

中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定 問與答

中央銀行

114.9.8(生效日)

目次

一、購置住宅貸款	1
二、購地貸款.....	7
三、餘屋貸款.....	11
四、工業區閒置土地抵押貸款	13
五、其他.....	14

「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」問與答

114年9月8日修正版

一、 購置住宅貸款

包括下列受本規定限制之貸款項目：

- 1.公司法人購置住宅貸款。
- 2.自然人購置高價住宅貸款。
- 3.自然人第1戶、第2戶、第3戶以上購屋貸款。

Q1：借款人文申辦購置住宅貸款，其建物所有權狀之用途登記含「住」、「住商」、「住辦」、「住工」等，是否應適用本規定之規範？

答：是。

1. 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(出租除外)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。
2. 借款人如屬自然人者，上開「借款人本人」僅限獨資、合夥事業之負責人。

Q2：借款人文申辦購置住宅貸款，如其所購住宅不含基地(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。

Q3：借款人文申辦購置住宅貸款，其建物所有權狀之用途登記為空白，但其他之用途登記文件(例如：謄本、測量成果圖、使用執照等)有「住」字樣者，是否應適用本規定之規範？

答：下列情形應適用本規定相關規範：

1. 該建物如經金融機構認定為無價值或鮮少價值，且其座落土地為都市計畫劃定之住宅區或商業區土地者，貸款條件應依本規

定問與答「二、購地貸款」Q9 辦理。

2. 該建物如經金融機構認定為非屬無價值或鮮少價值者，貸款條件應適用本規定購置住宅貸款規範。

Q4：自然人申辦全國公教員工房屋貸款(築巢優利貸)、財政部「青年安心成家購屋優惠貸款」，是否應受本規定限制？

答：財政部「青年安心成家購屋優惠貸款」不受本規定自然人第1戶、第2戶購屋貸款限制，其餘均應受本規定限制。

Q5：借款人辦理購置住宅貸款，金融機構可否以周轉金名義(資金用途代號為「4」)承作？

答：否。金融機構辦理購置住宅貸款，不得以修繕、周轉金或其他貸款名目承作。

Q6：借款人申辦購置住宅貸款，另以其他擔保品申辦貸款且資金實質流向購置該住宅者，是否應受本規定限制？

答：是。

1. 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「另以其他名目，額外增加貸款金額」之情形。

2. 借款人新貸或增貸資金加計購置住宅貸款金額，不得超過本規定規範之貸款成數上限。另自然人申辦受本規定限制之第1戶購屋貸款，如以其他擔保品申辦貸款並流向購置該第1戶住宅者，該筆其他擔保品貸款亦不得有寬限期。

3. 為確實掌握借款人資金流向，金融機構應於同意申貸時，請借款人切結並按申貸用途使用貸款資金，以及切結不實之不利違約效果。金融機構應事後查核，落實借款人切結事項。

Q7：借款人申辦受本規定限制貸款成數之購置住宅貸款，可否以名下定存單向金融機構質借，資金用於購置該住宅？

答：借款人以名下定存單向金融機構質借(或為十足擔保)，資金用於

購置該住宅者，係屬本規定所稱「另以其他名目，額外增加貸款金額」，定存單質借與購置住宅貸款兩項貸款金額合計不得超過本規定貸款成數上限。

Q8：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住宅(含基地)所有權，過戶一段期間後，憑該住宅(含基地)向金融機構申辦貸款？

(2) 借款人以已清償購置住宅貸款之擔保品再次申貸？

答：借款人應切結貸款資金非流向購買受本規定限制貸款條件之各項不動產，以及切結不實之不利違約效果，承貸金融機構並應核實認定借款人資金用途及落實借款人切結事項。

承貸金融機構如經查證貸款資金實質流向購買受本規定限制貸款條件之各項不動產，貸款條件應按本規定辦理，並執行切結事項。

Q9：借款人申辦購置住宅貸款，下列情形是否違反本規定所稱「不得有寬限期」之規定？

(1) 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) 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) 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。

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。

Q10：借款人申辦購置住宅貸款，可否於貸款後以增貸或轉貸方式，提高貸款額度？

答：

1. 自然人申辦受本規定限制之第 1 戶購屋貸款後，於貸款存續期間，可以辦理增貸。
2. 其餘借款人申辦受本規定限制貸款成數之購置住宅貸款：
 - (1) 自撥款日起算之 3 年內辦理增貸或轉貸者，僅得就還款金額超過本金平均攤還部分，以及原貸金額未達本規定貸款成數上限之差額部分辦理增貸。
 - (2) 自撥款日起算滿 3 年後，可以增貸，惟增貸金額合計原貸款餘額不得超過本規定貸款成數上限。
3. 上開增貸均不得有寬限期，且借款人應切結增貸資金用途非流向購買受本規定限制貸款條件之各項不動產，以及切結不實之不利違約效果，承貸金融機構並應核實認定借款人資金用途及落實借款人切結事項。
承貸金融機構如經查證貸款資金實質流向購買受本規定限制貸款條件之各項不動產，貸款條件應改按本規定辦理，並執行切結事項。
4. 上開所稱「本規定貸款成數上限」之計算基準，原則上應以原貸金融機構之鑑價或買賣金額較低者為準；惟承貸金融機構確無法取得原貸金融機構之鑑價者，得以轉貸金融機構之鑑價或買賣金額較低者為準。

Q11：自然人名下有無房屋之認定方式？

答：金融機構應確認「全國財產稅總歸戶財產查詢清單」借款人名下有無建物(包括建物權狀未含「住」字樣者)。惟該建物係繼承取得者，不計入借款人名下之房屋數。

Q12：自然人名下無房貸，但有持分房屋者，本次申辦購屋貸款，是否應受本規定自然人第1戶購屋貸款限制？

答：是。惟該持分房屋係繼承取得者，得不受限。

Q13：自然人依本規定申辦第1戶購屋貸款，如名下房屋均已出售，可否排除本規定之適用？

答：如經承貸金融機構查證屬實者，可排除本規定之適用。

Q14：自然人名下房貸戶數之認定方式？

答：

1. 金融機構應向財團法人金融聯合徵信中心(下稱聯徵中心)辦理歸戶查詢，自然人名下以房屋(包括建物權狀未含「住」字樣者)為抵押之擔保放款，且資金用途代號為「1」者(購置不動產)(簡稱「房貸」)，或經金融機構確認其貸款資金之實際用途屬購置不動產者。
2. 「房貸」戶數應依擔保品數量認定，1筆擔保品應認定為1戶「房貸」。惟自然人因繼承而承受之房貸，不計入借款人名下之房貸戶數。
3. 金融機構於個案撥款前，應再次查詢確認自然人名下之房貸戶數。

Q15：自然人名下經查詢無「房貸」，如本次同時申辦2戶以上購屋貸款，應如何適用本規定？

答：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，應依借款人名下有無房屋、本次所購擔保品之戶數，由承貸金融機構核實認定，分別適用本規定。

Q16：自然人主張名下「房貸」已清償，聯徵中心尚未揭露清償資訊，該戶「房貸」可否排除本規定房貸戶數之計算？

答：借款人名下原有房貸確已取得清償證明或已塗銷該筆房貸之抵

押權，且經承貸金融機構查證屬實者，可排除本規定房貸戶數之計算。

Q17：自然人名下有房屋，主張其因有實質換屋自住需求，擬申辦第1戶購屋貸款，有何協處措施？(本次修正)

答：針對先買後賣之實質換屋自住族提供下列協處措施：

1. 協處措施適用對象：

自然人名下無房貸但有房屋，主張其因有實質換屋自住需求，擬申辦第1戶購屋貸款者。

2. 協處措施之內容：

上述協處措施適用對象經與承貸金融機構切結約定下列事項者，得不受本規定不得有寬限期之限制。

(1) 借款人應於第1戶購屋貸款撥款後18個月內，將名下原有房屋出售並完成產權移轉登記，以及不得以轉貸等方式規避上開事項。

(2) 借款人違反切結事項之不利違約效果，包括：取消寬限期、立即收回18個月原應分期償還之貸款本金(依貸款合約核實認定)，以及追溯自撥款日起，按貸款餘額計收罰息；加收以轉貸等方式規避切結事項之違約金。

3. 113年9月20日(含)以後錄案之貸款案件均得適用上開協處措施。

Q18：自然人名下已有1戶「房貸」，主張其因有實質換屋自住需求，擬申辦第2戶購屋貸款，有何協處措施？(本次修正)

答：針對先買後賣之實質換屋自住族提供下列協處措施：

1. 協處措施適用對象：自然人名下已有1戶房貸，主張其因有實質換屋自住需求，擬申辦第2戶購屋貸款者。

2. 協處措施之內容：

上述協處措施適用對象經與承貸金融機構切結約定下列事項者，得不受本規定貸款成數上限及不得有寬限期之限制。

- (1) 借款人應於第 2 戶購屋貸款撥款後 18 個月內，將第 1 戶房貸擔保品出售及完成產權移轉登記，且清償債務並塗銷第 1 戶房貸之抵押權，以及不得以轉貸等方式規避上開事項。
 - (2) 借款人違反切結事項之不利違約效果，包括：取消寬限期、立即收回 18 個月原應分期償還之貸款本金(依貸款合約核實認定)及貸款成數差額；以及追溯自撥款日起，按貸款餘額計收罰息；加收以轉貸等方式規避切結事項之違約金。
3. 113 年 9 月 20 日(含)以後錄案之貸款案件均得適用上開協處措施。

Q19：借款人於本規定實施前已辦理本規定所稱之(短、中期)購置住宅貸款，於本規定實施後，擬辦理屆期續貸或屆期轉貸，貸款條件是否應按本規定辦理？

答：是。如原貸餘額超過本規定貸款成數，其差額部分得給予最長 1 年之調整期，請逕洽承貸金融機構協商償還方式。

Q20：借款人於本規定實施前已辦理本規定所稱之(短、中期)購置住宅貸款，於本規定實施後，擬辦理轉貸，且原貸契約尚未屆期，貸款條件是否應按本規定辦理？

答：原貸契約尚未屆期之轉貸案件，在原貸契約未屆期前，貸款條件依轉貸金融機構授信規定辦理，惟原貸契約屆期後，貸款條件應按本規定辦理。

二、購地貸款

Q1：借款人申辦購地貸款案件，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。

Q2：借款人應切結購買土地於一定期間內動工興建，為督促借款人落實切結事項，金融機構應採行之相關配套措施？

答：

1. 上開「一定期間」應由金融機構依其授信內規及建案規模等情形，個案覈實評估借款人預計動工實際所需時間，除有不可歸責借款人因素外，最長以 18 個月為原則。
2. 上述「不可歸責借款人因素」情形，例如：受疫情等大環境因素影響而發生缺工缺料等情形，致影響動工時程，或因建案特性不同(如建案規模、建築法規規範要件差異等因素)，致影響公務機關審照時程較長者。
3. 金融機構應於貸款契約明定，未於一定期間動工興建者，除經金融機構查證有具體明確事證屬不可歸責於借款人因素者外，應逐步按合理比例收回貸款，並採階梯式逐年加碼計息等約定。
4. 金融機構並應落實貸後追蹤管理，包括定期實地勘察、拍照追蹤建檔等，追蹤案件是否按計畫動工，俾憑後續執行未依切結事項辦理之不利違約效果。

Q3：本規定第 5 點第 2 款所定之「1 成」，金額應如何計算？

答：

1. 該「1 成」係以借款人申辦購地貸款，其抵押土地取得成本與鑑價較低者之金額為計算依據。
2. 例如：借款人申辦購地貸款，其抵押土地之取得成本與鑑價較低者之金額為 1,000 萬元，金融機構同意核貸最高貸款額度為 500 萬元，則該借款人尚未動工興建前，金融機構僅可撥貸 400 萬元，另外 100 萬元俟借款人動工興建後始得撥貸，以此類推(詳下表)。

金融機構核貸 核貸額度	借款人尚未動工 前之撥貸金額	金融機構保留1成俟借款人 動工興建後之撥貸金額
500 萬元	400 萬元	100 萬元
400 萬元	300 萬元	100 萬元
300 萬元	200 萬元	100 萬元

Q4：金融機構辦理購地貸款，有關購地取得成本，可否包括購買容積移轉費用、建物拆遷補償費用等其他費用？

答：本規定所稱「購買土地取得成本」，不含購買容積移轉費用、拆遷補償費等費用。

Q5：金融機構承作購地貸款案件時，可否以增加抵押土地最高限額抵押權方式，額外增加貸款金額？

答：否。惟金融機構如以增加該購買土地最高限額抵押權之方式，提供借款人該筆土地之興建工程貸款之加強擔保，得納入該抵押土地之最高限額抵押權範圍內。

Q6：金融機構承作之購地貸款，借款人如另以其他擔保品(例如：新建餘屋(待售)住宅、其他土地等)為擔保，資金流向購買都市計畫劃定之住宅區或商業區土地(下稱受限土地)，是否應按本規定辦理？

答：是。

Q7：借款人於本規定實施前已辦理之購地貸款案件，如該購買土地尚未辦理動工興建，金融機構辦理舊貸案屆期續貸或屆期轉貸是否應按本規定辦理？

答：是。

1.原貸餘額超過本規定貸款成數者，其展延之貸款成數得給予最長1年之調整期，請逕洽承貸金融機構協商償還方式；惟如購買土地於調整期內辦理動工興建，則得按原貸餘額續貸。

2.成數差額調整期屆期時，購買土地仍未動工興建者，如經承貸金融機構查證借款人確實係因「不可歸責借款人因素」致影響動工

興建時程，可由承貸金融機構核實評估借款人預計動工實際所需時間；至於貸款成數差額之償還方式，由借款人逕與承貸金融機構協商辦理。

Q8：借款人於本規定實施前已辦理之購地貸款案件，如該購買土地尚未辦理動工興建，於本規定實施後，擬辦理轉貸，且原貸契約尚未屆期，貸款條件是否應按本規定辦理？

答：原貸契約尚未屆期之轉貸案件，在原貸契約未屆期前，貸款條件依轉貸金融機構授信規定辦理，惟原貸契約屆期後，貸款條件應按本規定辦理。

Q9：借款人擬購買受限土地及其地上建物，如該建物屬未保存登記，或經金融機構認定為無價值、鮮少價值者，金融機構以該筆土地及其地上建物辦理貸款是否受本規定之限制？

答：是。惟借款人切結該建物確係供營業或住宅(自用或出租)使用，並經承貸金融機構查證屬實者，得不受本規定「應檢附具體興建計畫，並切結於一定期間內動工興建」及「其中1成應俟借款人動工興建後始得撥貸」之限制；惟若該建物將拆除重建，則借款人應重新申辦購地貸款，並受本規定貸款條件之限制。

Q10：借款人擬購買土地，該土地係屬配合政府政策，以「區段徵收、市地重劃」等方式開發，並經主管機關核定者，以該筆土地辦理貸款是否受本規定之限制？

答：否。惟如購買土地已以「區段徵收、市地重劃」等方式開發完成者且為都市計畫劃定之住宅區或商業區土地，則貸款條件應按本規定辦理。

Q11：金融機構承作購地貸款，如借款人主張購地係為建造廠辦、商辦、自地自建等，是否受本規定之限制？

答：是。

Q12：借款人申辦受本規定限制之購地貸款，惟借款人於貸款存續期

間提前部分清償，現有資金需求，可否於貸款成數上限內辦理增貸？

答：可。

1. 借款人應切結增貸資金用途非流向購買受本規定限制貸款條件之各項不動產，以及切結不實之不利違約效果，承貸金融機構並應核實認定借款人資金用途及落實借款人切結事項。
2. 承貸金融機構如經查證貸款資金實質流向購買受本規定限制貸款條件之各項不動產，貸款條件應改按本規定辦理，並執行切結事項。

Q13：借款人申辦受本規定限制之購地貸款，可否以本人定存單向金融機構質借，資金用於購買該受限土地？

答：借款人以本人定存單向金融機構質借(或為十足擔保)，資金用於購買該受限土地者，係屬本規定所稱「另以其他名目，額外增加貸款金額」，定存單質借與購地貸款兩項貸款金額合計不得超過本規定貸款成數上限。

三、餘屋貸款

Q1：借款人於本規定實施前已辦理之餘屋貸款案件，金融機構辦理舊貸案屆期續貸或屆期轉貸，是否適用本規定之規範？

答：貸款案件經金融機構確定係符合本規定所稱之「建築業者」以及「餘屋貸款」之定義者，應適用本規定；如原貸餘額超過本規定貸款成數，其差額部分得給予最長 1 年之調整期，請逕洽承貸金融機構協商償還方式。

Q2：借款人於本規定實施前已辦理之餘屋貸款案件，於本規定實施後，擬辦理轉貸，且原貸契約尚未屆期，貸款條件是否應按本規定辦理？

答：原貸契約尚未屆期之轉貸案件，在原貸契約未屆期前，貸款條件依轉貸金融機構授信規定辦理，惟原貸契約屆期後，貸款條件應按本規定辦理。

Q3：建築業者如參與興建住宅但非辦理銷售，現以其名下住宅申辦抵押貸款，是否受本規定之限制？

答：是。

Q4：建築業者以名下非住宅之建物申辦抵押貸款，是否受本規定之限制？

答：否。

Q5：借款人於本規定實施後辦理之餘屋貸款案件，貸款資金如流向購買受限土地或住宅，並申辦購地貸款或購置住宅貸款，除受本規定餘屋貸款規定之規範外，是否受本規定購地貸款、購置住宅貸款規定之限制？

答：是。

Q6：借款人於本規定實施後，以持有屋齡超過 5 年以上之住宅申辦貸款，是否受本規定之限制？

答：否。

Q7：借款人以自地自建之多戶住宅申辦抵押貸款，是否應適用本規定？

答：經金融機構查證該借款人確屬本規定所稱之建築業，且該住宅符合本規定之要件者，貸款條件應按本規定辦理。

Q8：借款人申辦購地貸款(或土建融)屆期續貸，如所興建之建物已完成保存登記，並符合本規定餘屋貸款之規範要件者，是否應適用本規定？

A：是。

四、工業區閒置土地抵押貸款

Q1：工業區閒置土地之定義

答：金融機構辦理工業區土地抵押貸款，應先向聯徵中心查詢，如該抵押土地屬經濟部轄管工業區閒置土地公告清冊名單者，貸款條件應按本規定辦理。

Q2：借款人申辦工業區閒置土地抵押貸款案件，其所檢附之興建開發計畫，金融機構應查核哪些項目？

答：

1. 借款人應切結抵押土地應於 1 年內興建開發，且金融機構對於借款人檢附之興建開發計畫，應詳細查核該抵押土地之計畫內容、財務計畫、還款計畫及授信所需考量之其他內容。
2. 金融機構應確實查核借款人檢附之興建開發計畫是否具體周延並留存相關文件。

Q3：借款人新申辦工業區閒置土地抵押貸款案件，如未按切結之興建開發計畫時程興建開發，是否應按本規定辦理？

答：借款人如未按切結時程興建開發之案件，應受本規定最高貸款成數限制；如原貸餘額超過本規定貸款成數，其差額部分得給予最長 1 年之調整期，請逕洽承貸金融機構協商償還方式。

Q4：借款人於本規定實施前已辦理之工業區閒置土地抵押貸款案件，如抵押土地尚未興建開發，現有屆期續貸或屆期轉貸之需求，貸款條件是否應按本規定辦理？

答：是。如原貸餘額超過本規定貸款成數，其差額部分得給予最長 1 年之調整期，請逕洽承貸金融機構協商償還方式。

Q5：借款人於本規定實施前已辦理之工業區閒置土地抵押貸款案件，如抵押土地尚未興建開發，於本規定實施後，擬辦理轉貸，且原貸契約尚未屆期，貸款條件是否應按本規定辦理？

答：原貸契約尚未屆期之轉貸案件，在原貸契約未屆期前，貸款條件依轉貸金融機構授信規定辦理，惟原貸契約屆期後，貸款條件應按本規定辦理。

Q6：借款人於 110 年 3 月 19 日(含)後以工業區閒置土地為擔保，申辦營運周轉金貸款，是否應按本規定辦理？

答：是。

Q7：借款人申辦工業區閒置土地抵押貸款案件，如向聯徵中心查詢已非屬閒置土地，是否應受本規定之限制？

答：否。

五、其他

Q1：金融機構於 113 年 9 月 19 日(含)前「已錄案尚未撥款」之購置住宅貸款、購地貸款、餘屋貸款及工業區閒置土地抵押貸款案件，「已錄案」之認定條件為何？

答：

1. 承貸金融機構經查證借款人確實於 113 年 9 月 19 日(含)前已提出正式之申請書，並經其錄案辦理之案件，貸款條件得按錄案時之規定辦理；承貸金融機構如有從嚴規定者，從其規定。
2. 借款人於 113 年 9 月 20 日(含)後之新申請案件，涉及本規定規範之貸款項目，貸款條件應按本修正規定辦理。

Q2：本規定所稱依都市更新條例之重建案件可不適用本規定，應符合之條件為何？

答：借款人應提出該土地(含建物)確實依「都市更新條例」等規定，申請「都市更新事業概要」或「都市更新事業計畫」相關證明文件(或切結於半年內取得相關證明文件)，經承貸金融機構查證屬

實，且借款人切結於一定期限內(由承貸金融機構核實評定)拆除原建物，以及未依切結事項辦理之不利違約效果。

Q3：本規定所稱依都市危險及老舊建築物加速重建條例之重建案件，可不適用本規定，應符合之條件為何？

答：借款人應提出該土地(含建物)確實依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」等規定，申請拆除重建之相關證明文件(或切結於半年內取得相關證明文件)，經承貸金融機構查證屬實，且借款人切結於一定期限內(由承貸金融機構核實評定)拆除原建物，以及未依切結事項辦理之不利違約效果。

Q4：有關借款人為興建長照機構或身心障礙福利機構，是否屬本規定所稱依其他配合政府相關政策之重建案件，可排除適用本規定？

答：是。借款人應提出該土地(含建物)確實依「長期照顧服務法」等規定，申請設立或重(興)建長期照顧服務等機構之相關證明文件(或切結於半年內取得相關證明文件)，經承貸金融機構查證屬實；如採切結方式者，應約定未依切結事項辦理之不利違約效果。

Q5：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. 中央銀行及金融監督管理委員會將持續加強金融檢查。
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。

Q6：外國人申辦購置住宅貸款、購地貸款、餘屋貸款及工業區閒置土地抵押貸款，是否應受本規定之規範？

答：是。外國公司法人或自然人申辦上開貸款，貸款條件均應受本規定之規範。

Q7：民眾如有相關問題，本行聯絡窗口為何？(本次修正)

答：

1. 對於本規定有不明瞭或有個案協助需求者，請洽中央銀行：
(02)2357-1999 轉下列 15 線分機：1331、1357、1358、1359、
1360、1361、1362、1363、1364、1365、1366、1367、1368、
1369、1370。
2. 服務時間：週一至週五 9 時至 17 時。