

9004 筑巢专案 临门方案作业要点

90年4月12日核定
91年1月17日修订
92年4月12日修订
93年2月13日修订

第一章 通则

第一条 适用对象

本方案以九二一震灾全倒（或半倒已自行拆除）集合住宅，且该建筑基地范围业经划定为都市更新单元，并已依「都市更新条例」及其相关规定进行震灾重建。

第二条 申请单位

依「都市更新条例」及其相关规定成立之「都市更新会」为本方案之申请单位（以下简称更新会），不接受个别住户之申请。

第三条 申请条件

更新会向财团法人九二一震灾重建基金会（以下简称九二一基金会）提出申请协助时，应符合下列条件之一：

- 一、更新单元范围内土地及合法建筑物所有权人同意参与权利变换计划，并申请分配更新后土地及建物位置者，其分配位置数、分配位置之土地总面积及建筑物总楼地板面积，应超过更新后土地及建物位置总数、及其土地总面积及建筑物总楼地板面积之百分之五十以上；即申请本方案协助项目一及协助项目二之比例应低于更新单元范围内土地及建筑物位置总数，且其土地总面积及建筑物总楼地板面积之百分之五十以下者。
- 二、更新单元范围内土地及合法建筑物所有权人同意参与权利变换计划，并申请分配更新后土地及建物位置者，其权利价值，应超过更新后土地及建物位置总权利价值之百分之五十以上；即申请本方案协助项目一及协助项目二之比例应低于更新单元范围内土地及建筑物位置总权利价值之五十以下者。

前开条件中「同意参与权利变换计划，并申请分配更新后土地及建物位置者」之比例，得将更新会于申请九二一基金会协助时，依「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（附件一）」规定之条件，将其依更新重建计划取得应让与九二一基金会之不动产售予承揽重建工程之营造厂商，且已与承揽重建工程之营造厂商签订土地及建物买卖契约之部分纳入。

第四条 前置作业

- 一、本方案修订案公布后，都市更新事业计划与权利变换计划（以下称更新重建计划）尚未核定发布实施，且拟申请九二一基金会协助之更新会，有义务于更新重建计划送审前（本方案修订案公布后尚未送审者）或核定发布实施前（本方案修订案公布后已送审者），试填本作业要点规定之「申请表」、「更新前后产权基本资料」、「同意参与比例统计表」、「更新前后产权变换资料」、「申请协助明细表」及「申请协助价款试算报告及附表」等申请文件，并送至九二一基金会。九二一基金会应于接获更新会提报之文件两周内，由临门方案之项目委托单位就该更新重建计划提出建议报告，并函更新会及当地直辖市、县（市）政府都市更新审议委员会参考。
- 二、本方案修订案公布后，更新重建计划已核定发布实施者，得于符合申请条件后，由更新会径向九二一基金会提出申请，不受本项规定之约束。
- 三、更新会依本项规定试填之申请文件经九二一基金会评估后，确认其更新重建计划确属可行者，可优先保留其正式申请之权利。保留期限以六个月为限。

第五条 申请时机

更新会得于都市更新事业计划与权利变换计划（以下称更新重建计划）拟定后，且符合申请条件，并履行前置作业所规定之事项后，由更新会向九二一基金会提出申请。

第六条 协助项目

更新会得于符合申请条件后，就下列协助项目申请九二一基金会协助。各协助项目之内容如下：

一、协助项目一：

- （一）更新单元范围内不愿或不能参与权利变换计划，由更新会依更新重建计划所取得之不动产。
- （二）该产权（以下称协助标的），经更新会申请九二一基金会协助价购，并于核定后，由更新会与九二一基金会签订「协助项目一之不动产所有权移转合约」（附件二）（以下统称「临门合约」），将更新会依更新重建计划取得之不动产让与九二一基金会。
- （三）更新会可与九二一基金会签订「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」将其依更新重建计划取得应让与九二一基金会之不动产，出售予第三买受人。
- （四）九二一基金会原给付更新会该出售土地及建物部分之重建费用及补偿费用，于更新会与九二一基金会签订「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」后，溯及自九二一基金会拨款之日起，转为九二一基金会提供重建贷款融资及重建自备款融资予更新会，并比照协助项目三及协助项目四，将更新会视同借款人。重建贷款融资部分之金额，按该出售土地及建物部分重建费用之百分之八十及补偿费用总额计算，九二一基金会无息贷款予更新会；重建自备款融资部分之金额，按该出售土地及建物部分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一计付利息予九二一基金会。
- （五）若第三买受人为该更新会更新重建计划之工程承揽人，则该出售单元之重建费用部分，应自协

助价款中扣除，不得提出申请协助，且自工程款中分期扣抵。至于九二一基金会代垫该出售单元之补偿费用，则按工程款拨款比例，自工程款中分期扣抵。

- (六) 九二一基金会基于推动灾后重建之需要，得优先运用更新会申请九二一基金会价购，且尚未与第三买受人签订土地及建物买卖契约之产权，更新会除非有特殊理由或能提出确实能将该产权出售之保证，否则应配合办理。

二、协助项目二：

- (一) 更新单元范围内愿意参与权利变换计划，但无法配合更新重建计划工程之不动产。
- (二) 该产权（以下称协助标的），经该所有权人（以下称申请者）同意申请九二一基金会协助价购，并于核定后，由该所有权人、更新会与九二一基金会共同签订「协助项目二之不动产所有权移转合约」（附件三）（以下统称「临门合约」）。
- (三) 申请者应同意授权更新会代刻印章，代理办理相关协助事宜。
- (四) 九二一基金会基于推动灾后重建之需要，得优先运用申请者同意申请九二一基金会价购之产权，原申请者除非有特殊理由或能提出确实清偿重建融资及利息之保证，否则不得有异议。

三、协助项目三：

- (一) 更新单元范围内愿意参与权利变换计划与更新重建计划工程，目前无担保品、担保品不足或欠缺资金之不动产。
- (二) 该产权（以下称协助标的），经该所有权人（以下称借款人）同意申请九二一基金会提供重建贷款融资，并于核定后，由各该所有权人、更新会与九二一基金会共同签订「协助项目三及四之重建融资及不动产购买合约」（附件四）（以下统称「临门合约」）。
- (三) 借款人应同意授权更新会代刻印章，代理办理相关协助事宜。
- (四) 重建贷款融资以协助标的所需重建费用之百分之八十为上限。
- (五) 借款人提前声明不清偿或未依约清偿重建融资及利息时，九二一基金会得行使购买选择权，价购借款人依更新重建计划分配所得之土地及建物（以下称买卖标的）。
于「九二一灾后更新重建权利变换产权移转作业手册」订颁日起，借款人提前声明不清偿或未依约清偿重建融资及利息者，应无条件同意更新会将其改列为不参与重建分配者，并同意俟更新重建工程竣工，且依相关规定完成权利变换计划变更程序后，再依相关法令规定办理现金补偿作业，九二一基金会购买权之行使无须另行通知借款人与更新会。
- (六) 九二一基金会基于推动灾后重建之需要，得优先运用提前声明不清偿或未依约清偿重建融资及利息之借款人之产权，原借款人除非有特殊理由或能提出确实清偿重建融资及利息之保证，否则不得有异议。

四、协助项目四：

- (一) 更新单元范围内愿意参与权利变换计划与更新重建计划工程，却无法配合工程进度依约缴纳重建自备款之不动产。
- (二) 该产权（以下称协助标的），经该所有权人（以下称借款人）同意申请九二一基金会提供重建自备款融资，并于核定后，由各该所有权人、更新会与九二一基金会共同签订「协助项目三及四之重建融资及不动产购买合约」（附件四）（以下统称「临门合约」）。
- (三) 借款人应同意授权更新会代刻印章，代理办理相关协助事宜。
- (四) 重建自备款融资以协助标的所需重建费用之百分之二十为上限。

(五) 借款人提前声明不清偿或未依约清偿重建融资及利息时，九二一基金会得行使购买选择权，价购借款人依更新重建计划分配所得之土地及建物（以下称买卖标的）。

于「九二一灾后更新重建权利变换产权移转作业手册」订颁日起，借款人提前声明不清偿或未依约清偿重建融资及利息者，应无条件同意更新会将其改列为不参与重建分配者，并同意俟更新重建工程竣工，且依相关规定完成权利变换计划变更程序后，再依相关法令规定办理现金补偿作业，九二一基金会购买权之行使无须另行通知借款人与更新会。

(六) 九二一基金会基于推动灾后重建之需要，得优先运用提前声明不清偿或未依约清偿重建融资及利息之借款人之产权，原借款人除非有特殊理由或能提出确实清偿重建融资及利息之保证，否则不得有异议。

五、申请协助标的之限制及排除：

(一) 协助标的仅限于更新会、原土地所有权人及合法建物所有权人之产权。

(二) 原土地所有权人为金融机构者，不宜提出申请协助。

(三) 更新会所提之申请协助标的，不得包含因申请奖励容积而增加之分配单元之产权。

(四) 于申请九二一基金会协助前，以工程承揽或容积奖励取得权利作为交换条件参与更新重建计划之第三者，其应付之补偿费用与重建费用，不得提出申请协助，并应比照九二一基金会协助价款之拨付方式支付补偿费用与重建费用。

(五) 原土地所有权人及合法建物所有权人为该集合住宅之建商及其关系人者，或于九二一震灾后自前开所有权人移转登记者，九二一基金会应视该建商与其它所有权人之法律与赔偿关系，限制协助项目之申请，并比照九二一基金会协助价款之拨付方式支付重建费用。

(六) 第三买受人为该更新会更新重建计划之工程承揽人，则该出售单元之重建费用部分，应自协助价款中扣除，不得提出申请协助，且自工程款中分期扣抵。至于九二一基金会代垫该出售单元之补偿费用，则按工程款拨款比例，自工程款中分期扣抵。

第七条 参与规划方案之权利

一、拟申请九二一基金会协助价购之产权数量超过二个楼层以上或足以划分出可供单独建筑使用之基地面积时，九二一基金会有权要求更新会就调整规划方案进行协商。

二、更新会因调整规划方案，重新办理「权利变换计划」（及「都市更新事业计划」）所需支付之服务费用，得申请九二一基金会予以补助。

三、更新会之更新重建计划于本方案修订案公告前，业经当地直辖市、县（市）政府核定发布实施者，因申请协助而调整规划方案，致重新办理「权利变换计划」（及「都市更新事业计划」）时，得申请补助重新办理该项计划所需之服务费用。

前开服务费用之补助额度以九二一基金会「筑巢项目一协助受灾集合住宅（小区）更新重建方案补助办法」所订服务费用之补助标准之二分之一为上限。

九二一基金会得依调整规划方案之责任归属，向原更新重建计划之规划团队追回服务费用。

四、若本方案修订案公告施行后，因申请协助而调整规划方案所需增加之服务费用，不得申请九二一基金会补助。

第八条 协助原则

本方案各项协助价款之计算原则如下：

一、补偿费用：

(一) 以核定之权利变换计划为参考，经九二一基金会项目小组审查，报九二一基金会董事会核定后为准。

(二) 补偿费用包括九二一基金会应付之补偿费用及借款人应缴而由九二一基金会代垫之补偿费用：

1. 九二一基金会应付补偿费用：

申请协助项目一、协助项目二及未参与分配之原土地所有权人应领之补偿费用，由九二一基金会协助价购标的（协助项目一、协助项目二）负担者，若更新会与原土地所有权人有协议时，则以协议金额为准，但不得高于核定权利变换计划书之补偿费用。

2. 九二一基金会代垫补偿费用：

未参与分配之原土地所有权人应领之补偿费用，由借款人申请协助标的（协助项目三、协助项目四）负担者，若更新会与原土地所有权人有协议时，则以协议金额为准，但不得高于核定权利变换计划书之补偿费用。

九二一基金会代垫之补偿费用依比例计入协助项目一之协助价款项下。

九二一基金会代垫之补偿费用应由借款人于差额价款项下摊回。

二、重建费用：

(一) 以核定之权利变换计划为参考，经九二一基金会项目小组审查，报九二一基金会董事会核定后为准。

(二) 重建费用之计算包括更新后所有权人应负担之重建工程费用及应缴之差额价金：

1. 重建工程费用：更新后所有权人应负担之共同负担费用，扣除包括相关补助款、与建商协议补偿金额应包括但不限于与建商之协议补偿、折价、折让、补贴、赔偿、营造工程价款差额（权利变换计划书所订营造工程价款与实际委托营造厂工程价款之差额）等折减金额。

2. 差额价金：更新后所有权人实分配权利价值扣除应分配权利价值之差额。

三、重建贷款融资：重建贷款融资以协助标的所需重建费用之百分之八十为上限。

四、重建自备款融资：重建贷款融资以协助标的所需重建费用之百分之二十为上限。

第九条 重建融资之利息

一、申请重建贷款融资，且依「协助项目三及四之重建融资及不动产购买合约」规定清偿者，不予计息。

二、申请重建自备款融资，且依「协助项目三及四之重建融资及不动产购买合约」规定清偿者，以管理银行自九二一基金会专户汇入自备款专户之日起至通知清偿日为止，通知借款人一次偿还，并按年息百分之一计算自备款融资利息。

第十条 管理银行及建筑经理公司之委托

- 一、九二一基金會得優先征詢銀行公會指定之該集合住宅重建融資主辦銀行，受托擔任管理銀行。
- 二、銀行公會指定之該集合住宅重建融資主辦銀行若拒絕接受委託擔任管理銀行時，九二一基金會得就其它金融機構擇一擔任管理銀行。
- 三、管理銀行承辦本方案之手續費，以其受托控管之總經費之百分之一為上限，若因需要與建築經理公司搭配時，則委託建築經理公司所需之手續費上限以受托控管之總經費之百分之二點五為原則。
- 四、管理銀行為承辦本方案，得與建築經理公司搭配，共同與九二一基金會簽訂委託契約，協助九二一基金會及更新會辦理更新重建計劃相關事宜。
- 五、九二一基金會、管理銀行及建築經理公司之權利義務另以委任合約（附件五）訂之。
- 六、管理銀行及其搭配之建築經理公司承辦本方案，應以有償受托人地位及名義，對於受委任事項，應依民法第五百三十五條規定以善良管理人之注意為之。

第十一條 更新專業之委託

- 一、委託專長都市更新業務之財團法人都市更新研究發展基金會，擔任臨門方案之項目委託單位。
- 二、提供更新會更新重建計劃之諮詢服務與修正建議。
- 三、協助臨門方案之推動與相關辦法之擬定與修訂。
- 四、臨門方案申請文件之初審。
- 五、協助項目小組審查作業。
- 六、協助臨門合約之簽訂。

第十二條 專戶之設置與用途

九二一基金會及更新會應於更新會申請協助核定後，依下列規定於管理銀行開立專戶：

一、九二一基金會專戶：

- （一）九二一基金會於管理銀行以九二一基金會之名義開立九二一基金會專戶。
- （二）九二一基金會專戶於重建計劃執行期間，存入該更新會申請協助項目一、協助項目二之補償費用與重建費用、協助項目三之重建貸款融資及協助項目四之重建自備款融資等協助價款。

二、小区重建專戶：

- （一）更新會於管理銀行以更新會名義開立小区重建專戶。
- （二）小区重建專戶於重建計劃執行期間，供更新會申請協助項目一、協助項目二之補償費用與協助項目一、協助項目二之重建費用之百分之八十與協助項目三之重建貸款融資等價款之轉帳用途，由管理銀行應更新會之動用申請，於審核後自九二一基金會專戶匯入，轉撥給更新會指定之對象。
- （三）前項之指定對象包括未參與分配及協助項目一之原土地所有權人、協助項目二之申請者及更新重建計劃工程承攬廠商或材料供貨商或更新會。
- （四）小区重建專戶專供更新重建計劃之用，於更新重建計劃完成或因故終止致協助關係解除、撤銷

或终止时，小区重建专户剩余之款项，应返还九二一基金会。

三、自备款专户：

- (一) 更新会于管理银行以更新会名义开立自备款专户。
- (二) 自备款专户于重建计划执行期间，除供更新会申请协助项目一、协助项目二之重建费用之百分之二十与协助项目四之重建自备款融资等价款之转帐用途外，另供申请协助项目三但未申请协助项目四之借款人缴付自备款用途，由管理银行应更新会之动用申请，于审核后自九二一基金会专户汇入并同重建户缴付之自备款，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或更新会。
- (三) 自备款专户专供更新重建计划之用，于更新重建计划因故终止致协助关系解除、撤销或终止时，重建自备款专户剩余之款项依各借款人及九二一基金会原汇入金额比例，分别返还各借款人及九二一基金会。惟应返还各借款人之金额，管理银行应代九二一基金会先行抵充该借款人应清偿九二一基金会之重建融资。

四、买卖价金专户：

- (一) 更新会依「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」规定之条件，将其依更新重建计划取得应让与九二一基金会之不动产出售予第三买受人时，应于管理银行以更新会名义开立买卖价金专户。
- (二) 更新会应与第三买受人约定，第三买受人应付之土地及建物价金应汇入买卖价金专户。更新会并同意该买卖价金专户之款项应优先用于清偿第三买受人应付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。
- (三) 买卖价金专户有变动情形时，更新会应通知九二一基金会。

第二章 拨款

第十三条 协助价款之拨付

本方案所称之协助价款包括申请协助项目一、协助项目二之补偿费用与重建费用、协助项目三之重建贷款融资及协助项目四之重建自备款融资等，该等协助价款得于更新会提出首次动用申请，并经管理银行审核后，由九二一基金会依管理银行之书面通知，一次汇入九二一基金会专户，而后由管理银行于更新会提出动用（含首次）申请，并经审核后，依协助项目、付款性质及付款方式不同，转拨给更新会指定之对象：

一、补偿费用：

- (一) 更新会于权利变换计划核定后提出动用申请。
- (二) 核定之补偿费用应于更新会提出动用申请后，依「九二一灾后更新重建权利变换现金补偿作业手册」（附件六）规定办理。

二、协助项目一及协助项目二之重建费用：

- (一) 本项目之重建费用前百分之八十部分，自九二一基金会汇入小区重建专户后，转拨给更新会指定之对象。
- (二) 本项目之重建费用后百分之二十部分，自九二一基金会汇入自备款专户后，转拨给更新会指定

之对象。

三、协助项目三之重建贷款融资：本项目之重建贷款融资，自九二一基金会汇入小区重建专户后，转拨给更新会指定之对象。

四、协助项目四之重建自备款融资：本项目之重建自备款融资，自九二一基金会汇入自备款专户后，转拨给更新会指定之对象。

第十四条 专户之动用

- 一、申请者及借款人以不可撤销之方式授权更新会代理申请者及借款人提出动用申请书、指定拨款对象及办理相关手续，并以临门合约作为申请者与借款人为前开授权之证明。
- 二、更新会应于各次预定动用日之十个银行营业日前提出动用申请书向管理银行申请动用，并副知九二一基金会及建筑经理公司。如预定动用日非银行营业日，则顺延至次一银行营业日。
- 三、协助价款之首次动用申请，应于更新会申请协助经核定后六个月内提出，若有特殊因素者，应由更新会叙明理由，申请九二一基金会同意展延，并以最长三个月为限。未申请展延，或申请展延后逾期仍未完成首次动用申请者，原核定予该更新会之协助自动失效。

第十五条 申请专户动用应具备条件及文件

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：
 - （一）更新会依临门合约所为之承诺、保证及约定事项与所提供之文件数据均属真实无误，临门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。
 - （二）声明无任何违反临门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。

第十六条 专户动用之暂停及临门合约之终止

- 一、如发生下列任一事件，管理银行应通知九二一基金会后，依九二一基金会之指示暂停接受九二一基金会专户内尚未动用之协助价款之动用申请或终止临门合约：
 - （一）若九二一基金会提出书面反对时，管理银行应暂停更新会之动用申请。
 - （二）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。
 - （三）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更新重建计划所需之许可、

核准、執照，經管理銀行以書面通知三十日後，此事實仍繼續存在。

(四) 更新會未依臨門合約規定將小区重建专户或重建自備款专户之款項用於更新重建計劃。

(五) 更新會不履行更新重建計劃相關之合約，經管理銀行以書面通知三十日後，此事實仍繼續存在。

(六) 更新會未履行臨門合約所規定之義務或承諾，如此項未履行系屬本條各項所未列舉且可補救之違約情事，而更新會未能在收到管理銀行之通知後三十日內補救完成，或若此項不履行無法於三十日內補救完成，更新會未在规定之三十日期限內開始進行補救，致其後無法在管理銀行訂定期間內完成補救者。

(七) 未申請協助項目四之借款人未依規定繳付重建自備款，且未經第三人代繳者。

(八) 专户暫停動用期間持續執行，並影響专户後續動用申請相關之事項。

(九) 除前述各項外，更新重建計劃工程之相關合約有違約情事發生或其它重大事件足以使管理銀行善意認定更新會將不履行或無法履行更新重建計劃工程相關合約之義務者。

二、經管理銀行通知更新會暫停臨門合約专户動用申請者，若經更新會證明並經九二一基金會會同管理銀行認定暫停動用之事業已消失後，得恢復之。

第十七條 自備款之繳付義務

一、申請協助項目三且未申請協助項目四之借款人，應依臨門合約所規劃之時程及金額，將重建自備款分期存入自備款专户。

二、借款人未依規定按期繳付自備款，且經管理銀行定期七日以上催告仍未繳付者，經管理銀行通知更新會，視同該未按期繳付重建自備款之借款人以不可撤銷之方式授權更新會向九二一基金會申請自備款融資（協助項目四），並授權由更新會與九二一基金會簽訂相關契約，並以臨門合約作為借款人為前開授權之證明。

三、于更新會依前項規定代特定借款人向九二一基金會申請自備款融資者，不論是否經九二一基金會核准，更新會均應立即將結果通知該借款人及管理銀行。

四、借款人未按期繳付自備款，經更新會申請九二一基金會同意予以融資者，有關臨門合約之追加簽訂與自備款融資之清償，均依協助項目四之規定辦理。

第三章 擔保及承諾

第十八條 擔保之提供

申請九二一基金會提供重建融資之借款人，應依下列規定提供擔保：

一、各借款人同意將其于更新重建計劃下取得之土地、更新重建取得之建物及其它相關附屬建物，于完成登記之同時，共同設定或追加設定第一順位最高限額抵押權予九二一基金會。借款人以不可撤銷之方式授權更新會全權代理借款人簽訂抵押權設定契約書及辦理抵押權設定相關手續，並以臨門合約作為借款人為前開授權之證明。辦理抵押權設定及塗銷所需之費用，由九二一基金會支付。

- 各借款人产权之登记与抵押权之设定，于「九二一灾后更新重建权利变换产权移转作业手册」订颁日起，悉依其规定程序办理。
- 二、借款人之土地已于申请九二一基金会协助前设定抵押权予原贷款金融机构者，得以次顺位抵押权设定予九二一基金会。
 - 三、借款人确实声明其所提供之担保物完全为其合法所有，除土地于申请九二一基金会协助前已设定抵押权予原贷款金融机构者外，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及管理银行所不知之物或权利之瑕疵，如有不实，该借款人除应另行提供九二一基金会及管理银行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。
 - 四、借款人非经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及管理银行随时查验，否则该借款人除应另行提供九二一基金会及管理银行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，并赔偿九二一基金会因此所受之损害。
 - 五、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，借款人授权九二一基金会得直接领取该补偿或赔偿款项，并以临门合约作为借款人为前开授权之证明，就取得之补偿或赔偿款项，九二一基金会得抵充该借款人应清偿九二一基金会之重建融资。
 - 六、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，借款人均应立即照办，其费用均由借款人各自负担。担保物之管理、维修、税捐及其它应付费用，亦由借款人各自负担。

第十九条 承诺及保证事项

- 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、更新会应于任一借款人未依规定按期缴付重建自备款时，代理该借款人向九二一基金会申请协助。
- 三、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施更新重建计划所需之许可。
- 四、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。未经管理银行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。
- 五、更新会于向主管机关定期申报事业计划、权利变换计划及预算等执行情形，与资产负债表、收支明细表及其它经主管机关指定之报表时，应同时交付副本乙份予九二一基金会与管理银行。
- 六、更新会应确实依该直辖市、县（市）政府核定公告之更新重建计划及相关法令规定执行更新重建。未经九二一基金会事先同意，更新会不得任意变更更新重建计划。
- 七、若协助标的与工程承揽人发生纠纷，更新会及申请者、借款人应于协助标的移转登记前解决之。
- 八、更新会应尽善良管理人之注意义务履行其与九二一基金会签署之合约，否则应对九二一基金会负损害赔偿赔偿责任。
- 九、更新会应于权利变换计划核定公告后，向当地直辖市、县（市）政府申请禁止移转、分割及设定负担。

第四章 重建融资之清偿

第二十条 重建融资及利息之清偿

- 一、更新会应于更新重建计划建物取得使用执照后，立即通知管理银行，由管理银行发函通知借款人办理重建贷款融资及自备款融资之清偿，借款人应自管理银行通知日起算三个月内清偿全部重建融资及利息。
- 二、前项重建融资属于自备款融资部分，应加计自备款融资利息。
- 三、借款人确定无法依约清偿重建贷款融资、自备款融资及利息时，得于清偿截止日前主动向九二一基金会及管理银行提出不清偿之声明。

有关重建融资及利息之清偿，于「九二一灾后更新重建权利变换产权移转作业手册」订颁日起，悉依其规定程序办理。

第五章 违约处理

第二十一条 重建自备款未缴付之处理

- 一、应自行缴付重建自备款（申请协助项目三未申请协助项目四）之借款人未依规定按期缴付重建自备款，且经管理银行定期七日以上催告仍未缴付者，经管理银行通知更新会，视同未缴付重建自备款之借款人，以不可撤销之方式授权更新会向九二一基金会申请协助项目四之协助，由九二一基金会提供重建自备款融资。
- 二、未依规定缴付重建自备款之借款人，经九二一基金会同意提供重建自备款融资者，应比照本方案协助项目四之规定办理。

第二十二条 迟延利息及违约金

- 一、借款人未依约清偿或提前声明不清偿重建融资及利息时，依应还款总额，以管理银行通知清偿之日起至九二一基金会通知行使购买选择权之日为期间，至多不超过四个月，计付年利率百分之八之迟延利息予九二一基金会。
- 二、借款人未于规定期限内清偿或提前声明不清偿重建融资及利息时，依应还款总额计付百分之零点三五之违约金予九二一基金会。

于「九二一灾后更新重建权利变换产权移转作业手册」订颁日起，提前声明不清偿或未依约清偿重建融资及利息之借款人，应无条件同意更新会将其改列为不参与重建分配者，并同意俟更新重建工程竣工，且依相关规定完成权利变换计划变更程序后，再依相关法令规定办理现金补偿作业，九二一基金会购买权之行使无须另行通知借款人与更新会。

第廿三条 重建融资未清偿之处理

- 一、借款人未依约清偿或提前声明不清偿重建融资及利息时，九二一基金会得行使购买选择权，购买借款人依更新重建计划分配所得之土地及建物。
- 二、九二一基金会如拟行使购买选择权时，应于清偿期限或借款人提前声明不清偿后三十日内通知借款人及更新会。
- 三、九二一基金会得以重建融资总额及加计自备款融资利息（协助项目四）、延迟利息及违约金抵充买卖标的价金之一部分，其余于借款人取得协助标的的所有权后，由管理银行先行提存土地增值税、代为清偿积欠之小区管理费、抵押权债务及其它费用，涂销抵押权登记，并将协助标的的所有权移转登记予九二一基金会后，如有余额，则于完成交屋并结算所有相关费用后一个月内，再转拨给借款人。如该余额为负数时，不足之部分由借款人负担。
- 四、买卖标的价金之计算方式比照第一章第八点协助原则。
- 五、有关买卖标的之购买条件一并纳入临门合约中。

于「九二一灾后更新重建权利变换产权移转作业手册」订颁日起，提前声明不清偿或未依约清偿重建融资及利息之借款人，应无条件同意更新会将其改列为不参与重建分配者，并同意俟更新重建工程竣工，且依相关规定完成权利变换计划变更程序后，再依相关法令规定办理现金补偿作业，九二一基金会购买权之行使无须另行通知借款人与更新会。

第六章 产权移转与处理

第廿四条 价购产权之所有权移转

- 一、更新会（协助项目一）及申请者（协助项目二）应于取得协助标的的所有权后一个月内，备妥文件配合建筑经理公司办理协助标的之抵押权涂销、所有权移转登记与交屋手续。
- 二、有关协助标的之移转条件一并纳入临门合约中。

价购产权之所有权移转，于「九二一灾后更新重建权利变换产权移转作业手册」订颁日起，悉依其规定程序办理。

第廿五条 重建融资未清偿之所有权移转

- 一、更新会及未依规定清偿重建融资之借款人应于九二一基金会通知行使购买选择权后一个月内，备妥文件配合建筑经理公司办理买卖标的之买卖、抵押权涂销、移转登记与交屋手续。
- 二、有关买卖标的之购买条件一并纳入临门合约中。

重建融资未清偿之所有权移转，于「九二一灾后更新重建权利变换产权移转作业手册」订颁日起，悉依其规定程序办理。

第廿六条 产权之处理

- 一、九二一基金会取得之产权，原土地所有权人有最优先承购权。
- 二、前项有关产权之处分与销售办法，另行订定之。

第六章之一 补贴与补助

第廿六条之一 土地持分增加负担部分之补贴

于更新重建计划中配合九二一基金会之建议减少更新后单元数量之更新会，其参与权利变换分配者，于依「九二一灾后更新重建权利变换产权移转作业手册」规定之贷款与清偿程序，依约清偿重建融资及利息或缴交重建费用后，得就其增加之土地持分负担申请九二一基金予以补贴，补贴标准与原则如下：

- 一、每一更新后所有权人申请补贴额度为其分配单元实际增加之土地持分费用乘以该更新单元范围内自备重建费用与依约清偿重建融资及利息之单元数比例，其比例低于百分之七十者，以百分之七十计，每一单元补贴上限为新台币二十万元。
- 二、申请补贴人未于取得使用执照后六个月内依「九二一灾后更新重建权利变换产权移转作业手册」规定，完成银行贷款及（或）缴款程序，确认可依约清偿融资及利息者，逾期之第一个月自其补贴款扣抵新台币三千元，第二个月扣抵新台币六千元，第三个月扣抵新台币九千元，第四个月起每月扣抵新台币一万二千元。如逾期之原因属申请补贴人不可抗拒之因素者，前开六个月之期限得予以展延。
- 三、每一更新后所有权人申请补贴上限，以其更新前自有之单元数加一为上限。
- 四、土地持分增加负担部分之补贴款得自申请补贴人应清偿之重建融资及利息中扣抵，已完成清偿或未申请重建融资者，则于完成产权移转登记后，直接拨付各该申请补贴人。
- 五、未参与权利变换分配之原土地所有权人，于发放补偿费用前，主动声明参与权利变换分配之意愿，并未领取补偿费用或未将补偿费用提存，且配合「九二一灾后更新重建权利变换产权移转作业手册」规定之贷款与清偿程序，清偿重建融资及利息者，得比照申请补贴。
- 六、未参与权利变换分配之原土地所有权人已领取补偿费用或补偿费用已经提存者，不得适用本条之规定。惟同意缴回已领或已提存之补偿费用，并同意比照第三买受人与更新会签订土地及建物买卖契约者，得适用第四款之规定。
- 七、提前声明不清偿或未依约清偿重建融资及利息者，同意于办理权利变换计划变更程序前，重新声明同意清偿之意愿，并配合「九二一灾后更新重建权利变换产权移转作业手册」规定之贷款与清偿程序，清偿重建融资及利息者，得比照申请补贴。
- 八、参与九二一基金会「筑巢项目之达阵方案」之申请分配人，选配已经本方案协助之更新单元范围内申请九二一基金会价购之产权者，得比照申请补贴。
- 九、于产权移转登记前，经查已与第三买受人签订买卖契约意定出售其产权者，不得申请补贴。
- 十、本方案作业要点第六条规定不宜或不得提出申请协助者，亦不宜或不得申请补贴。

第廿六条之二 公共设施费用之补助

申请本方案协助之更新会，其参与权利变换分配者，于依「九二一灾后更新重建权利变换产权移转作业手册」规定之贷款与清偿程序，依约清偿重建融资及利息后，得就其负担之公共设施部分之费用申请九二一基金会补助。补助标准与原则如下：

- 一、每一更新后所有权人申请补助之额度为其分配单元经「九二一灾后更新重建权利变换产权移转作业手册」规定之结算程序确认之应负担重建费用之百分之十，每一单元补助上限为新台币二十万元。
- 二、申请补助人未于取得使用执照后六个月内依「九二一灾后更新重建权利变换产权移转作业手册」规定，完成银行贷款及（或）缴款程序，确认可依约清偿融资及利息者，逾期之第一个月自其补助款扣抵新台币三千元，第二个月扣抵新台币六千元，第三个月扣抵新台币九千元，第四个月起每月扣抵新台币一万二千元。如逾期之原因属申请补助人不可抗拒之因素者，前开六个月之期限得予以展延。
- 三、每一更新后所有权人申请补助上限，以其更新前自有之单元数加一为上限。
- 四、于申请九二一基金会价购之产权未完成移转登记予九二一基金会前，与更新会签订土地及建物买卖契约之第三买受人，确属九二一震灾自有住宅全倒者，得比照申请补助。
- 五、公共设施费用之补助款得自申请补助人应清偿之重建融资及利息中扣抵，已完成清偿或未申请重建融资者，则于完成产权移转登记后，直接拨付各该申请补助人。
- 六、未参与权利变换分配之原土地所有权人，于发放补偿费用前，主动声明参与权利变换分配之意愿，并未领取补偿费用或未将补偿费用提存，且配合「九二一灾后更新重建权利变换产权移转作业手册」规定之贷款与清偿程序，清偿重建融资及利息者，得比照申请补助。
- 七、未参与权利变换分配之原土地所有权人已领取补偿费用或补偿费用已经提存者，不得适用本条之规定。惟同意缴回已领或已提存之补偿费用，并同意比照第三买受人与更新会签订土地及建物买卖契约者，得适用第四款之规定。
- 八、提前声明不清偿或未依约清偿重建融资及利息者，同意于办理权利变换计划变更程序前，重新声明同意清偿之意愿，并配合「九二一灾后更新重建权利变换产权移转作业手册」规定之贷款与清偿程序，清偿重建融资及利息者，得比照申请补助。
- 九、参与九二一基金会「筑巢项目之达阵方案」之申请分配人，选配已经本方案协助之更新单元范围内申请九二一基金会价购之产权者，得比照申请补助。
- 十、于产权移转登记前，经查已与第三买受人签订买卖契约意定出售其产权者，不得申请补助。
- 十一、本方案作业要点第六条规定不宜或不得提出申请协助者，亦不宜或不得申请补助。

第廿六条之三 补贴与补助之排除

于更新重建期间，有下列情形者，本会可拒绝核发本作业要点所列之补贴与补助：

- 一、拒绝配合办理产权移转与融资清偿作业，经本会寄发存证信函或依法声请假扣押或提起诉讼者。
- 二、以更新重建计划内容无关之理由，拒绝同意更新重建计划或变更计划，致影响时程者。
- 三、四处陈情并扭曲、诋毁或质疑本会、更新会或县（市）政府相关单位依法办理灾后更新重建之事实，

打击相关单位之士气，经说明与劝导后，仍恣意作为者。

第七章 附则

第廿七条 办理程序

本方案之作业程序，如下所示：

一、更新会提出申请：

都市更新会应检具下列文件送至九二一基金会：

- (一) 临门方案计划申请表三份（表一）。
- (二) 更新前后产权基本数据三份（表二）。
- (三) 申请协助同意比例统计表三份（表三）。
- (四) 申请协助同意书及不参与权利变换计划者之授权书正本一份、复印件二份（表四之一及表四之二）。
- (五) 更新前后产权变换数据三份（表五）。
- (六) 申请协助明细三份（表六）。
- (七) 申请协助价款试算报告及附表三份。
- (八) 原土地所有权人土地登记誊本复印件一份。
- (九) 都市更新会立案证书复印件三份。
- (十) 经县（市）政府核准之更新会及其理事长印鉴章式样三份。
- (十一) 三家鉴价机构报告书各一份。
- (十二) 核定公告之都市更新事业计划说明书图三份。
- (十三) 核定公告之权利变换计划说明书图三份。
- (十四) 若涉及建商争议者，检附与建商之协议书复印件三份。
- (十五) 建筑执照复印件三份（申请首次动用前）。
- (十六) 公告禁止移转、分割及设定负担函文复印件三份（申请首次动用前）。
- (十七) 依法可承造本更新重建工程并登记开业之营造厂或土木包工业证明文件三份（申请首次动用前）。
- (十八) 营造厂或土木包工业取得之工程履约保证书三份（申请首次动用前）。
- (十九) 营造合约副本或复印件三份（申请首次动用前）。

检附文件如为复印件，需加盖与正本相符及更新会大小章。

检附文件一至三、五至七应同时提交计算机文件（WORD 及 EXCEL 档）。

二、文件审查：九二一基金会于收到更新会所提出之临门方案申请文件后，委由临门方案项目委托单位进行文件审查，符合规定者，即进行委托评估与内容初审。未能符合规定者，通知该更新会于一个月内补正，未能于期限内补正者，退回该申请。文件审查重点如下：

- (一) 前项所列书图文件是否齐备。
- (二) 是否符合申请条件及协助原则。

- 三、委托评估：在通过文件审查后，由九二一基金会委托原三家鉴价机构以外之其它一家鉴价机构，针对更新会所提供之鉴价报告书进行评估，评估其鉴价内容是否合理，供审查小组参考。
- 四、内容初审：临门方案项目委托单位就更新会所提之文件进行申请内容初审，除作成初审意见表外，亦得须依需要先通知更新会就初审意见提出说明或实行必要之修正，并同申请文件提送审查小组。初审内容重点如下：
- (一) 权利变换计算架构（包括共同负担、分配方式等）是否合理。
 - (二) 申请协助项目之各项计算内容是否正确。
 - (三) 都市更新事业执行之可行性。
- 五、审查小组审查：审查小组就申请案进行审查时，视实际需要邀请更新会至审查小组说明，或委请审查委员进行实地访查，再提请审查小组审查，并作成审查结论。其审查结果分为予以同意及不予同意。
- (一) 予以同意：将申请案件径送九二一基金会董事会核定。
 - (二) 不予同意：将审查小组之不予同意理由，通知更新会。
- 六、异议申覆：更新会于收到不予同意通知后，应于一个月内提出申覆，提请审查小组复审，经复审决议再退件后，即不得再行提出申覆。
- 七、董事会核定：审查小组之审查结果报经九二一基金会董事会核定。董事会之核定结果为同意核准及不予核准。
- (一) 同意核准：董事会同意核准后，通知更新会进行签约事宜。
 - (二) 不予核准：叙明不予核准理由通知更新会，不得再提申覆。
- 八、核准通知：经九二一基金会董事会同意核准后，由九二一基金会通知更新会办理签约手续。
- 九、签约：依九二一基金会所拟之临门合约，由更新会会同申请者、借款人及管理银行至更新会所在地办理签约事宜。
- 十、拨款：九二一基金会于签订合约后，依第二章拨款之规定处理。
- 十一、设定：于更新会、申请者及借款人完成产权登记之同时，设定抵押权予九二一基金会。
更新会（协助项目一）、申请者（协助项目二）及借款人（协助项目三四）产权之登记与抵押权之设定，于「九二一灾后更新重建权利变换产权移转作业手册」订颁日起，悉依其规定程序办理。
- 十二、产权取得：
- (一) 更新会（协助项目一）及申请者（协助项目二）应于取得协助标的的所有权后一个月内，备妥文件配合管理银行办理协助标的之抵押权涂销、移转登记与交屋手续。
 - (二) 更新会及未依规定清偿重建融资及利息之借款人应于九二一基金会通知行使选择权后一个月內，备妥文件配合管理银行办理买卖标的之买卖、抵押权涂销、移转登记与交屋手续。
- 更新会（协助项目一）及申请者（协助项目二）取得产权之抵押权涂销、移转登记与交屋手续，以及提前声明不清偿或未依约清偿重建融资及利息之借款人之产权之买卖、抵押权涂销、移转登记与交屋手续，于「九二一灾后更新重建权利变换产权移转作业手册」订颁日起，悉依其规定程序办理，九二一基金会购买权之行使无须另行通知借款人与更新会。

第廿八条 监督与报告

- 一、配合「都市更新团体设立及解散管理办法」第三十条及第三十一条规定，都市更新会应每季向九二一

基金会申报事业计划、权利变换计划及预算等执行情形，并提供会计资产负债表、收支明细表及其它经主管机关指定之报表，并副知管理银行。

- 二、九二一基金会随时派员查核更新会帐目之权利，一旦发现都市更新会执行都市更新事业有违「都市更新条例」第五十六条规定者，得主张解除依本作业要点所订之临门合约。
- 三、九二一基金会于发现更新重建计划规划团队、更新会、申请者、借款人、营造厂商、建筑经理公司、管理银行等有假造申请条件、影响权利变换价值、收受回扣或暴力影响工程质量之情形时，除停止专户之动用，终止临门合约之行使外，并依九二一震灾重建暂行条例及相关法令，追诉相关人之刑责，并赔偿九二一基金会之损失。

第廿九条 其它

- 一、更新单元内如有二栋以上建筑物，其产权可分割且可供未来单独建筑使用者，或两个以上更新单元拟进行合并办理更新重建者，可不受申请条件及申请时机之限制提出协助申请，其相关办法另行订定。
- 二、更新会依更新重建计划取得应让与九二一基金会之不动产，于重建期间至取得使用执照后一个月内，可依「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」规定之条件，出售予第三买受人，并与第三买受人签订土地及建物买卖契约。更新会同意应优先出售予九二一地震受灾户，并以原所有权人为最优先。
- 三、更新会与第三买受人订立土地及建物买卖契约后，第三买受人至少应给付新台币壹拾万元之价金，并汇入更新会于管理银行设立之买卖价金专户。
- 四、更新会出售予第三买受人之土地及建物价金由更新会自行决定，惟不得低于该出售之土地及建物之重建费用、补偿费用及利息之总和。
- 五、更新会出售予第三买受人之土地及建物买卖价金应优先用于偿还九二一基金会提供予更新会之重建费用、补偿费用及利息，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。
- 六、更新会申请协助者，应俟项目小组审查后，于委任之建筑经理公司协助下，依「筑巢项目之临门方案小区更新重建工程发包作业须知」（附件七）规定程序办理更新重建工程发包；更新会于申请协助前即已指定特定营造厂商或已办理工程发包者，应先解除合约关系，方得申请协助。至已于民国九十一年六月十二日前办理工程发包签约之更新会，九二一基金会于签订临门合约前，要求更新会与营造厂商修正工程合约。

附件一、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

附件二、协助项目一之不动产所有权移转合约

附件三、协助项目二之不动产所有权移转合约

附件四、协助项目三及四之重建融资及不动产购买合约

附件五、筑巢项目之临门方案委任合约

附件六、九二一灾后更新重建权利变换现金补偿作业手册

附件七、筑巢项目之临门方案小区更新重建工程发包作业须知

附件八、九二一灾后更新重建权利变换产权移转作业手册



表一 筑巢项目之临门方案申请表

筑巢项目之临门方案 申请表

申 请 单 位	都市更新会					
理 事 长		电 话		传 真		
地 址						
联 络 人		电 话		传 真		
地 址						
申请单元座落	县（市）	乡（镇市区）	段	小段	地号	
基 地 面 积	平方公尺（ 坪）					
更新前建筑 型 态 说 明	构造	栋数说明	楼层数与用途	户数	总楼地板面积	
	更新前总权利价值（ ΣB ）=					
更新后建筑 型 态 说 明	构造	栋数说明	楼层数与用途	户数	总楼地板面积	
	更新后总权利价值（ $\Sigma D = \Sigma I$ ）=					
银行公会指定 之 主 办 行 库		管 理 银 行		建筑经理公司		
申请协助统计（更新后）						
协 助 项 目	户 数	重建费用 R	补偿费用 C	申请重建融资		合 计 C + X + Y
				贷款融资 X	自备款融资 Y	
协 助 项 目 一						
协 助 项 目 二						
协 助 项 目 三						
协 助 项 目 四						
合 计						

注：协助项目一与协助项目二之贷款融资与自备款融资部分，依该标的重建费用之八：二比例填写。

申请单位：○○○○都市更新会

理事长：○○○

中 华 民 国 年 月 日

表三 申请协助同意比例统计表

筑巢项目之临门方案 同意参与比例统计表

本都市更新会同意参与都市更新事业计划与权利变换计划比例，符合下列申请条件之一（于该申请条件中打勾并填写数据说明实际同意比例）：

申请条件一：

同意参与都市更新事业计划与权利变换计划，且同意配合参与更新重建计划工程，比例超过更新单元范围内土地及建筑物所有权人百分之五十以上，且土地总面积及建筑物总楼地板面积百分之五十以上者。

	所有权人人数（人）		面积（平方公尺）	
	土地	建物	土地	建物总楼地板
全区总和（O）				
同意数（P）				
同意比（P/O）（%）				

申请条件二：

同意参与都市更新事业计划与权利变换计划，且同意配合参与更新重建计划工程，其权利价值比例超过更新单元范围内更新后总权利价值百分之五十以上者。

产权总值（元） O	
同意参与者权利价值（元） P	
同意比（P/O）（%）	

说明：产权总值系指依核定之更新后总权利价值。

申请单位：○○○○都市更新会
理事长：○○○

中 华 民 国 年 月 日

表四之一 申请协助项目二至四同意书

筑巢项目之临门方案
申请协助同意书

编号：

本人○○○同意依 贵会「筑巢项目之临门方案作业要点」之规定，提供更新后本人所有之座落于○○○○县（市）○○乡（镇、市、区）○○段○○小段○○地号土地（土地持分○○）及建物，（建物标示于核定之权利变换计划书之编号○○），授权与○○都市更新会代刻印章，由 都市更新会向 贵会申请临门方案之协助、签订临门合约、办理抵押权设定及涂销、产权过户及其它一切相关事项。

一、申请协助项目：

- 协助项目二：由 贵会直接价购。
- 协助项目三：申请重建贷款融资。
- 协助项目四：申请重建自备款融资。

二、本人同意 贵会及 贵会委任之管理银行于审核及执行本人所申请之临门方案协助目的范围内，得包括但不限于向管理银行及财团法人金融联合征信中心等机构查询及利用本人所有相关数据。

特立此据为凭。

此致

财团法人九二一震灾重建基金会

立同意书人：（签章）
身份证字号：
户籍地址：
联络地址：
联络电话：
更新会：都市更新会
理事长：（签章）

中 华 民 国 年 月 日

表五 更新前后权利变换数据

更	新			前	更	新				后
序号	原土地 所有权人	更新前 权利价值 B	更新前 权利价值比例 F	单元编号	更新后 所有权人	申请 协助项目	调整后权利价值 比例 F'	更新后应分配 权利价值 D	更新后实分配 权利价值 I	差额价金 (J = I - D)
合 计										

注：若有未参与分配（减户）部分，请排于表格最后端。

注：权利变换比例 $F = B / \Sigma B$

注：未参与分配者其权利变换比例应比例分摊给申请协助项目一者（更新会）。

注： $\Sigma F = \Sigma F'$

注：F' 系指因更新前后户数差异而产生之虚拟分配。

注：更新后应分配权利价值 $D = \Sigma D \times F'$

注：更新后实分配权利价值 I 由估价机构估算。

注：应缴差额价金者为（+）、应领差额价金者为（-）。

表六 申请协助明细

单元 编号	更新后 所有权人	申请 协助项目	补偿费用C	重建费用R			申请重建融资		协助价款T
				重建工程费用K	差额价金J	合计	贷款融资X	自备款融资Y	
合计									

注：申请价款（T）=补偿费用（C）+贷款融资（X）+自备款融资（Y）

注：申请协助项目三、四者应付之补偿费用已列入协助项目一之代偿补偿费用项下，故其补偿费用字段空白。

注：应缴差额价金者为（+）、应领差额价金者为（-）。

注：贷款融资 X=重建费用×80%。以万元为单位，以下舍去。

注：自备款融资 Y=重建费用×20%。

注：协助项目一与协助项目二之重建融资与自备款融资部分，依该标的重建费用之八：二比例填写。

注：持分部分以分数计。持分面积计至小数点下二位（以下四舍五入）。金额部分均至整数。

巢项目之临门方案 申请协助价款试算报告及附表

附表一 补偿费用之计算

序号	原土地 所有权人	申请 协助项目	原土地持分 面积	单价	原持分 土地价款	补偿费用 C	代偿准备金					补偿费 余额	备注
							抵押权债务	土地增值税	小区管理费	其它	小计		
合计													

注：土地价值评估方式系委托○○、○○、○○三家估价机构进行估算，后经本更新会于○○年○○月○○日于○○会议中决议采○○估价机构，以○○年○○月○○日为评定基准日之评估价值为准。

注：更新前土地平均评估价值为○○○○元/坪（○○○○元/m²）。

注：补偿费用余额=补偿费用一代偿准备金

注：若有未参与分配（减户）部分，请排于表格最后端。

注：土地增值税需预估产权登记时之课征，并依都市更新条例第四十六条折减。

注：抵押权债务应包含加计利息部分。

注：其它项目请另行列举。

附表二 重建费用之计算

单元 编号	更新后 所有权人	申请 协助项目	调整后 权利变换比例 F'	共同负担费用 A	折减金额 M	重建费用 R		
						重建工程费用 K = A - M	差额价金	合计
				Σ A				

注：总共同负担费用 = 相关工程费用（附表 2-1、2-2） + 权利变换费用（附表 2-3） - 整体型补助款（附表 2-4） = 〇〇〇〇元

注：更新前土地及建物总价值（Σ B） = 〇〇〇〇元

注：共同负担费用（A） = 总共同负担费用 × 调整后权利变换比例（F'）

注：重建工程费用（K） = 共同负担费用（A） - 其它折减金额（附表 2-5）



附表 2-1 相关工程费用

项	目	金	额	说	明
建筑设计费				委由○○建筑师负责。	
营建费用				<ol style="list-style-type: none"> 1. 与○○（营造厂）于○○年○○月○○日签订之营建合约。 2. 尚未签订营建合约，依核定之权利变换计划书所列工程费用，该费用由○○（单位：例如营造厂、建筑师、规划团队等）提列。 3. 有关营建费用细项另行附表 2-2。 	
地质钻探费				委由○○钻探公司于○○年○○月○○日进行钻探工作。	
建物拆除费 （地下室拆除费）				<ol style="list-style-type: none"> 1. 若包含在营建费用中，则本项为 0。 2. 本项工作委由○○公司进行拆除工作。 	
管理基金					
其它项目				请自行列举。	
合	计				



附表 2-2 营建费用

工 程 项 目	单项成本 (复价)	平均造价 (元/坪)	成本百分比 (%)
壹、建筑工程			
1. 地下室拆除工程			
2. 假设工程			
3. 基础工程			
4. 地下室开挖工程安全措施			
5. 结构体工程			
6. 外墙装修工程			
7. 内部装修工程			
8. 门窗工程			
9. 设备工程 (电梯、机械停车、厨具等)			
10. 防水隔热工程			
11. 公共设施庭园景观工程			
贰、机电工程			
1. 电气设备工程			
2. 弱电设备工程			
3. 发电机设备工程			
4. 给排水设备工程			
5. 消防设备工程			
杂项工程 (外水外电、运杂费及其它工程有关项目)			
工程施工管理费			
加值型营业税			
合 计			
1. 外水、外电费用			
2. 外瓦斯费用			
总 计			

营建面积： 平方公尺 (坪)

附表 2-3 权利变换费用

项	目	金	额	说	明
都市更新规划费及作业费				委由○○（规划团队）负责。	
估价费用				1. 与○○等三家鉴价机构签约，其各家委办费用为○○元 2. 最后选定○○鉴价机构为本案价值依据。 3. 本项费用若包括在都市更新规划费中，则本项为 0，并于都市更新规划费中注记「包括估价费用」。	
地籍整理费				系依每户列○○元计。	
				请自行列举。	
合	计				

附表 2-4 整体型补助款

项	目	金	额	说	明
都市更新规划设计及作业费				更新事业计划规划费○○元。 权利变换计划规划费○○元。 都市更新会行政作业费○○元。	
震损集合住宅地下层拆除费				原地下层面积○○平方公尺。 北部：每平方公尺 1200 元。 中、南部：每平方公尺 1000 元。	
				请自行列举。	
合	计				

附表 2-5 其它折减金额

单元 编号	更新后 所有权人	污水处理设施费补助 M_1	建筑设计费补助 M_2	建商协议折减金额 M_3	营造工程价款差额 M_4	其它项目 M_5	折减金额 ($M = \sum M_i$)

注：污水处理设施费补助每户三万元。

注：建筑设计费补助：

1. 本案兴建○○户。
2. 每平方公尺补助 400 元，最高补助每户 5 万元。
3. ○○户以面积计，合计面积为○○平方公尺，补助额度为○○元。
4. ○○户达最高补助额度，补助额度为○○元。

注：如有未列之项目，请自行列举。



附表三 九二一基金会应付及代垫之补偿及重建工程费用（协助项目一及协助项目二）

单元编号	更新后 所有权人	协助 项目	补偿费用				重建工程费用					
			应付补偿费用 C'			代垫补偿费用 C''	合计	应付重建工程费用 R'			代垫重建 工程费用 R''	合计
			应付参与分配 原所有权人 补偿费用	应付未分配 原所有权人 补偿费用	小计			应付参与分配部分 之重建工程费用	应付未分配部分 之重建工程费用	小计		

注：土地价值评估方式系委托○○、○○、○○三家估价机构进行估算，后经本更新会于○○年○○月○○日于○○会议中决议采○○估价机构，以○○年○月○日为评定基准日之评估价值为准。

注：更新前土地平均评估价值为○○○○元/坪（○○○○元/m²）。

附表 3-1 九二一基金会应付及代垫未分配户补偿及重建工程费用明细

单元编号	更新后 所有权人	协助 项目	实分配 权利价值	未分配户 分配比例	补偿费用		重建工程费用	
					代垫未分配户 补偿费用	应付未分配户 补偿费用	代垫未分配户部分 重建工程费用	应付未分配户部分 重建工程费用
合 计								

附表四 补偿费用之发放对照表

单元编号	更新后所有权人	九二一基金会应付补偿费用	九二一基金会代垫补偿费用	⇒	原土地所有权人	原土地所有权人应领补偿费用	代偿准备金	补偿费用余额
				⇒				
				⇒				
				⇒				

注：更新后所有权人分别为更新会（协助项目一）及申请者（协助项目二）。

