

## 房屋貸款特別提醒事項

依金管會 99.4.26 金管銀國字第 09900134280 號函修正  
依中央銀行業務局 99.4.6 台央業字第 0990020510 號函修正  
依中央銀行業務局 109 年 4 月 17 日台央業字第 1090016007 號函修正  
中央銀行業務局 109 年 7 月 6 日台央業字第 1090024472 號函示復  
金管會 109 年 8 月 3 日金管銀國字 1090140514 號函示復

### 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	5672 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%)。	5058 元	5288 元	5511 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。	2500 元	5997 元	3497 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：	2.79%

- |   |  |
|---|--|
| 1. 第 1 年適用利率為指標利率（即 1.5%）。<br>2. 第 2 年適用利率為指標利率加 4 碼（即 2.5%）。<br>3. 第 3 年起適用利率為指標利率加 6 碼（即 3%）。 |  |
|---|--|

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、房貸本金遞增還本之情形

借款人依分段期間之攤還比率按月償還本金及利息，且本金攤還比例隨貸款期間逐段遞增，貸款期間後半段仍有大額剩餘本金需償還，借款人應及早規劃因應。

案例說明(一)	前10年 每月應繳金額	第11-18年 每月應繳金額	第19-24年 每月應繳金額	第25-30年 每月應繳金額
假設房貸 100 萬元，還款年限 30 年，適用利率 2%，於每分段期間採本金平均攤還方式： 1. 前 10 年攤還本金比例 10%， 2. 第 11-18 年攤還本金比例 25%， 3. 第 19-24 年攤還本金比例 30%， 4. 第 25-30 年攤還本金比例 35%。	2,500 元~ 2,334 元	4,104 元~ 3,692 元	5,249 元~ 4,756 元	5,445 元~ 4,981 元

案例說明(二)	前5年 每月應繳金額	第6-10年每 月應繳金額	第11-15年 每月應繳金額	第16-20年 每月應繳金額	第20-25年 每月應繳金額	第26-30年 每月應繳金額
假設房貸 100 萬元，還款年限 30 年，適用利率 2%，於每分段貸款期間採本息平均攤還方式： 1. 前 5 年只繳息不還本。 2. 第 6-10 年攤還本金比例 10%， 3. 第 11-15 年攤還本金比例 15%， 4. 第 16-20 年攤還本金比例 20%， 5. 第 21-25 年攤還本金比例 25%。 6. 第 25-30 年攤還本金比例 30%。	1,667 元	3,260 元	3,880 元	4,427 元	4,890 元	5,260 元

註：上述案例僅係舉例說明，借款人房貸負擔應繳金額之變化仍以實際產品為準。

#### 五、房貸期限拉長利息負擔之情形

貸款期間愈長，客戶負擔之利息總額將增加。

案例說明	20 年 (利息總金額)	30 年 (利息總金額)
假設房貸 100 萬元，還款年限分別為 20 年、30 年，採按月本息平均攤還，適用利率為 2%。貸款年限愈長，其負擔之利息總金額愈大。	214,111 元	330,655 元

註：上述案例僅係舉例說明，借款人房貸負擔應繳利息總金額仍以實際產品為準。

#### 六、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。

上開說明事項經本人核閱並已充分瞭解其內容

(簽名)  
(蓋章)

中 華 民 國 年 月 日