

農漁會信用部建築貸款控管措施問與答

修訂日期：106 年 8 月 28 日

問一、建築貸款管控措施之對象為何？

答：控管對象為有承作建築貸款之農漁會信用部。

問二、建築貸款備抵呆帳之規定為何？

答：應就每月建築貸款之增貸金額（撥貸金額扣除收回金額），於次月 10 日前至少增提備抵呆帳如下：

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

問三、農漁會建築貸款備抵呆帳提撥時點及金額為何？

答：

假設 A 農會建築貸款占信用部上年度決算淨值比率介於 70%~90%間，104 年 8 至 10 月底建築貸款餘額如下：

年 月	建築貸款撥貸金額（舉例）	建築貸款收回金額（舉例）	建築貸款餘額
104 年 8 月	0.6 億元	0.1 億元	2 億元
104 年 9 月	0.7 億元	0.2 億元	2.5 億元
104 年 10 月	0.3 億元	0.8 億元	2 億元

應提撥之備抵呆帳如下：

	建築貸款撥貸金額（舉例）	建築貸款收回金額（舉例）	備抵呆帳提撥時點	備抵呆帳提撥金額
104 年 9 月	0.7 億元	0.2 億元	104 年 10 月 10 日前	$(0.7 \text{ 億元} - 0.2 \text{ 億元}) * 1.5\% = 75 \text{ 萬元}$
104 年 10 月	0.3 億元	0.8 億元	104 年 11 月 10 日前	建築貸款收回金額大於撥貸金額，免提撥

問四、建築貸款備抵呆帳提撥方式為何？

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撥日期及帳列餘額設簿登記備查。
- 二、應於農業金融局網際網路申報系統之 A10「應予評估資料彙總資料」申報建築貸款備抵呆帳金額。

問五、提撥建築貸款備抵呆帳時，是否可自現有備抵呆帳餘額轉出？

答：

每月就當期建築貸款撥貸金額扣除收回金額之增貸金額所提撥之建築貸款備抵呆帳，應新增提撥，不得自現有備抵呆帳餘額轉列。

問六、提撥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
未逾 100%	1.5%
100% (含) 至未逾 200%	2%
200% (含) 以上	3%

- 二、建築貸款占信用部上年度決算淨值未逾 100%之農漁會信用部，如當月建築貸款撥貸金額大於收回金額，應提撥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、建築貸款占信用部上年度決算淨值逾 100% (含) 至未逾 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，應提撥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、建築貸款占信用部上年度決算淨值逾 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，應提撥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 B 農會：

- (一) 106 年 7 月建築貸款餘額為 5 億元。
- (二) 建築貸款占信用部上年度決算淨值比率為 90%。
- (三) 當月增貸金額（撥貸金額扣除收回金額）為 1 億元。
- (四) 建築貸款備抵呆帳餘額為 700 萬元。
- (五) B 農會當月應提撥之建築貸款備抵呆帳為 $1 \text{ 億元} \times 1.5\% = 150 \text{ 萬元}$ ，惟加計該 150 萬元後建築貸款備抵呆帳餘額為 850 萬元，建築貸款之備抵呆帳比率為 1.7%（850 萬元/5 億元）已超逾 1.5%。
- (六) 如以建築貸款之備抵呆帳比率 1.5%計算，建築貸款備抵呆帳餘額為 750 萬元，爰 B 農會於次月 10 日前增提 50 萬元之建築貸款備抵呆帳即可（750 萬元-700 萬元）。

六、假設 C 農會：

- (一) 106 年 7 月建築貸款餘額為 10 億元。
- (二) 建築貸款占信用部上年度決算淨值比率為 210%。
- (三) 當月增貸金額（撥貸金額扣除收回金額）為 3 億元。
- (四) 建築貸款備抵呆帳餘額為 3,500 萬元。
- (五) C 農會建築貸款之備抵呆帳比率為 3.5%（3,500 萬元/10 億元）已超逾 3%，爰當月無須提撥建築貸款備抵呆帳。

問七、參加農業金庫舉辦之聯合貸款案件，是否應計入建築貸款案件中？

答：凡符合建築貸款定義之農業金庫聯合貸款案件均應計入建築貸款案件中。

問八、目前農業金融局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：向農業金融局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。

問九、應如何函報建築貸款辦理情形表？

答：

假設 B 農會建築貸款占信用部上年度決算淨值比率 104 年 10 月為 107%、104 年 11 月為 95%、104 年 12 月為 99%；該農會 104 年，10 月應函報建築貸款辦理情形表，104 年 11 月及 12 月建築貸款比率未逾 100%，無須函報，惟仍應依規定提撥建築貸款備抵呆帳。

問十、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承做之購地、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做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、應納入控管之建築貸款態樣：

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 行業標準分類」: 1. 大類「F 營造業」 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 係供自用 或自營之 週轉金貸 款)	係指建築業以外 實際承做房屋興 建投資之企業。
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 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。

三、下列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戶以農地為擔保從事下列用途：
 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。

問十一、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是否需列報為建築貸款？

答：

- 一、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，經農漁會信用部查證資金用途非屬建築使用者，無需列報為建築貸款。
- 二、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。

問十二、從事建築投資之個人購買農地從事農業耕作之購地貸款應否列報為建築貸款？

答：

從事建築投資之個人如係購買農地從事農業耕作，且有農業耕作事實之購地貸款，無需列報為建築貸款。

問十四、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，可電洽農業金融局第二組承辦人饒稽核欣榮，
電話：(02) 3393-5837，或洽全國農業金庫輔導員協助。