

專案質詢

8-1-2-0067

立法院議案關係文書 中華民國 101 年 2 月 29 日印發

案由：本院李委員應元，針對內政部近日宣布「不動產逆向抵押貸款制度」（俗稱以房養老）將在今年試辦，試辦規模 100 人，台北市、新北市、高雄市先行。本席認為，以房養老制度存在一些問題，需要有配套措施，新制才推展得下去，是政府在執行此一政策時必須謹慎處理的，特向行政院提出質詢。

說明：

- 一、依規劃，試辦對象為 65 歲以上、擁有不動產、無繼承人但不符合社會救助法規定的國民，抵押貸款的支付年限最長 30 年，按月給付，並得變更或延長支付年限。對於國內擁有不動產，但手邊缺乏現金的退休人員而言，這項新政策將可提升其財務能力，有助於改善退休生活，也符合台灣社會發展趨勢，值得推廣，但也有部分須再強化之處。
- 二、首先，逆向抵押貸款制度是一種向銀行貸款的行為，以房子當抵押品、獲得貸款之後，貸款人仍能住在原來的房子裡，直到百年之後，才把房子交給放款人（即銀行）。此一制度的最大好處是讓有房子的人可以在生前先把房子變現花用，而又不必搬出去。
- 三、其次，由於以房養老制度的主要目的是讓擁有房子的退休人士有現金可用，但又不能讓他們立即把金錢花完，因此政府規劃以最長 30 年、按月支付的方式發放貸款。其實，國外的撥款方式很自由，可由貸款一方決定資金的給付方式，經濟考量多於社會考量，與政府推動的公益原則有所不同。
- 四、第三，這項制度主要是結合社會福利保險及金融手段，照顧老年人的生活，具有高度公益性，因而在政府資源有限下限制了試辦對象。但是，政府對試辦對象的限制若過於嚴格，也就同時限制了申請人數，造成可參與的人數有限，難以顯現試辦、推廣的成果。
- 五、以房養老制度存在一些問題，需要有配套措施，新制才推展得下去，是政府在執行此一政策時必須謹慎處理的。第一，房價的認定是最重要的一環，高了、低了都有一方吃虧，公正的第三方鑑價不可少，也凸顯政府即刻啟動不動產交易實價登錄制度的必要性，以利借

立法院第 8 屆第 1 會期第 2 次會議議案關係文書

貸雙方在認定房價上取得共識。第二，決定房價後，貸款成數的高低也很重要，這主要取決於兩個因素，一是銀行的經營成本，另一是雙方對貸款人餘命的推估；如果銀行的經營成本過高，可貸成數就可能不高，進而影響貸款人申請的意願。第三，由於銀行要等到貸款人百年後才能取得房子，但這個時間是不確定的，銀行也面對了風險。此外，由於每棟房子的情況不同，難以一致化處理，銀行處理房子的成本也跟著推高。在此情況下，如果申請以房養老的數量規模不夠大，銀行的相對成本就會走高，貸放意願則會降低。因此，試辦 100 戶的規模實在太少，參與的銀行勢必產生虧損。

六、其實，以房養老制度可以看成是一種單純的理財制度，也建議政府從理財產品的觀點來處理，而不必過度強調公益性質。在推動的過程中，如果銀行遇到一些不動產取得風險的問題，可由政府出面提供擔保化解；尤其，只要房子本身的產品條件夠好，銀行在未來取得房子時，未來的價值可能遠超過貸款時的現值，這其間包含的經濟利益，交給市場去做就行了。另一方面，銀行可能遇到兩個主要問題，一是取得時間的不確定，另一是參與人數不足而無法達到規模效益。事實上，如果參加的人夠多，在大數法則下，老人死亡率就會相當穩定，第一個風險也會相對降低。

七、也就是說，以房養老制度能否透過市場運作，主要條件還是在於參加人數的多寡，只要參與的人夠多，銀行就可同時降低經營風險與成本。因此，即使是試辦期間，也應擴大參與的人數，例如 60 歲以上或不論是否有繼承人都可參加等。當然，一個公平估價的第三方也很重要，以利借貸雙方對房價的評定與貸款成數取得共識。