

為加強不動產授信風險之控管，請設有信用部之農漁會對於中央銀行、金融監督管理委員會提列之缺失態樣確實檢討改善，及增訂徵授信作業檢核機制，並自112年起每年辦理1次專案內部稽核及自行查核

發文機關：行政院農業委員會

發文字號：行政院農業委員會 111.09.14. 農授金字第1115012075號

發文日期：民國111年9月14日

主旨：為加強不動產授信風險之控管，請貴會對於中央銀行、金融監督管理委員會提列之缺失態樣確實檢討改善，及增訂徵授信作業檢核機制，並自112年起每年辦理1次專案內部稽核及自行查核，請查照。

說明：

- 一、依據本會農業金融局案陳中央銀行業務局111年7月8日台央業字第11100256542號函副本，及111年7月26日金融監理聯繫小組第65次會議紀錄辦理。
- 二、查中央銀行及金融監督管理委員會 111年上半年對農漁會信用部辦理不動產授信檢查之缺失態樣，全國農業金庫股份有限公司（以下簡稱農業金庫）111年7月11日以農金庫總專一字第1113351422號函，請貴會確實遵循相關規範在案。
- 三、另查金融監督管理委員會近期對金融機構辦理不動產授信檢查，發現投資客利用銀行融資炒房，該會已促請中華民國銀行商業同業公會全國聯合會綜整其行為模式與態樣，並研訂「防範投資客炒房及人頭戶申貸機制」，農業金庫111年8月23日以農金庫總專一字第1113351646號函知貴會確實依防範機制注意辦理。
- 四、為落實信用部對不動產授信控管，請貴會除依前開缺失態樣確實檢討改善，及配合防範投資客炒房外，另應辦理下列事項：
 - （一）辦理中央銀行管制之不動產授信，應增訂徵授信作業檢核表，檢視有無違反規定，並確實評估授信案件妥適性，其重點如下：
 1. 購地貸款：
 - （1）貸款成數是否符合規定、未動工興建是否保留 1成動工款。
 - （2）是否以周轉金或其他名目，額外增加貸款金額。
 - （3）所購土地尚未動工興建，展期時貸款餘額超逾規定成數之差額，是否約定於調整期（最長1年）內全數收回。
 - （4）是否徵提興建計畫、銷售計畫及償還計畫，並確實評估放款屆期本金收回之可行性。
 - （5）興建計畫是否詳列具體興建期程。
 - （6）借戶是否切結於一定期間（最長以18個月為原則）動工興建，及一定期間屆滿尚未動工，逐步收回本金，並採階梯式逐年加碼計息之方式。

(7)借款期間是否逾自訂購地貸款年限（含原貸期間）之上限。

(8)是否藉由借新還舊、代償他行、更換借款人等方式，規避貸款年限上限及最遲動工興建期限之規定。

2. 購屋貸款：

(1)貸款成數是否符合規定，有無核予寬限期或其他寬鬆授信條件。

(2)是否以修繕、周轉金或其他名目，額外增加貸款金額。

3. 餘屋貸款：

(1)貸款成數是否符合規定。

(2)是否以周轉金或其他名目，額外增加貸款金額。

(3)是否徵提銷售計畫及償還計畫，並確實評估放款屆期本金收回之可行性。

(4)是否藉由展期或核予其他寬鬆授信條件方式，規避本金償還。

(二) 此外，為控管投資客授信風險，辦理購屋貸款除依前開檢核事項外，另應將下列事項列入檢核項目（含非屬中央銀行管制之購屋貸款），並嚴禁信用部授信業務人員參與或涉入建商、代銷或仲介業者炒房所舉辦之炒房相關活動，及避免受理該等來源案件：

1. 是否查證借戶購屋係供投資或自住，並依其用途分別訂定差別核貸條件。

2. 借戶之工作及財力與其購屋標的是否相當，有無查證其真實性，年度收入與報稅所得相差甚鉅者，是否徵提其他佐證資料，及分析與所得之關聯。

3. 整批建案房貸案件，借戶所提供之不動產買賣契約內容，與同建案之買賣契約是否有顯著異常。

4. 借戶是否於短期內頻繁買賣房屋，或所購買之房屋於短期間頻繁交易，買賣價格有無明顯偏離市場行情。

5. 辦理非屬中央銀行管制之購屋貸款，是否有寬限期屆滿再申請變更授信條件，或以代償他行、更換借款人之方式，藉以延長寬限期規避償還本金。

五、自 112年起，貴會除依農會漁會信用部內部控制及稽核制度實施辦法第 16條及第21條規定辦理查核外，每年另應辦理1次不動產授信業務之專案內部稽核及自行查核。

六、副本抄送農業金庫，請增修徵授信檢核表與內部稽核及自行查核相關作業範本，以供信用部遵循辦理。