

檔 號：

保存年限：

內政部營建署 函

機關地址：台北市八德路二段342號
聯絡人：高大仁
聯絡電話：02-87712745
電子郵件：a850805@cpami.gov.tw
傳真：02-87712876

受文者：本署企劃組

發文日期：中華民國99年3月29日

發文字號：營署企字第09929051631號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：無

主旨：有關中央公教住宅借款人之擔保品，如已辦理信託登記，是否違約疑義等相關事宜，本署辦理類此案件相關管制措施意見詳如說明，請查照。

說明：

一、依據合作金庫商業銀行西門分行99年2月11日合金西放公教字第0990000716號函、公務人員住宅及福利委員會99年3月4日住福配字第0990300609號函、臺灣銀行武昌分行99年3月11日武昌授字第09900009421號函及陳玉玲律師99年3月15日(99)陳字第0315號法律意見書辦理。

二、本案本署管制意見擬定如下：

(一) 查依「中央公教購置住宅輔助要點」、中央公教住宅貸款契約及住福會上開函示，中央公教住宅貸款借款人如將抵押擔保品設定信託行為者，是否構成違約，而應返還差額息及支付違約金乙節，上開規定似未明文規範。

(二) 中央公教住宅貸款借款人(委託人)依信託本旨約定受益人為本人(即借款人)或其配偶，並於信託



目的載明「管理、運用及不得將住宅以出售、出典、贈與、交換或頂讓於他人」者，即與中央公教住宅貸款相關規定無違，應無不許之餘地。

(三) 惟若受益人為本人或配偶以外之第三人，或未於信託目的載明「管理、運用及不得將住宅以出售、出典、贈與、交換或頂讓於他人」因而將抵押擔保品以出售、出典、贈與、交換或頂讓於他人處分者，該信託行為不僅違反中央公教住宅貸款相關規定，且依所得稅法第3條之2、遺產及贈與稅法第5條之1第1、2項明文規定，應予以課徵所得稅及贈與稅。易言之，該等行為似擬以信託行為，將抵押擔保品以出售、出典、贈與、交換或頂讓等契約不容許之方式，達到所有權移轉變更他人名義之實質目的，實則已與贈與他人之違約行為無異。

(四) 為辨明信託行為是否違約，各委辦銀行辦理中央公教住宅貸款借款人因清償核發抵押權塗銷同意書或其他事宜時，相關辦理要點如下：

- 1、如借款人所提交之土地或建物謄本所有權部登記原因為「信託」者，應請借款人提交信託契約（或遺囑）影本，如該信託契約受益人為本人或配偶（或遺囑列明受益人為其繼承人），即不屬違約。
- 2、如借款人所提交信託契約（或遺囑）影本，其受益人為本人或配偶（或遺囑列明受益人為其繼承人）以外之第三人，或其信託行為係將抵押擔保品以出售、出典、贈與、交換或頂讓於他人處分等違反中央公教住宅貸款相關規定者，則屬違約。
- 3、中央公教住宅貸款因信託致違約，其違約之計算時點如下：

(1) 信託契約之受益人為本人或配偶（或遺囑列明受益人為其繼承人）以外之第三人，則自信託成立之

日起計算至清償日止。

(2) 信託契約之受益人雖為本人或配偶（或遺囑列明受益人為其繼承人），惟受託人基於信託主旨於信託契約成立後，將抵押擔保品以出售、出典、贈與、交換或頂讓於他人處分等違反中央公教住宅貸款相關規定者，則以受託人實際處分之事實發生日起計算至清償日止。

4、另如借款人所提交之土地及建物謄本登記原因有違約事項時，為查明其違約原因是否為信託行為，得視實際情形洽請借款人另提送土地登記機關開具之異動索引等足資辨明該戶中央公教住宅貸款抵押擔保品於貸款期間之產權異動資料（或得由委辦銀行協助借款人洽土地登記機關取得，所需費用由借款人負擔）；如係因信託行為而違約，則應請借款人提交信託契約（或遺囑）影本，以確定信託受益人、信託成立日等事項，進一步依說明二、（四）第1點至第3點規定判明該信託契約（或遺囑）是否違約及確定違約時點，並據以計收差額息及違約金。

正本：臺灣土地銀行（請轉知各承辦分行）、合作金庫商業銀行西門分行、臺灣銀行武昌分行

副本：陳玉玲律師、內政部營建署會計室、本署秘書室（法制課）、本署企劃組

署長葉世文