



第四章 自力更新的發展與趨勢

陳美珍¹

土地所有權人自力更新之源起及背景

都市更新條例公布實施時，適逢國內房地產景氣處於低迷狀態，雖然都市更新條例提供了辦理更新重建各項容積獎勵、稅賦優惠，亦為過去從事土地開發所遭遇之各項問題提供了解決的機制，但卻未能吸引建商投入都市更新案的開發。都市更新條例及相關子法於87年陸續立法後，更新會之法人資格方告確定，所有權人得據以自組更新會擔任實施者，推動都市更新事業計畫。

民國88年921地震後，國內房地產景氣低迷、不動產行情巨幅下滑，許多建商紛紛淡出市場，無意也無力投入協助921受災戶之重建，營建署結合民間捐款所成立之921震災重建基金會便成為協助災民更新重建的主要角色。非由建商擔任實施者而由地主自組更新會推動都市更新由此開啟國內歷史上之第一頁。

921更新災後重建旨在協助受災戶重建家園（不申請更新容積獎勵），臨門方案中許多初期委託專業團隊及建築經理公司之經費均由政府補助或921基金支應。重建資金之需求由921基金以低利供應，原有舊貸款屬於房屋價值部分亦由行政院召集協商債權銀行承受並以呆帳處理，不影響受災戶之債信，解決絕大部分原有債務及更新資金需求，使災後建物重建順利推動。適用臨門方案者共計64個社區，原戶數有5,210戶、重建後為3,334戶、樓地板面積高達44.27萬平方公尺，其中有9個社區採減棟、減戶，分割不開發土地，大部分社區均於97年以前重建完工交屋。

¹ 中國建築經理公司總經理

一般舊屋地主自力更新

921的災後重建有許多外在資源投入，而且其更新的目的地主要是將受損之家園重建，絕大多數僅蓋回原來的建物而無爭取額外的都市更新容積獎勵，比較不涉及複雜的權利變換，與目前中低樓層舊屋更新改建為新大樓有很大的區別。

按都市更新條例第十三條：『都市更新事業得以信託方式實施之。其依第十條第二項或第二十二條第一項規定計算所有權人人數比例，以委託人人數計算。』提供土地及合法建物所有權人除了依條例第十條規定自行組織更新團體（成立更新會擔任實施者）以外另一個自力更新的管道。

多年輔導更新會之經驗統計，更新會之理監事會成員多非專職亦非專業，對於專業團隊提出方案通常無法短時間內充分理解，很難立即作成決策；如理事會出席率低、議事效率不彰，或決策過程有瑕疵，常造成進度空轉，甚而有會員與理事會訴訟之情形。除非更新會理、監事及相關會務工作人員無怨、無悔、公正無私的投注心力推動更新事業，否則以更新會擔任實施者之個案在進度控管、融資申請及餘屋之銷售或多或少均會遭受瓶頸。地主自力更新時，可選擇改依都市更新條例第十三條以信託方式實施，由建築經理公司擔任『代理實施者』，提出方案經地主會議決議後據以執行，地主仍為實質權利主體，建築經理公司組建專業團隊及負責全案管理，並擔任建造執照起造人。地主將其更新單元內之土地及合法建物信託移轉至受託人名下，由受託人依委託代理實施契約及信託契約約定管理處分信託財產。由於由非專業地主進行前期整合地主意願及專業團隊確實有困難，因此目前市場上以信託方式代理實施類型的個案日漸增多。

一般舊屋自力更新就是由地主自行籌資興建，將原先與建商合建所讓與建商的利潤分回，但同時也承擔建商投資開發所需承擔的風險。輔導非專業的地主自力更新所需面對的課題，相當於協助自有資金有限的非專業股東成立一家新的一家建設公司，股東同時兼具地主角色，與共同成立之建設公司合作興建。整合數十位甚至數百位地主共同投資興建之困難在於形成遵守同一套遊戲規則的共識，多數地主並無意識自己也是建商的一員，常常還是只用地主的觀點看事情，甚至認為最後同意的會得到較多好處，或不同意就可以予取予求。



依委託代理實施都市更新之信託架構有二類，第一類是地主分回更新後所有土地及建物，自行處理銀行融資清償事宜，地主分配超出或不足部份，亦由地主自行協議或依核定之權利變換計畫找補，此時代理實施者名下未分配任何房地，信託受託人主要擔任不動產及興建資金管理者之角色，不涉及信託財產的積極處分，代理實施者與信託受託人可由建築經理公司及銀行分別擔任（類似台北金融中心更新案，惟該案代理實施者主要功能著重於營建管理，整合及籌資均由地主自行處理），這一類個案較適用於人數少且財資力較雄厚之地主；第二類是地主僅分回應分配之房地，在受託人名下處分更新後折價抵付之房地、清償銀行融資並完成找補結算後方塗銷信託登記，信託受託人需代理地主出售房地，故需為信託財產設籍課稅以處分信託財產，由於信託銀行通常不願做為買賣契約之當事人，且除不動產證券化個案外亦無法為個案獨立申設稅籍，因此需由代理實施者同時擔任信託受託人（例如：台北市南港區中南段862地號土地更新案）。

自力更新地主應有之認知

自力更新是投資行為，委任專業團隊不是單純勞務採購作業。地主同時具備類似建設公司股東的角色，因為股東成員多數非建築開發專業，為了發揮最高投資效益及控管風險，需委任有經驗、有執行力的專業團隊，才能有效率的推動進度。自力更新同時也要考慮對外售戶的責任，才能創造更新後不動產的價值。對承購戶售後服務、瑕疵擔保等權益如何確保，直接影響房地價值及購買意願。

地主與建築經理公司簽訂委託代理實施契約後，除融資契約仍由地主與融資銀行簽訂外，其他對外所有契約關係均授權由『代理實施者』簽訂。這樣的契約架構實質上需植基於高度的信賴關係，更需要有執行經驗的經理人主導擊劃，在對的時間做對的事，才能帶領地主一步一步推動都市更新進度，不是任由地主意見自由發酵，非專業指導專業。

自力更新事業之推動需整合許多不同的專業，即使是地主中有部分專業人士，也僅能就其專業部份提供意見，至於與其他專業的整合仍需仰賴代理實施者的經驗才能成就。代理實施者相當於代替地主組織並執行一個建設公司的專業，其專業門檻及信譽應是地主考量選擇委任對象之重點，不論就整

體更新成本甚或更新後提升之價值而言，其所提供之服務內容及承擔之責任相較於其收費實微不足道！

自力更新未來之發展趨勢

台北市91年以來至101年1月核准更新案共124件，其中由地主自力更新（自組更新會或信託代理實施），共計11案，約佔核准案件約1/11。相較於日本由地主自力更新案件達6-7成，尚有許多成長空間。台北市91-101.1都市更新事業計畫核定公告自力更新案件如下：

一、自組更新會（11件）

- 921紅單更新重建案：晶宮大廈（已完工交屋）、世和大樓（已將完工）、仁愛尚華大廈（已開工）、豪門世家、東星大樓、慶福大樓（臨門方案已完工交屋）、合發社區（臨門方案逾期，未執行）
- 海砂屋更新重建案：聯邦合家歡（富貴區，權利變換計畫尚未報核）、（吉祥區，已開工）
- 整宅更新案：吳興街二期整宅（事業及權變計畫已公告核定，變更作業及申請協助拆除作業辦理中）
- 重劃區更新案：南港區中南段861地號土地（已開工）

二、以信託方式委託代理實施（2件）

- 921紅單更新重建案：台北金融中心（代理實施者為東亞建經，已完工交屋）
- 重劃區更新案：南港區中南段862地號土地（代理實施者為中國建經，已開工）

新北市91年以來至101年1月核准更新案共40件，其中由地主自力更新（均為自組更新會擔任實施者，尚無代理實施更新案核定通過），共計5案，約佔核准案件約1/8。新北市91-101.1都市更新事業計畫核定公告自組更新會實施更新案件如下：



- 921紅單更新重建：新莊博士的家（921臨門方案，已完工交屋）、土城金城路社區（331震災重建，已完工交屋）、新莊雙鳳社區（921震災重建，已將完工）、板橋實踐路（94.9.6核定事業計畫，尚於變更事業計畫及實施者程序公展中，未進入執行階段）

- 海砂屋更新重建：淡水幸福社區B棟（海砂屋更新重建，已完工交屋）

921大地震也震出了許多70年初興建完工之高氯離子混凝土建物（俗稱海砂屋）。目前台北市列管之海砂屋有48件、2,085戶，其中需拆除重建的有29件、1,665戶；新北市雖無海砂屋列管統計數字，但亦有零星案件已提出申請或擬提出申請都更重建，預估新北市潛在海砂屋應也不亞於台北市列管之數量，這些海砂屋在未來10年內也勢必因結構強度逐年衰減而必須更新重建。有些海砂屋社區因為基地或市場區位價格條件，並無與建商合建的空間，將來不得不改建時，也必須循自力更新方式才能分回接近原來的面積。

非災後重建地主自力更新成案情況

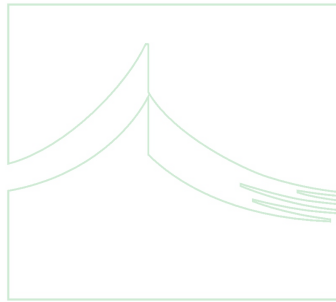
除地震受損、高氯離子混凝土建物等受災建物重建以更新會為實施者有成功案例外，目前已公告實施之一般地主自力更新案，僅台北市南港區中南段重劃區中861地號土地以更新會為實施者之100%同意協議合建案（98年取得建照，已近結構體完成），及同地段862地號地主不成立更新會而是委託建築經理公司代理實施（99年7月5日建照核准，地下室施工中）。該2更新案因係重劃後之空地，地主均持分重劃後同一筆土地，無更新前價值之爭議，不論是協議合建或權利變換，地主權益分配及所需承擔之權利義務相對單純。

台北市區目前屋齡超過30年待更新之房屋約41.9萬戶，約佔全市房屋戶數42%，10年後屋齡超過30年戶數將增加到74萬戶，陸續完成這些舊屋更新至少需耗時50年，屆時超過耐用年限待更新之房屋又再產生，因此市區內老舊房屋更新應為土地開發長程發展之市場。

由於台北市新推建案多朝超大坪數豪宅走向，一般中產階層根本無力換屋，市政府有鑑於一般30坪左右老舊4、5樓公寓改建因容積獎勵誘因不足而不易推動，99年8月公布之「修訂台北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」，以都市計畫專案變更方式提高都市更新獎勵，大力促成4、5樓舊公寓更新改建，為更新市場注入強心針，預計符合劃定為更新單元

並申請專案都市更新獎勵者約有4千處左右，未來10年台北市區內老舊公寓的自力更新改建市場蓬勃發展可期。

新北市於99年底升格為直轄市，加上相關捷運路網及重大交通建設陸續完工，目前新推案價格已直逼台北市，特別是5鐵共構所在的新板特區已儼然成為新北市的『信義計畫區』，另外新店、中永和地區之新房價也不遑多讓，新北市首長已將都市更新視為主要施政目標，過去新北市住宅區屋齡達30年之老舊4、5樓公寓因房價空間有限，且地主對於自行籌資更新承擔風險意願不高，自力更新改建乏人問津，市場加溫配合政策推動，預期未來新北市自力都更案也會如雨後春筍般紛紛成案。



信義房屋