



金融監督管理委員會檢查局

Financial Examination Bureau, Financial Supervisory Commission, ROC

104 年度上半年主要檢查意見

-信用合作社

目 次

不動產放款.....	1
利害關係人交易.....	3
消費者保護.....	4
法令遵循.....	5



☑ 業務項目：不動產放款

缺 失
態 樣

辦理工業區土地抵押貸款尚未訂定相關作業規範，或有未洽借戶出具書面說明並徵提必要之開發或利用計畫書之情事。

缺 失
情 節

- 辦理工業區土地抵押貸款尚未訂定相關作業規範。
- 辦理購置工業區土地貸款，有未洽借戶出具書面說明並徵提必要之開發或利用計畫書，以評估其計畫之合理性及可行性，不利授信風險及還款來源之掌控，授信審核有欠周延。

改 善
作 法

- 應訂定工業區土地抵押貸款之作業規範，包括應查詢抵押土地是否屬經濟部工業局提供之閒置土地名單，如屬該名單者，於舊貸續貸或轉貸時若未動工興建，應控管貸款成數上限，新承作貸款應徵提興建或開發計畫並落實貸後追蹤，未依計畫興建或開發者應控管貸款成數上限；其他工業區土地抵押貸款，應請借款人檢附興建或開發計畫及切結動工，並切實辦理貸後管理等。
- 應覈實審查工業區土地貸款案件，以落實控管授信風險。

業務項目：不動產放款



失樣
缺態

申報放款資料內容、項目及歸類未確實依實際借款用途辦理，致未能落實授信風險控管，且影響申報資料正確性。

缺失情節

- 申報財團法人金融聯合徵信中心放款資料，有將借款用途為「購置不動產」或「興建房屋」或「他行住宅貸款轉貸」申報為「週轉金」者。
- 未確實審酌實際借款用途，僅以借戶之職業或擔保品別為依據，或有將建築貸款建檔為購地貸款，致建築貸款餘額有短申報情事，若加計該短報部分，建築貸款餘額/放款總餘額有超逾本會監理指標 15 % 者。
- 申報購屋貸款金額係以貸款類別為列計基礎，經查其中多有借款用途非屬購屋者，致申報金額偏高。
- 借款申請書所載用途有屬「投資理財」、「購置不動產」及「償還舊債」者，逕以「其他」建檔，未能區分實際資金用途。

改善作法

- 應重新檢視各項申報資料內容、項目及歸類，覈實依放款資金用途申報相關金融統計資料，並落實申報作業之覆核機制。
- 應全面清查放款用途是否依規正確建檔及申報，並加強對建築貸款業務之風險控管。



業務項目：利害關係人交易

缺 失
態 樣

辦理利害關係人授信及授信以外交易之作業控管及法規遵循欠妥。

缺
失
情
節

- 辦理利害關係人授信，對授信條件是否未優於其他同類授信對象，有未檢附相關資料佐證者，或雖有檢附相關佐證資料，惟各項授信條件之比較對象有非屬同類者，核與本會銀行局 99.12.1 銀局(合)字第 09930004670 號函規定不符。
- 所訂「利害關係人授信及交易規範」未將定期確認利害關係人資料之作業程序納入，核與本會銀行局 99.12.1 銀局(合)字第 09930004670 號函規定不符。
- 辦理「銀行法第 33 條之 1『有利害關係者』資料表」建檔作業，有漏未建檔之情事。
- 辦理利害關係人授信徵信調查，有於徵授信案卷註記為非利害關係人。
- 辦理授信以外之交易，有未先查詢其交易對象是否為利害關係人，並留存查詢紀錄者。

改
善
作
法

- 對利害關係人授信，是否未優於其他同類對象，應檢附完整之相關佐證資料（如利率、擔保品及其估價、保證人、授信期限、本息償還方式等）。
- 應確實依規將定期確認利害關係人資料之作業程序納入所訂規範及辦理利害關係人資料之填報、建檔、更新及確認作業，並依規定落實交易前再次檢視及確認之控管程序。



✪ 業務項目：消費者保護

缺
態
失
樣

與保險業合作推廣保險業務，未建立控管機制，法規遵循亦未能落實。

缺
失
情
節

- 未建立控管機制，督促招攬業務行員依規參加在職訓練，或確實控管辦理該業務行員之適格性，致行員有未取得保險證照或雖有取得保險證照惟未辦妥保險業務員登錄，即進行招攬。
- 招攬保險商品，對重要內容之告知未留存相關資料。
- 未依規於保險專區招攬保險或保險商品之銷售係於營業廳外完成，且未建立相關作業規範及控管機制。

改
善
作
法

- 應確實督導保險業務招攬行員切實依規辦妥登錄，並儘速建立相關適格性管控機制，以維消費者權益。
- 應切實依規對重要內容之說明作業研擬具體改善措施，妥善建立管理機制。
- 應切實依規於專區辦理業務及研擬具體改善措施，並儘速建立保險商品銷售之相關內控機制，以維消費者權益。



✓ 業務項目：法令遵循

缺失態樣

因短期內自用需要而持有非自用不動產，有逾 2 年未處分，違反本會規定。

缺失情節

承受之擔保土地轉列為社有資產，作為新總社之建築基地，有逾 2 年未取得該土地之建築執照據以進行案關興建計畫，亦未依社代會決議出售該土地，與信用合作社法第 37 條準用銀行法第 75 條第 2 項及「銀行法第 75 條釋疑及應遵循事項」第 3 點規定不符。

改善作法

應切實依規定積極處分，並加強落實法令遵循制度。