

**中央銀行 111 年對金融機構不動產抵押貸款專案檢查
主要缺失態樣**

類別	主要缺失態樣
違反中央銀行 規定	<ol style="list-style-type: none"> 1. 貸款成數或加計其他貸款後之貸款成數有逾法定上限情形。 2. 尚未動工興建之購地貸款，未保留 1 成動工款或保留款不足 1 成。
規避中央銀行 規定或違反問 與答	<ol style="list-style-type: none"> 1. 受限戶貸款本息攤還之資金來自另筆周轉金貸款(動用循環透支額度)，非以自有資金償還。 2. 承作購置住宅貸款，計算每期本息平均攤還金額之年限(如 20 年)遠大於貸款年限(如 7 年)，致貸款期間僅償還少數本金，屆期再清償剩餘多數本金。 3. 辦理舊貸展期時應受限之案件，原貸成數超逾規定成數之差額部分有下列缺失： <ol style="list-style-type: none"> (1) 未與借戶協商 1 年內調整收回。 (2) 協商調整收回期限超逾 1 年。 (3) 協商調整收回金額不足。 4. 辦理房貸轉增貸時變更借款人，未以新案承作，致新借款人名下已有 4 戶房貸，仍核予逾法定上限之貸款成數。 5. 對於借款人預計購買但尚未簽訂買賣契約之土地，有逕予鑑價並預先核准購地貸款額度，以適用錄案日較高之貸款成數上限情形。 6. 原承作建築周轉金貸款屆期續貸時，徵提新建餘屋為擔保，已符合中央銀行對餘屋貸款定義之條件，惟未依餘屋貸款規定限制貸款最高成數，仍按原貸款成數續貸。

類別	主要缺失態樣
其他	<ol style="list-style-type: none"> 1. 對於不得另以其他名目額外增加貸款金額，或可排除適用中央銀行規定者(例如供借款人營業使用並設立登記)，未訂定具體查證程序或控管機制。 2. 填報中央銀行不動產抵押貸款相關統計表有錯誤情形。

資料來源：中央銀行