

「中央銀行對金融機構辦理購置高價住宅貸款業務規定」問與答

105年3月24日發布

105年3月25日生效

Q1：「中央銀行對金融機構辦理高價住宅貸款業務規定(以下簡稱本規定)」規範重點為何？

答：金融機構承作購置高價住宅貸款案件，貸款條件應按本規定辦理，包括：無寬限期、貸款成數最高6成，以及不得另以其他名目額外增加貸款金額等。

Q2：本規定之高價住宅如何認定？

答：

- 1、建物權狀含有「住」字樣住宅（含基地）。
- 2、臺北市住宅鑑價或買賣金額新臺幣7千萬元以上。
- 3、新北市住宅鑑價或買賣金額新臺幣6千萬元以上。
- 4、臺北市及新北市以外之國內地區住宅，鑑價或買賣金額新臺幣4千萬元以上。

Q3：本規定規範對象為何？

答：自然人及公司法人購買高價住宅，並向金融機構申辦貸款者。

Q4：本規定之貸款條件有何限制？

答：借款人購買高價住宅（含基地）向金融機構申辦貸款者，不論借款人名下是否有房貸，其貸款條件應依以下規定辦理：

- 1、不得有寬限期。
- 2、貸款額度不得超過住宅鑑價或買賣金額較低者之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。

Q5：借款人名下無房貸，本次購買座落於全國之高價住宅，並申辦貸款，是否應適用本規定之規範？

答：是。

Q6：借款人名下已有1戶房貸，本次購買座落於全國之高價住宅，並申辦貸款，是否應適用本規定之規範？

答：是。

Q7：借款人購買住宅座落於臺北市，買賣金額為6千萬元，金融機構鑑價為7千萬元，是否應適用本規定？如何計算貸款額度？

答：

- 1、應適用本規定。
- 2、貸款額度最高不得超過住宅鑑價或買賣金額較低者(6千萬元)之6成，且不得另以其他名目額外增加貸款金額。

Q8：借款人購置之住宅座落於台中市，買賣價為4千萬元，金融機構鑑價為3千萬元，是否應適用本規定，如何計算貸款額度？

答：

- 1、應適用本規定。
- 2、貸款額度最高不得超過該住宅鑑價或買賣金額較低者(3千萬元)之6成，且不得另以其他名目額外增加貸款金額。

Q9：借款人申辦行政院人事行政總處指定金融機構辦理之公教人員購屋貸款，或財政部「青年安心成家優惠貸款」，若購買之住宅符合本規定高價住宅要件者，是否須受本規定之限制？

答：是。

Q10：金融機構得否以周轉金名義（用途代號為「4」）辦理借款人「購置高價住宅貸款」？

答：金融機構辦理「購置高價住宅貸款」，不得以修繕、周轉金或其他貸款名目承作。

Q11：借款人申辦「購置高價住宅貸款」，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：

- 1、購置高價住宅貸款，自撥款日起算之3年內辦理轉貸者，轉貸金額不得超過原貸餘額，亦即不可增貸。

2、購置高價住宅貸款，自撥款日起算滿3年後辦理轉貸者，可以增貸，惟轉增貸合計金額不得超過原貸款額度。有關借款人增貸之資金用途，承辦金融機構應核實認定。

Q12：借款人另提供其他房地辦理新貸、或以原有房貸舊案辦理增貸，且該等資金用途係購買高價住宅，並以該住宅申辦貸款者，是否亦受管制？

答：

- 1、借款人新貸或增貸資金加計「購置高價住宅貸款」金額，不得超過該高價住宅鑑價或買賣金額較低者之6成。
- 2、金融機構於受理借款人以原有房貸舊案增貸或以其他房地抵押辦理新貸，應請借款人切結，若違反上開約定事項，則同意由承貸金融機構收回超逾上限部分之增貸資金及其他不利之違約效果。

Q13：借款人所購高價住宅，其建物所有權狀之用途登記含「住」、「住商」、「住辦」等，是否須適用本規定之規範？

答：是。惟如建物所在地之地方政府法令規定該建物可供營業使用，且借款人主張該建物主要用途實際供借款人本人營業用並有設立登記(或切結於購置建物半年內辦妥設立登記)，經金融機構實地查核屬實並落實借款人切結事項者，得排除本規定之適用。

Q14：以下情況是否應適用本規定之規範？

- (1)借款人以買賣方式新取得高價住宅(含基地)所有權，且過戶時間在101年6月22日(含)後之一段期間，憑該住宅(含基地)向金融機構申辦貸款？
- (2)借款人以已清償高價住宅貸款之擔保品再次申貸？

答：是。除借款人切結借款用途非屬購置高價住宅，且貸後提供資金用途證明備查者外，應適用本規定之規範。

Q15：借款人申辦「購置高價住宅貸款」，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「以其他貸款名目額外增加貸款金額」之情形之一。

Q16：有關借款人申辦「購置高價住宅貸款」，下列情形是否違反本規定所稱「不得有寬限期」之規定？

- (1) 借款人依約定分期攤還部分金額後，要求就已償還額度辦理增貸；
- (2) 借款人每期攤還本利，採前期僅償還少數本利，後期償還大額本利之方式；
- (3) 借款人申辦短期性房貸，貸款期間僅繳付利息。

答：是。

- 1、上開3種情況均屬違反本規定所稱「不得有寬限期」情形；惟借款人「購置高價住宅貸款」撥款日起算滿3年後，得辦理增貸，增貸資金加計原貸餘額不得超過原貸款額度。有關借款人增貸之資金用途，承辦金融機構應核實認定，並按本規定及問與答相關規範辦理。
- 2、金融機構辦理本項貸款，應就貸款本金及利息合併計算後，平均分攤於貸款年限內按期攤還，分期償還方式得按週或按月方式辦理。

Q17：金融機構自行訂定之授信內規較本規定為嚴者，應如何適用本規定？

答：金融機構之授信內規有較本規定規範嚴格者，應從其規定。

Q18：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。

Q19：外國人申辦購置高價住宅貸款，貸款條件是否須受本規定之

規範？

答：是。外國公司法人或自然人申辦購置高價住宅貸款，貸款條件應按本規定辦理。

Q20：金融機構於105年3月24日(含)前依「中央銀行對金融機構辦理購置住宅貸款及土地抵押貸款業務規定」辦理高價住宅貸款以外受規範之貸款條件(包括特定地區第2戶購屋貸款、公司法人購屋貸款、全國自然人第3戶購屋貸款及土地抵押貸款等)，於本規定修正後得否辦理貸款條件變更(例如申請增貸或寬限期)?

答：本規定自105年3月25日實施且規範之貸款項目僅屬購置高價住宅貸款，嗣後如非屬本規定之規範貸款項目，轉增貸之貸款條件請依承貸金融機構授信內規辦理。

Q21：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23571356~23571369，共計14線。