

九二一災後三合院與土角厝之重建貸款

謝志誠

國立臺灣大學生物產業機電工程學系教授

財團法人九二一震災重建基金會執行長

在臺灣，因為歷史因素，房地產權關係複雜眾所周知。複雜之產權關係，在承平時尚相安無事，一旦有開發行為準備要進行，則往往躍居檯面成為爭議之焦點。

九二一大地震後，政府針對座落於共有土地（共同共有與分別共有）、祭祀公業土地、臺拓地、頭家地、實驗林區、公有土地等之毀損房屋重建，透過「九二一震災重建暫行條例」之制定，提高解決重建問題之「可能性」。至於重建後之融資貸款，雖中央銀行於災後提撥郵政儲金轉存款 1,000 億元，供銀行辦理災民重建緊急融資（簡稱「九二一優惠融資」），惟「九二一優惠融資」之貸款對象係以自有住宅毀損經行庫勘查屬實者為限，每戶僅能申貸一次，並應於申貸時檢附足以證明毀損住宅為自有之「房屋所有權狀」或「房屋稅收據或房屋稅籍證明」、土地所有權狀或土地使用權之證明（如土地租賃契約等）、設籍該土地上建物之戶籍謄本（若無戶籍謄本，可檢具門牌編釘證明或水電費繳費單據，並切結屬實者）。

由於九二一地震災區，存在傳統之土角厝及三合院，其居住戶數眾多，加上受災戶佐證持有毀損建物所有權狀、稅籍證明等確有困難。故中央銀行於 2001 年 7 月 17 日以台央業字第 020039994 號函，就有下列之情形者，放寬其申貸資格之規定：

一、無稅籍證明，亦無建物所有權狀，取得土地使用權確有困難之情形：

受災戶得檢附設籍於毀損建物之戶籍謄本及水電費繳費證明，經由村（里）長或警政單位出具該受災戶確為毀損建物所有權人之證明，並檢具受災相關證明，證明有獨立居住之事實，各戶即可獨立向金融機構申貸「九二一優惠融資」。

二、有建物所有權狀或稅籍證明或土地使用證明，得以證明三合院為數人共有情形：

毀損之三合院，為數人共有，若各戶能證明獨立居住之事實（戶籍獨立且各有水電繳費單），並檢附房屋毀損受災證明，經承辦金融機構勘查屬實者，每戶均可申貸

「九二一優惠融資」。若無法證明獨立居住，則由共有人在最高 350 萬元額度內以共同借款人或協調其中一人申貸或按持分比例申貸。

三、稅籍僅一個，但未辦理繼承情形：

全倒房屋稅籍僅一個，如未辦理繼承登記（即全倒房屋稅籍證明之納稅義務人於震災前已歿），則繼承人為毀損房屋共有人，得依二、規定申貸；如非屬共有，僅得由納稅義務人本人、配偶或直系血親中一人申貸。

四、稅籍僅一個，已由兄長繼承情形：

全倒房屋稅籍證明之納稅義務人全倒房屋稅籍僅一個，全倒房屋稅籍證明之納稅義務人於震災前已歿，房屋及所座落土地僅登記兄長名義，當事人如與兄長達成協議，同意回復當事人對系爭土地之繼承權並辦妥登記手續，得以土地所有權狀、設籍於該建物之戶籍謄本，並檢附有獨立居住事實之證明及房屋毀損受災證明等文件，獨立申貸「九二一優惠融資」。

五、稅籍僅一個，登記兄長名義，但有土地共有持分證明：

全倒房屋及座落之土地於尊親屬過世時，當事人與兄長共同繼承，房屋雖共同居住，惟房屋稅籍之納稅義務人僅登記兄長名義，土地則各別登記。當事人若能提出確為全倒房屋共有人之相關證明（如經由村里長或警政單位出具確為毀損房屋共有人之證明）即可檢具政府機關（縣市政府或鄉鎮市區公所）出具之房屋毀損受災證明、毀損建物之土地所有權狀、設籍於該建物之戶籍謄本，及水電費證明或全倒慰助金證明等文件，證明有獨立居住之事實，獨立申貸「九二一優惠融資」。

六、稅籍僅一個，納稅義務人健在，其子女於震災前即為土地共有持有人：

全倒房屋稅籍僅一個，全倒房屋稅籍證明之納稅義務人為父親（或母親），人尚健在。其子女數人震災前即為同一毀損房屋座落土地之共同持有人，各別獨立居住，各領有全倒證明。其子女雖非房屋所有人，但為所有人之直系血親卑親屬，得於父親（或母親）出具放棄申貸權利，讓予申貸之切結書後，由其子女依上述二、之規定，檢具相關證明文件申貸「九二一優惠融資」。