

糾 正 案 文

壹、被糾正機關：臺灣土地銀行股份有限公司。

貳、案由：為臺灣土地銀行股份有限公司暨所屬北台南分行，對本案借款戶鄭新列君擔保品之二次鑑價時間相距僅一個月餘，查估價格卻暴增一、八七三萬餘元，約一二五%，未考慮其妥適性，復未審視外部因素對授信擔保價值嚴重衝擊；且本案借款戶卻徵由原出售人方金海君之配偶黎洪英君為連帶保證人，抵押品復於借款當年十二月間即又移轉為方金海君所有，似有悖常情，其徵信及覆審顯未落實，致該行發生呆帳損失二千餘萬元；又本案借款戶原申貸核准之貸款用途為「購置土地」，嗣貸放後部分款項用以償還該分行貸款戶林黃球之貸款，核與原申貸核准之貸款用途有違；亦未依規定於逾期放款及催收款項轉銷呆帳時，即查明處理、考核本授信案，並議處相關失職人員等均涉有違失，爰依法提案糾正。

參、事實與理由：

一、臺灣土地銀行北臺南分行辦理本案借款戶擔保品之二次鑑價時間相距僅一個月餘，查估價格卻暴增一、八七三萬餘元，約一二五%，未考慮其妥適性，復未審視外部因素對授信擔保價值嚴重衝擊，致該行發生呆帳損失二千餘萬元，其鑑價過程顯有違常情，確有違失：

(一)按臺灣土地銀行授信擔保品調查估價要點第十一條規定：「土地之估價，依下列各款擇一認定之：一、地政機關最近年期公告之土地現值。二、國有財產局最近年期所訂區段加成價格。三、法院拍賣或政府機關出售土地之價格。四、土地實際買賣價格。五、比照使用性質及條件相同之鄰近土地買賣實例價格。六、具有調查估價業務項目之專門機構（公正之第三人）之鑑估價格。七、土地利用價值高，公告現值顯著偏低，又無實際買賣資料可供佐證時，得依估價當年度公告現值酌予調整，惟不得高於時價：（一）農業用地應經營業單位就轄區內農地利用價值、地價行情、每年實地調查一次，並參酌同業估價情形，作成該地區農地估價調整表，並報總行核備後依據辦理。：「以前項第二、三、四、五、六、七各款作為時價之查估依據者，均應提經承辦營業單位授信審查小組共同審查認定之」。復按該行向本院說明略以：「前後二次查估價格相差一、八七三萬餘元，係因前後二次採用之依據不同所致，第一次係採用農地估價調整表查估，第二次係採用土地實際買賣價格查估，：在估價上疏忽未注意其價格差異之合理性，有欠考慮其妥適性」。

(二)查本案借款戶鄭新列君係於八十三年一月十日以坐落臺縣七股鄉看坪段六五八地號之農地（八十二年八月間購自方金海）作為擔保品，向臺灣土地銀行北臺南分行申貸購地貸款一、六〇〇萬元，該分行於八十三年一月十九日依該行八十三年度農地估價調整表按八十二年土地公告現值加成一五〇%查估（每平方公尺二千元），估價一、四九九萬元，並於八十三年二月七日核貸一、三四〇萬元，保證人為方金海

之妻黎洪英。嗣鄭君即於同年二月十日要求增貸，該分行遂於八十三年三月九日改按時價（買賣契約）查估該擔保品價值為三、三七二萬餘元（每平方公尺四千五百元），而於八十三年四月二十三日同意增貸一、六六〇萬元，總計貸款三、〇〇〇萬元。鄭君於八十三年十二月將該筆土地移轉土地原所有權人方君，並由方君繼續繳納利息，至八十六年十二月間發生逾欠，八十七年七月三十一日轉列催收款三、一〇八萬餘元（含積欠本金二、九一七萬餘元及利息一九〇萬餘元），該擔保品於八十七年七月間經法院第一次鑑價為二、二四八萬餘元，雖經該分行以鑑價金額不足清償鄭君積欠之債務，而請求法院提高鑑價為二、六九八萬餘元，然該擔保之農地經第五次拍定價格僅為一、二五八萬餘元（扣除土地增值稅二一〇萬元及訴訟費用四〇萬餘元，該行獲配土地拍賣價款一、〇〇八萬餘元），轉列呆帳損失二、〇九九萬餘元。截至九十二年九月三十日，本案借款戶鄭新列君對外債權包括積欠本金二一、〇四九、六四三元、利息九、八四六、八二〇元、違約金二、六七九、三四五元，墊付訴訟費一二、五二〇元，合計三三、五八八、三二八元，詳附表一、二、三。其辦理過程，核有欠正常：

- 1、本案擔保品八十三年一月十九日依該行八十三年度農地估價調整表按八十二年土地公告現值加成一五〇%查估，估值為一、四九九萬元，並於八十三年二月七日撥貸一、三四〇萬元，而同年三月九日復按時價（買賣契約）查估，估值調高為三、三七二萬餘元，並於八十三年四月二十三日增撥一、六六〇萬元（合計三、

○○○萬元)，鑑價時點相距僅一個月餘，查估價格卻暴增一、八七三萬餘元，約一二五%，顯係為配合客戶提高貸款額度，隨意變更估價方式。

2、鄭君係於八十二年八月向方金海君購入上述擔保品農地，八十三年一月及三月間持以向該分行申貸購地貸款，並覓方君之配偶為連帶保證人，且該擔保品於八十三年十二月間復移轉回原土地所有權人方金海君，並由方君繼續繳納利息，其交易及核貸過程均有違常。

(三)經核該分行於八十三年一月十九日及同年三月九日辦理本案借款戶擔保品調查估價，雖均認其農地現值每臺分均為五五〇萬元至六〇〇萬元，估價雖係分別依據臺灣土地銀行授信擔保品調查估價要點第十一條第六款第一目規定，以當年度農地估價調整表加成及第十一條第三款以買賣時價方式辦理，由於二種估價所引用之單價（分別為每平方公尺二千元及四千五百元）不同，二次鑑價時間相距僅一個月餘，查估價格卻暴增一、八七三萬餘元，約一二五%，未考慮其妥適性，亦未審視外部因素對授信擔保價值嚴重衝擊，致該行發生鉅額呆帳損失二千餘萬元，其鑑價過程顯有違常情，亦不無係為配合客戶提高貸款額度，隨意變更估價方式之嫌，確有違失。

二、臺灣土地銀行北臺南分行於本案借款戶之債權存續期間，未依規定就擔保品目前變動之客觀情勢，整體性作查註意見，亦未依規定每年至少辦理不定期調查一次，且本案借款戶卻徵由原出售人方金海君之配偶黎洪英君為連帶保證人，抵押品復於借款當年

十二月間即又移轉為方金海君所有，似有悖常情，其徵信及覆審顯未落實，致未能確保該行權益，洵有疏失：

按臺灣土地銀行授信擔保品調查估價要點第四點規定：「徵信人員對於擔保品之調查，應就下列各項加註意見：1、擔保品可靠性之查註：包括有無產權糾紛、是否容易變質、燬損，市場價格是否穩定，以及有無法令禁止或使用上之限制等。2、擔保品整體性之查註：包括所有權是否完整，可否單獨使用，有無重複抵押或有其他權利等。3、擔保品銷售性之查證：包括處分之難易及局部處分之可行性。」同要點第五點規定：「營業單位對於擔保品之保管、配置狀況、維護保養及使用情形等現況，應於核貸前辦妥實地調查工作，除另有規定外，並應於債權存續期間內對應辦理追蹤考核案件，如擔保品為不動產者，每年至少辦理不定期調查一次，如為動產者，每半年至少辦理不定期調查一次。」「辦理前項調查時應作成調查報告授信追蹤考核報告表附卷備查。如擔保品提供者未經本行同意擅自出賣、出租、出質、出典、遷移擔保品或對擔保品為其他有損本行權益之處分行為，承辦營業單位應即採取保全措施補救之」。復按臺灣土地銀行總行稽核部門於逾期放款催收款轉銷呆帳考核表之考核意見略以：「（一）借款戶鄭新列君於八十二年八月以四、五三四萬元向方金海購買農地，於八十三年三月向北臺南分行申借購地貸款三、〇〇〇萬元，卻由方金海之妻黎洪英為連帶保證人，似有悖常理，且該筆土地又於當年十二月移轉為方金海所有。（二）借款戶於八十一年國稅局查無綜合所得稅所得資料，而依其借款用途及償還計畫書所

述，其年度結餘約一五〇萬元，實不敷償還其貸款利息，更遑論本金：」。故臺灣土地銀行北臺南分行於本案借款戶之債權存續期間，未依規定就擔保品目前變動之客觀情勢，整體性作查註意見，亦未依規定每年至少辦理不定期調查一次，且本案借款戶卻徵由原出售人方金海君之妻黎洪英君為連帶保證人，抵押品復於借款當年十二月間即又移轉為方金海君所有，似有悖常情，其徵信及覆審顯未落實，致未能確保該行權益，洵有疏失。

三、本案借款戶原申貸核准之貸款用途為「購置土地」，嗣貸放後部分款項用以償還該分行貸款戶林黃球之貸款，核與原申貸核准之貸款用途有違，洵有違失：

按中央銀行七十三年十月八日臺央檢字第（三）一八七五號函示略以：「：二、放款覆審之目的在加強放款事後管理，其重點在瞭解放款撥付後，借款人能否按照原訂貸款計畫妥善運用，並切實履行契約規定及其他約定事項。：四（一）一般放款應查核其放款用途是否與申貸用途相符。：六、放款覆審人員發現借款人未能按照申貸用途或計畫使用放款，或其執行申貸計畫有偏差情事，應即請承辦放款部門追查原因，督責其改善，並預為確保債權措施。：」復按臺灣土地銀行不動產融資作業要點九（一）2規定：「借款人在清償貸款前，非經本行同意不得將抵押之土地出租、出售或設定擔保予他人」。再按臺灣土地銀行授信擔保品調查估價要點第五點規定：「營業單位對於擔保品之保管、配置狀況、維護保養及使用情形等現況，：應於債權存續期間內對應辦理追蹤考核案件，如擔保品為不動產者，每年至少辦理不定期調查一次，如為

動產者，每半年至少辦理不定期調查一次。「查本案借款戶二次申貸之借款用途欄皆填列「購買農地」，臺灣土地銀行北臺南分行二次核貸撥款至鄭君帳戶，第一次於八十三年二月七日撥貸一、三四〇萬元即於當日現金提領一、三〇〇萬元，另於八十三年四月二十三日增撥一、六六〇萬元則分別於八十三年四月二十三日現金提領九〇萬元，八十三年四月二十五日現金提領三筆，各為九〇萬元、八〇萬元及四〇萬元，八十三年四月三十日轉帳一、四五〇萬元償還該分行貸款戶三四〇四一五三一林黃球貸款，該分行表示係屬借款人私人借貸關係，顯示該分行授信追蹤查核未盡周延，未加強貸放後資金之流向追蹤，致有損該行權益，核有疏失。

四、臺灣土地銀行暨所屬北臺南分行辦理本授信案，核有未依規定於逾期放款及催收款項轉銷呆帳時，應即查明處理、考核本授信案，報請獎懲，並議處相關失職人員等缺失，洵有違失：

依「臺灣土地銀行逾期放款、催收款及呆帳轉銷工作要點」第五點規定：「獎懲：

（一）逾期放款及催收款項轉銷呆帳時，應依財政部訂頒『公營銀行逾期放款、催收款及呆帳處理辦法』及有關規定，查明徵信、授信及催收、訴追等工作有無依據法令及銀行規章辦理，如有違失，由逾放處理中心會同稽核室及業務主管部查明其責任歸屬後提報逾放清理委員會審核，再移送人事室依考核程序辦理。（二）每會計年度終了後由逾放處理中心辦理各營業單位清理逾期放款，催收款及收回追索債權之成果考核並依本行逾放款業務要點規定報請獎懲」。查本案貸款分別於八十七年七月三十一

日轉列催收款三一、〇八〇、三四七元、八十九年二月二十五日轉銷呆帳金額二〇、九九四、〇七二元，惟該行未依前揭規定，於本案逾期放款及催收款項轉銷呆帳時，查明徵信、授信及催收、訴追等工作有無依據法令及銀行規章辦理，以及相關人員是否涉有違失。每會計年度終了後該行逾放處理中心復未依規定由辦理各營業單位清理逾期放款，催收款及收回追索債權之成果考核並報請議處本案相關失職人員。迄審計部九十年年度查核時尚未依前揭規定查明處理，並議處相關失職人員，洵有違失。

五、臺灣土地銀行總行對本授信案之案關失職人員延宕處理，且認渠等之違失情事屬「情節輕微」，僅對渠等四人各以申誡二次、一次，其議處顯屬過輕，洵有疏失：

- (一) 依據臺灣土地銀行職員獎懲注意事項六、規定：「具有左列情事之一者，申誡一次或兩次：(一) 不依規定處理業務，或推諉責任，致延誤公務，情節輕微者。：(五) 其他業務疏失或不良事蹟，情節輕微者。」同事項七、規定：「具有左列情事之一者，記過一次或兩次：：(三) 辦事疏忽或處理錯誤，致本行遭受損失者。：(七) 其他業務疏失或違反本行服務規章，情節較重者」。查審計部核復該行聲復該部抽查九十年年度期中財務收支審核通知乙案，就北臺南分行呆帳戶鄭新列君「因擔保品鑑價過程存有疑義，未顧及銀行權益，致造成呆帳損失，請該行查明相關人員責任歸屬見復」乙節，該行稽核部門於逾期放款催收款轉銷呆帳考核表之考核意見略以：「(一) 借款戶鄭新列君於八十二年八月以四、五三四萬元向方金海購買農地，於八十三年三月向北臺南分行申借購地貸款三、〇〇〇萬元，卻由方金海之妻黎洪英

為連帶保證人，似有悖常理，且該筆土地又於當年十二月移轉為方金海所有。（二）借款戶於八十一年國稅局查無綜合所得稅所得資料，而依其借款用途及償還計畫書所述，其年度結餘約一五〇萬元，實不敷償還其貸款利息，更遑論本金。：「復按該行向本院說明略以：「本案處分係依據：第一次貸放後之二個月內，提高押品估價並增貸，欠缺考慮妥適性；徵押品出售人之妻為連帶保證人有違常情；衡酌本案損失」。

（二）經核該行未依前揭規定，於本案貸款八十七年七月三十一日、八十九年二月二十五日轉列催收款及呆帳時，查明徵信、授信及催收、訴追等工作有無依據法令及銀行規章辦理，以及相關人員是否涉有違失；迨審計部抽查該分行九十年度期中財務收支時始函請該行查明處理，該行延宕至九十一年八月三十日以總人考第九一〇〇二七五九一號及九一〇〇二五五九〇號令，給予經理林進雄申誠二次、副理林祥、授信主管俞義雄、徵信主辦陳德銘各申誠乙次之處分，已顯有疏失。再者，據該行相關審核意見顯示，該分行辦理本案借款戶擔保品之二次鑑價未考慮其妥適性，作業確有疏失，致該行發生呆帳損失二千餘萬元，對該行債權確保影響頗巨，其鑑價過程顯有違常情；嗣貸放後，部分款項用以償還該分行貸款戶林黃球之貸款，亦核與原申貸購地之目的未合，相關人員應負疏失責任。且渠等辦事疏忽及處理錯誤，已肇致該行遭受損失，依前揭要點，似非屬情節輕微者，然該行對本授信案之案關失職人員延宕處理，且認渠等之違失情事屬「情節輕微」，僅對渠等四人各以申誠二

次、一次，其議處顯屬過輕，所據議處之法令條文亦非妥適，又本案自八十九年二月二十五日轉銷呆帳迄九十二年八月三十日始議處相關人員，確有延宕處理之情事，洵有違失。該行應再查明本案之失職人員並依法議處。

綜上所述，臺灣土地銀行股份有限公司暨所屬北台南分行，對本案借款戶鄭新列君擔保品之二次鑑價時間相距僅一個月餘，查估價格卻暴增一、八七三萬餘元，約一二五%，未考慮其妥適性，復未審視外部因素對授信擔保價值嚴重衝擊；且本案借款戶卻徵由原出售人方金海君之配偶黎洪英君為連帶保證人，抵押品復於借款當年十二月間即又移轉為方金海君所有，似有悖常情，其徵信及覆審顯未落實，致該行發生呆帳損失二千餘萬元；又本案借款戶原申貸核准之貸款用途為「購置土地」，嗣貸放後部分款項用以償還該分行貸款戶林黃球之貸款，核與原申貸核准之貸款用途有違；亦未依規定於逾期放款及催收款項轉銷呆帳時，即查明處理、考核本授信案，並議處相關失職人員等涉有違失，爰依監察法第二十四條規定，提案糾正。

提案委員：

中 華 民 國 九 十 二 年 十 月 日

附表一、臺灣土地銀行北臺南分行借款戶鄭新列君授信流程一覽表

附表二、臺灣土地銀行北臺南分行催收戶鄭新列君轉列呆帳流程一覽表

附表三、臺灣土地銀行授信鄭新列君繳息及轉銷呆帳後對外債權一覽表