

都市更新信託與融資規劃

都市更新系列講座
中國建築經理公司
陳美珍98.11.05

大綱

- 前言
- 一般土地開發整合遭遇的課題
- 都市更新提供誘因及解決機制
- 信託之基本認識及信託財產的特性
- 受託人之責任及不動產信託應注意事項
- 辦理信託之優點與信託提供之保障
- 都市更新案類型
- 都市更新案之信託管理及架構
- 都市更新案融資架構
- 都市更新案融資課題及建議
- 都市更新案融資風險控管機制及續建完工相關規定
- 案例分享

壹、前言

- 都市精華區大面積土地取得不易，國有土地標售頻創新高，都市更新已是土地開發之主流。
- 政府為加速推動都市更新，相關配套措施及法規日趨成熟。
- 融資及信託架構之建置，係籌措更新資金之核心作業。
- 風險控管規劃及團隊合作，以信託配合積極接管機制，加強都市更新案及建築融資之可行性與安全性。

貳、一般土地開發整合遭遇的課題

- 現況建物原容積高於法定容積
- 少數人不同意參與改建
- 部分土地持分遭法院囑託查封登記
- 產權持分細碎
- 公私有產權混雜
- 土地及地上物所有權人不為同一人
- 他項權利人不願配合辦理塗銷
- 土地持有時間久遠增值稅負擔高

參、都市更新提供誘因及解決機制

- 排除計算同意之條款（第12條）
- 多數決制度（第22、25-1條）
- 簡化公有土地共同參與程序（第27條）
- 他項權利之處理規定（第37、38、39、40條）
- 強制執行機制（第25-1、36條）
- 給予適度的建築容積獎勵（第44條）
- 稅賦減免之優惠（第46、47、49條）
- 都市計劃變更程序之簡化（第20條）

肆、信託之基本認識

一、信託的意義

- 信託是一種為他人管理、處分財產的法律制度。
- 信託法 第1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。
- 信託關係的成立，須由委託人將其財產權讓與受託人。

肆、信託之基本認識(續)

二、信託受益權

- 「受益權」係指受益人對信託財產有享受信託利益之權利。

自益信託：委託人爲自己的利益而設立之信託。
受益人爲委託人自己。

他益信託：委託人爲他人的利益而設立之信託。
受益人爲委託人以外之第三人。

- 信託法 第3條：

委託人與受益人非同一人者，委託人除信託 行爲另有保留外，於信託成立後不得變更受益人或終止其信託，亦不得處分受益人之權利。但經受益人同意者，不在此限。

伍、信託財產的特性

- 信託財產具有**獨立性**，不與受託人之自有財產或其他信託財產混同。信託財產為所有權以外之權利時，受託人雖取得該權利標的之財產權，**其權利亦不因混同而消滅**。
- **對信託財產不得強制執行**。但基於信託前存在於該財產之權利、因處理信託事務所生之權利或其他法律另有規定者，不在此限。
- 信託關係不因委託人或受託人死亡、破產或喪失行為能力而消滅。**可有效隔離破產、繼承等情事**。
- 受託人因**信託行為**取得之財產權為**信託財產**。受託人因信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由取得之財產權，仍屬信託財產。

陸、受託人之責任

- 以**善良管理人之注意**，依據信託契約之約定處理信託事務。
- 將信託財產與其自有財產及其他信託財產，分別**獨立設帳管理**。
- 興建工程完工後，依委託人（所有權人與實施者）之**約定比例及選屋協議或權利變換計畫選配結果**將土地及建築物產權**移轉予**受益人（所有權人與實施者）。

柒、不動產信託應注意事項

- 信託財產的公示（信託法第4條）
 - 以應登記或註冊之財產權為信託標的者，非經信託登記，不得對抗第三人。
 - 信託財產之移轉是形式移轉，委託人與受託人之間的財產移轉不須繳納土地增值稅及契稅。
- 以信託財產放款及借入款項之禁止（信託業法第26條）
 - 信託業不得以信託財產辦理放款。
 - 信託業不得以信託財產借入款項。但以開發為目的之土地信託並經全體受益人同意者，不在此限。
 - 信託借款信託保證
- 地主交付信託 ≠ 融資 ≠ 保證。

捌、辦理信託之優點及信託提供之保障

- 由受託人擔任公正第三人，將完工後之建物及土地依**合建契約、選屋協議**分配予地主，保障地主及實施者之權益。
- 由受託人擔任起造人，可確保將來取得開發完成後之**不動產所有權**。
- 由受託人控管開發過程及資金流向，確保資金**專款專用**。
- 土地所有權人及實施者不得任意變更信託契約，使**信託目的**順利達成。
- 對融資銀行而言，經由**土地產權、建物起造人名義及資金**的信託管理，以及工程查核與必要時的清理處分、續建完工等機制可有效降低融資風險，即是以信託擔保加強或取代抵押擔保。
- 對購屋者而言，購買**預售個案之安全性**大為提高。

玖、都市更新案類型

- 地主成立更新會或由信託受託人代理實施
 - 權利變換（以更新前的價值分配更新後的建物權利，往往具爭議都在價值的認知）
 - 協議合建（以更新前的建物產權面積分配更新後的建物）
- 委託建商實施都市更新
 - 權利變換（本質為合建，但為地主節稅或因公有土地參與更新）
 - 協議合建（土地大部份為實施者之關係人取得，且無節稅之考量）

拾、都市更新案信託登記的時點

● 權利變換

- 事業計畫公展後權利變換計畫報核前。
- 如權利變換計畫已核定依都市更新條例第二十九條之一得採簡化作業程序辦理。

● 協議合建

- 土地信託登記於銀行融資確定地主舊貸款轉貸完成抵押登記後辦理。
- 於依分屋協議確定各戶起造人後於建築融資核准時將建照起造人名義變更爲受託人。

拾壹、土地及建物產權信託管理及處分

- 地主應於更新事業計畫核准公展後，依實施者通知，於期限內辦理土地及建物信託登記予受託人，由受託人依信託契約約定管理處分信託財產。
- 實施者應於取得建造執照核准後建築融資動撥前，依信託關係將起造人名義變更爲受託人—通常是融資銀行核可之建築經理公司。（以權利變換方式實施都市更新者免辦理起造人信託）
- 建物完工產權登記於受託人名下後，由受託人依權利變換計畫或協議合建約定，將地主及實施者應分配房地塗銷信託登記回復所有權至各委託人名下。

拾貳、以權利變換方式更新之建物信託

- 依據都市更新條例第三十四條：

『依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，並免檢附土地、建物及他項權利證明文件。』
- 依據都市更新條例第四十三條：

『經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送請各級管機關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，其原權利書狀由該管登記機關公告註銷。』
- 更新後建物受配之依據為權利變換分配清冊，並非起造人名冊，故應於**權利變換計畫**中載明**信託關係**，實施者及同意交付信託之所有權人應分得部分均以**受託人為受配人**，完工後之建物產權**囑託登記於受託人名下**。

拾參、信託資金管理及動撥

受託人應將信託財產與自有財產分別管理，並應開設信託專戶，控管資金，並依下列規定辦理：

- 1、信託期間內，實施者之承購戶所繳交之款項均應存入以受託人名義在融資銀行設立之信託專戶。
- 2、實施者向融資銀行申貸之建築融資經銀行核准後，由受託人依工程進度出具撥款簽證通知銀行撥款存入信託專戶。
- 3、信託專戶支出項目為設計費、工程款、銷售費用、建築經理服務費、信託報酬、因執行信託事務所產生之稅規費及銀行融資利息等。
- 4、實施者提送之請款單、廠商合約、廠商發票、各項費用明細表經受託人審核無誤後，受託人將該款自信託專戶轉帳支付予相關廠商，實施者應請相關廠商於融資銀行開戶以便轉帳及控管資金流向。

拾肆、更新重建案之信託架構說明

一、委託人

- 參與更新之建物及土地所有權人將更新前之建物及土地交付信託（更新後全部所有權人分得房地均登記於受託人名下）。
- 實施者〔更新會、代理實施者或建商〕將所貸周轉金及建築融資交付信託（更新後實施者分得房地依權利變換計畫亦登記於受託人名下）。

二、受益人

- 參與更新土地所有權人依權利變換計畫或協議分配方案為應分得部分之受益人。
- 實施者為折價抵付部份之受益人，但其出售所得應優先償還銀行融資。

拾肆、更新重建案之信託架構說明(續)

三、受託人

- **融資銀行之信託部**：實施者分得建物更新後須塗銷信託登記返還委託人後方可追加設定予融資銀行。
- **建經公司**：實施者分得建物更新後可先追加設定予融資銀行再返還委託人，保障融資債權。啓動續建時建經公司為實施者分得部份之受託人，並以受託人名義處分信託財產清償銀行融資及相關費用。

四、利害關係人

- **融資銀行**及提供續建完工服務之**建經公司**。

拾伍、都市更新案融資架構

- 地主自立更新（自組更新會、代理實施）
 - 權利變換
 - 協議合建
- 委託建商實施都市更新
 - 權利變換
 - 協議合建

拾陸、地主自組更新會申請都市更新融資

- 舊貸款轉貸：以原所有權人為借款人，設定第一順位抵押權擔保，更新期間由借款人付息。
- 建築融資：以更新會擔任借款人，由原所有權人各自依應負擔金額，提供其更新範圍內之土地及建物設定第二順位抵押權擔保，並為該融資金額之連帶債務人，更新期間由更新會之更新信託專戶支付利息。

拾柒、地主自組更新會申請更新融資之還款來源

- 舊貸款轉貸

1. 更新完成後原所有權人舊貸款抵押權依權利變換計畫轉載至借款人分得之房地產，轉為房屋貸款清償。
2. 更新後擔保品價值提升，擔保價值無虞。

- 建築融資

1. 更新會出售折價抵付之房地產收入優先償還建築融資。
2. 前項收入不足償還建築融資部分，由原所有權人按應負擔比例增貸或以現金清償。

拾捌、地主自組更新會之建築融資課題

- 原借款人或舊貸偏高或不符借款人資格時，須有配套解決方案。
- 檢討總融資額度相較於擔保淨值時，考量更新後價值提昇效益以專案融資之方式處理。
- 原所有權人依應負擔比例提供土地設定擔保並為連帶債務人，但原所有權人之間不互為連帶保證。
- 融資雖可先行核定，實際動撥仍以取得建照、完成抵押設定及信託登記、自籌資金到位為前題。
- 由於更新會名下並無資產，銀行融資債權之確保係以順利興建完工為要件，須藉助專業團隊之協助整合住戶意見、辦理融資及全案管理，並於信託架構下配合續建完工承諾才較可行。

拾玖、地主自力更新時建築融資之替選方案

一、更新會為實施主體，委託建經公司為信託受託人，並擔任借款人。

1. 更新所需融資由建經公司為借款人，所有權人提供土地擔保，融資架構較單純。
2. 建經公司提供全案管理及續建完工承諾，有效降低銀行授信風險。
3. 更新會分得折價抵付房地銷售所得及住戶增購找補價金均應存入專戶作為還款來源。

二、甄選建經公司為代理實施者。

1. 不成立更新會，由代理實施者辦理行政作業，所有權人須支付代理實施者服務費及風險管理費。
2. 代理實施者為借款人籌資興建，所有權人提供土地擔保設定後，將全案交付信託予融資銀行。
3. 代理實施者之債信及執行能力為融資授信之決定因素。

貳拾、委託建商實施都市更新

- 由建商負責籌資興建，地主不需擔任借款人，**融資架構單純**。
- 建商負責處理地主不同意見，較有協商空間。
- 由建商出面整合及申請都更，地主不需支付初期費用。
- 地主需讓出一定利潤與建商，分回房地比例較低。
- 建商如有財務危機時可能影響地主權益，需有**風險控管機制**。
- 建議配合**信託**機制，並由建經公司提供**續建完工承諾**，以確保參與更新地主及融資銀行之權益。

貳拾壹、建商為實施者之建築融資課題

- 參與更新之地主不提供土地擔保，建商辦理建築融資時只能以**信用貸款**處理。
- 建商支付違章占用戶之權利金以**無擔保營運週轉金**名義申貸之可行性。【處理違章占用戶之費用可核入共同負擔，並換取都市更新容積獎勵，有效提升基地開發效益。】
- 建商如於興建期間產生財務危機，**融資銀行債權**如何**確保**。
- 融資銀行擔任受託銀行時，如何確保建商分得之房地追加設定與融資銀行。

貳拾貳、委託建商實施都市更新之風險控管

以權利變換方式實施都市更新事業時，於信託契約及都市更新事業計畫暨權利變換計畫中應載明

- 更新期間參與更新者之土地交付信託，實施者自籌資金、銀行融資、銷售收入等均應存入信託專戶，施工期間由建經公司辦理工程進度查核，依實際工程進度出具撥款簽證，確保專款專用。
- 建立積極接管機制：實施者於簽訂信託契約時應出具變更實施者之同意書(應辦理法院公證)交受託人保管，地主於信託契約中授權受託人於啟動續建接管機制時，出具同意書向主管機關申請將實施者變更爲建經公司，由建經公司負責籌資續建完工。

貳拾參、協助續建完工及清理處分

【啓動之原因及時點】

- 信託移轉登記完成後，除因天災或其他不可抗力事由外，如實施者在施工中途無故連續停止興建達一定期間，經受託人書面通知後仍無法於約定時間內恢復正常施工，實施者同意由建經公司逕行接管，負責籌資繼續完成工程之興建至完工並取得建物所有權。

【費用之負擔】

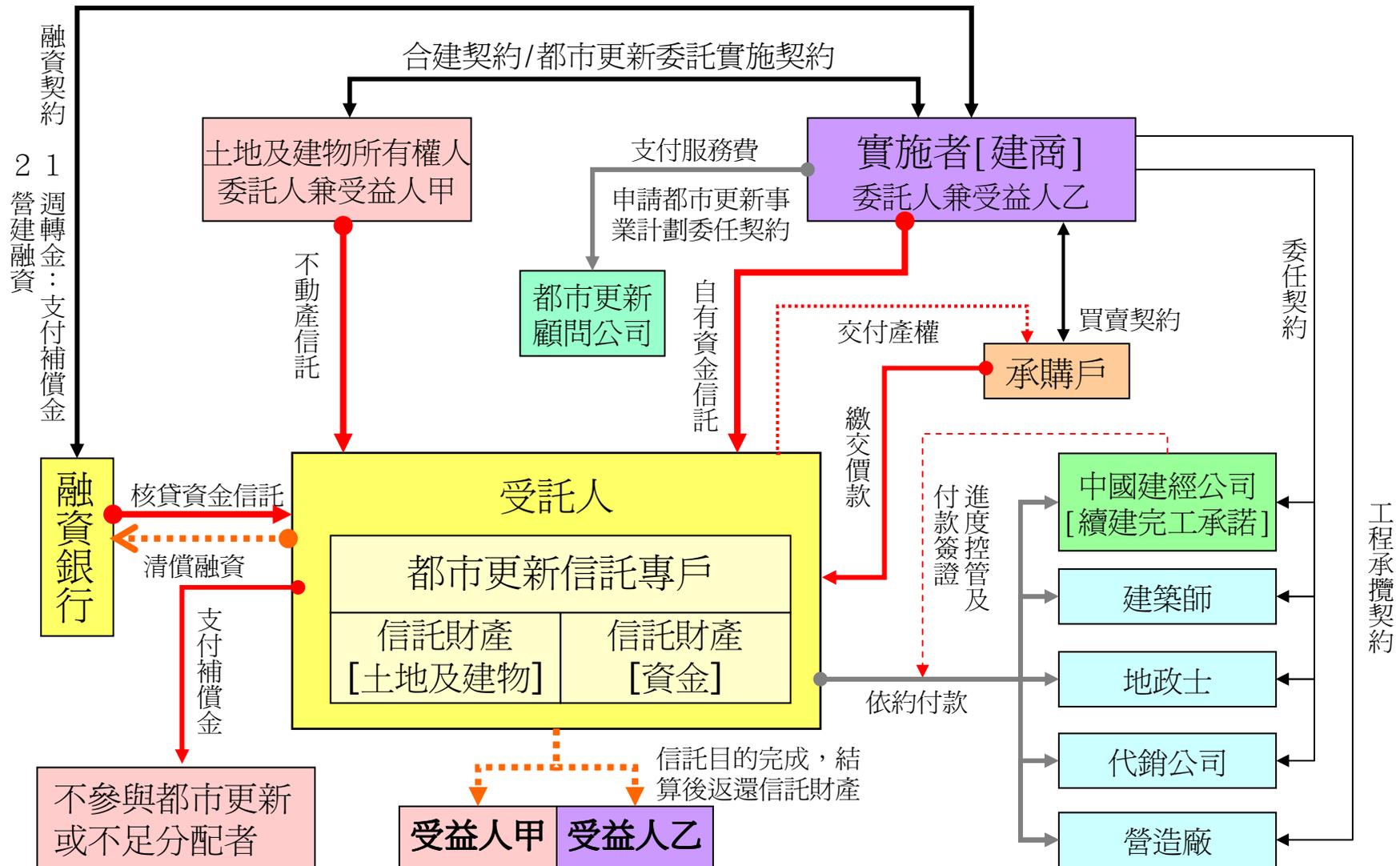
- 續建期間所產生之工程款及其相關費用均由實施者負擔，建經公司得逕為處分實施者原應分得之信託財產抵充之。

貳拾參、協助續建完工及清理處分(續)

【協助續建完工及清理處分方式】

- 由建經公司協助續建完工服務，並逕以處分實施者原應分得之信託財產抵充續建期間所產生之工程款及其相關費時，實施者同意以3家不動產估價師事務所對實施者分得之信託財產未售部份估價結果之平均值為底價辦理銷售，銷售3個月後如銷售收入（含原來實施者已售部份）未能清償全案融資本息及所有相關費用與受託人服務報酬，則每3個月調降底價5%，直至銷售收入足以清償時止。
- 扣除建經公司代付之續建工程款、利息及相關費用等及建經公司得請領服務費用後，其餘實施者本應取得之房屋及土地所有權(或售屋利益)仍歸實施者所有。

貳拾肆、都市更新信託[實施者為建商]架構圖



貳拾伍、案例分享

- 921紅單都市更新-協議合建
- 921紅單都市更新-權利變換
- 海砂屋都市更新-權利變換
- 以信託方式實施都市更新-權利變換
- 整宅都市更新-權利變換

以更新會為實施者之信託案例

- 晶宮大廈更新案（權利變換）受託銀行為台灣土地銀行（建照起造人為更新會）
- 世和大樓更新案（100%協議合建）受託銀行為華南商業銀行（中國建經配合依信託法律關係擔任建照起造人）
- 仁愛尚華大廈更新案（100%協議合建）受託銀行為第一商業銀行（東亞建經配合依信託法律關係擔任建照起造人）
- 融資核准後先辦理抵押設定再交付信託登記。

委託實施依權利變換方式更新信託案例

- 太平洋建設南港都更案『森之丘』（受託銀行為日盛國際商業銀行）
- 國揚實業士林蘭雅段都市更新案（受託銀行為日盛國際商業銀行）
- 中國開發修德國宅更新案（受託銀行為台灣土地銀行）
- 東家建設雙連街更新案（於整合階段中國建經即擔任受託人配合逐戶簽訂信託契約）

世和大樓更新案 (921紅單協議合建)

位 置：長安東路二段169-12~17號

基地面積：約240.19坪

更新前：12F/B1(RC)、61戶、2,245坪

更新後：15F/B3(RC)、76戶、3,156坪

受託事項：

- ① 業務管理
- ② 產權整理及分配找補事宜
- ③ 銀行融資作業
- ④ 財務稽核 ⑤ 營建管理
- ⑥ 協助督導產權登記作業



依921震災暫行條例申請原建築容積30%都更獎勵。

95.8 事業計畫核定公告

97.7 建照核准，98.7 取得拆照

98.9 拆屋完畢，98.10.15 動土典禮，預計100年底完工。

世和大樓更新案融資及信託架構

- 實施者為更新會，並以協議更新方式實施。
- 更新會為興建資金之借款人，所有權人各按應出資比例提供土地擔保並為該額度之連帶債務人或提供自有資金，舊貸轉貸部份仍由原住戶擔任借款人。抵押設定及信託登記於98.7完成。
- 土地、興建資金信託予華南銀行，起造人名義信託予中國建經。
- 承造人為森城建設，由該公司統包並以保證價格承銷所有新增房屋。

富景天下更新案 (921紅單權利變換)

位置：台北縣新莊市後港段823地號

基地面積：1,712.01平方公尺(≒517.88坪)

更新前：12F/B1(RC)、124戶，現況已拆除

更新後：14F/B3(RC)、144戶、4,518.91坪

- 依921震災暫行條例申請原建築容積30%都更獎勵。
- 原實施者為更新會，90.2.7核定權利變換計畫，舊屋已先拆除，因更新會籌資不順利，遲未動工興建；97年間改由建商擔任實施者，變更都市更新事業計畫暨權利變換計畫已於98.9.28發布實施。



富景天下更新案融資及信託架構

- 新實施者先以自有資金分批取得不參與更新重建戶持分土地共308.71坪(持分比例59.61%)，購地融資於核准後一次撥付。
- 併案申請代償14戶前欠銀行貸款。
- 參與更新之地主土地併同實施者取得之土地提供設定擔保更新建築融資及週轉金融資。
- 融資核准設定後全案交付信託予臺灣土地銀行，實施者及參與更新之所有權人分得部分更新後均登記為信託財產。

修德國宅海砂屋都市更新重建案

1. 基地位置：台北市南港區東新街168巷14號等

2. 基地面積：2,233坪

重建前：7F/B1F、266戶、6,188.48坪

重建後：7-11F/B2F、370戶、11,032坪

3. 受託事項：

- ① 產權整理及權益分配找補
- ② 銀行融資評估 ③ 財務稽核
- ④ 營建管理 ⑤ 產權登記作業

註：94/6/9 申請建築執照。

95/4 舊屋拆除完畢。

96/6/18 市政府迅行劃定為更新地區。

98/6/5 權利變換計畫核定公告

98/8/31 取得建照

98/9/26 動土典禮。



修德國宅都市更新案融資及信託架構

- 原為住戶100%同意**自地自建**。因少數住戶未能同意改循都市更新**權利變換**方式重建。
- 中國開發資產管理股份有限公司為實施者，由實施者為重建資金之借款人，參與更新之原所有權人提供土地擔保更新所需建築及週轉金融資，中國建經為實施者之履約保證人。
- 於都市更新事業計畫及權利變換計畫中載明**全案**均**信託**予臺灣土地銀行，同意信託之所有權人及實施者應分配部份於權利變換中均以受託人臺灣土地銀行為受配人。

力霸皇家大樓案(海砂屋都市更新重建)

基地位置：台北市信義區永吉路330號等

基地面積：3,100.18m²/937.8坪

更新前：14F/B1F、226戶、8,524坪

更新後：24F/B5F、300戶、17,032坪

受託事項：

- ① 業務管理
- ② 產權整理及分配找補事宜
- ③ 續建承諾
- ④ 銀行融資作業
- ⑤ 財務稽核
- ⑥ 營建管理
- ⑦ 產權登記作業

95/12 經80%同意申請劃定為更新地區核准。

96/2 區分所有權人會議確定昇陽建設為實施者，96/10開始簽約，同意比例已逾7成，預計近期提送事業計畫。



力霸皇家都市更新案信託及融資架構

- 以**權利變換包裝協議合建**。
- 實施者及同意參與更新所有權人之資金及不動產均**交付信託**。
- 參與更新之原所有權人之**舊貸款均轉貸**之實施者指定之融資銀行。
- 實施者為重建資金之借款人，參與更新之原所有權人**提供土地擔保**更新所需融資（但不為保證人），中國建經提供**續建完工承諾**。

吳興街整宅二期更新案

基地位置：信義區吳興街450巷

基地面積：2119 m²（約641坪）

土地使用分區：第三種住宅區

更新前：5F、100戶、1,328.59坪

更新後：12F/B3F、105戶、4,103.89坪

受託事項：

- ① 建計畫評估製作及協助辦理銀行融資
- ② 協助辦理產權信託予融資銀行
- ③ 營建管理
- ④ 專戶控管及財務稽核
- ⑤ 督導更新前後抵押權設定及產權登記作業

註：事業計畫及權利變換計畫已於98.6核定公告，目前辦理建築師委任及不同意戶溝通作業中。



吳興街整宅二期更新案融資及信託架構

- 實施者為更新會，並以權利變換方式實施。
- 更新會為興建資金之借款人，所有權人各按應出資比例提供土地擔保並為該額度之連帶債務人或提供自有資金，舊欠轉貸部份仍由原住戶擔任借款人。
- 不符合借款人資格或銀行融資額度不足之住戶，應以現金到位或調整選配較小單元，以更新後分回房地無負擔為原則，如於權利變換核定前未能符合銀行要求或以現金到位則由理事會逕為代抽籤調整選配。
- 市政府為協助弱勢住戶更新，都市更新基金原則上提供2成建築融資。
- 土地、建物、興建資金均將於融資抵押設定完成後交付信託。

南港區中南段都市更新案（以信託方式實施）

基地位置：南港區中南段二小段862地號

基地面積：1775.77m²（約537坪）

使用分區：住三

土地所有權人：28人(同意比例82%)

更新前：重劃完成土地

更新後：

11F/B3、66戶、3,189.40坪



南港區中南段都市更新案信託及融資架構

- 地主委任中國建經為**信託受託人**，依都市更新條例第十三條，由中國建經擔任實施者，以**信託方式**執行本案都市更新相關事宜。
- 中國建經為受託管理人，提供專業**全案管理**服務，並執行地主的議決內容。
- 地主將產權信託予中國建經；建築融資、地主現金到位金額及銷售收入均存入本案**信託專戶**，**專款專用**。
- 由地主擔任借款人，提供名下本案土地設定抵押以擔保其**權利價值比例**之融資，並僅就其借款金額**負擔債務**。
- **未負擔籌資義務**地主，由墊款者代墊該地主權利價值比例部分更新費用，並由**墊款者分回折價抵付**（含**風險管理費**）等值房地及承擔本案執行風險。

簡報完畢
敬請指教

如有問題，請與我們聯絡

中國建築經理公司

地址：台北市光復南路35號11F-1

電話：2760-2202

<http://www.chinaremc.com>