



9301 築巢專案 達陣方案作業要點

93年2月13日核定¹

96年2月13日修訂

本方案針對九二一震災全倒（或半倒已拆除）之集合住宅（社區），依「都市更新條例」及其相關規定之程序，且自行籌措重建經費或委託都市更新事業機構為實施者辦理重建者，透過補助或必要之協助，以協助該集合住宅（社區）完成重建。

第一條 適用對象

九二一震災全倒（或半倒已拆除）之集合住宅（社區），且該建築基地範圍業經劃定為實施更新之地區，並依「都市更新條例」及其相關規定進行震災重建者。

第二條 申請單位

- 一、經劃定為實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准，自行組織更新團體實施該地區之都市更新事業者，以自組之都市更新會為申請單位（以下簡稱實施者）。
- 二、經劃定為實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准，委託都市更新事業機構為實施者，以委託之更新事業機構為申請單位（以下簡稱實施者）。

第三條 申請條件

實施者申請補助或協助時，其擬定之更新重建計畫（包括都市更新事業計畫與權利變換計畫）應經當地直轄市、縣（市）政府都市更新審議委員會審議通過，並核定發布實施，且更新重建計畫所規劃之財務計畫經協調並輔以證明文件證實確屬可行者。

第四條 申請期限

95年8月4日前。

¹ 原條文參考附錄。



第五條 補助項目

實施者於符合申請條件後，可於申請期限內就下列項目申請補助：

一、利息與信託費用補助：

1. 實施者得就補助對象因配合辦理重建融資與信託而負擔之利息與信託費用，申請補助。
2. 每一補助對象之利息與信託費用補助款以不超過其負擔之重建費用之百分之二·五為限，且不得超過十七萬五千元。實際負擔之利息與信託費用低於應負擔之重建費用之百分之二·五者，按實際負擔額度計算。應負擔之重建費用以補助對象分配單元之重建費用為範圍。
3. 補助對象之利息支出（概算）=（重建費用－自備款）×年利率×預計工期（年）÷2。

二、公共設施費用補助：

1. 實施者得就補助對象於重建計畫中分配之單元應負擔之公共設施費用申請補助。
2. 每一單元之公共設施補助款，以該單元應負擔重建費用之百分之十計算，每一單元補助上限為新台幣二十萬元。實際負擔之公共設施費用低於應負擔之重建費用之百分之十者，按實際負擔之額度計算。
3. 每一補助對象可申請補助之單元數，以不超過其更新前自有之單元數為上限。
4. 更新後之單元屬於透天厝型態者，除有共同持分與共同負擔之公共設施者外，不得申請補助。

實施者無申請本會提供其他協助者，補助對象之補助款可列為其自備款之一部分，若實施者提出申請本會提供其他協助者，則本項補助款不得列為自備款之一部分。

第六條 補助對象

- 一、本方案之補助對象以參與分配之原土地及合法建築物所有權人，且該所有權人確屬九二一震災自有住宅全倒者為限。惟曾以其他更新地區非原土地及合法建築物所有權人身分參與「築巢專案之臨門方案」者，不得重複申請補助。
- 二、非原土地及合法建築物所有權人與實施者簽訂買賣契約者（簡稱外來戶），若確屬九二一震災自有住宅全倒，且尚未使用中央銀行提供之九二一震災重建優惠貸款者，可比照列入補助對象。
- 三、補助對象應於申請補助時，提供自有住宅全倒證明或九二一震災時為原土地及合法建物所有權人之證明。
- 四、符合資格之補助對象，若有未配合更新重建計畫之推動，包括拒絕繳付應負擔之費用、拒絕配合辦理簽訂融資合約與信託合約、惡意散佈謠言詆毀實施者等情事者，本會有權拒絕提供補助或協助。

第七條 申請文件



實施者得於其擬定之更新重建計畫（包括都市更新事業計畫與權利變換計畫）經當地直轄市、縣（市）政府都市更新審議委員會審議通過，並核定發布實施後，檢具下列文件送九二一基金會申請補助：

- 一、達陣方案申請表。
- 二、更新後產權基本資料（表一）。
- 三、重建費用與補助款明細表（表二）。
- 四、重建費用分析表（表三）。
- 五、重建費用分攤表（表四）。
- 六、利息與信託費用補助款領據（表五）。
- 七、公共設施費用補助款領據（表六）。
- 八、補助對象之受災證明文件（自有住宅全倒證明或九二一震災時為原土地及合法建物所有權人之證明）。
- 九、財務計畫說明及相關文件，包括實施者申請提供必要協助之說明書、金融機構之貸款合約影本、信託機構之信託合約影本、實施者與原土地所有權人之合約、實施者與非土地所有權人之買賣合約等。
- 十、都市更新事業計畫書圖。
- 十一、權利變換計畫書圖。

第八條 撥款時間

- 一、實施者申請之補助款，於實施者及參與分配者於財務計畫中承諾且經本會核定之自備資金確實到位，且工程進度達到某一比例，經本會實地勘查並經向提供融資之金融機構確認後，撥付至實施者與金融機構指定，並徵得補助對象同意之專戶。
- 二、實施者申請並經核定之補助款，未能於**95年12月31日前**²完成撥付程序者，自動失效。

第九條 附則

- 一、實施者可就實施更新重建計畫之相關事項與本會進行協商，經本會評估可行後，提供必要之協助。所申請之協助，不得超過重建費用總額之百分之十，且不得要求在自備款與金融機構融資到位前到位。
- 二、實施者申請本會提供之協助以能於**96年6月30日前**結案者為限。
- 三、實施者申請本方案補助款以外之協助時，本會有權扣抵等比例之補助款。
- 四、實施者應秉誠信原則提供正確資訊，且不得有冒用九二一災戶身分，或以九二一災戶名義申請分配或簽訂買賣契約，再行轉回實施者或於重建期間銷售之情事。如有前開事項者，本會除追回補助款外，並依法提起訴訟。

² 搭配本會業務結束期程，只要能在截止日期前提出申請者，同意展延至96年底。



財團法人九二一震災重建基金會 築巢專案之達陣方案申請表

實 施 者					
負 責 人		電 話		傳 真	
地 址					
聯 絡 人		電 話		傳 真	
基 地 座 落	縣 (市)	鄉鎮市區	段	小段	地號
基 地 面 積	平方公尺 (坪)				
基 地 地 址					
更 新 後 建 築 型 態 說 明	說明建築結構、樓層數、單元數、總樓地板面積、有無增加容積、有無增加可分配單元數、增加之容積與單元分配情形。				
融 資 行 庫			信 託 機 構		
重 建 費 用			銀 行 融 資 額 度		
實 施 者 與 分 配 者 自 備 款 總 額			9 2 1 基 金 會 補 助 款 總 額		
更新後分配說明					
	更新後 單元數	土地面積 (坪)	建物面積 (坪)	重建費用 負擔	
原 所 有 權 人 (9 2 1 災 戶)					
原 所 有 權 人 (非 9 2 1 災 戶)					
實 施 者					
外 來 戶 (9 2 1 災 戶)					
外 來 戶 (非 9 2 1 災 戶)					
合 計					



表三 重建費用分析表

重建費用項目	金額	補助款項目 ¹	金額
土地補償費用		更新規劃費補助	
營建費用		地下層拆除費補助	
外、水電與瓦斯費		鑽探費補助	
建築設計費		台中縣公共設施補助	
簽證費		污水設施費補助	
勘驗費		建築設計費補助	
鑽探費			
測量費			
更新規劃費			
地籍整理費			
行政管理費			
管理基金			
律師費			
會計師費			
小計		小計	
合計 ²			

註¹：補助款項目以確定可以取得者為限，過度預期產生之落差，應由實施者與分配者自行負擔，且不得要求九二一基金會提供任何承諾。

註²：重建費用項目合計與補助款項目合計之差額即為重建費用總額。



表四 重建費用分攤表

分攤者	分攤金額 A	融資金額 ¹ B	自備款 ² C	自備款 到位日期
原所有權人 (921 災戶)				
原所有權人 (非 921 災戶)				
實施者				
外來戶 (921 災戶)				
外來戶 (非 921 災戶)				
921 基金會 補助款 ³				
921 基金會 協助款 ⁴				
合計 ⁵				

註¹：實施者為受託之更新事業機構，且以實施者名義取得融資者，將銀行融資額度寫入實施者之融資金額欄位。

註²：實施者為受託之更新事業機構，將出資總額寫入自備款欄位。

註³：九二一基金會補助款視同自備款，寫入自備款欄位。

註⁴：九二一基金會協助款視同融資金額，寫入融資金額欄位，以能於民國九十六年六月三十日前結案者為限。

註⁵：合計欄位部分，必須滿足 A (重建費用) $\leq B$ (融資總額) + C (自備款總額)。



表五 利息與信託費用補助款領據

築巢專案之達陣方案
利息與信託費用補助款領據

社區名稱	
領款人姓名	
身分證字號	
補助依據	依據財團法人九二一震災重建基金會「築巢專案之達陣方案作業要點」第五條規定。
補助金額	新臺幣：____拾____萬____仟元整 領款人同意將補助款存入下列專戶： 銀行名稱：____（銀行名稱） 戶名：____ 帳號：____ 領款人簽名：____（蓋章）
領款人戶籍地址	縣（市）____鄉（鎮、市、區）____村（里） 鄰____路（街）____段____巷____弄____號____樓
電話	
檢附文件	<input type="checkbox"/> 自有住宅全倒證明 <input type="checkbox"/> 九二一震災時為原土地及合法建物所有權人之證明

註：本領據中補助金額與領款人簽名部分必須由領款人親筆書寫。



表六 公共設施費用補助款領據

築巢專案之達陣方案
公共設施費用補助款領據

社區名稱	
領款人姓名	
身分證字號	
補助依據	依據財團法人九二一震災重建基金會「築巢專案之達陣方案作業要點」第五條規定。
補助金額	新臺幣：____拾____萬____仟元整 領款人同意將補助款存入下列專戶： 銀行名稱：____（銀行名稱） 戶名：____ 帳號：____ 領款人簽名：____（蓋章）
領款人戶籍地址	縣（市） 鄉（鎮、市、區） 村（里） 鄰 路（街） 段 巷 弄 號 樓
電話	
檢附文件	<input type="checkbox"/> 自有住宅全倒證明 <input type="checkbox"/> 九二一震災時為原土地及合法建物所有權人之證明

註：本領據中補助金額與領款人簽名部分必須由領款人親筆書寫。



財團法人九二一震災重建基金會 築巢專案之達陣方案作業要點草案

針對九二一震災全倒（或半倒已自行拆除）之集合住宅未及時申請「築巢專案之臨門方案」協助，或其範圍內土地及合法建築物所有權人同意依「都市更新條例」規定，擬定都市更新事業計畫與權利變換計畫，但因參與分配之比例過低，致未能有效進行重建之集合住宅，財團法人九二一震災重建基金會（以下簡稱九二一基金會）繼「築巢專案之臨門方案」後，再推動「築巢專案之達陣方案」（以下簡稱本方案），除鼓勵尚未重建且原土地及合法建築物所有權人依「都市更新條例」及其相關規定成立都市更新會，實施都市更新事業，其中參與重建意願比例較高者，則於其基地範圍內規劃適量之土地及建物位置，獨立申請重建協助；而參與重建意願比例較低者，則將其基地範圍內規劃為待開發區段，獨立申請分配協助，由九二一基金會提供透過「臨門方案」取得之土地及建築物位置供選配；此外，對於難以獨立申請重建或分配之集合住宅社區，則鼓勵重建區直轄市、縣（市）主管機關依「都市更新條例」第九條、「九二一震災重建暫行條例」第十七條規定規定，將相鄰或不相鄰之未能有效進行重建之集合住宅，合併劃定為更新單元，實施都市更新事業，以解決尚未有效進行重建之集合住宅受災戶家園重建及土地產權問題，並有效消化「築巢專案之臨門方案」所價購之產權。

第一條 名詞解釋

- 一、未重建之更新單元：九二一震災全倒（或半倒已自行拆除），且該建築基地範圍業經劃定為都市更新單元之集合住宅，未及時申請「築巢專案之臨門方案」協助，或其範圍內土地及合法建築物所有權人同意依「都市更新條例」規定，循都市更新程序擬定都市更新事業計畫與權利變換計畫，但因同意參與分配之比例過低，致未能有效進行重建者。
- 二、已重建之更新單元：九二一震災全倒（或半倒已自行拆除）之集合住宅，經申請「築巢專案之臨門方案」協助之更新單元。
- 三、合併之更新單元：九二一震災重建區直轄市、縣（市）主管機關依「都市更新條例」第九條、「九二一震災重建暫行條例」第十七條規定，將相鄰或不相鄰之未重建之更新單元，合併劃定為更新單元，實施都市更新事業者。
- 四、獨立之更新單元：未重建之更新單元，其範圍內土地及合法建築物所有權人依「都市更新條例」第十條規定，自行組織更新團體，實施都市更新事業，獨立申請重建或分配者。
- 五、已建位置：已重建之更新單元內未分配而申請九二一基金會價購之土地及建築物位置，及已分配但經表明不清償「臨門方案」重建融資之土地及建築物位置，提供予申請分配人選配。
- 六、新建位置：合併之更新單元經九二一基金會同意，並經申請分配人協調議定未重建之更新單元之一部分為重建區段，規劃供申請分配人選配之土地及建築物位置；或符合獨立申請重建條件之獨立之更新單元，於其基地或經九二一基金會同意指定於其基地一部分，規劃供申請分配人選配之土地及建築物位置。
- 七、申請分配人：未重建之更新單元範圍內原土地及合法建築物所有權人，同意就「已建位置」或「新建位置」申請分配者。
- 八、申請價購人：未重建之更新單元範圍內原土地及合法建築物所有權人，不能或不願就「已建位



- 置」或「新建位置」申請分配者。
- 九、應付「已建位置」之價款：依九二一基金會之價購成本（包括土地補償金與建物重建費用）為基準，扣除申請分配人以其原土地更新前權利價值可實領之土地補償金之差額，該價購成本與扣除標準應參酌「已建位置」所在之更新單元原土地及合法建築物所有權人參與分配之重建費用負擔比例予以調整。價購成本以「九二一災後更新重建權利變換產權移轉作業手冊」規定程序確認之金額為準。可實領之土地補償金之計算悉依「九二一災後更新重建權利變換現金補償作業手冊」規定辦理。
- 十、應付「新建位置」之價款：為選配「新建位置」應付土地補償金與重建費用之和，重建費用為分配者應負擔之共同負擔費用及應繳之差額價金之和。應負擔之共同負擔費用應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；應繳之差額價金為申請分配人實分配權利價值扣除應分配權利價值之差額。應付「新建位置」之重建費用以已公告實施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備查後為準。
- 十一、達陣計畫生效日：獨立申請重建者，以其更新事業計畫與權利變換計畫公告實施，且申請分配人皆已依約繳交重建自備款；獨立申請分配者，以其更新事業計畫與權利變換計畫公告實施，且申請分配人皆已將其實領之土地補償金，轉入選配位置所在之更新單元都市更新會於管理銀行開立之買賣價金專戶，並與該更新會簽訂土地及建物買賣契約；合併申請重建者，以其更新事業計畫與權利變換計畫公告實施，且合併之更新單元內申請分配人皆已依約繳交重建自備款。
- 十二、價購標的：規劃為待開發區段之更新單元範圍之土地，或「新建位置」未獲選配之土地及建築物位置，由實施者依更新重建計畫取得，並向九二一基金會申請協助價購之產權。
- 十三、融資標的：「新建位置」經申請分配人選配，並同意由實施者向九二一基金會申請協助提供融資之產權。
- 十四、借款人：選配「新建位置」並同意由實施者向九二一基金會申請協助提供融資，會同實施者與九二一基金會簽訂「達陣方案之重建融資及不動產購買合約」之申請分配人。
- 十五、自資人：選配「新建位置」，不同意由實施者向九二一基金會申請協助提供融資，且同意比照九二一基金會協助價款之到位，一次繳交應付「新建位置」之價款之申請分配人。
- 十六、重建融資：借款人應付「新建位置」之價款之百分之八十，惟申請分配「新建位置」之位置數、土地總面積及建築物總樓地板面積與權利價值均應超過「新建位置」總數、土地總面積及建築物總樓地板面積與總權利價值之百分之八十以上者，重建融資成數得予以調高，最高不得超過百分之九十。選配比例介於百分之八十至百分之九十者，依比例核計重建融資成數。
- 十七、重建自備款：借款人應付「新建位置」之價款扣除申請九二一基金會協助提供之重建融資後之差額，借款人應配合協助價款之到位一次繳交。
- 十八、更新重建計畫：指實施者為實施都市更新事業而擬定與推動之都市更新事業計畫、權利變換計畫及（或）更新重建工程計畫。



十九、達陣合約：包括「達陣方案之不動產所有權移轉合約」、「達陣方案之重建融資及不動產購買合約」與「築巢專案之達陣方案委任合約」等，於達陣方案下簽訂之合約。

第二條 適用對象

九二一震災全倒（或半倒已自行拆除）之集合住宅，且該建築基地範圍業經劃定為都市更新單元者。

第三條 申請單位

- 一、獨立申請重建且符合獨立申請重建之條件者，由獨立之更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人依「都市更新條例」及其相關規定成立之都市更新會擔當實施者，並為本方案之申請單位。
- 二、獨立申請分配且符合獨立申請分配之條件者，由獨立之更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人依「都市更新條例」及其相關規定成立之都市更新會擔當實施者，並為本方案之申請單位。
- 三、合併申請重建且符合合併申請重建之條件者，由合併之更新單元所在九二一震災重建區直轄市、縣（市）主管機關擔當實施者，並為本方案之申請單位。

第四條 申請時機與文件

實施者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，經不動產估價師簽證，且符合申請條件後，於九二一基金會存續期間內檢具下列文件送九二一基金會：

- 一、達陣方案（獨立申請重建 A、獨立申請分配 B、合併申請重建 C）申請表（表一 A、B、C）。
- 二、申請協助同意書及授權書（表二）
- 三、選配關係對照（表三 A、B、C）
- 四、更新前後產權基本資料（表四 A、B、C）
- 五、更新前後權利資料（表五 A、C）
- 六、重建價款計算（表六 A、C）
- 七、協助價款明細（表七 A、B、C）
- 八、選配分析（表八 A、B、C）
- 九、原原所有權人土地補償金、代償補償金與抵押權設定明細（表八 A、B、C）
- 十、補償金發放明細（表十 A、B、C）
- 十一、九二一基金會應付及代墊之補償金及重建工程費用（表十一 A、C）
- 十二、九二一基金會應付及代墊申請價購人補償金及重建工程費用明細（表十二 A、C）
- 十三、相關工程費用統計（附表一）
- 十四、營建費用明細（附表二）
- 十五、權利變換費用明細（附表三）
- 十六、整體型補助款明細（附表四）



- 十七、其他折減金額明細（附表五）
- 十八、都市更新事業計畫書圖
- 十九、權利變換計畫書圖
- 二十、三家鑑價機構鑑價報告
- 廿一、三家鑑價機構委任契約書影本
- 廿二、更新前權利價值評定原則說明書、理監事聯席會及公聽會會議記錄

第五條 申請條件

一、獨立申請重建之條件

未重建之更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人依「都市更新條例」第十條規定，自行組織更新團體，於符合下列條件後，成為可獨立重建之更新單元，實施都市更新事業：

- （一）實施者擬定之都市更新事業計畫，應經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過百分之七十五以上之同意。
- （二）實施者規劃之「新建位置」，經申請分配人選配之位置數、土地總面積及建築物總樓地板面積與權利價值均應超過「新建位置」總數、土地總面積及建築物總樓地板面積與總權利價值之百分之七十五以上。
- （三）借款人應付「新建位置」之價款自備款部分，應配合協助價款之到位一次繳交。
- （四）自資人應付「新建位置」之價款，應配合協助價款之到位一次繳交。
- （五）借款人提前聲明不清償或未依約清償重建融資者，已繳交之重建自備款應由實施者沒入，賠償予九二一基金會。

二、獨立申請分配之條件

未重建之更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人依「都市更新條例」第十條規定，自行組織更新團體，於符合下列條件後，成為可獨立分配之更新單元，實施都市更新事業：

- （一）實施者擬定之都市更新事業計畫，應經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過百分之五十以上之同意。
- （二）更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人，應有相當之比例同意就「已建位置」申請分配，且申請分配人應付「已建位置」之價款總額，應足以支付該更新單元範圍內其餘所有權人之土地補償金。
- （三）申請分配人應同意以第三買受人身分，與選配位置所在之更新單元之都市更新會簽訂土地及建物買賣契約，並同意於簽訂土地及建物買賣契約前，將其依更新計畫可實領之土地補償金轉入選配位置所在之更新單元之都市更新會於管理銀行開立之買賣價金專戶。前開可實領之土地補償金，不得低於應付「已建位置」之價款之百分之十，不足之部分應於轉入時補足。
- （四）申請分配人提前聲明不繳交或未依約繳交「已建位置」之價款者，其已轉入選配位置所在之更新單元之都市更新會於管理銀行開立之買賣價金專戶之價金，應由該都市更新會沒入，賠償予九二一基金會。

三、合併申請重建之條件



九二一震災重建區直轄市、縣（市）主管機關依「都市更新條例」第九條、「九二一震災重建暫行條例」第十七條規定，將相鄰或不相鄰之未重建之更新單元，於符合下列條件後，合併劃定為更新單元，實施都市更新事業：

- （一）實施者擬定之都市更新事業計畫，應經各該未重建之更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過百分之五十以上之同意。
- （二）實施者於重建區段規劃之「新建位置」，經申請分配人選配之位置數、土地總面積及建築物總樓地板面積與權利價值均應超過「新建位置」總數、土地總面積及建築物總樓地板面積與總權利價值之百分之七十五以上。
- （三）借款人應付「新建位置」之價款自備款部分，應配合協助價款之到位一次繳交。
- （四）自資人應付「新建位置」之價款，應配合協助價款之到位一次繳交。
- （五）借款人提前聲明不清償或未依約清償重建融資者，其已繳交之重建自備款應由實施者沒入，賠償予九二一基金會。

第六條 協助順序

本方案受理申請協助之優先順序如下：

- 一、獨立申請分配者。
- 二、獨立申請重建者。
- 三、合併申請重建者。

同一優先順序者，以九二一基金會出資比例相對越低者，申請分配比例越高者越優先。

第七條 規劃原則

申請本方案協助者，實施者擬定都市更新事業計畫與權利變換計畫之原則如下：

- 一、獨立申請重建者，應於更新單元範圍或經九二一基金會同意指定於範圍一部分，規劃適量之土地及建築物位置供申請分配人選配。
- 二、獨立申請分配者，應將更新單元範圍規劃為待開發區段，且更新單元範圍內之土地及合法建築物所有權人，於更新重建計畫中全數歸類為不願參與分配者，由實施者依「九二一災後更新重建權利變換現金補償作業手冊」規定之程序辦理現金補償相關事宜，並依「九二一災後更新重建權利變換產權移轉作業手冊」規定之程序辦理產權移轉相關事宜。
- 三、獨立申請分配者，其申請分配人應付「已建位置」之價款，係依九二一基金會之價購成本（包括土地補償金與建物重建費用）為基準，扣除申請分配人以其原土地更新前權利價值可實領之土地補償金後之差額，該價購成本與扣除標準應參酌「已建位置」所在之更新單元原土地及合法建築物所有權人參與分配之重建費用負擔比例予以調整。參酌之對象以未增加分配位置數者為準。可實領之土地補償金之計算悉依「九二一災後更新重建權利變換現金補償作業手冊」規定辦理。若該「已建位置」所在之更新單元有建商之協議補償、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）者，其更新會有權要求選配該位置之申請分配人不得適用前開補償、折價、折讓、補貼、賠償與差



額。

- 四、獨立申請分配者，其更新單元範圍內之土地及合法建築物所有權人，申請分配之標的以「已建位置」為限。
- 五、合併申請重建者，宜以各直轄市、縣（市）轄區為範圍，將相鄰或不相鄰之未重建之更新單元，合併劃定為更新單元，實施都市更新事業。
- 六、申請合併重建者，應經申請分配人協調議定未重建之更新單元之一部分為重建區段，規劃適量之土地及建築物位置供申請分配人選配，其餘部分則規劃為待開發區段。
- 七、選配「新建位置」者，其應付「新建位置」之重建費用為其應負擔之共同負擔費用及應繳之差額價金之總和。應負擔之共同負擔費用應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；應繳之差額價金為申請分配人實分配權利價值扣除應分配權利價值之差額。應付「新建位置」之重建費用以已公告實施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備查後為準。
- 八、申請價購人以鑑價機構估算之更新前土地權利價值為補償標準，領取現金補償；現金補償之發放由實施者於達陣計畫生效日起二個月內，通知受申請價購人於通知之日起三十日內領取。補償金之通知發放悉依「九二一災後更新重建權利變換現金補償作業手冊」規定辦理。
- 九、未重建之更新單元原土地更新前之權利價值，由實施者委託三家以上鑑價機構查估後評定之。其評定原則除應明訂於更新重建計畫外，亦應充分告知原土地所有權人及相關權利人，並揭示於評定權利價值之當次會議中。
- 十、鑑價機構之委任酬勞與鑑價報告品質要求，應明列於實施者與鑑價機構之委任合約中。

第八條 協助項目與價款計算

實施者依本方案規劃原則擬定之都市更新事業計畫與權利變換計畫，於符合申請條件後，得就下列項目申請九二一基金會協助。各協助項目之內容與協助價款之計算原則如下：

一、價購產權與價款：

- （一）規劃為待開發區段之土地與「新建位置」未獲選配之土地及建築物位置，由實施者向九二一基金會申請協助價購，經九二一基金會同意後，與九二一基金會簽訂「達陣方案之不動產所有權移轉合約」，由九二一基金會提供價購標的之價購價款予實施者。
- （二）價購價款包括規劃為待開發區段之土地補償金及九二一基金會價購之「新建位置」之土地補償金與重建費用。
- （三）實施者可於申請九二一基金會價購之產權移轉登記予九二一基金會前，將其出售予第三買受人，並與第三買受人訂立土地及建物買賣契約。第三買受人應於簽訂土地及建物買賣契約後，至少給付其買入位置之土地補償金與重建費用總和之百分之二十，並匯入實施者於管理銀行開立之社區重建自備款專戶。
- （四）若第三買受人為該更新會更新重建計畫之工程承攬人，則其買入之位置之重建價款，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。至於其買入位置之土地補償金，則由九二一基金會代為墊付，再按工程款撥款比例，自工程款中分期扣抵。



二、提供融資與成數：

- (一) 申請分配人選配「新建位置」者，其應付「新建位置」之價款，得同意由實施者向九二一基金會申請提供重建融資，經九二一基金會同意後，由各該申請分配人、實施者與九二一基金會共同簽訂「達陣方案之重建融資及不動產購買合約」，由九二一基金會無息提供融資標的之重建融資。不同意由實施者向九二一基金會申請協助提供融資者，應比照九二一基金會協助價款之到位，一次繳交應付「新建位置」之價款。
- (二) 重建融資為借款人應付「新建位置」之價款之百分之八十，惟申請分配「新建位置」之位置數、土地總面積及建築物總樓地板面積與權利價值均應超過「新建位置」總數、土地總面積及建築物總樓地板面積與總權利價值之百分之八十以上者，重建融資成數得予以調高，最高不得超過百分之九十。選配比例介於百分之八十至百分之九十者，依比例核計重建融資成數。借款人應付「新建位置」之價款扣除申請九二一基金會協助提供之重建融資後之差額，為重建自備款，借款人應配合協助價款之到位一次繳交。

第九條 協助之限制與排除

本方案協助標的之限制及排除如下：

- 一、協助標的僅限於實施者、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，不宜提出申請協助提供融資。
- 三、實施者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，其應付之價款，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一次到位。
- 五、第三買受人為更新重建計畫之工程承攬人，則其買入之位置之重建價款，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。至於其買入位置之土地補償金，則由九二一基金會代為墊付，再按工程款撥款比例，自工程款中分期扣抵。
- 六、實施者因辦理更新重建計畫，於申請本方案協助前，對特定所有權人或其關係人所作之承諾，及因該承諾衍生之支出，不得提出申請協助。

第十條 專案審查

- 一、委託熟悉都市更新業務之單位或專家，辦理申請文件之初審。
- 二、籌組專案審查小組審核申請協助案。

第十一條 協助撤銷與合約終止

實施者、申請分配人、申請價購人及本方案相關人有下列情形者，九二一基金會有權撤銷其申請協助案，終止已簽訂之合約：

- 一、獨立申請重建者，借款人未依約繳交重建自備款，或自資人未依約繳交應付「新建位置」之價款，致選配之位置數、土地總面積及建築物總樓地板面積與權利價值低於「新建位置」總數、土地總面積及建築物總樓地板面積與總權利價值之百分之七十五以下者。



- 二、獨立申請分配者，申請分配人未依約與選配位置所在之更新單元之都市更新會簽訂土地及建物買賣契約，並於簽訂土地及建物買賣契約前，將其依更新計畫可實領之土地補償金轉入選配位置所在之更新單元都市更新會於管理銀行開立之買賣價金專戶，致申請分配人應付「已建位置」之價款，不足以支付該單元內申請價購人之補償金者。
- 三、合併申請重建者，獨立申請重建者，借款人未依約繳交重建自備款，或自資人未依約繳交應付「新建位置」之價款，致選配之位置數、土地總面積及建築物總樓地板面積與權利價值低於「新建位置」總數、土地總面積及建築物總樓地板面積與總權利價值之百分之七十五以下者。
- 四、於辦理更新重建計畫期間有假造申請條件、影響權利變換價值、收受回扣或暴力影響工程品質之情形者，除撤銷其申請協助案，終止達陣合約外，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。
- 五、申請價購人或申請分配人因不滿意更新重建計畫內容，扭曲本方案之推動本意，影響九二一基金會之聲譽者。

第十二條 專戶設置與用途

九二一基金會及實施者應於申請協助案核定後，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更新重建計畫執行期間，存入該實施者申請協助價購標的之價購價款與融資標的之重建融資。
- (三) 依「九二一災後更新重建權利變換產權移轉作業手冊」規定程序存入申請選配人清償「新建位置」之重建融資。

二、社區重建融資專戶

- (一) 實施者於管理銀行以實施者名義開立社區重建融資專戶。
- (二) 社區重建融資專戶於更新重建計畫執行期間，供作下列價款之存入與轉帳用途：
 1. 申請九二一基金會價購之待開發區段與「新建位置」之土地補償金。
 2. 申請九二一基金會價購之「新建位置」相當於重建融資成數部分之價款。
 3. 借款人申請協助之重建融資。
 4. 自資人應付「新建位置」相當於重建融資成數部分之價款。
- (三) 社區重建融資專戶專供更新重建計畫之用，於更新重建計畫完成或協助關係因故解除、撤銷或終止時，社區重建融資專戶剩餘之款項，應依借款人、自資人及九二一基金會原匯入金額比例，分別返還各借款人、自資人及九二一基金會。

三、社區重建自備款專戶：

- (一) 實施者於管理銀行以實施者名義開立社區重建自備款專戶。
- (二) 社區重建自備款專戶於重建計畫執行期間，供作下列價款之存入與轉帳用途：
 1. 九二一基金會價購之「新建位置」相當於重建自備款成數部分之價款。
 2. 借款人應付之重建自備款。
 3. 自資人應付「新建位置」相當於重建自備款成數部分之價款。



4. 第三買受人給付其買入位置之土地補償金與重建費用總和之百分之二十。

(三) 社區重建自備款專戶專供更新重建計畫之用，於更新重建計畫完成或協助關係因故解除、撤銷或終止時，社區重建自備款專戶剩餘之款項依借款人、自資人及九二一基金會原匯入金額比例，分別返還各申請分配人及九二一基金會。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。

第十三條 專戶動用與撥款程序

- 一、本方案所稱之協助價款包括申請九二一基金會價購之待開發區段之土地補償金、「新建位置」之土地補償金與重建費用，及融資標的之重建融資。
- 二、協助價款之首次動用申請，應於實施者申請協助經核定後三個月內提出，若有特殊因素者，應由實施者敘明理由，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，實施者之申請協助案自動失效。
- 三、各項協助價款之（首次）動用申請時機與撥款方式如下：
 - (一) 補償金：
 1. 補償金於達陣計畫生效日後，由實施者提出首次動用申請，經管理銀行、建經公司審核後，由九二一基金會依管理銀行之書面通知，匯入九二一基金會專戶。
 2. 補償金於通知申請價購人領取日起自九二一基金會專戶轉入社區重建融資專戶。
 3. 補償金之通知領取與發放悉依「九二一災後更新重建權利變換現金補償作業手冊」規定辦理。
 - (二) 重建融資：
 1. 重建融資於重建工程發包、簽約，且借款人与自資人已依約繳交重建自備款與重建價款後，由實施者提出首次動用申請，經管理銀行、建經公司審核後，由九二一基金會依管理銀行之書面通知，匯入九二一基金會專戶。
 2. 重建融資之動用申請，經管理銀行、建經公司審核後，自九二一基金會專戶匯入社區重建融資專戶，轉撥給實施者指定之對象。
 - (三) 九二一基金會價購「新建位置」之重建費用：
 1. 九二一基金會價購「新建位置」之重建費用於重建工程發包、簽約，且借款人与自資人已依約繳交重建自備款與重建費用後，由實施者提出首次動用申請，經管理銀行、建經公司審核後，由九二一基金會依管理銀行之書面通知，匯入九二一基金會專戶。
 2. 九二一基金會價購「新建位置」之重建費用之動用申請，經管理銀行、建經公司審核後，相當於重建融資成數之部分自九二一基金會專戶匯入社區重建融資專戶，轉撥給實施者指定之對象；另相當於重建自備款成數之部分自九二一基金會專戶匯入社區重建自備款專戶，轉撥給實施者指定之對象。
- 四、申請價購人、借款人與自資人以不可撤銷之方式授權實施者代理申請價購人、借款人與自資人提出動用申請書、指定撥款對象及辦理相關手續。
- 五、實施者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。

六、實施者應於各次申請動用（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) 實施者書面聲明。
- (三) 實施者理事會同意該次動用之議事錄影本。
- (四) 實施者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。

第十四條 專戶動用暫停或解約

如發生下列任一事件，管理銀行應通知九二一基金會，並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，或解除達陣合約：

- 一、若九二一基金會提出書面反對時，管理銀行應暫停實施者之動用申請。
- 二、實施者有任何聲明或陳述不實，或提供之文件為偽造、變造者。
- 三、實施者未能取得、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，此事實仍繼續存在者。
- 四、實施者未依本方案作業要點及達陣合約規定將社區重建融資專戶或社區重建自備款專戶之款項用於更新重建計畫。
- 五、實施者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，其事實仍繼續存在者。
- 六、實施者未履行本方案作業要點與達陣合約所規定之義務或承諾，如未履行之者係屬「專戶動用之暫停」條款各項所未列舉且可補救之違約情事，而實施者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，實施者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、實施者於專戶動用暫停期間仍持續進行各項與協助價款相關之行爲者。
- 八、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實施者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。

第十五條 專戶動用之恢復

- 一、經實施者證明並經九二一基金會會同管理銀行、建經公司認定暫停動用之事由業已消失後，始得恢復之。
- 二、九二一基金會得於暫停專戶之動用後，恢復專戶之動用申請前，要求實施者提出額外之保證或達陣合約之再確認。

第十六條 應付「已建位置」之價款之繳交與違約處理

- 一、獨立申請分配者，其申請分配人應付「已建位置」之價款，應依「九二一災後更新重建權利變換產權移轉作業手冊」規定程序確認之金額，並循「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繳交之。

- 二、申請分配人提前聲明不繳交或未依約繳交「已建位置」之價款者，其已轉入選配位置所在之更新單元都市更新會於管理銀行開立之買賣價金專戶之價金應由該都市更新會沒入，賠償予九二一基金會

第十七條 重建自備款之繳交與違約處理

- 一、借款人應付「已建位置」之重建自備款，應於管理銀行通知日起十日內，繳入實施者於管理銀行開立之社區重建自備款專戶。
- 二、未依約於期限內繳交重建自備款者，其選配之申請視同無效。申請分配人除無條件同意實施者將其改列為申請價購人外，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。

第十八條 重建融資之清償與違約處理

- 一、借款人應依「九二一災後更新重建權利變換產權移轉作業手冊」規定程序配合辦理銀行貸款、重建融資清償與產權移轉登記等。
- 二、借款人應清償之重建融資，由管理銀行協助匯入九二一基金會專戶。
- 三、借款人於管理銀行依「九二一災後更新重建權利變換產權移轉作業手冊」規定程序辦理還款意願調查時，聲明不償還重建融資者，或未依「九二一災後更新重建權利變換產權移轉作業手冊」規定程序辦理銀行貸款、清償重建融資者，除無條件同意實施者將其改列為申請價購人外，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。
- 四、提前聲明不清償或未依約清償重建融資者，其申請分配之位置由實施者申請九二一基金會價購，且已繳交之重建自備款由實施者沒入，賠償予九二一基金會。

第十九條 資金管理及建築經理之委託

- 一、九二一基金會得優先徵詢銀行公會指定之該合併申請重建之合併之更新單元或獨立申請重建之更新單元之重建融資主辦銀行，受託擔任管理銀行。
- 二、銀行公會指定之重建融資主辦銀行若拒絕接受委託擔任管理銀行時，九二一基金會得商請銀行公會指定其他金融機構擔任管理銀行。
- 三、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實施者辦理更新重建計畫相關事宜。
- 四、管理銀行承辦本方案之手續費，以其受託控管之總經費中之百分之一為上限，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中重建經費之百分之二・五為原則。
- 五、九二一基金會有權依個別申請案之情境，調整手續費比例。
- 六、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訂之。
- 七、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



，依民法第五百三十五條規定以善良管理人之注意為之。

第二十條 更新重建工程發包作業

一、實施者辦理更新重建工程之發包，應秉持公開公正公平之原則辦理，相關之文件與過程，除有實施者委任之建築師之協助外，應有九二一基金會委任之建經公司之協審及參與。

二、更新重建工程發包之各階段工作項目、主辦單位、配合單位、證明文件及注意事項如下：

項次	項目	主辦單位	配合單位	證明文件	備註
一	提供發包文件範本	建經公司	實施者、建築師	簽收證明	一、建經公司主動提供各項發包文件範本予實施者參考。 二、工程圖面、施工規範、空白標單及預算書由建築師提供（詳第五項）。
二	說明發包作業	實施者	建經公司、建築師	會議記錄	一、依章程或發包作業要點規定召開理監事聯席會或會員大會或發包作業委員會或申請分配人會議。 二、由建經公司說明發包作業須知事項。
三	議決發包程序、時程與廠商資格、決標方式	實施者	建經公司、建築師	會議記錄	一、議決層級依章程或發包作業要點規定，不得低於理監事聯席會或發包作業委員會。 二、若議決層級為理監事聯席會或發包作業委員會，則應有三分之二以上出席方得決議。 三、不得有「委託某某人全權辦理，或委託某某人代表邀商」之決議。 四、以採取公開公告之方式辦理招商為原則，如採取主動邀商之方式辦理，則應將邀商之權擴及所有參與分配者。
四	發包文件討論	實施者	建經公司、建築師	會議記錄	一、所有發包文件逐條討論並依決議修改確定。 二、討論層級依章程規定，不得低於理監事聯席會或發包作業委員會。
五	準備工程圖面、施工規範、空白標單及編製預算書	建築師	實施者、建經公司	圖說審查記錄	一、建築師備妥工程圖面、施工規範及空白標單後，應先送建經公司審查。 二、預算書及建經公司之圖說審查記錄須送實施者確認。 三、預算書應封存至決標前，須妥慎保管並注意相關人員之保密措施。
六	公開招標或徵	實施者	建經公司、建	公告文件	依第三項決議辦理。



	求營造廠商公告		建築師		
七	廠商資格審查	實施者	建經公司、建築師	廠商資格審查記錄	依第三項決議辦理。
八	領標：招標文件及圖說	實施者	建經公司、建築師	圖說費及押圖費收據	一、領標地點依第三項決議辦理。 二、招標文件一般包括：投標須知、合約範本、工程圖說、特別條款補充說明、標單、開標時程、施工說明書、補充施工說明書、工程材料及設備規範、進度表等，可依需求調整。
九	圖說疑義澄清	建築師	實施者、建經公司	圖說疑義澄清一覽表	一、廠商圖說疑義應限期以書面提出。 二、圖說疑義澄清完成後，應送建經公司審查。 三、圖說疑義澄清及建經公司審查記錄經實施者確認後，再由實施者統一以書面答覆所有領標廠商。
十	參觀廠商工地	實施者	建經公司、建築師	參觀工地評分表或照片	依第三項決議辦理。
十一	審查投標廠商資格	實施者	建經公司、建築師	審查會會議記錄	一、開標前應先確認廠商之相關證件，以確認廠商資格是否符合。 二、如開決標一起舉行時，則以開決標會議記錄為憑。
	投標廠商技術簡報	實施者	建經公司、建築師	廠商簽到表及廠商技術評分表	如開決標一起舉行時，則以開決標會議記錄為憑。



	辦理開、決標	實施者	建經公司、建築師	開決標會議記錄及決標通知書（含議價紀錄）	<p>一、於開標前適當時機，先行開封建築師預算書，決定底價，以避免底價走漏。</p> <p>二、廠商投標書之標封應妥慎保管，避免破損，並於開標前公開確認其完整性，以昭公信。</p> <p>三、議決層級依實施者章程規定，不得低於理監事聯席會或發包作業委員會。</p> <p>四、若議決層級為理監事聯席會或發包作業委員會，則應有三分之二以上出席方得決議。</p>
十二	製作工程合約	得標廠商	實施者、建經公司、建築師	審查紀錄	<p>一、工程合約及其附件完稿後，應先分送建經公司、建築師審查。</p> <p>二、經實施者確認後，再行裝訂。</p>
十三	簽訂工程合約	實施者、得標廠商	建經公司	簽約會議記錄	<p>一、簽約前應再次確認合約內容，避免裝訂錯誤。</p> <p>二、確認簽約人員身份，若非負責人或法定代理人，應提出授權書。</p> <p>三、查驗營造廠及連帶保證人之相關公司證照正本。</p> <p>四、履約保證書完成後，再行退還營造廠之押標金。</p>

合併更新者，實施者應協助申請分配人籌組工程發包作業委員會，訂定發包作業要點。獨立更新者，以更新會為實施者，發包作業層級，依其章程規定辦理。

三、實施者或建築師對於建經公司所提供之文件有增、減或修正之部分，應該明確標示，並經過討論後方得為之；有未經標示與討論者，九二一基金會概不予承認。

四、實施者應於簽訂工程合約前，將各階段工作項目之證明文件送交九二一基金會審議，經核定後才可與承攬廠商簽訂工程合約。

五、實施者於辦理更新重建工程發包過程中，有違反本條規定之情事者，九二一基金會有權撤銷申請協助案。

第廿一條 擔保物

一、各借款人同意將其權利變換完成後所取得之本更新重建計畫下土地、更新重建取得之建物及其他相關附屬建物，於權利變換完成登記同時，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。各借款人以不可撤銷之方式授權實施者全權代理各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（包括代刻印章），並以達陣合約作為各借款人為前開授權之證明。



- 二、各借款人聲明其依達陣合約規定所提供之擔保物完全為其合法所有，除土地於簽訂達陣合約前已設定抵押權予原房屋貸款金融機構者外，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認可之其他相同或較高價值之擔保物或立即清償本重建融資外，並應賠償九二一基金會因此所受之損害。
- 三、各借款人非經其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隨時查驗，否則該借款人除應另行提供九二一基金會認可之其他相同或較高價值之擔保物或立即清償本重建融資外，並應賠償九二一基金會因此所受之損害。
- 四、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，各借款人授權九二一基金會得直接領取該補償或賠償款項，並以達陣合約為授權之證明，就取得之補償或賠償款項，九二一基金會得抵充該借款人對其所負之一切債務。
- 五、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，各借款人均應立即照辦，其費用均由住戶各自負擔。擔保物之管理、維修、稅捐及其他應付費用，亦由借款人負擔。

第廿二條 承諾及保證事項

實施者承諾遵守下列規定：

- 一、實施者應依達陣合約規定使用社區重建融資專戶及社區重建自備款專戶內之款項，並應依相關時程執行更新重建計畫，並於實施者之會計帳冊上詳細載明更新重建計畫工程支付明細。
- 二、實施者應遵守所有相關之法令規定，並應取得並維持所有實行之更新重建計畫所需之許可。
- 三、實施者應維持更新重建計畫下所有承攬契約或其他相關合約之完全效力，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，實施者不得任意修正或變更承攬契約或其他相關合約。
- 四、申請價購人與申請分配人委託實施者依本方案規定申請協助，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。於提供各該資料時，並無重大錯誤或疏漏。
- 五、實施者應確實依更新重建計畫及相關法令規定執行達陣合約標的建物之興建。未經九二一基金會事先同意，實施者不得任意變更更新重建計畫。
- 六、如實施者執行更新重建計畫發生任何困難時，應隨時通知九二一基金會。
- 七、實施者應盡善良管理人之注意義務履行達陣合約，否則應對九二一基金會、申請價購人與申請分配人負損害賠償責任。

第廿三條 監督與報告

- 一、各申請分配人、申請價購人及實施者同意隨時接受九二一基金會、管理銀行及建經公司對更新重建計畫之監督。
- 二、九二一基金會認為必要時，得要求實施者提供經合格會計師查核或核閱之財務報告，所需費用由實施者負擔。



- 三、實施者應將其申報主管機關之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、管理銀行及建經公司。
- 四、實施者就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、達陣合約所定動用條件、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，致影響各申請分配人、申請價購人或實施者履行達陣合約、更新重建計畫各合約時，實施者應即時通知九二一基金會。

第廿四條 聲明及保證

- 一、申請分配人與申請價購人保證產權清楚，完全為其合法所有，並無一物數賣等情形，除因原房屋貸款所需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。前開抵押權人及實施者應於所有權移轉登記前負責塗銷之。
- 二、若申請分配人或實施者就融資標的與工程承攬人發生糾紛，實施者及申請分配人應於融資標的移轉登記前解決之。
- 三、實施者保證確實履行其與工程承攬人訂定之工程承攬合約，達陣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，實施者不得任意變更、終止或解除工程承攬合約，或為建築設計及承攬人之變更。

第廿五條 產權移轉與登記

依「九二一災後更新重建權利變換產權移轉作業手冊」規定程序辦理。

第廿六條 公共設施費用之補助

申請本方案協助之實施者，其更新單元範圍內原土地所有權人參與權利變換，且選配「新建位置」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選配位置經「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、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中扣抵。
- 五、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。



六、本方案作業要點第八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。

第廿七條 辦理流程

- 一、實施者提出申請。
- 二、文件審查：九二一基金會於收到實施者提出之達陣方案申請文件後，委由達陣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，通知實施者於一個月內補正，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，針對實施者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：達陣方案專案委託單位就實施者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實施者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，視實際需要邀請實施者至審查小組說明，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備查。
 - (二) 不予同意：將審查小組之不予同意理由，通知實施者。
- 六、異議申覆：實施者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、簽約：依九二一基金會所擬之達陣合約，由實施者會同申請分配人至實施者所在地辦理簽約事宜。
- 八、撥款：九二一基金會於簽訂合約後，依協助價款專戶動用與撥款程序規定匯撥協助價款。
- 九、融資清償、產權移轉與登記：依「九二一災後更新重建權利變換產權移轉作業手冊」規定程序辦理。

第廿八條 其他

- 一、獨立申請分配者，申請分配人因選配「已建位置」及以第三買受人身分辦理「已建位置」之產權移轉登記衍生之額外之稅金與費用，得申請九二一基金會補助。
- 二、本作業要點有未盡事宜之部分，悉依九二一基金會與實施者、申請分配人、申請價購人簽訂之達陣合約，以及與建經公司、管理銀行簽訂之委任合約規定。