

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

一、有關不動產暴險適用銀行法第 12 條之 1 所定「自用住宅貸款」之適用疑義：

問題	答覆	說明
<p>1-1.銀行計算自有資本與風險性資產之比率時，「自用住宅貸款」之定義為何？</p>	<p>1.所稱「自用住宅貸款」依據銀行法第十二條之一規定（下稱本規定），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。另借款人名下所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.自用住宅貸款係以「一人一宅」為原則，銀行應依問題 1-9 之答覆與說明，確認借款人名下有無自用住宅。</p> <p>2.對於借款人所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」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...等非屬住宅用不動產者，則其新購置住宅作為自住使用所申辦之貸款，得視為自用住宅貸款。</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視為自用住宅貸款；借款人與他人均符合本規定條件者，銀行得就全部貸款視為自用住宅貸款。</p>

問題	答覆	說明
		<p>5. 借款人申辦房屋整體結構重建(或自地自建)之貸款屬合格不動產暴險者,如借款人符合本規定條件,得視為自用住宅貸款。</p> <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,得視為自用住宅貸款。</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或不同銀行申請轉貸者,如轉貸時確認借款人名下僅有該1戶自用住宅,得視為自用住宅貸款。</p> <p>8. 借款人如將不動產部分居住,部分出租或營業使用,得視為答覆2.所稱「自住」使用之住宅。</p> <p>9. 有關答覆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>1-2. 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</p>	<p>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。</p>	<p>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</p>

問題	答覆	說明
自用住宅貸款？		定。
1-3.修繕貸款是否屬自用住宅貸款？	修繕貸款非屬自用住宅貸款。	修繕貸款之資金用途非購置住宅爰非屬自用住宅貸款。
1-4.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，是否得視為自用住宅貸款？	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，則該已動用部分得視為自用住宅貸款。然如動用額度之部分資金並非為購置自住使用之住宅，或動用時已不符本規定之條件，則該部分不得視為自用住宅貸款。	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，其在動用時符合本規定之條件，始得視為自用住宅貸款。
1-5.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，是否得視為自用住宅貸款？	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，得視為自用住宅貸款。	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，於轉換成長期擔保放款時，為避免借款人所動用之資金非用於購置住宅，故銀行應確認轉換為長期擔保放款之資金，均符合本規定條件，始得視為自用住宅貸款。
1-6.如借款人提供配偶或子女名下之自用住宅為擔保貸款，是否得視為自用住宅貸款？	如借款人本人及配偶、借款人本人及子女均符合本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，得視為自用住宅貸款。	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信用風險，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

問題	答覆	說明
		款，風險並無二致，故應得視為自用住宅貸款。
<p><b>1-7. 借款人辦理自其他銀行轉貸之自用住宅貸款，是否得視為自用住宅貸款？</b></p>	<p>銀行應確認借款人於轉貸時符合本規定之條件，且不得增加貸款金額，始得視為自用住宅貸款。</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，符合本規定之條件，即得視為自用住宅貸款。</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 筆住宅不動產，並經轉貸銀行認定為自住使用者；或財產總歸戶資料已有 2 筆以上住宅不動產，經銀行查證轉貸案件係借款人名下第 1 筆住宅不動產，且確為自住使用者，得視為自用住宅貸款。銀行應於授信時留存可供稽核之書面資料。</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><b>1-8. 如借款人名下已有 1 戶自用住宅，於</b></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</p>	<p>1. 借款人自用住宅於換屋時，或有先購後售之情</p>

問題	答覆	說明
<p>換屋（第 2 戶）辦理貸款時，是否得視為自用住宅貸款？</p>	<p>之核貸後，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，或經銀行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，得視為自用住宅貸款。</p>	<p>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，借款人得提示相關資料，或經銀行查詢財產總歸戶資料，證明舊屋業已出售，則新屋所辦理之貸款得視為自用住宅貸款。</p> <p>2. 第 1 戶住宅之出脫方式包含贈與。</p>
<p>1-9.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？</p>	<p>1. 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，認定借款人是否已有自用住宅。</p> <p>2. 若財產總歸戶資料顯示借款人名下已有 1 戶（含）以上房屋（住宅），原則上新承作之住宅貸款應非屬自用住宅貸款。但符合下列條件者，得視為自用住宅貸款：</p> <p>(1) 借款人提供已持有之住宅並非自住使用之相關證明資料。</p> <p>(2) 經銀行查詢聯徵中心資料，若借款人已有購置不動產貸款（借款用途別為 1），須再確認該貸款非屬自用住宅貸款。</p> <p>3. 銀行應於授信時留存可供稽核之書面資料。</p>	<p>1. 基於「一人一宅」原則，若向稅捐機關申請之財產總歸戶資料顯示借款人名下已有 1 戶（含）以上房屋（住宅），原則上新承作之住宅貸款應非屬自用住宅貸款。</p> <p>2. 若財產總歸戶資料顯示借款人名下已有 1 戶（含）以上房屋（住宅），新承作之住宅貸款擬視為自用住宅貸款，應加強確認其是否符合本規定之條件，爰增列規定借款人應提供證明，且銀行應查詢聯徵中心相關資料。</p> <p>3. 若聯徵中心資料顯示借款人已有購置不動產貸款（借款用途別為 1），銀行須進一步查詢該貸款是否為自用住宅貸款（產品查詢代號 B42）；若該貸款之融資業務分</p>

問題	答覆	說明
		類註記為 M 或無註記，新承作之貸款不得視為自用住宅貸款。
<p><b>1-10. 借款人如係繼承（或受贈）取得自用住宅，如何判斷其是否為自用住宅貸款？</b></p>	<p>借款人如係繼承（或受贈）取得自用住宅，在繼承（或受贈）取得時，名下未持有其他自用住宅，則所辦理之貸款得視為自用住宅貸款。如繼承（或受贈）取得時，已有其他自用住宅，則所辦理之貸款不得視為自用住宅貸款。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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，所辦理之貸款，仍不得排除本規定之適用。</li> <li>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，名下未持有其他自用住宅，則該筆借款得視為自用住宅貸款。</li> </ol>
<p><b>1-11. 政府辦理之政策性貸款已規定須為無自用住宅始可辦理，建議取得該專案貸款資格者，逕視同符合無自用住宅條件。</b></p>	<p>政府辦理之無自用住宅政策性貸款係屬住宅政策的一環，與本問與答係為控制銀行辦理房貸之信用風險目的不盡相同，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。</p>	<p>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，且因其目的與本問與答為控管銀行辦理房貸信用風險之目的不同，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。</p>

二、有關不動產暴險之資本計提規範適用疑義：(新增)

問題	答覆	說明/理由
2-1. 不動產暴險之範圍應如何界定？	<ol style="list-style-type: none"> <li>銀行之暴險對象屬個人、中小企業及一般企業者，如有提供不動產作為擔保品，或資金用途符合土地收購、開發及建築(ADC)暴險者，無論足額擔保或不足額擔保(含副擔保)之部分，均應列入不動產暴險之範圍。</li> <li>對主權國家、國際組織、非中央政府公共部門及銀行等非前點所定暴險對象如有提供不動產作為擔保品或貸款資金用途符合ADC暴險者，則回歸原暴險類別之規定辦理。</li> </ol>	<p>銀行應採一致性標準界定不動產暴險之範圍，針對有連結不動產作為擔保品之額度，以及符合ADC暴險之額度，無論足額或非足額擔保(含副擔保)之部分，均屬不動產暴險之範圍。</p>
<p>2-2-1. 由於海外暴險適用LTV法之實施時程最遲可自112年1月1日起採用，則海外暴險按ADC規定計提資本之時程應與國內LTV法首次適用時程一致，抑或與海外LTV法同步之？</p> <p>2-2-2 海外暴險LTV法之實施時程最遲可自112年1月1日起採用，個別海外分行</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>海外ADC暴險之適用時程應與海外採用LTV法之時程同步，爰如銀行之海外分支機構規劃於112年1月1日採用LTV法，則海外ADC暴險亦應於112年1月1日同步實施。</li> <li>個別海外分行或子行可依當地實務與各自之準備狀況，於不同之時點分階段實施，惟最遲須於112年1月1日決定採用簡單法或LTV法。</li> </ol>	<p>依「BaselIII 危機後改革定案文件」之規定，LTV法及ADC暴險等資本計提規範係同步實施，由於LTV法將減少銀行之加權風險性資產，而ADC暴險將增加其加權風險性資產，為降低銀行資本適足比率受法規修正產生波動之程度，兩者之實施時程應有同步之必要。爰個別海外分行或子行得依當地實務與準備情形，分別決定採用LTV法或簡單法之時程，考量海外不動產暴險衡量之完整性與時程一致性，海外ADC暴險之實施時程亦應與決定採用LTV法或簡單法之時程同步。</p>

問題	答覆	說明/理由
或子行採用之時間點是否可依準備狀況分階段適用？		
2-3. 為符合採用LTV法之最低作業要求，鑑估不動產價值作業規範之訂定及修正、估計方法合理性之檢視結果是否均須報經董事會核准？	銀行鑑估不動產價值之內部作業規範之訂定及修正，應報經董事會核准，相關細部作業規定則得授權相當層級辦理。爰檢視不動產價值估計方法合理性之結果無須報經董事會核准。	銀行鑑估不動產價值之內部作業規範如包括母法及細部作業規定，銀行得按分層負責授權相當層級辦理，惟母法應報經董事會核准。
2-4. 銀行對於還款來源顯著來自不動產所產生之現金流者，應如何訂定指標評估借款人之還款能力？	對於還款來源顯著來自不動產所產生之現金流者，銀行之內部作業規範應將租金收入或出租率等相關資訊納入評估，即可視為符合規定。	銀行辦理授信業務，應遵循銀行公會會員授信準則之 5P 原則，其中即包括「還款來源」之評估。考量客戶差異性及案件複雜性（如：客戶另提供其他擔保品或具資力之保證人、所抵押不動產之坐落地等），對還款來源之評估仍宜以個案方式辦理較為妥適。爰對於還款來源主要係以不動產所產生之現金流者，得回歸由銀行依內部規定辦理，惟應將租金收入、出租率等資訊納入評估。
2-5. 不動產已取得「外部鑑價公司出具會鑑報告」或「行內第三方鑑價單位出具會鑑報告」，惟內部仍由授信人員按行政程序出具鑑價	鑑價流程中包括出具「委外會鑑報告」或「行內第三方鑑價單位會鑑報告」資訊作為鑑價依據，符合「審慎保守之鑑價標準進行獨立評估」，銀行無須再指派不同人員出具鑑價表。	考量並非所有銀行皆有獨立鑑價單位，若具「外部會鑑」或「行內第三方鑑價單位會鑑報告」作為參考，精神上已符合「審慎保守之鑑價標準進行獨立評估」，無須再指派不同人員出具鑑價表。

問題	答覆	說明/理由
<p>表，是否符合「合格不動產暴險之鑑價人員與授信人員為不同人或不同單位」之要求？</p>		
<p>2-6.LTV公式之分子，對於「現欠餘額」及「未動用之不可取消融資額度」之計算範圍為何？以及ADC暴險適用100%風險權數之判斷條件中對於「現欠餘額」之定義為何？</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「現欠餘額」包括表內授信及表外授信科目（不含未動用之融資額度），並以總額計算。</li> <li>2. 「未動用之不可取消融資額度」應以總額計算。</li> </ol>	<p>參酌「Basel III 危機後改革定案文件」之精神，LTV 公式分子之貸放餘額應為總額概念，即未扣除備抵呆帳且未考量風險抵減效果，故現欠餘額應包括表內授信及表外授信之總額，另未動用之不可取消融資額度，亦以總額計算。</p>
<p>2-7. 不動產暴險之擔保品中，包括非屬「合格不動產暴險」之擔保品時，該擔保品之鑑估價是否亦須納入LTV計算之分母？</p>	<p>計算LTV時，作為擔保品之不動產，其價值皆應納入LTV計算之分母。</p>	<p>與不動產擔保品連結之額度均屬不動產暴險範圍，如借款人之額度係以空地搭配一般住宅用不動產為擔保品，致部分屬「合格不動產暴險」，部分非屬「合格不動產暴險」，但在計算整體暴險之LTV時，因空地仍係擔保品之一部分，爰其鑑估價值仍須納入計算LTV時之分母，與住宅用不動產共同分攤該筆暴險。</p>
<p>2-8. 借款人以已存在之擔保品辦理增貸，其適用之不動產暴險類型應為何？</p>	<p>銀行得採下列任一方式認定增貸之暴險類型，惟應維持一致性原則：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 以原始不動產暴險之類型作為增貸時不動產暴險之類型，即原始申貸為一般型，增貸時新舊案均為一</li> </ol>	<p>計算方法說明已規定「借款人以已存在之房貸之擔保品辦理增貸者，可視為同一筆貸款」，惟每次申貸時點之判斷條件不盡相同，在不影響前次判斷結果的前提下，可依增貸時點判斷。</p>

問題	答覆	說明/理由
	<p>般型；原始申貸為收益型，即使增貸時已符合一般型條件，新舊案均為收益型。</p> <p>2. 增貸時重新判斷不動產暴險之類型，即原始不動產暴險為一般型，增貸時符合收益型條件，則該筆增貸認定為收益型；原始申貸為收益型，增貸時符合一般型條件，則該筆增貸認定為一般型。</p>	
<p>2-9. 同一擔保品，先後分別以個人及公司名義進行貸款，應以個人暴險或企業暴險認定？</p>	<p>依交易對象，分別判斷不動產暴險類型。</p>	<p>因不同交易對象，應適用之條件不同，故不同筆貸款應依交易對象判斷適用之暴險類型；若同一擔保品先後分別以個人及公司名義進行貸款，應依個人及企業暴險條件分別認定。</p>
<p>2-10. 關於「住宅用」及「商用」之判斷，應依建物登記為主、或得核實認定？（實務上有建物登記為「商」字、核實為「住宅用」，或反之）</p>	<p>銀行辦理符合本規定之自用住宅貸款，該擔保品得逕認定為住宅用，其餘原則以「信用風險標準法」註腳 20 所列舉之文件或字樣為判斷依據，其他無法分辨或明顯與事實不符者，則核實認定。</p>	<p>依計算方法說明之規定，不動產之類型應以建物登記謄本之主要用途判斷，惟辦理符合本規定之自用住宅貸款，得逕行認定擔保品為住宅用不動產；若非屬自用住宅貸款者，再依建物登記謄本、建物權狀、建築使用執照等文件之主要用途認定；如未登記主要用途者，得依稅單等文件認定。如均無法分辨或經查核實際使用狀況明顯與事實不符者，則核實認定。</p>
<p>2-11. 對於個人一般住宅用不動產暴險之條件以一筆貸款為限，其認</p>	<p>以該借款人於全體金融機構之貸款筆數判斷，並以申貸貸款進件時點為判斷基礎。</p>	<p>因一般型住宅用不動產暴險將適用較低之風險權權數，故申貸時應以借款人於全體金融機構辦理貸款之筆數，判斷是否</p>

問題	答覆	說明/理由
定範圍係本行或全體金融機構？是以申貸當時為判斷基礎或計算基準日為判斷基礎？		符合一般型住宅用不動產暴險。
2-12. 海外分子行辦理一般住宅用不動產暴險，個人暴險是否亦比照國內以一筆貸款為限？	海外分子行辦理之個人暴險屬一般住宅用不動產暴險者，僅須判斷提供之不動產非以收取租金或未來出售為目的，無須比照國內案件判斷貸款筆數。	各國徵信系統建置完整度不齊，實務上不易判斷貸款筆數，故銀行海外分子行辦理之個人一般住宅用不動產暴險，僅須就徵提之不動產擔保品判斷是否有收取租金或未來出售之目的。
2-13. 以住、商或工業用地作為擔保品辦理貸款，如已提供目前使用情形證明無開發或興建計畫，是否可視為空地而非ADC案件？	應以貸款之資金用途為區分，若資金用途係為規劃未來開發或興建，則適用ADC暴險之規範；如無計畫開發或興建（例如做為停車場、種樹、種電、畜牧等），則得歸類為商用不動產暴險。	提供空地作為擔保品（例如：住、商或工業等用地）之貸款於判斷分類時，應先檢視其資金用途是否符合ADC暴險之規定，如否則可歸為「非合格商用不動產」。
2-14. 非屬ADC暴險之建商餘屋貸款是否為收益型？	非屬ADC暴險之建商餘屋貸款因可確認該不動產未來將持續出售，爰視為收益型。	建商餘屋貸款係以未出售之新成屋為擔保之貸款，未來不動產仍會持續出售，故應視為收益型。
2-15. 採用簡單法計算不動產暴險之風險性資產時，屬個人非足額擔保之部分，或暴險對象為中小企業者，應併入零售債權，是否應歸戶計算總暴險金	簡單法下，對於非自用住宅之不動產暴險： 1. 個人不動產暴險屬足額擔保之部分，適用75%風險權數；非足額擔保之部分，併入零售債權。 2. 中小企業不動產暴險不論足額擔保或非足額擔保之部分，皆應併入零售債權，	採用簡單法計算不動產暴險之風險性資產時，個人自用及非自用住宅暴險屬非足額擔保、個人商用不動產暴險、中小企業不動產暴險，皆應併入零售債權依其規範歸戶判斷是否為合格零售債權，若屬合格零售債權者適用75%風險權數，屬個人非合格零售債權者適用

問題	答覆	說明/理由
額？	故應歸戶計算。	100%風險權數，屬中小企業非合格零售債權者則改列企業暴險適用相對應之風險權數。
2-16.ADC 暴險原適用 150%風險權數者，如於貸放期間有更新符合得適用 100%風險權數條件之資訊，是否可改適用 100%之風險權數？	ADC 暴險適用風險權數之判斷，應依其條件變化而調整，若原申貸時適用 150%之風險權數，後續更新之資訊符合適用 100%風險權數之條件，則得適用 100%之風險權數。	判斷 ADC 暴險所適用之風險權數，得隨工程進展之變化調整，包括是否已取得建築執照，以及土地融資或建築融資現欠餘額占比之變化等，爰銀行得依其條件變化而調整適用之風險權數。
2-17.建築執照記載之主要用途為住宅用之定義，係指建物之住宅用樓地板面積大於總樓地板面積之 70%者，其應如何計算？	銀行得採用下列任一方式計算住宅用樓地板面積與總樓地板面積之占比，惟嗣後應保持一致性使用： 1. 計算占比時，住宅用樓地板面積（分子），包含住宅大樓之公設。 2. 計算占比時，總樓地板面積時（分母），排除住宅大樓之公設，以容積總樓地板面積之規則計算。	因住宅大樓之公設（如大廳、樓梯間、電梯間、機電房、管理室及停車位等公共空間）屬建物之必要設施，故於計算住宅用樓地板面積與總樓地板面積之占比時，可於住宅用樓地板面積（分子）加計公設計算，或於總樓地板面積（分母）扣除公設計算。
2-18. 有關適用 ADC 暴險 100% 風險權數之項目中，判斷「取得土地融資後一年內」之計算時點為何？	考量法規係以「取得土地融資後一年內」做為判斷，故應以借戶實際取得融資後一年認定之。	實務上銀行核准額度後，在借款人未動撥前，銀行尚未產生暴險，故在判斷 ADC 暴險適用 100%風險權數之條件「取得土地融資後一年內」，應以銀行初次撥貸日作為認定時點。