

課題5

集合住宅住戶

整合難度高 重建經費哪裡來？



921災後

集合住宅怎麼蓋回來

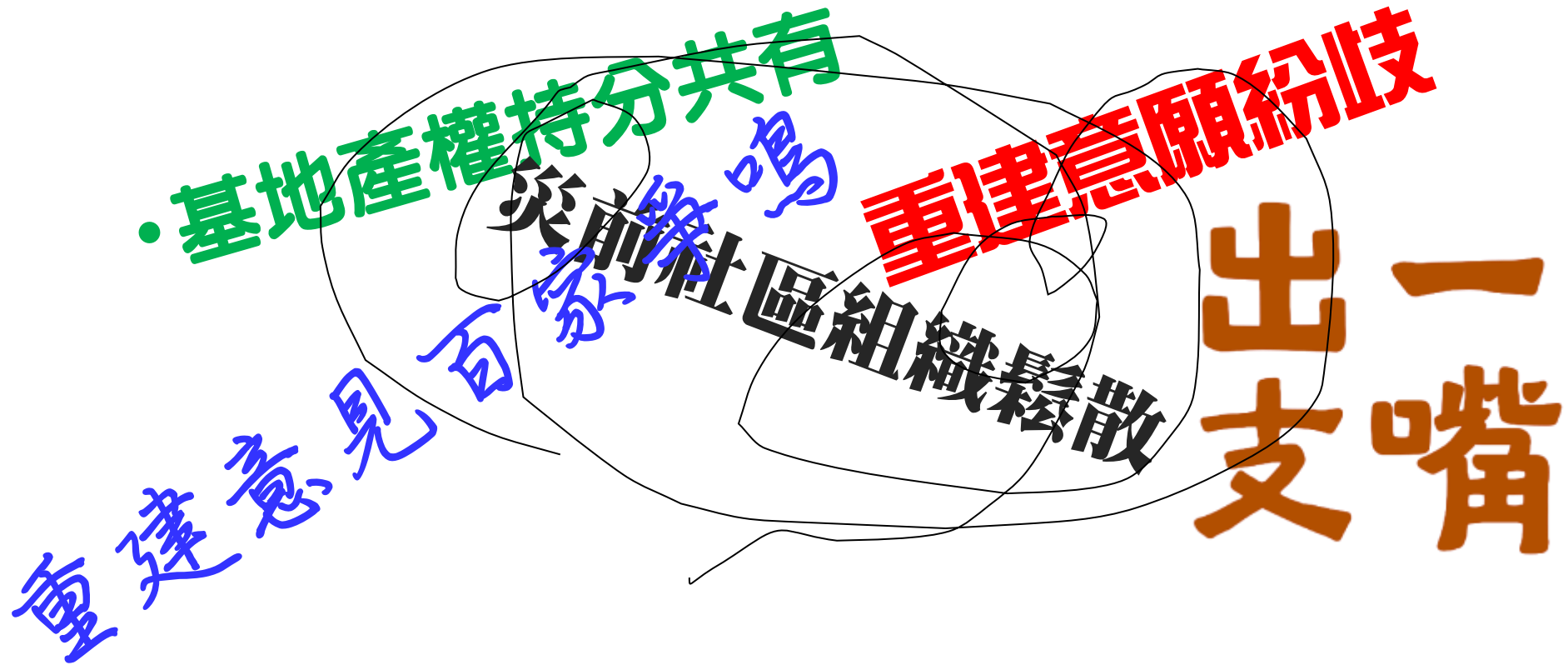


謝志誠

921REVIEW05



集合住宅重建 難度高



重建工具的選擇

✗ 公寓大廈管理條例



都市更新條例

- ① 多數決機制
- ② 容積獎勵
- ③ 租稅減免

震災之後，幾乎所有的震損集合住宅都有部分住戶選擇離開（不願參與重建）；在當年政府的災後住宅重建機制下，採用「都市更新條例」作為集合住宅重建工具成為共識

自辦？委辦？公辦？¹

都市更新依實施者不同可分成「自辦」、「民（委）辦」、「公辦」，三種都市更新方式都有不同的資金取得方式、成功機率、分回房地的多寡！

- 自辦都更：由土地及合法建物所有權人依「都市更新條例」規定，組織都市更新會，訂定章程，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准，自行實施都市更新事業。但，都市更新會的組成經常欠缺專業技術及資金來源，可能影響都市更新事業的有效推動。

自辦？委辦？公辦？2

- **委託都更**：土地及合法建築物所有權人凝聚共識，遴選都市更新事業機構（俗稱建商）實施都市更新事業。委託建商來辦理都更，建商會先代墊辦理都更重建所需要的費用（包括都更專業團隊的規劃費與都更重建的營建費用等等），建商因為代墊都更重建費用，就會按照權利價值比例分配更新後的房地產權，然後出售取得的產權來回補他們代墊的都更重建費用。建商可分配的比例 = 代墊都更費用 ÷ (代墊都更費用 + 原土地所有權人的房地權利價值)。
- **公辦都更「委託實施」**：是指政府辦理公開評選，「委託民間機構」擔任實施者，公開評選就是招商民間的工程公司、建設公司等等，所以民間都更公司也能是公辦都更的實施者喔！同樣受限於政府機關沒有充裕的量能推動都更，**所以公辦都更的案件中，由「委託實施」的案件佔多數。**

權利變換？協議合建？



- 權利變換：更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。類似立體的市地重劃。
- 協議合建：是指所有權人與實施者以簽訂契約的方式，約定更新後所分回之權利或房屋坪數等。

共識與選擇

都市更新條例

自辦都更

權利變換

共識下的困境之一



- 雖然「都市更新條例」是集合住宅或社區辦理重建的重要法令工具，然都市更新相關法令規定是一套全新法律（1998年11月11日公布「都市更新條例」，1999年3月後才陸續訂定公布相關子法），加上辦理都市更新的程序非常繁瑣，不僅受災戶不懂，專業者不足，連都市更新程序中擔綱審查更新重建相關計畫的直轄市、縣（市）政府主管機關都不甚熟悉！

共識下的困境之二



- 已經啟動更新重建程序的集合住宅，同意參與重建的受災戶除了得面對本身的重建財務負擔外，以及煩惱如何取得不願或不能重建者的補償費用與重建費用。表面看來，九二一震災社區或集合住宅受災戶依「都市更新條例」第十五條規定設立的都市更新團體，可以向銀行申請更新貸款，並透過信用保證提供擔保。總而言之，更新重建經費在在都困擾著已經啟動更新重建的集合住宅災戶。
- 若這些問題的解決速度，則好不容易啟動的更新重建契機，極可能得面對胎死腹中的殘酷結局，而集合住宅的重建也將因此成為921災後重建的最痛。

當年，921基金會這樣作

- 第一步：提出「協助受災集合住宅更新重建方案」→ 協助集合住宅(社區)循都市更新程序籌組更新會、認識相關法規，並自行遴聘專業團隊協助擬訂都市更新計畫與權利變換計畫。
- 第二步：提出「臨門方案」→ 免擔保下，提供無息**周轉金**給更新會與參與更新重建的住戶們。

陪伴與輔導

- ◆ 舉辦講習課與座談會。
- ◆ 編撰出版「九二一災後社區更新重建手冊」。
- ◆ 遴選社區重建輔導員。
- ◆ 預審更新會的更新重建計畫與權利變換計畫，降低地方政府的審核負擔，加速審核進程。

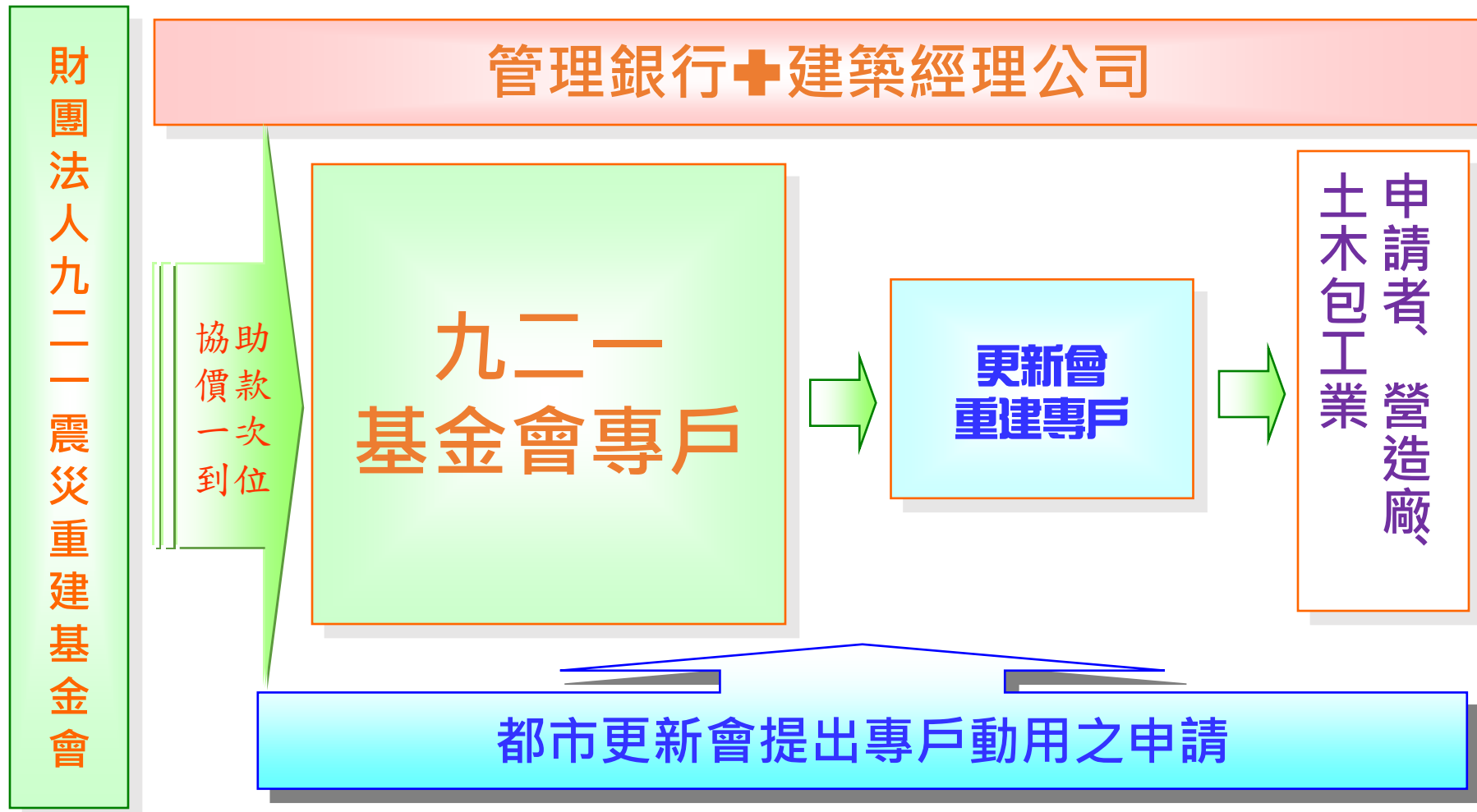
經費補助

- ✓ **更新會行政費用**：以受災集合式住宅住戶為實施更新重建而依「都市更新條例」規定所組織的更新團體（更新會）為對象，補助其協調住戶重建意願與辦理更新重建相關事務所需的行政費用。
- ✓ **專業者或專業團隊服務費用**：以協助更新會擬訂更新重建相關計畫，且與該更新會簽訂委託合約書的專業者或專業團隊為對象，補助其協助成立更新會、擬訂更新事業計畫與權利變換計畫所需的服務費用。

臨門方案之週轉金項目

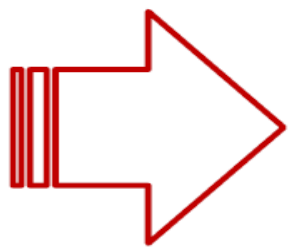
- 項目一：權利變換範圍內私有土地及合法建築物所有權人〔不願〕參與權利變換分配或應分配的土地及建築物未達最小分配面積單元者〔不能〕，其應領並由更新會發予的補償金。
- 項目二A：參與權利變換分配更新後土地及建築物的土地所有權人的重建負擔（共同負擔額度±差額價金）。
- 項目二B：於發放補償金後取得不願及不能參與者產權的更新會，其於無條件參與後的重建負擔（共同負擔額度±差額價金）。

臨門方案財務流



完整的自主與協力機制

- 社區自己找建築師、自己找規劃團隊、自己甄選營造廠商、自己監工。（社區完全自主的概念）
- 921基金會委託社區指定的建築經理公司與管理銀行（最大債權銀行）執行營建、產權、資金與合約管理。經費由921基金會支付！



- 沒有市場上習用的擔保抵押與罰則約束，只有遵循規範的運作機制及嚴守約定的誠信原則！
- 總共融資周轉 81億5,132萬元（包含政府無償委託921基金會代執行的30億），協助完成63棟大樓5,174戶重建，沒有一位住戶賴帳不還錢。

一切依法進行

- 集合住宅更新重建所有經費全部由921基金會**無擔保**提供：
80%無息、20%計息1%（計息時間6個月）。
- 不同意重建者的產權由更新會依鑑價結果予以發放補償金，更新會取得的產權無條件參與重建分配。
- 參與重建者，於重建取得產權後，申請中央銀行921優惠貸款，歸墊予921基金會。
- 更新會分配的房地可先行銷售，利潤歸社區，餘屋交還予921基金會。

所以，我們敢說

只有不願重建的大樓、
沒有重建不起來的大樓。



種一棵家族樹

張善松著

長新變家愛
 悟緣喜等
 任忍苦寬待
 安頌謝渡酸結福
 擔心願家恩滿
 累真圓智



臨門家族重生的故事