

商業型不動產逆向抵押貸款之法律實務初探 Legal Practices of Loan Term in the Reverse Mortgage Loan

陳泓予 (Hung-Yu Chen)

朝陽科技大學企業管理系博士班研究生

Student of Ph.D Program, Department of Business Administration

Chaoyang University of Technology.

林益倍 (Yih-Bey Lin)

朝陽科技大學財務金融系教授兼系主任

Professor and Chairman, Department of Finance

Chaoyang University of Technology

摘要

臺灣預計於2017年邁入「高齡社會」，且2025年將成為「超高齡社會」，但長輩退休後的生活幸福嗎？隨著年齡增加，年長者愈擔心手邊經濟不能負擔老年生活。本研究以臺灣市場上推行的「商業型不動產逆向抵押貸款」為對象，運用文獻整理與資料分析，針對實務上與法令規範的差異處提出建議，希望能夠提供給政府相關部門做為研修法令的參考依據。

關鍵詞：以房養老、商業型不動產逆向抵押貸款、高齡社會

Abstract

Taiwan is expected to enter the aging society in 2017, and will enter the hyper-aged society in 2025. Are the elders happy after retirement? The elders are increasingly worried that the economy cannot afford the retired life as they grow older. This study uses document analysis and makes a practical suggestion based on the reverse mortgage loan. Wish this study can provide a clearer and more appropriate reference for future law amendments.

Keywords : housing endowment, reverse mortgage loan, aging society

壹、前言

臺灣預計今年將邁入高齡社會，2025 年將成為「超高齡社會」，但長輩退休後的生活幸福嗎？施羅德投信與政大統計系教授鄭宇庭合作，首次針對退休族群進行「退休幸福指數大調查」，在健康、財務、社交三大面向上，臺灣長輩的退休幸福指數平均分數達 73.4 分，以健康 80 分最高，財務 65.9 分最低，且隨年齡增加，年長者愈擔心手邊經濟不能負擔老年生活(2017-03-06 聯合新聞網)。

人口結構高齡化的改變，將對社會制度產生重大衝擊，而我國政府在高齡化社會趨勢下，所產生財政及福利支出的經濟衝擊，已無法滿足年長者經濟安全保障的需求。因此，重視年長者的經濟保障，便成為一項重要議題。金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)於 2016 年所制定的「金融產業發展政策白皮書」中提及：希望以金融業為支點，透過資金的引導配置與金融專業服務，做到以金融支持產業發展，帶動產業創新轉型、協助政府處理當前面臨年金及長照財務問題、建立高齡化社會保障機制、支持公共基礎建設等政策之金融需求，期能翻轉經濟，擴大國內金融市場規模，提升金融產業國際競爭力，為我國開創新局。為達成以上重要使命，金管會提出八大策略主軸，其中「推動高齡化金融創新」即為八大策略主軸之一，而推動高齡化金融創新的內容係鼓勵銀行、保險及證券業發展退休投資理財創新商品，協助政府基金提升投資報酬率，協助解決年金財務缺口，並引導資金投入長照產業及發展銀髮產業，建立完善的高齡化社會保障機制。

依據「金融產業發展政策白皮書」，在銀髮金融市場方面策略有：(一)研發新型態創新商品及服務開拓高齡商機、(二)鼓勵信託業者依高齡需求設計新型態信託商品、(三)發展適合退休基金與長期機構法人投資之創新商品、(四)鼓勵金融業開發退休理財創新基金商品、(五)發展退休財務諮詢顧問業務、(六)配合勞動部協助推動勞工退休金自提自選機制、(七)引導金融業資金協助發展銀髮或長照產業等 7 項具體作法。而在銀行體系的銀髮金融市場中，我國目前已推行的「商業型不動產逆向抵押貸款」，已有合庫商銀、土地銀行、臺灣企銀、第一商銀、華南商銀、臺灣銀行、中信商銀以及台新商銀等 8 家銀行開辦，金管會將持續鼓勵銀行業者辦理商業型不動產逆向抵押貸款業務。

隨著高齡化社會的到來，銀髮市場將為許多行業帶來新的商機，在傳統「養兒防老」觀念逐漸式微的趨勢下，臺灣的金融機構業者推出「商業型不動產逆向抵押貸款」，讓銀髮族每個月都能有固定的生活費，不致於擔心手邊經濟不能負擔老年生活。依據 Reed & Gibler(2003)、Ahlstrom, Tumlinson & Lambrew, (2004) 以及 Wang, Emiliano & Piggott (2009)的看法，逆向抵押貸款是一種金融產品，讓退休長者可以將房地產產權權益轉化為年金所得或一筆活用的信用額度。借款人不需按期償還貸款，同時可以繼續居住在該住宅直到去世、搬家或售出不動產，之後該抵押的不動產即應處分並償還貸款，一旦貸款本息超過抵押不動產的售價，該抵押物的賣方或貸款者，最多只能拿到不動產出售的總價金，不足償還貸款的部份可向保險公司求償，因為逆向抵押貸款的相關費用已包含不足償還貸款的保險。

「商業型不動產逆向抵押貸款」在國外已經實施多年，臺灣則正在起步中。國內對於「不動產逆向抵押貸款」這項議題的研究成果頗多(可查閱「臺灣博碩士論文知識加值系統」、「國家圖書館臺灣人文及社會科學引文索引」等資料庫)，研究的主題涵蓋：制度推行方向、金融機構承辦風險及損益、市場供需以及基於高齡者申辦意願等面向之研究，而李文瑜(2008)和李憲宗(2012)則基於法律觀點，探討政府在以降低逆向抵押貸款制度之交易成本為主要考量下，討論現行抵押權制度與制定「逆向抵押權法」之可行性等。此外，亦有將以房養老法制化，提高其法律位階之論述者(黃昭郎，2013)，惟該

等研究完成之時，臺灣市場上尚未發行「商業型不動產逆向抵押貸款」商品，並且該等研究係基於宏觀的角度來討論「不動產逆向抵押貸款」的法制面。臺灣於2015年11月30日，由合作金庫銀行宣布推出首宗商業型以房養老房貸專案「幸福滿袋」，郭冠甫(2016)於「由美國經驗分析我國逆向抵押貸款制度之法律問題」研究中，以美國HECM的成功經驗提出我國推行現況中的風險問題以及商品設計問題，但似乎仍未明確地指出我國銀行所推出的「商業型不動產逆向抵押貸款」，在實務上究竟面臨哪些法律規範的問題。時至今日全國約已有8家銀行陸續推出本項商品，商品的推展實務與法令規範是否合宜，觸發了從事本項研究的動機，因此本研究的目的係由實務的角度來探討市場上所推出的商業型以房養老房貸專案，是否與法令規範相符？如有不符該當如何因應。此亦為本研究與前述國內研究成果差異之處。

貳、研究方法

本研究為了達到上述研究目的，採取的研究方法為文獻分析法(Document Analysis)。文獻分析法也稱「文件分析法」或「次級資料分析法」，此研究方法在解釋特定時間某現象的狀態與發展情形(王文科，2009)，其價值不僅針對論文內容可做敘述性的解說，還可推論內容對整個過程所造成的影響(楊淦榮，1989)。葉至誠、葉立誠(2002)則提出文獻是指具有歷史價值的圖書文物資料，它包括現代社會的圖書館、檔案館、博物館、藝術館、聲像館、科技情報中心，以及各單位的圖書資料室、檔案室，以及私人所收藏的一切文字、符號、圖形、聲頻與視頻等手段記錄下的各種有歷史價值的知識載體。

藉由文獻分析可以在最短的時間內瞭解本領域的相關知識，可吸收眾多研究者的成果，利用文獻分析法進行分析、整合、亦能夠分享研究成果及發現，進而提出未來相關研究之建議，以供其他的研究者參考。廣義地說，文獻分析也是另外一種間接觀察方法，分析文獻資料傳達之資訊，據以驗證或推論。

本研究採用文獻分析法的目的是希望能發揮站在巨人的肩膀上看世界，並提出研究所得的理念。本研究資料蒐集主要可分為下列三部分：

- (一)與本研究議題相關的現行法規條文。
- (二)與本研究議題相關的書籍、文獻資料、政府出版品、報章雜誌、官方統計資料等。
- (三)國內目前有承辦「以房養老」業務銀行的公開資訊。

參、研究結果

逆向抵押貸款和一般抵押貸款二者都是資金的需求者，以其擁有的不動產為擔保來獲得所需的款項，不動產在抵押之後，住戶仍可繼續住居其內；此二種貸款都是借款人與金融機構間存在債權債務的關係，均圍繞在以不動產擔保為資金融通需求的問題上。

一、不動產逆向抵押貸款與一般貸款之差異

逆向抵押貸款的「逆向」是指借款的金流方式有別於一般的抵押貸款，依據Ong(2008)，一般貸款是借款人於借款到期時支付款項給債權人用以償還債務，而逆向抵押貸款則是反向地由債權人(金融機構)按時支付一定的金額給借款人，其支付額的產生則由轉化房屋所有權而來。因此，逆向抵押貸款可以活化不動產的流動性，同時協助借款人獲得日常生活所需的資金(Hancock,1998； Rowlingson, 2006)。本研究從授信評估方式、金流方式、淨值計算、債權確保等四個面向來說明不動產逆向抵押貸款與一般貸款之差異。

(一)授信評估方式不同：

逆向抵押貸款與一般抵押貸款都需要提供不動產抵押給金融機構，但是借款人在申

貸一般抵押貸款時，很容易因為沒有收入或者所得太低，導致金融機構評估還款來源不足而遭拒貸。原因是一般抵押貸款在核貸前必需依照中華民國銀行商業同業公會全國聯合會頒布的「會員授信準則」第 20 條之規定，辦理授信業務應本安全性、流動性、公益性、收益性及成長性等五項基本原則辦理，並依借款人(people)、資金用途(purpose)、償還來源(payment)、債權保障(protection)及授信展望(perspective)等五個面向(通稱為授信 5P)來審核，經過綜合考量後做為核貸准駁之依據。依據黃泓智等人(2008)的說法，逆向抵押貸款只要申貸者符合申貸資格，金融機構便會核准給予貸款或核准給予一筆信用額度，且承貸者並不會要求年長屋主按期償付貸款，唯有在年長屋主離世或搬家時，貸款才算到期。亦即逆向抵押貸款只著重在擔保品的價值性，貸放的金融機構日後不能因為擔保品價值不足清償貸款而終止合約。逆向抵押貸款的貸款金額高低係取決於房屋地段價值，與借款人的償債能力並沒有關係。因此，逆向抵押貸款所重視的是借款人的申貸資格以及不動產價值，與傳統授信重視的授信 5P 原則不同。

(二)金流方式不同：

一般抵押貸款是借款人在向金融機構借款時，由金融機構一次撥付整筆抵押貸款金額的現金流入，然後分期(長期可能是 10 年到 30 年不等)，按月將本息攤還，直至還清為止；但是逆向抵押貸款是指房屋所有權人在到達一定年齡後(通常是 65 歲)，為了取得資金以負擔老年生活，而將不動產抵押給金融機構，在貸款期間有年金性質之現金流入，由金融機構按月支付一定金額的養老金給高齡借款人，借款人在有生之年不必歸還貸款的本金，可持續擁有該房產及住居，但當借款人去世後，可由繼承人代償原欠金融機構之借款，或由債權人將房屋處分後，將處分的價金用來償還原借款本金(含記帳之利息)，此即是逆向抵押貸款與一般抵押貸款金流方式之不同。

(三)淨值計算不同

對借款人而言，一般抵押貸款擔保品的資產價值會隨每月本金攤還(貸款餘額下降)而增加，淨值也會因為借款期間而增加；但是逆向抵押貸款擔保品的淨值，會隨著貸款期間拉長而下降，更可能成為負值。此外，貸放的金融機構並不能夠因為淨值下降(或負值)，而要求終止年金給付或終止借款合約。

(四)債權確保不同：

一般抵押貸款的借款人如有延遲償付借款本息的違約情況，貸放的金融機構可以引用加速條款，將借款視同到期，並依法處分擔保品，以利收回債權，且如果尚有部分債權無法滿足時，並可以針對債務人之其他資產或收入處分，如有保證人，亦可在不足受償的情況下向保證人求償；而逆向抵押貸款，在繼承人不願意代償(或無繼承人)之情況下，除了處分原擔保品之外，沒有收回債權的其他途徑與方式。

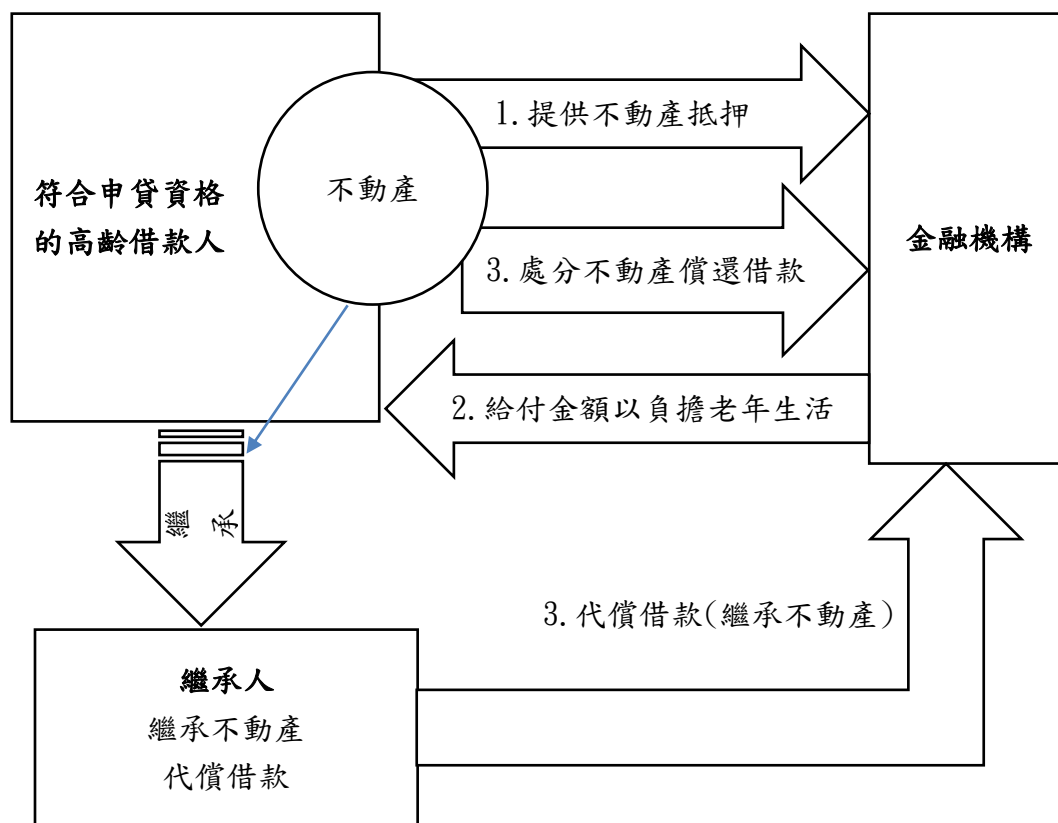


圖 1 逆向抵押貸款示意圖

二、臺灣「商業型不動產逆向抵押貸款」商品比較

臺灣於 2015 年 11 月 30 日，由合作金庫銀行宣布推出首宗商業型以房養老房貸專案後，陸續有土地銀行、臺灣企銀、第一商銀及華南商銀等 4 家泛公營銀行推行，之後臺灣銀行於 2016 年 4 月宣布加入；而 2016 年 8 月中國信託商銀投身「逆向房貸」商品，成為首家承做本項業務的民營銀行，至 2016 年 10 月則有台新商銀宣布投入以房養老型房貸市場，自 2015 年 11 月迄今全臺已約有 8 家公、民營銀行響應政府長照計畫，投入以房養老型房貸市場，為臺灣老人照護盡一分心力。本研究略將前述 8 家銀行所推出之商業型以房養老房貸專案內容，整理如表 1 所示：

表 1 各銀行以房養老房貸專案比較表

銀行名稱	申貸年齡與期間	貸款最高額度	資金撥付方式
合庫商銀	年滿 60 歲 最長 35 年	不動產鑑價總額 之 7 成	採平均法按月定額撥付。
土地銀行	年滿 63 歲 最長 30 年	不動產鑑價總額 之 7 成	採本金平均法按月定額撥付。
臺灣企銀	年滿 60 歲 最長 30 年	不動產鑑價總額 之 7 成	結合信託與保險，年金按月給付 最長 30 年。
第一商銀	年滿 65 歲 最長 30 年	不動產鑑價總額 之 7 成	按月定額給付
華南商銀	年滿 65 歲 最長 30 年	不動產鑑價總額 之 8 成	按月撥款
臺灣銀行	年滿 65 歲 最長 30 年	不動產鑑價總額 之 7 成	按月撥款，給付金額逐年遞增(遞 增率為 3%)
中國信託商銀	年滿 60 歲 最長 30 年	不動產鑑價總額 之 7 成	按月撥款，利息逐月提高。
台新商銀	年滿 65 歲 最長 30 年	不動產鑑價總額 之 7 成	結合信託與保險，年金按月給付 最長至 105 歲。

資料來源：各家銀行網站

三、金融機構辦理授信業務相關規範

依據銀行法第 5-2 條規定，所謂「授信」係指銀行辦理放款、透支、貼現、保證、承兌及其他經中央主管機關指定之業務項目。邱潤容(1998)則認為所謂「授信」，係指銀行對於客戶授與信用，並擔負風險，以賺取利息的業務。而陳泓予(2011)指出「銀行從事資金之貸予或信用之提供，風險之發生均在所難免。資金貸予的風險為資金之損失，而信用提供之風險則為代履行其債務，其結果亦為資金之損失，故辦理直接授信與間接授信，均須審慎處理，以期債權之安全。銀行授信業務為銀行營利的主要來源，授信業務之主要功能為一方面配合國內經濟發展的要求，滿足工商企業活動及社會大眾的需要；另一方面則在維持銀行的正當收益及優質的放款資產，確保存戶權益。」基於上述，金融機構在辦理授信業務時，首重遵守相關法令之規範。

(一)銀行法之相關規範

金融機構依據銀行法辦理授信業務之期限，依據銀行法第 5 條之規定，其期限在 1 年以內者，稱為短期信用；超過 1 年而在 7 年以內者，稱為中期信用；超過 7 年者，稱為長期信用。而授信業務又因擔保品之有無，可區分為有擔保授信及無擔保授信二種，依據銀行法第 12 條及第 13 條的規定，所謂「擔保授信」，係指提供下列之一為擔保者：1.不動產或動產抵押權、2.動產或權利質權、3.借款人營業交易所發生之應收票據、4.各級政府公庫主管機關、銀行或經政府核准設立之信用保證機構之保證；而「無擔保授信」則是無前述各款擔保之授信。所謂「長期借款」，依銀行第 5 條之規範係指超過 7

年以上者，但其借款期限究竟可以承做多長的期間呢？銀行法第 38 條明定：銀行對購買或建造住宅或企業用建築，得辦理中、長期放款，其最長期限不得超過 30 年。但對於無自用住宅者購買自用住宅之放款，不在此限。

逆向抵押貸款係以借款人擁有的不動產為擔保向金融機構借得所需的款項，因此符合銀行法第 12 條所稱之擔保授信，且申貸借款之期間如超過 7 年，亦符合銀行法第 5 條所稱之長期信用。然而，逆向抵押貸款之借款資金用途(目的)係為保障老年生活之所需而非購買或建造住宅，與銀行法第 38 條所明定之「購買或建造住宅或企業用建築」不同，因此逆向抵押貸款之貸款期限最長是否可以為 30 年甚至是「不在此限」，容有疑義。目前國內 8 家銀行所承辦的逆向抵押貸款均屬「商業型不動產逆向抵押貸款」，非屬「公益型不動產逆向抵押貸款」，在這 8 家銀行中有 7 家銀行所訂的貸款期間最長為 30 年，合作金庫商銀所訂的最長期限則為 35 年，均與銀行法第 38 條之規定不符。此外，依據逆向抵押貸款之金流方式與還款方式，亦不符合銀行法第 14 條所稱之中、長期分期償還放款。

(二)民法有關抵押權之規範

逆向抵押貸款係以借款人擁有的不動產為擔保向金融機構借得所需的款項，因此必須遵循民法所定有關「抵押權」之規範。有關於逆向抵押貸款於物權法定主義下的檢視與適用問題，學者李文瑜(2008)、李憲宗(2012)、黃昭郎(2013)、潘秀菊和李智仁(2009)研究已多有論述，本文即不著墨於此。而依據民法之規定「最高限額抵押權」係指債務人或第三人提供其不動產為擔保，就債權人對債務人一定範圍內之不特定債權，在最高限額內設定之抵押權。最高限額抵押權所擔保之債權，以由一定法律關係所生之債權或基於票據所生之權利為限。因最高限額抵押權乃擔保繼續不斷增減之不特定債權，惟該狀態仍應有終止之時，自有確定債權期日之必要，故最高限額抵押權得約定其所擔保原債權應確定之期日，而確定之期日自抵押權設定時起，不得逾 30 年，如逾 30 年者，縮短為 30 年，並得於確定之期日前，約定變更之。依據黃昭郎(2013)之見解，逆向抵押貸款如以申貸者所提供之房屋價值作為最高限額抵押權設定，似可視為最高限額抵押權，透過物權法定內容從寬解釋之方法，擴張適用範圍，而承認其為物權法上之抵押權。依據表 1 可知，目前國內銀行所推出之「商業型不動產逆向抵押貸款」，均以申貸者所提供之房屋價值作為最高限額抵押權設定，實務之操作即適用最高限額抵押權之規範。

再依據內政部公布統計數據，2015 年國人平均餘命達 80.2 歲。其中，男性為 77.01 歲，女性為 83.62 歲。六都中以臺北市平均年齡 83.43 歲最高、新北市 80.96 歲次之，高雄市 78.86 歲最低；其他縣市中，以臺東縣 75.22 歲最低。不過，根據衛福部 2014 年統計的「健康平均餘命」僅 71 歲，凸顯老年長期照護的需求與重要性(2016-09-29 聯合新聞網)。政府鼓勵銀行推行「商業型不動產逆向抵押貸款」的目的，係為響應政府長照計畫為臺灣老人照護盡一分心力，依據表 1 可知，目前國內銀行所推出之「商業型不動產逆向抵押貸款」撥款方式，除臺灣企銀、台新商銀可一次撥款並配合保險及信託方式之外，其餘 6 家銀行均為按月撥款。因為我們無法排除高齡借款人餘命超逾平均餘命的可能，因此如以目前 6 家銀行的實務作法，則可能會有受限於現行民法第 881 之 4 條，最高限額抵押權設定期限之上限為 30 年之規定，當 30 年屆至後新撥貸予借款人之金額，將不在原抵押權擔保債權範圍內的問題，除非銀行在 30 年期限屆至前再與借款人另行約定變更延長原抵押權之確定期日。然而，如屆時借款人因年齡過高已不具行為能力，且又無監護人可代為行使變更抵押權確定期日，銀行勢將被迫終止撥款，甚至須處分房屋擔保品清償欠款之情況發生(李紀珠，2016)。本項問題尤其以合作金庫商銀所推出的「商業型不動產逆向抵押貸款」借款期限最長 35 年更應注意，以免衍生銀行與借款人

之間的爭議。

肆、討論

吳培瑋(2013)表示，銀行承作逆向抵押貸款約有利率、房價、通貨膨脹以及長壽等風險因素。然而，金融機構推行「商業型不動產逆向抵押貸款」與一般抵押貸款的目的不同，似不應站在相同的立場考量風險與利潤，話雖如此，但金融機構推行「商業型不動產逆向抵押貸款」仍不應脫離法令之規範，必須在現行法令的框架下推行此項響應政府長照計畫的業務。

依據本文研究結果所述，逆向抵押貸款之借款資金用途與銀行法第 38 條所明定之「購買或建造住宅或企業用建築」不同，但目前 8 家承辦商業型以房養老房貸專案的銀行，有 7 家銀行所訂的貸款期間最長為 30 年，合作金庫商銀的借款期限更是最長 35 年，此與銀行法第 38 條之規定已然不符，並且亦查無主管機關作得以放寬借款期限的解釋函令。回顧過去，為減低一般民眾房貸之負擔，1995 年修訂銀行法第 38 條時，乃將一般房貸放款期限由原訂之 20 年延長至 30 年，但無自用住宅之放款不在此限；而現今政府為處理面臨長照財務問題並建立高齡化社會保障機制，其所欲照護之對象與責任已然高於照護無自用住宅而購置自用住宅者，因而本研究建議政府相關單位應進行銀行法第 38 條條文之研修，或增訂銀行法第 38-1 條將商業型不動產逆向抵押貸款之借款期限明定，使金融機構有所遵循，以免落入違反銀行法之窠臼。

在抵押權法規方面，李憲宗(2012)曾有新制定「逆向抵押權法」之提議，雖其見解頗具見地，然本研究認為目前 8 家銀行所推出的「商業型不動產逆向抵押貸款」均是以申貸者所提供之房屋價值作為最高限額抵押權設定，法理之解釋與實務之操作已適用最高限額抵押權之規範，則在修訂銀行法第 38 條或增訂銀行法第 38-1 條將逆向抵押貸款之借款期限明定之同時，應修訂民法第 881 之 4 條，延長最高限額抵押權設定期限之上限規定以為因應。

依據內政部的統計，我國老化指數指標在今(2017)年 2 月首度破百，達到 100.18%，這表示我國老人人口數已經超過幼童人口數，因此以金融業為支點，透過資金的引導配置與金融專業服務，做到建立高齡化社會保障機制之政策使命已刻不容緩，希望本研究的成果能夠作為政府研修法令時的參考依據。

參考文獻

一、中文部分

- 1.王文科(2009)，《教育研究法》，臺北：五南。
- 2.邱潤容(1998)，《銀行實務》，臺北：三民。
- 3.李文瑜(2008)，「台灣發行反向房屋抵押貸款相關法律問題之研究」，未出版碩士論文，政治大學風險管理與保險研究所。
- 4.李憲宗(2012)，「逆向抵押貸款制度運作之政府角色與法規範分析」，未出版碩士論文，臺北大學不動產與城鄉環境研究所。
- 5.吳培瑋(2013)，「反向抵押貸款：考慮通貨膨脹與長壽風險」，未出版碩士論文，臺北大學金融與合作經營研究所。
- 6.陳泓予(2011)，「女性消費者對銀行授信業務刻板印象之研究-以苗栗縣為例」，《修平學報》，第 22 期，81-104。
- 7.郭冠甫(2016)。「由美國經驗分析我國逆向抵押貸款制度之法律問題」。《靜宜法學》，第 5 期，119-164。
- 8.黃昭郎(2013)，「以房養老為老年經濟安全保障之研究」，未出版碩士論文，中正大學。

法律學研究所。

- 9.黃泓智、吳文傑、林左裕、鄭雅丰(2008)，「The Application of Reverse Mortgage in Aging Society」，《風險管理學報》，第10卷第3期，293-314。
- 10.葉至誠、葉立誠(2002)，《研究方法與論文寫作》，臺北：商店文化出版社。
- 11.楊孝榮(1989)，《內容分析法。社會及行為科學研究法（下冊）》，臺北：東華。
- 12.潘秀菊、李智仁(2009)，「逆向抵押(反向抵押)制度-以房養老之可能性探討」，《中華民國信託商業同業公會研究計畫》，117-141。

二、英文部分

- 1.Ahlstrom A., Tumlinson A. & J. Lambrew(2004), "Linking Reverse Mortgage and Long-Term Care Insurance", *The George Washington University*,1-15.
- 2.Hancock, R., (1998),"Can Housing Wealth Alleviate Poverty Among Britain's Older Population?", *Journal of Fiscal Studies*, Vol. 19(3), 249-272.
- 3.Ong, R., (2008), "Unlocking Housing Equity Through Reverse Mortgage : The Case of Elderly Homeowners in Australia", *European Journal of Housing Policy*, Vol. 8(1), 61-79.
- 4.Reed, Richard &Gibler, Karen M. (2003), "The case for reverse mortgages in Australia : applying the USA experience", *Conference of Pacific Rim Real Estate Society2003*, Brisbane, Queensland,1-13.
- 5.Rowlingson, K.,(2006), "Living Poor to Die Rich? Or Spending the Kids' Inheritance? Attitudes to Assets and Inheritance in Later Life", *Journal of Social Policy*, Vol. 35(2), 175-192.
- 6.Wang, L., Emiliano A. V. & J. Piggott(2009), "Securization of Longevity Risk in Reverse Mortgages", *Journal of North American Actuarial*, Vol. 12(4), 345-371.

三、網路資訊

- 1.中華民國銀行公會徵、授信準則全文，取自中華民國銀行商業同業公會全國聯合會網站
<http://www.ba.org.tw/PublicInformation/ImportantSpec?type=8fe1f245-6faa-4121-9b9a-5b5e5d5394c4>
- 2.內政部統計處，取自 <http://www.moi.gov.tw/stat/chart.aspx?ChartID=S0401>
- 3.全國法規資料庫網站，取自 <http://law.moj.gov.tw/Law/LawSearchLaw.aspx>
- 4.金融監督管理委員會(2016)。金融產業發展政策白皮書。取自金融監督管理委員會網站 <http://www.fsc.gov.tw>
- 5.李紀珠(2016)，中華民國銀行公會「以房養老」逆向抵押貸款國際研討會新聞稿，取自中華民國銀行商業同業公會全國聯合會網站
<http://www.ba.org.tw/Notice/Detail/485?returnurl=%2FNotice%2FIndex%3Ftype%3DNews>
- 6.聯合新聞網(2017-03-06)，退休後幸福嗎？台灣長輩最擔心這個。取自
<https://udn.com/news/story/9/2323994>
- 7.聯合新聞網(2016-09-29)，健康餘命遠低於平均壽命凸顯長照重要性。取自
<https://udn.com/news/story/1/1991234>