

糾 正 案 文

壹、被糾正機關：臺北市政府。

貳、案 由：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，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，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。

參、事實與理由：

- 一、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1、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 8 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。

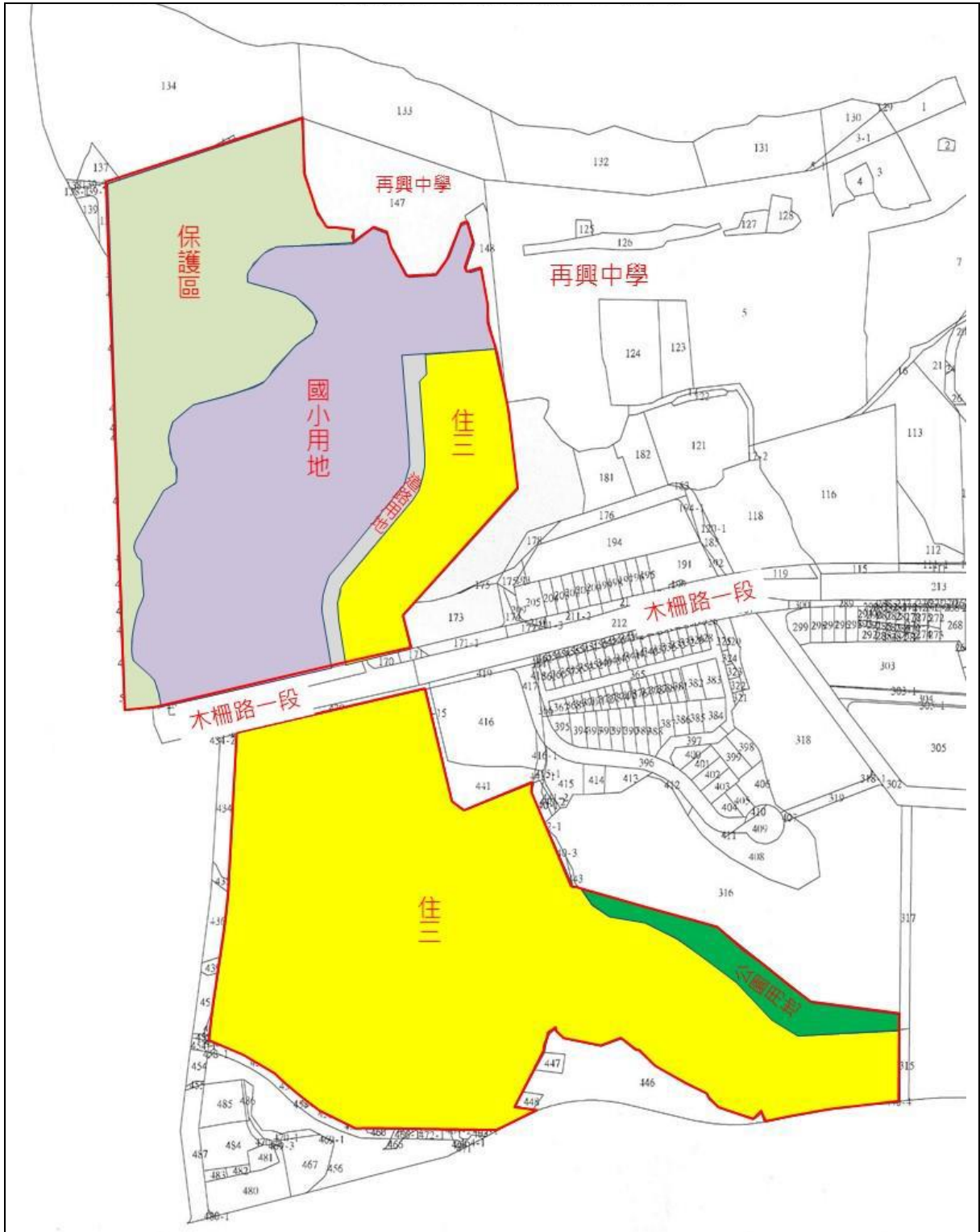


圖2、94年中興山莊都市計畫變更後土地使用分區示意圖

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即全聯實業股份有限公司，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3、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。

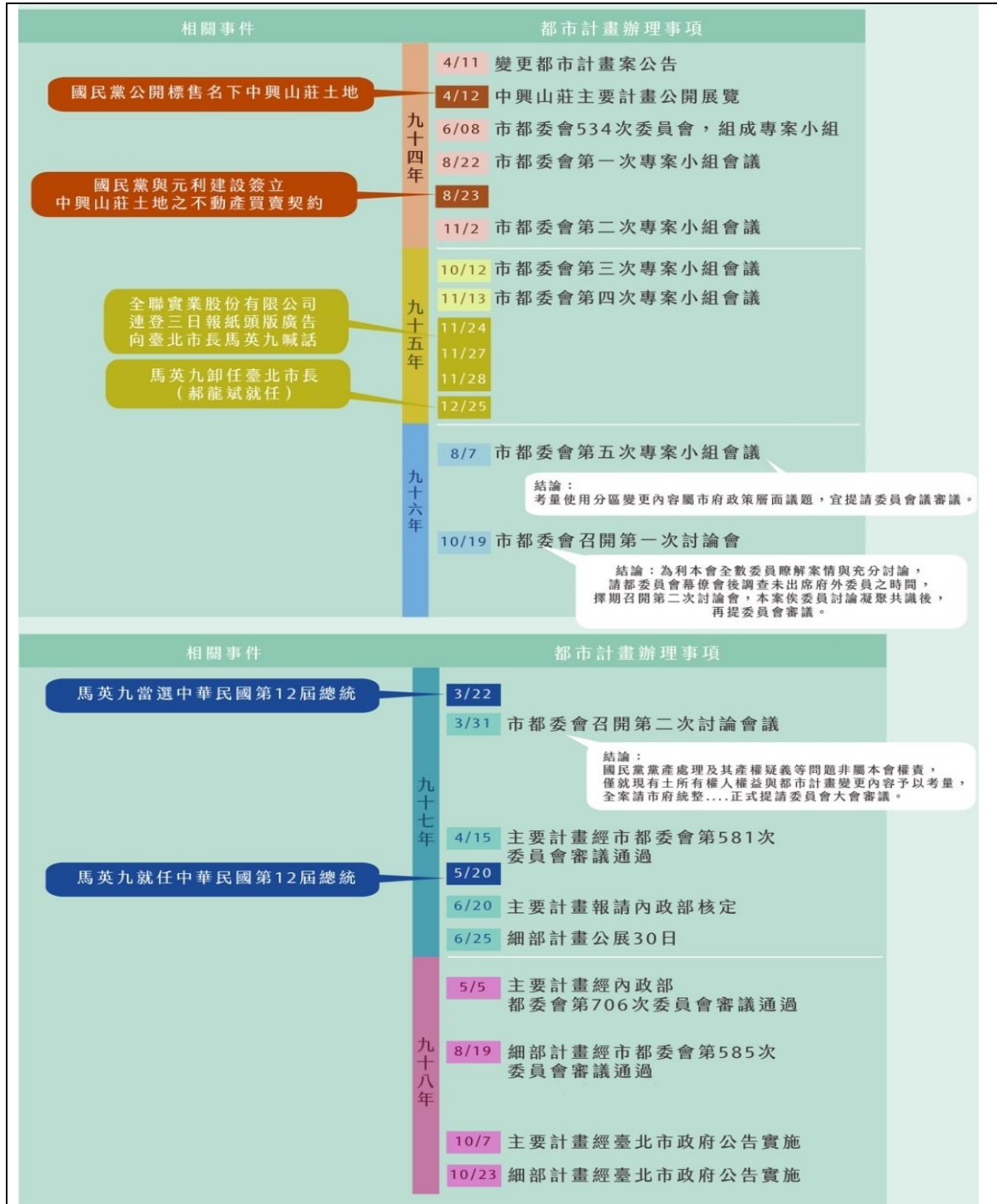


圖4、94年中興山莊都市計畫案期程

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』重啓調查尚未偵結。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，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。

- 二、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 1、「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。

綜上所述，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，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，增加黨產處理或原權利人權益回復之困難，均有缺失，爰依監察法第24條提案糾正，送請行政院轉飭所屬確實檢討改善見復。

提案委員：高涌誠、陳師孟