

老人財產管理的對策、現況 與挑戰



LCS & PARTNERS

報告人：張炳坤律師

2017年12月9日

講者簡歷

LCS

- ✚ 協合國際法律事務所合夥律師
東吳大學講師（公司法及證券交易法）
中華公司治理協會講師
- ✚ 國立台灣大學EMBA碩士（99級）
國立中正大學法學碩士
國立政治大學法學士
- ✚ 專長：訴訟、公司法及證券交易法、資本市場、公司併購
- ✚ 代表著作：金融科技發展與法律（合著，五南）
財報不實民事責任之歸責原則（全國律師）
老人財產管理制度之法律經濟分析（EMBA論文）
清算人限境函釋應通盤檢討（稅務旬刊）
- ✚ 聯絡方式：電話：（02）27298000 #7675 kevinchang@lcs.com.tw

緣起

國立臺灣大學管理學院碩士在職專班財務金融組

碩士論文

Executive MBA Program in Finance

College of Management

National Taiwan University

Master Thesis

老人財產管理制度之法律經濟分析

Study on the Senior Citizens' Property Management Legal System from the Perspective of Economic Analysis of Law

張炳坤

Ping-Kun Chang

指導教授：江炯聰 博士

陳明賢 博士

Advisor: Jong-Tsong Chiang, Ph.D.

Ming-Shen Chen, Ph.D.

中華民國 104 年 4 月

April, 2015

目錄 (節錄)

第一章 緒論.....	1
第二章 交易成本與代理理論.....	13
第一節 交易成本.....	13
第二節 資訊不對稱.....	22
第三節 代理理論.....	29
第三章 民法之財產管理與移轉制度.....	35
第一節 日常家務代理.....	35
第二節 委任.....	37
第三節 成年監護制度.....	46
第四節 繼承與遺囑.....	51
第四章 信託之高齡者財產管理功能.....	56
第一節 信託之概念與特性.....	56
第二節 信託財產之管理與監控.....	69
第三節 信託商品—老人安養信託.....	75
第四節 以信託作為老人財產管理之法律經濟分析.....	82
第五章 因應高齡化社會之對策—「以房養老」制度.....	89
第一節 反向抵押貸款之概念與特性.....	89
第二節 反向抵押貸款對借貸雙方之風險.....	93
第三節 美國 HECM 計畫之介紹.....	101
第四節 香港安老按揭之介紹.....	113
第五節 台灣反向抵押貸款試辦方案.....	124
第六節 台灣反向抵押貸款之法律經濟分析.....	136
第六章 結論.....	151
第一節 關於以民法制度管理老人財產之檢討.....	151
第二節 關於信託方式管理老人財產之檢討.....	154
第三節 關於台灣反向抵押貸款之檢討.....	157
第四節 結語.....	161

論文摘要

人口是國家基本構成要素之一。隨者經濟發展與醫療科技進步等，台灣國民的平均餘命不斷延長，但因生育率的下降而出現少子化及人口老化之現象。人口老化將衍生許多問題，就老人而言，除日常生活的健康與照顧外，在財產方面，其所關切者，主要為生前財產之管理與死後遺產之安排等問題。

本研究是採「**法律經濟分析**」之研究方法，亦即以交易成本、資訊不對稱（逆向選擇、道德危險）、代理理論等經濟理論，探討老人財產管理與移轉之相關問題。在架構上**先探討現行民法涉及老人財產管理與移轉的制度**，包括「日常家務代理」、「委任」、「成年監護」及「繼承」等制度，除以經濟分析的角度檢視該等制度是否符合經濟觀點，以及探討其是否切合老人的需要外，並以該等制度作為基礎，**說明一般情況下老人如果對其財產「不加以「規劃」時的狀態**。

論文摘要

接者，探討政府所倡議「**老人財產信託**」。包括介紹信託的概念與特性、信託法的相關規定等，並以經濟分析的角度探討該等規定是否符合經濟觀點，以及是否符合老人財產管理之需要，繼而介紹現行信託商品「**老人安養信託**」，並**試著釐出民眾需求意願與現行商品落差之原因**，以供政府在推行「積極宣導老人財產信託」政策時之參考。

最後，再探討政府（人口政策白皮書）所積極推動「不動產反向抵押貸款制度試辦方案」（俗稱「**以房養老**」或「反向抵押貸款」）。包括簡介反向抵押貸款制度、借款人（老人）及貸款機構所面臨的風險與挑戰等。**內政部曾於民國102年間兩度公告受理申請，但試辦結果均掛零**。主管機關檢討其原因，認為是因「申請條件太過嚴格」、「老一輩的人對於不動產抵押態度保守」等原因所致。

論文摘要

但本研究認為**反向抵押之貸款機構會面臨（借款人）長壽風險、利率風險及房屋跌價風險等，尤其是房屋未來之價值無法預估，難以透過大數法則、衍生性商品等分散風險**，再加上反向抵押貸款係屬**無追索權之貸款**，房屋處分價格為反向抵押房屋貸款未來唯一之現金流入，如無法解決貸款機構所可能發生損失之問題，反向抵押制度將難以實行。

民法係採行所謂「物權法定主義」，禁止當事人任意創設權利，而**現行民法中並無「反向抵押」之相關規定，而需藉助一般抵押或最高限額抵押之概念**，如以民法抵押之概念實行（反向）抵押權時，無論是以「流抵」或「拍賣」方式實行抵押權，在法律適用上將變得迂迴，且困難重重。而稅捐稽徵法第6條土地增值稅等優先於抵押權之規定，也增加「以房養老」制度施行之難度。此外，**反向抵押貸款還有交易不確定性、交易成本過高、資訊不對稱等問題，亟待解決**，均使反向抵押貸款制度路途迢迢，困難重重，難以施行。



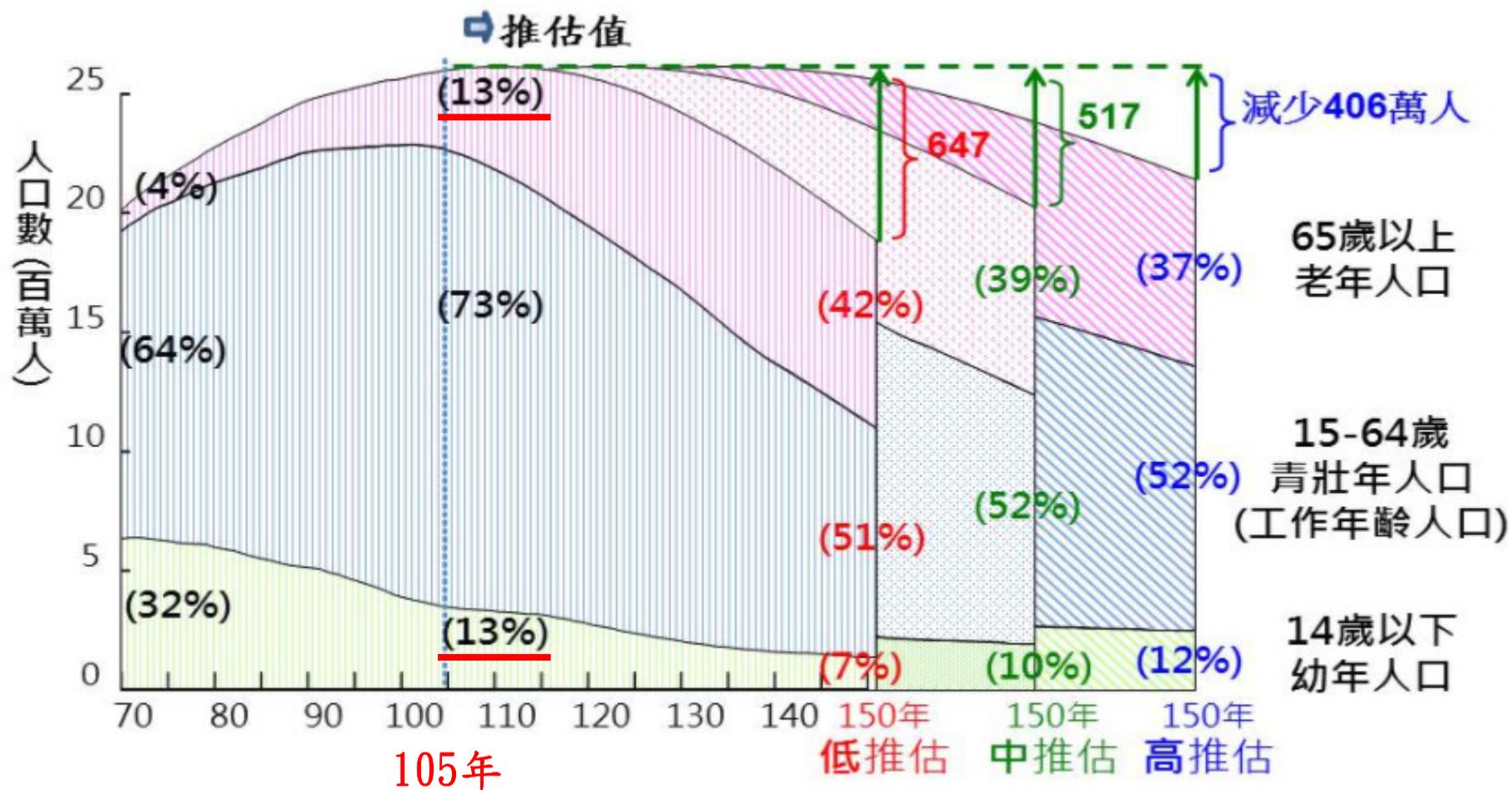
人口老化與衍生問題

人口關鍵數字

- ✚ 2017年2月底，人口數約為**2354萬人**。
- ✚ 2016年國人平均壽命為80.0歲；男性**76.8歲**、女性**83.4歲**。
- ✚ 老年人口（65歲↑）約314萬人，占**13.33%**。
- ✚ 幼年人口（0-14歲）約313萬人，占**13.31%**。
- ✚ 工作年齡人口（15-64歲）約1727萬人，占**73.36%**。
- ✚ 人口老化指數（幼年人口/老年人口比例）**首次大於100**。
- ✚ **2018年**，老年人口比率超過14%，邁入高齡社會。
- ✚ 預計**2026年**，老年人口將超過20%，進入超高齡社會。



人口老化與人口斷崖



國家發展委員會：中華民國人口推估（105至150年）

人口老化與人口斷崖

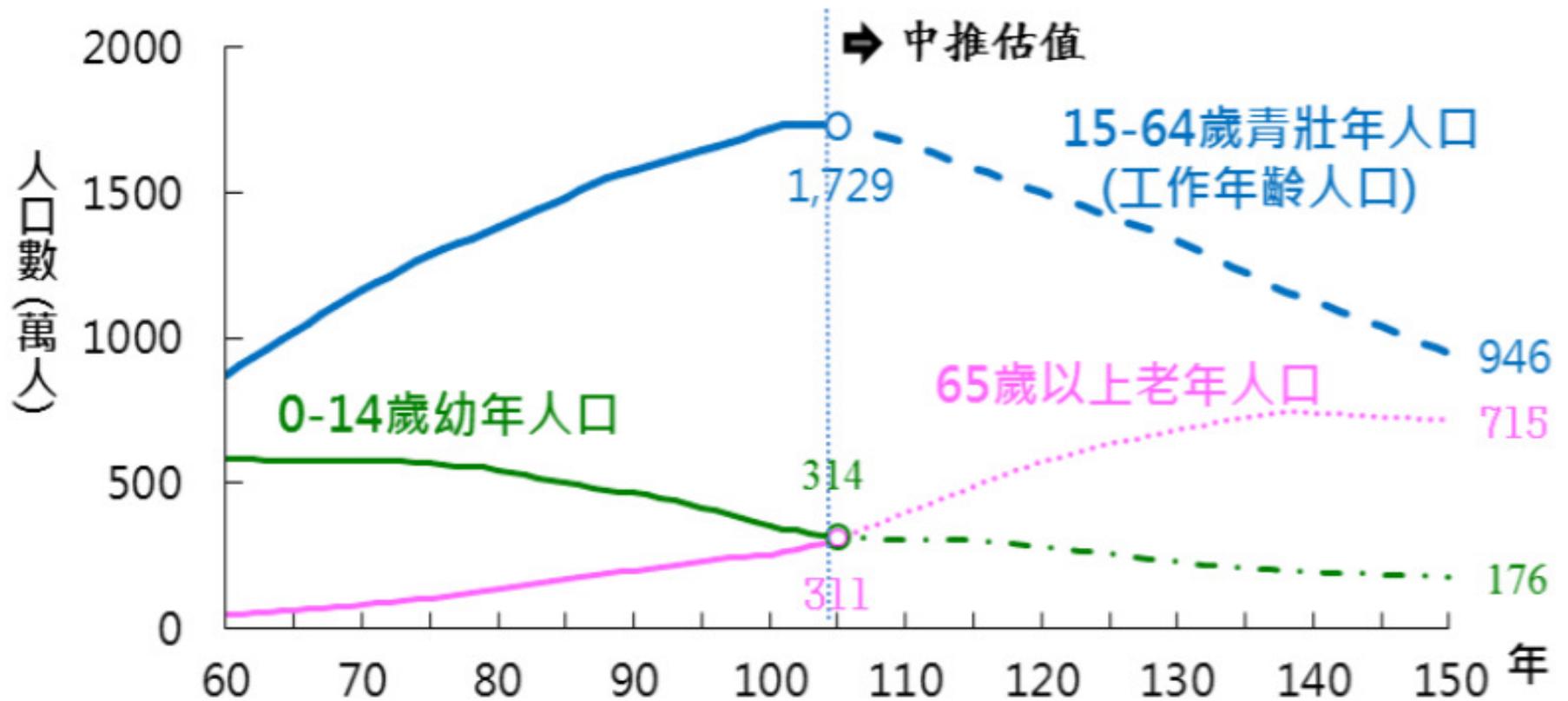


圖 4 三階段人口趨勢—中推估

國家發展委員會：中華民國人口推估（105至150年）

人口老化與人口斷崖

國發會：中華民國人口推估（105至150年）簡報

- 未來5~9年人口成長將由正轉負。
- 人口少子高齡化現象將更趨明顯。
- 即使生育率回升，出生數仍難增加。
- 6-21歲學齡人口將持續減少。
- 工作年齡人口占比將低於歐美等國。
- 高齡化速度將超過歐美日等國。
- 青壯年對社會經濟支持之負擔加重。



人口老化衍生之問題

✚ 人口政策白皮書（內政部戶政司，2013）

- 照顧與扶養負擔趨於沉重。
- 健康與社會照顧議題愈趨重要。
- 家庭照顧功能漸趨式微，支持機制亟需介入。
- 人口及家庭結構變遷，影響老人經濟安全。
- 退休年齡偏低對生產力之衝擊。
- 友善高齡者居住與交通運輸仍需加強。
- 鼓勵高齡者社會參與及建立休閒活動制度等。

✚ 就老人本身而言，除**日常生活的健康與照護**外，在財產方面，其所關切者主要**為生前財產的管理及死後遺產的安排**等。

老人經濟安全之保障

✚ Old-Age Income Support in the 21st Century (World Bank 2005)

➤ 第0層：社會救助或社會福利制度

中低收入老人生活津貼、敬老福利生活津貼、老年農民（及漁民）福利津貼、身心障礙者生活補助及榮民公費
就養給付等

➤ 第1層：強制性社會保險年金

國民年金

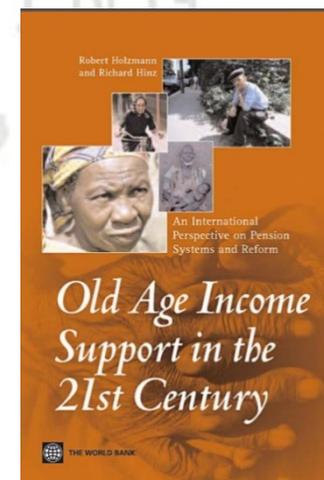
➤ 第2層：任意性員工退休金制度

勞工退休金等

➤ 第3層：自願性商業保險儲蓄制度

➤ 第4層：倫理性家庭供養制度

老人安養信託
以房養老



老人福利法

✚ 老人福利法第14條（民國 104 年 12 月 09 日修訂）

為保護老人之財產安全，直轄市、縣（市）主管機關應鼓勵其將財產交付信託。

金融主管機關應鼓勵信託業者及金融業者辦理財產信託、提供商業型不動產逆向抵押貸款服務。

住宅主管機關應提供住宅租賃相關服務。

✚ 修正理由（委員陳節如等 17 人提案）：

一、財產管理應該包括但不限於信託服務。

二、（略）

三、提供不動產逆向抵押貸款服務是將以房養老方案入法，取得法律授權。



民法之財產管理與繼承制度

日常家務代理

- ✚ 民法§1003 I：「夫妻於日常家務，互為代理人」。
 - ✚ 經濟分析：
 - 符合夫妻日常生活需要。
 - 可由結婚登記或長久共同生活之外觀，減少資訊搜尋成本。
 - 彼此生活密切，要監督他方有無代理權濫用，並無困難。
 - 第三人有知悉及預見之機會，以保障交易安全。
 - ✚ 適用於老人時之問題：
 - 老人之配偶通常也是老人。
 - 何謂「日常家務」常有爭議；一方因生病或行動不便，他方逕行提領款項、處分財產，意思清醒時之概括授權？
- ➡ 需輔以委任/或代理權授予等方式，方能落實老人財產管理。

委任

- ✚ 民法§528：「稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約」。
- ✚ 經濟分析：
 - 手續簡便且費用（成本）低廉（委任為諾成、不要式契約）。
 - 委任處理事務之範圍由當事人自行決定，且可概括委任。
 - 法律所規範或限制者，僅在於：
 - ✓ 委任需為法律行為（如不動產買賣等），而依法應以書面為之者，則處理權之授與，亦應以書面為之。
 - ✓ 若干事項（如不動產之出賣或設定負擔等，參見民法§534但）須有特別代理權限。

委任

✚ 適用於老人時之問題：

- 欠缺公示外觀，會增加資訊搜尋成本（但可以書面或公證加以強化）。
- 民法是假設委任人有能力指示或監督為前提，但老人可能因年齡、生病、失智等原因，而無法指示或監督，易生道德危險。
- 委任關係因當事人一方死亡、破產或喪失行為能力而消滅（但得以特約排除）。
- 在民法上，受任人有無「忠實義務」？涉及利益衝突之問題上，如何處理？

成年監護

✚ 民法§14：「**對於因精神障礙或其他心智缺陷**，致不能為意思表示或受意思表示，或不能辨識其意思表示之效果者，**法院**得因本人、配偶、四親等內之親屬、最近一年有同居事實之其他親屬、檢察官、主管機關或社會福利機構之聲請，為監護之宣告」。

✚ 經濟分析：

- 需透過法院進行，是「**昂貴而不易利用**」之制度。
- 在法院監督下所為之財產管理，**理論上發生道德危險之風險較小**。
- **無法期望所有老人失智案件，均透過法院監護制度處理**。

成年監護

- 據估計，台灣失智老人超過17萬人，但法院受理監護案件，每年僅二、三千件而已。

地方法院辦理非訟事件收結情形—按事件別：監護案件

年度	受理件數 合計	終結案件	准許	部分准 許/駁回	駁回	撤回/移轉管 轄/其他合計
99年度	5795	5012	3221	37	661	1093
100年度	6136	5319	3534	26	661	1098
101年度	3307	3267	2142	35	494	596

包括未成年監護及成年監護；且包括監護人之選定、另行選定及改定監護人事件、報告或陳報事件、監護人辭任等。

繼承與遺囑

- ✚ 民法§1144：「遺產繼承人，除配偶外，依左列順序定之：
一、直系血親卑親屬。二、父母。三、兄弟姊妹。四、祖父母」。
- ✚ 民法§1147：「繼承，因被繼承人死亡而開始」。
- ✚ 民法§1148：「繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。…」。
- ✚ 民法§1187：「遺囑人於不違反關於特留分規定之範圍內，得以遺囑自由處分遺產」。

繼承與遺囑

✚ 問題分析：

- 採**法定當然繼承制度**，繼承人、繼承順序及應繼分等均依法律規定，原則上不能改變。
- 民法雖允許被繼承人以遺囑對其財產預作安排，但**國人鮮少預立遺囑，且遺囑採嚴格要式主義**，不合要式者不生遺囑效力（回歸繼承法則）。
- **遺產分割前，屬各繼承人「共同共有」**。如無法協議分割，後續有極高之協議及執行成本（甚至對簿公堂）。
- 分割遺產訴訟時，**法院常僅是解消共同共有關係**（即將「共同共有」改成「分別共有」），常需再次協議或分割。

繼承與遺囑

✚ 遺產及贈與稅法§13

遺產稅按被繼承人死亡時，依本法規定計算之**遺產總額**，減除第十七條[有配偶者扣除400萬元；子女每人扣除40萬元…]、第十七條之一規定之各項扣除額[配偶剩餘財產配請求權者]及第十八條規定之免稅額[免稅額1200萬元]後之**課稅遺產淨額**，依下列稅率課徵之：

- 一、五千萬元以下者，**課徵百分之十**。
- 二、超過五千萬元至一億元者，**課徵五百萬元，加超過五千萬元部分之百分之十五**。
- 三、超過一億元者，**課徵一千二百五十萬元，加超過一億元部分之百分之二十**。

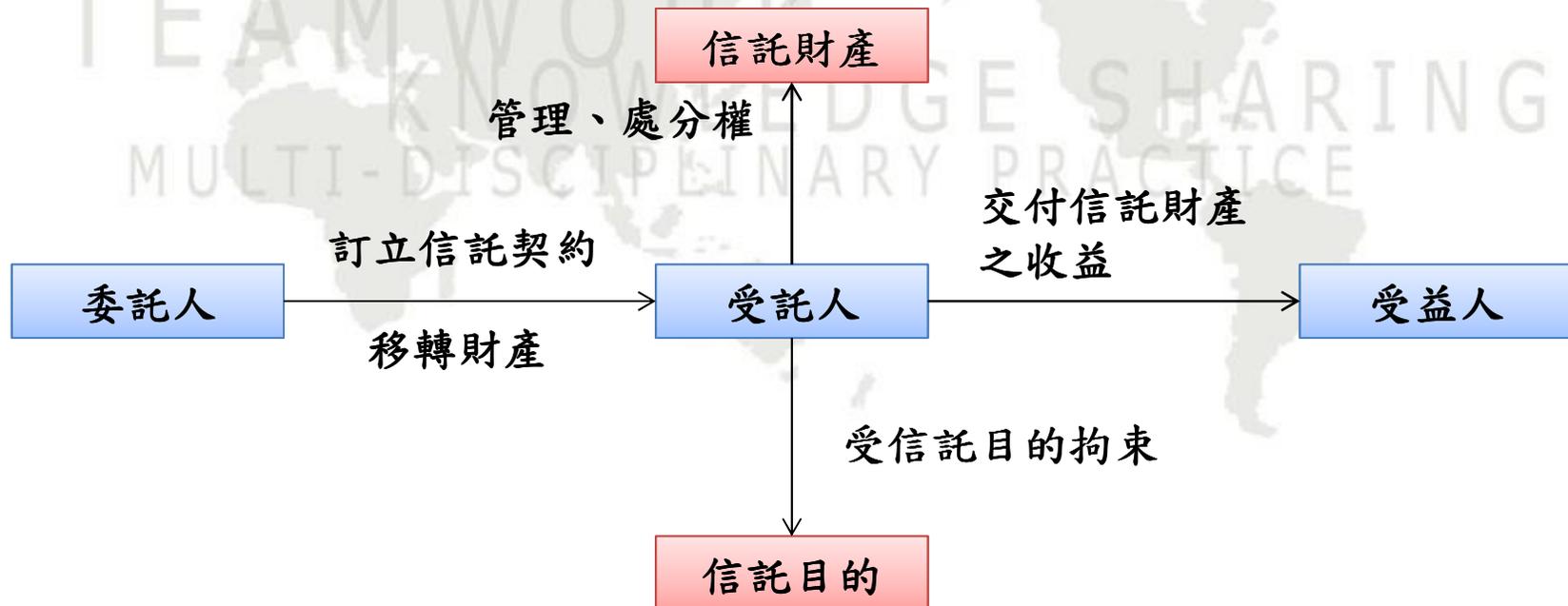


信託之高齡者財產管理功能

信託之架構

- 信託法§1：「稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係」。

信託架構圖



信託之特性

一、所有權與利益分離

名義上所有權：受託人

實質所有權人：受益人

二、信託財產之獨立性與同一性

排除遺產、破產財團、強制執行、抵銷、混同等之適用

三、信託契約之多樣性

信託內容（信託本旨）由當事人自行約定，可千變萬化

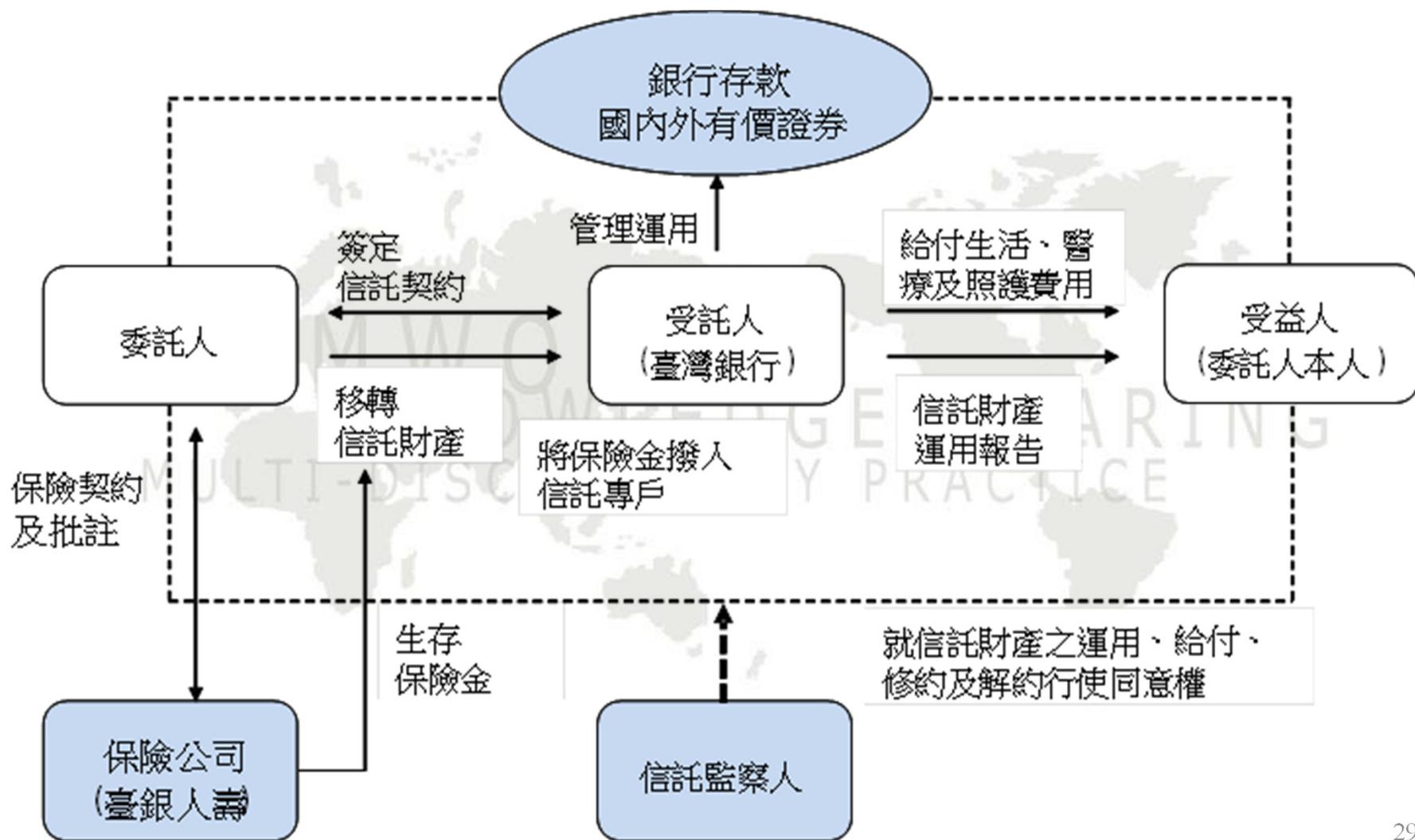
信託之分類

- ✚ 私益信託與公益信託
- ✚ 民事信託與商事信託
- ✚ 金錢信託、物之信託與有價證券信託
- ✚ 指定信託、不指定信託與特定信託

老人財產交付信託之考量

- ✚ 信託財產具安全性。
- ✚ 節稅規劃。
- ✚ 隱匿財產，避免不肖之徒覬覦。
- ✚ 提早分配財產，完成財富傳承。
- ✚ 藉由受託人之專業能力來管理財產。

老人安養信託架構



老年安養信託之案例

✦ 承做退休安養信託 七老八十居多

[2017/8/20聯合報]...住在屏東、**高齡90歲的老太太**，她跟大兒子同住，但**大兒子沒有正職**，且時不時會向老母親伸手要錢。老太太的**二兒子是大學教授**，他和**三弟**因居住在中部，無法經常回家照顧媽媽，但又**擔心母親存款遭挪用**。幾經考慮，大學教授請母親將**300多萬元養老金**交付銀行成立「**安養信託**」，他和**三弟**共同擔任信託監察人，並與銀行約定可憑單據「**實支實付**」**醫療及養護費**，以確保老母親晚年生活不虞匱乏。

有一位住在高雄的王先生，兄弟姊妹雖多，但長期只有他**獨力照顧高齡86歲的老母親**，...王先生**擔心自己若不幸發生意外**，其他手足會取得母親的**養護金**，卻不一定能好好照顧媽媽。...王先生後來決定成立「**他益型**」安養信託，以**老母親為受益人**，他將數百萬元售屋款交付信託，並設算出每月固定給付母親**醫療及看護**花費金額，確保信託財產可長期「**專款專用**」在媽媽身上。

老年安養信託之現況

✦ 承做退休安養信託 七老八十居多

[2017/8/20聯合報]信託公會統計，累計到今、**2017年第2季**，**全市場退休安養信託財產總額已達86.53億多元**，**累計受益人數有7137人**；若跟去年第1季相比，台灣退休安養信託資產規模在5個季度增加了1.04倍，受益人數更大幅成長快4倍。

由於透過「信託」，可預先規劃退休生活的財產管理方式，且資產一經信託，可確保獨立性及安全性，不會被不肖子女侵占或遭詐騙。在台灣將進入高齡社會同時，金管會也將高齡者安養照護信託，列為重點政策，鼓勵金融業推廣。在**政策指導**下，銀行說，過去1年，客戶承做退休安養信託的人數及資產的確增加，但**承做客戶年齡仍以「七老八十」居多**，且**8、90歲高齡者越來越多**。

老年安養信託之現況

✚ 截至2017年第1季止

高齡者及身心障礙者財產信託第一季承件數據

銀行名稱	高齡者安養信託		身心障礙者信託		合計	
	受益人數	信託財產本金	受益人數	信託財產本金	受益人數	信託財產本金
第一銀行	1,076	238,271,266	4	5,250,400	1,080	243,521,666
華南銀行	377	164,108,418	5	3,850,000	382	167,958,418
合作金庫銀行	222	111,740,600	5	10,783,069	227	122,523,669
臺灣銀行	111	23,309,200	5	15,408,900	116	38,718,100
臺灣企銀	82	70,986,553	0	0	82	70,986,553

資料來源：信託公會

製表：孫彬訓

工商時報，老人安養信託 一銀承作居冠，2017/5/16

老年安養信託之挑戰～銀行端

- ✚ 銀行（受託人）之專業在**管理信託財產（主要處理金流問題）**，對於委託人之生活起居及其他需求或遇有特殊狀況，需仰賴其他專業機構或信託監察人協助。
- ✚ 現階段僅能以**金錢及有價證券**為受託財產項目，因受限於有關人力，對於不動產之出租、管理及處分力有未逮。
- ✚ **需逐案處理成本較高**，但信託業通常有最低受託限額及最低收費標準。
- ✚ 信託期間甚長，可能因**其他家屬對信託有不同意見**，而引發爭議。
- ✚ 從銀行獲利觀點，此種信託相較於國內外投資信託基金之特定金錢信託與不動產信託業務，**收益明顯遜色許多**。

老年安養信託之挑戰～社會端

- ✚ 社會對信託觀念不足，家庭成員尚不認同。
- ✚ 弱勢長者無虞裕資金可供信託，或信託財產不足永續照護。
- ✚ 對子女奉養與信賴尚有相當期待，以致對信託需求不甚殷切。
- ✚ 對於信託財產之自主性仍有顧慮。
- ✚ 付費服務之觀念不足。

以信託作為老人財產管理之法律經濟分析

信託之特性

- ✓ 所有權與利益分離
- ✓ 信託財產之獨立性與同一性
- ✓ 信託契約之多樣性



作為老人財產管理之優點

- ✓ 確保信託財產之安全，避免老人因智識不清而被詐騙或盜取。
- ✓ 藉由專業，讓老人退休生活無憂，享受樂活人生。
- ✓ 以完美信託計畫代替遺囑執行，可完成委託人遺志及財富傳承。

以民事信託之法律經濟分析

✚ 民事信託之特性：

- 受任人為一般人（通常為會計師、律師等）。
- 信託關係建構在信託契約上（依委託人需求量身定作）。
- 管理信託財產不以金錢或有價證券為限（凡有有財產價值而可移轉者均可）。

✚ 經濟法律分析：

- 較高之交易成本（搜尋、協議談判及簽約成本等）。
- 較會面臨受託人更換之問題。
- 監督密度較低，易產生代理成本及道德危險。

➡ 除非具有特定利益（如照顧殘障子女），且其利益高過民事信託之高交易成本，否則老人通常不會以此方式管理其財產 36

以商事信託之法律經濟分析

✚ 商事信託之特性：

- 受任人為信託業，需符合一定設立標準，受較嚴密監督。
- 需訂立書面信託契約，通常以定型化契約為之。
- 信託財產通常無法同時涵蓋金錢、動產、不動產、有價證券等各式財產。
- 較不會有更換受託人之問題。

✚ 經濟法律分析：

- 交易成本通常較民事信託低（以定型化契約為之）。
- 訂約後之監督成本及信用成本較低。

➡ 主要問題在於社會大眾對銀行擔任信託人之功能與期待有落差。社會大眾對於信託觀念稍嫌不足。

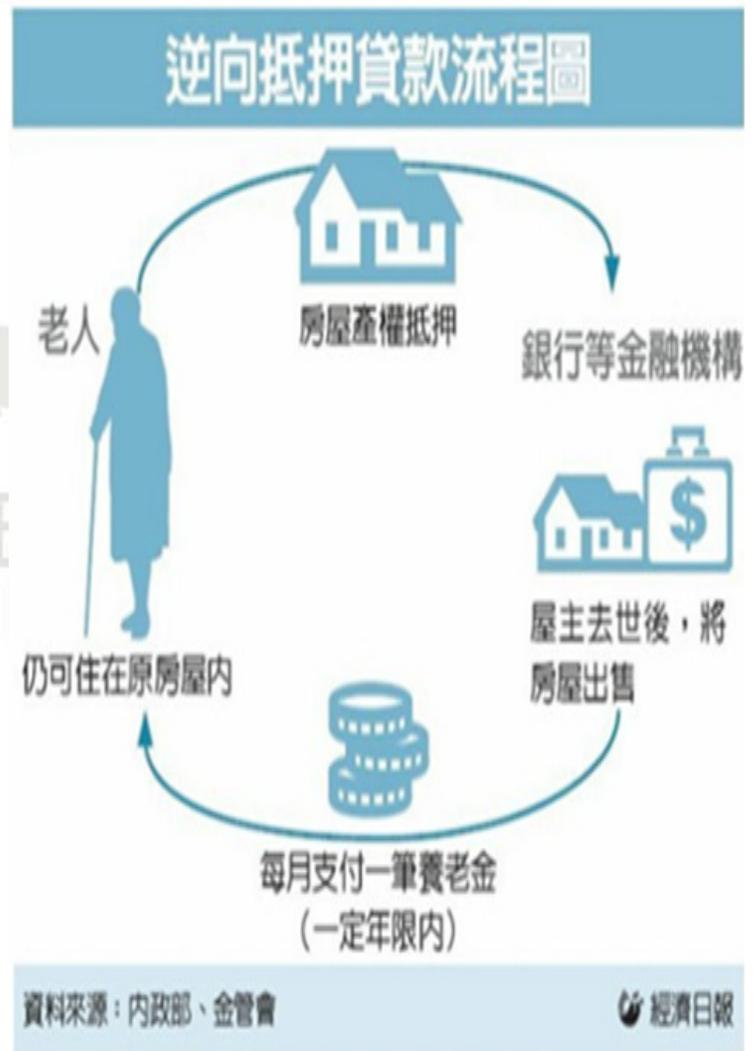
➡ 老人安養信託本質上為「金錢信託」（金融商品），可能因老人智識減弱無法瞭解相關風險，而滋生爭議。



以房養老制度—
因應高齡化社會之對策

以房養老之概念與特性

✚ 定義：老人是將其房屋**設定抵押**予貸款機構，貸款機構則是依據借款人之**年齡、預期壽命、房屋價值**等進行綜合評估後，按房屋之評估價值加上預期房價未來之增值率，扣除預期折損並按借款人之平均餘命計算，將其房屋之價值以一定比例攤到預期餘命中，按月、按年或一次給付之方式支付現金予借款人。借款人在領取現金時，仍可**繼續居住於設定抵押之房屋中**，但須負責維護房屋之價值。當有借款人**死亡、搬離或出售情形之一者**，**貸款機構才可行使抵押權**，將抵押之房屋拍賣換得現金，以滿足債權。



以房養老之概念與特性

✚ 直接出售房屋 vs. 向金融機構貸款

- 貸款年齡限制
- 老人無固定收入
- 條件差異

✚ 以房養老對借款人（老人）之保證（障）：

- 居住保證
- 收入保證
- 還款保證
- 無追索權保證（？）

與一般抵押貸款之比較

項目	一般住宅抵押貸款	反向抵押貸款
貸款目的	購買房屋	為因應退休生活所得之不足
是否擁有房屋	尚未擁有或剛取得	借款人已擁有該房屋
申請貸款之初始點	擁有龐大未清償之債務	尚未累積未清償債務
償還義務	需按月清償債務， 總貸款金額隨時間減少	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 無需按月清償債務，總貸款金額隨時間而增加 ✓ 有借款人死亡、搬離或出售情形之一者，貸款機構才可行使抵押權
違約之處理	貸款人得行使抵押權	貸款人得終止契約，並請求還款；如未依規定償還，貸款人得行使抵押權
特徵	債務減少，資產增加	債務增加，資產減少

以房養老對借貸雙方之風險與挑戰

	借款人	貸款機構
經濟層面	<ul style="list-style-type: none">✓ 高額前置成本及複雜費用✓ 借款金額太低	<ul style="list-style-type: none">✓ 長壽風險✓ 利率風險✓ 房價下跌風險
心理層面	<ul style="list-style-type: none">✓ 負債問題✓ 財產留給子孫之觀念	<ul style="list-style-type: none">✓ 借款人是否妥善維護房屋✓ 如未維護時，可否強制執行
法律層面	<ul style="list-style-type: none">✓ 租稅優先權✓ 銀行承受擔保品之限制	

(公益型) 以房養老試辦方案

2013年3月1日試辦，試辦期間至2017年12月31日止。

特點

1. 產品架構採「公益型」
2. 貸款年期最高30年，按月給付。
3. 安居於原有建物？
4. 終身無須返款？

申請資格：

- ✓ 年滿65歲、在國內設有戶籍。
- ✓ 自有建物，並設籍於該建物。
- ✓ 無法定繼承人。
- ✓ 抵押物價值上限未超過中低收入戶標準。
- ✓ 抵押物座落於合法土地，並符合建築法令。
- ✓ 單獨所有建築物。

試辦結果及原因檢討

試辦結果：102年2度公告受理均掛零，詢問電話也僅十幾通。

單位	意見
一般民眾	申請條件太過嚴格（多卡在有 法定繼承人 或房屋不符合規定）。 資訊不夠透明（安居於原建物？終身無須還款？償還貸款後仍有餘額是否分給繼承人？）
老人福利聯盟	架構錯誤，應由銀行壽險業辦理，非由政府辦理而訂定高門檻。
內政部	老一輩人對不動產抵押態度保守。 卡在「 法定繼承人 」。
衛福部	研議放寬申請者年齡及不動產標準。 不可有繼承人之要件，因涉及複雜法律，仍不放寬。

商業型之以房養老

✚ 以房養老5個難題、3個卻步 銀行幫你解答

[2017/6/27 聯合報]…民眾最常問的五大問題：

1. 目前有房貸 還可申辦以房養老？

答案是「可以」。…若剩餘貸款金額不多，銀行會依擔保品評估總值，協助辦理代償。

2. 往生後房子如何處分？

銀行會先請繼承人清償借款，繼承人可以自有資金清償、自行出售房子來償還現欠，或與銀行協商等繼承的房子過戶到繼承人名下後，由繼承人來申請房貸「借新還舊」。

若**繼承人不願處理**這筆以房養老貸款，則**銀行會向法院聲請拍賣房子**，賣得的價金先償還銀行借款。若有剩餘會歸還給繼承人，如不足清償則會繼續對借款人的其他財產進行追償。

商業型之以房養老

✚ (續前)

3. 借款人年老失智了怎麼辦？

若借款人因失智等因素受監護，宣告致喪失行為能力時，經監護人同意後，**銀行仍可繼續撥款**。

4. 沒有繼承人 身後如何處置？

獨身沒有子女的人，如果死後契約還沒到期、錢還沒領完怎麼辦？…可指定鄰里長或鄰居好友為通知義務人，於借款人死亡的翌日起20個營業日內**通知銀行**；其遺產於清償債權並交付遺贈物後，如有剩餘，則歸屬國庫。

5. 已出租的房子 是否可貸款以房養老？

「可以」，但要依銀行擔保品估價辦法，**出租房屋估價時要扣除押租金，放款率最高以64%來計算**。

商業型之以房養老

✚ （續前）3個卻步

1. 傳承遺產的觀念

台灣多數老人將房產視為**重要遺產**，不願意把年輕時奮鬥而來的房產賣掉或向銀行借貸，甚至**認為老了還要抵押房子借錢不光彩、沒面子**

2. 誤認貸款以房養老 房子就變銀行的

辦理以房養老貸款，就像辦房貸一樣，只是把房子抵押給銀行，所有權及使用權還是借款人的，**到期只要清償借款，房子就會回歸所有權人或繼承人。**

3. 提早往生會吃虧

如果辦了500萬元的以房養老貸款，若5年後領了100萬元人就離開了，…若繼承人不願意還100萬元，假設銀行拍賣房子獲得價款700萬元，在清償100萬元貸款後，600萬元還是會回歸繼承人所有。

商業型以房養老之現況

✚ 合庫銀以房養老承作件數突破900件

[2017/11/17 聯合報]…**合庫銀**以房養老承作件數已突破**900件**，**核貸金額估逾60億元**，穩坐「以房養老」授信銀行龍頭。

到目前為止，已有合庫銀、土銀、華南銀、台企銀、一銀、台銀、高雄銀、**中國信託**、**台新**、上海商銀、兆豐銀、**安泰銀**等銀行推出「以房養老」商品，各銀行**原先申辦年齡最低60歲起**，**安泰銀行再壓低申辦年齡，只要55歲就能申辦**。

所謂「以房養老」政策就是將房屋抵押給銀行，在貸款期限內，每月從銀行領到一筆金錢，做為養老金。在2015年推出之後，衝擊傳承遺產等舊有觀念，民眾又有以房養老後房子會變成銀行的等誤解，使辦理件數增加緩慢。

金管會統計，**截至9月底，共有11家銀行開辦以房養老業務，承作件數計2,007件、核貸額度約108億元**。

以房養老之挑戰

✚ 交易成本分析

➤ 環境不確定性及複雜性

✓ 借款人**壽命**不確定，以致契約到期日無法掌握。

✓ 商品定價時之**利率風險**。

✓ **房屋價值**之不確定性與下跌風險。

➡ **貸款機構收取風險溢酬 (risk premium)。**

➤ 對立交易氣氛

✓ 對老人而言可能是**畢生心血**。

~~✓ 對貸款機構而言，因**無追索權**，擔心借款人是否會維護房屋、是否能足額受償等。~~

➤ 資訊不對稱

以房養老之挑戰

✦ 資訊不對稱及代理成本分析

- **不動產本身**並無客觀、公開、透明之市場。
- **借款人之健康問題**存在資訊不對稱，可能造成逆向選擇。
- **房屋之狀況**存在資訊不對稱，可能造成逆向選擇。
- **對借款條件、利率及金額設算**也存在資訊不對稱，貸款機構可能藉此詐害借款人而牟利。
- 成立反向抵押後，對**抵押房屋之利用與維護**，因資訊不對稱及監督不易，易生道德危險。

以房養老之挑戰及治理機制

治理機制	欲解決之問題
強制輔導	✓ 使借款人充分瞭解申辦貸款之利弊得失、對生活及財務狀況之影響、可能替代方案， 以降低心理障礙，緩和對立之交易氣氛。
貸款保險機制	✓ 分散貸款機構因利率波動、房屋價值下跌及借款人長壽可能面臨之損失與風險，增加其承辦意願 ✓ 使貸款機構將風險溢酬回饋給借款人，增加借款金額，提高借款人申辦意願。
貸款資訊之充分揭露	✓ 減少交易成本、緩和對立之交易氣氛、解決雙方資訊不對稱之問題。
暫停事件之合約設計	✓ 促使借款人善盡維護房屋之義務，以 處理事後監督不易及道德危險之問題。



TEAM THANK YOU
KNOWLEDGE SHARING
MULTI-DISCIPLINARY PRACTICE