

## 不動產暨有價證券貸款商品服務說明書

### ◆個人金融商品或服務前說明事項

#### 一、房屋貸款

借款人如有個人購屋、房屋修繕或其他個人週轉金等需求，且能提供不動產標的供本行設定抵押權，資金動用採一次/分次撥款或短期擔保借款額度類之貸款。

#### 二、政府政策性房貸

配合政府施行社會福利政策，推動之優惠方案貸款。借款戶於撥款日後若有資格不符政府政策性貸款作業相關規定，其優惠貸款利率部分，經主管機關停止補貼利息時，須自政府機關停止補貼之日起改按借款人與本行約定一般購屋貸款利率計息。

#### 三、躉繳型定期壽險保費貸款

依房貸客戶實際保障需求，提供房貸客戶投保定期壽險所需保費之資金來源，併同房貸金額設定抵押權，於房屋貸款期間，按月分期攤還，使客戶享有定期壽險保障。

#### 四、二順位房貸

- (一) 借款人將本人或配偶已持有他行貸款之不動產，提供本行設定第二順位抵押權，辦理二順位房貸。
- (二) 本借款資金用途不得移作購屋貸款之用。

#### 五、優利型房貸

借款人可指定於本行所開立之新臺幣活期存款帳戶搭配「優利型房貸」，該活期存款帳戶之每日日終存款餘額逾新台幣 100 萬元（含）時，可與房貸餘額互抵，其存款愈高，比照活期存款利率計息之房貸金額亦愈高，惟每日可適用抵利之貸款金額以不超過當日房貸本金餘額為上限。

#### 六、法拍屋貸款

配合民眾自備保證金標得法拍屋後，其拍賣尾款之資金需求所為之貸款。貸款用途為墊付經由法院(含法院委託「台灣金融資產服務股份有限公司」)拍賣取得之房屋及基地，其應繳納之拍定價金尾款部份。

#### 七、有價證券擔保貸款

- (一) 借款人如有週轉資金需求，以上市(櫃)股票或其他本行認可之有價證券為擔保品，並供本行設定質權之貸款。
- (二) 本借款所提供之質押標的物，其價值波動時，悉依有價證券擔保借款約定書約定之擔保維持率計算以維持本行債權之擔保。

#### 八、特定金錢信託受益權貸款(他行)

- (一) 借款人如有週轉資金需求，以「境外基金管理辦法經主管機關核定或申報生效在國內募集及銷售之境外基金」或「證券投資信託基金管理辦法募集之證券投資信託基金」為擔保品，並供本行設定質權之貸款。
- (二) 本借款所提供之質押標的物，其價值波動時，悉依特定金錢信託擔保借款約定書約定之擔保維持率計算以維持本行債權之擔保。

### ◆房屋貸款特別提醒事項

辦理房屋貸款若為高貸款成數、長天期貸款年限或較長寬限期等，將會造成較高利息總金額負擔，或於寬限期滿後每月還款金額增加，請詳閱以下案例說明，儘早進行相關財務規劃並提早因應。

## 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 1：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。

註 2：若指標利率發生變動，將即時於本行網站上公告，借款人、保證人亦可隨時向本行查詢。

(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 <b>1.9%</b> ，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 <b>1.9%</b> ）。 2. 第 2 年適用利率為指標利率加 <b>3 碼</b> （即 2.65%）。 3. 第 3 年起適用利率為指標利率加 <b>5 碼</b> （即 3.15%）。	<b>2.97%</b>

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、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。

#### 五、提前清償或轉貸違約金計收之情形：

本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，借款人同意本行依契約約定計收提前清償或轉貸違約金。

### ◆其他重要事項說明

- 一、借款人得指示本行依約定方式撥付所貸款之金額，若需變更相關授信條件，得提出申請，經本行同意後為之。
- 二、借款人向本行申辦貸款，案件核貸准駁悉依借款人授信條件及本行授信規範判斷，本行所提供金融商品或服務之契約，應本公平合理、平等互惠及誠信原則，並盡善良管理人之注意義務，撥貸後借款人並須依約按期償還。
- 三、因授信類商品非屬存款保險條例規定之標的，故借款人明瞭該類商品不受存款保險保障。
- 四、借款人購買房貸壽險保費來源係經由本行貸款取得者，嗣後該房貸壽險若有契撤、提前解約或保險公司不承保之情形，借款人應同時清償該筆用途之貸款。若未清償，本行得依授信契約相關約定視為提前到期。

#### 五、撥款方式

借款人借款金額經本行實際核貸後將依借款約定書約定方式撥付；房貸另依撥款申請書辦理借款人指示之特定交易。

#### 六、撥款前查詢

本行撥款時，倘經再次查詢借款人聯徵中心債務後，發現借款人有其他新增核准應計入「金融機構對於債務人於全體金融機構之無擔保債務(包括信用卡、現金卡及信用貸款)歸戶後之總餘額除以平均月收入，不宜超過 22 倍」(簡稱 DBR22 倍)規範之授信額度，借款人同意本行保留撥貸與否之權利。

#### 五、費用負擔及遲延利息：

##### (一) 費用：

1. 辦理貸款時需負擔代償手續費、額度設立費及帳戶管理費等相關費用，相關收費標準已公告於「永豐商業銀行各項收費標準及公告事項」。
2. 擔保物之設定登記規費、代書費及申請謄本費用，依地政機關、集保公司等相關機構及配合之代書約定辦理。

##### (二) 遲延利息：

借款人遲延還本或付息時，應按原借款利率 1.2 倍計付遲延利息，每次違約狀態最高連續收取九期，自第十期後回復依原借款利率計收遲延期間之利息。若為零利率貸款者，遲延利息利率依法定利率 5% 計算。

#### 六、一般保證人徵提

- (一) 借款人於本次貸款如係屬銀行法第 12 條之 1 規定之自用住宅放款及消費性放款，借款人無需再提供連帶保證人；如未提供足額擔保者，本行得視需要，洽借款人提供一般保證人；借款人並得為強化自身授信條件，主動向本行提供一般保證人。
- (二) 借款人向本行辦理回復性房貸，已清償之貸款本金部分，將自動回復為活期性領用額度，保證人於保證期間對借款人活期性領用額度皆負有保證責任。

#### 七、擔保物(不動產)

借款人所提供之擔保物有民間二順位抵押權設定或所有權人變更或本行認定可能導致風險升高時，本行得視借款人之改善狀況而為下列行為：

- (一) 尚未撥付貸款者，得拒絕撥付貸款或終止額度或減少對借款人之授信額度。
- (二) 已撥付貸款者，得終止額度或減少對借款人之授信額度或縮短授信期限。

#### 八、擔保物(股票)

如因法令變更致有影響質押股票流通性者(包括但不限於不能於證券集中市場交易、暫停交易、下市櫃、成為管理類股票或成為全額交割股等情形)，或經本行認定有影響流通性之虞者，於本行事先定合理期間以書面通知後，本行得隨時對借款人之任一或全部借款縮短借款期限，或視為全部到期。

#### 九、擔保物(基金)

當質押標的基金合併或清算時，借款人同意本行得依特定金錢信託擔保借款約定書約定行使質權。

#### 十、房貸火險(含地震險)

借款人及抵押人所提供之擔保物，應由抵押人以本行為抵押權人(或受益人)，申請保險公司在保險單上加註抵押權特約條款，自借款起始日起至借款清償日止，每年應為提供抵押之擔保物向保險公司投保適當火險(含地震險)；短期擔保借款額度類產品，不論有無動用金額，在房貸債務清償前或額度關閉前亦同。前述保險費由借款人、抵押人連帶負擔，所有保險單正本及保費收據應交本行收執，如借款人或抵押人怠於辦理投保或續保時，本行得代為辦理，所墊付之保險費應由借款人、抵押人立即償還或由借款人與本行約定之扣款帳戶內存款餘額扣抵或自動轉帳取償之，如因帳戶內餘額不足，致生任何糾紛，悉由借款人自行負責。

#### 十一、契約審閱期

借款人及(連帶)保證人於合理期間(至少五日)，得審閱本行提供之約定書全部條文。

#### 十二、借款人如對本行所提供之金融商品與服務有疑義，可逕與本行服務專線聯絡。本行之服務專線、申訴及拒絕行銷管道如下：

免付費申訴專線：0800-088-111

其他服務電話：(02)2505-9999、020308989

傳真：(02)2191-1009

電子信箱(E-MAIL)：callcenter@sinopac.com

網址：<https://mma.sinopac.com>

郵寄地址：台北市中山區南京東路三段36號(客服中心)

借款人及(連帶)保證人茲聲明：本人同意將於日後契約審閱期間，對於所有契約條款均予以詳閱，並於徹底了解所有契約書內容後，方與貴行簽訂契約。本服務說明書中所有事項已經貴行人員向本人清楚說明，本人並已核閱且充分瞭解其內容。

借款人知悉本次貸款之准駁與承作條件，概與借款人是否於本行辦理保險商品或理財商品交易無涉，並確認本行無鼓勵或勸誘借款及貸款關係人，以借款或舉債等方式，購買理財商品或從事理財投資。

借 款 人：\_\_\_\_\_ (簽章)

保 證 人：\_\_\_\_\_ (簽章)

連帶保證人：\_\_\_\_\_ (簽章)

中 華 民 國 年 月 日

本行確已詳述相關商品服務說明及提醒事項，說明人員：

執行日期：