

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

# 更新會財務管理與執行實務 (含解散、清算)

課程講師| 黃明達

現 職| 逢達不動產開發顧問(股)公司總經理



# 簡報大綱

- 壹、都市更新實施模式
- 貳、自組更新團體模式
- 參、共同負擔現金繳納模式（管理型實施者）
- 肆、都市更新搭配信託之利基
- 伍、自辦更新信託與融資操作流程
- 陸、自辦更新信託與融資操作案例
- 柒、自辦更新財務規劃可行性評估
- 捌、自辦更新財務規劃模擬
- 玖、自辦都市更新財務規劃常見問題
- 拾、更新會財務管理與執行事務（含解散與清算）

# 講師簡歷

<b>現職</b>	逢達不動產開發顧問股份有限公司 總經理
<b>學歷</b>	警察大學法學學士
<b>公部門 委辦案 資歷</b>	<p>內政部營建署 「都市更新條例修正草案」、公辦都更審查委員</p> <p>新北市都市更新審議委員 97-106年 新北市都市更新審議委員會委員</p> <p>新北市政府委辦案—講師 102-106年 新北市都市更新推動師培訓課程 102-106年 新北市政府都市更新實務工作坊</p> <p>臺北市政府委辦案—委員 106年 全方位都更成員</p> <p>桃園縣政府—審查委員 103年 桃園縣政府都市更新規劃委辦案審查委員</p> <p>新竹市政府委辦案—講師 102-103、105年 自主更新培訓課程</p> <p>基隆市政府—講師 103年 基隆市政府都市更新一般民眾與專業人員教育訓練【進階訓練班】</p>
<b>其他 經歷</b>	<p>內政部核定「地政士專業訓練」講師</p> <p>土地銀行幹部練班講師（98年~迄今）/華泰銀行內部訓練班講師（104年）</p> <p>新北市建築師公會都市更新系列講座講師（102年）</p> <p>台北大學不動產與城鄉環境學系都市更新講座講師（102年）</p> <p>勞委會職訓局委辦「都更培訓班」講師（102年）</p> <p>法務部都市更新聽證研會講師（104年）</p>

# 壹、都市更新實施模式

## 實施模式

### ○ 自組更新團體（更新會）

- 更新會自行實施
- 委託代為執行

### ○ 委託實施者（建商）實施

- 共同負擔折價抵付
- 共同負擔以現金支付（管理型實施者）

### ○ 地主與建方合建方式實施

### ○ 代理實施機制之依據

- 缺乏法規依據
- 私約不具全體拘束力

# 壹、都市更新實施模式

		自組更新團體		委託實施		合建			
		自行辦理	委託專業團隊代為執行	權利變換 (現金支付)	權利變換				
實施主體		更新會	更新會	建商(營造廠)	建商	建商			
共同負擔	工程費		依發包	依發包	統包	依提列標準	—		
	權利變換費用		依提列標準	依提列標準	統包	依提列標準	—		
	利息、稅賦		依提列標準	依提列標準	統包	依提列標準	—		
	管理費	銷售費用		依餘屋量	依餘屋量	—	6%	—	
		信託費用		1%	1%	—	1%	—	
		人事費用		2.5%	1%	5%	5%	—	
		營建管理費		營建費用2.5%	2.5%	2.5%	—	—	
		專案管理費用	業務統籌		—	更新後總價值之 3%~4%	更新後總價值之 5%~8%	—	—
			財務規劃		—			—	
			全案經營管理		—			—	
風險管理費		—	—	12%	12%	—			
分配比例	地主		60%	56%~57%	52%~55%	50%	47%		
	實施者		40%	43%~44%	45%~48%	50%	53%		
資金來源	建融	抵押	地主	地主	地主	—	—		
		信託	地主、更新會	地主、更新會	地主、建商	地主、建商	地主、建商		
	自備款	繳納	地主	地主	地主	建商	建商		
		不繳納	更新會代墊	更新會代墊	依約定方式	—	—		
專業團隊	設計		自行委託	代執行單位辦理	自行委託	自行委託	自行委託		
	規劃		自行委託	代執行單位辦理	自行委託	自行委託	自行委託		
	業務統籌、管理		自行辦理	代執行單位辦理	自行辦理	自行辦理	自行辦理		
	財務規劃		自行辦理	代執行單位辦理	自行辦理	自行辦理	自行辦理		
	估價		自行委託	代執行單位辦理	自行委託	自行委託	自行委託		
	地政		自行委託	代執行單位辦理	自行委託	自行委託	自行委託		
	銷售		自行委託	代執行單位辦理	自行委託	自行委託	自行委託		
營建廠商		自行委託	更新會徵選	自行委託	自行委託	自行委託			

# 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

## 更新會運作成功條件

### ○ 內部組織條件

- 更新會章程
- 承擔責任能力
- 理監事成員
- 組織運作能力

### ○ 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

## 代執行模式

### ○ 代執行之意義、性質以及限制

- 以「更新會」為實施者，並委託受託單位代為執行都市更新事業
- 委任兼代理權之授與
- 重大事項應經更新會或會員大會之授權或追認

### ○ 執行規範

- 雙方簽訂「都市更新事業代為執行委任契約」

### ○ 更新會以下列方式之一取得授權

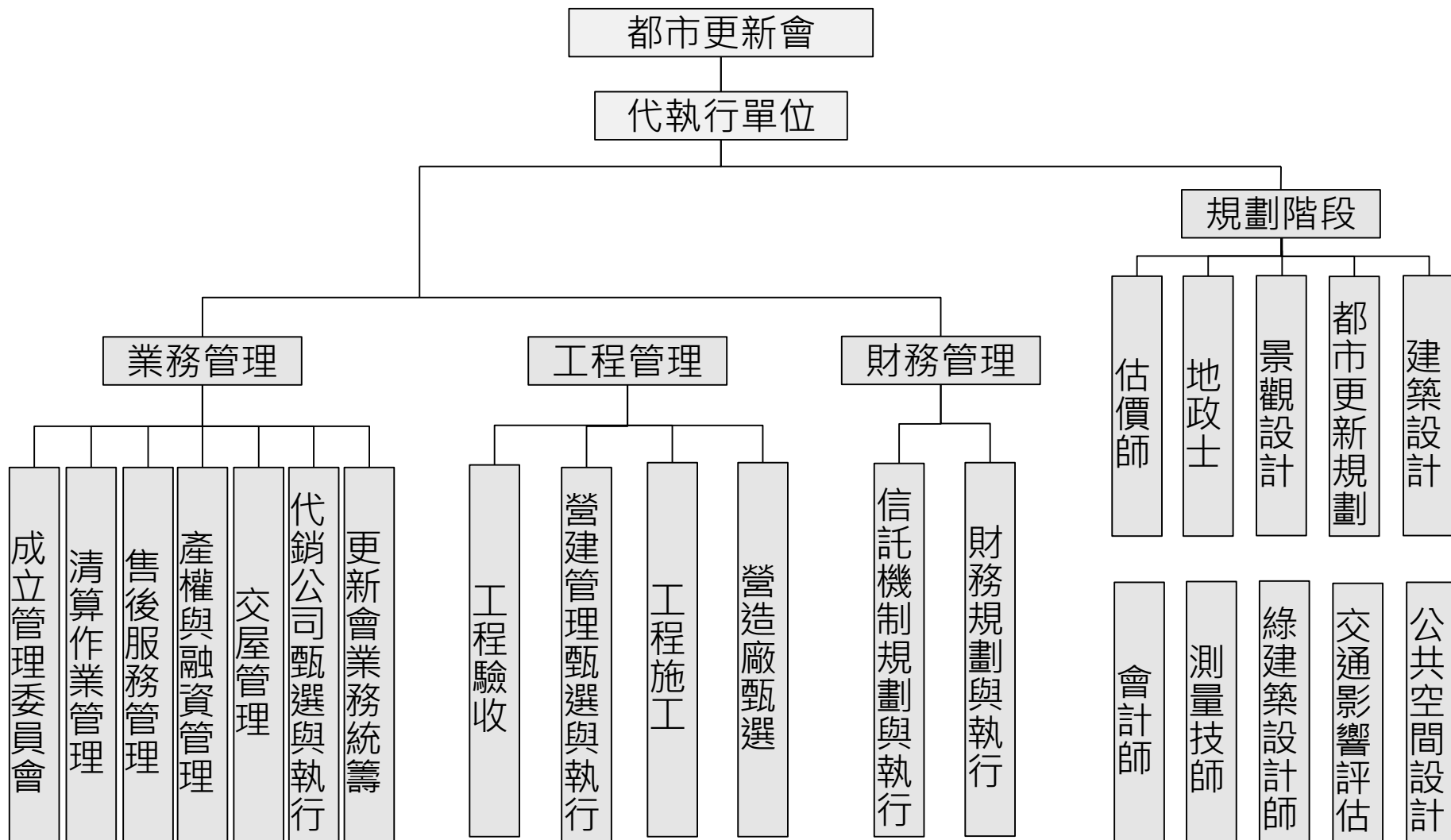
- 章程明訂
- 會員大會之議決
- 全體會員（所有權人）簽署同意書達法定比例以上

### ○ 服務費用

- 實務上所謂「代理實施」費用約為更新後總價值之5%-8%不等
- 本「代執行」服務費用為更新後總價值之3.5%

# 貳、自組更新團體模式

## 代執行模式架構圖





# 參、共同負擔現金繳納模式（管理型實施者）

## 實施主體

- 一般以營造廠、建經公司、管理顧問居多

## 適用對象

- 地主願以「現金繳納」方式辦理原因：

- 自組更新會無力運作
- 自組更新會資金問題
  - ◆ 無法籌措前置作業費
  - ◆ 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、共同負擔現金繳納模式（管理型實施者）

## 適用對象

### ○ 建商

- 願意代墊自備款者
- 願意以「委建」心態辦理者
- 以創造「業績」為目標之建商
- 不願負擔銷售風險者

## 資金來源

- 以地主土地設定抵押權並為債務人申請土融及建融
- 建融不足部分資金缺口填補方案

## 共同負擔總費用

- 依權利變換方式提列
- 由建商統包

## 服務費用

- 建商以總銷售額之5%至8%作為報酬

# 參、共同負擔現金繳納模式（管理型實施者）

## 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
- 以現金給付

## 地主承擔風險

### ○ 資金籌措等財務風險

### ○ 餘屋銷售風險

# 肆、都市更新搭配信託之利基

## 都市更新信託機制類型

### ○ 一般不動產信託

- 信託當事人：地主與受託機構或建經公司
- 信託本旨：信託財產管理
- 實務上執行問題
  - ◆ 建商與信託機構聯合行為
  - ◆ 進行不動產開發之窒礙
    - 合建開發問題
    - 權變開發問題

### ○ 不動產開發信託

- 信託當事人：地主、建商與信託機構
- 信託關係人：
  - ◆ 融資銀行
  - ◆ 建經公司
- 信託本旨：完成土地開發、產權登記、清償融資
- 信託契約終止問題
  - ◆ 任意終止
  - ◆ 全體當事人同意終止

# 肆、都市更新搭配信託之利基

## 都市更新信託機制類型

### ○ 不動產開發信託

#### ■ 續建機制類型

◆ 協助續建

◆ 續建承諾

◆ 續建保證

#### ■ 續建機制地主權益

### ○ 容積移轉土地信託

#### ■ 合建方式

◆ 以接受基地所有權人依土地比例取得

◆ 以建商取得之信託方式

#### ■ 權利變換方式

◆ 以建商取得送出基地所有權

## 預售屋履約保證

### ○ 類型

■ 不動產開發信託（內政部同意方式）

■ 同業連帶保證

■ 預售價金信託

■ 公會保證

■ 預售價金返還保證

### ○ 專款專用範圍

■ 支付利息之限制

# 肆、都市更新搭配信託之利基

## 合建信託與權變信託之差異

### ○ 受託機構

#### ■ 合建：

◆ 方式一：以民事信託方式，依據信託法規定，信託與建經公司

◆ 方式二：以營業信託方式，依據信託業法規定，信託與銀行信託部

#### ■ 權變：以營業信託方式，依據信託業法規定，信託與銀行信託部為原則

### ○ 起造人變更

■ 合建：一般均將起造人變更為受託機構，或其指定之建經公司

■ 權變：權變起造人依都市更新條例第34條規定，「得」以實施者名義為起造人，且不須檢附土地使用同意書。依金管會及營建署釋示，不得變更起造人為受託機構

### ○ 同意信託比例

■ 合建：原則應達100%信託

■ 權變：原則以同意權變者，應全部配合信託

# 肆、都市更新搭配信託之利基

## 合建信託與權變信託之差異

### ○ 信託財產

#### ■ 合建：

◆ 以重建前土地及資金為常見

◆ 大多不含興建中建物及興建完成之建物

#### ■ 權變：應包括更新前土地、資金、興建中之建物及重建後之土地及建物

### ○ 更新後產權登記

#### ■ 合建：大部分案件均登記與受託人，亦有部分案件，直接登記與委託人

#### ■ 權變：應依據權利變換計畫及信託契約直接登記與受託機構

### ○ 自益信託委託人死亡

#### ■ 委託人身分不得繼承

#### ■ 受益權之繼承

#### ■ 受益人變更

#### ■ 終止信託

### ○ 信託塗銷、返還

#### ■ 合建：大多於建物第一次登記前塗銷信託

#### ■ 權變：應於辦理第一次登記與受託機構、財務清理完成後辦理信託塗銷或信託返還

# 肆、都市更新搭配信託之利基

## 其他信託問題

### ○ 建造執照信託問題

- 建造執照之法律性質
- 是否有財產價值
- 是否為有價證券

### ○ 自益信託與他益信託

- 意義
- 自益信託委託人可否隨時終止信託關係



# 伍、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

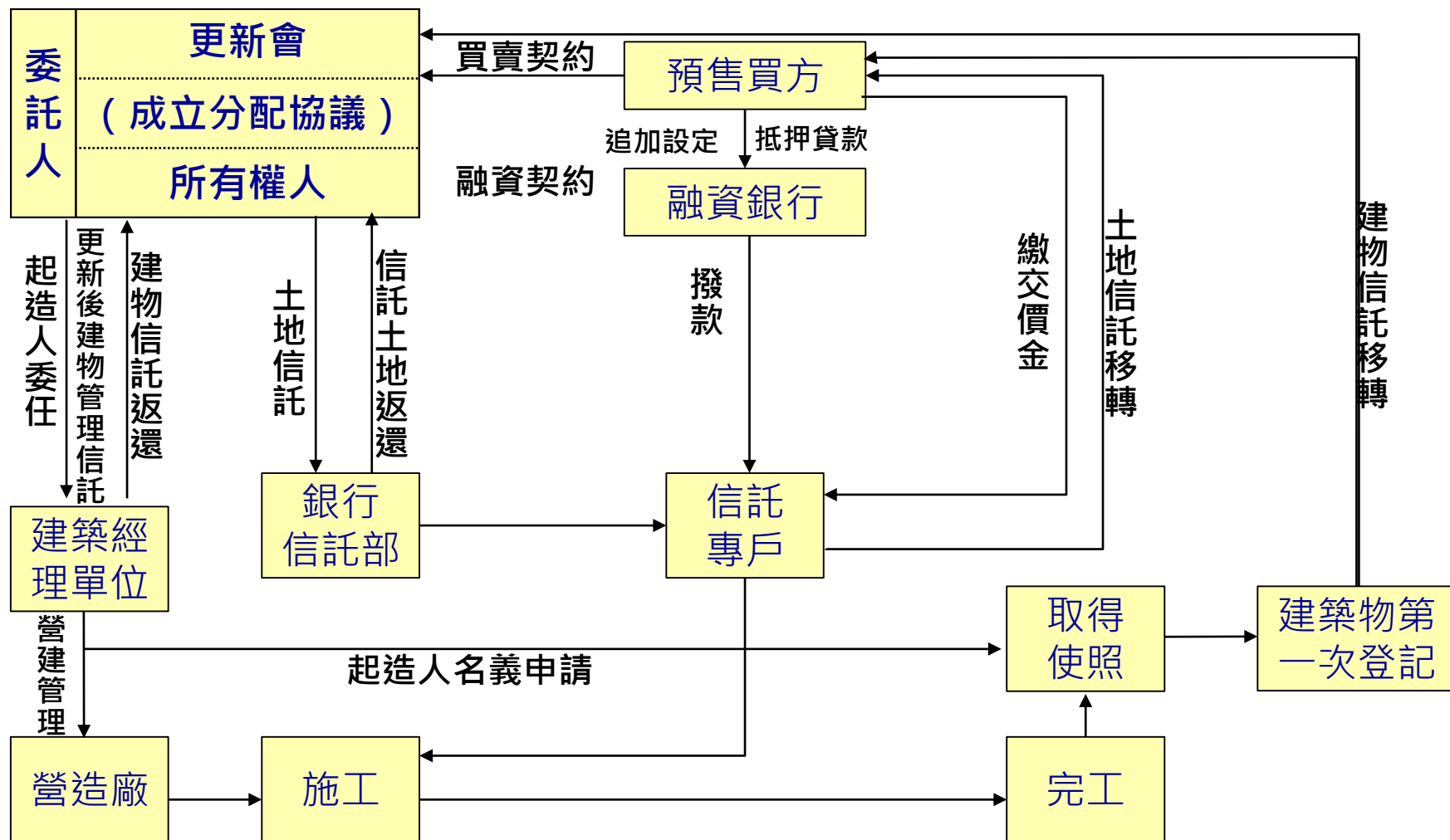
○ 信託

- 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，或有另訂建物產權管理之信託契約。
- 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。

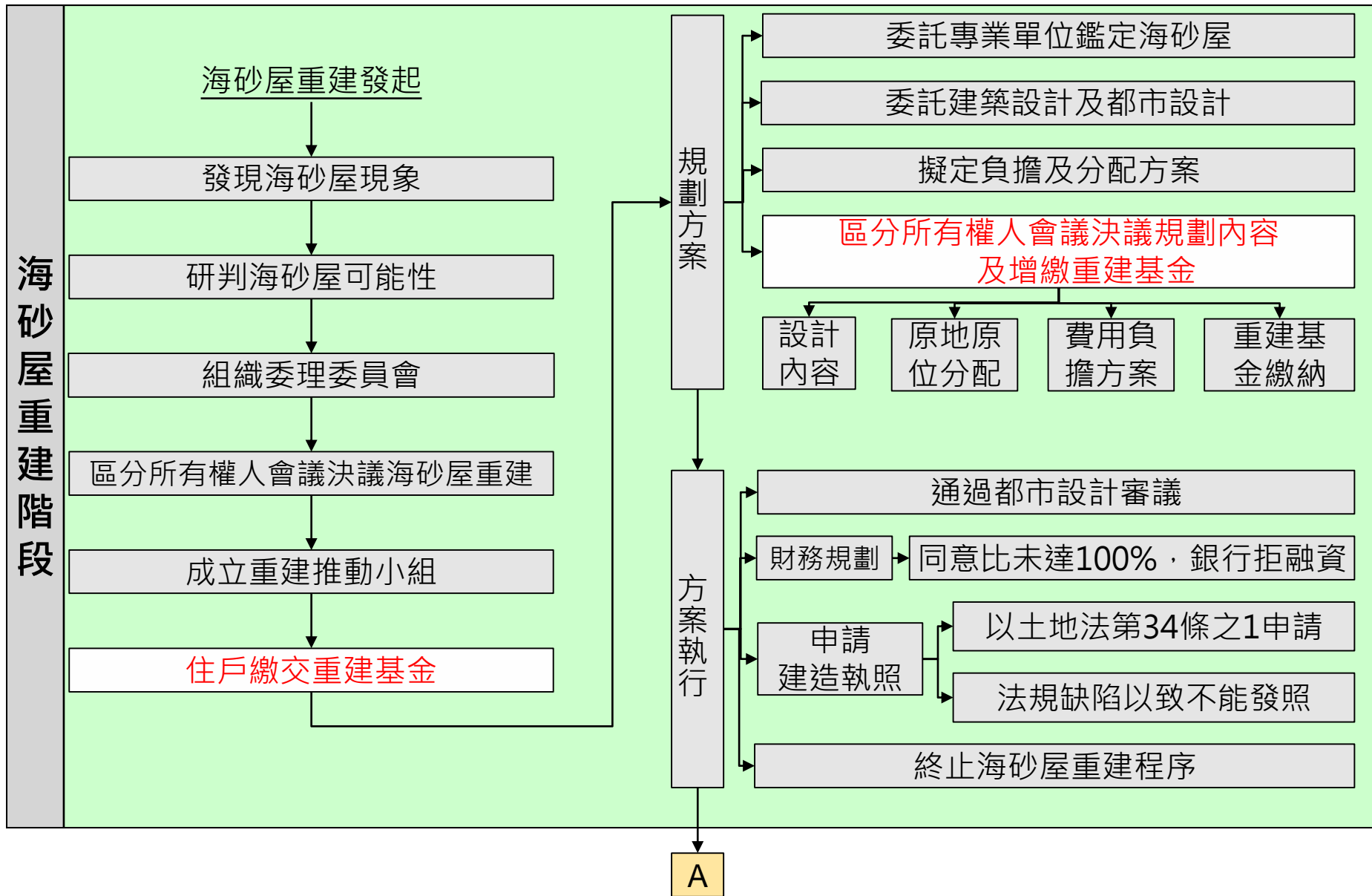
# 伍、自辦更新信託與融資操作流程

## 自地自建（協議自建）配合信託與融資操作流程

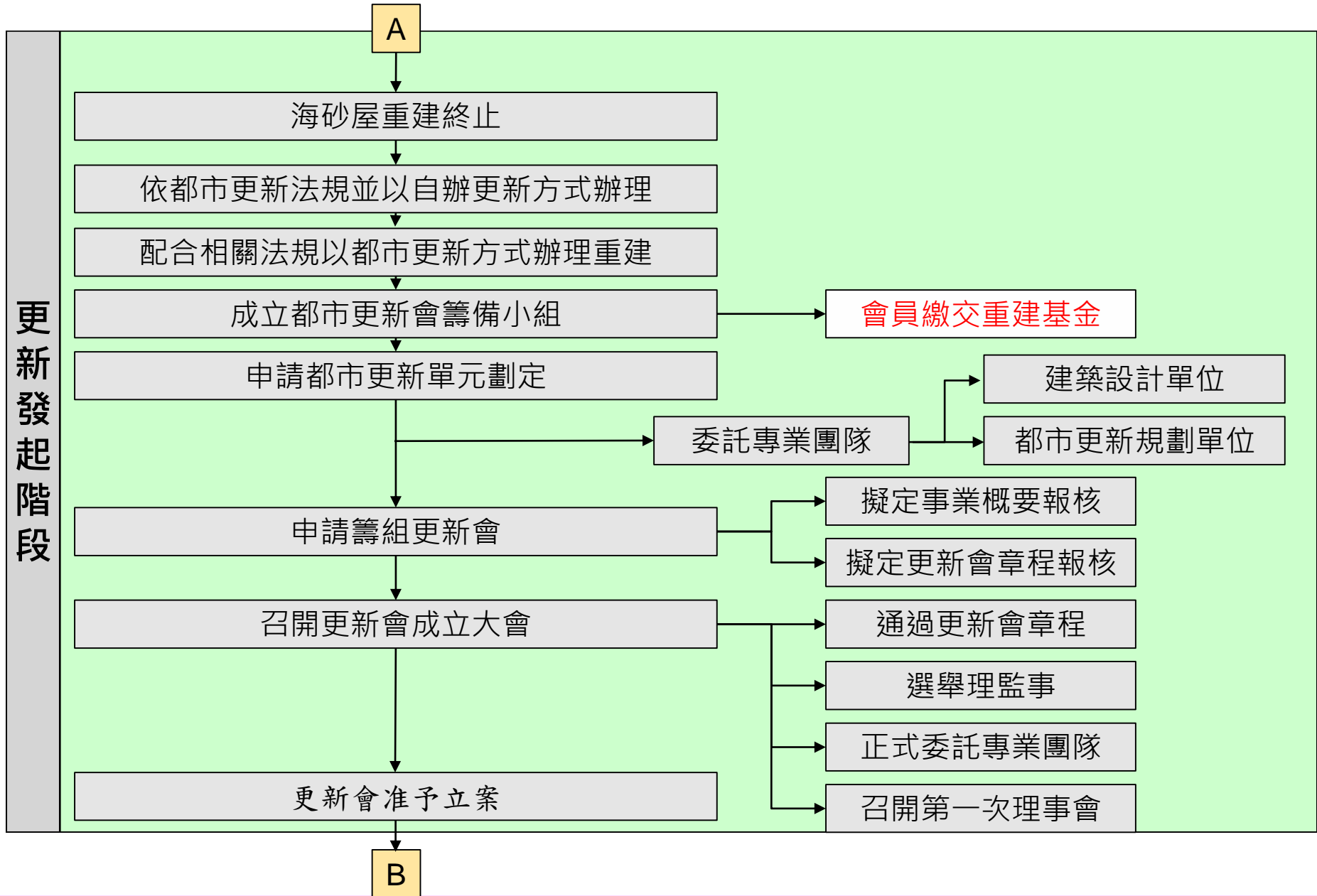
○ 流程圖



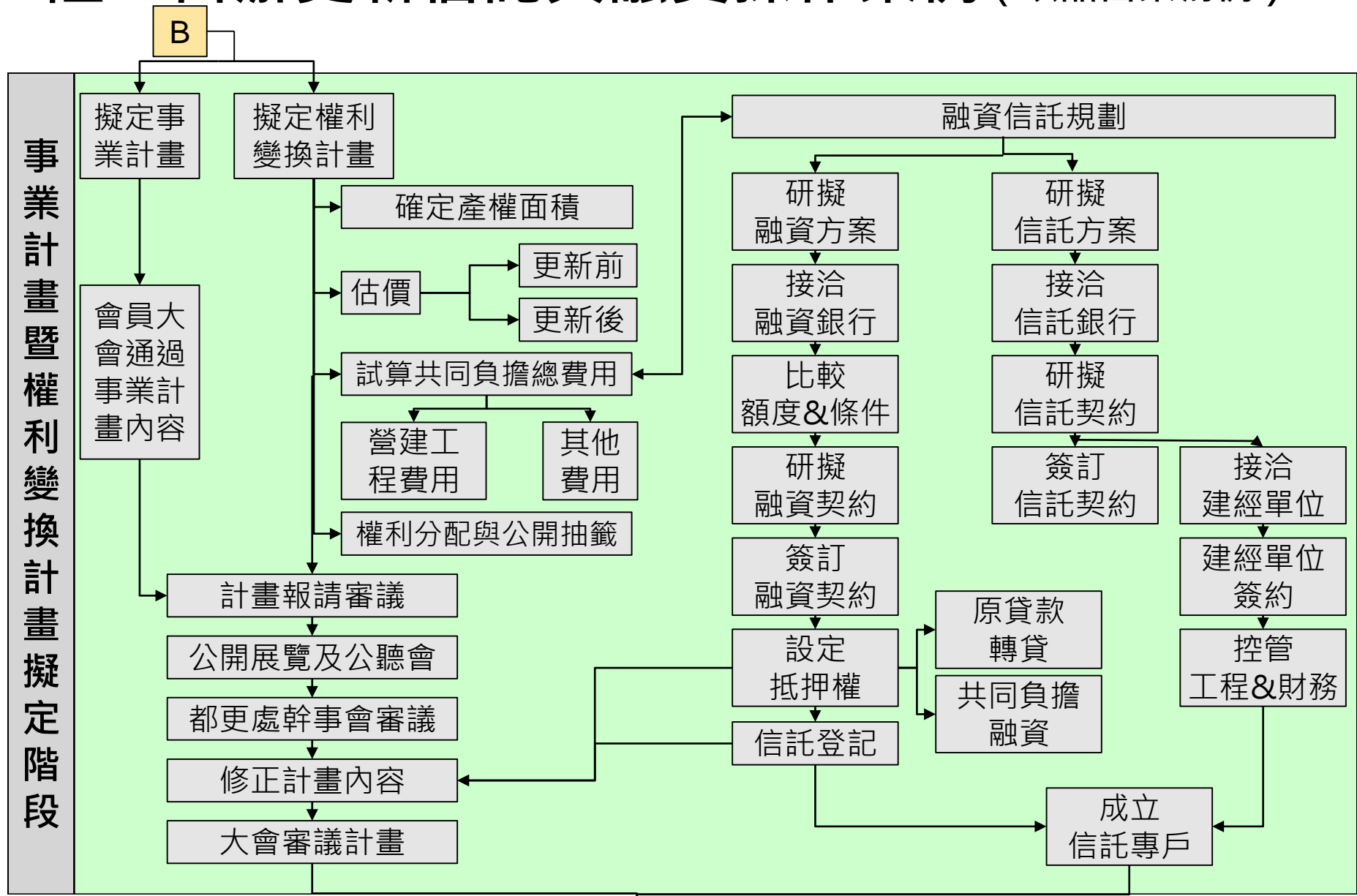
# 伍、自辦更新信託與融資操作流程



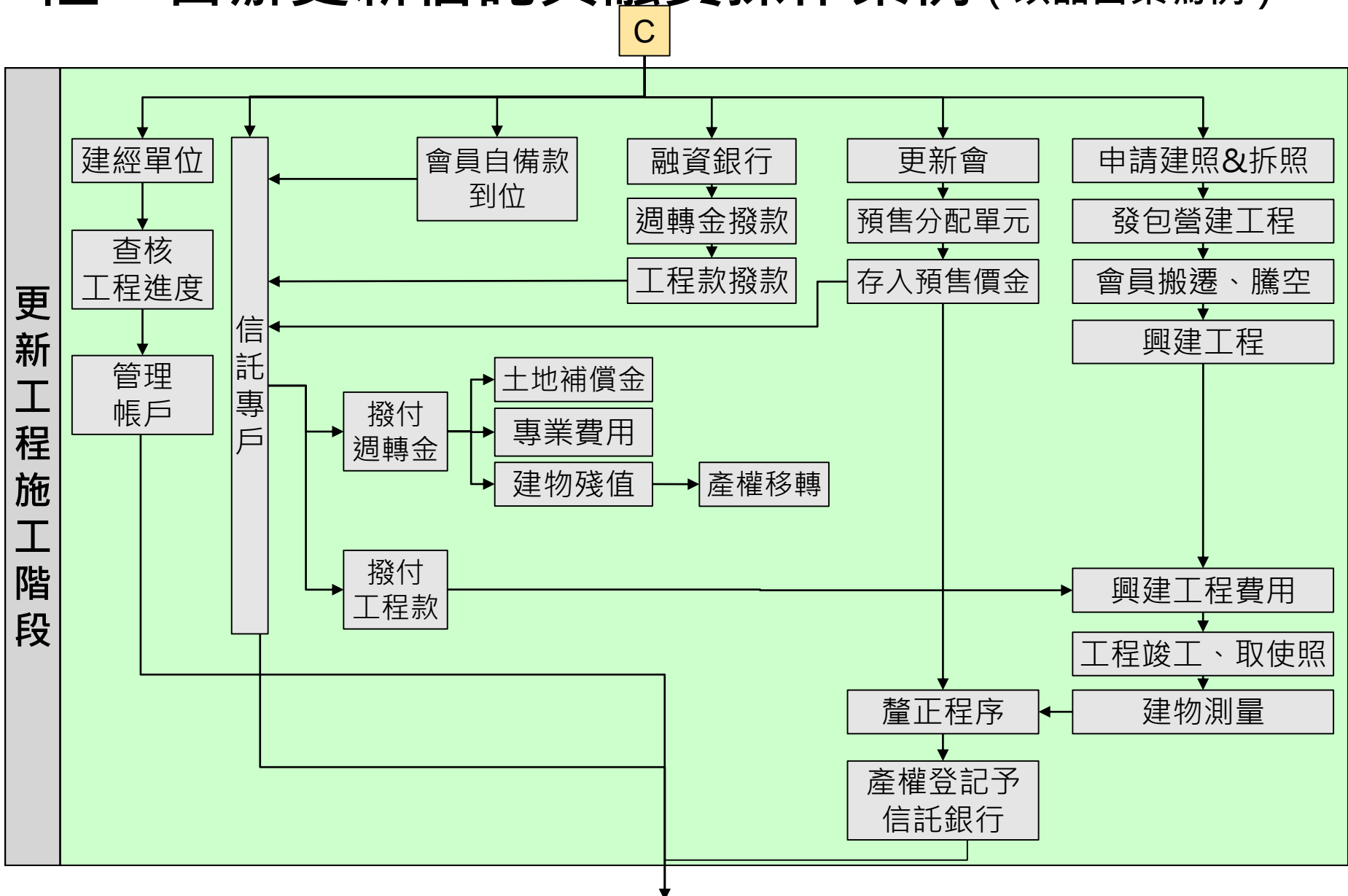
# 陸、自辦更新信託與融資操作案例 (以晶宮案為例)



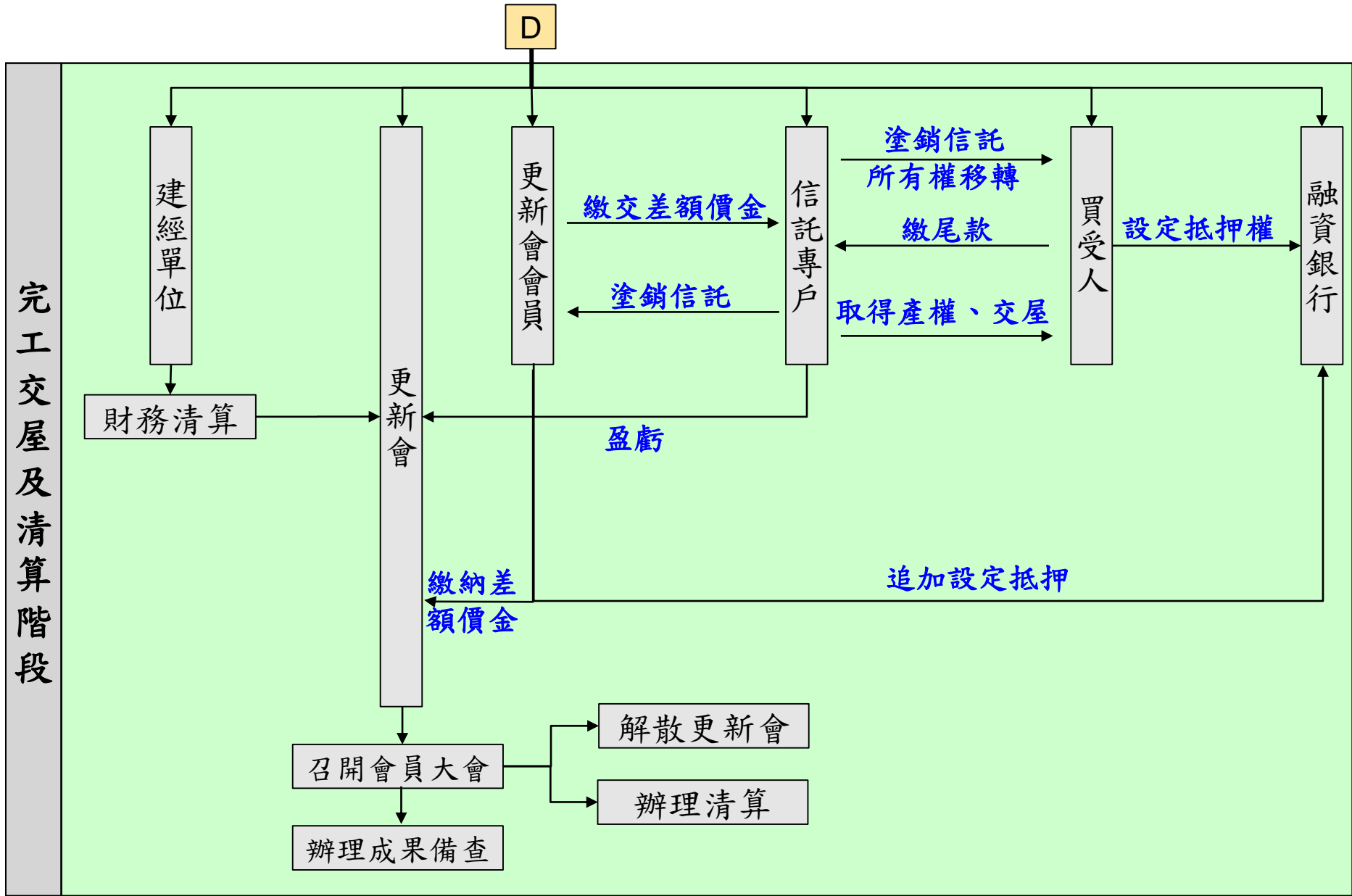
# 陸、自辦更新信託與融資操作案例 (以晶宮案為例)



# 陸、自辦更新信託與融資操作案例 (以晶宮案為例)



# 陸、自辦更新信託與融資操作案例 (以晶宮案為例)



# 柒、自辦更新財務規劃可行性評估

## 自辦更新財務規劃目標

- 創造最大開發效益
- 控制開發成本
  - 以達=> 損益平衡甚至獲取更佳開發效益。
- 方法
  - 建立損益兩平之平衡點條件



# 柒、自辦更新財務規劃可行性評估

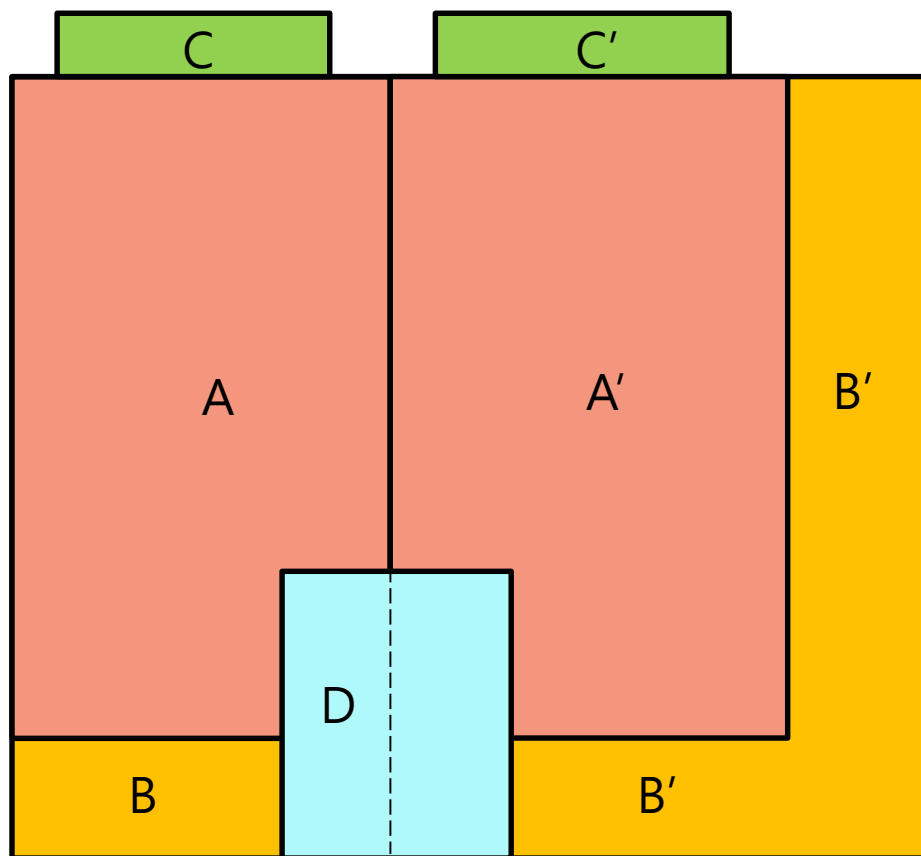
## 自辦更新財務規劃目標

### ○ 方法

- 損益平衡點基本設定值（以更新前4樓為例）
- 設定值：更新後分回原面積而不需給付差額價金。
- 分回原面積定義
- ◆ 原產權面積：  
主建物+附屬建物+（共有部分）
- ◆ 原專有面積：  
主建物+附屬建物
- ◆ 原主建物：  
原淨室內面積+樓梯間
- ◆ 原附屬建物：  
陽台+雨遮+雨庇+露臺

# 柒、自辦更新財務規劃可行性評估

## ■ 原面積示意圖



■ 原產權：A+B+C+D+E (地下室)

■ 原專有面積：A+B+C+D

■ 原主建物：A+D

■ 原附屬建物：B+C

※  $B' > A' \times \frac{1}{8}$

■ 檢討：

◆ 現行法規限制

◆ 更新後產權面積：

共有部分已包含：D+E

更新後主建物=更新前A

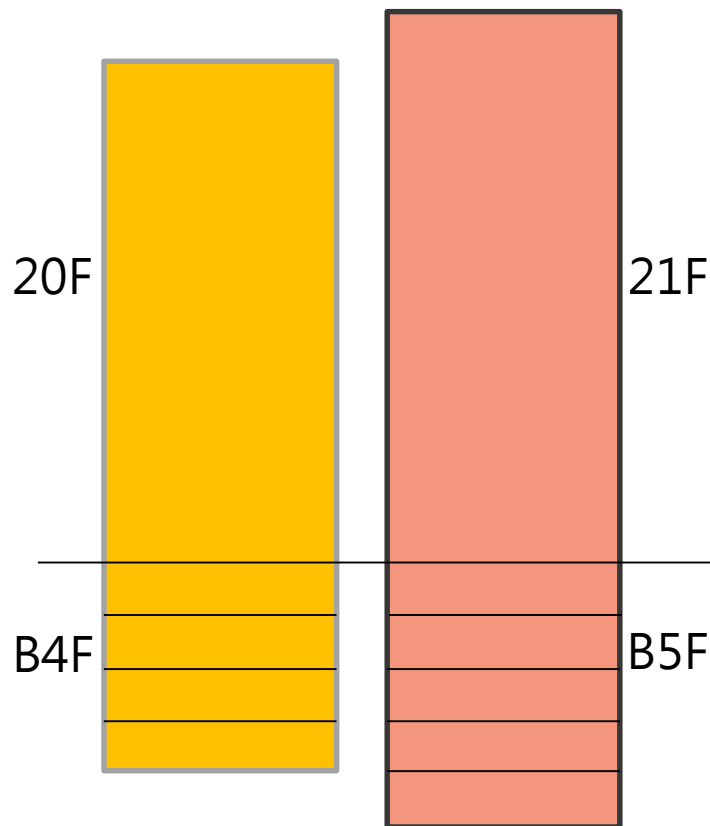
◆ 合理設定值：

更新後分回原淨室內面積外+附屬建物+共有部分

# 柒、自辦更新財務規劃可行性評估

## ○ 成本面分析

### ■ 量體配置與成本費用



財務規劃預測模擬					
		20F/B4F		21F/B5F	
土地		600坪		600坪	
構造		RC	SRC	RC	SRC
總樓地板 (坪)		5821	5821	6181	6181
營建 成本	單價	11.97萬	14.01萬	13.12萬	15.38萬
	複價	69,677萬	81,552萬	81,095萬	95,064萬
容移費用		6,000萬	6,000萬	6,000萬	6,000萬
共同負擔 總費用		103,548萬	120,173萬	119,533萬	139,089萬
總容積 (坪)		3,375	3,375	3,375	3,375
總銷坪		5,400	5,400	5,450	5,450
車位數		100	100	130	130
總銷	房屋	243,000	243,000	245,250	245,250
	車位	20,000	20,000	26,000	26,000
	合計	263,000	263,000	271,250	271,250
共同負擔比		39.37%	45.69%	44.07%	51.28%
地主可分配		159,452萬	142,827萬	151,717萬	132,161萬
每戶分一車位 外分回產權		69.38坪	61.68坪	65.79坪	56.74坪

# 柒、自辦更新財務規劃可行性評估

## 成本面分析

### ○ 價值工程之應用

- 構造差異與安全
- 建材差異與功能
- 車位需求與效益

### ○ 不計容積規劃

- 共用部分規劃
- 車位面積檢討
- 共用計入容積

### ○ 權利變換費用提列

### ○ 管理費提列合理性

- 參與出資者
- 不參與出資者
- 參與投資者

# 柒、自辦更新財務規劃可行性評估

## 收入面分析

### ○ 總銷分析

- 產權面積規劃
  - ◆ 合理公設比
  - ◆ 符合市場之坪型規劃
- 銷售單價
  - ◆ 市場分析
  - ◆ 敏感度分析
  - ◆ 與委託建商實施估價差異

### ○ 損益兩平達成率分析

- 設定房價概算
- 敏感度分析
- 試算損失或獲益

# 捌、自辦更新財務規劃模擬

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：31,585.61 m<sup>2</sup> ( 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、自辦更新財務規劃模擬

## 權利變換分配

### ○ 共同負擔：21,946萬

■ 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

■  $219,426 \div 621,019 = 35.33\%$

### ○ 扣除共同負擔後可分配價值

■  $621,019 - 219,426 = 401,593元$

# 捌、自辦更新財務規劃模擬

## 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80% - 100% ( 含利息 )
- 自備款：約佔0% - 20%

### ○ 前置作業費籌措

專業團隊費用		前置費用 ( 送件前 )	審議 期間	小計	核定時 ( 融資核定 )	說明
項目	數額					
海砂屋鑑定費	180	180	40	180		臺北市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法： ※第一階段：擬具事業概要。公劃40萬、自劃20萬 ( 不補助 ) ※第二階段：設立都市更新團體並經市府核准， <b>80萬元</b> 。( 80萬 ) ※第三階段：擬具都市更新事業計畫經市府核定不逾總額1/2， <b>200萬元為限</b> 。( 250萬元為限 ) ※第四階段：擬具權利變換計畫經市府核定不逾總額1/2， <b>200萬元為限</b> 。( 250萬元為限 ) ※其他：綠建築標章50萬為限。( 不補助 )
規劃費	900	450		450	450	
設計費	3794	759		759	379	
估價費	230	150		190	40	
綠建築規劃費	70	30		30	40	
合計		1569	40	1609	909	

主辦單位：臺北市都市更新處

執行單位：社團法人臺北市都市更新整合發展協會



# 捌、自辦更新財務規劃模擬

## 資金來源

### ○ 重建費用自備款

- 預售所得
  - ◆ 於建照核發後開始預售
  - ◆ 預售價金全額抵付自備款
- 其他經更新會同意之籌措方式

### ○ 融資項目

- 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、自辦更新財務規劃模擬

## 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、銷售議價分配）、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、自辦更新財務規劃模擬

## 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建機制

#### ■ 自籌款規費事項

- ◆ 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

### ○ 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、自辦更新財務規劃模擬

## 融資動撥

### ○ 重建費用融資

- 本案之重建費用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：

- ◆  $\text{貸款額度} = \text{共同負擔} \times \text{更新前權利價值比例} \times 80\%$ （暫估）

### ○ 參與分配之土地所有權人（受分配人）之重建費用給付

- 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。

- ◆ 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、自辦更新財務規劃模擬

## 融資動撥

### ○ 參與分配之土地所有權人（受分配人）之重建費用給付

#### ■ 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地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、自辦更新財務規劃模擬

## 還款計畫

### ○ 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，頭期款及工程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、自辦更新財務規劃模擬

## 還款計畫

### ○ 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

# 玖、自辦更新財務規劃常見問題

## 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、自辦更新財務規劃常見問題

## 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（土融及建融，但建融不得作為給付利息之資金來源）
- ◆ 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
- ◆ 具有私權利約束力&公法上之效力

#### ■ 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
- ◆ 受益權
  - 經融資銀行或信託銀行同意，得辦理受益權轉讓或發行信託憑證。但以未辦辦理預售為限

#### ■ 產權登記

- ◆ 權利變換
  - 以更新會為起造人，但依分配清冊以信託銀行為建物所有權第一次登記名義人
- ◆ 自地自建協議分配
  - 土地：信託銀行
  - 建物：以建經單位為起造人，並辦理建物所有權第一次登記

# 玖、自辦更新財務規劃常見問題

## 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

- 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、自辦更新財務規劃常見問題

## 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最小單元，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、自辦更新財務規劃常見問題

## 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
  - ◆ 100%融資不需自備款僅能作為目標，但無法保證
- 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
  - ◆ 情事變更契約原則之適用
- 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、自辦更新財務規劃常見問題

## 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

○ 不願出資（融資及自籌款）者之處理方式

- 更新會出資：其應分擔費用以折價抵付方式辦理
- 其他地主或第三人出資
  - ◆ 稅務優惠之疑義
  - ◆ 享有之效益

○ 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

# 玖、自辦更新財務規劃常見問題

## 財務規劃資金缺口填補操作模式

### ○ 部分人無力繳自備款問題

- 部分會員配合融資但無力繳交自備款之因應方式

- ◆ 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

### ○ 參與分配但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訂時，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、自辦更新財務規劃常見問題

## 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
- ◆ 權利變換計劃書

#### ■ 依法訴請給付共同負擔或差額價金問題

- ◆ 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末繳情事，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

# 拾、更新會解散與清算

## 更新會解散原因

- 事業概要核准逾兩年未擬訂事業計畫報核
- 不遵從主管機關改善命令而撤銷更新之核准
- 更新會章程訂定事由發生
- 完成備查程序
- 會員大會之決議

※解散日之起算，以「解散基準日」為準，機關團體以主管機關核准裁撤或變更文書發文日之「次日」起算。

## 解散後應辦理事項

- 解散登記：應於解散開始後之15日內，敘明解散事由，向主管機關辦理解散登記
- 註銷營業登記：主管機關核准解散之日起15日內向稅捐處申請註銷營業登記
- 稅務申報：  
須於解散基準日之次日起，分別依下列規定期限辦理各項申報：
  - 填發扣繳憑單，並於10日內向該管稽徵機關辦理申報
  - 15日內完成營業稅申報
  - 45日內完成所得稅決算申報
  - 決算期間之盈餘，免辦理未分配盈餘申報



# 拾、更新會解散與清算

## 清算程序

- 更新會解散應辦理清算程序
- 於清算必要範圍內更新會視為存續
- 清算人
  - 以理事為清算人
  - 章程另有規定
  - 會員大會另選清算人
- 清算程序法律適用
  - 依民法第41條規定準用股份有限公司清算程序
- 清算人應辦理事項
  - 了結財務
  - 收取債權，清償債務
  - 移交賸餘財產於應得者

# 拾、更新會解散與清算

## 清算程序執行

### ○ 清算人之選派

- 以會員1/2以上並其所有土地總面積及合法建築物樓地板總面積均超過1/2之出席，並出席人數超過1/2，出席者之土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過1/2以上之同意行之

### ○ 向法院聲報清算人就任

- 聲報人應由清算人於就任後15日內，向地方法院聲報

### ○ 申請備查

- 檢具竣工書圖及報告書向主管機關申請備查

### ○ 清算完成後稅務申報

- 填發扣繳憑單，於10日內向該管稽徵機關辦理申報
- 15日內完成營業稅申報；30日內完成清算申報

### ○ 向法院聲報清算完結

- 清算期限：清算人應於就任後6個月內完結清算，不能於6個月內完結清算時，可申請展期
- 會員大會承認清算結果後15日內呈報
- 檢具書件：清算期間之收支表及損益表

# NOTE

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



~~簡報結束×敬請指教~~