

星展(台灣)商業銀行房屋抵押貸款契約書

借款人/共同借款人：_____，_____，_____

借款人/共同借款人以下(合)稱為「立約人」，借款人如有二人(含以上)者，借款人全體茲同意就借款人中之一人、數人或全體依本契約所負之債務負連帶清償責任。立約人向星展(台灣)商業銀行股份有限公司(以下簡稱「貴行」)申請借款，並提供其本人或他人所有之不動產(以下稱「擔保物」)設定抵押權予 貴行，另由_____為本契約借款之保證人，立約人及保證人同意訂立約定，約定共同遵守下列各條款：

壹、中(長)期(擔保)借款-1：

茲向 貴行貸款新台幣_____元整。

一、借款期間：自民國_____年_____月_____日起至民國_____年_____月_____日止，每壹個月為壹期，共計_____期。

二、本貸款本息攤還方式得約定如下：

- (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。

貴行應提供立約人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。

貴行提供「無限制清償期間」與「限制清償期間」二種方案，立約人同意勾選下列之內容：

- 「無限制清償期間」：立約人同意按第壹章第三條第_____項計付貸款利息，立約人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」：立約人同意按第壹章第三條第_____項計付貸款利息，並同意下列勾選條件所議定之提前還款違約金(註：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)。但因「提供貸款抵押之不動產遭政府徵收或天災毀損並取得證明文件」、「借款人死亡或重大傷殘並取得證明文件」或「貴行主動要求還款」等因素而須提前清償貸款者，貴行不得向立約人收取提前清償違約金。
- (1)立約人得於到期日前償還全部或部分之本金及計算至該償付日前一日止之利息及各項應付費用，惟本借款撥款日起_____年(不得超過三年)內提前清償全部本金者，立約人應支付第一期月付金計算之_____期月付金且就前述約定年限期數扣除已償還期數佔該約定年限期數比例計付提前還款違約金；償還部分本金逾借款金額之30%(不含)者，則按第一期月付金計算之_____期月付金且就前述約定年限期數扣除已償還期數佔該約定年限期數比例再就部分償還金額佔原借款總金額比例計付提前還款違約金(惟自借款撥款日起至償付日前一日止不足一期者，已償還期數視為零期)。
- (2)立約人於本借款撥款日起_____年(不得超過三年)內提前清償全部本金、結清本貸款帳戶並塗銷該借款設定於 貴行之不動產抵押權者，立約人應支付 貴行以第一期月付金計算之_____期月付金為違約金，且就前述約定年限期數扣除已償還期數佔該約定年限期數比例計付提前還款違約金。
- (3)個別商議條款：_____。

三、本貸款之利息計算方式如下：

- (一)按 貴行 T 型指數加_____ %計算(簽約日合計為年利率 _____ %)，嗣後隨 貴行 T 型指數變動而調整，並自調整日起，按調整後之年利率計息，並依第柒章約定辦理。
- (二)固定利率，按年利率_____ %計算。
- (三)依下列各段借款期間分段計息，且如適用借款利率調整時，自調整日起，按調整後之年利率計息：適用借款利率： 1. 貴行 T 型指數。借款利率調整時，依第柒章約定辦理。
 2. 其他_____。

借款期間		適用之借款利率及其調整方式	
A	第_____期至第_____期	按前述適用借款利率 <input type="checkbox"/> 加/ <input type="checkbox"/> 減	_____%，簽約日合計為年利率 _____ %
B	第_____期至第_____期	按前述適用借款利率 <input type="checkbox"/> 加/ <input type="checkbox"/> 減	_____%，簽約日合計為年利率 _____ %
C	第_____期至第_____期	按前述適用借款利率 <input type="checkbox"/> 加/ <input type="checkbox"/> 減	_____%，簽約日合計為年利率 _____ %

(四)其他：_____。

貳、中(長)期(擔保)借款-2：

茲向 貴行貸款新台幣_____元整。

一、借款期間：自民國_____年_____月_____日起至民國_____年_____月_____日止，每壹個月為壹期，共計_____期。

二、本貸款本息攤還方式得約定如下：

- (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。

貴行應提供立約人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。

貴行提供「無限制清償期間」與「限制清償期間」二種方案，立約人同意勾選下列之內容：

- 「無限制清償期間」：立約人同意按第貳章第三條第____項計付貸款利息，立約人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」：立約人同意按第貳章第三條第____項計付貸款利息，並同意下列勾選條件所議定之提前還款違約金(註：計收方式應考量借入人之清償時間、貸款餘額等因素採遞減方式計收)。但因「提供貸款抵押之不動產遭政府徵收或天災毀損並取得證明文件」、「借入人死亡或重大傷殘並取得證明文件」或「貴行主動要求還款」等因素而須提前清償貸款者，貴行不得向立約人收取提前清償違約金。
- (1)立約人得於到期日前償還全部或部分之本金及計算至該償付日前一日止之利息及各項應付費用，惟本借款撥款日起____年(不得超過三年)內提前清償全部本金者，立約人應支付第一期月付金計算之____期月付金且就前述約定年限期數扣除已償還期數佔該約定年限期數比例計付提前還款違約金；償還部分本金逾借款金額之30%(不含)者，則按第一期月付金計算之____期月付金且就前述約定年限期數扣除已償還期數佔該約定年限期數比例再就部分償還金額佔原借款總金額比例計付提前還款違約金(惟自借款撥款日起至償付日前一日止不足一期者，已償還期數視為零期)。
- (2)立約人於本借款撥款日起____年(不得超過三年)內提前清償全部借本金、結清本貸款帳戶並塗銷該借款設定於貴行之不動產抵押權者，立約人應支付貴行以第一期月付金計算之____期月付金為違約金，且就前述約定年限期數扣除已償還期數佔該約定年限期數比例計付提前還款違約金。
- (3)個別商議條款：_____。

三、本貸款之利息計算方式如下：

- (一)按 貴行T型指數加____%計算(簽約日合計為年利率____%)，嗣後隨 貴行T型指數變動而調整，並自調整日起，按調整後之年利率計息，並依第柒章約定辦理。
- (二)固定利率，按年利率____%計算。
- (三)依下列各段借款期間分段計息，且如適用借款利率調整時，自調整日起，按調整後之年利率計息：適用借款利率： 1. 貴行T型指數。借款利率調整時，依第柒章約定辦理。
 2. 其他_____。

借款期間		適用之借款利率及其調整方式	
A	第____期至第____期	按前述適用借款利率 <input type="checkbox"/> 加/ <input type="checkbox"/> 減	____%，簽約日合計為年利率____%
B	第____期至第____期	按前述適用借款利率 <input type="checkbox"/> 加/ <input type="checkbox"/> 減	____%，簽約日合計為年利率____%
C	第____期至第____期	按前述適用借款利率 <input type="checkbox"/> 加/ <input type="checkbox"/> 減	____%，簽約日合計為年利率____%

- (四)其他：_____。

參、中(長)期(擔保)借款-3：

茲向 貴行貸款新台幣_____元整。

一、借款期間：自民國____年____月____日起至民國____年____月____日止，每壹個月為壹期，共計____期。

二、本貸款本息攤還方式得約定如下：

- (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。

貴行應提供立約人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。

貴行提供「無限制清償期間」與「限制清償期間」二種方案，立約人同意勾選下列之內容：

- 「無限制清償期間」：立約人同意按第參章第三條第____項計付貸款利息，立約人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」：立約人同意按第參章第三條第____項計付貸款利息，並同意下列勾選條件所議定之提前還款違約金(註：計收方式應考量借入人之清償時間、貸款餘額等因素採遞減方式計收)。但因「提供貸款抵押之不動產遭政府徵收或天災毀損並取得證明文件」、「借入人死亡或重大傷殘並取得證明文件」或「貴行主動要求還款」等因素而須提前清償貸款者，貴行不得向立約人收取提前清償違約金。
- (1)立約人得於到期日前償還全部或部分之本金及計算至該償付日前一日止之利息及各項應付費用，

惟本借款撥款日起_____年(不得超過三年)內提前清償全部本金者,立約人應支付第一期月付金計算之_____期月付金且就前述約定年限期數扣除已償還期數佔該約定年限期數比例計付提前還款違約金;償還部分本金逾借款金額之30%(不含)者,則按第一期月付金計算之_____期月付金且就前述約定年限期數扣除已償還期數佔該約定年限期數比例再就部分償還金額佔原借款總金額比例計付提前還款違約金(惟自借款撥款日起至償付日前一日止不足一期者,已償還期數視為零期)。

(2)立約人於本借款撥款日起_____年(不得超過三年)內提前清償全部借本金、結清本貸款帳戶並塗銷該借款設定於貴行之不動產抵押權者,立約人應支付貴行以第一期月付金計算之_____期月付金為違約金,且就前述約定年限期數扣除已償還期數佔該約定年限期數比例計付提前還款違約金。

(3)個別商議條款:_____。

三、本貸款之利息計算方式如下:

(一)按貴行T型指數加_____ %計算(簽約日合計為年利率_____ %),嗣後隨貴行T型指數變動而調整,並自調整日起,按調整後之年利率計息,並依第柒章約定辦理。

(二)固定利率,按年利率_____ %計算。

(三)依下列各段借款期間分段計息,且如適用借款利率調整時,自調整日起,按調整後之年利率計息:

適用借款利率: 1. 貴行T型指數。借款利率調整時,依第柒章約定辦理。

2. 其他_____。

借款期間		適用之借款利率及其調整方式	
A	第 期至第 期	按前述適用借款利率 <input type="checkbox"/> 加/ <input type="checkbox"/> 減	%, 簽約日合計為年利率 _____ %
B	第 期至第 期	按前述適用借款利率 <input type="checkbox"/> 加/ <input type="checkbox"/> 減	%, 簽約日合計為年利率 _____ %
C	第 期至第 期	按前述適用借款利率 <input type="checkbox"/> 加/ <input type="checkbox"/> 減	%, 簽約日合計為年利率 _____ %

(四)其他:_____。

肆、循環額度借款-1:

一、本循環額度借款額度為新台幣_____元整。

二、(一)立約人實際循環額度借款數額不超過本循環額度約定之前開額度,本項借款之約定以每一年為一期,自民國_____年_____月_____日起至民國_____年_____月_____日止,屆期時,如立約雙方對本契約之內容無異議時,視同雙方同意本契約以同一內容繼續延長,不另換約,其後每年屆期時,亦同。倘不續約應由立約人或貴行任何一方於額度到期前以書面通知對方,立約人應於借款到期時立即清償本息。

(二)借款本息合計超過循環額度借款額度時,立約人應立即將超過之數額償還,並授權貴行得在立約人存款或貴行持有之立約人其他款項內扣還之,如未及償還超過額度之數額時,一經貴行通知即視為全部到期。

(三)貴行於每一年屆滿時得選任或指定鑑定人對擔保物之價值重新鑑定,如擔保物有價值減少之情形者,貴行得通知立約人減少循環額度借款之額度。

三、本循環額度借款利息按下列第_____項方式計算,按日計息,每月結息一次,不滾入本金。借款人於額度動用後,每月應於貴行通知之繳款截止日前繳足最低應繳金額;最低應繳金額為所有尚未清償之循環額度借款利息及因本循環額度借款所生之費用。立約人繳納之款項應先扣抵應付之費用、違約金、利息後償還本金。立約人同意本項借款利息均以每日日終借款本金餘額為核算之依據(每日日終為銀行公告對外之營業結束時間)。

(一)利息採固定利率,按年利率_____ %計算。

(二)按貴行T型指數加_____ %計算(簽約日合計為年利率_____ %),嗣後隨貴行T型指數調整而調整,自調整日起,按調整後之年利率計息,並依第柒章約定辦理。

(三)其他:_____。

貴行應提供立約人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。

四、立約人憑金融卡向貴行及參加自動化服務機器跨行共同系統之其他金融機構所設置自動付款機器、或憑存摺與取款條向貴行辦理取款、轉帳支用款項,如立約人存款不足支付時,貴行得依本契約就其存款不足金額於約定之額度內撥付。

伍、循環額度借款-2:

一、本循環額度借款額度為新台幣_____元整。

二、(一)立約人實際循環額度借款數額不超過本循環額度約定之前開額度,本項借款之約定以每一年為一期,自民國_____年_____月_____日起至民國_____年_____月_____日止,屆期時,如立約雙方對本契約之內容無異議時,視同雙方同意本契約以同一內容繼續延長,不另換約,其後每年屆期時,亦同。倘不續約應由立約人或貴行任何一方於額度到期前以書面通知對方,立約人應於借款到期時立即清償本息。

(二)借款本息合計超過循環額度借款額度時,立約人應立即將超過之數額償還,並授權貴行得在立約人

存款或 貴行持有之立約人其他款項內扣還之，如未及償還超過額度之數額時，一經 貴行通知即視為全部到期。

(三) 貴行於每一年屆滿時得選任或指定鑑定人對擔保物之價值重新鑑定，如擔保物有價值減少之情形者，貴行得通知立約人減少循環額度借款之額度。

三、本循環額度借款利息按下列第_____項方式計算，按日計息，每月結息一次，不滾入本金。借款人於額度動用後，每月應於 貴行通知之繳款截止日前繳足最低應繳金額；最低應繳金額為所有尚未清償之循環額度借款利息及因本循環額度借款所生之費用。立約人繳納之款項應先扣抵應付之費用、違約金、利息後償還本金。立約人同意本項借款利息均以每日日終借款本金餘額為核算之依據(每日日終為銀行公告對外之營業結束時間)。

(一) 利息採固定利率，按年利率_____ %計算。

(二) 按 貴行 T 型指數加_____ %計算 (簽約日合計為年利率_____ %)，嗣後隨 貴行 T 型指數調整而調整，自調整日起，按調整後之年利率計息，並依第柒章約定辦理。

(三) 其他:_____。

貴行應提供立約人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。

四、立約人憑金融卡向 貴行及參加自動化服務機器跨行共同系統之其他金融機構所設置自動付款機器、或憑存摺與取款條向 貴行辦理取款、轉帳支用款項，如立約人存款不足支付時， 貴行得依本契約就其存款不足金額於約定之額度內撥付。

陸、以上壹、貳、參、肆、伍章借款共計新台幣_____元整。皆以 貴行內部核准撥貸為先決條件，於擔保物之設定抵押完成且立約人與 貴行協議之各項條件皆已成就，方由 貴行應依立約人勾選下列方式之一撥款，作為借款之支付： (一) 撥付至立約人於 貴行開設之存款帳號第_____ 帳戶。 (二) 撥付至立約人指定之_____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) 依立約人與貴行於撥款申請書中個別約定之撥付方式。

柒、「T 型指數」約定事項：

一、「T 型指數」之訂價基礎及計算方式：

T 型指數係以參考台北金融業拆款定盤利率三個月期依本節第三條所約定調整日期之前五個營業日平均數的利率(以小數點以下兩位為準，小數點以下第三位四捨五入)為計算基準而訂定。台北金融業拆款定盤利率三個月期之利率係由中華民國銀行商業同業公會所提供。立約人得自中華民國銀行商業同業公會查閱中華民國銀行商業同業公會提供之當日「台北金融業拆款定盤利率三個月期之利率」。倘嗣後中華民國銀行商業同業公會無法或不再提供「台北金融業拆款定盤利率三個月期利率」， 貴行得改採其他機構所提供趨近於「台北金融業拆款定盤利率三個月期之利率」報價以計算本借款之指標利率，並公告於各分行營業處所及網站以供立約人查詢。

二、「T 型指數」調整之通知方式：

T 型指數如有調整， 貴行應於調整時十五日內將調整後之 T 型指數公告於 貴行營業場所及 貴行網站上，除此之外，雙方另約定應以 簡訊通知 / 書面通知 之方式告知，如未約定告知方式者，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)；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。

三、「T 型指數」調整頻率及公告名稱：

按月調整：調整日期為每月 1 日(如調整日遇假日，以次一營業日為調整日)，每一個月調整一次。適用按月調整 T 型指數之利率公告名稱為『T 型指數房貸月調』。

按季調整：調整日期為每年之 1 月 1 日、4 月 1 日、7 月 1 日及 10 月 1 日(如調整日遇假日，以次一營業日為調整日)，每三個月調整一次。適用按季調整 T 型指數之利率公告名稱為『T 型指數房貸季調』。

四、立約人同意上揭有關『T 型指數』之調整頻率一經簽名同意即不得再行變更，若欲修改利率調整頻率者，需收取新臺幣 2,000 元之轉換費。

五、貴行調整『T 型指數』時，立約人得請求 貴行提供上開借款按調整後貸款利率計算之本息攤還方式及本息攤還表。

捌、新台幣放款計息方式說明：

按日計息，以一年 365 天為基礎(含閏年)，按實際天數計息以每日最終貸款餘額乘以貸款年利率，再除以 365 天即得每日之利息額。如貸款繳息期間跨越新舊不同利率時，以新舊利率天數佔該期總天數之比例計算利息額。

玖、遲延利息及違約金規定：

- 一、中長期擔保借款或循環額度借款到期時，立約人願立即清償，如有遲延願依本借款之約定利率給付遲延利息。
- 二、中長期擔保借款：立約人如遲延還本或付息時，本金自到期日起，貴行將以應還本金金額，按原貸款利率計算遲延期間之遲延利息，並得收取違約金；違約金逾期六個月以內者，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。

拾、自用住宅貸款特約條款：

- 一、自用住宅貸款債權，訂有立約人分期清償，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)者，於符合下列各款條件時，貴行不得行使加速條款實行其擔保物權人之權利：
 - (一) 立約人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，於剩餘年期按期平均攤還。
 2. 積欠之本金，仍依原貸款契約約定利率按期計付利息。
 - (三) 立約人遲延履行本貸款契約分期償還之期數未逾二期。
- 二、立約人如於剩餘年期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，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，立約人仍應就本金部分依原契約約定利率計付利息。
- 三、本章第一條所稱自用住宅，係指立約人所有，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。所稱自用住宅貸款債權，係指立約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乙方借貸而約定分期償還之債權。

拾壹、通用條款：

一、債務定義：

本契約所稱一切債務，係指立約人依本契約所發生之債務，包括本金及其利息、遲延利息、違約金、損害賠償及其他有關費用。

二、立約人或第三人提供擔保物設定抵押權予貴行時，該抵押權擔保範圍僅限本貸款契約之債務。但立約人因未來需求，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，需另行設定抵押權，將增加設定費用及延後撥款時間)

三、債務抵充順序：

貴行處分擔保物所得價金或抵銷金額，如不足抵充立約人所負全部債務者，應依民法第三百二十一條至第三百二十三條之規定為抵充。但貴行所指定之順序及方法較民法第三百二十三條之規定更有利於立約人者，從其指定。

四、通知及文書送達：

- (一) 立約人因名稱、組織、章程內容、印鑑、代表人、權限範圍、其董事、監察人或其他有代表權之人擔任立約人之保證人因故離職、或其他足以影響貴行權益變更情事發生時，應即以書面通知貴行，並辦妥變更或註銷留存印鑑之手續及經貴行之同意更換保證人。於未為前項通知及變更或註銷留存印鑑前與貴行所為之交易，立約人均願負其責任。在未經貴行同意並辦妥變更或註銷印鑑手續之前，立約人所留存於貴行之印鑑仍繼續有效。一切因使用原留印鑑而與貴行發生之各種交易行為，均由立約人負其責任。惟原留印鑑係被盜用或被偽造，且貴行已盡善良管理人之注意者，其所發生之損失，立約人願負一切責任。如立約人就其董事、監察人或其他有代表權之人擔任立約人之保證人因故離職之事實未立即通知貴行，致貴行因此受有任何損失者，立約人就此應負損害賠償責任。
- (二) 立約人之住所、通訊處所或貴行之營業所如有變更，應立即以言詞、書面、電話、簡訊、電子郵件、傳真、電子文件、營業場所或網路公告或其他足以使對方知悉或可得知悉之方式告知對方，如未為告知，當事人將有關文書於向本契約所載或最後告知對方之通訊地址發出後，經通常之郵遞期間即視為到達。

五、期限利益之喪失/加速條款：

立約人對貴行任一借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。

1. 如有下列情形之一時，無須由貴行事先通知或催告，貴行得隨時對任一或全部借款減少借款之額度或縮短借款期限，或視為全部到期：

- (1) 立約人之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、依法聲請公司重整或有停止營業、經票據交換所通知拒絕往來，清理債務時。
- (2) 立約人之一依約定原負有提供擔保之義務而不提供時。
- (3) 立約人之一因刑事而受沒收主要財產之宣告時。

2. 如有下列情形之一時，經貴行於合理期間以書面通知或催告後，貴行得隨時對任一或全部借款，減少借款之額度，或縮短借款期限，或視為全部到期：

- (1) 任何一宗債務不依約清償本金或支付利息、費用或其他應付款項時。
- (2) 擔保物被查封或擔保物嚴重毀損、滅失、價值減少或不敷擔保債權時。
- (3) 立約人之一對貴行所負債務，其實際資金用途與貴行核定用途不符時。
- (4) 立約人之一或其財產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時。
- (5) 立約人之一或其等之代理人對貴行有不實或隱匿之行為(如不實之記載或提供不實之資料)，致貴行為錯誤之授信評估者。
- (6) 立約人未經貴行事先同意將本約定書下之擔保物所有權移轉予其他第三人或設定後順位抵押權予其他第三人時。
- (7) 立約人之一不履行或違背本約定書其他重要條款時(即立約人未履行一般條款第五條規定更換保證人時)。
- (8) 前述各款外，立約人未能按期支付其另與第三人締結之其他合約下所應支付之款項，或立約人(不論係以主債務人或保證人身份)之金錢債務已發生加速到期或准許加速到期之情況，而未能於補正期限內補正者，致貴行有保全債權之必要時。

如立約人之一於借款期間內死亡，其繼承人仍願依約履行者，貴行同意不主張借款視為全部到期。但立約人之一之繼承人尚未依約履行或依法聲請法院進行限定繼承清算程序或拋棄繼承者，無須經由貴行事先通知或催告，貴行得隨時對任一或全部借款減少借款之額度或縮短借款期限，或視為全部到期。

六、抵銷權之行使：

- (一) 立約人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，貴行得將立約人及保證人寄存貴行之各種存款(包含經貴行依約終止往來契約之支票存款)及對貴行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立約人對貴行所負本契約之債務。但立約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。
- (二) 貴行依前項為抵銷，其抵銷之意思表示應以書面方式通知立約人及保證人，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：
 1. 立約人對貴行之債權先抵銷，保證人對貴行之債權於貴行對立約人強制執行無效果後抵銷。
 2. 已屆清償期者先抵銷，未屆清償期者後抵銷。
 3. 抵銷存款時，以存款利率低者先抵銷。

七、授信徵信資料之提供：

立約人願隨時接受貴行對授信用途之監督、擔保物之檢查及有關帳簿、報表(包括關係企業之合併財務報表)、單據、文件之查閱。貴行認為必要時，並得要求立約人定期遞送上開徵信資料，或提供經貴行認可會計師所簽證之財務報表，及洽請簽證會計師提供工作底稿，如貴行認為立約人送交貴行之財務報表或其他文件有虛偽不實之處，一經貴行通知，即視為違約，貴行並無監督、稽核、檢查、監管及查閱之義務。貴行如認為立約人之財務結構應改善時，得要求立約人改善財務結構之行為，立約人當即照辦。立約人願隨時接受財團法人金融聯合徵信中心(以下簡稱聯合徵信中心)查閱有關之帳簿、報表及單據文件，如聯合徵信中心認為有必要時，並得要求立約人定期填送此等徵信資料，或提供經其認可會計師簽證之財務報表，及洽談該簽證會計師提供工作底稿，但聯合徵信中心並無查閱之義務。

八、資料運用條款：

- (一) 貴行僅得於履行本契約之目的範圍內，蒐集、處理及利用立約人與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。
- (二) 立約人與保證人：

不同意(立約人或保證人如不同意，貴行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)

1. 貴行得將立約人與保證人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貴行遵循相關法令委任代為處理事務之人。但貴行經立約人與保證人同意而提供予前述機構之立約人與保證人與貴行往來資料如有錯誤或變更時，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，及副知立約人與保證人。
2. 立約人與保證人提供貴行之相關資料，如遭貴行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立約人與保證人，且立約人與保證人向貴行要求提供相關資料流向情形時，貴行應即提供立約人與保證人該等資料流向之機構或人員名單。
3. 立約人與保證人同意貴行與本契約有關之附隨業務(包括但不限於資料處理含資訊系統之資料登錄、處理、輸出，資訊系統之開發、監控、維護，及辦理業務涉及資料處理之後勤作業、表單及憑證等資料保存、應收債權催收、不動產鑑價、表單運送作業、交易帳款收付業務及其它經主管機關核定得委外之作業項目等)已依主管機關規定或經主管機關核准，委託適當之第三人機構辦理，並依前述目的及履行契約目的範圍內將立約人與保證人個人資料提供予該第三人。立約人與保證人茲確認其業已詳細

審閱本項告知並同意本項約定。

4. 立約人與保證人知悉 貴行目前已將催收業務委外處理，且就催收業務委外相關資訊(包括委外催收公司基本資料名單)業已揭露於 貴行營業場所及網站。如於訂立本契約後，立約人與保證人有發生遲延返還本金或利息之情事，貴行得將債務催收作業委外處理，貴行於實際將對立約人與保證人之債權委外催收時，將以該等情事通知立約人與保證人。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。貴行如未依前開規定通知或受委託機構未依相關法令規定辦理催收，致立約人與保證人受損者，貴行應負連帶賠償責任。

5. 貴行依前兩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 貴行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、利用或其他侵害立約人與保證人權利者，立約人與保證人得依民法、個人資料保護法或其他相關法令規定，向 貴行及其委託處理資料利用人請求連帶賠償。

(三) 立約人同意 貴行於有法律上利害關係之第三人代為清償立約人之債務時，貴行得於該第三人代為履行債務之目的範圍內，將立約人之貸款餘額、期數、利率、利息、違約金、清償日及放款帳戶之交易紀錄等個人資料提供予該第三人。

九、債權憑證之瑕疵、毀損、滅失之承認：

立約人及其保證人對 貴行所負之各宗債務，其債權憑證如因事變、不可抗力或不可歸責於 貴行之事由，致有遺失、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、縮影本之記載，經立約人證明確有錯誤，貴行應更正外，立約人、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 貴行通知，於債務到期前，補正債權憑證，提供貴行收執。

十、保證條款：

(一) 保證人應依民法第七百三十九條以下規定負保證責任。保證範圍包括上開債務之本金、其利息、遲延利息、違約金、損害賠償及其他從屬於上開債務之負擔及費用(包括但不限於保險費及其利息等)等。保證人之責任不因任一借款人死亡、破產宣告或和解而受影響。

(二) 立約人到期(含喪失期限利益之視為到期)不履行債務時，經 貴行對立約人之財產強制執行而無效果者，保證人應代負履行之責任。貴行並得依第拾壹章第六條約定方式，就保證人寄存 貴行之存款及對 貴行之一切債權行使抵銷權。

(三) 貴行如准立約人延期、展期清償或立約人變更該借款約定之全部或一部或免除、替換一人或數人之連帶、保證責任時，於重(修)訂合約後即生效力。保證人同意於重(修)訂合約前，仍依原條件繼續負保證責任。

(四) 保證人之住所、通訊處所或 貴行之營業所如有變更，應立即以言詞、書面、電話、簡訊、電子郵件、傳真、電子文件、營業場所或網路公告或其他足以使對方知悉或可得知悉之方式告知對方，如未為告知，當事人將有關文書於向本契約所載或最後告知對方之通信地址發出後，經通常之郵遞期間即視為到達。

(五) 貴行僅得於履行本契約之目的範圍內，蒐集、處理及利用保證人之個人資料及與金融機構之往來資料。但相關法令另有規定者，不在此限。

(六) 立約人如遲延還本或付息超過 1 個月時，貴行應於上述期間經過後起算 30 日內通知(□不須通知)保證人其保證債務遲繳情事，惟保證人表示無須通知或 貴行已向主、從債務人訴追者不在此限。貴行向保證人為縮短借款期限之書面通知時，可視為貴行已履行本項所定之通知義務。貴行茲此與保證人約定前項通知方式，應以 書面 電話 方式通知；保證人如變更通知方式，應主動告知貴行。倘貴行與保證人約定之通知方式為電話，在貴行無法以電話聯繫到保證人或貴行為向保證人為縮短借款期限通知之情況下，貴行仍得以書面通知保證人，不受本項約定之通知方式限制。

十一、保證人之更換：

貴行基於具體事實或 貴行依據本契約第拾壹章第五條有關喪失期限利益之加速條款規定，認為保證人信用欠佳，或立約人之董事、監察人或其他有代表權之人擔任立約人之保證人因故離職而有更換之必要，立約人一經 貴行通知，當即照辦。經更換之原保證人，不論係一人或數人，其保證責任，於新保證人簽妥契約，並徵得其他未經更換之原保證人之同意時，應即由 貴行通知免除。但新保證人對更換前已發生之主債務如約定不負保證責任，則該經更換之原保證人之責任，應俟更換前已發生之主債務完全清償，且更換手續業已辦妥時，方得免除。

十二、債權讓與之通知：

立約人與保證人同意 貴行為金融資產證券化目的而為債權讓與時，得以公告方式取代通知；並同意貴行為債權讓與需要之特定目的，得將立約人與保證人債務相關資料提供予該債權受讓人及債權鑑價查核人，惟 貴行應督促該資料利用人遵照銀行法、個人資料保護法及其他相關法令之保密規定，不得將

該等有關資料洩漏予第三人。

貴行有權不經立約人同意，隨時將 貴行依本契約所得主張之各項權利（包括對立約人之利息請求權及借款返還請求權等）連同 貴行依約取得之各項抵押權及保險權利之全部或一部轉讓與第三人，如因債權轉讓致須辦理抵押權變更登記或變更保險受益人時，立約人應於接獲 貴行通知後立即照辦，絕無異議。立約人亦同意 貴行得逕自將前項債權設定質權或單獨將其擔保物權轉質予第三人。

[經保證人逐項閱讀後，請親自簽名：]

十三、其他費用負擔：

如立約人或保證人不依約履行責任致生訴訟時，立約人及保證人同意 貴行為行使或保全其於本契約下各項權益所發生之律師費及其他必要費用，均應由立約人等連帶負擔。但如經法院裁判 貴行敗訴確定時，則不在此限。

十四、管轄法院及準據法：

本貸款契約涉訟時，立約人、保證人及 貴行同意以台北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。立約人及保證人基於本契約所生之債務，其法律行為之成立要件、效力及方式等，均適用中華民國法律。

十五、 貴行應確保廣告內容之真實，對立約人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。

十六、立約人或保證人如對本契約有疑義或申訴，可逕與 貴行服務專線聯絡。

服務專線：02-6612-9889、電子信箱：contactme@dbs.com、網址：<http://www.dbs.com.tw>、
傳真：02-6612-9285。上開資料如有變動， 貴行應於營業場所及網站公告。

十七、爭議處理管道及其他揭露事項

立約人及保證人因本契約所生之民事爭議得適用金融消費者保護法之爭議處理程序。立約人及保證人並同意 貴行就依法令應予說明及揭露之事項得於 貴行網站公告或以其他方式使立約人及保證人知悉。

十八、本契約正本乙式 二份 _____ 份，由立約人及 貴行雙方、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（【保證人及其他關係人 同意 不同意交付影本】），得交付影本由 貴行註明「與正本完全相符」並加蓋本契約專用章。

※個別商議條款

1. 立約人如有依消費者債務清理條例聲請債務協商、更生、清算時，立約人同意無須由 貴行事先通知或催告， 貴行得隨時減少對立約人之授信額度或縮短借款期限或視為全部到期。
2. 立約人或其等之代理人對 貴行有不實或隱匿之行為（如不實之記載或提供不實之資料），致 貴行為錯誤之授信評估者，或立約人停止付款或拒絕承兌或付款時，立約人同意 貴行於事先合理期間之通知或催告，得減少對立約人之授信額度或縮短借款期限或視為全部到期。
3. 為執行洗錢防制作業、經濟制裁及打擊資助恐怖主義之目的，如有以下之情形，立約人同意 貴行得對立約人、立約人之實質受益人、關係人（如代理人、被授權人、共同借款人、保證人或擔保物提供者等）及交易相關對象（以下簡稱「關係人」）於法令許可之範圍內不需通知立約人逕行採取以下措施或其他 貴行認為遵循法令或主管機關要求所必要之行動，且毋須對立約人或立約人之關係人負擔任何損害賠償責任：
 - (1) 在不違反相關法令情形下， 貴行如果得知或合理懷疑立約人往來資金涉及貪瀆或濫用公共資產或逃漏稅時，得暫時停止撥付貸款及(或)限制立約人動用循環額度借款。立約人亦同意 貴行於事先合理期間之通知或催告，得減少對立約人之授信額度及(或)縮短借款期限及(或)視為全部到期。
 - (2) 貴行發現或合理懷疑立約人或關係人係受經濟制裁、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者，或 貴行認為有控管風險之必要（如立約人或關係人涉及非法活動、疑似為洗錢之交易或資恐活動、媒體報導涉及違法案件相關帳戶或 貴行為執行自身或所屬集團之洗錢、資恐防制或經濟制裁相關風險控管政策等情況）， 貴行得暫時停止撥付貸款及(或)限制立約人動用循環額度借款。立約人亦同意 貴行於事先合理期間之通知或催告，得減少對立約人之授信額度及(或)縮短借款期限及(或)視為全部到期。
 - (3) 貴行將定期/不定期或認為必要時要求立約人於 貴行所定期間內配合 貴行提供審查所需之必要資料，或請立約人提供實際受益人或對立約人行使控制權之人等資訊，對交易性質與目的或資金來源進行說明，若立約人不配合審視、拒絕或無法立即依 貴行合理要求提供前開資料， 貴行得暫時停止撥付貸款及(或)限制立約人動用授信額度及(或)減少對立約人之授信額度及(或)縮短借款期限及(或)視為全部到期。
4. 立約人如因辦理自用住宅貸款或消費性貸款符合銀行法第 12-1 條之規定而無須徵提保證人者，倘於借款期間內，因擔保物發生價值賤落而有不足擔保之虞時，立約人同意另提供擔保或補提經 貴行認可之保證人，經 貴行通知立約人未依約提供擔保或保證人者， 貴行得減少對立約人之授信額度或縮短借款期限或視為全部到期。

5. 立約人同意並承諾就以上借款所設定抵押之擔保物，於立約人取得貸款後，不再為信託標的。
6. 立約人及保證人知悉並同意自本貸款貸放後，得依本行「房屋抵押貸款金融服務手續費一覽表」之費用規定，申請與本貸款契約相關之金融服務。本貸款契約所提供之服務項目及收費標準，日後如有調整或變更，立約人及保證人同意貴行得於營業場所及網站公告以代通知，立約人及保證人並同意適用修訂後之各項收費項目、標準及約定事項。
7. 循環額度借款特別約款
- (1) 立約人瞭解因循環額度借款係屬活期借款，立約人未按月繳足最低應繳金額者，經貴行於合理期間通知或催告而仍未依約繳足最低應繳金額時，或立約人對任一金融機構有任何債務不依約清償本金、利息、費用或其他應付款項時，貴行得以書面通知立約人後停止或減少循環額度借款額度，屆時立約人應於貴行發出通知後三十日內償還貴行所要求清償之循環額度借款款項。
- (2) 立約人同意貴行因上述原因有權將立約人已動用之循環額度本金、利息、遲延利息、違約金、其他相關費用於通知立約人後轉換為中長期擔保放款，其餘未動用額度停止循環動用。
- (3) 前項轉換後之中長期擔保借款仍適用有關中長期擔保借款之規定，其貸款金額、期間、利率、還款辦法因轉換而有變動者，貴行於轉換時以書面通知立約人時即行生效。另立約人同意貴行因辦理貸款轉換所發生之一切必要費用，均計入中長期擔保借款總額內。
- (4) 貴行為前項貸款轉換時，應以書面通知立約人及保證人，立約人及保證人同意於貴行書面通知送達或視為送達時，仍依本契約就該轉換之中長期擔保借款繼續負清償、保證責任。
7. 其他：

上述個別商議條款各項均係個別商議，立約人、保證人完全知悉、瞭解並同意。

[立約人簽名：_____ 保證人簽名：_____]

※不動產投保住宅/商業火災保險約定

立約人同意自借款起始日起至借款清償日止，就本借款抵押之不動產依貴行規範之擔保品應投保保險金額投保適當火險或貴行所要求之其他保險；前述保險之保單應載明貴行為抵押人，並聲請保險公司在保險單上附加抵押權特約條款。立約人同意負擔前述保險之保費，並由貴行保留保單正本及保費收據副本。

就上述保險投保事宜，立約人應自行辦理住宅/商業火災及地震基本保險之首期投保，並須於貴行撥款前將首期自行投保之保單正本及保費收據副本交付予貴行。首期投保如係透過貴行代理之保險公司辦理投保者，立約人應親自簽署要保書，並同意授權貴行填載要保書內之保險期間(即本貸款撥款日起一年)。

除首期投保外，立約人同意依下列約定委託貴行代理立約人辦理投保作業，代理投保範圍(以涉及房屋抵押貸款契約之住宅火災及地震基本保險為限)及保費支付約定如下：

1、保險投保條件：

除首期外，立約人若未於前一期保單期限屆滿前，交付續期投保之保單正本及保費收據副本予貴行時，貴行得代理立約人辦理本借款抵押之不動產投保，貴行就投保事項應於投保前通知立約人，並明確告知投保之保險公司、保險金額、保險標的、期間長短、險種等投保條件。

保險金額計算方式包括下列三種，實際投保金額以貴行代理投保通知書為主：

(1) 保險金額為建築物本體造價總額，計算公式如下：

(一) 一般結構(加強磚造及鋼筋混凝土造建物)：

建築物本體造價總額=建築物構造每坪單價×建築物使用面積(含公共設施)。

(二) 鋼骨結構：依一般結構每坪單價另加百分之十六計算。

(2) 前一年度保險金額×次年度年建築造價表平均調整幅度。

(3) 保險金額為建築物本體造價總額+裝潢費用，其中建築物本體造價計算公式如下：

(一) 一般結構(加強磚造及鋼筋混凝土造建物)：

建築物本體造價總額=建築物構造每坪單價×建築物使用面積(含公共設施)。

(二) 鋼骨結構：依一般結構每坪單價另加百分之十六計算。

2、投保要保書簽名蓋章：

貴行得代理立約人於要保書上以貴行名義於要保人欄位代理投保簽名或蓋章。

3、雙方代理之許諾：

若貴行代理立約人投保之保險內容係由貴行所代理之保險商品者，立約人許諾貴行仍得為立約人代理投保，不受民法第106條雙方代理之限制。

4、保費支付：

立約人委託貴行代理立約人辦理上述保險投保時，同意保險費用收取方式授權貴行得由房屋抵押貸款

委託代償暨撥款申請書第三章「授權扣款」約定所載之存款帳戶帳號逕行自動轉帳支取款項或於存款帳戶餘額不足支付時，得就存款不足金額於約定額度內透支及撥付後轉交保險公司，墊付之保險費應列為民法第三百二十三條之費用由立約人立即償還，否則自墊付之日起，貴行得將墊付之保險費逕列入立約人所欠之金額並按本房屋抵押貸款契約書之約定利率計息。但貴行並無代為投保、續保或代墊付保險費之義務。

5、其他代理投保同意事項：

- (1)立約人同意授權 貴行於獲知投保標的物地址及期間時，在所投保之火險(含地震險)要保書上代為填寫所有個人資料、投保標的物地址及期間，並同意 貴行依要保書中所載內容代為辦理投保作業(包含保險期間、以重置成本為保額等)，且同意 貴行得將投保資料提供予該保險公司蒐集、處理及利用；立約人同意於保單製作完成後，由該承保之保險公司寄交保單副本及保費收據正本予被保險人收執。
- (2)立約人同意授權 貴行因台灣地區住宅類建築造價參考表調整所致住宅地震基本保險金額異動，仍可由本行代理投保。

[經立約人閱讀後，請親自簽名：]

※不動產使用現況聲明(不動產所有權人填寫)：

不動產所有人茲以下列不動產標的物，為 貴行設定抵押權擔保向 貴行申請貸款，不動產標示：

土地：_____

建物：_____

標的物所屬之車位編號：[]為不動產所有權人所有，不動產所有權人對此車位有使用、管理、收益之完整權利，並享隨同主建物移轉而移轉或處分此車位之權利，且上述權利得對抗其他所有權人。

該標的物之現況(請勾選)

- 目前確係自行住用，無任何出租、出典及類似租金典價給付之情事。
- 其未辦保存登記之增建物(面積約_____坪)確係不動產所有人所有，並視同已提供 貴行設押之共同擔保物，俟將來辦妥保存登記後，無條件提供 貴行辦理抵押權追加設定。在未辦妥保存登記前如遇 貴行實行抵押權時，不動產所有人同意由 貴行一併執行拍賣。
- 目前確係無償供_____使用，並無出租、出典及類似租金典價給付之情事。
- 目前係出租予_____ (以下簡稱承租人)，與不動產所有權人(以下簡稱出租人)雙方於民國_____年_____月_____日簽訂為期_____年之房屋租賃契約書，期限自民國_____年_____月_____日至民國_____年_____月_____日止。今出租人與承租人雙方茲聲明：
 - (一)於上開房屋租賃契約期間屆滿後，租賃關係即行終止，不適用民法第四百五十一條之規定。如欲成立新租賃關係，須 貴行同意後，始得另訂新租賃契約。
 - (二)租賃期間內 貴行欲就該房屋為強制執行等處分時，承租人願無條件放棄租賃權，並於接獲出租人或 貴行書面通知起_____個月內遷出，絕不藉詞提出任何要求。
 - (三)承租人對於租金之給付，如經 貴行聲請法院對房屋為強制執行時，即應向 貴行為給付，不得以已預付或其他事由為抗辯。
 - (四)承租人租賃上開房屋，係為自用/營業使用，絕無轉租圖利情事。

不動產所有人/出租人：(簽名)	無償使用/承租人：(簽名)
身分證號碼：	身分證號碼：

以上使用狀況確為上列勾選之選項無誤，若有不實或違反致 貴行受有任何損失或損害者，立約人及不動產所有人願負一切損害賠償之責。

※本契約經立約人及保證人於 年 月 日 攜回審閱(契約審閱期至少五日)。立約人與保證人確認業已完全瞭解並同意上述契約之各項規定，同時所有勾選項目均由立約人與保證人同意勾選無誤，對於本契約之重要內容及個別商議條款(詳列如下)，業經 貴行專員向立約人與保證人解說清楚：

1. 第壹章/第貳章/第參章之第二條本息攤還方式、提前還款違約金及第三條利息計算方式。
2. 第肆章/第伍章第三條利息計算方式。
3. 第柒章第二條 T 型指數調整之通知方式及第三條 T 型指數調整頻率及公告名稱。
4. 第玖章遲延利息及違約金規定。
5. 第拾壹章第五條加速條款及第八條資料運用條款及第十八條契約交付方式。
6. 個別商議條款。
7. 不動產投保住宅/商業火災保險約定。
8. 不動產使用現況聲明。

[經立約人及保證人逐項閱讀後，請親自簽名：]

此致 星展(台灣)商業銀行股份有限公司

(客戶親簽)

	對保人	日期	地點
立約人(即借款人)： 身分證號碼：		民國 年 月 日	
立約人(即共同借款人)： 身分證號碼：		民國 年 月 日	
立約人(即共同借款人)： 身分證號碼：		民國 年 月 日	
保證人： 身分證號碼： 註：本貸款如係屬銀行法第 12 條之 1 規定之自用住宅放款/消費性放款，且已提供足額擔保者，借款人無需再提供保證人；如未提供足額擔保者，基於對授信條件之補強，本行得視需要，洽借款人提供保證人。		民國 年 月 日	
保證人： 身分證號碼： 註：本貸款如係屬銀行法第 12 條之 1 規定之自用住宅放款/消費性放款，且已提供足額擔保者，借款人無需再提供保證人；如未提供足額擔保者，基於對授信條件之補強，本行得視需要，洽借款人提供保證人。		民國 年 月 日	

*不用之空格請劃銷。

中華民國

年

月

日



請掃描 QR Code 瀏覽
「房屋抵押貸款契約書」

銀行專用欄位			
覆核		經辦	