

以房養老—「B46不動產逆向抵押 借款人遷籍、死亡資訊」產品介紹

張瓊文 / 金融聯合徵信中心 徵信部

查詢產品代號：B46

產品名稱：不動產逆向抵押借款人遷籍、死亡資訊

上線日期：108年1月23日

查詢點數：1點

一、前言

依據國家發展委員會所做之統計，我國於107年已邁入高齡社會，114年將邁入超高齡社會¹。面對人口高齡化趨勢所衍生之各項老年經濟安全議題不容忽視，金融監督管理委員會為因應高齡化社會之金融需求，鼓勵金融機構開發及提供符合年長者需求之商品及服務，爰參照先進國家(如美國、英國、法國、加拿大等)之經驗，推行以房養老政策，亦即所謂不動產逆向抵押貸款業務，符合一定年齡以上之借款人，提供自己既有之不動產設定抵押權予金融機構，以不出售房屋為前提，於貸款存續期間內，金融機構每月撥付固定金額予借款人，當

貸款契約屆期或借款人死亡，得選擇以處分擔保品方式償還債務或由繼承人清償借款後塗銷該抵押權。此項政策一方面可使年長者得以在宅老化並且自給自足，另一方面亦欲透過此政策減輕台灣社會少子化現象所附隨增加之社會福利負擔。

二、以房養老貸款發展現況²

(一)依據金管會所公布之銀行辦理商業型不動產逆向抵押貸(以房養老)情形，自104年11月由合作金庫商業銀行率先開辦，截至108年2月底，已提供以房養老貸款服務的銀行，包括合作金庫商業銀行、臺灣土地銀行、臺灣中小企業銀行、第一商業銀行、華南商業

1 據世界衛生組織定義，65歲以上老年人口占總人口比率達到7%時稱為「高齡化社會」，達到14%是「高齡社會」，若達20%則稱為「超高齡社會」。

2 參考資料：

(1).金融監督管理委員會銀行局業務主題專區「商業型以房養老貸款」2019年3月14日新聞稿，https://www.fsc.gov.tw/ch/home.jsp?id=96&parentpath=0,2&mcustomize=news_view.jsp&dataserno=201903140001&aplistdn=ou=news,ou=multisite,ou=chinese,ou=ap_root,o=fsc,c=tw&dtable=News，拜訪時間2019/3/15。

(2).108年3月15日工商時報A5版「以房養老貸款，三股包辦9成」。

銀行、臺灣銀行、高雄銀行、中國信託商業銀行、台新國際商業銀行、上海商業儲蓄銀行、兆豐國際商業銀行、安泰商業銀行及陽信商業銀行等13家銀行。核貸件數為3,186件，核貸額度約新臺幣177億元。其中，承作最多的前三大銀行分別是合庫76億、1,288件；土銀50億元、968件；華銀27億元、612件，合計佔86%。

(二)以地區別來看，辦理最多的前三大地區分別是北北基1,610件、中彰投458件、桃竹苗397件。其餘地區分別是高屏地區335件、雲嘉南271件、宜花東118件、外島15件。

三、「B46不動產逆向抵押借款人遷籍、死亡資訊」產品開發沿革

(一)因不動產逆向抵押貸款與一般授信案不同，貸款本金隨貸款年限拉長不斷累積增加，而由於借款人壽命具有不確定性，金融機構無法充分掌握借款人生存情形，將使承作不動產逆向抵押貸款之金融機構無法掌握契約到期日，而可能因房價變動產生貸款餘額大於不動產之情形，金融機構需面臨債權無法回收之風險。一旦借款人死亡，不論繼承人辦理繼承手續或全數拋棄繼承、選任遺產管理人，金融機構透過法拍程序執行擔保品等，作業時程較為冗長，須花費相當時間處理。對金融機構而言，辦理不動產逆向抵押貸款之授信風險不易控制。

(二)因此，金融總會於105年金融建言白皮書提出，配合金管會因應人口高齡化等相關經濟安全政策，建議由主管機關與內政部透過行政協助方式，指定聯徵中心取得並

建置借款人遷籍、死亡等戶籍資訊提供金融機構使用，將有助於推動銀行辦理逆向抵押貸款(以房養老)業務，使提供以房養老貸款服務之金融機構充分掌握借款人居住及生存情形，以降低授信風險，並進一步滿足銀髮族之需求，提供更充裕之年老安養資金。爰銀行公會於105年2月4日邀集產、官、學專家召開研商「銀行辦理逆向抵押貸款相關可行性方案」會議，並擬具相關意見向金管會提出建議事項，建議由內政部提供借款人遷籍、死亡等戶籍資訊，轉供聯徵中心建檔，以利銀行查詢利用，降低授信風險。銀行公會並依據金管會指示，於106年5月召開第一次研商「內政部提供不動產逆向抵押借款人遷徙及死亡等戶籍資訊予聯徵中心」會議，請聯徵中心協助填覆內政部戶政司所需之相關書表並協助規劃「財團法人金融聯合徵信中心及金融機構辦理逆向抵押貸款業務使用戶役政資訊管理規定」。經銀行公會綜合參考聯徵中心初擬之草案後，於106年8月25日公會再次召開會議，並與資料提供機關內政部戶政司討論前揭管理規定及相關書表後提交金管會。

(三)金管會遂於107年2月26日以金管銀國字第10600253280號函知內政部，指定聯徵中心辦理不動產逆向抵押貸款案借款人遷籍、死亡等戶籍資料建檔作業。內政部於同年5月4日函覆金管會同意本案，金管會並於6月5日函轉內政部同意提供本案資料予聯徵中心建檔，並請聯徵中心配合內政部相關稽核措施，另亦請金融機構注意踐行個資法所要求取得當事人同意之規定。

(四)聯徵中心於蒐集前述資料後，隨即開發「B46不動產逆向抵押借款人遷籍、死亡資訊」，針對取得內政部資料方式，由聯徵中心定期(每季：1/20、4/20、7/20、10/20)自授信餘額月報檔中擷取不動產逆向抵押貸款之「借款人身分證號」並提供予內政部，內政部再回覆聯徵中心該身分證號之最新戶籍地址及是否有死亡註記。

聯徵中心將內政部所提供之不動產逆向抵押貸款借款之前次及最近一次地址及死亡註記訊息揭露予辦理該項業務之銀行查詢。

本項產品經金管會於107年10月22日以金管銀國字第10701185370號函同意備查，本項產品業於108年1月23日上線提供金融機構查詢使用。

四、「B46不動產逆向抵押借款人遷籍、死亡資訊」產品說明

(一)產品內容	不動產逆向抵押貸款借款人戶籍地址及死亡註記資料。
(二)資料來源	內政部戶政司
(三)產品點數	1點
(四)資料揭露期限	資料更新頻率採每季更新，產品揭露由內政部所提供之上季及最近一季資料(共兩季)供辦理不動產逆向抵押業務之金融機構查詢使用。
(五)查詢理由點選方式	本項產品查詢理由點選方式，第一層限點選「原業務往來」，第二層限點選「放款業務」，第三層點選「取得當事人書面同意」 ³ 。
數據類型	(一)死亡註記：以Y/N表示受查戶是否為死亡戶。
	(二)受查戶前一季登記之戶籍地址：揭露內政部提供聯徵中心之受查戶前一季登記戶籍地址，供會員機構比對不動產逆向抵押貸款人是否有戶籍異動。
	(三)受查戶本季登記之戶籍地址：揭露內政部提供聯徵中心之受查戶最近一季登記戶籍地址。

五、結論

「以房養老」政策，在立意上旨在活化不動產，同時協助年長者取得生活所需資金，減輕子女奉養負擔。此政策在國外已行之有年，惟以國外經驗來看，推動初期仍有承作比例偏低之現象，一方面可能是民衆對內容不熟悉而不願申請，另一方面可能在於金融機構對於風險評估有所疑慮。因此，以房養老政策如要更全面並持續的推動，對金融機構來說，最重要

的是提供降減風險的配套措施，才能增加金融機構承作意願。而聯徵中心「B46不動產逆向抵押借款人遷籍、死亡資訊」產品之開發，即係由金管會與內政部透過行政協助方式，進行跨部門資料整合，指定聯徵中心取得並建置借款人遷籍、死亡等戶籍資訊提供金融機構使用，使金融機構得以利用本項資訊掌握借款人居住及生存情形，做為辦理本項業務授信風險之評估標準之一。

3 金融機構如需查詢不動產逆向抵押貸款業務之借款人戶籍資料，須遵循金管會107年6月5日金管銀國字第10701095820號函及「財團法人金融聯合徵信中心及金融機構辦理逆向抵押貸款業務使用戶役政資訊管理規定」。須由借款人本人書面同意金融機構向內政部查詢其遷籍、死亡之戶籍資料，並同意內政部將該資料轉交聯徵中心建檔，再由聯徵中心提供予發查之金融機構使用。