

## 臺灣銀行承作

### 「築巢優利貸—公教員工購屋貸款(108年至110年)」

#### 問與答

版本日期：109.3.25

- 一、本貸款只有臺灣銀行承作嗎？.....1
- 二、本貸款之申辦期間？.....1
- 三、本貸款申貸之資格條件？如何認定？.....1
- 四、本貸款之借款人？是否需提供保證人？.....1
- 五、不適用本貸款之對象有哪些？.....1
- 六、何謂公營事業機構？.....2
- 七、公營事業機構包含那些？.....2
- 八、公營事業機構已民營化後可否申請本貸款？.....2
- 九、申辦本貸款應備文件？.....3
- 十、本貸款優惠利率？.....3
- 十一、申辦本貸款相關費用？.....3
- 十二、本貸款之貸款年限？.....4
- 十三、本貸款之償還方式？.....4
- 十四、本貸款之貸款成數？.....4
- 十五、本貸款擔保品規定？.....4
- 十六、本貸款擔保品用途？.....4
- 十七、本貸款是否限首次購屋？.....4
- 十八、本貸款可否代償？.....4
- 十九、法院拍賣取得之土地及建物所有權可否申請本貸款？.....5
- 二十、公有房地標售取得之土地及建物所有權可否申請本貸款？.5
- 二十一、自地自建可否申請本貸款？.....5
- 二十二、預售屋可否申請貸款？.....5
- 二十三、購買中央銀行定義之高價住宅貸款可否辦理本貸款？...5
- 二十四、本貸款核貸權？.....5

### 一、本貸款只有臺灣銀行承作嗎？

答：是。臺灣銀行(下稱臺銀)辦理「築巢優利貸—公教員工購屋貸款(108年至110年)」，係經由行政院人事行政總處以公開徵選方式獨家取得承作資格，藉由雙方簽訂承作契約書，由臺銀提供優惠購屋貸款條件予公教員工。

### 二、本貸款之申辦期間？

答：自108年1月1日起至110年12月31日止。

### 三、本貸款申貸之資格條件？如何認定？

答：本貸款適用對象為：

(一)中央及地方各機關、公立學校編制內員工。

(二)公營事業機構編制內員工。

★上述對象係指下列各類人員：

- 1.政務人員（含特任、特派人員及其相當職務人員、各部會政務次長及其相當職務人員暨比照簡任第十二職等以上職務之人員）。
- 2.各機關公務人員、雇員及技工、工友。
- 3.各級公立學校教職員工。
- 4.公營事業機構員工。

### 四、本貸款之借款人？是否需提供保證人？

答：本貸款之借款人為公教員工。借款人有還款能力不足之情形(例如：借款人薪資收入條件不足、借款人年齡較大致使可工作年限短於借款期限、有信用不良紀錄、借款人所提供之擔保品非屬自己所有等)，為強化自身信用條件，由借款人主動提出保證人。

### 五、不適用本貸款之對象有哪些？

答：不適用本貸款之對象：

- (一)軍職人員(有軍階者即為軍職)不適用，如公立學校教官。但經由公務人員考試分發之軍方單位文職者可適用。
- (二)非現職(已退休、離職等)公教人員不適用。
- (三)公教人員於試用期間不適用。
- (四)約聘僱人員不適用。
- (五)私立學校員工(含軍訓教官)不適用。

## 六、何謂公營事業機構？

答：依審計法第 47 條對於公有營業及事業機關之定義如下：

- (一)政府獨資經營者。
- (二)政府與人民合資經營，政府資本超過百分之五十者。
- (三)由前二種公有營業及事業機關轉投資於其他事業，其轉投資之資本額超過該事業資本百分之五十者。

## 七、公營事業機構包含那些？

答：公營事業機構包含但不限於：

- (一)臺鐵、台電、中油、臺灣菸酒、中華郵政、台灣自來水公司、臺灣銀行、臺灣金控、臺銀人壽保險、臺銀綜合證券、台灣糖業、中國輸出入銀行、財政部印刷廠、臺灣土地銀行、土銀保險經紀人股份有限公司、中央存保、臺灣港務股份有限公司、桃園國際機場股份有限公司等國營事業機構。
- (二)臺北捷運公司等直轄市、縣市公營事業機構。

## 八、公營事業機構已民營化後可否申請本貸款？

答：否。已民營化的公營機構如中華電信、中國鋼鐵、陽明海運、台灣航

業、漢翔航空之員工，不符合本貸款適用對象。

#### 九、申辦本貸款應備文件？

答：申辦本貸款應備文件：

- (一)申請書。
- (二)銀行法第 33 條之 3「同一關係人」資料表。
- (三)戶口名簿或戶籍謄本(均需登載詳細記事)及身分證影本(正反面)。
- (四)房屋稅單及地價稅單。
- (五)土地及建物所有權狀影本暨登記簿謄本。
- (六)買賣取得者檢附買賣契約書影本；法拍取得者檢附權利移轉證書影本。
- (七)本次申貸若為他行轉貸者，檢附近六個月繳息證明(非他行轉貸者免附)。
- (八)借款人本人之近 1 個月在職證明正本。
- (九)借款人本人(及所提供擔保品之所有權人)之近 1 個月「全國財產稅總歸戶財產查詢清單」正本。
- (十)最近 1 年繳納綜合所得稅資料(或薪資單、薪資所得證明)文件影本。

#### 十、本貸款優惠利率？

答：首購及非首購利率均相同，依中華郵政股份有限公司二年期定期儲金機動利率(存款額度未達 500 萬元)固定加碼 0.465% 浮動計息(109.3.25 為年息 1.31%)。

#### 十一、申辦本貸款相關費用？

答：免收開辦手續費。另，除下列各項費用由借款人自行負擔外，臺銀不得另向借款人收取任何費用：

- (一)借款人及保證人之信用查詢費，每人新臺幣 100 元整。

(二)房屋抵押權設定之代書費、規費、設定費、火險及地震險等非臺銀收取之費用由借款人自行負擔。

## 十二、本貸款之貸款年限？

答：最長為 30 年，由臺銀依個案情形核定。

## 十三、本貸款之償還方式？

答：寬限期最長 5 年，由臺銀依個案情形核定，寬限期屆滿後按月平均攤還本息。

## 十四、本貸款之貸款成數？

答：最高核貸 8 成。由臺銀綜合評估借款人收入、還款能力、信用情形、擔保品座落、擔保品價值、借款用途等核予。

## 十五、本貸款擔保品規定？

答：借款人應提供本人或其配偶之不動產（含本人或其配偶與他人共購之不動產）設定第一順位抵押權予臺銀。擔保品範圍包含合宜住宅、捷運共構宅（不含無土地及建物所有權之標的）及臺銀認定確實供住宅使用之農舍。

## 十六、本貸款擔保品用途？

答：住宅使用或商業兼住宅使用為限。

## 十七、本貸款是否限首次購屋？

答：本貸款不限首次購屋，凡符合申貸資格及條件者，皆可申請本貸款。

## 十八、本貸款可否代償？

答：本貸款代償限金融機構之「房屋購置貸款」餘額；「非房屋購置貸款」不得代償。

十九、法院拍賣取得之土地及建物所有權可否申請本貸款？

答：可。

二十、公有房地標售取得之土地及建物所有權可否申請本貸款？

答：可。

二十一、自地自建可否申請本貸款？

答：自地自建於建物完成所有權首次登記後可申請本貸款。

二十二、預售屋可否申請貸款？

答：預售屋待興建完成，於臺銀承作期間(民國 108 年至 110 年)可申請本貸款。

二十三、購買中央銀行定義之高價住宅貸款可否辦理本貸款？

答：否。

二十四、本貸款核貸權？

答：臺銀保有最後審核權。依中央銀行或金融監督管理委員會（以下合稱主管機關）規定應受信用管制之對象或擔保品不適用本貸款，另依主管機關相關最新法令規定辦理，包含但不限於「中央銀行對金融機構辦理購置高價住宅貸款業務規定」。個案准駁及授信條件悉依相關法令及臺銀授信規定辦理。