

新北市政府 106 年度自行研究報告

以房真的能養老嗎？  
-從高齡少子化社會趨勢談起-

研究機關：新北市汐止地政事務所

研究人員：吳彥亭

研究期程：106 年 1 月 1 日至 106 年 10 月 31 日

| 新北市政府 106 年度自行研究成果摘要表 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 計畫名稱                  | 以房真的能養老嗎？—從高齡少子化社會趨勢談起                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 期程                    | 106 年 1 月 1 日 - 106 年 10 月 31 日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 經費                    | 無                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 緣起與目的                 | <p>近年來我國因高齡化與少子化雙重趨勢下，老年人口的照護安養等社會福利問題受到政府與金融市場關注，因此，以房養老政策的推動與實施有其必要性；而政府應如何擬定出一個兼顧老人醫療、社會經濟資源與財政方面之整體政策並讓民眾接受的方案，亦成為各別家庭與各國共同面臨的重大問題。準此，本研究係就需求者及實施者進行意向分析，以確認現行台灣的以房養老的制度推行及執行方式是否能達到其政策目的及以房養老政策在台灣推行之可行性，而得到本論文之結論並對目前發展情形提出改善建議與願景。</p>                                                                                                                 |
| 方法與過程                 | <p>一、文獻分析法：本研究主要蒐集國內外有關高齡少子化社會之現況指標、相應之社會福利方案、以房養老的運作模式等和本研究相關之專書、期刊論文、博碩士論文、會議論文集、網路資源等資料，分析高齡少子化所帶來的社會影響、未來趨勢和「以房養老」方案在國內外的理論建構及實際操作狀況，以期在此基礎上探討以房養老方案於制度面、法制面、實務等面向所面臨的問題，以提出改善的方法與建議。</p> <p>二、意向分析法：本研究藉由文獻分析所歸納的結果來研擬問卷調查表的設計，希望藉由實施者及老人的問卷調查，及深度訪談於以房養老方案執行上較具代表的實施者，來瞭解以房養老方案現行面臨的問題、實施上的困難處或老人、實施者對於此方案的感受與建議，統整上述資料，對房養老方案實施後的效果進行評估並提出改善方法與建議。</p> |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 研究發現及建議 | <p>高齡少子化為未來之趨勢，而台灣的財政是否又足以照護老人生活呢？綜觀所述，本研究認為以房養老政策為「有條件可行」，目前承作案件數少的主要原因為普及性、熟知度不高，加上需求者對於政策仍存有質疑且信任度不高，故仍採取保守態度，再者，從問卷分析看來，潛在需求者認為此政策有可行性及前瞻性，但意願卻是有條件的限制，表示就目前的方案來看並不是完全貼切符合其需求。</p> <p>另外，就門檻的限制是否合乎原本以房養老政策之宗旨亦有待審思，未來，政府若想將此政策推廣，勢必在宣傳面有個明顯的作為並就誠意面釋出善意，本研究根據文獻回顧及訪談結果，就現階段以房養老政策所面臨的問題，如未來能在老人照護、資產鑑價的精準性、銀行保險業的態度、家屬的繼承權、慈善團體對房屋進行融資相關問題、社會普及層面、社會價值觀感、需求者意願及基金會的財務責信等 9 個層面進行檢討及改善，「以房養老」會成為未來熱門的理財管道。</p> |
| 備註      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## 目錄

|                                    |     |
|------------------------------------|-----|
| 第一章 緒論 .....                       | 1   |
| 第一節 研究動機與目的 .....                  | 1   |
| 第二節 研究流程與架構 .....                  | 5   |
| 第三節 研究方法 .....                     | 7   |
| 第二章 高齡少子化的趨勢現況 .....               | 8   |
| 第一節 高齡化與少子化的出現 .....               | 8   |
| 第二節 高齡少子化所帶來的社會影響 .....            | 15  |
| 第三節 政府因應高齡少子化社會福利政策 .....          | 27  |
| 第三章 以房養老的基本概念與現況 .....             | 45  |
| 第一節 以房養老的基本概念 .....                | 45  |
| 第二節 國外以房養老模式與成效 .....              | 55  |
| 第三節 台灣現行以房養老之情形 .....              | 70  |
| 第四節 台灣以房養老之面臨問題 .....              | 87  |
| 第四章 以房養老的意向分析 .....                | 90  |
| 第一節 問卷設計 .....                     | 90  |
| 第二節 問卷研究限制 .....                   | 93  |
| 第三節 實施者 .....                      | 97  |
| 第四節 需求者 .....                      | 103 |
| 第五節 綜合分析 .....                     | 107 |
| 第五章 結論與建議 .....                    | 111 |
| 附錄 .....                           | 118 |
| 附錄 1、以房養老調查問卷—針對實施者 .....          | 118 |
| 附錄 1-1、以房養老調查問卷—華南銀行 .....         | 119 |
| 附錄 1-2、以房養老調查問卷—合作金庫銀行 .....       | 121 |
| 附錄 1-3、以房養老調查問卷—土地銀行 .....         | 124 |
| 附錄 2、以房養老調查問卷—針對需求者 .....          | 126 |
| 附錄 2-1、以房養老調查問卷—需求者陳小姐(49 歲) ..... | 128 |
| 附錄 2-2、以房養老調查問卷—需求者謝小姐(51 歲) ..... | 131 |
| 附錄 2-3、以房養老調查問卷—需求者吳先生(52 歲) ..... | 133 |
| 附錄 2-4、以房養老調查問卷—需求者許先生(55 歲) ..... | 136 |
| 附錄 2-5、以房養老調查問卷—需求者鄭小姐(55 歲) ..... | 138 |
| 附錄 2-6、以房養老調查問卷—需求者黃小姐(56 歲) ..... | 141 |
| 附錄 2-7、以房養老調查問卷—需求者林爺爺(60 歲) ..... | 143 |
| 附錄 2-8、以房養老調查問卷—需求者許奶奶(63 歲) ..... | 146 |
| 附錄 2-9、以房養老調查問卷—需求者林爺爺(67 歲) ..... | 151 |

|                                     |     |
|-------------------------------------|-----|
| 附錄 2-10、以房養老調查問卷－需求者廖奶奶(70 歲) ..... | 154 |
| 附錄 2-11、以房養老調查問卷－需求者方奶奶(70 歲) ..... | 157 |
| 附錄 2-12、以房養老調查問卷－需求者林奶奶(72 歲) ..... | 160 |
| 附錄 3-1 (現行以房養老政策的知悉狀況) .....        | 162 |
| 附錄 3-2 (需求者對於現行以房養老政策的給付模式偏好) ..... | 165 |
| 附錄 3-3 (現行以房養老政策的意願情況) .....        | 167 |
| 附錄 3-4 (現行以房養老政策的市場性及預測趨勢) .....    | 169 |
| 附錄 3-5 (現行以房養老政策的市場性及預測趨勢) .....    | 171 |
| 附錄 3-6 (現行以房養老政策下，民眾對實施者選擇偏好) ..... | 173 |
| 附錄 3-7 (現行以房養老政策下的建議與改善) .....      | 175 |
| 附錄 3-8 (現行以房養老政策中實施者與民眾對政策之看法) .... | 177 |
| 參考文獻 .....                          | 180 |

## 圖目錄

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| 圖 1-1 高齡化時程—中推估 .....                 | 1  |
| 圖 1-2 研究流程圖 .....                     | 6  |
| 圖 2-1 三階段人口年齡結構變動趨勢—中推計 .....         | 14 |
| 圖 3-1 以銀行為主軸之逆向抵押貸款方案模式 .....         | 47 |
| 圖 3-2 以社會福利機構為主軸之社會照護服務(贈與)方案模式 ..... | 48 |
| 圖 3-3 以信託為主軸之社會照護服務(信託)方案模式 .....     | 50 |
| 圖 3-4 以保險公司為主軸之售後租回年金屋方案模式 .....      | 51 |
| 圖 3-5 我國老化指數 .....                    | 70 |
| 圖 3-7 「以房養老」「附負擔捐贈」模式 .....           | 85 |
| 圖 3-8 「附負擔捐贈」—五個管理構面 .....            | 86 |

## 表目錄

|                                        |     |
|----------------------------------------|-----|
| 表 1-1 出生數推估—高、中及低推估 .....              | 2   |
| 表 1-2 台灣近年自有住宅比率 .....                 | 3   |
| 表 2-1 美、日、韓、台四國人口高齡化時間對比 .....         | 11  |
| 表 2-2 國際扶養比與老化指數 .....                 | 11  |
| 表 2-3 臺灣未來人口金字塔變化估計表 .....             | 14  |
| 表 2-4 2010 年家戶 65 歲以上人口比重與消費支出比重 ..... | 17  |
| 表 2-5 政府財政支出統計 .....                   | 19  |
| 表 2-6 美、日、星、英四國高齡少子化因應政策一覽表 .....      | 35  |
| 表 2-7 提升中高齡勞動參與具體作法與辦理情形一覽表 .....      | 39  |
| 表 3-1 新加坡以房養老商品比較一覽表 .....             | 65  |
| 表 3-2 101 年 12 月底老人生活津貼及老年給付概況 .....   | 71  |
| 表 3-3 六家公股銀行以房養老施行方案比較表（現行） .....      | 80  |
| 表 3-4 六家公股銀行以房養老申辦情形一覽表 .....          | 82  |
| 表 4-1 實施者問卷主旨與題意整理 .....               | 90  |
| 表 4-2 需求者問卷主旨與題意整理 .....               | 91  |
| 表 4-4 需求者之研究限制綜整表 .....                | 95  |
| 表 4-5 實施者推行動機回答（節錄）表 .....             | 97  |
| 表 4-6 實施者使用模式回答（節錄）表 .....             | 98  |
| 表 4-8 實施者市場性及預測趨勢回答（節錄）表 .....         | 100 |
| 表 4-9 實施者建議與改善回答（節錄）表 .....            | 101 |
| 表 4-10 實施者推行之必要回答（節錄）表 .....           | 102 |

## 摘要

近年來我國因高齡化與少子化雙重趨勢下，老年人口的照護安養等社會福利問題受到政府與金融市場關注，在此人口結構變更情況下，沒有經濟來源的高齡者如何規劃未來生活、為人子女者如何調整收入照顧或養護長輩、政府如何擬定出一個兼顧老人醫療、社會經濟資源與財政方面之整體政策並讓民眾接受的方案，已成為各別家庭與各國共同面臨的重大問題。在此趨勢下，以房養老政策的推動與實施有其必要性，透過不動產逆向抵押貸款、社會照護服務及售後租回年金三種模式達到「在地安養」的效果，讓高齡人口族群能利用此機制達到自食其力以減輕生活負擔，而台灣「養兒防老」及「不動產留給下一代」的觀念亦可能逐漸淡薄或轉變。

本研究除了對高齡少子化的現況、國內外有關以房養老的制度推行、社會影響進行文獻分析外，並分別設計需求者及實施者問卷，透過面訪、電訪等方式進行溝通訪問，就其對現行以房養老政策的執行意願、門檻限制、市場性、推行看法與意見等面向，分別進行實施者及需求者的意向分析，再透過實施者及需求者問卷統整之綜合分析，以確認現行台灣的以房養老的制度推行及執行方式是否能達到其政策目的及以房養老政策在台灣推行之可行性，得到本論文之結論並對目前發展情形提出改善建議與願景。

關鍵字：高齡化、少子化、以房養老、在地安養



## 第一章 緒論

### 第一節 研究動機與目的

#### 一、研究動機

現今社會有賴於醫療技術發達及科技有所突破的進步，使得出生率及死亡率逐年降低，老年人口的比例逐漸增加，高齡化社會儼然成為衝擊全球的一重大議題，所產生的現象與問題也逐漸浮現。台灣在1993 占總人口比率超過 7%，成為高齡化社會，老年人口大幅增加，至今仍呈現逐年上升的趨勢，甚至將在短短幾年後的 2018，台灣老年人口占總人口比率就會超過 14.5%，從「高齡化社會」邁入「高齡社會」，更甚在不到十年之內的 2025 年，台灣將進入「超高齡化社會」，老年人口占總人口比率超過 20.5%，意即每五人中，就有一人為老年人，詳見圖 1-1。

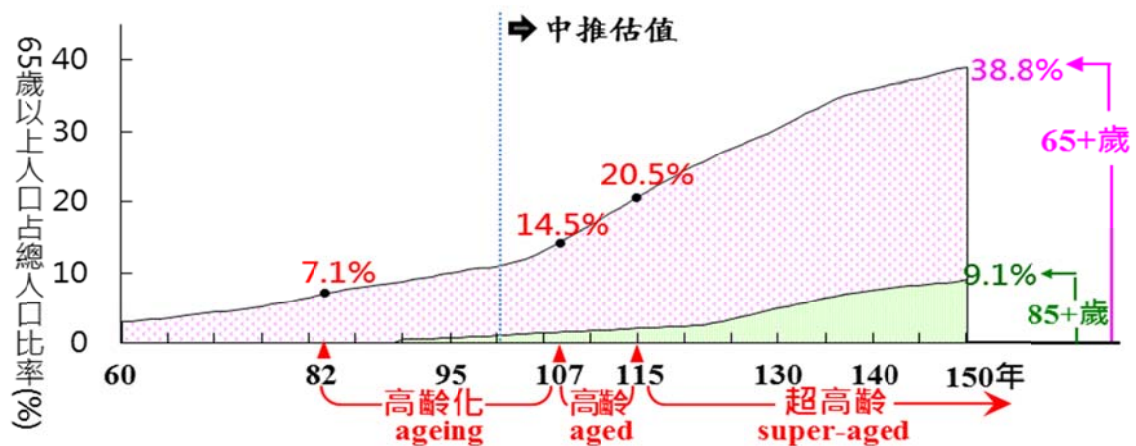


圖 1-1 高齡化時程—中推估

資料來源：國家發展委員會「中華民國人口推估（105 至 150 年）」  
報告中推估結果。

而台灣面臨的少子化現象，根據國家發展委員會中華民國人口推估報告<sup>1</sup>，若總生育率維持現況，150 年出生數將減少一半以上。且即使總生育率回升，出生數亦難增加<sup>2</sup>，詳見表 1-1。出生率逐年下降的台灣在未來面臨的是極其大量的老年人口，如何維護老年人的生活品質與高齡化與少子化的社會將成為發展一大阻力，制定老年安養之社會福利政策，已是政府刻不容緩的事務。

表 1-1 出生數推估—高、中及低推估

| 項目          | 105 年   | 120 年     | 130 年      | 150 年      |
|-------------|---------|-----------|------------|------------|
| 高推估—出生數     | 21.6 萬人 | 18.2 萬人   | 15.6 萬人    | 13.7 萬人    |
| （與 105 年比較） | -       | 減少 3.4 萬人 | 減少 6.0 萬人  | 減少 7.9 萬人  |
| 粗出生率        | 9.2‰    | 7.7‰      | 6.8‰       | 7.0‰       |
| 總生育率        | 1.23 人  | 1.40 人    | 1.50 人     | 1.50 人     |
| 中推估—出生數     | 21.1 萬人 | 15.9 萬人   | 12.4 萬人    | 10.0 萬人    |
| （與 105 年比較） | -       | 減少 5.2 萬人 | 減少 8.6 萬人  | 減少 11.1 萬人 |
| 粗出生率        | 9.0‰    | 6.8‰      | 5.5‰       | 5.4‰       |
| 總生育率        | 1.20 人  | 1.20 人    | 1.20 人     | 1.20 人     |
| 低推估—出生數     | 20.6 萬人 | 12.8 萬人   | 9.2 萬人     | 6.3 萬人     |
| （與 105 年比較） | -       | 減少 7.8 萬人 | 減少 11.3 萬人 | 減少 14.2 萬人 |
| 粗出生率        | 8.7‰    | 5.5‰      | 4.2‰       | 3.7‰       |
| 總生育率        | 1.17 人  | 0.95 人    | 0.90 人     | 0.90 人     |

資料來源：國家發展委員會「中華民國人口推估（105 至 150 年）」報告中推估結果。

<sup>1</sup> 國家發展委員會人力發展處（2014），《中華民國人口推計（103 至 150 年）》。

<sup>2</sup> 根據國發會中華民國人口推計（103 至 150 年）顯示，105 年，出生數預估為 21 萬人左右，由於 15-49 歲育齡人口減少，至 150 年，高、中、低推估之出生數將分別減少為 14 萬人、10 萬人及 6 萬人，較 105 年分別減少 8 萬人（或 36.5%）、11 萬人（或 52.6%）及 14 萬人（或 69.2%）。

高齡化社會與少子化社會造成台灣人口結構的一大隱憂，因應老人人口的照顧與居住安養需求，政府規劃推動長期照護體系的完善，包括長期照護法案、長期照護保險法案的推動，並致力提昇老人福利機構安養護服務品質，期許老人能獲得在地且妥善的服務。雖政府持續規劃並投入在老年安養照護之社會福利政策，就目前現況仍不足以解決日益加重的高齡化社會所帶來的社會問題。

台灣有土斯有財觀念根深柢固，根據表 1-2 台灣近年自有住宅比率看出，104 年擁有自有住宅家庭占全體家庭 84.2%。不住在一起的配偶、父母或子女所擁有占 4.2%，租賃或押租者占 8.2%，配住及借用占 3.3%；平均每戶住宅建坪 44.0 坪，每人可居住 14.2 坪。可以從此一數據得知，大部分的國民將資產一大部分配置於不動產市場，若有需求，即可將其轉為資金使用，然而有土斯有財觀念影響，使得絕大部分的老年人不願意將手中的不動產出售，轉換為資金，讓「住宅的富人，現金的窮人」此一現象不斷發生。

表 1-2 台灣近年自有住宅比率

| 年別          | 95   | 96   | 97   | 98   | 99   | 100  | 101  | 102  | 103  | 104  | 低所得組 | 高所得組 |
|-------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 自有住宅比率      | 87.8 | 88.1 | 87.4 | 87.9 | 84.9 | 84.6 | 85.8 | 85.3 | 84.0 | 84.2 | 75.6 | 92.9 |
| 平均每戶住宅坪數(坪) | 42.8 | 43.3 | 43.2 | 44.0 | 43.1 | 44.0 | 43.6 | 43.5 | 44.1 | 44.0 | 36.9 | 52.9 |

資料來源：行政院主計處地方統計推展中心家庭收支科 104 年家庭收支調查結果綜合分析

然而在養兒防老觀念漸趨薄弱的現今，社會對老年生活的準備逐漸轉變為自立負擔，在許多已開發國家，政府也因應於此提出以房養老政策提高老年人對晚年退休生活的負擔能力，對於高度持有住宅的老年人們提出以房養老之逆向抵押政策，為屋主可以利用抵押房屋產權的方式，獲得以退休年金為形式的貸款或其餘保障。

台灣近年來也沿引此一制度，推行以房養老政策，雖行之多年仍未能作為一成熟的制度，如上面的段落所述，在台灣大部分民眾有土斯有財觀念仍十分強烈，以自用住宅作為以房養老抵押標的意願尚不如以商業登記的不動產作為抵押標的來的高。也就是當民眾自身持有第二棟房屋時，將該房屋投入以房養老模式的意願度與安全感相對較高，尚不足以達到政府推行以房養老政策以期使老年人能以自用住宅提高晚年經濟負擔能力的用意，而現有銀行、保險公司、社會福利機構雖漸漸推出以房養老商品，然而在設計上和推行上都還未成長到穩定的階段，故本研究將從全球皆須面對的高齡化與少子化的現象談起，分析台灣目前的現況趨勢，並針對以房養老政策的推行進行意向調查，從中理解台灣目前以房養老的現況和操作模式，並提出建議與改善方法。

## 二、研究目的

「以房養老」政策，是為避免一些老人陷入「房屋富翁、現金窮人」的狀況，將房地產之產權價值轉換成退休所得，讓「不動產變成活用的動產」，以改善和提升老人生活品質的一種新型養老金融商品，但其如何與公益目的結合？是否能真正照顧老人生活需求？均是現今政策執行上須考量的問題，「以房養老」是現今退休理財規劃的重要課題，政策立意雖良善，但金融銀行的態度及配套措施、民眾接受程度等，是以房養老方案可否順利推動的關鍵。

本研究主要在探討高齡少子化的社會中，台灣「以房養老政策」推行的現況及運作模式，並與外國的運作模式進行比較，再利用以房養老市場意向分析，設計問卷實際訪問實施者及老人的意見與想法，進行質化分析，歸納出現行政策於制度面、法制面、實務面或其他層面所面臨的問題，提出改善的方法及建議。

將其分述如下：

（一）藉由出生率、死亡率、撫養比等指標分析國內、外高齡少子化的現況與趨勢，歸納整理高齡少子化對社會所造成的影響及其相關社會福利方案，得出「以房養老」方案出現之原因，以高齡少子化為切入點深入探討以房養老方案的運作。

（二）蒐集分析現行國內、外有關探討「以房養老」方案之意義、分類、特性、資格條件、角色界定、運作模式等，探討以房養老方案推行的現況，作為設計以房養老市場意向分析問卷的基礎。

（三）藉由對實施者及老人進行意向分析，就其反映之想法與建議，尋求臺灣地區「以房養老」方案未臻周延之處及可能擴充的服務範圍、執行方式等，提供政府對該方案的後續檢討、修正規劃與運作模式之參考。

（四）依以房養老市場意向分析，歸納出「以房養老」方案於制度面、法律面、實務面等不同層面所面臨的問題，以提出改善方案與建議。

## 第二節 研究流程與架構

本研究分為五個章節，第一章為緒論，揭示研究動機與目的、研究方法與研究架構與流程；第二章會透過文獻的收集與整理，歸納出國內外高齡少子化的現況與趨勢、高齡少子化對社會、經濟及價值觀

帶來的影響及面臨高齡少子化於國內外所提出的相應福利政策，作為接下來以房養老方案出現的依據；第三章則將蒐集資料歸納出台灣地區以房養老方案的功能與角色界定、現行的分類及運作模式，並與國外的操作模式進行比較分析；第四章透過以房養老市場意向分析，利用問卷調查及實際訪談實施者及老人，將所獲得的資料進行分析及歸納整理；最後，第五章則藉由訪談及問卷資料以了解現行以房養老方案在制度面、法律面或實務等不同層面所遭遇的問題，提出改善的方法與建議，並整合各章節研究發現，做成結論與後續研究之建議。

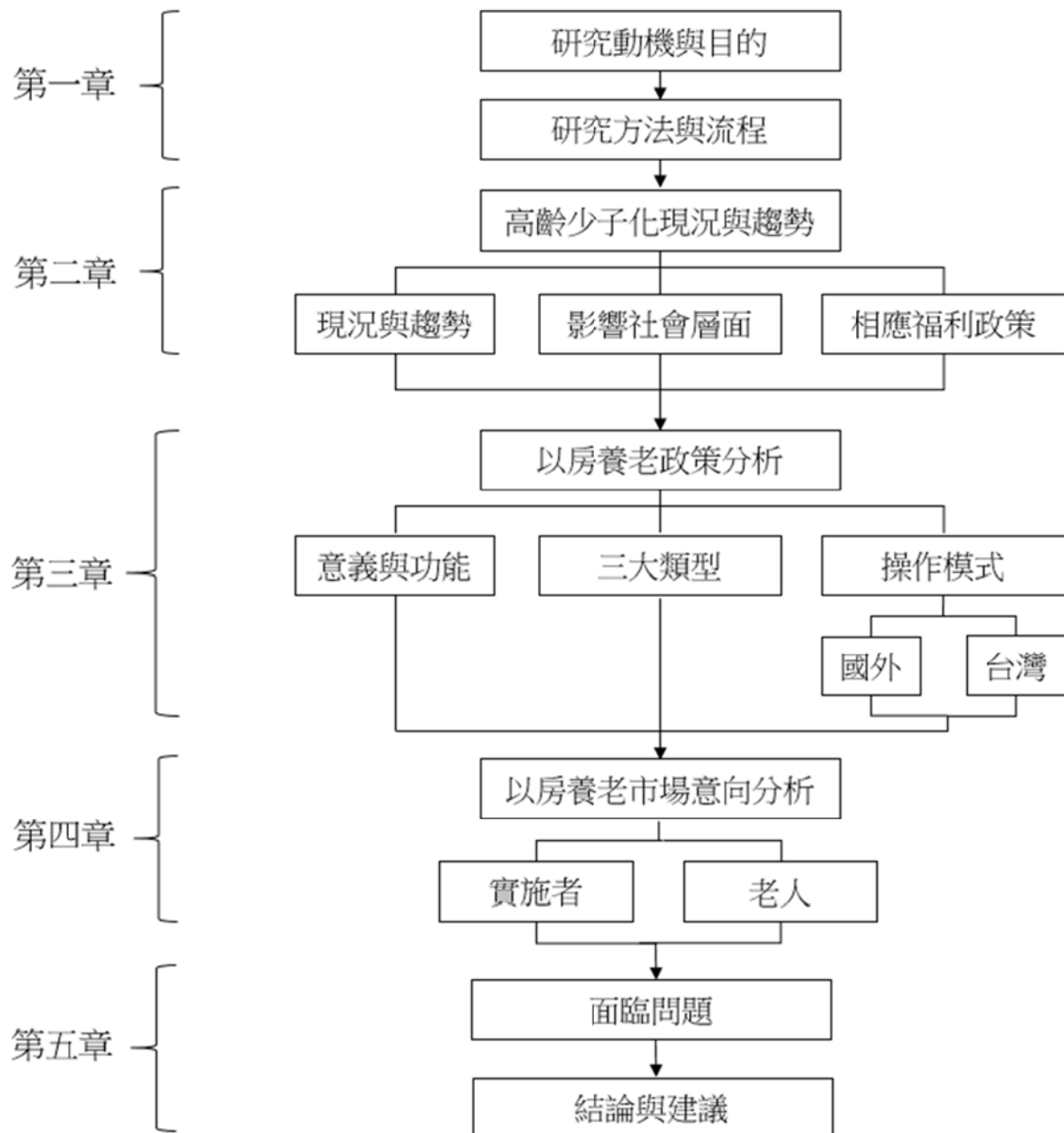


圖 1-2 研究流程圖

### 第三節 研究方法

#### 一、文獻分析法

文獻分析是透過文獻的蒐集、分析、研究來提取所需資料的方法，可以幫助研究者釐清研究的背景事實、理論的發展狀況、研究的具體方向、適當的研究設計方式及研究工具，並且對文獻作客觀而有系統的描述的一種研究方法。

本研究主要蒐集國內外有關高齡少子化社會之現況指標、相應之社會福利方案、以房養老的運作模式等和本研究相關之專書、期刊論文、博碩士論文、會議論文集、網路資源等資料，分析高齡少子化所帶來的社會影響、未來趨勢和「以房養老」方案在國內外的理論建構及實際操作狀況，以期在此基礎上探討以房養老方案於制度面、法制面、實務等面向所面臨的問題，以提出改善的方法與建議。

#### 二、意向分析法

本論文所使用之意向分析法是深度訪談法和問卷調查法的結合，而所謂訪談法是指在現實生活中，透過與他人不同形式的互動蒐集資訊的一種方法；問卷調查法是一個普遍而具體化的操作化過程，必須透過客觀、有系統的科學方法，在應用上必須要了解實施的過程與程序，才能蒐集到可靠、有效的資料。

本研究藉由文獻分析所歸納的結果來研擬問卷調查表的設計，希望藉由實施者及老人的問卷調查，及深度訪談於以房養老方案執行上較具代表的實施者，來瞭解以房養老方案現行面臨的問題、實施上的困難處或老人、實施者對於此方案的感受與建議，統整上述資料，對房養老方案實施後的效果進行評估並提出改善方法與建議。

## 第二章 高齡少子化的趨勢現況

近年來，醫療技術的進步使得人類得以延長壽命，但長壽與低生育率也致使世界需要面對高齡少子化帶來的各種影響，無論是已開發國家或開發中國家，人口結構老化已成為發展趨勢。

本章第一節將介紹高齡化與少子化之定義和背景，並整理世界趨勢，最後聚焦台灣高齡化與少子化的現況和未來推計。第二節進而分析高齡少子化現象已在台灣造成的社會影響，第三節整理各國政府如何對高齡少子化之課題執行相應對策，且在第四節檢視台灣對於高齡少子化的影響與趨勢目前制定的社會福利方案和配套措施。

### 第一節 高齡化與少子化的出現

#### 一、定義

##### （一）少子化

少子化是指婦女平均生育所增加的新生兒，將不足以彌補未來人口消滅的數量，使得社會人口越來越少的現象。經濟合作發展組織 OECD 認為：「總生育率(Total Fertility Rate)是指每名婦女在育齡期間平均的生育子女數。在移民和死亡率沒有變動的假設下，當總生育率為 2.1 時，才可確保社會人口數量的穩定性」。因而總生育率是否低於 2.1，就被視為是少子化現象的指標。我國衛生署亦採用經濟合作發展組織上述對於維持替代人口數，生育率與世代交替的估計。

歐美先進國家在 1970 年代時，出生率已經開始下降，到 2000 年時，幾乎所有先進國家的總生育率已逼近 2.1 人的替代水準，甚至更低（Population Reference Bureausaff，2004）。根據內政部統計處（2010）統計資料顯示，台灣自 1981 年起，出生人數由 414,069 人逐



年減少，在 2008 年跌破 20 萬人大關，直至 2010 年為止，出生人數為 166,866 人，平均每名婦女的生育率為 1.03 人，遠落後美國的 2.1 人，英國的 1.84 人，法國的 2.0 人，甚至比「少子化」最嚴重的國家日本 1.34 人及南韓 1.26 人更低，因此臺灣已成為世界上生育率最低的國家之一（內政部統計處內政國際指標，2008）。

## （二）高齡化

根據聯合國世界衛生組織(WHO)的定義，65 歲以上人口為老年人，當老年人口占所有人口 7%以上，這個社會便稱為「高齡化社會」(ageing/aging society)；到達 14%時，這個社會稱為「高齡社會」(aged society)，而當老年人口占所有人口 20%以上，這個社會便稱為「超高齡化社會」(super-aged society)。

## 二、高齡化與少子化的背景

全球性的人口老化問題是史無前例的、普遍性的、永久性的現象，而且此一現象對人類生活的各個面向都具有重大且長期的影響。一般來說，造成人口高齡化的原因與少子化、醫療技術進步、公共衛生水平提高、人均壽命延長、計劃生育等政府限制生育的政策有關。少子化與高齡化尤其密不可分。

在台灣，與少子化息息相關的生育數在 2000 年前後快速減少的一個可能、但鮮少被提及的原因是，由於各世代人口差異的演進，導致育齡婦女（15-49 歲婦女）的人數在 2000 年開始減少。1980 年至 2000 年間，育齡婦女人數由 4,590,791 人穩定增加至 6,367,483 人，這個增加生育數的力量延緩了生育數長期下降的趨勢，讓生育數仍然維持在 30 萬人以上。

但是，自 2001 年開始，育齡婦女的人數不再增加，反而開始逐漸

減少，2005 年育齡婦女人數減少為 6,317,471 人，2000 年以前由育齡婦女人數的增加來抵銷個人生育數目減少，使得社會整體生育總數不致快速下降的情形不再存在。此外，根據經建會 2006 年人口推計的計算，2015 年我國育齡婦女人數將進一步降至 598 萬 5 千人，未來即使個人生育數沒有減少，每年出生總數也還是會下降，是為人口結構影響社會少子化的整體結果。

### 三、趨勢

2004 年全球近 64 億人口，65 歲以上高齡者人口占 7%，全球年老化指數 23.3%，亦即兒童與老人之比約為 4:1，平均壽命的不斷增長，則高齡化的情形也無法避免，詳見表 2-1，而詳細各國扶養比與老化指數請見表 2-2。依聯合國估測至 2050 年全球 60 歲以上高齡人口比率將上升至 22%，首次達到與兒童(14 歲以下)人口比例相當。且人口成長型態將由目前高出生率、高死亡率，轉變為低出生率、低死亡率。鑑於全球高齡化的過程加速，聯合國早於 1992 年提出「聯合國老人原則」，確定高齡者地位的 5 大標準為「自立」、「參與」、「照料」、「自我實現」和「尊嚴」，並於 2002 年針對高齡問題提出新的國際行動計畫，落實高齡者生活與福祉之照護。不同的玩具能陪伴高齡者並發揮不同的功能，讓高齡者實現自立、參與、照料、自我實現和尊嚴的實質意義。

平均壽命的不斷增長，則高齡化的情形也無法避免，詳見表 2-1。整體而言，人口老化的原因主要在於持續的低生育率和人類預期壽命延長兩個因素，此與死亡率和出生率均低的狀態有關。世界各國老人人口比率較高的國家，人口自然增加率低，其生育率也低，當一個國家生育率持續低於人口替代水準，將導致人口負成長現象，而幼年人口減少，促使老人人口比率相對上升，增加人口老化速度，以我國目前生育率水準僅 1.03 人，若未能及時逐年提升，未來將會使人口高齡化速度更為

加劇。

表 2-1 美、日、韓、台四國人口高齡化時間對比

|    | 高齡化社會<br>(高齡人口<br>達 7%) | 高齡社會<br>(高齡人口<br>達 14%) | 超級高齡<br>社會<br>(高齡人口<br>超過 20%) | 變化所耗時間 (年<br>數) |                 |
|----|-------------------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------|-----------------|
|    |                         |                         |                                | 高齡人口<br>7%→14%  | 高齡人口<br>14%→20% |
| 美國 | 1942                    | 2013                    | 2028                           | 72              | 16              |
| 日本 | 1970                    | 1994                    | 2006                           | 24              | 12              |
| 台灣 | 1993                    | 2017                    | 2025                           | 24              | 8               |
| 韓國 | 2000                    | 2019                    | 2026                           | 19              | 7               |

資料來源：整理自聯合國人口局 (Population Division, UN)，行政

院主計處全國統計資料

表 2-2 國際扶養比與老化指數

| 國別    | 年齡結構百分比(%) |         |        | 扶養比   | 老化指數   |
|-------|------------|---------|--------|-------|--------|
|       | 0-14 歲     | 15-64 歲 | 65 歲以上 |       |        |
| 全世界   | 26         | 66      | 8      | 51.52 | 30.77  |
| 已開發國家 | 16         | 67      | 17     | 49.25 | 106.25 |
| 開發中國家 | 28         | 66      | 6      | 51.52 | 21.43  |
| 台灣    | 14         | 74      | 13     | 35.28 | 92.18  |
| 加拿大   | 16         | 68      | 16     | 47.06 | 100.00 |
| 美國    | 19         | 66      | 15     | 51.52 | 78.95  |
| 英國    | 18         | 65      | 17     | 53.85 | 94.44  |
| 法國    | 19         | 63      | 18     | 58.73 | 94.74  |
| 德國    | 13         | 66      | 21     | 51.52 | 161.54 |
| 中國    | 17         | 73      | 10     | 36.99 | 58.82  |
| 日本    | 13         | 68      | 26     | 63.93 | 200.00 |
| 南韓    | 14         | 73      | 13     | 36.99 | 92.86  |
| 馬來西亞  | 26         | 68      | 6      | 47.06 | 23.08  |
| 菲律賓   | 34         | 62      | 4      | 61.29 | 11.76  |
| 新加坡   | 16         | 73      | 11     | 36.99 | 68.75  |
| 澳洲    | 19         | 66      | 15     | 51.52 | 78.95  |
| 紐西蘭   | 20         | 65      | 15     | 53.85 | 75.00  |

資料來源：105 年第 3 週內政統計通報(104 年底人口結構分析)

#### 四、台灣人口現況與未來趨勢

以行政院經濟建設委員會於民國 101 年 8 月統計資料顯示以下四項人口高齡化重要指標之中推計結果：

##### （一）高齡化時程：

我國已於 1993 年老年人口占總人口比率超過 7%，成為高齡社會；推計將於 2018 年此比率超過 14%，我國將邁入高齡社會；2025 年此比率將再超過 20%，我國將成為超高齡社會之一員。

##### （二）老化指數：

為衡量一地區人口老化程度之指標，即每 100 個 65 歲以上人口對 14 歲以下人口之比，指數越高，代表高老齡化情況越嚴重。台灣 2012 年老化指數為 76.3%，即老年人口與幼年人口之比約為 1：1.3；2016 年老年人口數將超過幼年人口數，老化指數亦將超過 100%；至 2060 年，老化指數將高達 401.5%，老年人口約為幼年人口之 4 倍。

##### （三）年齡中位數：

2012 年年齡中位數為 38.4 歲，至 2060 年將增長為 57.4 歲，即全國約有一半的人為 57.4 歲以上之中高齡者。

##### （四）扶養比：

2012 年扶養比為 34.7%，是歷年最低點，之後將逐年上升，至 2060 年增加為 97.1%。若僅觀察老年人口對青壯年人口之扶養負擔，2012 年約每 6.7 個青壯年人口扶養 1 位老年人口，至 2060 年將降為每 1.3 個青壯年人口扶養 1 位老年人口。

由圖 2-1 可看出，台灣在高齡化方面，由於老人人口急遽增加，

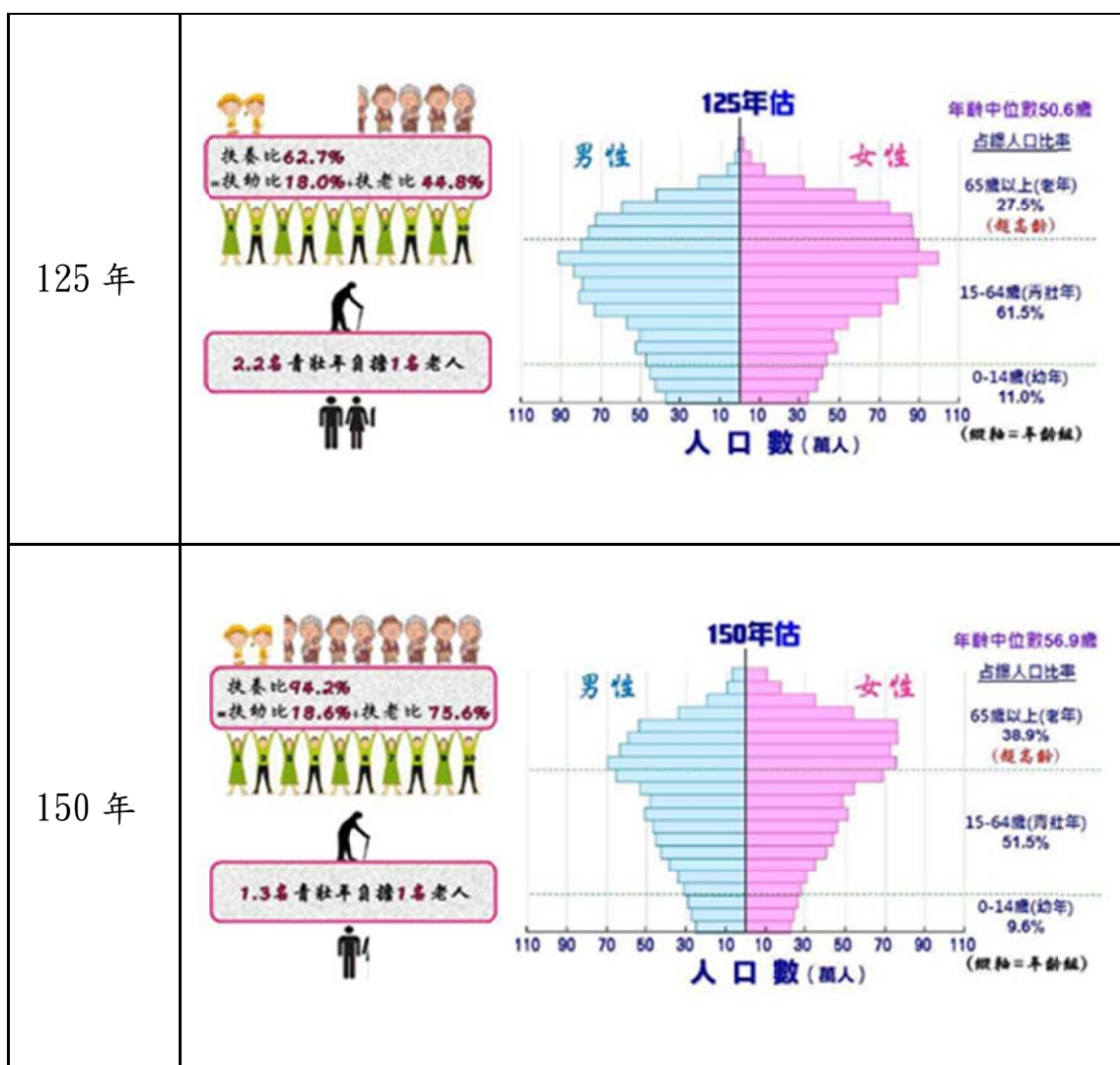
人口老化指數快速成長。

1993 年 9 月老年人口到達 148 萬人，占總人口 7.1%，正式邁入高齡化社會，2009 年時老年人口已達 10.49%，在近 20 年間 65 歲以上人口占總人口比率由 6%增加到 11%。臺灣由人口老化進入高齡社會估計約為 2025 年左右。預估在 2020 年時，台灣老年人口將達 16.2%，在亞洲僅次於日本、香港及新加坡，預估至 2050 年時，除菲律賓以外，全亞洲地區皆將邁入高齡社會，超過半數以上的亞洲風家將邁入超高齡社會，台灣也是其中之一，屆時，台灣老年人口將成長至 35.9%。

而在少子化方面，目前臺灣地區嬰兒的出生率已降至 1.03%，成為已開發國家中最低者之一（王晶譯，2000）。

人類進入二十一世紀後，所面臨最大的挑戰之一便是人口結構的老化，整體人口結構勢必形成所為「倒金字塔」的形狀，詳見表 2-3。民國 105 年我國人口金字塔為青壯年人口多、幼年及老年人口少的燈籠形，民國 150 年將轉變為老年人口多、青壯年人口次之、幼年人口少的倒金鐘型態，也就是說，未來在人口轉變的過程中，我國將逐漸由一個勞動力供給充足、社會負擔相對較輕、有利於經濟發展之人口結構，轉變為高度人口負擔之人口年齡結構。





資料來源：國家發展委員會「中華民國人口推估（105至150年）」報告中推估結果。

## 第二節 高齡少子化所帶來的社會影響

### 一、經濟層面<sup>3</sup>

#### （一）勞動市場

##### 1. 現況與趨勢

##### （1）生產力：

<sup>3</sup> 參照范光年、許永河，台灣人口高齡化的社經衝擊，台灣老年醫學暨老年學雜誌，2010，第五卷第三期

在勞動市場中的供需關係，影響資源的分配。以供給面而言，勞動的人口數量決定提供生產力的多寡。然而人口老化將造成青壯勞動人口比率下降並導致生產力下滑的問題。少子化後，勞動力缺口會日趨擴大，導致勞力市場的成本價格上升。近年來，高齡化及少子化的國家，在勞動人口缺乏下，許多以勞力為生產區位的產業出現外移的狀況，影響該國家的經濟體系。

## 2. 形成原因

### (1) 高齡化：

一方面是因為雇主較無意願雇用年紀較高者，加上工作型態變遷及就業條件不足都使老人寧願選擇閒暇而非繼續工作，可能增加依賴人口；另一方面，年紀較長者對於新技術的接受、吸收能力不如以往，也是生產力下降的因素；退休年齡無法配合人口壽命延長而往後退，退休人口成為無法從事生產的人口，造成不能生產的人口比例愈來愈高。

### (2) 少子化：

人口成長的趨緩或是負成長使未來可以生產的勞力人口減少。勞力市場之價格上升，但也使得廠商在可能無法負擔勞力成本，放棄勞力生產。

人口老化所造成的勞動人口比例下降將造成供給數量減少，若勞動產出不變，總產出將因勞動供給數量減少而下降。除此之外，人口老化將會降低社會吸收新知或新觀念的速度，創新技術能力因此下降。對於勞動市場而言，人口老化是不力於提升生產力的因子。而少子化所影響的是未來可支配的生產的勞動人口數減少，勞動產出也將縮減。



## (二) 財貨市場

### 1. 現況與趨勢

近年來，醫療保健消費支出比重日漸加重。在不同年齡下，會有不同的經濟活動，對財貨商品的支出亦有不同。例如高齡者之消費較偏向與健康相關之財貨與家庭勞務。其所影響整體的消費總額、整體的消費比率也會隨著財貨市場中的不同的需求，產生不同的產值。在未來，老年人口的比重越來越重，勢必會以老人的消費型態以及其財產對財貨市場為主。

### 2. 形成原因

#### (1) 可支配的所得比率的不同

表 2-4 2010 年家戶 65 歲以上人口比重與消費支出比重

|                 | 食品飲料及菸草        | 衣著鞋襪   | 住宅水電瓦斯  | 家具設備及家務服務 | 醫療保健    | 運輸交通   | 通訊     | 休閒文化   | 教育     | 餐廳及旅館  | 其他     |
|-----------------|----------------|--------|---------|-----------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|                 | 平均每戶消費支出(新台幣元) |        |         |           |         |        |        |        |        |        |        |
| 無>65 歲以上老人      | 116,873        | 24,904 | 177,785 | 18,748    | 93,558  | 74,065 | 26,510 | 41,736 | 49,367 | 77,630 | 40,003 |
| >65 歲以上獨居老人     | 66,649         | 6,906  | 125,587 | 10,162    | 86,928  | 13,726 | 6,041  | 16,563 | 1,006  | 17,669 | 20,826 |
| 老人比例<50%        | 165,047        | 28,548 | 193,033 | 20,691    | 156,652 | 82,571 | 29,070 | 41,385 | 45,613 | 81,352 | 51,308 |
| 老人比例>=50%但<100% | 115,708        | 16,683 | 164,240 | 15,052    | 120,906 | 47,662 | 16,316 | 29,250 | 16,432 | 47,117 | 34,775 |
|                 | 平均每戶消費結構(%)    |        |         |           |         |        |        |        |        |        |        |
| 無>65 歲以上老人      | 17.0           | 3.2    | 25.5    | 2.4       | 12.6    | 9.3    | 3.7    | 5.0    | 5.6    | 10.6   | 5.0    |
| >65 歲以上獨居老人     | 19.7           | 1.9    | 34.9    | 2.4       | 22.3    | 3.6    | 1.6    | 3.7    | 0.2    | 4.9    | 4.9    |
| 老人比例<50%        | 19.7           | 3.1    | 22.4    | 2.2       | 17.3    | 8.8    | 3.3    | 4.1    | 4.5    | 9.2    | 5.4    |
| 老人比例>=50%但<100% | 20.3           | 2.6    | 27.8    | 2.3       | 19.2    | 6.9    | 2.6    | 4.0    | 1.8    | 7.5    | 5.0    |

說明:樣本大小, 14,853 戶; 無>65 歲以上老人:9,699 戶; >65 歲以上獨居老人:1,825 戶; 老人比例<50%:1,632 戶; 老人比例>=50%但<100%: 1,697 戶。

資料來源: 主計總處《家庭收支調查》(2010)。

高齡者在考量未來收入的限制下往往會對消費較為節制，年輕族群則在預期未來收入與借貸市場的融通下形成較高的消費需求。<sup>4</sup>對此，當可支配的所得比有所不同時，在面對高價

<sup>4</sup>參照范光年、許永河，台灣人口高齡化的社經衝擊，台灣老年醫學暨老年學雜誌，2010，第五卷第三期

值的財貨商品，與面對低價值的財貨商品會有積極以及保守不同的消費態度。

## (2) 消費財產的特質不同

在不同年齡層的消費模式、消費類型、消費品質、消費商品由表 2-4 可以得知，65 歲人口比重與消費支出比重之關係。當老人比例占家戶中的 1/2 以上時，平均每戶的消費結構以住宅水電瓦斯、食品飲料及菸草、醫療健保為主。在醫療健保上，對比無 65 歲以上老人之家戶時，其在消費結構比率上達到 6.6% 的差距。可以推論，以老年人口而言，醫療保健占其重要的消費支出。

## (三) 金融市場

### 1. 現況與趨勢

人口結構變遷對總體經濟變數和金融市場的影響。人口老化會使得總儲蓄率、投資率，以及經常帳餘額占 GDP 比率產生負向的效果<sup>5</sup>。

人口老化的結果，對社會之儲蓄行為及對金融市場的結構產生重大的影響。在金融市場結構中包括幾個面向：1. 人口老化對總金融資產之衝擊；2. 人口老化對金融資產需求之影響；3. 人口老化對金融資產市場價格之衝擊；4. 年金與金融市場結構關係等。

6

### 2. 形成原因

#### (1) 低風險金融商品需求增加、高風險金融商品需求減少

當老年人口在選擇投資組合的時候，有比較偏好安全且低風險的金融資產，縱使報酬較低，但老年人口偏重其的資產可以穩定性

<sup>5</sup> 吳靜雯，人口結構轉變對總體經濟及金融市場的影響，2008，東吳大學國際經濟與貿易所

<sup>6</sup> 參照范光年、許永河，台灣人口高齡化的社經衝擊，台灣老年醫學暨老年學雜誌，2010，第五卷第三期

<sup>7</sup>。另一方面，老年人口退休時，會因為政府或是企業支付的退休金，而將原本所投資的資金從金融市場中贖回。

## (2) 資產管理的需求增加

隨著人口老化，會增加在人身保險及退休資產管理的需求。

## (3) 儲蓄率的增加(Tuomas Saarenherimo, 2005)

人們在加進退休的年齡時，會急遽增加退休後儲蓄率，以減少因醫療使得退休後壽命增長下，退休金會不足的風險。

# (四) 政府財政

## 1. 現況與趨勢

表 2-5 政府財政支出統計

| 序   | 公庫支出—按政事別         |                  |                 |                 |                                 |                 | 單位：千元           |                |                |                |  |
|-----|-------------------|------------------|-----------------|-----------------|---------------------------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|--|
|     | 一般政<br>務及國<br>防支出 | 教育科<br>學文化<br>支出 | 經濟發<br>展支出      | 社會福<br>利支出      | 社區<br>發展<br>及環<br>境保<br>護支<br>出 | 退休撫<br>卹支出      | 債務支<br>出        | 補助<br>協助<br>支出 | 調整<br>待遇<br>支出 | 其他<br>支出       |  |
| 95  | 561,429,<br>462   | 546,277,<br>304  | 264,033,<br>832 | 396,977,<br>259 | 62,963,<br>859                  | 195,672,<br>058 | 138,453,<br>666 | 38,529,<br>093 | 0              | 13,058,<br>703 |  |
| 96  | 584,773,<br>978   | 561,591,<br>141  | 261,870,<br>141 | 401,939,<br>433 | 63,471,<br>924                  | 198,014,<br>631 | 139,380,<br>171 | 37,768,<br>892 | 0              | 14,584,<br>083 |  |
| 97  | 597,114,<br>172   | 573,675,<br>967  | 286,420,<br>376 | 402,784,<br>532 | 62,105,<br>554                  | 200,638,<br>991 | 134,433,<br>381 | 83,057,<br>583 | 0              | 13,638,<br>869 |  |
| 98  | 620,514,<br>567   | 608,160,<br>834  | 362,348,<br>024 | 434,963,<br>782 | 74,536,<br>238                  | 202,961,<br>265 | 129,223,<br>296 | 89,659,<br>193 | 0              | 14,563,<br>286 |  |
| 99  | 624,066,<br>323   | 637,309,<br>302  | 297,799,<br>199 | 454,959,<br>687 | 66,414,<br>791                  | 197,807,<br>997 | 119,249,<br>869 | 80,595,<br>738 | 0              | 12,607,<br>571 |  |
| 100 | 639,952,<br>561   | 665,648,<br>483  | 306,818,<br>092 | 524,348,<br>842 | 63,355,<br>452                  | 207,759,<br>472 | 120,298,<br>319 | 90,661,<br>182 | 4,262,<br>185  | 13,871,<br>513 |  |
| 101 | 671,309,<br>494   | 680,210,<br>496  | 346,324,<br>244 | 601,036,<br>569 | 71,283,<br>836                  | 216,017,<br>738 | 124,184,<br>451 | 87,281,<br>002 | 0              | 14,610,<br>473 |  |
| 102 | 655,484,<br>568   | 681,710,<br>045  | 353,082,<br>529 | 589,950,<br>366 | 71,810,<br>192                  | 205,925,<br>347 | 127,804,<br>690 | 71,361,<br>582 | 0              | 14,254,<br>723 |  |
| 103 | 658,219,<br>291   | 700,594,<br>794  | 373,402,<br>973 | 564,894,<br>698 | 72,511,<br>701                  | 209,494,<br>783 | 124,522,<br>040 | 73,662,<br>914 | 0              | 12,916,<br>211 |  |
| 104 | 670,709,<br>305   | 713,828,<br>398  | 342,886,<br>941 | 581,416,<br>481 | 73,347,<br>596                  | 216,126,<br>651 | 120,414,<br>968 | 65,557,<br>621 | 0              | 14,009,<br>138 |  |

資料來源：中華民國財政部

<sup>7</sup> 莊承翰，2005

從表 2-5 可以得知，近年來，台灣的財政支出中以社會福利支出所成長的比率最為高。而隨著政府所扮演的腳色，逐漸以保障人民基本生活水準為重，對弱勢族群的照顧也越來越受到重視。社會福利的對象包括低收入戶、老人、小孩、婦女、受災戶等等，在社會上屬於弱勢族群之。

然而，老年人口的攀升，在財政日趨見肘的情況下，政府對於老人的社會福利支出越來越多，導致其他社會福利受到排擠。

### (1) 社會福利排擠效應

勞動力老化的結果，使得支持非勞動人口的經濟產出下降，其影響是社會安全支出的財政收入來源萎縮，老人年金及醫療照顧體系恐將難以維持，青壯年人口賦稅可能因此增加，而年輕族群之教育經費亦恐因老人福利支出增加而受排擠<sup>8</sup>。

### (2) 稅收減少

在高齡少子化中，消費人口亦跟著減少，市場規模變小，造成產業萎縮、營業額降低，政府可以回收之營利事業所得稅亦跟著減少。

## 2. 形成原因

(1) 當老年人口無法憑己滿足生活所需時，政府為了保障人民的生存權，必須以社會福利的政策維持其最基本的生活條件。

(2) 老人年金制度、社會保險制度的不完善。

## (五) 經濟成長

### 1. 現況與趨勢

人口高齡化導致勞動人口的成長出現趨緩的態勢，再加上少子化的結果，勞動力最後出現負成長狀況。由於勞動是產出

---

<sup>8</sup> 范光年、許永河，台灣人口高齡化的社經衝擊，台灣老年醫學暨老年學雜誌，2010，第五卷第三期

的過程中所投入的重要生產因素，勞動力下降將對產出及經濟成長產生不力的影響。<sup>9</sup>人口結構失衡對總體經濟的衝擊在於經濟成長率長期持續降低。

## 2. 形成原因

### (1) 總需求方面：

總人口由高峰反轉後，將造成產出、物價及工資的下跌，內需市場亦因而萎縮。

### (2) 總供給方面：

待大量勞工退休之後，勞動供給下降，也將造成產出下降與物價上漲，經濟益形惡化。由於物價上升，可能推升名目利率。再加上人口老化，社會福利支出不斷上升，進一步加重政府舉債。在投資方面，總人口不斷下滑，各行各業產能過剩，內需市場將進一步萎縮、疲軟，將降低企業國內投資意願，而一般製造業因勞動供給下降，利率上升及老人化國家賦稅加重，可能以海外投資取代國內投資。<sup>10</sup>

## 二、生活層面

### (一) 健康照護方面

#### 1. 現況與趨勢

高齡者健康照護的目的，在維持高齡者的生活品質及生命的尊嚴，需要家庭、社會與政府來共同提供，然而因為快速的人口老化及都市化，使得傳統大家庭的制度及家庭支持體系難以維持，高齡者倚賴家庭成員照護的希望將愈來愈難

---

<sup>9</sup> 范光年、許永河，台灣人口高齡化的社經衝擊，台灣老年醫學暨老年學雜誌，2010，第五卷第三期

<sup>10</sup> 鍾俊文，2004

以實現，故高齡者倚賴社會或政府提供照護，是未來不可避免的趨勢。

## 2. 形成原因

傳統家庭照護功能遭受挑戰的原因，可歸類為下列數項原因：

- (1) 少子化的結果使得能照顧年老父母的子女數減少，再加上現代化的結果，子女通常外出謀生無法與父母同住。
- (2) 少子化使得工作族群對父母協助育嬰的需求降低，減少三代同堂或大家庭的需求，這個現象在高社經地位族群尤其顯著。
- (3) 教育程度的提高及所得機會的增加，導致對高齡者提供親族照護的認知及態度改變，為了照護高齡者而犧牲工作的機會成本提高。
- (4) 婦女勞動參與的增加，導致過去倚賴家中婦女提供高齡者照護的傳統難以維持，因此在家庭結構改變及家庭成員照護功能難以發揮的情況下，高齡者的照護需要政府或社區介入之需求將愈來愈高。（范光中、許永河，2010）

## 3. 面臨問題

我國未來將會面臨人口結構的快速變遷，對於原本的家庭及社會系統產生衝擊，尤其是過去我國依賴家庭提供各項照顧及福利的福利國家模式。隨著扶養比的改變，以及年輕人在全球化的時代就業風險的增加，將會迫使政府扮演更積極的角色，協助及支持家庭能夠持續照顧的責任。（風險與社會研究中心，2014）

如何提供照護？由誰負責照護？接受居家照護或入住高齡照護機構？照護成本由誰負擔？類此問題將是高齡健康照護制度所需面對的基本問題。在高齡成為普遍現象時，城鄉發展差距所顯現的醫療資源分配差異，導致偏遠或離島地區高齡照護資源相對短缺，如何改善此

一現象以提高偏遠地區高齡者的照護，亦是重要課題。甚至，隨著人口老化，醫療專業人才亦將面臨退休，導致醫師、醫藥及醫護等專業人才短缺之現象，未來醫護產業如何因應此一挑戰，亦是高齡化社會需要綢繆之問題。

目前我國的政策中，還是以支持中低收入以下家庭的扶養責任為主，未來應更重視雙薪家庭在照顧責任上的重要性。而在老人照顧系統的公共政策支持中，未來也應更重視給予家庭照顧者及雇用外籍看護工的家庭支持。過去照顧責任的私有化在未來可能面臨公共化與集體負擔的可能性。(范光中、許永河，2010)

## (二) 社會支持系統方面

### 1. 現況與趨勢

公共年金制度已是先進國家重要的老年生活保障措施，也是社會安全制度重要的一環，然而老年人口所需之社會安全照護支出通常是經常性及長期性的，因此對政府財政會形成沉重負擔。年金制度的設計在追求社會安全，社會保險體系中公共與私人角色的區分，以及如何維持合理的社會安全體系，應是年金制度設計的重點。

### 2. 形成原因

自 1980 年之後，在戰後嬰兒潮出生的人口已逐漸進入高齡階段，因面臨結構老化、經濟衰退與財政困難，為了維持社會安全制度開始對公共年金制度進行改革，改革方式包括私有化、公共年金儲金化或是公積金制、市場趨向、分權化與去規則化、以及延後退休年齡等。

### 3. 面臨問題

世界銀行針對全球性的老人退休金危機，對於老人經濟保障的建構機制，認為健全的老人照護及養老制度應至少包含三個支柱，亦即由政策規劃 (policy managed)、雇主負責 (privately managed)，

以及個人自願 (voluntary pillar) 等方向，由政府、企業及勞工三者共同挹注退休基金，藉此建立並鞏固老人經濟安全制度。

就年金或退休制度而言，我國目前之制度設計並不完善，有多頭馬車之現象，目前較具制度性的退休給付制度，為公教人員、軍人及勞工退休制度及老年榮民的安養給付制度，其他可以享有老人福利的對象，包含老農津貼及一般國民的老人福利津貼等。在一個即將面臨普遍性老化問題的台灣，如何統整規劃老人年金，追求社會安全，建立一個完善的退休給付制度，有其必要性與急迫性。(范光中、許永河，2010)

### 三、價值觀層面

#### (一) 養兒防老觀念趨弱

所謂「養兒防老」的概念在不富裕的社會、沒有完全的資本和保險市場、人權觀念不發達、傳統農業經濟以及男性沙文主義濃郁的條件下在過去的東方國家獲得良好的運作空間；在傳統社會中，養兒防老猶如以「家庭」為核心的不完全年金市場，當經濟體系的資本市場與保險市場不完全時，多生養小孩猶如購買了較多的保險一般(劉楚俊，1996)。

然而時至今日，人口的快速老化以及偏低的生育率，整體經濟型態的改變，都改變了此以前社會根深蒂固之價值觀。再加上資訊化、都市化結果，生存就業的競爭激烈，傳統家庭及社會價值觀遭到嚴重扭曲，子女為了生活及生存，必須離開家鄉，導致社會有許多老人問題及空巢家庭現象，因此現今養兒防老觀念日趨漸弱。



## （二）家庭壓力觀點<sup>11</sup>

目前社會普遍認為照顧家中失能老人之家庭成員，需要負荷相對大的壓力。在高齡化社會可預期的是照顧長期失能老人，已是許多家庭的巨大壓力。因此需要規劃老人照顧方案及推動社區照護，可因應及避免家庭裡的老人危機發生時，會延遲或是無法緊急處理，它提供給壓力過大之家庭照顧者一個選擇，並且擴大照顧機能。

## （三）女性主義觀點

1980 年代開始，女性主義工作者開始關懷老人之議題，探討家庭中父權思想對女性之影響。過去認為情感性的照顧，包括照顧小孩與老人，都是比較屬於女性的責任，尤其女性若被定位成照顧者的角色，在職場上的發展容易受到限制與委屈。目前越來越多男性、女性交互投入彼此的工作領域中，而不是只有女性單方面成為照顧者的角色。最重要的是，不要有刻板印象，認為只有女性適合照顧，只要有心照顧老人，性別可以更多元化。

## （四）在地老化<sup>12</sup>

用意為讓老人回歸家庭且生活在習慣自由的社區中也更能滿足人性需求，以持續習慣的生活方式，並保有獨立自主，尊嚴隱私的老年生活。而需要達到這樣在的老化的目標，有下列策略：

### 1. 資源發展策略

為了建構社區多元的照顧環境，高齡者住於其間，可依其需求加以選用，讓高齡者步出家門也能獲得必要的支持服務，故大大提升高齡者住在家裡的可能性。

---

<sup>11</sup> 李青松等人，2010，老人與家庭，空中大學出版。

<sup>12</sup> 吳淑瓊、莊坤洋，2001，在地老化：台灣二十一世紀長期照護的政策方向，台灣衛誌。

## 2. 服務提供策略

除了居家支持服務資源的發展外，各國並努力增進民眾選用居家支持服務的意願和能力，其所採用的策略包括：補助民眾接受居家支持服務、提供家庭照顧者支持性服務、提供金錢誘因等等。

## 3. 組織管理策略

面對照顧需求無限上升而財源逐漸拮据的窘困，如何提升服務的成本效益，乃成為各國長期照護改革的重點，於是各種組織管理策略紛紛出籠，包含建構社區服務網絡和照顧管理制度、以地方分權化策略促使地方政府重視成本效益、以民營化策略增進服務提供者的競爭與效率。

## 4. 財務制度策略

由中央政府以概括性的預算補助當方政府，有助於增加居家支持服務的使用，是重要的財務改革策略之一；此外，留住社區的老年人，給予現金或居家服務，也是支持在地老化的財務策略之一。

### （五）社會性扶養及年金制度之重視<sup>13</sup>

少子化及高齡化的趨勢，使得青壯年人照顧家中老年人的負擔趨重。因此有些國家，例如日本，主張讓社會對於老人的扶養逐漸走向「社會性扶養」，透過年金、長照保險等等的制度，讓原本是屬於個體戶的照顧責任，轉變為整個社會的共同扶養責任，以減輕每個家庭的照顧成本，即將老人的扶養責任由家庭責任轉向國家社會的責任。

而在高齡化的趨勢下，需依據人口年齡結構建構彈性退休年齡體制方可維持勞動市場平衡；奠基於高齡人口消費型態所發展出的新興財貨與勞務市場則將提高社會資源配置效率。配合年金制度建立穩健的金融體系可以透過穩定資產價格確保高齡者的生活所需；而退休金制度的改

<sup>13</sup>李佩芳、王正，2010，台灣傳統文化價值觀下的高齡社會政策分析。

革則可以維持健全政府財政，透過年金制度建構社會支持系統則是政府目前需立即面對的衝擊及挑戰。

### 第三節 政府因應高齡少子化社會福利政策

#### 一、各國情況

##### （一）美國

##### 1. 經濟安全與社會福利面：

##### （1）提高老年給付的合格年齡

以解決人口老化對於社會支出所造成的壓力。

##### （2）提高薪資稅率

包含受雇者及雇主，間接降低社會安全的老年給付之水準。

##### （3）對社會安全之給付開徵所得稅

##### （4）建立雙層年金制

結合社會保險與強制儲蓄。

##### （5）以房養老政策：

##### A. 房屋價值轉換抵押貸款(HECM)

由聯邦政府予以保險，為老年屋主提供貼現住房價值來養老的金融機制，老人住戶通過轉換住房資產獲取養老金，而不用出售或搬離他們的住房。

##### B. 房屋持有者 (Home Keeper)

由聯邦政府發起設立的實體機構聯邦抵押貸款協會 (The Federal National Mortgage Association, Fannie Mae) 於 1995 年所發行，主要是針對不符合 HECM 條的借款者而設計的。

### C. 財務獨立計畫

美國市場上唯一由私營公司提供的反向抵押商品，沒有聯邦政府的保險和擔保，是由附屬於 Indy Mac 銀行的高齡者財務自由基金公司推出的一種偏向於擁有高價值房產高齡者的現金帳戶計劃。

## 2. 教育、醫療與健康照護面：

### (1) 連貫性照顧退休社區

連貫性照顧退休社區在美國發展長達 100 年之久，不同的社區按投資者及經營者的不同而產生設備上的變化。然其基本特徵大略相同，且社區形式與提供之服務皆環繞著照護層面，以提供居民保持獨立性及預防機構式的照護。

## (二) 日本

### 1. 經濟安全與社會福利面：

#### (1) 將僱用年限延長

退休歲數由 60 歲拉升至 65 歲，配合相關法律的制定來義務化僱用年限的延長。此外，亦藉由減少退休補助，並降低退休金之受益水準，以期人民雖然已到退休年齡，仍繼續工作。

#### (2) 提高老年給付的最低年齡

退休金領取亦由 60 歲逐步延長至 65 歲，並減少退休金給付額之比率。

#### (3) 調高一般的保費

為減輕政府支出社會保險的壓力，保費之基本價額予以提高以增加正午財政收入，但也利於生育時，則於特定階段針對育兒家庭減免保費。

#### **(4) 以房養老政策：**

##### **A. 政府計畫（政府參與型）**

政府計畫適用對象為 65 歲以上，居住當地 1 年以上之老人，逆向貸款土地價值 80%、建築物價值 50% 為限。

##### **B. 民間計畫（民間機構參與型）**

民間所實施的 RM，對象以中高所得階層者為多。實施主體分為銀行（含信託銀行）及建設公司。銀行所推行的 RM 以富裕階層為對象，進行資產活化性融資；而建設公司是針對自家建築之房屋提供融資，融資目的可為生活資金或換屋居住。

#### **2. 教育、醫療與健康照護面：**

##### **(1) 創建護理保險制度**

以強制性之方式向 40 歲以上的人民徵收醫護保險費，以提供高齡者相關之照護費用，如服務人員居家服務、送高齡者至醫護中心接受護理、對患有老年性癡呆及因健康原因臥病在床之老人，提供醫護中心長期接受護理等費用。

##### **(2) 整建老人療養院，提供與高齡者同居家庭更多貸款購買住所**

1996 年通過高齡社會對策大綱作為研究及促進老年人照護及福祉之根據。

##### **(3) 公有高齡者住宅**

針對老年人照顧服務產業提供之老人住宅，具有無障礙環境、緊急通報系統及生活救助員三項特色。

#### **3. 勞動力萎縮與生育政策面：**

##### **(1) 提出育兒減稅方案**

對於年輕夫婦的財務負擔可相對減緩。

(2) 充實育兒休假制度及保育服務

(3) 延長支付育嬰津貼之期間

(4) 供應廉價住宅

2003 年針對少子化制定的對策大綱，期已廉價住宅方式減輕年輕夫婦或養育多子女家庭之扶養負擔。

### (三) 新加坡

#### 1. 經濟安全與社會福利面：

(1) 退休與重新僱用法(Retirement and Re-employment Act, RRA)：

以此取代退休年齡法(Retirement Age Act，簡稱 RAA)，規定只要年長員工的健康狀況良好，工作紀錄令人滿意，雇主就有責任繼續聘用他，直到員工滿 67 歲為止。

(2) 繼續教育訓練方案(Continuing Education and Training, CET)：

新加坡勞動力發展署(Workforce Development Agency, WDA)所推動之方案，協助老年人、低薪工作者的工作福利所得補助(Workfare Income Supplement, WIS)及工作福利培訓補助(Workfare Training Support, WTS)，並提供成人受訓者職涯發展的訓練歷程，包含訓練評估的進階認證，如終身學習的碩士學位等。

(3) 產婦保險儲蓄計畫

支助懷孕期間的費用支出。

(4) 以房養老政策：

##### A. 反向抵押貸款

主要是針對私人建造的商品房。

**B. 售後租回方案(Lease Buyback Scheme, LBS)：屋契回購計畫**

允許符合條件的組屋擁有者出租全部或者部分居室來換取  
養老收入，廣泛取代了反向抵押貸款。

**C. 「以大換小」：樂齡安居紅花計畫**

老年夫婦可以將現有的較大面積的住房置換成較小面積的  
住房，通過「以大換小」獲得養老收入。

**2. 教育、醫療與健康照護面：**

**(1) 推廣婚育觀念**

**(2) 成立聯誼組織，舉辦聯誼活動**

**(3) 托育中心高質量化、便民化**

聘請優良師資，設立小班教學、價錢合理的托育中心，並將  
中心社在交通樞紐處，方便家長接送孩童。

**(4) 提高幼稚園教育品質**

**(5) 不孕夫妻醫療補助**

針對不孕夫妻提供醫學治療上的補助。

**3. 勞動力萎縮與生育政策面：**

**(1) 新的嬰兒照護假 (New eInfant care Leav)**

每一位全職的父母，一年可享有六天的無薪兒童育嬰假。

**(2) 支付薪水的產假、育兒假**

與各企業合作，提供支付薪水的產假與育兒假。

**(3) 由政府支付金錢的收養孩童照護假 (Government-Paid Adoption Leave)**

**(4) 嬰兒獎金與嬰兒及兒童照護津貼：**

嬰兒獎金又分為現金贈禮 (cash gift) 及共同儲蓄 (co-

savings component) 兩方面，針對不同胎次出生的嬰兒，政府分別以發放現金及存入兒童帳戶以資鼓勵。

按月發放的嬰兒及兒童照護津貼則是指，無論孩子出生順序，按月提供 400 至 600 元新幣的育嬰補貼，或是 150 至 300 元新幣不等的育兒補貼。

**(5) 育兒之稅賦優惠與退稅措施：**

父母可依照不同胎次，折抵不同金額的所得稅。

**(6) 職業婦女育兒的賦稅減免(WMCR)**

依照不同胎次，減免不同百分比母親收入金額的賦稅。

**(7) 第三胎優先配屋計畫(Third Child Priority Scheme)**

符合資格者，可優先擁有政府組屋的抽籤權。

**(四) 英國**

**1. 經濟安全與社會福利面：**

**(1) 不能基於年齡理由招聘或解雇**

招聘和解僱之理由若為年齡，視為歧視；除非雇主提出證明表示其為客觀判斷。

**(2) 鼓勵多世代勞動力(multi-generational workforce)**

雇主需要盡力提高所有員工的技能和生產力的貢獻，充分利用所擁有的人力資源，並持續雇用年長員工。

**(3) 刪除默認之退休年齡、延長工作年期**

確保退休可依個人狀況與意願彈性選擇，雇主不能因員工達到 65 歲（默認之退休年齡）而強迫員工退休。

**(4) 提高國家養老金的年齡**

2016 年起推行新的養老金制度，提高國家養老金的年齡，預計 2020 年為 66 歲，2028 年為 67 歲，將有利於維護工作



者和退休人員的比例之間的持續平衡。

(5) 以房養老政策：

A. 聚合式利率終身貸款(A roll-up mortgage)

借款人以「一次金的方式，或者是固定給付」的方式領取金額，而所有的本金和利息在房屋出售時，始需償還。

B. 固定償還終身貸款(A fixed repayment lifetime mortgage)

以「一次金」的方式領取貸款金額，然而借款人不用付任何利息。無論未來利率如何變化和借款人於房屋中居住時間長短，金額已經依借款人之平均餘命而確定。

C. 利息終身貸款：(An interest-only mortgage)

亦以「一次金」的方式領取貸款金，而每個月給付利息給貸款人，利率可以用固定或浮動利率；至於本金的部分，則是實際出售房屋的時候時須償還。

D. 家庭收入計畫(A home income plan)

係指借款人可以利用所借得之金額，購買固定給付之年金，利用年金的收入來給付貸款利息，若有剩餘，則歸貸款人所有，至於本金的部分，則是實際出售房屋的時候須清償。

2. 教育、醫療與健康照護面：

(1) 英國型協助高齡者獨立生活住宅 (AILH)

是以北歐老人住宅作為參考規範的典型老人住宅，並在1960年代以後開始大量普及推廣，現階段英國的協助高齡者獨立生活住宅之數量居世界之冠（轉引自曾冬鈺，2008）。

## **(2) 幫助更多的照顧者持續就業**

照顧者是指非正式照顧人員，即因為家人生病、身心障礙或是老化而從事每週 20 個小時以上非經濟活動者。故英國修改照顧法(the Care Act)，其中包含提高專業照護之品質等規定，以幫助更多的照顧者持續並安心的就業。

### **3. 勞動力萎縮與生育政策面：**

#### **(1) 成立加成就業中心(the Jobcentre Plus)**

提供回到工作的支持，專注於個別化的支持。

#### **(2) 提供快速反應服務(the Rapid Response Service)**

由就業中心管理，提供受裁員或其他人力資源管理措施。

#### **(3) 自願釋放計畫(voluntary release schemes)**

在與雇主合作，並提供及時和有針對性的支持，成為他們的員工，以幫助人們快速移動到其他工作。

#### **(4) 建構最佳實踐小組(Building Best Practice Group)工作計畫**

該工作方案提供給那些可能成為長期失業者，由供應商自由地設計了一種基於個人和地方需要的計畫，提供量身定制的支持。

#### **(5) 新企業津貼(The New Enterprise Allowance)**

通過提供業務指導和資金支持，幫助有志創業的老人脫離給付，甚至成為自僱。自 2011 年 4 月開始至 2013 年 12 月底已有 9,260 個 50 歲及以上的人已經開始創業。

綜上所述，美、日、星、英四國因應高齡少子化之政策茲整理為表 2-6，我們可以發現各國在經濟層面主要以延長退休期限並鼓勵多世代勞力為主，期能達成讓高齡者保有穩定之經濟來源，並推出俗稱「以房養老」之金融商品提供；在教育、醫療與健康照護面則高齡者住宅為主，讓高齡者也能受到妥善照護。

表 2-6 美、日、星、英四國高齡少子化因應政策一覽表

|            |     |                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 經濟安全與社會福利面 | 美國  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 提高老年給付的合格年齡</li> <li>2. 提高薪資稅率</li> <li>3. 對社會安全之給付開徵所得稅</li> <li>4. 建立雙層年金制</li> </ol>                                              | <ol style="list-style-type: none"> <li>5. 以房養老 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 房屋價值轉換抵押貸款 (HECM)</li> <li>(2) 房屋持有者計畫 (Home Keeper)</li> <li>(3) 財務獨立計畫</li> </ol> </li> </ol>                                                                                                         |
|            | 日本  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 把 60 歲拉到 65 歲，將僱用年限延長</li> <li>2. 繼續僱用：即雖然已到退休年齡，仍讓他繼續工作</li> <li>3. 減少退休補助</li> <li>4. 提高老年給付的最低年齡、降低退休金之受益水準、調高一般的保費</li> </ol>    | <ol style="list-style-type: none"> <li>5. 以房養老 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 政府計畫 (政府參與型)</li> <li>(2) 民間計畫 (民間機構參與型)</li> </ol> </li> </ol>                                                                                                                                         |
|            | 新加坡 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 退休與重新僱用法(RRA)</li> <li>2. 繼續教育訓練方案(CET)</li> <li>3. 產婦保險儲蓄計畫</li> </ol>                                                              | <ol style="list-style-type: none"> <li>4. 以房養老 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 反向抵押貸款</li> <li>(2) 售後租回方案(Lease Buyback Scheme, LBS)：屋契回購計畫</li> <li>(3) 「以大換小」：樂齡安居紅花計畫</li> </ol> </li> </ol>                                                                                        |
|            | 英國  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 招聘和解僱之理由若為年齡，視為歧視。</li> <li>2. 鼓勵多世代勞動力(multi-generational workforce)</li> <li>3. 刪除默認之退休年齡、延長工作年期</li> <li>4. 提高國家養老金的年齡</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>5. 以房養老 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 聚合式利率終身貸款(A roll-up mortgage)</li> <li>(2) 固定償還終身貸款(A fixed repayment lifetime mortgage)</li> <li>(3) 利息終身貸款：(An interest-only mortgage)</li> <li>(4) 家庭收入計畫(A home income plan)</li> </ol> </li> </ol> |
| 教育、醫       | 美國  | 連貫性照顧退休社區                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|            | 日本  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 強制性向年齡 40 歲以上者徵收醫護保險費</li> <li>2. 整建老人療養院，提供與高齡者同居家庭更多貸款購買住所</li> </ol>                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                                     |             |                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 療<br>與<br>健<br>康<br>照<br>護<br>面                     |             | 3. 公有高齡者住宅                                                                                                                                                                                                             |
|                                                     | 新<br>加<br>坡 | 1. 推廣婚育觀念<br>2. 成立聯誼組織，舉辦聯誼活動<br>3. 托育中心高質量化、便民化<br>4. 提高幼稚園教育品質<br>5. 針對不孕夫妻提供醫學治療上的補助                                                                                                                                |
|                                                     | 英<br>國      | 1. 英國型協助高齡者獨立生活住宅（AILH）<br>2. 幫助更多的照顧者持續就業                                                                                                                                                                             |
| 勞<br>動<br>力<br>萎<br>縮<br>與<br>生<br>育<br>政<br>策<br>面 | 日<br>本      | 1. 提出育兒減稅方案<br>2. 充實育兒休假制度及保育服<br>3. 延長支付育嬰津貼之期間<br>4. 供應廉價住宅                                                                                                                                                          |
|                                                     | 新<br>加<br>坡 | 1. 新的嬰兒照護假（New eInfant care Leav）<br>2. 支付薪水的產假、育兒假<br>3. 由政府支付金錢的收養孩童照護假（Government-Paid Adoption Leave）<br>4. 嬰兒獎金與嬰兒及兒童照護津貼<br>5. 育兒之稅賦優惠與退稅措施<br>6. 職業婦女育兒的賦稅減免(WMCR)<br>7. 第三胎優先配屋計畫(Third Child Priority Scheme) |
|                                                     | 英<br>國      | 1. 成立加成就業中心(the Jobcentre Plus)<br>2. 提供快速反應服務(the Rapid Response Service)<br>3. 自願釋放計畫(voluntary release schemes)<br>4. 建構最佳實踐小組(Building Best Practice Group)工作計畫<br>5. 新企業津貼(The New Enterprise Allowance)          |

資料來源：自行整理

## 二、台灣情況

### （一）提升勞動參與率

民國 104 年，各行政部門於行政院第 3438 次院會提出「提升勞參率（勞動參與率簡稱），輔以廣納人才」之政策主軸，擬定短中長期具體對策，具體做法為「提升中高齡勞動參與」、「強化青年多元就業」，以及「強化競才留才」、「吸引國際

青年人才」、「補充藍領技術人力」等（國發會，2015）。茲針對提升勞參率整理如下：

## 1. 職場面：

### (1) 增加彈性工時：

修正勞動基準法，放寬延長工時時數至每月 60 小時，並明確規範延長工時得補休；事業單位可遵循「僱用部分時間工作者應行注意事項」僱用中高齡勞工。

### (2) 消除年齡歧視：

強化勞動檢查，落實禁止就業年齡歧視之相關法令規範，並研議「就業平等法」，保障中高齡就業權益，徹底落實消除年齡歧視之目標。

### (3) 延後或漸進式退休：

A. 勞保年金採逐步延後機制：從現行 60 歲，至 115 年將達 65 歲；每延後 1 年請領，增給年金金額 4%，最多增至 20%。

B. 軍公教人員延後退休年齡修法（目前審議中）。

### (4) 職務再設計獎勵措施：

協助事業單位改善職場工作環境，包括改善工作設備或機具、提供就業輔具、改善工作條件、調整工作方法及流程等，提升中高齡勞工就業意願。

### (5) 多元適性職訓：

A. 提供個別化就業與職訓諮詢、推介與媒合服務及創業資訊等，並運用就業促進津貼，協助順利就業。

B. 開發中高齡者及高齡者就業機會，運用僱用獎助措施及「職場學習及再適應計畫」等，增加雇主僱用之誘因。

## 2. 老人照護面：

**(1) 設置銀髮人才資源中心：**

A. 倡議推廣及媒合高齡者就業，截至 104 年 1 月底止，開發 671 個職缺提供 542 人求職服務；首座銀髮人才資源中心已於 103 年 10 月 2 日於新北市永和區成立。

B. 建置銀髮人才網路平台，彙整部會資訊流，提供完整銀髮就業資訊連結志願服務，增進青銀學習交流。

**(2) 提供完善照顧資源：**

**A. 發展長照服務網：**

建立多元日照服務；研議修法放寬營利事業參與長照服務，循序引導開放產業進入。

**B. 推動「外籍看護工外展看護服務試辦計畫」(鐘點外勞)：**

預計 105 年服務單位達 8 家；自 104 年 3 月 5 日起放寬聘有外籍看護工家庭也可使用鐘點外勞，提供喘息服務

**3. 扶幼面：**

**(1) 降低育兒費用：**

持續推動 5 歲幼兒免學費，並鼓勵地方政府無償提供閒置空間，與公益法人協力以成本經營非營利幼兒園，降低育兒費用，預計 5 年(103-107 年)增設 100 園，逐年增加供應量。

**(2) 育兒津貼與托育補助：**

持續辦理 0-2 歲父母未就業育兒津貼及就業者家庭托育費用補助，賡續建置近便社區托育資源中心，103 年底已建置 81 處，服務逾 99 萬人次；並於 103 年 12 月 1 日實施居家托育登記制度，以促進優質托育品質。

**(3) 職場托兒服務：**

鼓勵雇主辦理員工托兒服務，如提供最高 200 萬元興建設施

補助，103 年計已核定補助 104 家，將持續擴大辦理。

表 2-7 提升中高齡勞動參與具體作法與辦理情形一覽表

| 面向    | 具體做法       | 辦理情形                                                                                                                                                                                                | 主辦機關    |
|-------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 職場面   | 增加彈性工時     | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 修正勞動基準法，放寬延長工時時數</li> <li>● 事業單位可僱用中高齡勞工，增加其就業機會</li> </ul>                                                                                                | 勞動部     |
|       | 消除年齡歧視     | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 強化勞動檢查，落實禁止就業年齡歧視</li> <li>● 研議「就業平等法」，保障中高齡就業權益</li> </ul>                                                                                                | 勞動部     |
|       | 延後或漸進式退休   | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 勞保老年年金請領年齡延後</li> <li>● 每延後 1 年請領，增給年金金額 4%，最多增至 20%</li> <li>● 軍公教人員延後退休年齡修法（於 102 年送立法院審議）</li> <li>● 辦理「延後退休可行性方案之研究」，創造中高齡延後退休之職場、兼顧勞工退休金權益</li> </ul> | 勞動部     |
|       | 職務再設計獎勵措施  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 協助事業單位改善職場工作環境提升中高齡勞工就業意願</li> <li>● 103 年補助 125 家事業單位、554 人</li> <li>● 104 年規劃擴及一般事業單位及其在職勞工</li> </ul>                                                   | 勞動部     |
|       | 多元適性職訓     | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 提供個別化就業與職訓諮詢、推介與媒合服務及創業資訊等，並運用就業促進津貼，協助順利就業</li> <li>● 開發中高齡者及高齡者就業機會，運用僱用獎助措施及「職場學習及再適應計畫」等，增加雇主僱用之誘因</li> <li>● 103 年計協助 83,736 名中高齡及高齡者就業</li> </ul>    | 勞動部、國發會 |
| 老人照護面 | 設置銀髮人才資源中心 | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 倡議推廣及媒合高齡者就業</li> <li>● 建置銀髮人才網路平台，彙整部會資訊流，提供完整銀髮就業資訊連結志願服務，增進青銀學習交流</li> </ul>                                                                            | 勞動部     |
|       | 提供完善照顧資源   | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 積極發展長照服務網，預計 105 年於 368 鄉鎮市建立多元日照服務；研議修法放寬營利事業參與長照服務，循序引</li> </ul>                                                                                        | 衛福部、勞動部 |

|             |               |                                                                                    |                     |
|-------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|             |               | 導開放產業進入<br>● 推動「外籍看護工外展看護服務試辦計畫」(鐘點外勞)，自 104 年起放寬規定，提供喘息服務                         |                     |
| 扶<br>幼<br>面 | 降低育兒費用        | ● 推動 5 歲幼兒免學費、鼓勵地方政府無償提供閒置空間                                                       | 教育部、<br>衛福部、<br>勞動部 |
|             | 育兒津貼與<br>托育補助 | ● 辦理 0-2 歲父母未就業育兒津貼及就業者家庭托育費用補助，並建置近便社區托育資源中心；於 103 年 12 月 1 日實施居家托育登記制度，以促進優質托育品質 |                     |
|             | 職場托兒服務        | ● 鼓勵雇主辦理員工托兒服務，如提供最高 200 萬元興建設施補助，103 年計已核定補助 104 家，將持續擴大辦理                        |                     |

資料來源：國發會

## (二) 現行老人經濟社會保障方案

台灣現行老人經濟社會保障方案主要為退休金、保險與津貼，茲整理如下<sup>14</sup>：

### 1. 年金、基金與退休金：

#### (1) 老年基本保證年金：

滿 65 歲享有給付資格，給付水準為每月 3,628 元，有排富條款。

#### (2) 軍公教退輔基金：

服務年資滿 25 年且年齡滿 50 歲者享有給付資格，每任職 1 年享有 2%，最高限 70%<sup>15</sup>。

#### (3) 勞工退休金：

此為雇主提撥，勞工亦可自行提撥；工作年資滿 15 年且年

<sup>14</sup> 王琇蘭，臺灣地區推行以房養老方案評估研究，國立清華大學高階經營管理碩士在職專班碩士論文，2012 年發表，第 12 頁。

<sup>15</sup> 公務人員退休撫卹基金網，網址：<http://www.fund.gov.tw/ct.asp?xItem=4699&CtNode=418&mp=1>，最後檢視日期：2016/10/28。



滿 60 歲者即享有給付資格，採月退形式，給付水準視提撥基金與運用收益而定，有最低收入保證。

## 2. 保險：

### (1) 勞工保險：

年滿 60 歲享有給付資格，可提前或延後提領，預計逐年調高給付資格之年齡，預計於 2018 年調高至 65 歲。年資 15 年者，每滿 1 年發給 2 個月，最高以 45 個月為限。逾 60 歲以後之保險年資，合併 60 歲以前之一次請領老年給付，最高以 50 個月為限。

### (2) 公教人員保險－養老給付：

依法退休、資遣者或保費繳滿 15 年，年滿 55 歲而離職退保者享有給付資格。給付水準為每一年資加給 1.2 個月，最高 42 個月<sup>16</sup>。

### (3) 軍人保險：

退伍軍人即享有給付資格，給付依年資計算，最高 45 基數。

### (4) 年金保險：

財務來源為個人提撥，給付資格與水準皆視契約內容而定。

### (5) 企業年金保險：

給付資格同勞工退休金，給付水準視提撥基金與運用收益而定。

### (6) 企業員工儲蓄險：

財務來源為企業提撥，給付資格與水準皆視契約內容而定。

### (7) 商業人壽保險：

財務來源與年金保險同，給付資格與水準皆視契約內容而定。

---

<sup>16</sup> 參照公教人員保險項目簡明表。

### 3. 補助與津貼：

#### (1) 低收入戶生活補助：

由政府支出，給付資格由社會救助法訂定，給付水準依各縣市、直轄市最低生活費及分級不同，全國平均每人(戶)每月 11,448 元(104 年度)<sup>17</sup>。

#### (2) 中低收入老人生活津貼：

由政府支出，給付資格由中低收入老人生活津貼發給辦法訂定，給付水準依最低生活費判定，未達 1.5 倍者，每月發給 7,463 元，達 1.5 倍以上，未達 2.5 倍者，每月發給 3,731 元<sup>18</sup>。

#### (3) 老年農民福利津貼：

由政府支出，給付資格為 65 歲以上農民(含漁民)，有排富條款，申領時已加入農保並年資合計達 15 年以上者，每月給付全額津貼 7,256 元；若年資合計 6 個月以上未滿 15 年者，則可領取半額津貼 3,628 元<sup>19</sup>。

#### (4) 原住民津貼：

主管機關為原民會，由政府支出，給付資格為 55 歲未滿 65 歲之原住民，每月給付 3,628 元，有排富條款。

#### (5) 榮民就養給與：

主管機關為退輔會，由政府支出，給付資格為 61 歲以上身心障礙退除役官兵，每月給付 14,150 元，有進行資產調查。

---

<sup>17</sup> 社會救助及社工司網，網址：

[http://www.mohw.gov.tw/CHT/DOSAASW/DM1\\_P.aspx?f\\_list\\_no=114&fod\\_list\\_no=1552&doc\\_no=52560](http://www.mohw.gov.tw/CHT/DOSAASW/DM1_P.aspx?f_list_no=114&fod_list_no=1552&doc_no=52560)，最後檢視日期：2016/10/28。

<sup>18</sup> 1957 福利諮詢專線，網址：<http://tfcf1957.pixnet.net/blog/post/364773914-%E9%A4%8A%E8%80%81%E6%9C%89%E4%B8%80%E5%A5%97%E7%BC%9A%E4%B8%AD%E4%BD%8E%E6%94%B6%E5%85%A5%E8%80%81%E4%BA%BA%E7%94%9F%E6%B4%BB%E6%B4%A5%E8%B2%BC>，最後檢視日期：2016/10/28。

<sup>19</sup> 勞動部勞工保險局，網址：<http://www.bli.gov.tw/sub.aspx?a=UWjhYSc6nm0%3D>，最後檢視日期：2016/10/28。

未來影響臺灣社會經濟的，應是人口年齡結構的變化，而非人口數量的變化，人口老化將導致健康照護、社會保險及福利支出的增加，將使得下一代負擔更為沈重。(李涵茵，2006)。在我國少子化現象催化下，子女更沒有足夠的時間與精力照顧家中的老人，人口老化的現象，老人除了從子女處得到經濟支持外，對於擁有房產的老人，將房產資源調動起來走上「自力更生」的養老模式，就可以大大緩解養老難題。(潘秀莉，2009)

### 三、小結

臺灣高齡人口持續增加，推升退休給付的壓力，「未富先老」成為當前人口前景的隱憂，人口老化的現象變成長期存在的事實，退休保障變成非常重要的規劃(陳清平，2011)。至 2010 年底的平均壽命為 79.18 歲，每一年之少子化現象均較前年更為嚴重，使得家庭結構窄化、代間增長及家庭崩解，家庭成員很難同時兼顧養育孩童、照顧老年人及支援有困難的成員，家庭功能逐步喪失中(黃富順，2011)。

由於生命的延長，若個人 60 歲退休尚有餘命 20 年至 30 年之久，在不加計通貨膨脹因素下，平均個人每月生活費各項開支 2 萬元，預估 30 年約需 720 萬元。如果無子女者或有子女卻無力負擔父母之養老問題，勢必這些老人需要依賴政府、社區鄰里照顧，或者自己勉強靠現有資金過活，資金不充裕者則影響生活品質，值此，則可檢視老人身邊有無留下多少不動資產，無論出租、抵押或變賣可供轉換成現金使用(王綉蘭，2012)。

老年人經濟來源除了自身退休金、子女奉養、政府救助津貼或收容照顧等，必須提早在年輕的時候為自己老年生活做準備。信義房屋(2012)公布一項購屋統計，結果顯示，現代女性不僅購屋年齡逐年下降，即使結了婚晉身為媽媽一族，隨著高齡化、啃老族的社會趨勢演變，愈來愈多媽媽不再迷信「養兒防老」，而是乾脆「以房養老」，投資第二屋或房產，提早購屋為自己的退休生活預作打算，以房養老不再是金字塔頂端的專利，

而是犀利老媽的理財新勢力。

若以社會福利觀點論，自民國 94 年 1 月 19 日公佈修正之社會救助法後，由於修正後條文規定，低收入戶之認定係採平均每人每月收入、動產及不動產，3 項標準需同時符合之方式（簡稱「三合一」），導致有些生活貧苦的市民，即使無固定收入也缺少存款（動產），卻因有一棟房子（不動產）價值超過 500 萬元（即所謂「擁有房屋、現金短少」或「空有黃金屋」）而不符合低收入戶資格，無法獲得「低收入戶」相關補助。相對於有些市民，有所得但略低於門檻、也有略低於門檻的存款，只要不動產低於 500 萬元，即可以取得低收入戶資格。由於前者生活狀況未必優於後者，呈現不公平現象（薛承泰與杜慈容，2006）。這些老人缺少可賴以生活之現金，一旦被排除，不僅失去政府生活扶助金，連最起碼的健保補助或收容養護補助之例行性開銷都沒有政府的補助。即使老人擁有可以變賣的房子，由於房子出售後必須更換居住地點與生活環境，老人往後的生活因環境的生疏而難以適應，生活品質下降，甚至加速老化（轉引自 Bassuk 1999）。

薛承泰（2010）在《建構老人經濟安全的新選擇》一文中提到，住宅自有率高是其認為以房養老之所以適用於台灣的關鍵因素之一，且英、法、澳洲、美國與新加坡已有類似制度；而林左裕（2011）則認為，以房養老可在不改變原有生存空間的情況下，為這些「空有黃金屋」的新貧困階級提供了另一種新選擇，同時透過逆向房貸機制，亦能更有效率的達成政府所推行且符合國人觀念的「在宅老化(aging in place)」政策。綜觀來看，若要讓日益增多的老年人口生活得以更加完善、同時減少青壯年人口之扶養負擔，並兼顧全國社會福利政策，以房養老之制度在台灣勢在必行。

### 第三章 以房養老的基本概念與現況

#### 第一節 以房養老的基本概念

##### 一、以房養老之意義

歐美先進國家為解決「擁有房屋，現金短少」的老人安養問題，開始推行類似「以房養老制度」，都是提供 60 歲以上老年人將資產轉換成現金，但其設計上都略有不同，目的在讓老年人能以自身擁有的財產，維持該國老年人口的生活品質，並減輕國家在社會福利上的負擔。而台灣社會固有存在「有土斯有財」的觀念，使得社會上部分人士對於「以房養老」制度有排斥感，加上受限於民法及銀行法的現行規範，難以推動此制度，面對老年人口激增及生育率逐年下降的事實，台灣相較於已實施以房養老制度的先進國家更具實施的急迫性(張金鶚，2009)。

所謂以房養老方案(Housing Equity program，簡稱 HE)，是指以房屋、土地增值的動用股權或信用貸款等來運用資金投資、壽險、證券、信託、儲蓄、年金、生活消費等，考慮台灣的社會背景，可以涵蓋逆向抵押貸款方案、社會照護服務方案、售後租回年金屋方案，目前內政部初步規畫之以房養老方案較偏重辦理不動產逆向抵押貸款制度，採公公益型態，由政府出資一筆基金，按月給付老年人養老生活費，直到終老(王綉蘭，2012)。

##### 二、類型—張金鶚的三大類型

###### (一) 逆向的押貸款方案(Reverse Mortgage program，簡稱 RM):

###### 1. 執行模式

老年人向銀行提出申請，而銀行與保險公司合作承擔風險，

即辦理「房屋淨值轉換抵押貸款」的金融商品，銀行支付一筆金額、按月支付款項和建立隨時可動用的信用額度給老年人，直到老年人死亡或遷移原房屋時，銀行貸款才會被清償或進行資產處分(張金鶚，2009)。逆向抵押貸款使老人擁有永久居住於自身住宅的權利，達到「在地老化」甚至「在宅老化」的目標(李嘉峯，2011)。

在執行逆向房屋貸款方面應有下列注意事項(陳美雲，2011)：

- (1) 逆向房貸是為老年人所設置，契約設計應以老年人的需求為首要目標。
- (2) 契約風險報酬分配之目標在降低貸方投資成本，提高貸款成數。
- (3) 健康及生活服務宜由專業機構提供，避免與貸方利益衝突，影響服務品質。
- (4) 政府角色在監督市場操作，保護老人權益及協助提高所能借到的金額。
- (5) 契約標準化及簡單化可增加逆向房屋貸款的普及程度及證券化的可行性。

## 2. 運作構想

- (1) 老人向社會福利團體進行專業諮詢，了解各方案內容，若選擇此方案，專業諮詢團體中的估價師，須提供市場合理價格予老人參考。
- (2) 老人向銀行提出申請，若為弱勢老人可向政府申請補助保費。
- (3) 銀行審核通過後，提供逆向抵押貸款金額給老人。
- (4) 銀行支付保費給保險公司，由保險公司承擔相關風險。
- (5) 銀行可將抵押權交予信託機構發行金融資產證券化等，取得

現金流。

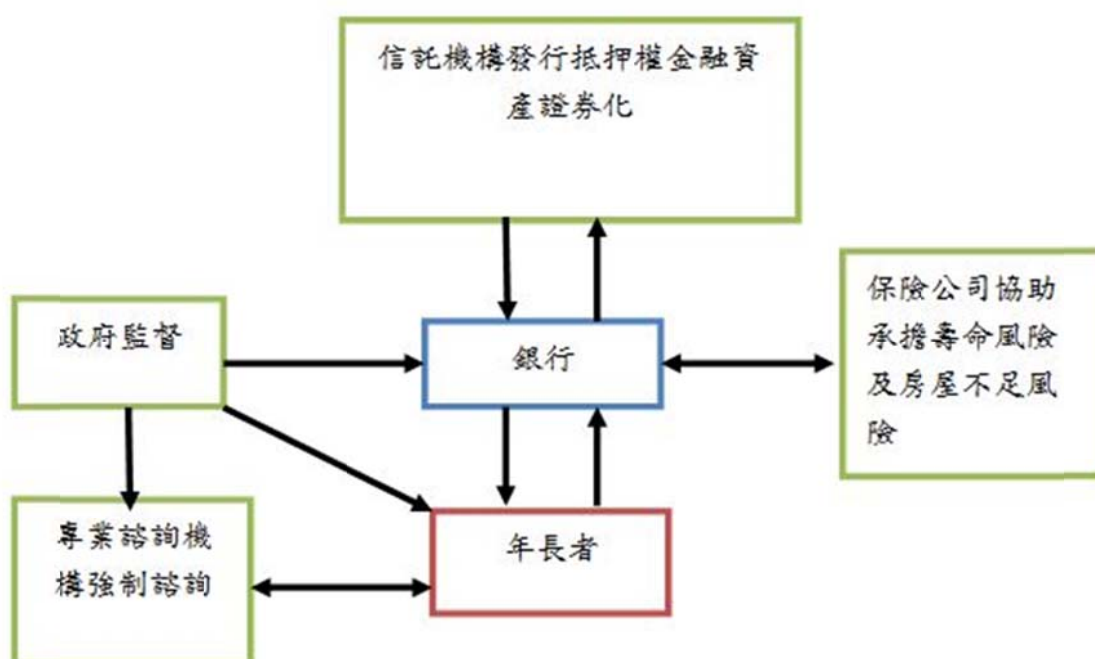


圖 3-1 以銀行為主軸之逆向抵押貸款方案模式

資料來源：鄭堯任、孫彰良「以房養老」活躍老化，以銀行為主軸之逆向抵押貸款方案模式，引自張金鶚，2009 年「以房養老」逆向抵押貸款研討會資料

## （二）社會照護服務方案(Social Care Services program，簡稱 SC):

### 1. 執行模式

可分為贈與或信託兩種方式，贈與方式主要為老年人房地產贈與社會福利機構，如基金會或 NGO 團體，由受贈者提供照護服務老年人，並可利用貸款方式來取得服務所需的資金；而信託方式則是老年人與信託機構成立信託契約，並指定受益人為社會福利機構運行，由契約中規範社會福利機構的服務項目及內容等，以保障商方權益(張金鶚，2009)。

### 2. 運作構想

### (1) 社會照護服務方案-贈與方式

- A. 老人必須先向社會福利團體進行專業諮詢，了解各個方案的內容，而社福團體應說明此方案特色，附負擔贈與的法律關係。
- B. 老人將房屋以附負擔贈與的方式贈與給社會福利機構，並簽訂照護契約。
- C. 社會福利機構依照護契約提供老人照護服務。
- D. 社會福利機構向金融機構進行房屋貸款，以取得資金營運；如社福機構向金融機構借款不易，政府應以專案基金提撥執行周轉金，協助社福機構運作，而社福機構需在專案結束後返還周轉金。
- E. 照護契約結束後，社會福利機構可授權資產管理公司進行資產處理，取得支架金部分償還貸款，如有剩餘價金則歸社會福利機構擁有。

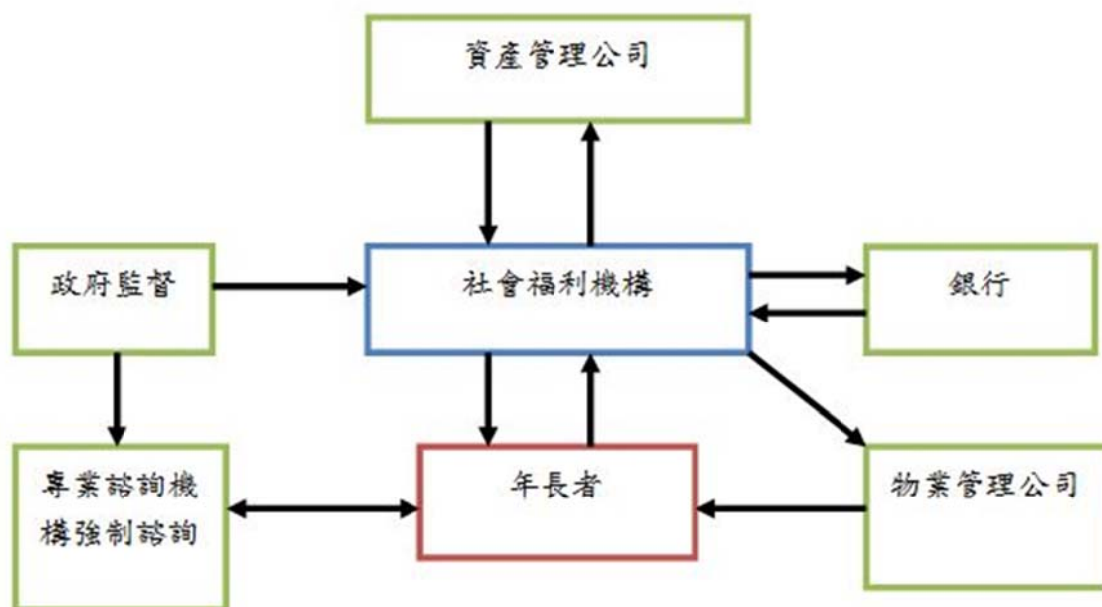


圖 3-2 以社會福利機構為主軸之社會照護服務(贈與)方案模式  
資料來源：鄭堯任、孫彰良「以房養老」活躍老化，以銀行為主軸



之逆向抵押貸款方案模式，引自張金鶚，2009 年「以房養老」逆向抵押貸款研討會資料

## (2) 社會照護服務方案-信託方式

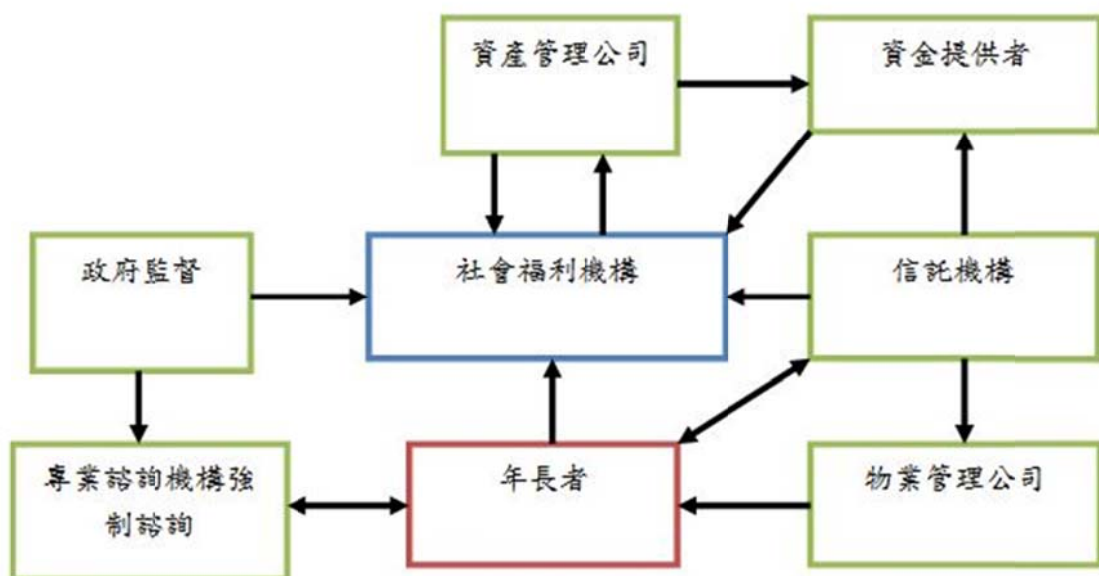
A. 老人必須先向社會福利團體進行專業諮詢，了解各個方案的內容，專案資訊團體須說明本方案特色為「信託契約」，使老人能比較方案適用性。

B. 老人將房屋信託給信託機構，建立信託契約，信託內指定受益人為社會福利機構，並訂定社會福利機構須提供之照護契約，由信託機構監督社會福利團體執行。

C. 信託機構委託業務管理公司，尤其進行管理維護資產等事項，一即老人所居住之房屋，乃由業務管理公司來進行管理維護。

D. 信託機構項資金提供者發行受益憑證，在信託期間提供現金流與社會福利團體來執行照護契約。

E. 信託契約結束後，社會福利機構取得資產，社福機構可授權資產管理公司處理資產，處分後的收益交由資金提供者，如有剩餘則歸為社會福利機構。



### 圖 3-3 以信託為主軸之社會照護服務(信託)方案模式

資料來源：鄭堯任、孫彰良「以房養老」活躍老化，以銀行為主軸之逆向抵押貸款方案模式，引自張金鶚，2009 年「以房養老」逆向抵押貸款研討會資料

### (三) 售後租回年金屋方案(Sale-Leaseback Transactions program，簡稱 SL)：

#### 1. 執行模式

老年人與保險公司協商，透過出售房屋給保險公司並租回居住的方式，由保險公司或委託業務管理公司負責房屋管理維護，並支付年金予老年人，待與老年人的契約終止後，保險公司委託資產管理公司進行資產處分(張金鶚，2009)。

#### 2. 運作構想

- (1) 老人必須先向社會福利團體進行專業諮詢，了解各方案內容，且專業諮詢團體中的估價師，須提供市場合理價格及合理租金予老人參考。
- (2) 老人與保險公司議定出售價格及租金後，將房屋出售給保險公司，並取得年金(扣除房屋租金後)。
- (3) 保險公司委託業務管理公司管理資產出租等事項，並授權資產管理公司進行資產處理相關事項。
- (4) 業務管理公司負責老人房屋管理維護等事項。
- (5) 業務管理公司可協助其發行不動產證券化等商品，將資產轉換成現金流。

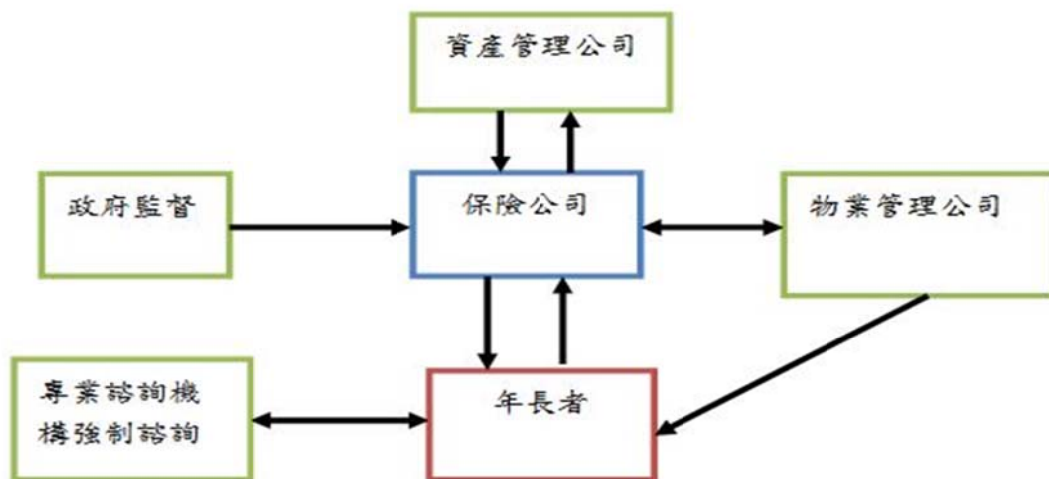


圖 3-4 以保險公司為主軸之售後租回年金屋方案模式

資料來源：鄭堯任、孫彰良「以房養老」活躍老化，以銀行為主軸之逆向抵押貸款方案模式，引自張金鶚，2009 年「以房養老」逆向抵押貸款研討會資料

### 三、功能角色界定

#### （一）社會福利

以 Barker 的社會福利核心概念而言，社會福利是國家的，包括方案給付與服務體系、其目的是為了滿足其社會經濟、教育與健康需求，以維持社會的基礎：資本的累積與政權合法化。

以房養老兼具社會保險以及救助之性質。為了達到社會正義、促進社會整合、提供利他行為的機會。為老人活能達到一定水平，維持基本需求。欲透過政府的政策推動，挹注資金或是提供金融業者誘因使其配合，以達到救助老人「長期照護」等社會保險層次，保障老人之經濟。

2013 年 4 月政府正式公告「不動產逆向抵押貸款制度試辦方案作業規定」，希望以其作為開辦 RM 相關業務，以讓退休的老人透過不動產的資產再活化，以提升所得水準與生活品質。

以台灣而言，從政府社會部門關心「中低收入老人生活津貼申請之限制」的問題、衛生單位關心的「作為現行人口老化嚴重，加以生育率持續偏低，可作為健保財務困難的解決方式之一」，規劃單位的立場又是「希望每個人退休後都能有穩定收入，故其認為應該將主力放在國民年金等社會保險體制」等等，其都賦予 RM 不同「社會福利」的政策目標，此亦是相對國外類似制度，台灣 RM 被稱為「公益」版的主因。<sup>20</sup>

## （二）金融商品

所謂金融產品是指資金融通過程的各種載體，它包括貨幣、黃金、外匯、有價證券等。就金融市場的買賣對象，供求雙方通過市場競爭原則形成金融產品價格，如利率或收益率，最終完成交易，達到融通資金的目的。

以房養老被視為金融商品，或衍生性金融商品。其以貸款、信託、保險的為主，甚至提供複合型的金融商品。例如，結合銀行、保險及證券業者推動「高齡者安養信託」、「商業型逆向抵押貸款」、「保單活化、年金、長照保險」、「生命週期基金」等措施。

### 1. 貸款

以貸款方式其運作模式依照申請人的年齡，利率水平，選擇的貸款方案種類，房產的價值等，設計出的金融商品。以抵押為概念，將房子抵押給銀行、保險公司，等金融機構，再由金融機構按月支付一定額度的養老年金給抵押貸款的老人。

### 2. 信託

執行逆向抵押，意指年長者與信託機構成立信託契約，並指定

---

<sup>20</sup> 王健安、張金鶚，現行所謂「公益版」不動產逆向抵押貸款之設計提供多少的「社會福利」效果？，住宅學報，2015，第二十五卷第一期第 37 頁—75 頁

受益人為社會福利機構運行，由契約中規範社會福利的服務項目內容等，以保障雙方權益。在信託機制下，強調借款人若不幸失能或房屋倒塌、都更，也會「保證給付」，確保貸款人能拿到錢。在此架構中，由於年長者為委託人，因此以其居住用之房屋交付信託外，該年長者之金融資產與年金也可一並交付，受託人亦可進行整合性運用。同時，也不一定只以一家信託銀行為限，而可結合多數信託業所持有之不動產形成更為龐大的資產池(Asset Pool)加以運用。信託業者在逆向抵押制度中除擔任受託人，亦有下列功能：年長者若申辦「以房養老」業務，可以搭配安養信託，為年金加上保險，透過信託指定用途、專款專用方式，能讓年金仍持續運用在借款人身上。為保障申請者可安居於自宅，避免不動產遭他人設定其他債權導致影響長者居住權益，設定信託契約可以保障申請人及市府雙方權利義務。

### 3. 壽險

保險在現存的以房養老制度中，對於年長者而言，保險公司扮演房東與給付年金的責任。年長者與保險公司協商，出售房屋給保險公司，而後向保險公司將成為房東，年長者可租回該出售房屋繼續做居住使用。保險公司自行或委託物業管理公司負責房屋管理維護，並支付年金給年長者。契約終止後，保險公司可對取得房屋進行資產處分。(王綉蘭，2012。)

保險公司可制定投保者的締約資格與贖回機制，亦即在不損害保險公司利益的前提下，採用保險達成房產逆向抵押的年長者可有隨時退出的權益。作為投保人的年長者過世後，保險公司還能給予其子女購買該房產的優先購買權，此有助於年長者身故後能讓其子女享有取回房產的願望（黎淑娟，2010；轉引於王綉蘭，2012）。

對於銀行而言，保險則有承擔以房養老制度所帶來的風險之功能。銀行透過保險機制，永續分攤財務風險：因「以房養老」風險涵蓋利率風險、長期房價波動跌價風險、高齡延壽風險等多項層面，風險相當高，如美國與香港採行保險大數法則的方式來分攤風險，並採部分使用者付費原則，並可依房價金額不同採取適度差別取價。並制定專法作為辦理之依據與整體機制，使其具有穩定財源，方能提供永續分攤風險的功能，並提供高齡借款人更妥適的安養資金條件。(中華民國銀行商業同業公會全國聯合會)

保險公司可透過此一市場機制與銀行合作，也可向銀行收取保險費用，承擔年長者餘命風險與房地產負淨值之風險(王綉蘭，2012)。

#### 4. 其他

複合式以房養老房屋擔保貸款，甚至還結合金年保險與安養信託。成通申辦以房養老獲取貸款後，資金將進入信託專戶，並以購買年金險的方式在貸款滿周年時首次給付，每月約可獲養老金；在貸款時，借款人必須簽訂保險與信託契約，由保險所給付的年金會強制結合安養信託，確保專款專用。

逆向抵押權住宅貸款系個人住宅資產為擔保的貸款之一，提供擁有自用住宅的高齡者不需改變現有生活環境，同時可以解決生活所需的一種自助型商品；也是一種將資產價值變成長期現金流量的一種方法。原則上，它擁有僅僅解決自己老後的生涯得以安心住居及生活的問題，但卻未必將之留給後代繼承的前提。<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> 蔡錕銘，探討老齡化趨勢下銀行的業務機會—逆向抵押權住宅貸款的問題與對策，臺灣銀行季刊，2010，第六十一卷第一期第 49 頁-第 67 頁。

## 第二節 國外以房養老模式與成效

### 一、美國

#### (一) 發展背景

逆向抵押貸款(Reverse Mortgage，簡稱 RM)在美國已行之有年，自1930年代後期起，由於開始推行社會安全計畫，加上醫療及衛生條件大幅改善，使得美國漸漸轉變成一個高齡、中年人口多，青年人口少的國家。1980年代開始，美國因為出現了大量的「房子富翁，現金窮人」，於是逆向抵押貸款應運而生，並逐漸成為許多老年住房所有者的絕佳金融產品。由於用於老人福利預算逐年遽增，為改革高齡者經濟保障制度及減輕下一代經濟負擔下，1987年由住宅與城市發展部(Housing and Urban Development, HUD)推出反向抵押貸款政策—房屋淨值轉換抵押貸款計畫(Home Equity Conversion Mortgage，簡稱 HECM 計畫)，此政策訂定之目的在於使房屋權利得以轉換為流動資金供高齡者生活所需，同時由政府介入與擔保增加金融機構承作意願，解決高齡者退休面臨龐大醫療費用、或收入短缺等造成經濟衝擊問題。(黃昭郎，2013)

美國政府的扶持是反向抵押貸款業務不斷成長的關鍵，藉由政策支持社會福利及法律的保障，確保高齡者與金融機構的參與。在全球當中，美國為發展較成熟模式也較多元化的代表性國家。各個模式又可按商品、有無保險以及居住類型作區分<sup>22</sup>。其中由 HUD 提供的「HECM」、Fannie Mae(房利美)提供的「房屋所有者(Home Keeper)貸款」和財務自由基金公司(Financial Freedom Senior Funding Corporation，簡稱：Financial Freedom)提供的「財務獨立計畫」為目前美國主要採行的方式。前兩種商品是由政府或政府機構發展設計，後一種商品則由一家私營機構設計並提

---

<sup>22</sup>潘秀菊，《逆向抵押制度—以房養老之可行性探討》，中華民國信託業商業同業公會研究計畫，2009，第47頁-第50頁。

供。

## （二）採行模式：

### 1. 房屋價值轉換抵押貸款(HECM)

此 RM 是由聯邦政府予以保險，為老年屋主提供貼現住房價值來養老的金融機制，老人住戶通過轉換住房資產獲取養老金，而不用出售或搬離他們的住房。意味著美國政府保證該貸款之借款者將獲得所有事先向其允諾的現金，聯邦住房管理局(Federal Housing Administration, 簡稱：FHA)保證貸款的回收額會超過住房價值並負責貸款因意外而受有損失時的賠償。

HECM 目前是美國反向抵押市場中規模最大的反向抵押品種，約占全美反向抵押市場的 95%，其由美國房屋及 HUD 及其下的 FHA 運作，HUD 負責保險項目的設計與改進，FHA 負責授權貸款提供人、收取抵押貸款保險金和管理保險基金，其特色如下：

- (1) 62 歲以上擁有自有住宅且居住為限。
- (2) 依據房屋價值收取不同開辦費用，上限 6,000 美元。
- (3) 借貸者仍為房屋所有者，若有出售，其淨所得額必須大於借貸額度。
- (4) 付款方式包括：終身年金、定期年金、信用限額、一次給付、混合給付等。
- (5) FHA 對反向貸款提供保險，借款人支付保險費(mortgage insurance premium)，當未來房屋售價低於承貸金額，差額由保險負擔。
- (6) 在累積貸款餘額額度占房屋資產權益價值 98%時，將由金融貸款機構無條件轉移給 HUD，並由 HUD 繼續支付剩餘年金債務。

### 2. 房屋持有者 (Home Keeper)



亦可稱之所有權人反向抵押貸款，是由聯邦政府發起設立的實體機構聯邦抵押貸款協會（The Federal National Mortgage Association, Fannie Mae）於 1995 年所發行，主要是針對不符合 HECM 條的借款者而設計的，如房產價值高於 FHA 的限額規定、共有房產等情形，相對地對房產所有權要求較為寬鬆，如對正處於融資租賃等可以實現所有權之類的情形亦為認可。房屋保管者的貸款額度受借款者的年齡、房屋的評估價值、房屋所處的地段和當時的市場利率等因素影響之外，尚須考量當時申請貸款的人數影響，此外，Home Keeper 對於為領取的貸款額度不會隨著時間推進而增加，而雖然 Home Keeper 可貸金額較 HECM 為高，但其利率相對來說也較高，其允許申貸者在住房價值的增值時，可逐漸增加其貸款額度。

- (1) 62 歲以上擁有自有住宅為限，最多 3 人。
- (2) 借款上限 417,000 美元、每年調整，採行機動利率、每月調整。
- (3) 付款方式分成終身年金、信用限額、機動終身年金等三種。
- (4) 不需支付保險費用。
- (5) 不受 HECM 借款最大數額限制，因此擁有較高房屋資產權益價值之借款人，可獲得較高之借款額度。

### 3. 財務獨立計畫

是美國市場上唯一由私營公司提供的反向抵押商品，沒有聯邦政府的保險和擔保，是由附屬於 Indy Mac 銀行的高齡者財務自由基金公司（Financial Freedom Senior Funding Corporation, FFSFC）推出的一種偏向於擁有高價值房產高齡者的現金帳戶計畫（Cash Account Plan），或該老人擁有較為雄厚的金融資產，並不完全指望要用房產來養老的情況。不同於 HECM、Home Keeper 的貸款額均有一個上最高限額，此計畫專門為淨值超過 40 萬元的房屋提供反向

抵押貸款，從而使得擁有較高價值房屋的申貸者可申請此一貸款，此外，申貸者亦可保留一定比例的房產不變換為現金。

- (1) 62 歲以上擁有自有住宅為限，並以高價住宅（房屋價值超過 750,000 美元）為主之逆向抵押貸款。<sup>23</sup>
- (2) 借款上限 700,000 美元。
- (3) 付款方式分成信用限額（每次至少 500 美元）、零點支付（先一次支付 75%，其餘每年增加 5%，每次至少 500 美元）、簡易零點支付（一次提領）等三種。
- (4) 無保險，且不在次級市場出售。

### （三）面臨問題

#### 1. 儲蓄意願降低

未來可以利用逆向貸款，可能造成大眾的儲蓄意願降低。

#### 2. 道德憂慮

借款人可能有道德危險，怠於維護房產，造成未來售價減損。

#### 3. 不預期因素

因為某些無法避免的理由，借款人必須提前搬出自宅，造成無法充分享受逆向貸款的優點。

## 二、日本

### （一）發展背景

日本自 1970 年邁入高齡化社會後，人口結構日漸高齡化，日本厚生勞動省公布日本 2055 年人口統計預測顯示，老年人口數將達總人口數之 4 成，日本社會將因此邁入「超高齡社會」。另一方面，

---

<sup>23</sup>潘秀莉，《逆向抵押制度—以房養老之可行性探討》，中華民國信託業商業同業公會研究計畫，2009，第 57 頁。

長時間低利率環境和低迷的股市，加速了國民年金系統財務問題的惡化，在此背景下，日本厚生勞動省於 2002 年 12 月以各個地方政府的福利部門為主體開始正式設立了以房養老制度，促使逆向抵押貸款發展成為替代年金的角色。目前，日本的「以房養老」制度的對象是針對在退休後想繼續住在自己的房子裡的低收入戶老人，可以將他們的房屋抵押來預支貸款為期提供生活資金。

## （二）採行模式

日本的逆向抵押貸款制度始於 1981 年，由東京都武藏野市所創設運作，特點為實施主體多元化及融資目的多樣化，藉由申貸者之自有（或與配偶共有）田宅於身體機能衰退前及早規劃翻修房屋或進行休閒旅遊等多項運用，豐富暮年生活。而至今的發展可概分為政府計畫與民間計畫兩類型。

### 1. 政府計畫（政府參與型）

政府計畫適用對象為 65 歲以上，居住當地 1 年以上之老人，逆向貸款土地價值 80%、建築物價值 50% 為限。其可再分為地方政府計畫、適合高齡者還款特例制度及不動產擔保型生活資金貸款制度。

#### （1）地方政府計畫

又可分為直接融資方式和間接融資方式。直接融資方式是由地方政府扮演申辦窗口及融資主體（如東京都武藏野市），它承擔 RM 的風險（申貸者長壽、地價下跌、利率上漲）之外，尚需背負融資資金的負擔；而間接融資方式因融資主體為金融機構，地方政府僅為申辦窗口，會協助申請人斡旋民間金融機構融資。地方政府實施的 RM 以武藏野市為例，該市為此制訂有武藏野市福祉資金貸付條例及施行規則，並委由財團法人武

藏野市福祉公社來執行。財團法人武藏野市福祉公社顯示貸款的內容包含<sup>24</sup>：①福祉公社服務的使用費。②生活費（每月每人 8 萬日幣以內）。③醫療費（每月 70 萬日幣以內——單人房費、醫藥費、尿布等）。④住宅修繕費（屋頂和外壁整修、榻榻米翻修、庭園修剪等）。⑤其他（照顧保險保費、固定資產稅、健保費等）（王綉蘭，2012）。

## （2）適合高齡者還款特例制度

是於 2001 年由住宅金融支援機構（為獨立行政法人，其主管機關為國土交通省和財務省），以高齡者的翻修舊宅之目的所進行之融資。

## （3）不動產擔保型生活資金貸款制度

是厚生勞動省於 2002 年 12 月創設<sup>25</sup>，對有居住用不動產之低所得高齡住戶，今後仍持續居住在其中者，將該不動產擔保來進行生活資金借貸，以此支援該家戶之自立為目的。

## 2. 民間計畫（民間機構參與型）

民間所實施的 RM，對象以中高所得階層者為多。實施主體分為銀行（含信託銀行）及建設公司。銀行所推行的 RM 以富裕階層為對象，進行資產活化性融資。而建設公司是針對自家建築之房屋提供融資，融資目的可為生活資金或換屋居住（因子女遷出，家戶人口減少而換住格局較小的住宅）。（王綉蘭，2012）

如三井信託銀行，其為住宅擔保型老後資金融資業務，申請人 60 歲至 83 歲，不動產價值高於 1 億日幣的富裕層客戶，擔保土地價值 4 千萬日幣。利息系以借出餘額為基礎計算，借款期間

<sup>24</sup> 武藏野市福祉公社，2010，福祉資金貸付サービス，網址：  
<http://www.fukushikosha.jp/service/fukusi.html>，最後檢視日期：2016/12/4。

<sup>25</sup> 厚生勞動省，2010，生活福祉資金の概要について，網址：  
<http://www.mhlw.go.jp/bunya/seikatsuhogo/seikatsu-fukushi-shikin2.html>，最後檢視日期：2016 /12 /4。

不須償還，只在契約終了時一次清償；客戶死亡時，銀行將住宅出售收回金額與負債相抵，若有剩餘則交予繼承人。；東京 STAR 銀行，申請人 55 歲至 80 歲，配偶需 50 歲以上，逆向貸款限額 500 萬至 1 億日幣內，提供「Star One 帳戶」在借款額度內自由領取，需繳交開辦費、登記費、印花稅、每年擔保物管費等。利息部分須每月繳納，但利息部分將因存款餘額的連動而每月變動。

### （三）面臨問題

逆向抵押（Reverse Mortgage）在日本之發展，由於泡沫經濟之崩潰，導致不動產下跌嚴重，諸多債務不履行之情事橫生，從而目前在發展上顯然受挫。過去 20 多年來推動前開制度中，僅有 100 餘件申請案，本制度未能於日本順利推行，究其主因有以下：

#### 1. 風險問題

應注意不動產價格下滑以及利息上升所衍生之相關風險。

#### 2. 契約問題

應研究住宅被繼承人與繼承人間所可能產生之法律問題，諸如是否有必要在契約中設立連帶保證人制度以及一旦該高齡者意思能力喪失應如何進行舉證或後續之處理等問題。

#### 3. 對象問題

應探討是否以中堅資產階層為設計與行銷導向，以避免可能產生之履約不能情事。

#### 4. 子女反對

日本傳統文化有很強的繼承觀念，子女認為父母的家就是自己的家，賣掉土地就等於對祖先不敬。

#### 5. 「有土斯有財」根深蒂固觀念

日本人認為土地是財富極佳的儲存方式，不到萬不得已，不會變賣土地與住宅。

#### 6. 過於老舊房屋之翻修困難

老舊房屋修繕通常需要大量資金，造成銀行不願貸款。

#### 7. 高齡者年事已高以及償債能力之考量

高齡者的餘命考量以及其償債能力會降低銀行的貸款意願。

### 三、新加坡

#### （一）發展背景

新加坡國土面積僅 719.2 平方公里<sup>26</sup>，約台北市的 0.37<sup>27</sup>，居住人口卻高達近 561 萬<sup>28</sup>，人口密度僅略低於台北市<sup>29</sup>。其人口組成種族多元，華人人口佔 74%，馬來人口佔 13%，印度人口佔 9%，其他族裔人口佔 3%<sup>30</sup>。為了使多元民族和諧共處，並解決房屋短缺的社會問題，政府於 1960 年成立建屋發展局（Housing And Development Board, HBD），並在 1964 年推動「居者有其屋」政策（Home Ownership Scheme）<sup>31</sup>，配合優惠貸款，鼓勵現有的租屋者都能擁有該項可居住的資產。在 2004 年時，新加坡人口已經有 85% 居住於公共住宅，其中 93% 的居民擁有其所居住之住宅單位<sup>32</sup>。

<sup>26</sup> Singapore Department of Statistics, 2016, Population & Land Area, 網址：  
<http://www.singstat.gov.sg/statistics/latest-data#16>，最後檢視日期：2016/11/25。

<sup>27</sup> 關鍵評論網，2015，台北市比新加坡大還是小？……11 張圖表帶你看 10 座亞洲城市面積誰大誰小，網址：<https://www.thenewslens.com/article/30773>，最後檢視日期：2016/11/25。

<sup>28</sup> 同註 12。

<sup>29</sup> 台北市政府主計處，2016，土地人口，網址：<http://w2.dbas.taipei.gov.tw/statchart/a2.htm>，最後檢視日期：2016/11/25。

<sup>30</sup> Singapore Department of Statistics, 2010, Census of Population, 網址：  
[http://www.singstat.gov.sg/publications/publications-and-papers/population#census\\_of\\_population](http://www.singstat.gov.sg/publications/publications-and-papers/population#census_of_population)，最後檢視日期：2016/11/25。

<sup>31</sup> 潘秀菊、李智仁，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，2010 年初版，第 18、19、23 頁。

<sup>32</sup> 同註 17，第 25 頁。

組合房屋（以下簡稱組屋）是由新加坡建屋發展局承擔建築的樓房，為大部分人的住所，建屋發展局（HBD）為年輕夫婦提供購屋津貼，幫助他們獲得住房的「第一把鑰匙」；當他們年老時，他們將獲得住房的「第二把鑰匙」，即各種從組屋套現的選擇，以確保他們在退休後仍然有收入來源。新加坡政府已陸續推出一系列通過住房套現的措施，為老年人解決有房產卻沒現金的生活窘境。

## （二）採行模式

新加坡以房養老之形式有三種，茲整理如下<sup>33</sup>：

### 1. 反向抵押貸款

主要是針對私人建造的商品房。達退休年齡（62 歲）的老年人可以申請將房子抵押給有政府背景的公益性機構或金融機構，由這些機構一次性或分期支付養老金。老人仍居住在自己的住房內，待其去世後，房屋產權由這些機構處置，抵押變現並結算利息，剩餘的錢則交給其繼承人<sup>34</sup>。

新加坡職總英康保險合作社（NTUC Income Insurance Co-operative Limited, NTUC）於 1997 年推動純貸款反向抵押商品，滿 62 歲以上的該公司保戶符合其指定條件即可申請，其特色為「追討保證條款」，意即一旦債務到期時比房屋價值高，NTUC 可向屋主或其繼承人追討差額。

反向抵押貸款之提供者，除了前述之保險業者外，尚有金融機構，而有提供 RM 商品且僅此一家的銀行業者為新加坡華僑銀行（Oversea Chinese Banking Corporation Limited,

<sup>33</sup> 徐田華，2013，形式多样的新加坡“以房養老”，網址：  
<http://theory.people.com.cn/n/2013/1021/c40531-23274330.html>，最後檢視日期：2016/11/25。

<sup>34</sup> 蘇毓涵，2012，台灣不動產逆向抵押貸款之探討：來自社福觀點之研究，國立暨南大學財務金融學系研究所，第 10 頁。

OCBC)，年滿 65 歲的新加坡公民即可申請，給付方式有二：①有限期的給付方式、②以年金形式給付至終身，前者領取的金額比後者多。

## 2. 售後租回方案(Lease Buyback Scheme, LBS)：屋契回購計畫

建屋發展局（HBD）於 2009 推出此方案，廣泛取代了反向抵押貸款（陳澄如，2010）。新加坡組屋屋主至多擁有 99 年使用權，該計畫同意 62 歲以上之低收入老人將其擁有之組屋契約保留 30 年，剩餘年限賣回給政府（即 HBD）<sup>35</sup>，HBD 售屋所得加計 1 萬元新加坡幣，於老人簽約先給 5000 元，剩餘金額則用來購買新加坡中央公積金局（Central Provident Fund Board, CPF Board）之養老年金，按月給付售屋之老人<sup>36</sup>。（陳澄如，2010）值得注意的是，如屋主於 30 年到期後仍健在，政府會協助老年人安排住所；如屋主於 30 年到期前過世或擬終止契約，政府將給付屋主或其受益人該契約之剩餘年現價值（轉引自中華民國銀行公會對反向抵押貸款之意見，2009）。

## 3. 「以大換小」：樂齡安居紅花計畫

此處的「以大換小」與 Amanda（2007）、Karen et al.（2006）、Michael（1999）及 VanderHart（1994）於研究中指出「部分老年人口會選擇出售名下房屋並搬遷至較小（或較便宜）之房屋換取額外收入」同理。

新加坡政府於 2013 年正式實施，老年夫婦可以將現有的較大面積的住房置換成較小面積的住房，通過「以大換小」獲得養老收入。對於一些原來居住在較大面積的退休夫婦來說，如果子女長大成人並

<sup>35</sup>陳澄如，2010，台北市中老年人以房養老之意願調查研究，實踐大學財務金融與保險研究所。

<sup>36</sup>陳澄如，2010，台北市中老年人以房養老之意願調查研究，實踐大學財務金融與保險研究所，第 25 頁。



且已經搬到其他地方居住，老年夫婦可以將現有住房置換成面積較小的住房，以大換小後獲得的淨收入用作老年日常開支，或者投資一些風險小的產品來獲得收益。當事人還可以根據經濟狀況選擇一次性或者分步地完成住房的以大換小。

表 3-1 新加坡以房養老商品比較一覽表

| 商品名稱（發行年代） | 類型     | 資格   | 特色                         |
|------------|--------|------|----------------------------|
| NTUC(1997) | 貸款模式   | 62 歲 | 商品具有追索權                    |
| OCBC(2006) | 貸款模式   | 65 歲 | 新加坡唯一提供 RM（不動產抵押貸款）商品的銀行業者 |
| LBS(2009)  | 售後租回模式 | 65 歲 | 從給付年金撥出一定比例購買養老年金          |

資料來源：蘇毓涵，2012

此三種形式皆與政府密切相關，後兩種主要針對新加坡政府出資建造的組屋，第一種則主要針對私人建造的商品房。

### （三）面臨問題

新加坡在推動以房養老時，並沒有預想中順利，如售後租回方案從 2009 年推行四年來，僅 474 位申請者<sup>37</sup>，主要原因如下：

#### 1. 不動產景氣低迷<sup>38</sup>

當時新加坡不動產市場景氣低迷，大部分金融機構不願意承擔房產低價波動的風險。

#### 2. 缺乏無追索權保證<sup>39</sup>

貸款合約缺乏「無追索權保證」條款，意味著合約到期時，貸款本息之和超過房屋價值時保險公司可能向房產繼承人追償，即一旦貸

<sup>37</sup>經濟參考報，2013，"以房養老"國外遇冷 新加坡 4 年僅數百人申請，網址：  
<http://big5.cri.cn/gate/big5/gb.cri.cn/42071/2013/10/31/3245s4303816.htm>，最後檢視日期：2016/11/25。

<sup>38</sup>張榮芳，2014，新加坡以房養老的制度經驗與啟示。

<sup>39</sup>張榮芳，同註 20。

款的本利和超過房屋價值，屋主或其繼承人就必須負擔超過部分的歸還，這會使屋主擔心由於長壽導致本利和超過貸款而被迫出售房屋。

### 3. 私人房屋之限制<sup>40</sup>

NTUC 及 OCBC 僅限於私人建造的商品住房，而在新加坡占比 80% 以上的政府組屋不能參與住房反向抵押貸款。這些問題導致反向抵押貸款發揮的作用大大縮水。

### 4. 套現不明顯<sup>41</sup>

政府推出樂齡安居花紅計畫，鼓勵老人賣掉現有大型組屋，搬到小型組屋或公寓，以領取樂齡安居花紅，最多可達 2 萬新元。但這一計劃也因需用一定數額填補老人的公積金戶頭而遇冷。此外，售後租回模式亦是同理。

### 5. 平均壽命增加<sup>42</sup>

隨著醫療技術日益進步，人民平均壽命增長，很多老人擔心，若 30 年之契約期滿後還健在，是否會因此無家可歸；即使政府有另外的安置計畫，有些老人也不願意離家老去。

### 6. 擔心與其他社會福利補助相衝<sup>43</sup>

一些老人原本屬於低收入人群，可從非盈利機構獲得免費或超低價的養老產品或服務，參與計劃後能否繼續享有這些服務不得而知。

### 7. 華人傳統養兒防老觀念<sup>44</sup>

新華社指出，在新加坡這個以華人為主的社會中，靠子女養老仍是主流觀念，房產世代相傳的傳統理念也影響有兒有女的老人們做出以房養老的決定。

---

<sup>40</sup>張榮芳，同註 20。

<sup>41</sup>經濟參考報，同註 21。

<sup>42</sup>經濟參考報，同註 23。

<sup>43</sup>經濟參考報，同註 23。

<sup>44</sup>經濟參考報，同註 23。

## 四、英國

### (一) 發展背景<sup>45</sup>

英國於 1960 年代中期出現類似逆向抵押貸款商品之名稱為房屋淨值釋出商品 (equity release)，然而，發行初期並不順利。2001 年時，基於英國長期醫療皇家委員會的要求，英國政府重新正式退休老年人的長期醫療及退休生活，開始推廣另一反向房屋抵押貸款的計畫，並由英國金融服務局 (Financial Service Authority, FSA) 於 2004 年接管反向房屋抵押貸款之業務，提供消費者適當之保護及減少金融犯罪，改善目前英國市場對於反向房屋抵押貸款監督不周之現狀，以確保並增強社會大眾對金融體系之信心，並將反向房屋抵押貸款更名為「終身抵押貸款」(Lifetime Mortgage, LM)。透過政府的支持，英國未來幾年反向房屋抵押貸款市場呈現另一榮景。

目前除了終生房屋抵押貸款方案之外，另外也有兩個方案，第一是出售大房，自己換到較小的房屋居住，利用差額作為養老用途。此外，還有老人會搬到生活物價水準較英國低的國家居住養老；第二，若是老年人不願賣房也不願抵押房產時，則可以選擇出租房間給房客，英國政府推出鼓勵老人租房收益的計畫，凡參加計畫的老人，租房收益可免除部分或全部的稅金。<sup>46</sup>

### (二) 採行模式

#### 1. 聚合式利率終身貸款(A roll-up mortgage)

係指借款人以「一次金的方式，或者是固定給付」的方式領取金

<sup>45</sup>中國共產黨新聞網，2013，英國“以房養老”政策遇到的瓶頸，網址：<http://theory.people.com.cn/BIG5/n/2013/1118/c40531-23575464.html>，最後查詢日期:2016/12/1

<sup>46</sup>天下雜誌，2015，英國也推以房養老 但爭議多多，網址：<http://www.cw.com.tw/article/article.action?id=5071063>，最後檢視日期：2016/12/1。

額，是以每月或以每年的方式加上本金來計算利息。而所有的本金和利息在房屋出售時，始需償還。利用此一貸款方式有一缺點：因為利息的計算要加上本金，因此借款人最後所積欠之金額可能會高於房屋價值，除非借款人有無負值抵押保證條款(no-negative-equity guarantee)之約定。

## 2. 固定償還終身貸款(A fixed repayment lifetime mortgage)

係以「一次金」的方式領取貸款金額，然而借款人不用付任何利息；取而代之者，是以事先和貸款人約定好一定金額，且此金額高於借款人所貸之金額。利用此種方式，無論未來利率如何變化和借款人於房屋中居住時間長短，金額已經依借款人之平均餘命而確定。

## 3. 利息終身貸款：(An interest-only mortgage)

係以「一次金」的方式領取貸款金，而每個月給付利息給貸款人，利率可以用固定或浮動利率；至於本金的部分，則是實際出售房屋的時候時須償還。不過若以變動利率計算對於借款人可能較不適合的，因為利息變動之幅度可能會高於借款人收入。

## 4. 家庭收入計畫(A home income plan)

係指借款人可以利用所借得之金額，購買固定給付之年金，利用年金的收入來給付貸款利息，若有剩餘，則歸貸款人所有，至於本金的部分，則是實際出售房屋的時候須清償。此種方式通常清償完利息後所剩收入不多，一般而言，英國政府當局建議較適合 80 歲以上的老年人。

### (三) 面臨問題<sup>47</sup>

#### 1. 財政負擔及資金不足

---

<sup>47</sup> 共產黨新聞網，2013，郭芳翠:英國“以房養老”政策遇到的瓶頸，最後檢視日期:2016/12/13，網址:<http://theory.people.com.cn/BIG5/n/2013/1118/c40531-23575464-2.html>

自 2008 年金融危機重創英國經濟後，一度出現經濟負成長，直到 2010 年才開始恢復，經濟緩慢成長。因此，間接造成英國政府面臨嚴重的債務負擔，因此在負擔社會福利之資金不足，加上保險公司經常面臨資金缺乏的困境，有時也會對高額貸款望而卻步。

## 2. 法律規範不全

英國政府沒有制定專門針對房屋逆向抵押之法案，使得政府監管不到位。只要需要約束這方面之規定，都要參考其他相關法律，讓此方案有法律漏洞可鑽，還造成其運作之複雜及外部成本增加。

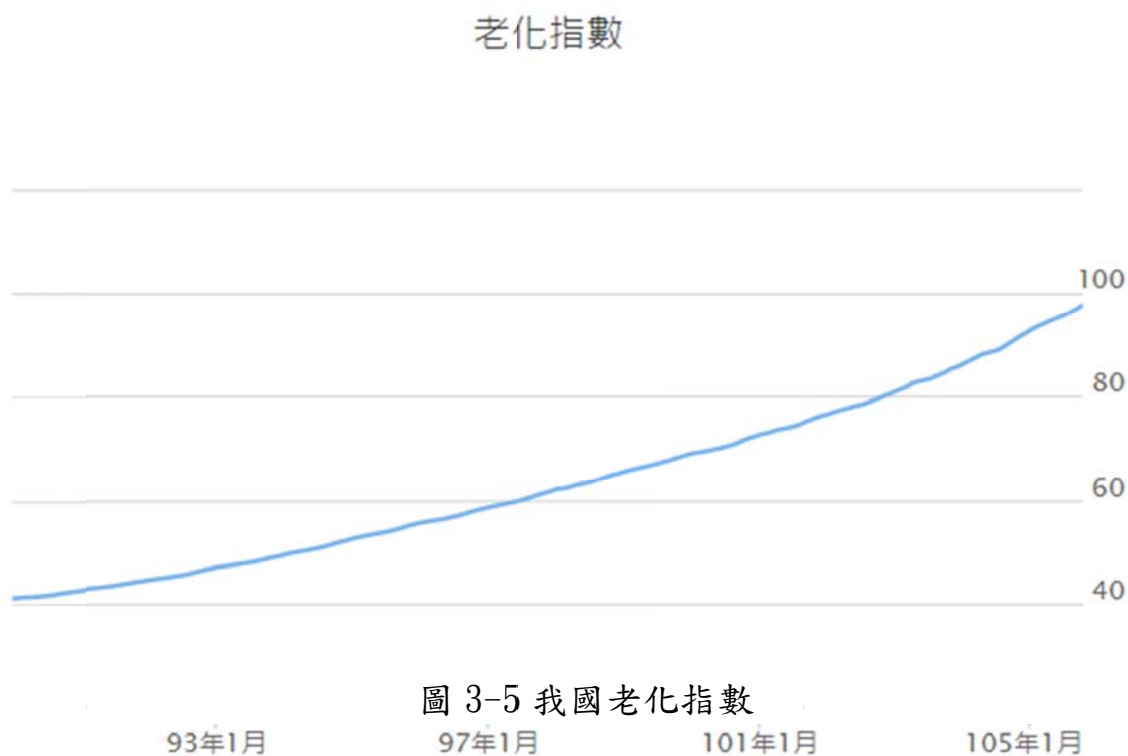
## 3. 民眾對政策缺乏信任及了解

1960 年代中期英國實行房產價值釋放機制，因其產品缺乏「無追索權保證」等條款的保護，使得參加該項目之老年群體並沒有從中獲益，反而增加了其債務負擔。只得部分老年人對於逆向抵押貸款計畫之不信任。儘管過了半個多世紀，民眾對於以房養老之觀念較為接受，但對於此產業及商品還是有非常大的鴻溝，這方面可能還需要透過多多溝通及宣導觀念讓民眾能更了解，進而提升接受度。

### 第三節 台灣現行以房養老之情形

#### 一、發展<sup>48</sup>

在第二章本研究已介紹我國高齡少子化之趨勢，並提到其對於我國經濟社會之影響，簡言之，本國將於民國 107 年正式邁入老年人口逾 14%（老年人口將高達 344 萬人）的高齡社會，且現行（民國 105 年 10 月）之老化指數已達 97.68（詳圖 3-5）。



資料來源：內政部統計處

行政院於民國 100 年、民國 101 年持續修正人口政策綱領，期能及早綢繆，在 101 年底，已有 8 成老年人口可以領到相關津貼或老年給付（詳見表 3-2）。

<sup>48</sup> 部分脈絡參考：內政部，2013，不動產抵押貸款制度說明會。

表 3-2 101 年 12 月底老人生活津貼及老年給付概況

| 項目         | 發給金額（元／月） | 人數（人）     |
|------------|-----------|-----------|
| 低收入老人生活津貼  | 7,200     | 99,580    |
| 中低收入老人生活津貼 | 3,600     | 21,388    |
| 榮民就養給付     | 13,550    | 59,953    |
| 老農津貼       | 7,000     | 674,501   |
| 老年基本保證年金   | 3,500     | 793,052   |
| 老年年金給付     | 依投保年資給付   | 365,483   |
| 合計         |           | 2,013,987 |

資料來源：內政部

然而隨著民國 94 年社會救助法修正低收入戶認定標準後，出現一群無法領到中低收入戶證明（隨之也無法領到相關補助）、生活卻同樣困苦的老人，他們是標準的「房子富人，現今窮人」（House rich, cash poor），「空有黃金屋」卻無足夠能養活自己的資金，在扶養比日漸攀升的社會裡，他們亦難以得到子女充足的經濟援助。

這些有房子卻難以過日子的老人該怎麼辦呢？他們可以有三種選擇，一是向人借錢，朋友、子女都是可參考的方向；二是賣房轉現，再另覓居住，離開自己熟悉的地方；三是以房屋貸款向銀行借錢。然而這三種選擇很顯然都有其困難度，方法一非長久之計，方法二除卻老人自身之搬離意願，能否賣掉或是能變現多少亦是一個問題，方法三牽涉到的還款問題也讓老人卻步。

隨著高齡少子化的趨勢日益嚴重，政府日漸重視扶幼與養老之問題，並陸續推行多項長照政策，期能讓台灣成為對高齡者友善的國家，其中一項政策即為以房養老（不動產逆向抵押貸款制度），提供了上述遇到困境的老人一種新選擇，既能繼續居住於自己家中不用搬遷，也不需給付租金，且多了一份經濟來源（每月給付金），而原先享有的福利並不會受影響。

考量到「不動產逆向抵押貸款制度」對台灣金融市場來說是一項全新

的商品，我國金融機構皆無實務經驗，要由金融機構主動提出以房養老商品有其難度。故行政院於民國 98 年將「研議房屋淨值轉換抵押貸款（Home Equity Conversion Mortgage）產品之可行性」列為專案工作項目，請經建會會同金管會、內政部、法務部就制度面、法律面、實務面等通盤可量其可行性，並於民國 99 年召開 4 次協商會議，提報可行性評估報告，包含制度定位、推動策略及產品架構。隨後行政院率同台灣土地銀行、臺北市政府、臺中市政府及內政部派員至新加坡、香港，考察該地以房養老推動情形。經精算學者專家、各地不動產估價師、老人福利團體及台灣土地銀行多次研議後，於民國 102 年核定，自同年 3 月開辦，試辦至民國 106 年年底。期能讓本國老年人口在既有保險體系外，仍能充分運用自身資產養老，作為老年生活保障之新措施，落實在地老化政策。

## 二、六家公股銀行之施行方案

目前台灣公股銀行共計 8 家，其中已有 6 家推行以房養老方案，以下依開辦時間介紹其施行方案、特色、推行後面臨問題及截至目前所作之調整：

### （一）合作金庫銀行（以下簡稱庫銀）

#### 1. 專案名稱：

幸福滿袋貸款。

#### 2. 貸款對象：

年滿 60 歲之本國自然人。

#### 3. 貸款年限：

最長 35 年，貸款及間加計借款人年齡不得低於 95 歲。

#### 4. 貸款成數：

依該行授信擔保品鑑估規定辦理，首次最高即可貸七成，若超過



95 歲則可再加 1 成。

5. 貸款利率：

最低 2.16%起機動計息(貸款年限 10 年以上者，得前 2 年最低 1.71%，第 3 年起最低 2.21%機動計息)。

6. 撥款方式：

採平均法按月定額撥付。

7. 計息：

按月繳息，惟每月計算出之應收利息，於當月之收取上限為月撥付金額之 1/3，餘未收取之利息於契約終止時一次收取。

8. 擔保品：

提供借款本人單獨所有之完整建物及其基地。

9. 特色：

可搭配「樂活三寶」專案，年金保險搭配醫療保險及長期照護保險。

(二) 土地銀行（以下簡稱土銀）

1. 專案名稱：

樂活養老貸款。

2. 貸款對象：

年滿 63 歲，票、債信正常之本國自然人。

3. 貸款年限：

(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。

(2) 年滿 63 歲(含)至未滿 65 歲者：貸款期間一律為 30 年。

4. 貸款成數：

(1) 擔保品坐落於台北市、新北市捷運站（已完工並啟用通車）

1000 公尺範圍內：最高按認定價 7 成及查估值 9 成孰低範圍內核

貸。簡言之，即最高 7 成。

(2) 擔保品坐落於其他地區：最高按認定價 6 成及查估值 9 成孰低範圍內核貸。簡言之，即最高 6 成。

(3) 上述「認定價」及「查估價」由土銀認定。

#### 5. 貸款利率：

依貸放當時土銀有關放款利率規定辦理，依其公告指標利率固定加碼機動計息。如 2016 年 8 月 10 日起該行公告指標利率為 1.09%，固定加碼 1.57%，年利率即為  $1.09\% + 1.57\% = 2.66\%$ 。

#### 6. 撥款方式：

採平均法按月定額撥付，另需注意以下兩點：

(1) 貸款期間土銀會定期執行下列事項，以確保借款人確實領取月給付並正常運用：

- A. 檢視借款人月給付金領取情形
- B. 至少半年訪視或聯繫借款人 1 次
- C. 至少每年將已撥貸本金暨累積掛帳利息之對帳單面交予借款人簽章確認

(2) 若借款人連續三個月無領取月給付金紀錄，且當土銀執行上述事項皆無法聯繫借款人時，得暫停撥款。

#### 7. 計息：

逾 5 成放貸者，按月計息，若當月利息超過每月撥付 1/3 則與應收利息差額掛帳，到期時與本金一併清償。若核貸金額未超過 5 成，利息可全數掛帳。

#### 8. 擔保品：

提供借款人單獨所有之房地為擔保，建物之登記簿謄本，其用途登

記應含有「住宅」、「商業用」<sup>49</sup>或「住」字樣，此擔保品須可提供土銀設定實質第一順位最高限額抵押權。

## 9. 特色：

(1) 可搭配信託產品，免保險與信託費。貸款金額低於認定價 5 成則可全數掛帳，每月領取固定金額不會減少。

**追索權：**貸款期間若借款人生命終止，借款人之繼承人須清償剩餘借款，或拍賣擔保品已獲得清償，倘若不足清償，土銀可就借款人其他財產進行追償。

## (三) 臺灣中小企業銀行（以下簡稱台企銀）

### 1. 專案名稱：

「有家安老」房屋擔保貸款（俗稱「安養快活專案」）。

### 2. 貸款對象：

年滿 60 歲之本國自然人，申辦年齡上限為 80 歲<sup>50</sup>，後上調至 85 歲。

### 3. 貸款年限：

分 10 年、20 年、25 年、30 年。

### 4. 貸款成數：

依台企銀不動產鑑估規定辦理，最高 7 成。

### 5. 貸款利率：

最低依該行定儲利率指數（季調）加 0.77%機動計息。

### 6. 撥款方式：

每年領取保費 5%。

<sup>49</sup> 2016 年 8 月才開放「商業用」房地作為擔保品，資料來源：盧冠誠，2016/8/4，〈申請以房養老貸款 土銀降至 63 歲〉，自由時報，網址：<http://news.ltn.com.tw/news/business/paper/1017841>，最後檢視日期：2016/12/16。

<sup>50</sup> 台企銀副總張志堅於受訪時指出，資料來源：陳瑩欣，2016/02/23，〈以房養老搭年金險，60 歲可辦，台企銀、台灣人壽攜手，保證給付不中斷〉，蘋果日報，參考網址：<http://blog.cnyes.com/My/jerry6010/article2256536>，最後檢視日期：2016/12/4。

7. 計息：

按月繳息，若浮動利率逾 2.5% 部分先掛帳。

8. 擔保品：

提供借款人單獨所有之房地為擔保。

9. 特色：

年金保險與房屋貸款強制結合安養信託，確保專款專用，並保證給付不中斷。

(四) 華南銀行（以下簡稱華銀）

1. 專案名稱：

美滿人生專案—安養房屋貸款。

2. 貸款對象：

年滿 65 歲之本國自然人，且無信用不良記錄。

3. 貸款年限：

最長 30 年、最短期間不得少於 7 年，貸款期間加計借款人年齡不得低於 95。

4. 貸款成數：

依其鑑估辦法核定，最高 8 成。。

5. 貸款利率：

依其相關規定辦理，約在 2.92%~4.99% 之間。

6. 撥款方式：

採平均法按月定額撥付。

7. 計息：

按月付息，到期或終止時清償本金(每月應付利息，設有上限)。每月產生可動用額度，可隨借隨還，不動用不計息；另，每月應繳納利息若超過可動用額度 1/3，可先行掛帳。

8. 擔保品：

提供借款人單獨所有完整之建物及其基地為擔保，建物用途登記為「住」、「商」、「工」，此擔保品須可提供華銀設定實質第一順位最高限額抵押權。

9. 特色：

每月產生可動用額度，可隨借隨還，可搭配安養信託服務，即可專款專用，確保給付不中斷。

(五) 第一銀行（以下簡稱一銀）

1. 專案名稱：

「安心貸」以房養老貸款。

2. 貸款對象：

年滿 65 歲且具行為能力之本國自然人。

3. 貸款年限：

最長 30 年，貸款期間加計借款人年齡不得低於 95。

4. 貸款成數：

最高 7 成。

5. 貸款利率：

貸款利率 1.95%~2.85%機動計息，貸款利率依放款指數利率加碼機動調整。

6. 撥款方式：

採平均法按月定額撥付。

7. 計息：

按月繳息，惟每月計算出之應收利息，於當月之收取上限為月撥付金額之 1/3，餘未收取之利息於契約終止時一次收取。

8. 擔保品：

提供借款人單獨持有之土地及建物為擔保。

9. 特色：

整合信託、理財及外匯業務，依年齡層分別設計「閃耀人生」（適合 40～54 歲）、「富裕人生」（適合 55～64 歲）及「樂活人生」（適合 65 歲以上族群）三種不同套餐。

（六）臺灣銀行（以下簡稱台銀）

1. 專案名稱：

樂活人生安心貸。

2. 貸款對象：

年滿 65 歲之本國自然人。

3. 貸款年限：

分 10 年、20 年、30 年，申請者的貸款期間及年齡合計數需超過 95。

4. 貸款成數：

最高 7 成。

5. 貸款利率：

最低起跳利率為 1.93%～2.73%。

6. 撥款方式：

平均按月定額給付，並逐年遞增 3%。

7. 計息：

以貸款 1,000 萬元、期間 20 年為例，每 1 年每月領到 3.1 萬元，第 20 年時，每月增至 5.4 萬元。

8. 擔保品：

擔保品座落以房貸核貸劃分 A 區為限。針對此限制，消金部經理周紹義解釋，商業型以房養老必須考慮到長壽風險，撥款期滿後，難

以掌握房屋估價，因此台銀的以房養老在考量未來契約期滿後、銀行承受轉手風險下，才對擔保品有所限制；而內部對 A 區認定會隨時異動，目前台東市、花蓮市、台北市全區都是列入 A 區範圍。一般來說，鑑價破千萬以上物件較容易談成<sup>51</sup>。

## 9. 特色：

給付金額採逐年遞增模式，依目前利率水準，扣除繳付利息後，借款人可領用金額仍可逐年增加。

## （七）共同面臨問題

六家公股銀行現行推動方案可見下表 3-3<sup>52</sup>，推行後之申辦情形可見表 3-4，我們可以發現承作案件數有極大落差，如合庫承作案件數已破兩百，然而台企銀承作件數僅 12 件；而我們從整體已知承作案件數（共計 385 件）對比現行非中低收入戶老年人口數（3,066,206 人<sup>53</sup>）來看，僅萬分之一的老年人口來申請，成效確實不如預期。

<sup>51</sup> 沈婉玉，2016，〈台銀以房養老貸款 愈老領愈多〉，聯合新聞，網址：<http://udn.com/news/story/7239/1643011>，最後檢視日期：2016/12/14。

<sup>52</sup> 表格整理方式參考劉育菁，2016/05，6 家公股銀行「以房養老」方案大解析，《Money 錢》，第 104 期，原富傳媒出版社。

<sup>53</sup> 2016 年 10 月，65 歲以上老年人口數為 3,072,770 人（資料來源：內政部統計處，人口三段年齡組人數，網址：<http://www.moi.gov.tw/stat/chart.aspx?ChartID=S0401>），其中中低收入戶人數為 6,564 人（資料來源：衛生福利部統計處，社會福利統計月報表：2 中低收入戶統計，網址：[http://www.mohw.gov.tw/cht/DOS/Statistic.aspx?f\\_list\\_no=312&fod\\_list\\_no=4197](http://www.mohw.gov.tw/cht/DOS/Statistic.aspx?f_list_no=312&fod_list_no=4197)）。

表 3-3 六家公股銀行以房養老施行方案比較表（現行）

| 銀行 | 專案   | 申請資格           | 貸款年限            | 貸款成數   | 利率                          | 撥款方式      | 計息                                           | 特色                                                                              |
|----|------|----------------|-----------------|--------|-----------------------------|-----------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 庫銀 | 幸福滿袋 | 年滿 60 歲        | 最長 30 年         | 最高 8 成 | 最低 2.16% 起機動計息              | 平均按月定額給付  | 按月繳息，餘未收取之利息於契約終止時一次收取。                      | ①可搭配「樂活三寶」專案，年金保險搭配醫療保險及長期照護保險。<br>②有擔保品皆可鑑價<br>③開辦最早、件數最多，承作經驗豐富               |
| 土銀 | 樂活養老 | 年滿 63 歲（有債務限制） | 最長 30 年         | 最高 7 成 | 依其公告指標利率固定加碼機動計息            | 平均按月定額給付  | 逾 5 成放貸者，按月計息，差額於到期時與本金一併清償。未逾 5 成者，利息可全數掛帳。 | ①貸款成數上限依擔保品座落而不同。<br>②貸款若低於 5 成，利息可全數掛帳，到期收取，每月領取固定金額不會減少。<br>③可搭配信託產品，免保險與信託費。 |
| 台企 | 安老快活 | 60～85 歲        | 分 10、20、25、30 年 | 最高 7 成 | 最低依該行定儲利率指數（季調）加 0.77% 機動計息 | 每年領取保費 5% | 按月繳息，若浮動利率逾 2.5% 部分先掛帳。                      | ①年金保險與房屋貸款強制結合安養信託，確保專款專用，並保證給付不中斷。<br>②強調借款人失能或擔保品倒塌皆不影響給付。                    |
| 華銀 | 安養房  | 年滿 65 歲（有      | 最長 30 年         | 最高 8   | 依其相關規定辦理，                   | 平均按月定額    | 每月產生可動用額度，可隨                                 | ①每月產生可動用額度，可隨借隨還。                                                               |



|        |                     |                                |                             |           |                                                                                       |                                       |                                                                                                     |                                                                                             |
|--------|---------------------|--------------------------------|-----------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | 貸<br>信用<br>限制)      |                                |                             | 成         | 約在<br>2.92%<br>~<br>4.99%<br>之間                                                       | 給付                                    | 借隨還，<br>不動用不<br>計息；<br>另，每月<br>應繳納利<br>息若超過<br>可動用額<br>度 1/3，<br>可先行掛<br>帳。                         | ② 不動用則不計<br>息，每月未用的額<br>度可累積至下一個<br>月動用。<br>③ 可搭配安養信託<br>服務。                                |
| 一<br>銀 | 安心<br>貸             | 年滿<br>65 歲                     | 最長<br>30 年                  | 最高<br>7 成 | 貸款利<br>率<br>1.95%<br>~<br>2.85%<br>機動計<br>息，貸<br>款利率<br>依放款<br>指數利<br>率加碼<br>機動調<br>整 | 平均<br>按月<br>定額<br>給付                  | 按月繳<br>息，餘未<br>收取之利<br>息於契約<br>終止時一<br>次收取。                                                         | ① 整合信託、理財<br>及外匯業務。<br>② 依年齡層分別設<br>計不同套餐。<br>③ 可分開搭配保險<br>或信託辦理。                           |
| 台<br>銀 | 樂活<br>人生<br>安心<br>貸 | 年滿<br>65 歲<br>(行為<br>能力<br>限制) | 分<br>10 年、<br>20 年、<br>30 年 | 最高<br>7 成 | 最低起<br>跳利率<br>為<br>1.93%<br>~<br>2.73%                                                | 平均<br>按月<br>定額<br>給付，<br>並逐年<br>遞增 3% | 以貸款<br>1,000 萬<br>元、期間<br>20 年為<br>例，每 1<br>年每月領<br>到 3.1 萬<br>元，第<br>20 年<br>時，每月<br>增至 5.4<br>萬元。 | ① 給付金額採逐年<br>遞增模式。<br>② 擔保品座落限房<br>貸核貸劃分 A 區<br>(即房市精華<br>區)。<br>③ 強調給付金額遞<br>增，活越久領越<br>多。 |

資料來源：「計息」一欄參考劉育菁（2016/05），「特色」一欄參考沈婉玉（2016/04）與孫彬訓（2016/05），其他欄位參考各銀行官網，本研

究整理

表 3-4 六家公股銀行以房養老申辦情形一覽表

| 銀行     | 開辦時間       | 平均申貸年齡 | 件數  | 金額（億元） |
|--------|------------|--------|-----|--------|
| 合作金庫銀行 | 2015.11.19 | 74.60  | 349 | 18.91  |
| 土地銀行   | 2016.01.18 | 74.00  | 196 | 8.62   |
| 台企銀    | 2016.03.01 | 64.68  | 19  | 1.61   |
| 華南銀行   | 2016.03.30 | 71.50  | 230 | 8.22   |
| 第一銀行   | 2016.03.30 | 74.07  | 14  | 0.73   |
| 台灣銀行   | 2016.04.20 | 69.00  | 1   | 0.01   |
| 合計     |            | 73.32  | 809 | 38.10  |

註：統計截至 7 月底

資料來源：陳美君，2016/10/06

### 三、銀行合作之壽險方案

#### （一）台灣人壽-快活養老方案<sup>54</sup>

##### 1. 方案目的

台灣人壽表示，為因應老年化與少子化社會趨勢所需，協助銀髮長者活化其自有不動產，以提供銀髮長者安養生活所需，台灣人壽攜手臺灣企銀，合作推出創新房屋擔保貸款結合保險及信託的「安老快活專案」。有別於一般單純之以房養老房屋擔保貸款，臺灣企銀以房貸專案及安養信託，結合台灣人壽安穩配年金保險，協助銀髮長者提供其安養生活所需，讓退休後的生活規劃更有保障與完善。此專案最大的特點是，年金保險與房屋貸款結合安養信託，保證給付不中斷，不因借款人失智等受監護宣告喪失行為能力而影響給付，未來房屋都市更新或重建，年金生活費仍可照常給付，也不因為房屋遭有心人拿去設定二胎，或第三人強制執行而停止給付，

<sup>54</sup> 台灣人壽，2016，台灣人壽攜手臺灣企銀推出「安老快活專案」  
網址：<http://www.taiwanlife.com/Content/13417>，最後檢視日期：2016/12/8

讓借款人生活更有保障。另外，為確保借款人的資產安全，保險所給付的年金將強制結合安養信託，以確保專款專用，避免借款人的資產面臨不可控之風險，也能讓申請以房養老貸款的借款人更安心。

## 2. 方案對象及內容

此專案提供年滿 60 歲的民眾申請，貸款成數最高七成，貸款及年金保險期間均為 25 年，貸款到期借款人仍生存，也會用展延貸款到期日的方式，讓借款人可繼續居住在原有房屋，安享晚年直至其終老。貸款 25 年以後產生利息等費用，將於終老時併同本金一次與繼承人結算清償或改貸。舉例來說，陳先生有一棟房子 2,000 萬，經鑑價後可貸得 1,400 萬，由「安老快活專案」簽訂信託及保險契約，每月約可取得近 3 萬元生活費，保證領取 25 年。

## （二）南山人壽-樂活三寶方案

### 1. 方案目的

南山人壽連合庫銀推出「幸福滿袋」之際，也與共同推出「樂活三寶」三種可搭配年金、長照、醫療等險種的保險方案。對於不動產「增值」的，以保單之方式，並且協助透過房屋增值的部分，把錢貸出來繳保費。由於可以透過房屋增值的部分，由合庫重新估價設定，給予增貸作為繳交保費的財源，增加房貸族之資金運用。以年金為例，倘若青壯族在 65 歲之前已買上述年金險，65 歲之後又參加逆向房貸抵押，等於退休後將有兩種收入，一是年金，另一份則是銀行撥付的逆向房貸撥款金。

### 2. 方案對象及內容

以未滿 65 歲的合庫房貸戶，由合庫推出與南山合作之包括年金、醫療、長照等三種保單，並且協助透過房屋增值的部分，把錢貸出來繳保費。以 40 歲為例，三種險種的保費，最低 51 萬至最高

366 萬。在三種保單裡，以最高等級而言，有機會在年金可以選擇在繳完保費後即領取，其年齡以 90 歲為上限；而三險種合一的「樂活二型」保險，同樣以 40 歲為例，只要一次繳 232 萬，年金則從 65 歲開始領到 95 歲，而醫療及長照險各有 300 萬及 408 萬保障。

#### 四、信託與社福機構方案

台灣現行的以房養老中，在社會照顧服務方案中，分別有以贈與或以信託之方式於社福機構，在將該房子視為擔保品，向銀行申請貸款，使社福機構獲取穩定的現金流，讓老人獲得更佳的照護。

目前台灣僅有伊甸社會福利基金會對於老人長期照護發展出以無障礙生活為理念的以房養老的照護模式，其中包括附負擔捐贈、售後租回與信託財產。

附負擔捐贈乃是透過生前契約方式，以一次性或分生存前後，利用贈與或捐贈不動產於社會機構的方式，換取一次性或分期方式的價金。其意義代表高齡者如何處理照顧需求，與安養經費。<sup>55</sup>而不同於一般的以房養老模式，社福機構在受贈房屋後，更附加入直接照護服務的功能，使老人可以在居住與安養受到照顧。

而早在民國 93 年出現一案例。一位獨居殘障老人郭先生以捐贈房子捐贈過戶給伊甸社福基金會，以繼續居住在該房子為交換條件，並且由伊甸社福基金會負擔看護費用直至終老。

---

<sup>55</sup>輔仁大學社會工作學系金融社會工作教育推廣中心，2016，「附負擔捐贈發展」分享-伊甸基金會林晉佑組長，<https://s3-ap-northeast-1.amazonaws.com/financialsocialwork/resources/file/knowledge/16080102380037%E5%8F%B0%E7%81%A3%E9%9D%9E%E7%87%9F%E5%88%A9%E7%B5%84%E7%B9%94%E4%BB%A5%E6%88%BF%E9%A4%8A%E8%80%81%E5%AF%A6%E8%AD%89%E7%A0%94%E7%A9%B6%E4%BB%A5%E9%83%AD%E4%BC%AF%E4%BC%AF%E4%B9%8B%E5%AE%B6%E9%99%84%E8%B2%A0%E6%93%94%E6%8D%90%E8%B4%88%E7%82%BA%E4%BE%8B%E7%A8%8B%E5%BB%BA%E8%BC%9D%E9%A1%A7%E5%95%8F.pdf>，最後檢視日期:2016/12/4

## （一）案例應用分析

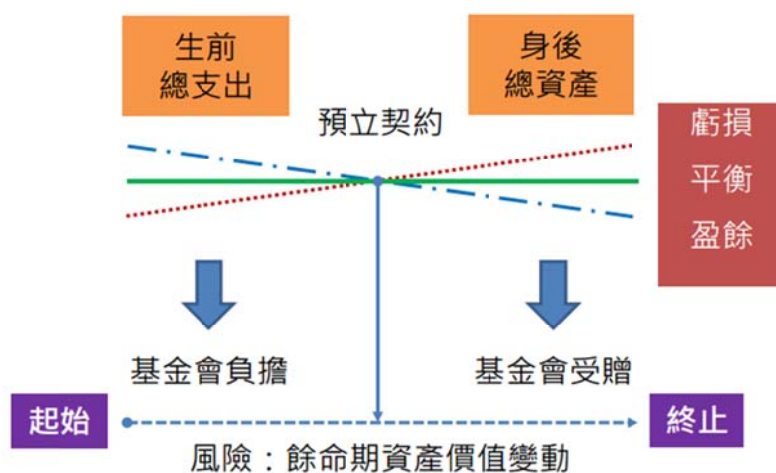


圖 3-7 「以房養老」「附負擔捐贈」模式

資料來源：伊甸基金會

當專案進行時發生不動產市場價值變動，是影響期末淨值的因素之一，對於以公益服務的非營利組織伊甸社福基金會而言，期末產生資產淨值結果通常是好的，反之將對其產生負擔。

因此，本案資產尚未產生淨值前，伊甸社福基金會必須負擔郭先生安養費用，而郭先生也因部分產權捐贈移轉予伊甸社福基金會，兩造權利義務關係將隨時間產生變動，因此必須透過法律約束兩造間不利之處。

## （二）運作架構

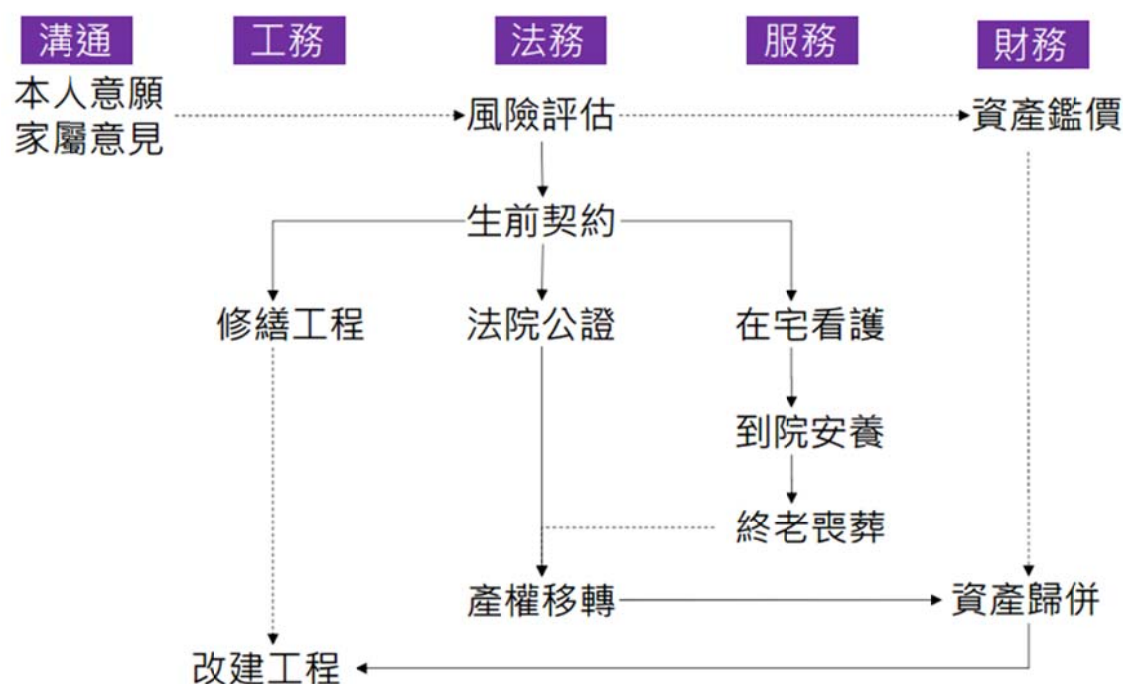


圖 3-8 「附負擔捐贈」—五個管理構面

資料來源：伊甸基金會

專案風險與效益隨時間與兩造間履行，會產生虧損、平衡、盈餘等三種結果。風險方面，不動產價值會隨市場而變動、隱藏性繼承權、委託人餘命期照顧成本等等，此案較複雜須透過專案管理進行管控。

在附負擔捐贈中，後續關懷是提供銀髮族照顧的重點，然而所需之人力，以及可能衍伸的繼承問題，在推行上遇到許多問題。再者，以房養老的主題多為老年人口，對處理不動產的態度是抱持相當之謹慎，必須要花費長時間與其溝通，拉長時間成本，更使其添更多不確定性之風險。

## 第四節 台灣以房養老之面臨問題

### 一、六家公股銀行

#### （一）申請人數極少

從同章（第三章）第三節中提到，從表 3-5 可知整體已承作案件數為 385 件，而台灣現行 65 歲以上老年人口數為 3,072,770 人<sup>56</sup>，扣除中低收入戶人數 6,564 人<sup>57</sup>，再乘以台灣住宅自有率 70%<sup>58</sup>，得台灣現行非中低收入戶且有房屋之 65 歲以上老年人口為：

$$[3,072,770 (\text{人}) - 6,564 (\text{人})] * 70\% = 2,146,344.2 \text{ 人}$$

對比目前以承作案件數 385 件，僅約兩萬分之一（ $385 / 2,146,344.2 \approx 0.00017$ ），足見申請人數尚有極大的發展空間。

然而銀行主管也指出，國內銀行提供的以房養老條件較國外銀行優渥，以中信金日本子銀行東京之星銀行為例，東京之星銀行以房養老案件限定必須在京都、獨棟、借款人要有穩定收入。<sup>59</sup>

#### （二）推行範圍受限

以房養老之推行關鍵乃在於銀行須先針對欲借款人之欲抵押物進行估價，若銀行經估價認定欲借款人提供之抵押物價值不足，則無法簽約，或是銀行經估價後認為契約可行，但欲借款人認為自己所提供之抵押物之價值不只如此，亦因雙方不能合意而難以進行簽約，是故華南銀行經理呼籲欲申請以房養老之民眾，其提供之抵押品以坐落於房價高之區域（如六都）

<sup>56</sup>內政部統計處，2016 年 10 月，人口三段年齡組人數，網址：

<http://www.moi.gov.tw/stat/chart.aspx?ChartID=S0401>，最後檢視日期：2016/12/03。

<sup>57</sup>衛生福利部統計處，2016 年，社會福利統計月報表：2 中低收入戶統計，網址：

[http://www.mohw.gov.tw/cht/DOS/Statistic.aspx?f\\_list\\_no=312&fod\\_list\\_no=4197](http://www.mohw.gov.tw/cht/DOS/Statistic.aspx?f_list_no=312&fod_list_no=4197)，最後檢視日期：2016/12/03。

<sup>58</sup>薛承泰、陳素春，2010 年，《建構老人經濟安全的新選擇——不動產逆向抵押構想》，社區發展季刊，132 期，第 97 頁。

<sup>59</sup>沈婉玉，2016，同註 47。

為佳，而台銀更直接限制擔保品之坐落限房貸核貸劃分 A 區（即房市精華區），土銀雖無強制規定，但限制若擔保品非位於雙北市以開通運行之捷運站點 1,000 公尺範圍內，則貸款成數最高只能 6 成；礙於此類限制，以房養老之推行範圍大幅縮減。

## 二、信託與社福機構

在附負擔捐贈中，仍然存在如下列許多不確定性風險<sup>60</sup>：

### （一）概括承受房屋資產縮水

如果房屋淨值在老人身亡後不如當初預期，機構仍須全盤概括承受，而由於出發點為公益性質，自然也不可能向其繼承人追討不足額的部分。

### （二）餘命期的照顧成本

高齡者愈高齡則餘命愈久，可見高齡長壽的期待，與期間照護醫療成本形成矛盾。

### （三）資產鑑價的精準性

不動產價值受到內外部因素影響，也因都市發展或公共建設增值，這些因素會造成期末淨值變動。

### （四）家屬的繼承權

依民法第 1174 條之精神，繼承人得拋棄其繼承權。並應於知悉有繼承權起三個月，以書面向法院為之。拋棄繼承後，應以書面通知因其拋棄而應為繼承之人。但不能通知者，不在此限。實務上無法預先拋棄繼承，以一部分捐贈一部繼承，而發生繼承原因後，優先順位無法確認時，尚需一段法定程序。

<sup>60</sup>程建輝、謝秉銓，2012 年，〈以房養老促進高齡者照護品質之案例探討——以台灣民間非營利組織「附負擔捐贈」為例〉，物業管理學報，2012 年秋季號，第三卷第二期，第 78-79 頁。



## （五）基金會的財務責信

組織經費來自政府補助、義賣與社會捐款等三大類，兼顧「附負擔捐贈」品質，卻無法挹注捐款，不得已利用不動產價值，這類收支報告必須公開，並設定管理委員會監督，以昭公信。

## （六）社會的觀感

為何要進行此個案？獨厚個人還是公眾？受捐贈的房地如何處分？非營利組織參與「附負擔捐贈」服務時，必須嚴謹並自我審視，包括服務能力、資源管理、人員調度以及經費周轉等。

## （七）慈善團體無法對房屋進行融資：

財團法人年度計畫與基金運用需受內政部監督，專案目的與範疇亦須符合設立宗旨；目前民間基金會是無法比照金融保險業，進行不動產擔保與融資。若基金會以自有基金、補助、捐款等進行個案服務時，似產生公益目的之責信問題。

## （八）銀行保險業的態度

當「附負擔捐贈」的規模擴大時，所需的安養照護成本應為可觀，相對資金風險也升高，而社會福利慈善機構的設立目的在於服務案主，面對這些風險時，金融保險業是否能扮演後盾，需要持續溝通。而通常，金融業者拒絕配合分擔風險，這時又是另一個問題了。

對社福機構而言，後續關懷是提供銀髮族照顧的重點，然而所需之人力，以及可能衍伸的繼承問題，在推行上遇到許多問題。再者，以房養老的主題多為老年人口，對處理不動產的態度是抱持相當之謹慎，必須要花費長時間與其溝通，拉長時間成本。

## 第四章 以房養老的意向分析

### 第一節 問卷設計

本研究以質化問卷為主，並分為實施者與需求者兩大面向進行問卷訪談，其中需求者又分為年齡 60 歲以上，即年齡限制上短期內能成為以房養老申請者的民眾；以及年齡介於 49~60 區間之民眾，即為以房養老未來潛在市場之需求者，以此三大問卷施測對象，透過深入訪談的過程，分析現行以房養老方案操作狀況以及未來市場性與可實施必要性。

#### 一、針對實施者問卷設計

問題內容包含動機、方案制定緣由、面臨困難與實施成效、現行標準門檻之想法、未來市場性及以房養老可行性、方案檢討、必要性，其主旨與題意整理詳見表 4-1。

表 4-1 實施者問卷主旨與題意整理

| 主旨            | 題目                                                             | 題意                                             |
|---------------|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 詢問推行動機        | 請問貴公司執行以房養老的動機？                                                | 探求實施者是為了配合政策推行？抑或市場有需求、公益因素、品牌形象等等因而推出以房養老方案。  |
| 現行的房養老政策的使用模式 | 請問貴公司就現行以房養老政策所制定之門檻及標準是如何制定？有何制定標準及依據？                        | 探求制定標準及限制的原因，為何會制訂該標準？該實施者的推行方案優勢何在與制定當下有何種考量？ |
|               | 您認為就貴公司所推行的以房養老方案，相較市場上其他實施者有何特色及優勢較能吸引民眾前來申請？                 |                                                |
| 現行的房養老政策的操作情況 | 請問貴公司就目前以房以養老政策，民眾的諮詢情形及申請數量？（有沒有制定推行目標？申請數量要達到多少件或額度須達多少…等等。） | 探求實施者現行面臨困難及實施成效。                              |

|                               |                                                                     |                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| 現行以房養老政策的市場性及預測趨勢             | 就現行高齡少子化的趨勢下，請問貴公司是否看好以房養老政策的市場性及市場效益？未來發展狀況及財務情形？                  | 由實施者面評估可行性及收益是否可持續推行以房養老方案？           |
| 現行以房養老政策下的建議與改善               | 請問貴公司對於未來以房養老政策之門檻及標準有無想過放寬？未來是否有考慮採取什麼新的模式與對策嗎？                    | 瞭解實施者對現行標準門檻之想法，及有無使方案申請更為普及之企劃？      |
| 現行以房養老政策中實施者與民眾對政策之看法（推行之必要性） | 請問就現行以房養老政策的推行與實施狀況，貴公司認為是否有繼續推行的必要？（可就財務、政策、環境、政治方面之可行性探討，提出個人見解。） | 實施者未來是否能繼續推行以房養老方案，由實施者面向探討以房養老推行必要性。 |

## 二、針對需求者問卷設計

問題內容包含現行以房養老政策的知悉狀況、給付模式偏好、面臨困難與實施成效、需求者申請意願、需求者市場的市場性及預測趨勢、實施者選擇偏好、建議與改善與以房養老實施必要性之探討，其主旨與題意整理詳見表 4-2。

表 4-2 需求者問卷主旨與題意整理

| 主旨                   | 題目                                                                | 題意                                                             |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 現行以房養老政策的知悉狀況        | 1. 有無聽過俗稱「以房養老」這項不動產逆向抵押商品？                                       | 瞭解推廣程度、得知需求者接觸資訊之管道及需求者偏好的宣傳管道。                                |
|                      | 2. 承上，是從哪裡得知以房養老的呢？覺得如何宣傳可以讓更多人知道？                                |                                                                |
| 需求者對於現行以房養老政策的給付模式偏好 | 3. 就現行以房養老政策之選擇類型（三大類型）及給付模式（一次給付 or 年金），您認為是否合理可行？並請受訪者闡述為何覺得可行。 | 得知需求者對於給付模式的偏好。（以房養老的優點側重於年金型，如多數人偏好年金型給付，以房養老的模式應可更為推廣於社會大眾。） |

|                      |                                                                            |                                                                                                                                                          |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 現行以房養老政策的意願情況        | 4. 就目前以房以養老政策，您是否有申請意願？並闡述為何具有意願或不具意願。                                     | 探究以房養老是否有實際需求(即真正的市場需求)，分析以房養老可行性。                                                                                                                       |
| 現行以房養老政策的市場性及預測趨勢    | 5. 請問您是否會擔心自己未來的老年安養？(人力、金錢)                                               | 探究高齡少子化的社會是否對以房養老政策產生影響？在高齡少子化的情況下，需求者會期許社會能夠提供何種服務？                                                                                                     |
|                      | 6. 請問您認為老人安養應該包含哪些？(如醫療陪診、隨同購物、交通安排、房屋修繕、行政輔助、聊天陪伴) 那您認為現行的社會福利制度能符合您的需求嗎？ |                                                                                                                                                          |
| 現行以房養老政策下，民眾對實施者選擇偏好 | 請問您認為政府、民間企業(壽險/金融機構→請從八家銀行中挑選你較為偏好的方案)、NGO 何者的推動最吸引您並符合您的偏好？              | 對實施者提供方案中詳細探究各項條件是否能真正符合需求者之需求，並提出具體擬制條件變動的內容。<br>本題就受訪者選擇的其中一個實施者所提出的方案，對該方案內容的承辦條件逐一詢問。滿意及不滿意之處、是否有再提高/降低等必要？如果是這個條件需求者能夠接受而去申辦嗎？藉以分析現行方案內容能否滿足需求者之需求。 |
| 現行以房養老政策下的建議與改善      | 針對有意願申請之老人：對於現行方案中，有沒有希望實施者改善的地方？您認為如再做那些調整，能使制度更完善？                       | 由需求者面提出需求者認為以房養老應該具備的條件或改善之處。探究達成滿足需求之條件後，是否能增強需求者對以房養老申請意願？                                                                                             |
|                      | 針對無意願申請之老人：現行以房養老政策如何提升你的申請意願？是門檻太高嗎？是內容不夠吸引人嗎？是害怕簽約後對於條約的保障不足夠嗎？          |                                                                                                                                                          |

|                       |                                                                      |                    |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 現行以房養老政策中實施者與民眾對政策之看法 | 您認為就現行以房養老政策有助於改善你的生活嗎？之於社會有推行的必要嗎？覺得能解決問題嗎？還是會覺得成效不大，政府應投入其他社會福利措施？ | 由需求者面向探討以房養老推行必要性。 |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------|

資料來源：自行整理

## 第二節 問卷研究限制

在進行問卷訪問的過程中，產生了許多比預期更多的困難。這些困難主要為研究樣本的取得困難，連帶影響資料的運用與分析。以下為本研究的研究限制：

### 一、實施者之研究限制---問卷樣本取得困難

此研究主題之問卷研究對象為有實施「以房養老方案」之銀行或非營利機構等，但由於訪問對象業務繁忙及質疑接受訪問的必要性，故在實施者方面，僅有土地銀行、華南銀行及合作金庫三家實施者願意接受訪問，此三家主要均是透過本論文成員之人脈關係而願意幫忙的，未能有更多的問卷樣本，可能會影響日後分析結果的客觀性。

表 4-3 實施者之研究限制綜整表

| 受訪者    | 研究限制                                                                                   |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 華南銀行   | 1. 如何找到？<br>透過親朋好友找到華南銀行台南分行的專員王先生。<br>2. 怎麼訪問？<br>礙於地緣難以面訪，故以電郵來往方式訪問，有不懂或不足處再輔以電訪補充。 |
| 合作金庫銀行 | 1. 如何找到？<br>藉由認識的人而找到目前有在合庫裡邊辦理以房養老業務之行員。                                              |

|              |                                                                                                                                                                                                       |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|              | <p>2. 接洽細節：</p> <p>因其在台中的分行工作，而訪問者就讀台北大學，兩方平常生活皆事務繁多無法湊出相對應的時間面訪，故以電訪方式代替。</p>                                                                                                                        |
| 土地銀行         | <p>1. 如何找到：</p> <p>藉由認識的人而找到目前有在土地銀行承辦以房養老之業務員。</p> <p>2. 洽談細節：</p> <p>礙於地緣難以面訪，故以電郵來往方式訪問，有不懂或不足處再輔以電訪補充。</p>                                                                                        |
| 伊甸基金會        | <p>1. 如何找到？</p> <p>直接致電伊甸基金會，透過專人轉接至「無障礙生活專區」，由於當天負責人不在，由專員劉小姐接洽。</p> <p>2. 接洽細節：</p> <p>劉小姐表示需先提交企劃書與問卷內容，經其提交予上級審核後方能決定是否接受採訪，目前仍在審核階段。</p>                                                         |
| 國土規劃與不動產資訊中心 | <p>1. 如何找到？</p> <p>透過親朋好友介紹，電洽其負責人周先生。</p> <p>2. 接洽細節：</p> <p>在提交企劃書與問卷內容後，經周先生與上級討論，表明需先遊系辦發送公文至台北市政府社會局後，才能決定是否接受訪問。</p> <p>系辦表示先由本小組電洽台北市政府社會局之聯絡窗口後，再行決定是否發文。</p> <p>目前本小組與台北市政府社會局之聯絡窗口無法聯繫。</p> |

資料來源：自行整理

## 二、需求者之研究限制---問卷內容的明確性不足

「以房養老方案」於現今社會尚未盛行，許多民眾不了解，甚至沒聽過，加上現行符合以房養老之對象有限，故在進行需求者訪問時，除了需求者對象不易取得外，許多民眾在接受訪問時才透過本論文組員的解釋知悉以房養老的內涵，對於立即提出具體客觀的看法有些困難，故可能其中幾份問卷樣本所訪問的結果可能對日後分析及提出建議助益不大，加上各家實施者之方案限制及估價方式均不同，由於無法當場進行試算，故除

了民眾特別偏好外，無法準確得知民眾願意使用的具體實施者選擇。

表 4-4 需求者之研究限制綜整表

| 受訪者       | 限制內容                                                                                                                                        |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳小姐(49 歲) | 訪問方式：面談<br>本小組員之親戚<br>名下有一棟房子，藉由該受訪者之條件可以讓我們分析未來以房養老的需求趨勢，了解未來以房養老如何定位。的首先先由電話訪問，簡單敘述以房養老的概念，確認接受訪問後，再以面對面的方式進行訪問。                          |
| 謝小姐(51 歲) | 訪問方式：<br>趁家族聚餐時一對一面訪，不足處再以電訪或通訊軟體補充。<br>為本小組組員之舅媽。                                                                                          |
| 吳先生(52 歲) | 訪問方式：面訪加電訪<br>本小組成員之父親<br>名下具有一間不動產，即將步入可以申請以房養老的年紀，因為其對現行社會施行制度常有很多想法，過去也曾了解關注過以房養老的議題，未來養老亦不想依靠兒女撫養，故本組希望可以從訪談中獲得如何在執行層面更加強，才可以使政策推廣更加順利。 |
| 許先生(55 歲) | 訪談方式：電訪+面訪<br>為訪問者的親朋好友，符合以房養老的潛在需求條件，但就整個實施方案內容尚未清晰，故期能以問卷方式讓他熟知，並了解未來他的意願情形，檢視此政策的可行性。而因居住地為台中地區，在時間緊湊下，首先以電訪為主，而後面訪補足。                   |
| 鄭小姐(55 歲) | 訪問方式：面談<br>本小組員之親戚<br>因為需求者較難直接尋找到有申請以房養老的人（或正要申請的人），轉而以未來市場為主，尋找未來幾年內相對較有可能利用到不動產逆向商品的潛在民眾。                                                |
| 黃小姐(56 歲) | 訪問方式：面談<br>本小組員之親戚。                                                                                                                         |

|           |                                                                                                                                                                             |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           | 雖然沒有房子，並不是以房養老的目標客群，但可了解一般民眾對於以房養老政策之看法。                                                                                                                                    |
| 林爺爺(60 歲) | 訪問方式：面談<br>本小組員之鄰居。<br>因為需求者較難直接尋找到有申請以房養老的人(或正要申請的人)，轉而以未來市場為主，尋找未來幾年內相對較有可能利用到不動產逆向商品的潛在民眾。                                                                               |
| 許奶奶(63 歲) | 怎麼找到？<br>本小組透過社群網站發文徵召找到，為中和人。<br>訪問方式：<br>組員至其居所一對一面訪，不足處再以電訪或通訊軟體補充。                                                                                                      |
| 林爺爺(67 歲) | 訪談方式：面訪<br>藉由認識的人而得知的一位建設公司董事長，起初對於其背景是否有我們訪問的必要有產生過疑慮，但因其對於以房養老此項政策很有興趣，亦想提出其對以房養老的個人看法，故盼能以不同社會階層人士的角度看待此政策是否有合理可行性。                                                      |
| 廖奶奶(70 歲) | 訪問方式：面談<br>本小組員之鄰居<br>名下有 2 間房子供出租收益。該受訪者為現在推行以房養老的目標對象。在本問卷的設計中，所設定的年齡層對象，從該條件下的受訪者，希望可以了解現行以房養老下，老人對其之看法以及其意願，並且分析現行之政策的缺失。首先，先以電話訪問，簡單敘述以房養老的概念，確認接受訪問後，再約時間以面對面的形式進行訪問。 |
| 方奶奶(70 歲) | 訪問方式：面談<br>本小組成員之房東<br>名下有兩間不動產出租，一間在復興南路出租做店面使用，一間在汐科火車站附近作住家使用，因為其符合以房養老政策之適用門檻，故希望透過與之溝通以房養老政策現實的運作模式，進而了解現行以房養老政策民眾的觀感及社會問題。                                            |
| 林奶奶(72 歲) | 訪問方式：面談<br>本小組員之親戚                                                                                                                                                          |



|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
|  | 擁有一間房子，但由於年紀稍長，對於以房養老之概念吸收有限，但仍可大致了解。 |
|--|---------------------------------------|

### 第三節 實施者

#### 1. 詢問推行動機

問題：請問貴公司執行以房養老的動機？

本題旨在探求實施者推行動機，探求實施者是為了配合政策推行？抑或市場有需求、公益因素、品牌形象等等因而推出以房養老方案，了解其推行動機可為探討以房養老是否能順利推行的第一步，受訪者訪談整理請詳見表 4-5。

表 4-5 實施者推行動機回答（節錄）表

| 受訪者  | 回答（節錄）                                                                                     | 重點                             |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 華南銀行 | 「因華銀係泛公股行庫，故政府之政策配合是必須，惟因應人口老年化及少子化甚至不婚族等需求，以房養老是具備市場商機。主要是在政府有在推動計畫後，才開始跟著實施，在去年三月才開始實施。」 | 因本身為公股銀行，且以房養老本身具市場商機，故配合政策施行。 |
| 土地銀行 | 因為政策的要求，公司上級求表現，推動有效可以變成一個績效。                                                              | 因應政策要求。                        |
| 合作金庫 | 因為政策的要求為主，造福人群為輔，營建良善品牌形象，打造完美知名度。而設定達成目標是為了上級要求，好讓自擁有更多與政府談判的籌碼。                          | 因應上級要求。                        |

資料來源：自行彙整分析

從上表可以得知，公股銀行之施行皆係配合政府政策，而合庫之所以特別要求目標承作件數則是為了要擁有更多話語權。

#### 2. 現行以房養老政策的使用模式

問題一：請問貴公司就現行以房養老政策所制定之門檻及標準是如何制定？有何制定標準及依據？

問題二：您認為就貴公司所推行的以房養老方案，相較市場上其他實施者有何特色及優勢較能吸引民眾前來申請？

探求實施者制定標準及限制的原因，以及了解該實施者的推行方案優勢何在與實施者制定當下有何種考量。之後再與後面的需求者之想法比較，實施者推出商品的動機及考量，是否有切合到大眾的需求。綜觀上述，可以發現銀行除了依據政府的政策去做規定以外，也會依據實際狀況，或是在施行的過程中，發現的問題去調整其門檻與標準，例如年齡。

表 4-6 實施者使用模式回答（節錄）表

| 受訪者  | 回答(節錄)                                                                                             | 重點                                      |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 華南銀行 | 本行係以每月可動用額度作為特色，客戶可隨借隨還，方便客戶資金調度及運用。這點是設想到方便客戶，讓客戶有較彈性使用資金的空間，如果當月沒有動用那些額度，就不會計入利息，只有他動用資金的時候才會計息。 | 以可動用額度作為特色，讓客戶能更靈活的運用資金，給客戶有較彈性使用資金的空間。 |
| 土地銀行 | 受訪者表示並不了解關於其他銀行的門檻限制，因此並不知道其在市場上有何優勢可吸引民眾前來申請。                                                     | 受訪者較不了解其他銀行的門檻條件，因此較無法回答這題。             |
| 合作金庫 | 利率方面是以分段利率以及繳息狀況，其最多只收到 1/3 的利息。而擔保品要求與其他銀行差不多。                                                    | 有利息扣款限制，讓客戶每個月的錢不會被利息扣太多甚至扣光。           |

資料來源：自行彙整分析

綜上所述，除了土地銀行比較不了解其他銀行的門檻條件以外，華南銀行是以可動用額度作為其特色，而合作金庫銀行則是有利息最多扣款多少的規定，以保障客戶每個月還能領到足以他生活的錢。

### 3. 現行以房養老政策的操作情況

問題：請問貴公司就目前以房以養老政策，民眾的諮詢情形及申請數

量？

探求實施者現行面臨困難及實施成效，以分析從目前情況去衡量未來的推行性。

根據受訪者之回答，分析出其操作情形因民眾觀念、房價、門檻等差異而有明顯的南北部差異。雖然諮詢狀況都還不錯，但就現階段需求者提供期待上的落差對於實施者能提供之給付、照顧等種種的顧忌考量，成效不大。又銀行方主要是因政策的要求才進而推行此種貸款方案，加以成本高，獲利空間小，故於執行上相較其他銀行商品就略顯消極。

表 4-7 實施者市場性及預測趨勢回答（節錄）表

| 受訪者  | 回答（節錄）                                                                           | 重點                  |
|------|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 華南銀行 | 受訪者表示沒有達到預期的案件數，北部較多客戶承作與詢問，南部較少客戶詢問，主要係因房價，北部房價整體較高，故相對客戶每月可動用額度較高，比較符合以房養老之定義。 | 南北部的房價差異造成實施件數上的落差。 |
| 合作金庫 | 目前諮詢以 70、80 歲的民眾比較多，粗估為需要支付在養老院的安養費用。此外，又以北部的案子占 6-7 成，中部的房子不算多。（因為中部的房價較低。）     | 南北部的房價差異造成實施件數上的落差。 |
| 土地銀行 | 因為牽涉的問題範圍太廣，雖然民眾諮詢的情形都有，但不見得日後會再前往申請。關於繼承人或是擔保品方面，以及房屋價格估定等，都是影響符合資格者申請的意願。      | 諮詢件數與實際承貸上仍有一定的差距。  |

資料來源：自行彙整分析

#### 4. 現行以房養老政策的市場性及預測趨勢

問題：就現行高齡少子化的趨勢下，請問貴公司是否看好以房養老政策的市場性及市場效益？未來發展狀況及財務情形？

由實施者面評估可行性及收益是否可持續推行以房養老方案，去分析

未來以房養老是否能進續推行，受訪者訪談摘要整理於表 4-8。

表 4-8 實施者市場性及預測趨勢回答（節錄）表

| 受訪者  | 回答（節錄）                                                         | 重點                                               |
|------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 華南銀行 | 受訪者認為還是要房子價值較高的地區比較好推動，舉例台南的客戶以房養老可能就只能貸到三千塊，對於每個月的養老來說還是稍嫌不足。 | 不動產之價值高低影響市場效益，不動產價值較低者，每月取得之養老金額相對較低，未必可保障老年生活。 |
| 土地銀行 | 效益不太符合。按月給付不一定能滿足有金錢需求的民眾。像北部給付金較高地區的民眾亦不一定需要再向銀行申請貸款過日子。      | 認為有金錢需求的民眾不一定需要此類型商品，市場拓展空間有限。                   |
| 合作金庫 | 就發展性而言絕對沒有，在人力上及後台的耗費的成本太高。就銀行而言，不可能推，因為會賠錢。但就未來的趨勢是有需要的。      | 就市場性而言銀行幾無獲利空間。                                  |

資料來源：自行彙整分析

根據實施者的回答，可以發現三者均認為市場性及市場收益相當有限，其中有以下幾項原因：一、耗費成本過高。後台成本(每月匯款成本、收息成本、每個月須要查詢借款人的狀況及是否有無財產上的被宣告……等)，將大幅減少銀行獲利空間，甚至有虧損可能。二、市場拓展空間有限。藉由以房養老取得維持生活一定水準之金錢，相對需要較高價值的不動產，而具有較高價值不動產的民眾很可能不需要向銀行借款以支付安養上的花費。相反的，有需求的民眾也可能因持有的不動產價值不足以借貸到足夠的安養花費，因此以房養老商品可能無法服務到真正具有需求的對象。

### 三、現行以房養老政策下的建議與改善

問題：請問貴公司對於未來以房養老政策之門檻及標準有無想過放寬？

未來是否有考慮採取什麼新的模式與對策嗎？

本題主旨在探求了解實施者對現行標準門檻之想法，及有無使方案申請更為普及之企劃，以作為對以房養老目前方案的調適方法，受訪者訪談摘要整理於表 4-9。

表 4-9 實施者建議與改善回答（節錄）表

| 受訪者  | 回答（節錄）                                                                                                                                   | 重點                   |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 華南銀行 | 本行原先承作年齡為滿 65 歲，目前已放寬，降至 63 歲，尚未有新的模式與對策。由於受訪者是在分行服務，比較負責執行的部分，對於總行有無其他對策並不清楚，只知道也會與其他相關單位拜訪，例如養老院                                       | 目前已放寬，但對未來對策走向無想法。   |
| 合作金庫 | 65 歲下修到 60 歲：開辦期間，有些提早退休的民眾(60-65 歲之間)詢問，因退休金不足，無法自給自足，而且資格不符無法申貸。銀行方發現其潛在客戶的需求，故下修。目前門檻及標準已適民眾需求，故尚無放寬計畫，亦無新模式的構想(例如與非營利組織合作)，目前傾向維持現狀。 | 目前門檻及標準符合民眾需求，採維持現狀。 |
| 土地銀行 | 年齡下修已放寬資格限制了，放寬到 63 歲可以申請，希望多吸引這個空間年齡的客群，但受訪者又表示對於推行以房養老，銀行真的需要負擔滿大的成本，包括老人過世後，對房子的處理，還有他們生前也要定時關心老人等等，因此他們自己也沒有特別想要推動的意願，這部分是比較矛盾的。     | 目前已經放寬年齡限制，認為已經符合大眾。 |

資料來源：自行彙整分析

根據受訪者之回答，分析出實施者對於現行標準門檻認為，將年齡部分下修門檻至 60-63 歲，已經擴大潛在客戶的範圍，並符合目前市場上大多需求者的條件。而對於商品設計，例如不動產價值、利率、貸款乘數、貸款年期等，因承辦以房養老的成本考量下，目前無調整的空間。實施者因不視以房養老為主要業務，認為其無利可圖，故對現行亦沒有對新的模

式合作有想法。

#### 四、現行以房養老政策中實施者與民眾對政策之看法

問題：請問就現行以房養老政策的推行與實施狀況，貴公司認為是否有繼續推行的必要？

未來是否能繼續推行以房養老方案，由實施者面向探討以房養老推行必要性，受訪者訪談整理摘要於表 4-10。

表 4-10 實施者推行之必要回答（節錄）表

| 受訪者  | 回答（節錄）                                                                                                               | 重點                                        |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 華南銀行 | 本行係屬泛公股行庫，對政府之政策必須支持，以目前環境來說，以房養老政策應漸成熟，假以時日勢必未來為各大銀行主推產品之一。實施者認為以房養老可以推行，但可能在大都會區推動才有效益，因為房價較高的關係，因此整個政策就受到地區很大的限制。 | 認為此政策漸趨成熟，可以嘗試推行，但各地方房價不同，故推行之配套措施還有改善空間。 |
| 土地銀行 | 有存在的必要，但就推行面來看不一定。此商品存在，有需要的人即會來申請，但銀行面所負擔的風險及成本高，故宣傳及推行並不顯得必要。                                                      | 認為有存在之必要，但如要花時間金錢去推廣宣傳，有待考量。              |
| 合作金庫 | 目前來說北部景象較好。而民眾觀念上及房價上的差異會造成南北部申請狀況的件數及意願落差。以銀行的角度來說，真不需要繼續推行，畢竟金額小，又不穩定。                                             | 認為各地方不動產狀況不同，推行效益不高，無推行必要。                |

資料來源：自行彙整分析

根據受訪者之回答，分析出其綜觀上述，現行實施者的施行動機多有配合政策及上級主管的壓力，並非能完全依照市場經濟可行性分析的結果操作，這對於營利事業機構來說是增加經營上的風險，而現行以房養老在

實際詢問及運用的狀況，由於南北房價差異及民眾對政策不熟悉，導致南北案件數、民眾詢問及使用情形有落差，就此情形針對政策市場性及趨勢進行觀察，推測可能實施者需耗費成本及承擔風險過高，將大幅減少獲利空間，甚至有虧損可能，另外，每個人對養老的生活品質要求及其所擁有的不動產價值不同，故以房養老政策廣泛被推行及應用的市場空間有限，在此情形下，以房養老政策在推行必要性方面有很大的爭議，本論文小組認為以房養老政策的推行就整體社會而言是有必要的，利大於弊加上提供民眾多一種財產權處分的選擇，但由於其目前政策的執行效益及使用比例未達政策所預期，故其推行之必要性遭受質疑，如未來能針對執行層面上的細節多做規範及處理，適時加入必要的配套措施，使以房養老政策在推行上，實施者的不確定風險降低，需求者的信賴度提升，相信對實施者的營運狀況及需求者申請情形會明顯有效改善，推行之必要性會更加明確。

#### **第四節 需求者**

##### **一、現行以房養老政策的知悉狀況**

問題一：有無聽過俗稱「以房養老」這項不動產逆向抵押商品？

問題二：承上，是從哪裡得知以房養老的呢？覺得如何宣傳可以讓更多人知道？

了解推廣程度、得知需求者接觸資訊之管道及需求者偏好的宣傳管道，去分析以房養老資訊觸及率夠不夠高，以及用未來用何種宣傳方式可以提高觸及率，受訪者訪談整理於附錄 3-1。

根據受訪者之回答，分析出大部分民眾均有聽過此項訊息，且多數從平面媒體（報章雜誌）及電視上得知訊息，也知道大致上的運作原理，然而不一定知道他是政策，也不見得知道除了銀行之外的實施者，以及更多元的操作模式。

## 二、需求者對於現行以房養老政策的給付模式偏好

問題：就現行以房養老政策之選擇類型（三大類型）及給付模式（一次給付 or 年金），您認為是否合理可行？並請受訪者闡述為何覺得可行。

得知需求者對於給付模式的偏好，以了解未來如果要推行，可以朝什麼方向推行，例如多數人偏好年金型給付，那以房養老的模式應可更為推廣於社會大眾。受訪者訪談整理於附錄 3-2。

根據受訪者之回答，分析出部分受訪者認為單純為個人選擇，並無不可行，但看個人能不能接受這樣的方案，再去選擇要不要去做。而也有少數的受訪者不認同以房養老政策，因此對於三大類型都不認為其可行。

## 三、現行以房養老政策的意願情況

問題：就目前以房養老政策，您是否有申請意願？並闡述為何具有意願或不具意願。

探究以房養老是否有實際需求，從需求面去分析以房養老可行性，受訪者訪談整理於表附錄 3-3。

根據受訪者之回答，分析出已符合條件之民眾的反應皆呈反對，主要是因為他們對於現狀的安養、經濟都無太大問題，且對此政策多半抱持著質疑態度，認為圖利性質較高。而潛在的需求者又比較傾向抱持觀望的角度（未來子女的態度、經濟狀況、條件門檻等因素），以長期來看，似乎有其推行之可行性，但就現狀來講，因政策的熟知度加上房價、觀念等執行上的問題，成效似乎不大。

## 四、現行以房養老政策的市場性及預測趨勢

問題一：請問您是否會擔心自己未來的老年安養？（人力、金錢）



問題二：請問您認為老人安養應該包含哪些？（如醫療陪診、隨同購物、交通安排、房屋修繕、行政輔助、聊天陪伴）那您認為現行的社會福利制度能符合您的需求嗎？

探究高齡少子化的社會是否對以房養老政策產生影響，在高齡少子化的情況下，需求者又會期許社會能夠提供何種服務。最後除了分析高齡少子化是否有影響到民眾之需求外，同時分析民眾期待的社會福利在現行以房養老是否能被實現。受訪者針對問題一之訪談摘要整理於附錄 3-4，而問題二的則整理於 3-5。

根據受訪者之回答，可發現在 12 位受訪者中有 8 位表示會擔心或會自行安排安養生活；4 位表示不擔心安養生活，而其中兩位不擔心的原因是對子女具有未來子女會照顧自己的期待。在社福方面則有高達 11 位受訪者回答出希望未來社會福利能趨於完善並能提出具體希望增加的項目，代表對子女的依賴程度並不如以往台灣社會高，多數人能接受社會提供安養服務，而不僅只接受子女奉養。其中醫療照護、陪診、陪伴功能被多數受訪者提及，未來若以房養老能結合以上功能，應有極大機會增加市場需求。

## 五、現行以房養老政策下，民眾對實施者選擇偏好

問題：請問您認為政府、民間企業（壽險/金融機構→請從八家銀行中挑選你較為偏好的方案）、NGO 何者的推動最吸引您並符合您的偏好？

了解實施者提供的方案中，是否能真正符合需求者之需求，藉由受訪者偏好與不偏好此方案的原因，去與實施者提供的條件比較雙方供需之落差。受訪者之訪談摘要整理於附錄 3-6。

根據受訪者之回答，分析出受訪者大致分為四個類型：第一，比較偏好銀行，因為比較熟悉、常聽到。第二，比較偏好社會福利機構（NGO），認為不但能住在原來的房子，社福機構對他還有照護功能的提

供。第三，對於私人企業都不信任，認為由政府自己來做，會比較放心。第四，本身不會想去做以房養老，因此都不偏好。

## 六、現行以房養老政策下的建議與改善

問題：針對有意願申請之老人：對於現行方案中，有沒有希望實施者改善的地方？您認為如再做那些調整，能使制度更完善？

針對無意願申請之老人：現行以房養老政策如何提升你的申請意願？是門檻太高嗎？是內容不夠吸引人嗎？是害怕簽約後對於條約的保障不足夠嗎？

由需求者面提出需求者認為以房養老應該具備的條件或改善之處。探究達成滿足需求之條件後，是否能增強需求者對以房養老申請意願。受訪者之訪談摘要整理於附錄 3-7。

根據受訪者之回答，分析出有些受訪者表示對於以房養老沒有申請之意願，更並不會認為該具備的條件再改善後會增加其意願。但也有些受訪者對以房養老抱持樂觀的態度，表示對於需求者越有利(例如對於放寬不動產的區位限制、門檻限制的修正、政府監督增加保障)，則有助於提升以房養老申請的意願。除此之外，加強宣傳，消除資訊上的不對稱，亦有助於需求者使用以房養老。

## 七、現行以房養老政策中實施者與民眾對政策之看法

問題：您認為就現行以房養老政策有助於改善你的生活嗎？之於社會有推行的必要嗎？覺得能解決問題嗎？還是會覺得成效不大，政府應投入其他社會福利措施？

由需求者面向探討以房養老推行必要性，從推行必要性推斷未來以房養老是否能長久推行。受訪者訪談摘要整理於附錄 3-8。

根據受訪者之回答，分析出就本論文組員進行質化研究的樣本數來說，超過半數的民眾認為有推行的必要，是由於少子化及看重以房

養老政策之財產權流動性增加，但是在推行的過程中，可能會面臨各地房價不一等執行層面上的問題，政府應觀察整體社會狀況，健全以房養老政策的制度及配套措施，而有另一派名眾認為現行制度對生活沒有幫助或本身無使用的需求，故認為無推行的必要。

## 第五節 綜合分析

根據受訪者所回答之實施者及需求者問卷內容綜合分析，比對以房養老市場中實施者所扮演的市場供給方及需求者扮演的市場需求方，可發現在以房養老在供給與需求層面，雙方所期待的商品內容仍有差異，其結果相當程度影響以房養老在未來的操作可行性，經本研究整理列出以下 3 點：

### 一、以房養老政策資訊普及性尚未廣泛

以房養老政策推行至今仍未成為一運作活絡的市場，本研究認為其原因之一仍與觸及率相關，多數民眾雖有聽過此項訊息，其中也知道大致上的運作原理，然而不一定知道此為政策，也不見得知道除了銀行之外的實施者，以及更多元的操作模式。受訪者中也不乏從未聽聞之民眾。在此情況下會去使用以房養老的民眾當然不多。即多數民眾未進入以房養老的市場，或許並不是沒有需求，而是不知道有此供給；抑或僅止於聽聞過此項政策而未曾了解其操作方式，因此不考慮採用此種模式達到安養目的。

從實施者面向來看，目前承作之實施者，目前全台灣之承作機構僅只 15 家，且其中 4 家之商品係「保險」與「信託」，乃是與「以房養老」此一「主方案」配合之「副商品」，並非以房養老此商品之主要內容。國內現行以房養老作為全國性之政策，不僅承作機構不多，實施方式亦少（沒有售後租回模式）。另外，根據實施者回答，以房養老的推動主要為配合政策，在低利潤甚至無利潤的情況下，以房養老商品的曝光率降低，

自然對社會大眾而言顯得更為陌生，主動了解並進入以房養老市場中的需求者可能較預期中少。

## 二、需求者與供給者意願及對商品之期待有所落差

本研究所訪問已符合條件之民眾的反應皆為不採用以房養老模式規劃安養生活，而其中多數對子女奉養抱有期待，意即目前以房養老市場中缺乏需求；而有意願申請以房養老之民眾，皆屬未進入退休生活之民眾，為潛在的需求者，對以房養老傾向抱持樂觀的態度，就需求面而言，以房養老市場的成熟尚須等待目前的潛在客戶逐漸達到可使用以房養老的門檻。

對於未退休的民眾，多數對未來子女會照顧自己的期待不高，並不像以往台灣社會普遍皆有「養兒防老」的觀念，並能接受社會提供安養服務，而不僅只接受子女奉養。對於以房養老需求市場來說，民眾對自由調配財產以達安養需求的傾向若高，以房養老的市場需求應會相應提高，其中醫療照護、陪診、陪伴功能被多數受訪者提及，未來若以房養老能結合以上功能，應有極大機會增加市場需求。

然而對實施者來說，本研究的受訪者均認為市場性及市場收益相當有限，原因在於耗費成本過高將大幅減少銀行獲利空間，甚至有虧損可能。由實施者推動動機也發現多有配合政策及上級主管的壓力的狀況，並不視以房養老為主要業務，可發現實施者對於未來以房養老的市場性並不看好，認為其無利可圖，就供給市場而言並沒有足夠的誘因使供給者進入供給市場，促使供給增加。

意即以房養老就屬性上仍為一政策性金融商品，若非政府持續推動，供給者極有可能不願投入市場中，對於以房養老的市場運作而言實為相當不利的條件，且供給者目前因獲利空間少，對於商品內容調整皆無想法，更無可能為執行需求者認為能提高申請意願的放寬不動產的區位限制、門

檻限制的修正、政府監督增加保障等條件，也不可能增加支出於醫療照護、陪診、陪伴等多數被需求者提及的社福功能。

綜合以上，可得知目前以房養老市場中，對於大部分民眾與實施者交集甚少，要擴大以房養老市場實為比喻其中更為艱難，又，若申請以房養老之標的必須達到供給者限制之門檻（意即達到能使供給者維持營運成本的金額），真正有需求的民眾可能因持有的不動產價值不足以借貸到足夠的安養花費，甚至該不動產價值本身達不到申請門檻，造成真正有需求的客戶無法順利進入以房養老的市場供需系統中，因此市場拓展空間相當有限。

### 三、以房養老的推行必要性

對於實施者而言，如同上述，執行效益及使用比例未達政策所預期，故其推行之必要性多遭受實施者質疑。然而若先不顧及財務收益狀況，單就社會福利整體發展而言，實施者與需求者則多數認為以房養老政策對於社會福利的健全有其必要性。從需求者面向可看出，多數受訪者對於此一政策立意表示贊同，多數未退休民眾甚至有申請意願，使其成為一退休安養規劃的考慮，然而民眾對此政策仍僅止於「考慮」，其中抱持觀望態度之原因可推測為對目前之實施方案仍存有疑慮，推估其應在市場上之資訊尚未完善。

高齡少子化現象的來臨，使得民眾多不再持有「養兒防老」的觀念，故能接受、關注甚至提出社會福利對於晚年安養能提供何種功能；而不動產金融市場的發展則一定程度影響了台灣社會對於過往「有土斯有財」的傳統觀念，綜合以上，以房養老政策之財產權流動性增加之特性，是為現今多數民眾認為有推行必要的原因。

如今以房養老政策在推行的過程中仍有許多問題待改善，然就其推行必要性而言，對於社會福利的發展、高齡少子化的台灣，本研究認為仍有推行必要。

## 第五章 結論與建議

目前台灣之以房養老分為兩大類型商品，「公益型」與「社會型」。就目的而論之，公益型之以房養老乃為滿足無流動性資產的老人，透過活化其資產，以達老人安養、在地老化，具有高度社會福利色彩之政策。然公益型之以房養老因條件門檻過於嚴苛、申請人受限，故公益型的申請案件數目為零。是以該商品無法體現原目的，無法解決沒有錢養老之老人社會問題。

而社會型之以房養老，由政府委託公股銀行辦理，因其推廣宣傳之不足、需求者與供給者間的期待落差等因素，在市場上仍對其有所觀望，縱在承作之案件數量中較公益型之以房養老提高，但其的申辦數量以及成本，對於供給者而言尚無達到平衡。另外，以社會機構為附負擔贈與，又面臨必須概括承受房屋資產縮水、基金會誠信問題、家屬繼承權、資產精準性等問題，造成在社會機關承作以房養老時負有相當之風險。不論是銀行或者社會機構為了轉嫁風險的成本，是以將貸款成數的下降、利率的提升、年齡及擔保品的限制，而對於需求者而言，其透過逆向抵押或者附負擔贈與後所得之金錢，往往不如預期。

由於前揭問題，導致「以房養老」此項政策所推行之兩大類型商品皆無法滿足原先之政策目的：一者，「公益型以房養老」對於申請人之門檻限制嚴苛，縱使本意良善，卻有專家閉門造車之嫌，使其限制顯得不通情理；而身為一項社會福利政策，卻讓人民自負申請責任，而非以書面或任何形式主動通知符合條件的人民是否申請，加上宣傳不力，讓公益型以房養老商品自 2013 年試辦至今仍無人問津，遑論達成原初政策目的。而地方政府除了臺北市最樂觀外，新北市與高雄市皆無臺北市之申請盛況——然而所謂「盛況」，亦因尚在實驗階段而僅有 5 位成功案例，話雖如此，其

合作者（財團法人國土規劃與不動產規劃中心）對於國內已房養老所提出之建議詳細而周全，是值得肯定。二者，「商業型以房養老」係在公益型商品試辦 2 年後遲遲乏人問津的產物，然而卻大幅放寬申請人的限制，只餘基本年齡之限制，而失去政府補助之公股銀行，對於擔保品座落亦多所限制；試問：真正有需求的「房產富有、現金窮困」之人，大多數都有一棟符合公股銀行嚴格要求的擔保品嗎？縱算有，其要維持自己基本生活水準已屬困難，何來多餘的金錢維持自有房屋降低其殘值？至今申請者已有 1,336 人，然而其中又有多少比例是真正有需求的「房產富人、現金窮人」呢？退萬步言，即使其並非「房產富有、現金窮困」者，既是申請此項商品，銀行作為銀貨兩訖之相對方，應保障其真能如廣告所說，能令已失去工作之承買方每月皆有固定數額之現金可以運用，然而實情卻是自契約簽訂之日起約略 13 年後，銀行之給付便會因為利息而扣至負值，如此一來，不僅對原先之「房產富人、現金窮人」不見得能有助益，就連經濟稍富裕之人想透過此商品活用其資產亦有難度，整個以房養老政策所推出之兩大類型之商品如同癡人說夢。反觀以伊甸基金會為唯一主力之附負擔捐贈模式之以房養老，目前其已將此商品正式納入「無障礙生活專案」之服務內容，從實際生活層面之角度出發，對於高齡者之照護提供完整措施，並將按月給付轉成對於房屋之修繕、醫療之支出甚至喪葬之費用等，而所得之不動產亦有不同之公益目的使用；若以房養老真是政府所制定之社會福利政策，應向伊甸基金會之精神看齊。

但未來高齡少子化為一定之趨勢，是以，目前台灣的財政是否又足以照護老人生活呢？而綜合以上，本研究認為以房養老政策為「有條件可行」，目前承作案件數少的主要因為普及性與熟知度不高加上需求者對於政策仍存有質疑且信任度不高故仍採取保守態度，再者，從問卷分析看來，潛在需求者認為此政策有可行性及前瞻性，但意願卻是有條件的限制，



表示就目前的方案來看並不是完全貼切符合其需求。此外，就門檻的限制是否合乎原本以房養老政策的立意宗旨亦有待審思，未來，政府若想將此政策推廣，勢必在宣傳面有個明顯的作為並就誠意面釋出善意，至此，我們根據文獻回顧及訪談結果得出的結論，就現階段以房養老政策面臨的問題提出了以下的建議做為參考：

### （一）老人照護

1. 立法規定貸款應包含之老人安養照顧項目：可仿效日本武藏野市，該市訂有武藏野市福祉資金貸付條例及施行規則，並委由財團法人武藏野市福祉公社來執行。
2. 老人繳息大於實施者支付之價額問題：可應用日本商業銀行所承作的業務將商品繳納利息之方式，分有分利息與本金在申貸者過世後償還以及生前每個月支付，增加「貸款者過世償還」，保障老人於生前實際拿到的錢足夠做為安養之費用。
3. 契約到期之需求者去處問題：可參考新加坡建屋發展局(HBD)作法，如屋主於 30 年到期後仍健在，政府會協助老年人安排住所；如屋主於 30 年到期前過世或擬終止契約，政府將給付屋主或其受益人該契約之剩餘年現價值。

### （二）資產鑑價的精準性

由於以房養老貸款金額會視受借款者的年齡、房屋的評估價值、房屋所處的地段和當時的市場利率等因素影響而造成給付金上的落差。故就價值較低的不動產可仿日本規劃翻修房屋或進行休閒旅遊等多項運用，來提升價值。

### （三）銀行保險業的態度

#### 4. 銀行的施作意願不高：

- （1）可參照美國 HECM 之模式，「在累積貸款餘額額度占房屋資產權益價值 98%時，將由金融貸款機構無條件轉移給 HUD，並由 HUD 繼續支付剩餘年金債務」，讓金融機構在未來倘若遇到瓶頸時能使政府收回處理減少他們在不確定性因子、風險及成本上顧慮而提升施行積極度。
- （2）結合美國高齡者財務自由基金公司對於擁有高價值房產高齡者的現金帳戶計劃，重新定位以房養老的金融商品，將其分為針對中產族群及高收入族群設計，區分擔保品價值，運用低風險低報酬、高風險高報酬之平衡，使銀行在實施以房養老時，既可滿足社會公益亦可有應有之報酬。
- （3）老年人的餘命期實難推估：現階段的高齡化現象，金融機構在此方面所承擔的風險非常高，若時間過久而使債務到期時比房屋價值高，將使銀行虧所而影響後續的施行，關於此，可學習新加坡職總英康保險合作社所訂定的「追討保證條款」，讓金融機構可向屋主或其繼承人追討差額以保障其權利。

5. 概括承受房屋資產縮水：對於因為折舊所導致之房屋殘值可能不足以讓需求者償還貸款之風險，可參考美國聯邦住房管理局 (Federal Housing Administration, 簡稱：FHA) 對反向貸款提供保險，借款人支付保險費 (mortgage insurance premium)，當未來房屋售價低於承貸金額，差額由保險負擔。

### （四）家屬的繼承權

若未來能有效推廣以房養老政策，則為保障銀行、基金會或是 NGO

能在貸款期限屆滿時取得相對對價之權利，法規的修訂勢在必行，研議方向可針對有採取以房養老之財產權人就死後財產權歸屬認定的問題進行修正。除修訂法規外，亦建議可以遺囑信託的方式讓附負擔贈與的受贈單位能在貸款人死後取得該不動產所有權，惟此方案與信託法規定受託人不得為受益人是否有牴觸，仍待探索。

#### （五）慈善團體無法對房屋進行融資

雖然基金會無法對不動產進行擔保或融資，但若能有效結合社福措施或長期照護，將不動產用以對其他弱勢族群提供相關的協助，或廣邀大眾成立宣言信託，亦是與公益層面做一定程度上的結合，似無不可。而就後續的不動產處理，則可以不動產管理信託的方式予以專業單位進行有效運用。

#### （六）普及層面

在宣傳方面，政府應該花費更多心力，如台北市舉辦世大運，便利用華人傳統節慶及各式大小活動進行宣傳，以近似於強迫推銷的方式對民眾進行洗腦。而在本小組所作之質化問卷中，亦有收到民眾關於宣傳的建議，如電視廣告（尤其是熱門時段）、報章雜誌、論壇節目等。

#### （七）社會觀感

1. 無障礙生活：目前伊甸基金會已將「以房養老」（社會照護之附負擔捐贈模式）納入「無障礙專區」，由專人負責，標榜讓身心障礙者、高齡者都可以擁有一個無障礙生活，亦不失為一種解套方式。然而據本小組聯絡瞭解，此專案目前僅有 2 人負責處理所有事物，在人力上似有不足之疑慮。

2. 民眾之信任問題應立法予以保證：可參考英國提供消費者適當之保護及減少金融犯罪，改善目前市場對於反向房屋抵押貸款監督不周之現狀，以確保並增強社會大眾對金融體系之信心。

#### （八）需求者意願

1. 區域落差：中南部承作案件與北部之案件數量有落差，主要是因為中南部之不動產價格不若北部來的高，而又中南部之房產多為透天，若以新加坡，「以大換小」之概念，將老人較大面積的住房置換成較小面積的住房，產生新的模式。
2. 資訊不足：應透過多加宣傳案例，使民眾更廣為知悉以房養老之運行、操作模式，消除資訊不對稱以及人民之疑慮。此外，銀行為實施者亦使人民對該商品有芥蒂，應透過政府之助力，落實其社會福利層面之意義。例如，放寬條件限制，擔保品受政府保障。再者，將以房養老朝多元化發展，結合醫療資源、長期照護等服務，使老人申請以房養老後可以擴大被安養之範圍，不受限僅為金錢上之給付。
3. 無意願者：就一些想將房產留於子孫而不願抵押房產的老年人來說，政府可學習英國的鼓勵老人租房收益計畫來保障其生活，就其租房收益免除部分或全部的稅金。

#### （九）基金會的財務責信

目前基金會之組織經費來源為政府補助、義賣與社會捐款等三大類。在民間 NGO、基金會組織在做以房養老時面臨財務責信問題。以公益勸募條例的原則是：信任、專業、自律。而從問卷中，可得知民眾對於由基金會承作以房養老有信任感及對其服務範圍肯定及有意願。應對以房養老對基金會所產生的責信問題應透過附負擔贈與之

專法、或另對該收支提列額外報告。

最後，值得一提的是，以房養老政策最終究竟是想幫助「老人」還是「弱勢者」是本研究就研究完畢後額外想去探討的問題。就目前的方案來看，是以已被排除在社會救助範圍外而無自生能力的老人為標的，在高齡少子化的趨勢下，政府已無法負擔更多的老年人照護，故傾向使其運用具有價值的不動產來養活自己。但主軸究竟是「老年人」還是「弱勢者」需要有個範疇劃分，對象不同，所設定的標準即不同。在社會福利支出方面，搭配方案究竟是「以房養弱勢」還是「以房養老」會使財政負擔相對減輕而又能使每個層面的民眾都能照顧到，期以政府在此方面能再思考，在後續未來關於法案或是門檻的修訂可以更加周到。

## 附錄

### 附錄 1、以房養老調查問卷——針對實施者

#### 以房養老政策問卷調查——XX 銀行

受訪者您好，本問卷結果除用於學術研究外，皆不作其他使用，請放心回答，謝謝！

##### 一、現行以房養老政策的知悉狀況

1. 請問貴公司執行以房養老的動機為何？（政策配合、政府壓力、市場商機等）

##### 二、現行以房養老政策的使用模式

2. 請問貴公司就現行以房養老政策所制定之門檻及標準是如何制定？有何制定標準及依據？（例如年齡、信用或其他方面的限制有何考量？）

##### 三、現行以房養老政策的意願情況

3. 請問貴公司就目前以房以養老政策，民眾的諮詢情形及申請數量？（現行面臨困難及實施成效）

##### 四、現行以房養老政策的市場性及預測趨勢

4. 就現行高齡少子化的趨勢下，請問貴公司是否看好以房養老政策的市場性及市場效益？（未來發展狀況及財務情形？）

##### 五、現行以房養老政策下民眾對實施者選擇偏好

5. 您認為就貴公司所推行的以房養老方案，相較市場上其他實施者有何特色及優勢較能吸引民眾前來申請？（例如以每月可動用額度作為特色，有何原因或考量？）

##### 六、現行以房養老政策下的建議與改善

6. 請問貴公司對於未來以房養老政策之門檻及標準有無想過放寬？未來是否有考慮採取什麼新的模式與對策嗎？（對現行標準門檻之想法及使方案申請更為普及之企劃）

##### 七、現行以房養老政策中實施者與民眾對政策之看法（推行之必要性）

7. 請問就現行以房養老政策的推行與實施狀況，貴公司認為是否有繼續推行的必要？（可就財務、政策、環境、政治方面之可行性探討，提出個人見解。）

問卷結束，  
感謝您的回覆！

## 附錄 1-1、以房養老調查問卷—華南銀行

### 一、現行以房養老政策的知悉狀況

Q. 請問貴公司執行以房養老的動機為何？(政策配合、政府壓力、市場商機等)

A. 因華銀係泛公股行庫，故政府之政策配合是必須，惟因應人口老年化及少子化甚至不婚族等需求，以房養老是具備市場商機。主要是在政府有在推動計畫後，才開始跟著實施，在去年三月才開始實施。

### 二、現行以房養老政策的使用模式

Q. 請問貴公司就現行以房養老政策所制定之門檻及標準是如何制定？有何制定標準及依據？(例如年齡、信用或其他方面的限制有何考量?)

A. 華南銀行以房養老係年齡滿 63 歲，信用無異常，惟房屋所有權人必須本人所有(即土地及建物所有權人必須皆為借款人所有)，另本行係以可動用金額累計方式每月撥款，額度逐月累加，惟客戶若未動用即不計息，動用多少，計息多少。

63 歲是因為市場客戶的反應，65 歲這個年齡門檻太高，因此才下修調整。但受訪者有提到他認為 63 歲還是太高，應該調整到 55 歲，因為有一部分的人退休年齡為 55-60 歲，這樣他們退休還要再等好幾年才能辦以房養老。

### 三、現行以房養老政策的意願情況

Q. 請問貴公司就目前以房以養老政策，民眾的諮詢情形及申請數量？(現行面臨困難及實施成效。)

A. 受訪者表示沒有達到預期的案件數，北部較多客戶承作與詢問，南部較少客戶詢問，主要係因房價，北部房價整體較高，故相對客戶每月可動用額度較高，比較符合以房養老之定義(未婚或是沒有子女的人，能以打拚奮鬥一生賺來的房子，過好老年生活)。

### 四、現行以房養老政策的市場性及預測趨勢

Q. 就現行高齡少子化的趨勢下，請問貴公司是否看好以房養老政策的市場性及市場效益？(未來發展狀況及財務情形?)

A. 以房養老的市場性及市場效益取決於該不動產之價值高低，若價值低，以目前銀行鑑估再分 30 年分攤計算，每月取得之養老金額相對較低，未必可保障老年生活。

受訪者認為還是要房子價值較高的地區比較好推動，舉例台北的房子一個月可能可以貸到二、三萬塊，但他台南的客戶可能就只能貸到三千塊，對於每個月的養老來說，可能還是稍嫌不足。

#### 五、現行以房養老政策下民眾對實施者選擇偏好

Q. 您認為就貴公司所推行的以房養老方案，相較市場上其他實施者有何特色及優勢較能吸引民眾前來申請？(例如貴公司以每月可動用額度作為特色，有何原因或考量?)

A. 本行係以每月可動用額度作為特色，主要可與市場作區別，客戶可隨借隨還，方便客戶資金調度及運用。這點是設想到方便客戶，讓客戶有較彈性使用資金的空間，因為這筆錢對有些老人家只是以防萬一，並不是真的每個月都需要這筆錢，那如果他當月沒有動用那些額度，就不會計入利息，只有他動用資金的時候才會計息。

#### 六、現行以房養老政策下的建議與改善

Q. 請問貴公司對於未來以房養老政策之門檻及標準有無想過放寬？未來是否有考慮採取什麼新的模式與對策嗎？(對現行標準門檻之想法及使方案申請更為普及之企劃。)

A. 本行原先承作年齡為滿 65 歲，目前已放寬，降至 63 歲，尚未有新的模式與對策。

由於受訪者是在分行服務，比較負責執行的部分，對於總行有無其他對策並不清楚，只知道也會與其他相關單位拜訪，例如養老院。

#### 七、現行以房養老政策中實施者與民眾對政策之看法（推行之必要性）

Q. 請問就現行以房養老政策的推行與實施狀況，貴公司認為是否有繼續推行的必要？(可就財務、政策、環境、政治方面之可行性探討，提出個人見解。)

A. 本行係屬泛公股行庫，對政府之政策必須支持，以目前環境來說，以房養老政策應漸成熟，假以時日勢必未來為各大銀行主推產品之一。

實施者認為以房養老可以推行，但可能在大都會區推動才有效益，因為房價較高的關係，因此整個政策就受到地區很大的限制。

問卷結束，  
感謝您的回覆！



## 附錄 1-2、以房養老調查問卷—合作金庫銀行

### 以房養老政策問卷調查——合作金庫銀行

受訪者您好，本問卷結果除用於學術研究外，皆不作其他使用，請放心回答，謝謝！

#### 一、現行以房養老政策的知悉狀況

Q. 請問貴公司執行以房養老的動機為何？（政策配合、政府壓力、市場商機……等。）

A. 因為政策的要求為主，造福人群為輔，營建良善品牌形象，打造完美知名度。

#### 二、現行以房養老政策的使用模式

Q. 請問貴公司就現行以房養老政策所制定之門檻及標準是如何制定？有何制定標準及依據？（例如年齡、信用或其他方面的限制有何考量？）

A.

A)

1. 自住不能出租，產權獨立(不能持份)，需要房子加土地。（當房子有出租的話，遇到承租人不願點交，會不好處理，所以銀行以不出租作為條件）。

2. 年齡 65 歲(但已經修改到 60 歲)~95 歲（最短 30 年）

3. 擔保品設定抵押額度：

①20 年以下，設定 1.2 倍(借 300 萬，設定 360 萬抵押權)

②20-25 年，設定 1.3 倍

③25 年以上，設定 1.4 倍

\*\* 強制要保保險：火險+地震險(若是發生火災地震，用保險金償還貸款。)

4. 額度：

第一次借款乘數估為 6 成~6.5 成(如果老人在的 30 年貸款到期時他還活著，因為一般貸款都是貸 7 成，而以房養老的六成和七成差的那一成，就是讓老人的貸款可以有在多延五年的空間)。

5. 利率：

十年以上，前兩年利率 1.71%，第三年開始年利率 2.21%。

B)

逆向抵押是以每個月撥款給借款人。銀行不是拿走房子，而是賺利息(利率!)

比較特別的是，當計息到利率是超過撥款額的 1/3 時，就不會扣後面的利息，而以後保留(不計息)再一起算，讓以房養老這個政策可以真正落實，不然扣掉利息後的錢沒剩多少，也無法當作老人的生活費、安養費。而沒有扣掉的利息，就會到最後結束時，一起算。

如果借款人在期間內提前過世或到期，銀行即不會再撥款

繼承人:全部還掉 =>案子結束。

沒有人、不處理=>才會移轉所有權給銀行，並由銀行拍賣房子。

例：房子拍賣得 350 萬，銀行 300 萬拿走，50 萬會還給繼承人;賣得 290 萬，不足的部分，執行以房養老的借款人有沒有其他財產可以扣押。

### 三、現行以房養老政策的意願情況

**Q. 請問貴公司就目前以房以養老政策，民眾的諮詢情形及申請數量？(現行面臨困難及實施成效。)**

**A.**

1. 70、80 歲的民眾比較多。

60y 退休階段的自我規劃，不想靠小孩養；70y80 以上，需要支付在養老院的安養費用。

2. 北部的案子占 6-7 成，中部的房子不算多。(因為中部的房價較低，1000 萬的房子，只能貸 600 萬(6 成)，假設貸 30 年共 360 期，一個月老人只能領不到兩萬塊。)

3. 例如老大老二老三都不拿錢出來養父母，在環境的思維下，對於家庭，也都不想影響到小孩子，不想伸手。有些急需一筆安養金，也有些在準備退休的人也會來詢問。

### 四、現行以房養老政策的市場性及預測趨勢

**Q. 就現行高齡少子化的趨勢下，請問貴公司是否看好以房養老政策的市場性及市場效益?(未來發展狀況及財務情形?)**

**A. 就發展性而言，絕對沒有，耗費的成本太高(ex. 每月匯款成本/收息成本)。**

就銀行而言，不可能推，因為會賠錢。例如在人力上，後台的成本，每個月須要去查借款人的狀況、司法院查詢有無被宣告…這些都是成本。

但就未來的趨勢，是有需要的。不同於一般貸款是需要有收入，償還能力的，銀行不會借錢給沒有償還能力的老人。而在以房養老中，老人是完全不需要有收入來源的。

### 五、現行以房養老政策下民眾對實施者選擇偏好

Q. 您認為就貴公司所推行的以房養老方案，相較市場上其他實施者有何特色及優勢較能吸引民眾前來申請？(例如貴公司以每月可動用額度作為特色，有何原因或考量?)

A. 利率方面(分段利率)以及繳息狀況(最多只收到 1/3 的利息)。  
擔保品要求與其他銀行差不多。

#### 六、現行以房養老政策下的建議與改善

Q. 請問貴公司對於未來以房養老政策之門檻及標準有無想過放寬？未來是否有考慮採取什麼新的模式與對策嗎？(對現行標準門檻之想法及使方案申請更為普及之企劃。)

A. 65 歲下修到 60 歲：開辦期間，有些提早退休的民眾(60-65 歲之間)詢問，因退休金不足，無法自給自足，而且資格不符無法申貸。銀行方發現其潛在客戶的需求，故下修。

目前門檻及標準已適民眾需求，故尚無放寬計畫，亦無新模式的構想(EX. 與 NGO 組織合作)，目前傾向維持現狀。

#### 七、現行以房養老政策中實施者與民眾對政策之看法（推行之必要性）

Q. 請問就現行以房養老政策的推行與實施狀況，貴公司認為是否有繼續推行的必要？(可就財務、政策、環境、政治方面之可行性探討，提出個人見解。)

A. 目前來說北部景象較好。而民眾上觀念的差異(比較能接受此觀念-不必靠小孩)，房價上的差異及需求會造成南北部。以銀行的角度來說，真不需要繼續推行，畢竟金額小，又不穩定，成本負擔高。

問卷結束，  
感謝您的回覆

## 附錄 1-3、以房養老調查問卷——土地銀行

### 以房養老政策問卷調查——土地銀行

受訪者您好，本問卷結果除用於學術研究外，皆不作其他使用，請放心回答，謝謝！

#### 一、現行以房養老政策的知悉狀況

Q. 請問貴公司執行以房養老的動機為何？（政策配合、政府壓力、市場商機……等。）

A. 因為政策的要求，公司上級求表現，推動有效可以變成一個績效。

#### 二、現行以房養老政策的使用模式

Q. 請問貴公司就現行以房養老政策所制定之門檻及標準是如何制定？有何制定標準及依據？（例如年齡、信用或其他方面的限制有何考量？）

A. 其實只是按照一般房貸的規定反向操作而已，並且受訪者表示各大銀行的規定其實也都差不多，就是互相參考而來的，以房養老的規定都沒什麼創意，就是照著差不多的模式進行。

#### 三、現行以房養老政策的意願情況

Q. 請問貴公司就目前以房以養老政策，民眾的諮詢情形及申請數量？（現行面臨困難及實施成效。）

A. 因為牽涉的問題範圍太廣，雖然民眾諮詢的情形都有，但不見得日後會再前往申請。關於繼承人或是擔保品方面，以及房屋價格估定等，都是影響符合資格者申請的意願。

#### 四、現行以房養老政策的市場性及預測趨勢

Q. 就現行高齡少子化的趨勢下，請問貴公司是否看好以房養老政策的市場性及市場效益？（未來發展狀況及財務情形？）

A. 沒有，因為效益不太符合。按月給付不一定能滿足有金錢需求的民眾。像北部給付金較高地區的民眾亦不一定需要再向銀行申請貸款過日子。

#### 五、現行以房養老政策下民眾對實施者選擇偏好

Q. 您認為就貴公司所推行的以房養老方案，相較市場上其他實施者有何特色及優勢較能吸引民眾前來申請？（例如貴公司以每月可動用額度作為特色，有何原因或考量？）

A. 此行員並不了解關於其他銀行的門檻限制

#### 六、現行以房養老政策下的建議與改善

Q. 請問貴公司對於未來以房養老政策之門檻及標準有無想過放寬？未來是否有考慮採取什麼新的模式與對策嗎？（對現行標準門檻之想法及使方案申請更為普及之企劃。）

A. 年齡下修已放寬資格限制了，放寬到 63 歲可以申請，希望多吸引這個空間年齡的客群，但受訪者又表示對於推行以房養老，銀行真的需要負擔滿大的成本，包括老人過世後，對房子的處理，還有他們生前也要定時關心老人等等，因此他們自己也沒有特別想要推動的意願，這部分是比較矛盾的。

七、現行以房養老政策中實施者與民眾對政策之看法（推行之必要性）

Q. 請問就現行以房養老政策的推行與實施狀況，貴公司認為是否有繼續推行的必要？（可就財務、政策、環境、政治方面之可行性探討，提出個人見解。）

A. 有存在的必要，但就推行面來看不一定。此商品存在，有需要的人即會來申請，但銀行面所負擔的風險及成本高，故宣傳及推行並不顯得必要。

問卷結束，  
感謝您的回覆

## 附錄 2、以房養老調查問卷－針對需求者

### 一、問題

#### (一)現行以房養老政策的知悉狀況

1. 有無聽過俗稱「以房養老」這項不動產逆向抵押商品？
2. 承上，是從哪裡得知以房養老的呢？  
☐報章雜誌 ☐電視 ☐收音機 ☐親友 ☐網路媒體 ☐政府廣告 ☐其他

#### (二)現行以房養老政策的使用模式

3. 就現行以房養老政策之選擇類型（三大類型）及給付模式（一次給付 or 年金），您認為是否合理可行？

#### (三)現行以房養老政策的意願情況

Q 就目前以房以養老政策，您是否有申請意願？

#### (四)現行以房養老政策的市場性及預測趨勢

Q1

請問您是否會擔心自己未來的老年安養？（人力、金錢）

Q2

請問您認為老人安養應該包含哪些？（如醫療陪診、隨同購物、交通安排、房屋修繕、行政輔助、聊天陪伴）那您認為現行的社會福利制度能符合您的需求嗎？

#### (五)現行以房養老政策下民眾對實施者選擇偏好

Q 請問您認為政府、民間企業（壽險/金融機構→請從八家銀行中挑選你較為偏好的方案）、NGO 何者的推動最吸引您並符合您的偏好？

#### (六)現行以房養老政策下的建議與改善

對於現行方案中，有沒有希望實施者改善的地方：（針對有意願申請之老人）

Q 對於現行以房養老政策的實施狀況，您認為如再做那些調整，能使制度更完善？

#### (七)現行以房養老政策中實施者與民眾對政策之看法（推行之必要性）

Q 您認為就現行以房養老政策有助於改善你的生活嗎？

## 二、基本資料

1. 性別：男
2. 年齡：☐ 40~59(52 歲)    ☐ 60 以上
3. 教育程度：☐ 國小以下    ☐ 國中    ☐ 高中職    ☐ 大專學院以上
4. 有無子女：☐ 有    ☐ 沒有
5. 目前與子女同住：☐ 有    ☐ 沒有
6. 未來是否有想跟子女同住的打算：☐ 有    ☐ 沒有
7. 有無購買保險：☐ 有    ☐ 沒有
8. 承上，是否有投資理財習慣：☐ 有    ☐ 沒有
9. 自有房屋數量（有登記在自己 or 伴侶名下）：☐ 0 棟    ☐ 1 棟    ☐ 2 棟以上
10. 目前主要收入為何？（津貼、投資等等）
11. 月收入區間：☐ 30,000 以下    ☐ 30,001~50,000    ☐ 50,001~100,000  
☐ 100,000 以上

## 附錄 2-1、以房養老調查問卷－需求者陳小姐(49 歲)

### 一、問題

#### (一)現行以房養老政策的知悉狀況

Q. 有無聽過俗稱「以房養老」這項不動產逆向抵押商品

☒有，目前了解的部分

A. 拿房子跟銀行做貸款。讓老人的生活無虞，給老人更多的尊嚴。不用跟年輕人伸手拿錢。

☐沒有

Q 承上，是從哪裡得知以房養老的呢？

☒報章雜誌 ☒電視 ☐收音機 ☐親友 ☐網路媒體 ☐政府廣告 ☐其他

#### (二)現行以房養老政策的使用模式

Q 就現行以房養老政策之選擇類型（三大類型）及給付模式（一次給付 or 年金），您認為是否合理可行？

A.

1. 如果我是有小孩，我會選擇第一種方式，因為第一種它是把如果老人死掉的話，銀行會拍賣掉房子，多的錢會給小孩，或者也可以讓小孩幫我繳貸款還清，最後房子還給小孩。但如果今天沒有小孩或結婚繼承人的話，第二種或第三種。

2. 我覺得按月給。一次給付的風險大，老人會被詐騙集團騙...

3. 當然是合理可行的呀！

#### (三)現行以房養老政策的意願情況

Q 就目前以房以養老政策，您是否有申請意願？

A. 會阿，如果我的小孩不給我生活費的話，當然可以申請看看。

#### (四)現行以房養老政策的市場性及預測趨勢

Q1 請問您是否會擔心自己未來的老年安養？(人力、金錢)

A. 擔心，金錢跟健康，都有。

Q2

請問您認為老人安養應該包含哪些？（如醫療陪診、隨同購物、交通安排、房屋修繕、行政輔助、聊天陪伴）那您認為現行的社會福利制度能符合您的需求嗎？

A.



政府在做一些老人樂齡的活動，像我老家那，都會設計讓 60 歲 70 老人的用餐的活動，讓大家可以互相交流，挺不錯的。

如果是以房養老的話，醫療陪診很不錯阿，現在老人的慢性疾病越來越多，需要有人陪伴看診。還有聊天陪伴也是很重要的。

**(五)現行以房養老政策下民眾對實施者選擇偏好**

Q 請問您認為政府、民間企業（壽險/金融機構→請從八家銀行中挑選你較為偏好的方案）、NGO 何者的推動最吸引您並符合您的偏好？

A. 聽起來很像，商業行為 VS 社會福利？我覺得應該給政府做，連老人長照可以一起整合。

**(六)現行以房養老政策下的建議與改善**

對於現行方案中，有沒有希望實施者改善的地方：

Q(針對有意願申請之老人)對於現行以房養老政策的實施狀況，您認為如再做那些調整，能使制度更完善？

A. 應該只是還不普及的問題而已，我覺得現行制度已經滿 OK 的，門檻也剛剛好看你年紀越大再去辦跟房子價值越高你可以拿到的錢越多。就例如 60 歲跟 70 歲的差別，70 歲當然拿比較多錢啊！那北部跟中南部是因為房子價值上面的不同，那也沒辦法。

Q(針對無意願申請之老人)現行以房養老政策如何提升你的申請意願

**(七)現行以房養老政策中實施者與民眾對政策之看法（推行之必要性）**

Q 您認為就現行以房養老政策有助於改善你的生活嗎？

A. 會阿，當然會阿！

## 二、基本資料

1. 性別：女
2. 年齡：☒ 40~59(49 歲) ☐ 60 以上
3. 教育程度：☐ 國小以下 ☐ 國中 ☐ 高中職 ☒ 大專學院以上
4. 有無子女：☒ 有 ☐ 沒有
5. 目前與子女同住：☒ 有 ☐ 沒有
6. 未來是否有想跟子女同住的打算：☒ 有 ☐ 沒有
7. 有無購買保險：☒ 有 ☐ 沒有
8. 承上，是否有投資理財習慣：☒ 有 ☐ 沒有
9. 自有房屋數量（有登記在自己 or 伴侶名下）：☐ 0 棟 ☒ 1 棟 ☐ 2 棟以上
10. 目前主要收入為何？薪資

月收入區間：☐ 30,000 以下   ☐ 30,001~50,000   ☒ 50,001~100,000   ☐  
100,000 以上

## 附錄 2-2、以房養老調查問卷－需求者謝小姐(51 歲)

### 一、問題

#### (一)現行以房養老政策的知悉狀況

Q. 有無聽過俗稱「以房養老」這項不動產逆向抵押商品

☒有，目前了解的部分

☐沒有

Q 承上，是從哪裡得知以房養老的呢？

☐報章雜誌 ☐電視 ☐收音機 ☐親友 ☒網路媒體 ☐政府廣告 ☐其他

#### (二)現行以房養老政策的使用模式

Q 就現行以房養老政策之選擇類型（三大類型）及給付模式（一次給付 or 年金），您認為是否合理可行？

A. 我覺得看個人，這不一定。

#### (三)現行以房養老政策的意願情況

Q 就目前以房以養老政策，您是否有申請意願？

A. 沒有。因為我有小孩啊！（房子）要給小孩住啊！

#### (四)現行以房養老政策的市場性及預測趨勢

Q1 請問您是否會擔心自己未來的老年安養？（人力、金錢）

A. 還好。

Q2

請問您認為老人安養應該包含哪些？（如醫療陪診、隨同購物、交通安排、房屋修繕、行政輔助、聊天陪伴）那您認為現行的社會福利制度能符合您的需求嗎？

A. 行政上打字哪有需要？就是一些買菜啊，就是吃啊，如果是不能自己煮的話他會有送餐的；啊如果要去醫院有些就會護送之類的、看護啊；陪診的話倒是還好。

#### (五)現行以房養老政策下民眾對實施者選擇偏好

Q 請問您認為政府、民間企業（壽險/金融機構→請從八家銀行中挑選你較為偏好的方案）、NGO 何者的推動最吸引您並符合您的偏好？

A. 政府啊，政府的話比較有公信力吧！NGO…跟銀行不太一樣吧哈哈…如果是以房養老的話當然是政府啊！（以房養老）跟老人照護當然不一樣。

(經過採訪者解釋後) 哦～對，這樣(指 NGO 的模式) 比較好吧！就是如果你房子住到老，你也是會有不能、不能夠動的時候還是不方便的時候。」  
「我是沒有房啦，但真的要選的話應該會選台企銀，因為他有強制信託，覺得比較有保障；啊土銀是讓你選(要不要信託) 也不錯嘛，但是他有限制捷運站內 1000m 內(的擔保品條件)，啊可是合庫不行(搭配信託) 就有點可惜。我覺得要有信託最重要，其實其他(條件) 都還好(還可以接受)。」

#### (六) 現行以房養老政策下的建議與改善

對於現行方案中，有沒有希望實施者改善的地方：

Q(針對有意願申請之老人)對於現行以房養老政策的實施狀況，您認為如再做那些調整，能使制度更完善？

Q(針對無意願申請之老人)現行以房養老政策如何提升你的申請意願

A. 沒有，因為我沒有房。

#### (七) 現行以房養老政策中實施者與民眾對政策之看法(推行之必要性)

Q 您認為就現行以房養老政策有助於改善你的生活嗎？

A. 我覺得這個對社會有沒有必要是看個人吧，這沒有一定。

## 二、基本資料

1. 性別: 女

2. 年齡: ☒ 40~59(51 歲) ☐ 60 以上

3. 教育程度: ☐ 國小以下 ☐ 國中 ☒ 高中職 ☐ 大專學院以上

4. 有無子女: ☒ 有 ☐ 沒有

5. 目前與子女同住: ☒ 有 ☐ 沒有

6. 未來是否有想跟子女同住的打算: ☒ 有 ☐ 沒有

7. 有無購買保險: ☒ 有 ☐ 沒有

8. 承上，是否有投資理財習慣: ☒ 有 ☐ 沒有

9. 自有房屋數量(有登記在自己 or 伴侶名下): ☒ 0 棟 ☐ 1 棟 ☐ 2 棟以上

10. 目前主要收入為何? 薪資

月收入區間: ☐ 30,000 以下 ☒ 30,001~50,000 ☐ 50,001~100,000 ☐ 100,000 以上

## 附錄 2-3、以房養老調查問卷－需求者吳先生(52 歲)

### 一、問題

#### (一)現行以房養老政策的知悉狀況

Q. 有無聽過俗稱「以房養老」這項不動產逆向抵押商品

☒有，目前了解的部分

A. 吳先生說：「有啊！都很了解啊！就是把房屋給銀行，然後可以每個月領錢過生活，這是一個不錯的政策，未來可以不用靠兒女，我也可以自己過很好，好像也有聽過給保險公司或基金會的。」

☐沒有

Q 承上，是從哪裡得知以房養老的呢？

☐報章雜誌 ☐電視 ☐收音機 ☒親友 ☐網路媒體 ☐政府廣告 ☐其他

#### (二)現行以房養老政策的使用模式

Q 就現行以房養老政策之選擇類型（三大類型）及給付模式（一次給付 or 年金），您認為是否合理可行？

A. 吳先生說：「當然可行啊！為什麼不可行？只是這個政策很多人不熟悉，很多老人不知道，所以不太會去用，政策是需要宣導才有用。」

#### (三)現行以房養老政策的意願情況

Q 就目前以房以養老政策，您是否有申請意願？

A. 吳先生：「有啊！如果未來我的錢不夠用，等我在老一點，把房子拿去申請以房養老，有人每個月給你生活費有什麼不好？」

#### (四)現行以房養老政策的市場性及預測趨勢

Q1 請問您是否會擔心自己未來的老年安養？（人力、金錢）

A. 吳先生：「會啊！誰知道我會活多久？連醫生都沒辦法告訴我我可以活到幾歲，未來有太多變數了，誰知未來會不會有不孝子女或錢不夠用了？所以這個政策還不錯啊！可以推行，就看到時有沒有需要用？」

Q2

請問您認為老人安養應該包含哪些？（如醫療陪診、隨同購物、交通安排、房屋修繕、行政輔助、聊天陪伴）那您認為現行的社會福利制度能符合您的需求嗎？

A. 吳先生：「現行的社會福利政策我是都還沒享受到，但我覺得老了有個人陪我聊天、照顧我當然很好啊！只是現在社會不可能做到這地步，所以

我覺得就單純一點，每個月給我一點錢，讓我維持一定的生活品質就好，我和我老婆不會餓死留宿街頭就好。」

#### **(五)現行以房養老政策下民眾對實施者選擇偏好**

**Q 請問您認為政府、民間企業（壽險/金融機構→請從八家銀行中挑選你較為偏好的方案）、NGO 何者的推動最吸引您並符合您的偏好？**

A. 吳先生：「我是覺得和誰合作都可以，我沒有特別的偏好，就是看誰提出來的條件比較好、誰把我的房子估得比較高、誰每個月可以給我最多錢，當然和銀行合作感覺會比較單純一些，只是要保障我到死都可以繼續住在我的房子裡就好，」至於這麼多間銀行和哪一間可能就要等到時候每間去評估比較，哪一間最好就和誰，我是傾向就給我足夠錢養老就好，不需要提供額外的其他服務。」

#### **(六)現行以房養老政策下的建議與改善**

**對於現行方案中，有沒有希望實施者改善的地方：（針對有意願申請之老人）**

**Q 對於現行以房養老政策的實施狀況，您認為如再做那些調整，能使制度更完善？**

A. 吳先生：「首先，我認為這個政策對我們消費者來說，不管是銀行還是社福機構每個月支付的金錢需要滿足我生活品質在一般水準，不然就會形成政策上所謂的窒礙難行，但銀行也想要賺錢，所以和消費者之間的對立關係，消費者往往對房屋的估值都無法滿意，政府應該要當監督者，在旁邊好好把關，我認為這個政策立法精神是好的，但關於消費者信賴保護的問題可以更加強，也應該多宣導讓大家知道。」

再來，這個政策真的可以保障死後房產才歸銀行所有，銀行在估價的時候雖然會考慮存活年數，但這種可以活到幾歲的事誰也說不準，是不是應該要簽訂不可反悔條約，不然到時活太久，銀行會虧錢不願意繼續付錢收走房子怎麼辦？這個以房養老會不會有銀行是簽一定期間，像是 20 年，要是我活超過，我還不出錢而房子被回收我要怎麼辦？我就會有這些擔心，這些細節的事情處理我認為應該要讓更多人了解，不然沒有人敢用。」

#### **(七)現行以房養老政策中實施者與民眾對政策之看法（推行之必要性）**

**Q 您認為就現行以房養老政策有助於改善你的生活嗎？**

A. 吳先生：「其實這種以房養老是一種選項，對有錢人來說當然不會考慮這種東西，但是對中低收入家庭來說也許就有這個必要，他們可能老了錢不夠用，名下又剛好有房子，這對他們來說會是一個好的選擇，所以我覺得這個政策推行還是有必要的，就像銀行保單不是每一張保單都適用每個

人，但總有人適合會去買保險，對整個社會來說，有人用得到，這個政策就可以推行，政府在這個政策上應該站在監督的角色，畢竟還是民間推廣經營比較有效率，我相信只要多宣傳，配套措施更完善一些，以後很多人會用，畢竟以前是認為養兒防老，但現在大家價值觀都在改變，而且現在不孝子女那麼多，為自己的老年留一條後路也不錯。」

## 二、基本資料

1. 性別：男
2. 年齡：☒ 40~59(52 歲)    ☐ 60 以上
3. 教育程度：☐ 國小以下    ☐ 國中    ☐ 高中職    ☒ 大專學院以上
4. 有無子女：☒ 有    ☐ 沒有
5. 目前與子女同住：☐ 有    ☒ 沒有
6. 未來是否有想跟子女同住的打算：☒ 有    ☐ 沒有
7. 有無購買保險：☒ 有    ☐ 沒有
8. 承上，是否有投資理財習慣：☒ 有    ☐ 沒有
9. 自有房屋數量（有登記在自己 or 伴侶名下）：☐ 0 棟    ☒ 1 棟    ☐ 2 棟以上
10. 目前主要收入為何？薪資
11. 月收入區間：☐ 30,000 以下    ☐ 30,001~50,000    ☐ 50,001~100,000  
☒ 100,000 以上

## 附錄 2-4、以房養老調查問卷－需求者許先生(55 歲)

### 一、問題

#### (一)現行以房養老政策的知悉狀況

Q. 有無聽過俗稱「以房養老」這項不動產逆向抵押商品

■有，目前了解的部分

A. 僅了解民眾拿房子做抵押向銀行貸款以換取金錢，對於銀行以房養老的規定不甚清楚，除了土銀、合庫外也並不知道還有哪些銀行有辦理。

☐沒有

Q 承上，是從哪裡得知以房養老的呢？

☐報章雜誌 ☐電視 ☐收音機 ☐親友 ☐網路媒體 ☐政府廣告 ■其他  
看見銀行門口紅布條的宣傳

#### (二)現行以房養老政策的使用模式

Q 就現行以房養老政策之選擇類型（三大類型）及給付模式（一次給付 or 年金），您認為是否合理可行？

A. 就其中的整個運作都並不瞭解，無法明確回答可不可行。

#### (三)現行以房養老政策的意願情況

Q 就目前以房以養老政策，您是否有申請意願？

A. 有，但為條件式。若未來有經濟上的困難、兒女未供養等才會去作申請辦理。

#### (四)現行以房養老政策的市場性及預測趨勢

Q1 請問您是否會擔心自己未來的老年安養？(人力、金錢)

A. 會呀，擔心未來生活沒有經濟收入的來源。

Q2

請問您認為老人安養應該包含哪些？（如醫療陪診、隨同購物、交通安排、房屋修繕、行政輔助、聊天陪伴）

A. 生活品質維持一定水準、經濟方面能有妥善的供給、醫療保健周全並提供一個適宜的老年生活環境（EX. 路面平整、公共設施提供扶手、大眾交通運輸工具能便利老人上下車等）

Q3

那您認為現行的社會福利制度能符合您的需求嗎？



A. 不滿意，目前尚未看出政府的誠意與努力。現況來講，路不平、設施不好、退休年金又將被砍，補貼越來越少，與物價呈反向的變動，怎麼能生活呢！？

**(五)現行以房養老政策下民眾對實施者選擇偏好**

Q 請問您認為政府、民間企業（壽險/金融機構→請從八家銀行中挑選你較為偏好的方案）、NGO 何者的推動最吸引您並符合您的偏好？

A. 目前僅知道銀行有在辦理，其他機構的運作並無耳聞與接觸，故以現階段來說僅會選擇銀行辦理的模式。

**(六)現行以房養老政策下的建議與改善**

對於現行方案中，有沒有希望實施者改善的地方：

Q(針對有意願申請之老人)對於現行以房養老政策的實施狀況，您認為如再做那些調整，能使制度更完善？

A. 盼政府對於此項政策的宣傳能更加積極，讓更多民眾了解，才能讓未來每個人的經濟生活無虞。此外，亦希望能再增加更多銀行加入以房養老的行列，在競爭比較下，才能選出更符合我需求的。

Q(針對無意願申請之老人)現行以房養老政策如何提升你的申請意願

**(七)現行以房養老政策中實施者與民眾對政策之看法（推行之必要性）**

Q 您認為就現行以房養老政策有助於改善你的生活嗎？

A. 應該可以吧，只要能將房子變現的話，就能改善啦～

## 二、基本資料

1. 性別：男
2. 年齡：☒ 40~59(55歲) ☐ 60 以上
3. 教育程度：☐ 國小以下 ☐ 國中 ☐ 高中職 ☒ 大專學院以上
4. 有無子女：☒ 有 ☐ 沒有
5. 目前與子女同住：☐ 有 ☒ 沒有
6. 未來是否有想跟子女同住的打算：☒ 有 ☐ 沒有
7. 有無購買保險：☒ 有 ☐ 沒有
8. 承上，是否有投資理財習慣：☐ 有 ☒ 沒有
9. 自有房屋數量（有登記在自己 or 伴侶名下）：☐ 0 棟 ☐ 1 棟 ☒ 2 棟以上
10. 目前主要收入為何？薪資
11. 月收入區間：☐ 30,000 以下 ☒ 30,001~50,000 ☐ 50,001~100,000  
☐ 100,000 以上

## 附錄 2-5、以房養老調查問卷—需求者鄭小姐(55 歲)

### 一、問題

#### (一)現行以房養老政策的知悉狀況

Q1 有無聽過俗稱「以房養老」這項不動產逆向抵押商品

☐有，目前了解的部分

☒沒有

Q2 承上，是從哪裡得知以房養老的呢？

☒報章雜誌 ☒電視 ☐收音機 ☐親友 ☐網路媒體 ☐政府廣告 ☐其他

Q3 覺得如何宣傳可以讓更多人知道？

我們這個年齡層的人靠電視或收音機會比較容易知道。

#### (二)現行以房養老政策的使用模式

Q 就現行以房養老政策之選擇類型（三大類型）及給付模式（一次給付 or 年金），您認為是否合理可行？

A. 偏好年金式給付，覺得可行。怕一次會花光，而且像在領退休金一樣比較好。也不會擔心給付問題，商業銀行背後都有再保險的服務，所以也不擔心銀行會給付不出年金。

#### (三)現行以房養老政策的意願情況

Q 就目前以房以養老政策，您是否有申請意願？

A. 會。我的觀念是我不可能在生前把所有的東西(名下財產)分給子女，所以我的財產就是一直到我過世，子女要怎麼去分就是子女的事。就算有子嗣，但覺得現在年輕人對扶養父母可能心有餘而力不足，還是會偏向以自有財產養老，會多去比較各種不同商品，所以以房養老也會考慮。

#### (四)現行以房養老政策的市場性及預測趨勢

Q1 請問您是否會擔心自己未來的老年安養？(人力、金錢)

A. 人力應該夠，錢的問題而已。你要去人力夠的地方(安養機構)就貴，人力比較少的地方就便宜嘛。

Q2

請問您認為老人安養應該包含哪些？（如醫療陪診、隨同購物、交通安排、房屋修繕、行政輔助、聊天陪伴）那您認為現行的社會福利制度能符合您的需求嗎？

A. 食衣住行育樂都要啊，然後一定要有醫療。

**(五)現行以房養老政策下民眾對實施者選擇偏好**

Q 請問您認為政府、民間企業（壽險/金融機構→請從八家銀行中挑選你較為偏好的方案）、NGO 何者的推動最吸引您並符合您的偏好？

A. 會選銀行，政府開的申請條件太高了沒辦法申辦。銀行的話沒有特別偏好，覺得以房子能貸到最多錢的為主。

鄭小姐看過各家銀行方案後先選擇以貸款成數較高(意即能貸到較多錢)的銀行為主，選擇了合庫或華銀。其次考量申請年齡門檻，會選擇年齡較低的合作金庫。

申請年齡門檻：60 歲不會覺得太早或太晚。以國家標準退休年齡 65 歲為基準覺得太晚了，60 歲比較好，也不用太早

貸款年限：覺得 20 年就夠用了，30 年滿長的……覺得可有可無，不會覺得可以貸越久就是越好。

貸款成數：8 成很高啦，但還是希望越高越好啦。但 8 成已經滿高的了。

利率：跟市場一般利率比較，高過市場一般利率就不會想要申請了。以現在合庫的利率是可以接受。

利息：希望可以不要繳利息。但是利息比外面一般市場低就可以接受。

**(六)現行以房養老政策下的建議與改善**

對於現行方案中，有沒有希望實施者改善的地方：

Q(針對有意願申請之老人)對於現行以房養老政策的實施狀況，您認為如再做那些調整，能使制度更完善？

Q(針對無意願申請之老人)現行以房養老政策如何提升你的申請意願

A. 有意願申請，覺得目前沒什麼要調整的。

**(七)現行以房養老政策中實施者與民眾對政策之看法（推行之必要性）**

Q 您認為就現行以房養老政策有助於改善你的生活嗎？

A. 有，當然有啊，我沒錢我有房子我也會拿去貸款，我有房子它就是我的財產啊，我為什麼不去用它？政府也應該要支持推行這項政策，養老問題越來越被重視，政府的觸角不可能觸及那麼遠，也不會觸及到每個人，政府可以訂大方向再讓銀行去實施。以這種模式催促民間企業推出適合民

眾養老需求的商品是必要的。

## 二、基本資料

1. 性別:女
2. 年齡: ☒ 40~59(55 歲)    ☐ 60 以上
3. 教育程度: ☐ 國小以下    ☐ 國中    ☒ 高中職    ☐ 大專學院以上
4. 有無子女: ☒ 有    ☐ 沒有
5. 目前與子女同住: ☒ 有    ☐ 沒有
6. 未來是否有想跟子女同住的打算: ☐ 有    ☒ 沒有
7. 有無購買保險: ☒ 有    ☐ 沒有
8. 承上, 是否有投資理財習慣: ☐ 有    ☐ 沒有
9. 自有房屋數量 (有登記在自己 or 伴侶名下): ☐ 0 棟    ☒ 1 棟    ☐ 2 棟以上
10. 目前主要收入為何? 薪津
11. 月收入區間: ☒ 30,000 以下    ☐ 30,001~50,000    ☐ 50,001~100,000  
☐ 100,000 以上

## 附錄 2-6、以房養老調查問卷－需求者黃小姐(56 歲)

### 一、問題

#### 一、現行以房養老政策的知悉狀況

Q 有無聽過俗稱「以房養老」這項不動產逆向抵押商品

☒有，目前了解的部分

知道是政府推動的政策，把房子逆向抵押給政府，然後與死後房子歸政府，不清楚現在由銀行在代辦。

☐沒有

Q 承上，是從哪裡得知以房養老的呢？

☐報章雜誌 ☒電視 ☐收音機 ☒親友 ☐網路媒體 ☐政府廣告 ☐其他

#### 二、現行以房養老政策的使用模式

Q 就現行以房養老政策之選擇類型（三大類型）及給付模式（一次給付 or 年金），您認為是否合理可行？

不贊同這個做法，除非是真的兒女非常不孝順或是獨居老人，沒有經濟能力才會想去申請，不然我覺得很圖利政府跟銀行欸，死了房子就給他們啦，覺得划不來。假如我是獨居老人，我寧願直接把房子賣掉，直接有一筆錢去住品質好一點的安養院，有別人陪伴，然後環境也不錯，而不是自己孤單的住在房子。認為目前台灣的環境及人民思想，應該還無法有辦法施行。

#### 三、現行以房養老政策的意願情況

Q 就目前以房以養老政策，您是否有申請意願？

沒有申請意願。

#### 四、現行以房養老政策的市場性及預測趨勢

Q 請問您是否會擔心自己未來的老年安養？（人力、金錢）

會擔心。

Q 請問您認為老人安養應該包含哪些？（如醫療陪診、隨同購物、交通安排、房屋修繕、行政輔助、聊天陪伴）那您認為現行的社會福利制度能符合您的需求嗎？

希望能在有尊嚴的生活空間，並且有聊天陪伴，生活可以多一點活力，而不是只有死氣沉沉的過生活。

目前的社會福利制度無法符合需求。

### 五、現行以房養老政策下民眾對實施者選擇偏好

Q 請問您認為政府、民間企業（壽險/金融機構→請從八家銀行中挑選你較為偏好的方案）、NGO 何者的推動最吸引您並符合您的偏好？

都不偏好，比較想要直接賣掉拿到多一點的現金。

### 六、現行以房養老政策下的建議與改善

對於現行方案中，有沒有希望實施者改善的地方：

可以多跟養老院，或是一些社會福利機構合作，除了金錢的給予，也可以有一些照護。

Q 對於現行以房養老政策的實施狀況，您認為如再做那些調整，能使制度更完善？

受訪者對這部分沒有想法。

### 七、現行以房養老政策中實施者與民眾對政策之看法（推行之必要性）

Q 您認為就現行以房養老政策有助於改善你的生活嗎？

沒有幫助。

## 二、基本資料

1. 性別：女

2. 年齡：■ 40~59(56 歲)    ☐ 60 以上

3. 教育程度：☐ 國小以下    ☐ 國中    ■ 高中職    ☐ 大專學院以上

4. 有無子女：■ 有    ☐ 沒有

5. 目前與子女同住：■ 有    ☐ 沒有

6. 未來是否有想跟子女同住的打算：☐ 有    ☐ 沒有

7. 有無購買保險：■ 有    ☐ 沒有

8. 承上，是否有投資理財習慣：■ 有    ☐ 沒有

9. 自有房屋數量（有登記在自己 or 伴侶名下）：■ 0 棟    ☐ 1 棟    ☐ 2 棟以上

10. 目前主要收入為何？薪津

11. 月收入區間：■ 30,000 以下    ☐ 30,001~50,000    ☐ 50,001~100,000  
☐ 100,000 以上

## 附錄 2-7、以房養老調查問卷－需求者林爺爺(60 歲)

### 一、問題

#### (一)現行以房養老政策的知悉狀況

Q. 有無聽過俗稱「以房養老」這項不動產逆向抵押商品

☒有

☐沒有

Q 承上，是從哪裡得知以房養老的呢？

☐報章雜誌 ☒電視 ☐收音機 ☐親友 ☐網路媒體 ☐政府廣告 ☐其他

Q 覺得如何宣傳可以讓更多人知道？

覺得宣傳的話就是上電視廣告，或做專訪。

#### (二)現行以房養老政策的使用模式

Q 就現行以房養老政策之選擇類型（三大類型）及給付模式（一次給付 or 年金），您認為是否合理可行？

A. 就是一樣金融商品，有什麼不可行的？只有銀行錢賺多還賺少的問題而已吧。

#### (三)現行以房養老政策的意願情況

Q 就目前以房以養老政策，您是否有申請意願？

A. 無意願，覺得以房養老根本是換個文字的金融商品，根本不需要，市政府拿來圖利銀行，跟銀行官商勾結用的工具。

#### (四)現行以房養老政策的市場性及預測趨勢

Q1 請問您是否會擔心自己未來的老年安養？(人力、金錢)

A. 不會。

Q2

請問您認為老人安養應該包含哪些？（如醫療陪診、隨同購物、交通安排、房屋修繕、行政輔助、聊天陪伴）那您認為現行的社會福利制度能符合您的需求嗎？

A. 醫療是最重要的，現在社會福利制度完全不構，尤其對我們這種中產階級得來說，我們繳稅是拿去做社會福利，但我們也不是什麼低收入戶也享受不到，而有錢人則是瘋狂在避稅。

(五)現行以房養老政策下民眾對實施者選擇偏好

Q 請問您認為政府、民間企業（壽險/金融機構→請從八家銀行中挑選你較為偏好的方案）、NGO 何者的推動最吸引您並符合您的偏好？

A. 真的要推的話覺得政府來吧，但我絕不會去用。

林先生不會考慮以房養老的原因在於對政府與企業的不信任，因此不管條件多優渥都不會考慮，另外強調以房養老也並不會優惠到哪去，就是另一形態的抵押貸款金融商品而以。

(六)現行以房養老政策下的建議與改善

對於現行方案中，有沒有希望實施者改善的地方：

Q(針對有意願申請之老人)對於現行以房養老政策的實施狀況，您認為如再做那些調整，能使制度更完善？

Q(針對無意願申請之老人)現行以房養老政策如何提升你的申請意願

A. 無意願申請，不需要。

(七)現行以房養老政策中實施者與民眾對政策之看法（推行之必要性）

Q 您認為就現行以房養老政策有助於改善你的生活嗎？

A. 不能，也不需要。有房子的人怎麼會窮呢？房子是他的資產，他想賣或拿去抵押都可以，有房子還會窮的人只不過是死守著房子而以。政府就是開個名目來跟企業勾結，你看銀行負責實施政府有什麼好處嗎？說不定還要給那些銀行補助哩。

## 二、基本資料

1. 性別：男
2. 年齡：☐ 40~59    ☒ 60 以上(60 歲)
3. 教育程度：☐ 國小以下    ☐ 國中    ☒ 高中職    ☐ 大專學院以上
4. 有無子女：☒ 有    ☐ 沒有
5. 目前與子女同住：☒ 有    ☐ 沒有
6. 未來是否有想跟子女同住的打算：☐ 有    ☒ 沒有
7. 有無購買保險：☐ 有    ☒ 沒有
8. 承上，是否有投資理財習慣：☐ 有    ☒ 沒有
9. 自有房屋數量（有登記在自己 or 伴侶名下）：☐ 0 棟    ☒ 1 棟    ☐ 2 棟以上
10. 目前主要收入為何？薪津



11. 月收入區間：☒ 30,000 以下   ☐ 30,001~50,000   ☐ 50,001~100,000  
☐ 100,000 以上

## 附錄 2-8、以房養老調查問卷—需求者許奶奶(63 歲)

### 一、問題

#### (一)現行以房養老政策的知悉狀況

Q. 有無聽過俗稱「以房養老」這項不動產逆向抵押商品

☐有，目前了解的部分

☒沒有，「沒聽過，第一次聽，你講我才知道。」

Q 承上，是從哪裡得知以房養老的呢？

☐報章雜誌 ☐電視 ☐收音機 ☐親友 ☐網路媒體 ☐政府廣告 ☐其他

#### (二)現行以房養老政策的使用模式

Q 就現行以房養老政策之選擇類型（三大類型）及給付模式（一次給付 or 年金），您認為是否合理可行？

A.

「這個（作）法（以房養老）很自私欸，你就是你自己的（房子）…去（貸款）拿錢來用，以後你的孩子、你的老公沒地方住啊！譬如說我跟他（銀行）簽了 20 年，借了 500 萬，一個月給我兩萬，那我 20 年後我就拿了 480 萬走了，啊我這個錢怎麼還？不就等於我這個房子要給他（銀行）了？阿這樣子不是很自私嗎？你（政府）這樣這個法能推嗎？推得了嗎？這個法我覺得是很不好的法欸！像這個法會用的人，就是說，他可能，他的兒子不孝順，齁，或是他的兒女不孝順，然後他現在本身自己沒錢，齁，所以才會跟銀行做這個貸款，那譬如說像我現在這個情形的話，那我覺得說，房子是我的名字，那我就去用（以房養老）了以後，這個我去每個月拿兩萬花得很高興，阿等之後我走了以後，房子就被銀行拿走了，那孩子…孩子住哪裡？我覺得這個（作）法（以房養老）…我不贊同這個（作）法。跟房貸不一樣啊，一個是我拿錢出去，一個是我拿錢進來欸！我覺得這是一個陷阱題，這個規定不是很好。我走了之後我兒子還要幫我還 480 萬，可能還要加利息。這個就像剛剛我講的，兒女不孝順、老人沒收入，要靠這個錢來過晚年的生活才會有這種作法嘛！那你如果是…正常人家庭，我看不會有人用這種做法。」

「我覺得（NGO）這個案子齁，你要針對的，可能就是一些獨居老人之類的，比較好處理（房產）這個問題，這是獨居老人方面的，就很適合這個…以房養老啦！反正獨居…以後走了以後我（指獨居老人）這個房子也沒用啊，那就趁我年輕的時候拿一筆錢來用啊，這個政策應該是用在獨居老人。就是說嘛，我剛剛就說這是一個很自私的政策嘛！那你…譬如說我不喜歡…我不想留（房產）給我的家人，雖然…不管是我的家屬、或是我

的兒女、親人，反正我就不想留給他們，他們都對我不好，我不想留給他們的時候，我就來用這個以房養老，我活著的時候我一個月多幾萬塊過著很舒服的日子，這比較屬於一種自私的做法啦！啊你如果是一般人的家庭，我覺得這個…光是簽這個可能就會引發家庭風波，本來沒問題就變得有問題啦！你又不是抵押，說我今天欠很多錢抵押幾百萬拿來做生意什麼的，那還有話講對不對？啊拿來你一個月多兩萬塊來用，這個好像講不過去的感覺。阿如果一次領完的話我就不要用這個啦，我去銀行貸款就好啦！只要符合貸款的條件我都可以啊！其實我覺得這個都是一個陷阱啦！因為就是…我覺得這個條文不是很好，因為之前我那個，我那個保險，我二十幾年前保的，那個利息很好，然後到了你快完的時候，差不多15年，快完的這五年，一天到晚都有人來跟你說，要什麼改更好的保險，怎麼樣怎麼樣的，所以我都不理他，為什麼？因為他就知道你這個快結束了，然後你的利率是很高的，他又用另外一個陷阱來，講得很美的一個…來吸引你，來跟他換另外一個。我就想…我就問我一個做保險的朋友啊，他就跟我說啊保險公司都是要賺錢啊，哪有可能說弄一個更好的給你？所以我不去理他們了，就跟這個（以房養老）很相像啦。這只適合用在特殊情況啦！啊這個政府也很奇怪啊，如果說他這個房子是可以貸款的話，他們（指「房子富人、現金窮人」）可以自己貸款啊，啊你說用這個房子去以房養老，啊你們（指政府或銀行）還要來看，（擔保品）規定也是很嚴格啊！我就說嘛，銀行他不會做賠本的生意啊！他們這筆錢出去，他們也要確定能夠回本啊，不要說賺錢好了，配合政府政策，至少要回本啊，啊至少他會賺一點利息嘛，那本金至少要能回本啊，不然不是變呆帳了嗎？所以說他們（指銀行）一定有他的保障方法，所以你（訪問者）這樣子講（介紹以房養老）我覺得不好。像那個土地銀行，他們應該也是覺得這個（以房養老）不好，所以他們故意把它（擔保品標準）訂得很高，讓人家都沒有辦法去做到，你看在（已開通捷運站）1000m以內，那這價值很高欸，我來賣掉拿去買一個比較平常的房子，我錢就有啦，這個譬如說我賣了2000萬，我買了1000萬的房子，我就有1000萬可以來花啦！為什麼還要來做這個？他們（指銀行）應該也是覺得這個不好，所以故意把這個門檻拉得很高，然後就不能來做，所以說內政部應該是有提個案子出來，但銀行可能覺得不是很好，所以就是把（標準）提得很高，讓很多人沒有辦法去做。啊土地銀行它是公股銀行嘛，他如果說出什麼事情國家要負責啊。

「阿那個房子倒了，那基本上除非是很大的天災嘛，不然你要去做這個合約的時候，你一定要先去看他的房子嘛，那如果是很不好的房子，基本上就沒有這個問題了（指根本不會簽約），那所謂的房子倒了那除非是很大的天災啊、地震啊、那種人不可預測的，機率就很少啊，那個遇到就只能自認倒楣啊，像高雄那個什麼案子（指台南維冠大樓）那個房子倒了那怎

麼辦？那只是一個噱頭嘛！啊老人失智，老人失智你人還活著啊，你（銀行）就要給他（錢）啊！老人失智跟你這個…你還是要給他啊對不對？給他的話你以後，房子還是你的阿，債權還是在你手上啊，所以你還是要每個月給他錢，他應該是直接匯到老人戶頭吧，老人是不是失智你也不知道啊，他這個合約簽了，他（銀行）有每個月去看他（老人）嗎？啊就算真的有去看也不一定看的出來，說不定他獨居，去住醫院了啊，說不定出國，去依親，不要說出國了說不定是去依親生活了，或許是失智了他忘了這件事情，像現在失智問題很嚴重啊，我周邊就很多失智問題啊，一下子就失智了啊，就很嚴重啊，就可能跟我們食安的問題，像上次我的婆婆失智我就帶他去失智門診啊，阿好幾個比我年輕的朋友也是失智啊，所以說…這個案子不是很好推啦。真的要很特殊的案子才有，就要像你說的，因為他有房子拿不到其他補助，又是獨居老人，阿現在獨居老人或許應該還很多啦，只是獨居老人他房子的條件是不是能夠構成去貸…去簽這個合約的要件，這還是一個最大的問題。所以說這個真正不能落實當成照顧老人的一個…一個方法。」

### (三)現行以房養老政策的意願情況

Q 就目前以房以養老政策，您是否有申請意願？

A. 「沒有。」

### (四)現行以房養老政策的市場性及預測趨勢

Q1 請問您是否會擔心自己未來的老年安養？(人力、金錢)

A. 「不會，啊我是覺得啦，我們家的…家庭生活很正常，而且我們都很孝順我們的長輩，那相對的，我們的孩子應該就是…這個教養方面，應該都會對我們很好，應該不至於有那種不孝順的情況發生啦！」

Q2

請問您認為老人安養應該包含哪些？（如醫療陪診、隨同購物、交通安排、房屋修繕、行政輔助、聊天陪伴）那您認為現行的社會福利制度能符合您的需求嗎？

A.

「還不到時間，大家都不能講（太早），我婆婆 90 幾歲我也都請人照顧他啊！以後的晚年生活，你會…健康情況怎麼樣，那個，誰都難以預料，也不要說晚年生活啦，年輕人來一個什麼意外啊，就是要有人陪阿怎麼樣的，誰都不敢預測啦！啊每一個人都會老啊。阿修房子應該是不需要啦，現在一個房子都可以住好久啦，譬如說現在這種大廈公寓式的房子，有些什麼大問題都是公（公水電）的處理，那這比較沒有（問題）啊；那聊天陪伴，除非我自己行動都沒有啦，不然的話我自己那麼多朋友，對不對？

現在網路這麼發達，一天到晚都在 Line，不出門都可以買好多東西，所以說比較沒有去…除非說你真的都沒有辦法（自己行動），阿那是很久以後的事情了。」

(五)現行以房養老政策下民眾對實施者選擇偏好

Q 請問您認為政府、民間企業（壽險/金融機構→請從八家銀行中挑選你較為偏好的方案）、NGO 何者的推動最吸引您並符合您的偏好？

A. 「我都不喜歡欸呵呵。」

(六)現行以房養老政策下的建議與改善

對於現行方案中，有沒有希望實施者改善的地方：

Q(針對有意願申請之老人)對於現行以房養老政策的實施狀況，您認為如再做那些調整，能使制度更完善？

Q(針對無意願申請之老人)現行以房養老政策如何提升你的申請意願

A. 「是真的都沒意願，阿真正…如果說不要以我去想的話，這個真正有需要的人，就是說他對房子的限制不要那麼高，就真正能夠落實讓有需要的人才能去申請嘛。啊你看他這個獨居老人有幾個是有很漂亮的房子在那邊等著去申請的？沒有啊。大家都是會…我們都申請不出來啊！（希望）能夠降低這個房子的門檻啊。阿真的是我是不會去申請這個啦，如果真的有需要的人還是有需要的話，就降低這個房子的，規定的門檻啊。」

(七)現行以房養老政策中實施者與民眾對政策之看法（推行之必要性）

Q 您認為就現行以房養老政策有助於改善你的生活嗎？

A. 「沒辦法，這個應該也沒辦法改善他們（真正有需要的人）多少啦。」

## 二、基本資料

1. 性別：女
2. 年齡： 40~59    ☒ 60 以上(63 歲)
3. 教育程度：☐ 國小以下    ☐ 國中    ☒ 高中職    ☐ 大專學院以上
4. 有無子女：☒ 有    ☐ 沒有
5. 目前與子女同住：☐ 有    ☒ 沒有
6. 未來是否有想跟子女同住的打算：☐ 有    ☒ 沒有
7. 有無購買保險：☒ 有    ☐ 沒有
8. 承上，是否有投資理財習慣：☒ 有    ☐ 沒有
9. 自有房屋數量（有登記在自己 or 伴侶名下）：☐ 0 棟    ☐ 1 棟    ☒ 2 棟以上
10. 目前主要收入為何？自有公司收入

11. 月收入區間：☐ 30,000 以下    ☐ 30,001~50,000    ☒ 50,001~100,000  
☐ 100,000 以上

## 附錄 2-9、以房養老調查問卷－需求者林爺爺(67 歲)

### 一、問題

#### (一)現行以房養老政策的知悉狀況

Q. 有無聽過俗稱「以房養老」這項不動產逆向抵押商品

☒有，目前了解的部分

A. 實務上因為我本人沒有這個需要，所以沒有深入了解，但有一點概念，就銀行方辦理的過程有大致的了解。

☐沒有

Q 承上，是從哪裡得知以房養老的呢？

☒報章雜誌 ☒電視 ☐收音機 ☐親友 ☐網路媒體 ☐政府廣告 ☐其他

#### (二)現行以房養老政策的使用模式

Q 就現行以房養老政策之選擇類型（三大類型）及給付模式（一次給付 or 年金），您認為是否合理可行？

A. 就壽險業來講的話，有帶一點賭博的性質；銀行相對比較公平合理。

而給付模式基本上以年金方式較好，比較符合以房養老的意義。一次給付有其風險存在，如：現金存放風險、子孫的覬覦等。而對於有些人因為急用而申請貸款的部分，建議可以在民事約定的時候以特約的方式去另訂額度供急難使用。

#### (三)現行以房養老政策的意願情況

Q 就目前以房以養老政策，您是否有申請意願？

A. 就目前狀況來看的話，因為個人的差異(經濟環境、想法概念、倫理關係等)，我是沒有這個需求，但對於某些人來講，這是一個處理經濟蠻實用的政策，就整個社會來看，是非常有需要的。

#### (四)現行以房養老政策的市場性及預測趨勢

Q1 請問您是否會擔心自己未來的老年安養？(人力、金錢)

A. 不要講說擔心啦～設想一般的情況，老人家們多半都會去構思未來的生活狀況。而傳統的想法比較是想靠孩子，但現在的社會非常的競爭，家長們會擔憂自己成為孩子競爭力的重擔。

Q2

請問您認為老人安養應該包含哪些？（如醫療陪診、隨同購物、交通安排、房屋修繕、行政輔助、聊天陪伴）那您認為現行的社會福利制度能符合您的需求嗎？

A. 就社會福利面的話，我沒有具體深入的研究。個人的認知社會福利是在自由經濟體制下產生的，而此制度亦不能太過於發達健全，不然會影響經濟、拖垮社會。所以需要一些民意代表或是政府官員們去做幫忙、發現問題。就民眾的心態上也需要改善，並非提供了就抱著撿便宜的心態一直搶，而是有需求再去領取！

**(五)現行以房養老政策下民眾對實施者選擇偏好**

Q 請問您認為政府、民間企業（壽險/金融機構→請從八家銀行中挑選你較為偏好的方案）、NGO 何者的推動最吸引您並符合您的偏好？

A. 銀行可能較符合人民的需要。因為銀行會比較實在的拿走屬於債款的財產部分，退還剩下的給民眾(或繼承人)，對於壽險業來說較顯得公平。銀行的態度簡單，只要能讓他領回本金及利息即可。但也因每個人的人生觀而有所差異，有的人必不在意死後財產歸給了誰，此時與壽險業的簽訂合約或許會較適合他。

**(六)現行以房養老政策下的建議與改善**

對於現行方案中，有沒有希望實施者改善的地方：

Q(針對有意願申請之老人)對於現行以房養老政策的實施狀況，您認為如再做那些調整，能使制度更完善？

Q(針對無意願申請之老人)現行以房養老政策如何提升你的申請意願

A. 一個蘿蔔一個坑，需求者會自行選擇相對應適合的門檻，若此路不通（給付金每月領取不夠生活基本金），就會另覓出路(EX. 賣掉價值較高的房轉買資產價額較低的房子/大樓公寓)，讓生活充裕。

**(七)現行以房養老政策中實施者與民眾對政策之看法（推行之必要性）**

Q 您認為就現行以房養老政策有助於改善你的生活嗎？

A. 因為就我的狀況來說，我並不需要此政策，但只要有一定比例的人需要此政策，這個政策就是有意義的了。

## 二、基本資料

1. 性別：男
2. 年齡：☐ 40~59    ☒ 60 以上(67 歲)
3. 教育程度：☐ 國小以下    ☐ 國中    ☐ 高中職    ☒ 大專學院以上
4. 有無子女：☒ 有    ☐ 沒有
5. 目前與子女同住：☒ 有    ☐ 沒有
6. 未來是否有想跟子女同住的打算：☒ 有    ☐ 沒有
7. 有無購買保險：☒ 有    ☐ 沒有



8. 承上，是否有投資理財習慣：☒ 有 ☐ 沒有
9. 自有房屋數量（有登記在自己 or 伴侶名下）：☐ 0 棟 ☐ 1 棟☒ 2 棟以上
10. 目前主要收入為何？投資收入
- 月收入區間：☐ 30,000 以下 ☐ 30,001~50,000 ☐ 50,001~100,000 ☒ 100,000 以上

## 附錄 2-10、以房養老調查問卷－需求者廖奶奶(70 歲)

### 一、問題

#### (一)現行以房養老政策的知悉狀況

Q. 有無聽過俗稱「以房養老」這項不動產逆向抵押商品

☒有，目前了解的部分

有阿，就是可以拿房子貸款，靠自己才不用跟小孩拿錢

☐沒有

Q 承上，是從哪裡得知以房養老的呢？

☒報章雜誌 ☒電視 ☐收音機 ☐親友 ☐網路媒體 ☐政府廣告 ☐其他

#### (二)現行以房養老政策的使用模式

Q 就現行以房養老政策之選擇類型（三大類型）及給付模式（一次給付 or 年金），您認為是否合理可行？

A. 我會選保險，做那個售後租回的，因為保險有常常來跟我們接觸，比較認識拉。

一個月一個月拿，像我們現在也是在拿政府退休的錢，也是一個月一個月拿，這樣比較安全拉。我覺得可阿，沒錢的話就只能這樣。

#### (三)現行以房養老政策的意願情況

Q 就目前以房以養老政策，您是否有申請意願？

A. 「沒有。」我覺得我的孩子都有在照顧，而且一萬多塊也很夠。而且我不喜歡給銀行辦。

#### (四)現行以房養老政策的市場性及預測趨勢

Q1 請問您是否會擔心自己未來的老年安養？(人力、金錢)

A. 我覺得現在的社會福利還可以阿，像我現在領勞保退休，一個月可以領一萬多元，雖然沒有很多錢啦。阿那個年金是也有要改革拉，18%太高了，這樣以後的人都會領不到。有的比較低收入戶的那種，他們一個月只領 4000 多塊，那就不夠。

老人安養喔，現在政府有很多！都有在做一些給人聊天的阿，有很多拉，但我沒有去參加，如果我是辦在我們這個里，我就會願意去拉。像我老公眼睛不好，他們也會打電話來問要不要幫忙做家事或洗澡的拉。阿那個醫療陪診，要拉要拉。

Q2 請問您認為老人安養應該包含哪些？（如醫療陪診、隨同購物、交通安排、房屋修繕、行政輔助、聊天陪伴）那您認為現行的社會福利制度能符合您的需求嗎？

A. 當然還是政府來做比較好。銀行的話，我還要去找他們。我跟他們也不熟，很麻煩。

**(五)現行以房養老政策下民眾對實施者選擇偏好**

Q 請問您認為政府、民間企業（壽險/金融機構→請從八家銀行中挑選你較為偏好的方案）、NGO 何者的推動最吸引您並符合您的偏好？

A. 當然還是政府來做比較好。銀行的話，我還要去找他們。我跟他們也不熟，很麻煩。

**(六)現行以房養老政策下的建議與改善**

對於現行方案中，有沒有希望實施者改善的地方：

Q(針對有意願申請之老人)對於現行以房養老政策的實施狀況，您認為如再做那些調整，能使制度更完善？

Q(針對無意願申請之老人)現行以房養老政策如何提升你的申請意願

A. 現在的人比較長命，可以再把門檻降低一點啦。那個乘數，利率的我懂啦，反正一個月可以多拿到一筆錢，也不錯拉。而且其實有些人會害怕房子被拿走，但是我不會拉，我已經給3個小孩一人一棟房子了，如果真的去做以房養老，阿房子如果真的要被拿走就都一樣啦

**(七)現行以房養老政策中實施者與民眾對政策之看法（推行之必要性）**

Q 您認為就現行以房養老政策有助於改善你的生活嗎？

A. 現在的人比較長命都可以活到70,80歲，而且比較不要生，在老年生活還有多一筆錢，應該是或多或少可以改善一點生活拉

## 二、基本資料

1. 性別:女
2. 年齡: 40~59 ☒ 60 以上(70 歲)
3. 教育程度: ☐ 國小以下 ☒ 國中 ☐ 高中職 ☐ 大專學院以上
4. 有無子女: ☒ 有 ☐ 沒有
5. 目前與子女同住: ☒ 有 ☐ 沒有
6. 未來是否有想跟子女同住的打算: ☒ 有 ☐ 沒有
7. 有無購買保險: ☒ 有 ☐ 沒有
8. 承上，是否有投資理財習慣: ☒ 有 ☐ 沒有
9. 自有房屋數量（有登記在自己 or 伴侶名下）: ☐ 0 棟 ☐ 1 棟 ☒ 2 棟以上

10. 目前主要收入為何？勞退

11. 月收入區間：☒ 30,000 以下    ☐ 30,001~50,000    ☐ 50,001~100,000  
☐ 100,000 以上

## 附錄 2-11、以房養老調查問卷－需求者方奶奶(70 歲)

### 一、問題

#### (一)現行以房養老政策的知悉狀況

Q 有無聽過俗稱「以房養老」這項不動產逆向抵押商品

☒有，目前了解的部分

A 奶奶說：「就是把房屋給政府或銀行，然後可以每個月領錢過生活，這是一個不錯的政策，可以不用靠兒女、麻煩兒女，畢竟他們都有自己的家庭，我現在也買房子給他們住，大家都在同一個社區。」

☐沒有

Q 承上，是從哪裡得知以房養老的呢？

☒報章雜誌 ☒電視 ☐收音機 ☐親友 ☐網路媒體 ☐政府廣告 ☐其他

A 奶奶說：「如果可以多舉辦相關的專題講座，或在電視上的論壇節目多討論以房養老的議題，可以讓大眾更容易接觸到這類訊息。」

#### (二)現行以房養老政策的使用模式

Q 就現行以房養老政策之選擇類型（三大類型）及給付模式（一次給付 or 年金），您認為是否合理可行？

A 奶奶說：「我覺得如果真的執行上和政策目標可以一致，那對我們老人來說當然是很好啊！（解釋過三種模式後）奶奶比較喜歡你說的第二種，和社會福利單位合作，把房子送他們然後他們照顧我到老，等我死後他們可以把房子捐出去或賣掉，幫助需要幫助的人都好。」

#### (三)現行以房養老政策的意願情況

Q 就目前以房以養老政策，您是否有申請意願？

A 奶奶說：「因為我現在很健康，兒子女兒也都很孝順，每個月靠爺爺留下來的房子，租金收入就可以過很好的生活了，在 SOGO 附近租給別人做辦公室，所以目前沒有這個意願，但如果今天我沒有子女，又只有房子，我就可能會考慮。」

#### (四)現行以房養老政策的市場性及預測趨勢

Q 請問您是否會擔心自己未來的老年安養？（人力、金錢）

A 奶奶說「會啊!就算兒子女兒都很孝順，生活也沒困難，但因為我和爺爺感情很好，我很依賴他，以前生活上大小事都不用我管，爺爺過世後，晚上會想怎麼會又剩我一個人了，又不想去打擾兒女的家庭，所以還是會想對自己的未來做打算，希望我可以兩眼一閉就走了，不要麻煩兒女。」

Q 請問您認為老人安養應該包含哪些？（如醫療陪診、隨同購物、交通安排、房屋修繕、行政輔助、聊天陪伴）那您認為現行的社會福利制度能符合您的需求嗎？

A 奶奶說：「要陪我出去買菜、安排一下生活，還不奢求要陪我聊天說話啦!像我現在有請菲傭，就讓我感覺家裡有個人氣就好，我也不需要別人特別幫我做什麼，現在社會上的福利制度因為很多我都不符合標準，像老人津貼之類的，所以我沒什麼特別的感覺。」

#### **(五)現行以房養老政策下民眾對實施者選擇偏好**

Q 請問您認為政府、民間企業（壽險/金融機構→請從八家銀行中挑選你較為偏好的方案）、NGO 何者的推動最吸引您並符合您的偏好？

A(解釋過三種模式後)奶奶說：「我比較喜歡你說的第二種的贈與，和社會福利單位合作，把房子送他們然後他們照顧我到老，等我死後他們可以把房子捐出去或賣掉，幫助需要幫助的人都好。如果是第一種和銀行借錢的，我要和國營的銀行，國營的還是比較有保障啦!他們是和政府一起的，至於國營的哪一家看看他們和我開的條件在比較啦!你說的每一種都各有利弊，但我沒仔細去比較過。」

#### **(六)現行以房養老政策下的建議與改善**

對於現行方案中，有沒有希望實施者改善的地方：（針對無意願申請之老人）

Q 現行以房養老政策如何提升您的申請意願？

A 奶奶說：「因為我現在是還不需要用到，我也想把房子留給子女，但是如果真的執行上可以和目標相同的話，我相信很多老人會使用。」

#### **(七)現行以房養老政策中實施者與民眾對政策之看法（推行之必要性）**

Q 您認為就現行以房養老政策有助於改善你的生活嗎？

A 奶奶說：「雖然我現在是沒考慮過要用，但是我認為現在這方案是可以幫助到很多老人!可以不用麻煩子女，有人可以照顧我，每個月也有錢領，死後房子有人幫你處分也很好啊!就整體社會而言，還是有推行的必要，它可以和現行社會上許多社會福利措施一起推動，提升人民的生活品質。」

## 二、基本資料

1. 性別:女
2. 年齡：☐ 40~59    ☒ 60 以上(70 歲)
3. 教育程度：☐ 國小以下    ☒ 國中    ☐ 高中職    ☐ 大專學院以上
4. 有無子女：☒ 有    ☐ 沒有
5. 目前與子女同住：☐ 有    ☒ 沒有
6. 未來是否有想跟子女同住的打算：☐ 有    ☒ 沒有
7. 有無購買保險：☒ 有    ☐ 沒有
8. 承上，是否有投資理財習慣：☒ 有(不動產)    ☐ 沒有
9. 自有房屋數量（有登記在自己或配偶名下）：☐ 0 棟☐ 1 棟☒ 2 棟  
以上
10. 目前主要收入為何？（津貼、投資等等）\_\_房屋租金\_\_
11. 月收入區間：☐ 30,000 以下    ☐ 30,001~50,000    ☐ 50,001~100,000  
☒ 100,000 以上

## 附錄 2-12、以房養老調查問卷—需求者林奶奶(72 歲)

### 一、問題

#### 一、現行以房養老政策的知悉狀況

Q 有無聽過俗稱「以房養老」這項不動產逆向抵押商品

☐有，目前了解的部分

☒沒有

Q 承上，是從哪裡得知以房養老的呢？

☐報章雜誌 ☐電視 ☐收音機 ☐親友 ☐網路媒體 ☐政府廣告 ☐其他

#### 二、現行以房養老政策的使用模式

Q 就現行以房養老政策之選擇類型（三大類型）及給付模式（一次給付 or 年金），您認為是否合理可行？

A 我自己是覺得划不來啦，像我年紀都 70 幾，也不知道還能活多久，能領這些錢領多久。有一些可能子女不孝，才有可能想說去做這個逆向抵押，但還是看個人的意願啦，想要的就還是會去用啊。

#### 三、現行以房養老政策的意願情況

Q 就目前以房以養老政策，您是否有申請意願？

A 沒有申請意願。

#### 四、現行以房養老政策的市場性及預測趨勢

Q 請問您是否會擔心自己未來的老年安養？（人力、金錢）

A 不會擔心。

Q 請問您認為老人安養應該包含哪些？（如醫療陪診、隨同購物、交通安排、房屋修繕、行政輔助、聊天陪伴）那您認為現行的社會福利制度能符合您的需求嗎？

A 受訪者對於老人安養無法提出具體想法。目前的社會福利制度無法符合需求。

#### 五、現行以房養老政策下民眾對實施者選擇偏好

Q 請問您認為政府、民間企業（壽險/金融機構→請從八家銀行中挑選你較為偏好的方案）、NGO 何者的推動最吸引您並符合您的偏好？

A 都不偏好，不會有意願想要做以房養老。



## 六、現行以房養老政策下的建議與改善

Q 對於現行方案中，有沒有希望實施者改善的地方：

A 受訪者對這方面無提出具體想法。

Q 對於現行以房養老政策的實施狀況，您認為如再做那些調整，能使制度更完善？

A 受訪者對這部分沒有想法。

## 七、現行以房養老政策中實施者與民眾對政策之看法（推行之必要性）

Q 您認為就現行以房養老政策有助於改善你的生活嗎？

沒有幫助。

## 二、基本資料

1. 性別：女

2. 年齡：☐ 40~59    ☒ 60 以上(72 歲)

3. 教育程度：☒ 國小以下    ☐ 國中    ☐ 高中職    ☐ 大專學院以上

4. 有無子女：☒ 有    ☐ 沒有

5. 目前與子女同住：☒ 有    ☐ 沒有

6. 未來是否有想跟子女同住的打算：☒ 有    ☐ 沒有

7. 有無購買保險：☐ 有    ☒ 沒有

8. 承上，是否有投資理財習慣：☒ 有    ☐ 沒有

9. 自有房屋數量（有登記在自己 or 伴侶名下）：☐ 0 棟    ☒ 1 棟    ☐ 2 棟以上

10. 目前主要收入為何？國民年金

11. 月收入區間：☒ 30,000 以下    ☐ 30,001~50,000    ☐ 50,001~100,000  
☐ 100,000 以上

附錄 3-1（現行以房養老政策的知悉狀況）

| 受訪者            | 回答（節錄）                                                                         | 重點                              |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 40 歲以上，未滿 60 歲 |                                                                                |                                 |
| 陳小姐            | 有聽過，目前理解為：<br>「拿房子跟銀行做貸款。讓老人的生活無虞，給老人更多的尊嚴。不用跟年輕人伸手拿錢。」                        | 有聽過，但知道的實施者只有銀行，且關於給付金的部分認知有出入。 |
|                | 主要從報章雜誌、電視得知此項訊息。                                                              | 從平面媒體與電視。                       |
| 謝小姐            | 「有，知道大概而已。」                                                                    | 有聽過，但只知道皮毛。                     |
|                | 主要從網路和新聞得知。                                                                    | 從網路和新聞得知。                       |
| 吳先生            | 有啊！都很了解啊！就是把房屋給銀行，然後可以每個月領錢過生活，這是一個不錯的政策，未來可以不用靠兒女，我也可以自己過很好，好像也有聽過給保險公司或基金會的。 | 有聽過，知道是政策，也約略知道有其他非政府及銀行的實施者存在。 |
|                | 從報章雜誌、電視、網路媒體、政府廣告和親友得知這項訊息。                                                   | 從平面媒體、網路、電視、網路和親友得知。            |
| 許先生            | 有聽過，僅了解民眾拿房子做抵押向銀行貸款以換取金錢，對於銀行以房養老的規定不甚清楚，除了土銀、合庫外也並不知道還有哪些銀行有辦理。              | 有聽過，且知道運作模式。                    |
|                | 看見銀行門口紅布條的宣傳。                                                                  | 銀行自行宣傳。                         |

|        |                                                                                         |                          |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 鄭小姐    | 沒有。                                                                                     | 沒有。                      |
|        | 「我們這個年齡層的人靠電視或收音機會比較容易知道。」                                                              | 建議可以靠電視或收音機進行宣傳。         |
| 黃小姐    | 有聽過，知道是政府推動的政策，把房子逆向抵押給政府，然後與死後房子歸政府，不清楚現在由銀行在代辦。                                       | 有聽過，知道是政策，但不知道是委由銀行代辦。   |
|        | 主要從電視和親友得知此項訊息。                                                                         | 從電視與親友得知。                |
| 60 歲以上 |                                                                                         |                          |
| 林爺爺    | 有聽過。                                                                                    | 有聽過，但並未詳述理解程度。           |
|        | 主要從電視上得知此項訊息。<br>覺得宣傳的話就是上電視廣告，或做專訪。                                                    | 從電視上得知。<br>建議多在電視上打廣告。   |
| 許奶奶    | 「沒聽過，第一次聽，你講我才知道。」                                                                      | 沒聽過。                     |
|        |                                                                                         |                          |
| 林爺爺    | 實務上因為我本人沒有這個需要，所以沒有深入了解，但有一點概念，就銀行方辦理的過程有大致的了解。                                         | 有聽過，僅知道的實施者為銀行。          |
|        | 主要從報章雜誌和電視得知此項訊息。                                                                       | 從平面媒體和電視得知。              |
| 廖奶奶    | 「有阿，就是可以拿房子貸款，靠自己才不用跟小孩拿錢。」                                                             | 有聽過，知道政策立意其一。            |
|        | 主要從報章雜誌和電視得知。<br>「網路、報章雜誌阿，都可以（讓人更了解）。」                                                 | 從平面媒體和電視得知。              |
| 方奶奶    | 有聽過，「就是把房屋給政府或銀行，然後可以每個月領錢過生活，這是一個不錯的政策，可以不用靠兒女、麻煩兒女，畢竟他都有自己的家庭，我現在也買房子給他們住，大家都在同一個社區。」 | 有聽過，知道大至操作模式，並且知道政策型的存在。 |

|     |                                                                                    |                                             |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
|     | <p>主要從報章雜誌和電視得知。</p> <p>「如果可以多舉辦相關的專題講座，或在電視上的論壇節目多討論以房養老的議題，可以讓大眾更容易接觸到這類訊息。」</p> | <p>從平面媒體和電視得知。</p> <p>建議在論壇節目中討論以增加知名度。</p> |
| 林奶奶 | 沒有聽過。                                                                              | 沒有聽過。                                       |

附錄 3-2（需求者對於現行以房養老政策的給付模式偏好）

| 受訪者            | 回答（節錄）                                                                                                   | 重點                                                    |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 40 歲以上，未滿 60 歲 |                                                                                                          |                                                       |
| 陳小姐            | 如果有小孩，會選擇第一種方式。但如果今天沒有小孩或結婚繼承人的話，第二種或第三種選擇按月給付，認為一次給付的風險大。                                               | 會依據自己是否有無孩子來做不同的選擇，並且較偏好月給付的方式領取年金。                   |
| 謝小姐            | 我覺得看個人，這不一定。                                                                                             | 認為看個人想法。                                              |
| 吳先生            | 當然可行啊！為什麼不可行？只是這個政策很多人不熟悉，很多老人不知道，所以不太會去用，政策是需要宣導才有用。                                                    | 有聽過，知道是政策，也約略知道有其他非政府及銀行的實施者存在。                       |
| 許先生            | 就其中的整個運作都並不瞭解，無法明確回答可不可行。                                                                                | 對運作並不了解，無法明確回答本題。                                     |
| 鄭小姐            | 偏好年金式給付，覺得可行。怕一次會花光，而且像在領退休金一樣比較好。也不會擔心給付問題，商業銀行背後都有再保險的服務，所以也不擔心銀行會給付不出年金。                              | 偏好向銀行逆向抵押，並且是年金給付的方式，認為銀行背後有保險作保障，較為安心。               |
| 黃小姐            | 不贊同這個做法，除非是真的兒女非常不孝順或是獨居老人，沒有經濟能力才會想去申請。假如自己是獨居老人，偏好直接把房子賣掉，直接有一筆錢去住品質好一點的安養院。認為目前台灣的環境及人民思想，應該還無法有辦法施行。 | 並無非常贊同以房養老，對於政府及銀行並無太大的信任感，並且認為目前許多台灣人思想可能還無法太接受以房養老。 |
| 60 歲以上         |                                                                                                          |                                                       |

|     |                                                                                      |                                              |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 林爺爺 | 就是一樣金融商品，有什麼不可行的？只有銀行錢賺多還賺少的問題而已吧。                                                   | 認為就是金融商品，沒有可不可行的問題。                          |
| 許奶奶 | 不贊同以房養老推行的方式，認為是沒錢或是沒有子女的人才會去用，                                                      | 認為以房養老政策不合理，除非是真的沒錢或是沒有子女才適用。                |
| 林爺爺 | 認為銀行的方案相對比較公平合理。而給付模式基本上以年金方式較好，比較符合以房養老的意義。                                         | 認為銀行方案較公平合理，並且偏好年金給付的方式。                     |
| 廖奶奶 | 我會選保險，做那個售後租回的，因為保險有常常來跟我們接觸，比較熟悉。<br>較偏好按月給付，比較安心。<br>我覺得可行阿，沒錢的話就只能這樣。             | 會選擇以保險售後租回的方式，因為本身與保險人員較有接觸，比較熟悉，也偏好年金給付的方式。 |
| 方奶奶 | 比較喜歡和社會福利單位合作，把房子送他們然後他們照顧我到老，等我死後他們可以把房子捐出去或賣掉，幫助需要幫助的人都好。                          | 受訪者較喜歡與社福機構合作的方式，認為可以幫助到人很好。                 |
| 林奶奶 | 認為像自己年紀大的不適合去做以房養老，不知道活多久，還能保障幾年。<br>有一些可能子女不孝，才有可能想說去做這個逆向抵押，但還是看個人的意願啦，想要的就還是會去用啊。 | 認為像自己年紀已經太大的老人，並不適合。除非兒女不孝，身上又沒錢才會去用。        |

附錄 3-3（現行以房養老政策的意願情況）

| 受訪者            | 回答（節錄）                                                                | 重點                     |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 40 歲以上，未滿 60 歲 |                                                                       |                        |
| 陳小姐            | 會阿，如果我的小孩不給我生活費的話，當然可以申請看看。                                           | 在無法負荷生活之情況下對於此政策有高度意願。 |
| 謝小姐            | 沒有。因為我有小孩啊！（房子）要給小孩住啊！                                                | 沒有意願。                  |
| 吳先生            | 有啊！如果未來我的錢不夠用，等我再老一點，把房子拿去申請以房養老，有人每個月給你生活費有什麼不好？                     | 對於以房養老政策抱持期待態度。        |
| 許先生            | 有，但為條件式。若未來有經濟上的困難、兒女未供養等才會去作申請辦理。                                    | 在無法負荷生活之情況下對於此政策有高度意願。 |
| 鄭小姐            | 會。我的財產就是一直到我過世，子女要怎麼去分就是子女的事。就算有子嗣，但覺得現在年輕人對扶養父母可能心有餘而力不足，所以以房養老也會考慮。 | 願意以此政策方式來自立更生。         |
| 黃小姐            | 沒有申請意願。                                                               | 沒有意願。                  |
| 60 歲以上         |                                                                       |                        |
| 林爺爺            | 就是一樣金融商品，有什麼不可行的？只有銀行錢賺多還賺少的問題而已吧。                                    | 認為就是金融商品，沒有可不可行的問題。    |
| 許奶奶            | 沒有。                                                                   | 沒有意願。                  |
| 林爺爺            | 無意願，覺得以房養老根本是政府拿來圖利銀行，跟銀行官商勾結用的工具。                                    | 沒有意願。                  |
| 廖奶奶            | 沒有。我覺得我的孩子都有在照顧，而且一萬多塊也很夠，而且我不喜歡給銀行辦。                                 | 沒有意願。                  |

|     |                                                                          |                                |
|-----|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 方奶奶 | 因為我現在很健康，兒子女兒也都很孝順，每個月靠爺爺留下來的房子，租金收入就可以過很好的生活了，但如果今天我沒有子女，又只有房子，我就可能會考慮。 | 對於子女未來對自己供養的狀況並不擔憂，尚不考慮此政策的採取。 |
| 林奶奶 | 沒有申請意願。                                                                  | 沒有意願。                          |



附錄 3-4 (現行以房養老政策的市場性及預測趨勢)

| 受訪者            | 回答 (節錄)                                           | 重點                          |
|----------------|---------------------------------------------------|-----------------------------|
| 40 歲以上，未滿 60 歲 |                                                   |                             |
| 陳小姐            | 擔心，金錢跟健康都有。                                       | 會擔心未來安養所需金錢和身體狀況。           |
| 謝小姐            | 還好。                                               | 不擔心安養問題。                    |
| 吳先生            | 會啊!誰知未來會不會有不孝子女或錢不夠用了?所以這個政策還不錯啊!可以推行，就看到時有沒有需要用? | 會擔心未來安養上金錢跟人力照護問題。          |
| 許先生            | 會呀，擔心未來生活沒有經濟收入的來源。                               | 會擔心安養上的金錢問題。                |
| 鄭小姐            | 人力應該夠，錢的問題而已。你要去人力夠的地方(安養機構)就貴，人力比較少的地方就便宜嘛。      | 認為安養問題大部分還是屬於市場行為，不應期待社會福利。 |
| 黃小姐            | 會擔心。                                              | 會擔心安養問題。                    |
| 60 歲以上         |                                                   |                             |
| 林爺爺            | 不會。                                               | 不擔心安養問題。                    |
| 1 許奶奶          | 不會，我們的孩子應該都會對我們很好，應該不至於有那種不孝順的情況發生啦!              | 在安養上對子女具有期待，因此不會擔心。         |
| 林爺爺            | 不要講說擔心啦，設想一般的情況，老人家們多半都會去構思未來的生活狀況。               | 傾向自己安排安養生活。                 |
| 廖奶奶            | 會啦，但是小孩還是有在照顧我啦。                                  | 會擔心安養問題，且對子女扶養具期待。          |

|     |                                |                   |
|-----|--------------------------------|-------------------|
| 方奶奶 | 會啊!不想去打擾兒女的家庭，所以還是會想對自己的未來做打算。 | 不想打擾兒女，會安排自己未來養老。 |
| 林奶奶 | 不會擔心。                          | 不擔心未來安養問題。        |

附錄 3-5 (現行以房養老政策的市場性及預測趨勢)

| 受訪者            | 回答 (節錄)                                                                         | 重點                                                |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 40 歲以上，未滿 60 歲 |                                                                                 |                                                   |
| 陳小姐            | 如果是以房養老的話，醫療陪診很不錯阿，現在老人的慢性疾病越來越多，需要有人陪伴看診。還有聊天陪伴也是很重要的。                         | 提出社會福利增加陪診、人群互動、陪伴等功能。                            |
| 謝小姐            | 就是一些買菜啊，就是吃啊，如果是不能自己煮的話他會有送餐的，啊如果要去醫生有些就會護送之類的、看護啊，陪診的話倒是還好。                    | 提出社會福利制度可增設陪同生活、接送看診功能。                           |
| 吳先生            | 現行的社會福利我是都還沒享受到，但我覺得老了有個人陪我聊天、照顧我當然很好啊！只是現在社會不可能做到這地步，所以每個月給我一點錢，讓我維持一定的生活品質就好。 | 期望未來能增加照護跟陪伴的社會福利，但礙於資源分配難以實行的話，則提供維持一定生活所需之金錢就好。 |
| 許先生            | 生活品質維持一定水準、經濟方面能有妥善的供給、醫療保健周全並提供一個適宜的老年生活環境（例如路面平整、公共設施提供扶手、大眾交通運輸工具能便利老人上下車等）。 | 期望社會福利可給予維持生活一定水準之援助，並提出醫療照護的健全及老年生活環境的完善之需求。     |
| 鄭小姐            | 食衣住行育樂都要啊，然後一定要有醫療。                                                             | 但期望未來安養能著重醫療照護部分。                                 |
| 黃小姐            | 希望能在有尊嚴的生活空間，並且有聊天陪伴，生活可以多一點活力，而不是只有死氣沉沉的過生活。目前的社會福利制度無法符合需求。                   | 認為社會福利無法符合需求。期望社會                                 |

|        |                                                                                         |                                               |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
|        | 求。                                                                                      | 福利能增加陪伴項目，且讓照護對象有尊嚴的生活。                       |
| 60 歲以上 |                                                                                         |                                               |
| 林爺爺    | 醫療是最重要的，現在社會福利制度完全不夠，尤其對我們這種中產階級得來說，我們繳稅是拿去做社會福利，但我們也不是什麼低收入戶也享受不到，而有錢人則是瘋狂在避稅。         | 認為中產階級較無法享受社會福利，但期望未來醫療照護部分能完善。               |
| 許奶奶    | 修房子應該是不需要啦，現在一個房子都可以住好久；聊天陪伴，除非我自己行動不便，在網路這麼發達，一天到晚都在 Line，不出門都可以買好多東西，除非真的都沒有辦法（自己行動）。 | 認為安養方面的社會福利制度應服務完全無行動能力者，目前本身無需求。             |
| 林爺爺    | 個人的認知社會福利是在自由經濟體制下產生的，而此制度亦不能太過於發達健全，不然會影響經濟、拖垮社會。民眾的心態上也別抱著撿便宜的心態一直搶，有需求再去領取！          | 認為社會福利制度不宜過於發達健全，否則搭便車心態將會影響經濟。               |
| 廖奶奶    | 我覺得現在的社會福利還可以，有的比較低收入戶，他們就比較不夠。老人安養現在政府有很多！都有在做一些給人聊天的阿。啊那個醫療陪診，要啦要啦。                   | 認為社會福利在弱勢群體上較為不足。認為老人安養的社會福利是多的，期望未來增加醫療陪診項目。 |
| 方奶奶    | 要陪我出去買菜、安排一下生活，還不奢求要陪我聊天說話啦！現在社會上的福利制度因為很多我都不符合標準，所以沒什麼特別的感覺。                           | 認為因不符申請標準，所以沒享受到社會福利，期望以後社會福利增加陪同部分，完善生活機能。   |
| 林奶奶    | 受訪者對於老人安養無法提出具體想法，僅提出目前的社會福利制度無法符合需求。                                                   | 社會福利制度無法符合需求。                                 |

附錄 3-6（現行以房養老政策下，民眾對實施者選擇偏好）

| 受訪者            | 回答（節錄）                                                                                                                     | 重點                                               |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 40 歲以上，未滿 60 歲 |                                                                                                                            |                                                  |
| 陳小姐            | 聽起來很像，商業行為 VS 社會福利？我覺得應該給政府做，連老人長照可以一起整合。                                                                                  | 受訪者認為應該交給政府，並且整合老人長照。                            |
| 謝小姐            | 這樣（指 NGO 的模式）比較好吧！就是如果你房子住到老，你也是會有不能、不能夠動的時候還是不方便的時候。<br>真的要選的話應該會選台企銀，因為他有強制信託，覺得比較有保障；土銀是讓你選要不要信託也不錯，但是他有限制捷運站內 1000m 內。 | 受訪者經過解釋，了解各方案內涵後，較偏好與社會福利機構合作的方式，因為考慮到未來老年的照護問題。 |
| 吳先生            | 我沒有特別的偏好，就是看誰提出來的條件比較好、誰把我的房子估得比較高、誰每個月可以給我最多錢。                                                                            | 並無特別偏好哪種方式，單純評估對自己有利，並且其金額足夠自己生活養老。              |
| 許先生            | 目前僅知道銀行有在辦理，其他機構的運作並無耳聞與接觸，故以現階段來說僅會選擇銀行辦理的模式。                                                                             | 受訪者對銀行比較熟悉，因此會選擇銀行的方案。                           |
| 鄭小姐            | 會選銀行，政府開的申請條件太高了沒辦法申辦。銀行的話沒有特別偏好，覺得以房子能貸到最多錢的為主。                                                                           | 受訪者會偏好銀行逆向抵押的方式，然後會選擇可以貸到最多錢的銀行去申請。              |
| 黃小姐            | 都不偏好，比較想要直接賣掉拿到多一點的現金。                                                                                                     | 受訪者都不偏好。                                         |
| 60 歲以上         |                                                                                                                            |                                                  |
| 林爺爺            | 真的要推的話覺得政府來吧，但我絕不會去用。<br>不會考慮的原因在於對政府與企業的不信任，                                                                              | 受訪者認為政府推動較好，但本身並不會考慮接                            |

|     |                                                                                                                                           |                                               |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
|     | 因此不管條件多優渥都不會考慮，另外強調以房養老也並不會優惠到哪去，就是另一形態的抵押貸款金融商品而已。                                                                                       | 受以房養老的方案，因為對於政府及企業都不太信任。                      |
| 許奶奶 | 都不喜歡，NGO 要針對的，可能就是一些獨居老人之類的，比較好處理房子。<br>啊這個政府也很奇怪啊，如果說他這個房子是可以貸款的話，他們可以自己去看貸款啊，啊你說用這個房子去以房養老，啊你們還要來看，規定也是很嚴格啊！                            | 受訪者表示本身都不偏好，但獨居老人可以與社福機構合作。並且表示以房養老有許多門檻過於嚴格。 |
| 林爺爺 | 銀行可能較符合人民的需要。因為銀行會比較實在的拿走屬於債款的財產部分，退還剩下的給民眾(或繼承人)，對於壽險業來說較顯得公平。銀行的態度簡單，只要能讓他領回本金及利息即可。但也因每個人的人生觀而有所差異，有的人必不在意死後財產歸給了誰，此時與壽險業的簽訂合約或許會較適合他。 | 沒有意願。                                         |
| 廖奶奶 | 當然還是政府來做比較好。銀行的話，我還要去找他們。我跟他們也不熟，很麻煩。                                                                                                     | 受訪者表示較信任政府的方案。                                |
| 方奶奶 | 我比較喜歡你說的和社會福利單位合作，把房子送他們然後他們照顧我到老，等我死後他們可以把房子捐出去或賣掉，幫助需要幫助的人都好。如果是第一種和銀行借錢的，我要和國營的銀行，國營的還是比較有保障啦！                                         | 受訪者較偏好與社會福利合作的方案，但若是與銀行合作，則是偏好公股銀行，感覺較有保障。    |
| 林奶奶 | 都不偏好，不會有意願想要做以房養老。                                                                                                                        | 受訪者皆無偏好。                                      |

附錄 3-7（現行以房養老政策下的建議與改善）

| 受訪者            | 回答（節錄）                                                                                                                                                 | 重點                                                  |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 40 歲以上，未滿 60 歲 |                                                                                                                                                        |                                                     |
| 陳小姐            | 應該只是還不普及的問題而已，我覺得現行制度已經滿 OK 的，門檻也剛剛好看你年紀越大再去辦跟房子價值越高你可以拿到的錢越多。那北部跟中南部是因為房子價值上面的不同，那也沒辦法。                                                               | 加強宣傳。                                               |
| 謝小姐            | 沒有，因為我沒房。                                                                                                                                              | 無想法。                                                |
| 吳先生            | 銀行也想要賺錢，消費者往往對房屋的估值都無法滿意，政府應該要當監督者。關於消費者信賴保護的問題可以更加強，也應該多宣導讓大家知道。銀行在估價的時候雖然會考慮存活年數，是不是應該要簽訂不可反悔條約，不然到時活太久，銀行會虧錢不願意繼續付錢收走房子怎麼辦？要是我活超過，我還不出錢而房子被回收我要怎麼辦？ | 信賴間的加強、政府將手伸進市場、增訂不可反悔契約，讓消費者更受到保護。再者，加強宣傳，消弭資訊不對稱。 |
| 許先生            | 盼政府對於此項政策的宣傳能更加積極，讓更多民眾了解。此外，亦希望能再增加更多銀行加入以房養老的行列，在競爭比較下，才能選出更符合我需求的。                                                                                  | 增加宣傳。                                               |
| 鄭小姐            | 有意願申請，覺得目前沒什麼要調整的。                                                                                                                                     | 無調整之必要。                                             |
| 黃小姐            | 可以多跟養老院，或是一些社會福利機構合作，除了金錢的給予，也可以有一些照護。其他部分沒有想法。                                                                                                        | 與社福機構合作，將以房養老增加增加多元性。                               |
| 60 歲以上         |                                                                                                                                                        |                                                     |
| 林爺爺            | 無意願申請，不需要                                                                                                                                              | 無想法。                                                |
| 許奶奶            | 是真的都沒意願。如果說不要以我去想的話，這個真正有需要的人，就是說他對房子的限制不要那麼高，就真正能夠落實讓有需要的人才去申請嘛。我們都申請不出來啊！（希望）能夠降低這個房子的門檻啊。                                                           | 放寬不動產區位及價值的限制。                                      |

|     |                                                                             |                        |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 林爺爺 | 需求者會自行選擇相對應適合的門檻，若此路不通(給付金每月領取不夠生活基本金)，就會另覓出路(EX. 賣掉價值較高的房轉買資產價額較低的房子/大樓公寓) | 交由讓市場機制調整              |
| 廖奶奶 | 現在的人比較長命，可以再把門檻降低一點啦。那個乘數，利率的我不懂啦，反正一個月可以多拿到一筆錢，也不錯拉。                       | 將門檻放寬。                 |
| 方奶奶 | 因為我現在是還不需要用到，我也想把房子留給子女，但是如果真的執行上可以和目標相同的話，我相信很多老人會使用。                      | 本人目前沒有意願，對於調整後的制度抱有期待。 |
| 林奶奶 | 受訪者對這方面無提出具體想法。                                                             | 無想法。                   |



附錄 3-8（現行以房養老政策中實施者與民眾對政策之看法）

| 受訪者            | 回答（節錄）                                                                                                                                                                                                                                                                            | 重點                                                  |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 40 歲以上，未滿 60 歲 |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                     |
| 陳小姐            | 會阿，當然會阿！                                                                                                                                                                                                                                                                          | 有推行必要。                                              |
| 謝小姐            | 我覺得這個對社會有沒有必要是看個人吧，這沒有一定。                                                                                                                                                                                                                                                         | 觀察社會整體，不一定有推行狀況。                                    |
| 吳先生            | 其實這種以房養老是一種選項，對有錢人來說當然不會考慮這種東西，但是對中低收入家庭來說也許就有這個必要，他們可能老了錢不夠用，名下又剛好有房子，這對他們來說會是一個好的選擇，所以我覺得這個政策推行還是有必要的，就像銀行保單不是每一張保單都適用每個人，但總有人適合會去買保險，對整個社會來說，有人用得到，這個政策就可以推行，政府在這個政策上應該站在監督的角色，畢竟還是民間推廣經營比較有效率，我相信只要多宣傳，配套措施更完善一些，以後很多人會用，畢竟以前是認為養兒防老，但現在大家價值觀都在改變，而且現在不孝子女那麼多，為自己的老年留一條後路也不錯。 | 認為就整體社會而言，還是有推行的必要，是否使用可以因人而異，但相關限制和執行層面的問題，仍須改善修正。 |
| 許先生            | 應該可以吧，只要能將房子變現的話，就能改善啦。                                                                                                                                                                                                                                                           | 認為可以轉換現金使用，有推行必要。                                   |
| 鄭小姐            | 有，當然有啊，我沒錢我有房子我也會拿去貸款，我有房子它就是我的財產啊，我為什麼不去用它？政府也應該要支持推行這項政策，養老問題越來越被重視，政府的觸角不可能觸及那麼遠，也不會觸及到每個人，政府可以訂大方向再讓銀行去實施。以這種模式催促民間企業推出適合民眾養老需求的商品是必要的。                                                                                                                                       | 認為能妥善運用財產，有推行必要。                                    |
| 黃小姐            | 沒有幫助。                                                                                                                                                                                                                                                                             | 無推行必要。                                              |
| 60 歲以上         |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                     |

|     |                                                                                                                             |                                                     |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 方奶奶 | 雖然我現在是沒考慮過要用，但是我認為現在這方案是可以幫助到很多老人!可以不用麻煩子女，有人可以照顧我，每個月也有錢領，死後房子有人幫你處分也很好啊!就整體社會而言，還是有推行的必要，它可以和現行社會上許多社會福利措施一起推動，提升人民的生活品質。 | 認為就整體社會而言，還是有推行的必要，是否使用可以因人而異，但相關限制和執行層面的問題，仍須改善修正。 |
| 林爺爺 | 不能，也不需要。有房子的人怎麼會窮呢?房子是他的資產，他想賣或拿去抵押都可以，有房子還會窮的人只不過是死守著房子而已。政府就是開個名目來跟企業勾結，你看銀行負責實施政府有什麼好處嗎?說不定還要給那些銀行補助哩。                   | 無推行必要。                                              |
| 許奶奶 | 沒辦法，這個應該也沒辦法改善他們（真正有需要的人）多少啦。                                                                                               | 無推行必要。                                              |
| 林爺爺 | 因為就我的狀況來說，我並不需要此政策，但只要有一定比例的人需要此政策，這個政策就是有意義的了。                                                                             | 認為就整體社會而言，還是有推行的必要，是否使用可以因人而異，但相關限制和執行層面的問題，仍須改善修正。 |
| 林爺爺 | 不能，也不需要。有房子的人怎麼會窮呢?房子是他的資產，他想賣或拿去抵押都可以，有房子還會窮的人只不過是死守著房子而已。政府就是開個名目來跟企業勾結，你看銀行負責實施政府有什麼好處嗎?說不定還要給那些銀行補助哩。                   | 無推行必要。                                              |
| 廖奶奶 | 現在的人比較長命都可以活到 70, 80 歲，而且比較不要生，在老年生活還有多一筆錢，應該是或多或少可以改善一點生活拉                                                                 | 認為生育率降低，人類壽命延長，有推行必要。                               |
| 方奶奶 | 雖然我現在是沒考慮過要用，但是我認為現在這方案是可以幫助到很多老人!可以不用麻煩子女，有人可以照顧我，每個月也有錢領，死後                                                               | 認為就整體社會而言，還是有推行的必要，是否                               |

|     |                                                                |                                |
|-----|----------------------------------------------------------------|--------------------------------|
|     | 房子有人幫你處分也很好啊!就整體社會而言，還是有推行的必要，它可以和現行社會上許多社會福利措施一起推動，提升人民的生活品質。 | 使用可以因人而異，但相關限制和執行層面的問題，仍須改善修正。 |
| 林奶奶 | 沒有幫助。                                                          | 無推行必要。                         |

## 參考文獻

- Singapore Department of Statistics (2010) , Census of Population , 網址：  
[http://www.singstat.gov.sg/publications/publications-and-papers/population#census\\_of\\_population](http://www.singstat.gov.sg/publications/publications-and-papers/population#census_of_population) , 最後檢視日期：2016/11/25。
- Singapore Department of Statistics (2016) , Population & Land Area , 網址：  
<http://www.singstat.gov.sg/statistics/latest-data#16> , 最後檢視日期：2017/5/25。
- 王綉蘭 (2012) , 《臺灣地區推行以房養老方案評估研究》 , 國立清華大學高階經營管理碩士在職專班碩士論文。
- 王健安、張金鶚 (2015) 現行所謂「公益版」不動產逆向抵押貸款之設計提供多少的「社會福利」效果 , 住宅學報 第二十五卷第一期
- 台北市政府主計處 (2016) , 土地人口 , 網址：  
<http://w2.dbas.taipei.gov.tw/statchart/a2.htm> , 最後檢視日期：2017/5/25。
- 行政院經濟建設委員會人力規劃處 (2006) , 〈歐美先進國家因應長期照顧服務人力不足之作法〉 , 國家發展委員會新聞稿歷史資料區 (2001~2014/1/21)。
- 沈婉玉 (2016) , 〈台銀以房養老貸款 愈老領愈多〉 , 聯合新聞。
- 李涵茵 (2006) , 《人口結構變遷之影響及其因應策略探討》 , 台灣綜合研究院。
- 吳榮義 (2004) , 《人口老化的機會與挑戰》
- 范光中、許永河 , (2010) , 《台灣老年醫學暨老年學雜誌-台灣人口高齡化的社經衝擊》
- 徐田華 (2013) , 形式多样的新加坡“以房养老” , 網址：  
<http://theory.people.com.cn/n/2013/1021/c40531-23274330.html> , 最後檢視日期：2017/5/25。
- 郭振昌 (2014) , 〈銀髮勞動力發展政策與現況研析報告—以英國、韓國、新加坡等國為例〉 , 台北海洋技術學院健康照顧社會工作系、中華民國全國中小企業總會。
- 陳美雲 (2010) , 台灣以房養老制度之可行性研究。國立清華大學高階經營管理在職專班碩士論文。
- 孫彬訓 (2016) , 〈以房養老 火熱〉 , 中國時報：工商時報。
- 財團法人台灣綜合研究院〈2006〉 , 《主要國家因應人口老化社會福

利政策之研究》，行政院經濟建設委員會。

陳澄如（2010），台北市中老年人以房養老之意願調查研究，實踐大學財務金融與保險研究所。

張金鶚（2009），對台灣「以房養老」的模式提議。台灣地區房地產年鑑。

國家發展委員會人力發展處（2014），《中華民國人口推計（103至150年）》。

國家發展委員會人力發展處（2015），〈因應我國人口結構變遷具體作法執行進度〉，行政院第3438次院會。

張榮芳（2014），新加坡以房養老的制度經驗與啟示，東方早報。

黃昭郎（2013），《「以房養老」為老年經濟安全保障之研究》，國立中正大學法律學系研究所碩士學位論文。

經濟參考報，2013，"以房養老"國外遇冷 新加坡4年僅數百人申請，網址：

<http://big5.cri.cn/gate/big5/gb.cri.cn/42071/2013/10/31/3245s4303816.htm>，最後檢視日期：2017/5/25。

甄國清、吳淑瑛、王淑女、林孝鏗、洪慧媛（2013），〈政府如何因應高齡化問題做法—高齡人力運用之探討〉，《T&D飛訊》，第165期，國家文官學院。

鄭堯任、孫彰良（2010），《「以房養老」活躍老化》社區發展季刊，第132期。

衛生福利部社會救助及社工司

[http://www.mohw.gov.tw/CHT/DOSAASW/DM1.aspx?f\\_list\\_no=114&fo\\_d\\_list\\_no=1552](http://www.mohw.gov.tw/CHT/DOSAASW/DM1.aspx?f_list_no=114&fo_d_list_no=1552)

潘秀莉（2009），《逆向抵押制度—以房養老之可行性探討》，中華民國信託業商業同業公會研究計畫。

潘秀莉、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。

劉育菁（2016），6家公股銀行「以房養老」方案大解析，《Money錢》，第104期，原富傳媒出版社。15 蔡錕銘（2010）探討老齡化趨勢下銀行的業務機會—逆向抵押權住宅貸款的問題與對策，臺灣銀行季刊，第六十一卷第一期。

謝宛靜（2010），〈搶救嬰兒大作戰——由新加坡經驗看台灣的少子化對策〉，秋季大競寫。

簡淑超、吳正仲（2010），《高齡化社會趨勢之玩具發展方向初探》，國立臺北教育大學數位科技設計學系含玩具與遊戲設計碩士班。

簡鍾芄（2013），《台灣地區高齡化議題之演化與發展趨勢》，東海大學企業管理學系碩士班。

關鍵評論網（2015），台北市比新加坡大還是小？……11 張圖表帶你看 10 座亞洲城市面積誰大誰小，網址：

<https://www.thenewslens.com/article/30773>，最後檢視日期：2017/5/25。

蘇俊源、洪挺軒、毛鼎鈞、劉緣梵、陳天民（2015），《「以房養老」在台灣實施之適當方式及其可行性》，國立政治大學 103 學年度第二學期財產稅理論與制度期末報告。

蘇毓涵（2012），台灣不動產逆向抵押貸款之探討：來自社福觀點之研究，國立暨南大學財務金融學系研究。