

中華民國銀行公會推動銀行辦理逆向抵押貸款(以房養老)業務建議方案

一、背景說明

依據國家發展委員會 2014 年公布之統計資料，臺灣 65 歲以上人口占比在 2018 年時將超過 14%而將邁入高齡社會，在 2025 年更將再超過 20%，屆時臺灣將成為超高齡社會之一員，銀行業如能參考國外相關制度，開辦不動產逆向抵押貸款（即所謂「以房養老」）商品，將能進一步滿足銀髮族群之需求，提供更充裕的老年安養資金，銀行融資業務亦能相應獲得推展。

目前除合作金庫銀行、臺灣土地銀行(臺灣銀行規畫農曆年後開辦)推出逆向抵押貸款類似產品外，其他銀行尚未推出此類貸款，多數銀行對合庫、土銀之貸款方案，持肯定的態度，但也提出該方案並未提供終生給付、仍無法解決長壽風險問題及不具無追索權特性等疑慮。

二、銀行辦理逆向抵押貸款之困境及顧慮

- (一)貸款期間長，擔保品價值、利率波動不易掌握，貸款終身給付，貸款金額逐年遞增，銀行面臨房價下跌及借款人長壽風險。
- (二)貸款期間無本息回收且期間長，將造成銀行資金僵化及流動性下降。
- (三)逆向抵押貸款產品複雜，借款人多為年長者，不易充分了解其間契約權利義務關係。
- (四)逆向抵押貸款適用之風險權數未明確。
- (五)借款人受監護宣告，遭監護人主張貸款契約無效，影響債權確保。
- (六)貸款銀行無法充分掌握借款人居住、房產持有及生存情形。
- (七)政府未設置專責機構，全盤規劃及整合，以完整導入貸款、醫療資源、長期照護等安老服務。

三、建議意見

- (一)建議參考美國 HECM 及香港按揭證券之作法，由政府相關主管

機關成立專責機構，並提撥專款設立信用保證基金，以承擔借款人終老後出售房屋所得款項不足清償貸款本息差額之風險

- 1.參酌主要國家的作法，逆向抵押貸款須具有對借款人終身給付、借款人終老後銀行僅能處分抵押房屋之限制債權追索權等特點，在此前提下，銀行將面臨借款人長壽及擔保品跌價衍生貸款本息超逾房屋出售所得款項之負值風險。復以，考量如純以商業型模式由銀行與保險公司自行承作，成本較高(例如：高額保險費等)，恐僅能兼顧較高資產客群，且不具規模經濟效益，因此須引入政府資源協助分攤上開負值風險。
- 2.依美國及香港相關機制，該基金係由政府先行提撥供擔保之資金，實際操作仍為使用者付費概念，須由借款人繳交相關保險費，以分擔基金之財務風險。
- 3.上述主管機關於美國為主管住宅不動產部門之聯邦住房管理局(HUD)，於香港為負責管理香港按揭證券有限公司之香港金融管理局，另台北市政府推出之公益型以房養老實驗方案係委託財團法人國土規劃及不動產資訊中心(與內政部營建署相關聯之機構)辦理。至於我國究應由何單位主政，可由政府參考我國行政組織及相關業務市場特性通盤考量後決定之。
- 4.考量以上開政府提供資源模式辦理，建議應參考美國及香港之作法，對借款人資格(年齡)、可貸金額、可貸成數、相關費用等訂定上限條件，以符合公益性之精神。如將承作對象範圍擴及高資產客群，以擴大本項業務之市場規模，則建議可對房屋價值超過一定金額之借款人收取較高費率之保險費，並自行負擔諮詢服務費用。

(二)基於逆向抵押貸款產品複雜，且借款人多為年長者，不易充分了解，依美國及香港之作法，係由專業之機構或人員提供借款人諮詢服務(例如：美國係由 HUD 或退伍人士協會提供諮詢服務，香港安老按揭則由律師提供諮詢服務)，清楚說明主要權利

義務關係後，始得向銀行提出申請，爰建議由上述專責機構提供借款人相關諮詢服務，並負責協調相關政府、專責機構及社福公益團體等之資源及意見。

- (三)建議內政部提供借款人遷籍、死亡等戶籍資訊，轉供財團法人金融聯合徵信中心建檔，以利銀行查詢利用，降低授信風險。
- (四)建議法務部修正延長民法第 881 之 4 條有關最高限額抵押權自抵押權設定時起不得逾 30 年之規定(例如：延長至 50 年)，以落實本項業務對借款人提供終生給付之精神。
- (五)建議金管會同意銀行辦理逆向抵押貸款之資本計提得比照自用住宅貸款適用風險權數 45%。
- (六)建議金管會同意銀行辦理逆向抵押貸款業務得無須適用「本國銀行辦理購置住宅加計修繕貸款及建築貸款餘額，備抵呆帳提存比率應至少達 1.5%」之規定（即僅需提列 1%）。
- (七)基於國內已有合庫、土銀推出類似逆向抵押貸款之商業型產品，但仍缺乏終身給付及限制追索權等逆向抵押貸款之特點，後續其他銀行亦可能陸續推出類似或差異化產品，爰建議洽請金融研訓院舉辦相關課程，邀請美國、香港等地專家來台分享逆向抵押貸款商品及實務作法，俾供國內銀行參考。