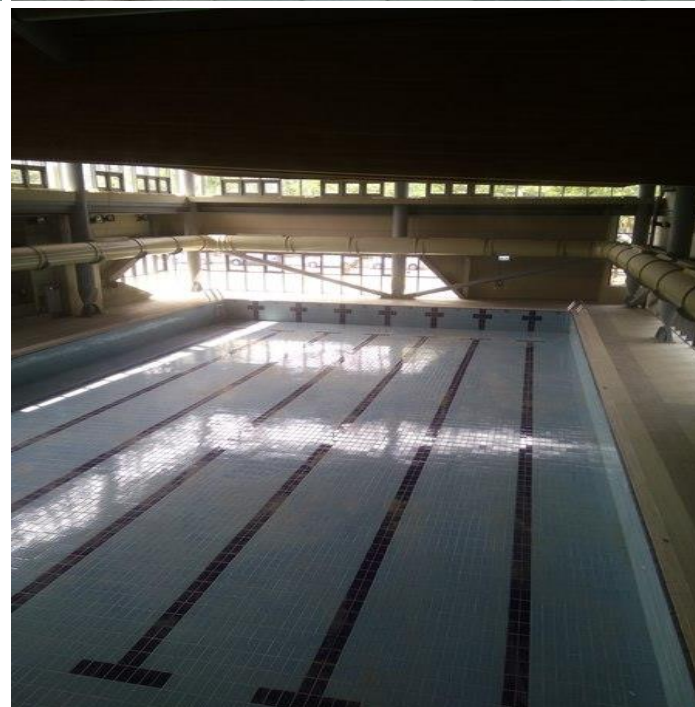
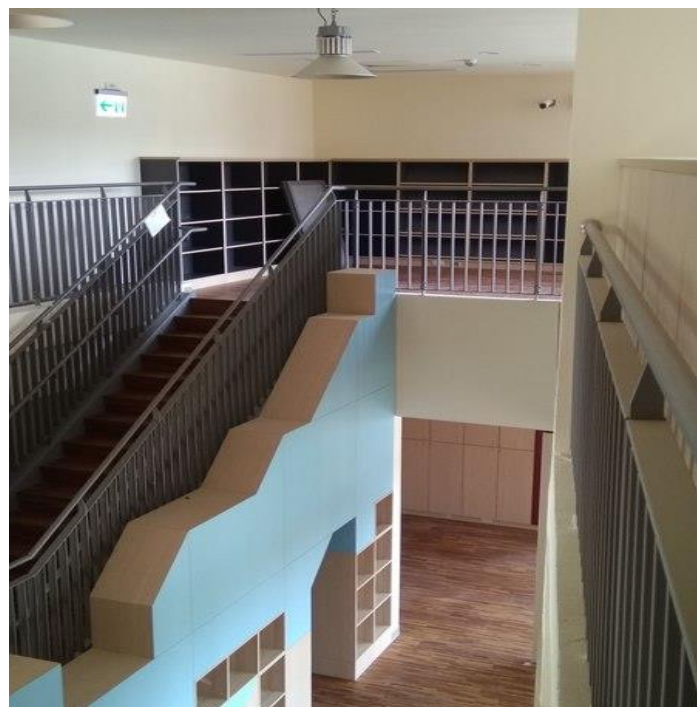
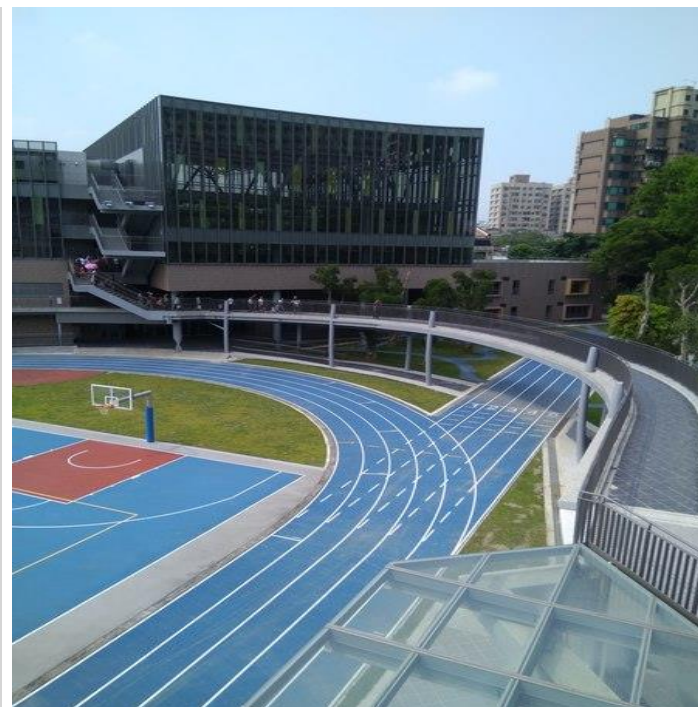
永建國小已完成遷校，並於108年度招生22班以及1班資源班。



▶ 成就公益-永建國小

新校區坐落仙跡岩、馬明潭古湖泊濕地旁，擁有難得的自然環境，生態學者稱許是台北市內校園平地中螢火蟲數量最多的學校。

永建 國小



▶ 成就公益-全額負擔變更成本

已啟用之學校用地
6,591坪

元利已花費
近16.57億

已負擔變更成本	
94年10月至98年10月資金成本	5.1億
保護區私地主價購	3.8億
學校用地私有地徵收補償費	1.07億
北側道路開闢	0.35億
捐贈500坪樓地板公益性設施(50萬/坪)	2.5億
無償提供保護區內土地供臺北市政府使用15年	3.75億
總計	16.57億

黨產委員不應認同粗糙的調查報告而將本公司財產移轉34.75%給國有及葉家?!

請問本公司權益何在??!!

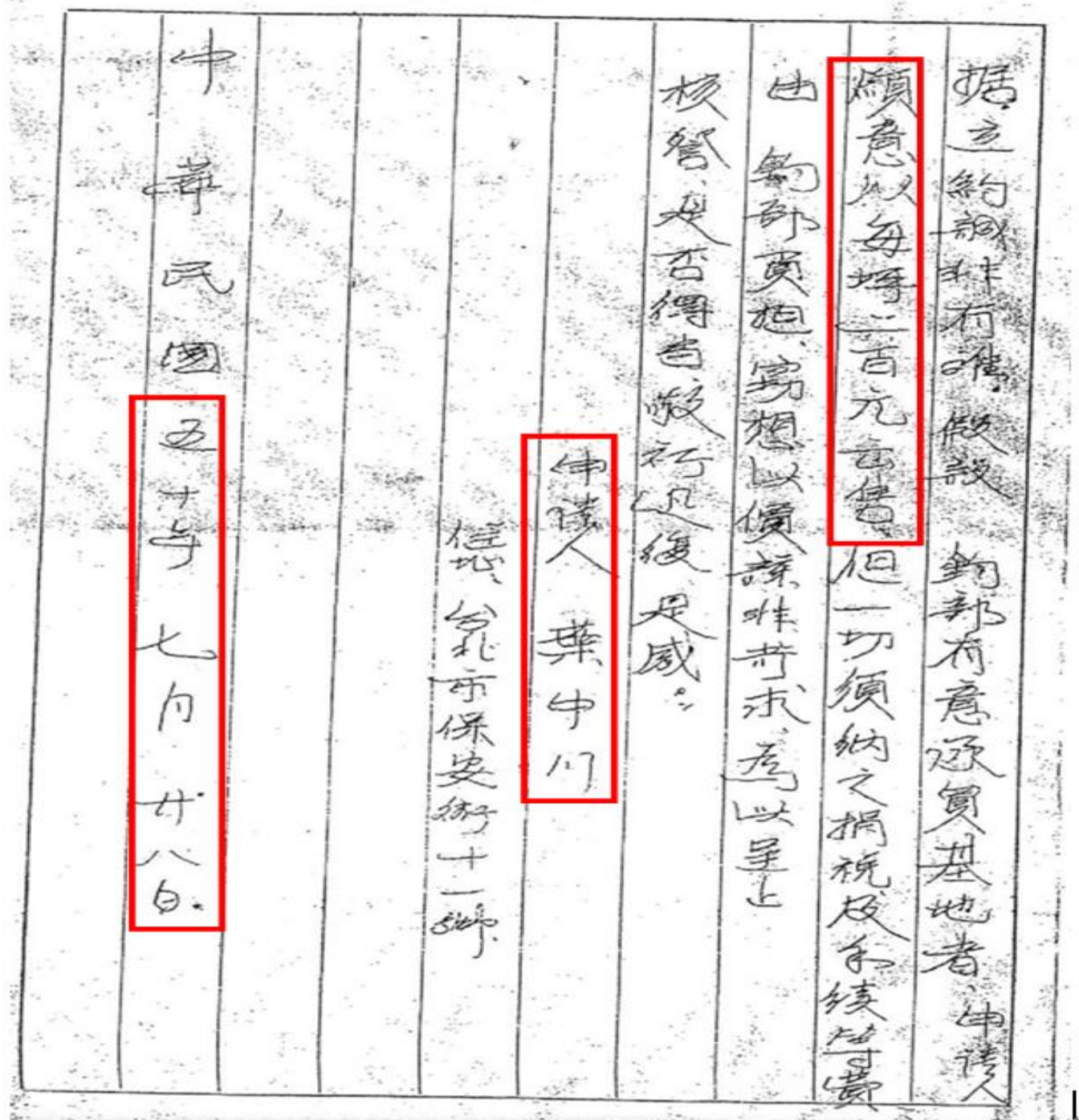
比扯鈴還扯

06

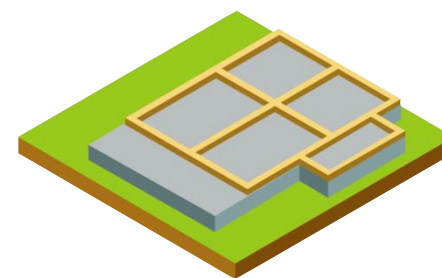
葉家爭議點

► 葉中川未受脅迫、主動出售！

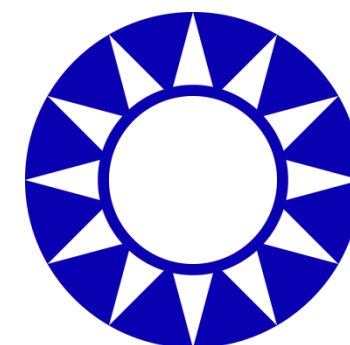
50年7月28日葉中川主動發函要約以每坪200元出售土地給國民黨。



葉家



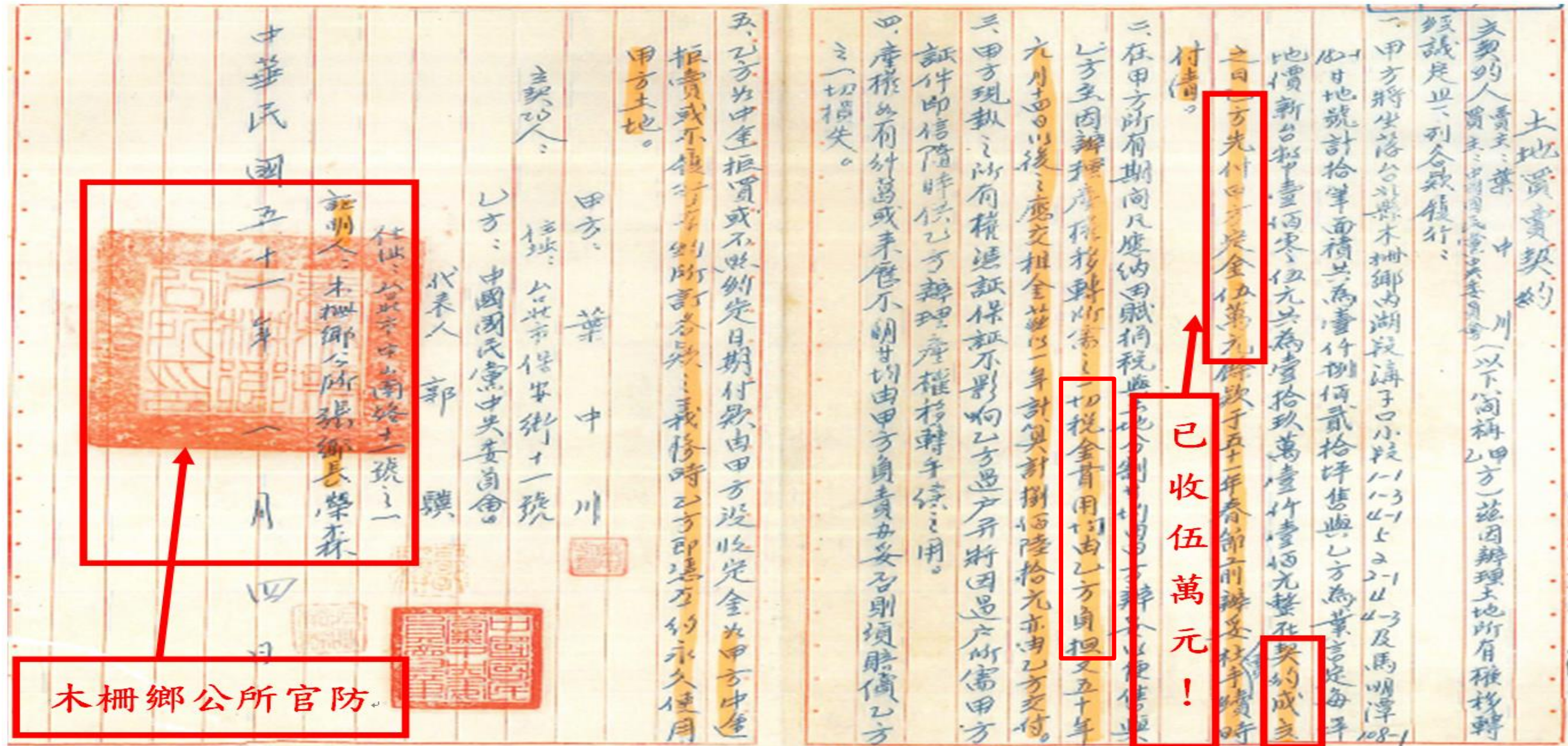
國民黨



買賣

▶ 葉中川未受脅迫、主動出售！『賣清』土增稅由買方負擔！

51年1月4日雙方合意每坪105元成交簽約，簽約同時葉中川收受定金5萬元，餘款過戶完成給付，蓋有當時木柵鄉公所大印，葉家分文未取不是事實！



► 葉中川未受脅迫、主動出售！

50年8月21日葉中川以每坪10元，出售同地段土地給謝姓人士，55年5月10日高某每坪30元，出售附近土地給再興學校，因此當時周遭土地行情大約在每坪10元到30元間，葉中川以每坪105元售出堪稱天價！

葉中川與國民黨交易時，周邊土地交易價格說明

編號	簽約日期	買方	賣方	重測前土地標示		土地面積 (m ²)	移轉持分	移轉持分 面積(m ²)	申請登記移轉 價值/杜賣證書 總價(元)	土地成交單價 (元/坪)
				段別	地號					
1	50.08.21	謝張秀○	葉中川	溝子口小段	4-3	646.00	400/1560	165.64	500.00	10
2	55.05.10	再興學校	高水○	溝子口小段	1	723	全部	723.00	6,561.00	30

備註：51.01.16葉中川售予國民黨之1-1地號等10筆土地，移轉面積1820坪，總價191,105元，平均單價105元/坪

相隔五月！
葉中川
漲價十倍！
每坪 105 元
當時天價！

天價成交！！





▶ 事隔二年八月重啟聽證，無新事證竟更改調查報告內容

BEFORE

106.08.30第二次聽證會

爭點

元利是否以顯不相當
對價取得本案土地？

依據

38.3 (億元) ÷ 14,437 (坪) = 26.53萬元/坪
實付價金 ÷ 住宅區面積

(參第二次聽證調查報告P.31)

109.04.08第三次聽證會

爭點

元利是否以顯不相當
對價取得本案土地？

依據

38.3 (億元) ÷ 23,777 (坪) = 16.11萬元/坪
實付價金 ÷ 加計非買賣標的面積

(參第三次聽證調查報告P.39)

AFTER

欲加之罪

拼湊數字
降低單價
以顯現不相當

何患無辭

► 事隔二年八月重啟聽證，無新事證竟更改調查報告內容

106/06/06
第一次聽證會

106/08/30
第二次聽證會

歷經兩年八個月

109/04/08
第三次聽證會

- 未還元利建設清白
- 調查報告有誤且缺乏新事證重啟調查
- **不符正當行政程序**
- **嚴重侵害憲法保障之私人財產權**

► 調查報告內容多與事實不符，且侵害元利公司程序利益

- 一、本案尚未完成公開聽證程序前，**即未審先判**
- 二、**預設立場**，妨礙黨產委員超然、獨立行使職權
- 三、調查報告如與事實不符，並**無事後更正公告程序**
- 四、**未落實正當法律程序**之要求

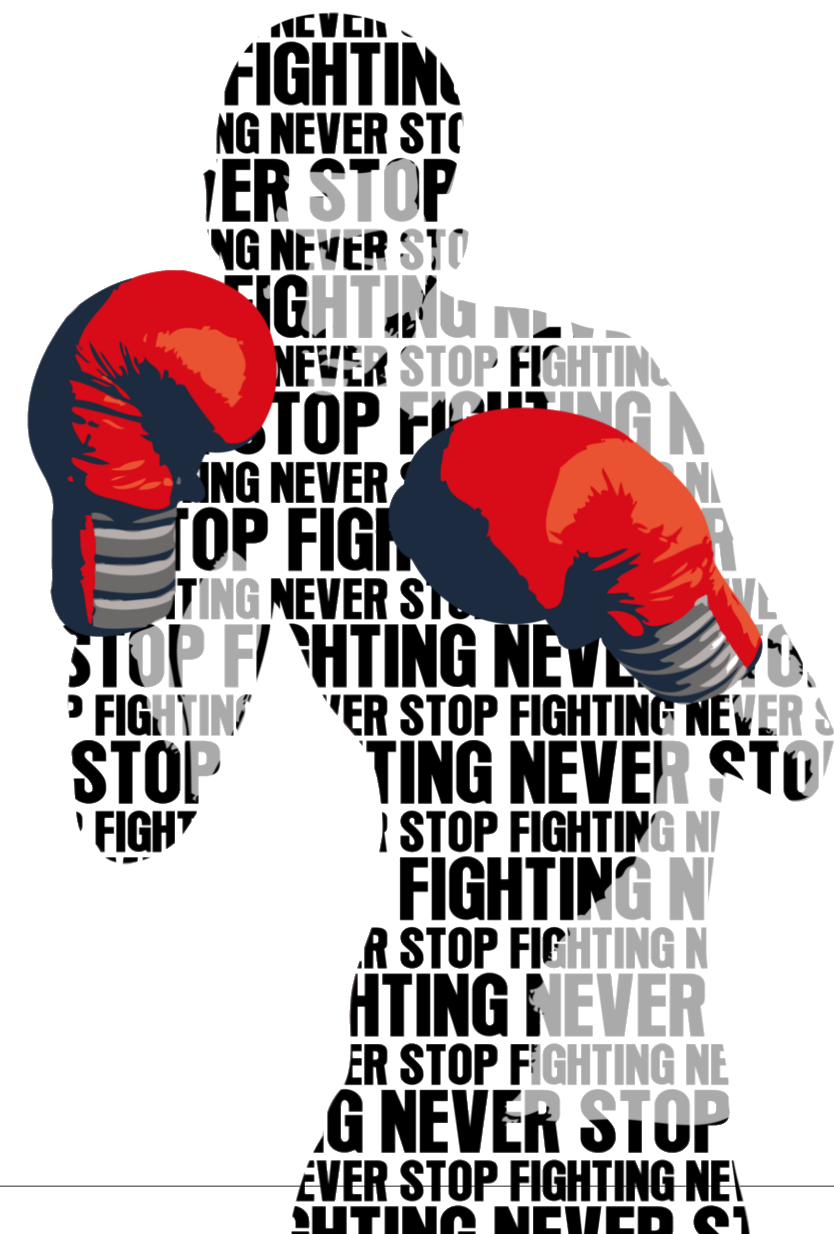


正義

▶ 黨產會並未提出「顯不相當之對價」之具體標準

- 一、對於不確定法律概念，主管機關應有形塑具體衡量標準之義務。
- 二、調查報告未見「顯不相當之對價」之具體衡量標準，令人民難以預見法律適用之結果。
- 三、北高行法院：顯不相當必其情形【極為顯著】
(北高行93年度訴更一字第177號判決)

恐因個人好惡、特定價值觀、
意識型態、族群偏見或政治立場
等因素，影響調查之結果



▶ 本案認定為不當取得之財產之法律爭議

一、依先前兩次聽證會，可知國民黨係合法取得系爭葉家土地

106年6月6日、同年8月30日已舉行聽證會，本案利害關係人亦到場陳述意見及出具陳述意見書，充分進行證據調查，足證國民黨購買系爭葉家土地屬合法取得，不符合黨產條例第4條第4款之要件，並與法院三審定讞之判決結果相符。

二、倘黨產會認有黨產條例第5條第2項推定本案有不當取得財產之情形，早於2年8個月前即得據以作成處分，無須延宕至今。

三、於106年間之調查報告、108年監察院報告，乃至於葉家於全案所提之爭議，從未推定國發院土地全部為國民黨不當取得之財產，在欠缺具體新事證下，顯有不當。

四、黨產條例第5條第2項現已有重大違憲爭議，並經臺北高等行政法院承審法官聲請釋憲，並作成105年度訴字1734號裁定、最高行政法院107年度裁字第1150號裁定停止訴訟程序，況本案主要移轉之標的為人民(即元利)之合法財產，黨產會對於該條之適用更應審慎為之。

五、參酌黨產條例第6條之立法理由，於適用黨產條例第6條第1項時，應作目的性限縮，將善意第三人元利公司排除適用。另參酌黨產條例第4條之立法理由，亦參考監察院調查報告所列之財產取得情形，本案土地並未列於此份報告，足證元利公司為善意第三人。

► 調查報告違背法律原則

1. 未審先判、刻意忽略有利事實

- 違反公務員「有利不利」均應注意、客觀性義務、無罪推定原則
- 違反正當法律程序

2. 「顯不相當」沒有客觀基準

- 違反明確性原則

3. 兩次聽證會、計價標準不一
刻意不扣增值稅、放大計價坪數

- 違反公務員「有利不利」均應注意、客觀性義務、無罪推定原則
- 前後矛盾、違反論理法則、經驗法則

4. 15年前合法交易、事後立法溯及
買賣時已盡查證能事
無人能查前手資金來源！

- 違反不溯既往原則
- 破壞民法第759條之1、土地法第43條、土地登記絕對效力
- 毀壞交易安全秩序
- 迫害法院認證善意第三人

▶ 黨產會應正視元利公司調查證據之申請

- 109年4月6日元利公司申請調查證據函

元利建設企業股份有限公司 函

地址：台北市中山區敬業四路33號15樓
聯絡電話：02-8978-7268 分機：360
聯絡人：吳麗謹



受文者：不當黨產處理委員會

發文日期：中華民國109年04月06日

發文字號：元利字第1090406001號

送別：普通

密等及解密條件或保密期限：

附件：中華徵信所不動產估價報告書、土地投資分析表

主旨：謹就 貴會民國(下開)109年3月27日網站公告調查報告，申請調查證據如說明。

說明：

一、頃悉 貴會109年3月27日網站公告第三次聽證調查報告，關於本公司是否顯不相當對價取得之理由及計算方式顯有錯誤，爰依行政程序法第37條申請調查證據，即委請台北市不動產估價師公會鑑定及函詢台北市不動產開發商業同業公會表示意見：

- (一) 按「為使行政行為遵循公正、公開與民主，確保依法行政之原則，以保障人民權益，提高行政效能，增進人民對行政之信賴，特制訂本法。」、「行政行為應受法律及一般法律原則之拘束。」、「行政行為，應以誠實信用之方法為之，並應」、「對當事人有利及不利事項一律注意」行政程序法第1條、第4條、第36條分別定有明文可稽。
- (二) 次按「當事人於行政程序中，除得自行提出證據外，亦得向行政機關申請調查事實及證據。」行政程序法第37條分別定有明文可稽。
- (三) 貴會109年3月27日網站公告第三次聽證調查報告，關於本公司是否顯不相當對價取得之理由及計算方式，均顯有不當且與交易常規有重大不符，爰特提出調查證據之申

請，即委請台北市不動產估價師公會鑑定及函詢台北市不動產開發商業同業公會表示意見：

1. 台北市不動產估價師公會（地址：台北市大同區長安西路82號6樓）。
2. 台北市不動產開發商業同業公會（地址：台北市大安區安和路一段29號8樓）。
3. 調查事項：
 - (1) 請檢附元利建設「土地投資分析表」，送台北市不動產開發商業同業公會評估是否符合業界慣用之分析方式？
 - (2) 請檢附「中華徵信不動產估價報告書」及與國民黨簽訂之「不動產買賣契約」，送台北市不動產估價師公會鑑定國民黨取得價金是否合於市場行情？詳細估價方式為何？
4. 待證事實：元利公司於94年取得系爭土地之交易金額並無顯不相當。
5. 調查必要性：系爭土地本公司係依專業評估、合理出價，是否顯不相當應由公正第三人鑑定，顯有調查之必要。

二、綜上，本件土地買賣，並非顯不相當對價取得，祈請賜准調查證據，並作成不予處分之決定，以維本公司權益，至感德便。

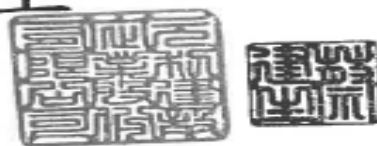
正本：不當黨產處理委員會

副本：

元利建設企業股份有限公司

負責人

蔡建生



08

結論

▶ 結論

- 一、人民相對於政府永遠是弱勢，黨產條例縱使是轉型正義重要手段，但仍不能欠缺正當法律程序及有利人民解釋之法治原則。
- 二、系爭土地到底是不當黨產？還是推定為不當黨產？自前次公聽會到現在已經2年8個月，到現在為止均難以認定。
- 三、元利公司是有正當理由購買土地，不僅在事前、事後依據監察院報告已經清查該土地並非黨產，且元利建設本來就是以開發土地為業，計算投資報酬率並審慎評估後才購買該土地，事前無法知悉該財產有何不法事宜，係為善意第三人。
- 四、本件到現在為止，黨產會對於顯不相當，並沒有統一的標準，而且系爭土地中，調查報告計算的各種數字，並沒有用統一的背景前提來設定參考數字，本件元利公司實無以顯不相當對價取得系爭土地之情。
- 五、如本件未經詳細專業鑑定及說明，而令一般業界專業所接受之認定，強制移轉土地高達6000多坪，將令社會難以信服，亦恐無法禁得起日後法院之檢驗。

