



九二一震災社區重建更新基金都市更新地區重建融資撥貸作業要點

中華民國九十年九月十四日

內政部台內營字第九〇八五四二二號函頒

中華民國九十一年一月十四日

內政部台內營字第〇九一〇〇八七一〇〇〇號函修正第二點及第十一點條文

- 一、內政部（以下簡稱本部）為執行九二一震災重建區住宅政策與實施方案，以協助九二一震災劃定都市更新地區範圍住宅社區重建，訂定本作業要點。
- 二、九二一震災地區劃定都市更新範圍中，都市更新事業計畫及權利變換計畫業經地方政府核定公告實施，符合下列條件之都市更新單元住戶，得透過都市更新事業實施者（都市更新會、都市更新事業機構、機關團體）申請九二一震災社區重建更新基金都市更新地區重建融資（以下簡稱本融資）辦理重建：
 - （一）其住戶願意參加更新重建，目前具還款能力但無擔保品、擔保品不足或欠缺資金無法取得融資貸款。
 - （二）未曾申請九二一震災民重建家園緊急融資貸款、九二一震災社區重建更新基金個別住宅重建融資、行政院農業委員會及行政院原住民委員會之九二一震災社區重建更新基金農村聚落及原住民聚落住宅重建融資。
 - （三）透天式住宅（街區）都市更新，其受災戶戶數或受災戶所有土地面積之比例應占三分之二以上為原則。
- 三、都市更新事業實施者向本部提出該社區重建更新事業計畫申請融資，由本部核定後提報九二一震災社區重建更新基金管理委員會報告。社區重建更新事業計畫內容包括經縣市都市更新審議委員會審核通過後之更新事業計畫內容、財務計畫、實施方式與進度、所評估土地價值、工程造價及都市更新事業實施者計畫申請工程融資經費估算等。
- 四、本融資由九二一震災社區重建更新基金（以下簡稱社區重建基金）有償委託承辦金融機構無息貸予都市更新事業實施者，融資金額以承辦金融機構核貸金額為限，每戶不得超過新臺幣一百八十萬元。前項承辦金融機構採公開徵求自由簽約為原則。
- 五、金融機構承辦本融資業務者，應以有償受託人地位及名義，以簡捷便民的方式辦理本融資業務，並應設獨立帳戶管理之。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。
- 六、承辦金融機構辦理本融資貸款之手續費，以融資金額之百分之一計算，由社區重建基金負擔。
- 七、都市更新事業實施者代表住戶，向承辦金融機構申請九二一重建家園貸款，應檢具下列文件：
 - （一）申貸九二一重建家園貸款各項文件。
 - （二）建造執照。
 - （三）依法可承造本融資工程並登記開業之營造廠或土木包工業證明文件。
 - （四）營造廠或土木包工業取得之工程履約保證書。
 - （五）土地價值評估報告。
 - （六）工程造價評估報告。
- 八、都市更新事業實施者為申請本融資，得委託建築經理公司提供下列服務：
 - （一）本融資撥貸作業諮詢服務。



- (二) 簡易財務規劃。
- (三) 興建計畫審查及諮詢。
- (四) 契約鑑證。
- (五) 土地價值、工程造價等不動產評估及徵信。
- (六) 工程進度查核及營建管理。
- (七) 續建與不動產清理處分。

都市更新事業實施者委託建築經理公司辦理前項各款服務事項所需費用，由社區重建基金補助，以不超過融資金額百分之二點五為限，其收費基準並應報請本部核定。

九、承辦金融機構於審核都市更新事業實施者所送相關書件，核定住戶可貸總金額，由本部轉送社區重建更新基金管理委員會審核通過後，將工程融資撥交承辦金融機構。都市更新事業實施者向承辦金融機構申請營建工程融資，並取得營造廠商工程履約保證書件並簽訂承攬工程合約依工程進度施工。承辦金融機構與都市更新事業實施者代表住戶簽訂融資貸款約據並書立撥款委託書，依工程進度查核報告將款項撥入營造廠商設立之融資專戶。

前項承辦金融機構應定期將辦理情形函送本部營建署。

十、工程發包施工後原營造廠商因故停工，建築經理公司應清理處分並推動工程繼續完成。

十一、都市更新事業實施者已依第九點完成融資貸款手續，除原購屋貸款建物部分貸款餘額已承受或清償，基地尚有抵押權設定且承辦金融機構為原承貸金融機構者，得以次順位抵押權設定予中華民國，管理機關為本部營建署外，應將基地設定第一順位抵押權設定予中華民國，管理機關為本部營建署，於建物興建完成領得使用執照後，設定房地第一順位抵押權予轉貸九二一重建家園貸款或其他貸款之承貸金融機構。

十二、本融資期限以承辦金融機構核貸融資貸款期限為準。但最長不得超過九十四年二月四日。

十三、都市更新事業實施者於住宅完工取得使用執照並辦妥建物登記後，向承辦金融機構申請九二一重建家園貸款或其他貸款，依借款人事先書妥之委託書撥付轉償社區重建基金。如無法提供足額擔保品，得依九二一震災災民重建家園貸款信用保證業務處理要點相關規定，送請中小企業信用保證基金保證，其保證手續費得由社區重建基金負擔。

十四、本融資受理申請期限至中華民國九十三年二月四日止。