

# 都市更新發展與銀行信託融資

第一銀行  
陳銅溪



# 壹. 更新資金籌措

- 一. 都更成功的關鍵
- 二. 都更融資種類
- 三. 都更資金來源
- 四. 都更實施者類型
- 五. 都更融資種類、來源與實施者之關聯
- 六. 銀行授信準則
- 七. 都更融資評估
- 八. 不同實施者性質差異與都更融資評估重點
- 九. IFRS與營建業關係
- 十. 不動產景氣反轉的都更策略

# 貳. 風險管理- 信託與續建機制及建照管理

- 一. 信託財產之特性
- 二. 不動產信託之效益 (好處)
- 三. 何謂信託
- 四. 信託之種類
- 五. 何謂不動產
- 六. 不動產信託
- 七. 不動產信託之業務分類
- 八. 開發型不動產信託
- 九. 不動產信託範圍 (項目)
- 十. 營業信託與非營業信託
- 十一. 續建機制
- 十二. 建照管理(起造人名義變更)

壹

# 更新資金籌措

# 一、都更成功的關鍵

六字箴言：

整合、專業、資金

## 二、都更融資種類

### 甲.都市更新事業優惠貸款要點(內政部)

#### (一)前置作業費用融資

1. 先期評估費用
2. 地政調查整理、現況測量、鑽探費用
3. 事業概要、事業計畫、權變計畫等之規劃費用
4. 都市計畫變更費用
5. 建築設計費用
6. 人事、行政作業及管理費用

#### (二)事業資金融資

1. 土地及地上物取得費用
2. 工程費用
3. 地權調查整理及拆遷安置費用
4. 稅捐及管理費用
5. 權利變換費用

# 二、都更融資種類

## 乙.本行都市更新融資種類

(一) 土地融資

(二) 建築融資

(三) 周轉金融資

### 共同負擔可提列項目

壹、工程費用	1.重建費用	(1)建築設計費用 (2)營建費用 (含公益設施樓地板面積) (3)工程管理費 (4)空氣汙染防制費	
		(5)其他必要費用	I.公寓大廈公共基金 II.外接水、電、瓦斯管線工程費用 III.建照執照相關規費 IV.其他
	2.公共及公益設施	(1)公共設施(道路、溝渠、兒童遊樂園、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)	I.地上物拆遷補償費 II.工程開闢費用 III.其他必要費用 (工程管理費、空氣汙染防制費、其他等)
		(2)公益設施	室內裝修費用
		(3)認養及捐贈費用	I.公益設施認養經費 II.捐贈本縣都市更新基金
工程費用(A)合計：			

## 二、都更融資種類

### 共同負擔可提列項目

貳、權利變換費用(B)	1.調查費	(1)都市更新規劃費用 (2)不動產估價費用(含技師簽證費) (3)土地複丈費 (4)鑽探費用	
	2.更新前土地及建物測量費用 3.合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費		
	4.拆遷安置費	(1)佔有他人土地之舊違章建築及其他土地改良物拆遷補償費 (2)合法建築物拆遷安置費(建物租金補貼)	
	5.地籍整理費用	更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用	
	6.其他必要業務費		
	權利變換費用(B)合計：		
參、貸款利息(C)			
肆、稅捐(D)			



## 二、都更融資種類

### 共同負擔可提列項目

伍、管理費用(E)	1.行政作業費用(E1) 2.信託費用(E2) 3.總務及人事管理費用(E3) 4.銷售管理費用(E4) 5.風險管理費用(E5)		
	管理費用(E)合計：		
共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)總計：			

### 三、都更資金來源

- (一) 銀行融資款
- (二) 預售屋自備款
- (三) 實施者自籌款

### 四、都更實施者的類型

- (一) 投資者型－建設公司
- (二) 代工型－營造廠
- (三) 自主更新型－更新會

# 五、都更融資種類、來源與實施者之關聯

前置作業費用	事業資金	實施者	銀行融資款	實施者自籌款
建商負責籌措	建商負責籌措	投資者型	建商負責申請	建商負責籌措
地主負責籌措	地主負責籌措	代工型	地主負責申請	地主負責籌措
地主負責籌措	地主負責籌措	自主更新型	地主負責申請	地主負責籌措

# 六、銀行授信準則

銀行評估借款人信用的五項原則(所謂的授信準則5P)

- (一) 借款人(People)
- (二) 資金用途(Purpose)
- (三) 還款來源(Payment)
- (四) 債權保障(Protection)
- (五) 授信展望(Perspective)

# 七、都更融資評估

- (一) 借款人：借款人及團隊都更經驗、經營能力、  
借款人信用(評等)、財務能力
- (二) 還款來源：預售屋銷售款及日後房貸之控管、  
房價下跌的掌握程度、銀行資金鬆緊狀況(銀行  
法72條之2變動情形)
- (三) 債權保障：LTV、LTC、債權保障倍數
- (四) 授信展望：立地條件、產品規劃(格局、單價、  
總價)、不動產景氣情形

# 八、不同實施者性質差異與都更融資評估重點

	自主更新型	投資者型
借款人	住戶都更經驗相對不足	建商資力、人才相對較佳
	→都更團隊專業能力相對重要	
	住戶信用度較弱且好壞不一 (個人聯徵資料)	建商信用度較高 (保證人、公司聯徵資料、財簽)
	→信用度較差之住戶須補強	
還款來源	住戶對房價下跌掌握程度較弱	建商對對房價下跌掌握程度較高
	→全數分回改為房貸；一次賣斷或包銷	
債權保障	住戶自建全數分回， 債權保障倍數較高	建商合建僅分一部分， 債權保障倍數較低
	→建商貸款金額相對較低，需確認自有資金來源	
授信展望	比較著重立地條件	比較著重產品規劃

# 九、IFRS與營建業關係



## (一) 什麼是IFRS?

由國際會計準則理事會發佈的準則稱為IFRS(International Financial Reporting Standards 國際財務報導準則)。

## (二) 依台灣公報上市櫃營建公司自2012年開始適用IFRS。

(三) 依我國會計準則，營建收入可採部分完工法，而改採IFRS後，則須採全部完工法，將造成營建業營收暴起暴落，進而影響信用評等。

(四) 都更案件費時曠日且金額較大，恐更造成營建業營收的暴起暴落。

# 十、不動產景氣反轉的都更策略

- (一) 穩健的財務結構、確定的資金來源
- (二) 加強新建大樓的功能使其更智慧化(物聯網的運用...)
- (三) 增加興建完成後轉為房貸的可行性
- (四) 實施者宜有日後房貸趨嚴的因應能力



貳

# 風險管理- 信託與續建機制 及建照管理

# 一、信託財產之特性

(一) **獨立性**：係指信託財產獨立於委託人、受託人或受益人的財產而存在，為委託人、受託人和受益人的債權人追及範圍之外。（信託法第十一～十四條）

(二) **同一性**：係指信託財產管理、處分或其他原因所得的財產，均屬於信託財產。（信託法第九條第二項）

(三) **追及性**：係指受託人違反信託本旨處分信託財產時，受益人對信託財產有追及性。（信託法第十八條）

## 二、不動產信託之效益(好處)

✚ 依信託法第十二條第一項前段規定：「對信託財產不得強制執行」，因此如將信託機制運用到不動產開發案上，就能有效的做到風險隔離，也就是建立起防火牆，這是信託的一項主要功能。而不動產信託具有以下效益：

(一) 對地主的好處：意見統合，可避免受個別地主牽制；風險區隔，可避免地主個人財務或繼承問題影響開發進行；公正分配，由銀行及/或建經公司擔任公正角色，依分屋協議書或權利變換計畫執行分配；過程透明安全，藉由銀行及建經公司監控，掌握開發進度及資金流向，避免建商挪用資金或以案養案。

(二) 對建商的好處：洽談合建好幫手，透過銀行與建經公司控管，較容易取信於地主；保管土地確保地主債信，避免土地被處分及遭查封；符合規定且有助銷售，以不動產開發信託為預售履保機制，除符合內政部規定外，亦有助銷售；融資相形容易，透過信託方式，較容易取信於融資銀行。

## 二、不動產信託之效益(好處)

(三) 對融資銀行的好處：降低開發風險，避免因委託人個人債務或其他問題(如死亡、破產)，導致工程被扣押或因繼承糾紛而無法進行；確保專款專用，由銀行控管信託專戶，確保興建資金(包含建築融資、預售款及自有資金)之專款專用；掌握續建權利，由建經公司擔任起造人，除可主動掌握續建外，並可避免起造人名義被任意移轉，導致建物無法完工；保障銀行債權，由建經公司擔任起造人並由銀行或建經公司取得開發完成後之建物所有權，確保融資銀行抵押權之完整。

因此，都更融資如何搭配信託機制，將對建商、地主、購屋者、承攬廠商、融資銀行均有正面效益，可創造多贏效果。

# 三、何謂信託？

- 所謂『信託』，係指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。（信託法第一條）
- 財產權，必須是可依金錢計算價值之權利始可。舉凡民法所規定的各種物權、債權以及專利權、商標權、著作權或其他無實體財產權，乃至於礦業權、漁業權等，均可成為信託標的物。
- 信託本旨：委託人意欲實現之信託目的。

## 四、信託之種類

✦ 信託業經營之業務項目如下：

(一) 金錢之信託。

(二) 金錢債權及其擔保物權之信託。

(三) 有價證券之信託。

(四) 動產之信託。

(五) 不動產之信託。

## 四、信託之種類

(六) 租賃權之信託。

(七) 地上權之信託。

(八) 專利權之信託。

(九) 著作權之信託。

(十) 其他財產權之信託。

◆ (信託業法第十六條)



## 五、何謂不動產？

稱不動產者，謂土地及其定著物。

（民法第六十六條）

## 六、不動產信託

係指信託財產為不動產-土地或其定著物。



# 七、不動產信託之業務分類

- (一) 不動產管理：係指委託人將所持有不動產信託予受託人經營、管理、運用，再由受託人將所得收益交給受益人之信託方式。
- (二) 不動產處分：係指委託人將所持有不動產信託予受託人，由受託人負責於適當價格條件適時出售，使該不動產交易較安全並獲得較佳之處分收益。
- (三) 不動產開發。
- (四) 其他（如租售混合以及先租後售等）

## 八、開發型不動產信託

為不動產開發——一般合建案、海砂屋及幅射屋等受災戶改建案、老舊房屋自行改建案、捷運聯合開發案、都市更新案，而辦理之信託。依內政部規定，指由地主及建商將建案土地及興建資金信託予銀行執行履約管理，興建資金依工程進度專款專用。

# 九、不動產信託範圍(項目)

## (一) 產權-土地、原有建物及興建中建物(在建工程)

- 未完成之建築物於社會交易觀念上，認其仍為各種建築材料之組合，性質上屬於動產(謝在全，民法物權論)。惟不論是動產或不動產，均屬財產權之一種，除另有規定外，均得為信託標的物(法務部93.10.18法律司字第930040732號函)

## 九、不動產信託範圍(項目)

(二) 資金(銀行融資款項，建商自有資金，買方所繳預售價金)-專款專用(僅得支付該案有關完成興建開發，管理銷售及處理信託事務所需之一切支出，不得供作其他用途。)

# 十、營業信託與非營業信託

- 「營業信託」與「非營業信託」係以受託人是否為「信託業」為定；所稱「信託業」，依「信託業法」，包括「經主管機關許可，以經營信託為業之機構」及「經主管機關許可兼營信託業務之銀行」（信託業法第二條、第三條參照）。建築經理公司為非以經營信託為業之公司，其受託管理、處分信託財產，難謂「營業信託」（法務部89年8月29日法律字第023878號函）。

# 十一、續建機制

都更重建案如遇建商或營造廠財務發生問題，將造成爛尾樓，地主無法搬回、購屋者無法取得新屋、銀行債權無法回收的慘境，因此續建機制的建立非常重要。

- (一) 取得承造廠商出具「地上工作物法定抵押權拋棄同意書」、「完工前不得聲請強制執行同意書」、「變更承造人切結書」、「變更承造人申請書」等書類並用印。
- 承造人：依建築法第14條規定：本法所稱建築物之承造人為營造業，以依法登記開業之營造廠商為限。
- (二) 變更實施者(含公證)授權書。

## 十二、建照管理(起造人名義變更)

- 申請建物所有權第一次登記，.....一、區分所有建物申請登記時，應檢具全體起造人就專有部分所屬各共有部分及基地權利應有部分之分配文件(土地登記規則第79條第一項第一款)
- 申請建物所有權第一次登記前，應先向登記機關申請建物第一次測量(土地登記規則第78條)
- 建物起造人向主管建築機關申請建物使用執照時，得同時檢附建造執照、設計圖，.....向登記機關申請建物第一次測量(地籍測量實施規則第279條第二項)



## 十二、建照管理(起造人名義變更)

- 起造人：建造該建築物之申請人（建築法第12條第1項）
- 管理、處分權僅為所有權之「權能」，並非財產權本身，變更起造人為受託人依建造法規所為之行政行為，不具財產價值（法務部94年5月12日法律字第940016542號函）。
- 另建造執照係建築物申請新建、增建、改建及修建之許可處分，為對於建築法規中對人民財產權行使自由所作一般性禁止規定之個別解除，乃附隨於土地或建築物之所有權或其他財產權而存在，並不具獨立之財產價值，從而該建造執照並非有價證券，自不得作為信託標的（法務部94年3月8日法律決字第0940004327號函。）





謝謝聆聽 · 敬請指教