

高雄市楠梓區公所 106 年 9 月份消費者保護宣導資料

標題：「最高限額抵押權」擔保債務範圍重大變革！

內容：

為保障個人購車及購屋貸款人權益，行政院消費者保護會決議通過金融監督管理委員會（以下稱金管會）所研擬之「個人購屋貸款定型化契約應記載及不得記載事項」（草案）及「個人購車貸款定型化契約應記載及不得記載事項」（草案）案，其重要內容如次：

一、為解決歷來借款人向金融機構辦理貸款，設定「最高限額抵押權」所擔保債務範圍之不合理現象，進一步保障「借款人及擔保物提供者」權益：明訂借款人或第三人提供擔保物設定抵押權予金融機構時，該抵押權擔保範圍僅限「本貸款契約」之債務。但借款人因未來需求，經擔保物提供者另以書面同意者，不在此限。

目前金融機構的最高限額抵押權契約書，其「擔保債權種類範圍」涵蓋借款、透支、貼現、進出口押匯、票據、保證和信用卡…等多達數十種，也使設定「最高限額抵押權」擔保衍生之糾紛時有所聞。舉例而言：小華為了讓哥哥大明能夠順利向甲銀行申請借款，特將其名下 A 房地為借款之擔保，設定最高限額抵押並簽署成為大明之借款保證人。原以為只要清償大明之借款後，即可取得「清償證明」並塗銷 A 房地抵押權。不料大明於甲銀行有另筆保證債務，且積欠數十萬卡債未還，因此甲銀行

要求必須在清償保證債務和卡債後，才同意塗銷抵押權。也就是說，小華簽下「最高限額抵押權」契約後，大明所積欠的高額保證債務與卡債，都屬最高限額抵押權涵蓋範圍。類此現象，於本次訂定之「個人購屋」或「個人購車」貸款定型化契約應記載及不得記載事項，均已獲改善。

二、為避免持卡人之個人資料，遭受不當處理、利用、竊取及洩露，致日常生活遭到騷擾與權益侵害：明訂金融機構於履行契約之目的範圍內蒐集、處理與利用借款人（含保證人）資料時之責任與義務。

三、為杜絕金融機構將催收及相關業務委外處理，導致借款人及保證人被不法逼債或權利遭受侵害等情事（即暴力或不當催討債務）：明訂金融機構將業務，依法令規定委外協助處理，應督促受委託人資料利用保密之責任；催收業務委外處理，有告知借款人與保證人之義務與責任。

四、以往有些金融機構為保障其借款債權，除要求借款人簽立借據外，另徵提本票提供擔保，便利日後債權之執行，為改正金融機構同一筆借款向借款徵提雙借款憑證及避免清償借款後未同時取回所有憑證而再受追償之不利益：明訂不得約定已簽具借據或借款憑證之借款人提供票據作為擔保。

五、配合銀行法之修正：明訂金融機構辦理銀行法第 12 條之 1 所稱自用住宅放款（個人購車貸款），不得約定徵取連帶保證人；如已取得足額擔保，不得約定徵取一般保證人；第 12 條之 2 規定如無保證人書面同意

者，其約定保證契約自成立之日起，有效期間不得逾 15 年。

行政院消費者保護處表示，透過本次「個人購屋貸款定型化契約應記載及不得記載事項」（草案）及「個人購車貸款定型化契約應記載及不得記載事項」（草案）之訂定，除使消費者與金融機構間貸款之權利義務更為明確外，更能強化保障借款人與擔保物提供人之權益。

（資料來源：行政院消費者保護處）