不動產市場實務(信義講座)

# 不動產管理與都市更新

張峰榮
安信建築經理股份有限公司 副總經理

# 大　　綱

## 壹、不動產管理

一、不動產基本定義及開發流程
二、不動產管理內容
三、現行市場管理實務
　　交易管理
　　不動產信託管理
　　預售履約保證
　　成屋履約保證
四、認識建築經理公司

## 貳、都市更新

- 一、都市更新處理方式
- 二、更新法令依據
- 三、作業流程執行
- 四、現行市場概況
- 五、案例分享

# 壹：不動產管理

# 不動產管理

一、不動產基本定義

二、不動產管理內容

三、現行市場管理實務

交易管理

不動產信託管理

預售履約保證

成屋履約保證

四、認識建築經理公司

# 一、不動產基本定義

- 不動產（ Real Estate（美式）或Property（英式）：指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利；房屋指成屋、預售屋及其可移轉之權利。
- 【民法第66條：稱不動產者，謂土地及其建築物。不動產之出產物，尚未分離者，為該不動產之部份。】
- 成屋：指領有使用執照、或於實施建築管理前建造完成之建築物。
- 預售屋：指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物。

# 不動產開發流程

土地(原料取得)

買賣(交易管理)

開發(合建、都市更新)

興建(加工過程)

設計規劃、銷售、施工

履約管理(信託管理、預售履保)

建物(完工成品)

買賣交易(成屋履保)

# 二、不動產管理內容

（一）管理標的：

- 產權(土地、建物、起造權利)
- 資金(買賣價金、融資貸款、自籌資金)

（二）相關法規：

- 民法物權（所有權、用益物權、擔保物權）
- 土地法
- 平均地權條例

# 三、現行市場管理實務

（一）目的：

- 促進交易安全，保障各關係人

（二）類型：

- 交易管理(買賣交易履約保證)
- 不動產信託管理
- 預售履約保證
- 成屋履約保證

# 交易管理

1、交易管理的特點

2、交易管理的內容

3、交易管理的類型

# 1、交易管理的特點

- (1)提供公正且彈性的交易平台及流程管理，供買賣雙方或投資人停駐資金及產權。
- (2)提供流程管理，供買賣雙方或投資人順利完成交易目的。
- (3)保障各方之權益。

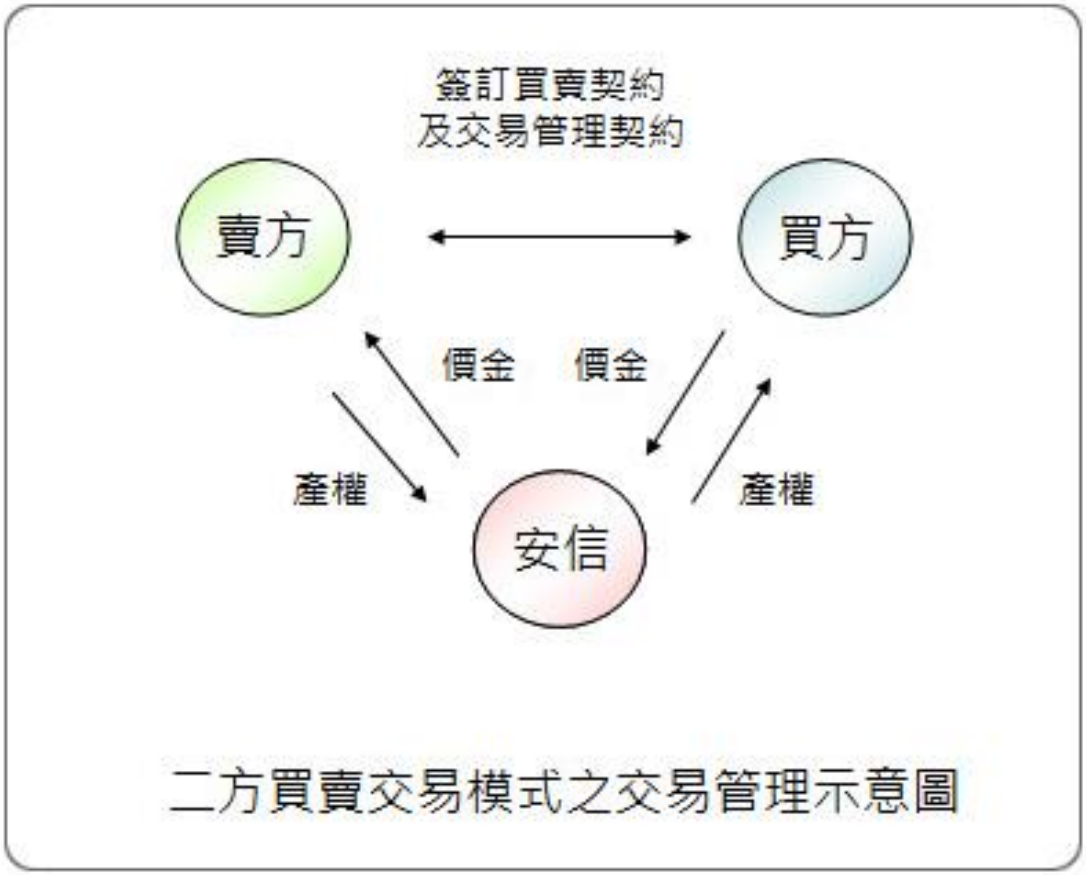
# 2、交易管理的內容

- 時點：土地買賣交易
- 對象：買賣雙方及買賣契約書
- 執行內容：流程管理、價金信託、產權信託
- 功能：降低交易風險、提高土地整合成功率

# 3、交易管理的類型

類型一：

一般買賣
（較為單純）

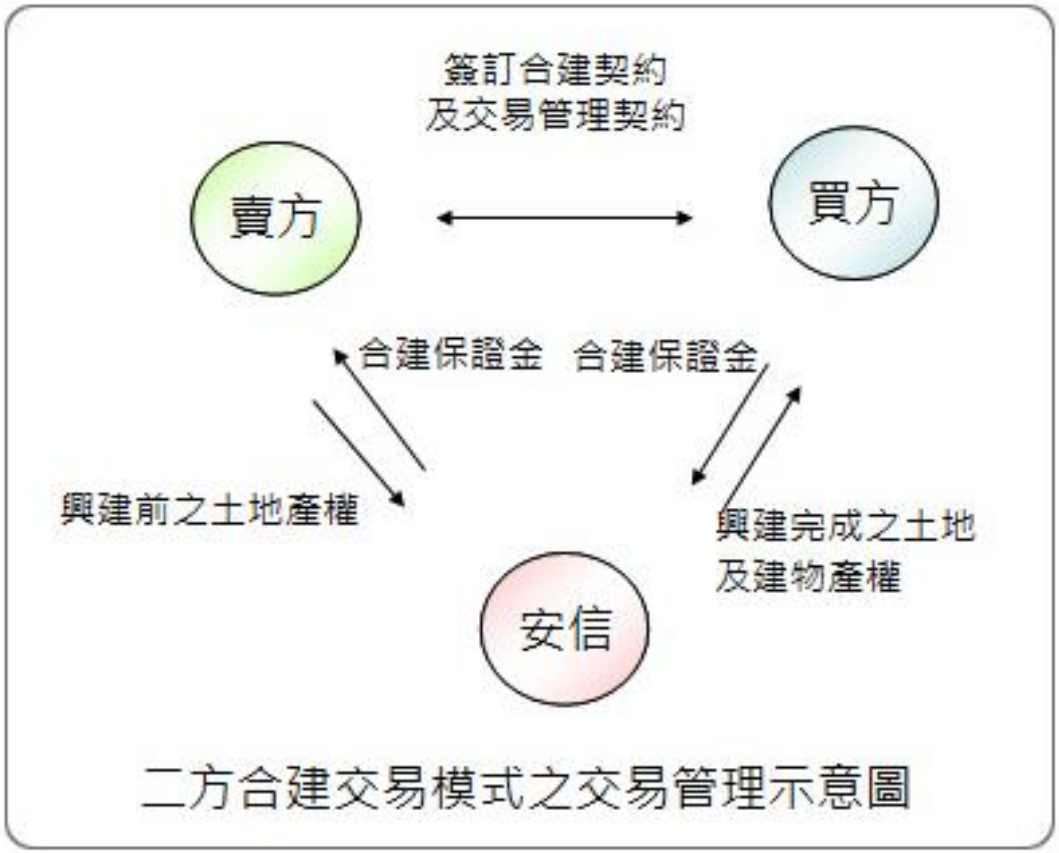



二方買賣交易模式之交易管理示意圖

# 3、交易管理的類型

類型二：

合作興建，合建保證金之收付與土地建物產權之管理交付



二方合建交易模式之交易管理示意圖

# 不動產信託管理

1、信託的定義

2、信託法相關規定

3、不動產信託管理實務

4、信託管理的好處

# 1、信託的定義

- 土地或其建築物之權利人(委託人)為了使不動產有效利用或為其他特定目的，將不動產權利透過信託移轉給受託人，受託人則依雙方簽訂之信託契約為受益人(可能為委託人或第三人)之利益就不動產為管理、處分或開發之法律關係，並於信託契約期滿後，將不動產權利返還或移轉權利於指定受益人之信託制度。

# 2、信託法之相關規定

(一)第一條：稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。

(二)第十一條：受託人破產時，信託財產不屬於其破產財團。

(三)第十二條：對信託財產不得強制執行。

(四)第十五條：信託財產之管理方法，得經委託人、受託人及受益人之同意變更。

(五)第二十二條：受託人應依信託本旨，以善良管理人之注意，處理信託事務。

(六)第二十三條：受託人因管理不當致信託財產發生損害或違反信託本旨處分信託財產時，委託人、受益人或其他受託人得請求以金錢賠償信託財產所受損害或回復原狀，並得請求減免報酬 。

(七)第三十五條：受託人除有左列各款情形之一外，不得將信託財產轉為自有財產，或於該信託財產上設定或取得權利：

1.經受益人書面同意，並依市價取得者。
2.由集中市場競價取得時。
3.有不得已事由經法院許可者。

(八)第六十三條：信託利益全部由委託人享有者，委託人或其繼承人得隨時終止信託。

# 3、不動產信託管理實務

- 信託財產：
- ～土地或建物產權
- ～興建中建物（或興建完成建物）
- 信託方式：
- ～信託登記（地政）
- ～建照起造人變更（建管）
- 信託管理實務：

  A.產權信託管理、B.工程進度查核、

  C.專戶收支管理

# A.產權信託管理

1.土地及舊建物產權信託管理

個案土地及地上舊有建物之產權以信託名義登記至受託人名下。

2.起造人信託管理

個案建築執照起造人名義變更至受託人名下。

3.信託期間：至地上建物完工產權登記完成

4.續建機制：建方無故中止興建時，由受託人出面協助繼續完工。

# B.工程進度查核

由本公司執行工程進度查核，出具報告予融資銀行以為專戶資金管理之參考依據。

優點：

1. 監督工程進度之確實進行，促使建案順利完成。

# C.專戶收支管理

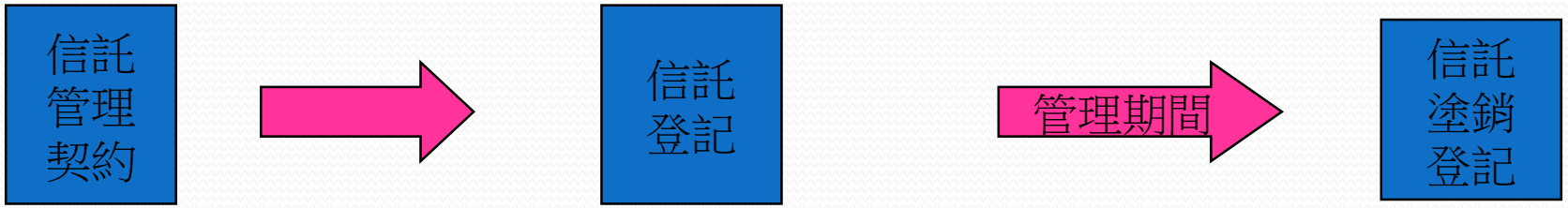
- 1.所有本案相關資金包括業主自籌資金、及銀行融資等須全數存入專戶。
- 2.專戶內之資金用途以本案相關費用為限，需由本公司查核簽證，並經融資銀行認可始可動支。

優點：

- 1. 保護本案資金流向，專款專用更能使工程順利興建完成。
- 2. 公正第三人之角色，使其資金收支更具公平、公正、公開。

# 信託管理流程簡圖

## 針對土地信託而言




1.委託人及受託人雙方議定
2.確定信託管理模式與關係
3.私契
4.公契(地政登記)

1.由實施者指定代書辦理
2.雙方配合提供文件及用印
3.文件備齊送地政機關辦理約三日內完成
4.核發新權狀，影本簽收予委託人存查

受託人善盡產權管理義務，悉依信託 契約辦理

信託目的完成時、或期間屆滿辦理

# 4、信託管理的好處

- (1). 完整信託管理及續建機制，確保建物興建完成，無乏人處理之虞。
- (2). 確實掌握施工進度及銷售狀況。
- (3). 資金專款專用管理更有保障。
- (4). 公正客觀第三人全程參與監督管理。

# 預售履約保證

1、源起

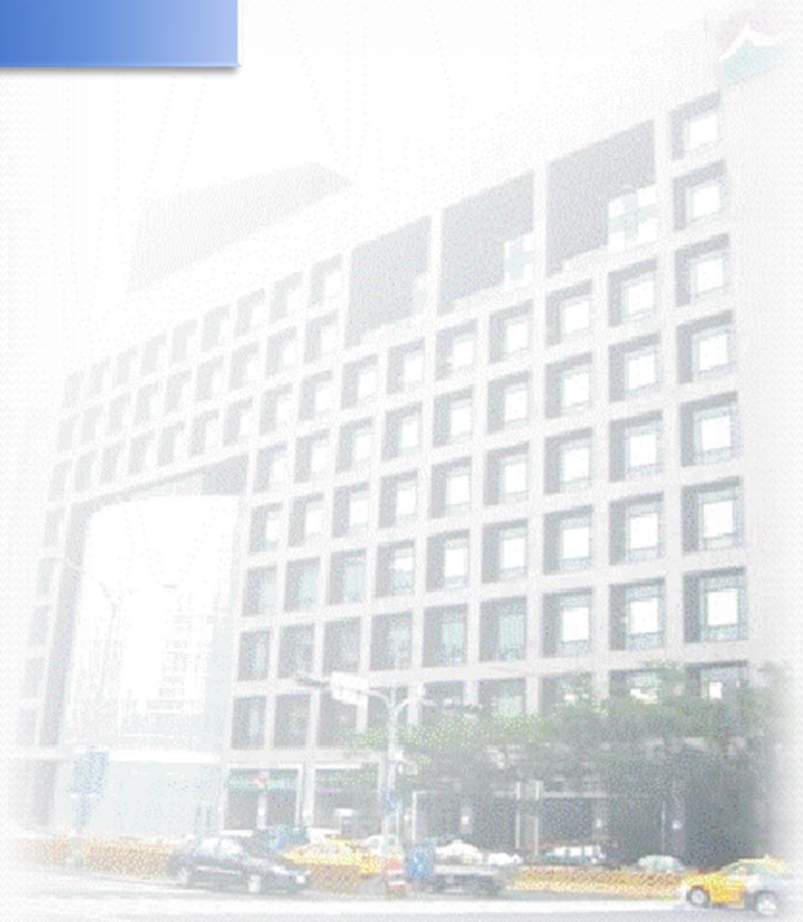
2、現行規定方式

3、實務主要方式

4、價金返還保證之內容

5、價金信託之內容

6、基本架構



# 1、源起

- 為健全國內預售屋買賣交易機制，避免不肖建商捲款潛逃，落實消費者購買預售屋之權益保障，行政院消費者保護委員會(簡稱消保會)修訂「**預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項**」。並於100年5月1日正式生效後，所有建案在做預售時，需遵行之。

# 2、現行規定方式

## (四加一)

## 內 政 部

- 不動產開發信託

## 消 保 會

- 價金返還之保證
- 價金信託
- 同業連帶保證
- 公會連帶保證

# 3、實務主要方式

- **不動產開發信託**：

  由建商或起造人將**建案土地及興建資金信託**予金融機構或經內政部同意之信託業者執行**履約管理**。興建資金依工程進度**專款專用**。又簽訂預售屋買賣契約時，賣方於簽約時應提供信託之證明文件或影本與買方。

- **價金返還之保證**：

  建商與金融機構簽訂保證契約，並由金融機構出具保證書予購屋者，保證建商若未能如期交屋，將由金融機構如數返還消費者已繳納之價金。

- **價金信託**：

  由賣方與受託機構簽訂信託契約，將價金委由受託機構設立專款專用帳戶，於信託存續期間，辦理工程款交付、繳納各項稅負等**資金控管**，以達到**專款專用**之目的。

# 4、價金返還保證之內容

購屋自備款入專戶後，不得動用，直至保證目的完成或保證關係消滅止，專戶內所有款項撥付與建設公司或返還予消費者。

# 5、價金信託之內容

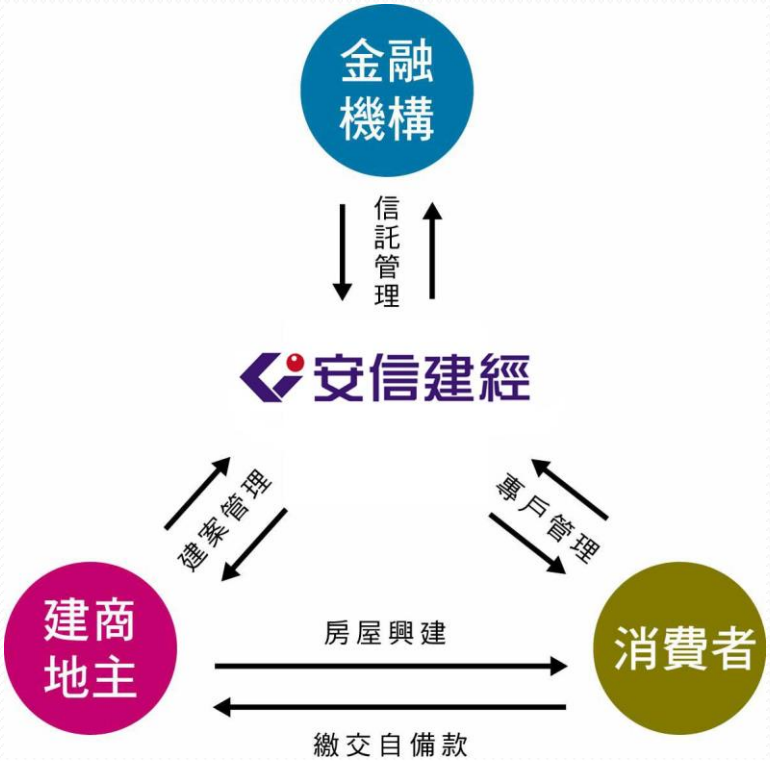
1. 由本公司(管理機構)與指定銀行(受託單位)共同提供行政院消保會要求預售時需具的信託功能。

2.預售後預收款項(至建物保存登記完成)需全數存入銀行開立的信託專戶，資金專款專用。

3.專戶資金限用於本案辦理信託約定之有關工程款交付、繳納各項稅費等工程所需費用外，不得供作其他用途。

4.每期營造款項經本公司查核(書面資料)確認後，直接從專戶提撥支付予營造廠商。

# 6、基本架構



# 成屋履約保證

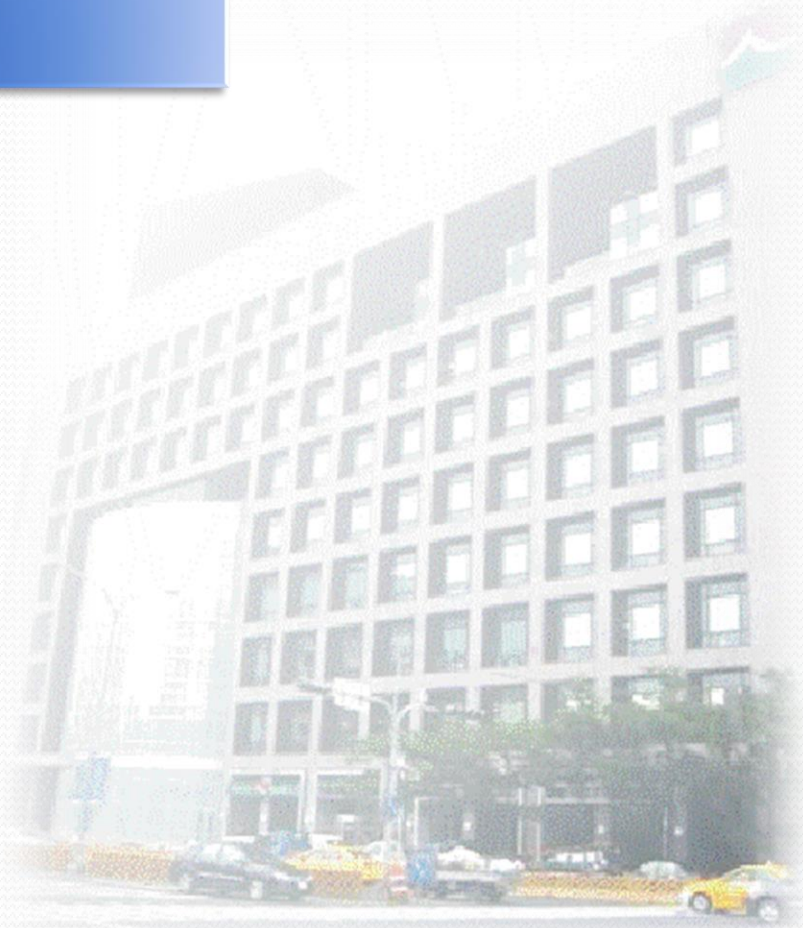
1、源起

2、買賣交易的風險

3、成屋履約保證架構

4、履約保證之辦理

5、履約保證之保障



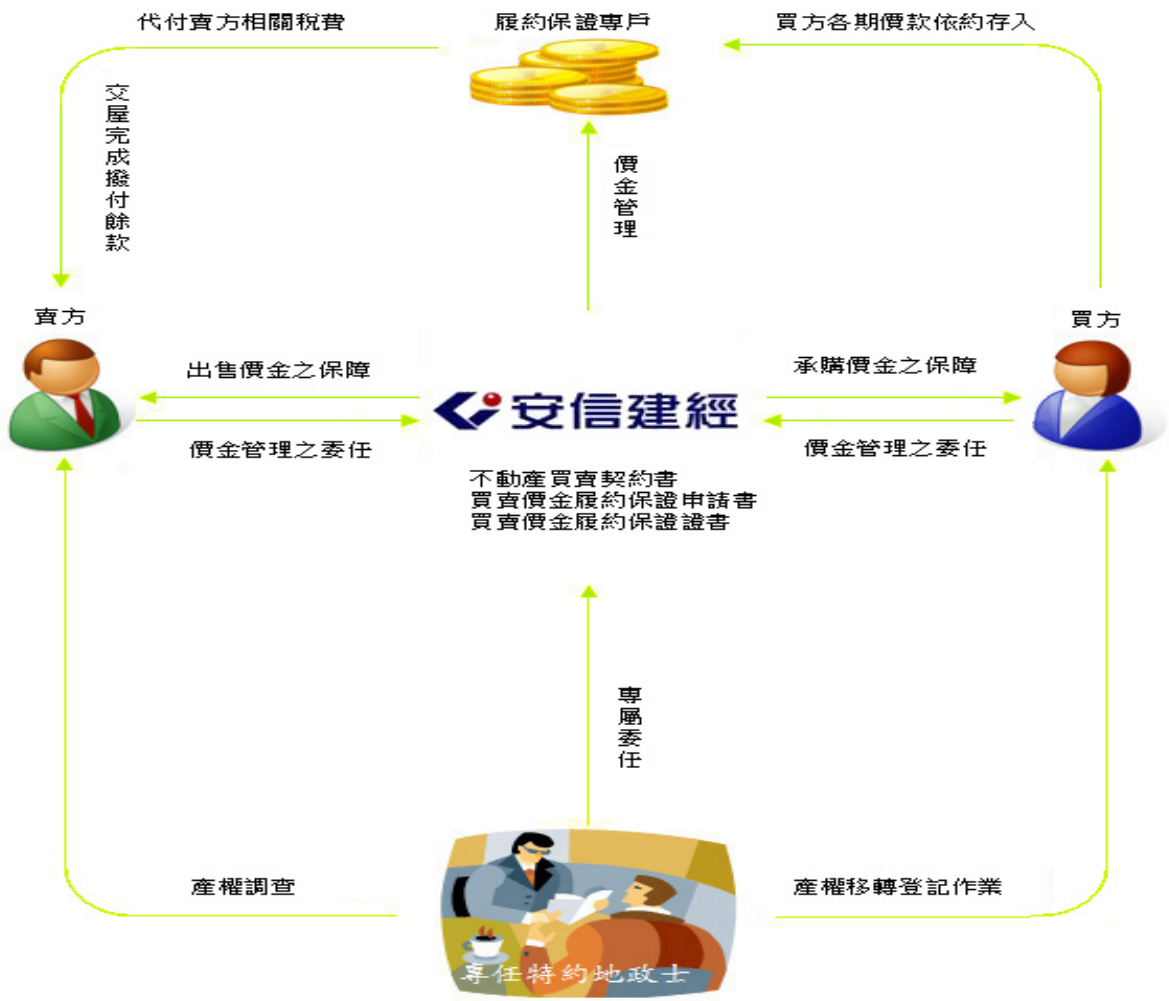
# 1.源起

- 民國84年，安信建經本於「促進不動產交易安全」的經理念，參考美國ESCROW（付款中間人）與日本首付金制度，加以實際市場之交易模式，首先研發推出「價金履約保證」業務。
- 民國85年開辦
- 民國93年通過ISO9001認證

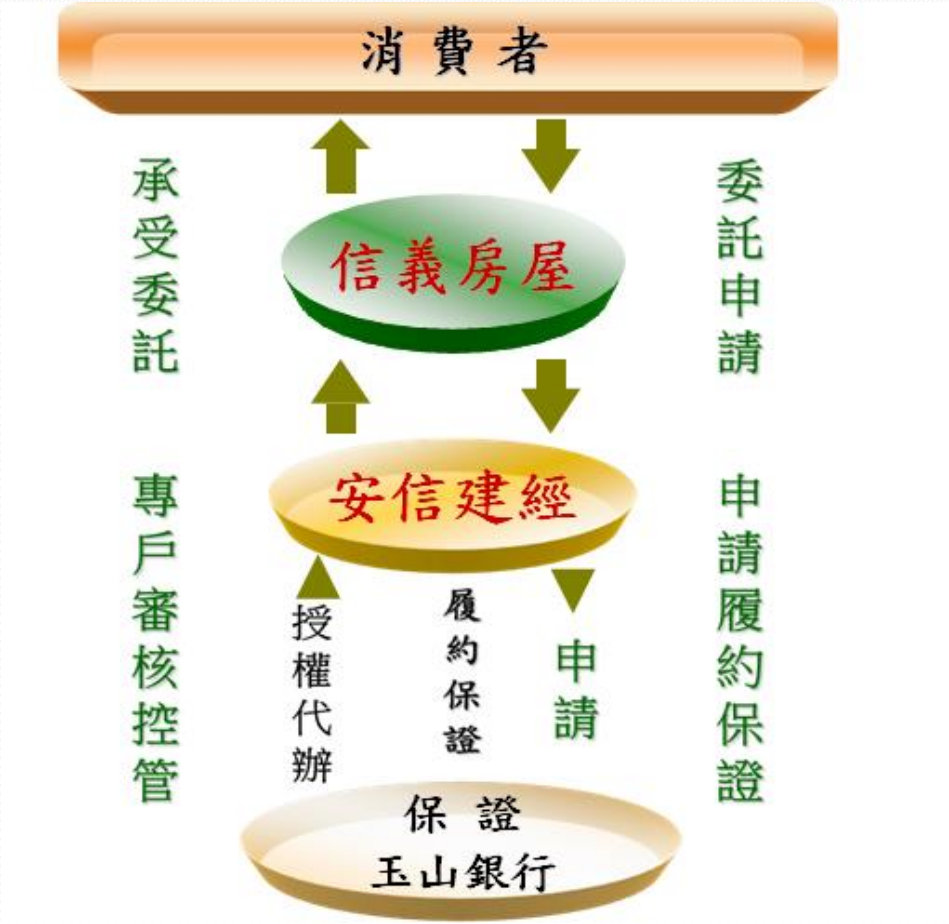
# 2.買賣交易之風險

- 賣方：
- 　產權過戶予買方，買方不付尾款
- 買方：
- 　付款後產權無法過戶
- 　付款後房屋遭查封
- 　賣方原貸款金額過高
- 　一屋二賣
- 　付款後賣方避不見面

# 3.成屋履約保證架構


代付賣方相關稅費
履約保證專戶
買方各期價款依約存入
交屋完成撥付餘款
價金管理
賣方
買方
出售價金之保障
承購價金之保障
安信建經
價金管理之委任
價金管理之委任
不動產買賣契約書
買賣價金履約保證申請書
買賣價金履約保證證書
專屬委任
產權調查
產權移轉登記作業
專任特約地政士

# 4.履約保證之辦理



# 5. 履約保證之保障

- 賣方：
- 1.產權過戶前：若買方違約，經法定程序解除契約，賣方可取得買方已支付之買賣價款，並加計利息。
- 2.產權過戶後且買方貸款核撥前：若買方違約不買，經法定程序解除契約，並請求返還標的物判決勝訴，賣方可取得買方已支付之買賣價款，並加計利息。
- 買方：
- 若賣方違約，經法定程序解除契約，歸還已支付之買賣價款，並加計利息。

# 四、認識建築經理公司

**源起：**政府為建立不動產交易秩序，杜絕購屋糾紛，輔導建築業健全經營，並重建我國獨有之房屋預售制度，乃專案核准成立┌建築經理公司┘。

**法源：**內政部於民國七十五年七月頒訂「建築經理公司管理辦法」。

**設立要件：**最低資本額為新台幣伍仟萬元，銀行投資不得低於實收股本百分之三十，而且銀行投資必須經過財政部核准。

【民國九十二年一月一日行政程序法施行，本業原管理辦法失效，在新法規「建築經理業管理條例」未通過施行前，建築經理公司之成立與管理依公司法規定辦理。】

# 建經公司功能

- **1.對購屋者的服務**
  提供購屋者公平、合法、合理之契約鑑證，協助購買預售屋者獲得品質標準、坪數實在、如期完工且產權清楚之房屋，並協助取得長期購屋貸款，以建立房屋市場交易公平之秩序，保障消費大眾之權益。

**2.對建築業的服務**

協助建築業者分析個案興建計劃，掌握工程進度及降低投資風險，協助業者取得營建融資；接受銀行委託，對建築業者辦理預售房屋履約保證，提高工程品質，降低工程成本，建立購屋者對預售個案信心，增進房屋之銷售。

**3.對銀行業的服務**

協助銀行審查建築業者擬融資之建築計畫、行銷計畫、財務計畫，提出評估報告及建議；協助銀行辦理履約保證之專案管理，掌握工程品質、進度，依工程進度撥付款項，使保證銀行能在幾近零風險責任下履行保證任務，若建築商無法完工時，協助銀行辦理續建或清理處分，俾減低授信風險，確保銀行債權。

# 建經公司服務項目

興建計畫評估

契約鑑證

不動產評估及徵信

財務稽核

工程查核及營建管理

建築融資簽證

擔任付款中間人

履約管理

代辦履約保證或履約保證保險事項

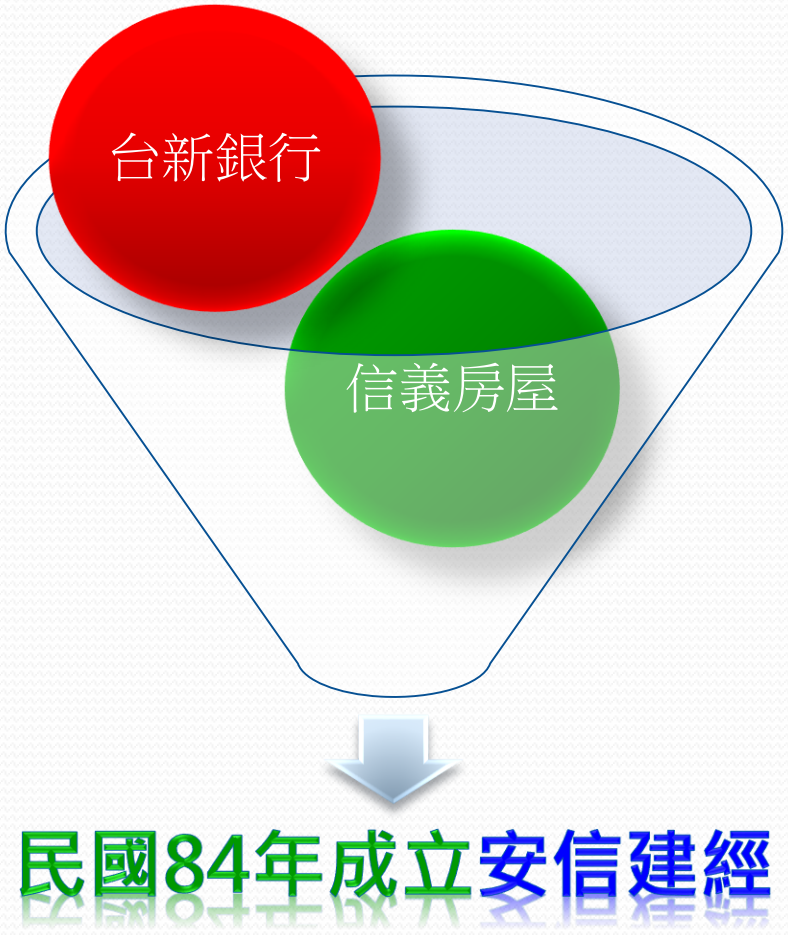
不動產之買賣或清理處分事項

不動產相關業務之諮詢及顧問

其他經主管機關核准之業務。

# 安信建築經理股份有限公司介紹

# 組成背景




內政部於民國七十五年設立『建築經理公司管理辦法』，做為建築經理公司設立法源，

目的：藉由金融機構投資及專業管理模式，有效導正不動產市場的交易秩序。

安信建築經理公司為台新銀行與信義房屋共同投資設立。

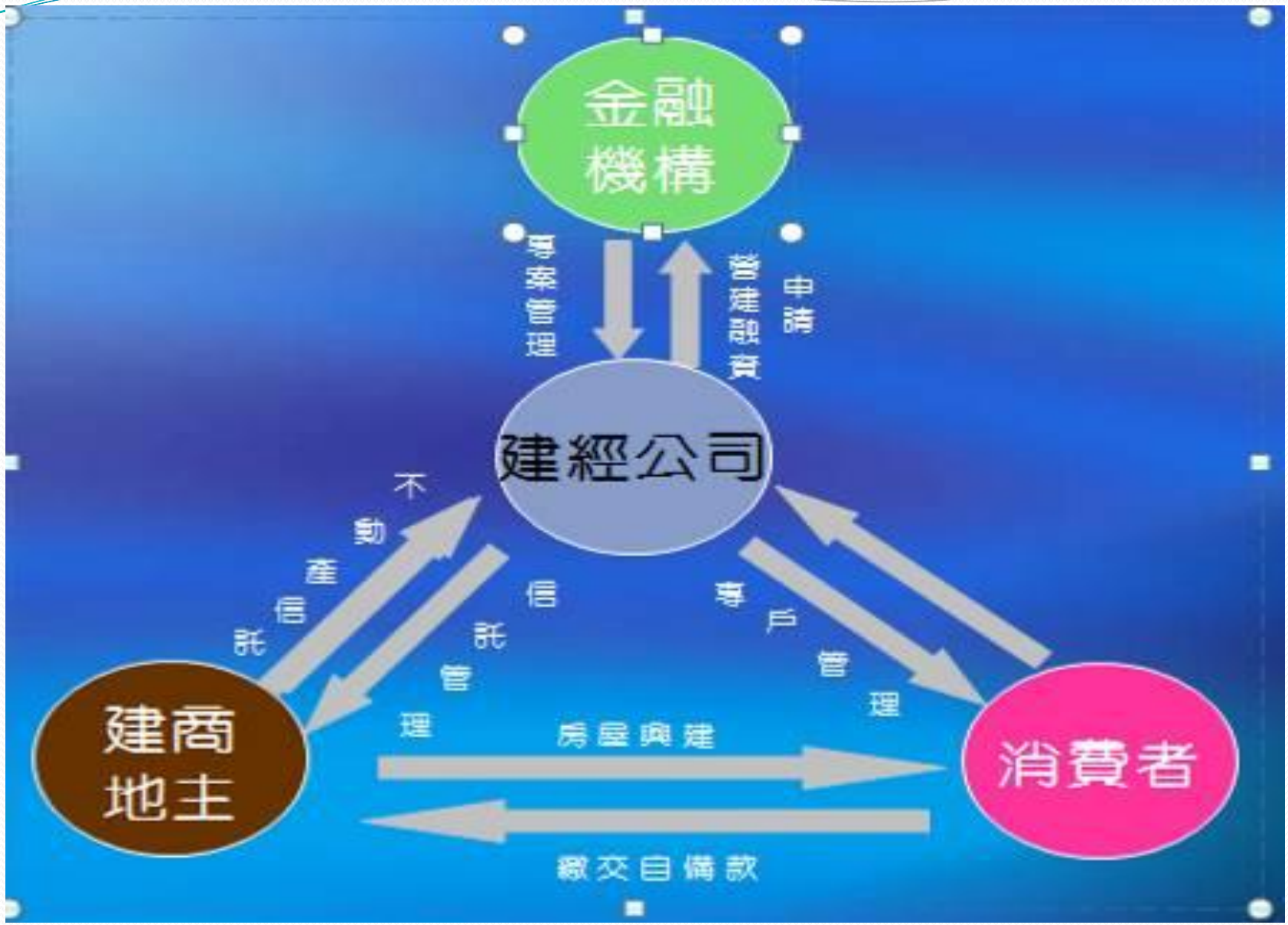
自民國84年成立，即不斷自我期許扮演好推動台灣及全球不動產發展的專業角色 。

# 董事、監察人及代表法人

| 職稱 | | 董事及監察人 |
|---|---|---|
| 董事長 | 高志尚 | 義美食品股份有限公司 副董事長<br>APEC Business Advisory Council<br>台新國際商業銀行 監察人 |
| 董事 | 周俊吉 | 第14屆「創業青年楷模」<br>台灣連鎖暨加盟協會 理事長<br>中華民國不動產仲介經紀商業同業公會<br>全聯會常務理事 |
| 董事 | 李承政 | 中華民國建築經理商業同業公會理事<br>義富資產管理服務股份有限公司 董事 |
| 董事 | 吳東亮 | 台新國際商業銀行股份有限公司 |
| 監察人 | 陳龍政 | 台新國際商業銀行股份有限公司 |

# 關係企業

| 類型 | 企業名稱 |
| --- | --- |
| 金融機構 | 台新國際商業銀行股份有限公司 |
| 不動產事業群 | 信義房屋仲介股份有限公司 |
| | 信義房屋代銷事業部 |
| | 信義不動產估價師聯合事務所 |
| | 信義地政士聯合事務所 |
| 資產管理事業群 | 大家建設股份有限公司 |
| | 信誠財產保險代理人股份有限公司 |
| 信義中國事業群 | 上海、北京、重慶、蘇州、浙江<br>Coldwell Banker(科威國際) 信義房屋中介諮詢有限公司 |
| | 在日本與歐力士集團合作 |
| 文化公益事業 | 財團法人信義文教基金會 |
| | 行義文化出版社 |
| | 政治大學商學院信義不動產研究發展中心 |
| | 台灣社區一家協進會 |


金融機構
專案管理
營建融資
申請
建經公司
不動產信託
信託管理
專戶管理
建商地主
房屋興建
繳交自備款
消費者

# 貳：都市更新

# 都 市 更 新

一、都市更新處理方式
二、更新法令依據
三、作業流程執行
四、現行市場概況
五、案例分享

# 一、都市更新處理方式

重建：指拆除原有建築物，重新建築，同時進行住戶安置及改進區內公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。

整建：指改建、修建更新地區內建築物或充實其設備，並改進區內公共設施。

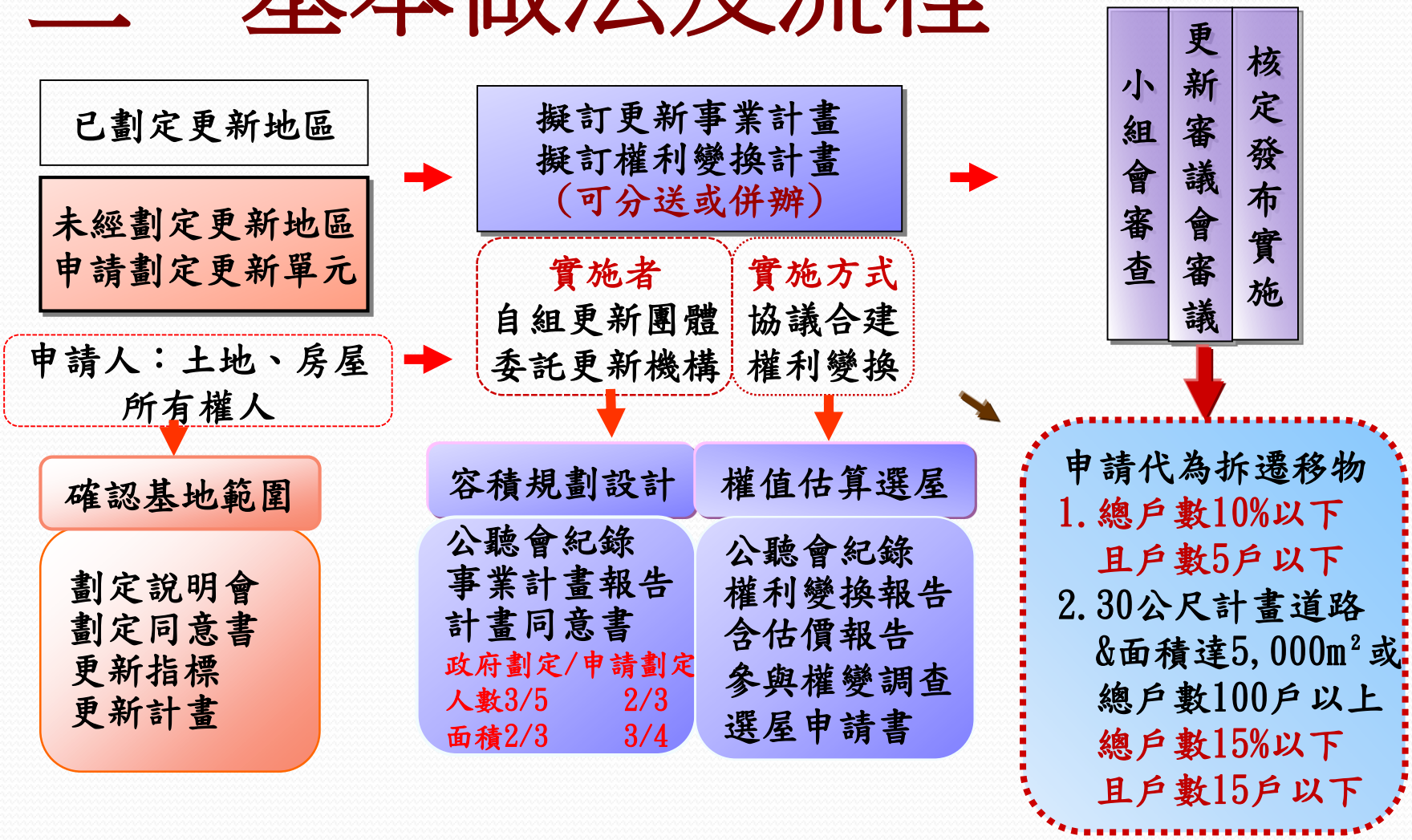
維護：指加強更新地區內土地使用及建築管理，改進區內公共設施、以保持其良好狀況。

目前台北市都更案件中**95%**以上以拆除重建為更新方式

# 二、更新法令依據

- 中央法規
- 都市更新條例、施行細則、權利變換實施辦法、建築容積獎勵辦法...等
- 台北市法規
- 都市更新自治條例、自行劃定更新單元環境評估標準、更新單元規劃設計獎勵容積評定標準、市政府....代拆除或遷移土地改良物補充規定...等

# 三、基本做法及流程


已劃定更新地區
未經劃定更新地區
申請劃定更新單元
申請人：土地、房屋所有權人
確認基地範圍
劃定說明會
劃定同意書
更新指標
更新計畫
擬訂更新事業計畫
擬訂權利變換計畫
（可分送或併辦）
實施者
自組更新團體
委託更新機構
實施方式
協議合建
權利變換
容積規劃設計
權值估算選屋
公聽會紀錄
事業計畫報告
計畫同意書
政府劃定/申請劃定
人數3/5 2/3
面積2/3 3/4
公聽會紀錄
權利變換報告
含估價報告
參與權變調查
選屋申請書
小組會審查
更新審議會審議
核定發布實施
申請代為拆遷移物
1.總戶數10%以下
且戶數5戶以下
2.30公尺計畫道路
&面積達5,000m²或
總戶數100戶以上
總戶數15%以下
且戶數15戶以下

# 辦理更新的基本條件

◆依「都市更新條例」第5、6、7條，更新地區的劃定有一般劃定、優先劃定和迅行劃定

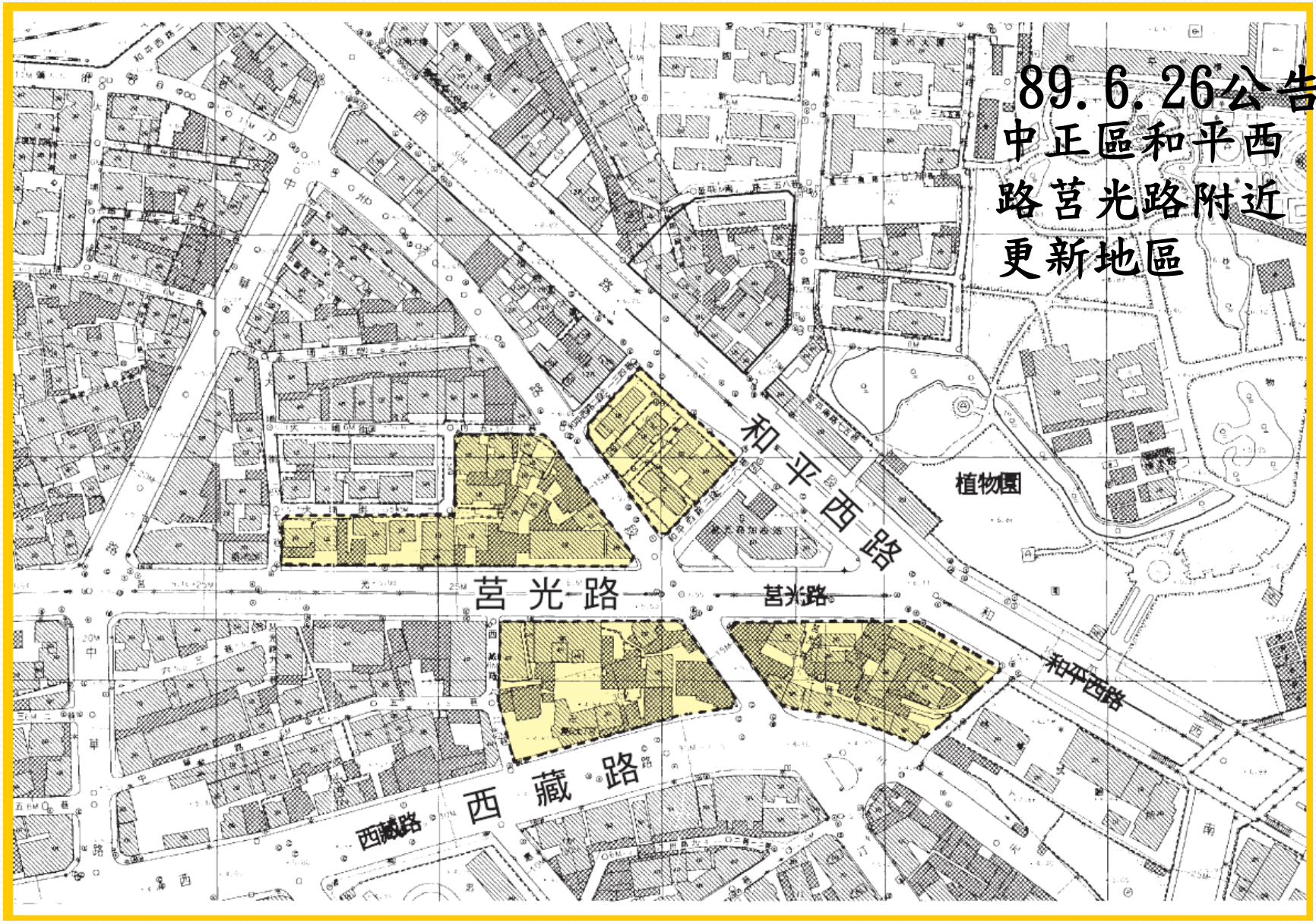
目前一般常見都市更新地區(單元)有以下四種

- 自行劃定更新單元
- 公劃更新地區
- 地震、高氯離子海砂屋
- 都市計畫公告更新地區

# 更新地區與更新單元

- 更新地區係政府經調查建築物、實質環境之公共安全、公共交通、公共衛生、都市機能、社會治安及保存維護需求等劃設，其範圍可能包括數個街廓。
  更新單元則是實施都市更新事業計畫之最小基地規模，由實施者依據市政府所訂更新基地規模及自行劃定更新單元評定基準等規定劃定。
  因此，一個更新地區範圍應至少包括一個以上更新單元。

# 政府公告劃定更新地區



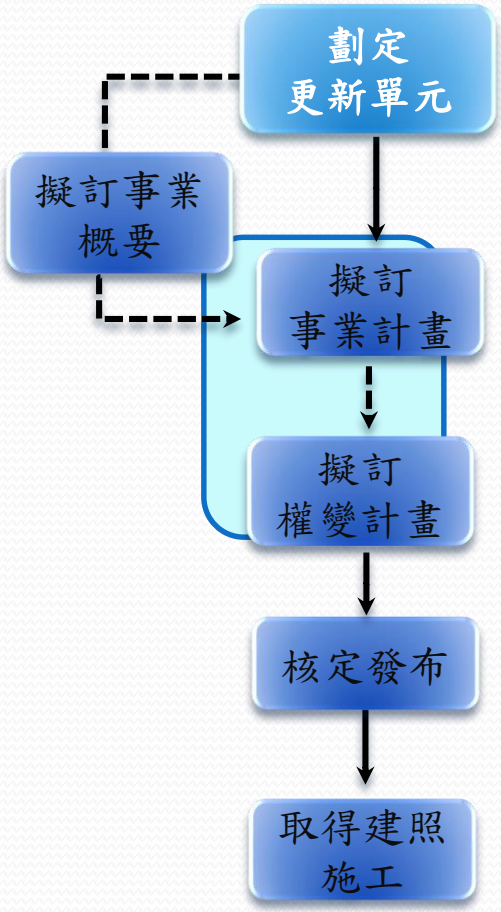
# 依政府公告更新地區劃定更新單元

圖 2-2 更新單元範圍圖

# 都市更新流程－自行劃定

◆依「都市更新條例」第11條，辦理自行劃定

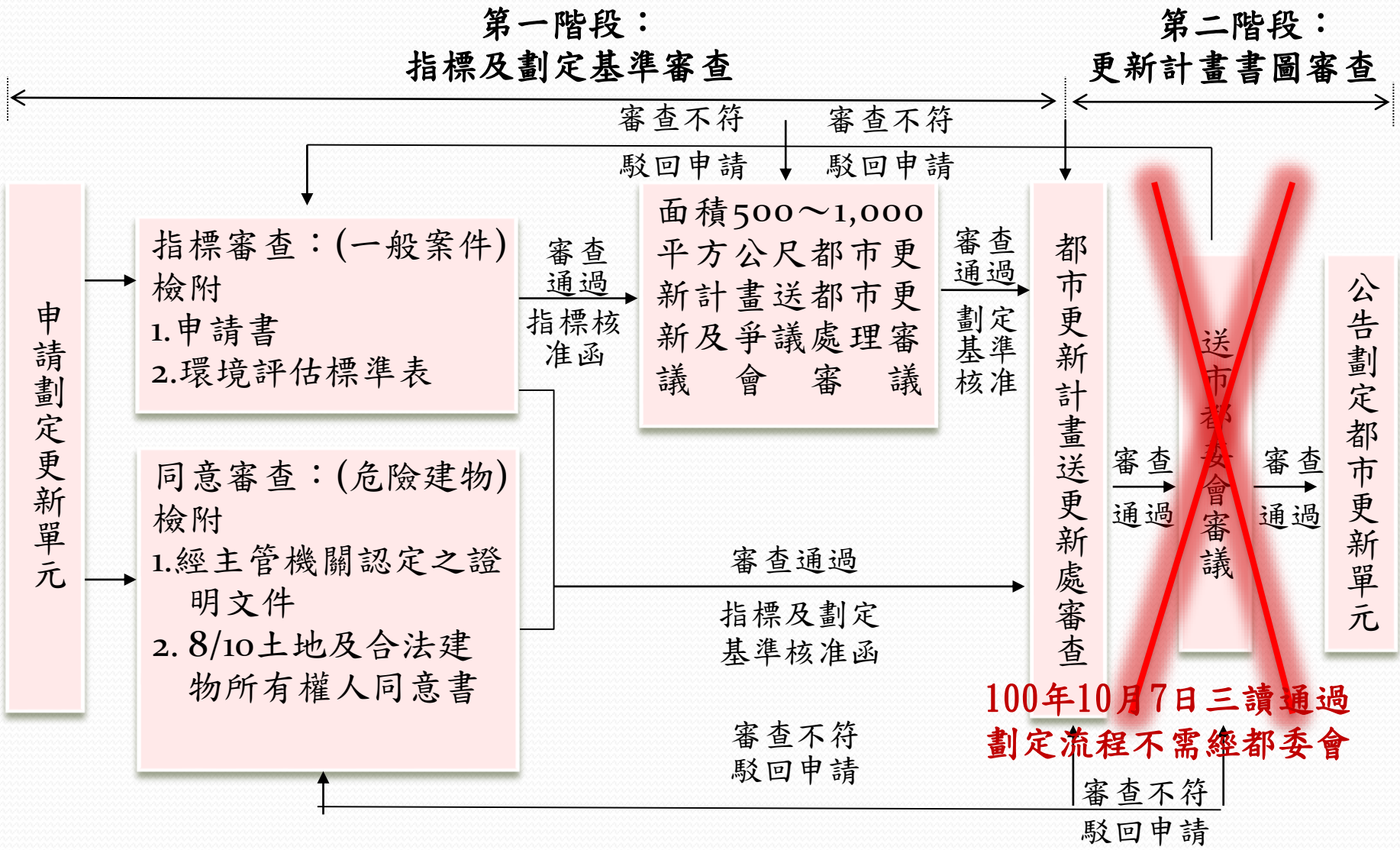
◆依「臺北市土地及合法建築物所有權人申請自行劃定更新單元(重建區段)作業須知」來辦理自行劃定更新單元程序



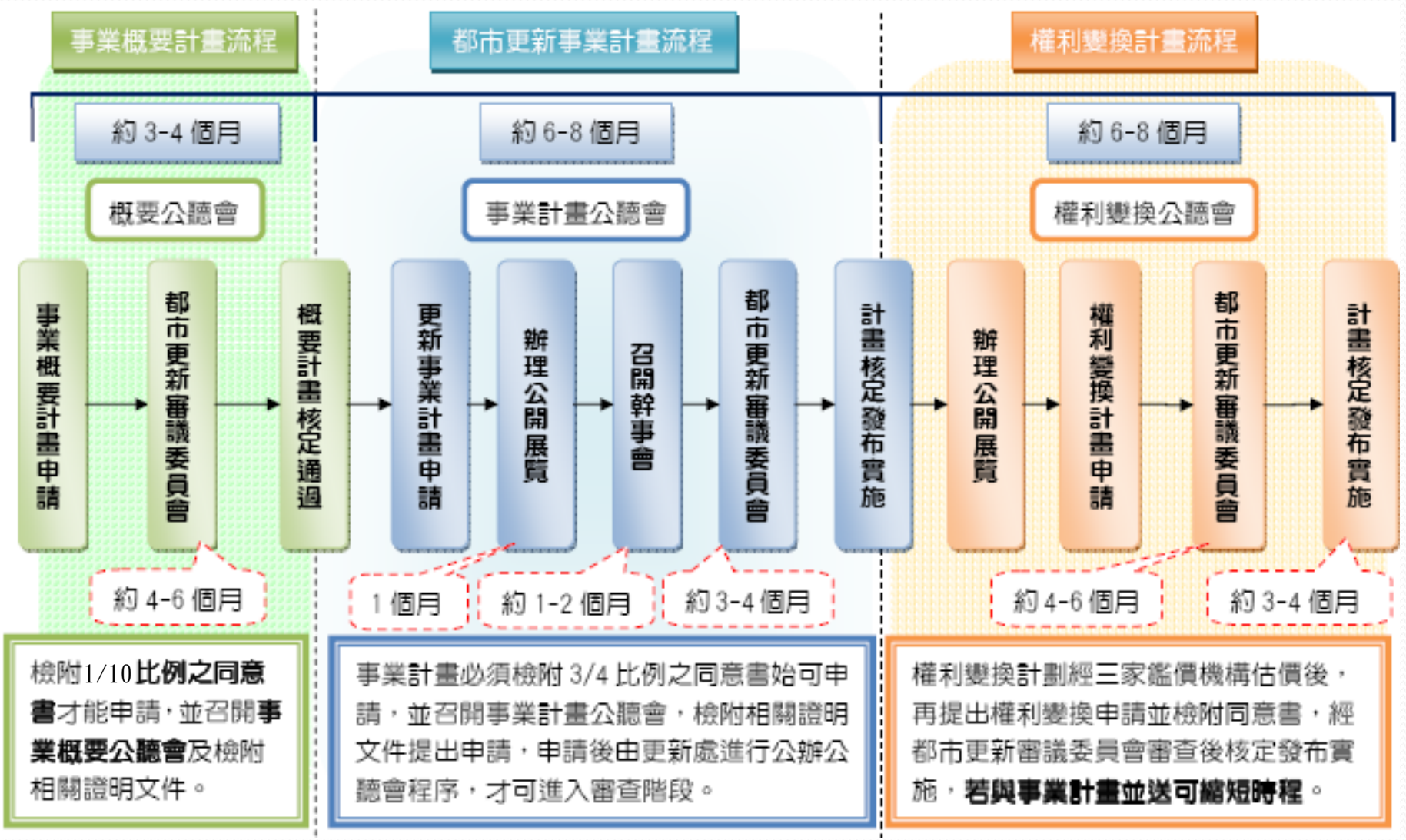

## 基地規模

- 完整之計畫街廓者
- 街廓內面積在2,000 ㎡以上者
- 街廓內鄰接兩條以上之計畫道路，面積大於該街廓1/4，且在1,000 ㎡以上者
- 街廓內相鄰土地業已建築完成，確無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻但其面積在500㎡以上，經敘明理由，提經臺北市都市更新及爭議處理審議會審議
- 跨街廓更新單元之劃設，其中應至少有一街廓符合前四項規定之一，並採整體開發

# 自行劃定更新單元申請流程



# 更新事業流程圖


事業概要計畫流程
都市更新事業計畫流程
權利變換計畫流程
約 3-4 個月
約 6-8 個月
約 6-8 個月
概要公聽會
事業計畫公聽會
權利變換公聽會
事業概要計畫申請
都市更新審議委員會
概要計畫核定通過
更新事業計畫申請
辦理公開展覽
召開幹事會
都市更新審議委員會
計畫核定發布實施
辦理公開展覽
權利變換計畫申請
都市更新審議委員會
計畫核定發布實施
約 4-6 個月
1 個月
約 1-2 個月
約 3-4 個月
約 4-6 個月
約 3-4 個月
檢附1/10比例之同意書才能申請，並召開事業概要公聽會及檢附相關證明文件。
事業計畫必須檢附 3/4 比例之同意書始可申請，並召開事業計畫公聽會，檢附相關證明文件提出申請，申請後由更新處進行公辦公聽會程序，才可進入審查階段。
權利變換計劃經三家鑑價機構估價後，再提出權利變換申請並檢附同意書，經都市更新審議委員會審查後核定發布實施，若與事業計畫並送可縮短時程。

# 權利變換與協議合件的比較

| 實施方式 | 權利變換 | 協議合建 |
| --- | --- | --- |
| 適合屬性 | 地主人數較多<br>權屬複雜 | 地主人數較少<br>權屬單純 |
| 同意比例 | 3/4(2/3) | 100% |
| 期程 | 2-3年 | 1-2年 |
| 稅賦減免 | 增值稅減免 | 無增值稅減免 |
| 政府代拆遷 | 有 | 無 |

目前市場更新案為避免地主不清楚未來權利變換之價值，建商執行主要為簽協議契約，進行權利變換的方式

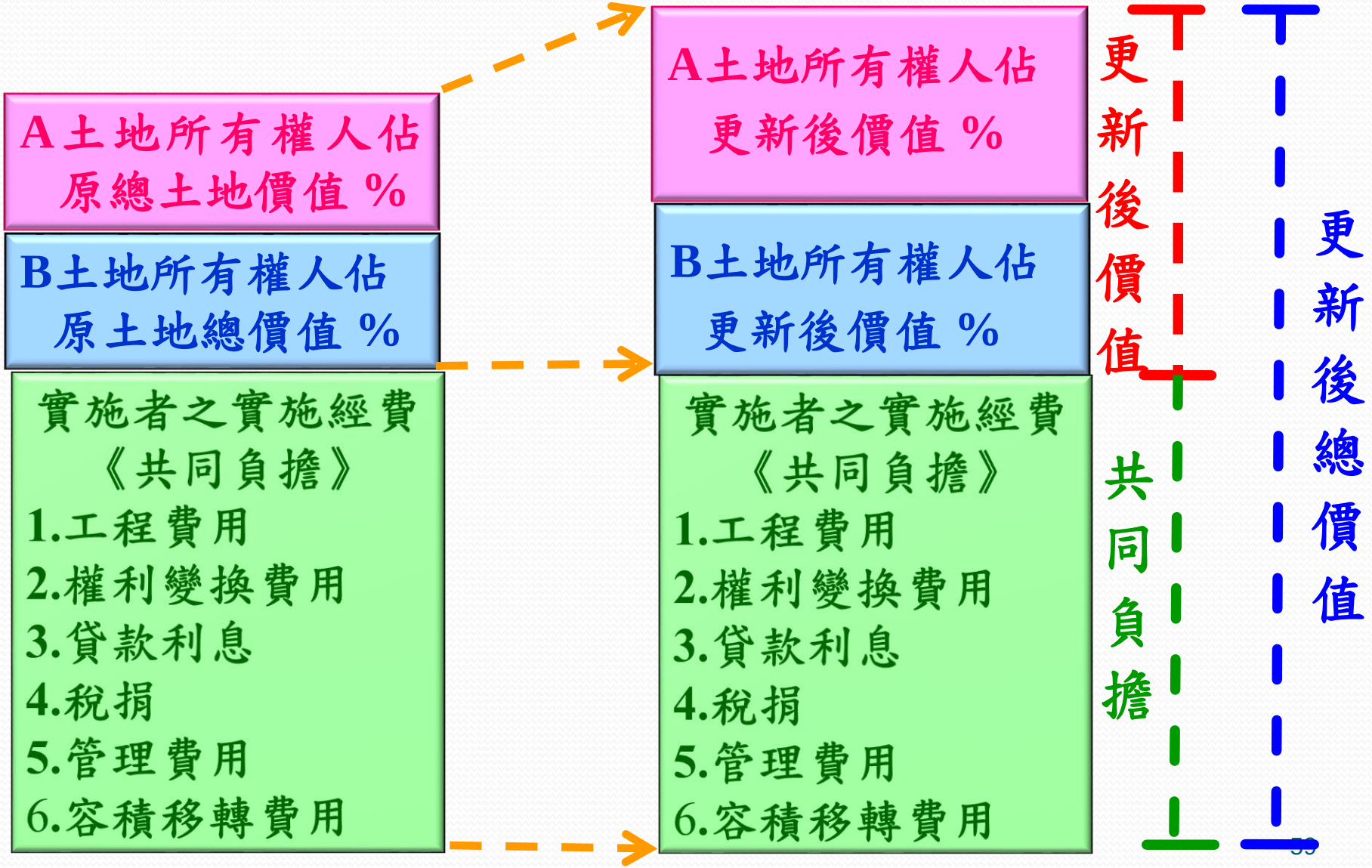
# 權利變換的意義

- 依「都市更新條例」第3、31條說明權利變換的意義
- 依據「都市更新條例」第29條訂定「都市更新權利變換實施辦法」，規定權利變換相關事宜

都市更新條例第3條

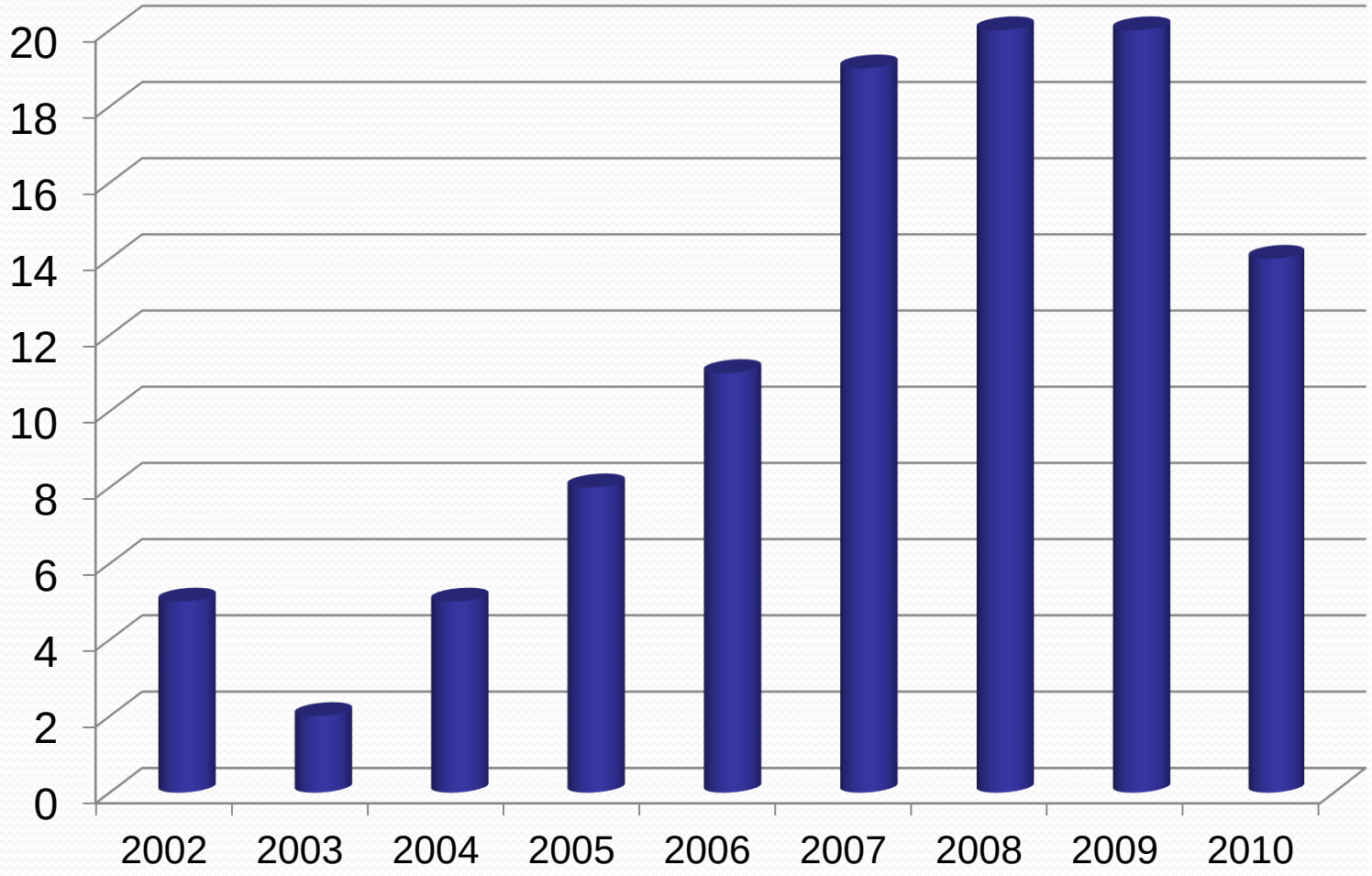
更新單元內（重建區段）內土地所有權人、合法建物所有權人、他項權利人或實施者提供土地、建物他項權利或資金，參與都市更新事業，於更新事業計畫完成後，按更新前權利價值分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金

# 權利變換圖說


A土地所有權人佔
原總土地價值 %
B土地所有權人佔
原土地總價值 %
實施者之實施經費
《共同負擔》
1.工程費用
2.權利變換費用
3.貸款利息
4.稅捐
5.管理費用
6.容積移轉費用
A土地所有權人佔
更新後價值 %
B土地所有權人佔
更新後價值 %
實施者之實施經費
《共同負擔》
1.工程費用
2.權利變換費用
3.貸款利息
4.稅捐
5.管理費用
6.容積移轉費用
更新後價值
共同負擔
更新後總價值

# 四、現行市場概況

台北市都市更新計畫歷年核定案件數量




累計核定**104**件

# 五、案例分享

## 敦南168案

一、時空背景：十多年來多家建設公司進場整合，皆以失敗出場。

二、基地位置：本案位於忠孝、敦南路口西北側，為北市黃金地段。

# 五、案例分享

三、參與契機：信義房屋忠孝敦化店為基地內之店面。

四、整合方式：以地主身分參與，用公開、透明的方式談分配，鄰選實施者後，以十個月的時間整合至事業計畫門檻。

五、案件進度：目前案件正由公部門審理中。

| 基本資料 | 說明 |
|---|---|
| 基地面積 | 1,811㎡（866.36坪） |
| 總樓地板面積 | 預計16,000 ㎡以上 |
| 樓高/地下室 | 17層/4層 |
| 都更獎勵 | 28.77% |

光武新村都更 三強聯手推案

揚昇+信義房屋+台新銀 組成安信建經 僅花十個月就獲75%住戶同意 創北市東區最快紀錄

記者梁任瑋／台北報導

揚昇集團、信義房屋、台新銀行三強攜手拿下敦化南路「光武新村」都更案，這起案子在20年前就有建商洽談改建，本案最特殊處是只花十個月就取得75%住戶同意，寫下東區跨越門檻速度最快的都更案。

都更釘子戶 當心強制拆除

原住戶只能按市價拿回現金，不但無法分屋，也無法享受重建後增值利益…

安信建經背後股東實力堅強，信義房屋董事長周俊吉（左起）、義美食品副董事長高志尚、台新金控董事長吳東亮都是股東成員。（本報系資料庫）

光武新村小檔案

| | |
|---|---|
| 興建時間 | 民國54年 |
| 建商 | 大陸工程 |
| 基地位置 | 敦化南路一段162號到172號800餘坪土地 |
| 參與都更戶數 | 72戶 |
| 都更實施者及建商 | 安信建經、揚昇集團 |
| 都更後規畫 | A區地上20層、B區地上13層，兩棟地下皆四層 |
| 都更後預估總銷金額 | 65億元 |

資料來源：安信建經

# 總結

- 都市更新不是表面上的拆掉建築物再建造，它主要在造三個東西：
  一、造人：教育民眾何謂都更、透過溝通增加地主、公部門、建設公司彼此的信任感。
- 二、造景：使地區環境煥然一新，符合都市應有機能。
- 三、造記憶：老樹、古蹟、建物元素予以保存，維繫地區居民情感。

- 交流時間