

調 查 報 告

壹、案 由：據審計部函報，內政部為協助民眾購置自有住宅，由住宅基金支應「青年安心成家購屋優惠貸款精進方案」及「農業金融機構辦理青年安居購屋優惠貸款」利息補貼，惟相關管控及監督機制有欠周延，且與自購住宅貸款補貼政策間，存有購置房屋限制自住使用不一等情，有深入瞭解之必要案。

貳、調查意見

據審計部函報民國（下同）113年度中央政府總決算審核報告指出，內政部為協助民眾購置自有住宅，由住宅基金支應青年安心成家購屋優惠貸款精進方案（下稱新青安貸款）及農業金融機構辦理青年安居購屋優惠貸款（下稱農安貸款）利息補貼，惟相關管控及監督機制有欠周延，且與自購住宅貸款補貼政策間，存有購置房屋限制自住使用不一等情，實有深入瞭解之必要，爰本院立案進行調查。

本案為瞭解新青安貸款及農安貸款利息補貼政策推行迄今，究制度面有無待強化改善等議題，爰於114年11月26日約請審計部第五廳紀淑滿副廳長率陳憶萍科長等相關業務主管人員到院簡報，並提供相關說明¹，嗣於同年12月12日起分別函請內政部、財政部、農業部及金融監督管理委員會（下稱金管會）就有關事項查復併附佐證資料到院²，經彙整上述機關提供之相關卷證資料，復就待釐清議題於115年4月2日詢問內政部國土管理署

¹審計部：115年1月21日台審部五字第1150008475號函。

²內政部115年1月9日內授國住字第1150800285號函、115年1月30日內授國住字第1150801257號函、財政部115年1月23日台財庫字第11400719240號函、農業部115年1月14日1140256804號函、金管會115年1月12日金管銀國字第1140153608號函、內政部115年2月13日內授國住字第1150801739號函。

(下稱內政部國土署)歐正興主任秘書、蘇崇哲組長、許慧敏科長、林哲正視察；財政部國庫署陳柏誠署長、李杏芬組長、蔡慧玲科長、吳昱勳稽核；農業部農業金融署李聰勇署長、施妮婷副署長、王嫻方組長、黃秀觀稽核；金管會銀行局童政彰局長、周怡玫組長；金管會檢查局林秉昌主任秘書、林綉蓮科長、蔡文浩科長等相關主管及業管人員，並參閱上述機關會前說明及會後補充說明資料，已調查竣事，茲臚列調查意見如下：

- 一、為協助無自有住宅家庭購屋安居，財政部自99年12月起推動青年安心成家購屋優惠貸款（下稱舊青安貸款）。復因應近年房價高漲及升息趨勢，為擴大協助無自有住宅家庭購屋，再推出新青安貸款；農業部亦配合推動農安貸款，藉由提高貸款額度、政府額外提供利息補貼，與延長貸款年限及還本寬限期等措施，進一步減輕民眾購屋負擔。前開貸款利息補貼由內政部住宅基金支應，政策立意良善，然在政策執行階段，因缺乏完善的貸前審核與貸後稽核配套措施，管控及監督機制有欠周延，導致無法即時防堵投機炒作，衍生人頭戶、貸後轉租及涉有營業行為等未符自住目的之違規行為。截至115年初統計，青安貸款（即舊青安貸款加上新青安貸款，下同）與農安貸款違規案件分別達10,499件與299件³；且金管會針對第一線承作新青安及農安貸款之金融機構，進行金融檢查亦發現，包括人頭戶、還款來源證明缺乏合理性評估、未評估核貸戶是否為投資型借款人等缺失，顯偏離協助民眾購屋自住之政策初衷。又，內政部為住宅基金管理機關，惟辦理住宅基金補貼新青安及農安貸款利息補貼之支用管理作業欠周，未能掌握利息補貼實際核撥情

³ 青安貸款清查截至115年3月；農安貸款截至115年2月統計資料。

形、溢發案件之應收未收資訊。案經跨部會通盤檢討導正後，財政部及農業部已強化貸前審核、貸後管理及稽查等積極措施因應，就違規案件已分別收回青安貸款利息補貼新臺幣（下同）2億1,000萬餘元、農安貸款399萬餘元；金管會已督導銀行公會建立機制及進行監理；另內政部亦已建立相關管控措施，爰後續仍待前揭部會整體會同落實執行，持續檢視強化，並深化橫向聯繫，以確保政府有限資源精準運用於政策核心目標。

- （一）經查，行政院前院長⁴於99年11月18日行政院第3222次院會指示相關單位，應積極研議擴大辦理青年安心成家方案，以協助青年首次購置自用住宅。嗣為強化政府辦理青年安心成家方案之效果，財政部於99年11月19日邀集中央銀行（下稱央行）、金管會、內政部及臺灣銀行股份有限公司（下稱臺灣銀行）等8家公股銀行，共同召開會議研訂公股銀行辦理青年安心成家購屋優惠貸款原則，並自99年12月1日開始由8家公股銀行以自有資金辦理，政策目標在透過商業機制，提供無自有住宅民眾購屋自住之金融支援，以減輕民眾利息負擔，並作為內政部整體住宅計畫、衛生福利部家庭政策及教育部青年發展政策綱領等施政內容之一環。
- （二）復因應近年房價高漲及升息趨勢，為擴大協助無自有住宅家庭購屋，降低民眾貸款初期財務壓力，財政部與農業部相繼推動新青安貸款及農安貸款，藉由將貸款額度自800萬元提高至1,000萬元、政府額外提供利息補貼2碼，與延長貸款年限至40年、5年之還本寬限期及3年利息補貼優惠等措施，進一步

⁴ 行政院前院長吳敦義。

減輕民眾購屋負擔。前開貸款利息補貼經費，由內政部住宅基金支應，截至114年12月底，青安貸款合計已協助49萬3,267戶無自有住宅家庭購屋，核貸金額達2兆5,951億餘元，其中新青安貸款累計核貸14萬8,497戶，核貸金額1兆1,533億餘元。農安貸款部分，截至115年2月底止，已協助1萬3,783戶無自有住宅家庭購屋，核貸金額959億餘元。政策立意良善，然因缺乏完善的貸前審核與貸後稽核配套措施，管控及監督機制有欠周延，衍生人頭戶、貸後轉租、及涉營業行為等不符自住目的等等之違規態樣，顯偏離協助民眾購屋自住之政策初衷。

- (三)嗣財政部為避免享有住宅基金加碼利息補貼之新青安貸款戶，有未符合購屋自住使用之情況，以確保新青安貸款得以協助真正無自有住宅民眾購屋資金需求，落實購屋自住政策目的，爰於113年6月及8月，分別提報新青安貸款查核管控及優化精進措施，經行政院同意新增徵提自住切結書及借款人限貸一次等規定，又該部除督導公股銀行完善貸前審核、貸後管理及稽查外，為避免原合規案件嗣後再行轉租等投機行為，持續滾動辦理違規案件查核，查核範圍期間涵蓋舊青安貸款及新青安貸款之借款人，並追蹤借款人使用情形，違規者將終止利息補貼，返還自違規事實發生日已撥補之補貼利息，並重新核定貸款條件等措施。迄今已進行5波查核，由公股銀行提供截至114年6月底之舊青安及新青安貸款案件房屋門牌地址，分別送請內政部及財政部財政資訊中心就中央擴大租金補貼專案計畫（含租金補貼、租賃實價登錄、公益出租人及包租代管）租賃所得、租金支出扣除額及房屋稅公益出租人等資料進行勾稽，並將比對結果之疑似違規案件函請案關

公股銀行辦理相關查處作業；農安貸款亦比照上開措施辦理查核，後續仍待積極落實執行並持續檢視強化。相關查核發現違規案件概述如下：

1、青安貸款部分

(1) 截至115年3月底，公股銀行就青安貸款違規案件進行5波清查，已追回累計已達10,449件(表31)。

表1 青安貸款違規且已追回情形

單位：件、%

項目	查核範圍	查核範圍 件數 (A)	違規且已 追回件數 (B)	占比 (C)=(B)/(A)
第1、2波	112.8.1至113.6.30全部撥貸案件(新青安)	65,224	1,284	1.97
第3波	112.8.1至113.9.30全部撥貸案件(新青安)	84,884	651	0.77
	112.7.31前撥貸，至113.9.30尚有餘額案件(舊青安)	174,952	4,132	2.36
第4波	112.8.1至114.3.31全部撥貸案件(新青安)	112,609	374	0.33
	112.7.31前撥貸，至114.3.31尚有餘額案件舊青安	166,131	3,500	2.11
第5波	112.8.1至114.6.30全部撥貸案件(新青安)	125,282	20	0.02
	112.7.31前撥貸，至114.6.30尚有餘額案件舊青安	161,712	27	0.02
審計部 房屋 核發 房屋 作為 營業 用 案件	(1)112.8.1至113.10.31全部撥貸案件(新青安)	89,566	52	0.06
	(2)112.8.1至114.8.31臺灣銀行尚有餘額案件	29,929	119	0.40
	(3)112.7.31前撥貸，至113.10.31尚有餘額案件(舊青安)	173,858	290	0.17
總計-		-	10,449	-

資料來源：財政部。

(2) 違規態樣包含人頭戶、轉租及營業，其中以轉租為多，占比高達9成以上，顯偏離協助民眾購屋自住之政策初衷，詳表33。

表2 各違規態樣已收回利息情形（件數）

單位：件、%

項目	總件數	人頭戶		出租		營業	
		件數	占比	件數	占比	件數	占比
第1、2波新青安	1,284	4	0.31	1,278	99.53	2	0.16
第3波新青安	651	0	0	649	99.69	2	0.31
第4波新青安	374	0	0	352	94.12	22	5.88
第5波新青安	20	0	0	20	100	0	0
審計部案件 新青安	171	0	0	0	0	171	100
新青安小計(1)	2,500	4	0.16	2,299	91.96	197	7.88
第3波舊青安	4,132	0	0	4,131	99.98	1	0.02
第4波舊青安	3,500	0	0	3,448	98.51	52	1.49
第4波舊青安	27	0	0	27	100	0	0
審計部案件 舊青安	290	0	0	0	0	290	100
舊青安小計(2)	7,949	0	0	7,606	95.68	343	4.32
總計 (3)=(1)+(2)	10,449	4	0.04	9,905	94.79	540	5.17

資料來源：財政部。

(3) 各違規態樣收回利息金額達2億3,899萬餘元，詳表33。

表3 各違規態樣已收回利息情形（金額）

單位：萬元、%

項目	總金額	人頭戶		出租		營業	
		金額	占比	金額	占比	金額	占比
第1、2波 新青安	2,549.91	4.78	0.19	2,542.78	99.72	2.35	0.09
第3波 新青安	1,500.70	0	0	1,496.58	99.73	4.12	0.27
第4波 新青安	1,297.24	0	0	1,218.13	93.90	79.11	6.10
第5波 新青安	63.16	0	0	63.16	100	0	0
審計部案 件新青安	610.97	0	0	0	0	610.97	100
新青安 小計(1)	6,021.98	4.78	0.08	5,320.65	88.35	696.55	11.57
第3波 舊青安	8,122.63	0	0	8,114.45	99.90	8.18	0.10
第4波 舊青安	8,860.95	0	0	8,627.81	97.37	233.14	2.63
第5波 舊青安	51.77	0	0	51.77	100	0	0
審計部案 件舊青安	842.42	0	0	0	0	842.42	100
舊青安 小計(2)	17,877.77	0	0	16,794.03	93.94	1,083.74	6.06
總計 (3)=(1)+(2)	23,899.75	4.78	0.02	22,114.68	92.53	1,780.29	7.45

資料來源：財政部。

2、農安貸款部分

(1) 農安貸款各波查核發現違規件數計235件（詳表34），另加計農業金融機構貸後追蹤管理查核發現7件及審計部查核所列57件，合計違規299件。

表4 農安貸款違規情形

單位：件、%

項目	查核時間	查核範圍	查核件數 (註)	新增違規 件數	占 比
第 1 波	113.07	112.10~113.03	2,732	104	3.8
第 2 波	113.07~08	113.04~113.06	2,279	31	1.4
第 3 波	114.02	113.9.30 前貸放	7,329	78	1.1
第 4 波	114.07	114.3.31 前貸放	10,224	22	0.2
第 5 波	114.12	114.6.30 前貸放	11,227	清查中	-

包含：撥貸案件及尚有餘額案件。

資料來源：農業部。

(2) 截至115年2月底止，查核發現違規案件之違規態樣以出租、非自住情形為多，占比達93%，經查核確認之違規案件，已全數完成重新議約或結清，並已收回利息補貼計399萬餘元，詳表35。

表5 農安貸款違規案件違規態樣及補貼利息收回情形

單位：件、千元、%

態樣	違規件數	收回補貼息	件數占比
出租、非自住情形	278	3,789	93
投資客	14	88	5
另持有房屋 ⁵	3	74	1
不符合規定(註)	4	44	1
合計	299	3,995	100

註：如重複申請農安及青安貸款等。

資料來源：農業部。

⁵ 3案另持有房屋均已依規定收回補貼利息，並已將處理情形函報審計部，及副知內政部國土署，另經農業金融機構查復說明，相關案件發生原因分別為：1. 承辦人員誤解問與答中，有關「共同持分面積未達40平方公尺者仍得申貸」之規定。2. 借款人係因繼承取得不動產。3. 借款人另有房屋信託予他人，致財產清單查無建物資料。

(四)金管會於114年針對承作新青安貸款及農安貸款之金融機構進行金融檢查亦發現，包括人頭戶、還款來源證明缺乏合理性評估、未評估農安貸款戶是否為投資型借款人等等缺失（表36），已督導銀行公會建立「防範投資客炒房及人頭戶申貸機制」，並於日常監理或透過金融檢查，持續強化督導各銀行辦理不動產授信應落實風險控管。

表6 金融機構承作新青安及農安貸款之檢查缺失及改善情形表

編號	出具報告年度 (檢查報告編號)	缺失態樣	金融機構名稱	後續追蹤改善情形
新青安1	114 (114B006)	辦理疑似將擔保品出租等異常房屋貸款案件之檢核作業，尚未對當月同一匯款人匯出至三個(含)以上本息扣繳帳戶者，列入檢核條件。	臺灣中小企業銀行	1. 該行函報已新增檢核條件。 2. 經金管會書面審核已責由稽核單位依「金融控股公司及銀行業內部控制及稽核制度實施辦法」第26條第1項規定持續追蹤覆查，落實辦理追蹤改善。
新青安2	114 (114H005)	對新青安貸款戶之年度收入或從債務大幅增加，未查證收入真實性及是否為人頭戶。	第一商業銀行	1. 對新增辦理購屋貸款案件，已提高授信之審查標準，並修正內部規範，及加強員工教育訓練。 2. 經金管會書面審核已責由稽核單位依「金融控股公

編號	出具報告年度 (檢查報告編號)	缺失態樣	金融機構名稱	後續追蹤改善情形
				司及銀行業內部控制及稽核制度實施辦法」第26條第1項規定持續追蹤覆查，落實辦理追蹤改善。
新青安3	114 (114B006)	對新青安貸款戶屬違規出租者，未依金管會規定計算風險性資產。	臺灣中小企業銀行	已責由內部稽核單位建檔追蹤改善。
	114 (114B010)		彰化商業銀行	
新青安4	114 (114H004)	對新青安貸款戶提供之還款來源證明，缺乏合理性評估。	合作金庫商業銀行	已責由銀行內部稽核單位建檔追蹤改善。
農安1	113 (113C088)	未評估農安貸款戶是否為投資型借款人。	新北市三芝區農會信用部	由農業部負責追蹤受檢單位辦理改善情形。
農安2	114 (114C045)	貸放後未持續追蹤農安貸款戶還款來源，致有由他人提供繳納本息情事。	高雄市橋頭區農會信用部	
農安3	114 (114C059)	未建立貸放後管理機制，或未檢附相關查證佐證資料。	臺南市西港區農會信用部	
	114 (114C060)		嘉義縣義竹鄉農會信用部	
農安4	114 (114C072)	未於受理申貸時，確認農安貸款戶是否符合優惠貸款限申貸1次之規定。	臺南市北門區農會信用部	
	114 (114C074)		臺南市將軍區農會信用部	

資料來源：引自金管會提供資料。

(五)而內政部國土署為住宅基金管理機關，惟辦理住宅基金補貼新青安及農安貸款利息之支用管理作業欠周，經審計部查核發現，內政部對於新青安及農安貸款利息補貼，除依財政部及農業部所提預估利息補貼金額預撥款項，並帳列住宅基金補助支出外，未有相關管控、監督及考核作為，致未能掌握上開2項貸款利息補貼之實際核撥情形、溢發案件之應收未收資訊等情形。嗣經該部進行改善，就財政部新青安貸款及農業部農安貸款溢發利息補貼應收及未收情形，已請財政部及農業部後續分期提供114年6月底、12月底、115年6月底、7月底（新青安貸款）及9月底（農安貸款）之利息補貼收回控管表，連同利息補貼請撥金額彙總表函送該部國土署，收回之溢發利息補貼逕於核銷金額扣減，無須繳納款項至住宅基金，倘逾115年7月底（新青安貸款）或9月底（農安貸款）補貼期間終止尚未收回，後續如有收回再行繳納款項至住宅基金等措施，爰各項措施亦待積極落實管控。

(六)綜上所述，新青安貸款及農安貸款利息補貼政策均為協助無自有住宅家庭購屋安居，政策立意良善，然在政策執行階段，因缺乏完善的貸前審核與貸後稽核配套措施，管控及監督機制有欠周延，導致無法即時防堵投機炒作，衍生人頭戶、貸後轉租及涉有營業行為等未符自住目的之違規行為。且金管會針對第一線承作新青安及農安貸款之金融機構進行金融檢查亦發現，包括人頭戶、還款來源證明缺乏合理性評估、未評估核貸戶是否為投資型借款人等缺失，顯偏離協助民眾購屋自住之政策初衷。又，

內政部為住宅基金管理機關，辦理住宅基金補貼新青安及農安貸款利息補貼之支用管理作業欠周，未能掌握利息補貼實際核撥情形、溢發案件之應收未收資訊。案經跨部會通盤檢討導正後，財政部及農業部已強化貸前審核、貸後管理及稽查等積極措施因應，就違規案件已分別收回利息補貼；金管會已督導銀行公會建立機制及進行監理；另內政部亦已建立相關管控措施，爰後續仍待前揭部會整體會同落實執行並持續檢視強化，深化橫向聯繫，以確保政府有限資源精準運用於政策核心目標。

二、新青安貸款及農安貸款利息補貼政策，由承辦銀行負擔半碼、住宅基金支應政府負擔之1.5碼利息，合計補貼2碼，政策推行後，除前所述因管控及監督機制欠周所衍生之人頭戶、貸後轉租及涉營業行為等違規態樣外，復因補貼政策實施初期，尚乏限貸一次之規定，且未訂定排富條款等篩選機制，致有將不動產出售後再次申貸之異常情事，或有借款人短期持有房屋後轉售交易利得高達500萬元以上、或貸款標的房屋為高價住宅、或借款人為年所得超過400萬元以上之高所得族群等未盡合理情事，甚至存在部分貸後轉租違規案件之借款人身分，竟為無年收入，欠缺實質還款能力之學生等情狀，爰財政部已將高所得者及無財力學生申貸新青安貸款之合理性議題，納入重點研議範疇中。基此，鑑於新青安貸款及農安貸款利息補貼政策將於115年7月及9月相繼到期，倘欲續行推動，則各權責機關允應殷鑑過往，併衡酌國內房地產市場供需等外在環境趨勢，通盤考量相關措施間之交互影響，完備制度配套，審慎周延制訂政策，防範政策美意反遭扭曲成為投機者套利與推升房價之助燃器，以

落實居住正義。

- (一)按住宅法第7條第1項規定：主管機關為健全住宅市場、辦理住宅補貼、興辦社會住宅及提升居住環境品質，得設置住宅基金。揆諸住宅基金設立的主要目的是落實居住正義、健全住宅市場、辦理各項住宅補貼、興辦社會住宅及提升居住環境品質。該基金旨在幫助中低收入、弱勢族群及青年租屋族安穩居住，減輕租屋與購屋負擔。
- (二)財政部為配合內政部擴大住宅政策效益，於112年8月1日推出新青安貸款，延長貸款年限至40年，貸款額度最高1,000萬元，利息補貼部分，由公股銀行減收利息半碼續辦，並由內政部住宅基金提供補貼利息1.5碼（原補貼1碼，113年3月21日後為1.5碼），總計利息優惠2碼，實施至115年7月31日止。嗣行政院於112年9月5日同意農業部比照財政部新青安貸款推動農安貸款，農業部於同年9月18日發布農業金融機構辦理青年安居購屋優惠貸款原則，自同年10月1日起實施，由政府補助利息1.5碼（原補貼1碼，113年3月27日後為1.5碼），並由農業金融機構減收利息半碼，總計利息優惠2碼，至115年9月30日止，為期3年。
- (三)財政部為降低民眾貸款初期財務壓力，提供新青安貸款申貸戶5年之還本寬限期，及3年利息補貼優惠措施，貸款標的為申請日前6個月起所購置之住宅。經審計部洽請財團法人金融聯合徵信中心比對發現，新青安貸款於113年6月27日實施限貸1次規定前，申貸戶於跨行或同一銀行不同分支單位間，均有核貸紀錄者計166件，疑有出售後再次申貸之異常情事，損及政府資源使用之公平性。再者，審計部查據財政部國庫署所提供之資料發現，截至113年9月底止，新青安核貸戶不動產

已轉售者，計1,095件，再就臺灣銀行及臺灣土地銀行股份有限公司(下稱臺灣土地銀行)提供112年8月至113年10月底，新青安核貸案件貸款案件明細與內政部不動產交易實價查詢服務網買賣資料比對之結果，截至113年12月底止，新青安核貸戶不動產已轉售，且交易利得100萬元以上者計184件(表37)，甚有交易利得500萬元以上者計23件，且核貸日至交易日均未及1年(表38)。

表7 臺灣銀行及臺灣土地銀行112年8月至113年12月間新青安貸款核貸戶房屋交易利得100萬元以上件數及比率

單位：件、%

交易利得	件數	占比
合計	184	100.00
100萬元以上-未滿200萬元	62	33.70
200萬元以上-未滿300萬元	48	26.09
300萬元以上-未滿400萬元	31	16.85
400萬元以上-未滿500萬元	20	10.87
500萬元以上	23	12.50

註：1. 表列交易利得，係按內政部不動產交易實價查詢服務網登載核貸後房屋最近一次交易總價，與買賣契約價格（或換約價格）之差額計算(查詢日期：113年12月27日)。

2. 資料來源：審計部。

表8 新青安貸款核貸戶房屋交易利得500萬元以上件數

單位：元

項次	擔保品所在地區	核貸日期	核貸金額	買賣契約或換約價格	實價登錄		核貸日期距實價登錄交易日期	交易利得
					交易日期	總價		
1	臺中市西屯區	113.2.29	1,000	1,450	113.4.16	2,290	1個月	840

項次	擔保品所在地區	核貸日期	核貸金額	買賣契約或換約價格	實價登錄		核貸日期距實價登錄交易日期	交易利得
					交易日期	總價		
2	臺中市南屯區	113.3.7	1,000	1,823	113.4.20	2,470	1個月	647
3	臺中市太平區	113.5.13	711	948	113.6.28	1,496	1個月	548
4	臺中市南屯區	113.3.11	1,000	1,510	113.4.28	2,028	1個月	518
5	新竹縣竹東鎮	112.10.12	556	695	112.12.5	1,250	1個月	555
6	新北市新莊區	112.12.26	1,000	1,844	113.4.28	2,650	4個月	806
7	高雄市仁武區	112.9.20	560	620	113.1.25	1,250	4個月	630
8	臺中市豐原區	113.3.6	1,000	1,750	113.8.5	2,300	4個月	550
9	高雄市楠梓區	112.11.10	564	705	113.4.4	1,230	4個月	525
10	桃園市龜山區	112.10.19	680	850	113.2.20	1,370	4個月	520
11	臺中市南屯區	113.3.19	865	1,082	113.8.25	1,765	5個月	683
12	臺中市太平區	113.1.19	1,000	1,680	113.6.23	2,500	5個月	820
13	臺中市東區	112.8.4	904	1,131	113.1.28	1,798	5個月	667
14	臺中市北屯區	112.11.22	960	1,267	113.5.10	1,812	5個月	545
15	臺中市北屯區	112.9.26	608	822	113.3.1	1,350	5個月	528
16	高雄市楠梓區	112.11.9	590	741	113.4.29	1,270	5個月	529
17	臺中市南屯區	112.10.4	809	1,012	113.6.16	1,600	8個月	588
18	臺南市新市區	112.11.7	456	638	113.7.28	1,140	8個月	502

項次	擔保品所在地區	核貸日期	核貸金額	買賣契約或換約價格	實價登錄		核貸日期距實價登錄交易日期	交易利得
					交易日期	總價		
19	臺南市南區	112.8.23	525	700	113.5.31	1,450	9個月	750
20	高雄市鳳山區	112.8.3	376	470	113.5.30	1,090	9個月	620
21	臺南市永康區	112.9.11	816	1,020	113.6.21	1,550	9個月	530
22	臺南市北區	112.9.26	880	1,100	113.8.22	1,780	10個月	680
23	高雄市三民區	112.8.16	803	1,007	113.7.20	1,650	11個月	643

註：交易利得係按內政部不動產交易實價查詢服務網登載核貸後房屋最近一次交易總價，與買賣契約價格（或換約價格）之差額計算(查詢日期：113年12月27日)。

資料來源：審計部。

(四)本院再請財政部及農業部清查新青安及農安貸款核貸戶，已將不動產轉售情形（表39），其中以持有不到6個月即轉售占比較高，新青安貸款有1,138件、農安貸款82件，合計達1,220件；持有不到2年即轉售者新青安貸款2,824件、農安貸款205件，合計3,029件。

表9 新青安及農安貸款核貸戶不動產轉售情形

單位：件

貸款後持有至轉售期間	轉售件數	
	新青安貸款	農安貸款
0-6個月	1,138	82
6個月-1年	906	66
1-1.5年	516	44
1.5年-2年	264	13
2年以上	73	6
總計	2,897	211

資料來源：本報告彙整自財政部及農業部提供資料。

(五)為進一步瞭解新青安及農安貸款核貸戶，已將不動產轉售交易利得情形，本院請農業部、財政部調查貸款核貸戶不動產已轉售，獲得交易利得100萬元以上之件數及比率，經農業部提供截至115年2月農安貸款不動產轉售交易利得達100萬元以上有118件，300萬元以上達33件，甚有11件達500萬元以上之情事（表40），且此118件中有高達114件於貸款後未滿2年，即出售貸款擔保品；另財政部洽請公股銀行就新青安貸款不動產轉售之2,897件進行分析，其中查有實價登錄交易紀錄，且出售交易利得達100萬元以上案件計1,835件，占比約63.34%⁶。儘管短期持有房產後予以轉售是否具備實質牟利意圖，仍須回歸個案進行實質審查與因果認定，惟依據查核結果顯示，有高比率持有「未滿6個月」即予轉售之異常現象，恐難讓外界相信政策不會被鑽漏洞，淪為投機客賺錢的工具。職是，為遏阻偏離政策本意之投機行為，猶待相關主管機關積極籌謀防範。

表10 農業部清查至115年2月農安貸款不動產轉售情形 單位：件、%

交易利得	件數	占比
合計	118	100.00
100萬元以上-未滿200萬元	52	44
200萬元以上-未滿300萬元	33	28
300萬元以上-未滿400萬元	14	12
400萬元以上-未滿500萬元	8	7
500萬元以上	11	9

資料來源：農業部。

⁶交易利得計算方式：以實價登錄不動產出售價格扣除買賣契約購入價格之價差，未考慮其他交易成本、費用、稅捐，計算出售利得。

(六)又，新青安貸款及農安貸款利息補貼政策，旨在協助無自有住宅之青年族群購屋，惟未就本人及家庭成員所得財產訂定排富條款，致實際核貸結構引發質疑，據財政部洽請公股銀行進行瞭解新青安貸款112年8月1日至114年12月31日案件之房屋買賣價格，超過4千萬元之案件數共639件，其中符合央行對金融機構辦理購置高價住宅貸款業務規定之高價住宅定義者⁷共計2件，購置房屋地點分別坐落於臺北市及桃園市。據農業部洽請農業金融機構清查112年10月至115年2月所承作之農安貸款案件，符合高價住宅定義者共計3件。又經調查統計截至114年底止新青安貸款借款人年所得超過400萬元以上計1,722人，占1.09%、年所得超過200萬元以上，高達1萬3,382人，占8.46%（表41）；截至115年2月底止農安貸款借款人年所得超過400萬元以上計102人，占0.7%；年所得超過200萬元以上，達1,001人，占7.2%（表42）。據內政部查復稱新青安貸款係屬「金融協助」工具，旨在協助具首次購屋需求且具還款能力之青年及家庭取得購屋資金。該貸款具備首次購屋、自住用途及貸款額度上限等限制，補助對象明確，並排除投資及非自住用途，為政府抑制炒作及協助自住需求之政策原則等語。然而此等高所得者，應非屬無力購屋，需政府「金融協助」之族群，卻因貸款未設排富條款，仍能獲取政府利息補貼，造成資源錯置。嗣據財政部查復稱，青安貸款自99年開辦以來，政策協助對象為「無自有住宅家庭」購屋，並無對於借款人年所得予以限制，符合成年、本人、

⁷ 「中央銀行對金融機構辦理購置高價住宅貸款業務規定」高價住宅定義為：臺北市7,000萬元、新北市6,000萬元、其他地區4,000萬元以上之住宅。

配偶及未成年子女名下均無房產者，方可申貸。新青安貸款115年7月31日屆期檢討，該部已將高所得者申貸青安貸款之合理性議題，納入後續研議等語。基此，如何確保政府有限資源真正用在需要的人身上，落實居住正義，讓資源運用效益極大化，殊值主管機關審慎籌謀因應。

表11 近3年新青安貸款借款人之年所得分布 單位：萬元、人、%

所得級距	112年	113年	114年	合計	占比
50以下	8,151	13,126	6,905	28,182	17.81
50-99	17,053	34,374	21,835	73,262	46.30
100-149	5,976	14,942	10,832	31,750	20.07
150-199	2,021	5,418	4,217	11,656	7.37
200-249	1,014	2,823	2,212	6,049	3.82
250-299	506	1,398	1,150	3,054	1.93
300-349	265	802	622	1,689	1.07
350-399	139	390	339	868	0.55
400以上	281	798	643	1,722	1.09

資料來源：財政部。

表12 農安貸款借款人年所得分布 單位：萬元、人、%

所得級距	112年	113年	114年	115年 2月底	合計	占比
50以下	233	1,741	689	50	2,713	19.7
50-99	565	4,434	2,218	196	7,413	53.8
100-149	108	1,051	650	101	1,910	13.9
150-199	52	411	253	30	746	5.4
200-249	24	304	201	19	548	4.0
250-299	7	108	53	1	169	1.2
300-349	6	64	46	4	120	0.9
350-399	5	33	23	1	62	0.4
400以上	7	55	36	4	102	0.7
合計	1,007	8,201	4,169	406	13,783	100.0
平均年所得	86.5	91.4	99.5	101.3		

資料來源：農業部。

(七)又，新青安貸款政策對象為協助「無自有住宅家庭」購屋，倘申請核貸時符合成年、本人、配偶及未成年子女名下均無房產者，均可申貸，然而審計部就臺灣銀行及臺灣土地銀行提供112年8月至113年10月底新青安核貸案件分析發現，借款人為無收入之學生計176件(表43)，審核意見指出渠等未具購屋資力，是否適用新青安貸款措施有待商榷。嗣本院詢據財政部表示，渠等係透過提供保證人強化信用以取得貸款等語。本院請該部勾稽比對此176件核貸案件是否有將貸款標的予以轉租等違規情事，經該部洽請公股銀行再行比對發現，其中貸後轉租違規未符自住使用規定者計8件(4件已收回利息補貼，4件待收回)；又，本院再請財政部整體清查發現，截至114年12月底新青安違規案件中，亦有14件貸後轉租不符合規定案件之借款人為無年收入學生身分；另農業部清查亦發現，截至115年2月底農安貸款借款人為無年收入學生共計88件，其中有7件屬貸後轉租不符合規定案件。足證有部分投機者恐利用「學生身分」向金融機構申貸，並於貸後將房產轉租牟利，此舉將擠壓真正具自住需求之首購族購屋機會。嗣據財政部表示，新青安貸款將於115年7月31日屆期，該部已將「無財力學生申貸之合理性」納入後續檢討研議。職是，為防範無財力購屋之學生遭利用為人頭戶進行套利，進而衍生後續法律與金融問題，殊值主管機關積極審慎研議因應。

表13 臺灣銀行及臺灣土地銀行新青安貸款借款人為無年收入之學生件數統計

核貸金額 年齡	合計	未滿800萬元	800萬元至 1,000萬元	超過1,000 萬元
合計	176	67	34	75
18	15	5	7	3
19	26	9	5	12
20	21	11	2	8
21	35	13	3	19
22	26	12	5	9
23	20	7	5	8
24	15	4	2	9
25	7	3	1	3
26	3	2	—	1
27	2	—	1	1
28	1	—	1	—
29	1	—	—	1
30	1	—	—	1
31	1	1	—	—
32	1	—	1	—
39	1	—	1	—

註：核貸金額係包括新青安貸款及該承貸銀行之其他貸款方案。

資料來源：依臺灣銀行及臺灣土地銀行提供新青安貸款案件明細分析之結果。

(八)此外，臺灣近年來的房價所得比⁸持續上升，113年第4季全國平均約在10.76倍，六都之中以臺北市（16.43倍）最高，新北市（14.08倍）、臺中市（12.98倍）次之（表44），足徵房價上漲速度遠超過薪資增長，民眾購屋負擔沉重。又房貸負擔率是衡量家庭購屋壓力關鍵指標（每月房貸支出/家庭月可支配所得），反映房價合理性，合理比率為30%

⁸ 房價所得比=中位數住宅價格/中位數家戶可支配所得。代表一戶中位數住宅對於中位數家戶一年可支配所得之比值。

以下，然而臺灣房貸負擔率持續上升，從109年之36.81%，逐年上漲至113年房貸負擔率更高達46.62%，民眾將近5成之收入必須用於支應房貸，其中臺北市(71.21%)與新北市(61.01%)負擔最重，114年第3季雖有下跌，全國房貸負擔率為42.42%，然臺北市(65.47%)、新北市(56.77%)、臺中市(50.05%)房貸負擔率均高於50%(表45)。在房價高漲的情形下，購屋者背負的房貸金額相對居高，即使政府採取房貸利息補貼、提高貸款額度及延長還款年限等措施以協助民眾購屋；然而，在高房價環境下，長貸款年期及寬限期之設計，亦使借款人承擔更高的總負債金額。高槓桿族群一旦面臨財務遽變、還款能力轉弱，恐導致無力償還，進而更引發連鎖社會問題。而對於沒有能力購屋的年輕人而言，面對高漲的房價，更是只能望屋興嘆。再者，央行總裁表示，房市尚未達成「軟著陸」，並坦言新青安貸款政策增加了央行穩定房市(信用管制)的難度與成本，其坦言：「處理新青安的代價不菲，我承認算高；不過新青安有好的一面，能協助年輕朋友買房的政策，但若太寬鬆就不好，相信行政院與財政部等部會對於新青安續辦會審慎檢討。」等語⁹。誠然，房價漲跌係受供給結構、需求條件、金融環境及市場預期等多重因素交互影響所致，然而，如何確保每位人民都能負擔得起並擁有適切之居住環境，讓房價合理化，讓住者有其屋，有效落實居住正義，政府責無旁貸。是以，相關健全房市機制，仍待權責主管機關積極籌謀因應。

⁹中央通訊社，「楊金龍：央行處理新青安代價高 政策太寬鬆不好」

<https://www.cna.com.tw/news/afe/202512180293.aspx>；工商時報「新青安處理代價不斐 楊金龍首度吐實：我承認算高」<https://www.ctee.com.tw/news/20251218701815-430503>

表14 全國及六都之房價所得比各年度比較表

地區	全國	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
109 年第 4 季	9.2	12.09	15.78	7.65	10.02	7.74	7.78
較去年同季增降比率	7.23%	3.16%	13.20%	5.37%	2.24%	7.65%	9.42%
110 年第 4 季	9.46	12.52	16.29	7.95	10.88	9.00	8.52
較去年同季增降比率	2.83%	3.56%	3.23%	3.92%	8.58%	16.28%	9.51%
111 年第 4 季	9.61	12.68	15.77	7.83	11.11	9.36	9.25
較去年同季增降比率	1.59%	1.28%	-3.19%	-1.51%	2.11%	4.00%	8.57%
112 年第 4 季	9.97	13.09	15.71	8.27	11.74	9.46	9.31
較去年同季增降比率	3.75%	3.23%	-0.38%	5.62%	5.67%	1.07%	0.65%
113 年第 4 季	10.76	14.08	16.43	9.22	12.98	10.40	10.55
較去年同季增降比率	7.92%	7.56%	4.58%	11.49%	10.56%	9.94%	13.32%
114 年第 3 季	9.71	12.99	14.98	8.50	11.45	9.07	9.39
較去年第 3 季增降比率	-10.26%	-7.41%	-9.76%	-9.48%	-11.86%	-12.37%	-11.33%

資料來源：內政部。

表15 全國及六都之房貸負擔率各年度比較表

地區	全國	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
109 年第 4 季	36.81%	48.36%	63.12%	30.59%	40.08%	30.94%	31.12%
較去年同季增降比率	1.66%	0.35%	6.01%	0.86%	-0.08%	1.47%	1.98%
110 年第 4 季	37.83%	50.02%	65.09%	31.76%	43.50%	35.99%	34.07%
較去年同季增降比率	1.02%	1.66%	1.97%	1.17%	3.42%	5.05%	2.95%
111 年第 4 季	40.25%	53.10%	66.06%	32.81%	46.53%	39.22%	38.76%
較去年同季增降比率	2.42%	3.08%	0.97%	1.05%	3.03%	3.23%	4.69%
112 年第 4 季	42.66%	56.01%	67.22%	35.41%	50.24%	40.47%	39.86%
較去年同季增降比率	2.41%	2.91%	1.16%	8.27%	3.71%	1.25%	1.10%

地區	全國	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
113 年第 4 季	46.62%	61.01%	71.21%	39.97%	56.26%	45.06%	45.73%
較去年同季增降比率	3.96%	5.00%	3.99%	4.56%	6.02%	4.56%	5.87%
114 年第 3 季	42.42%	56.77%	65.47%	37.13%	50.05%	39.65%	41.01%
較去年第 3 季增降比率	-4.38%	-3.92%	-6.35%	-3.49%	-6.12%	-5.14%	-4.79%

資料來源：內政部。

(九)綜上，新青安貸款及農安貸款利息補貼政策，由承辦銀行負擔半碼、住宅基金支應政府負擔之1.5碼利息，合計補貼2碼，政策推行後，除前所述因管控及監督機制欠周所衍生之人頭戶、貸後轉租及涉營業行為等違規態樣外，復因補貼政策實施初期尚乏限貸一次之規定，且未訂定排富條款等篩選機制，致有將不動產出售後再次申貸之異常情事，或有借款人短期持有房屋後轉售交易利得高達500萬元以上、或貸款標的房屋為高價住宅、或借款人為年所得超過400萬元以上之高所得族群等未盡合理情事，甚至存在部分貸後轉租違規案件之借款人身分，竟為無年收入欠缺實質還款能力之學生等情狀，爰財政部已將高所得者及無財力學生申貸新青安貸款之合理性議題，納入重點研議範疇中。基此，鑑於新青安貸款及農安貸款利息補貼政策將於115年7月及9月相繼到期，倘欲續行推動，則各權責機關允應殷鑑過往，併衡酌國內房地產市場供需等外在環境趨勢，通盤考量相關措施間之交互影響，完備制度配套，審慎周延制訂政策，防範政策美意反遭扭曲成為投機者套利與推升房價之助燃器，以落實居住正義。

三、內政部為協助一定所得及財產以下家庭或個人獲得適

居之住宅，由住宅基金補貼自購住宅者，亦享有與新青安貸款及農安貸款借款人相同之加碼利息補貼。然卻僅要求建物登記資料主要用途含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」或「公寓」字樣即可，不受自住使用之限制。此舉與新青安貸款及農安貸款自購住宅貸款補貼政策之間，存有購置房屋限制自住使用不一之情事，政策公平與一致性不足，進而衍生貸後轉租之違失。經審計部查核發現，已有740件貸款進行轉租之違規情事，顯與住宅法為協助弱勢者購屋之政策美意相悖。嗣經內政部檢討導正後，已於114年修正發布自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法，明定自購住宅貸款利息補貼之房屋應全部作自住使用之實質要件，同時對於自購住宅貸款申請戶是否符合房屋作自住使用，已建立稽查機制，將針對家庭成員之住宅持有及實質使用現況進行勾稽。爰此，後續亟應積極督導管控，有效落實貸後管理，以捍衛公共資源配置之正當性與公平性，嚴防政府有限資源遭濫用。

- (一)按住宅法第7條規定，主管機關為健全住宅市場、辦理住宅補貼、興辦社會住宅及提升居住環境品質，得設置住宅基金。同法第9條第1項規定，為協助一定所得及財產以下家庭或個人獲得適居之住宅，主管機關得視財務狀況擬訂計畫，辦理補貼住宅之貸款利息、租金或修繕費用；其補貼種類如下：1、自建住宅貸款利息。2、自購住宅貸款利息。又同法第12條規定，第9條第1項第1款至第3款補貼之申請資格、應檢附文件、自有一戶住宅之認定、無自有住宅或2年內建購住宅之認定、租金補貼額度採分級補貼之計算方式、評點方式、申請程序、審查程序、住宅面積、期限、利率、補貼繼受及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

(二)爰內政部據以訂定自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法（下稱補貼辦法），自96年開始辦理自購住宅貸款利息補貼，依補貼辦法第12條、第13條規定，接受自購住宅貸款利息補貼之住宅應符合建物登記資料主要用途含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」或「公寓」字樣，不符前揭建築物主要用途之規定者，應自事實發生之日起停止補貼。該部基於便民及考量民眾實際需要，爰規定自購住宅貸款可與財政部辦理之新青安貸款，或農業部辦理之農安貸款搭配使用；又據內政部營建建設基金管理會第80次會議紀錄捌、臨時動議：考量自購住宅貸款與財政部新青安貸款、農業部農安貸款同為整體住宅政策之一環，爰亦比照新青安貸款補貼利率，由住宅基金加碼補貼利息，112年8月1日至113年3月26日補貼1碼，113年3月27日至115年7月31日補貼1.5碼。亦即內政部自購住宅貸款利息補貼戶，不論是否同時申請財政部新青安貸款，均享有與新青安貸款戶相同之利息加碼補貼。

(三)惟查，內政部辦理之自購住宅貸款利息補貼戶享有與新青安、農安貸款利息補貼戶相同之加碼利息補貼，卻僅要求須符合「建物登記用途」為「住宅使用」，未有住宅應作自住使用之限制，且未如財政部及農業部針對自住事實進行查核勾稽措施，致生貸後轉租等違規情事，審計部就截至113年10月底止尚在補貼利息之自購住宅貸款案件計3萬669件，經與財政部、內政部國土署及地政司之租賃、稅務相關資料比對結果發現，其中涉有貸後轉租者計740件（表46），顯偏離政策協助弱勢者購屋之政策美意，造成自購住宅貸款補貼政策間存有購置房屋限制自住使用不一之情況，政策公平與一致性不足。

表16 自購住宅貸款案件標的房屋涉有貸後轉租情形

單位：件

比對項目		件數
歸戶後件數小計（註1）		740
300億元租金補貼專案		345
公益出租人		538
包租代管		96
其他租金補貼（註2）		6
實價登錄租賃案件		187
綜合所得稅	租賃所得	22
	房屋租金支出	9

註：1. 「合計」欄及「小計」欄，係排除重複案件之歸戶後數據，爰與各項加總件數存有落差。

2. 含新北市捷運青年租金補貼4件及身心障礙租金補貼2件，係內政部國土署各類補貼查詢系統資料。

資料來源：審計部。

（四）嗣經內政部於114年8月5日考量政府補貼資源有限與政策之公平性及一致性，秉持住宅資源不重複受領之原則及依住宅法第9條規定之立法目的，修正發布補貼辦法第12條，新增申請自建或自購住宅貸款利息補貼之住宅應作自住使用之規定。又為確認民眾申請貸款之住宅係作自住使用，於申請時直轄市、縣（市）主管機關應比對資訊確認申請人房屋無出租等情事。且該部114年度起對於自購住宅貸款申請戶，是否符合房屋作自住使用相關稽查機制，已針對家庭成員及住宅之持有及使用情形進行查核，查核項目包括：1、家庭成員擁有2戶以上住宅。2、家庭成員重複接受2種以上住宅補貼。3、接受自購住宅貸款利息補貼之住宅移轉予配偶或原申請書表所列家庭成員。4、接受自購住宅貸款利息補貼之住宅非全部作自住使用。另內政部每年於1月

發函給各地方政府，請其就當時仍接受自購住宅貸款利息補貼之核定戶進行查核，是否有違反上開之規定。因114年自購住宅貸款核定戶目前陸續收到核定函，且自購住宅貸款利息核定戶，應於直轄市、縣（市）主管機關核發自購住宅貸款利息補貼證明之日起1年內，檢附自購住宅貸款利息補貼證明，與承貸金融機構簽訂貸款契約，且於簽訂貸款契約日起2個月內完成撥款手續且不得分次撥貸。114年度核定戶預計將於116年度列入定期查核範圍，針對家庭成員及該住宅之持有及使用情形進行查核。爰後續亟待該部積極督導落實執行，避免貸後轉租非自住情形再生。

- （五）綜上所述，內政部為協助一定所得及財產以下家庭或個人獲得適居之住宅，由住宅基金補貼自購住宅者，亦享有與新青安貸款及農安貸款借款人相同之加碼利息補貼。然卻僅要求建物登記資料主要用途含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」或「公寓」字樣即可，不受自住使用之限制。此舉與新青安貸款及農安貸款自購住宅貸款補貼政策之間，存有購置房屋限制自住使用不一之情事，政策公平與一致性不足，進而衍生貸後轉租之違失。經審計部查核發現，已有740件貸款進行轉租之違規情事，顯與住宅法為協助弱勢者購屋之政策美意相悖。嗣經內政部檢討導正後，已於114年修正發布自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法，明定自購住宅貸款利息補貼之房屋應全部作自住使用之實質要件，同時對於自購住宅貸款申請戶是否符合房屋作自住使用，已建立稽查機制，將針對家庭成員之住宅持有及實質使用現況進行勾稽。爰此，後續亟應積極督導管控，有效落實貸後管理，以捍衛公共資源配置

之正當性與公平性，嚴防政府有限資源遭濫用。

參、處理辦法：

- 一、調查意見一、二，函請內政部、財政部、農業部、金融監督管理委員會參考。
- 二、調查意見三，函請內政部參考。
- 三、調查意見，函送審計部參考。
- 四、調查報告結案存查。
- 五、調查報告之案由、調查意見及處理辦法，上網公布。

調查委員：蔡崇義、王美玉、葉大華