

不動產信託簡介

臺灣銀行信託部

信託三科 高襄兼科長 陳吉文

109年1月

大

綱

壹、不動產信託簡介

- 一、信託基本概念介紹
- 二、不動產信託定義與種類
- 三、管理型不動產信託
- 四、買賣型不動產信託
- 五、興建型不動產信託

貳、預售屋履約擔保機制

- 一、緣起
- 二、2大選項、5種方式
- 三、價金信託
- 四、不動產開發信託

參、都市更新簡介

- 一、都市更新基本概念介紹。
- 二、更新地區之劃定都市更新申辦程序。
- 三、臺北市都市更新單元劃定基準。
- 四、都市更新實施者型態。
- 五、都市更新實施方式。
- 六、權利變換之概念。
- 七、權利變換之特性。
- 八、都市更新申辦程序。
- 九、信託契約簽訂之時點。

肆、結論



壹、不動產信託簡介

一、信託基本概念介紹

◆何謂信託？

- 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。(信託法第1條)

◆信託財產的特性

- 信託財產：受託人因信託行為取得之財產權。受託人因信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由取得之財產權，亦屬信託財產。(信託法第9條)
- 信託的主要功能係利用信託財產特有之**獨立性**，以達到風險隔離的效果。

一、信託基本概念介紹

◆信託財產之獨立性—

- ✓ 信託關係不因委託人死亡、破產或喪失行為能力而消滅。(信託法第8條)
- ✓ 受託人死亡時，信託財產不屬於其遺產。-第10條
- ✓ 受託人破產時，信託財產不屬於其破產財團。-11條
- ✓ 信託財產原則上不得強制執行。(信託法第12條)
- ✓ 信託財產之債權與不屬於該信託財產之債務不得抵銷。(信託法第13條)
- ✓ 不適用民法混同之規定。(信託法第14條)

一、信託基本概念介紹

◆ 信託行為可否撤銷？

- ◆ 信託行為有害於委託人之債權人權利者，債權人得申請法院撤銷之。
- ◆ 前項撤銷，不影響受益人已取得之利益。但受益人取得之利益時明知或可得而知有害及債權者，不在此限。
- ◆ 信託成立後六個月，委託人或其遺產受破產之宣告者，推定其行為有害及債權。(信託法第6條)

◆ 信託行為之無效 (信託法第5條)

- ◆ 違反強制、制止規定、公共秩序或善良風俗
- ◆ 以進行訴願或訴訟為主要目的

一、信託基本概念介紹

◆ 信託財產的公示

以應登記或註冊之財產權為信託者，非經信託登記，不得對抗第三人。

◆ 信託登記

◆ 登記原因：信託

◆ 所有權人：臺灣銀行股份有限公司

◆ 不動產登記簿謄本所有權部其他登記事項：

載明為信託財產，並註記：

委託人姓名、統一編號、出生年月日及戶籍地址。

謄本註記

土地登記第一類謄本(所有權個人全部) 區 段三小段0420-0000地號

列印時間:民國106年12月12日16時30分 頁次:000001
士林地政事務所 主任:施乃仁 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
士林謄字第032046號 列印人員:葉麗平(士林)
資料管轄機關:臺北市中山地政事務所 謄本核發機關:臺北市士林地政事務所
***** 土地標示部 *****
登記日期:民國067年09月12日 登記原因:地籍圖重測
面積:*****99.00平方公尺
使用分區:(空白) 使用地類別:(空白)
民國106年01月 公告土地現值:**383,115元/平方公尺
地上建物建號:共4棟
其他登記事項:重測前:正大段2小段5-4地號

本謄本未申請列印地上建物建號,詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

(0001)登記次序:0010
登記日期:民國106年12月12日 登記原因:信託
原因發生日期:民國106年12月01日
所有權人:臺灣銀行股份有限公司
統一編號:03557311
住址:臺北市中正區建國里重慶南路一段120號
權利範圍:*****4分之1***** 權狀字號:106北中字第022630號
當期申報地價:105年01月 ***87,283.2元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價
074年06月 ***42,800.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍:*****4分之1*****
相關他項權利登記次序:0003-000
其他登記事項:信託財產,信託內容詳信託專簿:依106年12月08日收件中信字第010880號辦理
委託人:張

***** 土地他項權利部 *****

(0001)登記次序:0003-000 權利種類:抵押權
收件年期:民國075年 字號:中山字第016840號
登記日期:民國075年01月18日 登記原因:設定

權狀註記

新北市板橋地政事務所
土地所有權狀

登記日期：中華民國
發狀日期：中華民國
權狀字號：100北板地

所有權人 **台灣銀行股份有限公司**
統一編號：03557311

土地標示：
坐落：土城區 段
地號：0530-0000
地目：雜
等則：0
面積：*****173.53平方公尺

權利範圍：全部*****1分之1*****

**信託財產，信託內容詳信託專簿。
以上土地所有權業經依法登記完畢。**

信託財產
註記為
信託財產



一、信託基本概念介紹

◆ 信託財產可否強制執行？

- ◆ 對信託財產不得強制執行。但基於信託前存在於該財產之權利或處理信託事務所生之權利或其他法律另有規定者，不在此限。
- ◆ 違反前項規定者，委託人、受益人或受託人得於強制執执行程序終結前，向執行法院對債權人提起異議之訴。
。（信託法第12條）

◆ 信託財產可借入款項？

- ◆ 信託業不得以信託財產辦理放款。信託業不得以信託財產借入款項。但以開發為目的之土地信託經全體受益人同意者，不在此限。

一、信託基本概念介紹

◆ 何謂信託業？

本法稱信託業，謂依本法經主管機關許可，以經營信託為業之機構。(信託業法第2條)

- ◆ 銀行經主管機關之許可兼營信託業務，適用本法之規定。(信託業法第3條第1項)

◆ 民事信託與營業信託？

- ◆ 民事信託:受託人非以受託為業而接受信託者(又稱非營業信託)，例如個人、律師或會計師、建築經理公司等。
- ◆ 營業信託:受託人接受信託並以之為營業者(又稱商事信託)，例如銀行兼營信託業。

二、不動產信託定義與種類

◆ 定義：

係指不動產所有權人為有效利用其資產，或為其他特定目的，將其不動產信託移轉予受託人，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，並於信託契約屆滿後，將不動產權利返還委託人或移轉權利於指定之受益人之信託制度。

◆ 種類：

管理型不動產信託 → 本行承作：公職人員財產信託

買賣型不動產信託 → 本行承作：不動產買賣價金信託

興建型不動產信託 → 本行不動產信託業務主流

處分型不動產信託（本行尚無承作）

不動產證券化:REITS(不動產投資信託)、REATS (不動產資產信託)（本行尚無承作）

三、管理型不動產信託

委託人將建物或土地交付予受託人，受託人依據與委託人簽訂之信託契約而管理、租賃、資產保護之信託目的，並將信託利益交付予受益人之信託。

管理型不動產信託

◆ 有保護資產安全需求者：

為低調處理或避免他人覬覦自己名下的不動產，避免各種不必要的困擾。

◆ 為規避風險者：

由於信託財產具有獨立性及破產隔離之特性，可為自己或後世子孫尋獲更好的保障。

◆ 為保持產權之完整需求者：

不動產所有權人數眾多時，不動產信託可加強彼此之互信，使產權完整單一化，簡化問題。

◆ 財產傳承規劃需求者：

深怕財產分配不公，造成子女爭產，對簿公堂，甚或擔心財產流入非本姓家族手中等不動產傳承之考量。

◆ 公職人員不動產信託：

依「行政院及所屬機關政務人員財產強制信託實施要點」辦理政務人員財產信託。

四、本行不動產買賣價金信託業務

◆制式型信託契約案件收取二項費用：

(一)信託管理費(三個月為一期)

買賣總價款 (新臺幣)	每期信託管理費 (新臺幣)
500萬元以下 (含)	3,000元整
逾500萬~1,000萬元 (含)	6,000元整
逾1,000萬元~1,500萬元 (含)	7,000元整
逾1,500萬元~2,000萬元 (含)	8,000元整
逾2,000萬元~3,000萬元 (含)	10,000元整
逾3,000萬元~4,000萬元 (含)	12,000元整
逾4,000萬元	買賣總價款之萬分之三

(二)信託契約修改費：每次新臺幣壹仟元。

◆訂製型信託契約案件收取之費用：

(一)信託管理費：每份契約依買賣價金之萬分之五~萬分之七報價，最低新臺幣八萬元，三個月為一期，逾三個月則按月收取一定金額。

(二)信託契約修改費：視個案而定。

各項不動產買賣價金安全機制之比較

比較項目	價金信託 (本行現行模式)	信託履約保證	價金履約保證
立約當事人	信託架構： 受託銀行、買賣雙方	信託架構： 受託銀行、建經公司 履約保證架構： 建經公司、買賣雙方	授信架構： 授信銀行、建經公司 履約保證架構： 建經公司、買賣雙方
個案資料控管	受託銀行就交易標的、委託人個資逐案控管	受託銀行未控管個案資料	授信銀行未控管個案資料
專戶名義人	受託銀行	受託銀行	建經公司
動用專戶款項	買賣雙方指示受託人	建經公司指示受託人	建經公司自行取款
保障範圍	已存入專戶之價金	已存入專戶之價金	已存入專戶之價金
財產強制執行	專戶款項受信託法保障不得強制執行	專戶款項受信託法保障不得強制執行	第三人得對專戶款項強制執行

五、興建型不動產信託

- 指建商及土地所有權人，為不動產開發興建之目的，按合建契約之約定將其名下之不動產信託予受託人，由受託人根據信託契約，開發管理信託財產，並於興建完成後，將完工之不動產依約移轉予受益人之信託。
- 為國內不動產信託之最大宗
- 本行作業程序：
 1. 土地所有權人設定抵押權予本行
 2. 撥貸土地款融資
 3. 簽訂不動產信託契約
 4. 辦理土地產權信託登記
 5. 撥貸興建工程款融資

興建型不動產信託

◆ 自地自建：

建商自地自建案因融資需求或為提高銷售率而搭配信託機制。即建商將土信託於受託人，並將興建資金存入信託專戶，由受託人控管，專款專用，俾使工程能順利興建完成，並於建築完成後，償還銀行融資款項及依約定方式返還信託財產予受益人，對建商及購屋者皆可獲得保障。

興建型不動產信託

◆地主、建商之合建：

地主與建商合建案搭配信託機制，藉由受託人擔任公正第三者，地主將土地信託予受託人，建商將興建資金存入信託專戶，由受託人控管，專款專用，俾使工程能順利興建完成，並於建築完成後，償還銀行融資款項及依約定方式(合建契約)返還信託財產予受益人，對建商、地主及購屋者皆可獲得保障。

興建型不動產信託

◆都市更新之開發：

都市更新案搭配信託機制，藉由受託人擔任公正第三者，地主將土地信託予受託人，實施者將興建資金存入信託專戶，由受託人控管，專款專用，俾使工能順利興建完成，並於建築完成後，償還銀行融資款項及依權利變換計畫返還信託財產予受益人，對實施者、地主及購屋者皆可獲得保障。

興建型不動產信託的好處

■ 地主：

- 可整合多數地主意見
- 風險區隔、產權確保
- 公正分配、資金流向透明

■ 建商：

- 透過銀行較易取信地主及預售屋購買者、避免文件用印受地主牽絆
- 透過信託方式較易取得融資或較低利率之融資

■ 融資銀行：

- 取得所有權並變更起造人，較可保障銀行債權及擔保品產權之完整性
- 專款專用，可降低挪用資金之風險
- 客戶承購意願提高，還款來源較確切
- 若建商信用惡化，可啟動續建機制，建案仍能興建完工，可收回債權

不動產信託四大功能

- 產權管理：土地及起造人名義之信託管理
- 專戶控管：信託資金專款專用
- 工程查核
- 契約鑑證/契約查核

受託人扮演之角色

項目	內容
擔任土地受託人	土地產權管理
擔任名義起造人 (實務由建經公司擔任)	興建過程相關作業 控管完工後建物及產權，並追加設定予融資銀行
專戶收支管理	工程進度查核 付款憑證查核 支付款項控管 提供預售屋購買者查詢繳款明細
其他	依地主、建商之合建契約或依權利變換計畫辦理 相關不動產之過戶

興建型不動產信託-起造人信託?

◆ 起造人信託目前之做法：由建築經理公司擔任起造人

◆ 起造人的責任與義務

- 建造建築物之申請人
- 興建期間按圖施工
- 維護施工場所之公共安全
- 建物興建完成後，申領使用執照
- 建物所有權第一次登記之名義人
- 管理、監督、移交義務
- 侵害他人財產或肇致危險或傷害他人時，負法律責任

◆ 興建期間損鄰

- 興建期間造成環境、噪音、空氣污染
- 結構體保固



貳、預售屋履約擔保機制

一、「履約擔保機制」緣起

■ 緣起：

內政部及行政院消費者保護委員會(下稱消保會)為維護消費者權益，於99年8月16日增訂「預售屋買賣契約書範本」第六條之一、「預售屋買賣定型化契約應記載事項」第七條之一，將「履約保證機制」納入預售屋買賣之交易架構中，並訂於100年5月1日生效。

二、2大選項、5種方式

- 「履約保證機制」分為兩大選項，得擇一處理，其一為「內政部同意之履約保證方式」，其二為「其他替代性履約保證方式」，包括「價金返還之保證」、「價金信託」、「同業連帶保證」及「公會連帶保證」等4種。
- 內政部並以99年12月29日預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定公告內政部同意之履約保證方式為「不動產開發信託」。
- 內政部100年6月1日內授中辦地字第1000724653號函、金管會100年6月27日金管銀票字第10000215511號函：預售屋買賣定型化契約增列履約保證機制「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明、內政部100年11月30日內授中辦地字第1000726118號。
- 金管會101年9月5日金管銀票字第10100274650號函洽悉：「信託公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」。
- 內政部108年5月2日台內地字第1080262183號公告修正(108年11月1日生效):預售屋買賣定型化契約七之一「履約保證機制」修正為「履約擔保機制」。明定預售屋應辦理履約擔保，履約擔保方式五擇一。

三、價金信託

- 實務上的價金信託通常用於成屋或土地買賣，係一種由第三人受託保管之交易模式，約定信託之價金不予動用，以確保交易安全。
- 預售屋履約擔保機制下之「價金信託」
「本預售屋將價金交付信託，由_____（金融機構）負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。
前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非買方管理信託財產，但賣方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。
賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。」

預售屋履約擔保機制下之價金信託

◆ 賣方義務：

- 信託公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項
- 價金如由買方繳納予賣方，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託
- 賣方應整理交付信託之價金明細，載明契約編號及金額，按月或特定期日逐筆結算造冊，並於次月底或次月同一期日前提供予受託機構核對
- 賣方應定期提供經會員認可之第三人查核及至少每年提供經會計師查核簽認之報告
- 專款專用：除辦理信託契約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。但建方購買建案土地款、建案融資貸款本息、合建保證金及信託契約約定之其他一切支出等費用，因非買方所應負擔之費用，故不屬專款專用範圍。

預售屋履約擔保機制下之價金信託

賣方義務：

賣方簽訂預售屋買賣契約應告知買方事項：

- ◆ 價金信託之信託目的係在確保買方所繳價金之專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。
- ◆ 為保障買方權益及配合會員建置查詢網頁，賣方應徵取買方之書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予會員。
- ◆ 信託關係僅存在於會員與賣方，並非存在於會員與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障。
- ◆ 賣方與會員所訂價金信託契約之受益權金額會隨信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。
- ◆ 賣方無法依約定完工或交屋時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。

四、不動產開發信託

■ 一般的不動產開發信託

通常用於合建案、自地自建案、聯合開發案及都市更新案等，信託目的為確保開發工程能順利完工、興建資金之控管及不動產之移轉登記，提高建案成功率。

■ 預售屋履約擔保機制下之「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政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽訂預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。」

預售屋履約擔保機制下之不動產開發信託

賣方義務：

- ◆ 信託公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項
- 價金如由買方繳納予賣方，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託
- 賣方應整理交付信託之價金明細，載明契約編號及金額，按月或特定期日逐筆結算造冊，並於次月底或次月同一期日前提供予受託機構核對
- 賣方應定期提供經會員認可之第三人查核及至少每年提供經會計師查核之簽認報告
- 專款專用：指興建資金經賣方取得財產權交付信託後，除支付信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途。

預售屋履約擔保機制下之不動產開發信託

賣方義務：

賣方簽訂預售屋買賣契約應告知買方事項：

- ◆ 建案之起造人及建物、土地受託機構之名稱及連絡方式，並明確載明該建案是否有約定提供續建協助或未完工程續建承諾。
- ◆ 不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金之專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。
- ◆ 為保障買方權益及配合會員建置查詢網頁，賣方應徵取買方之書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予會員。
- ◆ 信託關係僅存在於會員與賣方，並非存在於會員與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障。
- ◆ 賣方無法依約定完工或交屋時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。

專款專用之範圍

	不動產開發信託		價金信託	
	法規	本行規定	法規	本行規定
購買土地款	✓	X	X	X
合建保證金	X	X	X	X
貸款本息	<u>(註)</u>	<u>(註)</u>	X	X
土融循環額度	X	X	X	X
管銷費用	✓	✓	X	X
違反行政法上義務受罰款	X	X	X	X
工程預付款	X	X	X	X
<u>工程款及相關稅費</u>	✓	✓	<u>✓</u>	<u>✓</u>
處理信託事務所需支出	✓	✓	X	X

(註: 應於完成建物主要構造, 且其支付後之專款餘額仍足以支付預估之興建費用, 始得由「專款專用」支付。)

參、都市更新簡介

一、都市更新基本概念介紹

■ 「都市更新」是指

- 在都市計畫範圍內，
- 為促進都市土地有計畫的在開發利用，
復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，
- 依「都市更新條例」所定的程序，
- 實施**重建、整建或維護**措施。

■ 都市更新處理方式（都更#4）

重建	係指拆除更新地區內原有建築物，重新建築，住戶安置，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	係指改建、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	係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。

一、都市更新基本概念介紹

■ 都市更新有何好處？

- ◆ 完備都市防災機能
- ◆ 提升居住品質、促進商圈繁榮
- ◆ 容積獎勵
- ◆ 租稅減免
- ◆ 多數人同意即可更新

二、更新地區之劃定

- 由主管機關優先劃定(公劃)
 - 對於窳陋、非防火、傾頹、歷史建物維護
- 由主管機關迅行劃定(迅劃)
 - 因重大災害(地震、火災或水災等)、避免重大災害
- 由所有權人自行申請劃定(自劃)
 - 未經主管機關劃定之地區，所有權人得依劃定基準自行申請劃定更新單元

三、臺北市都市更新單元劃定基準(自治條例12)

1. 完整之計畫街廓。
2. 街廓內面積 $2,000\text{m}^2$ 以上。
3. 街廓內臨接二條以上計畫道路，面積大於該街廓四分之一且在 $1,000\text{m}^2$ 以上。
4. $1,000\text{m}^2$ 以上且必須一次更新完成。但已建築完成，無礙建築設計及市容觀瞻，但得經審議委員會審議通過後得降為 500m^2 。
5. 跨街廓更新單元之劃設，採整體開發。
6. 因地震遭受損壞建築物，經所有權人人數及面積均在 $8/10$ 以上同意者。
7. 更新單元以整建或維護方式辦理者。

四、都市更新實施者型態

● 機關

- 指公部門擔任實施者(公辦都更)

● 機構

- 股份有限公司擔任實施者(建商、建經公司)

● 團體(更新會)

- 土地及建物所有權人所組成之更新團體擔任實施者(理事、監事)

五、都市更新實施方式-所有權法定門檻

■ 程序

- ◆ 劃定更新地區或單元
- ◆ 送都市更新事業概要(確定範圍)
- ◆ 選定實施者
- ◆ 送都市更新事業計畫(確定建築設計及更新成本)
- ◆ 送權利變換計畫(確定分配)可與事業計畫同時併送

■ 門檻

- ◆ 政府擔任實施者不必取得權利人同意
- ◆ 民間實施僅**1/2**所有權人同意即可提出事業概要
- ◆ 事業計畫僅需取得大多數合法土地建物所有權人同意即可

五、都市更新實施方式-同意比例

- 公有土地，更新條例#12情形不計入同意比例計算
- 面積同意比例達80% ，則人數不予計算

條件	權利變換			協議合建及 其他方式		
	優先 劃定 更新 地區	自行 劃定 更新 地區	迅行 劃定 更新 地區	優先劃 定更新 地區	自行 劃定 更新 地區	迅行 劃定 更新 地區
土地及合法建物 所有權人 同意比例	3/4	4/5	1/2	全體		
土地面積及合法建物樓地 板 面積 同意比例	3/4	4/5	1/2	全體		

五、都市更新實施方式

■ 協議合建

係指更新地區內之土地所有權人、合法建築物所有權人或他項權利人等，自行與實施者協議更新後權利價值之分配。(100%同意)

■ 權利變換

係指更新地區內之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，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及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。

六、權利變換之概念

- 權利變換即為立體之重劃。
- 以更新前之權利價值比例，換算更新後可取得之土地及建物價格。
- 更新前之權利價值比例，及更新後土地及建物價值皆由選定之鑑價機構估定（三家選一家）。
- 更新期間所需之負擔，可由實施者負責支付，由土地所有權人以更新後之土地及建物折價抵付。

七、權利變換之特性

- 所需同意門檻較協議合建低。
- 可享有土地增值稅與契稅之減免。
- 不願參與者，以更新前之權利價值補償（提存）。
- 分配比例由專業估價結果決定，並須經公部門審議通過。
- 成本提列有一定規範，且須經公部門審議與監督管理。（風險管理費約12%~16%）
- 計畫執行不受抵押權設定及限制登記等影響。

八、都市更新申辦程序



九、信託契約簽訂之時點及可能風險

- 宜在地主與實施者間已簽訂「合作開發契約」且分行填具該案之「申貸都市更新融資案報備單」送「都更服務平台」後。
- 因建商之「信用及財務狀況」，是都更案能否順利進行之最直接的參考指標。

肆、結論

信託是土建融的輔助機制

相輔相成共創多贏

- 在不動產放款業務，銀行可提供都市更新重建所需
- 之融資，解決開發期間資金不足問題，亦可配合土
- 地、建築貸款、更新前原有房貸戶之代償，以及重
- 建後之整批分戶貸款；透過信託機制可使都市更新
- 實施者及地主強化彼此信賴，協助加速整合；實施
- 者較易取得銀行融資；且依信託法信託財產不得強
- 制執行，可避免工程中斷、增加興建工程順利完成
- ；購屋者亦可買得安心。