

四、近期外界關切預售屋、爛尾樓及換屋等議題之說明

本行上(2024)年 8 月中旬採取道德勸說，請銀行自主管理不動產貸款，以及 9 月第七度強化選擇性信用管制以來，**房市景氣過熱現象逐漸降溫**。近期媒體報導**預售屋交屋面臨貸款不足、預售屋解約潮及爛尾樓事件**等問題係因**本行採取不動產貸款規範，並非事實，有誤導大眾之虞**，因此，本文就上述問題逐一釐清，並說明本行換屋協處措施辦理情形及銀行不願受理換屋族貸款之原因。

(一)有關預售屋房貸資金需求、預售屋解約潮及購屋者貸款不足之說明

1. 目前銀行體系資金能量尚足以支應本(2025)年下半年預售屋房貸資金之需求

- (1) 根據實價登錄**預售屋成交建案**¹推估，預計於**本年完工交屋者約 13.5 萬宅**²，其中**下半年完工者**³約 6.9 萬宅；假設上半年完工者均已完成分戶貸款作業，且下半年完工之**分戶購屋貸款**(本文推估總成交金額約 6,789 億元)**平均貸款成數為 7 成**，則**貸款需求約 4,752 億元**。
- (2) 本行調查 **15 家本國銀行**⁴預計可承作 4,757 億元，**加上其他銀行、基層金融機構及壽險公司均可承作房貸**，全體金融機構之資金動能，尚**足以支應本年下半年預售屋分戶貸款資金之需求**。
- (3) 本行促請銀行自主管理不動產貸款，相關控管目標均係各銀行依其資產規模、營運特性不同而自行訂定。對於銀行辦理**無自用住宅民眾購屋貸款**致未達不動產貸款自訂控管目標者，自本年第 2 季起，本行**已提供銀行自主彈性調整空間；第 3 季、第 4 季仍將依前述原則辦理**。
- (4) **至於銀行核予預售屋房貸之實際貸款成數、利率等條件，並非依購屋者與「建商」簽訂購屋契約時，建商或代銷人員所宣稱之貸款條件**，因此當貸款條件不如購屋者之預期，自會面臨貸款不足之問題。

¹ 本文依據實價登錄資料，篩選介於 2021 年 7 月至 2025 年 6 月的住宅類預售屋成交建案，並串聯樂居網之同一建案預計完工日進行推估，經刪除無法辨識之成交建案後進行分析。

² 部分媒體或業者依據核發建造執照住宅推估，預計本年交屋戶數多介於 14 萬至 15 萬戶之間。

³ 本統計以樂居網成交案件中屋齡登錄為 0 年的建案為基礎，並結合實價登錄預售屋建案資料，採取建造執照核發日期加 3 年的方式推估其可能完工時間。

⁴ 係 2025 年 7 月底購置住宅貸款餘額前 15 大銀行，該等銀行購置住宅貸款餘額合計占全體本國銀行之 85%。

2. 依內政部資料統計，預售屋解約案件比重僅 1.1%，並無媒體所稱解約潮席捲全台情形，且解約案件多屬短期交易者；另消費爭議屬資金糾紛僅占 5.97%，而貸款不足僅係其中一部分，占比小

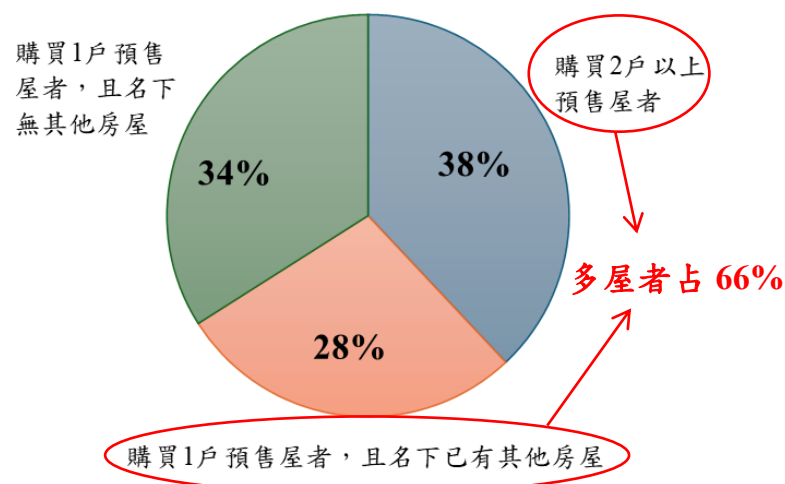
(1) 依據本年 8 月 21 日內政部新聞稿，2021 年 7 月(開始實施預售屋實價登錄)至本年 6 月間之相關資料統計：

—預售屋簽約買賣**解約案件計 4,418 件，僅占**預售屋買賣簽約 40 萬件之 **1.1%，並無解約潮席捲全台情形**。

—解約案買受人購買 2 戶以上預售屋者占解約人數之 38%，購買 1 戶預售屋者名下已有其他房屋占解約人數之 28%，合計**多屋者占比 66%**(圖 1)，顯示解約者**多非屬自住需求者**。

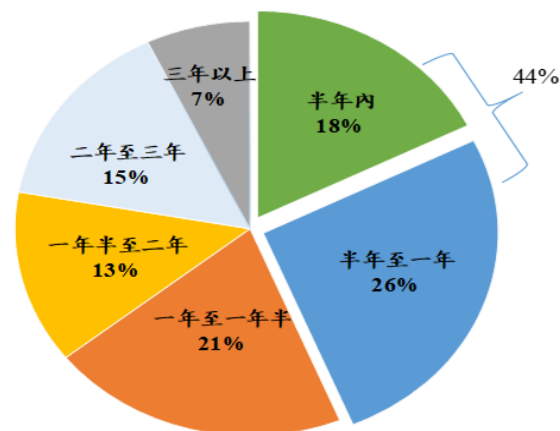
(2) 另就本年以來預售屋解約案件契約存續期間觀察，**簽約未滿 1 年解約者占解約案件之 44%**(圖 2)，該類案件之購屋者係於房市交易熱絡期間購入，可能考量**未來房價下行風險升高**，以及**交屋時貸款條件不如預期**，且**受平均地權條例新制(自 2023 年 7 月 1 日起預售屋簽約案件不得讓與或轉售第三人)**限制，只能以**解約提前退場**。

圖 1 預售屋解約案件買受人購買或持有房屋情形統計(2021 年 7 月至 2025 年 6 月)



資料來源：內政部

圖 2 本年以來預售屋解約案件依契約存續期間別占比



資料來源：內政部不動產交易查詢網(資料下載 2025/8/31)

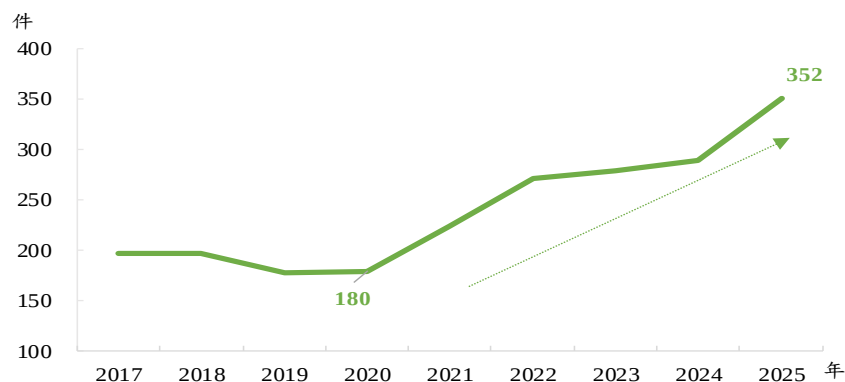
(3) 解約原因眾多，並非全因交屋貸款不足因素所致。

— 依據本年 8 月 21 日內政部新聞稿指出，**預售屋解約原因**眾多，**包含買受人換戶、增購車位需要而先解除舊契約再重訂新契約**，以及**工作地點變更、個人資金不足**等，**並非全因交屋貸款不足**因素所致。

(4) 另查，房地產消費糾紛係以施工相關議題為主，資金糾紛占比有限，而貸款不足問題僅係其中一部分，占比小。

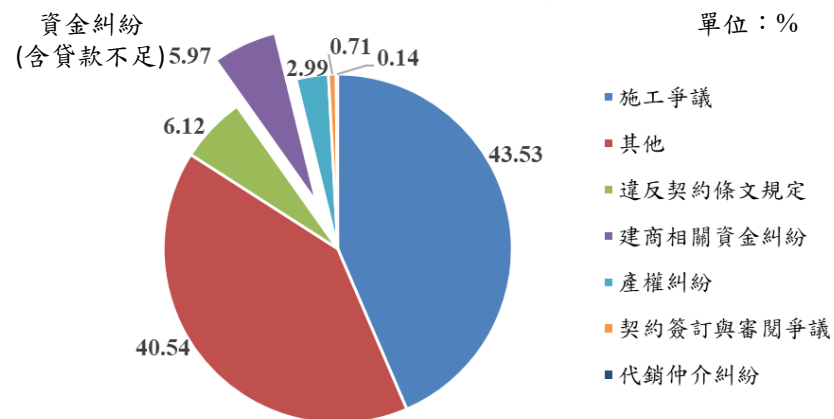
— 2020 年以來，隨住宅預售建案增加，與建商有關之**房地產消費糾紛件數**，**增至今年上半年平均每季 352 件**(圖 3)。本年以來，引發與建商有關**消費糾紛的主要原因**，則以**施工相關爭議最多**(占 43.53%)，**其次為違反定型化契約規定**(占 6.12%)；而**建商相關資金糾紛僅占 5.97%**(圖 4)，其中貸款不足問題係其中一部分，占比小。

圖 3 與建商有關房地產消費糾紛件數



註：各年為全年季平均數，2025 年為上半年平均。
資料來源：內政部不動產資訊平台「房地產消費糾紛」統計
(最新至本年第 2 季)

圖 4 與建商有關房地產消費糾紛原因之占比
(2025 年以來)



註：本文依據內政部統計分類計算。
資料來源：內政部不動產資訊平台「房地產消費糾紛」統計
(最新至本年第 2 季)

3. 預售屋購屋貸款不足之問題，可依內政部公告之預售屋買賣定型化契約解決

- (1) 購屋者與「建商」簽訂之預售屋買賣契約，與購屋者跟「銀行」簽訂之購屋貸款契約，本屬兩種不同契約；因此，預售屋買賣契約所列貸款條件如何，非屬本行信用管制規範之範圍，亦無溯及既往之問題。
- (2) 消費者誤信建商或代銷人員於預售屋銷售簽約時提出之貸款條件，導致交屋後向銀行申貸時，實際取得之貸款條件與原本預期有所落差。此問題可透過內政部所規範之預售屋定型化契約解決。
- (3) 依據內政部「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之「貸款約定」條款，不可歸責於雙方致貸款不足差額在 30% 以內者，買方得分期清償，差額超過 30% 者，買賣雙方亦可解除契約，且賣方不得收取違約金：
 - 上年 11 月內政部通函地方政府釋明，經政府變更金融業者對不動產買賣之授信條件，致貸款不足，屬「不可歸責於雙方」因素。
 - 例如購買預售屋時尚非屬高價住宅，惟交屋貸款時受本行購置高價住宅貸款規定限貸成數，致貸款不足，司法已有判例屬「不可歸責於雙方」因素。

(二)爛尾樓事件、購屋者權益保障與建商管理之說明

1. 目前停工之爛尾樓屬零星個案，並未擴散影響整體房市

(1)「爛尾樓」係指工程中止、無法完工交屋之建案，致影響預售屋購屋者權益。少數財務體質脆弱之中小型建商，因過度操作槓桿，房屋銷售不佳、營建成本上升，或銀行授信緊縮等情況，可能發生資金鏈中斷致無法完工情形。

(2)目前發生之爛尾樓案件係屬零星個案⁵，並未擴散影響整體房市及金融穩定。

2. 本國銀行對建商授信風險可控

—本年7月底本國銀行建築貸款逾放比率0.09%(圖5)，顯示本國銀行對建商授信風險可控，不致發生系統性風險。

3. 對於建商申辦購地貸款，無法於18個月內動工者，本行已訂有協處機制

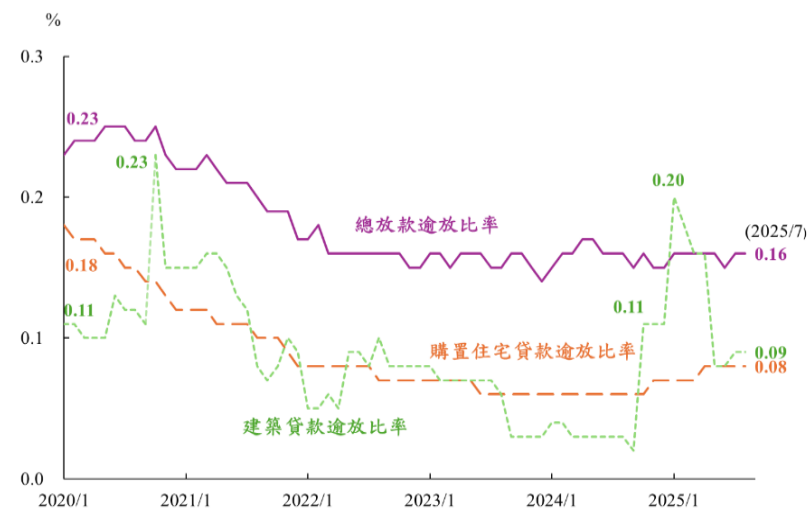
(1)本行規範建商原則應於18個月內動工興建，係為避免建商以銀行資金囤地、養地、炒地。

(2)對於建商無法於18個月內動工者，本行已訂有彈性協處機制：

—如屬「不可歸責借款人因素」：建商可依個案情形與銀行協商延長動工期限，銀行不需收回貸款額度或調高利率，故不會影響建商資金鏈。

—如非屬「不可歸責借款人因素」：建商可與銀行協商貸款額度逐步收回之條件，使建商可保有一定之資金運用彈性。

圖5 本國銀行逾放比率



資料來源：金管會

⁵ 近期媒體報導鉅泓建設(嘉義市臻品舞案)、太極地產(花蓮綠野仙蹤建案)、鉅興建設(台北市鉅興藏及日安吉林案等)及合總建設(台中市小時代及峰光案)，經查僅有1案未完工成為爛尾樓，其餘已完工進行法拍或有建商接手續建，並非爛尾樓。

4. 購屋者權益保障與建商管理涉及內政部主管業務

(1) 內政部賡續強化預售屋履約擔保機制。

內政部於本年9月4日預告修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載」草案，包括：

- 買方所繳價金之用途、信託財產受益權歸屬情形：買方所繳價金應用於實際工程興建，避免工程未動工或興建初期，買方所繳價金即被用罄。
- 明定受託機構之信託專戶名稱、帳號：買方可將購屋款項直接匯入信託專戶，避免建商私自挪用。
- 明定賣方於簽約時應提供信託權益說明書：買方透過相關說明內容，可瞭解其信託權益，並注意於簽約前應審慎評估風險。

(2) 為因應建商高度操作財務槓桿問題，似宜強化建商管理機制：

- 我國尚未建立建商管理機制，且建商若非屬上市櫃公司，則不需揭露財報，故其財務資訊有欠透明，購屋者難以確實瞭解建商的負債、現金流等財務資訊。
- 建商或代銷業者常以低首付、工程零付款等話術促銷預售屋，易讓民眾低估購買預售屋所涉風險：近來預售屋交屋時衍生之貸款爭議，多係誤信建商或代銷人員促銷時所宣稱之貸款成數與利率，而實際貸款條件，應依金融機構實際受理貸款時之相關授信規定辦理⁶。

⁶ 如借款人信用、還款能力、擔保品狀況等。

(三)本行換屋協處措施辦理情形及銀行不願受理換屋族貸款之說明

1. 考量實質換屋自住者需求，自上年9月20日起錄案之貸款案件，換屋期限延長為18個月

(1) 上年9月至本年8月本國銀行辦理適用第七度管制措施之換屋協處案件計775件，占第1戶、第2戶受限貸款案總計16,165件之比率為4.79%(表1)。

(2) 本年以來隨房市交易降溫，近期民眾反映出售原有房屋時間拉長，或買賣雙方已簽約，買方因貸款須等待銀行排撥，延長交屋期限，致無法於1年內出售原有房屋等情事，爰**本行延長換屋協處措施之出售原有房屋期限為18個月，自上年9月20日(含)以後錄案之貸款案件均可適用。**

表1 本國銀行辦理受限貸款與換屋協處措施案件
(2024/9/20~2025/8/31)

項目	受限貸款	切結換屋		撥貸總計
	戶數(件) A	戶數(件) B	占比(%) $C=(B/D)*100$	戶數(件) $D=A+B$
第1戶購屋貸款	12,213	62	0.51	12,275
第2戶購屋貸款 (適用第7度)	3,177	713	18.33	3,890
合計	15,390	775	4.79	16,165

資料來源：本行

2. 銀行不願受理換屋族貸款之原因

(1) 近期媒體報導銀行不願受理換屋族之貸款，經查，多因**擔保品座落地點不佳、借款人不符授信5P原則⁷、貸款利率、成數未符借款人期待及無實質換屋自住需求**(包括借款人、配偶及未成年子女有多間房屋、短期內連續買屋賣屋、第1戶出租使用等)。

(2) 本行籲請銀行在借款人符合授信5P原則與實質換屋自住之前提下，協助支應換屋者之資金需求。

3. 借款人如有**申辦換屋協處問題**，仍可**持續透過本行專線或意見信箱反映**；本行將依規續予以協處。

⁷ 授信5P原則：係指銀行授信須考量借款戶信用(people)、資金用途(purpose)、還款來源(payment)、債權保障(protection)及授信展望(perspective)等五面向。