

九二一灾后三合院与土角厝之重建贷款

谢志诚

国立台湾大学生物产业机电工程学系教授

财团法人九二一震灾重建基金会执行长

在台湾，因为历史因素，房地产权关系复杂众所周知。复杂之产权关系，在承平时期尚可相安无事，一旦有开发行为准备要进行，则往往跃居台面成为争议之焦点。

九二一大地震后，政府针对座落于共有土地（共同共有与分别共有）、祭祀公业土地、台拓地、头家地、实验林区、公有土地等之毁损房屋重建，透过「九二一震灾重建暂行条例」之制定，提高解决重建问题之「可能性」。至于重建后之融资贷款，虽中央银行于灾后提拨邮政储金转存款 1,000 亿元，供银行办理灾民重建紧急融资（简称「九二一优惠融资」），惟「九二一优惠融资」之贷款对象系以自有住宅毁损经行库勘查属实者为限，每户仅能申贷一次，并应于申贷时检附足以证明毁损住宅为自有之「房屋所有权状」或「房屋税收据或房屋税籍证明」、土地所有权状或土地使用权之证明（如土地租赁契约等）、设籍该土地上建物之户籍誊本（若无户籍誊本，可检具门牌编钉证明或水电费缴费单据，并切结属实者）。

由于九二一地震灾区，存在传统之土角厝及三合院，其居住户数众多，加上受灾户左证持有毁损建物所有权状、税籍证明等确有困难。故中央银行于 2001 年 7 月 17 日以台央业字第 020039994 号函，就有下列之情形者，放宽其申贷资格之规定：

一、无税籍证明，亦无建物所有权状，取得土地使用权确有困难之情形：

受灾户得检附设籍于毁损建物之户籍誊本及水电费缴费证明，经由村（里）长或警政单位出具该受灾户确为毁损建物所有权人之证明，并检具受灾相关证明，证明有独立居住之事实，各户即可独立向金融机构申贷「九二一优惠融资」。

二、有建物所有权状或税籍证明或土地使用证明，得以证明三合院为数人共有情形：

毁损之三合院，为数人共有，若各户能证明独立居住之事实（户籍独立且各有水电缴费单），并检附房屋毁损受灾证明，经承办金融机构勘查属实者，每户均可申贷

「九二一优惠融资」。若无法证明独立居住，则由共有人在最高 350 万元额度内以共同借款人或协调其中一人申贷或按持分比例申贷。

三、税籍仅一个，但未办理继承情形：

全倒房屋税籍仅一个，如未办理继承登记（即全倒房屋税籍证明之纳税义务人于震灾前已歿），则继承人为毁损房屋共有人，得依二、规定申贷；如非属共有，仅得由纳税义务人本人、配偶或直系血亲中一人申贷。

四、税籍仅一个，已由兄长继承情形：

全倒房屋税籍证明之纳税义务人全倒房屋税籍仅一个，全倒房屋税籍证明之纳税义务人于震灾前已歿，房屋及所座落土地仅登记兄长名义，当事人如与兄长达成协议，同意回复当事人对系争土地之继承权并办妥登记手续，得以土地所有权状、设籍于该建物之户籍誊本，并检附有独立居住事实之证明及房屋毁损受灾证明等文件，独立申贷「九二一优惠融资」。

五、税籍仅一个，登记兄长名义，但有土地共有持分证明：

全倒房屋及座落之土地于尊亲属过世时，当事人与兄长共同继承，房屋虽共同居住，惟房屋税籍之纳税义务人仅登记兄长名义，土地则各别登记。当事人若能提出确为全倒房屋共有人之相关证明（如经由村里长或警政单位出具确为毁损房屋共有人之证明）即可检具政府机关（县市政府或乡镇市区公所）出具之房屋毁损受灾证明、毁损建物之土地所有权状、设籍于该建物之户籍誊本，及水电费证明或全倒慰助金证明等文件，证明有独立居住之事实，独立申贷「九二一优惠融资」。

六、税籍仅一个，纳税义务人健在，其子女于震灾前即为土地共有持有人：

全倒房屋税籍仅一个，全倒房屋税籍证明之纳税义务人为父亲（或母亲），人尚健在。其子女数人震灾前即为同一毁损房屋座落土地之共同持有人，各别独立居住，各领有全倒证明。其子女虽非房屋所有人，但为所有人之直系血亲卑亲属，得于父亲（或母亲）出具放弃申贷权利，让予申贷之切结书后，由其子女依上述二、之规定，检具相关证明文件申贷「九二一优惠融资」。