

法規名稱：(廢)臺北市政府公教人員購置住宅貸款注意事項

修正日期：民國 90 年 06 月 27 日

當次沿革：中華民國 90 年 6 月 27 日臺北市政府（90）府人住字第 9005977300 號函停止適用

一、依據「臺北市政府公教人員購置住宅輔助要點」（以下簡稱輔助要點）第七點第二項之規定訂定臺北市政府公教人員購置住宅貸款注意事項（以下簡稱本注意事項）。

二、臺北市政府公教人員購置住宅貸款（以下簡稱本貸款）由臺北市政府公教人員住宅輔建及福利互助委員會（以下簡稱住福會）為管理機關，並得委託臺北銀行股份有限公司（以下簡稱貸款銀行）為辦理貸款與收回及催還貸款之代理人。

三、輔助購置住宅貸款辦理程序如下：

- （一）住福會應於年度開始前，函知各一級機關暨直屬機關年度輔助購置住宅貸款實施計畫，並由各一級機關暨直屬機關轉知所屬辦理。
- （二）各機關（含學校，以下同）接獲前款公文後，應即通知具備輔購資格之同仁，並告以相關規定，再填具由住福會按年度印製之貸款申請書及積點調查表，向服務機關申請。
- （三）各機關對所屬員工之申請案，應依輔助要點第三點、第七點之規定，嚴加審核無訛後，先行造具積點統計表，經一級機關暨直屬機關按規定日期核轉住福會彙整，逾期不予納入該年度作業。
- （四）住福會得召開委員會議，依據各機關所送積點統計表，參酌年度輔助購置住宅貸款計畫總人數，核定年度貸與之最低積點標準；由住福會函各一級機關暨直屬機關，並由一級機關轉知所屬機關知照。
- （五）各機關依最低積點標準，就符合規定之申請人所填具貸款申請書及積點調查表，再確實審核無訛後，按積點高低順序造具受配名冊逕函住福會，並依指定之時間、地點，派員會同辦理統一發布作業。
- （六）住福會辦理年度輔購住宅貸款發布時，各受配機關、學校應確實將住福會核定函影印加蓋「核與原件無訛」章及承辦員職名章後轉發受配人，以憑向貸款銀行辦理貸款事宜。

四、借款人購置之住宅有下列情之一者，不予貸款：

- （一）禁建地區。
- （二）洩洪地區。
- （三）工業區。
- （四）公共設施預定地。

(五) 保留徵收土地。

(六) 行政命令限制建築用地。

五、借款人應檢具下列文件，向貸款銀行辦理貸款：

(一) 購置政府興建或「就地改建」之公教住宅者：（本項貸款限在臺北銀行營業部辦理）

1. 繳驗住福會核准受配公文及名冊影本各乙份。
2. 臺北市政府公教人員購置住宅貸款契約書五份。
3. 借款人身分證及戶口名簿影本各一份。
4. 購置住宅貸款收據一份。

(二) 購置已有房地所有權之住宅者：（本項貸款在台北銀行各分行均得辦理）

1. 繳驗住福會核准受配公文及名冊影本各乙份。
2. 臺北市政府公教人員購置住宅貸款契約書五份。
3. 借款人身分證及戶口名簿影本各一份。
4. 購置住宅貸款借據一份。
5. 不動產買賣契約書影本一份。（不動產取得時間在一年以上者免附）。
6. 土地部分登記簿謄本及建物全部登記簿謄本各一份。

(三) 購置興建中之住宅（預售屋）者：（本項貸款限在臺北銀行營業部辦理。）

1. 繳驗住福會核准受配公文及名冊影本各乙份。
2. 臺北市政府公教人員購置住宅貸款契約書五份。
3. 不動產買賣契約書影本一份。
4. 建築執照或政府核准興建之文件影件一份。

以上 1 至 4 目為簽貸款契約時應檢具之文件。

5. 借款人身分證及戶口名簿影本各一份。
6. 購置住宅貸款借據一份。
7. 土地部分登記簿謄本及建物全部登記簿謄本各一份。
8. 現職機關所開立之在職證明書或身分證明一份。

以上 5 至 8 目為借撥貸款時應檢具之文件。

前項各款所列臺北市政府公教人員購置住宅貸款契約書，均須加蓋服務機關及首長印信。

六、貸款銀行收到借款人所送申辦借款文件，經核符規定後，應即通知借款人辦理簽訂貸款契約、抵押權設定登記及各項借款手續。

七、本貸款除由「政府興建或就地建之公教住宅」者外，由貸款銀行依下列標準核估貸放。惟最高額不得超過規定之各官等貸款最高限額。

(一) 房屋部分：

1. 依辦貸時比照中央政府總預算編審辦法所訂「單位概(預)算共同性費用編列標準表」設備項目中「一般房屋建築費」編列標準核估。
2. 第1目未規定之房屋建築項目及陽台、停車位、公共設施部分，依地政機關登記面積，由貸款銀行按其規定核估。
3. 主建物及共同使用部分，依其完工之年數，由貸款銀行按房屋折舊方式估算其實際價值，辦理貸款，以確保債權。
4. 房屋耐用年數以行政院訂頒之「固定資產耐用年數表」為標準。

(二) 土地部分：按當期公告現值加伍成並預扣應計之增值稅。

不動產取得時間在一年以內者之實際買賣價格低於前項標準時，按實際買賣價格為準。

八、本貸款之撥付方式如下：

- (一) 購買政府興建或「就地改建」之公教住宅，借款人於完成房地第一順位抵押權設定登記後，由借款人出具收據，全數交由住福會委託之貸款銀行轉抵付承購之房地價款。
- (二) 購置已有房地所有權之住宅或興建中之住宅，借款人於完成房地第一順位抵押權設定登記及各項貸款手續，經貸款銀行審核無訛後，一次借撥。

九、具輔購資格而標得政府興建或就地改建公教住宅之得標人，其申請提前輔助購置住宅貸款時，應依下列方式辦理，不受本注意事項第三點規定之限制：

- (一) 如需「立即申請」以本貸款繳納得標之價款時，除應依財政部國有財產局所訂「國有非公用不動產標售作業程序」之規定，於開標之次日起五日內向標售機關提出申請外，並應檢附標售機關開立之限期繳款通知書及填具住福會印製之貸款申請書等資料，向服務機關申辦，並副知住福會，以爭取時效。
- (二) 各機關對於前項申請案，應即依輔助要點第三點規定，嚴加審核無訛後，造具受配名冊連同貸款申請書，經一級機關暨直屬機關核轉住福會發布。
- (三) 各標人憑住福會發布之公文及相關文件，逕向貸款銀行洽辦貸款事宜，貸款銀行儘可能配合於開標之次日起二十五日內核定准否貸款，並將結果通知得標人及標售機關。

得標人未克依前項第(一)至第(三)款規定期限辦妥相關手續者，在貸款銀行依規定撥款前，應於標售機關公告原定繳納期限內，自行一次繳清價款。得款人如未依第一項之規定辦理「立即申請」貸款事宜者，於完成各項標購手續後，應於開標之次日起一年內，比照本點之規定辦理本貸款，逾期即不得再行申請。

十、借款人辦理抵押權設定登記，所需各項書表，由借款人填妥並簽名蓋章連同各項證件，

向地政機關辦理登記，所需費用，由借款人負擔。

前項設定抵押權之期限：購置已有房地所有權之住宅者，應於訂約之次日起六個月內辦妥；具輔購資格而標得政府興建或就地改建之公教住宅者，應依「國有非公用不動產標售作業程序」之規定辦理；購置興建中住宅者，亦應於房屋完工取得所有權狀次日起六個月內辦妥。除經住福會同意延期外，以放棄輔助購置住宅資格論。購置由政府興建或就地改建之公教住宅，其房地產權移轉與貸款抵押權設定登記，由住福會委託代辦。

十一、借款人提供擔保之房地，如有受第三人聲請強制執行處分時，其有關參與分配之費用，在未克歸墊前，由貸款銀行於借款人按期繳還之本息中優先扣回，不足償還之部分，由服務機關負責追扣或另行補足。

十二、借款人辦理公教住宅貸款自行購置住宅（不含政府興建或就地改建或奉准已建讓售公教住宅者），於貸款期間申請更換擔保品，應依下列規定辦理：

（一）申請次數不受限制，但自第二次起，每次更換擔保品至少應間隔三年。辦理更換擔保品所需之各項手續費，概由借款人自行負擔。

（二）借款人應將新更換之擔保品，辦妥第一順位抵押權設定予貸款銀行後，始可將原提供擔保之房地處分。

（三）借款人如不能依前款方式辦理者，得改提供相對貸款餘額之現金或貸款銀行定期存單設定質權予貸款銀行，質權設定登記申請書上須經該貸款銀行加註「拋棄行使抵銷權」字樣，前述質權設定期限以一年為限。並由借款人書立切結書，承諾於質權設定期限內，如未能提供另筆房地設定抵押權時，由貸款銀行依法行使質權，清償貸款餘欠本息。

十三、公教人員依中央各機關學校國有眷舍房地處理辦法之規定，獲配政府興建或就地改建或奉准已建讓售公教住宅者，在貸款期間，不得申請更換擔保品，並應於契約書明定，以貫徹本府公教人員輔助購置住宅之宗旨。

十四、借款人如有下列情形之一者，借款人同意於事由發生日起二個月內繳清全部借款本息及加計自事由發生日起至清償日止政府補貼之差額利息，如逾二個月未繳清，除同意清償上述全部借款本息及政府補貼之差額利息外，並同意自原因發生日起，依當時貸款銀行牌告基本放款利率加年息百分之二之違約金按日繳交至清償日止：

（一）未經同意將提供之擔保拆除重建者。

（二）貸款本息未全部清償前，將抵押擔保品出售、出典、贈與、交換或頂讓於他人者。但借款人已依規定辦理擔保品更換者或借款人於借款期間辭職、免職、解僱、解聘（含不續僱、不續聘）或撤職者，經同意分期繳納而未享受政府優惠利率者，不在此限。

（三）將抵押擔保品之房屋變更用途不作住宅使用者。

十五、貸款銀行辦理之事項如下：

- (一) 按月填具「貸放名單」「公教貸款月報表」各三份送住福會查核。
- (二) 貸款期限屆滿還清貸款或借款人提前將貸款本息償還時，應按月填具「公教住宅貸款結清人員名冊」三份送住福會查核。
- (三) 對於購置興建中之住宅辦妥貸款簽約手續時，應按月填具「簽約名冊」一份送住福會備查。
- (四) 貸款期間若有逾期未繳本息一個月以上者，應填具「公教住宅貸款逾期一個月以上之逾期報表」及「公教住宅貸款逾期一個月以上已收回明細表」各二份送住福會查核。