

## 議題研析

### 一、題目：銀行管控房貸措施之相關法制問題研析

### 二、議題所涉法規

中央銀行法、銀行法

### 三、背景說明

國內近年來因資本市場交易熱絡，熱錢大量湧入不動產市場，造成房地產價格持續攀升。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，政府自 109 年啟動「健全房地產市場方案」<sup>1</sup>，由相關部門分別規劃實施各項政策以抑制房價飆升現象，實現居住正義。

去(112)年 8 月間，政府推出「青年安心成家購屋優惠貸款精進方案」(下稱青安貸款)，透過利息補貼、提高貸款額度、延長房貸年限至 40 年、寬限期變 5 年，以減輕青年買房自住的壓力。截至本(113)年 6 月底全體銀行不動產貸款占總放款比率(不動產貸款集中度)升為 37.4%，接近歷史高點之 37.9%，中央銀行(下稱央行)遂於本年 8 月 12 日至 21 日分別邀請 34 家本國銀行與信用合作社聯合社總經理座談，以道德勸說方式，請其自主管理不動產貸款總量，並於本年 9 月 6 日前研提未來一年自主管理之不動產貸款具體量化改善方案，藉以改善信用資源過度集中不動產貸款情形，避免資金流向非自住之投

<sup>1</sup> 健全房地產市場方案，行政院新聞稿，109 年 12 月 3 日，網址：<https://www.ey.gov.tw/Page/448DE008087A1971/026dc50f-324c-4a16-8cb7-07814caa285d>，最後瀏覽日期：113 年 8 月 27 日。

資客或投機客，造成囤房、炒房<sup>2</sup>，市場遂傳出央行發布「限貸令」(亦有稱「房貸降溫令」或「不動產減降令」)消息。央行、金融監督管理委員會(下稱金管會)及財政部雖隨即否認，然銀行緊縮辦理不動產放款業務業已造成民眾申請房貸困難，甚至增加購屋民眾違約承擔鉅額損失之風險，造成排擠無自用住宅民眾購屋融資的負面影響，引發各界譁然及民怨<sup>3</sup>。

## 四、探討研析

### (一) 銀行辦理不動產貸款業務相關規定

為避免銀行對建築放款過度擴張並維持銀行資產之適當流動性，銀行法第 72 條之 2 爰規定<sup>4</sup>商業銀行辦理住宅建築及企業建築放款總額，不得超過放款時所收存款總餘額及金融債券發售額的 3 成，實務上銀行會自行設定更嚴格的內部要求，多半以 28% 為警戒區<sup>5</sup>。據媒體報導，目前似無銀行超過限額規定<sup>6</sup>。

另依中央銀行法第 28 條、第 29 條、第 31 條及銀行法第 37 條第 2 項、第 40 條規定<sup>7</sup>，央行對銀行辦理不動產抵押貸款業務得進行規

---

<sup>2</sup> 近期本行分別邀請 34 家本國銀行來行座談，請其自主管理不動產貸款總量，共同改善信用資源過度集中不動產貸款情形，中央銀行新聞稿，113 年 8 月 21 日，網址：<https://www.cbc.gov.tw/tw/cp-302-175172-6f024-1.html>，最後瀏覽日期：113 年 8 月 26 日。

<sup>3</sup> 王孟倫，〈財經週報-房貸錢荒〉銀行自主控管房貸額度 金管會：沒有限貸令，自由時報，113 年 8 月 26 日，第 A10 版；張璦，財部：未下令查限貸 配合央行政策督導 8 大行庫，113 年 8 月 21 日，中央社。

<sup>4</sup> 銀行法第 72 條之 2：「商業銀行辦理住宅建築及企業建築放款之總額，不得超過放款時所收存款總餘額及金融債券發售額之和之百分之三十。但下列情形不在此限：一、為鼓勵儲蓄協助購置自用住宅，經主管機關核准辦理之購屋儲蓄放款。二、以中央銀行提撥之郵政儲金轉存款辦理之購屋放款。三、以國家發展委員會中長期資金辦理之輔助人民自購住宅放款。四、以行政院開發基金管理委員會及國家發展委員會中長期資金辦理之企業建築放款。五、受託代辦之獎勵投資興建國宅放款、國民住宅放款及輔助公教人員購置自用住宅放款。(第 1 項)主管機關於必要時，得規定銀行辦理前項但書放款之最高額度。(第 2 項)」

<sup>5</sup> 張璦，同註 3。

<sup>6</sup> 王孟倫，同註 3。

<sup>7</sup> 中央銀行法第 28 條：「本行於必要時，得就銀行辦理擔保放款之質物或抵押物，選擇若干種類，規定其最高貸放率。」第 29 條：「本行於必要時，得就銀行辦理購建房屋及購置耐久消費品貸款之付現條件及信用期限，予以規定，並管理之。」第 31 條：「本行認為貨幣及信用情況有必要時，得對全體或任何一類金融機構，就其各類信用規定最高貸放限額。」銀行法第 37 條第 2 項：「中央銀行因調節信用，於必要時得選擇若干種類之質物或抵押物，規定其最高放款率。」第

定及管理，央行爰據以訂定「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」。此外，央行為配合抑制房價政策亦推出 6 波選擇性信用管制措施，最近一次為本年 6 月修正「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」第 4 點及第 11 點，調降自然人特定地區（六都外加新竹縣市）第 2 戶購屋貸款最高成數上限為 6 成。

依據央行資料，本國銀行 113 年 7 月房貸餘額為新臺幣(下同)10 兆 6,570 億元，年增率 10.82%，創 18 年新高<sup>8</sup>，有專家預估央行或將實施第 7 波選擇性信用管制措施，擴大特定地區及調降貸款成數<sup>9</sup>。

## （二）銀行管控房貸措施已嚴重影響購屋民眾權益

央行表示，請銀行自主管理不動產貸款總量，係在不影響無自用住宅民眾購屋，以及業者推動都市更新、危老重建、社會住宅等配合政府政策相關用途，及企業購建自用廠辦等所需資金之前提下，並強調不涉及對個案之約束，銀行應從法令、契約及營業政策等因素，自行衡酌貸放措施<sup>10</sup>。據報載，有銀行業者表示確有管控房貸案量現象，並會優先保留授信額度給土地建築融資<sup>11</sup>，更有媒體指出有銀行已調高房貸利率、開辦費，或需購買高額理財產品才會受理房貸申請，或告知「要排隊」婉拒一般民眾申請房貸<sup>12</sup>，甚至有銀行已停止受理不動產貸款申請<sup>13</sup>，亦有民眾表示已核定的房貸被取消或延後放

---

40 條：「前二條放款，均得適用中、長期分期償還放款方式；必要時，中央銀行得就其付現條件及信用期限，予以規定並管理之。」

<sup>8</sup> 陳梅英，7 月房貸餘額年增 10.82% 18 年新高，自由時報，113 年 8 月 27 日，第 A8 版。

<sup>9</sup> 徐子苓，台經院：不排除央行再祭管制措施，自由時報，113 年 8 月 27 日，第 A8 版。

<sup>10</sup> 有關本行籲請銀行自主管理不動產貸款總量之補充說明，中央銀行新聞稿，113 年 8 月 22 日，網址：<https://www.cbc.gov.tw/tw/cp-302-175181-00308-1.html>，最後瀏覽日期：113 年 8 月 26 日。近期民眾申請房貸困難，並非本行籲請銀行自主管理不動產貸款總量所致，中央銀行新聞稿，113 年 8 月 27 日，網址：<https://www.cbc.gov.tw/tw/cp-302-175204-6c020-1.html>，最後瀏覽日期：113 年 8 月 28 日。

<sup>11</sup> 朱漢崙，總量管制 土建融排擠房貸 利率高、年限短 銀行滿水位時 優先把額度給建商使用，聯合報，113 年 8 月 30 日，第 A7 版。

<sup>12</sup> 林勁傑，國銀房貸停止收件 再添兩家 最嚴限貸令效應 申貸戶轉往渣打、滙豐、遠東等市占及承做較少的中小型銀行，經濟日報，113 年 8 月 27 日，第 A5 版。

<sup>13</sup> 林勁傑，同前註。

款，只能轉貸利率、寬限期等條件較差的銀行、甚至進行信用貸款，否則就將面臨合約「斷頭」<sup>14</sup>。由此可知，政府雖一再表示沒有「限貸令」，並會顧及民眾權益不受到影響，滿足一般民眾正常資金需求<sup>15</sup>，然而實務上銀行已持續進行管控房貸措施，並已嚴重影響購屋民眾權益，政府與民眾的感受呈現巨大落差。賴總統並表示，央行主要是提醒金融行庫對房地產融資不要超過法律規定，但「金融行庫在因應這個事件的時候，過當了」<sup>16</sup>。

### (三) 主管機關應就民眾反應事項加強監理以確保民眾權益

央行要求銀行依據自身經營情況，於未來一年內以漸進方式逐步調整不動產貸款相關授信業務<sup>17</sup>，然而目前卻有銀行立即無預警進行緊縮措施，導致購屋民眾無法於期限內取得貸款資金，或需要付出更高成本取得貸款，影響購屋計畫，甚至無法繼續購屋產生違約責任，更有專家與論者憂心將引發違約潮<sup>18</sup>及次貸風暴<sup>19</sup>。

銀行法第 72 條之 2 第 1 項但書，對於商業銀行辦理住宅建築及企業建築放款之總額，已有除外規定。金管會允宜體察民情，於進行金融檢查時了解銀行是否採漸進方式逐步調整不動產貸款相關授信

---

<sup>14</sup> 許舒銘、林荷容，「限貸令」發威！買賣都苦 專家憂「恐現房市違約潮」，東森新聞，113 年 8 月 28 日，網址：<https://www.youtube.com/watch?v=nfEi5Gzrv3o>，最後瀏覽日期：113 年 8 月 29 日。林洵楨、韓化宇、蔡茹涵、曹博凱、呂國禎，房貸災民血淚告白：我們像難民，到處被踢來踢去！限貸令內幕、自救法全解析，商周，113 年 8 月 28 日，網址：<https://www.businesweek.com.tw/focus/indep/6016269>，最後瀏覽日期：113 年 8 月 29 日。

<sup>15</sup> 鍾麗華、陳梅英，卓揆重申 不會有限貸令，自由時報，113 年 8 月 30 日，第 A2 版。孫麗菁，卓揆：續滿足民眾正常資金需求，台灣時報，113 年 8 月 30 日，第 7 版。

<sup>16</sup> 邱琮皓，賴總統：行庫限貸 過當了 強調不少金融機構房貸水位接近上限 央行才會提醒 已簽約、首購族要盡量撥款，經濟日報，113 年 9 月 2 日，第 A2 版。

<sup>17</sup> 近期民眾申請房貸困難，並非本行籲請銀行自主管理不動產貸款總量所致，同註 10。

<sup>18</sup> 許舒銘、林荷容，同註 14。

<sup>19</sup> 蔣帆威，新青安淪炒房幫兇？限貸令強碰 20 年最大交屋潮 郭正亮示警：當心次貸風暴，風傳媒，網址：<https://www.msn.com/zh-tw/news/other/%E9%99%90%E8%B2%B8%E4%BB%A4%E5%BC%B7%E7%A2%B020%E5%B9%B4%E6%9C%80%E5%A4%A7%E4%BA%A4%E5%B1%8B%E6%BD%AE-%E9%83%AD%E6%AD%A3%E4%BA%AE-%E6%96%B0%E9%9D%92%E5%AE%89%E6%81%90%E9%87%80%E5%8F%B0%E7%81%A3%E7%89%88-%E6%AC%A1%E8%B2%B8%E9%A2%A8%E6%9A%B4/ar-AA1pxWxb?ocid=BingNewsSerp>，最後瀏覽日期：113 年 8 月 29 日。

業務；是否無預警進行不動產貸款緊縮措施；是否以延長審核、排隊撥款等方式增加房貸業務作業時程；是否以搭配購買高額金融商品作為核貸條件；是否落實認識你的客戶(Know Your Customer, KYC)，確認申貸戶是否為首購；房貸利率及開辦費之訂定是否合理等情況，並督促銀行應對於房貸之審核及撥款訂定合理作業期限，針對可能是投資客或投機客的申貸戶列入觀察，以及督導銀行注意青安貸款及首購自用住宅等財務弱勢族群之需要，落實公平待客原則<sup>20</sup>，於杜絕投資客申貸炒房的同時<sup>21</sup>，保障一般購屋民眾的貸款權益，避免造成民眾誤解政府實施限貸令，引發更大的民怨。

撰稿人：安怡芸

---

<sup>20</sup> 金融服務業公平待客原則內容，111年5月27日，金管會網站，網址：<https://www.fsc.gov.tw/ch/home.jsp?id=952&parentpath=0,5,943>，最後瀏覽日期：113年8月28日。

<sup>21</sup> 陳美君，假首購、真炒房現形，經濟日報，113年8月27日，第A5版。