

# 112年度 桃園市自主更新教育訓練

## 都市更新會資金籌措、 信託融資及財務管理

課程講師| 高國荃 / 林彥廷

現 職| 華南銀行新生分行經理 / 信託部專員

課程日期| 112.11.23(四)

# 簡報大綱

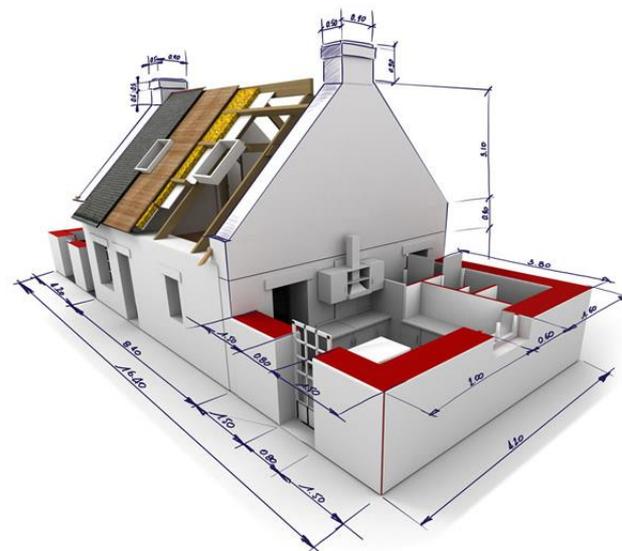
壹、預售履保機制

貳、開發型不動產信託架構

參、都更危老分享

# 講師簡歷

現職	華南銀行新生分行經理
學歷	政治大學會計系
都更 實績	<p>2023</p> <p>台北市信義區松山路案 台北市士林區天玉街案 新北市板橋區中山路案</p> <p>2022</p> <p>台北市中山區長春路案 新北市樹林區潭興街案</p> <p>2021</p> <p>新北市新店區中正路案 台北市士林區陽明戲院案</p>



財產信託-開發型不動產

# 預售履保機制

# 預售屋買賣糾紛新聞



建商驚傳捲10億落跑！ 買在熱區也別忘3撇步

#理財 #預售 #竹北建商 #捲款潛逃 #倒閉 #預售屋

好房網News記者陳佑婷 / 整理報導

一直被視為房市熱區的竹北地區，近日驚傳有建商捲10億元落跑，留下傻眼的投資人。即使是房市熱區，在經濟不景氣的現在，購買預售屋更得小心謹慎，別讓荷包被不肖建商騙光了！新竹縣政府特別提出消費者購買預售屋的防騙「三撇步」，以免花大錢買了一場空。

竹北驚傳建商捲款潛逃，購買預售屋記得「三撇步」保權益。（好房網News資料中心）



新竹縣竹北地區因為有高鐵以及竹科園區的利多加持，一直被視為房市熱區，房價因此高

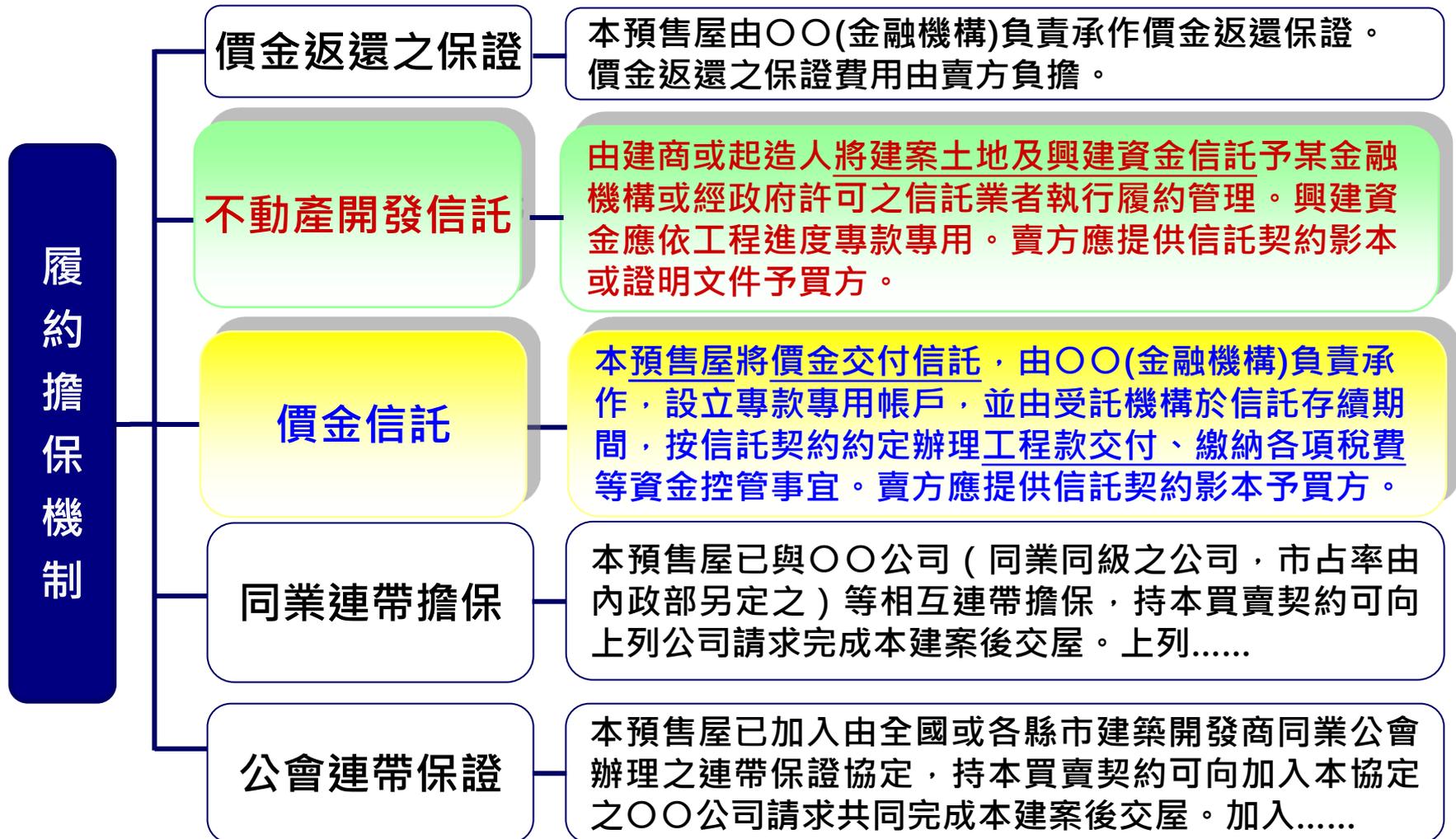


主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

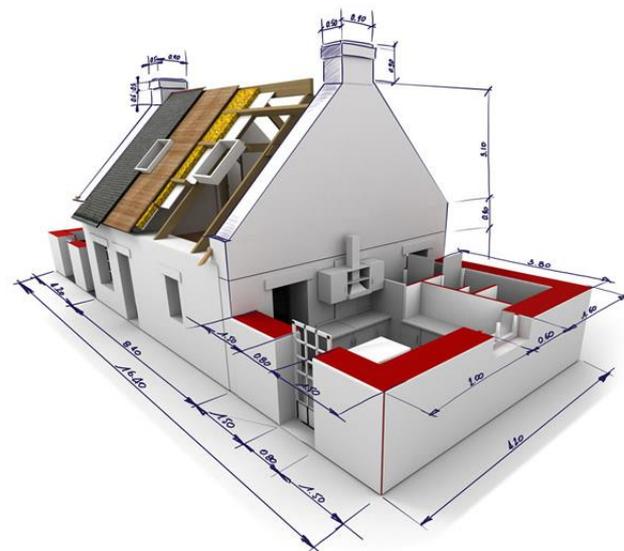
# 預售屋買賣履約擔保機制

- 依「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第7-1條規定，預售屋買賣應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：



# 融資與信託搭配策略

財產項目		土地	建築融資	預售屋自備款	建商自籌款	建經工程查核	自備款使用條件
預售屋履約保證	不動產開發信託	土地	建築融資	預售屋自備款	建商自籌款	建經工程查核	得依授信條件管理
	價金信託			預售屋自備款			承貸土建融得條件動用
非履保：不動產建築案信託	合建信託	土地	建築融資				得依授信條件管理
	自地自建		建築融資		得依授信條件管理	得依授信條件管理	得依授信條件管理



財產信託-開發型不動產

# 開發型不動產信託

# 常見之不動產開發態樣與風險

態樣

建商自建

建商地主  
合建分屋

建商地主  
合建分售

地主  
委託興建



建商經營能力



地主整合、遺產  
繼承、財務問題

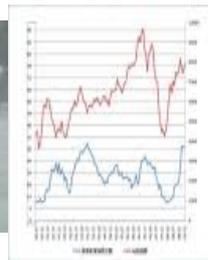
開發  
風險



一停工就是12年的酒店大樓



遭查封停工或強制處分



其他：景氣、天災、法令

態樣

都市更新

危樓改建

幅射屋  
改建

海砂屋  
改建

# 信託架構(不動產開發信託)

## 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。

信託=信賴+託付



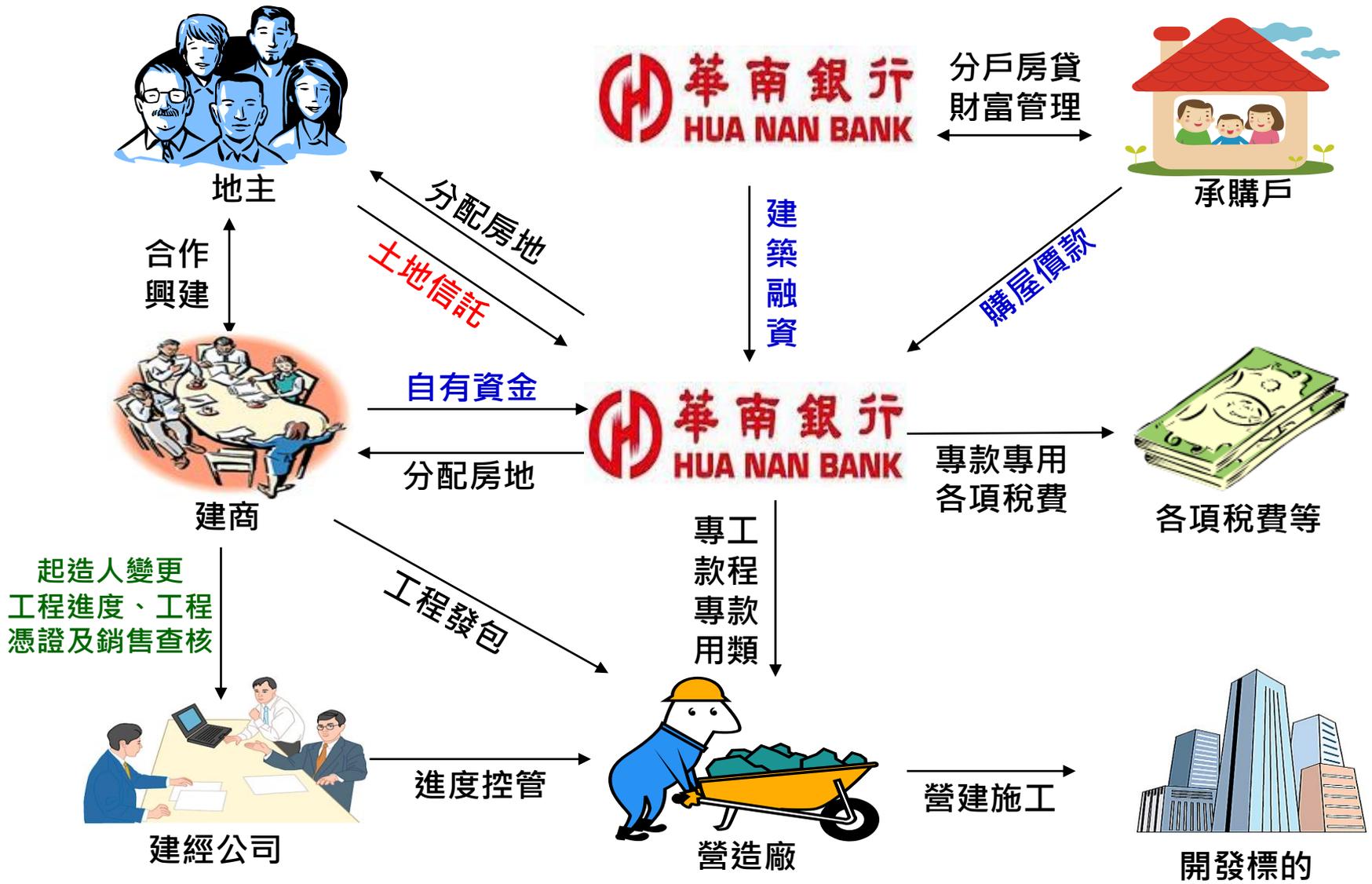
※土地+資金+預售

依信託本旨  
管理、處分信託財產

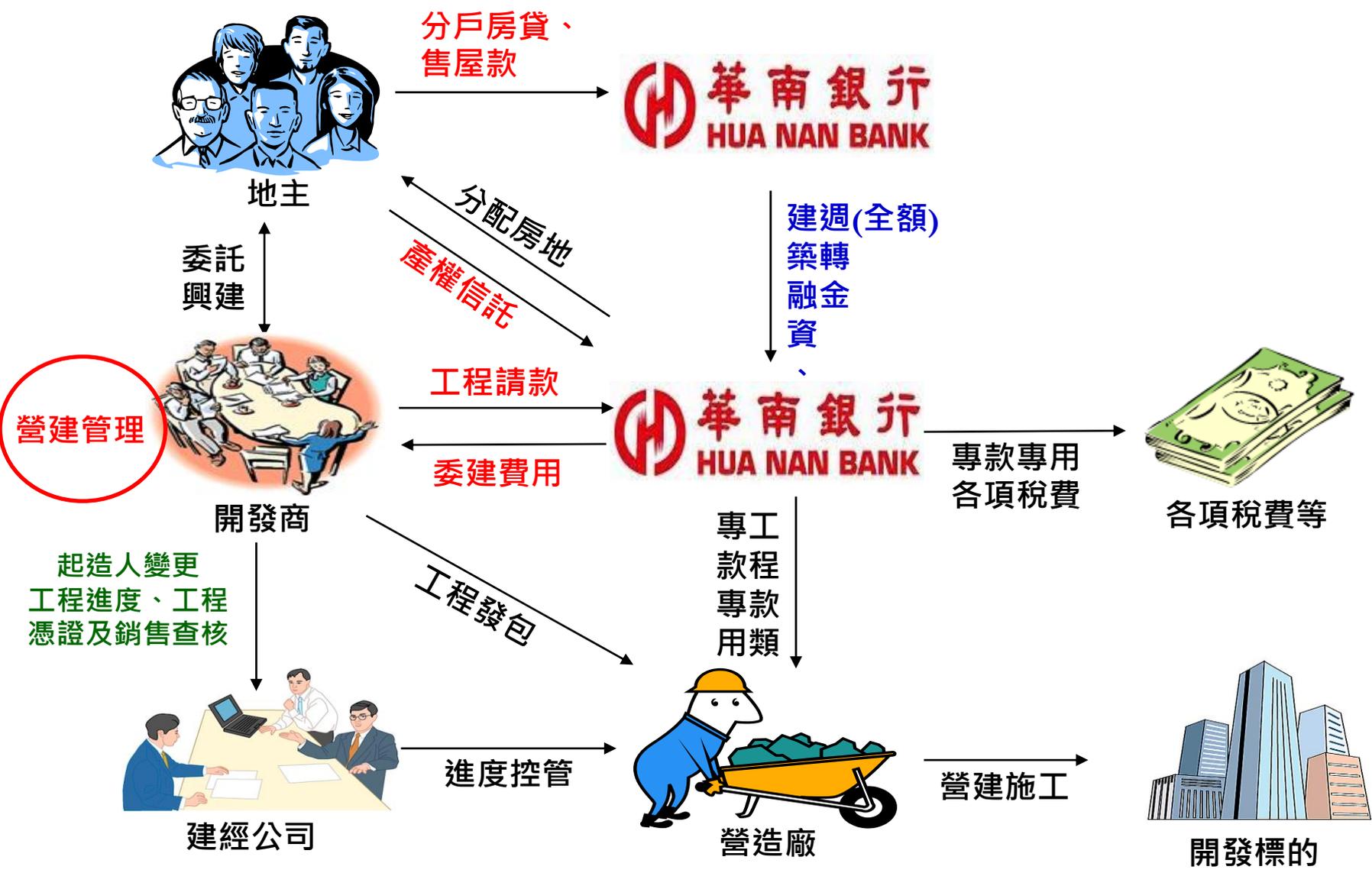
信託目的：由受託人控管本案開發範圍內土地產權、及全案興建資金，以協助本案順利興建完工，辦妥建物所有權第一次登記或完成囑託登記後，依協議方式或權利變換計畫分配予受益人。



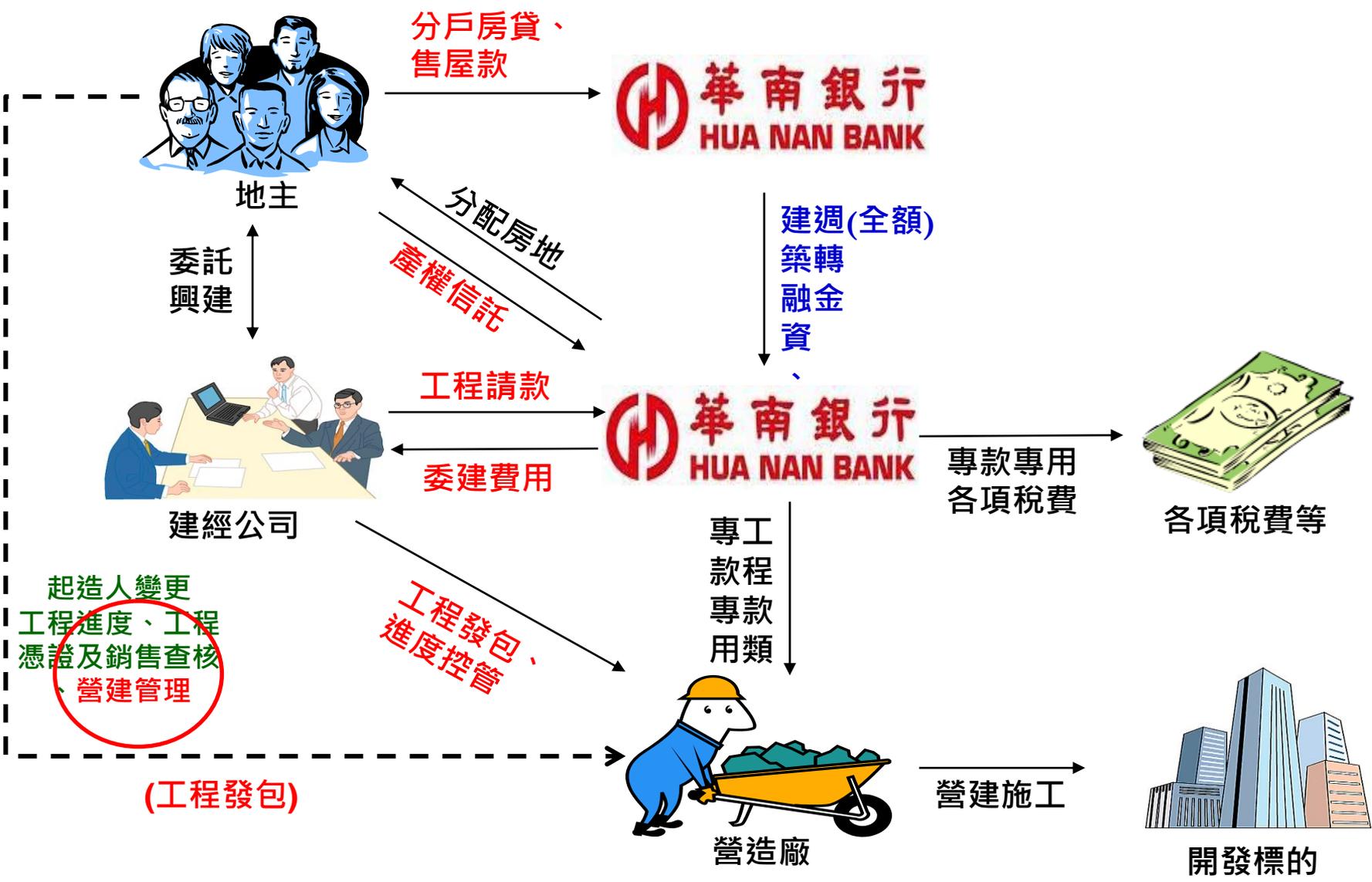
# 導入不動產開發信託，降低風險



# 不動產開發信託架構(自建1)



# 不動產開發信託架構(自建2)



# 建案信託優點



## 降低開發風險

避免因其他地主債務或其他問題(如死亡、破產)，導致工程被扣押或繼承糾紛等而無法進行。

- 加快時程
- 穩定產權
- 續建(多一道保障)



地主



## 增加續建機制

若建商無力完工，由建經及銀行協助評估是否可續建，多一道完工保障。



## 節省作業流程

信託後所有權人名義為銀行，可減少因地主人數眾多產生之意見，簡化作業流程及時間。

# 土地產權信託

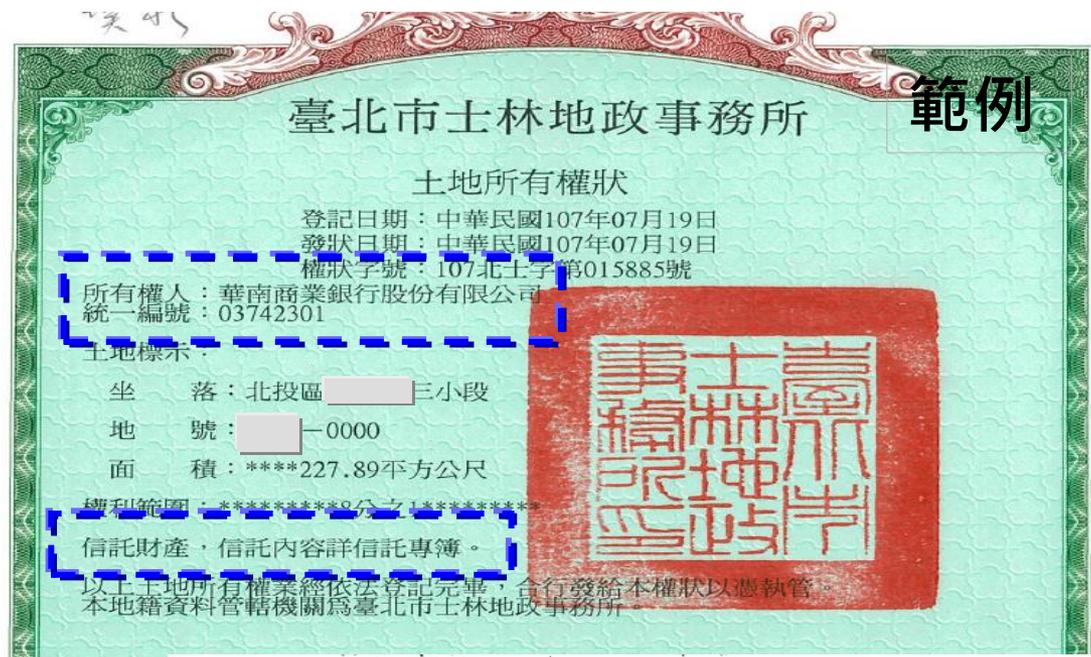
- ◆ 土地辦理信託登記後，除信託前存在於該財產的權利，原則上不得強制執行。(信託財產獨立性)
- ◆ 興建期間需由土地所有權人辦理之程序，均以受託銀行名義為之，**依建商(或更新會)書面指示辦理用印。**

## ◆ 提醒!

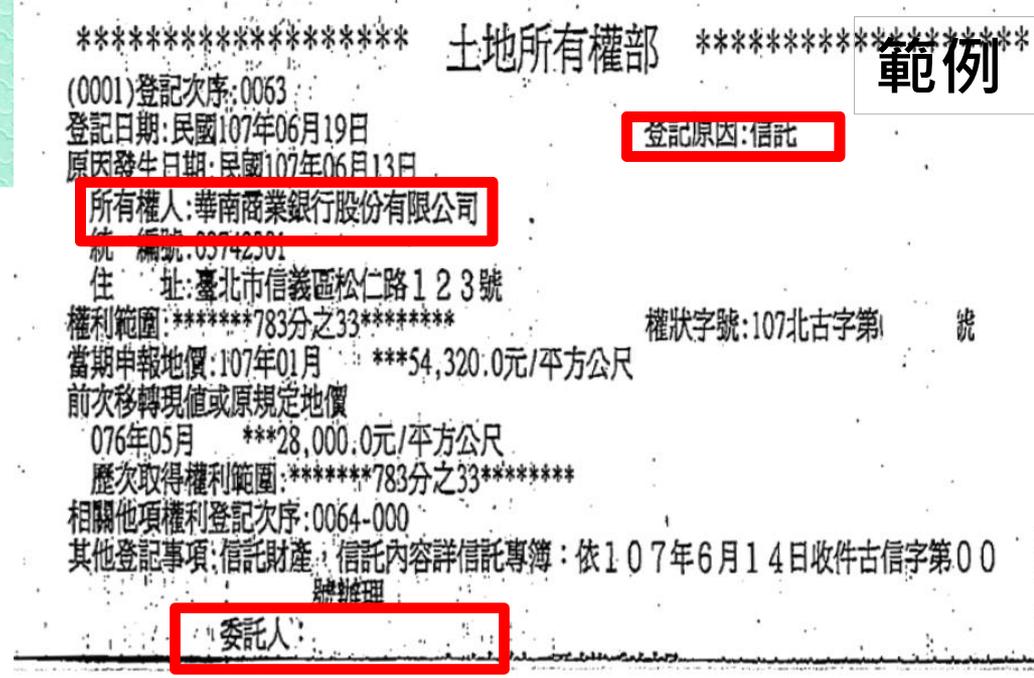
◆ 土地所有權人土地交付信託前如適用優惠稅率，因交付信託後，仍符合條件須重新申請者，受託銀行得依土地所有權人之書面指示提出申請，土地所有權人未指示辦理者，按稅捐機關核定稅率繳納。

**完整條款內容煩請詳閱信託契約**

主辦單位：桃園市政府住宅發展處



範例



範例

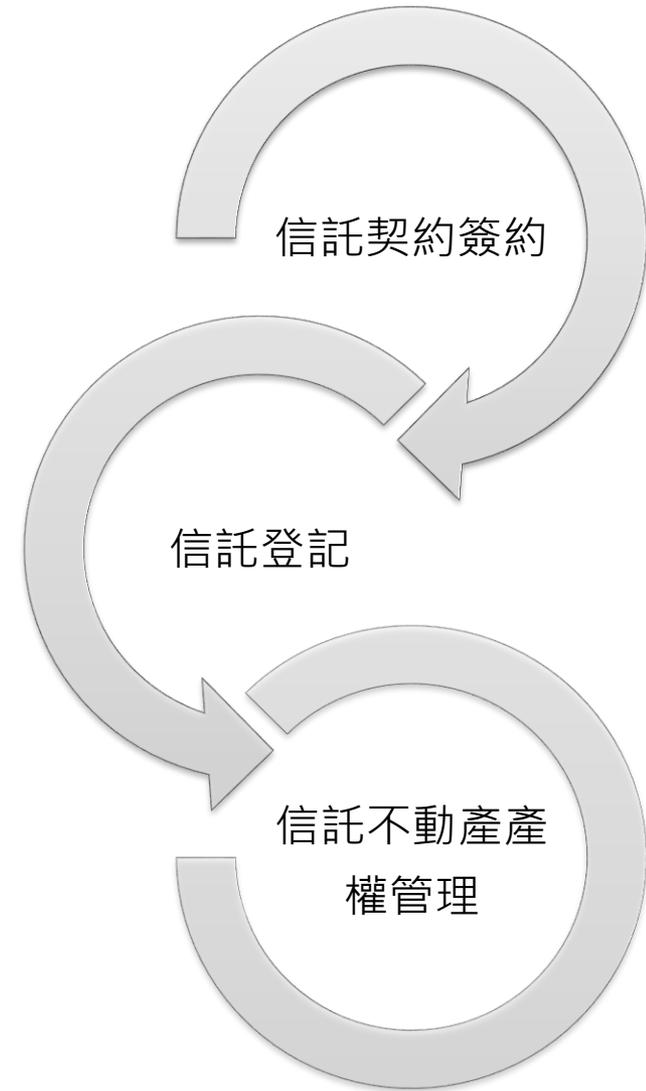
執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 信託服務要項

## 土地產權信託

建案完成時，銀行依分屋協議約定，配合辦理信託財產返還

- ◆ 建商、地主就本案完成後不動產產權分配達成書面協議（簡稱分屋協議），應提供其影本予受託銀行，並由建商、地主以信託留存印鑑確認其與正本相符，作為信託目的完成後受託銀行辦理產權分配之依據。
- ◆ 建商得於辦理建物所有權第一次登記後，以書面指示丙方依【分屋協議】記載，將地主原持分土地扣除地主分回建築物單元所應保留之土地持分外，剩餘土地持分過戶予建商。
- ◆ 信託目的完成，建商檢附使用執照、建物謄本，依分屋協議約定，將土地塗銷信託或移轉登記予建商、地主。



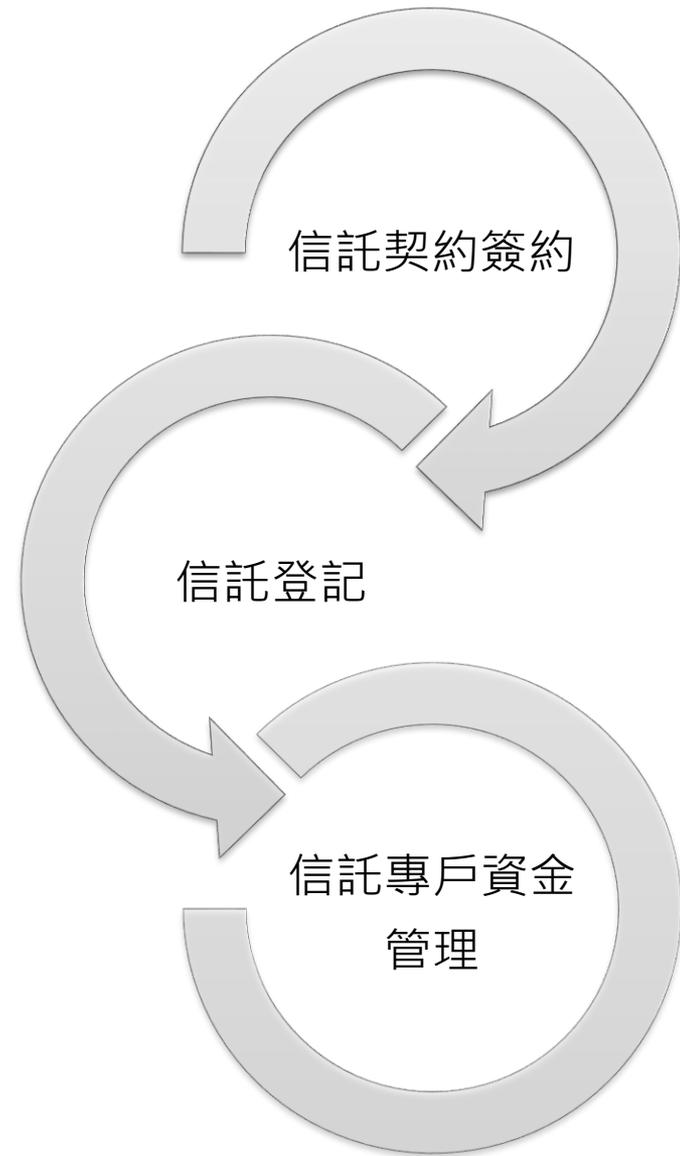
**完整條款內容煩請詳閱信託契約**

# 信託服務要項

## 信託專戶資金管理

- ◆請領各類款項時，**建商應出具書面指示**並檢附相關請款資料影本（如承攬合約、發票、收據....等）。
- ◆如為**工程類款項**時，應另請**建經公司**出具**工程進度查核報告書**或**工程憑證查核報告書**。
- ◆**建經查核服務**
  - ◆**建築融資撥款**時，應辦理**工程進度實地查核**並出具**查核報告書**。
  - ◆請領**工程費用類款項**時，應辦理**工程進度實地查核**或**工程憑證查核**並出具**查核報告書**，作為信託專戶撥款參考。
  - ◆依信託契約約定辦理**預售款**是否如期如數交付信託之**查核**（即**銷售查核**）並出具**查核報告書**。

**完整條款內容煩請詳閱信託契約**



# 交流議題

## ◆ 信託財產的獨立性

信託財產原則上不得強制執行

受託人需將信託財產分別管理

法人受託人破產時信託財產非屬其破產財團

屬於信託財產之債權(如銀行存款)不得與非屬

信託財產之債務(如受託人自身之銀行貸款)互相抵銷

## 補充說明



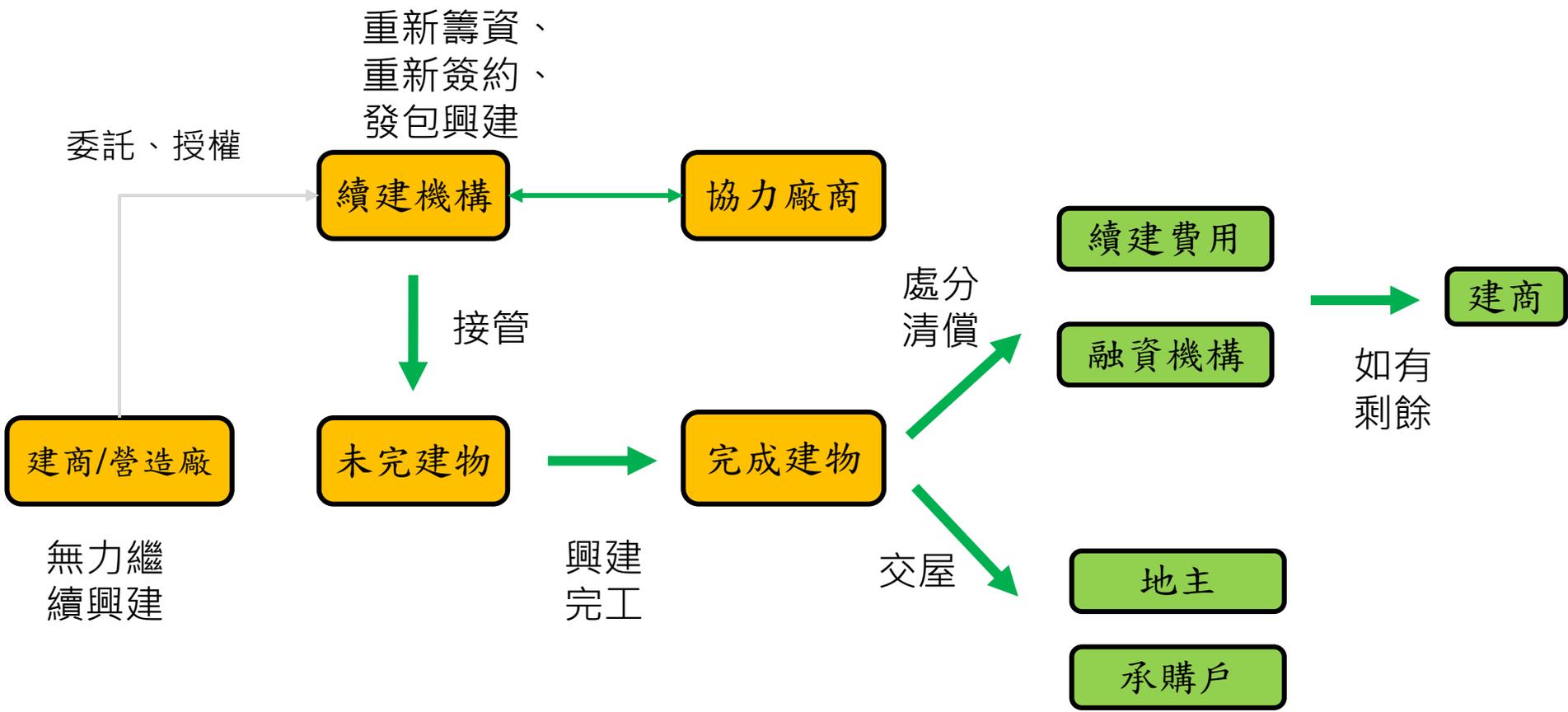
### ➤ 起造人名義變更之用意

起造人名義變更為建經公司(權利變換 須簽定預定變更實施者之書面協議，經法院或民間公證人公證後，提供一份協議予受託銀行備查)之用意

- 隔絕建方外部債權人干擾。
- 如果建方發生無法完工之情事，銀行經評估決定接手續建時，不致因缺乏申請名義 (節點會勘、變更設計、使照申請等均須起造人名義申請)而導致無法續建。
- 建物完工後，建物總登在建經公司或受託銀行名下，再依建經契約約定，辦理建物塗銷信託、同時配合融資機構連件辦理建物追加設定，此一效果勝過單純請借款人出具追加設定承諾。

# 續建機制(不動產開發信託)

- 承諾型續建機制-完工保證
- 協助型續建機制





# 都更危老分享

# 歷程-一路走來 華南始終走在最前面

87

《都市更新條例》  
施行

95

「加速推動都  
市更新方案」  
施行

98/7



設置「都市  
更新業務推  
展小組」

95/6



推出「辦理都  
市更新事業優  
惠專案貸款

106/5

「都市危險  
及老舊建築  
物加速重建  
條例」施行

106/8



推出「都市危  
險及老舊建築  
物重建專案貸  
款」

109



將原有都更團  
隊升級成「都  
更危老華南隊」



## 策略轉型再進化

# 典範-四大典範 重塑城市天際線

大型城市  
區域  
轉型



引領  
舊社區  
更新

中型社區  
再造(更新會)



公辦  
都更

# 都更案角色

- (代理)實施者
- 出資者
- 地主

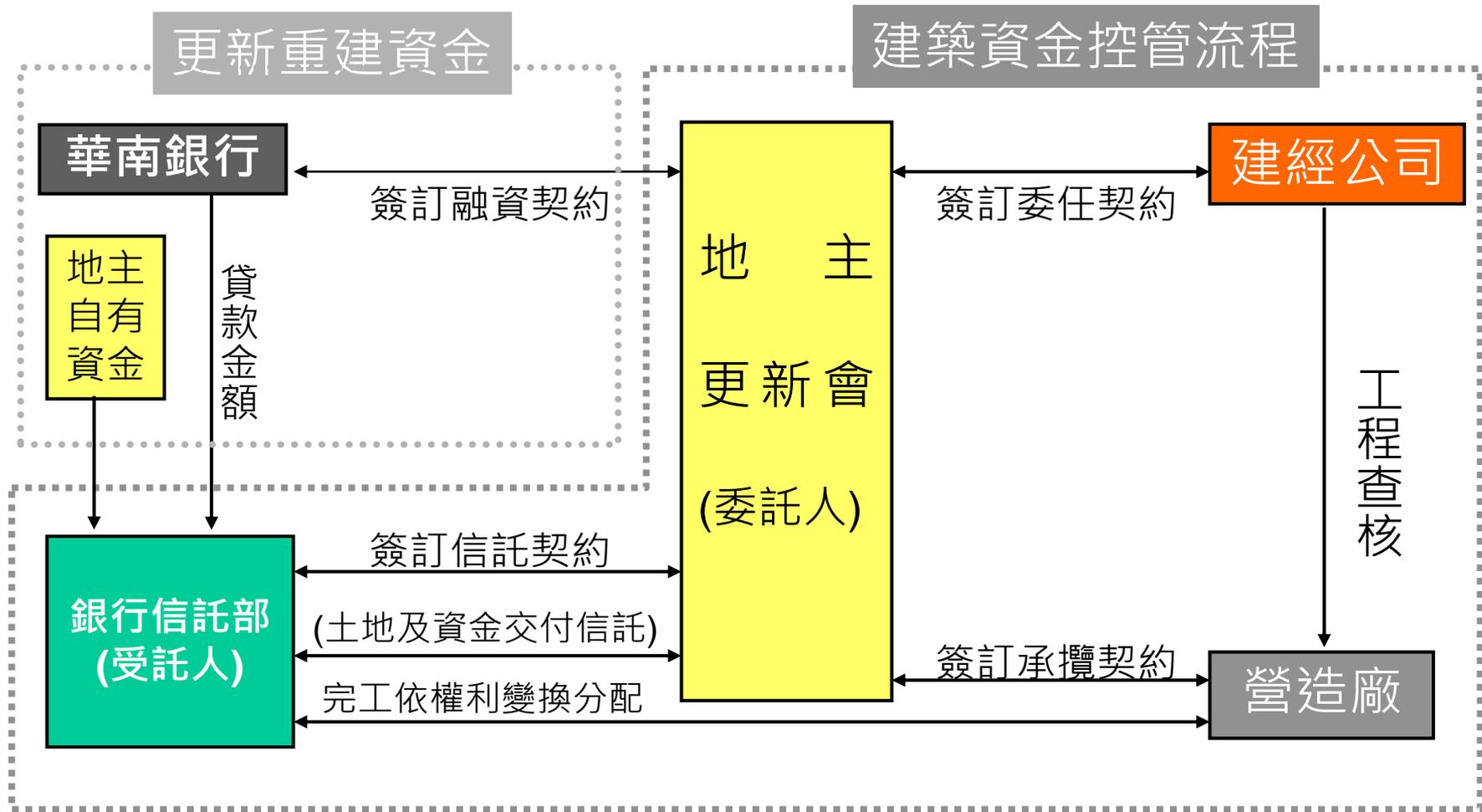


出資者可能為實施者、地主、或第三者

- 更新後總量體

- 共同負擔
- 地主分回

# 不動產開發信託架構(更新會)



## 自主更新都更案優點

- 地主分配房地較傳統方式為優
- 分配公開透明，避免個別住戶與建商利益往來
- 銀行可提供100%之資金支援
- 銀行提供獨立之信託管理機制，保障地主權益
- 餘屋銷售壓力較小
- 更新委員會擔任實施者，地主可掌握主控權
- 設有續建機制，確保工程順利完工
- 建經公司協助管理，可深入掌握個案進度，順利結案

# 都更自力更新成功案例

- **實施者:**地主自主成立之都市更新會(95人)
- **基地位置:**臺北市大安區
- **基地面積:**298.87坪
- **興建規劃:**地上15層地下5層之RC住宅大樓
- **本案都市更新以權利變換方式進行**  
(並約定於同意比例超過土地及合法建物總面積之4/5時，由土地及建物所有權人、更新會與本行共同簽訂信託契約。)



該案於2020年06月動土

- **總銷金額:**40億元
- **實施都市更新費用:**10.8億元
- **資金:**由\*\*建經出具工程進度查核報告，更新會召開理事會議決同意付款，廠商請款單分批動撥至信託專戶，再由信託專戶匯付至廠商帳戶，確保資金專款專用。

## • 本案特點

1. 本案因為有不同意見戶，故採都市更新權利變換方式進行，地主人數眾多，且非不動產專業背景，整合不易，如何以合理價格發包、避免工程延宕等問題，為地主們主要問題。
2. 另因所有權人數多，簽具授信及信託契據、對保、設定及信託書類等用印等作業，需所有權人親自辦理，故貸款核准後如有限定辦妥簽約對保及設定信託書類用印完成時間時需約定較長期間。

# 都更自力更新成功案例

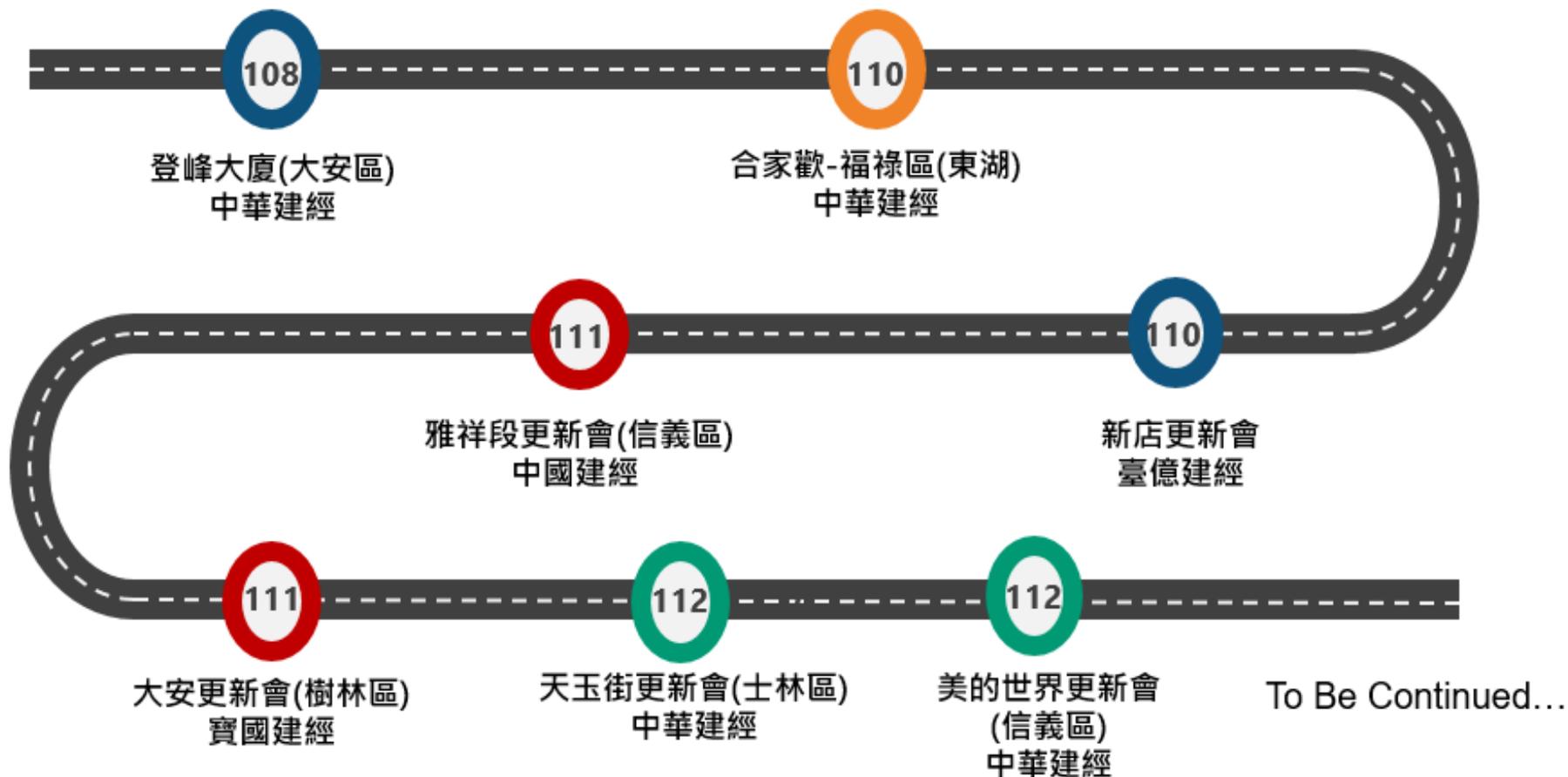
## 都更自力更新(更新會)應注意事項:

因地主較無開發經驗，有較高營建風險，惟土地產權、資金信託予受託銀行控管，於承作時應特別注意下列事，將完工風險降至最低：

1. **KYC**：銀行授信承辦人員對案件掌握度極高，就授信問題及後來額度變更等問題皆能妥適處理，為案件成功最大關鍵因素；此外，銀行端統整後以合適方式統一回覆客戶，亦為案件順利推展的關鍵因素之一。
2. 搭配專業之建商或建經公司辦理營建管理：案件因無建商介入，且地主不具不動產專業背景，但案件營建管理全案由建經公司負責，地主不再需要擔心後續整體營建過程中的規劃等問題，使案件得以順利進行，對本行債權確保亦具相當之保障。
3. 銀行對都市更新相關規定熟稔，迅速應對：本案採權利變換方式，配合設定及信託者之抵押權及信託登記，可逕為轉載於更新後選配之房屋及土地，惟透過信託契約要求，原始不動產信託登記完成後，實施者需向主管機關申請簡易變更，以確保銀行債權：
  - 1) 權利變換分配清冊將不動產所有權人標示為銀行。
  - 2) 以實施者身分所分得之共同負擔折價抵付房地單元，應將不動產所有權人標示為銀行。

# 典範-社區重建(更新會)

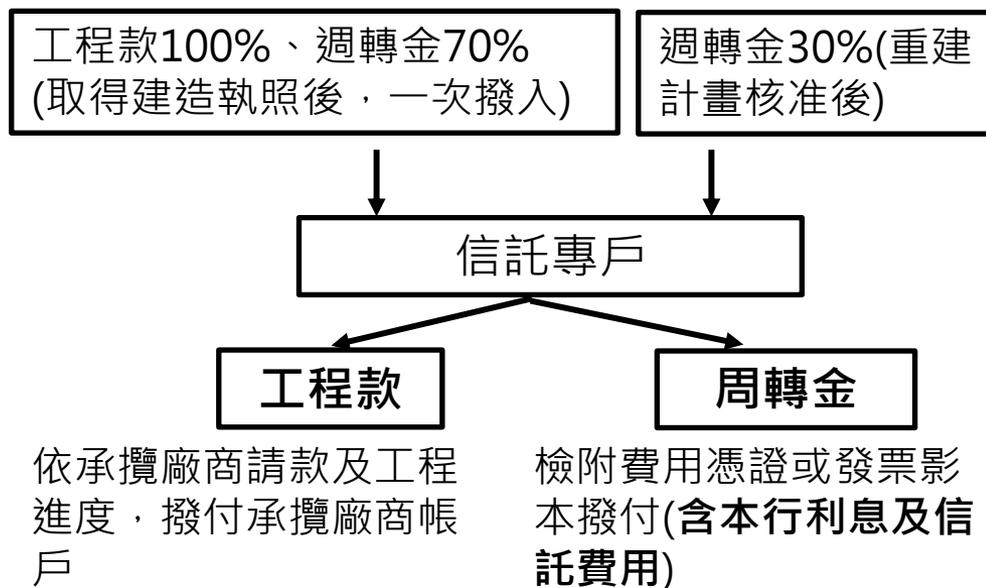
簽立信託契  
約時間點



# 危老自地重建成功案例

- 基地面積:107.38坪(地主人數:5人)
- 興建完成總樓地板面積:590.67坪
- 興建方式:委託\*\*建經股份有限公司擔任全案管理者並為本案**起造人**(自建)
- 興建規劃:地上九層、地下二層(雙拼)

- 本行承作業務項目:代償地主前貸、建融、信託(不含預售)
- 興建後總銷:42,910萬元
- 總興建費用:18,600萬元(含興建期間利息)



# 危老自地重建

## 危老自地重建應注意事項:

因地主較無開發經驗，有較高營建風險，惟土地產權、資金信託予銀行控管，考量銀行形象及社會責任，於承作時應特別注意下列事，將完工風險降至最低，：

1. **KYC**:應多了解地主狀況，因多數自建案地主人數多，個別狀況較複雜，應及早評估可能發生之狀況(如繼承)，以簽訂合適地主之信託合約。
2. 盡量搭配專業之建商或建經公司辦理營建管理，統籌發包、請款等營建事務。
3. 應委由本行認可知建經公司辦理起造人信託、工程進度查核、付款憑證查核，確保案件如期完成。
4. 地主自地自建，因已辦理全額融資，較無興建資金之需求，另考量地主人數多，辦理銷售查核及會計師會計師查核簽證之財務報告，實務上執行難度高，較不建議辦理預售。
5. 產權信託時點:重建計畫核准、土地設定第一順位抵押權後。

# 興建完工為第一要務



# 典範-黑鄉變黃金 南港世界明珠



## 環境背景

東區門戶計畫 南港輪胎舊廠區再生



## 案件問題

興建資金龐大 如何監理



## 成案關鍵

分段導入融資及信託架構  
一站式解決客戶問題

TRANSPORTATION H

# 典範-危老委建 跨業合作

## 環境背景

老地標 新靈魂 舊社區轉型

## 案件問題

建商插旗、合建整合難 延宕十餘年

## 成案關鍵

資金、協助、跨業一條龍 取得住戶信任及支持



# 典範-浴火重生 新店海砂屋社區(更新會)



## 環境背景

新北最大海砂屋社區



## 案件問題

97位地主 費時6年整合



## 成案關鍵

資金先到位 容積有保障(前期融資)  
產權交付信託 創造最大公約數

# 典範-點火效應 桃園中興巷

## 環境背景

桃園首件公辦都更 市府盼成都更典範

## 案件問題

預售屋履保修法在即 與時間賽跑

## 成案關鍵

量身打造信託契約 產/官/銀完美三贏





# 華南銀行 一直都在

都更危老華南隊 守護您對家的承諾



## 相關連結



課後問卷



講義下載



冠霖都更。謙牧學堂



桃園市自主更新輔導團