

A Study on the Traditional and Innovative Reverse Mortgage Policies in Taiwan

Hsieh Ming-cheng¹ Hsuen Sung-lin² Hsieh Ming-jui³

¹ PhD Student of Graduate Institute of Cultural & Creative Design

Tungfang Design Institute

E-mail : hmingjui@gmail.com

² Chairman of Graduate Institute of Cultural & Creative Design

Tungfang Design Institute

E-mail : hsuen.sl@msa.hinet.net

³ Chairman of Sino International Business Innovation Association

E-mail : ming@rmail.nou.edu.tw

Abstract

In order to solve the increasing serious problems of population structure change such as aging and less child In 2013, the Government began to promote the public reverse mortgage policy, but the practice was ineffective owing to the application conditions were unsuitable, and few success cases during the practice period. However, if this kind of problem cannot be solved early, it affect the benefits of older people. This study try to know how the difference between the traditional and creative reverse mortgage policies, and the methodology was used by the case study, such as the Taiwan Cooperative Bank considered to the economic condition such as the factors of investment and profits, and introduce to the commercial reverse mortgage with housing loan business in November 2015, it relax the loan conditions, hopefully through commercial type of the reverse mortgage with housing policies, and the elderly people can be protected and meet market needs simultaneously. Besides that, Taiwan Business Bank and Taiwan Life Insurance cooperative each other and opened to the creative policy with "trust system" of the reverse mortgage on the housing loans in February 2016, It emphasizes the disability of the borrower or collapsed houses, or even participate in house renewal, it were "guaranteed payments" to ensure that participation in pension schemes can get pension successfully. According to the experience of innovation type of reverse mortgage pension policy, whether its products content, allocated way, guarantee payment, loan years, and payment were similar to the traditional reverse mortgage policy, but the innovation type practices quite well, and the number of participation also added sharply. The social in Taiwan will into aging social, and it will into Super elderly sociality within to ten years (2025), how about to let the elderly while can has right to refused to being a "Dirty Elderly", and when their apply condition cannot meet to the public reverse mortgage policy, they still can choose innovative reverse mortgage with housing, or participate in the pension plan of Health Village, so the national welfare and care planning for the elderly is very important in the near future.

壹、導論

2016年，台灣已進入高齡社會，並以2025年時進入超高齡社會，現代人面臨逐漸老化的世代，為了老年生活品質與家庭和樂的考量，國人必須注重老人經濟自主的問題。

根據國發會的估計，2025年，臺灣65歲以上人口占比將超過20%，亦即台灣即將成為超高齡社會的國家，為照顧老人生活，政府需積極規畫推動以房養老政策。主要因台灣的房價偏高，致使許多民眾一生的積蓄絕大部分都被鎖在不動產(房子)上，許多長者空有高價的不動產，卻無可用的現金來照顧自己的晚年生活，因此，若能藉助以房養老政策，活化年長者被凍結在不動產上的儲蓄，對老人生活品質的保障，以及國家經濟的發展應有所助益。

2013年，台灣開始試辦以房養老政策，主要採用「公益性」的養老模式，而當國家政策偏重公益的結果，由於缺少利基誘因，一般銀行不願承辦，即使是負責專案的公營土地銀行亦少有申請成功的案例，直到注入商業行為，也就是將傳統的以房養老政策兌變為創新新型的以房養老模式，才使得國內的「以房養老」政策有了突破性的進展。

2015年11月，合庫銀行自行先推出國內商業型以房養老貸款業務，大幅放寬貸款人條件，只須年滿65歲，且擁有房屋者即可申請辦理，由於條件寬鬆，簡單易懂，且若房屋若地段好，貸款成數最高可達七成，因而引發國人的重視。而這種「商業型」以房養老模式，可視為國家政策的「創新型的以房養老」，希望透過商業型的以房養老之作法，讓台灣步入高齡化社會之際，能創造市場新需求，同時達成照顧老人經濟生活的目的，因此，由傳統的公益型以房養老政策模式，逐漸轉變為商業型以房養老模式有其必要性。

本研究採用個案研究法(case study method)，是結合市場，以實際案例為對象，具體分析，藉以建立真實情境，並尋求解決處理問題的方法。主要目的則在探討傳統型與创新型以房養老政策的差異，也就是公益型與商業型以房養老政策的不同，並作為國內推動以房養老政策的參考。

貳、文獻回顧

有關以房養老的文獻很多，茲擇要說明如下：
謝明瑞(2000)

謝文談到現代多元化的社會中，人口少子化與老年化所衍生出來的問題愈來愈嚴重，為了維護社會安全以及老年人的經濟需要，逆向抵押貸款政策的推動有其必要；而在各國實施逆向抵押貸款的過程中，由於其內容及實施方式較一般傳統式貸放較為複雜，且兼具社會保護及救助的性質，故其所隱含之風險也較高，

為了減少金融機構推動逆向抵押貸款政策的風險，並達到保護老年族經濟弱勢族群的目的，政府輔導金融業者並推動推動，是影響逆向抵押貸款政策能否成功的主要因素。

王繙蘭(2012)

本文主要在探討現有「以房養老」方案規劃重點要項，透過搜集相關文獻資料及德爾菲技術問卷調查分析，提出評估方案實施前之綜合看法與建議，做為未來實務操作之參考。研究對象主要為社會福利之學者專家，有效問卷回收率 89.66 %；同時進行 5 位專家(實務工作者)訪談。結果發現受訪者認為「以房養老」方案性質，依序為金融商品之逆向抵押貸款、社會照護服務、社會福利(社會救助)措施；同時建議申請人可降為 55 歲或 60 歲以上、不限制單身者、有無繼承人、有無子女，以及應開放一般老人；另外，產權歸屬不限僅有老人，若獲配偶、子女、家人同意亦可申貸。為順利推動政策，可鼓勵壽險業、社會福利機構、信託機構等參與；文中亦建議採終身給付制，由政府設立專戶基金，補貼申貸相關費用，並提供專業諮詢服務等。

黃昭郎(2013)

本文強調「以房養老」制度為長期照護政策對高齡者經濟安全實施手段之一，目前定位為社會福利措施，社會福利制度具有促進社會安定、改善所得分配與保障國民基本生活的正面功能。高齡者經濟保障制度乃為永續發展制度，一旦實施，對於政府財政是長期性、連動性、累積性綜合影響。另外，黃文以房養老社會政策立法內涵及高齡者人性尊嚴社會基本權等憲法基礎為論述，以及國家介入給付行政法理進行闡述。再藉由國外實施「以房養老」成果以為借鏡，探討此一制度於我國實施可行性，並對「不動產逆向抵押貸款試辦方案」、「不動產逆向抵押貸款試辦方案作業規定」法律性質等提出建議，以供未來立法之參考。

曾明宗(2015)

本文是以金融業者的立場，就文獻回顧之理論基礎、實務訪談與問卷調查方式，探討影響金融業辦理逆向抵押貸款之評估因素與指標，歸納為申請人、不動產、財務可行性、契約等四項評估因素，並以實務訪談延伸「年齡」等二十個因素指標，建置層級架構，運用「分析層級程序法」，結合定量定性，採用專家決策分析軟體(Expert Choice 2000 版)進行問卷調查統計分析，探討銀行從業人員對影響逆向抵押貸款作業規定之因素的見解與行為特性，以建立最適之作業規定，俾予提供作為公、民營金融機構辦理評估、管理之準則。調查結果發現金融機構之首重專業考量的評估因素為「財務可行性」、約占整體權重三分之一；在因素指標整體排序最高為「政府保證」，顯示金融機構以財務平衡列為經營金融商品業務遵守要務。同時建議作業規定修訂，包括「申請人」、「契約」、「財務」等條件與規定的修訂，進而異業聯合經營，以降低經營風險與成本，再運用衍生性金融機制，發行證券基金及移轉風險，以達成在宅安養、在宅老化目標，實現高齡自在願景。

Kazuoki Ohara(2006)

本文認為日本已是超老齡化社會的國家，為照顧老人生活，政府曾推出許多的政治措施，私部門企業也為老人提供許多私人獨立式的住宅。為了提升一般住宅的品質，政府頒佈「房屋設計準則」，以配合老齡化社會的需求。同時，從 2000 年 4 月起，日本根據長期護理保險法律，建立了能適應體弱長者居住的房子，讓老年居民可以集體享有在同一棟樓的服務設施。此外，政府亦積極開發高級住房、照顧之家、療養院...等新的住宅類型，唯此種老人群居的單位並非是老人機構，而是商合各種不同老人需求的房子，即政府所支援並為老人護理設置的所謂 Takuroujo，主要是基於社區的地方保健複雜，因此，鼓勵地方活動，當地人民亦可提供臨時護理、短期停留等群居生活所需的房子，同時提供保健服務的設施。Tsoyu Calvin Lin 等(2011)

林文說明台灣人口已呈現少子化與高齡化之趨勢，帶來龐大財政負擔及老年人口安養等社會福利問題。本文主要是提供可能解決之道，也就是逆向房屋抵押貸款(reverse mortgage, RM)的實施。該文先對 30 至 60 歲且名下擁有不動產之家戶進行問卷調查，並以羅吉斯迴歸(logistic regression)分析影響申請意願之顯著因子，結果發現當潛在消費者教育程度越高、購有理財型保險、資產持有以股票、債券或基金為主、以及退休後不與子女同住者等，越有意願申請逆向房屋抵押貸款。此外，利用意願程度與是否具備支付能力或資格者，推估申請逆向房屋抵押貸款之潛在需求量約為 20 萬戶至 35 萬戶。

參、傳統型以房養老政策

2013 年，我國所試行的以房養老政策即是傳統型的以房養老，而所謂以房養老是指「用房子來籌措養老金」的一種方式，包括銀行、保險公司以及社會福利機構都可作為提供的機構主體。台灣只開放銀行提供不動產逆向抵押貸款，申請人抵押房產給銀行，銀行再定期給付申請人近似年金的生活費；其主要特色是房屋仍可自住，身故後，房產繼承人可選擇清償或是承接貸款，房屋所有權仍可順利移轉。有關傳統型以房養老的內容可分為下列幾個部分來說明：

一、以房養老的意義

一般而言，「以房養老」就是逆向抵押貸款(reverse/ lifetime mortgage)，亦即以房養老是為提供給高齡者(通常為滿 65 歲以上)的一種住宅抵押貸款模式。於貸款業者或銀行對欲辦理逆向抵押貸款之資產進行估價後，依申請者之年齡係數，將抵押資產的淨值於計算年齡百分比後，以總數或以每月撥付方式給申請者。若採每月撥付方式辦理者，期間則至該資產所有人死亡日為止。

政府利用以房養老貸款方式，主要是要讓只有房子、沒有生活費的老人，可以有錢安享晚年。反向抵押貸款制度已在歐美、澳洲地區推行多年，且都是由銀行承作，但因人均餘命不斷延長，銀行承擔風險愈來愈大，最後是由政府介入成為最終保證者，才讓制度成功推行。

二、背景因素

政府辦理「不動產逆向抵押制度」或「以房養老」試辦方案，其背景因素主

要如下：

1.自有房屋率偏高

中國人大抵都會受到「有土斯有財」的傳統觀念影響，因此，國人自有房屋比率將近八成，亦即老人擁有房屋占有相當比率，有利於以房養老政策的推動。

2.有房產而無錢財

根據我國社會福利資格之認定，主要是以收入、動產及不動產為審核依據，而若以社會救助法審查低收入戶資格為例，發現老人在收入及動產門檻是符合低收入資格的規定，唯因其名下有不動產價值超過社會救助法的規定，因而無法取得低收入戶資格，亦即老人有房而無錢，或有房卻缺少生活費用，難以安享晚年。

3.子女疏於照顧

現實社會中，有許多老人提早將名下不動產過戶給子女，但常有被子女疏忽照顧的案例，增添社會福利照護的困擾。

4.壽命延長

我國老人的人口數逐年增長，平均餘命延長，老人無論在經濟安全或生活照顧面的需求提高。

5.採終身給付制

我國考量對老人的妥善照顧，為維持老人長期有穩定的生活費用，特別採「終身給付制」，由代辦銀行按月撥入老人帳戶，直到老人終老為止。

經由上述背景因素分析可知，政府應及早籌謀並思考如何讓老人在退休後有尊嚴地度過，透過以房養老制度，老人仍可繼續住在自己的住宅，擁有不動產的所有權，完全不影響老人生活，並讓老人每月有固定的生活費用，而且不會影響現有社會福利的權益。

三、制度特色

大體而言，政府所辦之以房養老政策具有下列的特色，即：

1.以社會福利模式辦理

我國的以房養老政策試辦採社會福利模式，由政府出資，並承擔不動產價值波動、老人存活年齡難以預測、承辦風險偏高等，故由政府先行試辦。

2.以落實在地老化為目的

隨著年齡增長，老人失能機會相對提高，未來如經各縣市長期照顧管理中心評估，確實需要長期照顧服務，使用各項服務所需自行負擔費用，也將由以房養老方案支應，讓老人安心，落實在地老化政策。

3.不具強制性

不動產逆向抵押制度試辦方案，基本上是提供老人在經濟生活上多一項選擇，老人可以依自己的情況，考量是否參與以房養老方案，並無強制性。

四、實施方法

有關以房養老的實施方法，可分為下列幾點來說明：

1.由國家主導並試辦

內政部為累積國內以房養老制度實務操作經驗，先行採試辦方式推動，將試

辦對象資格單純化，以各直轄市、縣(市)年滿 65 歲以上、無法定繼承人、單獨持有不動產，且不動產價值不超過社會救助法所定之中低收入戶標準，試辦人數至多為 100 人。

2.以公益彩券回饋金及政府經費支應

試辦期間，委託台灣土地銀行經辦貸放款事項，所需經費由財政部公益彩券回饋金及政府經費支應。另外，內政部也爭取財政部公益彩券回饋金補助。

3.以年金給付

有關老人每月可領取金額採類似年金給付方式，由內政部按老人性別、年齡及其不動產估價結果精算核定之。

4.以不動產價值決定給付金額

不動產價值愈高，每月給付金額也愈高，反之則低。

肆、創新型以房養老政策

2012 年，政府引進澳洲等國實施的「以房養老」政策，2013 年開始試辦，2015 年修正，唯因申請資格或條件太過於嚴苛，成效不彰，特別是政策出發點著眼於「公益性」，而政策過於重視公益結果，因為缺少利基，銀行不願承辦，即使是負責專案的土銀幾乎少有申請成功的案例，直到 2015 年 11 月，因為有商業行為的創新性注入，才使得國內的「以房養老」政策有了突破性的進展。因此，創新型以房養老政策又可稱為商業型的以房養老。

一、隱含利益的以房養老

台灣已逐漸邁入高齡社會，許多銀髮族在退休後，擁有的資產幾乎都集中在房地產上，少有現金可以支應日常生活之所需，因此，若其退休後仍想擁有穩定的生活，並維持有工作時的生活品質，則「以房養老」可以落實將「房產轉換成現金」的構想，是一種新創的理財服務。

一般而言，「商業型」以房養老可視為「傳統型」以房養老的新版，由於其新創的模式具有條件彈性，且具體可行的特性，能夠為大眾所接受，故可視為是「創新型」的以房養老，也就是銀行基於利潤考量而舉辦的以房養老模式，讓台灣步入高齡化社會之際，既能創造市場新需求，同時亦可達到照護老人的目的。

二、個案比較分析

國內舉辦創新型以房養老的金融機構很多，茲舉其較重要者說明如下述：

(一).合庫的以房養老

2015 年 12 月，合作金庫銀行為因應高齡社會來臨，推出國內首宗商業型以房養老「幸福滿袋」貸款專案，有屋族不必擔心未來「窮得只剩下房子」，可活化自有不動產，獲得安養所需資金，且能在自己的房子內終老。

合庫的商業型以房養老方案的貸款條件寬鬆，只要年滿六十五歲以上，且名下有房產，就可辦理 30 年期的以房養老貸款。若房產地段好，貸款成數最高可達七成，利率最低 2.13%起，機動計息。

一般而言，以房養老貸款就是死後房子交給銀行，但這與國人的傳承概念有

些衝突，合庫的以房養老貸款，可讓獲得房子，且年齡超過六十五歲的配偶也可以申辦以房養老貸款；同時也可以讓年輕的繼承人以繼承到的房子申辦房貸來還款，繼續擁有房產。而「幸福滿袋」貸款專案主要目的在將「房產轉換成現金」，幫助銀髮族退休後仍能領到穩定的生活費，維持生活品質。有關合庫以房養老的貸款條件如下：

- 1.年滿 65 歲，本人名下有房產。
- 2.依據房產價值，評估貸款額度、成數及利率。
- 3.透過律師協助，確保申辦人了解貸款內容及相關權利義務，辦理貸款。
- 4.合庫每月給貸款人養老金(貸款本金)，貸款人則支付利息。貸款本金逐月累積，貸款人每月要支付的利息也愈來愈高。
- 5.當利息累積至每月貸款本金的三分之一的上限時，貸款人每月所需支付的利息不再增加，差額則累積至到期日一併繳付。
- 6.貸款人若往生，其子女有以下的方式可供選擇，即：
 - (1).繼承人是配偶，可繼續以房養老。
 - (2).繼承人或保證人願意清償本金及利息，則將房屋交給繼承人或保證人。
 - (3).繼承人有資金需求，可以同一筆房產向合庫辦理房貸，貸款清償貸款。
 - (4).繼承人或保證人不願意清償本金及利息，合庫將房產拍賣並扣除本金及利息，餘額交給繼承人。

(二).台企銀的以房養老

2016 年 2 月，台灣企銀與台灣人壽合作，推出含有「信託機制」的以房養老貸款，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。

商業型以房養老商品是鼓勵有房子的老年人，以房產向銀行抵押，獲得老年安養費用，而台企銀的貸款，還結合年金保險與安養信託，確保專款專用。由於資金撥入信託帳戶中，在信託保障下，即使借款人失能喪失了行為能力，或房子被都更、倒塌重建、被第三人強制執行，年金生活費仍照常給付。另外，銀行會視借款人的健康情形而延後取得房地產的時機，也會開放繼承人，只要還清貸款，即能塗銷設定抵押，取回房產。

台灣企銀與台灣人壽合作的以房養老辦法中，因其含有「信託機制」的機制，因此，無論是產品內容、撥付方式、保證給付、貸款年限、申辦年齡、給付方式、信託機制等，均與其他銀行不同，故其商業型的以房養老政策頗受消費者青睞。

(三).華南銀行的以房養老

華南銀行的「安養房貸」採不動用不計息的模式，且每月未用動之額度可累積至下一個月動用，比起其他銀行以每月固定撥款，即使不動用也要付利息的方式，更符合資金靈活運用及人性化之設計，亦即華南銀行的「以房養老」之主要特色為貸款人借款期間，只要沒有動用資金就不必計息，貸款成數最高可達八成；另外，若當月應繳納利息超過每個月可動用額度三分之一，還可先行掛帳，等到貸款屆期後契約終止後，再一次清償本金即可。

三、創新型以房養老政策比較

在台灣公營銀行所辦理的以房養老專案中，其做法各有特色，其內容比較，可參閱表 1 的說明。

表 1 台灣公營銀行辦理以房養老專案比較表

銀行別	土地銀行	合庫銀行	台灣企銀	華南銀行
模式	房貸	房貸+保險	房貸+保險+信託	房貸+利息優惠
年齡限制	滿 65 歲	滿 65 歲	滿 60 歲	滿 65 歲
最高可貸成數	大台北先試辦，精華區 7 成，其他 6 成。	8 成	7 成，全台皆可	最高 8 成
房貸利率	2%起	2.3%起	2%起	平均約 2.53%
貸款期限	最長 30 年	最長 30 年	最長 30 年	最長 30 年
特色	1 放款成數不超過 5 成者，利息可在貸放期間免繳掛帳。 2 借款人身故後，再和剩餘本金一起結算。	1 貸款人歲數加上貸款年限必須大於 95。 2 設利息上限門檻，房貸利息超過年金三分之一者先掛帳 3 針對 30 歲以上的房貸戶提供前期年金、長照、醫療等保險架構，等到 65 歲即直接銜接逆向抵押貸款房貸。	1 保證借款人即使遇到房屋遭都更、重建、滅失，或遭有心人設定二胎而失去給付。 2 即使失智、受監護宣告喪失行為能力，契約期間仍能正常提撥。	1 不動用不計息的模式，為業界首創。 2 每月未用動額度可累積至下一個月動用。 3 若當月應繳納利息超過每月可動額度三分之一，還可先行掛帳，等到貸款屆期後契約終止後，再一次清償本金即可。

資料來源：1.各銀行。2.作者整理。

四、選擇策略

在台灣逐漸進入老年社會以後，老人的生活與理財也必須先有一定的認知，才能根據不同的類型與條件做比較，並對所選擇的以房養老政策有所助益。

(一)、觀念與事實認知

認知是指對社會各種現象變動的瞭解，而社會變遷大而快速，人們的許多觀念認知也隨著調整。在現代社會中，「養兒防老」的觀念已無法滿足人類需求，「養老防兒」則逐漸成為共識，因此，每個老年人都可以拿自己的房子向銀行抵押借款，但高齡退休人士沒有固定收入，貸款不易，可以考量以房養老貸款，但必須先對傳統與創新式以房養老的內容與做法有所認知。

(二).以房養生

老人財務規劃有許多方式，若不做以房養老，可以考慮以房養生，亦即先賣掉自己所擁有的房子，進住養生村，以賣房所得繳交保證金及生活費用，未來可適時取回保證金，並將其作為子女購屋的基金，以及與孩子渡過餘年的費用。

(三).拒絕當下流老人

在職場中，高齡者擁有的歷練與智慧，是社會的寶貴資產，然而，高齡者的身心健康、醫療、照護、社會福利等課題，也為社會帶來挑戰。如在已邁入「超高齡社會」的日本，正面臨著因缺乏足夠應付自身日常生活或突發狀況的經濟支持，生活陷入窮困，且無人可求助，甚至過世後才被發現的「下流老人」，因此，所謂下流老人一般係指在「經濟」及「人際」方面，皆陷於貧窮狀態的高齡者。而在適當的以房養老政策下，老年人可以有權利拒絕當下流老人。

六、社會變遷與以房養老政策的改變

整體而言，台灣的「以房養老」政策偏向「社會福利」面，然而，「逆向抵押貸款」其實是一種比較特殊的貸款業務，而綜觀國際各主要國家的以房養老政策中，都是將其塑造為一種近似金融商品，政府指示訂定法規及政策，並對其進行擔保，但並不直接參與其中的業務，或政府業務只占整體很小之比例。

本研究發現，台灣的以房養老政策是從社會福利的觀點出發，但同時也面臨如何籌措財源的問題，因為根據政府所公布的以房養老政策之財源，主要是以公益彩券獎金之提撥作為預算，唯公益彩券提撥獎金之金額相對有限，若再提供以房養老政策之款項，勢必會影響原來項目之預算分配，也就是易產生財政的排擠效果(Crowded Effect)。

另外，由於是以社會福利為導向，補助方式勢必須採取更優惠的方法，但由於受限於經費的問題，導致實行上的困難，且若要長久實施，在預算無法支持的情況下，未來的推動勢必窒礙難行；唯若以金融商品的方式來辦理，則只要商品有利可圖，政府只要透過法令，降低其獲利額度，則其整體實施效果會較佳。

經由前述分析說明可知，創新式的以房養老政策引進市場以後，無論是產品內容、撥付方式、保證給付、貸款年限、給付方式、信託機制等，雖與傳統的以房養老政策大同小異，但其創新式做法頗受消費者青睞，參與人數亦大幅增加。

陸、結論與建議

經由前述的說明，可據以列出本研究的結論與建議如下：

一、結論

1. 2013 年，台灣開始試辦以房養老政策，唯因申請資格或條件太過於嚴苛，成效不彰；2015 年，合庫銀行推出國內商業型以房養老貸款業務，大幅放寬貸款人條件，因而引發國人的重視。
2. 合庫銀行推出國內首宗商業型以房養老貸款業務，大幅放寬貸款人條件，讓「以房養老」可以落實將「房產轉換成現金」的構想，亦可達到照護老人的目的。
3. 政府辦理以房養老政策可以讓老人享有較高品質與尊嚴的生活，有助於銀髮產業的推動、可增加不動產的流動性，以及提升國家經濟發展等。另一方面，商業型以房養老的主要缺點包括以房養老存在著風險、現行法令無法配合、易導致不動產及金融市場的不穩定，以及以屋養老者無法達成養老目的等。
4. 社會變遷大而快速，若無法以房養老，可以考慮以房養生，以賣房所得繳交保

證金及生活費用，爾後再取回保證金，並將其作為與孩子渡過餘年的費用。

5.國人應盡量避免因面臨缺乏足夠應付自身日常生活，或突發狀況的經濟支持，而讓自己生活陷入窮困且無人可求助「下流老人」困境。

二、建議

經由上述的結論說明，可據以列出本研究的建議如下：

- 1.台灣步入高齡社會以後，政府基於對老人的照護，並減少一般家庭為養護老人所產生的困境，可以考量將福利型及商業型以房養老政策同時進行。
- 2.實務上，若能以商業型以房養老而讓「房產轉換成現金」的構想付諸實現，則政府應予鼓勵，唯仍需站在監督的立場加以協助，以確保貸款人的晚年生活。
- 3.為避免以房養老政策所暴露的缺點，政府宜考量銀行公會所提出的建議，包括成立專責機構並進行跨部門的協商整合、引進保險機制以分攤財務風險、法規的修正與調合，以及政府宜提供適當誘因等。
- 4.人們參與以房養老計劃，必須先有新的觀念與認知，若無法以房養老，可以考慮以房養生，唯有觀念改變，才能讓老人的生活獲得較佳的保障。
- 5.為避免讓國內老人生活陷入「下流老人」的困境，政府應即早規劃，透過教育或各種政策教化人民，同時協助老人獲取較佳的生活保障。

參考文獻

- 王綉蘭(2012)。臺灣地區推行以房養老方案評估研究。清華大學高階經營管理碩士在職專班碩士論文。臺中。
- 李憲宗(2012)。逆向抵押貸款制度運作之政府角色與法規分析。臺北大學不動產與城鄉環境學系碩士論文：臺北。
- 林左裕、楊博翔(2011)。逆向房屋抵押貸款在臺灣推行之需求分析。住宅學報。20(1): 109-125。
- 曾明宗(2015)。影響金融業辦理逆向抵押貸款因素之研究。政治大學地政學系碩士在職專。
- 黃昭郎(2013)。以房養老為老年經濟安全保障之研究。中正大學法律學系研究所碩士論文
- 蘇俊源等(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。
- 謝明瑞(2000)。逆向抵押貸款對金融產業之機會與風險。台灣綜合研究院。
- 謝明瑞(2012)。逆向抵押貸款-以房養老政策的問題及對策。國家政策研究基金會。
- 謝明瑞(2016)。社會變遷與以房養老。遠雄之光社區演講。2016年5月15日。
- 行政院國家發展委員會(民 113)。中華民國人口推計(103年至150年)。

(二)英文部分

- Kazuoki Ohara(2006). Current Trends of Housing for the Elderly in Japan. Department of Architecture, Yokohama National University, Japan
- Huang, H.C., Wu, W.C., Lin, T.C., Cheng, Y.F.,(2008). The Application of Reverse Mortgages in Aging Society. Journal of Risk Management,10(3): 293-314.
- Tsoyu Calvin Lin, Po-Hsiang Yang (2011), The Analysis of Demand for the Reverse Mortgage Program in Taiwan, Journal of Housing Studies, Voume 20, No.1, June, 2011.

