



9004 築巢專案 臨門方案作業要點

90年4月12日核定

91年1月17日修訂

92年4月12日修訂

93年2月13日修訂

第一章 通則

第一條 適用對象

本方案以九二一震災全倒（或半倒已自行拆除）集合住宅，且該建築基地範圍業經劃定為都市更新單元，並已依「都市更新條例」及其相關規定進行震災重建。

第二條 申請單位

依「都市更新條例」及其相關規定成立之「都市更新會」為本方案之申請單位（以下簡稱更新會），不接受個別住戶之申請。

第三條 申請條件

更新會向財團法人九二一震災重建基金會（以下簡稱九二一基金會）提出申請協助時，應符合下列條件之一：

- 一、更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人同意參與權利變換計畫，並申請分配更新後土地及建物位置者，其分配位置數、分配位置之土地總面積及建築物總樓地板面積，應超過更新後土地及建物位置總數、及其土地總面積及建築物總樓地板面積之百分之五十以上；即申請本方案協助項目一及協助項目二之比例應低於更新單元範圍內土地及建築物位置總數，且其土地總面積及建築物總樓地板面積之百分之五十以下者。
- 二、更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人同意參與權利變換計畫，並申請分配更新後土地及建物位置者，其權利價值，應超過更新後土地及建物位置總權利價值之百分之五十以上；即申請本方案協助項目一及協助項目二之比例應低於更新單元範圍內土地及建築物位置總權利價值之五十以下者。

前開條件中「同意參與權利變換計畫，並申請分配更新後土地及建物位置者」之比例，得將更新會於申請九二一基金會協助時，依「臨門方案之協助項目一之不動產所有權移轉合約補充協議書（附件一）」規定之條件，將其依更新重建計畫取得應讓與九二一基金會之不動產售予承攬重建工程之營造廠商，且已與承攬重建工程之營造廠商簽訂土地及建物買賣契約之部分納入。

第四條 前置作業



- 一、本方案修訂案公布後，都市更新事業計畫與權利變換計畫（以下稱更新重建計畫）尚未核定發布實施，且擬申請九二一基金會協助之更新會，有義務於更新重建計畫送審前（本方案修訂案公布後尚未送審者）或核定發布實施前（本方案修訂案公布後已送審者），試填本作業要點規定之「申請表」、「更新前後產權基本資料」、「同意參與比例統計表」、「更新前後產權變換資料」、「申請協助明細表」及「申請協助價款試算報告及附表」等申請文件，並送至九二一基金會。九二一基金會應於接獲更新會提報之文件兩週內，由臨門方案之專案委託單位就該更新重建計畫提出建議報告，並函更新會及當地直轄市、縣（市）政府都市更新審議委員會參考。
- 二、本方案修訂案公布後，更新重建計畫已核定發布實施者，得於符合申請條件後，由更新會逕向九二一基金會提出申請，不受本項規定之約束。
- 三、更新會依本項規定試填之申請文件經九二一基金會評估後，確認其更新重建計畫確屬可行者，可優先保留其正式申請之權利。保留期限以六個月為限。

第五條 申請時機

更新會得於都市更新事業計畫與權利變換計畫（以下稱更新重建計畫）擬定後，且符合申請條件，並履行前置作業所規定之事項後，由更新會向九二一基金會提出申請。

第六條 協助項目

更新會得於符合申請條件後，就下列協助項目申請九二一基金會協助。各協助項目之內容如下：

一、協助項目一：

- （一）更新單元範圍內不願或不能參與權利變換計畫，由更新會依更新重建計畫所取得之不動產。
- （二）該產權（以下稱協助標的），經更新會申請九二一基金會協助價購，並於核定後，由更新會與九二一基金會簽訂「協助項目一之不動產所有權移轉合約」（附件二）（以下統稱「臨門合約」），將更新會依更新重建計畫取得之不動產讓與九二一基金會。
- （三）更新會可與九二一基金會簽訂「臨門方案之協助項目一之不動產所有權移轉合約補充協議書」將其依更新重建計畫取得應讓與九二一基金會之不動產，出售予第三買受人。
- （四）九二一基金會原給付更新會該出售土地及建物部分之重建費用及補償費用，於更新會與九二一基金會簽訂「臨門方案之協助項目一之不動產所有權移轉合約補充協議書」後，溯及自九二一基金會撥款之日起，轉為九二一基金會提供重建貸款融資及重建自備款融資予更新會，並比照協助項目三及協助項目四，將更新會視同借款人。重建貸款融資部分之金額，按該出售土地及建物部分重建費用之百分之八十及補償費用總額計算，九二一基金會無息貸款予更新會；重建自備款融資部分之金額，按該出售土地及建物部分重建費用之百分之二十計算，更新會自我管理銀行將重建自備款融資自九二一基金會專戶匯入自備款專戶之日起至管理銀行通知清償日止，按實際動用金額依年利率百分之一計付利息予九二一基金會。
- （五）若第三買受人為該更新會更新重建計畫之工程承攬人，則該出售單元之重建費用部分，應自協



助價款中扣除，不得提出申請協助，且自工程款中分期扣抵。至於九二一基金會代墊該出售單元之補償費用，則按工程款撥款比例，自工程款中分期扣抵。

- (六) 九二一基金會基於推動災後重建之需要，得優先運用更新會申請九二一基金會價購，且尚未與第三買受人簽訂土地及建物買賣契約之產權，更新會除非有特殊理由或能提出確實能將該產權出售之保證，否則應配合辦理。

二、協助項目二：

- (一) 更新單元範圍內願意參與權利變換計畫，但無法配合更新重建計畫工程之不動產。
- (二) 該產權（以下稱協助標的），經該所有權人（以下稱申請者）同意申請九二一基金會協助價購，並於核定後，由該所有權人、更新會與九二一基金會共同簽訂「協助項目二之不動產所有權移轉合約」（附件三）（以下統稱「臨門合約」）。
- (三) 申請者應同意授權更新會代刻印章，代理辦理相關協助事宜。
- (四) 九二一基金會基於推動災後重建之需要，得優先運用申請者同意申請九二一基金會價購之產權，原申請者除非有特殊理由或能提出確實清償重建融資及利息之保證，否則不得有異議。

三、協助項目三：

- (一) 更新單元範圍內願意參與權利變換計畫與更新重建計畫工程，目前無擔保品、擔保品不足或欠缺資金之不動產。
- (二) 該產權（以下稱協助標的），經該所有權人（以下稱借款人）同意申請九二一基金會提供重建貸款融資，並於核定後，由各該所有權人、更新會與九二一基金會共同簽訂「協助項目三及四之重建融資及不動產購買合約」（附件四）（以下統稱「臨門合約」）。
- (三) 借款人應同意授權更新會代刻印章，代理辦理相關協助事宜。
- (四) 重建貸款融資以協助標的所需重建費用之百分之八十為上限。
- (五) 借款人提前聲明不清償或未依約清償重建融資及利息時，九二一基金會得行使購買選擇權，價購借款人依更新重建計畫分配所得之土地及建物（以下稱買賣標的）。
於「九二一災後更新重建權利變換產權移轉作業手冊」訂頒日起，借款人提前聲明不清償或未依約清償重建融資及利息者，應無條件同意更新會將其改列為不參與重建分配者，並同意俟更新重建工程竣工，且依相關規定完成權利變換計畫變更程序後，再依相關法令規定辦理現金補償作業，九二一基金會購買權之行使無須另行通知借款人與更新會。
- (六) 九二一基金會基於推動災後重建之需要，得優先運用提前聲明不清償或未依約清償重建融資及利息之借款人之產權，原借款人除非有特殊理由或能提出確實清償重建融資及利息之保證，否則不得有異議。

四、協助項目四：

- (一) 更新單元範圍內願意參與權利變換計畫與更新重建計畫工程，卻無法配合工程進度依約繳納重建自備款之不動產。
- (二) 該產權（以下稱協助標的），經該所有權人（以下稱借款人）同意申請九二一基金會提供重建自備款融資，並於核定後，由各該所有權人、更新會與九二一基金會共同簽訂「協助項目三及四之重建融資及不動產購買合約」（附件四）（以下統稱「臨門合約」）。
- (三) 借款人應同意授權更新會代刻印章，代理辦理相關協助事宜。
- (四) 重建自備款融資以協助標的所需重建費用之百分之二十為上限。



- (五) 借款人提前聲明不清償或未依約清償重建融資及利息時，九二一基金會得行使購買選擇權，價購借款人依更新重建計畫分配所得之土地及建物（以下稱買賣標的）。
- 於「九二一災後更新重建權利變換產權移轉作業手冊」訂頒日起，借款人提前聲明不清償或未依約清償重建融資及利息者，應無條件同意更新會將其改列為不參與重建分配者，並同意俟更新重建工程竣工，且依相關規定完成權利變換計畫變更程序後，再依相關法令規定辦理現金補償作業，九二一基金會購買權之行使無須另行通知借款人與更新會。
- (六) 九二一基金會基於推動災後重建之需要，得優先運用提前聲明不清償或未依約清償重建融資及利息之借款人之產權，原借款人除非有特殊理由或能提出確實清償重建融資及利息之保證，否則不得有異議。

五、申請協助標的之限制及排除：

- (一) 協助標的僅限於更新會、原土地所有權人及合法建物所有權人之產權。
- (二) 原土地所有權人為金融機構者，不宜提出申請協助。
- (三) 更新會所提之申請協助標的，不得包含因申請獎勵容積而增加之分配單元之產權。
- (四) 於申請九二一基金會協助前，以工程承攬或容積獎勵取得權利作為交換條件參與更新重建計畫之第三者，其應付之補償費用與重建費用，不得提出申請協助，並應比照九二一基金會協助價款之撥付方式支付補償費用與重建費用。
- (五) 原土地所有權人及合法建物所有權人為該集合住宅之建商及其關係人者，或於九二一震災後自前開所有權人移轉登記者，九二一基金會應視該建商與其他所有權人之法律與賠償關係，限制協助項目之申請，並比照九二一基金會協助價款之撥付方式支付重建費用。
- (六) 第三買受人為該更新會更新重建計畫之工程承攬人，則該出售單元之重建費用部分，應自協助價款中扣除，不得提出申請協助，且自工程款中分期扣抵。至於九二一基金會代墊該出售單元之補償費用，則按工程款撥款比例，自工程款中分期扣抵。

第七條 參與規劃方案之權利

- 一、擬申請九二一基金會協助價購之產權數量超過二個樓層以上或足以劃分出可供單獨建築使用之基地面積時，九二一基金會有權要求更新會就調整規劃方案進行協商。
- 二、更新會因調整規劃方案，重新辦理「權利變換計畫」（及「都市更新事業計畫」）所需支付之服務費用，得申請九二一基金會予以補助。
- 三、更新會之更新重建計畫於本方案修訂案公告前，業經當地直轄市、縣（市）政府核定發布實施者，因申請協助而調整規劃方案，致重新辦理「權利變換計畫」（及「都市更新事業計畫」）時，得申請補助重新辦理該項計畫所需之服務費用。
- 前開服務費用之補助額度以九二一基金會「築巢專案—協助受災集合住宅（社區）更新重建方案補助辦法」所訂服務費用之補助標準之二分之一為上限。
- 九二一基金會得依調整規劃方案之責任歸屬，向原更新重建計畫之規劃團隊追回服務費用。
- 四、若本方案修訂案公告施行後，因申請協助而調整規劃方案所需增加之服務費用，不得申請九二一基金會補助。

第八條 協助原則

本方案各項協助價款之計算原則如下：

一、補償費用：

(一) 以核定之權利變換計畫為參考，經九二一基金會專案小組審查，報九二一基金會董事會核定後為準。

(二) 補償費用包括九二一基金會應付之補償費用及借款人應繳而由九二一基金會代墊之補償費用：

1. 九二一基金會應付補償費用：

申請協助項目一、協助項目二及未參與分配之原土地所有權人應領之補償費用，由九二一基金會協助價購標的（協助項目一、協助項目二）負擔者，若更新會與原土地所有權人有協議時，則以協議金額為準，但不得高於核定權利變換計畫書之補償費用。

2. 九二一基金會代墊補償費用：

未參與分配之原土地所有權人應領之補償費用，由借款人申請協助標的（協助項目三、協助項目四）負擔者，若更新會與原土地所有權人有協議時，則以協議金額為準，但不得高於核定權利變換計畫書之補償費用。

九二一基金會代墊之補償費用依比例計入協助項目一之協助價款項下。

九二一基金會代墊之補償費用應由借款人於差額價金項下攤回。

二、重建費用：

(一) 以核定之權利變換計畫為參考，經九二一基金會專案小組審查，報九二一基金會董事會核定後為準。

(二) 重建費用之計算包括更新後所有權人應負擔之重建工程費用及應繳之差額價金：

1. 重建工程費用：更新後所有權人應負擔之共同負擔費用，扣除包括相關補助款、與建商協議補償金額應包括但不限於與建商之協議補償、折價、折讓、補貼、賠償、營造工程價款差額（權利變換計畫書所訂營造工程價款與實際委託營造廠工程價款之差額）等折減金額。

2. 差額價金：更新後所有權人實分配權利價值扣除應分配權利價值之差額。

三、重建貸款融資：重建貸款融資以協助標的所需重建費用之百分之八十為上限。

四、重建自備款融資：重建貸款融資以協助標的所需重建費用之百分之二十為上限。

第九條 重建融資之利息

一、申請重建貸款融資，且依「協助項目三及四之重建融資及不動產購買合約」規定清償者，不予計息。

二、申請重建自備款融資，且依「協助項目三及四之重建融資及不動產購買合約」規定清償者，以管理銀行自九二一基金會專戶匯入自備款專戶之日起至通知清償日為止，通知借款人一次償還，並按年息百分之一計算自備款融資利息。

第十條 管理銀行及建築經理公司之委託



- 一、九二一基金會得優先徵詢銀行公會指定之該集合住宅重建融資主辦銀行，受託擔任管理銀行。
- 二、銀行公會指定之該集合住宅重建融資主辦銀行若拒絕接受委託擔任管理銀行時，九二一基金會得就其他金融機構擇一擔任管理銀行。
- 三、管理銀行承辦本方案之手續費，以其受託控管之總經費之百分之一為上限，若因需要與建築經理公司搭配時，則委託建築經理公司所需之手續費上限以受託控管之總經費之百分之二點五為原則。
- 四、管理銀行為承辦本方案，得與建築經理公司搭配，共同與九二一基金會簽訂委託契約，協助九二一基金會及更新會辦理更新重建計畫相關事宜。
- 五、九二一基金會、管理銀行及建築經理公司之權利義務另以委任合約（附件五）訂之。
- 六、管理銀行及其搭配之建築經理公司承辦本方案，應以有償受託人地位及名義，對於受委任事項，應依民法第五百三十五條規定以善良管理人之注意為之。

第十一條 更新專業之委託

- 一、委託專長都市更新業務之財團法人都市更新研究發展基金會，擔任臨門方案之專案委託單位。
- 二、提供更新會更新重建計畫之諮詢服務與修正建議。
- 三、協助臨門方案之推動與相關辦法之擬定與修訂。
- 四、臨門方案申請文件之初審。
- 五、協助專案小組審查作業。
- 六、協助臨門合約之簽訂。

第十二條 專戶之設置與用途

九二一基金會及更新會應於更新會申請協助核定後，依下列規定於管理銀行開立專戶：

一、九二一基金會專戶：

- （一）九二一基金會於管理銀行以九二一基金會之名義開立九二一基金會專戶。
- （二）九二一基金會專戶於重建計畫執行期間，存入該更新會申請協助項目一、協助項目二之補償費用與重建費用、協助項目三之重建貸款融資及協助項目四之重建自備款融資等協助價款。

二、社區重建專戶：

- （一）更新會於管理銀行以更新會名義開立社區重建專戶。
- （二）社區重建專戶於重建計畫執行期間，供更新會申請協助項目一、協助項目二之補償費用與協助項目一、協助項目二之重建費用之百分之八十與協助項目三之重建貸款融資等價款之轉帳用途，由管理銀行應更新會之動用申請，於審核後自九二一基金會專戶匯入，轉撥給更新會指定之對象。
- （三）前項之指定對象包括未參與分配及協助項目一之原土地所有權人、協助項目二之申請者及更新重建計畫工程承攬廠商或材料供應商或更新會。
- （四）社區重建專戶專供更新重建計畫之用，於更新重建計畫完成或因故終止致協助關係解除、撤銷



或終止時，社區重建專戶剩餘之款項，應返還九二一基金會。

三、自備款專戶：

- (一) 更新會於管理銀行以更新會名義開立自備款專戶。
- (二) 自備款專戶於重建計畫執行期間，除供更新會申請協助項目一、協助項目二之重建費用之百分之二十與協助項目四之重建自備款融資等價款之轉帳用途外，另供申請協助項目三但未申請協助項目四之借款人繳付自備款用途，由管理銀行應更新會之動用申請，於審核後自九二一基金會專戶匯入併同重建戶繳付之自備款，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或更新會。
- (三) 自備款專戶專供更新重建計畫之用，於更新重建計畫因故終止致協助關係解除、撤銷或終止時，重建自備款專戶剩餘之款項依各借款人及九二一基金會原匯入金額比例，分別返還各借款人及九二一基金會。惟應返還各借款人之金額，管理銀行應代九二一基金會先行抵充該借款人應清償九二一基金會之重建融資。

四、買賣價金專戶：

- (一) 更新會依「臨門方案之協助項目一之不動產所有權移轉合約補充協議書」規定之條件，將其依更新重建計畫取得應讓與九二一基金會之不動產出售予第三買受人時，應於管理銀行以更新會名義開立買賣價金專戶。
- (二) 更新會應與第三買受人約定，第三買受人應付之土地及建物價金應匯入買賣價金專戶。更新會並同意該買賣價金專戶之款項應優先用於清償第三買受人應付之重建融資金及利息，未經九二一基金會書面同意前，更新會不得動用該專戶款項。
- (三) 買賣價金專戶有變動情形時，更新會應通知九二一基金會。

第二章 撥款

第十三條 協助價款之撥付

本方案所稱之協助價款包括申請協助項目一、協助項目二之補償費用與重建費用、協助項目三之重建貸款融資及協助項目四之重建自備款融資等，該等協助價款得於更新會提出首次動用申請，並經管理銀行審核後，由九二一基金會依管理銀行之書面通知，一次匯入九二一基金會專戶，而後由管理銀行於更新會提出動用（含首次）申請，並經審核後，依協助項目、付款性質及付款方式不同，轉撥給更新會指定之對象：

一、補償費用：

- (一) 更新會於權利變換計畫核定後提出動用申請。
- (二) 核定之補償費用應於更新會提出動用申請後，依「九二一災後更新重建權利變換現金補償作業手冊」（附件六）規定辦理。

二、協助項目一及協助項目二之重建費用：

- (一) 本項目之重建費用前百分之八十部分，自九二一基金會匯入社區重建專戶後，轉撥給更新會指定之對象。
- (二) 本項目之重建費用後百分之二十部分，自九二一基金會匯入自備款專戶後，轉撥給更新會指定



之對象。

- 三、協助項目三之重建貸款融資：本項目之重建貸款融資，自九二一基金會匯入社區重建專戶後，轉撥給更新會指定之對象。
- 四、協助項目四之重建自備款融資：本項目之重建自備款融資，自九二一基金會匯入自備款專戶後，轉撥給更新會指定之對象。

第十四條 專戶之動用

- 一、申請者及借款人以不可撤銷之方式授權更新會代理申請者及借款人提出動用申請書、指定撥款對象及辦理相關手續，並以臨門合約作為申請者與借款人為前開授權之證明。
- 二、更新會應於各次預定動用日之十個銀行營業日前提出動用申請書向管理銀行申請動用，並副知九二一基金會及建築經理公司。如預定動用日非銀行營業日，則順延至次一銀行營業日。
- 三、協助價款之首次動用申請，應於更新會申請協助經核定後六個月內提出，若有特殊因素者，應由更新會敘明理由，申請九二一基金會同意展延，並以最長三個月為限。未申請展延，或申請展延後逾期仍未完成首次動用申請者，原核定予該更新會之協助自動失效。

第十五條 申請專戶動用應備條件及文件

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：
 - （一）更新會依臨門合約所為之承諾、保證及約定事項與所提供之文件資料均屬真實無誤，臨門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。
 - （二）聲明無任何違反臨門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。

第十六條 專戶動用之暫停及臨門合約之終止

- 一、如發生下列任一事件，管理銀行應通知九二一基金會後，依九二一基金會之指示暫停接受九二一基金會專戶內尚未動用之協助價款之動用申請或終止臨門合約：
 - （一）若九二一基金會提出書面反對時，管理銀行應暫停更新會之動用申請。
 - （二）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。
 - （三）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。

(四) 更新會未依臨門合約規定將社區重建專戶或重建自備款專戶之款項用於更新重建計畫。

(五) 更新會不履行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。

(六) 更新會未履行臨門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，而更新會未能在收到管理銀行之通知後三十日內補救完成，或若此項不履行無法於三十日內補救完成，更新會未在規定之三十日期限內開始進行補救，致其後無法在管理銀行訂定期間內完成補救者。

(七) 未申請協助項目四之借款人未依規定繳付重建自備款，且未經第三人代繳者。

(八) 專戶暫停動用期間持續執行，並影響專戶後續動用申請相關之事項。

(九) 除前述各項外，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更新重建計畫工程相關合約之義務者。

二、經管理銀行通知更新會暫停臨門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。

第十七條 自備款之繳付義務

一、申請協助項目三且未申請協助項目四之借款人，應依臨門合約所規劃之時程及金額，將重建自備款分期存入自備款專戶。

二、借款人未依規定按期繳付自備款，且經管理銀行定期七日以上催告仍未繳付者，經管理銀行通知更新會，視同該未按期繳付重建自備款之借款人以不可撤銷之方式授權更新會向九二一基金會申請自備款融資（協助項目四），並授權由更新會與九二一基金會簽訂相關契約，並以臨門合約作為借款人為前開授權之證明。

三、於更新會依前項規定代特定借款人向九二一基金會申請自備款融資者，不論是否經九二一基金會核准，更新會均應立即將結果通知該借款人及管理銀行。

四、借款人未按期繳付自備款，經更新會申請九二一基金會同意予以融資者，有關臨門合約之追加簽訂與自備款融資之清償，均依協助項目四之規定辦理。

第三章 擔保及承諾

第十八條 擔保之提供

申請九二一基金會提供重建融資之借款人，應依下列規定提供擔保：

一、各借款人同意將其於更新重建計畫下取得之土地、更新重建取得之建物及其他相關附屬建物，於完成登記之同時，共同設定或追加設定第一順位最高限額抵押權予九二一基金會。借款人以不可撤銷之方式授權更新會全權代理借款人簽訂抵押權設定契約書及辦理抵押權設定相關手續，並以臨門合約作為借款人為前開授權之證明。辦理抵押權設定及塗銷所需之費用，由九二一基金會支付。



- 各借款人產權之登記與抵押權之設定，於「九二一災後更新重建權利變換產權移轉作業手冊」訂頒日起，悉依其規定程序辦理。
- 二、借款人之土地已於申請九二一基金會協助前設定抵押權予原貸款金融機構者，得以次順位抵押權設定予九二一基金會。
 - 三、借款人確實聲明其所提供之擔保物完全為其合法所有，除土地於申請九二一基金會協助前已設定抵押權予原貸款金融機構者外，他人並無租賃、借用、設定負擔、假扣押、假處分或其他任何權利，亦無任何九二一基金會及管理銀行所不知之物或權利之瑕疵，如有不實，該借款人除應另行提供九二一基金會及管理銀行認可之其他相同或較高價值之擔保物或立即清償重建融資外，並應賠償九二一基金會因此所受之損害。
 - 四、借款人非經九二一基金會之書面同意，不得將擔保物之全部或一部拆除、改建、或為其他足以減少或毀損擔保物價值之一切行為，並同意由九二一基金會及管理銀行隨時查驗，否則該借款人除應另行提供九二一基金會及管理銀行認可之其他相同或較高價值之擔保物或立即清償重建融資外，並賠償九二一基金會因此所受之損害。
 - 五、擔保物如因公用徵收或其他原因，由第三人付款補償或賠償時，借款人授權九二一基金會得直接領取該補償或賠償款項，並以臨門合約作為借款人為前開授權之證明，就取得之補償或賠償款項，九二一基金會得抵充該借款人應清償九二一基金會之重建融資。
 - 六、擔保物如需登記、占有、管理或變更登記或辦理其他手續或因更換、增加擔保物致需辦理有關手續，或因毀損滅失，而對第三人或保險人求償需辦理有關手續者，借款人均應立即照辦，其費用均由借款人各自負擔。擔保物之管理、維修、稅捐及其他應付費用，亦由借款人各自負擔。

第十九條 承諾及保證事項

- 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、更新會應於任一借款人未依規定按期繳付重建自備款時，代理該借款人向九二一基金會申請協助。
- 三、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施更新重建計畫所需之許可。
- 四、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。未經管理銀行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。
- 五、更新會於向主管機關定期申報事業計畫、權利變換計畫及預算等執行情形，與資產負債表、收支明細表及其他經主管機關指定之報表時，應同時交付副本乙份予九二一基金會與管理銀行。
- 六、更新會應確實依該直轄市、縣（市）政府核定公告之更新重建計畫及相關法令規定執行更新重建。未經九二一基金會事先同意，更新會不得任意變更更新重建計畫。
- 七、若協助標的與工程承攬人發生糾紛，更新會及申請者、借款人應於協助標的移轉登記前解決之。
- 八、更新會應盡善良管理人之注意義務履行其與九二一基金會簽署之合約，否則應對九二一基金會負損害賠償責任。
- 九、更新會應於權利變換計畫核定公告後，向當地直轄市、縣（市）政府申請禁止移轉、分割及設定負擔。



第四章 重建融資之清償

第二十條 重建融資及利息之清償

- 一、更新會應於更新重建計畫建物取得使用執照後，立即通知管理銀行，由管理銀行發函通知借款人辦理重建貸款融資及自備款融資之清償，借款人應自管理銀行通知日起算三個月內清償全部重建融資及利息。
- 二、前項重建融資屬於自備款融資部分，應加計自備款融資利息。
- 三、借款人確定無法依約清償重建貸款融資、自備款融資及利息時，得於清償截止日前主動向九二一基金會及管理銀行提出不清償之聲明。

有關重建融資及利息之清償，於「九二一災後更新重建權利變換產權移轉作業手冊」訂頒日起，悉依其規定程序辦理。

第五章 違約處理

第廿一條 重建自備款未繳付之處理

- 一、應自行繳付重建自備款（申請協助項目三未申請協助項目四）之借款人未依規定按期繳付重建自備款，且經管理銀行定期七日以上催告仍未繳付者，經管理銀行通知更新會，視同未繳付重建自備款之借款人，以不可撤銷之方式授權更新會向九二一基金會申請協助項目四之協助，由九二一基金會提供重建自備款融資。
- 二、未依規定繳付重建自備款之借款人，經九二一基金會同意提供重建自備款融資者，應比照本方案協助項目四之規定辦理。

第廿二條 遲延利息及違約金

- 一、借款人未依約清償或提前聲明不清償重建融資及利息時，依應還款總額，以管理銀行通知清償之日起至九二一基金會通知行使購買選擇權之日為期，至多不超過四個月，計付年利率百分之八之遲延利息予九二一基金會。
- 二、借款人未於規定期限內清償或提前聲明不清償重建融資及利息時，依應還款總額計付百分之零點三五之違約金予九二一基金會。

於「九二一災後更新重建權利變換產權移轉作業手冊」訂頒日起，提前聲明不清償或未依約清償重建融資及利息之借款人，應無條件同意更新會將其改列為不參與重建分配者，並同意俟更新重建工程竣工，且依相關規定完成權利變換計畫變更程序後，再依相關法令規定辦理現金補償作業，九二一基金會購買權之行使無須另行通知借款人與更新會。



第廿三條 重建融資未清償之處理

- 一、借款人未依約清償或提前聲明不清償重建融資及利息時，九二一基金會得行使購買選擇權，購買借款人依更新重建計畫分配所得之土地及建物。
- 二、九二一基金會如擬行使購買選擇權時，應於清償期限或借款人提前聲明不清償後三十日內通知借款人及更新會。
- 三、九二一基金會得以重建融資總額及加計自備款融資利息（協助項目四）、延遲利息及違約金抵充買賣標的價金之一部分，其餘額於借款人取得協助標的所有權後，由管理銀行先行提存土地增值稅、代為清償積欠之社區管理費、抵押權債務及其他費用，塗銷抵押權登記，並將協助標的所有權移轉登記予九二一基金會後，如有餘額，則於完成交屋並結算所有相關費用後一個月內，再轉撥給借款人。如該餘額為負數時，不足之部分由借款人負擔。
- 四、買賣標的價金之計算方式比照第一章第八點協助原則。
- 五、有關買賣標的之購買條件一併納入臨門合約中。

於「九二一災後更新重建權利變換產權移轉作業手冊」訂頒日起，提前聲明不清償或未依約清償重建融資及利息之借款人，應無條件同意更新會將其改列為不參與重建分配者，並同意俟更新重建工程竣工，且依相關規定完成權利變換計畫變更程序後，再依相關法令規定辦理現金補償作業，九二一基金會購買權之行使無須另行通知借款人與更新會。

第六章 產權移轉與處理

第廿四條 價購產權之所有權移轉

- 一、更新會（協助項目一）及申請者（協助項目二）應於取得協助標的所有權後一個月內，備妥文件配合建築經理公司辦理協助標的之抵押權塗銷、所有權移轉登記與交屋手續。
- 二、有關協助標的之移轉條件一併納入臨門合約中。

價款產權之所有權移轉，於「九二一災後更新重建權利變換產權移轉作業手冊」訂頒日起，悉依其規定程序辦理。

第廿五條 重建融資未清償之所有權移轉

- 一、更新會及未依規定清償重建融資之借款人應於九二一基金會通知行使購買選擇權後一個月內，備妥文件配合建築經理公司辦理買賣標的之買賣、抵押權塗銷、移轉登記與交屋手續。
- 二、有關買賣標的之購買條件一併納入臨門合約中。

重建融資未清償之所有權移轉，於「九二一災後更新重建權利變換產權移轉作業手冊」訂頒日起，悉依其規定程序辦理。



第廿六條 產權之處理

- 一、九二一基金會取得之產權，原土地所有權人有最優先承購權。
- 二、前項有關產權之處分與銷售辦法，另行訂定之。

第六章之一 補貼與補助

第廿六條之一 土地持分增加負擔部分之補貼

於更新重建計畫中配合九二一基金會之建議減少更新後單元數量之更新會，其參與權利變換分配者，於依「九二一災後更新重建權利變換產權移轉作業手冊」規定之貸款與清償程序，依約清償重建融資及利息或繳交重建費用後，得就其增加之土地持分負擔申請九二一基金予以補貼，補貼標準與原則如下：

- 一、每一更新後所有權人申請補貼額度為其分配單元實際增加之土地持分費用乘以該更新單元範圍內自備重建費用與依約清償重建融資及利息之單元數比例，其比例低於百分之七十者，以百分之七十計，每一單元補貼上限為新台幣二十萬元。
- 二、申請補貼人未於取得使用執照後六個月內依「九二一災後更新重建權利變換產權移轉作業手冊」規定，完成銀行貸款及（或）繳款程序，確認可依約清償融資及利息者，逾期之第一個月自其補貼款扣抵新臺幣三千元，第二個月扣抵新臺幣六千元，第三個月扣抵新臺幣九千元，第四個月起每月扣抵新臺幣一萬二千元。如逾期之原因屬申請補貼人不可抗拒之因素者，前開六個月之期限得予以展延。
- 三、每一更新後所有權人申請補貼上限，以其更新前自有之單元數加一為上限。
- 四、土地持分增加負擔部分之補貼款得自申請補貼人應清償之重建融資及利息中扣抵，已完成清償或未申請重建融資者，則於完成產權移轉登記後，直接撥付各該申請補貼人。
- 五、未參與權利變換分配之原土地所有權人，於發放補償費用前，主動聲明參與權利變換分配之意願，並未領取補償費用或未將補償費用提存，且配合「九二一災後更新重建權利變換產權移轉作業手冊」規定之貸款與清償程序，清償重建融資及利息者，得比照申請補貼。
- 六、未參與權利變換分配之原土地所有權人已領取補償費用或補償費用已經提存者，不得適用本條之規定。惟同意繳回已領或已提存之補償費用，並同意比照第三買受人與更新會簽訂土地及建物買賣契約者，得適用第四款之規定。
- 七、提前聲明不清償或未依約清償重建融資及利息者，同意於辦理權利變換計畫變更程序前，重新聲明同意清償之意願，並配合「九二一災後更新重建權利變換產權移轉作業手冊」規定之貸款與清償程序，清償重建融資及利息者，得比照申請補貼。
- 八、參與九二一基金會「築巢專案之達陣方案」之申請分配人，選配已經本方案協助之更新單元範圍內申請九二一基金會價購之產權者，得比照申請補貼。
- 九、於產權移轉登記前，經查已與第三買受人簽訂買賣契約意定出售其產權者，不得申請補貼。
- 十、本方案作業要點第六條規定不宜或不得提出申請協助者，亦不宜或不得申請補貼。



第廿六條之二 公共設施費用之補助

申請本方案協助之更新會，其參與權利變換分配者，於依「九二一災後更新重建權利變換產權移轉作業手冊」規定之貸款與清償程序，依約清償重建融資及利息後，得就其負擔之公共設施部分之費用申請九二一基金會補助。補助標準與原則如下：

- 一、每一更新後所有權人申請補助之額度為其分配單元經「九二一災後更新重建權利變換產權移轉作業手冊」規定之結算程序確認之應負擔重建費用之百分之十，每一單元補助上限為新台幣二十萬元。
- 二、申請補助人未於取得使用執照後六個月內依「九二一災後更新重建權利變換產權移轉作業手冊」規定，完成銀行貸款及（或）繳款程序，確認可依約清償融資及利息者，逾期之第一個月自其補助款扣抵新臺幣三千元，第二個月扣抵新臺幣六千元，第三個月扣抵新臺幣九千元，第四個月起每月扣抵新臺幣一萬二千元。如逾期之原因屬申請補助人不可抗拒之因素者，前開六個月之期限得予以展延。
- 三、每一更新後所有權人申請補助上限，以其更新前自有之單元數加一為上限。
- 四、於申請九二一基金會價購之產權未完成移轉登記予九二一基金會前，與更新會簽訂土地及建物買賣契約之第三買受人，確屬九二一震災自有住宅全倒者，得比照申請補助。
- 五、公共設施費用之補助款得自申請補助人應清償之重建融資及利息中扣抵，已完成清償或未申請重建融資者，則於完成產權移轉登記後，直接撥付各該申請補助人。
- 六、未參與權利變換分配之原土地所有權人，於發放補償費用前，主動聲明參與權利變換分配之意願，並未領取補償費用或未將補償費用提存，且配合「九二一災後更新重建權利變換產權移轉作業手冊」規定之貸款與清償程序，清償重建融資及利息者，得比照申請補助。
- 七、未參與權利變換分配之原土地所有權人已領取補償費用或補償費用已經提存者，不得適用本條之規定。惟同意繳回已領或已提存之補償費用，並同意比照第三買受人與更新會簽訂土地及建物買賣契約者，得適用第四款之規定。
- 八、提前聲明不清償或未依約清償重建融資及利息者，同意於辦理權利變換計畫變更程序前，重新聲明同意清償之意願，並配合「九二一災後更新重建權利變換產權移轉作業手冊」規定之貸款與清償程序，清償重建融資及利息者，得比照申請補助。
- 九、參與九二一基金會「築巢專案之達陣方案」之申請分配人，選配已經本方案協助之更新單元範圍內申請九二一基金會價購之產權者，得比照申請補助。
- 十、於產權移轉登記前，經查已與第三買受人簽訂買賣契約意定出售其產權者，不得申請補助。
- 十一、本方案作業要點第六條規定不宜或不得提出申請協助者，亦不宜或不得申請補助。

第廿六條之三 補貼與補助之排除

於更新重建期間，有下列情形者，本會可拒絕核發本作業要點所列之補貼與補助：

- 一、拒絕配合辦理產權移轉與融資清償作業，經本會寄發存證信函或依法聲請假扣押或提起訴訟者。
- 二、以更新重建計畫內容無關之理由，拒絕同意更新重建計畫或變更計畫，致影響時程者。
- 三、四處陳情並扭曲、詆毀或質疑本會、更新會或縣（市）政府相關單位依法辦理災後更新重建之事實，

打擊相關單位之士氣，經說明與勸導後，仍恣意作為者。

第七章 附則

第廿七條 辦理程序

本方案之作業程序，如下所示：

一、更新會提出申請：

都市更新會應檢具下列文件送至九二一基金會：

- (一) 臨門方案計畫申請表三份(表一)。
- (二) 更新前後產權基本資料三份(表二)。
- (三) 申請協助同意比例統計表三份(表三)。
- (四) 申請協助同意書及不參與權利變換計畫者之授權書正本一份、影本二份(表四之一及表四之二)。
- (五) 更新前後產權變換資料三份(表五)。
- (六) 申請協助明細三份(表六)。
- (七) 申請協助價款試算報告及附表三份。
- (八) 原土地所有權人土地登記謄本影本一份。
- (九) 都市更新會立案證書影本三份。
- (十) 經縣(市)政府核准之更新會及其理事長印鑑章式樣三份。
- (十一) 三家鑑價機構報告書各一份。
- (十二) 核定公告之都市更新事業計畫說明書圖三份。
- (十三) 核定公告之權利變換計畫說明書圖三份。
- (十四) 若涉及建商爭議者，檢附與建商之協議書影本三份。
- (十五) 建築執照影本三份(申請首次動用前)。
- (十六) 公告禁止移轉、分割及設定負擔函文影本三份(申請首次動用前)。
- (十七) 依法可承造本更新重建工程並登記開業之營造廠或土木包工業證明文件三份(申請首次動用前)。
- (十八) 營造廠或土木包工業取得之工程履約保證書三份(申請首次動用前)。
- (十九) 營造合約副本或影本三份(申請首次動用前)。

檢附文件如為影本，需加蓋與正本相符及更新會大小章。

檢附文件一至三、五至七應同時提交電腦檔(WORD及EXCEL檔)。

二、文件審查：九二一基金會於收到更新會所提出之臨門方案申請文件後，委由臨門方案專案委託單位進行文件審查，符合規定者，即進行委託評估與內容初審。未能符合規定者，通知該更新會於一個月內補正，未能於期限內補正者，退回該申請。文件審查重點如下：

- (一) 前項所列書圖文件是否齊備。
- (二) 是否符合申請條件及協助原則。



- 三、委託評估：在通過文件審查後，由九二一基金會委託原三家鑑價機構以外之其他一家鑑價機構，針對更新會所提供之鑑價報告書進行評估，評估其鑑價內容是否合理，供審查小組參考。
- 四、內容初審：臨門方案專案委託單位就更新會所提之書件進行申請內容初審，除作成初審意見表外，亦得須依需要先通知更新會就初審意見提出說明或採行必要之修正，併同申請文件提送審查小組。初審內容重點如下：
 - (一) 權利變換計算架構（包括共同負擔、分配方式等）是否合理。
 - (二) 申請協助項目之各項計算內容是否正確。
 - (三) 都市更新事業執行之可行性。
- 五、審查小組審查：審查小組就申請案進行審查時，視實際需要邀請更新會至審查小組說明，或委請審查委員進行實地訪查，再提請審查小組審查，並作成審查結論。其審查結果分為予以同意及不予同意。
 - (一) 予以同意：將申請案件逕送九二一基金會董事會核定。
 - (二) 不予同意：將審查小組之不予同意理由，通知更新會。
- 六、異議申覆：更新會於收到不予同意通知後，應於一個月內提出申覆，提請審查小組複審，經複審決議再退件後，即不得再行提出申覆。
- 七、董事會核定：審查小組之審查結果報經九二一基金會董事會核定。董事會之核定結果為同意核准及不予核准。
 - (一) 同意核准：董事會同意核准後，通知更新會進行簽約事宜。
 - (二) 不予核准：敘明不予核准理由通知更新會，不得再提申覆。
- 八、核准通知：經九二一基金會董事會同意核准後，由九二一基金會通知更新會辦理簽約手續。
- 九、簽約：依九二一基金會所擬之臨門合約，由更新會會同申請者、借款人及管理銀行至更新會所在地辦理簽約事宜。
- 十、撥款：九二一基金會於簽訂合約後，依第二章撥款之規定處理。
- 十一、設定：於更新會、申請者及借款人完成產權登記之同時，設定抵押權予九二一基金會。更新會（協助項目一）、申請者（協助項目二）及借款人（協助項目三四）產權之登記與抵押權之設定，於「九二一災後更新重建權利變換產權移轉作業手冊」訂頒日起，悉依其規定程序辦理。
- 十二、產權取得：
 - (一) 更新會（協助項目一）及申請者（協助項目二）應於取得協助標的所有權後一個月內，備妥文件配合管理銀行辦理協助標之抵押權塗銷、移轉登記與交屋手續。
 - (二) 更新會及未依規定清償重建融資及利息之借款人應於九二一基金會通知行使選擇權後一個月內，備妥文件配合管理銀行辦理買賣標之買賣、抵押權塗銷、移轉登記與交屋手續。更新會（協助項目一）及申請者（協助項目二）取得產權之抵押權塗銷、移轉登記與交屋手續，以及提前聲明不清償或未依約清償重建融資及利息之借款人之產權之買賣、抵押權塗銷、移轉登記與交屋手續，於「九二一災後更新重建權利變換產權移轉作業手冊」訂頒日起，悉依其規定程序辦理，九二一基金會購買權之行使無須另行通知借款人與更新會。

第廿八條 監督與報告

- 一、配合「都市更新團體設立及解散管理辦法」第三十條及第三十一條規定，都市更新會應每季向九二一



- 基金會申報事業計畫、權利變換計畫及預算等執行情形，並提供會計資產負債表、收支明細表及其他經主管機關指定之報表，並副知管理銀行。
- 二、九二一基金會有權隨時派員查核更新會帳目之權利，一旦發現都市更新會執行都市更新事業有違「都市更新條例」第五十六條規定者，得主張解除依本作業要點所訂之臨門合約。
 - 三、九二一基金會於發現更新重建計畫規劃團隊、更新會、申請者、借款人、營造廠商、建築經理公司、管理銀行等有假造申請條件、影響權利變換價值、收受回扣或暴力影響工程品質之情形時，除停止專戶之動用，終止臨門合約之行使外，並依九二一震災重建暫行條例及相關法令，追訴相關人之刑責，並賠償九二一基金會之損失。

第廿九條 其他

- 一、更新單元內如有二棟以上建築物，其產權可分割且可供未來單獨建築使用者，或兩個以上更新單元擬進行合併辦理更新重建者，可不受申請條件及申請時機之限制提出協助申請，其相關辦法另行訂定。
- 二、更新會依更新重建計畫取得應讓與九二一基金會之不動產，於重建期間至取得使用執照後一個月內，可依「臨門方案之協助項目一之不動產所有權移轉合約補充協議書」規定之條件，出售予第三買受人，並與第三買受人簽訂土地及建物買賣契約。更新會同意應優先出售予九二一地震受災戶，並以原所有權人為最優先。
- 三、更新會與第三買受人訂立土地及建物買賣契約後，第三買受人至少應給付新臺幣壹拾萬元之價金，並匯入更新會於管理銀行設立之買賣價金專戶。
- 四、更新會出售予第三買受人之土地及建物價金由更新會自行決定，惟不得低於該出售之土地及建物之重建費用、補償費用及利息之總和。
- 五、更新會出售予第三買受人之土地及建物買賣價金應優先用於償還九二一基金會提供予更新會之重建費用、補償費用及利息，如有剩餘，更新會應訂定收益分配辦法經九二一基金會同意後執行之。
- 六、更新會申請協助者，應俟專案小組審查後，於委任之建築經理公司協助下，依「築巢專案之臨門方案社區更新重建工程發包作業須知」（附件七）規定程序辦理更新重建工程發包；更新會於申請協助前即已指定特定營造廠商或已辦理工程發包者，應先解除合約關係，方得申請協助。至已於民國九十一年六月十二日前辦理工程發包簽約之更新會，九二一基金會有權於簽訂臨門合約前，要求更新會與營造廠商修正工程合約。

附件一、臨門方案之協助項目一之不動產所有權移轉合約補充協議書

附件二、協助項目一之不動產所有權移轉合約

附件三、協助項目二之不動產所有權移轉合約

附件四、協助項目三及四之重建融資及不動產購買合約

附件五、築巢專案之臨門方案委任合約

附件六、九二一災後更新重建權利變換現金補償作業手冊

附件七、築巢專案之臨門方案社區更新重建工程發包作業須知

附件八、九二一災後更新重建權利變換產權移轉作業手冊





表一 築巢專案之臨門方案申請表

築巢專案之臨門方案
申請表

申請單位	都市更新會					
理事長		電話		傳真		
地址						
聯絡人		電話		傳真		
地址						
申請單元座落	縣(市)	鄉(鎮市區)	段	小段	地號	
基地面積	平方公尺(坪)					
更新前建築 型態說明	構造	棟數說明	樓層數與用途	戶數	總樓地板面積	
	更新前總權利價值(ΣB) =					
更新後建築 型態說明	構造	棟數說明	樓層數與用途	戶數	總樓地板面積	
	更新後總權利價值(ΣD = ΣI) =					
銀行公會指定 之主辦行庫		管理銀行		建築經理公司		
申請協助統計(更新後)						
協助項目	戶數	重建費用R	補償費用C	申請重建融資		合計 C + X + Y
				貸款融資X	自備款融資Y	
協助項目一						
協助項目二						
協助項目三						
協助項目四						
合計						

註：協助項目一與協助項目二之貸款融資與自備款融資部分，依該標的重建費用之八：二比例填寫。

申請單位：○○○○都市更新會

理事長：○○○

中 華 民 國 年 月 日

表三 申請協助同意比例統計表

築巢專案之臨門方案
同意參與比例統計表

本都市更新會同意參與都市更新事業計畫與權利變換計畫比例，符合下列申請條件之一（於該申請條件中打勾並填寫數據說明實際同意比例）：

申請條件一：

同意參與都市更新事業計畫與權利變換計畫，且同意配合參與更新重建計畫工程，比例超過更新單元範圍內土地及建築物所有權人百分之五十以上，且土地總面積及建築物總樓地板面積百分之五十以上者。

	所有權人人數（人）		面積（平方公尺）	
	土地	建物	土地	建物總樓地板
全區總和（O）				
同意數（P）				
同意比（P/O）（%）				

申請條件二：

同意參與都市更新事業計畫與權利變換計畫，且同意配合參與更新重建計畫工程，其權利價值比例超過更新單元範圍內更新後總權利價值百分之五十以上者。

產權總值（元） O	
同意參與者權利價值（元） P	
同意比（P/O）（%）	

說明：產權總值係指依核定之更新後總權利價值。

申請單位：○○○○都市更新會

理事長：○○○

中 華 民 國 年 月 日



表四之一 申請協助項目二至四同意書

築巢專案之臨門方案 申請協助同意書

編號：

本人○○○同意依 貴會「築巢專案之臨門方案作業要點」之規定，提供更新後本人所有之座落於○○○○縣（市）○○鄉（鎮、市、區）○○段○○小段○○地號土地（土地持分○○）及建物，（建物標示於核定之權利變換計畫書之編號○○），授權與○○都市更新會代刻印章，由 都市更新會向 貴會申請臨門方案之協助、簽訂臨門合約、辦理抵押權設定及塗銷、產權過戶及其他一切相關事項。

一、申請協助項目：

- 協助項目二：由 貴會直接價購。
- 協助項目三：申請重建貸款融資。
- 協助項目四：申請重建自備款融資。

二、本人同意 貴會及 貴會委任之管理銀行於審核及執行本人所申請之臨門方案協助目的範圍內，得包括但不限於向管理銀行及財團法人金融聯合徵信中心等機構查詢及利用本人所有相關資料。

特立此據為憑。

此致

財團法人九二一震災重建基金會

立同意書人： (簽章)
身份證字號：
戶籍地址：
聯絡地址：
聯絡電話：
更新會： 都市更新會
理事長： (簽章)

中 華 民 國 年 月 日

表四之二 不參與權利變換計畫授權書

築巢專案之臨門方案
申請協助授權書

編號：

本人○○○同意 貴會及 貴會委任之管理銀行於審核及執行○○都市更新會所申請之臨門方案協助目的範圍內，得包括但不限於向管理銀行及財團法人金融聯合徵信中心等機構查詢及利用本人所有相關資料。

特立此據為憑。

此致

財團法人九二一震災重建基金會

立同意書人： (簽章)
身份證字號：
戶籍地址：
聯絡地址：
聯絡電話：
更新會： 都市更新會
理事長： (簽章)

中 華 民 國 年 月 日

表五 更新前後權利變換資料

更		新		前		更		新		後
序號	原土地 所有權人	更新前 權利價值 B	更新前 權利價值比例 F	單元編號	更新後 所有權人	申請 協助項目	調整後權利價值 比例 F'	更新後應分配 權利價值 D	更新後實分配 權利價值 I	差額價金 (J = I - D)
合計										

註：若有未參與分配（減戶）部分，請排於表格最後端。

註：權利變換比例 $F = B / \Sigma B$

註：未參與分配者其權利變換比例應比例分攤給申請協助項目一者（更新會）。

註： $\Sigma F = \Sigma F'$

註：F' 係指因更新前後戶數差異而產生之虛擬分配。

註：更新後應分配權利價值 $D = \Sigma D \times F'$

註：更新後實分配權利價值 I 由估價機構估算。

註：應繳差額價金者為（+）、應領差額價金者為（-）。

表六 申請協助明細

單元 編號	更新後 所有權人	申請 協助項目	補償費用 C	重建費用 R			申請重建融資		協助價款 T
				重建工程費用 K	差額價金 J	合計	貸款融資 X	自備款融資 Y	
合計									

註：申請價款 (T) = 補償費用 (C) + 貸款融資 (X) + 自備款融資 (Y)

註：申請協助項目三、四者應付之補償費用已列入協助項目一之代償補償費用項下，故其補償費用欄位空白。

註：應繳差額價金者為 (+)、應領差額價金者為 (-)。

註：貸款融資 X = 重建費用 × 80%。以萬元為單位，以下捨去。

註：自備款融資 Y = 重建費用 × 20%。

註：協助項目一與協助項目二之重建融資與自備款融資部分，依該標之重建費用之八：二比例填寫。

註：持分部分以分數計。持分面積計至小數點下二位（以下四捨五入）。金額部分均至整數位。

巢專案之臨門方案 申請協助價款試算報告及附表

附表一 補償費用之計算

序號	原土地 所有權人	申請 協助項目	原土地持分 面積	單價	原持分 土地價款	補償費用 C	代償準備金					補償費 餘額	備註
							抵押權債務	土地增值稅	社區管理費	其他	小計		
合計													

註：土地價值評估方式係委託○○、○○、○○三家估價機構進行估算，後經本更新會於○○年○○月○○日於○○會議中決議採○○估價機構，以○○年○○月○○日為評定基準日之評估價值為準。

註：更新前土地平均評估價值為○○○○元/坪（○○○○元/m²）。

註：補償費用餘額＝補償費用－代償準備金

註：若有未參與分配（減戶）部分，請排於表格最後端。

註：土地增值稅需預估產權登記時之課徵，並依都市更新條例第四十六條折減。

註：抵押權債務應包含加計利息部分。

註：其他項目請另行列舉。

附表二 重建費用之計算

單元 編號	更新後 所有權人	申請 協助項目	調整後 權利變換比例 F'	共同負擔費用 A	折減金額 M	重建費用 R		
						重建工程費用 K = A - M	差額價金	合計
				Σ A				

註：總共同負擔費用 = 相關工程費用 (附表 2-1、2-2) + 權利變換費用 (附表 2-3) - 整體型補助款 (附表 2-4) = ○○○○元

註：更新前土地及建物總價值 (Σ B) = ○○○○元

註：共同負擔費用 (A) = 總共同負擔費用 × 調整後權利變換比例 (F')

註：重建工程費用 (K) = 共同負擔費用 (A) - 其他折減金額 (附表 2-5)

附表 2-1 相關工程費用

項	目	金	額	說	明
建築設計費				委由○○建築師負責。	
營建費用				<ol style="list-style-type: none"> 1. 與○○（營造廠）於○○年○○月○○日簽訂之營建合約。 2. 尚未簽訂營建合約，依核定之權利變換計畫書所列工程費用，該費用由○○（單位：例如營造廠、建築師、規劃團隊等）提列。 3. 有關營建費用細項另行附表 2-2。 	
地質鑽探費				委由○○鑽探公司於○○年○○月○○日進行鑽探工作。	
建物拆除費 （地下室拆除費）				<ol style="list-style-type: none"> 1. 若包含在營建費用中，則本項為 0。 2. 本項工作委由○○公司進行拆除工作。 	
管理基金					
其他項目				請自行列舉。	
合	計				



附表 2-2 營建費用

工 程 項 目	單項成本 (複價)	平均造價 (元/坪)	成本百分比 (%)
壹、建築工程			
1. 地下室拆除工程			
2. 假設工程			
3. 基礎工程			
4. 地下室開挖工程安全措施			
5. 結構體工程			
6. 外牆裝修工程			
7. 內部裝修工程			
8. 門窗工程			
9. 設備工程 (電梯、機械停車、廚具等)			
10. 防水隔熱工程			
11. 公共設施庭園景觀工程			
貳、機電工程			
1. 電氣設備工程			
2. 弱電設備工程			
3. 發電機設備工程			
4. 給排水設備工程			
5. 消防設備工程			
雜項工程 (外水外電、運雜費及其他工程有關項目)			
工程施工管理費			
加值型營業稅			
合 計			
1. 外水、外電費用			
2. 外瓦斯費用			
總 計			

營建面積： 平方公尺 (坪)

附表 2-3 權利變換費用

項	目	金	額	說	明
都市更新規劃費及作業費				委由○○（規劃團隊）負責。	
估價費用				1. 與○○等三家鑑價機構簽約，其各家委辦費用為○○元 2. 最後選定○○鑑價機構為本案價值依據。 3. 本項費用若包括在都市更新規劃費中，則本項為 0，並於都市更新規劃費中註記「包括估價費用」。	
地籍整理費				係依每戶列○○元計。	
				請自行列舉。	
合	計				

附表 2-4 整體型補助款

項	目	金	額	說	明
都市更新規劃設計及作業費				更新事業計畫規劃費○○元。 權利變換計畫規劃費○○元。 都市更新會行政作業費○○元。	
震損集合住宅地下層拆除費				原地下層面積○○平方公尺。 北部：每平方公尺 1200 元。 中、南部：每平方公尺 1000 元。	
				請自行列舉。	
合	計				

附表 2-5 其他折減金額

單元 編號	更新後 所有權人	污水處理設施費補助 M_1	建築設計費補助 M_2	建商協議折減金額 M_3	營造工程價款差額 M_4	其他項目 M_5	折減金額 ($M = \sum M_i$)

註：污水處理設施費補助每戶三萬元。

註：建築設計費補助：

1. 本案興建○○戶。
2. 每平方公尺補助 400 元，最高補助每戶 5 萬元。
3. ○○戶以面積計，合計面積為○○平方公尺，補助額度為○○元。
4. ○○戶達最高補助額度，補助額度為○○元。

註：如有未列之項目，請自行列舉。



附表三 九二一基金會應付及代墊之補償及重建工程費用（協助項目一及協助項目二）

單元編號	更新後所有權人	協助項目	補償費用					重建工程費用				
			應付補償費用 C'			代墊補償費用 C''	合計	應付重建工程費用 R'			代墊重建工程費用 R''	合計
			應付參與分配原所有權人補償費用	應付未分配原所有權人補償費用	小計			應付參與分配部分之重建工程費用	應付未分配部分之重建工程費用	小計		

註：土地價值評估方式係委託○○、○○、○○三家估價機構進行估算，後經本更新會於○○年○○月○○日於○○會議中決議採○○估價機構，以○○年○○月○○日為評定基準日之評估價值為準。

註：更新前土地平均評估價值為○○○○元/坪（○○○○元/m²）。

附表 3-1 九二一基金會應付及代墊未分配戶補償及重建工程費用明細

單元編號	更新後所有權人	協助項目	實分配權利價值	未分配戶分配比例	補償費用		重建工程費用	
					代墊未分配戶補償費用	應付未分配戶補償費用	代墊未分配戶部分重建工程費用	應付未分配戶部分重建工程費用
合計								

附表四 補償費用之發放對照表

單元 編號	更新後 所有權人	九二一基金會 應付補償費用	九二一基金會 代墊補償費用	⇒	原土地所有權人	原土地所有權人 應領補償費用	代償準備金	補償費用 餘額
				⇒				
				⇒				
				⇒				

註：更新後所有權人分別為更新會（協助項目一）及申請者（協助項目二）。

