個人購屋貸款定型化契約範本

本契約於中華民國___年___月___日經借款人_____攜回審閱。（契約審閱期間至少五日）

立約人

甲方（借款人）：_____

日期：___年___月___日

乙方（金融機構）：_____

雙方約定遵守下列各條款：

第一條（貸款金額及交付方式）

甲方向乙方貸款新臺幣_____元整，乙方應依下列方式之一撥款，作為借款之交付：

□(一)撥付甲方在乙方開設之_____存款第_____號帳戶。

□(二)撥付甲方指定之_____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)依甲方與乙方個別約定之撥付方式。

第二條（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。

第三條（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(乙方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)甲乙雙方約定之其他方式：

乙方應提供甲方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。

乙方提供「無限制清償期間」與「限制清償期間」二種方案，甲方同意勾選下列之內容：

□「無限制清償期間」：甲方同意按第四條第一項第__款計付貸款利息，甲方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」：甲方同意按第四條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。)但甲方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，乙方不得向甲方收取提前清償違約金。

第四條（貸款計息方式之約定）

本貸款之利息計算方式如下（乙方得依實際產品類型選擇記載之）：

□(一)按乙方基準利率（或其他指標利率）____%加年利率____%計算（合計年利率____%）；嗣後隨乙方基準利率（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)按乙方基準利率(或其他指標利率)____%加年利率____% 計算(合計年利率____%)；嗣後隨乙方基準利率（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：_____（依乙方實際產品類型記載之）

□(五)（甲乙雙方約定之其他方式）

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（乙方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。

第五條（利率調整之通知）

乙方應於基準利率(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）告知甲方。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，乙方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）。

乙方調整基準利率（或其他指標利率）時，甲方得請求乙方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。

依第四條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。

第六條（延遲利息及違約金）

甲方如遲延還本或付息時，乙方按原貸款利率計算遲延期間之遲延利息者，始得收取違約金。上開違約金按下列方式計收(乙方得依實際情形擇一記載之)：

□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，按原借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。

□每期採固定金額計收違約金新臺幣_____元，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)。

甲方遲延還本或付息時，乙方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。上開遲延期間之利息，乙方按___（依乙方規定之遲延利息記載之）計收，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遲延期間之利息。

第七條（自用住宅貸款特約條款）

自用住宅貸款債權，訂有甲方分期清償，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，乙方不得行使加速條款實行其擔保物權人之權利：

(一)甲方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)甲方遲延履行本貸款契約分期償還之期數未逾二期。

甲方如於剩餘年限依原契約條件正常履約顯有重大困難者，得向乙方申請延長還款期限。經乙方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，甲方仍應就本金部分依原契約約定利率計付利息。

本條第一項所稱自用住宅，係指甲方所有，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，係指甲方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乙方借貸而約定分期償還之債權。

第八條（加速條款）

甲方對乙方任一貸款所負之支付一切本息及費用之債務，均應依約定期限如數清償。

甲方如有下列情形之一，乙方得酌情縮短借款期限，或視為全部到期。但乙方依下列第(四)款至第(七)款之任一事由為前揭主張時，應於合理期間以書面通知甲方後，始生縮短借款期限，或視為全部到期之效力：

(一)依破產法或消費者債務清理條例聲請和解、聲請宣告破產、聲請民事更生或清算、經票據交換所通知拒絕往來，清理債務時。

(二)依約定原負有提供擔保之義務而不提供時。

(三)因刑事而受沒收主要財產之宣告時。

(四)甲方對乙方任何一宗債務不依約清償本金或付息時。

(五)擔保物被查封或擔保物滅失、價值減少或不敷擔保債權時。
(六)甲方對乙方所負債務，其實際資金用途與乙方核定用途不符時。
(七)受強制執行或假扣押、假處分或其他保全處分，致乙方有不能受償之虞時。

如甲方於貸款期間內死亡，其繼承人仍願依約履行者，乙方同意不主張視為全部到期。但甲方之繼承人未依約履行或依法聲請法院進行限定繼承清算程序者，乙方將主張視為全部到期。

（註：金融機構倘確有保全債權之必要，得個別議定加列他種事由，以粗字體或不同顏色之醒目方式記載，同時明示發生加速期限到期【經通知或無須通知】之效果。）

第九條（抵銷權之行使）

甲方不依本契約之約定按期攤付本息時，債權債務屆期或依前條規定視為到期，乙方得將甲方及保證人寄存乙方之各種存款及對乙方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甲方對乙方所負本契約之債務。但甲方之存款及其對乙方之其他債權足以清償本契約之債務者，則乙方對保證人不得行使抵銷權。

乙方依前項為抵銷，其抵銷之意思表示應以書面方式通知甲方及保證人，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)甲方對乙方之債權先抵銷，保證人對乙方之債權於乙方對甲方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。

第十條（住所變更之告知）

甲方、保證人之住所或通訊處所或乙方之營業場所如有變更，應立即以書面或甲乙雙方約定之方式告知對方及保證人。

第十一條（個人資料之利用）

乙方僅得於履行本契約之目的範圍內，蒐集、處理及利用甲方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。

甲方及保證人：

□不同意（甲方或保證人如不同意，乙方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）乙方得將甲方及保證人與乙方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乙方遵循相關法令委任代為處理事務之人。但乙方經甲方及保證人同意而提供予前述機構之甲方及保證人與乙方往來資料如有錯誤或變更時，乙方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，及副知甲方及保證人。

甲方或保證人提供乙方之相關資料，如遭乙方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甲方或保證人，且甲方或保證人向乙方要求提供相關資料流向情形時，乙方應即提供甲方或保證人該等資料流向之機構或人員名單。

第十二條（委外業務之一般處理）

乙方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。

乙方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。

受乙方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、利用或其他侵害甲方或保證人權利者，甲方或保證人得依民法、個人資料保護法或其他相關法令規定，向乙方及其委託處理資料利用人請求連帶賠償。

第十三條（委外業務之特別處理-委外催收之告知義務）

甲方如發生遲延返還本金或利息時，乙方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甲方與保證人。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。

乙方應將受委託機構基本資料公佈於乙方營業場所及網站。

乙方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，致甲方或保證人受損者，乙方應負連帶賠償責任。

第十四條（擔保物權連結條款）

甲方或第三人提供擔保物設定抵押權予乙方時，該抵押權擔保範圍僅限本貸款契約之債務。但甲方因未來需求，經擔保物提供人另以書面同意者(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：本條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）

第十五條（廣告責任）

乙方應確保廣告內容之真實，對甲方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。

第十六條（服務管道）

乙方之服務管道如下：

□電話：　　（服務時間：　　）

□傳真：

□電子信箱(E-MAIL)：

□網址

□其他：

上開資料如有變更，乙方應於營業場所及網站公告。

第十七條（管轄法院之約定）

本貸款契約涉訟時，甲乙雙方同意以____地方法院為第一審管轄法院。但不得排除消費者保護法第四十七條或民事訴訟法第二十八條第二項、第四百三十六條之九規定小額訴訟管轄法院之適用。

第十八條（契約之交付）

本契約正本乙式__份，由甲乙雙方、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，得交付影本由乙方註明『與正本完全相符』並加蓋本契約專用章。

甲方(借款人)：_____（簽章）

身分證統一編號：

地址：

□保證人：_____(簽章)

身分證統一編號：
地址：
乙方：
公司統一編號：
地址：
中華民國　年　月　日

附　件

房　屋　貸　款　撥　款　委　託　書

一、立委託書人○○○（即借款人）提供座落於○○縣市○○鄉鎮市區○○路街○○段○○巷○○弄○○號之○○樓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）**