

## 個人購屋貸款定型化契約應記載事項

### 一、貸款金額及交付方式

借款人向金融機構貸款新臺幣\_\_\_\_\_元整，金融機構應依下列方式之一撥款，作為借款之交付：

- (一)撥付借款人在金融機構開設之\_\_\_\_\_存款第\_\_\_\_\_號帳戶。
- (二)撥付借款人指定之\_\_\_\_\_銀行\_\_\_\_\_存款第\_\_\_\_\_號帳戶。
- (三)按房屋買賣雙方出具之撥款委託書（如附件）辦理撥付。
- (四)依借款人與金融機構個別約定之撥付方式。

### 二、貸款期間

本貸款期間\_\_\_\_年\_\_\_\_月，自民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

### 三、貸款本息攤還方式之約定

本貸款本息攤還方式得約定如下（金融機構得依實際產品類型選擇記載之）：

- (一)自實際撥款日起，依年金法按月攤還本息。
- (二)自實際撥款日起，本金按月平均攤還，利息按月計付。
- (三)自實際撥款日起，前\_\_\_\_年（\_\_\_\_個月）按月付息，自第\_\_\_\_年（\_\_\_\_個月）起，再依年金法按月攤還本息。
- (四)借貸雙方約定之其他方式：

金融機構應提供借款人貸款本息之計算方式及攤還表，並應告知網路或其他查詢方式。

金融機構提供「無限制清償期間」與「限制清償期間」二種方案，借款人同意勾選下列之內容：

- 「無限制清償期間」：借款人同意按第四點第一項第\_\_\_\_款計付貸款利息，借款人並得隨時償還貸款或結清帳戶，無須支付違約金。
- 「限制清償期間」：借款人同意按第四點第一項第四款計付貸款利息，並同意如於本貸款撥（用）款日起\_\_\_\_年（或\_\_\_\_月）內（不得超過三年）提前\_\_\_\_\_（請金融機構敘明係「清償本金」或「清償全部本金」或「結清本貸款帳戶」）時，給付提前清償違約金。上開提前清償違約金之計收方式如下：

\_\_\_\_\_。（註：以上計收方式應考量借款人之

清償時間、貸款餘額等因素採遞減方式計收。)但借款人死亡或重大傷殘並取得證明文件等因素而須提前清償貸款者，金融機構不得向借款人收取提前清償違約金。

#### 四、貸款計息方式之約定

本貸款之利息計算方式如下(金融機構得依實際產品類型選擇記載之)：

- (一)按金融機構基準利率(或其他指標利率)\_\_\_\_%加年利率\_\_\_\_%計算(合計年利率\_\_\_\_%)；嗣後隨金融機構基準利率(或其他指標利率)變動而調整，並自調整後之第一個繳款日起，按調整後之年利率計算。
- (二)按金融機構基準利率(或其他指標利率)\_\_\_\_%加年利率\_\_\_\_%計算(合計年利率\_\_\_\_%)；嗣後隨金融機構基準利率(或其他指標利率)變動而調整，並自調整日起，按調整後之年利率計算。
- (三)固定利率，按年利率\_\_\_\_%計算。
- (四)限制提前清償之利率計算方式如下：\_\_\_\_\_ (依金融機構實際產品類型記載之)
- (五)(由借貸雙方個別約定)

第一項所稱之基準利率(或其他指標利率)以\_\_\_\_\_ (請金融機構載明係中央銀行重貼現率、主要銀行定儲平均利率、金融業隔夜拆款平均利率、貨幣市場利率或其他具市場性、代表性、透明化之利率指標加一定比率，並經依規定公告者)訂之。

前二項之利息計算方式如下(金融機構得依實際情形擇一記載之)：

- (一)按日計息者，一年(含閏年)以三百六十五日為計息基礎，以每日\_\_\_\_ (請金融機構載明係最高、平均或最終)貸款餘額乘以年利率，再除以三百六十五即得每日之利息額。
- (二)按月計息者，本金乘以年利率，再除以十二即得每月之利息額。不足一個月之畸零天數部分，則按日計息，即：一年(含閏年)以三百六十五日為計息基礎，以本金乘以年利率、天數，再除以三百六十五即得畸零天數部分之利息額。

#### 五、利率調整之通知

金融機構應於基準利率(或其他指標利率)調整時\_\_日(不得超過十五日)內將調整後之基準利率(或其他指標利率)告知借款人。未如期告知者,其為利率調升時,仍按原約定利率計算利息、遲延利息;其為利率調降時,則按調降之利率計算利息、遲延利息。

前項告知方式,金融機構除應於營業場所及網站公告外,雙方另約定應以\_\_\_\_\_之方式告知(上述約定告知方式得以簡訊通知、書面通知、電子郵件、存摺登錄、繳息收據列印或網路銀行登入等為之),如未約定者,應以書面通知方式為之(利率調整公告日與實際登錄或收受通知日會有時間上之落差)。

金融機構調整基準利率(或其他指標利率)時,借款人得請求金融機構提供該筆貸款按調整後貸款利率計算之本息攤還方式及本息攤還表。

依第四點第一項第五款個別約定利息計算方式者,其利率調整時,準用前三項之約定。

## 六、遲延利息及違約金

借款人如遲延還本或付息時,以本金自到期日起,照應還本金金額,並按原貸款利率計算遲延期間之遲延利息者為限,金融機構始得收取違約金。

金融機構依前項約定收取違約金時,其收取方式應依下列方式擇一於契約中約定:

- (一)逾期六個月以內者,按原貸款利率之百分之十,逾期超過六個月部分,按原貸款利率之百分之二十,按期計收違約金,每次違約狀態最高連續收取期數為九期。
- (二)每期採固定金額計收違約金者,每次違約狀態最高連續收取期數為三期。(金融機構得按「不同逾期期數」收取不同固定金額之違約金,但不得按「每月逾期繳款金額不同區間」收取不同固定金額之違約金。)

金融機構按高於原貸款利率計算遲延期間之遲延利息者,不得另外收取違約金。上開遲延期間利息之計收標準應於契約中約定,且每次違約狀態最高連續收取九期,自第十期後應回復依原貸款利率計收。

## 七、自用住宅貸款特約條款

自用住宅貸款債權，訂有借款人分期清償，一期遲延給付，即喪失期限利益而視為全部到期之約定（即加速條款）者，於符合下列各款條件時，金融機構不得行使加速條款實行其擔保物權人之權利：

(一) 借款人依消費者債務清理條例第一百五十一條提出協商請求或調解聲請之日，同時以書面提出願依本貸款契約條件分期償還之清償方案。

(二) 前款清償方案之條件如下：

1. 積欠之本金、利息、違約金及相關費用，於剩餘年限按期平均攤還。

2. 積欠之本金，仍依原貸款契約約定利率按期計付利息。

(三) 借款人遲延履行本貸款契約分期償還之期數未逾二期。

借款人如於剩餘年限依原契約條件正常履約顯有重大困難者，得向金融機構申請延長還款期限。經金融機構審核確有上開情事者，於徵得保證人書面同意後，得延長其還款期限至六年，另於延長之期限內，借款人仍應就本金部分依原契約約定利率計付利息。

本點第一項所稱自用住宅，係指借款人所有，供自己及家屬居住使用之建築物。如有二以上住宅，應限於其中主要供居住使用者。所稱自用住宅貸款債權，係指借款人為建造或購買自用住宅或為其改良所必要之資金，包括取得自用住宅基地或其使用權利之資金，以自用住宅設定擔保向金融機構借貸而約定分期償還之債權。

#### 八、抵銷權之行使

借款人不依本契約之約定按期攤付本息時，如債權債務屆期或依加速條款規定視為到期，金融機構得將借款人及保證人寄存金融機構之各種存款及對金融機構之其他債權於必要範圍內期前清償，並將期前清償款項抵銷借款人對金融機構所負本契約之債務。但借款人之存款及其對金融機構之其他債權足以清償本契約之債務者，金融機構對保證人不得行使抵銷權。

金融機構依前項為抵銷，其抵銷之意思表示應以書面通知借款人及保證人，其內容應包括行使抵銷權之事由、抵銷權之種類及數額，並以下列順序辦理抵銷：

(一) 借款人對金融機構之債權先抵銷，保證人對金融機構之債權於金融機構對借款人強制執行無效果後抵銷。

(二) 已屆清償期者先抵銷，未屆清償期者後抵銷。

(三)抵銷存款時，以存款利率低者先抵銷。

#### 九、住所變更之告知義務

借款人、保證人之住所或通訊處所或金融機構之營業場所如有變更，應立即以書面或借貸雙方約定之方式告知對方及保證人。

#### 十、個人資料之利用

金融機構僅得於履行本契約之目的範圍內，蒐集、處理及利用借款人及保證人之個人資料及與金融機構之往來資料。但相關法規另有規定者，不在此限。

借款人及保證人：

不同意（借款人或保證人如不同意，金融機構將無法提供本項借款服務）

同意

（二者擇一勾選；未勾選者，視為不同意）金融機構得將借款人及保證人與金融機構之個人與授信往來資料提供予財團法人金融聯合徵信中心及受金融機構遵循相關法令委任代為處理事務之人。但金融機構經借款人及保證人同意提供予前述機構之借款人及保證人與金融機構往來資料如有錯誤或變更時，金融機構應主動適時更正或補充，並要求前述機構或單位更正或補充，及副知借款人及保證人。

借款人或保證人提供金融機構之相關資料，如遭金融機構以外之機構或人員竊取、洩漏、竄改或其他侵害者，應儘速以適當方式通知借款人或保證人，且借款人或保證人向金融機構要求提供相關資料流向情形時，金融機構應即提供借款人或保證人該等資料流向之機構或人員名單。

#### 十一、委外業務之一般處理

金融機構依主管機關相關法令規定，得將交易帳款收付業務、電腦處理業務或其他與本契約有關之附隨業務，委託第三人（機構）處理。

金融機構依前項規定委外處理業務時，應督促並確保該等資料利用人遵照銀行法及其他相關法令之保密規定，不得將該等有關資料洩漏予受託人以外之第三人。

受金融機構委託處理資料利用人，違反個人資料保護法規定，致

個人資料遭不法蒐集、處理、利用或其他侵害借款人或保證人權利者，借款人或保證人得依民法、個人資料保護法或其他相關法令規定，向金融機構及其委託處理資料利用人請求連帶賠償。

## 十二、委外業務之特別處理-委外催收之告知義務

借款人如發生遲延返還本金或利息時，金融機構得將債務催收作業委外處理，並應於債務委外催收前以書面通知借款人與保證人。通知內容應依相關法令規定，載明受委託機構名稱、催收金額、催收錄音紀錄保存期限，及其他相關事項。

金融機構應將受委託機構基本資料公佈於金融機構營業場所及網站。

金融機構未依第一項規定通知或受委託機構未依相關法令規定辦理催收，致借款人或保證人受損者，金融機構應負連帶賠償責任。

## 十三、擔保物權連結條款

借款人或第三人提供擔保物設定抵押權予金融機構時，該抵押權擔保範圍僅限本貸款契約之債務。但借款人因未來需求，經擔保物提供者另以書面同意者(同意書及最高限額抵押權擔保約款建議文字如附件)，不在此限。

(註：本點約定抵押權擔保範圍僅限本貸款契約之債務，日後如有需求時，須另行設定抵押權，將增加設定費用及延後撥款時間)

## 十四、廣告責任

金融機構應確保廣告內容之真實，對借款人所負之義務不得低於廣告之內容。廣告視為契約內容之一部分。

## 十五、契約之交付

貸款契約正本乙式\_\_份，由借貸雙方、保證人及其他關係人各執乙份為憑。但經保證人及其他關係人要求或徵得其同意者，得交付影本由金融機構註明『與正本完全相符』並加蓋本契約專用章。

# 房 屋 貸 款 撥 款 委 託 書

一、立委託書人○○○(即借款人)提供座落於○○<sup>縣</sup>市○○<sup>鄉鎮</sup>市區○○<sup>路</sup>街○○段○○

樓  
○○巷○○弄○○號之○○室之房屋及其持分基地，於民國○○年○○月○○

○日向貴行申請購屋貸款新臺幣○○○○○○元整。在貴行實際核准貸款金額範圍內，茲委託貴行於房屋產權移轉登記完竣及抵押權已設定予貴行，且房屋買賣契約訂有交屋保留款之情形下，依下列各項撥付方式之( )項辦理撥付，如有因此所衍生之費用由立委託書人負擔。

(1) 將貴行實際核准之貸款金額悉數撥(匯)入房地出售人○○○設於○○銀行○○分行存款第○○○○號帳戶。

(2) 將貴行實際核准之貸款金額悉數撥(匯)入○○○銀行○○分行第○○○○號履約保證/保管專戶。

(3) 於貴行實際核准之貸款金額範圍內，撥(匯)入○○○銀行○○分行第○○○○號帳戶(還款專戶)，以清償房地出售人前順位抵押權所擔保尚未清償之貸款，俟前順位抵押權塗銷而貴行取得第一順位抵押權後，將剩餘款項悉數撥(匯)入○○銀行○○分行第○○○○號，房地出售人所開立或指定之履約保證/保管專戶。

(4) 其他撥付方式：\_\_\_\_\_。

二、本委託書經簽立交付貴行後，如有下列情事之一時，立委託書人得以書面通知貴行撤銷、解除或變更本撥款委託，並得請求貴行暫緩或停止撥付貸款予第一點約定之帳戶。

(1) 房屋有輻射鋼筋。

(2) 房屋有未經處理之海砂。

(3) 房屋有經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵。

(4) 建物專有部分於賣方產權持有期間曾發生兇殺、自殺或一氧化碳中毒致死之情事。

(5) 其他約定之情事：\_\_\_\_\_。

三、依第一點約定方式撥付款項後，即視同立委託書人已合法受領，絕無任何異議，並保證按期繳付貴行本息，且立委託書人同意不得以有關房屋買賣所生任何糾紛而否認對貴行貸款之債務。

四、上開委託事項恐口說無憑，特立本撥款委託書為據。本撥款委託書正本交貴行收執，並提供加註「與正本完全相符」之影本由立委託書人及房地出售人各執一份。

此 致

○○銀行

立委託書人(即借款人)：

(簽章)

身分證統一編號：

地址：

電話：

房地出售人：

(簽章)

身分證統一編號(公司統一編號)：

地址：

電話：

中 華 民 國 ○○ 年 ○○ 月 ○○ 日



## 同意書

- 一、立同意書人(即抵押物提供人,以下簡稱本人)原提供位於\_\_\_\_\_之房地設定最高限額抵押權新臺幣\_\_\_\_\_元予 貴行,作為本人/\_\_\_\_\_對 貴行\_\_年\_\_月\_\_日購屋貸款新臺幣\_\_\_\_\_元之擔保。
- 二、為本人/\_\_\_\_\_之需要,本人同意上開最高限額抵押權擔保債務種類及範圍得及於未來本人/\_\_\_\_\_對 貴行於新臺幣\_\_\_\_\_元範圍內之\_\_\_\_\_債務。
- 三、本人對上開房地設定最高限額抵押權應負擔之法律責任與擔保債務種類及範圍,經 貴行說明後,皆已充分瞭解。

此致○○○○銀行

立同意書人: \_\_\_\_\_

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 購屋貸款最高限額抵押權擔保約款建議文字

擔保物提供人\_\_\_\_\_（擔保物提供人簽章）向抵押權人○○○○銀行（包括總行及所屬各分支機構）提供本擔保物設定最高限額抵押權，擔保物提供人並確認所設定抵押權之擔保範圍為債務人對抵押權人**現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來**在本抵押權設定契約書約定最高限額內所負之債務，包括\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_，含本金、利息、遲延利息、違約金、對債務人取得執行名義之費用、強制執行之費用、參與分配之費用、其他經雙方所約定之各項費用（包括但不限於抵押權人墊付擔保物之保險費用）與因債務不履行而發生之損害賠償。（註：上述空白處由銀行自行與客戶議定擔保債務種類後載明之，但各銀行應遵守民法新修正第 881 條之 1 關於最高限額抵押權規定，擔保之債權應以一定法律關係所生之債權或基於票據所生之權利為限，故不得再使用「其他與授信有關之債務」等不夠具體明確之文字）

## 個人購屋貸款定型化契約不得記載事項

- 一、不得約定拋棄契約審閱期間。
- 二、不得約定違反民法債編保證章節有關強制禁止規定之條款。
- 三、不得約定已簽具借據或借款憑證之借款人提供票據作為擔保。
- 四、不得約定借款人或保證人授權金融機構得隨時查調借款人或保證人之課稅資料。
- 五、不得約定概括授權金融機構得就借款人及保證人所提供之各項個人資料，為履行契約目的範圍外之利用或洩露。
- 六、不得約定金融機構行使抵銷權時，僅由金融機構登帳扣抵即生抵銷之效力。
- 七、不得約定借款利率超過週年百分之二十。
- 八、金融機構不得使用「放款利率加減碼標準」於契約存續期間任意調整借款人之利率。
- 九、不得約定借款人僅得向特定之保險公司投保，或禁止、限制借款人自由投保之權利。
- 十、不得為其他違反法律強制或禁止之規定或其他違反誠信、顯失公平之約定。
- 十一、金融機構辦理銀行法第十二條之一所稱自用住宅放款，不得約定徵取連帶保證人。
- 十二、金融機構辦理前點所稱自用住宅放款，如已取得足額擔保，不得約定徵取一般保證人。  
如借款人為強化自身授信條件而主動向金融機構提出一般保證人者，得不受前項限制。
- 十三、金融機構就前二點情形，不得變相約定下列情事之一：
  - (一)徵取共同借款人或連帶債務人。
  - (二)要求保證人出具最高限額保證契約書。
  - (三)其他顯失公平之情形。
- 十四、金融機構辦理前一點所稱自用住宅放款，無保證人書面同意者，其約定保證契約自成立之日起，有效期間不得逾十五年。
- 十五、不得約定金融機構之廣告及與借款人之口頭約定不構成契約內容，亦不得約定廣告僅供參考。
- 十六、不得約定借款人提前還款應給付違約金。但另提供優惠貸款條件及限制清償期間者，不在此限。