

有限責任彰化第五信用合作社 購屋貸款契約書

本契約於中華民國_____年____月____日經借款人_____及保證人_____

攜回審閱(契約審閱期間至少五日)，並已於合理期間審閱內容。

立契約書人即借款人(甲方)：_____今邀同保證人_____與(乙方)：有限責任彰化第五信用合作社（包括營業部及所屬各分支機構）於民國_____年____月____日訂定此契約。雙方約定遵守下列各條款：

第一條（貸款金額及交付方式）

甲方向乙方貸款新臺幣_____，乙方應依下列方式之一撥款，作為借款之交付：

- 一、撥付甲方在乙方_____分社開設之_____存款第_____號帳戶。
 二、撥付甲方指定之_____（金融機構）第_____號帳戶。
 三、按房屋買賣雙方於民國_____年____月____日所出具之房屋貸款撥款委託書(如附件)辦理撥付。
 四、依甲方與乙方個別約定之撥付方式如右：_____。

第二條（貸款期間）

本貸款期間_____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。(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，依年金法按月攤還本息
本金按月平均攤還，利息按月計付。(即第一段按月繳息，第二段本息定額攤還或本金平均攤還方式)
 四、甲乙雙方約定之其他方式如右：_____

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。

本貸款每期應攤還之本息金額，甲方同意：由甲方名下於乙方_____分社_____存款第_____帳戶內逕行轉帳繳付。**繳付期間悉依乙方規定辦理**，無需甲方之存摺、取款條或甲方簽發之本票、支票等支付憑證，若因而發生與第三人間之糾紛與乙方無涉，甲方願負一切責任，倘存款不足繳納期付金額時甲方承諾將前往繳納且依約負擔逾期之違約金及遲延利息。

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：

- 一、「無限制清償期間」：甲方同意按第四條第貳項第_____款第_____目計付貸款利息，甲方並得隨時償還貸款或結清帳戶，無須支付違約金。
 二、「限制清償期間」：甲方同意按第四條第貳項第四款第_____目計付貸款利息，並同意如於本貸款撥款日起_____年內（不得超過三年）**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提前清償全部本金，甲方應以借款餘額之 95%，計付 1%之提前清償違約金予乙方。

(二)、自撥款日起第二年內提前清償全部本金，甲方應以借款餘額之 90%，計付 0.75%之提前清償違約金予乙方。

(三)、自撥款日起第三年內提前清償全部本金，甲方應以借款餘額之 85%，計付 0.5%之提前清償違約金予乙方。

但甲方死亡或重大傷殘並取得證明文件等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。

甲方及全體保證人：_____（簽名）

第四條（貸款計息方式之約定）

壹、本貸款之指標利率約定如下：

- 乙方定儲指數利率 乙方定儲指數月指標利率 乙方基準利率 乙方基準月指標利率
 中華郵政股份有限公司____年期定期儲金機動利率 其他：_____

有關定儲指數利率、定儲指數月指標利率、基準利率及基準月指標利率之定義及調整方式詳如其他說明。

貳、本借款之利息，按下列方式計付：

- 一、按前述指標利率_____％加碼年利率_____％計算【即目前為年利率_____％】，嗣後隨前述指標利率變動而調整。
 二、甲乙雙方個別約定之利息計算，按下列方式計付：
 (一)、自民國_____年____月____日起至民國_____年____月____日止按年利率_____％固定計息。
 (二)、自民國_____年____月____日起至民國_____年____月____日止依當時公告之前述指標利率加碼年利率_____％計算機動計息，嗣後隨前述指標利率變動而調整。
 (三)、自民國_____年____月____日起至民國_____年____月____日止依當時公告之前述指標利率加碼年利率_____％計算機動計息，嗣後隨前述指標利率變動而調整。
 (四)、自民國_____年____月____日起至民國_____年____月____日止依當時公告之前述指標利率加碼年利率_____％計算機動計息，嗣後隨前述指標利率變動而調整。
 三、固定利率，按年利率_____％計算。
 四、限制提前清償之利率計算方式如下：
 (一)、自民國_____年____月____日起至民國_____年____月____日止依當時公告之前述指標利率加碼年利率_____％計算機動計息，嗣後隨前述指標利率變動而調整。
 (二)、自民國_____年____月____日起至民國_____年____月____日止依當時公告之前述指標利率加碼年利率_____％計算機動計息，嗣後隨前述指標利率變動而調整。

(三)、自民國_____年____月____日起至民國_____年____月____日止依當時公告之前述指標利率加碼年利率_____％計算機動計息，嗣後隨前述指標利率變動而調整。

五、甲乙雙方約定之其他利息計算方式如右：_____

本借款利息計付方式除按前述所列約定者外，並自調整日起，按調整後之年利率計算。

如未依前述所列方式約定時，以年利率五％計算。

本貸款係按月計息，其計息方式為：本金乘以年利率，再除以十二即得每月之利息額。不足一個月之畸零天數部分，則按日計息，即：一年（含閏年）以三百六十五日為計息基礎，以本金乘以年利率、天數，再除以三百六十五即得畸零天數部分之利息額。

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繳息收據列印、存摺登錄、電子郵件、簡訊通知等為之)，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。

甲方及全體保證人：_____（簽名）

約定告知之電子信箱 E-MAIL 或約定告知之簡訊通知指定電話號碼如有變更，甲方應立即以書面告知乙方。

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。

依第四條第貳項第五款甲乙雙方約定之其他利息計算方式者，其利率調整時，準用前三項之約定。

第六條（延遲利息及違約金）

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。

甲方遲延還本或付息時，乙方按高於原貸款利率計算遲延期間之遲延利息者，不得另外收取違約金。上開遲延期間之利息，乙方按原貸款利率計收，每次違約狀態最高連續收取九期，自第十期後應回復依原貸款利率計收遲延期間之利息。

上述應還本金金額，於加速條款行使前倘借款人還款方式採按月本息攤還或本金平均攤還等每期有攤還本金之方式，得以「當期應攤還本金」(小本金)為基礎計收遲延利息及違約金。於寬限期間或借款人還款方式採按月付息，到期還本方式者，於還息不還本期間之遲延利息及違約金計收，得以「當期應繳利息」為基礎收取違約金，或得以高於原貸款利率之差額為基礎收取違約金。

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：
 - (一)、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。
 - (二)、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，乙方得收回部分借款、酌情縮短借款期限或視為一部或全部到期。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，始生收回部分借款、縮短借款期限，或視為一部或全部到期之效力：

- 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加速條款規定視為到期，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。抵銷自乙方發出之抵銷通知到達或視為到達甲方及(或)保證人後，溯及最初得為抵銷時發生效力，同時乙方發給甲方及(或)保證人之存款憑單、摺

