第二章以房真能養老嗎?論「不動產逆向抵押貸款」制度

吳明哲1

一、我國老化狀況概述

在台灣「養兒防老」觀念已逐漸式微,愈來愈多年長者不敢奢望 子女來奉養,就國內老人狀況調查報告資料顯示,台灣地區 65 歲以上 老人目前「自己會保存」資產者從 2005 年 39.93%增加至 2013 年的 51.9%,意味保有老本概念有提升現象。再加上少子化問題日益嚴重及 醫療進步與養生觀念,使得國人平均壽命延長,導致人口老化急速攀 升,老人多於青壯年人的現象產生。

依據聯合國世界衛生組織(WorldHealthOrganization,簡稱為WHO)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(ageingsociety)的門檻。根據內政部統計資料顯示,我國自1993年起邁入高齡化社會以來,65歲以上老人所占比例持續攀升,由表5-2-1可知,台灣地區人口數逐年增加,2016年底止,我國戶籍登記人口數達23,539,816人,其中65歲以上年長者為3,106,105人,占總人口13.20%,扶養比為36.13,增加幅度不大,扶老比亦呈現逐年遞增趨勢,2016年為17.96,老化指數近三年卻有大幅攀升現象,從2014年85.70,上升至2015年92.18、2016年98.86,2017年2月突破100。

另從表 5-2-2 得知 2016 年台灣地區各縣市別戶籍登記人口數狀 況表,就老化指數方面而言,按區域別觀察,北部、中部地區分別為

¹ 國立臺中科技大學保險金融管理系教授。

7

90.47 及 95.37 較低,東部及南部地區則分別為 119.15、116.38 較高; 按縣市別觀察,以嘉義縣 174.29 最高、雲林縣 140.37 次之、南投縣 137.47 居第三,反之,以新竹市 63.11、桃園市 66.63、新竹縣 69.84 較 低。

再則由表 5-2-3 資料顯示,2016 年扶養比、老化指數國際比較表, 台灣的老化指數達 98.86,雖較加拿大 (100.00)、法國 (100.00)、德國 (161.54)、日本 (207.69) 及南韓 (100.00) 等為低,但較美國 (78.95)、 英國 (94.44)、澳洲 (78.95)、紐西蘭 (75.00) 及其他亞洲國家如新加坡 (80.00) 等國為高,為全世界平均 30.77 之 3 倍多,近 10 年間已增加 32 個百分點,再過十餘年,高齡人口將逾20%,每五個人就有一人是65 歳以上高齡人口。

表 5-2-1 台灣地區歷年來人口數、扶養比、扶老比、老化指數

年度	人數	65 歲以上 結構百分比	扶養比*	扶老比**	老化指數 ***
2005	22,770,383	9.74	39.74	13.60	52.05
2006	22,876,527	10.00	39.12	13.91	55.17
2007	22,958,360	10.21	38.43	14.13	56.13
2008	23,037,031	10.43	37.70	14.36	61.51
2009	23,119,772	10.63	36.93	14.56	65.05
2010	23,162,123	10.74	35.85	14.59	68.64
2011 /	23,224,912	10.89	35.07	14.70	72.20
2012	23,315,822	_11.15	34.74	15.03/	76.21
2013	23,373,517	11.53	34.85	15.55	80.51
2014	23,433,753	11.99	35.08	16.19	85.70
2015	23,492,074	12.51	35.28	16.92	92.18
2016	23,593,816	13.20	36.13	17.96	98.86

^{*}扶養比=(幼年人 \Box +老年人 \Box)÷青壯年人 \Box ×100,老年人 \Box =65歲以上人 \Box ; 青壯年人 $\square = 15-64$ 歲人 \square ; 幼年人 $\square = 0-14$ 歲人 \square 。

資料來源:內政部戶政司。

^{**}扶老比=老年人口:青壯年人口 x100。*** 老化指數= 65 歲以上人口 /0-14 歲 人口 ×100。

表 5-2-2 2016 年台灣地區各縣市扶養比、扶老比、老化指數

縣市	人數	65 歲以上 結構百分比	扶養比	扶老比	老化指數
	23,539,816	13.20	36.13	17.96	98.86
北部地區	10,637,131	12.56	35.96	17.08	90.47
新北市	3,979,208	11.71	32.38	15.50	91.82
臺北市	2,695,704	15.55	41.77	22.04	111.73
桃園市	2,147,763	10.22	34.32	13.72	66.63
基隆市	372,100	13.96	33.06	18.58	128.24
新竹市	437,337	11.01	39.76	15.38	63.11
宜蘭縣	457,538	14.82	37.44	20.37	119.30
新竹縣	547, 481	11.70	39.75	16.35	69.84
中部地區	5,813,610	13.19	37.00	18.06	95.37
臺中市	2,767,239	10.91	34.59	14.68	73.78
苗栗縣	559,189	14.80	39.71	20.68	108.65
彰化縣	1,287,146	14.21	38.59	19.70	104.30
南投縣	505,163	15.86	37.75	21.85	137.47
雲林縣	694,873	17.09	41.38	24.16	140.37
南部地區	6,389,653	14.15	35.72	19.21	116.38
臺南市	1,886,033	13.77	35.71	18.69	109.78
高雄市	2,779,371	13.44	34.79	18.12	108.67
嘉義市	269,874	13.44	38.38	18.60	93.99
嘉義縣	515,320	17.90	39.21	24.92	174.29
屏東縣	835,792	15.20	35.90	20.65	135.43
澎湖縣	103,263	15.90	35.52	20.45	135.63
東部地區	551,713	14.81	37.44	20.35	119.15
臺東縣	220,802	14.97	37.64	20.61	120.98
花蓮縣	330,911	14.70	37.30	20.19	117.93
金馬地區	147,709	11.55	28.01	14.78	111.71
金門縣	135,114	11.67	27.86	14.92	115.32
連江縣	12,595	10.22	29.66	13.25	80.74

資料來源:內政部戶政司。

表 5-2-3 2016 年扶養比、老化指數國際比較表

國別	65 歲以上結構百分比 (%)	扶養比	老化指數
全世界	8	51.52	30.77
中華民國	13	36.13	98.86
加拿大	16	47.06	100.00
美國	15	51.52	78.95
英國	17	53.85	94.44
法國	18	56.25	100.00
德國	21	51.52	161.54

中國大陸	10	36.99	58.82
日本	27	66.67	207.69
南韓	14	38.89	100.00
馬來西亞	6	44.93	24.00
菲律賓	5	58.73	15.63
新加坡	12	36.99	80.00
澳洲	15	51.52	78.95
紐西蘭	15	53.85	75.00

資料來源:2016年世界人口估計要覽。

我國國家發展委員會 2016 年人口推估,老年人口 2017 年就會超過百分之十四,進入高齡社會;2026 年很可能衝破百分之廿,與日本一樣成為超高齡社會一員。再根據美國人口普查局的研究指出,從2015-2050 年間全球老年人(65 歲及以上者)總數將倍增,達16 億人,屆時全球老人榜,臺灣排第四,日本、南韓及香港分居第一、二及三名,更加凸顯臺灣未來年長者經濟安全相關議題之重要性。

由表 5-2-4 可知,歷年來台灣地區 65 歲以上老人之經濟來源,以來自「子女或孫子女奉養」重要度最高,佔有四成以上,其次為「政府救助或津貼」,比率超過 30%。就歷年變動而言,依賴子女或孫子女奉養者有減少趨勢,而「自己退休金、撫卹金或保險給付」與「自己儲蓄、利息、租金或投資所得」兩項則有逐年增加現象。另「政府救助或津貼」變動幅度最大。

表 5-2-4 歷年來台灣地區 65 歲以上老人之主要經濟來源 單位:%

項目	自己	配偶	自己	自己	子女	向他	政府	社會	其他
	工作	提供	儲蓄、	退休	或孫	人或	救助	或親	
	或營		利息、	金、	子女	金融	或津	友救	
	業收		租金	撫卹	奉養	機構	貼	助	
	入		或投	金或		借貸			
年度			資所	保險					
			得	給付					
2005	11.78	4.40	10.78	14.15	53.37	0.10	33.34	0.56	0.38
2009	7.91	5.23	14.93	17.37	48.29	0.06	29.66	0.40	0.05
2013	8.00	5.10	16.80	19.60	43.90	0.20	36.20	0.60	0.70

咨料來源: 女人壯況調杏報生。

為活化房產價值,達到「在宅老化」(Aginginplace),歐美各國紛紛推動「以房養老」(HousingEndowment)制度之「不動產逆向抵押貸款」(ReverseMortgage,簡稱 RM),即為其中一種金融商品,意謂讓擁有房地產之長者,將房地產抵押給金融機構,並由金融機構根據老年人之性別、年齡、房地產價值與市場利率,精算出貸款金額,此款項既可讓長者安心養老,又可在宅老化,不必搬離原來之住所。

依據表 5-2-5 資料顯示,年長者在保存之資產類型中以「存款」為最高,其次為「房子、土地或其他不動產」。兩者合計超過七成以上,其中以「房子、土地或其他不動產」保有資產者亦有三分之一。

表 5-2-5 歷年來台灣地區 65 歲以上老人保存資產類型 單位:%

項目	房子、土地	存款	股票、債	儲蓄型保險	其他
	或其他不動		券、基金、		
	產		金飾等投資		
年度			工具或保值		
			財物		
2005	23.74	33.13	5.09	4.98	0.41
2009	30.24	40.15	8.30	8.89	0.50
2013	33.30	43.10	10.00	10.40	1.10

註:保存資產類型可複選。資料來源:老人狀況調查報告。

政府為因應台灣步人高齡化社會,金融監督管理委員會與內政部研議開放歐美相當風行的以房養老制度,目前規劃中的以房養老的可行方案,包括「逆向抵押貸款方案」、「售後租回年金方案」(Sale-Leaseback, SL)、「社會照護服務方案(贈與)」以及「社會照護服務方案(信託)」四種(張金鶚,2010)。其中以「房屋逆向抵押貸款」為主要業務,乃針對「有屋沒錢」(house-rich but cash-poor)的高齡者,透過設定抵押的方式,銀行按月支付固定之金額,直到期約到期,屆時房屋則歸金融機構所有,此款項即可促進高齡者經濟安全,又可達到「在宅老化」之目的。

AIWAN REAL EST TATE

二、不動產逆向抵押貸款 (Reverse Mortgage, 簡稱 RM) 意義與特件

由於先進國家都面臨老年社會到來的問題,包括美、英、澳、法、 加拿大等國,都推行類似「以房養老」政策,讓老年人得以將資產轉 換成現金,維持一定的生活品質度過晚年,政府也可以同步減輕社會 福利的負擔。

從 1980 年代起,美英等國發展出一套以房養老之房屋抵押機制, 讓高齡者將其房屋產權抵押給發行逆向抵押貸款之金融機構或政府, 取得一筆金額或終身年金給付,並且可終身居住在該房屋內,直到 死亡、自願搬離或解約時,才靐處理房屋償付貸款(郝充仁,2008、 Swiss Re., 2008、王儷玲等, 2011)。故可知不動產逆向抵押貸款則是反 向地由貸放者支付一定金額的「年金」予以申貸者,其年金的支付實 為轉化其房屋權益而來,意味著此貸款可使房屋所有權人將缺乏流動 性的資產轉為現金收入(Ong, 2008)。

再者,老年人口於一般經濟研究的領域當中,往往被歸類為「擁 有富裕資產之低收入者 (asset-rich but income-poor)」。透過逆向房貸 可提供資產持有人一種新型態融資選擇,亦提升了房屋資產的流動 性,進而挹注其日常消費之資金來源,即房產從一種超長期的不動產 轉化為一種具有相當流動性的資產,以不動產逆向抵押貸款模式正是 要藉此將老人身故後的此種殘餘價值,提前變現以滿足身故前養老的 需要,即利用RM可增加房屋持有者之所得及財富流動性 (Merrill et al., 1994、Mayer and Simon, 1994、潘秀菊, 2009、林左裕、楊博翔, 2011) •

茲將上述四種方案之優缺點表列如表 5-2-6 所示, 並說明如下:

不動產逆向抵押貸款方案以銀行為主體,由銀行評估後接受老年 人以房抵押貸款,獲取生活零用金,但老年人仍持有房地產所有權。

至於售後租回年金屋方案,是以保險公司(壽險)為主體,政府擔 任審核與監督角色,由保險公司直接購買房產,再給老人年金並回租;

保險公司得到資產後,則由物業管理公司推行管理維護。

社會照顧服務方案則有兩種做法,其差異在社會福利機構資金是 透過貸款或信託方式取得,再由社服機構提供照護服務給老人。

表 5-2-6 以房養老四方案優缺點

方案名稱	優點	缺點		
不動產逆	銀行:資金流動性高。	銀行:風險不易評估,貸款		
向	老人:擁有產權,增值屬其	成數難決定。		
抵押貸款	繼承人所有。	老年人:須付高手續費與保		
		費,貸款較不划算。		
售後租回	保險公司:持有產權,出租	保險公司:對購買分散的房		
年金屋	無空置率問題。	地產較無誘因。		
	老年人:無需負擔稅賦、房	老年人:保險公司願付價格		
	屋管理事項。	可能偏低,造成買		
		賣不成。		
社會照護	社福機構:協助有需要的老	社福機構: 對房地產及風險		
(贈與)	年人。	評估無法全方位		
	老年人:機制簡單,費用較	處理,取得資金		
	少,助其獲得更好	也不易。		
	居家照護。	老年人:缺乏監督機制。		
社會照護	可解決社福機構資金取得及	透過信託募集資金不容易,		
(信託)	風險控管的不足處。	老年人不見得相信信託機		
		制。		

資料來源:張金鶚(2010),「以房養老制度於高齡化社會之運用-台灣模式之探討」,以房養老制度於高齡化社會之運用研討會,台灣金融研訓院,2010/8/17。

年長者藉助不動產逆向抵押貸款制度,可將活化年長者被凍結在不動產上的儲蓄,即非用未來的資產辦現在的事」,而是用過去的資產辦現在的事」,此方式可產生下列四大優點:

- 1. 達到「在宅老化」(Aging in place),年長者不用搬離原來住所,為適應新的環境而煩心,安心養老。
- 2. 活的更有尊嚴,藉由 RM 讓年長者能夠自力更生,不須向子女拿錢 及不用看子女臉色過生活,享受較高品質及尊嚴的晚年生活。
- 3.年長者不動產易變現且獲得保障,並以年金方式每月領取,達到穩 定的現金收入,有助於高齡者退休生活的照料,促進消費,使我國

AIWAN REAL

ESTATE

0

4. 促進「不動產」與「金融」結合及流動性,年長者辦理 RM,終老後 房屋除可由子女繼承外,亦可交由承辦銀行處置,這將可提升不動 產的流動性。

針對各國不動產逆向抵押貸款制度發展經驗,其所面對風險有下 列幾種,茲將說明如下:

- 1. 長壽風險 (longevity): 因醫療技術進步及養生觀念推動,使年長者壽命長短之不確定性所產生的風險。
- 2. 房價風險 (property price):因現在房價並不一定等於未來的房價,故年長者房產價格之波動所產生的風險。
- 3. 利率風險 (interest rate risk): 因總體因素或其他原因,導致利率改變所產生的風險。
- 4. 道德風險 (moral hazard): 年長者之「維護風險」(例如借款人不修繕及維護房屋,使房屋價值下跌)。

三、美國現況及發展經驗

美國「不動產逆向抵押貸款」制度於1987年由住房與都市發展部 (Department of Housing and Urban Development, HUD) 提供 HECM, 其特色為採「政府擔保模式」,保障借款人能終生定期領取貸款給付金額,同時保障銀行於貸款餘額超過可貸款額度之98%時可將貸款轉讓給 HUD,減少銀行貸款的風險。其運作方式,即年滿62歲房屋持有人可向HUD提出申請,經過初步資格審查後,便可將房屋抵押給地方政府或承辦的金融機構,經過公正的鑑價專家進行房屋鑑價,同時經過壽險專家評估當事人可能壽命,即可進行貸款條件的協商,而在貸款實施前,申請人還必須參加聯邦住房管理局 (Federal Housing Administration, FHA) 的諮詢課程,以確保當事人確實明白逆向抵押的意義、權利及義務。

「不動產逆向抵押貸款」最高貸款金額各州互異,但不得超過聯邦所定的貸款上限625,000美元。貸款金額取決於下列五大因素,包括:

- 1. 房屋鑑價以及是否需要維修。
- 2. 市場利率,如財政部一年期公債利率。
- 3. 申請者的年齡,通常年齡愈大貸款金額愈多。
- 4. 貸款金額給付方式,採信用額度、一次給付、按月給付或期限給付。
- 5. 該財產之市場價值以及該價值是否高於 HUD 所定之最高貸款額度。

以上這些因素皆會影響總的每年貸放成本 (Total Annual Lending Cost, TALC)。

至於美國不動產逆向抵押貸款的承做機構大致可分成下列三大類:

第一類:由住房與都市發展部(HUD)提供,約佔總案件的95%。

第二類:由地方政府及非營利組織承作。

第三類:由私人公司單獨提供。

依據美國逆向抵押貸款人貸款協會 (National Reverse Mortgage Lenders' Association, NRMLA) 資料彙整成表 5-2-7,從表 5-2-7得知美國歷年 HECM 貸款件數從 1990年之 157件成長至 2016年 12月底止之48,902件,合計共998,760件,其中於 2009年 114,692件達到最高峰,佔全部件數之比率為 11.48%,近幾年貸款件數則呈現增減互見趨勢。至於對於上一年度之成長率方面,則以 1992年之 161.95%最高,2010年 -31.04%最低(減少 35,586件),可能因金融海嘯所致。

Mayer and Simons(1994) 及 Caplin(2002) 指出導致美國逆向抵押貸款市場早期不盛行的原因在於道德風險與逆選擇的問題,其他還包括產品之設計、資訊取得容易度、捐贈遺產的動機以及一些心理因素。 Szymanoski and Rodda(2000) 實證研究發現申請 RM 商品者,確實較不願花費資源去維修未來將被作為清償價款之房屋;而且會使用 RM

商品者均為高齡者,其經濟狀況與健康狀況亦較不理想,強制其對於 房屋進行維修並不合理,故縱使契約條款中加以約定,基於公平合理 原則,美國實務上亦不允許放款機構強制融資人執行此義務 (Caplin, 2000)。

表 5-2-7 美國 HECM 歷年申貸件數

年代	申貸件數	對上一年度之成長(%)	佔全部件數之比率 (%)				
1990	157	-	0.02				
1991	389	147.77	0.04				
1992	1,019	161.95	0.10				
1993	1,964	92.74	0.20				
1994	3,365	71.33	0.34				
1995	4,165	23.77	0.42				
1996	3,596	-13.66	0.36				
1997	5,208	44.83	0.52				
1998	7,896	51.61	0.79				
1999	7,982	1.09	0.80				
2000	6,640	-16.81	0.66				
2001	7,781	17.18	0.78				
2002	13,049	67.70	1.31				
2003	18,097	38.68	1.81				
2004	37,829	109.03	3.79				
2005	43,131	14.02	4.32				
2006 /	76,351	77.02	7.64				
2007	107,558	40.87	10.77				
2008	112,154	4.27	11.23				
2009	114,692	2.26	11.48				
2010	79,106	-31.04	7.92				
2011	73,131	-7.55	7.32				
2012	54,822	-25.04	5.49				
2013	60,091	9.61	6.02				
2014	51,642	-14.06	5.17				
2015	58,043	12.39	5.81				
2016	48,902	-15.75	4.90				
合計	998 ,760	-	100.00				

資料來源: National Reverse Mortgage Lenders Association, "Annual HECM Production Chart".

此外,美國 RM 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,直至 1981 年政府專門成立國家房產價值轉換中心,宣

傳不動產逆向抵押貸款並進行國民理財教育,效果十分良好(林士傑等,2014)。另為分攤政府財務風險,HUD會向借款人收取保險費用,並提供借款人專業的法律諮詢服務。故 HECM 成為逆向抵押貸款發展最為成功的模式,占全美逆向抵押貸款市場的95%。

2000 年以前美國之市場規模依然有限,研究指出有許多因素使得美國 RM 市場發展停滯,其中最主要阻礙因素為遺產動機 (bequest motive)(Caplin, 2002、Leviton, 2002、Creighton et al.,2005)。 同 時,Cardona(2014) 亦發現在 2010 年及 2011 年,美國及波多黎各之 RM 使用者平均年齡因通貨膨脹、生活成本增加及儲蓄與投資組合帳戶耗盡等因素而下降。但由於金融海嘯之因素,導致逆向抵押貸款違約風險增加,因此,HUD於 2013 年宣布限制借款人之「初期提款額度」及需要「前期支付房屋稅及保險費能力」評估證明,以降低違約風險。

四、我國不動產逆向抵押貸款之現況與未來發展

為因應高齡化社會來臨,2013年2月行政院核定「不動產逆向抵押貸款制度試辦方案」,試辦期間為2013年3月1日至2017年12月31日止。內政部於2013年3月1日開始實施的不動產逆向抵押制度(以房養老)方案,同年4月3日內政部臺內社字第1020133403號令訂定發布26點的「不動產逆向抵押貸款制度試辦方案作業規定」,此為試辦期間最重要的法律依據,人數最多為100人。先前已經連續公告兩次,至2014年9月底,成功申請件數掛零,導致向公益彩券申請的9,000萬經費,完全沒有使用。主因可能是台灣對申請條件的限制嚴格,導致無人申請成功。條件包括:65歲以上、無法定繼承人、單獨持有房子無貸款,目不動產價值不超過社會救助法所定之中低收入戶標準。

另外,衛生福利部表示當時由地方找出可能符合條件之案例,但 全台 380 名案例均無意願,主要原因與華人有土斯有財觀念有關,不 願輕易將僅有房屋抵押,故第三階段「以房養老」政策正進行微調, 未來申請人房屋將由「設定抵押」改為「信託」,並由地方政府先行 擬定。

7

7

金融監督管理委員會於 2015 年下半年將此案列為重要政策後,公 股行庫大力響應政府長照 2.0 計畫,八大行庫中,已有合作金庫、臺灣 土地銀行、台灣中小企業銀行、華南銀行、第一銀行與臺灣銀行競相 推出專案。另加入中國信託銀行及台新銀行後,目前國內已有八家銀 行競相推出商業型不動產逆向抵押貸款金融商品,以因應高齡化時代 來臨。截至 2017 年 2 月底,國內不動產逆向抵押貸款件數已經達 到 1,300 多件,承辦金額達 70 多億元,民眾已漸漸接受以房養老 的觀念,也意識到在高齡化社會,自己要學會財富管理及負擔照 顧自己的責任。

其中,率先推出的合作金庫銀行,承作案件已突破500件,貸放金額逾30億元,截至2017年1月底,已有逾549件不動產逆向抵押貸款的核貸案件,金額為31.68億元,平均核准額度為577萬元,每月給付金額為2.5萬元,平均貸放成數為46.8%,2017年以1,000件為目標。除合作金庫外,國內唯一不動產專業銀行台灣土地銀行,不動產逆向抵押貸款業務同樣進展順利,2016年底承作363件,金額為17億元,2017年目標為逾500件,金額25億元。

從表 5-2-8 可知國內八家銀行不動產逆向抵押貸款商品皆有其專案 名稱展現其特色,其申請人資格分成三類型:

- 1. 年滿 60 歲可申辦者: 為合作金庫、台灣中小企業銀行及中國信託三家銀行。
- 2. 年滿 63 歲可申辦者:土地銀行及華南銀行兩家銀行。
- 3. 年滿 65 歲可申辦者為第一銀行、臺灣銀行及台新三家銀行。

至於貸款成數方面,除了華南銀行最高為8成外,最高大都為7成;台灣土地銀行強調,若放款成數不超過5成,貸款期間利息可免繳,全數掛帳到契約結束後一次收取;在額度上,若房子位於雙北市捷運站1,000公尺內區域可拉高至7成,其餘地區6成。撥款方式皆採平均按月定額給付,臺灣銀行則標榜,給付金額採逐年遞增模式逐年遞增3%,滿足銀髮族因物價或醫療資金增加的需求。合作金庫2015年

底首推以房養老,經驗豐富且承作件數最多,當初為了避免申辦者的 生活費被利息吃掉,只要利息超過月撥付款金額的三分之一,剩下未 收取的利息差額,可在契約終止時一次收取,而這個「利息掛帳」視 為十分人性化的考量。後續推出的土地銀行、第一銀行、華南銀行、 中國信託及台新銀行等,跟進採取「利息上限」設計。台灣土地銀行 方面,若放款成數不超過5成,貸款期間利息可免繳,全數掛帳到契 約結束後一次收取。華南銀行,概念上類似住宅逆向理財型房貸,每 月提供可動用額度,不但可隨借隨還,可搭配安養信託服務,不動用 就不計息,提供年長者更靈活的資金運用。

貸款期限大部分最長為30年,但貸款期間加計借款人年齡不得低於95歲,僅中國信託貸款期間加計借款人年齡不得低於90歲,比較特別的是,台灣企銀與台灣人壽合作推出結合房貸、保險與安養信託的「一次購足」不動產逆向抵押貸款。此貸款與保險年限固定25年,不因地震房屋滅失停止給付,主要是把房子抵押給銀行,再購買年金險保單,達到指定用途、專款專用的目的。台新銀行則採年金按月給付,最長給付到105歲,不因地震滅失停止給付。

國內 8 家銀行在結合保險、信託等金融商品方面,各家皆絞盡腦 汁展現其用心,設計出為年長者量身訂作之不動產逆向抵押貸款商品, 合作金庫也與南山人壽合作「樂活三寶」保險專案,結合年金保險、 醫療險及長照險等獨家商品讓客戶選購。第一銀行整合信託、理財及 外匯等資源,設計適合 40 ~ 55 歲族群的「閃耀人生」套餐、55 ~ 65 歲的「富裕人生」套餐及 65 歲以上的「樂活人生」套餐,並可彈性調 整、量身訂作,不用與房貸「綁住」。

表 5-2-8 國內 8 家銀行「逆向抵押」產品比較表

	14 3-2-0			1.31581 7 /	生山儿秋秋
銀行名稱	專案名稱	申辦年齡		貸款年限	特色
合作金庫	幸福滿袋	年滿 60	最高 7	最長 30	1. 按月撥款,利息逐月
		歲	成,若超	年	提高,利息達月付金的
			過 95 歲	貸款期間	1/3 時,超過部分掛帳,
			可再多1	加計借款	到期收取。
			成	人年齡不	2. 可搭配「樂活三寶」
				得低於 95	專案,年金保險搭配醫
				歲	療保險及長照保險。
土地銀行	樂活養老	年滿 63	雙北市捷	最長 30	1. 按月撥款,利息逐月
		歲	運站 1000	年	提高,利息達月付金的
			公尺內,	貸款期間	1/3 時,超過部分掛帳,
			最高 7	加計借款	到期收取。
			成,其他	人年齡不	2. 可搭配信託產品,免
			區域6成	得低於 95	保險與信託費,貸款金
				歲	額低於認定價5成,可
		/			全數掛帳,每月領取固
					定金額不會減少。
第一銀行	安心貸	年滿 65	最高7成	最長 30	1. 按月撥款,利息逐月
		歲		年	提高,利息達月付金的
				貸款期間	1/3時,超過部分掛帳,
				加計借款	到期收取。
				人年齡不	2. 整合信託、理財
				得低於 95	及外匯業務,分別設計
				歲	適合 40 ~ 55 歲族群
					的「閃耀人生」套餐,
					55~65歲的「富裕人
//					生 套餐及65 歲以上
4			F		的「樂活人生」套餐。
華南銀行	安心房貸	年滿 63	最高8成	最長 30	1. 按月撥款,按月繳
		歲已	J 4	年貸款期	息,不動用不計息。
				間加計借	2. 每月產生可動用額
				款人年齡	度,可隨借隨還,可搭
				不得低於	配安養信託服務。
				95 歲	
臺灣銀行	樂活人生	年滿 65	最高 7		1. 按月撥款,給付金額
	安心貸	歲		及30年	逐年遞增。
			品座落以	申請者的	2. 依目前利率水準,扣
			房貸核貸	貸款期間	除繳付利息後,借款人
			劃分A區	及年齡合	可領用金額仍可逐年
			為限。	計須超過	增加。
				「95」	H 744
			<u> </u>		<u>I</u>

		年滿 60 歲		固定 25	1. 利率逾 2.5%時,超過部分掛帳,到期收取。 2. 年金保險與房屋貸款結合安養信託,保證給付不中斷。 3. 保險給付強制結合安養信託,確保專款專用。 4. 年金給付 25 年,不因地震房屋滅失停止給付。
中國信託	房轉人生	年滿 60 歲	最高7成	貸款期間	1. 按月撥款,利息逐月 提高,利息達月付金的 1/3時,超過部分掛帳, 到期收取。 2. 搭配遞延年金或增額 終身壽險。
台新銀行	安居樂齡	年滿 65 歲	最高7成	「90」 最長30 年	1. 利率逾 2.5%時,超 過部分掛帳,到期收 取。 2. 年金按月給付,最長 給付到 105 歲,不因地 震滅失停止給付。 3. 房貸結合信託與保
/ /	oney 錢 2016 年	5月號第104期			險。

國內不動產逆向抵押貸款制度正處於 萌芽期,相關法令條文及周 邊配套措施未臻完善,參考國外經驗及回顧國內外有關文獻,彙整出 國內不動產逆向抵押貸款商品未來發展之因應方案,茲將說明如下:

1. 政府介入擔保

由美國的成功經驗可看出,不動產逆向抵押貸款制度之所以健全有序的發展,最主要之原因應該歸因於政府部門之介入,如聯邦住房管理局 (Federal Housing Administration, FHA) 提供相對應擔保降低了有關各方之風險,才使得不動產逆向抵押貸款產品能夠順利運作,故其擔保實質上是一種福利性擔保,係來彌補社會保障制度之不足,不但

可以大幅提昇金融機構抵抗風險之能力,有效控制損失之上限,進而 願意以較高之貸款成數爭取業務之推展。另外,政府介入擔保亦可為 高齡者提供保障,當發行機構因財務周轉發生問題時,貸款得以移交 政府,避免金融機構因財務困頓而滯發年金,導致年長者經濟上出現 困難,故可促使年長者可以放心地申請不動產逆向抵押貸款商品(潘 秀菊與李智仁,2010、林士傑等,2014)。

2. 強制專業諮詢輔導

有鑑於不動產逆向抵押貸款商品結構之複雜性,美國 HECM 規定借款人必須強制接受獨立專業諮詢,了解借貸雙方的權利義務與歸屬。故政府應強制規定申貸時必須接受獨立諮詢機構的諮詢服務,以確保借款人明白相關契約內容。此外,為避免利益衝突的情形發生,我國應禁止貸款機構直接為借款人進行諮詢服務,應透過獨立專業諮詢機構來提供法務、契約等相關服務,藉以確保借款人能審視自身財務狀況,在了解完整的契約內容之後,再行決定申貸與否(王儷玲等,2011)。

3. 教育官導

就 2013 年衛生福利部之老人狀況調查報告,針對國人 65 歲以上人口對「不動產逆向抵押貸款制度(以房養老)看法,結果顯示贊成者不及三成。另 2016 年中國信託商業銀行針對該行客戶進行調查,結果發現 50-69 歲受訪者聽過「以房養老」或「逆向抵押貸款」比率最高,顯示此年齡層客戶對於自身近期經濟安全之財務規劃較其他年齡層更加關注。此外,70 歲以上受訪者願意考慮「以房養老」之比率最高,占了 59%。探究此制度未能於日本順利推行,其主要原因包括子女反對、「有地斯有財」根深蒂固觀念以及「過於老舊房屋之翻修困難」,造成銀行不願意貸款等因素。故欲使不動產逆向抵押貸款制度推行更加順遂,須透過政府與業者的大力推廣與宣導,使年長者以及子女們對不動產逆向抵押貸款制度有所認知、了解,進而接受不動產逆向抵押貸款商品,其教育宣導應著重於以房養老之普及教育與高齡者理財教育,使民眾逐漸理解與接受,並逐步轉變國人之傳統觀念,倡導現代

自我養老觀念、積極盲導老人經濟安全與財富管理,藉此提升年長者 對自身資產之運用效率。

4. 稅賦優惠

不動產逆向抵押貸款之貸款金額若能享有免稅優惠,不動產逆向 抵押貸款對於高齡者屋主的所得提升效果更為顯著,同時也能刺激年 長者屋主申辦貸款之意願與效果,藉此鼓勵老年屋主將其房屋權益轉 換為流動性高的貨幣,穩定其退休所得適足度。同時,政府對於不動 產逆向抵押貸款的租稅優惠實務經驗予以分析,針對借貸雙方訂立的 租稅優惠,包括財產稅、房屋交易所得稅,以及逆向抵押融資提供的 定期性現金給付租稅待遇等。另外對資產稅賦之部分,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。

5. 貸款保險機制

Maurice(1988) 實證研究發現,藉由抵押保險 (Mortgage Insurance, MI)制度可以有效消除逆向抵押商品之風險;Andrejus(2002)亦認為放 **201** 款機構可以利用抵押保險制度,將可能承擔之長壽風險或道德風險等 純粹風險加以分散,更有助於逆向抵押商品之運作。王儷玲等(2011) 若要將 HECM 的成功經驗複製到臺灣,首先需要建立完善的貸款保險 機制。因為有貸款保險的保障,借貸雙方才能免除對於各種風險的疑 慮,供給與需求因而提高。建議政府可提供逆向抵押貸款之貸款保險 機制,如此不僅能確保借款人繼續領取貸款金額給付的權益,貸款機 構對於其貸放損失也可有效控制。

万、結語

政府為因應高齡化社會來臨,行政院於2013年2月核定「不動 產逆向抵押貸款制度試辦方案」,試辦期間失敗主因可能是對申請條 件的限制嚴格,導致無人申請成功。而後金融監督管理委員會於2015 年下半年將此案列為重要政策後,公股行庫大力響應政府長照 2.0 計 書,目前國內已有八家銀行競相推出商業型不動產逆向抵押貸款金融

商品,以提供年長者經濟安全財務規劃多一種選擇。

藉由「不動產逆向抵押貸款」制度推行,可教育年長者「自我財 富養老」觀念,增加高齡房屋持有者之所得及財富流動性,並使年長 者退休生活更有尊嚴及品質,在宅老化及安心養老,解決高齡者經濟 安全憂慮問題,亦可以同步減輕政府社會福利的負擔。

參考文獻

1. 中文部分

- 王儷玲、王正偉與劉文彬,2011,「臺灣實施反向房屋抵押貸款對 提升退休所得
- 之影響」,風險管理學報,13(1):25-48。
- 林十傑、張蕙嬿與侯介澤,2014,我國不動產逆向抵押貸款發展 之探討,存款保
- 險資訊季刊,27(3):28-55。
- 林左裕與楊博翔,2011,「逆向房屋抵押貸款在臺灣推行之需求分 析」,住宅學報,
- 20(1): 109-125 •
- 郝充仁,2008,「運用不動產支持弱勢老年人社區安養方案」, 台北市政府社會局
- 研究案。
- 潘秀菊,2009,「逆向抵押(逆向抵押)制度-以房養老之可行性 探討」,中華民國信
- 託業商業同業公會研究計畫。
- 潘秀菊與李智仁,2010,「以房養老商品-反向抵押貸款制度之理 論與實務」,元

- 照出版社。
- 張金鶚,2010,「以房養老制度於高齡化社會之運用-台灣模式之 探討」,以房養
- 老制度於高齡化社會之運用研討會,台灣金融研訓院,2010/8/17。

2. 英文部分

- Andrejus, T., 2002, "Mortgage Insurance in Housing Finance- The Way to Go For
- Countries in Transition," Housing Finance International, 16(3):14-18.
- Caplin, A., 2002, "Turning Assets Into Cash: Problems and Prospects in The Reserve
- Mortgage Market," Pension Research Council Working Paper Series,
- Pension Research Council.
- Cardona, R. J., 2014, "A Comparative Analysis of Reverse Mortgages: Evidence from
- Puerto Rico and The United States," Global Conference on Business and
- Finance Proceedings, 9(1): 493-497.
- Creighton, A., H. Jin, J. Piggott, and E. A. Valdez, 2005, "Longevity Insurance: A
- Missing Market," The Singapore Economic Review, 50: 417-435.
- Leviton, R., 2002, "Reserve Mortgage Decision-Making," Journal of Aging and
- Social Policy, 13(4):1-16.
- Maurice, W., 1988, "An Insurance Plan to Guarantee Reverse Mortgages," Journal of

- Risk and Insurance, 55:1986-1998.
- Mayer, C. J. & K. V. Simons(1994), "Reverse Mortgages & the Liquidity of Housing
- Wealth," Journal of the American Real Estate & Urban Economics
- Association, 22(25): 235-255.
- Merrill, S., M. Finkel, & N. K. Kutty(1994), "Potential Beneficiaries from Reserve
- Mortgage Products for Elderly Homeowners: An Analysis of American
- Survey Data," Journal of the American Real Estate & Urban Economics
- Association, 22(2): 257-299.
- Ong, R. (2008), "Unlocking Housing Equity Through Reverse Mortgages: The Case
- of Elderly Homeowners in Australia," European Journal of Housing
- Policy. 8(1): 61-79.
- Swiss Re(2008), "Innovative Ways of Financing Retirement," Sigma No.4 (Zurich,
- Switzerland: Swiss Reinsurance Company)
- Szymanoski, E. J. and D. T. Rodda, 2000, "Evaluation Report of FHA's Home
- Equity Conversion Mortgage Insurance Demonstration," Absociation
- Inc. Paper, Abt Associates Inc.