

臺北市政府(地政組)市政顧問座談會會議紀錄
主題：公私協力促公益

- 壹、時間：105年7月29日(星期五)下午2時30分
貳、地點：臺北市政府地政局土地開發總隊第1會議室
參、主席：地政局李局長得全 記錄：駱美玲
肆、出席單位及人員：

吳萬順市政顧問		吳萬順
張能政市政顧問		(請假)
溫豐文市政顧問		溫豐文
財團法人國土規劃及不動產資訊中心		江瑞祥
財團法人崔媽媽基金會		呂秉怡
財團法人伊甸社會福利基金會		(請假)
中華民國老人福利推動聯盟		劉欣靜
社團法人台北市地政士公會	李孟奎	賈睿
社團法人臺北市第二地政士公會	賴克明	路世安
台北市銀行商業同業公會		(請假)
中華民國銀行商業同業公會全國聯合會		溫國恩
中華民國信託業商業同業公會		(請假)
金融監督管理委員會		(請假)
財政部臺北國稅局		(請假)
臺北市稅捐稽徵處		(請假)
臺北市政府都市發展局		(請假)
臺北市政府社會局		黃蕙蓉
臺北市政府法務局		(請假)
台灣新生報		傅裕隆
黃專門委員嫩雲		黃嫩雲
建成地政事務所		吳思寰
松山地政事務所		沈武恩

古亭地政事務所	王百祿
士林地政事務所	陳淑屏
中山地政事務所	王啓聰
大安地政事務所	朱顯湧
臺北市政府地政局土地登記科	洪慧媛 駱美玲 謝偉薇 范語婷 邱子容 饒銘惠

伍、臺北市政府地政局簡報：如附件

陸、發言摘要：

溫顧問豐文：

- 一、不動逆向抵押權貸款，係金融機構評估不動價值設定一定金額之最高限額抵押權登記，超過該一定金額則不在債權擔保範圍之內。依民法第 881 條之 4 規定，其所約定之確定期日最長是 30 年，但該條第 1 項規定，在期日確定前得再約定變更之，即為更新。屆期抵押權並不當然消滅，依同法第 881 條之 13 規定，最高限額抵押權轉換為普通抵押權。倘當事人死亡，金融機構可能以拍賣或依流抵約定處分不動產。針對壽命及不動產價值不同，設計上得予考量。
- 二、以房養老定型化契約性質相當複雜，雖涉及抵押權貸款、保險制度及相關契約，以及抵押人死亡時，其所提供之抵押物價值如有不足或有剩餘時應如何處理等問題，有其困難度，仍值得試行訂定。
- 三、地政士公會協審，應先確定法律性質究為公權力之委託行使或僅為行政助手，如為行政助手，登記准駁之行政處分仍應由登記機關為之。
- 四、委託公會「團體」或地政士「個人」協審，究竟那一類型之登記案件或那一種審查程序較適合委託，宜仔細分析設計；另有關登記規費收取，亦請一併考量。
- 五、倘協審收取登記規費，遇有登記錯誤情事，登記機關

仍應先負賠償責任，如錯誤情事是由於協審之團體或個人所致，再向該團體或個人求償。

中華民國銀行商業同業公會全國聯合會：

- 一、以房養老(逆向抵押貸款)產品，就先進國家而言，並非社會福利政策，仍屬金融商品，但具有一定之公共性，需要政府政策的支持。
- 二、以房養老運作成功的因素有三，一為成立半官方專責機構統籌主導，如美國有聯邦住房管理局(FHA)，香港則是按揭證券公司，因其複雜性高且涉跨部會協商；二為導入保險精算機制，以分攤高齡延壽風險；三為相關法規的調合，例如：現行民法第 881 之 4 條有關設定抵押權 30 年上限規定應予修正，以符合以房養老產品終生給付的需求。雖然依民法第 881 條之 4 規定，30 年屆期前得變更契約年限，惟借款之年長者到時是否仍有行為能力，恐有執行上之困難，故仍須修法解決。
- 三、以房養老涉及社會面、心理面、金融面、不動產估價、保險精算及法律等專業領域，必須成立跨領域專責機構，由政府監督，即使如美國如此自由化的國家，為免有法律爭議，仍強制規定申請之老人必須經過專門的諮詢機構認定其充分了解該商品內容後，才能辦理，在香港也須經專業律師提供諮詢並經認可，取得證明後始可辦理，我國目前尚無類此之規範。
- 四、有關以房養老請金融機構分攤修繕費用部分，以我國國情應不可行，美國、香港等地亦無此作法，均係由房屋所有人自行負擔相關費用。
- 五、國際上通稱之以房養老產品有 2 個特性：一為無追索權；二為終身給付，因此無法完全以商業產品視之，必須有專責機構及配套措施，建立制度化的機制，才能在正常軌道上運作。

吳顧問萬順：

- 一、以房養老既為金融商品，銀行公會對相關法令最為了解，建議銀行公會提出修法意見，另一般民眾不了解該制度之真義，與一般貸款有何不同，請銀行公會多加宣導，民眾接受度高，案量多損益可互相平衡，金融機構即有利可圖，超過年限部分可請社會福利機構予以補助。
- 二、建議金融機構以實際案例提供銀行公會參考及轉介單提供協助，年長者亦可了解相關法律問題說明。
- 三、制度化一定要法制化，以房養老涉及相關法規制定或修正，應由中央主管機關明定法律規定，如銀行公會所提無追索權，又如繼承人就繼承權有所爭執時之解決等等，應由法制面訂定。
- 四、協審有其可行性，惟應建立在成立地政士公會協審小組，就申請事由是否屬實進行調查、文件是否齊備、是否符合審查手冊之規定及涉及私權爭執予以詳實審查。由該公會先行審查，得以加速案件之處理並減輕審查人員工作壓力。

金融監督管理委員會銀行局（書面意見）

- 一、商業型以房養老（即商業型不動產逆向抵押貸款）係屬銀行得經營之放款業務，目前已有合作金庫商業銀行、臺灣土地銀行、臺灣中小企業銀行、第一商業銀行、華南商業銀行及臺灣銀行等 6 家銀行開辦，相關業務仍在持續發展中，本局將鼓勵銀行提供是項業務。
- 二、有關議題一提及訂定定型化契約一節，鑒於商業型以房養老承作銀行推出之產品方案或有差異，基於契約自由原則，宜由客戶與銀行雙方議訂契約，並透過市場機制以篩選出適合國人之方案，爰現階段應無須訂定定型化契約。至於公益型以房養老是否訂定定型化契約部分，建議洽衛生福利部意見。

三、至於議題一所提透過臺北市辦理公益型以房養老方案執行經驗，由中央成立專責機構一節，按「不動產逆向抵押貸款」一詞係源於老人福利法，屬老人福利政策之輔助措施，爰有關成立專責機構一事，因涉及辦理該項事務及政府編列預算之法源依據，爰建議洽老人福利法主管機關衛生福利部意見及其規劃方向。

財團法人國土規劃及不動產資訊中心江副執行長瑞祥：

- 一、首先分享協助社會局推動以房養老的經驗，長者按月領到的錢乃補充所得，並不會取代原有的其他補助，而該所得尚包含修繕費用，即原應與金融機構共同分擔的部分，因金融機構的執行困難，故最終仍需從該所得內支出；因時常與社會局會定期拜訪長輩了解屋況，故能建議如何修繕可以最少的財務影響達到最有品質的居住環境。另同美國有申請條件上的限制，故和 40 幾組的申請名額詳細諮詢後，透過篩選機制，僅 5 組通過可參與本實驗方案。
- 二、長輩延壽或提早離世，除了需特別計算該風險，另一個作法即本次討論的「保證不負債條款」，得以保障長輩的收入直至終老，特別是當其需領取的總金額大於房屋設定價值時，而臺北市房價較有上漲空間，故得有增值共享機制，視當時的房價及貸款成數，繼承人可選擇贖回或拍賣，這樣的設計不僅減低市民風險，並使制度的運作更為完善。惟目前公益型僅 5 組名額，且 8 家承辦商業型的銀行業務亦尚於緩步成長階段，故財務負擔並不大，未來基數擴大後，仍需借鏡如香港按揭證券公司的保險機制，甚至是引進其他服務長輩的業務。
- 三、為滿足長輩對於醫療、照顧等資訊的取得及服務的搜尋，我們和社會局合作，提供每年定期評鑑之家醫病、長照、養護機構名單，讓長輩及其子女能從地圖上找尋就近的服務單位及了解其服務項目等內容，故於本

次討論議題一之第 7 點的專責機構並不侷限於不動產金融機構，社福機構亦扮演很重要的角色，讓長輩就其領取的金錢能活化利用，減輕身體的負擔。雖於第 6 點提及將於今年底結束此服務平台，但目前已著手和社會局討論是否延續，或停止後的其他規劃工作。

- 四、第 5 點討論今年底將截止的代租代管服務，即高齡長者欲將自有不動產出租，以支應遷入安養機構等各項晚年支出的概念，目前正由社會局及都市發展局研擬後續轉介等協助出租、管理。
- 五、除了第 3 點「最高限額抵押權」，現行多搭配辦理財產信託，以臺北市政府為受託人，保障繼承人的權利，並於諮詢時建議子女陪同了解方案的內容，採用兩者並行的作法是對長輩、繼承人及市府相互保障的方式，才能兼顧租金收入、增值共享及無負債的目標。
- 六、和欲借鏡的國家相比，因國情不同，本國尚需另行簽署信託契約，而涉及民法最高限額抵押權年限 30 年限制時，建議若逾 30 年且長者已無行為能力時，需與繼承人諮詢後，選擇將續約的權利交予政府。
- 七、公益型以房養老強調在地養老的概念，根據日本的研究、經驗，長者於離開原居地後壽命將有所折減，故從社福的角度，建議長者能在原居地養老，但遇都市更新，長者一定得搬遷的狀況下，公辦都更由政府主導，對實施者而言權利較為單純，若為私辦都更，實施者簽訂新的信託契約時則需中止原信託契約，故建議若市府接受民眾以更新後的房地參與以房養老，則於原信託契約註記，施工期間的搬遷問題目前也正由 5 組的實驗方案中了解該問題的複雜性，期以變更、擴充原信託內容的方式獲得解決。

財團法人崔媽媽基金會呂執行長秉怡：

- 一、以房養老和中央政府的 2 個住宅政策有高度相關，純粹從財務的角度考量，剛好與社會住宅的概念逆向，

若政府成立專責機構負責且投入一大筆資源，於 30 年後就會取得一批大量分散式的社會住宅，以華人的國情，民眾較為排斥將房產交予政府或銀行，此即為目前逆向房貸所遇到的瓶頸。

- 二、出租型以房養老在實務上較為可行，長者可隨時終止契約，繼承人子女亦可於長者往生後取得遺產，所有權的靈活度較高。
- 三、包租代管及社會住宅若租給弱勢家庭，即為社會住宅政策的落實，住宅單元的釋出配合租賃的運作，對住宅的供需結構有良性的流動。
- 四、以房養老除了面對金融財務上的問題，主要還是在處理人和家庭的議題，專責機構很難區分其為民眾提供硬體或軟體協助的權責，特別於社會型的以房養老，社會局扮演著不可或缺的角色。
- 五、女性平均餘命多於男性 7 年，目前漸有女性長輩傾向與其他同性好友同住一社區或附近，結合高齡友善服務以安享晚年，原空出之房產亦可以出租型以房養老的方式活用、周轉。
- 六、公益型以房養老具有雙重政策意涵，故值得投入公共資源成立專責機構，同商業型以房養老，專責機構均扮演著關鍵的整合角色，需設計半公法人組織，監督公法人組織，政府責無旁貸。

中華民國老人福利推動聯盟劉欣靜：

- 一、針對民眾電話詢問商業型以房養老方案，目前以網頁資料作制式的回答及提醒，且因銀行端多建議民眾直接臨櫃洽詢，故除了面對民眾的問題較難詳細的說明，某些高齡長者亦較為信任有經驗的社工人員陪同、協助判斷正確、有利的資訊。
- 二、銀行為營利機構，且商業型的以房養老並未包含社會福利制度，後續在長輩失能或失智的情況下，較難協助辦理財產信託、監護宣告等相關配套措施，故在多

家銀行的不同細節及合作資訊不對等的狀況下，難以清楚的告知，進而為長輩謀福祉。

臺北市政府社會局：

- 一、以防養老在國外雖行之多年，但是亞洲地區以香港地區推行較成功，與國情有關係，102年內政部曾全國性推廣以房養老申請，詢問度很高，一整年卻無人申請，當時內政部所訂定的條件是申請者不能有繼承人，為把所有風險降低以及單純化，房產價值要在846萬以下，但是以臺北市房子要在800多萬以下實在不容易，所以當初雖然接到不少詢問電話，但是最後都沒有民眾提出申請。
- 二、後來推動實驗性的方案，係屬公益性質，需要政府的預算挹注，因涉跨領域業務，包含保險、不動產、法律等等，有委託財團法人國土規劃及不動產資訊中心規劃方案。
- 三、我們也希望像香港一樣施行順暢，則需有專責機構，銀行所受理的案子有100多件，表示全國性民眾有其需求性，建議中央政府專責機構承接，包含風險的平衡以及保險部分，量要夠大才能損益平衡。

社團法人台北市地政士公會：

- 一、建議比照生前契約之精神，在未達年齡限制之前，先行辦理以房養老逆向貸款預告登記並註記於登記簿，以保障登記名義人權益。
- 二、地政士公會原則同意辦理登記案協審，後續之SOP再提報理監事會議討論。
- 三、建物所有權第一次登記多委由地政士申請登記，如申請人為自然人，仍有個資保護問題，地政士得協審之空間有限。民眾透過公會諮詢平台詢問不動產相關事宜，如有委託辦理案件仍應收費。

社團法人臺北市第二地政士公會：

- 一、逆向貸款為商業型以房養老，應回歸供需機制，建議

銀行公會多加提供深入意見。

二、建議訂定以房養老定型化契約以保障高齡者權益。

三、公私部門通力合作，把民間功能發揮極致，樂觀其成。

臺北市政府地政局土地登記科洪科長慧媛：

一、地政士協審只是初步構想，至於適合協審之案件類型及審查項目需要另外討論，而非將審查人員工作完全轉移給地政士。

二、另外請公會網站提供地政士的專業名單，不但民眾需要，本府各機關如都市發展局、更新處等單位都需要向地政士諮詢，希望建立平台，可直接上網查詢或是電話諮詢，再由地政士自行決定是否受理案件，及訂定收費標準，預計8月份再邀公會研商。

建成地政事務所：

一、協審部分現在沒有很明確的規劃方向，而登記是一個很強的效力，也是行政機關公權力的行使，如果需要公會協審，必須要建立一個明確的規定，地所需要負責的事項及公會需要協審的內容項目。

二、如果經過公會協審的案件，是不是還有補正或駁回的空間，因涉公權力之行使，應有完備的配套措施。

松山地政事務所：

一、在還沒有確認審查項目前，地政士公會會有重複審查問題，以及是否有補正或駁回的空間。

二、損害賠償責任倘仍由地所負擔，權利劃分應再評估。

古亭地政事務所：

協審並非不可行，只是事後發生問題的責任歸屬該如何處理，可能需要配套措施。

士林地政事務所：

建議應備文件的審核及其他事前工作部分，但如果是在案件審查部分，有疊床架屋之虞。

中山地政事務所：

送件前倘先由地政士協審應備文件，收件後得加速登記

案件之處理。

大安地政事務所：

- 一、涉個資部分無法開放地政士協審，倘為協審都市更新、權利變換登記案，送件前事先審查，對地所會有很大的幫助。
- 二、登記案件依照不同類型有不一樣的處理時限，建議協審項目是比較長時限類型的案件。

士林地政事務所：

補充大安所的建議，希望案件回歸地政士辦理，應先建立地政士分類名單，遇有複雜性較高案件，可以藉由該名單轉介有需求的民眾。

柒、結論：

- 一、以房養老分為公益型及商業型 2 種，應否有統籌或分別專責機構，如同議題一之 2、7 之探討，當為重點。
- 二、無論為商業型以房養老或公益型以房養老，應否有配套相關法律規定及定型化契約，如地政士公會或其他單位有修正意見，請提供參考版本，後續可由本局邀集相關單位研析再報請中央機關參考。
- 三、本府都市發展局主政之住宅政策，包租代管是否納入，請該局一併考量。
- 四、165 為反詐騙專線，為一般民眾所周知，似可免再另設立高齡者防詐騙專線。
- 五、請公會提供地政士專業名單供登記機關轉介各界參考。
- 六、案件送件前透過公會協審，適用之案件類型、審查項目、內容及表單請再共同研議並訂定 SOP。
- 七、大宗或複雜性較高之案件得優先列入協審案件，請土地登記科參照顧問、公會及各地所與會代表意見訂定協審實施計畫，邀集相關單位研商後推行。

捌、散會：17 時 10 分。