

中央銀行對台中商業銀行函詢問題答覆表

中央銀行業務局/100.9.2

台中商業銀行所提問題	本行答覆內容
<p>(一) 有關營運週轉金之適用對象：</p> <p>1、如借款人係自然人，非屬投資、購置不動產或興建房屋者，所提供土地抵押貸款之資金係挹注所營或投資事業(即企業主)之營運週轉所需，是否仍得比照前 100.1.20 核釋令 Q39 依金融機構內部授信規範辦理。</p>	<p>1、查 Q39 係說明「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」(簡稱本規定)第 5 點第 3 項，有關借款人非屬投資、購買不動產或興，建房屋者，且其中貸用途係供正常營運周轉，經檢附具體營運週轉計畫者，相關貸放條件依據金融機構授信規範核實辦理；前開「借款人」包含公司法人及自然人。</p> <p>2、依據本規定第 5 點第 3 項所辦理之貸款，其借款人條件如次：</p> <p>(1) 自然人申貸用途係供自身所營「獨資、合夥」企業之正常營運周轉者。</p> <p>(2) 公司法人應以法人名義申貸者。</p> <p>3、凡借款人<u>非符合前項條件者</u>（例如公司股東、非獨資、合夥企業之企業主或合夥人等），不得主張適用本規定第 5 點第 3 項，惟各承辦金融機構得依據本行 100 年 8 月 2 日核釋令規定核實辦理。</p>
<p>2、承上，另如所營或投資事業範圍屬合法登記之獨資、合夥之商號、企業社、一人有限公司、相關執行業務事務所（如律師、會計師或建築師）或借款人為公司之主要股東，是否可依金融機構內部授信規範辦理。</p>	<p>(同上)</p>
<p>3、承上，如為僅有稅務登記者是否可比照上述對象，依金融機構內部授信規範辦理？爰小額商號之企業主，多屬僅因稅務登記之需，而取得稅捐機關統一編號並殷實納稅，其借款多屬商號資金週轉之用，若</p>	<p>如借款人僅有稅務登記者，經檢附具體營運周轉計畫者，承辦金融機構亦得按本規定第 5 點第 3 項規定辦理。</p>

台中商業銀行所提問題	本行答覆內容
不可比照上述對象，則舊案續貸時將因央行業務規定須要求收回部分款項，造成資金調度困難。	
<p>4、<u>以辦理土地重劃為主要營業項目之公司</u>，是否屬投資、購置不動產或興建房屋者？依土地重劃之流程，該類公司重劃前須備有資金整合規劃土地，其資金並未用於興建或購買土地之用，待日後分配抵費地出售所得之價金償還銀行借款，該授信勢必無法提供具體興建計畫，金融機構是否仍有徵提具體興建計畫之必要？又該業者於土地重劃完成後，但其抵費地尚未出售時，其貸放成數是否可比照土地重劃未完成前之貸放成數（即免保留一成）？</p>	<p>1、有關以辦理土地重劃為主要營業項目之公司，應請各承辦機構查核該等公司之營業項目是否與「投資、購置不動產或興建房屋者」有關，並作為判斷依據。</p> <p>2、如該等公司經承辦金融機構認定非屬投資、購買不動產或興建房屋者，且貸款之資金用途確實留供重劃工程所需費用，則本行同意該抵押土地得免檢附具體興建計畫，惟最高貸款成數不得超過 6.5 成。</p>
<p>（二）有關 100.1.20 核釋令 Q42 表示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餘額。倘借款人申請之資金用途係購置或興建不動產且其前貸已有保留一成時，如轉貸時亦未動工，則受理行庫是否仍需就轉貸餘額再保留一成（即無法以現有餘額轉貸，授信戶需自行償還一成）？</p>	<p>1、依據 Q42 規定，土地抵押貸款舊貸轉貸案件，<u>轉貸金額不得超過舊貸餘額，並應受本規定之限制</u>。</p> <p>2、按前開規定，借款人原申貸資金已於原貸金融機構先保留一成時，則該借款人辦理轉貸，仍未辦理動工興建，<u>則承辦金融機構應就轉貸餘額先保留一成</u>，並俟借款人動工興建始得撥貸。例如：XX 建商在 A 銀行申辦土地抵押貸款之核貸成數為 6.5 成，惟 A 銀行已先保留一成，故實際核撥金額僅 5.5 成；之後某建商轉貸至 B 銀行，且仍未動工興建，B 銀行應就轉貸金額 5.5 成部分再扣除一成（即 XX 建商需自行償還一成），並俟動工興建始得撥貸。</p>
<p>（三）<u>借款人(以下均為自然人)</u>非屬投資、購置不動產或興建房屋者，申請辦理土地抵押貸款，其土地</p>	<p>本節請依以下原則辦理：</p> <p>1、自然人如係屬<u>購買該土地及土地上未保存登記建物</u>，並符合以下條件</p>

台中商業銀行所提問題	本行答覆內容
<p>上已有未保存建物（建物係用於住宅或營業用）時，應依 100.3.4 台央業字第 1000012166 號函（不受央行業務規定限制）辦理或依 100.8.2 核釋令（貸放成數最高 6 點 5 成）辦理？</p>	<p>者，得按資金用途辦理：</p> <p>(1) 土地與建物面積非屬不成比例者。</p> <p>(2) 借款人應切結該建物係屬自用或營業用者。</p> <p>(3) 該建物一經拆除，借款人應償還貸款並按本行土地抵押貸款管制規定辦理。</p> <p>2、自然人如係以其持有之土地及地上未保存建物為抵押向金融機構申辦貸款者，<u>係屬土地抵押貸款</u>，承辦金融機構應按本行 100 年 8 月 2 日核釋令規定核實辦理。</p>
<p>(四) 借款人非屬投資、購置不動產或興建房屋者，且聲明資金用於日常生活或理財周轉所需，對其已分期償還或部分還款或他行庫轉貸之借款，是否可依 100.8.2 核釋令，<u>得給予增貸惟仍不超過鑑價金額之六點五成之額度</u>？</p>	<p>可以。</p>
<p>(五) 借款人<u>非屬投資、購置不動產或興建房屋者</u>，於 99.12.30 實施土地抵押貸款規定前已辦理購地配合款，且土地所有權過戶日早於 99.12.30 前，原貸款屆期辦理轉期時，是否得依 100.8.2 核釋令辦理。</p>	<p>可以。</p>
<p>(六) 本年度辦理借款人<u>非屬投資、購置不動產或興建房屋者</u>所申請土地抵押貸款，誤將其資金用途（原屬理財周轉）認為符合 99.12.31 央行業務規定，採取徵提具體營運週轉計畫辦理者，可否改依 100.8.2 核釋令徵提相關文件？</p>	<p>可以。</p>