

# 中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定

110年9月23日發布

110年9月24日生效

一、本規定依中央銀行法第二十八條、第二十九條、第三十一條及銀行法第三十七條第二項、第四十條規定訂定之。

二、本規定所用名詞定義如下：

(一) 金融機構：指本國銀行、外國銀行在臺分行、信用合作社、全國農業金庫股份有限公司、農會信用部、漁會信用部、中華郵政股份有限公司及保險公司。

(二) 不動產抵押貸款：指購置住宅貸款、購地貸款、餘屋貸款及工業區閒置土地抵押貸款。

(三) 購置住宅貸款：指購置高價住宅貸款及購屋貸款。

(四) 購置高價住宅貸款：指金融機構承作借款人為購買建物權狀含有「住」字樣之下列住宅(含基地)，所辦理之抵押貸款：

1. 座落於臺北市者：鑑價或買賣金額為新臺幣七千萬元以上。
2. 座落於新北市者：鑑價或買賣金額為新臺幣六千萬元以上。
3. 座落於臺北市及新北市以外之國內地區者：鑑價或買賣金額為新臺幣四千萬元以上。

(五) 購屋貸款：指金融機構承作借款人為購買建物權狀含有「住」字樣之非高價住宅(含基地)，所辦理之抵押貸款。

(六) 購地貸款：指金融機構承作借款人為購買都市計畫劃定之住宅區或商業區土地，所辦理之抵押貸款。

(七) 餘屋貸款：指金融機構承作建築業者以新建餘屋

住宅(含基地)為擔保，所辦理之抵押貸款。

(八) 工業區閒置土地抵押貸款：指金融機構承作借款人以工業區閒置土地為擔保，所辦理之抵押貸款。

(九) 建築業者：指以銷售為目的，從事土地、建物及其他建設等不動產投資興建之行業；或從事住宅建物興建之建築工程行業。

(十) 新建餘屋住宅(含基地)：指屋齡五年內且仍維持建物第一次所有權登記之住宅(含基地)。

(十一) 工業區閒置土地：指金融機構經向財團法人金融聯合徵信中心查詢，為經濟部轄管工業區閒置土地公告清冊所列之土地。

(十二) 特定地區：指臺北市、新北市、桃園市、臺中市、臺南市、高雄市、新竹縣及新竹市。

(十三) 借款人：指自然人及公司法人。

三、金融機構承作公司法人之購置住宅貸款，其貸款條件限制如下：

(一) 不得有寬限期。

(二) 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四成。

(三) 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。

四、金融機構承作自然人之購置住宅貸款，應向財團法人金融聯合徵信中心辦理歸戶查詢借款人有無以房屋(含基地)為抵押之擔保放款，且用途代號為「1」(購置不動產)者(以下稱房貸)；其貸款條件限制如下：

(一) 購置高價住宅貸款：

1. 不得有寬限期。

2. 無房貸或已有二戶以下房貸者，其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五點五成；已有三戶以上房貸者，則

不得超過四成。

3. 除前項貸款額度外，不得另以修繕、周轉金或其他貸款名目，額外增加貸款金額。

(二)購屋貸款：

1. 已有一戶房貸者：其為購買座落於特定地區住宅之購屋貸款，適用前款第一目規定。
2. 已有二戶房貸者：除適用前款第一目及第三目規定外，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五點五成。
3. 已有三戶以上房貸者：除適用前款第一目及第三目規定外，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五成。

五、金融機構承作購地貸款，其貸款條件限制如下：

- (一) 借款人應檢附購買土地具體興建計畫。
- (二) 貸款額度最高不得超過購買土地取得成本與金融機構鑑價金額較低者之六成，其中一成應俟借款人動工興建後始得撥貸。
- (三) 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。

六、金融機構承作餘屋貸款，其貸款額度最高不得超過金融機構鑑價金額之五成。

除前項貸款額度外，不得另以周轉金或其他名目，額外增加貸款金額。

七、金融機構承作工業區閒置土地抵押貸款，其貸款額度最高不得超過金融機構鑑價金額之五成。

除前項貸款額度外，不得另以周轉金或其他名目，額外增加貸款金額。

工業區閒置土地抵押貸款有下列情形之一者，不適用前兩項規定：

- (一) 抵押土地已動工興建開發。

(二) 借款人檢附抵押土地具體興建開發計畫，並切結於一年內動工興建開發。

八、金融機構承作不動產抵押貸款，其屬依都市更新條例、都市危險及老舊建築物加速重建條例或其他配合政府相關政策之重建案件，不適用本規定。

九、金融機構承作不動產抵押貸款而為鑑價時，應確實依其內部授信規範及主管機關之規定辦理。

金融機構辦理前項貸款之轉貸或展期，不得藉由重新鑑價提高貸款金額。

十、金融機構應依中央銀行規定之格式，定期確實填報不動產抵押貸款情形。

金融機構辦理不動產抵押貸款業務，應訂定內部風險控管、作業程序及其他必要之內部規範；其內部規範之貸款條件較本規定嚴格者，應依其內部規範辦理。

十一、本規定中華民國一百十年九月二十四日修正生效前，金融機構已錄案辦理尚未撥款之不動產抵押貸款案件，適用錄案時之規定。