

個人購屋貸款定型化契約不得記載事項

規定	說明
一、不得約定拋棄契約審閱期間。	契約審閱期間係為保護消費者之權益而立，為免借款人輕易拋棄契約審閱期間，而損及保護消費者權益之立意，參酌消費者保護法第十一條之一規定，明定不得以定型化契約約定拋棄契約審閱期間之文字。
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。	金融機構於辦理購屋貸款時，多已徵提所購房屋、土地為擔保品，惟如確需徵提保證人時，金融機構得與借款人約定訂定保證條款，但不得違反民法保證章節有關強制禁止之規定；另需注意民法第七百三十九條之一規定：「本節所規定保證人之權利，除法律另有規定外，不得預先拋棄」。
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。	依據德國民法第四百九十六條、瑞士消費貸款法第二十條規定，消費者並無義務，對信用供給者基於信用契約之請求而承擔匯(本)票債務，違反規定而收受匯(本)票或支票，消費者得隨時向貸款人要求返還，貸款人對於消費者因簽發匯(本)票或支票所生損害，應予負責。爰參酌上開國外相關立法例，明定已簽具借據者，不得約定借款人應提供票據作為擔保，以保障借款人之權益。
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。	參酌行政院消費者保護委員會八十八年四月三日台八八消保法字第00四六三號函規定，明定不得以定型化契約條款約定授權金融機構得隨時查調相關課稅資料。
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。	為保障借款人權益爰予明定。
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。	依民法第三百三十五條規定，抵銷應以意思表示向他方為之，故不得約定於登帳扣抵時即生抵銷之效力。

規定	說明
七、不得約定借款利率超過週年百分之二十。	依民法第二百零五條之規定，明定借款利率之上限。
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。	明定金融機構於契約存續期間除基本放款利率調整外，不得以其他名目任意調整借款人之利率，以確保借款人之權益。
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。	依財政部八十年十一月十一日台財融字第80一六九六三七五一號函規定，金融機構對於放款抵押品不得指定火災保險人，且於辦理房貸業務時，不得硬性要求按核貸金額投保。
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。	明定不得為其他違反法律強制或禁止之規定或其他違反誠信、顯失公平之記載。
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。	配合新修正之銀行法第十二條之一新增第一項規定，明定金融機構辦理自用住宅放款時，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。	配合新修正之銀行法第十二條之一第二項規定，明定金融機構辦理自用住宅放款如已取得足額擔保時，不得約定徵取一般保證人。另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，得不受前述之限制。
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。	配合銀行法第十二條之一規定，訂定「不得變相約定」之具體事由。
十四、金融機構辦理第十一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。	配合銀行法第十二條之二之增訂規定，明定金融機構辦理自用住宅放款，如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。

規定	說明
<p>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。</p>	<p>依消費者保護法第二十二條之規定，明定有利於借款人之廣告，及與借款人之口頭約定應為契約之內容，不得以契約約定排除。</p>
<p>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。</p>	<p>參酌行政院消費者保護委員會八十八年八月二十五日消保法字第0一0六五號函規定，明定不得以定型化契約條款約定借款人提前還款應支付違約金及其例外。</p>

