

南華大學管理學院企業管理學系非營利事業管理碩士班

碩士論文

Master Program in Nonprofit Organization Management

Department of Business Administration

College of Management

Nanhua University

Master Thesis

老人福利機構「以房養老」政策規劃與執行之研究

A Study of the Policy Planning and Implementation of the
Reverse Mortgage Program for Elderly Care Institutions

陳瑞祥

Ruey-Hsiang Chen

指導教授：涂瑞德 博士

Advisor: Ruey-Der Twu, Ph.D.

中華民國 108 年 6 月

June 2019

南 華 大 學
企業管理學系非營利事業管理碩士班
碩 士 學 位 論 文

老人福利機構「以房養老」政策規劃與執行之研究
A Study of the Policy Planning and Implementation of the Revers
Mortgage Program for Elderly Care Institutions

研究生：陳瑞祥

經考試合格特此證明

口試委員：鄭文輝

涂瑞德

郭東昇

指導教授：涂瑞德

系主任(所長)：郭東昇

口試日期：中華民國 108 年 06 月 21 日

準碩士推薦函

本校企業管理學系非營利事業管理碩士班研究生陳瑞祥君在本系修業二年，已經完成本系碩士班規定之修業課程及論文研究之訓練。

1、在修業課程方面：陳瑞祥君已修滿33學分，其中必修科目：非營利事業管理專題、研究方法、策略管理等科目，成績及格（請查閱碩士班歷年成績）。

2、在論文研究方面：陳瑞祥君在學期間已完成下列論文：

(1)碩士論文：老人福利機構「以房養老」政策規劃與執行之研究

(2)學術期刊：

本人認為陳瑞祥君已完成南華大學企業管理學系非營利事業管理碩士班之碩士養成教育，符合訓練水準，並具備本校碩士學位考試之申請資格，特向碩士資格審查小組推薦其初稿，名稱：老人福利機構「以房養老」政策規劃與執行之研究，以參加碩士論文口試。

指導教授：涂瑞德 簽章

中華民國108年5月30日

謝誌

光陰似箭，一轉眼已過好多年，本論文終於完成了，回想起在撰寫論文期間，因家母身體微恙而停止三年，能順利完成，首先要感謝我的指導教授涂瑞德博士，老師親自到家裡來指導我寫作，從論文大綱的擬定到每個章節內容的撰寫，都熱忱而耐心的指導，學生深感敬佩，永難忘懷。再者，感謝口試委員鄭文輝教授與郭東昇教授，在學位論文口試時，提供精闢專業的建議。另，要感謝南華大學給我學習的機會及所有教導過我的授課老師。

要達成一項目標，總需要有好的助緣，在此非常感謝周台龍教授、賴添福理事長、陳智偉科長、陳衍宏襄理、林豐中理事長、蔡國樑經理、林冬煌襄理等七位學者專家，不藏私的暢所欲言，接受並協助我訪談，使本論文能豐富而真實的呈現。

感謝五年千歲的保佑，使我事業順利，才有時間來讀研究所，更謝謝先祖母陳李貝女士的苦心栽培，最後，謝謝我的內人羅富妙女士的支持，讓我無後顧之憂。謝謝老天爺的安排。

陳瑞祥謹誌

南華大學企業管理學系非營利事業管理碩士班

中華民國 108 年 6 月

南華大學企業管理學系非營利事業管理碩士班

107 學年度第 2 學期碩士論文摘要

論文題目：老人福利機構「以房養老」政策規劃與執行之研究

研究生：陳瑞祥

指導教授：涂瑞德 博士

論文摘要內容：

本研究旨在探討不動產逆向抵押貸款，老人福利機構就以房養老政策的規畫背景、監督與管理及執行現況，藉由訪談老人福利機構管理者、參與政策之學者、政策主管官員、承辦銀行主管及老人代表，並參考前輩論文文獻，詳加閱讀分析，用客觀的態度來評估，藉以了解此政策對老人福利機構之影響。

研究中採用半結構式的方式，以深度訪談、政策的分析研究、次級資料的蒐集與運用、相關文獻與論文探討，對高齡少子女化的現況、國內外有關以房養老的制度推行、社會影響進行文獻分析與探討，得以下研究結果：(一)以房養老的政策規劃背景，包括(1)政策主導單位(2)外在環境因素(3)發展趨勢(4)資格認定。(二)以房養老政策的監督與管理，包括(1)政策宣導(2)機構參與與經濟安全(3)挑戰與困境。(三)我國以房養老方案的執行，包括(1)方案推行動機(2)申請標準與件數(3)市場效益及特色(4)未來發展。分別細述於第四章研究成果。

由研究結果顯示：(一)以房養老試辦方案，因規定資格過於嚴苛，以致於沒有申辦成功的案例。(二)以房養老商品化以後，因資格放寬，六家公股銀行截至 108 年 3 月底合計申請成功案件為 3362 件，核貸金額 184 億元，可謂成果豐碩；與國外推行初期相比，看起來是樂觀的。(三)

以房養老「附負擔捐贈」模式，由伊甸基金會的案例顯示是可行的。(四)
以房養老政策的推行，將有助於老人福利機構的未來發展。

綜合上述，筆者建議適時檢討政策，以符合更多數長者的需求，以達
「老有所養，老有所終」。

關鍵詞：不動產逆向抵押、老人福利機構



Title of Thesis: A Study of the Policy Planning and Implementation of the
Reverse Mortgage Program for Elderly Care Institutions

Department: Master Program in Nonprofit Organization Management,
Department of Business Administration, Nanhua University

Graduate Date: June 2019

Degree Conferred: M.B.A.

Name of Student: Ruey-Hsiang Chen

Advisor: Ruey-Der Twu Ph.D.

Abstract

The purpose of this study is to explore real estate reverse mortgage loans. The welfare agencies of the elderly have the background, supervision and management of the housing pension policy, and the current status of implementation. By interviewing the managers of the welfare agencies of the elderly, scholars participating in the policy, policy officials, and contractors Supervisors and representatives of the elderly, with reference to the senior literature, detailed reading analysis, with an objective attitude to assess, to understand the impact of this policy on the welfare institutions for the elderly.

The study adopts a semi-structured approach, with in-depth interviews, policy analysis and research, collection and use of secondary data, and related literature and papers. The current status of the elderly and children, and the implementation of the system of housing and old-age care at home and abroad. The social impact of the literature analysis and discussion, the following research results: (A) The policy planning background of housing pension, including (1) policy-led units (2) external environmental factors (3) development trends (4) qualification recognition. (B) Supervision and management of the housing pension policy, including (1) policy advocacy (2) institutional participation and economic security (3) challenges and dilemmas. (C) The implementation of the housing pension scheme in Taiwan, including

(1) motivation for implementation of the scheme. (2) Application criteria and number of pieces. (3) Market benefits and characteristics. (4)Future development. Explain the results of the research in Chapter IV separately.

The results of the study showed that: (1) The program for housing pensions was too strict, so there was no successful case. (2) After the commercialization of housing for the elderly, due to the relaxation of qualifications, the total number of successful applications of the six public stock banks as of the end of March 2019 was 3,312, and the amount of nuclear loans was 18.039 billion yuan, which was fruitful; compared with the foreign implementation It looks optimistic. (3) The model of “funding donation” for housing pension is shown by the Eden Foundation. (4) The implementation of the housing pension policy will contribute to the future development of the welfare institutions for the elderly.

In view of the above, the author proposes to review the policy in a timely manner to meet the needs of more elderly people in order to achieve "the old and the old."

Keywords: real estate reverse mortgage, elderly welfare institutions

目錄

準碩士推薦函.....	I
謝誌.....	II
中文摘要.....	III
Abstract.....	V
目錄.....	VII
圖目錄.....	X
表目錄.....	XI
第一章 緒論.....	1
1.1 研究背景.....	2
1.2 研究動機.....	3
1.3 研究目的與研究問題.....	4
1.4 相關名詞解釋.....	4
第二章 文獻探討.....	7
2.1 老人福利機構發展現況、政策與法規.....	7
2.1.1 老人福利機構之組織類型與發展現況.....	7
2.1.2 老人社會福利機構的相關政策與法規.....	8
2.1.3 老人安養住宅的發展與相關研究.....	11
2.2 不動產逆向抵押貸款.....	13
2.2.1 以房養老制度之探討.....	13
2.2.2 不同模式之比較.....	13
2.3 國外及我國以房養老政策發展背景.....	18
2.3.1 國外以房養老政策發展背景.....	18
2.3.2 我國以房養老之政策發展背景與現況.....	23
2.4 相關文獻與論文探討.....	31

第三章 研究方法.....	33
3.1 研究步驟.....	33
3.2 研究對象.....	36
3.3 研究方法設計.....	38
3.4 文獻蒐集與分析.....	40
3.5 研究倫理.....	41
第四章 研究結果.....	42
4.1 以房養老政策的規劃背景.....	42
4.1.1 以房養老政策的主導單位.....	42
4.1.2 以房養老政策的外在環境因素.....	44
4.1.3 以房養老政策的發展趨勢.....	48
4.1.4 以房養老政策的資格認定.....	53
4.2 以房養老政策的監督與管理.....	58
4.2.1 以房養老政策的宣導.....	58
4.2.2 以房養老政策的機構參與與經濟安全.....	63
4.2.3 以房養老政策挑戰與困境.....	68
4.3 我國以房養老方案的執行.....	74
4.3.1 以房養老方案的推行動機.....	74
4.3.2 以房養老方案的申請標準與件數.....	74
4.3.3 以房養老方案的市場效益及特色.....	80
4.3.4 以房養老方案的未來發展.....	83
第五章 結論與建議.....	86
5.1 研究結論.....	87
5.1.1 以房養老政策的規劃背景.....	87

5.1.2 以房養老政策的監督與管理.....	88
5.1.3 我國以房養老方案的執行.....	89
5.2 研究建議.....	90
5.2.1 對現行政策的建言.....	90
5.2.2 對實施者的建言.....	91
5.2.3 對需求者的建言.....	93
5.3 研究範圍與限制.....	93
5.3.1 研究範圍.....	94
5.3.2 研究限制.....	94
5.4 總結.....	94
參考文獻.....	95
一、中文部分.....	95
二、外文部分.....	98
三、網路資訊.....	99
附錄一、訪談前致受訪者之邀請函（1）.....	101
附錄二、訪談前致受訪者之邀請函（2）.....	102
附錄三、研究者對訪談及錄音帶處理之保證書.....	103
附錄四、請受訪者修訂錄音整理後之信函.....	104

圖目錄

圖 2.1 以銀行為主軸之逆向抵押貸款方案模式.....	15
圖 2.2 以社會福利機構為主軸之社會照護服務（贈與）方案模式	16
圖 2.3 以信託為主軸之社會照護服務（信託）方案模式.....	17
圖 2.4 以保險公司為主軸之售後租回年金屋方案模式.....	18
圖 2.5 「以房養老」「附負擔捐贈」模式.....	30
圖 2.6 「附負擔捐贈」—五個管理構面.....	31
圖 3.1 研究步驟流程圖	35



表目錄

表 2.1 老人福利機構之類型統計.....	8
表 2.2 相關津貼或老年給付表.....	24
表 2.3 中央「以房養老」試辦方案與臺北市「以房養老」實驗方案比較	28
表 2.4 中央「以房養老」試辦方案與臺北市「以房養老」實驗方案比較	28
表 2.5 以房養老參考相關文獻與論文統整.....	32
表 3.1 訪談對象基本資料表.....	37
表 4.1 六家公股銀行推動方案資格、條件及特色整理表.....	76
表 4.2 銀行辦理商業型不動產逆向抵押貸款統計資料.....	78
表 4.3 區域別資訊.....	79
表 4.4 性別及平均承作年限.....	80
表 4.5 保險型以房養老產品.....	83

第一章 緒論

隨著人口結構的改變、新生人口出生率的減少、人口遷移、醫學科技進步使壽命延長、人口老化指數提高、扶老比降低…等現象，可知全球人口高齡化即將很快的到來，在科技與經濟快速發展的改變下，世界各國邁入高齡化的國家也將會很多，因此，政府必須提早因應，並周延制定各種可行的老人福利政策，用以照顧越來越多的老年族群。而人口結構的改變影響著人民的生活習慣及政府的制定政策與規劃，尤其是在老人的經濟安全、老人的健康維護與老人的生活照顧三方面，更是刻不容緩的事。

在諸多有關老人福利政策的制定與規劃，特別是在老人的經濟安全方面，尤為各國政府所重視。其中不動產逆向抵押貸款 (RM, Reversed Mortgage) 在歐、美、日等先進國家更是行之有年，並且成熟穩定的發展，更為該國人民所接受且廣為運用；台灣「養兒防老」及「將房產留給後代子孫」的觀念濃厚，會想要改變此一觀念過自我生活的長輩並不容易，且子女有自己的生活負擔，無能力或不願意照顧父母者，長輩是無法體會的。因此，我國政府積極規劃「以房養老」之不動產逆向抵押貸款 (RM, Reversed Mortgage) 方案，為低收入但有房產之老人建立晚年生活所需之費用，為規劃此一制度，政府邀請產官學者參考國外實行的經驗，視國內老人的需求與政府財政共同研討，以此制定「以房養老」制度，給予長者將自己所有不動產透過逆向抵押貸款方式取得現金生活，以解決生活上的困境。

近年來「以房養老」議題受到各界的關注，而一般民眾還是很陌生且大多數人還不完全了解，臺灣的「不動產逆向抵押貸款」程序和一般的「不動產抵押貸款」大致相同，只是老年人可以借「不動產逆向抵押貸款」將未來身故後的房屋殘餘價值，提前變現，來因應自我生前的養老所需。

「以房養老」是房屋逆向抵押貸款 (Reverse Mortgage, RM) 也稱為「不動產逆向抵押貸款」，以取得養老所需之費用：本研究主要目的旨在研究老人福利機構就以房養老之政策規劃與執行相關問題之研究，並探討解決老人的就養與醫療、降低政府財政負擔並且能照顧弱勢經濟老人及開創老人福利機構之新契機，並以其政策規劃背景、執行及政策所面臨的挑戰，三者之間的關係加以探討。本章分為三節：第一節研究背景；第二節研究動機；第三節研究目的與研究問題，分別細述如下：

1.1 研究背景

一生當中，人的責任與需求會隨人生不同的時期而有所變化，幼年時期受父母的輔育，年少時接受良好的教育，青年時期努力貢獻社會，事業有成者大多數會購置房產為撫育下一代而作準備，並從成就中得到滿足及受社會的肯定，等到退休後，則收入可能會減少，但是退休後的生活及醫療的支出會因身體的老化而增加，而開始消耗年輕時所累積的財富。若是存款充足，則可安享晚年；相反，則老人的經濟安全是沒有保障的。因此，老年的經濟安全將會是銀髮族的重要課題。

另，有很多的老年人可能有不動產卻沒有現金可使用，而需子女供給，若是子女不孝或是本身經濟出現問題而無法供給，老人的生活將出現問題。可是在老人往生後其不動產卻得由子女或親屬所繼承，甚且有為財產而謀殺父母者亦時有所聞，因此趁年輕有能力支配財產時，應好好規劃退休後的生活，更是當務之急。

在我國民情，大多數的老人都希望將不動產繼承給子女，而不希望留下債務，因此，不動產逆向抵押貸款對多數老人而言，往往是不願意去執行的，然而不動產逆向抵押貸款基本上是為了急需生活或照護費用的良好設計。

所以必須深入研究台灣社會的發展背景與民情及對不動產逆向抵押貸款之需求與意願，以便提供更周全的設計，讓這群曾經為社會貢獻過心力的老人，能無憂無慮且有尊嚴的過個晚年，而真正的達到「老有所養、老有所終」的大同世界。

1.2 研究動機

根據內政部（民 107）統計的資料顯示，我國自 82 年起邁入高齡化社會（老年人口比率超過 7%），107 年 3 月底老年人口占總人口 14.1%，正式邁入「高齡社會」，預計 115 年老年人口將超過 20%，進入超高齡社會，不僅人口老化的問題逐漸浮現，同時少子、女化問題也是我國人口結構變化的重大因素，使得扶老比與老化指數逐年上升，獨居老人的比率亦增加，且有一大部分的老年人沒有固定的經濟收入。必須靠子女或親屬的供養及政府的補助才得以生活。

在「有土斯有財」的概念下，許多老年人在年輕時賺了錢，便以購買不動產做為保值選項，但是很多的老年人擁有不動產而沒有流動現金可供其退休生活之用，不但無法有尊嚴的享有老年生活，甚且可能因向子女索取生活費而有不愉快的情況。因此，在自有住宅比率高達 84.83% 以上的情形下（中華民國統計資訊網，民 106），推行「不動產逆向抵押制度」將有助於改善老年人生活費用不足的問題及提高老年人生活品質與減緩政府在這方面財政支出的壓力。

老人福利機構就以房養老之政策面認為其為一項很好的政策，惟其執行可能有諸多的限制，而使得部分老年人因資格不符而無法適用，因此，筆者認為如果由民間老人福利機構成立信託公司來經營此項業務，由政府做擔保，則可能會是老人福利機構新的發展契機。

1.3 研究目的與研究問題

不動產逆向抵押貸款，雖然是為無現金可供日常生活或是急需現金支出的退休老年人而設計的，且可讓退休老人在宅老化，而不用搬離其熟悉的環境，然，102 年底我國老年人口已達 11.15%（行政院，民 102），政府必須面對老年人口安養，照護與健保支出增加的問題，如能規劃完善的以房養老配套措施，用不動產逆向抵押貸款的方式，幫助退休的老年人以其現有之不動產養老，將可舒緩政府在這方面所面臨財政困窘的壓力，且對政府與相關產業而言，實施不動產逆向抵押貸款將有助於老人福利政策目標及相關產業的發展，如金融信託與老人長照等行業，目前政府宣布「不動產逆向抵押制度」（以房養老），將從 102 年 3 月試辦至 106 年底（衛生福利部，民 102），隨著此一政策的實施，將有助於老年人生活品質提昇，此亦為筆者研究的目的；至於研究的問題有三：

1. 老人福利機構以房養老政策的規劃背景為何？
2. 老人福利機構以房養老政策的監督與管理為何？
3. 老人福利機構以房養老方案的執行現況為何？

1.4 相關名詞解釋

本研究主要以老人福利機構「以房養老」政策規劃與執行之研究為探討，以研究老人福利機構，以房養老等之相關名詞，並將主要研究名詞分述如下：

(1) 社會福利：

在尚未有現代社會福利 (social welfare) 概念之前，通常都使用福祉 (well-being) 來描述人民的生活好不好（林萬億，民 101）。福祉是指人們過得有多好 (how well people are) (Dean, 2006)。人民生活困苦就是沒有福祉，平順自在就是有福祉。（一種國家的方案、給付及服務體系，用

來協助人民滿足其社會、經濟、教育與健康需求，此乃社會維持的基礎。) (Barker,2003)。由此可知社會福利是關係到每個人的福祉。福利指社會做了什麼，使人們過得更好。故，社會福利的定義尚有兩個重要面向：人們從社會得到什麼〔方案、給付服務〕?他們的需求(社會、經濟、教育與健康)被滿足到何種程度?(Argyle, 1992)

(2)社會福利政策：

社會福利政策是為滿足人民基本生活需求的給予。如台灣的社會福利政策綱領、大溫暖社會福利計畫、長期照顧十年計畫、國民年金法、以房養老試辦方案長照2.0...等。

(3)老人福利服務：

是指為了因應目前高齡化社會的老人問題(經濟、健康、社會調適、居住安排、社會負擔增加、醫療需求提高、遊民人數增加、休閒活動需求增加)而提供的服務。(呂寶靜，民101)

(4)人口老化政策意涵：

呂寶靜等人在2007年的「人口政策白皮書及實施計畫之研究」之子計畫二「因應我國邁入高齡社會對策之研究」中，歸納出我國邁入高齡化社會之挑戰有：①支持家庭照顧老人；②完善老人健康與社會照顧體系；③提升老人經濟安全保障；④促進中高齡就業與人力資源運用；⑤打造適合老人安居之住宅與居住環境；⑥規劃交通運輸環境；⑦促進老人休閒參與。(呂寶靜等，民96)。

內政部在「人口政策白皮書」對高齡化變遷趨勢之問題分析指出，人口老化所衍生的相關議題有：①人口老化加劇，扶養負擔更加沉重；②老年人口快速成長，健康與社會照顧議題愈趨重要；③家庭照顧功能漸趨式微，支持機制亟需介入；④人口及家庭結構改變，經濟保障風險增加；⑤

人口快速老化及退休年齡偏低，對整體社會生產力產生衝擊；⑥友善高齡者居住與交通運輸之相關制度有待建構；⑦鼓勵高齡者從事休閒的完整制度有待建立；⑧人口老化知識有待普及。（內政部，民97）

(5) 社會問題：

所謂社會問題根本上是沒有辦法被「解決」的，因為它不是太複雜就是不知道具體存在於哪裡，而必須整個社會集體來承擔。

(6) 以房養老—反向抵押 (Reverse Mortgage) 貸款：

擁有自用住宅的老人，在不須搬離原住宅的前提下，將住屋房地產價值設定抵押，由貸款機構按期或一次支付資金，以供其養老生活所用，且貸款期間不用還本金或利息，貸款期間所累積的本利餘額，當屋主（或配偶）永遠的搬離住宅，出售住屋或死亡，金融機構才取得其房地產處分的權利，而且如出售金額超過應付本息加計其他費用總額時，則屋主或其繼承人可以取得差額。又其給付期間為終生或一段期間，故稱為反向抵押(RM)。

(7) 反向抵押 (Reverse Mortgage) 貸款，貸款機構面臨的主要風險有：

①個別房屋價格下跌風險：低度房屋維修的道德風險，使得房屋價值下跌。②長壽風險：比較健康的老人相對於比較不健康的老人，因預期自己會活得較久，會更有意願成為借款人，貸款者基於訊息的不對稱無法設計出不同的契約，最後造成放款餘額超過房產價值，而發生損失。③景氣與利率變化的風險。（鄭文輝，民96）

(8) 政策(Policy)：

泛指政府、機構、組織或個人為實現目標而訂立的計劃。而政策包含一連串經過規劃和有組織的行動或活動。故，政策可以在政治、管理、財經及行政權上發揮作用而達到各種目標。

第二章 文獻探討

本章旨在探討老人福利機構就以房養老之政策規劃與執行相關問題之文獻，做為本研究理論基礎。本章共分為四節，首先第一節老人福利機構發展現況、政策與法規；第二節不動產逆向抵押貸款；第三節國外及我國以房養老；第四節相關文獻與論文探討。

2.1 老人福利機構發展現況、政策與法規

2.1.1 老人福利機構之組織類型與發展現況

社會福利包括少年福利、婦女福利、老人福利、身心障礙福利、社會救助、社區發展、社會保險及人民團體等。本研究「以房養老」，以老人福利為主要研究範疇，簡述如下。

(一) 老人福利機構的組織與分類

社會福利機構是指對社會是公益的，非以營利為目的組織，而通常是非政府的組織，且具有一特定的使命。故我們將社會福利機構歸類為公益團體而老人福利機構是社會福利機構之一環。

老人福利機構之組織又分為公立、財團法人與非財團法人三類，以現行法令規範，除公立之外，49 床以上之私立機構應設財團法人，49 床以下免辦財團法人。

依據老人福利法：「為維護老人尊嚴與健康，安定老人生活，保障老人權益，增進老人福利」而設立，其分類如下：

一、長期照顧機構：分為下列三種類型：

- (一) 長期照顧型：以罹患長期慢性病且需要醫護服務之老人為照顧對象。
- (二) 養護型：以生活自理能力缺損需他人照顧之老人或需鼻、胃管、導尿管護理服務需求之老人為照顧對象。

(三) 失智照顧型：以神經科、精神科等專科醫師診斷為失智症中度以上具行動能力，且須受照顧之老人為照顧對象。

二、安養機構：以需他人照顧或無扶養義務親屬或扶養義務親屬無扶養能力，且日常生活能自理之老人為照顧對象。

三、其他老人福利機構：提供老人其他福利服務。

表 2.1 老人福利機構之類型統計

107 年老人長期照顧、安養機構概況					
	機構數	可供進住人數	實際進住人數		
			計	男	女
長期照護型機構	50	2,687	2,183	935	1,248
養護型機構	1,028	54,985	44,101	19,410	24,691
失智照顧型機構	1	64	60	22	38
安養機構	19	4,988	3,231	1,650	1,581
總計	1,098	62,724	49,575	22,017	27,558

資料來源：衛生福利部統計處（民108）

2.1.2 老人社會福利機構的相關政策與法規

社會福利政策是我國的基本國策之一，隨著社會、經濟變化迅速，各先進國家均面臨二十一世紀新的挑戰，我國也不例外，面對來自人口老化、家庭功能萎縮、政府財政困難，以及社會價值變遷的挑戰，再加上全球化、工業化帶來生產結構改變、勞動彈性化、經濟低度成長、貧富差距擴大、跨國人口流動，以及失業率增高等風險升高，因此，調整國家社會政策以

求因應，實已不得不然。而國家興辦社會福利之目的，在於保障國民之基本生活、家庭和諧穩定、社會互助團結、人力品質提升、使經濟資本累積以及民主政治之穩定，期使國民生活安定、健康、尊嚴。一切以「人民福利為優先」、「人民的需求為導向」祈使人間無苦難、社會永祥和而達到世界大同。

目前我國社會福利服務之推動，係依據民國八十三年行政院頒布的「社會福利政策綱領暨實施方案」，採促進經濟與社會均衡發展的原則，參酌國家總體資源及政府財力，針對當前民眾的需求，因應社會問題的狀況，以就業安全達成自助，社會保障邁向互助，福利服務提昇生活品質，國民住宅安全生活、醫療保健增進全民健康為目標，推動各項社會福利服務，期以充分照顧民眾福祉，提昇人民生活品質。

本研究「老人福利機構以房養老政策規劃與執行之研究」，其對象主要以老人、老人福利機構管理者、政策主管、參與政策制定者及承辦銀行為主，故將老人福利機構的相關政策與法規分述於下：

(一) 老人福利政策與服務（內政部，民 101）：

老人福利機構包含有：老人長期照顧機構、老人養護機構、老人安養機構、老人文康機構、老人服務機構；其目的事業主管機關，在縣（市）為社會處（局）在中央為內政部社會司老人機構輔導科；然於 102 年 5 月 31 日立法院通過「衛生福利部組織法」，而內政部的社福業務於 102 年 7 月 23 日移撥給衛生福利部（內政部資訊中心，民 102），亦即老人福利機構的最高主管機關是衛生福利部。

目前依衛生福利部社會及家庭署老人福利政策的三大主軸為：老人經濟安全、老人健康維護及老人生活照顧。並就老人保護、心理及社會適應、社會參與分別推動相關措施。另，為周全對老人的身心照顧，更積極

建構我國長期照顧體系、建立社區照顧關懷據點、推動友善關懷老人服務方案，提升老人福利機構安養護服務品質，及推展行動式老人文康休閒巡迴服務，讓老人均能獲得在地且妥適的照顧服務。

(1)在經濟安全方面：如發放中低收入老人的生活津貼及特別照顧津貼；(2)在健康維護方面：如老人預防保健服務、中低收入老人裝置假牙補助，及中低收入老人重病住院看護補助；(3)在生活照顧方面：如居家及社區式照顧、機構式照顧、建立社區照顧關懷據點、失智症老人多元服務方案；(4)在老人保護方面：如設置相關資訊及資源單一窗口、強化獨居老人關懷服務、提供緊急救援服務、成立「失蹤老人協尋中心」；(5)在心理及社會適應方面：如設置老人諮詢服務中心，有關諮詢服務執行宣導說明；(6)在社會參與方面：如長青學苑、老人福利服務中心、行動式老人文康休閒巡迴服務、休閒育樂活動、重陽節慶祝活動。

另，為保障進住老人養護及長期照顧機構之老人及其家屬之權益，邀請各縣(市)政府、老人福利機構及相關團體代表召開會議訂定「養護(長期照護)定型化契約應記載及不得記載事項」草案，並將修正草案內容，於 101 年底再送行政院消費者保護處審查，以落實保障老人及其家屬之權益。

再者，推動不動產逆向抵押貸款(以房養老)制度：(1)試辦模式採公益型態，由政府出資；(2)試辦對象為 65 歲以上單身國民擁有不動產，無繼承人，且因不動產價值超出社會救助規定，致未能符合社會救助者；(3)試辦規模 100 人；(4)試辦地區包含臺北市、新北市、臺中市、臺南市、高雄市等，或其他有意願參與之縣市；(5)支付年限終身，按月給付。已於 102 年 3 月 1 日至 106 年 12 月 31 日正式試辦，期望能增加老人經濟安全保障，安定老人生活。

(二) 老人福利機構的永續經營：

不管任何組織或企業，若要達到永續經營的目標，首先必須要獲利才能生存，而要獲利，必須要有良好的績效，要有良好的績效，必定要有正確的目標與策略，然，策略是達成績效的必然手段，善加運用，則可使組織或企業的績效發揮最大的功能，而效益也大大的增加。故，策略的運用要能界定組織的發展空間即能維持領先的競爭力。

值此，高齡化社會的來臨，所衍生的需求與問題，及如何讓老人維持應有尊嚴和自主的生活，是一項挑戰，也是社會、老人本身、家庭、機構與政府的責任。在老人身體功能尚可適合居家安養時，應當給予支持，以維繫其功能，或藉由必要的資源協助長者在其熟悉的社會環境中安養晚年；若因健康問題，產生生活自理能力缺乏，又無人照顧者則應以老人安養（護）機構照顧為考量，以落實照顧老人的策略與目標

老人安養機構主要照顧生活上須協助的長者，因少子化的關係，子女要親自照顧父母的比率更低，因此，失能老人接授機構式的照顧可能性將會增加，再者，有社會保險及老人福利津貼與照顧津貼，將使整個老人照護產業的需求增加，故，老人福利機構當提升競爭力並自製訂組織管理定位，以達到永續經營。

要讓老人福利機構能永續經營，應做到：(1)人力資源的善加利用(2)財務透明、收支平衡與健全(3)多元的行銷管理(4)風險控管，居安思危(5)社會資源連結與運用(6)配合時代脈動(7)顧客(長者與家屬)滿意(8)不積蔽，立刻改進。除上所述外，應當時刻注意，用心經營，方可立於不敗之地。

2.1.3 老人安養住宅的發展與相關研究

我國老人住宅對於提供老人住宅服務及老人居住安養服務的名稱很多，如；老人公寓、退休住宅、老人安養中心、銀髮山莊、養生村、長

壽村、銀髮渡假村、青、老共居會館…等。名詞不一，常使消費者不易辨別。現分述於下。

(一) 老人住宅的定義：

依內政部民國91年修正公布的「老人福利法」，定義老人福利機構包括：長期照護機構、養護機構、安養機構，以及文康與福利機構。而民間興建提供退休後的休閒生活服務的老人住宅，稱為「銀髮族住宅」。民國92年內政部頒布「老人住宅綜合管理要點」，「老人住宅」一詞才正式出現於官方文字中，而老人住宅是指依老人福利法第十五條第一項第二款、第三款及其相關法令規定興建，供老人居住使用的建築物，且其設施及設備必須符合建築技術規則建築設計施工編第十六章老人住宅規定。而老人住宅之居住對象為要滿六十歲以上且生活可以自理者、同住配偶之年齡不得低於五十歲。

(二) 老人住宅之現況：

提供自費老人居住的安養住宅有：①仁愛之家附設老人安養機構；②自費老人安養中心；③老人公寓；④民間企業興建的安養設施、老人住宅。而我國現行提供給生活能自理老人自費安養的設施與老人住宅，依照其經營主體的不同可分為：①公設民營；②財團法人非營利機構；③民間企業營利機構。

(三) 老人住宅未來的發展：

目前統計，歐美先進國家老年人口中，約有10%以上的比率使用老人住宅及安養護機構設施（植根法律網，民97）；然，在台灣目前投資經營老人住宅的企業不多，但在政府的鼓勵下，壽險公司及大型企業的投入，指日可待，且現年50歲至65歲未來潛在的消費群教育水準提高、觀念開通、經濟自主、生活自主，越來越多的老人選擇與伴侶同住或獨居，不與

子女同住；因此，老人住宅的需求將會增加。

2.2 不動產逆向抵押貸款

2.2.1 以房養老制度之探討

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，維持老年人的生活品質，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 1138 條及銀行法的現行規範，不易推動此制度，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，民 98）。

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，民 101)。

2.2.2 不同模式之比較

(一) 逆向抵押貸款方案 (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，民 98）。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，民 100）。

在執行逆向房屋貸款方面應有下列注意事項：

- (1) 逆向房貸專為老年人所設置，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) 政府為監督市場操作，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。（陳美雲，民 100）：

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。

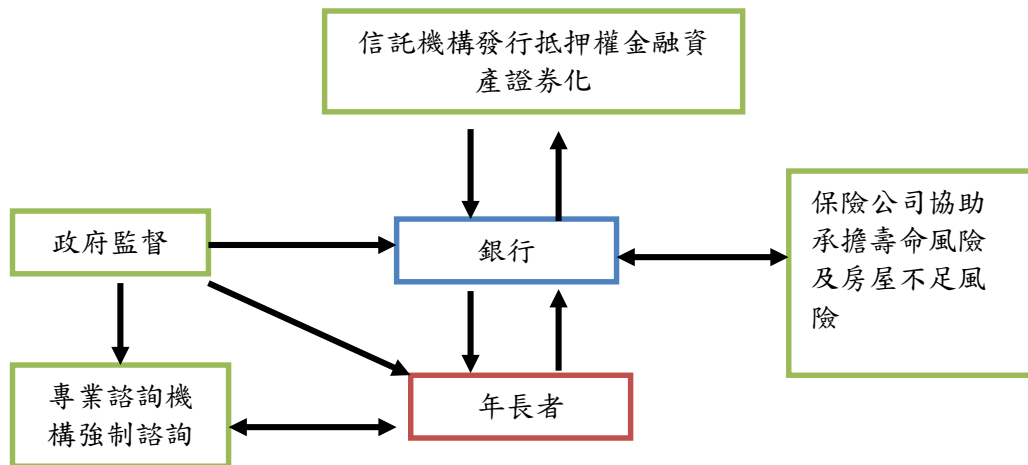


圖 2.1 以銀行為主軸之逆向抵押貸款方案模式

資料來源：張金鶚（民 98）

（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，如基金會或非營利團體，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，以保障雙方權益（張金鶚，民 98）。

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，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，取得資金部分償還貸款，如有剩餘價金則歸社會福利機構擁有。

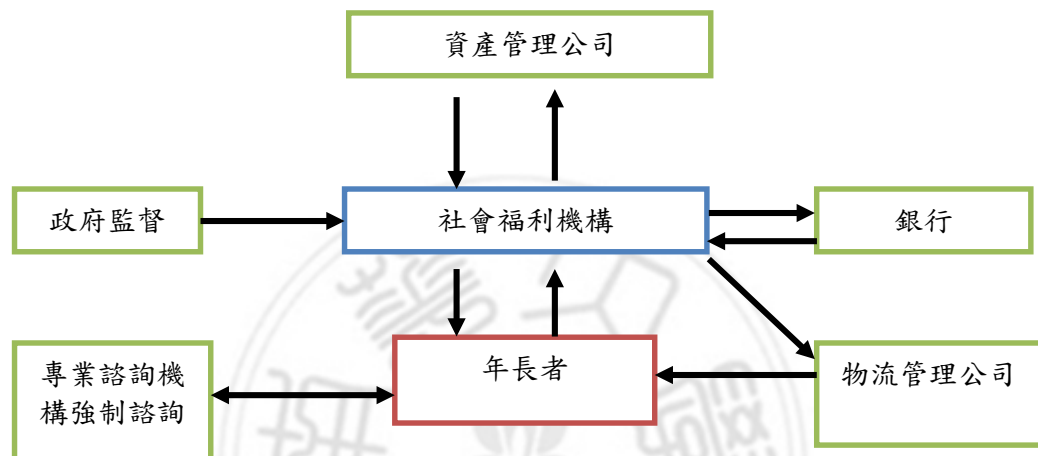


圖 2.2 以社會福利機構為主軸之社會照護服務（贈與）方案模式

資料來源：張金鶚（民 98）

(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，由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. 信託機構向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

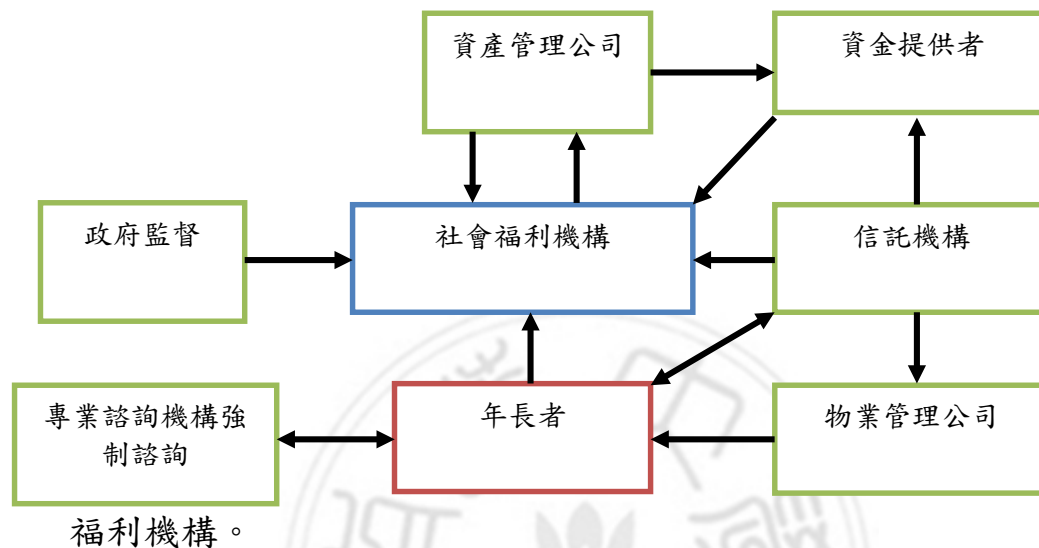


圖 2.3 以信託為主軸之社會照護服務（信託）方案模式

資料來源：張金鶚（民 98）

（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，以租回居住的方式，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，民 98）。

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。

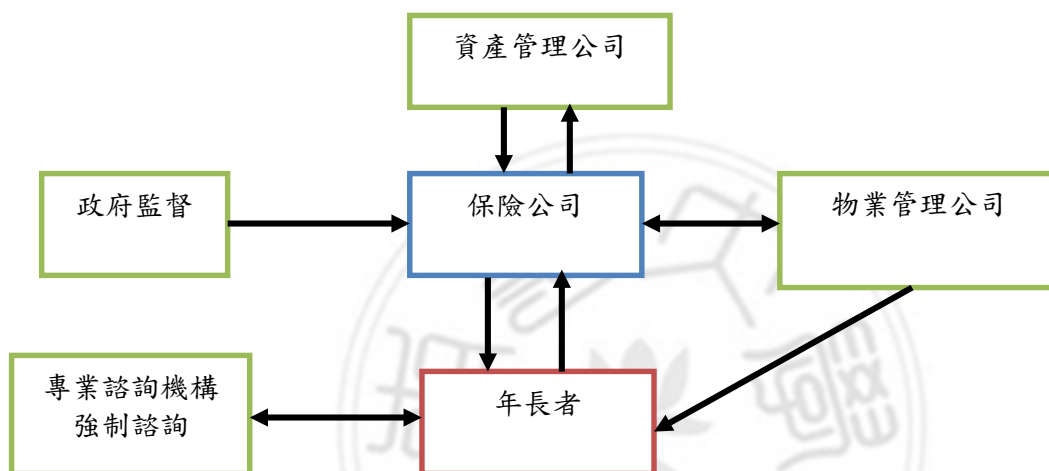


圖 2.4 以保險公司為主軸之售後租回年金屋方案模式

資料來源：張金鶚（民 98）

2.3 國外及我國以房養老政策發展背景

2.3.1 國外以房養老政策發展背景

一、美國

（一）政策發展背景

逆向抵押貸款 (Reverse Mortgage，簡稱 RM) 在美國已推行很久了，自 1930 年代後期起，就已開始推行社會安全計畫，加上醫療科技的進步，使美國漸漸成為一個中、高齡人口多，青少年人口少的國家。

於是有逆向抵押貸款制度的產生，且漸成為許多老年有房產者的絕

佳金融產品。在老人福利預算逐年遽增下，為對高齡者經濟保障制度及減輕後代經濟負擔，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所有權轉換為流動資金以供高齡者生活所需，且由政府擔保以增加金融機構承作意願，解決高齡者資金缺乏造成經濟衝擊的問題。

(黃昭郎，民 102) 在政府的扶持下反向抵押貸款業務不斷的成長，使美國成為發展較成熟，模式也較多元化的國家。其模式按商品有、無保險及居住類型作區別。由 HUD 提供的「HECM」、Fannie Mae (房利美) 提供的「房屋持有者 (Home Keeper) 貸款」和財務自由基金公司 (Financial Freedom Senior Funding Corporation, 簡稱：FFSFC) 提供的「財務獨立計畫」為主要採行的方式。前兩種商品是由政府規劃設計，後一種商品則由一家私營機構設計並提供。

(二) 採行模式：

1. 房屋價值轉換抵押貸款 (HECM)

此逆向抵押貸款是由政府做擔保，為老年人提供現有住房轉換價值來養老的金融制度，老人透過轉換住房資產獲得養老生活費，而不用出售、搬離原有住房。美國政府保證該貸款之借款人可獲得其需求的現金，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 是美國反向抵押市場中規模最大的反向抵押商品，大約是美國反向抵押市場的 95%，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 負責授權貸款提供者、收取抵押貸款保險金與管理保險基金。

2. 房屋持有者 (Home Keeper)

亦稱為所有權人反向抵押貸款，為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 年發行，主要針對不符合 HECM 條件的借款人而設計，對房屋所有權要求較為寬鬆，如對正處於融資租賃等可實現所有權之情形亦可辦理。貸款額度受借款人年齡、房屋評估價值、房屋所在地段與市場利率等因素之影響，Home Keeper 可貸金額較 HECM 高，利率相對也較高，且允許借款人在房屋增值時，可逐漸增加其貸款額度。

3. 財務獨立計畫

為美國市場上唯一私營公司提供的反向抵押商品，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) 所推出的一種偏向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，不是完全用房產來養老亦可用於理財。此計畫專為淨值超過 40 萬美元的房屋所有者提供反向抵押貸款，申貸者可保留一定比例的房產不變換現金使用。

(三) 面臨問題：

1. 儲蓄意願下降：

因未來年老可用逆向抵押貸款來養老，將造成民眾儲蓄的意願下降。

2. 道德風險：

借款人可能有道德風險，因不想花錢維護房產，造成未來房屋殘值減少。

3. 意外因素：

因無法避免的原因，借款人必須提前搬出自宅，造成無法利用逆向抵押貸款來養老。而被迫終止契約。

二、日本

(一) 政策發展背景

日本自 1970 年邁入高齡化社會後，老年人口日漸增多，日本厚生勞動省公布將於 2055 年，老年人口數預期將達總人口數之 40%，將邁入「超高齡社會」。另外，長時間經濟不景氣，使得國民年金系統財務惡化，因此，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，希望逆向抵押貸款能替代補足年金的缺口。其對象是針對退休後想繼續住在自有的房屋的低收入戶老人，可用不動產逆向抵押貸款來獲取老年的生活費用。(吳彥葦，民 106)

(二) 採行模式：

日本逆向抵押貸款制度於 1981 年，由東京都武藏野市所創設運作，藉由借貸者之自有（或與配偶共有）田宅，在尚能自主生活下及早規劃用自有房屋來取得老年的生活費，以安享晚年。其發展分為政府計畫與民間計畫兩類型。

1. 政府計畫（政府參與型）：

政府計畫的對象為 65 歲以上，居住當地 1 年以上之老人，逆向抵押貸款土地價值 80%、建築物價值 50% 為限。更可再分為地方政府計畫、適合年長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：

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），其承擔不動產逆向抵押的風險有借貸者長壽、地價下跌、利率上漲等風險；而間接融資方式主體為金融機構，地方政府為申辦窗口，協助申請人向民間金融機構融資。地方政府實施的不動產抵押貸款以武藏野市為例，該市訂有武藏野市福祉

資金貸付條例及施行規則，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貸款的內容有：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，民 101）。

(2) 適合年長者還款特例制度：

在 2001 年由住宅金融支援機構，以高齡者的翻修舊宅之目的所進行之融資，專為修繕而設的制度。

(3) 不動產擔保型生活資金貸款制度：

為厚生勞動省於 2002 年 12 月創設，對自有自用不動產之低收入戶，持續居住在該宅，將自有不動產擔保來取得生活資金的貸款，用以支援該家戶自立為目的。

2. 民間計畫（民間機構參與型）：

民間實施的 不動產逆向抵押貸款，是以中高所得階層者為對象。實施主要分為銀行（含信託銀行）及建設公司。銀行推行的不動產逆向抵押貸款對象是富裕階層。而建設公司是針對自家建築之房屋提供融資，目的是以生活資金或大屋換小屋居住。（王綉蘭，民 101）

三井信託銀行實施的住宅擔保型老年資金融資業務，申請人年齡規定 60 歲至 83 歲，不動產價值高於 1 億日幣的富裕客戶層，擔保土地價值 4 千萬日幣。利息系以借出餘額為基礎計算，借款期間不須還款，在契約終止時一次清償；銀行可將住宅出售收回金額與負債相抵，若有殘值則交予繼承人。東京 STAR 銀行，申請人年齡規定為 55 歲至 80 歲，配偶需 50 歲以上，逆向抵押貸款限 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、每年擔保物管理費等。利息部分須每月繳納，利息將因存款餘額的連動而每月變動。

(三) 面臨問題：

不動產逆向抵押貸款在日本之發展情況，在泡沫經濟崩潰，以致於不動產價格嚴重下跌，有很多債務不履行之情事發生，導致在發展上受挫。因此，本制度在日本不能順利推行，其主要因素如下：

1. 風險問題：會有老年人長壽、不動產價格下滑及利息上升等因素產生的相關風險。
2. 契約問題：在住宅被繼承人與繼承人間之法律問題，考慮是否有必要在契約中加設連帶保證人、及該年長者喪失行為能力時在舉證或後續處理等契約問題。
3. 對象問題：應注意是否以資產階層為對象設計，以避免可能產生違約之情事。
4. 子女反對：在日本有很強的繼承觀念，子女認為理所當然父母的房產會是將來自己要繼承的，賣掉房產會對不起祖先。
5. 房屋之翻修問題：老舊房屋翻修通常需要花費很多資金，將會造成銀行不願核貸的問題。(吳彥葶，民 106)

2.3.2 我國以房養老之政策發展背景與現況

一、政策發展背景

我國高齡少子女化之趨勢，對於我國經濟社會之影響，已於民國 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，行政院於民國 100 年、民國 101 年持續修正人口政策綱領，目前已有 8 成以上老年人口可以領到相關津貼或老年給付。

表 2.2 相關津貼或老年給付表

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：(吳彥葶，民 106)

但在民國 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補助、生活較困苦的老人，他們是標準的「房子富人，現金窮人」(House rich, cash poor)，「空有黃金屋」卻無足夠能養活自己的資金，在扶養比日漸升高的社會裡，他們也無法得到子女充足的經濟援助。

這些有房子卻沒現金生活的老人，他們的生活費來源有三，一是向人借錢；二是變賣房產；三是用房屋貸款向銀行借錢。此三種方式都有其困難度。(吳彥葶，民 106)

因此，政府開始關注老人養老的問題，而推行多項長照政策，望能讓台灣成為對高齡者友善的國家，其中以房養老（不動產逆向抵押貸款制度），提供上述老人的一種新選擇，既能繼續居住於自己家中，又不需給付租金，可多一份經濟來源（每月給付金），且原先享有的福利不會被取消。(吳彥葶，民 106)

於是行政院於民國 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」，請經建會會同金管會、內政部、法務部就制度面、法律面、實務面等通盤考量其可行性，於民國 99

年召開 4 次協商會議，提出可行性評估報告，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，考察當地以房養老推動情形。經與精算學者專家、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 102 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。(吳彥葶，民 106)

二、試辦方案

我國以房養老試辦期間自中華民國 102 年 3 月 1 日至 106 年 12 月 31 日止。(原為內政部管理，自 102 年 7 月 23 日起改為衛生福利部)，預定試辦人數為 100 人。

(一) 服務對象：凡年滿 65 歲以上，在國內設有戶籍，且符合下列規定者。

1. 最近一年居住國內超過 183 日，自有建物及坐落土地(簡稱抵押物)之所有權，且設籍於所提供之抵押物。
2. 無民法第 1138 條所規定之法定繼承人。
3. 抵押物之價值上限，不超過社會救助法所定中低收入戶標準。
4. 抵押之建物應坐落於合法之建築用地。
5. 應單獨所有抵押物，且該抵押物無設定用益物權或擔保物權等物上負擔。
6. 建物登記謄本之主要用途登記應含有住、住宅、農舍、套房或公寓字樣。

(二) 受理申請單位：申請人之戶籍所在地之直轄市政府社會局或縣(市)政府。

(三) 抵押權設定：第一順位最高限額抵押權人應設定登記為中華民國，管理機關為衛生福利部。

(四) 代辦貸放款銀行：臺灣土地銀行。

(五) 貸款契約存續期間：貸款人終身。

(六) 貸款額度：由衛生福利部按抵押物，經不動產估價師事務所估價後之現值，依精算公式核定之。每年給付金額依線性模型逐年遞增。

(七) 貸款利率：按中華郵政 2 年期定期儲金機動利率加 0.042% 計算。嗣後隨中華郵政上開利率調整而調整，並自調整日起按調整後之年利率計算。

(八) 終止契約：貸款人有下列情事之一者，衛生福利部得終止貸款契約：

1. 自開設本貸款帳戶日起，每年居住國內未超過 183 日。
2. 有民法第 1138 條所定之法定繼承人。
3. 將抵押物之全部或一部出租、出借、移轉（含出售、贈與、信託、互易等）、設定次順位抵押權、地上權或其他用益物權。
4. 將抵押物之建物登記用途改為商用或其他用途。
5. 未善盡抵押物之保全及維護責任。
6. 向他人借貸金錢或其他代替物且情節重大。
7. 最高限額抵押權期滿，不同意重新設定登記。
8. 抵押物全部滅失。
9. 抵押物因公共工程或都市更新等情事，致全部或一部拆除。

(九) 應備文件：

1. 申請書

2. 國民身分證正本（驗畢歸還）及正、背面影本 1 份。
3. 最近 1 個月內之建物及土地登記第一類謄本各 1 份。
4. 最近 1 期房屋稅單正本（驗畢歸還），或最近 1 個月之財產歸戶清單 1 份。
5. 切結書、蒐集個人資料同意書或委託書等其他必要文件。

（十）應注意事項：

1. 申請人經衛生福利部審查通過後，應至遲於接獲書面通知之日起 3 個月內，洽衛生福利部或直轄市、縣（市）政府結合或委託之諮詢服務單位，完成有關法律、不動產管理、社會福利等諮詢服務，並取得諮詢證明文件；逾期者，視同放棄。
2. 申請人應至遲於取得諮詢證明文件之日起 2 個月內，取得不動產估價報告書，簽訂逆向抵押貸款契約，及完成設定第一順位最高限額抵押權，抵押權人為中華民國等事項；逾期者，視同放棄，已簽約者，失其效力。

（十一）應配合事項：

1. 切結無隱瞞抵押物曾經被檢驗為輻射屋或海砂屋之情事。
2. 貸款契約存續期間，不得為逆向抵押貸款餘額之一部清償（逆向抵押貸款餘額係指契約存續期間，衛生福利部按月給付之累計金額、貸款利息、抵押物估價費、抵押權設定費及長期照顧服務費等，以下同）。提前清償者，應將逆向抵押貸款餘額全部清償。
3. 於逆向抵押貸款餘額未全部清償前，不得將受撥款帳戶結清銷戶。領取本貸款款項之權利，不得作為讓與、抵銷或供擔保之標的。

4. 此貸款所需知抵押物估價、投保住宅火險、地震險、抵押權設定及長期照顧服務等費用，由貸款人負擔。

表 2.3 中央「以房養老」試辦方案與臺北市「以房養老」實驗方案比較

項目		中央試辦方案	臺北市實驗方案
	醫療或入住長照機構等等	無	無
不動產登記	抵押登記	有	有
	信託登記	無	有

資料來源：本研究整理臺北市政府提供資料。

表 2.4 中央「以房養老」試辦方案與臺北市「以房養老」實驗方案比較

項目		中央試辦方案	臺北市實驗方案
資格條件	年齡	年滿 65 歲	年滿 65 歲
	申請人	僅限單人申請	1. 單人申請 2. 雙人申請： ✓夫妻：1 人單獨所有或夫妻共有。 ✓兄弟姊妹：原則 2 人共有，當 1 人獨有時，須輔合下列條件：①共同申請人須為法定繼承人；②房屋所有人須無比共同申請人優先或相同順位之法定繼承人。
法定繼承人	法定繼承人	須無法定繼承人	無限制
	不動產限制	1. 申請者為單獨所有權人。 2. 房價不超過中低收入戶標準(臺北市，108 年為 876 萬元)。	1. 其中一位申請者為單獨所有權人或與共同申請者共同所有。 2. 無房價限制。
合約終止緣由	申請者死亡或轉賣	●	●
	出借、不分或全部出租或其他收益	●	若是遷至養護機構，並配合市府相關住宅政策與方案者，出借、部分或全部出租於弱勢家戶，則不違反方案合約。

表 2.4 中央「以房養老」試辦方案與臺北市「以房養老」實驗方案比較（續）

項目		中央試辦方案	臺北市實驗方案	
精算模式	年齡性別	●	●	
	精算因子	抵押物現值與未來價值預估	●	●
		利息計算方式	●	●
		給付方式	●	●
	繼承保證		○	
	年金給付額度	視精算結果	精算結果輔以公益角度，設定給付金額上下限，每月最低生活費 15,000 元，每月最高生活費 43,000 元。	
提供服務	「以房養老」方案諮詢服務	●	●	
	家訪	●	●	
	引入社會福利服務	●	●	
	協助轉介長期照顧中心		●	
	人生禮儀服務		●	
	負擔居家服務		○	

備註：●須考量的因子及固定提供之服務；○提供不同選項供借貸人選擇。

資料來源：本研究整理臺北市政府提供

三、信託與社福機構方案

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

目前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，以一次性或分期於生前，利用贈與或捐贈不動產於社會機構的方式，換取一次性或分期給付價金的方式。顯示出年長者對照顧與安養經費的需求。有異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得到照顧。

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，並由伊甸社福基金會負擔看護費用直至終老。

(一) 案例應用分析

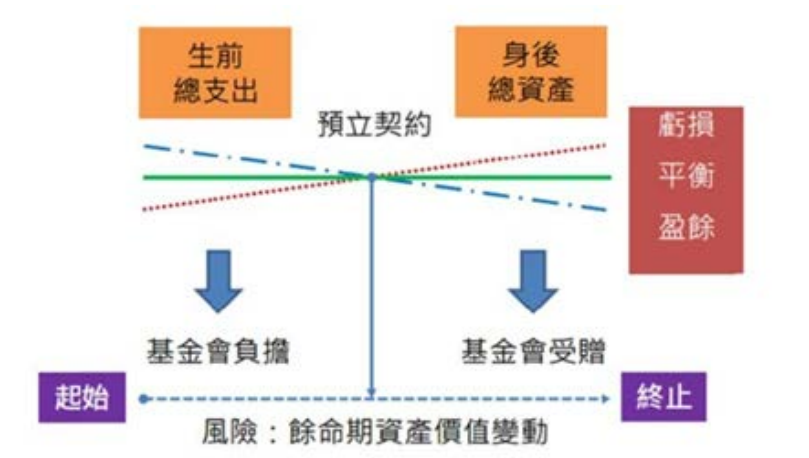


圖 2.5 「以房養老」「附負擔捐贈」模式

資料來源：(程建輝、謝秉銓，民 104)

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，在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照顧費用，而郭先生也因部分產權捐贈移轉予伊甸社福基金會，雙方權利義務關係將隨時間產生變動，因此必須透過法律約束雙方之間不利之處。

(二) 運作架構

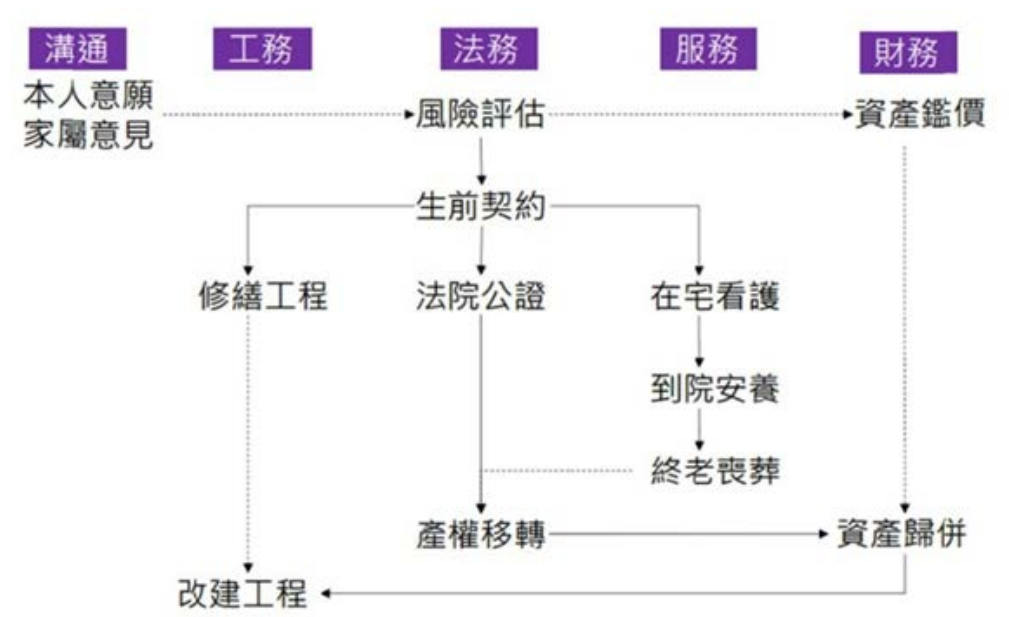


圖 2.6 「附負擔捐贈」—五個管理構面

資料來源：程建輝、謝秉銓（民 104）

專案風險與效益隨時間與雙方間履行，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、委託人餘命期之照顧成本等等，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，以及可能衍生的繼承問題，在推行上遇到很多問題。另，以房養老的主題多為老年人口，對處理不動產的態度是相當小心，必須要花很長時間與其溝通，拉長時間成本，更使其添加更多不確定性風險。

2.4 相關文獻與論文探討

在收集相關文獻與前輩論文，經閱讀分析，對高齡少子女化的現況、國內外有關以房養老的制度推行、社會影響進行文獻分析與探討，

本研究就相關重要參考文獻與論文統整如下表：

表 2.5 以房養老參考相關文獻與論文統整

作者年份	論文名稱	研究主題	研究對象	研究方法	研究內容
吳彥葶 民106	以房真的能養老	從高齡少子化社會趨勢談起	對實施者與需求者進行問卷訪談	文獻分析法與意向分析法	了解國內外以房養老實施模式與現況以供日後修法參考
黃莉婷 民107	我國以房養老政策分析	討論我國金融機構以房養老方案，以RM方式及比較國內外RM政策	訪談土銀行員與實際申請案長者	先以文獻分析法再以實際案例分析我國以房養老之缺失	藉由與實際利用以房來養老民眾訪談，來探討我國政策之缺失。
程建輝 謝秉銓 民104	伊甸基金會郭伯伯之家附贈之負擔捐贈為例	郭伯伯之家附負擔捐贈為例	郭伯伯及潛在的需求者	個案研究法與比較研究法	由此案發現以房養老在經濟與安養照顧問題上，是所有老人本人與親友的需求
林晉佑 民106	伊甸基金會附負擔專案分享	銀髮經濟議題處遇實務與挑戰	郭伯伯與馮伯伯	差異比較法	從非營利觀點客製化服務長者
郭登聰 民105	以房養老是理財或福利	銀髮經濟議題的挑戰與可能	6家公股銀行以房養老方案比較分析	文獻分析法與差異比較法	由本個案的分析，可提供金融社會工作的作用，讓案主對於金錢有著充份的認識與理解

資料來源：本研究整理

第三章 研究方法

本章研究方法共分五節，即研究步驟、研究對象、研究方法設計、文獻蒐集與分析、研究倫理，研究老人福利機構「以房養老」政策規劃與執行，針對以房養老政策之目的與方法，政策措施在落實上的限制與法規之修訂等；研究中採用半結構式的方式，以深度訪談，政策的分析研究，次級資料的收集與運用，紀錄並評估老人福利機構執行的情況，並就「以房養老」之政策規畫背景，探究老人福利機構以房養老的政策畫與執行歷程，且以資料分析法對次級資料加以整合與研究分析，藉此探究老人福利機構就「以房養老」政策規劃與執行之情況。

3.1 研究步驟

無論在進行任何的研究，資料蒐集管道通常是廣泛多元的，尤其是在質性化的研究，在次級資料的引用特別的多，除此之外，最常採用的是以深度訪談、政策的分析以及觀察紀錄與文獻蒐集來做為研究的輔助題材。然，質性研究亦稱為質化研究，是一種社會科學領域常使用的研究方法，質性研究實際上並不是一種方法，而是許多不同研究方法的統稱。

質性研究是一種將觀察者置於這個世界中的情境式活動。其中包括一整套讓這世界得以被看見之解釋性與具體性的實踐。正是這些實踐改變了這個世界。其將此世界轉化為一連串表徵，包括田野調查、訪談紀錄、對話、照片、錄音及個人備忘錄。就此層次而言、質性研究採取一種解釋性、自然主義的途徑來看待這個世界，這意謂著質性研究所探討的是處於自然狀態之事物，試著根據人們所賦予之意義來認識或解釋該現象。(Denzin & Lincoln, 2005)

由上述可對質性研究提出了相當完善的定義。但是，研究者最感興趣

的是人們談論事情的形式上架構，而非對該現象所賦予之意義。因此，本研究步驟將採用以下方法進行研究：(一) 深度訪談 (In-depth interview)：將訪談，此一政策的制定學者專家、政策的主管官員、老人、承辦銀行主管及老人福利機構的執行者，但為顧及研究之所需，且又不設限受訪者的談話內容，因此，將採用半結構式的方式，來進行訪談，且訪談的時間盡可能在二小時內結束。藉由受訪者的談話內容來描述以房養老的政策規畫背景與對老人福利機構的管理及所面臨的挑戰與機會。(二) 次級資料的運用：由次級資料的蒐集與探討，可得知政策的形式與制定之歷程，並可了解政策的可行性及困難之處。(三) 觀察紀錄與評估：站在研究者的立場，用客觀的態度觀察與真實的紀錄，並就所見所聞加以評估，藉以了解此政策對老人福利機構之影響。本研究步驟如圖 3.1。

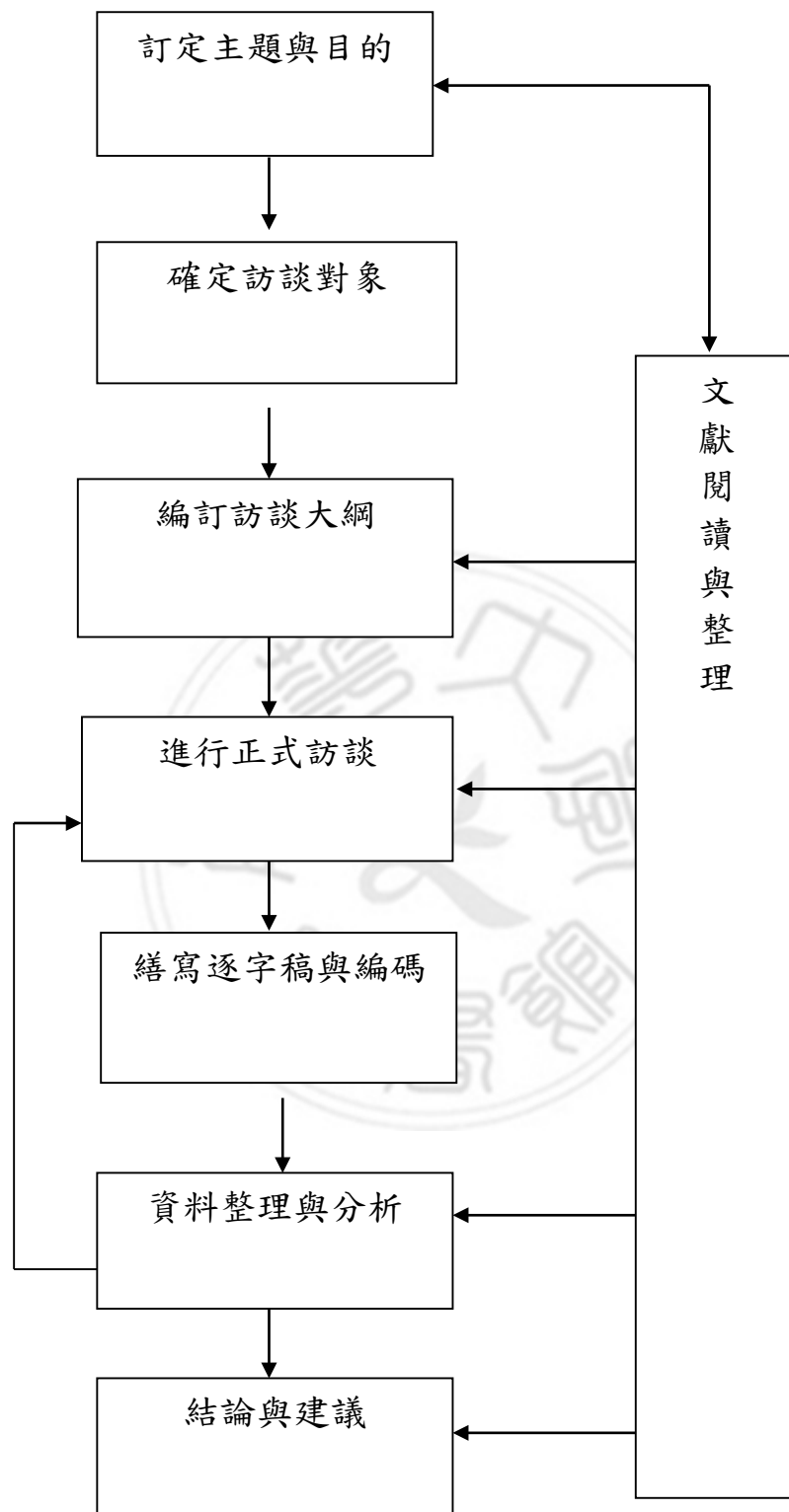


圖 3.1 研究步驟流程圖

資料來源：本研究整理

3.2 研究對象

本研究旨在探討老人福利機構就「以房養老」政策規劃與執行，並將此政策的目的加以落實，因此研究的對象，將是本章研究方法中，顯得很重要的一環，因為如果對象不對，則無法得知真實的研究資料。故，特將研究對象分析於下：

（一）訪談老人福利機構管理者：

藉由訪談老人福利機構管理者在執行此政策時，所面臨的困境與機會的研究，來評估「以房養老」制度，在老人福利機構的執行成效如何？及其限制為何？以供日後政策修正時參考。

（二）訪談參與政策之學者：

藉由訪談參與制定政策之學者專家，可得知本政策之制定歷程，並可了解此一政策之制定背景及所要解決的問題。在一項政策的制定過程中，參與的學者其立場通常是較為客觀的就問題之所在，提供意見，然，執行上所面對的又是另一個層面。在此我們僅就參與制定政策的學者之原意當成研究的資料之一，並不去考慮政策執行的困難度。

（三）訪談政策主管官員：

在政策制定前，必然有其須要性與要解決的問題，在少子女化及高齡化的背景之下，政府主管機關制定，「以房養老」制度，其用意不外乎是為保障老人的經濟安全與提升老人的生活品質，並可減少政府的財政負擔，此應是政府主管官員所要達成的目的；然，執行的成效良好與否，可要做全面性的評估，我國以房養老之方案於102年3月開始試辦，但規模並不大，很難真實的反應此一政策的可行性，因此，本研究將就官方的立場與目的加以研究，並將執行中，所遇到的限制，評估其解決的方法與可行性。另，金管會為因應老年人口的快速增加，於104年要求公股行庫

推行以房養老政策商品化，至108年3月底已核貸3362件、總金額184億元，成果豐碩。

(四) 訪談承辦銀行主管：

藉由訪談承辦銀行高層主管，可得知在貸款銀行的立場其觀點為何？及其所面臨的風險問題應如何解決？並就銀行的立場評估其可行性。來了解此一政策執行之瓶頸，以提供將來修正法規時的參考，增進銀行承貸的意願。

(五) 訪談老人代表：

將盡可能的使老人代表願意接受訪談，以便了解老人代表的需求及其不願成為老人代表的原因。此點在操作上可能會面臨很多的阻力，但是，它是最直接的可以得知，長者對此政策的參與意願，及不參與的原因。

表 3.1 訪談對象基本資料表

單位名稱	受訪者	角色立場	編碼	訪談地點	訪談時間
僑光科技大學 財經法律系	周台龍 副教授	學者	A	台中市	2014/07/04
社團法人台灣 老人福利機構 協會	賴添福 理事長	老人福利機構 管理者	B	苗栗縣	2014/11/14
衛生福利部社 會及家庭署	陳智偉 科長	政策主管官員	C	台中市	2014/11/20
台灣土地銀行	陳衍宏 襄理	銀行主管	D	台中市	2014/11/16
台中市資深公 民協進會	林豐中 創會 理事長	老人代表	E	台中市	2014/12/15

表 3.1 訪談對象基本資料表 (續)

單位名稱	受訪者	角色立場	編碼	訪談地點	訪談時間
合作金庫商業 銀行	蔡國樑 經理	銀行主管	F	台中市	2019/3/29
華南銀行	林冬煌 襄理	銀行主管	G	台中市	2019/4/06

資料來源：本研究整理

藉由上述的研究對象的訪談、紀錄、評估，及次級資料的運用，來評估老人福利機構就「以房養老」的政策執行的可行性及其應改進之事項，以達真正保障老人的經濟安全，提升老人的生活品質，維護老人的尊嚴。

3.3 研究方法設計

本研究採用質性研究之方法進行，本文之研究並以半結構式方式訪談，質性訪談是社會科學研究中最廣泛運用的收集資料的方法之一，藉著與受訪者彼此的對話，研究者得以獲得、了解及解釋受訪者個人對政策事實的認知，尤其是對於深入訪談的使用時機、進行程序、訪談技巧、訪談紀錄與資料分析等的運用。本研究採用質性研究之方法進行，本文之研究並以半結構式方式訪談，其設計如下：

(一) 設計訪談大綱：

半結構式訪談，主要是研究者利用較寬廣的研究問題作為訪談的依據，來引導訪談的進行，而訪談大綱通常是在訪談開始前就設計出來，做為訪談的架構，且最主要的設計內容必須與研究問題相符，以提供受訪者認知、感受較真實的面貌呈現，因此，訪談大綱的設計良否，可左右訪談的真實性，故，將力求嚴謹、真實的設計原則。

本研究的訪談大綱是根據研究目的及文獻探討的結果而來（參見附錄一、二）。其訪談內容包括以下三大部分：

- (1) 老人福利機構以房養老政策的規畫背景為何？。
- (2) 老人福利機構以房養老政策的執行現況為何？
- (3) 老人福利機構以房養老政策執行所面臨的挑戰為何？

（二）訪談的使用時機：

深入訪談主要的使用時機為：(1)對於該政策的制定歷程，筆者無法直接去接觸或了解，必須藉由受訪者的角度去了解；(2)藉由受訪者與研究者之合作以探索其參與經驗與政策之特殊情形；(3)提供筆者得以接觸受訪者，以提供更寬廣的視野；(4)政策的執行上，可作為諮詢的依據。

（三）訪談進行的程序：

必須先與受訪者約定時間、地點、前往的成員、及提供訪談的大綱予受訪者，研究者必須非常清楚自己的研究問題，方可提供此研究最佳的資料收集方法。

（四）訪談技巧：

訪談時，將由一般性的問題漸進至較深入的問題，且儘早進入主要問題的討論，以免受訪者開始不耐煩而提早離開。

（五）訪談紀錄：

在徵得受訪者同意後，可以利用錄音設備收取研究者與受訪者討論的聲音，以利逐字稿資料的整理，另，也可以利用錄影的方式來紀錄與受訪者的互動等。

（六）訪談後討論：

研究者在與受訪者結束訪談之前，對於前面所訪談的內容有更深入的探討，以更了解受訪者的原意。

（七）資料分析：

在進行質性訪談後，分析資料之前必須先進行逐字稿的建立；並將所有訪談的口語資料、情緒反應及相關訪談情境付諸於文字表達，建立完整詳細的逐字稿，並於逐字稿完成之後，著手進行資料分析。

以上為本文研究方法之設計與實行之步驟，祈能真實的反應研究之成果，以利本文的完成及做為將來政策修正之參考。

3.4 文獻蒐集與分析

筆者將根據文獻資料，訪談逐字稿、研究日誌及次級資料進行資料的整理與分析，期能獲得廣泛、深入的了解，同時在研究過程中，隨時提醒自己立場要客觀、中立，避免主觀的意識去影響資料的解釋與分析，以提升研究資料的真實與可信度。今就步驟分述如下：

（一）蒐集資料所需之設備：

如錄音機、錄音帶、錄音筆、筆記本、筆、電腦、光碟等。在進行質性研究首重訪談資料之真實呈現，因此在徵得受訪者同意後，訪談過程用錄音設備全程錄音，並將敘述重點及受訪者當時的語氣與肢體語言作成訪談筆記，最後再利用電腦進行文書處理。

（二）整理訪談逐字稿：

依據訪談大綱，針對訪談過程中有疑義或意念不清楚部分加以求證，為避免日後記憶模糊，在訪談結束後的三日內將錄音資料逐字整理出訪談逐字稿。並將逐字稿、訪談日期、時間、地點詳實紀錄，送予受訪者檢核及意義回饋後定稿。而後再寫成摘要。

（三）訪談資料編碼與分類：

每次完成訪談稿資料都必須加以組織、編碼、登錄、逐次找出資料的

意義、觀念與事實，將重點概念化，並隨時注意取用所得資料必須與本研究目的相符。在整理期間、蒐集、編碼、登錄與資料分析同時進行，將訪談稿中受訪者的述說內容進行編碼與分類。

(四) 資料分析：

完成訪談稿資料時，即進行資料編碼與分析，把有意義且相近的段落歸類在一起，整理各個概念類屬，形成標題，逐題歸納分析，再予以交互驗證，逐漸形成研究焦點，並綜合整理。就研究目的之主題，再加以分析與討論，以驗證相關理論與提出研究發現。

3.5 研究倫理

依研究規範，研究者不得不注意許多相關研究倫理的問題，在撰寫研究報告時，應特別注意下列幾項：

- (1) 研究報告中所出現的人名、地名、校名、以代號或OO代替。
- (2) 避免提及容易聯想該受訪者的特徵，除非受訪者同意。
- (3) 進行研究分析時，所有資料之使用皆須經受訪者的同意。
- (4) 撰寫論文時，僅對本政策之執行進行忠實的描述與分析，不做評斷與批評。

第四章 研究結果

本論文藉由與七位相關學者專家的深度訪談，透過現場的錄音與訪談筆記紀錄，逐一整理出逐字稿，並且將逐字稿文寄回給受訪者，請其確認是否與受訪時之原意相同，並請其指正。再依據訪談大綱的十二題相關議題及七題執行面相關議題，將訪談內容摘要整理，其結果綜合歸納於下：

4.1 以房養老政策的規劃背景

受訪者對目前「以房養老」的政策規劃背景提出看法，包括(1)主導單位 (2)外在環境因素 (3)發展趨勢 (4)資格認定。

4.1.1 以房養老政策的主導單位

受訪者認為以房養老政策的規劃有參考國外作法，為使不符社會救助法有房產而無現金的老年人能有穩定的經濟來源，由內政部規畫主導，後來併到衛生福利部來推行。但試辦方案較嚴格且偏向社會福利的方向制度來規劃。

以房養老在歐美實施已久，在政策能發展這麼久與其人口結構有關，人年紀大了，他有不動產，但缺乏一個很穩定的現金收入來養老...基本上我國也比較能仿效美國的做法。美國的做法基本上是一種商品，是一個商業化的商品，也可以是一個所謂的社會福利的一個環節。很多老人因為缺乏生活所需的現金，要申請政府的補助，因老人家有相當的不動產而資格不符。所以我國最早就由內政部研議以房養老政策的試辦方案。其內容相當的嚴苛，因內政部署眼於老人福利，故其設計就會較偏向社會福利的方

向制度來制定，而不是所謂商業化的商品。當然在試辦也必須要金融機構的協助，且要考量金融機構的風險。我覺得這試辦計劃是很嚴；要申辦之前一定要先看他的家庭成員及子女是否知道這樣的做法。... 而台灣的試辦方案只有一種，即是按月給付，但是美國的做法很彈性，設定一個額度後，要一次領或分次都可以。未領的也可算利息。(A1)

「以房養老」應該算是行政院的一個政策，最初由內政部這邊會來做規劃跟主導，老人用這個房子來幫他付往後的這些生活需要支出及經濟安全考量，希望老人家到最後有尊嚴的用他自己的錢、他能夠住在他原來的地方生活到終老，依目前社會的一個演進跟發展，所以提出這個政策的規畫方向！為因應人口老化及少子女化的問題，使老年人能有穩定的經濟來源，這就是以房養老政策發展的背景。(B1)

「以房養老」在整個國際上，或是在實務上有不同的形式，我們用的可能比較像逆向抵押的那種方式，目前我們國家的政策是這樣，如果你要去談到跟老人機構之間的關係，像大陸他也是有「以房養老」，但是他就是房子讓給政府去處理，他就住到機構去，從內政部那時候開始，所以這個是行政院薛承泰薛政委，那時候剛好碰到社會救助法修法。收入、動產、不動產這三個條件有沒有達到門檻，過去在修法之前，只有看收入而已，那動產、不動產可能只是一個參考條件，修法之後，就把這三個條件都要列成必要的條件，有些人會因為不動產的原因，就沒辦法取得低收入戶資格，雖然他擁有不動產，可是他沒有現金，也沒辦法生活；另外一部分，他也卡到台灣的房屋自有率高達百分之八十以上，像很多老榮民他可能只有自己一個人在台灣，且都有房子，這些人是不是可以來做「以房養老」這樣的政策來推動，所以一開始他就請經建會做制度的規畫，那去

參考國外，然後規畫屬於適合台灣的本國版本去規畫，現在我們在試行的這樣一個試辦計畫，當時就責成內政部來做這樣的推動，後來中央政府組織再照才併到衛生福利部，這就是整個基本的背景。(C1)

「以房養老」在台灣的話，本來是內政部在主導，現在是併到衛福部去做，據我所知應該只是試辦的階段，現在社會結構的改變，家庭結構也都改變了，以前的農業社會現在變成工商業的社會，以前三代同堂大家庭制度，現在變成都是小家庭，子女在外奮鬥，可能不能全心全意去照顧父母，所以，老人養老的問題，可能沒有辦法由子女來照顧，所以就要有一些方式來彌補這方面的不足，這可能就是我國推行「以房養老」的背景，有些人有資產，但是沒有現金可供活，或沒有子女可以撫養他，造成一些養老上的問題，政府為了解決這樣的問題，所以來推行這個「以房養老」的政策。(D1)

以房養老這個政策，你要先找有辦法幫我們輔導的對象，這政策是行政院為了照顧一些比較弱勢的老人，它的政策背景是為因應人口老化及少子女化所衍生的問題，這要吸引這些人來，之後再來幫你輔導，才能把工作推出去，要先有這些資料，就是說像一些機關的首長都知道，要先提出對策來應未來會發生的問題。(E1)

4.1.2 以房養老政策的外在環境因素

受訪者認為東方人會比較想留財產給子女，隨著經濟、社會與文化環境的改變，觀念比較開放，接受度會高一點，加上年輕人無力奉養父母、經濟不景氣及不動產的價值…等，都會影響以房養老的政策規劃。朝著商品化來規劃，要手續簡便、資格寬鬆、誠信、透明、守法並改變老人的觀念。

文化背景的關係，東方人會比較想留財產給子女。但此一想法可能會慢慢的變淡，現在年輕人可以存錢去買房子或長照的保險，對於長輩來講，當然希望留一些財產給子女，所以這是東西文化的差異，另外，研究子女是否支持父母親去使用這類商品的態度，發現教育程度越高的，比較傾向支持，相反的則較不支持，又如兄弟姊妹人類較少的也比較傾向不支持。另一方面年輕人可以奉養父母的能力也越來越低，父母要使用就支持他們，相對的也會減輕子女的負擔，另外，家庭成員子女數也越來越少，子、女數少，那子女的負擔就越來越重。所以子女數少的會較支持父母使用以房養老方式來安養晚年，有關遺產的想法，在整個社會的結構與發展的趨勢，因為那是現實環境的影響。如日本，人口老化非常的快速，但台灣的速度也很快，日本經歷將近 20 年的經濟不景氣，我們也可推論其不景氣與人口老化有直接的關係，日本不景氣確實影響到房價，以致於銀行要放款，會較為保守，也會影響到經濟的發展。理論上人口老化或減少，應該需求會減少，我個人 20 多年來的觀察，台灣不動產現在與 20 幾年前相較，保守來講應該上漲有 4、5 倍之多。在推論上，人口老化且負成長的情況下，不動產的需求應該是下降的，可是社會的開放及經濟的自由化，也會有外來的需求，台灣的不動產是有所有權，有些國家是使用權的年限而已，所以很偏愛台灣的不動產。另外，商品要推行要有供給跟需求，隨著人口老化的增多，子、女又生得少，需求將會是增加的，對供給方來講，考慮到的主要問題是風險方面的問題。因此在給付的時候就會較為保守，而對需求方來講，意願就會降低，因此契約的可修改就顯得很重要了；但在官方的版本，契約是不能修改的。當房地產的價值增加的時候，理論上應當是可以重新估價，好再增加一些給付，這應該是合理的。所以我覺得當不動產增值到某一個程度，應當可以重估價值重新計算來修改

給付的契約，此為較合理的做法。再者，標的物也是很重要的因素。

(A2)

在我國的經濟社會跟文化環境，不管是經濟因素或是社會因素或文化的環境影響，一定都會影響到「以房養老」政策的規劃！假設經濟不景氣的時候，可能很多小孩沒有辦法支付金錢來給長輩做養老需求的時候，我想這個都會直接影響到他「養兒防老」的一個心願，另外就整個社會文化來講，長輩對房子的那種依賴性是很強的，傳統文化裡面，老人家對他的房子的依附性很大！所以理論上來講你看連小孩子在外地工作，要他離開原來住的地方去跟孩子住，他都不太願意，因為他生長的环境跟文化，已經很習慣了，應該是觀念要改變啦；文化的部份，老人家的觀念裡面就是說，他不太可能把這一棟房子去抵押！在台灣人感覺對這個財產看得好像很重！西方人好像比較把他當身外之物，這個是一個文化的差異性！我們這邊財產一定要留給孩子，所以政策在規劃的時候，要特別注意這些問題，要手續簡便、資格寬鬆、誠信、透明、守法並改變老人的觀念。(B2)

我們現在接到諮詢電話，通常都是低於六十五歲，他覺得這個方式很好，他認為現在結婚的人少，單身的人比率越來越高，這個規劃還是要持續推動！讓民眾了解；另一方面有這樣的需求，銀行部門或是保險部門就看到有利潤了，就會進來參與，比如說他長期照顧的部分，我們也會去幫他負擔，所以他又有點福利的性質在裡面。在經濟因素的關係，可能因為現在房地產景氣是好的，民眾比較沒有辦法接受抵押的那種概念；另外一個部分，可能就是文化的部分，文化的差異也是一個很重要因素，台灣人比較有有土斯有財的觀念。所以這也是目前推起來，民眾比較不能接受的

原因，慢慢等社會的需求，觀念比較開放，接受度會高一點，也許不用政府推他自動就會進來，朝著商品化來規劃。(C2)

經濟跟社會環境對於「以房養老」政策規劃，東方人的觀念是養兒防老！在這樣的觀念之下，當然他必須要留一些財產、遺產給子女，隨著社會結構的改變，年輕人他要養自己，撫養子女，又要奉養父母，可能能力上沒有辦法做到，甚至有時候還出現父母撫養成年子女的狀況，以前的養兒防老，現在已經大大的出了問題了，現在老年人可能要自己想辦法來度過他自己的晚年，來養活他自己，所以，房子是僅有的資產。可是有房子也不一定有現金可以來支應他日常生活所需，在這種經濟環境之下，政府就慢慢調整這個政策出來，想辦法讓這些有資產而沒有現金的老人家，可以利用這個資產來做他養老的一個工具。東方人傳統的文化，當然是希望子女來撫養我們，在家裡老化，最後也在家裡往生，對於傳統養老方式的不足，來做他的搭配補救的一個動作，在我們傳統文化上，做父母的可能也會擔心，如果財產沒有給子女的話，會不會影響到子女對我的態度，甚至就影響到父母跟子女之間的關係。(D2)

這個其他國家，像美國、法國、英國、日本、美國已經實施很久了，甚至幾百年前就有了，有參考國外的資料，在外國很合，在台灣不一定合適，像風俗習慣、文化，有的不一樣，所以不一樣你也要參考，有甚麼好用的要參考，風俗習慣有的差太多，性質差太多，因為現在的社會就是年輕人大部分都是在撫養子女，對父母的撫養，其實能力已經很有限，然後很多時候，又沒有跟父母同住，這個可能會在我們傳統文化上，可能會遭遇到類似這樣的問題，這個也會影響政策的規劃，父母也會因希望把財產多多少少留一些給子女，如果沒有留給他，會覺得說自己好像對不起他

們，就是這樣的經濟、社會與文化環境影響我國以房養老政策的規劃。

(E2)

4.1.3 以房養老政策的發展趨勢

受訪者認為以房養老政策的規劃，老人福利機構可以結合這類政策，提供良好的服務給老人，對安養機構的需求只會增加，所以這個政策規劃，對老人福利機構來講，算是一種利多。將有助於老人福利機構的未來發展。

我想是可以結合，如果老人福利機構可以結合這類政策，對老人福利機構是可以增加收入的來源，且在兼顧品質的情形下，老人的入注意願會比較高，生活的尊嚴與品質相對的也會提高，另外我覺得台灣的老人，那兒都不想去，整天關在這屋子裡，因此退化很快。到最後可能一些行動力喪失而臥床，所以退化就更加快速！我看過公視的節目，介紹芬蘭只有在死亡前幾週才會讓老人家臥床，不然他們都會一直鼓勵老人家起來走或活動。所以他們鼓勵老人下來活動可減少他們臥床的時間。另我們發現經濟來原是老人生活最重要的因素，有良好的經濟來源，老人會願意選擇良好的照護機構來過有尊嚴有品質的晚年生活；相對的老人福利機構也會有較多的機會來提供服務，所以老人如果善加利用「以房養老」的方式來鞏固自己的經濟安全，而老人福利機構能提供良好的服務給老人，老人福利機構的發展機會也會增加，並能增進經費的來源，發展更具機會，讓財務更為健全。所以此政策規劃對老人福利機構的發展是正向的。(A3)

以機構來講，當然是覺得樂觀其成，在老人福利法裡面能夠免費入住機構的，大概就是低收入戶！不像身心障礙還可以有中低收入戶的補助

條件；假設能夠以這個政策來安養，以他的房子來設定給政府，以這個政府的力量來幫他付這筆錢，我想對政府來講、對個人來講、對機構來講都是好事！這個政策能夠落實的話，當然對機構的發展，應該是有幫助的！而且以機構的營運面來看，現在機構看起來的需求是不足的，不管怎麼樣就，對整個需求來講，以機構的立場來講，他需求又會增加很多，所以對機構發展不管機構以經濟面的考量來講，或是他的整個需求面來講，應該都是正面的，且有助於我們機構的永續發展。（B3）

「以房養老」政策的規劃，對於老人福利機構的未來發展，將有比較商品化的考驗，這個制度可能跟機構的連結沒有很直接，是先讓他住在原來的房子裡面，不像有些方是，譬如說我幫他出租，讓你去住機構，或者是用財產信託如果是做這種方式，也許就跟機構有很大的關係，可能社區附近的機構，或者是適合的機構或是好的機構，而機構也許就是另外一種「以房養老」的形式，我們現在譬如說這個老人家，做了「以房養老」的這個辦理，申辦了以後，他現在住在房子裡面，那我們現在是土地銀行嘛！有撥錢給他，可是他如果住了兩年，那他想說我要去機構住，那我房子也要出租，可能會有這種情形出現，本來的制度就有去包含長照的一個費用，所以沒有把他剷除就對了，就是說我這個現金給付給你，那你在家裡也行，你要到機構去住也行，因此我認為以房養老政策的規劃，將有助於老人福利機構的未來發展。（C3）

我想「以房養老」政策的規劃，對老人福利機構的未來，只會更好，不會有不良的影響，因為「以房養老」政策主要是把未來房屋的所有權，換成現金流來供應他生活所需，但是老人還是需要有人照顧的，在實體面，這個制度還是沒有辦法兼顧得到，必須要仰賴老人福利機構來進行這

些實體面的動作，畢竟，有錢話不一定能找得到人來照顧。照顧還是需要安、養、護機構來執行，如果能夠利用「以房養老」政策，來獲得一些資金的話，或許原本不能去安養機構住的，現在就可以了，或是可以請安養機構派人來社區照護老人家，以前可能我有房子，可是我手上沒有足夠的現金去住安養機構、或居家服務照顧的錢，現在政府有了這個政策實施以後，我可以有我房子未來的錢，支付我的一些生活上所需，或者來支付我付安養機構的錢，變成老人的選擇，需求變成提高了，對安養機構的需求提高了，所以以後安養機構只會越來越好，不會越來越差，因為老人的需求提高了，他能夠住的能力提高了，對安養機構的需求只會增加，所以這個政策規劃，對老人福利機構來講，未來是正向的，而且算是一種利多。

(D3)

所以你要去創造市場，自己要想辦法，我想這個「以房養老」政策的規劃，對老人福利機構的未來發展是正面的，因為安養機構，他可能會有一些入住門檻，原先老人可能沒有那麼足夠的資金來尋求人家照顧，像一些獨居老人自己在家裡面，他沒有錢去尋求外面照顧，縱使他有一個幾百萬或者上千萬的房子，但是他沒有錢去請人家來照顧他，就這樣子抑鬱而終，也沒有人知道，所以說這個政策規劃，對老人福利機構來講是有助益的政策。(E3)

受訪者認為在我國「以房養老」政策規劃與其他先進國家的相同是以社會福利為政策規劃，且都有需求；差異為我國自由度較為不足，政策規劃起步也較晚，限制較多，先進國家把它當金融商品，我國社會福利色彩重一點。

先進國家的做法是跟社會福利有關，也允許商業化的產品行銷；在我國「以房養老」政策規劃是比較偏向於社會福利政策的規劃。我覺得擴大在比較商業化的那部份應該是很重要的。也就是自由度在我國還是比較不足的，這是我們必須去思考的一個問題？且應增加商品化及契約的可修改等。在澳洲有一種商品是房屋到了某個上漲程度，他們可以去修改契約，來將給付金額提高，這樣對需求方的意願可能就會提高，一般契約的修改時間點，我們可能會建議是否在政府所訂透明房價的指數來做依據。因此在我國「以房養老」政策規劃與其他先進國家的相同是以社會福利為政策規劃，而其差異為我國自由度較為不足，這也是環境的不相同及文化上的差異。且我國「以房養老」政策規劃起步也較晚，甚至比中國還慢。新加坡也比我們早辦理此一政策且也相當的成熟。我們觀察老人會不會去使用此一政策制度與其國家的經濟發展有一定比率的關聯。將此政策制度當做是商品則自由度較高，老人家也較容易接受，而供給方的風險也較小，推動也較會成功；相反的較偏向社會福利政策則供給方及需求方所受到的限制較多，所以申辦的意願就會降低而較不易推行，此為我國與先進國家的最大差異之處。(A4)

「以房養老」在台灣面臨一樣的問題，還是在老人家觀念上！理論上來講就是他的差異性不太大，但最大的相通點都還是在觀念沒辦法突破，至於是給銀行來做，或是政府自己來承擔，那個所謂的支付的角色，這個都差不多，在西方來講，會比較成熟是因為觀念的開通，好像法規上沒有把他當成是養老，而把他當作理財的商品，在我們好像比較趨向於福利，社會福利當初是內政部在主導；現在撥到衛福部主管，所以，沒有辦法像西方國家，把它變成一個金融商品的概念，從政府主導轉到銀行把這個房子變金融商品就是理財。如果把各種方案都變成一個金融商品的概念在

裡面，這樣可能就會比較活化房子，建立公平、透明，沒有圖利銀行業者，這些都是要建立在一般人民能夠接受的，這樣要轉變成一個商品就比較容易，都是有需求；比較不同就是文化上的差異，但是你要慢慢改變觀念，不能不做。給長輩在理財上、經濟安全上，養老是一條很長的路，雖然慢還是要趕快去試做看看，所以我國以房養老政策規劃與其他先進國家的相同處是都有需求；而差異之處是文化及觀念上的不同。(B4)

可能先進國家的範圍比較大，我研究日本、美國、香港，因為我們那時候，行政院長官也有去香港參訪；我覺得比較大的差別是，我們比較偏福利的那種概念；另外其他國家有點是金融商品，但是還是負擔了一定的角色，像香港他們也都是銀行部門在做的，那其實政府也不會像是社福單位，比較像是金融或是財政單位在做的，這個可能是比較差別性的。我們社會福利的色彩會重一點，這可能是比較大差別的部分。(C4)

我想那個相同之處就是，顧名思義就是幫助這些老人，老人家用房子來養老，然而相異之處是在外國他已經辦了可能一、二十年或是更久，各種不同「以房養老」的方式，算是比較成熟的，但是這個方式不一定適用於台灣，我們政府現在只是試辦，可能是要先求有，然後再慢慢修正，所以我們政府現在試辦，可能會採取一個較保守的方式，對一些特定的族群去做一個「以房養老」的規劃，依規定，好像有名額限制！就是先來辦辦看，看看有甚麼需要修正的地方，再慢慢擴大出去，甚至，再用更多不同的方式來做處理，我想這就是台灣的做法跟外國做法最大不同的地方；另外一方面就是文化的差異即我們的起步也比較晚。在國外是把他當作商品，以台灣目前是把他們當作社會福利在做，我們是屬於比較保守穩健的方式；而國外比較靈活。(D4)

等於是相對的觀念已經隨著社會結構的改變，這樣的運行已經出現一些問題，希望老人在家養老，到最後也是在家裡往生變成是他一個方式，一個對於傳統養老方式的不足，來做搭配補救的一個動作，當然這種國外人看了很熟悉，這樣的規劃是不是會受到我們這個文化的影響，或受到那個拘束！我認為是會，因為我們這些傳統的家庭觀念已經根深蒂固，如果用房子來換現金，一方面子女搞不好會希望這個房產是留給他，另外一方面，子女也怕外面人家會認為他不孝，所以這也會影響，政策的規劃在國外是比較多元，台灣目前是他當作福利政策。（E4）

4.1.4 以房養老政策的資格認定

受訪者認為以房養老政策，是為養老而設計的制度。以房養老政策規劃要依老人的平均餘命來精算，降低申辦年齡、房屋估價要高、貸款成數要高、要商品化，最好能個別化的規劃。才能適合每個老人，如此才對老人最有利。

商品如果太單一化，市場就不容易擴大。所以我認為「以房養老」商品的型式要多樣化了。老人可以把不動產用「以房養老」的方式，活化資產，金融機構也可以賺取利息，而老人可以達成他想要的目的。對兩者都好；這類的老人，不動產的價值想必是很高的，在金融機構的風險相對就降低了。而風險較不好控制的是那些簽按月領的老人。領得越多金融機構發生損失的機會就越大。因此，商品越多樣化，就越能符合不同人的需求，這政策的規劃，應朝商品化，且商品越多樣化，給付的方式越靈活，也就越能適用於大多數的老人。一般老人不會主動要去住安養機構，他們都會希望在社區裡面養老，但是社區養老與機構養老基本上是不衝突的。「社

區養老跟機構養老其實是可以配合的」。在社區養老，機構有定點可以提供服務的資源，機構長照人員可派去社區服務，等長者有需要機構照顧的時候，再回歸機構的照顧。所以社區養老與機構照顧，其實是可以互補的。因此，以房養老這類的商品也可以幫助長輩在社區養老可以讓老人家接受機構的照顧；依美國的制度，老人家搬離開他原來的住處，則依其「以房養老」的制度，等同於解除契約。美國基本上最主要的是三家，而約90%以上以HECM所主辦，因其為公辦的，公信力較好，也較能為大眾所接受，就如同我國的試辦方案也是由政府主導，由公股銀行承辦一樣。因此，我覺得「以房養老」不管是社區養老或是機構式照顧兩者並不衝突，都是為養老而設計的制度。老人家健康的時候生活在社區也較能適應原來的生活環境，等他身體機能較差，需要被照顧的時候才入住機構也可減少他臥床的時間。(A5)

剛才前面提到的都有相關性！第一個要先讓他們能夠有那個觀念去接受，把他的文化的觀念能夠打破，去宣導這個政策對你是很有幫助的，這個觀念打破之後，我們不用靠別人來養我們！靠我們自己打拼的這間房子來養自己，政策規劃當然要讓他覺得很放心！要安心啦！還是要回歸到估價制度，行情是不是有符合現在的需求，配套要很完善，有沒有公開透明，你把它估得很便宜，這就不是對他很有利；如果估得太高，要把他轉成商品，銀行也不願意，所以怎麼樣讓他最有利，我想價格不能過太低！再者，這個老人他當下要來辦的年齡也有關係，越年輕，來辦這個是越有利，一方面是保險概念，所以如果降低年齡，你就會覺得是可行！但是財政上支出，會較吃力！所以這個就是像我講還是估價的問題！要達到公平和諧，所以這個也有風險，老人有利！所以要先定位「以房養老」的政策，到底是福利還是商品！要先定位清楚！因此！我認為以房養老

政策規劃要降低申辦年齡、房屋估價要高、貸款成數要高、要商品化，如此才對老人最有利。(B5)

每一種制度都有他的好或壞，但是要看這個老人的需求！像有些老人想要選擇住機構，也有些老人想要住在自己的房子裡面，所以，這個條件都可以去做調整，但是要看這個老人的需求是什麼，這個制度都有做精算，可能就不動產的價值、還有平均的餘命是多少，然後我們會去支付你多少錢，這個都有稍微去精算，所以這個基本上，也不會對老人太苛刻或什麼，房子做抵押然後會有一個收入，這樣的制度畢竟對老人來講，就已經還算蠻有利的！如果沒有這個制度，你還是住在這個房子裡面，你也沒有錢。所以大多數的需求，我們要去滿足他，或是資金設計比較好的制度，來照顧中下階層的民眾，因為擁有房產的人，他可能是經濟條件會比較好一點，那政府要去照顧的，當然這個是可以去討論的，我比較傾向也許是商業或金融商品去做這樣的一個市場的發展。可以朝向適合多數老人的政策來規劃。(C5)

每一個老人他的需求不盡相同，可能也要防止一些弊端，有時候給他方便，可能就是會產生一些流弊，如果要很穩健的話，可能又會犧牲一點選擇，所以要兼顧到大多數人的利益，就要有很多的選擇，就是讓這個商品多樣化，才可以兼顧到每個人的選擇。老人的選擇會比較多，對老人越有利的政策當然！就是說商品要更多樣化、要更多元化，才能夠越符合每一個老人不同的需求，然後在資格限制越寬鬆的話，當然對老人來講也是越有利的。(D5)

你要先知道老人，要用甚麼條件，他比較會接受，如果是把五十五歲

以後鑑定為老人，或者六十五歲以後鑑定為老人，那中間就有差了十年的時間，老了才有那個固執，那個病才跑出來，你年齡不到那裏，你不會固執，所以要先問那些老人家，甚麼樣的福利比較能接受，甚麼福利做很好，如果以這樣來說，是多樣化會比較好，那條件較寬鬆也會比較好，那年齡上當然現在都延長壽命，等於是那個養老的時間又拉長，也不一定會比較好，只是說他的市場會比較寬這樣而已，如果要界定老人又要把年齡，退休再延後，這都是經濟引起的因素，所以最好能個別化的規劃。(E5)

受訪者認為以房養老政策申請辦理的資格，我國的試辦方案所定是較為嚴謹，就長遠發展來看，應該將資格放寬朝商品化方向推動，才會比較健全的發展，目前以試辦計畫的申請資格為依據，資格限得太嚴，以銀行的立場看，不具市場規模，若要讓更多老人參與則要資格放寬。

我國的試辦方案所定是較為嚴謹，最主要是為了照顧某個弱勢的族群而設，所以為他們量身訂定了一個資格，才會使得這個方案至今推行得不是很順利。另外我認為就長遠發展來看的話，資格不要把它定得太小，應該要放寬，不要只當它是福利服務的政策，應該將它的資格放寬朝商品化方向推動，會比較健全的發展。一但是商品化的時候，運用此制度養老的人會較有意願申辦。且在試辦方案規定要無繼承人，不得有二胎貸款、要單身，年滿65歲，如此要符合又有意願的人相對就減少很多了。我認為放寬申請資格並透過債券證券化的方式可以降低金融機構的風險，進而提高其承做的意願。藉此可分散風險並創造另一種商品，如不動產證券化。此舉必須很明確的告知買方，這種投資不是穩賺不賠的，有虧損的可能性。但是此種商品因有銀行把關，賺的可能性相對的也會較高；在美國很早就有這類的商品，美國的結構債它包了很多次，所以後面的投資者可

能不知道它獲利的來源為何？也就是說：在美國這類的商品，其透明度是較不夠的。後來也造成很多的問題，如果我們要將這類的商品証券化，建議不要包裝太多次而增加投資的不透明度，要讓投資大眾知道所買的標的其獲利來源及風險，如此才會是較健康的理財方法。糾紛也會減少許多，所以應該越單純越好，不要淪為操作而徒增風險。(A6)

「以房養老」政策申請辦理的資格，應該怎麼樣來認定比較適當？當然，我們先回歸到第一條的整個政策的規劃，他要是一個六十五歲以上、有不動產、無繼承人，符合資格，他已經先設定這些資格有空間怎麼改，不要影響到那這個老人來辦理的意願，有的老人雖然他有符合資格，但是一直不肯來申請，是不是資格上限制，有讓他覺得說，有不放心還是怎麼樣，這是要怎麼來給他做個比較寬鬆的認定或是這個觀念改變！資格認定，估價個標的物的價格的認定，若是要用市價

這個又不一樣，如果用公告現值讓他覺得太便宜，你在占他便宜，他當然不來辦理，因為資格限制很嚴，我想這個條件應該做調適啦！所以我認為申請的資格應該要放寬、不要限定要同時有房屋及土地，應該只有土地也可以申請…等。(B6)

現有就是六十五歲這個沒有問題，另外一個是沒有法定的繼承人及不動產的價值必須是在中低收入標準底下，會跟縣政府諮詢，那諮詢確認之後，真的符合條件，我們才會請縣政府受理，送給我們來做審核如果通過再給土地銀行，因為還是會有社福或社工的概念進去，會去訪視了解他的狀況；所以，對於以房養老政策申請辦理的資格，目前以試辦計畫的申請資格為依據，看成效如何？日後再做政策性的調整。(C6)

目前是政府在試辦，是政府規定的認定標準，他把資格限得太嚴，會變成能夠符合這個資格的人少之又少，符合資格又知道這個訊息，又有這需求的人可能又更少了，再加上一些其他因素，造成今天完全都沒有申辦成功的案例，以銀行的立場，要資格放寬才会有更多的交易來進行，我們銀行業務才可以去承作，所以資格適當放寬對銀行的承作會比較有幫助，否則就找不到人來做！另外一方面銀行觀點我們一般要承作業務的話，是銀行自己審核，並且自負盈虧，資格越寬鬆，當然符合資格的人越多能夠承作的業務量一定也會越大，資格定的越嚴格，符合資格的人越少，到最後可能連一件業務也做不到。(D6)

因為你一套制度能夠運行的話，還是要考慮到資源的問題，除非是政府的福利，純粹是政府的福利，否則你還是要一套可行的方式，一個可行的系統，若是站在福利，就不具那個市場規模，或是甚麼利益啦！為了要照顧某些族群一定要貫徹，不計代價，資格要怎麼認定，這個政策才會比較容易成功，以銀行的立場，如果它要承受這樣資格放寬的話，才会有更多的交易來進行，那銀行有這個業務可以去承作，所以資格適當放寬的話，銀行的角色也只是一個代辦的角色，就是說幫政府做，這對銀行來講，算是它的貸放款，因此限制越少越會有老人來申請，而政策也比較會成功。(E6)

4.2 以房養老政策的監督與管理

受訪者對目前「以房養老」政策的監督與管理提出看法，包括 (1)政策宣導 (2)機構參與與經濟安全 (3)挑戰與困境。

4.2.1 以房養老政策的宣導

受訪者認為以房養老政策的設計與觀念，用較淺顯易懂的方式來宣

導，加強基層的村里幹事、村里長、老人福利機構、關懷據點、老人會，委託老人福利聯盟及到各縣市辦宣導活動，並希望能再透過公益團體、慈善機構、宗教團體、金融機構及醫療機構…等，用地方語言廣播，來加以宣導。

這是很重要的課題，「以房養老」，面對的對象是長輩們，而老人家接觸資訊的方式與年青人是不一樣的，因此比較好的方式是用較淺顯易懂的方式，如演小短劇，再來針對不同族群文化用不同的配音來宣傳，短短幾分鐘就可很說明並很容易理解。這類的政策比較專業又複雜，不是一般長輩很容易懂的，且不懂他就不放心，也就降低了他的意願。長輩們有問題要問，通常會問里長、里幹事或民意代表，但是這並不是這些政治人物的專長，有時候不懂也不去請教專業人士，就直接一句「那個不好、不安全」，而使老人家失去信心，不會想去求證、了解；甚至產生排斥感。這些都是在宣導上應當去注意的，否則很難推行。因此我們要有能提供正確的資訊管道，且要廣為宣傳，只要想了解，一通電話就能知道如何去取得相關的信息並尋求協助。所以應該加強各個村、里幹事這方面的信息，因為這些村、里幹事對社區老人的生活動態最了解，也與老人家接觸最多，由他們來為此政策宣傳最直接且快速。再者加強新聞媒體的廣告宣傳，讓它深植人心。在宣傳上用較有力醒目的用語，如「有房不怕老」等來吸引大家注意。因此，我認為它的成功與否在宣導上占有重要的比重。(A7)

我想整個政策的透明化、設計內涵，是有必要透過媒體的！問題是現在的電子媒體，很多老人家是沒辦法得到資訊，所以把媒體的部分，給電台來宣導更有效，老人愛聽電台，都用當地的語言去做宣導；另外是委託最基層的村里幹事或村里長去宣導，讓他們認真去推，甚至給他們鼓勵，

可以記一個嘉獎，他們才願意出來幫忙，甚至說，以後商品化的時候，說不定也有獎金！這樣才能夠完全讓老人家知道，不然很多老人家根本就不知道這個訊息，有的可以透過老人福利機構、關懷據點，或是透過老人會，讓他去宣導，這麼好的政策，應該是要讓人家知道，所以這個宣導要再加強。(B7)

我們委託了老人福利聯盟去做，幫我們去做宣導，然後也設了一個諮詢專線，來做這件事情，我們那時候，也到各縣市去辦理這樣的宣導活動，盡量去廣泛的宣導，因為宣導畢竟就是不容易的，一個好的政策一定要老百姓都知道，另一個是！我們沒有太多經費去做宣導也沒辦法一直在電視上打廣告，通常是比較在地或是實際下去做的，譬如說可能在縣市，或者在社區裡面去宣導這件事情，如果要宣導就是說你有房子，就做這樣的設計，你可以去住機構或是去讓你未來的退休生活可以更靈活的去規劃，除了上述的宣導方式外，希望能再透過公益團體、慈善機構、宗教團體及醫療機構…等，來加以宣導。(C7)

所有政策的推動，其實都是需要宣導的「以房養老」這個政策，真正我們在媒體上看到的，其實感覺不是很多，老人也不知道要去哪裡辦這個業務，不知道能不能符合資格去辦這個業務，變成有一點資訊不足那種感覺；一個政策要讓老百姓知道，初期一定要靠宣導，如我們傳統的電視、廣播、或者是報章雜誌、甚至現在最流行的網路，另外，可能也可以由老人福利機構來做一些宣導，另外我們的村里長，或是村里幹事，因為他們幾乎都是無所不在的，他們能夠掌握老人的動態，請他們宣導的話，那真是很容易，就能有事半功倍的效果，我再補充一下，就是醫院也是老人常去的地方，可請醫院的社工幫忙宣導。(D7)

我們「以房養老」這個政策他在做什麼，又好像覺得他好像是一個不錯的東西，然後也不知道要去哪裡辦這個業務，金融機構，不管以後是銀行在辦或者是保險公司辦都可以請他們宣導，或許他們平常的業務範圍裡面，可能會有認識有這個需求的人也不一定，有時候他就沒有辦法去得到資訊，所以要多管齊下，一定要多方面的去做宣導，不拘泥於單一種宣導方式。而且還要符合，看這個族群的人比較容易聚集的地方，用盡所有的方法來加以宣導。(E7)

受訪者認為以房養老政策實施，政府首先在相關的法律條文應該要很完備，應當考慮到消費者的權益，要公開透明的資訊，契約內容要平等互惠，運用其公權力，要求金融機構財務透明、契約送審、每月提供所承辦案件的契約容，定期考核。並訪視申請成功案件的老人來進行把關。所以！最好的管理跟監督還是制度面的完善。

首先在相關的法律條文應該要很完備，政府應當考慮到消費者的權益，要求銀行在進行商品教育及諮商的時候，務必要告知真相、說實話。不能有任何的欺騙，如果有任何的隱瞞或欺騙，當事人應可無條件解約。因為這是金融機構不誠實所造成的。另外，在國外某些國家他們的政府會訂一些條款，如果金融機構有欺騙或隱瞞的行為，則政府會介入並保護契約當事人的權益。因此，政府在相關法律的訂定，及對金融機構的考核是相當重要的，如果能事先的把相關的法律完備，嚴格的要求金融機構要公開透明的資訊，且要誠實不可欺騙或刻意隱瞞不利契約當事人的信息，同時契約內容要平等互惠，以利長者做正確的判斷，避免事後的爭端。在管理方面，政府應當運用其公權力，要求金融機構每月提供所承辦案件的契

約容，並定期考核其對契約當事人所提供的諮商與說明是否有所隱瞞等，來對其進行獎懲及往後續辦的資格依據。(A8)

一定要隨時有稽核跟督導，承受單位財務的徵信也好，我想這個監督上，就必須要有辦法，政府在設定這個制度，我們在制度設定上，就應該有這樣的介入的權力存在，我們簽定是固定的利率或浮動利率，這就影響到往後標的物的殘值，往後的這些的需求，政府是應該要有幫他們做一個很好的規劃跟輔導，在管理上會去考核，針對他有承辦這些案件的銀行的業務單位，在制度的規畫上加以管理，所以我想怎麼監督管理還是在制度的制定，依這個制度去做有效的監督，譬如說不能讓他倒掉，有沒有接管的條件發生，因此在監督與管理上，政府主管單位要要求銀行財務透明、契約送審、不定期檢查，並訪視申請成功案件的老人。(B8)

現在的制度比較偏社會福利，比較沒有所謂的監督跟管理這個部分；如果是用金融單位去做或是商業部門去做，那真的就會有一個所謂監督跟管理的機制產生，國家財源的支出本來就會受到一定的監督跟管理，我們有主計單位、財政單位，甚至有保護單位，所以任何制度的推動，或預算的支出，甚至可以編出公務預算，立法院也會去監督我們怎麼用，有些專家學者還建議要有專法，可提高他的法律位階，那後面所謂的監督和管理的制度就要出來，因為畢竟我們還是個試辦計畫，像我們的老人福利一樣，應該是這樣比較有一個準則；所以在以房養老政策實施過程中，政府的監督與管理是依據試辦計畫要點來進行把關。(C8)

在「以房養老」這個政策要怎麼去監督他，政府的幾個底線要把他清楚地界定出來，其他部分就是由承辦的機構，譬如銀行或者保險公司他們

自己去靈活的發揮！以後要去監督跟管理的話，首先自己就是必須要夠內行，才有辦法去監督管理，可能政府要有相當專業的人士在那裏才能夠監督跟管理，另外可能要結合業界或者是一些教授學者，然後一段時間就是大家去探討一下，或者組織一個監督的委員會，定期去做一個監管，或者是請承辦的這些人，自己做一個內部的稽核控管，定時把這些報告送上來，政府機構再去做查核，總之就是要雙管齊下，法令跟制度要盡量越完備，管理起來會越容易，「以房養老」的契約，政府可以先做一些定型化契約，用公定版本是比較客觀公正的，所以！最好的管理跟監督還是制度面的完善。(D8)

政府的監督，在「以房養老」這個政策你要去監督他，我在想就是像我剛才曾經有提到說，你一開始必要的重點你要先抓出來，然後把他很明確地訂出來，之後就是要雙管齊下，不能只單單的業者自己做管理，或者單單政府做管理，應該是說業者自己管理，然後政府也介入管理，或者是有一個客觀的機構在輔助幫忙做一些管理：就是一套可行的法令跟他的一個制度越完備的話，當然你管理起來會越容易：然後政府可以一段時間去抽查一次，看看這些條款有沒有定得對消費者不利，制定良好的制度與法令才有辦法管理與監督，執行起來才會順暢。(E8)

4.2.2 以房養老政策的機構參與與經濟安全

受訪者認為以房養老政策實施過程中，老人福利機構可以跟金融機構配合，要跟制度做連結，提供多元的服務，提高老人進住的意願，因此，以房養老政策實施過程中，老人福利機構應該要積極擴大參與。要當老人與銀行的平台，更要積極參與後端的照顧工作。

老人的社區照顧與機構照顧是不相衝突的，是可以相輔相成的，在「以房養老」這個商品的目的是要長者在地老化，老人福利機構可以參與的是可以跟金融機構配合，如果有老人去申請這個商品，則金融機構可以通知合作的老人福利機構來提供老人的某些必要的服務，而機構就能就近提供居家服務給老人，而透過銀行的掌控，可以選擇服務品質良好、可信賴且較安全的優良老人福利機構來提供服務。而對於老人家來講，也會覺得比較安心，這樣一來銀行也可以直接付錢給提供服務的老人福利機構。參與的老人福利機構，必須要達到某個等級的服務品質，且要與金融機構有簽定契約，以保障老人的利益。另外，若老人身體功能無法繼續在社區生活而必須接受機構照顧的話，則老人福利機構可提供床位供老人接受機構照顧，且因先前的居家服務而更能快速的了解老人的狀況，在照顧上也較快上手，以利長者的晚年生活。(A9)

我們可以去幫忙做政府宣導的角色因為機構都有從事這樣的工作，當然從社區、從居家去做宣導跟協助，假設他能有一些意願，協助他去處理後續的簽約跟整個程序的辦理，是可做他們的諮詢顧問，或是做他與銀行間的橋梁、轉介的角色，假設是銀行我們當然可以跟參與，當然就可加入他們的體系、一種叫策略聯盟的概念，這個長輩他本來是在家裡在地老化；他需要後送的時候，我們當然可以就變成一個策略的一個合作夥伴策略聯盟的合作夥伴，作為這個政策的合作銀行底下的一個策略夥伴的單位這樣的話，老人才可以在這個政策當中，他比較不會緊張以後我不是在家老化，在外面機構也可以幫忙，所以較能安心所以我們機構的角色，當然就變成說我們可以有積極參與的角色，也就是末端照護，我們可以積極接觸成為這個合作單位的策略夥伴的對象，這樣會增加我們經營的這個客源的來源，我們可以提供的角色就是居家、社區還有機構的照顧角色，

參與到他現有的需要跟末端的需要。(B9)

如果在國外，譬如說像大陸就讓他去住機構，他被照顧的品質也就有一定保障，房子又相對地產生一些價值來照顧他的生活，或是幫他負擔醫療費用，但是也要考慮到這個制度的設計，或是民眾接不接受住機構，或者這個機構好不好，或是在社區的機構怎麼跟這個制度做連結，我覺得還是有市場，我覺得跟台灣整個未來發展有關係，先不管他有沒有繼承人，他可能自己一個老人住在自己房子裡面，這樣的比例會越來越高，可能小孩都去外地或者去國外工作，他就自己留在那個房子，這樣還是會有照顧的問題產生，據調查台北市大安區就有超過百分之十六的老人願意住機構，一般人對機構的經營也有比較多元的服務，譬如說他在家，我們派居家服務員去做服務，這個洗澡、打掃環境，甚至送餐去給他使用都行，當他沒有辦法在他的地方生活了，他願意的話，就把他接回機構來照顧，那這樣子他那個房子一樣也可以再出租給第三者使用，增加一個收入，來補貼他住機構，對機構來說，這樣機會會比較好一點，我們也都有固定調查，所以大家對於去住機構的接受度，慢慢地就會提高，市場就越來越大。因此以房養老政策實施過程中，老人福利機構應該要積極擴大參與。(C9)

其實老人福利機構是整個社會，老人養老過程非常重要的一環，老人養老的一大部分幾乎都是老人福利機構在處理，這個「以房養老」政策在銀行來講，當然希望有老人福利機構來配合，我們做起事來會比較順暢，首先是從開始申辦的過程之中，老人福利機構就可以幫忙提供一些名單，或者是幫忙宣傳，這樣可以增加客戶的來源，銀行很需要，這些安養機構來提供我們這個老人的近況，或是他們的資訊，或者是更進一步的需求，或者是有任何的抱怨，安養機構在老人跟金融業者都是一個很好的媒介，

自然銀行也會先過濾先比較，選出好的老人安養機構提供給這些需要的老人，讓他們去做選擇，變成一個資訊平台，大家會比較信賴，所以這是老人福利機構要去配合，要去參與的重點。(D9)

站在老人的觀點就是說，老人福利機構要怎麼來參與會比較好，所以說他們提供老人福利機構的參與管道有兩、三種，就是能夠提供這個資訊的來源，包括幫忙宣導，再來就是說看老人辦這個制度之後，這個政策制度在辦他已經接受了，他的滿意度如何，還是說提供銀行在追蹤這個老人的近況的一種平台，有些老人他來我們銀行辦理「以房養老」他有需要，但不知道那些安養機構對他比較適當，或者比較就近，等於協助後段的照顧，因為有在配合，總是會比較了解適合老人，比較方便也會比較放心，所以老人福利機構要配合後端照顧的工作。(E9)

受訪者認為以房養老政策實施，應該要訂定規範來管控及保障老人財產的安全，以避免發生詐欺的行為。應該要有信託的制度介入並定期訪視，除此之外；還要注意親人挪用老人的生活費。老人不動產與現金，要強化管理與監督，以防被詐騙及銀行不公平的契約內容…等有害老人財產安全的情形發生。

目前我國實施的試辦方案，這個問題不大會發生，如果將來辦理的方案成功，則這問題確實是要重視的，老人家可能只剩下這個不動產，我們要避免他不被詐欺，因此對於要從事這相關的人員，應該要設一套完整而嚴格的考核。如必須要具備那些資格、證照、身家清白，沒有前科。且要操守良好，這都是對銀行本身最基本的要求。為保障老人財產的安全，應該要訂定一些規範來管控及保障老人財產的安全。且要從事的人員要接

受訓練並按照標準的作業流程來完成，以避免發生詐欺的行為。此與前面所談的爭議也有關係。(A10)

現在老人家最大的財務的安全就是怕被詐騙，還有一個就是暴力脅迫，因為要想在家養老，要防外力給你搶、給你偷，這都是他的財物安全，那怎麼樣確保這筆錢，不會被脅迫、搶劫、詐騙、甚至是仙人跳，我認為應該要有信託的制度介入，譬如說：他是不是有給他一個使用上的一個限制，使用上的限制對他是不方便類似好像用信用卡的方式，塑膠貨幣的方式，讓他不要拿那麼多現金在身上，那這是在厝內；若在機構就沒有這些問題，銀行他就直接撥款給機構就好了，有信託的概念就是說，你要跟他拿多少錢，也要經過這個帳戶才能使用，除此之外；還要注意親人把老人的生活費挪用的問題。(B10)

我去做逆向抵押了以後，我拿了錢，當然有兩個觀點，一是我拿這個財產去逆向抵押設定去給人家，是不是有被詐騙，另外一個就是說，我拿到這個錢要生活，如何保證這個錢是我在使用，還是被拿走，因為現在政府有在補助，我們鄉下有那個什麼老農年金七八千塊，有的被小孩拿走，有時候政府很多的美意，當然那是小部分，大部分都是用在這個族群上，少部分真的會變樣，長照保險看可不可以好一點，比較少有現金給付，是都實支實付的，這樣應該會比較好，我們設計固定會有一個訪視的機制，透過這種方式來做保障，附帶的就是會了解他在金錢上的使用。因此以房養老政策實施，應該考量老人的不動產與現金的安全。(C10)

老人家可能他的身體或心理狀況都已經不像年輕人那麼健全，有時候可能判斷力會比較差，所以這可能需要政府加強去監督，去避免一些不

肖的業者詐騙這些老人，要有好的從業人員才不會隨隨便便去詐騙這些老人家，然後，要有一套完整的監督制度，才不會讓他們有這個機會去詐騙老人家的財產，這種道德風險是有的，在國外也時有所聞，有時候有些不肖的機構為了要讓這個老人家提早死罔，因為老人活得越久，等於他的負擔增加可能業者會有一種道德風險，在國外好像也有發生過勾結不肖的社福人員，或是安養機構，而不去救他，所以！這就是有需要政府來介入做一個比較完備的制度，來監督從業人員的道德這一關，而政府的考核也是一關，因為道德是看不到的，所以也要有道德有制度啦！執行起來才能確保老人財產的安全。(D10)

「以房養老」政策實施，考量老人財產的安全政府方面要加強去監督，去避免一些不肖的業者詐騙這些老人，因為他是弱勢。所以！這就有需要政府來介入做一個比較完備的監督、來照顧這些比較弱勢的團體，在道德上，從業人員道德還是要再注意，所以還是盡最大的力量來保護老人的財產的安全，以防老人的不動產被詐騙、現金被搶或被親人挪用，以及銀行不公平的契約內容…等有害老人財產安全的情形發生。(E10)

4.2.3 以房養老政策挑戰與困境

受訪者認為以房養老政策實施，會使整個長照產業發展快速，老人福利機構可提供服務而達到老人、老人福利機構、照顧服務員三贏的機會，相對老人福利機構需求增加，也會加入同業的競爭，將面臨照顧服務員人力吃緊，要顧及品質，可能面臨經營管理方面的挑戰。

以房養老政策的基本精神就是提供老人現金可以在地老化，若是老人福利機構可以藉由這個趨勢去提供服務，擴展機構的外展居家服務業

務，居家服務照顧服務員的訓練，對於長照的產業來講，應當是正面的，有時候不是老人家不願意接受居家服務，而是要面對一個陌生人進到家裡來，也會有所顧忌的，老人家生活無法自理，不是找居家服務員就是找幫傭，這都是要付出費用的，如果有不動產拿來「以房養老」就有現金可以使用，請人幫忙提供服務，必定可以提高他的生活品質，相對於整個居家服務的市場也能擴大，且一個長者有能力去買這些服務，則對提供服務者的收入將會增加的，並會使整個長照產業發展快速，增加就業機會，且老人福利機構可就近的提供服務而達到老人、老人福利機構、照顧服務員三贏的機會。致於「以房養老」政策實施，對於老人福利機構的挑戰；因市場的需求增加。將會面臨照顧服務員人力需求的增加，而使照顧服務員短缺、人力吃緊，而要顧及品質，可能面臨經營管理方面的挑戰。(A11)

這個就剛才我們講到，這應該在SWOT裡面的O跟T啦！對機構的機會是因為老人家的財務，繳費沒問題、財務上來講沒問題，對機構的機會當然就是他的財務的收入穩定，假設機構有提供居家服務，那個錢都沒問題、他有需要住在機構的時候，那當然就更容易，所以對整個機構來講他是一個機會沒有問題只有機會；那有沒有甚麼挑戰、有沒有甚麼威脅，我想大致上來講沒有甚麼多大的威脅性，沒有甚麼不利的地方，因為他只會造成正面的現象而已，所以就沒有甚麼挑戰，就是說他的金錢來源都讓你OK！但是設定不足的時候，那我們挑戰就是說怕錢不夠的時候，還有醫療費用，那就是我們要去挑戰的部分，就是要幫他募款啦！或是用我們自己的基金會的名義幫他，挑戰的部分總歸就是說！他要支付的額度不符合我們收入的需求時，我們就要做轉介啦！請政府的社會福利介入；還有一個最大的挑戰就是服務機會及收入增加；但是因為少子女化的關係，而使得工作人員的招募不易。(B11)

機會就像之前講的，他如果有這個房子，那他也選擇去住機構的話，這個就會有一些循環的關係，這個房子可能去出租或是投資，那住進機構相對的挑戰就是，台灣的機構是不是足夠了，這個未來的市場很大這麼多人想要進來，照顧的品質好不好等於變市場經濟，他可能自己家裡面沒辦法住了，沒有人照顧他，就把這個房子參與「以房養老」不管是政府或者是民間做的，或是商品，他選擇住機構，但是這個選擇機構的標準，可選擇機構的數量不多，或者品質不夠好，所以這個機構不管照顧的品質或者是數量都要提升，機構有人照顧他三餐也不錯，然後又有一些課程啊！他覺得這個比住在他家裡好，所以這個是未來老人的生涯規劃，這個制度跟機構的關係，其實老人機構的需求未來也會增加，就需求跟供給！經過推估2025年，再十年就有百分之二十是老人，在國際上來講，我們老化速度是很快的，現在很多在研究這個老人的商機。所以以房養老政策實施，對於老人福利機構的機會是需求增加，相對的挑戰是少子女化的關係而使服務人力減少。(C11)

「以房養老」實施，因為老人他的現金，資金方面會比較靈活，所以對老人福利機構的需求就會增加，需求增加了，老人福利機構機會自然就增加業務量自然也會增加；如果跟銀行、金融機構配合的話，那當然這個這些老人福利機構就有更多的機會來從事這業務，所以「以房養老」政策實施中，對老人福利機構來講，客源增加了，當然相對他的挑戰會增多，必須要去處理的問題也會比較多，當然這個業務變成越蓬勃的話，那這個市場大了以後，搞不好其他人也會加入才能去應付這些接踵而來同業的競爭，一定要加強自己的競爭力，所以基本上是機會也是挑戰。(D11)

「以房養老」實施，對於老人福利機構的業務量自然也會增加，他必

須要去處理的事情問題也會比較多，譬如說老人的照顧啦！或者是說老人跟承辦「以房養老」的金融機構之間溝通的問題，或者是如果有時候會有一些糾紛，可能老人福利機構，有時候也需要去介入幫忙，有時候會被波及到也不一定，所以他的角色會變得比較複雜，以前老人福利機構是單純只是在照顧老人這方面必須努力，可是以後他可能就有更多必需要去注意的事情，如金融機構或者不管是銀行或者保險公司，甚至於政府機關、也會增加更多的監督跟審查，所以說，對這些老人福利機構來講，這就是他們的挑戰，他必須要去做得更專業，而且接觸面、業務面又會更複雜一些。(E11)

受訪者認為以房養老政策目前所面臨的困境，政府應廣為宣傳，資格要放寬，要讓老人安心與信任，使老人觀念改變，並朝商品化來規劃，讓福利與商品並存，並協助老人辦理，使政策成為老人理所當然的養老方式。對政府財政的負擔會下降很多，將可以達到三贏的目標。

感覺起來目前所面臨的困境是「以房養老」政策試辦方案沒有申請個案，在此討論其原因主要可能是行銷的方式無辦法將此政策推展出去，我想主要的設計應該要符合這些老人家的需求，並且要去了解這些長者平常比較信賴誰、對這些被信賴者來做教育訓練、讓這些人可以把信息帶給長者、如此信息的傳達就會很準確與正確、如將村、里幹事加以訓練，使其更能準確的將正確的信息廣為宣傳給有需要的老人家知道，並協助老人家辦理，有政府做後盾與作保、老人家才能安心，另外資格上的設計與認定是否可以加以放寬，且先要有成功的案例並廣為宣傳。假如沒有成功的案例，則大家對此政策會越來越陌生，如有成功的案例拿到給付，那老人家會很高興並可成為新聞事件的樣板，而請該案例拍片而增加其他老

人的注意、思考、進而參與。(A12)

現在的困境就是因為沒有人申請，為什麼沒有人做，很明顯就是觀念還不改變，怎麼去宣導？讓這些長輩的觀念能夠突破，在制度上的設計就是年齡的限制、跟他沒有工作能力的限制要放寬，沒有繼承人的問題跟房子的問題，要讓老人家，長輩能夠得到一個安心及信任，老人的信任很重要，這個又涉及到我們觀念，技術問題當然是從宣導開始，從觀念改變開始，所以只能說現階段先用社會福利，政府的政策就是先訂好，最後從宣導、等觀念大家都開通了，都接受了，再慢慢轉移到商品的部分，這樣才能夠有辦法去把這個政策做好，用這樣的反抵押的方式來做政策，對年齡的限制及屋齡的限制、沒有繼承人的限制，還有估價的客觀性、公正性、透明性，這些都要兼顧，總歸是要取得長輩的信任，如果政策限制放寬一點，慢慢轉為商品，老人最大的信任應該是政府，政府的角色要讓他沒有後顧之憂，開始定位就是社會福利，大家的觀念也接受了，合理算出來了，利潤有了，長輩的保障跟信任也有了，這個就會變成很理所當然養老方式。(B12)

透過這個房子產生價值來保障後續老人生活，只是剛開始提的「以房養老」的方式有很多種，是不是一定要用我們現在這個方式，因為這個方式畢竟，民眾的接受程度可能還不夠高，另外是他還沒有正式產生案例，在有規範，沒有專法、沒有基金的狀況下，是不是還有其他方式，還要透過抵押！產生這些風險不講，還有產生一些行政成本，畢竟還沒有商品產生的情況下，有些國外的實施經驗也不是完全都是好的，像美國也會有一些房屋景氣不好的時候。以前碰到的個案，擁有一個兩三千萬的房子，可是沒有現金可活，可能三餐都吃不飽，如果能夠用這個來減掉政府財政

的負擔，老人自己也有尊嚴，所以這個如果能夠成熟，那老人肯來辦理申請，對政府財政的負擔會降很多，可以達到三贏，以現在來說，現在財政在這個社福的支出也很大。所以對以房養老政策目前所面臨的困境，政府所應採取之因應策略是放寬申請條件、社福與商品化兼顧。(C12)

目前我們是想瞭解政府試辦是想要先求有再求好，慢慢的從中去修正，或者是這個制度適不適合台灣？所以要先有幾個成功案例出來，因為沒有任何一個案例在做，你怎麼知道他運行下去，事後會遇到什麼問題，所以當務之急，必須至少要先做一個案子出來，譬如說他要去改善什麼東西，還是要有釋放什麼利多，還是要做甚麼樣的宣傳，還是要他再擴大甚族群，還是要一個案子出來跑流程，讓他實際上在做，才知道在我們台灣的文化！社經背景之下，可能會產生甚麼樣的問題，是不是說資格方面是要再稍作調整、放寬調整，讓更多的人來符合這個資格，所以資格放寬以後，設法去讓符合資格的人了解有這個東西，因為宣傳如果不是讓大家都知道，也沒有人辦成功，真的也沒有一個試驗品，就沒有辦法知道，這個流程到底中間有沒有遇到什麼困擾。(D12)

以房養老」政策目前所面臨的困境非常明顯的，就是沒有申辦成功案例，所以說當務之急你要先弄出幾個案例出來，這算是他很大的困境，另外是很多人都不知道這個事情，去想辦法讓大家知道有這個試辦方案；另外也有符合資格！而不知道這個管道的，所以，要設法讓符合資格的老人了解有這個政策，至於說你要怎麼宣導？一定有很多方式去處理，應該是想盡辦法讓他知道，些譬如說醫院啦！或是社福機構啦！或者是教會、老人會...等，因此以房養老政策目前所面臨的困境，我認為政府應該採取的因應策略是申請條件放寬、福利政策與商品化兼顧並行。(E12)

4.3 我國以房養老方案的執行

受訪者對目前「以房養老」方案的執行提出看法，包括 (1)方案推行動機 (2)申請標準與件數 (3)市場效益及特色 (4)未來發展。

4.3.1 以房養老方案的推行動機

受訪者認為以房養老方案的推出，主要是因應政策要求，並善盡企業的社會責任。

合作金庫以前的的董事長廖燦昌，委託我們做佈策、去規劃老人「以房養老」配合執行的可行性；目前接受度真的很高，但還是沒有像我們一般貸款那麼普及。最主要是一般老人超過65歲要貸款，心理上都還有負擔，畢竟現在放款下去，我要用甚麼方式還，實際上「老有所養」目的就是安定家庭、社會和諧進步，……，所以對社會是一個很好的政策，既可解決老人的經濟問題又可增加銀行業務、進而促進社會的祥和、安定、進步，這就是我們執行以房養老最初的一個動機。(F-1)

我們銀行申辦這個「以房養老」最主要的動機那這是配合政府的政策，就是實踐我們本行的社會責任，響應政府對銀髮族的照顧的一個政策，然後擴大受惠的民眾，所以來制定這個貸款，這個貸款我們好像從105年的聯徵，他就改成叫做逆向抵押貸款，所以就聯徵上就秀出逆向抵押貸款就是我們「以房養老」的貸款，就跟我們一般的房貸會有區別，大概是這樣。(G1)

4.3.2 以房養老方案的申請標準與件數

受訪者認為以房養老政策所制定之門檻及標準主要考量年齡、擔保品、不動產所在分區、利率及是否配合保險；是依據金管會核准各銀行的

辦法辦理。

本行以房養老「幸福滿袋貸款」，依本案規定及本行「授信擔保品處理細則」之評估標準為：年滿60歲之本國自然人、擔保品要單獨所有權的建物及其基地，且經合法登記之房地為擔保，並設定首順位最高限額抵押權予本行，且貸款用途要是家計消費及安養等各項所需資金，首次貸款額度：依本行規定，核算最高貸放成數，A區最高為評估總值之7成、B區最高為評估總值之6.5成、其他地區最高為評估總值之6成。

「以房養老」其實這個沒有什麼資格限制啦，只要你滿60歲有不動產這就好，不是薪資不低收入戶，並沒有這樣的限制，且門檻放得很寬，不用保證人。我們現在宣導，都會找村里長，事實上用電視來廣告或許他的效果較好，靠金融機構自己去，最主要是這個利率，合庫目前是2.21%。(F2)

我們就這個「以房養老」的房貸大概有分成兩種，就是一般的這種「以房養老」的貸款，另外一個就是配合保險的年金跟信託在裡面。那我就先就一般的「以房養老」的貸款，他就是要年滿63歲以上，當然一定是要信用沒有瑕疵；第二就是他貸款的期限，最長是30年，最短的期間要7年以上且貸款的期間要加計借款人的年齡，不得低於93歲，就是我最長是30年，那如果我不要30年，我最短的期間一定要7年以上但是要加計你的貸款期限，就是你7年再加上借款的年齡要不得低於93歲，如果說今天我是70歲來講，那一定貸款的期間最少要23年，這樣才不低於93。如果我超過93歲，……，區域會跟我們本來的房貸政策就是說我們不動產的估價的放款值會有地區，假設我是台中市可能我就八成，可能我到南投可能只有七

五成，按照這樣去做不動產的鑑估，但是我貸款的額度就是說今天假設我借了五百萬，一般的貸款都是加兩成，他這個要加四成。……，我們的商品規劃都在總行，分行只是會訂一個就是我的貸款的限制，送金管會他們核准，說這個你這個貸款這樣做的一個政策。(G2)

下表4.1為合庫、土銀、台企銀、華南銀、一銀、台銀等六家公股銀行，所開辦以房養老方案的名稱、申請資格、條件及特色。

表 4.1 六家公股銀行推動方案資格、條件及特色整理表

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	幸福滿貸	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，於未收取之利息於契約終止時一次收取。	<ul style="list-style-type: none"> 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。 ②有擔保品接可鑑價。 ③開辦最早、健數最多，乘作經驗豐富。
土銀	樂活養老	年滿63歲(有務制)	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。	<ul style="list-style-type: none"> ①貸款成數上限依擔保品座落而不同。 ②但款若低於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。 ③可搭配信託產品，免保險與信託費。

表 4.1 六家公股銀行推動方案資格、條件及特色整理表 (續)

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
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)佳0.77% 機動計息	每月領取保費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。 ②強調借款人失能或擔保品倒塌皆不影響給付。
華銀	安養房貸	年滿65歲(有用制)	最長30年	最高8成	依其相關規定辦理，約在2.92%~4.99%之間	平均按定額給付	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。	①每月產生可動用額度，可隨借隨還。 ②不動用則不計息，每月未用的額度可累積至下一個月動用。 ③可搭配安養信託服務。
一銀	安心貸	年滿65歲	最長30年	最高7成	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	平均按定額給付	按月繳息，餘未收取之利息於契約終止時一次收取。	①整合信託、理財及外匯業務。 ②依年齡層分別設計不同套餐。 ③可分開搭配保險或信託辦理。
台銀	樂活人生安心貸	年滿65歲(有為力制)	分10年、20年、30年	最高7成	最低起跳利率為1.93%~2.73%	平均按定額給付，並年遞增3%	以貸款1,000萬元、其間20年為例，每1年每月領到3.1萬，第20年時，每月增至5.4萬元。	①給付金額採逐年遞增模式。 ②擔保品座落限房貸核貸劃分A區(即房市精華區)。 ③強調給付金額遞增，活月久領越多。

資料來源：「計息」一欄參考劉育菁(民105)，「特色」一欄參考沈婉玉(民105)

與孫彬訓(民105)，其他欄位參考各銀行官網。(吳彥葦，民106)

受訪者認為目前以房養老政策，民眾的詢問度很好，到 108 年 3 月底止，合庫逆向抵押貸款總放款 79.26 億，申請通過案件 1331 件。華南銀行此項貸款放款 28.39 億，通過申請案件 620 件。全國總件數 3362 件、核貸 184 億元。

財政部的監責單位金管會，要你做的時候，首先，要規定利潤有多少，你不能超過你的宗旨：說實在的不是為了賺老人的利，是為了協助老人老有所終，所以利率要去遵守，就是要去遵守政策，另外有收其他費用如律師、見證人 3000 元、開班費 5000 元，手續費 300 元，總共 8300 元，只收一次手續費，所以民眾的詢問度很好、很踴躍，到 2019 年 2 月底止，本行逆向抵押貸款總放款為 76 億，申請通過案件為 1288 件，可謂成果豐碩。(F3)

民眾申請時反映算還錯，因為有些民眾會打來詢問，我問我們經辦，有時候會有人來詢問，或者來行詢問，但是實際上就我們分行來講，最主要是從 104 年 105 年開始開辦，我們其實到目前只有辦過兩件，每件的金額大概約在四百萬左右；不過華南銀行到 2019 年 2 月底止，此項貸款放款 27 億，通過申請案件 612 件。顯然民眾的接受度是很好的。(G3)

表 4.2 銀行辦理商業型不動產逆向抵押貸款統計資料

基準日：108 年 03 月 31 日

單位：新臺幣/億元

一、個別銀行辦理情形

#	銀行別	開辦日	核貸件數	核貸額度
1	合庫銀行	104.11.19	1,331	79.26
2	土地銀行	105.1.18	1,082	52.63
3	臺灣企銀	105.3.1	171	11.67
4	第一銀行	105.3.30	96	7.72

表 4.2 銀行辦理商業型不動產逆向抵押貸款統計資料 (續)

#	銀行別	開辦日	核貸件數	核貸額度
5	華南銀行	105.3.30	620	28.39
6	臺灣銀行	105.4.20	12	0.72
7	高雄銀行	105.5.19	1	0.04
8	中信銀行	105.8.8	22	2.35
9	台新銀行	105.10.6	1	0.24
10	上海銀行	106.4.24	2	0.13
11	兆豐銀行	106.9.1	20	0.92
12	安泰銀行	106.9.1	3	0.23
13	陽信銀行	107.7.5	1	0.03
合計			3,362	184

資料來源：金融監督管理委員會銀行局(民 108)

二、整體業務辦理情形

表 4.3 區域別資訊

行政區域別	件數	核貸額度 (單位千元)
北北基	1,687	12,824,670
桃竹苗	408	1,526,779
中彰投	477	1,791,890
雲嘉南	288	695,916
高屏	361	1,111,384
宜花東	125	454,899
外島	16	28,366
合計	3,362	18,433,904

資料來源：金融監督管理委員會銀行局(民 108)

表 4.4 性別及平均承作年限

項目		核貸件數	比重
性別	男	1,535	45.66%
	女	1,827	54.34%
平均承作年限		年限	
		21.93	

資料來源：金融監督管理委員會銀行局(民 108)

4.3.3 以房養老方案的市場效益及特色

受訪者認為現行高齡、少子女化的趨勢下，以房養老政策對老人經濟安全、社會安定、親子和諧及減少政府財政支出，都有很大的市場效益。

你今天來找我，我將訊息交給你，若是有不動產的人一大堆，用不到，你就可以給他引導一下，這個實在是可造福眾多的老人；但有時候是有財務風險，譬如，我這錢放下去，老人沒拿去用，被年輕人拿去，金融機構沒有辦法去掌握，提款拿存摺來，銀行是認章不認人，他如果去領了錢，財務會怎麼處理，有時候不是銀行能去掌握的，這是另一種財務風險。我們看風險是這間房，目前我估有 18 萬，經過 10、20 年之後，說不定，到時候評估剩 10 萬，合作金庫會損失，但話說回來，目前台灣的房地產都是漲的比較多，所以市場很穩定，若說到風險，銀行的風險真的比較沒有那麼大，因為估的比較保守，風險就會小一點，一般銀行在做是不會超估的；老人假設他活到 95 歲，他如果多活 5 年，他能延長 5 年，合庫就會請他重新申請，再重新評估、設定；所以我們看好以房養老政策的市場，而且會很有需求，對老人的經濟安全、社會的安定、老人與子女的和諧及減少政府財政的支出，都有很大的市場效益。(F4)

這個業務我們家評估起來就是說位於都會區的分行，當地民眾的生活水準可能比較高，跟資訊獲得比較充分，所以民眾可能在申辦這個意願上他們對這個產品比較了解，所以他的意願會比較高，相對的，我們在鄉下地區的分行，可能因為資訊的獲得比較沒那麼充分，所以民眾他的申辦跟詢問的意願比都會區的分行少，就案件數來講。我覺得這個政策也跟政府推動的決心有關，如果政府對這個政策他是覺得是對民眾是一種美意來講，政府再廣為宣傳，其實民眾的意願慢慢會提高，會了解。我想有需求的人，必定會有一定的人數，因為畢竟我們社會人口的老化，其實這個需求應該會慢慢增加。所以我們看好以房養老政策的市場性及市場效益。

(G4)

受訪者認為其以房養老方案，相較市場上其他實施者的特色為，條件簡便、有彈性、利率低、手續費低、且只收一次，可為客戶量身訂製，信託可結合逆向抵押。有這些特色及優勢，所以較能吸引民眾前來申請。

金融機構很好的地方就是可以自己拿去信託，信託的錢、存摺什麼的由銀行來給你負責，看老人自己要多少錢，比如說這個安養信託，一般來說我有100萬放下去，每個月要1萬塊、2萬塊要跟銀行約定好，銀行就會給1萬塊、2萬塊給信託者做使用，他可以要求銀行監督控制住，不然存摺、印章都在孩子那，如果領走了那100萬可能會不見了；所以這個是挑戰也是機會，今天有這個機會了解，若明明知道那床老人就要繳不起了，知道他有不動產，就有機會可以跟他說，你也可以收到錢。本行的特色及優勢是條件簡便、有彈性、利率低、手續費低且只收一次，甚至我們也可以為客戶量身訂製，以符合客人的需求，這就是合庫以房養老方案較能吸引民眾前來申請的原因。(F5)

我們除了一般的安養房貸之外，現在又有推出一個美滿享福貸的專案，美滿享福貸的專案他是搭配信託即期年金保險，條件比一般的安養房貸再放寬一點，年紀只要是60歲，貸款期間有分10年15年20年25年30年，有五種，貸款的期間以年金保險的期間為限，假設說我的年金的保險我是辦20年的，那我的貸款期間就是20年，但是他有一個貸款期間要加計借款人的年齡不低於90歲，跟我們一般的安養房貸不低於93，是有稍微比較低一點。但是它是不能夠解約的，因為有搭配保險，做一次性地撥貸，去購買一個年金產品，這個產品會產生孳息。搭配信託會比較好一點，申辦這個房貸，有些是年紀大了之後，有很多不能自理的地方，或許沒有子女也沒有甚麼親人，沒辦法幫你處理後續，就透過信託，他會幫你設定好要怎麼去幫你支付這些款項的信託契約都已經幫你訂好了。如果你最後定這個信託，你有約定的很細，他會按照你信託的契約走，現在的大原則就是信託搭配年金，最主要是我以後的款項，年老了，保險的孳息跟一些要繳信託的費用，或者是要繳貸款的利息，他會幫你處理。如果制式的還不能滿足他，也可以再跟信託部門訂定一個特製性的信託。因為你們就是信託人，我們就是被委託人，我們會按照當初信託人要的那個意旨去執行他的信託的意旨。實務上這樣是很人性化，信託可以結合逆向抵押、也可以用現金信託。華南銀行他是比較有特色。因為有這些特色及優勢所以較能吸引民眾前來申請。(G5)

下表4.5為台企銀、台新銀行、華南銀行、安泰銀行所開辦保險型以房養老產品的申請條件及標準。

表 4.5 保險型以房養老產品

銀行名稱	申請年齡	產品名稱	最長貸款期間	最高貸款成數	期滿後，被保險人生存給付全額即期間
台企銀	60-85歲	房貸+信託+保險	皆為30年	皆為七成	<ul style="list-style-type: none"> ● 領取金額變為原領取金額的1%，繼續給付 ● 最長給付到110歲
台新銀	65-80歲	房貸+信託+保險			<ul style="list-style-type: none"> ● 與保險期間相同金額水準，繼續給付 ● 最長給付到105歲
華南銀	60-85歲	房貸+信託+保險			<ul style="list-style-type: none"> ● 領取金額變為原領取金額的1%，繼續給付 ● 最長給付到110歲
安泰銀	55-80歲	房貸+保險			<ul style="list-style-type: none"> ● 與保險期間相同金額水準，繼續給付 ● 最長給付到110歲

資料來源：經濟日報(民108年5月19日) 註：實際產品內容以銀行最新公告為主

4.3.4 以房養老方案的未來發展

受訪者認為未來以房養老政策之門檻及標準，隨著案件增加，統計較常遇到問題，在銀行風險控管下，會用較靈活模式來修改或放寬。提出符合多數老人需求的商品，讓老人有尊嚴安享晚年。

我們常常遇到兒子叫爸爸借錢給他去投資，變成年輕人要借，老人家不想，老人就會擔心，也不見得每個都能接受，另外銀行的挑戰「以房養老」就是利息低，利息低緊急撥款就是不便，「以房養老」每個月三萬塊給他，三萬塊給你算利息，但是這間房子，臨時說住院要拿錢，無法臨時

一筆錢再給他，因為約定，就照這個約定執行，三萬就三萬給你，要再多拿10萬，這沒辦法，臨時說住院要醫藥費10、20萬，除非重來處理，借你100萬去做緊急的處理，可以這樣，問題是要再申請，你那個房子前面的要先還完，另外會這樣，這間房子錢給他做起來，拿去做信託也可以，我做信託，這間房子要借600萬，我將這些錢做信託，信託臨時要拿可以；但是600萬信託，會有600萬利息，這樣利息差別就很大，600萬的利息跟3萬差幾十倍，所以合作金庫現在推這個政策老人家說我一個月才1、20塊錢利息而已，因為現在少子女化，有財產的老人很多，因此對老人家以後的生活較安定；所以合庫未來以房養老政策之門檻及標準，我們會隨著案件的增加，統計出較常遇到問題，在銀行風險控管下，未來三、五年後提出新的方式、或放寬條件，以更符合大多數老人需求的商品，讓老人過著有尊嚴的晚年。(F6)

本來我們貸款的政策就都是總行有企畫科會去制訂這個貸款的政策，我們分行只是配合總行端的政策下來的貸款，我們去推展這個業務。如果說將來有沒有甚麼放寬，我想因為這個政策最主要是配合政府的美意，如果將來申辦人年紀啦還是其他條件，政府如果有放寬，我們政策會跟著修改。因為有精算過，我們一般遇到問題打去總行問，大概都能夠提供協助、有辦法解決。有可能將來比較常遇到的問題會先反映修改，所以華南銀行是很靈活，對老人要做這個不動產或是現金要來養老，他是有很多方案，很靈活。如果說我純粹就是不用提供不動產的，你就是純粹做我們的安養信託，安養餘生的信託。而且安養餘生信託還有五種幣別，有美金、人民幣、澳幣、台幣，還有南非幣。所以華南銀行對於未來以房養老政策之門檻及標準，會用較靈活模式來修改或放寬。(G6)

受訪者認為就現行以房養老政策的推行與實施狀況，為了老人經濟

安全與穩定、減輕子女經濟負擔，促進國家社會安定、銀行又能增加收入，創造三贏的效益，認為此政策有繼續推行必要。

以現在來說「以房養老」目前為止，政府做為一個執政者，要給那些老人有一個安定的活，讓他覺得這個政府是真的有在照顧這些老人家，合庫是公股佔多數股權的金融機構，我們有配合政府政策的義務，因為老人家沒錢是事實，如果有政府政策來加持，老人經濟安全與穩定，對社會、國家是一種貢獻，讓他們了解不用跟子女拿錢，房子不用移轉不用賣，一輩子辛苦打拼的，就是你賺的，你可以去使用它，用剩的再給子女繼承，也可減輕子女的負擔，就現行以房養老政策的推行與實施狀況，合庫的績效是最好的，所以為了老人經濟安全與穩定、減輕子女經濟負擔，讓他安心工作、促進國家社會安定、銀行本身又能增加收入，創造三贏的效益，我們認為有繼續推行必要。(F7)

「以房養老」的政策是政府對銀髮族的照顧，所以銀行都會配合政府的美意，繼續推動該貸款政策。這個業務就等於政府政策的推廣，各分行就續辦下去。這就是政府為了人口老化、少子女化，老人人口增加，擔心這些老人以後沒有辦法生活，所以麻煩銀行來做，現在是公股行庫，私人銀行比較少。會一直辦下去。算是幫忙政府來減輕這些老人以後的生活負擔。而且這個政策也是好的政策，所以應該慢慢的會崛起。如果要來申辦這個業務，要律師的會同諮詢，然後你的繼承人的其中之一的人要會同，要同意，這樣才可以。所以這個推行的必要性是有，需要繼續的，這是對社會有幫助的政策；我們認為有繼續推行的必要性。(G7)

第五章 結論與建議

醫療科技的發展，使人類壽命延長，人口結構老化已成發展趨勢，老年人的經濟安全將會是極重要的課題，因此，以房養老將是老年生活經濟來源的另一種選擇。現今台灣以房養老政策商品有公益型、社會型、以房養老安養房貸、結合安養信託與即期年金保險機制…等類。其用意為，公益型以房養老是為讓無流動性資金的老人，將其資產轉為現金，用於老年生活，使老人在地安養、在地終老，是一種偏向社會福利之政策。但是，以房養老試辦方案因申請條件過於嚴苛、申請人不容易達到申請門檻，以至於沒有申請案件，無法達成政策目標。而社會型之以房養老，由政府委託公股銀行辦理，因成效不彰、有需求的老人因期待的落差，而觀望不前，僅有少數承作案件，但其規模及承辦成本等因素，銀行無法達到損益平衡，而難以達成造福多數老人的目地。又有，以社會福利機構附負擔捐贈，因有法規、社會觀感及房屋的風險等問題，使其風險增加。為降低風險而採取一些手段，如貸款成數的降低、利率提高、提高年齡等，對老人產生實質落差。因此，在以房養老試辦方案成效不彰的情況下，我們知道社會福利政策的公益型以房養老方案，並非不可行，而是此項政策對申請人的條件過於嚴苛，且不便民、不靈活，以至於無法照顧到此一弱勢族群的老人，筆者以老人福利機構實務的立場觀之，認為以房養老試辦方案之規劃，仍有很大的改進空間。另，社會型的以房養老政策，成效亦不高，雖有人申請，但是案件數不多，使得成本增加，銀行難以推行。故，金管會於104年力推商業型以房養老商品，並大幅放寬申請人的條件限制，使本項商業型商品申請案件增加許多，至108年3月底商業型以房養老已核貸3362件、金額184億元，可謂成果豐碩。其中合庫、土銀、華銀合計就達160.28億元，占87%，目前已有13家銀行開辦以房養老商品，

包括合庫、土銀、台企銀、一銀、華銀、台銀、高雄銀行、中信銀、台新、上海、兆豐、安泰及陽信銀行等。然，各家銀行申辦流程、貸款成數、利率、期限、借款人申辦門檻、相關費用及權利義務等不盡相同。所以，銀行辦理以房養老業務也應該落實執行金融服務業公平待客原則，以及金融消費者保護法相關規定，在業務推展過程負有注意及忠實義務，並遵守廣告招攬真實、訂約公平誠信以及商品適合度等原則，向借款人充分說明契約重要內容及揭露相關風險，以促進銀行業務健全發展及保護消費者權益。並鼓勵銀行在兼顧風險控管下，辦理商業型以房養老貸款，在順應市場及社會需求下穩建發展，且能照顧到有房產而無現金流老年人的經濟安全，以促進其健康照護、照顧其老年生活、使社會更加和諧進步。

對老年人口而言，醫療保健占其重要的消費支出，在台灣，老人的尊嚴，需要家庭、社會與政府來共同營造，以房養老商品申請，銀行作為支付方，只能使已失去工作之申請人，每月皆有定額之現金可以運用，然，一旦申請人失能，就不是給他錢而能獨立生活，必須要有人來照顧，此時老人福利機構就顯得相當重要了，故，在以房養老政策實施過程中，老人福利機構應該積極擴大參與，並主動配合連結成為一個照護平台，以促進老人的健康照護，達到「老有所養、老有所終」的大同世界。

5.1 研究結論

5.1.1 以房養老政策的規劃背景

(一) 在政策主導方面：以房養老政策的規劃有參考國外作法，為使不符社會救助法有房產而無現金的老年人能有穩定的經濟來源，由內政部規畫主導，後來併到衛生福利部來推行。但試辦方案資格較嚴苛且偏向

社會福利的方向來規劃。以致於沒有申請案例，而無法達成政策目標。

(二) 在外在環境因素方面：東方人會比較想留財產給子女，但隨著經濟、社會與文化環境的改變，觀念將比較開放，接受度會高一點，加上年輕人無力奉養父母、經濟不景氣及不動產的價值..等，都會影響以房養老的政策規劃。如果朝商品化來規劃，手續簡便、資格寬鬆、誠信、透明、守法並改變老人的觀念。將可慢慢被需求者接受。

(三) 在發展趨勢方面：以房養老政策的規劃，老人福利機構可以結合這類政策，提供良好的服務給老人，對安養機構的需求也會增加，所以這個政策規劃，對老人福利機構來講，算是一種利多。將有助於老人福利機構的未來發展。

(四) 在資格認定方面：以房養老政策申請辦理的資格，我國的試辦方案所定較為嚴苛，就長遠發展來看，應該將資格放寬朝商品化方向推動，會比較健全的發展，目前以試辦計畫的申請資格為依據，資格限得太嚴，以銀行的立場看，不具市場規模，若要讓更多老人參與則要資格放寬。以房養老政策，是專為養老而設計的制度。政策規劃要依老人的平均餘命來精算，降低申辦年齡、房屋估價要高、貸款成數要高、要商品化，最好能個別化的規劃。才能適合每個老人，才對老人最有利。如此申請案件才會增加，並可降低銀行風險。

5.1.2 以房養老政策的監督與管理

(一) 在政策宣導方面：以房養老政策的宣傳、設計與觀念，要用較淺顯易懂的方式來宣導，加強基層的村里幹事、村里長、老人福利機構、關懷據點、老人會，委託老人福利聯盟及到各縣市辦宣導活動，並希望能

再透過公益團體、慈善機構、宗教團體、金融機構及醫療機構…等，用地方語言廣播，來加以宣導，讓需求者都能知道此政策訊息，而達宣傳效果。

(二)在機構參與與經濟安全方面：以房養老政策實施，政府首先在相關的法律條文要很完備，應當考慮到消費者的權益，要有公開透明的資訊，契約內容要平等互惠，運用其公權力，要求金融機構財務透明、契約送審、每月提供所承辦案件的契約內容，定期考核。並訪視申請成功案件的老人。可見！最好的管理跟監督還是制度面的完善。在政策實施過程中，老人福利機構可以跟金融機構配合，跟此制度做連結，提供多元的服務，提高老人進住的意願，因此，以房養老政策實施過程中，老人福利機構應該要積極擴大參與。要當老人與銀行的平台，更要積極參與後端的照顧工作。以促進老人的健康照護。

(三)在挑戰與困境方面：以房養老政策實施，將使整個長照產業發展快速，老人福利機構可提供服務而達到老人、老人福利機構、照顧服務員三贏的機會，相對老人福利機構需求增加，也會加入同業的競爭，將面臨照顧服務員人力吃緊，要顧及品質，可能會面臨經營管理方面的挑戰，此，有待老人福利機構面對與克服。另，以房養老政策目前所面臨的困境，政府應廣為宣傳，資格要放寬，要讓老人安心與信任，使老人觀念改變，並朝商品化來規劃，讓福利制度與商品並存，並協助老人辦理，使政策成為老人必然的養老方式。對政府財政的負擔也會下降很多，如此，將可以達到三贏的目標。

5.1.3我國以房養老方案的執行

(一)在方案推行動機方面：以房養老方案的推出，公股銀行主要是因應政策要求，並善盡企業的社會責任，配合政策來執行。

(二)在申請標準與件數方面：以房養老政策所制定之門檻及標準主要考量年齡、擔保品、不動產所在分區、利率及是否配合保險；其執行是依據金管會核准各銀行的辦法辦理。目前以房養老商品，民眾的詢問度很好，截至 108 年 3 月底止，合庫逆向抵押貸款總放款 79.26 億，申請通過案件 1331 件。華南銀行此項貸款放款 28.39 億，通過申請案件 620 件。全國總件數 3362 件、核貸金額 184 億元。成果豐碩，顯示出，條件放寬、自由度與商品化是較被需求者所接受。

(三)在市場效益及特色方面：現行高齡、少子女化的趨勢下，以房養老政策對老人經濟安全、社會安定、親子和諧及減少政府財政支出，都有很大的市場效益。且受訪銀行其以房養老方案，相較市場上其他實施者的特色為條件簡便、有彈性、利率低、手續費低、且只收一次，更可為客戶量身訂製，信託可結合逆向抵押。有這些特色及優勢，固較能吸引民眾前來申請。所以條件會影響需求者的申請意願。

(四)在未來發展方面：未來以房養老政策之門檻及標準，會隨著案件增加，統計較常遇到問題，在銀行風險控管下，將會用較靈活模式來修改或放寬。提出符合多數老人需求的商品，讓老人有尊嚴安享晚年。以達到「老有所養、老有所終」大同世界的境界。

5.2 研究建議

5.2.1 對現行政策的建言

(一)在試辦方案方面：試辦方案是偏向社會福利制度，屬於公益型的以房養老方案，目的為使不符社會救助法，有房產而無現金的老年人能有穩定的經濟來源，公益型之以房養老是透過活化其資產，以達老人安養、在地老化。但是，以房養老試辦方案因申請條件過於嚴苛、申請人不容易

達到申請門檻，以致於沒有申請案件，無法達成政策目標。無法解決沒有錢養老之老人經濟問題。因此，本研究建議，就長遠發展來看，應該將資格放寬、朝商品化方向推動，會比較健全的發展，政策規劃要依老人的平均餘命來精算，降低申辦年齡、房屋估價要高、貸款成數要高、要商品化，最好能個別化的規劃。並鼓勵老人福利機構協助與參與。

(二) 在商業型商品方面：社會型之以房養老，由政府委託公股銀行辦理，亦稱為商業型以房養老。「商業型以房養老」係在公益型商品試辦2年後沒有申請案件下的產物，在大幅放寬申請人的限制後，只剩基本年齡之限制，而失去政府補助之公股銀行，對於擔保品座落亦多所限制；老年人要維持自己基本生活水準已屬不易，更沒有多餘的金錢維護自有房屋，因而降低房屋的殘值。此方案的推出，銀行主要是因應政策要求，並善盡企業的社會責任。依據金管會核准各銀行的辦法辦理。主要考量年齡、擔保品、不動產所在分區、利率及是否配合保險。截至108年3月底止，全國總申請案件數3362件、核貸金額184億元，顯示出，商品化是較被需求者所接受。由文獻得知，本研究建議法規應規定貸款可包含老人安養照顧項目，可仿效日本訂有福祉資金貸付條例及施行規則，並委由財團法人老人福利機構來執行。

5.2.2 對實施者的建言

(一) 在資產鑑價方面：各家銀行申辦流程、貸款成數、利率、期限、借款人申辦門檻、相關費用及權利義務等不盡相同。但是，銀行辦理以房養老業務也應該落實執行金融服務業公平待客原則，以及金融消費者保護法相關規定，在業務推展過程負有注意及忠實義務，並遵守廣告招攬真實性、訂約公平誠信以及商品適合度等原則，向借款人充分說

明契約重要內容及揭露相關風險，以促進銀行業務健全發展及保護消費者權益。並鼓勵銀行在兼顧風險控管下，辦理商業型以房養老貸款，在順應市場及社會需求下穩建發展，且能照顧到有房產而無現金流老年人的經濟安全，以促進其健康照護、照顧其老年生活、使社會更加和諧進步。在過去20多年來，不動產的價格是漲多、跌少，因此，本研究建議銀行在資產鑑價方面盡可能以市價評估，都會區以80%核貸，非都會區以70%核貸。並就近與老人福利機構連結、合作照顧長者，以達「老有所養、老有所終」的境界。

(二) 在資產維護方面：不動產逆向抵押貸款，不論是公益型的試辦方案或是商業型的以房養老商品，實施者都沒有幫申請者維護房屋的義務；而申請者絕大多數因年事已高，受限於體力與金錢的關係，都無能力維護修繕房屋，以至於最後影響房屋的殘值。因此，本研究建議以房養老契約成立時，雙方約定由銀行委由專業的物業管理公司來維護修繕，費用雙方同意，再由銀行代墊，以提升資產的殘值，增加最後承購標的者的意願。

(三) 在貸款年限方面：以房養老商品，各家銀行貸款年限不一，但都有一定的年限，可是老人的壽命有長有短，若有長壽的長者，因貸款年限已到期，可能就會因此而斷炊。故，本研究建議由政府出資成立以房養老信保基金，來做擔保，延長給付到終老，且要有配套將不動產證券化來降低銀行的風險，以增加銀行承辦的意願，並可讓老人無後顧之憂的安享晚年。

5.2.3對需求者的建言

(一)在選擇商品方面：高齡化社會與少子女化社會造成台灣人口結構的改變，為因應老年人口的居住與安養照顧的問題，政府推行以房養老試辦方案，然，因條件限制過於嚴苛而失敗。於是金管會委由公股銀行承辦商業型以房養老商品，但，各家銀行申辦流程、貸款成數、利率、期限、借款人申辦門檻、相關費用及權利義務等不盡相同，常使老人不知如何選擇，因此，本研究建議老人慎選適合自己的商品，要多比較並試算給付的金額與貸款年限。

(二)在親屬繼承方面：以房養老方案不論是何種商品，親屬繼承會是一大問題，有的申請者是沒有子女、或子女不孝、或不願給有繼承權的人繼承。此種情況，本研究建議可仿文獻中伊甸基金會「附負擔捐贈」之案例，與基金會附設老人福利機構辦理「附負擔捐贈」模式之以房養老。

(三)在後端照顧方面：不動產逆向抵押貸款在歐、美、日等先進國家更是行之有年，並且成熟穩定的發展，更為該國人民所接受且廣為運用；我國近幾年亦推行以房養老方案，此方案提供老人在地老化的生活方式，讓長輩能在熟悉的環境中安享晚年，然，當長輩失能到一定程度，就必須有人來照顧。因此，本研究建議需求者在申請以房養老時，應該要考慮到後端的照顧問題，與銀行作信託，選擇一家優質的老人福利機構來做後端安養照顧服務。

5.3研究範圍與限制

本研究以老人福利機構以房養老政策規劃與執行之研究，從參考文獻及訪談者之陳述來取樣。茲將本研究的研究範圍與限制分述如下：

5.3.1 研究範圍

本研究旨在探討老人福利機構以房養老政策的規劃背景、政策的監督與管理及方案的執行現況。基於研究目的訪談對象立意選取老人福利機構管理者、參與政策之學者、政策主管官員、承辦銀行主管及老人代表接受訪談。

5.3.2 研究限制

受限於政策的改變、執行的時間與實施條件不同等相關因素，本研究有以下限制：

- (一)在政策面方面：公益型以房養老方案於 102 年 3 月試辦，因規定資格過於嚴苛，以致無人申請辦理；在 104 年金管會委由公股銀行推行商業型以房養老方案，雖有不錯的的成果，但與試辦方案在媒體與產、官、學界著墨與討論甚多，然，前後方案有所不同，模糊不確定因素也不少，此，對本研究有很大的限制。
- (二)在訪談對象方面：本研究訪談對象中，雖是各界代表都有，但訪談過程中，難免有未盡事宜，且受訪者並非每一個人都對政策規劃背景、執行與挑戰很了解，以致難窺全貌，無法達成完全目標。
- (三)在研究者本身方面：研究者本身是老人福利機構的創辦與管理者，在訪談過程中，研究者與訪談者角色之間是否客觀，是否會在不自覺中出現個人主觀想法而影響判斷，以致研究結果有所偏頗。

5.4 總結

綜合上述，本研究所探討不動產逆向抵押貸款，祈能對老人福利機構的參與、政府政策的修訂及後繼研究者，能有參考的助益。並希望此政策能造福多數老人的晚年生活，以達「老有所養、老有所終」之境界。

參考文獻

一、中文部分

1. 王建民(民 101), 逆向抵押貸款—以房養老政策的問題及對策, 財團法人國家政策研究基金會。
2. 王健安、張金鶚(民 104), 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 25 卷第 1 期, 37-75 頁。
3. 王綉蘭(民 101), 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。
4. 王艷艷(民 99), 試論我國“以房養老”模式, 談古論今, 第 6 期, 頁 74-75 頁。
5. 吳彥葶(民 106), 以房真的能養老嗎?—從高齡少子化社會趨勢談起, 新北市政府。
6. 呂寶靜(民 101), 老人福利服務: 五南。
7. 李秉芳、楊屯山、林哲群(民 100), 固定利率與指數型不動產逆向抵押貸款之比較分析, 住宅學報, 第 20 卷第 2 期, 27-46 頁。
8. 林左裕、楊博翔(民 100), 逆向房屋抵押貸款在臺灣推行之需求分析, 住宅學報, 第 20 卷第 1 期, 109-125 頁。
9. 林哲群(民 98), 固定利率與指數型逆向抵押貸款之比較分析, 「以房養老」逆向抵押貸款方案研討會—美國經驗與台灣模式之探討, 台北研討會。
10. 林淑馨(民 101), 質性研究理論與實務: 巨流。
11. 林萬億(民 101), 社會福利: 五南。
12. 洪千詠(民 102), 抵押品流動性風險對不動產逆向抵押貸款保險費率

- 的影響，國立中山大學財務管理學系研究所碩士論文。
13. 徐慧娟（民 105），奉養父母與居住安排偏好的年齡、世代與世代效果：臺灣近三十年的社會變遷，臺灣社會變遷基本調查第 27 次研討會論文集，中央研究院。
 14. 財團法人台灣綜合研究院（民 95），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。
 15. 國土規劃及不動產資訊中心（民 105），「臺北市『以房養老』實驗暨服務方案」總結報告書，臺北市政府委託計畫。
 16. 國家發展委員會（民 99），不動產逆向抵押貸款制度實施之可行性分析，臺北：國家發展委員會。
 17. 張芳全（民 102），論文就是要這樣寫：心理。
 18. 張金鶚（民 98），臺灣『以房養老』三方案模式提議，中華民國住宅學會「以房養老」逆向抵押貸款方案研討會論文。
 19. 許芳、范國華（民 95），我國以防養老模式的法律分析，行政與法學論壇。
 20. 陳小紅、陳慶財、江綺雯、林雅鋒（民 107），「『以房養老』政策之研析通案性案件調查研究報告」，監察院。
 21. 陳錦麟（民 101），一般民眾與地政士對「以房養老」方案影響其行為意圖之因素探討，致理技術學院服務業經營管理研究所碩士論文。
 22. 傅從喜（民 106），「如何跳脫老來窮的困境」，監察院 106 年老人人權研討會會議手冊。
 23. 馮靜生（民 94），住房反向抵押貸款的國際借鑑與實踐建議，海南金融，第 11 期。
 24. 黃莉婷（民 107），我國以房養老政策分析，國立中正大學會計與法律

數位學習碩士在職專班碩士論文。

25. 程建輝、謝秉銓 (民 104)，以房養老負擔捐贈實證研究—以郭伯伯之家為例，輔仁大學社會工作學系金融社會工作教育推廣中心。
26. 詹火生 (民 99)，國民年金周年之回顧與展望，國家政策研究基金會。
27. 臺北市政府 (民 106)，不動產逆向抵押貸款制度試辦方案，臺北：臺北市政府社會局。
28. 潘秀菊、李智仁 (民 99)，以房養老商品：反向抵押貸款制度之理論與實務：元照。
29. 蔡鏡銘 (民 89)，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 61 卷第 1 期，49-67 頁。
30. 鄭堯任、孫彰良 (民 99)，「以房養老」活躍老化，社區發展季刊，第 132 期，106-122 頁。
31. 薛承泰 (民 97)，「臺灣家庭變遷與老人居住型態：現況與未來」，社區發展季刊，第 121 期，47-56 頁。
32. 謝小平 (民 97)，新型社會養老模式探析—談以房養老，重慶科技學院學報，第 10 期，52-53 頁。
33. 謝明瑞 (民 99)，逆向抵押貸款對金融產業之機會與風險，台灣綜合研究院，財金產經論壇，2-1~2-9 頁。
34. 韓再 (民 98)，住房反向抵押貸款時機選擇研究，現代管理科學，第 12 期，117-119 頁。
35. 魏瑋 (民 96)，反抵押貸款中的道德風險研究，江西社會科學，第 7 期，152-156 頁。
36. 蘇毓涵 (民 101)，台灣不動產逆向抵押貸款之探討：來自社福觀點之研究，國立暨南國際大學財務金融學系碩士論文。

二、外文部分

1. Argyle, M., (1992), The social psychology of everyday life. London : Routledge. Charies H.Zastrow.Karen K.Kirst-Ashman
2. Barker, R. L. (2003). The Social Work Dictionary. 5th ed. NASW.
3. Case, B. , A. B. S. (1994), “Preliminary evaluation of the hecm reverse mortgage program ”, Journal of American Real Estate and Urban Economics Association, Vol.22, No. 2.
4. Dean, H. (2006), Social Policy. Cambridge: Polity Press.
5. Denzin, N.K. and Lincoln, Y.S. (2005), “The Discipline and Practice of Qualitative Research”, 3rd Edition, pp.1-32
6. Rodda ,D. T. , C. H., Hin-Kin (Ken) Lam (2000), “Evaluation report of fha's homeequity mortgage insurance demonstration”, U.S. Department of Housing and UrbanDevelopment
7. Weinrobe, M.(1987), “An analysis of home equity conversion in the ram program”, Real Estate Economics

三、網路資訊

1. 內政部資訊中心，內政部社福業務 7 月 23 日移撥衛生福利部，擷取日期：108 年 5 月 14 日，取自：
https://www.moi.gov.tw/info/news_content.aspx?sn=7619&page=0
2. 中華民國內政部統計處，107 年第 15 週內政統計通報，擷取日期：108 年 3 月 21 日，取自：
https://www.moi.gov.tw/stat/news_detail.aspx?sn=13742
3. 中華民國統計資訊網，家庭住宅狀況一年，擷取日期：108 年 3 月 25 日，取自：
<https://statdb.dgbas.gov.tw/pxweb/Dialog/viewplus.asp?ma=FF0008A1A&ti=%AEd%AEx%A6%ED%A6v%AA%AC%AAp%20%20%A6~&path=../PXfile/HouseholdFinances/&lang=9&strList=L>
4. 行政院，人口政策白皮書，擷取日期：108 年 3 月 18 日，取自：
<file:///C:/Users/user/Downloads/%E4%BA%BA%E5%8F%A3%E6%94%BF%E7%AD%96%E7%99%BD%E7%9A%AE%E6%9B%B8%EF%BC%88102%E5%B9%B47%E6%9C%88%EF%BC%89.pdf>
5. 金融監督管理委員會銀行局，商業型以房養老貸款，擷取日期：108 年 5 月 28 日，取自：
<https://www.banking.gov.tw/ch/home.jsp?id=489&parentpath=0,8>
6. 植根法律網，促進民間參與老人住宅建設推動方案—現況與探討，擷取日期：108 年 3 月 18 日，取自：
<http://www.rootlaw.com.tw/LawArticle.aspx?LawID=A040040061010100-0970116>
7. 經濟日報，保險型以房養老 安心呷百一，擷取日期：108 年 5 月 27 日，取自：<https://money.udn.com/money/story/5617/3822482>
8. 衛生福利部社會及家庭署，不動產逆向抵押制度試辦方案，擷取日

期：108 年 5 月 17 日，取自：

<https://www.sfaa.gov.tw/SFAA/Pages/Detail.aspx?nodeid=384&pid=2514>

9. 衛生福利部統計處，老人長期照顧、安養機構概況，擷取日期：108 年 5 月 16 日，取自：<https://dep.mohw.gov.tw/DOS/cp-2977-13854-113.html>
10. 劉育菁，6 家公股銀行「以房養老」方案大解析，擷取日期：108 年 5 月 22 日，取自：<https://news.readmoo.com/2016/05/22/housing-endowment-programme/>



附錄一、訪談前致受訪者之邀請函（1）

_____ 您好，後學是南華大學非營利事業管理研究所碩士班研究生陳瑞祥，由於人口高齡化即將很快的到來，在諸多有關老人福利政策的制定與規劃，特別是在老人的經濟安全方面，尤為我國政府所重視，學生正進行『老人福利機構「以房養老」政策規劃與執行之研究』，研究內容是基於「以房養老」制度，已於 102 年 3 月 1 日至 106 年 12 月 31 日正式試辦，期望老人福利機構能協助並增進老人經濟安全保障、安定老人生活。久仰 鈞座在此方面之專長與工作經驗，盼藉由您協助筆者進行此研究計劃，期此研究能使我國「以房養老」政策更加客觀與周全，進而整合資源、提升老人生活品質。

本研究採專家深入訪談方式，設計十二題開放式問題，以錄音及轉譯方式詳實紀錄，您所提供的意見及資料僅在研究中使用，不會對外公開。如您對此份訪談大綱有任何卓見，可當面向學生或指導教授建議。

感謝尊者於百忙中撥冗接見及接受訪談，期待您提供卓見，若研究能順利進行，實因您的協助與指導，在此先向您致上萬分的謝意！以下為學生此次的訪談大綱：

- 一、「以房養老」政策的規劃是由哪些單位主導？其政策發展的背景為何？
- 二、我國經濟、社會與文化環境，如何影響「以房養老」政策的規劃？
- 三、「以房養老」政策的規劃，對於老人福利機構的未來發展將有何變化？
- 四、我國「以房養老」政策規劃與其他先進國家的相同與差異之處為何？
- 五、「以房養老」政策，應該如何規劃，才對老人最有利？
- 六、「以房養老」政策申請辦理的資格，應該如何認定？
- 七、「以房養老」政策的設計與觀念，應該如何進行宣導？
- 八、在「以房養老」政策實施過程中，政府應如何進行監督與管理？
- 九、在「以房養老」政策實施過程中，老人福利機構應該如何參與？
- 十、「以房養老」政策實施，應該如何考量老人財產的安全？
- 十一、「以房養老」政策實施，對於老人福利機構的機會與挑戰為何？
- 十二、「以房養老」政策目前所面臨的困境，政府所應採取之因應策略為何？

再次致上謝忱

敬祝

鈞安

指導教授：涂瑞德教授

連絡電話：

E-mail：

聯絡地址：

南華大學非營利事業管理研究所研究生
陳瑞祥 敬上

附錄二、訪談前致受訪者之邀請函(2)

_____ 您好，後學是南華大學非營利事業管理研究所碩士班研究生陳瑞祥，由於人口高齡化即將很快的到來，在諸多有關老人福利政策的制定與規劃，特別是在老人的經濟安全方面，尤為我國政府所重視，學生正進行『老人福利機構「以房養老」政策規劃與執行之研究』，研究內容是基於「以房養老」制度，金管會力推以房養老政策，請就銀行執行現況，給予指導，期望老人福利機構能協助並增進老人經濟安全保障、安定老人生活。久仰 鈞座在此方面之專長與工作經驗，盼藉由您協助筆者進行此研究計劃，期此研究能使我國「以房養老」政策更加客觀與周全，進而整合資源、提升老人生活品質。

本研究採專家深入訪談方式，設計七題開放式問題，以錄音及轉譯方式詳實紀錄，您所提供的意見及資料僅在研究中使用，不會對外公開。如您對此份訪談大綱有任何卓見，可當面向學生或指導教授建議。

感謝尊者於百忙中撥冗接見及接受訪談，期待您提供卓見，若研究能順利進行，實因您的協助與指導，在此先向您致上萬分的謝意！以下為學生此次的訪談大綱：

- 一、請問貴銀行執行以房養老的動機為何？
- 二、請問貴銀行就現行以房養老政策所制定之門檻及標準是如何制定？有何制定標準即依據？
- 三、請問貴銀行就目前以房養老政策，民眾的諮詢情形及申請數量？
- 四、就現行高齡少子化的趨勢下，請問貴銀行是否看好以房養老政策的市場性及市場效益？
- 五、您認為就貴銀行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？
- 六、請問貴銀行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？
- 七、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？

再次致上謝忱

敬祝

鈞安

指導教授：涂瑞德教授

連絡電話：

E-mail：

聯絡地址：

南華大學非營利事業管理研究所研究生
陳瑞祥 敬上

附錄三、研究者對訪談及錄音帶處理之保證書

您所參與的研究計劃是『老人福利機構「以房養老」政策規劃與執行之研究』，研究內容是有關於您在此方面之專長與工作經驗，本研究主要目的是為了了解「以房養老」制度，與所面臨困境之相關因素及因應的策略，蒐集之資料僅供本人碩士論文之用，本人保證訪談之全文內容決不供第三者使用，唯訪談之資料分析必須與指導教授討論，屆時本人會將訪談中涉及您個人身分的部分刪除，再與指導教授討論；研究報告撰寫時，您的經驗亦將以匿名方式處理，再引用至報告當中。

本研究之訪談預計進行一次，時間約在 1-2 小時之間，訪談地點原則上在您同意之安全地點。訪談過程中，為了使您提供的經驗不會因研究者的記憶失誤，希望您同意將我們的會談進行錄音，但過程中，若有不願錄音部分，您可以隨時要求停止錄音。訪談錄音帶，由本人保管，在此期間，本人保證錄音帶內容不會讓人聽取，待研究結束後，本人會立即予以銷毀。保管期間，本人絕不會拷貝或將訪談錄音帶流傳，否則願負法律責任。

您個人的需求永遠是被優先考量的，因此在訪談過程中，若您有任何理由或狀況，不願或無法進行訪談，可以暫停或終止訪談，以優先處理您個人的需求。如果您對訪談過程及研究結果有任何意見，您可以當面向我或我的指導教授建議。叨擾甚多，誠摯感謝您願意參與這個計畫，謝謝您！

保證人：南華大學非營利事業管理研究所研究生
簽名

受訪者： 見證簽名

中 華 民 國 年 月 日

附錄四、請受訪者修訂錄音整理後之信函

謝謝您不吝撥冗接受後學的訪談，給予我非常寶貴的意見，亦成為此次論文『老人福利機構「以房養老」政策規劃與執行之研究』研究的動力所在。目前我們雖已配合現場錄音做了詳實的文字資料之謄寫和整理，但為利於本研究之執行歸納及分析並顧及您訪談內容的完整，今將內容 e-mail 給您請予過目，並看是否需要做更正？

另外在彙整研究論文資料的過程中，需要提供訪談者的學經歷背景資料以供參照，但論文中我們會依循前輩們的經驗，為保護受訪者在訪談過程中能暢所欲言，但又不致在論文彙整後受到打擾，故不會刊出受訪者的名字只有編號，關於此點請您放心。今附上要麻煩您填具的學經歷表格，不請之求，尚請見諒。

在與您短短的相處過程中，真是一次愉快的經驗，論文若能有成，建議若能呈上，您是功不可沒的，再次謝謝您的幫忙與指導，並請您近日填妥 e-mail 給後學。謝謝辛勞。

敬祝

平安吉祥

學生陳瑞祥敬上

訪者__號基本資料

年 齡	<input type="checkbox"/> 20-30	<input type="checkbox"/> 31-40	<input type="checkbox"/> 41-50	<input type="checkbox"/> 51-60
學 歷				
從事長照 相關年資				
工作經歷				
現 階 段 工作職務				