

個人購屋貸款定型化契約應記載事項

規定	說明
<p>一、貸款金額及交付方式</p> <p> 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：</p> <p><input type="checkbox"/> (一)撥付借款人在金融機構開設之_____存款第_____號帳戶。</p> <p><input type="checkbox"/> (二)撥付借款人指定之_____銀行_____存款第_____號帳戶。</p> <p><input type="checkbox"/> (三)按房屋買賣雙方出具之撥款委託書（如附件）辦理撥付。</p> <p><input type="checkbox"/> (四)依借款人與金融機構個別約定之撥付方式。</p>	<p>金融機構須將借款交付借款人，為避免事後無謂紛爭，參照實務作業，明定貸款金額及交付方式之約定。</p>
<p>二、貸款期間</p> <p> 本貸款期間__年__月，自民國__年__月__日起至民國__年__月__日止。</p>	<p>明定貸款期間、始期與終期。</p>
<p>三、貸款本息攤還方式之約定</p> <p> 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）：</p> <p><input type="checkbox"/> (一)自實際撥款日起，依年金法按月攤還本息。</p> <p><input type="checkbox"/> (二)自實際撥款日起，本金按月平均攤還，利息按月計付。</p> <p><input type="checkbox"/> (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。</p> <p><input type="checkbox"/> (四)借貸雙方約定之其他方式：</p> <p> 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。</p> <p> 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：</p> <p><input type="checkbox"/> 「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。</p>	<p>參照實務作法，明定貸款本息攤還方式。並參酌「公平交易委員會對於金融業者收取房屋貸款提前清償違約金案件之處理原則」第四點、第六點規定，提供「無限制清償期間」與「限制清償期間」二種方案由借款人勾選。其中有關「限制清償期間」方案部分，按市場實務情形係以三年之期間為大宗，為符實際，爰規定其期間不得超過三年；另收取提前清償違約金者，應考量借款人之清償時間、貸款餘額等因素採遞減之方式計收。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。</p>

規定	說明
<p><input type="checkbox"/>「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：</p> <p>_____。</p> <p>(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。</p>	
<p>四、貸款計息方式之約定</p> <p>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)：</p> <p><input type="checkbox"/> (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。</p> <p><input type="checkbox"/> (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。</p> <p><input type="checkbox"/> (三)固定利率，按年利率____%計算。</p> <p><input type="checkbox"/> (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)</p> <p><input type="checkbox"/> (五)(由借貸雙方個別約定)第一項所稱之基準利率(或其他指</p>	<p>配合實務上貸款利息計算方式，明示基準利率或其他指標利率之內涵及按日計息與按月計息之計算方式。並參酌公平交易委員會關於金融業者收取房屋貸款提前清償違約金案件處理原則第四點規定，明定採限制清償期間之貸款條件及利率計算方式，由雙方議定。</p>

規定	說明
<p>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。</p> <p>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):</p> <p><input type="checkbox"/> (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。</p> <p><input type="checkbox"/> (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。</p>	
<p>五、利率調整之通知</p> <p>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。</p> <p>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)。</p> <p>金融機構調整基準利率(或其他指</p>	<p>一、明定貸款利率調整時,金融機構除應於營業場所及網站預告外,並應與借款人約定其他告知方式。</p> <p>二、明定貸款利率調整時,金融機構未告知時之利率計算方式,以及借款人得索取調整後利率計算之本息攤還表。其中有關貸款利率調整未如期告知者之(遲延)利息計算方式,包括往後各期之適用。</p>

規定	說明
<p>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。</p> <p>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。</p>	
<p>六、遲延利息及違約金</p> <p>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。</p> <p>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:</p> <p><input type="checkbox"/> (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。</p> <p><input type="checkbox"/> (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。)</p> <p>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。</p>	<p>實務上多數金融機構係按原利率計收遲延利息,且原訂利率並未將借戶未來不給付風險等催收成本計入,考量違約催收處理成本之必要,收取違約金有其合理性。爰此,該違約金定位為「損害賠償總額預定性質」,係填補遲延利息以外之損害成本(即僅填補資金成本以外之催收成本),故就非依原貸款利率計算遲延利息者,不得另行收取違約金之精神,明定借款人遲延還本或付息時,金融機構應載明借款人可能負擔之遲延利息及違約金收取方式。</p>
<p>七、自用住宅貸款特約條款</p> <p>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</p>	<p>一、參照立法院九十六年六月八日三讀通過消費者債務清理條例所為附帶決議意旨,及一百零一年一月四日修正公布之消費者債務清理條例第五十四條之一第二項規定,為避免債務人於協商期間喪失其賴以居住</p>

規定	說明
<p>權人之權利：</p> <p>(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。</p> <p>(二) 前款清償方案之條件如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>(三) 借款人遲延履行本貸款契約分期償還之期數未逾二期。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>之自用住宅，爰於第一項規定，借款人如已依該條例第一百五十一條提出協商或調解聲請，金融機構除有正當理由外，縱本貸款契約有因喪失期限利益而清償期限屆至之約定，只要借款人遲延期數未逾二期，且同意仍依原契約分期還款，其所積欠之本息、違約金及相關費用於剩餘年限按期平均攤還，另所積欠之本金，按原貸款契約約定利率按期計付利息，金融機構即仍不得行使加速條款而實行其擔保物權人之權利。另於第二項規定，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，且於延長之期限內，借款人仍應就本金部分依原契約約定利率計付利息。</p> <p>二、參照消費者債務清理條例第四十三條規定，於第三項明定「自用住宅」與「自用住宅借款債權」定義，以避免適用範圍之爭議。又此所稱「改良」於金融機構實務即為「修繕」。</p>
<p>八、抵銷權之行使</p> <p>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</p>	<p>一、明定金融機構行使抵銷權之範圍及辦理抵銷之順序，如為行使債權抵銷之意思表示，應以書面通知借款人及保證人。</p> <p>二、依民法第三百三十四條之規定，金融機構對債務人如有借款等債權，</p>

規定	說明
<p>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。</p> <p>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：</p> <p>(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。</p> <p>(二) 已屆清償期者先抵銷，未屆清償期 者後抵銷。</p> <p>(三) 抵銷存款時，以存款利率低者先抵 銷。</p>	<p>而債務人對金融機構有存款等金錢 債權，倘二者均已屆清償期，金融 機構必要時即可依上開規定主張對 債務人在金融機構之存款債權予以 抵銷，是為「法定抵銷」。另有基 於契約約定所產生之「約定抵銷」， 此項抵銷契約之成立及其要件，除 法律另有規定（如民法第四百條以 下交互計算之抵銷）外，無須受民 法第三百三十四條所定抵銷要件之 限制，即債務給付之種類縱不相同 或主張抵銷之主動債權已屆清償 期，而被抵銷之被動債權雖未屆滿 清償期，惟債務人就所負擔之債務 有期前清償之權利者，亦得於期前 主張抵銷之。(最高法院五十年台上 字第一八五二號判例參照)</p> <p>三、實務上金融機構與客戶簽訂之授信 契約及(或)存款往來約定書，會將 客戶與金融機構簽訂之任何契據產 生任何違約情事，經金融機構依約 主張全部到期，作為存款往來約定 書之解除條件，一旦解除條件成 就，存款往來約定書即失其效力， 金融機構即可將客戶寄存之各種存 款及對客戶之一切債權主張期前清 償，並將該等款項抵銷客戶對金融 機構所負之一切債務。至民法第三 百三十五條第一項「抵銷，應以意 思表示，向他方為之」規定，金融 機構於行使抵銷前仍應向當事人為 「意思表示」(通常為信函)，雖該 意思表示無須取得當事人之同意， 但金融機構向當事人為「意思表示」 之義務仍不能免除。</p>
<p>九、住所變更之告知義務 借款人、保證人之住所或通訊處所</p>	<p>明定金融機構與借款人、保證人地址變 更時之通知義務，未通知時之法律效果</p>

規定	說明
<p>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。</p>	<p>則依民法第九十五條有關非對話意思表示之生效時期規定辦理。</p>
<p>十、個人資料之利用</p> <p>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。</p> <p>借款人及保證人：</p> <p><input type="checkbox"/>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）</p> <p><input type="checkbox"/>同意</p> <p>（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。</p> <p>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。</p>	<p>明定金融機構於履行契約之目的範圍內蒐集、處理與利用借款人（含保證人）資料時之責任與義務。</p>
<p>十一、委外業務之一般處理</p> <p>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。</p>	<p>依金融監督管理委員會所頒布之「金融機構作業委託他人處理內部作業制度及程序辦法」第七條規定，明定金融機構於法令規定範圍內得將與本契約有關之附隨業務委外協助處理，金融機</p>

規定	說明
<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>構應督促受委託人於資料利用時須遵守保密之相關法令規定。且金融機構督促受委託人，應負連帶責任。</p>
<p>十二、委外業務之特別處理-委外催收之告知義務</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>依金融監督管理委員會所頒布之「金融機構作業委託他人處理內部作業制度及程序辦法」第七條及第十二條第四項規定，明定金融機構催收業務委外處理時，應告知借款人與保證人，及告知之相關處理程序，如未為通知時應負之賠償責任，以及金融機構須公告受委託機構基本資料之義務。</p>
<p>十三、擔保物權連結條款</p> <p>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。</p> <p>(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</p>	<p>一、貸款契約為借款人與金融機構所訂立之契約，屬民法第四百七十四條第一項所稱之消費借貸，為債權關係；而抵押權設定契約係擔保物提供者與金融機構所簽訂之契約，屬民法第七百五十八條之物權關係，兩者之權利義務不同。</p> <p>二、按民法第七百五十八條第一項明定：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。」爰於貸款契約增</p>

規定	說明
<p>後撥款時間)</p>	<p>訂抵押權設定契約內容，倘發生貸款契約所約定之內容與地政機關登記之內容不一致時，將衍生借款人、擔保物提供人及金融機構三方間之爭議。</p> <p>三、實務上，借款人及擔保物提供人有分屬不同人之情形，於借貸契約訂定抵押權設定契約內容，恐易使與金融機構約定最高限額抵押權之擔保物提供人誤解擔保品擔保範圍僅限該筆購屋貸款，也易造成借款人與擔保物提供人對於其權利義務之混淆。</p> <p>四、為使借款人知悉抵押權設定相關事宜係另外簽訂。爰為本條之訂定。</p>
<p>十四、廣告責任</p> <p>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。</p>	<p>明定廣告視為契約內容之一部分。</p>
<p>十五、契約之交付</p> <p>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。</p>	<p>明定契約之份數與交付原則。</p>