

調 查 意 見

壹、案由：據訴，葉姓地主所有之農地早年疑遭中國國民黨強占做為革命實踐研究院中興山莊用地，其後該黨以遠低於市價之金額轉售予私人(元利建設企業股份有限公司)；而後該土地於馬英九擔任臺北市市長任內通過都市計畫變更，使私人建商得以開發建案，疑為圖利政黨及財團。究本案實情為何？有無人員涉違法失職？因事涉人民權利遭受侵害及國家發展，有深入瞭解之必要案。

一、中國國民黨取得葉姓地主所有舊臺北縣木柵鄉內湖段溝子口小段 1-1、1-3、2、2-1、4、4-1、4-3、5 地號及同段馬明潭小段 108-1、182-1 地號等 10 筆土地，其土地移轉登記過程中應檢附之文件，有形式上能否符合當時法令、函令解釋或登記實務之疑義，且系爭土地先遭該黨革命實踐研究院私自轉租該黨中央委員會使用，且未繼續繳付租金，形成強占事實，卻由葉家負擔土地稅賦，以致葉家進行多次陳抗。嗣葉姓地主提出每坪新臺幣(下同)200 元之讓售價格，惟該黨僅以每坪 105 元購買系爭土地，加上葉家證人陳述目睹有 4 人開吉普車至其住處，請葉姓地主同出，看見旁邊 1 人腰間有槍，以及後來葉姓地主拒絕收受買賣價金等情，顯示該黨中央委員會自 45 年占用迄 53 年取得系爭土地過程，葉家均處弱勢，不僅未實際取得分毫對價，且其中問題重重，與一般正常租用、買賣範疇有異，恐係在戒嚴、動員勸亂時期，人民在威權統治下特有之歷史現象。

(一)鑒於中國國民黨黨員於國共內戰期間大量折損，為培養該黨接續人力、規劃黨員專屬訓練機構，故總

統蔣中正(時任中國國民黨總裁)於 38 年 10 月 16 日在臺北市近郊草山(陽明山)成立革命實踐研究院¹(稱為陽明山莊)，再於 42 年 7 月於舊臺北縣木柵鄉中興山莊設置分院(稱為中興山莊)。而該黨設立革命實踐研究院中興山莊分院後，陸續以革命實踐研究院或中國國民黨中央委員會名義取得中興山莊南北側基地之使用權或所有權。43 年 1 月 14 日，葉姓地主與革命實踐研究院就中興山莊院區內之葉家所有土地訂立耕地租約，嗣革命實踐研究院未經葉家同意，於 45 年 1 月 14 日片面將葉家土地轉租予中國國民黨中央委員會，卻未繼續繳納租金，亦不與葉家另訂租約，故葉家向中國國民黨中央委員會及木柵鄉公所提出書面陳情，抗議自 45 年 1 月 14 日起未收得中國國民黨租金亦無訂立租約，申明土地係葉家合法所有並依法納捐，然該黨轉租後形同無償使用，葉家受虧至甚，故催繳租金並請求雙方速立租約，惟該黨並未回應。嗣葉家再於 49 年 9 月 5 日提出存證信函，請求該黨清償租金並訂立租約，否則將自 49 年 9 月 15 日起依法中止租賃關係，並要求返還土地，該黨乃委由木柵鄉長張○森轉交面額 3,343 元 7 角之租金支票予葉姓地主，惟葉家認為少算 1 年故未具領，並陸續提出申請書抗議，然該黨均未回應。

表 1、葉家抗議中國國民黨轉租、占用系爭土地及欠租之處理情形

時 間	葉 家 申 請 書 或 存 證 信 函 內 容	中 國 國 民 黨 處 理 情 形
-----	-------------------------	-------------------

¹ 中國國民黨於 38 年 10 月 16 日在臺北市近郊草山(陽明山)成立革命實踐研究院(稱為陽明山莊)，42 年 7 月於舊臺北縣木柵鄉中興山莊設置分院(稱為中興山莊)，48 年 7 月陽明山莊本院併入中興山莊分院，64 年全院遷返陽明山莊，83 年全院再遷中興山莊。89 年 10 月 25 日，中國國民黨中央委員會第 15 屆第 154 次中常會通過，革命實踐研究院更名為國家發展研究院(現址位於臺北市中山區八德路二段 232 及 234 號地下 1 樓)，106 年 10 月 18 日，中國國民黨中央常務委員會通過提案，將國家發展研究院回復原名革命實踐研究院。

49.07.27	<ol style="list-style-type: none"> 1. 抗議自 45.01.14 起未收得中國國民黨租金分文亦無訂立租約。 2. 申明土地係葉家合法所有並依法納捐，然中國國民黨轉租後形同無償使用。 3. 申明葉家受虧至甚，故催繳租金並請求雙方速立租約。 	未回應。
49.09.05	<ol style="list-style-type: none"> 1. 請求清償所欠 4 年租金。 2. 抗議中國國民黨久不理睬葉家歷次發函要求清償租金並訂立租約之請求。 3. 申明倘再不回應葉家將自 49.09.15 起依法中止租賃關係，要求返還土地。 	中國國民黨委由木柵鄉長張○森轉交面額 3,343 元 7 角之租金支票予葉姓地主。
50.02.21	<ol style="list-style-type: none"> 1. 請求（副本予木柵鄉公所）依法註銷葉家與中國國民黨之耕地租約。 2. 抗議中國國民黨曾由木柵鄉長張○森轉交面額 3,343 元 7 角之租金支票予葉○川，惟葉家認為少算 1 年故並未具領。 3. 抗議中國國民黨非農戶、非以耕地使用葉家之土地，卻以耕地法計算租金，有欠公允。 4. 抗議葉家年賦約 1,400 餘元，中國國民黨願繳年租僅 800 餘元，致土地租予該黨毫無獲利可言。 5. 重申中國國民黨非以耕地使用葉家土地、又非法轉租等違法使用之事實，葉家得終止租賃收回土地，實於法有據。 	未回應。
50.07.28	<ol style="list-style-type: none"> 1. 抗議葉家土地未立租約卻遭無償使用，且因中國國民黨顯於耕地上興建房舍，地政機關派員現勘，有變更建地、加重稅負之可能。 2. 抗議土地現況雜有建地及田、畑在內，中國國民黨僅以耕地計算租金實有欠妥，應依考試院租地之例較為公平，否則難領租金。 3. 請求訂立租約並非無矢之求，請中國國民黨參照考試院承租土地之例訂立租約。 4. 建議若中國國民黨有意承買土地，願以每坪 200 元出售、由該黨負擔一切稅捐及手續費，說明該價格並非苛求，請其考慮是否得當。 	未回應。

資料來源：不當黨產處理委員會提供，本院彙整。

(二)51 年 1 月 16 日，中國國民黨中央委員會與葉姓地

主簽訂「杜賣證書」(買賣契約)，買主代表人為郭○(中國國民黨中央委員會代表)、賣主為葉○川(即葉姓地主)，買賣標的為舊臺北縣木柵鄉內湖段溝子口小段1-1、1-3、2、2-1、4、4-1、5地號及同段馬明潭小段108-1、182-1地號等9筆(權利範圍皆為全部)、同段溝子口小段4-3地號等1筆(權利範圍為37/312)共10筆土地(即系爭土地，木柵鄉於57年7月併入臺北市行政區，重測後大抵坐落於臺北市文山區華興段一小段150、168、168-3、170、173、174、177、178地號土地)，總面積約6,017平方公尺(1,820坪)，買賣價金19萬1,100元(每坪約105元²)，由木柵鄉長張○森及馬○民、黃○臺、王○德、張○任等5人擔任杜賣證書之證明人。然據葉家稱：51年1月16日中國國民黨中央委員會代表郭○、木柵鄉長張○森與4名佩槍壯漢同至葉家，攜葉姓地主至代書蘇○榮處，郭○對葉姓地主稱：「系爭土地黨國另有用途，願以每坪100元收購。」因處於中國國民黨統治時期，挾黨國一家，行白色恐怖之威勢，葉姓地主在該黨情治人員脅迫下簽立杜賣證書，嗣辦理所有權移轉登記予該黨中央委員會。之後葉姓地主因係被迫低價賣地，拒不收受價金，其後郭○等人僅向法院提存1萬9千餘元(約買賣價金之十分之一)，葉姓地主並未領取，上開該黨脅迫葉姓地主出售土地之行為，已違反公序良俗，應屬無效，且該黨中央委員會僅係該黨內部機關，不得為權利義務主體，故以其名義訂立之買賣契約及所有權移轉登記，依法均不生效力。再系爭土地為

² 葉姓地主願出售土地單價為每坪200元，中國國民黨價購葉姓地主土地每坪為105元，僅約葉開價之52.5%

農地，該黨中央委員會無自耕能力，系爭買賣契約違反當時土地法第 30 條之禁止規定，依民法第 246 條第 1 項規定，亦難認有效等語。

(三)嗣本案經葉家提起訴訟，然法院民事判決(臺灣臺北地方法院 96 年 12 月 26 日 95 年度重訴字第 1275 號、臺灣高等法院 98 年 10 月 14 日 97 年度重上字第 102 號、最高法院 100 年 3 月 31 日 100 年度台上字第 484 號)認為：

- 1、葉家雖主張葉姓地主係被迫訂約，無出賣土地之意思，兩造無合意且中國國民黨之行為違反公序良俗，債權、物權行為均無效云云，惟依上訴人提出 51 年 1 月 16 日之杜賣證書記載，買主為「中國國民黨中央委員會(代表人郭○)」，賣主為「葉○川」，且載明價金及土地標示，可見雙方已就標的物及價金互相同意，買賣契約已成立。按私文書經本人或其代理人簽名、蓋章或按指印者，推定為真正，民事訴訟法第 358 條第 1 項規定甚明。查杜賣證書上有關買主、賣主及地址，雖係出自同一人手筆，惟杜賣證書第 2 頁上方空白處、賣主「葉○川」名字下方均有葉姓地主之印文，與其於 51 年 1 月 3 日向當時臺北市延平區公所申領之印鑑證明之印文相符；參以葉家陳稱「葉○川在眾多黨國人士挾持下，只得簽下杜賣證書」等語，堪認杜賣證書係經葉○川蓋章無訛，應推定為真正。至於葉家提出之葉姓地主 49 年 9 月 5 日、50 年 2 月 21 日寄發之存證信函，係請求中國國民黨中央委員會給付租金及終止租約、收回土地，尚無從據以推論葉姓地主嗣後於 51 年 1 月間無出售土地之意。而所稱葉姓地主事後拒收價金，中國國民黨

將 1 萬 9 千元價金提存法院云云，僅係該黨是否清償價金之問題，前已有效成立之買賣契約自不因而失其效力。雖又謂葉姓地主係被迫訂約云云，並舉上訴人葉張○○之證詞為證；但葉張○○證述伊目睹有 4 人開吉普車至其住處，請葉姓地主同出，看見旁邊 1 人腰間有槍，當日葉姓地主即返家；對於葉姓地主與該 4 人外出後商談何事、經過如何，於葉姓地主返家後均未予詢問，針對商談過程有無脅迫、買土地價金及價金之交付等詳情，均不知道等語，亦無從憑以認定有脅迫情事。而杜賣證書所載見證人多寡，與有無遭脅迫情事無涉，葉家謂杜賣證書上有 4 名見證人，與常情不符，可見係遭脅迫云云，尤無可取。其雖指中國國民黨統治時期，挾黨國一家，行白色恐怖之威勢云云。惟於司法案件，法院仍應就具體個案調查審酌；本件土地買賣，既成立買賣契約，上訴人就所稱葉○○係遭脅迫出賣土地乙節，復未能舉證證明，所述即無可採。

- 2、又系爭土地於 51 年間雖為農地，依當時土地法第 30 條規定，私有農地所有權之移轉，其承受人以承受後能自耕者為限；惟按以不能之給付為契約標的者，其契約為無效，但其不能情形可以除去，而當事人訂約時並預期於不能之情形除去後為給付者，其契約仍為有效，民法第 246 條第 1 項規定甚明。查中國國民黨主張兩造約定系爭土地地目變更為建地後，再辦理所有權移轉登記乙節，雖未明載於杜賣證書中，惟葉姓地主於 50 年 7 月 28 日致該黨中央委員會秘書處之申請書，載有「據悉地目將欲變更為建地

，是申請人此後應納之捐稅勢必更鉅。退言之，即前之地目亦非全部同一地目，既有畑、田且或有參雜建築用地在內。假設鈞部有意承買基地，申請人願以每坪 200 元出售」等語，可見葉○川對於系爭土地將變更為建地，知之甚明，且向該黨中央委員會表達出售土地之意願。觀以雙方日後訂立杜賣證書所附土地清冊，其中 9 筆土地當時並非建地，卻均記載屬建地；另 51 年 2 月間前臺北縣新店地政事務所就人民申請變更地目之案件，經初勘完竣，造具地目變更清冊呈請原臺北縣政府核示，該府於同年 4 月 4 日函核准，該地政事務所即通知葉姓地主上開 9 筆土地地目變更為建地，其後葉姓地主即具名於同年 4 月 20 日申請地目變更登記等情。葉家雖否認上開地目變更登記申請書為真正，指係中國國民黨冒用葉姓地主名義申請云云，惟該申請書上有葉姓地主印文，與印鑑證明之印文一致，且記載附繳之證件有戶籍謄本、地目變更核准通知書、土地所有權狀 9 張，而地目變更核准係通知葉姓地主，且土地所有權在未辦理移轉登記前，仍登記為葉姓地主所有，所有權狀應在其持有中，上訴人並未舉出任何證據證明葉姓地主之印章遭盜用、土地所有權狀遭盜取或中國國民黨如何冒用其名義申請地目變更情事，所辯自無可採。葉姓地主既係於 51 年 4 月間接獲地政事務所通知核准地目變更後，旋於同年 20 日向地政事務所提出變更地目登記之申請，若非其於同年 1 月 16 日簽訂杜賣證書時已與買方約明辦理地目變更事宜，當不至如此。而系爭土地辦理地目變更後，買賣雙方始

於52年7月22日提出土地權利移轉登記聲請書，辦理所有權移轉登記，亦有土地權利移轉登記聲明書附委託書、登記證明書、完稅證明書、葉○川印鑑證明及戶籍謄本、杜賣證書、土地所有權狀等件可稽。由上述系爭土地訂立杜賣證書及辦理所有權登記之前後經過觀之，杜賣證書所附土地清冊將非屬建地之9筆土地均記載為建地，應非誤載，而係買賣雙方於訂約當時即有認識並約定俟全部土地地目變更為建地後，始辦理所有權移轉登記，則依民法第246條第1項但書規定，系爭土地於訂約時雖有多筆係農地，其買賣契約仍為有效。

- 3、葉家又以中國國民黨中央委員會僅係該黨之內部機構為由，指以其名義訂立之買賣契約及所有權登記均屬無效云云。惟按未完成法人設立登記之團體，雖無權利能力，然其以該團體名義為交易者，民事訴訟法第40條第3項為應此實際上之需要，特規定此等團體設有代表人或管理人者，亦有當事人能力；至於因其所為之法律行為而發生之權利義務，於實體法上應如何規範，自應依其行為之性質，適用關於合夥或社團之規定，不能以此種團體在法律上無權利能力即否定其法律行為之效力。查在83年3月3日為社團法人登記前之中國國民黨，依其黨章規定，係由中央委員會對外代表該黨；而該政黨存在已久，具有一定名稱，有眾多黨員，乃眾所周知之事實，並具有獨立財產、一定之事務所，應屬非法人團體；而其在社會上常以該名義為交易，為一般人所熟知及信賴，如僅因其非屬法人，即認所為之法律行為均歸無效，

則交易秩序即無從維持。系爭杜賣證書上雖記載買主為中央委員會，但其乃中國國民黨對外代表機關，應為葉姓地主所知悉，此由葉家陳稱「系爭土地係中國國民黨之革命實踐研究院木柵用地」、「因國民黨挾黨國一體之恐怖統治手段強迫原地主出售系爭土地」、「葉○川與中委會郭○就系爭土地簽訂買賣契約書……無所逃於中國國民黨之魔掌」等語即明，是杜賣證書雖未載明代表中國國民黨之旨，惟葉姓地主對於買方為中國國民黨，知之甚明，堪認契約當事人為中國國民黨。依上說明，該非法人團體所訂立之買賣契約，其法律行為之效力應歸屬於該黨所有黨員；在為法人登記後，則由中國國民黨承受之，本件買賣契約自屬有效。又系爭土地於53年11月23日登記為中央委員會所有，當時之中國國民黨屬非法人團體，中央委員會雖僅係其內部機構，但實務上土地登記為不具法人人格組織之情形，尚非少見，經函詢地政主管機關內政部，復稱「申請不動產登記之權利主體，依法應具權利能力，故僅民法規定之自然人與法人始得為土地登記之主體。經主管機關核定而組合之非法人團體，雖無權利能力，但其有一定名稱、組織事務所或營業所，且具有特定目的並設有代表人或管理人者，如婦女會、同鄉會、黨部等，其日常生活有以該團體名稱對外行文或進行交易之情形，是以對於上開未具權利能力之非法人團體，登記機關准予辦理登記，係基於行為當時社會實際需要，由行政機關所為之權宜措施……為符法制，上開已登記之非法人，如已成立法人者，均可檢

具證明文件，向登記機關申辦更名登記」，有該部 98 年 4 月 1 日內授中辦地字第 0980724128 號函可按；另內政部 83 年 4 月 23 日台內地字第 8305047 號函謂「按行政院 35 年 1 月 9 日節貳字第 6945 號令示『政黨及其所屬機構，依法取得之土地，應歸其所有』，故以往中國國民黨於未完成法人設立登記前，有以中國國民黨中央委員會、中國國民黨中央委員會文化工作會、中國國民黨中央委員會財務委員會、中國國民黨 XX 會、中國國民黨 XX 黨部等名義辦竣不動產登記之情形……參照前揭行政院令示及土地登記規則第 86 條之訂定法意，中國國民黨得檢附其各該所屬機構出具之同意更名文件申請辦理更名登記」等語，是系爭土地前經新店地政事務所於 53 年 11 月 23 日核准登記於中央委員會名下、臺北市古亭地政事務所於 85 年 5 月 23 日核准更名登記於中國國民黨名下，非全然無據。而葉家就上述地政機關核准登記之行政處分，提起行政訴訟，業經臺北高等行政法院以 95 年度訴字第 1740 號判決駁回，再經最高行政法院以 96 年度裁字第 3742 號裁定駁回確定在案，上開核准登記之行政處分自屬有效，普通法院不得干涉，上訴人指該登記均屬無效云云，應無可採。

(四)再查，本案於 51 年 1 月 16 日簽訂杜賣證書，並以臺北縣(現為新北市)新店地政事務所 52 年 7 月 22 日收件新地字第 1932、1933 號案申請所有權移轉登記，惟未完成登記，雙方復於 53 年 11 月 19 日以該所收件新地字第 3417、3418 號重新申請登記，並於 53 年 11 月 23 日登記完竣。據不當黨產處

理委員會調查發現，新店地政事務所曾於 52 年 7 月 23 日通知中國國民黨中央委員會，認本案第 1 次申辦登記過程有文件需補正，包括「三、稅金完納證明書及戶籍謄本逾期，應補最近之證明」，但本案第 2 次申辦登記時此等文件俱未更新，從而有：1. 本案所附印鑑證明書為 51 年 1 月 3 日開立，所附郭○戶籍謄本為 51 年 1 月 17 日核發(葉姓地主部分無法辨識核發日期)，距離第 1 次申辦(52 年 7 月 22 日)、第 2 次申辦(53 年 11 月 19 日)皆超過 3 個月，故本案登記是否有效？2. 地租稅捐繳納證明書於 51 年 6 月 21 日開立，距新店地政事務所 52 年 7 月 22 日首次收辦時已逾 1 年，是否仍屬有效？等疑義。經本院於 108 年 8 月 5 日約請相關機關到院說明，情形如下：

- 1、據臺北市政府主管人員表示：查臺灣省政府 41 年 11 月 25 日府民丙字第 103942 號令要旨，印鑑證明書有效期間定為 3 個月，臺灣省政府 41 年 7 月 5 日肆壹午徽府綱丁字第 50231 號代電要旨，戶籍謄本有效期間為 3 個月。地租稅捐繳納證明書係立約後開立之繳納證明，該證明應係辦理所有權移轉登記時相關稅費已完納之佐證文件，依登記當時土地登記相關法令並無有效期限之規定等語。
- 2、據新北市政府主管人員表示：本案登記時，並無印鑑證明效期之相關規定，至 90 年 11 月 15 日申請土地登記應附文件法令補充規定第 32 點修正後，始以登記原因發生日期前 1 年以後核發之印鑑證明方為有效；另依內政部 89 年 8 月 7 日台內中地字第 8979865 號函明示，戶籍謄本係證明核發當時之戶籍登載狀況，並無時效問題；

另查本案行為時土地登記規則第 65 條所載：「聲請土地所有權移轉登記，應取得土地所在地鄉鎮公所或區公所之證明」，無該證明之有效期限規定；稅捐機關開立之繳納憑證係證明有關所有權移轉登記相關稅費已完納之事實，應無有效期限。

(五)綜上，中國國民黨取得葉姓地主所有舊臺北縣木柵鄉內湖段溝子口小段 1-1、1-3、2、2-1、4、4-1、4-3、5 地號及同段馬明潭小段 108-1、182-1 地號等 10 筆土地，其土地移轉登記過程中應檢附之文件，有形式上能否符合當時法令、函令解釋或登記實務之疑義，且系爭土地先遭該黨革命實踐研究院私自轉租該黨中央委員會使用，且未繼續繳付租金，形成強占事實，卻由葉家負擔土地稅賦，以致葉家進行多次陳抗。嗣葉姓地主提出每坪 200 元之讓售價格，惟該黨僅以每坪 105 元購買系爭土地，加上葉家證人陳述目睹有 4 人開吉普車至其住處，請葉姓地主同出，看見旁邊 1 人腰間有槍，以及後來葉姓地主拒絕收受買賣價金等情，顯示該黨中央委員會自 45 年占用迄 53 年取得系爭土地過程，葉家均處弱勢，不僅未實際取得分毫對價，且其中問題重重，與一般正常租用、買賣範疇有異，恐係在戒嚴、動員勘亂時期，人民在威權統治下特有之歷史現象。

二、「機關用地」係專供機關之用，私人團體不得使用。查 58 年起，中國國民黨革命實踐研究院中興山莊為「機關用地」，卻作為該黨黨務行政及黨員訓練機構使用，且免徵土地相關稅賦，難謂符合實際。

(一)「機關用地」係指都市計畫地區內，供各級民意機關、行政機關、國際機構、外國駐我國機構及其他

公務機關設立所需之用地。按 53 年 9 月 1 日修正公布之都市計畫法第 40 條規定：「都市計畫地區範圍內，應視實際情況分別設置左列公共設施保留地：一、道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、民用航空站、停車場所、河道及港埠用地。二、學校、社教機構、體育場、市場及機關用地。三、上下水道、郵政、電信、變電所及其他公用事業用地。四、本章規定之其他公共設施用地。」同法第 47 條規定：「依本法指定公共設施保留地，不得為妨礙都市計畫之使用；但在興辦公共設施前得繼續為原來之使用。」

- (二)查中國國民黨自 42 年間成立革命實踐研究院中興山莊分院後，即陸續租購周邊土地以擴充院區基地。中興山莊院區以舊臺北縣木柵鄉木柵路 1 段為界分南北 2 側基地，南側基地為該黨革命實踐研究院使用，北側基地改為該黨中央黨部木柵辦公室使用。嗣木柵鄉於 57 年併入臺北市改稱木柵區，根據 58 年 4 月 28 日公告木柵、景美 2 區之主要計畫修訂案，中興山莊南北 2 側基地為「機關用地」。按臺北市政府 61 年 1 月 25 日府工二字第 57505 號公告「木柵區華興里附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案」內敘明(略摘)：「(一)現況說明：……區內現有中央黨部、考試院及先烈教養院 3 機關，……。」該府 70 年 10 月 29 日府工二字第 47062 號公告「修訂木柵區華興里、景美區興光里附近地區細部計畫(通盤檢討)案」計畫書內敘明(略摘)：「二、原都市計畫概況：(三)地區內配置有……、機關用地 5 處(考試院、中央黨部、先烈子弟教養院及自來水工程用地二處、停車場用地乙處)，均載明「機關用地」含中國國民黨中央黨部。」

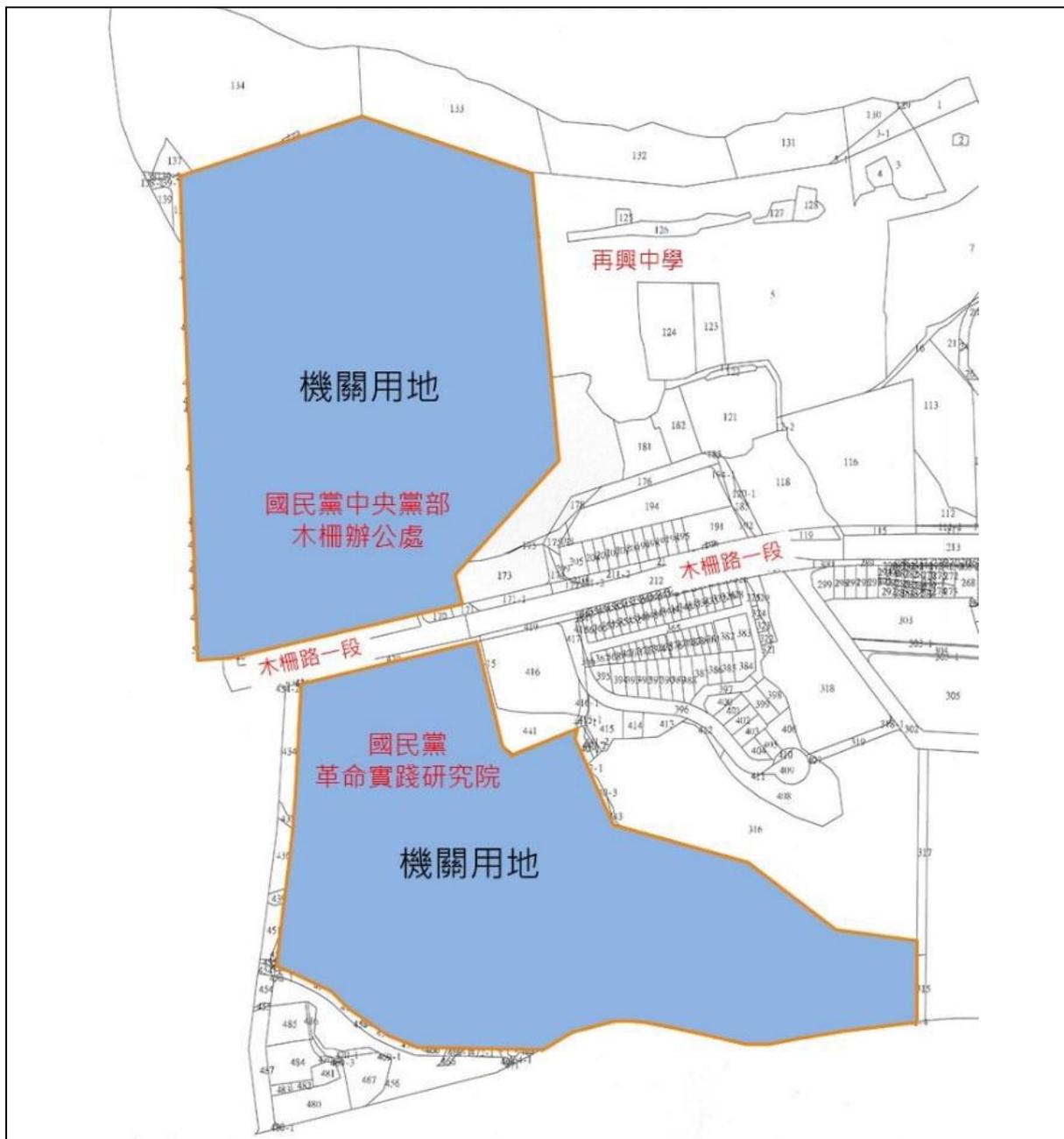


圖1、58年中興山莊劃設機關用地示意圖

資料來源：不當黨產處理委員會提供。

(三)嗣臺北市政府於 72 年 4 月 25 日以府法三字第 09339 號令發布實施「臺北市土地使用分區管制規則(現為臺北市土地使用分區管制自治條例)」，再於 75 年 3 月 19 日府工二字第 73207 號公告「修訂木柵區華興里，景美區興光里附近地區細部計畫(

第二次通盤檢討)暨配合修訂主要計畫案」計畫書內變更為行政區並敘明(略摘):「變更理由:1 該機關用地非提供行政機關使用。2 該地現大部分由中國國民黨中央委員會作為訓練機構使用,屬本市土地使用分區管制規則第44條行政區第11組文教設施之範疇,宜變更為行政區以符實際。」

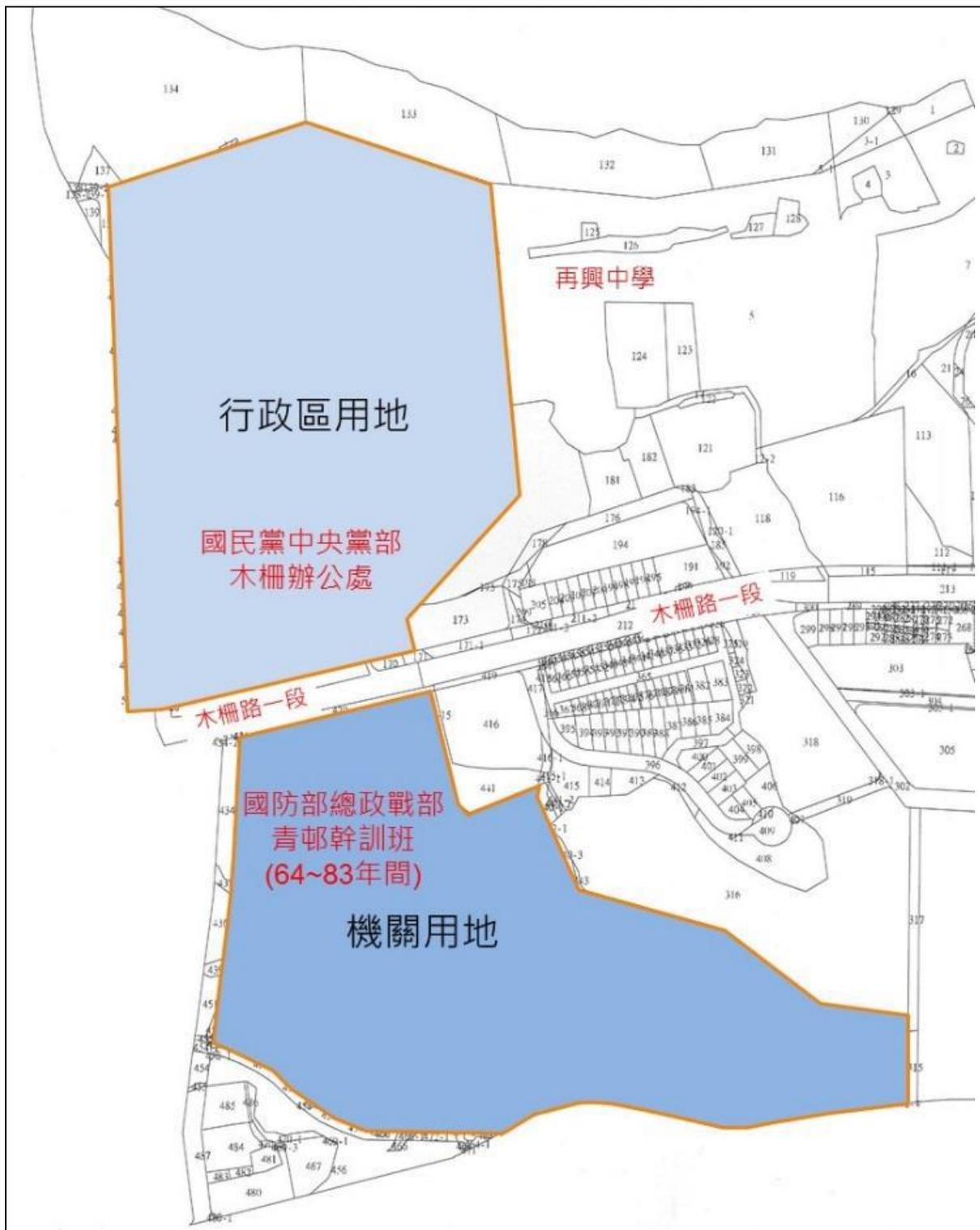


圖2、75年中興山莊北側基地改劃行政區用地示意圖

資料來源：不當黨產處理委員會提供。

(四)詢據內政部稱：「機關用地之容許使用項目係專供

機關使用，私人團體不得使用；惟是否有上述在政府取得開闢前『繼續為原來之使用』或『改為妨礙目的較輕之使用』情形，應由地方政府審酌個案之狀況自行判別核處。」另根據不當黨產處理委員會調查(該會 106 年 8 月 24 日「元利建設企業股份有限公司取得社團法人中國國民黨國家發展研究院前中興山莊土地」調查報告參照)：「58 年 4 月 28 日，於市長高玉樹任內，臺北市政府公告『修訂本市木柵景美兩區主要計畫案』，將中興山莊南、北側基地之土地使用分區變更為「機關用地」，惟中興山莊作為中國國民黨黨務行政機構(中央委員會)及黨員訓練機構(革命實踐研究院)之所在，何以土地使用分區得變更為『機關用地』？其理由未見載於該都市計畫中，然中興山莊之土地使用分區經此變更後，其地價稅、田賦及土地增值稅等相關稅賦皆可獲免徵³。……75 年 3 月 19 日，於市長許水德任內，臺北市政府公告『修訂木柵區華興里、景美區興光里附近地區細部計畫(第二次通盤檢討)暨配合修訂主要計畫案』，再將中興山莊北側基地之使用分區由『機關用地』變更為『行政區用地』……亦即，中國國民黨中央委員會(黨務行政機構)所在之中興山莊北側基地，經上開都市計畫以其屬『文教設施』為由，變更土地使用分區為『

³ 臺北市稅捐稽徵處 106 年 7 月 31 日北市稽文山甲字第 10667129000 號函：「說明五：經查旨揭地號(臺北市文山區華興段一小段 145 地號等 18 筆土地)土地案關期間(自劃設為行政區或機關用地起至 94 年 8 月止)皆免徵地價稅。」臺北市稅捐稽徵處 106 年 5 月 8 日北市稽文山乙字第 10667009800 號函、106 年 5 月 16 日北市稽文山乙字第 10667022200 號函、106 年 7 月 7 日北市稽文山乙字第 10667095300 號函：「中興山莊院區土地依臺北市政府 58 年 4 月 28 日所頒都市計畫變更為『機關用地』且其後都市計畫皆未再變更者，至 94 年出售之土地增值稅依《土地稅法》第 39 條第 2 項規定皆為免徵。」財政部 68 年 6 月 26 日台財稅第 34287 號令，合法政黨所有供辦公房舍使用之土地，可依土地賦稅減免規則第 11 條第 1 項第 6 款(現行土地稅減免規則第 8 條第 1 項第 5 款)規定，免徵地價稅，至財政部 96 年 3 月 3 日台財稅第 09604511820 號令始核示廢止。

行政區用地』，此顯係考量北側基地之實際利用情形並不符原都市計畫『機關用地』之劃設目的；另一方面，中國國民黨革命實踐研究院(黨員訓練機構)所在之南側基地，則因 64 年至 83 年間革命實踐研究院暫遷陽明山莊院區，南側基地改由原駐陽明山莊院區、具政府機關性質之國防部總政戰部『青邨幹部訓練班』接收使用，故南側基地得以『機關用地』之土地利用情形繼續而未變更。……但觀其黨務行政機構與政府機關單位間之駐地竟可交替使用黨產與國產土地之情形，或可理解當時之政治生態及時空背景與目前民主法治環境相異之處。……其後，中興山莊之土地使用分區均維持北側『行政區用地』、南側『機關用地』之概況。83 年間，革命實踐研究院復由陽明山莊遷回中興山莊南側基地，惟臺北市政府卻始終未檢討中興山莊土地實際利用情形與都市計畫不符之問題，致使該土地自 58 年變更為機關用地後，持續免徵土地相關稅賦。」

(五)綜上，「機關用地」係專供機關之用，私人團體不得使用。查 58 年起，中國國民黨革命實踐研究院中興山莊為「機關用地」，卻作為該黨黨務行政及黨員訓練機構使用，且免徵土地相關稅賦，難謂符合實際。

三、中國國民黨與臺北市政府達成回饋協議，以捐地作為永建國小遷校用地為條件，將該黨革命實踐研究院中興山莊土地變更為「住宅區」等，出售予建設公司興建集合住宅。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，允應依行政程序法第 32 條規定自行迴避為宜，惟馬英九先生並未自行迴避，仍於 93 年

1月10日核准臺北市政府教育局簽呈之中興山莊南北側土地都市計畫專案變更規劃結果，並由都市發展局辦理後續規劃事宜，加上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，賡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，似有待商榷，倘本案土地經查確屬政黨不當取得或確涉違法而有返還不當得利或恢復原權利人土地權利之必要者，則將增加黨產處理或原權利人權益回復之困難。

- (一)89年間，臺北市文山區永建國小因校地不足，該校學生家長及在地居民向臺北市政府提出永建國小遷校案，並成立永建國小遷校促進會，於92年11月3日函請中國國民黨「捐地興學」，使該校得遷至中興山莊北側基地(中國國民黨53年取得葉姓地主原有土地亦有部分坐落其中)。同年11月17日，中國國民黨函復永建國小遷校促進會表示，配合臺北市政府對中興山莊土地的使用分區規劃。同年11月19日，臺北市政府教育局函永建國小遷校促進會表示，中國國民黨已申請捐贈中興山莊北側部分基地作為遷校之用並同意市政府辦理都市計畫變更事宜。
- (二)92年12月22日，臺北市政府教育局簽呈市長馬英九，說明就中興山莊南北側土地都市計畫行政區變更為住宅區、學校用地、公園用地之規劃結果，而於此同時，中興山莊部分土地原所有權人葉姓地主之子與民主進步黨立法委員李文忠、段宜康於92年12月26日共同召開記者會，控訴中國國民黨當年係以威逼強占方式取得其父坐落中興

山莊院區內之原有土地，並指出葉家4年前已就該案向立法院提出陳情，惟中國國民黨均未回應。按行政程序法第32條規定：「公務員在行政程序中，有下列各款情形之一者，應自行迴避：……二、本人或其配偶、前配偶，就該事件與當事人有共同權利人或共同義務人之關係者。三、現為或曾為該事件當事人之代理人、輔佐人者……。」查時任臺北市市長馬英九於92年3月30日經中國國民黨第16次全國代表大會第2次會議增選為該黨第六副主席，按上開行政程序法第32條規定，本案似應自行迴避為宜，然馬英九先生並未自行迴避，仍於93年1月10日核准教育局簽呈之中興山莊南北側土地都市計畫變更規劃結果，並由都市發展局辦理後續規劃事宜。



圖3、永建國小原址與中興山莊相對位置示意圖

資料來源：不當黨產處理委員會提供。

(三)94年4月11日，臺北市政府都市發展局提出「變更臺北市文山區木柵路一段中興山莊附近地區主要計畫案」(下稱94年中興山莊都市計畫案)草案，預定於次日(4月12日)公開展覽該都市計畫草案，計畫範圍以木柵路一段為界，分為南、北兩側，計畫總面積約26,912坪(近8.9公頃)。於此同時，中國國民黨於同年月6日召開會議，以籌措黨務經費為由，同步登報公開招標出售中興山莊土地；另一方面，葉姓地主之子於同年月15日與民主進步黨籍市議員召開記者會，聲明其父原有中興山莊土地當年係遭中國國民黨強取豪奪，並提醒有意標售該黨中興山莊土地之建商莫要由善意之第三人變成惡意收購不當黨產之共犯。嗣中國國民黨先後於同年4月19日、5月6日、5月17日、6月10日、8月10日5次公開標售中興山莊土地，然多僅元利建設企業股份有限公司(下稱元利建設)1家投標且均流標，元利建設隨即建議以42.5億元價購該土地，經該黨簽請時任副主席馬英九於8月13日批示「悉」，遂據此與元利建設約定進一步議價。同年8月17日，中國國民黨與元利建設召開「臺北市文山木柵區一段209、321號房地讓售議價」會議，根據會議紀錄顯示，元利建設以42.5億元價購該黨中興山莊土地約17,925坪(59,255平方公尺，即中華徵信所企業股份有限公司估算該黨於都市計畫實施後可取得之所有土地面積)；餘未列買賣標的之土地約5,834坪(即永建國小遷校預定地)，該黨則同意配合都市計畫案內容，逕行捐予臺北市政府。同年月23日，中國國民黨與元利建設簽立不動產買賣契約書，將中興山莊土地約

17,925 坪以 42.5 億元售予元利建設，然該契約第 3 條第 6 項約定：「本約第 1 條……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……。」由上開約定可知，元利建設將中國國民黨當時因出售「機關用地」而免徵土地增值稅之稅賦優惠，視為元利建設未來移轉土地時將額外增加之成本，並預估土地增值稅額為 9.4 億元，要求該黨分擔其中 4.2 億元，且逕由雙方買賣價金中抵扣，故元利建設於中興山莊土地買賣中實際僅支付中國國民黨 38.3 億元。

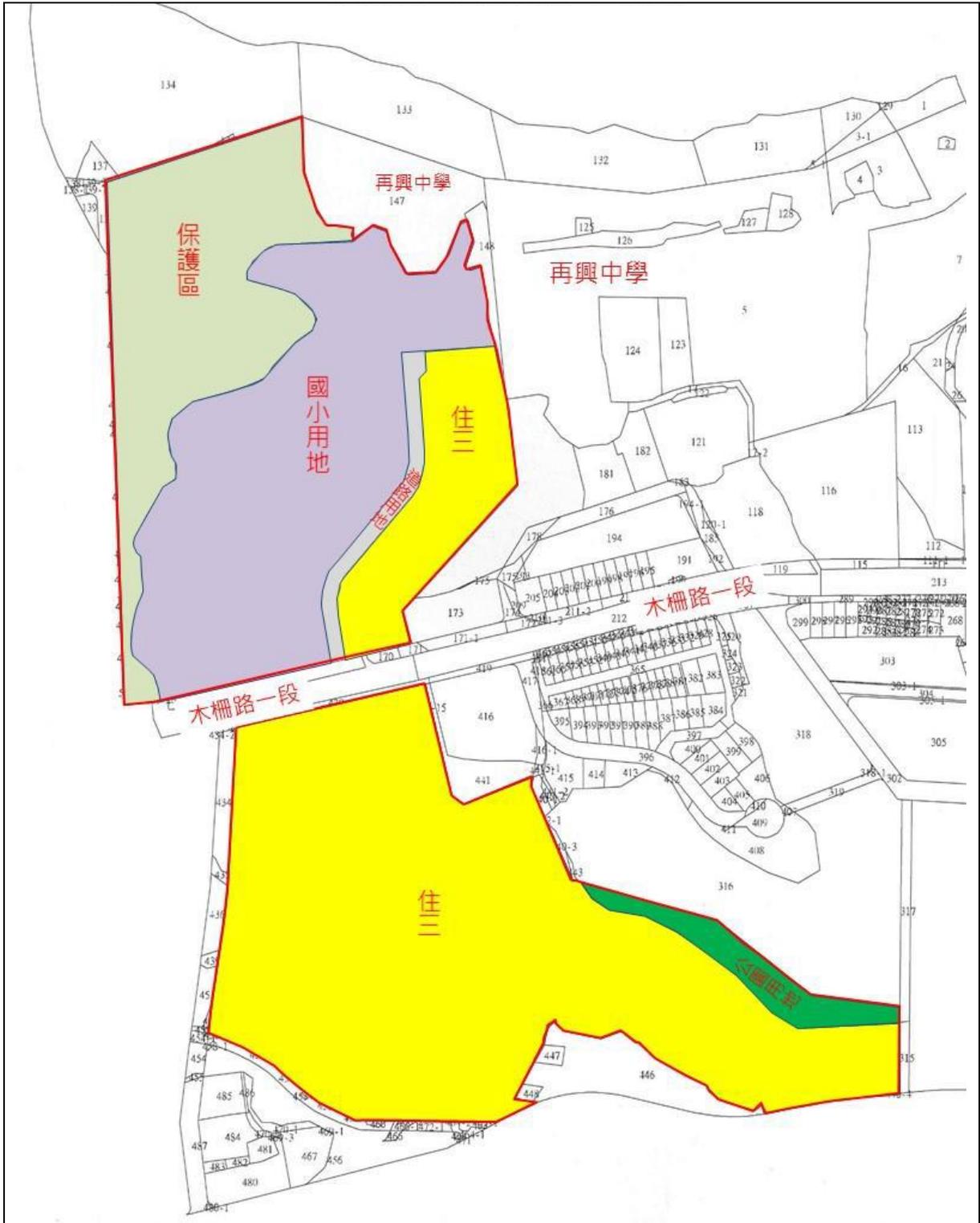


圖4、94年中興山莊都市計畫變更後土地使用分區示意圖

資料來源：不當黨產處理委員會提供。

(四)94年6月8日，臺北市都市計畫委員會(下稱市都委會)第543次委員會，就中興山莊都市計畫案成

立專案小組(下稱市都委會中興山莊專案小組)，並分別於94年8月22日、94年11月2日、95年10月12日、95年11月13日召開4次專案小組會議，惟中興山莊都市計畫案之主要計畫仍未審議通過。95年11月24日、27日及28日，元利建設之關係企業，突於中國時報連續3日頭版，刊登系列廣告直接向時任臺北市市長馬英九喊話，刊登內容如下：



圖5、95年11月24日、27日及28日中國時報頭版廣告內容截圖

資料來源：不當黨產處理委員會提供。

(五)95年12月25日，馬英九卸任臺北市市長職務，郝龍斌就任臺北市市長，市都委會再於96年8月7日就中興山莊都市計畫案召開第5次專案小組會議，結論略以：「考量使用分區變更內容屬市府政策層面議題，宜提請委員會會議審議。」同年10月19日市都委會召開第1次討論會，其結論為：「本次討論會尚有部分府外委員因事無法出席，為利本會全數委員瞭解案情與充分討論，請都委會幕僚會後調查未出席府外委員之時間，擇期再召開第2次討論會。本案俟委員討論凝聚共識後，再提委員會審議。」97年3月31日，市都委會召開第2次討論會，結論略以：「中國國民黨黨產處理及其產權疑義等問題非屬本會權責，僅就現有土地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。」同年4月15日，中興山莊都市計畫案主要計畫經市都委會第581次委員會審議通過，決議(略以)：「有關土地權屬疑義之處理已超越本會審議權責，如有涉及過去歷史背景因素而影響相關當事人之權益，應另循法律途徑解決……」，並以97年6月20日府都規字第09703356900號檢附計畫書、圖報請內政部核定。因案情複雜經內政部都市計畫委員會委員組成專案小組，召開4次專案小組會議(含赴現場勘查)，獲致具體建議意見後，提經該部都市計畫委員會98年5月5日第706次會議審議通過，至於部分土地涉及黨產疑義乙節，據該部都市計畫委員會第706次會議紀錄(略以)：「本計畫案涉及中國國民黨『黨產』土地之取得、處分、出售、移轉等事宜，非屬本會審議權責……。」同年8月19日，細部計畫經市都委會第585次委員會審議通過，臺北

市政府嗣於同年 10 月 7 日公告實施中興山莊都市計畫案之主要計畫，細部計畫案則於同年 10 月 23 日公告實施。

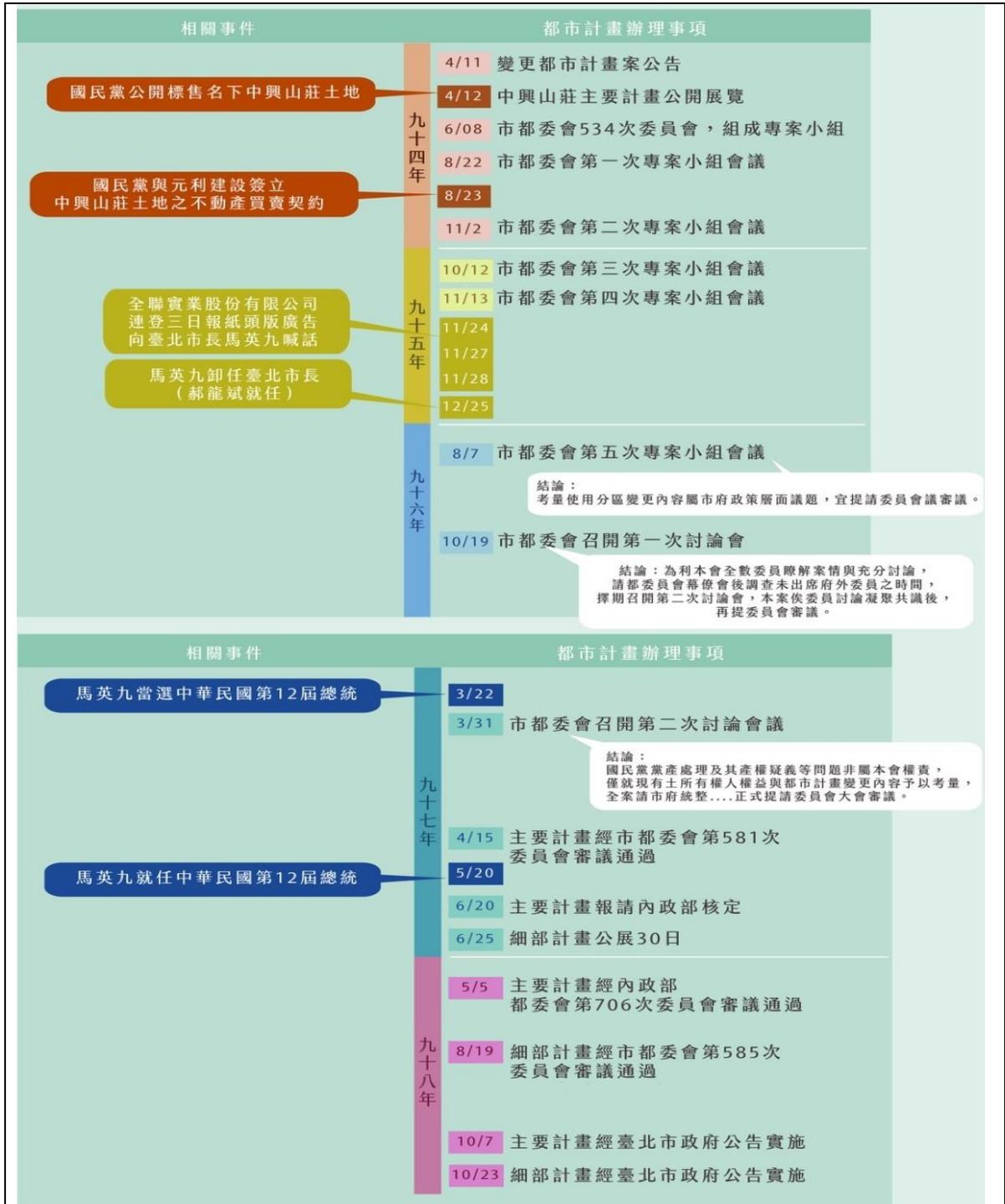


圖6、94年中興山莊都市計畫案期程

資料來源：不當黨產處理委員會提供。

(六)99 年至 100 年間，該都市計畫案原規劃由中國國民黨捐出之學校用地及道路用地，先後由該黨之信託受託人(即安泰銀行)直接移轉登記予臺北市政府，以符合該都市計畫案以捐地交換土地使用分區變更之條件。107 年 4 月 28 日，永建國小新校落成；至於該黨中興山莊土地售予元利建設後，除捐為公有及元利建設售出部分土地予該公司關係人之外，暫無移轉他人之情形，期間元利建設尚多方收購該都市計畫範圍內原屬他人之土地，持續擴增其持有中興山莊土地之面積，並規劃興建豪宅建築。惟因部分土地來源疑涉不當黨產，元利建設向臺北市政府環境保護局提出開發案環境評估後，臺北市政府環境影響評估審查委員會除表示樓高設計過高有影響地貌及環境之虞，應降低開發設計內容外，並決議本案於都市設計及土地使用開發許可審議時，應邀請不當黨產處理委員會出席表達意見。107 年 5 月 17 日，臺北市政府都市發展局邀請不當黨產處理委員會出席「元利建設集合住宅新建工程【文山區華興段一小段 169 地號土地】都市設計及土地使用開發許可審議案會議」，情形如下：

1、不當黨產處理委員會提出意見如下：

(1)本案華興段一小段 169 地號座落於該會受理民眾葉○仁陳情其父親葉○川遭中國國民黨不當取得土地之範圍，除目前由該會受理調查外，如所周知，臺灣臺北地方檢察署亦就國發院(革命實踐研究院中興山莊)土地案相關人員是否涉及刑事責任部分積極進行偵查中。系爭土地倘經認定屬政黨不當取得財產且非以相當對價移轉他人者，則有原地返還之

慮。若本案同意開發，日後恐有土地返還不能之虞，建議暫緩其審議。

(2)該會聽證過程，出席委員所提意見迄今尚未獲答覆，請惠予協助釋疑：

<1>94年4月12日於馬前市長任內公告本案都市計畫專案變更草案，此雖屬地方行政首長特權範圍，但本案不合理之處在於本案變更的時效急迫性並不存在，且基地範圍較大，何以未能配合文山區都市計畫通盤檢討作業的期程，而逕以都市計畫法第27條第1項第4款為由，辦理個案變更。

<2>本案除主要地主外，私有地主約達10%，都市計畫變更後其土地卻多劃歸為保護區用地，未能因配合變更而獲得權益保障，另要求開發單位設立基金，以固定計價方式收購私地主保護區用地。如保護區用地收購未能成就，本案是否得以開發？如此附帶條件是否有圖利開發單位之嫌？

<3>都市計畫為創造良好生活品質的專業，本案棄既有學校用地不用而另闢量體更大之新校區，連帶產生當地更高的遷入及交通發展量體，對當地居民的地區生活品質及難以擴充的交通流量帶來新衝擊，倘又再新增容積移入，則上述衍生的問題恐將更加惡化。

2、然上開都市設計及土地使用開發許可審議案會議並未採納不當黨產處理委員會之建議，僅提出若干修正意見後，要求元利建設調整申請開發內容後再送審議。

(七)107年11月15日，臺北市政府復以元利建設申請

審查為由，召開「元利建設集合住宅新建工程【文山區華興段一小段 169 地號土地】都市設計及土地使用開發許可審議案幹事會議」，並再度邀請不當黨產處理委員會出席，情形如下：

- 1、不當黨產處理委員會考量該次會議屬設計細節層級之幹事會議，未有府外都市設計及土地使用開發許可審議委員出席，故就元利建設續行申請開發本案土地乙事，僅提出書面意見如下：
 - (1) 本次會議審議內容為幹事會議階段，查本案申請人於本次會議所提修正內容，實未就該會 107 年 5 月 17 日委員會議所提異議提出說明，故謹重申該會意見。
 - (2) 本案華興段一小段 169 地號座落於該會受理民眾葉○仁陳情其父親葉○川遭中國國民黨不當取得土地之範圍，除目前由該會受理調查中外，如所周知，臺灣臺北地方檢察署亦就國發院(革命實踐研究院中興山莊)土地案相關人員是否涉及刑事責任部分積極進行偵查中。系爭土地倘經認定屬政黨不當取得財產且非以相當對價移轉他人者，則有原地返還之慮。若本案同意開發，日後恐有土地返還不能之虞，建議暫緩其審議。
 - (3) 該會聽證過程，出席委員所提意見迄今尚未獲答覆，請惠予協助釋疑：
 - <1>94 年 4 月 12 日於馬前市長任內公告本案都市計畫專案變更草案，此雖屬地方行政首長特權範圍，但本案不合理之處在於本案變更的時效急迫性並不存在，且基地範圍較大，何以未能配合文山區都市計畫通盤檢討作業的期程，而逕以都市計畫法第 27

條第 1 項第 4 款為由，辦理個案變更。

<2>本案除主要地主外，私有地主約達 10%，都市計畫變更後其土地卻多劃歸為保護區用地，未能因配合變更而獲得權益保障，另要求開發單位設立基金，以固定計價方式收購私地主保護區用地。如保護區用地收購未能成就，本案是否得以開發？如此附帶條件是否有圖利開發單位之嫌？

<3>都市計畫為創造良好生活品質的專業，本案棄既有學校用地不用而另闢量體更大之新校區，連帶產生當地更高的遷入及交通發展量體，對當地居民的地區生活品質及難以擴充的交通流量帶來新衝擊，倘又再新增容積移入，則上述衍生的問題恐將更加惡化。

2、主席裁示：

(1)有關不當黨產處理委員會所提意見涉及申請案適法性審查程序部分請都市發展局釐清(未見相關釐清)。

(2)於收受委員會會議紀錄之日起 30 日內，檢送 5 份修正後報告書與 2 份光碟送請委員會審議(未見該會所提疑義修正內容)。

3、臺北市政府都市發展局都市規劃科審查意見：有關本案 98 年 7 月協議書內所規範應回饋項目包含捐贈國小用地、捐贈公益性設施、歷史建築管理維護、協議價購保護區、提供保護區、捐贈興闢道路用地、捐贈興闢公園用地等 7 項，其中捐贈國小用地、歷史建築管理維護、捐贈興闢道路用地等 3 項業經該府相關單位確認辦理完竣，至協議價購保護區土地一事刻由元利建設

持續辦理中，提供保護區供該府無償使用 15 年一事則應俟保護區土地取得後起算，另捐贈公益性設施及捐贈興闢公園用地 2 項則應俟南側住三領取使用執照前興闢完成並無償捐贈。

- 4、不當黨產處理委員會針對都市發展局都市規劃科審查意見之回應：「查本次幹事會議申請人修正意見，未見其對於該會 107 年 5 月 17 日都市設計及土地使用開發許可審議委員會中所提疑義予以說明及答覆，尤以同屬坐落北側基地之「協議價購保護區」回饋事項尚未完成，則本案是否宜予受理及審議申請人之開發申請？」
- 5、該次會議不當黨產處理委員會除重申暫緩審議之理由及建議外，亦就元利建設尚未完成都市計畫回饋條件，即申請開發之情形提出異議。都市發展局回應內容中亦坦言元利建設應收購保護區土地提供公用之回饋條件乙事尚在辦理中，另元利建設應捐贈公益性設施及公園用地等 2 項回饋條件，則解釋為需待元利建設完成南側開發後始予兌現，可知本案都市計畫回饋條件之執行現況，實與原頒計畫內規定都市計畫完成土地使用分區變更後即應滿足回饋條件之內容相違。

(八)108 年 2 月 21 日，臺北市政府都市發展局再度以元利建設申請為由，召開「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會第 517 次委員會暨 1080221 專案委員會」，討論「元利建設集合式住宅新建工程【文山區華興段一小段 169 地號土地】都市設計及土地使用開發許可審議案」，情形如下：

- 1、不當黨產處理委員會再度出席表達暫緩審議之提議，會中提出意見如下：

(1) 該會雖非都市計畫主管機關，然因該會召開本案土地所涉之國發院(革命實踐研究院中興山莊)土地案聽證程序時，相關學者專家就本案都市計畫變更所提之疑慮臺北市政府都市發展局未曾釐清；建請都市發展局就該會於107年5月17日前次審議委員會時所提之書面意見惠予說明，俾使釐清疑慮。

(2) 本案華興段一小段169地號座落於該會依法受理民眾葉○仁陳情其父親葉○川遭中國國民黨不當取得土地之範圍，目前除由該會受理調查外，臺灣臺北地方檢察署亦對國發院(革命實踐研究院中興山莊)土地交易是否涉及違法情事案偵查中，並於107年7月以「三中案」起訴前總統馬英九先生，且於記者會時表示另有「富邦併北銀案」及「國發院土地案」尚未偵結。因此，建議該委員會於相關疑義尚未釐清前，本案之開發申請宜審慎考量。

2、該次會議雖經不當黨產處理委員會第3度提議暫緩審議，然臺北市政府以土地取得爭議屬私權爭議非屬都市設計及土地使用開發許可審議委員會權責、本案行政及刑事調查屬政治事件為由，繼續進行都市設計及土地使用開發許可審議程序。會中僅就元利建設調降樓高設計等項予以複查及修正意見後，全案旋獲決議：「修正後通過」，就不當黨產處理委員會暫緩審議之提議及元利建設未符都市計畫回饋條件之異議，皆未再予以回應。元利建設遂於108年7月獲臺北市政府核發建造執照。

(九)108年10月31日，臺北市政府繼通過本案都市設計及土地使用開發許可審議後，再度召開「元利建

設集合住宅新建工程【文山區華興段一小段 169 地號土地】都市設計及土地使用開發許可審議」第 1 次變更設計案幹事會議，係以審查申請都市設計及土地使用開發許可審議通過時所提修正意見為目的，不當黨產處理委員會雖考量該次會議亦屬設計細節層級之幹事會議而未出席，惟仍就本案前次都市設計及土地使用開發許可審議會通過元利建設開發申請乙事，再度提出通盤書面意見如下：

- 1、該會於 105 年 9 月受理民眾葉○仁陳情 53 年間其父葉○川名下移轉登記予中國國民黨中央委員會之土地疑為中國國民黨不當取得之財產並依政黨及其附隨組織不當取得財產處理條例第 8 條第 6 項主動立案調查，先後於 106 年 6 月及 8 月分別提出 2 份調查報告並辦理 2 次聽證程序在案，該會行政調查證據指向中國國民黨疑以無償或顯不相當對價且非雙方合意之途徑取得葉家土地，且元利建設疑為無正當理由以顯不相當對價取得中國國民黨國發院中興山莊土地（含原屬葉家土地）之非善意第三人身分。
- 2、本案所涉中興山莊土地專案變更都市計畫，依 94 年 4 月前市長馬英九先生執政期間市府所擬計畫草案顯示，中國國民黨持有之中興山莊土地占整體計畫面積達 83%，並設定中國國民黨為本案專案變更都市計畫之唯一實施者；至同年 8 月中中國國民黨旋以該黨黨產歸零、給付黨工退休金等由，將包含本案土地之中興山莊基地售予元利建設（包含元利建設、其關係企業及代表人），使元利建設接替成為本案都市計畫實施者迄今，亦使原屬葉家土地就權益取回之可行性因

土地所有權移轉而更趨複雜。綜上，該會所為行政調查確涉本案土地前所有權人中國國民黨及現所有權人兼本案都市設計及土地使用開發許可審議申請人元利建設無誤，故該會受該府所邀出席本案都市設計及土地使用開發許可審議會議陳述行政調查之意見。

- 3、中國國民黨取得原屬葉家土地之過程、元利建設自該黨取得國發院(革命實踐研究院中興山莊)土地之過程，前經最高法院檢察署前特偵組立案調查在案；107年7月，前市長馬英九先生因中國國民黨原有黨產「三中案」出售過程經臺灣臺北地方檢察署偵結以背信罪起訴並召開說明記者會，會中透露尚有「國發院土地案」、「富邦北銀案」已重啓調查尚未偵結。綜上，本案都市設計及土地使用開發許可審議會議所涉土地，現正接受行政及刑事調查在案無誤，該會於本案都市設計及土地使用開發許可審議會議建議暫緩審理相關開發計畫，並非無憑。
- 4、另依本案調查之都市計畫歷程顯示，本案變更都市計畫係將原土地主要所有權人兼實施者之中國國民黨(現為元利建設)名下原為「機關用地」及「行政區」之土地，藉都市計畫回饋條件之成就(永建國小獲捐遷校用地及全數保護區用地一定年限為公用)變更原使用分區，使實施者獨得變更後新增之「住三用地」1萬3,538坪。故98年10月公告之本案主要及細部變更都市計畫中明載，本案完成變更後，實施者(元利建設)應設立信託專戶，向變更後「保護區用地」內之其他私人地主議價收購土地，以成就無償提供全數保護區用地公用15年之回饋條件。上述回饋

條件之疑點，除其他私人地主之土地權益何以單方淪為實施者獨得住三用地之回饋條件標的外，實施者自本次都市設計及土地使用開發許可審議申請至其通過為止，仍未完成保護區用地之收購，亦即實施者雖因本案都市計畫獨得變更後之全數住三用地權益，迄今卻仍未成就應負擔之回饋條件，顯與計畫規範之權利義務內容相左。

- 5、又，本案都市設計及土地使用開發許可審議土地座落緊鄰現永建國小及再興中小學等 2 所學校校地之間，故都市計畫內明載開發規劃之建築高度應考量與當地校區及建築地貌之平衡；然本案都市設計及土地使用開發許可審議通過後調降之建築樓高仍達 27 層，納入屋突及大廳挑高等設計高度恐近百公尺，似與鄰近校區權益及地貌平衡有所衝突。有關上述都市計畫回饋條件未成就及建築設計疑違都市計畫內容之處，該會亦於受邀出席本案都市設計及土地使用開發許可審議會會議期間，數度依行政調查機關及出席單位立場表達意見，惟所提意見皆未受採納，所提疑義亦未獲得該府相關單位依原頒之都市計畫內容給予合理及正面回應。
- 6、茲考量上述行政及刑事調查進程、都市計畫回饋條件似未成就及都市設計及土地使用開發許可審議內容疑與計畫規定不符等情，該會於本案審議會會議時主張相關案情釐清前應停止都市設計及土地使用開發許可審議，實有所據，惟本案審議仍於 108 年 2 月 21 日獲委員會通過，該會甚表遺憾。該府數度邀請該會出席本案都市設計及土地使用開發許可審議會會議，應即考

量本案土地之移轉過程刻正依法接受行政調查，故請該會依調查機關立場表達意見，該會亦確依調查事實於都市設計及土地使用開發許可審議會議中提出應暫緩審查之建議；然該府既邀該會出席審查會議說明行政調查之意見，卻又於會議中裁示本案之行政及刑事調查屬政治事件而續行審議，所為之舉令人費解。

7、本案土地既涉政黨不當取得財產而依法行政調查中，倘經查確屬政黨不當取得者，將依法認定而為移轉國有、追徵價額或回復權利等處分。蓋土地之於國人民情，其價值考量非僅止於金錢計算，尚涉關親族情感及家庭認同等不可量化之因素，若本案土地經查確涉違法而有返還不當得利或恢復原權利人土地權利之必要，則該會若未善盡職權於其都市設計及土地使用開發許可審議過程中表達異議，任本案通過土地開發之申請、進而出售本案土地予善意第三人，則將造成本案土地對原權利人返還不能之情形，增加原權利人權益回復之困難，亦有損民眾對於國家公器之信賴感，故該會主張本案土地之都市設計及土地使用開發許可審議計畫應暫停審議。

(十)至此次會議止，不當黨產處理委員會已4度就元利建設申請開發本案土地乙事向臺北市政府提出行政調查意見並建議暫緩審議，惟本案108年2月21日都市設計及土地使用開發許可審議會議時，將本案之行政及刑事調查行為定調為政治事件，並以土地取得爭議屬私權爭議非屬都市設計及土地使用開發許可審議委員會權責為由，繼續進行北側基地(文山區華興段一小段169地號)第3種住宅

區都市設計及土地使用開發許可程序，案經108年2月21日臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會第517次委員會暨1080221專案委員會決議：「修正後通過」，該府並於108年7月核發建造執照。然而未來本案北側基地之興建開發及出售、南側基地之開發申請等相關作為，恐將以此次核准元利建設開發華興段一小段169地號土地之決定為分野，使全案土地後續之行政及刑事調查與相關權利恢復與土地開發行為形成脫鉤之勢，而導致本案日後處理之複雜性及困難度倍增。

(十一)再根據不當黨產處理委員會108年10月16日臺黨產調一字第1080001527號函查復本院略謂：「中國國民黨取得原屬葉家土地之過程、元利建設自該黨取得革命實踐研究院中興山莊土地之過程，因分別涉嫌強占強買人民土地之侵權行為及政黨代表人似以非合於市價金額脫售黨產之背信行為，經最高法院檢察署前特偵組立案調查在案。107年7月，馬英九先生因中國國民黨原有黨產『三中案』出售過程經臺灣臺北地方檢察署偵結以背信罪起訴並召開記者會說明，會中透露尚有『國發院(即革命實踐研究院)土地案』、『富邦北銀案』重啟調查尚未偵結。綜上，本案都審會議所涉土地，現正接受行政及刑事調查在案無誤，本會於本案都審會議建議暫緩審理相關開發計畫，並非無憑。……本案於108年2月21日都審會議中，經市府都發局副局長兼主席裁示，本案所涉調查為政治事件，非屬都審會權責，故全案都審計畫得續行審議乙節，本會甚感不解。蓋本案經本會所為行政調查及北檢所為刑事調查，係因本案土地之移轉處分先後涉及政黨不當取得財產及政黨代表人之背信行為，相

關調查皆依法有據。本案都審會議及其委員就都市計畫專業領域而為通過之決定，雖依本會立場難以苟同，但仍予尊重，然本案土地既涉行政及刑事調查，其屬都市計畫審議外之涉法事由，其判斷則屬調查機關之職權。臺北市政府數度函邀本會出席本案都審會議之舉，應即考量本案土地之移轉過程刻正依法接受行政調查，故請本會依調查結果及調查機關立場表達意見，本會亦確依調查事實於都審會議中提出應暫緩審查之建議，然市府都發局邀請本會出席都審會議說明行政調查之意見，卻又於會議中裁示本案之行政及刑事調查屬政治事件而續行審議之舉，實非本會所能理解。本案土地既屬涉及黨產條例而受查處之政黨不當取得財產個案，倘經查確屬政黨不當取得者，將依法認定而為移轉國有、追徵價額或回復權利等處分。蓋土地之於國人民情，其價值考量非僅止於金錢計算，尚涉關親族情感及家庭認同等不可量化之因素，若本案土地經查確涉違法而有返還不當得利或恢復原權利人土地權利之必要，則本會若未善盡職權於其都審過程中表達異議，任本案都審通過土地開發之申請、進而出售本案土地予善意第三人，則將造成本案土地對原權利人返還不能之情形，增加原權利人權益回復之困難，亦有損民眾對於國家公器之信賴感，故本會主張本案土地之都審計畫應暫停審議。」

(十二)綜上，中國國民黨與臺北市政府達成回饋協議，以捐地作為永建國小遷校用地為條件，將該黨革命實踐研究院中興山莊土地變更為「住宅區」等，出售予建設公司興建集合住宅。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，允應依行政程

序法第 32 條規定自行迴避為宜，惟馬英九先生並未自行迴避，仍於 93 年 1 月 10 日核准臺北市政府教育局簽呈之中興山莊南北側土地都市計畫專案變更規劃結果，並由都市發展局辦理後續規劃事宜，加上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，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，似有待商榷，倘本案土地經查確屬政黨不當取得或確涉違法而有返還不當得利或恢復原權利人土地權利之必要者，則將增加黨產處理或原權利人權益回復之困難。

- 四、臺北市政府採都市計畫個案變更手段，以獲捐取得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籌措黨務經費。然依 94 年 4 月臺北市前市長馬英九先生執政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。

- (一)按都市計畫法第 26 條規定，都市計畫經發布實施後，擬定計畫之機關每 3 年內或 5 年內至少應通盤檢討 1 次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。再按都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 5 條規定：「(第 1 項)都市計畫通盤檢討前應先進行計畫地區之基本調查及分析推計，作為通盤檢討之基礎，其內容至少應包括下列各款：一、自然生態環境、自然及人文景觀資源、可供再生利用資源。二、災害發生歷史及特性、災害潛勢情形。三、人口規模、成長及組成、人口密度分布。四、建築密度分布、產業結構及發展、土地利用、住宅供需。五、公共設施容受力。六、交通運輸。(第 2 項)都市計畫通盤檢討時，應依據前項基本調查及分析推計，研擬發展課題、對策及願景，作為檢討之依據。」由上可知，都市計畫雖屬行政計畫性質之法規範，惟與一般法規所追求的法安定性有別，必須隨都市發展適時調整其計畫內容，參考人民及團體之意見，藉由公私權益通盤的檢討調整，修正原計畫之不足，以健全都市整體發展並維護民眾整體權益。
- (二)查本案 94 年中興山莊都市計畫案並非依上開都市計畫法第 26 條規定進行都市計畫通盤檢討，而係藉由都市計畫回饋條件之成就，以獲捐取得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籌措黨務經費，依據都市計畫法第 27 條第 1 項：「都市計畫經發布實施後，遇有左列情事之一時，當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：一、因戰

爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。二、為避免重大災害之發生時。三、為適應國防或經濟發展之需要時。四、為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時」規定進行都市計畫個案變更。依 94 年 4 月臺北市前市長馬英九先生執政期間市府所擬計畫草案顯示，中國國民黨持有之中興山莊土地占整體計畫面積達 83%，並設定中國國民黨為本案專案變更都市計畫之唯一實施者，藉都市計畫回饋條件之成就（永建國小獲捐遷校用地及全數保護區用地一定年限為公用）變更原使用分區，使實施者獨得變更後新增之「住三用地」1 萬 3,538 坪，至同年 8 月中中國國民黨旋以該黨黨產歸零、給付黨工退休金等由，將包含本案土地之中興山莊基地售予元利建設（包含元利建設、其關係企業及代表人）。然本案都市計畫個案變更過程因未能兼顧整體地區發展及其他私地主開發權益，致周邊民眾與利害關係人多有質疑與陳情，茲節略「變更臺北市文山區木柵路一段中興山莊附近地區主要計畫案」公民或團體所提意見（以編號前 3 案為例）如下：

表 2、「變更臺北市文山區木柵路一段中興山莊附近地區主要計畫案」公民或團體所提意見節略表(以編號前 3 案為例)

編號	1	陳情人	吳○等 11 人
陳情理由(節錄部分內容)	1、民等坐落文山區華興段一小段 XXX 等地號土地於 56 年編定為機關用地，75 年市府全面徵收公共設施保留地，民等土地未依法徵收，且於通盤檢討細部計畫變更為「行政區」，其土地亦受到使用分區限制(未臨馬路及無細部規劃，致無法有效利用)，至今閒置荒廢，不但阻礙都市發展且嚴重影響土地所有權人權益。 2、89 年 6 月 26 日及 8 月 9 日現場會勘，渠等所有土地大部分為平地且建有房屋而非山坡地，實不應規劃為保護區，今之規劃案實有失公平。 3、本變更案僅依中國國民黨換地範圍制定，而將私有土地劃為保護區實有失公平。		

建議辦法	請將上述土地納入永建國小預定地辦理徵收或交換土地。		
委員會決議	<p>1、本案有關土地權屬疑義之處理已超越該會審議權責，如有涉及過去歷史背景因素而影響相關當事人之權益，應另循法律途徑解決。</p> <p>2、案內元利建設對西北側基地保護區私地主權益之保障與承諾事項，納入主要計畫說明書內容予以規範。</p> <p>3、餘依市府補充資料及剪報資料等修正內容，照案通過。</p>		
編號	2	陳情人	高○○
陳情理由(節錄內容)	<p>1、其所有土地文山區華興段一小段 XXX 地號(面積 9,495 平方公尺，公告現值為 3,600 元/平方公尺)、XXX 地號(面積 4,306 平方公尺，公告現值為 57,700/平方公尺)，地目現為「行政區」。</p> <p>2、該土地於 60 年間之都市通盤檢討時訂為住二用地，後於 70 年間再次通盤檢討，變更為行政區凍結不能使用，已達 24 年之久。</p> <p>3、如今政府不但不徵收，竟將其變更為保護區以規避徵收，罔顧人民權益，人民財產損失甚鉅。</p> <p>4、而同一案中部分原行政區卻變更為學校用地及住宅用地，顯不公平。</p>		
建議辦法	重新檢討本案，考慮全區或區段徵收或以重劃方式辦理。		
委員會決議	同編號 1		
編號	3	陳情人	祭祀公業張○○管理人張○○
陳情理由(節錄內容)	<p>1、本計畫範圍內原有該公業文山區華興段一小段 XXX 地號土地 4,606 公尺，及重測前之溝子口小段 XX 與 XX 地號 2 筆(重測後併入華興段 1 小段 XXX 地號)，被中國國民黨於 40 年代低價強制徵用，58 年都市計畫劃為「機關用地」，61 年強制過戶登記予「革命實踐研究院」，嗣後更名為「社團法人中國國民黨」。該公業僅基於土地關係人之立場，就過去遭受違法不當之處置提出陳情，請該府主持公平正義。</p> <p>2、查中國國民黨執政時期，以軍事需求強制徵用控管，並以政府特權訂定都市計畫為「機關用地」，卻不供政府機關使用，違反都市計畫法規定及依法行政原則，政府應對原土地所有人有所補償或行政救濟；77 年政府全面檢討公共設施保留地取得及興闢，徵收一般私有地而放過「中國國民黨」，嗣後公告土地現值巨幅成長，如今政府與「中國國民黨」協議之變更都市計畫案，主要以「中國國民黨」處分土地為主要考量，未顧及回饋原土地所有人，顯欠公允。</p> <p>3、請該府本於社會正義、地方福祉及都市發展需要，考量環境衝擊影響及原有居民權益，再行評估並調整規劃內容。關於用地變更之回饋，建請提高公共使用之比例，並請考量公益使用之需求及對原有居民及地主予以適當補償。</p> <p>4、建議請該府將本計畫範圍連同周邊毗鄰土地納入整體規劃，依法</p>		

主動以公權力辦理區段徵收整體開發，以促進土地合理使用及公共設施之興闢使用，並確保環境品質之維持與開發權益分配之公允。

- 5、私立中山小學毗鄰中興山莊，該校經營發展亦深受其影響，再加上永建國小遷校需求之關係，造成正面或負面之衝擊均應予以探討，並基於同屬教育資源之運用，理應納入整體考量規劃。
- 6、土地開發權利之賦予及公共設施之興建，係法律授予政府之權責，無論原計畫之檢討或新計畫之執行，臺北市政府應本於公法行使公權力主動辦理，不應依私權契約行為交由特定對象行使特權。
- 7、中興山莊於 58 年劃設為「機關用地」未曾由政府依法取得及興建政府機關，且除北側於 75 年變更為「行政區」外，均未基於整體發展需要而予通盤檢討變更。如今永建國小遷校需要，希望中國國民黨捐地，才提出中興山莊地區使用需求及規劃構想，並非主動依權責積極促進本地區之都市發展。
- 8、中國國民黨擁有中興山莊土地，係源自黨政軍不分之時期，以戰時中央政府機關臨時辦公處所需用，亦曾為國防部青屯幹訓班使用，先以政府或軍事之名強制占用、收購或徵用民地，再由中國國民黨接收成為黨產；都市計畫劃設為「機關用地」或變更為「行政區」，方便私產變公產、公產變黨產。過去累積有許多之不公不義，如今黨產標售之際，擬變更為「住宅區」僅方便黨產變私產。若不行使公權力予以考量化解民怨，恐有失政府公正之立場。
- 9、對於周邊畸零不整之私有土地，政府應整體考量規劃開發，方能予以強制公平合理對待。且無論劃設「機關用地」前後，原地主遭受強制占用、收購、徵用或徵收，所滋生之不公不義，亦有賴公權力主持正義。

94 年 5 月 31 日補充

- 1、計畫案目的及依據於法不合：不符比例原則：本案係依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款「為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時」提出，然而計畫變更範圍面積 8.87 公頃，其中「重大設施」永建國小需用為 2.10 公頃，僅占 24%，顯不成比例。
- 2、計畫內容與權益考量有失公允：
 - (1)以「中國國民黨」為主：原計畫係經政府以特權訂定都市計畫劃設為「機關用地」，卻不供政府機關使用，違反都市計畫法規定及依法行政原則，政府應對原土地所有人有所補償或行政救濟；77 年政府全面檢討公共設施保留地取得及興闢，徵收一般私有地而放過「中國國民黨」，惟未見政府檢討是否確定不需要「機關用地」，以及對一般私有地徵詢意見。
 - (2)保留臺灣電力公司使用：下崙路兩側各一處「機關用地」現為臺灣電力公司使用，北側作交通車停車場，南側作材料堆放場與讀書室，現況不符合都市計畫使用目的；且未見協商檢討臺灣電力公司使用計畫，與「機關用地」規定是否符合，又與本案變更計

	<p>畫有無衝突。</p> <p>(3) 忽視其他地主：零星散布其間之一般私有土地，何去何從未受重視。北側部分，從「機關用地」改為「行政區」，本案將變更為「學校用地」與「保留區」，私地地主可有要求「回饋」的權利？南側部分，變更為「住宅區」仍是畸零地，如何合理使用？</p> <p>(4) 原有居民及地主權益：本案土地開發，需使用現有周邊已徵收闢建之公共設施，對於原地主、環境衝擊及原有居民權益影響，未列入評估。中興山莊土地，源自政府及軍方特權計介入不法強占徵用，造成許多原地主的委屈，且長期阻礙當地發展。60年登記「革命實踐研究院」，83年改為中國國民黨所有，而享有土地增值及都市計畫變更利益，理應考量公益使用之需求及對原有居民及地主予以適當補償。</p>
<p>建議辦法(節錄部分)</p> <p>辦錄內容</p>	<p>1、政府依法以公正立場行使公權力，辦理整體規劃及區段徵收開發：</p> <p>(1) 現有永建國小校地如何處理，應納入整體規劃，不應成為市政府可另行處分之財產。建議劃入區段徵收，參與土地重新整理分配。或者，將現有校地變更為行政區，供臺北市政府與中國國民黨以地換地。</p> <p>(2) 下崙路兩側各一處「機關用地」，現為臺灣電力公司使用，北側作交通車停車場，南側作材料堆放場與讀書室。建議應納入整體規劃，以期計畫完整與公允。</p> <p>2、土地使用規劃及開發，請重視環境影響評估與環境保護：</p> <p>(1) 毗鄰木柵公園之山谷地，建議考量水土保持、自然景觀及人文發展史蹟，劃為文教用地，以保留原水文地貌與兼顧公益活動需求。</p> <p>(2) 本計畫增加「住宅區」4.66公頃，可建築樓地板約10萬平方公尺，住宅戶數約1,000戶，容納人口4,000餘人。勢必造成巨大的環境衝擊，尤其是交通的影響。對外交通唯一之主要道路，木柵路已不堪負荷，建議適當縮減「住宅區」面積。</p> <p>(3) 下崙路與光輝路銳角交叉路口，形成狹長三角形街廓，公園與住宅交錯。建議納入整體規劃範圍，一併檢討改善。</p> <p>3、請政府將原地主、一般私有地住及四鄰居民納入協商對象：</p> <p>(1) 土地分配與公益回饋，應求得各方能接收之最大公約數。</p> <p>(2) 政府應採法律賦予之制度，以公權力協商仲裁之角色，推動公共建設，不應委諸民法私權協議，獨厚中國國民黨享用都市計畫利益。</p> <p>(3) 81年尚有以「機關用地」徵收，登記所有權人「中華民國」，管理機關「財政部國有財產局」，華興館一小段XXX地號等土地，如此不法徵收圖利中國國民黨，已延續半世紀。政府不應推諉權責，任由民眾與中國國民黨私了。又上述零星土地，以及木柵路、光輝路角之一處袋地，被中國國民黨土地包圍，如予棄之不顧，將來使用必致滋生糾葛，均非地方之福。</p> <p>94年5月31日補充：請政府檢討確定本計畫之目的：</p>

	<p>1、如僅為永建國小遷建需要，建議以學校需用範圍辦理變更，並依法徵收，其餘保留將來另行檢討研議。至於校地區位，基於交通條件及教育與環境資源運用之配合，建議以中興山莊南側「機關用地」變更為「小學用地」，以兼顧私立中山小學需用活動空間。</p> <p>2、如為當地都市發展需要，建議一併檢討「行政區」、「機關用地」之存廢及毗鄰地區之土地合理使用，綜合考量規劃辦理都市更新，並採區段徵收方式整體開發。</p>
<p>委員會 決議</p>	<p>1、本案有關土地權屬疑義之處理已超越該會審議權責，如有涉及過去歷史背景因素而影響相關當事人之權益，應另循法律途徑解決。</p> <p>2、餘依市府補充資料及剪報資料等修正內容通過。</p>

資料來源：臺北市都市計畫委員會公民或團體所提意見綜理表，本院彙整。

(三)依本案市都委會公民或團體所提意見綜理表列陳情案件中，有多件質疑本區 57 年改制臺北市時都市計畫劃為機關用地，後木柵路北側於 75 年改為行政區迄今，均未依法徵收或開闢，也未提出通盤檢討變更，如今因永建國小遷校需要，以中國國民黨捐地為方法，提出規劃方案，獨厚該黨享用都市計畫變更利益，卻未評估其他地主及周邊居民之環境衝擊及權益影響，非著眼於地區整體發展需求，迴避應由政府主導整體規劃、調和利益分配之權責，建議臺北市政府以公正立場重新檢討本案，考量以區段徵收或市地重劃等方式辦理之可行性，確保開發利益合理分配；人民陳情案中亦有陳情人陳述，渠等先祖所有土地於黨政不分之時期，中國國民黨以暫時中央政府臨時機關需用或國防部幹訓班使用，先以政府或軍事之名強制占用、收購或徵用民地，再由中國國民黨接收為黨產，都市計畫劃設為機關用地或變更為行政區，方便私產變黨產、公產變黨產，累積許多不公不義，如今黨產標售之際，再變更為住宅區，明顯有射箭劃靶，方便將黨產變私產之虞。然而，市都委會最後以本案有關土地權屬疑義之處理已超越

該會審議權責，如有涉及過去歷史背景因素而影響相關當事人之權益，應另循法律途徑解決等決議進行切割處理。

(四)另不當黨產處理委員會於 106 年辦理「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」聽證，以及 107 年出席臺北市政府舉辦之「元利建設集合住宅新建工程【文山區華興段一小段 169 地號土地】都市設計及土地使用開發許可審議案會議」，不當黨產處理委員會出席委員提出以下問題，惟多未獲臺北市政府具體答覆：

- 1、94 年 4 月 12 日於馬前市長任內公告本案都市計畫專案變更草案，此雖屬地方行政首長特權範圍，但本案不合理之處在於本案變更的時效急迫性並不存在，且基地範圍較大，何以未能配合文山區都市計畫通盤檢討作業的期程，而逕以都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款為由，辦理個案變更。
- 2、本案除主要地主外，私有地主約達 10%，都市計畫變更後其土地卻多劃歸為保護區用地，未能因配合變更而獲得權益保障，另要求開發單位設立基金，以固定計價方式收購私地主保護區用地。如保護區用地收購未能成就，本案是否得以開發？如此附帶條件是否有圖利開發單位之嫌？
- 3、都市計畫為創造良好生活品質的專業，本案棄既有學校用地不用而另闢量體更大之新校區，連帶產生當地更高的遷入及交通發展量體，對當地居民的地區生活品質及難以擴充的交通流量帶來新衝擊，倘又再新增容積移入，則上述衍

生的問題恐將更加惡化。

(五)再查，98年10月公告之本案主要及細部變更都市計畫中明載，本案完成變更後，實施者(元利建設)應設立信託專戶，向變更後「保護區用地」內之其他私人地主議價收購土地，以成就無償提供全數保護區用地公用15年之回饋條件。上述回饋條件之疑點，除其他私人地主之土地權益何以單方淪為實施者獨得住三用地之回饋條件標的，是否合於憲法明訂人民財產權應予保障之規定，猶有爭議外，實施者自本次都市設計及土地使用開發許可審議申請至其通過為止，仍未完成保護區用地之收購，亦即實施者雖因本案都市計畫獨得變更後之全數住三用地權益，迄今卻仍未成就應負擔之回饋條件，顯與計畫規範之權利義務內容相左。

(六)綜上，臺北市政府採都市計畫個案變更手段，以獲捐取得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籌措黨務經費。然依94年4月臺北市前市長馬英九先生執政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。

貳、處理辦法：

- 一、調查意見一，函請行政院轉飭促進轉型正義委員會、不當黨產處理委員會參處。
- 二、調查意見二，函請臺北市政府研討辦理。
- 三、調查意見三、四，糾正臺北市政府。
- 四、抄調查意見，函復陳訴人。
- 五、檢附派查函及相關附件，送請內政及少數民族委員會處理。

調查委員：高涌誠、陳師孟