

# 住宅貸款契約

聲明事項：臺灣土地銀行股份有限公司（以下稱貴行）於簽約前業依金融消費者保護法及其子法相關規定，充分說明契約重要內容及相關權利義務，借款人及保證人並於合理期間內審閱（於民國 年 月 日攜回，審閱期間至少五日）本契約，已充分瞭解並同意確實遵守全部條款內容。

借款人

茲邀同  保證人

（以下稱保證人），

向貴行借款，並約定共同遵守下列各條款：

一、借款金額、種類及期間：

(一) 借款金額及種類：

第一案 借款金額：新臺幣

元整、種類：一般房貸 政策性房貸

第二案 借款金額：新臺幣

元整、種類：一般房貸 政策性房貸

第三案 借款金額：新臺幣

元整、種類：一般房貸 政策性房貸

(二) 借款期間：

第一案 借款期間 年 月，自民國 年 月 起至民國 年 月 日止。

第二案 借款期間 年 月，自民國 年 月 起至民國 年 月 日止。

第三案 借款期間 年 月，自民國 年 月 起至民國 年 月 日止。

二、本借款由貴行依下列方式之一撥款，作為借款之交付：

第一案借款採( )方式；第二案借款採( )方式；第三案借款採( )方式。

(一) 撥付借款人在貴行開設之 存款第 號帳戶。

(二) 撥付借款人指定之 存款第 號帳戶。

(三)

三、本借款還本付息方式如下：

第一案借款採( )方式；第二案借款採( )方式；第三案借款採( )方式。

(一) 自撥款日起，按月每月付息一次，到期日還清本金。

(二) 自撥款日起，依年金法，按月平均攤還本息。

(三) 自撥款日起，本金按月平均攤還，利息按月計付。

(四) 自撥款日起，前 年(個月)按月計付利息，自第 年(個月)起，再依年金法，按月平均攤還本息。

(五)

貴行應提供借款人借款本息計算方式及攤還表，如經借款人請求時，貴行並應告知查詢方式。

如未依第一項約定時，自撥款日起，依年金法按月平均攤還本息。但借款人得隨時請求改依第一項所列方式之一還本付息。

四、本借款之利息計付方式如下：

第一案借款採( ) 方式；第二案借款採( ) 方式；第三案借款採( ) 方式。

(一) 不採分段計算利息：

1. 按貴行公告指數型房貸指標利率(按月調整 按季調整，以下同) %加年利率 %計算，合計為年利率 %；嗣後隨貴行公告指數型房貸指標利率調整而調整。

2. 按中華郵政股份有限公司 年期定期儲蓄存款機動利率 %(以下稱郵儲機動利率)加年利率 %計算，合計為年利率 %；嗣後隨郵儲機動利率調整而調整。

(二) 採二段計算利息：

1. 自民國 年 月 起至民國 年 月 日止，按貴行公告指數型房貸指標利率 (按月調整 按季調整，以下同) %加年利率 %計算，合計為年利率 %，機動調整，並自民國 年 月 起，按貴行公告指數型房貸指標利率加年利率 %計算；嗣後隨貴行公告指數型房貸指標利率調整而調整。

2. 自民國 年 月 起至民國 年 月 日止，按中華郵政股份有限公司 年期定期儲蓄存款機動利率 %(以下稱郵儲機動利率)加年利率 %計算，合計為年利率 %，機動調整，並自民國 年 月 起，按郵儲機動利率加年利率 %計算；嗣後隨郵儲機動利率調整而調整。

(三) 採三段計算利息：

自民國 年 月 起至民國 年 月 日止，按貴行公告指數型房貸指標利率

(按月調整 按季調整，以下同) %加年利率 %計算，合計為年利率 %，機動調整，自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止，按貴行公告指數型房貸指標利率加 %計算，機動調整，並自民國 年 月 日起，按貴行公告指數型房貸指標利率加年利率 %計算；嗣後隨貴行公告指數型房貸指標利率調整而調整。

(四)

本借款利息計付方式，除按前項約定者外，貴行公告指數型房貸指標利率或郵儲機動利率調整時，  
並自調整日起，按調整後之年利率計算。 並自調整後之第一個繳款日起，按調整後之年利率計算。  
如未依第一項約定時，以年利率五%計算。

本借款期間如為1年以內者，按日計息，1年(含閏年)以365日為計息基礎；超過1年者，按月計息，不足1個月者按實際天數計息，1年(含閏年)以365日為計息基礎。

第一項指數型房貸指標利率，以每月月底(月調)或每年一、四、七、十月底(季調)當天貴行、臺灣銀行、合作金庫銀行、第一商業銀行、華南商業銀行及彰化商業銀行等六家銀行(惟上述六家銀行，因合併、消滅、停業、破產、重整或有銀行法第六十二條接管、勒令停業、清理等情形無法採樣時，借款人及保證人同意由貴行遴選其他同業遞補。)之一年期定期儲蓄存款機動利率平均數(取小數點二位，第三位以下四捨五入)訂定，上開定期儲蓄存款利率指數於次月(月調)或每年二、五、八、十一月(季調)十日公告調整，遇假日則順延至次一營業日；中華郵政股份有限公司定期儲金機動利率，以中華郵政股份有限公司公告未達新臺幣500萬元之定期儲金機動利率訂定，並依中華郵政網站(網址：[www.post.gov.tw](http://www.post.gov.tw))公告內容為準。

五、第 案適用本條提前清償約款經個別議定，借款人及保證人均予同意：

【借款人及保證人簽名或蓋章：

】

(一) 貴行已經向借款人書面說明利率計算方式及貸款條件，經借款人選擇適用優惠利率辦理本借款。

(二) 本借款於撥款日起三年內如有下列情形之一，願依約定方式計付提前清償違約金予貴行：

1. 自本借款撥款日起一年內，清償全部借款並申請塗銷抵押權者，按申請塗銷日前三個月內所償還之累計本金(不包括正常攤還部分)金額之1%計付之；
2. 借款期間逾一年至二年內，清償全部借款並申請塗銷抵押權者，按申請塗銷日前三個月內所償還之累計本金(不包括正常攤還部分)金額之0.75%計付之；
3. 借款期間逾二年至三年內，清償全部借款並申請塗銷抵押權者，按申請塗銷日前三個月內所償還之累計本金(不包括正常攤還部分)金額之0.5%計付之。

六、貴行公告指數型房貸指標利率或郵儲機動利率調整時，應將調整後之利率告知借款人，如未告知，利率調升時，仍按原約定利率計算利息、遲延利息或違約金；利率調降時，則按調降之利率計算利息、遲延利息或違約金。借款人得請求貴行提供本借款按調整後約定利率計算之本息計算方式及本息攤還表。

上開告知方式，貴行除應於營業場所及網站公告或由中華郵政網站(網址：[www.post.gov.tw](http://www.post.gov.tw))公告外，須另佐以雙方約定 之方式告知，例如：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。如未為約定者，則以書面通知為之。(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)

依第四條第一項第(四)款約定利息計付方式者，其利率調整時準用前二項之約定。

七、借款人如遲延還本或付息時，貴行除應按原約定借款利率計算遲延期間之遲延利息外，應另按本息攤還方式分別計收違約金：

- (一) 本金自到期日起，就應還款額，逾期六個月(含)以內者，按本借款利率之10%，逾期超過六個月者，就超過部分，按本借款利率之20%按期計收違約金。
- (二) 付息不還本期間，利息自付息日起，就應付金額，逾期六個月(含)以內者，按本借款利率之10%，逾期超過六個月者，就超過部分，按本借款利率之20%按期計收違約金。

八、本契約如發生自用住宅借款債權，且有借款人分期清償，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)，於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之日，如其遲延履行本契約分期償還之期數未逾二期，且其於提出協商請求之同時，以書面提出願仍依本契約條件分期償還，其所積欠之本金、利息、違約金及相關費用，於剩餘年限按期平均攤還，另所積欠之本金，按原契約約定利率按期計付利息之債務清償方案，而作為協商之基礎者，貴行不得行使加速條款而實行其擔保物權之權利。

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，得向貴行申請延長還款期限。經貴行審核確有上開情事者，得於徵得保證人同意後，延長其還款期限，惟最長不得超逾四年，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。

本條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。所稱自用住宅借款債權，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貴行借貸而約定分期償還之債權。

九、借款人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)

或貴行要求之其他保險，其保險費由借款人負擔。如借款人怠於辦理投保或續保時，貴行得代為辦理，所墊付之保險費應由借款人立即償還，否則自墊付之日起按墊付時本借款利率加年利率 4.75% 計息。但貴行並無代為投保、續保或代墊付保險費之義務。

十、借款人與貴行議定支付費用及本借款總費用年百分率如下：

- (一) 開辦費：新臺幣 元整。
- (二) 查詢費：新臺幣 元整。
- (三) 由貴行代為填寫抵押權設定契約書：新臺幣 元整。
- (四) 法院拍賣不動產貸款手續費：新臺幣 元整。
- (五) 變更契約條件手續費：另依約定辦理。
- (六) 申請貸款餘額證明書，每份費用新臺幣 50 元；申請補發抵押權塗銷同意書，每份費用新臺幣 500 元。  
貴行如擬變更或調整收費標準或方式，應於變更或調整日 60 日前以顯著方式於貴行營業場所、網站公告，但有利於借款人者不在此限。
- (七) 依第一、三、四條及前開第(一)、(二)、(三)、(四)款約定支付之費用計算之總費用年百分率為 %。  
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。

十一、借款人授權貴行得免憑借款人存摺及取款憑條或支票，即可逕自開設於貴行

存款

第 號帳戶自動轉帳取償前條議定支付費用、本借款之有關債務及費用（包含本金、利息、遲延利息、違約金、手續費及擔保物之保險費），在本借款本息未全部清償以前，借款人絕不撤銷此項授權，亦不將上述存款帳戶予以解約結清，並以本契約為特別授權之證明。

十二、為防制洗錢及打擊資恐之目的，借款人/保證人同意貴行得依「洗錢防制法」、「資恐防制法」、「金融機構防制洗錢辦法」、「銀行業及其他經金融監督管理委員會指定之金融機構防制洗錢及打擊資恐內部控制與稽核制度實施辦法」等法令及各業務同業公會規範暨貴行有關規定執行以下措施：

- (一) 為確認借款人/保證人或關聯人（包括但不限於借款人/保證人之高階管理人、實質受益人、信託之委託人、信託之受託人、信託之監察人、信託之受益人及與授信有關對象，以下同）是否為「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（下稱制裁名單），借款人/保證人或關聯人應即時提供資料供貴行確認，借款人/保證人或關聯人如不配合，致貴行未能即時比對，貴行得暫緩或拒絕開戶、辦理各項申請或交易。
- (二) 無論於開戶、辦理各項申請或交易前後，一經貴行發現借款人/保證人或關聯人為制裁名單者，無須事先通知或催告，貴行即得拒絕業務往來或逕行終止本契約。
- (三) 借款人/保證人如不配合審視、拒絕提供關聯人資訊、對交易之性質與目的或資金來源、去向不願配合說明、拒絕提供審查所需資料或驗證文件等，貴行得暫時停止授信額度之動用，並要求借款人/保證人於接獲貴行通知後 30 日內提供說明、審查所需資料及驗證文件，逾期未提供者，貴行得以書面終止本契約，並於書面通知到達時發生效力。
- (四) 借款人進行預約交易時，如因貴行依法進行姓名及名稱檢核作業程序發現借款人/保證人或關聯人為疑似制裁名單時，貴行得先暫停交易，經調查後如非制裁名單，始完成後續交易。
- (五) 借款人/保證人或關聯人對於因前四款情形所生之損害或損失，不得向貴行請求賠償。

貴行因業務關係於美國開立有通匯帳戶，借款人/保證人同意貴行為配合美國洗錢防制法(Anti-Money Laundry Act of 2020)第 6308 條之規範，倘經美國財政部或司法部要求提供借款人/保證人資料（包括但不限於借款人/保證人於貴行往來所有業務帳戶紀錄），貴行得配合辦理。

十三、借款人/保證人不得為提供虛擬資產服務之事業或人員者，如借款人與貴行建立業務往來關係後，經貴行發現借款人/保證人所營事業涉及提供虛擬資產服務者，貴行得拒絕或暫時停止辦理本契約各項申請或交易，或於書面通知借款人後終止本契約，並於書面通知到達時發生效力。

借款人/保證人對於因前項情形所生之損害或損失，不得向貴行請求賠償。

十四、借款人/保證人如經貴行認定有疑似不法或不當之行為時，貴行得拒絕或暫時停止辦理本契約各項申請或交易，或於書面通知借款人後終止本契約，並得對借款人/保證人採取必要之控管措施，於書面通知到達時發生效力。

借款人/保證人對於因前項情形所生之損害或損失，不得向貴行請求賠償。

十五、借款人/保證人為提供第三方支付服務之事業或人員者，應依公司法辦理公司或分公司設立登記，並完成洗錢防制及服務能量登錄，如借款人/保證人未符合相關法令或貴行對借款人/保證人有違反法令疑慮者等情形發生時，貴行得拒絕或暫時停止辦理本契約各項申請或交易，或於書面通知借款人後終止本契約，並於書面通知到達時發生效力。

借款人/保證人對於因前項情形所生之損害或損失，不得向貴行請求賠償。

十六、借款人對貴行所負之債務，如有下列情形之一時，無須由貴行事先通知或催告，貴行得隨時減少對借款人之授信額度或縮短借款期限，或視為全部到期：

- (一) 任何一宗債務不依約清償本金時。
- (二) 依消費者債務清理條例聲請更生、清算或前置協商；依破產法聲請和解、宣告破產或經票據交換所通知拒絕往來時。但有第八條第一項所定不得行使加速條款之情形者，不在此限。
- (三) 依約定原負有提供擔保之義務而不提供時。
- (四) 因死亡而其繼承人聲明為拋棄繼承時。
- (五) 因刑事而受沒收主要財產之宣告時。
- (六) 借款人或關聯人為制裁名單者。

以下約款，經個別議定，借款人及保證人均予同意：

【借款人及保證人簽名或蓋章】

(七) 借款人/保證人於貴行授信前所為陳述或提供之資料有虛偽不實或隱匿等情事，致貴行為錯誤評估者。

十七、借款人對貴行所負之債務，如有下列情形之一時，貴行得以合理期間通知或催告借款人後，隨時減少對借款人之授信額度或縮短借款期限，或視為全部到期：

(一) 任何一宗債務不依約付息時。

(二) 擔保物被查封或擔保物滅失、價值減少或不敷擔保債權時。

(三) 借款人對貴行所負債務，其實際資金用途與貴行核定用途不符時。

(四) 受強制執行或假扣押、假處分或其他保全處分，致貴行有不能受償之虞者。

(五) 借款人不配合審視、拒絕提供關聯人資訊、對交易之性質與目的或資金來源、去向不願配合說明、拒絕提供審查所需資料或驗證文件等，且未於接獲貴行通知後 30 日內提供者。

十八、借款人提供之保證人如有第十三條至第十五條、第十六條第（二）至（六）款及第十七條第（四）、（五）款所定情形之一者，貴行得通知借款人於相當期限內增提或更換保證人，借款人如未於貴行所定期限內辦理者，貴行無須再為事先通知或催告，得隨時減少對借款人之授信額度或縮短借款期限，或視為全部到期。

十九、借款人不依本契約之約定按期攤付本息或依約定視為全部到期時，不問債權債務之期間如何，貴行有權於未清償餘額限度內，得圈存借款人及（或）保證人寄存貴行之各種存款、黃金存摺暫不給付或留存備抵，或將借款人及（或）保證人寄存貴行之各種存款、黃金存摺及對貴行之一切債權期前清償，並將期前清償之款項逕行抵銷借款人對貴行所負之一切債務。但借款人之存款及其對貴行之其他債權足以清償本契約之債務者，則貴行對保證人不得行使抵銷權。

貴行依前項為抵銷，其抵銷之意思表示應以書面方式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：

(一) 借款人對貴行之債權先抵銷，保證人對貴行之債權於貴行對借款人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。

十八、借款人及保證人所提出之給付或經貴行依約定自動轉帳取償之款項，不足清償全部債務時，依各項費用（包括貴行代墊之擔保物保險費）、違約金、利息、遲延利息及本金順序抵充之。

十九、借款人/保證人非經貴行書面同意，絕不自行或任由第三人在抵押之土地上營造建築物、或將擔保物拆除或改建。如違反上述約定，貴行得定相當期限請求借款人另行提供經貴行認可之其他價值相當之擔保物，或請求借款人於所定期限內清償債務，並賠償貴行因此所受之一切損害。

提供擔保物設定抵押權之第三人如經列為制裁名單者，貴行得定相當期限請求借款人增提或更換經貴行認可之其他價值相當之擔保物，借款人如未於貴行所定期限內辦理者，貴行無須再為通知或催告，得隨時減少對借款人之授信額度或縮短借款期限，或視為全部到期。

二十、借款人/保證人願接受貴行對借款用途之監督，及貴行因業務或確保債權之需，得查勘或保全借款人之擔保品。但貴行並無監督、查勘、保全之義務。借款人及保證人同意貴行得將雙方往來之資料提供予財團法人金融聯合徵信中心、財團法人中小企業信用保證基金、財團法人農業信用保證基金、財團法人聯合信用卡處理中心、財金資訊股份有限公司及受貴行委任處理事務之第三人等，惟貴行提供給前述機構之雙方往來資料有錯誤時，貴行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，及副知借款人或保證人。

貴行僅得於履行契約之目的及其他經營合於營業登記項目或組織章程所訂業務之需要等特定目的之範圍內，蒐集、處理及利用借款人及保證人提供之個人資料。

貴行蒐集、處理及利用前項個人資料，應依「個人資料保護法」相關規定辦理。

二十一、貴行因業務需要，辦理債權讓與或將資訊系統開發、監控、維護等資料處理、催收業務委外處理時，借款人及保證人同意債權受讓人、債權鑑價查核人或受貴行委任處理事務之第三人，得於前條約定範圍內為蒐集、處理及利用借款人及保證人之個人資料，惟該債權受讓人、債權鑑價查核人或受委任處理事務之第三人及其員工，仍應依銀行法、個人資料保護法及其他相關法令規定，保守貴行與借款人及保證人間往來或交易資料之機密性，不得洩漏予他人。

貴行因業務需要，如已將催收業務委外處理，於本契約訂定時應將上述情事告知借款人及保證人；本契約訂定後貴行將催收業務委外處理時，亦同。

貴行未依前項約定告知者，應就借款人及保證人因此所受損害，負賠償責任。

二十二、借款人及保證人為履行本借款所生之一切債務而交付之票據或作成之憑證，如因事變、不可抗力或不可歸責於貴行之事由，致有毀損、喪失時，除貴行帳簿、傳票、電腦製作之單據、債權憑證、往來文件之影印、縮影本等之記載，經借款人或保證人證明確有錯誤，貴行應更正之外，借款人及保證人對上述簿據文件之記載，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，或依照貴行意旨於債務到期前，補正提供票據、契約或其他債權證書，提供貴行收執。

二十三、保證人所保證之債務，如借款人未依約履行時，應即依法負其保證責任，並同意於保證人代借款人清償全部債務，依法請求貴行移轉擔保物權時，絕不因擔保物有瑕疵而持異議。

二十四、凡持有借款人/保證人印鑑或貴行發給借款人/保證人之擔保物收據或保管證，前往貴行請求返還或更換擔保物及其有關文件者，均視為借款人/保證人之代理人，貴行得准予返還或更換之，但貴行明知

或可得而知其無代理權時，不在此限。

- 二十五、借款人及保證人同意貴行依金融資產證券化條例辦理金融資產證券化時，得於貴行各營業單位之營業場所、網站等公告或其他方式取代寄發通知或公告證明。
- 二十六、借款人/保證人之住所或通信處所如有變更，應即以書面或約定之方法通知貴行，如未為通知，貴行將有關文書於向本契約所載或借款人/保證人最後通知貴行之住所或通訊處所發出後，經通常之郵遞期間即視為到達。貴行之營業場所變更時，應即以網站及報紙公告方式，告知借款人及保證人。
- 二十七、借款人如未按時依約繳款，貴行將依主管機關規定報送登錄財團法人金融聯合徵信中心信用不良紀錄，而可能影響借款人現有卡片之使用及未來申辦其他貸款（含現金卡）或信用卡之權益。上述信用不良紀錄之揭露期間請上財團法人金融聯合徵信中心網站([www.jcic.org.tw](http://www.jcic.org.tw))「社會大眾專區」之「資料揭露期限」查詢。
- 二十八、借款人/保證人如對本借款有疑義時，可依下列方式提出申訴或反映意見：
- 電話：電子信箱(E-MAIL)：  
傳真：客服中心 24 小時免付費電話：0800231590  
貴行入口網站([www.landbank.com.tw](http://www.landbank.com.tw))/接觸土銀/意見交流道
- 前項資料如有變更，貴行應於營業場所或網站公告。
- 借款人/保證人如係金融消費者保護法所規範之金融消費者不接受申訴之處理結果者，或申訴逾 30 日仍未接獲回覆時，得於收受處理結果或期限屆滿之日起 60 日內，向財團法人金融消費評議中心申請評議。
- 二十九、本契約涉訟時，合意以 地方法院為第一審管轄法院，但法律有專屬管轄之特別規定者，從其規定，且不得排除消費者保護法第四十七條或民事訴訟法第四三六條之九小額訴訟管轄法院之適用。
- 三十、本契約正本壹式 份，由借款人、貴行、保證人及其他關係人各收執乙份為憑。但經保證人及其他關係人要求或徵得其同意者【保證人及其他關係人簽名或蓋章】，得由貴行註明「與正本完全相符」並加蓋貴行章戳後之影本交付保證人及其他關係人收執。
- 三十一、其他約定事項：

此致  
臺灣土地銀行 股份有限公司

<input type="checkbox"/> 第_____案 借 款 人： 身分證統一編號： 地 址：	核對人： 日 期： 地 點：
<input type="checkbox"/> 第_____案 保 證 人： 身分證統一編號： 地 址：	核對人： 日 期： 地 點：
身分證統一編號： 地 址：	核對人： 日 期： 地 點：

中 華 民 國 年 月 日

科(子)目	
帳 號	

經 辦	襄 理	經 副 理