

「斡旋金與房屋貸款提前清償違約金」

一、「斡旋金與要約書」

(一)什麼是「斡旋金」？

消費者先付一定之金額給不動產經紀業者作為斡旋房屋價格及其他交易條件之用，當屋主同意消費者之出價時，該價款即轉為定金，消費者即應與屋主簽訂契約，該契約即俗稱「斡旋金收據」、「要約承諾書」、「出價保證金」、「出價購屋協調書」、「買賣預約書」等。

(二)什麼是「要約書」？

買受人不給付斡旋金，而將記載買房屋意思表示之文書，交由不動產經紀業者向屋主進行磋商，當屋主同意時，消費者即應與屋主簽訂買賣契約並完成交易；若買方反悔，賣方可選擇解除契約，請求損害賠償。為期審慎，內政部特於要約書範本中，規定消費者除有攜回契約審閱權外，並得於賣方承諾前撤回要約。

(三)我可以選擇使用「要約書」或「斡旋金」嗎？

公平會於「行政院公平交易委員會對於不動產經紀業之規範說明」規定，不動產經紀業者在向購屋人提出斡旋金要求時，應同時主動告知亦可選擇採用內政部版「要約書」，並宜以另份書面告知購屋人該二者之區別及其替代關係，並經購屋人簽名確認；如消費者選擇約定交付斡旋金，則不動產經紀業者宜以書面明訂交付斡旋金之目的及相關權利義務。

二、房屋貸款提前清償違約金應注意事項

(一)什麼是房屋貸款提前清償違約金？

金融業者針對中長期房屋貸款契約之借款人，於短期內提前清償貸款時，所收取若干違約費用。違約金計收標準，可能以貸款總額依清償時間採不同百分比來計算、依還款金額或本金餘額的百分比計算，或依每期月付金來計算等。

(二) 對於提前清償違約金之規範？

公平會於「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」要求，金融業者於自然人申辦購置住宅貸款時，倘提供借款人「限制清償時間」之房屋貸款時，應向借款人書面說明利率計算方式及貸款條件，並提供「得隨時清償」之貸款條件供借款人自由選擇，且就「限制清償期間」方案採計較為優惠之利率者，得與借款人約定提前清償違約金。另外，金融業者應於契約中以「特別約款」方式與借款人個別約定提前清償違約金，且違約金應考量清償時間、貸款餘額等因素，採遞減之方式計收。

三、我應如何循求法律救濟呢？

消費者如確因而受到損害，得書面檢附具體事證向公平會提出檢舉。並得依公平交易法第 30 條至第 32 條規定，向民事法院提起訴訟，請求損害賠償。