

臨門方案之協助項目一之不動產所有權移轉合約

補 充 協 議 書



立合約人：

財團法人九二一震災重建基金會

【社區名稱】都市更新會

臨門方案之協助項目一之不動產所有權移轉合約補充協議書

財團法人九二一震災重建基金會（以下稱「九二一基金會」）

立補充協議書人：

【社區名稱】都市更新會（以下稱「更新會」）

緣九二一基金會與更新會業已依「財團法人九二一震災重建基金會築巢專案之臨門方案作業要點」（以下稱「臨門方案作業要點」），簽訂築巢專案之臨門方案協助項目一之不動產所有權移轉合約（以下稱「協助項目一合約」），約定更新會將其依該管縣市政府核定公告之都市更新事業計畫及權利變換計畫（以下稱本更新重建計畫）取得之住戶土地及建物所有權移轉予九二一基金會。茲因更新會有意將該土地及建物出售予第三人，爰經九二一基金會及更新會同意簽訂本補充協議書，約定條款如後：

第一條 土地及建物之出售

- 一、九二一基金會同意更新會得將其原依協助項目一合約第一條所規定應讓與九二一基金會之土地及建物，按本補充協議書規定之條件，於該土地及建物更新重建期間至取得使用執照後一個月內，依其更新單元編號出售與第三人（以下稱「第三買受人」）。更新會同意應優先出售予九二一地震受災戶。
- 二、更新會與第三買受人簽訂之土地及建物買賣契約，除經九二一基金會同意外，其條件不得抵觸本補充協議書、不動產所有權移轉合約及臨門方案作業要點，更新會並應於土地及建物買賣契約簽訂後十日內以書面通知九二一基金會，同時檢附已簽訂之土地及建物買賣契約書契約副本或影本（應加蓋更新會及理事長印鑑章）交九二一基金會存查。
- 三、更新會得參考附件一「土地及建物買賣契約書」格式與第三買受人簽訂土地及建物買賣契約，惟該格式僅供更新會參考，除本補充協議書及不動產所有權移轉合約規定應遵守之條件外，更新會應依個案不同情況自行與第三人議定具體買賣契約，更新會不得因使用該契約格式對九二一基金會提出任何主張或請求。

第二條 土地及建物價款及所有權移轉登記

- 一、更新會出售予第三買受人之土地及建物價金由更新會自行決定，惟不得低於本補充協議第四條規定之重建融資本金及利息之總和。
- 二、更新會應與第三買受人約定依左列方式給付土地及建物價金，並辦理所有權移轉登記：
 - (一) 訂立土地及建物買賣契約後，第三買受人至少應給付新臺幣壹拾萬元之價金。
 - (二) 該出售土地及建物取得使用執照前，第三買受人至少應給付百分之二十之土地及建物價金。若第三買受人為本更新重建計畫之工程承攬人，則應給付之土地及建物價金其中相當協助項目一合約附件二所示該出售土地及建物之重建費用金額，應自工程款中分期扣抵。
 - (三) 更新會取得該出售土地及建物所有權後一個月內通知第三買受人付清剩餘買賣價金，第三買受人付清所有買賣價金同時，辦理所有權移轉登記與第三買受人。
- 三、更新會應與第三買受人約定，第三買受人應給付之土地及建物價金應匯入更新會於管理銀行設立之買賣價金專戶。更新會並同意該買賣價金專戶之款項應優先用於清償本補充協議第四條規定之重建融資本金及利息，未經九二一基金會書面同意前，更新會不得動用該專戶款項。
- 四、更新會應與第三買受人約定，如第三買受人違反土地及建物買賣契約有關給付買賣價金之規定，更新會應先以書面通知第三買受人於三十日內給付，第三買受人逾期仍未完全付清者，更新會應解除該土地及建物買賣契約，並立即通知九二一基金會，就該土地及建物部分，更新會與九二一基金會雙方回復依協助項目一合約之規定履行。
- 五、第三買受人違反土地及建物買賣契約有關給付買賣價金之規定，致更新會解除該土地及建物買賣契約者，其已給付之價金應予以沒入，併入第三條之收益分配。
- 六、第三買受人給付價金變動情形，更新會應通知九二一基金會。

第三條 收益分配

更新會出售予第三買受人之土地及建物買賣價金應用於償還九二一基金會提供予更新會之重建融資本金及利息，如有剩餘，更新會應

訂定收益分配辦法經九二一基金會同意後執行之。

第四條 重建融資

- 一、更新會依本補充協議書第一條規定將簽訂土地及建物買賣契約事通知九二一基金會後，九二一基金會仍依協助項目一合約第五條所訂給付方式給付該出售土地及建物部分之重建費用及補償費用，惟九二一基金會依前開規定所給付之上開費用，溯及自九二一基金會首次撥款之日起，轉為九二一基金會提供重建貸款融資及重建自備款融資與更新會。重建貸款融資部分之金額，按上開重建費用之百分之八十及補償費用總額計算，九二一基金會同意無息貸款與更新會；重建自備款融資部分之金額，按上開重建費用之百分之二十計算，更新會自管理銀行將重建自備款融資自九二一基金會專戶匯入自備款專戶之日起至管理銀行通知清償日止，按實際動用金額依年利率百分之五計付利息予九二一基金會。
- 二、更新會取得本更新重建計畫建物產權後，更新會同意由管理銀行將更新會應返還九二一基金會之重建融資金及利息，自買賣價金專戶直接扣交予九二一基金會以為清償，其餘不足部分，更新會應自管理銀行通知日起算三個月內全部清償完畢。

第五條 擔保物

- 一、更新會擬出售予第三買受人之土地及建物於完成權利變換登記由更新會取得所有權同時，更新會應將該土地及建物共同設定第一順位最高限額抵押權與九二一基金會，抵押權設定金額為協助項目一合約暫訂之該土地及建物標的總價加計百分之十。
- 二、更新會茲聲明其依本補充協議規定所提供之擔保物完全為其合法所有，他人並無租賃、借用、設定負擔、假扣押、假處分或其他任何權利，亦無任何九二一基金會所不知之物或權利之瑕疵，如有不實，該更新會除應另行提供九二一基金會認可之其他相同或較高價值之擔保物或立即清償重建融資外，並應賠償九二一基金會因此所受之損害。
- 三、更新會非經其九二一基金會之書面同意，不得將擔保物之全部或一部拆除、改建、或為其他足以減少或毀損擔保物價值之一切行為，並同意由九二一基金會隨時查驗，否則該更新會除應另行提供九二一基金會認可之其他相同或較高價值之擔保物或立即清償本補充協議第四條規定之重建融資外，並應賠償九二一基金會因此所受之損害。
- 四、擔保物如因公用徵收或其他原因，由第三人付款補償或賠償時，更新會授權九二一基金會得直接領取該補償或賠償款項，並以本

補充協議為授權之證明，就取得之補償或賠償款項，九二一基金會得抵充更新會對其所負之一切債務。

五、擔保物如需登記、占有、管理或變更登記或辦理其他手續或因更換、增加擔保物致需辦理有關手續，或因毀損滅失，而對第三人或保險人求償需辦理有關手續者，更新會均應立即照辦，其費用均由更新會負擔。擔保物之管理、維修、稅捐及其他應付費用，亦由更新會負擔。

六、於更新會依本補充協議第四條規定清償該土地及建物部分之重建融資本金及利息後，九二一基金會應塗銷該土地及建物部分之抵押權登記。

第六條 合約效力

一、本補充協議為協助項目一合約之一部份，與協助項目一合約具有相同之效力。就更新會依本補充協議規定出售之土地及建物部分，優先適用本補充協議規定。

二、除本補充協議另有規定外，各當事人之權利義務仍依協助項目一合約執行之。

第七條 協議書份數

本補充協議書正本及副本各壹式貳份。各當事人存執正本及副本各乙份。

中 華 民 國 九 十 一 年 月 日

立合約人：

財團法人九二一震災重建基金會

董事長：殷琪

執行長：謝志誠

地址：台北市長春路一五六號六樓

【社區名稱】都市更新會

理事長：

地址：

