

「原中國國民黨文化工作會坐落基地(臺北市中正區成功段一小段247、248地號土地) 是否為社團法人中國國民黨不當取得財產並已移轉他人之追徵案」調查報告

目錄

- 壹、調查緣起
- 貳、系爭土地概況
- 參、中國國民黨取得系爭土地之過程
 - 一、互換使用時期
 - 二、占用時期
 - 三、借用時期
 - 四、系爭土地不得出借時期
 - 五、租賃及辦理承購時期
 - 六、出售系爭土地及新地上建物
- 肆、系爭土地是否為中國國民黨之不當取得財產
 - 一、不當取得財產之定義
 - 二、中國國民黨使用、占用、借用、租用及承購系爭土地之適法性
- 伍、倘系爭土地為中國國民黨之不當取得財產，應追徵之價額為何
- 陸、爭點

壹、調查緣起

臺北市中正區成功段一小段 247、248 地號土地（重測前為臺北市城中區東橋段 32-3、32-4、32-5、32-10 地號，以下統稱系爭土地）及其地上原有門牌臺北市瀋陽路一巷 1 號、3 號、5 號等三幢建物（重測前為臺北市城中區 314、384、393 建號，以下統稱原地上建物），原屬臺北市市有財產。

原地上建物當中臺北市瀋陽路一巷 1 號門牌之房屋，經臺北市政府借予臺灣省政府建設廳使用。民國（下同）43 年 2 月至 45 年 2 月間，中國國民黨先與臺灣省政府建設廳協議「互換使用」，然於協議期限過後，中國國民黨仍持續占用並未歸還；迨 57 年 1 月 22 日，中國國民黨中央委員會第六組取得臺北市政府核發之土地使用權證明書（未記載相關文號），並拆除原地上建物，興建門牌為臺北市林森北路五巷 7 號之建物（下稱新地上建物），大部分供中國國民黨中央委員會文化工作會（下稱文工會）使用，4 樓則由國防部心戰總隊使用。

嗣因臺北市政府於 72 年間清查市有土地，認系爭土地出借案不合臺北市市有財產管理規則所定借用要件，中國國民黨遂於 76 年 4 月申請承購系爭土地，並自同年 10 月起開始租賃系爭土地，再於 80 年間向臺北市政府購入系爭土地，之後又於 87 年將系爭土地及新地上建物出售予該黨之黨營事業華夏投資股份有限公司（下稱華夏投資公司），華夏投資公司再於 88 年將系爭土地及新地上建物出售予環泥建設開發股份有限公司（下稱環泥建設公司）。

本件中國國民黨借用及占用系爭土地、拆除原地上建物，乃至後續承租、進而價購系爭土地之過程是否合於法規，社會大眾多有議論，時任臺北市議員陳勝宏、時任立法委員陳水扁亦曾先後於 80、82 年間就此案提出質詢。基於上情，為釐清系爭土地及其地上建物權利變動、移轉之適法性，本會爰依政黨及其附隨組織不當取得財產處理條例（下稱黨產條例）第 4 條、第 5 條、第 6 條、第 8 條第 5 項及第 6 項等規定主動立案調查。

貳、系爭土地概況

系爭土地現有「喜萊登花園城堡」社區（門牌：臺北市中正區林森北路 7 號）座落其上，屬第三種商業區，面積 984 平方公尺，109 年 1 月公告土地現值為每平方公尺新臺幣（下同）487,283 元，西隔林森北路與內政部警政署相鄰，周遭鄰近行政院、臺北市稅捐稽徵處、華山市場、

捷運善導寺站等政府機關、商業及交通設施。

參、 中國國民黨取得系爭土地之過程

一、 互換使用時期

系爭土地及其上臺北市瀋陽路一巷 1 號房屋（下稱系爭宿舍）原由臺北市政府借予臺灣省政府建設廳，供該廳職員徐秋英居住之用，惟因中國國民黨中央黨部有使用需求，該黨部遂與臺灣省政府建設廳協議為期兩年之「互換使用」，即系爭土地及宿舍自 43 年 2 月至 45 年 2 月止交付該黨部使用，該黨部則另租房屋供徐員居住¹。換言之，系爭土地及宿舍雖由臺灣省政府建設廳向臺北市政府借用，但實際上為中國國民黨中央黨部所使用。

二、 占用時期

迨 45 年 2 月「互換使用」協議期滿，中國國民黨中央黨部尚持續使用系爭土地及宿舍，嗣臺北市政府因臺灣省政府及徐員已疏遷中部，擬將系爭土地及宿舍收回，為此，原借用人臺灣省政府建設廳於 46 年 9 月 27 日發函中國國民黨中央黨部秘書處，要求交還系爭宿舍，並通知該黨部另租供徐員使用之宿舍，自該年底止免予續租²。惟中國國民黨仍舊占用系爭土地及宿舍，並未返還予臺灣省政府建設廳或臺北市政府。

三、 借用時期

1、 辦理借用合約

嗣臺北市於 56 年 7 月 1 日改制院轄市³。臺北市政府財政局內簽呈

¹ 臺灣省政府建設廳 46 年 9 月 27 日建總字第 33119 號。

² 臺灣省政府建設廳 46 年 9 月 27 日建總字第 33119 號。

³ 56 年 7 月 1 日臺北市改制為院轄市。依臺北市各級組織及實施地方自治綱要第 17 條規定，市長受行政院指揮監督，在院轄市自治法規尚未公布前，市長由行政院任命，免職時亦同。同時任命高

及公文記載，中國國民黨中央委員會第六組於 56 年 7 月底向臺北市政府辦理借用系爭土地及原地上建物之合約（惟相關檔案原卷已佚失）⁴⁵，嗣於 57 年 1 月 22 日取得臺北市政府核發之土地使用權證明書⁶，再於 58 年 2 月 25 日申請建築執照⁷，並將原地上建物即瀋陽路一巷 1 號、3 號、5 號（非現址）等三幢木造平房拆除（拆除時未辦理滅失登記），另以鋼筋混凝土建成四層樓之新地上建物⁸，大部分作為文工會之辦公廳舍，4 樓則由國防部心戰總隊使用⁹。

2、原地上建物免繳房屋稅

又臺北市政府財政局內簽呈記載，臺北市政府財政局曾以 57 年 7 月 3 日北市財維四字第 10973 號函請中國國民黨中央委員會第六組繳納借用原地上建物之房屋稅，中國國民黨中央委員會第六組則於 57 年 7 月 23 日函請免繳房屋稅，並經臺北市政府財政局 57 年 7 月 30 日北市財維四字第 12809 號函復（惟相關檔案原卷已佚失）¹⁰。

四、系爭土地不得出借時期

1、臺北市政府清查系爭土地借用案，中國國民黨遂申請承購

(1) 61 年 9 月 8 日公布之臺北市市有財產管理規則第 55 條規定市有財產不得出借

72 年 10 月 18 日起，臺北市政府財政局就系爭土地使用情形進行調查，該局並於 72 年 12 月 6 日所擬具處理意見中，認「……依當時臺北市市有財產管理規則第 55 條規定：『市有財產不得出借』，故縱原係屬

玉樹為首任院轄臺北市市長。

⁴ 臺北市政府財政局 75 年 6 月 9 日簽。

⁵ 臺北市政府財政局 76 年 4 月 27 日（76）陽明財字 081 號。

⁶ 臺北市政府 57 年 1 月 22 日土地使用權證明書（未記載相關文號）。

⁷ 臺北市政府工務局（58）建城中中字第 008 號建築執照。

⁸ 臺北市政府工務局 59 使字 225 號使用執照。

⁹ 臺北市政府財政局 75 年 6 月 9 日簽。

¹⁰ 臺北市政府財政局 75 年 6 月 9 日簽。

借用關係，亦不宜再行續借……」，擬辦則記載：「一、擬援國民黨臺北市委員會使用公園段三小段 2、3 地號市有土地案例，通知國民黨中央委員會繳納使用本案市地使用費新台幣 477 萬 4,589 元後，與本府訂立基地租賃契約，至應繳工程受益費 47,106 元，則由本局預算『稅捐支出』項下支應。二、地上舊有木造平房三棟，既已不存在，另依規定向地政事務所辦理滅失登記」。本件經呈秘書長簽註：「原則擬可，並先透過市黨部與中國國民黨中央財務委員會協調後再去函通知辦理。」，時任臺北市長楊金欉則批示：「如擬」¹¹。綜上，系爭土地自臺北市政府於 61 年 9 月 8 日所公布之臺北市市有財產管理規則後，即屬不得出借予中國國民黨使用之市有財產，臺北市政府則為此透過中國國民黨臺北市黨部，與該黨中央財務委員會展開協調。

(2) 臺北市政府與中國國民黨經多次協調未果，且系爭土地亦無法撥用予中國國民黨

72 年 12 月 19 日，中國國民黨文工會專門委員陳明卿，以及中央委員會秘書處總務總幹事劉漢淦至臺北市政府財政局研商本案處理方式，臺北市政府財政局則表示陳請市長核判需時協調有關單位，預計同年 12 月 31 日前可辦出擬請准以特案處理¹²。

惟據臺北市政府財政局 73 年 7 月 10 日簽記載：「……市長（楊金欉）批示：『先透過市黨部與中國國民黨中央財務委員會協調後再去函通知辦理。』，經透過中國國民黨臺北市委員會荊副主委多次協調，中國國民黨中央委員會財務委員會馬總幹事（馬鎮方），曾告知將以國防部名義辦理撥用，惟經查系爭土地上已由中國國民黨中央黨部第六組申請建照興建四層樓鋼筋混凝土建物，當告知土地辦理撥用似無可能，中國國民黨中央委員會馬總幹事表示，如果不收過去使用費，或可考慮價購本案土地等¹³。」。至此，雙方幾經協調無具體結果，中國國民黨仍繼續使用

¹¹ 臺北市政府財政局 72 年 12 月 6 日簽

¹² 臺北市政府財政局 72 年 12 月 19 日簽、臺北市政府秘書處 78 年 9 月簽。

¹³ 臺北市政府財政局 73 年 7 月 10 日簽（併入 72 年 11 月 14 日臺北市政府財政局（72）財四字第 28941 號）。

系爭土地。

(3) 中國國民黨申請承購系爭土地

76年4月27日，中國國民黨中央委員會發函予時任臺北市長許水德，申請承購系爭土地¹⁴。臺北市政府財政局則以「臺北市政府財政局從政黨員專用稿紙」函請中國國民黨中央委員會檢送系爭土地原訂借用契約影本¹⁵。

中國國民黨中央委員會再於76年5月22日逕函復土地使用權證明書抄本、建築物使用執照申請書影本及建物登記簿影本予時任臺北市政府財政局長傅百屏¹⁶。臺北市政府則先以「臺北市政府從政黨員專用稿紙」回函予中國國民黨中央委員會，表示系爭土地「既經本府57年1月22日發給土地使用權證明書有案，茲依台北市市有房地出售辦法第6條第4款規定，請貴會繳納自57年1月1日起至76年5月31日止使用費新台幣6,926,143元後訂立租賃契約，俟依法完成出售程序評價後，再行通知承購¹⁷」。

其後，臺北市政府再正式以76年7月6日76府財四字第177414號函通知中國國民黨依前述「從政黨員專用稿紙」所載方式繳納使用費後訂立系爭土地租賃契約，並俟通知後辦理承購事宜，其76年6月23日簽呈之擬辦部分則記載：「依台北市市有財產管理規則第55條規定『市有財產不得出借，但機構部隊情形特殊必需使用時，呈報行政院核准者，不在此限』，查中國國民黨中央委員會係屬社團，似不合借用要件，本案縱係原已訂立借用契約，依台北市市有房地出售辦法第6條第4款規定『出借土地已建房屋曾經本府同意有案，確係自用者，比照出租土地限期承購，如未經本府核准出借者，比照占用土地通知限期承購』，擬自發給土地使用權證明書之57年1月1日起至76年5月31日止追收使用

¹⁴ 中國國民黨中央委員會76年4月27日七十六秘總字第085號。

¹⁵ 臺北市政府財政局76年4月27日(76)陽明財字081號。

¹⁶ 中國國民黨中央委員會76年5月22日七十六秘總字第095號。

¹⁷ 臺北市政府76年5月22日七十六秘總字第095號、臺北市政府財政局76年6月23日簽、臺北市政府76年7月6日76府財四字第177414號。

費新台幣 6,926,143 元，俟繳清或同意分期付款繳納後，另行訂立『基地租賃契約』，俟依法完成出售程序評價後，再行通知承購……」，時任臺北市長許水德則批示：「如擬，依規定程序處理。」。

(4) 中國國民黨曾要求減收系爭土地使用費，嗣依臺北市政府之要求繳納費用

76 年 8 月 4 日，中國國民黨中央委員會向臺北市政府要求申請承租之系爭土地使用費依照行政院等規定改為五年¹⁸，臺北市政府則回復：「……查租金之請求權，適用五年之短期時效，民法第 126 條規定有明文，惟系爭土地因無租賃關係，自不宜引用（按不當得利請求權因無特別規定，但依民法第 125 條規定為 15 年），及行為時臺北市市有財產管理規則第 59 條規定辦理，或認其規定過長，但在未依法完成修正前，仍依現行法令之規定，適用長期時效。」，據此，臺北市政府仍依原本核定自 57 年 1 月 1 日起至 76 年 5 月 31 日止計算系爭土地使用費 6,926,143 元¹⁹。迨 76 年 9 月 25 日中國國民黨繳納土地使用費時，繳納數額則核定自 57 年 1 月起至 76 年 6 月止計算之使用費 6,968,615 元²⁰。嗣中國國民黨獲臺北市政府同意展延繳納期限 1 個月後繳納上開土地使用費²¹

五、 租賃及辦理承購時期

1、 中國國民黨 76 年 10 月 1 日起租賃系爭土地

中國國民黨繳納土地使用費後，隨即於 76 年 10 月 5 日申請租賃系爭土地²²，臺北市政府於同年 10 月 13 日檢送租賃契約予中國國民黨中央委員會，約定租期自 76 年 10 月 1 日至 78 年 9 月 30 日止，每月租金為 16

¹⁸ 中國國民黨中央委員會 76 年 8 月 4 日七十六秘總字第 133 號。

¹⁹ 臺北市政府 76 年 8 月 17 日 76 府財四字第 183666 號。

²⁰ 76 年 9 月 25 日臺北市政府市有財產收入繳款單。

²¹ 中國國民黨中央委員會 76 年 9 月 12 日 76 秘總字第 162 號。

²² 76 年 10 月 5 日臺北市市有土地租賃申請函。

萬 2,229 元²³。另該契約租金奉行政院 76 年 9 月 23 日台 76 財字第 21771 號經核定自 76 年 7 月 1 日至 77 年 12 月 31 日止八折計收（即 12 萬 9,783 元）²⁴。

2、系爭土地出售案經臺北市議會審議後擱置，惟臺北市政府「暫准」辦理系爭土地出售事宜

中國國民黨於 76 年申請承購系爭土地²⁵，臺北市政府於同年依土地法第 25 條將系爭土地併同其他土地出售案件造冊，提請臺北市議會審議²⁶。77 年 2 月 1 日，臺北市議會則函復該清冊編號 46 號（即系爭臺北市中正區成功段一小段 248 地號土地）等 43 筆土地出售案，俟議會實地勘查再審議²⁷。

77 年 7 月 30 日，臺北市議會再回函臺北市政府：「本案經提本會第五屆第二十二次臨時大會第一次會議議決：（一）除必須與鄰地合併使用，以及不可單獨使用之畸零地同意出售外，其餘土地不予出售。（二）今後市府出售市有土地，均應將各筆土地地價資料一併送會。」²⁸。另查，臺北市議會該次會議審查意見則刊載：「查本會前暫擱 43 筆除 46 號（即系爭臺北市中正區成功段一小段 248 地號土地）仍應擱置外，餘照編號……等 42 筆同意出售。」。

惟查，中國國民黨中央委員會於 78 年 4 月 4 日再次發函予臺北市政府財政局表示擬承購系爭土地後²⁹，臺北市政府財政局於 78 年 4 月 21 日回函中國國民黨中央委員會表示：「查本案市有土地出售乙節，經台北市議會以 77.7.30 議（財）字第 1575 號函復：『本案經提本會第五屆第廿二次臨時大會第一次會議議決：（一）除必需與鄰地合併使用，以及不

²³ 臺北市政府財政局 76 年 10 月 13 日 76 府財四字第 30358 號。

²⁴ 臺北市政府財政局 76 年 10 月 13 日 76 府財四字第 30358 號函附臺北市市有基地租賃契約。

²⁵ 中國國民黨中央委員會 76 年 4 月 27 日七十六秘總字第 085 號。

²⁶ 臺北市政府財政局 80 年 9 月 6 日簽。

²⁷ 臺北市議會 77 年 2 月 1 日議（財）字第 4334 號。

²⁸ 臺北市議會 77 年 7 月 30 日議（財）字第 1575 號。

²⁹ 中國國民黨中央委員會 78 年 4 月 4 日 78 總字第 049 號。

可單獨使用之畸零地同意出售外，其餘土地不予出售。』在案。是故本案市有土地可單獨建築，依上開議決目前『暫准』（按，原公文記載『不予』經刪除，改為『暫准』）出售³⁰。」。

綜上，臺北市議會第五屆第二十二次臨時大會第一次會議擱置臺北市政府所提請同意出售編號 46 號（即系爭臺北市中正區成功段一小段 248 地號土地）出售案，臺北市政府就此則「暫准」辦理系爭土地出售事宜。

3、租約期滿後未完成承購手續，中國國民黨續租系爭土地

中國國民黨租賃系爭土地於 78 年 9 月 30 日到期後，同年 10 月 23 日中國國民黨提出續租申請書³¹，臺北市政府財政局則要求該黨先繳清 78 年 10 月至 78 年 11 月所積欠租金 19 萬 4,676 元³²。

嗣後，臺北市政府財政局核准中國國民黨之續租申請，租期自 78 年 12 月 1 日至 81 年 11 月 30 日，共三年³³。租金每月為 12 萬 1,672 元，另該契約租金奉行政院 77 年 2 月 4 日台 77 財字第 3131 號經核定 78 年全年以八折計收（即 9 萬 7,338 元）、79 年恢復全額計收³⁴。

復因 80 年 7 月 1 日地價已重新規定，同時臺北市市有土地出租租金率奉行政院准自同日起調整，中國國民黨中央委員會應繳納租金應予隨同調整，核算每月應繳租金為 473,304 元³⁵。

³⁰ 臺北市政府財政局 78 年 4 月 21 日 78 府財四字第 324292 號。

³¹ 78 年 10 月 23 日臺北市市有土地續租申請書。

³² 臺北市政府財政局 78 年 11 月 28 日 78 財四字第 33307 號。

³³ 臺北市政府財政局 78 年 12 月 12 日 78 財四字第 35405 號。

³⁴ 臺北市政府財政局 78 年 12 月 12 日 78 財四字第 35405 號函附臺北市市有基地租賃契約。

³⁵ 臺北市政府財政局 80 年 8 月 16 日 80 府財四字第 56909 號。

4、系爭土地案嗣經臺北市議會同意出售，並報內政部核准

系爭土地出售案嗣由臺北市政府依土地法第 25 條、臺北市市有財產管理規則第 69 條第 1 項第 2 款：「已出租之土地，承租人建有房屋者，讓售與承租人……」等規定再次提請臺北市議會審議，80 年間經臺北市議會第六屆第十一次臨時大會第二次會議決議出售³⁶，復經臺北市政府報請內政部核准，內政部則於同年 9 月 9 日准予依照臺北市有財產管理規則有關規定辦理出售³⁷。

至於系爭土地出售價格，依 80 年 10 月 3 日臺北市政府市有財產審議委員會第二次會議記錄所載，按八十年國有土地地價區段加成計算標準計價，評定出售總價 144,045,792 元³⁸³⁹（系爭土地每平方公尺按 80 年公告現值為 133,080 元，評定售價則為 146,388 元，即按地價加計一成計算）。

5、系爭土地先移轉予中國國民黨所指定之自然人，再更名為黨所有

中國國民黨於 80 年 11 月辦理系爭土地所有權登記時，因尚未取得法人資格，故由全體籌備人協議公推徐立德（副秘書長兼中央財務委員會主任委員）、吳水雲（中央委員會秘書處主任）為登記名義代表人共同共有，嗣後中國國民黨辦理法人登記後，再依土地登記規則第 115 條規定更名為「中國國民黨」所有⁴⁰。又，依土地登記申請書所載，系爭土地於 80 年 11 月 9 日訂定買賣契約，中國國民黨之登記代表人即為前述徐立德、吳水雲⁴¹。嗣後，同年 23 日中國國民黨承購並繳清價款，臺北市政府財政局則發給「市有房地產權移轉證明書存根」⁴²⁴³。

³⁶ 臺北市政府財政局 82 年 9 月 6 日簽。

³⁷ 內政部 80 年 9 月 9 日台（80）內地字第 8071723 號函。

³⁸ 80 年 10 月 3 日台北市政府市有財產審議委員會第二次會議記錄、臺北市政府財政局 82 年 9 月 6 日簽。

³⁹ 臺北市政府財政局 80 年 10 月 14 日（80）北市財五字第 29666 號。

⁴⁰ 中國國民黨中央委員會 80 年 11 月協議書。

⁴¹ 80 年 11 月 9 日土地登記申請書附。

⁴² 臺北市政府財政局 80 年 11 月 9 日（80）北市財五字第 29666 號。

⁴³ 臺北市政府財政局 80 年 11 月 11 日（80）北市財五字第 32306 號。

六、 出售系爭土地及新地上建物

嗣後，中國國民黨於 87 年 12 月 30 日將系爭土地及其上建物以 506,022,000 元出售予中國國民黨營事業華夏投資公司⁴⁴，88 年 8 月 24 日華夏投資公司再以 656,880,000 元出售予第三人環泥建設公司⁴⁵。

肆、 系爭土地是否為中國國民黨之不當取得財產

一、 不當取得財產之定義

依黨產條例第 4 條第 4 款規定：「四、不當取得財產：指政黨以違反政黨本質或其他悖於民主法治原則之方式，使自己或其附隨組織取得之財產。」及其立法理由：「按法治國之基本理念乃在於透過「以法而治」之形式意義法治國概念，進而遂行『價值判斷』、『法律目的』為內涵之實質意義法治國原則，以追求實質正義。根據實質法治國原則，對於政黨之規範，應以自由民主憲政秩序為根本價值。黨產條例旨在調查及處理政黨於威權體制下所取得之財產，爰參考監察院調查報告所列財產取得之情形，並依據實質法治國原則，斟酌現代民主法治國家政黨應有之地位與功能，定義黨產條例所稱應返還所取得之財產係指政黨違反政黨本質或其他民主法治原則所取得之財產，或使其附隨組織取得之財產。例如：政黨由各級政府依贈與或轉帳撥用方式以無償或不相當對價取得財產、政黨投資或經營營利事業取得財產等。」可知，倘政黨以違反民主法治之方式取得財產，依黨產條例第 4 條第 4 款應認定為政黨不當取得財產。

二、 中國國民黨使用、占用、借用、租用及承購系爭土地之適法性

1、 中國國民黨自 45 年 3 月至 56 年 7 月無權占用系爭土地

⁴⁴ 華夏投資股份有限公司財務報表(民國八十七年度及八十六年度)。

⁴⁵ 107 年 11 月 28 日環泥建設開發股份有限公司環建發文字第 002 號。

中國國民黨中央黨部與臺灣省政府間就系爭土地及宿舍之「互換使用」協議於 45 年 2 月期滿，此後中國國民黨中央黨部即無占用系爭土地及宿舍之合法權源。如臺北市政府財政局內簽所載屬實，該黨遲至 56 年 7 月底始向臺北市政府辦理借用系爭土地及原地上建物之合約，是中國國民黨自 45 年 3 月至 56 年 7 月期間逾 11 年係無權占用系爭土地，且未見臺北市政府有排除占用之作為。

2、臺北市政府財政局內簽記載，中國國民黨中央委員會第六組於 56 年 7 月底向臺北市政府辦理借用系爭土地及原地上建物之合約，嗣於 57 年 1 月 22 日取得臺北市政府核發之土地使用權證明書。上述記載縱然屬實，時為院轄市之臺北市政府將市有財產無償借予中央政府之執政黨興建房舍，此財產管理行為是否使中國國民黨獲取當時其他政黨、社團乃至於人民所無之利益，而悖於平等原則，非無疑義。

3、中國國民黨自 61 年 9 月 8 日至 76 年 9 月 30 日無權借用系爭土地

按，61 年 9 月 8 日公布之臺北市市有財產管理規則第 55 條規定：「市有財產不得出借」，據此，縱該黨與臺北市政府就系爭土地原成立借用關係，惟自臺北市市有財產管理規則公布後，系爭土地既不合該規則所定市有財產出借要件，且該黨逾 15 年後即 76 年 10 月 1 日始向臺北市政府辦理租賃系爭土地，則該黨自 61 年 9 月 8 日至 76 年 9 月 30 日間即屬無權借用系爭土地。

4、中國國民黨不具承租系爭土地之資格亦不符合相關承購資格

(1) 中國國民黨於 76 年承租系爭土地時之相關法令

按，臺北市市有房地出售辦法第 6 條第 2、3、4 款係規定：「市有房地出售方式，依左列規定：……二、出租土地未建房屋一律標售，已建房屋其房屋價值超過申報地價百分之十者，將出租土地限期讓售與土

地承租人，逾期照現狀標售，但原承租人得照得標價格優先承購。三、被占用土地其地上房屋，係在民國五十三年二月以前建築，而其價值超過申報地價百分之十者，通知占用人追繳使用費後，讓售與地上房屋所有權人，……。四、出借土地已建房屋曾經本府同意有案，確係自用者，比照出租土地限期承購，如未經本府核准出借者，比照占用土地通知限期承購」，準此，依該辦法第 6 條第 4 款比照出租土地或占用土地通知辦理限期承購者，仍應符合所比照規定即第 6 條第 2 或 3 款之要件。

又按，臺北市市有財產管理規則第 58 條第 1 項第 2 款規定：「非公用財產之不動產，有左列規定之一者，得申請租用：……二、合於本市市有房地出售辦法讓售之規定尚未完成出售程序者。」。

經查，中國國民黨若屬無權借用系爭土地，即無從比照出租土地限期承購系爭土地，且其所建新地上建物係 58 年 2 月 25 日始申請建築執照，自亦不符 53 年 2 月以前建築之條件，而無法比照佔用土地通知限期承購，是以，中國國民黨就系爭土地，若不符臺北市市有房地出售辦法第 6 條第 4 款之讓售規定，即無從依臺北市市有財產管理規則第 58 條第 1 項第 2 款租用系爭土地。

(2) 中國國民黨於 80 年承購系爭土地時之相關法令

按，臺北市市有財產管理規則第 69 條第 1 項第 2 款規定：「已出租之土地，承租人建有房屋者，讓售與承租人；承租人不承購者，照現狀標售。未建房屋者，一律標售。但承租人得照得標價格優先承購。」。

然查，中國國民黨於 76 年 10 月與臺北市政府訂定系爭土地租賃契約時，或未具承購或租用系爭土地資格，而不得租用系爭土地，如該黨非合法之土地承租人，則該黨再於 80 年間以系爭土地承租人之資格，由臺北市政府讓售系爭土地，恐於法有違。

伍、倘系爭土地為中國國民黨之不當取得財產，應追徵之價額為何

- 一、按黨產條例第 6 條第 3 項規定：「第一項規定之財產，如已移轉他人而無法返還時，應就政黨、附隨組織、其受託管理人或無正當理由以無償或顯不相當對價，自政黨、附隨組織或其受託管理人取得或轉得之人之其他財產追徵其價額」，故政黨不當取得之財產如已移轉他人而無法返還予國家時，應就該政黨之其他財產追徵其價額；復按黨產條例施行細則第 3 條第 3 項規定：「第六條第三項所稱追徵其價額，指移轉時之價格」是以，追徵價額之計算應以「移轉時」之價格為準。
- 二、經查，中國國民黨承購取得系爭土地後，於 87 年 12 月 30 日將系爭土地連同其上建物出售予黨營事業華夏投資公司。依黨產條例第 6 條規定均予以追徵其價額。惟黨產條例第 6 條有關追徵之規定立法目的在於回復公平正義之財產秩序，是追徵價額計算，應扣除該次交易繳納國庫之稅款及取得系爭土地之對價。
- 三、準此，倘系爭土地為中國國民黨違反政黨本質或其他悖於民主法治原則不當取得財產，則中國國民黨於 87 年 12 月 30 日以 506,022,000 元出售系爭土地即新地上建物予華夏投資公司，如以當期房屋契稅所推估之房屋核定契價 11,444,800 元作為新地上建物價格，則系爭土地移轉時之價格為 494,577,200 元；扣除交易時中國國民黨取得系爭土地對價 144,045,792 元，以及交易當期繳納之土地增值稅 3,707,684 元與，應就系爭土地之財產變型後價金追徵 346,823,724 元。
- 四、綜上，倘因系爭土地為中國國民黨不當取得財產且已移轉於他人而無法返還時，依據黨產條例第 6 條第 3 項規定，應就中國國民黨其他財產追徵系爭土地財產變形之替代物或價值，土地價值追徵 346,823,724 元。

陸、 爭點

- 一、 系爭土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原則方式所取得之「不當取得財產」？
- 二、 倘系爭土地係中國國民黨不當取得之財產，因系爭土地已移轉於他人所有，本會應否向中國國民黨追徵其價額？其價額應如何計算？