

## 委建V.S.建商合建

推動方式	自組更新會 委建	不自組更新會 委建	更新會/自救會 與建商合建
位階	法人(更新會)	不具法人(自救會)	依法人/非法人(地主) 簽約
開發整合 規劃	更新會理監事自行負責整合規劃及相關委託事項	自救會委員自行負責整合規劃及相關委託事項,且無法代表地主與建商簽約	建商負責整合並委託建築師、規劃單位等
規劃費用 成本支出	更新會(所有權人)負擔部份費用可申請政府補助	地主(所有權人)負擔	所有費用由建商負擔,分配更新後房地
決策 模式	理事會決議後提會員大會通過若理事會功能不彰,或地主對決議內容有意見時,恐難以推動	由代理實施者提出,全體地主會議決議,自救會處在協助角色	建商與更新會或是自救會(地主)共同協商
更新後 價值	自行出資後建物為全體地主所有	自行出資後建物為全體地主所有	建商領取更新成本(共同負擔),其餘為地主所有

## 委建V.S.建商合建

推動方式	自組更新會 委建	不自組更新會 委建	更新會/自救會 與建商合建
開發 風險	地主共同承擔更新後房地,可能無法如期或如預期價格出售之風險	地主共同承擔更新後房地,可能無法如期或如預期價格出售之風險	建商承擔更新後房地出售之風險
出資	全體地主依比例負擔,若向銀行融資,更新會為貸款人,理監事為連帶保證人	所有費用由地主負擔,分配更新後房地,全體地主依比例負擔,或向銀行融資	所有費用由建商負擔,分配更新後房地
更新後 產品 品質	更新會須委託建築專業單位監督施工品質	自救會須委託建築專業單位監督施工品質	為創造未來銷售最大利潤,建商將嚴格監督及控管更新後建物品質
房屋 銷售	更新會如一案建商,更新完成後即解散,消費者可能顧慮購買後風險及房屋品質	實施者接受全體地主委託銷售,銷售風險仍為地主承擔	建商有其信譽及較多推案經驗,購屋後若發生損害或瑕疵較有保障