

## 議題研析

### 一、題目：住宅貸款搭售房貸壽險之相關法制問題研析

### 二、議題所涉法規

金融消費者保護法、消費者保護法

### 三、背景說明(緣起)

(一) 國內近年來因資本市場交易熱絡，大量熱錢湧入房地產市場。自 112 年下半年以來，國內房市交易價量俱揚，國內全體銀行(下稱國銀)不動產貸款成長加速，不動產貸款集中度<sup>1</sup>居高不下。國銀購置住宅貸款(下稱房貸)年增率由 112 年 5 月底之 4.5%逐月上升至今(113)年 8 月底之 11.0%，創 95 年 5 月以來新高，帶動不動產貸款餘額年增率升至 9.4%<sup>2</sup>，國銀不動產貸款占總放款比率亦提升為 37.5%，接近 98 年 10 月底之 37.9%歷史高點，致使當前銀行信用資源向不動產相關部門傾斜之情勢更加嚴峻<sup>3</sup>。有鑑於日本資產泡沫破滅、美國次貸危機等國際經驗，信用資源過度流向不動產貸款，不利金融穩定與經濟永續發展，中央銀行(下稱央行)於今年 8 月中旬，以道德勸說方

<sup>1</sup> 不動產貸款集中度=不動產貸款餘額/總放款=(購置住宅貸款+房屋修繕貸款+建築貸款)/總放款。央行以不動產貸款占總放款比率作為觀測不動產貸款集中度指標，可完整反映信用資源向不動產市場傾斜的情形；另銀行法第72條之2比率(=商業銀行辦理住宅建築及企業建築放款之總額/放款時所收存款總餘額及金融債券發售額之和；銀行法規定上限為30%)亦是觀測不動產貸款集中度的指標，但此比率有排除項目(免計入分子之排除項目包括明訂五類政策性購屋貸款及金管會於107年8月函釋如都更等項目，得不計入住宅建築及企業建築放款之總額)，詳見立法院第11屆第2會期財政委員會第2次全體委員會議之中央銀行業務報告暨「第七波選擇性信用管制之配套措施」專題報告，中央銀行，113年10月17日，頁21。

<sup>2</sup> 同前註，頁 22。

<sup>3</sup> 中央銀行，同註 1，頁 23。

式，請銀行自主控管未來一年不動產貸款總量；嗣於 9 月 19 日央行理事會決議第七度採行信用管制措施<sup>4</sup>，進一步強化管理銀行信用資源，以達到抑制房市投機與囤房行為，避免信用資源過度流向不動產市場之目的。

- (二) 國銀為配合央行政策及銀行法第 72 條之 2 規定<sup>5</sup>，近期對於房貸業務之辦理更加嚴謹，以至於讓民眾申辦時感受到諸多困擾，或有銀行雖提出更優惠的房貸利率，然而前提是必須加買人壽保險(下稱壽險)，少數個案甚至讓民眾有受到強迫的感覺<sup>6</sup>，更傳出有民眾檢舉有公股行庫以同時購買壽險，作為申辦新青年安心成家購屋優惠貸款的條件<sup>7</sup>。爰此，房貸搭售壽險(下稱房貸壽險)問題遂引發各界關注與討論。

#### 四、問題爭點

- (一) 金融消費者是否能得知房貸與壽險無須一併購買。
- (二) 銀行於辦理房貸業務時，若搭售壽險商品有無法令可資遵循。
- (三) 金融消費者保護法及消費者保護法對於房貸搭售壽險行為有不當情事者有無規範。
- (四) 針對房貸搭售壽險行為，現行法令或金融監督管理委員會(下稱金管會)監理措施，有無須再強化之處。

---

<sup>4</sup> 陳美君、楊筱筠，第七波信用管制 總裁楊金龍要教訓投機客，限縮六類貸款成數及寬限期，調升存準率 1 碼 央行打炒房 史上最重，經濟日報，113 年 9 月 20 日，第 A1 版。

<sup>5</sup> 銀行法第 72 條之 2 規定：「商業銀行辦理住宅建築及企業建築放款之總額，不得超過放款時所收存款總餘額及金融債券發售額之和之百分之三十。但下列情形不在此限：一、為鼓勵儲蓄協助購置自用住宅，經主管機關核准辦理之購屋儲蓄放款。二、以中央銀行提撥之郵政儲金轉存款辦理之購屋放款。三、以國家發展委員會中長期資金辦理之輔助人民自購住宅放款。四、以行政院開發基金管理委員會及國家發展委員會中長期資金辦理之企業建築放款。五、受託代辦之獎勵投資興建國宅放款、國民住宅放款及輔助公教人員購置自用住宅放款。(第 1 項)主管機關於必要時，得規定銀行辦理前項但書放款之最高額度。(第 2 項)」

<sup>6</sup> 呂欣芷，民怨再起…傳銀行要求加買保險才肯貸，工商時報，113 年 9 月 23 日，第 A2 版。

<sup>7</sup> 朱漢崙，新青安 禁搭售房貸壽險 財部通令行庫勿踩紅線 銀行資金吃緊 優惠條件打折扣，聯合報，113 年 10 月 7 日，第 A7 版。

## 五、探討研析

### (一) 房貸壽險簡述

房貸壽險係銀行在辦理房貸時，搭配銷售一張定期壽險保單，保險額度則搭配房貸額度，一旦投保人身故，理賠金將用以清償房貸<sup>8</sup>，故而房貸壽險契約內容係約定以債權銀行為契約之要保人與受益人<sup>9</sup>，與一般壽險有所不同。房貸壽險種類可分為房貸期間每年的保險金額固定之平準型，以及房貸期間隨著貸款金額逐漸減少，投保的保險金額亦會逐年遞減之遞減型<sup>10</sup>。針對房貸壽險之法律性質，有學者認為係損失填補保險，另有學者則認為係信用保險，日本學者則認為房貸壽險具非典型擔保功能<sup>11</sup>。

### (二) 實務上房貸搭售壽險屢有爭議

房貸壽險非我國獨有，歐美及日本等國家有近 8 成以上民眾會購買房貸壽險<sup>12</sup>，在我國則尚未普遍，以公股銀行為例，房貸壽險購買比率約為 20—30%<sup>13</sup>，然而自房貸壽險商品推出以來，屢有銀行在辦理房貸業務時，會要求客戶搭配購買房貸壽險方能獲得貸款、或是透過提高貸款成數，來勸誘招攬客戶購買。此外，尚有銀行未具體說明房貸壽險契約終止、繳費方式，未提供期繳型及躉繳型商品讓客戶選擇等，攸關客戶權益重要事項<sup>14</sup>，因而爭議頻傳。金管會雖曾於 101 年 11 月及 105 年 3 月發函<sup>15</sup>金融機構，除要求銀行辦理房貸業務時，

<sup>8</sup> 李禮仲，〈新金融商品—「房貸綁壽險」的風險〉，《消費者報導》，第 331 期，97 年 11 月，頁 54。

<sup>9</sup> 卓俊雄，〈論房貸壽險之意涵〉，《臺灣法學雜誌》，第 242 期，103 年 2 月，頁 55。

<sup>10</sup> 盛季瑩，台新人壽推定期型商品 補強意外、癌症保障 投保房貸壽險 家庭添靠山，經濟日報，111 年 6 月 13 日，第 A11 版。

<sup>11</sup> 卓俊雄，同註 9，頁 59-60、63。

<sup>12</sup> 黃有容，房貸壽險 業者提 3 挑選要件 一、要「足期足額」；二、壽險業者是否提供「加值服務」；三、注意壽險公司的財務狀況，工商時報，113 年 9 月 22 日，第 A6 版。

<sup>13</sup> 呂欣芷，財部督促公股銀 新青安 禁綁房貸壽險，工商時報，113 年 10 月 11 日，第 A4 版。

<sup>14</sup> 王孟倫，不當搭售房貸壽險 金管會揪國銀 16 缺失，自由時報，110 年 8 月 27 日，第 A8-2 版。

<sup>15</sup> 金融監督管理委員會，101 年 11 月 30 日，金管銀合字第 10100341680 號函；105 年 3 月 25 日，金管銀合字第 10530000630 號函。

不得以購買房貸壽險商品做為貸款之搭售條件或於貸款過程中不當勸誘外，並要求應落實認識客戶程序，確實瞭解客戶之需求以提供合適商品，同時亦需向客戶具體說明包含保單契約終止之相關權益影響等重要內容。銀行若已取得足額擔保，借款人基於自身保險需求向銀行購買房貸壽險商品，應回歸以借款人為要保人之一般保險商品為主。銀行並應將上開事項納入銀行內部控制及內部稽核制度規定並落實執行。然而並未因此杜絕消費爭議<sup>16</sup>。

### (三) 允宜研議以法律明文規定之必要性

有學者從主管機關監理措施分析，認為房貸壽險之設計目的係銀行為擔保債權之用，對消費者或有不公，此外，我國實務上，銀行辦理房貸時多已要求借款人提供足額擔保品，因此銀行時無要求借款人購買房貸壽險之必要<sup>17</sup>。然房貸壽險之設計架構係利用壽險所隱含之擔保性，以提高借款人(被保險人)之信用，順利取得所需資金與降低資金取得成本(如利息)之用，簡言之，其目的係用以增強借款人之債信<sup>18</sup>。房貸壽險商品雖為理財工具之一種<sup>19</sup>，但仍會增加還款壓力<sup>20</sup>。人身保險商品審查應注意事項第 213 點之 2 雖規定：「房貸保險商品，其給付項目非屬身故保險金或喪葬費用保險金及完全失能保險金者，應以附約方式設計。」然實務上銀行經常以房貸合併推銷房貸壽險，使兩個獨立的契約關係形成「外觀結合之契約聯立」<sup>21</sup>，一般金融消費者恐難以認知房貸壽險跟房貸為可分。

---

<sup>16</sup> 張振峰，黃國昌批貸款綁保險違法 籲銀行歪風須導正，台灣時報，105 年 3 月 16 日，第 9 版。

<sup>17</sup> 卓俊雄，同註 9，頁 55。

<sup>18</sup> 卓俊雄、曾耀鋒，〈房貸壽險實務運作與相關法律問題之探討〉，《東海大學法學研究》，第 4 期，102 年 8 月，頁 178。

<sup>19</sup> 呂欣芷，《退休理財術》三代理財大不同 投資祕訣大公開，工商時報，113 年 10 月 6 日，第 B11 版。

<sup>20</sup> 徐義平，新增房貸利率緩升 還款壓力漸增，自由時報，113 年 10 月 6 日，第 A6 版。

<sup>21</sup> 房貸壽險招攬爭議，財團法人金融消費評議中心網站，111 年 10 月 28 日，網址：<https://www.foi.org.tw/Article.aspx?Lang=1&Arti=9863>，最後瀏覽日期：113 年 10 月 23 日。

經查，消費者保護法第 4 條<sup>22</sup>雖規定企業經營者應向消費者說明商品或服務的使用方法，維護交易的公平，提供消費者充分與正確的資訊。金融消費者保護法第 7 條至第 10 條<sup>23</sup>亦分別規定金融服務業之善良管理人注意義務、廣告真實義務、適合度評估義務及充分說明與揭露義務，同法第 30 條之 1 對於違反者亦有罰則規定。然上開規定對於金融業者以勸誘，甚至強迫方式搭售商品似未有具體規定，實務上金管會針對銀行房貸搭售房貸壽險之不當行為，亦係以有未完善建立及未確實執行內部控制制度，且有礙健全經營之虞，違反銀行法及保險法相關規定裁處<sup>24</sup>。爰此，允宜研議以法律具體明文規範業者不得以勸誘、強迫或其他不當行為搭售金融商品之必要性，以強化金融消費者權益之保障。此外，另建議金管會或可要求業者應將房貸壽險等是類商品之重要事項(如要保人、被保險人、受益人、保險年限、

---

<sup>22</sup> 消費者保護法第 4 條規定：「企業經營者對於其提供之商品或服務，應重視消費者之健康與安全，並向消費者說明商品或服務之使用方法，維護交易之公平，提供消費者充分與正確之資訊，及實施其他必要之消費者保護措施。」

<sup>23</sup> 金融消費者保護法第 7 條規定：「金融服務業與金融消費者訂立提供金融商品或服務之契約，應本公平合理、平等互惠及誠信原則。(第 1 項)金融服務業與金融消費者訂立之契約條款顯失公平者，該部分條款無效；契約條款如有疑義時，應為有利於金融消費者之解釋。(第 2 項)金融服務業提供金融商品或服務，應盡善良管理人之注意義務；其提供之金融商品或服務具有信託、委託等性質者，並應依所適用之法規規定或契約約定，負忠實義務。(第 3 項)」；第 8 條規定：「金融服務業刊登、播放廣告及進行業務招攬或營業促銷活動時，不得有虛偽、詐欺、隱匿或其他足致他人誤信之情事，並應確保其廣告內容之真實，其對金融消費者所負擔之義務不得低於前述廣告之內容及進行業務招攬或營業促銷活動時對金融消費者所提示之資料或說明。(第 1 項)前項廣告、業務招攬及營業促銷活動之方式、內容及其他應遵行事項之辦法，由主管機關定之。(第 2 項)金融服務業不得藉金融教育宣導，引薦個別金融商品或服務。(第 3 項)」；第 9 條規定：「金融服務業與金融消費者訂立提供金融商品或服務之契約前，應充分瞭解金融消費者之相關資料，以確保該商品或服務對金融消費者之適合度。(第 1 項)前項應充分瞭解之金融消費者相關資料、適合度應考量之事項及其他應遵行事項之辦法，由主管機關定之。(第 2 項)」；第 10 條規定：「金融服務業與金融消費者訂立提供金融商品或服務之契約前，應向金融消費者充分說明該金融商品、服務及契約之重要內容，並充分揭露其風險。(第 1 項)前項涉及個人資料之蒐集、處理及利用者，應向金融消費者充分說明個人資料保護之相關權利，以及拒絕同意可能之不利利益；金融服務業辦理授信業務，應同時審酌借款戶、資金用途、還款來源、債權保障及授信展望等授信原則，不得僅因金融消費者拒絕授權向經營金融機構間信用資料之服務事業查詢信用資料，作為不同意授信之唯一理由。(第 2 項)第一項金融服務業對金融消費者進行之說明及揭露，應以金融消費者能充分瞭解之文字或其他方式為之，其內容應包括但不限交易成本、可能之收益及風險等有關金融消費者權益之重要內容；其相關應遵循事項之辦法，由主管機關定之。(第 3 項)金融服務業提供之金融商品屬第十一條之二第二項所定之複雜性高風險商品者，前項之說明及揭露，除非臨櫃之自動化通路交易或金融消費者不予同意之情形外，應錄音或錄影。(第 4 項)」

<sup>24</sup> 金融監督管理委員會裁處書，111 年 9 月 6 日，金管銀控字第 11102720932 號。

繳費方式、保障內容等)，以商品條款宣告書方式<sup>25</sup>，由銀行宣讀後供客戶詳閱宣告事項並簽名，俾利其知悉相關權利義務。

撰稿人：安怡芸

---

<sup>25</sup> 立法院第 7 屆第 3 會期社會福利及衛生環境委員會第 13 次全體委員會議，98 年 4 月 8 日，行政院消費者保護委員會(現已改組為行政院消費者保護會)業務報告(書面報告)，頁 23，網址：<https://lis.ly.gov.tw/lydbmeetr/uploadn/098/0980408/4.pdf>，最後瀏覽日期：113 年 10 月 30。