

預售、都市更新續建機制

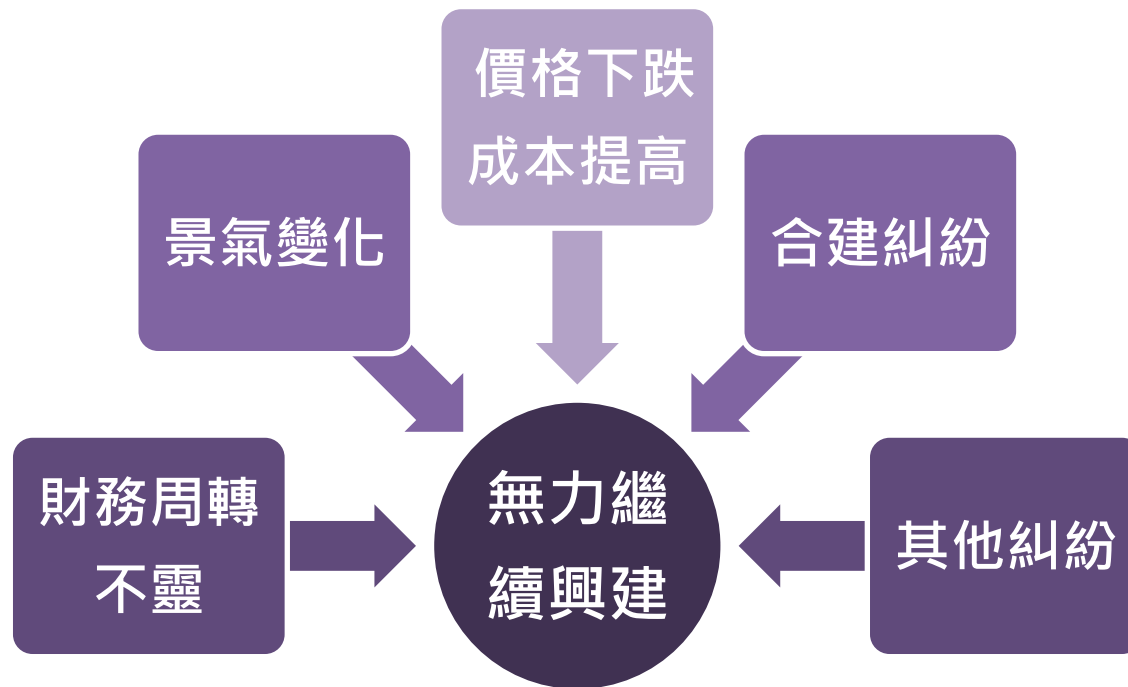
報告人

中華民國建築經理同業公會 唐惠群

何謂「續建機制」

- 續建完工，就是在建商因故未能完工時，由管理人與建案之當事人透過包括信託契約等約定之方式，將興建案工程續建至完工。
- 不動產開發案一旦開始興建，土地價值即併入完成之建物，或為興建完成後房地總價一部分，建案如因停工而未能取得產權，其整體價值將大幅減損。唯有藉續建完工之手段，方能確保開發效益，並進而保障相關當事人權益。

發生續建之成因



預售屋履約保證機制

- 預售屋履約保證機制中不動產開發信託
 - － 興建資金
 - － 土地信託
 - － 起造人名義變更管理(興建中建物)
 - － 續建機制約定

都市更新條例

- 都市更新條例 第36條以重建方式處理者，
實施風險控管方案
 - － 不動產開發信託
 - － 資金信託
 - － 續建機制
 - － 同業連帶擔保
 - － 商業團體辦理連帶保證協定
 - － 其他經主管機關同意或審議通過之方式。

續建機制之功能

預售屋履約保證機制-續建機制約定

或

都市更新條例風險控管-續建機制



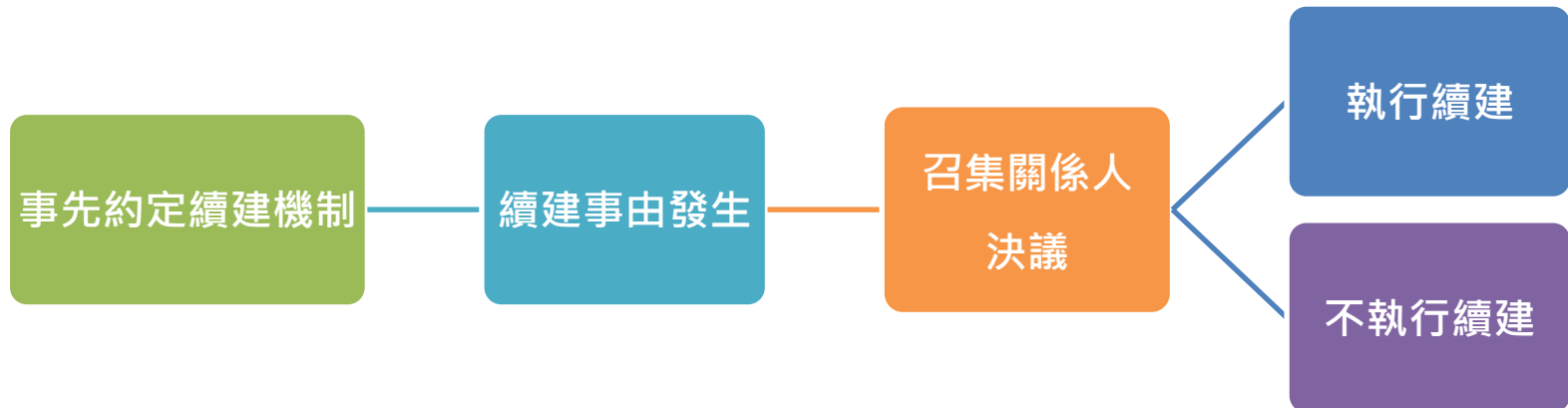
皆為降低風險之功能

續建完工類型

依過往執行經驗，把續建完工機制分為二種類型，可依個案狀況參考採用：

一、協商型續建機制：

於契約內事先訂定續建條款並約定續建執行機構，於續建事由發生時，經過該案關係人評估決定是否續建，如決定續建，即由續建執行單位依約執行。



二、承諾型續建完工：

由續建執行單位事先承諾，一旦續建事由發生，即依約定辦理續建完工。



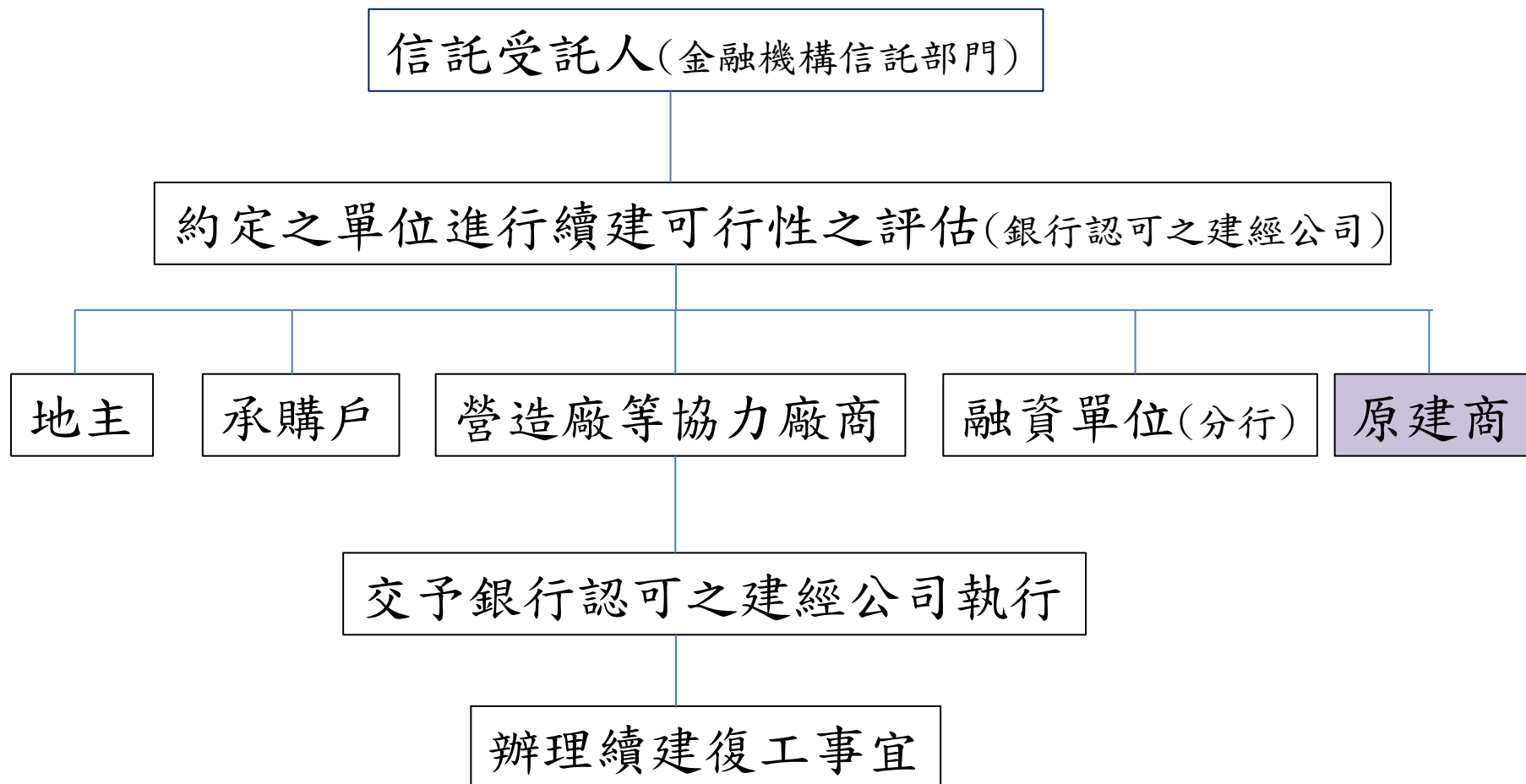
續建完工機制之啟動

- 實施者(開發商)於建案出現停工等異常狀況時提出續建計畫，繼續興建至完工
- 續建執行之時機點(供參考)
 - 實施者公司停業、解散等
 - 興建案於施工期間，倘實施者發生財務危機（無力支應工程款達二個月）
 - 工程進度嚴重落後（無故停工達三個月）

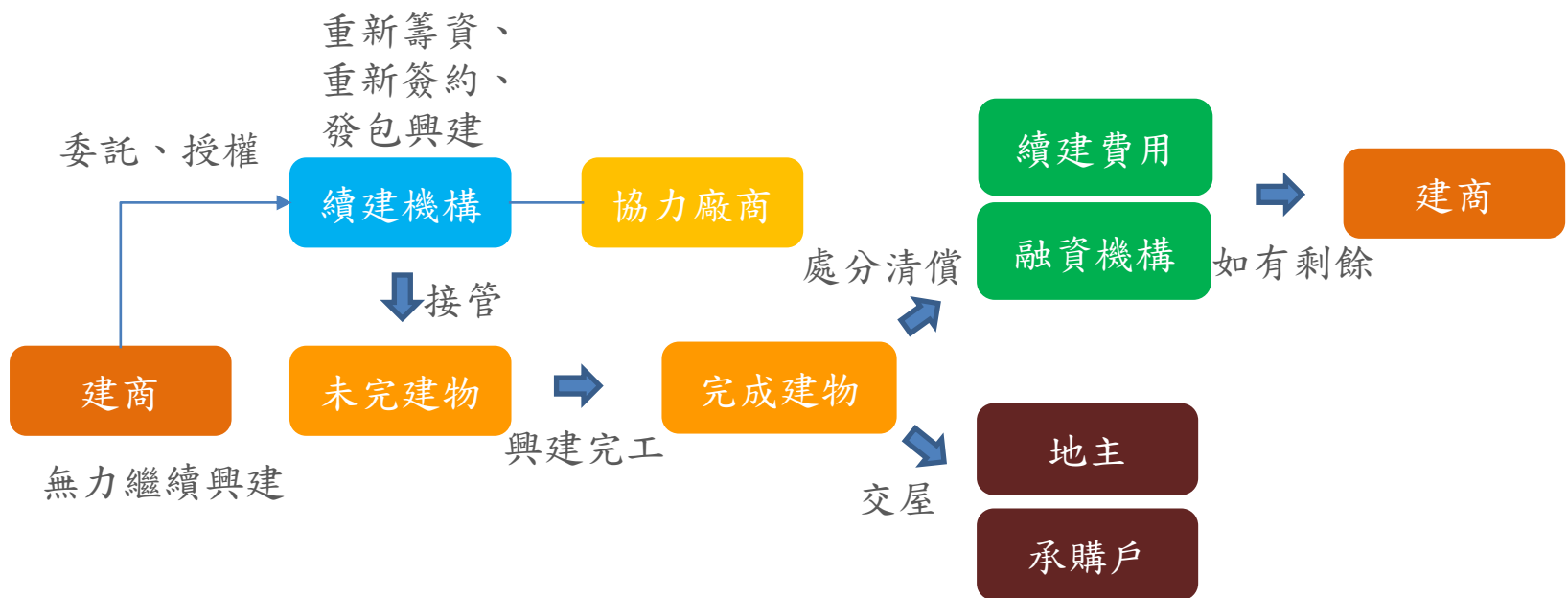
是否採續建完工應評估

- 續建完工處分結果是否優於其他方式
- 如有預售，協商預售屋之承購戶之配合方案
- 營造廠及建築師等之權利義務是否可以釐清
- 房屋銷售有無困難
- 後續興建資金來源及借款問題

誰來推動續建工作



續建完工執行流程



續建案例分享

台北市天母續建案



新北市板橋續建案



東○建設續建案



簡報完畢
感謝聆聽