

已電子交換

## 財政部國有財產署 函

機關地址：106235臺北市大安區光復南路116巷18號

聯絡方式：邱啓東 02-27718121分機1322

受文者：如正、副本

發文日期：中華民國110年5月21日

發文字號：台財產署改字第11050001960號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本署110年5月12日「研商銀行辦理國有非公用土地招標設定地上權案貸款事宜」會議紀錄1份，請查照。

正本：金融監督管理委員會、財政部國庫署、內政部營建署、內政部地政司、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國銀行商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、臺灣銀行股份有限公司、臺灣土地銀行股份有限公司、兆豐國際商業銀行股份有限公司、彰化商業銀行股份有限公司、合作金庫商業銀行股份有限公司、第一商業銀行股份有限公司、臺灣中小企業銀行股份有限公司、華南商業銀行股份有限公司、元大商業銀行股份有限公司、上海商業儲蓄銀行股份有限公司、王道商業銀行股份有限公司、安泰商業銀行股份有限公司、京城商業銀行股份有限公司、國泰世華商業銀行股份有限公司、陽信商業銀行股份有限公司、台北富邦商業銀行股份有限公司、板信商業銀行股份有限公司、保證責任高雄市第三信用合作社

副本：財政部國有財產署各分署(均含附件)

# 「研商銀行辦理國有非公用土地招標設定地上權案貸款事宜」會議紀錄

一、時間：110年5月12日(星期三)下午2時

二、地點：國有財產署(下稱國產署)第二辦公室3樓會議室

三、主席：曾署長國基

紀錄：邱啓東

四、出席人員：(詳會議簽到單)

五、發言要點：(按發言順序)

## (一) 麗寶建設股份有限公司

在目前高房價時代，麗寶集團希望提供優質且較合適價格之住宅產品，給年輕人多一種選擇，所以參與投標國產署招標設定地上權案。標得地上權案在辦理土建融資或以地上權貸款繳納權利金尚無遭遇問題，但之後辦理地上權住宅之分戶貸款常遇到銀行不願意承作，或貸款年限、貸款利率未如預期等問題，希望政府能扶持民間提供優質住宅產品，並協助提供適當貸款額度及利率等。

## (二) 君旺建設股份有限公司

本公司標得彰化縣員林市國有非公用土地地上權，當初評估於精華區興建地上權透天住宅較所有權大樓住宅之售價及使用性具有優勢，包括地上權地租穩定、地上權住宅價格約所有權住宅一半等，讓年輕人買得起，所以參與投標，並於後續銷售時，提出分析供客戶參考。地上權住宅有建物所有權及地上權辦理抵押，但即使客戶條件好，收入穩定，銀行辦理地上權住宅貸款意願仍不高。

## (三) 日勝生活科技股份有限公司

1. 本集團 99 年標得臺北市大安區復興段土地地上權(地上權及地上建物不可分戶)，原本規劃興建使用權住宅，後來改作旅館使用。依銀行法第 12 條規定，權利質權為擔保授信之擔保項目，但使用權住宅是否提供設定權利質權，似無相關規範供銀行依循辦理，建議金融監督管理委員會(下稱金管會)銀行局可提供相關估價授信準則予銀行。
2. 使用權住宅倘能設定權利質權，建議能辦理登記以達公示效果，可對抗善意第三人。
3. 使用權住宅之房屋稅建議通案認定適用住家用房屋供自住使用

之房屋稅稅率，不需逐案向主管機關申請認定屬自住使用，減少公文往返。

#### (四) 中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

1. 同業反映辦理地上權住宅貸款常遇到問題，需要政府積極協助，為克服銀行對地上權住宅貸款不熟悉及疑慮，建議金管會銀行局就地上權住宅作為貸款抵押項目，建立估價機制、訂定相關準則與作業規定。
2. 地上權住宅為合宜住宅、社會住宅外，提供年輕人平價且適宜居住之住宅選擇。建議地上權住宅貸款不計入銀行法第 72 條之 2 規定「商業銀行辦理住宅建築及企業建築放款之總額，不得超過放款時所收存款總餘額及金融債券發售額之和之 30%」限額，提高銀行承作地上權住宅貸款意願。

#### (五) 中華民國不動產估價師公會全國聯合會

1. 國產署辦理國有非公用土地招標設定地上權案，其地上權價值包括權利金及未來收取地租之折現總值。得標人以標得之地上權向金融機構辦理抵押貸款繳納權利金部分，若金融機構以決標權利金作為貸款依據是否具合理性，建議得標人申辦貸款時提供專業估價報告書予銀行。
2. 銀行對地上權住宅貸款意願不高，係因地上權住宅異質性高、替代性低，涉及申報地價高低、使用期限長短等關鍵參數，價值衡量不易，這部分可以委託估價師辦理估價。
3. 地上權的特性是有存續期間，在其他條件不變情形下，價值每天減損，估價報告書應檢附存續期間之每年價值減損資料。如果其他條件改變，例如利率大幅調動、其他不動產市場(非地上權市場)價值大幅變動等，應重新檢視地上權產品價值，方能將價值衡量精準化，貸款成數才能訂出來，銀行貸款意願可能提高。
4. 本公會目前委託中華民國土地估價學會制定地上權不動產估價準則及範本，預計數月後完成。雖然估價師能做地上權住宅估價，但無地上權相關估價範本及準則可依循，本公會希望透過歸納等方式建立準則及範本，未來可提供各單位參考，並於建立範本與準則過程，舉辦座談會，邀請今天與會的國產署、金管會、銀行公會、公股行庫、民營銀行等單位與會參加，提供相關意見參考。

#### (六) 內政部營建署(書面意見)

1. 依據自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法(下稱本辦法)第 10 條第 1 項第 4 款規定：「申請自建或自購住宅貸款利息補貼者，應於公告申請期間內檢附下列書件，向戶籍所在地之直轄市、縣(市)主管機關申請：……四、申請人持有、其配偶持有或其與配偶、同戶籍之直系親屬共同持有之 2 年內自建或自購住宅並已辦理自建或購屋貸款者，檢附該住宅之貸款餘額證明影本及建物所有權狀影本或建物買賣所有權移轉契約影本。」
2. 又本辦法第 12 條第 2 項規定申請自購住宅貸款利息補貼住宅之移轉登記日、主要用途及登記原因等。
3. 綜上，本辦法未規定申請人應為土地所有權人，亦未無排除地上權住宅，爰地上權住宅亦可作為自購住宅貸款利息補貼之住宅。

#### (七) 財政部國庫署

1. 財政部配合內政部住宅政策推出「青年安心成家購屋優惠貸款」(下稱青安貸款)，由公股銀行依金融監理機關相關授信規範，以自有資金辦理，承貸範圍比照一般住宅購屋貸款原則認定。
2. 有關地上權住宅可否適用青安貸款措施一節，事涉銀行承貸實務作業(核貸成數、額度、利率等)及地上權住宅可否納為青安貸款擔保品範圍之認定，為求審慎，容請會後由本署參酌內政部意見，並洽商公股銀行實務作業情形，妥為研議。
3. 補充說明(會後書面提供研議意見)
  - (1) 基於本案關鍵在於銀行辦理地上權住宅貸款之風險及擔保品價值評估等實務性可行性考量，宜通盤檢討銀行承作困難原因，並輔以政策或獎勵措施協助以提高其承辦意願，方可有效全面解決地上權住宅融資申辦不易之問題。
  - (2) 考量青安貸款之政策目的係協助無自有住宅者購屋成家，承作範圍比照一般購屋貸款原則認定，惟僅適用於民眾現行無自用住宅者；如民眾為購置第 2 棟住宅者即不適用；就青安貸款部分，於銀行辦理地上權住宅融資具可行性之原則下，凡符合青安貸款申辦條件者，民眾即得選擇採青安貸款申辦。

#### (八) 內政部地政司

1. 不動產估價部分，目前可依不動產估價技術規則第 116 條規定辦理地上權估價，現應無執行困難。
2. 有關地上權交易價格查詢資料庫部分，未來可評估於實價登錄查詢系統建物類型部分細分、增列地上權房屋類別，將地上權房屋交易價格完整揭露。

(九) 中華民國銀行商業同業公會全國聯合會

1. 銀行辦理授信業務應依據借款人信用、借款用途、還款來源、債權保障及授信展望等授信 5P 原則辦理。銀行放款資金來源是客戶存款，銀行重視客戶存款安全更甚於配合放款，雖金融法規未限制銀行不得承作地上權住宅貸款，地上權價值要看市場流通性、市場確定性及價值如何保持等，均為銀行依授信 5P 原則辦理之重要考量因素。
2. 地上權價值衡量不易，近年地上權可以分戶，但不排除部分銀行仍停留在以前地上權不能分戶的觀念，如無成功案例，銀行貸款意願自然不高。

(十) 元大商業銀行股份有限公司

近年有承作地上權住宅貸款，因地上權價值每年減損，考量後續二手屋市場移轉狀況，目前朝謹慎、保守態度辦理，貸款成數、利率、期限等條件不如一般住宅產品，未來會視建商、標的區位等條件評估是否提供地上權住宅貸款。

(十一) 上海商業儲蓄銀行股份有限公司

本行承作地上權住宅貸款較為保守，如有授信準則可參考，或許條件會較寬鬆。

(十二) 王道商業銀行股份有限公司

1. 本行依授信 5P 原則，考量建商信用、商品區位條件等辦理地上權住宅貸款，個案上如有優質建商、良好標的條件時，本行仍會考量承作地上權住宅貸款。當然未來如有地上權住宅估價準則及範本，希望經內政部地政司備查，並提供金管會銀行局知悉，以利未來於金融檢查時，能說明評估地上權住宅依據。
2. 考量得標人標得地上權後，須準備興建計畫或營運計畫、銀行分行受理及評估、送總行審查、提報董事會審議等時程，以地上權繳納權利金作業期程最長 3 個月尚屬妥適。

(十三) 安泰商業銀行股份有限公司

本行有承作地上權住宅貸款，未來仍有承作願意，希望能儘快有地上權住宅估價準則及範本。

(十四) 國泰世華商業銀行股份有限公司

基於授信 5P 原則、估價問題，及銀行法第 72 條之 2 限額應有效運用等考量，目前對承作地上權住宅貸款採較保守態度，將依個案條件評估放款。如果銀行法第 72 條之 2 限額放寬，同業承作地上權住宅貸款意願或許會提高。

(十五) 陽信商業銀行股份有限公司

本行目前承作住宅建築及企業建築放款總額比例較高，倘銀行法第 72 條之 2 放寬限制，有助於提高承作地上權住宅貸款意願。

(十六) 台北富邦商業銀行股份有限公司

各銀行承作地上權住宅貸款，考量估價標準及風險，會有不同標準。又資源有限，會將銀行法第 72 條之 2 限額列入重要考量。

(十七) 板信商業銀行股份有限公司

本行承作地上權住宅貸款係採個案評估。地上權住宅辦理估價時，因成交案量少，如無其他案例可訪價時，不易證明價值依據，另單一估價師所作估價報告書是否可作為估價依據也是問題。

(十八) 華南商業銀行股份有限公司

本行尚無承作地上權住宅貸款，亦不反對承作，只是在銀行鑑價規範上仍應依「銀行自有資本與風險性資產之計算方法說明及表格」之第二部分規定，採用 LTV 法之最低作業要求，包括銀行應訂定留存辦理不動產鑑價時所取得外部相關參考依據之內部作業規範等，所以銀行辦理地上權住宅估價時，除委託估價師出具估價報告書外，仍須進行訪價，並留存市場行情訪價資料。

(十九) 臺灣中小企業銀行股份有限公司

本行高雄分行有承作地上權住宅貸款，但考慮二手屋市場情形，其貸款利率、期限較保守。

(二十) 第一商業銀行股份有限公司

1. 本行目前係以專案核准方式辦理地上權住宅貸款，貸款成數為

鑑價金額七成範圍內辦理，較非地上權一般案件貸款成數八成為低，主要考量地上權物件二手市場流通性不高，加上地上權人積欠國產署 2 年以上地租涉及終止地上權契約與後續拍賣事宜，惟擔保品處分相對不易，銀行對債權受償仍有疑慮。

2. 另銀行目前尚無地上權建案估價準則及範本可參考，且實價登錄可供參考之周邊成交行情亦不多，故授信條件較保守。未來不動產估價師公會如能提供地上權建案估價準則及範本供銀行依循，將有助銀行合理評估風險進而提升地上權建案承作意願。

#### (二十一) 合作金庫商業銀行股份有限公司

銀行承作地上權住宅貸款案件面臨問題如下

1. 現行市場對地上權住宅之接受度及流通性不佳，處分不易，且價值因房屋耐用年限及地上權使用年限遞減而減少，且越接近地上權到期日，價值減少幅度越大，承貸風險較高，債權確保有疑慮。
2. 考量地上權住宅貸款承貸風險較一般住宅為高，為控管市場性及流動性風險，並確保銀行債權，未來地上權整批分戶房貸，銀行可洽業主或建商於訂定授信條件時，搭配相關債權確保機制。

#### (二十二) 彰化商業銀行股份有限公司

1. 本行未限制不得承作地上權住宅貸款，基本上採專案方式辦理，依授信 5P 原則，考量借款人條件及擔保品狀況等。擔保品會考慮其變現性及價格透明化，因地上權價值不易衡量，銀行雖可委託估價師辦理估價並納入評估參考，但完全採用該估價結果是否符合金管會或相關規定要求，如果可行，銀行依此方式辦理，鑑價問題解決，核貸問題基本上沒有問題。
2. 一般案件委託估價費用是由銀行負擔，如要鼓勵銀行承作地上權住宅貸款，政府可考量就地上權住宅貸款委託估價費用訂定優惠措施。

#### (二十三) 兆豐國際商業銀行股份有限公司

本行辦理地上權住宅貸款是採個案評估處理，希望有鑑估標準、授信準則及未來處分風險機制，讓銀行有所依循。

另本行目前承作住宅建築及企業建築放款總額比例達滿水位，希望政府考量地上權住宅貸款不計入銀行法第 72 條之 2 限額。

#### (二十四) 臺灣土地銀行股份有限公司

1. 本行為辦理不動產信用之專業銀行，沒有銀行法第 72 條之 2 限制，因主要核心業務是土建融資及不動產貸款，受主管機關高度監理，所以本行有對住宅貸款制定限額，該限額不包含政策性住宅貸款。建議主管機關就地上權住宅部分視為政策性貸款，可以排除銀行法第 72 條之 2 限額，各銀行資源運用較自由。
2. 本行於 80 幾年即對得標人以地上權貸款繳納權利金部分訂定相關融資辦法，並承作地上權產品作自用或出租使用部分，雖未承作地上權住宅貸款部分，但持續關注相關議題。近期內部研議地上權住宅貸款相關作法，因對此產品不熟悉、產品成熟度不高，及風險考量等因素，採保守態度，未來市場成熟度較高時，承作地上權住宅貸款較無疑慮。
3. 銀行希望客戶按時繳款，以保障債權，倘發生逾期放款時，亦會擔心後續處理時出現其他狀況，增加銀行後續處分難度及成本負擔。國有非公用土地設定地上權作業要點(下稱地上權要點)及設定地上權契約書，訂有地上權人違反設定地上權契約約定時，國產署所屬分署得終止契約之相關事由(例如地上權人欠繳 2 年地租金額)，可能造成地上權消滅，影響銀行之債權處分。其中部分事由無須催告地上權人改善即得終止契約，銀行無法掌握情形，部分事由須催告地上權人於一定期限內改善，催告情形會副知銀行，銀行仍須進行後續債權處理作業，建議國產署修正相關規定如下
  - (1)地上權要點及設定地上權契約明定地上權人倘發生違反相關終止契約事由，於終止契約前國產署須通知抵押權人，並得由抵押權人進行債務催理作業，以保債權。
  - (2)修正地上權要點第 22 條，增訂第 2 項：「地上權標的經設定抵押權者，地上權人於地上權存續期間發生前項情

形之一時，由執行機關通知抵押權人，經抵押權人辦理債務催理事宜，得暫緩終止設定地上權契約。」，並建議配合修正設定地上權契約相關條文內容。

4. 青安貸款目前是以地上建物及土地所有權為擔保品，並依授信 5P 原則辦理。地上權住宅能不能適用青安貸款，倘財政部國庫署認定地上權住宅屬青安貸款適用範圍之擔保品，本行再檢視內部規定是否配合調整。
5. 本行辦理地上權產品為自用及出租型之權利金貸款時，審核程序與土建融資作法相當，得標人標得地上權，申請貸款須提出完整興建計畫或營運計畫，本行所屬分行受理後，依權限須送總行審核，視個案情形決定核定層級及是否須董事會通過。作業時程，得標人準備申請貸款資料估 1 個月，分行作業約 14 工作天，總行審核約 2 周至 3 周，總行核定至分行通知客戶核貸結果、設定地上權、通知撥款等作業日數不一定。現行投標須知規定自得標次日起 35 日內通知核貸結果、50 天繳清權利金時程，略顯急迫，倘作業時程延長至得標次日起 75 天通知核貸結果、90 天繳清權利金之時程較可行。

#### (二十五) 臺灣銀行股份有限公司

承作住宅貸款會考量擔保品價值及次級市場變現性，因地上權住宅訪價不易，即使委託估價師估價，銀行評估地上權住宅價值仍有困難，希望有相關估價規範、實價登錄平台有相關成交資料可供銀行參考。

#### (二十六) 金管會

1. 地上權住宅融資疑義部分，依銀行法第 12 條所稱擔保授信已有權利質權等，所以銀行法相關法令並沒有就地上權住宅貸款訂有相關限制，銀行均依照授信 5P 原則及銀行公會訂定徵信準則及授信準則，以及各銀行內部作業規章辦理。個案是否承貸，為銀行業務經營自主及徵授信原則，本會予以尊重。本會為金融監理機關，不宜涉入。
2. 地上權住宅貸款可否排除銀行法第 72 條之 2 部分，說明如下
  - (1) 法制面：銀行法第 72 條之 2 立法意旨是避免銀行對建築

放款過度擴張，並維持銀行資產適當流動性，所以對建築放款總額予以適當限制，促使銀行合理配置資金，並且避免銀行資金過度集中於建築放款，而易受不動產市場景氣影響，且銀行法第 72 條之 2 所稱住宅建築及企業建築放款是以借款資金用途認定，不是以取得所有權為限，本會 107 年 8 月 31 日金管銀法字第 10702733630 號令，已敘明銀行法第 72 條之 2 所稱住宅建築及企業建築放款包含銀行辦理地上權住宅融資及地上權開發案建物使用權銷售融資。

- (2) 授信實務面，銀行辦理貸款業務是評估整體借款戶授信風險，同意核貸後，才有銀行法第 72 條之 2 法定限額適用疑義，以修正銀行法放寬地上權住宅放款得不計入建築放款限額作為提高銀行放款意願之誘因，效果有限，而且有違風險較高之貸款應審慎辦理之要求。另外，110 年 3 月底資料，36 家本國銀行(不含臺灣土地銀行及中國輸出入銀行)及 7 家公股行庫，可以承作銀行法第 72 條之 2 建築放款額度大約 1 兆 3 千多億，7 家公股行庫約 6000 多億，另外臺灣土地銀行不受銀行法第 72 條之 2 限制。
3. 鑑價部分，銀行辦理授信是依據授信 5P 原則，鑑價只是授信 5P 原則之一環，本會未限制銀行不能委託第 3 人辦理鑑價。據悉銀行針對較大授信案，除內部自行鑑價，亦會委託第 3 人鑑價作為參考依據，所以本會對於鑑價並無限制。

#### (二十七) 國產署北區分署

本分署辦理 85 至 89 年地上權住宅 3 案(分戶近 400 戶)，大部分欠繳地租者會在 1 個月至 2 個月內繳清。僅 2 戶欠 2 年地租，目前處理相關法律程序中，尚未終止設定地上權契約，亦無因欠繳地租致終止契約案件。

#### (二十八) 國產署

1. 地上權存續期間，倘地上權人違反終止契約相關規定時，本署所屬分署終止設定地上權契約時，將使銀行債權失所附麗，影響債權擔保部分，說明如下：

- (1) 地上權人違反地上權要點第 22 點規定時，本署所屬分署得終止設定地上權契約。除部分情形屬情節重大，為保障國有財產權益，於設定地上權契約約定，本署所屬分署得不經催告終止契約。其餘事項，得限期催告地上權人改善。非全面不經催告逕行終止契約。
  - (2) 本署 105 年 10 月 13 日修正設定地上權契約格式，納修如有本署所屬分署得終止契約情形，於該分署定期限向地上權人進行催告時，並將該催告情形副知抵押權人，利於抵押權人知悉地上權人違約情形，並採取適當作為。
  - (3) 地上權人積欠抵押權人債務時：
    - a. 抵押權人當本權責於抵押權存續期間內追償債權，避免怠於行使權利。
    - b. 地上權人積欠抵押權人債務，抵押權人向法院聲請強制執行拍賣時，依設定地上權契約規定，抵押權人於執行地上權及地上建物拍賣程序前，應先通知本署所屬分署，並將繼受設定地上權契約之各項權利義務列入應買人之應買資格或條件。
    - c. 後續視法院拍賣結果，抵押權人得予受償，拍定人則繼受設定地上權契約之各項權利義務。
  - (4) 至地上權人積欠本署 2 年地租涉終止契約時：
    - a. 地上權人違反設定地上權契約約定，非屬情節重大事項，本署所屬分署得限期催告地上權人履行契約或改善，屆期仍不履行或改善，本署所屬分署始終止契約。
    - b. 倘違反事項屬積欠地租金額達 2 年以上之總額，本署所屬分署為債權人，可循支付命令或強制執行等相關法律程序追償。
    - c. 本署所屬分署倘知悉抵押權人拍賣情事，應不會發生終止設定地上權契約情事，故仍可視法院拍賣結果，抵押權人得予受償，拍定人則繼受設定地上權契約之各項權利義務。
2. 財政部 102 年 9 月 30 日修正地上權要點，原地上權人辦理地上權及地上建物一部讓與時，應簽訂無償委託管理契

約並辦理公證，負責地上權存續期間受讓之各地上權人應繳納地租之收繳、欠租催繳等相關管理事宜，並繳交當期全部地上權年地租總額 5 倍之履約保證金，分戶地上權人有欠租情事，原地上權人應先行代墊，並續依相關法令催繳。爰無償委託管理期間不至於發生欠租 2 年致終止契約情形。北區分署個案屬於早期案件，如果要終止契約，將會通知抵押權人。

3. 銀行建議地上權人有違約致終止契約事由時，本署所屬分署應通知抵押權人部分，在地上權要點修正前，必要時，本署將通函通知各分署(辦事處)據以辦理。
4. 有關實價登錄資訊公開、房屋稅比照自用住宅部分，本署另行與內政部、財政部賦稅署協商。
5. 現行投標須知規定，得標人以標得之地上權向金融機構辦理抵押貸款，金融機構須於得標次日起 35 日內通知核貸結果、得標人於得標次日起 50 天繳清權利金時程之規定，係考量投標人於公告招標期間(目前約 2 個月)已初步評估興建計畫及財務計畫等。曾有 1 家建築業者建議前述繳清權利金期限由 50 天延長為 3 個月(90 天)，參考與會銀行說明地上權案核貸作業流程及時間，建議前述時程修正為金融機構須於得標次日起 75 日內通知核貸結果、得標人於得標次日起 90 天繳清權利金。

## 六、結論：

- (一)金融相關法規未限制銀行不得承作地上權住宅貸款，各銀行基於風險評估、授信 5P 原則、地上權住宅鑑價不易等，對地上權住宅核貸有所顧慮，考量核貸成數、利率、年期等條件，屬公司治理事項，本署尊重。基於大面積國有土地不出售政策後，為增加政府財政收入，穩定財源，本署積極以公開招標設定地上權方式釋出土地使用權，以權利金競標，價高者得標後，依都市計畫土地使用分區管制規定容許使用項目及不動產市場需求開發運用。倘地上權人規劃興建住宅產品，地上權住宅市場之產品定位介於所有權住宅及只租不售社會住宅之間，有助於增加住宅市場供給量，提供購屋需求者不同選擇。請各銀行於兼顧風險評估下，支持地上權活化政策，對地上權住宅

承購戶提高放款意願，活絡地上權市場。

- (二)地上權住宅貸款鑑價部分，中華民國估價師公會全國聯合會表達目前制定估價作業規範準則及範本中，如有需要可邀本署、銀行業界及相關公會參與討論。後續估價準則及範本納入估價師公會公報正式實施部分，請內政部地政司予以協助。
- (三)臺灣土地銀行股份有限公司建議地上權人有違約致終止契約事由時，本署所屬分署應通知抵押權人部分，因修正地上權要點辦理法制作業須時，本署將先通函通知各分署(辦事處)據以辦理。
- (四)國有非公用土地招標設定地上權投標須知規定，得標人以標得之地上權向金融機構辦理抵押貸款部分，本署將參考銀行辦理地上權案核貸作業流程及時間，適時檢討相關作業時程。
- (五)為促使各銀行更了解地上權住宅，由本署適時安排銀行業界參訪本署經管國有非公用土地招標設定地上權案例。
- (六)各銀行對地上權要點或設定地上權契約內容如有具體建議修正意見，請提供本署作為後續納修之參考。

七、散會：下午4時。