

房屋貸款特別提醒事項

依據金管會 99.4.26 金管銀國字第 09900134280 號函及
中央銀行業務局 99.4.6 台央業字第 0990020510 號函修正

一、房貸利率調升之情形：

- (一) 房貸利率通常會與指標利率連動，而指標利率可能會隨期間而變化，如未來指標利率上升，則借款人每月還款金額會隨指標利率上升而增加。

案例說明	每月原應繳金額	指標利率上升 1 碼 (即 0.25%) 後，每月應繳金額	每月增加之金額
假設房貸金額 100 萬元，還款年限 20 年，採按月本息平均攤還，適用利率 3%。	5,546 元	5,672 元	126 元

註：上述案例僅係舉例說明，借款人應繳金額之變化仍以實際產品為準。

- (二) 階梯式利率房貸之優惠利率若僅約定在某一段期間適用，在該段期間經過後，利率如階梯式向上調整，借款人每月還款之負擔亦會隨之增加。

案例說明	第 1 年每月應繳金額	第 2 年每月應繳金額	第 3 年每月應繳金額
假設房貸 100 萬元，還款年限 20 年，採按月本息平均攤還，指標利率為 2%，若貸款期間指標利率維持不變： 1. 第 1 年適用利率為指標利率 (即 2%)。 2. 第 2 年適用利率為指標利率加 2 碼 (即 2.5%)。 3. 第 3 年起適用利率為指標利率加 4 碼 (即 3%)。	5,058 元	5,288 元	5,511 元

註：上述案例僅係舉例說明，借款人應繳金額之變化仍以實際產品為準。

二、房貸本金寬緩期屆滿之後之情形：

只付利息之期間（寬緩期）經過後，借款人除每月必須攤還利息之外另須攤還本金，因而將大幅增加每月之還款負擔。貸款金額愈大，其增加之負擔亦愈大。

案例說明	前 2 年每月應繳金額	第 3 年起每月應繳金額	第 3 年起每月增加之金額
假設房貸 100 萬元，還款年限 20 年，適用利率 3%，寬緩期 2 年為例，前 2 年只付息不還本，第 3 年起採本息平均攤還方式。	2,500 元	5,997 元	3,497 元

註：上述案例僅係舉例說明，借款人應繳金額之變化仍以實際產品為準。

三、階梯式利率房貸平均利率之說明

案例說明	平均利率
假設房貸 100 萬元，還款年限 20 年，採按月本息平均攤還，指標利率為 1.5% ，若貸款期間指標利率維持不變： 1. 第 1 年適用利率為指標利率（即 1.5% ）。 2. 第 2 年適用利率為指標利率加 4 碼 （即 2.5%）。 3. 第 3 年起適用利率為指標利率加 6 碼 （即 3%）。	2.79%

註：上述案例僅係舉例說明，借款人房貸負擔之平均利率仍以實際產品為準。

四、提前清償或轉貸違約金計收之情形

銀行與借款人簽訂之契約如訂有「限制清償及轉貸期間」之條款，若借款人於借貸期間提前清償或轉貸，借款人同意銀行**依契約約定計收提前清償或轉貸違約金**。

五、房貸貸款期間利息計收之說明

借款人如選擇年期 40 年的貸款期間，於貸款期間屆滿時，相較於年期 20 年的貸款期間，總利息支出將大幅增加。

案例說明	貸款期間 20 年 總利息支出	貸款期間 40 年 總利息支出	總利息支出增加
假設房貸金額 100 萬元，採按月本息平均攤還，適用利率 3%。	331,034 元	715,395 元	384,361 元

註：上述案例僅係舉例說明，借款人應繳利息之變化仍以實際產品為準。

上開說明事項業經星展(台灣)商業銀行行員_____向本人口頭說明清楚，且本人核

閱並已充分瞭解其內容_____ (簽名)
(蓋章)

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日