

莫拉克颱風災區住宅基金政府債權住宅貸款協議承受作業要點

中華民國 99 年 2 月 11 日台內營字第 0990800568 號

一、內政部（以下簡稱本部）為比照莫拉克颱風災後重建特別條例（以下簡稱本條例）第七條第一項、第二項與金融機構承受莫拉克颱風災區自用住宅利息補貼及政府負擔未滅失土地貸款餘額辦法（以下簡稱本辦法）規定，及營建建設基金管理會第三十一次會議決議，辦理住宅基金政府債權住宅貸款戶申請協議承受，特訂定本要點。

二、申請住宅貸款協議承受者，應符合下列條件：

（一）住宅基金貸放政府債權之國民住宅、勞工住宅、中央公教住宅、國軍官兵住宅貸款戶，其所提供各類貸款抵押擔保之災區居民自用住宅，經政府認定因莫拉克颱風毀損致不堪使用，並符合下列要件之一，取得直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市、區）公所核發證明文件者：

- 1、住屋及土地完全滅失。
- 2、住屋屋頂連同椽木塌毀面積超過三分之一；或鋼筋混凝土造成住屋屋頂之樓板、橫樑因災龜裂毀損，不能居住。
- 3、住屋牆壁斷裂、傾斜或共同牆壁倒損，不能居住。
- 4、其他經直轄市、縣（市）政府認定住屋受損嚴重，不能居住。

（二）風災發生時，受災戶本人或其配偶、直系親屬已於前款自用住宅現址設有戶籍登記。

三、承受之貸款額度如下：

（一）土地已滅失者：借款戶就毀損之自用住宅至九十八年八月八日止尚未償還之建物及土地貸款餘額，由住宅基金予以承受。

（二）土地未滅失者：

- 1、借款戶就毀損之自用住宅至九十八年八月八日止尚未償還之建物部分貸款餘額，由住宅基金予以承受。土地部分之貸款餘額由住宅基金負擔，抵押權人為中華民國，管理機關變更為財政部國有財產局。
- 2、前目建物部分之貸款餘額，依原貸放時之估值比率計算；無估值者，依房地買賣契約所載建物及土地買賣價格之結構比率，核算該筆貸款受災時建物部分貸款餘額。但無房地買賣契約者，以受災時房屋稅與地價稅核算稅額之房屋課稅現值及地價結構比率，核算該筆建物部分之貸款餘額。

四、住宅貸款協議承受之要件及內容如下：

（一）住宅基金貸放政府債權之住宅借款戶，其所提供各類貸款抵押擔保之災區

居民自用住宅，經政府認定因莫拉克颱風毀損致不堪使用，並經本部營建署委託之承辦金融機構（以下簡稱承辦金融機構）勘查拆除完畢或已滅失。

- (二) 經與承辦金融機構協議承受之借款戶，應移轉其對第三人之求償權（如建商、營造廠商、保險公司等），並協助該承受金融機構取得代位求償權；協議承受後，有產生屬於原承受擔保品（建物或建物及其土地）之權益者，亦一併由本部營建署取得。
- (三) 經承辦金融機構承受建物及其土地部分貸款餘額者，該基地經政府依法令劃定為不能建築使用地區而辦理徵收補償時，該補償金額由住宅基金全數取得。
- (四) 本部營建署經與借款戶達成協議承受，即放棄對該項房屋貸款承受擔保品（建物或建物及其土地）部分之債權金額。九十八年八月八日受災前如有逾欠利息、違約金等，由借款戶簽立切結協議分期償還；最後償還期限不得逾越本條例適用期間。
- (五) 借款戶之自用住宅如有設定後順位抵押權予其他金融機構或一般債權人時，應自行塗銷後順位抵押權，再向承辦金融機構申請辦理承受事宜。

五、申請住宅貸款協議承受之程序及應備文件如下：

- (一) 受理申請單位：各承辦金融機構。
- (二) 申請應備文件：
 - 1、承受申請書（附件一）。
 - 2、直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市、區）公所核發自用住宅因颱風毀損致不堪使用之證明文件。
 - 3、房地登記簿謄本或房地所有權狀影本（或房屋、地價稅收據、房屋稅籍證明）。
 - 4、戶籍謄本。
 - 5、其他相關文件。
- (三) 受理申請之承辦金融機構審查應備文件後，與受災戶簽訂協議書（附件二、三）。

六、與借款戶達成協議之住宅基金所承受之建物或土地部分貸款餘額，依該協議和解契約書辦理轉銷呆帳，並由承辦金融機構總行每月將核定承受貸款戶及轉銷呆帳金額造冊函送本部營建署，提報住宅基金貸款債權轉銷呆帳審查小組備查後，辦理帳務轉銷。

七、住宅基金為承受借款戶原貸款餘額，向莫拉克颱風災後重建特別預算申請補貼之程序及範圍如下：

- (一) 承辦金融機構承受借款戶原貸款餘額後，得就承受建物或建物及其土地之

貸款餘額，由其總行彙整承受房屋、土地清單、補貼清冊及本部指定文件，代理住宅基金申請利息補貼。

(二) 住宅基金由莫拉克颱風災後重建特別預算提供利息補貼範圍如下：

- 1、新臺幣二百二十萬元以下部分：按中華郵政股份有限公司二年期定期儲金機動利率加百分之零點八七五機動調整，計算利息，最高為年利率百分之二。
- 2、超過新臺幣二百二十萬元部分：按中華郵政股份有限公司二年期定期儲金機動利率加百分之零點二零八機動調整，計算利息，最高為年利率百分之二。

(三) 前款利息補貼期限為原貸款之剩餘年限，最長為二十年。

八、自用住宅不堪使用而土地未滅失由政府取得其抵押權，向莫拉克颱風災後重建特別預算申請補貼貸款餘額，其申請程序如下：

(一) 借款戶之自用住宅不堪使用而土地未滅失，經承辦金融機構承受借款戶建物部分之貸款餘額者，先行辦理該建物之消滅登記後，代理住宅基金申請負擔土地部分之貸款餘額。

(二) 辦理程序如下：

- 1、由承辦金融機構造冊並檢具建物已辦消滅登記之文件，向財政部國有財產局提出申請。
- 2、財政部國有財產局核定該負擔貸款餘額後，承辦金融機構應就土地餘額範圍辦理抵押權內容變更及移轉登記予中華民國，管理機關變更為財政部國有財產局。
- 3、承辦金融機構持同核准文件及完成抵押權內容變更資料，由財政部國有財產局確認後，函轉本部由莫拉克颱風災後重建特別預算撥付該土地部分貸款餘額。

九、依行政院九十九年一月十五日院臺建字第○九九○○九一二八三號函釋，住宅貸款戶因申辦協議承受業務，其損失由住宅基金先行支應，俟未來莫拉克颱風災後重建特別預算「原編列住宅貸款協議承受利息補貼及政府負擔未滅失土地貸款餘額」執行結果有賸餘者，再予補貼住宅基金相關損失。

承辦金融機構依前二點規定代理申請利息補貼及土地未滅失部分之餘額負擔，應造冊向本部提出申請，由本部營建署視莫拉克颱風災後重建特別預算賸餘情形，辦理撥補住宅基金。

十、受理期限為自九十八年八月三十日起至一百零一年八月二十九日止。

十一、承辦金融機構依本要點規定辦理承受事宜，其非因故意或重大過失造成之損失，金融機構及其承辦人員得免除相關行政責任。

附件一

莫拉克颱風災區居民申請協議承受 住宅貸款自用住宅建物部分
(或建物及土地) 貸款申請書

本人原提供擔保向貴署申貸 住宅放款(帳號：)之自用住宅
經政府認定因莫拉克颱風毀損致不堪使用，茲檢附相關證明文件如後，依貴署相關作
業規定申請協議承受建物部分(或建物及土地)之貸款餘額。

此致

內政部營建署

申請人(即借款人)： (親自簽章)

國民身分證統一編號：

地址：

中華民國 年 月 日

經辦(簽辦及核對簽章)

主辦

經副理

莫拉克颱風災區居民申請協議承受自用住宅建物部分(或建物及土地)貸款應徵提文
件檢查表

直轄市政府、縣(市)政府或鄉(鎮、市、區)公所核發因颱風毀損致不堪使用之
證明文件。

房地登記簿謄本或房地所有權狀影本(或房屋、地價稅收據、房屋稅籍證明)。

戶籍謄本。

內政部營建署委託之原承辦銀行要求之其他相關文件。

附件二

莫拉克風災協議承受（ ）住宅災區居民自用住宅貸款（建物及其土地部分） 協議書

立協議書人內政部營建署（以下簡稱甲方），（以下簡稱乙方），茲乙方前提供座落於 縣（市） 地段 地號及 段 建號之自用住宅房地為擔保，向甲方借到住宅基金提供 住宅貸款新臺幣 萬元（帳號： ），因莫拉克風災導致自用住宅房屋毀損不堪使用（住屋及土地完全滅失），為使雙方損害降至最低，爰依據莫拉克颱風災區住宅基金政府債權住宅貸款協議承受作業要點（以下簡稱承受作業要點）簽訂本協議書，協議事項如下：

- 一、乙方聲明其提供之前開自用住宅確係符合承受作業要點第二點所規定之條件，於本協議書簽訂時，由甲方承受其建物及其土地部分之貸款餘額。九十八年八月八日受災前逾欠利息、違約金等共計 元，乙方切結自 年 月 日起至 年 月 日止（不得超過一百零一年八月二十九日）分 期按 方式償還。
- 二、乙方應將其自用住宅因莫拉克風災滅失或毀損得以對第三人（包括但不限於建築商、營造廠商、保險公司等）行使之求償權或請求權，全部移轉予甲方；另本協議書簽訂後如有產生屬於原承受擔保品之權益，亦一併由甲方受讓取得，乙方不得再行主張任何權利。
前項求償權或請求權，乙方應提供甲方為行使或主張所必要之一切協助（包括但不限於提供相關文件及作證等）。
- 三、甲方受讓乙方前條之求償權或請求權，係以承受（即放棄）甲方對乙方前開自用住宅貸款建物及其土地部分之債權金額為對價，即對乙方至民國九十八年八月八日莫拉克颱風風災日止，所欠甲方尚未償還之貸款餘額共 元，不再向乙方及保證人、連帶保證人或連帶債務人等債務人求償。
- 四、乙方提供前開建物之基地，如經政府依法令劃定為不能建築使用之地區，而辦理徵收補償時，該補償金額由甲方全數取得。
- 五、乙方提供之擔保房地如有設定後順位抵押權予其他金融機構或一般債權人時，應自行塗銷後順位抵押權後，再向甲方申請辦理承受事宜。
- 六、本協議書未盡事宜悉依原貸款契約、相關法令及承受作業要點辦理。
- 七、因本協議書涉訟者，雙方合意以臺灣 地方法院為第一審管轄法院。
- 八、本協議書一式兩份，由雙方各執一份；副本 份，由乙方之連帶保證人（或保證人、連帶債務人）各執一份。

立協議書人

甲 方：內政部營建署
代 表 人：
代 理 人： 銀行
代 表 人：
地 址：

乙 方：
國民身分證統一編號：
地 址：
連帶保證人：
（保證人、連帶債務人）
地 址：

中 華 民 國 年 月 日

附件三

莫拉克風災協議承受（ ）住宅災區居民自用住宅貸款（建物部分）協議書

立協議書人內政部營建署（以下簡稱甲方），（以下簡稱乙方），茲乙方前提供座落於 縣（市） 地段 地號及 段 建號之自用住宅房地為擔保，向甲方借到住宅基金提供 住宅貸款新臺幣 萬元（帳號： ），因莫拉克風災導致自用住宅房屋毀損不堪使用（土地未滅失），為使雙方損害降至最低，爰依據莫拉克颱風災區住宅基金政府債權住宅貸款協議承受作業要點（以下簡稱承受作業要點）簽訂本協議書，協議事項如下：

- 一、乙方聲明其提供之前開自用住宅確係符合承受要點第二點所規定條件，於本協議書簽訂時，由甲方承受其建物部分之貸款餘額。九十八年八月八日受災前逾欠利息、違約金等共計 元，乙方切結自 年 月 日起至 年 月 日止（不得超過一百零一年八月二十九日）分 期按 方式償還。
- 二、乙方應將其自用住宅因莫拉克風災滅失或毀損得以對第三人（包括但不限於建築商、營造廠商、保險公司等）行使之求償權或請求權，全部移轉予甲方；另本協議書簽訂後如有產生屬於原承受擔保品之權益，亦一併由甲方受讓取得，乙方不得再行主張任何權利。
前項求償權或請求權，乙方應提供甲方為行使或主張所必要之一切協助（包括但不限於提供相關文件及作證等）。
- 三、甲方受讓乙方前條之求償權或請求權，係以承受（即放棄）甲方對乙方前開自用住宅貸款建物部分之債權金額為對價，即對乙方至民國九十八年八月八日莫拉克颱風風災日止，所欠甲方尚未償還之貸款餘額共 元，其中建物部分之貸款餘額 元，不再向乙方及保證人、連帶保證人或連帶債務人等債務人求償，剩餘之土地部分貸款餘額 元，則由政府負擔，並由政府取得抵押權。
- 四、乙方提供之擔保房地如有設定後順位抵押權予其他金融機構或一般債權人時，應自行塗銷後順位抵押權後，再向甲方申請辦理承受事宜。
- 五、本協議書未盡事宜悉依原貸款契約、相關法令及承受要點辦理。
- 六、因本協議書涉訟者，雙方合意以臺灣 地方法院為第一審管轄法院。
- 七、本協議書一式兩份，由雙方各執一份；副本 份，由乙方之連帶保證人（或連帶債務人）各執一份。

立協議書人

甲 方：內政部營建署

代 表 人：

代理人： 銀行

代表人：

地址：

乙 方：

國民身分證統一編號：

地 址：

連帶保證人：

（保證人、連帶債務人）

地 址：

中 華 民 國

年

月

日