

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)