

以房養老試辦方案 -不動產逆向抵押貸款制度

報告機關：內政部

102年3月

1

簡報大綱

- 一、前言
- 二、規劃背景
- 三、籌備作業辦理情形
- 四、方案內容
- 五、方案特色與架構
- 六、預期效益與財源籌措
- 七、注意與配合事項
- 八、結語

2

一、前言

(一)人口老化與對策

•老年人口成長快速：

因醫療衛生進步，平均餘命延長及出生率下降，老人的人數和比率呈現顯著成長。82年老年人口開始超過7%（149萬人），至101年12月底已有260萬152人，占11.15%。推估至107年老年人口將達14%（344萬人），邁入高齡社會。

因應

方向

• 行政院於100年12月7日修正核定人口政策綱領，以及早籌謀因應對策。

• 行政院於101年7月1日成立人口政策會報，提升人口政策決策層級。

• 內政部檢討修正人口政策白皮書高齡化社會對策：

- 強化家庭與社區照顧及健康體系
- 保障老年經濟安全與促進人力資源再運用
- 提供高齡者友善之交通運輸與住宅環境
- 推動高齡者社會參與及休閒活動
- 完善高齡教育系統

3

(二)老人經濟安全保障現況

101年12月底老人生活津貼及老年給付概況表

單位：元／月；人

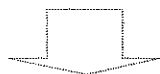
項目	發給金額	人數
低收入老人生活津貼	7,200	99,580
中低收入老人生活津貼	3,600	21,388
榮民就養給付	13,550	59,953
老農津貼	7,000	674,501
老年基本保證年金	3,500	793,052
老年年金給付	依投保年資給付	365,483
合計		2,013,957

近8成老人領有相關津貼或老年給付

4

(三)老人經濟安全創新思考

65歲以上老人，
有房子，卻沒有錢過日子



怎麼辦？

5

(三)老人經濟安全創新思考

選擇一

賣房轉現

再找地方
住，離開
原來熟悉
的地方

選擇二

向人借錢

能借多久
、多少？
不喜歡欠
別人錢

選擇三

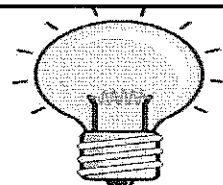
房子貸款
銀行借錢

機率、貸
款成數不
高，需保
證人，到
時如何還
款？

新選擇

以房養老

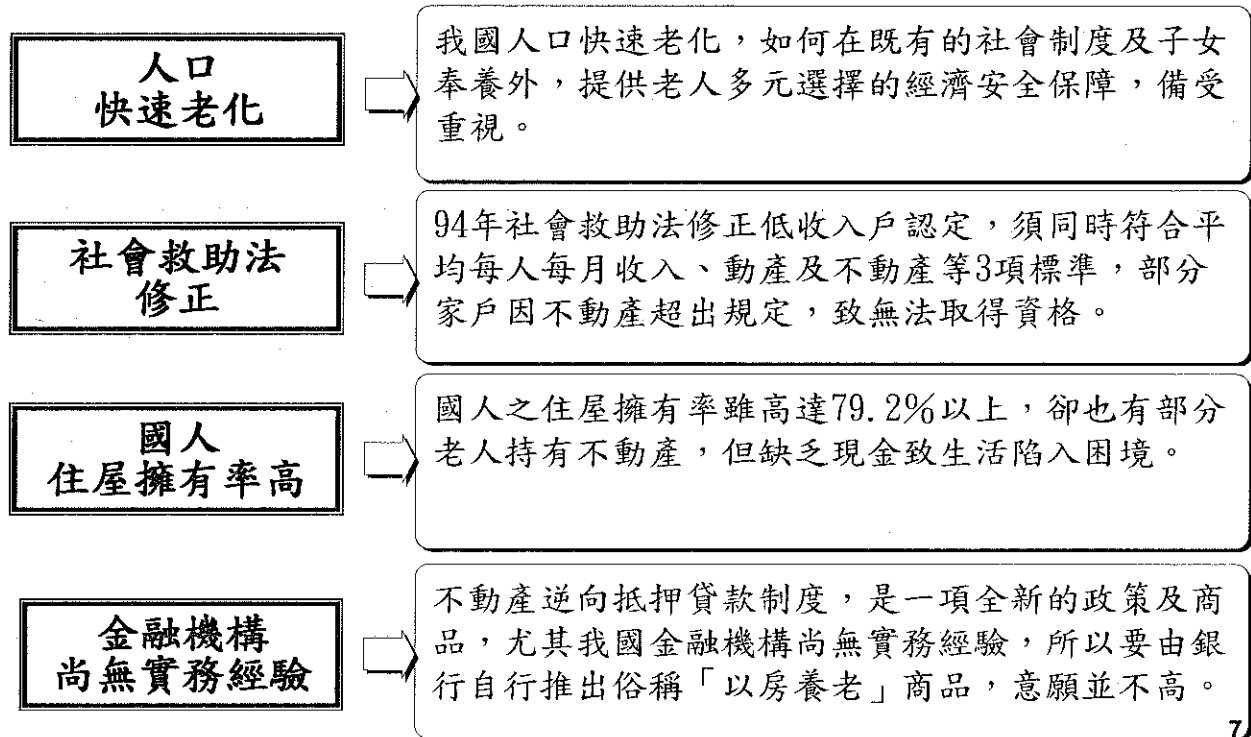
- 1.繼續住自己的家
不用租金
- 2.多一份經濟來源
- 3.不用擔心萬一失
能無人可照顧
- 4.政府保證且原福
利不影響



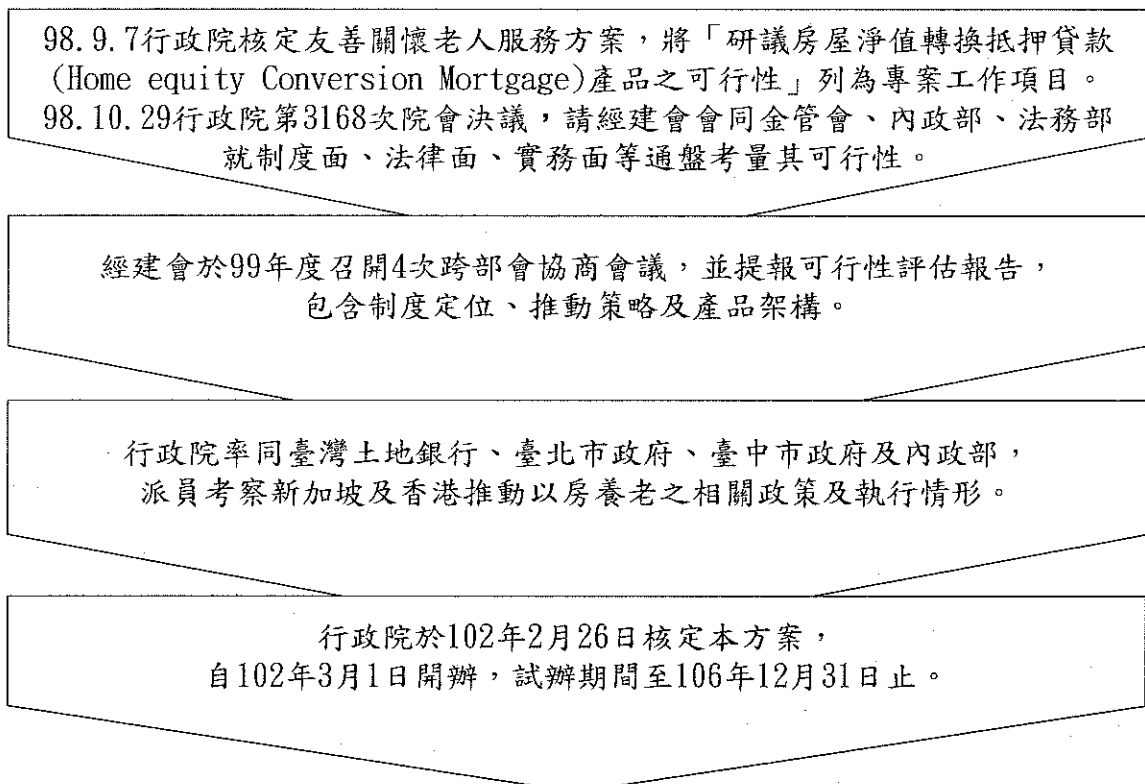
6

二、規劃背景

(一) 規劃緣起



(二) 規劃歷程



(三) 規劃目標與規劃原則

規劃目標

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與新增選擇，安定老人生活，落實在地老化政策。

規劃原則

不動產逆向抵押貸款制度涉及財務、金融、資金流量、不動產估價等專業領域，為逐步累積本土經驗，行政院同意在現行法令架構下，推動試辦方案。

9

三、籌備作業辦理情形

中央各部會
及地方政府
研議試辦
方案內涵
及推動方式

精算學者專家

就房價、死亡率、性別及貸款利率等相關因子之預測模型，精算給付金額與現金流量分析

各地方不動產估價師事務所
辦理估價服務

老人福利團體

分區舉辦7場次前置說明會議

臺灣土地銀行
代辦貸放款服務

10

四、方案內容

(一) 服務對象

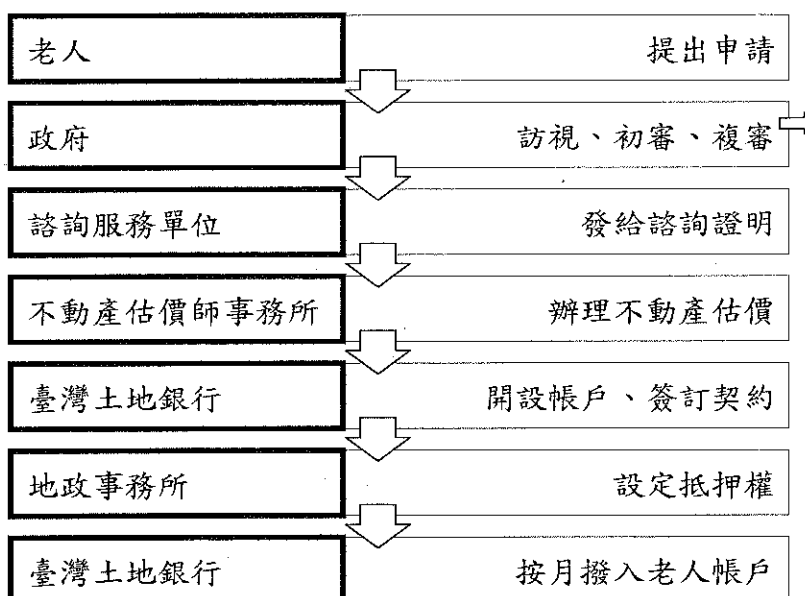
試辦人數
至多100人

年滿65歲以上，在國內設有戶籍

- ✓ 最近1年居住國內超過183日，自有建物及其坐落土地（簡稱抵押物）之所有權，且設籍於所提供之抵押物。
- ✓ 無民法第1138條所規定之法定繼承人。
第1138條遺產繼承人，除配偶外，依左列順序定之：一、直系血親卑親屬（子女、養子女、孫子女）。二、父母（養父母）。三、兄弟姊妹。四、祖父母。
- ✓ 抵押物之價值上限，不超過社會救助法所定中低收入戶標準。以102年為例，臺北市為776萬元、金門縣、連江縣為375萬元。
- ✓ 抵押之建物應坐落於合法建築用地。
- ✓ 應單獨所有抵押物，且該抵押物無設定用益物權或擔保物權等物上負擔。
- ✓ 建物登記謄本之主要用途登記應含有住、住宅、農舍、套房或公寓字樣。

11

(二) 申請流程



- 申請方式：
- ✓ 本人親自申請
 - ✓ 郵寄方式
 - ✓ 委託他人

1. 直轄市、縣市政府應派員實地訪視申請人，擬具審核意見送內政部核辦。
2. 內政部召開會議予以審查；書面通知申請人審查結果。

附錄：本貸款所需之抵押物估價、投保住宅火險、地震險及抵押權設定等費用，由貸款人負擔。

12

(三) 申請方式

申請方式	應附文件
本人親自申請	1. 申請書。 2. 國民身分證正本及正、背面影本1份（正本驗畢歸還）。 3. 最近1個月內之建物及土地登記第一類謄本各1份。 4. 最近1期房屋稅單正本（驗畢歸還），或最近1個月內之財產歸戶清單1份。 5. 其他必要文件（如：切結書、蒐集個人資料同意書、告知義務內容等）。
郵寄方式申請	1. 最近1期房屋稅單、國民身分證部分，得僅檢附影本各1份。 2. 直轄市、縣(市)政府於實地訪視申請人時，應查驗正本。
委託他人申請	1. 除親自申請所需文件外，應填具委託書。 2. 受委託者個人身分證明文件。

13

(四) 貸款服務

✓ 本貸款之存續期間，為貸款人終身。

✓ 最高限額抵押權：抵押物第一順位最高限額抵押權人設定登記為中華民國，管理機關為內政部

✓ 貸款額度：

1. 由內政部按抵押物經估價後之現值，依精算公式核定之
2. 每年給付金額依線性模型逐年遞增

✓ 貸款利率：參照國民住宅貸款利率計算

✓	國民住宅貸款利率	按中華郵政股份有限公司2年期定期儲金機動利率（目前年息為1.375%）加0.042%計算
✗	一般銀行利率	年息約2.28%至2.25%之間

14

(五) 給付金額－案例說明

單位：元／月

年齡及性別 不動產估價 現值(萬元)	65歲		70歲		75歲	
	男	女	男	女	男	女
300	8,200	7,100	10,300	9,000	13,400	11,700
500	13,800	11,900	17,300	15,000	22,500	19,600
700	19,300	16,800	24,300	21,100	31,600	27,600
1,000	27,700	24,000	34,800	30,300	45,300	39,500
1,200	33,200	28,800	41,800	36,300	54,400	47,400

我國老人平均餘命推估表

單位：月(年)

年齡	性別	男	女
65		240 (20)	276 (23)
70		190 (15)	219 (18)
75		145 (12)	167 (13)
80		105 (8)	121 (10)
85		74 (6)	84 (7)
90		52 (4)	58 (4)
95		38 (3)	40 (3)
100		26 (2)	27 (2)

備註：小數點後無條件捨去

15

(六) 契約終止與還款原則

貸款人違反契約規定，

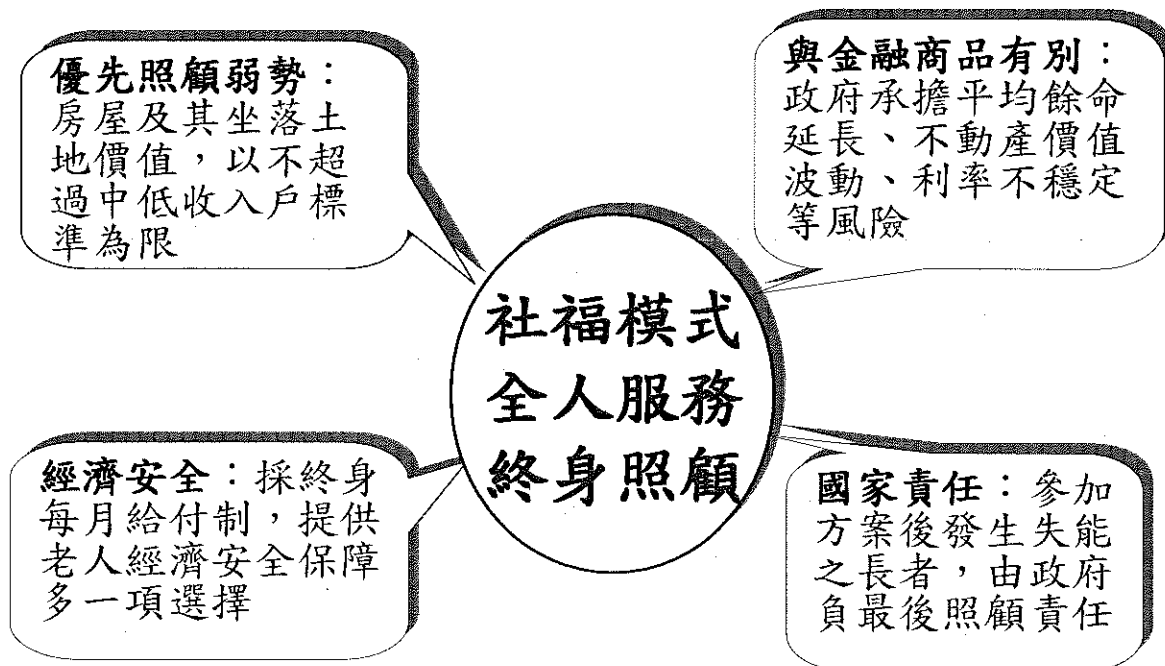
1. 自開設本貸款帳戶日起，每年居住國內未超過183日。
2. 有民法1138條所定之法定繼承人。
3. 將抵押物之全部或一部出租、出借、移轉（含出售、贈與、信託、互易等）、設定次順位抵押權、地上權或其他用益物權。
4. 將抵押物之建物登記用途改為商用或其他用途。
5. 未善盡抵押物之保全及維護責任。
6. 向他人借貸金錢或其他代替物且情節重大。
7. 最高限額抵押權期滿，不同意重新設定登記。
8. 抵押物全部滅失。
9. 抵押物因公共工程或都市更新等情事，致全部或一部拆除。

還款處理原則

1. 貸款人有第1點至第8點的情況：應於6個月內，清償全部逆向抵押貸款餘額。
2. 貸款人有第9點的情況：
 - (1) 獲得之現金補償，應優先清償全部逆向抵押貸款餘額。
 - (2) 獲分配土地及建築物者，應依權利變換之結果，按原登記之最高限額抵押權登載於貸款人所獲分配之土地及建築物。

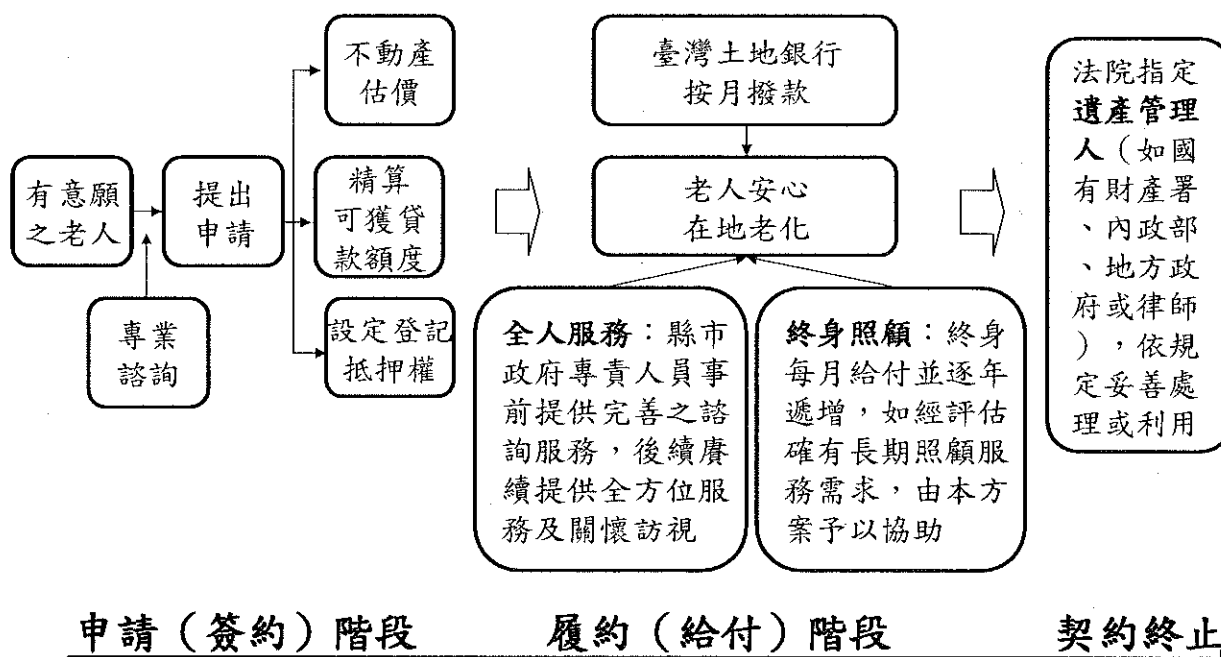
16

五、方案特色與架構 (一)



17

五、方案特色與架構 (二)



18

六、預期效益與財源籌措

預期效益

- 透過本方案可提供100位老人維護經濟生活之新增選項；老人如經評估確有長期照顧服務需求，亦由本方案提供配套協助，以達全人服務之目標。
- 藉由本方案之試辦，累積實務經驗，再據以檢討評估、逐步擴大服務對象之可行性；研擬制訂專法或修訂相關法規，規劃適合國情之普遍性政策，並作為強化社會福利制度之參考。

財源籌措

- 本方案所需經費，由財政部公益彩券回饋金、內政部、直轄市、縣(市)政府相關預算項下支應。

19

七、注意與配合事項(一)

注意事項

◆ 3個月內取得諮詢證明文件：

申請人經內政部審查通過後，應至遲於接獲書面通知之日起3個月內，洽內政部或直轄市、縣(市)政府結合或委託之諮詢服務單位，完成有關本方案之法律、不動產管理、社會福利等諮詢服務，並取得諮詢證明文件；逾期者，視同放棄。

◆ 2個月內辦理簽約：

申請人應至遲於取得諮詢證明文件之日起2個月內完成下列事項，逾期者，視同放棄，已簽約者，失其效力：

1. 洽不動產估價師事務所，取得不動產估價報告書，所需費用由申請人負擔。
2. 至臺灣土地銀行開設帳戶，並簽訂貸款契約。
3. 應親自或委託第三人(含地政士)，至抵押物所在地之地政事務所設定第一順位最高限額抵押權，抵押權人為中華民國，管理機關為內政部，並於完成抵押權設定後，檢具建物及土地登記第一類謄本1份送臺灣土地銀行收存備查。

20

七、注意與配合事項(二)

配合事項

貸款人參與本貸款期間，應配合事項：

- ◆切結無隱瞞抵押物曾經被檢驗為輻射屋或海砂屋之情事。
- ◆貸款契約存續期間，不得為逆向抵押貸款餘額之一部清償（逆向抵押貸款餘額係指契約存續期間，內政部按月給付之累計金額、貸款利息、抵押物估價費、抵押權設定費及長期照顧服務費等，以下同）。提前清償者，應將逆向抵押貸款餘額全部清償。
- ◆於逆向抵押貸款餘額未全部清償前，不得將受撥款帳戶結清銷戶。領取本貸款款項之權利，不得作為讓與、抵銷或供擔保之標的。
- ◆本貸款所需之抵押物估價、投保住宅火險、地震險、抵押權設定及長期照顧服務等費用，由貸款人負擔。

21

八、結語

本方案提供老人經濟保障多一項選擇，並以終身照顧與全人服務為核心，積極維護老人尊嚴和自主，讓老人在社區內享有健康、安全與尊嚴，在地老化。



22

簡報完畢

敬請指教