

房貸一點靈

~瞭解契約內容，是保障權益的第一步~



行政院金融監督管理委員會 編製

「買房子」--是人生一大事，為自己或心愛的家人購置一棟可以遮風避雨的房子，那是多少人畢生追求的梦想，但是，在圓夢的同時，也會面臨一個很現實的問題，那就是---錢從哪裡來？

動輒數百萬甚至上千萬元的房屋價款，對大多數人來說，仍然是一筆很大的負擔，除了自己的積蓄或長輩的資助以外，有大部分的購屋資金，還是來自於銀行的貸款，而且「房屋貸款」往往長達十年、二十年之久，所以，辦理房屋貸款時，務必要慎重的挑選符合自己財務狀況的借款條件及借款銀行，並且仔細的閱讀所有契約條款，充分瞭解各項權利義務以後再簽訂契約，記住「貨比三家不吃虧」、「瞭解契約有保障」！

房貸契約是規定借款人與銀行之間權利義務關係的重要法律文件，因此，契約條文中不可避免的會使用很多的法律用語，對借款人而言，並不容易瞭解；金管會希望透過這本小冊子，幫助借款人瞭解房貸契約條款，使借款人更明瞭自身的權益，讓每一位購屋者的夢想都能圓滿落實。

* 適合的房屋貸款，才是購屋理財的好幫手

銀行、信用合作社、農漁會信用部、壽險公司及台灣郵政等金融機構，都有提供房屋貸款業務，但各金融機構提供的服務及借款條件並不相同，提醒借款人千萬不要只注意借款利率的高低，而忽略了其他的借款條件（例如，還款方式、利率如何調整、提前還款違約金等等），借款前一定要多比較、多瞭解，務必依據自身的財務狀況挑選適合的借款機構和借款條件，金管會特別設計「房貸工作底稿」（如附表），協助您瞭解並選擇適合的房貸，請多加利用喔！

* 選擇房屋貸款時，請注意下列基本項目

1. 借款金額
 2. 借款利率的計算方法，以及借款利率調整頻率
 3. 借款期間、有無本金寬限期
 4. 還款方式、繳款日期及每期還款金額
 5. 總費用年百分率
 6. 選擇使用優惠房貸利率時，有無提前還款的限制，及該提前還款違約金的計算方式
 7. 遲延還本付息時，違約金及遲延利息之計算
 8. 加速條款的內容
 9. 是否要求徵提保證人、連帶保證人
 10. 辦理不動產抵押時，抵押權所擔保的債務有哪些
 11. 其他費用，例如代償費、開辦費、代書費、登記規費、印花稅、設定費、火險及地震險費用等
 12. 每月償還本息以不超過月收入 1/3 為宜
- 註：所謂本金寬限期是指貸款初期，銀行同意客戶只繳利息，不須攤還本金的期間。建議借款人在寬限期期間就要做好理財規畫，因為寬限期過後，借款人要在剩餘的期間攤還本金及利息，後期的財務負擔會較寬限期明顯為重。

* 無論有多急，也要將契約條文看清楚

依據消費者保護法規定，消費者在簽訂定型化契約前，可以要求合理的契約審閱期；而銀行預先印製好的房貸契約，也是定型化契約的一種。因此，借款人在簽訂房貸契約前，可以依前述規定，要求合理的審閱期間（例如，五天），仔細閱讀每一條條款，充分瞭解契約內容後再簽約。另外，目前各銀行都已經在網站上公告購屋、購車、信用卡等定型化契約，借款人也可至銀行網頁自行下載空白的房貸契約書作為參考。

註：所謂「定型化契約條款」是指企業經營者為與不特定多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款。而「定型化契約」係指以企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之全部或一部而訂定的契約；例如，銀行事先印製好的房屋貸款契約書、各種存款開戶契約書等，都是定型化契約的一種。

* 記得拿乙份契約影本或複本

借款人千萬要記得，簽完約以後要向銀行索取乙份契約複本或者是註明「與正本完全相符」的契約影本，並且妥善保管該契約，當有爭議或糾紛發生時，就可以檢視原約定條款，利用契約上所記載的申訴專線電話向銀行查詢，爭取自己的權益。

* 「總費用年百分率」--小小數字、大大功能

「優惠利率大放送，借款利率 2.53%，手續費只要 3,000 元」、「前 6 個月 2.03%，第 7 個月起 2.6%，區區 1,000 元徵信費即可辦理。」、「前 6 個月 2.25%、7~24 個月 2.44% 第 3 年起 3%，免收任何費用。」……

各種複雜的借款方案讓人眼花撩亂，不知如何選擇？事實上，銀行辦理房屋貸款時，會依所提供的服務收取相關費用，例如；開辦費、手續費、徵信費、處理費等等，而這些費用都是借款人辦理貸款的成本以及負擔，因此，如何選擇一個「名符其實」的「優惠」貸款，就要靠「總費用年百分率」了。

所謂的「總費用年百分率」，就是根據借款利率、借款期間以及辦理貸款所需支付的相關總費用，所計算出來的一個百分率，可以相對的反應出各種貸款的「真實負擔」，以上開三個貸款方案而言，假設借款金額為 200 萬元，借款期間為 20 年，換算成「總費用年百分率」分別是 2.55%、2.57% 以及 2.87%，現在，您知道哪一個才是真正的「優惠」了吧！

從 95 年 1 月 1 日起，各金融機構都必須在貸款的廣告中，揭露「總費用年百分率」，在該機構的網站上，也會提供計算「總費用年百分率」的公式，所以，聰明的借款人，辦理房貸時，除了要知道「借款利率」外，也要問問「總費用年百分率」到底多少？涵蓋哪些「總費用」項目？可別忘記這個重要的資訊喔！

註：1. 「總費用年百分率」並不等於借款利率。

2. 逾期還款違約金、代書費、保險費等不屬於「總費用」的範圍。

*** 公告利率調整時，銀行必須通知借款人**

房屋貸款利率通常是依據銀行公告的「基準利率」或「定儲指數利率」加碼計算，例如，借款利率依據銀行定儲指數利率加碼 0.5% 計算，那麼如果銀行的定儲指數利率調高時，也就是借款利率會跟著上升！

所以，如果銀行調整這些公告利率時，就應該將調整後的利率通知借款人，而通知方式除了包括在銀行的營業場所及網站公告以外，銀行必須依據與借款人的約定方式（例如，電話通知、書面通知、電子郵件、存摺登錄、繳息收據列印、自動櫃員機螢幕顯示或報紙公告等）通知借款人，如果沒有在契約中約定通知的方式，那銀行就要以書面通知借款人了。

如果，銀行調高利率時，沒有依據約定的方式通知借款人，那銀行就只能依原約定利率計算借款利息，所以，借款人簽訂借款契約時，也別忘記看一下利率調整的通知方式喔！

另外，提醒借款人，收到房貸利率調整的訊息後，可以向借款銀行要求提供依調整利率計算的本息攤還方式及本息攤還表，以便瞭解自己下一期要繳多少錢，

以做好日後繳款的理財規畫，當然借款人也可以用電話洽詢借款銀行，或者是利用借款銀行網站登載的試算公式自己計算。

* 借款人（保證人）搬家時，千萬記得通知銀行

這是一個經常被忽略的小細節，卻對借款人（保證人）有重大的影響，因為，在房貸契約中都會約定，借款人（保證人）住所或通信處所變更時，要告知銀行，如果沒有通知銀行，而銀行將相關資料寄到原留地址，在法律上就等於已經通知到借款人（保證人）了。因此，為了避免漏失銀行函寄的重要資訊（例如，前面提到的利率調整通知），簽訂借款契約後，不論是住所、通信處所或聯絡電話變更時，最好記得通知銀行，以免因為這樣而損及自己的權益。

* 加速條款——銀行要求借款人增「加」還款「速」度的重要依據

房屋貸款通常是約定分期還款，借款人可以在借款期間內，按約定的分期期數還本付息，除非有特別的約定，否則銀行是不可以要求借款人提前還款的，在法律上，這就稱之為「期限利益」。

可是，如果銀行認為債權有不保的可能時，就可以依據事實情形引用加速條款中符合的條款要求借款人「增『加』還款『速』度」，到時候不論房貸契約所約定的還款期間是否已經到期，借款人都會喪失期限利益，而必須依照銀行的要求立即清償全部或部分的債務，這就是社會大眾所稱的「加速條款」。

行政院公平交易委員會為了保障消費者權益，規定銀行可以行使的加速條款有以下 9 項；而且銀行如果要依據其中的第 6 項至第 9 項事由行使加速條款時，必須要於合理期間通知或催告借款人：

1. 任何一宗債務不依約清償本金時；
2. 依破產法聲請和解、聲請宣告破產、聲請公司重

整、經票據交換所通知拒絕往來、停止營業，清理債務時；

3. 依約定原負有提供擔保之義務而不提供時；
4. 因死亡而其繼承人聲明為限定繼承或拋棄繼承時；
5. 因刑事而受沒收主要財產之宣告時；
6. 任何一宗債務不依約付息時；
7. 擔保物被查封或擔保物滅失、價值減少或不敷擔保債權時；
8. 借款人對金融業者所負債務，其實際資金用途與該業者核定用途不符時；
9. 受強制執行或假扣押、假處分或其他保全處分，致金融業者有不能受償之虞者。

當然，除了以上 9 種加速條款以外，銀行也可以與借款人另外議定其他加速事由，可是，依據行政院公平交易委員會規定，所議定的其他加速條款，必須於契約中以粗體或不同色之醒目方式為記載，所以，房貸契約中，加粗或不同顏色的條款更要特別看清楚。

*逾期未繳款，銀行「至少」會加收「遲延利息」、「違約金」，還有……

借款人如果沒有按期繳款的時候，除了原來應繳的本金及利息以外，銀行通常會針對遲延繳付的「本金」部分，另外收取「遲延利息」，簡單來說就是「遲延繳款期間內，依據遲延利率所計算的利息」，大部分的銀行都是約定以借款利率為遲延利率，但是，也有一些銀行會約定比借款利率還要高的利率當成遲延利率（例如，借款利率為 2.5%，遲延利率為 3.5%，一旦借款人遲延還款時，遲延期間內就要以 3.5% 來計算遲延利息了）。

「違約金」簡單來說就是借款人逾期繳款的罰金，現在各銀行對於違約金的收取，都採取兩段式的計算方法，如果借款人遲繳的時間沒有超過 6 個月，那就以應繳納「本息」按貸款利率的 10% 計收違約金，如果，超過 6 個月了，就從第 7 個月開始，以應繳納「本息」

按貸款利率的 20% 計收違約金。注意喲！遲延利息只能針對「本金」來計收，可是，違約金是依據「本息」來計收的，而且，萬一銀行進行催收程序了，借款人還要負擔催收以及法院的費用，因此，借款人務必要按期繳款，以免增加自己的負擔。

* 想要提前清償房貸減輕負債，但銀行為何要收「提前清償違約金」？

這是很多人的疑問！基本上，借款利息是銀行主要的營業收入之一，當借款人提前還款時，對銀行的營業收益、資金調度或財務規畫都會產生影響，因此，銀行如果辦理「得隨時清償」的房貸，成本相對較高，這個成本就會反映在借款利率上面。而「限制清償期間」的房貸，等於維護銀行在一定期間內的利息收入，讓銀行的相對成本降低，所以「限制清償期間」的房貸利率一般會比「得隨時清償」的房貸利率低，如果選擇「限制清償期間」的借款人提前還款時，銀行的利息收入將減少，相對成本提高了，當然就會收取提前清償違約金，以補貼墊高的成本。

依據行政院公平交易委員會規定，金融業者應提供房屋貸款借款人自由選擇「限制清償期間」的房貸或「得隨時清償」的房貸，並向借款人說明利率計算方式及借款條件。因此，借款人向銀行申請房貸時，請務必參酌自身的財務及資金狀況，選擇辦理「限制清償期間」或「得隨時清償」的房貸，如果借款人選擇「限制清償期間」的房貸，以後要提前還款，當然就必須要支付與銀行約定的「提前還款違約金」。

此外，各銀行對提前還款違約金的計收方式並不相同，例如，有的銀行採「借款總額」的某一百分比來計算，有的銀行依「還款金額」或「本金餘額」的百分比計算，所以，簽約前務必仔細閱讀一下相關條款喔！

註：想要進一步瞭解「提前清償違約金」，可至行政院公平會網站 <http://www.ftc.gov.tw/> 查詢「金融業者收取房屋貸款提前清償違約金案件之處理原則」；或至中華民國銀行商業同業公會全國聯合會網站 <http://www.ba.org.tw/> 查詢「中華民國銀行公會會

* 「人保」？「物保」？有哪裡不一樣？

「他不還錢，我負責還到底」——非常豪邁的一句話，但是，卻是很沉重的法律責任，這就是俗稱的「人保」；對借款「人」所欠的款項作擔「保」，只要借款人沒有還清的債務，就是「人保」的責任。而「物保」——就是以「物」的價值擔「保」借款人所欠的款項，一旦借款人欠錢不還，這個「物」就會「被賣掉」來還債！

舉例來說，小華向銀行借款200萬元，阿寶當保證人（人保），小吳則只提供自己的房地為擔保（物保），假設小華積欠銀行180萬元，而銀行拍賣小吳的房地，只賣到150萬元，那銀行以後只能對小華或阿寶求償不足的30萬元，而不能向小吳求償不足的款項。這就是「人保」與「物保」的最大不同點！

* 「保證」和「連帶保證」有什麼不同？

「保證」，簡單來說就是「如果借款人不能清償債務時，就由保證人代為清償」，因此，必須要銀行先向主債務人求償不足，保證人才有代為還款的義務喔！

所以，如果債權銀行沒有「先」去對借款人「訴」追並且強制執行，就去對保證人訴追時，那保證人就可以對「抗」並為自己「辯」護的「權」利，這就是我們經常聽到的「先訴抗辯權」，這種「先訴抗辯權」是法律保護保證人的獨有方式，可是，如果保證人同意放棄「先訴抗辯權」，那麼，債權銀行就可以直接的對保證人追償了。

「連帶保證」雖然也是「保證」的一種，但是，責任完全不同，連帶保證人與借款人負同樣的債務責任，而且根本就不能主張「先訴抗辯權」，當借款人沒有履行債務時，債權銀行仍可以對借款人或連帶保證人中的任何一人或全體求償並就其財產強制執行。

註：所謂「求償不足」，是指銀行依經濟實質客觀認定，經踐履相關求償程序，例如對債務人進行催收、調查財產狀況及向財政部財稅資料中心查調債務人納稅資料及財產資料等，可證實主債務人確屬無資力或不能償還者。

* 什麼是「特定債務保證」？什麼是「最高限額保證」？

所謂的「特定債務保證」，是指保證人與銀行約定，對借款人與銀行間的某一個特定債務負保證責任，例如，保證人同意對借款人在 96 年 8 月 8 日向 A 銀行貸款 200 萬元的債務擔任保證人，那麼，保證人的責任就是這份特定的借款契約了，就算是借款人積欠銀行其他的債務沒有清償，保證人也不必負責，這種保證方式，通常是保證人在借款人簽立的借款契約上一起簽章。可是，因為民法第 740 條有規定，除契約另有訂定外，保證債務是包含主債務之利息、違約金、損害賠償及其他從屬於主債務之負擔。所以，保證人的保證責任除了這個 200 萬元以外，還包括因為這個 200 萬元而發生的利息、違約金等等，不一定只有 200 萬元喔！

所謂的「最高限額保證」，就是由保證人與銀行約定一個上限金額，在這個上限金額範圍內，就銀行與借用人間所生一定範圍內的債務(例如過去、現在及將來所發生的票據、墊款、保證、借款等債務)，由保證人予以保證，這就是「最高限額保證」，這種保證通常是由保證人另外簽乙份保證契約。

最高限額保證契約如果有約定保證期間，那麼，保證人只對在保證期間內所發生的債務，於不超過保證金額範圍內負保證責任，如果沒有約定保證期間，那麼，保證人雖然可以依據民法第 754 條規定，隨時通知銀行終止保證契約(最好以書面方式，例如存證信函)，但是，對於保證契約終止以前已經發生的債務，仍須在保證金額範圍內負責，最高限額保證人千萬不要忽略上述權利喔！

此外，要提醒各位保證人，不要忘記您也是契約的當事人，也有權要求銀行交付乙份契約書或保證書的影本或複本喔！

* 什麼是「最高限額抵押權」？

最高限額抵押權，是指由債務人或第三人提供其不

動產為擔保，就債權人對債務人一定範圍內的不特定債權，在最高限額內設定的抵押權。

民眾向銀行辦理房屋貸款時，除了簽署借款契約書以外，如果約定提供房地設定抵押時，還必須完成一份「抵押權設定契約書」，這份契約書主要在約定借款人或第三人所提供的房地，到底擔保哪些債權，因此非常重要，為了讓民眾清楚瞭解抵押權擔保的債權範圍，地政機關規定，自 96 年 9 月 28 日起所辦理的抵押權登記，會在不動產謄本上面，記載抵押權的擔保債權範圍，所以，當您向銀行申辦房屋貸款時，可以自己向地政機關請領乙份抵押權登記完畢後的不動產謄本，更能清楚的瞭解抵押權的內容，如果發現有任何與銀行約定不符之處，也可以立即向銀行提出，而避免日後發生爭議。

*辦理銀行法第 12 條之 1 規定的「自用住宅放款」，有哪些有利於借款人及保證人的規定？

銀行法第 12 條之 1 所稱「自用住宅放款」係指具有完全行為能力之中華民國國民，目前確無自用住宅，為購置自住使用之住宅所為之金融機構貸款。

辦理前述自用住宅放款，借款人及保證人享有以下較有利的規定：

1. 銀行已取得足額擔保時，不得再要求借款人提供連帶保證人，亦不得變相採「共同借款人」或「連帶債務人」方式辦理。
2. 就未取得足額擔保者，銀行得基於「對授信條件之補強」而徵取連帶保證人，但原則以 1 人為限（符合特定情形可再多徵取 1 人）。
3. 保證人之保證範圍應以一定金額為限。
4. 銀行不得要求普通保證人拋棄先訴抗辯權。
5. 應先就借款人進行求償。

註：1. 依據銀行法第 12 條之 1，辦理房屋修繕、耐久性消費財產（包括汽車）、支付學費及其他個人之小額貸款，及信用卡循環信用等「消費性放款」，借款人及保證人亦適用上述規定。

2. 所謂「先就借款人進行求償」並不以民法第 745 條規定之「強

制執行無效果」要件為限；於債權人經踐履相關求償程序（例如對債務人進行催收、調查財產狀況及向財政部財稅資料中心查調債務人納稅資料及財產資料等）可證實確屬無資力或不能償還者，即屬之。

※提醒您~

良好的信用必須用心經營
充分瞭解借款契約內容並做好理財規畫
就是維持信用的良方

※瞭解資訊，到哪裡查？

- * 各銀行網站及客服專線
- * 銀行公會網站「消費者專區」

www.ba.org.tw

總機 (02) 8596-2229

- * 銀行局「銀行百寶箱」網站

www.banking.gov.tw

總機 (02) 8968-9999

不當催收檢舉專線 (02) 8968-9722

※心有千千結，到哪裡解？

- * 各銀行客服或申訴專線
- * 銀行公會單一申訴窗口
- 信用卡專線 (02)8596-2333
- 其他業務專線 (02)8596-2345
- 「消費金融無擔保債務協商委員會」
- 諮詢專線 (02)8596-1629

※暴力催收及詐騙等非法行為，向誰申訴？

- * 暴力脅迫催收申訴專線：
內政部警政署 110 或 0800-000-110
- * 反詐騙諮詢專線 165

* 借款人房貸工作底稿

	金融機構 1	金融機構 2	金融機構 3
房貸種類			
借款金額	借款金額\$_____	借款金額\$_____	借款金額\$_____
借款期間	計____年(年 月 日~ 年 月 日)	計____年(年 月 日~ 年 月 日)	計____年(年 月 日~ 年 月 日)
借款利率	<input type="checkbox"/> 得隨時清償____% <input type="checkbox"/> 限制清償期間____%	<input type="checkbox"/> 得隨時清償____% <input type="checkbox"/> 限制清償期間____%	<input type="checkbox"/> 得隨時清償____% <input type="checkbox"/> 限制清償期間____%
利率調整頻率	每隔____月調整	每隔____月調整	每隔____月調整
利率調整通知方式			
總費用	總計\$_____	總計\$_____	總計\$_____
	細項：1. \$_____	細項：1. \$_____	細項：1. \$_____
	2. \$_____	2. \$_____	2. \$_____
總費用年百分率	____%	____%	____%
每月還款金額	\$_____	\$_____	\$_____
試算每月還款金額佔月收入比例	____%	____%	____%
辦理本項借款其他費用(前述總費用以外之代書費、火險及地震險費用等)	1. \$_____	1. \$_____	1. \$_____
	2. \$_____	2. \$_____	2. \$_____
	3. \$_____	3. \$_____	3. \$_____
提前清償違約金之計算	\$_____ x _____%	\$_____ x _____%	\$_____ x _____%
逾期還款違約金之計算	\$_____ x _____%	\$_____ x _____%	\$_____ x _____%
逾期還款遲延利息之計算	\$_____ x _____%	\$_____ x _____%	\$_____ x _____%
是否須保證人?	<input type="checkbox"/> 普通保證人 <input type="checkbox"/> 連帶保證人	<input type="checkbox"/> 普通保證人 <input type="checkbox"/> 連帶保證人	<input type="checkbox"/> 普通保證人 <input type="checkbox"/> 連帶保證人