

【县市名称】 【小区名称】 更新重建计划

协助项目二之不动产所有权移转合约



财团法人九二一震灾重建基金会

立合约人： 【小区名称】 都市更新会

住户共 【签约户数】 户

筑巢项目之临门方案协助项目二之不动产所有权移转合约

财团法人九二一震灾重建基金会（以下称「九二一基金会」）

立合约人： 【小区名称】住户共【签约户数】户，明细如附件一所示（以下合称「住户」，分别称「各住户」）

【小区名称】都市更新会（以下称「更新会」）

缘九二一基金会为协助九二一震灾受灾户办理灾后重建工作，于民国（下同）九十年四月十二日推出筑巢项目之临门方案，订有「财团法人九二一震灾重建基金会筑巢项目之临门方案作业要点」，经九十一年一月十七日第一次修订后，于同年二月五日公告施行（以下称「临门方案作业要点」），由九二一基金会提供资金，协助依法成立之更新会办理受灾小区重建工作。

缘【小区名称】都市更新会经【县市名称】政府核准成立在案，其都市更新事业计划及权利变换计划并已经【县市名称】政府核定公告（以下称「本更新重建计划」），以办理【小区名称】之更新重建。

缘住户为【小区名称】之受灾户，原同意参加本更新重建计划，现因故无法配合更新重建计划，经九二一基金会同意依「临门方案作业要点」购买各住户依本更新重建计划取得之不动产产权。

兹为本件不动产所有权移转事宜，九二一基金会、住户与更新会签订本合约，各方当事人同意依「临门方案作业要点」办理并遵守条款如后：

第一条 本合约之标的

各住户同意将其依本更新重建计划所取得如附件二所示之土地及建物让与九二一基金会（以下合称「本合约标的」）。

第二条 建物面积误差及价款找补

- 一、本合约标的之建物面积以地政机关登记完竣之面积为准，部分原可依法登记之面积，若因签约后法令改变，致无法办理产权登记时，该部分建筑物面积之计算，同意依核准之使用执照平面图为准，及依相关法令规定办理。
- 二、建物面积如有误差，其误差在百分之一以内者（含百分之一）九二一基金会及各住户互不找补。惟其不足部分，如超过百分之一，则不足部分住户应退还其差额；其超过部分，九二一基金会不另补付差额。面积误差找补之单价，系以土地与建物价款之总数除以建物面积所计算之金额为准，找补之金额不计息，于交屋时一次结清。

第三条 本合约标的价款

- 一、各住户出售本合约标的总价分别暂以附件三所示为准，若本更新重建计划完成，九二一基金会依第五条付款项目一规定汇入小区重建专户或自备款专户给付之重建费用，于各专户结算后仍有剩余，本合约标的价款依该剩余金额分别递减之。
- 二、本合约标的价款分为重建费用及现金补偿费用二种付款项目（明细详如附件三所示），由九二一基金会依本合约第五条规定给付之。

第四条 管理银行及建筑经理公司之委任

九二一基金会将（或已）与【银行名称】银行股份有限公司（以下称「管理银行」）及【建经名称】建筑经理股份有限公司（以下称「建经公司」）签订委任契约，由管理银行及建经公司代理九二一基金会依本合约之相关规定办理本合约相关事宜，管理银行及建经公司有依该委任合约及本合约相关规定代理或协助九二一基金会执行及管理本合约之权利及义务。

第五条 付款方式

一、付款项目一—重建费用：

- (一) 于更新会提出依本更新重建计划已签署之重建工程承揽契约副本或复印件（应加盖更新会及理事长印鉴章）为首次动用申请后，由管理银行通知九二一基金会将本项目金额全部一次汇入九二一基金会于管理银行开立之九二一基金会专户。
- (二) 本项目之重建费用前百分之八十部分，由管理银行依更新会各次动用申请书（含首次动用申请）指示，自九二一基金会专户汇入更新会于管理银行开立之小区重建专户（以下称「小区重建专户」）后，转拨给更新会指定之更新重建计划工程承揽厂商或材料供货商。
- (三) 本项目之重建费用后百分之二十部分，由管理银行依更新会各次动用申请书（含首次动用申请）指示，自九二一基金会专户汇入更新会于管理银行开立之自备款专户（以下称「自备款专户」）后，转拨给更新会指定之更新重建计划工程承揽厂商或材料供货商。
- (四) 更新会及各住户承诺本项目之款项（即小区重建专户及自备款专户内之款项）均专供本更新重建计划之用。

二、付款项目二—补偿费用：

- (一) 更新会于权利变换计划核定后得提出本付款项目之动用申请。
- (二) 于更新会提出动用申请后，由管理银行通知九二一基金会将本项目金额全部一次汇入九二一基金会于管理银行开立之九二一基金会专户，再由管理银行自九二一基金会专户汇入小区重建专户后，依本合约规定转拨给各住户。
- (三) 九二一基金会就本项金额之给付，由管理银行先行保留办理本合约标的土地所有权移转登记与九二一基金会所需之土地增值税、代为清偿积欠之小区管理费、抵押权债务、其它费用及本合约第九条规定应由各住户负担之税捐及相关费用，并取得保留及清偿证明后，如有余额，再转拨给各住户。如该余额为负数时，不足之部分，由各住户自行承担。

第六条 专户设置

一、小区重建专户：

- (一) 更新会应于管理银行以更新会名义开立小区重建专户。
- (二) 此专户专供本更新重建计划之用，由管理银行依更新会各次动用申请书（含首次动用申请）指示，将重建费用之前百分之

八十部分与补偿费用自九二一基金会专户汇入小区重建专户后，转拨给更新会指定之对象。

(三) 本更新重建计划完成，或本合约解除、撤销或终止时，小区重建专户剩余之款项由管理银行返还九二一基金会。

二、自备款专户：

(一) 更新会应于管理银行以更新会名义开立自备款专户，供未申请重建自备款融资之其它住户依规定按期汇入重建自备款。

(二) 此专户专供本更新重建计划之用，由管理银行依更新会各次动用申请书（含首次动用申请）指示，将重建费用之后百分之二十部分自九二一基金会专户汇入自备款专户后，转拨给更新会指定之对象。

(三) 本更新重建计划完成时，或本合约解除、撤销或终止时，重建自备款专户剩余之款项，依九二一基金会及其它住户汇入金额比例，由管理银行返还九二一基金会及其它住户。惟应返还其它住户之金额，由管理银行代九二一基金会先行抵充其它住户未清偿九二一基金会之本金、利息、迟延利息及违约金。

第七条 专户之动用

一、各住户以不可撤销之方式授权更新会代理住户向九二一基金会申请专户之动用、指定拨款对象及办理相关手续，并以本合约作为住户为前开授权之证明。

二、更新会应于各次预定动用日之十个银行营业日前向管理银行申请动用，并副知九二一基金会及建经公司。如预定动用日非银行营业日，则顺延至次一银行营业日。

三、申请专户动用应具备条件及文件：

除本合约另有规定者外，更新会应于各次申请动用（含首次申请动用）时，检附下列各项文件交付管理银行审核：

(一) 动用申请书。

(二) 更新会书面声明：

1. 更新会依本合约所为之承诺、保证及约定事项与所提供之文件数据（包括签订本合约前，为申请临门方案所提供予九二一基金会之所有数据）均属真实无误，本合约所规定之文件数据业经提供，且仍持续有效且适用，并无变更或已为最新变更通知，或已自行或依管理银行之请求提出最新变更文件资料，且该等最新提出之变更资料，持续有效且适用。

2. 声明无任何违反本合约之事件发生或存续。

(三) 更新会理事会同意该次动用之议事录像本。

(四) 更新会应提出前次自专户动用之款项确已依动用申请书所载用途使用之证明文件，包括但不限于承揽人出具之上期工程款收款证明。

(五) 管理银行合理要求之其它文件或证明。

四、专户动用之暂停及本合约之解除：

(一) 若九二一基金会提出书面反对，管理银行应暂停专户之动用。

(二) 如发生下列任一事件，管理银行应通知九二一基金会，九二一基金会得决定暂停接受更新会之动用申请，或解除本合约：

1. 更新会有任何声明或陈述不实，或提供之文件为伪造、变造者。
2. 更新会未能取得、更新、维持或遵守或遭主管机关撤销任何为实施本更新重建计划所需之许可、核准、执照，经管理银行以书面通知三十日后，此事实仍继续存在。
3. 更新会未依本合约规定将小区重建专户或自备款专户之款项用于本更新重建计划。
4. 更新会不履行本更新重建计划相关之合约，经管理银行以书面通知三十日后，此事实仍继续存在。
5. 更新会未履行本合约所规定之义务或承诺，如此项未履行系属本条各项所未列举且可补救之违约情事，而更新会未能在收到管理银行之通知后三十日内期限内开始进行补救，致其后无法在管理银行订明期间内完成补救者。
6. 除前述各项外，本更新重建计划工程之相关合约有违约情事发生或其它重大事件足以使管理银行善意认定更新会将不履行或无法履行本更新重建计划工程相关合约之义务者。

(三) 经管理银行通知更新会暂停本合约专户动用申请者，若经更新会证明并经九二一基金会会同管理银行认定暂停动用之事由业已消失后，得恢复之。

第八条 本合约标的的所有权移转

一、各住户兹授权更新会代理住户办理依本合约所规定之买卖所有权移转登记、涂销抵押权登记及通知等相关事宜，并以本合约为授权之证明。

二、各住户应于取得本合约标的的所有权后一个月内，备齐文件配合建经公司及九二一基金会指定之土地登记专业代理人涂销抵押权登记并办妥所有权移转登记予九二一基金会。若法律许可本合约标的土地于本更新重建计划完成前移转所有权，更新会则应于本合约签订后三十日内备齐文件办妥所有权移转登记予九二一基金会。

三、本合约标的之所有权移转登记及涂销抵押权等相关手续，各方当事人同意由九二一基金会指定之土地登记专业代理人办理之，各

住户及更新会应配合办理各项手续。若需各住户及（或）更新会用印、出具证件或缴纳各项税捐及费用时，更新会及（或）各住户应于接获九二一基金会、建经公司或土地登记专业代理人通知日起七日内提供，如有逾期，每逾一日应按已缴房地价款依万分之五利率计算迟延利息予九二一基金会。若更新会及各住户逾期缴纳各项税捐或费用，九二一基金会有权利但无义务代垫，若九二一基金会先代为垫付时，该代垫款项得自本合约标的价款中扣除。

第九条 税捐及相关费用之负担

本合约标的所有权移转登记之税捐及相关费用负担如下：

- 一、地价税：以土地完成所有权移转登记日为准，该日（不含）前由各住户负担，该日后由九二一基金会负担。
- 二、房屋税：以建物完成所有权移转登记日为准，该日（不含）前由各住户负担，该日后由九二一基金会负担并依法定税率及年度日数比例分算税额。
- 三、土地增值税：由各住户负担。于住户取得本合约标的土地所有权日起二十日内申报，并以申报日之当年度公告现值计算增值税，逾期申报者，以提出申报日当期之公告现值计算增值税。
- 四、所有权移转登记之印花税、契税、规费及土地登记专业代理人代办费用由九二一基金会负担。
- 五、所有权移转登记之欠税及工程受益费由各住户负担。

第十条 权利转让

本合约标的所有权移转与九二一基金会同时，住户及更新会同意将本更新重建计划工程承揽合约中与本合约标的相关部分之权利转让与九二一基金会。

第十一条 交付本合约标的及相关文件之条件及期限

- 一、更新会应于住户取得本合约标的所有权后一个月内，代理住户通知九二一基金会进行交屋。于交屋时各方当事人应履行下列各项义务：
 - （一）本合约标的建物确已依本更新重建计划工程承揽合约规定建筑完成，如有任何瑕疵，更新会应于交屋前事先排除。

(二) 更新会及住户已将本更新重建计划工程承揽合约中与本合约标的相关部分之权利让与九二一基金会。

(三) 九二一基金会缴清所有之应付未付款。

二、更新会如未于住户取得本合约标的所有权后一个月内代理住户通知九二一基金会进行交屋，每逾一日更新会应按已缴房地价款依万分之五利率计算迟延利息予九二一基金会。

三、更新会及各住户应于交屋同时，将本合约标的土地及建物所有权状、住户规约草约、使用执照复印件、所有权移转契约（公契）及住户代缴税费之收据交付九二一基金会。

四、九二一基金会应于收到交屋通知日起三十日内配合办理交屋，逾期各住户不负保管责任，但可归责于各住户或更新会时，不在此限。

五、各住户及九二一基金会同意自交屋日起，九二一基金会应负担本合约标的水电费、瓦斯基本费及管理费，另瓦斯装表费用及保证金亦由九二一基金会负担。

第十二条 印鉴章样式之变更

更新会及其理事长之印鉴章，除经当地直辖市、县（市）政府核准外，不得任意变更。若经当地直辖市、县（市）政府核准变更时，更新会应即以书面将变更情事通知管理银行，并立即为变更或注销留存印鉴章样式之申请。更新会在未将变更情事通知管理银行并办妥变更手续前，不得以前揭事项之变更对抗九二一基金会。在未经管理银行同意并办妥变更或注销印鉴章手续前，更新会所留存于管理银行之印鉴章样式仍继续有效。一切因使用原留印鉴而与管理银行及九二一基金会发生之各种交易行为，更新会及住户仍应负责。

第十三条 声明、承诺及保证

一、更新会应依本合约规定使用本合约重建贷款专户及重建自备款专户内之款项，并应依相关时程执行本更新重建计划，并于更新会之会计账册上详细载明本更新重建计划工程支付明细。

二、更新会应遵守所有相关之法令规定，并应取得并维持所有实行本更新重建计划所需之许可。

三、更新会应维持本更新重建计划下所有合约之完全效力，并履行其在所有合约下之条款及义务。未经九二一基金会事先以书面表示同意，更新会不得任意修正或变更任何合约条款。

四、更新会保证本合约标的产权清楚，完全为其合法所有，并无一物数卖等情事，除原土地所有权人设定与贷款银行之抵押权外，他

- 人并无租赁、借用、设定他项权利或其它任何权利瑕疵。前开抵押权，更新会应于所有权移转登记前负责涂销之。
- 五、若更新会就本合约标的与工程承揽人发生纠纷，更新会应于本合约标的移转登记前解决之。
- 六、更新会保证切实履行其与工程承揽人订定之工程承揽合约，本合约标的建物之建筑结构、建材、规格及相关设备之厂牌及验收等事项悉依该工程承揽合约之规定办理。未经九二一基金会事前同意，更新会不得任意变更、终止或解除工程承揽合约，或为建筑设计及承揽人之变更。
- 七、更新会依「临门方案作业要点」申请协助所提供与九二一基金会之各项证照及书面数据均为真实、正确、完整，于提供各该数据之时，并无重大错误或疏漏。
- 八、更新会应切实依本更新重建计划及相关法令规定执行本合约标的建物之兴建。未经九二一基金会事先同意，更新会不得任意变更本更新重建计划。
- 九、如更新会执行本更新重建计划发生任何困难时，应随时通知九二一基金会。
- 十、更新会应尽善良管理人之注意义务履行本合约，否则应对九二一基金会负损害赔偿赔偿责任。

第十四条 监督与报告

- 一、住户及更新会同意随时接受九二一基金会、管理银行及建经公司对本价购案之监督。
- 二、九二一基金会认为必要时，得要求更新会提供经合格会计师查核或核阅之更新会财务报告，所需费用由更新会负担。
- 三、更新会应将其申报主管机关之本更新重建计划及预算等执行情形，及送请主管机关备查之资产负债表、收支明细表及其它经主管机关指定之报表，于提送主管机关同时提供复印件与九二一基金会及管理银行。
- 四、更新会就本更新重建计划取得政府或主管机关之建筑执照、使用执照及其它许可、变更文件时，应立即将该等文件之复印件送九二一基金会。
- 五、本合约所定动用条件、特约事项及其它承诺或声明事项，包括但不限于工程进度、担保物等发生重要变动，致影响各住户或更新会履行本合约、本更新重建计划各合约时，更新会应实时通知九二一基金会。

第十五条 个别义务及个别债权

各住户于本合约各相关事项之义务均为独立个别之义务，九二一基金会对各住户所发生之各项债权均为个别之债权。

第十六条 违约之解除

除本合约另有规定者外，当事人任何一方违反本合约之规定，经他方定期催告而未补正时，未违约之一方得以书面通知他方当事人解除本合约，并向违约之一方请求损害赔偿。

第十七条 特约之解除

除本合约另有规定外，如发生下列情事之一时，九二一基金会得解除本合约并请求返还价金：

- 一、如因天灾、地变、政府法令变更、不可抗力或其它任何事由，致本合约标的建物不能继续兴建时。
- 二、更新会或【小区名称】其它住户与九二一基金会签订之临门方案协助项目一、协助项目三及四之合约解除、撤销或终止时。

第十八条 通知及送达

- 一、本合约所称各项通知或请求，除另有约定者外，均应以书面为之。
- 二、各当事人之地址如有变更，应以书面通知他方当事人，如怠于通知，他方将有关文书按本合约记载或最后告知他方之通信地址以挂号邮件寄发后，经通常之邮递期间，即视为到达。

第十九条 其它事项

- 一、本合约之附件亦为本合约之一部分，各当事人均应遵守。
- 二、本合约有任何修正或变更应经各当事人全体以书面为之，始生效力。惟如因法令变动、法令解释变更，或因相关主管机关要求而

有修改或变更本合约之必要时，住户及更新会应配合九二一基金会修改或变更本合约。

第二十条 转让

除非事先经九二一基金会以书面表示同意，更新会不得将其所取得本合约之权利或义务之全部或一部转让与第三人。

第廿一条 准据法

本合约以中华民国法律为准据法。

第廿二条 管辖法院

如因本合约涉讼时，各当事人同意以台湾【法院名称】地方法院为第一审管辖法院。但不动产有专属管辖者不在此限。

第廿三条 标题

本合约条款标题仅为方便参考之用，不得作为据以解释本合约条款之根据。

第廿四条 合约份数

本合约正本及副本各壹式贰份。九二一基金会与更新会各存执正本及副本各乙份。复印件【签约户数】份（加盖九二一基金会与更新会大小章，证明与正本相符），各住户各存执乙份。更新会及各住户声明已于合理期间内审阅上开全部条款，并充分了解其内容后，始签章并生效。

中 华 民 国 九 十 一 年 四 月 日

立合约人：

财团法人九二一震灾重建基金会

董事长：殷 琪

执行长：谢志诚

地址：台北市长春路一五六号六楼

【小区名称】都市更新会

住户（共【签约户数】户，明细如附件一所示）

理事长：

地址：

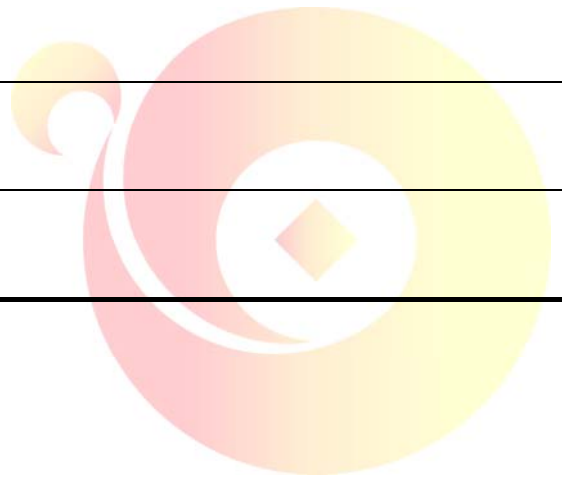
附件一：住户清册

附件二：土地及建物产权明细

附件三：土地及建物价金明细表

附件一 住户清册

单元编号	住 户	协助项目	身分证字号	住 址	电 话	签 章	对 保 签 章



附件二 土地及建物产权明细

土地座落:

土地面积: M² (坪)

单元 编号	更新后 所有权人	协助 项目	分 配 后 土 地 持 分			建 物						停车位 编号	
			面积M ²	面积 坪	比例	主建物 面积	附属建物面 积	共同使用持 分面积M ²	总面积M ²	总面积 坪	楼 层 / 总 楼 层		

附件三 土地及建物价金明细

单元编号	更新后 所有权人	协助 项目	补偿费用 C	重建费用 R	合计 T=C+R
合 计					
合 约 标 的 总 价					

