發文字號：臺北市政府法務局 113.05.01 便箋

發文日期：民國 113 年 05 月 01 日

要　　旨：臺北市政府法務局就臺北市公教人員購置住宅貸款相關事項，涉及適用法規、差額利息補貼返還及違約金之計算時點，公法上請求權消滅時效等相關意見之說明

全文內容：有關貴處所詢本府公教人員購置住宅貸款（以下簡稱公教住宅貸款）爭議一案，本局意見如下：

一、有關本案所適用之法規一節，查本件公教住宅貸款契約第 11 條約定：「本契約依照臺北市政府輔助公教人員購置住宅補助要點、臺北市政府輔助公教人員購置住宅貸款注意事項及其他有關規定辦理。如修正時，得照修正後之規定辦理，並承認法令及規章，視為本契約之一部分。」次查本府 90 年 6 月 27 日府人住字第 9005977300 號略以：「本府公教人員購置住宅輔助貸款業務自民國 91 年 1 月 1 日起準用『中央公教人員購置住宅輔助要點』辦理，現行『臺北市政府公教人員購置住宅輔助要點』及『臺北市政府公教人員購置住宅貸款注意事項』同時停止適用.....。」是本案有關本府公教人員購置住宅貸款，除依相關公教住宅貸款契約辦理外，於 91 年 1 月 1 日前，適用臺北市政府公教人員購置住宅輔助要點規定；另自 91 年 1 月 1 日起，比照中央公教人員購置住宅輔助要點相關規定辦理。

二、有關差額利息補貼返還及違約金之計算時點乙節，查本件公教住宅貸款契約第 8 條約定：「借款人有左列情形之一者，應即一次繳還全部借款本息，逾期不還除依法追償外，並按第九條規定標準加收違約金。（一）貸款本息未全部清償前，如將住宅房地出售、出典、贈與、交換或頂讓與他人者。.....（四）抵押物因自然原因或法定原因滅失或所有權移轉，借款人未於原因發生後三個月另行提供擔保者。.....（七）其他違反台北市政府輔助公教人員購置住宅輔助要點，貸款注意事項及其他貸款之有關規定或本契約之約定者。」、臺北市政府公教人員購置住宅輔助要點（91 年 1 月 1 日起停止適用）第 15 點規定：「借款人在貸款未清償前，除依規定更換擔保品外，如將其住宅出售、出典、贈與、交換或頂讓予他人者，應一次清償未償還之全部貸款，嗣後不得再申請輔助購置住宅。借款人違約時，計收違約金及追繳政府補貼差額利息部分，悉依貸款銀行契約規定辦理。」及中央公教人員購置住宅輔助要點第 17 點規定：「借款人除依貸款契約規定更換擔保品外，貸款期間如將其住宅出售、出典、贈與

、交換予他人者，應主動告知指定金融機構及住福會，住福會自原因發生日起不再貼補差額利息，嗣後借款人亦不得再申請本貸款。借款人違反前項規定時，應依本要點及貸款契約之規定返還住福會已貼補之差額利息並支付違約金。」本件據來文表示借款人有違反公教住宅貸款契約第 8 條約定之違約情形，依上開臺北市政府公教人員購置住宅輔助要點第 15 點及本件公教住宅貸款契約第 8 條規定，應一次繳還全部借款本息並加收違約金；另依上開中央公教人員購置住宅輔助要點第 17 點規定，自原因發生日起不再貼補差額利息，嗣後借款人亦不得再申請本貸款，並應返還已貼補之差額利息並支付違約金，是本案利息補貼返還及違約金之計算時點，似可依貴處說明五（一），請求返還自 89 年 4 月 10 日起至貸款結清日 95 年 4 月 12 日期間之補貼利息及違約金。

三、另依行政程序法第 131 條第 1 項規定：「公法上之請求權，於請求權人為行政機關時，除法律另有規定外，因五年間不行使而消滅.....。」及公法上不當得利請求權時效起算，因行政程序法並未規定，及類推適用民法第 128 條前段：「消滅時效，自請求權可行使時起算。」復參照臺北高等行政法院高等庭 112 年度簡上字第 13 號判決及 111 年度簡上字第 134 號判決意旨，是類政府優惠購屋專案貸款，各承辦金融機構受政府委託對借款人所為之核准補貼利息決定性質上為授益處分，而政府對於是否補貼利息有裁量權，自得為期限、條件、負擔、保留行政處分之廢止權、保留行政處分之廢止權、保留負擔之事後附加或變更等附款，受補貼人於借款期間內將系爭房屋轉讓他人，即自轉讓之日起終止政府之利息補貼，堪認該附款性質上屬以轉讓系爭房屋所有權予他人為核准系爭利息補貼處分之解除條件，一旦解除條件成就，核准系爭利息補貼處分即自斯時起失其效力，自無待行政機關在作成行政處分予以廢止。是以上開公法上之請求權，應以主管機關知悉借款人有將原申貸住宅所有權轉讓給他人而有解除條件成就之情事時，作為可合理期待主管機關得為請求公法上不當得利之時點。如採此見解，則本案請求權消滅時效係自 113 年 4 月 8 日○○○○○○○○股份有限公司查獲貸款人違約情節時起算 5 年。惟上開差額利息補貼不當得利請求權時效及時效起算點司法實務上有不同見解，例如臺灣高等法院高雄分院 102 年度上易字第 353 號及臺灣臺北地方法院 112 年度訴字第 1090 號民事判決

，併提供貴處參考。

此致　本府人事處