

都更危老信託融資及資金籌措

主講人：台北富邦商業銀行
營建金融處
李淑媚 協理

● 講師資歷介紹-李淑媚



- ❖ 現職：台北富邦商業銀行 營建金融處 協理
- ❖ 學歷：國立台北大學 國際財務金融碩士
- ❖ 證照：具有金融相關信託/授信/外匯/理財/證券/產險/壽險/內稽內控等專業證照
- ❖ 經歷：
 - 一、協助辦理自主更新會都市更新土建融及信託業務
 - *新北市土城金城路都市更新會
 - *新北市雙鳳社區都市更新會
 - *台北市內湖區聯邦合家歡社區都市更新會-吉祥區、如意區、富貴區
 - *台北市內湖區碧湖段都市更新會
 - *新北市新店區行政段都市更新會
 - *台北市南港區台肥新村-B區都市更新會
 - 二、協助辦理危老重建土建融及信託業務
 - 三、都更/危老信託與融資專題講師
 - *中華民國建築經理商業同業公會
 - *中國建經(股)公司主辦危老推動師進階班
 - *社團法人中華都市更新全國總會
 - *臺北市都市更新處
 - *社團法人臺北市都市更新整合發展協會
 - *冠霖都市更新事業(股)公司



為什麼要信託？

● 信託法規參考



※ 信託法（85.1.26公佈；98.12.30修訂）

共九章86條：

總則、信託財產、受益人、受託人、信託監察人、信託之監督、信託關係之消滅、公益信託及附則。

※ 信託業法（89.7.19公佈；107.1.31修訂）

共七章63條：

就信託業的設立及變更、業務、監督、公會、罰責等規定。

（信託契約應記載事項）

※ 「不動產開發信託契約」範本（中華民國信託業商業同業公會）



不動產開發信託

<https://www.trust.org.tw>

● 什麼是信託？

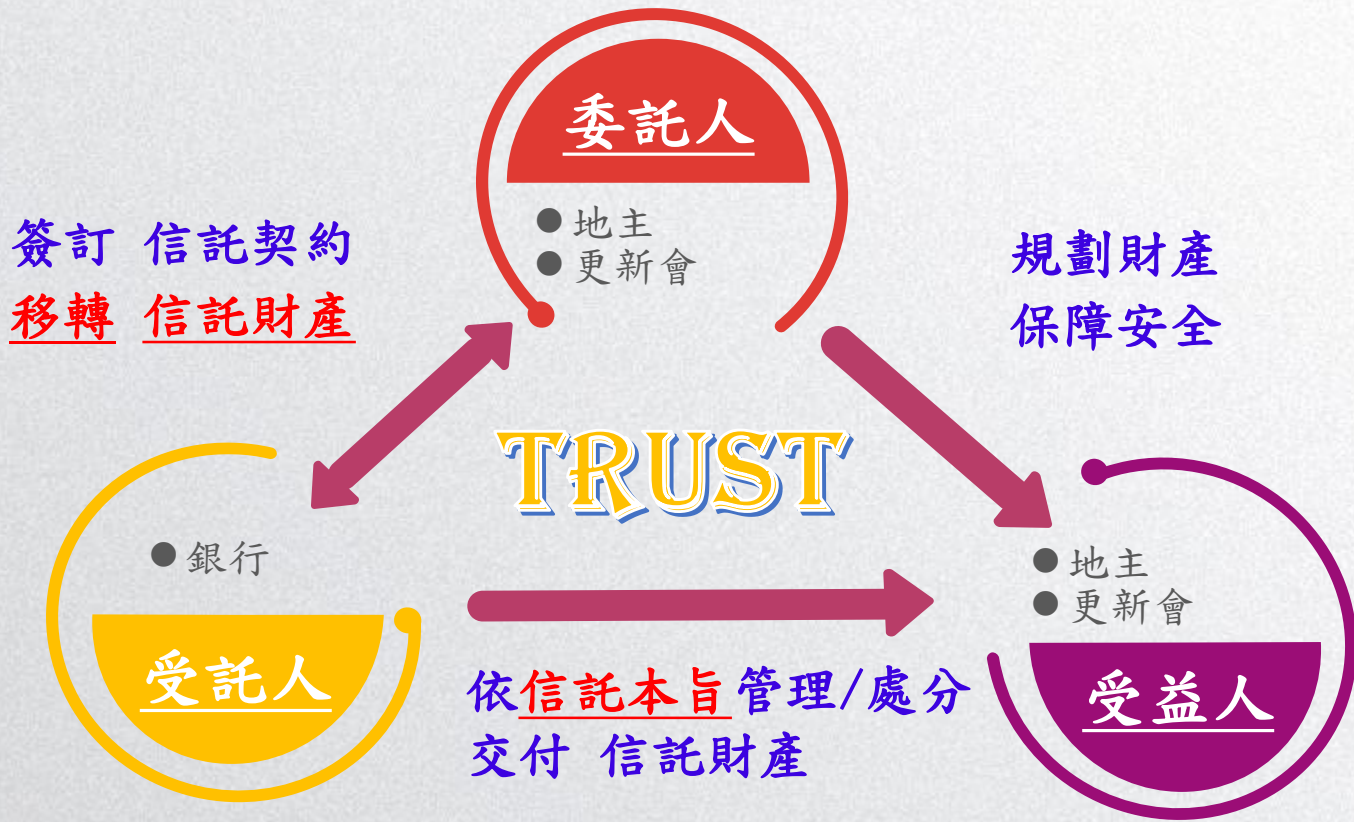


信託法 第一條

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。

| | | |
|----------------|------------------|----------------------|
| 信託 <u>成立要件</u> | (1) 信託當事人 | 委託人： <u>擁有</u> 信託財產者 |
| | | 受託人： <u>管理</u> 信託財產者 |
| | | 受益人： <u>享有</u> 信託利益者 |
| | (2) 信託本旨（信託目的） | |
| (3) 信託標的（信託財產） | | |
| 信託 <u>生效要件</u> | 財產權的 <u>移轉交付</u> | |

● 信託金三角（都市更新/危老重建為例）



● 信託財產-特性



獨立性

※ 信託法 §10、11、13、14、24

§24：受託人應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理。

不得
強制執行

※ 信託法 §12

對信託財產不得強制執行。但基於信託前存在於該財產之權利…，不在此限。

隔離
效果

※ 信託法 §8

信託關係不因委託人或受託人死亡、破產或喪失行為能力而消滅。

登記對抗

※ 信託法 §4

以應登記或註冊之財產權為信託者，非經信託登記，不得對抗第三人。

● 信託的效益（依功能別）



※信託對地主的保障：隔離都更重建過程中之風險，使都更能順利完成

凝聚整合

- ※ 增強信任機制
- ※ 作業程序簡化

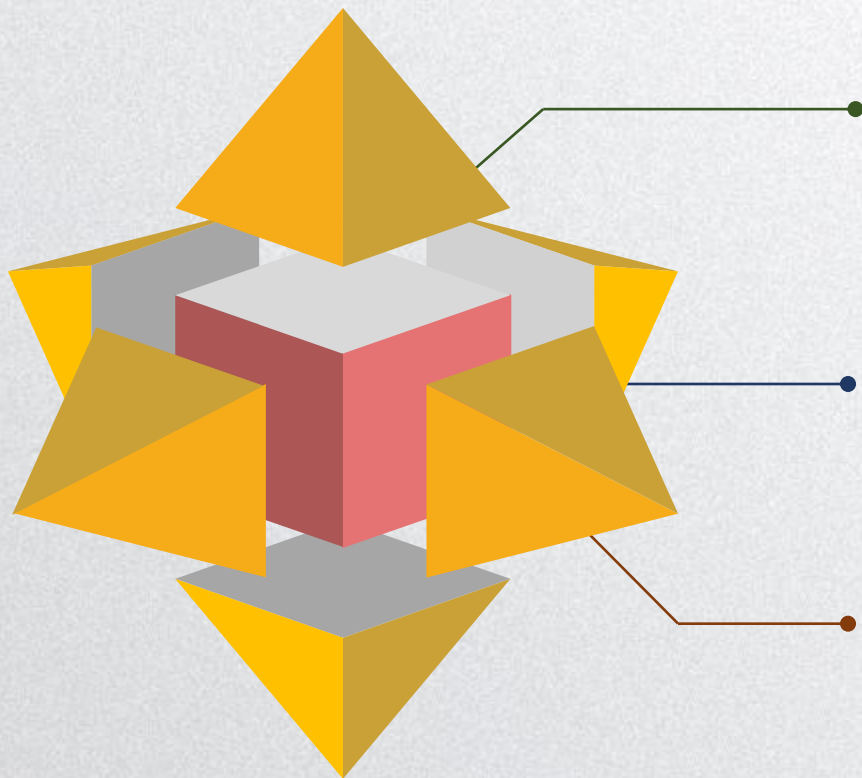
風險隔離

- ※ 信託財產獨立
- ※ 不得強制執行

公開透明

- ※ 專戶專款專用
- ※ 權益分配公平

● 信託的效益（依角色別）



● 對地主/更新會：

- 產權管理
- 資金管理
- 契約管理

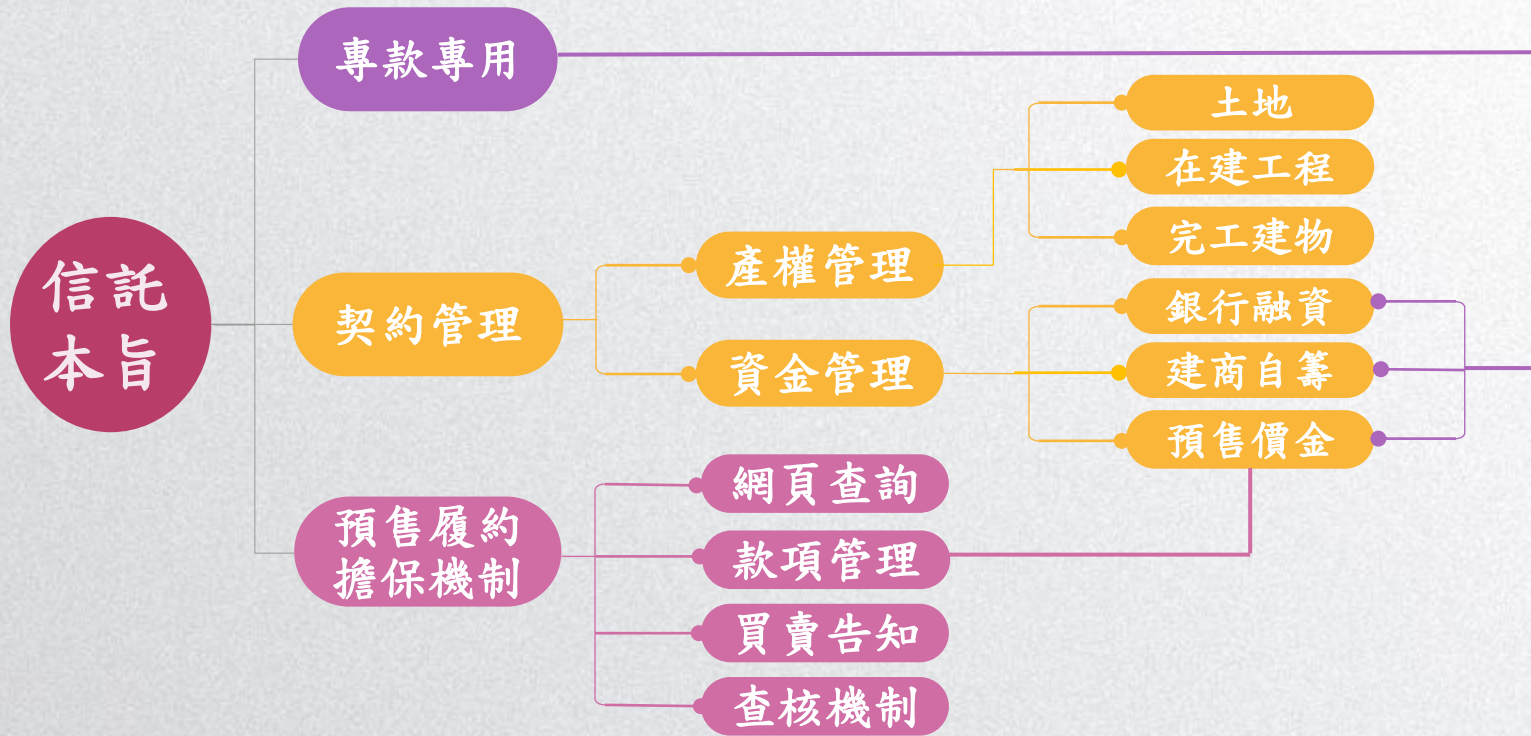
● 對融資銀行：

- 專業團隊分工
- 降低融資風險

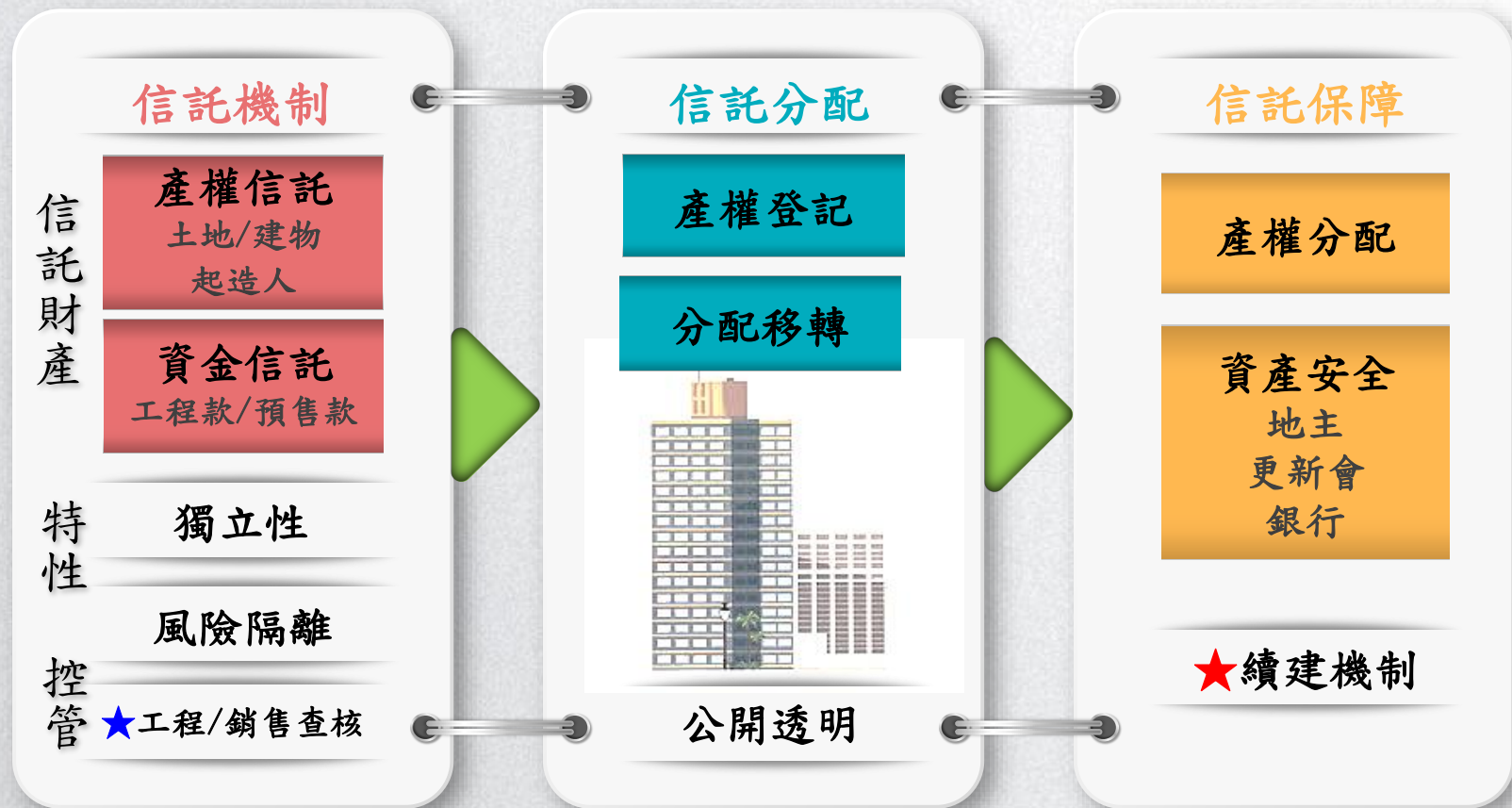
● 對購屋者：

- 提升交易安全

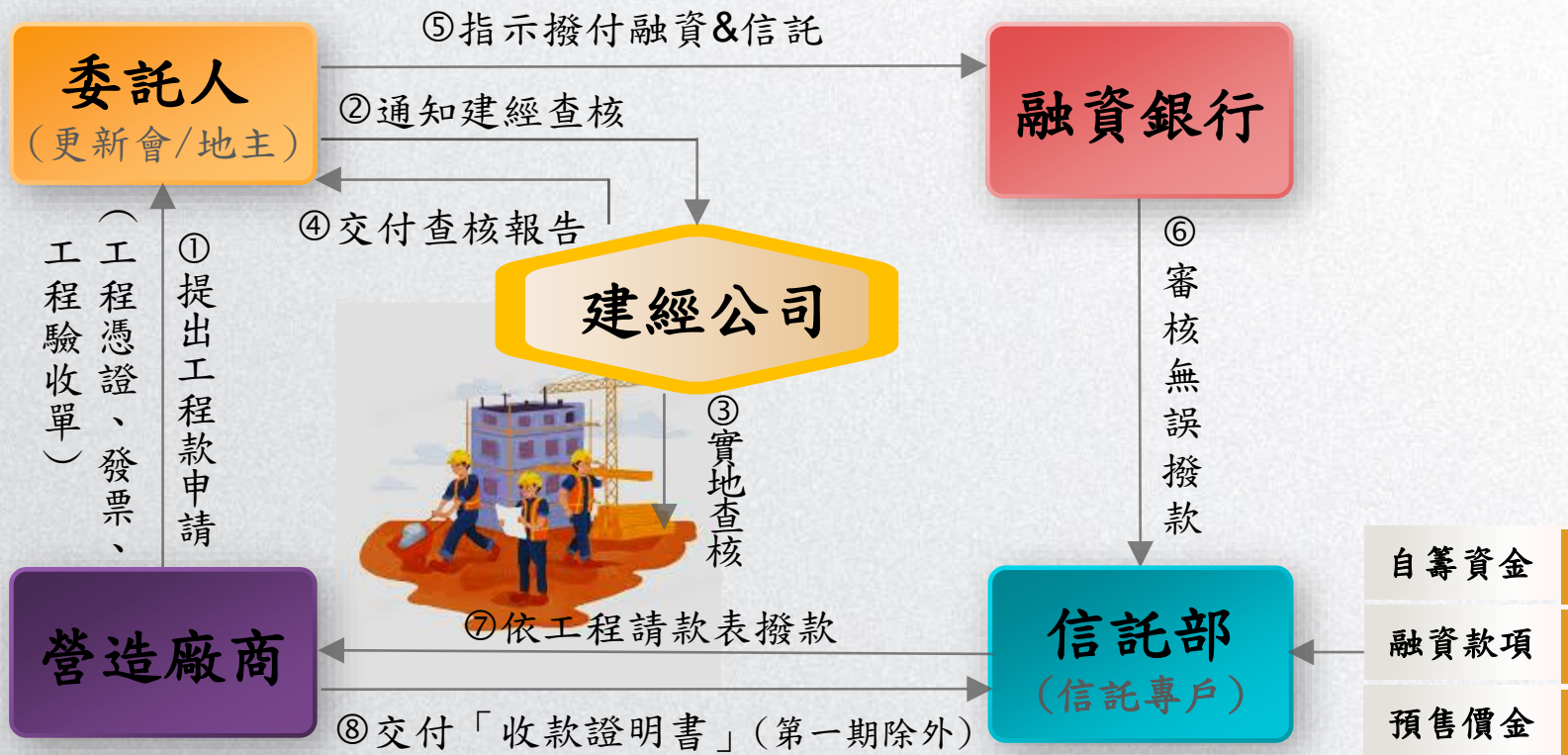
● 信託本旨 → 信託財產 (都市更新/危老重建為例)



● 都更/危老重建-信託架構



● 都更/危老重建-信託資金管控流程(工程查核)



● 信託登記委託人應備文件



01



土地/建物權狀正本

02



身分證明文件

03



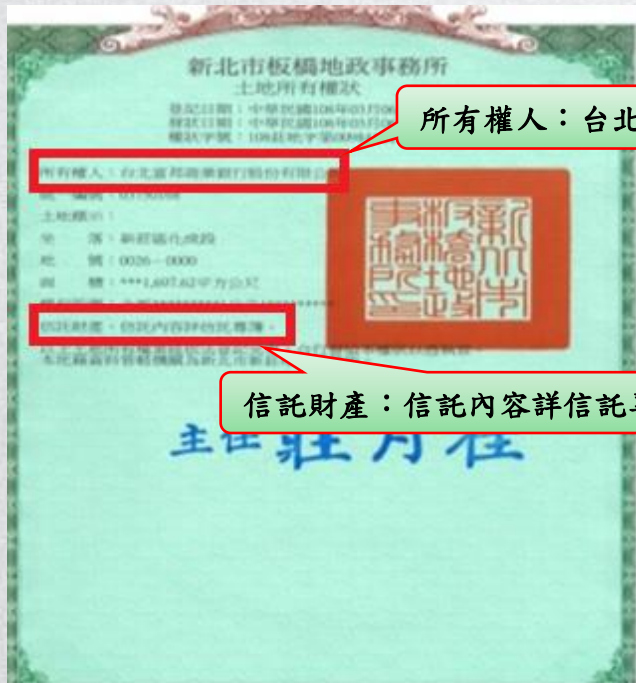
印鑑證明正本1份(用途:信託)

04



信託登記書類用印(印鑑章)

● 信託登記範例



所有權人：台北富邦商業銀行

信託財產：信託內容詳信託專簿

*** 土地所有權部 ***

(0001) 登記次序：0010
登記日期：民國098年10月07日
原因發生日期：民國098年10月01日
所有權人：台北富邦商業銀行股份有限公司
住 址：台北市中山北路二段50號一、二、五、八、十二樓
權利範圍：全部
權狀字號：098北建字第018132號
當期申報地價：096年01月*** 760.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價
098年09月 ** 000.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0005-001
其他登記事項：信託財產，信託內容詳信託專簿

登記原因：信託

委託人：翔

※ 權利歸屬：名義上所有權人為受託人，權狀將載明信託登記，實際權利人為委託人。

※ 產權保障：未向銀行借錢的地主，其所有之土地不會設定抵押，不會被挪用。



如何籌措重建資金？

更新會重建貸款融資項目



| | | | | |
|-------------------------|---------------------|----------------------|-------------------|--|
| 壹. 工程費用 | 一. 重建費用(A) | (一) 拆除工程(建築物拆除費) | 1. 營建費用 | |
| | | (二) 新建工程 | 2. 建築設計費用 | |
| | | | 3. 鑑界費 | |
| | | | 4. 鑽探費用 | |
| | | | 5. 建築相關規費 | |
| | (三) 其他必要費用 | | 1. 公寓大廈管理基金 | |
| | 二. 公共設施費用(B) | 重建費用(A)合計 | 2. 開放空間基金 | |
| | | | 3. 外接水、電、瓦斯管線工程費用 | |
| | | | 4. 鄰房鑑定費 | |
| | | | 5. 其他 | |
| (一) 協助公共設施開闢 | | | 1. 公共設施用地捐贈本市土地成本 | |
| (二) 協助附近市有建築物整建維護所需相關經費 | 2. 公共設施用地地上物拆遷補償費用 | | | |
| | 3. 公共設施工程開闢費用 | | | |
| | (三) 其他必要之費用 | | | |
| | 公共設施費用(B)合計 | | | |
| 貳. 權利變換費用(C) | 一. 都市更新規劃費用 | | | |
| | 二. 不動產估價費用(含技師簽證費用) | | | |
| | 三. 更新前測量費用(含技師簽證費用) | | | |
| | 四. 土地改良物拆遷補償及安置費用 | (一) 合法建築物拆遷補償費 | | |
| | | (二) 合法建築物拆遷安置費 | | |
| | | (三) 占有他人舊有違章建築拆遷補償費用 | | |
| | | (四) 其他土地改良物拆遷補償費用 | | |
| 五. 地籍整理費用 | | | | |
| 六. 其他 | | | | |
| 權利變換費用(C)合計 | | | | |
| 參. 貸款利息(D) | | | | |
| 肆. 稅捐(E) | 印花稅 | | | |
| | 營業稅 | | | |
| | 稅捐(E)合計 | | | |
| 伍. 管理費用(F) | 一. 人事行政管理費用 | | | |
| | 二. 營建工程管理費 | | | |
| | 三. 銷售管理費 | | | |
| | 四. 風險管理費 | | | |
| | 五. 信託管理費 | | | |
| | 管理費用(F)合計 | | | |
| 陸. 容積移轉費用(G) | 一. 辦理費用 | | | |
| | 二. 容積取得成本 | | | |
| | 容積移轉費用(G)合計 | | | |
| 柒. 都市計畫變更負擔費用(H) | | | | |

● 都市更新會辦理融資應準備文件



A

銀行申貸表格

- 地主個資法同意書
- 身分證影本

B

都市更新會立案資料

- 立案核准函
- 立案證書
- 圖記印模
- 統一編號編配通知書
- 章程
- 理監事名冊

C

建案相關資料

- 興建計畫(含建築、財務、銷售、還款計畫)
- A1面積表、各層樓平面圖、立面圖
- 估價資料、權益分配(或提供都更審議資料及資金需求明細)

● 辦理融資及信託業務流程



● 更新會重建-前期費用融資



| | |
|---------|---|
| 借款人 | 更新會 |
| 擔保品 | 土地暨地上建物按核定額度1.2倍設定第一順位抵押權擔保(有前貸為第二順位) |
| 保證人 | 無 |
| 額度 | 得按實際需求申貸 |
| 授信期間 | 依都更核定進度而定 |
| 利率 | 依申貸當時市場利率狀況調整 |
| 動撥條件 | <ol style="list-style-type: none">1.有前期融資需求之地主提供更新基地持分土地(含地上建物)，設定抵押權予融資銀行。2.更新前房地同意比率應達80%(含)以上始得動撥。3.參與更新地主應分攤之前期費用若以現金一次到位入專戶，則免提供更新前房地辦理抵押權設定，嗣後按每次更新會應支付前期費用按分攤比率自備償專戶轉出，併同更新會動撥金額支付予相關業主。4.融資得用於支應本都更案前期相關費用(包括但不限於都更規劃費、估價費、設計費、貸款利息等相關費用)，動撥時須檢附理事會決議同意付款之會議紀錄及相關請款單據/合約等，得由建經公司出具查核報告據以動撥。5.參與重建地主僅提供更新前房地為物保不擔任連帶保證人。 |
| 還款方式及付息 | 授信期間按月繳息不還本(可由銀行融資支應)，本金於都更核定後另進行重建融資清償。 |

● 更新會-重建融資規劃(1/2)



| 項目 | 土地融資 (代償前順位貸款或週轉金、含利息) |
|---------|--|
| 借款人 | 各土地/建物所有權人 |
| 擔保品 | 提供參與更新戶名下房地產為擔保 |
| 保證人 | 視個案徵提 |
| 額度 | 按銀行土地鑑價之70%為上限 |
| 動撥條件 | 1.土地設定第一順位抵押權予融資銀行及辦理信託登記 2.動撥資金用以代償前順位貸款或週轉金 |
| 還款方式及付息 | 利息：按月繳付(可由銀行融資支應) 本金：興建完成出售分配房地產或住戶成屋貸款償還 ※興建借款期間可隨時提前清償 |

● 更新會-重建融資規劃(2/2)



| 項目 | 建築融資&都更相關費用 |
|---------|--|
| 借款人 | 更新會 |
| 擔保品 | 提供參與更新戶名下房地產為擔保 |
| 保證人 | 參與更新戶依各自應負擔重建成本之1.2倍擔任保證人 (各地主間不連帶保證) |
| 額度 | 原則以 實際 共同負擔之總額為融資額度，惟以佔重建後價值(LTV) 50%~70% 為上限 |
| 動撥條件 | <ol style="list-style-type: none"> 1.全案資金專款專用，預收售屋款皆存入信託專戶管理。 2.委由建經公司辦理工程查核並按工程進度動撥。 3.參與更新地主之土地(含未拆除地上建物)依核貸額度(即依各自申貸前貸/週轉金、加計各自所需負擔重建費用)之120%設定第一順位抵押權及信託登記予融資銀行。 4.更新後更新會分配房地需追加設定抵押權予融資銀行。 5.舊建物拆除後或同意都更達一定比例(90%)得動支個人代償前貸、都更重建費用貸款等額度。 6.應投保至少與本案營造發包金額相同並以融資銀行為受益人之營造綜合保險。 |
| 還款方式及付息 | 利息：按月繳付 本金：興建完成出售更新會房地產或住戶成屋貸款償還 |

● 危老重建-融資規劃(1/2)



| 項目 | 主要融資條件 |
|------|--|
| 貸款對象 | 重建計畫範圍內之土地、合法建築物所有權人 |
| 擔保品 | 提供參與危老重建者於建案基地之房地產為擔保 (可徵提銀行認可其他擔保品或移送信用保證) |
| 保證人 | 視個案徵提(各地主間不連帶保證) |
| 額度 | ※重建者：重建費用100%融資為原則 (包含前期費用、營建工程費、拆屋費用、建築設計費、利息、專案管理費等個案相關費用) ※重建前既有房屋如有房貸需一併轉貸 ※以重建後價值之50%~70%為貸放額度上限 |

● 危老重建-融資規劃(2/2)



| 項目 | 主要融資條件 |
|--------|---|
| 信託機制 | ※建案基地及建物全部信託登記予銀行 ※融資款/預售屋款全數入信託帳戶，專款專用 |
| 建照起造人 | 建融動撥前將起造人變更改由融資銀行認可之建經公司擔任起造人 |
| 貸款動撥方式 | ※避免因個人因素影響動撥致造成資金缺口，採一次動撥入信託專戶。 ※借款人為法人時，得依工程進度分次動撥。 ※支付工程款時依建經公司出具之工程進度查核報告書，(含支出憑證審查)所載工程進度，自信託專戶直接匯付予營造廠商/或相關業主。 |
| 還款及付息 | 利息按月繳付，本金於興建完成住戶成屋貸款或出售分配房地產償還 |

● 都更及危老重建融資風險控管



個案評估

- 開發經驗(專業團隊)
- 更新會整合度/運作情形
- 拆屋風險
- 全案資金到位
(含成本評估、資金來源分析)
- 融資償還能力
(銷售評估/貸放成數)
- 借款人
(財務及信用)

債權保障

- 土地設定第一順位抵押為擔保
- 信託機制
(土地/資金/起造人)

風險管控

- 款項依工程進度直接匯付予廠商
- 資金專款專用
- 續建機制

● 都更VS危老 稅賦優惠比較



| 項目 | 都更-權利變換 | 都更-協議合建 | 危老重建 |
|------|---|---|---|
| 地價稅 | <ul style="list-style-type: none"> ●更新期間：土地無法使用者免徵或仍可繼續使用者減半徵收 ●更新後：減半徵收二年 (由實施者檢附減免清冊等文件向稅捐機關申請) | | <ul style="list-style-type: none"> ●重建期間：土地無法使用免徵 ●重建後：減半徵收兩年 |
| 房屋稅 | <ul style="list-style-type: none"> ●更新後減半徵收二年； ●減半徵收期間未移轉，優惠得延長至喪失所有權為止，但以十年為限(申請期限至113年1月30日) (由實施者檢附減免清冊等文件向稅捐機關申請) | | 重建後減半徵收兩年，自然人於減半徵收兩年內未移轉，得延長至喪失所有權為止，但以十年為限 |
| 土增稅 | <ul style="list-style-type: none"> ●抵付權變共同負擔部分免徵 ●領取現金補償者：未達最小分配單元者免徵或不願參加者減徵40% ●更新後第一次移轉減徵40% | <ul style="list-style-type: none"> ●所有權人與實施者間辦理產權移轉時減徵40% ●協議現金分回者無減免 ●更新後第一次移轉無減免 | 無減免 |
| 契約 | <ul style="list-style-type: none"> ●抵付權變共同負擔部分免徵 ●更新後第一次移轉減徵40% | <ul style="list-style-type: none"> ●所有權人與實施者間辦理產權移轉時減徵40% ●取得後第一次移轉無減免 | 無減免 |
| 申請時效 | 無申請時效 | 申請期限至113年1月30日 | 申請期限至116年5月11日 |

● 自行實施都更/危老：專業團隊各司所職



● 自主都市更新會/危老重建融資及信託案例



01

自主更新-100%融資

- ✿ 土城金城路
- ✿ 新莊雙鳳社區
- ✿ 內湖聯邦合家歡社區
(吉祥區/如意區/富貴區)
- ✿ 南港中研院
- ✿ 內湖碧湖都更案
- ✿ 士林天山段更新會
- ✿ 中國建經(代理實施)-
民權西路站都更案

02

自主更新-前期融資

- ✿ 新店行政段
- ✿ 南港台肥新村-B區
- ✿ 北投振興段-北投名門社區
- ✿ 東湖-名喬新世界社區

03

協議合建/危老重建

- ✿ 新陽大樓重建(協議合建)
- ✿ 林O興等11人(大同區大龍段)
- ✿ 黃O珍等19人(復興南路)

● 土城金城路社區-331震災戶都市更新會重建



| | |
|------|----------|
| 案名 | 土城市延和段 |
| 實施者 | 金城路社區更新會 |
| 基地面積 | 332坪 |
| 規模 | 7F/B2 |
| 總戶數 | 54戶 |
| 共同負擔 | 1.77億 |
| 進度 | 99年完工 |



● 新莊雙鳳社區-331震災戶都市更新會重建



| | |
|------|-----------|
| 案名 | 新莊市雙鳳段 |
| 實施者 | 新莊雙鳳社區更新會 |
| 基地面積 | 564坪 |
| 規模 | 5F/B1 |
| 總戶數 | 60戶 |
| 共同負擔 | 1.32億 |
| 進度 | 100年完工 |



● 聯邦合家歡(吉祥區)-海砂屋都市更新會重建



| | |
|------|---------------|
| 案名 | 吉祥居 |
| 實施者 | 合家歡吉祥區 更新會 |
| 基地面積 | 779坪 |
| 規模 | 14F/B2 |
| 總戶數 | 141戶 |
| 共同負擔 | 8.5億 |
| 進度 | 102年完工 |



● 聯邦合家歡(如意區)-海砂屋都市更新會重建



| | |
|------|-----------|
| 案名 | 如意琺 |
| 實施者 | 合家歡如意區更新會 |
| 基地面積 | 229坪 |
| 規模 | 14F/B2 |
| 總戶數 | 38戶 |
| 共同負擔 | 2.9億 |
| 進度 | 106年完工 |



● 聯邦合家歡(富貴區)-海砂屋都市更新會重建



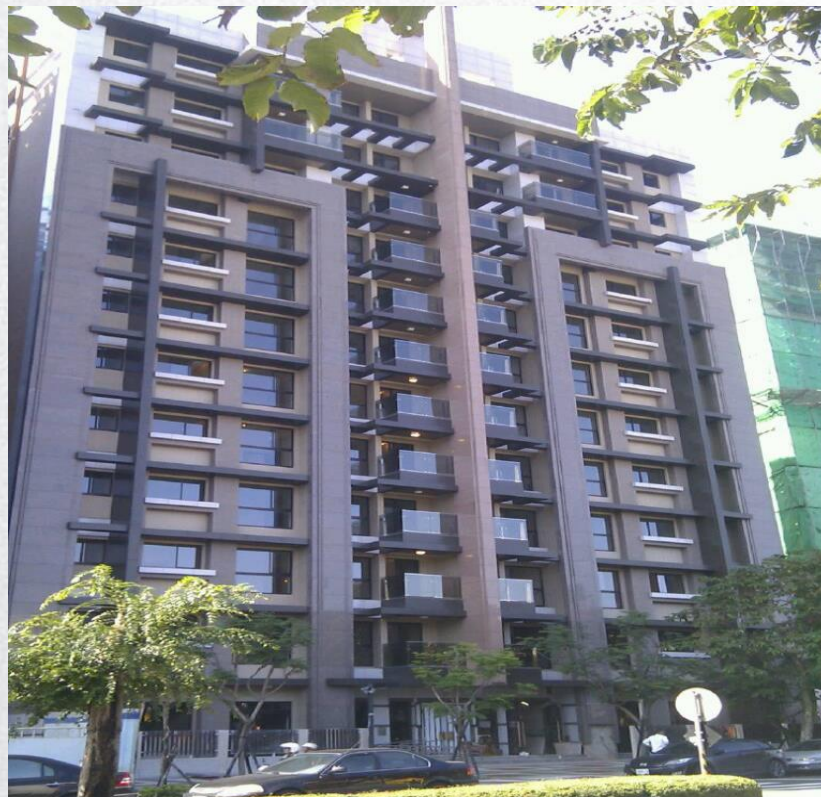
| | |
|------|-------------------------|
| 案名 | 富貴莊園 |
| 實施者 | 合家歡富貴區 更新會 |
| 基地面積 | 2,575坪 |
| 規模 | 15F/B2(五棟) 7F/B2(四棟) |
| 總戶數 | 347戶 |
| 共同負擔 | 22億 |
| 進度 | 110年完工 |



● 南港中研院-土地重劃地主都市更新會興建



| | |
|------|--------------|
| 案名 | 南港區中南2小段 |
| 實施者 | 南港中南段 更新會 |
| 基地面積 | 654坪 |
| 規模 | 12F/B3 |
| 總戶數 | 47戶 |
| 共同負擔 | 6億 |
| 進度 | 101年已完工 |



● 內湖區碧湖段-海砂屋都市更新會重建



| | |
|------|---------------|
| 案名 | 內湖區碧湖2小段 |
| 實施者 | 內湖區碧湖段 更新會 |
| 基地面積 | 114.8坪 |
| 規模 | 13F/B3 |
| 總戶數 | 24戶 |
| 共同負擔 | 1.9億 |
| 進度 | 112已完工 |



● 士林區天山段-都市更新會重建



| | |
|------|----------|
| 案名 | 天山段2小段 |
| 實施者 | 士林天山段更新會 |
| 基地面積 | 400坪 |
| 規模 | 15F/B3 |
| 總戶數 | 43戶 |
| 共同負擔 | 8.1億 |
| 進度 | 興建中 |



● 中國建經(代理實施)-民權西路站前大樓



| | |
|------|-------------------|
| 案名 | 民權西路 站前大樓 |
| 實施者 | 中國建經公司 (代理實施者) |
| 基地面積 | 238坪 |
| 規模 | 17F/B4 |
| 總戶數 | 41戶 |
| 共同負擔 | 11億 |
| 進度 | 建照申請中 |



● 新店行政段-都市更新會重建(前期融資)



| | |
|------|------------------|
| 案名 | 新店區行政段 |
| 實施者 | 新店區行政段 更新會 |
| 基地面積 | 159坪 |
| 規模 | 12F/B3 |
| 總戶數 | 32戶 |
| 共同負擔 | 2.5億 |
| 進度 | 事業計畫、權變計畫 報核中 |



● 南港台肥新村B區-都市更新會重建(前期融資)



| | |
|------|------------------|
| 案名 | 南港台肥新村B區 |
| 實施者 | 南港段四小段更新會 |
| 基地面積 | 1,710坪 |
| 規模 | 14F/B3 |
| 總戶數 | 240戶 |
| 共同負擔 | 26.4億 |
| 進度 | 事業計畫、權變計畫 報核中 |



● 北投名門社區-都市更新會重建(海砂屋、前期融資)

| | |
|------|------------------|
| 案名 | 北投名門社區 |
| 實施者 | 北投區振興段一小段更新會 |
| 基地面積 | 219坪 |
| 規模 | 15F/B3 |
| 總戶數 | 69戶 |
| 共同負擔 | 8億 |
| 進度 | 事業計畫、權變計劃 報核中 |



● 東湖名喬社區-都市更新會重建(前期融資)



| | |
|------|------------------|
| 案名 | 名喬今日新世界社區 |
| 實施者 | 東湖段一小段 更新會 |
| 基地面積 | 1,346坪 |
| 規模 | 19F/B3 |
| 總戶數 | 247戶 |
| 共同負擔 | 25億 |
| 進度 | 事業計畫、權變計劃 報核中 |



● 新陽大樓重建(地主間協議重建、各自借款)



| | |
|------|---------|
| 案名 | 新陽大樓 |
| 實施者 | 各地主協議自建 |
| 基地面積 | 150坪 |
| 規模 | 15F/B3 |
| 總戶數 | 58戶 |
| 重建費用 | 3.9億 |
| 進度 | 99年完工 |



● 大同區大龍段-危老重建



| | |
|------|--------------------|
| 案名 | 大同區大龍段 一小段(11人) |
| 基地面積 | 90坪 |
| 規模 | 9F/B2 |
| 總戶數 | 12戶 |
| 重建費用 | 1.6億 |
| 進度 | 發包中 |



● 大安區復興南路-危老重建



| | |
|------|--------------------|
| 案名 | 大安區復興段 一小段(19人) |
| 基地面積 | 169坪 |
| 規模 | 13F/B3 |
| 總戶數 | 29戶 |
| 重建費用 | 5億 |
| 進度 | 建照申請中 |





~~簡報結束 敬請指教~~

Email : shumai.lee@fubon.com

Tel : (02) 6632-1700 #3686