

## 拾參、實施方式及有關費用分擔構想

### 一、實施方式

本單元都市更新事業由「欣寶禾建設股份有限公司」擔任實施者，並採「協議合建」方式實施都市更新，落實都市更新事業之執行。

### 二、有關費用分擔原則

#### (一) 經費項目

本案支出費用請參考「拾伍、財務分析」。本案都市更新事業以協議合建方式進行，目前實施者與土地所有權人已達成協議，都市更新事業實施經費由實施者負擔。

#### (二) 有關費用來源

本案更新單元都市更新事業之執行工程費用、都市更新費用、貸款利息、管理費用等負擔，擬由實施者投入資金實施本都市更新事業，並於本都市更新事業實施完成後，由更新單元內土地所有權人與實施者自行協議有關費用分攤及更新後產品價值之分配。

本案更新單元實施經費來源有二，一、實施者自有資金，二、土地及建築融資貸款，財源籌措及運用需視資金狀況決定，參考相關案例投資者所願意提供自有資金比例經驗及一般銀行能接受之比例，本案實施經費來源自有資金約占資金比例 35%、銀行貸款約占資金比例 65%，相關說明如下：

1. 實施者自有資金約占資金比例 35%。
2. 銀行貸款約占資金比例 65%。

實施者與協議合建地主已達成協議，待後續都市更新事業計畫核定程序完成，再由實施者與合建地主續辦後續土地及建築融資貸款，開發興建階段本案營運資金應可無虞。

#### (三) 資金控管機制

本案實施者未來擬以資金信託方式辦理都市更新事業，藉由信託銀行土地產權管理、資金專款專戶控管、搭配續建承諾及信託專戶帳務管理與相關產權登記事項，有效降低本案籌資風險，俾利更新事業順利進行，本更新案營建資金由信託銀行控管，茲說明如下：

#### 1. 信託當事人

- (1) 「委託人」：欣寶禾建設股份有限公司(以下簡稱實施者)。
- (2) 「受益人」：本契約為自益信託，受益人即委託人。
- (3) 「受託人」：信託機構。
- (4) 「利害關係人」：建築經理股份有限公司。

#### 2. 信託事務內容

- (1) 信託存續期間對信託專戶之資金控管。
- (2) 產權管理、處分、原有建物滅失登記。
- (3) 辦理不動產物權相關之設定、移轉、登記事宜。
- (4) 與本信託案有關之各項稅費繳納。
- (5) 辦理地主、實施者收支之分別帳務管理。

#### 3. 信託財產

- (1) 資金信託：自備款、建築融資貸款、預(出)售款、存款利息。
- (2) 信託專案土地上興建中建築物及未來興建完工之建築物所有權全部。

#### 4. 信託專戶收入來源

- (1) 銀行融資款：實施者原向金融機構申請核准之建築融資款，實施者應於契約生效後，通知核貸銀行依融資契約，逕將融資款存入信託專戶(信託草案詳附件八)。
- (2) 委託人自備款：信託存續期間，本更新案所需資金，均應存入信託專戶。
- (3) 不動產預(出)售款：本契約存續期間內，本更新案工程房地簽約承購戶繳交之款項，應以信託專戶為繳存帳戶，並應於與承購戶所簽買賣契約中約定由買受人逕為存入信託專戶。有交付於實施者，實施者應即存入信託專戶。
- (4) 存款利息所得。

#### 5. 資金之控管

本更新案工程所需興建費用均由實施者負擔，並由信託機構自信託專戶內支應控管。

#### 6. 委託人之費用負擔及支付

- (1) 本契約實施者應支付之費用，包括信託機構之工程費用(建築設計費用、營建費用、工程管理費……)、貸款利息、稅捐、管理費用(信託費用、總務及人事管理費用、銷售管理費用……)及其他因信託機構處理信託

事務所支付之必要費用等。

- (2) 本更新案之承造廠商請領前項費用時，應檢附相關憑證交實施者審核無誤後，由實施者檢附該等憑證影本洽信託機構自信託專戶撥付；其屬工程營建費用者，承造廠商並應出具工程執行進度明細資料及已領前期款之證明。
- (3) 信託專戶餘額不足支付本契約實施者應負擔之各項費用時，實施者應依信託機構通知之期限及金額存入信託專戶。實施者倘未依約存入款項，而由信託機構就信託專戶餘額不足部分墊付者，實施者應即償還，如未立即償還並應自墊付日起至清償日止，按年息計付利息予信託機構。

#### 7. 續建機制

- (1) 本更新案工程於施工期間，非因不可抗力原因連續停止興建達二個月或累積停工達三個月以上，信託機構應訂定期限催告實施者二個月內提出解決方案。若實施者提出之解決方案有顯著執行困難時，信託機構依法呈報都市更新主管機關，並經本專案融資銀行同意後，信託機構得通知實施者立即停止本專案之興建作業並接管之，使信託機構得以行使續建事宜，實施者應無條件配合。
- (2) 為辦理本更新案工程續建需要，信託機構得協助地主、實施者另覓建築經理公司或其他建設公司辦理續建，俟續建完工後，信託機構應先辦理結算並清償信託費用、信託報酬、工程費用、續建相關費用、前項融資本息及所有地主、實施者應負擔之費用後，就剩餘房地及款項則依本契約相關約定辦理。

#### 8. 信託之結算報表定期報告

- (1) 信託機構應每年分別編製信託財產目錄清冊及收支計算表送交實施者。
- (2) 信託關係消滅時，信託機構應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得地主、實施者之承認；地主、實施者如無具體正當理由不得拒絕承認，地主、實施者於收受前開文書後十日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。