

自辦更新信託予融資規劃實務



主講人：逢達不動產開發顧問股份有限公司
黃明達 總經理

中 華 民 國 1 0 2 年 3 月

逢達不動產開發顧問股份有限公司
地址：臺北市信義區松德路161號8樓
電話：(02) 2728-2927

壹、都市更新實施模式

◎實施模式

- 自組更新團體（更新會）
- 委託實施者（建商）實施
 - △代理實施
 - 以營造廠商為多
 - △以權利變換方式實施
- 地主與建方合建方式實施



壹、都市更新實施模式

◎差異分析

		自組更新團體	委託實施		合建		
			代理實施	權利變換			
實施主體		更新會	建商 (營造廠)	建商	建商		
共同負擔	工程費	依發包	統包	提列			
	權利變換費用	提列	統包	提列			
	利息、稅賦	提列	統包	提列			
	管理費	銷售費用	依餘屋量		6%		
		信託費用	0.3%		0.3%		
		人事費用	1%		5%		
		營建管理費	2.50%				
		專案管理費用	業務統籌	?%			
			財務規劃	?%			
	風險費				12%		
其他服務費			總銷?%				
分配比例	地主	73%	65%	60%	50%		
	建商	27%	35%	40%	50%		
資金來源	建融	抵押	地主	地主			
		信託	地主、更新會	地主、建商	地主、建商		
	自備款	繳納	地主	地主	建商	建商	
		不繳納	更新會代墊	建商代墊			
專業團隊	設計	委託	委託	委託	委託		
	規劃	委託	委託	委託	委託		
	業務統籌	委託					
	財務規劃	委託					
	估價	委託	委託	委託	委託		
	地政	委託	委託	委託	委託		



壹、都市更新實施模式

◎差異分析實例

方案			自辦更新權利變換分配			合建
			無停獎	停獎10%	停獎20%	
規劃面積	產權面積	m ²	10,866.12	11,335.87	12,323.53	11,335.87
		坪	3,287.00	3,429.10	3,727.87	3,429.10
	車位	平面	80	103	138	103
分配方式			依權利變換實施辦法及不動產估價技術規則 經估價師估價結果計算各戶權利價值比例			以原建物面積（含附屬建物）之1.5倍分配
地主分配 面積車位	總價值		177,744	184,324	201,007	—
	面積	m ²	7,895.37	8,206.12	8,993.98	6,234.73
		坪	2,388.35	2,482.35	2,720.68	1,886.01
		比例	72.66%	72.39%	72.98%	55.00%
	車位	車位數	48	48	48	48
		比例	60.00%	46.60%	34.78%	46.60%
權變費用 折價抵付 給更新會	面積	m ²	2,970.75	3,129.75	3,329.55	—
		坪	898.65	946.75	1,007.19	—
		比例	27.34%	27.61%	27.02%	—
	車位	車位數	32.00	55.00	90.00	—
		比例	40.00%	53.40%	65.22%	—
	合建建方 分配面積	m ²		—	—	—
坪		—	—	—	1,543.09	
比例		—	—	—	45.00%	

貳、自組更新團體模式

◎基地條件

- 天然災害基地重建
- 海砂屋基地重建
- 低容積率高使用率基地
- 地主意圖自享開發效益基地
- 地主願意承擔風險者
- 委託實施者（建商）實施條件無法合意

◎更新會運作成功條件

- 內部組織條件
 - △更新會章程
 - △理監事成員
 - △承擔責任能力
 - △組織運作能力



貳、自組更新團體模式

◎更新會運作成功條件

○財務規劃能力

△融資銀行

△融資成數及擔保

△自籌款來源

△還款計畫

○執行能力

△決策能力

△執行能力

△監督能力



貳、自組更新團體模式

◎更新會業務統籌之委託

- 辦理專業單位甄選、委任業務。
- 辦理監督專業單位業務執行。
- 辦理更新會內部各種業務
 - △行政作業。
 - △定期、不定期會務籌備、運作。
- 辦理全體所有權人整合、溝通事宜。
- 辦理工程完竣之結算。



貳、自組更新團體模式

◎財務規劃之委託

○財務規劃服務內容

- △擬定融資、信託計畫書。
- △接洽融資、信託銀行。
- △接洽建築經理公司並洽談信託服務及營建管理服務內容。
- △與信託、融資銀行洽談信託、融資條件並議定信託契約及融資契約。
- △研提自備款籌措方案。

○融資項目

- △都市更新前置作業費。
- △都市更新事業費。
 - 土地融資。
 - 建築融資。
- △更新前原貸款轉貸。

○規劃作業



叁、代理（委託）實施模式

◎實施主體

- 一般以營造廠居多

◎適用對象

○地主

- △自組更新會無力運作
- △自組更新會資金問題
 - 部分地主不願配合融資信託
 - 部分地主無力繳交自備款
- △不願以合建或權利變換方式實施之基地
- △地主願意以其產權設定抵押者
- △可售餘屋不多之基地



參、代理（委託）實施模式

◎服務費用

- 建商以總銷售坪之3%至5%作為報酬

◎推動方式

○地主間分配方式

- △以權利變換估價方式計算
- △以協議方式分配

○建商報酬給付方式

- △以管理費名義納入權利變換分配
- △地主以現金給付



肆、更新會運作成敗案例說明

◎更新會解散後由開發商重新啟動都市更新

○地點：台中市太平區

○土地：6,161.66m²

○人數：344人

○更新會96年解散

○開發商98年重新
啟動

△事業計畫

100.12.12發布實
施，規劃320戶

△權利變換

101.11.13報核



肆、更新會運作成敗案例說明

◎更新會事業計畫暨權利變換計畫發布實施未能執行

○地點：台北市文山區

○土地：900m²

○人數：32人

○事業計畫暨權利變換計畫93年發布實施

○未能執行原因

△內部派系

△部分人士採杯葛態度

△更新會無執行力

△財務規劃問題



肆、更新會運作成敗案例說明

◎更新會立案後無法推動

○地點：台北市內湖路

○土地：2,969m²

○人數：194人

○無法推動原因

△內部派系

△利益糾葛

△部分人引進開發商

代理實施

合建方式



肆、更新會運作成敗案例說明

◎更新會持續運作中

- 地點：台北市中山區
- 土地：1,031.00m²
- 人數：27人
- 事業計畫102.01.02發布實施
- 權利變換機制變更為自地自建方式
 - △辦理融資、信託中
 - △簽署分配協議中



肆、更新會運作成敗案例說明

◎更新會辦理重建完成

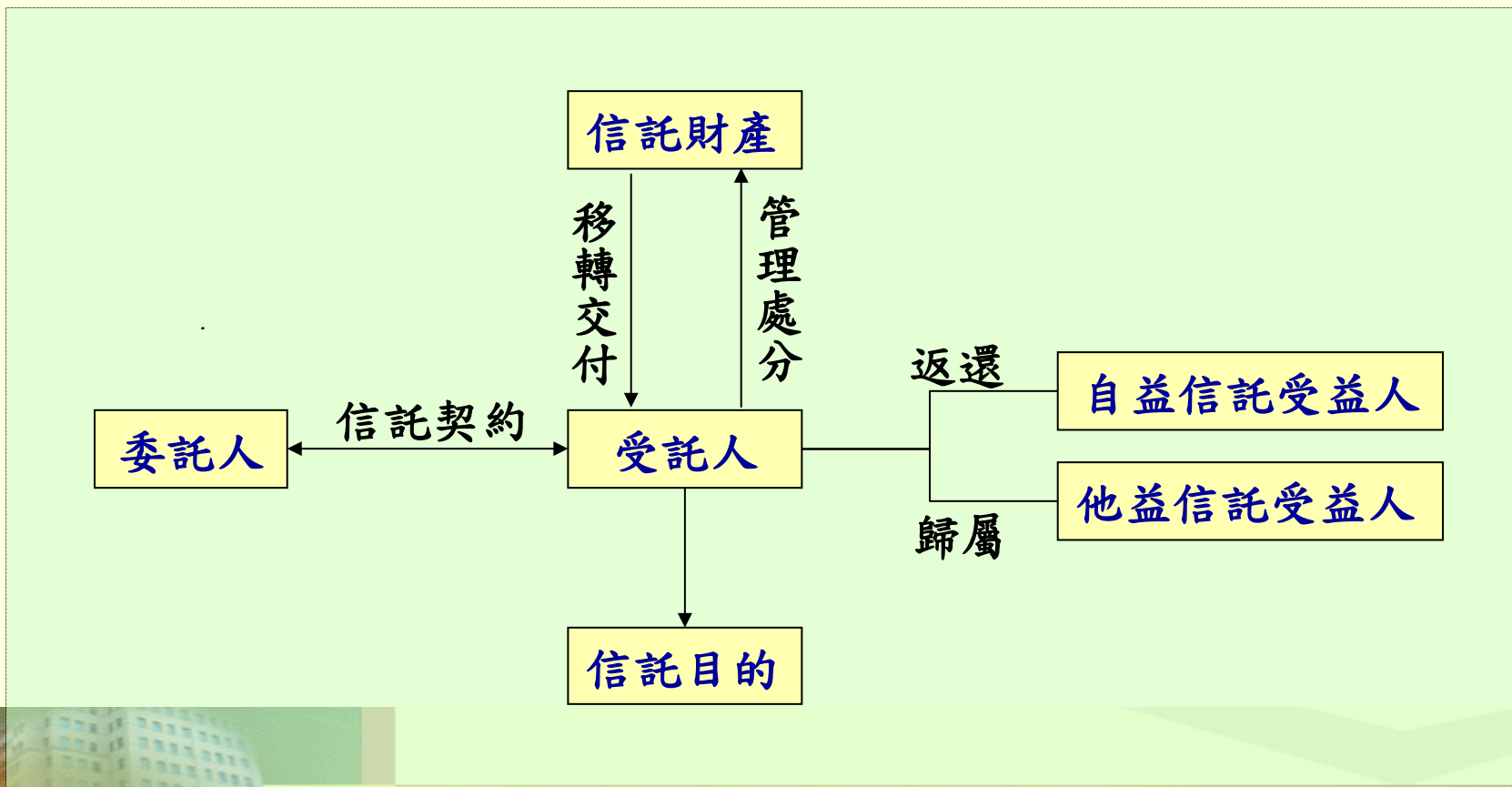
- 性質：海砂屋都市更新重建
- 地點：台北市仁愛路四段
國父紀念館對面
原「晶宮大廈」
- 土地：920.00m²
- 人數：54人
- 事業計畫暨權利變換計畫95年
發布實施
- 自辦融資、信託
- 99年工程完竣
- 100年完成產權登記、塗銷信託
、交屋



伍、信託機制簡介

◎信託的意義

○信託法第1條：稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。



伍、信託機制簡介

◎信託目的

○保障地主/實施者（更新會或建商）/融資銀行

△地主&實施者（更新會或建商）雙方為求順利履行合建契約或完成權利變換計畫，使本案

順利興建完工

請領使用執照

辦妥土地/建物產權登記

委託受託銀行依合建契約之約定，或權利變換規定辦理產權管理、處分、移轉等信託管理事務

△使實施者（更新會或建商）/地主/承購戶均能順利取得房地產權。

△保障融資銀行債權得以順利清償或追加設定抵押權。



伍、信託機制簡介

◎信託之優點

○對地主

- △確保興建工程完工後可依合建契約約定或權利變換規定分回其權益。
- △信託專戶由銀行控管，資金專款專用，工程能順利完工。
- △有信託契約之規範，興建案較易順利完工。

○對實施者（更新會或建商）

- △透過信託較容易取信於地主。
- △信託後所有權人名義為銀行，可簡化作業流程及時間。
- △信託可大為減少因地主人數眾多產生之糾紛。
- △信託財產不受強制執行，信託關係不因委託人或受託銀行死亡、破產或喪失行為能力而消滅，有隔離繼承、債權追索之效果。避免工程中輟，以達到順利完工之目的。
- △信託有安全性及透明度，易取信承購戶，有助銷售率。

○對承購戶

- △土地信託在銀行名下，承購戶保障增加。
- △可大舉降低購買預售屋之風險。

伍、信託機制簡介

◎信託之效益

○隔離開發風險

△信託財產獨立，發揮強制執行、繼承事件、破產隔離之功能，預防興建期間委託人有財務或繼承事件等問題，影響銀行撥款與興建工程之進行。

○確保專款專用

△受託銀行成立信託專戶，並負責專戶控管，確保實施者（更新會或建商）之預售價金及銀行融資及自備款均存入信託專戶，專款專用於興建工程費用及支付相關費用等。

○財務透明

△受託銀行須定期向委託人報告，財務收支透明。



伍、信託機制簡介

◎受託銀行之責任

- 以善良管理人之注意，依據信託契約之約定，或權利變換計畫內容處理信託事務。
- 將信託財產與其自有財產及其他信託財產，分別獨立設帳管理。
- 由受託銀行將完工後之土地及建物產權依合建契約之約定比例、選屋協議，或依權利變換計畫分配清冊移轉予地主、實施者（更新會或建商）、及預售屋買方。



伍、信託機制簡介

◎都市更新案信託登記的時點

○更新前土地及建物信託

△協助地主舊貸款轉貸至實施者（更新會或建商）之融資銀行後，再辦理土地及信託移轉登記予受託銀行。

○更新後土地及建物信託

△更新後土地及建物以信託取得之原因，登記於受託銀行名下，俟財務清理完竣後，塗銷信託，返還與原地主及實施者（更新會或建商）。



伍、信託機制簡介

◎信託之辦理

○信託財產的種類

- △專案坐落之土地及建物所有權全部
- △更新期間興建中之建築物
- △實施者（更新會或建商）向融資銀行取得之建築融資款
- △實施者（更新會或建商）之自籌款
- △實施者（更新會或建商）預售之預收款

○由地政士（代書）辦理。

○信託程序

- △信託契約簽訂後，地主應依約定配合提供必要文件，由受託地政士向地政機關申辦信託登記。

○信託財產之返還

- △地主及實施者（更新會或建商）雙方如何分配均已約定於合建契約或權利變換計畫，建案完成時受託銀行會依照雙方約定方式配合辦理信託財產返還。

伍、信託機制簡介

◎信託應注意事項

○信託財產的公示（信託法第4條）

△以應登記或註冊之財產權為信託標的者，非經信託登記，不得對抗第三人。

△信託財產之移轉是形式移轉，委託人與受託銀行之間的財產移轉不須繳納土地增值稅及契稅。

○地主土地交付信託≠融資≠保證

△地主信託名下土地產權，如未於信託契約約定同意由受託銀行以信託財產借款，受託銀行即不得以地主信託之土地提供實施者（更新會或建商）辦理抵押貸款。

◎信託專戶之控管

○更新期間參與更新地主之土地及建物交付信託予受託銀行，實施者（更新會或建商）之自籌資金、銀行融資、銷售收入等均應存入信託專戶，施工期間由受託銀行辦理工程進度查核，依實際工程進度撥款，確保專款專用。

伍、信託機制簡介

◎協助續建完工及不動產清理處分

○啟動之原因及時點

△工程於施工期間，非因不可抗力原因連續停止興建達1個月或累積停工達2個月以上，經受託銀行書面通知後仍無法於60日內恢復正常施工，實施者（更新會或建商）同意將實施者變更為受託銀行指定之機構，由該公司續建完工並取得建物所有權。

○實施者（更新會或建商）應於事業計畫核定後出具經法院公證之變更實施者同意書交由受託銀行保管。

○續建費用之負擔

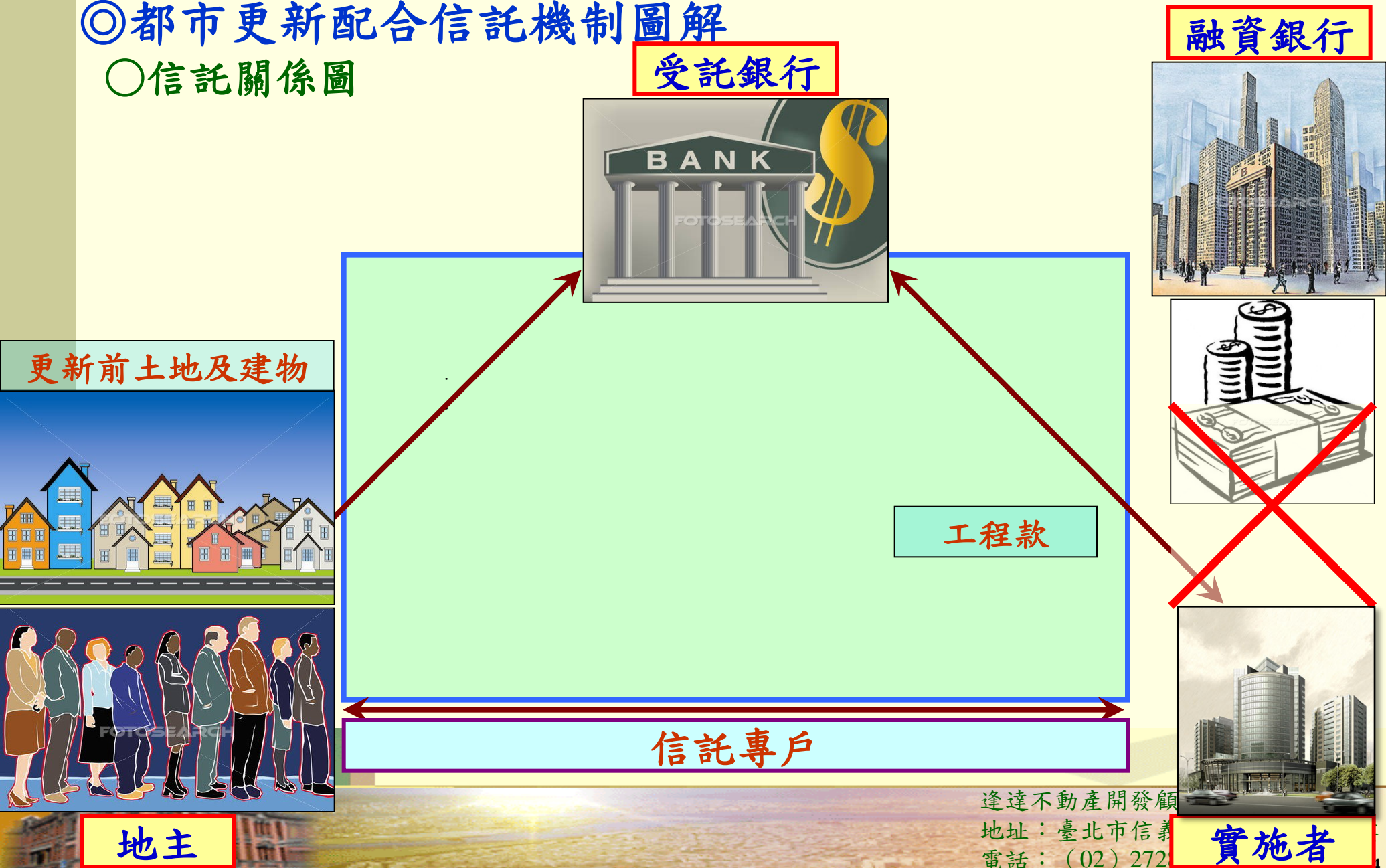
△接管續建所產生之工程款及其相關費用均由實施者負擔，辦理續建公司得逕為處分實施者（更新會或建商）原應分得之信託財產抵充之，不影響地主權益。



伍、信託機制簡介

◎都市更新配合信託機制圖解

○信託關係圖



伍、信託機制簡介

◎都市更新配合信託機制圖解

○信託優點



○有效控管資金

△營建資金由受託銀行專戶控管，專款專用。

△借貸更新資金有風險

→成立信託專戶，指定資金用途、付款條件、付款上限金額，資金一次到位。

○信託財產的破產風險分割

△投資人的投資標的，與標的原所有權人或所委任的開發管理機構間破產風險分割。

○土地與開發資金經由信託管理讓地主與建商建立互信平台。



地主

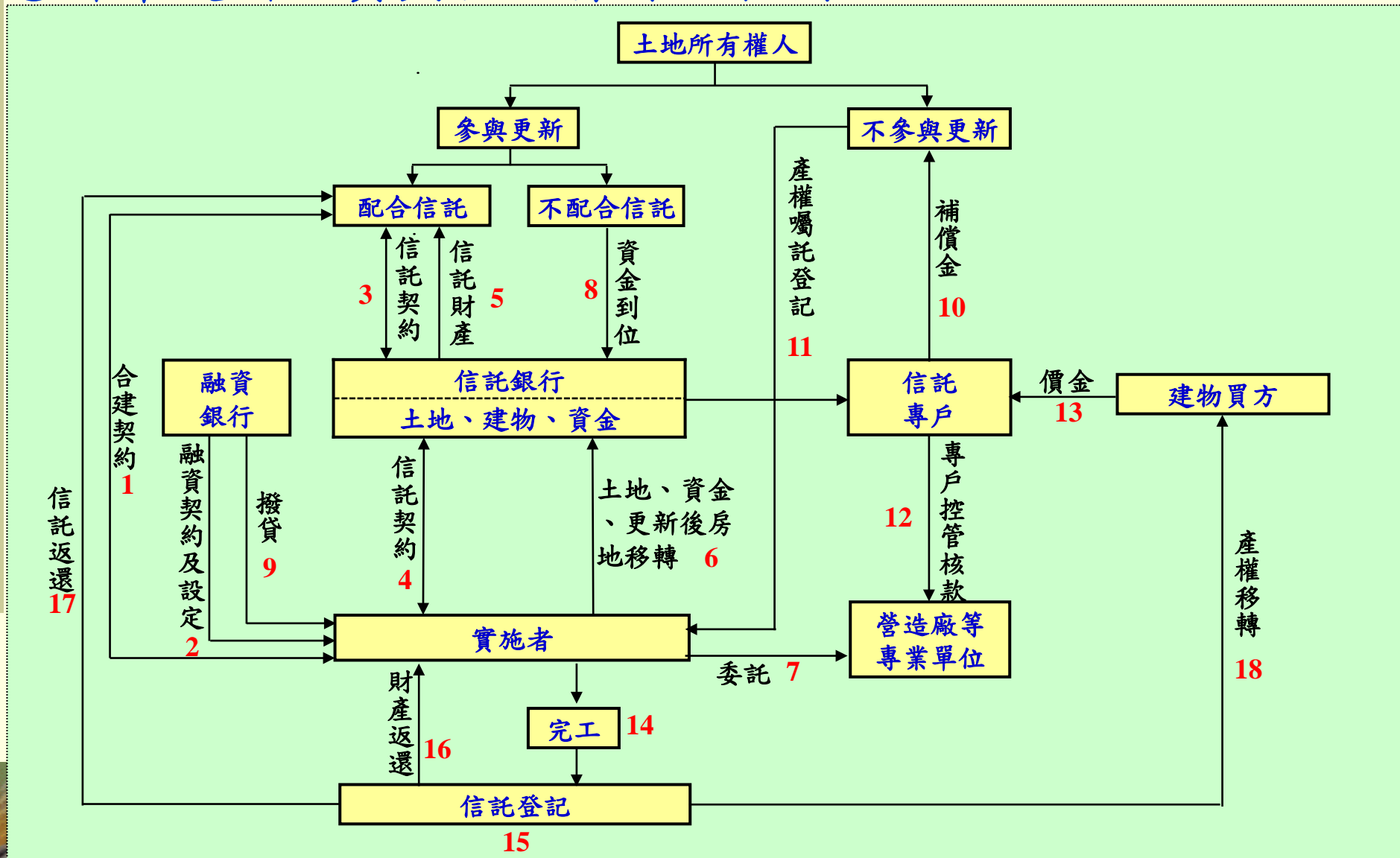


實施者

逢達不動產開發顧問
地址：臺北市信義區
電話：(02) 2721-1111

陸、自辦更新信託與融資操作流程

◎都市更新融資與信託操作流程圖



陸、自辦更新信託與融資操作流程

◎自地自建（協議自建）配合信託與融資操作流程

○條件：所有權人100%同意配合

○信託

△土地、資金：信託與銀行信託部

△起造人：委任建築經理單位為起造人

△更新後：

土地：登記於銀行信託部名下→信託移轉或塗銷。

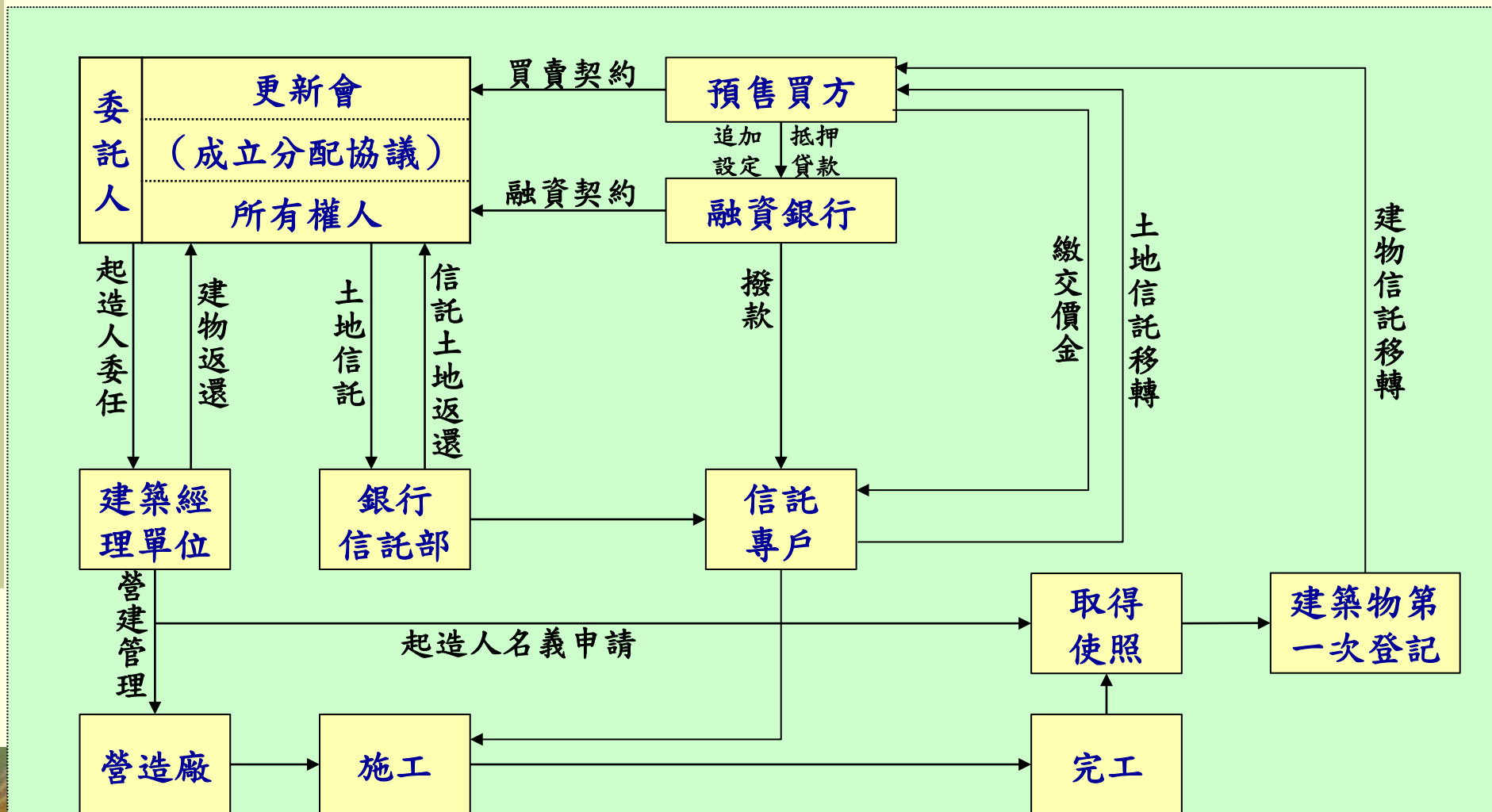
建物：登記於建築經理單位名下→信託移轉或塗銷。



陸、自辦更新信託與融資操作流程

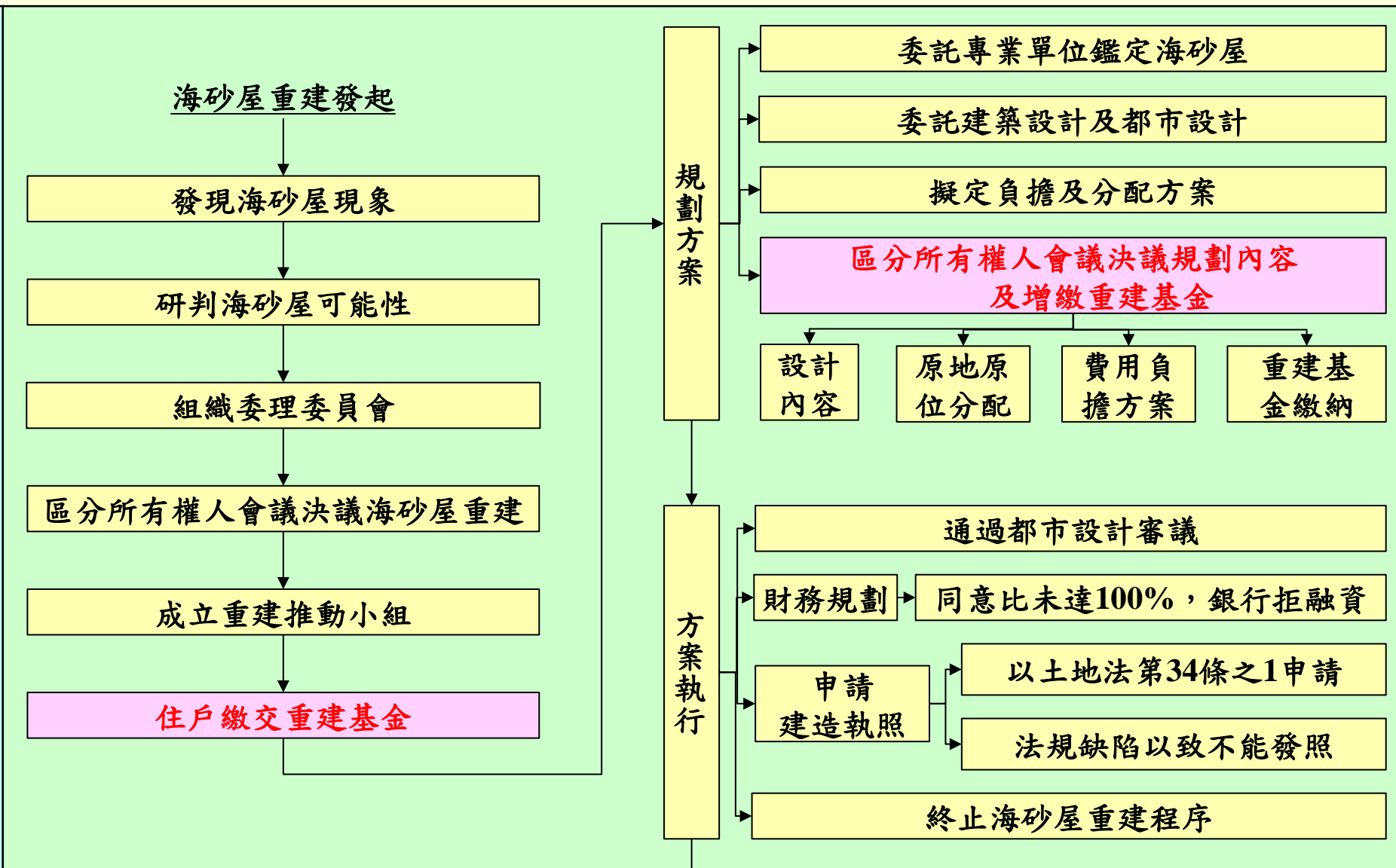
◎自地自建（協議自建）配合信託與融資操作流程

○流程圖



柒、信託與融資配合自辦更新程序（以晶宮案為例）

海砂屋重建階段

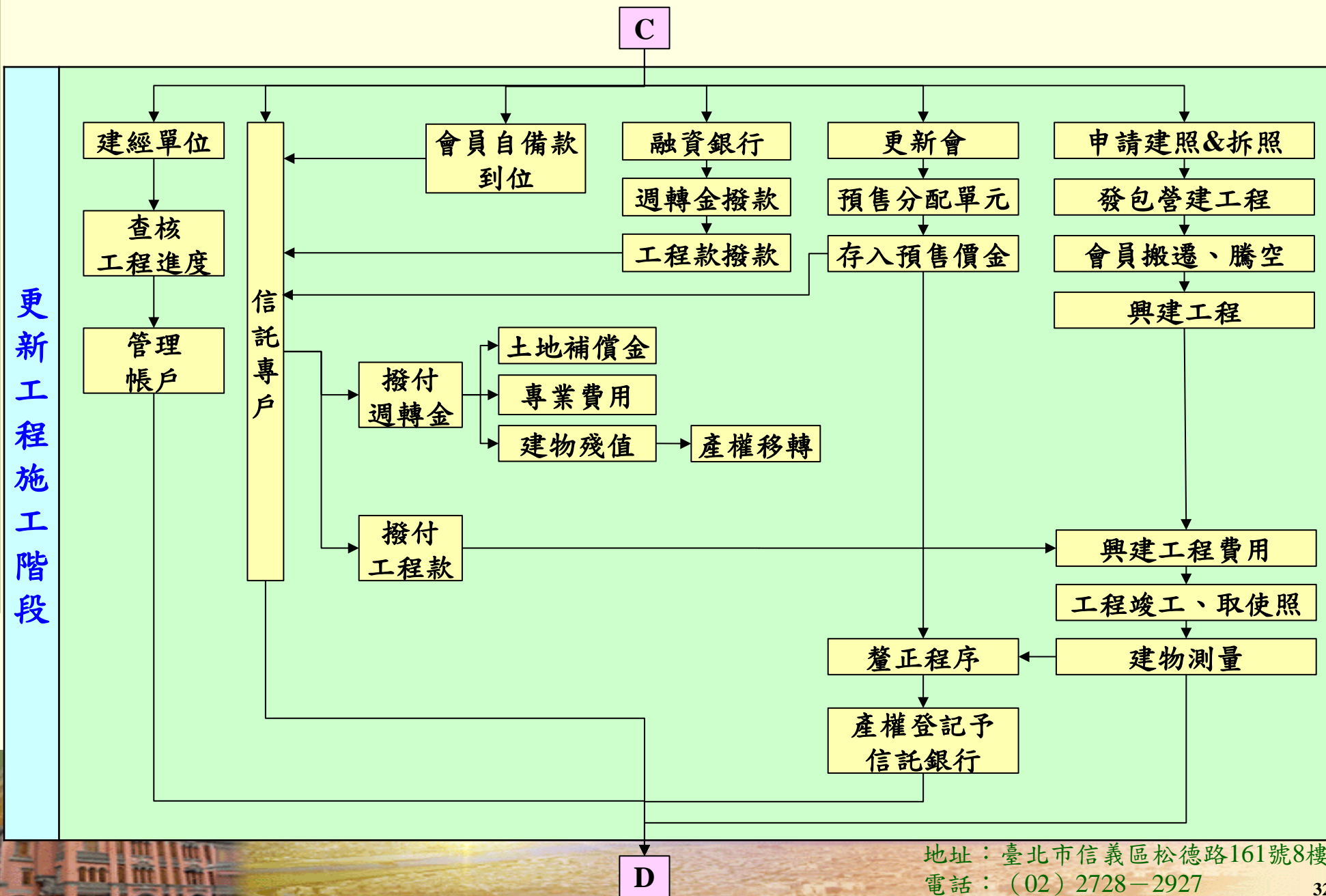


A

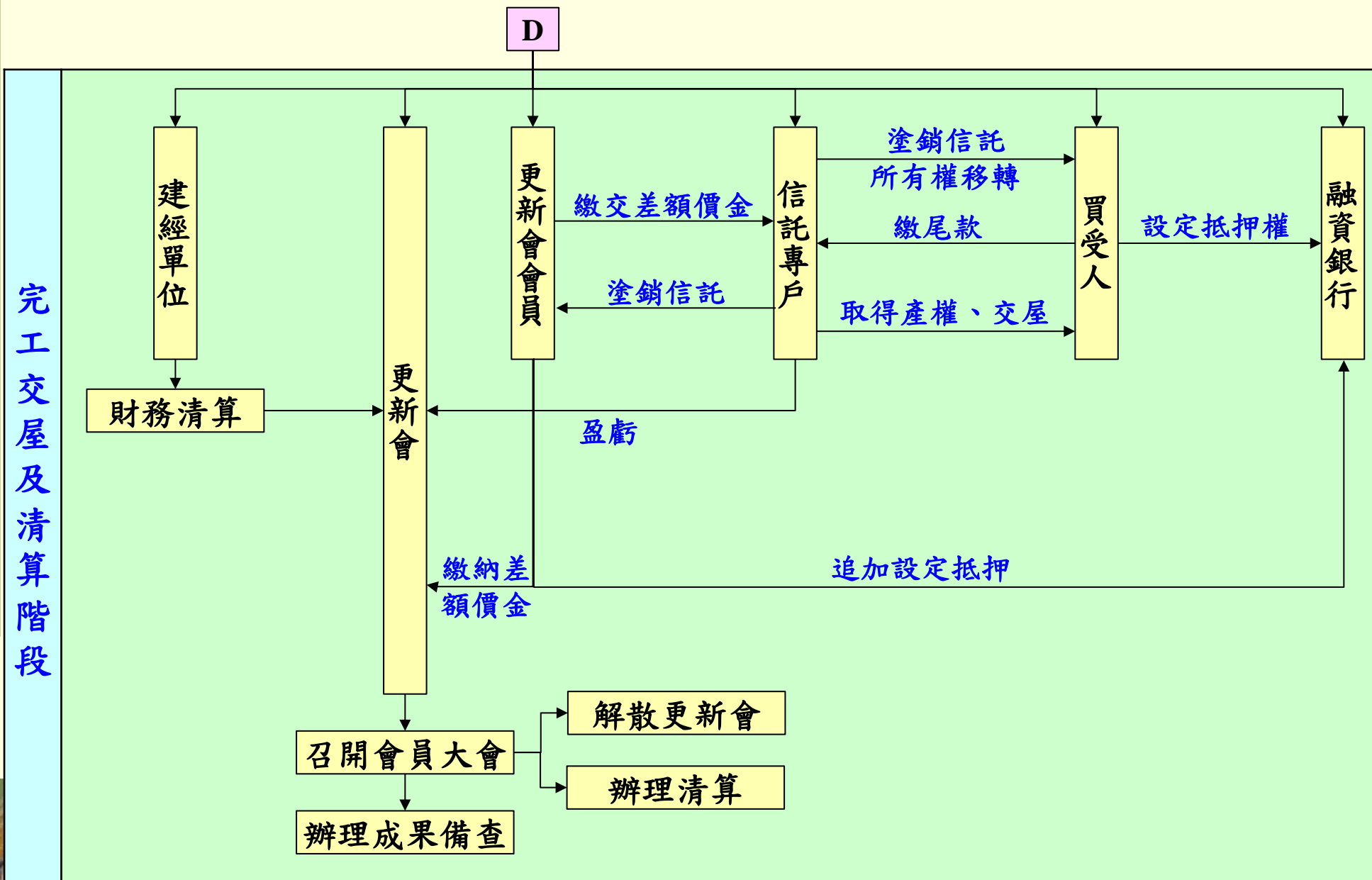
柒、信託與融資配合自辦更新程序（以晶宮案為例）



柒、信託與融資配合自辦更新程序（以晶宮案為例）



柒、信託與融資配合自辦更新程序（以晶宮案為例）



捌、自辦更新財務規劃計畫綱要範例

◎前言

○劃定

△依據台北市政府000號函公告「劃定台北市內湖區000地號等0筆土地為更新單元。

○召開更新會成立大會

△依法於00年00月00日於00000（地點）召開更新會成立大會。

○市府准予更新會立案

△臺北市府000號函准予本更新會立案。



捌、自辦更新財務規劃計畫綱要範例

◎本案更新前基本資料

○位置&土地

△坐落於臺北市內湖區000地號等0筆土地

△土地面積總計000m²

△皆屬私有土地，土地所有權人共計000人

○合法建築物

△共計0棟

△建物總樓地板面積為000m²

△合法建物所有權人共計000人

○土地使用分區

△住三、住三之一

○使用程度、密度

△容積率225%，建蔽率45%



捌、自辦更新財務規劃計畫綱要範例

◎本案更新後規劃資料

○規劃戶數

△220戶

○規劃樓層

△地上28層

△地下5層

○產權

△產權總面積：31585.61 m² (9,554.65坪)

△車位數：大車位217部

○總價值

△合計621,019萬元

□建物總價值：573,279萬元 (60萬/坪)

□車位價值：47,740萬元 (220萬/部)

捌、自辦更新財務規劃計畫綱要範例

◎權利變換分配

○共同負擔

△工程費用合計：174,413萬（不含加成）

□營建工程費用：167,783萬（以SRC二級標準估算）

※為避免因物價上漲導致建築成本膨脹，故於提列時加成10%：

$167,783萬 \times (1+10\%) = 184,561萬$

□其他費用：6,630萬

△權利變換費用：3,541萬

△利息費用：12,012萬

△管理費：29,460萬

○更新後總價值

△621,019萬

○共同負擔比例

$\triangle 219,426 \div 621,019 = 35.33\%$

○扣除共同負擔後可分配價值

$\triangle 621,019 - 219,426 = 401,593元$

捌、自辦更新財務規劃計畫綱要範例

◎權利變換分配

○成本合計：236,204萬

△共同負擔成本：219,426萬

△營建費加成10%=16,778萬

○資金來源

△銀行融資：約佔60%—80%（含利息）

△自備款：約佔20%—40%

○銀行融資

△預計申請之銀行

000銀行

000工業銀行

其他商業銀行

△預計申請額度

總成本之60%—80%



捌、自辦更新財務規劃計畫綱要範例

◎資金來源

○自備款

△預售所得

於建照核發後開始預售

預售所得之預付款全額抵付自備款

△以更新前之房地向銀行申請融資（土地融資）

△其他經更新會同意之籌措方式



捌、自辦更新財務規劃計畫綱要範例

◎信託機制之配合

○權利變換結合信託執行架構—1/2

實施者	所有權人	融資銀行	信託銀行	主管機關
更新單元劃定				准予劃定
前置作業 融資申請	原貸款 轉貸申請	評估融資及 轉貸方案		
		核定方案		
設定抵押權	設定抵押權	必要時移信保		
取得融資	清償原貸款	融資及轉貸撥款		
	塗銷原抵押權	塗銷原抵押權		
擬定事業計畫 權利變換計畫		評估融資方案	評估信託方案	
公聽會	簽署同意書	擬定融資計畫	擬訂信託契約	
權利分配	申請分配 建物、車位			
計畫書報核				
簽訂融資及 信託契約	簽訂融資及 信託契約	簽訂融資契約	簽訂信託契約	公聽會及公展
				計畫審議通過

捌、自辦更新財務規劃計畫綱要範例

◎信託機制之配合

○權利變換結合信託執行架構－2/2

實施者	所有權人	融資銀行	信託銀行	主管機關
抵押權設定	抵押權設定	抵押權設定 (土地)		
信託財產移轉	信託財產移轉		信託財產移轉	
計畫書修正		抵押權轉載 於登記清冊 (土地及建物)	信託登記轉載 於登記清冊 (土地及建物)	發布實施及公告 公告禁止設定 及禁止移轉
發放、提存 補償金		融資撥款	信託專戶控管	
不參與者所有權移轉及他項 、限制登記塗銷		信託財產移轉		函轉登記機關准予 移轉及塗銷登記
營建工程施工		融資撥款	營建及其他費用撥付	
函請主管機關辦理登記		融資分戶結算	建物保存登記及 土地移轉登記	函請登記機關辦理
			抵押權分戶設定	函請登記機關辦理
			塗銷信託登記或財產歸屬	函請登記機關辦理

捌、自辦更新財務規劃計畫綱要範例

◎信託機制之配合

○本案類型：地主不完全參與出資自備款

△本案特性

- 都更計畫送審、建築規劃設計、權利分配等實質作業均由更新會負責。
- 更新會擔任實施者之角色，參與住戶仍得選擇折價抵付方式負擔重建費用等。
- 參與住戶得併同出資，惟仍有未按期出資之虞。

△融資項目

- 參與更新所應負擔之重建工程費用等融資。
- 代墊應按期出資而逾期未出資之共同負擔比例金額。
- 更新前原貸款轉貸。

捌、自辦更新財務規劃計畫綱要範例

◎信託機制之配合

○信託契約之簽訂

△合約種類與簽約對象

合約種類		簽約對象		
		實施者	住戶	信託銀行
A.三方總約		✓	✓	✓
B.信託契約	實施者	✓		✓
	住戶		✓	✓

△信託機制由於個案需求不同，因此信託合約不宜制式化而應保留其彈性。

△信託合約擬定之重點在於應將有關信託財產內容、信託財產管理（房屋預售、銷售溢價分配）、違約處理等詳細載明於信託合約中。

△受託機構之規範事項：配合辦理撥款、融資清償、信託專戶資金控管結算及產權移轉、協助轉貸等事宜。

捌、自辦更新財務規劃計畫綱要範例

◎信託機制之配合

○信託契約之簽訂

△營建管理機構之規範事項

- 配合更新進度進行相關協調工作。
- 工程進度掌控及工程品質查核。
- 工程專案管理與停工後續營建管理。

△土地及金錢信託之規範事項

- 若參與之地主以自有資金支付重建費用，該費用應配合實施進度，將該資金信託予信託銀行。
- 信託財產包括更新期間信託之土地、金錢及更新單元之工作物權利，更新後之房地（實施者銷售價款應另定信託契約）。

○執行規劃

△設定拆算公式

△每期撥款拆算

- 營建費用
- 周轉金
- 個別負擔費用

捌、自辦更新財務規劃計畫綱要範例

◎還款計畫

○重建費用

△本案之重建費用算即為共同負擔總費用，且全體土地所有權人皆參與分配，故其個別貸款之額度計算如下：

□貸款額度＝共同負擔×更新前權利價值比例×80%（暫估）

○參與分配之土地所有權人（受分配人）之重建費用給付及領取方式

△申請銀行貸款

□原貸款部分

得向新融資銀行申請轉貸，由原貸款銀行將其債權、抵押權一併轉讓與新融資銀行或向新融資銀行重新申請貸款、設定抵押權後撥貸轉清償原貸款並塗銷原抵押權。但應配合新融資銀行，將原土地及建物設定第一順位抵押權。

捌、自辦更新財務規劃計畫綱要範例

◎還款計畫

○參與分配之土地所有權人（受分配人）之重建費用給付及領取方式

△申請銀行貸款

重建費用之融資

◇融資額度：

除已繳交之重建基金外，其餘重建總費用（共同負擔），80%申請銀行融資。

◇融資擔保：

由全體參與分配之原所有權人個別與銀行訂立融資契約，併同原貸款以原土地及建物設定第一順位抵押權與銀行，並以更新會為連帶債務人，由銀行按工程進度撥款。

捌、自辦更新財務規劃計畫綱要範例

◎還款計畫

○參與分配之土地所有權人（受分配人）之重建費用給付及領取方式

△申請銀行貸款

□融資方式：

與銀行辦妥融資手續及設定抵押權後，應以下列方式配合辦理：

◇土地及建物信託：

個別與銀行信託部訂立信託契約，並將原土地及建物登記為信託財產，且未來完成之建築物及其土地應有部分亦為信託財產之一部分。

◇都市更新權利變換計畫審議與融資程序之配合

權利變換計畫審議過程中，更新會繼續辦理融資及信託程序，並辦理抵押權設定、移轉登記及土地信託登記，於審議通過後完成登記，並將原抵押權設定及信託登記轉載於更新後之土建物登記清冊併入權變計畫書公告發布實施，免再提審議委員會審議。

捌、自辦更新財務規劃計畫綱要範例

◎還款計畫

○參與分配之土地所有權人（受分配人）之重建費用給付及領取方式

△還款方式

信託專戶：

全體土地所有權人及更新會與融資銀行共同訂立信託契約總約，並約定共同之信託專戶，融資銀行之撥款及還款皆納入此專戶中。

收入來源：

更新會將其更新後所得分配房地對外銷售之所得

◇預售款

建照取得後，將更新後所得分配房地，委託代銷公司預售，頭期款全額抵付自備款部分，且該資金亦全部納入信託專戶中。

◇剩餘款項

買方依買賣契約之約定，向銀行辦理分戶貸款，俟興建完成並辦理保存登記及抵押權設定後，以此分戶貸款之金額清償原貸款。

捌、自辦更新財務規劃計畫綱要範例

◎還款計畫

○參與分配之土地所有權人（受分配人）之重建費用給付及領取方式

△還款方式

更新會所分配之房地對外銷售完畢

◇貸款全數清償並有盈餘：

於扣除相關代墊之費用後，按各土地所有權人更新前之權利價值比例撥款至各土地所有權人之帳戶。

◇貸款未全數清償：

於更新會清理後將剩餘欠款由各土地所有權人按更新前之權利價值比例分擔，轉變為個別之債務。土地所有權人並得請求銀行將所設定之抵押權額度變更為實際債權額。

更新會之義務

◇繳納共同負擔

更新會應繳納之共同負擔，應向新融資銀行申請融資給付。

◇融資之額度及擔保

更新會除申請融資給付其應付之重建費用外，另向融資銀行申請重建費用20%之額度，作為代墊重建費用之備用資金。

捌、自辦更新財務規劃計畫綱要範例

◎還款計畫

○參與分配之土地所有權人（受分配人）之重建費用給付及領取方式

△還款方式

差額價金

- ◇經扣抵各項重建費用後，仍有部分差額價金可領取者，於重建工程完竣並完成建物所有權第一次登記後，一個月內更新會通知應領取人於20天內領取。
- ◇應繳納差額價金者，由各土地所有權人就差額價金之金額向融資銀行個別貸款，不列入信託專戶中。

玖、自辦都市更新財務規劃資金缺口填補操作

◎前言

○自辦更新在都更實務上為少數

△多以建商與地主合作開發，分享開發效益。

○自辦更新由全體地主發起並自行辦理都市更新重建

△享有全部開發效益，對地主而言有極高吸引力

△中央、地方政府所積極推動之更新方式。

○自辦更新成功與否之主要關鍵

△財務規劃及其所產生的風險&資金缺口。



玖、自辦都市更新財務規劃資金缺口填補操作

◎自辦更新推動主體

○實施主體：都市更新會（簡稱更新會）

△全體土地及建物所有權人（地主）自發成立

△類似「股份有限公司」之法人組織

△會員：全體地主

○財務規劃主體：更新會，以地主為搭配角色，實務運作分為2種：

△以權利變換方式實施

地主v.s.地主、地主v.s.更新會間之權利義務&財務規劃，均以權利變換計畫內容為準。

具有私權利約束力&公法上之效力

△以自地自建方式實施

事業計畫發布實施後，以全體地主為起造人名義，並以協議分配方式辦理。

更新會屬法人，得以更新會&地主同為起造人名義申請建築執照。



玖、自辦都市更新財務規劃資金缺口填補操作

◎自辦更新財務規劃架構

○實務上自辦更新財務規劃主要架構

△融資

- 更新會&地主向融資銀行申請融資（土、建融）
- 更新會&地主向銀行取得融資&配合自備款
- 完工後，依信託契約處分或返還信託財產，完成更新重建。

△信託

- 更新會&地主配合信託機制，將土、建物&資金信託與信託銀行管理處分。
- 信託單位全權控管財務，專款專用。
- 完工後，清償融資，完成更新重建。

○個案能否成功關鍵

△可否有效填補規劃&執行過程中產生之資金缺口



玖、自辦都市更新財務規劃資金缺口填補操作

◎財務規劃之資金缺口

○不論以自地自建or權利變換方式辦理，均可能產生資金缺口，只要

△未達100%同意配合辦理信託與受託銀行

△未達100%配合銀行融資

△未達100%配合繳交自備款及差額價金

○資金缺口發生之狀況

△配合融資，但不願配合信託：房/地被強制執行、融資銀行停止撥款

以權利變換方式辦理

◇都更條例第40條：限制登記依其登記先後順序轉登於其可分配之更新後土地及建築物

◇因抵押權設定在先，強制執行（查封、假扣押及假處分等限制登記）在後，對融資銀行債權保障較無影響。

以自地自建方式辦理

◇土地設定抵押權，固可繼續存在於其分配後之土地

◇但興建中及興建完成建物則隨時有被查封之虞。

玖、自辦都市更新財務規劃資金缺口填補操作

◎財務規劃之資金缺口

○資金缺口發生之狀況

△配合信託，但不願配合融資：銀行停止撥款or營造工程停工

配合信託，有風險隔離效果。

但不願配合融資，其應負擔之更新費用應自行籌措，並按期配合到位。

△不願配合融資&不願配合信託&不願出資：財務缺口

自地自建方式

◇當事人僅同意更新，甚至配合申請建照，但不願付錢。

權利變換方式

◇除上述之情形外，亦可能完全不配合，若其權利價值已可分配單元，則不能發放土地補償金後排除，應公開抽籤。

更新會如採全部以現金抵付共同負擔

◇即更新會不願以折價抵付方式辦理，資金全部由會員各自負擔

◇則該當事人應負擔之金額，即形成資金缺口。

玖、自辦都市更新財務規劃資金缺口填補操作

◎財務規劃之資金缺口

○資金缺口發生之狀況

△無力繳交自備款：財務缺口

- 若未達100%融資，會員應分擔自備款，但實務上常有會員繳不起自備款或中途因財務因素無力續繳自備款者。

△營造工程費用因物價或其他因素而暴增：財務缺口or工程停擺

- 工程發包前後或工程進行中，因物價因素必須追加工程預算，如不願追加融資或有會員無力負擔增加之自備款，則會形成財務缺口或工程停擺風險。

△預售屋售價不如預期，未能全額清償融資：極大財務缺口

- 在自地自建方式，更新會分配更新後房地後出售，以清償融資。
- 在權變方式，更新會以抵付之房地出售以清償融資。
- 當房屋銷售價格<原先預估，價金不足以清償融資，更新會將產生極大財務缺口。

△超額分配者不給付差額價金：無法依規定時程給付應領差額價金之會員

- 實務上多有會員選配後應繳納差額價金者，金額由數十萬至百萬、千萬不等，甚至有案例達八千萬者，若該當事人拒絕繳納，更新會清算財務時將嚴重失衡，提起訴訟將曠日費時，無法依規定時程給付應領差額價金之會員。

玖、自辦都市更新財務規劃資金缺口填補操作

◎財務規劃資金缺口填補操作模式

○以100%配合信託及融資為原則

○營建工程費用問題

△因應因物價波動而追加費用之控管：

自地自建方式

◇申請融資時，與融資銀行協議，允許額外申請20%之備用融資，追加工程款時動用。

權利變換方式

◇除比照上述方案外，依法提列風險管理費，並實質列為共同負擔，納入融資動用項目

○部分人不願或無法配合繳納自籌款或自備款問題

△部分會員不願或無力繳交之應自籌（無融資者）或自備款之因應方式

同意配合之會員

◇以其融資額度增加申請20%（視評估結果）作為代墊備用款，以因應資金缺口。

無力繳交自備款

◇實務上亦有其他會員或更新會予以代墊、聯保申請信貸或協助尋求民間融資管道。

納入營建發包條件

◇營造廠商應給付保證金，並允許動用作為代墊款。

◇營造廠商同意如出現資金缺口，則出面予以代墊。

玖、自辦都市更新財務規劃資金缺口填補操作

◎財務規劃資金缺口填補操作模式

○不配合融資應自籌資金問題

△詳載應繳納期程於權利變換計畫書

△經核定後據以執行，不繳納者依法訴請給付。

○差額價金問題

△欲超額分配者

應於權利變換計畫擬定時，妥為規劃其超額分配上限，以有效管制差額價金額度。

△應繳差額價金

應於權利變換載明比照預售分期繳款方式，以及時發現可能逾期或不願繳納情形，俾利及時依法執行。

玖、自辦都市更新財務規劃資金缺口填補操作

◎財務規劃資金缺口填補操作模式

○違約金及遲延利息

△都市更新團體設立、管理及解散辦法第10條第2款：

會員大會得議決「會員之處分」，故宜於章程中規定，會員違反義務之處分條款。

△載明遲延給付之遲延利息於

自地自建協議書

信託契約

權利變換計畫書

○依法訴請給付共同負擔或差額價金問題

△依權利變換方式辦理

會員應繳納共同負擔或差額價金

未如期繳納者：應即採取訴訟途徑以求救濟

◇現僅能以民事訴訟訴請給付，曠日廢時，故於更新期間發生逾期未繳情事，應即採取訴訟途徑以求救濟。

◇依修正前都市更新條例第30條及31條規定，得逕行移送法院強制執行。原得依行政執行法規定，逕為移請法務部行政執行署予以拍賣，但97年修正條例時已刪除。

敬請指教



逢達不動產開發顧問股份有限公司
地址：臺北市信義區松德路161號8樓
電話：(02) 2728-2927