



以房養老 落實尊嚴的退休生活

為因應「高齡化」及「少子女化」衍生之老年社會到來，政府曾推出「公益型」以房養老貸款，亦逐步引導金融機構開辦「商業型」以房養老業務，期藉以活化高齡者資產，提供生活所需資金，增進退休生活保障，落實「安居自宅、在宅養老」。本文簡介臺灣土地銀行（以下簡稱土銀）推動以房養老貸款情形，並提出相關建議，以供各界參考。

黃惠敏、俞丰喬（臺灣土地銀行個人金融部領組、中級辦事員）

壹、前言

隨著出生率逐年降低及平均壽命持續延長，使得高齡人口占比逐年增長。自 107 年起，我國 65 歲以上老年人口占總人口比率已超過 14%，正式邁入高齡社會；依據國家發展委員會（以下簡稱國發會）推估，到了 114 年，該比率將超過 20%，進入「超高齡社會」（下頁圖 1）。

每百位 15-64 歲青壯年人

口扶養之老年人口數將由 109 年 22.5 人逐年攀升至 159 年 84.0 人（下頁圖 2），即 109 年每 4.4 位青壯年人口扶養 1 位老年人口，至 159 年時，變為每 1.2 位青壯年人口須扶養 1 位老年人口，年輕人的經濟負擔逐年遞增。父母因生活拮据向子女索取生活費遭拒、子女因負擔沉重而無力提供家用，甚至衍生棄養父母等情事，引發之社會問題時有所聞。

根據行政院主計總處統計，截至 108 年底臺灣地區自有住宅之比率達 84.7%。許多年長者於退休後雖擁有房子卻缺乏現金流，導致老年生活大受影響，產生「有房卻沒錢」的社會現象；為解決上開問題，國內金融機構結合土地融資、建築融資及房屋貸款等正向抵押貸款產品線，新增以房養老（即逆向抵押貸款¹，Reverse Mortgage）產品線，提供完整的金融服務。

貳、以房養老與傳統房屋貸款之差異

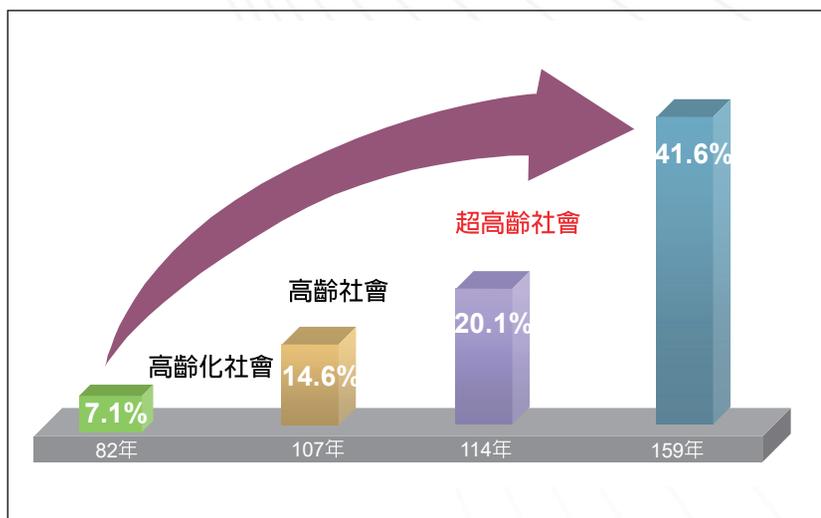
一、對借款者之差異

以房養老貸款與傳統房屋貸款之差異處在於借款期間現金「流入」與「流出」，前者對借款人而言是現金流入，銀行每月給予類似年金性質的貸款，直到契約終止，貸款餘額會逐期遞增；後者因借款人需償還貸款，所以每月會有現金流出，餘額會逐期遞減（下頁圖 3）。

二、對金融機構之差異

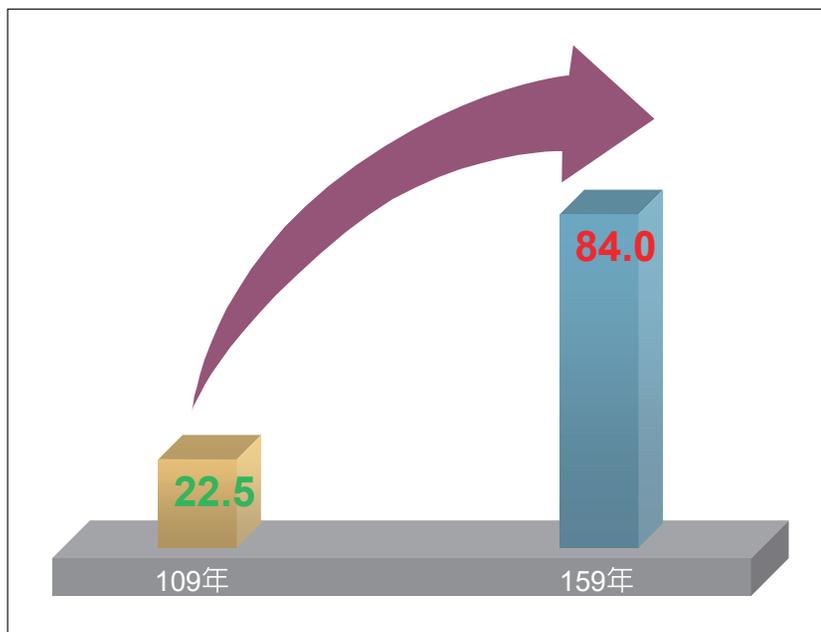
以房養老貸款的設計精神與傳統房屋貸款不同（下頁表 1），以房養老貸款係讓老年人以自有房地，向銀行取得每月所需的養老資金，且無須出售房地搬離自己熟悉的環境，符合本國年長者居住習慣。當貸款到期時，可能發生借款金額大於抵押品之價值，使金融機構面臨擔保品價值下跌風險；另以房養老貸款係以借款人死亡為契約到期日，須面對借款

圖 1 65 歲以上人口占比



資料來源：國發會「中華民國人口推估（2020 至 2070 年）」，2020 年 8 月；作者自行繪製。

圖 2 青壯年扶老比



註：15-64 歲扶老比 = (65 歲以上人口) / (15-64 歲人口) × 100。
資料來源：同圖 1。

論述》預算·決算

人壽命不確定之風險，因此所承擔之授信風險較一般傳統房貸高。

參、我國開辦以房養老概況

金融監督管理委員會（以下簡稱金管會）於 105 年「金融產業發展政策白皮書」中所提 8 大策略主軸之一為「推動高齡化金融創新」，期金融業透過資金的引導配置與金融專

業服務，協助政府處理當前面臨之年金及長照財務問題，並建立高齡化社會保障機制等。

為因應高齡化社會需要，合作金庫於 104 年 11 月率先開辦國內商業型以房養老「幸福滿袋貸款」專案，而土銀憑藉著協助內政部規劃、試辦公益型不動產逆向抵押貸款商品所累積的實務經驗，亦於 105 年 1 月 18 日推出商業型不動產逆向抵押貸款「樂活養老貸款」專案（下頁表 2）。

此後，同業紛紛群起效尤，截至目前計有 15 家金融機構開辦本項貸款業務，經歸納各家金融機構產品特色，主要有下列 3 種類型（下頁表 3）：

圖 3 以房養老貸款與傳統房貸餘額之差異



資料來源：作者自行繪製。

表 1 以房養老貸款與傳統房屋貸款差異比較

項目	以房養老貸款	傳統房屋貸款
借款人	原則 60 歲以上	青壯年居多
融資方法	年金方式	整筆貸放
授信審核	年齡、房屋價值等	授信 5P（借款人信用條件、資金用途、還款財源、債權保障及授信展望）
償還方式	契約屆期，整筆本息償還	貸款期間，按期償還本息
到期日	借款人死亡或契約屆期（至多 35 年）	契約屆期日（至多 40 年）
貸款餘額	逐期遞增	逐期遞減

資料來源：作者自行整理。

一、每月平均撥付本金

撥款方式為按月定額撥款，計息方式為按月繳息，多數銀行利息收取上限為每月撥付金額之 1/3，未繳利息部分由銀行掛帳處理，借款到期與本金一併清償。

二、循環動用

方案設計類似住宅逆向理

財型房貸²，每月提供可動用額度，可隨借隨還，不動用即不計息，提供年長者更靈活之資金運用。

三、遞增法按月撥付

給付金額採逐年遞增，有別於市場上商業型以房養老貸款採固定給付的方式，此種設計係為滿足借款人隨著年齡增長，醫療需求與支出勢將隨之增加，且無須擔憂物價上漲對

生活所帶來之衝擊。

肆、土銀以房養老貸款承作情形

依據金管會統計，我國商業型不動產逆向抵押貸款（商業型以房養老貸款）自 104 年開辦至 110 年 3 月，核貸件數達 5,036 件，核貸金額約為 289 億元。自 106 年起，本項貸款每季平均核貸件數約 225 件，每季平均核貸金額約 13.27 億元，呈持續穩定成長，顯示國內民衆對以房養老貸款仍有相當需求。截至 110 年 4 月，土銀「樂活養老貸款」專案累計核貸 1,560 戶、核貸額度 77 億元，居市場第二位，頗受消費者青睞，特色如下：

一、首創「貸款利息全數掛帳」

所謂「利息全數掛帳」係指貸款金額占房地估價 5 成以內者，利息可在貸款期間內全數掛帳，等到貸款屆期時一次結算收取（掛帳利息不會再另算利息，於契約到期或終止時一次收取），即每月撥入款項

表 2 土銀「樂活養老貸款」專案

項目	內容（詳細辦法請參閱土銀網頁）
貸款對象	年滿 63 歲（含），票、債信正常之本國自然人。
擔保品	借款人單獨所有或夫妻共有之房地為擔保。
貸款用途	安養生活所需資金。
貸款期限	1. 年滿 65 歲（含）者，貸款期間加計借款人年齡合計數不得低於 95，最長以 30 年為限；未滿 65 歲者一律為 30 年。 2. 夫妻共有者貸款期間以年齡較低者為計算基準。
撥款方式	採本金平均法按月定額撥付。
貸款額度	最高可貸 7 成。
貸款利率	1.61%~ 2.41%機動計息。
律師諮詢	撥款前應透過律師辦理諮詢認證，並取得專業諮詢認證函。

資料來源：土銀「樂活養老貸款」網頁，作者自行整理。

表 3 以房養老貸款產品類型之比較

產品類型	優點	缺點
每月平均撥付本金	月付金固定，退休財務規劃穩定度高。	未考慮通貨膨脹情形。
循環動用	每月提供一筆可動用額度，額度可累積到下一個月；隨借隨還，資金可靈活運用。	未動用額度若逐漸增加，較易受第三人覬覦，衍生詐騙、盜領機率較高。
遞增法按月撥付	月付金前低後高，以支付未來可能產生較高的醫療費用等支出。	未來醫療費用較難預料，可能發生不足情形。

資料來源：作者自行整理。

論述》預算·決算



不用先扣除利息，所以每月領取金額是固定的。選擇本方式之好處在於年長者不會因為每月利息增加，而使得可用資金逐漸減少，影響其生活品質。

二、首創「夫妻共有房地」為擔保品

鑒於來行詢問本貸款的年長者常見夫妻共有房地情形，為滿足該類客戶需求，土銀針對此現象調整辦法，開放夫妻共有之房地可作為擔保品；若夫妻一方死亡後，生存之配偶為單獨持有房地，可循原契約條件繼續領取月付金，以確保後續生活穩定無虞。

三、將客戶視為「父母」的優質服務

因「樂活養老貸款」專案對象為「年長者」，土銀的管理模式有別於一般傳統房屋貸款，特別重視關懷服務，相關措施臚列如下：

(一) 每月準時撥款

每月的第1個營業日即自動撥款至年長者帳戶，準時提供養老金，且每月撥

款前會查詢身分證領補換資料，如經確認辭世，立即停止撥款且鎖住帳戶不可領款，以免遭有心人士盜用。

(二) 連續三個月無領取紀錄者即加強關懷

每月檢視年長者月付金領取情形，如發現連續達三個月無領取紀錄時，即向年長者了解原因，關懷是否遭遇生活上的困難，並加以記錄備查。

(三) 定期訪視年長者

每半年須聯繫年長者且每年初派員親送對帳單，分行同仁亦會不定期拜訪客戶，透過關懷問候，追蹤了解年長者生活所需，也讓年長者得到多一份溫暖。

四、有房屋貸款客戶仍可辦理

土銀既有房屋貸款客戶若扣除先前貸款餘額尚有餘值，仍可辦理「樂活養老貸款」專案。

五、律師專業諮詢認證

為期借款人充分了解本貸

款相關內容及權利義務，撥款前應透過律師辦理諮詢認證，並取得專業諮詢認證函。

伍、推展困難之處及建議

一、推展困難之處

就土銀推展以房養老貸款的實務經驗觀察，發現消費者常有以下迷思或觀念，致推展不易：

(一) 年長者的傳統觀念

在當前環境下，「有土斯有財」之傳統觀念仍舊難以動搖，年長者普遍希望將資產留給子女，不願以其房產申辦借款，甚至認為年老借款是不光榮的行為，深怕親朋鄰居知道後會對兒女指指點點。

(二) 子女阻止

由於子女普遍認為父母的不動產未來應該留給自己，因此聽到父母要拿房子抵押貸款多數都不願意；另有些子女自身經濟能力較弱，無法長期支持長輩生活費，但害怕長輩借錢將被社

會輿論視為「不孝」，因而阻止長輩辦理貸款，這在實務上經常發生，成為推展本貸款的重大阻礙。

（三）房屋所有權轉到銀行名下之迷思

我們發現年長者常有錯誤的迷思，認為申辦以房養老貸款就必須將房屋所有權轉到銀行名下，又對銀行在其生命結束時，將如何處分房屋存有疑慮，造成年長者的疑惑與不安。

（四）貸款內容較傳統房貸複雜

以房養老貸款較傳統房屋貸款複雜，年長者不易了解權利義務的法律層面，且未有專責諮詢機構提供年長者必要協助，因而降低民眾接受度。

二、建議

鑒於承貸以房養老貸款的金融機構多以公股銀行為主，民營銀行參與承作者相對較少，建議政府統籌以房養老政策，如貸款可適用較低之風險權數、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、成立專業諮詢服務平台等，建立完整且透明化資訊，以臻完善以房養老制度，將可提升民營銀行參與意願，使年長者貸款更加便利。

陸、結論

以房養老貸款具備很多優點，年長者可以多一筆養老月付金，減輕子女的孝親費負擔；房子不必賣出，仍可住在熟悉的房子裡在宅老化，讓家的回憶延續，亦不影響其他社會福利領取。因此年長有屋族不必擔心退休後「窮得只剩下房子」，可透過活化自有不動產，獲得安養所需的生活費，過著有尊嚴、有品質的老年生活。面對高齡社會帶來的挑戰及相關銀髮商機，為保障高齡者基本經濟安全，滿足其潛在金融需求，以房養老貸款能提供年長者充裕的老年安養資金，減少政府對高齡化社會的財政負擔，創造客戶、銀行、政府三贏局面。

註釋

1. 逆向抵押貸款係指貸款現金流量的型態與一般貸款相反，即借款人在貸款期間每月可領取一筆生活所需資金，貸款到期後再一次清償；而一般貸款則係先一次取得貸款資金，再按月分期還款直至付清本息。
2. 理財型房貸係將已償還給銀行的房貸本金轉換成可隨借隨還的循環信用額度，當有資金需求時，可隨時向銀行借出動用的一種房貸專案。

參考文獻

1. 國家發展委員會人口推估查詢系統，<https://pop-proj.ndc.gov.tw/international.aspx?uid=69&pid=60>。
2. 行政院主計總處家庭收支調查結果，<https://win.dgbas.gov.tw/fies/a11.asp?year=108>。
3. 金融監督管理委員會銀行局，商業型以房養老貸款專區，<https://www.banking.gov.tw/ch/home.jsp?id=489&parentpath=0,8>。
4. 臺灣土地銀行「樂活養老貸款」，<https://www.landbank.com.tw/Category/Items/樂活養老貸款>。

