

行政院公平交易委員會處分書

公處字第 098122 號

被處分人：三商美邦人壽保險股份有限公司

統一編號：84443471

址 設：臺北市中山區建國北路 2 段 145 號 7 樓

代 表 人：○○○ 君

地 址：同上

被處分人因違反公平交易法事件，本會處分如下：

主 文

- 一、被處分人與借款人簽訂之房屋貸款提前清償違約金條款，未符合遞減原則，係憑恃其優勢地位為足以影響交易秩序之顯失公平行為，違反公平交易法第 24 條規定。
- 二、被處分人自本處分書送達之次日起，應立即停止前項違法行為。
- 三、處新臺幣 20 萬元罰鍰。

事 實

- 一、案據○○民眾（下稱檢舉人）來函申訴，略以：渠於 93 年間向被處分人辦理房屋貸款，嗣於 97 年底另詢他銀行貸款利率後獲知，雖同為指數型房貸惟其差異甚大，被處分人亦未說明其指數型房貸與銀行指數型房貸之差異為何。又被處分人復以指數型貸款期間利率長期上升為由，誘使檢舉人簽訂 5 年固定利率契約，並設定轉貸違約金。另檢舉人正常繳息數年，惟與被處分人溝通後，貸款利率只得由 2.95% 調降為 2.64% 且仍須繳付開辦費新臺幣（下同）5,000 元予被處分人，檢舉人為維護自身權益，爰有轉貸之必要。然被處分人復以訂定 17 年以上契約及不合理違約金等方式限制檢舉人轉貸權益，渠認收取此項違約金並不合理。
- 二、經函請檢舉人到會陳述意見，並提供相關事證到會，略以：

- (一)渠於 93 年與被處分人辦理房屋貸款兩筆各為新臺幣 240 萬元，時至 94 年底渠獲被檢舉人主動聯絡並郵寄一份約定 5 年內以固定利率 2.95% 承作之書面契約，惟聯絡時並無提及收取違約金之情形，渠收到契約後遂簽名寄回。
- (二)檢舉人嗣於 97 年 12 月間察覺貸款利率過高，即向被處分人反映，同時於市場上向其他金融機構詢問貸款利率，發現彰化銀行利率為 1.39%，渠復於 98 年 2 月再向被檢舉人反映，惟獲表示利率僅能降至 2.64%，並需收取開辦費 5,000 元。檢舉人於同年 4 月 3 日決定提前清償並轉貸至彰化銀行，被處分人遂向檢舉人收取三筆貸款之違約金共 25,300 元，惟渠對該違約金收取之計算方式及所依據之契約條款有疑義，爰請本會查明有無不當收取違約金之情形。

三、函請被處分人提出陳述書及到會陳述意見，略以：

- (一)檢舉人係於 93 年 3 月 23 日向被處分人申貸菁英專案貸款二筆（下稱 A、B 貸款），依雙方簽立抵押貸款契約書所示，借款金額共計 480 萬元，首年固定年利率 2.3%，次年依保單分紅利率加碼年息 0.8%，第 25 個月至第 60 個月依保單分紅利率加碼 1.0%，第 61 個月起保單分紅利率加碼年息 1.35%，每半年機動調整乙次。
- (二)93 年 3 月保單分紅利率為 1.5%，歷經 9 次升息至 95 年 4 月調整為 2.13%，95 年 4 月當月份又調升為 3.13%。檢舉人經評估利率趨勢後，於 95 年 4 月 12 日針對二筆各 240 萬元貸款，分別簽訂「抵押借款契約增補條款」向被檢舉人申請調整利率方案，且同意選擇具「限制清償期間」之貸款方案，並在第 2 條約定，借款利息自民國 95 年 4 月 12 日起至 100 年 4 月 12 日止，固定依年息 2.95% 計算，檢舉雙方並同意於上述優惠利率固定期間，可提前償還本金，惟償還本金致帳上本金餘額降至 108 萬 5 千元以下者，針對超過上述金額部份，依提前還款額度之百分之一支付提前清償違約金。
- (三)檢舉人嗣於 96 年 6 月 13 日就同標的申請增貸 72 萬元(下

稱 C 貸款)，首年依定儲指數加碼年息 0.45%，第 13 至 24 個月依定儲指數利率加碼年息 0.6%，第 25 個月起依定儲指數利率加碼年息 1.25%，並選擇具「限制清償期間」之利率方案。

(四) 違約金計算方式：檢舉人於 98 年 4 月 3 日清償上述三筆貸款，因清償時間點均係契約所指「限制清償期間」，且清償金額均超過契約所約定之還款限額，故依契約規定收取違約金，A、B 二筆貸款計算方式說明如下：

98 年 4 月二筆剩餘本金均為 1,564,505 元，每筆提前還款金額若為 479,505 元以內，即不致使本金降至限額 1,085,000 元，檢舉人於 98 年 4 月 3 日每筆清償本金 1,564,505 元，已逾約定之還款限額，依約就超過部分收取百分之一違約金，即每筆 10,850 元

(五) 被處分人針對 A、B 二筆貸款計收提前清償違約金，係依訂約本金一半（即 1,085,000 元）的百分之一計收，此與其他清償本金餘額計算違約金或依清償時依遞減比率計算違約金之遞減方案相較，對客戶實際更為優惠。是以本案依系爭條款計算其違約金之結果皆為固定 10,850 元，對檢舉人較為有利。

(六) 依本會訂定之「金融業者收取房屋貸款提前清償違約金案件之處理原則」，違約金收取須符合遞減原則，惟遞減之方式或幅度並未硬性規定是否須逐年遞減或多次遞減。又還款限額係立約當時本金餘額一半，非以全部未償本金餘額或立約金額全部為綁約基準收取百分之一違約金，顯見違約金計算一開始即已遞減，且幅度達一半，此制定方式並未侵害客戶權益，縱使客戶主觀認為「限制清償期」之提前還款違約金似未遞減，但實質與客觀上一開始即大幅度減少一半給客戶反而更優惠。

(七) 被處分人自 94 年 5 月至 96 年 3 月使用「抵押借款契約增補條款」計 138 件，而依系爭條款收取提前清償違約金件數計 21 件。另自 96 年 3 月開始，被處分人對於系

爭抵押借款契約增補條款已作全面改版，並檢視修正提前清償違約金條款，仍維持本金餘額之一半為基礎，並按期間比例計收。

理 由

- 一、按公平交易法第 24 條規定：「除本法另有規定者外，事業亦不得為其他足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平之行為。」為處理金融業者向房屋貸款借款人不當收取提前清償違約金，將有減損房屋貸款市場競爭之虞，本會爰訂有「行政院公平交易委員會對於金融業者收取房屋貸款提前清償違約金案件之處理原則」(下稱房貸提前清償違約金案件處理原則)，其中第 2 點明定：「本原則所稱房屋貸款，係指自然人向金融業者辦理之購置住宅貸款。」是本處理原則僅包含自然人向金融業者辦理之「購買或自建住宅貸款」，至於循環理財貸款、房屋修繕貸款、汽車貸款等其他貸款，尚非本處理原則規範範圍。另第 4、5、6 點規定，金融業者提供借款人「限制清償期間」之房屋貸款時，應提供「得隨時清償」之貸款條件供借款人自由選擇，且「限制清償期間」之貸款方式所議定之違約金，應考量清償時間或貸款餘額等因素採遞減方式計收。金融業者未依前開規定計收違約金，即屬憑恃優勢地位之顯失公平行為，違反公平交易法第 24 條規定。
- 二、經查檢舉人於 93 年 3 月 23 日與被處分人簽訂二筆額度均為 240 萬元之「抵押貸款契約書」。前揭 480 萬元之借款，係緣於檢舉人因「購置住宅」向中國人壽辦理房屋貸款，於 93 年轉貸至被檢舉人。嗣因 93 至 95 年間升息態勢明顯，檢舉人遂於 95 年 4 月 12 日與被處分人簽訂「抵押借款契約增補條款」。至檢舉人於 96 年 6 月 13 日與被處分人增貸之 72 萬元部分，係房屋修繕需求，並非自建或購置住宅所用，先予敘明。
- 三、次查檢舉人於 95 年 4 月 12 日與被處分人就系爭二筆 240 萬元房屋貸款簽訂抵押「借款契約增補條款」，其中第 2 條規定：「借款利息自民國 95 年 4 月 12 日起至 100 年 4 月

12 日止，固定依年息 2.95% 計算…『利率固定期』。惟借款人為爭取本款前述優惠利率，並彌補提前還款可能造成貴公司因提供本款前述優惠利率所造成之損失，茲同意若於『利率固定期』內償還本金致帳上本金餘額降至壹佰零捌萬伍仟元以下者，針對超過上述金額之部份，依提前還款額度之百分之一支付提前清償違約金予 貴公司。」查其實際違約金計算方式，僅以貸款餘額扣除還款限額後所計算得出，亦即於『利率固定期』內償還本金致帳上本金餘額降至 1,085,000 元以下之單筆違約金皆固定為 10,850 元。準此以言，借款人無論於『利率固定期』內任何時點償還至超過上開還款限額，提前清償違約金皆固定不變，故該實際違約金計算方式並未考量借款人之清償時間、貸款餘額等因素採遞減之方式計收。

- 四、另查被處分人於 94 年 5 月至 96 年 3 月期間使用系爭「抵押借款契約增補條款」計 138 件，而依系爭條款收取提前清償違約金件數計 21 件。據上，足認該違約金計算方式不符房貸提前清償違約金處理原則第 6 點規範內容，核屬足以影響交易秩序之顯失公平行為，違反公平交易法第 24 條之規定。
- 五、被處分人雖主張房貸提前清償違約金案件處理原則並未硬性規定遞減之方式或幅度是否須逐年遞減或多次遞減，且渠非以全部未償本金餘額或立約金額全部為綁約基準收取百分之一違約金，違約金計算一開始即已遞減，縱使客戶主觀認為「限制清償期」之提前還款違約金似未遞減，但實質與客觀上一開始即大幅度減少一半給客戶反而更優惠。惟查被處分人前開清償違約金計收方式僅為一次減，所稱對客戶更優惠係與其他公司還款方案之比較，僅屬被處分人內部經營策略評估考量之基礎，並非借款人於訂定契約時所得知悉之資訊，且依系爭條款規定實際核算之房屋貸款提前清償違約金皆固定不變，是被處分人所稱符合遞減原則等語，核不足採。
- 六、綜上論結，被處分人與借款人簽定之房屋貸款提前清償違

約金條款，未符房貸提前清償違約金處理原則第 6 點規定之遞減原則，核屬足以影響交易秩序之顯失公平行為，違反公平交易法第 24 條規定。經審酌被處分人違法行為之動機、目的及預期不當利益；違法行為對交易秩序之危害程度；違法行為危害交易秩序之持續期間；因違法行為所得利益；事業之規模、經營狀況及其市場地位；違法類型曾否經中央主管機關導正或警示；以往違法類型、次數、間隔時間及所受處罰；違法後懊悔實據及配合調查等態度；與其他因素，爰依同法第 41 條前段規定處分如主文。

中 華 民 國 98 年 9 月 3 日
被處分人如有不服本處分，得於本處分書達到之次日起 30 日內，向本會提出訴願書（須檢附本處分書影本），訴願於行政院。