

【縣市名稱】 【社區名稱】 更新重建計畫

協助項目一之不動產所有權移轉合約



立合約人：

財團法人九二一震災重建基金會

【社區名稱】 都市更新會

築巢專案之臨門方案協助項目一之不動產所有權移轉合約

財團法人九二一震災重建基金會（以下稱「九二一基金會」）

立合約人：

【社區名稱】都市更新會（以下稱「更新會」）

緣九二一基金會為協助九二一震災受災戶辦理災後重建工作，於民國（下同）九十年四月十二日推出築巢專案之臨門方案，訂有「財團法人九二一震災重建基金會築巢專案之臨門方案作業要點」，經九十一年一月十七日第一次修訂後，於同年二月五日公告施行（以下稱「臨門方案作業要點」），由九二一基金會提供資金，協助依法成立之更新會辦理受災社區重建工作。

緣【社區名稱】都市更新會經【縣市名稱】政府核准成立在案，其都市更新事業計畫及權利變換計畫並已經【縣市名稱】政府核定公告（以下稱「本更新重建計畫」），以辦理【社區名稱】之更新重建。

緣更新會業依「臨門方案作業要點」，向九二一基金會申請協助，經九二一基金會同意，由九二一基金會依本合約規定給付價金與更新會，更新會將其依本更新重建計畫取得之住戶不動產所有權移轉予九二一基金會。

茲為本件不動產所有權移轉事宜，九二一基金會與更新會簽訂本合約，雙方當事人同意依「臨門方案作業要點」辦理並遵守條款如後：

第一條 本合約之標的

更新會同意將其依本更新重建計畫所取得如附件一所示之土地及建物讓與九二一基金會（以下合稱「本合約標的」）。

第二條 建物面積誤差及價款找補

- 一、本合約標的之建物面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，若因簽約後法令改變，致無法辦理產權登記時，該部分建築物面積之計算，同意依核准之使用執照平面圖為準，及依相關法令之規定辦理。
- 二、建物面積如有誤差，其誤差在百分之一以內者（含百分之一）雙方互不找補。惟其不足部分，如超過百分之一，則不足部分更新會應退還其差額；其超過部分，九二一基金會不另補付差額。面積誤差找補之單價，係以土地與建物價款之總數除以建物面積所計算之金額為準，找補之金額不計息，於交屋時一次結清。

第三條 本合約標的價款

- 一、本合約標的總價暫以附件二所示為準，若本更新重建計畫完成，九二一基金會依第五條付款項目一規定匯入社區重建專戶或自備款專戶之重建費用，於各專戶結算後仍有剩餘，本合約標的價款依該剩餘金額遞減之。
- 二、本合約標的價款分為重建費用及補償費用二種付款項目（明細詳如附件二所示），由九二一基金會依本合約第五條規定給付之。

第四條 管理銀行及建築經理公司之委任

九二一基金會將（或已）與【銀行名稱】銀行股份有限公司（以下稱「管理銀行」）及【建經名稱】建築經理股份有限公司（以下稱「建經公司」）簽訂委任契約，由管理銀行及建經公司代理九二一基金會依本合約之相關規定辦理本合約相關事宜，管理銀行及建經公司有依該委任合約及本合約相關規定代理或協助九二一基金會執行及管理本合約之權利及義務。

第五條 付款方式

- 一、付款項目一——重建費用：
 - （一）於更新會提出依本更新重建計畫已簽署之重建工程承攬契約副本或影本（應加蓋更新會及理事長印鑑章）為首次動用申請後，由管理銀行通知九二一基金會將本項目金額全部一次匯入九二一基金會於管理銀行開立之九二一基金會專戶。
 - （二）本項目之重建費用前百分之八十部分，由管理銀行依更新會各次動用申請書（含首次動用申請）指示，自九二一基金會專戶匯入更新會於管理銀行開立之社區重建專戶（以下稱「社區重建專戶」）後，轉撥給更新會指定之更新重建計畫工程承攬廠商或材料供應商。

(三) 本項目之重建費用後百分之二十部分，由管理銀行依更新會各次動用申請書(含首次動用申請)指示，自九二一基金會專戶匯入更新會於管理銀行開立之自備款專戶(以下稱「自備款專戶」)後，轉撥給更新會指定之更新重建計畫工程承攬廠商或材料供應商。

(四) 更新會承諾本項目之款項(即社區重建專戶及自備款專戶內之款項)均專供本更新重建計畫之用。

二、付款項目—補償費用：

(一) 更新會於權利變換計畫核定後得提出本付款項目之動用申請。

(二) 於更新會提出動用申請後，由管理銀行通知九二一基金會將本項目金額全部一次匯入九二一基金會於管理銀行開立之九二一基金會專戶，再由管理銀行自九二一基金會專戶匯入社區重建專戶後，依本合約規定轉撥給如附件一所載之原土地所有權人。

(三) 九二一基金會就本項金額之給付，由管理銀行先行保留辦理本合約標的土地所有權移轉登記與九二一基金會所需之土地增值稅、代為清償積欠之社區管理費、抵押權債務、其他費用及本合約第九條規定應由更新會負擔之稅捐及相關費用，並取得保留及清償證明後，如有餘額，再轉撥給如附件三所載之原土地所有權人。如該餘額為負數時，不足之部分，由更新會負擔。

三、如原土地所有權人對九二一基金會依更新會指示及上開各項規定給付之金額有爭議，由更新會自行負責，與九二一基金會無涉。

第六條 專戶設置

一、社區重建專戶：

(一) 更新會應於管理銀行以更新會名義開立社區重建專戶。

(二) 此專戶專供本更新重建計畫之用，由管理銀行依更新會各次動用申請書(含首次動用申請)指示，將重建費用之前百分之八十部分與補償費用自九二一基金會專戶匯入社區重建專戶後，轉撥給更新會指定之對象。

(三) 本更新重建計畫完成，或本合約解除、撤銷或終止時，社區重建專戶剩餘之款項由管理銀行返還九二一基金會。

二、自備款專戶：

(一) 更新會應於管理銀行以更新會名義開立自備款專戶，供未申請重建自備款融資之【社區名稱】住戶依規定按期匯入重建自備款。

(二) 此專戶專供本更新重建計畫之用，由管理銀行依更新會各次動用申請書(含首次動用申請)指示，將重建費用之後百分之

二十部分自九二一基金會專戶匯入自備款專戶後，轉撥給更新會指定之對象。

- (三) 本更新重建計畫完成時，或本合約解除、撤銷或終止時，重建自備款專戶剩餘之款項，依九二一基金會及【社區名稱】住戶匯入金額比例，由管理銀行返還九二一基金會及住戶。惟應返還住戶之金額，由管理銀行代九二一基金會先行抵充住戶未清償九二一基金會之本金、利息、遲延利息及違約金。

第七條 專戶之動用

一、更新會應於各次預定動用日之十個銀行營業日前向管理銀行申請動用，並副知九二一基金會及建經公司。如預定動用日非銀行營業日，則順延至次一銀行營業日。

二、申請專戶動用應備條件及文件：

除本合約另有規定者外，更新會應於各次申請動用（含首次申請動用）時，檢附下列各項文件交付管理銀行審核：

(一) 動用申請書。

(二) 更新會書面聲明：

1. 更新會依本合約所為之承諾、保證及約定事項與所提供之文件資料（包括簽訂本合約前，為申請臨門方案所提供予九二一基金會之所有資料）均屬真實無誤，本合約所規定之文件資料業經提供，且仍持續有效且適用，並無變更或已為最新變更通知，或已自行或依管理銀行之請求提出最新變更文件資料，且該等最新提出之變更資料，持續有效且適用。

2. 聲明無任何違反本合約之事件發生或存續。

(三) 更新會理事會同意該次動用之議事錄影本。

(四) 更新會應提出前次自專戶動用之款項確已依動用申請書所載用途使用之證明文件，包括但不限於承攬人出具之上期工程款收款證明。

(五) 管理銀行合理要求之其他文件或證明。

三、專戶動用之暫停及本合約之解除：

(一) 若九二一基金會提出書面反對，管理銀行應暫停專戶之動用。

(二) 如發生下列任一事件，管理銀行應通知九二一基金會，九二一基金會得決定暫停接受更新會之動用申請，或解除本合約：

1. 更新會有任何聲明或陳述不實，或提供之文件為偽造、變造者。

2. 更新會未能取得、更新、維持或遵守或遭主管機關撤銷任何為實施本更新重建計畫所需之許可、核准、執照，經管理銀行以書面通知三十日後，此事實仍繼續存在。
 3. 更新會未依本合約規定將社區重建專戶或自備款專戶之款項用於本更新重建計畫。
 4. 更新會不履行本更新重建計畫相關之合約，經管理銀行以書面通知三十日後，此事實仍繼續存在。
 5. 更新會未履行本合約所規定之義務或承諾，如此項未履行係屬本條各項所未列舉且可補救之違約情事，而更新會未能收到管理銀行之通知後三十日內期限內開始進行補救，致其後無法在管理銀行訂明期間內完成補救者。
 6. 除前述各項外，本更新重建計畫工程之相關合約有違約情事發生或其他重大事件足以使管理銀行善意認定更新會將不履行或無法履行本更新重建計畫工程相關合約之義務者。
- (三) 經管理銀行通知更新會暫停本合約專戶動用申請者，若經更新會證明並經九二一基金會會同管理銀行認定暫停動用之事由業已消失後，得恢復之。

第八條 本合約標的所有權移轉

- 一、更新會應於取得本合約標的所有權後一個月內，備齊文件配合建經公司及九二一基金會指定之土地登記專業代理人辦理抵押權塗銷及所有權移轉登記予九二一基金會。若法律許可本合約標的土地於本更新重建計畫完成前移轉所有權，更新會則應於本合約簽訂後三十日內備齊文件辦妥所有權移轉登記予九二一基金會。
- 二、本合約標之所有權移轉登記等相關手續，雙方同意由九二一基金會指定之土地登記專業代理人辦理之，更新會應配合辦理各項手續。若需更新會用印、出具證件或繳納各項稅捐及費用時，更新會應於接獲九二一基金會、建經公司或土地登記專業代理人通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五利率計算遲延利息予九二一基金會。若更新會逾期繳納各項稅捐或費用時，九二一基金會有權利但無義務代更新會墊付，若九二一基金會先代為墊付時，該代墊款項得自本合約標的價款中扣除。

第九條 稅捐及相關費用之負擔

本合約標的所有權移轉登記之稅捐及相關費用負擔如下：

- 一、地價稅：以完成土地所有權移轉登記日為準，該日（不含）前由更新會負擔，該日後由九二一基金會負擔。

- 二、房屋稅：以完成建物所有權移轉登記日為準，該日（不含）前由更新會負擔，該日後由九二一基金會負擔並依法定稅率及年度日數比例分算稅額。
- 三、土地增值稅：由更新會負擔。於更新會取得本合約標的土地所有權日起二十日內申報，並以申報日之當年度公告現值計算增值稅，逾期申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅。
- 四、所有權移轉登記之印花稅、契稅、規費及土地登記專業代理人代辦費用由九二一基金會負擔。
- 五、所有權移轉登記之欠稅及工程受益費由更新會負擔。

第十條 權利轉讓

本合約標的所有權移轉與九二一基金會同時，更新會同意將本更新重建計畫工程承攬合約中與本合約標的相關部分之權利轉讓與九二一基金會。

第十一條 交付本合約標的及相關文件之條件及期限

- 一、更新會應於取得本合約標的所有權後一個月內，通知九二一基金會進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各項義務：
 - （一）本合約標的建物確已依本更新重建計畫工程承攬合約規定建築完成，如有任何瑕疵，更新會應於交屋前事先排除。
 - （二）更新會已將本更新重建計畫工程承攬合約中與本合約標的相關部分之權利讓與九二一基金會。
 - （三）九二一基金會繳清所有之應付未付款。
- 二、更新會如未於取得所有權後一個月內通知九二一基金會進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五利率計算遲延利息予九二一基金會。
- 三、更新會應於交屋同時，將本合約標的土地及建物所有權狀、住戶規約草約、使用執照影本、所有權移轉契約書（公契）及更新會代繳稅費之收據交付九二一基金會。
- 四、九二一基金會應於收到交屋通知日起三十日內配合辦理交屋，逾期更新會不負保管責任，但可歸責於更新會時，不在此限。
- 五、雙方同意自交屋日起，九二一基金會應負擔本合約標的水電費、瓦斯基本費及管理費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由九二一基金會負擔。

第十二條 印鑑章樣式之變更

更新會及其理事長之印鑑章，除經當地直轄市、縣（市）政府核准外，不得任意變更。若經當地直轄市、縣（市）政府核准變更時，更新會應即以書面將變更情事通知管理銀行，並立即為變更或註銷留存印鑑章樣式之申請。更新會在未將變更情事通知管理銀行並辦妥變更手續前，不得以前揭事項之變更對抗九二一基金會。在未經管理銀行同意並辦妥變更或註銷印鑑章手續前，更新會所留存於管理銀行之印鑑章樣式仍繼續有效。一切因使用原留印鑑而與管理銀行及九二一基金會發生之各種交易行為，更新會仍應負責。

第十三條 聲明、承諾及保證

- 一、更新會應依本合約規定使用本合約重建貸款專戶及重建自備款專戶內之款項，並應依相關時程執行本更新重建計畫，並於更新會之會計帳冊上詳細載明本更新重建計畫工程支付明細。
- 二、更新會應遵守所有相關之法令規定，並應取得並維持所有實行本更新重建計畫所需之許可。
- 三、更新會應維持本更新重建計畫下所有合約之完全效力，並履行其在所有合約下之條款及義務。未經九二一基金會事先以書面表示同意，更新會不得任意修正或變更任何合約條款。
- 四、更新會保證本合約標的產權清楚，完全為其合法所有，並無一物數賣等情事，除原土地所有權人設定與貸款銀行之抵押權外，他人並無租賃、借用、設定他項權利或其他任何權利瑕疵。前開抵押權，更新會應於所有權移轉登記前負責塗銷之。
- 五、若更新會就本合約標的與工程承攬人發生糾紛，更新會應於本合約標的移轉登記前解決之。
- 六、更新會保證切實履行其與工程承攬人訂定之工程承攬合約，本合約標的建物之建築結構、建材、規格及相關設備之廠牌及驗收等事項悉依該工程承攬合約之規定辦理。未經九二一基金會事前同意，更新會不得任意變更、終止或解除工程承攬合約，或為建築設計及承攬人之變更。
- 七、更新會依「臨門方案作業要點」申請協助所提供與九二一基金會之各項證照及書面資料均為真實、正確、完整，於提供各該資料之時，並無重大錯誤或疏漏。
- 八、更新會應切實依本更新重建計畫及相關法令規定執行本合約標的建物之興建。未經九二一基金會事先同意，更新會不得任意變更本更新重建計畫。
- 九、如更新會執行本更新重建計畫發生任何困難時，應隨時通知九二一基金會。

十、更新會應盡善良管理人之注意義務履行本合約，否則應對九二一基金會負損害賠償責任。

第十四條 監督與報告

- 一、更新會同意隨時接受九二一基金會、管理銀行及建經公司對本價購案之監督。
- 二、九二一基金會認為必要時，得要求更新會提供經合格會計師查核或核閱之更新會財務報告，所需費用由更新會負擔。
- 三、更新會應將其申報主管機關之本更新重建計畫及預算等執行情形，及送請主管機關備查之資產負債表、收支明細表及其他經主管機關指定之報表，於提送主管機關同時提供影本與九二一基金會及管理銀行。
- 四、更新會就本更新重建計畫取得政府或主管機關之建築執照、使用執照及其他許可、變更文件時，應立即將該等文件之影本送九二一基金會。
- 五、本合約所定動用條件、特約事項及其他承諾或聲明事項，包括但不限於工程進度、擔保物等發生重要變動，致影響各住戶或更新會履行本合約、本更新重建計畫各合約時，更新會應即時通知九二一基金會。

第十五條 違約之解除

除本合約另有規定者外，當事人任何一方違反本合約之規定，經他方定期催告而未補正時，未違約之一方得以書面通知他方當事人解除本合約，並向違約之一方請求損害賠償。

第十六條 特約之解除

除本合約另有規定外，如發生下列情事之一時，九二一基金會得解除本合約並請求返還價金：

- 一、如因天災、地變、政府法令變更、不可抗力或其他任何事由，致本合約標的建物不能繼續興建時。
- 二、【社區名稱】住戶與九二一基金會簽訂之臨門方案協助項目二、協助項目三及四之合約解除、撤銷或終止時。

第十七條 通知及送達

一、本合約所稱各項通知或請求，除另有約定者外，均應以書面為之。

二、各當事人之地址如有變更，應以書面通知他方當事人，如怠於通知，他方將有關文書按本合約記載或最後告知雙方之通信地址以掛號郵件寄發後，經通常之郵遞期間，即視為到達。

第十八條 其他事項

一、本合約之附件亦為本合約之一部分，各當事人均應遵守。

二、本合約有任何修正或變更應經各當事人全體以書面為之，始生效力。惟如因法令變動、法令解釋變更，或因相關主管機關要求而有修改或變更本合約之必要時，更新會應配合九二一基金會修改或變更本合約。

第十九條 轉讓

除非事先經九二一基金會以書面表示同意，更新會不得將其所取得本合約之權利或義務之全部或一部轉讓與第三人。

第二十條 準據法

本合約以中華民國法律為準據法。

第二十一條 管轄法院

如因本合約涉訟時，各當事人同意以台灣【法院名稱】地方法院為第一審管轄法院。但不動產有專屬管轄者不在此限。

第二十二條 標題

本合約條款標題僅為方便參考之用，不得作為據以解釋本合約條款之根據。

第廿三條 合約份數

本合約正本及副本各壹式貳份。各當事人存執正本及副本各乙份。

中 華 民 國 九 十 一 年 月 日



- 附件一：土地及建物產權明細
- 附件二：土地及建物價金明細表
- 附件三：原土地所有權人清冊

立合約人：

財團法人九二一震災重建基金會

董事長：殷琪

執行長：謝志誠

地址：台北市長春路一五六號六樓

【社區名稱】都市更新會

理事長：

地址：



附件一 土地及建物產權明細

土地座落：

土地面積： M² (坪)

單元 編號	更新後 所有權人	協助 項目	分 配 後 土 地 持 分			建 物						停車位 編號	
			面積 M ²	面積 坪	比例	主建物 面積	附屬建物面 積	共同使用持 分面積 M ²	總面積 M ²	總面積 坪	樓 層 / 總 樓 層		

附件二 土地及建物價金明細

單元編號	更新後 所有權人	協助 項目	補償費用 C	重建費用 R	合計 T=C+R
合		計			
合 約 標 的 總 價					



附件三 原土地所有權人清冊

原土地所有權人	協助項目	身分證字號	住址	電話

