

金融監督管理委員會公告

中華民國 105 年 12 月 29 日

金管銀法字第 10510006160 號

主 旨：預告修正「商業銀行投資不動產辦法」第三條、第四條、第四條之一。

依 據：行政程序法第一百五十一條第二項準用第一百五十四條第一項。

公告事項：

一、修正機關：金融監督管理委員會。

二、修正依據：銀行法第七十五條。

三、「商業銀行投資不動產辦法」第三條、第四條、第四條之一修正草案如附件。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/law>）「草案預告論壇」網頁。

四、考量本案具配合政府加速都市更新政策之公益目的，為使銀行得以儘速規劃老舊不動產參與都市更新，爰就本案預告期間縮短為二十日。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二十日內於前揭「草案預告論壇」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：02-89689629

(四) 傳真：02-89691352

主任委員 李瑞倉

商業銀行投資不動產辦法第三條、第四條、第四條之一修正草案總說明

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訂定商業銀行投資不動產辦法(下稱本辦法)，並於一百零四年七月二十七日發布施行，以建立商業銀行投資及管理不動產之法源依據。

鑒於銀行之老舊不動產依都市更新條例參與都市更新，因法定容積率之規定及容積獎勵之措施，部分個案取回之新不動產將無法符合本法第七十五條第二項第三款及本辦法第三條第一項，有關自用面積應達百分之五十之規定，致降低銀行參與都市更新之意願。另本辦法第三條第三項但書所定本法第七十五條第二項有關「短期」內自用而預購者之「短期」最長為二年之定義，已不符合銀行以購地自建或與建商合建分屋之方式取得自用不動產所需時間。為提高銀行參與都市更新之意願並符合銀行投資自用不動產之實務需求，爰擬具「商業銀行投資不動產辦法」第三條、第四條、第四條之一修正草案，修正要點如下：

- 一、本辦法第三條第三項但書移列第四項並增訂銀行購地自建不動產者，本法第七十五條第二項第二款之「短期」最長得延長為七年，以符實務需求。(修正條文第三條)
- 二、增訂銀行依都市更新條例參與都市更新重建取得之新不動產，其自用比率得為百分之二十，且不得低於重建前原自用面積，俾提高銀行參與都市更新計畫之誘因。(修正條文第四條之一)
- 三、配合本辦法第四條之一之增訂，刪除現行第四條第一項第二款有關原有不動產參與都市更新且無資金投入之相關規定。(修正條文第四條)

商業銀行投資不動產辦法第三條、第四條、第四條之一修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<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、<u>第四條之一</u>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。</p> <p><u>銀行有特殊原因，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，前項所定短期最長得為二年。但屬購買土地建造自用不動產者，最長得為七年。</u></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</p>	<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</p>	<p>一、第一項未修正。</p> <p>二、有關第二項排除主要部分為自用之例外情形，配合本辦法增訂第四條之一，酌作修正。</p> <p>三、第三項但書移列第四項並酌作修正。增訂銀行購買土地建造自用不動產者，得不受最長得延長為二年之限制：</p> <p>(一)本條文有關「短期」最長為二年之規定，對銀行購地自建自用不動產或與建設公司合建分屋取得自用不動產者，自銀行取得土地所有權至該等不動產建造完成，所需年限常有超過二年之情事，爰現行規定已對銀行投資不動產之實務產生窒礙。</p> <p>(二)為解決前揭實務執行之問題，並考量銀行以購地自建或與建商合建分屋之方式取得自用不動產所需時間並不一致，尚難訂定單一處理期限之規範，爰將銀行購買土地建造自用不動產者之年限排除最長為二年之限制。但考量「短</p>

<p>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，逾期未補正或補正後仍不符者，主管機關應予否准。</p>	<p>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，逾期未補正或補正後仍不符者，主管機關應予否准。</p>	<p>期」仍應定有年限規定，綜整實務所需建造工期及申請執照等行政程序所需時間，爰訂定最長年限為七年。</p> <p>三、其餘項次規定依序順移。</p>
<p>第四條 銀行因下列非屬新投資之情事而持有超過自用所需之不動產，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、<u>鄰地界址調整及市地重劃等無資金投入之權利變換</u>。</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</p>	<p>第四條 銀行因下列非屬新投資之情事而持有超過自用所需之不動產，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<u>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</u>。</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</p>	<p>基於一致性監理原則，刪除原條文第一項第二款「參與都市更新」，移列修正條文第四條之一併同規定之。</p>

<p>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>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>第四條之一 銀行以原有不動產參與依都市更新條例辦理之都市更新重建取得之新不動產，自用比率應達百分之二十以上且不得低於重建前之自用面積。</p> <p>銀行取得前項不動產，就超逾自用部分，除預估未來業務發展所需者外，應儘速處分之。</p> <p>前項超逾自用部分，於自用或處分前得暫予出租或為其他非自用之用途，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、<u>本條新增</u></p> <p>二、第一項規定銀行以原有不動產參與都市更新重建取得新不動產，自用比率放寬為百分之二十，但不得低於重建前之自用面積：</p> <p>(一)銀行原有之老舊不動產，基於都市更新條例參與都市更新，因法定容積率之規定及容積獎勵之措施，部分個案分配或協議取得之新不動產面積可能超逾原使用面積甚多，致無法符合使用面積百分之五十以上為自用之規定。</p>

		<p>(二)銀行以自有行舍參與都市更新，將有助於促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，爰參酌美國等國家立法例，酌予放寬上開自用比率，但為使銀行得以維持原經營規模，銀行取得新不動產之自用面積，不得低於重建前之原自用面積。</p> <p>三、為避免銀行資產固化，爰於第二項規定，銀行以原有不動產參與都市更新取得之不動產，有超逾自用部分，除預估未來業務發展所需者外，應儘速處分。</p> <p>四、銀行暫未使用及待處分之不動產，為提高不動產之使用效率，於第三項規定得暫予出租或為其他非自用之用途。但應計入投資非自用不動產之限額規定。</p>
--	--	---