

# 九二一災盟通訊

第十一期 中華民國九十年二月二十日

發行單位：九二一大地震受災戶聯盟 捐款帳號：

台中縣九二一大地震受災戶聯盟協會

電話：

地址：台中縣大里市國光路一段702號6樓 E-mail：[ljj2000@ms28.hinet.net](mailto:ljj2000@ms28.hinet.net)

## 概括承受，理所當然！

有些受災戶，在要求銀行辦理舊貸款協議承受時，認為欠銀行錢，所以，總覺得心虛，而不像面對建商那般悲憤而理直氣壯，其實，這些受災戶大錯特錯了！因為——

### 1. 銀行，是「合法」的酷斯拉吸血鬼！

如果，我們認為地下錢莊是非法的吸血鬼，那麼，銀行也好不到那裡去，和地下錢莊一樣，銀行也是幹著高利貸的勾當，而最大的差別，銀行是被政府所認可，而且經營規模是地下錢莊的數百萬倍，所以，銀行也者，只不過是「合法」的酷斯拉吸血鬼而已！

這好比陳進興與建商都是殺人不眨眼的兇手，然而，陳進興被「合法」的槍決，而建商卻運用銀彈、子彈與特權關說的重重威脅利誘，使自己被「合法」的脫罪而已。

### 2. 銀行，是大財團的「私人金庫」！

所有銀行的背後大股東，都是台灣少數壟斷性超級大財團，大財團之所以要經營銀行，除了靠高利貸賺錢之外，更重要的是，以銀行之名誘騙廣大存款戶儲金，然後再挪為「私人金庫」來上下其手，這包括以超貸鉅額融資來炒作股市、擴大投資、乃至解決大財團的財務困境！這也是銀行呆帳過多逾放比率過高的原因之一！

### 3. 銀行，是建商逃稅的幫兇！

在房地產暴利的時代，建商透過與銀行暗中勾結，將購屋者的貸款總額中，關於土地價值部份予以數倍的高估，達到貸款總額的五成至七成，如此，建商在賣出房地產後，扣除被高估的土地價值，建商在做賬上的營業所得遠遠低於實際的營業所得，因此，建商被課徵的稅金減少許多，所以，銀行是建商逃稅的幫兇！

而且，許多銀行在辦理舊貸款協議承受時，之所以承受金額只佔貸款餘額的四成至六成，就是歸因於當初建商與銀行的勾結！

### 4. 銀行和建商，是921人禍共犯的「哥倆好」！

造成921人禍的兇手，其中有許多是「一案公司」的建商，而「一案公司」正是今天受災戶難以法律求償的致命原因。災區「一案公司」之所以大量林立，銀行難辭其咎！當初若非銀行出具偽造的存款證明，許多「一案公司」根本通不過經濟部的審查而得以合法立案。

而且，銀行還被建商以喝花酒等方式賄賂，將土地價值非常離譜地高估，以超貸出鉅額資金，甚至，更對「畫虎爛」的房地產推案計劃提供超高額的營建融資，如此一來，手頭資金並不雄厚的「一案公司」建商，要進行買空賣空的房地產生意就非常容易，所以導致市場競爭加劇，供大於求，再加上要在容積管制之前搶建，再有良心的建商也不得不尋求偷工減料之途，以降低成本。所以，銀行和建商，是921人禍共犯的「哥倆好」！

基於上述銀行種種擢髮難數的滔天罪行，我們應當認清，概括承受，只不過是銀行對我們最基本的贖罪而已！

## 5. 更何況，我們已先對銀行呆帳「概括承受」！

正由於銀行被大財團挪為私人金庫，正由於當年銀行對建商超貸，正由於銀行對民代特權的不當放款，致使今天銀行呆帳過多逾放比率過高，卻要由政府將銀行的營業稅從5%取消為零來化解危機，而全民因此每年損失一千億的稅收，也就是說，包含我們災民在內的全民已經先對銀行呆帳「概括承受」了，銀行怎麼還能忘恩負義，拒絕對我們的舊貸款「概括承受」？

## 6. 最重要的是，概括承受銀行無損失！

按照中央銀行的規定，若銀行願意對受災戶辦理舊貸款協議承受，則中央銀行將對該銀行所承受金額提供利息補貼2·35%，補貼時間是受災戶貸款剩餘期限加五年，但最多不得超過二十年，利息補貼金額一次全額支付給銀行。

例如，銀行承受100萬，貸款剩餘期限是15年，則中央銀行所提供的利息補貼金額是 $100\text{萬} \times 2\cdot35\% \times (15 + 5) = 47\text{萬}$ 。除了這47萬外，銀行還會要求受災戶，必須現金清償從921大地震過後至89年2月4日，甚至算到辦理承受日的利息，所以，銀行至少可收回50萬，將50萬立即用於放款或其它投資，在數年後，銀行所能賺到本金與利息，不知高出100萬多少。

另外，即使銀行不對受災戶要求讓渡對建商等人禍兇手的民事求償權，而根據中央銀行函文命令，實施銀行代位求償，也就是，將來向建商等人禍兇手所求償的金額，必須歸還銀行對受災戶所承受的金額，比如上面所舉例的100萬。

再者，若銀行辦理概括承受，則受災戶的重建困境因此解決，受災戶又得在原貸款銀行申辦重建貸款，所以，銀行又能再賺一筆極為可觀的利息。

從以上的分析可以清楚看出，銀行辦理概括承受不僅不會損失，而且，還能再幹一次吸血鬼的老勾當，獲取暴利！

總而言之，從道德責任來說，不是我們欠銀行錢，而是銀行欠我們一個家！

從社會正義的原則來說，銀行不僅欠我們一個家，更欠台灣人民一個公道！

**所以，3月2日災盟北上至財政部、中央銀行、華南銀行、國泰人壽，要求「落實概括承受」行動，**

**請大家別心虛免歹勢  
全家大小勇敢站出來！**

# 3月2日，讓我們大團結，迫使 財政部、央行要落實概括承受！

財政部與中央銀行的官員常說，要求銀行概括承受，是「慷銀行之慨」！那麼，銀行呆帳過多逾放比率過高，財政部憑什麼未經全民的同意，就將對銀行的營業稅從5%取消至零，以「概括承受」銀行的呆帳？全民每年因此損失稅收一千億，這根本是「慷全民之慨」！財政部能「慷全民之慨」卻不願強制銀行對受災戶負起最基本的道德責任？

更何況，中央銀行對各銀行皆有2~3.5%的利息補貼，銀行辦理概括承受不僅不會損失，還可能再獲取暴利，所以，不但不會慷銀行之慨，甚至，還會「圖利銀行」！

再說，銀行呆帳過多逾放比率過高，完全是銀行咎由自取，包括百萬災民在內的全民都犧牲共同利益來填補呆帳，受災戶的舊貸款問題卻是包括銀行在內的人禍共犯結構所造成，就算概括承受會讓銀行損失，也是銀行必須對受災戶「贖罪」的基本道義，何來「慷銀行之慨」之說？

財政部和中央銀行的官員再說，要求銀行概括承受，無法對股東和投資大眾交待。那麼，銀行呆帳過多逾放比率過高，怎麼不必對股東和投資大眾交待？股市跌破六千點，財政部要求銀行失血護盤股市，怎麼不必對股東和投資大眾交待？許多大財團債務危機重重，財政部要求銀行不能「雨天收傘」繼續融資，怎麼不必對股東和投資大眾交待？

財政部和中央銀行為了維護大財團的利益，就能強制銀行配合政策，對於受災戶舊貸款的困境，就說要對股東和投資大眾交待，這根本是雙重標準，一派鬼話！更何況，銀行從來不會把投資大眾放在眼裡，而股東本來就是把銀行挪為私人金庫以上下其手，甚至呆帳的來源就是股東本身所造成，所以，對股東和投資大眾交待之說，全是謊話！

財政部和中央銀行還說，銀行是民營機構，財政部與中央銀行只能道德勸說，不能強制命令銀行概括承受！這顯然是推拖之詞，中央銀行對所有銀行具有法律所賦與的金融檢察權，財政部的國稅局更能對所有銀行進行加強查稅，只要中央銀行與財政部動用這兩項合法的公權力，那家銀行敢不概括承受？因此，問題不在於財政部與中央銀行能不能，而在於他們要不要！

**所以，3月2日，你一定要參與災盟所發動「落實概括承受」災民團結北上行動！**

**就算你不是華南、國泰的受災戶，你更應加入行動的行列，因為，財政部與中央銀行才是解決舊貸款問題的關鍵！**

**就算你已辦理舊貸款協議承受，你也應共襄盛舉，因為，我們要求把承受條件提高到比照土地銀行的八成五以上，並將超收的利息和火險保單退還我們！**

**就算你沒有貸款，你最應挺身相助，因為，其它住戶的貸款問題不解決，社區無法重建！**

# 唯有政府代位求償， 才能讓重購者歸隊！

最近，災盟發現了一股嚴重的危機，那就是已經重購新宅的人，與想重購新宅的人愈來愈多了，為什麼？

在建商以銀彈、子彈和民代特權關說的重重威脅利誘下，司法，早淪落成為人禍脫罪的最後一道程序！而原本應執行金融援助任務的銀行，卻對受災戶板起嗜利苛薄嘴臉，拒絕辦理舊貸款概括承受！

跳票成性的阿扁，只派出行政院重建委員會裡的小小一名企劃科科長，就翻臉否認了他在三月十四日，對災盟「代位求償」的競選承諾！各級政府的行政效能，有如蝸牛般緩慢，更像人性麻痹般官僚，一次再一次地，踐踏了災民對重建家園的渴望！

就是上述這些“政治土石流”，既掩埋了社區重建的道路，更逼迫愈來愈多的人走向重購之途，然而，可悲的是，由於社區內部欠缺理性的溝通互動，欠缺對團結互助的深刻認識，以致於，推動社區重建的人，和已重購、想重購新宅的人，竟然演變成情緒性的對立，而雙方似乎都忘了，真正的敵人並非彼此，而是上述的“政治土石流”，也就是人禍共犯集團！

大家更不要忘了，搞分化與製造對立，向來就是統治階級與人禍共犯集團慣有的技倆！在地震過後初期，許多社區就被建商分化成對立的兩派，一派親建商，另一派反建商，之後，又因官方的毀損判定草率，甚至和建商暗中勾結，任由建商違法作梗，從而，再製造出拆除重建和修繕補強的兩派！

更惡質的是，在此次房租津貼延長一年的決策過程中，行政院曾經打算擬定以年收入五十四萬作為基準的“排富條款”，年收入超過五十四萬的“富有受災戶”不得申請房租津貼，低於五十四萬的“貧窮受災戶”才具有申請資格，此等荒謬的政策，其實背後隱藏的，正是惡毒的分化陰謀！所幸，在災盟嚴厲的揭露與批判下，行政院才將“排富條款”取消。

因此，災盟要提醒大家，千萬不要再中了統治階級與人禍集團的分化詭計，並且以最誠摯的呼籲，請推動重建者稍微體會一下，重購者想要擁有自己家的急切心情，主其事者放下身段，拿出最大的包容心，親自到重購者家中拜訪，表達對重購者合理合法權益的真心尊重，以化解情緒反彈。

另外，也請重購者，能對社區絕大多數人想要重建的渴望，給予同理心，支持重建，或許，你已無多餘能力負擔重建的經費，但是只要獲得你的允諾，社區重建的腳步將會更為順暢而快速！更重要的是，唯有政府代位求償，才能提供已重購者另一筆經濟來源，使其願意參與社區重建！

是故，未來，推動重建者應與重購者前嫌盡釋，攜手同肩共同為爭取政府代位求償而展開團結行動，唯有如此，推動重建者與重購者才會雙贏，否則，繼續內鬥只會兩敗俱傷，並讓統治階級與人禍集團隔山觀虎鬥！

# 災盟給想重購的人一些忠告：

災盟非常能體會，想重購的人對家園重建失去信心，對社區重建進度緩慢感到不耐，對想要擁有自己家的急切，但是，災盟還是不得不，對想重購的人提出一些良心的忠告：

## 一、重購耐震安全性堪虞：

- a . 想重購的新宅若是在地震前完工，其施工設計絕對未達耐震強度六級。
- b . 若是在地震後完工，則根據台灣營建工程學術研究權威—台灣營建研究院院長陳振川指出，在施工期間，鋼筋與混凝土的握裹力強度，受到 921 大地震與其後不斷餘震的強烈震晃，其完工後的安全性非常堪虞。
- c . 就災盟觀察，許多災區鄉鎮市（如大里市）於災後的新建工地，並未因 921 大地震而有所反省改進，其施工方法與品質仍發生重大瑕疵。
- d . 受災戶想重購新宅時，和地震前一樣，只能就建商的“動人廣告”與完工成屋予以挑選，根本不能參與當初的規劃設計與施工過程的監督，所以，所重購新宅的耐震強度究竟是否如建商廣告所言，只有建商與營造商心裡有數，而受災戶就只能憑運氣了！

## 二、重購花費較昂貴：

- a . 從經濟利益的角度來看，重購新宅勢必昂貴許多，因為，其中必定包含土地的價值和建商、營造商、建築師、代銷業者及仲介業者的利潤，以及建商的營運管銷成本與廣告費用，所謂羊毛出在羊身上！
- b . 三百五十萬優惠貸款額度若扣除舊貸款協議承受金額之餘額，一般而言，即使不買透天厝，也不足以重購新宅，因而，不足額部份就必須以一般利率申貸，那麼未來受災戶要負擔三筆貸款的償還，經濟壓力不可不謂沈重！況且，銀行還會考量受災戶償債能力作為風險評估依據，從而降低核貸金額，則想重購受災戶就得增加自備款。
- c . 目前房地產非常不景氣，建商的利潤空間受到極大的壓縮，所以為了節省成本，很可能重施故技，在施工品質部份打歪腦筋！如果，受災戶為了保障住宅的耐震安全性，而去重購透天厝，那麼，就必須負擔更沈重的貸款。

## 三、重購影響社區重建：

災盟非常了解，重購者絕非故意要造成社區重建的整體負擔，之所以要重購，是在政策障礙與人禍共犯集團的逼迫下，所做出無可奈何而又不得已的決定。但是，對於想要重購的人，災盟希望，您們能多多顧念推動社區重建者一年多來的苦心與犧牲，如果您們重購新宅了，不僅將來會提高社區重建的阻難，從而誘發更多的人加入重購的行列，因此，將嚴重打擊推動社區重建者的士氣，請您們在重購之前，千萬要三思而行！

## 四、加速重建之道：積極參與、團結行動：

最後，想重購的人或許會問，社區重建這麼緩慢甚至停滯不動，怎麼辦？其實很簡單，只要每個人少自私一點，多花一些時間積極參與社區重建的推動工作，那麼，社區重建進度必然加速，而面對政策法令障礙所造成的重建困境，則必須靠大家團結行動來加以破除！

# 都市更新重建、原地原面積重建 與重購之比較表 (一)

|      | 都市更新重建                                                                                                                     | 原地原面積<br>原建照重建                                                  | 重購新宅                                              |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 同意門檻 | 經五分之三區分所有權人同意，與三分之二產權面積同意，即能核准成立都市更新會實施重建，都市更新會對不重建者持分土地得予以強制購買。                                                           | 必須經由社區百分之百區分所有權人同意，並且，向銀行借貸必須所有區分所有權人互相聯保。                      | 無                                                 |
| 實施者  | 都市更新會，具法人地位，所以能代表所有會員（即區分所有權人）對外獨立行使法律權利，包括與銀行協議重建融資，招標發包重建營造工程，處分重建完成後之多餘新宅等。                                             | 社區管委會或重建推動委員會，不具法人地位，無法如都市更新會獨立行使各種法律權利。                        | 受災戶                                               |
| 政府獎助 | 1.補助社區重建規劃設計費。<br>2.補助行政事務費。<br>3.補助地上物拆遷補償費，包含地下室開挖費。<br>4.容積獎勵。<br>5.補助社區公共設施重建費用。                                       | 補助個別建築物重建之規劃設計費。                                                | 無                                                 |
| 稅賦減免 | 1.在社區實施更新期間，免徵房屋稅與土地稅。<br>2.在更新後，第一次交易土地增值稅減徵40%。<br>3.更新完成後兩年內，房屋稅與土地稅減徵50%。                                              | 在社區重建期間，免徵房屋稅與土地稅。                                              | 無                                                 |
| 金融援助 | 1.政府設置三十億信用保証基金，僅供都市更新會銀行融資擔保。<br>2.藉由政府信用保証基金之擔保，都市更新會向銀行貸款用於強制購買不重建者持分土地等經費。<br>3.每戶享有三百五十萬優惠貸款額度，用於舊貸款協議承受與重建營造工程費用之貸款。 | 每戶享有三百五十萬優惠貸款額度，用於舊貸款協議承受與重建營造工程費用之貸款。無法申請政府信用保証基金，以提供向銀行融資之擔保。 | 三百五十萬優惠貸款額度於扣除舊貸款協議承受金額後，餘額可用於重購新宅貸款。             |
| 經濟負擔 | 1.每戶僅僅要負擔每坪之重建工程費用4.5萬元至5.5萬元。<br>2.加上政府各項獎助與稅賦減免，上述經濟負擔再向下降低。<br>3.若銀行願意辦理舊貸款協議承受，則重建後每月所需償還銀行利息遠低於地震之前。                  | 由於享有政府獎助與稅賦減免遠比都市更新重建為少，所以，受災戶經濟負擔比都市更新重建來得重。                   | 除營造工程費用外，還要負擔土地價值，與建商、營造商、建築師、代銷業、仲介業等利潤，及建商管銷成本。 |

# 都市更新重建、原地原面積重建 與重購之比較表（二）

|      | 都市更新重建                                                                                                                                                      | 原地原面積<br>原建照重建                                    | 重購新宅                                                                                                              |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 施工品質 | <p>1. 專業規劃團隊之規劃設計，必提高重建營造工程之耐震強度。</p> <p>2. 專業規劃團隊負責監造。</p> <p>3. 由於受人禍之害，社區參與重建住戶必定嚴密監督施工品質。</p> <p>4. 總而言之，除了法律原有規定之監造程序外，還加上受災戶之嚴密監督，等於是對施工品質予以雙重把關。</p> | 與都市更新重建相似。                                        | 重購新宅若在地震震前完工，則施工設計絕對未達六級耐震強度。若於地震後完工，則因受地震與餘震之震晃，對混凝土與鋼筋之握裹力強度必定產生負面影響。重購受災戶從未參與施工過程之監督，所以其耐震強度是否真如建商廣告所言，仍是巨大問號。 |
| 居住品質 | 住戶能積極參與社區重建之規劃設計，因此，重建後的居住品質，除了改善地震前之種種缺失外，更能提高空間利用率，營造滿足住戶各種需求之公共設施與居住環境。簡言之，都市更新重建在一定程度上有如「量身訂做」。                                                         | 由於是原建照重建，所以，社區重建的規劃設計並未更新，從而，重建後的居住品質與地震前比較，差距不大。 | 與地震前之購屋相同，重購者無法參與規劃設計，只能就已完工成屋，在有限預算內進行辛苦的精挑細選，所以所購新宅只能差強人意。                                                      |
| 社區關係 | <p>1. 都市更新重建將激發住戶對社區向心力與提高參與程度，從而促使住戶之間的互動關係比地震前更為緊密而和諧。</p> <p>2. 經由都市更新重建，將促進社區組織的民主化，提高運作效能。</p>                                                         | 與都市更新重建相近，但住戶不需參與重建之規劃設計，所以，重建後住戶對社區參與程度增進不多。     | 和地震以前相似，社區內住戶之間關係疏離冷漠，尤其重購的受災戶搬至新環境還得重新適應。                                                                        |
| 未來願景 | <p>1. 可學習歐美先進國家經驗，社區重建後發展成住宅合作社，以取代管委會，住宅合作社具法人地位，得委辦社區公共服務事業，如安親班、幼老托育安養等。</p> <p>2. 施工品質與居住品質大幅提升，是以市場售價必定較高。</p>                                         | 與都市更新重建後相似。                                       | 也可發展住宅合作社，但住戶之間疏離，所以難以整合。經濟景氣下滑，未來市場行情不若重建者較具競爭力。                                                                 |

2月25日星期日

## 災盟東勢分部成立！

九二一大地震受災戶聯盟自成立之初，即派人長駐東勢地區以輔導協助各受災社區推動重建工作，在過去災盟所發動的四次大規模災民團結行動，東勢地區的災民一直高度支持與積極參與，所以，災盟決定於2月25日，在東勢鎮新盛里組合屋友誼村舉辦災盟東勢分部的成立大會，以提高對東勢受災社區重建的服務能量與輔導品質，更為了因應台灣加入WTO後對東勢的產業衝擊預作準備。

災盟東勢分部成立大會的重頭戲有兩部份，第一部份，是舉辦社區重建觀摩活動，由藝術名流世家與本街東安社區「擔綱」演出社區重建的歷史故事。其目的，是由此兩座在災區重建進度名列前茅的社區，向其它受災社區展示，他們曾經遭遇過什麼樣的重建困境，又是如何一步一步地克服難關的寶貴經驗，以提供其它社區參考與啟發，更藉此創造各社區之間經驗情感交流的機會，歡迎東勢災民踴躍參與。

另一部份，則是3月2日，災盟發起北上「落實概括承受」災民團結行動的說明會，災盟將要公佈各家金融機構辦理舊貸款協議承受的情形，並且，解說分析目前金融機構辦理協議承受的種種不合理不公平之處，以及提供災民向金融機構爭取協議承受的具體方法與操作策略，這不僅關係到尚有舊貸款受災戶的未來命運，更牽涉到社區是否能順利重建的前途，所以，東勢地區的受災戶無論如何，一定要參與災盟東勢分部的成立大會！

災盟東勢分部 聯絡電話：

災盟東勢分部執行長 劉欣恆

3月18日星期日

## 災盟南投縣總部成立！

南投縣是921大地震最慘重的災區，家園重建進度也最為落後，災民自救率更是最高，災民失業率有增無減，台灣要加入WTO，將更對以農業和觀光業為主的南投縣產生毀滅性的影響。災盟早就有意把更多的心力放在南投災區，但是，礙於人力短缺，且日日與債務拚鬥，所以，始終猶豫不決。

自去年以來，南投縣災民不斷催促要求，各政府單位也一再建議，幾經災盟內部會議的研商爭辯，終於決定在3月18日，於草屯鎮富頂路一段83號成立災盟南投縣總部，並舉行成立大會，歡迎南投縣災民踴躍參加。

但是，目前難以啟齒的是，雖然，成立南投縣總部的籌備工作已如期推動，然而，萬事俱備，只欠東風，錢，是災盟最大的挑戰，災盟不願向政府單位申請補助，以免將來投鼠忌器，無法維持站在災民這邊的立場，所以，只好請南投縣災民不吝捐助，以便災盟南投縣總部能為南投災區重建提供更多的協助，為南投災民爭取更多的權益！

捐款帳號：

捐款戶名：台中縣九二一大地震受災戶聯盟協會