

## 中央銀行對臺灣土地銀行函詢問題答覆表

中央銀行業務局/100.3.4

臺灣土地銀行所提問題	本行答覆內容
<p>有關 Q31 回答 1.「土地抵押貸款，指金融機構承作借款人以都市計畫劃定之住宅區或商業區土地為擔保之貸款」乙節：是否僅指辦理購地擔保貸款？抑或以上開土地為擔保品之任何科目擔保貸款（含擔保建融）均屬之？</p>	<p>依據「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）：</p> <p>一、有關本規定所稱之土地抵押貸款係指金融機構承作借款人以都市計畫劃定之住宅區或商業區土地為擔保之貸款，非僅指購地貸款。</p> <p>二、另依據本規定第 5 點第 3 項之除外規範，如借款人非屬投資、購買不動產或興建房屋者，且其申貸用途係供<b>正常營運周轉</b>，經檢附具體營運週轉計畫者，不受本規定土地抵押貸款之條件限制。</p>
<p>有關 Q32 回答 3.「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」乙節：</p> <p>1、借款人已向銀行借購地擔保貸款或週轉金擔保貸款，<b>現為興建房屋支應興建工程款需要申請建築融資</b>，實務上銀行係按建物預估造價一定成數範圍內核給無擔保建融，並於建案動工興建後按工程進度撥款，<b>是否屬「其他名目」額外增加貸款金額？</b></p> <p>2、借款人已向銀行借購地擔保貸款或週轉金擔保貸款，現為興建房屋支應興建工程款需要，<b>提供其他擔保品申請建築融資，銀行依其他擔保品之鑑價金</b></p>	<p>有關本規定所稱土地抵押貸款「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」，說明如下：</p> <p>（一）貴行依據建物預估造價一定成數範圍內核給<b>無擔保建融</b>，並於建案動工興建後按工程進度撥款，非屬「<b>其他名目</b>」<b>額外增加貸款金額</b>。</p> <p>（二）借款人為興建房屋另<b>提供其他擔保品申請建築融資</b>，銀行依<b>其他擔保品之鑑價金額</b>另核給<b>擔保建融</b>，並於建案動工興建後按工程進度撥款，是否屬「<b>其他名目</b>」<b>額外增加貸款金額</b>乙節：</p> <p>1、借款人提供之其他擔保品如屬土地，經承辦金融機構確認該土地申貸之資金用途確屬興建房屋者，得</p>

臺灣土地銀行所提問題	本行答覆內容
<p>額另核給擔保建融，並於建案動工興建後按工程進度撥款，是否屬「其他名目」額外增加貸款金額？</p> <p>3、借款人同時向銀行申請土地擔保貸款及無擔保建融（或擔保建融），考量建築融資係於建案動工興建後按工程進度撥款，如同時核給建融是否屬「其他名目」額外增加貸款金額？</p>	<p>免提供該筆土地之具體興建計畫，惟貸款成數須受本規定第 5 點第 1 項第 2 款之規範，不得超過該筆土地取得成本與金融機構鑑價金額較低者之 5.5 成。</p> <p>2、有關借款人以土地辦理融資，並於 99 年 12 月 30 日前已動工興建並持續興建者，此等案件可按原貸額度條件辦理續約。</p> <p>3、至於借款人以非土地為擔保，且資金用途係為興建房屋使用者，宜由金融機構依據銀行法及內部授信規定核實辦理。</p> <p>（三）借款人同時向銀行申請土地擔保貸款及無擔保建融（或擔保建融），如貴行核給土融，請按本規定之條件承作土地抵押貸款業務，至於土地擔保建融則請依前開（二）之方式辦理。</p>
<p>有關 Q33 回答「借款人購買之土地，其地上有未保存登記之建物，或該建物之年代久遠，已無價值或鮮少價值者，金融機構以該筆土地及建物辦理貸款，應依土地抵押貸款規範辦理」乙節：</p> <p>1、所稱「該建物之年代久遠」之認定標準為何？是否係指已逾該建物之法定耐用年限？</p> <p>2、所稱「已無價值或鮮少價值」之認定標準為何？</p> <p>3、都會型城市存在許多已逾法定耐用年限但仍繼續使用之老舊建物，借款人提供此類擔保品申請貸款，並切結確係供營業或住宅使用且如予拆除則同意主張貸款全部到期提前</p>	<p>一、有關 1、2 部分，答復如下：</p> <p>「該建物之年代久遠」、「已無價值或鮮少價值」等節，除應判斷該地上建物是否已因年代久遠無法居住，或未來需拆除重建者外，如該地上建物（如狗屋）與土地所佔面積不成比例者，均屬認定情況之一；至於其他情況，仍請貴行基於銀行專業角色，核實評斷。</p> <p>二、有關 3、4 部分，答復如下：</p> <p>（一）都會型城市存在已逾法定耐用年限但仍繼續使用之老舊建物，如借款人提供此類擔保品申請貸款，並切結確係供營業或住宅使用者，得按資金用途辦理，不受土地抵押貸款之條件限制；惟若該建物將拆除重建，則借款</p>

臺灣土地銀行所提問題	本行答覆內容
<p>清償，是否仍應依「土地抵押貸款」規定辦理，抑或得按實際資金用途辦理？</p> <p>4、借款人提供之土地，地上有未保存登記建物，短期內無拆除重建規劃，如借款人切結確係供營業或住宅使用，則銀行受理該筆土地及建物辦理抵押貸款時，是否仍應依「土地抵押貸款」規範辦理？抑或得按實際資金用途辦理？</p>	<p>人應清償該筆貸款，重新申辦土地抵押貸款並受本規定貸款條件限制。</p> <p>(二) 借款人提供土地，其地上有未保存登記建物，短期內無拆除重建規劃，如借款人切結該建物確係供營業或住宅使用，且經銀行實地查核該地上建物與土地所佔面積非屬不成比例者，得按資金用途辦理，不受土地抵押貸款之條件限制。</p>
<p>有關 Q39 問題「借款人非屬投資、購置不動產或興建房屋者」乙節，究應按借款人所從事之行業，抑或按其實際資金用途作為判斷之依據？</p>	<p>係以借款人為判斷標準，並考量其資金用途加以認定。</p>
<p>有關 Q41 回答「金融機構於 99 年 12 月 30 日前已辦理之土地抵押貸款舊貸展期案件，應適用本規定」乙節：</p> <p>1、銀行於 99 年 12 月 30 日以前已辦理以都市計畫劃定之住宅區或商業區土地為擔保之週轉性質舊貸案件，並未檢附興建計畫，現舊貸屆期申請展期，是否仍應檢附興建計畫？</p> <p>2、舊貸貸款成數高於本規定貸款成數者，其展延之貸款成數得給予最長一年之調整期。如舊貸貸款屬尚未動工者，調整後之成數是否仍需再保留一成俟動工興建後始得撥貸？</p>	<p>有關土地抵押貸款舊貸案件之處理方式：</p> <p>一、有關土地抵押貸款舊貸展期案件，應依本規定檢附具體興建計畫。另依本行 100 年 1 月 20 日核釋令第六點之規定，舊貸合約於 99 年 12 月 31 日至 100 年 12 月 31 日屆期，且貸款成數高於本規定貸款成數部分，給予最長一年之調整期。</p> <p>二、另借款人申辦以土地為擔保週轉金貸款展期，其主要資金用途非為興建房屋及土地開發者，宜由該借款人就其個案情況來函陳情，本行將衡酌借款人及其資金用途個案予以答覆。</p> <p>三、舊貸貸款成數高於本規定貸款成數者，其展延之貸款成數得給予最長一年之調整期，係指舊貸案件之貸款成數超過本規定最高貸款成數 6.5 成部分，得以一年時間將貸款成數予以調降，且一年調整期屆至後，若借款人尚未動工興建，其中一成需俟動工興建始得</p>

臺灣土地銀行所提問題	本行答覆內容
	<p>撥貸。</p> <p>舉例而言，借款人舊貸案件原核貸成數為 8 成，於 100 年 3 月 1 日到期，則該案件辦理展期時，應於 101 年 3 月 1 日前調整貸款成數至原鑑價金額之 6.5 成，若借款人於 101 年 3 月 1 日仍未辦理動工興建，則應再償還 1 成貸款金額，即貸款成數降為 5.5 成。</p>