



99 年自提研究計畫

# 人口老化趨勢與銀行業發展逆向型房屋 抵押貸款之策略

【研究報告】

補助單位：中華民國銀行商業同業公會全國聯合會

計畫主持人：華昌宜、李智仁

顧問：張元旭

協同主持人：鄧涵英、林士傑、林慧雯

研究員：蔡東乘、王姿尹

研究助理：翁妮鈴、吳宜臻、陳廉頤

中華民國九十九年十二月

財團法人台灣金融研訓院自提研究計畫

# 人口老化趨勢與銀行業發展逆向型房屋 抵押貸款之策略

補助單位：中華民國銀行商業同業公會全國聯合會

本報告著作權係屬中華民國銀行商業同業公會全國聯合會所有，

惟本報告內容純係研究團隊之觀點，

不應引申為中華民國銀行商業同業公會全國聯合會之意見。

計畫主持人： 華昌宜、李智仁

顧問： 張元旭

協同主持人： 鄧涵英、林士傑、林慧雯

研究員： 蔡東乘、王姿尹

研究助理： 翁妮鈴、吳宜臻、陳廉頤

中華民國九十九年十二月

## 摘要

在高齡化社會人口趨勢下，對我國金融機構而言，未來勢必應針對老年人口之特性與需求規劃出適合其之金融商品與服務。除持續利用各類型金融商品與其搭配外，參照國外為因應高齡化社會所提出之新型金融商品，推動逆向房屋抵押貸款為良好的老人經濟安全解決辦法；藉由活化老人自身的住宅資產以換取穩定的生活津貼補助，進而保障經濟安全以及提升生活品質；另一方面老人仍可擁有永久居住於自身住宅之權利，達到「在地老化」甚至「在宅老化」的目標。我國的低利率環境、高住宅自有率與高齡化之社會結構，具有發展逆向房屋抵押貸款市場的利基條件，本研究遂進一步分析我國推動逆向房屋抵押貸款之可行性。

依據本研究獲致之研究成果，分別針對銀行及政府提供建議如下：

### 一、對於銀行之建議

- (一) 短期策略：以信託模式作為商品建構之基礎、商品類型單純化、擬定較嚴格之申請條件、銷售與諮詢機制、拓展資產處分管道、與保險機構合作與宣導老人財富管理觀念。
- (二) 中期策略：建立商品認證機制、支付方式多元化以及少量鄉村區物件試辦。
- (三) 長期策略：力求經濟規模、提升鄉村區物件比例、推動商品資產證券化、成立專門業務之子公司與異業結盟合作。

### 二、對於政府之建議

- (一) 機制面之建議：包括輔導相關產業，建立市場機制、強化金融監理，確保消費者權益、籌設專責機構，健全輔導諮詢、強化次級市場，建置適宜之債權證券化管道、賦予租稅優惠與社會福利保障、設立互助基金與評估政府介入擔保之可行性。
- (二) 法制面之建議：公益型初步由政府專案推動，未來則應配合修法。非公益型則應於修法後由各金融機構自行研究開辦，政府可提供優惠提高承作意願。而由於以房養老政策涉及複雜之法律關係、社會福利資源分配、政府財政負擔及稅負政策等，層面極為廣泛，建議由政府研擬特別法，統合加以規範，收畢其功於一役之效。

# 目錄

<b>第一章 緒論</b>	<b>1</b>
第一節 研究動機	1
第二節 研究方法與架構	2
<b>第二章 高齡化社會趨勢與老年經濟安全保障</b>	<b>5</b>
第一節 高齡化社會之發展趨勢	5
第二節 老年經濟安全所面臨之問題	11
<b>第三章 高齡化社會與財富管理</b>	<b>21</b>
第一節 高齡化社會之財富管理概觀	21
第二節 我國針對高齡化社會財富管理之需求與類型分析	26
第三節 高齡化社會財富管理與不動產之運用	31
<b>第四章 各國逆向房屋抵押貸款制度</b>	<b>59</b>
<b>第五章 風險與關鍵課題</b>	<b>99</b>
第一節 市場性風險	100
第二節 抵押物風險	103
第三節 其他風險	105
第四節 其他關鍵課題	107
<b>第六章 我國逆向房屋抵押貸款需求分析</b>	<b>115</b>
第一節 需求影響因素	116
第二節 需求者特徵分析	122
第三節 我國潛在需求初估	125
第四節 老人訪談意見彙整	145
<b>第七章 可行方案與策略建議</b>	<b>151</b>
第一節 風險應對策略	151
第二節 可行方案架構	159
第三節 商業模式建議	163
第四節 產品設計重點	169
<b>第八章 結論與建議</b>	<b>175</b>
第一節 結論	175
第二節 後續建議	177
參考文獻	191
期中審查會議紀錄	195
期中審查會議紀錄	199
附表	201



## 表目錄

表 1	少子化的可能因素彙整 .....	6
表 2	年金保險類型 .....	25
表 3	近十年臺灣 65 歲以上之人數變動 .....	38
表 4	我國住宅自有率-依照家庭組成區分 .....	43
表 5	我國與全球家庭組成比較 .....	44
表 6	65 歲以上老人主要經濟來源 .....	50
表 7	65 歲以上老人平均每月可使用的生活費 .....	51
表 8	65 歲以上老人目前同住人口家庭組成情形 .....	51
表 9	65 歲以上老人目前同住人口家庭組成情形（續） .....	52
表 10	65 歲以上老人目前保存有資產情形 .....	53
表 11	65 歲以上老人目前保存有資產情形（續） .....	53
表 12	HECMs 借款人與所有老年擁屋者的特徵比較 .....	63
表 13	美國逆向房屋抵押貸款特徵比較 .....	67
表 14	美國逆向房屋抵押貸款商品比較表 .....	68
表 15	AVIVA 公司商品比較 .....	76
表 16	日本逆向房屋抵押貸款發展情形 .....	90
表 17	中國逆向房屋抵押貸款發展情形 .....	94
表 18	相關文獻所示之逆向房屋抵押貸款需求者特徵 .....	123
表 19	現有相關公務統計資料 .....	126
表 20	戶口及住宅普查統計結果 .....	128
表 21	台北市低收入戶戶長年齡統計表 .....	130
表 22	台北市低收入戶產權統計表 .....	130
表 23	97 年度台北市低收入戶每月收入統計表 .....	131
表 24	97 年度台北市低收入戶家戶人數之戶量統計表 .....	132
表 25	2008 年台北市低收入戶總清查報告 .....	133
表 26	2008 年低收入戶生活狀況調查 .....	133
表 27	我國各縣市老人擁有產權情形 .....	133
表 28	65 歲以上榮民無抵押房產人數 .....	135
表 29	我國老人擁有產權情形 .....	135
表 30	老人狀況調查-年齡分佈 .....	136
表 31	65 歲以上老人保存資產情形 .....	138
表 32	50 歲至 64 歲老人預計保存資產情形 .....	138

表 33	65 歲以上老人日常生活費用額度 .....	139
表 34	我國老人家庭型態分佈 .....	140
表 35	50 歲至 64 歲老人理想之生活模式 .....	141
表 36	65 歲以上老人理想的居住方式 .....	141
表 37	我國老人教育程度統計 .....	142
表 38	我國老人教育程度與保有資產之關連 .....	142
表 39	逆向房屋抵押貸款需求比例推估 .....	143
表 40	依老人狀況調查推估逆向潛在需求 .....	144
表 41	受訪老人生活費現況簡表 .....	147

## 圖目錄

圖 1	生命週期說 (LIFE-CYCLE HYPOTHESIS) .....	12
圖 2	三層退休金架構 .....	14
圖 3	五層次退休金架構 .....	16
圖 4	我國銀行財富管理業務規模 .....	23
圖 5	國內財富管理銀行客戶數統計 .....	23
圖 6	國內財富管理銀行管理資產規模市占率 .....	24
圖 7	每月折合年粗出生率、粗死亡率變動趨勢 .....	37
圖 8	各國住宅自有率比較 .....	42
圖 9	住宅自有率-依照戶長年齡 .....	43
圖 10	逆向房屋抵押貸款合約終止之獲益 .....	45
圖 11	逆向房屋抵押貸款之損益兩平點 .....	46
圖 12	逆向房屋抵押貸款與利率之關係 .....	47
圖 13	HECM 各財務年度承保件數 .....	61
圖 14	HECM 貸款轉讓示意圖 .....	62
圖 15	SHIP 商品之成長趨勢 .....	74
圖 16	直接融資方式示意圖 .....	91
圖 17	間接融資方式示意圖 .....	92
圖 18	發行逆向房屋抵押貸款之風險因素 .....	99
圖 19	需求初估流程 .....	115
圖 20	我國 2010 年第一季各縣市平均房屋價格 .....	129
圖 21	生活費不足者自認尚需金額 .....	139
圖 22	本座談會參與老人年齡 .....	146
圖 23	對逆向房屋抵押貸款的顧忌與疑慮 .....	148
圖 24	逆向房屋抵押貸款以銀行為主體推動模式 .....	160
圖 25	逆向房屋抵押貸款可行架構模式 .....	163

# 第一章 緒論

## 第一節 研究動機

根據聯合國世界衛生組織對於高齡化社會之定義，係指 65 歲以上老年人口占總人口之比率達到 7%，即可稱為高齡化社會；若此比率提高至 14% 時，則為高齡社會，20% 則稱為超高齡社會。臺灣於 1993 年時開始成為高齡化社會國家之一，輔以近年來我國生育率降低，造成少子女化及人口老化現象，恐將衍生勞動力減少、撫養負擔加重、家庭結構及照顧、長期照護與社會保險等諸多問題。為此，政府亦提出諸多政策加以因應與改善，如為因應少子女化、高齡化及移民等三大人口核心問題，行政院於 2006 年 6 月 14 日函頒修正「中華民國人口政策綱領」，揭櫫五大基本理念，籌謀有效可行之對策以資因應。針對老年經濟安全保障方面，依據老人狀況調查報告（2005）顯示，老人生活費用之主要來源為子女奉養及政府救助或津貼，然受少子女化衝擊與國內現有相關社會保險之老年給付制度，尚不足以保障老年人口之基本經濟生活，因此，老年人口之老年經濟安全保障問題成為目前亟需重視之議題。

對我國金融機構而言，財富管理業務為目前重要發展方向之一，傳統財富管理涵蓋業務範圍包括銀行經核准業務範圍內之各種金融商品及服務，如共同基金、各類型存款、保險、信託及結構型金融商品等等，若將老年經濟安全保障與財富管理相結合，勢必須針對老年人口之特性與需求規劃出適合其之金融商品與服務，除持續利用上述各類型金融商品與其搭配外，或許可再參照國外為因應高齡化社會所提出之新型金融商品，如逆向房屋抵押貸款等。逆向房屋抵押貸款是將房產從一種長期的不動產轉化為一種具有相當流動性的資產，以滿足老年人口生前養老所需。依據調查顯示，針對逆向房屋抵押貸款市場，目前國內潛在之需求量高達 35 萬戶<sup>1</sup>。除此之外，針對老人不動產信託制度等其他財富管理商品亦有必要進行深入分析。

將老年經濟安全保障與財富管理相互結合，對於老年人來說，其可從金融機構獲取專業理財規劃並利用適合其自身條件之金融商品進行老年生活經濟之安排，讓老年人在辛苦大半輩子之後，可安享晚年

---

<sup>1</sup> 係依林左裕（2010）之推估，其以我國 30-60 歲之族群做為抽樣樣本推估。

而無須擔憂經濟之來源；對於金融機構來說，其可充分拓展老年人口之財富管理市場，搶進高齡化社會之商機，為競爭激烈之銀行業務開拓藍海市場；最後，對於政府來說，若老年人口可透過自身之理財規劃使其經濟來源無虞，則政府可將剩餘的社會資源做更有效之配置，以減少資源之重置與浪費，此有助於達成多方雙贏之局面。

本研究擬針對高齡化社會之老年人口特徵與需求，分析現行國內金融機構所提供之金融商品，比較其妥適性與否後，進一步參照國外針對高齡化社會所提出之金融商品與制度，然考量金融商品種類之繁多與複雜，擬先就不動產部分進行深入分析，希冀藉此提供主管機關、金融機構與老年人口關於人口老化趨勢下，相關理財規劃與金融商品之運用。

## **第二節 研究方法與架構**

### **一、 研究方法**

本研究所採用之研究方法如下：

#### **(一) 文獻探討**

本研究蒐集過去國內外相關文獻，研究高齡化社會之發展趨勢；另一方面，對於各項國外為緩和 high 齡化社會衝擊的措施，特別針對逆向房屋抵押貸款進行探討，欲借重國外的逆向房屋抵押貸款經驗，分析於臺灣施行之可行性。

#### **(二) 政策規劃分析**

本研究旨在提出具體可行之政策方向，因此首重政策規劃分析，藉由比較主要國家不動產規劃商品之制度及內容後，將考量於我國運用之可行性及可能遭遇之問題，並廣徵有關部會、學術、實務界的意見，提出具體的建議與理想方案。

#### **(三) 訪問座談**

實地瞭解主管機關、業者適用上的困難與問題，並邀集學者、業者、公會等舉辦座談會，使本研究更臻周延，研究結果更具可行性。

## 二、 研究架構

本研究分為八個章節，第一章為緒論，揭示研究動機與目的、研究方法與架構；第二章為高齡化社會之發展趨勢及老年經濟安全保障問題之探討；第三章則針對高齡化社會之財富管理進行探討；第四章分別就美國、英國、加拿大、新加坡、澳洲…等國家之逆向房屋抵押貸款制度進行分析；第五章就推動逆向房屋抵押貸款商品可能衍生之相關風險進行分析與探討；第六章則針對我國施行逆向房屋抵押貸款之需求面進行研究，包含需求特徵、我國潛在需求人數以及實地老人講座訪談；第七章則針對可行方案架構及問題與風險的應對策略進行初步研擬；第八章整合各章研究結果，提出我國推動逆向房屋抵押貸款之建議。



## 第二章 高齡化社會趨勢與老年經濟安全保障

我國人口老化快速，高齡化人口急遽增加，預計 2025 年 65 歲以上人口將達 20% 以上，進入超高齡社會。此外，2005 年我國總生育率下降至 1.115 個子女，預估 2023 年將出現人口負成長。面對未來人口老化及少子化之社會發展，老年經濟安全保障已成重要課題。

### 第一節 高齡化社會之發展趨勢

高齡化趨勢，是全球都十分矚目的課題。所謂的高齡化現象，簡單來說，是一國的社會結構因為各種原因，如生育率降低、死亡率提高等因素，導致高齡人口占總人口的比率逐漸攀升的現象。姑且不論高齡化的原因為何，但高齡化本身所代表的將是長期且大規模的經濟衰退。這是肇因於高齡化的社會結構具有勞動力不足、消費力減弱以及社會福利負擔沉重等特徵，這些都不利於經濟的發展。

勞動力不足意味著廠商不容易找到合適且足夠的勞動力；另一方面也代表勞動力的機會成本將會升高，資方必須付出更高的薪資成本才能雇用起勞工。這表示在全球化經濟的時代，廠商將比對手付出更高的營運成本，削減廠商的競爭力，這對以「工業化」為產業主體的國家將是一大傷害。在這樣的情況下，廠商將必須遷移至要素成本較低的地方進行生產，以維持其優勢。目前絕大部分所謂的先進國家都有高齡化社會結構的現象，這也導致全球企業的生產與製造部門逐漸往中國、第三世界、印度等地方遷移，由此可見高齡化對國家產業的影響力。我國近年來臺灣企業大舉西進，一方面是為開拓中國內需市場；然一另一方面也是貪圖中國相對廉價的生產要素。此也間接導致我國就業市場低靡，實質工資不增反減等現象。這雖不能歸咎於高齡化現象，但已突顯出生產要素價格不均等所帶來的經濟衝擊的嚴重性；未來臺灣將逐漸步入超高齡化社會，這樣的情況將只會每況愈下。

此外，一個國家如果老人多、小孩少，那麼這個國家的消費能力將會受到質疑；因為年輕人往往是消費市場的主力，年輕人少則內需市場就無法熱絡，更別提老人的社會福利支出必須由年輕人來承擔。

目前許多國家都有高齡化嚴重的問題，且往往伴隨嚴重的「少子化」現象。所謂的「少子化」泛指一國家生育率逐年下降的現象。在



此必須加以區別，高齡化現象與少子化現象並非充要關係，但於某些國家往往是充分關係。一個國家具有高齡化現象，並不代表其一定有少子化的現象；反之一個國家具有少子化的特徵，其往往會導致社會結構朝向高齡化發展。目前並無確實的證據指出少子化是高齡化社會形成的主要原因，但少子化確實助長了社會高齡化的速度。

少子化現象形成的原因有多種說法，包括戰後嬰兒潮邁入老化階段、政治體制的轉變、自由市場貿易熱絡、女性主義興起、新思潮文化解放運動乃至知識外溢效果皆有學者提出相關證據或論述；本研究整理如所示。

表1 少子化的可能因素彙整

造成少子化的可能因素	
1	持續性的經濟衰退，導致薪資水平下降與失業率升高，人們不願意生育。
2	過去因欠缺投資與儲蓄工具，因而多半視小孩為投資商品，指望「養兒防老」。現今投資管道眾多，養兒已非「划算」的投資。
3	青年人口移民國外，導致生育率下降。
4	都市化的結果，造成撫養嬰兒的成本大增，尤以教育成本為首宗。
5	網路及電腦普及，情色資訊氾濫導致許多人自覺不需要婚姻或遲婚。
6	教育年限拉長，導致婦女大幅延後婚姻年齡，使適合生育的期間縮短。
7	全球經濟動盪，工作不穩定，致使年輕人不敢生育。
8	災害頻傳與環境變遷快速，致使頂客族與不婚族群上升。
9	女性主義興起，強調生育自主、墮胎合法化、墮胎藥物的普及等。
10	女性投入職場的比率逐漸增加，進而延後結婚與生育年齡。
11	人口密度過高所產生的生物自我防衛機制。

資料來源：本研究彙整

少子高齡化的雙重結果，將導致一國的人口零成長，或甚至呈現負成長。根據經濟學上有名的經濟成長模型：梭羅模型（Solow Model），假設在不考量技術進步的前提下，一國經濟維持穩定均衡時的經濟成長僅取決於外生的勞動成長率。雖然梭羅模型的設定過於簡略，但其突顯出一國勞動成長率或人口成長率的重要性。

著名作家兼美國總統候選人 Patrick J. Buchanan 在其著作〈西方之死（The Death of the West）〉一書中，闡明一個重要的訊息：「西方國家將緩慢步入死亡而不自知，理由是人口出生率太低」。布氏引述〈倫敦時報〉指出：「歐洲人是消失中的民族」；另又引述 Peter D. Drucker 所言：「21 世界唯一可以確定的最重要趨勢，是已開發國家人口出生率的崩潰-在歷史上，這是史無前例的」。Peter D. Drucker 更在其所撰

寫的〈下一個社會〉一書中指出：「到 2030 年，世界第三大經濟體系的德國，其超過 65 歲的人口幾乎會高達成年人口的一半，遠超過目前的五分之一。而 35 歲以下人口萎縮的速度會是高齡人口成長速度的兩倍。而工作人口將從目前的四千萬人降到只剩三千萬人，整整少掉四分之一。德國並非特例，身為第二大經濟體系的日本將在 2005 年<sup>2</sup>達到高峰期；其他諸如義大利、法國、西班牙、葡萄牙、荷蘭甚至瑞典等大多如此」。而美國紐約聯邦銀行董事 Peter G. Peterson 則在〈老年潮〉一書中也指出：「全球性的生育率降低促使整個世界朝向人口遞減的狀況，將導致房地產、商業、投資、社會基礎結構、資產總值甚至國家防衛造成前所未見的影響」。這些都顯示老人化社會結構變遷對國家的衝擊，以及世界各國學者對其關注的程度。<sup>3</sup>

根據聯合國世界衛生組織定義，當 65 歲以上老年人口占總人口的比率達到 7%，即達到高齡化社會（ageing society）之門檻；當老年人口占總人口的比率提高至 14% 時，則達到高齡社會（aged society）之門檻；若 65 歲以上老年人口占總人口比率提高至 20% 時，即進入超高齡社會（super-aged society）。國際間通常以 65 歲以上老年人口占總人口比率，從 7% 提高到 14% 以及從 14% 再提高到 20% 所需的時間，作為衡量一國人口老化速度的總體指標。

聯合國統計資料顯示 1991 年全球老年人有 3 億 3 千 2 百萬人，到了 2000 年增加到 4 億 2 千 6 百萬人，十年間增加了將近 1 億人，且其中七成是來自於發展中國家，顯示全球人口高齡化已快速來臨。若進一步探究人口老化的原因，可大致歸類於持續的低生育率和人類預期壽命延長兩項因素。換言之，世界各國老年人口比率較高的國家，如義大利、瑞典的人口自然增加率低，其生育率也低，當一個國家生育率持續低於人口替代水準，將導致人口出現負成長現象，而幼年人口減少，促使老年人口比率相對上升，自然增加人口老化速度，若未能逐年提升生育率，復以平均壽命的不斷增長，高齡化情形已成為無法避免之趨勢。

根據聯合國世界衛生組織在其「積極老化：政策架構」（Active

---

<sup>2</sup> 事實上，日本自 2006 年開始人口成長率已連續三年呈現負成長；預計至 2050 年，日本人口將減少四分之一。

<sup>3</sup> 內容參考自鐘俊文，2004，從美麗新世界到世界不美麗-探討少子化、人口老化及人口減少的成因、衝擊與對策，臺灣少子化的影響與對策，臺灣經濟新報社；陳耀昌，2003，西方之死，財訊月刊，2003 年十月號，P234-237；Peter G. Peterson，2000，老年潮，聯經出版公司；Peter D. Drucker，2002，下一個社會，商周出版社。

Aging：A Policy Framework）報告書中明確指出，在已開發國家或地區大多伴隨著人口老化的現象，其中尤以歐洲更為明顯，預估到 2025 年時，日本、義大利和德國等國之 60 歲以上人口將占總人口數的三分之一。目前日本及西歐國家 65 歲以上人口占總人口比率已超過 14%，邁入高齡社會之門檻。反觀臺灣老年人口比率亦因國民壽命延長及出生率降低而顯著增加，1949 年老年人口僅 18 萬 4,622 人，占總人口 2.5%，1970 年占 2.9%，1980 年占 4.3%，1990 年占 6.2%，直到 1993 年 9 月超過 7%，臺灣亦從 1993 年開始進入人口高齡化國家，截至 2007 年底，65 歲以上人口數達 234 萬 3,092 人，占總人口比率為 10.21%。臺灣的情況亦與各國雷同，嚴重少子化的衝擊導致我國高齡化的速率明顯高於歐美各國。依據 2010 年 8 月 16 日經建會所提報之「2010 年至 2060 年臺灣人口推計」報告指出，隨著整體生育率不斷下滑，臺灣人口零成長的時間點會出現在 2022 年，屆時總人口數為 2,340 萬人，自 2023 年開始負成長。這數據相較於 2008 年經建會所做的人口推計報告，人口零成長的時間點提前了 4 年。此外，65 歲以上人口占總人口比率至 2060 年，將由現在的 10.7% 增為 41.6%，顯示幾乎每兩個人當中就有一個是 65 歲以上的老人。而每 100 名工作年齡人口所需負擔的總依賴人口，到了 2015 年會達到最低點 34 人，此後逐漸增加；至 2027 年將超過 50 人，換言之，表示每兩個工作人口便需要撫養超過一個依賴人口；直至 2060 年，此數字將達到 104 人，也就是一個工作人口得撫養超過一個依賴人口，這是非常驚人的數字，顯示生育率衰退的現象已十分嚴重。臺灣社會的人口結構變化，主要因隨著第二次世界大戰戰後嬰兒潮人口進入老年期，輔以臺灣社會因經濟發展、環境衛生之改善、醫療水準之提升以及民眾保健知識之增進，使得平均壽命不斷延長，皆加快老年人口增加速度。根據行政院經建會推估<sup>4</sup>，預估 2015 年 65 歲以上老年人口將與 14 歲以下人口數相當，達到 294 萬人，均約占總人口 12.6%。自此之後，65 歲以上人口數將超越 14 歲以下幼年人口，預估 2017 年 65 歲以上人口比率將超過 14%，達到超高齡化社會。從經建會對未來人口結構推估觀之，目前男性的平均壽命為 76.1 歲，女性為 82.7 歲，至 2060 年時，預估男性的平均壽命為 83 歲，女性的平均壽命為 89 歲，壽命延長之程度不及年齡結構的快速轉變，屆時整體人口結構勢必形成所謂的「倒金鐘」形狀。「倒金鐘」型的人口結構背後隱含極高的撫養比率，現有的社會福利制度將

---

<sup>4</sup> 係以經建會 2010 年 9 月所公布之中推計數值。

難以負荷。我們必須思考高齡化趨勢將如何牽動社會福利政策的改變，以及社會對老人照護與醫療議題的關注，其甚可能影響整個社會文化，影響頗為深遠，不可等閒視之。

由上述相關數據可知，高齡化情形已成為未來發展趨勢，由此所衍生之醫療保健、社會保險等相關議題，亦成為產官學界關注的焦點，由舒昌榮（2008）所提及人口老化衍生之重要課題或問題之要點，擇其重要者分別陳述如下。

## 一、 人口老化加劇，撫養負擔更加沉重

根據推估，2015 年 65 歲以上老年人口為 294.2 萬人，與 14 歲以下人口數 303 萬人相當，此後 65 歲以上人口將超越 14 歲以下幼年人口，如果情況不變，到了 2047 年時，約每 1.5 個青壯人口須撫養一個老人。由此可知，隨著老年人口的不斷增加，國民撫養老人的負擔將益加沉重。

## 二、 老年人口快速成長，健康與社會照顧議題愈形重要

老年人口的快速成長，亦伴隨慢性病與功能障礙盛行率之上升，相關醫療保健與健康照護議題愈形重要，除了對老人提供長期照顧及醫療服務外，絕大多數老人所需的健康促進與疾病預防需求應加以重視，以預防或延緩老人身心功能的退化，減少長期照顧與醫療之費用。

## 三、 家庭照顧功能漸趨式微，支持機制亟需介入

隨著家庭規模與結構的轉變，家庭照顧能力漸趨式微，子女所能提供的照顧能力已不如前。傳統由父母及未婚子女組成之核心家庭所占比重已大幅下降，取而代之的是由夫妻倆人所組成的小家庭及單人家庭，顯見家庭照顧功能已逐漸式微。

## 四、 人口及家庭結構變遷，經濟保障風險增加

老年人口日益增多，輔以家庭規模與結構之轉變以及少子女化普遍，勞動力人口數量逐漸萎縮，奉養人口越來越少，加以當戰後嬰兒潮人口進入老年期後，社會將面臨沉重的負擔。若依循傳統養兒防老觀念，僅由個別家庭承擔老人經濟安全的責任，以子女奉養供輸為主的壓力會越來越大，恐難以承擔老人經濟保障的責任。

## 五、人口快速老化及退休年齡偏低，對於整體社會生產力產生衝擊

根據行政主計處受雇員工動向調查結果顯示，1991 年時 60 歲以上始退休與 50 至 59 歲退休的比例分別為 74.1%及 21.8%，但到了 2005 年，60 歲以上退休的比例下降至 32.7%，50 至 59 歲退休的比例大幅提高至 50%，顯示臺灣目前退休年齡主要集中於 50 至 59 歲，60 歲以上才退休者僅剩下不到三分之一，突顯中高年齡及高年齡者的勞動參與率有待提升。

其中有關家庭規模與結構轉變部分，根據楊靜利、陳寬政與李大正（2008）臺灣指出，臺灣家庭結構未來將有極大的轉變。主要有以下特徵：

### 一、核心家庭老年化

生育率下降的直接效應使家戶規模縮減，且隨著子女逐漸長大成人，老年人可供同居的成年子女數量將逐漸減少，先是可以釋出的「多餘子女」數量降低（假設同居傾向不變），使核心家庭（一對夫婦與未婚子女同居之家庭型態）比例逐漸下降。

而當生育率低於替換水準（即夫妻兩人所擁有的成年子女數低於兩個）的世代逐漸邁入老年後，則因為沒有足夠的子女數可供同居，又將使核心夫婦家庭比例上漲，屆時的核心家戶將有一大部分都是老年家戶。不過這主要發生於未來。

### 二、獨居與單親家庭逐漸增加

因結婚年齡延後以及離婚率上升，特別是離婚女性，其平均離婚狀態持續時間成長了將近一倍，從 16.9 年上升到 32.1 年。在這樣的婚姻趨勢下，可預期將來的獨居與單親家庭會逐漸增加。

### 三、代間同居意願下降，老年無子女共居的家戶比例上升

父母與子女同住的傾向有下降的趨勢，例如根據 1986 年主計處調查，65 歲以上的老年父母與子女同住的比率為 70.2%，2005 年則為 57.3%。另外，近年新婚夫妻與父母的同居意願也逐漸降低。

四、與子女同住仍是目前老年人最主要的居住型態，且是最穩定的型態。

五、老人「獨立居住」（包括獨居與僅與配偶同住）的比重似有上升的趨勢。

高齡化社會已成為無法避免之發展趨勢，面對高齡化的社會，我國政府二十多年前已將老人問題列入政策的一環，並具體提出因應老人問題的對策，如 1980 年制定的「老人福利法」，並於 1997 年首次做修正，條文著重於老年年齡及福利措施之界定，以因應社會環境變動所需，復於 2007 年 1 月 31 日進行第二次修正，對於老人津貼、年金、住宅，保護等需求及專責人力等事項規劃漸趨完備。除此之外，為因應少子女化、高齡化及移民等三大人口核心問題，行政院遂於 2006 年 6 月 14 日函頒修正「中華民國人口政策綱領」，揭櫫五大基本理念，籌謀有效可行的對策，以茲因應。其中，就老人經濟安全保障部份，政府雖陸續提出相關社會保險之老年給付制度或各類社會福利津貼，然尚不足以保障老年人口之基本經濟生活，為此，實有必要參酌國外發展經驗或結合其他資源以完善並滿足老年人口之基本經濟需求。

綜觀上述，臺灣早已進入高齡化社會，隨著醫藥科學之發達及醫療技術之進步，使得平均壽命不斷延長，輔以生育率不斷下降，少子女化現象普遍存在，因而家庭規模與結構逐漸以夫妻倆人家庭及單人家庭為主，傳統養兒防老觀念已漸趨式微。高齡化社會之醫療照護、社會福利與經濟保障成為現今重要議題，其中經濟保障部份尤其重要，如何針對老年人口之特性，尋找或設計符合其特質與需求之金融商品，並透過相關金融商品之使用，使得高齡者可以妥善規劃其老年生活之資金運用，不僅有助於減少子女奉養之負擔，亦可使高齡者無須擔心金錢之來源，可安享其老年生活，對於政府來說，亦可將社會資源做最有效之配置，減少資源之浪費，創造政府、社會及老年人口三贏的局面。

## 第二節 老年經濟安全所面臨之問題

老人經濟安全議題過去往往受到社會大眾的忽視。此主要的原因在於過去東方社會中，老人照護的責任大部分係由家庭功能所承受。中國文化提倡孝道，「養兒防老」的觀念在中國人的社會中十分普遍。將孩子拉拔長大，年邁之後倚靠子女撫養與照護，對老一輩的中國人

來說似乎是理所當然之事。因而，在如此的社會風氣之下，老人的身心照護與經濟支援將由健全的家庭功能承受；針對少數缺乏經濟支持的個案則由政府進行補助或救濟。

然現今社會變遷迅速，許多的觀念亦有所轉變。一方面，由於全球化經濟時代來臨，導致要素價格均等化過程中，受薪階級的薪資水準往往無相對應的提升，致使受薪階級的生活壓力逐漸浮現。在此情形下，針對家中的長者，子女往往無法提供足夠且穩定的經濟援助。再者，少子化的衝擊，顯示單一子女或無子女的小家庭戶數逐漸攀升，這代表許多夫妻將面臨未來無子女可奉養的情況。這些問題都進一步讓社會大眾逐漸關心老人經濟安全的議題。

根據經濟學的跨期消費理論（Inter-temporal Consumption Theory）所主張的生命週期假說（Life-Cycle Hypothesis），人的一生當中，隨著年紀增長，消費支出是逐年上升。相對的，薪資收入則由青年時期至壯年時期遞增；通過高峰期（退休）後而逐漸遞減。因而，由圖 1 所示，隨著年齡上升，支出與收入間的差距將逐漸擴大，若壯年時期的儲蓄不足以支付，則將演變成「入不敷出」的窘境。以往此部分的缺口得倚靠家庭功能來補足，然在家庭功能逐漸式微的現今社會，該如何彌補此缺口將是十分重要的課題。

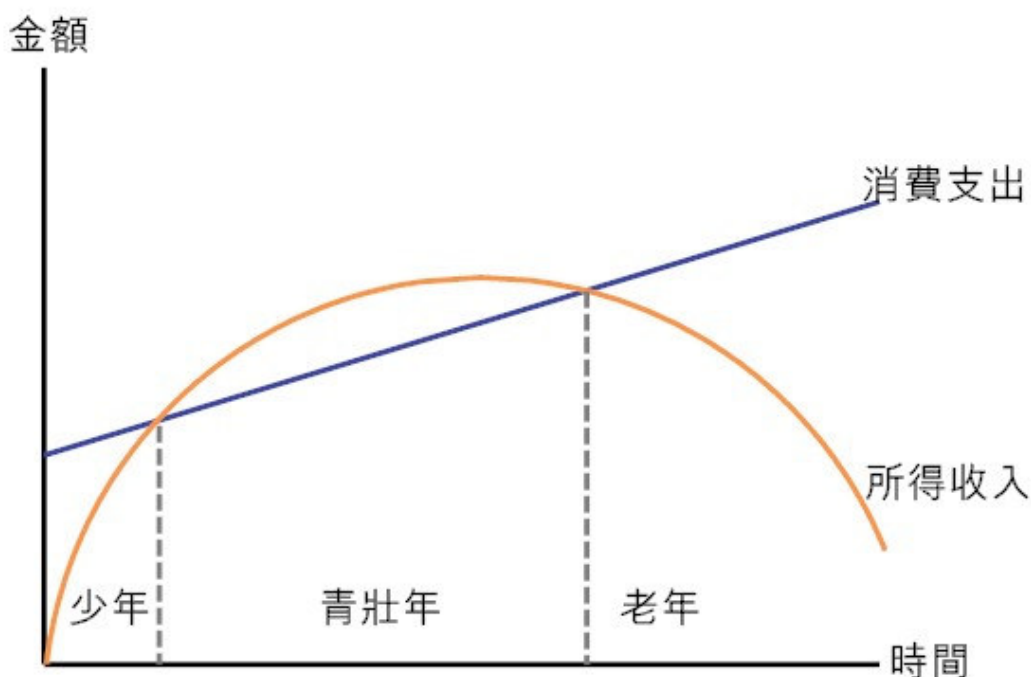


圖1 生命週期說（Life-Cycle Hypothesis）

過去人們追求年老時的基本的生活經濟安全保障，往往倚靠子女的照護與扶養。但伴隨西方文化觀念的普及與對生活品質的追求，許多人已漸漸不再倚靠家庭功能來維持老年經濟安全。相反的，藉由全球化經濟所帶來的多元投資管道，於多數人於中年時期便已積極籌備退休金以應付老年生活，為的就是盼望年老時能有獨立自主的經濟尊嚴；此外，基於現代社會觀念對生活品質的追求，對年老後的經濟保障也不僅僅在於生活與醫療的維持，更重要的是藉由靈活資金的運用，獲得更有品質、自由與尊嚴的人生最後階段，這樣的觀念已逐漸為現代社會所接受。

有鑑於多數工業化國家因人口結構的改變，人口老化的加速、衛生保健的改善、平均壽命的延長以及少子化現象等諸因素的影響，導致全球性退休危機與年金財務的日趨惡化，促使老年經濟保障體系的建構與勞工（個人）退休規劃的需求益形重要及其急迫性。世界銀行（the World Bank）為解決老年所得保障（Old-Age Income Security）問題，曾於 1994 年提出一份「避免老年危機(Averting the Old Age Crisis)」的研究報告，對於處理老年危機問題提出若干看法與建議，並提出所謂三層式保障的建構模式（Three-Pillar Model），透過再分配（redistribution）、儲蓄（saving）或保險（insurance）等三個功能的發揮，來解決老年貧窮的問題，並透過共同保險（co-insurance）的方式，避免因通貨膨脹、景氣蕭條，以及低投資報酬等風險所導致的所得損失，以達成老年經濟保障的目標。



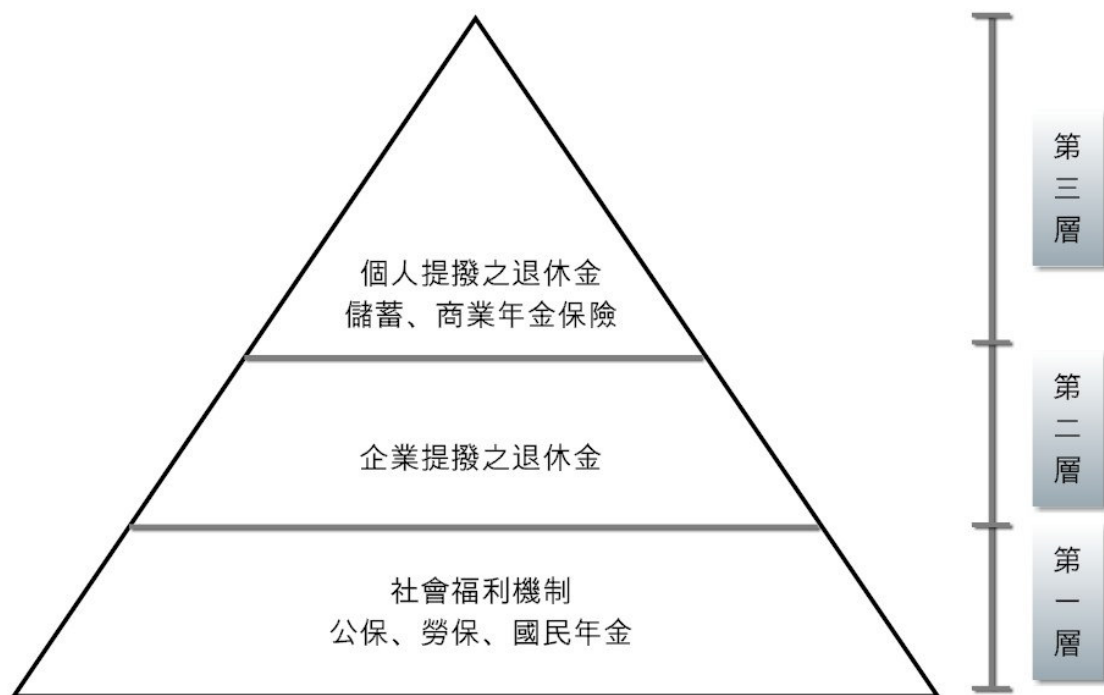


圖2 三層退休金架構

資料來源：本研究繪製

依照世界銀行擬定的三層式保障架構，第一層為以政府提供的社會保險為基礎，包含勞保、農保、國民年金等，是屬於強制性的社會安全制度；第二層為以企業為基礎，包含企業所提供之退休金、政府單位提供之公務人員退休金等；第三層為以個人為基礎，其儲蓄或投資的所得用於購買年金商品或其他投資，係為商業儲蓄保險制度。此層次架構於1994年提出後，已成為各國政府擬定老人經濟安全體系的基礎架構。臺灣亦是依循此架構擬定老人福利政策，例如國民年金制度即屬於第一層次的退休金來源；而勞退新制目的則為強化第二層次的退休金來源。

以下針對三層次架構進行更細部之說明：

### (一) 第一層：政府提供之基本保障

係由政府所提供之老年經濟基本保障，亦即一國社會安全制度之主要部分，包括公共救助與社會保險兩大部門，其中以社會保險為主，社會救助為輔，兩者相輔相成，使全體國民均能獲得基本上的生活照顧。

## **(二) 第二層：企業提供之保障**

社會保險老年給付應以提供基本之生活保障為主，並適度採取社會適當性之設計；而企業退休金則著重於補充社會保險老年給付，兩者之性質有所區別。由於社會保險投保薪資往往有最高額之限制，使得退休後老年給付所得，僅佔其退休前薪資的一部分比例；與退休前之薪資相比，如缺乏其他所得時，可能造成生活水準的大幅下降。因此，除社會保險外，尚需其他私人退休準備作為補充，其中以企業退休金及個人儲蓄等最為重要。

所謂退休金係指勞工在其服務之事業單位工作達一定年資不願繼續任職，或已屆滿退休之限齡，或由於年老力衰，或因身體殘障等原因無法勝任工作，雇主依規定同意其退休或命令其退休，在其離開事業單位時所給予之一筆支付，使其安養餘年。退休金計畫是企業人事管理重要的一環，通常視為企業福利之範圍。企業退休金與社會保險主要的不同，在於其給付通常不考慮社會適當性，而與員工退休前對企業的貢獻程度有密切關係，所以對工作意願之不利影響較小。然而由於私人企業員工流動性大，對於中途離職者賦益權（Vesting Right）依規定同意其退休或命令其退休，在其離開事業單位時所給予之一筆支付，使其安養餘年。

退休金計畫是企業人事管理重要的一環，通常視為企業福利之範圍。企業退休金與社會保險主要的不同，在於其給付通常不考慮社會適當性，而與員工退休前對企業的貢獻程度有密切關係，所以對工作意願之不利影響較小。然而由於私人企業員工流動性大，此問題應有合理的規定，以免有失企業退休金保障退休後所得之作用。企業為節省成本並使退休金給付水準適當，有時會依特定方式與社會保險老年給付相結合，成為合一的制度。即使是兩者沒有正式結合，企業退休金給付之設計亦必然會考慮現存老年給付之規定，特別是最高投保薪資水準。如老年給付之最高投保薪資並不太高，則企業退休金之計算，即可就超過此水準之薪資部分為準，以充分反映退休前薪資水準之差異。

## **(三) 第三層：個人為自身準備之保障**

各國政府對勞工退休後之生活保障措施均相當重視，大都透過社會保險老年給付與企業退休金制度建立雙重的保障。由於社會保險老年給付及企業退休金之給付數額，並非個人所能決定，未必能滿足退

休後之所需；而子女為負擔自身家計，未必有能力供養，使其維持所需。因此個人為保障自身退休後生活，視其能力所建立個人退休計畫，包括以儲蓄、購買商業年金等，未雨綢繆，建立個人退休計畫以為補充，構成個人為自身準備的保障。

目前世界上實施各種老年經濟保障年金制度的國家，大都參考上述三層式保障體系的模式來建構。惟由於現有的老年所得保障普遍不足，產生所謂「年金貧窮化（pension poverty）」的現象，以及全球性退休危機的衝擊等的影響，使得這種三層式保障模式，已無法因應未來長壽社會（long-life society）與景氣變動的需求。因此，世界銀行的專家們乃重新修訂保障層次的建構模式，於 2005 年 5 月間提出「廿一世紀老年所得維持（支持）」（Old-Age Income Support in the 21st Century）的研究報告，發展出多層次的老年經濟保障模式（the Multi-Pillar Approach），以因應各個國家不同條件的需要。而除此之外，如何使步入高齡化社會的我國，能夠確保老年經濟之安全，除前揭模式外，尚應由財富管理與資產運用等方面著手，俾使老年人得享受有尊嚴的老年生活。

由於上述的三層次老人退休金架構係於 1994 年所擬訂，已逐漸不符合現行社會需求。故世界銀行於 2005 年提出新的架構模式，將原本的三層結構提升至五層次結構：

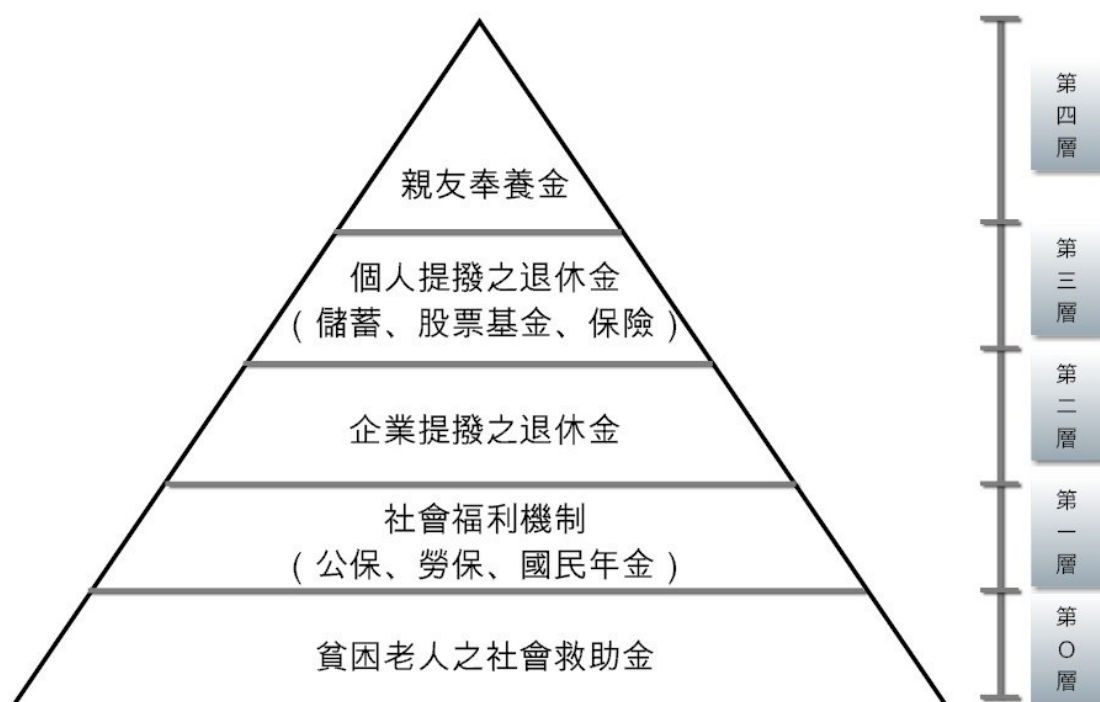


圖3 五層次退休金架構

2005 年所制訂的五層次退休金架構，主要新增的第零層，係以社會福利為基礎，針對低所得、低收入戶的老人給予資金援助；另第四層則為家人以及隔代親屬的金錢支持。世界銀行高級顧問冼懿敏（Yvonne Sin）曾強調，五個層次中仍以第二層次的企業退休金與第三層次的個人提撥退休金最為重要。一來政府所提撥之退休金目的在於保障最低生活水準，其額度往往不足以應付老年需求；而家人或親友支持的生活津貼因無強制性，故隱含的變數較多。

新的架構層次所欲表達的訊息與意涵，在於老年人的財富保障除了以社會保險老年給付為其核心外，公共補助或社會救助對所得偏低者必須提供額外保障；另以私人退休金計畫，包含企業退休金及個人儲蓄等，使老年退休者能獲得更合理的保障。

以臺灣目前現況以言，老年經濟安全保障仍存在有部分問題，致使其功能上無法完善及滿足生活所需：

## 一、 年金制度尚未完備，難以發揮預期的效用

世界上大多數國家的國民年金制度都以保障全體國民老年經濟安全為目標，例如英國第一層保障的公共年金（Public Pension）。我國政府為了照顧民眾退休後的生活所需，已於 2008 年 10 月 1 日開辦國民年金保險，並於 2009 年 1 月 1 日起實施勞保年金制，提供大部分的民眾老年經濟安全保障。但由於國民年金實施至今僅約一年的時間，民眾的投保年資並不長，因此年滿 65 歲之後每月大多只能領取「老年基本保證年金（3,000 元）」，並不足以維持最低生活所需。意即當初年金制度所預期的效用至少還需 40 年的時間才會產生，屆時老年民眾也才能領取全額年金（依目前投保金額計算約 8,986 元）。因此，這段空窗期間亟需政府提出其他配套措施以保障所有老年民眾的基本經濟安全。

此外，我國國民年金保障的範圍僅限於未參加軍、公、教、勞、農保的家庭主婦、學生、身心障礙者等無工作的民眾，目前繳費人數約僅約近 500 萬人。由於保險對象的限制，使得國民年金並無法產生如全民健保「劫富濟貧」的效果（只是水平重分配，而沒有垂直重分配的功能），再加上政府對於中、重度身心障礙者集中、低收入戶的保費分擔，不僅國民年金未來財務堪慮，政府的財政壓力亦會隨著老年

人口的不斷增加而越來越沈重。

另一方面，依據最新的統計結果顯示，截至 2009 年底止，參加農保的人數約有 160 萬人，由於農保並沒有老年給付的設計，未來老年農民退休僅能依賴每月 6 千元的老農津貼。然而老農津貼的財源來自稅收，農民並不需要如國民年金繳交保費，且每月領取的金額卻又是「老年基本保證年金」的一倍，如政府再不鼓勵農民加入國民年金，繼續補貼農保虧損及支應老農津貼的費用，未來恐將造成政府嚴重的財務黑洞，對於農民權益的保障亦是很大的不確定性風險。

## 二、國人對重視保障之投保觀念尚待加強

臺灣近 5 年平均年金保險保費收入占整體保費收入比例僅約 6%，顯示民眾以商業年金保險規劃退休生活尚未普及，市場仍有發展空間。另以新契約投保結構來看，我國保障型保險投保率為 38%，相較美國 80% 以上仍屬偏低，故國人對重視老年經濟安全保障之投保觀念，尚待強化教育。

## 三、傳統家庭的角色仍重

臺灣社會由於受到儒教思想的影響，仍極為重視家庭與奉養的功能與價值，故在老年經濟安全的保障及老年財富管理的設計方向上，不能忽略傳統家庭的角色。例如，子女為父母提撥的退休準備金可做租稅減免，子女支付父母的生活津貼，在經過適當的法定程序之後亦可作為租稅減免，父母與子女同住，則子女的親屬扶養寬減額亦可從優計算等。因此老年經濟安全保障制度必須視風俗民情來設計與規劃。

若將老年經濟安全的保障定位為政府的責任時，金融及其他機構的角色勢將大幅萎縮，對於整體老年經濟安全的規劃，文獻上指出透過政府部門的社會移轉與市場部門的個人移轉，均有其風險存在，較理想的方式應由政府部門與市場部門互相搭配構成複式所得來源的多層次老年經濟保障制度；故若在制度的設計上依「先盡義務、再享權利」的原則為之，那麼，金融及其他機構就能發揮其應有的角色，其針對老年人設計的財富管理商品對於老年經濟安全的保障就佔有相當重要的角色與功能。為保障自身年老後的經濟安全所為之退休金提撥，其經營與管理可由金融機構等參與經營與管理，並發揮相當多樣的商品化功能。因此，老年經濟安全的保障雖然是社會福利的一環，但仍是可以結合政府與民間的力量的制度設計，由金融機構等參與並

發揮良好的功能。



## 第三章 高齡化社會與財富管理

### 第一節 高齡化社會之財富管理概觀

銀行對個人客戶提供資產管理之業務服務，或稱為私人銀行（Private Banking）業務，或稱為財富管理（wealth management）業務。就國外之銀行實務發展而言，係由私人銀行業務發展出財富管理業務，財富管理業務係歸屬於私人銀行業務範圍之內。實務上各個國家地區之銀行在私人銀行或財富管理下所推出之業務內容不盡相同，因此亦難有一致性之明確定義。財富管理之基本定義為替客戶理財生涯的各個面向提供量身打造的金融與諮詢服務，並充分運用完整的商品、服務與策略，與客戶建立既深且遠的長期關係。

有關財富管理業務之內容，在美國主要係提供投資建議（investment advisory）及仲介服務（brokerage services）；在瑞士主要係提供投資諮詢（investment solutions）介紹投資商品（investment products）及各種基金（funds）、財務規劃（financial planning）包括退休規劃、遺產信託或稅務規劃、購屋貸款及融資借款（mortgages and loans）及退休保險（retirement and insurance）等服務。因此，財富管理之業務內容，重在財務面並不限於資產管理配置，且包括負債規劃等。

財富管理之基本業務係以策略性整體規劃為核心，該策略性整體規劃方案內容可包括節稅、遺產規劃及遺囑執行、退休防範諮詢、不動產、資產負債管理及投資諮詢等。透過整體性之財務規劃，可提供客戶一個完整的顧問諮詢，並可確保每一步驟均會與整體規劃方案相協調。

國內外對財富管理之相關研究，如江榮座（2007）指出財富管理並無統一的定義，財富管理一詞源自英文 wealth management，簡單來說，是把銀行從事傳統「存款與銷售基金」的業務部分，闢出專區專做「理財規劃與資產管理」，提供有關現金、證券、保險、信用、投資管理及稅務、退休與財產規劃等一系列諮詢與服務。

張素菱（2007）認為財富管理銀行為專業性服務，不能光靠第一線理財專員的專業知識，一味地推銷金融商品或是送贈品，這已不能達到高資產客戶的期望。重要的是背後一整套支援系統、有能力的研



發團隊、財務工程人員控制風險及稅務會計師等多元服務，才能滿足顧客在投資上獲利的目的。金融機構亦須強化自身的研發能力、風險控管機制及國際化程度，才能適時提供正確的理財建議，確保客戶資產不被侵蝕。對主管機關而言，如何在金融環境迅速變遷之際，仍能維護金融體系安全暨穩健經營，實為一艱鉅任務。

David Maude (2006) 認為目前多數財富管理業者試圖以多元商品（自製居多）滿足客戶需求，但客戶想要的是個人化服務及可信賴的關係經理（relation manager），客戶顯然需要財富管理業者引導他們了解令人眼花撩亂的商品、市場的不穩定性，近年常見的金融醜聞及能為他們處理稅務問題與抵抗通膨。其亦分析臺灣財富的累積多來自中小企業的經營，且財富管理市場屬境外導向，主要原因是政局不穩及賦稅考量，另臺灣境內財富管理市場的開發，受到法律規範的限制，例如市場對結構型商品的需求大，但政府卻限制新商品的設計。

若依據金管會於 2005 年 2 月 5 日發布之「銀行辦理財富管理業務應注意事項」，財富管理業務係指「銀行針對高淨值客戶，透過理財業務人員，依據客戶需求作財務規劃或資產負債配置，以提供銀行經核准經營業務範圍內之各種金融商品及服務。」，由此可知，財富管理業務係依據客戶需求進行財務規劃或資產負債配置，使客戶資產得以獲得專業且完善之安排。截至 2007 年 11 月底止，我國銀行財富管理業務規模約 8.6 兆元新台幣，2005 年至 2007 年之年平均成長率為 18.25%。若以國內銀行財富管理客戶數觀之，中國信託財富管理客戶數達 12.8 萬戶，排名第一，其次依序為第一銀行、花旗銀行等，如以銀行所管理資產規模市占率進行排序，分別為中國信託、第一銀行、台新銀行、台北富邦及花旗銀行等。2005 年外商銀行引進財富管理（Wealth Management）觀念後，各大金控紛紛以財富管理為主要市場，財富管理成為金融機構業務拓展重點。

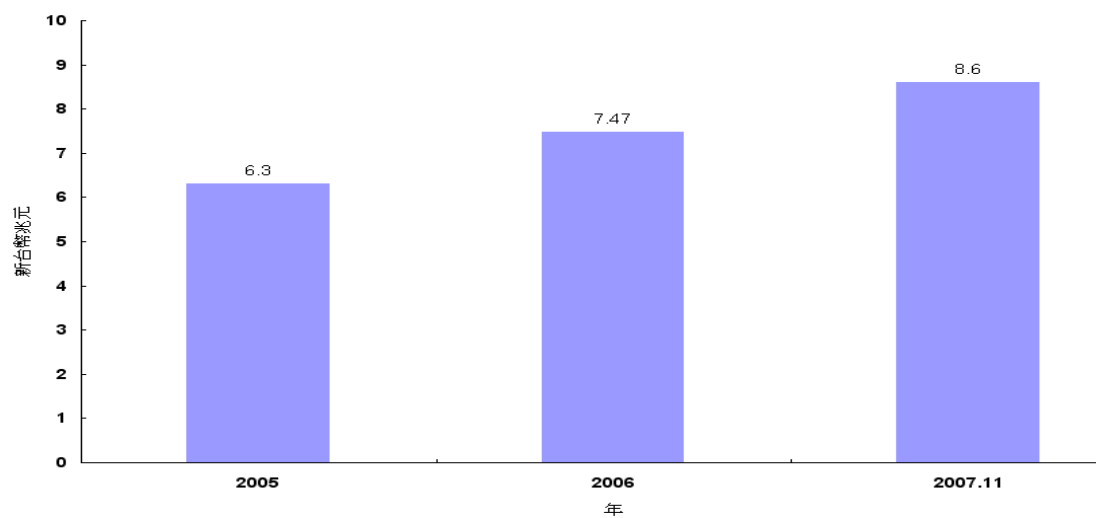


圖4 我國銀行財富管理業務規模

資料來源：金管會

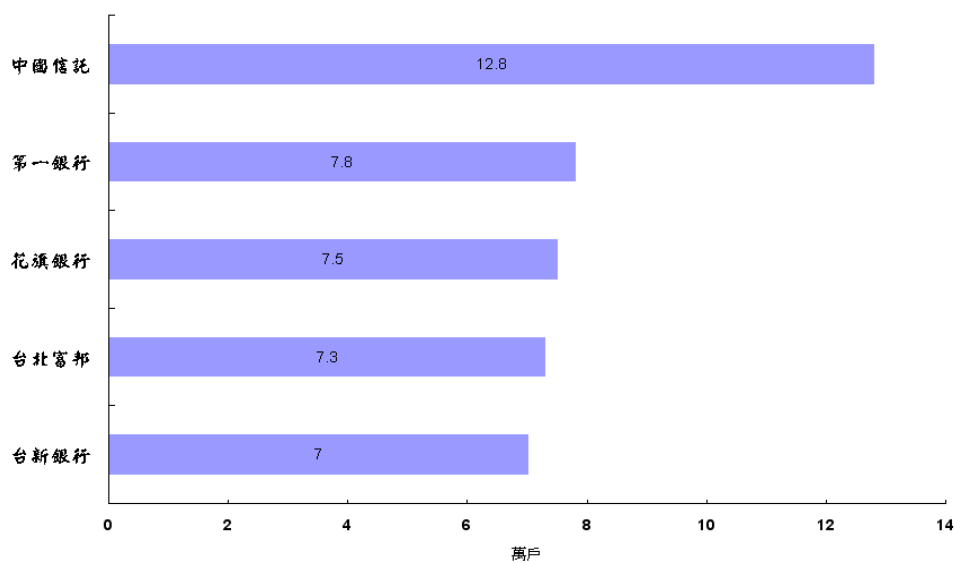


圖5 國內財富管理銀行客戶數統計

資料來源：金管會

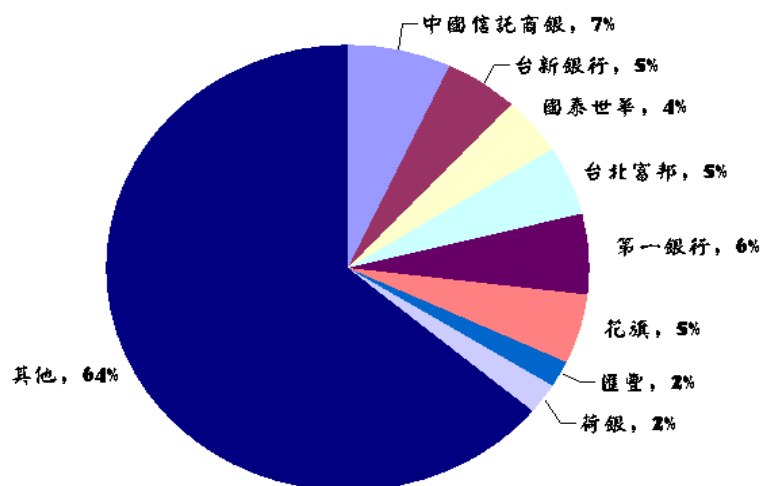


圖6 國內財富管理銀行管理資產規模市占率

資料來源：金管會

財富管理業務係以諮詢意見為中心，將客戶資產、負債作不同搭配，以提供全方位金融商品與服務，因此其涵蓋業務範圍包括銀行經核准業務範圍內之各種金融商品及服務，可包括：

1. **共同基金**：目前臺灣的共同基金可概分為本土金融機構發行的「國內基金」以及海外機構發行的「境外基金」；消費者可以定期定額與整筆申購之方式進行基金的投資。共同基金為國內熱銷的商品，根據投信投顧公會統計，迄2007年1月底止，國內41家投信整體基金規模達2.02兆元，較去年同期1.97兆元增加約五百億元。
2. **各種類型的存款**：此為國人最常使用的理財商品之一，其存款類型如台幣存款、外匯存款、支票存款、OBU存款等。
3. **保險**：儲蓄型保險、投資型保單、壽險、醫療險與意外險等。
4. **信託**：不動產信託、個人信託、企業員工儲蓄信託與有價證券信託等。
5. **結構型金融商品**：又稱連動式債券，目前市面上熱賣已久的結構型商品主要可分為股權連結商品、保本型商品、利率連結、商品連結、匯率連結與信用連結等，如近來熱門之組合式存款即為匯率連結型之結構型商品。
6. **債券**：公債附買回／附賣回債券、可轉換公司債、票債券買賣斷交易等。

財富管理業務乃利用各式金融商品為客戶進行資產配置及規劃，其中退休規畫部份與老年生活較為相關。一般而言，老人退休後的財

源主要包括：(1) 政府所提供的養老福利給付 (Social Security/Government Pension Benefit)；(2) 企業雇主所提供的企業退休金給付 (Employer's Pension Plan)；(3) 個人在退休前所累積的儲蓄所得 (Personal Savings)，由於老人在退休後將不再有定期的薪資收入，且若個人領取的退休金額度或是退休前的儲蓄與投資所得金額不夠多時，就可能在退休後會面臨財源不足的窘境。而造成老人退休後財源不足之風險主要可分為三項，包括(1)活得太久的風險 (Longevity Risk)；(2) 投資風險 (Investment Risk)；(3) 通貨膨脹風險 (Inflation Risk)，此三種不同的風險，不管是單獨存在或同時發生，都將導致個人在退休後沒有足夠的退休金收入來保障老人基本生活需求之風險。

為此，遂有年金保險商品之提出，所謂年金保險 (Annuity Contract) 係指以年金方式給付的生存保險，保險人承諾在被保險人終身生存期間或一定期間內，定期性提供特定給付金額的生存保險契約；既為生存保險則表示保險人必需給付所承諾的特定金額直到被保險人死亡為止。年金保險主要是為了確保老年經濟不虞匱乏所設計之保險契約，主要可分為三種類型：

表2 年金保險類型

	傳統型	利率變動型	投資型
繳費方式	躉繳或分期	躉繳或分期	躉繳或分期
給付方式	即期或遞延	(即期) 或遞延	遞延
累積期間的增值方式	購買或年金化時，保險公司計畫之利率(固定)	依照公司宣告利率增值(變動)	視投資連結標的績效而定(變動)
年金給付方式	固定	固定或變動	固定或變動
保戶風險偏好	極低	低	中

資料來源：王儷玲 (2000)。

年金保險為目前專門針對退休規劃之理財商品，除此之外，尚有透過銀行定存、共同基金、信託及購買其他保險商品之方式進行退休規劃，然所使用之金融工具似乎尚未有專門針對不動產類別所設計之商品，究其原因，除法令規定限制外，亦與此類商品相當匱乏有關。為此，實有必要參照國外已採行符合老年人養老需求之金融商品，並適時引進至我國金融市場中，除有助於金融商品之多元化，亦增加金融機構進行資產配置之彈性。

## 第二節 我國針對高齡化社會財富管理之需求與類型分析

在臺灣人口逐漸老年化的趨勢下，未來繳交退休金的工作人口越來越少，但是要領取退休金的老人越來越多。依目前臺灣社會福利不及先進國家完善下，若沒有做好完整的事前財富管理規劃，可能會造成老年退休後經濟能力不足，入不敷出的生活窘境。職是之故，由於人口老化及退休金市場民營化，都刺激國人對財富管理的需求。

理財規劃商品非常多（如定存、基金、股票、債券、保險、房地產等），然而老年財富管理及退休規劃商品首先要考慮的是穩定的現金流入、投資報酬率及風險上的取捨，如何運用則因每個人情況不同而異。目前大致有下列三大類商品可做為老年財富管理業務的推動方向：

### 一、 基金

其風險沒有其他理財工具高，長期報酬率也不錯，如果運用長期定期定額的時間因素，加上適當穩健的資產配置規避風險，是老年財富管理一個很值得利用的規劃工具。

### 二、 保險

是老年財富管理中不可或缺的工具，利用分散風險的概念，將未來可能受到的損失降到最小，對於晚年的醫療及看護費來說，以低保費換取高保障，非常值得。另外，還有一個非常重要的觀念，就是「年金給付」，由於年金給付有活多久可以領多久的優點，可以規避「長壽風險」(Longevity risk)，解決高齡老人的經濟壓力。其中勞保、勞退、國民年金等都有年金給付的機制在內，至少老年之後還有最基本、源源不絕的生活開銷可以用，另外不足的部分，得依賴商業的金融及其他機構保險商品來補足。

### 三、 延遲退休的長期健康管理商品

延遲退休的想法亦為高齡社會對於自身經濟安全保障所衍生的一個現象，當然必須考量到未來企業是否有雇用銀髮族的需求以及自身的健康狀況是否許可，如考慮受雇或自行創業，惟有維持健康的身體，才有延後退休的本錢，因此預防勝於治療，財富管理結合健康管理應為未來的趨勢，例如長期醫療險照護商品宜納入老年財富管理的概念

加以規劃與設計。

目前臺灣金融業者所推出較具特色針對老年族財富管理所推出的商品，即涵蓋上述三大類商品特性，茲以目前臺灣老年財富管理市場商品舉例說明此類商品之發展特性及方向如下：

#### 四、目標日期基金

「退休概念基金」近年來成為新興老年財富管理商品，有關退休概念的基金，廣義而言稱為人生週期基金（Life Cycle Fund），再細分為：目標風險基金（Target Risk Fund）及目標日期基金（Target Date Fund），其中目標風險基金就是投資人熟悉的「傳統平衡型基金」，也就是在基金成立時，按成長、穩健、保守的屬性，決定股票及債券的投資比重，投資比重不太容易變動。而目標日期基金為後起之秀，但在美國已有近 10 年的歷史，主要特色就是依照投資人的人生目標進行長期規劃，設定 15 年、25 年等為投資期程，最重要的是具特有的自動資產配置機制，因而切中退休理財的需求。就退休的財務規畫而言，隨著年齡的增長，投資態度可能漸趨保守，退休時資產更應以保值為主。而目標日期基金特色即是，初期股票投資比重較高，積極參與股市以追求較高報酬目標；之後逐步調升債券比重，將資產轉進固定收益工具，強調資產之穩健收益。

以退休金準備為前提的理財規劃，必需切合長期投資、風險控制，及因應距離退休時間的不同而調整資產配置的需求，目標日期基金之所以是退休金理財的合適工具之一，主要是能夠自動調整投資組合，其具有特有的自動資產配置機制，追求長期績效，符合退休理財的需求，故此類型基金亦為退休族所設計之財富管理商品，國內目前共有 11 檔相關基金，例如德盛安聯目標 2015 基金、目標 2020 基金、目標 2030 基金等，目標日期基金在歐美國家的退休金市場相當流行，根據 Financial Research Corporation（FRC）的研究報告顯示，目標日期基金近年來資產平均年成長率逾 50%，顯示該類型基金的需求已快速興起。

就退休的財務規劃來看，隨著年齡的增長，投資應漸趨保守，退休時資產更應以保值為主。目標日期基金特色就是，期初股票投資比重較高，積極參與股市以追求較高報酬目標，之後逐步調升債券比重，將資產轉進固定收益工具，強調資產的穩健收益，是適合為老年退休金及財富管理的商品。投資人可依據退休日期不同，選擇接近的日期

基金。比如打算在較長年期左右退休者，就可以較長日期目標基金為投資標的。此類基金尚具有 AAA（Automatic Assets Allocation）的自動資產配置機制，每 5 年主動調降股票部位、調高債券部位，達到波動風險逐年調降的功效，且基金於目標年期屆滿後，將自動轉為國內固定收益型基金，並以全球股、債市為投資區域，不僅可掌握各大經濟體投資機會，更可有效分散單一區域投資風險。以增強退休資產維護及提高資金流動性。

目標日期基金是為不同特性投資人所設計的投資產品，積極型且能承受波動風險的投資人，可選擇退休日期越晚的基金，例如 2030 基金，其投資股票部位比重較高，相反地，若是保守型投資人或 10 年內將面臨退休者，較適合退休日期較近的基金，以債券為持股；傘型基金同樣具有這樣的功能。然而投資目標基金時，亦須注意個人所能承受的風險程度、定期檢視且善設停損點，以及長期投資等三大重點。由於目標及傘型基金平均績效表現落差大，尤其近兩三年受到國際股市震盪影響，近 3 年平均出現負報酬，若距離退休已相當接近，要投資傘型基金或者目標基金前應確實應慎選。

## 五、增額終身壽險

以「增額終身壽險」商品為例，屬變額年金保險商品，相較於民眾熟悉的儲蓄險、養老險、年金險等，國人卻較為陌生，其實增額終身壽險與其他險種相較下，投保相同保額但保費較高，加上繳費期間以不同型式增額，是和其他險種的最大差異；增額終身壽險的特色為沒有投資風險，故適合保守的族群，且具有抗通膨、稅務規劃、退休理財三大優勢，屬於適合老年財富管理商品的特性。由於繳費期間以保障為主，而保險金額逐年成長，可做稅務或遺產規劃。加上多數人都希望繳費期滿前提供生活保障，但隨著年紀漸長，財富累積速度增加，而保單價值準備金在繳費期滿後快速增值，可依保單價值準備金做為退休金。

增額終身壽險的保險金額每年按照一定比率增加，可能是單利或複利，因保額每年增加，若以 100 萬保額為例，增額壽險雖然比平準型終身壽險貴，但隨著保險期間增加，增額型比平準型的保險金額高。部份增額終身壽險之身故保險金是以「累積所繳保費」、「身故當時保單年度末之保單價值準備金」、「當年度保險金額」三者取較大值給付。故年輕及中壯族可善用時間及複利的優勢，以增額終身壽險及早展開

老年財富管理規劃。20 年後保單價值準備金往往大於累積保費及保額，加上保單價值準備金增值，此金額可做退休金，以因應老年退休生活。

增額終身壽險有保額設計及「複利增值」，成為適合長期持有的抗通膨保單。而在稅務規劃方面，由於增額終身壽險屬於人壽保險，根據遺產及贈與稅法規定，「約定於被繼承人死亡時，給付其所指定受益人之人壽保險金額」可以不計入遺產總額免徵遺產稅，由於投保保額會隨被保險人的年紀而不斷累積，當被保險人身故時，子女可透過保險給付繳交遺產稅，保險給付則免計入遺產總額。至於所得稅則需考慮最低稅負制，每戶每人有 3 千萬元的額度在免稅範圍內，適合高資產族群以增額終身壽險做稅務規劃。增額終身壽險可透過所得稅、贈與稅及遺產稅等方式，做為高資產族群的稅務規劃，例如父母每年可各贈與小孩最高 111 萬元，為子女投保增額終身壽險，以要保人跟受益人為同一人，做為贈與稅的稅務規劃。然而需注意的是，增額終身壽險比傳統壽險貴約 3 至 4 倍，以 30 歲保額 100 萬為例，投保傳統壽險 1 年保費可能不到 3 萬元，但增額終身壽險需 10~20 萬元，投保前宜先衡量經濟能力。

目前包括國泰、富邦、南山、台壽保、宏泰等均有推出增額終身壽險的商品，但複利幅度及設計各不相同；由於金管會認為持續的低利率環境、壽險業資金無處去化，此類複利增額型保單若以高利率去滾動，保單持續越長，對壽險公司財務負擔可能越大，因此金管會傾向要求複利增額終身壽險，複利利率不得超過保單預定利率，也就是要控制保額複利增值的速度。

## 六、 外幣利率變動型養老保險

提早規劃退休後的收入與生活品質保障，是現在中壯年族最關心的課題，利變型年金近來成為頗為流行的保險商品，利率變動型年金給付養老壽險，結合傳統壽險及年金險，不僅有保障功能，還有反映市場利率的好處，非常適合成為退休養老規劃工具。外幣利率變動型養老保險屬短年期養老商品。由於總體經濟看似逐漸回溫，事實上在低利環境未變的情況下，保本觀念仍是市場主流，強調穩健理財、保證固定給付的短年期養老保險亦受到老年族青睞，其中利率變動型養老保險，標榜兼具「利率調整功能」、以及「到期儲蓄保本性質」的特色，強調在利率揚升時，有機會分享到保險公司額外設計的市場利多



機制，即使在市場利率下跌時，仍可提供基本保障。

外幣利率變動型養老保險不論領取滿期金或死亡給付時，皆以外幣支付，除了外幣計價保費較台幣保單便宜，保單到期後有一筆固定滿期金可領之外，同時特別設計「利率增值的回饋機制」，以參考國外政府公債殖利率及保險公司運用此類商品所累積資產的實際狀況為基礎的宣告利率，在未來外幣利率看好的環境下，未來還有增值回饋金的利得。例如由於澳洲央行在面對通貨膨脹及原物料價格持續攀升的壓力下，官方基準利率近日宣佈調高至 4.5%，已是近七個月來第六度升息，因應澳幣聲勢看好之熱潮，富邦人壽近期所推出結合保本及保障的「六年期澳幣利率變動型養老保險」，以參考澳洲政府公債殖利率及本公司運用此類商品所累積資產的實際狀況為基礎的宣告利率，在澳幣利率持續看漲的環境下，對於中老年族已持有澳幣資產或未來規劃兒女出國留學、退休移民，或考量長期退休規劃，則可利用定期繳費或歲滿期終身還本商品的特點，透過每年領取生存金做為未來退休規劃，符合穩健資產配置的選擇，但由於外幣保單不論領取滿期金或死亡給付時，皆以外幣支付，為避免未來不必要的保險糾紛，務必先瞭解未來可能產生的匯兌風險。此商品亦為具有老年財富管理規劃特色的商品。

## 七、 倍數型終身醫療險

近年國人健康意識抬頭，使得健康險銷售大增，但民眾卻尚未充分注意到必須同步規劃看護與安養需求；尤其少子化的家庭，更應做好全險規劃，不要讓長期照護缺口變成家人負擔，或讓自己陷入無人看護的窘境。根據統計，臺灣地區超過 70 萬人生活上需要被照顧，造成原因除民眾耳熟能詳的「失智症」、「中風」等，意外及疾病所引發的身體殘疾也日益增多，病人除要面對漫長的復健之路，也要應付龐大的照護費用。鑑於國人規劃醫療保險時，常忽略長期照護保障，近期有保險公司將「長期看護險」與「長期安養險」兩張險種包裝為同一專案販售。

一般醫療保險的保障著重醫院住院治療品質，一旦需要長期看護與復建，醫療險的保障便顯不足，建議應將「身體障礙」及「肢體殘障」納入保險規劃，補足醫療保險的缺口。舉例來說，壽險業者的長期照護專案，包含長期看護終身保險以及長期安養終身健康保險附約，前者可提供無法自行料理生活起居的「身體障礙」者理賠給付，

後者可提供殘障者殘障保險，同時提供保戶因疾病或意外導致生活無法自理，或是身體殘疾的照護保障。

根據衛生署統計資料，15-44 歲青壯年族群的住院比率達 33.7% 高居各年之冠，甚至比 65 歲以上老年人的住院比率 27.7% 還高出 6%；若以國人平均男性壽命 75.88 歲、女性 82.46 歲來估算，臺灣男性一生的醫療費用高達 260 萬、女性則高達 282 萬元；然而，包括病床費差額、膳食費、自負藥品、新型療法等費用都是健保不給付的範圍，況且還有住院生病的薪資損失，這些都必須藉由商業醫療險來分散風險。且國人每日住院的平均支出達 5,028 元，這些數據讓很多人有病不起的憂慮。由於青壯年常是家中重要的支柱，為了讓此年紀族群無醫療保障的後顧之憂，倍數型終身醫療險商品應運而生。屬於保本又兼具無理賠增額保險金的倍數型終身醫療險目前亦逐漸流行，其具有較高的日額保障來補助可能的長期住院或住院手術與門診手術，以及重大疾病或特定傷病的保障，國內包括中國人壽、富邦人壽、遠雄人壽等均有推出此類商品。

### 第三節 高齡化社會財富管理與不動產之運用

除上開所述外，高齡化社會之財富管理尚可與不動產進行聯結，此於外國均已行之多年。而中國人傳統觀念認為「有土斯有財」，購置房產為個人、家庭所追求的人生目標之一，擁有一個能遮風擋雨且溫暖的居所是許多人的願望，因此，「房子」所代表的意義自然格外不同，其除了作為人們心靈的慰藉外，更是保值、增值的投資工具。就理財方式而言，一般人多購置房產後再轉賣賺取價差，亦有承租他人以賺取租金，也就是所謂的包租公（婆），或是抵押貸款以及信託等等，不論採用何種方式，相較其他投資商品，不動產（包括土地與建物）投資是較為穩健保守的理財方式。然而，對於高齡化社會之來臨，如何將房產此種不動產透過某種特殊機制，將人們對其之產權擁有與使用權處置相分離，以求實現住宅價值，讓高齡者可在其生前享受房產變現價值，又不用擔心居住問題，「以房養老」觀念之提出遂應運而生。

高齡化社會的來臨，將造成社會與經濟結構的轉變；隨之而來的是老人安全議題將越來越受社會大眾所重視。在政府財政並不充裕的情況下，推動逆向房屋抵押貸款(Reverse Mortgage 逆向房屋抵押貸款)不失為一解決辦法。藉由活化自身的住宅資產，藉此換取穩定的生活

津貼補助，一方面保障經濟安全；另一方面也能保有自身的尊嚴，進一步提升生活品質。

逆向房屋抵押貸款的推動，金融體系將扮演著十分重要的角色。目前逆向房屋抵押貸款的先進國多以銀行為實施主體，少部分則以保險公司為實施主體，顯見銀行業在此議題中的重要性。推動逆向房屋抵押貸款本身是項十分複雜且需要嚴格風險控管的金融商品；對銀行業而言，目前仍有許多不確定因素，包括潛在市場規模、風險種類、風險控制應對策略等。因而在推動逆向房屋抵押貸款的同時，必須充分瞭解未來社會發展的走向與潛在市場規模；藉由需求面的分析，將有助於逆向房屋抵押貸款商品的研擬與風險應對策略的掌握。

有關逆向房屋抵押貸款對所得替代率的貢獻，所得替代率乃是將退休後每月所得除以退休前每月收入所得之比例。可視為退休後生活品質之重要指標。根據聯合國經濟合作暨發展組織（OECD）的標準，退休後的所得替代率應達到 70% 以上，才能安享有品質的退休生活。例如以國際標準所得替代率計算，若退休前每月所得 5 萬元的費用，則退休後每月需要現金收入 3.5 萬元。以勞工的勞保為例，適用勞基法，上班族工作到六十五歲退休時每月可領取勞保年金，一般而言平均其所得替代率約僅 30% 左右。例如以 40 歲，每月薪資 42,000 元。勞保年資 10 年，於目前公司年資 5 年，每年薪資成長率約 3% 左右計算，預計 65 歲時退休，退休後可享受至 80 歲，則退休後每月退休金的所得替代率約為 34%。亦即透過社會保險，大部分臺灣的退休族所得替代率都偏低，比照國際的 70% 標準，還需其他保障加以補足，才能安享退休生活。退休後每個月的支出多少因人而異。未來如果配合逆向房屋抵押貸款補足所得替代率約 35%~40%，亦即至少達到目前社會保險年金的水準，搭配上社會保險退休金制度，年輕時候存錢的資金壓力就較輕，可作為政府政策及銀行業者訂價的參考。初期銀行業可鎖定有住房且該住房不需子女繼承或無子女繼承的中低收入者，或城市居民對住房有較高升值預期、追求退休後高品質生活的中高收入者。

更值得我們深入思考的是，回顧前文圖 3 的五層次退休金架構圖，其所示之老人退休金來源機制應如何方得完備，使老人的退休金達到足夠的水準？此外，已有的退休金來源是否得以經由某些機制，得以在五層次架構間進行轉換，藉此達到供給者與需求者雙方利益互

惠？逆向房屋抵押貸款將是此兩項問題的答案之一。藉由逆向房屋抵押貸款商品制度上的設計，一方面藉由活化自身於年輕時投資之資產，使老人可得到一筆額外的養老資金來源，得到「可預期」、「穩定」的經濟保障，並同步提升老人心理安全程度與尊嚴。而就社會學的角度而言，逆向房屋抵押貸款在某種程度上更補足了家庭功能的缺失，亦可做為不同層次間退休金轉換的基礎，因子女或親屬之奉養金將可轉換做更有效率之用途。如此模式將是人類家庭社會模式的一大進步。

以下將更深入探討「逆向房屋抵押貸款」的商品概念、運作模式以及推動策略研究。

## 一、以房養老觀念之落實——逆向房屋抵押貸款制度

在以房養老模式下，房產從一種長期的不動產轉化為一種具有相當流動性的資產，以房養老模式正是藉此將高齡者身故後所遺留下之房屋的殘餘價值，提前變現以滿足生前養老之需要。在貨幣養老之狀況下，利用現金支付相當快捷、便利，但保值和抗通膨的能力稍顯不足，反觀房產是一種特殊的不動產，變現能力不若其它金融資產快速，然其所依附的土地是一種不可再生的絕對稀缺資源，保值能力較佳，是作為養老保障之理想方式。

以「以房養老」為目的所進行之房產投資，主要有「逆向房屋抵押貸款（Reverse mortgage）」，即放貸對象是有住房的老年人，以其自有住宅作為抵押，承辦機構定期向貸款人放款，到期時再以出售房屋或其他資產償還，此類逆向房屋抵押貸款在國外已行之有年，對於相關資料的累計期間較長，儘管在結構上或傳統習慣上可能與臺灣有極大差異，仍是值得臺灣借鏡的重要參考。

### （一）逆向房屋抵押貸款的內涵

逆向房屋抵押貸款於美國稱 Reverse Mortgage，於英國、加拿大與澳洲稱 Lifetime Mortgage，又被稱為「反向房屋抵押貸款」、「逆按揭」、「倒按揭」等。逆向房屋抵押貸款乃為一合約協定。主要內容是讓一定年齡以上擁有住宅所有權的老人，在仍可居住自宅的情形下，抵押其住屋予以貸款（發行機構為銀行業者），或以自宅做為保費支出（發行機構為保險業者），藉此獲得現金或服務；而當老人百年終老、搬遷他處、出售自宅或入住老人安養中心、醫院等機構接受長期照護時，發行機構得以處分其資產以回收資金。其意涵在於藉由活化老人自身

的資產提升老人收入，藉此達到老人安養的目的。

## **(二) 逆向房屋抵押貸款的緣起**

逆向房屋抵押貸款的起源一般有兩種說法，一說為逆向房屋抵押貸款興起於荷蘭，以契約的形式流傳於民間當中。由於自古荷蘭對「契約」即十分重視，即使到現代，口頭契約在荷蘭仍然具有十分強的效力；諸如保險、基金的緣起，荷蘭皆扮演十分重要的角色。而這種由荷蘭緣起之逆向房屋抵押貸款契約概念，目前在歐洲仍十分盛行，尤以法國與義大利的市場最為成熟。另一種逆向房屋抵押貸款緣起之說，係源於 60 年代的美國，由一位銀行家所創立；目前美國也是逆向房屋抵押貸款市場發展最為成熟的國家之一。由上述的敘述，也可發現兩種逆向房屋抵押貸款的意義有點不同。契約形式其主要為老人年金保險的概念，只是以自身的不動產替代現金且延後支付；而由銀行體系所創立的逆向房屋抵押貸款主要自資產活化或淨值釋放（Equity Release）的角度，將逆向房屋抵押貸款視為只針對老年人的金融商品。無論如何，兩者皆發展成十分類似的商品模式。逆向房屋抵押貸款於許多先進國家皆行之有年，其中以美國、英國、澳洲、加拿大等國家最為風行；而歐洲其餘各國亦有類似的商品。

以美國來說，目前美國主要有三種逆向抵押商品，包括 HUD 提供的 HECM、房利美的房屋持有者貸款和私人的財務自由計畫。前兩種商品是由政府或政府機構發展設計，後一種商品則由一家私營機構設計並提供。

國外實行逆向抵押制度後，已經產生幾類型市場區隔，未來臺灣可就國內家庭結構、過去老人居住安排及調查，初步概分市場，並推估市場規模及產品特色。

就美國經驗而言，Rasmussen, Megbolugbe 和 Morgan 將逆向抵押市場區隔為三個市場：

### **1. 單獨居住的老年人市場**

美國有 2/3 的 75 歲以上老年人是單身住戶，其中有 3/4 是女性。這些單身居住者較為喜愛逆向房屋抵押貸款。

### **2. 其他老年住戶**

指收入相對較高的老年住戶，主要有兩種類型，一是住戶非單獨

居住並且 75 歲以上，二是戶長年齡在 65 到 74 歲。這兩個分組中收入相對較高的已婚夫婦居多，收入在貧困線下的比例很少。

### **3. 非老年客戶**

對逆向抵押產品的需求在於投資而不是消費，例如房屋修繕、債務償還和教育投資等。

## **(三) 申請資格限制**

逆向房屋抵押貸款的發行機構多半為銀行或保險金融公司，少部分由具有不動產業務背景之金融公司發行；而法國、義大利等地多半以契約的方式流傳於民間之中。無論發行機構為何，皆會對逆向房屋抵押貸款的申請人設立某些資格上的限制，多數發行機構往往以「年齡」以及「房屋價值」做為貸款成數的主要評估標準。由於借款者的年齡將直接涉及發行機構回收資金的年限，故往往是最基本也最重要的資格門檻；而房屋價值主要是為了降低不動產市場風險與控制獲利性，大多會設定一個基準門檻，當擁有的房屋價值超過此門檻的老人才具有申辦資格。以英國 SHIP 集團所推出的逆向房屋抵押貸款「終身安養貸款 (Lifetime Mortgage)」為例，其簡易的設定房屋價格超過 5 萬英鎊者方具有申請資格，且其設定 55 歲老人其貸款成數為 20%，每增加 1 歲即增加 1%，到 75 歲便可貸款 40% 的房屋價值，而 75 至 80 歲皆為 40%，之後恢復每 1 歲增加 1%，直至 85 歲以上皆為 45%；由此可看出逆向房屋抵押貸款對「年齡」與「房屋價值」的敏感性。

## **(四) 支付形式與利息計算**

逆向房屋抵押貸款所支付與老人的津貼，其支領模式往往有多種方案可供老人選擇；主要形式有「一次領取」、「固定每月領取」，以及「帳戶形式」等三種，供老人依其需要支領。所支領之年金多半不會限制老人的使用用途，但部分逆向房屋抵押貸款會與其他年金保險商品結合包裝一同販售。

此外，固定每月領取的支付期間亦有分為「終身支付」與「非終身支付」兩種。「終身支付」代表每月年金將一直支付到老人羽化為止；相對的「非終身支付」則以老人所持有之房產淨值為限，達到淨值的一定比例將無法再提領年金，但老人仍可居住於自宅內直至終老。「終身支付」形式的逆向房屋抵押貸款形式可看做「一次領取」津貼，而後將該筆資金用於購買年金保險商品。由於「終身支付」雖對老人較

有保障，類似我國公務員的「終身俸」，但這也表示發行機構將面對較大的壽命風險，因此「終身支付」每月所能領取之津貼金額將低於「非終身支付」形式的逆向房屋抵押貸款。

逆向房屋抵押貸款的設計十分多元，利率計算亦有固定利率、浮動利率等可供選擇；其他亦有隨物價指數浮動之商品。而針對房屋增值部分，也有房屋增值部分「全數歸與發行機構所有」、「老人與發行機構依照約定比率持有」以及「繼承人發行機構依照約定比率持有」，其中「老人與發行機構依照約定比率持有」的情況，亦有「一次領取房屋增值額度」或「提高每月年金額度」等方式可供選擇。

逆向房屋抵押貸款也提供終止合約時的交易機制。老人可選擇償還債款，抑或由發行機構拍賣房產，領取扣除債務後的剩餘資金。針對繼承人的部分，繼承人可於老人終老後，要求優先贖回或承購該住宅，或由發行機構拍賣房產，領取扣除債務後的剩餘資金。

## **(五) 推動逆向房屋抵押貸款的課題**

逆向房屋抵押貸款針對發行機構而言，需要承擔多種風險，如「壽命風險」、「市場風險」與「流動性風險」等，因而需要具備高度專業的風險控管能力；諸如英國、美國乃至日本，皆曾經因為風險控管未落實導致危機。此外，逆向房屋抵押貸款亦有諸多道德上的爭論，尤以「與老人財產繼承人利益相衝突」的議題最受眾人重視；財產權議題若控制不當，往往衍生法律糾紛。

雖然逆向房屋抵押貸款仍有爭議性，且在操作上仍有許多問題有待克服，然逆向房屋抵押貸款商品仍具有十分重要的社會意涵。藉由逆向房屋抵押貸款商品，老人得以保障自身的經濟安全，藉由自身資產的活化，使得老人多了一筆可觀的資金可供運用，並使退休生活可以被預期、被規劃，進而提升退休後的生活與醫療品質，也提升了老人的尊嚴。再回到前一節圖 3 所示的五層次退休金架構來觀察逆向房屋抵押貸款商品，可發覺逆向房屋抵押貸款其實是將一部份的退休資金由第四層次的親友或子女支持，轉換成第三層次的個人提撥。經由這樣的轉換減少了資金來源的不確定性，大大地增加了老人的資金掌控能力。

隨著高齡化社會時代的來臨，逆向房屋抵押貸款的推動實有必要。一方面利用資產活化的觀念解決老人經濟安全的難題；另一方面

也得以藉由提升老人自身的安養能力，降低政府在社會福利方面的支出負擔；而發行機構亦可獲得合理之風險溢酬（風險貼水），實為三贏的方案。

## 二、以逆向房屋抵押貸款政策緩和高齢化衝擊

依據 2010 年 5 月內政部戶政司所發佈的戶口統計速報，截至 5 月底臺灣總人口數為 23,135,715 人，總戶數為 7,860,131 戶，粗出生率為 7.31%，粗死亡率為 6.38%，自然增加率約為 0.93%。由圖 7 所示，可發現近十年來粗死亡率並無明顯的變化，但粗出生率卻顯著下滑，導致自然增加率跟著急速萎縮，顯示我國人口增加漸緩。

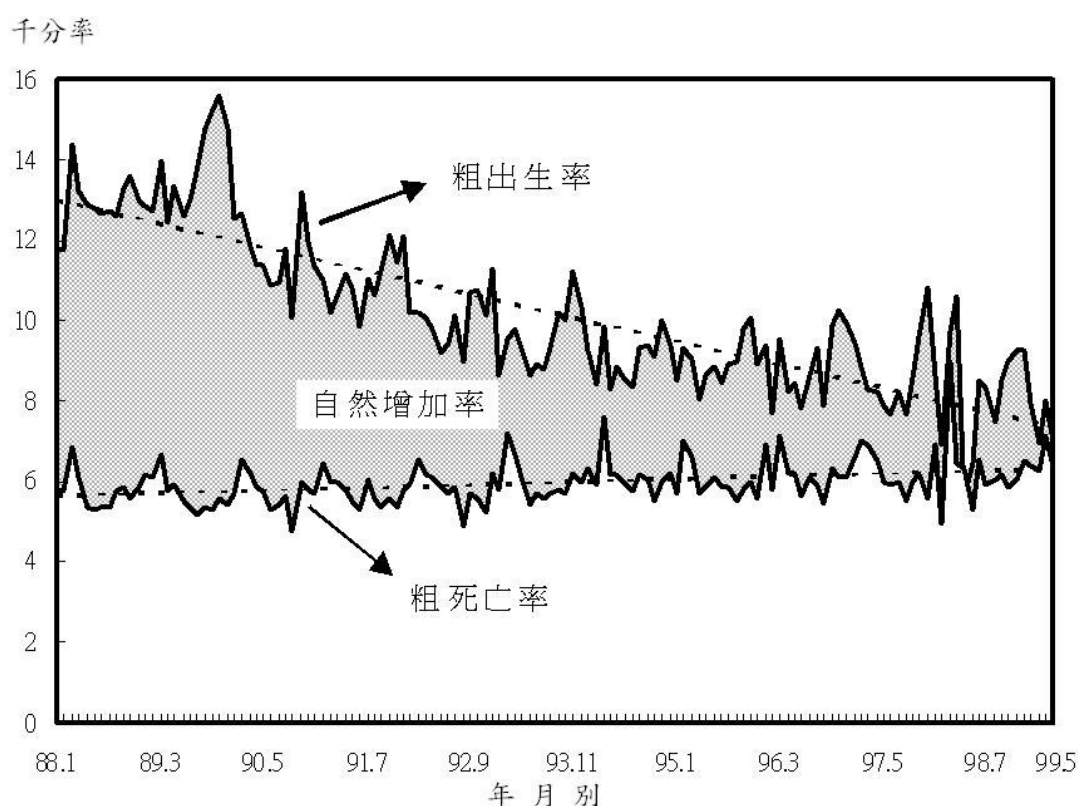


圖7 每月折合年粗出生率、粗死亡率變動趨勢

資料來源：內政部戶政司，2010，民國九十九年五月戶口統計速報。

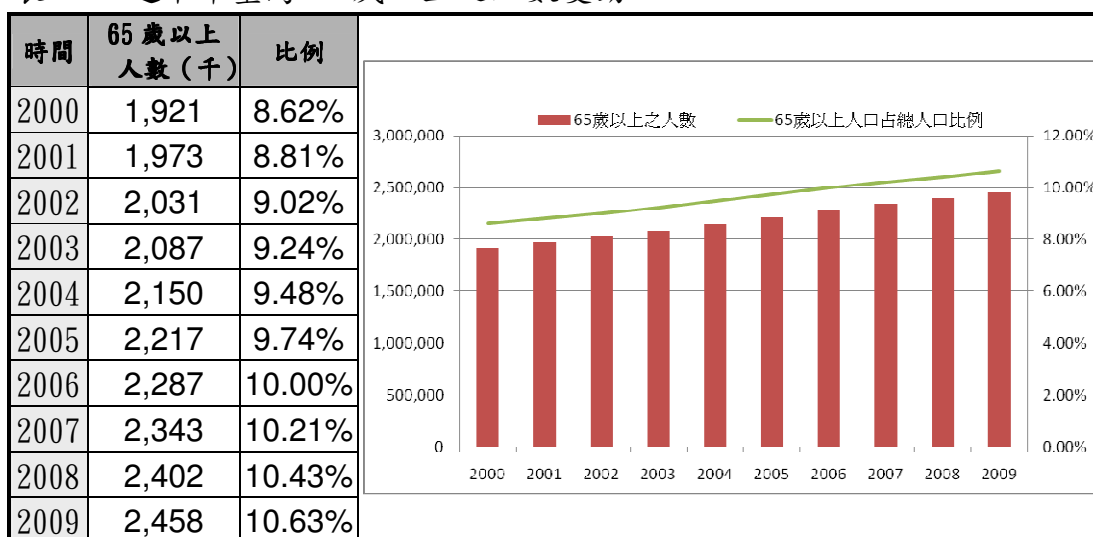
以三階段年齡<sup>5</sup>結構來看，65 歲以上人口為 2,473,235 人，已占全臺灣總人口的 10.69%。而根據內政部統計處公布之人口年齡結構統計表，可發現到 65 歲以上的老年人數逐年上升，占全國人口比例也早就超過聯合國所訂定的 7%標準，2006 年後社會老年化的趨勢加快，至

<sup>5</sup> 根據內政部戶政司所發佈之戶口統計速報，三階段年齡係指「14 歲以下」、「15 至 64 歲」以及「65 歲以上」。



今已接近 11%。

表3 近十年臺灣 65 歲以上之人數變動



註解 1：2009 年以前為內政統計年報之資料；2010 係為 5 月戶口統計速報之資料。

資料來源：本研究依內政部民國九十九年內政統計年報、內政部民國九十九年五月戶口統計速報資料繪製。

如前文所言，在高齡少子化的社會結構變遷下，不止將使經濟發展受到影響，亦將使社會福利負擔加重。經建會推估 2023 年以後，臺灣總人口數將出現衰退，未來高齡化社會結構更趨嚴重，2025 年 65 歲以上之人口將達 475.5 萬人，占總人口之 20.3%，即 5 人中就有 1 位高齡者。因此，政府必須提出有效的老人政策配套措施，及早因應高齡化社會的結構轉變。

推動逆向房屋抵押貸款是可採行的措施之一。藉由活化老人自身之資產，使老人能獲得穩定之年金津貼，進而減輕政府老人社會福利的支出；對老人而言，更可保障老人的居住權，推廣「在宅老化」的現代養老模式。

隨著逆向房屋抵押貸款的議題火熱，行政院已於 2010 年 1 月指派經建會召開專案小組，邀集各部會對我國推動逆向房屋抵押貸款的可行性進行討論。政府如此積極的動作，主要原因在於逆向房屋抵押貸款有助於解決我國社會目前所面臨之老人經濟安全問題。

隨著少子高齡化衝擊的來臨，最具有推動逆向房屋抵押貸款商品誘因的莫過於政府。以 2005 年為例，根據行政院主計處公布的資料顯示，2005 年中央政府債務未償餘額為三兆五千五百五十七億元新台幣，加上各地方政府的債務餘額五千四百九十四億元，合計我國各級

政府的債務未償餘額為四兆一千零五十一億元，占我國 2005 年國內生產毛額（GDP）十一兆一千四百六十八億元的 31.9%；這已十分接近「公共債務法」中所規定，中央政府一年以上公共債務未償餘額預算數占前 3 年度 GNP 平均數比率不得超過 40% 的政府法定舉債上限，顯示政府財政惡化問題已經相當嚴重。如先前所提，高齡少子化對總體市場的衝擊將導致長期性的經濟成長趨緩，這意味著政府想倚靠稅收等模式削減稅收赤字將越來越困難。另一方面，高齡化的來臨意味著的老人福利制度的支出將與日俱增，現行的勞工保險制度在人口結構改變下將難以維繫其功能；在稅收難以撫平債務的情況下，對政府而言無疑是雪上加霜。除此之外，關於老人福利政府仍有下列待決的難題：

### （一）老人照護資源分佈不均

目前我國的長期照護機構及資源分布不均，依據內政部社會司的統計資料顯示，截至 2007 年臺灣的老人長期照護、養護及安養機構共計有 1034 所，共可照護人數約為 6 萬 2 千人；而實際進住者約有 4 萬 6 千人，使用率已達 74.27%。依縣市別觀察，台北縣 199 所老人照護機構為最多；台北市 172 所次之；高雄市 73 所居第三；而澎湖、金門、連江縣皆僅一所為最少。而可照護人數亦以台北縣約 1 萬人為最多；台北市約 6 千人次之；台南縣約 4 千人居第三；相對連江縣只有 40 人，資源相對貧乏。又若自老人長期照護、養護及安養機構的平均服務工作人員數觀察，各縣市以基隆市 2.99 人最多；屏東縣 2.89 人次之；臺南縣 2.70 人居第三；而臺東縣 1.54 人最少。這些統計資料皆顯示臺灣長期照護資源、機構分布相當不平均。

另依行政院主計處在 2003 年所進行的「台閩地區老人居住安排與健康照護之研析<sup>6</sup>」顯示，臺灣地處偏遠或屬農業之縣份，人口面臨高齡化的程度最為嚴重；其中以澎湖縣的 13.1% 最高；台東縣、嘉義縣皆為 12.3% 居次；而雲林縣、苗栗縣、南投縣、花蓮縣、台南縣及宜蘭縣等六縣的高齡化比率皆將超過 10% 以上（劉訓蓉，2003）。這可見高齡化程度較為嚴重的區域，其老人照護資源卻相對不足，可預見未來政府亦將挹注大量的資源以撫平城鄉差距，財政負擔將更加沉重。

---

<sup>6</sup> 該研究係以 2000 年戶口及住宅普查資料進行分析，資訊恐過於落後，導致其資訊恐與現況不符。

## **(二) 弱勢勞工退休所得減少**

全球化經濟導致實質薪資所得不增反減，民生壓力沉重，這顯示民眾將較無能力儲備退休生活所需之資金。而社會保險制度所能提供之老年給付往往不足以應付退休後的生活所需。以 96 年為例，平均老年給付金額僅 107 萬元，尚不足以五年的生活所需。其中，國民年金老年給付以最高基數 40 年計算，每月僅得領取 8986 元；而勞工保險的老年給付以最高基數 50 計算，僅得領回約 219 萬元。依照我國平均餘命計算，退休後仍有 20 至 25 年之餘命，顯然社會安全制度無法滿足退休的生活所需。

## **(三) 醫療照護支出的增加**

隨著高齡化與平均壽命增加，醫療支出費用亦是不可忽視的龐大支出。醫療支出費用往往是容易受民眾忽視的一環。多數上班族進行退休金儲蓄，常只計算退休後欲維持的生活水平，卻忽視了各種可能的醫療費用。尤以民間所提供的醫療保險一方面為平衡現金流量，另一方面也為了避免道德風險，往往具有越年輕投保，保費相對越便宜的特點；相對而言，高齡後才想投保醫療保險，保險費往往令人嘖舌。

為照護低退休所得的老人，政府目前正積極規劃長期照護保險，採用與全民健康保險類似的架構，期望提供老人長期照護的資金來源。然長期照護保險的推動仍有其瓶頸；且醫療費用的範疇不僅限於長期照護；再者難保長期照護保險不會與全民健康保險遭遇保費難以調整的問題，如此勢必將對政府財政造成衝擊，也突顯出醫療服務在老人經濟安全議題中的重要性。

上述的社會問題在未來皆可能浮上台面，其癥結點皆可歸咎於政府並無足夠的財力得以支應未來人民退休後所需。因而，籌措新的資金來源勢必刻不容緩。逆向房屋抵押貸款本身就是一個十分良好的財源籌措機制。目前逆向房屋抵押貸款已於歐洲、美國與加拿大等高齡化國家施行多年，顯見此模式是可行且有效的方案。藉由逆向房屋抵押貸款，老人可以經由活化自身的不動產資產，將部分資產轉換為現金，藉此負擔退休後的日常生活支出與醫療支出。針對僅有不動產而缺乏現金的老人們，額外的生活津貼得彌補其生活所需，減輕政府負擔與社會福利團體之成本。

### 三、 臺灣推動逆向房屋抵押貸款的利基

經由前文的資料呈現與說明，顯見我國已逐漸邁入高齡化、小家庭化的社會結構。在這樣的社經環境下，老人經濟安全的需求將與日俱增，為推動逆向房屋抵押貸款提供了良好的市場環境。藉由逆向房屋抵押貸款，不但可舒緩部分貧困老人的民生議題，另針對一般較無生活壓力的老人，逆向房屋抵押貸款所提供之資金亦可提升其生活品質，老人手中將有更充裕的資金打造理想的退休生活。

逆向房屋抵押貸款對臺灣而言，雖說為一項新金融商品，但臺灣某些社會特徵以及近年文化觀念的轉變，確實有利逆向房屋抵押貸款的推行。以下將進一步說明。

#### (一) 高住宅自有率

所謂「住宅自有率」係指自有住宅戶數占全國住宅戶數（不含空屋）的比率。高住宅自有率<sup>7</sup>一直是臺灣住宅市場的一大特徵，依據 2009 年「社會指標統計年報」，截至 2008 年底我國住宅自有率已高達 87.4%。高住宅自有率的原因並無統一的定論，多半相信因為我國民眾多半信奉「有土斯有財」、「有屋斯有財」的觀念而置產；另一方面，基於傳統文化等觀念影響，臺灣民眾喜好置產贈與兒女，也多半相信購買房產可以保值；再加上臺灣的租賃市場並不如歐美等國家發達，亦無一般先進國家所謂的「社會住宅」政策，因而造就臺灣人將購屋視為保守的投資策略。

無論高住宅自有率的原因為何，此現象都將使得未來的逆向房屋抵押貸款市場具備規模潛力。其具備兩層含意，一是逆向房屋抵押貸款商品問世後，多數老人們皆有自宅可申請，因退休後的老人多半自己或配偶名下都有已清償債務之房產，具備申辦逆向房屋抵押貸款的要件；其次是銀行所釋出的房產，有人會購買，因為高住宅自有率的現象是整體社會文化的表徵，這樣的觀念除非政府的強勢政策，否則很難在短時間內有所改變。

---

<sup>7</sup> 在此必須注意的是，住宅自有率係指住宅自身被擁有的比率，並不代表擁有住宅的人口比率；因為許多情形是一人擁有兩戶、甚至多戶的住宅。一般推斷擁有住宅的人口比率約七成左右。

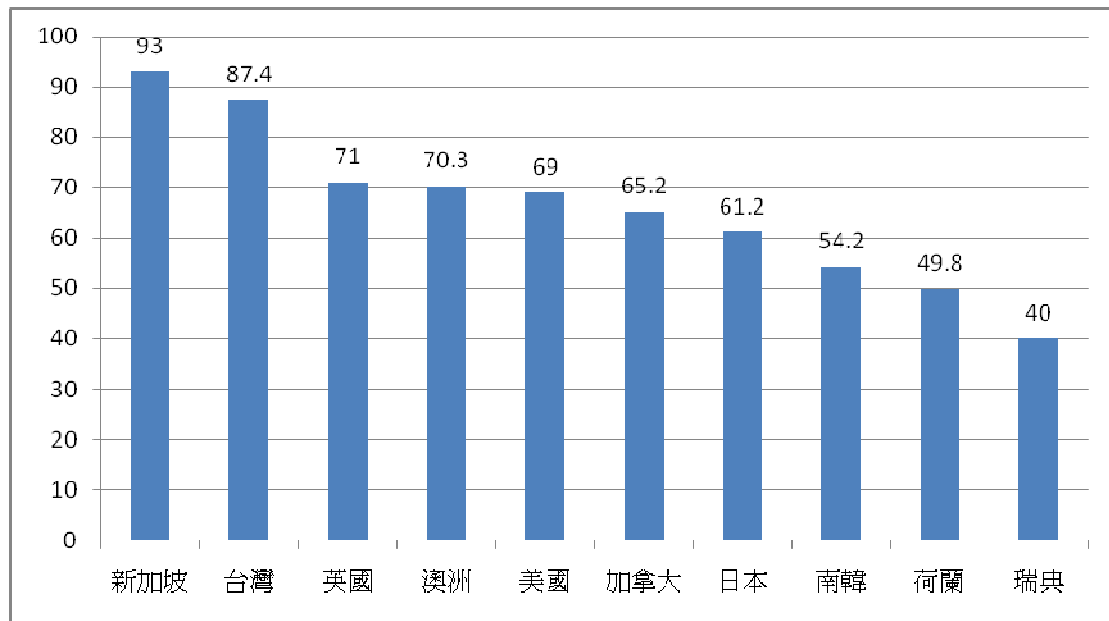


圖8 各國住宅自有率比較

多數國家為 2002 至 2003 年資料；臺灣為 2009 年資料。

資料來源：行政院主計處、聯合國、各國統計局。

## (二) 與子女同住之老年人口逐年遞減

我國的老人與子女同住比率，隨著社會結構的變遷，呈現逐年遞減之趨勢。由內政部的人口普查資料所示，老人與子女同住的比率由 1990 年的 62.3%，降為 2000 年的 57.3%，共下降了 5 個百分點；其中僅夫婦二人同住者為 32 萬 5 千人或占全體老人的 17.3%，老人獨自居住者則為 29 萬 9 千人或占全體老人的 15.9%，其分別增加 2.7 與 2.4 個百分點（劉訓蓉，2003）。

家庭人口結構變化的趨勢，亦可由前文所提的住宅自有率窺伺些許端倪。表 4 所示為 1988 年與 2008 年依家庭組成區分之住宅自有率。由表中可發現，「夫妻家庭」與「核心家庭」二十年前的住宅自有率分別為 78.2%與 76.6%；二十年後其住宅自有率提升至 91.6%與 89.3%，分別增加 13.4%與 12.7%，是所有家庭類型中，住宅自有率變動量最高的類型。反觀「三代家庭」二十年來僅成長 3 個百分點，顯示我國的家庭結構正逐漸轉型。

表4 我國住宅自有率-依照家庭組成區分

	1988 年	2008 年	變動
全體家庭	77.8	87.4	9.6
三代家庭	89.9	92.9	3.0
夫妻家庭	78.2	91.6	13.4
核心家庭	76.6	89.3	12.7
祖孫家庭	82.1	86.4	4.3
單親家庭	72.8	76.9	4.1
單人家庭	56.8	75.9	19.1
其他家庭	80.5	86.1	5.6
單位：%			

資料來源：行政院主計處；內政部，2009，社會指標統計年報。

由於表 4 中無法觀察到「年齡」這項關鍵因素，讓我們以圖 9 進行進一步的推論。圖 9 顯示 1988 年與 2008 年，依照戶長年齡、性別區分我國之住宅自有率。由圖中可發現，無論戶長的性別如何，年齡為 24 至 34 歲的戶長以及年齡在 65 歲以上的戶長，相較於十年前皆大幅提昇；無論男女平均都超過 10 個百分點。這似乎可進一步說明我國家庭結構已呈現兩極化的成長，亦即小家庭類型與銀髮夫妻類型的家庭比率將越來越高。

## 自有住宅率－按經濟戶長年齡及性別

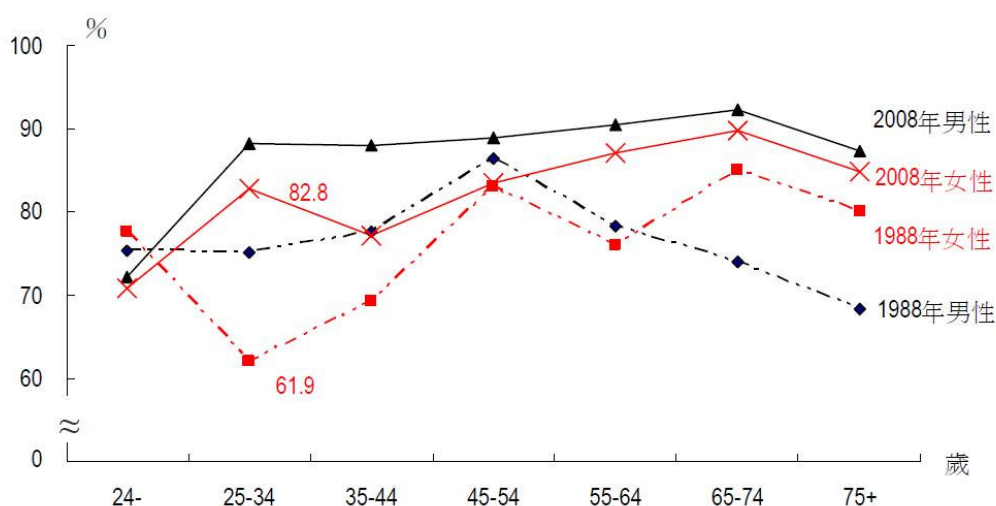


圖9 住宅自有率-依照戶長年齡

資料來源：內政部，2009，社會指標統計年報。

由前文的推論，在現代社會變遷的潮流中，家庭人口結構已逐漸

改變，由折衷家庭轉換為以小家庭與銀髮家庭為主的模式。這樣的社會變遷模式，對逆向房屋抵押貸款而言代表兩種意涵。一為隨著小家庭化的社會趨勢，代表家庭對住宅的需求量可能與日俱增，在某種程度上間接促進了不動產市場的動能。

另一方面，隨著小家庭化趨勢，我國的社會模式將越來越傾向西方社會。在西方社會中，子女成年後往往旅居他處，並不與父母同住。由表 5 可發現，我國父母與子女同住的比率仍較西方國家高出許多。曾有學者指出，這或許是英美各國能成功推動逆向房屋抵押貸款的原因之一。由於父母不與子女共同居住，遺留房產與子女的動機將大大減少；因為子女多半已於他處擁有自己的房屋，倘若遺留房產與子女，子女一般仍會處分房產，或租賃予他人，故遺留房產的意義往往僅限於錢財的贈與。在這樣的情況下，子女付出奉養金與父母，並於之後取得房產變現；或由父母將自身的房屋變現，供給自身生活所需，實質意義上差異不大。此外，多數歐美國家多有高額的固定資產稅，因此繼承的成本相對較高。

表5 我國與全球家庭組成比較

全球 60 歲以上老人居住安排概況				
地區（國家）別	單位：%			
	居住安排比率			
	獨居	夫妻 2 人	和子女或孫子同住	與其他親屬或非親屬同住
全球	14	25	56	5
非洲	8	9	74	8
亞洲	7	16	74	4
臺灣	7.2	19	68	6
日本	13	35	48	4
拉丁美洲及加勒比海	9	16	62	14
歐洲	26	43	26	4
北美洲	26	47	19	8
美國	26	49	18	7

註：我國資料為 2002 年，日本、美國為 2000 年，其餘國家為 1990~2000 年不等。

資料來源：修改自內政部，2005，社會指標統計年報。

### (三) 低利率環境

依前文所提及，逆向房屋抵押貸款的一大缺點即資金回收期間極長，取決於老人的實際壽命長短。假設實施機構為銀行，銀行為獲得一定之利潤且避免虧損，將考量貸出資金的機會成本、預期壽命等因



素，決定預期損益兩平的時間點，並以此推估應予以老人之貸款成數、貸款金額與年金費用。為便於說明，以下以「銀行一次性支付老人貸款金額」之形式簡化說明利率環境對銀行承作逆向房屋抵押貸款風險之影響。

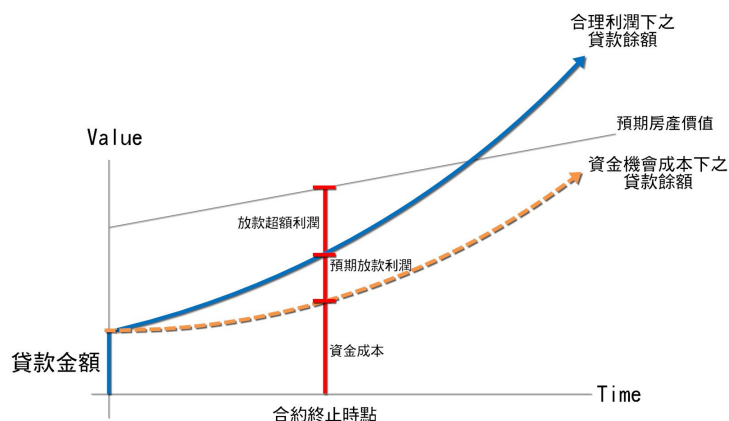


圖 10 逆向房屋抵押貸款合約終止之獲益

資料來源：本研究繪製

圖 10 所示為銀行提供逆向房屋抵押貸款商品資金貸放與回收的簡化情形，縱軸為房屋價值，橫軸為時間，並假設房屋價值將隨時間而緩慢增值。假設期初銀行貸放原始房價的四成予老人，即圖 10 中的「貸款金額」；虛線則為銀行貸放該款項，面對資金機會成本下之貸款餘額；實線則為銀行所預估之合理利潤率下之貸款餘額。任何貸放資金的行為皆必須考量資金的機會成本，也可稱為資金的時間價值，此機會成本往往受到市場利率、企業平均報酬率等因素所影響，且絕不低會於無風險利率，以資金機會成本進行複利計算，使得資金機會成本下之貸款餘額。合理利潤下之貸款餘額線則為銀行於資金機會成本上，加上提供該項貸款服務所預期賺取之合理報酬率，又稱正常報酬率。一般合理報酬率的決定往往與所承擔的風險呈正相關。假設市場資金平均機會成本率為年利率 2%，而銀行考量自身風險，預期貸放資金之合理報酬率應為年報酬率 3%。如此圖 10 的資金機會成本下之貸款餘額將以貸放金額為本金，年利率 2% 的速度複利增加；合理利潤下之貸款餘額則以貸放金額為本金，以年利率 5% 的速度複利增加。

由圖 10 可瞭解，當合約終止時，銀行將處置房產以回收資金。此時，合理利潤與資金機會成本兩者貸款餘額之差額即為銀行承擔風險與行政作業，所應獲取之合理報酬；而房屋價值與合理利潤下貸款餘額之差額則為銀行預期外之超額利潤，其可視合約內容與產品類型，



由繼承人或銀行獲取<sup>8</sup>。上述兩差額的總和即銀行所獲取之總利潤。由於資金具複利效果，故隨時間增加，資金機會成本下之貸款餘額終將超過房屋價值，造成銀行虧損<sup>9</sup>。

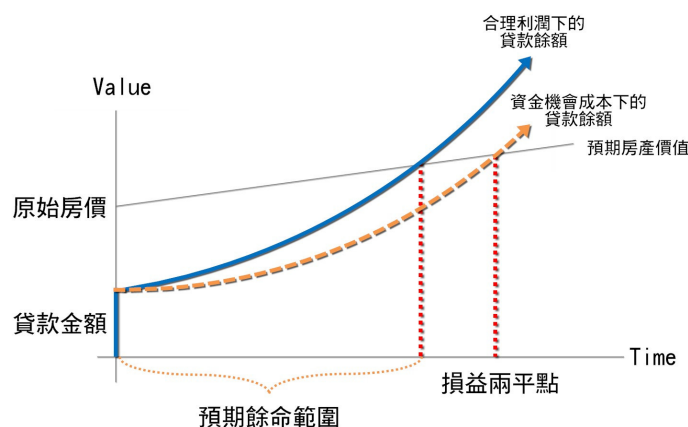


圖 11 逆向房屋抵押貸款之損益兩平點

資料來源：本研究繪製

圖 11 所示銀行承作逆向房屋抵押貸款損益兩平之時點。由圖可知，若合約終止時合理利潤下之貸款餘額超過預期房產價值，則銀行將無法賺取預期的合理利潤；更甚倘若因老人過於長壽等原因，導致合約終止時點延宕，資金機會成本下之貸款餘額亦會超過預期房產價值，則該筆放款將致使銀行產生虧損，故資金機會成本下之貸款餘額線與預期房產價值線的交點即為銀行承作貸款之「損益兩平點」。銀行為避免虧損，因此在產品設計上，應將老人之預期餘命控制在圖 11 中的「預期餘命範圍」內，以保障獲利性。

圖 12 所示為銀行在不同利率環境下承作逆向房屋抵押貸款的損益兩平點，在假設預期餘命固定不變的情況下，銀行將於高利率環境時降低貸款成數。由於利率的複利效果，在高利率環境下，相同的貸放金額將因較高的資金機會成本導致損益兩平點提早到來，由於此時老人預期餘命不變，將造成銀行虧損機率提高，故此時銀行將減少給付老人的年金額度或降低貸款成數，驅使損益兩平點往後遞延以確保獲利。

<sup>8</sup>自經濟的角度此差額為銀行所獲得的超額利潤。然由會計的角度，此差額應視為銀行資產的增加而列入資產負債表，而不應計入損益表中之受益項目。另一方面，藉由商品制度之設計，此超額利潤亦可移轉給繼承者。未來此超額利潤部分應如何看待，必須更深入探討與研議。依據國外經驗，老人得依據不同契約內容之商品，選擇超額利潤部分予繼承人或承作機構。若選擇給承作機構，則合約內容將賦予老人更高的貸款成數或貸放金額。

<sup>9</sup>詳見第五章「風險與關鍵課題」之「長壽風險」。

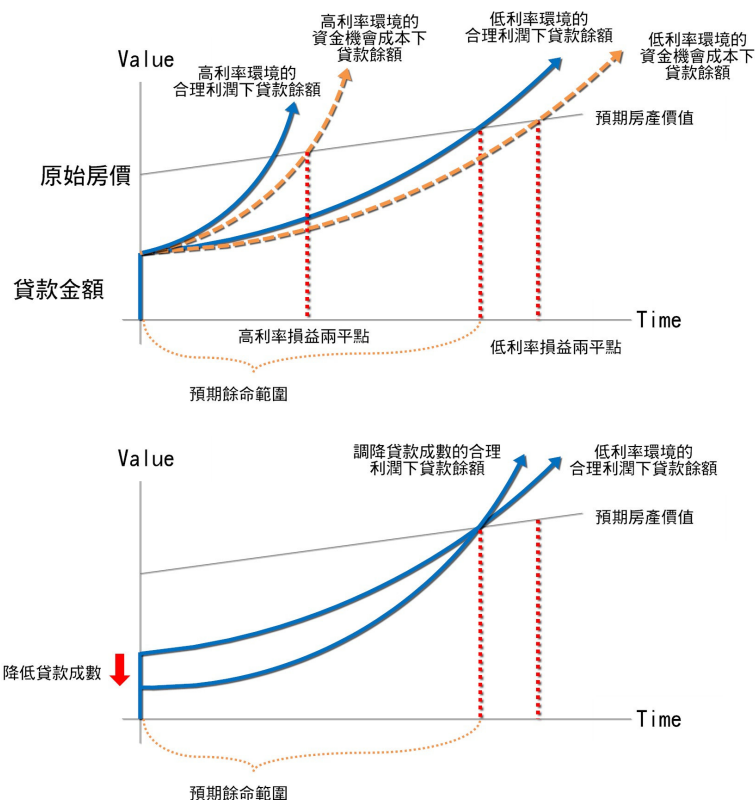


圖12 逆向房屋抵押貸款與利率之關係

資料來源：本研究繪製

由於臺灣現行利率遠較歐美等國為低，大大減少承作逆向房屋抵押貸款的風險。這是由於低利率環境下，資金貸放的機會成本較低，致使損益兩平點遞延所致。這也表示在臺灣，就利率環境角度而言，銀行得以貸放較高的額度予以老人。

上述說明推動逆向房屋抵押貸款得以在滿足老人於「在地老化」，甚至「在宅老化」的情況下獲得經濟支援，進一步減輕政府負擔。而臺灣目前的社會現況確實具有實行逆向房屋抵押貸款的條件，如高住宅自有率、家庭結構簡單化以及對老年生活品質與尊嚴的追求、低利率環境等，這些都有利於逆向房屋抵押貸款的推動。

#### (四) 滿足在地老化之需求

逆向房屋抵押貸款的對象並不只限定於僅有不動產而缺乏現金的老人。李健正，曾在〈香港可否建立「長者按揭回購」？〉一文中闡述香港的情形：「在香港，許多稱不上是貧困的勞工，包含一般普通白領階級、公務員、文職人員或初級技術人員等，這些人一生辛苦工作，

購買房產並償還貸款，一般平均約 30 年方得以還清房貸。此時人生往往已過半百歲月。這些人當中，某些人遭遇金融海嘯洗禮，又或身染頑疾，經過長年醫治，生平積蓄所剩無幾。此時名下有價值的資產僅剩花大半輩子所攢的房產，而銀行僅剩的存款根本無法支付日常生活費用。此時他們唯一的選擇可能被迫賣掉房產，至較偏遠的地區，如新界的屯門等地租屋。然就一個年過甲子的老人家，必須拋棄熟悉的親友遠遷他處，試問情何以堪。畢竟社區的人際網絡所帶給老人們的熟悉感與安全感是無法被取代的；在人生晚年當中，是否能在地安養可能比其他任何事情都來的重要。」由這段話可以窺見「經濟安全」與「在地老化」這兩個要素對老人安養晚年的重要性。

隨著高齡化社會來臨，老人長期照護需求是社會大眾不可忽視的一環。長期照護模式一般可分為「居家照護」、「社區照護」與「機構照護」三種模式。「機構照護」謂指老人於老人安養機構安置，一般備有良好的醫療環境。相對於「機構照護」，「居家照護」與「社區照護」模式乃老人於原有居住環境下安養並接受照護，接受家人、個人看護、社工等的看護與照料；其在傳統文化觀念中，更容易為老人所接受，最主要的原因在於其具備「在地老化」的觀念。

所謂「在地老化」意指「老人於自己所熟悉的環境中安老，度過人生的最後階段」。其源自於老人對自我認知（Self-Identity）、自尊（Self-Esteem）與社會辨識（Social-Identity）的重要性（周台龍，2009）。藉由「在地老化」的觀念，老人得以保有尊嚴與既有的社會網絡，於熟悉安全的環境下進行老年安養。

為何「在地老化」的觀念如此重要？依據研究結果顯示，在本身所熟悉的環境中安養晚年，相較於安養機構，在心理上與生理上都更具備安全性。依據內政部歷年「老人生活狀況調查」，約超過六成的老年人並不願意入住安養照護機構<sup>10</sup>，畢竟安養機構對老人而言為陌生的環境，就年紀老邁導致身心各項功能逐漸衰竭的老人而言，不僅造成心理上的壓迫，不熟悉的生活環境也往往潛藏安全上的危機。且被安置於安養機構中，老人往往會認為自身被家人所遺棄，造成自尊心受挫與其他心理上的情緒負擔。另外，安養機構為統籌管理與維護，對安養之老人往往具有各種行為限制，進行制度化管理；失去自由對老人而言，無論在健康層面或心理層面往往是更進一步的傷害。

<sup>10</sup> 以 2005 年為例，65 歲以上老人表明不願意入住安養機構的意願高達 66.85%；而表明不願意入住老人住宅者亦有 58.77%。

反觀「在地老化」觀念注重的即心理層面。張金鶚教授曾提出，「在地老化」的觀念代表的是「適應的生活環境」、「尊嚴的生活方式」與「穩定的生活品質」。藉由「在地老化」，老人得以與家人、親友維持既有的社會網絡；另一方面又可享受個人生活自由與擁有社會尊嚴，由此可見在追求高生活品質的現代社會下，「在地老化」觀念的重要性。

「在地老化」的理念雖然重要，但其施行的要件是得具備穩定的經濟支援。生活較為富裕且高所得的老年人可以聘用家庭看護進行照料；但若一般僅普通靠退休金收入或收入較為微薄老年人則難以負擔一個月近兩萬的外籍看護費用，此時多半得倚靠家人的照料或財務奉養，抑或社工與政府津貼的協助。然社工由於人力並不充裕，所能協助的範疇有限；而政府所提供的津貼額度並不高，難以做為充分保障之用。此外，政府津貼多設有排富條款，若本身僅有不動產資產而無穩定的現金來源資產，再加上缺少家人的支持，往往唯一的選擇即處分自身的居所，而搬遷至較為偏遠的地區，抑或租賃他居。為此，逆向房屋抵押貸款商品不僅能提供老人經濟援助，更可讓老人的餘生於自身的居所內度過。不僅符合「在地老化」的理念，更進一步提升為「在宅老化」，滿足老人在維持現有的社會網絡以及居住環境下，得到穩定的經濟支援。

#### 四、我國逆向房屋抵押貸款市場分析

透過 2005 年老人居住狀況調查資料，可進一步探究目前臺灣之國內家庭結構、老人經濟來源以及市場規模等面向，藉以瞭解我國施行逆向房屋抵押貸款制度之可行性。

##### (一) 臺灣是否具有推行條件？

###### 1. 老人經濟來源

2005 年時，65 歲以上老人之主要經濟來源以子女奉養者重要度 53.37 居首、政府救助或津貼者重要度 33.34 居次，這些數據暗示國內老人經濟自主的比例可能並不高，而這也是推行逆向房屋抵押貸款的動機之一，亦即讓這些倚賴他人的老人能夠找到另一種有尊嚴，並且能經濟獨立的生活方式。

表6 65歲以上老人主要經濟來源

中華民國 94 年 8 月									
單位：重要度									
項目別	自己工作或營業收入	配偶提供	自己儲蓄、利息、租金或投資所得	自己退休金、撫卹金或保險給付	子女奉養（含媳婦、女婿）	向他人借貸	政府救助或津貼	社會或親友救助	其他
<b>91 年調查</b>	<b>11.81</b>	<b>3.32</b>	<b>12.23</b>	<b>17.35</b>	<b>51.72</b>	<b>0.13</b>	<b>22.58</b>	<b>0.55</b>	<b>0.53</b>
<b>94 年調查</b>	<b>11.78</b>	<b>4.40</b>	<b>10.79</b>	<b>14.15</b>	<b>53.37</b>	<b>0.10</b>	<b>33.34</b>	<b>0.56</b>	<b>0.38</b>
<b>性別</b>									
男	16.95	1.20	13.54	23.60	40.98	0.14	30.00	0.51	0.15
女	6.61	7.60	8.04	4.68	65.77	0.05	36.69	0.60	0.61
<b>教育程度</b>									
不識字	10.04	4.38	5.31	2.63	64.48	0.09	44.06	0.13	0.51
小學（含自修、私	14.10	4.15	10.30	8.52	58.12	0.16	35.05	0.72	0.22
國（初）中	11.26	4.74	18.00	22.69	42.89	0.00	26.05	1.23	0.30
高中（職）	8.58	6.78	20.23	27.77	34.97	0.00	19.92	0.04	1.23
專科	9.71	3.75	13.60	59.75	18.53	0.00	7.01	2.40	0.00
大學及以上	10.04	2.25	17.05	65.38	17.46	0.00	6.40	0.05	0.00
<b>婚姻狀況</b>									
有配偶或同居	16.21	7.61	12.59	18.07	45.74	0.11	28.66	0.29	0.09
喪偶	5.24	0.05	8.19	7.83	67.96	0.09	38.95	0.45	0.66
離婚或分居	10.65	0.00	10.18	19.20	36.28	0.00	37.07	5.77	2.81
未婚	11.82	0.00	9.60	17.13	0.21	0.00	62.69	4.92	0.30
<b>有無子女</b>									
有	11.93	4.51	10.69	13.68	54.67	0.10	32.91	0.55	0.37
無	5.79	0.06	14.87	33.35	0.00	0.00	50.92	0.82	1.03

註：重要度 = (1×主要的比率 + 1/2×次要的比率) × 100

資料來源：94 年老人生活狀況調查摘要分析

## 2. 老人每月可用生活費

如以基本薪資 17,280 元為概估標準，每月生活費未滿 18,000 元的老人比例約達 53%，平均每月生活費為 11,715 元，僅略高於低收入戶水準，生活費水準並不高，具備使用逆向房屋抵押貸款制度的動機。

表7 65 歲以上老人平均每月可使用的生活費

中華民國 94 年 8 月									
單位：人；%；元									
項目別	總計	未滿 6,000 元	6,000 元~未 滿 12,000 元	12,000 元~未 滿 18,000 元	18,000 元~未 滿 24,000 元	24,000 元~未 滿 30,000 元	30,000 元及以 上	很難 說或 拒答	平均每 月生活 費(元)
<b>總計</b>	<b>100.00</b>	<b>18.35</b>	<b>25.22</b>	<b>8.96</b>	<b>5.69</b>	<b>1.34</b>	<b>4.46</b>	<b>35.98</b>	<b>11,715</b>
<b>性別</b>									
男	100.00	15.39	29.34	10.18	6.84	1.96	6.31	29.99	13,003
女	100.00	21.31	21.10	7.75	4.54	0.71	2.62	41.97	10,160
<b>地區別</b>									
臺灣省	100.00	18.96	25.68	8.64	5.45	1.25	3.87	36.15	11,254
臺北市	100.00	13.86	21.23	11.65	6.91	2.47	8.46	35.43	15,045
高雄市	100.00	18.89	28.62	7.92	6.71	0.04	3.14	34.69	10,467
金馬地區	100.00	34.96	17.78	0.04	0.14	-	9.01	38.06	10,814

資料來源：94 年老人生活狀況調查摘要分析

## (二) 粗估市場規模

### 1. 同住人口家庭組成情形面向

就美國經驗而言，獨居或僅與配偶同住的老人，參與逆向房屋抵押貸款相對較積極，臺灣 36% 老人為此類情況，且就前述分析，此比例至今可能更高，初步應可判定潛在參與者至少超過整體老人群體 36%。

表8 65 歲以上老人目前同住人口家庭組成情形

中華民國 94 年 8 月								
單位：%								
項目別	總計	獨居	僅與 配偶 (同居人) 同住	兩代家庭				
				計	與配偶 (同居人)及 子女同住	僅與 子女 同住	與父 母同 住	與(外) 孫子女 同住
<b>總計</b>	<b>100.00</b>	<b>13.66</b>	<b>22.20</b>	<b>22.49</b>	<b>9.71</b>	<b>9.00</b>	<b>0.66</b>	<b>3.13</b>
<b>性別</b>								
男	100.00	12.98	27.57	22.47	12.60	6.64	1.18	2.06
女	100.00	14.34	16.83	22.51	6.81	11.36	0.13	4.20

資料來源：94 年老人生活狀況調查摘要分析

表9 65歲以上老人目前同住人口家庭組成情形（續）

中華民國 94 年 8 月							
單位：%							
項目別	三代家庭			四代家庭	僅與其他親戚或朋友同住	住在共同事業戶	其他
	計	與子女及（外）孫子女同住	與父母及子女同住				
<b>總計</b>	<b>37.87</b>	<b>37.11</b>	<b>0.76</b>	<b>0.70</b>	<b>0.76</b>	<b>2.26</b>	<b>0.05</b>
<b>性別</b>							
男	32.50	31.52	0.98	0.91	0.81	2.76	-
女	43.25	42.71	0.53	0.50	0.71	1.76	0.10

資料來源：94 年老人生活狀況調查摘要分析

## 2. 保有資產情況

運用逆向房屋抵押貸款的先決條件為至少保有不動產，保有不動產可分為兩種情況，一是自己有不動產，二是自己無資產，但配偶保有不動產。

就第一種情況而言，自己擁有資產且為房子、土地或不動產的比例為 23.74%，而第二種情況而言，自己無資產但配偶有資產的比例為 3.08%，又配偶有資產的情況下，該資產為房子、土地或其他不動產的比例為 9.95%，因此，推估第二種情況的比例為 0.36%。在上述兩種情況合計下，保有不動產的老人比例約 24.1%，這是逆向房屋抵押貸款推行的基礎規模。

表10 65歲以上老人目前保存有資產情形

中華民國 94 年 8 月												
單位：%												
項目別	總計	自己有資產						自己無資產				拒答
		計	房子、土地或其他不動產	存款	股票、債券等投資工具或保值財物	儲蓄型保險	其他	計	配偶有	配偶無	無配偶或同居人	
總計	100.00	39.93	23.74	33.13	5.09	4.98	0.41	58.12	3.08	27.94	27.09	1.96
性別												
男	100.00	49.37	33.12	41.14	6.46	6.53	0.47	49.03	3.33	29.71	15.98	1.60
女	100.00	30.48	14.35	25.11	3.72	3.42	0.34	67.21	2.84	26.16	38.22	2.31

資料來源：94 年老人生活狀況調查摘要分析

表11 65歲以上老人目前保存有資產情形（續）

中華民國 94 年 8 月												
單位：%												
項目別	總計	配偶有資產						配偶無資產			無配偶或同居人	拒答
		小計	房子、土地或其他不動產	存款	股票、債券等投資工具或保值財物	儲蓄型保險	其他	小計	自己有	自己無		
總計	100.00	20.07	9.95	17.14	3.12	3.00	0.30	36.51	8.58	27.94	41.46	1.96
性別												
男	100.00	27.85	12.81	24.63	4.96	4.66	0.36	42.71	13.00	29.71	27.83	1.60
女	100.00	12.29	7.10	9.63	1.28	1.34	0.23	30.31	4.15	26.16	55.09	2.31

註：1.配偶有保存之保存方式可複選，故細項合計百分比大於計。2.金馬地區因樣本較少，代表性恐不足，故僅供參考。

資料來源：94 年老人生活狀況調查摘要分析

綜觀上述分析可知，我國高齡化社會已基本具備施行逆向房屋抵押貸款制度之市場及規模，然金融業務創新的關鍵常是產品的訂價問題，逆向房屋抵押貸款訂價一是根據成本-收益關係以及市場需求擬定



貸款-房地產價值比例，二是在給定期限、借款人年齡、利率等條件下，確定某逆向抵押能夠得到的貸款數額，在根據不同的領取方式，確定每期可得數量。

產品訂價的計算中，以三大因素—房價、預期壽命和利率的設定最為關鍵。房價決定住戶抵押房屋後每個月可以得到數額的基本要素，其內容可包括三方面：

- (1) 當期抵押房地產價值的確定
- (2) 營運期間出現的價值波動
- (3) 合約終止時，該房地產交付貸款機構時點之清算價值

預期壽命可以採用當地保險公司計算的大數定理推斷，如欲更精確推定到個體，則必須依據個人疾病史、健康、家庭狀況、現齡、生活方式等個案調整。在臺灣人口結構上，各年齡層的死亡率趨勢應是訂價重點依據之一。

利率費率愈高，貼現額度愈大，老人每期獲得的數額就較低。利率可以根據當期國債利率、存放款利率等市場利率測定，但長期難以預測，此為逆向房屋抵押貸款的一大挑戰。

而與家庭結構相關的是，若該老人有子女，並且希望遺產尚可能在子女間分配，每月分配數額較少，老人過世後，在對其房地產進行拍賣，如拍賣數額高於銀行支出總額及利息，多餘部分可針對老人遺囑安排。由於銀行對上述的產品必須多花成本評估個案狀況，且風險與單純與老人間關係顯然不同，是否要採取差別訂價值得探討。而什麼樣的家庭結構較易會產生個案式的複雜問題，其風險又應如何訂價，這都是實際操作可能遇到的問題。

## 五、銀行推動逆向房屋抵押貸款的優勢

截至目前各國逆向房屋抵押貸款的實施主體皆以金融體系為主體，主要原因是逆向房屋抵押貸款商品本身牽涉因素眾多，必須進行嚴格的風險控管；另一方面逆向房屋抵押貸款在初期僅有現金流出，因而發行機構於初期必須忍受一段時間的負現金流量。而金融體系具備良好的風險控管能力與基礎，也多半擁有較為充裕的資金或具有沖銷負現金流出的機制。

雖同樣以金融體系為主體，某些國家以銀行為發行主體；某些則

以保險機構為主。無論是以銀行或保險機構為主體，皆各有利弊。銀行的資金往往相較於保險公司充沛；並具一般房屋抵押貸款的經驗，對於貸款所需的行政工作較為熟稔；且其對於不動產的鑑價經驗也較保險機構豐富；再則未來若逆向房屋抵押貸款邁向證券化的階段，銀行亦較具專業性。另依照張金鶚教授之觀點，銀行施做逆向房屋抵押貸款得以一般房屋貸款的現金流入平衡逆向房屋抵押貸款的現金流出，沖銷利率風險。而以保險機構為主體，一般認為其具有較佳的精算能力，得以精算預期壽命。藉由發行年金保險商品之經驗，將得較為精準計算逆向房屋抵押貸款適合給付老人之年金額度。此外，壽命與長壽等風險等也可藉由既有的年金保單部位相互沖銷，降低風險。再則，未來逆向房屋抵押貸款若必須結合醫療服務與照護，醫療保險應是可考慮的架構模式。

由於我國金融機構已整合成金融控股公司，因而銀行與保險間的專業得以彼此交流，因而可減少雙方技術面操作上的差異。本研究乃自銀行的角度，接續將探討銀行推動逆向房屋抵押貸款的優勢與利益。

### **(一) 逆向房屋抵押貸款具獲利性**

目前逆向房屋抵押貸款各國文獻中針對逆向房屋抵押貸款的獲利性並無多大琢磨，一來涉及商業情資，另一方面逆向房屋抵押貸款之貸款期間動輒數十年，難以精準評估其獲利性；然鑑於許多國家之逆向房屋抵押貸款發展頗具規模，可推測其的確具有一定的獲利能力。

另一方面，我國銀行業面臨央行施行緊縮房市資金的相關政策，致使銀行業多半手上握過度的游資。在此低利率的總體環境下，銀行手上握有現金的將面臨較高的風險。藉由逆向房屋抵押貸款，銀行得將投資觸角擴及不動產市場，提高資產報酬率。

最後，根據 Kutty (1998) 的研究，逆向房屋抵押貸款等房屋淨值釋放商品確實讓美國超過 29% 無現金的屋主越過貧窮線 (Poverty line)，藉此改善生活；但英國 Hancock (1998) 的研究結果卻不盡相同。由於一般逆向房屋抵押貸款的設計均為屋主年齡越高時，貸款成數將越高，所可獲得之津貼也越高；Hancock 即發現，英國逆向房屋抵押貸款申請者中越是「貧窮」者以及越「高齡」者，具有越高的逆向房屋抵押貸款申請傾向，但其淨所得 (Net Income) 並無顯著增加。主要原因一方面係因貧窮者往往房產價值較低，故所獲得之津貼不足；另一方面其顯示老人為了獲取較高的貸款成數，往往到年紀十分

高齡才申請逆向房屋抵押貸款，導致銀行只付出較少的年金津貼即可回收房產。對此可進一步探討，銀行推動逆向房屋抵押貸款是否會因老人的錯誤決策，進而衍生承擔風險外的超額利潤。

## **(二) 利於金融商品的推廣**

逆向房屋抵押貸款本身可看做是一資產活化機制，因此活化資產後所得之資金，除可保守依單筆模式、帳戶模式以及年金模式發放與老人，亦可結合年金保險等金融商品。藉由整合性包裝，除能提供老人更多種類的選擇與服務，亦得以活化整體金融商品市場。由於銀行一般承做多種金融商品，對相較於其他領域機構較具備財務工程經驗與技術，推廣行銷等行政業務的機會成本也較低。

## **(三) 利於未來證券化的推動**

由於逆向房屋抵押貸款的一大缺點即發行機構必須忍受長期內僅有現金流出之流動性風險，必須等合約結束後方得回收資金。因而，未來逆向房屋抵押貸款的推動勢必將走向金融資產證券化(如 RMBS)一途。藉由證券化，不僅得以沖銷流動性風險，亦可活絡臺灣的金融資本市場。而國內銀行業自 2002 年金融資產證券化條例公布以來，已有多家銀行發行 CLO、CBO、RMBS、ABCP 等證券化商品，經驗豐富，諸如富邦、國泰等金控亦推出不動產投資信託(REITs)等證券化商品，考量逆向房屋抵押貸款未來極可能走向證券化一途，由銀行做為逆向房屋抵押貸款發行機構應是較佳的選擇。

## **(四) 得藉由一般房貸沖銷利率風險**

前文曾提及利率對逆向房屋抵押貸款的重要性，由於逆向房屋抵押貸款的資金回收期間長，故對利率的敏感性也高。在這樣的情形下，銀行多半不願意承擔利率風險，故一般長達十年、二十年的房屋貸款，銀行也多半以浮動利率合約簽訂。然，逆向房屋抵押貸款的目的即為活化老人資產，進而給付穩定的年金報酬<sup>11</sup>，因此若無法保障未來總體環境變動時的年金津貼，可能將影響老人願意申辦的意願。國外一般亦提供浮動、固定、甚至考量物價波動之逆向房屋抵押貸款供老人選擇。倘若針對浮動利率之逆向房屋抵押貸款商品進行考量，銀行得

---

<sup>11</sup> 並非所有逆向房屋抵押貸款都是以穩定年金方式發放，其他亦有一次發放、帳戶提領、混和等模式。不過以英國為例，多數老人即使選擇一次領取之商品或方式，多半仍會購買年金保險；故穩定的年金仍是逆向房屋抵押貸款的主要意涵。

藉由浮動利率之一般房貸沖銷利率損失，藉此降低利率大幅變動可能產生的風險。

## **(五) 企業責任與形象**

銀行係屬服務業性質之企業體，具有應所承擔之社會責任。藉由活化資產，提供社會中較弱勢之老人族群提升生活品質的機會，此具備極高的社會意義。雖多數學者仍認為逆向房屋抵押貸款應以純金融商品的角度去考量其可行性，但我們仍不應忽略此商品背後的社會意涵。藉由推動逆向房屋抵押貸款，可進一步提升銀行的企業形象，在CSR（企業社會責任）逐漸受到國際所重視的時代，未來這將是全球評比企業的重要指標。



## 第四章 各國逆向房屋抵押貸款制度

各國因其社會經濟與民情文化的不同，皆設計了不同的逆向房屋抵押貸款實施制度。為深入瞭解各國逆向房屋抵押貸款制度、運作方式與推動情形，本研究遂擬就目前逆向房屋抵押貸款市場較為成熟的主要國家進行分析；藉此做為臺灣推動逆向房屋抵押貸款方案之參考。

### 一、美國

#### (一) 發展概述

美國堪稱是當前發展逆向房屋抵押貸款市場最為成熟之國家，許多國家紛紛以美國之發展出之制度為藍本，發展適合各國國情之逆向房屋抵押貸款商品。美國早期類似逆向房屋抵押貸款概念的商品，主要由地方政府及小型貸款機構所承做，其貸款資金僅限於納稅及房屋修繕之用。1970 年代，隨著學界關注，逆向房屋抵押貸款相關之研究發表數量也逐漸增加。至 1981 年，政府為解決社會上大量出現擁有高價值資產卻缺乏退休金或現金收入之「現金窮人，資產富翁」，因而成立非營利組織 NCHEC (National Centre for Home Equity Conversion, NCHEC)，向老人推廣及宣傳逆向房屋抵押貸款商品之知識。而至 1984 年，私人保險公司 Prudential-Bache 與美國住房協會 (American Himestead) 合作，使 Prudential-Bache 成為新紐澤西第一家私人逆向房屋抵押貸款公司，提供「現金窮人，資產富翁」之老人可將房屋抵押融資。1987 年由住房與都市發展部 (Department of Housing and Urban Development, HUD) 提供「房屋淨值轉換抵押貸款 (HECM)」，其內含著名的「政府擔保模式」，因而廣為周知。也因為 HECM 由政府擔保，發行機構承擔的風險程度大大減少，使得 HECM 為逆向房屋抵押貸款中發展最為成功之模式。

除了 HECM，於 1995 年房利美 (Fannie Mae) 公司亦推出「房屋持有者計畫 (Home Keeper)」，廣受消費者歡迎，也促進了美國逆向房屋抵押貸款市場之發展；另 IndyMac Bank F.S.B. 其下的 Financial Freedom Senior Funding Corporation 也隨之推出之「財務自由計畫 (Financial Freedom)」，使美國的逆向房屋抵押貸款市場更加多樣化。

## (二) 主要產品制度內容

目前美國逆向房屋抵押貸款市場最主要之三種逆向房屋抵押貸款商品即為「房屋淨值轉換抵押貸款(HECM)」、「房屋所有者計畫(Home Keeper)」以及「財務自由計畫(Financial Freedom)」，以下依序說明。

### 1. 房屋淨值轉換抵押貸款 ( Home Equity Conversion Mortgages, HECM )

房產淨值轉換抵押貸款 (HECM) 是一種為老年房主提供貼現住房價值來養老的金融機制，老年住戶通過轉換住房資產獲取養老金，而不用出售或搬離他們的住房。申請逆向抵押的房屋所有人，都必須事先提出申請並簽訂貸款契約。該逆向抵押是由聯邦政府予以保險，此意味著美國政府保證該貸款之借款者將獲得所有事先向其允諾的現金，而這些現金可以用於任何用途。FHA 亦保證貸款的回收額會超過住房價值並負責貸款因意外而受有損失時的賠償。

HECM 採用可調整利率，提供房主住房終身使用權。HECM 允許借款人選擇貸款組合或者在不同的貸款方式之間互相轉換。在選擇定期年金逆向抵押的情況下，借款人有權決定自己最理想的借款期限。貸款機構可選擇於決算時採用固定利率或可調整利率，以及是否要求分享房產增值。

以 HECM 的實際運行來看，1999 年借款人的平均年齡為 75 歲，申請貸款時年齡小於 70 歲的借款人所占比例為 23%，年齡在 80 歲以上的借款人超過 25%。HECM 受到最高貸款額度之限制，2001 年非城區住房最高貸款額大約為 13.2 萬美元，城區大約為 24 萬美元。申請此種貸款用來抵押的住房須為申請人主要居住地，借款人所借得金錢之使用用途不設限制。而貸款額度主要由借款人的年齡、房屋的評估價值、房屋所處的地段和當時的市場利率決定，並且不超過 FHA 規定的最高貸款限額。貸款機構因破產或其他原因而無法依約發放貸款時，政府就會介入以保證貸款能正常發放。

逆向房屋抵押貸款 逆向房屋抵押貸款 逆向房屋抵押貸款 HECM 目前是美國逆向抵押市場中最重要也最受歡迎逆向抵押商品，亦是規模最大的逆向抵押商品。其於全美各州皆可購買，約占全美逆向抵押市場的 95%。

HECM 最初原是限量發行之示範性計畫，自 1990 年美國國會批

准確保 2,500 個逆向抵押後，HECM 的批准範圍就在逐年擴大。1995 年擴大限制範圍為確保 2.5 萬個逆向抵押項目；隨後的 1998 年 10 月，美國國會通過議案把 HECM 作為一個永久的逆向抵押項目，並增加正當的貸款數量到 15 萬個，這也使得 HECM 的市場規模開始呈現等比級數般的擴張。HECM 的提供者主要是銀行、抵押貸款公司和其他私有金融機構。

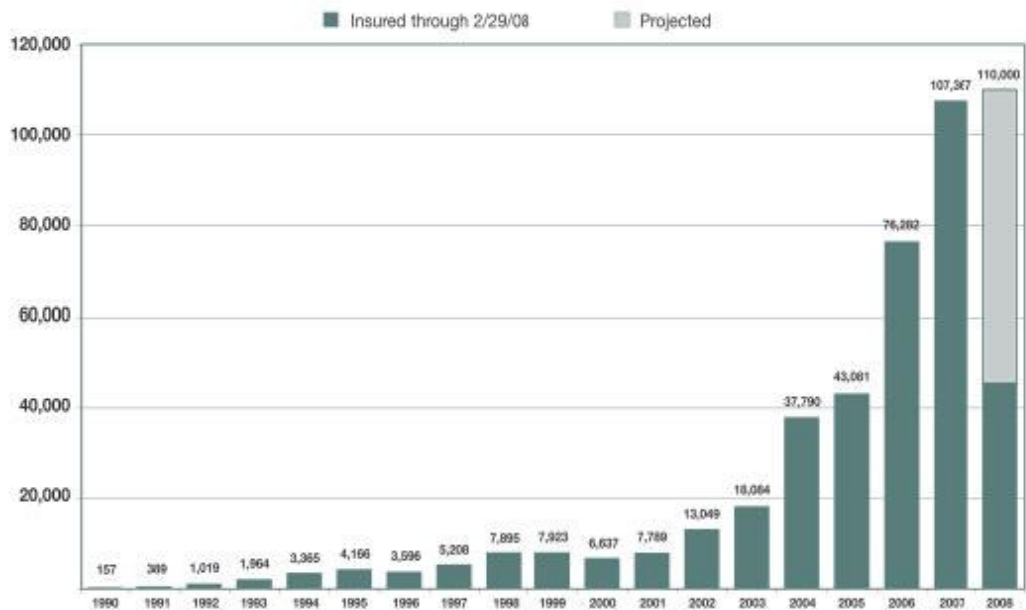


圖13 HECM 各財務年度承保件數

資料來源：HUD, 2008, U.S. Housing Market Conditions 1st Quarter, report.

HECM 是美國住房與都市發展部（HUD）所設計，由 HUD 之下屬機關美國聯邦住房管理局（Federal Housing Adminastrion, FHA）負責營運，並授權予符合資格之銀行、抵押貸款公司及其他私人金融機構承辦 HECM 之業務。

HECM 最廣受民眾歡迎及受各國所推崇之最大特色是 HUD 為此項貸款提供擔保。HUD 保障借款人在放款機構違約時亦能定期領取契約上約定之給付；另外，其規定放款機構並不具備追索權，亦即當債務總額超過房屋淨值上限，放款機構不得要求借款人以其他名下資產償還債務。另一方面，HUD 同時提供放款機構之保障。一旦貸款額度超過「最高申請理賠額」之 98% 時，放款機構即擁有貸款轉讓權，可將貸款轉讓給 HUD，由 HUD 繼續支付借款人契約上剩餘之約定給付。「最高申請理賠額」設定為申請



貸款時房屋鑑定價值與 HUD 所規定之上限<sup>12</sup>中較低者為準。其轉讓時點可詳參圖 14 所示。

必須注意的是，由於 HECM 方案對於借款人與放款機構提供較高之保障，相對地 HECM 貸款之申請成本也較高。

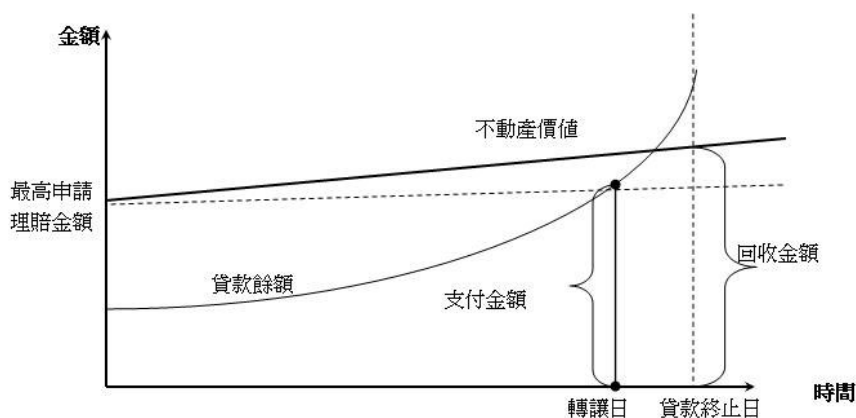


圖 14 HECM 貸款轉讓示意圖

資料來源：Mr. Edward J. Szymanoski, 2010, Home Equity Conversion Mortgage Overview of HECM & Risk Management, 「以房養老」逆向房屋抵押貸款方案研討會簡報資料。

HUD 在 2003 年向國會遞交「關於 HECMs 的評估報告」中指出，逆向房屋抵押貸款需求者的基本特徵可歸納為以下幾點：

- (1) 中低收入家庭擁有一定的房屋淨資產，這類家庭最需要用房地產變換現金。
- (2) 75 歲以上高齡家庭，他們每月可以從逆向房屋抵押貸款中獲得較高金額。低齡家庭預期壽命較長，每期可以獲取的貸款額度不高。而且若提早將自己擁有的房地產價值消盡，而自己卻是健康長壽，未來將會是大麻煩。
- (3) 老年人願意長期居住在自己的房屋中。
- (4) 單身申請者比夫婦健在申請者更加受益，單身者的生命預期較短，每月可得到更多收入。
- (5) 遺產傳承的動機並非很強烈、未承諾把房屋作為遺產留給子女者，或家中無子女者並不特別感興趣。

根據 AARP 統計，典型申請者是那些年齡在 76~77 歲左右，房屋資產在 24,000 到 200,000 美元，平均收入在 12,000 美元的老年人。

<sup>12</sup> 現階段 HUD 所規定之上限係為 625,500 美元。

另根據 Case 和 Schnare (1994)「對於 HECMs 的評估」中，認為申請 HECMs 的老年人與普通老年房屋擁有者有以下特徵：

表12 HECMs 借款人與所有老年擁屋者的特徵比較

	HECMs 借款人	普通老年房屋所有者
平均年齡	76.7	73
每年收入	7,572 美元	16,545 美元
社會保障收入	7,005 美元	6,287 美元
平均子女數量	0.59	—
女性獨居	56.5%	28.7%
男性獨居	14.3%	7.2%
和其他人合住	29.2%	64.1%
人種：白人	95.6%	91.6%
人種：非白人	3.4%	8.4%

## 2. 房屋持有者計畫 (Home Keeper)

1995 年房利美 (Fannie Mae) 在聯邦政府之監督下推出自行設計之逆向房屋抵押貸款商品「房屋持有者計畫 (Home Keeper)」，並授權予符合資格之機構承辦此商品之業務。Fannie Mae 公司為聯邦政府成立之實體機構，該公司是 HECM 在逆向房屋抵押貸款次級市場唯一之購買商；亦是自行設計的逆向房屋抵押貸款商品 Home Keeper 在次級市場之唯一購買商。該機構亦以政府擔保貸款購買商之身份進入逆向抵押次級市場，並在市場上買回房屋持有者計畫反向年金抵押貸款。由於房利美具有半官方色彩，因而 Home Keeper 也可看做是半官方的逆向房屋抵押貸款商品。

此商品之設計與 HECM 相類似，但其設定之條件較 HECM 寬鬆；如申請人之房屋價值高於 FHA 的最高限額亦可申請；可貸金額亦較 HECM 高；此外亦允許借款人分享未來房屋增值收益。由於「房屋持有者計畫」的利率相對較高，且無政府提供擔保，因此放款機構所面臨的風險將較 HECM 之放款機構高。這種產品與 HECM 不同的是，房屋持有者貸款與 HECM 相比，其限制條件較少，主要是針對不符合 HECM 條件之借款人所設計之商品，如房產價值高於 FHA 限額規定或存在共有房產等情形之借款人。此類商品對房產所有權之要求亦較為寬鬆，如對正處於融資租賃等可以實現所有權之購房情形也予以認可。

貸款額度除受借款人年齡、房屋評估價值、房屋所在地段位置、

當時市場利率和調整後房產價值之綜合影響外，還受到申請貸款個案之家戶人數影響（如夫妻家庭或獨居）。Fannie Mae 於 2002 年所設定之貸款最高額度為美金 30 萬 700 元。雖然住房持有者貸款可貸之金額較 HECM 為高，但其利率相對來說亦較高，另外，由於該項目之風險主要由貸款機構自行承擔，因此房屋持有者貸款與大部分 HECM 貸款一樣，採用浮動利率且按月調整。

房屋持有者貸款之主要優點為不受 HECM 貸款最大數額之限制，擁有較高價值房產的住戶，也可利用此項貸款貸到較高數額之資金。同時，其還允許借款人在房產未來升值時可享受增值之部分好處，並為準借款人提供了比非政府計畫更為優惠的選擇，隨著住房價值之增值，借款人允許逐漸增加其貸款的額度。

房屋持有者貸款係由美國聯邦抵押貸款聯合會（the Federal National Mortgage association, Fannie Mae）設計，並由 Fannie Mae 授權的貸款機構辦理，且在聯邦政府之監督下進行，Fannie Mae 又在次級市場（secondary market）上買回該貸款，其同時也是 HECM 在次級市場上的唯一購買者。

在房屋持有者貸款下有三種支付方式：（一）按月終身支付。（二）固定的信用額度，在此額度內，借款人可以按其需要提取。（三）按期終身支付和固定信用額度之結合。房屋持有者貸款之利率比 HECM 高，但獲得的月支付額也較高。同樣，貸款人死亡、房屋出售或者貸款人連續 12 個月沒有居住該屋，貸款就立即到期。貸款可以通過出售房屋或是其他資產來償還。房屋持有者貸款的貸款成本與 HECM 相似，只是最初的保險費較低；在房屋持有者貸款是 1%，在 HECM 下是 2%。

### **3. 財務自由計畫（Financial Freedom）**

「財務自由計畫（Financial Freedom）」是由老年人財務自由基金公司（Financial Freedom Senior Funding Corporation）於 1993 年所推出之逆向房屋抵押貸款商品。有別於官方所主導之 HECM 及半官方主導之 Home Keeper 商品，其為美國唯一一家由私人貸款機構所提供之逆向房屋抵押貸款商品。同樣的，其無政府提供擔保，亦不在逆向房屋抵押貸款次級市場出售。

財務自由計畫（Financial Freedom）貸款又稱為財務獨立計畫，由老年人財務自由基金公司（Financial Freedom Senior Funding

Corporation) 提供，其特徵是由私人貸款機構提供和擁有。目前，有加州 (California)、科羅拉多州 (Colorado)、華盛頓州 (Washington) 和亞利桑那州 (Arizona) 四個州開辦此一貸款項目。財務自由計畫貸款是美國市場上唯一由私營公司提供的逆向抵押商品，且此種貸款沒有聯邦政府的保險和擔保。

不論是 HECM 亦或是房屋持有者貸款，針對貸款總額皆有最高限額限制，而財務自由貸款則專門為價值超過 40 萬美元的房屋提供逆向抵押，使得擁有較高價值房屋之借款亦可申請此一貸款。此外，其支付方式可選擇採取一次性提取大部分或全部所貸金額等兩種方式，在財務自由貸款架構下，借款人於簽訂貸款合約後，能夠一次性取得一大筆資金，並可用這筆資金購買來自哈特福德 (Hartford) 人壽保險公司的年金，藉此將房產價值轉換為按月支付年金方式。

此種貸款結構與 HECM 和房屋持有者貸款存在極大之差異，其商品的特色為貸款額和還款額同為房產價值之一定百分比。貸款初期，借款人要求按抵押房屋價值之一定百分比申請貸款，於到期時再按此百分比計算到期房屋之價值，也就是借款人需償還之貸款金額。例如借款人以房產價值之 60% 申請貸款，則借款者需償還之貸款額為到期房產價值之 60%。最後，不論任何原因，若 475 天內中有 375 天借款人沒有生活在該房屋中，則貸款就宣告到期。

與 HECM 一樣，這是由銀行、擔保公司等私營機構發放並提供保險的貸款，對於借貸金額之使用亦無用途限制。財務自由貸款之貸款額度較其他兩種方式高，最高可達 70 萬美元，因此，又被稱為「大額貸款 (Jumbo Loan)」。對借款人而言，此類貸款成本高於 HECM，然仍有人申請該種貸款，主要是因為 HECM 之單筆貸款申請有上限限制，例如用於抵押之房屋價值若高於上述上限，將無法如願以償得到自己所希望的數額。而私人機構發起的逆向抵押則不存在這樣的限制，因此通常那些擁有房產價值較高並希望取得比其他兩種逆向抵押商品更高貸款額之借款人會申請此類逆向房屋抵押貸款。

復因此種貸款主要由金融機構辦理有關保險，貸款對象之資格不需經過政府認可。另外，財務自由計畫尚附設有不動產價值分享條款，發放貸款的機構可與住戶共同享有住房之未來增值收益。尤有甚者，借款人可保留一定比例之房產不將其變換為現金，此一做法之好處是當借款人身故後，可以確保能夠保留部分資產給他們的繼承人，反之，

缺點是獲得之現金收益可能會大幅減少而不足養老使用。受財務自由貸款規定影響，此種貸款主要適用於住宅價值較高，或該老人擁有較雄厚之金融資產，並不完全依賴以房產養老之情況。

Financial Freedom 商品性質與其他兩項商品不同的是，申請對象亦無須經過政府認可；可貸成數與額度亦高於其他兩項商品，最高可達 70 萬美元；並附設共享未來房屋增值收益之機制。借款人亦可選擇保留部分比例之房屋價值不變現，將之留予子女繼承。由於此商品所提供之選擇彈性較多，因此申請成本高於 HECM，適合房屋價值較高且有大筆資金需求之借款人。此商品僅於少數地區發行，通常為房屋價值較高之地區。

目前於次貸風暴的衝擊下，老年人財務自由基金公司已於 2008 年停止此商品之發行。

茲比較上述三種逆向房屋抵押貸款之主要特徵比較：

表13 美國逆向房屋抵押貸款特徵比較

貸款特徵	房屋價值轉換抵押貸款 (HECM)	房屋持有者計劃 (Home Keeper)	財務自由計劃 (Financial Freedom)
貸款設計機構	聯邦住房管理局 (FHA) 授權的商業銀行或其他金融機構	房利美 (聯邦抵押貸款協會，半政府機構) (Fannie Mae)	老年財務自由基金公司 (私營) (Financial Freedom Senior Funding Corporation)
貸款機構性質	政府主導	半官方	私營
貸款最大數額	從 132,000 美元至 239,250 美元不等，依所在地貸款最高額度限制而定	最高貸款額度為 417,000 美元，依所在地貸款最高限制而定	最高額度 700,000 美元
開辦費用	多樣化，能通過逆向抵押融資的最高額度為 1800 美元	房屋價值 2%，或最高貸款數額 2%；加 1% 貼息	房屋評估價值 2%，最高 10,000 美元
利率	利率根據一年期短期國庫債券利率調整；年度調整利率每年最高上限 2%，總共不超過 5%；月度調整利率總共上限不超過 10%	浮動利率，根據次級市場一月期 CD 指數調整，上限為 12%	貸款成本根據房屋價值一定比例在到期日計算
適合人群	房屋價值較低的借款人	房屋價值中等的借款人	借款人擁有高價房屋，最低不低於 750,000 美元
支付方式	終身支付、定期支付、信用限額或其組合	終身支付、信用額度或其組合	一次性大額支付、購買年金或開放式最高信用額度，未用額度每年增長 5%
保險情況	由 HUD 承擔保險，房利美從次級市場購買	房利美保險從次級市場購買	沒有保險、不在次級市場出售
次級市場	Fannie Mae 購買合格貸款	同左	證券化

由於上述三種逆向房屋抵押貸款之目標族群不同，在制度內容設計上亦有所不同。三種方案之重要商品特徵綜整如表 14：

表14 美國逆向房屋抵押貸款商品比較表

方案/商品名稱	HECM	Home Keeper	Financial Freedom
設計及承辦單位	美國住房與都市發展部 (HUD) 所設計；聯邦住房管理局 (FHA) 授權之商業銀行或其他金融機構承辦。	房利美 (聯邦抵押貸款協會，半政府機構) 所設計；由房利美授權之貸款機構實施。	老年財務自由基金公司 (私人金融機構) 實施。
申請對象	62 歲以上老人之房屋自有者，無收入及信用稽查之要件，但不得處於破產狀態。	62 歲以上老人之房屋自有者 (主要針對不符合 HECM 條件之借款人設計，如：房產高於 FHA 之限額規定、共有房產)	62 歲以上老人之房屋自有者，無收入及信用稽查之要件 (提供價值超過 40 萬美元之房屋申請)
可貸成數/ 可貸金額限制	48%~78% (視老人年齡、借款時利率、不動產所在地以及該地區貸款銀行可貸金額限制而定) 最大數額從 200,160 美元至 362,790 美元不等，不得超過 FHA 規定之最高貸款限額。	最高貸款額度 417,000 美元，依所在地最高限制而定。	最高額度 700,000 美元
給付方式	一次領取 按月定期支付 按月終身支付 信用限額 按月終身支付結合信用限額 按月定期支付結合信用限額合	按月終身支付 信用限額 按月終身支付結合信用限額	一次領取 開放式最高信用額度
連結利率	根據一年期短期國庫債券利率調整。年度調整利率每年最高上限 2%，總共不超過 5%；月度調整利率總共向上浮動不超過 10%。	浮動利率，根據次級市場一月期 CD 指數調整，上限為 12%。	貸款成本根據房屋價值之一定比例在到期日計算。
費用	財產估價費用 350~550 美元 信用評等報告約 25 美元 一般貸款開辦費用 手續費由放款人自訂，上限不可超過 2,000 美元或最大求償額的 2%。 洪災保險 抵押貸款保險為最高貸款額 2% 服務費每月調整利率，每月上限為 \$35 美元；每年調整利率，每月上限為 \$30 美元。	開辦費用：房屋價值之 2%，或最高借貸限額之 2%。 服務費用每月最高為 \$30，最低為 \$15 美元。 抵押貸款保險為最高貸款額 1%	依不同貸款方案而異，帳戶型的開辦費為期初貸款金額之 2%，最高 10,000 美元。
資金用途	不限	不限	不限 (可用來購買哈特佛 (Hartford) 人壽保險公司之年金)
償還規定	不需定期償還銀行本金和利息，除非最後一位借款人死亡或借款人永久搬離 (借款人連續 12 個月以上未居住於抵押房屋內) 或出售房屋時需清償貸款。	不需定期償還銀行本金和利息，除非最後一位借款人死亡或借款人永久搬離 (借款人連續 12 個月以上未居住於抵押房屋內) 或出售房屋時需清償貸款。	475 天內若 375 天貸款人未居住於抵押房屋內便需清償貸款。償還金額以借款時借款比例乘上到期時之房屋價值。
備註	由 HUD 承擔保險，房利美從次級市場購買。 貸款所獲之所得免稅 借款人有義務保持房屋之價值，需負責房屋之修葺與支付房屋相關保險及稅賦。 設有借款人強制諮詢制度，完成完整必要諮詢內容後將可獲得諮詢證書。 放款機構無追索權。	由房利美從次級市場購買。 貸款所獲之所得免稅 借款人有義務保持房屋之價值，需負責房屋之修葺與支付房屋相關保險及稅賦。 設有借款人強制諮詢制度，完成完整必要諮詢內容後將可獲得諮詢證書。 放款機構無追索權。	擁有較高價值房產住戶可帶到更高數額，不似 HECM 受限於最高限額。 貸款所獲之所得免稅 借款人可享增值共享之好處。 無保險，且不在次級市場出售與證券化。 放款機構無追索權。

資料來源：參考自潘秀菊、李智仁，2010，以房養老商品——逆向房屋抵押貸款制度之理論與實務，元照出版社；暨本研究整理。

由於美國為逆向房屋抵押貸款推動最成功的國家，固有必要對其商品內容設計進行更詳細的探討，故以下將以 HECM 方案為主，Home Keeper 及 Financial Freedom 方案為輔，就其重要特徵做介紹。

### **1. 申請對象**

HECM 方案可申請對象之條件為 62 歲以上老人之房屋自有者，無收入及信用稽查之要件，但不得處於破產狀態；並且申請抵押之房屋狀況需符合 HUD 所規定之標準。申請人在提出申請前必須接受經 HUD 所認可之顧問機構之諮詢。

### **2. 可貸金額/可貸成數**

可貸金額係指借款人可貸出的最大額度，其將取決於借款人申請時之「年齡」、「房屋之區位及價值」、「市場利率」以及「各區放款銀行最高可貸金額之限制」。最大數額從 200,160 美元至 362,790 美元不等，不得超過 FHA 規定之最高貸款限額。

貸款成數係指所貸金額占房屋價值的比例，此將隨房屋條件與借款人年齡而異；一般貸款成數與申請人年齡呈正相關。HECM 方案之放款機構所提供貸款成數約介於 48%~78%。

### **3. 給付方式**

HECM 提供多種支付方式給借款人選擇，借款人可以依照自身資金需求，配合未來資產運用規劃，選擇最適合自己之津貼領取方式。而在貸款期間，借款人亦可依所需隨時調整支付方式，每次申請轉換支付方式需支付手續費 20 美元。

#### **(1) 一次支付 (Lump Sum)**

此為借款人在貸款開辦後一次領取所有資金額度，資金用途並無限制。此種領取方式適合急需大筆資金應急者。

#### **(2) 按月支付 (Regular Payment)**

此種支付方式適合需要每月穩定資金來源以作為生活費補貼者。依支付期間之不同又可分為「按月定期支付」及「按月終身支付」兩種方式。

##### **A. 按月定期支付 (Term)**



此種支付方式是借款人選定一固定期間為給付期間，由放款機構在給付期間按月給付。借款人選擇之給付期間越短，每月可領取之金額將越高。在給付期間屆滿，放款機構將不再按月提供給付，但借款人仍可繼續居住於抵押之房屋內，直至借款人身故、永久搬離或出售房屋時，才需償還貸款。

#### B. 按月終身支付 (Tenure)

此種支付方式與「按月定期支付」極為相似，兩者唯一不同之處在於「按月終身支付」之給付期間非固定期間，而是以借款人之壽命為期；借款人可終身獲得給付，相當於年金之給付方式。換言之，只要借款人持續居住於抵押之自宅內，放款機構便需持續支付津貼，直至借款人身亡。

#### (3) 信用限額支付 (Line of credit)

由放款機構提供一帳戶予借款人，在帳戶額度內借款人可不限時間及金額（需高於領取金額下限）自由領取，非常具有彈性。此模式適合擔心未來將產生緊急費用支出的借款人。已領取部分之金額將計算放款利息費用，而未領取之帳戶餘額亦隨存款利息而增加。

#### (4) 混合型支付 (Mixed)

為結合「信用限額」及「按月支付」之方式，其依支付期間之不同又可分為「按月定期結合信用限額 (Modified Term)」與「按月終身結合信用限額 (Modified Tenure)」。

選擇此種支付方式之借款人既可按月領取給付，又可保留一定額度供緊急時可自由領用。但領取信用限額後，每個月可領取之給付金額將相對減少。相對於「按月支付之方式」，「混合型支付方式」提供了更彈性之資金運用方式。尤其對擔心未來健康狀況不樂觀，需長時間住院或需要入住長期照護場所之老年人而言，此為相當適合的方案。因逆向房屋抵押貸款契約中規定長期搬離抵押房屋即視為為貸款到期，需清償貸款。在選取「混合型支付方式」的情況下，老人可一次領取帳戶內之餘額，而不必擔心貸款清償後無剩餘資金可支付醫療費用。

在 Home Keeper 方案中，借款人僅可選擇「按月終身支付」、「信用限額支付」及「按月終身結合信用限額」三種；而 Financial Freedom 則提供「一次提領」及「信用限額支付」。

#### 4. 開辦費用

逆向房屋抵押貸款開辦費用主要包括下列幾種：

##### (1) 財產估價費用 (Property Appraisal)

申請 HECM 時，放款機構需針對借款人之房屋進行價值評估，此費用約為 350 至 550 美元，依不同地區而異。此筆費用借款人可自行支付或由貸款金額支付，若由貸款金額支付，則該金額將被計入借貸總額內計息。

##### (2) 信用評等 (Credit Report)

放款機構在審核申請人資格時，需對借款人進行簡易之信用評估，費用約為 25 美元。此筆費用借款人可自行支付或由貸款金額支付，若由貸款金額支付，則該金額將被計入借貸總額內計息。

##### (3) 一般貸款開辦費用 (Standard Local Closing Cost)

一般貸款開辦費用包含所有權登記調查、必要調查、保險記錄、登記費及抵押貸款稅等費用。

##### (4) 洪災保險 (Flood Fee)

借款人需為申請抵押之房屋投保洪災保險。

##### (5) 手續費 (Original Fee)

由放款人自訂，上限不可超過 2,000 美元或「最高申請理賠額」的 2%，兩者以較低者為準。

##### (6) 抵押貸款保險 (Mortgage Insurance Premium)

此保險主要保障借款人免於放款機構違約之風險，在放款機構違約時亦能定期領取契約上約定之給付。若放款機構債權不足以清償借款人時，可將貸款轉讓予 HUD。

目前 HECM 有政府提供擔保，而其他逆向房屋抵押貸款商品則主要藉由其他商業保險或透過證券化以分攤風險。

##### (7) 服務費 (Service Fee)

若服務費未包含於利息中，則每月收取。若每年調整利息者，每月收取之手續費不得超過 30 美元；每月調整利息者，則收取之手續費不得超過 35 美元。

## 5. 償還規定

HECM 在貸款期間借款人無須做任何償還，只有在借款人身故、永久搬離或將抵押房屋出售等契約規範終止事由發生時，才視為貸款到期。其中，當借款人連續 12 個月以上未居住於受抵押的房屋內，無論何種原因，將會被認定為永久搬離，意即視為貸款到期而需清償貸款。

借款人身故後，該抵押之房屋可由繼承人繼承，此時繼承人可選擇出售房屋以清償貸款。貸款清償後之剩餘資金可依照借款人遺囑或生前信託分配，亦可選擇清償貸款以保留房屋。

## 6. 其他

除上述特點外，美國逆向房屋抵押貸款之特點尚有：

- (1) 貸款所獲之所得免稅
- (2) 借款人有保持房屋價值之義務，故需負責房屋之修繕，以及支付房屋相關保險費用與稅賦。
- (3) 設有借款人強制諮詢制度。申請人必須完成整體諮詢後，獲得諮詢證書，而後方可進行申請。
- (4) 具有無追索權<sup>13</sup>。亦即抵押品清算後，不敷貸款償還之部位，不得追償申請人其他資產。

## 二、 英國

### (一) 發展概述

逆向房屋抵押貸款在英國發展已逾 40 年，早在 1960 年代英國市場便推出具房屋淨值釋放機制（Equity Release Mechanism，ERM）的貸款商品，1970 年代更陸續推出結合保險年金之逆向房屋抵押貸款商品。至 1980 年代後期，進一步發展出與債券連結之逆向房屋抵押貸款商品，其為老人以房屋作為抵押，將所貸出之資金投資到債券上，利用投資債券之收益償還利息費用。由於此類產品以浮動利率計算，在利率上升之際，利息支出可能遠超出投資債券之收益；再加上缺乏「無負值抵押保證條款（No Negative Equity Guarantee，NNEG）」，使得許多老人積欠大量債務並身陷財務困境，衍生出許多社會問題。也因此次的風波造成英國民眾對逆向房屋抵押貸款信心下降，致使英國政府

---

<sup>13</sup> 又稱為非負值抵押保證條款。

於 1990 年下令將此類商品列為違法商品，並依投資者補償辦法（Investor's Compensation Scheme）對投資失利者進行補償。（陳偉森 2002）

目前英國逆向房屋抵押貸款市場上主要有兩類商品，為安全家庭收入計畫公司（Safe Home Income Plans, SHIP）組織成員所推出之「終身抵押貸款（Lifetime Mortgages）」及「房屋淨值轉換計畫（Home Reversion Plans）」。<sup>14</sup>這兩項商品分別於 2004 年及 2007 年被英國金融服務局（Financial Services Authority, FSA）列入符合規範之商品。SHIP 組織係於 1991 年由英國 Aviva（英傑華保險公司）、Prudential（保誠保險公司）、Julian Hodge Bank、Home&Capital（信託團體）等多家公司所組成，提供資產權益讓與相關之財務規劃諮詢、不動產鑑價評估、貸款審核等服務。目前 SHIP 組織成員所提供之上述兩類商品，囊括了 84% 以上的資產淨值釋放市場，約占 1% 的抵押貸款市場（Total Mortgage Market）。<sup>14</sup>

## （二）主要產品制度內容

由 SHIP 組織成員所提供之 Lifetime Mortgages 及 Home Reversion Plans 為英國國內主要之逆向房屋抵押貸款商品，其中又以 Lifetime Mortgages 較受歡迎。早年 SHIP 的逆向房屋抵押貸款以 Home Reversion Plans 為主，然近年來 Lifetime Mortgages 快速成長，目前 Lifetime Mortgages 總值已占 SHIP 逆向房屋抵押貸款商品市值的 91%；Home Reversion Plans 僅占 9%。兩種商品最大的不同，在於 Lifetime Mortgages 方案中，房屋所有權仍在老人手中，藉由抵押房產獲得之貸款給付老人津貼，於老人終老或合約終止後，由發行機構處分房產。相對的，Home Reversion Plans 乃老人將房屋產權的部分或全部售予發行機構藉此獲得資金，但仍然保有居住權利。無論出售所有權比例多少，房屋所有權皆轉移給銀行或保險公司，因此老人的角色實際上是由屋主轉為租客（江雅綺，2009）。因此嚴格來說，Home Reversion Plans 不能算是「抵押貸款」，因其並無借貸關係。以下分別就兩類商品進行介紹。

---

<sup>14</sup> 參考自 SHIP，2009，Facing the Future—Redefining equity release to meet today's social and economic challenges.

Equity release product growth

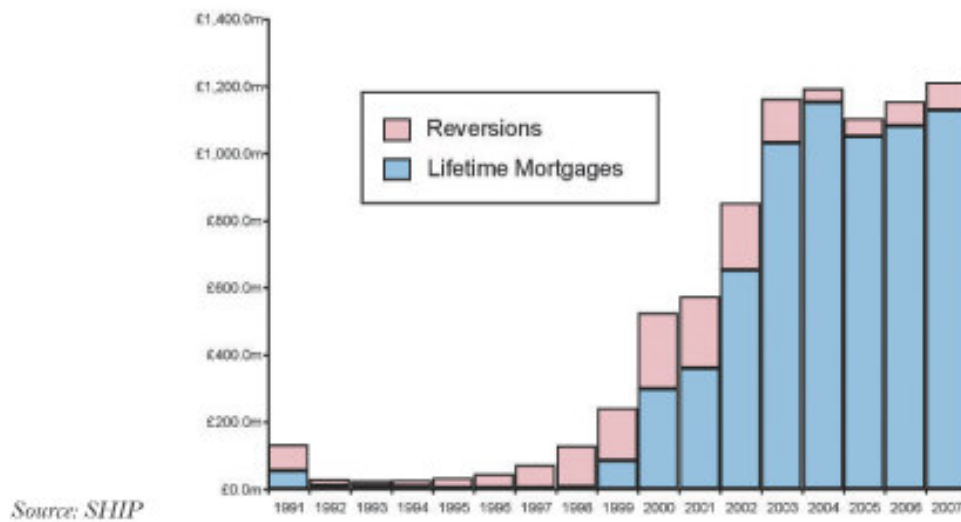


圖15 SHIP 商品之成長趨勢

資料來源：SHIP, 2009, Facing the Future, report.

## 1. 終身抵押貸款 (Lifetime mortgages)

英國的逆向房屋抵押貸款商品種類繁多，為更貼近借款人之需求，不同提供廠商所提供之逆向房屋抵押貸款商品設計略有不同。依照「支付方式」、「資金運用」或依「計息方式」等不同，相互組合出不同的商品。依據 FSA 及其所成立之消費者金融教育機構 (Consumer Financial Education Body, CFEB)，Lifetime mortgages 由支付方式可分三種模式：

### (1) 一次領取 (Lump Sum)

與美國 HECM 的「一次領取」模式類似，為借款人在貸款開辦後一次領取所有資金額度，資金用途並無限制。此種領取方式適合急需大筆資金應急者。

### (2) 按月支付 (Drawdown facility)

與美國 HECM 的「按月支付」模式類似，此種支付方式適合需要每月穩定資金來源以作為生活費補貼者。

### (3) 混合型支付 (Mixed)

與美國 HECM 的「混和型支付」模式類似，結合「一次領取」及「按月支付」之方式。選擇此種支付方式之借款人，既可按月領取給付，又可保留一定額度供緊急時可自由領用。

此外，若由利息的處置方式可分為以下三種類型：

#### (4) 滾息式貸款 (Roll-up mortgage)

滾息式抵押貸款之借款人無須每月支付利息費用，利息費用將計入貸款額中一起複利計算，直至貸款被清償為止。此類逆向房屋抵押貸款商品複利循環下，貸款額的成長速度很快，在很短的時間即可能超過房屋價值。但 SHIP 組織成員所提供之此類商品皆具有「無負值抵押保證 (No negative equity guarantee, NNEG)」，故貸款餘額超過所抵押之房屋價值時，放款機構不能要求借款人在貸款期間繳付利息，或要求借款人之繼承人償還剩餘債務。

#### (5) 僅付利息抵押貸款 (Interest-only Mortgage)

此類逆向房屋抵押貸款的資金支付方式只能為一次領取，且借款人於貸款期間內必須每月支付利息費用。利息計算方式得以自由選擇固定利率或浮動利率。而在合約到期或終止後，借款人（或繼承人）僅需支付當初所貸金額即可贖回房產。貸款本金則於借款人身故、出售受抵押房產、永久搬離或搬入長期照護機構時，便需清償。此外，當借款人無法負擔每月之利息費用時，利息費用將計入貸款金額裡，複利計算。

#### (6) 固定還款金額抵押貸款 (Fixed Repayment Mortgage)

固定還款金額之抵押貸款商品為借款人與放款人約定一高於借款人所貸款金額之固定償還金額，此金額為借款人最終所需償還之金額。此償還金額將根據借款人之未來平均餘命所決定，不受利率或房屋增值之影響；借款人於借款期間亦無須支付利息費用。

若借款人活的比平均餘命還久，則選擇此類型之商品將較為有利；若借款人活得比平均餘命還短或提早進駐長期照護機構，則此方案將較不利於借款人。

## 2. 房屋淨值轉換計畫 (Home Reversion Plans)

此類商品為借款人將部分或全部之房屋權益售予放款機構，以換取一筆一次性資金或是定期性收入。若借款人選擇領取一筆一次性資金，則可投資運用以換取定期收入。當借款人身故或永久搬離房屋時，放款機構遂處分房屋，取回屬於放款機構所擁有的房屋價值，剩下之餘額將歸借款人之繼承人所有。

與一般的逆向房屋抵押貸款相同，借款人可繼續居住於自宅內，直至身故或永久搬離。根據不同的機構，所提供之方案亦有所不同。例如，借款人可無償或有償（租金）居住於自宅，若支付之租金越高則可貸之資金額度將越高；另一主要影響可貸資金額度的因素為借款人年齡之高低，若年齡越高則可貸之資金額度將越高。一般可貸成數落於房屋市值之 20% 至 60%。

### 3. Lifetime mortgages 與 Home Reversion Plans 之比較

由於英國的逆向房屋抵押貸款商品繁多，各家業者均有自己的設計。故在此僅以 AVIVA 所提供之 Lifetime mortgages 與 Home Reversion Plans 商品為例，進行兩者間的比較。英傑華保險公司（AVIVA）係屬 SHIP 產業集團之成員，其所提供的逆向房屋抵押貸款商品如下所示：

表15 AVIVA 公司商品比較

	Lifetime mortgages	Home Reversion Plans
最低年齡限制	55 歲（含）以上。	65 至 80 歲之間。
是否為貸款性質	以房屋擔保抵押以獲取資金，屬於貸款之一種。	售出房屋之部分或全部權益以獲取資金，不屬於貸款。
是否可貸出所有房屋價值	不行，所貸出之額度將視借款人之個人條件而定。	可以，隨借款人出售部分或全部之房屋價值而可貸出部分或全部之房屋價值，但由於借款人可終生免費居住於房屋內，因此貸出之額度將會低於房屋市價。
房屋所有權之歸屬	借款人仍保留房屋之所有權。	法定所有權將轉移至放款人指定之資產處分公司所有。
房屋居住權	可持續居住至借款人死亡或進駐老人照護機構。	可持續居住至借款人死亡或進駐老人照護機構。
是否可搬家	可以，若新房屋符合 AVIVA 公司所要求之條件。	可以，若新房屋符合 AVIVA 公司所要求之條件。
繼承權之享有	需視償還貸款後是否仍有餘額而定。	可享有未出售部分之之房屋權益。
貸款所得是否需繳稅	不需繳稅，但可能會影響借款人之稅收及財力審查之優惠。	不需繳稅，但可能會影響借款人之稅收及財力審查之優惠。

資料來源：網站資料：AVIVA, 2010, Compare the Equity Release plans we offer. 最後檢索日期 2010.8.10。

目前依據 SHIP 所做的調查報告，專家認為英國未來的逆向房屋抵押貸款市場將蓬勃發展，主要的原因為：

- A. 產品創新，老人有更多的選擇方案。
- B. 國內不健全的退休制度。
- C. 長期房屋價值趨勢上揚。
- D. 逆向房屋抵押貸款消費者保護規範越來越完善。
- E. 老人數量與比例不斷上升。

以上理由是否可同時做為我國思考逆向房屋抵押貸款推動策略的參考？值得我們深思。

### (三) 監理機制

在英國金融服務局接管抵押貸款監管之前，英國並無特別為逆向房屋抵押貸款所訂定之法規，逆向房屋抵押貸款商品之規管僅憑既受部分法規之規管。如逆向房屋抵押貸款如涉及投資或與年金結合，則受金融服務法（Financial Services Act.）規範；若貸款金額低於 25,000 英鎊，則受 1974 消費者信貸法（Consumer Credit Act 1974）之規範。由於 1974 消費者信貸法並非針對逆向房屋抵押貸款所制訂，許多無關、繁瑣的條文讓逆向房屋抵押貸款之合約變得繁複，因造成許多逆向房屋抵押貸款發行機構為迴避此法規，而拒絕發行低於 25,000 英鎊之合約。

目前 SHIP 所制訂之會員守則可適用於 25,000 英鎊以上之合約，雖非國家制訂之法例，但加入該組織之會員大部分皆會遵守會員守則。於 2004 年，起政府決定由英國金融服務局（FSA）接管抵押貸款市場之監管業務。

FSA 為 1997 年由英國政府成立之獨立機關。由 2001 年通過之「金融服務與市場法 2000（Financial Services and Markets Act 2000）」，FSA 得授權全力管理金融服務業務。目前，FSA 是英國唯一授權管理及監督銀行、保險和投資活動之機構，自 2004 年 10 月接管抵押貸款市場之監管業務。FSA 透過對養老金、債券、抵押等投資產品的廣告文宣類容、市場行銷活動等進行監理；並為消費者及金融業者建立服務溝通熱線。藉由揭露易誤導之商品廣告，提供消費者適當之保護及減少金融犯罪，以確保並增強社會大眾對金融體系之信心。

消費者金融教育機構（Consumer Financial Education Body, CFEB）為 FSA 於 2010 年 4 月成立之獨立機構。其目的在於針對消費者進行金融與理財教育。透過專屬網站 Moneymadeclear，提供免費且公正的



資訊、教育及諮詢服務，以提昇一般民眾理財知識及理財能力；並幫助消費者能選擇最合適自己的產品及服務。

除了政府所提供的監理機制，SHIP 集團亦對自身成員所發行之逆向房屋抵押貸款商品進行嚴格的控管。SHIP 於 1991 年成立後，遂制訂嚴格之規範準則規範 SHIP 所屬之會員，加強商品供應廠商之自我監理，以保護消費者權益；確保其成員提供消費者安全有保障之逆向房屋抵押貸款商品，使消費者遠離風險。舉例而言，SHIP 所屬成員提供之逆向房屋抵押貸款皆具有「無負值抵押保證（No Negative Equity Guarantee, NNEG）」，避免消費者必須償還超過抵押房產價值之債務。

### 三、 加拿大

#### （一） 發展概述

加拿大逆向房屋抵押貸款以美國與英國之經驗為藍本，藉由美國及英國之成功發展模式，並融合加拿大退休人民之需求加以調整，進而設計出適合在加拿大推行之逆向房屋抵押貸款商品。老人透過逆向房屋抵押貸款所得之資金，多用於修整房屋、規劃退休旅遊、支付子孫之教育費用以及醫療照護費用等。

加拿大最早之逆向房屋抵押貸款業務為「加拿大房屋收入計畫（Canadian Home Income Plan, CHIP）」，於 1986 年由「加拿大房屋收入計畫公司（Canadian Home Income Plan Corporation, CHIP）」所推出，是目前加拿大逆向房屋抵押貸款市場市占率第一的逆向房屋抵押貸款商品。其透過加拿大各地之大型特許銀行、抵押貸款仲介公司以及財富管理機構等，廣泛地進行銷售通路推廣；截至 2008 年底已受理 7000 件逆向房屋抵押貸款申請案，發行總值約 814 百萬加幣的逆向房屋抵押貸款商品，所抵押的物件總值高達 23 億元。CHIP 公司已於 2009 年底改組為 HomEquity Bank。

#### （二） 主要產品制度內容

##### 1. 申請對象

CHIP 的逆向房屋抵押貸款商品主要提供給 60 歲以上之老年屋主。申請人不需要另外提供所得及信用證明，只要符合條件之老年屋主便可將自宅申請逆向房屋抵押貸款。

## **2. 可貸金額限制**

CHIP 逆向房屋抵押貸款商品的可貸金額或成數限制主要考量老人的「年齡」、「利率」及「房屋增值」等因素，以決定提供多少貸款成數予借款人；最高之貸款成數可達房屋價值 40%。可貸金額限制則視房屋之狀況及老人年齡而異，最低限額為 \$ 20,000 加幣，最高上限為 \$ 500,000 加幣。

## **3. 支付方式**

CHIP 逆向房屋抵押貸款商品提供具彈性的支付方式予借款人選擇。與英國、美國類似，借款人可以選擇一次提領所有貸款金額；也可選擇定期支付之方式，在固定期間或終身領取給付；亦可選擇帳戶型支付，在信用限額內視需要領取所需之金額；或可依需求在期初先領出部分貸款金額，剩下的部分在固定期間或終身領取給付。藉由借款人之資金需求，由自行選擇適合自身的資金調度方式。細部說明如下：

### **(1) 逆向年金抵押貸款 (Reverse Annuity Mortgages)**

逆向年金抵押貸款為借款人一次領取全部貸款額度，使用此筆資金向保險公司購買年金。因此借款人得終生按月領取年金給付，且年金之給付將不受未來借款人提前清償逆向房屋抵押貸款或出售房屋而提早終結。此種商品在加拿大流傳最為廣泛。此商品之貸款金額在貸款期間內將以複利計算。

### **(2) 固定期限逆向房屋抵押貸款 (Fixed Term Reverse Mortgages)**

此種逆向房屋抵押貸款係於固定期間內提供定期給付，貸款金額將複利計算。此種逆向房屋抵押貸款較適合極需短期資金之老人。當貸款期限一到，借款人便需償還本金加利息；若無法償還則拍賣房屋以償還本金與利息。嚴格來說，此種商品由於無法保證提供老人終身居住的權利，與本研究所探討的「逆向房屋抵押貸款」有所差異。

### **(3) 信用限額逆向房屋抵押貸款 (Line of Credit Reverse Mortgage)**

此種逆向房屋抵押貸款讓借款人可隨時提取其所需之資金，但每次可提的資金將有最高限額，但只有領取的額度需要計算利息。此種支付方式適合日常生活所需之資金不虞匱乏，但需要應付突發狀況支

出之老人，如住院所需支付之大筆醫療費用等。

#### 4. 其他

CHIP 逆向房屋抵押貸款商品的特點尚包含：

- (1) 貸款期間不必繳納本金及利息。
- (2) 借款人所貸得之資金用途不受限制，可用於修補房屋、一般生活支出；亦可以做投資用途。
- (3) 在借款人死亡、永久搬離房屋及出售房屋時，始需償還貸款。
- (4) 貸款所得之收入享有免稅之優惠。
- (5) 申請此貸款並不會影響老人之領取老年安全給付等社會保險之資格。
- (6) 貸款到期或合約終止時，償還本金及利息後剩餘之房屋價值可由借款人或其繼承人獲得。
- (7) 借款人仍保有房屋之所有權。

### 四、法國與義大利

#### (一) 發展概述

法國於中古時代便發展出一種與逆向房屋抵押貸款功能相似之房地產買賣契約，稱為「Viager」。「Viager」是一種結合房屋買賣及終身年金之契約，在法國被視為一種養老金。此種商品在歐洲發展歷史悠久，尤以法國與義大利最為盛行，在義大利此類商品則稱為「nuda proprietà」。

不同於美國，在法國難以透過信貸市場將房屋轉貸換取資金，因此民間發展出「Viager」契約，做為不動產融資的管道之一。此類商品僅占房地產交易的一小部分比例。近年來國家面臨人民長壽對養老退休金系統帶來龐大壓力，人民希望能有足夠之資金養老以安享餘年，因此「Viager」契約之市場開始逐漸成長。在 1997 年至 2001 年間，交易量成長約 700 件，2002 年至 2006 年交易量成長約 1000 件。2007 年，Crédit Foncier 公司將此類契約制度化，推出與美國逆向房屋抵押貸款結構相似之商品，稱做「Viager Mortgage Loan」，主要差別僅在於係無政府擔保，試圖將 Viager 契約轉換成一金融商品。目前 Viager Mortgage Loan 的成交件數已超過 5000 件。

義大利的情況與法國類似，其逆向房屋抵押貸款商品「nuda proprietà」亦為民間私人買賣契約。主要的特點在於，多數的契約內容規定與老人之資金僅以「一次一筆支付」，而較少定期支付的形式。若需定期保障老人得以用所貸得之資金用以購買年金保險。在 2000 年時，nuda proprietà 僅有 18,000 件；截至 2007 年，已達 50,000 件，顯見成長十分迅速。目前 nuda proprietà 的總市值已占有 6% 的義大利不動產市場。<sup>15</sup>

## (二) 主要產品制度內容

「Viager」契約中，借款人為出售房屋之老人，放款人則為房屋買受者，共同簽訂房屋買賣契約。買賣雙方將以鄰近地區房屋價格為依據，定出房屋之公平市價；並依借款人年齡決定一終身年金 (Viager) 價格。一般而言，60 歲之老年人約可獲得 50% 的房屋公平市價，做為其終身年金價格；70 歲可獲得 60%；80 歲可獲得 70%；而 90 歲則可獲得 80%。

### 1. 支付方式

契約簽訂後老人仍可居住於屋中直至終老，買受人則於老人過世後，方可獲得房屋所有權。支付方式多為買受者於期初支付一筆頭期款予老人，此金額可以是 0 至 30% 之終身年金價格，剩餘之 70% 至 100% 則依據老人之預期壽命，分期按月付款。買受人每月所支付之金額通常需依照通貨膨脹比率進行調整，確保老年人之實質收入不受通貨膨脹所影響。

### 2. 選擇對象

大部分選擇 Viager 之賣方通常為無子嗣，或是不想自己的遺產因「強迫遺產繼承制度」流落到不關心父母之子女手中的老人。透過 Viager，老人可以獲得終身穩定之年金收入，並居住於自己熟悉的環境中。而 Viager 的買方大多較為年輕人，其欲透過 Viager 以低於一般房屋的價格，分期付款購買房屋。

### 3. 其他

Viager 或 nuda proprietà 為一民間契約機制，在此運作機制中，買

---

<sup>15</sup> 本小節說明參考自 The Wall Street Journal 網站新聞，2009 年 3 月 29 日，A French Revival of Home-Equity Deals，檢索日期 2010 年 7 月 5 日；Reverse Mortgage Daily 網站新聞，2009 年 3 月 12 日，France & Italy Find Need For “Reverse Mortgage” Type of Product，檢索 2010 年 7 月 5 日。

賣雙方均以老人之壽命為賭注，當老人活的比預期壽命久則老人受益。Viager 相當有名的案例，係於 1965 年，高齡 90 歲之婦人 Jeanne Calment 與房屋買方簽訂 Viager 契約，婦人每月領取年金養老。30 年後買方過世，但高達 120 歲之婦人 Jeanne Calment 卻仍健在，因此由買方的兒子繼續支付婦人年金直至婦人於 122 歲死亡。反之，若老人提早過世則買方將受益。然而，伴隨老人平均壽命越來越長，長壽風險讓許多買受人望之怯步。

由於法國 Viager 為民間私人買賣契約模式，內容多半為雙方認同即可，因此模式眾多並無統一，這也導致 Viager 有許多不同的可能性。案例，一位退休銀行經理居住於城內，其為了活化自身於近郊的葡萄園農莊，因此將該農莊以 Viager 的方式售出。其一方面仍可留下農莊供度假之用，亦可領取豐厚的津貼提升生活品質。在其他國家制度化的逆向房屋抵押貸款由於多半要求老人必須長期居住於該房產中，由此可見 Viager 的自由化。

除此之外，由於 Viager 或 *nuda proprietà* 非一般受管轄之金融商品，往往容易產生糾紛或詐欺；而若產生糾紛多半尋法律途徑採民事訴訟等程序解決。如義大利多有發生親屬私自盜用老人的身份證件等，與他人簽訂 *nuda proprietà* 後便捲款潛逃。由於簽訂 *nuda proprietà* 取得所貸資金後，老人還是能居住於自宅中，因而犯罪人的愧疚感與良心譴責將較低，進而容易引發犯罪；這係為一種道德風險，也顯現「一次領取」款項的缺點。

## 五、 澳洲

### （一）發展概述

澳洲與其他國家一樣，國內面臨因人口老化及高齡化衝擊所衍生的社福及退休金制度問題；加上老人對養老金的需求及房屋繼承觀念逐漸改變，透過資產淨值釋放機制將房屋淨值轉換成養老金的方式，已漸為澳洲人所接受。澳洲逆向房屋抵押貸款市場仍持續成長，整體貸款金額於 2007 年已突破 20 億澳幣，至 2009 年整體貸款金額已達 27 億澳幣，貸款件數逼近 3900 件，可見澳洲逆向房屋抵押貸款市場的蓬勃發展。但儘管如此，逆向房屋抵押貸款市場占整體房屋貸款市場的比例仍低，目前仍不到 3%。<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> 參考自 Business Day 網站新聞，2010 年 8 月 6 日，Australia Bank Regulator Warns Reverse

澳洲的資產淨值釋放市場<sup>17</sup>上提供之逆向房屋抵押貸款商品與英國市場相似，包含「終身抵押貸款（Lifetime Mortgages）」及「房屋淨值轉換方案（Home Reversion scheme）」此兩類商品，其中又以 Lifetime Mortgages 為市場主流商品。澳洲的 Lifetime Mortgages 其功能與結構皆與英國滾息式終身抵押貸款類似，也較為普遍；而 Home Reversion scheme 則只存在某些地區，其可分為「售後租回模式（Sale and lease model）」及「銷售抵押模式（Sale and mortgage model）」。由於 Home Reversion scheme 在澳洲並不普及，且與本研究定義之「逆向房屋抵押貸款」有所差異，因此以下僅就 Lifetime Mortgages 商品作詳細介紹。

## **(二) 主要產品制度內容**

澳洲 Lifetime Mortgages 的運作模式為老人將房子抵押予承貸機構，將部分房屋價值轉換為退休養老資金，在貸款期間老人無須償還本金與利息，並可終身繼續居住抵押房屋內。其無須支付租金，但須善盡房屋管理人之責任；包含修繕房屋，以及房屋保險費用及稅金之繳納。

### **1. 申請對象**

Lifetime Mortgages 主要提供給 60 歲以上之老年屋主，或是兩人中最年長之申請人滿 60 歲以上，而另一人滿 55 歲之房屋自有者。

### **2. 可貸金額限制**

澳洲 Lifetime Mortgages 所提供之貸款額度將隨不同借款人而異，其考量因素包含「申請人中最年輕之老人年齡」、「房屋市場價值」及「各放款機構所規定之最高及最低貸款額度」等因素，以決定提供多少貸款成數予借款人。現行 Lifetime Mortgages 所提供之貸款成數約介於 15% 至 50%。

### **3. 支付方式**

支付方式與英國類似，約可分為「一次領取」、「帳戶型」及「固定期間定期支付」等三種方式；借款人可依自身之資金需求選擇適合之支付方式。根據 SEAQUAL 之研究報告調查，支付方式選擇的相對比例自 2007 年來一直很穩定，至 2009 年，95% 之支付類型為「帳戶

---

Mortgage Lenders to Set Aside Enough Capital，檢索日期 2010 年 8 月 12 日。

<sup>17</sup> 由於澳洲的逆向房屋抵押貸款市場係參考英國的房屋淨值釋放方案（Equity Release），因而於澳洲逆向房屋抵押貸款市場亦稱為房屋淨值釋放市場。

型」及「一次領取」，「固定期間定期支付」之類型只占 5%，顯示借款人偏好較為彈性之資金運用方式。

#### **4. 貸款利率**

借款人可以自行選擇固定利率或是浮動利率。目前澳洲的借款人仍偏好浮動利率之計息方式。雖在 2006 年至 2007 年間，選擇固定利率方案之比例有增加趨勢，但至 2007 年後固定利率方案之比例又持續下降。2007 年固定利率方案占 34%，2008 年下降至 20%，2009 年更下滑到 4%。此可能與民眾對未來利率走勢往下的預期心理有關。

#### **5. 貸款成本**

申請逆向房屋抵押貸款之成本沒有法定要求及限制，一般有「開辦費」、「行政手續費」、「房屋鑑價費用」以及「法律諮詢費用」；此外若提前償還貸款或行使其他權利，將視合約收取費用。

#### **6. 貸款保障**

##### **(1) 無負值抵押保證 (No Negative Equity Guarantee, NNEG)**

與英國類似，多數放款機構在一定之前提下皆會提供此保證，保障借款人之累積貸款餘額超過抵押房產的市場價值時，不需負擔剩餘之債務；然若借款人無法履行某些義務，如借款人未善盡維護房屋之責任，則借款人將喪失享有此保證之權力。

##### **(2) 資產保護選擇權 (Property protection)**

此條款提供借款人可保留部分比例之資產權益，在未來貸款清償後仍可保留部分比例的資產淨值，做為借款人自身使用或留予其繼承人。如增加此選擇權，放款機構將會酌收費用。

##### **(3) 貸款可攜選擇權 (Loan portability option)**

此條款提供借款人於申請貸款後，如需要搬遷，則 Lifetime Mortgages 得轉移至新的房屋上，但新的房屋需符合放款機構所設定之條件。如增加此選擇權，放款機構將會酌收費用。

#### **7. 社會福利影響**

在部分情況下，申請逆向房屋抵押貸款將會影響借款人在其他社會福利權益，如政府補貼或退休金領取之條件。當借款人所申請之貸款額度超過一定額度時或某些條件下，將會被計入資產計算，並接受政府所得或資產測試。如當借款人選擇「一次領取」之貸款方式，貸

出金額超出 40,000 澳幣，並於 90 日內未動用，則超過 40,000 澳幣的部分將被推定為資產，必須接受所得測試。此將影響借款人可請領之退休金給付額減少，或甚至喪失請領資格；因此借款人於申請貸款前，多被建議應進行詳細諮詢及妥善規劃資金之分配運用。

## **8. 借款人之義務**

為保護放款機構能成為第一抵押權人與保障房屋未來變現價值，放款機構通常要求借款人應遵守下列條件及義務：

- (1) 在貸款期間需維護房屋之良好狀況，並負責房屋保險。
- (2) 房屋結構若有更改需事先通知放款機構。
- (3) 有任何額外之永久住民遷入抵押房屋時，需事先通知放款機構。

## **9. 其他**

澳洲 Lifetime Mortgages 具有以下其他特點：

- (1) 在貸款期間不必繳納本金及利息。
- (2) 申請貸款時不需出示所得證明。
- (3) 借款人所貸之資金用途不受限制；可用於修補房屋、一般生活支出亦可以做投資用途。
- (4) 在借款人死亡、永久搬離房屋及出售房屋時始需償還貸款。
- (5) 貸款到期時，償還本金及利息後之剩餘房屋淨值可由借款人或其繼承人獲得。
- (6) 借款人仍保有房屋之所有權。

## **(三) 監理機制**

逆向房屋抵押貸款雖然有房屋作為抵押，但其擁有不確定到期日風險之特性，使逆向房屋抵押貸款的風險難以控管；在加上蘇格蘭皇家銀行（The Royal Bank of Scotland, RBS）決定退出在澳洲的逆向房屋抵押貸款業務，因此澳洲銀行監管機構加強督促放款機構，必須撥出額外的準備金以因應逆向房屋抵押貸款之高風險性。

目前澳洲對於逆向房屋抵押貸款的法令規範主要為以下三者：



### **1. 統一消費者信貸法 (Uniform Consumer Credit Code, UCCC)**

此法為 1990 年由州及地方政府授權制訂，其規範廣告及簽約前之信用揭露，包含信貸提供運作細節、利息費用計算方式與如何收取相關費用等資訊。由於此一法案是針對傳統信貸商品所制訂，而並非特別針對逆向房屋抵押貸款商品，因此將有些部分無法適用。

### **2. 證券投資法案 (Australian Securities and Investments Commission Act 2001, ASIC Act) 國家公平交易法 (Fair Trading Acts)**

這兩條法令規範金融商品業者及仲介業者，若提供誤導性、欺騙性及各種不合理之行銷行為，將依據民眾投訴及不實廣告適時採取合法制裁。

### **3. 公司法 (Corporations Act 2001)**

公司法 (Corporations Act 2001) 為針對金融服務業所提供之金融商品，包含相關認證、訊息揭露及運作規則等進行規範管理。此法適用對象包含金融商品業者、仲介業者及理財顧問公司等。

根據公司法所訂定之金融服務管理規則，要求金融商品業者必須取得牌照、確保專業技術及服務品質，提供消費者公平、誠信且切合其需求之商品。金融服務管理規則並非針對逆向房屋抵押貸款商品所制訂，但若商品結構與條件符合，則仍可適用之。

目前澳洲 Lifetime Mortgages 的主要監理機構為澳洲證券投資委員會 (Australian Securities and Investments Commission, ASIC)。ASIC 成立於 1998 年 (前身為 Australian Securities Commission)，主要負責任務包含金融市場交易秩序監督、各支付系統對消費者權益維護、對交割清算體系相關單位及證券交易服務提供者發照權限、稽查人員與公司資產經理人註冊相關公司法與證券交易法規制定等，確保市場提供誠實及公平之金融商品及金融服務。ASIC 除積極監視金融證券市場之發展，並可 ASIC Act 適時採取法律行動以保護消費者之權益。ASIC 闡明未來其發展目標包含：

- A. 持續監測消費者之投訴及放款機構之不實廣告。
- B. 加強消費者教育。
- C. 提供消費者更多瞭解逆向房屋抵押貸款商品之工具，如文宣、試算機制。

D. 聯合產業界、各州及各地方政府共同加強現行立法之執行，並發展產業未來最適之策略。

E. 落實 ASIC Act 並隨著產業發展所需進行相關研究。

另一個澳洲 Lifetime Mortgages 的監理機構為澳洲保險及退休金監察委員會（Senior Australians Equity Release Association of Lenders，APRA）。APRA 成立於 1998 年，其監理特色強調功能性管理；目的在於監督澳洲境內之銀行、保險公司、再保公司及退休基金等相關業務公司組織。其職權包括制定所有金融政策目標與策略。

除此之外，民間亦自行成立之監理單位，如澳洲房屋淨值釋放公會（Senior Australians Equity Release Association of Lenders, SEAQUAL）。SEAQUAL 為一逆向房屋抵押貸款組織，其會員組成包括金融機構、會計師、律師、仲介商、規劃師等。SEAQUAL 提供各種逆向房屋抵押貸款資訊，並提供組織內會員之聯絡方式，協助老人瞭解資產淨值釋放機制以做出最適選擇。其藉由建立產業認證制度，以確保逆向房屋抵押貸款之仲介商及規劃師的專業水準與品質。

近年來，澳洲的逆向房屋抵押貸款仲介業者亦開始針對公會的會員加強自我監理，協助會員提高服務品質，以促進逆向房屋抵押貸款市場發展。如澳洲貸款及金融協會（Mortgage & Finance Association of Australia, MFAA），其成員多為專業信貸顧問，包含抵押和金融經紀人，抵押管理和集成商；澳洲會計師公會（CPA Australia）等。

## 六、新加坡

### （一）發展概述

新加坡於 1999 年時，老年人口已達全國人口 7%，加上生育率持續下降，更加快了新加坡人口老化的速度，這使得原本由政府中央公積金支應之退休福利津貼，在人口快速老化下財政負擔沉重。因此新加坡政府近來亦積極發展逆向房屋抵押貸款，期望解決人口老化為財政所帶來的財務壓力。然新加坡的逆向房屋抵押貸款推行過程並不順利，目前多數商品皆已停售。

### （二）主要產品制度內容

新加坡主要有兩間銀行曾推出逆向房屋抵押貸款商品，以下簡略說明。

## **1. 職總英康保險合作社 (NTUC Income Insurance Co-operative Limited, NTUC)**

NTUC 在 1997 年推出逆向房屋抵押貸款商品，為新加坡最早推出逆向房屋抵押貸款商品之機構。其申請之資格較其他歐美國家嚴苛，申請人需為 62 歲以上之新加坡國民或永久居民，且為房屋之所有人，同時必須為職總英康保單持有人並繳費一年以上；另外，需不得涉及任何訴訟程序及官司，且 5 年內無破產紀錄；而申請抵押之房屋可為政府組屋或私有房屋。NTUC 所推出之逆向房屋抵押貸款商品在貸款償還條件上亦較歐美國家多，除了老人身故、永久搬離以及出售房屋時需清償貸款外，當最年輕之申請人達 90 歲或貸款本金加利息費用未償還之部分達抵押房屋價值之 70% 時，借款人必須清償貸款。此外，職總英康所提供之逆向房屋抵押貸款並不具有「無負值抵押保證 (No negative equity guarantee, NNEG)」，換言之，NTUC 將對借款人及其繼承人保有追索權。

至 2008 年 NTUC 停止提供此項產品，期間總共發行 500 個逆向房屋抵押貸款商品，截至宣布停止發行逆向房屋抵押貸款商品時，仍有 134 份有效契約。

## **2. 新加坡華僑銀行 (Oversea Chinese Banking Corporation Limited, OCBC)**

在新加坡另一提供逆向房屋抵押貸款之機構為 OCBC，不同於職總英康保險合作社，OCBC 只針對私有房屋提供逆向房屋抵押貸款商品；申請人之資格需為 65 歲以上之新加坡國民或永久居民；需為房屋之所有人；並在貸款期屆滿前仍餘 45 年之租賃權<sup>18</sup>。OCBC 提供兩種支付方式供借款人選擇，一種為「固定期限按月支付」，借款人可按月領款 25 年或領至 90 歲為止，視何者較早發生；另一種支付方式則為「結合年金式」，老人可終身按月領取一筆年金，相較於「固定期限式」，「結合年金式」每月所領得之金額會較低。

OCBC 亦於 2008 年宣布停止發行逆向房屋抵押貸款商品，取而代之的是由新加坡房屋發展局 (Housing and Development Board, HDB) 所推出之「售後租回方案 (Lease Buyback Scheme, LBS)」，但此方案

---

<sup>18</sup> 新加坡的房地產產權形式被分為永久地契、999 年地契以及 99 年地契。政府向開發商出售土地有 2 種級別，即 99 年與 999 年。前者一般用於興建設施較為齊全的共管式公寓等中級住宅；後者則用來興建如聯排式別墅、獨立洋房等豪宅。詳見潘秀菊、李智仁，2010，以房養老商品——逆向房屋抵押貸款制度之理論與實務，台北：元照出版社；p16。

僅適用於擁有小於等於 3 房房屋之老人。

## 七、 日本

### (一) 發展概述

日本為亞洲最早邁入高齡化社會的國家，平均壽命位居世界之冠，加上低生育率，因此日本與歐美國家一樣面臨高齡化社會所衍生之社會福利與退休金的龐大壓力；另一方面，在面臨經濟泡沫化後，長期的國內經濟大蕭條更是重創日本國內的社福養老制度，也因此發展老人自助養老成為日本國內社會關注之議題。尤以日本老人住宅持有率相當高，因此日本正積極發展以房養老模式及開發逆向房屋抵押貸款之商品，以期解決養老問題，改善老人退休生活。

日本於 1981 年由地方政府武藏野市正式引進「以房養老模式」，推出「長期生活支援資金」，接著推廣至日本其他區域。「以房養老模式」引進日本後朝向多元發展，且政府機關與民間機構齊頭並進，因此日本的推行模式主要可分為政府參與型及民間機構參與型。其中政府參與型又可分為「直接融資」與「間接融資」兩種方式；民間機構參與型則主要由銀行、信託公司、信託銀行及房地產公司參與。詳細介紹可參閱表 16。

表16 日本逆向房屋抵押貸款發展情形

模式		實施主體	融資方式
1.政府參與型	中央政府- 國土交通 省及厚生 勞動省推 動	A.東京都（社會福利協議會） 等 45 都道府縣	直接融資
		B.住宅金融公庫/高齡者住宅財團	直接融資 「針對高齡者反還 特例制度」（大樓重 建、整修）
	地方政府 （伴隨福 利措施）	武藏野式（與福利措施結合） 武藏野市、中野區、鯖江市	直接融資
		世田谷式（民間機構提出、公家機構協助） 府中市、調布市、新宿區、杉並區、 台東區、大田區、文京區、足立區、 藤澤市、神戶市、保谷是、練馬區、 伊丹市、大阪市、高濱市、世田谷市	間接融資
2.民間機構參與型		信託銀行	不動產信託/不動產 擔保年金貸款融資
		信託銀行+保險公司	不動產擔保+終身年 金保險
		殖產銀行	不動產擔保融資
		房地產公司	住宅重建/城市規劃 再開發

資料來源：參考自潘秀菊、李智仁，2010，以房養老商品—逆向房屋抵押貸款制度之理論與實務，台北：元照出版社；蔡鏡銘，2010，探討老齡化趨勢下銀行的業務機會—逆向抵押權住宅貸款的問題與對策，臺灣銀行季刊，61（1）。

## （二）產品制度介紹

### 1. 政府參與型

「政府參與型」以融資方式區分主要可分為「直接融資」與「間接融資」兩種，「直接融資」是由政府直接經營以房養老制度，直接由政府融資予借款人；「間接融資」則由政府由在借款人與銀行之間扮演斡旋角色，最後由銀行融資予借款人。「政府參與型」又可依照機關層級分為「中央政府主辦」及「地方政府主辦」。

#### （1）中央政府直接融資型

- A. 厚生勞動省指導：於 2002 年由厚生勞動省指導地方都道府縣的社會福祉協議會提供低所得者融資，計有東京都等共 45 都道府縣參與。借款人在融資前需先經過諮商方得申請以房養老之「長期生活支援資金」。
- B. 國土交通省主辦：由「住宅金融公庫」以及「高齡者住宅財團」提供借款人房屋重建、整修等改善用途之融資。

## (2) 地方政府直接融資型

至 2005 年底止，共計有 18 個日本地方自治團體提供，僅有武藏野市施行較為盛行，其施行方式如下：

- A. 適用對象：65 歲以上且在該市（區）內居住達 1 年以上之老年人。
- B. 貸款成數：土地融資限額以土地價值的 80% 為限；建築物融資限額以建築物價值的 50% 為限。
- C. 融資目的範圍：以老年人所需之家事援助、介護保險、生活費及醫療費等支出範圍為限。
- D. 清償方式：借款人身亡後，變賣抵押房屋以清償利息及本金，或由借款人之繼承人代為清償。

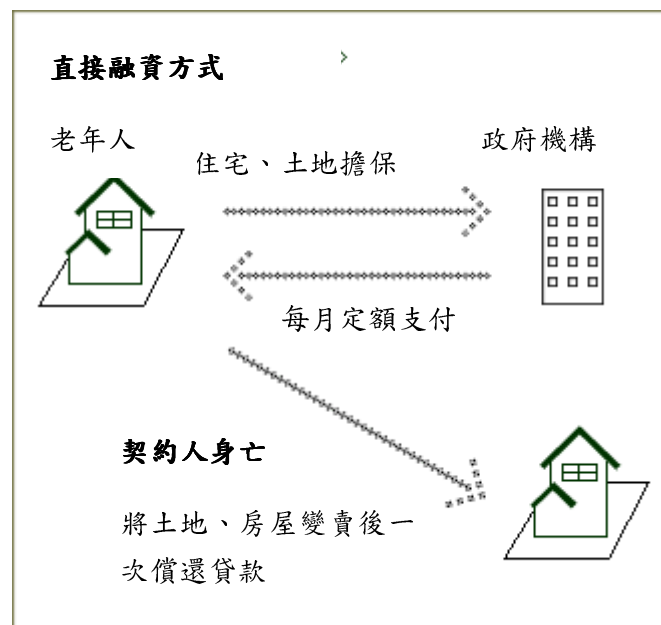


圖16 直接融資方式示意圖

資料來源：翻譯自網站資料：「リバース・モーゲージの手引き」，<http://www.reversemortgage.jp/>，  
檢索日期 2010 年 7 月 23 日。

## (3) 地方政府間接融資型

主要有大阪府大阪市、兵庫縣神戶市等地方政府，如表 16 所示。此類方式融資主要特徵為政府設置接待窗口受理借款人之申請，並轉介銀行放款予借款人；並不由政府直接提供融資予借款人，且借貸之風險將由銀行所承擔。其貸款提供目的主要為解決老人所需之生活費及醫療費用等。

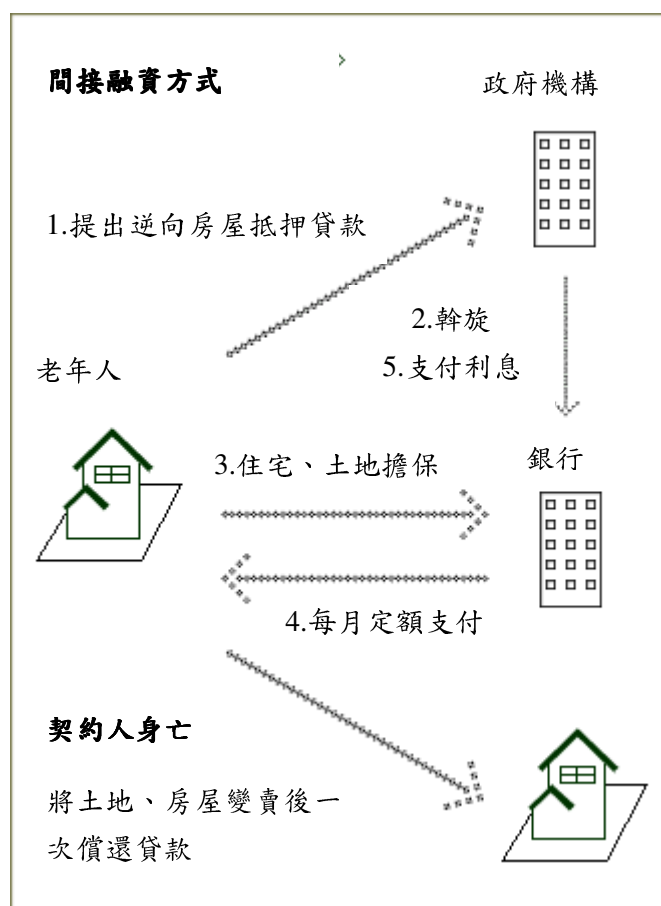


圖17 間接融資方式示意圖

資料來源：翻譯自網站資料：「リバース・モーゲージの手引き」，<http://www.reversemortgage.jp/>，  
檢索日期 2010 年 7 月 23 日。

## 2. 民間機構參與型

日本逆向房屋抵押貸款在民間參與所推出的商品十分多元化，主要有房地產公司所推出之「城市規劃再開發」及「住宅重建」等商品；提供無力重建住宅，卻又想改善住宅品質的老人重建資金。老人需將房屋抵押予房地產公司，藉此貸出資金以重建舒適之房屋，房屋將於老人身亡時變賣以清償貸款。由於其資金用途限制在於房屋重建或更新，因此此性質與本研究所定義的「逆向房屋抵押貸款」有所差異；其具有濃厚的都市更新目的。

另一類商品則是由銀行、信託公司、信託銀行所推出之「逆向房屋抵押貸款型」商品。於 1980 年至 2000 年，許多民間機構推出之逆向房屋抵押貸款商品受到泡沫經濟影響，最後宣告失敗；目前仍存在市場之商品多鎖定所得較高的老年人為目標族群。以下僅就逆向房屋抵押貸款商品較為成熟的中央三井信託銀行及東京 STAR 銀行為做介紹。

### (1) 日本中央三井信託銀行

中央三井信託銀行所提供之逆向房屋抵押貸款商品主要目標族群鎖定於中高所得之老年人，符合資格之老人將房屋以遺囑信託方式抵押予信託銀行，將信託銀行設定為第一順位抵押權人，老人可終身居住於房屋內直至身亡，居住期間無需支付本金及利息，信託公司將於老人身故後變賣房屋以清償貸款，貸款清償後多出之資金將交予繼承人。

- A. 申請對象：60 至 83 歲老人，以不動產價值評價需高於一億日幣、擔保不動產之土地價值需高於 4000 萬日幣為原則。
- B. 資金用途：除不得為事業目的之資金用途外，其餘目的可自由使用。
- C. 擔抵押房屋區位限定：東京都、神奈川縣、千葉縣、埼玉縣、愛知縣、大阪府、京都府、兵庫縣。
- D. 給付方式：60 至 64 歲發予金融卡，以卡融資；65 至 79 歲採每年定額支付。原則上只支付到 79 歲，但事先繳交保險金者則可改領終身；80 至 83 歲才申請者可一次提領。

### (2) 日本東京 STAR 銀行

東京 STAR 銀行提供「充實人生」逆向房屋抵押貸款商品，提供資金協助老人達成其「理想生活」。施行方式由借款人將房屋抵押於銀行，並將銀行設定為第一順位抵押權人，由銀行提供「Star One 帳戶」供其在額度上限內自由領取。融資期間抵押擔保之房屋均須投保火險。居住期間無須償還貸款本金，但是必須支付每個月之利息費用。

- A. 申請對象：本人 55 至 80 歲可申請，配偶需 50 歲以上，且年收入 120 萬日幣以上。
- B. 資金用途：除事業目的及投資目的以外之生活、醫療費用等開銷皆可自由運用。
- C. 資金限額：500 萬至 1 億日幣內，另每年需重新評估抵押品之價值以調整融資之最高限額；若因融資額度縮減，使得借出餘額高於縮減後額度上限時，超過的金額需在一年內一次或分次返還。
- D. 給付方式：提供「Star One 帳戶」借款人在額度內自由領取。
- E. 貸款之清償：清償日為借款人身故六個月後，可由繼承人清償融資額度或由銀行代為處分抵押擔保品以清償融資額度。
- F. 費用：開辦時需繳交開辦費：105,000 日幣（含稅）；第二年



以後每年收取擔保物管理費：12,600 日幣/年（含稅）；其他費用如：登記費用、印花稅等費用則實支為準。

## 八、 中國

### （一） 發展概述

隨著中國經濟起飛，人民也越來越注重生活品質，政府也積極推動老人照護的概念。另一方面，中國由於施行一胎化政策，一般預測其未來將迅速邁向高齡化社會，因此中國政府近來亦積極推動各種養老模式，其中也包括以房養老模式。目前中國所施行的多項以房養老模式仍處於初步階段，其以各國的以房養老模式為參考，在各地挑選適當之地點展開實驗性推廣，試驗何種模式較適合於中國社會中推動。

### （二） 產品制度介紹

中國大陸推行以房養老之方案類型眾多，目前多朝向操作容易之層面來發展。主要可三種方案，詳見表 17 所示：

表17 中國逆向房屋抵押貸款發展情形

方案	施行地點	實施方式	優缺點
以房自助養老	上海市 (上海市公積金管理中心、上海普陀區)	針對 65 歲以上由公積金中心買回老人房子，再低價返租給老人	老人喪失房屋所有權，缺乏吸引力。
養老房屋銀行	北京 (養老服務中心、房地產經紀公司)	60 歲以上可入住養老中心，將原有房屋委託房產經紀公司對外出租	老人認為與自己委託仲介公司無異，故未發展起來
逆向房屋抵押貸款 (倒按揭)	南京 (湯山溫泉留園公寓)	在南京擁有 60m <sup>2</sup> 之 60 歲以上孤寡老人抵押房子並入住住養中心，終身免繳費用	條件過於嚴苛
	北京、上海、廣州 (幸福人壽保險公司)	將房子抵押給保險公司，保險公司支付老人年金	壽險產品

資料來源：本研究彙整

#### 1. 以房自助養老

「以房自助養老」是由上海市公積金管理中心於 2007 年底在上海推行之方案，適用於 65 歲以上老人。其運作方式為老人將名下之房屋出售予公積金管理中心，再由公積金中心以低價將房屋承租給老人。其中，租期由雙方約定，在租期內老人將擁有房屋之使用權，租期屆滿後老人仍有優先續租權或享有免租金之優惠；若租期未滿老人便已身故，剩餘租金則歸繼承人所有。在老人將房屋出售給公積金管理中心時便一次繳納租期內所有租金費用，其餘費用均由公積金管理中心

支付，每月租金則按市場標準計算。若老人在上海擁有一價值 120 萬之房屋出售予公積金中心，雙方並簽訂 20 年之返租契約，老人獲得 20 年之房屋使用權，且依市場標準每月之租金為 2500 元，老人在出售房屋時便一併繳付 20 年內之租金費用 60 萬元，餘下之 60 萬元則為老人透過「以房自助養老」所獲得之可自由配置之現金。由於老人們不願放棄房屋所有權及潛在之房屋增值收益，此方案推出後缺乏吸引力，成效不佳。

上海普陀區則推出新的「以房自助養老」，協助獨居老人將房屋出租、包租，以租金收入支付養老院入住之費用。另外，老人若不願將房屋出租予他人亦可選擇透過市場置換，進行等價換房取得適合自己居住條件之房屋，如行動不便者可換取至低樓層之房屋。

## **2. 養老房屋銀行**

有別於在上海試驗的「以房自助養老」模式，2007 年底在北京所推出的以房養老試驗模式為「養老房屋銀行」。「養老房屋銀行」是提供老人在房屋所有權不受影響的情況下利用自己的房屋養老，符合 60 歲以上老人可向養老機構提出入住養老院之申請，並將房屋交予「房屋銀行」代理對外出租，而所得之租金收入可用來支付入住養老院之相關費用。

此方案目前由北京中大恆基房地產經紀有限公司與壽山福海國際養老服務中心共同合作，前者為商業機構，在房地產運作上擁有優勢；後者為非營利機構，在老人照護服務上亦有其專業優勢，透過兩者合作可擷取兩者之所長。但此方案老人認為可透過自己委託仲介公司完成，不一定要入住養老院。

## **3. 逆向房屋抵押貸款（倒按揭）**

2005 年在南京湯山留園老人公寓所推出之以房養老試行模式是一具有逆向房屋抵押貸款概念之以房養老方案。為避免子女繼承糾紛以及考量房屋過小租金過低將無法負荷老人在養老中心之所有開銷，因此本方案設定必須是 60 歲以上之孤寡老人，且必須擁有位在南京 60 平方公尺以上房屋，方得向申請留園老人公寓。其運作模式為符合條件之老人經公證將房屋抵押給住養中心後便可免費入住留園老人公寓，老人終身免繳一切費用。房屋將交由住養中心代為對外出租用以支付老人在住養中心所有開銷，直至老人身故後房屋之所有權才有老人轉移到養老中心。

此方案在南京推出甫推出時受到中國各界之熱切關注，但由於其設定之申請條件過於苛刻，施行之後卻乏人問津，推行失敗。另有幸福人壽保險公司推出之結合壽險之逆向房屋抵押貸款商品，透過老人將房屋抵押予保險公司，由保險公司支付老人終身養老金，然其成果皆有待觀察。

### (三) 中國推行逆向房屋抵押貸款面臨之難題

在中國試行的三種以房養老方案雖是以歐美國家之逆向房屋抵押貸款商品概念為雛形，並依據中國之國情加以調整後推出；但此三種方案與國外所盛行之逆向房屋抵押貸款仍有部分落差。國外逆向房屋抵押貸款商品特色之一是讓老人能繼續居住於原來之房屋中擁有房屋之使用權，並可以保有房屋所有權。反觀中國所推出之三種方案，保有了所有權卻不能繼續居住於原來的房屋裡，如南京推出之「倒按揭」與北京所推出之「養老房屋銀行」；而居住在原來的房屋裡卻不能保有所有權，如上海所推出之「以房自助養老」，此三方案皆無法讓老人同時擁有房屋之居住使用權及房屋所有權，大大削弱老人之申請意願。

另外，中國國內各專家學者分析中國社會欲推行逆向房屋抵押貸款尚面臨一些困難，首當其衝是普遍之傳統觀念難以接受，養兒防老以及將房屋留給子女之思想仍普遍存在社會中。此外，老人亦不喜歡到年老時還舉債生活。其次，逆向房屋抵押貸款商品涉及利率、老人長壽及房價波動等風險，其牽涉到相關產業之專業技術健全、成熟與否，如不動產估價、房屋二手市場及金融業之風險控管等。另相關的法令及規範缺乏，相關產業如保險、信託、銀行及證券業採「分業經營，分業監管」，使其資金來源將過於單一，且業務範圍狹隘，限制了金融業承作逆向房屋抵押貸款之能力。

## 九、 小結

於本章節中，本研究針對各國逆向房屋抵押貸款商品與市場現況進行初步探討。上述推行逆向房屋抵押貸款較為積極的各個國家，我們可發現其皆具有偏高的住宅自有率<sup>19</sup>。而由各國逆向房屋抵押貸款推行現況顯示，目前逆向房屋抵押貸款發展較為成功的國家如美國、英國、加拿大、澳洲等國家，多以英美（尤為英國）的逆向房屋抵押貸款商品推行制度為參考；也因此，包含「申請資格」、「貸款模式與

<sup>19</sup> 各國住宅自有率請參照圖 8 所示。

支付方式」等制度與模式皆大同小異。相較之下，日本與新加坡採行的模式不如上述國家來的成功。日本逆向房屋抵押貸款市場不興盛的主要原因除了遭遇房地產泡沫化的衝擊外，政府介入過甚與金融體系的保守態度亦可能為其間接原因。而新加坡的逆向房屋抵押貸款商品同樣具有金融體系過於保守的問題存在，另一方面不動產的市場胃納量不足亦可能為逆向房屋抵押貸款市場無法活絡的原因之一。中國的逆向房屋抵押貸款市場目前仍處於實驗階段，後續成果有待進一步觀察。

在此將逆向房屋抵押貸款發展較為成功的國家做一簡單比較其共通點，大抵可歸納若干如下：

1. **多以英（美）國制度為藍本。**
2. **多數國家的逆向房屋抵押貸款商品皆經歷數十年，方達到規模經濟。**
3. **「無負值抵押保證條款」為推動逆向房屋抵押貸款的關鍵所在。**
4. **「政府擔保」並非關鍵所在，但有助於推動市場活絡。**
5. **健全的年金保險市場有利於逆向房屋抵押貸款推動。**
6. **逆向房屋抵押貸款商品認證機制極具重要性。**

雖然多數國家的逆向房屋抵押貸款制度皆經歷數十年的演變與改進，方達到一定的規模經濟程度；然澳洲近幾年來方始有逆向房屋抵押貸款商品，其逆向房屋抵押貸款市場已漸具規模，主要的原因除國家本身高齡化問題嚴重外，參考英美改良後的逆向房屋抵押貸款制度也是原因之一。換言之，我國欲推動逆向房屋抵押貸款市場，亦必須針對若干重點課題進行探討；包含「無負值抵押保證條款」的有無、「老人所有權的保障」、「產品透明化」與「行銷宣傳管制」等。至於「政府擔保」目前僅美國的 HECM 施行，顯見其非成就逆向房屋抵押貸款市場的必要因素，但若政府能提供擔保，確實可降低發行機構的風險，對於推動逆向房屋抵押貸款商品有推波助瀾之效。

在此需特別說明第五點，健全的年金保險市場之所以有助於逆向房屋抵押貸款推動，在於發行機構所面對的「長壽風險」與「抵押物風險」得以於金融體系中沖銷；且在健全年金保險的環境下，無論是何種支付方式之逆向房屋抵押貸款，發行機構皆可將之視為「一次支付」型逆向房屋抵押貸款商品，所貸出之資金得連結適合之年金保險，

以給付老人每月津貼或臨時經費需求，發行機構本身僅需考量貸款成數與回收期間評估，大量節省費用與風險精算等人事行政成本。

由於逆向房屋抵押貸款商品本身存在嚴重的資訊不對稱，老人往往難以衡量其利弊，尤未來當逆向房屋抵押貸款商品多元化，老人在眾多商品間將更加無所適從。因此，商品認證制度是十分必要的，也往往是逆向房屋抵押貸款市場成功的關鍵所在。如英國的 SHIP 集團、加拿大的 CHIP 集團、澳洲的 SEAQUAL 集團之所以能獨大於該國的逆向房屋抵押貸款市場，最主要的原因在於其對自身產品的嚴格認證；此可供未來我國銀行推動逆向房屋抵押貸款商品之參考，品牌認證將是逆向房屋抵押貸款商品成功的關鍵之一。

## 第五章 風險與關鍵課題

逆向房屋抵押貸款的整體風險因素依據利害關係者可分成借款人、發行機構與政府三方面。因考量因素眾多，本研究僅以發行機構角度出發，分析施作逆向房屋抵押貸款業務的風險因素，主要包含市場風險、抵押物風險、管理風險與其他。其風險內涵可參照圖 18。

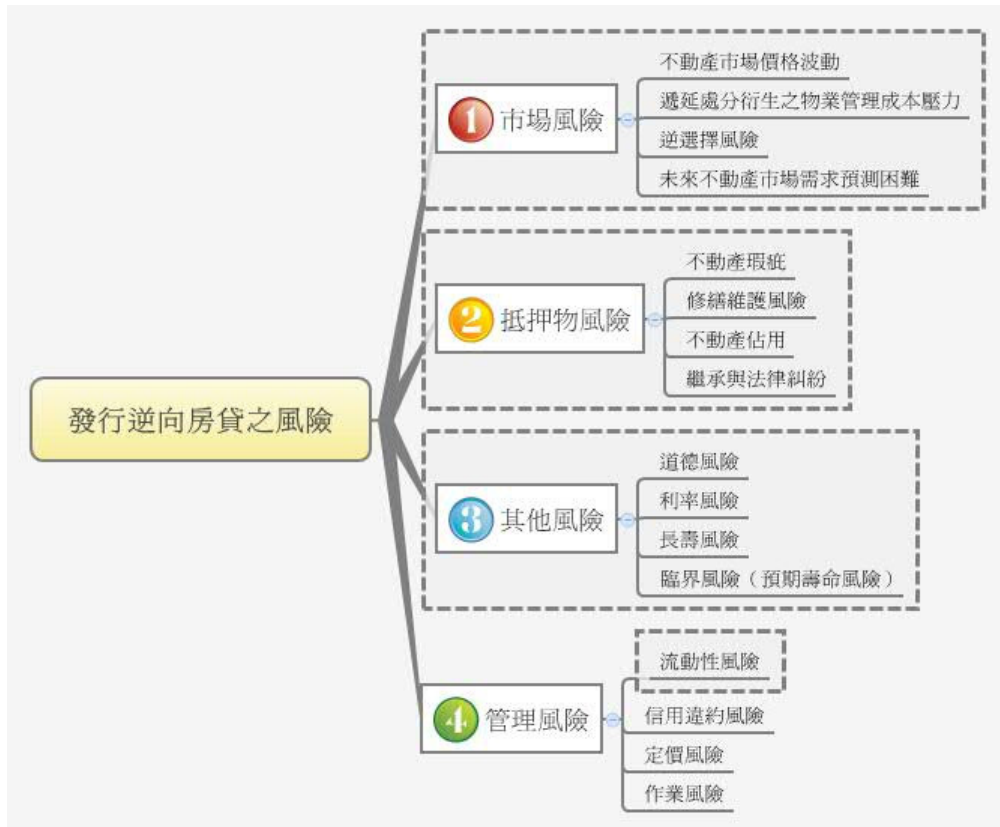


圖18 發行逆向房屋抵押貸款之風險因素

資料來源：本研究繪製

由於管理風險如信用違約風險、定價風險與作業風險等，非逆向房屋抵押貸款獨特之風險，在此不予贅言；而流動性風險在逆向房屋抵押貸款中必須特別討論，故於第四節的「其他關鍵課題」中再行探討。

本研究僅就逆向房屋抵押貸款業務的經濟觀點出發，分析銀行承作該貸款的主要風險因子：

## 第一節 市場性風險

市場性風險係指因不動產市場之需求面、供給面、市場機制等衍生之風險因素。對逆向房屋抵押貸款而言，可由價格波動、物件市場需求變化、逆選擇等若干面向進行分析。

根據各國施辦逆向房屋抵押貸款的經驗，市場波動風險係為最主要的風險來源，其係指不動產市場價格的不確定性，對企業（如銀行）實現其既定獲利目標的影響。換言之，也可稱為房價波動對銀行衍生的相關風險。此所謂房價係指房屋與土地綜合之不動產價格。由於逆向房屋抵押貸款係以住宅主要標的，而住宅不動產往往因不具收益性，導致難以評估住宅之「合理價格」，加上住宅具有價格容易被假性需求（投機性需求）所炒作，導致短期價格產生泡沫化。不動產價格的波動，表面上除直接影響到逆向房屋抵押貸款的貸放款項是否能回收與獲益，也可能影響市場對逆向房屋抵押貸款商品操作上的心理反應，更深層的意義在於整個不動產市場的景氣循環特性是否能穩定支持逆向房屋抵押貸款商品的長遠發展。近年來無論日本經濟的泡沫化、美國金融海嘯皆與不動產市場具有相當程度的關連性，這也造成目前國內銀行業者對逆向房屋抵押貸款商品感到疑慮的主要原因。

我國的不動產市場多半被認為係具備循環特性，目前已經歷過三次不動產市場飆漲。於 1973 年，我國發生第一次不動產價格飆漲。其起因主要歸咎於第一次石油危機，導致原物料價格飆漲，使民眾對不動產有避險的需求；此外當時我國正處於第一級產業轉型為第二級產業模式的過渡時期，因此「農工爭地」的發生導致土地供給的減少。在需求增加與供給相對減少的情況下，再加上當時政府為抑制房價所施行的錯誤決策，包含建築原物料管制、限建管制等，導致不動產價格進一步飆漲。

第二次不動產價格失控係為 1980 年，其主要原因同樣為第二次石油危機，導致原物料價格上漲，人民有避險需求。與前次石油危機的差異在於，當時的匯率政策導致新台幣兌美元大幅貶值，這也使得原物料價格與不動產市場被進一步推升。其次，由於 1976 年與 1977 年所通過實施的區域計畫法與非都市土地使用管制，導致土地供給減少亦為主要原因之一。

第三次我國不動產飆漲係為 1987 年至 1989 間。當時由於我國股市大漲，再加上央行採取新台幣「緩步升值」的模式平衡匯率，這也

導致匯率可被預期產生套利空間，進而引發熱錢大量湧入。此外，土地使用管制也出現結構性的改變，如山坡地管制、容積率的設定等等，使得土地供給再次被限縮，僅而引發不動產的炒作熱潮。

目前我國同樣因 ECFA 簽訂、遺產稅降低為 10% 等因素，使得熱錢大量湧入，不同的是央行採取抑制匯率，且政府大量釋出土地供給相關政策，如都市更新容積獎勵等；另一方面則以各種手段提升融資成本與進行政策宣示，期對房市過熱現象進行控管。此措施是否有效仍有待觀察。

由上述我國不動產價格的歷史分析，顯示我國不動產價格具有週期性的波動。此特點對銀行未來推動逆向房屋抵押貸款商品，主要可依四個面向分析其風險：

## 一、不動產市場價格波動風險

房地產價格波動風險可分為總體住房價值風險（房地產市場）與個體住房價值風險（單指抵押的房產），房地產價格的波動和不可預測性是逆向房屋抵押貸款業務最大的風險，甚至有研究指出認為地方性的房地產市場價格存在自我相關，即當年的房地產價格與以前年份的價格具有相關性。

房價趨勢往往難以預測，因此銀行對手中的逆向房屋抵押貸款合約到期時點之房價市場情形，往往難以去估計。若不動產市場的波動幅度較為劇烈，導致不動產市場景氣低迷，銀行手握的不動產資產價值將大幅萎縮，導致銀行不僅無法獲得應有的利潤，更有可能造成鉅額虧損。此外，由於國外多數逆向房屋抵押貸款皆具備「無負值抵押保證」條款，這也造成當房市景氣上升時，因不動產價值提升故較多的人會申辦逆向房屋抵押貸款；反之房地產景氣不佳時，多數人自覺房產價格遭到低估，因此不願申辦逆向房屋抵押貸款。這也造成銀行欲平衡各時期的現金流量的困難度。由過往的經驗來看，我國的不動產市場相對波動較為劇烈。如推動逆向房屋抵押貸款，依據日本與英國的經驗，在房市較為熱絡時，申辦的件數往往也會增加，然此時銀行若以其房價做為貸放依據，極有可能具備潛在風險；倘若不動產市場價格滑落，或甚至有泡沫化的情形發生，將導致銀行面臨重大虧損。影響房屋價格的因素眾多，除整體的大環境經濟因素影響、不動產景氣循環外，個別物件種類、區域特性、需求面的改變皆會影響其價格。



由於逆向房屋抵押貸款對借款人房屋以外的資產或收入沒有追索權，在貸款到期時，如果因使用不慎對房屋安全如火災、水災等損害，或因種種治安或其他人為因素造成該地段房價下跌，房屋增值幅度小於預期甚至貶值，導致其價值低於貸款本金、利息以及貸款期間發生的各種費用之總和，銀行就會遭受損失。逆向房屋抵押貸款屬於長期契約，銀行只有在借款人死亡後方可獲得房屋的處置權，抵押期限長，房屋價值波動風險加大。在貸款評估過程中，還需要考慮房屋的折舊及區段等問題。房屋的價值並非一定會隨著時間而成長，若在房屋拍賣時，適逢房地產景氣不佳的情況下，則房屋有可能低於訂立契約當時貸款機構所預測之價值，若此時沒有政府提供保險或者是其他分散風險的方式，則將導致貸款機構之損失。

為了降低該風險的傷害，逆向房屋抵押貸款發行者往往必須於商品中提列較高的風險貼水，這也是國外多數逆向房屋抵押貸款發行者採取十分低的貸放成數的原因之一。英國、加拿大等國，保險公司多以房屋現價的五成以上做為風險貼水，該成數比例於國內市場是否適用，有必要進一步分析與探討。此外，即使逆向房屋抵押貸款合約仍未到期，經由鑑價機制評估發現房屋價值已顯著低於期初評估的房產價值，是否需適當之應對機制，也應是往後相關研究的重點。

## 二、遞延處分資產衍生之物業管理成本壓力

就預期的逆向房屋抵押貸款商品流程，銀行於合約到期後將處置拍賣房產以回收資金。無論銀行以何種形式管理與銷售不動產物件，如設立新部門、與資產物業相關企業合作等，倘若拍賣的時間延長，勢必皆會增加銀行的管銷成本。

當不動產市場呈現不景氣時，銀行於處分物件勢必面臨到拍賣期間可能延長的問題，造成管銷成本上升；且逆向房屋抵押貸款的處分物件多為中古屋，如區段不佳，則原本即需要較長的時間以撮合交易。另一方面，銀行所重視的往往是穩定的現金流量，因此也可能以較低的價格出售物件，以換求現金的流入。這都是可能造成銀行獲利不如預期的風險可能因素。

## 三、申辦物件的「逆選擇」效應

一般預期房地產價值上漲的時期，申辦逆向房屋抵押貸款的意願將增加；反之在房市低靡時期，不動產所有者多半認為自己的房產價

值遭到低估，因此將不願意申辦逆向房屋抵押貸款。矛盾的是，在市場熱絡的過程中，由於區位較佳的不動產物件往往是投資者爭相炒作的對象，價格飆漲迅速甚至有「一日三市」的情形；此時優良物件的所有人考量投機的資本利得，自然不願意將其房產用於申請逆向房屋抵押貸款。反之，對於較為次級的物件，因不動產市場的熱絡導致連帶性的價格上漲；此時不動產所有人可能會趁此將之用於申辦逆向房屋抵押貸款，這將可能導致銀行以過高的價格做為次級物件的貸放依據，其類似經濟學中的「逆選擇」行為。

#### 四、對未來市場需求預測的困難度

對未來不動產市場的評估或預測，應包含市場胃納量的估計、房屋型態需求等。由於涉及之因素廣泛，往往難以精準預測。主要包含以下兩個因素：

##### 1. 高齡化與小家庭化的抗衡

前文已提及我國面臨高齡化的衝擊。自 2011 年開始，我國人口將面零成長且開始往下遞減之趨勢。由此觀點，多半認為我國未來房屋的實質需求將下降。然另一方面，我國小家庭化的現象越來越嚴重，原本傳統社會的大家庭或折衷家庭模式已逐漸減少。這兩相抗衡的力量最終會產生何種結果，在我國關於家庭型態相關研究與資料缺乏的情況下，實難以預測。

##### 2. 兩岸交流與資金開放

高齡化與小家庭化相互抗衡之觀察，係為內需層面，對外亦必須考量我國未來對中國的投資開放政策。若兩岸開放使資金流通更加頻繁，我國不動產市場可能因而受惠。此是否能永久性對我國不動產市場造成影響，甚或依循香港的發展模式，則仍有待觀察。

建議不動產經營事業者為分散風險，應建立相當規模的不動產池，維持這個不動產池的正常運作（防止逆選擇案件發生），並須限定物件、地域性等優良物件，避免接受可能面臨重新開發之舊社區等擁有特定目的物件，以規避未來的換價風險。

## 第二節 抵押物風險

抵押物係指受抵押的不動產本身，其風險同樣可分成若干面向進

行探討：

## 一、 不動產瑕疵

老人申請逆向房屋抵押貸款所能獲得的津貼額度，主要取決於自身的年齡、健康狀況以及房屋價值。健康狀況是影響老人長壽風險一個重要的因子，若銀行在評估老人長壽風險時將老人健康狀況納入考量時，老人可能有誘因隱瞞自身健康狀況，甚或假造病症以獲取較高的貸款額度，因此，目前國外在審核資格時並不將老人健康狀況列入審核要件中。除了老人的健康狀況之外，另一個影響貸款額度的重要因子為房屋的健全狀況，此部分與老人健康狀況不同的是房屋的瑕疵可能會被隱瞞，使房屋價值被高估。

## 二、 維護修繕風險

於合約到期前，房屋皆由借款人使用。由於房屋未來的增值潛力借款人無法分享，可能導致借款人不願持續修繕或惡意破壞其房屋住宅，影響金融機構的債權回收。亦或者，借款人年紀老邁，精力僅能維繫自身生活，無法顧及生活環境品質，也會造成不動產修繕情況不佳。

## 三、 不動產佔用

由於該不動產若出租與他人，將可能造成銀行於逆向房屋抵押貸款合約到期時，有他人佔用物件導致處置上的困難。因此申請逆向房屋抵押貸款後的物件不應允許供租賃使用。然我國不動產契約租賃並非採登記制度，而實地訪查往往耗費龐大成本，且準確性存疑。

## 四、 子女繼承因素

針對子女繼承的部分，即使子女最初同意老人申請逆向房屋抵押貸款，許多商品內容亦訂定「子女優先承購權」或「子女優先贖回權」，但合約終止時仍可能因某些因素（例如房屋價值大幅攀升）引發子女與銀行間的衝突，導致糾紛與訴訟問題。再者，於市場初期，逆向房屋抵押貸款商品的合約可能尚未完備，有可能導致詐欺弊端、詐騙陷阱等情況。這些情況銀行皆必須詳加考慮與防範。此外，不動產移轉過程中可能發生的稅負，以及有關終身租賃權相關的法律問題等均需在法律未充分規範之前自行規劃設計。

## 第三節 其他風險

### 一、道德風險

道德風險源於買賣雙方的資訊不對稱。由於逆向房屋抵押貸款存在逆選擇和道德風險。貸款申請前，申請人身體狀況、過往病史、預期壽命及醫療保健等資訊，銀行要全部得到應該得到的資訊要花費較高的費用成本，而借款人本身對這些資訊最清楚，但不一定會確實告知，借款人為了讓銀行承作，可能會使銀行預期壽命不會太長，從而可以在每期得到較多的借款金額，銀行將蒙受損失。在房屋方面，由於借款人申請逆向房屋抵押貸款後，仍可繼續居住在已抵押的房屋中，有責任維護和做必要的修繕，但由於銀行對借款人除住房以外的財產沒有追索權，借款人僅以房產對所貸款項負有限責任，貸款到期時房屋價值低於貸款價值的風險完全由銀行承擔。按照利益最大化原則決策，當借款人知道未來房屋售價風險由他人承擔時，理性的借款人就會比較維修房屋的成本和收益，若成本大於收益，房主就沒有經濟誘因去維護房屋，銀行亦很難對借款人的行為進行監管，並將承擔由於房屋維修不利所帶來的風險。當交易雙方簽訂逆向房屋抵押貸款協議時，房屋的所有權就轉移給了銀行，但借款人又長期擁有該房屋的使用權，形成經濟學上的委託代理關係（principal-agent relationship）。由於房屋此後的受益權不歸借款人所有，極有可能對房屋進行破壞性使用，如對該房屋進行對外出租、轉租，或再進行對外抵押擔保，這些都會使住房的價值受到損害，增加了銀行的經營風險成本。

### 二、利率風險

利率風險是指由於總體經濟或者政策環境變動，引起資金借貸市場利率變化造成借貸雙方的風險。銀行、保險公司與其他類型的貸款一樣，會因市場利率的波動而遭受損失。歐美學者在控制壽命及房價不變之下，以利率風險作為決定逆向房屋抵押貸款價值的主要變數，並以選擇權定價方法分析利率風險，證明從借款人將房屋抵押給銀行之後，隨著時間推移貸款餘額會增加，時間越長，貸款餘額超過房屋價值的機率就越大。利率越高，貸款的累計餘額愈大，因而超過期末房屋價值的機率上升，致使銀行遭受損失的可能性也越大，且相對於相同期限的債券等金融商品，逆向房屋抵押貸款的利率風險要大得

多。由於逆向房屋抵押貸款將使銀行產生大量現金流出，且當市場利率高於約定利率時，銀行無法減少或僅能部分減少每月的貸款額，這是因為逆向房屋抵押貸款往往建立於「穩定年金」的基礎上；如此銀行將承擔額外的利息損失，失去了獲得更高資金收益率而產生機會成本。而當市場利率低於約定利率時，房屋的價值相對上升，借款人可以選擇更低的利率進行融資，或者提前以較高的價格處置房屋，以便提前償還貸款餘額，使銀行面臨再投資風險。

另外，利率的變化影響銀行及借款人的承作意願。利率的風險程度與貸款的發放形式有關。一般情況下，一次性支付的風險要比分期支付的風險大。在分期支付下，利率風險的程度取決於逆向房屋抵押貸款的利率是固定利率還是浮動利率。若為固定利率，那麼期初設定的利率就非常重要。若利率低，對借款人有利，若利率高，則對銀行有利，但相對借款人則意願較低。在固定利率下，若市場利率高於約定利率，投資報酬率降低，銀行逆向抵押擔保資產減少，並降低銀行的利潤。在浮動利率下，雖然避免了部分利率風險，但無法確定未來資產的價值，利率的微小變動都會導致貸款未來價值的大幅波動，對於銀行資產的評價產生不穩定性。

### 三、長壽風險

逆向房屋抵押貸款的合約終止條件包括借款人自然死亡、永久搬離及出售房屋三種情況。在借款人壽命較短情況下，銀行可以將房屋價值超出累計還款本利的部分交還給借款人的繼承人，但是在借款人壽命過長時，累積還款額會超出房屋的價值。由於無追索權，那麼借款人壽命越長，銀行遭受的損失越大。這種由於借款人壽命所引起的風險稱為長壽風險。要有效控制長壽風險則必須提升預期壽命的精準度。但因醫療技術進步、生活水平提高和健康上的逆選擇（adverse selection）等因素，致使長壽風險的控制有限。

未來醫療技術將會進步，因此人們的壽命可能越來越長。然未來醫療技術進步的速度與程度十分難預測，有可能會出現嶄新的藥物或醫療技術，進而大幅延長人類壽命。同樣的，因科技進步或其他原因，致使未來生活水平可能會大幅提昇，進而延長人類壽命。另一方面，給借款人的生活津貼亦可能使借款人的生活水平提高，進而延長其壽命。這兩個因素是交互影響的。

逆選擇效果主要係因資訊不對稱所產生。逆選擇效果以逆向房屋

抵押貸款商品而言，區分成對象為對「人」的傳統逆選擇以及對「物件」的逆選擇效果。「物件」的逆選擇效果已於市場風險中敘明，於此不再贅述。對「人」的傳統逆選擇係指相較於健康情形較差者，較為健康且預期壽命較長的老年人將傾向於借款，導致銀行擬定的預期壽命與實際壽命產生誤差，加劇銀行的長壽風險。此情形將僅限於給付方式為按月或定期支付時產生。當借款人選擇定期領取給付，且貸款人必須給付至借款人死亡之方式時，因健康情形較佳者預期自身壽命應較長而傾向申辦貸款，則逆向房屋抵押貸款之契約存續期間會比貸款機構預期期間更長，則貸款金額隨著時間累積導致貸款機構面臨借款人長壽風險。反之健康情形不佳者則可能感到不划算，寧願賣屋也不願申請，如此即有可能存在逆選擇問題。這部分自然亦可假設健康情形較差者亦為較缺乏現金者，兩者可能存在部分的抵銷關係。反之，借款人若選擇一次性之給付方式，將不存在逆選擇情況。

#### 四、 臨界風險

逆向房屋抵押貸款是一種無法行使追索權（Non-recourse）之貸款，亦即，當房屋出售所得之價額不足以清償貸款本金和利息時，貸款機構亦不能向借款人或者其繼承人追索未清償之貸款餘額。逆向房屋抵押貸款於拍賣出售時，有可能低於或高於貸款本金和利息相加之總金額。若為前者，貸款人所能受清償之部分僅等於房屋之最大價值，就未受清償之部分，即所謂的臨界風險（Crossover Risk）。然而，若是逆向房屋抵押貸款，因為借款人無需定期償還貸款債務，借貸總金額會隨著時間而增加；於此同時，房屋價值則可能呈現兩種情況：一是房屋價值增加，惟其價值增加的幅度不及貸款總金額增加的幅度，房屋價值和貸款總金額所呈現的情形，即有可能產生臨界風險。因為逆向房屋抵押貸款是一無追索權之消費借貸契約，因此，即使貸款人之債權無法全數獲得清償，亦不得對於債務人之繼承人主張債務不履行，若總借貸金額超過房屋價值甚多，無法獲得清償之債權將會造成貸款人無法估計之損失。

#### 第四節 其他關鍵課題

我國開發逆向房屋抵押貸款老年商品，對於政府、金融機構、消費者或投資者將是一項新的考驗，在法律方面，借貸雙方在權利義務方面可能面臨現行民法規定之問題，逆向房屋抵押貸款於我國適用

時，是否為我國所承認之抵押權，借貸雙方之權利義務是否有因應調整之必要。另外，參酌美國及其他發行逆向房屋抵押貸款之國家相關之規範，對我國應該具有相當之參考作用，可供我國未來實務發展上之借鏡與參考。

### **(一) 無穩定現金流入—流動性風險**

不同於傳統房貸業務每期皆有固定現金流入之特性，逆向房屋抵押貸款主要由金融機構每期支付固定金額予申請者，視為一種現金流出。傳統房貸業務雖有貸款期間較長之案例，然因貸款人每月皆會支付若干金額（本金與利息）予金融機構，可減少金融機構之曝險程度；反觀逆向房屋抵押貸款之現金流出，對於金融機構來說，必須於申請者死亡後方能透過處分房地產之方式收回貸款金額，除了貸款金額無法全額回收之風險，且金融機構於貸款整體存續期間恐面臨流動性風險問題。因此，就金融機構之經營而言，若全為現金流出而無流入之情形，將使金融機構面臨過高的風險而降低承作意願。

### **(二) 資產傳承子女之動機**

在制度方面，歐美國家的研究曾建立遺產動機模型調查美國民眾存在遺產動機時的資料檢驗，發現當人壽命不確定時，不論老年人是否有子女，都將減少房產。美國七、八十年代，所有老年人都有相近的負儲蓄率，但逆向房屋抵押貸款案件中，75%的借款人沒有子女。儘管學界對遺產動機有不同的看法，但基本上認同遺產動機是影響逆向房屋抵押貸款發展的一個關鍵因素。另外根據內政部公布 2010 年第二季「住宅需求動向」統計，臺灣五大都會區平均的房價所得比為 7.08 倍，台北市則為 9.06 倍，新北市（台北縣）更達到歷史高點 7.22 倍。與國際相比，遠高於國際認定「嚴重難以負擔」的門檻 5.1 倍，以及澳洲 6.8 倍、日本 5.3 倍、英國 5.1 倍。大多數老年人用一輩子的積蓄才能購買一間房子，而年青人普遍買不起。這種情況下，老人會因為要提高自己的老年生活的質量而將房屋抵押嗎？這是影響逆向房屋抵押貸款推廣的一個負面關鍵因素。

逆向房屋抵押貸款在國外已施行有年，並獲致良好成效，然而對臺灣社會及金融機構而言，卻是全新的金融商品與思維。因此本研究遂進行金融機構之意見訪談，藉此瞭解金融機構對逆向房屋抵押貸款之看法與施行意願，茲將金融機構認為可能存在之問題詳述如下。

### **(三) 申請者之壽命長短不易預估**

逆向房屋抵押貸款之貸款給付期間，主要視申請者之餘命而定，素有「活得久，領得久」之特性，對於金融機構而言，主要從事傳統存貸放業務及授信業務等，目前尚無相應之人力及技術，可進行申請者平均餘命之預估，且國人平均壽命越來越長，若申請者所領取金額已超過房地產價值時，但申請者仍健在，銀行是否應繼續支付？因此，就金融機構之穩健經營原則而論，若無法準確評估申請者之平均餘命（也就是貸款期間），將增加承作此項業務之風險。

### **(四) 擔保品價值不易評估**

此處所稱擔保品，係指房地產而言。由於目前大部分金融機構皆有承作房貸業務，關於房地產之估價自有一套標準及流程，現行作法主要以房地產之現值為貸款金額，然而，逆向房屋抵押貸款金額主要由貸款期間、總體經濟環境、利率、房屋使用狀況（包含屋齡）等因素決定，係指金融機構須評估房地產 10 年、20 年甚或 30 年後之價值，以決定貸款金額，對於金融機構而言，如何評估成了很大的問題，且未來不確定性太高，金融機構多半不願意涉入以避免增加無謂的成本。

### **(五) 後續拍賣存有諸多問題**

關於房地產之處理，目前金融機構多採取拍賣方式，然於逆向房屋抵押貸款之架構下，金融機構必須在申請者死亡後，方可進行房地產之處理，對於金融機構而言存在若干隱憂，如上述所提及之房地產價值不易評估問題，金融機構無法確切精算若干年後之房屋價值，若真有相關技術可明確估算其價值，依現行房地產拍賣多採取折價方式，房地產拍賣後所得金額是否與貸款金額一致，仍充滿不確定性。此外，依現行銀行法第七十六條規定，商業銀行因行使抵押權或質權而取得之不動產或股票，應自取得之日起四年內處分之。因此，就金融機構來說，手上握有過多房地產，不僅存在須於四年內處分完畢之時間壓力，且對於此種非生利資產，金融機構亦無持有之意願。

### **(六) 利率風險及道德風險問題**

除了上述所提及之各種問題及風險外，承作逆向房屋抵押貸款亦會面臨利率風險及道德風險。所謂利率風險，係指市場利率上升所產生之風險，對金融機構而言，金融機構進行貸款金額之試算時，需考



量貸款期間、總體經濟環境、屋況及利率等因素，就利率部分，金融機構必須預估未來利率走向及參酌自身之風險以決定貸款利率，如何訂定合理之利率水準為金融機構須面對的問題。此外，雖然金融機構擁有房地產之處分權，但申請者於貸款期間擁有使用權，若申請者於居住期間未妥善維護，恐影響該房地產之清算價值，因此，金融機構應如何確保房地產價值不會因維護不當而貶損，其中隱含道德風險之隱憂。

## **(七) 政府是否提供擔保**

政府是否提供擔保意味著銀行是否能有效控管風險。目前各國除美國的 HECM 外，多數國家的政府並不為逆向房屋抵押貸款商品提供擔保，這也往往也間接影響該商品是否具備「終身支付」的特性。由「政府擔保與否」也反應出我國政府在概念上將逆向房屋抵押貸款視為「社會福利」抑或「純粹金融商品」的一項參考指標。

## **(八) 國內法令規範**

國內逆向房屋抵押貸款的推動涉及對民法物權法定主義、繼承法規與銀行法相關規定之疑慮，未來逆向房屋抵押貸款商品的設計與施行方案端賴政府之態度、法令修正與配套措施。

### **(1) 抵押權屬性界定**

逆向房屋抵押貸款被視為新型的保險方式或退休保障商品，在國外已多有文獻，國內法律面文獻為探討者尚不多。有鑒於此種商品在已開發國家市場具有重大影響力，但我國採物權法定原則，不得以契約任意創設物權或物權之內容，因此在法制面上，應先明確逆向房屋抵押在我國物權法上之定位。在物權法定原則之下，為了擔保債務之履行，在債務人的房屋設定抵押權，以確保債務之履行，符合普通抵押權之特性；然而，因為逆向房屋抵押貸款具有無追索權之特性，亦即債務的額度，以房屋價值為限，超過房屋價值之部分，債權人無權要求清償，此點又和普通抵押權不同。我國目前物權法上的特殊抵押權，僅限於動產抵押權、航空器抵押權、船舶抵押權、承攬人之抵押權等，和逆向房屋抵押性質較為相近的是最高限額抵押，是對未來債權之擔保，所擔保之債權額具有不確定性。然而進一步探討其性質以及運作方式，則又完全不同；逆向房屋抵押貸款究竟屬於何種抵押權性質，實有爭論，因此宜就逆向房屋抵押貸款權之抵押方式尋求最適

之物權類型，以符合我國物權法之規定。

特殊抵押權係因法律規定而得創設抵押權，若要將逆向房屋抵押貸款視為特殊抵押權並非完全符合。最高限額抵押權似與逆向房屋抵押貸款相近，然而，最高限額抵押權之債權總額在設定抵押權時未確定，但會預先設定最高的限定額，未來發生之債權在此額度內擔保；而逆向房屋抵押貸款若採分期給付的方式，其債權總額於設定抵押權雖亦未確定，且無限定最高之金額，其每期所得領取之金額雖是確定，但其貸款總金額不確定，原因在於借款人的壽命長短，因此無法確定債權總額，兩者仍不相同。此外，最高限額抵押權債權總額若超過設定之最高限額，則超過之部分並非最高限額抵押權所擔保之範圍，而歸於一般無擔保之債權；逆向房屋抵押貸款雖沒有擔保上限，而以房屋之價值為擔保債權之範圍；超過房屋價值而未受清償之部分，卻非歸於一般無擔保之債權，而是債權人無權要求債務人以其他財產清償，是一種債務免除之約定。

美國等國家有訂定關於逆向房屋抵押貸款特別法，我國若仍採取物權法定原則，要符合我國物權法規定抵押之類型，須以給付方式為區分；意即在我國，逆向房屋抵押貸款的給付方式，會影響逆向房屋抵押貸款在抵押權法體系上之定位。例如以一次金額給付、帳戶型給付或固定期間固定金額給付等，這些方式被擔保債權額均得以特定或確定，不違反普通抵押權之從屬性，可視為普通抵押權。而以借款人之壽命為給付期間之給付方式，則仍有爭議。肯定說之見解認為，雖然債權額於設定抵押權時尚未確定，然而，其債權若於未來確定發生時，亦不違反抵押權之從屬性，仍屬於普通抵押權。建議以房屋價值作為債權最高限額之界定，並結合平均剩餘壽命，訂定契約最高給付年齡，從契約訂定之年齡開始至某一年歲之期間所給付之總金額，可以視為房屋價值所擔保之最高限額，如給付至借款人滿某一年歲之後，即不再給付，以分散貸款人之臨界風險。

## (2) 民法繼承問題

以臺灣之相關法令，若推動逆向房屋抵押貸款不採行信託之模式架構，則設定之抵押權於借款人身故而合約終止時，勢必涉及繼承人繼承問題。在民法繼承法規方面，民法第 1148 條雖增修第 2 項，使對於被繼承人債務之負擔，以限定繼承為原則，但其限定繼承之範圍為以因繼承所得之遺產為限，而逆向房屋抵押貸款，債權人於債權行使

請求範圍，僅以該房屋價值為限，顯與前述限定繼承之清償範圍不同，法律體制上有修正之必要。

以美國等其他國家之作法，逆向房屋抵押貸款於借款人死亡後，即由金融機構或保險公司取得所有權，並予處分。惟依我國現行法制，該房屋係由繼承人取得，是否修訂遺產繼承之相關法規，改為將逆向抵押之擔保品不計入繼承遺產中，而由金融機構取得所有權逕行處分，因涉及繼承人之權益，有關機關應再審慎評估。在銀行法相關規定方面，依銀行法第 75 條規定，銀行除符合特定條件外，不得投資非自用不動產；而逆向房屋抵押貸款，於貸款期限內無需繳納本息，係以貸款到期後，以房屋出售之價值，或由繼承人再將房子辦理貸款所得之款項清償，亦與銀行法第 14 條規定，中長期分期償還放款係依銀行依據借款人償債能力之規定不同；另銀行法第 76 條有關承受擔保品應自取得之日起四年內處分，而逆向房屋抵押貸款於處分擔保品時，牽涉到繼承人問題，銀行勢必增加相關的人力及作業成本，以加速不動產的處分。又如遇房地產不景氣，亦將影響不動產之拍賣時效。建議應適度修訂上述相關法規或訂定特別法，以解決相關限制規定。

由於逆向房屋抵押貸款可能涉及道德風險與子女繼承等法律問題，政府應採取適當的監理措施，協助承辦單位制訂定型化契約；並制訂相關法律刑責條款。

## **(九) 監理機制規範**

逆向房屋抵押貸款對國內金融業而言為嶄新之金融商品，其風險控管必須審慎。美國、日本皆曾發生因金融體系以衍生性金融商品包裹不良逆向房屋抵押貸款商品，如 MBS、CDO，因而間接推動房地產市場泡沫，對經濟體系造成嚴重衝擊。

目前國內對衍生性金融商品的管控仍有待加強。然若斷然放棄逆向房屋抵押貸款與衍生性金融商品結合的可能性，長期下逆向房屋抵押貸款的承辦機構將面臨龐大的現金流出，因而產生流動性風險；導致承辦機構不願意大規模施做此類貸款商品。對此建議政府應積極面對金融監理議題，適度開放衍生性金融商品，並針對具社會福利性質之金融商品提供擔保。

另銀行業推動逆向房屋抵押貸款時，除考量金融監理單位的態度，亦必須關注風險控管議題；考量在符合國際規範（如 Basel II）的

前提下，與他項業務之競合關係。

## **(十) 利率評估年期過長**

由於逆向房屋抵押貸款的貸款期間往往長達十數年，甚至二、三十年，因此利率水準的高低以及利率風險皆須審慎評估。利率水準往往直接影響銀行業制訂逆向房屋抵押貸款方案時的貸款成數與給付金額。處於高利率環境下，貸款金額超越房屋淨值的速度將會加快，對銀行造成風險；此外，利率波動過於劇烈，銀行亦難以掌控合適的貸款成數。

## **(十一) 不動產市場不穩定**

相較於國外我國的房地產市場相對不穩定，此為臺灣房地產市場的特殊性；房屋價格往往經歷長達數年的衰退期，而後接續兩三年短期的快速成長期。這使得房屋價格趨勢於短期下較容易掌握，長期預測則較無困難。銀行推動逆向房屋抵押貸款，回收資產的時間點往往於十數年甚或數十年後，對於房價趨勢與價格波動，勢必須謹慎研擬風險應對策略。

## **(十二) 尚無成熟之年金市場做搭配**

國外許多逆向房屋抵押貸款風險得以控管的原因往往是國內具備成熟的年金市場。我國年金市場並不發達，該如何健全我國年金市場實屬重要課題；否則具備逆向房屋抵押貸款承辦意願的將僅限於有能力承擔風險之大型行庫與金控公司。

## **(十三) 邁入規模經濟的時程**

依據國外經驗，逆向房屋抵押貸款市場往往必須耗費數十年方得以達到金融商品規模經濟的程度。這意味著在逆向房屋抵押貸款商品問世初期，發行機構需冒著較大的風險；然先行進入市場也意味著品牌與口碑的建立。此部分仍須經由後續研究深入探討。

由上述可知，金融機構承作逆向房屋抵押貸款須面臨長壽風險、房屋價格波動風險、流動性風險、利率風險及房屋維修風險等，且若市場需求太小而無經濟規模時，恐無法引起金融機構之承作意願，除此之外，政府於其中所扮演的角色，亦為諸多金融機構所關注。長期而言，將逆向房屋抵押貸款制度商品化仍是努力的目標，但就短、中

期來說，尚有許多制度、架構及配套措施需進一步改善及施行，其中，如何發展符合臺灣社會環境及人民期待，又以金融機構有意願積極參與以房養老制度為首要之步。另外，根據 2007 年美國退休人協會的問卷中，超過八成的逆向房屋抵押貸款借款人認為此機制符合其大多需求；超過九成的借款人認為對其生活有正面幫助，並滿意事前的產品諮詢服務工作；在借款人與銀行議定「逆向房屋抵押貸款」契約之前，專業客觀的金融諮詢是必須的，使借款人了解此契約未來之權利及義務。根據不動產業者近兩年對臺灣中、老年屋主的調查，有三成的屋主對逆向房屋抵押貸款「以房養老」有參與意願，其中有六成選擇年金支付型、三成選擇保持一定信用額度以隨時支應者，可見國人認同此退休配套機制為提升老年生活品質及分擔日常支出的方案，而非將銀行當成當舖。但也由於此機制牽涉相關費用，如保費及估價費及移轉相關費用，因此除非必要，在屋主仍存有足夠資產或現金、或有預期收入（如保單到期收入或預期遺產等）養老的情況下，美國實務上通常不建議屋主簽訂此契約，此可作為我國銀行業者推動此老年金融商品服務之參考。

此外，針對銀行內部需考量自身對風險的承擔能力，以及對保險精算、信託業務、不動產鑑價的熟稔性；此外亦必須考量對不動產市場、土地開發等領域的專業程度。此外，我國銀行業者相較於國外，作風大多趨於保守。對於逆向房屋抵押貸款此類需嚴格風險控管之金融商品，承辦意願可能不高。未來此業務將有賴公會組織與政府金融單位進行推廣與輔導。目前本研究初步研擬銀行業發展逆向房屋抵押貸款，應針對自身以下四個面向進行評估：

- 1. 風險控管能力**
- 2. 對不動產市場的熟悉程度**
- 3. 對不動產物件的鑑價、與處置能力**
- 4. 自身營運目標與經營理念**

## 第六章 我國逆向房屋抵押貸款需求分析

本研究已於前文縱覽各國逆向房屋抵押貸款的操作模式、種類與現況，顯見國外逆向房屋抵押貸款市場的熱絡，以及逆向房屋抵押貸款市場的多元性。而承如前文所言，在臺灣高齡化趨勢如此快速的情形下，推動逆向房屋抵押貸款確實為可考量的方案。由於逆向房屋抵押貸款對臺灣社會來說是嶄新的金融商品，在推動前有必要針對其需求進行分析，藉此瞭解逆向房屋抵押貸款的需求族群為何？有何特徵？潛在需求數量多寡？進而哪些因素可能影響老人申辦的意願？藉由回答這些問題，不但可做為市場需求的初步探索；未來若銀行欲跨足逆向房屋抵押貸款市場，銀行亦得以根據需求特徵與影響因素資訊設計適合之逆向房屋抵押貸款商品；此外，亦可為未來潛在市場規模與獲利性評估建立基礎。

為瞭解逆向房屋抵押貸款於臺灣推動的可行性，需求面的解析與探究是不可忽略的層面。於本章前兩節中，本研究擬由各文獻蒐集相關資訊，藉此描繪需求面的影響因素與需求者的主要特徵；第三節接續結合現有公務統計資料，以「年齡」、「產權」、「所得」與「家庭結構」等較為關鍵之條件推估臺灣逆向房屋抵押貸款之潛在市場需求；最後於第四節中，本研究針對研究團隊辦理以房養老講座與老人交流訪談之成果加以彙總，實地瞭解老人的需求。整體需求初估流程如下圖所示：

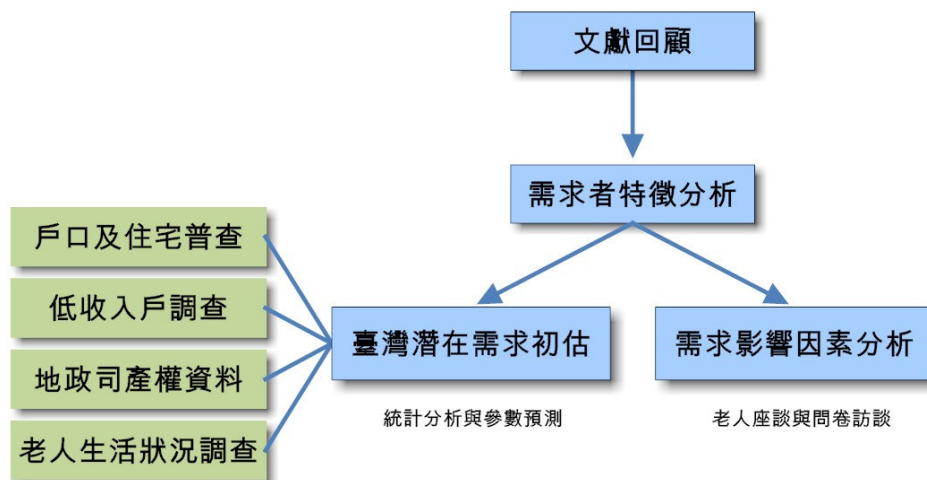


圖19 需求初估流程

資料來源：本研究繪製

## 第一節 需求影響因素

前文本研究已大略描繪逆向房屋抵押貸款的可能需求者特徵，並依現有的公務調查資料初步推估逆向房屋抵押貸款的潛在需求者。接續本研究將進一步探討需求層面其他可能的影響因素，藉此更清楚瞭解影響逆向房屋抵押貸款需求的各種因子。

有許多學者（如郝充仁，2009）<sup>20</sup>認為，由目前的觀念普遍認為東方社會「有土斯有財」與「財產傳承子女」等觀念，將成為逆向房屋抵押貸款推動的主要阻力；但某些學者亦認為伴隨高齡少子化趨勢的來臨，以及西方觀念的普及，這些阻力將日漸式微。除此之外，「利率趨勢」與「房產價格走勢」也都會對影響老人申請的意願。另根據2006年英國的蘇格蘭房屋條例（Housing（Scotland）Act）內針對地方政府支借的補助選項中，其闡述老人不願申請逆向房屋抵押貸款的主要原因係包含：

1. 懷疑方案本身的可行性；
2. 關注所得津貼之價值；
3. 害怕積欠債務的心態；
4. 房產傳承子女的心態；
5. 高額的交易成本；
6. 高額的提前還款的成本。

據此，本研究將針對以上所述，依序說明影響老人申請逆向房屋抵押貸款的可能：

### 一、有土斯有財之傳統觀念

認為「有土斯有財」將是逆向房屋抵押貸款難以於東方社會推動的重要因素之學者，其多半主張我國傳統文化觀念往往主張「勤儉」、「儲蓄」、「置產」等保守理財模式，這是「以農立國」常見的社會型態。在這樣的情況下，房產的意義除了實質上的保值功能外，更重要的是心理層面上，房產所帶來的安全感以及社會地位的表徵。而這種狀況在傳統文化觀念較強的老人身上更為明顯。假設一個情境，一位基金經理人與一位地主，兩個人財富總值相當，則地主在老人心目中

---

<sup>20</sup> 係為淡江大學保險系副教授郝充仁於平面媒體意見。

的社會評價可能會高於基金經理人；這顯示東方傳統社會對實質資產的重視。而逆向房屋抵押貸款商品，在某種意義上，將剝奪老人持有實質房產的安全感，使得老人考量意願降低。如央行總裁彭淮南日前曾表明，對房產土地有感情，不會考量此商品；即為一類似的案例。對此，未來銀行若開辦逆向房屋抵押貸款業務，一項重點工作即在對老人進行觀念宣導，強調所有權與永久居住權仍繫於老人身上，將老人心中所產生的不安全感程度降至最低。

「有土斯有財」觀念的另一個重點，也就是保值性。由於土地為數量固定的資源，因此往往具有良好的保值功能。當申請逆向房屋抵押貸款等商品，其意味著犧牲全部或部分未來房產增值的利潤空間。針對此點，各國的逆向房屋抵押貸款商品均有針對房產增值時的處置辦法。有些機制為淨值增額於老人百年後全部或依比例支付給繼承人；某些機制則為老人可經由定期或不定期的鑑價機制，依照所增值的房產淨值增額調整領取單筆金額或提高年金額度；某些則明訂房屋增額部分為發行機構所持有。不同的機制自然涉及不同的津貼給付標準，針對此部分，未來銀行應與老人進行細部溝通與協商，討論適合老人之方案。

## 二、財產傳承子女之國情

「財產傳承子女」的議題較為複雜，我們先分別由老人觀點以及子女觀點來深入瞭解此議題，最後再依不同的角度分析與討論。

首先必須瞭解我國老人的傳統觀點。由於東方社會往往傾向於保留財產傳承與子女，其緣起同樣可歸咎於「以農立國」的文化背景。由於農業社會所需大量勞務人力，故「兒孫滿堂」、「家族興旺」等往往成為成功人生的代名詞。而為了維繫家族的興盛，其遺留房產與子女被認為是天經地義之事；相對的，「變賣祖產」等則往往被農業社會認為是負面的表徵。這樣的心理氛圍仍普遍存在老人的觀念之中，對申請逆向房屋抵押貸款必須以房產做為抵押，部分老人或許將產生「虧欠子女」之心裡而無法接受。依據前文的需求特徵分析，亦顯示無論國內外，膝下無子的老人其較具有申辦逆向房屋抵押貸款的傾向。

而子女的觀點得自「養兒防老」的家庭功能的觀點說明。子女奉養長輩，長輩傳承遺產與子女，此規則普遍為注重「孝道」的東方社會所接受。當長輩欲申請逆向房屋抵押貸款，子女恐將認為長輩變賣原本應屬於他們的房產而「獨善其身」，對此子女將會百般勸阻以維護



自身的利益。根據伊甸福利基金會所言<sup>21</sup>，許多子女獲知其父母或長輩有意願瞭解逆向房屋抵押貸款商品，便積極加以勸說，交流來往也趨於頻繁，其用意即希望父母將資產傳承自身。

為釐清上述的問題，我們得自「家庭功能」面向進行該議題的剖析。首先，當老人沒有子女的情況，上述的問題自然不復存在；而即使有子女，但老人與子女關係不睦；又或者僅有關係較不密切的遠親繼承人，如此情況下，老人可能認為畢生所攢之積蓄若無法為己所用實乃一憾事。因而於此情形老人往往會有申請逆向房屋抵押貸款之意願。

即使有子女，必須先瞭解其是否與長輩共同居住。隨著現代家庭功能的式微，子女與父母分居的比率越來越高，使得家庭結構逐漸往小家庭化、簡單化的模式演變。子女與父母分居的情況往往顯示子女多半已各自擁有房屋資產，這也代表子女於父母百年後取得資產，往往亦不具有入住之動機，可能以出售、出租等方式處置。換句話說，此情形下父母將房產傳承與子女僅為一種財產贈與的選擇，而非受迫之義務行為。

另一方面，高齡少子化趨勢意味著子女奉養父母的支出將提高。主要原因除可預期的支援整體社會福利的稅收減少，另一方面亦無足夠的兄弟姊妹分攤奉養父母之花用。由於未來倚靠雙薪模式維持整個家庭將成為主流；若再加上高齡少子化衝擊的影響，一個家庭將具有沈重的財務負擔。

由上述兩點可發現，當父母傳承房產與子女以及子女奉養父母是互惠的利益行為。而這樣的互惠行為如在子女與父母分居且擁有自身房產的情況下，將演變成可以選擇的投資行為模式。由此觀點，「父母申請逆向房屋抵押貸款獲取生活津貼，進而減輕子女負擔之獲益」；當可與「奉養父母，且於父母百年後繼承房產之獲益」兩者間進行分析比較。引述華昌宜（2010）<sup>22</sup>所言：「經由逆向房屋抵押貸款，子女原本需給付父母的奉養金將轉由社會支付，所節省之奉養金可用於購買更適合自身居住的住宅，對子女本身其實並無損失；相對的，對子女而言，其更可能是一種「解脫」，因其節省之奉養金將可改善自身生活，甚至相較原本預定繼承的房產，得以購買更適合自身居住的住宅」。國

<sup>21</sup> 係為伊甸社會福利基金會 2010 年 8 月 17 日於臺灣金融論壇之意見發表。

<sup>22</sup> 係為華昌宜 2010 年 8 月 17 日於臺灣金融論壇之意見發表。

外的社會經驗可提供我們做為思索此議題的參考。目前歐洲等國家其社會高齡化程度嚴重，普遍老人壽命延長；因此，當老人百年之時子女多半已逼近耳順之年，亦多半成家立業有自己的家庭與房產，並不會與父母親同住。此時即使老人願意傳承房產於子女，子女也多半傾向處分該資產。故許多子女認同父母申請逆向房屋抵押貸款，藉由逆向房屋抵押貸款提供的津貼支付，將可減少子女於父母在世時的奉養支出。未來政府或銀行得協助子女得藉由比較兩者之利益得失，進行決策，判斷是否願支持父母申請逆向房屋抵押貸款商品。

最後，我們得以進一步以家庭功能制度化的角度，思索逆向房屋抵押貸款商品的意涵。針對上述傳統的家庭功能，父母年邁後接受兒女的照護與撫養金；而在父母百年之後，子女便繼承父母的不動產。由此角度看來，此模式儼然是逆向房屋抵押貸款的基本雛形，與逆向房屋抵押貸款商品的差異僅僅是在經濟層面上，子女的角色由銀行以制式化契約所取代。承如華昌宜(2010)<sup>23</sup>所言：「必須深入思考的是，內部的家庭功能是否得以外部化？子女與父母間僅有約定成俗的承諾關係；並非強制的責任與義務。這種承諾僅靠傳統文化、社會價值觀與人際關係所鍊結，或許是可以被打破的。為了讓老人更有保障，必須進一步思考這承諾是不是可具備強制性？締結承諾的對象是否得以改變？藉由有強制力的契約，讓老人能真正獲得經濟安全保障與安全感；而締結承諾的對象若能加以改變，則可讓沒有子女或與子女關係不佳的老人獲得保障」。換言之，逆向房屋抵押貸款可看做將家庭功能中的「經濟安全功能」經由契約加以「理性化」或「制度化」，如此的好處不但可以讓老人獲得經濟安全保障，亦可提供許多家庭內在糾紛的一種解決管道。將家庭功能加以制度化，邁向「家庭現代化」的時代，這將是逆向房屋抵押貸款在社會學上十分重要的意涵（華昌宜，2010）<sup>24</sup>。

### 三、對欠債的恐懼

某些老人心理上對於積欠債務具有恐懼感，因而不願意申請此類商品。針對此情形，關係到個人決策偏好，在逆向房屋抵押貸款開放初期較難以避免，隨該市場逐漸成熟後程度應會減輕。另建議政府應加強進行宣導，並提供保障措施，藉此增加老人的接受意願。

---

<sup>23</sup> 同註 18。

<sup>24</sup> 同註 18。

## 四、津貼額度的多寡

老人申請逆向房屋抵押貸款，無非為的是藉由活化自身資產獲取生活津貼。因此，所有會影響津貼額度之因素都將影響老人之申請意願。由於因素種類繁多，茲列舉要項如下：

### (一) 利率走勢

利率的高低除了影響初始的貸款成數，也影響房屋淨值受貸款金額侵蝕的速率。因而在高利率的環境下，房屋淨值受侵蝕殆盡的時間點將會提早到來。在國外，許多以資產活化角度發行的逆向房屋抵押貸款的商品，其模式採行當房屋淨值為零後，便不再給付老人津貼。由於逆向房屋抵押貸款往往採複利計息，這樣的情況下，利率的高低將嚴重影響老人所能獲得的總津貼；即使採年金制，高利率環境將促使銀行降低所給付之年金額度。

此外，澳洲部分逆向房屋抵押貸款標榜若老人欲搬遷他處，得處分該住宅，而將貸款費用移轉至新住宅。但在高利率環境下，這可能讓原本有意願出售受抵押之住宅而遷往他處居住的老人，無法以剩餘的房屋淨值購買他處新居，導致「申辦逆向房屋抵押貸款將一輩子被綁死在舊屋裡」的情形發生，這也相對衍生許多社會問題。這些都顯示，高利率的環境確實不利於老人申辦逆向房屋抵押貸款意願。

### (二) 房屋增值與房價趨勢

由於在逆向房屋抵押貸款之申請上，往往將房屋增值速率假設每年以一定比例成長。然臺灣部分地區房屋市場起伏明顯，由歷史數據顯示房價趨勢具有明顯低靡的「衰退期」與熱絡的「成長期」。在房價普遍呈現低靡時，房屋所有人可能認為房屋價值遭到低估，因而不願意申辦逆向房屋抵押貸款，或者延後申請逆向房屋抵押貸款的時間；相反的，在房產市場過於熱絡時，亦可能引爆逆向房屋抵押貸款申請潮。

### (三) 交易成本

由於逆向房屋抵押貸款的申請涉及各項費用，包含手續費、鑑價費等等，申請逆向房屋抵押貸款之行政成本過高時，將減少老人的申請意願。目前我國伊甸社會福利基金會具有全臺灣第一

個「以房養老」案例，其運作模式係以年長者將房地產贈與給社福機構，以換取服務照護資源。在「贈與」與「信託」兩者模式中選擇「贈與」模式，主要的原因即為「信託」模式必須負擔較高的成本。顯示過高的交易成本對老人而言，將被認為是「耗損」的行為，不利於逆向房屋抵押貸款的需求。

#### **(四) 通貨膨脹的考量**

通貨膨脹將造成固定津貼的實質購買力降低，因此是否考量通貨膨脹也是老人可能關心的因素之一。在法國與義大利的私人逆向房屋抵押貸款契約，許多皆將通貨膨脹因素納入合約中；然此舉意味著支付方必須額外承擔物價波動風險。舉例而言，若合約內規定每月或每年支付予老人之金額隨著物價指數波動而調整，若短時間內物價大幅走揚導致物價上漲率為 10%，則支付方必須概括承受，並多支付 10% 之零用金予老人，加重支付者的負擔。

### **五、 金融機構的信用**

次級房貸所造成的金融海嘯動搖了許多人對金融機構的信任感，如過往部分連動債等金融商品所造成的傷害，在社會大眾心中留下深刻的記憶，此將影響老人對於新金融商品的接受度。由於老人申請逆向房屋抵押貸款為的是保障往後的生活，因此對於金融機構的信用、是否有違約或倒閉破產風險等，均會較為謹慎考量。

### **六、 選擇方案過多造成決策困難**

由於各國逆向房屋抵押貸款商品行之有年，衍生出各式各樣的逆向房屋抵押貸款商品。在商品種類過於繁雜的情況下，往往造成老人面對各方案時左右為難，無法決定應採行何種方案；進而導致延遲決策或決策錯誤。

### **七、 老人教育的成效**

由於逆向房屋抵押貸款容易涉及社會問題與法律糾紛，因此足夠的老人教育與宣導是必要的。在許多國家，申辦逆向房屋抵押貸款必須強制參加財務講習與教育課程；加拿大更強迫老人必須參與法律講習課程，讓老人充分瞭解該商品的特性，避免後續糾紛。根據前文的需求者特徵分析，「教育程度」是影響需求的主要因素之一。推測主要

的可能原因即為對複雜金融商品的理解能力。故若必須提升大眾對逆向房屋抵押貸款的接受度，政府應積極與銀行配合，推動老人教育與觀念宣導，加強老人對逆向房屋抵押貸款養老制度的瞭解。

## 八、 是否搭配其他服務

依（周穎聰，2010）針對香港老人所做的訪談調查中，顯示部分老人並不執著於生活津貼的多寡，其更關心的是年邁生活的醫療與照護服務。與其經濟上的年金支援，更期盼生活起居能有人加以照料。而若領取年金用以支付看護費用，恐有監管不易之風險；故盼望該商品得與醫療與照護服務相結合，使之更切合老人的需求。這樣的情況與目前伊甸社會福利基金會的案例類似，由於該案例老人係重度殘障，故其以自身房產交換醫療照護服務，顯見老人對醫療照護的需求程度。對此銀行未來將可考慮與醫療照護產業相結合，推出異業連結之商品。惟對此服務具需求之老人數目仍有待進一步評估；且現階段而言仍有若干法律<sup>25</sup>上的問題有待克服。

## 第二節 需求者特徵分析

逆向房屋抵押貸款相較於其他金融商品其需求族群較小，除資格上的限制外，申辦者多有某種程度之特徵，故瞭解這些特徵將有助於銀行業擬定逆向房屋抵押貸款相關策略。

關於逆向房屋抵押貸款的申請者特徵，國內外許多學者已進行若干相關的研究。Weinrobe（1987）的研究指出，具備「已婚夫婦」、「夫妻雙方健康狀況良好」、「育有子女」以及「平價住宅的房屋持有者」等特徵，較不易申請逆向房屋抵押貸款；而房屋淨值與屋主年齡則與逆向房屋抵押貸款申請數呈正相關。Rasmussen, Megbolugbe and Morgan（1995）運用美國人口調查報告與總體資料推估美國的逆向房屋抵押貸款潛在市場大小，其指出「女性」較「男性」具備逆向房屋抵押貸款之需求。Hancock（1998）以英國 1993 至 1995 的家庭支出調查進行研究，其指出，越高齡與越貧窮者，越傾向於申請逆向房屋抵押貸款。而 Chou, Chow and Chi（2006）藉由香港政府住宅普查資料進行研究，試圖探討逆向房屋抵押貸款於香港發展之可行性及市場潛在需求。其發現「膝下無子」與「持有股票、債券或基金等投資商品」

---

<sup>25</sup> 諸如廣告法中對醫療相關宣傳行為之限制。

對於逆向房屋抵押貸款需求有顯著正相關；反之持有金融資產（不包括本身自住之不動產）則與需求呈現負相關；其並指出，調查中中年的持有房產者表明有意願申請逆向房屋抵押貸款的比例達 11%。林左裕等（2010）經由問卷訪談臺灣地區 30 至 60 歲，擁有房產者進行抽樣調查，蒐集 400 份問卷調查為樣本，以二元羅吉斯回歸模型（Binary Logistic Regression）分析逆向房屋抵押貸款需求者特徵。其實證結果顯示，「曾購買保險<sup>26</sup>」、「資產持有<sup>27</sup>」、「是否分居<sup>28</sup>」、「教育程度」等對逆向房屋抵押貸款之需求具備正向顯著性；而「富裕程度」以及「傳承遺產」則為負向顯著性。

針對各研究文獻所闡述之對逆向房屋抵押貸款申請者或需求者特徵，本研究在此將其結果皆轉換為對逆向房屋抵押貸款需求的正向敘述，並整理如表 18 所示

表18 相關文獻所示之逆向房屋抵押貸款需求者特徵

相關文獻	需求者特徵
Weinrobe (1987)	高齡
	高房屋淨值
	未婚、單身
	健康狀況欠佳
	無子女
Hancock (1998)	高齡
	越貧窮
Rasmussen, etc. (1995)	女性較男性較具需求
Chou, etc. (2006)	無子女
	股票、基金等資產持有比例較高
林左裕 (2010)	具有理財保險規劃
	股票、基金等資產持有比例較高
	與子女分居
	較高的教育水平
	所得水平較低
	不傳承遺產與子女

資料來源：本研究彙整

由表 18 之整理，可瞭解影響逆向房屋抵押貸款需求者的主要影響因素。本研究在此歸納為七項，並依序說明：

<sup>26</sup> 係指有購買理財型保險者。

<sup>27</sup> 其為虛擬變數，0 表現金、黃金以及存款等保守型資產；1 表基金、股票等投資型資產。

<sup>28</sup> 係指是否有無與子女分開居住。

## **(一) 年齡**

「年齡」之所以為重要的需求影響因素，往往是發行機構對老人的資格限制，以及發行機構多半以「年齡」、「房屋價值」決定逆向房屋抵押貸款的貸款成數。也因此，當老人年紀越高，貸款成數也越高，進而提高老人申請意願。

## **(二) 房屋價值（或房屋淨值）**

「房屋價值」與「年齡」情形類似，多半房屋價值越高，得以貸款之金額也越高；另一方面，房屋價值越高往往代表房屋條件（如區位）越好，銀行對此市場風險較低的物件亦可能願意放貸較高的金額。這些因素都將使得老人獲得較高之津貼。

## **(三) 家庭結構**

經研究顯示，未婚、離異或分居、喪偶等因素導致獨居的情形，其對逆向房屋抵押貸款往往有正向需求。這一方面涉及其財富與所得，獨居的個人其往往財務來源較兩人或多人之家庭者為少且不穩定，因而導致經濟安全度較低，且持續單身者資產累計速度亦較慢，可能導致本身無房屋資產或房屋資產價值較低；另一方面亦可能為心理安全因素，獨自生活的個人較缺乏伴侶或子女、父母的支持，因而穩定自主的財源對其具有較高的吸引力。

另針對獨居的情形，女性較男性對逆向房屋抵押貸款具有較高的需求，這可能的因素應同樣與心理安全、經濟安全性有關。於職場上，男性較女性穩定；且女性往往較男性更盼望穩定的經濟保障。

## **(四) 財富所得**

此特徵十分容易理解。無論是資產存量或所得現金流入較低的個人，較期望獲得逆向房屋抵押貸款所提供之穩定現金流入。根據國外經驗分析顯示，即使銀行業不提供「終身支付」之逆向房屋抵押貸款商品，僅以房屋淨值（Equity）為支付上限，對需求者而言仍具有十足的誘因。

## **(五) 現代化理財觀念**

多數研究皆顯示，已持有保險、基金與股票等投資商品之個人，對逆向房屋抵押貸款往往具有較高度的興趣。推測此應是此類族群較

注重理財之規劃；且對新金融商品的接受度也較高，所以對逆向房屋抵押貸款的接受度也較高。此因素對銀行推動逆向房屋抵押貸款的啟示為：「未來推動逆向房屋抵押貸款商品，最佳潛在顧客群可能是現有的投資型保險、證券與基金客戶」。

## **(六) 教育程度**

「教育程度」在多數研究中也顯示對逆向房屋抵押貸款的接受度有關鍵性的影響。推測可能的原因為對財務金融商品較低教育程度者為瞭解，因而對新產品與新觀念的接受度較高。由於逆向房屋抵押貸款為十分複雜的金融商品，針對低教育程度者，銀行或保險公司將較難以對其解釋為何近半的房屋淨值必須用於風險擔保。目前政府積極推動公益型逆向房屋抵押貸款，以退休榮民與低收入戶為主要對象。而退輔會經訪談多位榮民後，一千多位榮民皆不願考慮接受此類金融商品。主要原因除因多數榮民具有終身俸，無經濟上之顧慮外，本研究推測可能與「教育程度」有關，影響榮民對新金融商品的接受度。

## **(七) 健康狀況**

研究顯示，健康狀況多半與需求具有關連性。這主要的原因應與資產有關。當逐漸步入老年，其病症（如慢性病）或機能老化發生的機會也增加，因而需要耗費部分資產於醫療或看護上。

考量現有公務調查與統計資料的限制，「是否持有投資商品」、「教育程度」以及「健康狀況」的資料較難以掌握；本研究擬初步採用「家庭結構」與「所得」兩項關鍵需求指標，輔以申請資格限制的「年齡」與「產權」四項指標進行臺灣逆向房屋抵押貸款潛在需求推估。由於另一項關鍵資格限制指標「房屋價值」難以與公務資料勾稽，本研究擬以縣市平均房屋價格為基準，初估逆向房屋抵押貸款潛在市場總值。

本研究針對各項需求者特徵進行分析，並選取重要特徵做為推估逆向房屋抵押貸款需求之篩選指標。

## **第三節 我國潛在需求初估**

逆向房屋抵押貸款在國外已實施若干年，雖臺灣的所有權觀念與國外較不一致，然透過立法、宣傳及觀念的改變，逆向房屋抵押貸款仍為解決老人經濟安全議題的可行方法之一。為了具體指出臺灣的需



求量，本研究試圖推估臺灣目前對逆向房屋抵押貸款有潛在需求的人數。依據前述之影響因素，本研究擬依循「年齡」、「產權」、「所得」及「家庭結構」四大關鍵因素，從臺灣既有的公務資料中搜集資訊，並進行初步分析。表 19 所示為本研究所蒐集包含上述四大關鍵因素的公務統計資料：

表 19 現有相關公務統計資料

公務統計資料	戶口及住宅普查	老人狀況調查	低收入戶生活狀況調查	不動產產權
年齡	◎	◎	◎	◎
產權	◎	◎	◎	◎
所得		◎	◎	
家庭結構	◎	◎	◎	◎
發佈單位	內政部主計處	內政部統計處	內政部統計處	由地政系統 勾稽之資料
發佈頻率	十年	不定期	不定期	
調查方式	母體普查	樣本抽樣	樣本抽樣	
最近一次 調查時間	2000 年	2009 年	2008 年	
最近一次 發佈時間	2002 年	2010 年	2009 年	

資料來源：本研究繪製

## 一、戶口及住宅普查

「戶口及住宅普查」旨在蒐集臺閩地區常住人口基本特徵、家戶組成及住宅使用狀況等資料。經整理統計及分析後，可以顯示臺灣常住人口素質、結構及住宅基本資料；人口質量及家庭組成；全國各鄉、鎮、市、區之常住人口；住宅總數及普查區基本特性結構等，可供為家戶面抽樣調查之抽樣及推估基礎。「戶口及住宅普查」的內容可供政府做為社會福利措施評估、家庭與親職教育推動以及家庭功能提升等相關政策制定之參據，以建構完整社會安全網。

### (一) 年齡資訊

因 2010 年普查尚未開始調查，目前僅有 2000 年的普查結果。由 2000 年的普查結果顯示，臺灣常住人口約有 2,230 萬人，首位是台北縣，人口占全國 16.7%；台北市以 11.8% 居次。常住人口年齡結構雖仍以 25 至 44 歲青壯年為主，但人口結構已由早期的金字塔型轉變為葫蘆型。此外，扶老比<sup>29</sup>於 2000 年為 12.2%，與過去資料比對，有逐

<sup>29</sup> 係指將 65 歲以上之人口除以 15~64 歲的勞動人口。

漸增加的趨勢。

## (二) 產權資訊

依照普查資訊，十年前臺灣住宅數為 699.31 萬宅，新北市以 18.2% 占居第一；台北市 11.8% 居次；整個北部地區共 45.8%。住宅自有者共有 527.6 萬戶，占 82.5%；其次為押租者共 65.6 萬戶，占 10.2%。其中，臺北市住宅自有率為 75.7%，在臺灣各縣市中排名倒數第 2。進一步將總住宅數扣除空屋數，得有人居住之住宅數共 549.9 萬宅，其中一戶一宅數為 478.8 萬宅，占有人居住戶數之比率為 87.1%。

## (三) 家庭結構資訊

2000 年臺灣共約 647.1 萬戶，其中單身家戶共約 139.2 萬戶，占 21.5%；夫妻家戶共約 50.4 萬戶，占 7.8%。依照年齡區分，單身家戶約 45.2 萬戶，占 6.99%；夫妻家戶平均 55 歲以上約 28.71 萬戶，占 4.44%；兩者合計約占 11.43%。此外，平均每戶人口數與過往相比，減少至 3.3 人，顯示我國家戶規模越趨簡單化。

「戶口及住宅普查」之調查時間雖已事隔將近十年，但因其係以全體母體進行普查對象，故仍具有相當的參考價值。下一階段的人口普查為 2010 年開始進行，調查結果預計 2012 年發佈。

隨著時間的經過，2000 年「戶口及住宅普查」所示之 25 至 44 歲的青壯人口，現在已成為 35 至 54 歲之中年人口，即將邁入中老年甚至退休階段。此外，由於幼年人口數的驟減、未婚人口與離婚比率大幅增加等因素，以致人口成長率下滑以及造成單身家戶的增加。這些原因都將使未來臺灣老人福利負擔加重。

因「戶口及住宅普查」之統計數據缺少所得的資訊，因此四大需求影響因素僅能獲取「年齡」、「產權」及「家庭結構」三項。且此數據為十年前之調查資料，無法確實反映現今社會現況；加上國內對於「年齡」與「產權」關連性之研究相對缺乏，故資料實際應用於逆向房屋抵押貸款的需求推估必須謹慎，僅可供參考之用。茲羅列「戶口及住宅普查」可供參考數據如表 20；其中家庭結構得參照「戶籍人口統計速報」，資料更新期間係以一年為週期，故採用 2010 年 5 月底之現況統計值。

表20 戶口及住宅普查統計結果

統計資料項目		數量	百分比
產權資料	自有住宅數	527.6 萬	82.5%
	一宅一戶數	478.7 萬	87.1%
家庭結構	55 歲以上單人家戶	45.2 萬	6.99%
	平均 55 歲以上夫婦家戶	28.71 萬	4.44%

資料來源：行政院主計處，2000，民國八十九年度戶口及住宅普查；內政部戶政司，2010，民國九十九年度戶籍人口統計速報。

由表 20 可初步估計逆向房屋抵押貸款之潛在需求。經由家庭結構計算符合年齡之資格（65 歲<sup>30</sup>）為 11.43%。另可計算一宅一戶數占總戶數 647.1 萬戶之 74%。經由兩者相乘，必再乘以前述之「社會指標統計年報」所公布截至 2008 年我國住宅自有率 87.4%，得 7.39%；再經由過去十年死亡率進行調整<sup>31</sup>，則截至 2009 年底，估計值約為 4.24%。依據主計處所公布截至 2009 年之住宅總戶數 780.4 萬戶，可推測逆向房屋抵押貸款之潛在需求約為 33 萬戶。此數字與本研究後續推估之數值相距甚遠，主要原因係因戶口及住宅普查在戶口與住宅間之計算介面有諸多情況必須考慮，進行之假設過多，導致資料可能高估而失真；且因目前臺灣的統計值多傾向於以人數或家戶數為單位，導致住宅為主體之資料並不完備。對此後續必須佐以其他資料的補充，始得進一步探討。

接續本研究在推估上將以「人」為主要探討對象，而非以「住宅」為探討主體，進行逆向房屋抵押貸款之需求出初估。

## 二、 低收入戶調查

低收入戶生活狀況調查主要在蒐集臺閩地區符合社會救助法之低收入戶家庭組成、戶內人口健康狀況、住宅及經濟情況、有工作能力人口及其就業意願；暨期對政府辦理社會救助（包括生活扶助、醫療補助、急難救助及災害救助）、福利措施之利用與期望等資料，作為規劃低收入戶救助措施、推行社會救助政策，縮短貧富差距、修訂社會救助等相關法規之參據。該調查採抽樣調查，調查對象係以居住於臺閩地區內，具有我國國籍，獨立設戶，並符合「社會救助法」所規定低收入戶認定標準，經地方政府審定登記在案之低收入為調查母體。

<sup>30</sup> 由於普查為 10 年前資料，故以當時 55 歲以上之老人資料進行推估，相當於如今 65 歲以上之老人。

<sup>31</sup> 在此須進行較強的假設，假設男女死亡率相等、有無住宅者死亡率亦相等。

抽樣方法為「分層二段系統抽樣法」，並採實地訪問調查。

逆向房屋抵押貸款的一大功能便是減輕高齡化的社會負擔。藉由推廣「在宅老化」，由政府保障放款及貸款雙方，讓逆向房屋抵押貸款在增進老人福利方面的機制更加完整。原則上，逆向房屋抵押貸款的需求者應適用於全體國民，然而最迫切的實際需求者可能是中低收入戶，或僅持有不動產但無任何收入者。因此族群的生活費不足以支應生活所需，亟需能提供穩定收益的方法。本研究以 2008 年低收入戶生活狀況調查進行分析<sup>32</sup>。此外，由於逆向房屋抵押貸款之貸款額度主要以年齡、不動產價值為計算依據，在此輔以我國平均不動產價值較高的台北市進行補充分析，進一步使用 2008 年台北市低收入戶總清查報告為輔助說明資料。

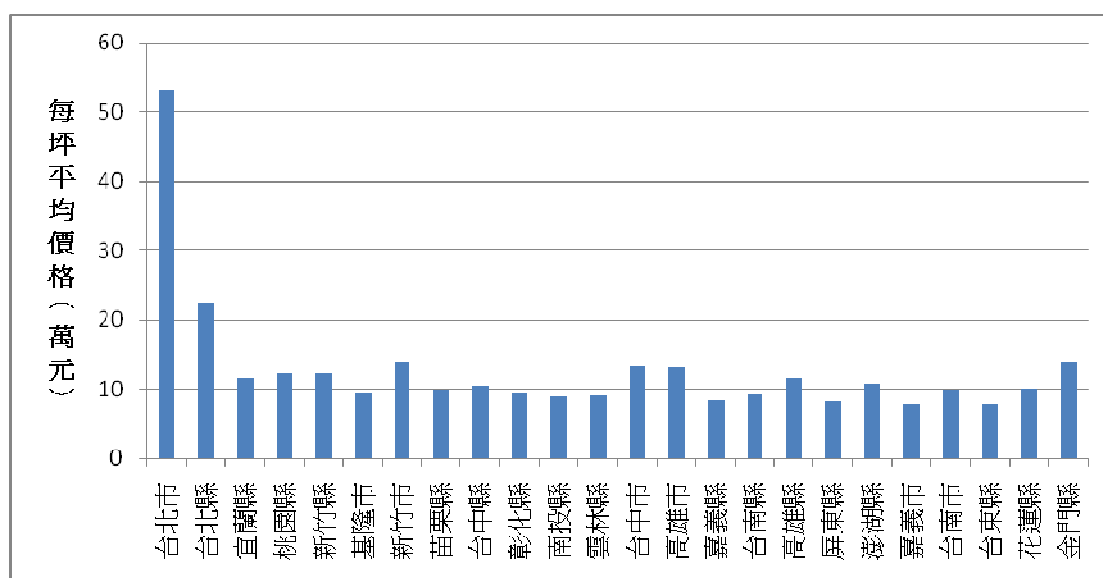


圖20 我國 2010 年第一季各縣市平均房屋價格

資料來源：本研究繪製。

## (一) 年齡資訊

根據 2008 年低收入戶生活狀況調查統計，截至 2008 年 6 月底為止，臺閩地區低收入戶總計 87665 戶。其中家計負責人有 89.32% 為戶長本人，且家計負責人為男性者占 54.8%；年齡在 40 歲至未滿 50 歲者居多，占 33.04%。顯示低收入戶家計負責人以男性、中壯年者居多。另依據 2008 年台北市低收入總清查報告顯示，全台北市戶長年齡於 50 歲至 59 歲間有 2,385 人；60 歲以上的戶長共有 3,738 人。進一步以依類別區分，請參閱表 21。其中第 0 類及第 1 類戶長有明顯高齡化的

<sup>32</sup>實際完成有效樣本為 6797 戶，調查信賴水準為 95% 以上，抽樣誤差不超過 1.2%。

現象，60 歲以上者為多數，約占 72.09%；其他類型則以 40 至 49 歲者為多。以總體來看，60 歲以上之低收入戶戶長占 27.77%。

表21 台北市低收入戶戶長年齡統計表

戶長 年齡	第 0 類 <sup>註1</sup>		第 1 類 <sup>註2</sup>		第 2 類 <sup>註3</sup>		第 3 類 <sup>註4</sup>		第 4 類 <sup>註5</sup>		合計
	數量	比例	數量	比例	數量	比例	數量	比例	數量	比例	
0-19	19	0.8%	13	2.0%	67	3.1%	158	4.6%	164	3.4%	421
20-29	13	0.6%	4	0.7%	48	2.2%	99	2.9%	225	4.6%	389
30-39	44	1.9%	31	4.9%	325	15.1%	728	21.0%	811	16.6%	1,939
40-49	193	8.3%	85	13.3%	863	40.1%	1,566	45.2%	1,883	38.6%	4,590
50-59	303	13.0%	122	19.1%	376	17.5%	545	15.7%	1,039	21.3%	2,385
60-69	421	18.1%	125	19.6%	236	11.0%	167	4.8%	309	6.3%	1,258
70 以上	1,332	57.3%	258	40.4%	236	11.0%	200	5.8%	454	9.3%	2,480
小計	2,325	100%	638	100%	2,151	100%	3,463	100%	4,885	100%	13,462

註 1：第 0 類全戶均無收入。

註 2：第 1 類全戶平均總收入大於 0 元，小於等於 1,938 元。

註 3：第 2 類全戶平均總收入大於 1,938 元，小於等於 7,750 元。

註 4：第 3 類全戶平均總收入大於 7,750 元，小於等於 10,656 元。

註 5：第 4 類全戶平均總收入大於 10,656 元，小於等於 14,558 元。

資料來源：修改自台北市政府社會局，2009，97 年度台北市低收入戶總清查報告。

## (二) 產權資訊

2008 年公告之低收入條件，高雄市及臺灣各縣市以土地公告現值及房屋評定現值加總後不超過 260 萬元為限；而台北市則以 500 萬元為限。全國低收入戶住宅自有比率為 32.9%，平均面積為 21.93 坪；台北市低收入戶之住宅自有率為 14.9%，且住宅自有率隨低收入類別有所差異，但仍然遠低於全國平均。

表22 台北市低收入戶產權統計表

產權	第 0 類		第 1 類		第 2 類		第 3 類		第 4 類		合計	比例
	數量	比例	數量	比例	數量	比例	數量	比例	數量	比例		
自有	161	7.64%	64	10.94%	300	15.36%	521	16.87%	743	17.40%	1,789	14.9%
配住	265	12.57%	48	8.21%	270	13.82%	461	14.92%	595	13.94%	1,639	13.65%
借住	361	17.13%	124	21.20%	421	21.56%	526	17.03%	750	17.57%	2,182	18.18%
租賃	798	37.86%	220	37.61%	727	37.22%	1,236	41.01%	1,646	38.56%	4,627	38.55%
其他	523	24.81%	129	12.03%	235	12.03%	345	11.17%	535	12.53%	1,767	14.72%
小計	2,108	100%	585	100%	1,953	100%	3,089	100%	4,269	100%	12,004	100%

註 1：遺漏值：1,461 戶。

註 2：分類註解請參照表 21。

資料來源：台北市政府社會局，2009，97 年度台北市低收入戶總清查報告。

### (三) 所得資訊

依據內政部統計處顯示，2008 年臺灣的低收入戶共有 93,032 戶，約為全國總戶數之 1.18%；共為 223,693 人，約占總人口數的 0.97%。第一類（款）低收入戶為全家均無工作能力且無收入及財產者，共占 4.74%；第二類為有全家人口有工作能力者占家庭總人口數三分之一以下，且家庭總收入平均分配全家人口後，每人每月收入在國人最低生活費三分之二以下者，共占 23.88%；第三類為全家總收入平均分配全家人口，每人每月逾最低生活費三分之二，但在國人最低生活費以下者，共占 71.38%。

低收入戶家庭平均每戶每月實際支出為 2.4 萬元。每月消費支出低於 2 萬之家庭占 43.03%；平均收入為 2.3 萬。其中以政府補助占 67.43%居多，然而理想最低生活費約為 2.9 萬元。

台北市則以不同所得區分為以下五類：

表23 97 年度台北市低收入戶每月收入統計表

收入/月	第 0 類		第 1 類		第 2 類		第 3 類		第 4 類		合計	比例
	數量	比例	數量	比例	數量	比例	數量	比例	數量	比例		
17,280 以下	2,079	89.42%	532	83.39%	1,484	68.99%	2,232	64.42%	2,857	58.47%	9,184	68.21%
17,280-25,000	29	1.25%	14	2.19%	167	7.76%	232	6.70%	396	8.10%	838	6.22%
25,001-30,000	21	0.9%	4	0.63%	73	3.39%	159	4.59%	222	4.54%	479	3.56%
30,001-35,000	11	0.47%	6	0.94%	41	1.91%	113	3.26%	208	4.26%	379	2.81%
35,001-40,000	13	0.56%	4	0.63%	39	1.81%	113	3.26%	178	3.64%	347	2.58%
40,001 以上	172	7.4%	78	12.23%	347	16.13%	616	17.78%	1,025	20.98%	2,238	16.62%
小計	2,325	100%	638	100%	2,151	100%	3,465	100%	4,886	100%	13,465	100%

註 1：分類註解請參照表 21。

資料來源：台北市政府社會局，2009，97 年度台北市低收入戶總清查報告。

### (四) 家庭結構資訊

由資料顯示，全國低收入戶之單身戶占 39.73%，其中台北市為單身戶比例最高縣市，約 39.58%，尤其第 0 類及第 1 類占多數，分別為 96.39%及 85.74%。

表24 97 年度台北市低收入戶家戶人數之戶量統計表

家戶 人口 數	第 0 類		第 1 類		第 2 類		第 3 類		第 4 類		合計	比例
	數量	比例	數量	比例	數量	比例	數量	比例	數量	比例		
單身	2,241	96.39%	547	85.74%	776	36.08%	592	17.09%	1,173	24.01%	5,329	39.58%
二人	66	2.84%	61	9.56%	321	14.92%	615	17.75%	1,080	22.10%	2,143	15.92%
合計	2307	99.23%	608	95.3%	1097	51.0%	1207	34.84%	2253	46.11%	7472	55.5%

註 1：分類註解請參照表 21。

資料來源：修改自台北市政府社會局，2009，97 年度台北市低收入戶總清查報告。

經由低收入戶調查，可初步判斷對逆向房屋抵押貸款具有立即需求者。由於以低收入戶者資料進行需求評估，必須考量該需求者所擁有之房屋價值是否得以申請逆向房屋抵押貸款商品。當房屋價值過低，一方面發行機構必須承擔相當大的不動產市場風險；且申請者往往亦無法領取自身原本預期之年金收入。這將導致申請者意願下降，並可能引發法律糾紛與道德風險。故本研究僅以台北市低收入戶資料進行估算。依據表 25 資料顯示，台北市低收入戶中 60 歲以上之戶長人口占 27.77%，合計 3738 人；房屋自有比率約 14.9%；而單身戶與二人戶加總共占 55.5%。假設所有低收入戶在所得因素的考量下皆具有申請逆向房屋抵押貸款的動機，在假設戶長即房屋所有權人的情況下，其潛在需求數的計算為 3738（人）乘以 27.77%再乘以 55.5%，約等於 576 人。

另一方面，由於缺少全國低收入戶 60 歲以上戶長之比率資料，在此以台北市的統計資料替代。則依據表 26 資料顯示，全國低收入戶人數為 223,693 人；住宅自有率為 32.9%；單身家戶數為 39.73%。同樣假設所有低收入戶在所得因素的考量下皆具有申請逆向房屋抵押貸款的動機，且戶長即房屋所有權人的情況下，其潛在需求數的計算為 223,693（人）乘以 60 歲以上之戶長人口比率 27.77%，再乘以住宅自有率為 32.9%，再乘上單身家戶數 39.73%，約等於 8120 人。若二人家戶比率以台北市替代，則總需求約為 11373 人。礙於資料限制，此數值推估倚靠多項假設，因而在此僅供參考。

表25 2008 年台北市低收入戶總清查報告

統計項目	名稱	數據
人口	低收入戶戶數	13,465 戶
	低收入戶人數	33,271 人
年齡	60 歲以上之低收入戶戶長比率	27.77%
產權	低收入戶住宅自有率	14.9%
家庭結構	單身及二人家戶	55.49%

資料來源：本研究彙整

表26 2008 年低收入戶生活狀況調查

統計項目	名稱	數據
人口	低收入戶戶數	93,032 戶
	低收入戶人數	223,693 人
產權	低收入戶住宅自有率	32.9%
家庭結構	單身家戶	39.73%

資料來源：本研究彙整

### 三、不動產產權

現階段地政司依資訊系統勾稽出 65 歲以上所有權人土地未抵押件數計 522 萬 9,031 件，建物未抵押建數 60 萬 5,481 件。因臺灣僅採土地登記制，並未強制辦理建物登記；即使辦理登記，1982 年前之資料並無登記所有權人之出生年月日，致使若該筆土地於七十一年後無交易紀錄，將難以推算登記之所有權人年齡，進而導致資料缺漏。

表 27 為地政司的勾稽結果。有表中可知 65 歲以上擁有未抵押的土地所有權人數共 1,254,952 人，擁有未抵押建物所有權人數為 517,545 人。其中各縣市以台北市最多，達 100,801 人，次為台北縣的 95,560 人；而擁有未抵押土地則以台北縣老人最多，計 153,500 人，次為台北市的 121,162 人。

另經由與戶籍、地籍資料勾稽，可得各縣市擁有不動產獨居戶老人數。依戶籍檔人數所示，擁有不動產獨居戶老人數共 234,072 人，縣市以台北市的 25,708 人最高，次為台北縣的 23,669 人；依地籍檔人數所示，擁有不動產獨居戶老人數共 117,061 人，以台北縣的 34,818 人為最高，台北市的 29,394 人次之。

表27 我國各縣市老人擁有產權情形

縣市別	65 歲以上擁有無抵押土地房屋之人數		各縣市擁有不動產獨居戶老人數	
	土地人數	建物人數	戶籍檔人數	地籍檔人數



台北市	121,162	100,801	25,708	29,394
台中市	36,956	25,303	5,865	7,549
基隆市	14,231	10,800	2,981	3,644
台南市	31,084	19,118	4,734	6,651
高雄市	49,418	38,551	10,461	12,921
台北縣	153,500	95,560	23,669	34,818
宜蘭縣	34,307	12,121	2,581	6,623
桃園縣	88,442	41,838	8,161	15,343
嘉義市	13,653	7,418	1,916	3,109
新竹縣	36,416	7,950	1,307	5,303
苗栗縣	47,681	12,711	1,946	7,298
台中縣	74,307	24,240	4,108	10,438
南投縣	41,649	7,494	1,542	7,311
彰化縣	92,206	15,513	2,507	12,215
新竹市	17,785	9,044	1,911	3,172
雲林縣	65,824	8,977	1,800	10,888
嘉義縣	50,948	6,818	1,292	8,463
台南縣	97,044	19,712	3,729	17,477
高雄縣	72,320	21,694	4,713	12,988
屏東縣	58,518	13,836	2,511	8,169
花蓮縣	21,558	7,233	1,626	4,042
台東縣	15,045	4,102	827	2,597
金門縣	6,792	1,159	186	1,175
澎湖縣	12,993	5,543	979	2,362
連江縣	1,113	9	1	122
合計	1,254,952	517,545	117,061	234,072

註：資料產生時間：「65 歲以上擁有無抵押土地房屋之人數」為 2010 年 2 月；「各縣市擁有不動產獨居戶老人數」係為 2009 年 11 月。

資料來源：由內政部社會司、地政司所提供。

另針對目前政府正研擬之「公益型」逆向房屋抵押貸款，其原本傾向以擁有未抵押房產的 65 歲以上榮民進行試辦，但經退輔會對榮民進行訪談後，多半表達無申請之意願。推測可能的原因包含傳統文化觀念、對逆向房屋抵押貸款的不瞭解、並無額外的資金需求等。其房產筆數請參照表 28。

表28 65歲以上榮民無抵押房產人數

65歲以上榮民擁有無抵押土地、房屋之人數統計表					
縣市	土地	房屋	縣市	土地	房屋
台北市	11,978	11,212	彰化縣	2,306	581
台中市	3,883	3,401	新竹市	1,359	1,057
基隆市	908	802	雲林縣	1,498	453
台南市	2,440	2,118	嘉義縣	1,483	429
高雄市	5,729	5,210	台南縣	3,454	1,392
台北縣	12,819	10,386	高雄縣	5,604	3,699
宜蘭縣	1,464	712	屏東縣	2,764	1,268
桃園縣	11,162	8,853	花蓮縣	1,658	882
嘉義市	802	667	台東縣	1,147	449
新竹縣	1,477	523	金門縣	5,529	978
苗栗縣	1,293	545	澎湖縣	916	498
台中縣	4,926	2,790	連江縣	92	0
南投縣	1,428	452			
合計					
土地			房屋		
88,119			59,357		

資料產生時間：2010年1月25日

資料來源：由內政部社會司、退輔會所提供。

表29之彙整，此數據可做為未來逆向房屋抵押貸款之潛在需求參考。由於「65歲以上擁有無抵押土地房屋之人數」僅包含年齡與產權資料，而「各縣市擁有不動產獨居戶老人數」尚結合同齡、產權與家庭結構資訊，故其數值應較具參考性。由於此數值僅為粗估概算，尚未考量土地實際利用、戶地籍與現實狀況的差異等問題；且「各縣市擁有不動產獨居戶老人數」亦並未考量是否為二人家戶或是否為一宅一戶之情形，故此推估結果僅供參考。但此推估結果得做為後續推論之上界（upper bound），藉此衡量需求推估結果的合理性。

表29 我國老人擁有產權情形

統計項目	數據	時間
65歲以上擁有無抵押土地之人數	1,254,952人	2010年2月
65歲以上擁有無抵押房屋之人數	517,545人	2010年2月
擁有土地之獨居老人數	234,072人	2010年2月
擁有房屋之獨居老人數	117,061人	2010年2月

註：資料產生時間：「65歲以上擁有無抵押土地房屋之人數」為2010年2月；「各縣市擁有不動產獨居戶老人數」係為2009年11月。

資料來源：由內政部社會司、地政司所提供。

#### 四、老人狀況調查

因應老年化社會的來臨，內政部統計處為了解目前臺閩地區 50 歲以上人口生活現況、社會支持、健康狀況、經濟概況及各項老人福利措施之需求等資料，以提供政府相關機關制訂老人福利政策及相關福利措施之參考，遂由內政部社會司不定期委外執行老人狀況調查。老人狀況調查採抽樣調查，抽樣方式包括安養機構訪查、一般民眾電話訪查等，樣本數約六千筆。由於老人狀況調查結果並無固定的調查週期，且 2000 年、2002 年以及 2005 年的問項並不統一，因此本研究僅採用較為詳細之 2005 年調查結果進行初步探討。

由於老人狀況調查之問卷細目較為精確，故除了「年齡」、「產權」、「所得」與「家庭結構」四大關鍵因素外，本研究仍一併探討「教育程度」、「具有投資型資產傾向」等面向。

該調查樣本數共計為 5815 筆，問卷分為 A、B、C 三部分，A 部分全體共同填答；B 部分由 65 歲以上者填答；C 部分由 50 至 64 歲者填答。在此將資料彙整如下：

##### (一) 年齡資訊

我國截至 2005 年的 50 歲至 64 歲人口約 339.5 萬人，占總人口之 14.93%；65 歲以上的人口約 218.9 萬人，占總人口之 9.62%。其年齡資料可細分為七個組群，50 至 79 歲每五歲為一組；超過 80 歲以上為一組。由表 30 可見各年齡層之抽樣個數，其中 50 至 64 歲者共 3044 人；65 歲以上共 2771 人。

表30 老人狀況調查-年齡分佈

年齡	Freq.	Percent	Cum.
50~54 歲	1,203	20.69%	20.69%
55~59 歲	989	17.01%	37.7%
60~64 歲	852	14.65%	52.35%
65~69 歲	661	11.37%	63.71%
70~74 歲	724	12.45%	76.17%
75~79 歲	624	10.73%	86.9%
80 歲以上	762	13.1%	100%
Total	5,815	100%	

資料來源：依據內政部統計處，2006，民國九十四年度老人狀況調查繪製

## (二) 產權資訊

根據資料顯示，截至 2005 年，65 歲以上本人持有資產<sup>33</sup>者共 1032 人，占 37.80%<sup>34</sup>；其中有持有存款類資產者的比例最高，達 857 人，占 65 歲以上老人的 31.39%；而持有不動產者為次居，共 554 人，達 20.29%。50 歲至 64 歲的老人中，則有 70.2% 預計會保存資產，顯著兩倍高於 65 歲以上老人；而預計的保存資產中，仍有 83.04% 的老人會保存存款類資產，占 50 歲至 64 歲的老人的 58.29%；另預計會保存不動產者達 62.87%，占 50 歲至 64 歲的老人的 44.13%，其比例明顯高於 65 歲以上老人。兩族群間對於保存資產的態度明顯不同，其原因可能為過往傳統「養兒防老」觀念的式微。過去基於養兒防老的觀念，故老人可能多半傾向將資產交與子女；如今此觀念已逐漸改變，老人認為自身能持有資產將更能保障自己的經濟安全。另一個可能的原因係因少子化衝擊，老人無足夠的子女可照應，故必須持有較多的資產。考量 50 歲至 64 歲（如今約 55 歲至 69 歲）的老人，其生育期約於 30 年前，該時生育率並無顯著下滑，因此第二種可能性較低。其他的可能原因包含對總體經濟的不安全感、實質薪資水平下降等因素，必須進一步探討方得以獲知真正的原因。

另觀察兩族群對股票等投資性工具的態度，在持有資產者中，65 歲以上者僅有 10.66% 保存較為積極的投資工具；反之，預計持有資產的 50 至 64 歲的老人中有 23.86% 將會持有股票、基金等投資性工具。針對儲蓄型保險，亦有類似的情形發生，顯示兩族群間對新金融商品的接受度已有顯著差異。

---

<sup>33</sup> 根據「老人狀況調查」之說明，「持有資產」係指資產現值總額達 10 萬元以上。

<sup>34</sup> 依據統計處所發佈之「老人狀況調查結果摘要分析」，該數值為 39.93%，與原始資料有所出入。本研究經考量後擬以原始數值資料為準。後文如遇同樣情形皆以同樣方式處理。

表31 65 歲以上老人保存資產情形

保存資產	Freq.	Percent	Cum.
自己沒有保存資產	1,698	62.20%	62.20%
自己有保存資產 <sup>註1</sup>	1,032	37.80%	100%
房屋、土地或其他不動產	554	53.68%	
存款（銀行、農會、互助會與其他形式）	857	83.04%	
股票、債券、基金、金飾等投資工具或其他保值財物	110	10.66%	
儲蓄型保險	108	10.47%	
其他	12	1.16%	
拒答	41		
Total	2,771		

註1：「自己保存資產」選項為複選，故其子項目加總將超過100%。

註2：「資產類型之百分比」係指該持有該種類資產之老人數占保有資產之老人數之百分比。

資料來源：依據內政部統計處，2006，民國九十四年度老人狀況調查繪製

表32 50 歲至 64 歲老人預計保存資產情形

預計保存資產	Freq.	Percent	Cum.
自己不會保存資產	854	29.80%	29.80%
自己會保存資產	2012	70.20%	100%
保存房子、土地或其他不動產	1,265	62.87%	
保存存款（銀行、農會、互助會與其他形式）	1,637	81.36%	
保存股票、債券、基金、金飾等投資工具或保值財物	480	23.86%	
儲蓄型保險	756	37.57%	
其他	27	1.34%	
不確定	143		
拒答	35		
Total	3,044		

資料來源：依據內政部統計處，2006，民國九十四年度老人狀況調查繪製

### （三）所得資訊

65 歲以上的人口平均每月可使用的生活費為約 11,715 元，略平內政部所公布之最低生活費標準<sup>35</sup>。

表 33 顯示其日常生活費用之額度需求，其中認為生活費不足者共 605 人<sup>36</sup>，僅占 21.83%，顯示大部分的老人似乎並無急迫性的經濟壓力。進一步針對其生活費不足額者進行調查，認為尚需 3,000 至 10,000 元方足夠者居多；請參閱圖 21。

<sup>35</sup> 依據內政部九十九年所公布之社會救助最低生活費標準，臺灣省為 9829 元；台北市為 14614 元；高雄市為 11309 元。

<sup>36</sup> 係指表 33 中，「有點不夠用」者加上「非常不夠用」者之總和。

表33 65歲以上老人日常生活費用額度

日常生活費用額度	Freq.	Percent	Cum.
相當充裕，且有餘。	249	8.99%	8.99
大致夠用	1,917	69.18%	78.17
有點不夠用	471	17.00%	95.16
非常不夠用	134	4.84%	100
Total	2,771	100.00%	

資料來源：依據內政部統計處，2006，民國九十四年度老人狀況調查繪製

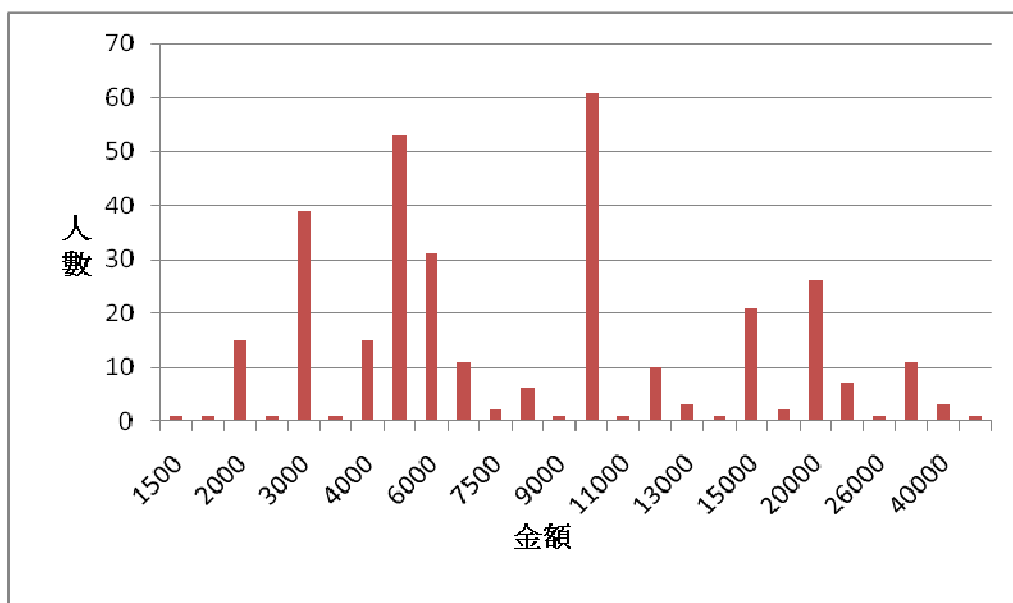


圖21 生活費不足者自認尚需金額

資料來源：依據內政部統計處，2006，民國九十四年度老人狀況調查繪製

由上述資料顯示，多數老人並無立即的經濟壓力，多半也無須子女進行經濟上的援助。然 65 歲以上老人之平均生活費用僅剛好平我國最低生活費用標準，顯示老人的生活品質仍有很大的改善空間。經由逆向房屋抵押貸款獲取之穩定年金將可用於改善生活品質。對此需進一步探討，方能有所定論。

#### (四) 家庭結構資訊

表 34 呈現老人狀況調查之 12 種家庭型態。假設老人具有房產所有權，依據國外辦理逆向房屋抵押貸款經驗，必須以該家戶內年齡最低者做為貸款設定依據；對象一般僅限於配偶或直系血親。考量「老人具有房產且與子女同住，但子女同樣已超過 65 歲」之情形，無法於統計資料中呈現，故後續分析將僅以「獨居」、「僅與配偶同住」以及「與父母同住」此三種家庭型態考量。依據資料顯示，2005 年的 50

歲至 64 歲人口僅與配偶同住者占 14.95%；獨居者占 5.03%；而與父母占 3.19%；合計 23.17%。而 65 歲以上僅與配偶同住者占 17%；獨居者占 10.47%；而與父母同住者占 0.51%；合計 27.98%。

表34 我國老人家庭型態分佈

family 家庭形態	Freq.	Percent	Cum.
50~64 歲			
獨居	153	5.03%	5.03%
僅與配偶同住	455	14.95%	19.97%
與配偶及子女同住	1,237	40.64%	60.61%
僅與子女同住	245	8.05%	68.66%
與父母同住	97	3.19%	71.85%
與（外）孫子女同住	52	1.71%	73.55%
與子女及（外）孫子女同住	491	16.13%	89.68%
與父母及子女同住	180	5.91%	95.60%
四代家庭	47	1.54%	97.14%
與其他親戚朋友同住	26	0.85%	98.00%
住在共同事業戶	58	1.91%	99.9%
其他	3	0.10%	100%
Total	3,044	100%	
65 歲及以上			
獨居	290	10.47%	10.47%
僅與配偶同住	471	17.00%	27.46%
與配偶及子女同住	204	7.36%	34.82%
僅與子女同住	193	6.96%	41.79%
與父母同住	14	0.51%	42.30%
與（外）孫子女同住	66	2.38%	44.68%
與子女及（外）孫子女同住	772	27.86%	72.54%
與父母及子女同住	15	0.54%	73.08%
四代家庭	13	0.47%	73.55%
與其他親戚朋友同住	17	0.61%	74.16%
住在共同事業戶	715	25.8%	99.96%
其他	1	0.04%	100%
Total	2,771	100%	

資料來源：依據內政部統計處，2006，民國九十四年度老人狀況調查繪製

針對 50 歲至 64 歲的老人對「未來理想居住狀況」的調查結果，其認為「與子女同住」是理想居住模式者占 51.52% 居多；次高者為「僅與配偶同住」占 35.38% 居次；「獨居」者 8.17% 再次之；而僅有 3% 的老人認為住在老人安養機構或護理之家是理想的生活模式。詳請參閱表 35。

表35 50歲至64歲老人理想之生活模式

	Freq.	Percent	Cum.
與子女同住	1,274	51.52%	51.52%
僅與配偶同住	875	35.38%	86.90%
獨居	202	8.17%	95.07%
住在老人安養機構	58	2.35%	97.41%
住在養護機構或護理之家	16	0.65%	98.06%
與親戚朋友同住	32	1.29%	99.35%
其他	16	0.65%	100%
很難說/拒答	571		
Total	3044		

資料來源：依據內政部統計處，2006，民國九十四年度老人狀況調查繪製

65歲以上的老人所認為理想的居住模式與50歲至64歲老人差異不大，同樣認為「與子女同住」較理想者占55.3%最多；另認為「僅與配偶同住」為理想模式者占16.73%居次；兩者合計共72.03%，略低於表36中兩者合計值86.9%，推測應為65歲以上老人遇喪偶與離異等情事機率較高，導致選取偏誤。

表36 65歲以上老人理想的居住方式

	Freq.	Percent	Cum.
與子女同住	1,441	55.30 %	55.3%
僅與配偶同住	436	16.73%	72.03%
獨居	266	10.21%	82.24%
住在老人安養機構	173	6.64%	88.88%
住在養護機構或護理之家	257	9.86%	98.74%
與親戚朋友同住	14	0.54%	99.28%
其他	19	0.73%	100%
很難說/拒答	165		
Total	2,771		

資料來源：依據內政部統計處，2006，民國九十四年度老人狀況調查繪製

## (五) 教育程度

依前一小節所提及，文獻指出「教育程度」將是影響老人能否接受新金融商品的一項重要因素，故本研究針對各年齡層老人之教育程度進行初步分析，藉此初步瞭解推動逆向房屋抵押貸款的合適性。由表37可發現，年齡越高的老人，其教育水準越低，此推測應為歷史之背景使然。



表37 我國老人教育程度統計

年齡	不識字	自修	國中	高中(職)	專科	大學以上	Total
50~54	4.8%	28.3%	15.3%	28.8%	10.1%	12.7%	100%
55~59	7.7%	40.6%	14.0%	18.9%	8.2%	10.6%	100%
60~64	16.8%	45.3%	13.3%	13.8%	4.0%	6.8%	100%
65~69	31.9%	43.1%	8.9%	8.0%	3.5%	4.5%	100%
70~74	28.9%	49.4%	8.7%	5.4%	3.9%	3.7%	100%
75~79	29.6%	42.8%	9.8%	11.2%	2.9%	3.7%	100%
80 以上	37.9%	32.0%	10.2%	9.1%	4.3%	6.4%	100%

資料來源：依據內政部統計處，2006，民國九十四年度老人狀況調查繪製

由表 38 自「教育程度」面向進一步探討不同教育程度的老人對金融商品的接受度。可發現 50 至 64 歲的老人對股票、基金資產以及儲蓄型保險等金融商品，接受度較 65 歲以上老人高。在考量「教育程度」因素下，50 至 64 歲的老人隨著教育程度的提升，對股票、基金等投資工具接受度亦隨之提升；然 65 歲以上老人類似的現象並不明顯。推測可能的原因係由於傳統文化或歷史背景等因素，導致 65 歲以上老人的理財觀念趨於保守。

表38 我國老人教育程度與保有資產之關連

	不識字	自修	國中	高中(職)	專科	大學以上	合計
50~64 歲（預計持有資產）							
不動產	1.79%	16.85%	9.24%	17.35%	7.16%	10.49%	62.88%
存款	3.23%	23.41%	12.52%	21.52%	8.8%	11.88%	81.36%
股票	0.5%	3.08%	3.13%	7.75%	3.33%	6.06%	23.85%
儲蓄型保險	0.84%	8.6%	5.37%	10.93%	4.62%	7.21%	37.57%
其他	0.05%	0.6%	0.15%	0.3%	0.05%	0.2%	1.35%
65 歲以上（持有資產）							
不動產	6.49%	23.16%	7.17%	7.46%	3.97%	5.43%	53.68%
存款	12.79%	34.79%	11.34%	10.95%	5.33%	7.85%	83.05%
股票	0.58%	2.62%	1.94%	2.52%	0.78%	2.23%	10.67%
儲蓄型保險	0.87%	3.97%	1.65%	1.74%	0.68%	1.55%	10.46%
其他	0.29%	0.58%	0.1%	0.1%	0.1%	0%	1.17%

資料來源：依據內政部統計處，2006，民國九十四年度老人狀況調查繪製

依據 2005 年之「老人狀況調查結果摘要分析」，載明目前臺灣 50 歲以上之人口約為 558.4 萬，約占臺灣總人口數之 24.55%；而其中 65 歲以上人口約為 218.9 萬。在產權方面，65 歲以上老人持有資產者僅 37.8%，其中房產；而 50 至 64 歲老人則有 70.2% 預計會保存資產，顯示國民理財觀念已逐漸改變。而針對如股票等投資型金融商品，50 至

64 歲較 65 歲以上的老人接受度為高，且與 50 至 64 歲的老人對其接受度與教育程度成正比。所得面向，65 歲以上老人多數表明對額外生活費無迫切需求，然其平均每月可使用之生活費用僅 11,715，低於高雄市、台北市之最低生活費標準。在家庭結構分析上，65 歲以上老人「獨居」、「僅與配偶同住」以及「與父母同住」之比例約為 27.97%，此三種家庭結構類型之老人將較適合申請逆向房屋抵押貸款。此外，無論 50 至 64 歲數或 65 歲以上老人，絕大多數皆不認同入住老人安養機構是理想的居住模式。

本研究接續以老人狀況調查之資料進行勾稽，進行需求者比例推估，而後套用總體數據資料藉此估計逆向房屋抵押貸款於臺灣之潛在需求數量。本研究擬依照前文所分析之關鍵因素，設定高、中、低推計之條件，請參閱表 39。

表39 逆向房屋抵押貸款需求比例推估

推計模式	條件設定	內容
高推計	年齡	65 歲以上老人
	家庭結構	目前居住型態為「獨居」、「僅與配偶（同居人）同住」、「與父母同住」者
	產權	「保有房屋、土地或其他不動產」者
中推計	年齡	65 歲以上老人
	家庭結構	目前居住型態為「獨居」、「僅與配偶（同居人）同住」、「與父母同住」者
	產權	「保有房屋、土地或其他不動產」者
	所得	生活費使用情形為「大致夠用」、「有點不夠用」、「非常不夠用」者
低推計	年齡	65 歲以上老人
	家庭結構	目前居住型態為「獨居」、「僅與配偶（同居人）同住」、「與父母同住」者
	產權	「保有房屋、土地或其他不動產」者
	所得	生活費使用情形為「大致夠用」、「有點不夠用」、「非常不夠用」者
	教育程度	學歷為高中職（含專科）以上者

資料來源：本研究繪製

經由表 39 所設定之條件進行資料勾稽分析，得高推計下之人數共 223 人，占 65 歲以上老人的 8.17%<sup>37</sup>；中推計下之人數共 193 人，占 65 歲以上老人的 7.07%；低推計下之人數共 66 人；占 65 歲以上老人的 2.42%。將此數據乘上我國老人之母體總數，即可得推計之數據。

<sup>37</sup> 計算模式係以 223 人除以扣除產權項目拒答者所剩之 2730 人；後續推計亦依此模式進行。

推計結果請參閱表 40。

表40 依老人狀況調查推估逆向潛在需求

推計模式	推估比例	推估數量
高推計	8.17%	178,807 人
中推計	7.07%	154,732 人
低推計	2.42%	52,964 人

資料來源：本研究繪製

在本節最後，針對本節所進行的推估結果，有幾點必須加以說明。首先，依據 2000 年「戶口及住宅普查」資料進行推估，逆向房屋抵押貸款之潛在需求約 31 萬戶。但由於年代久遠，導致資料使用上必須進行過多的假設，其推估結果將與實際現況有所差異。其次，由於住宅與戶口兩者統計資料之銜接上仍有困難，這可能使得所推估之資料有高估之嫌，其在許多面向都必須進一步探討。最後，本研究並未使用「戶口及住宅普查」的原始資料進行勾稽，主要原因除資料年代已久遠外，由於政府為保護個人隱私權益，「戶口及住宅普查」僅可得鄉鎮市區之統計資料；在這樣情況下，即使使用原始資料進行勾稽，仍然必須處理戶口及住宅的銜接介面問題。

儘管使用「戶口及住宅普查」資料進行推估將遭遇許多難題，但其在逆向房屋抵押貸款的需求推估上仍十分重要。主要原因有二，一是其普查資料為母體資料，非抽樣統計，因而將不會導致資料發生失準偏誤之情事；其次，由於推估逆向房屋抵押貸款之潛在需求的目的除為了探知其於臺灣推動的可行性外，對發行機構而言尚需瞭解其市場規模。然「低收入戶調查」的資料為低收入戶，因而該房屋價值往往低於一般民眾所居住之房屋價值；而「老人狀況調查」之抽樣樣本數僅五千餘筆，65 歲以上老人更不及三千筆，而經需求條件篩選後僅兩百餘筆，致使以「老人狀況調查」無法對老人所在縣市做良好的推論，進而估計房地產價值。然「戶口及住宅普查」為母體資料，而且可細緻化至鄉鎮市區，未來得以地區性房屋與土地價值搭配，進行市場規模估計。此項作業建議於 2010 年之「戶口及住宅普查」統計資料出爐後，得以接續研究。

「低收入戶調查」與老人不動產產權資料皆各有缺陷，所得之統計推論僅供參考，在此不與以贅述。

而針對「老人狀況調查」，由於該統計之問項較為細緻，故本研究

以「年齡」、「產權」、「所得」及「家庭結構」，並輔以「教育程度」進行潛在需求者推估。依據推估結果，需求的保守估計應在 5 萬至 15 萬人之間，整體潛在需求甚可達 18 萬人。此外本研究亦發現，在 50 至 64 歲的老人中，教育程度與股票、基金等投資性商品的持有率成正相關，此可做為逆向房屋抵押貸款推動之參考。

統計數量過少是該推論主要的缺點；且因樣本不足，無法進行縣市地區之推論。其次，該推論的家庭結構使用「獨居」、「僅與配偶（同居人）同住」、「與父母同住」三者模式進行推論，但無法考量到「父母超過 65 歲，雖與子女同住但子女同樣超過 65 歲」之情形。此外，以家庭結構（「獨居」、「僅與配偶（同居人）同住」、「與父母同住」）勾稽產權（持有房屋、土地或其他不動產者）無法保障該不動產為住宅用途；再者，亦無法保證其所擁有之產權即為本身所居住之住宅。這些面向都值得進一步分析

由於本研究係以 2005 年之資料進行推估，待 2009 年資料公布後，預計將可進行更進一步的分析；並與 2005 年之資料進行對照，進一步瞭解 50 歲至 64 歲之老人狀況變化。

## 第四節 老人訪談意見彙整

逆向房屋抵押貸款的操作具有高度的技術性與複雜度，而該金融商品的需求者或服務對象為年邁老人，其往往普遍為社會資訊不對稱中較為弱勢的一方。因此，為瞭解老人們是否能清楚明白逆向房屋抵押貸款的原理與操作流程，以及老人對於該項貸款商品的看法與觀感，本研究透過伊甸基金會的協助，於北投老人耆福中心舉辦一老人講座，試圖透過直接溝通與問卷調查的方式瞭解老人對該金融商品的看法與態度。主要討論的主題包含以房養老的「運作機制」、「資格限制因素」以及「申辦之優缺點」。

參加本次座談會的老人共 19 名，其中僅 4 位為男性，其餘皆為女性，主要原因推測應是女性往往較男性願意參與社區老人活動。受訪老人們的年齡層約在 60 歲至 75 歲之間，詳細年齡分佈請參閱圖 22。教育程度方面，最高學歷僅國中以下者最多，為 9 人；受高中職教育者為 6 人居次；大專學歷以上者為 4 人。

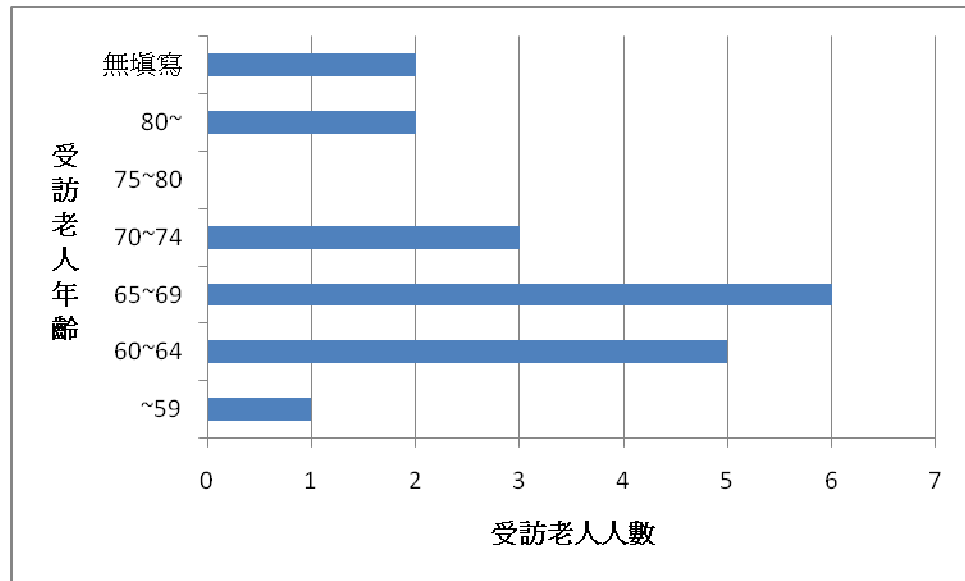


圖22 本座談會參與老人年齡

資料來源：本研究繪製

19 位受訪的老人中，僅有 2 名老人無子嗣，其餘 17 位老人皆有兩名以上的子女，顯示過往臺灣普遍的高生育率的現象。該注意的是，即使老人們年齡集中在 60 歲至 75 歲之間，且育有多位子女，但手上持有房產者仍屬多數。依據本研究的問卷調查，老人與其配偶、同居人手上持有房產（僅限住宅類不動產）者為 13 名，且其中即有 6 位不與子女（孫子女）一同居住。此比例與全台平均相較偏高，推測應與訪查所在地點為北投，其平均所得較高所致。

在財務狀況方面，本研究所訪查的老人們呈現兩個類別，一為財務狀況較為優渥者；另一類則為一般收入狀況者。一般收入狀況者每月的零用金或生活費主要約為五千至一萬元之間；優渥者的每月生活費則多超過一萬五千元，更甚達十萬元者。依據問卷中老人對生活費的滿意度調查結果，生活費五千元以下的老人們普遍勾選「不足」或「僅足夠生活基本開銷」兩個答項；五千至一萬五千元者答項的選擇較為平均；一萬五千元以上者全部皆勾選「足夠生活、醫療與休閒所需」。

表41 受訪老人生活費現況簡表

每月生活費	不夠	尚可	足夠
3 千元以下	2 名		
3 千~5 千元	1 名	1 名	1 名
5 千~1 萬元	1 名	2 名	3 名
1 萬~1 萬五千元	1 名		1 名
1 萬五千元以上			5 名

資料來源：本研究繪製

每月生活費較高的老人，其收入來源近乎多數為自身的存款、股票基金、企業退休金、勞保與月退俸等，且多半無領取子女的奉養金。相對的，生活費用較低的老人，其主要的花費來源則為子女的奉養金與政府的相關救助金。較為特別的是，絕大部分的老人其子女所給予的奉養金低於老人總生活費的三分之一，甚有許多老人表明子女並無給予任何津貼。

在講座過程中，多數老人們皆能充分理解包含逆向房屋抵押貸款之運作機制。其表明贊同政府或銀行推動此項貸款的老人超過半數，而進一步詢問於客觀條件皆合適的情況下其申辦逆向房屋抵押貸款的意願，則有六位老人表明願意申辦該項貸款，約佔三分之一，其中亦包含該兩位無子女之老人。

在資格的限制上，老人多表明得以理解「年齡」、「房屋價值」與「房屋區位」等因素之影響性。較特別的是，老人們針對房屋價值的評估模式，多能理解其房屋價值的部分以現值評估是不恰當的，因考量房屋的折舊、市場波動等因素，勢必需要相對應變之估價方法。此外，針對可貸成數的部分，經本研究說明人員敘明，銀行因眾多風險考量，保守估計下僅能以房屋價值之三成至四成做為貸款成數，以現價一千萬的不動產而言，約略換算成每月津貼約新台幣 8000 至 12000 元，對此老人仍多數表明得以接受。

在津貼領取方式的選擇上，多數老人之抉擇與事前預估相同，皆較為偏好信用式（帳戶式）的領款方式。由於帳戶式方面保障老人可得之津貼不受過高的利息支出所侵蝕，亦可於緊急時刻提領所需資金，故於資金的調度上較為便利。建議未來設計商品架構時得以考量以帳戶式為主，或採一定比例資金得以採帳戶式提領，其他則採年金津貼形式。

在針對逆向房屋抵押貸款商品的顧忌與疑慮上，本研究擬定七項問項供老人勾選，最多可複選三項。依其所勾選的項目繪製統計圓餅圖，如圖 23 所示。其顯示，顧忌最高的兩項因素為「不想與銀行借錢」與「太複雜不願碰觸」；其次為「怕遭到詐欺」以及「子女反對」，與事前預估相符，故此四項因素有必要進一步分析。此四項主要因素中，「子女反對」之因素，在我國財產傳承子女的觀念難以改變的情況下，係為影響逆向房屋抵押貸款的主要外部因素。其次，「產品過於複雜」代表產品應具有良好的事前教育措施，包含說明課程、專業顧問等；而「怕遭遇詐欺」則必須仰賴良好健全的管理制度與運作機制，在國外的案例中除義大利與法國之私契模式外，鮮少發生。「不想與銀行借錢」係為華人文化的傳統觀念之一，在老一輩的人心中對於貸款總是心有芥蒂。然此觀念有可能隨著社會文化潮流而轉變，如房屋貸款在現今的觀念中已十分普及，且臺灣房貸利率維持低水準，買屋不申辦貸款多數人已認同實為相對無效率的作法。

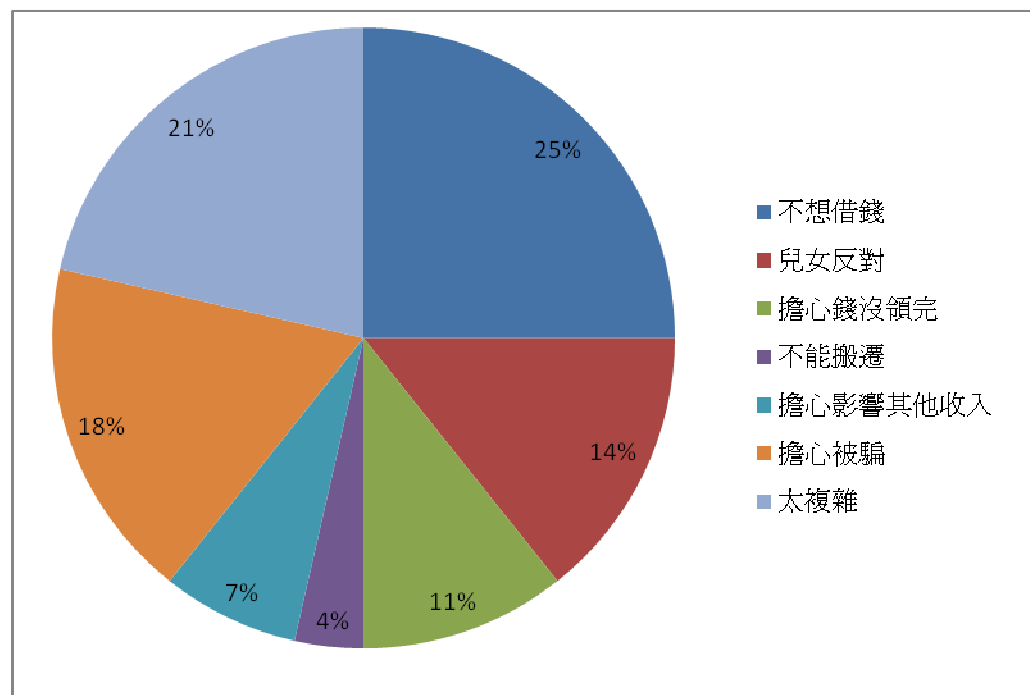


圖23 對逆向房屋抵押貸款的顧忌與疑慮

註：於回收問卷中共剔除四位無效問卷。

資料來源：本研究繪製

於本講座說明的過程中，針對老人所提出對於逆向房屋抵押貸款的各項疑問，本研究將之歸納如下述七項主要問題：

1. 申辦逆向房屋抵押貸款後，自宅是否能分租他人？
2. 如土地或房屋產權與他人共同持有，能否申辦逆向房屋抵押貸款？
3. 同居者如非配偶，是否可行？
4. 因病需長期住院，或長期出國旅遊，該如何處理？
5. 逆向貸款是否得提前清償？
6. 每月領取額度如何計算？
7. 如申辦後老人即撒手，少領的房屋價值該如何？

上述老人所關注的各項問題，於前文中多已詳盡論述，在此不與贅述。





## 第七章 可行方案與策略建議

### 第一節 風險應對策略

縱使銀行承作逆向房屋抵押貸款，存在相當程度之風險，但就現行機制而言，亦有相對應之應對策略，茲分析如下：

#### 一、合理的契約內容

銀行承作逆向房屋抵押貸款，必須先管理相關風險，當雙方契約成立之後，每月給付給借款人的金額列為銀行資產。一般而言，銀行經營逆向房屋抵押貸款業務可能有的風險，包括信用違約風險、市場風險、訂價風險、流動性風險與作業風險；其中尤以市場風險與抵押物（不動產）相關風險係為逆向房屋抵押貸款業務特有之風險。銀行業者必需精確的衡量上述風險，才能正確擬定相關推廣策略。例如屋主身故後，契約的承諾無法履行，銀行無法處分房屋，產生繼承風險；或者房屋已毀損無法使用或處分，均屬於信用違約風險的範圍。在訂價風險方面，因為逆向房屋抵押契約的成立必須基於一些假設，而這些預訂假設可能與實際狀況不同，因而造成銀行損失，屋主壽命超過預估生命期，銀行必須給付的期間就會超過原先的預期，透過反向抵押房貸將長壽風險轉移給銀行，產生長壽風險，即為訂價風險的一種。銀行在衡量此類風險時，最重要的資料是老人的生命表，及生命降低率的資料。但是目前這類資料庫在臺灣並不完整，因此不確定性仍高。然而銀行可透過金融資產證券化產品，如不動產擔保證券（Mortgage-backed Securities，MBS），由金融機構的不動產抵押貸款包裝組合後的證券，經擔保機構擔保，在資本市場發行，向投資人籌措資金，並進行風險移轉。

#### 二、作業風險控管

在作業風險方面，人員、流程與技術都可能隱含造成損失的風險，例如人員疏失或專業不足，導致給付金額增加的核貸不實風險。在作業過程中，包含管理上需定期的做資訊溝通與環境檢視，包含建立關鍵風險指標、建立核貸的流程與準則、定期自我風險評估（risk self-assessment），並依過去的經驗與外部資料庫假設損失分配（Distrubution），以計算應計提的風險管理費用。其次，證券化亦容易

產生道德風險。銀行為降低資金的風險，將設定的資產證券化並發行，轉由投資人承擔。此時，社會輿論可能認為該證券於借款人愈早身故時，投資報酬率越高，此舉將對銀行產生輿論壓力，進而衍生道德風險。因此，人為疏失或道德風險都應嚴加控管，例如屋主資訊不公開、證券化後的商品與其他標的共同成立基金，並可由政府投資此類基金，以降低銀行業的長壽風險及道德風險。綜上可知，落實風險管理，是銀行業推行逆向房屋抵押貸款，使得銀行、退休族及投資人均能創造利益的最大關鍵。

### 三、 諮詢制度建立

逆向房屋抵押貸款商品化有其複雜性、風險性及一定的公益作用，為了促進逆向房屋抵押貸款的發展，應當先從立法上明確制定發展模式及規定。其次，政府與銀行業及不動產業等合作設立完善的專業諮詢制度及諮詢服務機構。美國的專業諮詢機構從性質上可分為兩類：一類是非盈利性組織提供的免費諮詢服務。如房屋價值轉換國家中心、美國退休人員聯合會(AARP)和美國住房與城市發展部(HUD)的專業律師諮詢服務機構，一類是貸款人根據聯邦法律規定為借款人提供的合格的法律顧問。美國法律規定借款人在申請逆向房屋抵押貸款時必須提供由諮詢機構出示的經諮詢人簽定的諮詢證明書，此諮詢制度一方面有利於促進逆向房屋抵押貸款制度的宣導，同時可以確保老年人在充分瞭解貸款性質的情況下作出貸款決定。我國在設立相關制度上可以參酌美國的經驗，設置諮詢機構，同時融合我國民情，設置合理的諮詢財務支出制度，部分解決諮詢人在諮詢後因主觀無意願或客觀不符合申請條件給政府、諮詢機構、貸款人帶來財政或人力負擔的問題。

### 四、 貸款資訊揭露

為防範風險應該建立資訊揭露制度，1994年9月美國總統柯林頓簽署了Riegle社區發展法案，專門用於監督控制逆向房屋抵押貸款運行。該制度詳細規定了逆向房屋抵押貸款的資訊揭露制度以及資訊揭露的時間、內容，對於具有高風險、不穩定性的逆向房屋抵押貸款制度建立合理的資訊揭露制度，不僅有利於保障弱勢地位老年人的知情權財產，同時可以提高貸款機構的工作效率，減少不必要的資源浪費，有助於逆向房屋抵押貸款的發展。因此，建立合理的貸款資訊揭露制度十分重要。在資訊揭露的內容上應盡可能反映存在的風險，包括各

項貸款費用、借款人的壽命預估、房屋價值、選擇不同貸款支付方式可獲得的貸款金額等。我國應當將資訊揭露制度設立在審批程式前，即審查結果、評估結果確定後。這樣不僅可以有效避免不必要的運行成本浪費，而且有利於審批機構對貸款機構執行揭露情況的監督。

## 五、風險控管可行方案

茲針對第五章中所分析之銀行推動逆向房屋抵押貸款的主要風險，初擬可行方案策略如下：

銀行面對之風險		可行策略方案
1	市場性風險	
1-1	不動產價格波動	<ul style="list-style-type: none"> <li>●依整體風險擬定較安全之貸款成數</li> <li>●貸款成數依地區、物件種類、不動產市場熱絡情形調整</li> <li>●持續性的不動產市場追蹤與風險評估</li> <li>●長遠建立不動產市場選擇權、自動估價機制</li> </ul>
1-2	遞延處分衍生之物業管理成本壓力	<ul style="list-style-type: none"> <li>●銀行本身應建立資產處分專業能力</li> <li>●考量與資產管理公司、仲介業者合作之可能性</li> </ul>
1-3	逆選擇風險	<ul style="list-style-type: none"> <li>●專業不動產鑑價合作</li> <li>●貸款成數依不動產市場熱絡情形調整</li> </ul>
1-4	未來不動產市場需求	<ul style="list-style-type: none"> <li>●持續性不動產需求調查</li> <li>●住宅型態選擇</li> </ul>
2	抵押物風險	
2-1	不動產瑕疵	<ul style="list-style-type: none"> <li>●專業不動產鑑價合作</li> </ul>
2-2	修繕維護風險	<ul style="list-style-type: none"> <li>●抽查與處罰機制建立</li> <li>●修繕維護獎勵制度</li> <li>●合約納入強制保險</li> </ul>
2-3	不動產佔用	<ul style="list-style-type: none"> <li>●事前老人教育與宣導</li> <li>●抽查與處罰機制的建立</li> <li>●呼籲政府推動融資租賃登記制度</li> </ul>
2-4	繼承與法律糾紛	<ul style="list-style-type: none"> <li>●子女採「優先贖回」優於「優先承購」</li> <li>●事前應徵求子女同意書或採取信託模式</li> <li>●健全的老人事前教育與諮詢服務</li> </ul>
3	其他風險	
3-1	道德風險	<ul style="list-style-type: none"> <li>●商品應搭配限制性條款</li> <li>●房屋價值應與地區房價指數鍊結</li> </ul>
3-2	利率風險	<ul style="list-style-type: none"> <li>●加強資產負債管理</li> <li>●採用利率保險</li> <li>●創新利率避險工具</li> </ul>
3-3	長壽風險	<ul style="list-style-type: none"> <li>●訂定合適的貸款成數</li> <li>●利用彼此獨立性高的資產池分散風險</li> </ul>
3-4	臨界風險	<ul style="list-style-type: none"> <li>●訂定合適的貸款成數</li> </ul>

銀行面對之風險		可行策略方案
		●擬定安全邊際與彈性條款
4	管理風險	
4-1	流動性風險	●逐步建立次級市場

資料來源：本研究繪製

## (一) 市場風險

### 1. 不動產市場價格波動

房屋價值變動亦為承作逆向房屋抵押貸款所存在之風險，而房屋價值的風險可分為總體風險和個體區域風險，總體風險是一種系統性風險，政府可以透過經濟政策及措施，對房地產業發展的動向及價格給予調節，減少房地產價值波動所帶來的風險。個體區域風險則取決於地理區位、交通模式變遷、不動產類型等因素。由於不同地區中、各類型的房地產升值幅度差異很大，當逆向房屋抵押貸款規模足夠大、分布足夠廣泛的貸款組合在一起，風險將被分散化，可以透過不同組合來分散這一風險。建立跨地區的分支機構，吸引不同地區、結構的房屋進入逆向房屋抵押貸款組合，抵消個體區域房屋評價之風險。

另外，透過選擇權的概念，如果房屋市場價值低於執行價格，可以約定的執行價格行使權利，規避未來的房屋價值波動風險。如果未來的房屋市場價值高於執行價格，則放棄行使權利。例如保險人向保險公司繳納保險金，貸款到期房價若貶值，或低於事先設定房價最低不低於某一額度，則保險公司予以賠償，房價升值部分由保險人全部擁有；或可採房屋價值的增減幅度，若上下超出此一增減幅率時，多出的收益或損失由保險公司承擔。此外，加強對房屋的評價頻率，進行定期和不定期評估。定期評估可三年一次，不定期評估則是在發生某些足以對抵押住房價值有較大影響的特殊事件下進行，評估結果作為對每期還款額度的調整依據。

除了總體不動產景氣循環的價格波動，物件類型、個別地區等個體的價格影響因素同樣必須納入考量，這也凸顯出銀行對於物件控管與市場分析的重要性。以小套房為例，其需求者數量往往為市場中的少數，如欲申請逆向房屋抵押貸款，銀行應針對往後的市場需求與物件處分、變現能力加以考量。另一方面，個別地區的崛起與沒落也會影響區域房價，銀行必須配合區域規劃與都市計畫，針對個別地區的長遠發展進行一定的評估，藉此調整房價預估。

由整體市場與個別區域、物件種類進行相關研究，藉此得依照物件條件調整貸款成數，降低銀行風險。此外，銀行應針對整體的逆向房屋抵押貸款風險部位每年度進行大量資產估價，如以自動估價系統（AVM）等進行自動重估，以掌握風險部位大小。

## **2. 遞延處分衍生之物業管理成本壓力**

逆向房屋抵押貸款的償還完全來自於資產處分，於傳統貸放行為中，以信用還款財源為主、資產擔保品為輔的授信方式完全不同，故銀行為推動逆向房屋抵押貸款，勢必需要正面面對不動產資產處分的問題。大型金融控股銀行得考量設立自身的資產處分部門，亦或者與相關業者合作，以獲取合理利潤。

## **3. 逆選擇風險**

逆選擇風險為不動產市場過於熱絡時，次等之不動產物件因房價攀升後大量申辦逆向房屋抵押貸款，如此銀行將大幅承受不動產市場之總體系統風險。為避免逆選擇風險，其應對策略在於銀行對整體市場與個別物件的掌握程度，此必須仰賴專業鑑價能力，評估物件價值；另一方面得考量調整貸款成數，採「以價制量」的方式避免承擔不均衡的系統風險。換言之，當申辦案件數量急速增加時，代表該時期的不動產市場活絡或其他因素，利於申辦逆向房屋抵押貸款，此時可考慮降低貸款成數；反之亦可調升貸款成數，使整體部位所面臨之系統風險控制在一定水準之內。

## **4. 未來不動產市場需求**

未來不動產市場的整體需求，總體上主要考量高齡化與小家庭化的因素。在高齡化、少子化、小家庭化的趨勢下，合適的住宅型態也可能隨之變化，適合老人居住的住宅類型、小家庭類型等住宅需求將可能進一步擴張。此外，在都會區則必須進一步考量兩岸資金開放下資金效應衍生的需求。由於這些總體因素長期而言往往難以預測，故銀行應隨時予以監控，並隨時研擬相關應對策略。

在個別物件條件上，由於銀行所獲得的處置抵押權往往為十年以上的住宅，為利於資產處分，在面對申請逆向房屋抵押貸款的同時即必須對住宅的屬性進行較嚴格的篩選，如住宅類型、區位、土地持分與其他權利等。雖然於鑑價時，各項因素皆會列入房屋價值鑑定之參考，但仍須注意各項屬性對於商品市場流動性的影響。

## **(二) 抵押物風險**

### **1. 不動產瑕疵**

為增加申請逆向房屋抵押貸款所能獲得的津貼額度，老人有誘因隱瞞房屋瑕疵，因此必須建立專業之不動產鑑價制度，由不動產估價、仲介、建築工程、景觀與設計之專業人員會同鑑價。

### **2. 修繕維護風險**

老人申請逆向房屋抵押貸款，可能無誘因或無能力對其住宅進行修繕工作。對此可研擬懲罰機制與獎勵措施。如加拿大 CHIP 之逆向房屋抵押貸款商品，明訂若老人未盡房屋修繕與維護工作，業者得取消「無負值抵押保證」之條款。亦或者銀行得採主動修繕的模式，將必要之修繕工作與費用事先納入合約中，如因地震、火災、颱風與水患等自然災害所造成的傷害。

### **3. 不動產佔用**

為確保銀行於合約到期時能順利處分或使用該資產，應於合約中明訂申請逆向房屋抵押貸款之不動產物件不得租賃於他人，並設立懲罰制度，且加強事前老人教育進行宣導與訪查制度。另一方面，應呼籲政府積極推動不動產融資租賃登記制度，其為租賃物權化的一環；藉由租賃登記衍生的信賴關係，得有效保障銀行債權之履行。

### **4. 繼承與法律糾紛**

針對子女繼承的部分，即使子女最初同意老人申請逆向房屋抵押貸款，許多商品內容亦有訂定「子女優先承購權」，其係指子女得以一定價格（多半低於市場價格）優先承購。但合約終止時仍可能因某些因素（例如房屋價值大幅攀升）引發子女與銀行間的衝突，導致糾紛與訴訟問題。因此建議除事先應徵求子女同意書之外，以「子女優先贖回」取代「子女優先承購」，使子女僅需以一定的利率償還老人所借款之債務，即可優先取得該不動產。由於此模式銀行將迫於僅賺取一定利潤，故應擬定合理的利率水準；且明訂子女申請優先承購的日期、還款期限等，以降低銀行管銷成本。

另一方面，在逆向房屋抵押貸款推廣的起步階段，其合約擬定可能尚未完備，有可能導致詐欺弊端、詐騙陷阱等情況。這些情況，政府有關單位必須詳加考慮與防範，針對欲申請之老人必須給予教育訓練課程予以說明，並應瞭解老人之子女親屬之態度，必要時得採信託

架構規避可能衍生的風險。另應呼籲政府、金融機構與消保團體協同商討債權擔保與共同契約的可行性。

### **(三) 其他風險**

#### **1. 道德風險**

在道德風險的防範方面，在逆向房屋抵押貸款期間，存在借款人不願維修的道德風險。規避道德風險的有效措施，由於借款人雖可能控制自己的房屋狀況影響價值產生風險，但對於房地產價格指數無法掌控，可將房屋的價值與房地產價格指數做一連結，並透過逆向房屋抵押貸款的限制性條款和收取預期費用來減少借款人對房屋進行維護的道德風險。最後是交叉風險的防範與管理，為了規避交叉風險，可以將貸款額度設定在某個安全但不影響借款人意願的最適定價，以保證房屋經過時間的不確定性及折舊後其價值仍能夠充分抵償貸款本息之和，維持市場供需雙方的活絡。上述實證研究及實務建議可作為我國銀行業者推動逆向房屋抵押貸款風險管理之參考。

#### **2. 利率風險**

有關逆向房屋抵押貸款利率風險的防範，可參考美國的作法，採用可調整利率，一般是盯住金融市場基準利率(如 HECM 採盯住一年期美國國庫券的利率)加上一個合理的加碼幅度，並定期(一般以年為單位)進行調整，利用可調整利率計息，是規避利率風險有效手段。此外銀行為防範利率風險，第一，應加強資產負債管理。銀行的利率風險來自於資產、負債及二者間的關係，可運用長短期現金流量配置法和免疫法來部分降低銀行面臨的利率風險。銀行可以將逆向房屋抵押貸款和正向抵押貸款進行組合，建構最適資產負債組合，來抵消利率變化對資產價值的影響。第二，創新利率避險工具。在有效測量利率風險的前提下，銀行可以利用和創新利率避險工具，建置資產組合，控管貸款機構承作逆向房屋抵押貸款產品的現金流、承作遠期利率協議(forward rate agreements, FRA)或是利率交換 (Interest Rate Swap)、建立風險損失準備金等措施，達到管理利率風險的目的。

#### **3. 長壽風險**

對於長壽風險的防範，銀行應規定合適的貸款成數。事前控制定期發放的貸款額，使最終累計的貸款本金及利息額控制在到期時的房地產價值之內。另外，長壽風險透過資產組合池(pooling)，將互相獨



立的，相關性低的資產組合在一起，透過資產組合池及大數法則，銀行就可以利用生命表和其他相關資訊合理得預測未來的貸款累積額。借款人越多，平均餘命分佈越符合生命表規律，逆向抵押貸款機構可以比較準確的預測未來貸款期限到期時累計貸款本金利息額的分佈。

#### **4. 臨界風險**

臨界風險若要完全避免，首先必須考量當時的不動產景氣情形。由於我國不動產市場的波動十分劇烈，若假設不動產價值上漲率為固定，採用景氣熱絡與低靡時的不動產價值做為基期進行計算，將導致同樣價值的物件計算結果有落差。故銀行應針對所處之不動產市場情形有所掌握，進而訂定適當的貸款成數。

而所謂「適當的」貸款成數應如何訂定，可考量採用安全邊際的作法，擬定對銀行本身較安全的貸款成數。貸款成數的安全邊際量可由美國與其他國家的案例看出端倪。美國由於政府擔保，貸款成數約 5 成至 6 成；而英國、加拿大或澳洲等國家政府並無提供保障，故貸款成數僅 3 至 4 成。然根據美國 HUD 對 HECM 的資料統計，政府承擔 HECM 的保單轉讓後，其盈餘仍為正數。假設美國與其他各國的不動產市場、人口結構大至相符，則代表銀行在無政府擔保的情形下，至少要求 1 至 2 成的風險貼水以承擔臨界風險。必須注意的是，要求風險貼水本身自然減少借款人所得領取的年金額，這也將造成市場需求下降，並隱含商品經濟規模化期間延長之負向外部性效果。

在此除建議我國政府應對金融機構建立逆向房屋抵押貸款保障制度，另一選擇可研究於合約中納入「彈性條款」的方式，於申辦逆向房屋抵押貸款一定的期間（如十年）後，將沒有使用到的風險準備款還給貸款人。如同選擇權之概念，隨著老人歲數提高，銀行所面對的風險也越低，這時若預期的高風險因素消失或降低，將不需要如此高的風險準備，此時可考慮將該款項還給貸款人。這代表銀行必須清楚界定正常利潤與風險貼水的界線。如設計此機制予以納入合約當中，不但可保障銀行的風險準備，亦可減少要求高風險貼水所排擠之市場需求。

#### **(四) 管理風險-流動性風險**

流動性風險對逆向房屋抵押貸款的推動十分重要，尤其對銀行業而言。主要的原因在於長期的現金流出，必須倚靠其他金融商品以抵

銷流動性的不平衡。尤其銀行業所營運之金融商品中，缺乏與壽命連結性較強之商品，故必須著重不同存續期間金融商品之組合，其可能衍生的流動性風險將難以掌控；可預期此因素未來將可能限制逆向房屋抵押貸款商品的規模，這也是銀行業相較於保險業者較不利推動逆向房屋抵押貸款之處。

流動性風險對於逆向房屋抵押貸款具有更深層的含意。逆向房屋抵押貸款商品雖其名為「貸款」，但其操作違反了傳統銀行業追求「穩定現金流入之營運模式」的目標。觀察各國逆向房屋抵押貸款之操作，英國、加拿大等成功案例係由保險業推動，因此其得與壽險保單相互沖銷，甚至許多商品即與年金商品相互結合販售；而美國雖由銀行業推動，但其次級市場發達，故銀行得有效分散風險。若我國擬由銀行業推動逆向房屋抵押貸款，較近程的作法應是與保險業合作，或放寬金融控股子公司間之投資限制；而長遠來看，勢必仍需發展成熟的次級市場。

## 第二節 可行方案架構

依據張金鶚（2009），其研提三個逆向房屋抵押貸款於臺灣可行之模式。包含「以銀行為實施主體」、「以保險公司為實施主體」以及「以社會福利機構為實施主體」，三模式皆具有其優缺點。本研究考量目前政府政策傾向<sup>38</sup>，以銀行業實施逆向房屋抵押貸款的前提下分析其可行性。

依據張金鶚（2009）所研提之銀行業推動逆向房屋抵押貸款架構參照圖 24 所示。

---

<sup>38</sup> 目前行政院指派研擬國內試辦逆向房屋抵押貸款之專案小組已提報初版公益型逆向房屋抵押貸款方案與行政院，實施單位預計以公股銀行為主體。（陳素春，2010，以房養老於高齡化社會之運用研討會）

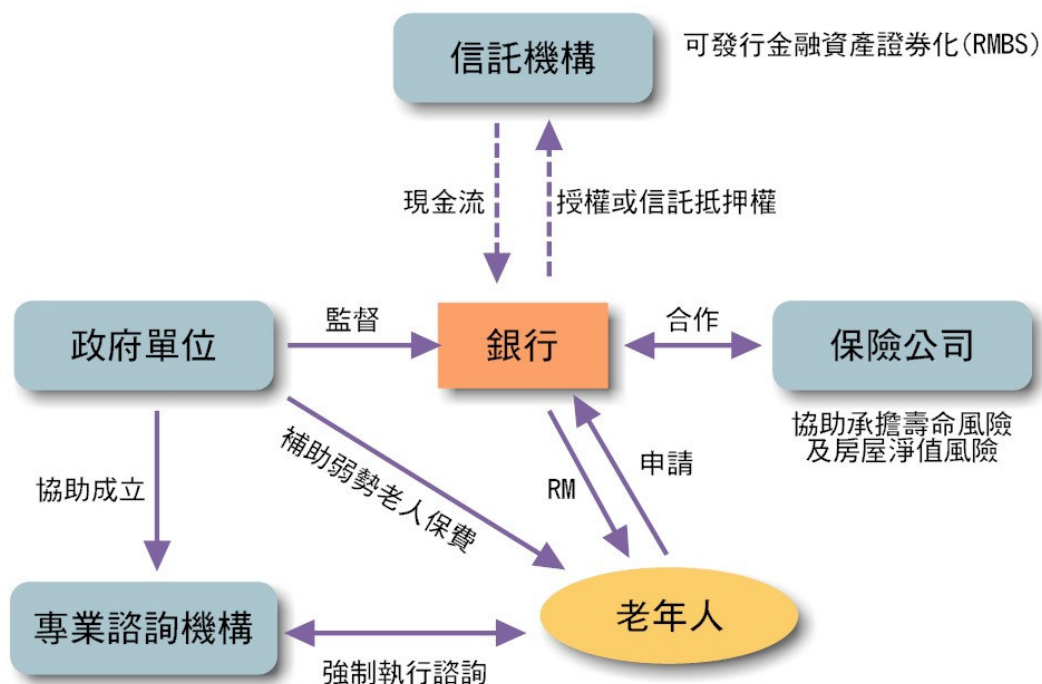


圖24 逆向房屋抵押貸款以銀行為主體推動模式

資料來源：參考自張金鶚，2009，臺灣「以房養老」三方案模式提議，「以房養老」逆向房屋抵押貸款方案研討會論文。

依據圖 24 的方案架構，其重點應在於以信託為施作基礎之設計。由於目前各方所研提之可行方案架構，但仍有法律制度面等問題尚待解決，主要包括以下問題：

## 一、抵押權歸屬問題

### （一）普通抵押權

1. 民法§757，物權除依法律或習慣外，不得創設。
2. 民法§861，抵押權所擔保者為原債權、利息、延遲利息、違約金及實行抵押權之費用。但契約另有約定者，不在此限。

依據上開民法條文，抵押權從屬於債權，先有債權產生方有抵押權，又因抵押權涉及不動產之所有權歸屬，因此需立法明定之。詳言之，逆向房屋抵押貸款之發生並非從屬於債權，而是先有抵押行為方產生債權，此已違反普通抵押權從屬於債權之原則，因此逆向房屋抵押貸款可視為一種新興之抵押權，需要新增法條規定。

此外，逆向房屋抵押貸款貸款額會隨時間增加而產生借款本

金增加，於契約簽訂時無法確定債權的特定範圍，即違反普通抵押權的特定擔保債權之原則，因此逆向房屋抵押貸款本質上非屬普通抵押權之種類。

## (二) 最高限額抵押權

1. 民法§881-1，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。
2. 民法§881-2，最高限額抵押權人就已確定之原債權，僅得於其約定之最高限額範圍內，行使其權利。前項債權之利息、遲延利息、違約金，與前項債權合計不逾最高限額範圍者，亦同。
3. 民法§881-13，最高限額抵押權所擔保之原債權確定事由發生後，債務人或抵押人得請求抵押權人結算實際發生之債權額，並得就該金額請求變更為普通抵押權之登記。但不得逾原約定最高限額之範圍。

依據上開民法條文，最高限額抵押權係先有不動產抵押權，並約定在不動產價值之限度內，擔保現在已發生及將來可能發生之債權，並未具體約定擔保何特定或一定之法律關係所生之債權，然因一定事由之發生，使該擔保之債權歸於確定。

與普通抵押權相較之下，逆向房屋抵押貸款債權確定發生在設定抵押權之後，與最高限額抵押權的型態較為接近；然而，最高限額抵押權之抵押權可由第三人提供，逆向房屋抵押貸款卻以所有權人及其配偶所有之不動產為限，也值得注意。行政院經建會在歷次就「不動產逆向抵押貸款」制度召開會議進行可行性評估，探究抵押權歸屬問題。本研究以為，最高限額抵押權雖於設定抵押權之際不必有債權存在，惟於實行抵押權之際，債權人需證明已有債權發生且該債權未經消滅之事實，始能有效實行抵押權，在未來法制之調整上，或可從類似最高限額抵押權之觀念加以著眼。

## 二、 所有權歸屬問題

目前所有權歸屬可略區分為以下兩者：

## (一) 承貸機構取得所有權

逆向房屋抵押貸款在借款人死亡時，契約中止後由承貸機構執行抵押權，爾後將該不動產拍賣後清償債務。

## (二) 繼承人取得所有權

逆向房屋抵押貸款在借款人死亡時，契約中止後由繼承人取得所有權，爾後將該不動產拍賣後清償債務。

綜觀國外案例中，逆向房屋抵押貸款契約中止後的所有權歸屬大多為承貸機構，並由承貸機構處分該不動產。然而，臺灣現行法制規定，除繼承人辦理拋棄繼承及限定繼承外，無論不動產是否有抵押的狀態下，繼承人係直接繼承該不動產及債務，並計入遺產總額中。

臺灣實行逆向房屋抵押貸款設定抵押後，依現行實務，若登記為承貸機構，為現行法制不允許；若登記為繼承人所有，對承貸機構則有較大的風險存在，因繼承人可能不願履行合約而有訴訟糾紛，或者乾脆不辦理登記。上述問題應為政府研擬逆向房屋抵押貸款政策時應考量之事項，評估是否須先新增法源依據，以確立不動產歸屬問題。

以上抵押權以及所有權歸屬等問題，顯見推動逆向房屋抵押貸款在我國現行法律上實有許多難題有待克服。張金鶚（2010）<sup>39</sup>建議制訂「逆向房屋抵押貸款條例」之專法以解決上述難題；而華昌宜（2010）<sup>40</sup>則認為在現行考量的基礎中，信託的角色過於邊緣化，建議逆向房屋抵押貸款的推動可以信託為主體，進行更深入的探討。經由現行信託制度的修正與合約的研訂，採用「自益型信託」的模式做為基礎，老人將所屬房產交付給受託人，並約定未來某一時點或當年度起，每年或每月給付自己固定資金做為生活津貼；如遇特殊事故或重大支付，亦可臨時請求受託人自信託專戶給付此筆支出，此模式類似國外逆向房屋抵押貸款的「帳戶模式」。這樣的模式應是臺灣發展逆向房屋抵押貸款可參考的模式之一。

考量目前臺灣現況，信託機構多半為金融控股企業中銀行子公司的子部門，故建議以臺灣的現況，可考量以金融控股企業的銀行子公司為實施主體，經由金融控股公司協調子公司之整合運作，藉此降低行政成本或行政無效率之機會。此外，針對前文中所研提之風險分析

<sup>39</sup> 係為張金鶚 2010 年 8 月 17 日於臺灣金融論壇之意見發表。

<sup>40</sup> 同註 22。

與解決方案，建議體系中應納入會計師事務所、法律事務所、專業鑑價機構與金融資產證券化機構等，健全完整的體系架構。本研究建議的施行模式架構如圖 25 所示：

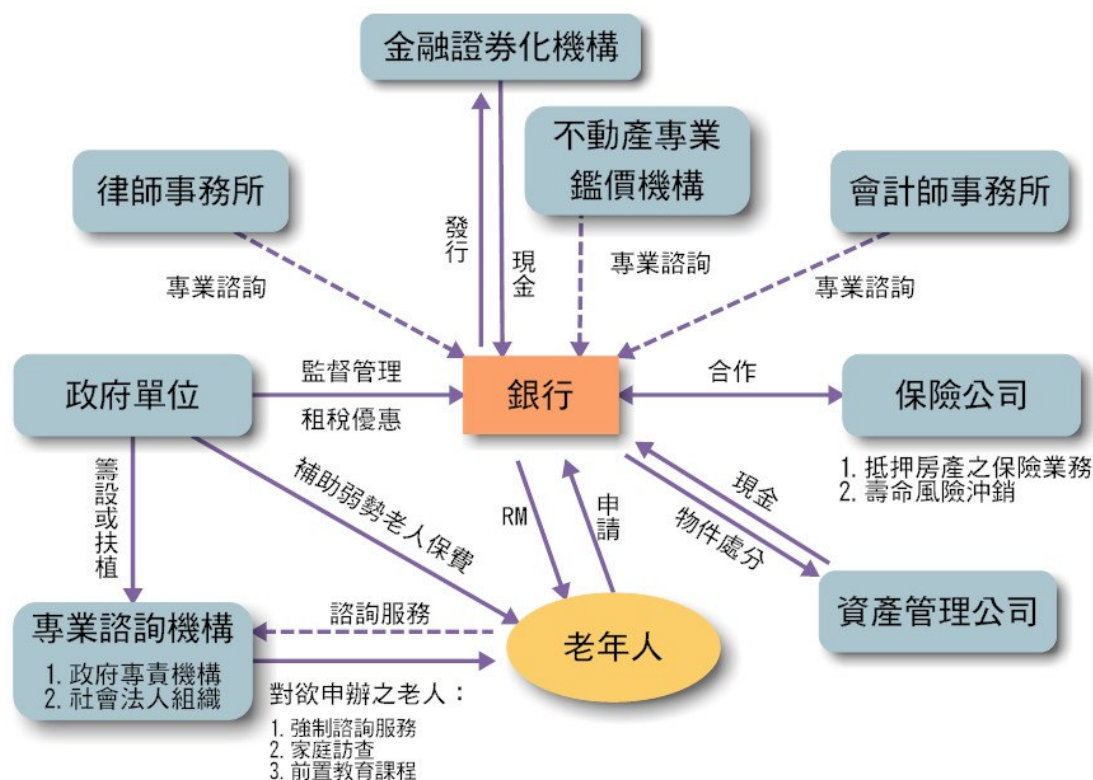


圖 25 逆向房屋抵押貸款可行架構模式

資料來源：本研究繪製

### 第三節 商業模式建議

我國發展以房養老的逆向房屋抵押貸款制度，應當採取何種模式？首先，逆向房屋抵押貸款在發展初期應當將其定位於具有一定程度的公益的意涵、利於老年社會保障的貸款制度，政府採引導、鼓勵、支持相關制度的發展。其次，由於逆向房屋抵押貸款商品涉及眾多老年族群晚年生活、金融市場創新以及社會穩定，在此前提之下，初期法律制度環境尚未完善，完全以商業性運作尚不可行，然而考慮到金融商品設計與推行的高度專業性，逆向房屋抵押貸款完全由政府按照社會公益的養老保障制度進行運作也不符市場利益，使得逆向房屋抵押貸款失去原本的意義，造成業者承作意願低落。此外，逆向房屋抵押貸款商品屬於較為複雜的商品，對於這種利益不確定、政策不確定且帶有公益性的金融產品，就銀行業本身來說難以控制其整體風險，較適宜由各型金融機構合作、異業合作，或者在金融控股公司的架構

下來主導。自然目前金融控股公司之子公司間相互投資具有一定的限制，政府未來應進一步考量放寬限制。另一方面，具有高價值、高周轉率，捷運沿線住宅生活機能成熟，以及具備公園綠地與學區等條件的區域，如大台北地區、中南部商圈、新興重劃區，未來應是銀行承作逆向房屋抵押貸款業務的主力區段。因此，我國初期發展逆向房屋抵押貸款的主要模式應當是由政府主導，採試點模式，由各型相關機構聯合經營，一方面政府輔導、監理、提供相關擔保及保險等，另一方面由銀行或金控聯合其他機構進行具體的制度設計、銷售和管理。

逆向房屋抵押貸款的優點包括：

### **1. 減輕國家的財政負擔**

在逆向房屋抵押貸款的策略下，老年人不僅不需賣掉房子，而且還能擁有一筆固定收入，可以維持並改善晚年生活，促進社會福利制度的完善和發展，且可以保障社會弱勢群體的生活安定，因此，除可以減輕國家在社會保障方面的壓力，舒緩養老金嚴重不足的財政負擔問題之外，亦可維護社會的穩定，而這種正面效應會導致銀行業的參與，並創造獲利的商機。

### **2. 促進金融業務的多元化**

逆向房屋抵押貸款的政策可以促進銀行、保險公司等金融機構的業務多元化，也可以將金融機構、保險公司等等的社會責任與盈利目標緊密結合，從而增加金融機構獲利的機會，對於銀行業的後續發展有所助益。

### **3. 促進房地產市場的健全發展**

國內房地產市場供需不均，都會與鄉村地區(或城鄉之間)的房地產價格差異甚大，特別是大都會地區的房價變動幅度更大，在此情況下，若可以推動逆向房屋抵押貸款政策，則可以有效活絡中古屋市場，舒解房地產市場供需問題，適度抑制房價的上漲，並使房地產市場穩定而健全的發展，從而達到活絡金融業務，並帶動銀行業的發展的目的。

在經濟活動中，機會與風險是相對的，因此，若要分析銀行業辦理逆向房屋抵押貸款所可能的模式，可從其所可能產生的問題點來加以探討，亦可能就是銀行業辦理此項業務時所應解決的問題。包括：

## **1. 年齡預測的不確定**

在逆向房屋抵押貸款中，人類的壽命是一項重要的影響因素；然而，壽命的長度是一項不可預測的因素，而年齡預測的不確定問題，主要來自兩方面，一是借款人的道德風險，也就是預期自己會長壽的健康老人，會有較患有疾病的不健康老人，更願意使用逆向房屋抵押貸款的現象，使得貸款人依據普通人壽保險公司生命表預測的老人壽命時，會產生偏低現象，造成貸款金融機構的損失；二是逆向房屋抵押貸款時間過長，醫學科學的發展在這期間很可能出現巨大突破，從而增加人類壽命，造成貸款人支付增加，回收緩慢，並造成損失的現象；也由於老年人壽命的難以估算，故亦難以客觀推算貸款期間及支付額度，因此生命表的精算非常重要。

## **2. 利率預測的不確定**

一般而言，發展中國家的通貨膨脹相對較為明顯，容易引起銀行利率的上揚，雖然臺灣的經濟發展界於已開發及開發中的國家，且亦無通貨膨脹的問題，貸款利率亦不高，但很難保證在契約訂定以後的未來幾十年內，國內不會發生利率連續調升或通貨膨脹的問題，從而增加貸款人的利率風險。

## **3. 房價預測的不確定**

當前臺灣都會地區的房地產市場房價偏高，但人民的實質所得並未增加，因而有房地產可能泡沫化的爭議，而房價預測的不確定性，也讓逆向房屋抵押貸款的實施多了一項隱憂。另外，在逆向房屋抵押貸款政策的認知與政策推行中，國內的金融機構由於缺乏實務經驗，因此，其能否減低政府的財政負擔，並達到照顧老人生活的目的，仍須進一步的考量與規劃。

## **4. 風險難於預估**

逆向房屋抵押貸款期間長，時間的長度難以掌握，因此，房價及利率的預估隱含大量的風險，對於房屋到期的價值推估更為困難；因為若參與逆向房屋抵押貸款的老人活得愈長，則金融機構必須付出的養老金可能超過房地產的價值，貸款的金融機構便會虧損；反之，貸款機構可以提前取得房地產權，從而獲得較大的利潤；由於這是終生抵押貸款，被抵押的房產市價會變動，也對貸款人與貸款機構造成不確定的風險因素。



## 5. 偏遠地區難於施行

在房地產市場中，偏遠地區的房地產市場的交易市場普遍不佳，在銀行業的利潤因素考量下，可能影響逆向房屋抵押貸款政策的實施；若以美國實施之經驗為例，即使借貸雙方了解房屋未來預期的價值，但是一般案件金融業者最多僅願意放款的金額只有房價的 60%，而偏遠地則可能只有 50%，換言之，其中的 10%被視為是風險成本。而在成本收益的考量下，金融機構必需考慮房屋日後的流通性與債權回收性，亦即考量其成本是否可以有效回收；又因偏遠地區的房地產之價值及流通性等均相對較差，因此，偏遠地區可能無法施行，並使原本就較城市地區更需福利照料的鄉村老人，反而無法受惠於政策上的援助；因此，若無政府沒有相對的輔助政策，則「逆向房屋抵押貸款」成交案件將相對有限，相對推行不易。

另外，有關我國逆向房屋抵押貸款供給機構的選擇方面，銀行擁有金額龐大且來源穩定的現金流，且對於房貸業務，包括房地產有關的金融產品的開發、設算及資產轉讓等有豐富的經驗，適合做為逆向房屋抵押貸款的商業化主體。然而逆向房屋抵押貸款作為一種金融參與養老保障的新融資方式，本身就屬於社會保障的一部分，而銀行經營講求營利性、安全性、穩定性和流動性原則並重，逆向房屋抵押貸款的經營期限較長，一般需要二、三十年，資金卻大多為較短期來源，這種以短支長的現象，容易使資金陷入流動性不足的風險。其次，考慮到我國房屋價值及未來房價走勢、人均預期壽命等，尚缺乏長期穩定的評估機制，銀行控制風險的難度不低，一旦房產出現大幅貶值，會給銀行造成大量呆帳，資產質量嚴重惡化。銀行承作逆向房屋抵押貸款的最大風險之一是借款人實際餘命高於預期存活餘命差異的風險，壽險業在壽命風險控制有較好的經驗，且建置了完整的分析技術和管理方法，能確保在契約條款設計時預留與風險相對的收益空間，如能結合保險公司的專業技術，將更能使銀行長期穩健的經營是項業務。

一般而言，逆向房屋抵押貸款具有抵押貸款、壽險商品、選擇權、房地產投資、自我養老保障等商品的綜合特性，可說是一種創新型的老年金融商品，而這些商品綜合特性的充分發揮，必須經由銀行業的金融商品設計機制來達成，因此，以銀行為主體來推動逆向房屋抵押貸款業務，對於企業社會責任、老年生活保障以及老年財富市場具有積極的正面作用，同時可以提供銀行業業務拓展的契機。事實上，逆

向房屋抵押貸款是非常複雜的金融商品，美國在初期執行上亦一度面臨停滯現象，銀行業在推動逆向房屋抵押貸款的策略時，固然擁有許多的獲利機會，但同時亦面臨了許多新興的營運風險。因此，若要評估逆向房屋抵押貸款政策施行的可行性，必須要先瞭解銀行業辦理逆向房屋抵押貸款時，其所可能面臨的機會與風險，而欲瞭解其機會與風險則必須從辦理逆向房屋抵押貸款的優點與缺點來加以考量，再據以評估其可行性。銀行業是以營利為目的，因此，分析銀行業辦理逆向房屋抵押貸款的因素，必須先考量其營運獲利的機會，亦即必須從辦理逆向房屋抵押貸款所可能產生的優點來加以說明，逆向房屋抵押貸款的優點就是銀行業所可能擁有的機會，優點愈多，則銀行業獲利的機會愈大。

銀行發展逆向房屋抵押貸款，應積極採取各種風險管理及防範措施。在道德風險的防範方面，銀行應與醫療機構進行合作，對於借款人健康方面的資訊充分掌握，然而涉及病歷及健檢資料的完整性及個人資料法的問題，必須審慎處理。房屋維護風險的防範方面，應減少由於人為因素如破壞性裝修造成的房屋價值降低，並對房屋中已經毀壞的部分進行維修，使房屋價值保持或者回升。而要防範這兩種道德風險，可以結合借貸雙方的利益，例如規定貸款成數比例，使借款人和銀行成為利益共同體，將住房維修風險涵蓋於借款人的行為中。在追求利益最大化的驅動下，銀行不能僅靠借款人的自我約束機制來避免道德風險。另外，雙方可訂定維修契約，銀行可對借款人房屋維護定期訪查，增加對住宅的評估次數，對借款人違反維修契約的行為進行適度罰款，以降低道德風險發生機率，激勵借款人維護房屋，確保借款人在貸款到期時擁有一定的房屋淨值，借款人既能保證良好的住房品質，又可以將房屋增值部分留給後代分享。但是貸款價值又不宜過低，否則將不利於開展逆向房屋抵押貸款業務。

由於我國高齡化的速度很快，未來十年至二十年後社會與人口結構將有相當大的轉變，老年化、少子化、未婚單身族增加、社會福利、養兒防老及繼承觀念的改變等社會因素，連帶家計單位財富水準停滯、不動產區位選擇及購屋者需求等經濟因素，都將影響未來的不動產市場價格波動，導致推展逆向房屋抵押貸款具有相當程度的市場風險。因此應密切注意並加強研究未來社會人口及組成結構變化及發展趨勢。另外，給付金額的設定應充分考慮借款人的年齡、房屋升值空間、個人資信等情況。其次，我國若推動逆向房屋抵押貸款商品，申

請人將有相當比例為藍領或低所得階級。此族群往往具有過度消費的傾向，一次給付恐不符老年長期生活照護保障的本意，或產生詐騙及不當運用導致社會問題；另外，一次給付的逆向房屋抵押貸款，由於金額已先行發放，對契約期間借款人的違規行為較無法掌控，監督機制可能會失靈，銀行仍要承擔房屋維護風險。因此建議給付方式應盡量採年金制或按月給付，避免一次給付，降低可能衍生的社會問題及經營風險。其次，初期由政府預算、成立基金或業者互助基金建立商品保險機制，之後再引入商業保險機構，分散銀行的風險，成立專業性擔保機構或利用商業性保險機構對逆向房屋抵押貸款契約進行擔保或保險，可分散過度集中在銀行之風險。若貸款到期時房屋售價不足以償還貸款，擔保公司或保險機構可承擔部分或全部償還未清償貸款的義務或責任。

綜上所述，鑒於逆向房屋抵押貸款模式運行的複雜性，未來市場較為成熟或規模擴大之後，在運作形式上可採銀行會同不動產業者與保險公司以共同出資、利益共享、風險分擔的方式合作成立一個專業逆向房屋抵押貸款股份公司，分部門負責總體經濟及房地產市場調查、產品設計、統計精算、審查程序、資訊揭露、商品行銷、商品保險、風險控管、售後服務等業務，銀行業務部門端支援負責貸款的審查、發放、回收、商品行銷、售後服務等工作、不動產業務部門負責支援房地產市場調查，選擇和確定目標客戶，保險業務部門負責統計精算及風險控管，以及控管長壽風險與商品保險的需求分析等，到房屋到期變現時，由各出資公司以一定比例分享房產的增值部分，這樣既可以充分利用各機構的專業優勢，達到風險分散、利益共享的目的。

在我國高住宅自有率及人口老化趨勢下，由私部門承作逆向房屋抵押貸款勢在必行，但屆時仍需政府介入保證及輔導發展風險管理機制，在流動性風險的部分，以及逐步建立健全的次級市場。例如銀行承作利率避險、資產證券化市場的推動、定期派員訪查屋況、建立各銀行端與客戶端網路交易詢價、公開透明的議價(貸款成數、支付金額、生命餘年協議)的平台；而政府初期針對超過生命表之借款人提供保險，都是移轉本商品風險，提高商品資訊透明化、市場流通，增強銀行經營意願及誘因的方式。另外，逆向房屋抵押貸款商品的資本計提方式是否比照購屋修繕貸款，承作期間無現金流入，無逾期催收之問題，如何提列備抵呆帳，以及貸款本息需按月列帳或於拍賣或清償時一次列帳，以及依會計準則於資產負債表列計等問題，都是銀行推

動本商品業務需考量的因素。

## 第四節 產品設計重點

本研究參考各國逆向房屋抵押貸款商品，將分析逆向房屋抵押貸款商品設計時，必須加以考量的重點，如資格限制、支付方式、宣傳模式等。此亦可做為政府未來施行監理機制的參考。

### 一、年齡限制與貸款金額

年齡除了影響申請資格（申請門檻）外，也影響了貸款者提供借款人貸款金額之高低。一般而言，逆向房屋抵押貸款承辦機構為降低風險，申請時申請人之年齡越高則貸款金額也越高；換言之貸款成數與餘命成反比。

### 二、房屋條件

多數國外逆向房屋抵押貸款的資格審查，除申請人年齡外，房屋價格或所在區位也是重要門檻。房屋價值越高，理所當然申請人可貸款金額也越高；而對銀行而言，高房屋價值往往也代表高品質的房屋條件，有利於銀行降低不動產物業上的風險。某些方案除價格外，區位因素也會納入考量；雖區位條件一般已反映於不動產價格當中，但考量區位也意味著對不動產市場風險的重視。

就財務制度而言，房屋和土地均為固定資產。固定資產必須每年累計提計折舊，因此房屋必須每年定期提列折舊，且長期而言房屋價值是下跌的；而就土地而言，其雖屬固定資產，但不須提列折舊，長期而言尚有增值之可能性。因房屋的價值並非會隨著時間而成長，如房屋拍賣時處於房地產景氣不佳的情況下，則房屋價值有可能低於訂立契約當時銀行所預測之價值，則銀行將承受損失。建議僅有在建物所有權人和土地所有權人為同一人時，建物及土地連同設定抵押，較適宜承作逆向房屋抵押貸款。

### 三、給付方式

國外多數逆向房屋抵押貸款商品並不提供終生支付，而是讓貸款人於固定獲取的房屋淨值下自由選擇支付方式與利率方案。支付方式可分為一次領取、終身按月支付、固定期間按月支付、信用額度內領取所需之金額（帳戶型）或上述方式之搭配。由於每位借款者之資金

用途需求不同，不同之支付方式可提供借款人更合身之資金運用。可以參考美國的逆向房屋抵押貸款設計幾種領取之契約方式，包括：

### **1. 一次性全額領取(A Lump Sum)**

借貸雙方聘請獨立的第三方對房屋價值進行評估，確定一個公平合理的價值，扣除借款費用以後，借款人一次性領取全部借款金額。

### **2. 信用額度領取(A Line of Credit)**

是指借款人根據需要，並與金融機構商定一個最高支付額度，低於這個金額的款項借款人可以隨時領取，既可以只領取一次，也可以多次領取，直到全部借款金額被領取完畢為止。

### **3. 定期年金領取(Fixed Term Annuity)**

指借貸雙方確定房屋淨值後，商定一個年金領取期間，在該期間內金融機構都要支付年金至約定期間期滿為止。

### **4. 終身年金領取(Tenure Annuity)**

貸款人可以終身按期領取一定的金額，採取養老金終身領取方式者，相當於借款人用房屋淨值向金融機構購買了一個終身年金；在這種領取方式下，由於領取期間等於借款人的剩餘壽命期間，借款人活的時間越長，領取的金額就越多，活的時間越短，領取的金額就越少。

### **5. 混合方式領取(a Combination of a Line of Credit and Annuity)**

是指把信用額度和年金領取方式進行組合，滿足借款人的多種財務需要；如先確定一個信用額度，用剩餘的金額再購買一個定期年金或者終身年金。

考量逆向房屋抵押貸款借款人多數為中低社會階層，因此其申請逆向房屋抵押貸款多半基於經濟上的需求因素。若採用一次性支付模式，可能引發借款人快速揮霍其借款，進而衍生社會問題。屆時，銀行將不可避免需承擔大眾輿論上的壓力。另一方面，鑑於臺灣正於推動逆向房屋抵押貸款初期，多數參數與評估模式等機制尚未建立或未成熟，故應規範採取兩到三種資金標準支付模式，減輕風險評估與金額試算上的困難度。初步本研究建議以「終身年金領取」以及「混和方式領取」前者為確保老年生活的穩定，後者提供一個選項以應付緊急應變支出。

#### 四、利率方案與服務費用

利率方案如同傳統金融商品，往往可選擇固定利率抑或浮動利率。前者銀行將提撥部分的利率風險貼水，故消費者所領取之年金將較少，而後者利率風險則由消費者負擔。由此消費者得選擇是否承擔利率風險，抑或規避利率風險而拿取較少的房屋淨值。

除此之外，逆向房屋抵押貸款一般涉及多項交易費用，包含開辦手續費、鑑價費、保險費、合約終止手續費、服務費用等，針對各項費用有必要詳加討論。目前國內許多銀行機構由於低利率環境，面臨利差風險，故其商品之利率結構多半與服務或手續費用整合計算，以對消費者差別取價之概念調整利率風險。

#### 五、房屋鑑價與增值分享機制

擬定逆向房屋抵押貸款商品時，房屋價值與區位是必須考量的要件。雖在市場穩定的情形下，房屋價值往往已內含區位因素，但於市場泡沫或蕭條時仍需注意區位的考量，降低未來資產處分期間延長的風險。

而針對「房屋價值」，又可區分為土地與房屋建築之價值。以一般獨棟房產之鑑價，係以約土地七分房屋三分的比例計算；然土地價值長遠而言增值的機率高，房屋則會折舊，一般假設屋齡 50 年殘值為零。而逆向房屋抵押貸款之可能借款人，可以假設其應多為以年輕時所購買之房產做為抵押標的，故屋齡應於 20 至 30 年間之中古屋；若此時設定為逆向房屋抵押貸款之標的，則銀行於合約終止時所回收之資產可能僅剩餘土地價值。換言之，逆向房屋抵押貸款之貸款成數應以持有之土地價值做為設定依據。

再則，房產價值應定期追蹤。多數國家之逆向房屋抵押貸款方案，皆有定期資產價值重估的機制。定期鑑價一方面得保障承辦機構，利於對抵押之不動產價值進行控管，維持整體風險；另一方面對貸款申請人而言，亦可享有增值分享之可能性。歸納各國商品之設計，不動產增值可區分為三種類型：

1. 借款人不得參與增值，增值部位全歸發行機構所有。此類型商品之貸款成數將略高，適用於發行機構對未來長遠不動產市場抱持樂觀看法時。
2. 借款人自行鑑價，並負擔鑑價相關費用。若房產價值確實提升，得要求增額之津貼（貸款額度）。
3. 借款人本身不參與增值，於借款人身故合約終止時，房產增值部分全歸繼承人所有，發行機構僅賺取正常利潤。此種方案之貸款成數是三種中最低的。

鑑價機制固然合理，但當該逆向房屋抵押貸款方案具備無負值抵押保障條款（No-Negative-Equity Guarantee），銀行因承擔較高的風險，對於增值分享機制的設計應更加謹慎。

## 六、 無負值抵押保障條款之有無

「無負值抵押保障條款」係指承辦機構保證貸款人所積欠之金額，將不會超過其抵押物（如房屋）之價值。換言之，當負債金額超過抵押物價值的部分皆必須由承辦機構或政府所吸收。雖然此條款意味著承辦機構必須承擔風險，但此條款也是逆向房屋抵押貸款受歡迎的主要理由，因此國外多數的逆向房屋抵押貸款皆附有此條款。

## 七、 追索權之有無

追索權係指當貸款額度已超過房屋價值時，借款者是否得以向貸款人的剩餘資產或其繼承人進行追索。部分國家（如新加坡）的部分逆向房屋抵押貸款商品中，銀行具有此權利。擁有此權利雖然可大大降低銀行所面對的各種風險，但也降低了老人申請的意願，目前新加坡此類商品已暫停銷售。

## 八、 繼承人之贖回權與優先承購

繼承人優先贖回權在逆向房屋抵押貸款中廣受採用；係指貸款申請人百年之後，其財產繼承人在償還貸款金額後可贖回受抵押之不動產，抑或有優先承購該不動產之權利。因其不但可解決部分逆向房屋抵押貸款所衍生之社會問題，對承辦機構而言，也減少處置不動產之作業與行政成本。惟當抵押不動產具有特殊價值（如土地開發價值），將涉及利益衝突。

## 九、 資金用途之限制

絕大部分的逆向房屋抵押貸款方案皆不限制申請人獲得資金之用途；而某些國家的逆向房屋抵押貸款方案則會限制借款人所貸之資金需投入特定的保險與年金商品；而在某些年金市場較為成熟的國家，將逆向房屋抵押貸款之資金投入年金商品已成為某種趨勢與潮流。依據各國經驗分析，老人申請逆向房屋抵押貸款之津貼主要用途包括：

- 1. 提高生活水準**
- 2. 休憩、旅遊支出**
- 3. 房屋修繕、更新**
- 4. 醫療與照護服務**
- 5. 孫子女之教育費用**
- 6. 其他緊急費用**

## 十、 不在宅居住的最長時限

老人申辦逆向房屋抵押貸款後，往往被要求必須居住於該處。然其不在宅居住的最長時間限制認定十分分歧。各國研擬不在宅期間，一年不得超過三個月、六個月，亦有僅要求不得一整年不在宅居住。然不在宅居住是否與出國旅遊、長期住院等相衝突，且在查證制度上必須如何運作，有待更進一步的研究進行研擬。





## 第八章 結論與建議

### 第一節 結論

由於少子化現象的加速，我國已逐步自高齡化社會邁入高齡社會，加上因小家庭化導致家庭社會功能的式微，老人照護議題已逐漸成為熱門焦點。本研究以老年照護之經濟議題為核心，首先探討老人財富管理與經濟安全的關連性，針對高齡化社會之老年人口特徵與需求，進而分析現行國內金融機構所提供之金融商品，比較其妥適與否後，進一步參照國外針對高齡化社會所提出之金融商品與制度發展經驗，提出我國未來逆向房屋抵押貸款發展上之參考方向與作法。

我國財富管理業務近年來發展蓬勃，而應用於退休理財規劃上，除基金、保險等一般投資性金融商品外，增額終身壽險、養老保險等皆為提升老人經濟安全得考量之財富管理工具。分析我國的總體市場條件與老人特徵，顯示不動產資產活化能為老人帶入一定程度的資金，作為老年生活的主要經濟來源之一，且效果與可執行性優於他項財富管理商品。研究各國老人不動產相關金融商品，顯示在政府財政並不充裕的情況下，推動逆向房屋抵押貸款為良好的老人經濟議題解決辦法。藉由活化老人自身的住宅資產以換取穩定的生活津貼補助，進而保障經濟安全以及提升生活品質；另一方面老人仍可擁有永久居住於自身住宅之權利，使其保有自身的尊嚴，維持現有的社會網絡，達到「在地老化」甚至「在宅老化」的目標。此外，臺灣確實具有發展逆向房屋抵押貸款市場的利基條件，包括低利率環境、高住宅自有率與高齡化之社會結構，遂本研究進一步分析臺灣推動逆向房屋抵押貸款以緩和 high 齡化衝擊之可行性。

逆向房屋抵押商品由於具備濃厚的社會福利性質，一般可依照其「社會公益」的程度區分為「公益型」商品與「商業型」商品。我國政府目前已著手擬定公益型逆向房屋抵押貸款之政策研擬與規劃工作，預計 2012 年正式辦理。由於「公益型」之逆向房屋抵押貸款商品適用對象僅少數弱勢族群，未來欲以該商品提升老人經濟安全，仍須發展「商業型」商品，使一般族群得以受惠。

未來「商業型」之逆向房屋抵押貸款的推動，金融體系將扮演著十分重要的角色。目前逆向房屋抵押貸款的先進國係以銀行或保險業

等金融體系為實施主體。分析各國的逆向房屋抵押貸款模式，顯示高齡化國家確實具有推動逆向房屋抵押貸款商品的條件，又以美國、英國、加拿大、澳洲、法國與義大利的發展情形較為成功。法國與加拿大採私契模式，貸款成數約 50%至 80%，由民法規範契約；英國、加拿大與澳洲則以保險公司為主體，政府扮演金融商品規範角色。其以品牌認證制度建立市場規模，採集團式經營以達到金融商品之經濟規模，貸款成數約 25%至 45%，而其多元化的商品內容設計、與年金保險商品的組裝搭配是其特色；美國則由政府提供標準化的逆向房屋抵押貸款商品 HECM 並給予認證，由金融機構負責代理銷售，貸款成數約 45%至 80%；其並於金融機構接近損益兩平時，該商品轉由政府承購進行擔保工作，使銀行不至面臨虧損，這也使美國的 HECM 成為全球最成熟的逆向房屋抵押貸款制度。

我國是否得以如國外一般推動逆向房屋抵押貸款市場，需求面的掌握是主要關鍵。本研究分析逆向房屋抵押貸款的需求者特徵，發現單身、無子女、缺乏現金或低所得、房屋價值高、高教育水準且對多元投資理財有興趣者較有申請逆向房屋抵押貸款之意願。本研究接續以四種公務統計資料進行分析，初估現階段我國推動逆向房屋抵押貸款的潛在需求人數，符合年齡、產權、家庭結構要件者約 15 至 30 萬人；若考量因所得因素而有實際需求者初估約 15 萬人；考量教育程度對金融商品理解的影響，推測商品推展初期的需求數量應為 5 萬人以上。

本研究並以台北市北投區做為樣本，進行老人講座與問卷訪查。多數老人皆贊成政府或銀行應推動該項商品，使老人對於退休來源具有多一種選擇。多數老人對申辦逆向房屋抵押貸款有疑慮的原因主要為該商品過於複雜，擔心遭到欺騙；另不想與銀行借款的傳統觀念亦是主要原因之一；子女的反對則排列第三順位。即便如此，仍有約有三分之一的老人考量申辦逆向房屋抵押貸款，主要的原因除無子女外，與子女關係不睦致使無法成為其經濟來源是主要因素。較為特別的是，多數老人皆認同銀行在無政府擔保之情形下，3 至 4 成的貸款成數係屬合理；相當於以目前市價約千萬的房產為抵押，65 歲之老人每月津貼約 12000 至 14000 左右。金融機構推動逆向房屋抵押貸款需面臨相當的風險，諸如市場風險、抵押物風險等。為有效管理風險並提升營運效能，金融機構必須強化自身風險控管能力，並拓展不動產之相關業務範疇。本研究建議銀行如欲發展逆向房屋抵押貸款，應針

對四個面向進行檢視，包括：（一）風險控管能力；（二）對不動產市場趨勢的掌握程度；（三）對不動產物件的鑑價、處置、經營管理能力；（四）自身的營運目標與經營理念。

隨著我國逐漸步入高齡社會，逐漸老年化的社會結構於未來二、三十年將會快速改變我們的生活。在這股高齡化浪潮之下，包含社會福利制度、產業經濟、生活文化等都將承受其衝擊。就整體產業性質而言，金融業乃是整體資本社會經濟發展的驅動能量，整體社會如欲邁向永續發展，金融業的角色將十分重要。隨著高齡化衝擊的來臨，金融業應扮演領頭羊的角色，帶領我國大眾提升對老人經濟安全的重視；藉由擔負企業之社會責任，創造企業之永續發展，為這片土地上的人們創造更和諧的未來。

## 第二節 後續建議

### 一、銀行可行策略

針對銀行未來推動逆向房屋抵押貸款之策略，依據風險控管與未來發展之考量因素，得區分成短中長期策略進行分析：

#### （一）短期策略

##### 1. 以信託模式作為商品建構之基礎

初期建議以信託作為商品架構基礎，藉此暫時避免金融機構於不動產投資或資產處分之法令問題，以及規避因繼承所可能衍生的風險。

##### 2. 商品類型應單純化

初期逆向房屋抵押貸款商品不應過於複雜。一方面為降低銀行風險計算上的困難度，另一方面亦為減少未預料到的不確定性與推廣成本。較可行之模式為按月終身領取模式，採每月領取形式領取固定金額；另一則為部分比例信用額度領取模式，即部分比例採每月領取固定金額，另一部份得置於信用帳戶中，以利急需時提領。建議以按月終身支付之年金型態為主，部分比例帳戶式之商品為輔，做為初期之產品銷售類型。

##### 3. 擬定較嚴格之申請條件

在商品推動初期，應進行較為周全之市場調查，並以較嚴格的條件進行試探性推廣。由於逆向房屋抵押貸款的需求者主要要件即為「年

齡」、「產權」與「家庭結構」，因此條件之設定上有如下建議：

(1) 較高的年齡限制

當老人的年齡越高則合約的預期存續期間較短，故銀行所面對的風險也越低。必須注意的是，相關社福團體提醒 80 歲以上的老人部分已無自主能力，故應注意該老人是否有能力接受前置教育與宣導，避免衍生法律問題。

(2) 家庭結構限制

由於隨著家戶人數增加，風險的計算上將更為複雜，故初期建議以兩人以內之家戶為主。建議以單身、無子女者先行試辦；僅夫妻二人者次之；兄弟姊妹同居者再次之。

(3) 以都會區先行試辦

應考量資產流通性、不動產價格支撐與成長性，乃至區域因素等，以位於都會區之住宅作為優先試辦地區。

#### **4. 銷售與諮詢機制**

由於逆向房屋抵押貸款的機制十分複雜，因此銀行應建立暢通的諮詢體系，為老人們提供相關諮詢與服務。另在商品銷售上，應擬定制式化契約與詳細的說明課程，避免老人不瞭解商品內涵而衍生糾紛；另一方面應主動瞭解對有意申辦老人之家庭背景、子女親屬意願，必要時得考量徵求其同意書。

#### **5. 拓展資產處分管道**

銀行應積極拓展資產處分之管道，如與仲介業者、資產管理業者、都市更新業者合作，或自籌資產處分業務部門，藉此提升資產處分利益。現今銀行業者對逆向房屋抵押貸款抵押之物件，仍以「清算」概念為主；然逆向房屋抵押貸款與一般貸款不同，處分物件是清償債務唯一的管道，未來銀行應逐漸納入「資產管理」與「不動產開發」之思維，有效運用資產以獲取較高之利潤。

#### **6. 與保險機構合作**

與保險公司相互合作，一方面得提升商品精算準確度；另一方面亦得以將若干風險以保險方式規避。前者主要在於藉助一般壽險或年金壽險與逆向房屋抵押貸款存續期間相近之特點，予以整合以提升流動性，維持適當之資本適足性。後者則為應強制於合約中納入自然災

害、特定人為災害之保險，以維護債權之權益。

## **7. 宣導老人財富管理觀念**

銀行應與政府相互配合，積極宣導老人經濟安全與財富管理之意涵，轉變老人既有「不想借貸」等傳統觀念，藉此提升老人對自身資產之運用效率。由於我國傳統農業社會之觀念，導致許多老人與銀行借貸會產生不安全感。然此觀念是得以藉由政府、業界與媒體之宣導而改變；另一方面藉由初期試辦之成功經驗，亦可讓老人瞭解以資產活用健全自身財富管理之運用，強化老人申辦意願。

## **(二) 中期策略**

### **1. 建立商品認證機制**

依據各國經驗顯示，多數推動逆向房屋抵押貸款成功的國家皆具備產品認證機制；某些由政府認證，某些則由集團認證。美國係由政府機關提供標準化之商品架構，由金融機構代理與販售；英國等則由政府訂立規範，由民間自行發展。由民間自行發展，商品之種類遂多元化，但一旦出現獲得大眾認同之商品並建立品牌後，他項商品將難以與之抗衡。如加拿大的 CHIP 商品原僅於單一省份發行，其成功模式使之於 1986 年拓展至全國，成為至今全國唯一一項逆向房屋抵押貸款商品。英國的 SHIP 集團與澳洲的 SEAQUAL 亦有類似的情形。故銀行應積極建立逆向房屋抵押貸款商品之標準認證，普及之後該市場將快速進入經濟規模。

### **2. 支付方式多元化**

民眾逐漸接受逆向房屋抵押貸款商品時，得依照市場需求逐步多元化商品支付模式，以滿足特殊族群之需求。如一次性全額領取(A Lump Sum)、定期年金領取(Fixed Term Annuity)與混合方式領取(a Combination of a Line of Credit and Annuity)。

### **3. 少量鄉村區物件試辦**

秉持滿足需求與公平之原則，應針對若干鄉村地區進行逆向房屋抵押貸款商品試辦。鄉村區物件應考量地方發展潛力、區位條件、住宅型態等因素，以降低風險。

### **(三) 長期策略**

#### **1. 力求經濟規模**

長期的主要策略目標在於追求金融商品之經濟規模與穩定成長，藉由整體銷售部位之擴展、與其他資產之間的組合，使之得永續經營與發展。

#### **2. 提升鄉村區物件比例**

依據鄉村發展之潛力地區，開放鄉村地區申請辦理逆向房屋抵押貸款之比率。至此業者應具備一定的資產管理能力、不動產市場分析能力與專業開發能力。

#### **3. 推動商品資產證券化**

經由資產證券化，得將逆向房屋抵押貸款商品予以證券化流通，藉由穩定的資金流入提升財務運作效率，並規避相關風險。

#### **4. 成立專門業務之子公司**

與政府單位、其他金融機構或獨自創立專門業務公司。除可強化經營管理，提升營運效能，另一方面得將銀行之授信資產轉列子公司長期投資，避免銀行本身資產負債管理過於僵化。

#### **5. 異業結盟合作**

##### **(1) 提升資產管理業務效率**

銀行於未來得考量與專門資產管理機構合作拓展業務，提高逆向房屋抵押貸款擔保品之處分價值，而非被動處份擔保品。

##### **(2) 與醫療、老人照護體系結合**

與老人醫療、社會照護等體系相互結合，拓展異業合作。尤如今家庭申請外勞照護已十分普及，依周穎聰（2010）針對香港老人所做的訪談調查中，顯示部分老人並不執著於生活津貼的多寡，其更關心的是年邁生活的醫療與照護服務。其認為與其給予老人經濟上的年金支援，老人更期盼生活起居能有人加以照料。但若領取年金用以支付看護費用，恐有監管不易之風險；故盼望該商品得與醫療與照護服務相結合，使之更切合老人的需求。

如此情況與目前伊甸社會福利基金會的案例類似，由於該案例老人係重度殘障，故其以自身房產交換醫療照護服務，顯見老人對醫療

照護的需求程度。對此銀行未來將可考慮與醫療照護產業相結合，推出異業連結之商品。唯對此服務具需求之老人數目仍有待進一步評估；且現階段而言仍有若干法律上的問題<sup>41</sup>有待克服。

## 二、政府應採取之行動

為了因應國內人口高齡化所衍生的老人經濟生活安全問題，政府現已分四階段規劃老人經濟安全機制。其中，第一階段乃為尚未加入各種社會保險之民眾開辦國民基礎年金，第二階段為將現行公、勞保老人給付年金化，第三階段為強化勞基法所規定的退休金與公務人員的退撫金，第四階段為提升國民醫療層面之經濟安全照護。現行政府即依照此四階段，架構我國整體老人經濟安全照護系統，包含國民年金、勞工保險年金制以及健康保險。此外，政府亦以著手研擬逆向房屋抵押貸款於臺灣之可行性。

為提昇老人經濟安全保障，照顧老人退休後的生活所需，我國現行社會保險機制透過以不同職業別為保險對象的保險制度，包括農民保險、勞工保險、軍公教保險等制度來組成老人經濟安全的防護網。其中勞工保險之人數最多，也是我國老年照護的主力。勞工保險於 98 年改制為「勞工保險年金制」，強調終身年金的觀點，藉以提供老人長期且安定的生活保障。

國民年金於 97 年 10 月 7 日開辦「國民年金」，其主要納保對象是年屆 25 至 65 歲間，在國內設有戶籍，且沒有參加勞保、農保、公教保、軍保的國民。透過國民年金的補充，讓老人經濟安全防護網的範圍更臻完善。

我國另有「全民健康保險」保險制度，可以提供老人健康醫療方面經濟上的援助。雖然全民健康保險的對象為全體國民，並非特別針對老人族群設立，僅需當期付費即可享受該保障，但因高齡階層的醫療支出較青壯階層高出許多，因此整體而言即將社會資源由一般年齡階層移轉與高齡階層，以降低老年人在醫療方面所需提撥的準備，因此全民健康保險制度在老人經濟安全保障上亦提供了一定程度強化作用。

為因應高齡化趨勢，在既有的社會保險體系外協助老人充分運用自己的資產養老，作為老年生活保障之補充性措施，我國政府亦已嘗

---

<sup>41</sup> 諸如廣告法中對醫療相關宣傳行為之限制。



試推動逆向房屋抵押貸款方案。依 98 年 11 月 5 日行政院第 3169 次院會會議決議指示，經建會會同金管會、內政部、法務部等部會機關就制度面、法律面、實務面等通盤考量「以房養老」概念於臺灣推動之可行性。經過 4 次相關部會研商會議，考量逆向房屋抵押貸款「為一複雜制度，其制度內涵包括金融、法律、營建、地政、稅務、社會福利等跨專業領域，所涉議題甚多，國內尚無相關經驗辦理；另一方面若以立、修法方式克服前開問題，恐曠日廢時，緩不濟急，是以在現行法律架構下，擬選定較無適用疑義之特定人口群先行試辦，並決議以房養老制度初期採試辦方式將朝向「公益型不動產逆向抵押貸款」規劃，並成立專屬基金。試辦對象以選定「65 歲以上單身國民擁有不動產、無繼承人，且因不動產價值超出規定，致未能符合低收入戶資格者」。

經建會所擬定之「公益型不動產逆向抵押貸款」主要對象係為救濟因 2005 年「社會救助法」修法，所導致部分民眾因不動產價值超過標準而無法取得低收入戶資格，致使生活陷入困境。欲協助老人將不動產轉換為現金以維持生活所需，故其以擁有「不動產」之老人做為施辦對象。由於不限制需擁有住宅（僅有土地者亦可），並且亦不要求老人必須居住於自宅當中；換言之，其乃提供老人一不動產融資的管道以保障經濟安全，與本文研究之強調「在地老化」之逆向房屋抵押貸款商品略有差異。

另一較大的差異之處在於，政府為儘速為上述對象之老人弱勢族群提供服務，故選擇採用不需修法即可施行之方案，也因此其採由政府放貸，金融機構僅代為辦理之模式。然以逆向房屋抵押貸款制度緩和及提升老人經濟安全，其最大的魅力即在於不需政府任何預算支出，僅需開放交易市場，即可由交易市場自行滿足各方所需。因此未來仍建議進一步研擬相關法令限制的放寬與修訂，或擬定特別法予以規範。

綜觀上述之各項得提升老人經濟安全之照護方案，逆向房屋抵押貸款仍較為優秀的可行方式。其主要的原因除臺灣高住宅自有率與低利率環境外，由總體角度觀察，逆向房屋抵押貸款係以活化民眾自身資產做為財源之供應，用以照護自己的老年生活；換言之，逆向房屋抵押貸款可視為將年輕時賺取的財富寄存於不動產中，退休後將之提領出來供自身退休所需之工具。中間的轉換過程則由銀行、鑑價機構、專業諮詢業者等賺取合理的交易與手續費用。由於政府僅需提供合理

的規範或提供擔保，不需另外籌措財源，就目前政府財源困窘的情形而言應是最合適的提升老人經濟安全方案。綜上所述，為擴大金融機構之參與程度並發揮逆向房屋抵押貸款之效益；另一方面減少政府財政負擔，長期而言應朝「商業型」逆向房屋抵押貸款之目標邁進。未來政府應積極催生「商業型」逆向房屋抵押貸款，藉由自由市場機制運作，提升老人經濟安全保障。

逆向房屋抵押貸款是一種新的金融產品，牽涉層面廣，在設計與實施上相對複雜，因此政府的介入十分重要。逆向房屋抵押貸款政策的實施有其必要性與重要性。逆向房屋抵押貸款具有居住和養老的雙重功能，由於其外部經濟的特性明顯，因此，為促進此項業務的正常發展，政府必須積極介入，在政策、法規、資訊、宣傳等方面予以協助與支持，包括制定相關法令，優惠稅收，對借貸雙方的擔保，或由具有公股的保險公司率先提供保險等，對少子化及老年化社會發展和穩定有積極促進作用，且符合政府的政策取向。因此，若能解決逆向房屋抵押貸款所可能面臨的風險，則以防養老政策的實施應是可行的。不過，逆向房屋抵押貸款的實施牽涉甚廣，必須先經由相關法規的修改及設立，並建立一套法律及機制來規範市場的可能變化，才能保護借款人與業者雙方的權益。

針對政府所應扮演之角色，本研究以下就機制面與法制面提供建議：

## **(一) 就機制面而言**

### **1. 輔導相關產業，建立市場機制**

逆向房屋抵押貸款是一項牽涉廣泛、結構複雜的產品，銀行必須加強訓練或委託訓練機構培養相關金融商品設計、風險管理、法律、金融行銷等人才，將複雜的商品轉變為適合民眾需要的養老或財富管理功能。另外，構建完善的金融體系，才能幫助銀行籌集資金、控制風險，提高銀行的參與意願及數量。政府先期可以輔導方式逐步推動相關業務，例如優先由政府協助與支持銀行業提供優惠方案，由公營行庫或有意願承作之民營銀行銷售，待成效陸續顯現之後，再成立違約保險機制，用以保障雙方的權益。在政府的協助下，以銀行為主，保險公司、社福、房地產中介機構為輔，建立完善的市場機制。另一方面，也應加快推進包括社會基本養老保險、商業性養老保險、社會化養老服務等多元養老保障體系，因應高齡化社會增強國民養老安全

保障的最完整保障。

在先期引進和推廣國內逆向房屋抵押貸款時，必須採用政府主導的模式。政府支持是逆向房屋抵押貸款成功運營的關鍵因素。我國逆向房屋抵押貸款業務的推展，政府的首要職責是提供一個良好的制度環境。政府主導並不是要求政府指定的機構設計產品來壟斷市場，而是由該機構率先將產品投入市場，而後進一步發展商品多樣化市場，吸引其他商業部門開發更完善更多元化的老年照顧及財富管理商品，促進市場競爭，提高市場整體服務金額與品質。藉由商業市場的力量以彌補社會保險的不足。因此，政府與業者應密切合作，在產品投入市場後，業者必須密切關注市場的反應。政府應根據市場反應，積極建立相關監管制度、法令規章和政策優惠服務等。其次，期望政府結合各方資源設立一個社會信用資訊體系，由政府特定機構獨立管理運營。藉由較為完善的社會信用體系推動解決逆向房屋抵押貸款的資訊不對稱問題。最後，政府要維持穩定的總體經濟及房市政策，協助業者構築更為發達完善的金融服務體系，鼓勵金融機構在老年金融商品上更具有社會責任性、多元性、結合性與創新性，並鼓勵金控公司結合旗下銀行、保險、證券投資等資源合作開發，提高社會大眾的意願及信心。

## **2. 強化金融監理，確保消費者權益**

由於逆向房屋抵押貸款需面臨多種風險，再加上未來社會結構轉變具不確定性，建議未來逆向房屋抵押貸款商品初期不宜採國外多元化產品模式，僅需開放二至三種方案供選擇即可，讓各業者自經營效率面向競爭，而非由產品多元化競爭，藉此降低風險控管與產品審核的複雜度。

另有鑑於此次金融海嘯中，國內外許多案例顯示金融機構在消費者沒有分辨能力之情形下，仍勸誘消費者購買金融商品，導致造成消費者嚴重的財富損失，而一般民眾到銀行購買基金等金融商品，究係屬投資人抑或消費者，是此次國內連動債事件的主要爭議所在，銀行業普遍認為是一種投資行為，民眾必須為自己的投資成敗負責，但許多民眾則認為是銀行透過理財專員的推介才購買，銀行對本身所銷售的商品應予以一定程度的負責。目前金管會正在研擬金融消費者保護之相關法令，未來民眾到銀行購買金融商品，將被定位為消費者而受到保護，並且要對銀行銷售金融商品做更嚴格的規範，以及對於金融

銷售業務人員訂定統一的管理規範。訂定金融消費者保護專法，強化消費者保護的出發點係保護其權益，並非阻礙金融創新，而是金融創新應建立在客戶的需求基礎上，而非一味追求金融機構的短期利益。

由於逆向房屋抵押貸款的對象為老年低所得民眾，未來銀行推出老年經濟安全保障與財富管理相結合所提出之產品，需考量產品之市場性，政府應注意消費者保護及監理銀行理財或財富管理銷售人員之銷售行為，包括定型化契約詳盡度、消費資訊透明度以及客訴機制運作效率。

政府在逆向房屋抵押貸款業務之推動過程，除應扮演制度規劃者與教育推廣者外，更應當成為消費者權益之保衛者。由於近年來金融海嘯橫肆，諸多金融商品因資訊揭露不足，導致消費者誤購商品或誤判資訊產生損害；此外，復由於新型金融商品設計上較一般商品複雜許多，從而消費爭議之處理也成為必須關切之問題。職是之故，建議政府未來為貫徹保護消費者權益之目的，應建置充分之保護機制，例如要求消費者須負事先諮詢法律及財務顧問之義務、訂定定型化契約範本供業者參考或使用、完備資訊揭露制度（尤其對於房屋使用權之規範、借款成本、違約事由之釐清等問題）以及消費者爭議處理之相關機制等。

### **3. 籌設專責機構，健全輔導諮詢**

建議政府籌設專責機構或扶植專責法人組織，鼓勵逆向房屋抵押貸款商品及營運發展的研究，由政府主導，對市場需求、趨勢等狀況進行深入調查研究，健全商品結構和體系，為國人量身定做各種逆向房屋抵押貸款產品。由於逆向房屋抵押貸款對國人的傳統倫理道德觀念是一個很大的挑戰，密集宣導是非常重要的。美國逆向房屋抵押貸款業務開辦初期，就因為公眾對該產品存在種種誤解而難以開展，1981年美國政府專門成立了國家房產價值轉換中心，宣傳逆向房屋抵押貸款並進行國民理財教育，效果十分良好。

由於國情不同，我國現階段推動逆向房屋抵押貸款制度尚有許多困難和障礙，特別是在傳統不動產遺贈習慣的影響下，住屋提前消費的觀念缺乏輿論支持，因此，政府除應鼓勵媒體積極宣傳以房養老的新理念，倡導逆向房屋抵押貸款業務發展的重要性，包括逆向房屋抵押貸款的運作理念、房屋所有權的歸屬、其他各類商品的結合運用等，使社會大眾更加快速準確地理解和接受該金融商品。另一方面藉由專

責機構擔任第三公正人之角色，透過深度訪談及調查進行廣泛而深入的研究，協助金融機構設計出適合我國國情的本土化逆向房屋抵押貸款產品；再經由測試，檢驗逆向房屋抵押貸款產品設計的合理性和適用性，並規範逆向房屋抵押貸款的申請、審核等模式，以達到實施的目的。同時，專責機構應積極推動逆向房屋抵押貸款的普及教育和老年理財教育，使民眾逐漸理解和接受，並逐步轉變國人的傳統觀念，倡導現代自我養老觀念。而在產品的銷售上，應擬定標準化作業流程，包含老人及其親屬子女之諮詢服務、家庭狀況訪查、老人教育訓練課程等，提供一完整作業流程。如此不但有利老人認識並選擇適合自己之商品，另一方面亦可彌補理財專員或銷售員在溝通上的不足，減少老人與金融機構之間因資訊不對稱衍生之相關糾紛與法律問題。

#### **4. 強化次級市場，建置適宜之債權證券化管道**

為降低銀行業辦理逆向房屋抵押貸款所面臨之流動性風險，或可透過發行金融資產抵押債權證券化商品之方式提昇資產流動性，或轉售抵押權給其他金融機構。因此，建議政府應及早評估證券化之最適模式，並提供適宜之市場配套機制；另一方面亦可考量放寬金融控股公司旗下子公司間相互投資之限制，諸如銀行、保險、資產管理等子公司，以利逆向房屋抵押貸款業務之拓展。

#### **5. 賦予相關租稅優惠與社會福利保障**

在政府政策的支援方面，建議可考慮給予稅負的優惠。根據美國財政部稅收機關內地稅務局（Internal Revenue Service, IRS）的規定，逆向房屋抵押貸款得到的費用不屬於個人收入，不屬於納稅範圍；申請逆向房屋抵押貸款如同時申請購買養老年金的，稅負應從貸款額中扣除；借款人過世後，銀行買賣抵押的房屋可考慮減免繳納相關稅負。我國可採取類似的稅負優惠制度。其次是社會保障和福利待遇的保證。美國關於逆向房屋抵押貸款後社會保障和福利待遇的保證政策，吸引了更多老年人的參與意願，促進了逆向房屋抵押貸款制度的發展。

由於逆向房屋抵押貸款實際上是讓老年人於退休後提領年輕時「寄存」於房產中的資產，由於個人所得已於年輕時課徵相關稅收，故不應重複課稅。

另針對資產稅賦的部分，推展初期為鼓勵相關業者與解決繼承問題，得考慮免徵或部分減免土地增值稅。老人抵押之不動產若予以繼承人繼承，則將衍生繼承登記相關問題，故未來除信託模式外，可能

模式為銀行取得房產所有權，或銀行僅由處置權獲取處分利益，子女部分則採優先贖回或承購。然無論何種模式，由於房產將移轉而需繳納土地增值稅；此稅額由於難以於合約訂定時預估，銀行勢必需提列一定風險配額，可預期此成本極有可能將轉嫁於老人身上。故為降低金融機構之成本，提升老人年金額度，應針對逆向房屋抵押貸款之土地增值稅部分進行相關研議，評估是否得予以減免。另一方面，由於銀行推動逆向房屋抵押貸款將產生長期且不確定之現金流出，若政府視逆向房屋抵押貸款為某種程度之社會福利制度，則應與以逆向房屋抵押貸款業務租稅上的優惠，以降低銀行風險，藉此鼓勵逆向房屋抵押貸款的推行。

目前我國在醫療保險、最低生活保障等社會福利的享受政策中也都限定了最低收入標準，逆向房屋抵押貸款使得申請人的現金收入遠遠超過了限制，影響其獲得社會保障和福利待遇。所以，我國推出逆向房屋抵押貸款政策之後，政府應當採取積極的措施保障貸款人原來享有的社會保障，避免因收入增加而影響他項社會福利之排擠效應。

## **6. 設立逆向房屋抵押貸款互助基金**

逆向房屋抵押貸款的推行，銀行背負著一定的企業社會責任，但由於逆向房屋抵押貸款在價值衡量上充斥著不確定性，初期銀行意願必定不高，或只願提供少量的貸款金額，因此，政府有必要介入，提供一定財源支撐或保障，如先期由政府與銀行業成立「逆向房屋抵押貸款互助基金」，做為穩定機制，並提高金融業進入誘因；若借款人壽命超過預估期間，則由基金支付；反之，若貸款申請人壽命低於預估，則銀行必需提撥一定比例之「預期之外的獲利」給予基金；而在房價及利率波動超過原先預估時，「逆向房屋抵押貸款互助基金」亦可發揮類似機制。另外，隨著醫療科技的發展與社會的多元化，人類壽命及房產價值難以估算，因此，可思考聯合戶政機構、聯徵中心、健保局、不動產鑑價機構成立整合性專責諮詢機構，按客戶年齡、病史、房屋價值等條件，提供客觀的依據或標準，也可借此讓民眾有客觀角度了解本身條件，以作為貸款的依據。當國人逐步接受此商品後，逐步開放其他民營業者進入市場，各銀行依其風險承受能力發行差異化的商品，除可提升市場效率外，並可減輕政府補助之財政壓力，亦可達到整合社會資源的效果。

## 7. 評估政府介入擔保之可行性

由於逆向房屋抵押貸款的發行具備多種風險，金融機構降低可能之風險往往會過於保守預估，故可能提列過多的風險準備；如此的情形將導致貸款成數過低的情形。此時若政府能予以提供承保，金融機構將得以有效控制損失的上限，進而願意以較高的貸款成數爭取業務的推展。

以美國所發行之逆向房屋抵押貸款商品 HECM 為例，其使美國成為全球逆向抵押市場最成功的案例，其貸款成數約 50% 至 80% 之間；反觀英國、加拿大等國，貸款成數約 20% 至 50% 之間。貸款成數的顯著的落差主要的原因即為美國都市及住宅發展部（HUD）提供 HECM 商品的擔保。然依據美國都市及住宅發展部副助理國務卿 Mr. Edward J. Szymanoski 所言，HUD 承保 HECM 之業務部分，係維持正的盈餘，亦即政府承保 HECM 業務仍獲得淨財政收入，這也顯示發行機構在無承保的情形下，為管理風險確有可能過於提撥過大的風險管理成本而壓低貸款成數。

除對金融機構予以承保相關業務，政府的介入承保也可為老人提供保障。當逆向房屋抵押貸款發行機構因財務周轉出現異常，貸款得以移交政府，避免金融機構因財務困頓而滯發年金，導致老人經濟上出現困難。

### （二）就法制面而言

我國若發展逆向房屋抵押貸款貸款，應參考歐美國家之作法，要求借款人應接受專業諮詢，使其能充分了解此項商品之風險及優缺點。未來推動「公益型」與「非公益型」兩種逆向房屋抵押貸款類型。公益型方案已由政府初步推動，採政府放款模式，故不需經修法程序；未來若要擴大公益型方案之規模，則應修改民法和銀行法。至於非公益型逆向房屋抵押貸款，則應於修法後，由各金融機構自行研究、開辦；政府可提供銀行可減免營業稅、營所稅等優惠，提高承作意願。

由於以房養老政策涉及複雜之法律關係，且須就社會福利之資源分配、政府財政負擔及稅負政策等綜合考量，所涉及之修法層面極為廣泛。倘若未來此項政策經試行後認為具備高度推動之需求，可由政府研擬特別法，將所有現行法制上存在之問題，統合加以規範，收畢其功於一役之效。除可解除各法中所存在之障礙外，對於金融機構債

權之確保亦有助益。蓋金融機構承作此項業務，必須面臨債權無法回收之風險，縱令房屋最終交由貸款金融機構代為處置，然依目前銀行處分不動產之程序，僅能藉由法拍程序加以解決，如此將對房屋價值產生低估現象。因此，假使有一特別法排除此等情形，將有助於金融機構之債權回收。





## 參考文獻

1. Australian Securities & Investments Commission, 2005, Equity release products, AN ASIC REPORT 59, November 2005.
2. Australian Securities & Investments Commission, 2007, 'All we have in this house' Consumer experiences with reverse mortgages, AN ASIC REPORT 109, November 2007.
3. Financial Services Authority, 2001, The Draft Mortgage Sourcebook, including Policy Statement on CP70, Consultation Paper 98.
4. Hancock R., 1998, "Can housing wealth alleviate poverty among Britain's older population?", Fiscal Studies 19 ( 1 ) , 249-272.
5. HUD, 2008, U.S. Housing Market Conditions 1st Quarter, report.
6. Kutty N. K., 1998, "The scope for poverty alleviation among elderly home-owners in the US through reverse mortgages.", Urban Studies 35( 1 ), 113-130.
7. Rasmussen, D. W., Megbolugbe, I. F., & Morgan, B. A., 1995, "Using the 1990 Public Use Microdata Sample to Estimate Potential Demand for Reverse Mortgage Products", Journal of Housing Research, 6 ( 1 ) :1-23.
8. SEBASTIAN MOFFETT, 2009, A French Revival of Home-Equity Deals, The Wall Street Journal, 3.20.2009,
9. SHIP, 2009, Facing the Future, report.
10. SHIP, 2009, Facing the Future—Redefining equity release to meet today's social and economic challenges.
11. The Scotland Government, 2006, "Housing ( Scotland ) Act 2006 Part 2 - Scheme of Assistance", "Lending Options for Local Authorities."
12. Weinrobe, M., 1987, "An analysis of home equity conversion in the RAM program", Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association, 15 ( 2 ) :65-78.
13. 日本日生基础研究所主任研究员, 2009, 日本“以房养老”模式普及, 中國養老產業網。
14. 江雅綺, 2009, 從英國經驗看國人養老新選擇, 現代保險健康理財雜

誌，第 251 期。

15. 江雅綺，2009，從連動債看「以房養老」，2009 年 10 月 03 日蘋果日報。
16. 行政院主計處，2006，2005 年社會指標統計年報。
17. 行政院主計處，2009，2008 年社會指標統計年報。
18. 吳淑賢，2009 年 2 月 7 日，四新措施助國人解決住屋問題，聯合早報。
19. 李文瑜，2008，臺灣發行逆向房屋抵押貸款相關法律問題之研究，國立政治大學風險管理與保險學系碩士論文。
20. 李健正，2010，香港可否建立「長者按揭回購」？，社聯政策報 2010 年 4 月第八期，香港社會服務聯會。
21. 周台龍，2009，臺灣長期照護財源籌措論文集，國立政治大學財政系碩士論文。
22. 周穎聰，2010，從長者角度看逆按揭計劃，社聯政策報 2010 年 4 月第八期，香港社會服務聯會。
23. 林左裕、楊博翔、徐偉棋，2010，逆向房屋抵押貸款在臺灣推行之可行性研究，以房養老逆向房屋抵押貸款方案研討會-美國經驗與臺灣模式之探討
24. 林美娟，2010，日本以房養老制度經驗，經建會人力規劃處研究報告。
25. 施智博，2009，逆向房屋抵押貸款對於臺灣退休屋主的所得提升效果，國立政治大學風險管理與保險學系碩士論文。
26. 徐永德，2010，逆按揭能否為香港年老業主提供財務出路？，社聯政策報 2010 年 4 月第八期，香港社會服務聯會。
27. 柴效武、孟曉蘇，2008，逆向房屋抵押貸款制度，浙江大學出版。
28. 陳偉森，2002，發展逆按揭成為部分退休保障的一些海外經驗，香港大學博士論文。
29. 經建會，2010 年 8 月 16 日，2010 年至 2060 年臺灣人口推計，行政院經濟建設委員會新聞稿。
30. 劉訓蓉，2003，台閩地區老人居住安排與健康照護之研析，行政院主計處研究報告。

31. 潘秀菊、李智仁，2010，以房養老商品—逆向房屋抵押貸款制度之理論與實務，台北：元照出版社。
32. 蔡添成、陳錦柏、蔡永偉、楊榮發、吳淑賢、李靜儀、林詩慧，2010年3月6日，屋契回購計畫放寬-3800名低收入年長屋主將受惠，聯合早報。
33. 蔡錕銘，2010，探討老齡化趨勢下銀行的業務機會—逆向抵押權住宅貸款的問題與對策，臺灣銀行季刊 61（1）。
34. 鄭雅丰，2007，提升老年經濟安全準備—逆向房屋抵押貸款之應用，國立政治大學風險管理與保險學系碩士論文。
35. 戴榮釗，2005，逆向抵押年金在臺灣推行的可行性研究，淡江大學保險學系碩士論文。
36. 網站資料，2010年5月2日，澳人謹慎選擇反向貸款，sina 金融理財網。
37. 網站資料：「リバース・モーゲージの手引き」，<http://www.reversemortgage.jp/>，檢索日期 2010 年 7 月 23 日。
38. 網站資料：AVIVA, 2010, Compare the Equity Release plans we offer. 最後檢索日期 2010.8.10。
39. 楊靜利、陳寬政、李大正，2008，臺灣近二十年來的家庭結構變遷，新世紀社會保障制度的建構與創新—跨時的變遷與跨國的比較，性別平等與家庭政策，臺灣社會福利學會。



## 期中審查會議紀錄

時 間：2010 年 9 月 16 日下午 4:00 ~5:30

地 點：台灣金融研訓院菁英廳

主 席：許振明（台灣金融研訓院院長）

評審委員：劉奕成(悠遊卡股份有限公司董事長)

鄧昭宗（台灣銀行副理、中華民國銀行商業同業公會全國聯合會秘書）

書面意見：王儷玲(政治大學風險管理與保險學系教授)

列席人員：研究團隊

審查意見	研究團隊回應
<p>一、劉董事長奕成</p> <p>1. 臺灣高齡化的速度過快，約十數年後社會與人口結構將有相當大的轉變，將嚴重影響未來的不動產市場需求，這也導致開辦逆向房貸具有相當程度的市場風險。建議除徵詢地產或金融學者意見外，應多方徵詢社會學者意見。</p> <p>2. 針對未來社會結構必須考量之因素：</p> <p>(1)購屋者需求</p> <p>(2)未婚單身趨勢</p> <p>(3)薪資水準</p> <p>(4)不動產區位</p> <p>3. 建議本案期末報告可分析反向抵押貸款所能提供之「所得替代率」。</p>	<p>1.影響不動產市場的因素眾多，就目前之資訊，影響未來整體不動產係以少子化、高齡化、小家庭化、城鄉差距與兩岸資金開放為主要因素。衍生對RM的市場風險請參照結案報告 94-97 頁。</p> <p>2.至 RM 合約履行，抵押物件絕大部分已近 40 至 50 年之屋齡，剩餘價值多為土地價值；故需求影響因素多為未來土地開發尚需考量之重點。不動產區位與周轉性關連度較高，應做為承辦 RM 業務的重要考量因素。</p> <p>3.進行所得替代率之分析必須擁有所得與不動產價值相勾稽之資料，否則需</p>

<p>4. 國內銀行業者於現金貸放的行政效率上，仍優於保險業者。就目前的情形，銀行較保險公司適於承擔逆向房貸業務。</p> <p>5.我國若推動逆向房貸商品，申請人將有相當比例為藍領或低所得階級。此族群往往具有過度消費的傾向，因此建議逆向房貸商品的給付方式應採年金制或按月給付，避免一次給付，降低可能衍生的社會問題。</p> <p>6.由於受理逆向房貸需面對多重風險，再加上未來社會結構轉變具不確定性，建議未來逆向房貸商品不應採國外多元化產品模式，僅需開放二至三種方案供選擇即可。讓各業者自行政效率面向競爭，而非由產品多元化競爭，藉此降低風險控管與產品審核的複雜度。</p> <p>7.銀行推動逆向房貸的關鍵環節仍在流動性風險的部分，如何建立良好的次級市場還是最重要的課題。</p>	<p>進行過強的假設。目前國內仍缺乏該類型之公開資料，未來得建議由銀行內部之房貸業務取得相關資料進行分析。</p> <p>4.感謝賜教。本研究同樣認為銀行確實較適於推動與承銷逆向房貸業務。相關內容敬請參照報告書 49 頁。</p> <p>5.感謝賜教。本研究亦認為初期給付模式應單純化。已修正相關內容，敬請參照報告書 161 頁、169 頁。</p> <p>6.感謝賜教。已修正相關內容，敬請參照報告書 160 頁與 161、169 頁。</p> <p>7.感謝賜教。已修正相關內容，敬請參照報告書 161 頁、182 頁。</p>
<p>二、鄧副理昭宗</p> <p>1. 建議可於期末報告中設立一專章，探討政府部門應做之事項，如消費者保護、債權證券化...等，俾利政府部門作為施政參考。</p> <p>2.不論銀行採用公益型或非公益型，建議於報告中提出短中長期之發展策略，包括商業模式、商品設計、訂價方式、債權保障...等。</p> <p>3.老人經濟安全保障與財富管理相結合所提出之產品，需考量產品之市場性，並應注意銷售人員之販售行為，建議於報告中敘明。</p>	<p>1.感謝賜教。已修正相關內容，敬請參照報告書 173 頁。</p> <p>2.感謝賜教。已修正相關內容，敬請參照報告書 169 頁。</p> <p>3.感謝賜教。已修正相關內容，敬請參照報告書第五章之風險與關鍵課題，其羅列各項風險之應對策略建議。關於銷售層面之建議，本研究建議銀行未來應建立商品認證品牌與制度，相關內容敬請參</p>

	照 171 頁。
<p>三、王教授儷玲</p> <p>1.本研究計畫第一章到第四章部分提供許多文獻整理與其他國家實施逆向房屋抵押貸款的經驗，頗具有參考價值，值得肯定。建議在各國說明部分，可以採用一致的分析架構，尤其產品主要特色、實施推行問題與值得台灣借鏡之處三部分，可以更清楚地著墨，並建議將各國實施推行問題與值得台灣借鏡之處的研究心得納入第五章之我國可行方案之設計與台灣實施推行問題之分析中，並在第六章結論與建議中提出總結。</p> <p>2.本研究最重要的目的在於分析逆向房屋抵押貸款在台灣之可行性，並探討此商品在台灣推行時之商品設計內容，以及監理法規之相關配套措施。因此第五章的分析說明非常重要，最好可以與以上目的有結構性上的緊密結合。目前第五章第一節與第二節部分針對需求面提供許多影響因素之背景數據與資料，雖然資料很多但結構較為鬆散，也沒有提供較明確之分析架構或推論依據，因此在讀完第一節與第二節後似乎無法得知能夠得到什麼具體結論，建議可以提供更明確之分析架構與說明。</p> <p>3.在第五章第三節可行方案部分，只是引述張金鶚(2009)的研擬模式，並無對產品特色、實施推行問題做較詳盡之分析說明，建議研究團隊可以進一步，提出不同之可行方案。另</p>	<p>1.各國逆向房貸商品之主要特色、實施推行問題已修正，詳見結案報告第四章之彙整。值得臺灣借鏡之處則彙整於 90 頁與 162 頁之「產品設計重點」。</p> <p>2.為分析逆向房貸於臺灣之可行性，必須針對需求面進行分析。惟現階段相關統計資料缺乏，本研究係以目前可供產權、家庭結構、年齡串接之公務資料推估潛在需求量。至民國 101 之全國家戶人口普查結果出爐，得進行更細部之分析。</p> <p>3.已參酌修正，敬請參照結案報告第七章「可行方案與策略建議」之彙整。</p> <p>4.專家學者座談部分，本研究已參酌金融研訓院舉辦之以房養老臺灣金融論壇專家之意見。專家部分以土地銀行與相關民營銀行之相關業務主管訪談意見係為參考依據。對需求對象之老人族群之意見調查，係由伊甸社會福利基金會協助，於北投老人耆福中心辦理約 20 之老人講座，進行逆向房屋抵押貸款內容解說與問卷調查。</p>



<p>外，風險部分與分析並不完整，似乎也無具體結論或因應對策等之說明，建議可以提供更明確之分析架構與說明。</p> <p>4.在訪問座談部分，應可以提供專家學者相關意見之貢獻，不知是否已開始進行，希望能進一步說明相關細節，包括時間、研討議題、參與人員，以及可以本研究在哪些內容上可以提供具體的結論與建議，建議也可以提供更明確之說明。</p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

## 期末審查會議紀錄

時 間：2010 年 12 月 27 日上午 9:30 ~11:00

地 點：台灣金融研訓院六樓會議室

主 席：許振明（台灣金融研訓院院長）

審查委員：劉奕成(悠遊卡股份有限公司董事長)

鄧昭宗(台灣銀行副理)

王儷玲(政治大學風險管理與保險學系教授)

高仙桂(行政院經濟建設委員會主任秘書)

列席人員：唐素珍（中華民國銀行商業同業公會全國聯合會秘書）

研究團隊

審查意見	研究團隊回應
王教授儷玲： 1. 關於所得替代率之計算，目前已有數篇與此有關之文獻，可再提供予研究團隊參閱。建議可再強化可貸成數之計算及再保險機制之說明。 2. 關於短中長期發展策略部份，保險機制應放置於短期發展策略中。另外或許可一併討論國民年金與 RM 實施對象之關係。	1.感謝賜教。未來由政府開放商業型逆向房屋抵押貸款之時程與操作架構、商業模式仍未明朗，於本研究進行機制之探討與相關運算需進行多項假設。本研究建議未來得於資訊掌握更加充分下進行更細部之研究。 2.感謝賜教。本研究業已參考修正，敬請參照本結案報告 170 頁、173 頁。
高主秘仙桂： 1. 政府擬採取試辦方式，初期規劃為公益型模式，並以政府作為貸款機關、金融機構為代辦機構，經費來源主要來自於公益彩券回饋金，擬施行 4 至 5 年後回復成商業型，建議可於報告中加入目前政策內容以作補充說明。另	1.感謝賜教。本研究業已依照意見參酌修正，敬請參照本結案報告 167 頁、173 頁。 2.感謝賜教。本研究已進行相關修正。敬請參照本結案報告 53 頁。

<p>外，關於政府於公益型及商業型模式中所扮演之角色，建議應分開撰寫。</p> <p>2. 報告中所引用之人口數據資料應再進行更新，此外，報告中亦重複出現關於美國逆向型房屋抵押貸款制度之介紹。</p>	
<p>鄧副理昭宗：</p> <p>1. 報告之結論與建議部分，似乎未見有關財富管理之說明，由於前面章節有提及，因此，建議或許可再補述說明。</p> <p>2. 銀行承做逆向型房屋抵押貸款的確會面臨報告中所提及之諸多風險，然銀行對於道德風險之防範最為關心，此或許有賴於建立第三方公證人之制度，建議於報告中針對此進行補充及說明。</p> <p>3. 除此之外，健全資本市場之建立亦為業者所期待，如此將可有效移轉承做逆向型房屋抵押貸款之部分風險，建議可於報告中說明。</p>	<p>1.感謝賜教。本研究已進行相關修正。敬請參照本結案報告 167 頁。</p> <p>2.感謝賜教。第三公證機構之設立，本研究已參酌修正於可行架構方案之中。敬請參照本結案報告 156 頁。由於公正之專責機構亟需政府成立或予以扶植，故對政府之相關建言敬請參酌結案報告 177 頁。</p> <p>3.感謝賜教。本研究已進行相關修正。敬請參照本結案報告 146 頁、172 頁與 178 頁。</p>

國家	方案/產品名稱	設計及承辦單位	申請對象	可貸款數	給付方式	連結利率	費用	資金用途	償還規定	備註
美國	HECM	聯邦住房管理局(FHA)授權之商業銀行或其化金融機構承辦。	●62歲以上老人之房屋自有者，無收入及信用審查之要件但不需處於破產狀態。  ●最大貸款額從200,160美元至362,790美元不等，不得超過FHA規定之最高貸款限額。	●48%-78% (視老人年齡、借款時利率、不動產所在地及該地區貸款銀行可貸金額限制而定)  ●最大貸款額從200,160美元至362,790美元不等，不得超過FHA規定之最高貸款限額。	●按月限期支付 ●按月終身支付 ●信用限額 ●按月終身支付時信用限額結合 ●按月限期支付時信用限額結合	根據一年期定期國庫債券利率調整。年度調整利率每年最高上限2%，總共不超過5%；月度調整利率總共上浮不超過10%。	●初產出價費用450-550美元 ●信用報告約25美元 ●一般貸款開辦費用由貸款人自訂，上限不可超過2,000美元或最大求償額的2%。 ●抵押保險 ●抵押貸款保險 ●服務費每月開辦利率，每月上限為\$35美元；每年調整利率，每月上限為\$30美元。 ●利息費用	不限	不需定期償還銀行本金和利息，除非最後一位借款人死亡、借款人永久搬離或出售房屋或借款入連貸12個月未居住於抵押房屋內時需清償貸款。  ●設有借款人強制諮詢制度，完成完整必要諮詢內容後將可獲得諮詢證書。 ●放款機構無追索權	●由HUD承擔保險，房利美從次級市場購買。 ●貸款所獲之所得免稅 ●借款人有義務保持房屋之價值，需負擔房屋之修養與支付房屋相關保險及稅額。 ●設有借款人強制諮詢制度，完成完整必要諮詢內容後將可獲得諮詢證書。 ●放款機構無追索權
	Home Keeper	房利美(聯邦抵押貸款協會，半政府機構)所設計；由房利美授權之貸款機構實施。	●主要針對不符合HECM條件之借款人設計(房產高於FHA之限額規定、共有房產)	●最高貸款額度417,000美元，依所在地最高限制而定。	●按月終身支付 ●信用限額 ●按月終身支付時信用限額結合	浮動利率，根據次級市場一月期CD指數調整，上限為12%。	●開辦費用：房屋價值之2%，或最高借貸限額之2%。 ●服務費用每月最高為\$30，最低為\$15美元。	不限	貸款人(死亡、房屋出售或借款入連貸12個月未居住於抵押房屋內時需清償貸款。  ●設有借款人強制諮詢制度，完成完整必要諮詢內容後將可獲得諮詢證書。 ●放款機構無追索權	●由房利美從次級市場購買。 ●貸款所獲之所得免稅 ●借款人有義務保持房屋之價值，需負擔房屋之修養與支付房屋相關保險及稅額。 ●設有借款人強制諮詢制度，完成完整必要諮詢內容後將可獲得諮詢證書。 ●放款機構無追索權
	Financial Freedom	老年財務自由基金公司(私人金融機構)實施。	●提供價值超過40萬美元之房屋申請	●最高額度700,000美元	●一次領取 ●期或最高信用額度	貸款成本根據房屋價值之一定比例在到期日計算。	●依不同貸款方案而異，帳戶型的開辦費為期內貸款金額之2%。	不限 (可用來購置退休房屋) 475天內若375天貸款人未居住於抵押房屋內便需清償貸款。償還金額以借款時借款比例乘上到期時房屋價值。	●放款機構無追索權	●放款機構無追索權
加拿大 (Canadian Home Income Plan)	CHIP	加拿大房屋收入計畫公司(私人金融機構)。	●60歲以上老人之房屋自有者	●最高可貸成數40%	●一次領取 (一般用來購買年金) ●信用限額 ●定期支付 ●期初可先領取部分權益而後結合定期支付	浮動利率3.99%；另有提供半年、一年、三年、五年之固定利率，即收服務費。	●行取手續費\$1,495加幣，由貸款額中扣除 (最高約為\$2495加幣)	不限	●不需定期償還銀行本金和利息，除非最後一位借款人死亡或借款人永久搬離或出售房屋。  ●貸款所獲之所得免稅 ●借款入可享增值共享之好處。 ●有保險，且不在次級市場出售與證券化。 ●放款機構無追索權	●對借款入死亡或貸款入死亡 ●無負值抵押保險條款 no-negative-equity guarantee ●貸款所獲之所得免稅 ●貸款後仍擁有房屋產權及支配權
	Lifetime mortgage		●55歲或以上。					不限	●借款入死亡或借款入永久搬離或出售房屋時需將貸款還清。 ●隨時可以提前還款，但需收取費用。 ●部分借款公司提供「可移轉權」，當需要搬家時可將貸款轉至新房屋上，此移轉權需符合借款公司所規定之條件並需酌收費用。	●有較難可幫忙計算財務狀況 ●有「無負值抵押保險條款」 no-negative-equity guarantee ●資金保護條款 Equity Protection Option
英國	Home Reversion Schemes	多為保險公司	●60歲或以上擁有全部物業業權(或有少部分貸款購買餘額)	●沒有法定上限，視乎「借款人條件」及「物業價值」等因素而定。	●一次領取 ●定期支付 (隨不同方案而異)	視不同方案而異。	●開辦費用 (£500-£1,000) 或與貸款額掛勾 ●初產出價費 (£200-£500) ●律師費、一般顧問意見 (£500-£1,000) ●房屋保險 ●服務費 (隨不同方案而異)	有些產品會有限制用途，有些則不限。	●借款入死亡或借款入永久搬離或出售房屋時需將貸款還清。 ●部分借款公司提供「可移轉權」，當需要搬家時可將貸款轉至新房屋上，此移轉權需符合借款公司所規定之條件並需酌收費用。	●大部分貸款有「無負值抵押保險條款」 no-negative-equity guarantee ●有較難可幫忙計算財務狀況 ●有「無負值抵押保險條款」 no-negative-equity guarantee ●資金保護條款 Equity Protection Option
澳洲	Lifetime mortgage	金融公司	●60歲以上老人；或兩人中最高者滿60歲以上而另一人滿55歲之房屋自有者。	●視「最年輕之借款入年齡」、「借款時利率」、「不動產所在地」以及「貸款銀行可貸金額限制」而定。最高可貸金額將隨年齡增加而增加。	●一次領取 ●信用限額 ●定期支付	分為浮動利率、固定利率及混合兩者利率，視每家貸款公司而定。以澳洲老人金融服務公司為例，變動利率8.25%，固定利率8.29%。	●沒有法定要求及限制，視不同合約而定。	不限	●借款入死亡或借款入永久搬離或出售房屋時需將貸款還清。 ●部分借款公司提供「可移轉權」，當需要搬家時可將貸款轉至新房屋上，此移轉權需符合借款公司所規定之條件並需酌收費用。	●有較難可幫忙計算財務狀況 ●有「無負值抵押保險條款」 no-negative-equity guarantee ●資金保護條款 Equity Protection Option
法國	Vaiger	民間私人契約銀行(如French lender Crédit Foncier)	●多為無繼承人之老年長者	●依契約訂定，隨年齡增加而增加。一般60歲可貸得5成；70歲可貸得6成；80歲可貸得約7成。	●依契約訂定，多為一次給付。	私人契約費用、仲介費用	私人契約費用、仲介費用	不限	●借款入死亡或借款入永久搬離	●由雙方自由簽訂契約，內容彈性；但可能引發社會問題與法律糾紛。
義大利	muda proprietaria	多為民間私人契約	●多為無繼承人之老年長者	●依契約訂定。	●依契約訂定，多為一次給付。	私人契約費用、仲介費用	私人契約費用、仲介費用	不限	●借款入死亡或借款入永久搬離	●由雙方自由簽訂契約，內容彈性；但可能引發社會問題與法律糾紛。
新加坡	NTUC Income	新加坡聯總英康保險合作社(NTUC)	●60歲以上之房屋擁有者 ●需為該公司之保戶 ●需為新加坡之公民或永久居民	●成數70%為貸款金額上限。	●定期支付 (term-based)	浮動利率 (聯總英康根據市場利率進行審查)	●行政費用200加幣 ●房屋估價費125~150加幣 ●保險費 ●律師費 ●(總數估計約為2200加幣) ●取消貸款費用500加幣，以及因而產生之相關支出費用。	不限	●貸款期間25年屆滿 ●需在貸款人滿90歲 (以上均以最先到達者為準)	●聯總英康華僑銀行擁有這案權(均於2008年停止提供反向抵押貸款)
		新加坡華僑銀行(COBC)	●65歲以上之房屋擁有者 ●新加坡公民或永久居民 ●擁有或共同擁有私人不動產，該不動產使用權需於屆滿前尚有45年之租賃權	●每月支付金額取決於「不動產價值」、「貸款使用權」及「財產是否已在中央公積金最低金額計畫下提供保證」。	●定期支付 (term-based) ●終身支付 (annuity-linked)	定期支付之年利率為5% 終身支付之年利率為4.88%	●每月支付金額取決於「不動產價值」、「貸款使用權」及「財產是否已在中央公積金最低金額計畫下提供保證」。	不限	●貸款期間25年屆滿 ●需在貸款人滿90歲 (以上均以最先到達者為準)	●聯總英康華僑銀行擁有這案權(均於2008年停止提供反向抵押貸款)