

農漁會信用部建築貸款管控措施問與答

修訂日期：113 年 3 月 12 日

問一、建築貸款管控措施之對象為何？

答：管控對象為有承作建築貸款之農漁會信用部(下稱信用部)。

問二、建築貸款限額為何？

答：

- 一、以不逾信用部上年度決算淨值之 200%為原則，已超逾者，應逐步調降。但參貸全國農業金庫主辦之危老建築聯貸案，不在此限。
- 二、上開危老建築聯貸案係指符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第 10 條之 1 規定，提供參與重建計畫之土地及合法建築物所有權人或起造人籌措經主管機關核准之重建計畫所需資金而辦理之聯貸案。
- 三、信用部應定期追蹤上開危老建築聯貸案之實際資金用途與原申貸用途是否相符，如有移用至非危老建築，應即計入建築貸款限額控管。

問三、參貸全國農業金庫主辦之聯貸案，是否應計入建築貸款限額控管？

答：凡符合建築貸款定義之全國農業金庫聯貸案，均應計入建築貸款限額控管，惟參貸全國農業金庫主辦之危老建築聯貸案得不計入。

問四、辦理自貸或參貸由信用部或其他金融機構主辦之危老建築聯貸案是否應計入建築貸款限額控管？

答：是，除參貸全國農業金庫主辦之危老建築聯貸案外，辦理其他危老建築貸款案件，均應計入建築貸款限額控管。

問五、農漁會應申報之建築貸款態樣？

答：

一、建築貸款定義如下：

- (一)建築業貸款：係指對以房屋興建投資為主要業務之企業所辦理之

購地、興建房屋及週轉金貸款，但房屋興建屬自用部分則不包含之。

(二)對其他企業建築貸款：係指對建築業以外之企業因承作房屋興建投資所辦理之購地、興建房屋及週轉金貸款，但房屋興建屬自用部分則不包含之。

(三)對個人戶建築貸款：係指對從事建築投資之個人所辦理之購地、興建房屋及週轉金貸款，但房屋興建屬自用部分則不包含之。

二、應納入管控之建築貸款態樣：

身分別	購地貸款	興建房屋貸款	週轉金貸款	備註
以房屋興建投資為主要業務之企業。	借款資金用途為購置下列土地之一者（不包含房屋興建係供自用或自營之購地貸款）： 1. 都市計畫區之所有分區土地（不包含有農業耕作事實之農業區）。 2. 非都市計畫區編定之甲種、乙種、丙種或丁種之建築用地，且無農業耕作事實者。	為興建房屋後供銷售之目的，於興建過程申請之興建房屋貸款及與地主合建保證金貸款。	實際資金流向為與建築業相關之營業週轉金。	主計總處「中華民國行業統計分類」： 1. 大類「F營建工程業」之中類「41 建築工程業」。 2. 大類「L不動產業」之中類「67 不動產開發業」及中類「68 不動產經營及相關服務業」。
其他企業：建築業以外之企業	借款資金用途為購置下列土地之一者（不包含房屋興建係供自用或自營之購地貸款）： 1. 都市計畫區之所有分區土地（不包含有農業耕作事實之農業區）。 2. 非都市計畫區編定之甲種、乙種、丙種或	為興建房屋後供銷售之目的，於興建過程申請之興建房屋貸款及與地主合建保證金貸款。	實際資金流向為與建築業或興建房屋相關之週轉金。（不包含房屋興建屬係供自用或自營之週轉金貸款）	係指建築業以外實際承作房屋興建投資之企業。

身分別	購地貸款	興建房屋貸款	週轉金貸款	備註
	丁種之建築用地，且無農業耕作事實者。			
從事建築投資之個人： 1. 建築業負責人。 2. 建築業董事、監察人、經理人等。 3. 從事地政士及不動產仲介等相關行業之個人。	借款資金用途為購置下列土地之一者（不包含房屋興建係供自用或自營之購地貸款）： 1. 都市計畫區之所有分區土地（不包含有農業耕作事實之農業區）。 2. 非都市計畫區編定之甲種、乙種、丙種或丁種之建築用地，且無農業耕作事實者。	為興建房屋後供銷售之目的，於興建過程申請之興建房屋貸款及與地主合建保證金貸款。	實際資金流向為與建築業或興建房屋相關之週轉金。（不包含房屋興建屬係供自用或自營之週轉金貸款）	負責人： 1. 依公司法第8條所稱公司負責人包括董事、經理人、監察人等。 2. 非公司組織之企業，為商業登記法第10條所規定之負責人。

問六、常見建築貸款漏報態樣？

答：

- 一、對以興建房屋為主要業務之企業，**所辦理**之週轉金貸款。
- 二、對從事建築投資之個人，所辦理之週轉金貸款。
- 三、對非從事農業之投資型借款人，**所辦理**之購置農地貸款，且該筆農地閒置多年未做開發。
- 四、貸放登錄錯誤，致帳戶性質、授信種類不正確。

問七、哪些類型案件無需列報為建築貸款？

答：下列類型案件無需列報為建築貸款：

- 一、建築業、其他企業為興建營運總部或自用廠房所辦理之購地、興建房屋貸款。
- 二、建築業、其他企業及從事建築投資之個人以農地為擔保從事下列用途者：
 1. 興建休閒農場。
 2. 興建民宿或旅館自營。
 3. 興建建物供出租之用。

4. 理財週轉。

三、從事建築投資之個人，購買農地從事農業耕作，且有農業耕作事實之購地貸款。

四、從事建築投資之個人，因支應日常生活或個人理財週轉所需而申辦土地抵押貸款案件，應檢附具體理財週轉計畫，經信用部查證資金用途非屬建築使用者。

例如：具建商背景之甲（如建設公司負責人、董事等），因投資理財週轉所需，以都市計畫劃定之住宅區或商業區土地為擔保，向 A 農會申辦土地抵押貸款，經 A 農會查證資金用途確係作投資理財之用，因該案非屬建築使用，無需列報為建築貸款。

問八、建築貸款應於何時提足備抵呆帳及如何計算？信用部參貸全國農業金庫主辦之危老建築聯貸案，是否應提列備抵呆帳？

答：

一、依行政院農業委員會（現為農業部）106 年 8 月 28 日農授金字第 1065074401 號函規定，信用部應就每月建築貸款增貸金額（撥貸金額扣除收回金額），於次月 10 日前依當月底建築貸款餘額占信用部上年決算淨值級距，至少應提列之備抵呆帳比率如下：

建築貸款占信用部上年度決算淨值	提列備抵呆帳比率
未達 100%	1.5%
100%（含）至未達 200%	2%
200%（含）以上	3%

二、為兼顧風險控管，信用部參貸全國農業金庫主辦之危老建築聯貸案，應計入建築貸款餘額，並依該餘額占信用部上年度決算淨值比率提列備抵呆帳。

案例 1：假設 B 農會 113 年 5 月底建築貸款餘額 3.8 億元占信用部上年度決算淨值(2 億元)比率為 190%(已提列建築貸款備抵呆帳 760 萬元)，113 年 6 月建築貸款辦理情形如下，B 農會於 7 月 10 日前至少應提列之備抵呆帳金額為何？

113年6月	撥貸金額	收回金額	建築貸款餘額	備抵呆帳 應提列金額
一般建築貸款	0.3億元	0.2億元	4.4億元 (占淨值比220%)	(0.3億元+0.5億元-0.2億元)*3%=180萬元
參貸金庫主辦之 危老建築聯貸案	0.5億元	0元		

註：B農會113年6月底建築貸款扣除農業金庫主辦之危老建築聯貸案餘額為3.9億元，占上年度決算淨值比率為195%，未超逾200%。

案例2：假設C農會113年6月底建築貸款餘額5.4億元占信用部上年度決算淨值(3億元)比率為180%(已提列建築貸款備抵呆帳1,080萬元)，113年7月建築貸款辦理情形如下，C農會於8月10日前至少應提列之備抵呆帳金額為何？

113年7月	撥貸金額	收回金額	建築貸款餘額	備抵呆帳 應提列金額
一般建築貸款	1.2億元	0.3億元	6.9億元 (占淨值比230%)	(1.2億元+0.8億元-0.3億元-0.2億元)*3%=450萬元
參貸金庫主辦之 危老建築聯貸案	0.8億元	0.2億元		

註：C農會113年7月底建築貸款扣除農業金庫主辦之危老建築聯貸案餘額為6.3億元，占上年度決算淨值比率為210%，已超逾200%，應逐步調降。

案例3：假設D農會113年7月底建築貸款餘額3.6億元占信用部上年度決算淨值(4億元)比率為90%(已提列建築貸款備抵呆帳540萬元)，113年8月建築貸款辦理情形如下，D農會於9月10日前至少應提列之備抵呆帳金額為何？

113年8月	撥貸金額	收回金額	建築貸款餘額	備抵呆帳 應提列金額
一般建築貸款	1.5億元	0.4億元	4.4億元 (占淨值比110%)	(1.5億元+0.2億元-0.4億元-0.5億元)*2%=160萬元
參貸金庫主辦之 危老建築聯貸案	0.2億元	0.5億元		

問九、經金融監督管理委員會檢查局、中央存款保險公司或農業部農業金融署查獲有漏列報建築貸款情形者，備抵呆帳應如何增(計)提？

答：

- 一、110年10月1日前，經金融監督管理委員會檢查局及中央存款保險公司查核有漏列報情形者，除依**農業部**106年8月28日農授金字第1065074401號函規定，依承作建築貸款餘額占信用部上年度決算淨值比率，提列1.5%至3%之備抵呆帳外，就漏列報金額應再增提0.5%之備抵呆帳。
- 二、自110年10月1日起，經金融監督管理委員會檢查局、中央存款保險公司及**農業部農業金融署**，查核有漏列報情形者(含參貸全國**農業金庫主辦之危老建築聯貸案**)，除依**農業部**106年8月28日函規定，依承作建築貸款餘額占信用部上年度決算淨值比率，提列1.5%至3%之備抵呆帳外，另以檢查(查核)基準日回推，就2年內查核漏列報次數(110年10月1日前經查獲者，不予採計)，逐次加計增提0.5%之備抵呆帳(首次增提0.5%、第2次增提1%，依此類推)。
- 三、漏列報建築貸款應增提備抵呆帳之釋例如下：

查核機關(構)	檢查(查核)基準日	漏列報金額 (萬元)	應增提備抵呆帳 (萬元)	備註
金管會檢查局	110年3月31日	3,000	$3,000 \times 0.5\% = 15$	110年10月1日以前，增提0.5%備抵呆帳。
中央存保公司	110年11月30日	1,000	$1,000 \times 0.5\% = 5$	110年10月1日以後，檢查(查核)基準日回推2年內，查獲第1次，增提0.5%備抵呆帳。
農業部農金署	111年8月31日	2,000	$2,000 \times 1\% = 20$	110年10月1日以後，檢查(查核)基準日回推2年內，查獲第2次，增提1%備抵呆帳。
金管會檢查局	112年6月30日	5,000	$5,000 \times 1.5\% = 75$	110年10月1日以後，檢查(查核)基準日回推2年內，查獲第3次，增提1.5%備抵呆帳。
中央存保公司	112年10月31日	3,000	$3,000 \times 2\% = 60$	110年10月1日以後，檢查(查核)基準日回推2年內，查獲第4次，增提2%備抵呆帳。
農業部農金署	114年8月31日	2,000	$2,000 \times 1\% = 20$	110年10月1日以後，檢查(查核)基準日回推2年內，查獲第2次，增提1%備抵呆帳。
中央存保公司	116年9月30日	6,000	$6,000 \times 0.5\% = 30$	110年10月1日以後，檢查(查核)基準日回推2年內，查獲第1次，增提0.5%備抵呆帳。

問十、信用部建築貸款有資產品質不佳情形，或經查核漏列報建築貸款情節重大者，農業部將如何處置？

答：信用部建築貸款有資產品質不佳情形(如：逾放比率或金額偏高等)，或經查核漏列報建築貸款情節重大者，顯示授信風險控管及內部控制制度未臻健全，農業部將依農業金融法相關規定核處，並函請直轄市或縣市政府督導其檢討改善相關內部控制制度及作業程序。

問十一、建築貸款備抵呆帳提列之帳務處理方式為何？

答：

- 一、會計科目比照一般放款帳列於「備抵呆帳-放款」項下，惟應就建築貸款備抵呆帳之提列日期及帳列餘額設簿登記備查。
- 二、應於農業部農業金融署網際網路申報系統之 A10「應予評估資產彙總資料」申報建築貸款備抵呆帳金額。

問十二、提列建築貸款備抵呆帳時，是否可自現有備抵呆帳餘額轉出？

答：信用部每月應就當期建築貸款增貸金額(撥貸金額扣除收回金額)增提備抵呆帳，不得自現有備抵呆帳餘額轉列。

問十三、提列建築貸款備抵呆帳時，建築貸款之備抵呆帳比率達一定標準時，是否無須增提建築貸款備抵呆帳？

答：

- 一、建築貸款之備抵呆帳比率符合下列規定者，得免再增提建築貸款備抵呆帳：

建築貸款占信用部上年度決算淨值	建築貸款之備抵呆帳比率
未達 100%	1.5%
100% (含) 至未達 200%	2%
200% (含) 以上	3%

- 二、當月底建築貸款餘額占信用部上年度決算淨值未達 100%之信用部，如當月建築貸款撥貸金額大於收回金額，應提列建築貸款備抵呆帳如下：

(一) 建築貸款之備抵呆帳比率 (建築貸款備抵呆帳餘額/建築貸款餘

額)如達 1.5%者，無需增提建築貸款備抵呆帳。

(二)建築貸款之備抵呆帳比率(建築貸款備抵呆帳餘額/建築貸款餘額)未達 1.5%者，依規定按建築貸款增加金額(撥貸金額減收回金額)增提 1.5%之建築貸款備抵呆帳，如增提後建築貸款之備抵呆帳比率超逾 1.5%，可增提至 1.5%即可。

三、當月底建築貸款餘額占信用部上年度決算淨值達 100%(含)至未達 200%之農漁會信用部，如當月建築貸款撥貸金額大於收回金額，應提列建築貸款備抵呆帳如下：

(一)建築貸款之備抵呆帳比率(建築貸款備抵呆帳餘額/建築貸款餘額)如達 2%者，無需增提建築貸款備抵呆帳。

(二)建築貸款之備抵呆帳比率(建築貸款備抵呆帳餘額/建築貸款餘額)未達 2%者，依規定按建築貸款增加金額(撥貸金額減收回金額)增提 2%之建築貸款備抵呆帳，如增提後建築貸款之備抵呆帳比率超逾 2%，可增提至 2%即可。

四、當月底建築貸款餘額占信用部上年度決算淨值達 200%以上之農漁會信用部，如當月建築貸款撥貸金額大於收回金額，應提列建築貸款備抵呆帳如下：

(一)建築貸款之備抵呆帳比率(建築貸款備抵呆帳餘額/建築貸款餘額)如達 3%者，無需增提建築貸款備抵呆帳。

(二)建築貸款之備抵呆帳比率(建築貸款備抵呆帳餘額/建築貸款餘額)未達 3%者，依規定按建築貸款增加金額(撥貸金額減收回金額)增提 3%之建築貸款備抵呆帳，如增提後建築貸款之備抵呆帳比率超逾 3%，可增提至 3%即可。

五、假設 E 農會 113 年 5 月底建築貸款餘額 4 億元(已提列建築貸款備抵呆帳 700 萬元)，113 年 6 月建築貸款辦理情形如下，E 農會於 7 月 10 日前至少應提列之備抵呆帳金額為何？

113 年 6 月增貸金額 (撥貸金額扣除收回金額)	113 年 6 月底 建築貸款餘額	備抵呆帳 應提列金額	建築貸款 備抵呆帳餘額
1 億元	5 億元 (占淨值比 90%)	(5 億元*1.5% -700 萬元) =50 萬元	750 萬元

六、假設 F 農會 113 年 5 月底建築貸款餘額 7 億元(已提列建築貸款備抵呆帳 3,500 萬元)，113 年 6 月建築貸款辦理情形如下，F 農會於 7 月 10 日前至少應提列之備抵呆帳金額為何？

113 年 6 月增貸金額 (撥貸金額扣除收回金額)	113 年 6 月底 建築貸款餘額	備抵呆帳 應提列金額	建築貸款 備抵呆帳餘額
3 億元	10 億元 (占淨值比 210%)	無須提列 (3,500 萬元/10 億元)>3%	3,500 萬元

問十四、目前農業部農業金融署網際網路申報系統之建築貸款金額，與向中央存款保險公司申報之金額是否相同？

答：向農業部農業金融署網際網路申報系統之建築貸款金額，應與向中央存款保險公司申報之「農漁會法定比率分析統計表」(修正後格式可自中央存款保險公司網站/要保機構/資料下載中下載，或向該公司索取)之建築貸款金額一致。

問十五、何時應函報建築貸款辦理情形表？

答：為追蹤建築貸款辦理情形，建築貸款占信用部上年度決算淨值比率超過 100%之農漁會，應於次月 10 日前按月函報「建築貸款辦理情形表」，並副知中央存款保險公司。

例如：假設 G 農會建築貸款占信用部上年度決算淨值比率 113 年 10 月為 107%、113 年 11 月為 95%、113 年 12 月為 99%；該農會 113 年 11 月 10 日前應函報 10 月份建築貸款辦理情形表，113 年 11 月及 12 月建築貸款比率未逾 100%，無須函報，惟仍應依規定提列建築貸款備抵呆帳。

問十六、對於本項措施如有疑問，應如何尋求協助？

答：對於本項措施如有疑問，可洽全國農業金庫輔導員協助或電詢農業部農業金融署農業金融管理組各轄區承辦人，聯絡電話如下表：

縣市別	承辦人	電話
臺北市/雲林縣/澎湖縣	黃小姐	02-3393-5848
新北市/花蓮縣	吳先生	02-3393-5853

桃園市/南投縣/連江縣	簡先生	02-3393-5816
臺中市/宜蘭縣	林小姐	02-3393-5826
臺南市	彭先生	02-3393-5877
高雄市	廖先生	02-3393-5857
新竹縣市/苗栗縣	倪先生	02-3393-5820
彰化縣/金門縣	劉先生	02-3393-5815
嘉義縣市/臺東縣	溫小姐	02-3393-5849
屏東縣/基隆市	陳小姐	02-3393-5846