

2002年1月

九二一震災集合住宅更新重建 築巢專案之臨門方案

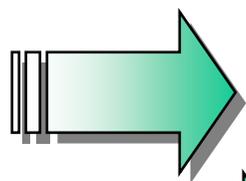


一個提醒 兩個請託

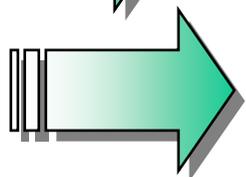
- 為提高更新重建計畫的可行性，強化專業者的專業責任，特配合臨門方案的修正，調整「築巢專案—協助受災集合住宅更新重建方案」服務費用撥款期程與方式，並提醒專業者有出席本會舉辦更新重建相關說明會的義務。
- 臨門方案調降協助門檻，大幅增加基金會的風險，基於對愛心捐款的尊重，懇請更新會與專業者能以最嚴謹且負責任的態度提出申請協助，絕對不得有任何非分之想！
- 懇請依法負責審議的主管機關，善盡把關之責！

九二一震災全倒集合住宅重建 最簡便的途徑是什麼？

在不超過原使用執照許可的樓層戶數、各樓層面積、各層用途及建築物高度下，於原地重建時，僅需檢附相關文件向當地主管機關報備即可，免請領建照。

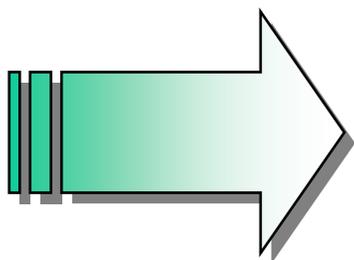


如果有住戶反對重建怎麼辦？



如果反對部分無人出面承受怎麼辦？





透過多數決……

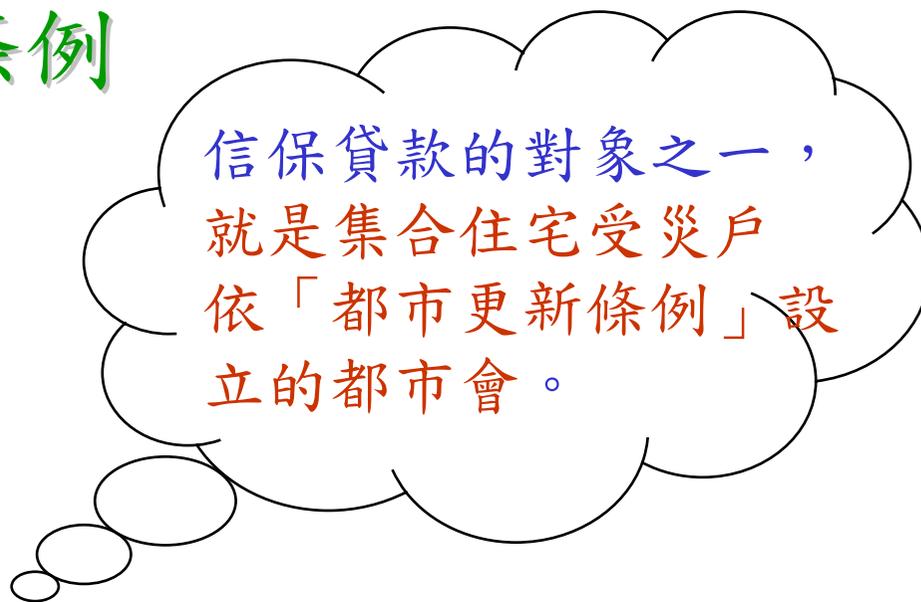
來決定集合式住宅重建

✘ 公寓大廈管理條例



都市更新條例

- 容積獎勵
- 租稅減免

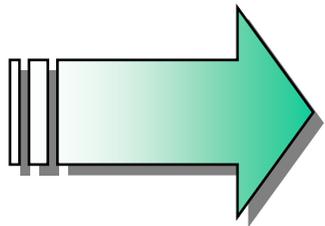


配合貸款信用保證，取得都市更新貸款，解決少數不參與重建者的權利。



集合住宅更新重建的難題

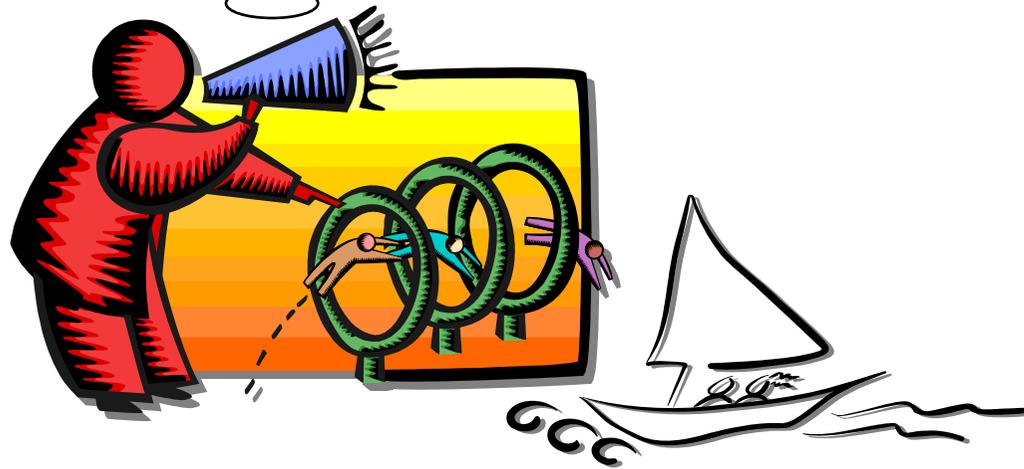
- ❑ 都市更新條例於八十七年十一月完成立法，相關子法於八十八年五月制定；是一套全新的法令，災區縣市政府全然沒有經驗。
- ❑ 法定程序繁瑣，專業者不足，經驗也不夠。
- ❑ 受災戶在震災後對專業信任度降低，親自參與重建過程的意向明顯，但自辦更新重建的能力不足。



地方政府、專業者、受災戶三者間的能力與互動必須同步提昇，否則，重建的門檻是很難跨進來的，而信保貸款將是紙上談兵。

築巢專案之

協助集合住宅辦理更新重建方案
請大家趕快上路



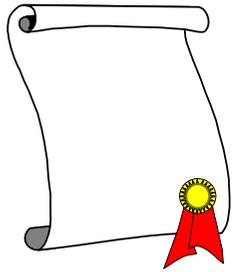
91年01月 68棟 7,397戶

90年4月 53棟 6,800戶



89年08月

1棟85戶 (台北東星)



築巢專案之

協助集合住宅辦理更新重建方案

- 開辦講習與說明課程，同步提昇地方政府、專業者、受災戶三者間對更新重建的認識與能力。
- 補助集合住宅聘請專業者協助辦理更新重建所需的服務費用。
- 補助集合住宅（社區）都市更新會行政費用。
- 每月舉辦更新重建經驗交流座談會。

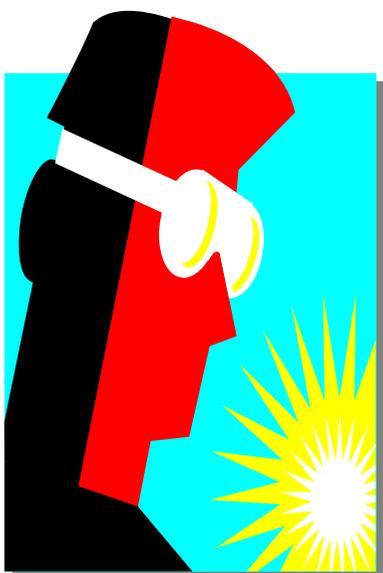


上路之後 路途坎坷…

- 部份住戶已重購或沒錢重建而絕望退出。
- 部份住戶同意更新，但不同意重建。
- 不願或不能參與者的重建費用如何取得？



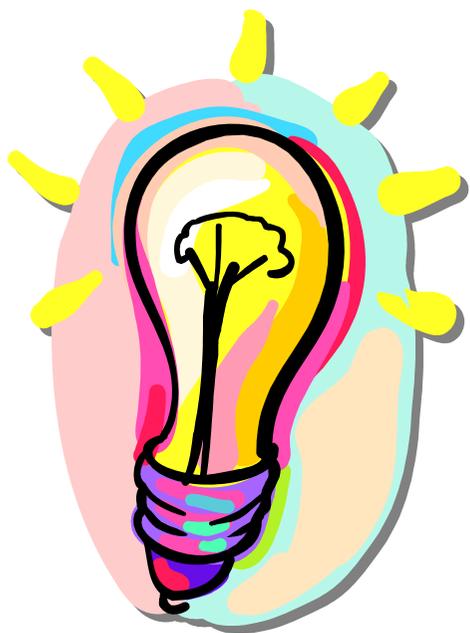
若解決問題的速度無法追上放棄者的腳步，時間將會讓集合式住宅的更新重建徹底崩盤！



貸款信保是救命靈

對於不願意或不能參加都市更新的受災戶應負擔的都市更新費用，可由都市更新團體向銀行申請更新貸款，再申請九二一信用保證。

- 利用更新貸款重建的建物，如果處分不掉或處分後不足償還貸款，怎麼辦？
- 更新會理監事要不要負連帶責任？
- 信保基金被動成為大房東？



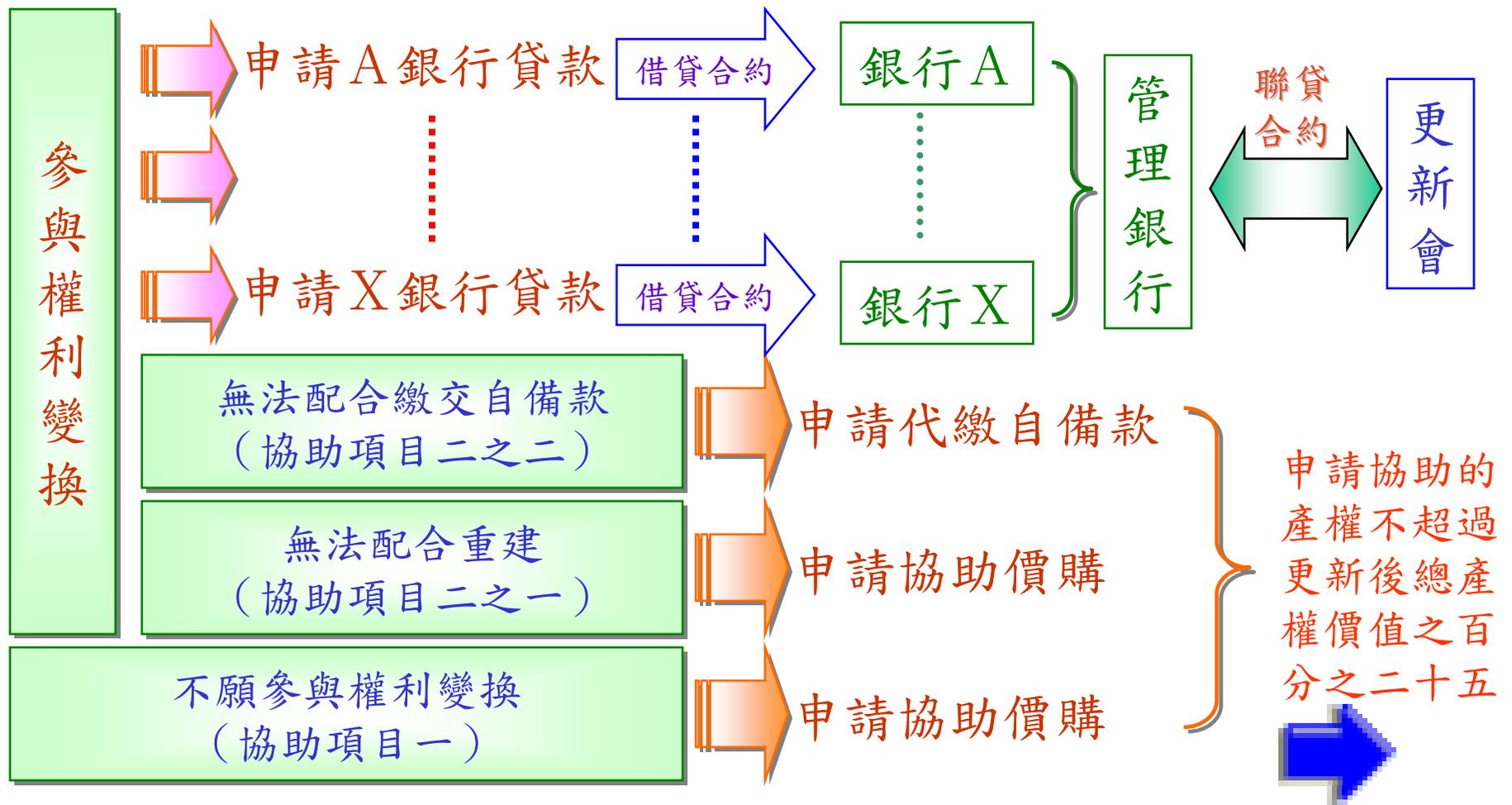
兌現承諾 化被動為主動

築巢專案之後推出臨門方案

出資50億價購影響重建時程之產權，與有重建意願者站一起，共同為家園重建打拼。

基金會在推動築巢專案時，就一再鼓勵受災戶趕快上路，基金會願意扮演船伕，更願意為重建搭座橋，協助大家順利到達重建的彼岸。如今，許多大樓住戶已上船、上路，為兌現承諾，基金會提撥**五十億**專款價購影響大樓重建時程的產權，提昇社區參與重建的意願，發揮臨門一腳作用，與社區一體共同為家園重建努力，加速重建時程。

築巢專案之臨門方案



臨門方案之協助項目一



- 價購更新單元範圍內不願或不能參與權利變換計畫，而由更新會依更新重建計畫所取得之不動產。
- 支付現金補償費用與重建費用。
- 更新計畫完成後辦理所有權移轉登記。



臨門方案之協助項目二之一



- 價購更新單元範圍內參與權利變換計畫，但無法配合重建之不動產。
- 支付現金補償費用與重建費用。
- 更新計畫完成後辦理所有權移轉登記。



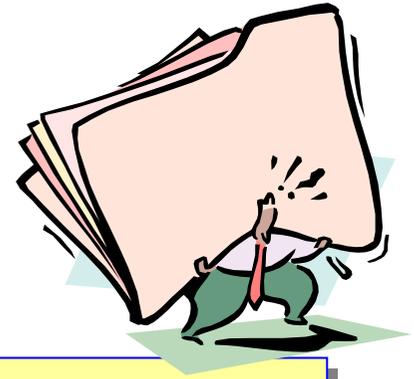
臨門方案之協助項目二之二



- 更新單元範圍內參與權利變換計畫，卻無法配合工程進度如期繳納重建自備款，但同意於本會規定期間內，依規定辦理歸墊之不動產。
- 代為支付重建自備款。
- 於更新重建計畫建物取得使用執照後，辦理代繳重建自備款之歸墊。
- 逾期未歸墊全部代繳之重建自備款時，本會得行使購買選擇權，價購申請協助者依更新重建計畫分配所得之土地及建物。



臨門之後 錢途憂…



- ❑ 個別住戶要先與個別銀行協商，承貸意願？貸款成數？自備款先繳？後繳？
- ❑ 主辦銀行願意出面？出面整合個別貸款銀行的意願？



只要有一個問題沒有解決，只要每一個解決問題的答案沒有在個別貸款銀行間獲得共識，貸款合約就是沒法簽下來！



臨門之前 猶豫多...

- ❑ 參與者想到退出者可以拿到價購款降低負擔，而留下來重建似乎沒有補助（其實是不少），且必須承擔許多風險，態度轉趨保守。
- ❑ 參與者看到早一步啟動的社區，也一樣是原地踏步，重建的信心開始動搖。
- ❑ 開發新社區與興建平價住宅（口號）政策，低迷的房地產市場等，一再左右原地更新重建的意願。



已啟動的社區，
參與者比例逐步下滑！



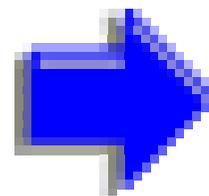
三大難題 臨門卻步...

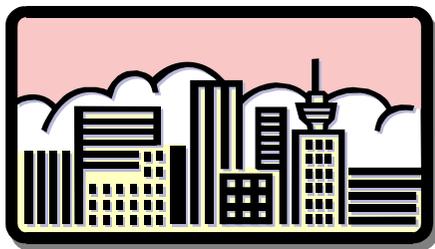
- ❑ 未啟動的社區，已看不到整合的跡象。
- ❑ 已啟動的社區，參與重建比例逐步下滑。
- ❑ 冗長的貸款協商過程，令人裹足不前。



讓不願留下來的，順利離開！

讓願意留下來的，看到希望！





臨門方案之修正案



臨門方案之修正

重建資金不足之重建戶
申請重建貸款融資
(協助項目三)

無法配合繳交自備款之重建戶
申請自備款融資
(協助項目四)



管理銀行 &
建築經理公司



財團法人
九二一
震災重建
基金會提供
重建貸款融資
自備款融資
補償費用
重建費用

申請協助
價購的產
權不超過
更新後總
產權價值
之百分之
五十

無法配合重建
申請協助價構
(協助項目二)

不願參與權利變換
申請協助價構
(協助項目一)

都市更新會

適用對象

- 限於九二一震災全倒（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者。

申請單位

- 由依都市更新條例成立之更新會提出申請，不接受個別住戶之申請。

申請條件

- 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。即申請本方案協助項目一及協助項目二，比例低於更新單元範圍內土地及建築物所有權人百分之五十以下，且土地總面積及建築物總樓地板面積百分之五十以下者。
- 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。即申請本方案協助項目一及協助項目二之權利價值，合計低於更新後總權利價值之百分之五十以下者。

前置作業

- ❑ 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，由臨門方案之專業協助單位就該更新重建計畫提出建議報告，並函更新會及該管直轄市、縣（市）政府都市更新審議委員會參考。
- ❑ 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。

申請時機

- 於都市更新事業計畫與權利變換計畫核定公告，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。

協助項目

- 協助項目一。
- 協助項目二。
- 協助項目三。
- 協助項目四。
- 協助項目之限制與排除。

臨門方案

之協助項目三



- 更新單元範圍內願意參與權利變換計畫，目前無擔保品、擔保品不足或欠缺資金之不動產。
- 無息提供重建費用之百分之八十（重建貸款融資）。
- 於更新重建計畫建物取得使用執照後三個月內，由借款人辦理九二一家園重建貸款清償重建貸款融資。
- 逾期未清償全部之重建貸款融資時，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。

臨門方案

之協助項目四



- 更新單元範圍內參與權利變換計畫，卻無法配合工程進度如期繳納重建自備款之不動產。
- 有息提供重建費用之百分之二十（重建自備款融資）。
- 於更新重建計畫建物取得使用執照後三個月內，由借款人辦理九二一家園重建貸款清償重建自備款融資。
- 逾期未清償全部重建自備款融資時，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。

臨門方案

之協助限制與排除



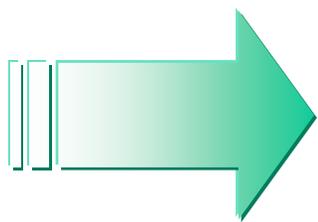
- 協助標的僅限於更新會、原土地所有權人及合法建物所有權人之產權。
- 更新會所提之申請協助標的，不得包含因申請獎勵容積而增加之分配單元之產權。
- 借款人可同時申請協助項目三及協助項目四之協助。

參與規劃方案之權利

- 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，九二一基金會有關要求更新會就調整規劃方案進行協商。
- 更新會因調整規劃方案衍生之費用，得申請九二一基金會予以補助。

減少餘屋問題之配套措施

在維持重建戶既有權利下，提供充足的誘因，引導已完成分配的重建戶願意重新調整分配，以便騰出整個樓層或騰出可以分割且可供未來單獨建築使用的土地，由基金會選擇不投入或最少投入該價購產權的重建費用，減輕基金會投注於個別社區的負擔。



提供重建戶更多空間使用權
讓有限資源發揮最大的用途
避免過多餘屋拖垮基金調配

捐棄成見 坦誠協商 獲取雙贏



能少蓋一層的

儘量少蓋一層

能少蓋一棟的

儘量少蓋一棟

少一層樓

基金會少點投入

重建戶也少點重建成本

少一棟樓

基金會少點投入

重建戶卻多點公共空間

重建融資之利息



- 申請重建貸款融資，且依臨門合約規定清償者，不予計息。
- 申請重建自備款融資，且依臨門合約規定清償者，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期，按年息百分之五計算自備款融資利息。

重建貸款融資

自備款融資

自備款融資利息

取得使用執照通知清償

協助原則

- 補償費用：應付補償費用及代墊補償費用。
- 重建費用：重建工程費用及差額價金。
- 重建貸款融資。
- 重建自備款融資。

管理銀行及建經公司之委託



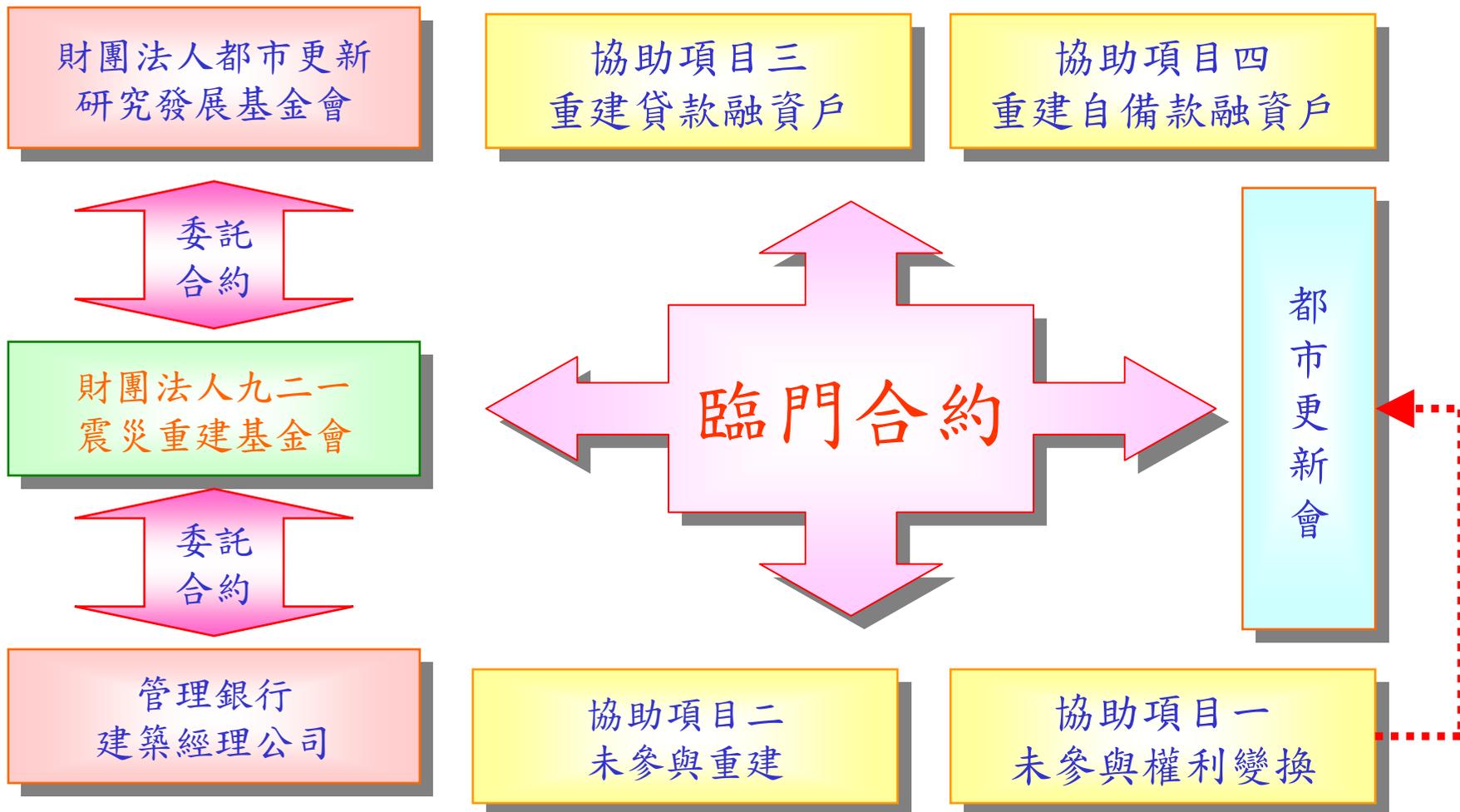
- 優先徵詢更新會原房地貸款最大債權金融機構，受託擔任管理銀行。
- 管理銀行為承辦本業務，得與建築經理公司搭配，共同與九二一基金會簽訂委託契約，協助九二一基金會及更新會辦理更新重建計畫相關事宜。
- 管理銀行及建築經理公司對於受委任事項，應依民法第五百三十五條規定以善良管理人之注意為之。
- 管理銀行與建經公司委辦費用由九二一基金會負擔，不計入協助價款中。

更新專業之委託

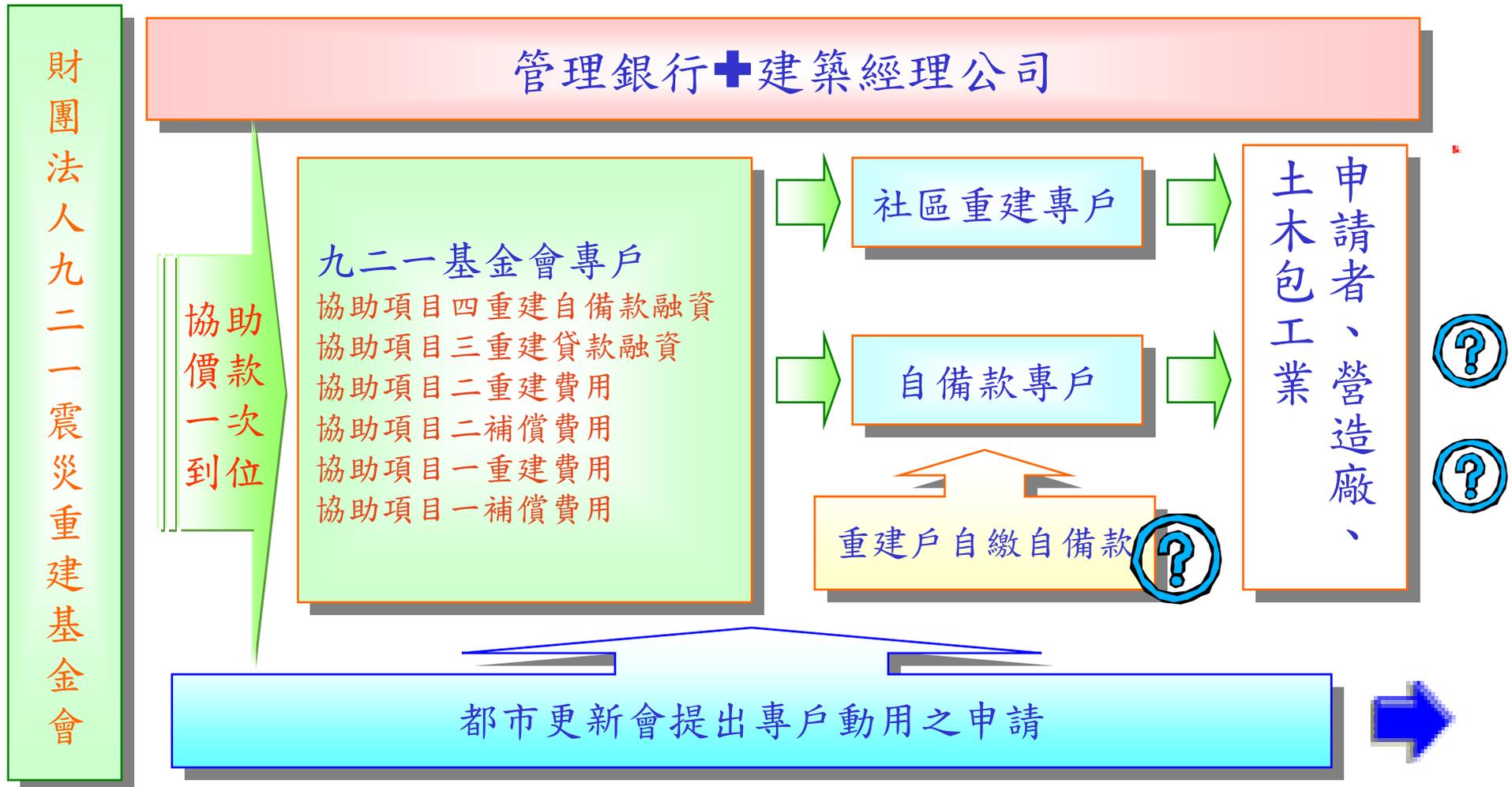


- 委託財團法人都市更新研究發展基金會擔任臨門方案之專業協助單位。
- 提供更新會更新重建計畫之諮詢服務與修正建議。
- 協助臨門方案之推動與相關辦法之擬定與修訂。
- 臨門方案申請文件之初審。
- 協助專案小組審查作業。

臨門方案之合約關係



臨門方案之財務流



專戶之設置與用途

- 九二一基金會專戶。
- 社區重建專戶。
- 自備款專戶。

九二一基金會專戶之設置



- 九二一基金會於管理銀行開立九二一基金會專戶。
- 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。

社區重建專戶之設置



- 更新會於管理銀行以更新會之名義開立社區重建專戶。
- 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，撥給更新會指定之對象。
- 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。

自備款專戶之設置



- 更新會於管理銀行以更新會之名義開立自備款專戶。
- 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交自備款用途，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自繳之自備款，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。
- 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，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。

協助價款之撥付

- 補償費用。
- 協助項目一及協助項目二重建費用。
- 重建貸款融資。
- 重建自備款融資。

協助價款一次到位



- 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。



補償費用之支付



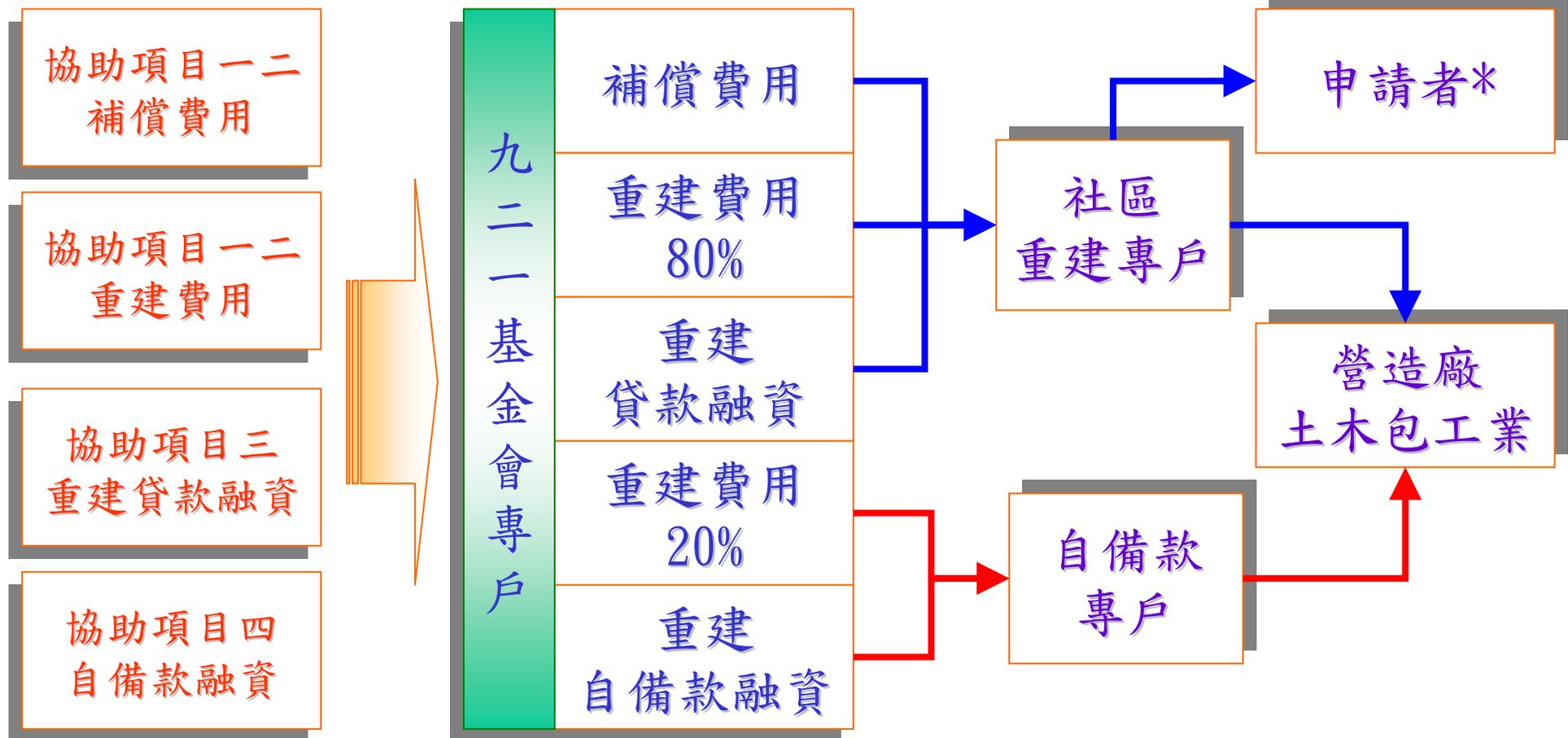
- 採更新前價值申請協助金額者，更新會得於權利變換計畫核定後提出動用申請。
- 補償費用應由管理銀行先行提存土地增值稅、代為清償積欠之社區管理費、抵押權債務及其他費用，並取得提存及清償證明之後，如有餘額，再轉撥給原土地所有權人（協助項目一、未參與分配者）或申請者（協助項目二），如該餘額為負數時，不足之部分，前者由更新會負擔，後者由申請者負擔。

融資與重建費用之撥付



- ❑ 重建貸款融資，自九二一基金會匯入社區重建專戶，然後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。
- ❑ 重建自備款融資，自九二一基金會匯入自備款專戶，然後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。
- ❑ 協助項目一及協助項目二之重建費用：
 - ☞ 重建費用前百分之八十部分，自九二一基金會專戶撥入社區重建專戶，再依更新會於動用申請書中之指定，撥款給更新重建計畫工程承攬廠商或材料供應商。
 - ☞ 重建費用後百分之二十部分，屬申請協助項目一、協助項目二、協助項目四部分，自九二一基金會專戶撥入自備款專戶，併同非協助項目四之借款人分期匯入之自備款，再依更新會於動用申請書中之指定，撥款給更新重建計畫工程承攬廠商或材料供應商。

協助價款之撥付流程



專戶動用之申請



- ❑ 申請者與借款人以不可撤銷之方式授權更新會代理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授權之證明。
- ❑ 更新會應於各次預定動用日之五日前提出動用申請書，向管理銀行申請動用。如預定動用日非銀行營業日，則順延至次一銀行營業日。
- ❑ 專戶動用之申請由管理銀行審核。
- ❑ 更新會之動用申請，若經九二一基金會提出書面反對，則管理銀行應暫停更新會之動用申請。

繳付自備款之義務



- 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。
- 未申請協助項目四之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重建自備款融資，並授權由更新會與九二一基金會追加簽訂相關契約。
- 應繳付自備款而未如期繳付之借款人，經更新會申請九二一基金會同意融資者，有關移轉契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。

重建融資及利息之清償



- ❑ 更新會應於更新重建計畫建物取得使用執照後，主動通知管理銀行，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，借款人應自收到通知之日起三個月內全部清償。
- ❑ 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。
- ❑ 借款人確定無法如期清償重建貸款融資、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提出不清償之聲明。

重建貸款融資

自備款融資

自備款融資利息

取得使用執照後
通知三個月內清償

聲明
不清償

未繳付自備款之處理



- 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，由九二一基金會提供重建自備款融資。
- 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，得比照本方案協助項目四之規定辦理。

未清償融資及利息之處理



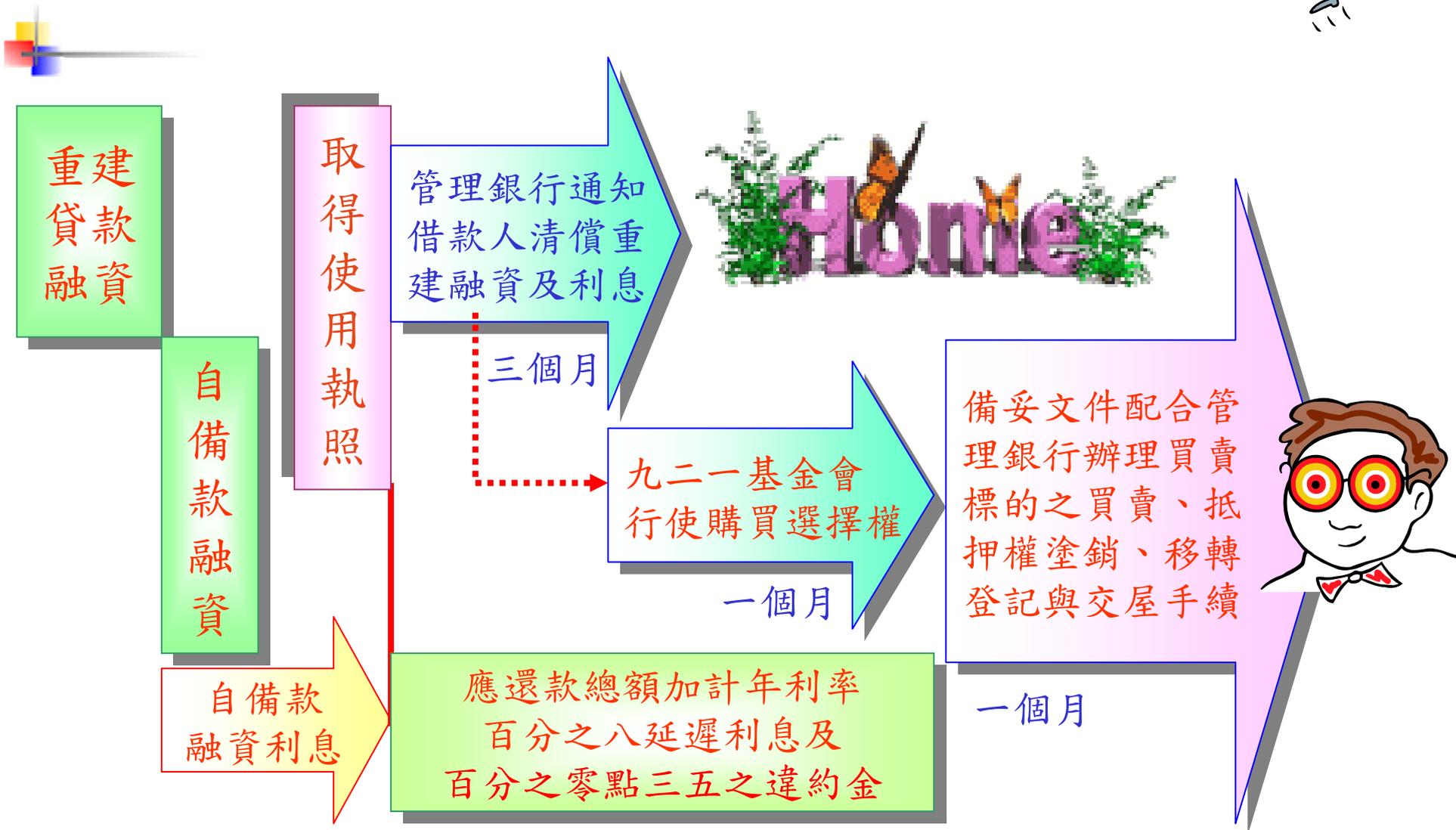
- 借款人未於規定期限清償或提前聲明不清償重建融資及利息時，九二一基金會得行使購買選擇權，購買借款人依更新重建計畫分配所得之土地及建物。
- 九二一基金會如擬行使購買選擇權時，應於清償期限或借款人主動聲明不清償後三十日內通知借款人及更新會。
- 九二一基金會得以重建融資總金額及加計重建自備款融資利息、延遲利息及違約金抵充充買賣標的價金之一部分，其餘額由管理銀行先行提存土地增值稅、代為清償積欠之社區管理費、抵押權債務及其他費用，塗銷抵押權登記，並將協助標的所有權移轉登記予九二一基金會後，如有餘額，則於完成交屋並結算所有相關費用後一個月內，再轉撥給借款人。如該餘額為負數時，不足之部分由借款人負擔。

延遲利息及違約金之處理

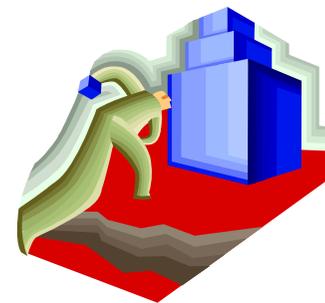


- 借款人未於規定期限清償或提前聲明不清償重建貸款融資、自備款融資及利息時，依應還款總額，以管理銀行通知清償之日起至九二一基金會通知行使購買選擇權之日為期，至多不超過四個月，計付年息百分之八之遲延利息予九二一基金會。
- 借款人未於規定期限內清償或提前聲明不清償重建貸款融資、自備款融資及利息時時，依應還還款總額計付百分之零點三五之違約金予九二一基金會。

融資清償與違約之圖解說明



臨門方案之產權移轉



協助項目三
協助項目四
重建融資
未清償戶

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的之買賣、抵押權塗銷、移轉登記與交屋手續。

協助項目一
協助項目二
不參與重建戶

於取得所有權後一個月內，備妥文件配合管理銀行辦理抵押權塗銷、移轉登記與交屋手續。

財團法人九二一震災重建基金會

臨門方案修訂前後比較

	修 訂 前	修 訂 後
協助門檻	不參加重建的住戶與申請代墊自備款的重建戶總計不得超過百分之二十五。意即參與重建且必須自行籌資的住戶必須超過百分之七十五。	不參加重建的住戶不得超過百分之五十。其餘參與重建的住戶都可以申請本會融資。
協助項目	<ol style="list-style-type: none"> 1. 價購不願或不能參與重建的產權。 2. 價購參與權利變換計畫，卻不願參與重建工程之產權。 3. 有息提供參與重建者重建費用的百分之二十（自備款融資）。 	除左列三項外，再加上『無息參與重建者重建費用的百分之八十（貸款融資）』且提供自備款融資部分不計入協助門檻。

與行政院版比較

	行 政 院 版	九 二 一 基 金 會 版
不參加重建的產權	無解決方案。	不願或不能參與重建者的產權由本會價購後，並出資參與重建。
融資額度	每戶不超過 180 萬無息融資。	<input type="checkbox"/> 依實際重建經費百分之八十計算貸款融資（無息）。 <input type="checkbox"/> 依實際重建經費百分之二十計算自備款融資（利率百分之五）。
申請程序	經內政部再層轉行政院九二一社區重建基金。	併同協助項目一、二，直接向九二一基金會申請核准。
銀行角色	融資款撥交承辦金融機構辦理承貸。	本會直接委託管理銀行協助控管臨門方案之財務流。
建築經理	社區自行遴聘，政府補助總融資金額之百分之二點五。	由本會直接委託之管理銀行視需要結合建築經理公司，以二合一的角色，除協助本會控管臨門方案之財務流外，也負有協助更新會的義務。
抵押順位	應將基地設定第一順位抵押權予營建署。基地尚有前順位抵押權設定者，應自行設法塗銷始可辦理。	建築基地應設定第一順位最高限額抵押權予九二一基金會。如基地已設定先順位抵押權予原貸款金融機構者，得設定次順位最高限額抵押權。
結 論	看得到用不到	看得到用得到

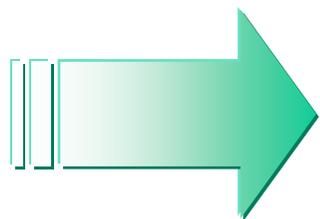
臨門方案之效應

正面效應

社區由觀望轉向積極 以爭取第一班受益列車

負面效應

餘屋去化問題多 基金會風險大



以最大的風險設定方案停損點

災後集合住宅重建 最後強心劑

