

金融監督管理委員會公告

中華民國 104 年 6 月 25 日

金管銀法字第 10410003360 號

主 旨：預告訂定「商業銀行投資不動產辦法」。

依 據：行政程序法第一百五十四條第一項。

公告事項：

- 一、訂定機關：金融監督管理委員會。
- 二、訂定依據：銀行法第七十五條第五項
- 三、「商業銀行投資不動產辦法」草案如附件。本案另載於「本會主管法規整合查詢系統」網站（網址：<http://law.fsc.gov.tw>）「法規草案預告論壇」網頁。
- 四、對於本公告內容有任何意見或修正建議者，請於本公告刊登公報翌日起七日內陳述意見或洽詢：
 - (一) 承辦單位：本會銀行局
 - (二) 地址：新北市板橋區縣民大道 2 段 7 號 7 樓
 - (三) 電話：02-8968-9629
 - (四) 傳真：02-89691352
 - (五) 電子郵件：banking01@banking.gov.tw

主任委員 曾銘宗

商業銀行投資不動產辦法草案總說明

商業銀行依銀行法(下稱本法)第七十五條投資不動產時，涉及條文內容定義解釋，以及持有之不動產因經營環境變更致使用目的改變，須有合理之處分方式及期間，爰為利業者遵循，依本法第七十五條第五項授權，參照一百零三年七月一日金管銀法字第一〇三一〇〇〇二九八〇號令「銀行法第七十五條釋疑及應遵循事項」規定，訂定商業銀行投資不動產辦法(下稱本辦法)。

本辦法共計八條，要點如下：

- 一、明定自用不動產、非自用不動產、主要部分為自用者、就地重建與短期之定義，及本法第七十五條第二項第四款之核准程序與主管機關否准之權限。(草案第二條、第三條)
- 二、訂定銀行因合併、裁撤、遷址、都更或文化藝術公益之機構團體因故未使用銀行提供之不動產等情事，致有超逾自用所需之不動產，處分前得不受主要部分為自用之限制，但仍應計入本法第七十五條第三項非自用不動產投資限額規範。另銀行將原持有超逾自用所需之不動產提供予文化藝術或公益團體之機構團體使用，並經主管機關核准者，得暫不處分。(草案第四條)
- 三、訂定銀行轉換為金控公司前所購買之自用不動產，出租予金控公司母公司或其他百分之百子公司使用，不受主要部分為自用之限制，但應計入本法第七十五條第三項投資限額規範。(草案第五條)
- 四、明定法律不溯既往之適用範圍。(草案第六條)
- 五、明定六十四年七月四日前無償取得之不動產，參與未挹注資金之都市更新而新增取得之不動產，非屬本法第七十五條之不動產投資。(草案第七條)

商業銀行投資不動產辦法草案

條文	說明
第一條 本辦法依銀行法(以下簡稱本法)第七十五條第五項規定訂定之。	本辦法之法源依據。
第二條 本法第七十五條所稱自用不動產，包括行舍、營業用倉庫及經本會依本法第五十七條第二項核准之非營業用辦公場所，其餘均屬非自用不動產。	為利業者遵循，參照一百零三年七月一日金管銀法字第一〇三一〇〇〇二九八〇號令第二點，明定自用不動產及非自用不動產之定義。
<p>第三條 本法第七十五條第二項第一款及第三款所稱主要部分為自用，係指使用面積百分之五十以上為自用者。</p> <p>原為自用而購買之不動產，後變更成為部分非自用，除有第四條第一項、第三項及第五條情形外，其自用比率應符合前項主要部分為自用之比率規定。</p> <p>本法第七十五條第二項第二款所稱短期，係指自所有權移轉之日起一年以下者。但有特殊原因，經提出購置作為自用之具體計畫，並檢附相關證明文件，函報主管機關核准者，最長得為二年。</p> <p>本法第七十五條第二項第三款所稱就地重建，係指原建築物全部拆除而重行建築。</p> <p>銀行投資本法第七十五條第二項第四款之非自用不動產，應事先檢具不動產投資計畫書、使用該不動產之機構團體業經目的事業主管機關核准設立之證明文件及其他經主管機關指定之書件，函報主管機關洽會相關目的事業主管機關意見核准後，始得投資。</p> <p>主管機關對銀行檢具之前項計畫書、證明文件及書件認有不符者，得請其限期補正，逾期未補正或補正</p>	<p>參照一百零三年七月一日金管銀法字第一〇三一〇〇〇二九八〇號令第三點，明定本法第七十五條第二項各款規定之定義及核准程序。</p> <p>一、第一項、第三項分別明定本法第七十五條第二項第一款及第三款主要部分為自用及第二款短期之定義。</p> <p>二、為避免銀行未審慎評估自用需求，致原購置以自用為目的之不動產，實際自用面積比率卻低於百分之五十而有投資非屬本法第七十五條但書之非自用不動產之情事，第二項明定除有第四條第一項、第二項及第五條情事外，原為自用而購買之不動產，後變更為非自用，仍應符合主要部分為自用之原則。</p> <p>三、參考建築法第九條用語，於第四項明定本法第七十五條第二項第三款所定就地重建之範圍。</p> <p>四、因應本次修法增訂本法第七十五條第二項第四款之規定，依本法第五項之授權範圍，於第五項訂定主管機關審核商業銀行投資提供文化藝術或公益團體使用之不動產之程序並於第六項訂定主管機關應予否准之權限。</p>

<p>後仍不符者，主管機關應予否准。</p> <p>第四條 銀行因下列非屬新投資之情事而持有超逾自用所需之不動產，應儘速處分，處分前不受前條自用比率之限制，並應計入本法第七十五條第三項投資非自用不動產限額規範：</p> <p>一、合併或概括承受其他金融機構。</p> <p>二、配合政府公務或公共需要及鄰地界址調整、參與都市更新及市地重劃等無資金投入之權利變換。</p> <p>三、除前二款情事外之行舍、營業用倉庫或非營業辦公場所遷址或裁撤。</p> <p>四、目的事業主管機關核准之文化藝術或公益之機構團體，因故未使用銀行經主管機關核准供其使用之不動產。</p> <p>銀行投資自用不動產後短期內遷移或裁撤者，仍應受前條自用比率之限制，並計入本法第七十五條第三項投資限額規範。</p> <p>銀行將原持有超逾自用所需之不動產，提供經目的事業主管機關核准設立之文化藝術或公益之機構團體使用，並經主管機關核准者，得暫不處分該不動產，不受前條自用比率之限制。但應計入本法第七十五條第三項投資非自用不動產之限額規範。</p>	<p>一、參照一百零三年七月一日金管銀法字第一〇三一〇〇〇二九八〇號令第四點，規定銀行非因新投資之特定情事持有超逾自用所需之不動產，於處分前不受主要部分為自用之限制，但應計入投資非自用不動產限額控管：</p> <p>(一)第一項所列四款情事係因經濟情勢及環境變化致不動產超逾自用所需，仍應儘速處分，惟因非屬刻意炒作不動產，為提高不動產使用效率，爰給予銀行處分彈性。有關處分期間由銀行自主納入管理。另因該等不動產已非自用所需，為避免銀行資產固化而影響其流動性，列入非自用不動產限額控管。</p> <p>(二)銀行對該等不動產既已無自用所需，於處分前即無符合「主要部分為自用」之必要，否則將迫使該等不動產降低其使用效率，有違提高資源使用效率之本旨。</p> <p>二、銀行短期內有遷址或裁撤行舍、營業用倉庫或非營業辦公場所之需要，通常肇因於事前未審慎評估而非經濟情勢或環境變遷，仍應適用第三條第二項規定，爰於第二項明定之。另所定「短期」以參照第三條第三項之規定為原則。</p> <p>三、第三項訂定銀行將原持有超逾自用所需之不動產，提供經目的事業主管機關核准設立之文化藝術或公益之機構團體使用之規範：</p> <p>(一)基於主管機關對銀行持有不動產之審慎監理考量，銀行提供原持有不動產予文化藝術或公益之機構團體使用，應事先報經主管機關核准。至於該等不動產原為自用或非</p>
---	--

	<p>自用，超逾自用所需之原因是否為本條第一項各款，皆在所不論。</p> <p>(二)銀行提供該不動產予文化藝術及公益之機構團體使用，以善盡企業社會責任，有助於提升其形象，爰該等機構團體使用期間，銀行得不處分該不動產，如提供該等機構團體使用之面積超逾該不動產之百分之五十，得不受前條自用比率之限制。但應計入本法第七十五條第三項投資非自用不動產之限額規範，以符本法第七十五條避免銀行資產固化之立法目的。</p>
第五條 銀行轉換為金融控股公司百分之百持股子公司前所購買之自用不動產，金融控股公司基於經營綜效考量，由銀行出租予其金融控股公司母公司或該母公司百分之百持股之其他子公司使用並收取合理對價時，不受第三條自用比率之限制。但應計入本法第七十五條第三項投資非自用不動產之限額規範。	參照一百零三年七月一日金管銀法字第一〇三一〇〇〇二九八〇號令第五點，明定銀行轉換為金融控股公司百分之百持股子公司前所購買之自用不動產，由銀行出租予公控公司或其子公司，得不受主要部分為自用之限制，但仍應列入本法第七十五條限額規範。
第六條 銀行於八十九年十一月一日本法第七十五條修正前投資之不動產，或取得合併消滅機構於前揭修法日前投資之不動產，得繼續維持原使用狀態。但應依用途分別計入本法第七十五條第三項投資不動產之限額規範。	參照一百零三年七月一日金管銀法字第一〇三一〇〇〇二九八〇號令第六點，明定法律不溯既往之適用範圍，但仍應計入本法第七十五條第三項限額規範。
第七條 銀行於六十四年七月四日本法修正前無償接收、承受或原承受抵償日產債務之不動產，參與未挹注資金之都市更新而新增取得之不動產，非屬本法第七十五條所稱之不動產投資，銀行得繼續持有該取得之不動產。	參照一百零三年七月一日金管銀法字第一〇三一〇〇〇二九八〇號令第七點，明定六十四年七月四日銀行法修正前無償取得之不動產，參與「未挹注資金」之都市更新取得之新不動產，排除本法第七十五條之適用。
第八條 本辦法自發布日施行	本辦法之施行日