

房貸繳不出來要怎麼辦？

今天是發薪日，小美卻見小明一臉憂愁地看著存摺，一問之下才發現小明最近手頭非常緊，存款也快被生活開銷、車貸和房貸榨乾了。小明跟小美說這個月的房貸繳不出來了，很怕銀行會把房子收走，不知道該如何是好。幸好小美平常就有涉略相關知識，決定幫無助的小明一把。你知道房貸繳不出來該怎麼做嗎？不知道的話，趕快繼續看下去吧！

1. 房貸繳不出來要怎麼辦？

房貸繳不出來可不是呆坐在那裡哭就可以解決的！還房貸比申請房貸還要辛苦且重要，如果不還房貸，這不良紀錄可是會一直跟著你的！因為只要你申請房貸，聯徵中心便會記載紀錄，沒有準時還錢的話會影響你的信用，日後要申請信用卡或貸款會非常困難。所以當你有週轉困難時，一定要先告知銀行進行協商，以免雪球越滾越大！

2. 房貸繳不出來的解決辦法有哪些？

房貸繳不出來的原因有百百種，解決房貸繳不出來的方法我提供 4 種給你參考！

- ① 延長還款年限：貸款額度一樣，若拉長還款時間有助於減少每個月需要償還的金額，還款壓力不會那麼大。雖然會多繳一些利息，但至少可以維持信用及日常生活開銷。
- ② 延長還款間隔時間：一般來說房貸為每個月繳納，但如果有還款困難，可以與銀行協商增長還款間隔時間，從每個月拉長至 2 個月繳一次、半年繳一次或每季繳一次，如此一

來可以有更多緩衝時間可以籌措資金。若將來財務狀況較穩定可以改回月繳的方式，但建議你不要時常更動還款頻率，避免銀行將你列入觀察名單。

- ③ 延長寬限期：寬限期指指繳利息不繳本金，此方法可以大幅減少每個月的還款壓力，如果無力還款，可以請銀行給予 1 至 2 年的寬限期，以免週轉不良。
- ④ 降低房貸利率：注意！這個方法不是長久之計，只是暫時降低房貸利率，但是前提是你的還款紀錄正常才有機會使用此方法。

上述的方法雖然可以補救房貸週轉不靈的狀況，但都只是補救方法。最根本之道是貸款前就要衡量自己的還款能力，不要看到建商推出「零自備款」或「低自備款」的口號就貿然跳下去買房。那些都只是吸引顧客的話術而已，你該付的錢可是一毛都不會少！

3. 房貸遲繳會怎麼樣？銀行房貸催繳房貸可以延期繳款嗎？

房貸遲繳可是有漣漪效應的！你會面臨 3 大後果！

① 信用不良影響日後貸款申請

如果你遲繳一個月以上，聯徵中心便會對你註記，縱使你補上了欠繳金額，仍然會影響你的信用，使得日後申請貸款會比較不容易。一般來說，要保持正常還款至少一年才有機會洗刷信用污點。

② 面臨遲繳利息與違約金

如果遲繳房貸，會有延遲的利息需要支付，甚至有違約金需要賠償給銀行，端看你與銀行端的合約內容而定。通常會有一個禮拜的緩衝期，若在一禮拜內補繳完畢，不會產生違約金的問題。

③ 房子恐被查封拍賣

由於房貸是將房子作為抵押品，若你延遲繳款 3 個月以上，銀行可能會向法院聲請查封拍賣，若是走到這一步，銀行是不會心軟給你第二次機會的！

4. 房貸繳不出來會被法拍嗎？

如果你延遲繳款超過 3 個月以上，週轉不靈時也沒有向銀行協商，銀行會將你列為黑名單，畢竟貸款看重的是個人信用，此時你在銀行的心中已經是信用不良的人了！逾期 3 個月以上未繳房貸的話，銀行會向法院聲請抵押物裁定，此時會進入法拍階段，但值得注意的是，房子被法拍後並不代表你可以拍拍屁股不用還錢了！因為法拍屋的得標金額通常會遠低於房屋市價，若得標金額仍然不夠償還你向銀行貸款的金額，銀行仍然會對你進行催討動作，甚至查扣你名下的其他財產如車子、房子或薪水！若走到這步可是叫天天不應叫地地不靈！只能幫你寫個慘字！所以我才再三強調有困難時立即聯絡銀行進行補救！

5. 房貸繳不出來需要賣房子嗎？

房貸繳不出來賣房子的確是另一種解決方法，但到底要不要賣還是看個人！房貸沒繳完就賣房子人大有人在！

申請房貸時便會向銀行進行抵押，若房貸還沒繳完便要轉賣，剩下未清償的金額將由買方償

還。而房貸轉移及代清償的部分將由買方的銀行承辦，買方辦妥銀行設定後，銀行便會撥款清償賣方的銀行貸款，而代償金額也會被算在買賣金額中。