



從921災後更新經驗 看自力更新

「都市更新產業行動計畫教育講習」

中國建築經理公司 陳美珍

100.3.22



簡報大綱

- ◆ 以更新會實施都市更新之源起及背景
- ◆ 地主自力更新之類型
- ◆ 更新會為實施者面臨之課題
- ◆ 信託更新改建說明
- ◆ 自力更新替選方案－代理實施之簡介
- ◆ 自力更新權利義務簡介
- ◆ 自力更新案例分享
- ◆ 建築經理公司在自力更新案的角色機能



更新會實施都市更新之源起及背景-1

- 都市更新條例公布實施時，適逢國內房地產處於低迷狀態，雖然都市更新條例提供了辦理更新重建各項容積獎勵、稅賦優惠，亦為過去在土地開發遭遇各項問題提供了解決的機制，但卻未能吸引建商投入都市更新案的開發。
- 都市更新條例及相關子法於87年陸續立法後，更新會之法人資格方告確定，所有權人得據以自組更新會擔任實施者，推動都市更新事業計畫。
- 88年921地震後，國內景氣低迷、不動產行情巨幅下滑，許多建商紛紛淡出市場，更無意願投入協助921受災戶之重建，營建署結合民間捐款所成立之921震災重建基金會便成為協助災民更新重建的主要角色。非由建商擔任實施者而由地主自組更新會推動都市更新由此開啟國內歷史上之第一頁。



更新會實施都市更新之源起及背景-2

- 921更新災後重建旨在協助受災戶重建家園（不申請更新容積獎勵），許多初期委託專業團隊及建築經理公司之經費均由政府補助或921基金支應。重建資金之需求由921基金以低利供應，原有舊貸款屬於房屋價值部分亦由行政院召集協商債權銀行承受並以呆帳處理，不影響受災戶之債信，解決絕大部分原有債務及更新資金需求，使災後建物重建順利推動，大部分均於97年以前重建完工交屋。
- 921大地震也震出了台北市許多70年前後興建完工之高氯離子混凝土建物（俗稱海砂屋），近十年來我們協助的海砂屋重建社區，包括已完工的士林福志路「福林家園」、永吉路「首都福星」，目前在動工興建的266戶「修德國宅」及在更新程序中之永吉路上228戶的「力霸皇家」。目前台北市列管之海砂屋有43件、1,903戶，其中需拆除重建的有24件、1,483戶。
- 台北市91年以來核准更新案將近100件，其中由地主自力更新（自組更新會或信託代理實施），共計9案，約佔核准案件1/10。



地主自力更新之類型

- 依更新條例第10條規定，由土地及合法建物所有權人自行組織更新團體（以更新會為實施者）
- 依都市更新條例第13條規定，以信託方式實施（由受託人擔任代理實施者）。

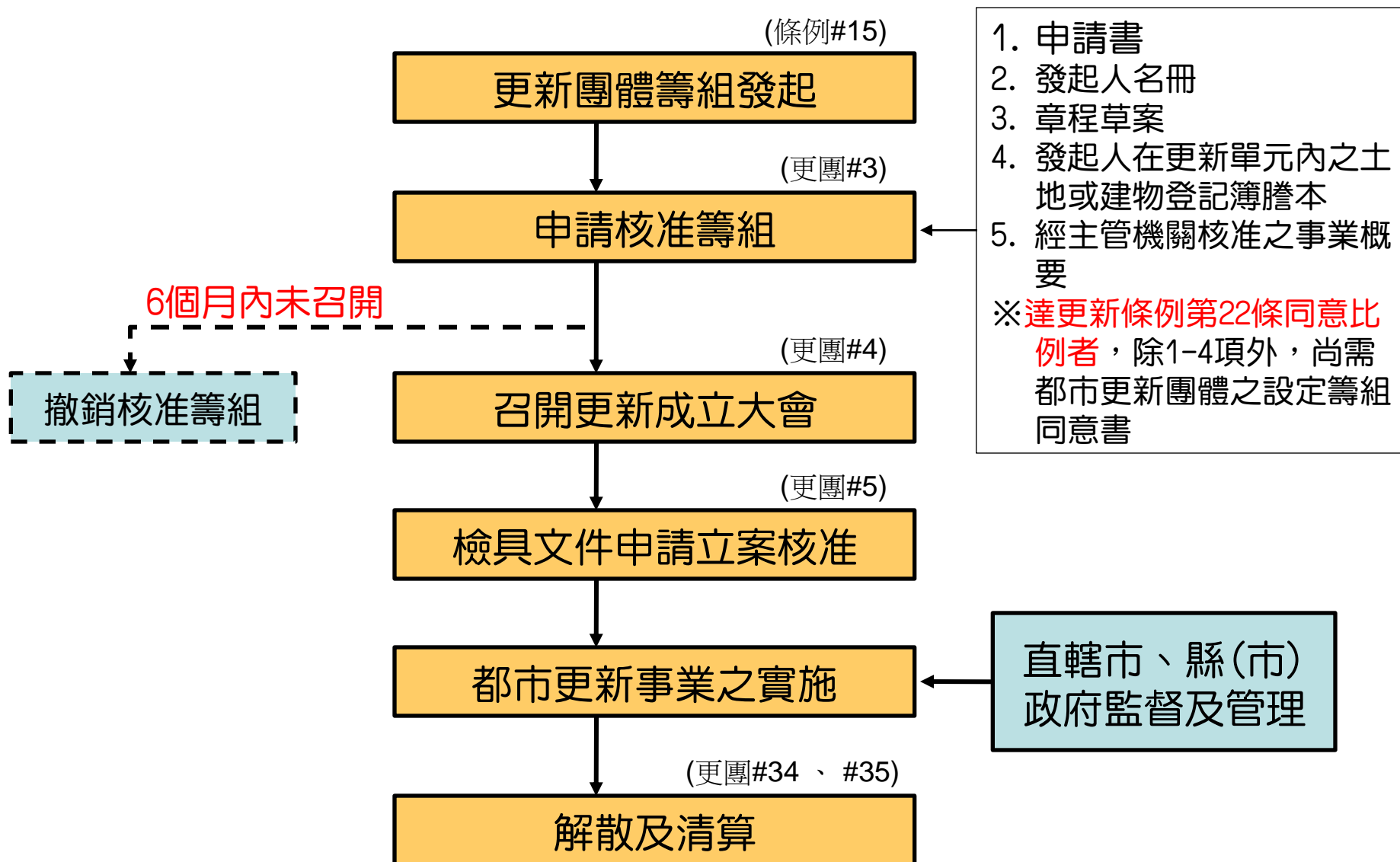
- 地主自力更新之類型

權利變換→以更新前的價值分擔更新成本及分配更新後的建物權利。（往往具爭議都在價值的認知）

協議合建→通常以更新前的建物產權面積分配更新後的建物及分擔成本。



自組更新團體之流程與步驟





更新團體籌組發起-

依都市更新團體設立管理及解散辦法

- **都市更新團體籌組條件：**

依都市更新條例第十五條規定，土地及合法建築物所有權人**逾七人**才可籌組更新團體。

- **發起人訂定更新團體名稱：**

都市更新團體之名稱應定為**都市更新會**，並應冠以更新地區及更新單元之名稱。但依本條例第11條規定（**自行申請劃定**）申請實施都市更新事業者，得僅冠以更新單元名稱。



申請核准籌組

- 都市更新團體之設立，應由發起人檢具申請書及下列文件向當地直轄市、縣（市）主管機關申請核准籌組都市更新會。
 - 一、發起人名冊。
 - 二、章程草案。
 - 三、發起人在更新單元內之土地或建物登記簿謄本。
 - 四、經直轄市、縣（市）主管機關核准之**事業概要**。
- 更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積，其之**同意籌組比例**已達都市更新條例條例**第22條**規定者，**得免附事業概要**。但應檢附已達該比例之證明文件（都市更新團體之設立籌組同意書）。



召開更新會成立大會

● 召開期限：

- 發起人應自核准籌組之日起**6個月內**召開成立大會，如未在期限內籌組者，主管機關得撤銷其核准籌組。

● 召開目的：

- 一、訂定及變更章程。
- 二、會員之處分。
- 三、議決都市更新事業計畫擬定或變更之草案。
- 四、理事及監事之選任、改選或解職。
- 五、團體之解散。
- 六、清算之決議及清算人之選派。

● 召開方式：

- 會員大會之召集，應於**20日前**通知所有會員（以書面為宜），並通知主管機關派員列席。



會員大會分下列會議，由理事長召集之：

- 一、定期會議：每6個月至少召開一次，其召開日期由理事會決議之。
 - 二、臨時會議：經理事會認為必要，或會員1/5以上之請求，或監事函請召集時召集之。
- 前項會議不能依法召集時，得由主管機關指定理事一人召集之。

- 會員大會即為更新會之最高決策單位。
- 理事長為更新會之法人代表人。



檢具文件申請立案核准

- 成立大會後30日內，發起人檢具章程、會員與理事、監事名冊、圖記印模及成立大會紀錄，報請當地直轄市、縣（市）主管機關核准立案。
- 主管機關審核後，依法發給立案證書予發起人准予都市更新會立案。但在同一更新單元內，核准立案成立之更新團體以一個為限。



都市更新事業之實施及監督管理

- 都市更新團體應**每季**向當地直轄市、縣（市）主管機關申報事業計畫、權利變換計畫及預算等執行情形。
- 依**商業會計法**規定設置**會計憑證**、**會計簿籍**，並依法定之**會計處理程序**辦理相關事務。理事會應於每一會計年度終了後**三個月內**編製**資產負債表**、**收支明細表**及其他經主管機關指定之報表，經**監事**查核通過，報請會員大會承認後送請主管機關備查。



更新團體之解散及清算

- 都市更新團體因下列各款原因解散：
 - 一、經直轄市、縣（市）主管機關依都市更新條例第54條第1項及第56條第2項規定**撤銷更新核准者**。
 - 二、**章程所定解散事由**。
 - 三、更新事業計畫依都市更新條例第57條**完成備查程序**。
- 解散之都市更新團體應行**清算**。
 - 清算以**理事**為清算人。但**章程**另有訂定或**會員大會**另選清算人時，不在此限。
 - 清算完結後，清算人應於**十五日**內造具**清算期間收支表**、**剩餘財產分配表**與**各項簿籍**及**報告**報請當地直轄市、縣（市）主管機關備查。

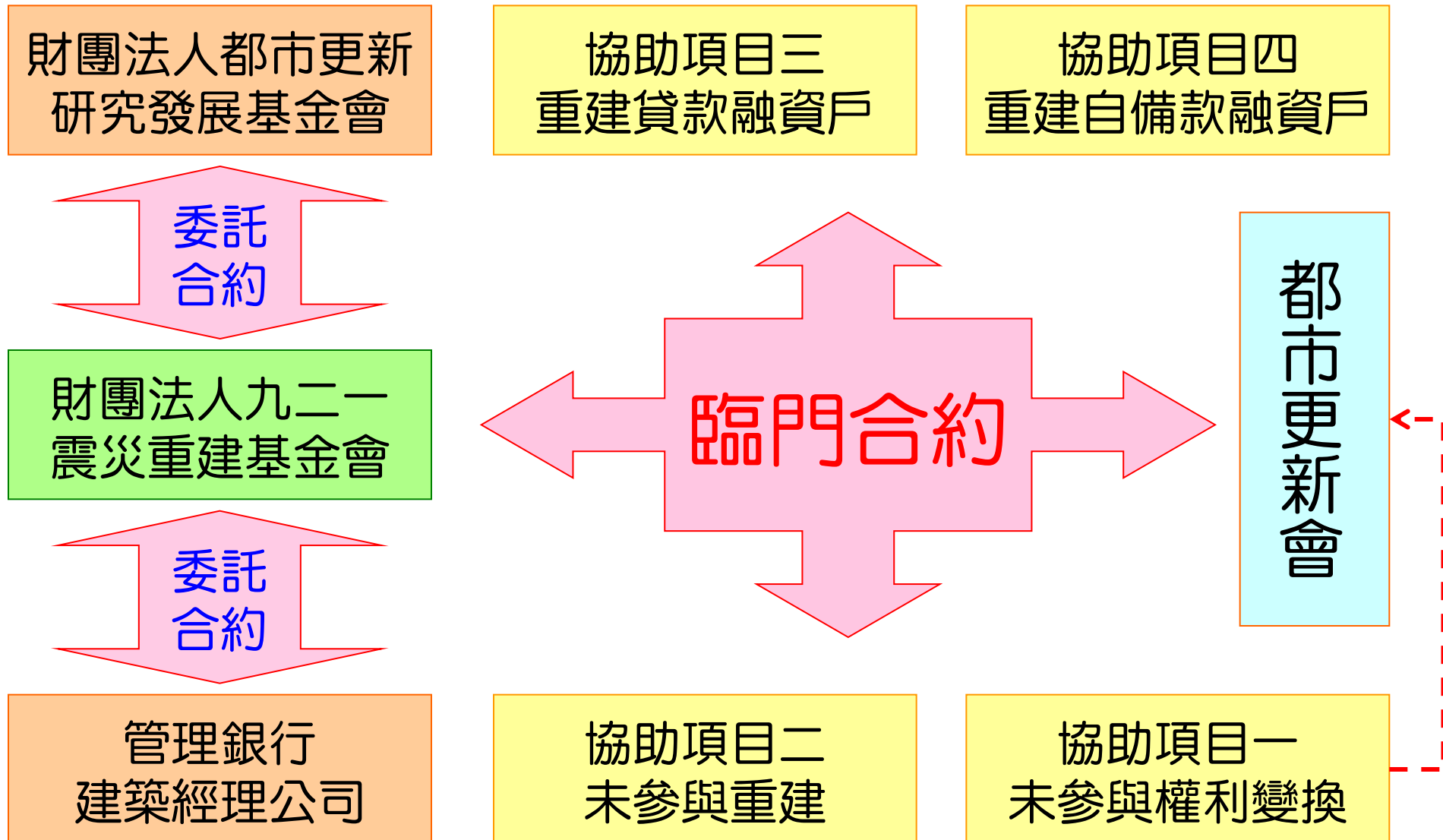


財團法人九二一震災重建基金會及臨門方案之運作

- 基金會於1999年10月13日成立，並於2008年7月1日解散。
- 因參與重建者擬經由金融體系取得重建融資非常困難，基金會訂定「**臨門方案作業要點**」從「**調降協助門檻至50%**」與「**擴大融資撥貸範疇，提供參與者重建融資與自備款融資**」，徹底解決集合住宅之災後重建難題。
 - 協助出資支付不願或不能分配者之補償費及重建費
 - 協助參與更新者之重建費用融資



臨門方案之合約關係





921震災臨門方案中建經及管理銀行之角色

【建經公司受任事項】

- 更新會之重建財務計畫評估
- 工程品質抽查及進度查核
- 工程款撥款簽證
- 營建管理
- 產權管理
 - 協助辦理權利變換登記事宜
 - 協助抵押權塗銷及所有權移轉登記
 - 協助處理未清償者之價購事宜
- 不動產清理處分及續建管理
- 協助更新會事宜
 - 協助招標及合約相關事宜
 - 製作更新成果報告
- 其他臨門方案協助事宜

【管理銀行受任事項】

- 專戶設置及管理
- 資金撥付
 - 動撥921震災重建基金貸款
- 逾期欠款之催收及追償
- 報表(報告)及文件管理
- 貸款清償及協助辦理轉貸作業
- 貸款諮詢服務
 - 協助更新會處理舊貸款(協助與銀行溝通協議承受滅失建物之舊債權)
 - 更新會貸款額度試算
- 其他臨門方案協助事宜



臨門方案重建工程

以協助災民家園重建為前提，部分個案採減棟、減戶，分割不開發土地。

項次	社區大樓名稱	樓地版面積 (M ²)	原戶數	興建戶數	分配戶數	價購戶數	營造廠	土地
1	草屯水稻之歌	7,314.53	54	48	35	13		
2	草屯水稻之歌	1,099.12	22	16	10	6		
3	南投成功香榭	8,509.09	22	10	6	4		
4	草屯總統官邸	3,276.72	174	64	33	31		
5	草屯藝術國寶	12,375.20	250	70	45	25		
6	名間鄉上毅世家	2,911.86	23	22	10	10	2	
7	埔里鮮綠大樓	7,652.60	61	54	39	15		
8	南投公園大廈	13,389.80	147	114	72	42		
9	埔里元寶大樓	16,184.00	337	103	95	8		土地
10	南投陽光新境	1,192.35	60	10	10	0		
11	埔里陽明大樓	7,810.61	65	48	32	16		
12	東勢王朝二期	11,060.00	98	65	54	11		
13	東勢東安里本	10,461.59	69	64	55	10	3	土地
14	豐原向陽永照	11,830.58	84	75	47	25	3	
15	豐原豐田社區	6,978.48	78	73	54	17	2	
16	霧峰太子吉第	31,559.45	198	197	163	34		
17	霧峰蘭生街723	12,349.09	79	79	49	30		
18	霧峰巨匠皇宮	11,591.40	197	66	57	8	1	土地
19	大里金陵世家	3,083.32	20	20	12	8		
20	大里中興國宅	23,737.59	193	174	73	73	28	



21	大里遠見大樓	13,024.30	106	106	78	28		
22	大里麟閣社區	2,289.64	72	21	16	5		土地
23	大里龍閣大樓	5,113.36	167	40	34	6		
24	大里新生社區	617.02	11	9	9	0		
25	太平東平社區	3,315.76	69	48	46	2		
26	台中錦祥彩虹第	2,656.54	16	16	13	3		
27	台中忠孝名廈	1,669.44	19	12	10	2		
28	台中天下一家	11,130.12	133	105	92	13		
29	台中昇平華廈	1,632.28	14	14	11	3		
30	台中錦新雅築	940.13	11	10	10	0		
31	台北慶福大樓	3,977.71	35	34	26	8		
32	埔里歡樂年華	4,059.72	56	27	23	4		
33	東勢名流藝術	7,898.30	56	56	49	7		
34	東勢泰昌大樓	3,334.50	29	29	28	1		
35	東勢山城第一	3,988.69	35	35	31	4		
36	東勢一品居社	2,436.09	28	28	22	6		
37	東勢聯盈大樓	1,280.17	13	10	8	2		
38	東勢王朝一期	10,856.89	64	50	42	8		
39	豐原尊龍社區	27,126.79	194	177	130	43	5	
40	豐原德川家康	13,290.82	77	67	50	14	3	
41	霧峰中喬大樓	1,771.82	18	16	13	3		
42	霧峰蘭生街720	5,141.50	40	36	19	15	2	
43	霧峰蘭生街725	2,544.12	20	20	13	7		
44	霧峰省府寶座	6,957.44	91	59	40	19		



45	霧峰新天地社	3,879.75	87	37	30	7		土地
46	大里翠堤社區	1,349.24	16	16	16	0		
47	大里東美社區	2,891.68	36	24	18	6		
48	大里全家福社	6,940.49	60	32	17	11	4	
49	大里現岱家園	1,010.77	8	8	8	0		
50	大里合家歡	1,236.28	14	10	10	0		
51	大里台中王朝	1,236.28	181	16	12	4		土地
52	大里台中奇蹟	16,405.45	239	84	79	5		
53	大里國光社區	1,552.63	20	19	19	0		
54	大里向陽新第	4,048.02	69	30	22	6	2	土地
55	大里北屋新城	1,116.79	15	12	11	1		土地
56	台中真善美A棟	4,652.25	63	63	57	6		
57	台中北台中公	2,849.80	30	30	28	2		
58	台中文心大三	19,045.60	445	270	216	47	7	
59	台中錦祥富貴	2,262.69	20	20	20	0		
60	台中富御國強	749.63	9	9	9	0		
61	台中衛道春天	2,212.85	18	18	14	2	2	
62	台北豪門世家	6,221.77	53	53	53	0		
63	台北東星大樓	12,486.56	85	92	74	16	2	
64	新莊博士的家	9,116.28	137	94	93	1		土地
		442,685.34	5,210	3,334	2,570	703	66	



中興國宅重建中斷之原因

中興國宅重建中斷的原因是多元的，主要原因如下：

- 更新會於申請臨門方案前已自行洽妥營造廠，審查過程中即有許多爭議。
- 營造廠為促成同意比例達50%以上，購買不同意之28戶，同時承攬重建工程，由於不具災民身分並非921基金融資對象，須自行出資該28戶之共同負擔，營造廠自有資金不足，財務周轉困難。
- 更新會對營造廠工程品質、工程款計價等與建築師和建經公司認知不同而生爭議。
- 營造廠同時具所有權人角色，工程執行的權責區分混淆，營造廠對營建管理單位監督要求不配合執行，致基金融資停撥而停工。



以更新會為實施者推動都市更新 面臨之課題

- 由非專業地主代表組成理事會，對於專業團隊提出方案通常無法短時間內充分理解，很難立即作成決策。
- 委任都更規劃、建築師、建經公司等專業團隊通常透過比價決定，如因低價競爭而分別委任無輔導更新會經驗之專業機構，常會因團隊內部協調磨合、程序不符規定或未充分考量相關議題而需重新辦理或反反覆覆延宕進度。
- 如理事會出席率低、議事效率不彰，或決策過程有瑕疵，常造成進度空轉，甚而有會員與理事會訴訟之情形。
- 會員如未能積極參與更新相關之說明會及公聽會，對於理事會及會員大會決議常因不瞭解而有不同意見，理事會又無法說明清楚或逐戶溝通，常造成會員非理性抗爭。



自組更新會自力更新應有之認知

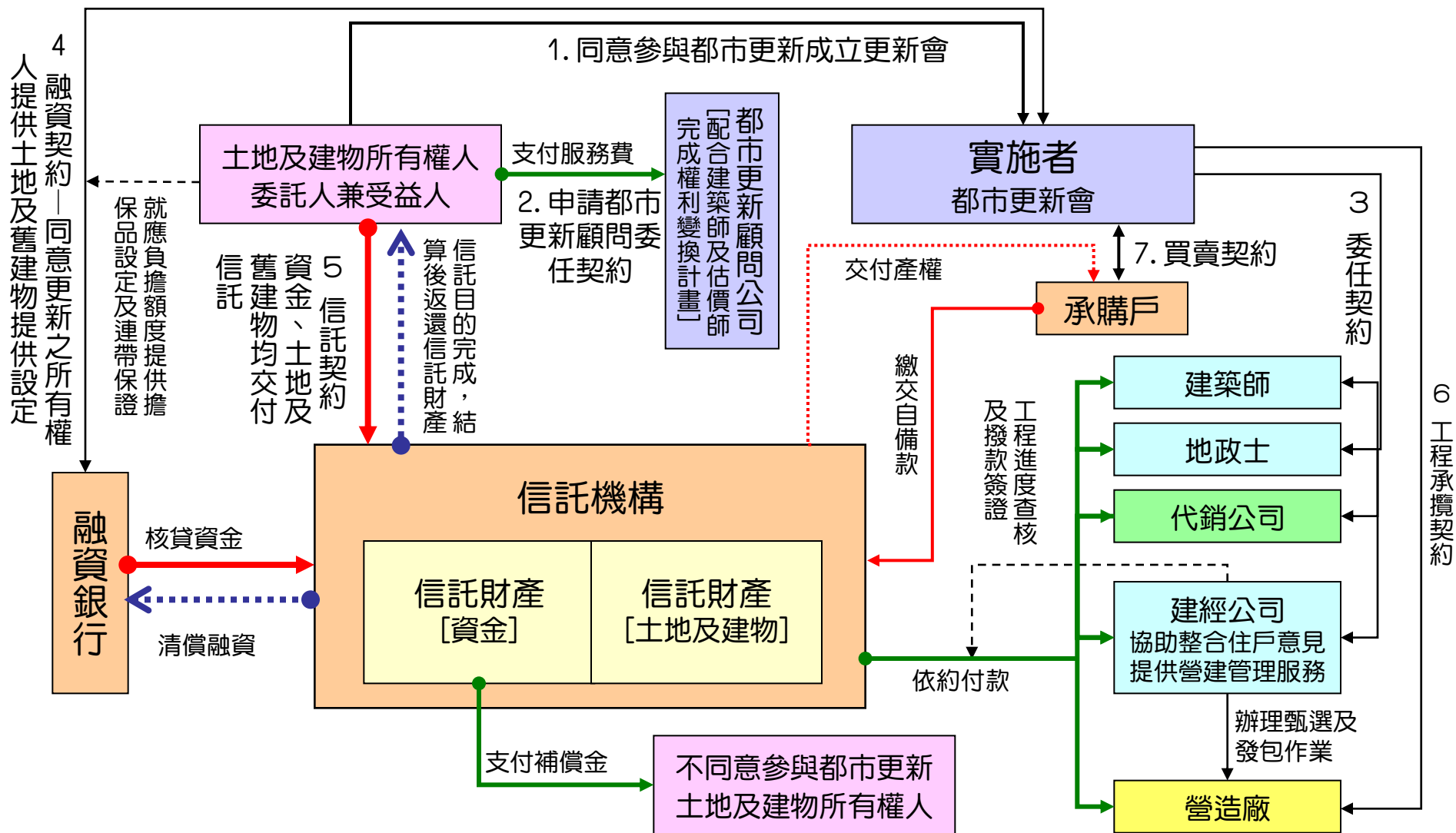
- 自組更新會實施都市更新是**投資行為**，委任專業團隊**不是單純勞務採購作業**。
- **會員**即類似建設公司的**股東**，因為股東成員多數非建築開發專業，為了發揮最高投資效益及控管風險，需委任**有經驗、有執行力的專業團隊**，才能有效率的推動進度。
- 會員不只是合建地主，同時也是實施者法人成員。會員須主動參與會員大會及說明會，並於規定期限配合相關作業，**不能被動等待理監事來說明或請託**。
- 自力更新同時也要考慮**對外售戶**的責任。更新會相當於一案建設公司，更新完成就解散，購買折價抵付房地產的承購戶**售後服務、瑕疵擔保**等權益如何確保，直接影響房地價值及購買意願。



自組更新會實施更新重建之融資課題

- 自組更新會為實施者時，更新所需融資以更新會為借款人
- 借款用途：興建費用、規劃設計費、建築經理服務費、信託管理費、權利變換費用、補償金、原住戶拆遷補償及興建期間之租金補貼。
- 核准之融資額度如不足支應全部更新成本時，所有權人應按比例以自有資金一次到位支付或提供其他保證。
- 所有權人依應負擔比例提供土地設定擔保，但不互為連帶保證。更新會理事長為法人代表，通常銀行會徵提為全案之保證人。
- 融資雖可先行核定，實際動撥須以建照取得、完成抵押設定及信託登記、自籌資金到位為前題。（目前核准案件均由更新會自籌前期費用或該前期費用由政府補助）
- 不符借款人資格之所有權人除分回應分配權利價值外，如無法以現金一次到位，不增加認購面積。
- 由於更新會名下並無資產，融資債權之確保係以順利興建完工為要件，須藉助專業團隊提供方案協助整合住戶意見、辦理融資及營建管理，並於信託架構下配合續建完工服務。

更新會為實施者都市更新融資及信託架構圖



註：都市更新完成後委託人應分得房地產權依權利變換計畫囑託登記予受託銀行[原融資銀行抵押設定轉載]後，塗銷信託返還信託財產。



信託更新改建說明

- **信託為一種財產管理制度**，由財產所有人(即委託人)將財產產權信託移轉予受託人，由受託人為委託人之利益或目的進行管理或處分財產之關係。
- 由於信託財產具有**獨立性**，採信託方式更新重建，將可有效避免興建期間因住戶個別問題(如法院查封假扣押等)，導致工程的延誤或停擺。**資產保全機制**不僅可以確保更新改建順利完成，也因為有這一層保全措施才有機會向銀行取得建築融資。
- 信託財產標的包含各戶建物、持分**土地**、**興建中及完工後建物**、**重建所需資金**(含銀行建築融資及自籌資金)。
- 銷售收入及重建費用等各項支出，全都透過**信託專戶控管**，**帳務透明**，不會發生黑箱作業情形。
- 依信託關係之所有權移轉，**不課徵契稅及土地增值稅**。



自力更新替選方案－代理實施架構

- 依都市更新條例第13條以信託方式實施都市更新，由建經公司擔任「代理實施者」，地主仍為實質權利主體。
- 建經公司組建專業團隊及負責全案管理。
- 銷售部分更新後之房地及車位支付更新成本，由建經公司代理地主與承購戶簽約，並負履約責任及保固期服務。
- 建經公司擔任建造執照起造人。
- 產權信託管理：地主應將產權交付信託，直至大樓興建完工、找補價金結算完成，地主應分得房地即回復所有權至其名下。
- 資金信託專戶管理：銀行融資、地主現金到位金額及銷售收入均存入於融資銀行所開立的信託專戶，資金專款專用，並按工程進度分批撥付給營造廠及支付更新相關費用，以控管全案資金。



代理實施自力更新案地主的權利及義務

【地主為實質的實施主體】

『代理實施者』組建團隊執行地主的議決內容。專業團隊（都更規劃、估價師、建築師、建築經理公司、代銷公司、營造廠等）提供服務收取固定之服務費或工程費。

【資金籌措、收益及風險皆由地主自行承擔】

地主仍為權利義務主體，由地主依權利價值比例享受更新利益並承擔籌資義務、更新執行之風險（例如：造價及售價的波動...）。

【地主應配合辦理事項】

- 選出代表協助整合地主間之意見
- 積極參加政府單位的溝通協調及相關說明會、公聽會
- 為權利價值範圍內與抵押建費用之借款人
- 產權交付信託並提供設定



代理實施自力更新案地主的融資架構

【參與更新之地主】

為其權利價值範圍興建費用之借款人，提供土地設定抵押及交付信託，但僅就其借款金額負擔債務（地主間不互為連保）。

【不參與更新地主】

依權利變換結果按更新前價值提存補償金，並由支付提存補償金者繼受該部分的權利價值。

【未表示同意參與更新地主及公有土地】

於更新共同負擔中編列『12%風險管理費』，以因應更新案的籌資風險。如有辦理貸款或以現金到位地主則依權利價值比例領回風險管理費，未負擔籌資義務地主，則由墊款者依墊款比例分回折價抵付及12%風險管理費等值房地並承擔執行風險。

【參與更新地主如不融資或有銀行融資不足部分】

原則上地主應以自有資金一次到位，如現金到位額度不足或無法符合銀行借款人資格審查者，應配合調整選配內容。

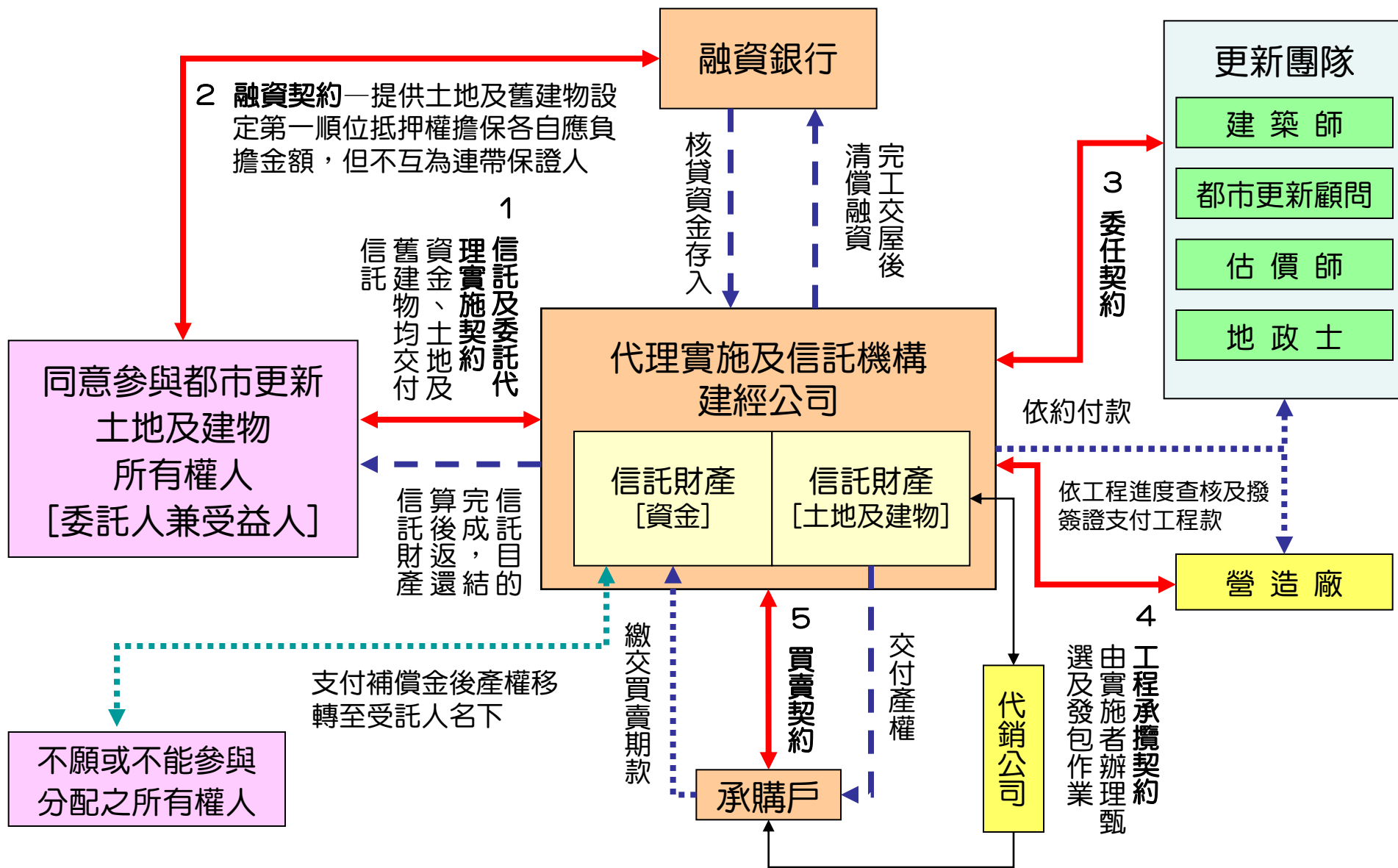


自力更新案財務計畫的安全控管機制

- 由參與更新地主及墊款者（投資人）所共同籌資興建，**全案財務計畫之安全性應優於個別地主之考量**。
- **地主選配應接近可選配之權利價值**，多餘房屋及車位由代理實施者出售，有意增購者可與實施者簽訂預購契約，按工程進度繳付期款，更新完成後即可取得產權，亦可達原選配目的。
- 如選配未超過應分配部分，更新完成後即以對外出售房地之價款償還建築融資，**地主即分回無設定負擔之房地**。
- 以對外出售房地價款用以全案興建費用，地主如選配超過應分配部分，應以**對外公開銷售價格的95%找補**。



代理實施都市更新融資及信託架構圖





自組更新會及代理實施之執行差異分析

項目	自組更新會	代理實施
初期規劃費用及更新成本負擔	由所有權人負擔（提供房地抵押設定向銀行融資或以自有資金負擔）但部分初期費用可申請政府補助。	由所有權人負擔（提供房地抵押設定向銀行融資或以自有資金負擔）。
決策模式	由理事會決議後，提會員大會通過後據以執行，如理事會功能不彰或地主對於決議內容認知有差異時，將難以推動。	由代理實施者及專業團隊提出於地主會議詳細說明討論確定， 決策過程公開透明。
稅務及會計處理	更新會為營利法人，應依商業會計法規定設置會計憑證、會計簿籍，並依法定之會計處理程序辦理相關事務（需委託會計師簽證）。	由受託人設籍課稅並依相關信託稅法規定處理，信託專戶結算後之盈餘為個人財產交易所得。
保固期售後服務及瑕疵擔保	更新會於更新完工後即告解散，承購戶保固期售後服務及瑕疵擔保須有規劃。	由受託人代理地主與承購戶簽約，並負責保固期服務及瑕疵擔保。



台北市91-99.6都市更新事業計畫 核定公告自力更新案件

● 自組更新會（7件）

- 921紅單更新重建：晶宮大廈、世和大樓、仁愛尚華大廈
- 海砂屋更新重建：聯邦合家歡（富貴區）、聯邦合家歡（吉祥區）
- 整宅更新案：吳興街二期整宅
- 重劃區：南港中南段861地號土地

● 以信託方式委託代理實施（2件）

- 921紅單更新重建：台北金融中心（代理實施者為東亞建經）
- 重劃區：南港中南段862地號土地（代理實施者為中國建經）

自力更新核准案件（共9件）約佔更新核准案件9%，其中大部分均為災後更新重建案。



非災後重建地主自力更新成案情況

- 除地震受損、高氯離子混凝土建物等受災建物重建以更新會為實施者有成功案例外，目前已公告實施之一般地主自力更新案，僅南港中南段重劃區中861地號土地以更新會為實施者之100%同意協議合建案（98年取得建照）有申報開工之進度，及同地段862地號地主不成立更新會而是委託建築經理公司代理實施於99年6月3日公告核定事業計畫及權利變換計畫，同年7月5日建照核准。
- 該2更新案因係重劃後之空地，地主均持分重劃後同一筆土地，無更新前價值之爭議，不論是協議合建或權利變換，地主權益分配及所需承擔之權利義務相對單純。



自力更新案例解析

1. 921紅單都市更新-

- 台北金融中心（以信託方式代理實施，實施者為東亞建經）權利變換
- 晶宮大廈（實施者為更新會）權利變換
- 世和大樓（實施者為更新會）協議合建
- 仁愛尚華大廈（實施者為更新會）協議合建

2. 海砂屋都市更新-

- 聯邦合家歡吉祥區（實施者為更新會）權利變換

3. 整宅都市更新-

- 吳興街二期（實施者為更新會）權利變換

4. 重劃區都市更新-

- 南港區中南段861地號（實施者為更新會）協議合建
- 南港區中南段862地號（以信託方式代理實施，實施者為中國建經）權利變換



台北金融中心－921紅單權利變換

- 基地位置：台北市敦化北路、南京東路口西南側
－台北市松山區敦化段一小段1地號
- 基地面積：2,591 m² (約784坪)
- 土地使用分區：敦化南北路特定專用區 (A區) (原屬住3、住3-2及商2)
- 依921暫行條例 § 18申請都更獎勵：
原容積 + 原容積 × 0.3 (約為法定容積98.45%)
- 更新前：14F/B3 (RC)、58戶、22,740.36 m² (約6,879坪)
- 更新後：14F/B4 (SC)、56戶、33,165.19 m² (約10,032坪)
- 實施者：由東亞建築經理公司代理實施
- 實施方式：權利變換
- 同意比例：100%
- 出資方式：由權利人依更新前權利價值比例自行負擔





台北金融中心都市更新辦理過程	日期
列為紅單建物	93.07.15
北市府公告劃定為更新地區(迅行劃定)	93.08.26
第一次公聽會	依921震災重建暫行條例第17條規定，免先擬具事業概要申請核准及舉辦公聽會
申請實施更新概要	
事業概要核准	
第二次公聽會(自辦)	94.01.31
申請更新事業計畫暨權利變換計畫報核	94.05.23
公開展覽	依都市更新條例19條第3項規定，100%同意免公開展覽及公聽會
第三次公聽會(公辦)	
事業計畫暨權利變換計畫核定公告	95.06.20
開工	95.09.22
申請變更事業計畫暨權利變換計畫報核	98.08.21
公聽會	依都市更新條例19條第3項規定，100%同意免公開展覽及公聽會，並提請幹事會審查
公開展覽	
都市設計變更設計核准	98.10.06
審議委員會	99.01.25
完工取得使照	99.06.01



- 產權及重建資金信託：權利變換共同負擔為**預算制**，**實際重建資金交付國泰世華銀行信託管理**，重建資金專款專用，**所有權人分期將各自應負擔之相關費用存入信託專戶**。
- 資金未到位者：視同該個別土地所有權人**違約**，**由實施者代墊違約人之重建費用**，並依協議將違約人視為不同意參與分配者。已繳納之重建費用由實施者歸還違約人，並依都更條例規定發放補償金，代墊者即繼受取得違約人於更新後可分配之房地所有權。
- 分回：**按原位置分配更新後房地**。
- 更新總成本：162,975萬元（其中工程款為136,772萬元，約13.63萬/坪）
- 更新後總價值：514,524萬元；以**56.67萬/坪**、車位283萬/個計算（估價基準日：94.2.1）。
- 99.8.18 標售價格為B1：45萬/坪、1F：300萬/坪、2F：**135萬/坪**、8-9F：**116.6萬/坪**、車位300萬/個。



晶宮大廈更新案－921紅單權利變換

基地位置：台北市仁愛路四段446號

－台北市信義區逸仙段三小段285、289-1地號等2筆土地

基地面積：920m² (約278坪)

使用分區：國父紀念館特定專用區 住4-1(特) (40%、400%)

更新前：12F/B2(RC)、52戶、6,763.12m² (約2,046坪)

更新後：14F/B4(SRC)、54戶、11,013.22m² (約3,331坪)

同意比例：土地人數76.00%、土地面積59.39%。

申請都更獎勵：原容積 + 原容積 × 0.3 (約為法定容積98.02%)

重建費用融資：除原土地所有權人已繳交之重建基金外，其餘重建總費用(含共同負擔及差額價金)，全部申請銀行融資。

土地信託：申請融資之所有權人與銀行信託部訂立信託契約，其土地及未來完成之建築物均為信託財產。

融資及信託銀行：台灣土地銀行

實施者：晶宮大廈更新會

建經公司：合眾建經 (負責工程進度查核及工程撥款簽證)



晶宮大廈更新辦理過程	日期
列為紅單半倒建物	91.08.20
北市府公告劃定為更新地區(迅行劃定)	91.10.09
更新會成立	92.02.27
召開協調會	92.11.08
拆除完畢	93.09.01
第一次公聽會	依921震災重建暫行條例第17條規定，免先擬具事業概要申請核准及舉辦公聽會
申請實施更新概要	
事業概要核准	
事業計畫暨權利變換計畫核定公告	95.01.09
開工	95.09.22
第1次變更事業計畫公告	97.06.03
申請第2次變更都市更新事業計畫與權利變換計畫	98.10.02
取得使照	98.12
公開展覽	99.02.05~03.06
公聽會(公辦)	99.03.04
審議委員會通過	99.06.07



- **重建成本經費來源**：申請政府補助(個別戶補助-建築設計)、921震災重建基金補助(整體型補助-更新規劃設計、更新會行政作業)、住戶自備款、銀行貸款
- **重建費用缺口控管機制**：重建過程中，如有因應自籌重建費用未繳或其他因素致資金缺口時，更新會應以其名義向融資銀行申請融資撥付後予以墊付，並依強制執行方式求償。**申請重建費用20%之額度，作為代墊重建費用之備用資金。**
- **共同費用負擔**：土地所有權人按其更新前之權利變換價值比例以現金分擔，實施者以更新後土地、建物及車位價值折價抵付(向銀行申請融資給付)。
- **分回**：俟所有融資債權、債務結算完畢後，塗銷信託，並同時辦理分戶貸款抵押權設定登記。**自籌款未繳納者**，移送法院強制執行，拍定人繼受原受分配人之權利義務。**未辦理信託者**，即以該會員為受分配人。



- **工程仲裁**：承攬人中華工程公司要求追加工程款部分，仲裁委員會決議追加數額**1,800萬**費用於更新會出售其產權後，再一併辦理清算。
- **營建工程造價費用**：工程造價原提列預算33,355萬元，於95年發包金額約39,500萬元，因物價波動追加7,763萬元為41,118萬元，平均造價由10萬/坪提高為12.3萬/坪（工程造價增加**23%**）。所有權人之共同負擔由22,315萬元提高至30,160萬元
- **更新會分配戶之產權處理**：更新會提供向銀行融資之資金**13,301萬元**支付共同負擔，並分配同等價值之單元，對外公開銷售之價款除清償更新會之融資，**其盈虧均於清算時由全體參與分配會員分擔**。分配單元原估更新後均價為**55.5萬/坪**，依目前行情預估應可達**120萬/坪**以上。

世和大樓更新案－921紅單協議合建

基地位置：台北市長安東路二段與龍江路交口東側
－台北市中山區長安段一小段579地號土地

基地面積：794m²(約240坪)

使用分區：第三種特定商業區(原商二，65%、560%)

更新前：12F/B1(RC)、61戶、7,419.95m²
(約2,245坪)

更新後：15F/B3(RC)、76戶、10,431.95m²
(約3,156坪)

融資銀行：華南銀行 內湖分行

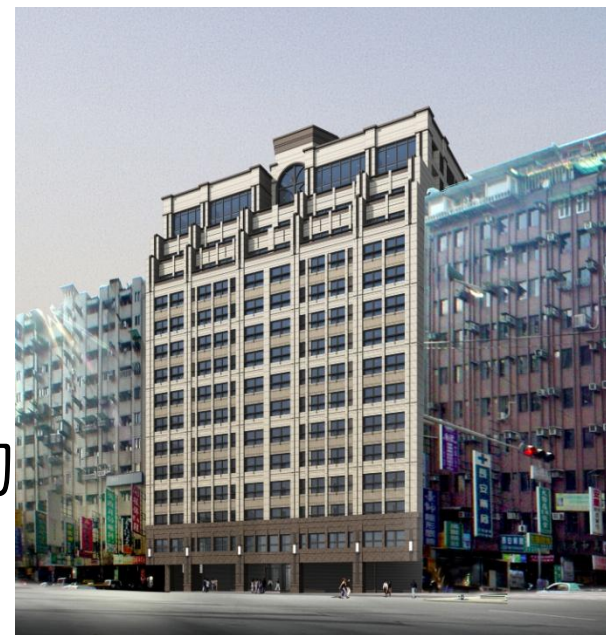
土地及資金信託：華南銀行信託部－97.12.5簽約

起造人信託：中國建築經理公司

實施者：世和大樓都市更新會

實施方式：依都市更新條例25條之1「協議合建」

依921震災暫行條例申請原容積30%都更獎勵(約為法定容積46.63%)





世和大樓更新辦理過程	日期
列為紅單建物（修繕費用>1/2重建費用）	93.06.15
北市府公告劃定為更新地區(迅行劃定)	93.07.19
更新會成立	93.12.03
第一次公聽會	依921震災重建暫行條例第17條規定，免先擬具事業概要申請核准及舉辦公聽會
申請實施更新概要	
事業概要核准	
第二次公聽會(自辦)	94.01.02
申請更新事業計畫	94.01.17
北市府公開展覽15日	94.03.23~04.06
第三次公聽會(公辦)	94.04.04
建經契約簽約	94.07.06
事業計畫核定公告	95.08.04
更新協議書簽約	96.08.04
營建工程合作協議書簽約	97.03.31
銀行核准融資	97.07.18
取得建照	97.10.17
取得拆照	98.06.22
舊屋拆除完成	98.10.05
開工	98.10.15



世和大樓協議更新整合時遭遇之課題

- 原有大樓公共設施持分不一致，同樣室內面積、公設持分不同，決議以更新前價值先做坪數差異找補，取得公平起始點。
- 地下室每車位土地持分40/10000，約為一般車位土地持分之20-40倍，所有權人不同意以一般車位價值估價，由更新會以議定較高價格購買，並保障其優先購買更新後車位權利。
- 原地下室餐廳因依目前相關消防逃生法規再設置於地下室有困難，補償價格依更新後2、3樓均價議定。原樓層增加陽台或原有退縮露台改為室內之找補價值以更新後當戶均價6-8成找補。
- 新增公共設施面積之找補價格以更新後房價計算爭議大（一樓更新後價格約為樓上2倍），最後決定以平均更新成本找補。
- 協議合建申請拆照時需完成舊欠轉貸，由融資銀行出具拆除同意書，部分住戶有債信瑕疵需專案處理。
- 銀行融資動撥需以全部土地完成抵押設定及信託登記為前提。為協調最後1位住戶用印耗時近1年。



世和大樓更新案融資及信託架構

- 實施者為更新會，並以協議更新方式實施。
- 所有權人分回原樓層、原位置、原面積。原地下室車位依約定價格出售予更新會，於更新後支付。新增樓層及車位出售所得不足支付更新成本時由住戶按更新前之產權面積負擔。更新後住戶分回面積與更新前產權面積有差異時，主建物、附屬建物、公共設施面積分別依不同價格找補。
- 更新會為興建資金之借款人，所有權人各按應出資比例提供土地擔保並為該額度之連帶債務人或提供自有資金，舊貸轉貸部份仍由原住戶擔任借款人。抵押設定及信託登記於98.7 完成。
- 承造人為森城建設，由該公司統包並以保證價格承銷所有新增房屋。
- 土地、興建資金信託予華南銀行，起造人名義信託予中國建經（銀行要求徵提理事長及營造廠為保證人）。



仁愛尚華大廈更新案－921紅單協議合建

基地位置：台北市仁愛路四段與光復南路口東南側
－台北市信義區逸仙段三小段294-4地號土地

基地面積：908m²(約275坪)

使用分區：住4-1(特)(60%、400%)

更新前：12F/B1(RC)、53戶、5,844m²(約1,768坪)

更新後：15F/B5(SRC)、63戶、12,351m²(約3,736坪)

融資及信託銀行：第一商業銀行

建經公司：東亞建經

實施者：尚華仁愛大廈都市更新會

實施方式：依都市更新條例25條「協議合建」

依921震災暫行條例申請原容積30%都更獎勵(約為法定容積96.61%)。



仁愛尚華大廈更新案辦理過程	日期
列為紅單建物（修繕費用 > 1/2 重建費用）	94. 07. 08
北市府公告劃定為更新地區（迅行劃定）	94. 08. 12
更新會成立	94. 11. 17
第一次公聽會	依921震災重建暫行條例第17條規定，免先擬具事業概要申請核准及舉辦公聽會
申請實施更新概要	
事業概要核准	
第二次公聽會（自辦）	95. 01. 07
申請更新事業計畫	95. 01. 20
公開展覽	依都市更新條例19條規定，100%同意免公展及公聽會
第三次公聽會（公辦）	
變更「修訂本案土地使用分區管制計畫案」建蔽率由50%放寬為60%（都計 § 27條第1項第2款）	96. 07. 05
事業計畫核定公告	97. 11. 14
開工	98. 11. 30
舊屋拆除完成	99. 03. 30



仁愛尚華大廈更新案融資信託架構

- **起造人**：仁愛尚華大廈更新會
- **借款人**：仁愛尚華大廈更新會
- **共同費用負擔**：按區分所有權人**共同協議書**所約定比例及方式負擔。
- **相關費用來源**：會員繳納之重建基金、921震災家園重建專案貸款、更新會申請銀行融資。先以更新會名義向銀行辦理融資貸款，以銷售價金償付貸款。不足支應建築融資部分，依共同協議書內容所約定比例與方式計算各戶應繳負擔債務金額，由各戶向銀行辦理分戶貸款償還或以現金支付。
- **對外出售部分**登記予**更新會**、地主分回部分登記予原土地所有權人。
- 以對外銷售價金作為支應更新重建主要經費來源。



聯邦合家歡（吉祥區）海砂屋更新案一 權利變換

基地位置：台北市內湖區康樂街110巷、136巷18弄及136巷30弄
台北市內湖區東湖段一小段17-2地號

基地面積：2,742m²（約829坪）

使用分區：住3（45%、225%）

更新前：5F（RC）、90戶、10,490.09m²（約3,173坪）

更新後：14F/B2（RC）、141戶、18,604.58m²（約5,628坪）

融資及信託銀行：台北富邦銀行

實施者：聯邦合家歡社區吉祥區都市更新會

容積獎勵：海砂屋（原容積×1.3）+都市更新23.66%

合計總允建容積約為法定容積之1.96倍

同意比例：土地人數86.32%、建物人數86.32%，

土地面積85.65%、建物面積85.65%



聯邦合家歡（吉祥區）都更辦理過程	日期
北市府公告劃定為更新地區(迅行劃定)	96.03.16
第一次公聽會	96.05.19
申請實施更新概要	96.05.28
事業概要核准	96.06.12
更新會成立	96.10.02
第二次公聽會(自辦)	97.04.20
權利變換選配完成	97.05.17
事業概要第一次展期核准	97.06.02
申請更新事業計畫暨權利變換計畫	97.06.30
北市府公開展覽30日	97.10.24~10.22
第三次公聽會(公辦)	97.11.19
召開幹事會	97.12.22
召開審議委員會	98.04.06
事業計畫暨權利變換計畫核定公告	98.06.30



聯邦合家歡（吉祥區）更新案融資信託架構

實施方式：權利變換方式實施更新重建

共同費用負擔：土地所有權人按其更新前權利價值比例共同負擔

相關費用來源：主要以融資貸款方式辦理，透過建經公司及信託銀行協助辦理融資貸款，其他資金缺口由**聯邦建設公司**協助先行墊付，日後再於房屋銷售款及找補金額歸還代墊款項。

地上物拆遷補償：違法增建以實際測量面積作為補償依據。

分回：所有權人更新後依權利變換選屋分配，**更新前96戶全部參與選配**。

預估共同負擔：90,205萬元（含風險管理費10% 7,687萬元；預估工程造價約11.73萬元/坪）

更新後總價值：186,124萬元

共同負擔比例：共同負擔費用總額/更新後總價值 = 48.46%

吳興街整宅二期更新案（權利變換）

基地位置：台北市信義區吳興街456巷6弄11-4號

台北市信義區吳興段二小段163-2、247地號等2筆土地

基地面積：2,119m²（約641坪） 使用分區：住3（45%、225%）

更新前：5F/B1、100戶、6,949.74m²（約2,102坪）

更新後：12F/B3、106戶、13,806.56m²（約4,176坪）-容積獎勵50%

實施者：信義區吳興街二期整宅地區都市更新會

同意比例：土地人數67.64%、面積67.62%

建物人數66.99%、面積71.30%

融資銀行：台灣土地銀行80%及

市政府更新基金20%

受託銀行：台灣土地銀行

建經公司服務事項：

① 興建計畫評估製作及協助辦理融資

② 協助辦理產權信託予融資銀行 ③ 營建管理

④ 專戶控管及財務稽核 ⑤ 督導更新前後抵押權設定及產權登記作業





吳興街二期整宅更新辦理過程	日期
北市府公告劃定為更新地區	91.04.08
更新會成立	91.10.21
第一次公聽會	91.02.22
事業概要核准	91.05.06
第二次公聽會(自辦)	91.11.19
申請更新事業計畫	92.12.16
北市府公開展覽30日	93.01.15~02.14
第三次公聽會(公辦)	93.02.09
事業計畫核定公告	93.06.24
變更事業計畫及擬定權利變換計畫公聽會(自辦)	96.01.10
變更事業計畫及擬定權利變換計畫公開展覽	96.07.06~08.04
變更事業計畫及擬定權利變換計畫公聽會(公辦)	96.08.01
變更事業計畫及權利變換核定發布實施	98.06.16
取得拆照	99.02.06
請求政府代為拆除	99.04.08
開立信託專戶	99.06.08
拆照申報開工	99.08.05



吳興街二期更新整合時遭遇之課題

- 原住戶多為**弱勢團體**，住戶對自組更新會之認知不足，對於理監事會之功能有錯誤之期待，**反對戶普遍認為理事均有特權**。
- 早期由住戶間自行整合，說明不清楚加上言語衝突，造成日後相互爭議不休。地主對於規劃設計或建材、工法常提出非專業意見，並且各自堅持，**難以接受其他住戶或專業意見**。
- 原住戶仍認為理監事會應協調每位住戶同意，對於法令規範期程應完成之選配相關作業不認真看待，後來發現自己想選之單元已確定分配予他人後，**又要求理事會一定要協調選配至其滿意範圍，否則便認定分配不公而反對到底**。
- 事業計畫核定較早，**估價基準日與權利變換計畫核定日時程差距長達5年**，造成分配及找補價格爭議。
- **需確認同意配合申請融資之住戶**，方可具體向銀行提出融資申請，更新會已以存證信函催告未配合戶及未同意戶。**銀行融資動撥需以同意融資之土地完成抵押設定及信託登記為前提**。



吳興街整宅二期更新案融資及信託架構

- 實施者為更新會，並以權利變換方式實施。
- 更新會為興建資金之借款人，所有權人各按應出資比例提供土地擔保並為該額度之連帶債務人或提供自有資金，舊欠轉貸部份仍由原住戶擔任借款人。
- 評價基準日為93.6（均價約29.7萬/坪），更新會以一戶選配一戶為原則，但大小坪數（17-60坪）差異大，未考慮完善之財務規劃，選配過程有諸多爭議，因此會員大會通過住戶選配超出應分配者需負擔異動成本並增加負擔該部份之融資義務，以免造成多選者獲得房價增值空間，增加成本卻由全體住戶負擔之不公平現象。
- 不配合融資、不符合借款人資格或融資額度不足之住戶，應以現金到位或調整選配較小單元，以更新後分回房地無負擔為原則。如於權利變換核定前未能配合申請銀行要求辦理融資或以現金到位，則由實施者逕為代抽籤調整選配。
- 市政府為協助弱勢住戶更新，都市更新基金補助前期規劃費並提供2成建築融資。
- 土地、建物、興建資金均將於融資抵押設定完成後交付信託。



南港區中南段二小段861地號土地都市更新案 (地主100%同意協議合建)

基地位置：台北市南港區研究院路84巷南側
台北市南港區中南段二小段861地號

基地面積：2,163.73m²(約655坪)

使用分區：住三(45%、225%)

更新前：市地重劃後現況無地上物

更新後：12F/B3、47戶、12,161.15m²(約3,678坪)

更新獎勵：25.32%

實施方式：依都市更新條例25條「協議合建」100%同意

實施者：台北市南港區中南段二小段861地號土地都市更新會

融資及信託銀行：台北富邦銀行

費用分擔原則：土地所有權人按土地持分比例共同負擔

費用來源：自有資金、由土地所有權人向銀行融資貸款



中南段二小段861地號都市更新案辦理過程	日期
北市府公告劃定為更新地區	92.11.05
完成市地重劃	96.08.31
更新會成立	97.07.23
第一次公聽會	100%同意實施都市更新事業計畫，得免擬具都市更新事業概要
申請實施更新概要	
事業概要核准	
第二次公聽會(自辦)	97.08.15
申請更新事業計畫	97.08.28
北市府公開展覽30日	97.12.31~98.01.29
第三次公聽會(公辦)	98.01.23
召開幹事會	98.04.03
召開審議委員會	98.06.15
事業計畫核定公告	98.09.17核定發布實施



南港區中南段二小段862地號土地都市更新案 (以信託方式代理實施權利變換)

基地位置：南港區中南段二小段862地號

基地面積：1775.77m² (約537坪)

使用分區：住三 (45%、225%)

同意比例：土地人數77.78%、土地面積82.29%

更新前：重劃完成土地

更新後：11F/B3、66戶、3,189.40坪

更新獎勵：31.2%

實施者：中國建經

期初費用由地主按比例以現金

存入信託專戶支付





南港區中南段二小段862地號更新辦理過程	日期
北市府公告劃定為更新地區	92.11.05
完成市地重劃	96.08.31
第一次公聽會	97.07.08
事業概要核准	97.09.26
第二次公聽會(自辦)	97.11.13
申請更新事業計畫及權利變換計畫	98.02.25
北市府公開展覽30天	98.06.12~07.11
第三次公聽會(公辦)	98.07.09
都市設計審議通過	98.6.18, 99.1.28正式核備
召開幹事會	98.09.02
召開第一次審議委員會	98.12.14
召開第二次審議委員會	99.01.18
事業計畫及權利變換計畫核定公告	99.06.03
取得建照	99.07.26



南港區中南段都市更新案信託及融資架構

- 地主委任中國建經為信託受託人，依都市更新條例第十三條，由中國建經擔任實施者，以信託方式執行都市更新相關事宜。
- 中國建經為受託管理人，提供專業全案管理服務，並執行地主的議決內容。
- 地主將產權信託予中國建經；建築融資、地主自有資金及銷售收入均存入信託專戶，專款專用。
- 由地主擔任借款人，提供名下持分土地設定抵押以擔保其權利價值比例之融資，並僅就其借款金額負擔債務。
- 未負擔籌資義務地主，由墊款者代墊該地主權利價值比例部分更新費用，並由墊款者分回折價抵付（含風險管理費）等值房地及承擔個案執行風險。



修德國宅海砂屋都市更新重建案

基地位置：台北市南港區東新街168巷14號等

台北市南港區新光段二小段101地號等5筆土地

基地面積：2,233坪

使用分區：住二、住三（平均建蔽率39.1%、容積率163.1%）

同意比例：土地人數95.22%、土地面積95.42%

重建前：7F/B1F、266戶、6,188.48坪

重建後：7-11F/B2F、370戶、11,032坪

實施方式：權利變換

容積獎勵：

僅申請海砂屋原容積30%獎勵

原容積：253.63%

（約為法定容積1.56倍）

更新後實設容積：326.16%（約為法定容積2倍）





修德國宅海砂屋更新案辦理過程	日期
申請建築執照	94.06.09
拆除完成	95.08.23
北市府公告劃定為更新地區	96.06.15
自辦事業計畫暨權利變換計畫公聽會	97.03.18
權利變換計畫公開抽籤	97.05.19
申請事業計畫暨權利變換計畫報核	97.06.18
公開展覽	97.08.08~09.06
公辦事業計畫暨權利變換計畫公聽會	97.08.27
召開幹事會	97.09.22
召開審議委員會	97.12.04
事業計畫暨權利變換計畫公告	98.06.05
取得建照	98.08.31
申報開工	98.10.18



修德國宅都市更新案融資及信託架構

- 原為住戶**100%**同意**自地自建**。因少數住戶未能同意改循都市更新權利變換方式重建。
- 住戶與中國開發資產管理公司簽訂委託實施契約，由該公司擔任實施者。實施者為重建資金之借款人，參與更新之所有權人提供土地擔保更新所需建築及週轉金融資，中國建經為實施者之履約保證人。
- **原地原貌重建**，住戶分回原樓層、原方位、原面積。同意參與更新且提供土地擔保之地主，依約定找補。
- 於都市更新事業計畫及權利變換計畫中載明全案均信託予台灣土地銀行，同意信託之所有權人及實施者應分配部份於權利變換中均以受託人台灣土地銀行為受配人。



建築經理公司代理實施暨全案管理－1

【前期整合】

- 提供重建方案評估及財務規劃
- 協助整合地主意見及選屋分配
- 協調地主對建築規劃設計意見及產品定位之建議
- 與專業單位、政府單位溝通協調
- 會同參與更新工作相關會議

【協助辦理銀行融資】

- 融資架構規劃
- 擔保品價值評估
- 貸款額度試算
- 協助地主舊欠轉貸

【信託專戶控管及財務稽核】

- 專戶資金流向控管
- 工程款撥款簽證
- 工程款支付稽核



建築經理公司代理實施暨全案管理－2

【營建管理】

- 檢討建築師規劃構想及初步評估
- 規劃設計討論定案及興建計畫擬定
- 擬定施工文件及預算
- 發包文件整合及選定營造廠
- 簽訂工程承攬契約
- 施工階段品質、成本、進度管理
- 完工驗收交屋

【共同負擔折價抵付房地銷售管理】

- 甄選代銷公司及檢討銷售策略
- 擬定房地預售契約
- 代理地主與承購戶簽約，申設稅籍及開立發票
- 銷售期款催收及契約管理
- 辦理承購戶客戶變更
- 交屋作業及售後服務



簡報完畢 敬請指教

Q & A 時間