

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 年起每月應繳金額
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，借款人應繳金額之變化仍以實際產品為準。

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。