

從臺灣推行商業型以房養老商品—— 談維護老人權益議題

王綉蘭

壹、前言

「未富先老」成為當前人口前景的隱憂，人口老化的現象變成長期存在的事實，退休保障變成非常重要的規劃（陳清平，2011）。截至 2017 年 2 月底止臺灣總人口有 23,544,189 人；其中 65 歲以上有 3,139,397 人，占總人口 13.33%，首次較 0-14 歲有 3,133,699 人，占 13.31% 為多，亦即人口老化指數首次大於 100，人口扶養結構轉變為以扶老為主，根據聯合國定義及國家發展委員會（以下簡稱國發會）2016 年推估，自 1993 年起邁入高齡化社會（老年人口比率超過 7%），明（2018）年將邁入高齡社會（超過 14%），預計 2026 年將超過 20%，進入超高齡社會（內政部統計處，2017；國發會，2016；衛生福利部，2015）。此相當於每 5 人就有 1 名老人，老年人口愈來愈多，不得不面對未來高齡趨勢的嚴峻挑戰。衛生福利部（2014a，以下簡稱衛福部）2013 年老人狀況調查報告顯示：未來生活可自理之 65 歲以上老人僅

14% 表示願意住進老人安養機構、老人公寓、老人住宅或社區安養堂；生活無法自理時，有 43% 老人願意住進機構。由於一般老年人大都期望「在宅老化」，加上住宅自有率較高、土地增值性高等條件（謝明瑞，2013），使「以房養老」制度的實施仍具發展潛力。

為因應少子女化、高齡化社會所產生老人養老問題，以房養老方案雛型源自於內政部 2007 年 3 月訂頒「長期照顧十年計畫——大溫暖社會福利套案之旗艦計畫」及該部報請行政院於 2009 年 9 月推動「友善關懷老人服務方案」中。2009 年 9 月前衛生署署長楊志良（2011）提出：「不動產逆向抵押，作為有不動產卻繳不起健保費的長者資金來源。」同年 11 月行政院第 3169 次院會指示一有關「以房養老概念，請經建會（今國發會）會同金融監督管理委員會（以下簡稱金管會）、內政部及法務部就制度面、法律面、實務面等通盤考量其可行性推動」。內政部於 2013 年 3 月至 2017 年 12 月止實施「以房養老試辦方案——不動

產逆向抵押貸款制度」(2013年7月23日起移撥衛福部主辦)，初期規劃模式採公益型態。惟其採「政府出資、銀行代辦」方式，成為政府社會福利政策的一環，由於以房養老政策具有可居住該抵押房屋、不追討保證條款、定期支付一定金額貸款等特性，對屋主權益有較大的保障(謝明瑞，2013)。期能透過該制度，讓有需要的老人經營一個「求人不如求己」的人生，過著有尊嚴的生活。

金管會李主委瑞倉 2017 年 3 月 16 日赴立法院財政委員會，就「金融業因應人口高齡化業務發展」提出專題報告，根據金管會統計，以房養老業務自 2015 年 11 月起，迄今有 8 家銀行開辦，其中公股行庫有 A、C、D、E、F、G 銀行，民營有 H 及 I 銀行 2 家(本文各銀行均以代號匿名)，以房養老的件數至 2017 年 2 月底已有 1,336 件，放貸金額達 70.41 億元，都會區接受度高、件數多，顯示民眾已經逐漸接受了以房養老的觀念，也已經意識到高齡化的社會自己要負擔照顧自己的責任(仝澤蓉，2017；陳慧菱，2017)。惟立法委員郭正亮仍質疑銀行對借款人不公平，如市價 2,000 萬元房子拿來以房養老，銀行起碼可賺 1,000 萬元，且借款人越早去世，對銀行越有利(吳靜君、韓化宇，2017)。以房養老雖成為退休理財規劃的商品，究竟它是老人的護身符、萬用丹，抑或恐財去樓空，落得一無所有的困境？此需要金管會澄清與宣導。由於政府鼓勵金融機構開辦商業型以房養老商品後，該制度尚未規劃完善下且戰且走，涉及消費者

(老人)的權益，尚有一些改善與補救的空間，是值得關注的課題。本文探討臺灣近一年多以來推行商業型以房養老，引起民眾逐漸提早重視房地產新顯學商品，以講求利潤取向的金融機構而言，商業型以房養老開展現況如何？對於申貸的老人，金融機構有否考量老人權益維護過程中可能出現的經濟損失、人身安全等問題？最後對政府政策、金融機構、社工人員、申辦民眾提出建議。

貳、以房養老--逆(反)向抵押貸款制度定義

一、以房養老方案(Housing Equity program, HE)

以房屋、土地增值的動用股權或信用貸款(Housing Equity Withdrawal)等來靈活運用資金投資、壽險、證券、信託、儲蓄、年金、生活消費等(潘秀菊、李智仁，2010；陳清平，2011；鄭堯任，2012；衛福部，2014b)，可涵蓋下述 RM 及 SC、SL 三方案(王綉蘭，2012)。

二、逆(反)向抵押貸款方案(Reverse Mortgage program, RM)

老人向銀行或壽險業者提出申請，而銀行與保險公司合作承擔風險，亦即辦理「房屋淨值轉換抵押貸款」(Home Equity Conversion Mortgage)的金融產品，銀行或壽險業者支付一筆金額、按月支付款項和建立隨時可動用的信用額度給老人，直到老人死亡或遷移原房屋時，銀行貸款才

須被清償或進行資產處分。

三、社會照護服務方案 (Social Care Services program, SC)

採贈與或信託兩者，贈與方式主要為老人房地產贈與社會福利機構（基金會、團體），由受贈者提供照護服務老人，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內容等，以保障雙方權益。2004 年郭玉田將房屋捐贈及委託伊甸基金會照顧終老，是社會照護的以房養老成功首例（程建輝，2015）。

四、售後租回年金屋方案

(Sale-Leaseback Transactions program, SL)

老人與保險公司協商，並出售房屋給保險公司並租回居住，由保險公司或委託物業管理公司負責房屋管理維護，並支付年金予老人。待與老人的契約終止後，保險公司委託資產管理公司進行資產處分。如新加坡房屋發展局（Housing and Development Board, HDB）所推出的「售後租回方案」（Lease Buyback Scheme, LBS），僅適用於擁有房屋小於等於 3 房之老人（華昌宜、李智仁，2010）。中國案例如上海模式（售後返租）、北京模式（出租換養）（吳品儀等，2016）。

常見以房養老貸款給付有五種：「信用額度型、一次給付型、終身型、期限型、

混合型」，若借款人無法定繼承人，餘額歸屬國庫，整體金融機構的利潤等於抵押房屋期初價值，減去可貸金額、租金收益、房屋剩餘價值，金融機構是將房屋視為經營此項業務的收入，此收入轉變為金融機構各項支出，包括：「可貸金額、貸款契約終止前的租金收益、房屋剩餘價值、支付貸款保險的保費（提供保險機構的保險收入）、金融機構的預期利潤及壽保險保障的好處」（李永琮、羅玉皓，2016）。為鼓勵老人將房地產價值轉化為現金，可作為理財不同組合如投資、證券、信託、儲蓄、保險、生活消費等多功能，此需要政府、金融單位、壽險公司等齊心規劃與配合。以房養老是一種新型的金融商品，如何與公益目的結合？是否能真正照顧老人生活需求？為避免一些老人陷入「房屋富翁、現金窮人」（cash poor, asset rich）或「窮的只剩下房子」的屋奴老人之矛盾現象（王綉蘭，2012；洪唯銘 2014），若能將房地產之產權價值轉換成退休養老所得，讓「不動產變成活用的動產」，使養老無虞，有助於改善和提升老人生活品質。

參、商業型以房養老實施現況

一、公益型以房養老被限縮了嗎？

「在地老化」（Aging in Place）已成為政府實施社會照護政策之目標（黃耀榮，2006）。政府於 2012 年 3 月推動「不動產逆向抵押貸款制度試辦方案」，乃基於長期照護政策對高齡者經濟安全實施手段之一，安定其生活，落實在地老化目標。衛

福部（社會及家庭署）負責推行該試辦方案，由於條件限制嚴格，申請人必須符合無法定繼承人、單獨持有不動產，且抵押物之價值上限不超過中低收入戶標準三大限制，雖設定試辦人數最多 100 人，但截至目前乏人問津，衛福部除了網站公布該方案相關措施、印發簡介外，宣傳影片則闕如。臺北市政府推出條件較寬鬆的公益型「臺北市公益型以房養老實驗方案實施計畫」，委託財團法人國土規劃及不動產資訊中心（服務平臺）及結合 B 銀行辦理該計畫，不限定單獨持有房產、可有法定繼承人，且能終身領取生活費，原有社會福利也不受影響，惟該計畫於 2015 年 7 月 10 日已受理截止，已完成 5 組（6 人，其中一對夫妻）申貸案，每月給付 15,000 元至 43,000 元（最高 43,000 元係參照老人福利機構與醫療費推算的中高生活水準），作為未來政策規劃調整的參考（吳品儀等，2016）。

江瑞祥（2016）分析「臺北市公益型以房養老實驗方案實施計畫」面臨三大困境歸納如下：

（一）法律

1. 租金若為夫妻間贈與需申報贈與稅但免課徵。
2. 信託受託人需積極管理或處分信託財產（與社會局簽訂信託契約）。
3. 須由公證人公證個案具意思表示能力。
4. 夫妻離婚問題，影響貸款給付方式。
5. 最高限額抵押權自抵押權設定時起

不得逾 30 年。

（二）家庭

1. 請求房產歸屬於非繼承人，如宗教組織。
2. 因家庭內部意見歧異，致使申請意願反覆。

（三）房產

1. 不動產所有權人（申請人）與實際房款支付人（申請人之子）不同。
2. 第二筆不動產認定問題，如靈骨塔、停車場、特殊用地。
3. 申請人入住安養機構後，房產出租意願問題。

依據吳品儀等（2016）研究，其中受訪者（T3，男，社政主管）表示：「公益型缺點：

1. 申請人須「無法定繼承人」條件相當嚴峻，致無人申請。
2. 政府難以介入協調產權繼承問題。
3. 行政成本耗費高，如中間之撥款、放款、申辦、財務平衡計算等。

公益型方案無法順利推動，且公益型被認為未完全屬於社會福利，應回歸至商業、經濟方式進行；商業型優點：各金融單位可說百花齊放，各憑本事，需推出多項誘因或多元配套措施，才能吸引申請人。」政府僅是小規模試辦，期許擴大開放商業市場競爭。由於衛福部推出公益型「不動產逆向抵押貸款制度試辦方案」試辦至今（2017）年 12 月底止，需俟該部政策評估結果，方能決定該方案是否修正續

辦或停辦。

在此過渡時期，政府有意推動包租代管的社會住宅政策，有如「租屋版」的以房養老業務，透過房租免稅額、可扣抵必要支出比率從 43% 提高到 60% 等雙重誘因（邱金蘭，2016），藉此照顧有需要租屋的老人和弱勢族群。

二、商業型以房養老商品投入爭奪銀髮族產業商機？

為何要讓年輕人、退休族、有房子或準備購屋的民眾學習以房養老的「新顯學」（朱漢崙，2017）呢？銀髮族市場商機至少三千億元以上（陳年等，2011），其多元照顧產業是 21 世紀深具發展潛力的明星產業（朱迺欣等，2012）。查兩岸 2016 年有 8 個商機，而銀髮產業已擠進第 4 名（楊倩蓉，2016），由此金融機構紛紛加入以房養老戰局搶市。惟查近年相關研究，老人心理與財務風險愈高則其對以房養老負面評價愈高、意願愈低（許永昱、周素娥，2017）。另依據邵柏鈞（2014）針對 40 歲以上中老年人族群是否有意願申請以房養老之調查，結果顯示持有都會區房屋、年齡符合條件的民眾較可能有穩定的經濟來源，對此類商品之借款需求普遍較低，政府需要從特定族群來開發新型商品提供給年長者。甘騰彪（2015）針對 40 歲以上醫療產業從業人員調查研究，其中派遣人員、基層職員、專門技術人員、家庭收入在 10 萬元以下的族群、無足夠能力養護父母及長輩等族群，較願意將自己名下的房屋抵押給銀行獲取現金做為父母及家人生

活費，建議政府對上述族群加以宣導。根據金融監督管理委員會 2011 年所做的第三次國民金融知識調查（40 歲以上 1,179 位受訪者），結果發現金融知識程度愈高的民眾其退休金規劃愈多元完善（蕭育仁、池祥萱，2015）。王曉慧（2013）調查研究有「完善的市場管理機制、政府擔保、享有房價增值收益、可居住至終老、多元組合的給付方式、活越老領越久」六項，是影響申貸意願的關鍵因素。此外，蕭育仁、陳錦村、廖志峰（2016）研究也發現年平均所得次高（介於 123~215 萬元）的家庭，較積極進行退休金規劃；但男性與工作狀態為家管民眾則較不積極，建議金管會加強電視節目與金融文宣資料，有助於提升民眾進行退休金規劃等。上述相關研究顯示有金融知識、有房地產及經濟基礎之中上階層（較為富裕）的老人是較有能力、較有意願申辦以房養老。

柴效武、孟曉蘇（2009：41-43）說明以房養老是一種新的金融產品，可發揮十二種功能，不再贅述，以房養老可突破目前嚴格的分業經營體制、實現金融保險工具的創新，推動「銀證保投一體化」的混業經營，有效增加老人收入水平和支付能力、個人財富分期支用、補償老年生活。金管會為鼓勵金融業者因應人口高齡化業務發展有五大工作重點，包含：「推動高齡社會保險商品及宣導、引導保險業者投入公共投資及社會福利事業、推動高齡者安養信託業務、辦理不動產逆向抵押貸款（以房養老），以及鼓勵投信發行適合退休理財規劃的基金商品」（金管會，2017）。查金

管會 106 年度施政目標與重點，其中第五項「鼓勵研發金融創新商品及服務」下的（一）與（四）子項將安養信託商品、多元保險服務納入。可見未來以房養老商品勢必朝著多元化發展，惟影響金融機構參與以房養老貸款業務意願，其原因在於經營商品的獲利能力與風險。

以下筆者親赴衛福部、臺北市政府社會局與 5 家銀行洽詢及上網蒐集相關訊息，就現況整理「公益型/商業型以房養老貸款一覽表」（如表 1，A、B 等 10 家銀行）。C 銀行於 2015 年 11 月率先推出國內首宗商業型以房養老產品「幸福滿袋貸款」（張雅萍，2016），C 銀行為業界投下震撼彈，其他一些公（民）銀行亦加入搶食高齡服務（產品）市場。C 銀行 2016 年 12 月 13 日榮獲第八屆臺灣傑出金融業務菁業獎的「最佳消費金融獎」，為國內公股行庫唯一

獲得此項殊榮之銀行；G 銀行榮獲「金安獎」暨「金質獎」（臺灣金融研訓院，2016）。A 銀行的「樂活養老」方案，首創以「利息全數掛帳」方式，擴大服務年長者，使以房養老產品多元化，讓銀髮族群退休輕鬆樂活，可多一項選擇。D 銀行與某人壽公司合作推出的「安老快活」專案，結合房貸、年金保險及安養信託，年齡下修為 60 歲老人，此方案是將以房養老貸款轉為年金險，申貸人不用擔心房屋都更、重建或滅失等問題（林旻柔，2016）。賴麗秋（2015）指出 F 銀行、D 銀行及 H 銀行則是將房貸、信託及保險三者結合，以提供申貸者更周詳養老保障的服務，這種結合的方式，通常是將房貸所貸出的資金，用以購買年金險，再透過信託方式，確保申貸者可以專款專用，使老後生活無虞。

表 1 公益型／商業型以房養老貸款一覽表

項目	貸款名稱	貸款對象	貸款額度/利率	貸款期限	撥款方式	相關費用	附加保險	信託等	內部公益單位	其他
衛福部：	不動產逆向抵押貸款制度試辦方案	65 歲以上（有資格限制）。	65 歲最高可貸房屋淨值的 5 成、70 到 74 歲可貸 5.5 成、75 歲可貸 5 成。	支付年限最高 30 年，按月給付，並得變更或延長支付年限。若老人去世，銀行為取回貸款，房屋將會拍賣，拍賣扣除貸款後餘額則納入專屬基金，做為未來推動以房養老的財源。	按月撥款計息，利息掛帳。給付每年成長 1%。終身給付。	A 銀行，政府部分負擔。	有。	無。	3,300 萬元公益彩券回饋金作為試辦經費。	將房產抵押給政府，強制諮詢，財務、法律並重。
		臺北市公益型以房養老實驗方案實施計畫	65 歲以上設籍臺北市（放寬資格限制）。	到 6 成。約 1.665%，1.875% 浮動利率。		B 銀行，政府部分負擔。	有。	臺北市府無負債保證。	B 銀行慈善基金會。	
A 銀行	樂活養老（出租房亦適用）	63 歲以上票、債信正常之本	臺北市、新北市可貸 7 成，其他地區 6 成。貸款利率 2%~2.8%	年齡 + 借款期間 ≥ 95，最長 30 年。創「利息全數掛帳」本金到	採本金平均法按月定額撥付。	各項相關費用總金額：5,300~5,600 元	火險及地震險等。	不動產信託、不動產證券化、金融資產證	僅 A 銀行加入定期查訪機制。辦理各項公益捐	總費用年百分率：1.89%~2.69%。

		國自然 人。	(1.86%~2.66% 機動計息)。	期一次償還。未 滿 65 歲者，貸 款期限一律 30 年。		。		券化。	助等。	
C 銀 行	幸 福 滿 袋	60 歲以 上之本 國自然 人。	最高可貸 7 成。 最低 2.16%起機 動計息(貸款年 限 10 年以上者， 得前 2 年最低 1.71%，第 3 年起 最低 2.21%機動 計息)。	最長 35 年。按 月撥款，利息逐 月提高，利息達 月付金的 1/3 時 ，超過部分掛帳 ，到期收取。	採平均法 按月定額 撥付。	各項相關 費用總金 額：5,300 元起。	火險及地 震險、銀髮 長期照護 保險金信 託。	辦理子女 教養、退休 安養信託 。與某人壽 首推「樂活 三寶」的商 品。	C 銀行人壽 公益護照， 參與及辦理 各項公益捐 助等。	總費用年百分 率：2.17%~ 2.61%起(浮 動計息)。
D 銀 行	安 老 快 活	60 歲以 上。	最高 7 成，最低 定儲利率指數(季 調)加 0.77% 機動計息。最低 1.85%起。利率逾 2.50%時，超過部 分掛帳，到期收 取。	10 年、20 年、 25 年、30 年。 年金給付 25 年 ，不因地震房屋 滅失停止給付。	年金保險 及安養信 託，按月給 付。	3,300~5,0 00 元起， 信託費用 等另外計 收。	火險及地 震險、穩配 年金保險 ，投保年齡 為 60~85 歲。	安養信託 ，結合某人 壽安穩配 年金保險 ，由信託專 戶專款專 用。	設立商品審 查小組針對 商品之合法 性...等進行 審查，以保 障客戶權益 。	房貸結合信託 跟保險。試算 表參用。
E 銀 行	安 養 房 貸	63 歲以 上無信 用不良 之本國 國民。	最高 8 成，1.85% ~3.0%機動或三 段式前 6 個月 1.85%~4%機動 ，第 7-12 個月 1.92%~4.45%機 動，第 2 年起 2.15%~4.99%機 動。平均 2.68% 。	每月產生的可 動用額度可累 積至下月，不動 用則不計息，最 長可貸款 30 年 ，最短期間應逾 7 年，且貸款期 間加計借款人 年齡合計後不 得低於 93 歲。	按月撥款 ，按月繳息 ，不動用不 計息。到期 或終止時 清償本金 (每月應 付利息，設 有上限)。	3,300~5,0 00 元起， 徵信查詢 費 300 元 ，律師提供 專業諮詢 另收費。	火險及地 震險等。	安養愉生 傳承信託 、高齡者安 養信託。	辦理各項公 益捐助等。	有試算精靈。 訂有環款規定 ：本息定額攤 還(年金法) 等。
F 銀 行	安 心 貸	65 歲以 上本國 國民。	大臺北最高 7 成 ，其他地區 6.5 成 。最低 2.1%。	按月撥款，每月 利息金額以月 領金額 3 分之 1 為上限，超過的 部分可在契約 到期時一併清 償。	平均按月 定額撥款 。	依規定收 費。	火險及地 震險等。	不動產保 全型信託 及金錢信 託、年金保 險及長照 等。	財團法人 F 商業銀行文 教基金會， 辦理各項公 益捐助等。	F 設計 40~55 歲 閃耀人生、 55~65 歲富裕 人生及 65 歲 以上的樂活人 生三項套餐。
G 銀 行	樂 活 人 生 安 心 貸	65 歲以 上之本 國國民 。	最高 7 成年，利 率 1.93%起。	給付金額採逐 年遞增，扣除繳 付之利息後，借 款人可領用金 額仍逐年增加 ，最長 30 年。	按月撥款 ，給付金額 逐年遞增 。	依規定收 費。	火險及地 震險等。	年金保險 、高齡化保 險組合產 品。	公益信託 G 銀行天使心 社會福利基 金。	無。
H 銀	安 居 樂 齡 房 貸	65 歲以 上。	最高 7 成，貸款 ，利率逾 2.50%	最長 30 年，年 金按月給付，最	按月撥款 ，利息逐月	利 率 逾 2.50% 時	火險及地 震險等。	房貸結合 信託跟保	H 銀行公益 慈善基金會	無。

行	專案		時，超過部分掛帳，到期收取。	長給付到 105 歲，不因地震房屋滅失停止給付。	提高。利息達月付金的 1/3 時，超過部分掛帳，到期收取。	，超過部分掛帳，到期收取。		險。	。	
I 銀行	房轉人生	60 歲以上。	最高 8 成 5，約 2.1%~2.8%，當月不動撥資金，就予以計息。	最高 30 年，貸款到期可展延以 5 年為限，展延次數則無限制。	(同上)↑	開辦費 3,500 元等。	火險及地震險等。	年金保險、搭配遞延年金或增額終身壽險。	辦理各項公益捐助等。	貸款月給付金試算表、養老退休金試算
J 銀行	悠活人生	60 歲以上，票債信正當國民。	最高 7 成，2.15%~2.70% 機動計息。	貸款期間加計借款年齡合計不得低於 90，最長以 30 年為限。	按月撥付款，按月撥付款加指定比例信託特別款。	相關費用 5,300~8,300 元等。	火險及地震險等。	退休安養、子女撫育及子女創業等信託之商品。	財團法人 J 銀行社會福利慈善基金會。	本金平均或本金遞增擇一。

資料來源：衛福部、臺北市政府、各銀行簡介、新聞稿、網站等（王綉蘭整理）。

三、申貸以房養老之風險與避險

老人申貸以房養老時，需與政府、銀行與保險公司等合作承擔風險，以 J 銀行「悠活人生」以房養老專案貸款為例，貸款額度最高 7 成，貸款年限最長 30 年，利率年息 2.05% 起，貸款人可選擇每月領取養老金外，還可以指定一定貸款比例轉入信託專戶，以貸款 1000 萬元、30 年期為例，借款人指定 100 萬元轉入信託專戶，做為日後醫療或其他指定用途，餘 900 萬元每月可撥款金額約 2.5 萬元（J 銀行官網），此例若遇通貨膨脹、醫療及生活照護上的需求等（如雇用外勞或入住養護機構、護理之家），而此月領約 2.5 萬元安養生活資金顯然是不足夠的。

以房養老之抵押品淨值，會隨貸款期間的拉長而下降，甚至可能成為負數，而

貸放機構卻不可因淨值下降（或負數），而終止年金給付或要求終止合約（王建民，2012）。所以借貸與貸放雙方須瞭解與善盡權利與義務，如表 2，在簽訂契約、撥款之前，提供律師充分且專業諮詢，並取得「專業諮詢認證函」，相關費用須由申貸人負擔投保足額火災險及地震險（屬房屋貸款保險，Mortgage Insurance, MI），設定費用係根據設定金額千分之一繳交予地政事務所，如設定金額 1,000 萬元，則設定費用為 1 萬元，另執行「流抵契約」，亦即將擔保品之所有權移轉予銀行，若擔保品價值足以清償銀行債權，應將超逾之價值返還申貸人；反之，不足清償，應就申貸人其他財產進行追償（J 銀行官網）。其他銀行除公益型以房養老的相關行政費、手續費部分由政府負擔外，餘均由申貸人自行負擔的相同或類似作法。

表 2 以房養老貸款屋主（申貸人）及貸放金融機構之權利與義務分析表

項目	屋主（申貸人）	貸放金融機構
房屋所有權	終生居住權。	抵押權，無房屋所有權。
房屋保養	意願低。	要求基本標準。
年金收入	終生收入，隨物價指數調升，無風險。	屋主壽命愈長，貸款餘額超過房價現值的風險相對提高。
利率風險	不需承擔利率風險。	需承擔利率及通貨膨脹風險，亟需避險工具。
房價風險	不需承擔房價風險。	承擔房價風險，亟需避險工具。
生活及醫療照顧	需要逐年增加。	非事業專長。

資料來源：王建民（2012）。

上述鼓勵老人將房地產價值轉化為現金，需盡可能防止弊端，才有助於保障老人資產與權益。由於以房養老設計與執行的複雜性高、借貸雙方資訊不對稱問題衍生道德風險、以及牽涉繼承利益關係，導致實務上訴訟案件頻傳（潘若琳，2009）。此逆（反）向抵押貸款（房屋淨值轉換商品，the Home Equity Release Products, ERPs）囊括一些風險因子：臨界風險（Crossover Risk），房價貶值風險和利率風險，房屋淨值轉換產品以再保險策略來分散風險的研究（陳國興，2015；藍紫綺，2016）。此外，考慮通貨膨脹率和長壽風險（吳培瑋，2013）。中華民國銀行商業同業公會全國聯合會表示，銀行辦理逆向抵押貸款面臨七大困境及顧慮（陳慧菱，2016），該會也提出七大建議（陳慧菱，2016；廖珮君，2016），如提撥專款設立保險基金、專責機構提供諮詢服務、內政部提供銀行查詢借款人遷籍及死亡等戶籍資訊、修正民法第 881 之 4 條最高限額抵押

權延長至 50 年、金管會同意銀行辦理逆向抵押貸款之資本計提適用風險權數 45%、備抵呆帳提存比率應至少達 1%之規定、洽請金融研訓院舉辦相關課程等。以上建議難以立竿見影，法規增（修）訂更是耗時，須待政府部門與相關單位從長計議。由於臺灣高比率的自有住宅，可作為民眾不動產逆向抵押貸款以供養老的選擇之一，無論金融銀行、壽險業者、投資管理公司、房地產研究仍需參考臺灣地區家庭收支狀況、住宅狀況及個人資產調查等，透過精算技術來預估貸款的額度與年限（王綉蘭，2012）。老人可從以房養老各種利弊條件及相關配套措施去審慎評估，選擇最適合申貸以房養老的金融機構。

肆、維護老人權益議題討論

一、老人人權與經濟安全

聯合國大會在 1991 年通過「老人綱領」包括：獨立（Independence）、參與

(Participation)、照顧 (Care)、自我實現 (Self-Fulfilment) 與尊嚴 (Dignity) 等五個要點，其中與老人財產、生活有關，如獨立方面有權獲得充足的食物、水、住屋、衣服、健康照顧、家庭及社區的支持、自助；居住安全且適合個人的環境中；盡可能的長居家中。照顧方面有老人有權獲得社會與法律的服務，以增強其自治、保護與照顧；老人有權在人性及尊嚴的環境中，適當利用機構提供的服務；老人在任何居住、照顧與治療的處所，應能享有人權和基本自由，包含了對老人尊嚴、信仰、需求、隱私及決定其照顧與生活品質權利的尊重。尊嚴方面有老人有權在尊嚴和安全感中生活，免於身心的剝削與虐待；老人有權不拘年齡、性別、種族、失能與否而能公平的被對待，而且有其經濟貢獻上獨立的價值 (彭堅汶, 2011)。2009 年立法院審議通過「公民與政治權利國際公約」、「經濟社會文化權利國際公約」(簡稱兩公約) 及「兩公約施行法」後，馬前總統公布「兩公約施行法」，同年 12 月 10 日 (世界人權日) 行政院公布正式實施，此後我國即須善盡兩公約所揭示之國際人權義務 (監察院, 2011)。「世界人權宣言」第 22 條揭示：「每個人，作為社會的一員，有權享受社會保障。」另於第 25 條第 1 項：「人人有權享受為維持他本人和家屬的健康和福利所需的生活水準，包括食物、衣著、住房、醫療和必要的社會服務...。」(監察院, 2014)。又查老人福利法 (2015 年 12 月 9 日修正) 第二章經濟安全第 11 條至第 15 條，有關以房養老在該法第 14

條：「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。」使以房養老政策有明確法律依循。

詹火生 (2010) 指出：「世界銀行 1994 提出三柱 (three pillars) 年金體系模式，至 2005 年建議發展為多層次 (五柱 five-pillar) 老年經濟保障體系，當進展最後一層次 (the fourth pillar) 時，例如我國金管會規劃推動歐美國家實施多年的『逆 (反) 向抵押貸款』，以提供老年民眾籌措退休生活費用時的另一種選擇。」前述五柱保障體系即第零柱非納費性社會救助 (最低生活)、第一柱強制性社會保險的公共年金、第二柱任意性員工退休金制度的私人年金、第三柱自願性商業保險、儲蓄制度的私人年金、第四柱家庭養老 (柯木興、林建成, 2007)。林隆儀、商懿勻 (2015) 以大臺北地區 A 銀行擁有房屋的客戶為研究對象，研究結果顯示：老年經濟安全保障、理財知識對逆向抵押貸款借款意願有顯著的影響。查金管會今 (106) 年度施政目標與重點，列入「強化投資人及金融消費者權益保護」，包含：「強化金融教育宣導與普及金融知識，如推動金融知識普及計畫與投資人教育宣導，及強化投資人與交易人權益保護；持續舉辦『走入校園與社區金融知識宣導活動』；督導評議中心提升金融消費者權益保護；持續促進金融消費評議機制功能，積極迅速解決金融消費

爭議，保障金融消費者權益等」。在建構老人經濟生活安全巢，是需要趨向多元的市場開發模式，愈早財務規劃才能拒當「下流老人」（陳燕禎等，2016）。鑒於目前推展長期照護政策（鉅視，大範圍）是對高齡者經濟安全實施手段之一，透過以房養老制度（微視，小規模）成為協助老年人「在宅安養」期間活化其自有住宅，提供保障其多元經濟安全的方式之一，該制度執行過程中亟須周延考量和設計，藉以保障老人的權益以及維護社會的安全實有其必要性。

二、落實企業社會責任（Corporate Social Responsibility，簡稱 CSR）

2001 年歐盟將企業社會責任定義為：「企業在自願的基礎上，將對社會和環境的關切，整合商業營運及與其利害關係人的互動中」，卡洛爾（Archie B. Carroll）提出 CSR 金字塔模型，最底層是經濟責任，由下往上是法律責任、道德責任、行善責任等 4 個層次，企業為社會盡一份責任，不僅單純做公益慈善，且結合公司經營策略，以利人利己的行動，創造新的競爭優勢（引自李紀珠，2014）。金融機構承作以房養老時能考慮申貸者的期望，在獲利性、公益性及企業社會責任方面，能幫助有需要的年長者取得資金，提升生活品質（黃蓮惜，2017）。一般而言，「企業盈利、社會責任、環境責任」，這三重底線（Triple Bottom Line）是企業的立身之本，包括實踐「企業透過持續在商業營運的改善與改革，達成永續經營；需考量營

運環境、社會的影響；展現對利害關係團體，如消費者、客戶、商業夥伴、社會大眾，關注議題之績效表現；確保企業能夠永遠取得經營所需之資源」（李述德等，2015）。洪雪卿、陳薇如、傅雁鈴（2013）研究以 2007 年至 2010 年間臺灣製造業上市公司為樣本，結果發現：「企業與利害關係人關係越緊密時，越會積極從事相關社會責任活動；當企業的環境揭露程度越高，會有越良好的企業社會責任績效」。池祥萱、池祥麟、梁綺玲（2016）認為：「實行的企業社會責任活動對經營績效，包括提高總資產報酬率（Return on Assets, ROA）和降低經營成本有正面的影響。」可見金融機構善盡企業社會責任是對於利害關係人（申貸以房養老者）多一層保障，惟目前僅有 5 家有設立慈善（或文教）基金會（如表 1），期盼其他金融機構亦能參照成立公益的基金會，透過基金會雇用專職社工人員（社工師）或委託民間福利機構、社工師公會、事務所等，以提供申貸人更完善的全人、全程服務。

經濟部自 2000 年展開「企業社會責任」宣導，天下雜誌與遠見雜誌分別舉辦「天下企業公民獎」、「企業社會責任獎」；臺北市政府勞工局 2011 年起舉辦「幸福企業」標章認證活動，所謂幸福企業係指「平安吉祥、順遂圓滿」，從狹義能夠滿足員工幸福感（物質與精神生活），到廣義能夠為人類創造幸福的企業，公司的積極社會責任，並非法律強制要求，多屬以鼓勵方式為之，消極社會責任是相關法律明訂不能危害社會，當幸福思潮成為企業經營常軌

時，能及早為老人維護權益，也成為公司治理時應為理所當然的事（邱瑞朝，2015）。惟其中僅有身心障礙者納入銀行業、保險業金融友善服務準則，尚缺老人納入增（修）訂該服務準則。總之，企業除了重視誠信與商業倫理外，在社會責任方面則包括遵守法律、社會倫理因素，照顧股東以外的利害關係人的利益、從事公益慈善活動等，各金融機構均將企業社會責任放置網站公開揭露，以取信大眾及投資者、申貸者。除了重視與落實老人人權與經濟安全之普世原則、老人福利相關法規外，亦能關注申貸者在面臨特殊狀況、經濟困頓、生理照護或心理協談或因老化、疾病致失能、失智、失依等有需要社會福利介入時，給予適時、適切提供服務或轉介相關社會資源。

三、社會福利介入彌補缺口

以房養老制度雖可避免「房屋富翁、現金窮人」的矛盾現象，但當金融機構未能妥善管理相關風險，以房養老貸款業務可能遭遇瓶頸，或老人面臨生活急難、經濟困頓，醫療與照護成本提高等問題，又年金改革後「多繳、少領、延後退」的方式，恐須因應貧窮的「下流老人」問題。以房養老的申貸者如遇老人人權受損與經濟安全有漏洞時，則須結合社會資源將社會服務輸送到申貸人（如圖 1），以「臺北市公益型以房養老實驗方案實施計畫」為例，需強制諮詢，財務、法律並重；定期關懷訪視、轉介至安養護機構或提供居家照顧服務等。從表 1 得知，10 家金融機構

只有 5 家有設立慈善（或文教）基金會，若能考量雇用社工專業人員、社工師提供平日一般民眾的以房養老諮詢服務；對申貸人提供每週電話訪談與每 3 個月到府關懷訪視 1 次，如有需要則給予相關金融服務或立即協助轉介機構收容或居家服務；善用遠距照護（衛福部，2017）、長期照護服務；如需安排入住機構後，由家屬或銀行出租（售）管理不動產；或老人遺囑中將資產捐贈做公益，此與社福團體（機構）跨專業結合資源或委託辦理相關事項，使申貸以房養老的長者不致漏失適切照顧，才能真正關照老人權益與福祉。

有關以房養老、信託與保險等金融商品多元化的發展，社工人員須結合財務概念的金融社會工作模式，對於經濟議題實務處遇策略有所助益（許鳳雅，2014；郭登聰，2016）。為解決少子女化與高齡化社會所衍生的龐大財政負擔，與老人安養機構服務品質、社會福利措施不足問題，除可參考國外以房養老制度運作，茲繪製以房養老貸款流程示意圖（如圖 2），提供參考，期能多一些管道讓老人以房地產為抵押擔保，藉以獲得退休生活開銷、各項保險及醫療看護等費用，作為養老生活費用匱乏時的資金挹注方式之一，此藉由老人的房地資產頤養天年，一方面減輕政府的財政負擔，另方面有助於改善老人退休養老費用不足之問題。

伍、結論

現今除了保留少部分公益型以房養老

試辦計畫外，目前商業型以房養老申貸件數及金額有擴增趨勢，茲提出下列建議，供未來政策規劃、相關法規修訂等之參考。

一、政府政策方面

政府是以房養老制度的政策指導與規劃者、監管者等，須更深入檢討定型化契約的適切性，如貸款額度、利率、不動產估價、費用負擔、無追索權之執行、監督

與資訊揭露等；強化信用保證機制；建立房價指數，以預測未來房價；建立專業諮詢服務與申訴管道；對於服務品質缺口提供補救措施，如遇不良債權發生、避免老人落入流離失所窘境；設立專款基金，承擔借款人終老後出售房屋所得款項，不足清償貸款本息差額的風險；考量優惠或免稅措施來鼓勵金融機構、保險業、社福機構（團體）等興辦以房養老業務。

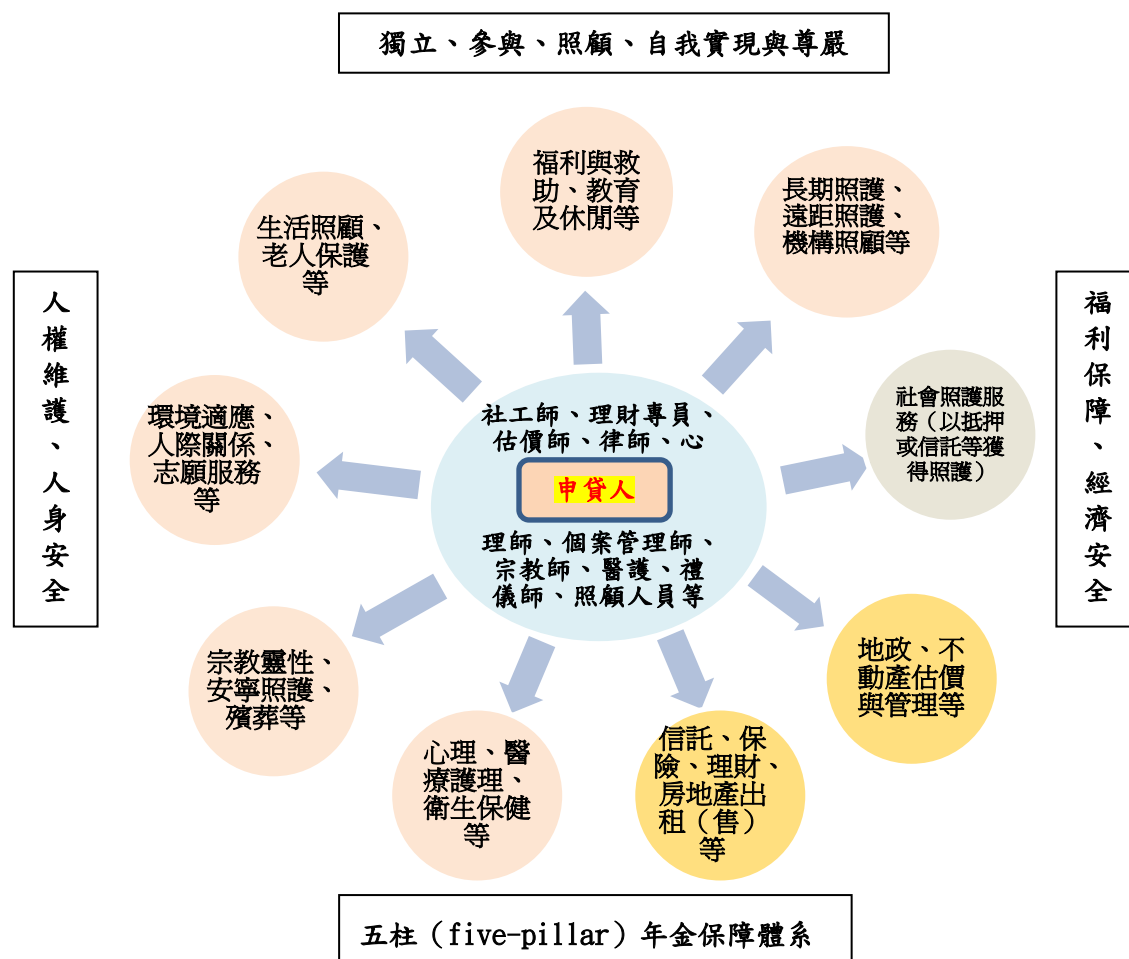


圖 1：以房養老與社會服務輸送圖

王綉蘭自繪

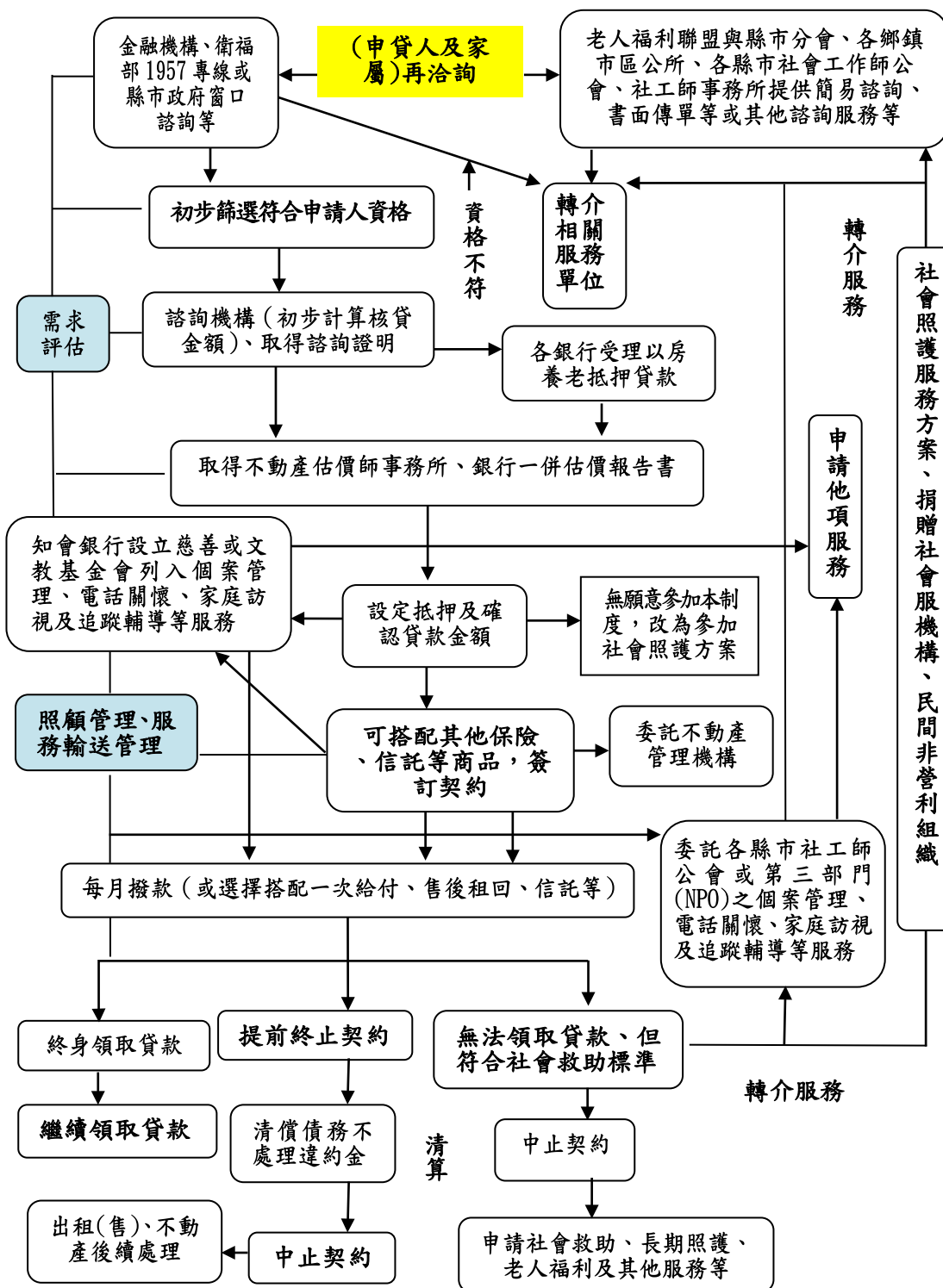


圖 2：以房養老貸款流程示意圖

王綉蘭自繪

二、金融機構方面

重視老人人權與經濟安全、落實社會企業責任；加強以房養老之金融知識教育訓練、民眾宣導；金融機構官網增加試算功能（目前僅有 D 銀行試算表、E 銀行試算精靈、I 銀行貸款月給付金試算表、養老退休金試算）；實踐不動產證券化條例，有利以房養老擴充範圍與彈性資產處理，加速資產的流動性與降低風險；將老人納入修訂銀行業、保險業金融友善服務準則；鼓勵設置慈善（或文教）基金會，並能自聘或委辦社工人員等，加強連結社會福利介入、多功能（全人、全程）的服務；提供資金拍攝微電影、宣傳短片、融入電視劇情宣導以房養老等。

三、社工人員方面

透過金融機構自聘或委辦民間機構社工人員、個案管理師，或各縣市社會工作師公會、社會工作師事務所等，社工人員（社工師）須瞭解服務輸送過程中以房養老之風險與限制；須強化「金融社會工作」的知識技能；對申貸人提供每週電話訪談與每 3 個月到府關懷訪視 1 次；能連結與運用社會資源，如遠距照護、社會救助、長期照護、老人保護措施、培訓志工、募

集善款與物資、通報轉介等；能提供客制化並及時補位或彌補服務，建立社會經濟安全網，以保障老人最基本的生存權與福祉。

四、申辦民衆方面

金管會官網雖有設置「金融知識宣導專區」，仍嫌不足，民眾須透過媒體訊息、網路數位教學、金融機構、教育部（樂齡學習網）、基層社區活動等吸收經濟安全、金融知識、以房養老及保險、信託、購房等理財技能，使資產活化，讓老人的房屋資產同時發揮了居住和融資的雙重功能。

從傳統「養兒防老」觀念轉變為進入「以房養老」時代，老人愈早重視退休後規劃的「第二人生」，經由房地產變現、資產靈活運用等方式，支付生活開銷、長期照護費用或用以購買長照商業保險等，透過以房養老保障老人退休後的經濟安全，有助於讓老人過著更有尊嚴、高品質的生活，迎向樂齡人生。

（本文作者為社會工作師、宜蘭縣政府參議退休）

關鍵詞：以房養老、逆（反）向抵押貸款、社會照護服務、售後租回年金屋方案

參考文獻

- 內政部統計處（2017）。《106 年第 10 週內政統計通報（我國老年人口數首次超過幼年人口數）》。（http://www.moi.gov.tw/stat/news_content.aspx?sn=11735）。
- 王文忠（2010）。〈公教人員保險制度之養老給付年金制之探討〉。《文官制度季刊》，（2，

- 1), 99-141。
- 王建民 (2012)。〈逆向抵押貸款—以房養老政策的問題及對策〉。3月19日《國政研究》。
(<http://www.npf.org.tw/2/10497?County=%25E8%2587%25BA%25E5%258D%2597%25E5%25B8%2582&site=>)。
- 王健安、張金鶚 (2016)。〈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》，(25, 1), 37-75。
- 王綉蘭 (2012)。《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在職專班碩士論文。
- 王曉慧 (2013)。《探討逆向抵押貸款在臺灣實施的關鍵成功因素》。東吳大學商學院企業管理學系在職專班碩士論文。
- 甘騰彪 (2015)。《以房養老制度之可行性研究—以我國醫療產業人員為例》。朝陽科技大學財務金融系碩士論文。
- 全澤蓉 (2017)。〈金管會：以房養老截至目前共 1336 件〉。3月16日《經濟日報》。
- 朱迺欣等 (2012)。《創齡：銀色風暴來襲》。新北市：立緒文化。
- 朱漢崙 (2017)。〈退休理財術—活用以房養老，建立退休族樂活人生〉。2月18日《工商時報》。
- 江瑞祥 (2016)。〈臺北市府社會局委託辦理臺北市以房養老實驗暨服務方案〉。財團法人國土規畫及不動產資訊中心《以房養老經驗分享暨未來展望》說明座談會會議手冊》，29-40。
- 金融監督管理委員會 (2017)。《施政計畫》。(<http://www.fsc.gov.tw/ch/index.jsp>)。
- 池祥萱、池祥麟、梁綺玲 (2016)。〈企業社會責任之策略性分析〉。《管理評論》，(35, 1), 21-45。
- 孟曉蘇、柴效武 (2009)。《反向抵押貸款》。北京市：人民出版社。
- 邱金蘭 (2016)。〈包租代管添誘因，推租屋版以房養老〉。《經濟日報》。
(<https://money.udn.com/money/story/5621/1872130?from=popin>)。
- 邱瑞朝 (2015)。〈幸福企業—公司治理之企業社會責任〉。《經營管理論叢》，(10, 1), 53-58。
- 李永琮、羅玉皓 (2016)。〈反向房屋抵押貸款商品結構分析〉。《臺大管理論叢》，(26, 2), 139-171。
- 李述德等 (2015)。《企業社會責任年鑑 (民國 104 年)》。臺北市：經濟日報出版。
- 李紀珠 (2014)。〈企業道德與社會責任〉。《內部稽核季刊》，(86), 4-10。
- 吳品儀、廖文偉、蔡政忠、王綉蘭、武季亞 (2016)。〈探討以房養老政策試辦後何去何從？—中港臺兩岸三地的對比分析〉。《2016 年臺灣社會福利學會年會暨國際學術研

- 討會「高齡世代的社會福利轉型－科層治理、政黨與公民運動的交織對話」，1-21。
- 吳培瑋（2013）。《反向抵押貸款：考慮通貨膨脹與長壽風險》。國立臺北大學金融與合作經營學系碩士論文。
- 吳靜君、韓化宇（2017）。〈立委：以房養老對銀行有利〉。3月17日《經濟日報》。
- 林旻柔（2016）。〈以房養老夯，銀髮族理財商機大〉。8月8日《民眾日報》。
- 林隆儀、商懿勻（2015）。〈老年經濟安全保障、理財知識與逆向抵押貸款意願之研究〉。《輔仁管理評論》，（22，2），65-94。
- 邵柏鈞（2014）。《探討我國中老年人口對以房養老之認知》。朝陽科技大學保險金融管理系碩士論文。
- 洪唯銘（2014）。《以房養老制度在臺中市之可行性研究》。朝陽科技大學財務金融系碩士論文。
- 洪雪卿、陳薇如、傅雁鈴（2013）。〈影響企業社會責任績效之重要因素為何？〉。《商管科技季刊》，（14，4），405-441。
- 柯木興、林建成（2007）。〈淺談世界銀行多層次「老年經濟保障模式」〉。11月9日《國政分析》。（<http://www.npf.org.tw/3/3488>）。
- 柴效武、孟曉蘇（2009）。《反向抵押貸款制度》。北京市：人民出版社。
- 華昌宜、李智仁（2010）。《人口老化趨勢與銀行業發展逆向行房屋抵押貸款之策略》。臺灣金融研訓院補助中華民國銀行商業同業公會全國聯合會研究報告。
- 程建輝（2015）。《臺灣非營利組織以房養老實證研究--以郭伯伯之家附負擔捐贈為例》。中華科技大學建築工程與環境設計研究所在職專班碩士論文。
- 國家發展委員會（2016）。《「中華民國人口推估（105至150年）」報告》。
- 彭堅汶（2011）。《聯合國老人綱領與人權》。
- （<http://eportfolio.lib.ksu.edu.tw/~T093000002/blog?node=000000025>）。
- 許永昱、周素娥（2017）。〈不動產逆向抵押貸款中知覺風險對行為意圖影響效果之研究〉。《2017社團法人臺灣老人學學會年會暨學術研討會手冊》。67-69。
- 許鳳雅（2014）。《社會工作者之金融理財知能及教育需求與其實務工作效能之探討》。國立臺灣大學社會工作學研究所碩士論文。
- 郭登聰（2016）。〈金融社會工作：老問題新手法〉。《社區發展季刊》，（155），225-241。
- 張金鶚（2009）。〈臺灣「以房養老」三方案模式提議〉。《「以房養老」逆向抵押貸款方案研討會－美國經驗與臺灣模式之探討手冊》。壹 28-71。
- 張雅萍（2016）。《高齡化社會的金融創新：逆向抵押貸款商品之研究》。國立中山大學財務管理學系研究所碩士論文。
- 黃耀榮（2006）。〈「在地老化」之終生住宅發展形式探討〉。《臺灣老年醫學會雜誌》，（1，

- 3), 138-150。
- 黃蓮惜(2017)。《影響「以房養老意願」之因素探討》。銘傳大學財務金融學系碩士在職專班碩士論文。
- 陳年等(2011)。《老人服務事業概論》。新北市：威仕曼文化。
- 陳清平(2011)。《反向抵押貸款對退休規劃之影響因素分析》。逢甲大學風險管理與保險研究所碩士論文。
- 陳國興(2015)。《課富人稅下資產配置策略及以房養老創新之研究》。國立中山大學財務管理學系研究所博士論文。
- 陳燕禎、陳怡君、黃大綱、王安慈(2016)。〈老本自我保護：建構老後經濟安全巢之探討〉。《社區發展季刊》，(156)，435-449。
- 陳慧菱(2016)。〈以房養老正夯，李紀珠提7大建議，籲設保險基金承擔風險〉。2月23日《鉅亨網》。(<http://news.cnyes.com/news/id/292165>)。
- 陳慧菱(2017)。〈金管會立院備詢李瑞倉：以房養老都會區接受度高，已放貸逾1300件〉。3月16日《鉅亨網》。(<http://news.cnyes.com/news/id/3749859>)。
- 曾明宗(2015)。《影響金融業辦理逆向抵押貸款因素之研究》。國立政治大學地政學系碩士在職專班碩士論文。
- 楊屯山、蔡錦堂、林哲群(2014)。〈逆房貸抵押品的處置時間對保險費率的影響〉。《住宅學報》，(23，1)，35-50。
- 楊志良(2011)。〈由活躍老化觀點建構國民健康新願景〉。《社區發展季刊》，(132)，26-40。
- 楊裕仲(2011)。《以房養老富三代：讓你的固定資產活起來！》。臺北市：理財文化出版。
- 楊倩蓉(2016a)。〈2016年這8個商機正夯大力〉。《快樂工作人 Cheers 雜誌》，(184)，102-105。
- 詹火生(2010)。〈國民年金周年之回顧與展望〉。《國家政策研究基金會，社會(研)》099-001號，(<http://www.npf.org.tw/post/2/6933>)。
- 蔡怡杼(2017)。〈以房養老開辦1年半，貸款70億元〉。3月15日《中央社》。
- 監察院(2011)。《2008-2009年監察院人權工作實錄，第四冊老人人權》。監察院人權保障委員會編印。
- 監察院(2014)。《2013年監察院人權工作實錄，第二冊 經濟、社會與文化權利》。監察院人權保障委員會編印。
- 藍紫綺(2016)。《臺灣逆向不動產抵押貸款年金定價與財務風險分析》。國立高雄第一科技大學金融系理財組碩士論文。
- 衛生福利部(2014a)。《102年老人狀況調查報告》。臺北市：衛生福利部。
- 衛生福利部(2014b)。《不動產逆向抵押貸款制度試辦方案》。

- (<http://www.sfaa.gov.tw/SFAA/Pages/Detail.aspx?nodeid=384&pid=2514>)。
- 衛生福利部 (2015)。《**高齡社會白皮書**》。
- (http://www.sfaa.gov.tw/SFAA/File/Attach/4681/File_165233.pdf)。
- 衛生福利部 (2017)。《**遠距健康照護服務**》。(<http://mohw.telecare.com.tw/HomePage.asp>)。
- 廖珮君 (2016)。〈以房養老，銀行公會提 7 大建議〉。2 月 23 日《**蘋果日報**》。
- 劉莉莉、廖崇凱 (2014)。〈不動產逆向抵押貸款可行性分析〉。《**蘭陽學報**》，(13)，55-66。
- 潘秀菊、李智仁 (2010)。《**以房養老商品：反向抵押貸款制度之理論與實務**》。臺北市：元照出版公司。
- 潘若琳 (2009)。〈「以房養老」政策議題摘要〉。《**「以房養老」逆向抵押貸款方案研討會——美國經驗與臺灣模式之探討手冊**》。參 1-3。
- 賴麗秋 (2015)。〈以房養老各家方案比一比〉。《**熟年誌**》，第 57 期。
- 鄭堯任 (2012)。〈我國少子化與高齡化對老人經濟安全影響之因應對策：反向抵押貸款的應用〉。《**2012 年臺灣人口學會年會暨學術研討會**》。
- (<http://sass.au.edu.tw/population/File/12-2.pdf>)。
- 蕭育仁、池祥萱 (2015)。〈性別對金融知識和金融行為的影響 (GM04) (第 2 年)〉。《**科技部補助專題研究計畫成果報告**》。國立東華大學財務金融學系出版。
- 蕭育仁、陳錦村、廖志峰 (2016)。〈金融知識與退休金規劃關聯性之研究〉。《**管理學報**》，(33, 2)，311-335。
- 謝明瑞 (2013)。〈建立穩健經營之「以房養老」制度〉。3 月 4 日《**國政研究**》。
- (<http://www.npf.org.tw/post/1/12005>)。
- 臺灣金融研訓院 (2016)。《**「第八屆臺灣傑出金融業務菁英獎」頒獎活動**》。
- (<http://service.tabf.org.tw/tw/User/GreatAward8/>)。