

經本會陳情，100.1.20.央行就「以土地取得成本與鑑價較低者為土融核貸上限」規定，核釋①非因買賣取得土地（繼承、贈與等）及②以買賣方式取得土地之時間久遠者，金融機構得依鑑價方式核貸。

一、本會就央行自 99 年 12 月 31 日起實施土地抵押貸款限制案，配合全聯會於今年元月 3 日及 18 日兩度向央行提出陳情如下：

(一)央行兩度公告特定地區房貸限制並立即施行，造成許多民眾申辦房貸時自備資金突然不足之困擾，易衍生交易糾紛；另建議增加土地融資限制應給予緩衝期再實施，以維產業經營環境安定性。

(二)建請考量「持有已超過一年以上之土地」、「建物所坐落土地進行拆除改建行為」等不同土地開發樣態，重新檢討修正「以土地取得成本與鑑價較低者核計土地融資成數上限」規定。

二、央行參採本會部分訴求，於 100.1.20. 以台央業字第 1000009326 號函（詳細內容請至央行 <http://www.cbc.gov.tw> 或本會網站 www.redat.org.tw 下載）核釋：

以下情形金融機構得依鑑價方式核貸：

(一)借款人係因繼承、贈與等非屬買賣原因取得土地者。

(二)借款人於98.12.31 前買賣取得並完成產權移轉登記土地，確無法提出買賣交易成本佐證文件者。

三、本會將賡續適時向政府提出建言。特敬告此訊息。敬頌

商祺

理事長 吳寶田 敬上

100 年 2 月 18 日

中央銀行對金融機構辦理土地抵押貸款及特定地區購屋貸款業務規定之問與答(100.1.20 增修版)

中央銀行 令

發文日期：中華民國 100 年 1 月 20 日

發文字號：台央業字第 1000009326 號

核釋中央銀行對金融機構辦理土地抵押貸款及特定地區購屋貸款業務規定部分規定如附件，並自即日生效。

中央銀行 函

發文日期：中華民國 100 年 1 月 20 日

發文字號：台央業字第 1000009465 號

速別：最速件

主旨：「核釋中央銀行對金融機構辦理土地抵押貸款及特定地區購屋貸款業務規定部分規定」，業經本行於本(100)年 1 月 20 日以台央業字第 1000009326 號令訂定發布，請 查照並切實配合辦理。

說明：

一、檢附旨揭規定及「中央銀行對金融機構辦理土地抵押貸款及特定地區購屋貸款業務規定問與答」增修版如附件。

二、另為便利各金融機構查詢，前揭問與答已公布於本行網站「熱門服務」項下。

正本：本國銀行、外國銀行在臺分行、信用合作社（請合作金庫商業銀行轉發）、農、漁會信用部（請全國農業金庫轉發）、全國農業金庫、中華郵政股份有限公司、保險公司、票券金融公司

副本：行政院金融監督管理委員會、行政院農業委員會農業金融局、中華民國銀行商業同業公會全國聯合會、中華民國信用合作社聯合社、中華民國農民團體幹部聯合訓練協會、中華民國人壽保險商業同業公會、中華民國產物保險商業同業公會、中華民國票券金融商業同業公會、本行金融業務檢查處、本行經濟研究處、本行法務室

中央銀行對金融機構辦理土地抵押貸款及特定地區購屋貸款業務規定部分規定釋疑

- 一、 「中央銀行對金融機構辦理土地抵押貸款及特定地區購屋貸款業務規定」(以下簡稱本規定)第二點第二款「購屋貸款」定義所稱建物權狀含有「住」字樣之住宅，如所購房屋建物所有權狀之用途登記為「住商」、「住辦」，而主要用途確係營業用且有設立登記，並經金融機構實地查核屬實者，該貸款即非屬本規定之「購屋貸款」。
- 二、 金融機構對於借款人申辦之購屋貸款，以增提擔保品而增加貸款金額之方式，即屬本規定第三點第三款所指「以其他貸款名目額外增加貸款金額」之情形之一。
- 三、 本規定第五點第一項第一款規定之「抵押土地具體興建計畫」，應包含該土地之建築計畫、財務計畫、還款計畫及其他授信所需考量之內容；金融機構應確實查核該等計畫是否具體周延，並留存相關文件備查。
- 四、 本規定第五點第一項第二款後段所定貸款成數之「一成」，以金融機構核定該筆土地取得成本與鑑價較低者之金額為計算基準。金融機構應於撥款前後，實地勘查及追蹤借款人是否確依「興建計畫」持續興建，並留存勘驗紀錄備查。
- 五、 本規定第六點有關土地抵押貸款之鑑價規定，除金融機構應確實依其內部授信規範辦理外，並補充規定如下：
 - (一) 借款人係因繼承、贈與或其他非屬買賣原因而取得土地者，金融機構得依鑑價金額，核定該筆土地之貸款成數。
 - (二) 借款人以買賣方式取得土地，其所有權移轉登記在中華民國九十八年十二月三十一日前，且確無法提出買賣交易成本等之相關佐證文件者，金融機構得逕採鑑價方式核定該筆土地之貸款成數。
 - (三) 前款情形以外，借款人以買賣方式取得之土地申貸土地抵押貸款者，金融機構應請借款人檢附該筆土地之交易成本等足以佐證土地價額之文件。

- 六、金融機構辦理之土地抵押貸款，於九十九年十二月三十一日後以舊貸案展期者，不得增加貸款餘額，且應適用本規定。但舊貸案合約於九十九年十二月三十一日至一百年十二月三十一日之間屆期，且貸款成數高於本規定貸款成數者，其展期之貸款成數得給予最長一年之調整期。
- 七、為落實本規定規範目的，金融機構應配合辦理下列事項：
- (一) 抵押房屋所有權人與借款人不同時，應查明借款人是否有以人頭戶申辦貸款而規避本規定；經查明有規避者，應適用本規定。
 - (二) 自然人已有一戶房屋貸款，另以其他房屋申貸並主張其貸款非屬本規定之購屋貸款者，金融機構應於同意申貸時，請該借款人切結聲明其願按申貸用途使用借款，以及未按申貸用途使用借款之違約效果（例如加計違約利息、收回貸款或其他不利效果）。金融機構並應事後查核，落實借款人切結事項。

「中央銀行對金融機構辦理土地抵押貸款及特定地區購屋貸款業務規定」問與答

100年1月20日增修版

壹、購屋貸款（Q1~Q31）：

Q1：「中央銀行對金融機構辦理土地抵押貸款及特定地區購屋貸款業務規定」（以下簡稱本規定）所稱之「購屋貸款」之定義為何？

答：

- 1、購屋貸款：指金融機構承作借款人購買座落於特定地區建物權狀含有「住」字樣住宅（含基地）之抵押貸款。
- 2、前開所稱之「借款人」，包括自然人及公司法人。

Q2：金融機構承作自然人之購屋貸款，應適用之規定為何？

答：金融機構應向財團法人金融聯合徵信中心辦理歸戶查詢，借款人本人名下已有1戶以上房屋為抵押之擔保放款，且用途代號為「1」者（購置不動產）（以下簡稱「房貸」），或經確認其貸款資金之實際用途為「購置不動產」者。其貸款條件應依以下規定辦理：

- 1、不得有寬限期。
- 2、貸款額度最高不得超過住宅(含基地)鑑價金額之6成。
- 3、除前款貸款額度外，不得另以修繕、周轉金或其他貸款名目額外增加貸款金額。

Q3：自然人名下經查詢已有1戶「房貸」，且該房貸擔保品座落地點非位於特定地區者，則本次該借款人申辦「購屋貸款」是否須受本規定之規範？

答：是。

Q4：自然人申辦貸款擬購置之住宅(含基地)座落地點非位於特定地區者，是否須受本規定之規範？

答：否。

Q5：自然人名下經查詢已有1戶「房貸」，本次申辦行政院人事行政局「公務人員住宅及福利委員會」指定銀行辦理之公教人員購屋貸款，其擔保品座落於特定地區者，是否須受本規定之限制？

答：是。

Q 6：自然人申辦內政部「整合住宅補貼資源實施方案」、「青年安心成家住宅補貼方案」以及財政部「青年安心成家優惠貸款」，是否須受本規定之規範？

答：否。

Q 7：夫妻二人，其中僅一人名下有 1 戶「房貸」，則以另一人名義申辦「購屋貸款」，是否須受本規定之限制？

答：否。本規定以借款人本人為規範對象，並未將借款人配偶納為規範對象。

Q 8：自然人購屋如以配偶以外之他人申辦貸款，金融機構如何辦理？

答：抵押房屋之所有權人與借款人不同者，金融機構應注意是否有以他人名義申貸並規避本規定貸款管制之情事；查明屬規避者，仍應適用本規定。

Q 9：自然人名下經查詢已有 1 戶「房貸」，其於本次申辦「購屋貸款」時，稱原房貸之擔保品已有出售契約(尚未移轉且未完成移轉登記)，則本次「購屋貸款」可否排除本規定之適用？

答：否。不得排除。

Q 10：自然人於特定地區之第 2 戶房貸(亦即受限戶)，其出售第 1 戶房貸擔保品須具備哪些條件，第 2 戶房貸始可不適用本規定？

答：借款人須完成產權移轉登記，清償債務並塗銷該筆房貸之抵押權，則第 2 戶房貸始得不適用本規定之規範；惟金融機構自訂之授信規範有較嚴之規定者，從其規定。

Q 11：自然人有 1 戶以上房屋(含基地)，惟均未向金融機構辦理貸款，如本次自然人欲申辦「購屋貸款」，是否應適用本規定？

答：否。

Q 12：自然人名下經查並無「房貸」，如本次同時申辦 2 戶以上之「購屋貸款」，是否須適用本規範之限制？

答：是。借款人同時申辦 2 戶以上(含具複數產權之連戶打通或透天厝等情形在內)之「購屋貸款」者，僅其中 1 戶貸款額度不受本

規定限制，其餘戶數之「購屋貸款」，均須受本規定之規範。

Q 13：自然人依本規定申辦第 2 戶之「購屋貸款」者(亦即受限戶)，可否於貸款後，另以轉貸方式，要求金融機構提高貸款額度？

答：否。

Q 14：自然人名下已有 1 戶「房貸」，本次新申辦之「購屋貸款」，如自然人要求以短期周轉金名義辦理，是否須受本規定之規範？

答：是。購屋貸款不得以修繕、周轉金或其他貸款名目承作；凡屬「購屋貸款」者應依本規定之條件辦理。

Q 15：自然人名下已有 1 戶「房貸」，如新申辦之「購屋貸款」，其建物所有權狀之用途登記為「住商」、「住辦」，是否須適用本規定之規範？

答：是。惟如借款人主張該建物主要用途係為營業用且有設立登記，並經金融機構實地查核屬實者，得排除本規定之適用。

Q 16：自然人名下經查詢已有 1 戶「房貸」，其於本次申辦「購屋貸款」時，如果購買之房屋不含基地(例如土地為向國有財產局承租者)是否應受本規定限制？

答：是。

Q 17：自然人名下經查詢已有 1 戶不含基地之房屋抵押貸款，且用途代號為「1」者，則本次新申辦「購屋貸款」是否適用本規定之規範？

答：是。

Q 18：金融機構由法金或企金等其他部門承作企業負責人之「購屋貸款」，是否應適用本規定之規範？

答：是。

Q 19：金融機構如以周轉金名義承作企業負責人「購屋貸款」，是否適用本規定之規範？

答：是。購屋貸款不得以修繕、周轉金或其他貸款名目承作，凡「購屋貸款」者應依本規定之條件辦理。如有列入周轉金貸款者，應儘速改正，並據實申報。

Q 20：自然人名下已有 1 戶「房貸」，其於本規定實施後，以買賣方式新取得特定地區住宅(含基地)所有權，且於過戶後一段期間憑該住宅(含基地)向金融機構申辦貸款者，是否應適用本規定之規範？

答：是。借款人以已過戶之特定地區住宅(含基地)為抵押辦理貸款，其過戶時間係在 99.6.25(含)之後，且住宅過戶取得原因為買賣者，除借款人舉證借款用途非為購置住宅者(例如留學、結婚等用途)外，均應適用本規定之規範。

Q 21：自然人名下已有 1 戶「房貸」，另以其他房屋(含基地)為抵押，向金融機構申辦貸款者，是否適用本規定之規範？

答：

- 1、自然人名下已有 1 戶「房貸」，另以其他房屋(含基地)為抵押辦理貸款，金融機構應核實認定其借款用途，如其借款用途係屬購買特定地區之住宅(含基地)，則應適用本規定之規範。
- 2、為確實掌控借款人資金流向，金融機構應於同意申貸時，請該借款人切結聲明其願按申貸用途使用借款，以及未按申貸用途使用借款之違約效果(例如加計違約利息、收回貸款或其他不利效果)。金融機構並應事後查核，落實借款人切結事項。

Q 22：自然人名下已有 1 戶「房貸」，並於本規定實施後，將該「房貸」申辦轉貸或增貸，金融機構得否改以「周轉金」名義(金融聯合徵信中心查詢用途代號為「4」)承作？

答：否。金融機構不得將原列於金融聯合徵信中心用途「1」者改列為用途「4」。

Q 23：自然人名下已有 1 戶「房貸」，本次新申辦之「購屋貸款」，金融機構得否以增提其他擔保品方式增加貸款金額？

答：否。金融機構以增提擔保品方式額外增加貸款金額，即屬本規定第 3 點第 3 款所指「以其他貸款名目額外增加貸款金額」之情形之一。

Q 24：金融機構對自然人以房屋為擔保辦理中長期放款，應如何落實執行本規定？

答：

- 1、金融機構辦理借款人以房屋為擔保之中長期擔保放款，應確實查核資金流向，亦應徵提相關資料詳實評估其合理性，以為授

信准駁依據，且應依其確實資金用途核實列報金融聯合徵信中心。

- 2、為確實掌控借款人資金流向，金融機構應於同意申貸時，請該借款人切結聲明其願按申貸用途使用借款，以及未按申貸用途使用借款之違約效果(例如加計違約利息、收回貸款或其他不利效果)。金融機構並應事後查核，落實借款人切結事項。

Q 25：公司法人申辦購屋貸款，是否第 2 戶才須受本規定之規範？

答：否。凡公司法人申辦購屋貸款案件，不論購買第 1 戶或第 2 戶以上，均應受本規定之規範；相關貸款條件如下：

- 1、不得有寬限期。
- 2、貸款額度最高不得超過住宅（含基地）鑑價金額之 6 成。
- 3、除前款貸款額度外，不得另以修繕、周轉金或其他貸款名目額外增加貸款金額。

Q 26：公司法人依本規定申辦「購屋貸款」者，可否於貸款後，另以轉貸方式，要求金融機構提高貸款額度？

答：否。

Q 27：公司法人申辦之購屋貸款，如建物登記謄本為「住商」或「住辦」，是否須受本規定之規範？

答：是。惟金融機構核實認定該公司法人購置房屋其主要用途確實屬營業用者且有設立登記，得排除適用本規定之限制。

Q 28：公司法人申辦之「購屋貸款」，金融機構得否以增提其他擔保品方式增加貸款金額？

答：否。金融機構以增提擔保品方式額外增加貸款金額，即屬本規定第 3 點第 3 款所指「以其他貸款名目額外增加貸款金額」之情形之一。

Q 29：公司法人於本規定實施後，以買賣方式新取得特定地區建物權狀含「住」字樣住宅，並於過戶後一段時間再憑該住宅向金融機構申辦貸款者，是否適用本規定之規範？

答：是。借款人以已過戶之特定地區住宅(含基地)為抵押辦理貸款，其過戶時間係在 99.12.31(含)之後，且住宅過戶取得原因為買賣者，除借款人舉證借款用途非為購置住宅者(如公司營運周轉金等

用途)外，均應適用本規定之規範。

Q 30：公司法人以本規定生效前取得之未辦理貸款房屋（含基地）向金融機構申辦抵押貸款者，是否適用本規定之規範？

答：借款人之借款用途如係屬購買特定地區之住宅（含基地），則應適用本規定之規範；金融機構應核實認定其借款用途。

貳、土地抵押貸款（Q31~Q42）：

Q 31：本規定所稱之「土地抵押貸款」之定義為何？

答：

- 1、土地抵押貸款：指金融機構承作借款人以都市計畫劃定之住宅區或商業區土地為擔保之貸款。
- 2、前開所稱之「借款人」，包括自然人及公司法人。

Q 32：金融機構辦理土地抵押貸款，應適用之規定為何？

答：

- 1、借款人未檢附抵押土地具體興建計畫者，金融機構不得受理以該土地為擔保之貸款。
- 2、貸款額度最高不得超過抵押土地取得成本與金融機構鑑價金額較低者之 6.5 成，其中一成應俟借款人動工興建後始得撥貸。
- 3、除前款貸款額度外，不得另以周轉金或其他名目，額外增加貸款金額。

Q 33：借款人購買之土地，其地上有未保存登記之建物，或該建物之年代久遠，已無價值或鮮少價值者，金融機構以該筆土地及建物辦理貸款是否適用本規定之規範？

答：是。應依本規定所定土地抵押貸款規範辦理。

Q 34：借款人非因買賣取得土地（如繼承、贈與等），或以買賣方式取得土地之時間較為久遠者，則金融機構如何核定該筆土地之貸款成數？

答：

- 1、借款人係因繼承、贈與等非屬買賣原因取得土地者，金融機構得依鑑價金額，核定該筆土地之貸款成數。

- 2、借款人以買賣方式取得土地，其所有權移轉登記在 98 年 12 月 31 日前，且確無法提出買賣交易成本之相關佐證文件者，金融機構得逕採鑑價方式核定貸款成數。
- 3、前款情形以外，借款人以買賣取得之土地申貸土地抵押貸款者，均應檢附該筆土地之交易成本等足以佐證土地價額之文件。

Q 35：金融機構應如何確認借款人申辦土地抵押貸款後之「動工興建」？

答：金融機構應於撥款前後，實地勘查及追蹤借款人是否確依「興建計畫」持續興建，並留存勘驗紀錄備查。

Q 36：本規定第 5 點第 1 項第 2 款所定之「一成」，其金額如何計算？

答：

- 1、該「一成」係以金融機構核定該筆土地取得成本與鑑價較低者之金額為計算依據。
- 2、例如：金融機構核定某筆土地之取得成本與鑑價較低者之金額為 1,000 萬元，並同意核貸最高貸款額度為 650 萬元，則該借款人尚未動工興建前，金融機構僅可撥貸 550 萬元，另外 100 萬元俟借款人動工興建始得撥貸，以此類推。

Q 37：借款人申辦之土地抵押貸款案件，其所檢附之具體興建計畫，金融機構應查核哪些項目？

答：

- 1、金融機構對於借款人檢附之具體興建計畫，應詳細查核該筆土地之建築計畫、財務計畫、還款計畫及其他授信所需考量之內容。
- 2、金融機構應確實查核借款人檢附之興建計畫是否具體周延並留存相關文件。

Q 38：金融機構辦理經主管機關核定之都市更新案件，或經主管機關核准之公、自辦土地重劃案件尚未完成者，相關貸款條件為何？

答：

- 1、借款人應檢具抵押土地具體興建計畫，未檢具者金融機構不得受理以該土地為擔保之貸款。
- 2、貸款額度最高不得超過抵押土地取得成本與金融機構鑑價金額

較低者之 6.5 成（即其中一成不受應俟借款人動工興建始得撥款之限制）。

- 3、除前款貸款額度外，不得另以周轉金或其他名目，額外增加貸款金額。

Q 39：金融機構承作之土地抵押貸款，其借款人非屬投資、購置不動產或興建房屋者，且其申貸用途係供正常營運周轉，相關貸款條件為何？

答：借款人應檢附具體營運周轉計畫，相關貸放條件依據金融機構內部授信規範核實辦理。

Q 40：金融機構承作之土地抵押貸款，如借款人主要申貸用途係為建造廠辦、商辦、自地自建等，是否受本規定之規範？

答：是。

Q 41：金融機構於 99 年 12 月 30 日前已辦理之土地抵押貸款舊貸展期案件，是否適用本規定之規範？

答：是。舊貸案展期者，不得增加貸款餘額，且應適用本規定。但舊貸案合約於 99 年 12 月 31 日至 100 年 12 月 31 日之間屆期，且貸款成數高於本規定貸款成數者，其展延之貸款成數得給予最長一年之調整期。

Q 42：借款人於本規定實施前已辦理之土地抵押貸款案件，可否藉由轉貸方式提高舊貸款餘額？

答：否。金融機構辦理土地抵押貸款之舊貸轉貸案件，其轉貸金額不得超過該舊貸案件之貸款餘額，並應受本規定之限制。

參、其他 (Q43-Q45)：

Q 43：金融機構在 99 年 12 月 30 日前已核准而尚未撥款之購屋貸款及土地抵押貸款案件，應如何辦理？

答：

- 1、金融機構於 99 年 12 月 30 日前已核准尚未撥款之購屋貸款及土地抵押貸款案件，得按原核貸條件辦理。
- 2、前述所稱「已核准」，係指金融機構依其分層負責授權規定，由最終有權核貸者對個別借款人之核准，並有書面之核准日期可

稽者而言。

Q 44：金融機構辦理本規定之相關事項，如有違規，將有何處罰？

答：

- 1、本規定之相關事項施行後，中央銀行及行政院金融監督管理委員會加強金融檢查。
- 2、金融機構辦理本規定之相關事項如有違規情事，相關主管機關將依據銀行法第 130 條、第 132 條及第 134 條、信用合作社法第 43 條及第 45 條、農業金融法第 49 條、第 51 條及第 53 條等，以及其他相關法律規定處分。

Q 45：民眾如有相關問題，央行聯絡窗口為何？

答：中央銀行業務局聯絡電話為 23571356~23571370、23571331，共計 16 線。[\(23571359 方小姐\)](tel:23571359)