

內政部國土管理署

金融機構辦理「114 年度住宅補貼」自購及修繕住宅貸款說明

中華民國 114 年 5 月

金融機構辦理「114 年度住宅補貼」自購及修繕住宅貸款說明

- 一、 貸款名稱：「114 年度住宅補貼」自購及修繕住宅貸款。
- 二、 工作內容：辦理 114 年度自購及修繕住宅貸款利息補貼核定戶之住宅貸款。
- 三、 議定利率：本優惠貸款額度部分之年利率按「中華郵政股份有限公司 2 年期存款額度未達新臺幣 500 萬元定期儲金機動利率」加 0.9%機動調整計算。
- 四、 本貸款資金由金融機構提供；授信風險由金融機構自行承擔。
- 五、 金融機構辦理本貸款之優惠貸款額度、優惠貸款償還年限、借款人負擔之優惠貸款利率、政府補貼利率及其他相關作業，說明如下：

貸款 額度	自購住宅貸款		由承貸金融機構勘驗後依擔保品所在地覈實決定： 臺北市最高為新臺幣250萬元 新北市最高為新臺幣230萬元 其餘直轄市、縣（市）最高為新臺幣210萬元
	修繕住宅貸款		由承貸金融機構勘驗後覈實決定，最高新臺幣80萬元
補貼 年限	自購住宅貸款		最長20年，付息不還本之寬限期最長5年
	修繕住宅貸款		最長15年，付息不還本之寬限期最長3年
優惠 利率	第一 類	優惠利率	郵儲利率減0.533%。
		適用對象	1. 低收入戶或中低收入戶 2. 特殊境遇家庭 3. 育有未成年子女2人以上（限申請人） 4. 於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿25歲（限申請人） 5. 65歲以上（限申請人） 6. 受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女 7. 身心障礙者 8. 感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者（AIDS） 9. 原住民 10. 災民 11. 遊民 12. 因懷孕或生育而遭遇困境之未成年人

	第 二 類	優惠利率	郵儲利率加0.042%。
		適用對象	不具第1類條件者。
備註	1. 政府補貼利率：議定利率減優惠利率。 2. 議定利率：內政部洽商金融機構議定之利率。 3. 郵儲利率：係「中華郵政股份有限公司2年期存款額度未達新臺幣500萬元定期儲金機動利率」簡稱。 4. 無法依限還款者，經承貸金融機構同意後，可再展延寬限期，展延期限由申請人與承貸金融機構協議定之。		

六、金融機構辦理自購住宅貸款程序：(詳自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法第11條至第13條)

(一) 申請自購住宅貸款利息補貼程序，規定如下：

1. 經核定自購住宅貸款利息補貼者，應於直轄市、縣（市）主管機關核發自購住宅貸款利息補貼證明之日起1年內，檢附自購住宅貸款利息補貼證明，與承貸金融機構簽訂貸款契約。屆期未簽約者，以棄權論。貸款程序及貸款所需相關文件依各承貸金融機構規定辦理。
2. 承貸金融機構於核撥貸款後，應將申請人所持之自購住宅貸款利息補貼證明正本收存備查。
3. 承貸金融機構如依本辦法及因徵信、授信規定等因素駁回申請人之申請時，應以書面敘明理由通知申請人並副知該管直轄市、縣(市)主管機關。
4. 申請自購住宅貸款利息補貼者，申請人應自與金融機構簽訂貸款契約日起2個月內完成撥款手續且不得分次撥貸。屆期未完成撥款手續者，以棄權論。
5. 受補貼者應依約按月繳付貸款本息。

(二) 核定戶之抵押擔保品，規定如下：

1. 本貸款核定戶應以申請人持有、其配偶持有或其與配偶、同戶籍之直系親屬、配偶戶籍內直系親屬共同持有之住宅作為本貸款之抵押擔保品，且應以申請人為借款人，且該住宅不得移轉予配偶或**原申請書表所列之家庭成員**以外之第三人。
2. 以**原申請書表所列之家庭成員**持有之住宅辦理貸款者，原申請人應向原受理直轄市、縣（市）主管機關辦理申請人變更；申請人變更

後仍應符合**本辦法**之規定。

3. 本貸款核定戶以配偶持有之住宅為抵押擔保品者，應檢具配偶間約定為共同財產之證明文件及住宅所有權人之同意書，向承貸金融機構辦理貸款，並不受第 1 款有關抵押擔保品應為申請人持有、其配偶持有或其與配偶、同戶籍之直系親屬、配偶戶籍內直系親屬共同持有規定之限制。
4. 辦理自購住宅貸款利息補貼利息之房貸，貸款用途應為購屋，承貸金融機構不得以購屋以外用途之貸款辦理本貸款。

(三) 辦理自購住宅貸款利息補貼之住宅應符合下列規定：

1. 住宅所有權移轉登記日應在向直轄市、縣（市）主管機關提出本貸款申請日之後或向直轄市、縣（市）主管機關提出本貸款申請日前 2 年內。
2. 建物所有權狀影本、建築物使用執照影本、測量成果圖影本或建物登記資料，其主要用途應含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」或「公寓」字樣。但主要用途均為空白，得依房屋稅單或稅捐單位證明文件所載全部按住家用稅率課徵房屋稅，認定該建築物全部為住宅使用。
3. 建物登記資料登記原因欄應登記為買賣；如登記為第一次登記，應提出買賣之證明文件（如經公證之建築改良物買賣所有權移轉契約）；建物登記原因為拍賣者，得視為買賣。
4. **應全部作自住使用。**
5. 申請人之配偶或**申請書表所列之家庭成員**，於申請日前依第 1 款及第 3 款規定取得住宅並移轉予申請人者，該住宅登記原因不受前款之限制。

(四) 受補貼者有下列情事之一時，直轄市、縣（市）主管機關應自事實發生之日起停止補貼，並撤銷或廢止原補貼之處分，其自事實發生之日起溢領之補貼，由承貸金融機構通知原核定戶限期返還。屆期未返還者，由直轄市、縣（市）主管機關追繳之：

1. 家庭成員擁有 2 戶以上住宅。
2. 申報資料有虛偽或不實情事。

3. 家庭成員重複接受 2 種以上住宅補貼。
4. 未依自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法第 11 條第 5 項規定按月繳付貸款本息超過 6 個月。
5. 接受自購住宅貸款利息補貼之住宅不符自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法第 12 條建築物主要用途之規定。
6. 接受自購住宅貸款利息補貼住宅移轉予配偶或**原申請書表所列之家庭成員**以外之第三人，且未依自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法第 11 條第 2 項第 4 款規定辦理。但因依公職人員財產申報法規定辦理信託登記，或以權利變換方式參加都市更新而辦理信託登記，於辦理建物所有權第一次登記前，不在此限。
7. 受補貼者死亡，其**配偶及原申請書表所列之家庭成員**未依自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法第 5 條第 2 項規定辦理變更，且取得核發證明。

8. 接受自購住宅貸款利息補貼之住宅部分或全部作非自住使用。

承貸金融機構依前項規定收取溢領之利息補貼，應返還予內政部。

自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法第 13 條第 1 項第 4 款情形經承貸金融機構轉入催收款項者，其逾期期間已撥付之補貼利息應返還補貼機關；受補貼者清償積欠本息且恢復正常繳息，補貼機關自正常繳息起恢復補貼。

受補貼者返還溢領之利息補貼予承貸金融機構，不計算利息；承貸金融機構將溢領之利息補貼返還予補貼機關，亦同。

承貸金融機構得依受補貼者之經濟狀況以分期付款方式要求繳還。但溢領利息補貼返還期限以 6 個月為限。

七、 金融機構辦理修繕住宅貸款程序：(詳修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼辦法第 6 條、第 8 條、第 11 條、第 13 條、第 15 條)

(一) 申請修繕住宅貸款利息補貼程序，規定如下：

1. 經核定為修繕住宅貸款利息補貼者，應於直轄市、縣(市)主管機關核發修繕住宅貸款利息補貼證明之日起 6 個月內，檢附修繕住宅貸款利息補貼證明，與承貸金融機構辦理貸款手續，完成撥款，且不得分次撥貸，屆期未完成撥款手續者，以棄權論。貸款程序及貸款

所需相關文件依各承貸金融機構規定辦理。

2. 核定戶應於撥款之日起 6 個月內完成住宅修繕，及檢附修繕前後之照片予承貸金融機構備查。但不可歸責於核定戶事由之期間，不予計算。
3. 承貸金融機構於核撥貸款後，應將申請人所持之修繕住宅貸款利息補貼證明正本收存備查。
4. 承貸金融機構如依本辦法及因徵信、授信規定等因素駁回申請人之申請者，應以書面敘明理由通知申請人並副知該管直轄市、縣（市）主管機關。
5. 受補貼者應依約按月繳付貸款本息。

（二）核定戶之抵押擔保品，規定如下：

1. 本貸款核定戶應以申請人持有、其配偶持有或其與配偶、同戶籍之直系親屬、配偶戶籍內直系親屬共同持有之住宅作為本貸款之抵押擔保品，且應以申請人為借款人，且該住宅不得移轉予配偶或**原申請書表所列之家庭成員**以外之第三人。
2. 以配偶或**原申請書表所列之家庭成員**持有之住宅辦理貸款者，原申請人應向原受理直轄市、縣（市）主管機關辦理申請人變更；申請人變更後仍應符合**本辦法**之規定。
3. 本貸款核定戶以配偶持有之住宅為抵押擔保品者，應檢具配偶間約定為共同財產之證明文件及住宅所有權人之同意書，向承貸金融機構辦理貸款，並不受第 1 款有關抵押擔保品應為申請人持有、其配偶持有或其與配偶、同戶籍之直系親屬、配偶戶籍內直系親屬共同持有規定之限制。

（三）申請修繕住宅貸款利息補貼之住宅，應符合下列規定：

1. 申請時修繕住宅之使用執照核發日期應為向直轄市、縣（市）主管機關提出申請日逾 10 年，或實施建築管理前已建造完成且辦理建物登記。
2. 建物所有權狀影本、建築物使用執照影本、測量成果圖影本或建物登記資料，其主要用途應含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」或「公寓」字樣。

(四) 申請修繕住宅貸款利息補貼者，得修繕之設施設備項目如下：

1. 屋頂防水、排水及隔熱。
2. 外牆防水及面材整修。
3. 衛生設備。
4. 一般照明設備。
5. 無障礙設施設備。
6. 分間牆、天花板及地板整修。
7. 給水、排水管線。
8. 電氣管線。
9. 燃氣設備之供氣、排煙管線。
10. 空氣調節及通風設備之風管、風口及電氣管線。

前項修繕之設施設備項目，不含公寓大廈之共用部分、約定專用部分及約定共用部分。

申請修繕之設施設備項目不得影響建築物結構安全，或違反建築法、消防法等公共安全相關規定。

(五) 承貸金融機構基於業務自主、相關資金運用、成本考量及契約自主等因素，修繕住宅貸款核貸與否、貸款額度及償還方式，由修繕貸款核定戶與承貸金融機構協議定之。

(六) 受補貼者有下列情事之一時，直轄市、縣(市)主管機關應自事實發生之日起停止補貼，並撤銷或廢止原補貼之處分，其自事實發生之日起溢領之補貼，由承貸金融機構通知原核定戶限期返還。屆期未返還者，由直轄市、縣(市)主管機關追繳之：

1. 家庭成員擁有 2 戶以上住宅。
2. 申報資料有虛偽或不實情事。
3. 家庭成員重複接受 2 種以上住宅補貼。
4. 未依修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼辦法第 11 條第 4 項規定按月繳付貸款本息超過 6 個月。
5. 接受修繕住宅貸款利息補貼之住宅不符修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼辦法第 6 條建築物主要用途登記之規定。
6. 接受修繕住宅貸款利息補貼之住宅移轉予配偶或原申請書表所列之

家庭成員以外之第三人，且未依修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼辦法第 11 條第 2 項第 4 款規定辦理。但因依公職人員財產申報法規定辦理信託登記，或以權利變換方式參加都市更新而辦理信託登記，於辦理建物所有權第一次登記前，不在此限。

7. 取得修繕住宅貸款利息補貼證明者死亡，其**配偶及原申請書表所列之家庭成員**未依修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼辦法第 14 條第 2 項規定辦理變更，且取得核發證明。

8. 未於撥款之日起 6 個月內檢送修繕前後之照片予承辦貸款金融機構備查。

9. 接受修繕住宅貸款利息補貼之住宅部分或全部作非自住使用。

承貸金融機構依前項規定收取溢領之利息補貼，應返還予內政部。

修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼辦法第 15 條第 1 項第 4 款情形經承貸金融機構轉入催收款項者，其逾期期間已撥付之補貼利息應返還補貼機關；受補貼者清償積欠本息且恢復正常繳息，補貼機關自正常繳息起恢復補貼。

受補貼者返還溢領之利息補貼予承貸金融機構，不計算利息；承貸金融機構將溢領之利息補貼返還予補貼機關，亦同。

承貸金融機構得依受補貼者之經濟狀況以分期付款方式要求繳還。但溢領利息補貼返還期限以 6 個月為限。

八、 優惠貸款償還方式依承貸金融機構規定辦理；惟借款人得提前清償全部或部分借款，承貸金融機構不得收取違約金或其他費用。

九、 若本貸款核定戶係承貸金融機構房貸戶，且在核定之貸款額度內「改貸」本貸款，承貸金融機構應免收違約金。

十、 若本貸款核定戶於承貸金融機構辦理本貸款，爾後欲轉貸至他家金融機構時，就本貸款之貸款額度內，承貸金融機構應免收違約金。

十一、 已申辦財政部主辦之「公股銀行辦理青年安心成家購屋優惠貸款」者，得同時搭配本自購或修繕住宅貸款利息補貼。

十二、 承貸金融機構應依「金融機構申撥購置住宅貸款及修繕住宅貸款國庫補貼利息作業程序」向內政部國土管理署或委託代撥補貼利息之金融機構申撥補貼利息。

十三、 承貸金融機構如有虛報補貼利息金額或有隱匿未報應予返還內政部國土管理署之補貼利息，致損害內政部國土管理署權益情節者，承貸金融機構應繳回溢領補貼利息並得終止本貸款業務。