

淡水第一信用合作社

個人購屋貸款契約書

借款人：_____

契約金額：新臺幣_____萬元整

(填寫阿拉伯數字)

契約期間：自民國_____年____月____日起至民國_____年____月____日止

(個人購屋貸款專用)

主 管	副主管	經 辦	申請書電腦編號	帳 號

(本頁係本社為管理個案所設，由本社承辦人員填寫)

貸款契約書

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)。借款人、保證人及其他關係人已充分審閱並同意遵守本契約所列各條款。

立約人 甲方(借款人)：_____(簽名) 日期：____年__月__日。

乙方(金融機構)：有限責任淡水第一信用合作社

第一條 (貸款金額、種類及交付方式)

本契約總貸款金額為新臺幣_____元整，茲將各項貸款個別金額約定如下：

第一案 貸款金額：新臺幣_____元整、種類：☐一般房貸
☐政策性房貸。

第二案 貸款金額：新臺幣_____元整、種類：☐一般房貸
☐政策性房貸☐房屋修繕貸款。

第三案 貸款金額：新臺幣_____元整、種類：☐一般房貸
☐政策性房貸☐房屋修繕貸款。

乙方應依下列方式之一撥款，作為借款之交付：

第一案貸款採()方式；第二案貸款採()方式；第三案貸款採()方式。

(一)撥付甲方於乙方營業單位_____存款種類_____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)

第一案貸款期間____年__月，自民國____年__月__日起至民國____年__月__日止。

第二案貸款期間____年__月，自民國____年__月__日起至民國____年__月__日止。

第三案貸款期間____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)

本貸款約定每月____日繳息或償還本息，其償還方式得約定如下：

第一案貸款採()方式；第二案貸款採()方式；第三案貸款採()方式。

(一)自實際撥款日起，依年金法，按月攤還本息。(即本息定額攤還方式)

(二)自實際撥款日起，本金按月平均攤還，利息按月計付。(即本金平均攤還方式)

(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。(即第一段按月繳息，第二段本息定額攤還方式)

(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。

本貸款之保險費及每期應攤還之本息金額，甲方同意：

☐ (一)由甲方名下於乙方營業單位_____存款種類_____第_____號帳戶內逕行自動轉帳繳付，並以本契約為授權之證明，無需甲方之存摺、取款條等支付憑證，倘存款不足繳納期付金額時甲方應前往繳納且依約負擔逾期之違約金及遲延利息。

☐ (二)其他約定方式：_____。

如未依第一項約定時，自實際撥款日起，依年金法按月攤還本息。但甲方得隨時請求改依第一項所列方式之一還本付息。

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 ☐第一案 ☐第二案 ☐第三案 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」： ☐第一案 ☐第二案 ☐第三案 經甲方同意於本貸款撥款日起三年內提前清償全部本金並請求發

給抵押權塗銷同意書或清償證明時，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：

- (一)自撥款日起第一年內，清償全部借款並申請塗銷不動產抵押權者，按申請塗銷日借款餘額之1%計付違約金予乙方，但申請塗銷日前三個月內提前償還之金額(不包含正常攤還部分)需併入計算。
- (二)自撥款日起第二年內，清償全部借款並申請塗銷不動產抵押權者，按申請塗銷日借款餘額之0.9%計付違約金予乙方，但申請塗銷日前三個月內提前償還之金額(不包含正常攤還部分)需併入計算。
- (三)自撥款日起第三年內，清償全部借款並申請塗銷不動產抵押權者，按申請塗銷日借款餘額之0.8%計付違約金予乙方，但申請塗銷日前三個月內提前償還之金額(不包含正常攤還部分)需併入計算。

如甲方死亡或重大傷殘並取得證明文件之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：

第一案貸款採 () 方式；第二案貸款採 () 方式；第三案貸款採 () 方式。

(一)按乙方指標利率目前為 _____ % 加年利率 _____ % 計算 (合計年利率 _____ %)，嗣後隨乙方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。

(二)自民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日起至民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日止，按乙方指標利率目前為 _____ % 加年利率 _____ % 計算 (合計年利率 _____ %)，另自民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日起借款利率改按乙方當時公告之指標利率加年利率 _____ % 計算，嗣後均隨乙方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)自民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日起至民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日止，按乙方指標利率目前為 _____ % 加年利率 _____ % 計算 (合計年利率 _____ %)，另自民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日起至民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日止，借款利率則改按乙方當時公告之指標利率另行加年利率 _____ % 計算，另自民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日起借款利率改按乙方當時公告之指標利率加年利率 _____ % 計算，嗣後均隨乙方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。

(四)依約定指標利率目前為 _____ % 加年利率 _____ % 計算，再減政府補貼利率 _____ %，即目前為年利率 _____ %，嗣後隨約定指標利率變動而調整。

(五)甲乙雙方約定之其他方式： _____ 。

第一項所稱之指標利率約定為 ☐第一案 ☐第二案 ☐第三案 乙方指數型房貸利率 ☐第一案 ☐第二案 ☐第三案 中華郵政股份有限公司

_____ 年期定期儲金機動利率 ☐第一案 ☐第二案 ☐第三案 其他： _____ 。

利息計算方式如下：

(一) 短期放款 (一年以內)

按日計息。每日最終放款餘額之和(即總積數)先乘其年利率，再除以三百六十五即得利息額。

(二) 中長期放款

足月部分按月計息，以本金乘其年利率、月數，再除以十二即得利息額。不足月部分 (即不足一個月之畸零天數部分)，則按日計息。中長期放款繳息期間跨越新舊兩種利率時，以新舊利率天數佔該期總天數之比例計算利息額。

有關乙方指數型房貸利率之定義、調整方式詳如【其他說明】。

第五條 (利率調整之通知)

乙方應於指標利率調整時十五日內將調整後之指標利率告知甲方。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、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)。甲方同意如以簡訊通知或電子郵件告知時，以發出日視為已告知；如以存摺登錄、繳息收據列印或網路銀行登入告知時，以系統上線日視為已告知。

乙方調整指標利率時，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 (遲延利息及違約金)

甲方如遲延還本或付息時，應自逾期之日起照應還本金金額按本借款利率加付遲延利息；另應自逾期之日起六個月以內照應還本金金額(還息不還本期間照應繳利息)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。

上述之應還本金金額，於加速條款行使前，以「當期應攤還本金」(還款方式採按月本息攤還者)或「當期應繳利息」(還款方式採按月付息，到期還本者)為基礎計收遲延利息及違約金；於加速條款行使後，以「未償還本金餘額」為基礎計收遲延利息及違約金。

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。

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。同時乙方發給甲方之存款憑單、摺簿或其他憑證，於抵銷之範圍內失其效力。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：

☐同意

☐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)

(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。

甲方如未依約按時繳息或償還本金或有其他違約之情形，乙方將依主管機關規定報送登錄金融聯合徵信中心，將造成甲方有信用不良記錄，並影響甲方現在或將來使用(或辦理)現金卡、信用卡及貸款之權益。上述不良記錄之相關資訊詳見金融聯合徵信中心網站(www.jcic.org.tw)。

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，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：

業務詢問電話：(02)2621-1211 分機：9 (服務時間：每營業日 09:00-17:20)

消費者服務專線：(02)2620-6690 (24 小時) 傳真：(02)2622-5727

電子信箱(E-MAIL)：law@tfccbank.com.tw 網址：https://www.tfccbank.com.tw

上開資料如有變更，乙方應於營業場所或網站公告。

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、保證人與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。

第十九條 (保證人相關條款)

保證人：

(一) 保證債務之範圍包括本借款債務之本金、利息、遲延利息、違約金、損害賠償、各項費用及其他從屬於主債務之負擔。

(二) 保證責任：

☐ 一般保證條款：如借款人未依約履行債務，經乙方對借款人之財產強制執行而無效果者，一般保證人應代負履行責任。

☐ 連帶保證條款：如借款人未依約履行債務，除其他法律另有規定外，乙方毋須先就借款人財產或擔保物受償，得逕向連帶保證人求償。

(三) 保證人代甲方清償全部債務後，依法請求乙方移轉擔保物權時，絕不因擔保物有瑕疵而持異議。

全體保證人已逐項閱讀：

(簽名)

第二十條 (個別商議條款)

一、開辦費：新臺幣_____元、徵信費：新臺幣_____元。前項所列費用均以收取一次為限。且除前項所列費用之項目與金額外，乙方不得另外收取其他費用。依授信利率及相關費用標準計算之應付所有總費用，以借款本金計算之年百分率：_____ %。

(年百分率計算基準日及日後年百分率會依實際借款期間、利率調整等因素而變動)

二、甲方如有下列情事之一者，乙方得不經通知或催告，隨時減少對甲方之授信額度或縮短授信期限，或視為全部到期：

(一) 甲方於乙方授信前，提供不實財務報告或資料致乙方為錯誤評估者。

(二) 甲方或其負責人使用之票據有退票未經清償或到期未能兌現者。

(三) 甲方寄存乙方之各種存款或財物如經第三人依法扣押或請求凍結者。

(四) 甲方違反與乙方簽訂之授信契據或對乙方所為之聲明、切結、承諾事項者。

(五) 甲方死亡而繼承人為拋棄繼承時。

- 三、甲方所提供本契約之擔保品若價值貶落時，乙方得要求甲方補提擔保品或增提保證人。
- 四、甲方資料提供債權受讓人、債權鑑價查核人員及有關公告等約定事項：
- (一) 甲方同意乙方為債權讓與需要，得將甲方債務相關資料提供予該債權受讓人及債權鑑價查核人員，惟請乙方督促該資料利用人應遵照銀行法、個人資料保護法及其他相關法令之保密規定，不得將該等資料洩漏予第三人。
- (二) 甲方同意乙方為金融資產證券化目的而為之債權讓與時，得以公告方式取代通知。
- 五、保險條款：甲方自借款起始日至借款清償日止，每年應為提供抵押之擔保物向保險公司投保適當火險(含地震險)，保險費由甲方負擔。如甲方怠於辦理投保或續保時，乙方得代為辦理，所墊付之保險費應由甲方立即償還，否則自墊付日起，乙方得將墊付之保險費逕列入甲方所欠金額，並按本契約之約定利率計息，但乙方並無代為投保、續保或墊付保險費之義務。
- 六、抵充條款：清償人所提出之給付如不足清償甲方對乙方所負擔之全部債務時，其抵充之方法及順序應依照民法之規定。但違約金之抵充順序應次於費用先於利息。
- 七、乙方無保管抵押物所有權狀。
- 八、甲方、保證人及擔保物提供人對乙方所負債務，其債權憑證如因事變、不可抗力或不可歸責於乙方之事由致有遺失、滅失或毀損等情事，或乙方處理業務之電腦系統如因資訊年序問題、不可抗力或不可歸責於乙方之事由而致無法正常運作時，除乙方帳簿、傳票、電腦或人工製作之單據、債權憑證、往來文件之影印、縮影本等所載金額，經甲方、保證人及擔保物提供人證明確有錯誤，乙方應更正之外，甲方、保證人及擔保物提供人對上述簿據文件所載金額，均願如數承認，並於債務到期時，將該項債務之各項費用、違約金及本息立即清償，或依乙方通知，於債務到期前，再立債權憑證，提供乙方收執。
- 九、甲方或其負責人或其實質受益人、甲方所提供之保證人或擔保物提供人，如屬資恐防制法指定制裁之個人、法人或團體，以及外國政府或國際組織認定或追查之恐怖分子或團體時，無須由乙方事先通知或催告，乙方得立即停止撥貸相關款項或停止甲方動用授信額度之權利，並得主張授信視為全部到期。
- 甲方如不配合審視、拒絕提供實質受益人或對客戶行使控制權之人等資訊，或對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明並提供資料，無須由乙方事先通知或催告，乙方得暫停撥貸相關款項並暫停甲方動用授信額度之權利，或減少對甲方之授信額度或縮短授信期限，或視為全部到期。

甲方及全體保證人：

(簽名)

【其他說明】

一、「指數型房貸利率」定義、調整及公告方式如下：

- (一) 「指數型房貸利率」以臺銀、土銀、華銀、彰銀、一銀、合庫及淡水一信等七家金融機構之一年期定期儲蓄存款機動利率算術平均利率訂定(小數點後取三位以下四捨五入)。
- (二) 「指數型房貸利率」每月調整一次，其公告生效日期為每月十六日，並於生效日當月五日(若五日為例假日則以前一個營業日)依中央銀行公告上開七家金融機構之一年期定期儲蓄存款機動利率算術平均利率(小數點後取三位以下四捨五入)，如生效日遇假日以次營業日為生效日，又如遇有不可抗力因素發生(如上開金融機構被合併、消滅...等)，甲方、擔保品提供人及保證人同意，由乙方遴選其他同業遞補。
- (三) 「指數型房貸利率」公告方式：乙方得於各營業單位之營業場所、網站或報章雜誌公告之。

此 致

有限責任 淡水第一信用合作社

立約人即甲方

立約人簽名					留存 印鑑					
統一編號										
地 址										
對保時間	年	月	日	時	分	對保簽名或蓋章	立約人		經辦員	
對保地點										

立約人即甲方之擔保品提供人兼保證人(擔保品提供人同借款人免填)

立約人簽名					留存 印鑑					
統一編號										
地 址										
對保時間	年	月	日	時	分	對保簽名或蓋章	立約人		經辦員	
對保地點										

立約人即甲方之保證人

立約人簽名					留存 印鑑					
統一編號										
地 址										
對保時間	年	月	日	時	分	對保簽名或蓋章	立約人		經辦員	
對保地點										

乙 方：有限責任 淡水第一信用合作社

代 表 人：理事主席 麥勝剛

統 一 編 號：37098407

地 址：新北市淡水區中正路 63 號

代 理 人： 部 / 分社 經理

地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

本契約內容甲方已充分瞭解且業已收執正本乙份；甲方之保證人及其他關係人已充分瞭解並同意且業已收執乙方註明「與正本完全相符」並加蓋本契約專用章之契約書影本乙份。

簽收人： (簽名或蓋章)