

IFRS 問答集

一、企業承受擔保品轉售疑義

問題背景

A公司係一資產管理公司，其以2,800,000元出價購入已設定抵押擔保品之不良債權，嗣後於法院拍賣時以3,000,000元承受擔保品。

Q：

A公司因承受擔保品而除列相關債權時，對於債權之帳列價值與擔保品法院拍定價格間之差額是否應立即認列為清償損益？

Ans：

- 一、依國際會計準則第 39 號「金融工具：認列與衡量」第 37 段(c)之規定，若移轉人依合約條款已違約，且不再有權贖回擔保品，移轉人應除列擔保品。受讓人則應將擔保品認列為資產，並按其公允價值原始衡量；若受讓人業已出售擔保品，則其返還擔保品之義務應予除列。
- 二、問題所述 A 公司所承受之擔保品，因債務人已違約，且 A 公司已取得擔保品之所有權，因此 A 公司應將所承受之擔保品列為資產，並按公允價值衡量。
- 三、法院拍賣價格 3,000,000 元係 A 公司透過法院自行買回擔保品之對價。由於該對價高於其他任何買方之出價，故該拍賣價格很有可能高於擔保品之公允價值。且 A 公司係以 2,800,000 元出價購入不良債權，此一交易即隱含該不良債權（包括擔保品）之公允價值通常不應高於 2,800,000 元。故法院拍賣價格 3,000,000 元未必能代表擔保品之公允價值。因此，除有明顯證據顯示承受擔保品之公允價值確實高於不良債權之帳面金額外，A 公司不應認列利益。公允價值應為在公平交易下，已充分了解並有成交意願之雙方據以交換資產或清償負債之金額，並應反映市場情況。具成交意願之買方係指有意願購買，而非被迫購買、過度渴望或不諱代價均有意購買者。

二、債權與相關抵押品之會計處理疑義

問題背景

- 一、A公司係製造業，為紓解廠房及土地使用之不足，以321,320仟元向一資產管理公司購入某一銀行與B公司間之債權，該項債權之抵押擔保標的為土地10,000坪及建築物1棟。
- 二、A公司為使法院早日處理該項債權之抵押土地及建築物，多次向法院聲請清償債務強制執行，惟均遭B公司之其他債權人反對而作罷，以致該項債權遲遲無法強制執行。
- 三、C公司為B公司之同業，其為取得B公司之生產設備及其他廠房，先與A公司及B公司之其他債權人接洽購買債權及讓與事宜，再與A公司簽妥債權讓與契約。該項債權讓與契約中明定，C公司以500,000仟元向A公司承購對B公司之債權，並於C公司取得前揭債權抵押之土地與建築物所有權後，應將約定範圍之土地（計4,000坪）及其建築物，分別以土地每坪44仟元及建築物總價60,000仟元售予A公司。前揭債權移轉價金500,000仟元已由A公司全數收訖。
- 四、C公司後續徵得A公司之同意，改由C公司之子公司D經法拍標得前揭債權抵押之土地及地上物之所有權，A公司並與D公司重新簽訂不動產買賣契約書，將上開原合約所約定之土地及建築物售予A公司，並按土地及建築物之面積與原約定單價計價，該等不動產實際交易價款為土地189,947仟元、建築物60,000仟元，合計249,947仟元。

Q：

A 公司取得該筆土地及建築物之入帳依據為何？

Ans：

依國際會計準則第 16 號「不動產、廠房及設備」第 6 段之規定，成本係指為取得資產而於購買或建置時所支付之現金、約當現金或其他對價之公允價值。由於 A 公司先以 500,000 仟元之價金將帳面金額為 321,320 仟元之債權移轉予 C 公司，並約定 C 公司取得此債權抵押品之所有權後，須以約定價款將抵押品之部分土地及建築物售予 A 公司，故 A 公司實際上係以 71,267 仟元（即購入債權價款 321,320 仟元減出售債權價款 500,000

仟元加購入房地價款 249,947 仟元) 為對價取得該筆土地及建築物。因此，A 公司應以土地及建築物之取得成本 71,267 仟元作為其入帳之依據。

三、不良債權及其擔保品交易之會計處理疑義

問題背景

- 一、A 公司以信託方式委託受託人 B 資產管理公司，以成本 4.7 億元代向金融機構購入 10 億元之不良債權，該批債權之抵押擔保品為房屋及土地，A 公司取得該債權之主要目的係期望經由法律程序承受抵押擔保資產作為未來出售使用。
- 二、A 公司並委託由 B 資產管理公司向法院申請強制執行該債權，法院第一次拍賣底價為 6.9 億元，因無人標購，法院通知 B 資產管理公司得以債權人身份依底價 6.9 億元承受該批不良債權之擔保品資產，其後受託人 B 資產管理公司依信託契約再將該批擔保品資產返還委託人 A 公司。

Q：

A 公司是否得以法院拍賣價格 6.9 億元減除債權帳面金額 4.7 億元之差額於承受擔保品時認列處分債權利益？

Ans：

- 一、A 公司於承受擔保品時，應將所承購之不良債權除列。所承受之擔保品，依國際會計準則第 39 號「金融工具：認列與衡量」(以下簡稱 IAS39) 第 37 段(c)之規定，若移轉人依合約條款已違約，且不再有權贖回擔保品，移轉人應除列擔保品。受讓人則應將擔保品認列為資產，並按其公允價值原始衡量；若受讓人業已出售擔保品，則其返還擔保品之義務應予除列。
- 二、依 IAS39 第 9 段之規定，公允價值係指在公平交易下，已充分了解並有成交意願之雙方據以交換資產或清償負債之金額。問題所述法院拍賣無人標購，B 資產管理公司始依底價 6.9 億承受該不良債權之擔保品。該底價並非交易雙方正常交易之金額，故 A 公司不得於承受擔保品時逕以法院拍賣價格 6.9 億元減除債權帳面金額 4.7 億元以認列處分債權利益。
- 三、問題所述 A 公司以 4.7 億元委託受託人 B 資產管理公司購入不良債權，

此一交易即隱含該不良債權（包括擔保品）之公允價值通常不會高於4.7億元。A公司因承受擔保品而除列相關債權時，對於債權之帳面金額與擔保品法院拍定價格間之差額，除有明顯證據顯示承受擔保品之公允價值確實高於不良債權之帳面金額外，不得認列利益。另前述明確證據不宜僅以鑑價報告為依據，尚需其他客觀證據佐證。

