

台灣「以房養老」三方案模式提議*

張金鶚**

摘要

台灣目前越來越邁向老年化社會，未來需要許多相關配套措施來保障老年人的晚年生活。目前世界許多國家都在發展「以房養老」的相關方案，這種方案最早為 1980 年美國推出，且截至 2008 年已經超過 11 萬件的申請量，隨後推出相關方案的各國也有相當的需求成長量，顯示已經先邁入老年化社會的先進國家對於此方案都有相當的需求量。台灣相較這些已實施的先進國家，台灣目前高齡人口比例已經達到 10%，未來會有更多老年人口的激增，雖然目前已經推出長期看護方案，但是仍缺乏像是「以房養老」這種方案可以讓老年人自給自足且有尊嚴的在宅老化。事實上，台灣比其他國家更具實施「以房養老」方案的潛力，主要原因為台灣房屋自有率高、土地價值較高(房地產價值較不易跌價)、傳統上觀念喜歡在宅老化(不喜歡搬去養老院)，這些都有助於本方案的推行。

本文參考國外的逆向抵押貸款等制度，並考慮台灣社會背景，擬定三個台灣以房養老的方案：逆向抵押貸款方案(RM)、售後租回年金屋方案(SL)、社會照護方案(SC)方案。此外，考量老年人可能產生資訊或理解力不足現象，在此三方案的制度設計中，專業諮詢機構功能在於依照申請人的狀況及需求評估其財務、不動產等條件，協助老年人做決策，以減少未來可能出現的紛爭。「以房養老」方案的推出，可提供老年人有「適應的生活環境」、「尊嚴的生活方式」、「穩定的生活品質」的機會，有助於社會福利制度之健全。建議政府短期應成立專案基金，積極地協助設立實驗個案，並協助成立專業諮詢機構；長期應針對法令上抵觸的部份進行適當的修法或立法，建立「以房養老」相關制度。

關鍵字：以房養老、逆向抵押貸款、專業諮詢團體。

* 感謝政治大學台灣房地產研究中心專任研究員朱芳妮、袁淑湄、林佑儒對本文撰稿之協助。

**政治大學地政系特聘教授。

目錄

一、前言.....	46
二、各界意見.....	49
(一)各界態度與疑慮.....	49
1. 政府部門.....	49
2. 媒體社論.....	50
3. 民意代表.....	50
4. 業者.....	50
5. 學界.....	52
(二)各界意見綜合整理.....	54
三、台灣以房養老三方案模式.....	56
(一) 方案一：逆向抵押貸款方案(RM).....	56
1. 逆向抵押貸款方案運作構想.....	56
2. 逆向抵押貸款方案參與角色.....	57
3. 逆向抵押貸款方案的利弊.....	58
(二) 方案二：售後租回年金屋方案(SL).....	59
1. 售後租回年金屋方案運作構想.....	59
2. 售後租回年金屋方案各參與角色.....	60
3. 售後租回年金屋方案的利弊.....	61
(三) 方案三：社會照顧服務方案(SC).....	62
1. 社會照顧服務方案運作構想.....	62
2. 社會照顧服務方案各參與角色.....	64
3. 社會照顧服務方案的利弊.....	67
四、「以房養老」方案對於未來各層面之影響.....	68
(一) 社會層面.....	68
(二) 政府層面.....	68
(三) 產業層面.....	68
五、結論與建議.....	70
(一) 結論.....	70
(二) 建議.....	70

圖目錄

圖一	逆向抵押貸款方案架構圖	56
圖二	售後租回方案架構圖	59
圖三	社會照護服務方案之一(SC1)架構圖	62
圖四	社會照護服務方案之二(SC2)架構圖	63

表目錄

表一	逆向抵押貸款與正向抵押貸款制度比較表	47
表二	未來高齡人口趨勢表	48
表三	臺灣地區扶養比與人口老化指數—中推計	48
表四	臺灣地區老年人口自有率(77年及95年)—區分非都市與非都市	48
表五	同住無子女夫妻統計表	54

一、前言

台灣目前社會人口老年化趨勢越來越明顯，從衛生署長提出賣屋養老來給付老年人健保費的看法提出後，引起社會大眾熱烈的討論。其實以房養老的制度，最早美國在 1980 年就已經提出，在美國主要提供的方案就是逆向抵押貸款 (Reverse Mortgage, RM) 方案，這個方案讓擁有房屋的老年人可以將自己的房屋抵押給金融機構，該機構對於老年人的年齡、房屋價值及市場上利率來綜合判斷決定貸款金額，而老年人可以從逆向抵押貸款中得到養老基金且可在宅老化。

逆向抵押貸款與正向抵押貸款有什麼樣不同？主要有以下六點。第一、借款人年齡不同：逆向抵押貸款機制的借款人為老年人、正向抵押貸款則為非老年人。第二、貸款到期日不同：逆向抵押貸款的到期日為不確定、正向抵押貸款確定。第三、有無追索權的不同：逆向抵押貸款機制不存在追索權，以未來房屋買賣價金做為唯一還款來源；正向抵押貸款機制有追索權。第四、貸款成數不同：逆向抵押貸款成數較低；正向抵押成數較高。第五、貸款考慮因素不同：逆向抵押貸款須考慮申請人年齡及健康狀況、抵押品價值變動、市場利率變動；正向抵押貸款則考慮抵押品價值、借款人還款能力。第六、每期支付金額者不同：逆向抵押貸款每期支付金額者為貸款人、正向抵押貸款為借款人。(如後表一)

目前世界上除美國外，已有許多先進國家(如英、澳、法、加拿大等國)，考慮該國老年社會的來臨，開始推行類似的「以房養老」制度，而其設計上都略有不同，但都是提供六十歲以上的老年人將資產轉換成現金的「以房養老」機制，此機制的政策意涵在讓老年人能以自身擁有的財產，維持該國老年人口的生活品質，並減輕國家在社會福利上的負擔。「以房養老」機制在世界各國存在很大的市場需求，以美國為例，在 2001 年約 10,000 申請件數，到 2006 年申請量數超過 60,000 件¹，從實施初期到短短五年內整個市場需求量增加了六倍，截至 2008 年更是超過 110,000 件。另外，澳洲目前市場上有超過 36,600 件逆向抵押貸款申請案件，整個總值超過 2.3 億，且截至 2008 年六月底為止較上一年成長了 27%²。

台灣相較於已實施此制度的先進國家，更具實施的急迫性。台灣社會固然存在傳統「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，但是我們不能忽略的事實是：台灣目前高齡人口比例為 10%，超過聯合國定義的 7% 門檻，已屬於「老人國」；台灣每名婦女生育數僅為 1.2，位居世界各國之末；依據經建會的推估，台灣未來老年人口將有 300 萬~700 萬人(如後表二)。在老年人口激增，而生育率低甚至仍逐年下降的事實下，年輕人要扶養的老人數太多(如後表三)。而此現象恐使經濟減緩，平均每人財富縮減，依靠工作人口繳

¹ 參考 Goldman, Sachs & Co.(2006) Presentation Regarding: Reverse Mortgages, page 10

² 參考 United State Reverse Mortgages-Reverse Mortgage and Loan News,(2008), Australia' s Reverse Mortgage Market Continues To Grow

稅所支應的社會福利與公共設施也將有財源匱乏。此外，下一代年輕人的負擔沉重，資源分配不公，也容易造成世代間的衝突。

目前台灣為了因應老年化所可能產生的問題，雖已推出長期看護的方案，主要還是以強制保險的方式來施行，但「以房養老」制度不但提供老人在宅老化還能夠自給自足，且也可以減輕年輕人和社會福利負擔，此方案應該也列入未來因應老年化的可能方案之一。事實上相較其他國家，台灣更具推行此制度的有利條件。第一、台灣的房屋自有率高(如後表四)，使得台灣有較高比例的老年人口適用此方案；第二、台灣的土地價值較高，若將台灣的房地產價值拆成土地和房屋價值，則土地和房屋價值的比例約為七比三，依據過去經驗，土地增值的部分高於房屋折舊，使得台灣的房地產相對跌價風險較小，放款機構承擔負淨值的風險也較低。第三、傳統價值觀下老年人較不願意搬去安養中心居住，此方案不但可以提供其在宅老化，且還可以提供其零用金來支付日常支出及醫療支出等。

最後，「以房養老」制度的推行應列為政府因應未來老年化社會之必要政策。此政策對各方都有益處，對於老人而言，可以自給自足的住在自己的房子內有尊嚴的生活；對於政府而言，未來老年人口大幅增加之下，社會上所以需支付的老年人福利津貼也會相對倍增，此方案可以協助老年人先運用自己的資產取得生活所需的費用，減輕政府的社會福利財務支出；對於相關業者(如銀行、保險公司等)可以增加業務量及促進資金流動，且對於各個產業的活絡也有幫助；對於老年人子女而言，目前高齡化、少子化的社會下，對於子女而言未來孝親支出將會大幅增加，可以減少子女財務負擔壓力。

本文參考國外的逆向抵押貸款等制度，並考慮台灣社會背景，擬定三個台灣以房養老的方案：逆向抵押貸款方案(RM)、售後租回年金屋方案(SL)、社會照護方案(SC)方案。各方案的運作構想與可能利弊，說明如後，供外界參考。

表一 逆向抵押貸款與正向抵押貸款制度比較表

內容	逆向抵押貸款	正向抵押貸款
一、借款者年齡	超過 65 歲老年人。	通常都是年輕借款者。
二、貸款到期日	不確定。	確定。
三、追索權	無，以未來房屋買賣價金做為唯一還款來源。	有。
四、貸款成數	較低。	較高。
五、貸款考慮因素	申請人年齡及健康狀況、房屋價值變動、市場利率變動。	抵押品價值、借款人還款能力。
六、每期支付金額者	由貸款者每期支付給老年人貸款金額	由借款者每期償還期初向銀行的借款

資料來源：本研究整理。

表二 未來高齡人口趨勢表

年別 (民國)	65 歲以上人口					65-74 歲人口 (中推計)		75 歲以上人口 (中推計)		
	人數 (中推計) (萬人)	占總人口 (%)					人數 (萬人)	占 65 歲以 上人口 (%)	人數 (萬人)	占 65 歲以 上人口 (%)
		長期	理想	高	中	低				
97	239.7	10.4	10.4	10.4	10.4	10.4	136.5	57.0	103.2	43.1
107	348.0	14.4	14.6	14.7	14.7	14.8	202.8	58.3	145.2	41.7
117	536.1	21.3	22.2	22.3	22.5	22.7	314.7	58.7	221.5	41.3
145	761.6	30.8	35.0	36.0	37.5	39.5	306.9	40.3	454.7	59.7

資料來源：經建會(2008)。

表三 臺灣地區扶養比與人口老化指數—中推計

年別(民國)	生產者與退休者之比*	人口老化指數**
97	7.0 : 1	61.4
102	6.4 : 1	80.3
107	4.9 : 1	113.4
112	3.7 : 1	146.7
117	2.9 : 1	184.8
125	2.2 : 1	248.0
135	1.6 : 1	336.7
145	1.4 : 1	369.7

資料來源：經建會(2008)。

*：生產者係指 15-64 歲人口；退休者係指 65 歲以上人口。

**：人口老化指數=(65 歲以上人口)/(0-14 歲人口)×100。

表四 臺灣地區老年人口自有率(77 年及 95 年)—區分非都市與非都市

地區/年份(民國)		77 年	95 年
全台灣	50-65 歲	83.39%	90.33%
	65 歲以上	85.33%	85.82%
都會區	50-65 歲	76.65%	89.41%
	65 歲以上	71.24%	87.51%
非都會區	50-65 歲	87.23%	91.17%
	65 歲以上	80.97%	87.22%

資料來源：本研究整理自主計處家庭收支調查報告之住宅權屬與年齡之交叉項得之。

二、各界意見

(一)各界態度與疑慮³

1. 政府部門

(1) 行政院長

態度：無以表示支持與否

研議中，一年內將完成政策可行性評估。

(2) 內政部

態度：支持本案

主動向金管會提案建議，認為此制度對名下至少有一筆房產的老人來說，解決餘生的物質生活條件與社會問題。江部長宜樺表示，原則上會支持，並配合行政院的決策。

(3) 金管會

態度：支持本案

鼓勵金融機構考量老年人的資金需求，研議發展類似反向抵押貸款的金融商品。反向抵押貸款不是金融商品，而是社會福利，需要時間與各界協商。應設計政府補助機制，將政府角色提高、降低銀行風險的機制。

疑慮：

非單純金融商品設計，須與經建會、內政部及衛生署共同研議推動，至少需要一年規劃。

(4) 經建會(蔡勳雄)

態度：保留

台灣老人並非每人皆擁有不動產，「反向抵押貸款」是在既有社會保險體系外，增加老年經濟安全保障，房子坐落在不同地段，保障程度也不相同。「反向抵押貸款」制度可以與社會保險制度並行，但保障老人收入，仍是得靠社會保險的建立，經建會將會進一步評估「反向抵押貸款」可行性。

(5) 衛生署(楊志良)

態度：提出效法美、日逆向抵押貸款的構想。

(6) 政務委員(薛承泰)

態度：支持本案

結合社會福利政策，但是否比照星、美結合公共資金予政府擔保，有待研議。未來要開辦長期照護制度，許多老人將無經濟來源可繳保費，因此國外辦理多年的以房養老制度，可在台灣認真考慮實施的可行性，將老人不動產現金化。

³ 整理自平面媒體報導

疑慮：

這項新金融商品與民法繼承篇及所得稅法，可能有很多捍格之處，例有繼承人處理複雜，老人收入是否併入所得課稅，是否須課遺產稅；金融機構拿到不動產，如何計算逐年攤提稅負問題等。

2. 媒體社論

(1) 人間福報(社論)

態度：支持本案

樂見提出以房養老政策，反向抵押貸款困難多，但並非不可行，端視政府如何擬定完備制度。

疑慮：

操作方式複雜風險高。萬一成交後，房子因人為或地震、颱風等天災，造成保險理賠與鑑定的麻煩。老人子女進住，不願搬遷，徒增處理不便。全球人口壽命趨向高齡化，國人年齡遞增。未來房價是漲是跌，無法預料。貧病老人沒有房子，無法享受以房養老的好處。

(2) 新生報(社論)

態度：支持本案

政府重視老人問題，並採取積極動作可說是適切之舉。

疑慮：

並非每一老者均有房屋可借貸，即使有房屋是否會遭到家人反對？更何況有房屋的老年人，經濟狀況必定尚可，微薄利息貼補是否構成誘因？我們不反對「以房養老」制度，只是推出時應有通盤考量，不應過於理想化，以免在實施後對老人形成隔鞋搔癢聊備一格的窘境。

3. 民意代表

(1) 立委盧秀燕

態度：推動困難

疑慮：銀行承作意願低、風險大、無利可圖。

(2) 立委郭素春

態度：先針對獨居老人試辦。有些獨居老人沒有繼承人，生前窮得只剩下房子，死後留下來的房子最後又進了國庫。

(3) 立委薛凌

態度：不支持。

疑慮：這一項政策有很大盲點，無疑是「詛咒老人早點死」，這樣銀行就可以早點拿到房屋。

4. 業者

(1) 新光金控 (董事長吳東進)

態度：支持本案

建議反向抵押貸款制度應與建立養老村做為配套，並適度引進壽險業等長期運用的民間資金共同發展。

疑慮：

若單作反向抵押貸款，獨居老人可能還是缺乏妥善照顧，因此建議政府應把反向貸款與養老村配套思考，一舉解決老年人生活問題。

(2) 中國信託(個人金融總經理尚瑞強)

態度：支持本案

反向抵押貸款對老年生活有保障，支持此制度推動。此制度的實行就技術層次不是問題，反向抵押貸款不論擔保品鑑價、拍賣處分，只需循一般房貸授信處理，頂多利率、回收年限或貸款成數因風險考慮而差異化管理。政府若願意作保，銀行在商機有限下會提高承作意願。

疑慮：

推動困難點在於社會觀念。台灣文化認為有土斯有財，市場有多大仍需求仍需研究。

(3) 銀行公會(理事長張秀蓮)

態度：

本案涉及很多層面及狀況必須再研究，應與社會福利掛勾才有辦法做。已向「金管會」提出「反式房貸」方案，基本上參照美國 HEMC 制度，申請人必須年滿六十五歲，名下擁有的房產位於都會區，初期訂定的放款上限為三百萬元。

反式房貸的放款成數與條件，基本上依照一般的房貸辦理，但申請者必須年滿 65 歲以上，抵押貸款的不動產除了屋況良好，最好位處都會地區。申請反式房貸的銀髮族，必須繳納三千元的開辦費、四千元的鑑價費以及每個月的服務費，這筆服務費以貸款總額的 0.02% 計算，按月繳交，換算之，若貸款三百萬，每月必須繳納六百元服務費。

疑慮：

本案牽涉不少風險，包括子女繼承問題、國人餘命過長，房價會產生波動等。

(4) 住商不動產(企劃研究室主任徐佳馨)

疑慮：

如果以屋養老的貸款上限為 300 萬，若以 65 歲退休，活到 85 歲，在沒有任何投資獲利以及退休津貼的情況下，平均一個月只能花費 1.25 萬元，對於沒有收入的老人來說，無疑是「撥著算盤等死」，實在是很難達到安心養老的目的。

(5) 信義房屋 (企研室經理蘇啟榮)

疑慮：

台灣對於反式房貸業務完全沒有經驗，在剛開始的試辦期間，總貸款金額上限為三百萬元，可以理解，因為除了大台北地區之外，中南部的房屋市值大約五百萬元的物件不在少數，三百萬等於佔了市值六成，貸款成數不算低，最重要的是，如果銀髮族用罄三百萬反式房貸，政府該如何以社會福利制度接手，最教人關注。

(6) 海悅廣告(副總曾俊盛)

態度：支持本案

構想很不錯，但困難度很高

疑慮：

如果銀行取得的設定產權能進一步包裝成金融商品，對銀行可能更具吸引力，當然這對金融市場也會產生相當風險。

5. 學界

(1) 淡江大學保險系副教授郝充仁

態度：

接受台北市社會局委託，從事反向抵押貸款研究。

疑慮：

東西方民情不同，對西方人來講，房屋只是資產，台灣現在還有不少小孩覺得，爸媽的房子應該是他的，商業機制無法處理民情人心，市場需求有限下，更需要政府介入提供保證，且最好是由北往南、從都市往城鄉依序推行，政策才有機會成功。

(2) 政治大學金融系兼任教授殷乃平

態度：

應確實規劃妥善，避免產生糾紛。

疑慮：

日本於 80 年代後期相當盛行「以房養老」機制，但卻因遭逢房地產泡沫化，促使房價崩跌，而承作此業務的銀行因被拖累也全都破產，讓老年人在一夕之間房子沒了，生活零用金也沒著落。施行「以房養老」政策，主要是為了解決銀行資金過剩的問題，協助銀行尋找資金出路，但因涉及到以房交換的問題，以及老年人未來的生活保障是否完善，品質規劃如何，以及財務公司的管理機制等配套措施，都應確實規劃妥善，才可避免發生不必要的財務糾紛，衍生出金錢陷阱與詐騙弊端等社會問題。

(3) 亞洲大學教授吳凱勳

態度：支持本案。

這方案提供民眾多一條收入管道，老年人若能將房子分期變現，在有生之年有房住，又不需依賴兒女接濟，不失是籌集退休金新途徑。

疑慮：

籌資管道多元化，不等於解決長照保險與社會保險保費。好比市場上有各

種住宅優惠低利貸款，並不表示住宅問題就迎刃而解。更精確地說，除非能與各類社會保險緊密掛鉤，否則民眾分期賣房地產與他是否繳得起社會保險保費、養老不一定有關，銀行信託或抵押貸款的保險操作而已，牽涉層面甚廣，恐需另立特別法並有完善配套措施，包括排除民法規定，限制子女繼承權利，而且應由具公信力的財團法人協助運作。社會保險講的是危險分攤及大數法則，楊志良的分期賣屋點子，不是僅涉及銀行信託或抵押貸款的保險操作而已，牽涉層面甚廣，恐需另立特別法並有完善配套措施，包括排除民法規定，限制子女繼承權利，而且應由具公信力的財團法人協助運作。

(4)淡江大學保險學系助理教授田峻吉

態度：

政府成立保證基金，或許可行。

疑慮：

房屋價格、利率及人口壽命都是必須考慮的因素。尤其當老年壽命延長致使給付年金的總金額超過房屋價值時，會造成發行機構的虧損；這是「以房養老」難以推廣的一項原因。報載政府欲以編列社福預算做補貼，此種作法的確會提高業者辦理的意願，但值得商榷的是房產擁有者，不能稱為社會的絕對弱勢；倘若政府將社福預算移轉至此，可能會排擠真正需要被照顧的族群。

(5)東華大學經濟系助理教授李同龢

態度：不支持本案。

認為將會虧損累累，且詐欺例子會層出不窮。

疑慮：

台灣沒有專業的鑑價師，如何結合精算與物件鑑價都是很大的挑戰；到時又要用納稅人的錢補貼大洞，因此評估規劃時，應考慮如何避免財務黑洞及詐欺事件。

(二)各界意見綜合整理

綜合整理各界意見，可歸納出幾項主要的疑慮，部分意見為觀念上的誤解，部分可透過制度設計避免，歸納與說明如下：

疑慮一、國人觀念接受度？

說明：由於國人固有「養兒防老」的觀念，國人對本案的接受度不高，造成本案實施的阻力。

澄清或回應：「養兒防老」雖為社會主流價值，但是不能忽略的現象是：社會上存在無子女的老人，以及雖有子女，但是子女棄養父母的現象，使得「養兒防老」雖為主流價值，但是並非每個老人可以享有子女照顧。依據行政院主計處(2007)所發佈的社會發展趨勢調查，全國無子女的夫妻約有 25 萬對，而 60 歲以上無子女的夫妻有 1 萬對、50~59 歲的無子女夫妻有 2 萬對（如表五），換言之，若這些夫妻均有自有住宅，則目前至少有 1 萬戶的房子，其屋主可能有意願申請「以房養老」制度，中期可能有 3 萬戶的可能申請人，且長期而言可能因為中壯年人對於老年人支出負擔沉重，而「養兒防老」觀念漸漸改變，在此狀況之下，對於「以房養老」的接受度及需求便會提升。

表五 同住無子女夫妻統計表

同住無子女夫妻	對數
夫之年齡超過 60 歲	10,000
夫之年齡超過 50~59 歲	21,000
全國	254,000

資料來源：96 年臺灣地區社會發展趨勢調查（行政院主計處）

資料時間：民國九十五年九月

疑慮二、國家財政負擔能力？

說明：本案需要政府負擔或補助，對於國家財政而言，是額外而沈重的負擔。

澄清或回應：隨著台灣老年人口比例增加，根據經建會推估，民國 117 年時，65 歲以上人口約有 536 萬人，為現況 240 萬人的二倍餘。若不實施本案，國家本就要負擔起所有老年人的照顧責任，財政負擔本就會加重，並非因為實施本案有額外負擔。也就是說，此項方案的實施並非增加國家的財政負擔，而是協助老年人先自己照顧自己，國家反而是減輕未來財政負擔。

疑慮三、排擠其他社會福利支出？

說明：社會福利資源有限，若實施本案可能排擠其他社會福利支出預算，使得弱勢老人的資源減少。

澄清或回應：本方案為減輕老年人「空有資產卻沒有現金」問題，目前社會上老年人口不斷增加的情況之下，未來政府對於老年人所需提供的社會福利支出勢必會不斷增加，所以增加本方案並非排擠目前其他社會福利支出預算，反而是利用老年人自身之資產減輕政府財政負擔，故本方案為增加老年人社會福利的資源，並非排擠目前有的其他社會福利支出預算。

疑慮四、制度設計不佳，引發社會問題？

說明：可能有金錢陷阱、詐騙弊端，或者若子女有意取得父母的不動產，將與銀行衝突。

澄清或回應：可透過制度設計避免社會問題：

1. 老人申請「以房養老」方案之前，必須取得專業諮詢團體的建議，老人充分瞭解權利義務關係後，才能申請，以避免可能發生的詐騙。
2. 若子女若有意在父母過世後，取得逆向抵押貸款的不動產，可以支付金錢給銀行或社會福利機構，買回該不動產。

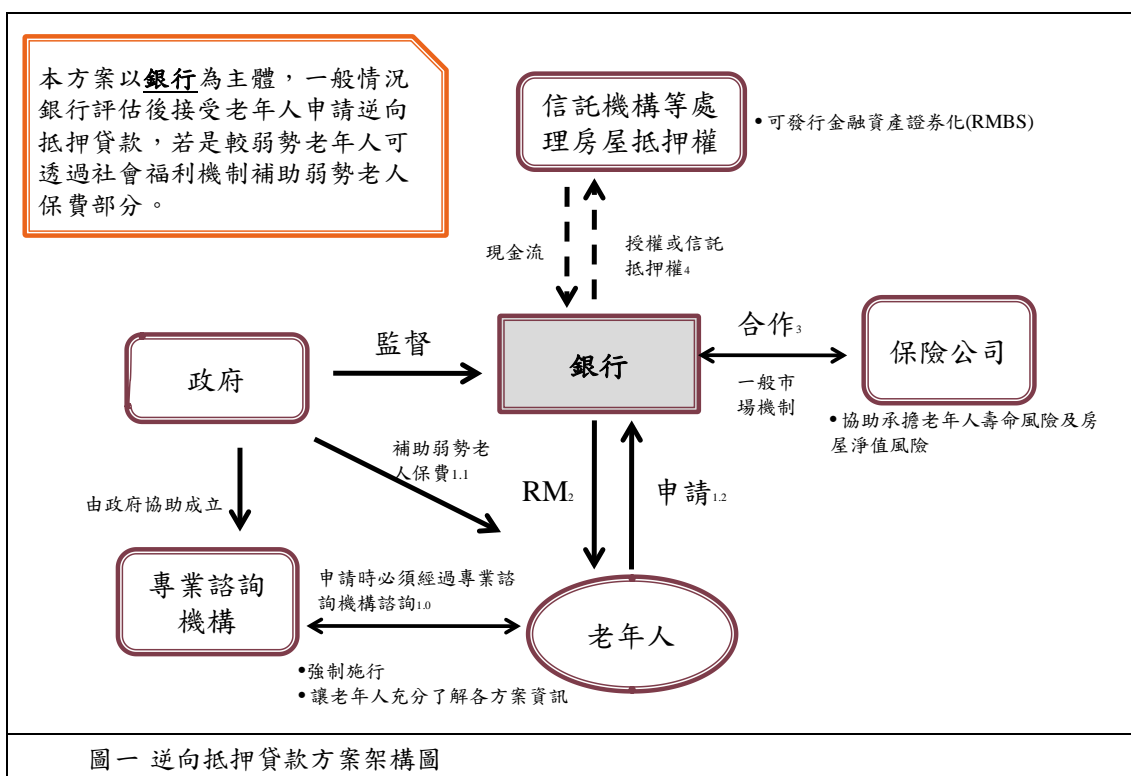
三、台灣以房養老三方案模式

本文提出以房養老的台灣模式：逆向抵押貸款方案(RM)、售後租回年金屋方案(SL)、社會照護方案(SC)方案。第一個方案為逆向抵押貸款方案(RM)，老年人向銀行提出申請，而銀行與保險公司合作承擔風險。第二個方案為售後租回年金屋方案(SL)，老年人與保險公司協商，老年人出售房屋給保險公司並租回居住，由保險公司負責房屋管理維護並支付年金予老年人。

第三個方案為社會照護服務方案(SC)，規劃受理單位為社會福利機構。此方案可再分成二方式：贈與或信託。贈與方式主要為老年人贈與給社會福利機構(NGO)團體，由社會福利團體提供照護服務給老年人，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內容等，以保障雙方權益。各方案的運作構想、參與角色與利弊，依序說明如後。

(一) 方案一：逆向抵押貸款方案(RM)

1. 逆向抵押貸款方案運作構想



運作步驟：

- (1) 老年人須先向社會福利團體進行專業諮詢了解各個方案內容，若選擇此方案專業諮詢團體由估價師提供一個市場合理價格予老年人參考。
- (2) 老年人向銀行提出申請，若為弱勢老年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年人。
- (4) 銀行支付保費於保險公司，由保險公司承擔相關風險。

(5) 銀行可將抵押權交與信託機構發行金融資產證券化等，取得現金流。

2. 逆向抵押貸款方案參與角色

參與者	角色
老年人	<ol style="list-style-type: none"> 1. 將房地產抵押給銀行以獲取生活零用金，直到去世(或合約終止)為止；仍持有原房地產所有權。 2. 未來房地產增值部分將由老年人設定之受益人獲得。 3. 透過規範，拍賣時以其子女或同居人為優先購買人。 4. 申請前必須先與專業諮詢機構討論，獲得建議。 5. 弱勢老年人可尋求專業諮詢機構中的社工(或社福)人員之協助。
政府	<ol style="list-style-type: none"> 1. 監督銀行收取手續費與保費情況。 2. 監督在一般市場機制下合約訂定之合理性。 3. 補助弱勢老年人壽命風險的保費。 4. 協助成立專業諮詢機構，並採強制實施方式(強制老年人於申請前必須與專業諮詢機構聯繫)。 5. 補助專業諮詢機構的部分諮詢費。
銀行 (金融機構)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 主導方案相關事務之進行。 2. 承擔利率風險及房價認知差異風險。可推出固定利率商品降低利率風險。 3. 透過一般市場機制，與保險公司合作。將老年人壽命風險移轉給保險公司。 4. 銀行整合抵押權後，若規模夠大，或可發行金融資產抵押債權證券化商品，或可再委託其他信託機構處理。
保險公司	<ol style="list-style-type: none"> 1. 透過一般市場機制與銀行合作。 2. 向銀行收取保險費用，承擔老年人壽命風險(弱勢老年人的壽命風險保費由政府補助)。 3. 承擔房地產負淨值風險(當民間機構無法勝任，政府才介入)。 4. 可能購買銀行的抵押權。
信託機構	<ol style="list-style-type: none"> 1. 處理銀行信託的抵押權。 2. 待受託處理的抵押權規模夠大時，或可透過發行金融資產抵押債權證券化商品的方式提昇資產流動性，或轉售抵押權給保險公司。
專業諮詢機構 ⁴	<ol style="list-style-type: none"> 1. 由政府協助成立。由法律、財稅、不動產等專業人士及估價師、社工人員所組成。

⁴ 若短期內難以成立專業諮詢機構，則可先由社福機構作為聯繫窗口，召集相關專業人士組成諮詢小組，提供申請人方案評估及申請等相關協助。

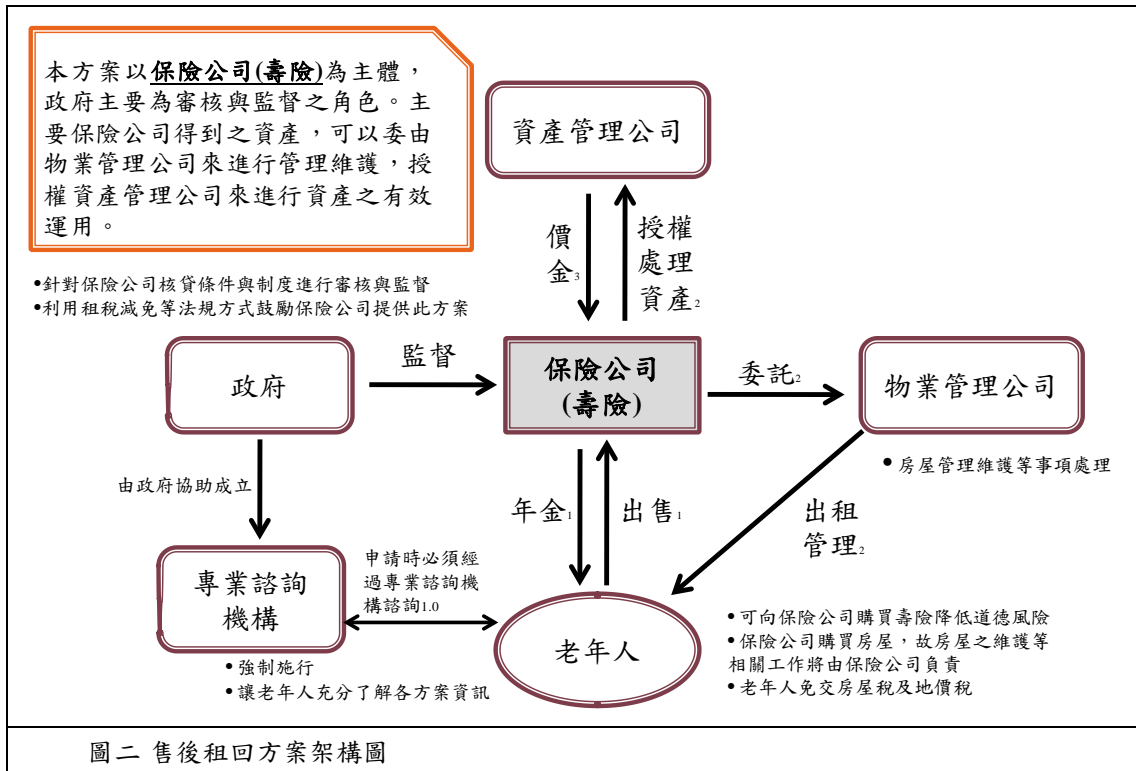
參與者	角色
	2. 免費提供老年人以房養老相關方案的基本諮詢。弱勢老年人的費用由政府全額補助，對於非弱勢老年人則酌收非基本諮詢項目的費用。 3. 評估老年人適合申請的方案，於後續申請程序中給予協助。 4. 估價師協助評估房屋現值，以避免老年人與銀行在房價認知上產生爭議(可能影響銀行核定的貸款成數)。
資產管理公司	無參與。
物業管理公司	無參與。

3. 逆向抵押貸款方案的利弊

角色	逆向抵押貸款方案(RM)	
	利	弊
老年人	1. 增加資產流動性 正向抵押貸款政策有年齡限制，老人無從抵押房屋取得現金 2. 在宅老化	1. 手續費高 逆向抵押貸款的參與者多，手續費項目多。 2. 領得年金較少 銀行考慮風險，將以貸款成數及利率，降低給付年金。
政府	1. 解決潛在社會問題 因應高住宅自有率、少子化、老年化社會，提出解決潛在社會問題的方案。 2. 減輕社會福利負擔	-
銀行 (金融機構)	1. 增加資金流動性 逆向抵押貸款配合正向抵押貸款，資金流動性高；抵押權可再信託取得資金，增加資金流動性。 2. 增加業務	1. 房價風險 未來房屋價金無法償付貸款金額的風險。 2. 壽命風險 若銀行未能精準地以貸款成數與利率水準，反映房屋增值與申請人壽命增加的風險，將有貸款無法回收的可能。(惟可透過保險轉嫁) 3. 利率風險
保險公司、 信託機構	增加業務	須承辦案量夠多，才能以大數法則分散單一個案的風險

(二) 方案二：售後租回年金屋方案(SL)

1. 售後租回年金屋方案運作構想



運作步驟：

- (1) 老年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，若選擇此方案專業諮詢團體由估價師提供一個市場合理價格及合理租金予老年人參考。
- (2) 老年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) 保險公司委託物業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) 物業管理公司負責老年人房屋管理維護等事項。
- (5) 資產管理公司可協助其發行不動產證券化等商品，取得資產價金回來。

2. 售後租回年金屋方案各參與角色

參與者	角色
老年人	<ol style="list-style-type: none"> 1. 將房地產出售給保險公司，再透過物業管理公司承租原房地產繼續居住使用。 2. 可向保險公司購買壽險以降低道德風險。 3. 房屋維護等相關工作將由物業管理公司負責。 4. 申請前必須先與專業諮詢機構討論，獲得建議。 5. 由於無房地產所有權，無須負擔房屋稅、地價稅及修繕維護等費用。
政府	<ol style="list-style-type: none"> 1. 針對保險公司核貸條件與制度進行審核與監督： <ol style="list-style-type: none"> (1) 確保老年人權利不受侵害。 (2) 隨時監控資產運用情況。 (3) 審核保險公司評估資產價格之情況，並協助資訊發布。 2. 協助成立專業諮詢機構，並採強制實施方式(強制老年人於申請前必須與專業諮詢機構聯繫)。 3. 補助專業諮詢機構的部分諮詢費。 4. 可利用租稅減免等方式鼓勵保險公司配合實施。
銀行 (金融機構)	無參與。(如有受託處理資產，待受託資產規模夠大時，信託部或可發行證券化商品)
保險公司 (壽險公司)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 主導方案相關事務之進行。 2. 承購老年人房地產，委託物業管理公司維護管理房地產並處理承租業務。 3. 與老年人的合約終止後，將持有資產授權資產管理公司進行處分。
信託機構	無參與。(可能受託發行證券化商品)
專業諮詢機構	<ol style="list-style-type: none"> 1. 由政府協助成立。由法律、財稅、不動產等專業人士及估價師、社工人員所組成。 2. 免費提供老年人以房養老相關方案的基本諮詢。弱勢老年人的費用由政府全額補助，對於非弱勢老年人則酌收非基本諮詢項目的費用。 3. 評估老年人適合申請的方案，並於後續申請程序中給予協助，保障其權益。 4. 估價師協助評估房屋現值，以避免因房價認知差異造成買賣價格的爭議。
資產管理公司	受託進行資產處分(待資產規模足夠時，或可發行證券化商品)。
物業管理公司	<ol style="list-style-type: none"> 1. 在租約期間維護管理房地產。 2. 處理出租業務。

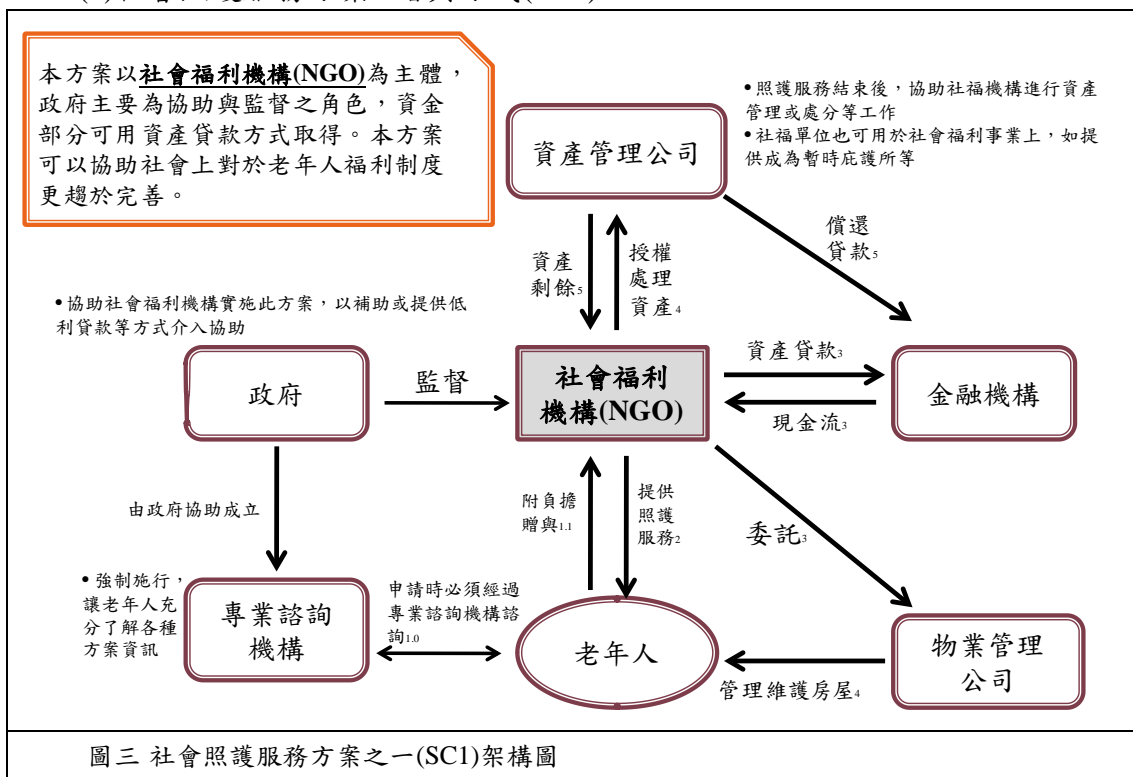
3. 售後租回年金屋方案的利弊

角色	售後租回年金屋(SL)	
	利	弊
老年人	<ol style="list-style-type: none"> 1. 增加資產流動性 正向抵押貸款政策有年齡限制，老人無從抵押房屋取得現金 2. 在宅老化 3. 由於無房地產所有權，無須負擔房屋稅、地價稅及修繕維護等費用。 	為減少壽命少於預期年數所造成的損失（道德風險），可能需額外向保險公司購買壽險。
政府	<ol style="list-style-type: none"> 1. 解決潛在社會問題 因應高住宅自有率、少子化、老年化社會，提出解決潛在社會問題的方案。 2. 減輕社會福利負擔 	-
保險公司 (壽險公司)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 增加資產價值 以售後租回方式所取得的不動產，空置率風險小，不動產收益價格高於實際買賣價格。 2. 穩定現金流量 售後租回的方式可使資產空置率為零，有利於保險公司獲取穩定現金流量。 3. 可以不動產證券化取得資金 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 須承辦案量夠多才容易以不動產證券化的方式包裝 2. 若房地產價格泡沫化，資產縮水 3. 須增加業務範圍或異業結盟與資產管理公司、與物業管理公司合作

(三)方案三：社會照顧服務方案(SC)

1. 社會照顧服務方案運作構想

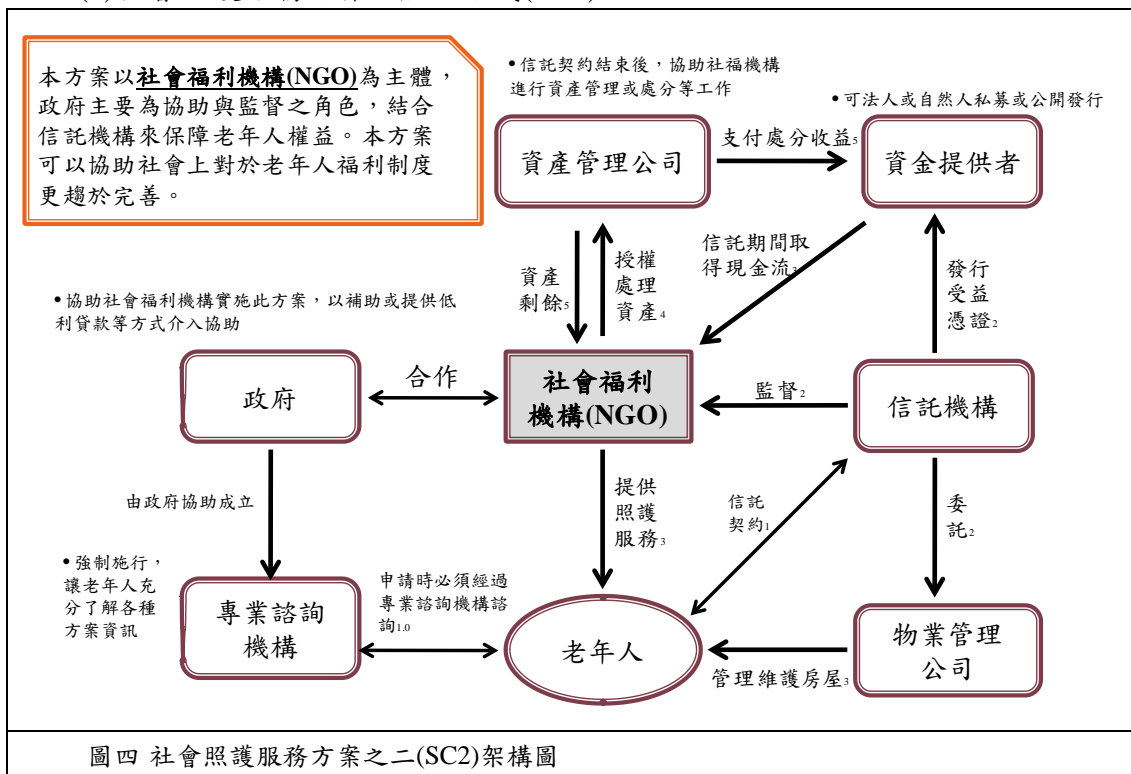
(1)社會照護服務方案—贈與方式(SC1)



運作步驟：

- (1) 老年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，特別需要說明附負擔贈與的法律關係較為複雜的問題。
- (2) 老年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(照護內容細節)。
- (3) 社會福利機構按照照護契約提供老年人照護服務。
- (4) 社會福利機構向金融機構進行房屋貸款，以取得資金營運，但若社福團體向金融機構借款不易，政府可以用專案基金中提撥執行周轉金，且在專案結束後返還。
- (5) 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，取得之價金一部分償還貸款，如有剩餘則返還社會福利機構。

(2)社會照護服務方案—信託方式(SC2)



運作步驟：

- (1) 老年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，專業諮詢團體需強調信託契約對於老年人權益較有保障。
- (2) 老年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需提供之照護契約，由信託機構監督社會福利團體執行)。
- (3) 信託機構委託物業管理公司管理維護資產等事項，負責管理與維護老年人所居住之房屋。
- (4) 同時向資金提供者發行受益憑證，在信託期間提供現金流予社會福利團體來執行照護契約。
- (5) 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進行處理資產，處分收益交由資金提供者，如有剩餘則歸為社會福利機構。

2. 社會照顧服務方案各參與角色

(1) 社會照護服務方案—贈與方式(SC1)

參與者	角色
老年人	<ol style="list-style-type: none"> 1. 將房地產贈與(附負擔贈與)給社福機構，以獲得較佳的照護服務資源。 2. 申請前必須先與專業諮詢機構討論，獲得建議。 3. 由於無房地產所有權，無須負擔房屋稅、地價稅及修繕維護等費用。
政府	<ol style="list-style-type: none"> 1. 初期以補助等方式介入，協助社會福利機構實施此方案。 2. 監督社福機構、定期關懷老年人生活狀況，確定參與此方案的老年人獲得適當的照護服務。 3. 協助成立專業諮詢機構，並採強制實施方式(強制老年人於申請前必須與專業諮詢機構聯繫)。 4. 補助專業諮詢機構的部分諮詢費。
銀行 (金融機構)	以社福機構受贈的房地產為擔保品，貸款給社福機構，使社福機構獲得穩定的現金流量。
保險公司	無參與。
社福機構	<ol style="list-style-type: none"> 1. 主導方案相關事務之進行。 2. 與政府合作，獲取官方的相關資源與協助。 3. 以房地產價值評估適當的服務水準(考量各項可能的支出)，提供老年人相關照護服務(含基本生活零用金)。 4. 與老年人的合約終止後，將持有資產委託資產管理公司進行經營、管理或處分，或將部份資產運用在社會福利事業上，如暫時庇護所。
信託機構	無參與。
專業諮詢機構	<ol style="list-style-type: none"> 1. 由政府協助成立。由法律、財稅、不動產等專業人士及估價師、社工人員所組成。 2. 免費提供老年人以房養老相關方案的基本諮詢。弱勢老年人的費用由政府全額補助，對於非弱勢老年人則酌收非基本諮詢項目的費用。 3. 評估老年人適合申請的方案，於後續申請程序中給予協助。 4. 估價師協助評估房屋現值，以避免因房價認知差異造成對後續適當服務水準的爭議。
資產管理公司	與老年人合約終止後，協助社福機構管理、經營或處分資產。
物業管理公司	在老年人居住期間維護修繕房地產。

(2)社會照護服務方案—信託方式(SC2)

參與者	角色
老年人	<ol style="list-style-type: none"> 1. 將房地產信託給信託機構，以獲得較佳的照護服務資源。 2. 透過信託機制保障老年人的相關權益，偏遠地區或房屋價值較低的老年人相對適用此方案。 3. 申請前必須先與專業諮詢機構討論，獲得建議。 4. 由於無房地產所有權，老年人無須負擔房屋稅、地價稅及修繕維護等費用。
政府	<ol style="list-style-type: none"> 1. 初期以補助等方式介入，協助社會福利機構實施此方案。 2. 監督社福機構、定期關懷老年人收活狀況，確定參與此方案的老年人獲得適當的照護服務。 3. 協助成立專業諮詢機構，並採強制實施方式(強制老年人於申請前必須與專業諮詢機構聯繫)。 4. 補助專業諮詢機構的部分諮詢費。
資金提供者 (自然人/法人)	受益憑證購買者分享日後資產處分的報酬，或透過資產組合的模式，定期獲得報酬。
保險公司	可能為信託受託人。
銀行	銀行信託部可能為信託受託人。
社福機構	<ol style="list-style-type: none"> 1. 主導方案相關事務之進行。 2. 與政府合作，獲取官方的相關資源與協助。 3. 以房地產價值評估適當的服務水準(考量各項可能的支出)，提供老年人相關照護服務(含基本生活零用金)。 4. 於信託契約結束後，將持有資產委託資產管理公司進行經營、管理或處分，或將部份資產運用在社會福利事業上，如暫時庇護所。
信託機構	<ol style="list-style-type: none"> 1. 信託架構 <ol style="list-style-type: none"> (1) 委託人：老年人。 (2) 受託人：銀行信託部門或保險公司專業部門。 (3) 受益人：社福機構。 2. 以信託資產的受益權，發行受益憑證向自然人或法人募集資金，使社福機構於信託期間獲得穩定的現金流量。。 3. 委託物業管理公司於信託期間進行資產維護。
專業諮詢機構	<ol style="list-style-type: none"> 1. 由政府協助成立。由法律、財稅、不動產等專業人士及估價師、社工人員所組成。 2. 免費提供老年人以房養老相關方案的基本諮詢。弱勢老年人的費用由政府全額補助，對於非弱勢老年人則酌收非基本諮詢項目的費用。

參與者	角色
	3. 評估老年人適合申請的方案，於後續申請程序中給予協助。 4. 估價師協助評估房屋現值，以避免因房價認知差異造成對後續適當服務水準的爭議。
資產管理公司	於信託契約結束後，協助社福機構管理、經營或處分資產。
物業管理公司	在老年人居住期間維護修繕房地產。

3. 社會照顧服務方案的利弊

角色	社會照顧服務(SC)	
	利	弊
老年人	<ol style="list-style-type: none"> 1. 取得醫療照顧服務 正向抵押貸款政策有年齡限制，老人無從抵押房屋取得現金以購買醫療照顧服務。 2. 在宅老化 3. 採信託方式後，將可申請其他社福津貼。偏遠地區或房屋價值較低的老年人相對適用此方案。 4. 由於無房地產所有權，無須負擔房屋稅、地價稅及修繕維護等費用 	支付信託費用(SC2 方案)。
政府	<ol style="list-style-type: none"> 1. 解決潛在社會問題 因應高住宅自有率、少子化、老年化社會，提出解決潛在社會問題的方案。 2. 減輕社會福利負擔 	-
社福機構	<ol style="list-style-type: none"> 1. 符合社福機構成立主旨 2. 取得更多政府補助 3. 處分收益平衡 老年人贈與的房地產品質及價值有好有壞，當持有的房地產數量足夠時，後續處分收益可相對平衡。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 若 SC 制度設計不善，運作不順暢，可能損害社福機構的社會形象 2. 恐有與社福機構成立主旨不符的批評。 需將所提供服務依申請人資產，予以分類，申請人資產較高者，享有較完整的服務 3. 增加業務範圍 與資產管理公司、物業管理公司、信託單位合作 4. 壽命風險 需擔負老人壽命超過預定年齡，額外增加之醫療照護成本 5. 房價風險

四、「以房養老」方案對於未來各層面之影響

(一) 社會層面

1. 使老年人有機會選擇自己所期望的生活環境、生活方式及生活品質：
 - (1) 可選擇「在宅老化」，繼續居住在已適應的生活環境；
 - (2) 無須向子女要求奉養，亦可解決子女棄養問題，獲得有尊嚴的生活方式；
 - (3) 解決銀行正向抵押貸款政策有年齡限制的問題，使老年人有能力繳付日常生活支出（如基本生活費、醫療費、健保費等），獲得穩定的生活品質。
2. 對於年輕一代而言：
 - (1) 可降低奉養父母的財務壓力。
 - (2) 不需因繼承並居住在原屬於父母的住宅中，而忍受其較差的住宅條件。會更有動機去購買或承租適合自己的住宅及鄰里環境，以提升居住品質。
 - (3) 購屋意願可能因而增加。因為對於不敢奢望下一代會奉養自己的人而言，以房養老似乎會比養兒防老更為可靠。
3. 對於傳統社會價值觀而言：因台灣已逐漸邁入低生育率及老年化的社會，「以房養老」方案的提出將促使「養兒防老」、「房地產應遺留給下一代」等觀念有進一步省思的空間。

(二) 政府層面

1. 以房養老相關方案的實施，使老年人獲得以其屋養其老的機會與管道，可協助其運用持有的資產取得生活所需的現金收入，進而使政府得以節省未來進入老年化社會後所需的社會保險及福利津貼等之巨額財務支出，減輕整體財政負擔。
2. 透過與其它業者或 NGO 機構的合作，可擴大社會福利服務網絡，推廣老年人應先自救的觀念，並使整體社會福利資源做更有效的配置。
3. 可照顧到現行社會福利體系所疏漏的族群，亦即可照顧到無現金收入，卻因持有房地產而無法領取老人津貼補助的弱勢族群。

(三) 產業層面

使參與方案的相關產業可擴展新業務或增加新的投資工具，有利於未來產業的活絡及發展；惟方案實施初期，相關業務風險仍有待克服。

1. 銀行（金融機構）

- (1) 可增加抵押權或信託等業務。
- (2) 逆向抵押貸款的抵押權可再轉售給保險公司或以信託方式發行金融資產證券化商品來取得資金，均能增加銀行資金的流動性。
- (3) 逆向抵押貸款方案及社會照顧服務方案必須面對利率風險、房價負淨值風險、流動性風險及壽命風險，或許可能透過推出固定利率產品、現金

流出與流入架構的調整、與保險公司合作、由政府補貼等方式降低或轉嫁風險。

2. 保險（壽險）公司

- (1) 可增加抵押權、保險、壽險、信託或資產經營等業務。
- (2) 售後租回方式所取得的不動產，出租空置率為零，使不動產收益價格較高，且有利於保險公司獲取穩定現金流量，承辦案量夠多時甚至可以不動產證券化方式取得資金；惟須面對景氣不佳時資產縮水的風險，以及不動產證券化資金募集的相關風險。
- (3) 逆向抵押貸款方案則可能增加抵押權及信託業務，惟須承擔銀行轉嫁的房價負淨值風險及壽命風險；或可透過大數法則分散單一個案的風險。
- (4) 社會照顧服務方案則可能增加信託業務，惟信託資產募集資金難度較高。

3. 專業諮詢機構

- (1) 機構成員如法律、財稅、不動產等專業人士及估價師，均可擴展既有業務範圍。
- (2) 該機構由政府協助成立，各成員的業務執行能力獲得政府背書，可提升其商譽及業界競爭力。
- (3) 部分業務須配合政府社會福利政策予以免費協助，雖有政府的部分補助，初期能否維持收支平衡則為可能需承擔的風險。

4. 物業及資產管理公司

- (1) 可擴展既有業務範圍。
- (2) 受託經營管理的資產狀況可能較差（例如屋齡較大、價值較低、區位較差...等），且資產所處區位較分散，如何有效經營管理為承攬該業務所需注意的課題。

5. 社福機構

- (1) 辦理社會照顧服務方案或提供老年人以房養老方案的相關諮詢，均符合社福機構成立主旨，且獲得更多與政府合作的管道，可取得更多政府資源或補助。
- (2) 社會照顧服務方案需衡量不同贈與或信託資產的價值所相稱的服務水準，並建立一套標準作業程序，否則可能必須面對合約期間收支無法平衡的財務風險；初期可能因持有的房地產數量不足，需面對資產處分後損益難以平衡的風險
- (3) 以資產受益權向大眾募集資金，可能有資金提供者難以尋覓的風險。

五、結論與建議

(一) 結論

1. 台灣在民情風俗方面雖有「養兒防老」、「有土斯有財(繼承)」等根深蒂固的觀念，但因已逐漸步向高住宅自有率、低生育率及高齡化的社會、有相對健全的醫療體制、且房地產整體價值不易貶值，故仍有適合以房養老方案實施的環境條件。
2. 以房養老相關方案的實施，可照顧到無現金收入，卻因持有房地產而無法領取老人津貼補助的弱勢族群，將可彌補原有社福體系疏漏之處；此外，由於未來逐漸邁向高齡化社會，預期政府所需支付的老年人社會保險及福利津貼將大幅增加，如能推行以房養老相關方案，老年人將能憑藉其房地產獲得現金收入，使基本生活無虞，政府亦可減少社會福利及保險等相關支出，因此確實有推行的必要性，應列為政府因應未來老年化社會問題的重要政策。
3. 以房養老相關方案的實施，可提供老年人有「適應的生活環境」、「尊嚴的生活方式」、「穩定的生活品質」的機會，有助於社會福利制度之健全。
4. 以房養老三方案—逆向抵押貸款方案(RM)、售後租回年金屋方案(SL)、社會照護服務方案(SC)，可因應不同特性老年人的需求，提供多樣化的選擇，並可照顧到相對弱勢的族群。後續實施的詳細方式、運作機制及所需配套措施，將有賴於政府、學者與業者的集思廣益，以及相關法令的配合調整。
5. 關於現階段相關法律實務適用之疑慮，包括民法物權篇（例如擔保的債權無法特定而有違抵押權的從屬性...等）及繼承篇（例如債權人的債權行使範圍僅以房屋價值為上限、遺囑無法完全排除法定繼承人的應繼分...等），銀行法（例如分期還本付息、放款最長期限、投資非自用不動產限制、承受擔保品處分期限...等），以及相關稅法（例如土地稅法、遺產及贈與稅法、所得稅法...等）之法令規定，均可能與以房養老方案之基本實施架構有所衝突，因此初期之實施將有賴以行政命令等方式，放寬既有法規之限制；長期則應建立專法（或條例），強化其運作機制。

(二) 建議

1. 短期

- (1) 政府應設立專案基金，積極地促成實驗個案（例如每一方案指定一機構協助試辦）進行追蹤研究，以提升未來相關方案普遍實施的可行性。行政院應扮演跨部會協調的角色，並由政務委員主導，成立跨部會專案小組進行相關研究以及執行相關任務。透過個案試辦及專案小組的研究，瞭解方案實施可能遭遇的問題、可能抵觸的現行法令等，以研擬因應對策及配套措施；初期則可以行政命令等方式，提升法規面的可行性。

- (2) 政府應協助成立專業諮詢機構，對該機構進行教育訓練，並協助其推廣以房養老相關方案的運作概念，使老年人可於充分瞭解各方案的內容後，申請對其最有利且最適合的方案。
- (3) 政府初期可考慮提供有條件風險承擔或租稅減免等誘因，以提高銀行、保險公司及社福團體承作的意願。
- (4) 相關業者（各方案參與者）應主動配合政府所設立的實驗個案，並應訓練內部人員熟悉參與方案的相關細節，以使推動過程更為順利。

2. 中長期

政府應針對法令上抵觸的部份進行適當的修法，並推動「以房養老條例」的立法程序，建立「以房養老」相關制度。