

專案質詢

8-1-4-0244

立法院議案關係文書 中華民國 101 年 3 月 14 日印發

案由：本院丁委員守中，鑑於內政部近日宣布將在今年試辦「不動產逆向抵押貸款制度」（即俗稱「以房養老制度」），先行在台北市、新北市、高雄市等地區試辦與試辦人數規模為 100 人，此一新政策可因應我國人口逐漸老化趨勢；但若因政府對試辦對象與人數限制過於嚴格，將難以彰顯試辦與推廣之成果。為使「以房養老制度」能藉由市場機制持續運作，且降低銀行經營風險與成本，政府應可將「以房養老制度」視為一種單純之理財制度，而非過度強調公益性質，故應考量放寬試辦人數與對象之限制，特向行政院提出質詢。

說明：

- 一、「以房養老制度」是一種向銀行逆向抵押貸款制度，貸款人以房子當抵押品、獲得貸款後仍可居住已辦理抵押之房子內，直到貸款人百年過去後，房子所有權方移交予放款人（即銀行）。內政部近日宣布將在今年試辦「以房養老制度」，先期試辦地區為台北市、新北市、高雄市，及試辦規模人數 100 人。試辦對象資格為 65 歲以上、擁有不動產、無繼承人但不符合社會救助法規定之國民，抵押貸款支付年限最長 30 年，按月給付且得變更或延長支付年限。此一新政策符合我國人口老年化之趨勢，可提昇手邊缺乏現金，但仍擁有不動產退休人員之財務能力與改善其退休生活。
- 二、「以房養老制度」旨在結合社會福利保險與金融手段，照顧老年人生活，具有高度公益性；但國外撥款方式則較無限制，可由貸款人決定資金給付方式。國外制度之經濟考量多於社會考量，與我國政府將「以房養老制度」視為公益原則有所不同。因此，在政府資源有限下，我國限制了試辦對象與人數；但政府若對試辦對象、人數限制過於嚴格，將因可參與人數有限，難以彰顯試辦與推廣之成果。
- 三、因為，銀行需等待貸款人百年時間不確定，且每棟房子屋況不同，難以一致化處理，使得銀行面臨風險與增加處理成本。如果銀行面臨到較高之不確定風險與成本，將會降低貸款

立法院第 8 屆第 1 會期第 4 次會議議案關係文書

意願與產生虧損。因此，如果參加人數得以增多，銀行將可減少風險與逐漸產生利潤，定會增加其開辦之意願。

- 四、另「以房養老制度」可將之視為一種單純理財制度，不必過度強調公益性質。如果銀行遇到一些不動產取得風險問題，可由政府出面提供擔保化解之；若房子本身產品條件甚佳，銀行在未來取得房子所有權時，其未來價值將超過貸款時之現值，雙方經濟利益交給市場自由決定之即可。因此，試辦對象資格應放寬，以 60 歲以上或不論是否有繼承人皆可參加。