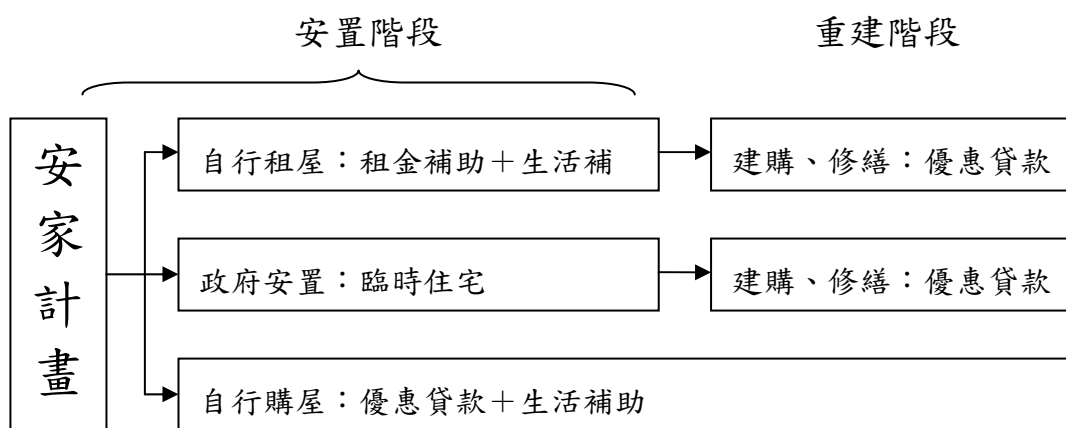


莫拉克颱風災後安置及重建觀察報告一 安家方案、優惠貸款怎可排除弱勢災民的權益？

謝志誠

國立臺灣大學生物產業機電工程學系教授
前財團法人九二一震災重建基金會執行長

依據「莫拉克颱風優惠安家計畫」(附錄一)及行政院 8 月 24 日核定的「莫拉克颱風受災戶住宅補貼作業規定」(附錄二)，莫拉克颱風致房屋毀損不堪居住的受災戶，除可依規定領取安遷救助(政府)與賑助(賑災基金會)外，尚可就「自行租屋」、「政府安置」及「自行購屋」等三項安置方案擇一申請。



優惠貸款=政府提供利息補貼

選擇「自行租屋」者，每戶按人口數每月領取 6 千元~1 萬元，最長 2 年的租金補助，以及 3 千~1 萬 5 千元，為期 6 個月的生活補助。選擇「政府安置」者，即進住由政府或慈善團體興建的組合屋或現有國防部備用營舍、教育部閒置校舍及其它閒置公有建築物等臨時住宅，惟不可比照「自行租屋」者，請領生活補助金。選擇「自行購屋」者，即不領取租金補助亦不申請進住臨時住宅，而自行直接購屋安置者，屬於自我解決安置與重建問題的災戶，除可領取 6 個月的生活補助金外，購屋部分可以申請低利優惠貸款。

表面看來合理，實質上卻相當吊詭：

- 一、低利優惠貸款是所有受災戶均可使用，非「自行購屋」者所獨有，選擇「自行購屋」者沒有使用到臨時住宅資源，也沒有領取租金補助，屬於自力安置

者，政府卻沒有提供其他額外的獎勵措施？因此，政府應針對自力安置「自行購屋」者提供相當於租金補助額度的獎勵。

- 二、依據「莫拉克颱風受災戶住宅補貼作業規定」，申請重建（購）住宅及修繕住宅貸款利息補貼者，僅能就「重建（購）住宅貸款利息補貼」（即重建、重購優惠貸款）、「修繕住宅貸款利息補貼」（即修繕優惠貸款）及「財團法人賑災基金會辦理之重建重購賑助」擇一申辦一次，不得重複申辦。意即申請利息補貼（重建、重購優惠貸款）者，就不能申請財團法人賑災基金會辦理之重建重購賑助；或者申請財團法人賑災基金會辦理之重建重購賑助者，就不能申請利息補貼（重建、重購優惠貸款）。何謂「重建重購賑助」？依據「財團法人賑災基金會重大天然災害災民住宅重建重購賑助作業要點」規定（附錄三），「重建重購賑助」是針對社經條件弱勢者，依其社經條件不同於災後住宅重建或重購時所提供 40~50 萬（第一類）、20~25 萬（第二類）的重建補助措施，與重建、重購、修繕優惠貸款分屬不同性質的。再者，20~25 萬、40~50 萬的「重建重購賑助」就能滿足購屋或重建需求嗎？不足部分怎麼辦？因此，政府應儘速檢討排除條款正當性，尊重弱勢災民申請低利優惠貸款的權益！

附錄一

財團法人賑災基金會新聞稿(980817)

財團法人賑災基金會配合政府政策辦理「莫拉克颱風房屋毀損者，優惠安家計畫」，預撥 6.6 億元

財團法人賑災基金會 8 月 17 日下午召開臨時董事及監察人聯席會議，會中通過「莫拉克颱風房屋毀損者，優惠安家計畫」，賑災基金會將運用內政部民間捐款 6.6 億元，預定明(18)日匯至內政部指定帳戶，並由內政部責由災區縣市政府致送災民，以期莫拉克颱風房屋毀損不堪居住者及早獲得溫馨家園。

賑災基金會表示，臨時董事及監察人聯席會議依據其捐助章程「第三條第一款關於災民撫慰、安置、生活、醫療及教育之扶助事項」。通過莫拉克颱風受災，經縣市政府認定符合房屋毀損不堪居住，並選擇自行租屋、暫住親友家、承購或承租國宅、配合政府政策貸款利息補貼或賑助建購者，得依前項規定申請補貼(不含借住組合屋及公有房舍者)。

依據內政部對於因受莫拉克颱風致房屋毀損不堪居住者，除依規定領取安遷賑助外，尚可就下列優惠安置方案三選一：

一、自行租屋者：可申請下列補助：

1. 租屋賑助：每戶每月 6 千元~1 萬元(3 口以下 6 千元、4 口 8 千元、5 口以上 1 萬元)，最長 2 年。經直轄市、縣市政府核定造冊向賑災基金會核銷。檢附：租賃契約書影本。
2. 生活補助金：每戶額度 3 千~1 萬 5 千元(戶內人口以 5 人為限)，為期半年。

二、自行購屋者：可申請下列補助：

1. 「建購住宅貸款利息補貼」：貸款額度最高為 350 萬元，償還年限 20 年，寬限期(繳息不還本)最長 5 年，利率按中華郵政儲金二年期定儲利率減 0.533%計息(現為 0.592%)，本貸款不得與財團法人賑災基金會辦理之重建

重購賑助重複申請。

2. 「生活補助金」每戶額度 3 千~1 萬五千元(戶內人口已 5 人為限)，為期半年。

三、由政府安置：

興建臨時住宅(組合屋)安置或運用現有國防部備用營舍、教育部閒置校舍、其它閒置公有建築物等資源。(借住臨時住宅者，不得再領取生活補助金及租屋補助金)

以上所有租金補助或購屋利息補貼，均不得與其他政府租金補貼或購屋優惠方案重複領取。

財團法人賑災基金會

TEL：(02)8912-7636

官方網站：<http://www.rel.org.tw>

附錄二

莫拉克颱風受災戶住宅補貼作業規定

- 一、依據：行政院九十八年八月二十四日院臺建字第○九八○○五四二四三號函核定莫拉克颱風受災戶住宅補貼方案。
- 二、重建（購）住宅及修繕住宅貸款利息補貼之承辦金融機構，由內政部（以下簡稱本部）另行公告之；借款人得向公告之任一承辦金融機構申貸。
- 三、申請重建（購）住宅及修繕住宅貸款利息補貼者，應具備下列各款條件：
 - （一）莫拉克颱風受災戶（指受毀損住宅之所有權人，且於災害發生時設籍於該住宅）。
 - （二）受災戶得由本人、配偶或直系親屬中一人申貸。
 - （三）每一受災戶及申貸者，就本專案中之重建（購）住宅貸款利息補貼、修繕住宅貸款利息補貼及財團法人賑災基金會辦理之重建重購賑助，僅得擇一申辦一次，不得重複申辦。

房屋坐落於危險且有遷居（村）必要地區之居民，其有意願遷居並同意拆除原房屋者，亦可申請重建（購）住宅貸款利息補貼。

前項危險且有遷居（村）必要地區，由直轄市、縣（市）主管機關認定，並出具相關證明文件。
- 四、申請重建（購）住宅貸款利息補貼者，應檢附下列書件，於申請期間內，向承辦金融機構申請：
 - （一）下列受毀損自有住宅所有權證明之一：
 1. 房屋所有權狀。
 2. 房屋稅收據或房屋稅籍證明。
 3. 土地所有權狀或土地使用權之證明（如土地租賃契約等），並檢附設籍該土地上建物之戶籍謄本；無戶籍謄本者，檢具切結屬實之門牌編釘證明或水電費繳費單據。
 - （二）前款第三目有關土地使用權之證明規定，適用於祭祀公業土地、國有財產土地、原住民保護區土地、祖厝、土角厝等情形。
 - （三）戶口名簿影本或全戶戶籍謄本。

(四) 直轄市、縣(市)主管機關或鄉(鎮、市、區)公所出具之因莫拉克颱風房屋滅失毀損致無法居住證明。

(五) 切結未重複申貸之書面聲明。

(六) 承貸金融機構要求之其他文件。

已列於莫拉克颱風災民優惠安家計畫安遷救助名冊內之申請人，得提出自用住宅確因莫拉克颱風房屋滅失毀損書面聲明，免附前項第四款之文件。

五、申請修繕住宅貸款利息補貼者，應檢附下列書件，於申請期間內，向承辦金融機構申請：

(一) 受毀損自有住宅所有權證明

1. 房屋所有權狀影本。

2. 土地所有權狀或土地使用權之證明(如土地租賃契約等)。

(二) 前款第二目有關土地使用權之證明規定，適用於祭祀公業土地、國有財產土地、原住民保護區土地、祖厝、土角厝等情形。

(三) 戶口名簿影本或全戶戶籍謄本。

(四) 直轄市、縣(市)主管機關、鄉(鎮、市、區)公所出具之因莫拉克颱風房屋受損致需修繕之證明。

(五) 切結未重複申貸之書面聲明。

(六) 承貸金融機構要求之其他文件。

六、重建(購)及修繕住宅貸款利息補貼受理期間及動撥期間，由本部另行公告之。

七、重建(購)及修繕住宅貸款利息補貼之貸款額度、優惠利率、各金融機構貸放利率及政府補貼利率規定如下：

(一) 重建(購)住宅貸款利息補貼：貸款每戶最高新臺幣三百五十萬元，優惠利率按中華郵政股份有限公司二年期定期儲金機動利率減百分之零點五三三機動調整。

(二) 修繕住宅貸款利息補貼：貸款每戶最高新臺幣一百五十萬元，優惠利率按中華郵政股份有限公司二年期定期儲金機動利率減百分之零點五三三機動調整。

(三) 各金融機構貸放利率：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機動調整。

(四) 政府補貼利率：百分之一點三三三（各金融機構貸放利率減優惠利率）。

八、重建（購）及修繕住宅貸款利息補貼之利息補貼期限、貸款期限及償還方式規定如下：

(一) 重建（購）住宅貸款利息補貼：貸款期限最長二十年，寬限期（繳息不還本）最長五年。

(二) 修繕住宅貸款利息補貼：貸款期限最長十五年，寬限期（繳息不還本）最長三年。

九、重建（購）及修繕住宅貸款利息補貼之核貸金額、撥款方式及額度統計規定如下：

(一) 核貸金額：

1. 實際貸款額度由承貸金融機構勘驗後覈實決定。
2. 重建（購）貸款按金融機構核定所需金額最高八成核貸，每戶最高貸放金額為新臺幣三百五十萬元。受災戶有困難者，得就二成自備款部分向承貸金融機構申請信用貸款，該二成信用貸款在本專案優惠貸款額度新臺幣三百五十萬元內適用優惠利率，超過新臺幣三百五十萬元部分，金融機構以自有資金承作，不適用優惠利率；金融機構並得在最高新臺幣三百五十萬元範圍內向中小企業信用保證基金申請本貸款信用保證。
3. 修繕貸款以恢復災前舊觀為原則，按金融機構核定所需金額最高八成核貸，每戶最高貸放金額為新臺幣一百五十萬元。受災戶有困難者，得就二成自備款部分向承貸金融機構申請信用貸款，該二成信用貸款在本專案優惠貸款額度新臺幣一百五十萬元內適用優惠利率，超過新臺幣一百五十萬元部分，由金融機構以自有資金承作，不適用優惠利率；金融機構並得在最高新臺幣一百五十萬元範圍內向中小企業信用保證基金申請風災貸款信用保證。

(二) 撥款方式：

1. 重建及修繕住宅貸款第一次撥款金額以核貸金額最高百分之二十為原則(作為週轉金之用)，其餘按工程進度分次核撥。集合式住宅之重建貸款及集合式住宅公共設施部分之修繕貸款，得由銀行將核貸金額一次撥入專戶控管，並依工程進度分批撥付營建廠商。
2. 核貸金額新臺幣五十萬元以下之小額修繕貸款，各金融機構得視實際情況覈實撥貸。

(三) 額度統計：

承貸金融機構受理借款戶申請額度、核准額度及撥貸金額應速報本專案貸款經理銀行。

十、重建(購)住宅及修繕住宅貸款利息補貼之借款人違反相關規定者，不得享有貸款各項優惠條件，並自違反規定日起依各承貸金融機構規定辦理。

十一、申請重建(購)住宅貸款利息補貼者所建(購)之住宅不限於戶籍所在地之直轄市或縣(市)。

十二、申請重購住宅貸款利息補貼者以購買住宅成屋為限，不得購買預售屋。

十三、租金補貼受理申請期間、受理申請單位，由本部另行公告之。

十四、租金補貼期程最長為二年，發給標準如下：

戶籍內人口三口以內者，每月發給新臺幣六千元；戶籍內人口四口者，每月發給新臺幣八千元；戶籍內人口五口以上者，每月發給新臺幣一萬元。

十五、申請租金補貼者，應具備下列各款條件：

(一) 年滿二十歲。

(二) 莫拉克颱風受災戶(指受毀損住宅之所有權人，且於災害發生時設籍於該住宅)或其他因特殊不可抗力因素(如因道路中斷無法返回自有住宅)確有租屋需求之民眾。

(三) 受毀損住宅之所有權人因故無法提出申請者，得由其配偶或直系親屬中一人申請。

前項第二款特殊不可抗力因素由直轄市、縣(市)主管機關認定。

因特殊需要，各該直轄市、縣（市）主管機關得報請本部核准調整第一項條件限制。

十六、申請租金補貼者，應檢附下列書件辦理：

- （一）申請書。
- （二）直轄市、縣（市）主管機關或鄉（鎮、市、區）公所出具之房屋毀損受災證明（於領取安遷救助金名冊內者免附）。
- （三）戶口名簿影本或全戶戶籍謄本。
- （四）申請人之郵局存摺封面影本（申請人之郵局帳戶因債務關係遭法院強制執行或因其他因素致帳戶無法使用者，得由申請人填具同意將租金補貼撥入指定人之郵局帳戶之切結書後，以申請人指定之該郵局帳戶作為核撥租金補貼之帳戶。）
- （五）租賃契約影本。

十七、直轄市、縣（市）主管機關依下列情形按月將租金補貼款項撥入申請人郵局帳戶：

- （一）核發租金補貼核定函時已附齊第十六點規定文件，且其租賃契約仍為有效者，自核定函核發日所屬月份或次月起，按月核發租金補貼，首次先行核發二個月，發給期限最長不超過二年。
- （二）申請時未檢附租賃契約，或經主管機關認定其租賃契約應補件者，仍由主管機關自租金補貼核定函核發日所屬月份或次月起，先行核發兩個月租金補貼，惟申請人應於核發租金補貼核定函之次日起二個月內補件，逾期未補件或未備齊相關書件者，停止發放租金補貼，並應返還溢領之租金補貼。

十八、補貼期間租約中斷，應依下列規定辦理：

- （一）受補貼期間，因故租約中斷者，補貼戶應於二個月內檢附新租賃契約。直轄市、縣（市）主管機關自審核完竣之月份起，按月續撥租金補貼，逾期未檢附者，以棄權論。
- （二）除依第十七點第二款之規定，未檢附租賃契約之期間，不予核撥租金。
- （三）已撥租金與續撥租金，合計仍以二年為限。

十九、辦理租金補貼之住宅應符合下列各款規定：

(一) 不得為違法出租。

(二) 同一住宅僅核發一戶租金補貼。但經直轄市、縣(市)主管機關審認不違反租金補貼政策意旨者，得酌予增加補貼戶數。

(三) 租賃契約之承租人應為租金補貼申請人。

二十、有下列情形之一者，自事實發生日起停止租金補貼：

(一) 停止租賃住宅且未依第十八點第一款規定辦理者。

(二) 經查申報資料有虛偽情事。

(三) 同時享有本專案建購住宅貸款利息補貼或修繕住宅貸款利息補貼或財團法人賑災基金會辦理之租屋賑助。

(四) 申請人屬第十五點第一項第二款，因道路中斷無法返回自有住宅者，租金補貼發放至道路搶通日後一週為止。

停止租金補貼後，仍溢領租金補貼者，應按該月之日數比例返還其溢領金額。

二十一、已申請財團法人賑災基金會辦理之租屋賑助、臨時組合屋、安置國民住宅或九二一新社區者，不得申請本租金補貼。

申請重購住宅貸款利息補貼者，租金補貼發給期限最長不超過一年；申請修繕住宅貸款利息補貼者，租金補貼發給期限最長不超過六個月。

二十二、莫拉克颱風災民優惠安家計畫中有關租金賑助及建購住宅貸款利息補貼作業，亦適用本作業規定。

附錄三

財團法人賑災基金會重大天然災害災民住宅重建重購賑助作業要點

內政部 960111 內授中社字第 0960700030 號函同意備查

內政部 960122 內授中社字第 0960700070 號函同意備查

內政部 970310 內授中社字第 0970700371 號函同意備查

一、財團法人賑災基金會（以下簡稱本會）為協助國內因重大天然災害致自有住宅毀損達不堪居住之災民重建或重購，特依本會捐助章程第三條規定，訂定本要點。

二、本要點名詞定義如下：

（一）重大天然災害：天然災害發生時，中央或直轄市、縣（市）、鄉（鎮、市）業經成立災害應變中心為認定基準。

（二）自有住宅：住宅以具有客廳、臥室及連棟的廚廁、浴室之建築物，且持有下列文件之一者：

1. 房屋所有權狀。
2. 房屋稅收 據或房屋稅籍證明。
3. 土地所有 權狀或土地使用權之證明（如土地租賃契約等），並檢附設籍於該土地建築物之戶籍謄本（可檢具門牌編訂證明或水電費繳費單據，並切結屬實者）佐證（適用於祭 祀公業土地、公有財產土地、原住民保留地、祖厝、土角厝等情形）

（三）自有住宅毀損達不堪居住，係指下列情形之一者：

1. 屋頂連同椽木塌毀面積超過三分之一，非經整修不能居住。
2. 鋼筋混凝土造之住宅屋頂之樓板、橫樑因災龜裂毀損，非經整修不能居住。
3. 住宅牆壁斷裂、傾斜或共同牆壁倒損，非經整修不能居住。
4. 其他經直轄市、縣（市）政府認定住宅受損嚴重，非經整修不能居住。

三、申請賑助案件應具備下列各款條件：

（一）因重大天然災害致自有住宅毀損，達不堪居住之程度，或位於危險區域經政府公告須遷移之危險住宅。

（二）自有住宅所有權人，且須設籍並具居住事實。

（三）本人及配偶未有其他住宅者。

（四）依其家庭總收入及全家人口數分為二類：

第一類：家庭總收入平均分配全家人口，每人每月未超過政府當年度公布最低生活費用標準及家庭財產一定金額者。

第二類：家庭總收入平均分配全家人口，每人每月未超過政府當年度公布最低生活費用標準及家庭財產一定金額之 1.5 倍者。

(五) 受災戶實際狀況與前項情形情境相同，由鄉鎮市公所受理申請、初審，縣市政府複審確定者。

四、申請文件：

- (一) 申請書（附件一）。
- (二) 天然災害受災住宅毀損勘查報告；位處經判定危險區域者，應附判定文件。
- (三) 災害發生時之全戶戶籍謄本。
- (四) 申請日期前最近一年之財稅資料（國稅局、稅捐稽徵處）。
- (五) 毀損自有住宅所有權證明。

五、賑助標準：

第一類：按每戶人數計算，每戶人數二人以下者，賑助新臺幣四十萬元；每戶人數三人以上者，賑助新臺幣五十萬元。

第二類：按每戶人數計算，每戶人數二人以下者，賑助新臺幣二十萬元；每戶人數三人以上者，賑助新臺幣二十五萬元。

六、賑助之審核程序如下：

- (一) 個別申請：由災區鄉（鎮、市、區）公所受理申請及初審，直轄市或縣（市）政府複審彙整造冊，於重大天然災害發生日起三年內核轉本會申請。
- (二) 集體遷建：由主辦機關彙整造冊並審核符合規定後，於重大天然災害發生日起三年內核轉本會申請。
- (三) 個別申請或集體遷建經核轉本會後，為爭取時效，由本會董事及監察人組成之審查小組審議決定之，並提報本會董事監察人聯席會議備查。

七、請款程序：

- (一) 個別申請人請領賑助款，應檢具相關文件，向戶籍所在地之鄉（鎮、市、區）公所提出申請、轉報直轄市、縣（市）政府核轉本會核定後撥請直轄市或縣（市）政府轉發。
- (二) 集體遷建，由主辦機關檢具相關文件核轉本會核定後撥入主辦機關設立之專戶。

八、前點規定所稱之相關文件及賑助款撥付比例如下：

(一) 住宅重建：

1. 取得建造執照並報開工後，撥付 40%賑助款，其必備文件：

- (1) 開工報告（應有建築師簽證）。
- (2) 領據（附件二）。
- (3) 建造執照影本或向當地建築主管機關報備之核准函影本。
- (4) 工程契約書影本（含設計規範圖說）。

2. 取得使用執照及所有權狀後，撥付 60%賑助款，其必備文件：

(1) 領據（附件二）。

(2) 申請人或配偶建築物所有權狀影本。

(3) 住宅重建之各立面照片。

(二) 住宅重購：

1. 領據（附件二）。

2. 購屋契約書影本。

3. 申請人或配偶建築物所有權狀影本。

4. 重購之住宅各立面照片。

九、本要點提經本會董事監察人聯席會議審議通過後實施，修正時亦同。