

一、提前清償違約金		
參 考 法 條	民 法 第 250 條	說 明
	<p>當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。</p> <p>違約金，除當事人另有訂定外，<u>視為因不履行而生損害之賠償總額</u>。</p> <p>其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額。</p>	<p>1. 違約金分成兩種： (1)懲罰性違約金 (2)賠償額預定性違約金</p> <p>2. 契約當事人約定之違約金屬於何者，<u>應依當事人之意思定之</u>。 如無從依當事人之意思認定違約金之種類，依民法第 250 條規定，<u>視為損害賠償額預定性違約金</u>。</p>
參 考 條 款 範 例	<p>【特別條款】</p> <p>本借款借款人如選擇以第○條方式優惠計息者，倘借款人自撥款日起○年內提前清償全部借款，同意依下列計付方式另行支付補償違約金予銀行：</p> <p>(一)自撥款日起○年內提前清償全部借款本息者，按提前結清當日前○個月內借款人提前償還本金金額之○%計付。</p> <p>(二)自撥款日起超過○年未滿○年時提前清償全部借款本息者，按提前結清當日前○個月內借款人提前償還本金金額之○%計付。</p> <p>但借款人有下列情形之一並出具經銀行認可之證明文件，或係因銀行主動要求而須提前清償全部借款本息者，銀行不得收取補償違約金：</p> <p>(一)提供貸款抵押之不動產遭政府徵收或天災毀損。</p> <p>(二)借款人死亡或重大傷殘。</p>	<p>1. 銀行與借款人若已簽訂放款借據，且雙方明文約定確定之貸款期限，銀行並予以借款人優惠利率之情形下，如任由借款人不遵守期限約定而任意提前清償，恐遭有心之借款人操作套利致銀行產生無謂損失。</p> <p>2. 依「<u>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</u>」第四點規定：「金融業者基於經營考量，提供借款人『<u>限制清償期間</u>』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『<u>得隨時清償</u>』之貸款條件供借款人自由選擇。其提供『<u>限制清償期間</u>』貸款利率優惠者，得就該貸款與借款人議定提前清償違約金。前項所稱之利率優惠，指『<u>限制清償期間</u>』房屋貸款之利率，實質上較締約時『<u>得隨時清償</u>』之同期間利率為低。」第五點規定：「<u>約定提前清償違約金者</u>，應於貸款契約書中，以特別約款方式與借款人個別約定，<u>並載明違約金之計收方式</u>。」第六點規定：「提前清償違約金應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。」</p>
二、連帶保證人		

參 考 法 條 及 實 務 見 解	民法第 739 條	說 明
	稱保證者，謂當事人約定，一方於他方之債務人不履行債務時，由其代負履行責任之契約。	1. 定義：指保證人與債權人約定，就主債務負有連帶履行責任，亦即債權人 得對主債務人或連帶保證人同時或先後請求全部或一部之給付 。 2. 我國民法雖對「連帶保證」未設有明文規定，惟法院一向承認該制度，於金融交易中更時常運用。 3. 銀行授信， 除法律有特別規定者外 （如銀行法第 12 條之 1），多以徵取連帶保證人為原則。進一步說明，銀行辦理一般放款，如徵得連帶保證人 明示同意 連帶保證該筆債務者，將來借款人未依約清償時，銀行得向借款人（主債務人）或連帶保證人 同時或先後、請求應清償債務之全部或一部 ；連帶保證人不得主張銀行應先向借款人求償，求償不足時其始負保證責任。
	民法第 272 條	
參 考 條 款 範 例	45 年台上字第 1426 號判例	
	保證債務之所謂連帶，係指 保證人與主債務人負同一債務，對於債權人各負全部給付之責任者而言 ，此就民法第 272 條第 1 項規定連帶債務之文義參照觀之甚明。故連帶保證與普通保證不同，縱使無民法第 746 條所揭之情形，亦 不得主張同法第 745 條關於檢索抗辯之權利 。	
	連帶保證人對銀行所負保證債務之範圍，為借款人依本借據（含特別條款）約定所負本金、利息、遲延利息、違約金、手續費、保險費、其他各項應付費用或款項、債務不履行之損害賠償等一切債務。 連帶保證人對銀行所負保證責任之期限，應自保證契約成立生效日起至借款人依本借據所負債務完全清償之日為止。 連帶保證人無先訴抗辯權 ，除願遵守前二項約定外，並同意下列各款事項：(略)。	1. 連帶保證人無「先訴抗辯權」 ，所謂「先訴抗辯權」，係指保證人於銀行未就借款人之財產強制執行而無效果前，對於銀行得拒絕清償之權利；連帶保證人依法不得主張此種權利。 2. 連帶保證人與借款人應負連帶責任，係指其對銀行各負全部給付之責任而言。
三、最高限額抵押權		
	民法第 881 條之 1	說 明

<p>參 考 法 條</p>	<p>稱最高限額抵押權者，謂債務人或第三人提供其不動產為擔保，就債權人對債務人一定範圍內之不特定債權，在最高限額內設定之抵押權。 最高限額抵押權所擔保之債權，以由一定法律關係所生之債權或基於票據所生之權利為限。 基於票據所生之權利，除本於與債務人間依前項一定法律關係取得者外，如抵押權人係於債務人已停止支付、開始清算程序，或依破產法有和解、破產之聲請或有公司重整之聲請，而仍受讓票據者，不屬最高限額抵押權所擔保之債權。但抵押權人不知其情事而受讓者，不在此限。</p>	<p>1. 擔保「一定範圍內之不特定債權」，係指所擔保之不特定債權須自此一定範圍內所生者為限，而此項範圍又以「由一定法律關係所生之債權」(如特定之繼續交易契約、債權人與債務人間抽象約定一定種類交易之法律關係等均包括在內)或「基於票據所生之權利」為限。 2. 金融實務上以擔保現在已發生及將來可能發生之債權為常見。</p>
<p>參 考 條 款 範 例</p>	<p>抵押物提供人向債權人所提供之本抵押物之擔保債權種類及範圍，依照下列第()款之約定： <input type="checkbox"/> (一) 普通抵押權 <input type="checkbox"/> (二) 最高限額抵押權(擔保之債權種類請於該項目前之<input type="checkbox"/>中勾選) 擔保債務人對抵押權人現在(包括過去所負現在尚未清償)及將來在本抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務，包括<input type="checkbox"/>借款 <input type="checkbox"/>信用卡契約 <input type="checkbox"/>保證，勾選之債務均含其本金、利息、遲延利息、違約金。 除前項擔保債權種類及範圍外，另其他擔保範圍約定為：取得執行名義之費用、保全抵押物之費用、強制執行之費用、參與分配之費用、因債務不履行而發生之損害賠償、因債務人與抵押權人約定之擔保債權種類及範圍所生之費用及抵押權人墊付抵押物之保險費。</p>	<p>假設借款人向銀行辦理貸款，以借款人所有之不動產為擔保，設定最高限額抵押權予銀行，則就該抵押權之擔保債權範圍須由銀行與擔保物提供人(即抵押人)依抵押權設定契約予以約定，亦即須約定何人之債權(即以誰為債權人)，對何人之債務(即以誰為債務人之債權)，何種範圍之債權(即必須有一定之範圍，且此項範圍必須限定於一定之法律關係或票據關係)。上述三者攸關最高限額抵押權之擔保債權範圍，銀行與擔保物提供人應於設定抵押權時約定並辦理登記，始足生最高限額抵押權設定之效力。</p>