

附件

金管會為控管銀行承作不動產貸款風險所採行措施之問與答

行政院金融監督管理委員會銀行局 101年2月6日
銀局(法)字第 10000417320 號函

問題	擬答	說明
一、「金管會為控管銀行承作不動產貸款風險擬採行之措施」(以下簡稱本規定)所稱之「自用住宅貸款」之定義為何?	<p>1. 所稱「自用住宅貸款」依據銀行法第十二條之一規定,係指具有完全行為能力之中華民國國民,目前在國內確實無自用住宅,為購置自住使用之住宅所為之金融機構貸款。</p> <p>2. 所稱「自住」係指由借款人本人、配偶、未成年子女、父母或配偶父母居住使用,且未供出租及營業使用者。</p> <p>3. 所稱「無自用住宅」係指借款人名下無自用住宅者。另借款人名下如持有共有持份之住宅,其持分換算面積未滿 40 平方公尺且戶籍未設於該處者,仍視為無自用住宅。</p>	<p>1. 「自用住宅貸款」之定義係重申本規定之定義。</p> <p>2. 對於借款人持有共有持分之住宅,如有面積較小且無設籍之情形者,參考「內政部青年安心成家作業規定」第 16 點之規定,應視為無自用住宅,故如借款人於申貸時,雖有上揭之共有住宅,仍視為無自用住宅。</p> <p>3. 借款人名下如持有店面、廠房、工作室或其他營業場所...等非屬自用住宅者,則其新購置住宅作為自住使用所申辦之購屋貸款,得適用 45%之風險權數。</p> <p>4. 借款人與他人共買自用住宅所申辦之購屋貸款,如借款人符合本規定條件者,銀行得就其持分之貸款適用 45%之風險權數;借款人與他人均符合本規定條件者,銀行得就全部貸款適用 45%之風險權數。</p> <p>5. 借款人申辦房屋整體結構重建(或自地自建)之貸款,如借款人符合本規定條件者,得適用 45%之風險權數。</p>

問題	擬答	說明
		<p>6. 借款人與他人共同持有自用住宅，為取得該他人於同一自用住宅之持分，而以該住宅為擔保向銀行借款者，如借款人符合本規定條件者，得適用 45% 之風險權數。</p> <p>7. 借款人原於銀行辦理一般購屋貸款，後取得政策性貸款資格而向同一銀行申請改貸者，如改貸時確認借款人名下僅有該 1 戶自用住宅，得適用 45% 之風險權數。</p> <p>8. 借款人為獨資、合夥等非法人事業組織之負責人，如將房屋部分居住，部分出租或營業使用，得視為擬答 2. 所稱「自住」使用之住宅。</p> <p>9. 有關擬答 3. 所稱「40 平方公尺」，如借款人持有多筆共有住宅時，以該等住宅合計之坪數是否超過「40 平方公尺」，作為檢核標準。</p>
<p>二、為購置農舍所為之貸款，是否屬自用住宅貸款而得適用 45 % 風險權數？</p>	<p>1. 銀行應視借款人所購置農舍是否有自住使用之實質以為認定。</p> <p>2. 另農舍兼具農業經營與住宅之功能，故資金用途為興建或購置農舍之貸款，仍應納入銀行法第 72 條之 2 之限額管控。</p>	<p>1. 參考內政部「青年安心成家作業規定」辦理。</p> <p>2. 參酌 82 年 9 月 23 日台財融字第 822212670 號函及 98 年 5 月 5 日金管銀(一)字第 09800159660 號函之意旨，銀行法第 72 條之 2 所稱「住宅建築及企業建築」，並不限種類。</p>

問題	擬答	說明
三、為購置住宅貸款，依據建物登記謄本所載「主要用途」，是否得認定屬自用住宅貸款？	建物登記謄本所載「主要用途」之性質與本規定之管理目的不同，銀行應視借款人是否有自住使用之實質以為認定。	建物登記謄本所載「主要用途」並非自用住宅之認定標準，銀行仍應視借款人是否有自住使用之實質以為認定。
四、修繕貸款應如何適用風險權數？	修繕貸款不符自用住宅貸款定義，應適用100%風險權數。	本規定係規範銀行對新承作購置自用住宅債權得適用45%或LTV法之風險權數之情形，不符自用住宅定義者，均應適用100%風險權數。
五、非自用之住宅貸款，得否適用零售資產組合債權之75%風險權數？	100年4月21日後新承作非自用之住宅貸款，因不符合自用住宅貸款定義，應適用100%風險權數。	本規定係規範銀行對新承作購置自用住宅債權得適用45%或LTV法之風險權數之情形，不符該規定所稱自用住宅定義者之住宅貸款，均應適用100%風險權數，不得適用零售資產組合債權之75%風險權數。
六、借款人以購置住宅為目的，向銀行申請循環動用額度之借款，是否得適用45%風險權數？	銀行辦理以購置住宅為目的之循環動用額度貸款，如借款人所動用之資金確為購置自住使用之住宅，且符合本規定之條件，則該已動用部分得適用45%風險權數。然如動用額度之一部分資金並非為購置自住使用之住宅使用，或動用時已不符本規定之條件，則該部分不得適用45%風險權數。	借款人以購置住宅為目的，向銀行申請循環動用額度之借款，其已動用部分應在動用時符合本規定之條件，始得適用45%風險權數。

問題	擬答	說明
<p>七、借款人以購置住宅為目的，向銀行申請循環動用額度之借款，於轉換為長期擔保放款時，是否得適用 45 % 風險權數？</p>	<p>借款人如以購置住宅為目的，向銀行申請循環動用額度之借款，於循環動用額度轉換為長期擔保放款時，僅符合本規定條件之已動用額度部分，得適用 45 % 風險權數。</p>	<p>借款人以購置住宅為目的，向銀行申請循環動用額度之借款，於轉換為長期擔保放款時，為避免借款人所動用之資金非用於購置住宅，而仍適用 45 % 風險權數，故銀行應確認轉換為長期擔保放款之資金，均符合本規定自用住宅貸款定義者，始得適用 45 % 風險權數。</p>
<p>八、銀行在 100 年 4 月 21 日前已核准而尚未撥款之住宅用不動產貸款，應如何辦理？</p>	<p>銀行於 100 年 4 月 21 日前已核准而尚未撥款之住宅用不動產貸款，得按原規定適用風險權數。所稱「已核准」係指銀行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。</p>	<p>本規定係適用於 100 年 4 月 21 日以後銀行新承作之貸款，參考「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問與答」第 43 題之說明，如銀行於 100 年 4 月 21 日前已核准而尚未撥款之住宅用不動產貸款，得按原規定適用風險權數。</p>
<p>九、如借款人提供配偶或子女名下之自用住宅為擔保貸款，其風險權數如何適用？</p>	<p>如借款人本人及配偶、借款人本人及子女均符合銀行法第十二條之一所規定之無自用住宅條件，則借款人提供本次購置並登記於配偶或子女名下之自用住宅為擔保貸款，得適用 45 % 風險權數。</p>	<p>由於我國授信實務上，常見有借款人提供配偶或子女名下之自用住宅辦理擔保貸款之情形，考量本規定係為控管銀行之風險，如借款人及其配偶或子女名下均無自用住宅，其提供本次購置並登記於配偶或子女名下之自用住宅辦理擔保貸款，相較於提供自己名下之自用住宅辦理擔保貸款，風險並無二致，故應得適用 45 % 風險權數。</p>

問題	擬答	說明
<p>十、借款人辦理其他銀行自用住宅貸款之轉貸，其風險權數如何適用？</p>	<p>銀行需確認借款人於轉貸時符合本規定之條件，並不得增加貸款金額，始得適用45%風險權數。</p>	<p>1. 考量前貸案件因年代久遠，借款人及原貸銀行均無法協助提供當時符合自用住宅貸款之證明，供轉貸銀行確認。爰銀行僅需確認借款人於轉貸時，符合自用住宅貸款之定義，始得適用45%風險權數。</p> <p>2. 實務上，轉貸案件如於聯徵中心資料查詢之用途代號為「1」，且借款人財產總歸戶資料僅有1筆自用住宅不動產，並經轉貸銀行認定為自用使用者，得適用45%之風險權數。</p> <p>3. 經考量實務上借款人辦理轉貸時，習慣湊成「整數」提出申請(例如314萬元，申請320萬元)，爰轉貸金額如無條件僅進位至10萬元內而酌予增加貸款金額者，仍視為「未增加貸款金額」。</p>
<p>十一、如借款人名下已有1戶自用住宅，於換屋(第2戶)辦理貸款時，其風險權數如何適用？</p>	<p>如借款人之第1戶自用住宅於銀行完成第2戶自用住宅之核貸後6個月內，完成原有房屋之產權移轉登記、清償債務、塗銷該筆房屋貸款之抵押權，並向銀行提示相關資料者，或銀行經查詢財產歸戶資料確認借款人僅有1戶住宅者，則所辦理之第2戶自用住宅貸款屬換屋，仍屬名下1戶自用住宅者，得適用45%風險權數。</p>	<p>1. 借款人自用住宅於換屋時，或有先購後售之情形，為避免換屋後之自用住宅無法適用較低之風險權數，爰規定銀行於核貸後6個月內，借款人得提示相關資料，或經銀行查詢財產歸戶資料，證明舊屋業已出售，則新屋得適用45%風險權數。</p> <p>2. 第1戶住宅之出脫方式包含贈與。</p>

問題	擬答	說明
三銀行應取具何種資料，以證明借款人於申請自用住宅借款時，在國內確無自用住宅？	銀行原則上應依借款人向稅捐機關申請之財產總歸戶資料，認定其名下是否已有自用住宅。但銀行得依據貸放實務，另訂內部規範，以確認借款人在國內確無自用住宅，並於授信時，留存可供稽核之書面資料。	雖然個人財產歸戶資料是個人名下是否已有自用住宅之最佳證明工具，然因目前向財稅資料中心申請財產歸戶資料，平均需時10天左右，為節省人力及時間之成本，如銀行內部另有規定，以確認借款人在國內確無自用住宅，應請銀行於授信時，留存可供稽核之書面資料，以為認定。
五借款人如係繼承(或受贈)取得自用住宅，其風險權數如何適用？	借款人如係繼承(或受贈)取得自用住宅貸款，在繼承(或受贈)取得時，名下未有其他自用住宅，則該筆借款得適用45%風險權數。如繼承(或受贈)取得時，已有其他自用住宅，則該筆借款應適用100%風險權數。	1. 本規定係為控管銀行辦理不動產貸款之風險，故規範同一借款人僅得有一戶自用住宅適用較低之風險權數，故如借款人係繼承(或受贈)取得該自用住宅，所辦理之借款，仍不得排除本規定之適用。 2. 借款人因繼承取得之不動產，如新辦貸款係為「償還該不動產之原貸款」、「取得其他繼承人之持分」或「依財產分配因素而需對其他繼承人為金錢給付」，且借款人申貸時，名下未有其他自用住宅，則該筆借款得適用45%之風險權數。
五借款人如一次辦理2戶自用住宅貸款，其風險權數如何適用？	借款人同時辦理2戶以上自用住宅(含具複數產權之連戶打通或透天層等情形在內)之購屋貸款者，僅其中1戶貸款得適用45%風險權數。	本規範主要精神係「一人一宅」，故一人僅一戶自用住宅得適用較低之風險權數，參酌「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問與答」第12題為左列之說明。

問題	擬答	說明
五政府辦理之政策性貸款已規定需為無自用住宅始可辦理者，建議取得該專案貸款資格者，退視同符合無自用住宅條件。	政府辦理之無自用住宅政策性貸款係屬住宅政策之一環，與本規定係為控制銀行房貸之集中風險目的不盡相同，故銀行辦理相關業務，仍應檢視是否符合本規定有關自用住宅之條件後，適用正確之風險權數。	由於政府各部會辦理之各種政策性住宅貸款，對於申請人之資格條件，均依其政策性目的而有不同之規範，且因其目的與本規定為控管銀行房貸集中性風險之目的不同，故不可一概而論，而應個案審視借款人是否符合本規定之條件，適用正確之風險權數。
六海外分行承作之房貸案件，是否需受本項新措施限制？	本規定係規範具有完全行為能力之中華民國國民，購置國內住宅用不動產所應適用之風險權數，海外分行如承作非以國內住宅用不動產為擔保之放款，不適用本規定。	說明海外分行如承作非以國內住宅用不動產為擔保之放款，不適用本規定。