

臺北市政府地政局暨所屬機關
114年度員工自行研究報告

高齡化社會下高齡友善服務之未來方向探討
-以中山所為例

研究單位：臺北市中山地政事務所

研究人員：吳佩娟

中華民國114年10月

臺北市政府地政局及所屬機關 114 年研究報告提要表

填表人： 吳佩娟 電話：(02) 25022881分機312 填表日期：114.5.1

研究項目	高齡化社會下高齡友善服務之未來方向探討-以中山所為例		
研究單位及人員	臺北市中山地政事務所 吳佩娟	研究期間	113年5月1日至 114年10月31日
報告內容摘要	建議事項		建議參採機關
臺灣1993年正式邁入老年社會，迄今年底又即將邁入超高齡化社會，與地政事務所收受案件的類型變化息息相關，就本所101年至114年65歲以上設定抵押權之案件進行數據分析與討論人口老化與設定抵押權案件相關聯之比較，最後討論未來地政業務因應人口老化需做的業務調整與優化。	透過本研究的討論，未來地政業務將與高齡化生活緊密結合，面對高齡化社會滾動式調整地政業務服務方向，整合法規、制度及服務流程，造就永續的社會發展。		臺北市各地政事務所

目 錄

目 錄.....	II
壹、前言.....	1
一、研究動機.....	1
二、研究目的.....	1
三、研究範圍.....	1
四、研究方法.....	1
貳、現況分析與問題檢討.....	2
一、中高齡者面臨逆向抵押貸款（以房養老）之態度與看法相關理論 ..11	
二、高齡化社會對於房價相關理論.....	11
參、解決方案及研析.....	14
肆、結論.....	18
伍、參考文獻.....	20
附 錄.....	23

表1-1正向抵押貸款與逆向抵押貸款比較 林克釗、游筑鈞(2019)	3
表1-2正向抵押貸款與逆向抵押貸款比較 資料來源：潘秀菊、李智仁(2010)	5
表1-3資料來源：不動產逆向抵押貸款 SWOT 分析(林志峰,2017)	5
表1-4 104年至114年「以房養老」案件申辦件數與核貸金額	7
表1-5各金融銀行辦理以房養老整理 資料來源：金融監督管理委員會銀行局	9
表1-6資料來源：以房養老政策之研析通案性案件調查研究報告(監察院,2018)	11
表1-7 101年至114年止累積案件數與金額	15
圖表1-1核貸件數與核貸時間比較	8
圖表1-2核貸額度與核貸時間比較	8
圖表1-3 銀行與所有權人之關係	13
圖表1-4擔保債權金額 VS 案件總數	14
圖表1-5 老化指數及老年人口占比等相關指數比較	16
圖表1-6 老化指數與總扶養比比較	16

壹、前言

一、研究動機

醫療的進步使得國人的餘命得以延長，依照國家發展委員會估計2025年台灣將進入超高齡社會，人口高齡化及少子化的影響，伴隨著死亡率的增加，政府於2012年至2015年推動「以房養老」試辦方案，目的是為讓高齡者減輕子女奉養負擔，在能繼續住在原屋的情況下，透過銀行機構以屋貸款給付長期照護費用，不僅高齡者謹慎評估活用自己的資產，明確的資產規劃也讓子女能好好守護及善用。

二、研究目的

本研究之目的是為瞭解希望透過分析本所65歲以上義務人設定抵押權案件與以房養老趨勢的相關性與文獻探討，驗證本研究探討之適用性，期許能為後續提升地政業務品質的方向做參考。

三、研究範圍

本研究範圍為收集於101年至114年間本所65歲以上設定抵押權相關案件數量，透過案件申請趨勢來分析以房養老是否有推動的必要。

四、研究方法

本研究採「案件數據統計分析」收集整理，透過本所101年至114年收受65歲以上高齡者設定抵押權案件數據與人口老化比對是否有相關性。利用文獻回顧探討收集國內外學者相關房地產價格與人口老化理論及碩博士論文，加以蒐集分析後奠定為本研究之主軸。

貳、現況分析與問題檢討

大多數老年人都不願離開熟悉多年的區域，傾向在地老化，希望能夠維持舊有的生活模式及習慣，安享有品質的老年生活。為兼顧老年人的居住地與長期安養照護，以房養老的概念因應而生，不僅保障原有的財產權，更能增加老年安養費的來源。

「以房養老」即是「不動產逆向抵押貸款 Reverse Mortgage，簡稱 RM」，此概念已在國外行之有年，相較一般的房屋貸款是以房屋抵押給金融機構獲取一筆貸款金，申請人的財力要求有穩定收入，依契約如期繳納本金及利息，房屋權益隨年增加，貸款金額隨著時間會減少直至清償，但「以房養老」針對擁有房屋因為年齡限制無法向金融機構貸款的高齡者所創立出來的政策，在擁有所有權的情形下房子抵押給金融機構領取生活費，金融機構依據房屋的價值高低、能核貸的額度及利率，房屋貸款期限滿後申請人或繼承人清償剩餘貸款，故房屋所有權仍為申請人或繼承人所有，若是申請人或繼承人無法清償貸款，金融機構則依契約處理該不動產。而「一般房屋貸款」是將房屋抵押給金融機構，金融機構依據不動產的價值核貸給申請人一筆款項，申請人依貸款年限分期償還本金及利息給金融機構至將貸款清償完畢，「不動產逆向抵押貸款」不同的地方是貸款金額會隨時間而一直增加。

施國財(2017)行政院於民國99年10月25日核定之「以房養老」政策，係針對65歲以上單身、無子女(無繼承問題)，且因為擁有房地產而無法符合低收入戶資格之近貧老人。在抵押物條件：無地區別、屋齡別、價位別之限制，惟經鑑價後需抵押給政府，終身按月領取固定生活費，亦即以年金領取之方式，活得愈久，領得愈多。

我國金管會規劃推動歐美國家實施多年的「逆(反)向抵押貸款」，以提供老年民眾籌措退休生活費用時的另一種選擇。

林克釗、游筑鈞(2019)逆向不動產抵押貸款(Reverse Mortgage)與傳統的不動產正向抵押貸款 (Forward Mortgage)的主要差異在於現金流量的運作型態相反，傳統的不動產抵押貸款是借款人在期初會獲得一筆貸款金額，往後再分期攤還本息，故所累積的貸款餘額會隨著每期的償還而減少，由於房產權益等於房產價值減去貸款餘額，故房產權益將逐年增加。此外，正向抵押貸款通常銀行會要求借款人有穩定的收入來源，以避免發生未來借款人無法還款的情形。老人由於退休後無穩定收入，故通常不符申請正向抵押貸款的資格。而逆向不動產抵押貸款則是屋主將房屋抵押給銀行後，銀行每月以年金之方式提供貸款給老人屋主直到其死亡時，再由銀行將房屋出售以一次清償所累積貸出的款項，故所累積貸款餘額會隨著時間而增加，而房屋權益則是逐年減少。此外，由於逆向抵押貸款在屋主死亡之前無須還款，故不要求借款人有穩定的收入，所以特別適用於老人。以下為正向抵押貸款與逆向抵押貸款之比較

	借款方式	償還方式	貸款餘額	房產權益	收入要求
正向抵押貸款	一次給付	分期償還	逐年下降	逐年增加	有
逆向抵押貸款	分期給付	一次清償	逐年增加	逐年下降	無

表1- 1正向抵押貸款與逆向抵押貸款比較 林克釗、游筑鈞(2019)

	反向抵押貸款	正向抵押貸款
貸款機構	銀行、保險公司或特設機構	銀行

借款者	老年屋主	中青年屋主
住房產權	產權反向抵押	產權抵押
住房狀況	居住的中後期	居住的初中期
貸款目的	資產價值套現養老	購房生活居住
貸款發放	貸期內分期貸款	一次性整體貸放
貸款歸還	到期一次性全部歸還	貸期內分期歸還
貸期開始擁有住房權益	全部權益	首期付款的權益
貸期結束擁有住房權益	大量負債，幾乎沒有所有權	負債歸於零，擁有所有權
還貸手段	房屋或貨幣還貸	用貨幣還貸
貸款期限	定期或不定期	定期
向機構負債的狀況	前期小，逐步加大	前期大，逐步減小
住戶對住房的權益	前期大，逐步減小	前期小，逐步加大
涉及事項	複雜，聯繫面較廣大	簡單，聯繫面較單純
每期付款額度確定	複雜，可能發生多種變化	簡單，易於確定

經營風險	很大，前期小且逐期增加	較小，且逐期減少
財稅政策	應予優惠	不優惠
聯系範圍	銀行、保險、房產商、政府等	銀行、房產商
業務屬性	附有政策導向	營利導向

表1-2正向抵押貸款與逆向抵押貸款比較 資料來源：潘秀菊、李智仁
(2010)

另外也有研究對於不動產逆向抵押貸款做 SWOT 分析優劣勢

有利因素	優勢(Strengths)	劣勢(Weaknesses)
	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 擁有房屋所有權比率高 ◇ 房屋抵押給銀行，仍可居住原住所 ◇ 增強自宅長照的概念 	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 政策始於草創初期較無完善，年長者不易了解 ◇ 房屋利率、房價及借款人餘命等條件不易評估 ◇ 世代財產繼承觀念仍不易推翻
不利因素	機會(Opportunities)	威脅(Threats)
	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 人口老化 ◇ 改善政府財政困難 ◇ 年長者有能力自給自足 	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 年長者身後的財產糾紛較多 ◇ 銀行機構較喜愛大都會區之物件

表1-3資料來源：不動產逆向抵押貸款 SWOT 分析(林志峰,2017)

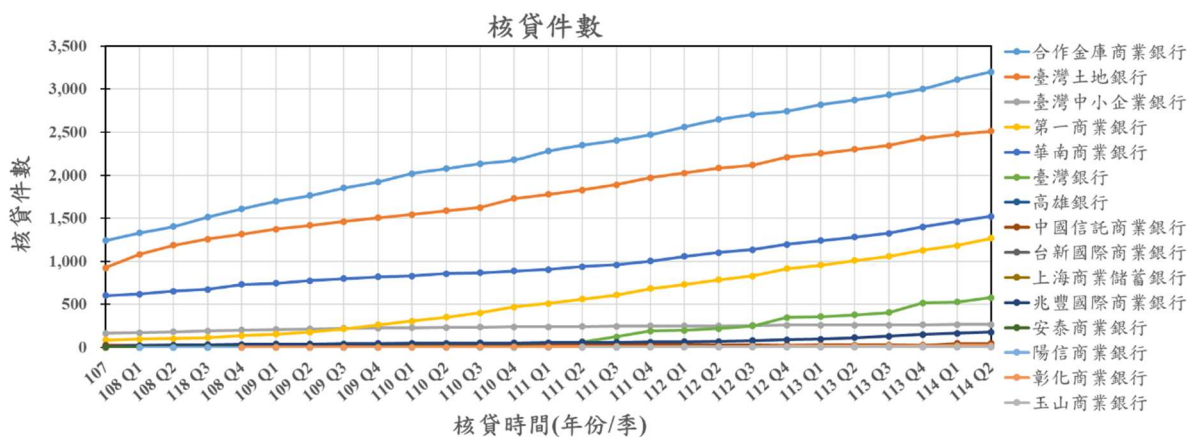
基準日	核貸件數	核貸額度 (新臺幣億元)
104年12月底	12	1.14
105年3月底	125	8.94
105年6月底	720	33.65
105年9月底	990	49.05
105年12月底	1,241	63.75
106年3月底	1,484	78.13
106年6月底	1,751	93.09
106年9月底	2,007	108.00
106年12月底	2,227	118.97
107年3月底	2,425	130.47
107年6月底	2,677	144.87
107年9月底	2,883	158.50
107年12月底	3,069	169.48
108年3月底	3,362	184.34
108年6月底	3,598	197.73
108年9月底	3,829	212
108年12月底	4,080	228
109年3月底	4,272	239
109年6月底	4,449	251
109年9月底	4,652	264
109年12月底	4,842	276
110年3月底	5,036	289
110年6月底	5,212	299
110年9月底	5,381	310

基準日	核貸件數	核貸額度 (新臺幣億元)
110年12月底	5,626	321
111年3月底	5,846	337
111年6月底	6,104	350
111年9月底	6,352	362
111年12月底	6,697	378
112年3月底	6,957	395
112年6月底	7,222	411
112年9月底	7,446	426
112年12月底	7,838	444
113年3月底	8,064	458
113年6月底	8,302	472
113年9月底	8,542	488
113年12月底	8,981	509
114年3月底	9,302	533
114年6月底	9,642	558

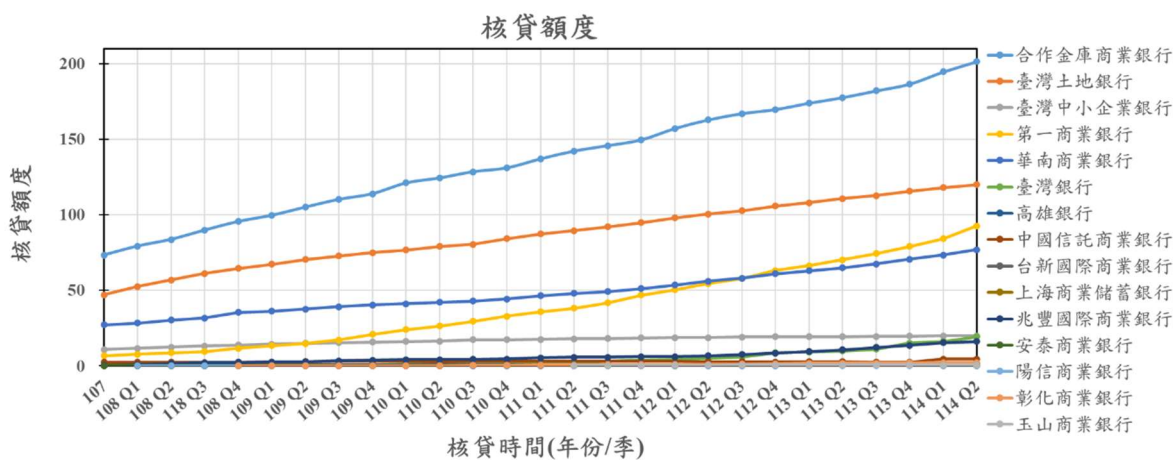
表1-4 104年至114年「以房養老」案件申辦件數與核貸金額

資料來源：金融監督管理委員會銀行局(統計至114年)

另外收集整理各家銀行的核貸件數與核貸額度所繪製成趨勢圖，由圖表可看出從107年至114年止各家銀行申辦「以房養老」的案件數逐年上升，代表年長者對於增加現金流的方案是能接受的，不僅提升生活品質，更不用造成子女奉養的負擔。



圖表1- 1核貸件數與核貸時間比較



圖表1- 2核貸額度與核貸時間比較

資料來源：金融監督管理委員會銀行局(統計至114年止)

	銀行名稱	金融產品名稱	網站
1	合作金庫商業銀行	以房養老-幸福滿袋貸款	以房養老-幸福滿袋貸款 合作金庫銀行官方網站 (tcb-bank.com.tw)
2	臺灣土地銀行	樂活養老貸款	樂活養老貸款 - 臺灣土地銀行 (landbank-finance.com.tw)
3	臺灣中小企業銀行	安老快活樂活專案	安老快活樂活專案：臺灣企銀 (tbb.com.tw)
4	第一商業銀行	以房養老安心貸	以房養老安心貸 - 房屋貸款 第一銀行 (firstbank.com.tw)
5	華南商業銀行	安養房屋貸款	安養房屋貸款 (hncb.com.tw)
6	臺灣銀行	以房養老-樂活人生安心貸	臺灣銀行個人貸款專區 (bot.com.tw)
7	高雄銀行	悠活人生	以房養老「悠活人生」貸款 - 高雄銀行 (bok.com.tw)
8	中國信託商業銀行	房轉人生	中國信託商業銀行 (ctbcbank.com)
9	台新國際商業銀行	安居樂齡房貸	安居樂齡房貸 台新銀行房屋貸款 (taishinbank.com.tw)
10	上海商業儲蓄銀行	青松來富以房養老	上海商業儲蓄銀行 個人金融 房屋貸款 理財週轉 青松來富以房養老 (scsb.com.tw)
11	兆豐國際商業銀行	以房養老-歡喜樂活	以房養老貸款-歡喜樂活 (megabank.com.tw)
12	安泰商業銀行	以房養老	安泰銀行 以房養老 (entiebank.com.tw)
13	陽信商業銀行	以房養老貸款	https://www.sunnybank.com.tw/activityevent/2018-houselife/web.html
14	彰化銀行	老來伴以房養老貸款	彰化銀行-彰化銀行老來伴以房養老貸款 (bankchb.com)
15	玉山銀行	以房養老	以房養老貸款 - 玉山銀行 (csunbank.com)
16	台中商業銀行	安居養老房屋貸款	【台中銀行】房屋貸款 (tcbbank.com.tw)
17	全國農業金庫	以房養老貸款	房屋貸款 - 全國農業金庫 Agricultural Bank of Taiwan (agribank.com.tw)

表1- 5各金融銀行辦理以房養老整理 資料來源：金融監督管理委員會銀行局

項目		中央試辦方案	臺北市實驗方案
資格條件	年齡	年滿65歲	年滿65歲
	申請人	僅限單人申請	1. 單人申請： 2. 雙人申請： 壹、夫妻：1人單獨所有或夫妻共有。 貳、兄弟姊妹：原則2人共有，當1人獨有時，須符合下列條件： I. 共同申請人須為法定繼承人 II. 房屋所有人須無比共同申請人優先或相同順位之法定繼承人。
	法定繼承人	須無法定繼承人	無限制
	不動產限制	1. 申請者為單獨所有權人。 2. 房價不超過中低收入戶標準。	一、 其中一位申請者為單獨所有權人或與共同申請者共同所有。 二、 無房價限制。
合約終止緣由	申請者死亡或轉賣	■	■
	出借、部分或全部出租或其他收益	■	若是遷至養護機構，並配合市府相關住宅政策與方案者，出借、部分或全部出租予弱勢家戶，則不違反方案合約。
精算模式	精算因子	年齡性別	■
		抵押物現值與未來價值預估	■
		利息計息方式	■
		給付方式	■
		繼承保證	□

	年金給付額度	視精算結果	精算結果輔以公益角度，設定給付金額上下限，每月最低生活費15,000元，每月最高生活費43,000元。
提供服務	「以房養老」方案諮詢服務	■	■
	家訪	■	■
	引入社會福利服務	■	■
	協助轉介長期照顧管理中心		■
	人生禮儀服務		■
	負擔居家服務、醫療或入住長照機構等等		□
不動產登記	抵押登記	有	有
	信託登記	無	有

備註：■須考量的因子及固定提供之服務；□提供不同選項供借貸人選擇

表1-6資料來源：以房養老政策之研析通案性案件調查研究報告(監察院,2018)

一、中高齡者面臨逆向抵押貸款（以房養老）之態度與看法相關理論

張炳坤（2015）第一部份討論目前政府推動老人財產信託是否符合高齡者的需要，第二部分討論「不動產反向抵押貸款制度試辦方案」（以房養老）面臨實務上的困難，例如貸款人年齡需滿65歲、不得有法定繼承人等限制條件，以致此制度推行不易。

林隆儀、林聖薇、商懿勻、林國森（2015）以大臺北地區土地銀行擁有房地產之客戶進行問卷調查，採用迴歸分析研究顯示老年生活有安全保障及理財知識充足下更有意願申請逆向抵押貸款，在研究部分加入涉入的變數因素，例如教育程度高對於涉入程度高的金融產品較能接納。

曾重豪（2017）參考國外以房養老實施保險模式政策來討論政府初期推動之以房養老與金融機構之新型以房養老方案有何不同，政府如何複製金融機構成功經驗來改進。

張珮儀（2023）利用問卷調查來深入討論繼承者因房地產之取得方式進而決定是否選擇以房養老，研究結果發現此因素影響不大，經由研究結果來提供政府機關或金融機構未來細訂照顧高齡者養老之相關方向。

二、高齡化社會對於房價相關理論

鄭惠如（2006）收集1991至2005年間本國房地價指數和人口相關數據進行討論，另外觀察人口因素對房地產所造成之變化，研究結果顯示在高齡化與少子化的現象影響房地產是相當衝擊的。

彭建文、蔡怡純（2017）利用扶養比的概念分析，房地產價格對於生育率和扶老率分別有相關聯，尤其人口老化對房價有負面的

影響。

李鴻英、賴宗裕（2017）其中談到房價過高導致青壯年族群購屋需求能力下降，加上人口高齡化及少子化的影響，死亡率增加，反而冀望繼承或贈與獲得家中房屋，不用如此辛苦購屋。

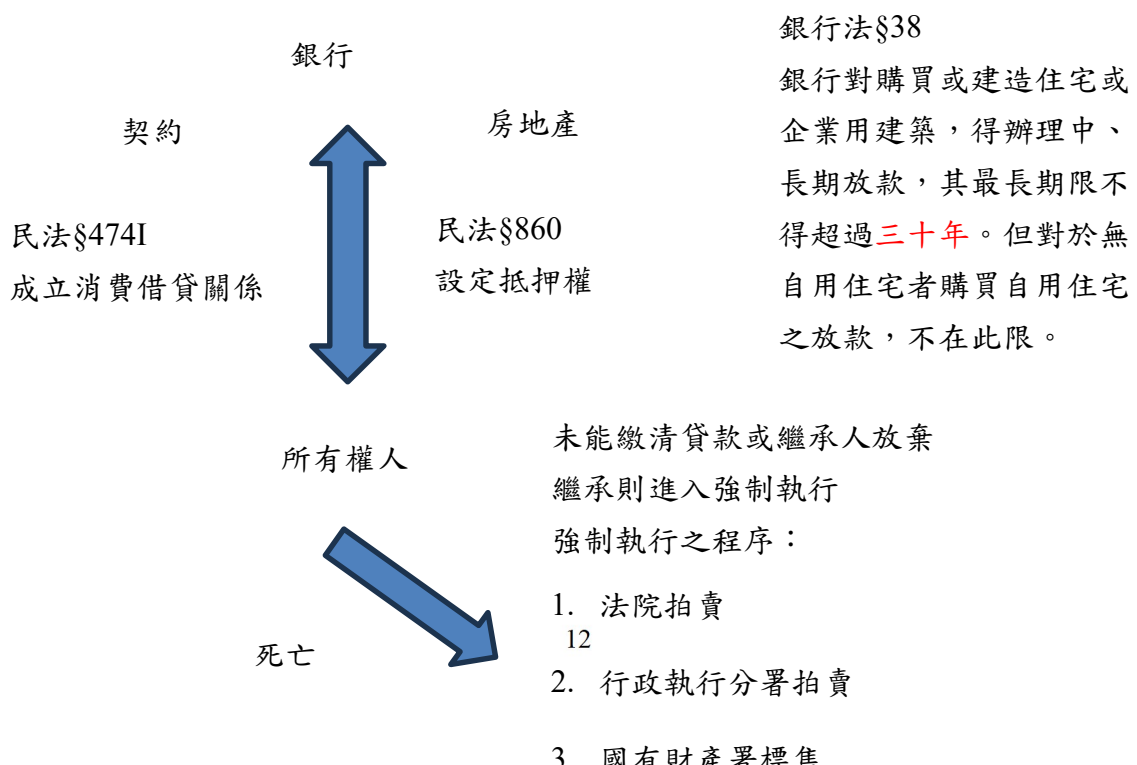
卓輝華（2023）因房價高昂影響普遍年輕族群無力負擔高房價，轉而等待繼承家中長輩房產之時機，故未來2025年面臨高齡化社會情況下，大量房地產移轉繼承現象越來越普遍。

Sheiner and Weil(1992)討論為什麼發生人死後遺留房屋給子孫，理論論述高齡者越接近死亡時，房屋擁有數量會減少，但實際狀況則是有42%的高齡者會留下房屋給後代。

Megbolugbe et al.(1997)高齡者會考慮後代子孫的經濟狀況決定是否要留下房屋或賣掉房屋，若是房價的增加也可能使高齡者拋售房屋。

三、「以房養老」與民法、土地法相關等法條相關討論

盧美娟(2020)從強制執行法的角度切入探討「以房養老」宅的後續流程與處理，謹慎評估自身狀況與人生規劃來辦理。



圖表1-3 銀行與所有權人之關係

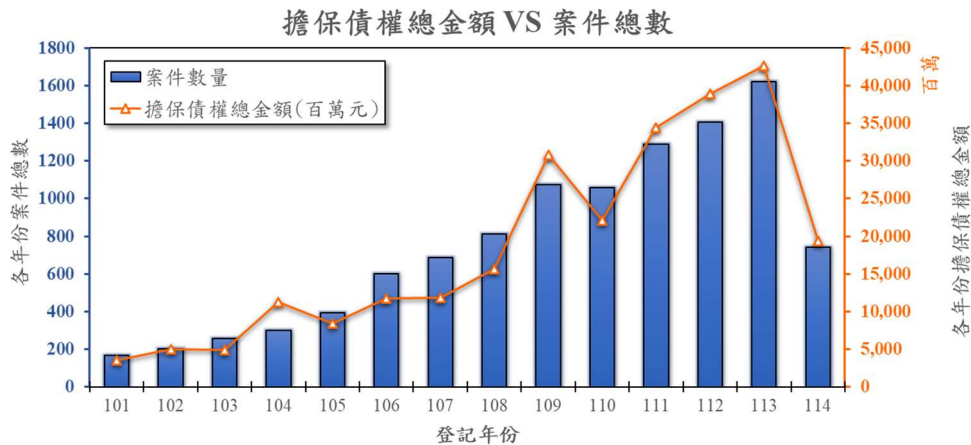
蘇永欽(2013)討論創設「以房養老」的限制類似物權的概念，高齡者透過分管契約簽訂讓與房屋所有權某部分與照顧者成立共有關係，以約定關係約束照顧者確實做到照護的義務，當分管契約消滅，共有關係仍存續時，共有人讓與共有部分或實行抵押權拍賣時，因分管契約發生效力，一併承受相關債務，分管契約的約束力該如何符合民法第826條：「不動產共有人間關於共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定或依第八百二十條第一項規定所為之決定，於登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力。其由法院裁定所定之管理，經登記後，亦同。」

參、解決方案及研析

監察院(2018)臺北市於2014年推出臺北市公益型不動產逆向抵押貸款試辦實驗方案，臺北市具備市民房產價值高與龐大的高齡人口等特性，提供臺北市政府足夠動機。臺北市政府在市內試辦實驗方案資格審查標準放寬，包括開放繼承人的65歲以上臺北市市民申請、接受各式房產價值的申請人、允許夫妻共同申請等，此外該實驗方案設計加入繼承人權益保證，並依照不同年齡層高齡者生活需求，設定不同的年金給付額度。儘管如此，由於實驗方案審查條件放寬，變相導致財政壓力與潛在風險提高，臺北市不動產逆向抵押貸款制度試辦實驗方案宣告無疾而終。

收集本所101年至114年收受65歲以上高齡者設定抵押權案件數據，並將未開辦「以房養老」方案之銀行及私人設定抵押權等案件剔除，以確保資料來源之正確性。

從以下的設定抵押權案件數與貸款金額可看出從101年開始，案件數及貸款金額其實是逐年上升，唯110年突然驟降，可能是疫情嚴峻時期而致數量下降。



圖表1- 4擔保債權金額 VS 案件總數

101至114年65歲(含)以上辦理設定抵押權案件數及貸款金額

資料來源：本研究整理

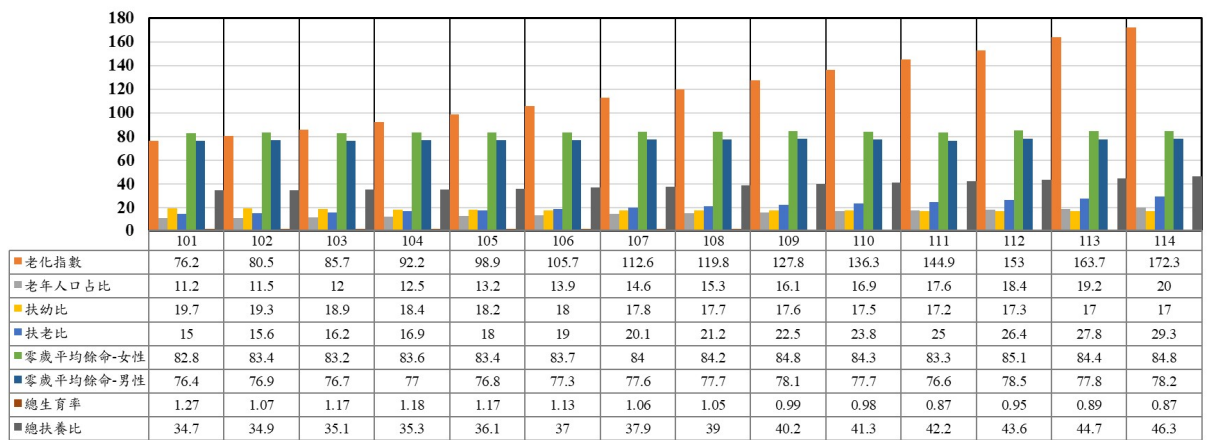
累積年份	案件數量	各年度總金額	平均金額 (年度金額/案件數量)
101	166	3,575,190,000	21,537,289
102	204	5,039,990,000	24,705,833
103	258	4,910,610,000	19,033,372
104	299	11,296,536,000	37,781,057
105	394	8,451,995,000	21,451,764
106	601	11,754,940,000	19,558,968
107	686	11,885,666,000	17,326,044
108	812	15,641,020,000	19,262,340
109	1,074	30,792,040,000	28,670,428
110	1,060	22,110,492,000	20,858,955
111	1,290	34,476,123,000	26,725,677
112	1,407	38,931,796,000	27,670,075
113	1,622	42,598,918,000	26,263,205
114	742	19,352,528,000	26,081,574
加總	4,099	114,636,391,000	

表1- 7 101年至114年止累積案件數與金額

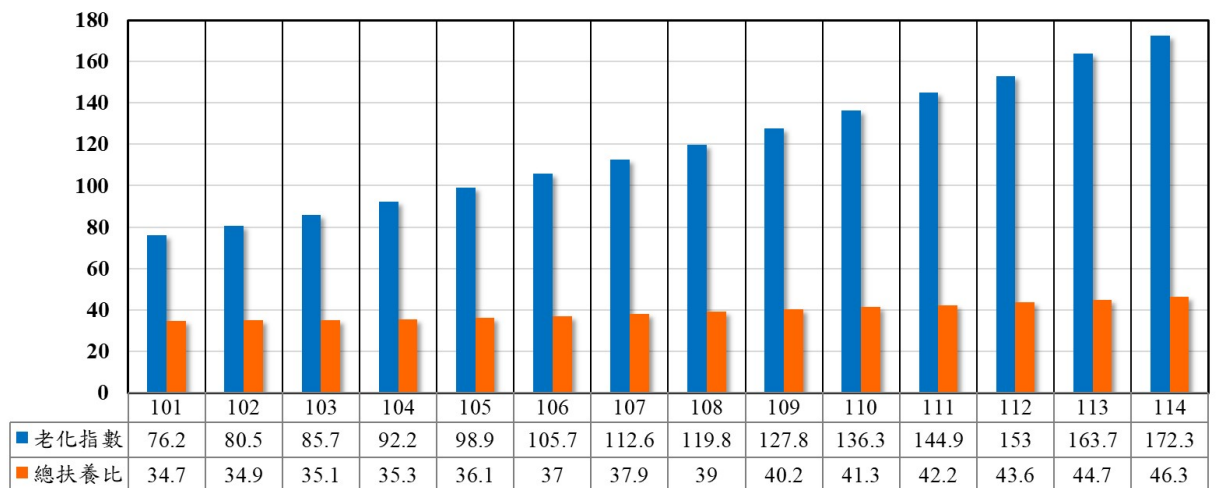
從表格中可看出101年案件數量至114年案件數量呈倍數成長，113年相較於101年竟成長9.7倍居多，平均貸款金額也從2100萬左右提升至2600萬左右，整體貸款金額算高額貸款，因應未來仍需償還貸款，後續償還計畫需審慎評估，避免債留子孫，而無法償還房地產遭法拍的命運。

另外參考國家發展委員會近10年(101年至114年)人口數統計，亦發現老化指數與扶養比呈正向成長，勞動力減少、扶養負擔變重、家庭結構等問題油然而生，故人口老化的問題亦趨越來越不容忽視，女性平均餘命慢慢遞增至85歲，男性平均餘命為78歲，由此可知目前退休年齡為65歲，與平均餘命還有一大段距離，故為維護退休後

的生活品質，近二十年的老年生活需定期固定生活費支撐，且醫療費、看護費金額不菲也是需考量的地方。



圖表1-5 老化指數及老年人口占比等相關指數比較



圖表1-6 老化指數與總扶養比比較

數據來源：國家發展委員會(本研究整理繪製)

- 老化指數= (老年人口數/幼年人口數) ×100，即每 100 個幼年人口相對老年人口數。
- 老年人口占比=年底年滿65歲以上人口
- 扶幼比=(0-14歲人口)/(15-64歲人口)*100，每100個工作年齡人口(15-64歲人口)所需扶養幼年人口數(0-14歲人口)。

- 扶老比= $(65\text{歲以上人口}) / (15-64\text{歲人口}) * 100$ ，即每100個工作年齡人口(15-64歲人口)所需扶養老年人口數(65歲以上人口)。
- 零歲平均餘命：指身體健康不需依賴他人的平均期望存活年數，由疾病、功能障礙及死亡的存活曲線，分別計算各年齡別健康生命之存活率與未罹患慢性疾病狀況下之平均餘命。
- 總生育數係指一個假設世代的育齡婦女，按照目前的年齡別生育水準，在無死亡的情況下，渡過其生育年齡期間以後，一生所生育的嬰兒數。
- 扶養比= $(\text{幼年人口} + \text{老年人口}) / \text{壯年人口} * 100\%$ 。

肆、結論

因應老年社會的來臨，以房養老已成為越來越多長輩為人身財產做人生規劃的途徑，故未來地政業務宣導方向重點在輔導高齡者申辦設定抵押權相關業務，將相關資訊傳達給長輩，讓資產活用以外更能好好規劃退休生活，提前做好準備才能在老年生活更保有生活品質。

推動以房養老政策對於銀行來說是屬於盈利取向，方案通常比較沒辦法周全高齡者實際需求或限制，透過政府機構的立場來借鏡銀行業的方案，站在服務高齡者的角度出發，滾動式調整當年政府推動的方案，或許較能符合高齡者的需求。

監察院(2017)「以房養老」的制度，所牽涉的面向包含信託、保險、財稅、地政、教育、心理、醫療、衛生、福利、社會救助、宗教、殯葬等環環相扣。中央政府與地方政府透過跨部門溝通，制定完備的「以房養老」的官方安養計畫，讓國人對於老年生活有政府把關更為有保障。以下為本研究期許未來地政業務領域能調整的方向：

1. 以臺北市為例，12個行政區城鄉差距仍有差距，本市房價較為懸殊不均，資訊較不透明明確，故可透過6個地政事務所的所在優勢位置，提供服務查詢本市有需求之高齡者所擁有不動產的周邊實價登錄之情形，以利高齡者做後續規劃。
2. 地政事務所增設專屬服務櫃台或專線提拱高齡者諮詢，透過臺北市政府大平台各機構的連結及專人服務，免去高齡

者需輾轉耗費時間之困擾而直接得到所想要的資訊。

3. 政府可制定「以房養老」相關法規細則讓整個制度更為完善，對於目前方案與法定繼承權衝突的部分，部分銀行承辦「以房養老」貸款時需附上子女同意書，能研擬討論如何平衡家庭和諧不傷和氣。
4. 結合市政府主力推動「都更及危老」方向，本市高齡者普遍住老宅比例較高，以有利因素鼓勵高齡者參加政府辦理之都更計畫，不僅改善生活空間與品質，更能將原老屋更新符合建築安全法規，更能提升房屋之價值。
5. 臺北市政府的社會住宅數量屬全國之冠，可善用最大優勢的資源，讓高齡者以「以房養老」的模式將房屋信託給政府機關，提供選擇以原屋在宅老化或入住專屬高齡社會住宅至終老，即像官方創辦的養老村，落實老人住宅的政策，創造新的安養照護模式。
6. 辦理政府機關對於高齡者面臨的需求服務的相關講座或廣設文宣、官方帳號的關心訊息，創造臺北市為高齡友善城市。
7. 協助中央政府制定「以房養老」相關法規及財稅依據，討論放寬原初始方案的申請資格限制，以利未來續推動「以房養老2.0」官方公益型方案服務更多高齡者。

伍、參考文獻

1. 鄭惠如 (2006)。人口結構變遷對房地產價格影響之研究。東吳大學國際貿易學系碩士論文。
2. 林隆儀、林聖薇、商懿勻、林國森 (2015)。老年經濟安全保障與理財知識對逆向抵押貸款借款意願的影響-涉入的干擾結果。聯大學報，12卷 (1)，159-177
3. 李鴻英、賴宗裕 (2017)。人口結構變遷對房地產市場之影響。土地問題研究季刊，16卷 (3)，69-82
4. 彭建文、蔡怡純 (2017)。人口結構變遷對房價影響分析。經濟論文叢刊，45 (1)，163-192。
5. 林克釗、游筑鈞(2019)。以商用逆向不動產抵押貸款支應長期照護之分析。長庚人文社會學報，12卷(2)，161-192
6. 盧美娟(2020)。以房養老宅不動產之強制執行(一)。法務通訊，3035，3-6。
7. 盧美娟(2020)。以房養老宅不動產之強制執行(二)。法務通訊，3036，3-5。
8. 卓輝華 (2023)。繼承房產趨勢與房市發展。不動產研究，2023/6 (1)，59-64
9. Sheiner,Louise and David N.Weli. (1992).*The Housing Wealth Of the Aged*,National bureau of economic research
10. Megbolugbe,Isaac F.,Jarjisu Sa-Aa du and James D.Shilling. (1997).*Oh, Yes,the Elderly Will Reduce Housing Equity under the Right Circumstances*.Journal of Housing Research,8(1),53-74

11. 張炳坤 (2015)。老人財產管理制度之法律經濟分析。國立臺灣大學管理學院在職專班財務金融組碩士論文。
12. 張珮儀 (2023)。台灣申辦以房養老之因素探討。國立暨南國際大學高階經營管理碩士學位學程碩士論文。
13. 曾重豪 (2017)。台灣逆向抵押貸款之探討。淡江大學財務金融學系金融碩士班論文。
14. 施國財(2017)。以房養老需求意願調查之研究-以台灣企銀往來客戶為例。淡江大學企業管理學系碩士在職專班碩士論文
15. 林志峰(2017)。銀行在逆向貸款的決定因子。國立清華大學科技管理研究所經營管理碩士在職專班碩士論文。
16. 張瑩姿(2022)。以科技接受模型探討消費者對以房養老接受度之影響因素。國立暨南國際大學高階經營管理碩士學位學程碩士論文。
17. 許旆瑜 (2023)。以房養老與留房養老之個案探討。淡江大學財務金融學系碩士在職專班碩士論文
18. 潘秀菊、李智仁(2010)。以房養老商品-反向抵押貸款制度之理論與實務。元照出版社。
19. 楊裕仲(2011)。以房養老富三代。理財文化事業股份有限公司。
20. 張欽發(2017年8月28日)。〈房產〉屋留子孫 上半年繼承及贈與占總移轉比重拉高至25%。鉅亨網。<https://reurl.cc/vaAlre>
21. 張順祥(2023年7月10日)。以房養老北北基核貸顯著 阻力來自習慣給子女繼承。中央社。<https://reurl.cc/xa5jmL>

22. 陳韋帆(2023年7月28日)。台灣人口老化！長輩有房就免買了
2023年 H1「移轉繼承」3.8萬棟創新高。三立新聞網。
<https://reurl.cc/vaArWy>
23. 王惠琳(2024年1月27日)。躺平族變多 繼承攀新高沒人要買房了？
專家：需求不減反增。好房網。<https://reurl.cc/4rnZR3>
24. 洪綾襄(2025年6月5日)。起家厝變養老金！3種金融工具助攻長
輩安心住到老。財訊。<https://reurl.cc/89RYjb>
25. 郭逸(2025年7月21日)。房產賣不掉直接「以房養老」？退休不
靠兒女，銀行這類貸款竟逆成長。<https://reurl.cc/dagOog>
26. 朱漢倫(2025年8月23日)。老後財務自主-善用以房養老 付新家貸
款。聯合新聞網。<https://reurl.cc/Y3bmWn>

附 錄

附錄1、不動產逆向抵押貸款制度試辦方案作業規定

內政部102年4月24日台內社字第1020173707號令修正發布

- 一、內政部（以下簡稱本部）為辦理不動產逆向抵押貸款制度試辦方案（以下簡稱本方案），特訂定本作業規定。
- 二、申請人應年滿六十五歲，在國內設有戶籍，且符合下列各款規定：
 - （一）日前一年居住國內超過一百八十三日，自有建物及其坐落土地（以下申請簡稱抵押物）之所有權，並應設籍於所提供之抵押物。
 - （二）無民法第一千一百三十八條所定之法定繼承人，包括配偶、直系血親卑親屬（子女、養子女、孫子女）、父母（養父母）、兄弟姐妹、祖父母。
 - （三）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。土地之價值，以公告土地現值計算；房屋之價值，以評定標準價格計算。
 - （四）抵押之建物應坐落於合法建築用地；建築用地之使用，應符合都市計畫法、區域計畫法、非都市土地使用管制規則等相關規定。
 - （五）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。
- 三、下列事項由本部公告之，並由直轄市、縣（市）主辦機關於直轄市、縣（市）政府及所轄鄉（鎮、市、區）公所張貼公告，並請鄉（鎮、市、區）公所轉知各村（里）辦公室公告周知：
 - （一）申請資格。
 - （二）申請期間及方式。
 - （三）預定試辦人數。
 - （四）受理申請機關、提供諮詢、辦理不動產估價及貸放款服務之單（並註明聯絡地址及電話）。
 - （五）其他必要事項。

四、實際完成貸款程序人數，未達預定試辦人數時，本部得於本方案實施期間再辦理公告。

五、申請人應檢具下列文件，於申請期間，向戶籍所在地之直轄市、縣（市）政府提出申請：

（一）申請書（如附件一）。

（二）國民身分證正本及正、背面影本一份（正本驗畢歸還）。

（三）最近一個月內之建物及土地登記第一類謄本各一份。

（四）最近一期房屋稅單正本（驗畢歸還），或最近一個月內之財產歸戶清單一份。

（五）其他必要文件（委託書、切結書、蒐集個人資料同意書、告知義務內容等，如附件二至附件五）。

申請人若以郵寄遞送申請資料，得僅檢附最近一期房屋稅單及國民身分證正、背面影本各一份；直轄市、縣(市)政府於實地訪視申請人時，應查驗最近一期房屋稅單及國民身分證正本，驗畢歸還。

委託他人辦理第一項申請者，應填具委託書；受委託者並應檢附個人身分證明文件。

六、申請人應檢具之文件未齊備而其情形可補正者，直轄市、縣(市)政府應即通知申請人於十日內補正；逾期未補正者，直轄市、縣(市)政府應於申請書註記。

七、為辦理本方案之審核作業，以及後續核對貸款人資格異動情形，申請人應以書面同意本部、直轄市、縣(市)政府及本部委託之代辦銀行（臺灣土地銀行）蒐集申請人之戶籍、地籍、財稅、財務情況及入出境等資料。

八、直轄市、縣(市)政府應至遲於申請截止之日起一個月內，將初審結果列冊連同相關資料，函送本部審查，由本部以書面通知申請人審查結果。

本方案之適用對象，以未領取政府相關救助、津貼、給付、未接受政府全額補助收容安置、未曾向他人借貸金錢或其他代替物者為優先。

九、申請人經本部審查通過後，應至遲於接獲書面通知之日起三個月內，洽本部或直轄市、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。

諮詢服務單位提供前項諮詢服務時，得經申請人同意，結合不動產估價師事務所，提供不動產預估服務，所需費用由申請人負擔。

十、申請人應至遲於取得諮詢證明文件之日起二個月內完成下列事項；逾期者，視同放棄，已簽約者，失其效力：

(一) 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。

(二) 至臺灣土地銀行開設帳戶，並簽訂貸款契約。

(三) 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，管理機關為本部，並於完成抵押權設定後，檢具建物及土地登記第一類謄本各一份送臺灣土地銀行收存備查。

十一、申請人至臺灣土地銀行辦理貸款時(含簽訂貸款契約書、開設個人帳戶)，應檢具諮詢證明文件、不動產估價報告書、國民身分證正本、第二身分證明文件正本(全民健康保險卡、護照或駕駛執照等)、印章、戶口名簿正本及其他必要文件。

十二、每月給付金額之計算：自貸款人簽訂契約之日，按抵押物不動產估價價值、性別及年齡，依精算公式計算之。給付金額依線性模型逐年遞增，貸款人不得要求變更給付金額。

十三、本貸款之利率：按中華郵政股份有限公司二年期定期儲金機動利率加百分之零點零四二計算。嗣後隨中華郵政股份有限公司上開利率調整而調整，並自調整日起按調整後之年利率計算。

十四、抵押權期滿之重新設定：貸款人至遲應於提供擔保之最高限額抵押權期滿二個月前，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完成重新設定第一順位最高限額抵押權，抵押權人為中華民國，管理機關為本部。重新設定時，貸款人如受輔助宣告，應經輔助人同意；如受監護宣告，由其監護人為受監護宣告人之利益為之。

十五、撥款日期：不動產逆向抵押貸款首次撥款日期，為貸款人完成貸款程序之次月五日，其後於每月五日(遇假日則於次一營業日)撥款。貸款人不

得要求提前撥款。

十六、臺灣土地銀行應於簽約時製作給付金額表，附於契約書提供予貸款人。

臺灣土地銀行每月應提供明細表，透過郵寄遞送或網路銀行方式，通知貸款人每月給付情形。

十七、貸款人有下列各款情事之一者，經查核屬實，本部得限期請貸款人說明，如無正當理由，本部應以書面通知貸款人終止契約，並副知臺灣土地銀行停止撥付貸款金額：

- (一) 自開設本貸款帳戶日起，每年居住國內未超過一百八十三日。
- (二) 有民法第一千一百三十八條所定之法定繼承人。
- (三) 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。
- (四) 將抵押物之建物登記用途改為商用或其他用途。
- (五) 未善盡抵押物之保全及維護責任。
- (六) 向他人借貸金錢或其他代替物且情節重大。
- (七) 最高限額抵押權期滿，不同意重新設定登記。
- (八) 抵押物全部滅失。
- (九) 抵押物因公共工程或都市更新等情事，致全部或一部拆除。

十八、貸款人參與本貸款期間，應配合事項：

- (一) 切結無隱瞞抵押物曾經被檢驗為輻射屋或海砂屋之情事。
- (二) 貸款契約存續期間，不得為逆向抵押貸款餘額之一部清償（逆向抵押貸款餘額指契約存續期間，本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。
- (三) 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。
- (四) 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。

十九、本貸款契約存續期間，直轄市、縣（市）政府應自行或指定相關人員，

依貸款人個別情形至少每月電話問安一次，每三個月實地關懷訪視一次。直轄市、縣（市）政府實地訪視時，貸款人不得規避、妨礙或拒絕；訪視人員應出示執行職務之證明文件。為利瞭解貸款人相關資格異動情形，本部得每月查詢比對貸款人戶籍、地籍及入出境等個人資料。貸款人如經評估確有長期照顧服務需求，直轄市、縣（市）政府應連結相關單位提供所需服務。

二十、直轄市、縣（市）政府如無法與貸款人取得聯繫，應主動通報警察機關協尋。經警察機關協尋未獲達六個月以上，直轄市、縣（市）政府應通知本部，本部得暫停給付；經尋獲者，補撥付失蹤期間之給付。

二十一、直轄市、縣（市）政府應於貸款人死亡之日起一個月內，通知本部及臺灣土地銀行，以終止契約並停止給付貸款。

二十二、不動產逆向抵押貸款契約，至貸款人死亡時當然終止。有關抵押物、遺產及後續喪葬事宜，相關單位應依法令規定辦理。

二十三、申請書件以掛號郵件寄達者，其截止日之認定以郵戳為憑；無法辨認投遞日期者，推定投郵時間為收件前三日。

二十四、本部、直轄市、縣（市）政府對貸款人所為之通知催告或其他意思表示，均以達到貸款人時發生效力。

二十五、本作業規定所需書表格式，由本部定之。

二十六、本作業規定之未盡事項，應依相關法令及本方案規定辦理。