九二一震灾小区重建更新基金都市更新地区重建融资拨贷作业要点

中华民国九十年九月十四日
内政部台内营字第九〇八五四二二号函颁
中华民国九十一年一月十四日
内政部台内营字第〇九一〇〇八七一〇〇〇号函修正第二点及第十一点条文

一、内政部（以下简称本部）为执行九二一地震重建区住宅政策与实施方案，以协助九二一震灾划定都市更新地区范围住宅小区重建，订定本作业要点。

二、九二一震灾地区划定都市更新范围中，都市更新事业计划及权利变换计划业经地方政府核定公告实施，符合下列条件之都市更新单元住户，得透过都市更新事业实施者（都市更新会、都市更新事业机构、机关团体）申请九二一震灾小区重建更新基金都市更新地区重建融资（以下简称本融资）办理重建：

（一）其住户愿意参加更新重建，目前具还款能力但无担保品、担保品不足或欠缺资金无法取得融资贷款。

（二）未曾申请九二一地震灾民重建家园紧急融资贷款、九二一震灾小区重建更新基金个别住宅重建融资、行政院农业委员会及行政院原住民委员会之九二一震灾小区重建更新基金农村聚落及原住民聚落住宅重建融资。

（三）透天式住宅（街区）都市更新，其受灾户户数或受灾户所有土地面积之比例应占三分之二以上为原则。

三、都市更新事业实施者向本部提出该小区重建更新事业计划申请融资，由本部核定后提报九二一震灾小区重建更新基金管理委员会报告。小区重建更新事业计划内容包括经县市都市更新审议委员会审核通过后之更新事业计划内容、财务计划、实施方式与进度、所评估土地价值、工程造价及都市更新事业实施者计划申请工程融资经费估算等。

四、本融资由九二一震灾小区重建更新基金（以下简称小区重建基金）有偿委托承办金融机构无息贷予都市更新事业实施者，融资金额以承办金融机构核贷金额为限，每户不得超过新台币一百八十万元。前项承办金融机构采公开征求自由签约为原则。

五、金融机构承办本融资业务者，应以有偿受托人地位及名义，以简捷便民的方式办理本融资业务，并应设独立账户管理之。对于受委任事项，应依民法第五百三十五条规定以善良管理人之注意为之。

六、承办金融机构办理本融资贷款之手续费，以融资金额之百分之一计算，由小区重建基金负担。

七、都市更新事业实施者代表住户，向承办金融机构申请九二一重建家园贷款，应检具下列文件：

（一）申贷九二一重建家园贷款各项文件。

（二）建造执照。

（三）依法可承造本融资工程并登记开业之营造厂或土木包工业证明文件。

（四）营造厂或土木包工业取得之工程履约保证书。

（五）土地价值评估报告。

（六）工程造价评估报告。

八、都市更新事业实施者为申请本融资，得委托建筑经理公司提供下列服务：

（一）本融资拨贷作业咨询服务。

（二）简易财务规划。

（三）兴建计划审查及咨询。

（四）契约鉴证。

（五）土地价值、工程造价等不动产评估及征信。

（六）工程进度查核及营建管理。

（七）续建与不动产清理处分。

都市更新事业实施者委托建筑经理公司办理前项各款服务事项所需费用，由小区重建基金补助，以不超过融资金额百分之二点五为限，其收费基准并应报请本部核定。

九、承办金融机构于审核都市更新事业实施者所送相关书件，核定住户可贷总金额，由本部转送小区重建更新基金管理委员会审核通过后，将工程融资拨交承办金融机构。都市更新事业实施者向承办金融机构申请营建工程融资，并取得营造厂商工程履约保证书件并签订承揽工程合约依工程进度施工。承办金融机构与都市更新事业实施者代表住户签订融资贷款约据并书立拨款委托书，依工程进度查核报告将款项拨入营造厂商设立之融资专户。

前项承办金融机构应定期将办理情形函送本部营建署。

十、工程发包施工后原营造厂商因故停工，建筑经理公司应清理处分并推动工程继续完成。

十一、都市更新事业实施者已依第九点完成融资贷款手续，除原购屋贷款建物部分贷款余额已承受或清偿，基地尚有抵押权设定且承办金融机构为原承贷金融机构者，得以次顺位抵押权设定予中华民国，管理机关为本部营建署外，应将基地设定第一顺位抵押权设定予中华民国，管理机关为本部营建署，于建物兴建完成领得使用执照后，设定房地第一顺位抵押权予转贷九二一重建家园贷款或其它贷款之承贷金融机构。

十二、本融资期限以承办金融机构核贷融资贷款期限为准。但最长不得超过九十四年二月四日。

十三、都市更新事业实施者于住宅完工取得使用执照并办妥建物登记后，向承办金融机构申请九二一重建家园贷款或其它贷款，依借款人事先书妥之委托书拨付转偿小区重建基金。如无法提供足额担保品，得依九二一震灾灾民重建家园贷款信用保证业务处理要点相关规定，送请中小企业信用保证基金保证，其保证手续费得由小区重建基金负担。

十四、本融资受理申请期限至中华民国九十三年二月四日止。