

以房養老商品

—反向抵押貸款制度之理論與實務

潘秀菊、李智仁 合著

元照出版公司

許 序

「以房養老」議題在台灣日漸受到重視，也間接顯示台灣高齡社會化的問題日益浮上檯面，且受到政府與社會大眾的關注。目前探討以房養老的政策規劃，有以銀行為主體之「反向抵押貸款」方案、以保險公司為主體之「售後租回年金屋」方案，以及以社會福利機構為主體之「社會照護服務」方案等多種規劃模式；未來宜採行何者最有裨益於高齡化社會問題之紓緩，仍有賴主管機關的智慧決策。其中，所謂的反向抵押貸款制度普遍受到金融業界之關心。然而此項制度的架構為何？國人的觀念是否能夠接受？是否能夠紓緩高齡化社會問題？是否會增加國家財政負擔？是否會排擠其他社會福利支出？如何設計完備的配套機制以及契約內容以避免風險的產生？……諸如此類疑問，普遍存在於業界與社會大眾心中，亟待說明、澄清或進一步研究。因此，在制度萌芽之際，實有必要對於其他主要實施國家的經驗加以觀察，以作為制度設計與規劃時之參考。

反向抵押貸款制度發展最成熟，且具代表性的國家，當推美國；而亞洲地區的日本、新加坡以及中國大陸等地，近年來也都陸續推出類似制度，除企盼解決高齡化社會面臨的經濟問題外，也希望促進金融業務的多元化。本書針對美國、日本、新加坡以及中國大陸關於反向抵押貸款之商品內容與制度全貌，進行了相當深入的觀察，並針對實務上所遭遇的實際問題進行分析，同時也提出台灣欲實施此制度時的建議作法，內容相當完整。更值得一提的是，本書也針對此項商品的承作，於

附錄中蒐錄外國的重要契約條款、格式與商品說明書，相信對於有意推展此項商品業務之業者深具參考助益。本人欣見理論與實務背景俱豐的潘秀菊與李智仁博士，合力撰著《以房養老商品——反向抵押貸款制度之理論與實務》此書。時值金融海嘯過後，經濟金融局勢緩步回升之際，相信本書對於以房養老商品與制度之擘劃將提供相當貢獻，於此特綴數言以為嘉勉並為推薦。

許嘉棟

2010年5月於台灣金融研訓院

作者序

金融商品之創新與社會環境的變化息息相關，這也是此種創新值得重視與思考之處。台灣社會人口結構之改變，目前主要表現在四個層面，亦即少子化、高齡化、外籍配偶之湧入，以及管理與科技人才的大量移出。而其中「人口高齡化」已經成為多數國家之趨勢，影響所及者，無論建築理念、福利政策、勞動人力、飲食風格……等，均逐漸產生改變。而此種人口結構的明顯異動，也連帶地衝擊國家整體之經濟金融發展，因此受到關注之程度也逐年提高。高齡化社會所牽動之經濟金融問題，一般常見者，乃如何使年老者習得充足的理財規劃知識，並落實於老年生活的規劃；再者，如何使其在晚年獲得足夠使用的資財，以安享餘年，更是政府施政的一大重點要項。同時，伴隨著「少子化」傾向之出現，高齡化社會所面臨之經濟需求問題，也更加迫切，而「以房養老」之理念也應運而生。

基於維護社會安全以及老人經濟需求之思維，所謂以房養老商品，目前較受到重視者為「反向抵押貸款」（Reverse Mortgage），政府相關單位業已成立專案小組進行研究，畢竟此種將老年人所持有之不動產轉為現金流量的制度，在國外或已行之有年，但對台灣社會來說，無論從社會福利或金融市場之角度，均屬全新的政策方向。除此之外，觀諸主要實施反向抵押貸款的國家，就其實施經驗進行觀察，不難發現由於此制度之實施方法與架構內容與一般傳統貸款業務相較之下較形複雜，同時也須兼顧是否融入社會福利之色彩，因此關於制度之設計與推動必須莫基於極佳的共識基礎之上。更重要者，共識

的形成更取決於對制度（或商品）本身認知程度之高低，倘若認識程度較高，將可避免多餘的內耗與無謂的對立。從研究者的角度以觀，此制度的推廣，得以解決社會上普遍存在擁有高額房產卻缺乏現金的高齡長者經濟問題，藉以保障長者的權益並維護社會安全，並使社會福利結構更加完整，故有其必要性存在；然應注意的是，由於此等制度（或商品）有別於傳統機制，固然有其利基，但相對形成的經營風險也必須留意。但無論如何，政策的推動是否成功，政府的明智規劃以及金融業者或民間團體的參與，將是促使政策發揮最大功效的不二法門。

「人不獨親其親，不獨子其子，使老有所終，壯有所用，幼有所長，鰥寡孤獨廢疾者皆有所養。」（禮運大同篇）作者學養未深，謹懷著探究制度內涵的求知精神，共同完成此書，企盼讀者藉此得窺以房養老商品之面貌。感謝台灣金融服務業聯合總會與台灣金融研訓院的大家長——許嘉棟董事長賜序，許董事長對於台灣金融的發展有不可取代的貢獻與作為，回饋社會的公益心志更是令人感佩。而本書之成，應感謝中華民國信託業商業同業公會以及各受訪機構之協助，以及研究助理徐汝怡小姐之大力參與。再者，翁妮鈴小姐犧牲公餘的假日時間協助校對，作者均由衷感謝，並於此表達謝忱。此外，元照出版公司對於本書之垂青以及編輯同仁的付出，都是本書問世的功臣，於此一併致謝。最後，如果透過本書能夠提供政府機關、金融機構、社會團體、從業人員以及各界學子對於此項商品的瞭解，將是作者最大的喜悅。

潘秀菊、李智仁

2010年5月

目錄

許 序
作者序

許嘉棟

第一章 緒 論.....	1
第二章 以房養老模式概述	
第一節 以房養老模式產生之理論基礎.....	5
第二節 高齡化社會與以房養老之理財模式.....	10
第三節 反向抵押貸款制度之介紹.....	10
第三章 新加坡、中國大陸及日本之反向抵押制度	
第一節 新加坡反向抵押制度之運作.....	15
第二節 中國大陸之反向抵押貸款（倒按揭）制度.....	32
第三節 反向抵押貸款制度之日本經驗.....	40
第四章 美國之反向抵押貸款制度	
第一節 美國反向抵押貸款之類型.....	55
第二節 美國三大反向抵押貸款業務之內涵與發展景況.....	60
第三節 美國反向抵押貸款制度——HECM之實施	67

第五章 美國房屋價值轉換抵押貸款（HECM） 之法規、契約與消費者常見問題

第一節	房屋價值轉換抵押貸款（HECM）之法律規定	87
第二節	房屋價值轉換抵押貸款（HECM）之契約內容	94
第三節	房屋價值轉換抵押貸款（HECM）之常見問題	103

第六章 反向抵押貸款之本質及其類型

第一節	反向抵押貸款之定義與要件	119
第二節	反向抵押貸款之屬性	122
第三節	反向抵押貸款與一般抵押貸款之比較	124
第四節	最高信用額度式之反向抵押貸款	135

第七章 反向抵押貸款制度在我國運用之探討

第一節	我國運用反向抵押貸款所採之模式	143
第二節	反向抵押貸款與物權法定主義之適用問題	148
第三節	反向抵押貸款制度實施時應規範事項	161
第四節	反向抵押貸款契約應記載之內容	167

第八章 結論與建議

171

附 件

附 件 一	新加坡反向抵押貸款申請書原文（REVERSE M O R T G A G E （HDB FLAT）APPLICATION FORM）	173
附 件 二	美國12U.S. C § 1715z-20	177
附 件 三	房屋價值轉換抵押貸款契約書原文（MODEL HOME EQUITY CONVERSION LOAN AGREEMENT）	187

附 件 四	房利美「房屋所有者」反向抵押貸款契約書原文 (Fannie Mae Residential Loan Application for Reverse Mortgage)	200
附 件 五	「財務自由計畫」反向抵押貸款契約書原文 (HOME EQUITY CONVERSION LOAN AGREEMENT)	211
附 件 六	日本中央三井銀行反向抵押商品概要說明書原 文(商品概要說明書【中央三井のリバースモ ーゲージ】)	226
附 件 七	日本東京之星銀行「充實人生」新型反向抵押 商品說明書(「充實人生」新型リバースモ ーゲージ商品說明書)	230
附 件 八	日本東京之星銀行「充實人生」新型反向抵押 利息計算說明(「充實人生」新型リバースモ ーゲージ金利)	234
附 件 九	日本東京之星銀行「充實人生」新型反向抵押 手續流程(「充實人生」新型リバースモー ーゲージお手続きの流れ)	235
附 件 十	日本東京之星銀行「充實人生」新型反向抵押 常見問題(「充實人生」新型リバースモー ーゲージよくある質問)	237
附件十一	HECM第一承諾文件(固定利率模式) (MODEL FIXED RATE NOTE FORM) (NOTE)	242
附件十二	HECM第二承諾文件(固定利率模式) (MODEL FIXED RATE NOTE FORM) (SECOND NOTE)	250

附件十三	HECM房屋修復約定書（REPAIR RIDER TO LOAN AGREEMENT）	258
附件十四	HECM還款計畫書（HOME EQUITY CONVERSION MORTGAGE PAYMENT PLAN）	261

第一章

緒 論

由於2005年社會救助法修法後，凡擁有價值超過500萬及600萬不動產者，即面臨被取消低收入戶及中低收入戶資格之問題。然而此種情形也可能發生在獨居長者與失能及失智長者身上，為使這些長者依舊能取得補助，故台北市政府研擬「運用不動產支持高齡老者社區安養」方案。此現象凸顯出目前國人中，尤其是老年人，存在諸多所謂「住宅的富人，現金的窮人」（house rich, cash poor）現象。為因應此景況，在國外衍生出所謂「以房養老」之概念。

在許多已開發國家，房屋資產（housing equity）在老年家庭的非退休金財產中占相當大之比例。例如美國在西元2000年的總金融資產中房屋資產約占33%。日本甚至更高而達到63.9%。倘若能有一個機制就房屋產權進行解套，可能有助於對老年家庭之扶貧，並且籌措退休後所需之金錢。反向抵押貸款（Reverse Mortgage, RM）本質上是設計用來讓屋主能夠以退休年金的形式來獲得貸款，利用他們的住宅資產（residential assets）作為擔保品，並且以其死亡後將房子賣出的價金作為償還標的之制度。

不容諱言者，高齡化社會乃未來之趨勢。依據聯合國統計，未來每10人中即有1人是60歲或高於60歲。至2050年時，每5人中將有1人是60歲或高於60歲；至2150年時，每3人中有1人是60歲或高於60歲。與已開發國家相比，由於老齡化的速度在發展中國家更迅速，因此比起已開發國家，發展中國家所擁有適應人口老齡

化之時間也相形短絀¹。

目前我國65歲以上的人口占總人口的比率已超過8%，未來30年間，由於戰後嬰兒潮邁入老年，台灣老年人口將暴漲3倍，到2030年老人所占比率將高升為20%。屆時，幾乎每5位台灣人，有1位是65歲以上的老人²。若以65歲以上高齡者為比較基礎，我國人口老化速度在2050年代後才會收斂³。

依據行政院經濟建設委員會「中華民國97年至145年人口推計」，以「中推計」⁴結果觀之，就人口比率而言，高齡人口（65歲以上）占總人口比率將由民國97年之10.4%⁵逐年增加，未來10

¹ 聯合國，The Ageing of the World's Population, Population Division, Department of Economic and Social Affairs, United Nations Secretariat, <http://www.un.org/esa/socdev/ageing/popageing.html>，檢索日：2010年1月3日。

² 陳靜敏，我國長期照護服務之評估研究，http://rdec.moi.gov.tw/cgi/hypage.cgi?HYPAGE=search_result_detail2.hpg&plan_no=089000000AU631002，檢索日：2010年1月5日。

³ 李秋嫻，我國人口規模與成長趨勢之探討，<http://www.bas-association.org.tw/catalog/arts/09411058.pdf>，第5／9頁，檢索日：2010年1月6日。

⁴ 所謂人口推計，有高低中推計三種預測模式。以生育率為例，當有較多鼓勵生育誘因的政策推出時，會讓生育率提升較高，適用於「高推計」模式，如果什麼政策都不做，生育率預估就會落在「低推計」模式，至於「中推計」指的就是保持當下的政策不變，繼續推動，所產生的人口結構預估模式。「經建會」推估10年內台可能出現人口負增長，http://big51.chinataiwan.org/xwzx/bwzx/200808/t20080818_726165.htm，檢索日：2010年1月2日。而我國多數期刊文獻於統計時，亦多採取中推計模式。例如阮俊中，南華大學管理研究所2001年碩士論文，台灣殯葬產業動態研究，<http://www.linksoft.com.tw/Data/Stella2.pdf>，檢索日：2010年1月2日；又例如行政院主計處第3局第2科，國情統計通報，<http://www.dgbas.gov.tw/public/Data/5671603971.pdf>，檢索日：2010年1月2日，亦採取中推計模式。該文於附註中即明確表示關於人口推計，一般常用者為中推計。至於中推計是否適於作為政策之參考，可參考經濟日報社論，忽視人口老化未來將是災難，<http://tw.myblog.yahoo.com/civics-taiwan/article?mid=47&prev=48&next=46&l=f&fid=20>，檢索日：2010年1月6日。

⁵ 當一個國家65歲以上人口占總人口比率突破7%時，就是進入高齡化社會

年（民國106年時）將增為14%左右，達到國際慣例所稱的高齡社會。同時預計於民國114年再增加為20.1%，邁入所謂的超高齡社會，民國145年更將增為37.5%。其中，75歲以上（高高齡）人口所占比率，由民國97年43.1%，民國125年將超過50%，民國145年約將近60%。換言之，估計由高齡化社會（aging society）轉變為高齡社會（aged society）約需24年⁶，而由高齡社會轉變為超高齡社會所需時間更縮短為8年，顯示台灣地區人口高齡化之歷程將越來越快。

以人口數而言，民國97年65歲以上高齡人口為239.7萬人，預計將於民國103年左右，當民國38年左右出生之戰後嬰兒潮世代進入65歲時，高齡人口將達283.1萬人後快速攀升；預計於民國130年左右進入第二次嬰兒潮世代（65年龍年左右出生高峰）進入65歲時，高齡人口將達702.9萬人；於民國145年，高齡人口再增加為761.6萬人，約為目前的3倍之多⁷。

另外，由於我國少子化現象，子女沒有足夠的時間與精力照顧家中的老人，老人除了從子女處得到經濟支持外，假使能建構使擁有房產的老人，將房產資源調動起來走上「自力更生」的養老模式，將可緩解養老難題。為推動以房養老模式，解決未來老年人養老問題，似應參考其他國家普遍使用之反向抵押貸款制度，而此制度即為本書之主要探討內容。

（ageing society）；當此比率超過14%時，即稱為高齡社會（aged society）；而當此比率超過20%時，則稱為超高齡社會（super-aged society）。參閱：行政院經濟建設委員會，中華民國台灣97年至145年人口推計，註13，<http://www.cepd.gov.tw/ml.aspx?sNo=0000455>，檢索日：2010年1月19日。

⁶ 此24年之計算如下：我國自民國82年起進入高齡化社會。自82年起至65歲以上人口預估將增為14%之民國106年的年數間隔約為24年。

⁷ 行政院經濟建設委員會，中華民國台灣97年至145年人口推計，<http://www.cepd.gov.tw/ml.aspx?sNo=0000455>，檢索日：2010年1月23日。

第二章

以房養老模式概述

第一節 以房養老模式產生之理論基礎

以房養老模式之提出，並非憑空想像而出，乃建立於一系列相關理論基礎上，這些理論為以房養老模式之提出與執行，奠定了必要的思維基礎和科學方法論。以下茲就該相關理論說明之¹。

第一項 家庭養老及社會保障理論

傳統的社會家庭養老模式，乃是建立在養兒防老的觀念上，但隨著家庭結構與社會價值觀的轉變，子女可能對贍養父母的責任有所作為亦有所不作為，故父母本身須對自己年老之經濟照護有所規劃。若父母本身擁有住宅不動產，此一物質體及其蘊含的價值形式是不會改變的，將住宅蘊含的巨大價值提前利用予以養老，正是養老事業的一大創舉，也是住房功能從傳統的生活居住場所與目前的投資融資工具，一直到作為養老保障手段的新發現。

第二項 家庭父母子女間財富傳遞理論之修正

家庭父母子女間財富傳遞理論是關於父母與子女間有關財富傳遞流動及產生影響的理論，例如社會、家庭的財富是如何在上

¹ 柴效武，以房養老模式，浙江大學出版，2008年7月初版，第1-4頁。

下代人之間發生流動，對社會家庭資源的配置乃至人際關係之調整等，將會產生何種影響等。

有人提出「60歲以前人養房，60歲以後房養人」、「用老人身故後遺留房屋的餘值提前變現套現，來養老人的餘生」之觀念，並據此提出以房養老的模式來求這一日標的實現，實際上是對傳統父母子女間財產傳遞的一大修正。在某種程度上，正是用一把「大斧」將父母與子女之間的財富傳遞的鍊條予以一刀兩斷，是用老年人的自我財富養老，不留遺產或少留遺產給子女，來相對地取代過去傳統的養兒防老、遺產繼承。

第三項 資源配置理念

資源配置理論之內容是研究國家、社會、企業乃至家庭個人的合理配置資源，以使其達到最優化、充分實現資源的功用發揮。事實上，以房養老模式的推出，正是作為一個個人或家庭，將其擁有的各項資源，包括人力、物力與財力資源，在家庭整個生命周期的不同階段，給予長期的乃至延續於終生之綜合融會、優化配置的一種有效手段，並通過此一手段淋漓盡致發揮的結果。故資源配置理論的探討，與以房養老模式的提出有著密不可分的緊密關係。

從家庭資源的合理配置與效用最大化之目標著眼，實現住房與養老的最佳組合，將住房、養老、資金籌措、運用配置，與家庭經濟、金融理財和資源配置事項聯結一起，作為家庭整個生命周期內不同階段的整體資源配置的重要事項，實為以房養老所探討之基本內容。

第四項 家庭生命周期理論

家庭生命周期理論是以房養老理論建立之基石，貫穿於以房

養老理論的始終。以房養老在某種程度上又是對生命周期理論的深化與拓展，其不僅是要將人們擁有的貨幣金融資產在一生中給予優質配置，以求得消費效用之極大化，並將住房此種家庭擁有的最大財富，通過一種特殊的手段與機制予以變現套現，在整個一生中給予優化配置與效用發揮，並使得大家在養老階段需要錢財的情況下，得以從住房蘊含價值的釋放中，得到所需要的資金來加固養老保障。

一、家庭生命周期之意義

家庭生命周期又稱為家庭生命歷程，反映了一個家庭從形成到解體的整個過程中不同生命階段呈現的循環轉動。如僅就單個家庭而言，則是指從其新婚初建，到最終消亡解體的生命歷程²。

二、家庭生命周期理論在以房養老中的解釋

一個人一生收入在個人整個生命期間的合理配置，應包括對個人收入的轉化形式，例如住房等實物財富的合理配置。若因疏忽未將住房這個家庭擁有最大財富的合理的配置予以考量，而僅探討其收入及其轉換形成金融資產之合理配置，顯然是一大缺憾。以房養老模式的提出，正是基於此一考慮而產生，試圖解決住房資產如何在家庭晚年生活中發揮更大效用之問題，並藉此豐富並深化生命周期理論。例如不僅可將個人所擁有的現金收入及金融資產在一生中妥予優化配置，住宅此種不動產亦可透過特殊機制，將人們對該產權所有權與使用權進行分離處置，以求實現住宅價值。

透過以房養老機制之使用，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，而此模式正可藉此將老人身故後此種殘餘的價值，提前變現以滿足身故前養老之需求。在貨幣養

² 柴效武，同註1，第11頁。

老的狀況下，現金支付養老方便快捷，利於結算，但保值功能和抗通貨膨脹的能力卻未見理想。而房產是一種特殊的不動產，一般變現能力較差，特別是其依附的土地是一種不可再生的絕對稀缺資源，價值處於持續上升趨勢，保值能力極強，是理想運用資產、投資工具和擔當養老保障職責之重要手段。

三、以房養老模式的運作

調查資料顯示，諸多老年人處於住房極佳，卻每日發愁生活費不足使用之景況，被稱之為「住宅的富人，現金的窮人」（house rich, cash poor）。如何將此種反常現象加以有效改變？倘能將所擁有之房產通過某種形式變現，再用於投資營運，也是價值增值取利，籌措養老金的好方法。為理解以房養老的基本理念，舉例說明如下。例如某人於20年前用其全部儲蓄購買一幢房屋，現評估價值為30萬元，該老人現年已60歲，預計壽命可達到75歲，尚有15年的餘命，決定採用以房養老的辦法渡過晚年的幸福時光。預計該住房的使用壽命還有30年，到時該住房不堪使用決定報廢時，仍然具有相當的價值及所附著之地價。預計在未來的30年中，老人每年在住房方面可享用100個單位的消費效用，而該老人未來15年中每年需要享用的包括居住、日用、醫療保健等消費效用，總計為200個單位。如此計算的結果是，住房可供享用的時間太長，遠超出自己的有生之年，而每年可享用的100個單位的消費效用又感覺過少，只是滿足居住的效用。除此以外的吃穿行用、文化娛樂、醫療保健等需要的100個單位的消費效用，相應的經濟來源又倍感缺乏，不能真正滿足自己多方面的消費需求。在這種情況下，通過以房養老的形式，將住房中多餘的 $15\text{年} \times 100 = 1500$ 個效用單位，轉換為日常消費欠缺的1500個效用單位。總效用單位未變，但卻將自己從晚年的養老困境中擺脫出來，一大堆問題亦迎刃而解。易言之，解決之道即是使用所擁有之財產的