

中長期不動產借款約定書

立約人為向永豐商業銀行股份有限公司（以下簡稱「永豐銀行」）借款，茲提供立約人或抵押人（得兼連帶保證人／保證人）之不動產（以下簡稱「擔保物」，如明細表）設定抵押權予永豐銀行，作為上開借款（以下簡稱「本借款」）之擔保，並邀同連帶保證人／保證人等（以下統稱「保證人」），簽定本約定書。立約人及保證人茲聲明已於合理期間審慎閱讀本約定書及「個金授信總約定書」（編號：LNC-135 2019.12），該約定書條款內容包括：

一、總則條款；二、債權保全條款；三、擔保物及保證條款；四、個別約款；五、其他約定條款

借款金額及交付方式：本借款約定書借款金額（額度）為新臺幣 _____ 元整，並同意授權永豐銀行撥貸新臺幣 _____ 元整存入立約人於永豐銀行設立之存款帳號第 _____ 號帳戶內，餘新臺幣 _____ 元整依以下約定設立額度，作為借款之交付，其借款種類及相關條件如下：

一、中長期擔保借款

中長期擔保借款（分號35或36），金額新臺幣 _____ 元整：

（一）借款期間：自民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日起至民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日止，共 _____ 年 _____ 月。

（二）利息計算方式：

本借款按日計息，一年（含閏年）以三百六十五日為計息基礎，以每日最終放款餘額乘以年利率，再除以三百六十五即得每日之利息額。

本借款之年利率約定如下：

採 固定 _____ % 或 機動方式按永豐銀行房屋貸款指標利率（ 按季 按月調整）加 _____ % 計算。

前 _____ 期採 固定 _____ % 或 機動方式按永豐銀行房屋貸款指標利率（ 按季 按月調整）加 _____ % 計算，第 _____ 期至第 _____ 期採 固定 _____ % 或 機動方式按永豐銀行房屋貸款指標利率（ 按季 按月調整）加 _____ % 計算，自第 _____ 期開始則全部按永豐銀行房屋貸款指標利率（ 按季 按月調整）加 _____ % 機動計算。

（三）借款本息攤還方式之約定：

自實際撥款日起，本借款由立約人按月付息，屆期清償本金。

自實際撥款日起，依年金法，按月平均攤還本息。

自實際撥款日起，按月平均攤還本金，並按月付息。

自實際撥款日起，以一個月為一期，前 _____ 期暫不攤還本金，按月付息，而自第 _____ 期起分 _____ 期按月平均攤還本息，最後一期償還全部剩餘之本金及利息餘額。

自實際撥款日起，以一個月為一期，前 _____ 期暫不攤還本金，按月付息，而自第 _____ 期起分 _____ 期按月平均攤還本金，並按月付息。

如未約定借款本息攤還方式時，自實際撥款日起，依年金法，按月攤還本息。但立約人得隨時請求改依（三）借款本息攤還方式之約定所列方式之一還本付息。

本借款得於未到期前分次或一次償還借款本金，惟若有提前清償違約金條款之約定，仍須從其約定。

中長期擔保借款（分號35或36），金額新臺幣 _____ 元整：

（一）借款期間：自民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日起至民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日止，共 _____ 年 _____ 月。

（二）利息計算方式：

本借款按日計息，一年（含閏年）以三百六十五日為計息基礎，以每日最終放款餘額乘以年利率，再除以三百六十五即得每日之利息額。

本借款之年利率約定如下：

採 固定 _____ % 或 機動方式按永豐銀行房屋貸款指標利率（ 按季 按月調整）加 _____ % 計算。

前 _____ 期採 固定 _____ % 或 機動方式按永豐銀行房屋貸款指標利率（ 按季 按月調整）

限制清償期間：立約人瞭解「限制清償期間」利率條件較「無限制清償期間」為優惠(即「無限制清償期間」利率為「限制清償期間」利率加___%計算)，並同意按本約定書第一條所約定之年利率計付借款利息，並同意如於本借款撥款日起___年內提前清償全部本金時，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：

1. 自本借款撥款日起___個月內，清償全部借款，按清償全部借款當日起算前三個月內所償還之累計本金(不包括月付金攤還部份)金額之___%計付；
2. 自撥款日第___個月起至第___個月止，清償全部借款，按清償全部借款當日起算前三個月內所償還之累計本金(不包括月付金攤還部份)金額之___%計付；
3. 自撥款日第___個月起至第___個月止，清償全部借款，按清償全部借款當日起算前三個月內所償還之累計本金(不包括月付金攤還部份)金額之___%計付。

又如因其他符合法令之因素(包括但不限於「提供貸款抵押之不動產遭政府徵收或天災毀損並取得證明文件」、「立約人死亡或重大傷殘並取得證明文件」、「銀行主動要求還款」等因素)而須提前清償借款時，永豐銀行不得向借款人收取提前清償違約金。

(四) 本借款係辦理借新還舊、轉換產品、原設定金額內增貸、權變或追加設定時：

- 立約人同意仍沿用原簽立的「土地、建築改良物抵押權設定契約書」及「其他約定事項」。
- 立約人不同意沿用「土地、建築改良物抵押權設定契約書」及「其他約定事項」，並重新簽立「土地、建築改良物抵押權設定契約書」及「其他約定事項」，所衍生的相關費用由立約人負擔。

(五) 本次申貸係以新購置房屋(含基地)既有已借款房屋(含基地)其他未辦理借款房屋(含基地)建物無價值/鮮少價值之購置房屋(含基地)為抵押擔保本筆房屋借款(含循環透支額度)，資金用途如下所列，茲聲明並切結下列事項：

1. 資金用途

- (1) 係購屋、投資理財、家庭週轉金、購買保險或其他(_____)，絕非用於購置「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」之各項不動產，立約人並切結將按申貸所載資金用途使用借款，資金用途如為投資理財，立約人同意並提供足資證明該用途相關書面文件予永豐銀行，並確認並非永豐銀行鼓勵或勸誘立約人以借款方式作為投資理財之資金來源。
 - (2) 循環透支額度及已清償之借款金額轉為額度部分絕非用於購屋，亦非用於清償永豐銀行「分期攤還型」借款(即按期數平均攤還本息或本金之借款)。
 - (3) 係購置「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」適用之「高價住宅」購屋借款所需資金，惟加計所購置「高價住宅」房屋(含基地)所辦理之借款，其借款額度不逾所購置「高價住宅」房屋(含基地)鑑價或買賣金額較低者之4成。
 - (4) 係購置「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」適用之「自然人第3戶(含)以上」購屋借款所需資金，惟加計所購置「自然人第3戶(含)以上」房屋(含基地)所辦理之借款，其借款額度不逾所購置「自然人第3戶(含)以上」房屋(含基地)鑑價或買賣金額較低者之4成。
 - (5) 係購置「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」適用之「自然人特定地區第2戶」購屋借款所需資金，惟加計所購置「自然人特定地區第2戶」房屋(含基地)所辦理之借款：
 - 立約人聲明本案為換屋需求，第一戶房貸擔保品將於撥款後一年內出售、完成產權移轉且清償債務並塗銷第一戶之抵押權，且無以轉貸方式規避前開事項。
立約人了解若違反上述聲明內容，其借款額度不得逾所購置「自然人特定地區第2戶」房屋(含基地)鑑價或買賣金額較低者之7成之限制。立約人同意永豐銀行將立即收回借款差額，並同意自撥款日起，按每月繳款日之借款餘額另計付1%之罰息；若以轉貸等方式規避聲明事項，則依原借款金額之0.5%計付違約金。
 - 立約人聲明本案非為換屋需求，其借款額度無逾所購置「自然人特定地區第2戶」房屋(含基地)鑑價或買賣金額較低者之7成。
 - (6) 係購置經永豐銀行認為已無價值、鮮少價值之建物，且其座落於都市計畫劃定之住宅區或商業區土地，立約人茲此切結該建物確係供營業住宅-自用住宅-出租使用；借款額度最高不得超過鑑價金額或土地取得成本較低者之5成。
若該建物將拆除重建，則將重新申辦，並依「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」辦理。
2. 本筆申貸金額加計所購置「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」之各項不動產所需資金，若逾前開各項借款金額上限。立約人同意一個月內提供前述承辦購置相關房屋/土地(含基地)之借款行庫鑑價/核貸金額等資訊予永豐銀行。

3. 立約人切結上述內容屬實，嗣後經永豐銀行查明有違本切結內容時，立約人同意永豐銀行得事先以合理期間對立約人進行通知或催告，若逾期仍不補正，自得將本借款之全部或超過上述規定成數之金額視為立即到期。
4. 本借款切結事項，業經永豐銀行當面告知立約人，立約人已充分瞭解無誤。
- (六) 立約人同意，如本次申貸係為購買都市計畫劃定之住宅區或商業區土地所辦理之抵押借款，應於撥款後___個月內動工興建，如未於前述期間內興建，除經查證確有不可歸責於立約人之具體事由外，立約人同意逐年償還該借款授信額度及餘額之5%，並逐年加碼借款利率0.125%計息。若未依約償還，永豐銀行自得將本借款視為立即到期。
- (七) 立約人如有下列情形發生時而永豐銀行尚未撥付借款，則永豐銀行得拒絕撥付借款或減少對立約人之授信額度；已撥付借款者，得終止額度或減少對立約人之授信額度或縮短授信期限：
1. 擔保品遭查封、假扣押、假處分、破產登記；禁止處分之限制登記或發生特殊狀況之情形。
 2. 擔保品有民間二順位抵押權設定，或所有權人變更，或永豐銀行認定可能導致風險升高時。
 3. 擔保品經永豐銀行重新估價後有價值減少情形。
 4. 立約人於永豐行任一筆借款逾期30天以上一次。
 5. 立約人遭永豐銀行或他行拒往。
 6. 立約人於財團法人金融聯合徵信中心資料或於永豐銀行有發生票債信不良或信用卡延滯紀錄。
- 倘立約人之擔保透支/活期性存款帳戶領用/循環動用額度期限屆滿或立約人有上列情形發生時，立約人同意永豐銀行得將立約人已領用款項轉換為按月平均攤還本息之房屋借款，借款迄日比照原借款種類，借款利率依轉換當時立約人已領用額度之利率計付。
- (八) 依個金授信總約定書第十三條約定，本借款利率係隨永豐銀行利率基礎機動調整者，當利率基礎調整時，永豐銀行除應於營業場所及網站公告外，雙方另約定應以電子郵件、簡訊通知等方式之一告知立約人（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）。
- (九) 本借款包含購屋借款或與購屋借款同時申貸之房屋修繕借款，適用個金授信總約定書第卅三條擔保物權連結條款之約定。
- (十) 立約人保證立約人及原抵押人或原借款債務人，與前順位抵押權銀行間除撥款申請書所載借款餘額外，已無其他債務或為他人保證等情事。如因前述積欠之金額有誤或其他情事，致無法塗銷該前順位抵押權之登記時，立約人當立即負責解決並依永豐銀行所定期間內塗銷前順位抵押權之登記，否則，立約人應償還永豐銀行代償之全部款項及費用，並依各相關借款文件之規定給付違約金及利息，且負損害賠償之責等。
- (十一) 本約定書之借款期間以永豐銀行實際撥付借款之日為起始日，以借款期限屆至之日為到期日。立約人茲授權永豐銀行於本借款撥付時，代為填寫本約定書借款期間之起迄日。本借款若作為永豐銀行代為清償立約人於其他金融機構之借款者，並同意授權永豐銀行代為填寫代償金額、代償金融機構、戶名、帳號及代償後餘額撥付方式。
- (十二) 立約人、保證人、抵押人(即擔保物提供人)同意本約定書以親自洽領或郵寄方式領取。(若立約人同時為抵押人則郵寄地址勾選立約人即可，若保證人同時為抵押人則勾選保證人即可；均不勾選即為親領)
- 郵寄地址(立約人)：同戶籍址/同通訊址/其他：_____
- 郵寄地址(保證人)：同戶籍址/同通訊址/其他：_____
- 郵寄地址(抵押人)：同戶籍址/同通訊址/其他：_____
- (十三) 立約人遲延還本付息通知
- 立約人就本借款如有遲延還本或付息超過1個月時，永豐銀行應於前述期間經過後起算30日內通知保證人其保證債務遲繳情事，永豐銀行得使用之通知方式包括但不限於電話、智能語音、簡訊、書面、電子郵件或其他數位方式。保證人如有電話、手機號碼、電子郵件異動或通訊地址等變更，應主動告知永豐銀行。
- 保證人簽章：_____
- 立約人就本借款如有遲延還本或付息超過1個月時，無須通知保證人。但永豐銀行仍得辦理因逾期繳款所為之催繳通知、行使加速條款主張全部到期及強制執行等通知。
- 保證人簽章：_____

立約人已充分了解並同意第五條特約條款之內容，並詳閱本約定書中以顯著字體表示之重要約定事項，有疑問之處業經立約人向永豐銀行提出詢問並業經永豐銀行說明及解答，對重要約定事項已充分理解並同意其內容。

立約人簽章：_____

保證人/連帶保證人已充分了解並同意第五條特約條款之內容，並詳閱本約定書中以顯著字體表示之重要約定事項，有疑問之處業經保證人/連帶保證人向永豐銀行提出詢問並業經永豐銀行說明及解答，對重要約定事項已充分理解並同意其內容。

保證人/連帶保證人簽章：_____

抵押人已充分了解並同意第五條特約條款之內容，並詳閱本約定書中以顯著字體表示之重要約定事項，有疑問之處業經抵押人向永豐銀行提出詢問並業經永豐銀行說明及解答，對重要約定事項已充分理解並同意其內容。

抵押人簽章：_____

六、本約定書正本乙式 份，由借貸雙方、保證人及其他關係人各執乙份為憑。

此致

永豐商業銀行股份有限公司

【立約人聲明於民國 年 月 日攜回本約定書及個金授信總約定書(編號：LNC-135 2019.12)詳細審閱(審閱期間至少五日)，且已充分瞭解及確認，並承諾簽立本約定書，確實遵守各條款，簽章於下】

立約人：_____

身分證統一編號：_____

住址：_____

對保地	對保日	對保

【保證人聲明於民國 年 月 日攜回本約定書及個金授信總約定書(編號：LNC-135 2019.12)詳細審閱(審閱期間至少五日)，且已充分瞭解及確認，並承諾簽立本約定書，確實遵守各條款，簽章於下】

保證人：_____

身分證統一編號：_____

住址：_____

對保地	對保日	對保

保證項目：中長期擔保借款副擔保借款短中期擔保借款額度，保證本金上限為新臺幣 元整。對於因本金所生之利息、遲延利息、違約金、損害賠償、訴訟費用及其他從屬於主債務之負擔，保證人亦負保證責任。一般保證人已充分了解保證項目為個別商議條款並經永豐銀行向立約人充分說明擔任保證人之法律責任及風險，立約人業已充分瞭解並經慎重思考後擔任保證人。

【連帶保證人聲明於民國 年 月 日攜回本約定書及個金授信總約定書(編號：LNC-135 2019.12)詳細審閱(審閱期間至少五日)，且已充分瞭解及確認，並承諾簽立本約定書，確實遵守各條款，簽章於下】

連帶保證人：_____

身分證統一編號：_____

住址：_____

對保地	對保日	對保

