

臺北市106年度都市更新重建教育訓練更新會輔導培訓專班

更新會融資計畫、信託與執行實務

課程講師| 朱萬真

現 職| 中華建築經理股份有限公司 經理



簡報大綱

- 壹、都市更新搭配信託之利基
- 貳、更新會融資計畫
- 參、更新會信託管理內容
- 肆、更新會融資及信託執行方式
- 伍、順利重建的必要條件

講師簡歷

現 職	中華建築經理股份有限公司營業部經理
學 歷	政治大學地政學系學士
私部門 資 歷	中華建築經理股份有限公司76年任職迄今
專 長	辦理自建案貸款、專案管理業務
其 他 經 歷	全方位都更推動計畫小組成員 臺北市都市更新整合發展協會系列講座講師 教育訓練案課程講師

壹、都市更新搭配信託之利基

從法規面來看

都市更新條例：

第三十三條 實施權利變換地區，直轄市、縣（市）主管機關得於權利變換計畫書核定後，公告禁止下列事項。但不影響權利變換之實施者，不在此限：

- 一、土地及建築物之移轉、分割或設定負擔。
- 二、建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。

前項禁止期限，最長不得超過二年。

違反第一項規定者，當地直轄市、縣（市）主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀。

壹、都市更新搭配信託之利基

從住戶想法來看

- ①我有現金，可是我不放心....
- ②我要貸款，但貸款會不會被冒用....
- ③別人有問題，會不會影響到我....
- ④住戶都不懂，貸款怎麼控管....
- ⑤共同負擔會不會全部花掉....
- ⑥蓋到一半停工，怎麼辦....

....

壹、都市更新搭配信託之利基

從銀行想法來看

- ①貸款動撥後，擔保品如何控管....
- ②更新會房地銷售收入如何控管....
- ③更新會收到的差額價金如何控管....
- ④重建貸款償還如何控管....

....

貳、更新會融資計畫

依據	<ol style="list-style-type: none">1.事業計畫及權利變換計畫2.所有權人繳交之資料3.聯徵查詢結果
項目	<ol style="list-style-type: none">1.個案基本資料2.貸款申請人3.貸款項目4.貸款額度5.擔保品及保證方式6.管理機制7.償還計畫

貳、更新會融資計畫

注意事項

- 1.會員一定要出資嗎?
- 2.會員不出資的影響性?
- 3.有出資、沒出資的差別?
- 4.什麼時候可以動撥貸款?
- 5.出資與選配有關嗎?
- 6.出資與共同負擔費用有關嗎?
- 7.出資與事業計畫同意有關嗎?
- 8.出資與計畫書內容有關嗎?
- 9.選配後不出資該如何處理???

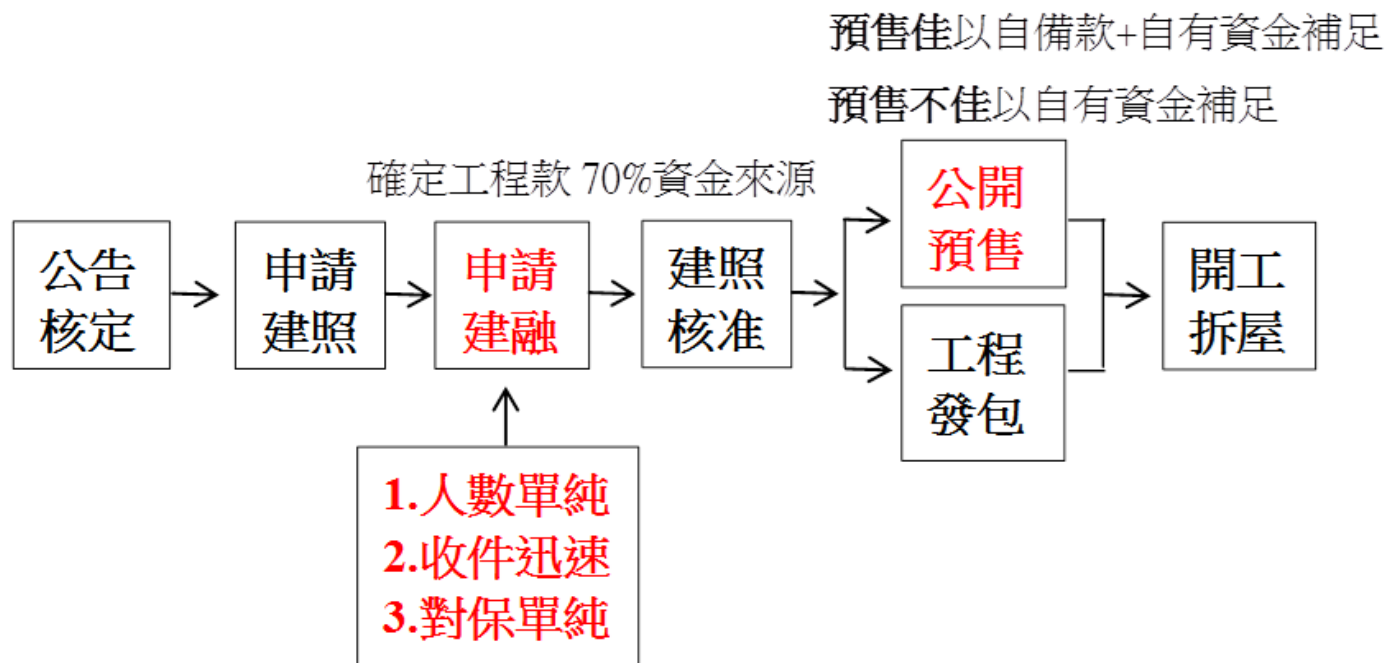
貳、更新會融資計畫

一、自建案誰來出資？

1. 自建案沒有建商出資
2. 誰來出資？→房屋預售???所有權人???

二、自建案何時預售？

一般建商案程序



貳、更新會融資計畫

自建案問題

1. 自建案非屬常態性執業建商，預售銷售率通常不佳，徒增廣告費
2. 預售之自備款分期收款，預售收入無法預估
3. 沒有資金無法申請建照，也無法預售
4. 所有權人必須自己申貸或擔任保證人，人數多，收件時間無法掌握
5. 貸款核准後，所有權人必須親簽信託契約及對保，辦理時間無法掌握
6. 不是每個所有權人都能補足貸款不足之現金

結 論

- ▶ 自建案沒有資金來源→無法申請建照→無法預售
- ▶ 自建案無法比照建商作法→以融資+現金作資金來源
- ▶ 自建案必須先由所有權人出資→完工→收到全部銷售款→分配收入

貳、更新會融資計畫

三、自建案有出資與未出資之差別？

法規面

依都市更新條例第31條規定：「權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔費用後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原所有權人...」。

- ◆ 建商合建案，因地主未出資，由建商出資
- ◆ 共同負擔折價抵付給建商(建商取得共同負擔相同價值的房車)
- ◆ 地主只能分配剩餘價值(應分配價值)

應分配價值

全案應分配價值(b) = 全案權利變換後之土地及建築物價值(a)
 - 全案共同負擔費用(c)

全案權利變換後之土地及建築物 (a)

全案應分配價值(b)

全案共同負擔費用(c)

貳、更新會融資計畫

所有權人應分配價值 = 全案應分配價值 × 權利換前之權利價值比例

- ▶▶每個所有權人都有權利價值比例(由估價師評估)
- ▶▶全部所有權人權利價值比例合計=1
- ▶▶所有權人等於自建案股東
- ▶▶所有權人在本案的股份比例=權利價值比例

所有權人出資

應分配價值(b) 28,000,000 元	共同負擔費用(c) 12,000,000 元
可分配價值(a=b+c) 40,000,000 元	

- ▶▶所有權人有出資，可拿回折抵給實施者的共同負擔
- ▶▶折抵給實施者的共同負擔=放在實施者名下的房屋=實施者收入
- ▶▶完工後所有權人依權利變換計畫核定版找補應繳(領)差額價金
- ▶▶所有權人分配的金額=實施者收入找補後金額×所有權人權利價值比例

貳、更新會融資計畫

應分配價值(b) 28,000,000 元	共同負擔費用(c) 12,000,000 元
實際分配價值(d) 30,000,000 元	繳 分配金額 (e) 10,000,000 元
實際分配價值(d) 26,000,000 元	領 分配金額(e) 14,000,000 元

所有權人沒出資

- ▶▶所有權人沒有出資，由實施者出資(銀行貸款)
- ▶▶實施者拿銷售收入償還銀行貸款
- ▶▶依規定共同負擔已折抵給實施者，銷售收入與沒出資之所有權人無關
- ▶▶完工後所有權人依權利變換計畫核定版找補應繳(領)差額價金
- ▶▶未出資股東不能參與利潤分配

貳、更新會融資計畫

應分配價值(b) 28,000,000 元	共同負擔費用(c) 12,000,000 元
實際分配價值(d) 30,000,000 元	應繳
實際分配價值(d) 26,000,000 元	應領

自建案會碰到的問題

雖 選配原則訂定以不超過應分配價值為原則

但 為提高同意比例，未強制所有權人實際分配價值必須低於應分配價值

最後 都有實際分配價值大於應分配價值情形

▶▶ 實際分配價值大於應分配價值者，何時應繳差額價金給實施者？

貳、更新會融資計畫

法規面

- ▶▶▶依都市更新權利變換實施辦法第 25 條：「權利變換完成後，實際分配土地及建築物面積與應分配面積有差異時，應按評價基準日評定更新後權利價值，計算應繳納或補償之差額價金，由實施者通知土地所有權人及權利變換關係人應於接管之日起 30 日內繳納或領取。」
- ▶▶▶依都市更新權利變換實施辦法第 22 條：「…實施者於申領建築物使用執照，並完成自來水、電力、電訊、天然氣之配管及埋設等必要公共設施後，應以書面分別通知土地所有權人及權利變換關係人於 30 日內辦理接管。」
- ▶▶▶所有權人不配合出資，有不繳差額價金風險，不繳應如何處理？

法規面

- ▶▶▶依都市更新權利變換實施辦法第 26 條：「…對於應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物應請該管登記機關加註未繳納差額價金，除繼承外不得辦理所有權移轉登記或設定負擔字樣，於土地所有權人繳清差額價金立即通知登記機關辦理註銷。」

貳、更新會融資計畫

- ▶ 因都更程序數年，等到計畫核定前，確定獎勵值才能申辦貸款
- ▶ 申辦貸款時才確認不配合出資情形
- ▶ 不配合出資者，有不繳差額價金風險，也不會更換選配

三、自建案所有權人出資方式

1. 貸款出資者-繳交貸款書類

2. 現金出資者-銀行申請前需確認現金來源

確認方式

- ▶▶ 所有權人應負擔的總金額全部存入實施者專戶
- ▶▶ 但所有權人會有疑慮
- ▶▶ 但現在表示要現金出資，未來是否會有現金不夠，現金投資抽不回來而無法出資的情形？誰幫他出資？
- ▶▶ 少數人的問題，產生資金缺口，會變成全案的風險
- ▶▶ 再請銀行增加貸款，需重新提案審核，增加風險
 - ▶ 需重新估價，因景氣差被調降核貸成數，致全案貸款額度不足
 - ▶ 因銀行貸款政策及融資環境改變，被取消原核貸額度
 - ▶ 被調漲利率

貳、更新會融資計畫

調整作法

- ▶▶貸款申請時，配合繳交貸款書類
- ▶▶貸款核准後，配合對保、設定抵押權
- ▶▶實施者通知期限內，將現金存入銀行信託專戶，就不動撥貸款

結 論

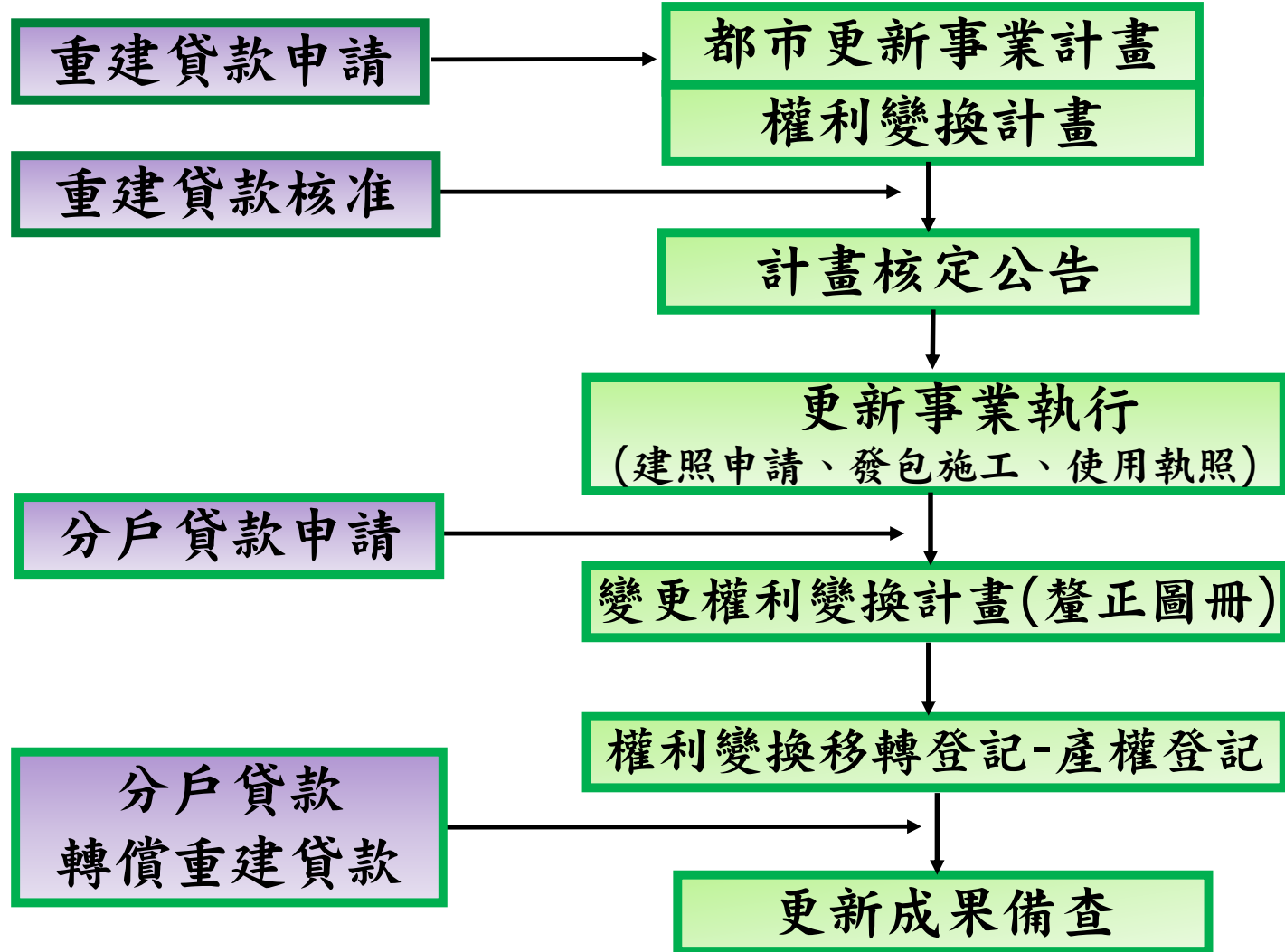
- ▶▶貸款申請時，所有權人全部申請貸款，讓銀行核准每個人的貸款額度
- ▶▶貸款核准後，配合對保、設定抵押權，確保貸款核貸額度有效
- ▶▶實施者通知前，再確定是否現金出資
- ▶▶不動撥貸款，不會產生利息
- ▶▶保留所有權人選擇彈性，又可確保全案無資金缺口風險

參、更新會信託管理內容

銀行信託管理基本架構

<p>所有權 信託管理</p>	<p>1.貸款動撥前</p> <ul style="list-style-type: none"> - -土地及舊建物信託登記 <p>2.權利變換移轉登記完成</p> <ul style="list-style-type: none"> - -土地及新建物塗銷信託登記
<p>資金 信託管理</p>	<p>1.銀行信託部設立信託專戶</p> <p>2.管理項目</p> <ul style="list-style-type: none"> - -住戶以現金出資 - -更新會銷售收入+收到的差額價金 - -銀行貸款 <p>3.動撥控管</p>

肆、更新會融資及信託執行方式



肆、更新會融資及信託執行方式

融 資	
申請前	辦理重建費用貸款 1.繳交銀行要求之書類及資料 2.確認管理機制-信託+工程營建管理
核准後	1.簽訂貸款契據及保證書 2.用印抵押權設定登記書類
完工後	辦理分戶貸款 1.繳交銀行要求之書類及資料 2.用印抵押權權利內容變更登記
轉貸後	1.動撥分戶貸款轉償重建費用貸款 2.更新會收入分配

肆、更新會融資及信託執行方式

工程營建管理

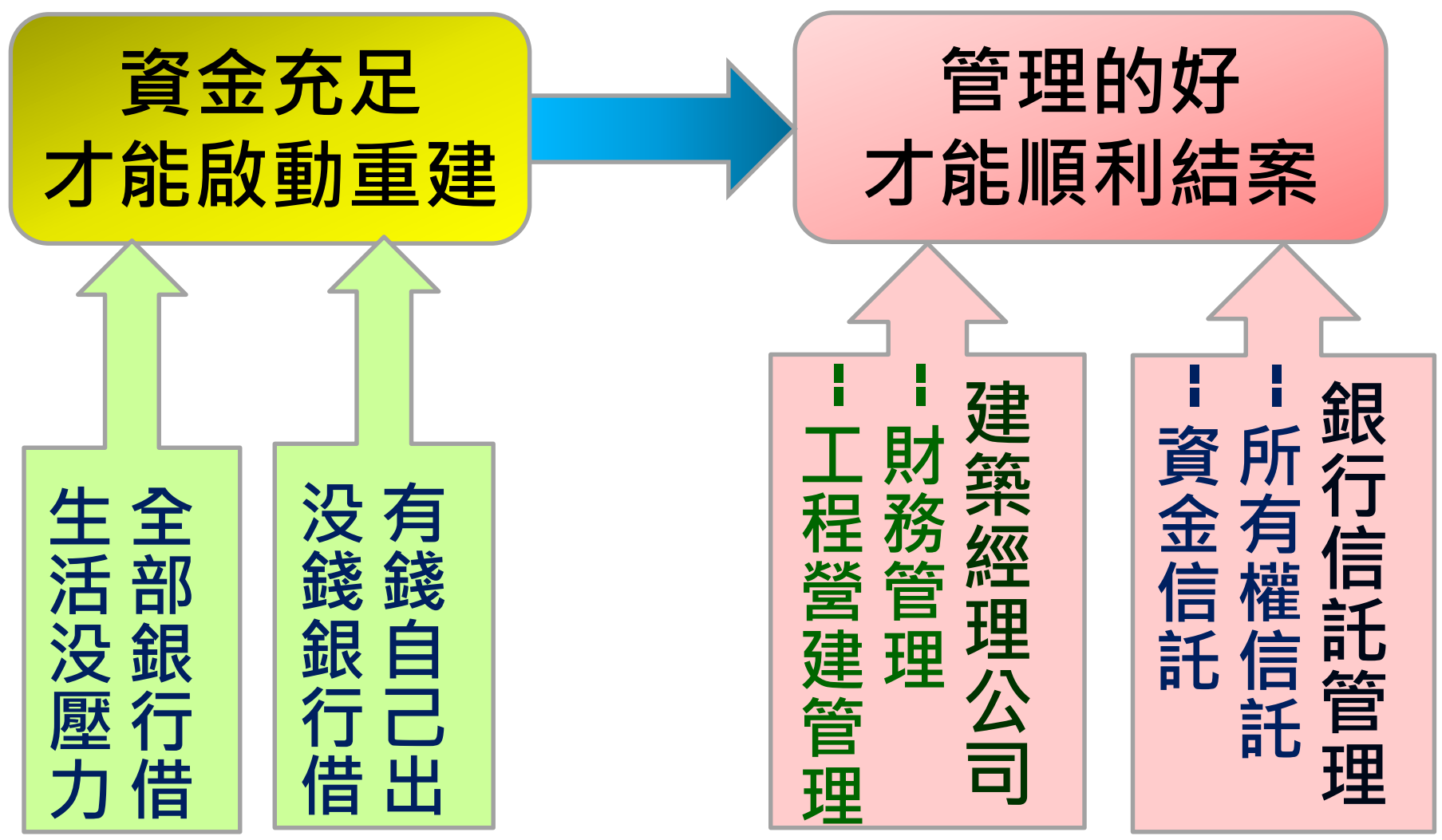
必要性	<ol style="list-style-type: none">1.住戶-無專業經驗2.銀行-核貸100%貸款額度之條件
管理項目	<ol style="list-style-type: none">1.工程發包管理2.工程施工管理3.工程進度管理4.工程品質管理5.工程款計價管理6.驗收及交屋管理

肆、更新會融資及信託執行方式

信 託

<p>貸款 核准後</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 審閱信託契約 2. 簽訂信託契約 3. 用印信託登記書類 4. 交付土地及建物權狀正本
<p>完工後</p>	<p>用印信託塗銷登記書類</p>
<p>轉貸後</p>	<p>信託登記塗銷</p>

伍、順利重建的必要條件





~~簡報結束×敬請指教~~