

新聞稿

銀行擔保品估價球員兼裁判 獨立性及專業性不足

以偽造成交價格作為放貸依據 容易成為詐騙目標 甚至成為炒作房

價的幫兇

--高貸超貸搬空銀行資產手法大公開

發文單位：中華民國不動產估價師公會全國聯合會

發文日期：民國 105 年 3 月 9 日

聯絡人 理事長：陳玉霖 手機：0927-561561

向銀行高貸或超貸手法層出不窮，銀行如果未小心查證不動產產權與行情，或蓄意配合債務人，或債務人蓄意造假，直接以契約成交價格作為放貸依據，很容易造成高貸與超貸；加上現在銀行貸款作業，大多數擔保品估價與放款，都是銀行自行承辦，難免產生業績或人情壓力之高估高貸。一旦擔保品價格高估，又碰上債務人財務狀況欠佳或房地產景氣下滑，呆帳就大量產生，民國九十年間，銀行不良資產金額近兆元，法院拍賣物件激增，就是最佳例證。

購屋消費者或一般廠商需求資金管道，大多數是拿不動產作為擔保品，向銀行取得貸款。銀行呆帳的發生，當然與債務人信用息息相關，如果原先提供的擔保品拍賣或處分，可回收債權，則銀行不會有呆帳發生；一旦債務人無法償還本息，原先提供的擔保品又樂觀估價或高估，無法以高於原先放款金額處分，呆帳自然發生。關於銀行發生高估房地產價格而造成高貸事件，中華民國不動產估價師公會全國聯合會分析造成銀行不動產高估因素資料顯示，共有十五項原因，常造成不動產價格高估與高貸：

- 1.買賣同時，另簽定高價假買賣契約，以取得銀行十成或以上的全額貸款。
- 2.銀行為爭取業績或人情壓力，刻意高估擔保品價格。
- 3.銀行行員不了解不動產法令，因誤判而高估擔保品價格。

- 4.銀行以高價標售行情，做為當地標準行情而高估。
- 5.樂觀估計房地產後市行情，而高估擔保品價格。
- 6.以當地預售行情，推估成屋房價，而造成高估。
- 7.債務人提供不實交易訊息，銀行員不察而高估。
- 8.債務人隱藏擔保品瑕疵，而讓銀行高估或誤估市價。
- 9.債務人提供樂觀之預期開發計畫與願景，讓銀行誤判而高估。
- 10.商場、餐飲、物流、飯店等不動產，提供高獲利財務報表，而高估價格。
- 11.以小面積高成交單價之土地或套房，誤判為正常價格而高估。
- 12.需求稀少地區，以少數成交個案代表行情，誤判市場而造成高估。
- 13.以尚未獲審核通過的獎勵容積，提出高度開發計畫，而高估地價。
- 14.進行變更分區中之土地，以變更後價格高估。
- 15.禁限建中之土地，以正常價格估價。

中華民國不動產估價師公會全國聯合會陳玉霖理事長表示：從近年法院拍賣不動產案例與實務經驗觀察分析，銀行高估擔保品的產生，可歸納為市場與人為因素等四種型態，市場因素為樂觀估計市價，當不動產市場景氣下滑，房地價下跌，就造成貸款金額高過市價之情形。另外，人為因素有三種型態：一為債務人提供不實資訊或造假資料，取得高額貸款；二為銀行衝刺業績或人情壓力，刻意高估，提高貸款金額；三為銀行不熟悉不動產相關專業知識與市場行情而誤估或高估。

陳玉霖理事長表示：除了市場景氣波動外，上述三種人為因素，若藉由銀行徵信單位審核借款人的信用，配合不動產估價師對於擔保品的專業性與客觀性評估，則可有效避免超貸風險。陳玉霖理事長針對專業性舉例說明，近兩年來，國有土地標售頻創高價，但得標價格不一定代表合理市價，因為取得土地的開發商，經常會以獎勵容積或容積移轉等方式，來增加開發樓地板面積，同時均攤稀釋土地成本；也可能是與鄰地談妥合作，而高價併入國有地一起開發，增加開發效益；如果銀行對不動產專業知識不夠，逕自以標售行情看待其他土地擔保品，

無形中就落入高估的陷阱。

陳玉霖理事長表示：除了銀行的徵信人員可能因專業不足而造成高估外，在不動產估價師制度建立之前，委託不肖的不動產鑑價公司高估擔保品價格，再提供給銀行作為放款金額參考，也是常見的手法。惟目前不動產估價師制度建立之後，估價師都能愛惜得來不易的專業證照資格，不肯配合高估，曾有借貸人四處尋訪配合高估價格的估價師事務所，但是因為銀行指定的事務所均享有一定聲譽，不肯配合高估，進一步箝制借貸人無法超貸，顯示避免銀行徵信與業務同處一公司，造成球員兼裁判的情形發生，也就能減少高貸、超貸搬空銀行資產的情形。不動產估價師公會全國聯合會建議金管會應仿效歐美國家金融監管制度，規範經營銀行對於不動產放款擔保授信業務，於擔保放款值達新台幣貳仟萬元以上或擔保放款值達不動產時值七成五以上時，應規定銀行出具委託不動產估價師之不動產合理時值估價報告書，供作銀行放款業務之時值參考依據，並作為金融檢查時之相關資料，以防杜故意高估、低價高估或超貸情事與不良債權之發生。