

專案質詢

9-1-5-0122

## 立法院議案關係文書 中華民國 105 年 3 月 16 日印發

案由：本院黃委員昭順，針對內政部推出的「以房養老」政策，為使其能永續經營，建請政府能考量以成立專屬基金方式因應。以房養老者的申貸方式，係貸款一次、分次或按月放給老人家，錢單向流到借方，只進不出，直到借方遷移或亡故，銀行才要求清償，因金錢流向與傳統互異，又稱「逆向抵押貸款」。但因貸款人餘命難估，房地產有漲有跌，銀行風險無限，大多由政府吸收，做為社福一環。由於風險既大，財政負擔沉重，各國興辦這種「社福型」的以房養老相當謹慎，限制也多。然綜觀國內現今各銀行所推出之「以房養老」貸款，其實已照市價七折八扣，利息月月照扣，多在 2% 上下，毫不優惠，月付額不斷減少，老人家還得負擔稅金與修繕費，如有其他緊急需求，別再想從房屋變現，這與一般貸款何異？本席並非否決以房養老政策的立意，只是因目前國內推出的商業型產品太商業化，根本忽視了老人家的權益與需要？爰此；除請政府要慎重以待，並應先預劃所有可能之風險管控！勿讓美意成歹意，特向行政院提出質詢。

說明：

- 一、台灣面臨高齡化社會，在現今缺乏老人福利政策的狀況下，以房養老立即掀起熱議，有人認為，台灣的自有住宅率高達 8 成，對於「窮得只剩下房子」的老人來說是不錯選擇；但也有人認為，台北市房屋增值冠於各縣市，只有住在天龍國老人，才能領取較高的養老金，若住在南部地區，每月可領取的生活費相對少，意義並不大。但不論如何；政府總是立意良善，由於風險既大，財政負擔沉重，各國興辦這種「社福型」的以房養老相當謹慎，限制也多，我國自然更尤當謹慎。

- 二、政府拋出以房養老概念，這個制度在日本、美國等地早就行之有年，好處是老了可以在自有住宅頤養天年，又能將不動產換成生活費。特別是萬一老了沒有收入、僅有房地產，又擔心子女可能沒能力奉養，以房養老可以降低經濟負擔，老年生活品質也有保障跟尊嚴。但是台灣現在很多年輕人一個月賺3萬，就算是雙薪家庭月薪6萬，還是很難負擔每個月房貸，即使年輕時辛辛苦苦打拚，未來年紀大了、屋齡也老了，一旦房價折舊，萬一銀行鑑價房子沒有價值，政府以房養老的政策美意也會付諸流水。爰此；若退休後能搭配以房養老制度，將房子抵押給銀行或保險公司，再由該銀行或保險公司按月、或按年支付生活費，以補足老人福利政策的不足或許更比較安心。
- 三、在企業眼裡卻是商機無限，與銀髮族相關的長照、休憩、理財，設備、健康管理等應運而生，稍早內政部積極推動的以房養老，也被金融機構嗅出商機，合庫、土銀、台企銀、台銀相繼跟進。為了搶得以房養老這項商品的優勢，金融機構無不使出渾身解數，美化包裝，極盡誘惑能事，但平心而論，這政策還需正確地教育宣導，如果下一代經濟不寬裕，對老爸房子念想已久，老爸卻變相「掏空」，將做何感想？甚至還得提防老人家亂花錢，被人拐騙。如果下一代口袋夠深，哪用得著老爸以房養老？
- 四、歐美英日辦理以房養老由來已久，方式多變、複雜，對老人家最有利的是，即使物業歸零或負值，銀行仍須像年金般按月撥付，直到借方終老。但因貸款人餘命難估，房地產有漲有跌，銀行風險無限，大多由政府吸收，做為社福一環。風險既大，財政負擔沉重，各國興辦這種社福型的以房養老相當謹慎，限制也多。英美等國辦理以房養老，都有政府介入，條件兼顧借貸雙方利益，老人家貸款前後都有專人解說及教育，務須了解所負風險及應變之道。尤其；理想與事實常存在差距，因恐房市惡化，物業歸零或變負，故建議政府成立基金以應。事實上，為使以房養老永續經營。