

臺北市公益型以房養老實驗方案實施計畫

壹、依據：

老人福利法第 14 條。

貳、目的：

- 一、臺北市政府社會局（下稱本局）為提供本市銀髮長者多元經濟安全保障，特訂定本實施計畫（下稱本計畫），以協助長者將其自有之不動產轉化為按月領取之養老給付，安定長者生活，落實「在地老化」目標。
- 二、於實驗方案期間，透過長者向本局諮詢及個案實驗中獲知申請者之實際需求，逐步累積經驗，並藉由後續檢討與研究，瞭解本案優劣及利弊得失，作為後續政策規劃參考依據。

參、申請期間：第 1 階段受理申請期間自本計畫公告日起至 104 年 2 月 16 日。第 1 階段受理時間截止後，本局將召開審查會篩選個案，希承貸個案條件皆有所差異，第 1 階段原則受理 3 人/組個案，後續將視申請者人數及條件差異加開第 2 階段受理申請，實驗方案期間(截至 104 年 12 月 31 日止)，累計承貸名額至多 5 人(組)。

肆、承貸個案數：以 5 人(組)為限。

伍、申請對象：設籍並實際住居在本市之年滿 65 歲者，得單人申請或雙人共同申請，且申請人應符合下列各款規定：

- 一、申請人自申請日(含)前一年居住國內超過 183 日，並須提供坐落本市之不動產設定擔保物權（包括建物、基地及附屬建物，下稱擔保物），且申請人須住居在該建物。
- 二、共同申請人應為配偶或兄弟姐妹（共同申請人皆年滿 65 歲者，得優先錄取參與本計畫）。
- 三、單人申請者，其為擔保物之單獨所有權人。
- 四、雙人共同申請者，應符合下列資格：
 - （一）夫妻共同提出申請者：

擔保物得為夫妻中一人單獨所有，或為僅該夫妻二人共有。
 - （二）提出共同申請之二人係兄弟姐妹者：
 - 1、擔保物須為且僅為共同申請人二人共有。
 - 2、擔保物如共同申請人中一人單獨所有者，該共同申請人須無較他共同申請人更先順序或同順序之其他法定繼承人。

五、申請人（包括共同申請人）提出申請時經登記為所有權人之不動產，除「擔保物」外，以一筆與第三人(非共同申請人)共有之不動產為限。前述所稱不動產，在建物之情形，其與基地、附屬建物等應有部分視為同一筆不動產。

六、擔保物應坐落於合法建築用地，該建築用地並應為符合法規之利用。

七、擔保物於提出申請時須無設定用益物權、擔保物權等物上負擔，或經出租、出借而為申請人以外之第三人所占有。擔保物之建物登記謄本主要用途登記應記載住、住宅、農舍、套房或公寓之字樣，且實際上未供作住家以外之其他使用。

陸、申請方式及應備文件：

一、申請方式：

- (一) 申請人於公告受理期間內，備妥下述第二點所示之文件逕向本市所委託之財團法人國土規劃及不動產資訊中心（下稱服務平台）提出申請，並由服務平台予以初審檢核。
- (二) 本局將於申請期間屆滿後召開審查會，並以書面通知申請人審查結果。
- (三) 為使其申請者完全了解本計畫所涉之法律、不動產管理、社會福利等事項，申請人經本局審查通過後，應於本局發送通知書（以掛號回執單所載日期為準）翌日起 14 日內，完成進階諮詢，並取得完成進階諮詢之證明文件，逾其未完成者，視同撤回申請。
- (四) 申請人於取得上述證明文件後，應於本局發送通知書（以掛號回執單所載日期為準）翌日起 2 個月內，完成下列事項，逾期視為撤回申請，如已簽訂本計畫相關契約者，該等契約視為解除：
 - 1、洽不動產估價師事務所，取得擔保物之不動產估價報告書，估價費用由本局負擔。但申請人須繳納新台幣 5,000 元保證金予服務平台，待申請人辦畢信託及最高限額抵押權登記後，服務平台將立即退還其保證金，惟申請人取得不動產市價評估報告後，如不願繼續參與本實驗方案，則保證金不予退還。
 - 2、申請人必須將其不動產投保房屋火險及地震險，以臺北市為被保險人，並將投保證明影本提供本局收存。
 - 3、申請人應提供戶名為其個人之台北富邦銀行存款帳戶。
 - 4、申請人應與本局簽訂逆向抵押貸款契約，並至擔保物所在地之地政事務所設定第一順位最高限額抵押權，抵押權人為臺北市，管理機關為本局。
 - 5、申請人應與本局簽訂信託契約，並辦理信託登記，受託人登記為臺北市，管理機關為本局。
 - 6、申請人辦畢上揭最高限額抵押權設定登記及信託登記後，需檢具建物、土地登記第一類謄本各乙份送本局收存備查。

二、申請人應填具申請書及其附件並備妥下列文件：

- (一) 國民身分證影本、戶籍謄本。
- (二) 提出本件申請前一週內申請取得之建物、土地登記第一類謄本各 1 份。

(三) 提出本件申請前一週內申請取得之全國財總產歸戶資料清單 1 份。

(四) 委託他人辦理申請者應填具委託書，受委託者應檢附個人身分證明文件。

柒、每月生活費給付金額之計算：依照申請人之擔保物價值、性別、年齡，透過精算公式計算出首年每月給付金額，且逐年成長 1%。另須說明者，本次實驗方案為政府試辦，每月所給付金額之多寡係以符合申請人其年齡層基本生活平均水準為度，如認原所給付之額度有不足支應申請人基本生活所需費用之情者，政府會斟酌予以增加，但相對而言亦不因擔保物價值不斐即給予超出申請人基本生活所需費用之金額。

捌、給付期日：首次撥款日期為申請人辦畢最高限額抵押權設定登記與信託登記後之翌月 10 日後，其後於每月 10 日（遇休息日則以休息日之次日代之）撥款。

玖、申請人有下列各款情事之一者，本局得終止逆向抵押貸款契約，並停止給付每月生活費：

一、自逆向抵押貸款契約簽訂日起每年居住國內未超過 183 日。

二、申請人無正當理由將戶籍遷出供擔保之建物或經查明無實際住居在該建物內。

三、申請人未經本局同意將提供擔保為全部或一部出租、出借，而使第三人占有者。

四、申請人未盡維護擔保物之義務，依其情形足認有重大過失者。

五、未遵期繳納擔保物之保險費，致保險契約遭終止者。

六、供擔保之建物全部滅失、或一部滅失而所剩餘價值不足擔保本局對申請人之債權者。

上述各款情事之發生，如係可歸責於申請人者，本局於終止逆向抵押貸款契約後，申請人除須立即償還已借款本息總金額外，另須賠付違約金。上述第六款情事之發生如係天災或依法徵收等不可抗力之事由所致，本局將協助申請人尋求其他途徑或方法保障申請人之權益。

拾、申請人參與本計畫期間，應配合下列事項：

一、保證提供擔保之建物並無曾經被檢驗為輻射屋、海砂屋及曾發生非自然死亡等影響房屋價值相關事件。

二、逆向抵押貸款契約有效期間，借款人若提前清償借款，則須負擔違約金。

三、於申請人就借款本息總金額、違約金等債務全部清償完畢前，不得將受領每月給付金額之帳戶結清銷戶。申請人並不得將逆向抵押貸款契約所生之一切權利義務讓與、抵銷、設定擔保或由第三人承擔。

四、由服務平台媒介之居家服務所生之費用均由申請人自行負擔，本局得自每月給付金額中扣除，若每月給付金額不足支應該費用時，申請人必須自行負擔差額。

五、申請人必須投保住宅火險及地震險，申請人並以本市為被保險人，且申請人應定時提供保險費繳納證明文件予本局備查。

六、申請人因生理、心理等須轉介至安養護機構時，受託人得將提供擔保之建物加以管理並出租。該租金扣除管理所生必要費用、及每月給付金額不足支應養護機構費用之差額後，歸屬申請人所有。

拾壹、其他注意事項：

- 一、為辦理本計畫申請人資格審核作業，及後續核對申請人資格異動情形，申請人應以書面同意本局及服務平台，蒐集申請人之戶籍、財稅、財務情況及入出境等資料。
- 二、逆向抵押貸款利率依據及利息計算方式：利率按契約簽訂日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五計算，機動利率如有變動，將於次月調整；利息計算是以申請人已借款總金額為基準計算至逆向抵押貸款契約期間屆滿日止。
- 三、逆向抵押貸款契約期間屆滿後，申請人之法定繼承人如未於本市府書面通知（以掛號回執單所載日期為準）翌日起三個月內，以書面申請代償並一次清償申請人借款本息總金額之全部，則由受託人處分擔保物，其處分、及債務清償、結算方式皆依照信託契約內容辦理。但本局同意申請人之法定繼承人分期償還者，不在此限。
- 四、本局於簽約時提供將養老金給付表附於契約書後提供申請人閱覽。
- 五、申請人參與本計畫期間如有違約者或期前清償者，須償還當時已借款本息總金額之全部，並賠付以已借款本金總額 1% 之違約金。
- 六、申請人參與本計畫不影響其原享有之其他社會福利。
- 七、本計畫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、未負有金錢或其他代替物債務之申請人優先錄取。
- 八、本計畫相關之逆向抵押貸款契約及與信託契約，至申請人死亡時（如為共同申請人者，則至申請人均死亡時）消滅。有關擔保物之處分、借款本息償還等方式、及喪葬事宜，應於逆向抵押貸款契約及信託契約中明確約定。若有未盡事宜，則依相關法令規定辦理。
- 九、本計畫實行期間，本局將自行派員或委託服務平台等所屬人員，每月進行電話訪談一次，每三個月並實施到府關懷一次。到府訪視人員應出示證明文件，申請人除有正當理由外，不得拒絕或妨礙。
- 十、為瞭解申請人資格異動情形，本局必要時得隨時查核比對申請人戶籍及入出境等個人資料。
- 十一、申請人得向服務平台提出所需之居家照顧服務，本局將協助聯絡相關單位提供申請人居家照顧服務，其費用預先於每月給付金額中扣除之。

拾貳、經費來源：本計畫經費由臺北市政府社會局公務預算及公益彩券盈餘分配基金項下支應。

拾參、本計畫須經奉核可後實施，其後如有增修時，亦同。