

金門縣政府

課程名稱：

危險及老舊建築物重建之融資與信託
申辦實務

主講人：黃雅盈地政士/所長

危老110年度講座

大綱

2

- 危老建築物重建之融資規劃
- 危老建築物重建之信託申辦實務

主講人：黃雅盈

關於我～黃雅盈

3

- 一、學歷：國立政治大學地政學系學士
英國伯明罕大學不動產碩士
(MS in Housing Policy and Practice, University of Birmingham in UK)
- 二、證照：地政士、不動產經紀人、大學講師
- 三、經歷：
 - ◎現任伯明翰地政士事務所所長
 - ◎臺北市都更專業教育訓練、都更12行政區講座講師
 - ◎臺北市危老推動師培訓講座基礎及進階班講師(107, 108, 109, 110年)
 - ◎新北市都更危老推動師培訓講座講師(108, 109, 110年)
 - ◎現任都市更新會/代理實施者委任地政士
 - ◎曾任冠德建設土地開發部副理
 - ◎曾任國土不動產都市更新規劃部經理暨地政士
 - ◎曾任三十二個都市更新會都更權變登記產權管理與輔導

主講人：黃雅盈

基地申請重建如涉及公有土地可否免全數同意？

4

答：不行，本條例並無排除同意比例計算之特別規定，故基地範圍若有公有土地，仍須取得其管理機關之同意書件。

主講人：黃雅盈

(價購國有地，協參危老重建案)

國家住宅及都市更新中心參與都市危險及老舊建築物加速重建作業辦法(107.12.14)

5

第二條

- 本中心價購符合危老條例第三條規定之財政部國有財產署以下簡稱國產署管有之國有非公用土地及建築物協助參與都市危險及老舊建築物加速重建案(以下簡稱危老重建案))，應符合下列條件
- 一、申請人應取得危老重建案基地範圍內全體私有土地及合法建築物所有權人之同意。
- 二、須以上開同意文件所載之預定起造人為申請人，預定起造人 2 人以上時，應以其中 1 人為代表申請之，其餘預定起造人須併案檢附同意文件。

主講人：黃雅盈

危老建築物重建之融資規劃

主講人：黃雅盈

都市危險及老舊建築物加速重建條例 第5條(107.06.06)

7

- 依本條例規定申請重建時，新建建築物之起造人應擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，向直轄市、縣（市）主管機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照。
- 前項重建計畫之申請，施行期限至中華民國一百十六年五月三十一日止。

主講人：黃雅盈

Q：危老重建計畫的申請是否可以非住戶提出？

8

- 答：可以，依規定危老重建計畫由起造人提出申請，
- 起造人得由土地所有權人出具同意書，並符合建築法第 12 條起造人相關規定者擔任。

主講人：黃雅盈

危老建築物重建之起造人與出資結構

(註:融資條件因銀行而異)

9

一、自地自建一起造人是地主

1. 興建出資人為所有權人
2. 重建建物登記為所有權人

二、合建一起造人是開發公司

1. 興建出資人為開發公司
2. 重建建物登記為開發公司(或+部分地主)

三、起造人：開發公司?地主?開發公司+地主?

1. 興建出資方式影響稅負
2. 重建建物登記：開發公司?地主?

主講人：黃雅盈

重建計畫核准後之變更

10

- 重建計畫核准後，如需變更設計內容或變更起造人導致所申請之容積獎勵項目其容積獎勵面積、保證金、維護費用或相關候選證書等變更時，該容積獎勵視同無效。
- 如需變更起造人者，無涉及前項內容，原起造人應提供變更前及變更後起造人雙方協議同意之相關書面文件，且該書面文件應於使用執照核准前完成公證程序，並檢附重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人同意書提送本府主管機關辦理變更。

主講人：黃雅盈

都市危險及老舊建築物加速重建條例

第10條(107.06.06)

11

- 各級主管機關得就重建計畫給予補助，並就下列情形提供重建工程必要**融資貸款信用保證**：
 - 一、經直轄市、縣（市）主管機關依前條第一項規定輔導協助，評估其必要資金之取得有困難者。
 - **二、以自然人為起造人，無營利事業機構協助取得必要資金，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。**
 - 三、經直轄市、縣（市）主管機關評估後應優先推動重建之地區。
- 前項直轄市、縣（市）主管機關所需之經費，中央主管機關應予以補助。

主講人：黃雅盈

「都市危險及老舊建築物重建信用保證基金」

12

- 內政部--中央都市更新基金提撥財團法人中小企業信用保證基金專款，設立「**都市危險及老舊建築物重建信用保證基金**」，辦理信用保證代位清償、攤付訴訟、強制執行費用及其他履行信用保證責任之支出。

項目	說明
貸款額度	●每戶以新臺幣 300 萬元 為限。
貸款利率	●依各承貸金融機構規定辦理。
貸款期限	●以承貸金融機構核定之貸款攤還期限為準， 最長不得超過 5 年 。貸放後，承貸金融機構得視個案實際需要調整期限及償還方式。
信用保證條件	●保證成數九成。保證手續費按保證金額以年費率千分之三計收，由借款人負擔。
移送信用保證程序	●申請信用保證者，應向承貸金融機構申辦，金融機構按其信用保證之案件可貸金額提送信保基金審查。 ●承貸金融機構免徵提連帶保證人。

主講人：黃雅盈

都市危險及老舊建築物重建住宅貸款利息補貼(1/2)

13

辦理本補貼所指戶籍或戶籍內係指同一戶號之戶內。申請本貸款利息補貼者，應具備下列各款條件：

- 一、中華民國國民。二、年滿 20 歲。三、符合下列家庭組成之一（具備其中一種即可）：（一）有配偶。（二）與直系親屬設籍於同一戶。（三）單身年滿 40 歲。（四）申請人之父母均已死亡，且其戶籍內有未滿 20 歲或已滿 20 歲仍在學、身心障礙或無謀生能力之兄弟姊妹需要照顧（其兄弟姊妹應為單身）。
- 四、申請人僅持有 1 戶住宅，該住宅位於直轄市、縣(市)主管機關依都市危險及老舊建築物加速重建條例核准重建計畫範圍內，且重建前住宅之建物所有權狀或建物登記資料，應符合下列各款情形之一：（一）主要用途登記含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」或「公寓」字樣。（二）主要用途均為空白，依房屋稅單或稅捐單位證明文件所載全部按住家用稅率課徵房屋稅，得認定該建築物全部為住宅使用。
- 五、家庭成員無重建住宅以外自有住宅。
- 六、家庭成員最近年度綜合所得稅各類所得合計低於重建住宅所在直轄市、縣（市）百分之 20 分位點家庭之平均所得（即家庭成員 107 年度綜合所得稅各類所得合計低於新臺幣 98 萬元）。

主講人：黃雅盈

都市危險及老舊建築物重建住宅貸款利息補貼(2/2)

14

- 一、優惠貸款的額度由承貸金融機構勘驗後覈實決定，最高為新臺幣 350 萬元。
- 二、償還年限：最長 20 年，含付息不還本之寬限期，寬限期合計最長以 5 年為限。
- 三、優惠利率為承貸金融機構撥付第 1 筆貸款或轉貸為本貸款開始利息補貼之日起 3 年內按中華郵政股份有限公司 2 年期存款額度未達新臺幣 500 萬元定期儲金機動利率減 0.533% 計算，郵儲利率調整時，即隨同機動調整，第 4 年起停止優惠利率及利息補貼，由受補貼者與承貸金融機構重新議定利率。

主講人：黃雅盈

融資與抵押權設定相關權利義務人

15

- 1. 債務人
- 2. 義務人
- 3. 義務人即(兼)抵押人
- 4. 義務人兼債務人
- 5. 義務人兼保證人
- 6. 義務人兼連帶保證人
- 7. 權利人
- 8. 權利人即(兼)抵押權人

主講人：黃雅盈

危老建築物重建之信託申辦實務

主講人：黃雅盈

一、辦理信託對原住戶益處

17

- 情形透明，案均由提營建受高資託，金人起交控造付管人信專不託款易將信用資託於金專本挪戶工用資程他動財處。支務情透。
- 重份或建地發期主生間因被較後繼長來承，發事土生實地債，產務影權問響交題重付，建信導工託致程，土之執排被行除查部封，
- 實否建擺施合機，營管理制影建，服務參工避務參程免，與管工避者理程免權，資起利。查金造。核濫人營用中造。途廠銀破商行產請亦造款可成進提工度供程是續停。

主講人：黃雅盈

二、辦理信託對起造人益處

18

- 重建期間較長，土地產權交付信託可利用信託財產獨立特性，排除部份地主因後來發生債務問題，導致土地被查封，或發生被繼承事實，影響更新工程之執行。
- 土地產權及營建資金交付商譽良好之銀行辦理信託，可增加地主合作信心。

主講人：黃雅盈

什麼是信託？

19

- 信託的定義
- 信託法第一條：
- 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。

主講人：黃雅盈

危老受託人類型

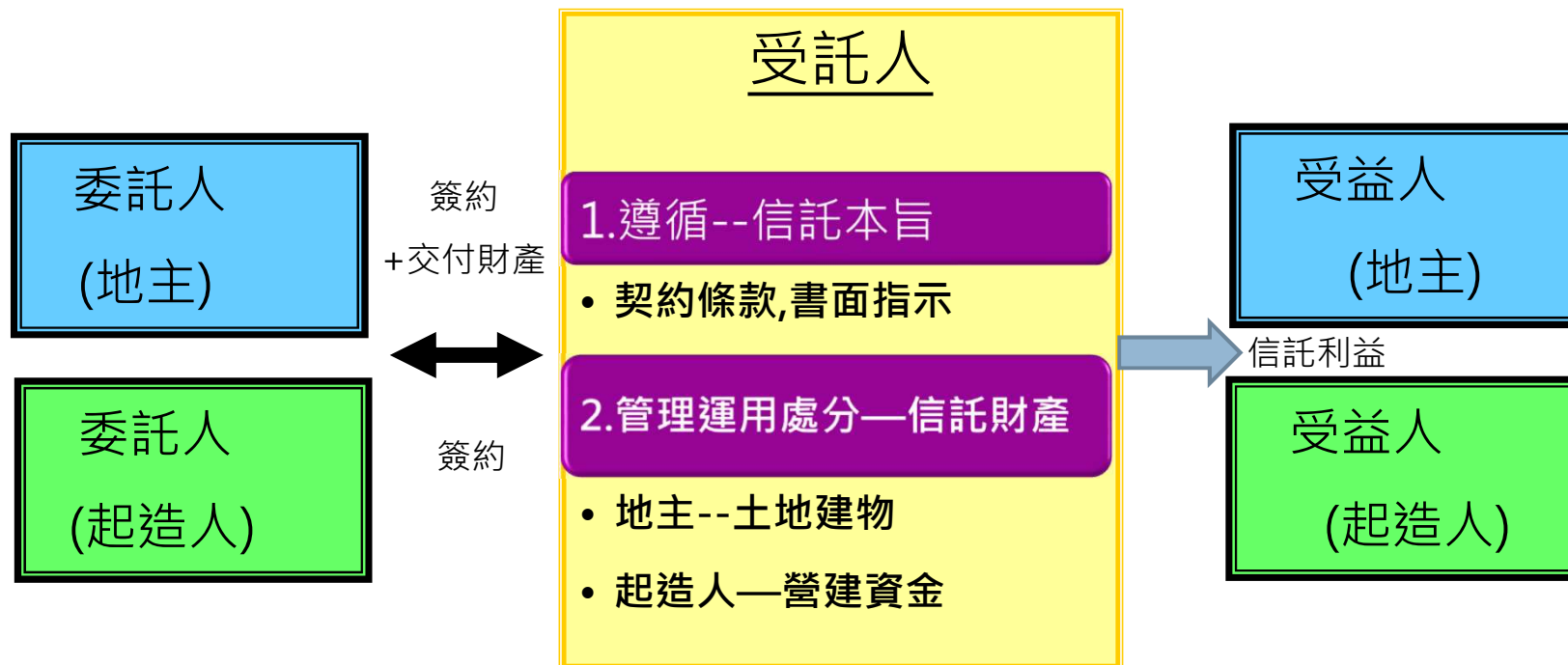
20

- 土地及重建前建物信託——銀行
- 重建後建物——建經公司

主講人：黃雅盈

危老信託架構圖解方案

21



主講人：黃雅盈

「不動產信託」主要業務：三大類

22

一、「不動產管理信託」

係受託銀行將不動產所有權人所信託之不動產加以經營管理，並依信託契約約定，將所獲得之租金或其他收益交付受益人。

二、「不動產開發信託」

係運用於一般建案、自行改建舊屋案、都市更新案等之開發規劃。

三、「不動產處分信託」

主要係由受託銀行依委託人之要求，將所信託之不動產以適當價格出售，於信託關係結束時，再將出售所獲得之價款分配給受益人，不動產所有權則轉移給承購人。

Q：什麼是「不動產開發信託」？(1/2)

23

- (一) 所稱「**興建資金**」指「**銀行融資款項**」、**「建商自指之工程**」及「**買方所繳價金**」；其中「**買方所繳價金**」指「**買方所繳價金**」及「**買方所繳價金**」，但包含所有權登記款及交屋款。
- (二) 所稱「**執行履約管理**」指受託之金融機構或經政，府許可之信託業者（以下稱受託機構）於信託存續期間，按信託契約之約定管理土地，及辦理有關與本案興建工程所需之一切必要支出，並進行資金控管，按工程進度發專款專用。
- (三) 不動產開發信託契約之**信託存續期間**，自簽約日（或民國○年○月○日）起至賣方無法依約定完工或交屋時止，或賣方無法依約定完工或交屋時止。

Q：什麼是「不動產開發信託」？(2/2)

24

- (四) 所稱「賣方就建案已完工並達交屋狀態」指建物完成所有權第一次登記，此時信託目的已完成，信託關係消滅，其後如買方發現施工品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，「物之瑕疵」及「權利瑕疵」應由賣方處理。
- 「賣方無法依約定完工或交屋」指建商因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形，此時視為信託目的不能完成，信託關係消滅。
- (五) 所稱「專款專用」，指興建資金經賣方取得財產權交付信託後，支付信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途。

主講人：黃雅盈

「不動產開發信託契約」的續建機制 (一般信託契約之續建範例供參)

25

☺續建機制進程序：(甲方-地主，乙方-信託銀行)

(一) 於本契約第十二條所定續建啟動事由發生時，乙方應評估是否續建。乙方得邀集_____等本專案相關當事人進行研議是否進行續建，並提出「續建評估報告書」。

(二) 若評估結果係決定續建者，甲方同意並完全授權乙方及乙方依本約定事項第五條第(二)項委任之專業第三人辦理後續續建事宜，並以本約定事項作為前開授權及委任之證明，不另立據。前開授權及委任，未經乙方及該第三人書面同意，甲方不得任意撤銷、撤回或變更，惟乙方及該第三人並無續建之義務。

(三) 若評估結果決定不續建者，乙方應依本契約第十九條第一項辦理信託財產之結算與分配事宜。

資料來源：中華民國信託業商業同業公會

主講人：黃雅盈

預售屋定型化契約「續建機制」?(1/2)

26

預售屋買賣定型化契約履約保證機制之不動產開發信託契約
範本(1/2)(金融監督管理委員會民國102年1月11日金管銀票字第10200275870號函)

- 第十二條 續建機制
- 一、本契約無續建機制。(勾選無續建機制者，不適用本條第二、三項約定)
- 本契約有續建機制，續建機制啟動事由為：本專案發生甲方解散、破產、重整、廢立許可、撤銷登記、連續停業達○個月以上或歇業，或財務困難無力支應工程款達○個月、無正當理由停工達○個月致工程進度嚴重落後，經乙方書面催告未獲改善等情事。

主講人：黃雅盈

Q：
危老案可以預售嗎？
預售屋買賣交易和信託關係為何？



100年5月1日實施

預售屋買賣交易安全機制改革 履約保證機制5選1

- 不動產開發信託
- 價金返還之保證
- 價金信託
- 同業連帶擔保
- 公會連帶保證

預售屋買賣屋簷、雨遮不得計價

預售屋買賣定型化契約
請至內政部e-house網站查詢

買的安心 住的開心
內政部關心您

預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制 補充規定修正規定(102.9.13)

28

- 一、預售屋買賣定型化契約應記載事項（以下簡稱應記載事項）第七點之一第一選項，內政部同意之履約保證方式為「**不動產開發信託**」，其內容係指由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

主講人：黃雅盈

預售屋買賣定型化契約履約保證機制之不動產開發信託契約 範本(2/2)(金融監督管理委員會民國102年1月11日金管銀票字第10200275870號函)

29

- 第十二條 續建機制
- 二、前項所定續建機制之辦理方式約定如下:(擇一辦理)
- 本專案由甲方委託[](下稱「續建機構」),就本專業工程承諾/協助續建,有關承諾/協助續建之約定事項(合起造人變更)如附件二之一所載。於發生續建機制屆主動事由時,乙方應通知續建機構由續建機構依附件二之一之○○機構續建承諾書/協助續建聲明書辦理。
- 於續建機制啟動事由發生時,乙方應評估是否續建,並得邀集本專案之關係人(包括但不限於營造商、融資銀行等)或指定專業人士進行研議。經評估若決定進行續建,關於續建事宜之權利義務關係、進行程序及相關事務之處理,悉依附件二.之二約定辦理。
- 三、如依前項約定辦理續建,經確認無法續建(包括評估無法續建或續建後仍無法完工者)致客觀上無法依約定完工交屋時,除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外,甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權,應依本契約第十九條第一項第二款之約定歸屬於買方。

主講人：黃雅盈

Q：什麼是「價金信託」？(1/2)

30

- (一) 所稱「價金」指買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款。
- (二) 所稱「專款專用」指買方所繳價金賣方取得財產權交付信託後，辦理信託契約約定有關工程款交付、繳納各項稅費等工程所需費用外，不得供作其他用途。
- (三) 所稱「信託存續期間」指自信託契約簽約日(或民國○年○月○日)起至賣方無法依約定完工或交屋時止，或賣方無法定完工或交屋時止。

主講人：黃雅盈

Q：什麼是「價金信託」？(2/2)

31

- (四) 所稱「賣方就建案已完工並達交屋狀態」指建物完成所有權第一次登記，此時信託目的已完成，信託關係消滅，其後如買方發現施工品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，「物之瑕疵」及「權利瑕疵」應由賣方處理。
- 「賣方無法依約定完工或交屋」此時視為信託目的不能完成，信託關係消滅。
- (五) 所稱「賣方無法依約定完工或交屋」指賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。
- (六) 發生「賣方無法依約定完工或交屋」之情形，除有應依法法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方所享有價金信託之受益權歸屬於買方。

Q：重建前信託時委託人應提供哪些文件？

32

- 土地及建物所有權狀正本
- 身分證明文件
- 印鑑證明正本一份(用途:信託)
- 信託登記書類用印(蓋印鑑章)

主講人：黃雅盈

Q：信託登記後內容有哪些？

33

◎信託登記後所有權狀範本



主講人：黃雅盈

信託登記—土地登記簿謄本內容

34

土地登記第一類謄本（地號全部）
板橋區 段 -0000地號

列印時間：民國102年04月29日15時31分
板橋地政事務所 主任：鄭貴春
板橋整謄字第024432號
資料管轄機關：新北市板橋地政事務所

頁次：000001
本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
列印人員：洪雅敏
謄本核發機關：新北市板橋地政事務所

土地標示部 *****

登記日期：民國068年09月19日
地目：建 等 則：0
使用分區：（空白）
民國102年01月 公告土地現值：***276,000元/平方公尺
其他登記事項：重測前：板橋段 地號

土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0006
登記日期：民國102年04月26日
原因發生日期：民國102年04月18日
所有權人：台北富邦商業銀行股份有限公司
統一編號：03750168
住 址：台北市中山北路二段50號一、二、十二樓
權利範圍：全部*****1分之1*****
權狀字號：102北板地字第015706號
當期申報地價：102年01月 ****44,160.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
064年02月 ****1,799.9元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****6分之4*****
079年01月 ****50,000.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****9分之3*****

其他登記事項：信託財產，信託內容詳信託專簿依102年 月 日板登字第 號
辦理。
委託人：

（本謄本列印完畢）
前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

主講人：黃雅盈

THE END

35

Have a good day!

chur6888@gmail.com

0916-199-517 黃雅盈