

# 課題2

舊貸新貸兩頭燒



# 921災後 災戶舊貸新貸這樣解

謝志誠

前財團法人九二一震災重建基金會執行長

台灣大學生物機電工程學系退休教授

# 緊急措施

- ❖ 1999年9月21日，行政院召開緊急會議，宣布15項災害救援及善後措施：
  - ✓ 「為減輕災區民眾災後重建之財務負擔，中央銀行提撥郵政儲金轉存款1000億元，供銀行辦理災民重建緊急融資，利率為固定年息百分之三，期限20年，有關細節由央行研擬。」
  - ✓ 「對受災戶原有房屋已辦理擔保借款部分，本金延展五年，利率減四碼，利息展延六個月後繳付。」
- ❖ 2000年8月3日，財政部核定「921震災災民重建家園貸款信用保證作業要點」，由財團法人九二一震災重建基金會及財政部分別捐贈專款，交由「財團法人中小企業信用保證基金」設置專戶，辦理921地震災民重建家園貸款信用保證。

# 緊急命令

- ❖ 1999年9月25日，總統緊急命令第二點：「中央銀行得提撥專款，供銀行辦理災民重建家園所需長期低利、無息緊急融資，其融資作業由中央銀行予以規定，並管理之。」
- ❖ 1999年10月15日，為執行總統於八十八年九月二十五日發布之緊急命令第二點規定，中央銀行公布「九二一地震災民重建家園緊急融資專款之提撥及作業應注意事項」，作為辦理受災戶購屋、住宅重建及修繕優惠貸款的依據。

# 921特別條例

- ❖九二一震災重建暫行條例第五十條：「金融機構對房屋因震災毀損經政府認定者，於震災前已辦理之擔保借款，其本金利息經合意得展延之，其貸款利率並隨金融機構利率下降而調整，該展延利息總額得於借款存續期間內分期攤還。」
- ❖九二一震災重建暫行條例第五十三條：「受災戶得經原貸款金融機構之同意，以其因震災毀損而經政府認定之房屋及其土地，清償原貸款債務。金融機構承受該房屋及土地者，得由中央銀行在「緊急命令」第二點相關規定之緊急融資利息補貼範圍內予以補助。」
- ❖九二一震災重建暫行條例第五十四條：「因震災毀損經政府認定之房屋及其土地之原購屋貸款，得先依「緊急命令」第二點相關規定之優惠貸款額度範圍內，予以利息補貼。」

# 貸款條件

- ❖ 貸款對象：九二一地震受災戶，其自有住宅毀損經行庫勘查屬實者。受災戶得由因地震而毀損之自有住宅所有人本人或配偶或直系血親中一人申貸。
- ❖ 貸款額度、利率：購屋及住宅重建貸款每戶最高350萬元，150萬元以下免息，逾150萬元部分，固定年率3%；
- ❖ 修繕貸款每戶最高150萬元，固定年率3%。
- ❖ 購屋及住宅重建貸款金額逾150萬元部分自92年3月1日起，修繕貸款自同年11月1日起，其固定年率均由3%調降為2%。俟郵政儲金一年期機動利率回升至年息5.35%時，自行調整為3%。
- ❖ 貸款期限及償還方式：貸款期限最長二十年，貸款本金及貸款期間全部利息自第四年起平均攤還。

# 協議承受之利息補助

- 金融機構承受的原貸款餘額，其中200萬元以下部分，央行按郵匯局一年期定期儲金機動利率減3%計算的利息補助金融機構；逾200百萬元至350萬元部分，按郵匯局一年期定期儲金機動利率計算的利息補助之。補助期限為原貸款的剩餘年限加五年，最長仍以二十年為限。
- 利息補貼金額由中央銀行按月撥入金融機構在中央銀行業務局開立的準備金帳戶或其他指定帳戶。

# 921 住宅融資機制下的選擇

申請金融機構承受  
的原貸款餘額

購屋或  
重建貸款

九二一  
優惠融資

**額度350萬元**

原貸款餘額申請由金融機構承受毀損房屋之原貸款餘額，經與原承貸金融機構協議同意承受者，由央行於每戶最高350萬元額度內提供利息補貼；如有餘額，可再適用央行家園重建專案貸款申請購屋或重建貸款。

# 釋例一 受災戶原毀損房貸餘額380萬元，剩餘年限17年，協議由金融機構承受

- 其利息補助期限為原貸款的剩餘年限加五年，最長仍以二十年為限，故本例為20年，補助最高的之貸款餘額為350萬元。
- 中央銀行利息補助金融機構金額：  
 $200萬 \times (5.35\% - 3\%) \times 20 = 94萬$ 元  
 $150萬 \times (5.35\% - 0\%) \times 20 = 160.5萬$ 元
- 20年中央銀行共補助254.5萬元
- 災民無須再負擔原貸款餘額的本息支付。
- 本例受災戶因已享用最高350萬元的優惠利率額度，故無餘額可再使用供申辦購屋或重建貸款。



# 釋例二

受災戶新購（或重建）32坪房屋，總價款為400萬元，向承辦金融機構申貸，利率為8%（其毀損房屋原坪數為24坪）。受災戶原毀損房貸餘額200萬元，剩餘年限12年。

- 受災戶原房貸餘額200萬元，已申請金融機構承受原貸款，故可再適用央行該項緊急融資專案，申貸金額為150萬元。
- 中央銀行利息補助予原貸金融機構： $200\text{萬元} \times (5.35\% - 3\%) \times 17 = 79.9\text{萬元}$
- 金融機構鑑估價金額若以八成計算  
 $500\text{萬元} \times 80\% = 400\text{萬元}$ （惟適用央行專案優惠利率部分，最高額度為350萬元，不再以原毀損建物坪數計算）
- 災民新購屋未來20年仍須自負利息部分  
受災戶因新購屋向金融機構申貸400萬元，扣除尚可適用優惠利率為零的150萬元部分，餘額250萬元按8%計算  
 $150\text{萬元} \times 0\% \times 20 \div 2 = 0$   
 $250\text{萬元} \times 4\% \times 20 \div 2 = 100\text{萬元}$ （除以2係考慮本金遞減）

**感恩**當年央行彭淮南總裁  
讓作批發業務的央行，  
委身作了零售業務，  
應屬空前絕後了！

# 0403 受災居民債務展延期間免繳息

04

## 急難救助及福利事項-債務展延期間免繳息

受災居民得向金融機構申請以下各項借款之展延

災區自用住宅/非自用住宅購屋貸款

以災區之房屋為擔保之其他貸款

保險單借款

債務協商債務

受災居民

汽車貸款

信用卡現金卡應繳款項

其他擔保/無擔保貸款

展延期間無須繳納利息

1,206萬元

企業受災戶

既有貸款展延及新貸案件利息補貼

# 0403受災戶住宅貸款利息補貼



## 受災戶住宅 貸款利息補貼

- **重建(購)貸款利息補貼：**  
最高貸款額度350萬元
- **修繕貸款利息補貼：**  
最高貸款額度150萬元

**14.16億元**  
(內政部住宅基金)