

專案質詢

8-3-11-0283

立法院議案關係文書 中華民國 102 年 5 月 1 日印發

案由：本院楊委員瓊瓊，針對央行對特定地區實施房貸限制措施，藉以規範炒房歪風，但有若干建商規避央行房市管制，提出所謂二成無息貸款，讓管制區內的第二屋也能貸到八成房貸。但建商所謂的「無息貸款」，事後得附外加收高額手續費，換算後等於利率直逼 16% 之變相做法，嚴重損及購屋者權益，主管機關應有效提出應對方案，或以行政指導方式藉以導正房市趨向正常發展，為特向行政院提出質詢。

說明：

- 一、頃據報載，央行對特定地區實施房貸限制措施，但有該區域內之建商對外宣稱能拆解央行房貸管制的措施，以主動提供最高二成的無息貸款為誘因，吸引民眾購屋。因央行規定管制區內的第二房貸款成數最高不得超過六成，若加上建商提供的二成貸款，購屋者便可貸到八成，大大提高購屋能力。
- 二、以總價 1,200 萬元的房屋為例，若建商提供二成貸款，等於民眾可以擴張信用、多近 240 萬元買屋。不過，按建商規定，240 萬元須在建物完工後分 12 期償還，每個月還款 20 萬元，但得額外加收一期當手續費（20 萬元），總計民眾得付出 260 萬元，費率約當 16.7%，幾乎是信用卡循環信利息水準。
- 三、綜上，凡此建商此類做法，雖未違反央行與金管會任何規定，目前「無法可管」。但主管機關仍應有效提出應對方案，或以行政指導方式藉以導正房市趨向正常發展，俾符合政府規範「炒房」歪風的政策目的。