

第五章 結論與建議

住宅抵押貸款保證保險制度在國外已行之有年，由保險公司提供貸款金融機構承作房屋貸款業務時的保障，即就借款人某一範圍內之貸款償付提供保證，此制度之建立除可降低銀行放貸風險，使金融機構願意貸放更高貸款成數於借款人，亦可降低銀行的風險性資本，使其符合銀行監理的要求，再者，民眾的購屋能力也因頭期款降低而明顯增加，進而促成房地產市場的蓬勃發展。過去政府曾經透過台灣產物與中小企業信保基金為住宅抵押貸款人提供信用擔保，惟僅為專案式的信用保證，針對特定對象由政府提供房屋貸款的保證，至於民營保險公司經營住宅抵押貸款保證保險業務，除實務運作與費率精算上有欠周延，亦因不符合保險監理規定而草率收場。其實，發展住宅抵押貸款保證保險可參酌國外發展的經驗，例如：美國 FHA 之實行方式，由政府成立一專責單位，針對社會大眾購置自用住宅時給予一定程度的保證或協助中低收入戶減輕住宅抵押貸款之資金壓力，作為一種政府補貼利息方案之替選做法，亦可利用保險精算的技術制訂公平合理的費率，務求不造成政府過重的財政負擔。再者，為增進效率與商品的創新，需有適當的市場競爭，可鼓勵國外專業住宅抵押貸款保證保險公司來台設立分公司，除了提供初級的住宅抵押貸款保證保險商品，且對於住宅抵押貸款債權證券化市場亦可提供信用增強的功能，以加速次級的住宅抵押貸款市場的發展，使不動產抵押貸款市場的資金流動性增強，因此如何健全化我國住宅抵押貸款保證保險市場的制度環境，透過此市場發揮，是值得深入探討的議題。

根據本文的討論，針對住宅抵押貸款保證保險的發展可歸納出幾點建議，試述如下：

一、對總體經濟環境長期觀點：從事住宅抵押貸款保證保險業務需有一

長期性的觀點，無論介入該市場的時機點，為正值信用風險達到頂點、正在攀升或降到谷底，除當時需因勢制宜外，更需有長期抗戰與做好長期準備的決心，信用風險可因風險控管得宜而降到最低，亦可能因受到全球性經濟連動的影響，而一時間難以控制，造成巨大損失。所以無論是政府監理機關在制訂監理法規內容或保險公司在實務運作與費率計算都應有此思考，而非僅陷於一時間的損失率迷思。

二、政府的支持與管理：所謂萬事起頭難，政府可將住宅抵押貸款保證保險視為一長期性政策保險，在有完善的制度下，例如：法規制度與整合住宅資訊系統，可促使住宅抵押貸款市場的標準化，如此不但易於達成國家的住宅政策目標，亦使社會大眾有意願且習於購買住宅抵押貸款保證保險，為日後住宅抵押貸款保證保險市場民營化奠下基礎。

三、參酌國外的經驗，發展適合本土化的商品：無論在已發展經濟市場或發展中經濟市場，已有許多國家發展住宅抵押貸款保證保險業務，甚至因此加速了次級抵押貸款市場的發展，但成功經驗可以移植不能完全抄襲，仍須視當地市場情形而定，而地方性的需求易反應於產品設計上，在波蘭有一個有趣的例子¹。華沙有一個民營的經營多樣險種之保險公司，因瞭解目前的抵押貸款與所有權登記體系的效能極差，故設計一特殊保單以保障在貸款帳單到正式完成抵押權登記這段時間（約為 6-18 個月），抵押貸款金融機構可能遭受

¹ Supra note 3, p15

的損失。這既不是抵押貸款保證保險也不是所有權保險 (title insurance), 但民營企業在洞察抵押貸款市場的風險時並對此做出回應---即提供保險商品以滿足需求。更進一步而言, 不久後其他波蘭保險公司也會提供貸款金融機構更具競爭性費率的可相比較的保險商品。相同的, 國內的保險公司亦可在住宅抵押貸款保證保險的概念基礎下, 就商品的內容與費率設計出更符合國內民眾需求的保險商品。

四、監理上的誘因與完善的監理法規：對於貸款金融機構而言, 使用住宅抵押貸款保證保險來管理其信用風險, 是需要誘因來引導, 目前銀行業為實行風險基礎資本制, 使用住宅抵押貸款保證保險對風險基礎資本的影響該如何計算, 仍尚在討論中。另一問題是給予誘因是否造成利益輸送, 而對借款人造成不利的影響, 這當中的平衡點要如何拿捏, 例如: 保險人是否需給貸款金融機構佣金, 以鼓勵推展住宅抵押貸款保證保險業務, 或貸款金融機構認為該業務有利可圖時, 是否可成立專屬保險公司來承保該業務, 上述問題皆是住宅抵押貸款保證保險商品發展成功後, 可能會產生的問題, 監理者需洞察住宅抵押貸款保證保險商品發展一段時間後所可能造成的弊端, 制訂符合國情的監理法規。

住宅抵押貸款保證保險制度對國內的保險業者與社會大眾而言仍是模糊的概念, 當該制度實行得宜時, 不但可幫助社會大眾易於圓購屋夢, 更是政府達成政策目標的方法之一, 且制度的運作使得資金流通快速、信用風險分散, 使房地產業者、銀行業者與保險業者皆受惠。本文僅介紹住宅抵押貸款保證保險概念與可行之處, 期待後續研究者能以量化的研究方法, 統整各項數據資料, 提出更為客觀的可行之道。