

房屋貸款契約書(理財型房貸專用) (標準國字範例：壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖、拾、佰、仟、萬)

本房屋貸款契約書(以下稱本契約)由三部分組成(即【壹、一般約定條款】、【貳、個別商議條款】、【參、其他特別約定條款】)，富邦人壽保險股份有限公司於簽約前業依「金融消費者保護法」及其子法相關規定，充分說明本契約重要內容及相關權利義務，並於民國 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)。

借款人 (以下稱「甲方」) 為個人資金運用之需，茲邀同保證人與富邦人壽保險股份有限公司 (以下稱「乙方」) 締結本契約，並約定共同遵守下列各條款：

壹、一般約定條款

第一條 借款額度 新臺幣(以下同) 元整 (以下稱本借款)。

第二條 動支期間

- (一) 本借款動支期間自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止，共計 一年。
- (二) 前項動支期間屆滿時，甲、乙雙方及保證人均無書面異議者，視為甲、乙雙方及保證人均同意本契約以同一內容繼續有效一年，不另換約；嗣後每年屆期時亦同，惟累計動支期間最長不得逾七年。

第三條 動支方式 (本條為個別商議條款)

- (一) 由甲方出具「額度動用申請書」予乙方，經乙方審核確認後，將動支款項撥付至甲方於台北富邦銀行開立之帳戶(即本契約第十三條約定之授權轉帳帳戶)。
- (二) 前項額度動用申請，每日限撥付一次，每次撥付金額最低 5 萬元整、最高 3,000 萬元整，每日已動支之最終餘額不得超過本借款額度。

第四條 借款利息之約定

- (一) 本借款利息按甲方每日已動支之最終餘額，以機動利率按乙方指數型房貸指標利率加年利率 %按日計算【本借款動支期間起始日之參考利率為 %】，並於每月之末日按月結算。
- (二) 前項機動利率，乙方得自本借款首次動用額度當日起算每屆滿 三 個月之最近利率調整日，按當時乙方牌告指數型房貸指標利率加計依約應加碼之年利率重新調整計算。
- (三) 第(一)項之參考利率係按動支期間起始日之乙方指數型房貸指標利率加計依約應加碼之年利率計算以供甲方參考，日後實際利率會依動支日、乙方指數型房貸指標利率調整等因素而變動。
- (四) 本借款利息之計算，一年(含閏年)以 365 日為計息基礎，以每日動支最終餘額乘以年利率，再除以 365 即得每日之利息額。
- (五) 本條之「利率調整日」即第五條約定之繳款日。
- (六) 本條之「指數型房貸指標利率」訂定標準為「保單分紅利率」：依主管機關規定採當月臺灣銀行、第一銀行、合作金庫銀行等三家行庫二年期定期儲蓄存款之平均利率(取小數點後二位)，並由中華民國人壽保險商業同業公會於每月第一個營業日公佈(www.lia-roc.org.tw)；若主管機關就「保單分紅利率」之計算基礎有所修訂時，依其公告之相關法令辦理。

第五條 借款本息攤還方式之約定

- (一) 甲方同意本借款如有動支款項，應以一個月為一期，並於每月 15 日(以下稱繳款日)繳付前一個月按本契約第四條第(一)項約定計算之利息，且本借款動支期間內，甲方得隨時清償部分或全部債務；本借款動支期間屆滿時，如有未還之金額，甲方應於期滿之翌日一次清償。
- (二) 甲方得隨時以電話、傳真或電子郵件等方式向乙方查詢借款利息之計算方式或請求乙方提供本息攤還表。(本項為個別商議條款)

第六條 利率調整之通知

- (一) 乙方應於指數型房貸指標利率調整時 15 日內，將調整後之指數型房貸指標利率告知甲方。未如期告知者，其為利率調升時，仍按原約定利率計算利息及遲延利息；其為利率調降時，則按調降之利率計算利息及遲延利息。
- (二) 前項告知方式，乙方除應於營業場所及網站公告外，雙方另約定應以電子郵件、簡訊通知、電話通知、書面通知或網路會員登入等方式告知（利率調整日與收受通知日會有時間上之落差）。（本項為個別商議條款）
- (三) 乙方調整指數型房貸指標利率時，甲方得請求乙方以網路、電話、傳真或電子郵件等方式提供本借款按調整後借款利率計算之本息攤還方式及本息攤還表。

第七條 遲延利息及違約金

本借款動支期間，甲方得隨時清償部分或全部債務，無須支付提前清償違約金。惟甲方遲延還本或付息時，自本金到期日（含視同到期）起，乙方除依照應還本金金額並按本契約第四條約定利率計算遲延期間之遲延利息外，並得按後列不同逾期期數計收不同固定金額之違約金：一期遲延還本或付息時，收取貳佰元整；連續二期遲延還本或付息時，總計收取伍佰伍拾元整；連續三期遲延還本或付息時，總計收取壹仟元整。每次違約狀態最高連續收取期數為三期。

第八條 減少／限制動支借款額度及期限利益喪失條款（即加速條款）

- (一) 甲方對乙方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。甲方如有下列情形之一者，或有第二十六條、第二十九條之情形者，乙方得酌情減少或限制甲方動支借款額度、縮短動支期間或將本借款視為全部到期。但乙方依第 4 款至 12 款之任一事由為前揭主張時，應於合理期間（至少七日）以書面通知甲方後，始生前揭主張之效力：
 1. 依破產法或消費者債務清理條例聲請和解、破產、更生、清算、前置協商、前置調解、經票據交換所通知拒絕往來，清理債務時。
 2. 依約定原負有提供擔保之義務而不提供時。
 3. 因刑事而受沒收主要財產之宣告時。
 4. 甲方對乙方任何一宗債務不依約清償本金或付息時。
 5. 擔保物被查封或擔保物滅失、價值減少或不敷擔保債權時。
 6. 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。
 7. 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。
 8. 保證人有本項第 1、3、7 款情形之一或死亡者，經乙方認為有更換保證人之必要而未於乙方所定之相當期限內更換時。（本款為個別商議條款）
 9. 甲方及保證人與乙方授信往來，所為陳述或提供之資料，有虛偽不實或隱匿等違背誠信之行為。（本款為個別商議條款）
 10. 違反本契約或與本借款相關之任何書面文件所承諾應作為或不作為義務者。（本款為個別商議條款）
 11. 本借款係與乙方有利害關係之人利用甲方名義所辦理者（前述所稱利害關係人其定義依保險法第 146-3 條第 3 項、保險業利害關係人放款管理辦法第 2 條及金融控股公司法第 44 條所列舉之授信對象規定為準）。（本款為個別商議條款）
 12. 甲方未依約就擔保物辦理保險之續保或未依約償還乙方代墊之擔保物保險費時。（本款為個別商議條款）
- (二) 如甲方於動支期間內死亡，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向法院聲請拋棄繼承或限定繼承清算程序者，乙方將主張視為全部到期。
- (三) 甲方對乙方另負有保證債務者，其主債務如有上列情形之一者，乙方亦得就本借款為前揭相同主張。（本項為個別商議條款）

第九條 抵充之順序

甲方及保證人清償債務時，依各項費用、違約金、遲延利息、利息及本金順序抵償其所負債務。（本條為個別商議條款）

第十條 抵銷權之行使

- (一) 甲方不依本契約之約定按期攤付本息時，如債務屆期或乙方依本契約第八條約定將債務視為全部到期，乙方得將甲方及保證人對乙方之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。但甲方對乙方之債權足以清償本契約之債務者，乙方對保證人不得行使抵銷權。
- (二) 乙方依前項為抵銷，其抵銷之意思表示應以書面通知甲方及保證人，其內容應包括行使抵押權之事由、抵銷權之種類及數額，並以下列順序辦理抵銷：
 1. 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。
 2. 已屆清償期者先抵銷，未屆清償期者後抵銷。

第十一條 住所、名稱及印鑑變更之告知義務

- (一) 甲方及保證人與乙方往來時，同意以「房屋貸款申請書暨個人資料表」或「保證人個人資料表」所載之「契約書及相關文書送達地址」（以下稱郵寄地址）為本契約相關文書之送達處所，倘甲方或保證人之郵寄地址變更，應即以書面通知乙方；甲方及保證人之其他聯絡資料變更時，亦同。
- (二) 乙方之營業場所如有變更時，應立即以書面或營業場所公告或網站公告之方式告知。
- (三) 甲方及保證人因名稱、印鑑變更或其他足以影響乙方權益情事發生時，應即以書面將變更情事通知乙方，並辦妥變更或註銷留存印鑑手續，於未為前開通知及變更或註銷留存印鑑手續前與乙方所為之交易，甲方及保證人均負其責任，如因而造成乙方損害，並負賠償責任。
- (四) 甲方及保證人同意凡持有其印鑑及其委任書，前往乙方辦理相關事項者，均視為甲方及保證人之代理人，乙方得准予辦理。

第十二條 因乙方債權憑據遺失、滅失或毀損等所生風險之負擔

如乙方有遺失、滅失或毀損甲方及保證人對乙方所負各宗債務之債權憑據，甲方及保證人均願依乙方通知再立債權憑據，提供乙方收執，或依據乙方帳簿、傳票、電腦製作之單據、債權憑據、往來文件之影印、縮影本等所載金額履行債務。（本條為個別商議條款）

第十三條 授權轉帳約定條款

甲方茲授權乙方得免憑甲方之存摺及取款憑條或支票，而逕自利用自動化設備於甲方之台北富邦銀行帳戶（詳見甲方出具之「貸款自動轉帳付款委託書」，且甲方得於日後以書面申請變更）扣取款項，以償付結欠乙方之一切債務，包含各期應繳本金、利息、遲延利息、違約金、擔保物每年所應投保之火險及地震險保險費及其他經甲方同意代扣之相關費用（如徵信費、開辦費、帳務管理費、鑑價費及法律訴訟費用等），絕無異議。如甲方出具之「貸款自動轉帳付款委託書」尚未核印生效前，甲方應自行繳款至乙方指定帳戶。（本條為個別商議條款）

第十四條 委外業務之一般處理

- (一) 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。
- (二) 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。
- (三) 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賠償。

第十五條 委外業務之特別處理-委外催收之告知義務

- (一) 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及保證人。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。
- (二) 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。

(三) 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。

第十六條 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。廣告視為本契約內容之一部分。

第十七條 服務管道

甲方及保證人如欲辦理各項申請作業或對本契約有疑義時，可利用後列方式與乙方聯絡，電話：0809-000-550；傳真：(02)6608-1305；電子信箱：LN000.life@fubon.com（服務時間：週一~週五 9:00~17:00，國定例假日除外）；網址：<https://www.fubon.com>。上開資料如有變更，乙方應於營業場所及網站公告。

第十八條 紛爭之處理及申訴之管道

因本契約發生爭議時，甲方及保證人得依「金融消費者保護法」之規定向乙方提出申訴，乙方應於收受申訴後於法定期限內為適當之處理及回覆處理結果，如甲方及保證人不接受乙方處理結果或乙方逾法定期限不為處理者，甲方及保證人得於法定期限內向財團法人金融消費者評議中心申請評議。

第十九條 履行地、管轄法院及準據法

- (一) 本借款以乙方所在地為履行地。
- (二) 因本契約涉訟時，甲方及保證人同意以臺灣臺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47條或民事訴訟法第28條第2項、第436-9條規定小額訴訟管轄法院之適用。
- (三) 甲方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。
- (四) 如甲方及保證人不依約履行責任而致生訴訟時，甲方及保證人同意乙方為行使或保全對甲方及保證人之債權而支出之訴訟費、徵信費、倉儲費、運輸費、律師費（以乙方確有未能自為訴訟行為而委任律師所支出之酬金為限）及其他必要費用，均由甲方及保證人負擔，但如經法院裁判乙方敗訴確定時，不在此限。（本項為個別商議條款）

第二十條 甲方及保證人瞭解本借款非屬一般存款或保險商品，不受存款保險、保險安定基金或其他相關保證機制之保障，並同意本契約所載之約定條件，須經乙方核准後，本契約始生效力，乙方並保有核准本借款及其條件之權利，不因預先簽立本契約而對甲方及保證人負有任何授信承諾之義務。甲方及保證人如欲解除或終止本契約，應至少於前三個營業日以電話或書面通知乙方。（本條為個別商議條款）

第二十一條 本契約各項約定如有未盡事宜，應由甲方及保證人與乙方另行協議訂定之。

貳、個別商議條款

第二十二條 甲方及保證人已充分瞭解並同意本契約第三條、第五條第(二)項、第六條第(二)項、第八條第(一)項第8~12款、第八條第(三)項、第九條、第十二條、第十三條、第十九條第(四)項及第二十條等個別商議條款內容。

第二十三條 開辦費及其他費用

甲方與保證人同意乙方於本契約核准生效時，得就本借款收取開辦費_____元整（甲方同意依乙方通知辦理繳付）；甲方與保證人得於日後辦理各項申請（變更）作業，各該項目及費用等已公告在乙方網站，如有變動，以申請時乙方網站公告為準，相關申請（變更）作業程序、限制及費用之收取時點、計算及收取方式等，甲方及保證人同意依乙方網站公告或通知辦理。

第二十四條 擔保物火災保險

- (一) 甲方自本借款動支期間起始日起至本借款全部清償日止，每年應為本借款擔保物向保險公司投保「住宅火災及地震基本保險」或乙方要求之其他保險，保險金額以投保時適用之「中華民國產物保險商業同業公會臺灣地區住宅類建築造價參考表」所計算之「建築物之重置成本」為準，並於保單載明乙方為抵押權人，以及申請保險公司在保單上加註抵押權特約條款，其保險費由甲方負擔，且應於原保

單到期前 15 日將續保後保險單正本及收據副本交付乙方收執。

- (二) 如甲方怠於辦理投(續)保或未於原保單到期前 15 日將續保後保險單正本及收據副本交付乙方收執時，甲方同意乙方得以本契約書為授權依據，逕向保險公司辦理投(續)保，乙方所墊付之保險費應由甲方立即償還。但乙方並無代為投(續)保或代墊付保險費之義務。
- (三) 前項授權範圍包含代為選定保險公司、填寫要保書相關資料等必要行為，甲方瞭解乙方代為選定之保險公司不同時，其負擔之保險費亦會不同，並同意實際投保內容，以乙方寄送之代理投保通知書或保險公司寄送之要保書為準。

第二十五條 授權代填事項

甲方及保證人同意授權由乙方依實際核准結果，代甲方及保證人填寫本契約第二條第(一)項之「動支期間」及第四條第(一)項之「參考利率」。

第二十六條 本借款擔保物如設定有前順位抵押權，甲方同意於本借款撥付後七個營業日內取得前順位抵押權人所開立之清償證明文件，並完成塗銷前順位之抵押權設定；如有違反，乙方得逕將本借款視為全部到期，並得依本契約第七條約定計付遲延利息及違約金。

第二十七條 資產證券化條款

甲方及保證人同意乙方對本借款債權，得依「金融資產證券化條例」及相關法令信託予受託機構或讓與特殊目的之公司，且該等信託或讓與通知事宜同意乙方得於乙方網站公告，或以其他公告方式代之，並同意乙方為金融資產證券化目的而為債權讓與時，亦得以公告取代通知。另如資產之信託移轉或讓與涉及債務承擔者，甲方及保證人於乙方公告期間內不為異議即視為承認。

第二十八條 本借款擔保物之所有權如於日後移轉予第三人時，甲方及保證人同意得由該第三人逕向乙方申請清償本借款及領取抵押權塗銷同意書。但乙方不負確認抵押權是否塗銷之責。

第二十九條 洗錢防制及打擊資助恐怖主義特別條款

(一) 甲方及保證人瞭解並同意乙方得依「洗錢防制法」、「資恐防制法」、「保險業防制洗錢及打擊資恐注意事項」及「人壽保險業防制洗錢及打擊資恐注意事項範本」等相關規定，進行以下措施：

1. 乙方於發現甲方、保證人或本借款撥付對象為受經濟制裁、外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖份子或團體時，得逕行停止撥付本借款。
2. 乙方得於本借款撥付後，定期或不定期審查甲方、保證人及實際繳款人之身分，若發現甲方、保證人或實際繳款人為受經濟制裁、外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖份子或團體時，得將發現後所收取之款項列為暫收款。

(二) 甲方及保證人同意於乙方發現前項情形時，配合提供審查所需之必要資料，並對本借款流向或還款來源進行說明及提供佐證文件，且乙方得酌情減少對甲方之借款額度、縮短動支期間或將本借款視為全部到期。

甲方及保證人瞭解並同意上開個別商議條款為本契約之一部分：

甲方簽名：_____ 保證人簽名：_____

參、其他特別約定條款

第三十條 個人資料之利用

(一) 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乙方之往來資料。但本契約另有約定或相關法規另有規定者，不在此限。

(二) 甲方及保證人 同意 / 不同意 (請擇一勾選，如未勾選則視為不同意；甲方或保證人如不同意，乙方將無法提供本項借款服務) 乙方得將甲方及保證人與乙方之個人及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。

- (三) 甲方及保證人瞭解，本借款如未按時依約繳款，乙方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，而可能影響甲方及保證人未來申辦其他貸款（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）「社會大眾專區」之「資料揭露期限」查詢。
- (四) 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。

第三十一條 共同行銷個人資料交互運用條款

- (一) 甲方及保證人均已瞭解，依「金融控股公司法」之規定，乙方得基於共同行銷之目的，將甲方及保證人之「姓名」及「地址」等二項個人基本資料提供予台北富邦商業銀行股份有限公司、富邦產物保險股份有限公司、富邦綜合證券股份有限公司、富邦期貨股份有限公司、富邦證券投資信託股份有限公司、富昇人身保險代理人股份有限公司等富邦金融控股股份有限公司之其他子公司（未來如有增減進行共同行銷之公司，請參閱官網：www.fubon.com）為行銷建檔、揭露、轉介或交互運用。
- (二) 甲方 同意 / 不同意（請擇一勾選，如未勾選則視為不同意）乙方得基於共同行銷之目的，將甲方「姓名」及「地址」以外之其他個人基本資料及往來交易資料（包括帳務、信用、投資及保險等相關資料），提供予上開公司為行銷建檔、揭露、轉介或交互運用。

甲方簽名：_____

- (三) 保證人 同意 / 不同意（請擇一勾選，如未勾選則視為不同意）乙方得基於共同行銷之目的，將保證人「姓名」及「地址」以外之其他個人基本資料及往來交易資料（包括帳務、信用、投資及保險等相關資料），提供予上開公司為行銷建檔、揭露、轉介或交互運用。

保證人簽名：_____

- (四) 客戶資料變更修改方式暨選擇退出方式：甲方及保證人為上述授權後，得於日後隨時以書面或電話通知乙方要求變更修改或停止對甲方及保證人之個人資料以進行共同行銷之目的所為之交互運用。

第三十二條 保證責任約款

- (一) 保證人對本借款債務，願負保證責任，包括本金、利息、遲延利息、違約金、對債務人取得執行名義之費用、強制執行之費用、參與分配之費用、其他經雙方所約定之費用（包括但不限於乙方墊付擔保物之保險費用）與因債務不履行而發生之損害賠償；且保證責任不因甲方死亡、破產宣告或和解而受影響。
- (二) 保證人代甲方清償本借款債務後，依法請求乙方移轉擔保物權時，除乙方有故意或重大過失外，絕不因擔保物有瑕疵而持異議。
- (三) 保證人已充分瞭解本契約全部條款之約定。

保證人簽名：_____

- 第三十三條 本契約正本乙式 _____ 份，經乙方核准生效後，由甲乙雙方、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，得交付影本由乙方註明「與正本完全相符」並加蓋乙方授權專用章。其他法令所定應定期或不定期報告之事項及其他應說明之事項，乙方將依法令或本契約約定之方式通知甲方及保證人。

