

自主更新與 信託融資 X

胡木彬

現 職 |

台北富邦商業銀行

法人信託專案經理

大綱

- 認識信託
- 自主更新信託優點及保障
- 自主更新信託管理及架構
- 自主更新融資架構
- 自主更新融資風險控管
- 案例分享

認識信託-1

- 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。

- 信託**成立要件**：

- ◆ 當事人（信託當事人）
- ◆ 意思表示（信託目的）
- ◆ 標的（信託財產）

- 信託**生效要件**：財產權之移轉交付。

認識信託-2

● 信託當事人：

◆ 委託人：財產擁有者（即交付者）

◆ 受託人：管理信託財產的人（即信託業者）

◆ 受益人：享有信託利益的人（即委託人；自益信託）

● 信託目的：

為達成更新案工程能順利興建完工取得建築物使用執照、辦妥產權登記並保障融資銀行債權，委託受託人依約為信託財產之管理運用、處分，並依分配協議為信託財產之分配。

認識信託-3

● 信託財產：

◆ 特性：

- 信託財產具有獨立性，不與受託人之自有財產或其他財產混同。
- 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，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。(隔離破產、繼承之影響)

- ◆ 登記對抗 (§4)：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。

認識信託-4

◆ 稅賦：

- 地價稅：更新期間土地無法使用，免徵。
- 土地信託移轉予受託人，且為自益信託者，不課徵贈與稅、契稅。
- 土地信託因信託關係於委託人與受託人間移轉，不課徵土地增值稅。

自主更新信託之必要性

- 時程冗長：
依都市更新條例第33條規定，公告禁止產權移轉、分割或設定負擔之期限不得超過二年。
- 人數眾多：
難以統一管理，耗費時間成本。
- 融資貸款：
管理不易，貸款難度高。
- 房地預售：
保障度低，不利預售。

自主更新信託之保障-1

- 信託財產獨立：
降低開發風險，具隔離繼承、破產效果。
- 凝聚整合：
 - ◆ 增強信任機制
 - ◆ 作業程序簡化，縮短時間，節省成本。
- 公開透明：
 - ◆ 專戶控管，專款專用。
 - ◆ 財務獨立透明。
 - ◆ 分配公平。

自主更新辦理信託之保障-2

- 對地主而言：
 - ◆ 產權管理：依分配約定返還。
 - ◆ 資金管理：確保資金流向，專款專用。
 - ◆ 契約管理：地主均不得隨意退出，確保信託目的達成。(法務部96/5/18法律字第0960018145號)
- 對融資銀行而言：

經由產權及資金管理，配合工程查核及續建機制，降低銀行融資風險。
- 對購屋者而言：

經由信託機制，安全性大為提高。

自主更新信託-產權管理及處分

- 權利變換：
 - ◆ 更新後建物分配之依據為權利變換計劃書之分配清冊（非起造人名冊），故應於權利變換計劃書中載明信託關係，實施者及交付信託之土地所有權人將應分得房地，於完工後囑託登記於受託人名下。
 - ◆ 由受託人依權利變換計劃書之選配結果，將所有權人應分配房地塗銷信託返還至各委託人名下。
- 協議合建：
 - ◆ 產權信託、起造人變更為建經公司。
 - ◆ 於建物完工後，依分配協議返還。

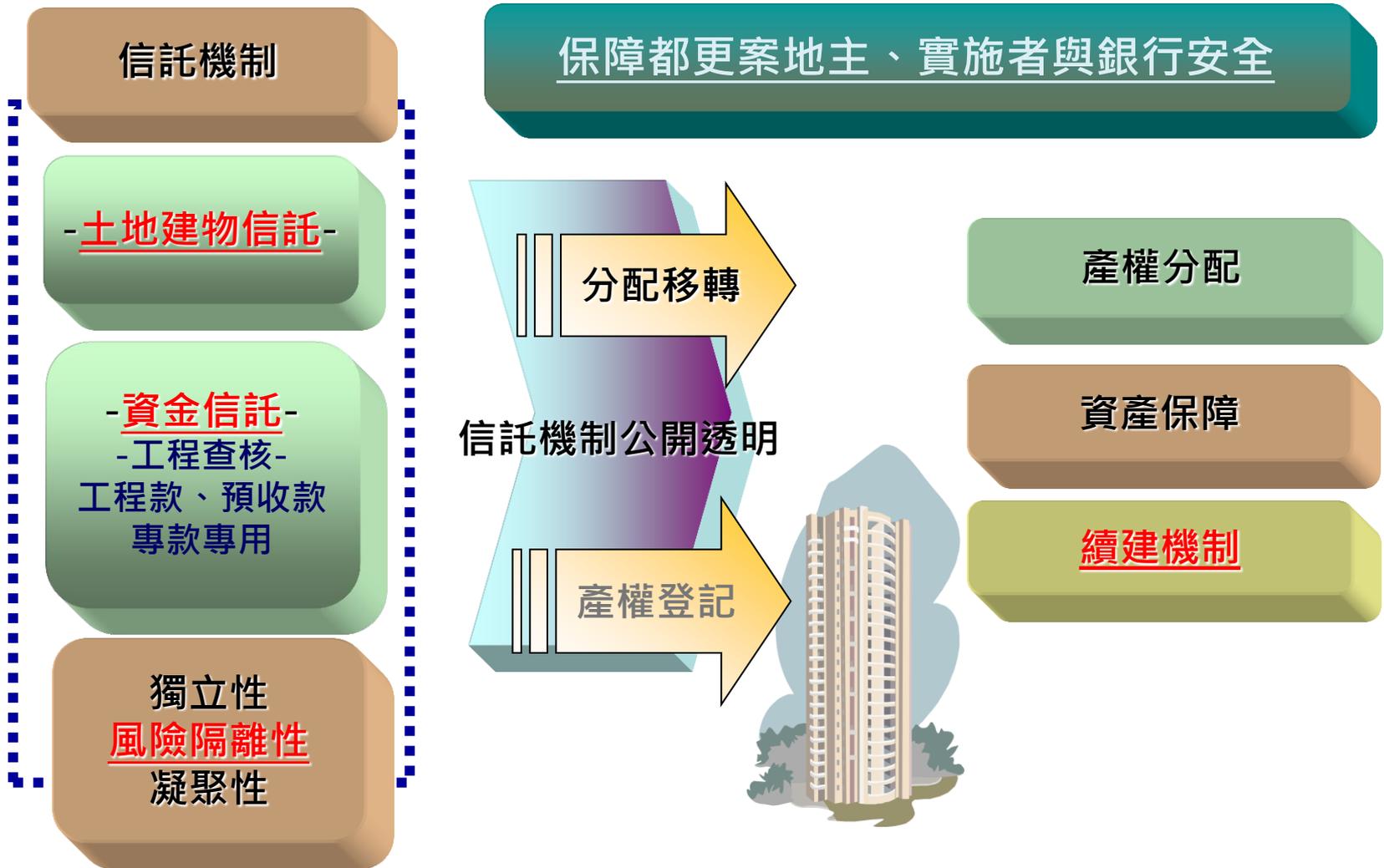
自主更新信託-資金管理及動撥

- 開設信託專戶：
 - ◆ 工程款信託專戶：建築融資款、自有資金。
 - ◆ 預售款信託專戶：房地預售款項。
- 建經公司查核機制：
 - ◆ 工程查核：依工程進度查驗審核請款單據後，出具撥款簽證查核報告書，提送融資銀行及受託人。
 - ◆ 銷售查核：定期（季、半年）查核。
- 資金撥付：（確認支出項目是否合規）
自信託專戶支付予請款廠商，確保資金流向。

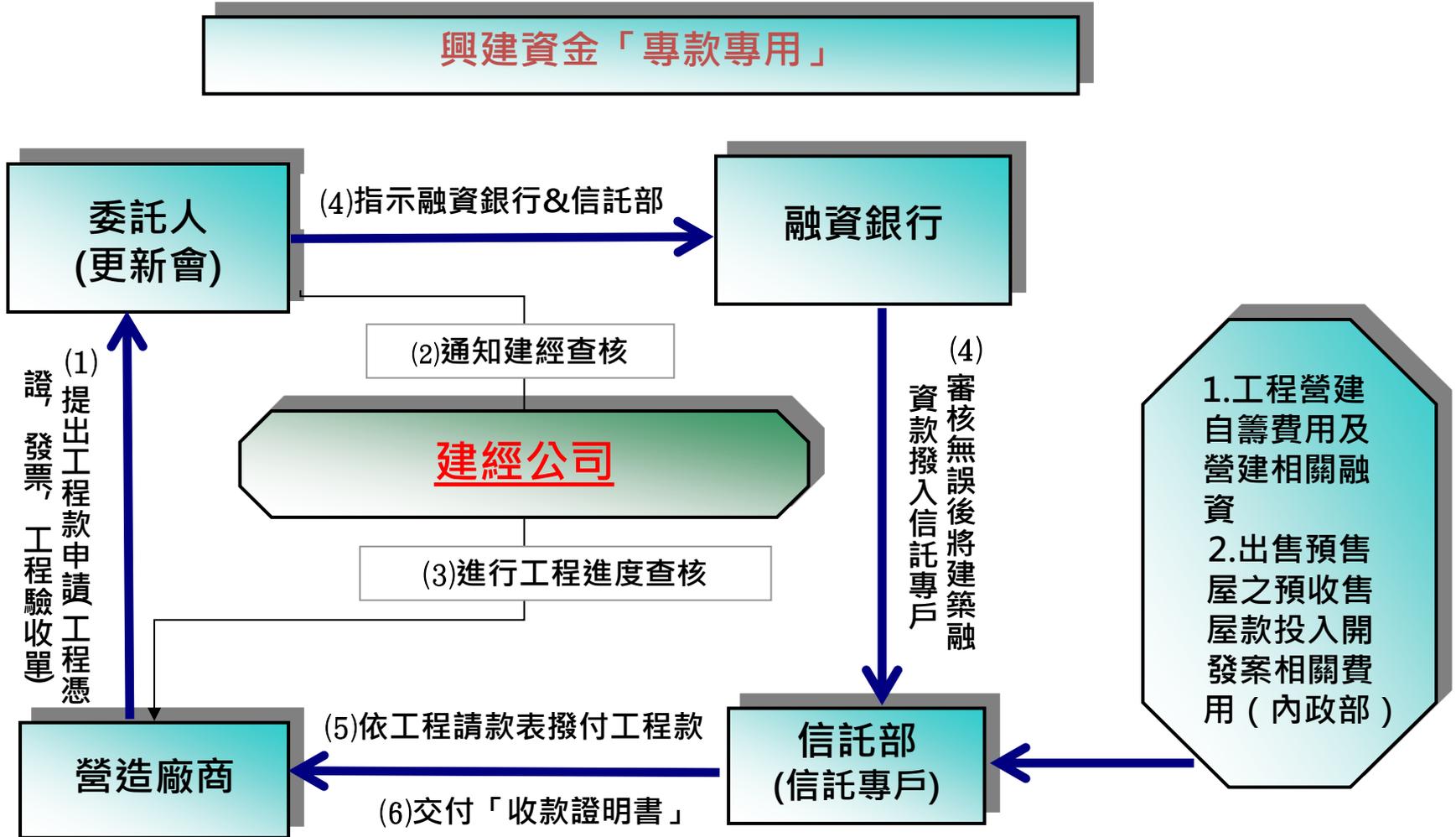
自主更新之信託架構說明

- 委託人/受益人：
 - ◆ 參與更新且將更新前產權交付信託之所有權人；更新後房地均登記於受託人名下。
 - ◆ 實施者（更新會）將融資銀行核貸之建築融資交付信託；更新後分得房地亦登記於受託人名下。
- 受託人：
 - ◆ 融資銀行之信託部。
- 信託關係人：
 - ◆ 融資銀行：核貸建築融資。
 - ◆ 建經公司（營建管理）：工程查核、銷售查核。

自主更新之信託架構圖



自主更新之信託資金控管圖

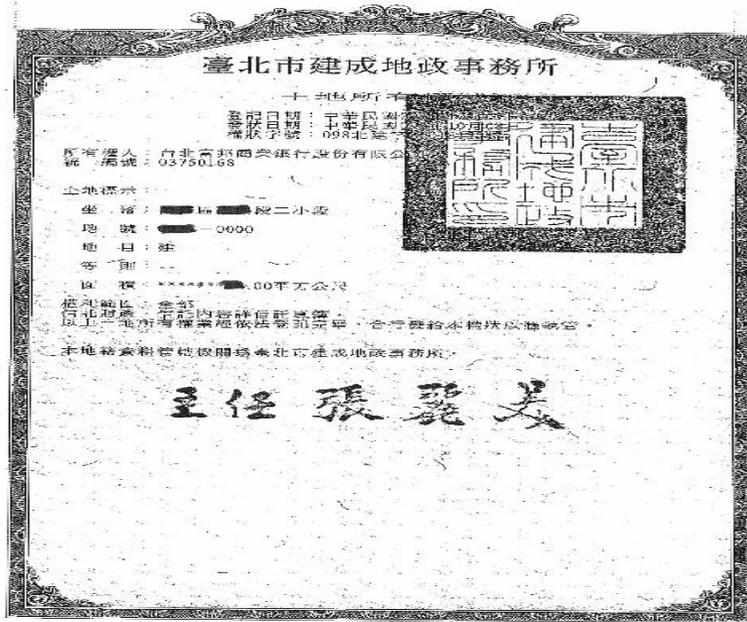


自主更新之信託登記時點

自主更新參與之地主應負擔籌資義務並將產權及資金交付信託方能推動，因此信託契約簽訂後應即辦理信託登記。

- 權利變換方式實施：計畫核定、舊欠轉貸及融資額度核貸後，依各地主應融資金額1.2倍完成抵押權設定後，再辦理信託登記。
- 協議合建方式實施：
 - ◆ 地主前貸轉貸及銀行融資確定且完成抵押權設定。
 - ◆ 取得建築執照後，於建築融資動撥前，將起造人名義變更為建經公司。

自主更新之信託登記範例



*** 土地所有權部 ***

(0001) 登記次序：0010
 登記日期：民國098年10月07日
 原因發生日期：民國098年10月01日
 所有權人：台北富邦商業銀行股份有限公司
 住 址：台北市中山北路二段50號一、二、五、八、十二樓
 權利範圍：全部
 權狀字號：098北建字第018132號
 當期申報地價：096年01月*** 60.0元/平方公尺
 前次移轉現值或原規定地價
 098年09月 *** 000.0元/平方公尺
 歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
 相關他項權利登記次序：0005-001
 其他登記事項：信託財產，信託內容詳信託專簿
 委託人：翔

➤ 信託登記：(信託法第四條)

經信託登記，始得對抗第三人。

➤ 權利歸屬：

名義上所有權人為受託人，
權狀將載明信託登記，實際權利人為委託人。

預售屋履約保證機制

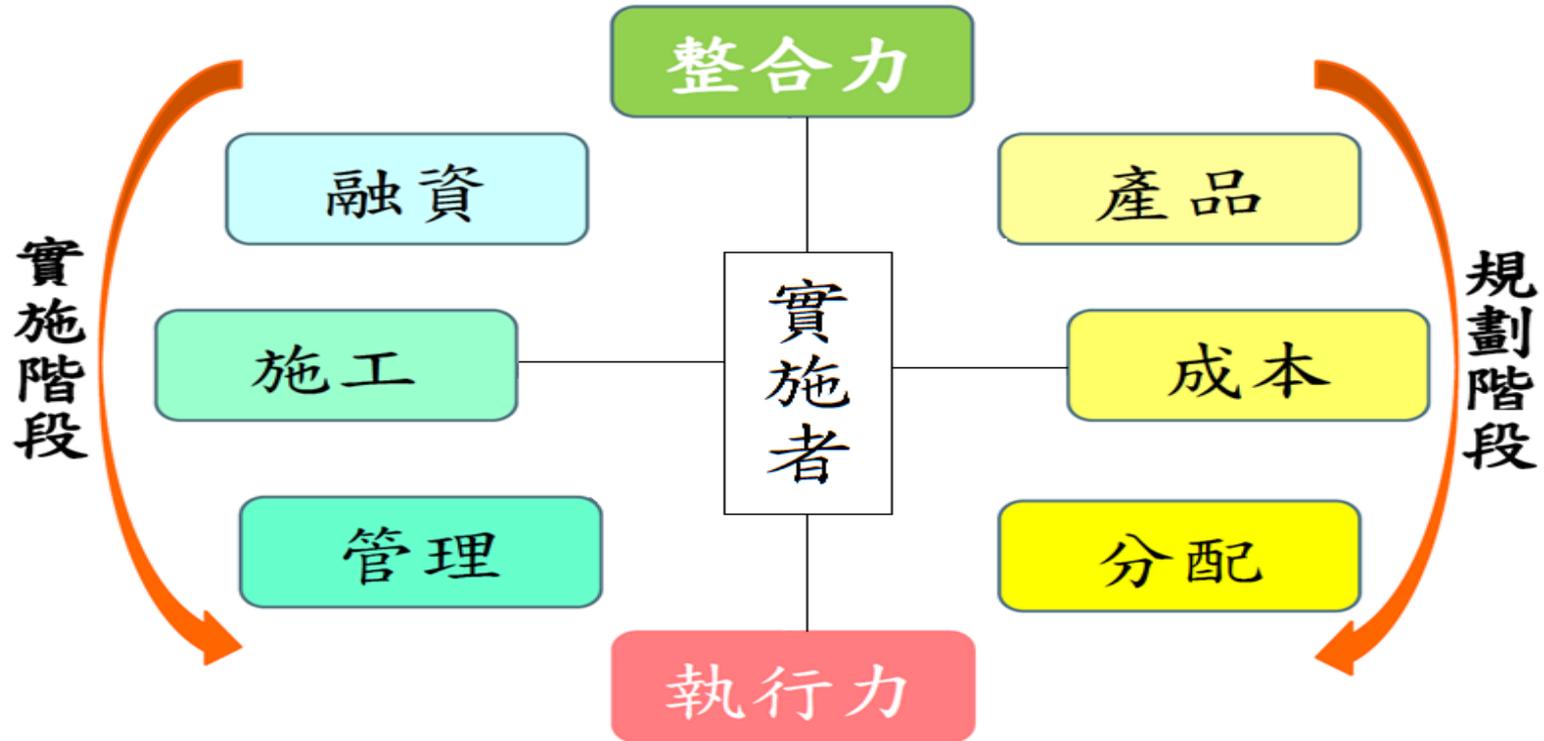
	方式	說明
內政部同意之履約方式	不動產開發信託	由建商或起造人將建案土地及興建資金信託，由受託機構依工程進度，專款專用。
其他替代性履約保證方式	價金返還之保證	由建商與金融機構簽約，保證建商若未能如期交屋，由金融機構如數返還消費者已繳納之價金。
	價金信託	是由建商將承購戶支付的預售屋價金交由金融機構信託，受託機構在信託存續期間，按信託契約辦理 工程款交付、繳納各項稅費 等資金控管。
	同業連帶擔保	係指兩個同等級之建商相互連帶擔保，若其中一家建商之預售屋建案無法完成交屋時，另外一家建商應無條件完成本建案後交屋。
	公會連帶保證	由數家建商互相成立協定，若參加協定之建商，發生預售屋建案無法完成交屋之情況，其中之任何一家建商均應無條件完成本建案後交屋。

自主更新融資概念-1

實施者	更新會 ※依更新條例第10條，土地及合法建物所有權人自組更新團體 ※依都市更新團體設立管理及解散辦法
共同負擔 (重建費用)	住戶依比例出資 ※銀行融資 ※預售屋款 ※自有資金 ※政府補助
分配	都更後房地~住戶依比例分回 ※選配原則 ※差額找補 ※權變計畫
風險及利益	住戶依比例負擔 ※更新後房價波動及銷售情況 ※共同負擔成本之管控

自主更新融資概念-2

都市更新實施者



※自組更新會:住戶自己是老闆(建商)、擁有都更之主導權

※產品規劃，資金籌措，發包作業，銷售房地，稅務相關，成果備查，清算解散

自主更新融資項目

壹. 工程費用	一. 重建費用(A)	(一)拆除工程(建築物拆除費)	1. 營建費用	
		(二)新建工程	2. 建築設計費用	
			3. 鑑界費	
			4. 鑽探費用	
			5. 建築相關規費	
	(三)其他必要費用		1. 公寓大廈管理基金	
	二. 公共設施費用(B)	重建費用(A)合計	2. 開放空間基金	
			3. 外接水、電、瓦斯管線工程費用	
			4. 鄰房鑑定費	
			5. 其他	
(一)協助公共設施開闢			1. 公共設施用地捐贈本市土地成本	
(二)協助附近市有建築物整建維護所需相關經費	2. 公共設施用地地上物拆遷補償費用			
	(三)其他必要之費用	3. 公共設施工程開闢費用		
	公共設施費用(B)合計			
貳. 權利變換費用(C)	一. 都市更新規劃費用			
	二. 不動產估價費用(含技師簽證費用)			
	三. 更新前測量費用(含技師簽證費用)			
	四. 土地改良物拆遷補償及安置費用	(一)合法建築物拆遷補償費		
		(二)合法建築物拆遷安置費		
		(三)占有他人舊有違章建築拆遷補償費用		
		(四)其他土地改良物拆遷補償費用		
五. 地籍整理費用				
六. 其他				
權利變換費用(C)合計				
參. 貸款利息(D)				
肆. 稅捐(E)	印花稅			
	營業稅			
	稅捐(E)合計			
伍. 管理費用(F)	一. 人事行政管理費用			
	二. 營建工程管理費			
	三. 銷售管理費			
	四. 風險管理費			
	五. 信託管理費			
	管理費用(F)合計			
陸. 容積移轉費用(G)	一. 辦理費用			
	二. 容積取得成本			
	容積移轉費用(G)合計			
柒. 都市計畫變更負擔費用(H)				

自主更新融資規劃架構-1

項目	土地融資 (代償前順位貸款或週轉金,含利息)
借款人	各土地所有權人
擔保品	提供參與更新戶名下房地產為擔保
保證人	視個案徵提
額度	按銀行土地鑑價之70%為上限
動撥條件	1.土地設定第一順位抵押權予融資銀行及辦理信託登記 2.動撥資金用以代償前順位貸款或週轉金
還款方式及付息	利息：按月繳付 本金：興建完成出售分配房地產或住戶成屋貸款償還 ※興建借款期間可提前清償

自主更新融資規劃架構-2

項目	建築融資&都更相關費用
借款人	更新會
擔保品	提供參與更新戶名下房地產為擔保
保證人	參與更新戶地主依各自應負擔重建成本之1.2倍擔任一般保證人 (各地主間不連帶保證)
額度	原則以共同負擔扣除風險管理費之總額為融資額度，惟以重建後價值之LTV 50~60%為上限
動撥條件	<ol style="list-style-type: none"> 1.全案資金專款專用，預收售屋款皆存入信託專戶管理。 2.委由建經公司辦理工程查核並按工程進度動撥。 3.參與更新地主之土地(含未拆除地上建物)依核貸額度(即依各自申貸前貸、加計各自所需負擔重建費用)之120%設定第一順位抵押權及信託登記予融資。 4.更新後更新會分配房地需追加設定抵押權予融資銀行。 5.舊建物拆除後或同意都更比例達100%得動支個人代償、都更重建費用貸款額度。 6.應投保至少與本案營造發包金額相同並以融資為受益人之營造綜合保險。
還款方式及付息	利息：按月繳付 本金：興建完成出售更新會房地產或住戶成屋貸款償還

自主更新融資風險管控

拆屋問題	<ol style="list-style-type: none"> 1.住戶整合度 2.政府協助
借款人	<ol style="list-style-type: none"> 1.更新會組織運作 2.團隊都更經驗
債權保障	<ol style="list-style-type: none"> 1.土地及資金信託專款專用、工程查核依工程進度動撥 2.LTV 及 LTC 80% v.s 100% 3.自籌資金者(不貸款者)一次到位
還款來源	<ol style="list-style-type: none"> 1.立地條件 2.產品規劃及銷售 3.更新會出售房地先償還銀行借款 4.住戶分回重建後房地辦理成屋貸款

自主更新案例分享-土城金城路社區

(已完工結案)

案名	土城市延和段
實施者	金城路社區更新會
基地面積	332坪
規模	7F/B2
總戶數	54戶
共同負擔	1.77億
信託部	<ul style="list-style-type: none">• 產權、資金(融資、銷售)信託管理• 產權分配移轉
北富銀	<ul style="list-style-type: none">• 住戶房屋貸款轉貸• 實施者營建融資



自主更新案例分享-新莊雙鳳社區

(已完工結案)

案名	新莊市雙鳳段
實施者	新莊雙鳳社區更新會
基地面積	564坪
規模	5F/B1
總戶數	60戶
共同負擔	1.32億
信託部	<ul style="list-style-type: none"> • 產權、資金(融資、銷售)信託管理 • 產權分配移轉
北富銀	<ul style="list-style-type: none"> • 住戶房屋貸款轉貸 • 實施者營建融資



自主更新案例分享-南港中研院

(已完工結案)

案名	南港區中南2小段
實施者	南港中南段更新會
基地面積	654坪
規模	12F/B3
總戶數	47戶
共同負擔	6億
信託部	<ul style="list-style-type: none"> • 更新信託管理 • 整合期間配合簽訂信託契約管理產權 • 產權分配移轉
北富銀	<ul style="list-style-type: none"> • 住戶房屋貸款轉貸 • 實施者營建融資



自主更新案例分享-聯邦合家歡(吉祥區)

27

(已完工結案)

案名	內湖區東湖1小段
實施者	合家歡吉祥區更新會
基地面積	779坪
規模	14F/B2
總戶數	141戶
共同負擔	8.5億
信託部	<ul style="list-style-type: none">• 產權、資金(融資、價金)信託管理• 產權分配移轉
北富銀	<ul style="list-style-type: none">• 住戶房屋貸款轉貸• 實施者營建融資



自主更新案例分享-聯邦合家歡(如意區)

(使照申請中)

案名	內湖區東湖1小段
實施者	合家歡如意區更新會
基地面積	229坪
規模	14F/B2
總戶數	38戶
共同負擔	2.9億
信託部	<ul style="list-style-type: none"> • 產權、資金(融資、價金)信託管理 • 產權分配移轉
營建產業中心	<ul style="list-style-type: none"> • 住戶房屋貸款轉貸 • 實施者營建融資

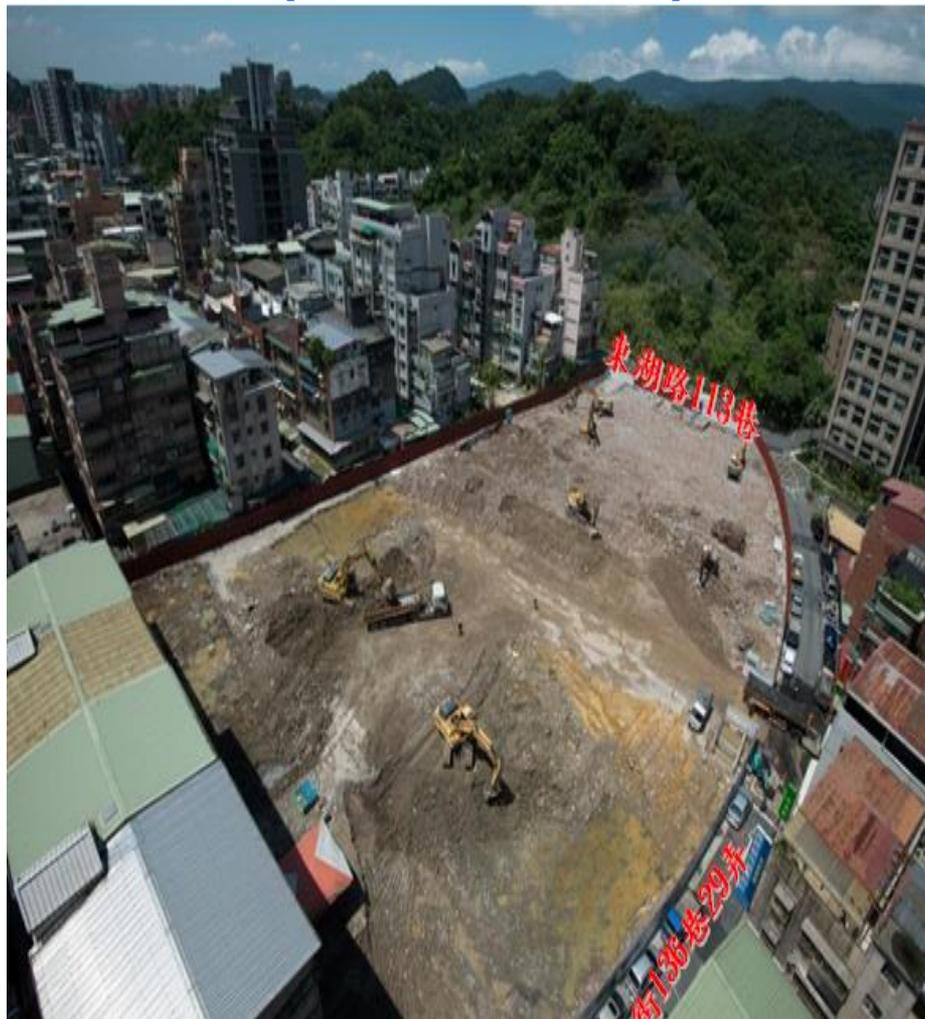


自主更新案例分享-聯邦合家歡(富貴區)

29

(工程進行中)

案名	內湖區東湖1小段
實施者	合家歡富貴區更新會
基地面積	2575.79坪
規模	15F/B2(五棟) 7F/B2(四棟)
總戶數	347戶
共同負擔	22億
信託部	<ul style="list-style-type: none">• 產權、資金(融資、價金)信託管理• 產權分配移轉
北富銀	<ul style="list-style-type: none">• 住戶房屋貸款轉貸• 實施者營建融資



自主更新成功心得分享

都更急迫性	災後重建(地震災損、海砂屋)
產權單純	人數 一樓商效及占用 土地持分對等(有地無屋) 頂樓加蓋
整合度	住戶共識(權利變換-估價及選配問題) 住戶提升專業知識:都更相關法令、網路資訊、參加說明會 順利拆屋
專業團隊	※建經公司、都更規劃公司、建築師、估價師、會計師 代書、銀行、房屋代銷 ※成立更新會、都更規劃送審、融資協助、工程發包、 營建管理、產權登記、成果備查、清算解散、稅務相關
理監事會運作	公正、公開、透明、熱心及不計毀譽無私奉獻、穩定性
資金面	都更核定前之費用 銀行融資核定(100%)、銀行融資經驗 信託機制(土地及資金)及工程進度查核動撥

NOTE

Handwriting practice lines consisting of multiple horizontal gold lines on a white background.

