

中央銀行令 中華民國113年9月19日（補登）  
台央業字第1130035573號

修正「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」部分規定，並自中華民國一百一十三年九月二十日生效。

附修正「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」部分規定

總 裁 楊金龍

### 中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定部分規定修正規定

二、本規定所用名詞定義如下：

- （一）金融機構：指本國銀行、外國銀行在臺分行、信用合作社、全國農業金庫股份有限公司、農會信用部、漁會信用部、中華郵政股份有限公司及保險公司。
- （二）不動產抵押貸款：指購置住宅貸款、購地貸款、餘屋貸款及工業區閒置土地抵押貸款。
- （三）購置住宅貸款：指購置高價住宅貸款及購屋貸款。
- （四）購置高價住宅貸款：指金融機構承作借款人為購買建物權狀含有「住」字樣之下列住宅（含基地），所辦理之抵押貸款：
  - 1、座落於臺北市者：鑑價或買賣金額為新臺幣七千萬元以上。
  - 2、座落於新北市者：鑑價或買賣金額為新臺幣六千萬元以上。
  - 3、座落於臺北市及新北市以外之國內地區者：鑑價或買賣金額為新臺幣四千萬元以上。
- （五）購屋貸款：指金融機構承作借款人為購買建物權狀含有「住」字樣之非高價住宅（含基地），所辦理之抵押貸款。
- （六）購地貸款：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。
- （七）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。
- （八）工業區閒置土地抵押貸款：指金融機構承作借款人以工業區閒置土地為擔保，所辦理之抵押貸款。
- （九）建築業者：指以銷售為目的，從事土地、建物及其他建設等不動產投資興建之行業；或從事住宅建物興建之建築工程行業。

(十) 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)。

(十一) 工業區閒置土地：指金融機構經向財團法人金融聯合徵信中心查詢，為經濟部轄管工業區閒置土地公告清冊所列之土地。

(十二) 借款人：指自然人及公司法人。

三、金融機構承作公司法人之購置住宅貸款，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三成。

(三) 除前款貸款額度外，不得另以修繕、周轉金或其他名目，額外增加貸款金額。

四、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借款人有無以房屋(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)，並應確認「全國財產稅總歸戶財產查詢清單」借款人名下有無房屋；其貸款條件限制如下：

1、無房貸但已有房屋者：適用前點第一款規定。

2、已有一戶房貸者：除適用前點第一款及第三款規定外，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。

3、已有二戶以上房貸者：適用前點各款之規定。

六、金融機構承作餘屋貸款，其貸款額度最高不得超過金融機構鑑價金額之三成。

除前項貸款額度外，不得另以周轉金或其他名目，額外增加貸款金額。

十一、本規定中華民國一百十三年九月二十日修正生效前，金融機構已錄案辦理尚未撥款之不動產抵押貸款案件，適用錄案時之規定。