

109年度「中央都更基金補助辦理自行實施更新作業」
暨「危老條例」教育講習

自主更新推動整合評估 與常見問題

專業委任 互信平台 風險隔離 政府協助

財團法人都市更新研究發展基金會

丁致成 執行長

2020 08

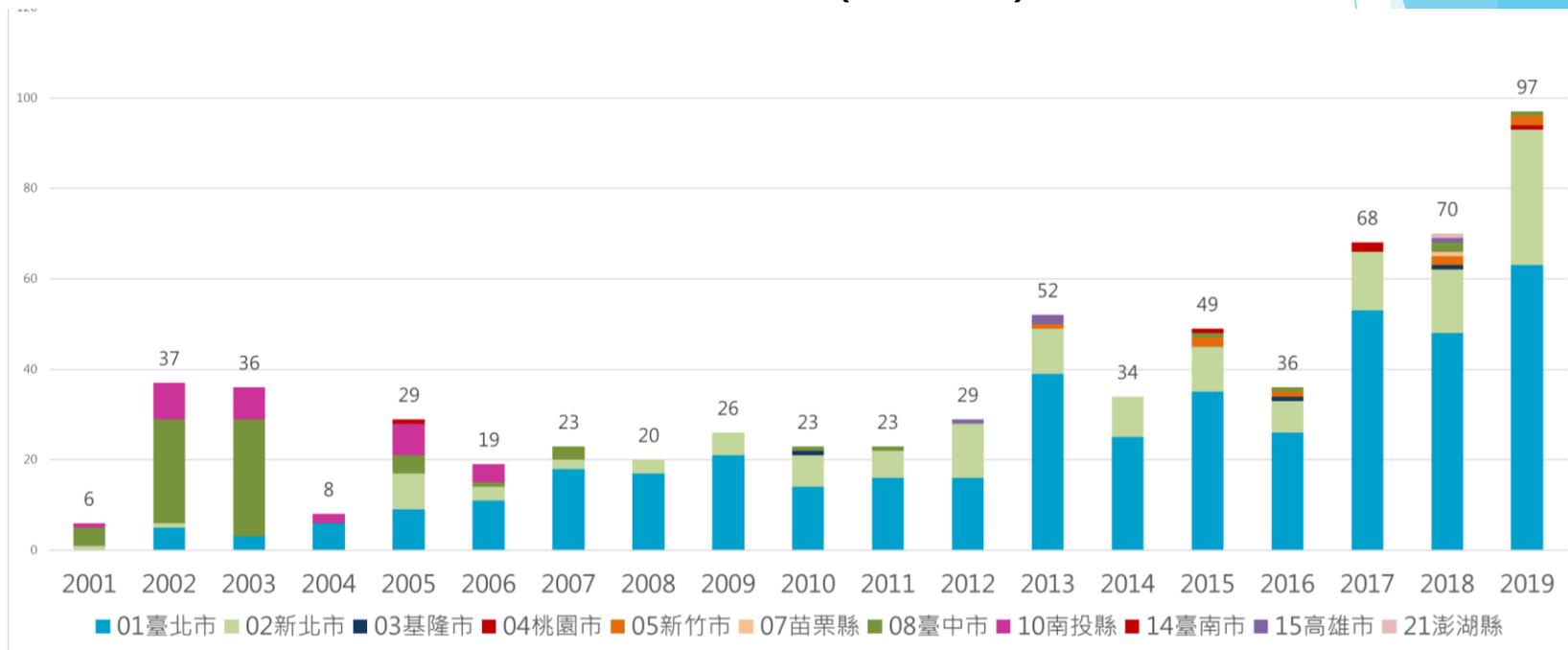
大綱

- 自主更新目前推動情形
- 都市更新會
- 自主更新事業的財務特性
- 自主更新的融資
- 自主更新與專業機構協助

自主更新 目前推動情形

重建型更新事業成長趨勢

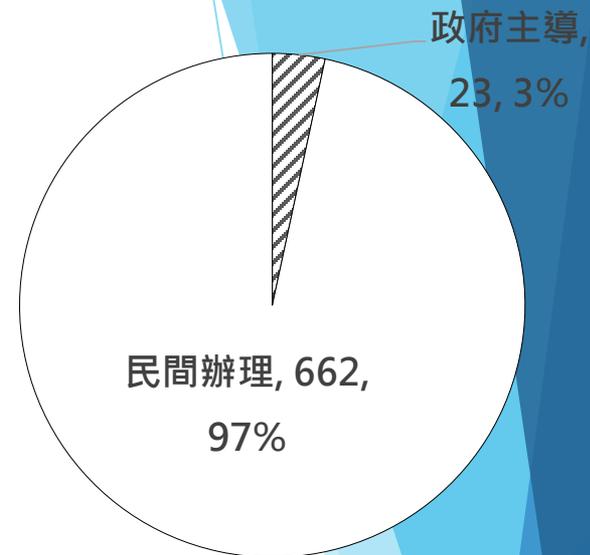
截至2019年底，**全台共685件**重建更新事業案核定，核定面積達**209.87公頃**，其中以臺北市為最多，核定數量達425件(62.04%)。



縣市別	01臺北市	02新北市	03基隆市	04桃園市	05新竹市	07苗栗縣	08臺中市	10南投縣	14臺南市	15高雄市	21澎湖縣	總計
案件數量	425	141	3	1	8	1	68	29	4	4	1	685
核定面積(公頃)	110.63	61.84	0.56	0.31	6.35	0.42	13.52	13.17	2.16	0.82	0.09	209.87

政府主導與民間辦理

- 以「民間辦理」最多，共662件(約96.64%)
- 由政府機關主導案件僅23件(3.36%)。



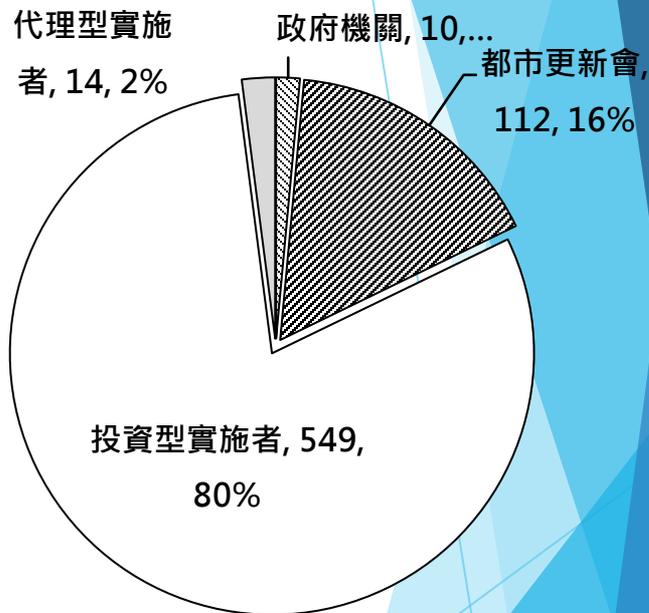
案件類型	案件數	比例
政府主導	23	3.36%
民間辦理	662	96.64%
合計	685	100.00%

案件類型	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	總計
政府主導					3			1		1		1			4	1	1	6	5	23
民間辦理	6	37	36	8	26	19	23	19	26	22	23	28	52	34	45	35	67	64	92	662
總計	6	37	36	8	29	19	23	20	26	23	23	29	52	34	49	36	68	70	97	685

實施者類型

實施者類型以「投資型實施者」最多，共549件(約80.15%)，其次為「都市更新會」，共112件(約16.35%)，近三年逐漸有政府機關擔任實施者的案件出現。

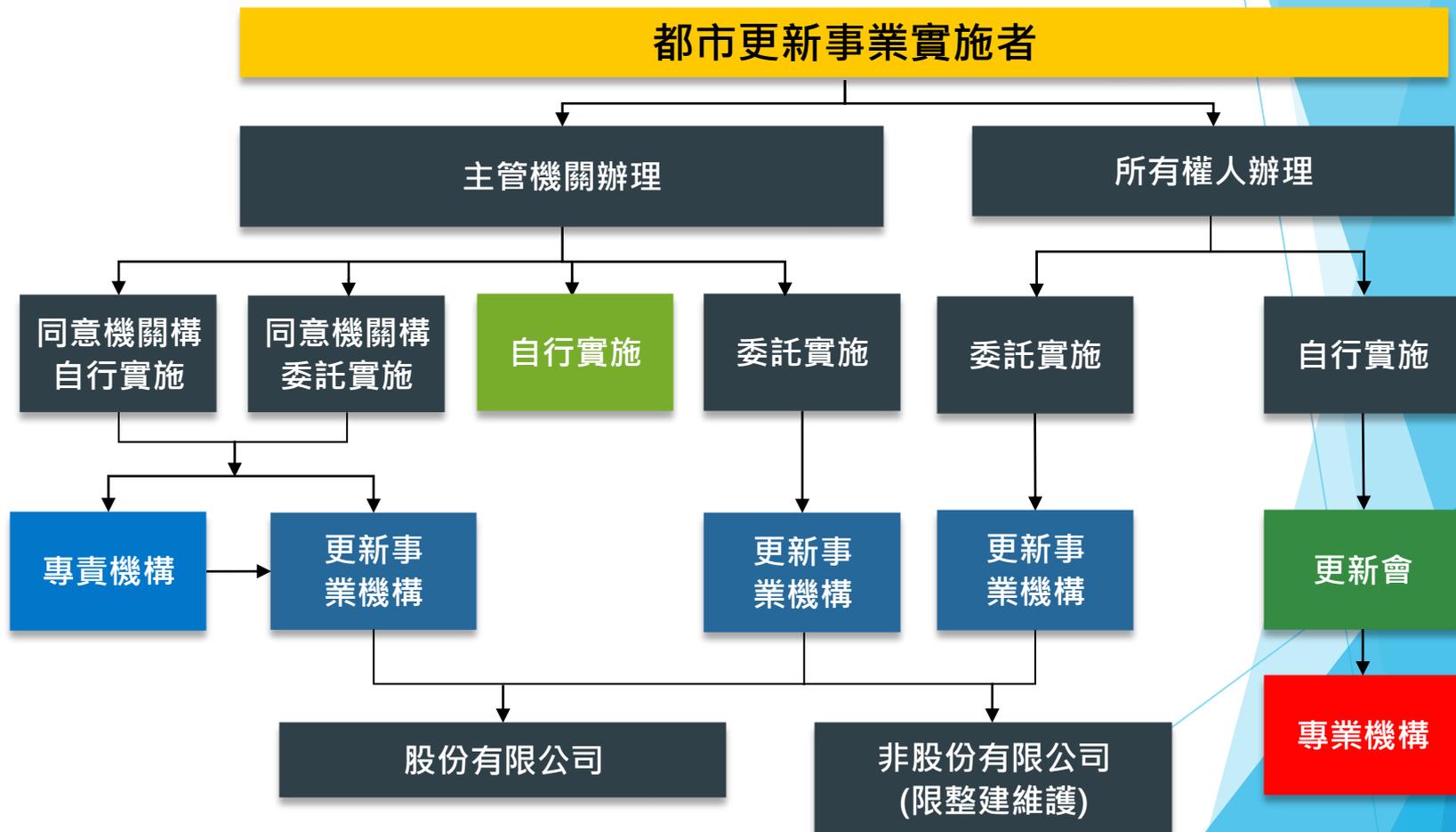
實施者類型	案件數	比例
政府機關	10	1.46%
都市更新會	112	16.35%
投資型實施者	549	80.15%
代理型實施者	14	2.04%
合計	685	100.00%



實施者類型	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	總計
政府機關					3												1	4	2	10
都市更新會	5	35	34	3	10	5	1	2	3				2	1			2	3	4	112
投資型實施者	1	2	2	5	16	13	22	18	23	22	23	29	50	33	47	36	61	61	88	549
代理型實施者						1				1	1				2		4	2	3	14
總計	6	37	36	8	29	19	23	20	26	23	24	29	52	34	49	36	68	70	97	685

都市更新會

實施者的分類



民間自行實施 – 都市更新會

- 逾七人之土地及合法建築物所有權人得自行組織**都市更新會**實施都市更新事業(條例#27)
- 都市更新會**應訂定章程**，申請當地直轄市、縣(市)主管機關核准(條例#27)
- 專法：**都市更新會設立管理及解散辦法**
- 都市更新會**冠以該更新地區及更新單元名稱命名**



更新會成立流程

【STEP1】 條例#27
過半數或七人以上發起
都市更新會籌組發起

【STEP2】 更會辦#3
申請核准籌組

六個月內召開
【STEP3】 更會辦#4
撤銷核准籌組
召開更新會成立大會

30日內申請
【STEP4】 更會辦#5
檢具文件申請立案核准

【STEP5】
都市更新事業之實施

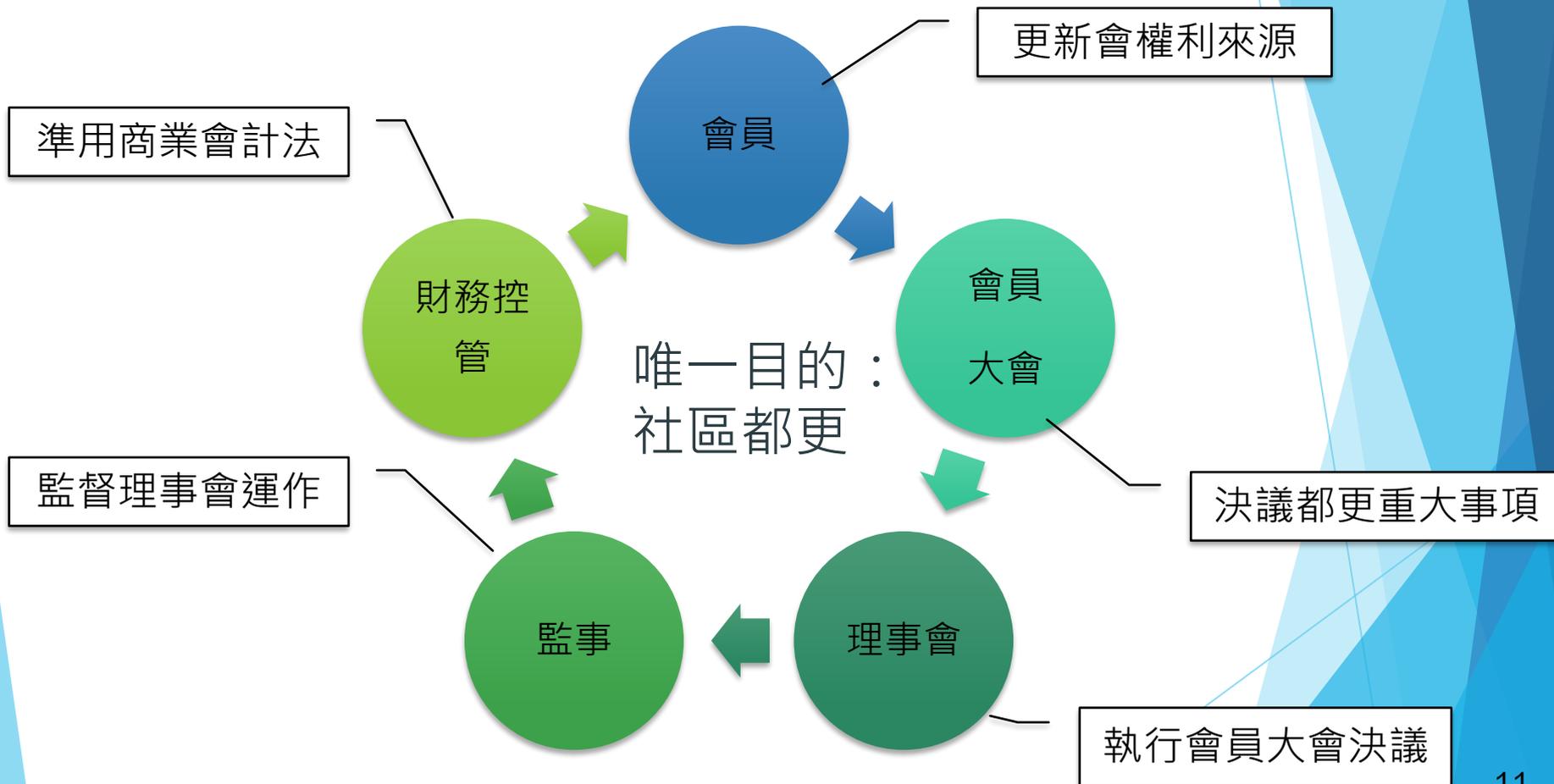
【STEP6】 更會辦#33、#34
解散及清算

- 一般情形
- 1.申請書
 - 2.發起人名冊
 - 3.章程草案
 - 4.發起人在更新單元內之土地或建物登記簿謄本
 - 5.經主管機關核准之事業概要
- 特殊情形 (達更新條例第37條同意比例逕送更新事業者) 除1-4項外,尚需都市更新團體之設立籌組同意書

條例#75、#76
直轄市、縣(市)政府監督及管理



更新會運作架構



都市更會章程要項

- 一、都市更新會之名稱及辦公地點。
- 二、實施地區。
- 三、成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項。
- 四、有關會務運作事項。
- 五、有關費用分擔、公告及通知方式等事項。
- 六、其他必要事項。

都市更新會章程範本可至「都市更新入口網」下載
都市更新作業手冊(P3-17~)



都市更新會組織

■ 會員

- 更新單元內全體土地及合法建築物所有權人為**當然會員**
- 但更新後建築物辦理**所有權第一次登記**公告期滿後，以公告期滿之日土地及建築物登記簿所載之所有權人為會員

■ 理事、監事

- 由會員大會選任、改選或解任
- 任期不得逾**三年**、連選得連任
- 理事任期屆滿而不及改選時，延長其執行職務至改選理事就任時為止。但直轄市、縣（市）主管機關得令其限期改選



都市更新會組織

■ 理事、監事之消極資格

有下列情事之一者，不得擔任理事或候補理事；其**已擔任者，當然解任**：

- 一、曾犯組織犯罪防制條例規定之罪，經有罪判決確定，尚未執行、尚未執行完畢，或執行完畢、緩刑期滿或赦免後未逾五年。
- 二、曾犯詐欺、背信、侵占罪經宣告有期徒刑一年以上之刑確定，尚未執行、尚未執行完畢，或執行完畢、緩刑期滿或赦免後未逾二年。
- 三、曾犯貪污治罪條例之罪，經判決有罪確定，尚未執行、尚未執行完畢，或執行完畢、緩刑期滿或赦免後未逾二年。
- 四、受破產之宣告或經法院裁定開始清算程序，尚未復權。
- 五、使用票據經拒絕往來尚未期滿。
- 六、**無行為能力或限制行為能力**。
- 七、受輔助宣告尚未撤銷。

■ 理事長:由理事互選

會員大會

- 會員大會之決議，以**超過**會員二分之一並其所有土地總面積及合法建築物樓地板總面積均**超過**二分之一之出席，並**出席**人數**超過**二分之一，**出席者之**土地總面積及合法建築物總樓地板面積均**超過**二分之一以上之同意行之。
- 但下列各款事項之決議，應經會員人數超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意行之：
 - 一、訂定及變更章程。
 - 二、會員之權利及義務。
 - 三、選任或解任統籌處理都市更新業務之機構及其方式。**
 - 四、議決都市更新事業計畫擬訂或變更之草案。**
 - 五、議決權利變換估價條件及評定方式。
 - 六、理事及監事之選任、改選或解任。
 - 七、都市更新會之解散。
 - 八、清算之決議及清算人之選派。

會員大會召開時，應函請直轄市、縣（市）主管機關派員列席；議事錄並應送請備查。

理事會權責

■ 理事會之權責如下：

- 一、執行會員大會決議。
- 二、執行章程訂定之事項。
- 三、都市更新事業計畫之研擬及執行。**
- 四、權利變換計畫之研擬及執行。**
- 五、章程變更之提議。
- 六、預算之編列及決算之製作。
- 七、設置會計簿籍及編製會計報告。



監事權責

■ 監事之權責如下：

- 一、**監察理事會**執行會員大會之決議案。
- 二、監察理事會研擬及執行都市更新事業計畫。
- 三、監察理事會研擬及執行權利變換計畫。
- 四、查核會計簿籍及會計報表。
- 五、監察財務及財產。
- 六、其他依權責應監察事項。



財務控管

- 全案預算可**依循權利變換計畫內容**
- 每年編造執行預算、決算報告經會員大會通過（更會辦#20）
- 預算執行情形**每六個月**向主管機關申報（更會辦#29）
- 準用商業會計法設置會計憑證、會計簿籍及相關法定會計程序
- 理事會應於每會計年度終了三個月內編制資產負債、收支明細及其他主管機關之報表，報會員大會承認送請主管機關備查（更會辦#30）
- 更新完成後應辦理財產清算，依**權利價值比例回復予原會員**

自主更新事業的 財務特性

更新事業規劃在意的事

- ✓ 在地住戶的更新需求
- ✓ 社區實質環境的限制

- ✓ 更新資金完整性
- ✓ 更新資金安定性
- ✓ 更新資金獲益性

- ✓ 更新條例到自治條例
- ✓ 程序性規範
- ✓ 格式、實體內容規範

財務
可行

社區
需求

法令
規範

自主
更新

市場
需求

政策、規
劃理想

- ✓ 出售市場
- ✓ 租賃市場

- ✓ 社會住宅等公益設施
- ✓ 完整街廓、大規模
- ✓ 綠建築、智慧建築
- ✓ 都市設計

自主更新更新策略

- 範圍不易且戰且走，宜明確
- 住戶需求釐清與安排
- 社區財務能力釐與解決方案
- 建築方案、更新後產品塑造

範圍涉及會員資格認定
會員涉及都更事務決策權源

自主更新要面對的問題

- 需自組都市更新會？或委任**代理型實施者**？
- 都市更新會**委任專業機構協助實施**？
- 是否是高度重建共識的社區？
- 社區是否有積極熱心人士？
- 更新專業需求依賴外力
- 更新經費需仰賴住戶自行籌措
- 更新後房舍以自住為主

社區更新資金籌資生態

願意出錢

願意出
一部分

不願意
出錢

無條件
依比例

可資金
回補為
前提

願意多出錢

主觀意
願

只能融
資部分

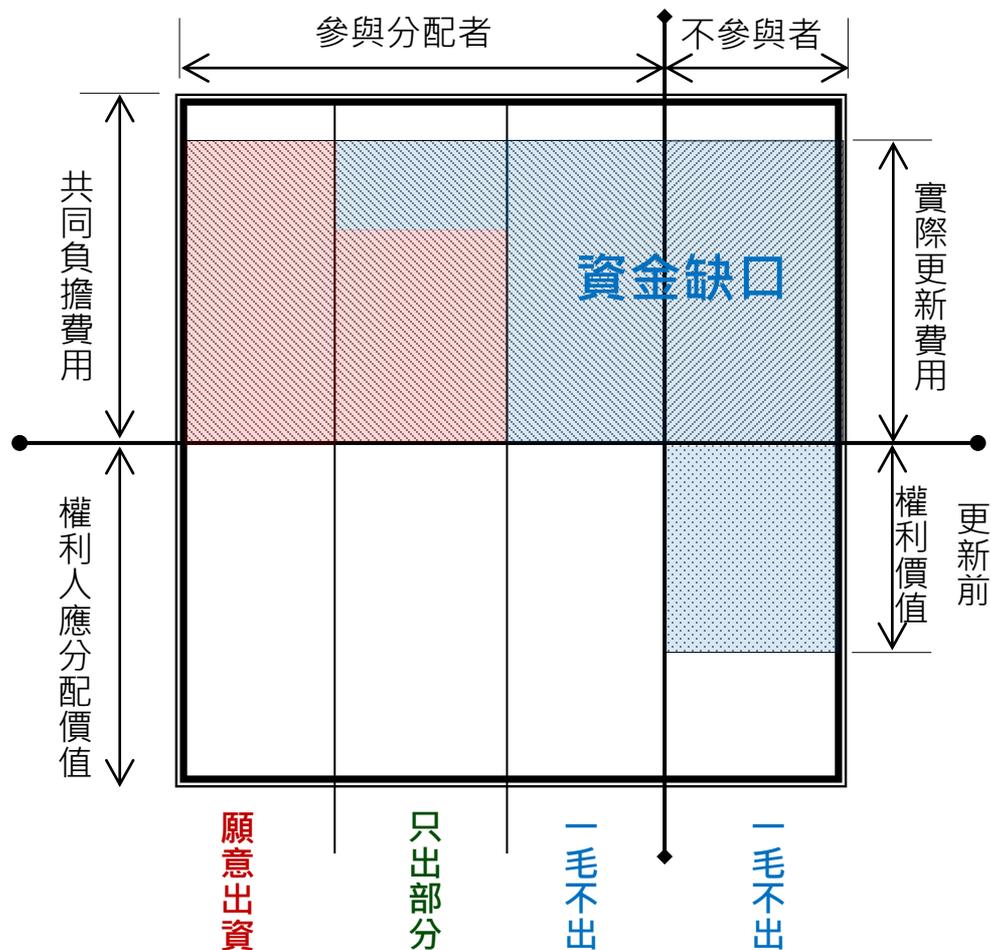
不出一
毛錢

不出現
金即可

多購自
用

多購投
資

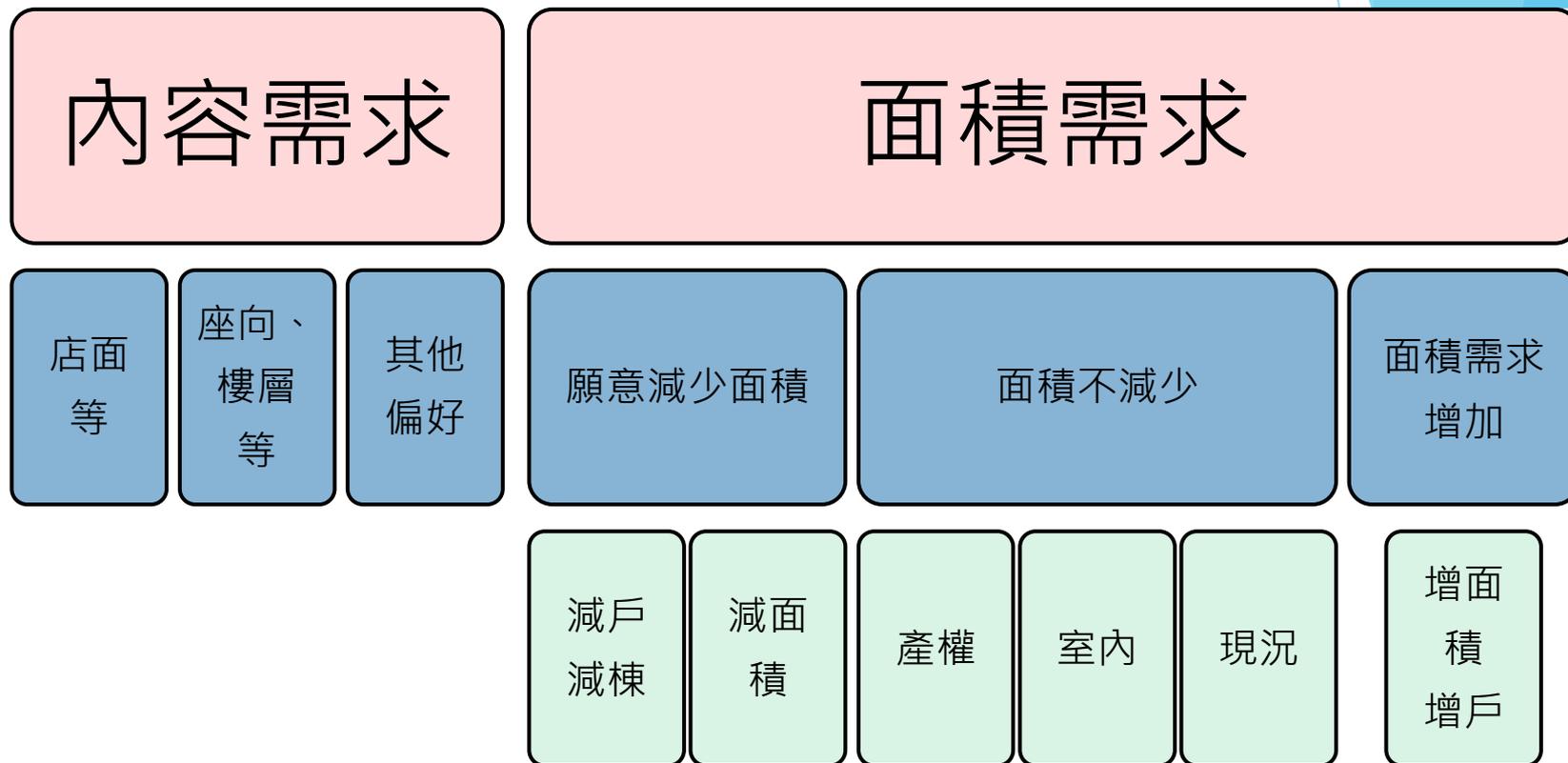
社區更新資金籌資生態



缺口解決方案

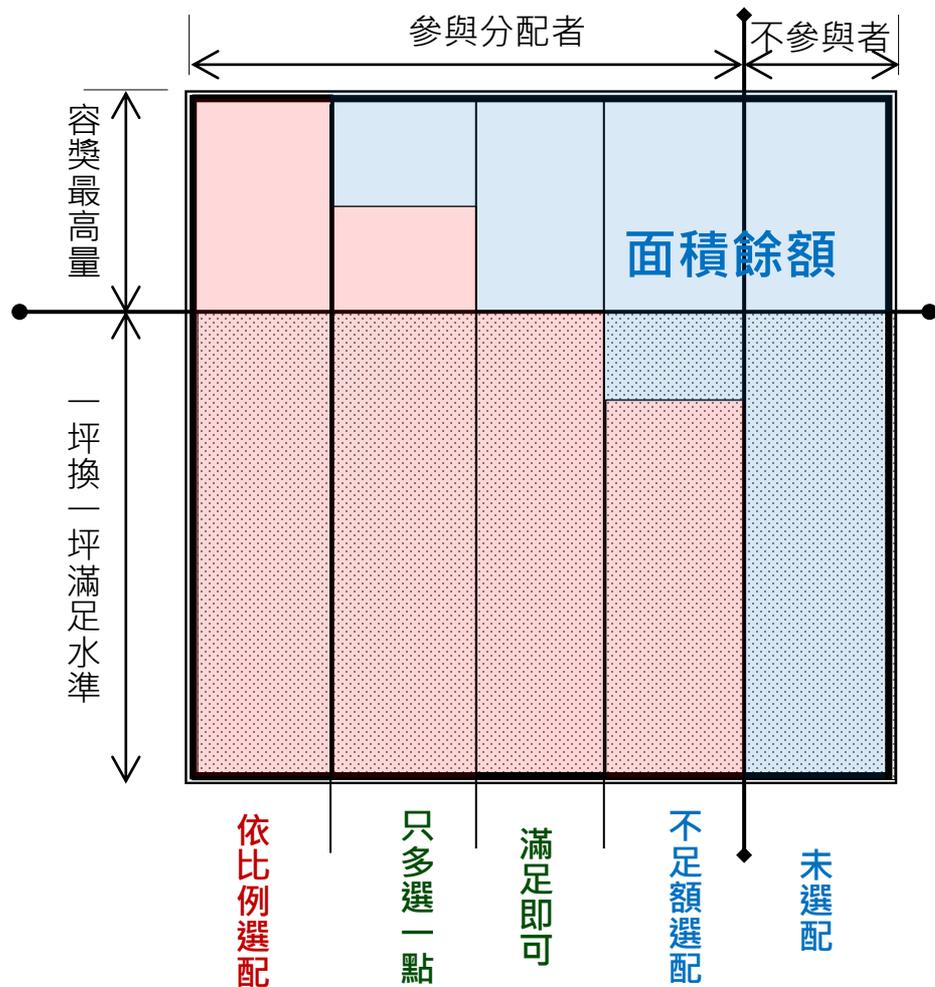
- 內部資金
- 有需求者出資
- 有能力者投資
- 更新會融資
- 外部資金
- 代理實施者投資
- 第三方投資
- 政府投資??

在地住戶的更新需求



更新後產品(量)設定

住戶自行出資的前題下



餘額解決方案

有市場性

更新會分配銷售

有需求者選配

有能力者投資多配

外來投資者分配

無市場性

有需求者選配

更新會成本價銷售

容獎減量爭取

減戶

減棟 (割地出售)

回到自主更新的初衷

■ 社區更新重建的目的或原因



■ 容積獎勵爭取量與財務能力的權衡選擇





爭取最高容獎
台北尚華仁愛大樓
52戶 → 63戶
餘戶對外銷售



原樣重建
台北慶福大樓



減戶 南投大廈 147戶 → 114戶



減棟 (割地) 新莊博士的家 3棟 → 2棟

自力更新的財務課題

- 多以更新後不小於現況室內面積為訴求
- 更新會無資產、無債信、還款能力未知
- 住戶之間不願意互為連帶保證人
- 住戶原舊貸偏高或不符借款人資格
- 自有資金是否能順利籌得
- 仍有不同意更新的住戶必須協調或墊支費用
- **前期資金（計畫核定前）的籌措**

銀行受信準則

依中華民國銀行商業同業全國聯合會會員授信準則，銀行評估借款人信用的五項原則(5P)：

- 借款人(people)：信用、個人情形
- 資金用途(purpose)：資金用途特性
- 還款來源(payment)：還款能力
- 債權保障(Protection)：擔保能力
- 授信展望 (perspective)：風險高低

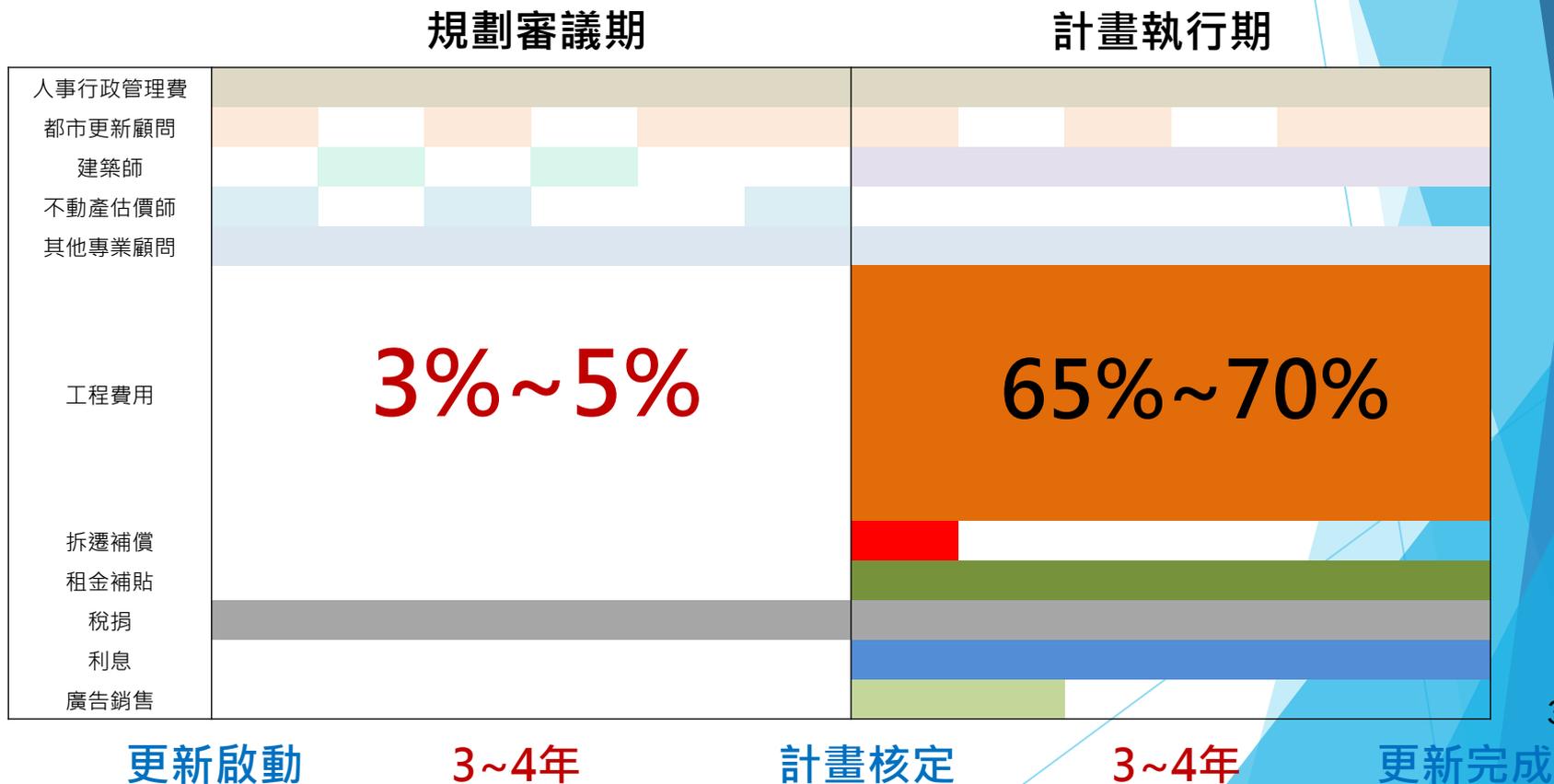
各項費用比例概念

■ 營建費用占總費用比例約65%~70%

項目		佔共同負擔之比例
壹、工程費用	重建費用(A)	70%
	營建費用(含特殊因素費用) 拆除工程、建築設計費用、鑑界費、鑽探費用、 建築相關規費、其他必要費用、公共設施費用	3%
貳、權利變換費用	都市更新規劃費用、不動產估價費用(含技師簽證費用)、更新前測量費用(含技師簽證費用)、地籍整理費用、其他	1%
	土地改良物拆遷捕償及安置費用	4%
參、貸款利息(D)		3.5%
肆、稅捐(E)		0.5%
伍、管理費用	人事行政管理費(F1)	3.9%
	銷售管理費(F3)	4.7%
	風險管理費(F4)	9.3%
	信託管理費(F5)	0.1%

都更現金流量

- 前期資金約佔總成本 3% ~ 5%，自主更新可以3%預估。



自主更新財務規劃策略

前期資金 (計畫核定前)

約3~5%的資金需求 (缺口)

- 政府補助
- 住戶出資(按戶、坪數)
- 部分住戶墊支 (事成歸墊)
- 管委會墊支 (事成歸墊)
- 代理實施者墊支或投資
- 第三方投資或借款
- 混合來源

後期資金 (計畫核定後)

約95~97%的資金需求 (控管風險)

- 參與住戶融資(依權利比例)
- 更新會融資
- 政府補貼利息
- 信託機制保障
- 代理實施控管
- 銷 (預) 售剩餘戶數回補 : 整體都更效益足夠

自主更新的 融資架構

融資架構

■ 借款人

▶ 都市更新會:

協助擔任發放**不參與戶補償金及應負擔費用**貸款之申請人

▶ 土地或合法建物所有權人

- ▶ 按應負擔總費用之金額範圍內各別申貸
- ▶ 不連帶保證
- ▶ 相當於新後的分戶貸款作在前，更新完成後抵押權可直接轉載在新的建物上

融資架構

■ 貸款項目

- ▶ 共同負擔費用(原則依核定權利變換計畫)
- ▶ 土地補償金及建築物殘餘價值補償
- ▶ 前胎貸款轉貸金額
- ▶ **全案利息**
- ▶ **拆遷安置費(依參與戶之需求及條件而定)**

■ 貸款成數

- ▶ 須符合金管會或央行相關規範
- ▶ 依貸款申請項目總金額100%核貸
- ▶ 個人總貸款額度原則約個人**應分配價值之60%~70%**

融資架構

- 貸款動撥方式及時間
 - ▶ 代償前胎：拆屋前逐件轉貸或整批轉貸
 - ▶ 補償金、拆遷安置費：視個案需求
 - ▶ 共同負擔費用：依合約進度分次撥款

實務上後兩項多為拆屋後銀行方得撥款

- 擔保品設定方式
 - ▶ 參與戶：除全額自籌現金者外，**土地均須提供設定抵押權**。
 - ▶ 實施者：於取得不參與戶土地所有權後提供**設定第一順位抵押權**
- 還款來源
 - ▶ 參與戶：以其分得之現金優先償還貸款，不足償還者辦理**分戶貸款轉還**。
 - ▶ 實施者：以**銷售金額優先償還**(剩餘銷售金額分配給參與戶)

融資風險控管

- 住戶同意比例
- 是否有堅決的反對戶



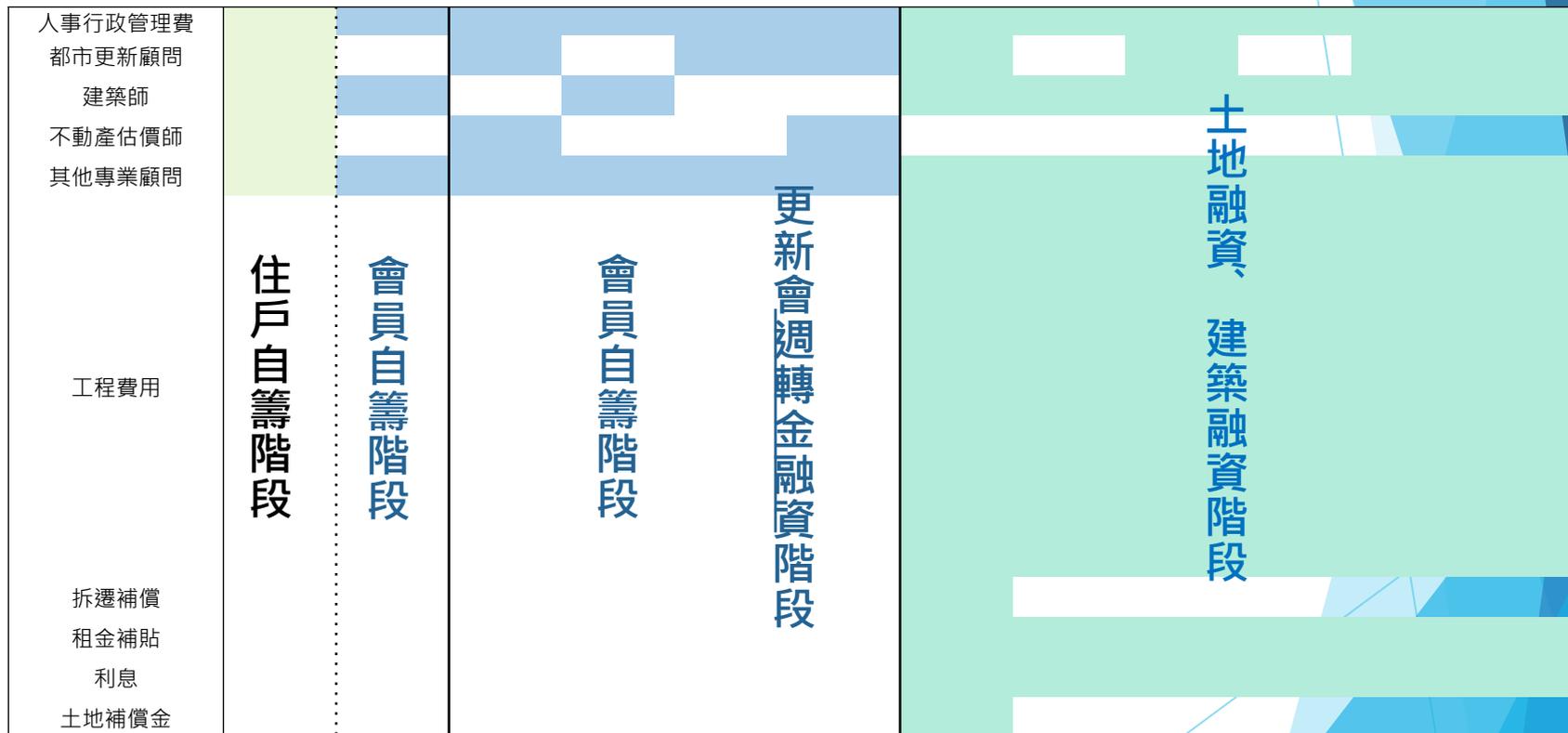
- 信託機制
- 專款專用、查核動撥
- 債權保障倍數設定
- 自籌資金者一次到位

- 區位條件
- 產品規劃
- 更新會出售房地還款
- 參與住戶重建後轉為成屋貸款

- 都更團隊的專業與經驗
- 更新會幹部的運作能力

都更現金流量

■ 共識度越高，越早進入融資階段



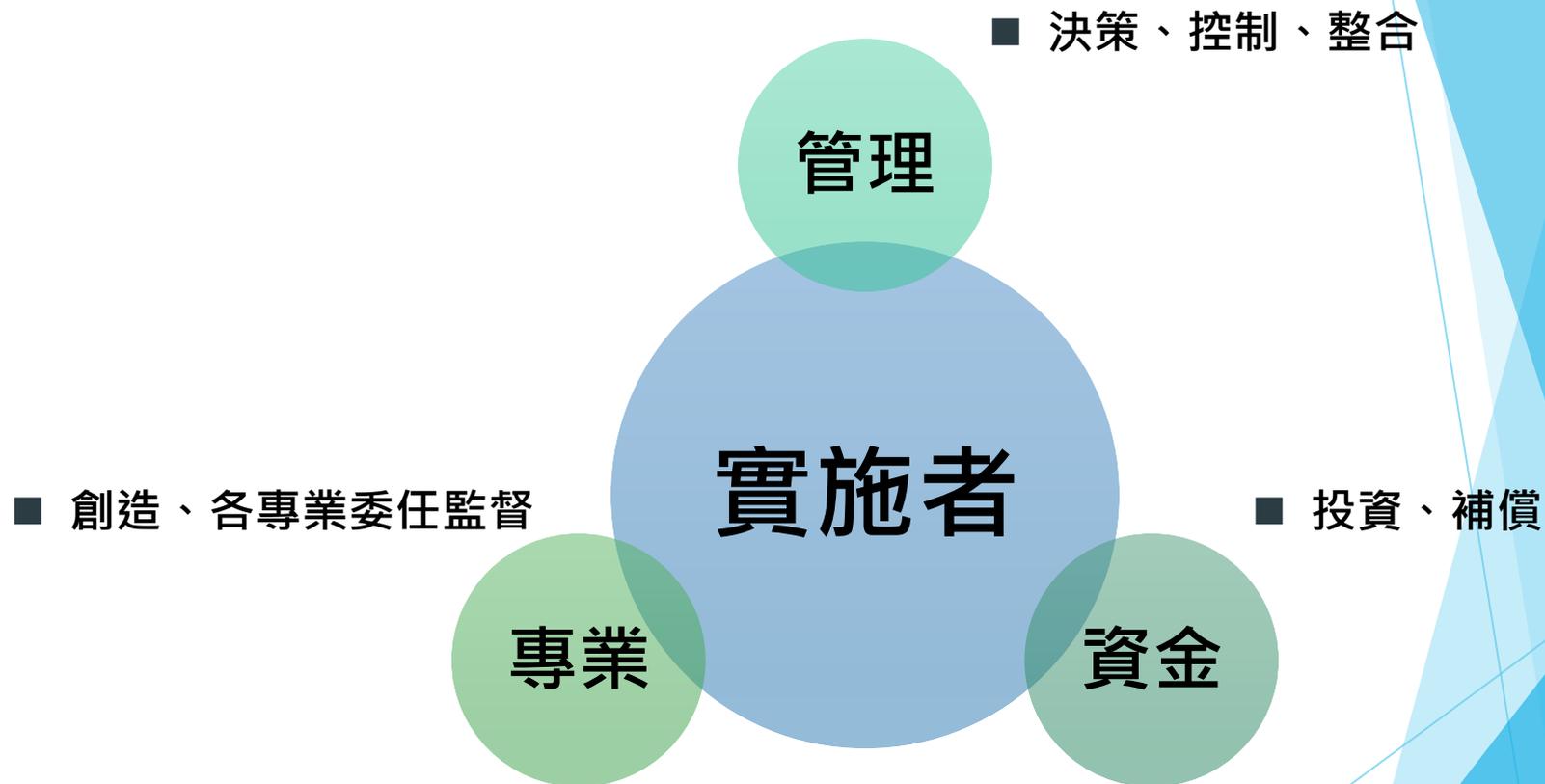
發起 立案 計畫報核

計畫核定

更新完成 39

自主更新 與專業機構協助

實施者核心功能



實施者類型

- 組織型態：
 - ▶ 機關：公部門
 - ▶ 機構：股份有限公司（重建必須）或其他民間組織
 - ▶ 團體：都市更新會
- 民辦都更實施者與權利人合作型態：

型態別	名稱	管理	專業	資金
自主型實施者	都市更新會	◎		
投資型實施者	股份有限公司	◎	◎	◎
代理型實施者	股份有限公司	◎	◎	

❖ 上表非法定分類

代理（型）實施者

- 法規中並無『代理實施者』的名詞；代理實施者目前並無嚴謹定義
- 實務通說的概念是，該實施者提供管理與專業服務，但不參與投資更新事業，為自組更新會的替代方案
- 與地主之間透過簽訂合約約定服務事項，收取服務費
- 代理實施者於實務中產生的原因：
 - ▶ 有自力更新並出資意願的社區，但難以或不願組成更新會
 - ▶ 低於7人卻願自主更新的社區
 - ▶ 地主皆為有資力的法人組織，共同委託專案管理公司
- 搭配信託機制控管資金

以信託搭配代理實施

代理實施者實務有：

資產管理公司、建經公司、開發公司或願意提供委建服務的建設公司等，重點在於其是否有專業

- 代理實施者建立專業團隊負責全案管理
- 參與住戶簽訂信託契約並設定抵押
- 如有不參與住戶則代理實施者規劃填補財務缺口
- 代理實施者擔任起造人
- 產權信託管理
- 重建資金專戶控管，搭配營建管理、進度查核撥款

代理實施者服務項目(參考)

技術管理

更新顧問

- 更新程序及規劃
- 更新專業協調 (如建築師、估價師等)

營建管理

- 價值設計
- 善盡起造人權利與義務發包營造廠
- 工程品管

全案管理

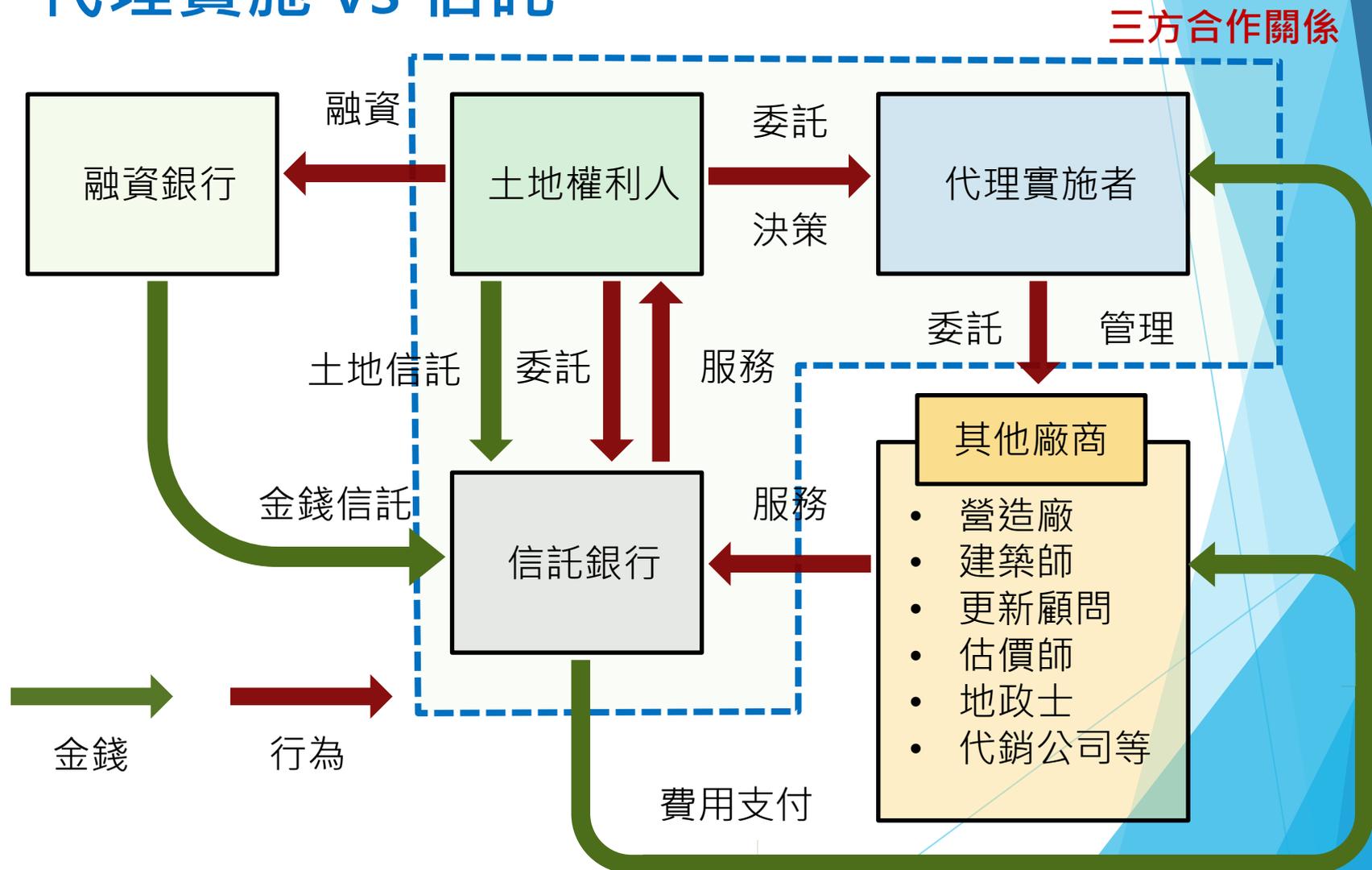
- 全案執行進度控管
- 財務規劃
- 相關業務溝通協調 (如信託、營造廠等)

風險管理

實施主體

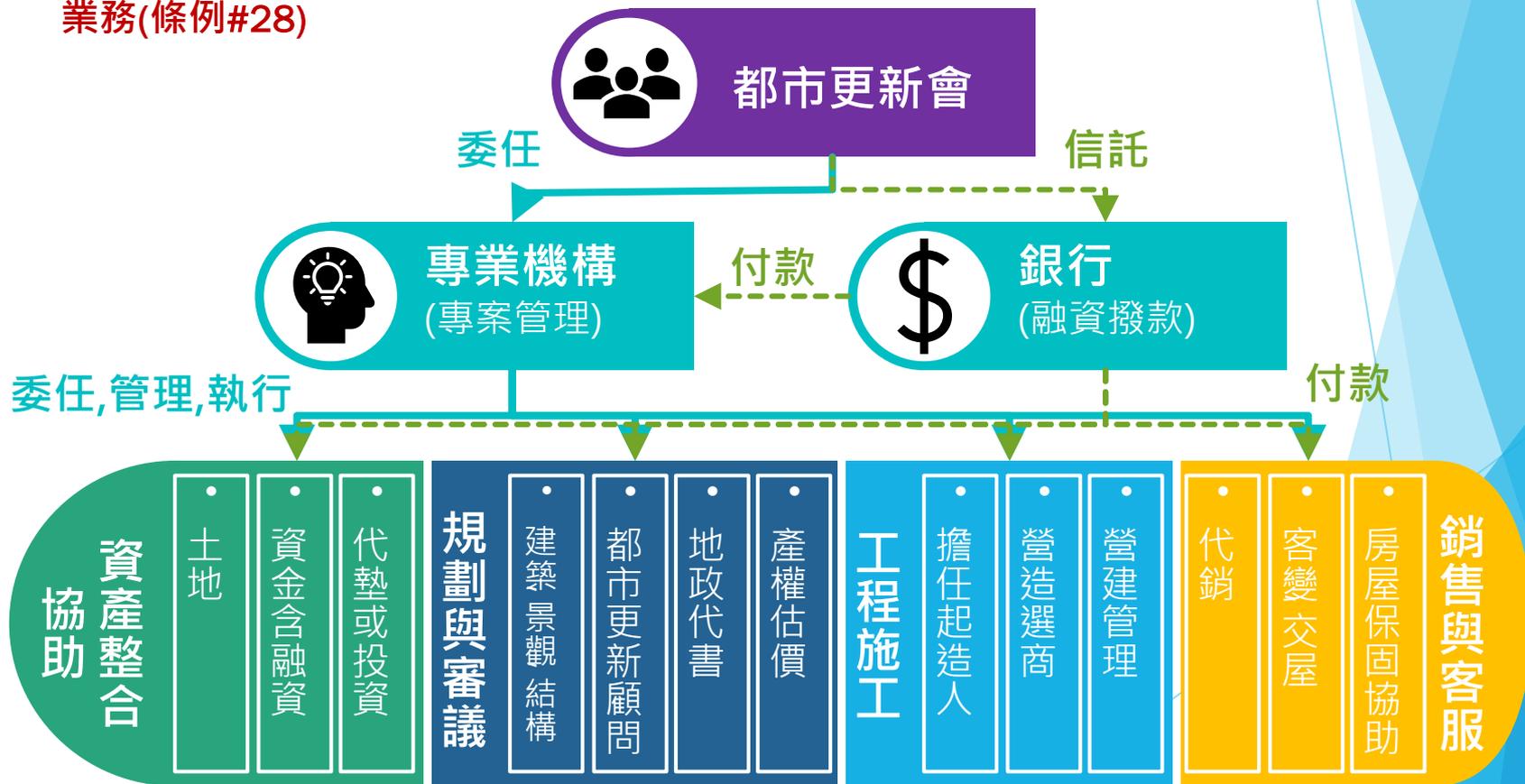
- 需求整合
- 爭議協調
- 處分名義
- 訴訟處理

代理實施 vs 信託



都市更新會委任專業機構

都市更新會得依民法委任具有都市更新專門知識、經驗之機構，統籌辦理都市更新業務(條例#28)



~ 簡報結束 敬請指正 ~