

不動產逆向抵押貸款制度試辦方案（核定本）

行政院 102 年 2 月 26 日院臺內字第 1020125925 號函核定

一、為協助老人將房屋及其坐落土地，轉化為按月領取之現金，提供老人經濟保障多一項選擇，安定老人生活，並落實在地老化政策目標，特訂定本方案。

二、辦理機關：

（一）主辦機關：在中央為內政部（以下簡稱本部）；在直轄市為直轄市政府；在縣(市)為縣(市)政府。

（二）協辦機關：財政部、行政院經濟建設委員會、行政院國軍退除役官兵輔導委員會、金融監督管理委員會。

三、試辦人數：至多一百人。

四、年滿六十五歲國民，在國內設有戶籍，且符合下列各款規定，得申請不動產逆向抵押貸款（以下簡稱本貸款）：

（一）最近一年居住國內超過一百八十三日，並自有建物及其坐落土地（以下簡稱抵押物）之所有權，且設籍於所提供之抵押物。

（二）無民法第一千一百三十八條所定之法定繼承人。

（三）抵押物應坐落於合法建築用地，其價值上限不超過社會救助法所定中低收入戶標準。土地之價值，以公告土地現值計算；房屋之價值，以評定標準價格計算。

（四）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；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。

五、申請參與本貸款者，應檢具申請書及下列文件向戶籍所在地

之直轄市、縣(市)政府提出：

- (一) 國民身分證正本及正、背面影本(正本驗畢歸還)。
- (二) 抵押物之建物、土地登記第一類謄本。
- (三) 最近一期房屋稅單正本(驗畢歸還)，或最近一個月內財產歸戶清單。
- (四) 其他必要之證明文件。

委託他人辦理前項申請者，應填具委託書；受委託者並應檢附個人身分證明文件。

申請參與本貸款者，得授權主辦機關代為蒐集戶籍、地籍、財稅、財務情況及入出境等個人資料。

六、審查作業：

- (一) 直轄市、縣(市)政府受理申請後，應派員實地訪視申請人，並擬具審核意見函送本部核辦。
- (二) 本部召開會議予以審查；經審查通過後，再由申請人依程序辦理後續貸款事宜。

七、本貸款之抵押物，第一順位最高限額抵押權人應設定登記為中華民國，管理機關為本部。

八、本貸款之諮詢、估價、貸放款服務提供單位如下：

- (一) 諮詢服務：本部或直轄市、縣(市)政府結合或委託社會福利團體，提供法律、不動產管理、社會福利等諮詢服務。
- (二) 估價服務：不動產估價師事務所提供抵押物估價服務。
- (三) 貸放款服務：本部委託金融機構代辦貸放款服務。

九、本貸款之存續期間，為貸款人終身；貸款人提供擔保之最高限額抵押權期滿時，應重新設定登記第一順位最高限額抵押權人為中華民國。重新設定時，貸款人如受輔助宣告，應經

輔助人同意；如受監護宣告，由其監護人為受監護宣告人之利益為之。

十、貸款人可獲貸款額度，由本部按抵押物價值，依精算公式核定之。每年給付金額依線性模型逐年遞增，其撥款方式、日期如下：

(一)撥款方式：貸款人應於本部委託之金融機構開立帳戶，由該金融機構按月撥款。

(二)撥款日期：首次撥款日為貸款人完成貸款程序之次月五日，其後於每月五日（遇假日則於次一營業日）撥款。

十一、本貸款之利率，由本部按中華郵政股份有限公司二年期定期儲金機動利率加百分之零點零四二計算。嗣後隨中華郵政股份有限公司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。

十二、貸款契約存續期間，貸款人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，本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）。

十三、貸款人有下列各款情事之一者，本部得終止本貸款：

(一)自開戶日起，每年居住國內未超過一百八十三日。

(二)有民法第一千一百三十八條所定之法定繼承人。

(三)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。

(四)將抵押物之建物登記用途改為商用或其他用途。

(五)未善盡抵押物之保全及維護責任。

(六)向他人借貸金錢或其他代替物且情節重大。

(七)最高限額抵押權期滿，不同意重新設定登記。

(八)抵押物全部滅失。

(九)抵押物因公共工程或都市更新等情事，致全部或一部拆除。

十四、終止本貸款之還款處理原則：

(一) 貸款人有第十三點第一款至第八款情事之一者，應於本部終止契約之通知送達日起六個月內，清償全部逆向抵押貸款餘額；逾期未清償，其抵押物經處分所得款項，應優先清償全部逆向抵押貸款餘額。

(二) 貸款人有第十三點第九款情事者，其所獲得之現金補償應優先清償全部逆向抵押貸款餘額；獲分配土地及建築物者，則應依權利變換之結果，按原登記之最高限額抵押權登載於貸款人所獲分配之土地及建築物。

十五、貸款人參與本貸款期間，應配合事項：

(一) 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。

(二) 本貸款所需之抵押物估價、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。

十六、其他相關事項：

(一) 本方案之適用對象，以未領取政府相關救助、津貼、給付、未接受政府全額補助收容安置、未曾向他人借貸金錢或其他代替物者為優先。

(二) 貸款人失蹤，經警察機關協尋未獲達六個月以上，本部得暫停給付貸款；經尋獲者，補撥付失蹤期間之給付。

(三) 直轄市、縣(市)政府應自行或結合民間資源置專責人員，

提供貸款人關懷訪視、財務管理諮詢，或連結社會福利資源。貸款人如經評估確有長期照顧服務需求，則由本方案依規定予以協助。

十七、預期效益：

- (一) 透過本方案可提供一百位老人維護經濟生活之新增選項；老人如經評估確有長期照顧服務需求，亦由本方案提供配套協助，以達全人服務之目標。
- (二) 藉由本方案之試辦，累積實務經驗，再據以檢討評估逐步擴大服務對象之可行性，並作為強化社會福利制度之參考。

十八、本方案所需經費，由財政部公益彩券回饋金、本部、直轄市、縣(市)政府相關預算項下支應。

十九、本方案實施期間，自中華民國一百零二年三月一日至一百零六年十二月三十一日止。

