

實施「貸放比率法」試算說明會問答集

109.09.25

提問	答覆
一、不動產為擔保暴險新規說明	
(一)實施時程【修正草案(第二部份)第 2-1-5 頁：(1)實施時程】	
<p>第 2-1-5 頁： 依據條文中指出「採用 LTV 法之銀行，針對海外暴險部位（含海外分行及子行）應訂定相關導入計畫，並得於 112 年 1 月 1 日始採用 LTV 法」詢問如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 內文中用字為「得」，似非具強制性，採用 LTV 法銀行之海外分行及子行於 2023 年起是否可沿用簡單法？海外分行、子行可否分別採用不同的計算方法(簡單/LTV 法)？ ● 各國主管機關依其裁量權可選用不同的 Basel 版本，東南亞部份國家(例如柬埔寨)目前採用 Basel I，與本國現行採用之 Basel III 有落差，若要求該地子行同步適用 LTV 法恐有難度。 	<p>內文所用「得」主要係考量海外分子行採用 LTV 法之可能時點包括 109 年底、110 年 6 月底及 112 年。</p> <p>至於海外分子行之暴險部位是否可採用簡單法，目前本會係考量資本計提之一致性，認為國內外之不動產暴險應採用相同之資本計提方式，爰如擬採用 LTV 法，則國內外之暴險部位都須採用，惟如銀行實務上有重大困難，可提供具體說明供本會參考。</p>
<p>第 2-1-5 頁： 目前 LTV 法之實施時程，海外暴險得擬定計畫導入計畫，於規範之時段實施，考量海外子行之獨立性，及各國法令規範、作業方式不盡相同，建議是否可依各海外單位之完備狀況，個別於規範內之不同時段實施 LTV 法？</p>	<p>同上</p>
<p>第 2-1-5 頁： 海外分子行 LTV 法導入計畫之核准層級與文件格式為何？是否須提交主管機關審查？</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 於 112 年 1 月 1 日前準備完妥者是否隨時可改採 LTV 法，無需申請核准？倘與導入計畫時程不符應如何處理？ 	<p>導入計畫之核准層級及格式由銀行自行規劃，無須提供主管機關審查。</p> <p>海外分子行是否維持適用簡單法理由同上。</p>

「本問答集謹作為各銀行同業進行本次試算之參考，不作為未來法規正式生效後之報送依據，法定報送應以銀行局最終公布之法規為準。」

	<ul style="list-style-type: none"> ● 若國內係採用 LTV 法，是否允許海外分子行之暴險仍保留適用簡單法？無須與國內一致。 	
--	--	--

	提問	答覆
(二)LTV 法最低作業要求、合格不動產暴險之標準		
【修正草案(第二部份)第 2-1-5 頁至 2-1-8 頁：(2)LTV 法之 a.、b.、c.】		
1	第 2-1-5 頁：(2)a.(a) Basel III 改革文件中未有「訂定驗證不動產價值之內部作業規範」與「定期驗證估價方法合理性」之內容，請問「驗證」之意義為何？是否意指銀行須以「統計方式」建置模型以鑑估與驗證不動產價值，並定期驗證該估計方法之合理性，方能適用 LTV 法？銀行該如何作業方能符合本項要求？	有關驗證之規定，係要求銀行應再檢視原鑑估不動產之價值是否有偏離市場狀況之情形。如該文字與銀行實務作業有較大差異，則可提供法規修正建議予公會討論。
2	第 2-1-5 頁：(2)a.(a) 最低作業要求中，有關「驗證估計方法之合理性」，請進一步解釋本項驗證程序應具備之內涵及目標，以利銀行遵循並落實。	同上
3	第 2-1-6 頁：b.(a) 關於已完工之不動產，原文中提及“ <u>此要求不適用於農地及林地</u> ”，是否農地與林地可直接符合此項標準？	Basel 文件確實排除農地及林地得不適用已完工之不動產規定，而本會目前發布之規定則未排除。本節將參酌文件規定，提供法規修正建議予公會討論。
4	第 2-1-6 頁：b.(a) ii. 申辦房屋整體結構重建或自地自建，銀行應取得該不動產之興建計畫書，並定期檢視工程進度，「定期檢視」之頻率是否有最低要求？	並無統一規範之最低要求。建議依該不動產興建計畫書所列工程進度，或銀行授信作業規範進行工程進度檢視。
5	第 2-1-6 頁：b.(b)&(c) 有關合格不動產暴險六項標準之「法律強制性」及「不動產債權之請求」，是否僅局限於十足(足額)不動產擔保之債權？抑或是只要以不動產做為擔保品之債權(含足額及非足額)皆可適用？	銀行依授信條件徵提之不動產並完成「設定」者，不論是否足額擔保，皆可依法申請強制執行，並可依相關法律程序或與客戶簽屬之擔保品協議於合理之期間內將不動產變現，故皆可適用。

「本問答集謹作為各銀行同業進行本次試算之參考，不作為未來法規正式生效後之報送依據，法定報送應以銀行局最終公布之法規為準。」

6	<p>第 2-1-6 頁：b.(d)</p> <p>關於借款人之還款能力之評估，其概念與原則是否同中華民國銀行公會會員徵信準則第二十五條個人授信應辦理徵信事項之(五)，辦理個人授信，應依據授信戶借款用途，確實匡計資金實際需求及評估償還能力？</p>	<p>有關借款人還款能力評估，其原則同徵信準則該項內容，惟銀行仍應於授信規範中，訂定評估借款人還款能力之相關指標或方式。</p>
7	<p>第 2-1-7 頁：b.(e)</p> <p>鑑估不動產要求中，鑑價與授信作業，應由不同單位或不同人員辦理，未來銀行若採「數位鑑價」作業(由計量模型估價)，是否可符合鑑價要求標準？</p>	<p>銀行如採數位鑑價，則開發、建置、維護該鑑價系統相關工作，與授信作業，應由不同單位或不同人員辦理。</p>
8	<p>第 2-1-7 頁：c.</p> <p>採 LTV 計算時，</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 擔保品如何判斷“<u>一個擔保品</u>”？(如一間透天厝，門牌多筆，應視為一筆擔保品？還是依門牌數計多筆擔保品？) ● 若非屬“<u>合格不動產擔保品</u>”，是否可納入 LTV 計算之分母？ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建議可依銀行授信實務與合理性個案判斷。舉例而言，如貸款人以一間透天厝(門牌多筆)向銀行申請一筆貸款，則該透天厝可視為一個擔保品。但如貸款人向銀行申請多筆貸款並分別設定不同門牌，則應視為多筆擔保品。 2. 計算 LTV 時，非屬「合格不動產暴險」或非足額擔保之不動產，其價值皆應納入 LTV 計算之分母。
9	<p>第 2-1-7 頁：c.(a)</p> <p>以不動產為副擔保(列為信用科目)之授信是否可排除於不動產擔保暴險之外？</p>	<p>銀行依授信條件徵提之不動產並完成「設定」者，不論是否足額擔保，皆應依以不動產為擔保之暴險規定計算 LTV。</p>
10	<p>第 2-1-7 頁：c.(b)</p> <p>不動產因借款人再次申貸(例如:增貸)，而進行符合鑑估作業規範之重新估價。在計算 LTV 時，應採用重新估價後的鑑價金額，而非回溯至原始估價金額？</p>	<p>增貸案件可依最近申貸時之鑑價結果計算不動產價值，貸放餘額則須包括原案件及增貸案件之金額計算 LTV，決定其所適用之風險權數。</p> <p>本項法規文字將再調整明定，銀行可提供具體建議供銀行公會小組討論。</p>

「本問答集謹作為各銀行同業進行本次試算之參考，不作為未來法規正式生效後之報送依據，法定報送應以銀行局最終公布之法規為準。」

11	<p>第 2-1-7 頁：c.(b) 不動產之價值應維持在申貸時之鑑價，請問：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 若同一筆擔保品後續增貸，該擔保品之 LTV 是否可以最新一筆申貸之鑑價金額為準？ ● 若針對案件會進行定期風險評估，是否可以將重新評估時間視為申貸時點？定期風險評估是否有一定的評估規範？年度定期覆審是否符合定期風險評估之定義？ 	<p>c. (b)法規載明，除本會另有要求不動產價值應反映下跌之情況外，其應維持在「申貸」時之鑑價，因此：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 同上。 2. 銀行依其內部規範對授信案件進行貸後管理，與顧客向銀行申貸授信額度，二者本質不同，故不可將重新評估時間視為申貸時點。
12	<p>第 2-1-7 頁：c.(d) 若擔保品有第三人具優先次序之抵押權，銀行於計算 LTV 時，對於無法取得該具優先次序之現欠餘額者，應以該第三人對擔保品所設定之金額替代之。若銀行有同順位之第三人抵押權時，應如何處理？</p>	<p>依據原文翻譯註解 39，後順位抵押權於定義貸放比率組別及風險權數時之貸款金額必須包含其他同順位或前順位之抵押權的貸款金額。</p> <p>實務上是否有同順位之第三人抵押權。如有實務問題，可提法規修正建議供銀行公會小組討論。</p>
13	<p>第 2-1-7 頁：c.(d) 若承做次順位房貸申貸，於可確認前次序之現欠餘額(透過聯徵)，則可以優先次序之現欠餘額計算 LTV；惟若貸款期間，定期於本行次順位餘額更新 LTV 時，若能確認前次序之現欠餘額變化，是否須(或亦能)一併以更新後之次序之現欠餘額計算 LTV？</p>	<p>銀行若可取得前順位抵押權之現欠餘額，得以該餘額列入貸放餘額(分子)計算 LTV，惟應留存相關資料以供主管機關查核。</p>

「本問答集謹作為各銀行同業進行本次試算之參考，不作為未來法規正式生效後之報送依據，法定報送應以銀行局最終公布之法規為準。」

提問	答覆
(三)LTV 法之計提處理、ADC 暴險	
【修正草案(第二部份)第 2-1-8 頁至 2-1-11 頁：(2)LTV 法之 d、e，以及(4)ADC 暴險】	
<p>1 第 2-1-8 頁：d. 居住性質屬住宅用及商用的定義是依建物謄本上之主要用途還是依客戶實際用途分類？舉例：若謄本上之主要用途為商業用，實務上客戶做居住使用，如何分類？</p>	<p>符合銀行法第 12 條之 1 辦理之自用住宅貸款得逕認定為住宅，其餘原則以草案中註 19 列舉之文件或字樣為主，其他無法分辨或明顯與事實不符者，再核實認定之。</p>
<p>2 第 2-1-8 頁：d. 關於「住宅用」及「商業用」之判斷：應依建物登記為主、還是核實認定為主？(實務上有建物登記為「商」字、核實為「住宅用」，或反之)</p>	<p>同上。</p>
<p>3 第 2-1-8 頁：d. 同一擔保品下(住宅)，分屬不同借款人(如：擔保品所有人為公司負責人，先後分別以個人及公司名義進行貸款)，住宅用不動產暴險分類(一般/收益)是否視為一致？應依個人暴險或企業暴險之條件認定？</p>	<p>依借款人類型，分別判斷各自暴險部位屬一般或收益型。</p>
<p>4 第 2-1-8 頁：d. 關於住宅之認定，請問謄本登記為一般事務所，但經現場勘查或經一定之評估規範認定為住宅格局或自住住家用途，是否得認定為居住性質？</p>	<p>謄本登記為一般事務所不得為住家。</p>
<p>5 第 2-1-8 頁：d.(a) 判斷「住宅用不動產」、「商業用不動產」是否僅看擔保品本身，不須考慮擔保品提供者(第三人提供擔保品)？例如：A 企業提供某甲所有之「非出租/非出售目的之住宅不動產」為擔保，如何認定一般、收益型？</p>	<p>住宅與商用不動產，應以擔保品本身作為判斷(如註 19 之判斷條件)；一般、收益型之判斷標準，是以借款人類型，再依法規草案中之條件判斷，不須以考慮擔保品提供者作判斷條件。</p>
<p>6 第 2-1-8 頁：d.(a)i.(i) 符合銀行法第 12 條之 1 所定之自用住宅貸款者，是否直接視為一般住宅用不動產暴險？另 100 年 4 月 21 日</p>	<p>1. 符合銀行法 12 條之 1 之自用住宅貸款，屬一般住宅用不動產暴險。 2. 100 年 4 月 21 日前承作之案件，屬銀行之舊案，需決定該部位採 LTV 或簡單</p>

「本問答集謹作為各銀行同業進行本次試算之參考，不作為未來法規正式生效後之報送依據，法定報送應以銀行局最終公布之法規為準。」

	前適用 35%之案件是否也直接視為一般住宅暴險？	法。若舊案欲採用 LTV 法，則須依照住宅不動產之判斷條件決定屬一般或收益（若無法判斷則視為收益型）。
7	第 2-1-8 頁：d.(a).i.(i) 若同時申貸銀行法第 12 條之 1 自用住宅貸款及投資理財貸款(同一擔保品)是否均可歸屬「一般住宅用不動產暴險」？	若可確認此兩筆貸款是同時且同一擔保品時，此二貸款應可視為同一筆。且符合僅有一筆貸款並無出租出售，則整案可合併視為一般住宅用不動產暴險。
8	第 2-1-8 頁：d.(a).i.(i) 個人暴險以一筆貸款為限，請問： ● 依「金管會為控管銀行承作不動產貸款風險所採行措施之問與答」，已詳列如何判定各金融機構間唯一一戶可適用自用住宅定義之擔保品，若本行承作房貸時依該問與答判定符合自用住宅規定，是否尚需因客戶有其他非自用住宅之住宅型房貸，而改變本行房貸擔保品之風險權數適用標準？ ● 若本行承作時客戶僅有一戶非收取租金或未來出售為目的之住宅用不動產，適用較優之風險權數，惟辦理增貸時查詢聯徵資料發現客戶於本行貸款後新增一戶住宅不動產貸款，則本行之不動產貸款有必要因此而調整風險權數適用？	1. 依申貸時點為判斷基礎。 2. 依法規草案第 2-1-8 頁註 20：「借款人以已存在之房貸之擔保品辦理增貸者，可視為同一筆貸款」。本題增貸部分如與第一筆貸款屬同一筆擔保品，則得視為一般型。
9	第 2-1-8 頁：d.(a).i.(i) 個人暴險以一筆貸款為限：請問分類是依據客戶基礎還是帳戶基礎？舉例：若客戶有三筆貸款額度，分別掛 1M、1L 及 4，則應如何分類？	應以此貸款之擔保品作為輔助判斷條件，若可確定多筆貸款均連結到同一筆擔保品為同一客戶同時申貸，可視為一筆。

「本問答集謹作為各銀行同業進行本次試算之參考，不作為未來法規正式生效後之報送依據，法定報送應以銀行局最終公布之法規為準。」

10	<p>第 2-1-8 頁：d.(a)i.(i) 個人暴險以一筆貸款為限：請問係指於同一銀行或指全體銀行貸款筆數？筆數之計算時點係以各筆貸款進件時，或以計算資本適足率之時點為基礎？</p>	<p>以全體銀行之筆數判斷；以申貸(貸款進件)時點為判斷基礎。</p>
11	<p>第 2-1-8 頁：d.(a)i.(i) 一般住宅用暴險中，個人以一筆貸款為限，係以申貸當時還是計算基準日來計算？</p>	<p>以申貸(貸款進件)時點為判斷基礎。</p>
12	<p>第 2-1-8 頁：d.(a)i.(i) 一般型之判斷，請問：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 縱申貸時未符合銀行法 12-1 自用住宅貸款條件，其係提供非以收租或未來出售為目的之不動產舊案，若調閱申貸時聯徵證明借戶該時點完全無房貸，可否列為一般型？ ● 客戶提供非以收取租金或未來出售為目的之不動產作為擔保品者，可否僅憑其聯徵資料判斷其房貸數量？ ● 舊戶原屋增貸時若可證明其僅存同一屋下之前一(數)筆房貸，亦確認該物件非以收取租金或未來出售為目的，可否連同前貸案件一併改列為一般型？ ● 舊戶原屋增貸時，若不得僅憑聯徵資料判斷一筆，輔以財清證明其名下僅有該筆用於申貸之房屋不動產，亦確認該物件非以收取租金或未來出售為目的，可否連同原貸案件一併改列為一般型？ ● 若客戶原購屋時係符合無自用住宅貸款進行申貸，符合一般性，嗣後以原屋增貸時發現客戶該房屋已轉為出租狀態、收 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 以申貸時之狀況決定適用之類型，原則不予變更。 2. 可以聯徵判斷客戶之房貸數量。 3~5: 原始申貸時即決定該筆貸款係屬一般型或收益型。增貸案件得依申貸當時狀況變動，惟原始案件則不調整其類型。 6. 依轉貸時(貸款進件)之狀況為判斷基礎。

「本問答集謹作為各銀行同業進行本次試算之參考，不作為未來法規正式生效後之報送依據，法定報送應以銀行局最終公布之法規為準。」

	<p>益性質，原購屋及後續之增貸應如何歸類？反之，若原貸時以出租等收益性用途認定，於增貸時確認已改為自住用途，原貸是否亦的一併調整為一般性？</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 從他行轉貸之案件，若以轉貸申貸時聯徵資料判僅為一筆房貸，或請客戶提供財產清單確認名下僅有該筆房屋，是否得依轉貸時之狀態認定為一般住宅用不動產？ 	
13	<p>第 2-1-8 頁：d.(a)i.(i) 如何認定“<u>非以未來出售為目的之不動產</u>”，若企業營運為建商/不動產投資業，其營業項目已載明為不動產投資、興建、買賣；在其非屬 ADC 情況下，而以其持有營業目的之不動產擔保，是否以行業別來認定為非一般住宅(收益型)？或有其他實務上較明確客觀之認定方式？承上，故建商餘屋貸款是否就視為收益型？</p>	<p>建商餘屋貸款應視為收益型，因為可確認其不動產將來應會繼續出售。</p>
14	<p>第 2-1-8 頁：註 20 借款人以已存在之房貸之擔保品辦理增貸者，可視為同一筆貸款。所指之增貸者是否需為連續之抵押順位？</p>	<p>連續順位於計算 LTV 時，可合併計算；若為非連續順位，後順位之現欠餘額，應加計前順位餘額(設定金額)。</p>
15	<p>第 2-1-8 頁：註 22 企業之不動產租金年收入合計未達該企業最近年度財報營收之 50%。所指之不動產租金年收入是否以該企業借款人年報上認列之名下所有不動產之租金收入？</p>	<p>是，以不動產借款人認列之不動產租金收入為判斷條件。</p>
16	<p>第 2-1-9 頁：e.(a) 商用不動產出租收取租金認列為收益型商用不動產，若此商用不動產為借款人自營且擔任負責人之公司使用，惟有訂定租約，則可以一般型商用不動產認列？或仍須以收益型商用不動產認列？</p>	<p>若為個人借款，則依個人之一般收益判斷條件；若為企業借款，則依企業之判斷條件。</p>

「本問答集謹作為各銀行同業進行本次試算之參考，不作為未來法規正式生效後之報送依據，法定報送應以銀行局最終公布之法規為準。」

17	<p>第 2-1-9 頁：(b)i. 收益型住宅用暴險之 LTV 介於 90%~100% 者，其風險權數為 105%，較 LTV 大於 100% 部分所適用之無擔保暴險風險權數來得高，就風險排序而言似不合理。</p>	<p>暴險逾不動產鑑估價之部分本應屬無擔保暴險，如將該部分比照適用 105% 之風險權數，則可能影響銀行徵提擔保品之意願，爰調整 Basel III 之規範。本節暫不予調整。</p>																												
18	<p>第 2-1-9 頁：註 25 非住宅用之不動產，包括以“空地”為擔保。請問房地建地、農地、林地、養殖地、高球場是否也屬“空地”(如下聯徵不動產代碼表)？而其若無開發計畫非屬 ADC 情況下，是否即屬收益型商用不動產 150%？</p> <table border="1" data-bbox="225 801 722 1406"> <thead> <tr> <th>代碼</th> <th>說明</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>20</td> <td>房屋建地(不含建物)</td> </tr> <tr> <td>21</td> <td>空地</td> </tr> <tr> <td>22</td> <td>農地</td> </tr> <tr> <td>23</td> <td>林地</td> </tr> <tr> <td>24</td> <td>養殖地</td> </tr> <tr> <td>25</td> <td>土地及建物(住宅用)</td> </tr> <tr> <td>26</td> <td>土地及廠房</td> </tr> <tr> <td>27</td> <td>不含土地之建物(住宅用)</td> </tr> <tr> <td>28</td> <td>不含土地之廠房</td> </tr> <tr> <td>29</td> <td>高爾夫球場</td> </tr> <tr> <td>2A</td> <td>土地及建物(商業用)</td> </tr> <tr> <td>2B</td> <td>不含土地之建物(商業用)</td> </tr> <tr> <td>2X</td> <td>其他不動產</td> </tr> </tbody> </table>	代碼	說明	20	房屋建地(不含建物)	21	空地	22	農地	23	林地	24	養殖地	25	土地及建物(住宅用)	26	土地及廠房	27	不含土地之建物(住宅用)	28	不含土地之廠房	29	高爾夫球場	2A	土地及建物(商業用)	2B	不含土地之建物(商業用)	2X	其他不動產	<ol style="list-style-type: none"> 1. 農地及林地同(二)第 3 題。 2. 若無開發且非屬 ADC 之情況下，應判斷其是否屬於收益型，若為一般型則套用交易對手無擔保風險權數，若為收益型則為 150% 風險權數。
代碼	說明																													
20	房屋建地(不含建物)																													
21	空地																													
22	農地																													
23	林地																													
24	養殖地																													
25	土地及建物(住宅用)																													
26	土地及廠房																													
27	不含土地之建物(住宅用)																													
28	不含土地之廠房																													
29	高爾夫球場																													
2A	土地及建物(商業用)																													
2B	不含土地之建物(商業用)																													
2X	其他不動產																													
19	<p>第 2-1-9 頁：註 25 空地視為「非合格不動產暴險」，其與 ADC 的土融有何不同？</p>	<p>ADC 之土融，屬融資目的為土地收購、開發、建築等目的之借款，空地應該為一般借款並以空地為擔保。</p>																												
20	<p>第 2-1-9 頁：e. 將個人土建融視為「非合格不動產暴險」，若個人建築融資無擔保品，應適用何種風險權數？</p>	<p>無擔保品則不適用本項暴險規定</p>																												
21	<p>第 2-1-10 頁：(4)a. ADC 暴險其定義為：若貸款予企業或特殊目的公司使用於開發及建築目的之土地收購或住宅及商用不動產之開發或建築者。若為合建分售案件，且提供土地之地主與建商均為借款人，地主個人暴險的部位是否應視</p>	<p>個人提供空地作為擔保品，應分類至商用不動產收益型，適用 150% 風險權數。</p>																												

「本問答集謹作為各銀行同業進行本次試算之參考，不作為未來法規正式生效後之報送依據，法定報送應以銀行局最終公布之法規為準。」

	為 ADC 暴險？	
22	第 2-1-10 頁：(4)a. 請問興建醫院、學校、廠房之土建融借款是否屬 ADC 中“ <u>商業不動產之開發或建築</u> ”？	興建學校、醫院、廠房之土建融借款亦屬 ADC 範圍。
23	第 2-1-10 頁：(4)a. ADC 暴險之範圍是否包含企業自用之資本支出貸款？例如購建廠房，其與一般建築融資係興建完成後以出租或出售為目的顯不相同，適用同一風險衡量標準似不合理。	購建廠房亦屬 ADC 暴險範圍。
24	第 2-1-11 頁：b.(a) 土建融案件若交付信託(全部或部分)，是否得符合法律強制性及不動產債權請求之條件？	建議銀行依各案件之信託狀況，評估其結構是否可符合法律強制性及不動產債權請求之條件。
25	第 2-1-11 頁：b.(b) 建築執照記載之主要用途為住宅用，應如何判斷？若建照中主要用途有住宅用、非住宅用(如辦公室、事務所、店鋪等)，是否適用 100% 之風險權數之定義？或住宅用之樓地板面積大於總樓地板面積一定比例則符合住宅用？	應以實際部位為主，屬住宅不動產部分之完工鑑估價值，與預售金額或貸放金額之比率，判斷是否可採 100% 風險權數。
26	第 2-1-11 頁：b.(c) 「不動產完工時價值」及「建案購買戶預售合約之總金額」如何認定(例：新成屋、預售屋)？若銀行採成本法(例：建商銷售計畫書)、比較法(例：內政部實價登錄)鑑估認定時，是否需委由外部鑑估等第三方公證機構辦理鑑估及驗證？	認定標準可提供意見於銀行公會小組討論。
27	第 2-1-11 頁：b.(c) 有關「土地融資及建築融資之總金額，小於或等於鑑估該不動產完工時價值之 50%」，就「土地融資及建築融資之總金額」之計算，是否包括同一建案，以個人為借款人之土地融資金額？該項金額之計算是否須加計額度？	同一建案以個人為借款之土地融資金額應一併視之。

「本問答集謹作為各銀行同業進行本次試算之參考，不作為未來法規正式生效後之報送依據，法定報送應以銀行局最終公布之法規為準。」

提問		答覆
(四)簡單法之計提處理		
【修正草案(第二部份)第 2-1-10 頁：(3)簡單法】		
1	<p>第 2-1-10 頁：(3)a.(a)</p> <p>有關海外分行承作海外房貸案件為足額擔保並設定抵押權，海外分行之不動產抵押權設定，應依當地不動產相關法令，若與國內抵押權設定有差異時，請問要如何認定？例如：越南房貸案件為地上權設定(土地使用權)，房屋所有權或使用權(外國人)不得超過 50 年(得展延 50 年)，不動產抵押權設定是否僅及於建物。</p>	<p>仍應依海外徵授信實務認定，此部份法規條文同現行法規，故認定標準應同銀行現行實務做法。舉例而言，國內新竹科學園區因屬國有土地，企業僅可提供建物設定抵押權，土地無法設定抵押權，惟當客戶違約時，銀行仍可合法申請強制執行，故海外不動產可於當地合法設定抵押權並依法聲請強制執行者，即符合本項條文規定。</p>
2	<p>第 2-1-10 頁：(3)b.</p> <p>簡單法中，以商用不動產為擔保之企業，足額部分適用 100%之風險權數，非足額部分則併入企業債權，對外部信評 A-以上之企業，非足額之風險權數將低於足額，就風險排序而言似不合理。</p>	<p>簡單法係依 BASEL II 及現行規範架構訂定，爰暫不調整。如有相關建議，可提供公會討論。</p>

提問		答覆
二、不動產暴險釋例及試算條件說明		
1	<p>投影片釋例第 6 頁，若於增貸時重新鑑價不動產價值由 1,000 萬增至 1,100 萬，請問 LTV 計算時該取哪筆鑑價值？</p>	<p>增貸案件可依最近申貸時之鑑價結果計算不動產價值，即 1,100 萬，貸放餘額則須包括原案件及增貸案件之金額計算 LTV，決定其所適用之風險權數。</p>