

財團法人台灣法學基金會 函

地址：103 臺北市大同區長安西路 82 號 6 樓

承辦人：劉文珍

電話：0225170137

Email：service@twlawfdn.org

受文者：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

發文日期：中華民國 110 年 11 月 08 日

發文字號：台法學哲字第 1101108-1 號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：『巴賽爾資本協定三（BaselIII）之 LTV 法風險權數新制』及『中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定修正規定』對於現行土建融、房貸影響解析 研究報告

主旨：本會就「『巴賽爾資本協定三（BaselIII）之 LTV 法風險權數新制』及『中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定修正規定』對於現行土建融、房貸影響解析」進行研究，今特別提供研究報告供 貴單位卓參，請查照。

正本：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

副本：財團法人台灣法學基金會

財團法人台灣法學基金會

「『巴賽爾資本協定三（BaselIII）之 LTV 法風險權數新制』
及『中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定修正
規定』對於現行土建融、房貸影響解析」 研究報告

研究單位：台灣法學基金會

中華民國 110 年 2 月 20 日

一、 研究動機

巴塞爾銀行監理委員會 (BCBS) 於 2017 年 12 月底發布「巴塞爾資本協定三：危機後最終改革」文件 (Basel III: Finalising post-crisis reforms)，原定自 2022 年起實施，因受新冠肺炎疫情蔓延影響而延後 1 年至 2023 年起實施，其中對於「不動產暴險」之資本計提將改按「貸放比率」(Loan-to-Value, LTV) 為基礎 (下稱新版 LTV 法) 決定所適用風險權數，並新增「土地收購、開發及建築 (下稱 ADC) 之暴險類別，我國金融監督管理委員會 (下稱金管會) 鑒於新版 LTV 法係依住宅及商用不動產暴險之還款來源是否為該不動產所產生之現金流，區分為收益型及一般型，再依 LTV 高低適用相對應之風險權數，較現行適用固定風險權數之資本計提方法更具風險敏感性，爰規劃提前自 2021 年 6 月起與國際接軌，並允許銀行已準備完妥者提前自 2020 年底採用¹。

此外，睽違 10 年，央行再度對房市祭出選擇性信用管制，央行總裁楊金龍宣布 4 大規定，包括限制公司法人與自然人第 3 戶以上購屋貸款成數，也首次限縮餘屋貸款成數為 5 成；限令上路，瞄準打炒

¹ 金管會將修正銀行對不動產暴險之資本計提規範，金管會 2020 年 12 月 29 日新聞稿，available at https://www.banking.gov.tw/ch/home.jsp?id=169&parentpath=0,2&mcustomize=news_view.jsp&dataerno=202012290003&dtable=News. (last visited on 2021.2.18)

房兼打囤房，央行總裁楊金龍亦親上記者會說明，為了防範銀行信用資源過度流向房地產，修正「中央銀行對金融機構辦理購置高價住宅貸款業務規定」²，將名稱改為「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」，自 2020 年 12 月 8 日生效³，究竟前述「巴賽爾資本協定三 (Basel III) 之 LTV 法風險權數新制」及「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定修正規定」對於現行土建融、房貸會帶來怎樣的影響，即為本研究報告欲關注的焦點。

² 蘇思云，央行睽違 10 年打炒房 祭 4 大限令首次納餘屋貸款成數，available at <https://www.cna.com.tw/news/firstnews/202012075006.aspx> (last visited on 2021.2.18)

³ 中華民國 109 年 12 月 7 日台央業字第 1090046435 號令。

二、 國家發展委員會健全房地產市場方案

(一) 方案緣起

國發會綜整內政部、央行、金管會及財政部具體作為，於 2020 年 12 月 3 日行政院第 3729 次院會就「健全房地產市場方案」提出報告，並正式對外宣示，政府杜絕不當炒房的堅定決心，該報告指出近期因國際寬鬆貨幣政策使熱錢在全球流竄，加以台灣防疫成功，經濟表現亮眼，以及低利率與資金回流、台商回台投資等因素，房市需求增加，導致國內部分區域房地產市場升溫。房價與民眾生活負擔密切相關，為促使房地產市場健全發展，避免炒作或不合理價量現象，政府相關部門已立即啟動各項作為，包括建立不動產市場診斷指標、強化預售屋銷售稽查及實價登錄修法、杜絕藉由公司名義或分割房屋避稅，並強化信用資源合理運用及管控授信風險，以及強化社會住宅與租金補貼等，有助於達到防止炒作房市、防止逃漏稅、防止房市資金氾濫、落實居住正義打造優質居住等四大目標⁴。

(二) 方案重點⁵

⁴ 行政院新聞傳播處，健全房市合理房價 政府從「紅、登、稅、貸、宅」五大面向著手，國發會新聞稿，2020.12.3，available at <https://www.ey.gov.tw/Page/9277F759E41CCD91/64ebe7d8-29aa-46a9-ab7e-c5c725ccf34d> (last visited on 2021.2.18)

⁵ 吳明蕙，健全房地產市場方案簡報，國家發展委員會，2020 年 12 月 3 日，頁 2-5。

1. 預售屋漲勢明顯、亂象多，須及早強化管理

根據國泰不動產可能成交價指數(新推案價格)，2020 年第 3 季全國成長率已達 9.46%，新竹(18.25%)、桃園(11.23%)、新北(10.49%)等漲幅更高於平均，須及早強化管理，特別是實務上預售屋、紅單交易不易掌握成交價，造成管理不易。

2. 個人藉由設立公司或股權移轉，規避不動產交易稅負

個人為炒作房地產，可能藉由設立公司買賣不動產降低稅負，或藉公司股權移轉，達到實質移轉不動產效果，以免稅之證券交易所得，規避應稅之不動產交易所得。目前針對法人購置住宅並無規範限制，易使住宅成為私法人投資炒作的商品。

3. 所有權人藉由分割為小坪數，規避房屋稅負

房屋稅條例第 15 條規定，住家房屋現值在 10 萬元以下者免徵房屋稅，本旨係為減輕居住於簡陋房屋之經濟弱勢者負擔，但也使得小坪數或老舊房屋享有免稅。目前部分所有權人藉由房產分割為小坪數，令其房屋評定現值低於 10 萬元，以規避房屋稅負。

4. 不動產隨整體授信市場持續寬鬆，須加強監理個別不合理現象

截至 109 年 10 月底購置住宅貸款逾放比 0.14%(整體逾放比 0.25%)；不動產授信備抵呆帳提存比率 1.56%(至少 1.5%)；銀行承作建築放款總額占比 26.82%(應小於 30%)。少數金融機構新承做購屋貸款出現合約期限較長、貸款成數較高現象，加以 10 月底全體銀行不動產貸款占比接近歷史高點之 37.9%(2009.10)，需積極關注並審慎監理。

(三) 國發會報告建議的解決方法⁶

1. 信用資源有效配置及合理運用(避免過多資金流向房市)

(1) 防範過多信用資源流向不動產市場

督促個別銀行對非自用投資者之不動產貸款，對建商以新建(待售)住宅申辦貸款，審慎授信。

(2) 適時採行選擇性信用管制措施

央行將依中央銀行法規定，於必要時採行選擇性信用管制措施。

2. 控管銀行授信風險(房市融資應符合負擔能力)

(1) 協助客戶評估財務負擔與還款能力

⁶ 同上註，頁 9。

(2) 強化銀行內部查核與管理不動產授信業務

A. 銀行應覈實辦理徵授信審核及落實追蹤考核。

B. 不動產授信金融檢查缺失，函請銀行改進。

3. 強化金融管理(穩健金融授信體質)

(1) 加強不動產業務風險控管與金融檢查

A. 審慎監理個別銀行有無放款條件較寬鬆。

B. 規劃辦理專案金檢。

(2) 資本計提與國際接軌

採用 LTV 法，貸放成數較高者，適用較高之風險權數。

三、 巴賽爾資本協定三之 LTV 法風險權數新制

(一) 修正緣起

巴塞爾協定三之框架是巴塞爾委員會應對全球金融危機的核心內容，它解決了危機前監管框架的缺陷，並為支援實體經濟的彈性銀行體系提供了監管基礎⁷。納入該框架的修訂的一個關鍵目標是減少風險加權資產(risk-weighted assets, RWA)的過度變異性，在全球金融危機的高峰期，許多利益相關者對銀行報告的風險加權資本比率失去了信心，委員會本身藉由下列的實證分析也突顯出了銀行對風險加權資產的計算中令人擔憂的變化程度，對監管框架的修訂將有助於回復計算風險加權資產的可信度⁸：

1. 提高信貸風險和經營風險標準化方法的穩健性和風險敏感性，促進銀行資本比率的可比性。
2. 限制使用內部建模方法。

⁷ The Basel III framework is a central element of the Basel Committee's response to the global financial crisis. It addresses shortcomings of the pre-crisis regulatory framework and provides a regulatory foundation for a resilient banking system that supports the real economy.

⁸ A key objective of the revisions incorporated into the framework is to reduce excessive variability of risk-weighted assets (RWA). At the peak of the global financial crisis, a wide range of stakeholders lost faith in banks' reported risk-weighted capital ratios. The Committee's own empirical analyses also highlighted a worrying degree of variability in banks' calculation of RWA. The revisions to the regulatory framework will help restore credibility in the calculation of RWA by enhancing the robustness and risk sensitivity of the standardised approaches for credit risk and operational risk, which will facilitate the comparability of banks' capital ratios, constraining the use of internally modelled approaches, and complementing the risk-weighted capital ratio with a finalised leverage ratio and a revised and robust capital floor. Available at <https://www.bis.org/bcbs/publ/d424.pdf>. (last visited on 2021.2.18)

3. 以最終槓桿比率和修訂穩健的資本下層來補充風險加權資本比率。

(二) LTV 法風險權數新制

如同前述對於「不動產暴險」之資本計提將改按「貸放比率」(Loan-to-Value, LTV) 決定所適用風險權數，並新增「土地收購、開發及建築 (ADC) 之暴險類別。所謂 LTV 比率是貸款金額除以財產價值，除非國家監理機構選擇要求銀行向下修正財產價值，否則財產價值將維持在原值，LTV 中也可以考慮對明確增加其價值的財產進行的修改。在計算 LTV 比率時，貸款金額將隨著貸款減少而減少⁹。新版 LTV 法實施後，對於 LTV 在 80% 以下之暴險所適用之風險權數將較現行方法為低，LTV 在 80% 以上者則將適用更高之風險權數。另 ADC 暴險多將適用 150% 之風險權數，亦較現行屬企業債權且無外部信評者適用 100% 之風險權數更高。由於本國銀行歷年辦理之不動產暴險在多年還本付息之後，現行 LTV 多在 80% 以下，因此新版 LTV 法之試算結果對於銀行之資本適足比率呈現正面之影響(規劃採用新版 LTV 法

⁹ The LTV ratio is the amount of the loan divided by the value of the property. The value of the property will be maintained at the value measured at origination unless national supervisors elect to require banks to revise the property value downward.³⁷ The value must be adjusted if an extraordinary, idiosyncratic event occurs resulting in a permanent reduction of the property value. Modifications made to the property that unequivocally increase its value could also be considered in the LTV. When calculating the LTV ratio, the loan amount will be reduced as the loan amortises. Available at <https://www.bis.org/bcbs/publ/d424.pdf>. (last visited on 2021.2.18)

之銀行經以 2020 年 6 月底之資本適足比率為基礎辦理試算，其普通股權益比率、第一類資本比率及資本適足率將分別提高 0.88、0.94 及 1.07 個百分點)，修正後規定對於未來銀行承作新的不動產授信案件之風險管理將更精確，LTV 超過 80%以上之授信案件將加重銀行之資本計提及經營成本，可促使銀行更審慎控管不動產授信之風險管理¹⁰。換言之，新版 LTV 法施行後對於貸放比率在 80%以上者，影響最大，由於銀行要適用更高之風險權數，銀行可能會希望降低貸款成數，對於購屋者或售屋者都會帶來一定之衝擊。

¹⁰ 同前註 1。

四、 中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定修正

中央銀行常務理事會於 2020 年 12 月 7 日理事會決議調整中央銀行不動產貸款針對性審慎措施，其說明如下¹¹：

(一) 本日本行常務理事會決議，為促進金融穩定及健全銀行業務，防範銀行信用資源過度流向不動產貸款，爰修正「中央銀行對金融機構辦理購置高價住宅貸款業務規定」，名稱並修正為「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」(摘要整理如附表)，並自 2020 年 12 月 8 日生效：

1. 新增全國公司法人購置住宅貸款限制：第 1 戶貸款最高貸款成數為 6 成；第 2 戶(含)以上貸款，最高貸款成數為 5 成，均無寬限期。
2. 新增全國自然人第 3 戶(含)以上購置住宅貸款限制：最高貸款成數為 6 成，無寬限期。
3. 新增借款人購買都市計畫劃定之住宅區及商業區土地貸款限制：應檢附具體興建計畫，最高貸款成數為 6.5 成，並保留其中 1 成俟動工興建後始得撥貸。
4. 新增餘屋貸款限制：最高貸款成數為 5 成。

¹¹ 中央銀行常務理事會決議調整本行不動產貸款針對性審慎措施，中央銀行(109)新聞發布第 206 號，2020 年 12 月 7 日。<https://www.cbc.gov.tw/tw/cp-302-124848-b6248-1.html>. (last visited on 2021.2.18)

(二) 本次修正主要考量因素如下：

1. 全球經濟不確定性仍高，主要經濟體持續維持寬鬆貨幣政策之資金外溢效應，銀行過度集中不動產授信，將影響信用資源配置，不利生產事業實質投資。
2. 銀行購置住宅貸款及建築貸款成長走高，本年 10 月底銀行不動產貸款占總放款比重為 35.9%，接近歷史高點之 37.9%。
3. 自然人多筆購屋貸款及公司法人購屋貸款續增，部分案件有貸款成數偏高、貸款利率偏低，以及寬限期過長等現象；且購地貸款部分借款人利用銀行資金進行養地、囤房；餘屋貸款亦有授信條件過於寬鬆等現象。
4. 本行近期邀請主要銀行座談，進行道德勸說，並派員實地查核，另通函金融機構，持續強化不動產授信風險控管；惟鑒於各金融機構授信規範寬嚴不一，難以達成執行成效；因此，宜訂定一致性規範，以利其遵循。

(三) 本次針對性審慎措施，僅規範高風險貸款戶，並不影響首購及換屋等絕大多數實質需求貸款案件。金融機構辦理不動產抵押貸款應確實遵循本項貸款規定，本行將加強相關金融業務檢查。

(四) 政府刻正推動「健全房地產市場方案」，本項貸款規定係落實

該方案之「信用資源有效配置及合理運用」有關貸款差別授信之要求。

本行將與各部會通力合作，努力達成政策目標，俾利房地產市場健全發展。

(五) 未來本行將持續關注房地產市場發展，並檢視本項貸款規定之執行成效，適時妥適調整相關措施，以維持金融穩定。

本次「中央銀行對金融機構辦理購置高價住宅貸款業務規定」修正重點對照表如下：

項目		修正前	修正後
一、法規名稱		「中央銀行對金融機構辦理購置高價住宅貸款業務規定」	「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」
二、法規內容			
公 司 法 人	第1戶購置住宅貸款	無	6成，無寬限期
	第2戶以上購置住宅貸款	無	5成，無寬限期
自 然 人	第3戶以上購屋貸款	無	6成，無寬限期
	購置高價住宅貸款規範	6成，無寬限期	維持不變
購地貸款		無	6.5成，保留1成動工款 檢附具體興建計畫
餘屋貸款		無	5成

註：1.購置住宅貸款係指購屋貸款及購置高價住宅貸款。

2.高價住宅認定標準：臺北市7千萬元以上、新北市6千萬元以上、其他地區4千萬元以上。

3.餘屋貸款係指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。

五、 巴賽爾資本協定三 LTV 法風險權數新制省思

(一)巴賽爾協定三之 LTV 法風險權數新制目前於我國施行狀況

國內不動產授信資本計提規定將有重大變革，金管會擬提早採用國際新規定，做好準備的銀行年底前就可率先適用，新規對房貸、建築融資都有重大影響，對銀行來講資本適足率可提高，減緩增資壓力，對高成數房貸有抑制效果。最新版巴塞爾協定對不動產授信資本計提有重大變化，新規 2023 年上路，國內原規劃在去年(2020)第 3 季採用，因疫情延至今年(2021)6 月，金管會原研議提早至去年底上路¹²，依金管會官網上公布之實施時程：自 2021 年 6 月底起實施，已準備完妥者，得提前自 2020 年 12 月底起實施¹³，金管會於 2021 年 1 月 12 日修正「銀行自有資本與風險性資產之計算方法說明及表格」第二部分信用風險標準法及內部評等法及第七部分銀行自有資本與風險性資產計算表格，並自 2020 年 12 月 31 日生效¹⁴。

金管會官員表示，現行不動產授信計提資本的風險權數，分成自用 35%、非自用 75%；國際新規定則是，依房貸成數計算風險權數(LTV 法)，對風險掌握更加精細。風險權數愈低，計算出資本適足率就愈高，銀行資本成本降低，可減少增資壓力，國內銀行多希望能儘快採用國際新規定¹⁵。

金管會參照國際規定修正相關規定，本次修正主要針對信用風險標準法中「以住宅用不動產為擔保之債權」修正為「以不動產為擔保之暴險」，並區分「住宅用不動產」、「商用不動產」及「土地收購、開發及建築(ADC)」等三種暴險類型，其中對以「住宅用不動產」、

¹² 邱金蘭，不動產授信資本計提新規 銀行高成數房貸將變少，經濟日報，2020 年 11 月 2 日。

¹³ 金管會將修正銀行對不動產暴險之資本計提規範，金管會 2020 年 12 月 29 日新聞稿。

¹⁴ 中華民國 110 年 1 月 12 日金管銀法字第 10902745641 號。

¹⁵ 同前註 12。

「商用不動產」為擔保之暴險得採用新修正之「貸放比率法(LTV 法)」或「簡單法」計算。

(二)不動產暴險相關修正

1. 不動產暴險修正後包含「住宅用不動產暴險」,「商用不動產暴險」,以及「土地收購、開發及建築(以下簡稱 ADC)暴險」¹⁶,有關不動產暴險之實施時程及適用範圍:

(1) 銀行對住宅用及商用不動產暴險,得採用「貸放比率(即 Loan-to-Value, 以下簡稱 LTV)法」或「簡單法」決定其所適用之風險權數。對逾期超過 90 天(或 3 個月)以上之債權,應適用逾期債權之風險權數。銀行計算 ADC 暴險加權風險性資產之時程,應與採用簡單法或 LTV 法之時程一致。

(2) 採用 LTV 法者,應符合 LTV 法所定之最低作業要求。銀行於申報 2020 年 12 月 31 日之資本適足性前已符合最低作業要求者,得自計算該日之加權風險性資產時開始採用;銀行於申報 2020 年 12 月 31 日之資本適足性時尚未符合最低作業要求者,應於申報 2021 年 6 月 30 日之資本適足性前符合最低作業要求,並自計算該日之加權風險性資產時開始採用。

¹⁶ 同前註 14,修正「銀行自有資本與風險性資產之計算方法說明及表格」第二部分信用風險標準法及內部評等法,頁 2-1-5 至 2-1-7。

(3) 採用 LTV 法者，對於採用前所承作之住宅用及商用不動產暴險，得採用簡單法。

(4) 採用 LTV 法者，針對海外暴險部位（含海外分行及子行）得就個別海外分行或子行採用簡單法。就海外暴險部位擬採用 LTV 法者最遲應自 2023 年 1 月 1 日起採用 LTV 法。

(5) 銀行就不動產暴險決定採用之方法後，除報請本會核准外不得變更。

2. LTV 法

採用 LTV 法之最低作業要求如下：

(1) 銀行應訂定鑑估不動產價值之內部作業規範，定期檢視估計方法之合理性並適時檢討修正。上述內部作業規範之訂定及修正應報經董事會核准。擬自 2020 年 12 月 31 日起採用 LTV 法者，應於本次修正規定發布後 2 個月內完成內部作業規範報經董事會核准之程序。

(2) 銀行應訂定留存辦理不動產鑑價時所取得外部相關參考依據之內部作業規範，例如國內案件應留存內政部不動產交易實價查詢服務網之查詢結果，以及財團法人金融聯合徵信中心所建置「不動產成交行情及銀行鑑價資訊平台」有關不動產物件拍定金額資訊和不動產物件銀行鑑價資訊等相關資料；國外案件則應依內部作業規範之

規定留存相關資料。

(3) 銀行之稽核部門應就鑑估不動產價值之作業程序及結果，每年進行查核並將查核結果列入年度稽核報告中。

(4) 經本會認定銀行不符合上開要求時，得要求其回復至依簡單法計提資本，直到符合規定條件時，始能再適用 LTV 法。

3. 簡單法

(1) 以住宅用不動產為擔保之暴險

符合下列條件者，適用 35%之風險權數：如符合銀行法第 12 條之 1 所定之自用住宅貸款屬足額擔保之部分、銀行於 2011 年 4 月 21 日前所承作之以住宅用不動產為足額擔保之貸款。個人購建住宅但未符合自用住宅定義者，或貸款非購建住宅為目的者足額擔保之部分，則適用 75%之風險權數。非足額擔保之部分，暴險對象為個人或中小企業者，併入零售債權適用 75%或 100%之風險權數；暴險對象為企業者併入企業債權適用其所定風險權數。

(2) 以商用不動產為擔保之暴險

a. 足額擔保部分，暴險對象為企業者，適用 100%之風險權數；暴險對象為單一個人、數個人或單一中小企業者，併入零售債權適用 75%

或 100%之風險權數。

b. 非足額擔保之部分，暴險對象為企業者併入企業債權適用所定之風險權數；暴險對象為單一個人、數個人或單一中小企業者，併入零售債權適用 75%或 100%之風險權數。

(3) 土地收購、開發及建築（ADC）暴險

a. ADC 暴險係指貸款予個人、企業或特殊目的公司，供其用於開發及建築目的之土地收購，或住宅用或商用不動產之開發或建築。但不包括無規劃許可或無意願申請規劃許可之林地或農地之收購，以及個人申辦房屋整體結構重建或自地自建自用住宅者。

b. ADC 暴險應適用 150%之風險權數。但符合以下條件者，得適用 100%之風險權數：(a) 符合(2)LTV 法 b 所定(b)至(f)等五項標準。

(b) 建築執照記載之主要用途為住宅用等、

(三)住宅不動產暴險相關修正

住宅用不動產暴險，係指以具居住性質之不動產為擔保品之暴險¹⁷：

1. 一般（非收益型）住宅用不動產暴險：

一般住宅用不動產暴險應符合以下條件：

(1) 個人暴險以一筆貸款為限，該筆貸款應符合以下條件之一：符合銀行法第 12 條之 1 所定之自用住宅貸款（即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

¹⁷同前註 14，修正「銀行自有資本與風險性資產之計算方法說明及表格」第二部分信用風險標準法及內部評等法，頁 2-1-8 至 2-1-9。

之金融機構貸款)，無第 1 點之貸款者得提供非以收取租金或未來出售為目的之不動產作為擔保品。本次規定修正前所承作之暴險無法確認以一筆貸款為限者，應分類至收益型。

(2) 企業暴險係提供非以未來出售為目的之不動產作為擔保品，且還款來源不得以不動產所產生之現金流為主。

對一般住宅用不動產暴險所適用之風險權數

貸放比率	≤50%	>50% 至 ≤60%	>60% 至 ≤80%	>80% 至 ≤90%	>90% 至 ≤100%
基礎風險權數	20%	25%	30%	50%	70%

2. 收益型住宅用不動產暴險：

(1) 收益型住宅用不動產暴險屬「合格不動產暴險」者，適用下表所定之風險權數。暴險中屬次順位之部分，應將風險權數乘上 1.25 倍。但 LTV 未逾 50%者無須加乘。另貸放餘額逾不動產價值之部分，適用該交易對手無擔保暴險之風險權數。所謂不動產暴險符合下列標準者，屬「合格不動產暴險」：例如所稱擔保品為已完工之不動產、對不動產暴險之債權請求須可依法聲請強制執行等。

對收益型住宅用不動產暴險所適用風險權數

貸放比率	≤50%	>50% 至 ≤60%	>60% 至 ≤80%	>80% 至 ≤90%	>90% 至 ≤100%
基礎風險權數	30%	35%	45%	75%	105%

(2) 非屬「合格不動產暴險」者，適用 150%之風險權數。

(四) 小結

1. 金管會已於 2021 年 1 月 12 日修正「銀行自有資本與風險性資產之計算方法說明及表格」第二部分信用風險標準法及內部評等法及第七部分銀行自有資本與風險性資產計算表格，並自 2020 年 12 月 31 日生效，惟依說明，擬採用 LTV 法之銀行，應符合相關最低作業要求，自 2020 年 12 月 31 日起採用，相關作業要求尚未準備完妥者，應於 2021 年 6 月 30 日前符合，並自該日起實施。由於相關規定對於改善銀行資本適足率有一定的幫助，可預期的多數銀行都會針對貸款方法做出調整，對於不動產業者將會帶來相當的衝擊。
2. 惟從上述可知，相關修正主要係針對風險權數，對於首購型(一筆貸款)衝擊有限，而現行房貸實務運作上針對具一定身分者可貸款到八成五¹⁸，在銀行考量風險權數從貸款八成增加到八成五會增加百分之二十的風險權數下，勢必會大幅減少¹⁹，換言之，購屋的自備款即須增加，對於房價將產生一定的壓抑作用。在新辦法實施後，銀行在資金成本考量下，可能會減少高成數房貸業務，對於自備款不足，但有一定還款能力之購屋者，會產生不小影響。
3. 然而對於土地收購、開發及建築（ADC）暴險適用 150%之風險權數，增加銀行監理，銀行可能會減少 ADC 放款業務比重，此部分對於自有資金較多，體質健全之建商或許暫時無重大影響，但對於規模較小之建商勢必會帶來較大之衝擊，未來小建商或許會尋求在資本市場上籌資，以彌補從銀行端取得資金減少之缺口。

¹⁸ 大型行庫中，合庫的房貸最高作到八成五，但對於不動產擔保品的區位及借款人的財資力，都有嚴格要求。合庫近十年來會給醫師、律師、會計師等「三師」，在最高成數之上再多加 0.5 成，目前合庫在 A 區（雙北市等重要都會區）的房貸最高可作到八成，因此「三師」可順勢加到八成五，且限「首購族」，其他非三師的貸款戶最高仍以八成為限。參閱朱漢崙，工商時報，高成數房貸 大型行庫不跟進，2020 年 10 月 14 日。

¹⁹ 參照前述對一般住宅用不動產暴險所適用之風險權數，貸放比率>60%至≤80%，風險權數 30%；>80%至≤90%，風險權數 50%。

六、中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定修正 省思

(一)對於公司法人購置住宅新政策之檢討

中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定修正規定第 3 點：

「金融機構承作公司法人之購置住宅貸款，應向財團法人金融聯合徵信中心辦理歸戶查詢；對於尚無以房屋（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）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六成。（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。對於已有一戶以上房貸者，除適用前項第一款及第三款之規定外，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。」，相較於修正前並無此規定，對於以公司法人購置第 1 戶住宅為何不得有寬限期，以及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六成，並未見央行於其 2020 年 12 月 9 日發布之「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定問與答」中有所說明。該說明中針對公司法人依本規定申辦「購置住宅貸款」者，可否於貸款後，另以增貸或轉貸方式，要求金融機構提高貸款額度？自撥款日起算之 3 年內辦理增貸或轉貸者，僅得就還款金額超過本金平均攤還部分，以及原貸金額未達本規定貸款成數上限之差額部分辦理增貸。自撥款日起算滿 3 年後，可以增貸，惟增貸金額合計原貸款餘額不得超過本規定貸款成數上限。既然同要點規定對於公司法人已有一戶以上房貸者，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，則對於僅購置一戶住宅房屋之法人是否仍需如此嚴格限制其貸款成數（六成）與寬限期（無寬限期），而不考量具體情況

與購置金額，容有檢討之空間。

(二)金融機構承作自然人之購置住宅貸款新政策之檢討

中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定修正規定第3點：

「金融機構承作自然人之購置住宅貸款，應依下列規定辦理：(一)購置高價住宅貸款：其貸款條件之限制，適用前點第一項各款之規定。

(二)購屋貸款：應向財團法人金融聯合徵信中心辦理歸戶查詢；對於已有二戶以上房貸者，其貸款條件之限制，適用前點第一項各款之規定」。換言之，對於購置高價住宅貸款維持與修正前所規定之貸款成數6成，且無寬限期，惟對於第3戶以上購屋貸款增加6成貸款成數上限限制，並無寬限期。而根據內政部統計，全台個人擁屋的數目，持有一間房子的屋主，全台共有800萬戶，占總數的75.67%；持有兩房至四房以上者，共計257萬戶，占比24.33%，內政部定調國內房屋所有權分布尚屬均衡，無明顯囤房現象。其中持有三戶以上的屋主約為92萬戶，占比8.67%²⁰，惟此部分或許應該針對離鄉到城市打拼，而將鄉下老宅計入持有房屋數量之情形扣除，才能更顯示出是否有囤房與炒作房價之情形。一律以持有第三房以上即限制其貸款成數至6成，是否有侵害人民財產權之虞，倘若其持有之房屋位於不同縣市，且因工作及家庭所需均為自用之目的是否沒有調整貸款成數之空間，均有檢討之必要。

(三)購地貸款新政策之檢討

中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定修正規定第5點：

「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點五成，其中一成應俟借款人動

²⁰ 程士華，全台257萬戶持有兩房以上，經濟日報，2020年6月21日。

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」。所謂購地貸款依前述要點第2點係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，過去此部分由銀行依照各借款人之財力與還款能力評估貸款風險，現在直接規範貸款額度最高不得超過六成五，且一成需待動工興建後方得撥付，換言之借款人需要有四成五自備款方能購買土地，無形中增加借款人購買土地成本與難度，是否真的能抑制房價，容有檢討之空間。按照問與答之案例，金融機構核定某筆土地之取得成本與鑑價較低者之金額為1,000萬元，並同意核貸最高貸款額度為650萬元，則該借款人尚未動工興建前，金融機構僅可撥貸550萬元，另外100萬元俟借款人動工興建後始得撥貸²¹。

(四)餘屋貸款新政策之檢討

中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定修正規定第2點：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。所謂的新建餘屋住宅(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)。過去對餘屋貸款並未限制，修正後，不區分不同情形，一律不准貸款超過五成，是否合乎比例原則，容有商榷之空間，而揆諸世界各國，亦未見對於新建餘屋貸款做限制，更何況根據問與答，借款人於本規定實施後，以持有屋齡超過5年以上之住宅申辦貸款，並不受本規定之限制，則以屋齡5年作為貸款限制之合理性何在，亦未見央行於相關規定中說明。

²¹ 中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務問與答，頁12，2020年12月9日。

七、 結論

金管會已於 2021 年 1 月 12 日修正「銀行自有資本與風險性資產之計算方法說明及表格」第二部分信用風險標準法及內部評等法及第七部分銀行自有資本與風險性資產計算表格，並自 2020 年 12 月 31 日生效，由於相關規定對於改善銀行資本適足率有一定的幫助，可預期的多數銀行都會針對貸款方法做出調整，對於不動產業者亦將會帶來相當的衝擊。新辦法實施後，銀行在資金成本考量下，可能會減少高成數房貸業務，並以住宅及非收益性擔保品為主。然而對於土地收購、開發及建築（ADC）暴險適用 150%之風險權數，增加銀行監理，銀行可能會減少 ADC 放款業務比重，此部分對於自有資金較多，體質健全之建商或許暫時無重大影響，但對於規模較小之建商勢必會帶來較大之衝擊。

對於公司法人購置住宅新政策之檢討，既然中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定修正規定要點規定對於已有一戶以上房貸者，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，則對於僅購置一戶住宅房屋之公司法人是否仍需如此嚴格限制其貸款成數(六成)與寬限期(無寬限期)，而不考量具體情況與購置金額，容有檢討之空間。此外，對於自然人一律以持有第三房以上即限制其貸款成數至 6 成，是否有侵害人民財產權之虞，倘若其持有之房屋位於不同縣市，且因工作及家庭所需均為自用之目的，是否沒有調整貸款成數之空間，均有檢討之必要。針對購地貸款，修正後借款人需要先有四成五自備款方能購買土地，另一成需待動工興建後方得撥付，無形中增加借款人購買土地成本與難度，是否真的能抑制房價，容有檢討之空間。針對餘屋貸款，以屋齡 5 年作為貸款限制之合理性何在，亦未見央行於相關規定中說明。

綜上所述，相關規定容有再檢討之餘地，且政策之形成，欠缺相關意見表達空間，亦無一定之緩衝期，待相關政策實施一段時間後，容有再檢討修正之必要。