

第二章 住宅抵押貸款保證保險之概述

住宅抵押貸款保證保險 (Residential Mortgage Guaranty Insurance) 是一種提供房屋貸款信用保障的保險，主要為保障貸款人 (lenders) 或投資人 (investors) 在借款人 (borrowers) 違約時，因抵押物—房屋的價值不足以清償抵押貸款債權時的損失。住宅抵押貸款保證保險在不同文獻資料中以不同的名稱出現，有稱之為抵押貸款保險 (Mortgage Insurance)¹、抵押貸款違約保險 (Mortgage Default Insurance)²或抵押貸款保證保險 (Mortgage Guarantee Insurance)³等名稱，但可能包含的承保範圍很廣，即將 Mortgage Insurance 視為一綜合性的保險方案，舉凡導致借款人無法清償債務的事件，都可以當作保險事故，例如：借款人壽險與失能保險、貸款人的錯誤遺漏保險 (errors and omissions insurance) 誠實保證 (fidelity bonding) 洪水與地震保險與所有權保險 (title insurance)。⁴而各國 "Mortgage Insurance" 的內容亦有所差異，有些國家的抵押貸款保證保險公司僅從事自用住宅性質的抵押貸款保證保險，有些國家的保險公司則可兼營商業與自用住宅的不動產抵押貸款保證保險。本文為避免混淆與限縮範圍，僅針對以自用住宅的抵押貸款債權為保險標的，借款人違約未清償貸款為保險事故，保障被保險人—貸款金融機構損失的保證保險做探討，故以下皆以住宅抵押貸款保證保險的名稱繼續討論，以與房貸信用壽險或其他類似險種有所區分。

目前住宅抵押貸款保證保險在房屋抵押貸款的初級市場與次級市場(即

¹ 美國住宅抵押貸款保證保險公司多將其保險商品稱為 "mortgage insurance"，而大部分文獻資料亦簡稱 "mortgage insurance"

² Roger Blood "Mortgage default insurance: Credit enhancement for homeownership" Housing Finance International ; Sep 2001 ,p.49

³ Sally Merrill and Douglas Whiteley "Establishing Mortgage Guarantee Insurance in Transition and Emerging Markets: A Case Study of Kazakhstan" Housing Finance International : Sep 2003, p.10
⁴Supra Note2, p.49

不動產抵押債權證券化市場)皆扮演重要角色,而該制度在各國的發展亦日趨重要,但因各國的經濟發展與文化環境不一,故除了借重美國的成功經驗外,各自有其特殊的發展。本章先略述住宅抵押貸款保證保險起源與分類,並介紹其運作方式,再分述各國住宅抵押貸款保證保險制度的發展與現況,最後探討發展迄今的住宅抵押貸款保證保險制度之功能。

第一節 住宅抵押貸款保證保險之起源與分類

第一項 住宅抵押貸款保證保險之起源

住宅抵押貸款保證保險制度濫觴於美國,自 1876 年始,民營保險公司提供住宅抵押貸款財務保證的業務,其保證保險的內容為:當抵押貸款之借款人違約時,被保險人—貸款金融機構得到完整的不動產所有權,而住宅抵押貸款保證保險人可減低貸款金融機構的損失。早期的住宅抵押貸款保證保險公司只是風光一時,在 1930 年代經濟大蕭條期間,很多家庭因付不出貸款而失去房屋,住宅抵押貸款保證保險公司因再投資其準備基金,導致無法償付貸款金融機構鉅額的賠款,這些早期的保險公司因而破產。美國政府於 1934 年成立聯邦住宅管理署(Federal Housing Administration, 以下簡稱 FHA),並於 1944 年成立退伍軍人管理署(Veteran Administration, 以下簡稱 VA)提供抵押貸款保證以挽救美國房地產業。當這些聯邦方案提供足夠的保障,伴隨而來的是行政管理的問題,例如:對借款人而言,行政程序常是延宕的,此時亦是民營抵押貸款保證保險業(Private mortgage insurance, 以下簡稱 PMI)

在美國發展業務的好時機,1957年不動產律師 Max Karl 有感於 FHA 的行政程序繁瑣,故成立 Mortgage Guaranty Insurance Corporation (以下簡稱 MGIC),此為首家專業的民營住宅抵押貸款保證保險公司,之後紛紛成立多家的民營抵押貸款保證保險公司,借款人與貸款機構可選擇採政府的住宅抵押貸款保證保險方案或民營保險公司的方案。此外,美國政府亦於 1938 年特許成立聯邦國民抵押協會(Federal National Mortgage Association, 以下稱 Fannie Mae)向金融機構購買經由 FHA 與 VA 所承保的抵押貸款債權,並將之證券化以促進次級抵押貸款市場的發展,且為避免面臨流動性不足之窘境,美國國會更從國庫撥款,確保 Fannie Mae 所需資金無匱乏之虞。之後又成立政府國民抵押貸款協會 (Government National Mortgage Association, 以下稱 Ginnie Mae)與聯邦住宅貸款抵押公司(Federal Home Loan Mortgage Corporation, 以下稱 Freddie Mac)等性質相似的次級抵押貸款市場保證機構。

美國的住宅抵押貸款保證保險產業隨著經濟景氣而大起大落,但透過政府部門的適時輔助與監理,公民營的住宅抵押貸款保證保險公司經營與核保已相當健全,除了達成使房屋所有權人更能負擔得起貸款與分擔貸款機構的的風險的目標外;在貸款服務的行政程序能提供有效率的服務並迅速償付賠款;在風險管理的政策則能達成限縮可能性風險的範圍並提存準備金以防止潛在性賠案等功能。

第二項 住宅抵押貸款保證保險的分類

在國外的住宅抵押貸款保證保險公司,主要是以三種不同形式

提供住宅抵押貸款保證保險商品，皆有利於初級抵押貸款市場的發展與次級抵押貸款市場的信用增強功能，以下簡述三項業務的運作方式：

一、初級保險 (primary insurance)⁵

在住宅抵押貸款的初級市場中，官方機構或民營保險公司對於有經濟能力購買房屋但無充足自備款的民眾，提供住宅抵押貸款保證保險，使借款人在保險公司保證有足夠還款誠信情況下，因信用加強 (credit enhancement) 而能向貸款金融機構申請更多的貸款，且該保證保險對貸款金融機構提供財務保障，若貸款人違約時，此機制可減少或免除貸款單位的損失，保障金融機構抵押品價值跌落的風險。

住宅抵押貸款保證保險提供各種程度的貸款保險，每種類型貸款都有個別保險契約。初級保險的涵蓋比率可為未償還貸款餘額的某一固定比率，或隨著貸款人所暴露風險的降低而減少涵蓋比率。在美國此保險承保範圍約為 20-25%，表示貸款者即使僅有 5% 的自備款，由於保險公司負擔 20-25%，故金融機構僅承擔未攤還本金之 70-75%。一般而言，金融機構在承作房貸時不會以房屋總價值來貸放，而會以房屋總價值的一定比例，即所謂的貸款成數 (loan to value, 以下簡稱 LTV)，來避免因貸款者停止繳交本息時，金融機構拍賣抵押物不足以償還貸款餘額的風險。若 LTV 越高，則貸款者所需的頭期自備款 (down payment) 就越低。對美國的低收入戶而言，其 LTV 可能高達 97%，表示自備款僅要 3%，故需要住宅抵押貸款保證保險的保證，使貸款金融機構願意貸放高 LTV 的貸款予民

⁵賴怡妃，房屋貸款保險在台發展的可行性及相關配套措施研究，國立中山大學財務管理研究所碩士論文，民國八十九年六月，頁 16

眾，以刺激民眾對房地產的需求。

二、群組保險 (pool insurance)

房屋貸款創始機構 (例如：商業銀行、抵押貸款公司等金融機構) 承作房屋抵押貸款後，承擔提前償還的風險、違約風險、流動性風險，為了把這些風險移轉出去，故將流動性較差的不動產抵押債權依到期日、利率等性質包裝成不同抵押債權群組，出售給次級的房屋貸款市場保證機構，由次級市場保證機構將此群組保證後以加強信用評等，並以此為擔保，公開發行證券銷售給一般投資大眾。⁶而這種以房屋抵押權為擔保所發行的證券即為不動產抵押債權證券 (Mortgage-Backed Securities, 以下簡稱 MBS)。群組保險擔保一定範圍在貸款群組中因部分貸款停止繳交本息所造成的損失，例如：貸款群組中不被初級保險所承保的部分造成之違約貸款損失，可由群組保險來加以保證。⁷

不動產抵押債權證券化的作業方式大致如下：⁸

(一) 房屋貸款群組化

公民營保險公司保證房屋貸款者定期給付本息予銀行。銀行與貸款創始機構將這些已保險的抵押貸款依到期日、利率、性質等分類加以匯總成組群 (pool) 而後出售給保證機構。

(二) 保證保險加強信用

保證機構則以這些群組貸款為擔保發行證券，保證定

⁶王琮生，房貸保險之費率結構分析—競爭風險模型之應用，朝陽大學財務金融研究所碩士論文，民國九十二年六月，頁 9

⁷林慶賢，台灣不動產抵押貸款債權證券化之研究，淡江大學金融學系金融碩士班碩士論文，頁 45

⁸賴怡妃，前揭論文，頁 22-23

期給付利息與本金予投資人，故這些經由保證或保險的貸款即無信用風險。

（三）發行抵押擔保證券

以美國為例，兩個具官方性質的民營機構 Fannie Mae、Freddie Mac 與國營 Ginnie Mae 以及一些財務公司向金融機構購買房屋貸款，引導抵押債權證券化的進行，並標準化流程，使得證券在次級市場得以流通。

群組保險通常對每筆的違約損失提供 100%的承保範圍，但有累積損失（aggregate loss）的上限，對於一個群組的責任額通常為原始抵押貸款本金的 5-25%，而另一種群組保險的形式為群組中每筆貸款都有損失上限。其實，保險人雖然擔任證券化群組信用增強的角色，但實際上承擔的風險已有效的分散與控制，以美國為例，於 2003 年底，全部 PMI 有效淨群組風險⁹為 US\$134 億，2002 年為 US\$123 億。近幾年來，扣除再保後的有效淨群組風險為全部有效住宅抵押貸款保證保險風險的 5%，其餘的 95% 風險都是屬於初級保險而不受群組保險保障。

三、再保險（Reinsurance）

再保險分擔原保險人（initial insurer）的部分風險，是一種普遍用以分散風險的機制。在美國，有部分的州法律以再保險限制原保險人的最大曝險程度（risk exposure）。再保人按承擔風險的比例得到原始保單的保費，且必須給予原保險人佣金以補貼其交易成本。

若以 PMI 而言，最普遍的再保險形式是專屬再保險，而且

⁹ 所謂有效權組風險為群組中總貸款本金扣除初級保險風險與分出再保險的風險

再保險人通常是貸款金融機構的子公司，所以 PMI 公司的收入會因專屬再保險的盛行而減少，特別是那些大型的貸款金融機構會因有極大的談判權而得到條件較優厚的專屬保險合約書。（agreement）

第二節 住宅抵押貸款保證保險之運作

在國外，住宅抵押貸款保證方案通常由政府支持的機構或民營保險公司提供，因政府提供的保證方案不一定採保險方式運作，又或者其提供的保證範圍與收取的費用，並不一定以保險精算方式得出，與本文探討的主題不符，故本節的內容以民營住宅抵押貸款保證保險運作流程為主。再者，美國發展住宅抵押貸款保證保險的歷史悠久，無論在核保、理賠、監理或行政程序上技術都相當成熟，故本節關於住宅抵押貸款保證保險的運作方式以美國民營保險公司的運作方式為基礎，再輔以國內目前運作的住宅抵押貸款保證保險商品¹⁰來做一介紹。

第一項 住宅抵押貸款保證保險申請流程

購屋人並非直接向保險公司購買保險，而是當購屋人向銀行申請房貸時，銀行若認為購屋人有保險需求時，會為購屋人安排住宅抵押貸款保證保險公司，由保險公司就某一承保範圍（coverage）貸款償付提供保證。而貸款創始機構，例如銀行，若希望將不動產抵押貸款債權證券化以增加流動性，即需在放款時就符合不動產次級市場證券化機構對抵押貸款債權的要求。以美國次級抵押貸款市場為例，兩個主導次級抵押市場政府支持的保證機構--Freddie Mac 與 Fannie Mae 對 30 年期固定利率的貸款，要求當貸款的 LTV Ratio 介於 90.01% 至 95%，初級住宅抵押貸款保證保險的承保範圍需為

¹⁰ 目前國內運作中的住宅抵押保證保險商品為美商聯合保證保險公司（UG）所推出的「美商聯合自用住宅抵押貸款信用保證保險」。

25%至30%，而LTV Ratio介於85.01%至90%之貸款，初級住宅抵押貸款保證保險的承保範圍需為17%至25%。

而國內目前住宅抵押保證保險的運作流程亦是如此，購屋人需透過銀行購買住宅抵押貸款保證保險，並由接受過訓練的銀行人員初步核保，再轉介給保險公司。

保險人會與貸款金融機構簽訂主約(master policy)，其保單文件都很長，約25-30頁，其上記載借款人違約時所保險人提供的服務、續約權、解約權、除外不保的範圍、損失計算的範圍、賠案程序。在保險人決定接受住宅抵押貸款保證保險的申請，保險人會對該申請人提出約定事項合約書(commitment)，其上會載明保險人將提供條件與承保範圍。合約書發出後，在滿足一些條件時，例如：要求預付保費已繳交，保險人會發出保險證明(certificate)，其上包括與貸款金融機構所簽訂主約中的承保範圍。

第二項 保費負擔

大部分的PMI保險商品都有分由借款人繳付保費(Borrower-paid Mortgage Insurance, BPMI)與由貸款機構繳付保費(Lender-paid Mortgage Insurance, LPMI)¹¹兩種。前者為傳統的保費負擔方式，因住宅抵押貸款保證保險的風險來自於購屋人的違約，故大多數的情形保費由風險創造者—購屋人來承擔，可分月繳或年繳保費；後者則由貸款金融機構支付保費，借款人在貸款期間必須負擔較高的利率，但可減少帳單成本，增加的利率可當作是借款人所得稅的抵扣。

¹¹參考：<http://www.radian.biz/mortgage/products.aspx>

保險費率高低視 LTV、貸款期間、固定/浮動利率貸款以及承保範圍不同。承保範圍視金融機構與保險公司的合約而定，保險金額即為最高損失金額。¹²

國內目前住宅抵押貸款保證保險的保費由借款人所負擔，其訴求為保險費可使銀行多貸放 1-2 成的房屋貸款，且保險費率相較於信用貸款的利率或二胎房貸的利率為低，故購買保險商品仍有利於借款人。¹³

第三項 終止合約的規定 (cancellation)

保險人除了在借款人停止支付保費時可終止保險外，否則不得單方面終止住宅抵押貸款保證保險契約，而要保人（金融機構）在任何時間皆可終止保險。再者，住宅抵押貸款保證保險所保障的風險為抵押品價值跌落的風險，而保險人承擔的責任額為抵押品價值與貸款餘額的差額，一般而言，房地產價格下降的幅度多不會超過 20%，所以若購屋者已償還超過 20% 以上的貸款，貸款機構所承擔的抵押品價值跌落風險理論上已甚微，保險人所承擔的責任額已趨近於零，借款人實無繼續投保住宅抵押貸款保證保險的必要。故於 1999 年 7 月 29 日美國聯邦政府發佈“Homeowners Protection Act”中有兩項對消費者的保護規定，一是貸款金融機構必須每年或在帳單上通知借款人，當貸款餘額等於房屋原始價值 80% 時，借款人有權要求終止住宅抵押保證保險，而保險人也要退還未滿期保費。二是當貸款餘額等於房屋原始價值 78% 時，貸款金融機構必須自動終

¹²李婉萱，住屋貸款保險產業風險因子與合理費率結構之探討，國立中山大學財務管理研究所碩士論文，民國八十九年六月頁 19-20

¹³ 台新電子報 2005 年 3 月版.htm

止保險。但該終止權的適用亦有例外，該權利僅適用 1999 年後發生的貸款，但不適用高風險的貸款與抵押借款人未按抵押權條件給付的貸款。

目前國內住宅抵押貸款保證保險商品於保單條款內規定：當受保障貸款之未償還本金等於或少於最低貸款價值比乘以原始價值之數額時，則保險契約自動失效。¹⁴但保險監理法規並未有強制終止住宅抵押保證保險商品的規定，望日後該險種盛行時，能有類似規定，以保障消費者權益，平衡風險對價。

第四項 住宅抵押貸款保證保險之核保

核保程序與準則是住宅抵押貸款保證保險公司十分重要的一環，其投入大量資源去研究，焦點放在合約簽訂過程與商品的設計，且需確定貸款機構對核保原則履行的程度。有些保險人依賴電腦自動化核保原始貸款系統（Computer automated origination system）來評估貸款風險，也有些保險人委任貸款金融機構核保以大幅降低核保成本，保險人會定期監督貸款金融機構的核保記錄，以決定是否繼續委任。通常經由委任核保而保險人通過住宅抵押貸款保證保險申請的比率高達 75%，當然需視保險人風險態度而定。¹⁵以下介紹住宅抵押保證保險商品一般的核保程序與核保準則。

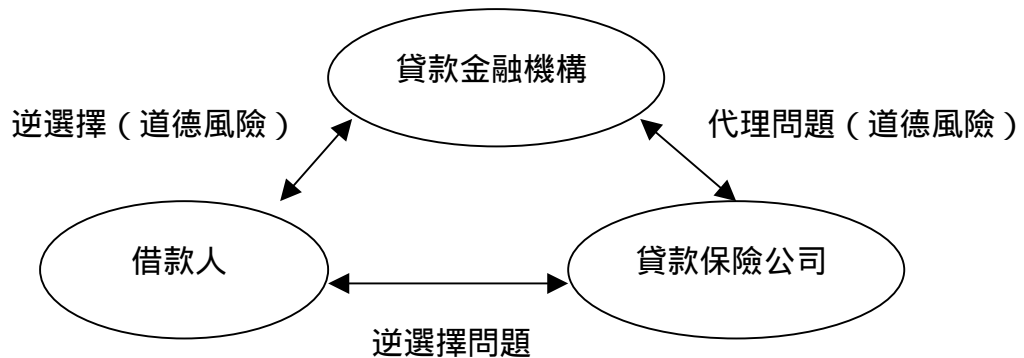
一、核保程序

在美國或其他國家，已有授權核保機構代理核保計畫，發展出由合格的貸款機構依一定原則代為核定保險的系統模

¹⁴ 參看「美商聯合自用住宅抵押貸款信用保證保險」之保單條款第三條。

¹⁵ Quintin Johnstone "Private Mortgage Insurance" Wake Forest Law Review, Winter 2004, p5

式。但保險公司必須要考量到與貸款機構資訊不對稱的問題，如下圖所示：¹⁶



由上述可知，住宅抵押貸款保證保險之核保程序欲達成嚴謹與效率的兩大目標，應分為貸款機構的代理核保與保險公司的覆核：

(一) 貸款機構的核保

金融機構必須向保險公司申請主約 (master policy) 才得以安排此保險，主約載明保險條款與期間，為貸款金融機構與保險公司的保險合約，金融機構在保險公司授權下依貸款手冊 (lender's manual) 所載明標準來審核購屋者是否符合保險資格，為了更確保貸款金融機構能依一定審核標準核保，保險公司甚至會提供電腦程式予貸款機構，只要輸入各項貸款條件，就能快速核保。再者，保險的主約詳載債務人、金融機構與保險公司彼此的關係與權利義務，對於理賠金額的申請亦有清楚的說明。

(二) 住宅抵押貸款保證保險公司的審核

對大多數的保險公司而言，覆核保險時只是確認各項數據是否計算正確，只有當保險申請未通過銀行核保，才

¹⁶李婉萱 著，前揭論文，頁 33-34

需轉送保險公司覆核。保險公司根據主約授權金融機構核保，並定期稽核金融機構是否按照核保準則核保，例如：利用拒保率、核保後的賠款率來檢測所授權核保的貸款機構是否有良好的核保品質。若在稽核中發現金融機構並沒有符合保險公司標準，則金融機構將面臨降低保險比例及喪失成為被保人資格的風險。但目前所有住宅抵押貸款保證保險人都致力於吸引新業務，大多直接向貸款金融機構廣告行銷。也有保險人藉由更具效率的貸款保險核保行政程序，減少貸款金融機構的行政成本來吸引新業務，例如：減少申請保險的文件作業，或藉由電子傳輸的方式提供申請保險所需的資訊。

由於目前國內住宅抵押貸款保證保險業務剛發展，核保經驗與申請的件數不多，保險公司仍採逐件核保的方式以控制核保品質。且貸款金融機構放款品質的歷史紀錄亦是影響保險費率的因子之一，亦可藉此控管貸款金融機構的核保品質。

二、核保準則

住宅抵押貸款保證保險僅保障超過一定貸款成數的部分，而非被保險人所有的損失。LTV Ratio 是一個很重要的貸款風險範圍指標，LTV 比率越高，通常風險就越大，大部分 PMI 公司保單所承保的貸款，LTV Ratio 都超過 80%，有一些承保貸款的 LTV Ratio 超過 97%，近幾年來有一些公司所承保的貸款甚至超過 103%。¹⁷

¹⁷ 美國一家主要的民營住宅抵押貸款保險公司—PMI Group, Inc，根據其 2003 年年報指出：其所承保的貸款中有 8.6% 超過 97LTV，7.4% 介於 95-97LTV，37.6% 介於 90-95LTV，37% 介於 85-90LTV。

以美國為例，PMI 保險人常會遵照 Fannie Mae 與 Freddie Mac 的核保準則，特別是當貸款金融機構有意將貸款賣給這兩個機構，而這兩個機構也會特別要求承保初級保險的保險人信用評等。核保準則與不保事項如下：¹⁸

(一) 核保準則

1. LTV 值符合保險公司的要求
2. 借款人的信用記錄：包括借款人負債支出比例、分期本金、利息、和抵押貸款保險費總額佔家庭毛所得的比率（通常標準在 25-30% 之間） 借款人過去收入是否穩定、過去債務清償記錄。
3. 抵押品的價值與用途：貸款期間不超過建物剩餘使用年限、抵押品在該區域的房地產市場必須為可流通、自用住宅或商業用途。
4. 房屋市場與貸款金融機構的風險績效記錄
5. 貸款商品的性質

(二) 不保事項¹⁹

典型住宅抵押貸款保證保險保單的除外不保事項如下：

1. 氣球式貸款償付 (balloon payment)：通常貸款攤銷期為 5-7 年，較一般貸款期間為短，故每月攤付的金額亦較正常貸款高數倍。
2. 未完成建築物：申請作為抵押品的建物必須要完成建造的成屋。
3. 詐欺：因被保險人對於抵押貸款保險人的詐欺

¹⁸賴怡妃，前揭論文，頁 30.

¹⁹賴怡妃 著，前揭論文，頁 28-29

(fraud) 不實的陳述 (misrepresentation) 疏忽 (negligence) 而導致貸款的違約或增加賠款。

4. 未通過審核的經辦員所審核的保單：貸款機構的經辦員必須有一定的執照或資格，才能執行代理核保計畫。
5. 實際損失：當建物遭受非正常耗損的傷害時²⁰，除一些例外情形外，保險公司將不予承保。
6. 頭期款：未支付頭期款者不予以承保。
7. 抵押權：被承保的抵押貸款並不是由第一順位的抵押權所擔保者，不予理賠。
8. 抵押貸款期間結束前與損失發生時，該不動產已非住宅性質。

第五項 住宅抵押貸款保證保險之理賠程序

理賠申請必須在保險契約規定的時間內向保險人提出，但在這之前必須先對保險人發出貸款違約通知。在違約通知之後，保險人會要求關於此貸款狀況的報告並要求被保險人需行使適當的法律與行政程序去取得抵押物的所有權。保單條款中可能也會有明確規定被保險人同意保險人協助催收逾期之受保障貸款。PMI 保險人目前已發展高效率程序去確認該違約貸款是否有機會去降低保險人的最終損失，若認為值得努力時，保險人會採取一些損失減輕 (loss mitigation) 的努力。

²⁰ 例如：不動產遭受污染，包括下層土壤遭受毒害或污染、地下水遭受毒害及污染及大氣遭受毒害或污染等。或者，因核子燃料或放射物質、或因使用、生產或儲存前述物質所引起或與其有關之任何理賠。

借款人一旦違約，除了抵押品被拍賣後，成交價格少於原來設定抵押貸款時的房價所產生的損失，還會產生很多費用，例如：到期未付貸款到喪失抵押贖回權這段期間的利息（大約要 1 年甚至更久）、法律費用、房屋維護與修繕費用、不動產經紀人費用與其他帳單費用，這些費用約為貸款額的 15%。因為從借款人違約至法院拍賣抵押品需一定的時間與費用，且增加貸款機構的呆帳率，故一般而言貸款機構先會協助借款人解決問題，若無法解決時，才會在限期內轉送保險公司請求理賠。

一、違約處理模式²¹

在住宅抵押貸款保證保險機制下，一般貸款機構協助借款人處理違約或延遲程序的方式如下：

（一）債務償還期的展延

允許借款人在一段時間內減少或停止每月貸款的繳付。這通常是當借款人證明當時無法支付全額月付款，但有明顯誠意未來將解決積欠的貸款或有能力在未來增加每月還款，因此貸款機構同意展延貸款。

（二）貸款條件的變動

借款人在缺乏資金解決拖欠繳付問題或面臨每月現金流量不足必須減少債務支出時，由保險公司協助借款人和金融機構協商改變貸款條件。

（三）保險公司暫時替代償還

在貸款機構取得建物所有權前，保險公司代債務人預先支付貸款予金融機構解決拖欠問題。通常是借款人臨時遭受嚴重財務困境而致使貸款違約，但保險公司預期借款

²¹吳奕賢，房屋抵押貸款與費率評價之研究，朝陽大學財務金融研究所碩士論文，民國九十二年六月，頁 25-26

人長期有能力支付每月貸款時的作法。

(四) 暫時性寬限

保險公司給予借款人一段期間以允許其解決拖欠貸款問題。通常是在特別情況下才會給予較長的寬限期，如等待銷售建物期間，保險結算日或債務人為社會機構。

(五) 提前償還貸款方案

當借款人在該時期不但能每月支付貸款，還有能力解決拖欠問題。這通常是當借款人暫時性面臨財務困境而使貸款違約，但之後沒有財務問題，甚至有能力提前償還貸款時的處理方法。

(六) 提前出售房屋

保險公司和要保人願意以出售房子所得之價款清償債務，但往往金額不足以支付貸款本金與利息餘額。

(七) 抵押品贖回權的取消

借款人將擔保的抵押物所有權自願性移轉予金融機構，以換得債務的解除。而保險公司有權選擇是否要取得抵押物的所有權。若保險公司僅支付契約所載的承保部分，而銀行獲得房屋的所有權；若支付全部貸款餘額，則可獲得抵押物的所有權。

而國內的住宅抵押貸款保證保險公司則要求貸款金融機構在債務人就受保障貸款違約連續達六十日或債務人有重大違反其他與受保障貸款有關之條款時，應於雙方同意的期間內發出違約通知。²²再者，被保險人應依雙方事先協議之標準，建立並實施有效之催收制度與程序，以收取逾付之抵押貸款，且這些催收程序需

²² 參看「美商聯合自用住宅抵押貸款信用保證保險」之保單條款第十一條。

有書面紀錄，以供保險人在接受理賠申請時查核。而被保險人亦應允許保險人或其代理人協助被保險人催收逾期之受保障貸款。²³

二、賠償金額的計算

保險公司理賠給銀行的金額為估計處分抵押物後不足清償貸款之餘額部分，賠償金額計算如下：

加總下列各項：

- (一) 未償還貸款餘額 - (原始價格 * 預估出售價值比)
- (二) 契約開始日至理賠日間的應計與未支付利息 * 承保比例
- (三) 可容許費用 * 承保比例，例如：律師費用

三、追償的義務與代位

金融機構有義務在結算期前 (settlement day) 之前善盡追索債權的義務。若金融機構在出售取得抵押房屋時面臨價金不足清償情形，依據美國抵押貸款保險保證保險公司的規定，除非不足清償的部分估計超過美金 7,500 元，否則保險公司並不會主導拍賣後的債權追索。若保險公司決定追索，則必須在法拍日前通知銀行，但追索不超過其支付的理賠金。

第六項 住宅抵押貸款保證保險之技術發展²⁴

美國住宅抵押貸款保證保險公司在支援客戶服務面與加強風險管理已下重資，以保有領先的優勢科技。從貸款金融機構的申請到住宅抵押貸款保證保險的核准流程，逐步演變由信件到傳真到目前可轉成電子檔 (包括藉由網際網路)。同時，從 1990 年代開始授

²³參看「美商聯合自用住宅抵押貸款信用保證保險」之保單條款第十二條。

²⁴Supra note 3, p.58

權核保到現在已負責一半新業務量的核保。貸款金融機構在安排好保險後，會定期傳輸電子檔貸款資料給保險人，由保險人在網路上審核貸款的檔案資料。

科技也使住宅抵押貸款保證保險產業由人工核保(以核保準則為基礎與人為判斷)到進一步能自動核保(預測的風險模型)。除了通訊科技的成長使自動核保的目標能達成外，還有兩個關鍵因素亦對達成目標有所助益，試述如下：

- 一、住宅抵押貸款保證保險公司與 Fannie Mae、Freddie Mac 已累積廣泛的歷史貸款資料可資運用，並結合外部經濟與房屋市場資料，建立了有效的模型以預測抵押貸款違約的情形與中止率。
- 二、以消費者信用報告為基礎的 FICO 信用分數 (FICO Scores)²⁵，一直與抵押貸款績效模型做整合，產生更有效的預測值，作為住宅抵押貸款與 GSEs²⁶自動核保系統的引擎，今日大部分住宅抵押貸款保證保險公司的核保都是經由自動核保系統。

PMI 保險人與 GSEs 進行電子檔資料的交換，再一次利用大量貸款的經驗資料建立客戶行為模型，以預測何種違約還款 (delinquent) 的借款人呈現較大或較少提前贖回或損失的可能性。這種有強大功能的科技可以有效率收集高風險個案的個人資料。

²⁵ FICO Score 為 1960 年由美國 Fair Issac 公司所發明的信用風險計分，提供給金融服務業於從事各種放款業務時，評估借款人信用風險的標準。構成該信用分數的因素包含借款人的付款紀錄、已貸款總額、貸款期間、是否有新的貸款與貸款的方式。

²⁶GSEs 指美國政府所支持企業 (government-sponsored enterprises) --Fannie Mae 與 Freddie Mac

第三節 各國住宅抵押貸款保證保險發展與現況

各國發展住宅抵押貸款保證保險的歷史，皆先擴大與發展初級抵押貸款市場，然後再以住宅抵押貸款保證保險商品來加速（accelerate）次級市場/抵押貸款債權證券發展。目前實行住宅抵押貸款保證保險方案的國家中其經濟發展程度與歷史文化背景都差距甚大，有些是經濟上屬已開發國家，而住宅抵押貸款保證保險的制度實行日久，已對初級與次級抵押貸款市場都有相當影響力，例如：美國、加拿大，有些國家則是有特殊的歷史文化背景，故住宅抵押貸款保證保險即有其特殊的發展歷程，例如：以色列，有的地區則是移植已發展國家的經驗，例如：香港，以下介紹各國與我國的住宅抵押貸款保證保險之發展與現況：²⁷

第一項 美國

一、發展史

（一）政府支持的抵押貸款保證機構

聯邦住宅管理署（FHA）成立於 1934 年美國經濟大蕭條（the Great Depression）期間。FHA 在 1980 年代末期也遭遇嚴重的財務壓力，而被認為是技術性的破產（technically insolvent）對此，FHA 提高其費率以累積最低資本要求，同時 FHA 也必須通過會計師的年度精算檢視（annual actuarial review），在 1990 年代，FHA 又恢復其財務健全的狀況，費率亦可調降。整個 1990 年代，美

²⁷Supra note 3, pp.49-54

國的經濟環境呈現樂觀正向的經濟條件，住宅抵押貸款保證保險的業務量提高，且因新的核保技術所帶來利益，使得核保利潤提高，損失率降低。

在次級抵押貸款市場方面，美國 Fannie Mae 與 Freddie Mac (GSEs) 為主導次級抵押貸款市場的保證機構，雖不像 FHA 與 VA 的保證保險方案有國家的保證做後盾，然而投資人仍視 GSEs 為美國財政部的特許事業，故亦隱含政府保證。美國幾乎有近半的原始住宅抵押貸款由 Fannie Mae 與 Freddie Mac 所保證與證券化，貸款機構可與其協商保證費用 (guarantee fee)，若貸款機構所出售的抵押債權上有民營保險公司的抵押貸款保證保險時，則保證費用可降低。此外，美國國會於 1968 年通過住宅暨都市發展局法(Housing and Urban Development Act)，並據此將 Fannie Mae 劃分為兩個部門機構，分別為仍維持舊名的 Fannie Mae 及 Ginnie Mae。前者成為民營公司，並收回所有由政府持有之股份；後者係為一官方機構，由住宅暨都市發展局(Housing and Urban Development，簡稱 HUD)管轄。其成立目的在於加強由聯邦住宅管理署 (FHA) 退伍軍人管理署(VA)及都市住宅服務處(RHS) 貸款保險機制，提供中低收入戶之購屋服務，並藉以提升抵押貸款次級市場之流動性。Ginnie Mae 將 FHA 與 VA 承保的抵押貸款當作一個群組以證券化，由私人單位發行證券，並保證本金與利息定期支付。大部分 FHA 與 VA 承保的抵押貸款都證券化並由 Ginnie Mae 保證。Ginnie Mae 對此服務收取一變動費用，即保證費(guaranty fee)，Ginnie Mae 一直是獲利的，從未向美國國庫借資金。

(二) 民營的抵押貸款保證保險公司 (PMI)

從 1980 年代開始，美國民營住宅抵押貸款保證保險產業因損失率過高導致其財務情況不佳，已從 14 家民營保險公司合併到現在的 7 家。過去 20 年來，PMI 公司每年新簽單業務從 1981-1982 的低於 200 億到 2000 年已超過 1600 億，且大部份向 PMI 投保之抵押貸款債權被賣給 Fannie Mae 與 Freddie Mac，由其加強保證並依群組證券化，發展次級抵押貸款市場。

二、目前市場情況

美國住屋抵押貸款市場從 1999 年的 5.2 兆到 2003 年中已超過 7.3 兆，有 93% 來自於 1-4 單位的住宅，這些貸款大部分都有住宅抵押貸款保證保險。在 2001 年第一季，民營住宅抵押貸款保證保險業簽單 US\$500 億保額新保單，佔全國 US\$4,000 億原始房貸 (home loan originations) 的 12.5%。而聯邦政府保險人 (FHA 與 VA) 在相同的這段期間簽單 324 億，佔 8%，PMI 公司簽單保額與政府的保證機構簽單保額佔總保額的比例分別在 40% 至 60% 之間波動

FHA 保障範圍為貸款金額之 100%，PMI 的保障範圍則是貸款總額的上層 (top-tier)，約為總貸款金額的 20%-30%。而在承保貸款的 LTV Ratio 方面，無論是 PMI 或政府的保證機構都可承保 LTV Ratio 為 100% 的貸款，甚至可承保稍高於抵押不動產價值的貸款。

至於監理法規部分，規定 PMI 公司為單一險種保險人 (monoline insurer)，需有最低的法定資本，不但需達總承保風險的一定比例，且資本額需隨著 LTV 的比例與承保範圍的比例變動。此外，為應付巨災損失亦需提存特別準備

(contingency reserve)。PMI 公司不能為被保險人—貸款金融機構所掌控，亦不可給付保險佣金給貸款金融機構。美國 PMI 公司的信用評等必須在 AA- 或更高才能為市場所接受，其評等過程為適用 claims-paying capacity 的壓力測試 (stress test)，即模擬各種不景氣程度的經濟條件時 PMI 公司的承受能力。美國各州大部分都有保證基金，以應付當保險公司破產時對保單持有人的理賠給付，但是因住宅抵押貸款保證保險公司都會假設有巨大經濟風險發生，故此特殊險種被排除於州立破產基金保障以外。

第二項 加拿大

一、發展史

加拿大有兩家住宅抵押貸款保證保險公司，一是聯邦政府保險人--Canada Mortgage Housing Corporation (CMHC)，另一家由私人所出資與擁有。CMHC 從 1954 年開始承保房屋貸款且主導房屋貸款保險市場。有一段時間加拿大有三家民營住宅抵押貸款保證保險公司，最後三家合併，目前仍存續的保險公司為 GE Capital Mortgage Insurance Canada (GEMIC)，其在 1995 年買下 Mortgage Insurance Company of Canada (MICC) 的執照。

相較於美國，加拿大次級抵押貸款市場占抵押貸款市場較小的部分。自從 1986 年 CMHC 發行第一次 MBS，其已成為 MBS 發行的主導者，投保 CMHC 與 GEMIC 住宅抵押貸款保證保險之個人高 LTV 貸款亦有資格納入由 CMHC 所保證的抵押貸款群組。

二、目前市場狀況

加拿大每年原始貸款金額約為 US\$500 億，而有保險保障的貸款金額約為 US\$200 億。CMHC 每年承保約 40 萬單位，GEMIC 主要以核保技術與服務為其競爭基礎，目前雖承保件數較少，但有成長的趨勢。無論在基本保障條件、保費計價與目標市場，政府與民營保險公司都極為相近。

加拿大的住宅抵押貸款保證保險提供個人貸款 100% 保障，而保費皆須在貸款帳單之前全部繳納。基本上，最高 LTV Ratio 為 95%，但在 2000 年 GE 已推出 100%LTV 專案。對於 LTV Ratio 超過 80% 抵押貸款的預付保費率 (prepaid premium rates) 約為 2% 至 3.75%。

加拿大的 PMI 公司無需要求投資信用評等，因為其清償能力受到政府的保證。如同美國的 PMI 公司，加拿大 PMI 公司亦為單一險種保險人，且為應付巨災損失亦需提存特別準備金，且不可以給付保險佣金給原貸款金融機構。而保險公司的風險基礎資本(RBC)則根據 LTV Ratio、承保範圍比例與貸款年數，對照梯次表 (sliding scale) 來計算。

第三項 澳洲

一、發展史

澳洲當地社會對自有住宅的重視，加上在 1960 與 1970 年代政府的首次購屋政策使得澳洲自有住宅比例將近 70%。1965 年澳洲政府成立住宅抵押貸款保險公司 (Housing Loans Insurance Corporation, HLIC)，隨即三家專營房貸保險的民

營保險公司也成立。HLIC 一直主宰該產業，佔有率達 50%，直到 1997 年被 GE 公司併購才走向民營化，之後政府只是監理機關而非民營保險公司的競爭對手。²⁸

二、目前市場狀況

澳洲 2000 年原始抵押貸款總額接近美金 530 億，約有 220 億美金有住宅抵押貸款保證保險，其中包含高 LTV 的傳統住宅抵押貸款保證保險與加入證券化群組的大宗保險（bulk insurance）部分。澳洲這 5 年以來，抵押貸款債權證券化已從 1995 年 US\$17 億（都是國內投資者）跳升至 2000 年的 US\$94 億（國外投資者已超過 50%）。在美國與加拿大，政府或 GSEs 會對證券化的貸款有定期支付的保障，在澳洲 PMI 保險人僅提供補充性的保障，即最高 24 個月的保證支付。

大部分澳洲的住宅抵押貸款保證保險提供 100% 的承保範圍，而 LTV Ratio 則有 100% 上限的限制。次級抵押貸款市場要求住宅抵押貸款保證保險公司在支付賠款的能力（claims-paying capacity）需維持 AA 信用評等，相較於其他國家，澳洲的住宅抵押貸款保證保險方案的費率與長期賠款發生率（long-term claims incidence rates）都相當低。

澳洲的抵押貸款保證保險監理法規規定 PMI 公司為領單一保險執照，但可承作住宅與商業（commercial）抵押貸款保證保險，此外，對超過 2/3 LTV Ratio 的貸款有特殊的梯次資本率，自有住宅的貸款需提存特別準備金與禁止給付貸款金融機構佣金等規定。

²⁸吳奕賢，前揭論文，頁 14

第四項 英國

英國的住宅抵押貸款保證保險與其他國家顯著的不同，最為人知的是抵押貸款補償保證 (Mortgage Indemnity Guarantee, 以下簡稱 MIG)，保險公司為銀行量身訂做保險方案，抵押貸款違約保障僅為貸款金融機構大型綜合保險方案的一部份。而 ISMI 是英國的公營住宅抵押貸款保證保險方案，提供給經濟上較不寬裕的購屋者運用，其與 MIG 不一樣之處在於，ISMI 是針對借款人的直接利益，以收入保障計畫 (payment protection plan) 的形式來運作，當借款人失業、生病或意外造成失能時，ISMI 才提供給付。

1980 年代晚期與 1990 年代早期的經濟蕭條造成 MIG 鉅額賠款與損失，在越來越多的賠款拒絕給付後，該產業終於改頭換面而有計價適當性 (pricing adequacy) 與風險管理的概念。住宅抵押貸款保證保險業開始依據精算原則訂定保險費率，並加強風險分析與重新設計或減少承保範圍，以實際課予貸款機構風險分擔的責任。由於提供 MIG 方案的保險公司是多險種 (multiline) 的方式經營，故針對一些具獲利性的險種，會採共同行銷的方式。從 1990 年代中期，更多為客戶量身定做 (custom-tailored) 的住宅抵押貸款保證保險商品出現，也滿足一些特定金融商品 (financing) 對信用增強的需求，例如：貸款機構專屬保險公司之超額賠款 (excess of loss) 與巨災再保險 (catastrophic reinsurance) 方案。有些主要的貸款機構透過國外專屬保險人 (captive insurer) 有效率的自我保險 (self-insuring)，這些專屬保險可能佔有一半以上 MIG 簽單，但因之後一連串的稅法改革而無法進一步成長。

英國政府對住宅抵押貸款保證保險採自由放任 (laissez faire)

的態度，沒有特別的監理規範或支持。即並無要求保險公司對經濟性的巨災有最小風險資本與提存特別準備，亦無分離監理報告的要求。相對的，英國保險監理規範亦無提供貸款機構財務上誘因去購買住宅抵押貸款保證保險。

第五項 香港

香港這幾年才發展住宅抵押貸款保證保險，由 Hong Kong Mortgage Corporation（以下簡稱 HKMC）於 1997 年開始運作。HKMC 是公辦民營（quasi-public）之住宅抵押貸款保證保險公司，於 1999 年 3 月推出初級的住宅抵押貸款保證保險方案，而 HKMC 的另一項業務內容，就像美國的 Fannie Mae 與 Freddie Mac，向私人貸款機構購買房屋抵押債權且發行抵押債權證券。

在 HKMC 開辦住宅抵押貸款保證保險方案之前，HKMC 只購買最高 LTV Ratio 為 70% 之抵押債權，這也是銀行可接受的 LTV 限度。但自從住宅抵押貸款保證保險出現，HKMC 與銀行能接受最高 LTV Ratio 為 85% 之抵押貸款債權，出售抵押貸款債權的貸款機構被要求超過 LTV 70% 的貸款之部分（layer）需有住宅抵押貸款保證保險的保障，並同時安排合格的住宅抵押貸款保證保險再保人接受該層之再保。2004 年 7 月，HKMC 因已累積一定住宅抵押貸款保證保險的經驗，故將 LTV 提高至 95%，但原貸款機構仍被要求承擔 LTV 70% 以下的風險。

在 2004 年香港的原始貸款總額為 US\$150 億，而 HKMC 承保 17344 個申請人，貸款總額 HK\$330 億的貸款。HKMC 核准的貸款機構——大部分是商業銀行——亦參與 HKMC 高貸款比例（high-ratio

lending program) 的計畫。與 HKMC 合作的 6 家符合資格的再保人，亦包括 AIG 的子公司—United Guaranty Mortgage Idemnity。香港的一些住宅抵押貸款保證保險方案受到美國模式影響，包括依照住宅抵押貸款保證保險監理規定，需提存 50% 的淨已賺取保費收入(net earned premium)為特別準備以應付可能發生的巨災損失。

第六項 以色列

以色列在未引進住宅抵押貸款保證保險之前，高 LTV 的貸款可由一合法化的個人保證體系所保證，然而在 1992 年時，貸款機構認為過於受限於這些個人保證，再者，以色列政府亦將住宅抵押貸款保證保險當作達成國家房地產政策目標的工具之一，並對於私人投資集團成立新民營住宅抵押貸款保證保險公司的建議有正面的回應，因此給予住宅抵押貸款保證保險發展的機會。以色列目前每年原始貸款額為 US\$50 億，而未投保的貸款其 LTV Ratio 的上限僅能為 70%。

在數年的計畫與發展後，Ezer Mortgage Insurance Company,Ltd (以下簡稱 EMI-Ezer) 在 1998 年中資本化與證照化並開始簽單。而隸屬於 AIG 集團的兩家子公司--United Guaranty 與 AIG Golden Insurance 則投入重大資本，掌握 EMI-Ezer 80% 的所有權 EMI-Ezer 也因有 AIG 集團的支持而從 Fitch IBCA 與 S&P 在以色列的子公司—Ma'alot 得到 AAA 評等。

剛開始 EMI-Ezer 的住宅抵押貸款保證保險方案將 LTV Ratio 的上限提高至 80%。近來，因擴展住宅抵押貸款保證保險的潛在市場與貸款機構利益，被保貸款的 LTV Ratio 上限已提高到 90%。當

住宅抵押貸款保證保險開始提供 100% 承保範圍，之後達到能更有效率的運用資本且與貸款機構建立某種程度的風險分散（共保），典型住宅抵押貸款保證保險的承保範圍從全部貸款金額的 20%-30%。

所有住宅抵押貸款保證保險的保費都是預付，約為貸款金額 3%-4%，費率以 LTV Ratio、承保範圍的比例與貸款的條件為基礎。當以色列新的住宅抵押貸款保證保險方案因使貸款人以較低的自備款購屋，而促進不動產金融時，政府與私人投資者亦看到該險種是發展次級抵押貸款市場的關鍵。目前以色列 MBS 市場，像一些其他國家，主要因貸款機構的需求，而非因抵押貸款基金短缺，故藉著賣出抵押貸款資產以減少資本成本。

以色列住宅抵押貸款保證保險的監理規範與美國威斯康辛州的規範相仿，例如：風險基礎資本的提存準備、特別準備金、禁止給貸款機構佣金且單一險種經營等要求。

第七項 南非

在過去十年，南非房屋貸款保證公司（South Africa's Home Loan Guarantee Company）一直以其獨特的方式拓展房屋所有權融資機會。不像其他國家的住宅抵押貸款保證保險公司與政府機構，HLGC 以獨立、非營利性、非政府機構（NGO）運作，HLGC 不用繳稅，也不用分配股息，全部所得皆提存而自然孳息（accruing）。

HLGC 的貸款保證保險方案設計重點在於提供貸款機構誘因，採用嚴格的借款人所得限制，使其願意貸款給低收入的房屋購買者。針對房屋貸款，HLGC 最高保證房屋購買價的 20%。預付費

率約為保證總額的 8%至 10%，約為總貸款額的 2%。

雖然 HLGC 這十年來已保證近 50000 件房屋貸款，每年的營業量仍相當低。2000 年營業額為 US\$4,100 萬。HLGC 的方案由蘇黎世再保的子公司 Centre Re 提供再保，因有此保障作為信用增強，再加上保守的提存準備幫助 HLGC 得到 Fitch IBCA 與 Duff & Phelps 投資信用評等 AA+，且使得更多貸款機構接受住宅抵押貸款保證保險方案。

第八項 台灣

台灣過去也曾推出住宅抵押貸款保證保險的保單，為配合台北市聯合二村國宅興建案，於民國 54 年台灣產物保險公司奉准試辦「住宅抵押貸款償還保證保險」，並於民國 60 年修訂保單內容，其辦理目的在配合政府辦理房屋政策，並協助個人在財力範圍內自置住宅，內容規定貸款的 LTV 必須在 80%以下，年期為一年，每年決定是否續保。另一個則是民國 87 年由太平產險推出的住宅抵押貸款保證保險商品—1090 專案。當時太平產險與 30 家銀行合作推出此項業務，生效契約超過 4000 件，保費收入高達一億元，保險額高達 26 億元。但主管機關認為太平產險的住宅抵押貸款保證保險保單與台灣產險一年期住宅抵押貸款保證保險保單有多處不同之處，不能僅以該保單的批單來規避法令，而判定其未予核准即出單，最後罰 100 萬元並禁止再出單。直至 2004 年美商 AIG 集團子公司美商聯合保證保險公司獲得財政部核准，於台灣成立分公司，此為國內首家專營住宅抵押貸款保證保險公司，並與銀行合作推出住宅抵押貸款保證保險商品。

住宅抵押貸款保證保險在現代抵押貸款金融系統的發展中已扮演一個重要的角色。數十年前，在美國與加拿大政府所支持的抵押貸款保險方案已幫助許多長期、有能力分期付款的人減輕頭期款壓力，提高自有住宅比率，並為促進房地產市場發展之原因之一。目前一些發展中與面臨轉變的經濟市場或地區正積極的發展住宅抵押貸款保證保險，例如：在經濟合作發展組織（OECD）中的許多國家皆有設立住宅抵押貸款保證保險制度，差別僅在於由政府機構主動發展該產業，或是大型國際性抵押貸款保證保險人所尋找的新的業務發展機會之一。

第四節 住宅抵押貸款保證保險之功能

住宅抵押貸款保證保險對於房屋抵押金融扮演關鍵性的角色，並為房屋抵押金融市場初期與轉變時期的一種發展工具。該險種對貸款機構而言是一種信用保證且可提供廣泛的利益；對借款人而言，使首次購屋者負擔得起購買房屋的成本，或是可利用現有房屋來抵押貸款，以從商或再投資；對監理官而言有管理上的利益（supervisory benefit），特別是在 2006 年底將實施新版的巴塞爾協定（以下簡稱 Basel II）²⁹，住宅抵押貸款保證保險除了可協助分散貸款機構的風險，更可標準化抵押貸款金融的流程與加強風險管理，以符合銀行監理上的需求。

第一項 對借款人（borrowers）而言

一、住宅抵押貸款保證保險提高借款人的負擔能力

借款人購買住宅抵押貸款保證保險而得到高 LTV 貸款，使儲蓄頭期款的時間與等待購屋期間的租金支出大為降低，是有成本效果（cost-effective）的工具，更重要的是，住宅抵押貸款保證保險可比給予利率補貼或建造商的補貼等方法更具成本效果，比儲蓄計畫更快拓展自有住宅率。

²⁹ 新巴塞爾資本協定(New Basel II Accord) 將在 2006 年底實施，未來金融業的風險監控機制將由資本適足率管理，擴大為資本適足率、監督審查及市場紀律三項支柱，未來銀行風險管理工作將更繁雜。其中在資本適足率的計算方面，調整信用風險的計算方式，並加入作業風險（例如：銀行電腦當機或詐欺行為），以便能精確的計算風險、具更高的風險敏感度及正確的計提所需資本。新巴塞爾資本協定中關於住宅抵押貸款的風險權數已由 50% 降低至 35%，逾期的住宅抵押貸款的風險權數則為 100%，若提列準備高於 50% 者，則風險權數可降低至 50%。援引 至陳寶清，新巴賽爾資本協定對本國銀行對本國銀行之授信業務影響研究-以 T 銀行為例，長榮大學經營管理研究所碩士論文，民國 93 年。

二、節稅的優惠

在美國購屋者購買住宅抵押貸款保證保險還有節稅利益，因為至 80 年代晚期，美國國會逐漸免除個人債務利息抵稅的優惠，最後只剩下抵押貸款支付可完全抵稅。³⁰

第二項 對貸款機構（lenders）而言

一、分擔抵押品價值跌落的風險

銀行雖有一套授信準則，但在遇到經濟大蕭條時，亦無法控制損失幅度，且由歷史經驗發現，高貸款比例的貸款是相當具風險性的，因為當借款人自備款比例越低，不景氣時違約的可能性就越大。再者，不動產市場對於地區性經濟情勢變化較為敏感，長期看來房屋市場仍難以預測與控制，因此抵押品價值跌落風險（collateral risk）仍為一個難以量化的風險，但因有住宅抵押貸款保證保險合約的存在，保險人即可分擔金融機構的抵押品價值跌落的損失與借款人違約所致之損失，有效的控制貸款金融機構損失幅度。

二、改善貸款機構風險管理流程

住宅抵押貸款保證保險在貸款機構的風險管理策略中可扮演一個重要的角色，因為保險公司可運用其在抵押貸款市場的經驗，並透過各種風險管理與分散保戶基礎來降低上述的風險。再者，保險公司亦可提供貸款機構核保的系統與訓練，因該險種的核保需有原始貸款資料與績效（performance）資料，如此將可幫助改善貸款機構的內部風險管理與透明度，這亦是

³⁰李婉萱，前揭論文，頁 16

住宅抵押貸款保證保險相較於其他信用保障形式所獨有的優點。

三、提高貸款金融機構的競爭力

對貸款金融機構而言，因其損失獲得控制、收入更具預測性與更有效率的核保流程，故能因增加資金流動性而創造競爭力，能提供更優惠的利率給借款人並鼓勵更多的參與。故住宅抵押貸款保證保險在滿足貸款金融機構信用風險移轉、費用的保障、資產保障等利益之餘，亦可使貸款金融機構提供高貸款成數的服務，相較於其他同業更具競爭力。³¹

四、符合新巴塞爾協定（Base I）的規定

在某些市場，貸款機構運用住宅抵押貸款保證保險減緩監理資本。例如：在美國或澳洲，貸款金融機構的高 LTV Ratio 貸款以高風險係數來反映其額外風險，若運用住宅抵押貸款保證保險的保障，可允許減輕其風險責任。加拿大在 Base I 協定前即設有 75%LTV Ratio 的門檻，超過此一門檻的貸款即需購買住宅抵押貸款保證保險，再者，對於貸款機構最重要的保障是政府願意對住宅抵押貸款保證保險人提供信用保證，如此更可大幅度降低貸款機構的監理資本要求達 90-100%。³²

第三項 對監理與政府政策而言

一、對銀行的監理官

³¹ 李婉萱，前揭論文，頁 14

³² 因為 Canada Mortgage & Housing Corporation(CMHC)被視為是在 Basel Accord rules 下的管理者，由 CMHC 承保的抵押貸款基本上被認為較無風險，而被評價為 0 風險係數。政策制訂者希望推行一些競爭的措施，故政府提供 CMHC 的私人競爭者 " GE " (現在是 Genworth)90%的保證，且預定要將此一安排延展至其他私人競爭者，以刺激更多的競爭。

住宅抵押貸款保證保險可移轉信用風險至銀行業以外，尤其是針對高風險的貸款，該保險可協助銀行監理官達成良好控制抵押貸款市場的監理目標。

二、提高自用住宅比率

住宅抵押貸款保證保險的設計並非為補償方案，故並不是以窮人或是那些負擔得起貸款的有錢人為主，而是針對中等收入的人，特別是那些沒有機會累積大量現金當頭期款買房子或希望以現有房子的淨值（equity）來貸款做其他用途的人。故住宅抵押貸款保證保險制度的存在，將使有資格買房子的人數增加。

第四項 對整體經濟體系而言

一、促進房地產市場發展

住宅抵押貸款保證保險機制的存在，使購屋者能加強信用，促進其購屋意願，進一步活絡房地產市場。

二、健全初級抵押貸款市場

一個有效率的初級抵押貸款市場可視為金融系統與經濟成長的重要引擎，對借款人、貸款金融機構與監理官甚至整個市場都有利。而住宅抵押貸款保證保險可協助健全初級抵押貸款市場，保險公司可幫助銀行建立一套貸款及服務標準，提升其貸款品質，更可藉由分析過去歷史資料，包括總體經濟因子及借款人過去信用交易記錄，作為發展風險預測模型的基礎，逐漸建立不動產金融研究的資料庫，使初級房貸市場更具效率性。

三、作為次級抵押貸款市場的信用工具之一

大部分的國家，都是先發展初級抵押貸款市場，若法律與行政結構不健全、缺乏信用增強工具與過少風險資訊的國家，則較難發展次級抵押貸款市場。以美國為例，在初級抵押貸款市場的法令與發展漸趨成熟後，為促進資本更有效率的運用，積極發展次級抵押貸款市場，在此住宅抵押貸款保證保險可作為一關鍵性的信用增強工具，³³其著名的保證機構 Fannie Mae、Freddie Mac 與 Ginnie Mae 對條件相仿的住宅抵押貸款所組成的群組 (Pool) 提供保證，並據以發行標準化證券，公開向投資大眾募集資金，使不動產抵押貸款債權更具流動性，由於有政府支持的保證機構或民營住宅抵押貸款保險公司的保證，降低了投資風險，刺激資金由資本市場流向房地產與抵押貸款市場。

四、使資本市場的資金運用更有效率

誠如上述，若抵押貸款市場能成功的從資本市場籌措資金，相對的亦可使資本市場的資金運用管道更多元化，風險亦可因住宅抵押貸款保證保險的存在而得到控制。

³³ Supra note 4, p16