



銀行公會

The Bankers Association of the Republic of China

會訊 第一四二期

中華民國 113 年 7 月

發行人 雷仲達
發行所 中華民國銀行公會
地址 104 台北市德惠街 9 號 3 樓
電話 (02)8596-2229
傳真 (02)8596-2230
創刊 中華民國 90 年 1 月
設計美編 文匯印刷資訊處理有限公司

日本結束負利率對日本及全球經濟的影響

謝順峰

台灣金融研訓院金融研究所副研究員

一、前言

2024 年 3 月 19 日，日本銀行（Bank of Japan，簡稱 BOJ）以 7 票贊成、2 票反對的多數投票決定正式宣布退出負利率，主要決議如下：1. 將超額準備金利率設定為 0.1%，將短期利率目標的隔夜無擔保利率從 -0.1% 提升到維持在 0 至 0.1% 左右的區間；2. 取消殖利率曲線控制（Yield Curve Control，簡稱 YCC），一改 2016 年以來為 10 年期日本公債的殖利率設定上限來強化大規模貨幣寬鬆的作法；3. 停止繼續購買交易所交易基金（ETF）和日本房地產投資信託基金（J-REITs），制定逐步取消購買公司債和商業票據的計畫。即便如此，BOJ 也表示仍將繼續採用與之前大致相當的規模購買日本公債。這次會議的主要意義，在於 BOJ 結束了長達 8 年的負利率與 YCC 控制，成為當前最後一家停用負利率作為貨幣政策工具的央行，也是 2007 年以來的首次升息，引發市場多方臆測，究竟日本結束負利率之後，是否真的朝向升息與縮表的貨幣政策正常化路徑前

進，一改行之有年的量化寬鬆貨幣政策（Quantitative Easing Policy，簡稱 QE）。

二、日本近廿年寬鬆貨幣政策背景回顧與安倍經濟學的推出

作為 QE 的始祖，BOJ 早在 2001 年 3 月便開始採行量化寬鬆貨幣政策。2007 年 8 月美國次級房貸風暴發生後，為緩和市場流動性不足問題，避免金融市場失序，美國聯邦準備理事會（Federal Reserve Board，簡稱 FED）、歐洲央行（European Central Bank，簡稱 ECB）及英格蘭銀行（Bank of England，簡稱 BOE）等主要央行也採行相關措施，期望減緩金融市場的波動。這些央行的因應措施，多以 BOJ 於量化寬鬆貨幣政策時期與目前所採行的多元化且具彈性的貨幣政策操作及擔保品架構為借鏡，朝增加交易對手與放寬合格擔保品範圍的方向執行¹。然而，即使中間日本經濟或有出現起伏現象，大致上仍是無法走出 1990 年代初期泡沫破裂引發沉寂多年的經濟低迷。

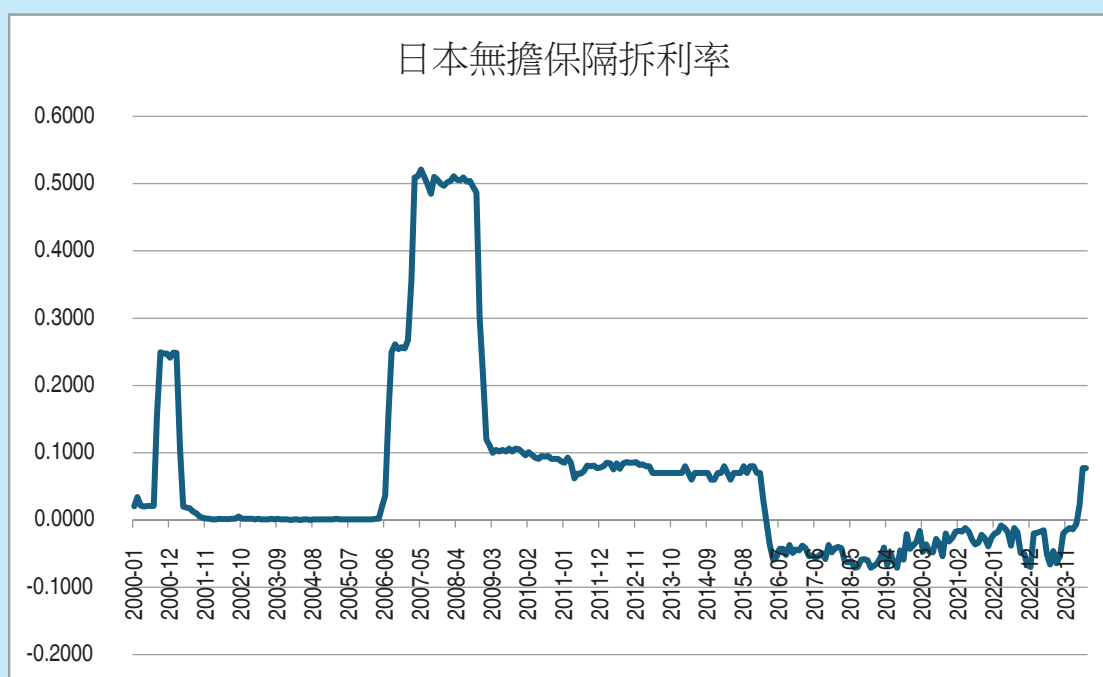
¹ 詳見林曉伶（2008），「日本貨幣政策操作方式與政策目標之達成」，《國際金融參考資料》，第 56 輯，第 99-139 頁。



日本前首相安倍晉三 (Shinzo Abe) 在 2012 年 12 月 26 日重回首相寶座，為了確實振興委靡多年的經濟、走出通縮現象，推出一系列政策，其三大主軸為：積極的金融政策—大規模量化寬鬆、靈活的財政政策—擴大國家財政支出以及構造改革的經濟政策—促使並發展民間投資，通稱為「安倍三箭」，其中的積極的貨幣政策是主要核心，陸續推出具體內容包含：設定 2% 通膨目標、改變日圓升值引發不利出口的格局、更大規模的量化寬鬆措施、透過 BOJ 的公開市場操作，購買公債並長期持有、

實施負的銀行業貼現率等。並於 2013 年 3 月 20 日換上贊同且願意貫徹其政策意志（主要針對 2% 通膨目標）的黑田東彥 (Haruhiko Kuroda) 取代白川方明 (Masaaki Shirakawa) 出任日本銀行總裁，隨即實施更積極的量化和質化寬鬆 (Quantitative and Qualitative Easing, 簡稱 QQE)，擴大 BOJ 的資產負債表規模。後續更在 2016 年 2 月，將短期利率引導至轉向負利率，詳見【圖 1】，試圖鼓勵銀行發放更多貸款，以刺激投資消費支出。

圖 1 日本無擔保隔夜拆款利率



資料來源：作者整理自 Bank of Japan

同年 9 月引入 YCC，將當時的 10 年期公債殖利率目標設定在 0% 左右，詳見【圖 2】，此後一路調整放寬，到今年 3 月 19 日宣佈結束該政策時的 1% 參考上限。結合這兩樣操作，可說是從價格方面控制長短期利率，除了同時壓低長短期利率水準以協助經濟個體融資外，也希望讓殖利率呈現短期利率較低而長期利率較高的正常殖利率曲線型態，避免

對經濟發展產生負面的影響。

對於 BOJ 這些貨幣政策作為的實施，除了日本國內的爭論外，國際的學術界也有不少研究探討其正確性與成效如何，本文不再贅述。然而，分析 BOJ 的政策目標，根據 1998 年 6 月修訂實施的日本銀行法第一章第一條與第二條，強調 BOJ 的兩大目標，其一為確保銀行與其他金融機構之間的

圖2 日本10年期公債殖利率



資料來源：作者整理自Japan Ministry of Finance

資金結算順利進行，從而維持信貸的穩定（…the Bank of Japan's purpose is to ensure smooth settlement of funds among banks and other financial institutions, thereby contributing to the maintenance of stability of the financial system，見日本銀行法第一條），其二為透過物價穩定來促進國民經濟的健全發展（The Bank of Japan conducts currency and monetary control, aiming at achieving price stability, thereby contributing to the sound development of the national economy，見日本銀行法第二條），可見 BOJ 為了達到物價的目標、促進經濟發展，實施這樣的超寬鬆貨幣政策，確有其不得不然的背景因素。

三、貨幣政策改弦更張的背景與期望效果

隨著國際間包含美中貿易戰、新冠肺炎疫情以來逐漸升溫的地緣政治風險以及全球供應鏈調整大格局，加上 2022 年 2 月俄烏戰爭開打後助長的一波通膨趨勢，台積電投入熊本の開發生產等因素，除

了助於推升日本的物價之外，也對於日本國內的投資生產，多少也帶來一輪刺激效果。

隨著今年春鬥的結果在 3 月 15 日揭露，日本最大工會日本勞動組合總聯合會（Rengo）宣布，其下屬工會在工資談判中爭取到資方平均 5.28% 的總工資漲幅，大幅高於去年 3.8% 的談判結果，也是 1991 年以來的 33 年最大加薪幅度，這從經濟面讓植田和男（Kazuo Ueda）領軍的 BOJ 更具理由相信溫和通膨可能持續，這也是 BOJ 多年來的核心政策目標。

當然，就金融面而言，日本的政策利率已長期低於主要央行的水準，尤其隨著 2022 年 3 月開始，Fed 和 ECB 陸續啟動升息循環，擴大美日利差，引領美元走升，日圓大幅貶值，同時持續加深市場對日圓貶值的預期，也讓借日圓買美元的套利交易（Carry Trade）更加盛行，詳見【圖 3】。這種態勢的持續恐不利於 BOJ 貨幣與匯率政策的推動，也需要適時出手表態。



圖3 美元兌日圓匯率趨勢



資料來源：作者整理自Yahoo

四、結束負利率對日本及全球的影響

要分析日本結束負利率或者更進一步的朝貨幣政策正常化邁進，可以先從日本貨幣政策的制訂者—BOJ 的決策行為分析起，一般而言，BOJ 的貨幣政策決策會議每年 8 次，詳見【表 1】。截至六月底，已經召開四次，包含引起國際廣泛關切的 3 月 19 日會議，後續的 4 月 26 日與 6 月 14 日的會議，大致維持短期政策利率目標，並未出現升息的訊號，就數量方面而言，針對購買公債的計畫，也只是在 6 月的會議表示將減少公債購買規模，開始縮減目前每個月 6 兆日元的債券購買計畫，這或許已是當前 BOJ 退出超寬鬆貨幣政策和縮減其資產負債表規模的關鍵里程碑。該次會議也提到，最好不要在本次貨幣決策會議上決定具體計畫，但在此之前 BOJ 應該花時間仔細討論該計畫，包括收集市場參與者的意見並與其溝通，來制訂計畫決定最佳的減少購買速度。或許也是 BOJ 如此的謹慎的心態，對比 Fed 當週暗示計畫在今年僅降息一次，充分顯露其偏向鷹派的立場，引起市場預期 BOJ 難以用足

夠果決且快速的方式升息來縮小美國與日本之間的利差，讓日圓再次出現貶值潮，在六月底出現了貶破 160 元的新低水準。

表1 日本銀行2024年貨幣政策會議時程

月份	會議日期	經濟展望
2024年 1月	1月23日	Y
2024年 3月	3月19日	
2024年 4月	4月26日	Y
2024年 6月	6月14日	
2024年 7月	7月31日	Y
2024年 9月	9月20日	
2024年10月	10月31日	Y
2024年12月	12月19日	

資料來源：作者整理自日本銀行

(一)日本

我們可以瞭解 BOJ 是否會升息縮表，考慮的因素很多，主要在於日本國內的經濟持續發展以及物價的走出通縮。然而，考量現實面的問題，現階段談論日本是否擺脫通縮為時尚早。日本第一季經濟成長狀況差強人意，尚未出現實際工資上漲、消費增加、需求旺盛帶動物價上漲的良性循環。對於 BOJ 而言，主要目標當然是解決自己國內仍存在的經濟問題，協助走出失落的 30 年。財務面方面，也需要評估政府當前的高債務負擔以及民間的債務，因此可以預期即便 3 月宣布結束負利率，6 月宣布將減少收購日本公債，但不會貿然執行，最快也要等 7 月的決策會議才敲定細節，更遑論後面的其他的價格或數量方面的緊縮操作。

此外，中長期來看日本經濟產業的發展，仍有一些挑戰需要面對，包含經濟基本面的結構性問題，比方人口的高齡少子化、日本中小企業的競爭力與財務狀況、薪資上漲能否持續、日本政府的財政壓力等，綜合起來就是日本的長期基本面不佳，也會

強化日圓弱勢的預期，這些未必是只靠 BOJ 的政策就能解決的。

即便如此，考量 BOJ 乃全球貨幣寬鬆時代下的三大水龍頭之一，我們仍可未雨綢繆，預先設想日本結束負利率走到升息縮表的情境。

首先，分析 BOJ 每 10 日發佈一次的資產負債帳目資訊，可以發現 BOJ 持有資產種類繁多且部位龐大，包含日本公債、公司債、ETF 及 J-REITs 等(如【表 2】所示)。截至 2024 年 6 月 20 日，日本政府債券占比高達 78.04%。若是不計入對銀行的放款，累計購買量前兩大資產為日本公債及 ETF，持有部位占其總流通在外比率分別為五成與四成，增添未來縮減資產負債表規模之難度。

另一方面，分析日本公債持有人結構，截至 2023 年，BOJ 持有 47.74%、保險和養老基金持有 19.16%、海外投資者持有 13.70%、基金公司持有 10.97%。因此，如果持有將近一半日本公債部位的 BOJ 開始停止購買日本公債甚至縮表，預計將顯著增加市場上的日本公債供給，隨即日債收益率和日圓匯率可能會出現上升趨勢。

表2 日本銀行的資產組成

資產種類	金額（兆日圓）	百分比
黃金	0.44	0.06
現金	0.46	0.06
日本政府證券	587.28	78.04
商業本票	2.19	0.29
公司債	5.80	0.77
信託資產-股票	0.13	0.02
信託資產-ETF	37.19	4.94
信託資產-JREITs	0.66	0.09
放款	106.96	14.21
外國資產	10.50	1.39
其他資產	0.91	0.12
總資產合計	752.51	100

資料來源：作者整理自日本銀行，截至2024年6月20日



此外，對於日股而言，BOJ 縮表也會對日股形成巨大影響。除了就 BOJ 本身持有的大量日股及 ETF 部位造成的直接市場影響外，一旦 BOJ 開始縮表，一改過去日元貶值格局，以往日本淨出口額大幅提升，促進大型出口導向型企業的收入成長不再，同時擁有大量海外營收的日本企業僅能換回更少的日圓計價收入。因此，當日圓進入大幅升值循環，對日股的評價和獲利都會形成壓抑，日股可能面臨相當的下檔風險（Downside Risk）。

（二）全球

如同前述，BOJ 自從 2013 年實施 QQE 以來，持續擴大資產負債表的規模，目前仍有超過四兆美元的海外投資部位（根據日本財務省統計，截至 2023 年底，日本的 FPI 餘額約 617.34 兆日圓），不論是由於 BOJ 自身的縮表計畫，或者投資者因為預期面臨日圓升息升值而改變原本龐大的套利交易規模、方向，都可能給全球金融市場的流動性帶來衝擊。根據 BOJ 在 2023 年 7 月 10 日公布的 2022 年國際投資部位統計，若以貨幣來就資產端投資組合部位分類，可以發現日圓百分比為 22.0%，美元百分比為 53.1%，歐元百分比為 12.3%，其餘則包含英鎊、澳幣與其他國家貨幣²。設想若是 BOJ 順利升息縮表，則從 2013 年以來因為 QQE、負利率和 YCC 等政策操作而流出日本的龐大資金將開始回流，可能對包含美國公債、公司債等海外資產產生相當的衝擊。

回歸現實，今年以來日元對美元匯率一路走貶，累計已下跌 12%，原因主要是隨著投資者降低對 Fed 降息的預期，引發美元再度走強，也吸引不少套利交易。即便如此，美國投資大師巴菲特（Warren Buffett）在 4 月 18 日宣布將再度加碼日本五大商社（三菱商事、三井物產、住友商事、丸紅、伊藤忠商事），資金主要由其所掌管的波克夏海瑟威（Berkshire Hathaway）第 8 度發行日圓債而來，規模高達 2,633 億日圓，乃該公司史上第 2 大規模的日圓發債行動，足見即使考量未來可能的 BOJ 升息與日圓升值，仍有大型專業投資機構看好日本企業未來。

五、結論 帶給台灣的影響與啟示

日本央行今年 3 月開始結束負利率，試圖逐步退出超寬鬆貨幣政策，然而就算結束負利率，準備開始縮減 QE，在貨幣政策正常化過程中，日圓反而愈跌愈深，難脫弱勢格局，未來進一步升息能否保證扭轉日圓頹勢仍在未定之天，主因在於聯準會對美國經濟數據的觀察與通膨控制的態度，以及國際間的套利交易仍舊盛行，加上日本第一季經濟成長狀況差強人意，對於未來經濟是否可持續成長，以及是否能走出通縮，相信 BOJ 也尚無足夠信心。

目前面臨到的日圓貶值，日本政府和 BOJ 頂多就是釋放外匯存底進行干預，觀察近兩年的日圓匯率與干預效果，我們可以發現干預效果有限。且在考量日本政府及企業高額債務負擔等因素後，相信 BOJ 未必就想追求升息及日圓升值，因此短期日本結束負利率對於日本與全球的實質作用不大。然而，BOJ 若是真能順利啟動升息縮表，當初因日本實施 QQE 等寬鬆政策流向全球的資金轉換回日本，一改當前套利交易的資金流動方向，則資金可能從美國或其他國家 / 市場流出，屆時包含美元、美債等資產的評價可能因此下調，也可能為國際金融市場帶來大幅波動，只是目前看來機會不高。

當然，我們更關切對於台灣後續的影響。根據經濟部國際貿易署的進出口貿易統計，日本乃台灣第三大貿易夥伴及外資與技術的主要來源，也是台灣關鍵設備及零組件進口的來源；另一方面，台灣也是日本第四大貿易夥伴。以 2023 年數據說明，雙邊貿易總額為 757.68 億美元，其中對日出口為 314.36 億美元、進口為 443.32 億美元，對日貿易逆差為 128.96 億美元，足見雙方經貿關係的密切。

投資方面，2023 年台灣對日本投資件數為 45 件，金額為 2.14 億美元；反之，日本對台灣投資件數為 216 件，金額為 6.20 億美元，雙邊投資總額 8.34 億美元。而且隨著台積電在熊本設立晶圓廠等大型投資案的持續進行，相信此數字後續將會持續增加。基於雙方密切的經貿投資往來，將來銀行業會有更多的涉日相關業務，這也可從近年來台灣銀行業者陸續在日本開設分支機構窺知，對於將來日本可能

² 詳見 https://www.boj.or.jp/en/statistics/br/bop_06/exdata/data/bop2022a.pdf

啟動的升息或者因此引發的日圓升值，提醒銀行與企業預先設想情境，做好規避雙率避險的準備。

具體觀察 BOJ 調整貨幣政策，對台灣產業經濟的影響。先從匯率開始，考量台日之間出口產品的相似度較低，貿易互補性較高，只要日圓短期沒有大幅升值，預計整體影響不大，然而近期目前日圓不但沒有隨著結束負利率而升值，反而因為 3 月 19 日之後的兩次貨幣政策決策會議未見鮮明緊縮跡象，加上聯準會沒有釋放更多偏鴿訊號，因而貶破 160 日圓兌 1 美元水準，對台灣工具機等產業的對日出口確實帶來壓力。進口方面，今年 1 至 4 月台灣半導體設備進口中，自日本採購的比接近四分之一，加上半導體或電子產業需要的特用化學原料，日圓貶值有助台灣降低進口成本，反之若日圓開始

升值，則提高廠商的進口成本，這些都有賴銀行對廠商提出避險建議與相關產品。

另外，若是 BOJ 持續升息，除了提高台灣廠商在日本當地籌資的成本外，也可能因此加重已經債台高築的日本政府的財政壓力，不排除影響到對台灣廠商在日本當地投資的補助。以台積電在熊本的投資案為例，日本政府在 2022 年 6 月通過台積電熊本廠補助案，給予最高 4,760 億日圓的設廠補助，後續也表示要補助熊本二廠 7,320 億日圓。一旦日本貨幣寬鬆政策改弦更張後，日本政府財政健全度對於往後台日投資合作的潛在影響將更加凸顯，雖說不影響雙方產業合作大局，但進行個別投資案的財務評估時，也得納入考量。

銀行辦理國內不動產授信有關擔保品調查估價應注意事項

林雍晴

臺灣土地銀行調查研究處副科長

壹、前言

銀行辦理不動產授信之擔保品調查估價是一項常見且重要的業務，不論是個人金融的房屋貸款相關業務，或是企業金融的購地建廠、建築業貸款等業務，均與不動產擔保品調查估價密切相關。根據中央銀行金融統計資訊顯示，截至 113 年 4 月全體金融機構購置住宅貸款及建築業貸款餘額分別為 10.31 兆及 3.28 兆元，金額屢創新高，也代表銀行辦理不動產擔保品調查估價業務量能亦逐年攀升。

銀行辦理授信業務常見的擔保品種類依銀行法第 12 條主要可分為不動產、動產、權利證書及有價證券、保證，而不動產擔保品又以土地及建築物為主。銀行進行不動產調查時，應針對擔保品之可靠性¹、整體性²、銷售性³加註意見，並對於不動產之

保管、配置狀況、維護保養及使用情形等現況，於核貸前辦妥實地調查工作，作成調查報告備查，如有不動產提供人未經銀行同意擅自出賣、出租等或對不動產為其他有損銀行權益之處分行為時，銀行應即採取保全措施補救之。

隨時代進步，建築物的類型不斷演變，建築構造亦不盡相同（諸如 RC、SRC、SC 等），且鑒於國內不動產登記方式各縣市並無統一標準，常見有土地使用分區名稱相同或類似，但法定容積率卻不相同；對建築物應有基地持分多寡、公設面積大小等，亦視個案而定；停車位有「單獨領有權狀且有基地持分」或僅有其中之一者。銀行辦理擔保品調查估價時，會遭遇各式各樣的不動產登記情況，應針對不同類型的擔保品，採用最適宜的方式並參酌風險性考量後，作成最後綜合評斷之查估。

¹ 包括有無產權糾紛、有無發生危害之可能（土質鬆動、結構安全、豪雨淹水、塌陷等）、市場價格是否穩定，以及有無法令禁止或使用上之限制等。

² 包括所有權是否完整，可否單獨使用，有無重複抵押或有其他權利等。

³ 包括處分之難易及局部處分之可行性等。



貳、不動產擔保品調查估價實務

一、不動產擔保品調查估價通則與方式概述

銀行辦理不動產擔保品調查估價可由銀行自行辦理，亦可透過借款人委託專業鑑價機構鑑估價格，再經由銀行評估其合理性，並作成調查報告。辦理前述不動產擔保品調查估價時，銀行通常會就客戶提供之相關資料，針對土地資訊⁴、建物資訊⁵、有無他項權利設定及其他利害關係等進行核對查證，再透過實地訪查，確認擔保品相關資訊及使用現況（有無佔用、出租等）且辨別是否適宜徵為擔保品並認定其價值。實務上常見的不動產擔保品調查估價項目以土地及建築物為主，而近年愈趨熱門的地上權雖然擔保品種類係歸屬於權利證書及有價證券中，但相關產品已成為民眾考慮的居住選項之一，地上權相關案件數量亦逐年增加，故以下分別就上述三項擔保品調查估價方式作進一步說明。

(一)土地調查估價方式

銀行辦理土地調查估價時，會參酌不動產所在地之當時實際情況，合理反映其時價，並依據合適的佐證資料認定土地價值，前述佐證資料包括地政機關最近年期公告之土地現值、法院拍賣或政府機關及公私法人公開標售之價格、實際買賣價格、使用性質及條件類似之鄰近買賣實例價格、不動產估價師之鑑估價格等。最後，再針對前述引用之佐證資料，就土地所處區域、臨路狀況、使用分區、公告現值、面積大小、容積率等項作比較分析，載明於調查報告中。

(二)房地（建築物）調查估價方式

房地依建築物類型可簡易區分為兩種，其一為一般物件，如透天厝、公寓、華廈、住宅大樓、商辦大樓，依使用用途主要分為住宅、店鋪、辦公室；另一種為特殊物件，係依其需求興建，市場上交易量稀少，如廠房⁶、購物商場、旅館、飯店、醫院等。

辦理一般物件之擔保品調查估價時，銀行會參

酌不動產所在地之當時實際情況，依據合適的佐證資料認定房地價值。最後，再針對前述引用之佐證資料，就房地之區段路線（包括立地條件、繁榮程度、交通狀況、基地公告現值、巷道暨房屋所處樓層及座向等）及使用價值（包括建築物之用途、內外裝修等）等項作比較分析，載明於調查報告中。

至於特殊物件之擔保品調查估價，因合適佐證資料稀少較難取得，故常於興建完成後或買賣移轉時，委由不動產估價師鑑估或依會計師之成本查核報告書所列建置成本核算金額，認定房地價值。

(三)地上權調查估價方式

地上權之擔保品調查估價項目可分為地上權土地及國有非公用土地地上權興建區分所有建物分戶貸款不動產。前者是指政府機關或公營事業所屬之土地，以設定地上權公開招標方式釋出者，該地上權之權利價值得參酌決標價格及借款人委託不動產估價師鑑估價格，擇一認定。後者則為俗稱之可分割型地上權建案，承購戶擁有建物所有權，辦理該案件之調查估價時，銀行通常會先檢視該建案的興建計劃、銷售計劃及財務計劃，考量該建案的興建成本、銷售現況、鄰近類似產品之成交行情等資料，綜合評估不動產之合理時價區間，憑以辦理該開發案地上權分戶不動產擔保品調查估價作業。

二、不動產擔保品調查估價應注意事項

銀行辦理不動產擔保品調查估價的精神是要反映擔保品的合理時價，提供精確的資訊俾憑辦理授信業務並掌握相關風險，故不宜隨客戶借款金額任意變動估價方式，並應避免於短時間內異常變動擔保品調查估價金額。有關擔保品合理時價之鑑估作業，銀行會參考內部自行建置系統（不動產管理系統、不動產估價系統等）並引用外部資訊（內政部不動產交易實價查詢服務網、不動產估價師之鑑估報告、公開資訊觀測站重大訊息、法院拍賣或公私部門標售等），適時掌握不動產市場價格資訊。此外，銀行辦理不動產擔保品調查估價時，通常會遵循各銀行內部頒訂之標準作業流程辦理，常見的應

⁴ 包括土地標示、所有權人及所有權取得來源、使用分區、土地增值稅、公告現值等。

⁵ 包括建物座落、總建層、建築年月、層別、結構、建築面積、登記建號、使用基地之地號及其所占面積、所有權人及其所有權取得來源等。

⁶ 科學園區廠房之土地通常由廠商向政府承租，銀行通常給予廠商建廠所需資金之融資，待興建完成後，再依不動產估價師鑑估金額、會計師之成本查核報告書所列建置成本核算金額，認定廠房價值。

注意事項分述如下：

(一)實價登錄之查詢驗證

辦理不動產擔保品調查估價時，若屬買賣案件，於貸放後一定期間內，應至內政部不動產交易實價查詢服務網，查詢擔保品成交相關資訊並檢核買賣價格交易之真實性。

(二)含有未辦理保存登記建物之查估，需進一步查證權利歸屬

銀行辦理不動產擔保品調查估價時，常發現所鑑估之土地或建物中，含有未辦理保存登記之建物，通常以老舊木造建築、頂樓加蓋、屋頂平台、露台等較為常見，辦理上述案件時，除應實地勘查拍照留存佐證資料備查外，尚需注意建物結構是否容易遭受地震而有倒塌情事，並將結果詳述於調查報告中。

此外，如經勘查發現未辦理保存登記建物具獨立出入口時，應就相關資料⁷多方勾稽查證權利歸屬，詳實揭露於調查報告，並應留存建物拍照紀錄，以利授信人員辨別該未辦理保存登記建物之原始取得人及「事實上處分權」⁸等資訊，以避免與土地所有權人不為同一人而疏漏徵提相關債權確保文件，致衍生相關疑義而影響銀行債權。

(三)不動產擔保品面積之合理性評估

辦理不動產擔保品調查估價時，應注意其面積之合理性，有無公設比過高、土地持分面積過低、專有面積（如露台）過大之異常現象，於實地勘查過程中應拍照留存紀錄，並詳載於調查報告中。

(四)特殊建物附屬設施之評估

辦理特殊不動產擔保品調查估價，如科技業廠房、旅館、飯店時，應注意附屬設施能否併同查估，如屬無塵室設施或裝修工程等非建築物類型，應不納入查估範圍。

最後，鑑於不動產交易具市場波動性，辦理調查估價作業時，應注意所列舉鄰近類似成交案例各項條件是否相當、資訊透明度是否足夠，成交價格時間是否過於久遠等問題，並應適時瞭解市場趨勢及不動產所處區域合理時價範圍，俾以客觀評估不動產合理時價。

參、不動產擔保品調查估價相關缺失

銀行辦理不動產擔保品調查估價之金額與借款人可獲貸之授信額度息息相關，妥適的調查估價可有效降低銀行授信風險，減少未來發生倒帳無法清償貸款之情事，進一步改善銀行授信資產品質。有鑑於此，銀行本身或金融監管單位均會定期或不定期辦理內部稽核或金融檢查事宜，避免不適宜的調查估價方式增加金融危機發生的機率，以下分別列舉幾項不動產擔保品調查估價常見之缺失作進一步說明。

一、擔保品估價認定標準前後不一致

銀行辦理同類型不動產擔保品所採用之估價認定標準應一致，如前次辦理土地調查估價時，除建築用地辦理估價外，餘「有使用限制之土地」徵為副擔保，不予估價；惟本次重新申辦或變更條件時，卻將「有使用限制之土地」納入估價範圍，顯有認定標準不一致之情形。「有使用限制之土地」處分難易度及市場性明顯有差異，故應採一致估價認定標準，均僅徵為擔保品，不予估價。

二、採用如土地使用分區或建物類型、用途條件不相當之比較案例

銀行辦理不動產擔保品調查估價，會參考內部自行建置系統或引用外部資訊，選擇條件類似之案例作為參考並進行比較。如辦理工業區土地擔保品之調查估價，應採鄰近類似成交之工業區土地案例為宜，而非採用鄰近成交之農業區土地案例；另辦理建築物擔保品調查估價，應針對建物類型、用途、構造、樓層、屋齡、面積等，找尋鄰近使用條件相當之成交案例作成比較分析，避免如辦理華廈擔保品查估，卻找尋公寓成交案例；辦理 1 樓住宅擔保品查估，卻找尋 1 樓店鋪成交案例之情事。

三、短時間內配合客戶申貸額度，大幅變動鑑估價值

銀行辦理不動產擔保品鑑估作業，對同一土地

⁷ 查證參考文件如出資興建證明、建築執照、承攬人出具受委託興建之證明、房屋稅籍資料、水電等繳費證明、其他足資證明文件等。

⁸ 未辦保存登記建物通常係以「出資興建」房屋之人為其原始取得人，且由於該類建物未辦保存登記，於轉讓時無法於地政機關辦理所有權移轉，其受讓人在實務上不被認為取得「所有權」，而係取得「事實上處分權」。



或房地短期內交易價格大幅提高或轉貸案件大幅增加貸款金額，應確實評估借款人資金需求合理性並審慎辦理擔保品調查估價。對於短期內移轉次數較多，投機性偏高之案件，需審慎辦理擔保品查估並合理反映其時價，不宜隨交易價格大幅提高而任意變動擔保品調查估價金額。

四、擔保品買賣價格高於鄰近行情，未審慎辦理鑑估並查證合理性

銀行辦理不動產擔保品鑑估作業，對借款人所購土地或房地買賣價格有明顯高於鄰近案件行情，應審慎辦理鑑估並查證實價登錄交易價格之合理性，避免未審慎查證原因逕以買賣合約金額作為鑑估價。若所搜尋之鄰近案例與承作案例價格有明顯差異時，應查明差異原因並將合理時價之認定理由及推估經過詳實敘明於調查報告中。

肆、結語

銀行辦理不動產擔保品調查估價之嚴謹度與銀行授信風險管控息息相關，合理妥適的調查估價可有效降低不動產價格高估與銀行超額貸放的風險。然而，現今銀行辦理授信業務，部分仍多由銀行自行辦理調查估價與核貸放款，難免仍有業績或人情壓力之估價調整期待，如果發生擔保品高估情事，又遭遇債務人財務狀況欠佳或不動產景氣反轉，擔保品若無法以高於原貸放金額處分，就會產生呆帳，導致銀行授信逾放比率攀升，資產品質惡化。因此，銀行應持續關注不動產市場景氣變化，辦理不動產擔保品調查估價時應避免過度樂觀估計市價，以防止不動產市場景氣反轉房地價值下跌時，發生貸放

金額高於擔保品市值之不利情事。

觀察房市自 112 年 8 月政府推出新青安房貸以來，以其優惠貸放條件成功激勵市場買氣交易量回溫，113 年第 1 季六都累計買賣移轉棟數相較上年同期增長 27.6% 至 62,892 棟，國泰房地產指數 113 年第 1 季全國可能成交價指數由上季 137.19 上揚至 139.09，房市價量表現明顯回溫，也造就住宅貸款餘額年增率連月走揚。

隨著房價與土地價格持續上漲且不動產貸款餘額增加，銀行通常會審慎加強貸款審核，尤其在緊縮貨幣政策環境中，借貸成本上升，可能對借款人還款能力造成影響，如未來房價出現大幅修正，銀行不動產授信風險亦將隨之增加。因此，銀行辦理不動產授信對擔保品調查估價的妥適性益發重視，除不斷精進相關業務人員的專業訓練之外，更可透過加強貸後管理措施，如貸放後不動產買賣契約金額與實價登錄查證機制等，防範不動產價格高估與銀行超額貸放情事，並應持續關注不動產市場價格變化情形，適時調整授信政策，以降低授信風險並確保債權，維護銀行授信資產品質。

參考資料

1. 中央銀行（2024）。消費貸款及建築貸款餘額。中央銀行。
2. 內政部（2024）。內政部統計月報。內政部。
3. 陳淑美、黃麗燕、陳彥仲（2013）。不動產抵押貸款擔保品估價行為之研究。住宅學報，22（2），59-86。
4. 國泰建設（2024）。國泰房地產指數季報。國泰建設。

業務報導

一、為利會員銀行瞭解永續金融相關趨勢，本會於 5 月 14 日下午假金融研訓院菁業堂舉辦經濟金融專題研討會，邀請國立台北大學李堅明教授主講「COP28 之後金融業淨零投融资策略研討會」，分享 COP28 氣候大會金融淨零相關議題，協助金融機構掌握相關產業政策，會員銀行計

有 97 人報名參加。

二、本會於 113 年 6 月 1 日至 6 月 9 日舉辦「2024 美國金融科技及資安產業考察團」，由雷理事長率臺灣金融業高層 37 位代表赴美國舊金山與矽谷進行本考察活動，本次考察活動除了拜會美國當地重要的金融監管機關舊金山聯邦

準備銀行（FRBSF）與加州金融保護與創新局（DFPI）外，並參訪美國富國銀行（Wells Fargo）總行、Nvidia 總部、Uber 總部、Google 總部、Microsoft 矽谷創新園區、Palo Alto Networks 等 6 家著名的金融與科技創新公司。本次參訪就金融科技應用相關業務的發展與趨勢進行了熱烈的討論，提供了考察團成員許多寶貴的見解，交流成果豐碩。

三、為實施「巴塞爾資本協定三：危機後改革定案文件」之交易對手信用評價調整、市場風險最低資本要求及證券化暴險資本計提規範等，本會依據金融監督管理委員會來函指示規畫辦理

「銀行自有資本與風險性資產之計算方法說明及表格」修正草案相關範圍之全體本國銀行試算及輔導工作，於 113 年 6 月 21 日上午以線上方式辦理「本國銀行辦理證券化暴險資本計提試算說明會」，另於 6 月 24 日上、下午以實體結合線上方式辦理「實施 Basel III 改革定案文件所定『市場風險資本計提』及『交易對手信用評價調整風險資本計提』試算說明會第一、二場，上述三場試算說明會共計 534 人報名參加，相關簡報電子檔及試算問答集業上傳本會網站會員專區檔案下載內。

預告活動訊息

一、為協助會員銀行瞭解「因應國際間制裁相關議題實務參考做法」，及相關出口管制規定對金融機構及廠商客戶之影響等議題，訂於 113 年 8 月 22 日（四）下午 2 時假金融研訓院菁業堂舉辦說明會，將由金管會銀行局、AIT 長官致詞，本會專案小組說明實務參考做法內容，並洽邀經濟部國際貿易署及行政院公共工程委員會前副主委蒞臨主講，歡迎各會員銀行踴躍報名參加。

二、本會規劃於 113 年 8 月起陸續舉辦各類金融人才培訓活動（活動詳細資訊另以正式函文通知），謹概述活動主題及預訂時間如下：

- （一）數位創新管理人才培訓：數位行銷戰略規劃與大數據應用（8/2-9/25，1 班）。
- （二）數位創新管理人才培訓：數位時代創新思維與管理解方（9/16-9/20，1 班）。
- （三）國際金融科技論壇：金融科技人才發展與企業文化轉型（8/14，1 場）。
- （四）國際金融科技論壇：金融資安威脅因應與挑戰（8/28，1 場）。
- （五）國際金融科技論壇：金融科技於永續金融之創新應用（9/11，1 場）。
- （六）國際金融科技論壇：金融 AI 的應用風險與治理趨勢（9/25，1 場）。
- （七）銀行業核心人才國內課程：人力資源人員進階培訓課程（9/6-9/27，4 班）。
- （八）銀行業核心人才國內課程：財富管理人員進階培訓課程（9/20-11/6，4 班）。
- （九）銀行業核心人才國際課程：國際商會對信用狀詐欺案例之最新意見解析工作坊（9/4-9/5，1 班）。
- （十）銀行業核心人才國際課程：金融機構資產負債管理新思維工作坊（9/11-9/12，1 班）。
- （十一）銀行業核心人才國際課程：國際聯貸法律合約協商技巧工作坊（9/19-9/20，1 班）。
- （十二）銀行業核心人才國際課程：另類投資商品設計工作坊（9/25，1 班）。
- （十三）銀行業核心人才國際課程：國際反洗錢最佳實務解析工作坊（9/26，1 班）。



法規專區

本會自律規範新訊

- 一、本會研訂之「金融機構資訊作業韌性規範」，業經金管會 113 年 3 月 14 日金管銀國字第 1120236901 號函示修正後洽悉在案。（請至本會網站 www.ba.org.tw / 重要規範 / 金融業務電子化委員會下載）
- 二、本會研訂之「金融機構資通系統與服務供應鏈風險管理規範」，業經金管會 113 年 5 月 6 日金管銀國字第 1130207638 號函復洽悉在案。（請至本會網站 www.ba.org.tw / 重要規範 / 金融業務電子化委員會下載）
- 三、本會研訂之「金融機構提供行動裝置應用程式作業規範」，業經金管會 113 年 5 月 3 日金管銀國字第 1130209228 號函示修正後備查在案。（請至本會網站 www.ba.org.tw / 重要規範 / 金融業務電子化委員會下載）
- 四、為因應各國政府及國際組織對俄羅斯發布制裁措施，本會協助銀行因應國際間制裁情勢發展，研擬「因應國際間制裁相關議題實務參考做法」，金管會業於 113 年 5 月 31 日同意備查。（請至本會網站會員專區 / 會員重要規範 / 國際金融委員會或「銀行防制洗錢及打擊資恐專區」網站下載）