

「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」問與答

中央銀行
103.6.26

目次	頁次
壹、購置住宅貸款	1
一、自然人特定地區第 2 戶購屋貸款	1
二、自然人第 3 戶購屋貸款	6
三、購置高價住宅貸款	10
四、公司法人購置住宅貸款	15
貳、土地抵押貸款	17
參、其他	20

「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」問與答

103 年 6 月 26 日增修版

壹、購置住宅貸款

一、自然人特定地區第 2 戶購屋貸款 (Q1~Q24)：

Q1：「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」(以下簡稱本規定)之「自然人特定地區第 2 戶購屋貸款」所指為何？

答：「自然人特定地區第 2 戶購屋貸款」，係指本規定第 4 點第 2 款第 2 目所定，金融機構承作名下已有 1 戶房貸之自然人，為購買座落於特定地區建物權狀含有「住」字樣住宅（含基地），所辦理之抵押貸款。

Q2：金融機構承作自然人特定地區第 2 戶購屋貸款，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，自然人名下已有 1 戶房屋為抵押之擔保放款，且用途代號為「1」者(購置不動產)(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。

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，則本次該自然人申辦特定地區第 2 戶購屋貸款，是否須受本規定之規範？

答：是。

Q4：自然人申辦購屋貸款，其購置之住宅(含基地)座落地點非位於特定地區者，是否須受自然人特定地區第 2 戶購屋貸款規定之規

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總處指定金融機構辦理之公教人員購屋貸款，其擔保品座落於特定地區者，是否須受自然人特定地區第 2 戶購屋貸款規定之限制？

答：是。

Q6：自然人申辦內政部「整合住宅補貼資源實施方案」及財政部「青年安心成家優惠貸款」，是否須受自然人特定地區第 2 戶購屋貸款規定之規範？

答：否。

Q7：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特定地區購屋貸款，是否須受自然人特定地區第 2 戶購屋貸款規定之限制？

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。

Q8：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。

Q9：自然人名下經查詢已有 1 戶「房貸」，其於本次申辦特定地區第 2 戶購屋貸款時，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自然人特定地區第 2 戶購屋貸款規定之適用？

答：否。(不得排除)。

Q10：自然人已申辦特定地區第 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 戶房貸始可不適用自然人特定地區第 2 戶購屋貸款規定？

答：借款人須完成產權移轉登記，且清償債務並塗銷該筆房貸之抵押權，則第 2 戶房貸始得不適用自然人特定地區第 2 戶購屋貸款規

定之規範。

Q11：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 1 戶特定地區購屋貸款，是否應適用自然人特定地區第 2 戶購屋貸款規定？

答：否。

Q12：自然人名下經查並無「房貸」，如本次同時申辦 2 戶特定地區購屋貸款，是否須適用自然人特定地區第 2 戶購屋貸款規範之限制？

答：借款人同時申辦 2 戶（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 戶貸款額度不受自然人特定地區第 2 戶購屋貸款規定限制，另 1 戶之購屋貸款，須受自然人特定地區第 2 戶購屋貸款規定之規範。

Q13：自然人依本規定申辦之特定地區第 2 戶購屋貸款者，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：

- 1、自然人特定地區第 2 戶購屋貸款，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、自然人特定地區第 2 戶購屋貸款，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，並按本規定及問與答相關規範辦理。

Q14：自然人名下已有 1 戶「房貸」，本次新申辦之特定地區第 2 戶購屋貸款，如自然人要求以短期周轉金名義辦理，是否須受自然人特定地區第 2 戶購屋貸款規定之規範？

答：是。購屋貸款不得以修繕、周轉金或其他貸款名目承作；凡屬自然人特定地區第 2 戶購屋貸款，應依本規定之條件辦理。

Q15：自然人名下已有 1 戶「房貸」，如新申辦之特定地區第 2 戶購屋貸款，其建物所有權狀之用途登記為「住商」、「住辦」等，是否須適用自然人特定地區第 2 戶購屋貸款規定之規範？

答：是。惟如借款人主張該建物主要用途實際供借款人本人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。

Q16：自然人名下經查詢已有 1 戶「房貸」，其於本次申辦特定地區第 2 戶購屋貸款時，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)是否應受自然人特定地區第 2 戶購屋貸款規定限制？

答：是。

Q17：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，則本次新申辦特定地區第 2 戶購屋貸款是否適用本規定之規範？

答：是。

Q18：金融機構由法金或企金等其他部門承作企業負責人之特定地區第 2 戶購屋貸款，是否應適用本規定之規範？

答：是。

Q19：金融機構如以周轉金名義承作企業負責人特定地區第 2 戶購屋貸款，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。凡自然人申辦特定地區第 2 戶購屋貸款者，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。

Q20：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 1 戶特定地區住宅(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，是否應適用自然人特定地區第 2 戶購屋貸款規定之規範？

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，除借款人切結借款用途非為購置住宅者(例如留學、結婚等用途)外，均應適用自然人特定地區第 2 戶購屋貸款規定之規範。

Q21：自然人名下已有 1 戶「房貸」，另以 1 戶其他房屋(含基地)為抵押，向金融機構申辦貸款者，是否適用自然人特定地區第 2 戶購屋貸款規定之規範？

答：

- 1、自然人名下已有 1 戶「房貸」，另以 1 戶其他房屋(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)，則應適用自然人特定地區第 2 戶購屋貸款規定之規範。
- 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。

Q22：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」。

Q23：自然人名下已有 1 戶「房貸」，本次新申辦之特定地區第 2 戶購屋貸款，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「以其他貸款名目額外增加貸款金額」之情形之一。

Q24：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。

二、自然人第 3 戶購屋貸款(Q1~16)

Q1：自然人第 3 戶(含)以上購屋貸款(以下簡稱「自然人第 3 戶購屋貸款」)所指為何？

答：「自然人第 3 戶購屋貸款」，係指本規定第 4 點第 2 款第 1 目所定，金融機構承作名下已有 2 戶以上「房貸」之自然人，為購買建物權狀含有「住」字樣住宅（含基地），所辦理之抵押貸款。

Q2：金融機構承作自然人第 3 戶購屋貸款，應適用之規定為何？

答：金融機構承作自然人之購屋貸款，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 2 戶以上「房貸」者，或經確認其貸款資金之實際用途均為「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）鑑價或買賣金額較低者之 5 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：自然人申辦第 3 戶購屋貸款，其購置之住宅(含基地)座落地點非位於特定地區者，是否須受自然人第 3 戶購屋貸款規定之規範？

答：是。自然人名下如已有 2 戶以上「房貸」，不論本次所購住宅是否座落於特定地區，其貸款條件均須受自然人第 3 戶購屋貸款規定之規範。

Q4：自然人名下已有 2 戶「房貸」，本次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」，是否須受自然人第 3 戶購屋貸款規定之規範？

答：是

Q5：自然人名下已有 2 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自然人第 3 戶購屋貸款規定之適用？

答：否。(不得排除)。

Q6：自然人已申辦第 3 戶房貸(亦即受限戶)，其出售原有 2 戶房貸之其中 1 筆擔保品須完成哪些程序，其第 3 戶房貸始可不適用自然人第 3 戶購屋貸款規定之規範？

答：借款人須完成產權移轉登記，且清償債務並塗銷該筆房貸之抵押權，則第 3 戶房貸始得不適用自然人第 3 戶購屋貸款規定之規範；惟其第 3 戶房貸購置之住宅座落於特定地區者，仍應受自然人特定地區第 2 戶購屋貸款規定限制。

Q7：自然人名下有 2 戶以上房屋，惟均未向金融機構辦理貸款，且經查詢未有房貸紀錄者，如本次自然人欲申辦購屋貸款，是否應適用自然人第 3 戶購屋貸款規定？

答：否。

Q8：自然人名下經查並無「房貸」，如本次同時申辦 3 戶以上非特定地區購屋貸款，是否須適用自然人第 3 戶購屋貸款規定之限制？

答：借款人同時申辦 3 戶以上(含具複數產權之連戶打通或透天厝等情形在內)之非特定地區購屋貸款者，僅其中 2 戶貸款條件不受本規定限制，其餘戶數之購屋貸款，須受自然人第 3 戶購屋貸款規定之規範。

Q9：自然人名下已有 2 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」等，是否須適用自然人第 3 戶購屋貸款規定之規範？

答：是。惟如借款人主張該建物主要用途實際供借款人本人營業用且有設立登記，並經金融機構實地查核屬實者，得排除自然人第 3 戶購屋貸款規定之適用。

Q10：自然人名下經查詢已有 2 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)是否應受自然人第 3 戶購屋貸款規定限制？

答：是。

Q11：自然人名下經查詢已有 2 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自然人第 3 戶購屋貸款規定之規範？

答：是。

Q12：自然人名下已有 2 戶「房貸」，其於本規定 103.6.27 修正實施後，以買賣方式新取得 1 戶住宅(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，是否應適用自然人第 3 戶購屋貸款規定之規範？

答：是。除借款人切結借款用途非為購置住宅者(例如留學、結婚等用途)外，均應適用自然人第 3 戶購屋貸款規定之規範。

Q13：自然人名下已有 2 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，是否適用自然人第 3 戶購屋貸款規定之規範？

答：

- 1、自然人名下已有 2 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住宅(含基地)，則應適用自然人第 3 戶購屋貸款規定之規範。
- 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。

Q14：自然人名下已有 2 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「以其他貸款名目額外增加貸款金額」之情形之一。

Q15：自然人申辦第 3 戶房貸(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：

- 1、自然人第 3 戶購屋貸款，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、自然人第 3 戶購屋貸款，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，並按本規定及問與答相關規範辦理。

Q16：金融機構向財團法人金融聯合徵信中心辦理歸戶查詢時，如發現自然人名下有 1 件用途代號為「1」之房貸，惟該件房貸有 2 筆以上房屋為擔保時，應如何計算「房貸」戶數？

答：

- 1、「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」，因此 1 件房貸如有 2 筆以上房屋為擔保者，應認定為 2 戶以上之「房貸」，其適用本行管制規定之釋例如下：
 - (1) 案例 1: 金融機構向聯徵中心查詢發現自然人名下有 1 件用途代號為「1」之房貸，其擔保品有 2 筆房屋時，即應認定已有 2 戶「房貸」，本次新申辦之購屋貸款，其貸款條件須受自然人第 3 戶購屋貸款規定之規範。
 - (2) 案例 2: 金融機構向聯徵中心查詢發現自然人名下有 1 件用途代號為「1」之房貸，擔保品僅有 1 筆時，係屬 1 戶「房貸」。如本次借款人同時提供 2 筆以上房屋（含具複數產權之連戶打通或透天厝等情形在內）申辦購屋貸款者，若其購買之住宅座落於特定地區者，其中 1 戶購屋貸款應適用自然人特定地區第 2 戶購屋貸款規定，其餘戶數之購屋貸款，須受自然人第 3 戶購屋貸款規定之規範。
- 2、金融機構應注意借款人是否有以上開方式規避自然人第 3 戶購屋貸款規定管制之情事；查明屬規避者，仍應適用自然人第 3 戶購屋貸款規定。

三、購置高價住宅貸款（Q1~Q19）

Q1：購置高價住宅貸款規定 103 年 6 月 26 日之修正重點為何？

答：本次修正重點為調整高價住宅之認定標準及最高貸款成數，主要修正如下表：

項目	現行規定	修正規定
(一)調整高價住宅認定標準	1. 臺北市 8,000 萬元以上。 2. 新北市 8,000 萬元以上。 3. 雙北以外地區 5,000 萬元以上。	1. 臺北市 7,000 萬元以上。 2. 新北市 6,000 萬元以上。 3. 雙北以外地區 4,000 萬元以上。
(二)調整最高貸款成數	6 成	5 成

Q2：本規定所稱之「購置高價住宅貸款」，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「購置高價住宅貸款」之規範對象為何？

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「購置高價住宅貸款」，對貸款條件有何限制？

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 5 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，本次購買座落於特定地區之高價住宅，並申辦貸款，是否應適用本規定「購置高價住宅貸款」之規範？

答：是。

Q6：借款人名下已有1戶房貸，本次購買座落於特定地區之高價住宅，並申辦貸款，是否應適用本規定「購置高價住宅貸款」之規範？

答：是。

Q7：金融機構辦理「購置高價住宅貸款」案件，借款人購買之住宅座落於臺北市，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「購置高價住宅貸款」之規範。
- 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5成，且不得另以其他名目額外增加貸款金額。

Q8：金融機構辦理「購置高價住宅貸款」案件，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「購置高價住宅貸款」之規範。
- 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5成，且不得另以其他名目額外增加貸款金額。

Q9：借款人為自然人且名下已有1戶房貸，本次申辦特定地區第2戶購屋貸款，買賣金額為6千萬元，金融機構鑑價為5千萬元，應如何適用本規定？

答：借款人所購置住宅之鑑價或買賣金額，如達本規定高價住宅之標準時，其貸款條件應優先適用「購置高價住宅貸款」之規定，貸款額度最高不得超過該住宅鑑價或買賣金額較低者(5千萬元)之5成。

Q10：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「購置高價住宅貸款」之限制？

答：是。

Q11：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。

Q12：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，並按本規定「購置高價住宅貸款」及問與答相關規範辦理。

Q13：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 5 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。

Q14：借款人所購高價住宅，其建物所有權狀之用途登記為「住商」、「住辦」等，是否須適用本規定「購置高價住宅貸款」之規範？

答：是。惟如借款人主張該建物主要用途實際供借款人本人營業用且

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。

Q15：借款人於本規定實施後，以買賣方式新取得高價住宅(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。借款人以買賣取得之高價住宅(含基地)為抵押辦理貸款，其過戶時間係在 101 年 6 月 22 日(含)之後，除借款人切結借款用途非屬購置住宅，且貸後提供資金用途證明備查者外，應適用本規定「購置高價住宅貸款」之規範。

Q16：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。

Q17：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「購置高價住宅貸款」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。

Q18：金融機構於 103 年 6 月 26 日(含)前已核准而尚未撥款之購置住

宅貸款，因本規定修正，致借款人購買之住宅符合高價住宅之認定標準者，應如何辦理？

答：

- 1、金融機構於 103 年 6 月 26 日(含)前已核准尚未撥款之案件，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，並有書面或電腦檔案之核准日期可稽者而言。

Q19：金融機構辦理借款人「購置高價住宅貸款」，該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「購置高價住宅貸款」規範嚴格者，應從其規定。

四、公司法人購置住宅貸款 (Q1~Q6)

Q1：公司法人申辦購置住宅貸款，是否第 2 戶才須受本規定之限制？

答：否。凡公司法人申辦購置住宅貸款案件，不論借款人名下是否已有「房貸」，且不論新購買住宅之座落地區及金額高低，均應受本規定第 3 點之規範；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）鑑價或買賣金額較低者之 5 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。

Q2：公司法人依本規定申辦「購置住宅貸款」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：

- 1、公司法人購置住宅貸款，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、公司法人購置住宅貸款，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，並按本規定及問與答相關規範辦理。

Q3：公司法人申辦之購置住宅貸款，如建物登記謄本為「住商」或「住辦」等，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供借款人本人營業用者且有設立登記，得排除適用本規定之限制。

Q4：公司法人申辦之「購置住宅貸款」，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。

Q5：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：

- 1、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，除借款人切結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。
- 2、公司法人以 103.6.27(含)以後過戶之非特定地區住宅辦理貸款者，應比照辦理。

Q6：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住宅（含基地）者，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 (Q1~Q12)：

Q1：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。

Q2：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 1 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。

Q3：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。

Q4：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。

Q5：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。

Q6：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（詳下表）。

金融機構核貸 貸款額度	借款人尚未動工 前之撥貸金額	金融機構應保留一成俟借 款人動工興建始得撥貸金額
650 萬元	550 萬元	100 萬元
500 萬元	400 萬元	100 萬元
400 萬元	300 萬元	100 萬元

Q7：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。

Q8：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。

Q9：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。

Q10：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。

Q11：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。

Q12：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 (Q1-Q4)：

Q1：金融機構在 103 年 6 月 26 日(含)前已核准而尚未撥款之購置住宅貸款及土地抵押貸款案件，應如何辦理？

答：

- 1、金融機構於 103 年 6 月 26 日(含)前已核准尚未撥款之購置住宅貸款及土地抵押貸款案件，其貸款條件合於核准時之規定者，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。

Q2：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。

Q3：外國人申辦購置住宅貸款及土地抵押貸款，其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住宅貸款及土地抵押款，其貸款條件均須受本規定之規範。

Q4：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 23571356~23571368、23571331，共計 14 線。