

# 临门方案之协助项目一之不动产所有权移转合约

## 补 充 协 议 书



立合约人：

财团法人九二一震灾重建基金会

【小区名称】都市更新会

# 临门方案之协助项目一之不动产所有权移转合约补充协议书

财团法人九二一震灾重建基金会（以下称「九二一基金会」）

立补充协议书人：

【小区名称】都市更新会（以下称「更新会」）

缘九二一基金会与更新会业已依「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」（以下称「临门方案作业要点」），签订筑巢项目之临门方案协助项目一之不动产所有权移转合约（以下称「协助项目一合约」），约定更新会将其依该管县市政府核定公告之都市更新事业计划及权利变换计划（以下称本更新重建计划）取得之住户土地及建物所有权移转予九二一基金会。兹因更新会有意将该土地及建物出售予第三人，爰经九二一基金会及更新会同意签订本补充协议书，约定条款如后：

## 第一条 土地及建物之出售

- 一、九二一基金会同意更新会得将其原依协助项目一合约第一条所规定应让与九二一基金会之土地及建物，按本补充协议书规定之条件，于该土地及建物更新重建期间至取得使用执照后一个月内，依其更新单元编号出售与第三人（以下称「第三买受人」）。更新会同意应优先出售予九二一地震受灾户。
- 二、更新会与第三买受人签订之土地及建物买卖契约，除经九二一基金会同意外，其条件不得抵触本补充协议书、不动产所有权移转合约及临门方案作业要点，更新会并应于土地及建物买卖契约签订后十日内以书面通知九二一基金会，同时检附已签订之土地及建物买卖契约书契约副本或复印件（应加盖更新会及理事长印鉴章）交九二一基金会存查。
- 三、更新会得参考附件一「土地及建物买卖契约书」格式与第三买受人签订土地及建物买卖契约，惟该格式仅供更新会参考，除本补充协议书及不动产所有权移转合约规定应遵守之条件外，更新会应依个案不同情况自行与第三人议定具体买卖契约，更新会不得因使用该契约格式对九二一基金会提出任何主张或请求。

## 第二条 土地及建物价款及所有权移转登记

- 一、更新会出售予第三买受人之土地及建物价款由更新会自行决定，惟不得低于本补充协议第四条规定之重建融资本金及利息之总和。
- 二、更新会应与第三买受人约定依左列方式给付土地及建物价款，并办理所有权移转登记：
  - (一) 订立土地及建物买卖合同后，第三买受人至少应给付新台币壹拾万元之价款。
  - (二) 该出售土地及建物取得使用执照前，第三买受人至少应给付百分之二十之土地及建物价款。若第三买受人为本更新重建计划之工程承揽人，则应给付之土地及建物价款其中相当协助项目一合约附件二所示该出售土地及建物之重建费用金额，应自工程款中分期扣抵。
  - (三) 更新会取得该出售土地及建物所有权后一个月内通知第三买受人付清剩余买卖价款，第三买受人付清所有买卖价款同时，办理所有权移转登记与第三买受人。
- 三、更新会应与第三买受人约定，第三买受人应给付之土地及建物价款应汇入更新会于管理银行设立之买卖价款专户。更新会并同意该买卖价款专户之款项应优先用于清偿本补充协议第四条规定之重建融资本金及利息，未经九二一基金会书面同意前，更新会不得动用该专户款项。
- 四、更新会应与第三买受人约定，如第三买受人违反土地及建物买卖合同有关给付买卖价款之规定，更新会应先以书面通知第三买受人于三十日内给付，第三买受人逾期仍未完全付清者，更新会应解除该土地及建物买卖合同，并立即通知九二一基金会，就该土地及建物部分，更新会与九二一基金会双方回复依协助项目一合约之规定履行。
- 五、第三买受人违反土地及建物买卖合同有关给付买卖价款之规定，致更新会解除该土地及建物买卖合同者，其已给付之价款应予以没入，并入第三条之收益分配。
- 六、第三买受人给付价款变动情形，更新会应通知九二一基金会。

## 第三条 收益分配

更新会出售予第三买受人之土地及建物买卖价款应用于偿还九二一基金会提供予更新会之重建融资本金及利息，如有剩余，更新会应

订定收益分配办法经九二一基金会同意后执行之。

#### 第四条 重建融资

- 一、更新会依本补充协议书第一条规定将签订土地及建物买卖契约事通知九二一基金会后，九二一基金会仍依协助项目一合约第五条所订给付方式给付该出售土地及建物部分之重建费用及补偿费用，惟九二一基金会依前开规定所给付之上开费用，溯及自九二一基金会首次拨款之日起，转为九二一基金会提供重建贷款融资及重建自备款融资与更新会。重建贷款融资部分之金额，按上开重建费用之百分之八十及补偿费用总额计算，九二一基金会同意无息贷款与更新会；重建自备款融资部分之金额，按上开重建费用之百分之二十计算，更新会自我管理银行将重建自备款融资自九二一基金会专户汇入自备款专户之日起至管理银行通知清偿日止，按实际动用金额依年利率百分之五计付利息予九二一基金会。
- 二、更新会取得本更新重建计划建物产权后，更新会同意由管理银行将更新会应返还九二一基金会之重建融资本金及利息，自买卖价金专户直接扣交予九二一基金会以为清偿，其余不足部分，更新会应自我管理银行通知日起算三个月内全部清偿完毕。

#### 第五条 担保物

- 一、更新会拟出售予第三买受人之土地及建物于完成权利变换登记由更新会取得所有权同时，更新会应将该土地及建物共同设定第一顺位最高限额抵押权与九二一基金会，抵押权设定金额为协助项目一合约暂订之该土地及建物标的总价加计百分之十。
- 二、更新会兹声明其依本补充协议规定所提供之担保物完全为其合法所有，他人并无租赁、借用、设定负担、假扣押、假处分或其它任何权利，亦无任何九二一基金会所不知之物或权利之瑕疵，如有不实，该更新会除应另行提供九二一基金会认可之其它相同或较高价值之担保物或立即清偿重建融资外，并应赔偿九二一基金会因此所受之损害。
- 三、更新会非经其九二一基金会之书面同意，不得将担保物之全部或一部拆除、改建、或为其它足以减少或毁损担保物价值之一切行为，并同意由九二一基金会随时查验，否则该更新会除应另行提供九二一基金会认可之其它相同或较高价值之担保物或立即清偿本补充协议第四条规定之重建融资外，并应赔偿九二一基金会因此所受之损害。
- 四、担保物如因公用征收或其它原因，由第三人付款补偿或赔偿时，更新会授权九二一基金会得直接领取该补偿或赔偿款项，并以本

补充协议为授权之证明，就取得之补偿或赔偿款项，九二一基金会得抵充更新会对其所负之一切债务。

五、担保物如需登记、占有、管理或变更登记或办理其它手续或因更换、增加担保物致需办理有关手续，或因毁损灭失，而对第三人或保险人求偿需办理有关手续者，更新会均应立即照办，其费用均由更新会负担。担保物之管理、维修、税捐及其它应付费用，亦由更新会负担。

六、于更新会依本补充协议第四条规定清偿该土地及建物部分之重建融资本金及利息后，九二一基金会应涂销该土地及建物部分之抵押权登记。

## 第六条 合约效力

- 一、本补充协议为协助项目一合约之一部份，与协助项目一合约具有相同之效力。就更新会依本补充协议规定出售之土地及建物部分，优先适用本补充协议规定。
- 二、除本补充协议另有规定外，各当事人之权利义务仍依协助项目一合约执行之。

## 第七条 协议书份数

本补充协议书正本及副本各壹式贰份。各当事人存执正本及副本各乙份。

中 华 民 国 九 十 一 年 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

理事长：

地址：

