

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)第二點第三款「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。