

中華民國信託業商業同業公會研究計畫

逆向抵押（反向抵押）制度－ 以房養老之可行性探討

主持人：潘秀菊博士

協同主持人：李智仁博士

研究助理：徐汝怡

研究期間：98/08/01~98/10/30

中華民國九十八年十二月十七日

目次

第一章 緒論.....	1
第一節 研究動機與目的.....	1
第二節 研究方法與範圍.....	3
第三節 預期成果.....	5
第二章 以房養老模式概述.....	6
第一節 以房養老模式產生之理論基礎.....	6
第一項 家庭養老及社會保障理論.....	6
第二項 家庭父母子女間財富傳遞理論之修正.....	6
第三項 資源配置理念.....	7
第四項 家庭生命周期理論.....	7
第五項 住宅所有權與使用權兩權分離之理論.....	9
第二節 高齡化社會與以房養老之理財模式.....	10
第三節 反向抵押制度之介紹.....	11
第一項 反向抵押制度之起源與內涵.....	11
第二項 反向抵押制度實施之意義.....	12
第三項 基本運作模式.....	13
第三章 新加坡、中國大陸及日本之反向抵押制度..	15
第一節 新加坡反向抵押制度之運作.....	15
第一項 新加坡土地及房屋制度.....	15
第二項 新加坡之房屋市場及住房融資.....	21
第三項 新加坡反向抵押之運作與特色.....	24
第四項 新加坡反向抵押運作之檢討.....	29
第二節 中國大陸之反向抵押制度.....	29
第一項 目前中國大陸以房養老之模式.....	29
第二項 中國大陸發展反向抵押所面臨之問題.....	32
第三節 日本反向抵押制度之運作--以房養老信託之日本經驗觀察.....	36
第一項 緒說.....	36
第二項 反向抵押之定義與基本架構.....	37
第三項 反向抵押之角色.....	39
第四項 近來之發展實證.....	40
第五項 反向抵押與信託.....	43
第六項 新信託型反向抵押未來在日本之發展展望（代小結）.....	45
第四章 美國之反向抵押制度.....	47

第一節 美國反向抵押之類型.....	47
第一項 依商品區分的反向抵押.....	47
第二項 有無保險的反向抵押.....	48
第三項 依居住類型的反向抵押.....	50
第二節 美國三大反向抵押業務之發展.....	51
第一項 房屋價值轉換抵押(HECM).....	51
第二項 住房持有者(The Home Keeper Program).....	53
第三項 財務自由計畫(Financial Freedom).....	54
第三節 美國反向抵押制度-HECM-之實施.....	57
第五章 美國房屋價值轉換抵押貸款(HECM)之法規、契約與消費者常見問題.....	74
第一節 房屋價值轉換抵押(HECM)之法律規定.....	74
第二節 房屋價值轉換抵押(HECM)之契約內容.....	80
第三節 房屋價值轉換抵押(HECM)之常見問題.....	87
第六章 反向抵押之本質及其類型.....	97
第一節 反向抵押之定義與要件.....	97
第二節 反向抵押之屬性.....	99
第三節 反向抵押與一般抵押之比較.....	101
第一項 住房反向抵押與一般抵押之相同點.....	101
第二項 反向抵押之特點.....	102
第三項 反向抵押與一般抵押形式之差異.....	104
第四節 最高信用額度式之反向抵押.....	111
第一項 最高信用額度之涵義與優點.....	111
第二項 最高信用額度支付方式.....	113
第三項 最高信用額度支付方式之運作狀況調查.....	114
第七章 反向抵押制度在我國運用之探討.....	117
第一節 我國運用反向抵押所採之模式.....	117
第二節 反向抵押與物權法定主義之適用問題.....	121
第一項 物權法定主義之意涵與違反效果.....	121
第二項 反向抵押於物權法定主義下之檢視.....	125
第三項 反向抵押與物權法定主義之適用.....	131
第三節 反向抵押制度實施時應規範事項.....	132
第四節 反向抵押契約應記載之內容.....	137
第八章 結論與建議.....	140

參考文獻.....	142
-----------	-----

附件

附件一	新加坡反向抵押申請書原文 (REVERSE MORTGAGE (HDB FLAT) APPLICATION FORM)	148
附件二	美國 12U.S. C§1715z-20 (U.S Code >TITLE 12-BANKS AND BAKING> CHAPTER 13-NATIONAL HOUSING> SUBCHAPTER II -MORTGAGE INSURANCE> §1715z-20)	150
附件三	房屋價值轉換抵押貸款契約書原文 (MODEL HOME EQUITY CONVERSION LOAN AGREEMENT)	158
附件四	房利美「房屋所有者」反向抵押契約書原文 (Fannie Mae Residential Loan Application for Reverse Mortgage)	169
附件五	「財務自由計劃」反向抵押契約書原文 (HOME EQUITY CONVERSION LOAN AGREEMENT)	176
附件六	日本中央三井銀行反向抵押商品概要說明書原文(商品概要說明書【中央三井のリバースモーゲージ】)	184
附件七	日本東京之星銀行「充實人生」新型反向抵押商品說明書(「充實人生」新型リバースモーゲージ商品說明書)	186
附件八	日本東京之星銀行「充實人生」新型反向抵押利息計算說明(「充實人生」新型リバースモーゲージ金利)	189
附件九	日本東京之星銀行「充實人生」新型反向抵押手續流程(「充實人生」新型リバースモーゲージお手続きの流れ)	190
附件十	日本東京之星銀行「充實人生」新型反向抵押常見問題(「充實人生」新型リバースモーゲージよくある質問)	193
附件十一	HECM第一承諾文件(固定利率模式)(MODEL FIXED RATE NOTE FORM) (NOTE)	198
附件十二	HECM第二承諾文件(固定利率模式)(MODEL FIXED RATE NOTE FORM) (SECOND NOTE)	204
附件十三	HECM房屋修復約定書 (REPAIR RIDER TO LOAN AGREEMENT)	210
附件十四	HECM還款計劃書 (HOME EQUITY CONVERSION MORTGAGE PAYMENT PLAN)	213

【表目次】

表 3-1	一般住宅貸款與反向抵押之差異	37
表 3-2	依實施主體不同所形成之反向抵押模式	39
表 4-1	HECM、Home Keepers及Financial Freedom 之比較	56
表 6-1	反向抵押與正向(一般)抵押貸款之比較	110
表 7-1	依給付方式區分反向房屋抵押於抵押權體系上之定位	130

【圖目次】

圖 3-1	一般住宅貸款與反向抵押之差異	38
圖 3-2	新信託型反向抵押(「新信託型リバース・モーゲージ」)架構圖	44
圖 4-1	美國反向抵押業務開辦之流程圖	65
圖 7-1	我國反向抵押制度運作之模式	117
圖 7-2	依反向房屋抵押貸款給付方式歸納抵押權型式	130

第一章 緒論

第一節 研究動機與目的

由於 2005 年社會救助法修法後，因擁有價值超過 500 萬及 600 萬不動產，而被取消低收入戶及中低收入戶資格之獨居長者與失能及失智長者，為使這些長者依舊能取得補助，故台北市政府研擬「運用不動產支持高齡老者社區安養」方案。此現象凸顯出目前國人中，尤其是老年人，有很多所謂“住宅的富人，現金的窮人”（house rich, cash poor）。因此，在國外衍生出所謂“以房養老”之概念。

在許多已開發國家，房屋資產（housing equity）在老年家庭的非退休金財產中佔相當大的部分。例如，美國在西元 2000 年的總金融資產中，房屋資產約佔 33%（Poterba 書，2001 年版）。在日本甚至更高，佔 63.9%（Noguchi, 1997）。如果有一個機制去解鎖房屋產權，可能有助於對老年家庭之扶貧，並且籌措退休後所需之金錢。反向抵押（Reverse Mortgage，簡稱 RM）¹ 機制本質上是設計用來讓屋主可以以退休年金的形式來獲得貸款，利用他們的住宅資產（residential assets）作為擔保品；並且以其死亡後將房子賣出的價金作為償還。

高齡化社會似乎是未來的趨勢。依據聯合國統計，今日每 10 人中有 1 人是 60 歲或高於 60 歲。至 2050 年時，每 5 人中有 1 人是 60 歲或高於 60；至 2150 年，每 3 人中有 1 人是 60 歲或高於 60 歲。與已開發國家相比，由於老齡化的速度在發展中國家更迅速，因此比起已開發國家，發展中國家將有較少時間去適應人口老齡化的後果²。

目前我國 65 歲以上的人口佔總人口的比率已超過 8%，未來 30 年

¹ 「Reverse Mortgage」中之「Reverse」，其義乃「與通常或與先前之方向相反」之謂。故關於「Reverse Mortgage」之中譯，有譯為「反向抵押」，亦有譯為「逆向抵押」。本文研究之初，「Reverse Mortgage」此一概念於台灣尚屬冷僻，然近數月來由於媒體之熱烈討論，此制度之中譯名稱亦呈多元狀態，尤以「逆向抵押」為常見。然因本文初即以「反向」名之，為免「反向」、「逆向」之譯文對閱讀者造成困擾，特此加以說明。

² 聯合國，〈The Ageing of the World's Population〉，Population Division, Department of Economic and Social Affairs, United Nations Secretariat，<http://www.un.org/esa/socdev/ageing/popageing.html> 檢索日：民國 98 年 9 月 2 日。

間，由於戰後嬰兒潮邁入老年，台灣老年人口將暴漲 3 倍，到 2030 年老人所佔比率將高升為 20%，屆時，幾乎每 5 位台灣人中，有 1 位是 65 歲以上的老人³。若以 65 歲以上高齡者為比較基礎，我國人口老化速度在 2050 年代後才會收斂⁴。

我國於民國 82 年起高齡人口（65 歲以上）占總人口比率已達 7%，故我國自 82 年時起已進入高齡化社會⁵。依據行政院經濟建設委員會「中華民國 97 年至 145 年人口推計」，以「中推計」⁶結果觀之，就人口比率而言，高齡人口（65 歲以上）占總人口比率，預估於民國 106 年將增為 14% 左右，達到國際慣例所稱的高齡社會，於民國 114 年再增加為 20.1%，邁入所謂的超高齡社會，民國 145 年更將增為 37.5%。換言之，估計由高齡化社會（aging society）轉變為高齡社會（aged society）約需 24 年，而由高齡社會轉變為超高齡社會所需時間更縮短為 8 年，顯示台灣地區人口高齡化之歷程將越來越快。上述說明，得以下表示之：

	高齡人口（65 歲以上）占
--	---------------

³ 陳靜敏，我國長期照護服務之評估研，網址：

http://rdec.moi.gov.tw/cgi/hypage.cgi?HYPAGE=search_result_detail2.hpg&plan_no=089000000AU631002檢索日：民國 98 年 7 月 30 日。

⁴ 李秋嫻，我國人口規模與成長趨勢之探討，頁 5/9。網址：

<http://www.bas-association.org.tw/catalog/arts/09411058.pdf>檢索日：民國 98 年 7 月 30 日。

⁵ 當一個國家 65 歲以上人口占總人口比率突破 7% 時，就是進入高齡化社會（ageing society）；當此比率超過 14% 時，即稱為高齡社會（aged society）；而當此比率超過 20% 時，則稱為超高齡社會（super-aged society）。參閱：行政院經濟建設委員會，中華民國台灣 97 年至 145 年人口推計，註 13，<http://www.cepd.gov.tw/ml.aspx?sNo=0000455>，檢索日：民國 98 年 6 月 23 日。

依據內政統計年報之資料顯示，民國 82 年時，台灣總人口總數為 20,995,416 人，其中 65 歲以上之人口合計為 1,490,801 人，該年度我國 65 歲以上人口占總人口比率突破 7%，可知台灣自民國 82 年開始進入高齡化社會。關於我國人口年齡分配，可參考內政統計年報，網址：

<http://sowf.moi.gov.tw/stat/year/y02-01.xls>

⁶ 所謂人口推計，有高低中推計三種預測模式。以生育率為例，當有較多鼓勵生育誘因的政策推出時，會讓生育率提升較高，適用於“高推計”模式，如果什麼政策都不做，生育率預估就會落在“低推計”模式，至於“中推計”指的就是保持當下的政策不變，繼續推動，所產生的人口結構預估模式。中國台灣網，臺“經建會”推估 10 年內臺可能出現人口負增長，

http://big5l.chinataiwan.org/xwzx/bwzx/200808/t20080818_726165.htm發布日：2008 年 8 月 18 日。檢索日：民國 98 年 9 月 2 日。而我國多數期刊文獻於統計時，亦多採取中推計模式。例如阮俊中，南華大學管理研究所民國 92 年碩士論文，台灣殯葬產業動態研究，

<http://www.linksoft.com.tw/Data/Stella2.pdf>；又例如行政院主計處第 3 局第 2 科，國情統計通報，民國 94 年 6 月 7 日，<http://www.dgbas.gov.tw/public/Data/5671603971.pdf> 亦採取中推計模式。該文於附註中即明確表示關於人口推計，一般常用者為中推計。至於中推計是否適於作為政策之參考，可參考經濟日報社論，忽視人口老化未來將是災難，2006 年 6 月 22 日，網址：

<http://tw.myblog.yahoo.com/civics-taiwan/article?mid=47&prev=48&next=46&l=f&fid=20>檢索日：民國 98 年 9 月 2 日。

	總人口比率 ：	
民國 82 年時	已達 7%（高齡化社會）	} 24 年 ⁷
預估民國 106 年時	將達 14%（高齡社會）	
預估民國 114 年時	將達 20.1%（超高齡社會）	} 8 年

以人口數而言，民國 97 年 65 歲以上高齡人口為 239.7 萬人，預計將於民國 103 年左右，當民國 38 年左右出生之戰後嬰兒潮世代進入 65 歲時，高齡人口將達 283.1 萬人後快速攀升；預計於民國 130 年左右進入第二次嬰兒潮世代（65 年龍年左右出生高峰）進入 65 歲時，高齡人口將達 702.9 萬人；於民國 145 年，高齡人口再增加為 761.6 萬人，約為目前的三倍之多⁸。

另外，由於我國少子化現象，子女沒有足夠的時間與精力照顧家中的老人，人口老化的現象，老人除了從子女處得到經濟支持外，對於擁有房產的老人，將房產資源調動起來走上“自力更生”的養老模式，就可以大大緩解養老難題。目前我國為推動以房養老模式，解決未來老年人養老問題，可參考其他國家普遍使用之反向抵押制度，此制度亦為本研究之主要探討內容。另外，當該制度運用成熟且為國人普遍接受之後，亦可鼓勵年輕人於中青年階段努力賺錢購買房屋，以作為日後養老之用，正符合“60 歲以前人養房，60 歲以後房養人”之理念；亦能促進國內房屋市場之交易。

第二節 研究方法與範圍

本研究於研究方法上主要係採文獻整理研究及歸納與分析法，並著重於比較法內容之探討。在文獻整理研究及歸納與分析法，透過整理、歸納與分析和研究主題有關之國內外書籍、論文、期刊雜誌、新聞紙報

⁷ 24 年之期程，自 82 年時起至 97 年時已經過 14 年，可知自民國 97 年起算，搭配經建會所預估我國進入高齡社會之年份，再過約莫十年，我國就將進入高齡社會。

⁸ 行政院經濟建設委員會，中華民國台灣 97 年至 145 年人口推計，<http://www.cepd.gov.tw/ml.aspx?sNo=0000455>，檢索日：民國 98 年 6 月 23 日。

導、網站檢索等資料，以提供本研究多面向之思考與瞭解。而在比較法部分，藉由分析新加坡、中國大陸、日本及美國等國家有關反向抵押制度之實施，尤其是美國制度之介紹，因其運作的最為成熟，可為我國未來推行該制度之參考。

本文之研究內容共分為八章，第一章為緒論，第二章係對以房養老模式之概述，其中包括以房養老模式產生之理論基礎為何、高齡化社會與以房養老之理財模式及對反向抵押制度之介紹。

第三章至第五章乃係對外國之反向抵押制度為介紹，其中將新加坡、中國大陸與日本編排在第三章，由於新加坡、中國大陸基於特有的土地制度，所以反向抵押制度在新加坡並未成功地發展，而在中國大陸雖然有以房養老之概念；惟對於反向抵押之制度仍在摸索階段，尚未真正開始實施。至於日本部分，則因不動產泡沫化之衝擊，導致評價不一。然而，隨著高齡化社會之形成，反向抵押制度逐漸受到重視。前揭國家對於反向抵押制度之實施，仍係以美國之制度為主要參考對象，故本文對於外國制度之比較介紹，亦係以美國為主要核心。

第四章與第五章分別就美國之反向抵押制度之法制面與運作面為一論述。第四章包括介紹美國反向抵押之類型、三大反向抵押業務之發展及房屋價值轉換抵押貸款(Home Equity Conversion Mortgage, 簡稱HECM)的實施。而在第五章，則就HECM之運作為分析，首先從法律相關規定為說明，其次再就實務上所簽訂契約之內容為分析，最後再就實務上消費者最常見之問題為一整理，此不僅可讓讀者對於HECM有更清晰之理解，且得以窺知HECM之精髓所在。

第六章則係對反向抵押之本質及性質為一探討，從前面各國之運作可得知反向抵押之實質意涵、要件及其屬性。其次，反向抵押與我國一般之抵押貸款有何不同，因其涉及反向抵押在我國現行“物權法定”原則下，是否屬法律所規定的物權而得以運作。最後，再就美國市場上運用最普遍，且為其國人最能接受的“最高信用額度式之反向抵押”為一論述，以作為我國未來規劃參考之模式之一。

第七章則係針對反向抵押在我國運用之探討，首先，本文建議採用

美國 HECM 之模式，故在內文中分別說明在採用該模式時，政府應注意之事項。其次，誠如第六章所提有關反向抵押之屬性會涉及適法性之問題，故分別就我國物權原則為一說明，並探討適法性之問題。最後，再就反向抵押在我國實施時，法律及契約應記載事項內容為一分析說明。接著，第八章則為結論。

第三節 預期成果

藉由本計畫案之研究，擬展現之成果包括：

- 一、讓政府及國人對於反向抵押制度有一深度之瞭解。
- 二、讓政府得參考美國 HECM 模式，在國內開發出適合我國國情之相關商品，以解決老年人之養老問題。
- 三、藉由反向抵押制度之建立，能鼓勵中青年人努力賺錢購置房產之動機，並能因此活絡房地產之交易，及為金融業或壽險業開拓新商品，而促進國內經濟之發展。

第二章 以房養老模式概述

第一節 以房養老模式產生之理論基礎

以房養老模式之提出，並非是憑空想像出來的，而是建立在一系列相關理論的基礎上，這些理論為以房養老模式的提出與執行，奠定了必要的思維基礎和科學的方法論。以下茲就該相關之理論說明之¹。

第一項 家庭養老及社會保障理論

傳統的社會家庭養老模式，乃是建立在養兒防老的觀念上，但是隨著家庭結構與社會價值觀的轉變，子女可能對贍養父母的責任有所作為亦有所不作為，故父母本身須對自己年老之經濟照護有所規劃。若父母本身擁有住宅不動產，此一物質體及其蘊含的價值形式是不會改變的，將住宅蘊含的巨大價值提前利用予以養老，正是養老事業的一大創舉，是住房功能從傳統的生活居住場所、目前的投資融資工具，一直到作為養老保障手段的新發現。

第二項 家庭父母子女間財富傳遞理論之修正

家庭父母子女間財富傳遞理論是關於父母與子女間有關財富傳遞流動及產生影響的理論，如社會、家庭的財富是如何在上下代人之間發生流動，對社會家庭資源的配置乃至人際關係之調整等，將會產生何種影響等。

有人提出“60歲以前人養房，60歲以後房養人”、“用老人身故後遺留房屋的餘值提前變現套現，來養老人的餘生”之觀念，並據此提出以房養老的模式來求這一目標的實現，實際上是對傳統父母子女間財產傳遞的一大修正。在某種程度上，正是用一把“大斧”將父母與子女之間的財富傳遞的鍊條予以一刀兩斷，是用老年人的自我財富養老，不

¹ 柴效武，以房養老模式，浙江大學出版，2008年7月初版，第1-4頁。

留遺產或少留遺產給子女，來相對地取代過去傳統的養兒防老、遺產繼承。

第三項 資源配置理念

資源配置理論之內容是研究國家、社會、企業乃至家庭個人的合理配置資源，以使其達到最優化、充分實現資源的功用發揮。事實上，以房養老模式的推出，正是作為一個個人或家庭，將其擁有的各項資源，包括人力、物力與財力資源，在家庭整個生命周期的不同階段，給予長期的乃至延續於終生之綜合融會、優化配置的一種有效手段，並通過此一手段淋漓盡致發揮的結果。故資源配置理論的探討，同以房養老模式的提出有著密不可分的緊密關係。

以家庭資源的合理配置與效用最大化的目標著手，實現住房與養老的最佳組合，將住房、養老、資金籌措、運用配置，與家庭經濟、金融理財和資源配置事項聯結一起，作為家庭整個生命周期內不同階段的整體資源配置的重要事項，是非常必要也是以房養老需要探討的基本內容。

第四項 家庭生命周期理論

家庭生命周期理論是以房養老理論建立的基石，貫穿於以房養老理論的始終。以房養老在某種程度上又是對生命周期理論的深化與拓展，其不僅是要將人們擁有的貨幣金融資產在一生中給予很優質的配置，以求得消費效用的極大化，並將住房此種家庭擁有的最大財富，通過一種特殊的手段與機制予以變現套現，在整個一生中給予優化配置與效用發揮，並使得大家在養老階段需要錢財的情況下，得以從住房蘊含價值的釋放中，得到所需要的資金來加固養老保障。

一、家庭生命周期之意義

家庭生命周期又稱為家庭生命歷程，反映了一個家庭從形成到解體的整個過程中不同生命階段呈現的循環轉動。如僅就單個家庭而言，則

是指從其新婚初建，到最終消亡解體的生命歷程²。

二、家庭生命周期理論在以房養老中的解釋

一個人一生收入在個人整個生命期間的合理配置，應包括對個人收入的轉化形式，如住房等實物財富的合理配置。若忽略未將住房這個家庭擁有最大財富的合理的配置予以考量，而僅探討其收入及其轉換形成的金融資產的合理配置，顯然是一大缺憾。以房養老模式的提出，正是基於此一考慮而產生，試圖解決住房資產在家庭晚年生活中發揮更好作用的大問題，並由此而豐富和深化了生命周期理論。例如，不僅個人擁有的現金收入和金融資產可在一生中予以優化配置，住宅此種不動產亦可通過某種特殊機制，將人們對其之產權擁有與使用權處置相分離，以求實現住宅價值，尤其是房主身故後仍遺留的巨大的價值，在其生前而予以變現套現，從而實現住宅資產價值而在其個人一生中的優化配置³。

在以房養老的模式下，房產從一種超長期的不動產轉化為一種具有相當流動性的資產，以房養老模式正是要借此將老人身故後此種殘餘的價值，提前變現以滿足身故前養老的需要。在貨幣養老的狀況下，現金支付養老方便快捷，利於結算，但保值功能和抗通貨膨脹的能力都很差。而房產是一種特殊的不動產，一般變現能力較差，特別是其依附的土地是一種不可再生的絕對稀缺資源，價值處於持續上升趨勢，保值能力極強，是保險的理想運用資產、投資工具和擔當養老保障職責的重要手段。

三、以房養老模式的運作

以房養老的好處是很清楚的，經常可以看到許多老年人是在住房很好，卻每日發愁生活費不足使用，被稱之為“住宅的富人，現金的窮人”（house rich, cash poor）。能否將此種反常現象加以有效改變？若將所擁有房產通過某種形式變現，再用於投資營運，也是價值增值取利，籌措養老金的好方法。為理解以房養老的基本理念，舉例說明如下。如某人於 20 年前用其全部儲蓄購買一幢房屋，現評估價值為 30 萬元，該

² 柴效武，同註 1，第 11 頁。

³ 柴效武，同註 1，第 15 頁。

老人現年已 60 歲，預計壽命可達到 75 歲，尚有 15 年的餘命，決定採用以房養老的辦法渡過晚年的幸福時光。預計該住房的使用壽命還有 30 年，到時該住房不堪使用決定報廢時，仍然具有相當的價值及所附著的地價。預計在未來的 30 年中，老人每年在住房方面可享用 100 個單位的消費效用，而該老人未來 15 年中每年需要享用的包括居住、日用、醫療保健等消費效用，總計為 200 個單位。如此計算的結果是，住房可做享用的時間太長，遠超出自己的有生之年，而每年可享用的 100 個單位的消費效用又感覺過少，只是滿足居住的效用，除此而外的吃穿行用、文化娛樂、醫療保健等需要的 100 個單位的消費效用，相應的經濟來源又備感缺乏，不能真正滿足自己多方面的消費需求。在這種情況下，通過以房養老的形式，將住房中多餘的 15 年 $\times 100 = 1500$ 個效用單位，轉換為日常消費欠缺的 1500 個效用單位。總效用單位未變，但卻將自己從晚年的養老困境中擺脫出來，一大堆問題即迎刃而解。解決的方法就是用擁有財產的未來餘值，來很好地養度自己的餘生。

在傳統的子女養老、遺產繼承的狀況下，養老金不足的解決辦法是，每年不足的 100 個單位的消費效用，由子女以贍養費的形式向父母補足，共需要補足 15 年。而多餘的 15 年住房使用的 1500 個消費單位，因係附於所居住的住宅，則於父母身故後由子女繼承。但以房養老的一個結果，就是斬斷了父母子女之間的這種養老和遺產繼承的經濟聯繫。老人不需要來自子女的物質錢財的贍養資助，也不必遺留房產給子女繼承。兒女對父母的贍養，將主要地表現為生活起居照料和精神慰藉，而不必在物質錢財上形成過重負擔。同時，子女也不再是簡單依賴父母的房產舒服生活，而必須通過自身的力量獨立生活創業⁴。

第五項 住宅所有權與使用權兩權分離之理論

住宅所有權的老人自有性和價值穩定保值增值的特性，使住房對養老保障的效用得到充分發揮。正因該住宅的所有權皆由老人自主支配，

⁴ 柴效武，同註 1，第 17-18 頁。

老人動用該住宅的價值為自己養老，應是天經地義，而不必顧慮來自他人或社會的干涉。即使說此種干預係來自於自己的子女，也只是親情，傳統觀念的濫用，而非是子女們具有此種干涉的法律權利。也正因住宅天然具有的價值穩定保值增值的特性，使得它在某種程度上比儲蓄存款、貨幣保險養老，來得更為妥切穩當，不必顧慮通貨膨脹的干擾。

以房養老模式的運作，是對住房所有權實施的重大變動，是所有權與使用權的一種特殊形式的脫離。如售房養老模式就直接提出了出售所有權而保留使用權的特殊方式，老人將住宅的所有權出售給某一特設機構(例如為能更好地發展以房養老業務，而得到國家法律認可特別開辦的，以反向抵押和以房養老為主營業務的專門金融機構)，仍保留該住房的使用權並居住在該房屋中直到最終死亡為止，出售住房的房款也是於售房後的餘存壽命期間為分期支付，充作養老費用，體現的正是“兩權分離”的思想。

第二節 高齡化社會與以房養老之理財模式

個人投資理財是以個人為單位進行各種投資，使個人財產得到理想的保值和增值。目前個人理財的形式有多種與多樣，但個人理財的渠道則有同質化趨勢，在投資領域主要包括：證券、基金、外匯、保險和房地產等。其中房地產的地產是指購買土地或房屋，並再加以投資。隨著房地產熱的興起，房產不僅成為居民財富的重要組成部分，也成為很多人的投資對象。

對於所擁有的房地產，傳統的理財方式包括抵押貸款與信託，但為因應以房養老目的而為住宅所為的投資，主要有所謂反向抵押。即放貸對象是有住房的老年人，以其自有住宅作抵押，銀行定期向貸款人放貸，到期以出售住房或其他資產還貸，此種以房養老模式在已開發中的國家比較盛行。

由於我國少子化現象，子女沒有足夠的時間與精力照顧家中的老人，人口老化的現象，老人除了從子女處得到經濟支持外，對於擁有房

產的老人，將房產資源調動起來走上“自力更生”的養老模式，就可以大大緩解養老難題。目前我國為推動以房養老模式，解決未來老年人養老問題，可參考其他國家普遍使用之反向抵押制度，此制度亦為本文之主要探討內容。

第三節 反向抵押制度之介紹

反向抵押(Reverse Mortgage)作為一種特殊的融資機制，是美國、英國、日本、澳大利亞等國為解決“房產富裕，現金窮困”的老人的養老問題，特別開辦的一種金融商品。反向抵押作為將住房與養老相通的一種特殊金融工具，是以房養老理念以金融形式實施的重要方式。該貸款業務自 20 世紀 80 年代初在美國首次開辦以來，就迅速走向各個經濟發展國家，並在最近幾年得到了較快的發展。各國政府對此項貸款的進行都給予積極支持，預期將會成為未來加固養老保障，解決養老資源不足，應對日益嚴重的老齡化危機的重要工具。

第一項 反向抵押制度之起源與內涵

反向抵押是在 20 世紀 80 年代中期，在美國新澤西州(New Jersey)的一家銀行首先創立。1989 年美國聯邦住房管理局(Federal Housing Administration, FHA)推出房屋價值轉換抵押貸款(HECM)，反向抵押市場才開始飛速發展。在英國、法國等歐洲國家也有了一個成熟的保險產品，即在老年居民中普遍推行的“抵押房產，領取年金”的壽險服務(Collateralized Annuity)。反向抵押其實不是一般意義上的“貸款”，而是一種以房屋作為抵押物的“抵押的年金”。它原來的英文稱謂是 Collateralized Annuity，在美國被稱為反向抵押(Reverse Mortgage)，為的是使國人便於從字面上理解。此種服務是投保人將房屋產權抵押給保險公司，自己可以終身繼續使用該房屋，保險公司則按月支付投保人(受益人)一定金額，因為終身支付，直至投保人亡故，保

險公司才將該房屋收回，進行銷售、出租或者拍賣⁵。

第二項 反向抵押制度實施之意義

反向抵押業務的開辦，對國家、社會乃至家庭個人，都可以發揮多項功能作用，大致來說，可表現在以下方面⁶：

一、有效解決養老資金來源，調整家庭經濟生活，減輕家庭養老負擔，為家庭擁有各項人力、物力、財力資源，尤其是為房產資源的優化配置提供一種新思維。

二、金融保險機構可全方位、全過程地介入家庭住宅和養老業務，並通過金融保險將住宅與養老保險、社會保障與購房養老聯繫起來，開拓金融營運的範圍，增加系列金融產品，為機購的持續利益增長找到新的增長點，為巨額金融保險資金找到安全、收益穩定可靠的投資管道。

三、促成中老年人購買新房的積極性，推動房地產交易的活絡和業務量的增加，進一步刺激國民經濟快速健康的增長。

四、倡導兒女獨立自強，老人自我保障，減輕老人和兒女的養老負擔，建立適應市場經濟體制的新型父母與子女的兩代體系。

五、使家庭擁有的最大財富——住房的價值被提高，並提前變現套現運用，在家庭經濟生活尤其是養老保障生活中發揮更大功用，也為國家、社會與家庭解決養老保障問題，開拓一條有益可行的新思路。

六、發揮住房除生活居住場所、投資贏利手段、融通資金工具以外的養老保障工具的新功能。

七、在傳統的兒子養老、目前的現金養老的基礎上，推行房子養老的新模式，並最終建立起兒女、貨幣、住宅三大養老資源共同配合的新養老保障體系。

八、養老儲蓄、養老壽險金的數額日益龐大，需要為這筆錢財尋找到一條穩妥可靠的投資之路。投資房地產比投資實業、證券更為合適，最終養老的用途更符合資金籌措的本意，達到“從養老中來，到養

⁵ 柴武效，反向抵押貸款制度，浙江大學出版，2008年7月初版，第13頁。

⁶ 柴效武，同註1，第5頁。

老中去”的新循環機制。

九、以房養老模式將金融、保險、投資、證券等不同金融工具與手段緊密連接，並有效地予以綜合融會起來，實現金融保險工具的創新，或為新型態的金融保險商品，以推動銀行證券保險投資一體化的混業經營。

十、以房養老和反向抵押，將目前社會住房、養老與金融理財三大熱門話題聚焦起來，經濟效益高，社會效益好，可做為學術界研究之領域。

第三項 基本運作模式

反向抵押的運作模式有多種，單從運作機構而言，有由銀行運作和由保險公司運作兩類⁷。

一、反向抵押的基本運作模式之一----銀行運作

這是由銀行擔當反向抵押的運作機構，其基本作法為：

(一)各家庭首先於中青年期通過抵押貸款的方式購買住房，並於 60 歲退休之前還清全部貸款本息。

(二)老人於退休期開始，將該住房的產權抵押予某金融機構，使用權則繼續由自己保留並長期居住，同時每期從機構取得借款作為晚年養老費用(可借款額度需要經過精細測算)。

(三)對該老人身故、出售住房或遷移他處時，貸款宣告到期，銀行將抵押住房的支配權交付市場拍賣處理，或自行處置用出售款彌補前揭借款之累計本息。

(四)銀行並對該貸款業務開辦的成本與收益為最後結算。

二、反向抵押的基本運作模式之二----壽險公司與銀行聯合運作

這是由銀行和壽險公司聯合擔當反向抵押業務的運作機構，其基本作法為：

⁷ 柴效武，同註 1，第 1-2 頁。

(一)房主以其擁有完全產權的房屋為抵押向銀行一次性取得整筆貸款。

(二)房主用貸款所得向壽險公司購買終身年金壽險。

(三)房主每期從壽險公司取得年金收入作為養老生活開銷，一直到自己身故為止。

(四)房主死亡後由房屋償還所欠銀行的反向抵押，銀行並對該貸款業務開辦成本與收益為最後結算。

第三章 新加坡、中國大陸及日本之反向抵押制度

第一節 新加坡反向抵押制度之運作

第一項 新加坡土地及房屋制度

一、新加坡土地制度

新加坡國有（公有）土地占國土總面積的比例為 83%¹。其專門負責國有土地管理的機構為新加坡土地管理局²及各部門，市區重劃局則是負責土地出讓事宜。新加坡土地管理局作為全國最大的公有土地管理者和持有者，負責監督其他國有土地管理與執法部門的活動，如新加坡市區重建局（URA）、房屋開發理事會（HDB）、裕廊集團（JTC Corporation），以保證土地出讓的招投標程式公開透明³。

新加坡將所有土地劃分為 900 多個小區，並在每一個小區內對土地使用進行詳細的規劃。按照功能，新加坡的土地被分為 5 類：第一類，工業用地。工業用地又細分為 5 種類型，包括特殊工業用地（用於重工業和航空工業），普通工業用地（用於普通工業和輕工業），標準工廠用地（用於分散和半分散的工廠和車間），多層工廠用地（用於輕工業和無污染工業）以及高科技園區用地；第二類，空白用地。空白用地主要用於為區域內的居民和出行者提供旅遊和休閒的活動空間；第三類，居住用地。通過規劃將居民集中到不同的區域，並在每個區域內建立完整的配套服務措施；第四類，交通用地。交通用地以城市地下鐵路系統用地為優先考慮；第五類，中央商務區用地。該區以發展金融和商業為主，

¹ 亦有指為 72%。武汉市国土资源和房产管理局，

<http://www.whgtfcj.gov.cn/news.aspx?newsid=200808071543>，檢索日：民國 98 年 8 月 6 日。

² 新加坡土地管理局成立於 2001 年 6 月。參考網址：

<http://property.zaobao.com/pages/planning200401.html> 檢索日：民國 98 年 8 月 6 日。

³ 資源網，

http://www.lrn.cn/bookscollection/magazines/maginfo/2008maginfo/qingbao200801/200803/t20080310_206223.htm 檢索日：民國 98 年 8 月 6 日。

同時採取措施降低此區域內的居住人口數量。

在居住用地方面，新加坡的房地產產權形式被分為永久地契、999 年地契及 99 年租用地契三種。政府向發展商出售土地有兩種級別，即 99 年和 999 年，前者一般用於興建諸如各類設施齊全的共管式公寓等中檔住宅，後者則一般用來興建諸如聯排式別墅、獨立洋房等豪宅。為了節約土地，普通老百姓居住的政府組屋及共管式公寓一般都要建十幾層或者二十幾層。在規定的期限內，土地可以轉讓買賣，使用期滿後，土地使用權連同地上物無償歸政府所有，也可以到期續用，但須按地價估值向政府付費。

新加坡城市土地的開發利用基本上是由政府控制的。就房地產開發而言，其經營機構和房地產市場分為兩類：一類由“法定機構”即屬於半官方性質的建屋發展局（Housing And Development Board，以下簡稱HDB）、城市重建局等經營。這些法定機構按照城市建設總體規劃的要求購買土地，利用政府和民間資金進行開發和經營，許多專案和工程均通過招標委託給國內外的企業進行建設。另一類由企業和私人經營。在新加坡，私人也可以向政府購買土地。土地的價格根據不同用途、容積率來確定，在確定了標準價格後，再由土地局公開拍賣。一般情況下，商業用地比住宅用地價格高出 10 倍以上。用戶若改變土地用途，政府將收取溢價費⁴。

新加坡政府嚴格控制土地資源，為組屋建設提供了強有力的土地、資金保障。土地是國家財富之源，也是組屋建設的基礎和命脈所在。新加坡土地分國家所有和個人所有兩種，其中國有土地佔土地總數的 80% 左右。新加坡政府將土地資源牢牢地掌握在手裏，確保土地供應。1966 年，政府頒布了《土地徵用法令》（LAND ACQUISITION ACT）⁵，規定政府有權徵用私人土地用於國家建設，並有權調整被徵用土地的價格。根

⁴ <新加坡：嚴格管理土地使用>，武汉市国土资源和房产管理局，網址：
<http://www.whgtfcj.gov.cn/news.aspx?newsid=200808071543>

⁵ 關於土地徵用法令之條文內容，可參閱新加坡法規資料庫，網址：
http://statutes.agc.gov.sg/non_version/cgi-bin/cgi_retrieve.pl?&actno=Reved-152&date=latest&method=part 檢索日：民國 98 年 10 月 18 日。

據該項法令，新加坡政府協助建屋發展局以遠低於市場價格的價格獲得開發土地，保證了大規模建設組屋所需的土地⁶。

二、新加坡房屋制度

新加坡是一個多種族的移民國家，國土面積僅有 710.2 平方公里⁷，卻居住著 483 萬常住人口，人口密度很大，中華人口佔 74.7%，馬來人佔 13.6%，印度人佔 8.9%，其他人佔 2.8%⁸，種族多元。為了使來自各民族的人們能夠和諧共存，達到居者有其屋，新加坡政府建立了完善的社會保障體系，包括社會保險和社會福利兩部分。其中社會保險是由國家強制實施個人儲蓄的中央公積金制度構成，是新加坡社會保障體系的主體部分，也是中低收入者購房款的主要來源。新加坡中央公積金繳費率為 40%，除養老保險外，還包括住房、醫療、教育、投資增值等多個方面。在新加坡，民用住宅主要由政府組屋和商品房兩部分組成。其中，類似於中國之經濟適用房（亦有謂類似於中國的『廉租房⁹』）的政府組屋由政府投資修建，價格也由政府統一規定，以低價出售或出租給中低收入階層使用，有所區別的是，經濟適用房的投資修建可以由政府以外的開發商負責。新加坡包括共管公寓等高級公寓和私人住宅在內的商品房則是由私人投資修建，按市場價格發售。新加坡是一個人口密度較高的城市型國家，政府堅持以行政干預為主、市場調節為輔的原則，牢牢掌握了房地產市場的主動權，既解決了大部分國民的住房，也有效平抑了房價。在過去 40 多年裏，新加坡政府共修建了近 100 萬套組屋，目

⁶ 郭偉偉，新加坡低收入者住房保障制度及其啟示，新華網，http://big5.xinhuanet.com/gate/big5/news.xinhuanet.com/theory/2009-03/13/content_11002683.htm 檢索日：民國 98 年 8 月 6 日。

⁷ 新加坡統計局，網址：<http://www.singstat.gov.sg/pubn/reference/yos09/statsT-climate.pdf>，第 2/4 頁，檢索日：民國 98 年 8 月 31 日。

⁸ 新加坡統計局，網址：<http://www.singstat.gov.sg/pubn/reference/sif2009.pdf>，第 5/31 頁、6/31 頁，檢索日：民國 98 年 8 月 13 日。

⁹ 郭偉偉，新加坡低收入者住房保障制度及其啟示，新華網，http://big5.xinhuanet.com/gate/big5/news.xinhuanet.com/theory/2009-03/13/content_11002683.htm

檢索日：民國 98 年 8 月 6 日。

前新加坡全國約有 84%的人安居在組屋中¹⁰。

三、建屋發展局之成立與居者有其屋之政策

如前所述，新加坡是一個多種族的移民國家。在建國初期 1959 年自治時面臨著嚴重的“屋荒”。惡劣的住房條件導致公共衛生狀況惡化和一系列社會問題，成為社會不穩定的重要因素。為解決居住及其引發的社會問題，1960 年，新加坡政府宣佈成立建屋發展局(Housing And Development Board, HDB)。1964 年又推出“居者有其屋”的政府組屋用房，是在政府主導下，由建屋發展局建設的公共住房計劃。其具體做法是：

(一)政府主導組屋的開發與建設，由建屋發展局具體實施。新加坡是市場經濟國家，但住房的開發與建設並不完全通過市場來實現，而是由政府主導。新加坡政府十分明確自身在解決住房問題上的責任，制定了符合其國情特點的住房政策和分階段建房計劃（每五年制定一個計劃），採取了一系列行政、法律、金融和財政手段，大規模興建公共住房。

新加坡建屋發展局直屬國家發展部，是一個獨立的、非營利機構，其財政預算納入國家計劃。在發展公共住宅方面，建屋發展局是起主導作用的組織者。新加坡政府賦予其廣泛的合法權力，它既代表政府行使權力，負責制定組屋發展規劃及房屋管理，實現“居者有其屋”的目標；同時又作為最大的房地產經營管理者，負責組屋施工建設工程、房屋出售和出租，因此肩負著多重職能。

新加坡政府還以提供低息貸款的形式給予建屋發展局資金支持。政府每年都為建屋發展局提供建屋發展貸款，此貸款是掛帳形式，政府不追索還債，而且其利率明顯低於市場利率。此外，為保障普通老百姓能夠買得起組屋，其售價是由政府根據中低收入階層的承受能力來確定，而不是靠成本來定價，其遠遠低於市場價格，由此造成建屋發展局的收

¹⁰ 李小寧，〈五借奧運東風，考察澳大利亞、新加坡地產〉，搜狐圈子，網址：<http://q.sohu.com/forum/121/topic/21508310>檢索日：民國 98 年 8 月 6 日。

支虧損。這部分損失，政府核準後每年都從財政預算中給予補貼。政府財政支撐是新加坡組屋政策得以順利實施的重要保障¹¹。

（二）實行良性循環的公積金制度和住房公積金保障制度。1955 年，新加坡建立了中央公積金制度。這是一項全面的強制儲蓄制度，規定雇主（不論是私人機構還是國家機關）和雇員都必須以雇員的薪金為基數，按照法定的公積金繳納率將個人月薪的一部分存入中央公積金局的個人賬戶，用於退休、住房、醫療、教育等諸多方面。

中央公積金制度在“組屋”建設中發揮著雙重作用。首先，為公共住宅建設提供了源源不斷的大量資金來源。雇主和雇員按照一定繳納比率將公積金儲蓄存放在中央公積金局，中央公積金局把公積金歸集起來後，除留足會員提款外，其餘全部用於購買政府債券；公積金會員動用公積金儲蓄購買建屋發展局的政府組屋，以現金支付或抵押支付房款，這又促使更多的款項轉入國家手中，為政府建立了強大的資金儲備。政府利用部分公積金儲備，以貸款和補貼的形式注入建屋發展局的組屋建設，從而使建屋發展局有能力大規模地進行公共住房建設。

不僅如此，住房公積金保障制度還有效地解決了老百姓無力購房的難題，進一步加速了公共住宅的建設。為鼓勵低收入階層購買住房，1968 年 9 月，中央公積金局推出了“公共住屋計劃”，規定公積金會員可動用公積金存款購買新的或是轉售的建屋發展局組屋，使低收入者既能購房又不影響生活，極大地促進了低收入者購房的積極性。該規定最初只針對最低收入家庭，1975 年後政府又對中等收入家庭放開了限制，允許中等收入會員申請購買政府組屋。

3. 以家庭收入水平為依據，實行公有住宅的合理配售政策。為達到組屋的合理配售，保障低收入家庭的合法權益，實現公平、有序的市場分配原則，新加坡政府制定了縝密而嚴格的法律法規，對購買人條件、購買程式、住宅補貼等均做出嚴格規定，按照公平原則進行合理分配。

¹¹ 郭偉偉，新加坡低收入者住房保障制度及其啟示，新華網，
http://big5.xinhuanet.com/gate/big5/news.xinhuanet.com/theory/2009-03/13/content_11002683.htm 檢索日：民國 98 年 8 月 6 日。

政府制定了不同收入水平居民的購屋政策，並隨著生活水平的提高調整收入頂限。在 70 年代，規定只有月收入在 1500 新元以下者才可申請購買組屋；80 年代提高到 2500 新元，隨後到 3500 新元，目前放寬至 8000 新元，以接納更多人購買。這樣基本保證了 80%以上中等收入的家庭能夠購買到廉價的組屋。

此外，政府依據購房者的經濟收入水平區分層次，嚴格按照家庭收入情況來確定享受住房保障補貼的級別，其首付款和還款額以及還款方式都有所不同，設計出高收入者的住房福利少、低收入者的住房福利多的分配方案，體現出國家富裕了，老百姓也能分享利益的理念。

（四）制定法律嚴格限制炒賣組屋，確保組屋政策的順利實施。新加坡於上世紀 60 年代制定並實施了《新加坡建屋與發展法》，同時還頒布了《建屋局法》和《特別物產法》等，從而逐步完善了住房法律體系。政府採取了一系列措施嚴格限制炒賣組屋的行為。建屋發展局的政策定位是“以自住為主”，限制居民購買組屋的次數。規定新的組屋在購買 5 年之內不得轉售，也不能用於商業性經營。如果實在需要在 5 年內出售，必須到政府機構登記，不得自行在市場上出售。一個家庭只能擁有一套組屋，如果要再購買新組屋，舊組屋必須退出來，以防投機多佔，更不允許以投資為目的買房。所有申請租住組屋的人都需要持有有效期內的新加坡工作許可證或相關簽證等。由於嚴格執行了上述措施，新加坡政府有效地抑制了“炒房”行為，確保了組屋建設健康、有序地進行。

（五）因地制宜，精心設計與管理，制定科學合理的住宅建設發展規劃。公共住房的選址和佈局關係到城市總體規劃的和諧。為此，建屋發展局的住宅發展計劃建立在綜合研究與分析的基礎上。首先要詳細分析歷年住宅建設的數量和銷售情況，核實申請購買組屋的家庭數量及其對戶型、地點的要求，以及不同地區城市基礎設施狀況、社會服務設施狀況和就業機會，並預測今後 5 年的需求量，選擇最佳開發地點。根據預購組屋制度，建屋發展局只有在認購率達到 70%，才會興建有關組屋。

根據新加坡人多地少的國情特點，建屋發展局在城市住宅建設的整體規劃上，始終堅持“避開大道，直取兩廂”的建設方針，即避開房屋

密集的市中心區，選擇城市邊緣地帶起步。這樣規劃不僅有利於居民的疏散，而且由於這些地區拆遷量少，地價與基地處理費用比較便宜，從而大大降低了組屋建設的開發成本。此外，新加坡政府規定，不同規模的居住區要配套建設不同規模的福利設施。因此，所有的居住小區都建有完善的配套設施，包括商業中心、銀行、學校、圖書館、劇院、診所等，在組屋小鎮周邊設有地鐵站、公交站。

新加坡政府集中了大量人力、物力和財力，經過長期不懈的努力，最終使住房問題得到根本解決。其組屋建設的發展過程經歷了一個由解決住房困難到增加住房面積、再到提高住房質量的發展階段，跨越了“有房住”，開始進入“住得更好”的階段。據最新統計，自 1960 年以來，建屋發展局共興建組屋 990,320 套。目前約有 82% 的新加坡人口居住在政府組屋中，組屋政策真正成為“普惠性的政策”，有力地增進了多種族安居樂業、和諧相處，促進了社會建設，對維護社會穩定起到了積極作用。不僅如此，新加坡房地產業的日趨興旺，成為國民經濟的重要支柱和強有力的增長點，也帶動了整個國民經濟的良性循環¹²。

第二項 新加坡之房屋市場及住房融資

新加坡自 1959 年從英國獨立出來以後，新加坡的新政府由於目睹許多人住在貧民窟，因此著手於解決房屋短缺的問題。新加坡房屋發展局(HDB)於 1960 年成立，其任務是在國有土地上建立緊急公共住房。這些 1 房至 3 房的公共住房以標準並可負擔得起的利率租給人民，其租金，在郊區是每房 20 元，在市區是每房 30 元。然而在 1964 年的 2 月，為配合國家關於使私宅所有人對政府的股票做投資的政策，HDB 推行了一個計劃，以鼓勵現有的租戶去擁有他們的房子。在“居者有其屋計劃”(Home Ownership Scheme)之下，HDB 採用了一個吸引人的還款計劃的方式，提供補貼抵押貸款(subsidized mortgage loans)。貸款的上

¹² 郭偉偉，新加坡低收入者住房保障制度及其啟示，新華網，
http://big5.xinhuanet.com/gate/big5/news.xinhuanet.com/theory/2009-03/13/content_11002683.htm 文章 發表日：2009 年 3 月 13 日。檢索日：民國 98 年 8 月 6 日。

限是定在標的——全新公寓——其市價的 80%，而還款年限則是 5 年、10 年或 15 年。然而，住房擁有率截至 1965 年 12 月為止仍相當低，只有 5%。此須歸因於當時家庭的低購買率所致。

為減輕人們在籌資金方面的困難度，新加坡政府推行了一個獨一無二的制度，該制度係與強迫儲蓄計劃或中央公積金（Central Provident Fund, CPF）制度緊密結合。CPF 開始於 1955 年，本質上是一個退休儲蓄的計劃。它是一個資金充分且確定供款的制度。

在CPF之下，每個雇員以及雇主被要求必須提供薪水的一定比例至CPF，這會被記入每個人的個人帳戶¹³。在 1968 年 9 月，CPF推行核定房屋計劃（Approved Housing Scheme），允許HDB的購買者撤回其為購買公共住房所籌措的存款。基金可以撤回而用作頭期款、印花稅、抵押貸款的還款以及基於該購買行為而產生的利息。中央公積金集體認可住房計劃（the CPF Approved Housing Scheme）標示出一連串計劃的開始，其中，強制性儲蓄被使用在關於住房融資方面¹⁴。它也引發了CPF的逐步開放——從純粹的退休工具到成為協助獲得優異消費標的之機制，例如教育及衛生保健¹⁵。

為了達成國有住宅私人所有之計畫，HDB也執行供應面的規範以及補貼。首先，由於租屋的選擇訂有嚴格的資格標準，因此對於大多數人而言，顯得沒有吸引力或無效率。第二，公共住房透過政府的供應及折扣價格，而定在可負擔得起的金額，這使得購買者得以所訂之價格去購買組屋單位。這些補貼主要並非從稅賦或其他政府收入而來，而是透過國有地的土地租金而來¹⁶。此外，新加坡有將近 80%之土地係屬國有，在土地徵用法（the Land Acquisition Act）之下，政府基於其自由裁量

¹³ 在 1955 年，提供率只有 10%。從 1968 年開始比例上升，在 1984 年達到 50% 的高峰。該利率目前是依據年齡予以分級，平均利率是 36%。另可參見 Chia and Tsui（2003a）關於 CPF 制度的細節說明。

¹⁴ 在 1981 年，中央公積金儲蓄延伸於私有住宅私人財產的購買。參閱 Phang and Tan（1991）為新加坡住房融資所寫的在 CPF，退休儲蓄的使用的自由化的順序帳戶。

¹⁵ 參閱 Chia 及 Tsui（2003b）對於「強制儲蓄」與「在新加坡使用醫療儲蓄帳戶以籌措健康照護的財源」二者間的關聯。

¹⁶ 如此，供應方的價格折扣對於政府支出就有一點點影響，同時它也不是一個重要的支出項目。根據 Asher 及 Phang（1997），於任一財政年度，在不超過政府總支出的 2% 的情形下，土地出租的收據足以令政府保持房屋方面的支出。

權，有權以低於市價的方式從私人獲得土地¹⁷。因此，相較於必須以市場利率去購買土地的私部門發展者（private sector developers）而言，公營房屋（public sector housing）的生產成本較低，同時HDB也得以低於市價的價格銷售其公寓。

HDB建立公共住房以及將之定於可負擔的價格方面的成功及可持續性，係由於來自政府強大的體制支持。HDB的年度虧損係由政府補貼全額吸收。該政府補貼從1960 HDB設立時起累積至2005年已達\$10,533百萬。在2000年1月的財政年度，HDB收到\$920百萬元以吸收虧損（HDB, Annual Report 2001）。且HDB獲得兩筆主要的政府貸款以為其業務籌措資金。首先，住房開發貸款（Housing Development Loans）是用來籌措發展計劃及業務的資金。20年的償貸年限，利率固定在2個百分點，高於浮動的CPF利率。第二是抵押融資貸款（the Mortgage Financing Loans）用以讓組屋單位（HDB flats）的購買者籌措資金的抵押貸款。HDB從政府那裡獲得低於市場利率之貸款的能力，意味著HDB有能力對其購買者補貼（the mortgage financing rate）。此一抵押融資利率固定在0.1%，此數字，高於由CPF所支付給強制性儲蓄的利率，而比起商業銀行的住房抵押利率約低了2%¹⁸。

在具有許多供應方之機制下，HDB的“居者有其屋計劃”（Home Ownership Scheme）及其連結到的CPF的住房資助計劃（Housing Financing Scheme）已將住房消費選擇（Housing Tenure Choice）偏向於屋主自住（所有者占領，Owner Occupation），特別是朝向屋主自用的公共住房（Owner-Occupied Public Housing）。HDB從1960年代早期100%的租賃占用，降到1970年末時之76%，再降到1981年的38%，以及最近2002年的再降到7%，就是一個證明。自從“居者有其屋計劃”於1964年開始後，在差不多40年的時間，新加坡人口的85%居住於公共住房，公共住房中93%的居民擁有他們所居住的該單位。

¹⁷ 例如，在1973年及1987年之間，在土地徵用法之下，政府收購土地是以1973年的利率而不是以補償的市場利率。更詳細的內容，參閱Phang（1996）。

¹⁸ CPF在普通帳戶的利率，係連結到（is pegged to）12個月定期存款的平均以及當地銀行利率的月底儲蓄率。

屋主自住之住宅政策 (Owner-Occupied Housing Policy) 的其中一個結果是，對新加坡人而言，住宅變成最重要的非金融資產 (Non-Financial Assets)。相較於法國的 47%，日本的 40%，美國的 28% 及英國的 34%，新加坡有著最高的家庭住宅物業資產 (Household Residential Property Assets) 比率 (居總資產的 51%)。相對於個人可支配收入以及國內生產總值 (GDP) 對住房資產 (housing assets) 而言，家庭住宅物業資產的比例也是最高的。

在全國老年公民的調查 (National Survey of Senior Citizens) 中 (1995)，60 歲以上的老人，其中 63.1% 對於其所擁有資產中之房屋，有 48.4% 把他們的房子指為他們最重要的資產。雖然從 CPF 儲蓄提前提出的條款已在住房資助方面有所幫助，其亦削弱其作為退休儲蓄計劃的原意，因此減少可用於退休需求的累計數額。的確，CPF 與 HDB 的連結已創造了「資產豐富而現金窮人」的家庭族群，他們的儲蓄是“黏在牆上的” (plastered on the wall)。這個課題是為了年老屋主消費的目的去研究如何解鎖房屋產權以及清算這些資產。

第三項 新加坡反向抵押之運作與特色

一、保險業者--職總英康保險合作社(NTUC Income Insurance Co-operative Limited)

1997 年新加坡之職總英康保險合作社(NTUC Income Insurance Co-operative Limited，以下簡稱 NTUC) 率先推出反向抵押商品，是唯一一家提供反向抵押之機構。最初，該產品非常受歡迎，遠超過該公司最初之估計。在前兩個月中，已經簽訂了 22 張反向抵押合約；但隨後，市場迅速冷卻。

職總英康保險合作社(NTUC) 之反向抵押商品對象是 55 歲以上的新加坡國民或永久居民；被抵押房屋亦必須位於新加坡境內，職總英康保險合作社(NTUC) 之反向抵押商品是收取變動型的利息費用。另外，新加坡之反向抵押商品，除了年滿 62 歲即可申請的條件較其他國家寬鬆

外，其餘規定甚為嚴格，相關規定如下：

(一)申請人必須是該公司之保戶。

(二)若有一人以上之借款人，只要最年輕的借款人居滿 90 歲，即必須清償所有貸款。

(三)當借貸本金加利息達到房屋價值的 80%時，即必須清償貸款。

(四)新加坡之反向抵押擁有追索權，即當貸款本金加利息超過房屋價值時，房屋所有人及其繼承人必須償還超過之部分。若在貸款期間，職總英康保險合作社(NTUC)發現被抵押房屋價值下降時，亦可減少貸款金額之給付額度。

茲就與職總英康締約時，其相關事項進一步說明如下¹⁹：

1.締約資格

(1)新加坡之公民及永久居民

(2)申請人須是房屋所有人

(3)房屋所有人必須至年滿至少 62 歲

(4)是職總英康的保單持有人並且已繳交一年以上保費

(5)若非保單持有人，須與職總英康聯繫以獲取詳情。

(6)五年內無破產紀錄，並且目前並未涉及任何訴訟程序或進行任何官司。

(7)在貸款期屆滿時，與建屋局之租賃期須尚有至少 50 年。但如果是在整塊的選擇性重建計劃下的建屋局房屋 (the Selective En bloc Redevelopment Scheme (SERS). (整塊的選擇性重建計劃 (SERS))，則無申請資格。

2.所需文件

(1)申請表格 (填妥並簽名)

(2)身份證影本，或附有再入境許可之護照影本 (永久居民)

(3)建屋局房屋所有人相關證明 (服務及管理費用之決算報表，

¹⁹ 新加坡職總英康保險合作社，網址：

<http://income.com.sg/loans/reversemortgage/HDB/index.asp> 檢索日：民國 98 年 8 月 31 日。

或房屋稅單，或抵押貸款借貸書)

(4) 房屋所有權狀影本

(5) 任何 CPF 就房屋最低金額價值的報告書/聲明 (如果有的話)

3. 其他相關事項

(1) 貸款總額

A. 以不動產其估計價額之 70% 為貸款金額之上限。

B. 一次總付的貸款可能將被視為對於任何未償還的貸款全部結清，只要一次總付的貸款不超過不動產估計價值的 10%。

(2) 貸款期/還款

A. 貸款期間屆滿，或

B. 最年輕的所有人達 90 歲，或

C. 屋主逝世，或

D. 將房屋出售或

E. 該貸款之本金未償還部分，以及該貸款的累積利息到達財產價值的 70%。以先到者為準。

(3) 利率 (以每日平衡基準計算浮動利率)

A. 年利 5% (有效的) 促進利率 (比建屋局的反向抵押利率還低 0.5%)

B. 職總英康將根據現行市場利率進行審查

C. 若有任何利率上的改變，將於一個月前通知。

(4) 保險要求

必須購買房屋保險保單而且指定給 NTUC。房屋保險保單在整個貸款期間必須有效，否則貸款就取消。

(5) 處理時間

收到完整資料後 14 個工作天。同時我們對於以下各事，保留權利並且不必附任何理由：核可與否、若給予較低的貸款金額或對於申請予以拒絕時。

(6) 法律上要求

貸款金額將只於符合下列條件後發放：

A. 所有所需的安全性文件皆已基於職總英康的利益，適當地組成並執行。

B. 所需的保單已核發。(如果適用的話)

C. 至少一位家庭成員作為證人簽名，為借款一事作證明。

(7)預付費用

估計總數為\$ 2200 (新加坡幣)，其中包括：

A. 行政費用 200 元

B. 房屋估價費，125 至 150 元

C. 職總英康的律師費、自己的法律費用，以及印花稅

D. 保險費 (如適用)

注意：上述所有費用皆可貸款。

(8)取消時所需費用

A. 取消時所需費用為 500 元。若於接受職總英康所提供的貸款後而貸款發生取消情事者，將收取此 500 元之費用。

B. 必須償還職總英康因此所產生、支出的相關費用 (如適用)：包括估價費、律師費或任何保單保費。

(9)其他

A. 相關條件及條款，職總英康有複審之權利。

B. 關於保證人的人數由職總英康決定。如果需要的話。

二、銀行業者—新加坡華僑銀行 (OCBC—Oversea Chinese Banking Corporation Limited)

反向抵押的提供者，可能是保險業者，可能是銀行業者。目前，在新加坡，除了保險業者職總英康之外，華僑銀行是目前對於私有不動產提供反向抵押唯一的銀行²⁰。

華僑銀行所提供之反向抵押，其條件如下²¹：

²⁰ Common questions on reverse mortgages, Asiaone business, <http://business.asiaone.com/Business/My%2BMoney/Planning%2BYour%2BRetirement/Credit%2BAnd%2BLoan/Story/AlStory20070609-12686.html> 檢索日：民國 98 年 8 月 25 日。

²¹ OCBC Bank MEDIA RELEASE (新加坡華僑銀行新聞稿)，

(一)是新加坡公民或永久居民；

(二)年齡在 65 歲以上，

(三)擁有或共同擁有私人不動產，該不動產並且必須於貸款使用權 (loan tenure) 屆滿前尚有 45 年的租賃權。

為符合不同客戶之需求，華僑銀行並提供二種貸款選擇方案：首先，是基於期限的選擇方式。他們可以每月收到一筆金錢，直至滿 25 年為止；或者是當客戶滿 90 歲時。以較早發生者為準。對於關心壽命超過獲款期限之客戶而言，還有第二個選擇：與年金連結²²的選擇 (annuity-linked option)。基於期限的選擇或是基於與年金相連的選項，其年利率分別為 5.00% 及 4.88%。

相較於與年金相連的選擇方式，基於期限的選擇方式，其每月所能收到的金額，將為更多。雖然後者的附加優勢乃為客戶提供終身的支出。銀行每月所支付的金額將取決於下列因素：不動產價值、貸款使用權及財產是否已在中央公積金最低金額計劃之下提供保證。而反向抵押的各種措施亦已齊備，以確保高齡市民在締約之前清楚白其所需要的是何種反向抵押。反向抵押的面談將由資深銀行專員進行，俾利客戶了解該貸款是否適合自己。在與客戶面談時，客戶之近親必須全程在場，以確保客戶是在詢問過其近親之意見下而做出決定。

三、新加坡反向抵押之特色

因為新加坡之反向抵押不具有“不追討保證條款”，使得老年屋主害怕因長壽而被迫出售其住屋，至無家可歸，所以現今反向抵押在新加坡並不盛行。另一方面，貸款公司亦須承受將來房屋價格波動的風險，因此令不少有意經營反向抵押之機構望而卻步。

職總英康保險合作社(NTUC)之反向抵押商品合約和其他國家之反向抵押商品不同之處在於，其不設有「不追討保證」。此意味若債務到期時比房屋價值為高，NTUC 可能向屋主或其繼承人追討差額。目前，為

http://www.ocbc.com/download/media_releases/2006/August/250806ReverseMortgage.pdf 檢索日：民國 98 年 8 月 25 日。

²² 關於年金，其購買事宜須另洽詢新加坡華僑保險有限公司。

了消除新加坡國民對於反向抵押之疑慮，新加坡房屋發展局建議契約內可考慮加入“不追討保證條款”。然而，此項建議目前在NTUC所發行之商品中，尚未被接納²³。

第四項 新加坡反向抵押運作之檢討

2008年，職總英康和華僑銀行——另一個提供反向抵押的機構——皆停止這種貸款的提供。職總英康從1997年開始已發出500個這種貸款，但有效契約現在只剩134個。物業顧問，同時亦是前Knight Frank的首席研究員Nicholas Mak表示，這種計劃的失敗並不令人感到意外。因為此計劃的成功有賴許多因素，包括市場規模及其文化。他並且表示道，最近建屋局倡議的租賃回購計劃已廣泛取代了反向抵押。但這只適用於住在3三房或是更小的單位的老人。²⁴

第二節 中國大陸之反向抵押制度

第一項 目前中國大陸以房養老之模式

隨著中國大陸快速進入老齡化社會，養老問題已引起中國政府的高度重視和社會各界的廣泛關注。長期以來，中國社會保障體系的發展處於較低水平，始終面臨沉重的經濟壓力。於是提出一種新的養老模式作為現有養老模式的補充，就具有相當的必要性與迫切性。與此同時，隨著住房制度改革的深入，即公房出售和商品房的發展與購買，越來越多的城市家庭擁有了自己的房產，對這些家庭來說，住房已成為其私人財產的主要組成部分。但如何使老年人在其有生之年得以逐漸變現，使其具有自己安排晚年生活的支付能力，保持住在社會和子女面前的自尊與自信，就是以房養老思維產生之動機。

²³ 郝允仁，運用不動產支持弱勢老人社區安養方案，台北市政府社會局方案規劃，2008年11月25日，第105頁。

²⁴ Couple sue over reverse mortgage, <http://luxuryasiahome.wordpress.com/2009/07/28/couple-sue-over-reverse-mortgage/> 檢索日：民國98年9月1日。

目前中國大陸以房養老的模式實踐，已經在一定範圍內有少量的出現，但這些實踐都還在較低的層次、較容易操作的層面發展，如“售出大房，購入小房，用差價款養老”，如“家中招來房客，用房租養老”，如“城市老人出售住房，遷移到鄉下購房養老”，如“購買第二套住房作為投資，用投資收益養老”，如“出售住房，自己住養老院休閒養老”等等²⁵。

目前中國大陸有幾個地方做了以房養老的試點，茲就其中幾個運作模式²⁶說明如下：

一、以房自助養老

由公積金中心買回老人的房子，再低價返租給老人。上海市公積金管理中心的方案缺乏吸引力，因沒有人願意將房子的潛在增值收益拱手出讓。上海以房自助養老是針對 65 歲以上的老年人，將老年人的房屋與上海市公積金管理中心進行買賣交易。老年人可以選擇一次給付貸款金額，再由公積金管理中心將房屋返租給老人，租期由雙方約定，租金總額與房屋的評估市價等同，並一次給付所有貸款金額，其他費用均由公積金中心交付。如果租期屆滿老人還健在，則續租的租金全免；若老人在租期內去世，則剩餘之租金歸老年人的遺產繼承人所有²⁷。上海普陀區推出新的“以房自助養老”方案，具體作法是幫助擁有所有權房屋之獨居老年人將現在居住的房屋出租、包租，將租金收入作為老年人住養老院的費用。如老人不願意出租房屋，還可以通過市場置換的方式，讓擁有部分資金的老年人、殘疾之人入住較低樓層，此種方式避免所有權變更問題²⁸。

二、養老房屋銀行

2007 年 11 月 18 日一個被稱為“養老房屋銀行”的業務在北京推

²⁵ 柴效武、孟曉蘇，反向抵押貸款制度，浙江大學出版，2008 年 7 月初版，第 62 頁。

²⁶ 但依據中國大陸學者之著作，這些試點所為之模式大都以失敗告終。參柴效武，以房養老模式，浙江大學出版，2008 年 7 月初版，第 255 頁。

²⁷ 郝允仁，同註 23，第 107 頁。

²⁸ 柴效武，同註 26，第 255 頁。

出，由北京壽山福海國際養老服務中心和中大恆基房地產經紀有限公司共同合作。此方案是在不變更房屋所有權之前提下，對老人的房屋招租實現其資產價值，利用租金收入支付養老費用。凡符合 60 歲以上的老人只要向養老中心提出養老需求，便可入住北京壽山福海國際養老服務中心，原有房屋則委託中大恆基房地產經紀有限公司對外出租，租金用於抵扣老人在養老中心所產生的相關費用。養老中心是非營利性機構，中大恆基則是商業機構；因此北京的此種模式是政府與商業機構的混合型，其優點是可以同時利用服務中心的養老服務優勢和中大恆基的房地產運作優勢²⁹。但老人們認為此種方式和自己委託仲介公司沒有兩樣，故未發展起來³⁰。

三、反向抵押

南京湯山溫泉園公寓首先公開推出具有反向抵押性質的以房養老計畫，其內容設計為，在南京擁有 60 平方公尺以上之房屋，年滿 60 歲之孤寡老人，自願將其房屋抵押，經公證後即可免費入住養老中心，終身免繳交一切費用，而房屋所有權在老人逝世後歸養老中心所有。雙方會以老年人入住養老機構前簽訂產權協議，協議在有生之年老年人擁有房屋產權，養老中心將老年人之房屋代為出租，將其所獲得之租金用來支付老年人在養老中心之一切開銷費用。若房租高於養老中心每月 840 元之收費標準時，剩餘資金可由老年人自由支配。另外，若老年人生小病，養老中心可從中報銷費用；若有大病且醫療費用超過 100,000 元，老人可以把房屋賣掉；否則直到老年人去世，養老中心給老年人辦完喪事，房屋所有權才歸養老中心所有。

然而，南京推出以房養老之後，只有少數老年人和養老中新簽訂契約，其可歸因為房屋面積須為 60 平方公尺以上和年滿 60 歲之孤寡老人沒有兒女，兩個極為嚴苛的條件必須同時成立，使得許多老年人不符合資格。之所以規定房屋面積不能低於 60 平方公尺，是因為房屋太小就

²⁹ 郝允仁，同註 23，第 107 頁-第 108 頁。

³⁰ 柴效武，同註 26，第 256 頁。

會影響到租金的多寡，一旦租金過少就無法支付老年人在養老中心的一切費用，因而造成養老中心的虧損。再加上南京所推行的以房養老計畫，是要靠房屋的租金來支付老年人在養老中心的一切生活費用，而養老中心擔心老年人若有子女，很容易引起糾紛，帶來額外之法律問題，因此將對象限於沒有子女之老年人³¹。

另外亦有將房子抵押給保險公司，保險公司給老人支付養老金。其操作原理是將住房通過一定形式的金融保險機構，實現價值的流動，使得老年人在工作期間積累的房產，能夠在其晚年帶來穩定可靠的現金收入，從而對養老保障發揮相當之功能。幸福人壽保險公司在廣州、北京、上海等全國幾大重點城市，試點推出主要面向老人群體的住房反向抵押的壽險商品。這種貸款尤其適合即將退休或已經退休的老人。“抵押房產，領取年金”的壽險服務，將一種新的養老模式推到了中國老人的面前³²。

第二項 中國大陸發展反向抵押所面臨之問題

中國大陸最初發行的以房養老，和國外相比，非如國外允許老年人繼續居住於被抵押之房屋內，而係要求老年人搬進養老中心，將被抵押房屋出租以租金支付養老費用，老年人無法獲得可以自由支配的現金，並且不允許子女在償還銀行的貸款和利息後將房屋贖回，此種形式之運作在中國大陸之發展仍有待觀察³³。惟反向抵押是以房養老理念實施之重要模式，而目前中國大陸欲發展此一業務或商品，依大陸學者之分析，尚面臨一些困難，茲將所面臨之困難說明之。

一、普遍存在之傳統觀念

現在中國的老人都有傳統觀念，希望將財產傳給後人；雖然自己是持有巨額的房產價值，晚年生活卻又過得很拮据，如“捧著金飯碗討飯

³¹ 郝充仁，同註 23，第 106 頁-第 107 頁。

³² 柴效武、孟曉蘇，同註 25，第 62 頁。

³³ 李文瑜，台灣發行反向房屋抵押貸款相關法律問題之研究，政治大學風險管理與保險學系碩士班碩士論文，2008 年，第 48 頁。

吃”。反向抵押實施之可行性，尚待人們觀念之改變，而此觀念為靠子女贍養自己，不如自己動解決自己的養老問題。惟觀念之轉變是無法靠人為強制規定的，但接受新生事物之強度在不同地區有較大差異，如在上海、北京、杭州等大城市，養兒防老的觀念並非根深蒂固，人們對住房投資養老的觀念比較容易接受，而在部分中小城市、西部地區就比較難。因此，反向抵押模式進入中國市場，可考慮先在部分符合條件之地區為試點，待取得經驗後，再在全國範圍內推展。

二、老年人不願意借貸

老人通常認為辛苦半生才還清貸款，在晚年時不應再舉新債，無論此種令人不舒服之心理來自何處，就反向抵押而言，卻是真實存在的。另外依據相關研究發現，許多家庭都沒有太多地考慮退休生活，從而為退休準備之儲蓄很少。而反向抵押業務則可以解決此一問題，即活著時得到收益，將來身故後再付出住房產權移交之成本，可謂是一種合算之“買賣”。

三、社會配套機制不健全，交易費用將會過高

反向抵押業務之開辦，會牽涉到房產價格市場走勢之分析、人類平均預期壽命、金融利率之變化、意外損失之預計和估算等許多專業化程度很高之工作。而在中國大陸，許多相關的高層次仲介服務業才剛起步，銀行很難從相關專業服務領域得到富有價值之資訊。而美國反向抵押供給方面所需要的大量資訊，皆可透過較少之付費而取得，直接原因就是住房與都市發展部付給發放房屋價值轉換抵押貸款（HECM）貸款機構的費用相對較低。這些費用對於中國大陸大部分銀行來說，不是特別有利可圖，故眾多金融保險機構對反向抵押市場供給之參與不是非常積極。

四、法律、法規等配套制度缺乏制約

住房反向抵押之開辦需要相應的法律、法規等配套制度之支持，雖然中國大陸相繼推出一系列法律法規和方針政策，但對於解決住宅抵押貸款證券化過程中的債權轉讓、抵押品的法律地位、服務機構破產之影響、信用擔保和相關機構設置、特殊職能部門性質和經營範圍之界定等

問題，尚未達成熟階段。現有法律體系難以對反向抵押業務形成全面支持，反映在反向抵押中適宜老年人的抵押擔保證券的設計等方面，就表現出種種不適應或不確定之處。

反向抵押在西方國家實施比較順利，關鍵在於國家房地產和養老保障的政策法規起了支持作用，如美國的反向抵押能夠成功進行的主要原因之一，在於美國有關土地管理法規和財政稅收法規對此的優惠政策。例如實施以房養老的老年人可以享有稅收的優惠，免繳交財產稅，所以反向抵押之推出，就不會有房屋產權、地價因素之羈絆，只需考慮該事項本身所可能遇到的各類風險。而這些條件目前在中國大陸是不具備的，故在一定程度上削弱了反向抵押在中國大陸之推行。

五、利率政策限制在相當程度上抑制反向抵押之推展

目前中國大陸住房金融的存款與貸款實行“低進低出”的利率政策，若發行相關貸款之證券，利率定得比一般固定資產的貸款利率要高，就會出現與現行低利率政策相違背，不利於保持國家利率政策的整體性與穩定性。要實行住房抵押貸款的資產證券化，必須給商業銀行一定的利率自主權，且抵押貸款在資本市場上的定價，應當有一個公認的參考標準。這不僅要求債券利率結構富有彈性，而且要有一個合理的基準利率。目前中國大陸各種債券發行利率的水平，受銀行存款與貸款利率之影響較深，此種利率體系不利於中國大陸的宏觀調控。

六、抵押住房的回收和處置有相當困惑

在此種新的抵押貸款業務的經營中，銀行或保險公司經過長時期的貸款發放後，最終得到的大多是已居住數十年，很難再有使用價值的住房。儘管這些住房的地產尚有相當的價值可資運用，但地產價值只能通過該地段、該幢住房的重新建造，經營才能得以體現。因此，銀行和保險公司拿到這些抵押之住房，又有何意義呢？

目前中國大陸資產評估機構和評估人員的技能素質較差，住房的二手市場發展的尚不夠健全，沒有能力準確地預測房產的未來價值。隨著反向抵押業務得增加，大量借款人想以出售房產的方式還清貸款，金融機構期望將貸款期滿時擁有的房產迅速變現，都需要完善住房的二手市

場作為支撐。但在中國大陸還沒有經營存量住宅的法人機構，僅靠發放貸款的金融機構本身同眾多分散的存量住宅需求者進行交易，無疑會降低交易效率，增加交易成本，也不符合業務分工的市場原則。

七、金融機構之經營範圍限制

反向抵押業務鑒於自身的複雜性，在具體的運作過程中，應當採用以特設機構為中心，承擔主要的住房資產貸放以及其後之資產證券化業務，並由商業銀行和證券等相關金融機構和部門參與其中的聯合運作模式。然而，中國大陸現行的《證券法》和相關的《銀行法》等法規，都明顯提出“證券業和銀行業、信託業、保險業分別經營、分別管理。證券公司和銀行、信託、保險業務機構分別設立”。這種“分業經營，分業監管”的做法，不僅極大地限制了機構投資者各自的發展空間，同時將商業銀行的業務範圍限制在一個狹窄的區域。反向抵押的運作難度高，資金來源單一，流動性差，一經發放就由各個家庭現實地用於消費，缺乏完善的風險分散機制，要開拓一項新的業務，需要經過很長時間的驗證。在中國大陸目前嚴格地分業經營的狀況下，這種反向抵押產品是不可能出現也無法順利進行的，許多新型、大型金融產品也是無法順利推出的。

保險公司要推出反向抵押商品，首先要突破《保險法》的限制，反向抵押業務已涉及了住房實業投資之範疇，超出了保險法規對保險資金運用範圍的規定。即使由商業銀行來發展此一業務，也要修改《商業銀行法》，突破該法對銀行經營範圍之限制。而涉及其他相關的法律、法規等配套制度，如遺產稅、交易稅等問題，也須及早修訂完善。

八、房屋價值評估和簽約問題

房屋的自然磨損即房屋的物理性折舊等，會引起住宅價值的減少，從而使得反向抵押業務的開辦出現某種危機。隨著人們物質生活水準的改善，大眾對住房舒適度的要求也會越來越高，有些住宅或戶型在建造好的不久時間內，就會因各種原因而被拆遷、改造或淘汰。住房雖說被公認為是長期不動產，價值穩定且能夠長期保值增值，但實際情況並不完全如此。如在經濟發達的江浙一帶，改革開放以來的短短 30 年間，

國民的住宅已經從最早的茅草房，到磚瓦房，到二層樓、三層樓，再到今日的別墅式住宅，先後經歷了三四次更新換代，發生了翻天覆地的變化。因此，住房不適合時代發展而貶值的功能性折舊，也會影響到房屋價值的評估。住宅預期存活年限的測算和價值的評估方法，也會給簽約和履行帶來很大的影響，應給予足夠之重視。

九、城市土地國家所有制，土地使用權有年限限制

中國大陸的城市土地歸國家所有，個人有償、有期限地使用，住宅用地最長使用期限為 70 年，之後土地使用權連同地上建築物無償收歸國有。此種做法產生的結果是，隨著房屋使用年數的增長，房屋(連同土地)的價值並非一直保持增長，而是在較長一段時間的增長後，又隨著土地使用期限的接近而出現貶值。所以，中國大陸房地的保值價值潛力，受到一定的人為限制，也會影響反向抵押。

第三節 日本反向抵押制度之運作--以房養老信託之

日本經驗觀察

第一項 緒說

人口數在 2004 年達到高峰的日本，總人口維持減少的傾向不變，經權威研究機構之預測，在 2015 年時，人口將僅剩 1.25 億人，並呈現負成長之現象。其次，若觀察年齡結構，便更能清楚描繪高齡化社會之實際情形。年滿 65 歲以上之老人快速增加，到了 2005 年時，高齡者即佔日本總人口的 20%，較之 20 年前足足高出 10%。然而，在男人平均壽命 78.5 歲以及女人平均壽命 85.5 歲的現代日本，年滿 65 歲卻仍舊健康的高齡者為數頗多；持續工作或在嗜好與公益方面找到新生存價值之人，也正過著與一般概念中「高齡者」大不相同的生活。從預估值顯示，高齡者的比例在 2015 年將成長至 13%，2020 年為 15%，2025 年則有可能達到 18%。自此而後，高齡者所佔人口比例將更快速增加，高

齡化社會將正式來臨³⁴。職是之故，為因應高齡化社會之逐漸生成，金融相關服務也必須配合調整，以提供切合實用之商品。就信託商品而言，日本信託業者與主管機關即思考如何針對持有不動產但無現金之老人辦理信託業務，基此理念所發展出反向抵押（日文為リバース・モーゲージ即等同Reverse Mortgage Scheme），企盼符合高齡者更多的需求，並使其享有安適滿足之高齡生活。

第二項 反向抵押之定義與基本架構

近年來，反向抵押受到相當程度之關注。其與一般基於購入住宅所為之住宅抵押貸款（フォワード・モーゲージ亦即Forward Mortgage）有所不同，蓋後者乃於購屋時將融資一次完成，嗣後再於每年進行攤還，契約存續中所呈現之狀態乃負債逐漸減少，而純資產額逐漸增加；然相對地，反向抵押則是以作為償債之擔保資產角度出發，並在死亡時（契約終了時）一併返還之制度，在契約存續中所呈現之狀態乃負債逐漸增加，而純資產額逐漸減少之現象，這也是之所以被冠以“reverse”之故³⁵。比較二者之差異如下表：

表 3-1 一般住宅貸款與反向抵押之差異

	フォワード・モーゲージ	リバース・モーゲージ
目的	購入住宅	增加收入
融資	締約時一次貸足	締約時可將標的切割進行融資
償還	融資期間本金與利息可合併或分別償還	契約終了時本金與利息合併一同償還
契約終了時	負債為零，持分則全部享有	負債大，持分小或甚至為零

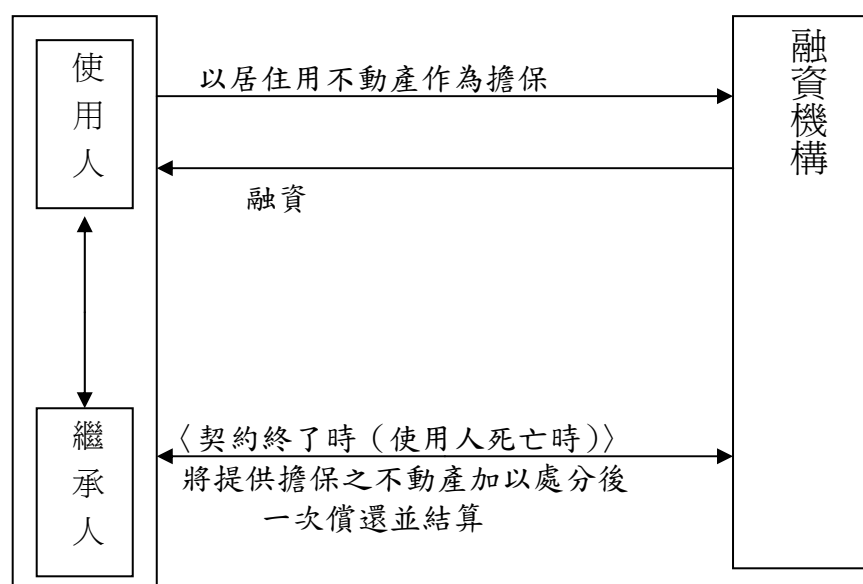
資料來源：永田俊一『信託改革——金融ビジネスはこう変わる』（日本經濟新聞社・2005年5月）171頁。

³⁴ 野村總和研究所編著，曾心怡譯，《2015年日本大轉型》，日月文化出版公司，2009年2月，第18-20頁。

³⁵ 永田俊一『信託改革——金融ビジネスはこう変わる』（日本經濟新聞社・2005年5月），第170頁。

此等制度於日本武藏野市在 1981 年導入，由地方自治體、信託銀行以及其他相關市場參與者逐漸形成初步規模。制度之基本精神，為下圖所示：

圖 3-1 一般住宅貸款與反向抵押之差異



リバース・モーゲージ基本架構之思考

資料來源：永田俊一『信託改革——金融ビジネスはこう変わる』（日本經濟新聞社・2005 年 5 月）171 頁，圖 5-2。

由上圖可知，使用反向抵押制度者，應將居住用之不動產作為融資擔保，以向融資機構取得融資。而於使用人（亦即被繼承人）死亡時，契約也隨之終了，此際即應將提供擔保之不動產加以處分並進行債務之清償。然應注意者，與此制度相似之制度為「終身定期金契約」。詳言之，購買並取得住宅者為契約之債務人，其將該住宅之對價，給付予出賣或讓售之他方或所指定之第三人，以為債務之清償，日本民法第 689 條至 694 條即設有規範³⁶。然而，反向抵押終究與之有所不同，不可不辨。

此外，由於實施此制度之主體有所不同，因此大體上依此也可歸類出不同的實施經驗與融資型態如下：

³⁶ 我國關於終身定期金亦設有規定，如民法第 729 條：「稱終身定期金契約者，謂當事人約定，一方於自己或他方或第三人生存期內，定期以金錢給付他方或第三人之契約。」

表 3-2 依實施主體不同所形成之反向抵押模式

模 式	實 施 主 體	融 資 方 式
公法下自治體模式（伴隨福利措施之提供）	武藏野式（與福利措施結合） 中野區鯖江市	直接融資方式
	世田谷式（由民間機構提出，由公家機構協助） 府中市、調布市、新宿區、杉並區、台東區、大田區、文京區、足立區、藤澤市、神戶市、保谷市、練馬區、伊丹市、大阪市、高濱市	間接融資方式（融資斡旋方式）： 1. 設定抵押權方式 2. 信託方式
公法下由國土交通省及厚生勞動省推動之模式	住宅金融公庫（高齡者住宅財團）	直接融資方式
	東京都（社會福利協議會）等 45 都道府縣	
民間計畫	不動產信託方式	信託銀行
	不動產擔保年金貸款融資 「不動產擔保」+「終身年金保險」	信託銀行+保險公司
	殖產銀行	都市銀行

資料來源：永田俊一『信託改革——金融ビジネスはこう変わる』（日本經濟新聞社・2005 年 5 月）第 173 頁。

第三項 反向抵押之角色

倘由微觀經濟學之角度加以觀察，反向抵押有三項角色值得期待：（一）在單一世代中扮演最適當消費計畫之角色；（二）以分散風險方式扮演提供保險機能之角色；以及（三）在世代間扮演所得移轉機能之角色³⁷。首先，所謂在世代內扮演最適當消費計畫之意涵，乃基於個人消費與所得之金額，倘若能夠符合或有賸餘，固然最符合期待。但在現實中所面臨之景況，則是沒有人能夠擔保未來的所得，蓋其間所具備之不確定性甚高。更有甚者，由於死亡之時間無法掌握，邁入高齡後之長者應如何規劃其消費與遺產歸屬，便形成極大問題。再者，高齡者若欲以己身之信用進行借貸，囿於年事已高以及償債能力之考量，金融機構願意承貸之意願必然降低。職是之故，縱使沒有子嗣之高齡者，假使手中擁有不動產，即可透過反向抵押制度，讓該筆不動產之功效得以充分

³⁷ 永田俊一，同註 34，第 158 頁。

發揮。

再者，反向抵押之另一角色，乃得以發揮風險分散之機能。按消費計畫縱使不易形成，個人之死亡時期無法預測，但此時反向抵押亦可提供類似保險之機能。集合死亡之風險加以保險者，以生命保險為著例，然期待於反向抵押者，乃異於生命保險之保險提供機能。舉例言之，如果高齡者身強體壯，預計未來將可長壽，但倘若所擁有之資產超乎預料地銳減，則有陷入極端窮困之虞。在此等情況，藉由反向抵押制度，將可保障高齡者能夠在晚年擁有一定程度之收入，同時也減輕了上開問題的嚴重性。換個角度思考，此制度彷彿也成為高齡者之另類財產保險。最後，反向抵押制度也可發揮世代間所得移轉之機能。易言之，一般而言，被繼承人死亡後，依法繼承人即可繼承其生前所得即遺產。然而，在使用反向抵押之情形，繼承人將不得繼承遺產。

第四項 近來之發展實證

值得注意者，在日本實務界仍可見反向抵押商品之推介，以中央三井信託銀行為例，其針對高齡層所設計之反向抵押商品，即受到重視。茲檢附該商品之概要說明書如下：

商品概要說明書【中央三井のリバースモーゲージ】

（商品概要說明書（中央三井 reverse mortgage）

（平成20年12月18日）

商品名	中央三井反向抵押
借款者之資格	<ul style="list-style-type: none">・ 初次申貸之年齡為60歲以上80歲以下之人士・ 原則上為單身或夫婦兩人共同生活而擁有自有住宅之人士・ 採用本公司遺囑信託之人士
所獲資金之用途	原則上自由（但不得作為事業性資金周轉之用）此外，希望採取「初次增額型」作為借貸方法者，為使所獲資金之使用用途更期明確，以下各項用途非屬本資金之用途： ①與本公司進行交易之定期性存款商品之原資金金額及購買投資信託等商品之資金

	<p>②其他基於投機動機或經本公司認定不適宜者</p>
交易型態	<p>依據契約訂立時之年齡而有交易型態上之不同：</p> <p>①60歲以上64歲以下之契約當事人，至65歲生日之前一日可以貸款卡之方式借款；其後自65歲至79歲間，每年受領一次資金</p> <p>②65歲以上79歲以下之契約當事人，自締約後到79歲間，每年受領一次資金</p> <p>③80歲以上83歲以下之契約當事人，以契約所約定時間進行一次之受領行為</p>
資金借入之方式	<ul style="list-style-type: none"> • 60歲以上64歲以下以利用貸款卡方式借款之契約當事人，隨時可借入。 • 65歲以後之借入方式 ●使用交易型態①與②者，於65歲後至79歲間，得以每年一次之方式於契約所約定月份之末日受領一定借入之金額（以一萬日圓為單位）。此外，採用交易型態③者，得於本契約日包含月之末日受領一次所定之借入金額（以一萬日圓為單位） ●不論採取何種交易型態，所得受領之借入金額為經本公司所指定估價方式，對於當事人自有住宅之土地估價後所得出之額度。再者，採用交易型態①與②且為65歲至79歲間之當事人，其得於每年借入一次之金額，原則上以第一次借款金額作為基準，並於每三年評估一次 ●交易型態為①與②者且為65歲以下之每年一次借入之方法，應於下列二者中擇一： <ul style="list-style-type: none"> 「通期定額型」：首次借款至最終借款，均受領定額之金額 「初回增額型」：首撥金額由本公司依個別情狀決定，其後直至最後一次之金額則採取定額方式
借款限額（可貸款之額度、貸款卡額度）	<ul style="list-style-type: none"> • 貸款額度為依本公司所定方法對當事人自有住宅之土地進行估價後百分之五十內之金額（以10萬日元為單位）為限。 • 貸款卡之利用限度為土地估價金額的百分之十以內，原則上在利用期間中不重新進行評估

可能之借款期限	<ul style="list-style-type: none"> • 交易型態①以貸款卡方式進行借貸者，為當事人至65歲生日之前一日 • 選用交易型態①②者其每年一次之借款期限，原則上每3年自動更新，但於80歲後便無法從事新款之借入 • 適用交易型態③者，由於契約本來便約定僅有一次之借款機會，故其後亦無新借入款項之可能
借款利率及利率（利息）變動之方法	短期最優惠利率（基準利息）+1.5%之變動（利率）利息）以每年2, 5, 8, 11月之決算日當時之基準利息作為次日以降至下一次決算日止之適用標準
返還期限（本契約終了）	原則上以借款人死亡時為契約之終了
返還方式	<p>借款於下列情形，原則上應與擔保物出售後之價金等一併返還：</p> <p>①借款人死亡時（同居配偶仍生存者，擔保物之出售可延展至自借入人死亡時開始至3年經過之猶豫期間後）</p> <p>②因變更住所而將自有住宅出售時 （※隨時以自有資金返還或由繼承人方提出之自有資金一併返還亦可）</p>
保證	原則上不需要保證人
擔保之設定	<p>應以擔保品設定本公司為第一順位最高限額抵押權人，設定費用由顧客負擔</p> <p>註1. 設定金額（最高限額抵押權額度）為貸款額度之120%以上（以10萬元為單位）</p> <p>註2. 設定金額（最高限額抵押額度）倘於交易期間中有變更必要時，應為變更登記（變更登記之費用由顧客負擔）</p> <p>※設定金額（最高限額抵押額）之變更（變更登記）必要性之常例：</p> <p>①從「64歲以下交易（貸款卡交易）」變更為「65歲以降之交易」時，由於土地價格重新評估所伴隨貸款額度之變更情形</p> <p>②80歲後所為交易因土地估價所伴隨設定金額（最高限額抵押額）之重新評估（但在同一筆交易中，倘若土地交易價格經重新評估，原則上貸款額度毋庸隨之進行重估，除非設定金額（最高限額抵押額）變更為借入餘額120%以上時方有重新評估之必要）。</p>

資料來源：日本中央三井銀行，商品概要說明書【中央三井のリバースモーゲージ】，http://www.chuomitsui.co.jp/person/p_03/pdf/009.pdf

承上所述，反向抵押（Reverse Mortgage）在日本之發展，由於不動產泡沫化之衝擊，導致評價不一。然而，隨著高齡化社會之逐漸形成，以及此類貸款方式之日益受到重視，日本政府與實務也開始重新思考推展之可能性。此等發展歷程與模式，容有值得我國觀察之處。

第五項 反向抵押與信託

一、新信託型反向抵押之問世

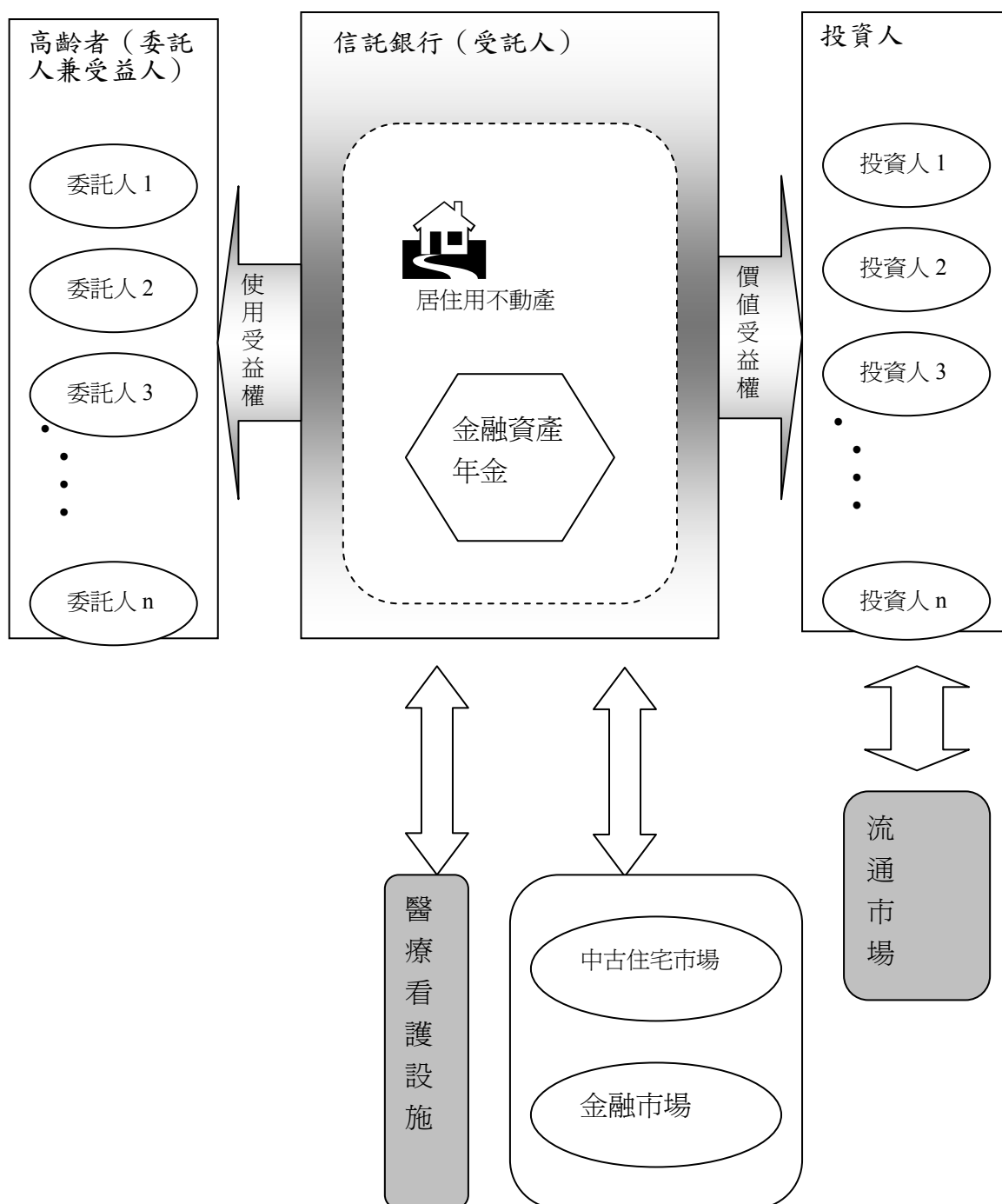
鑒於反向抵押能夠發揮諸多機能，亦屬保障高齡者生活之重要方式，其究應如何與信託制度結合，以發揮更大功效，值得期待。在前述1981年武藏野市使用此制度時，便涉及結合信託制度之思維。此後，以信託方式進行反向抵押之商品也開始研發，或有以「資產活用型銀貸款」（資產活用型シルバーローン）稱之者³⁸，或有以「信託型反向抵押」（信託型リバース・モーゲージ）稱之者。為了能夠更進一步落實輔以反向抵押之信託的發展可能性，日本信託經濟研究會已嘗試提出新信託型反向抵押之架構，其架構如圖3-2。應注意者，在此架構中，由於高齡者為委託人，因此以其居住用之不動產、金融資產及年金交付信託，受託人亦可進行整合性之運用。同時，此時也不以一家信託銀行為限，而可以結合多數的信託銀行所持有之居住用不動產形成更大的資產池（asset pool）加以運用。

此外，基於信託財產所衍生之信託受益權，可以分離為價值受益權與使用受益權。所謂使用受益權者，係指委託人（高齡者）得以因該居住用不動產而獲得居住之處所，並因此獲得生活費用或醫療看護之權利；至於所謂價值受益權，則指有權接受運用信託財產所產生成果之分配，而為使該價值受益權得以獲致最大效益，多半會使用證券化之方式，讓運用成果得以證券化後售與投資人。此時，如何建置投資人之應買機制，則有賴價值受益權流通市場之建構得以致之³⁹。

³⁸ 中川嘉明＝渡邊達男「資産の有効活用と信託銀行」信託161號（1990年2月）第65-68頁。而著名的三菱信託銀行曾販售此種信託商品，並稱之為「自悠信託」。

³⁹ 永田俊一，同註34，第166頁。

圖 3-2 新信託型反向抵押（「新信託型リバース・モーゲージ」）架構圖



資料來源：永田俊一『信託改革——金融ビジネスはこう変わる』（日本經濟新聞社・2005年5月）第167頁。

二、在發展上所面臨之問題

在上開架構下，可以見到新信託型反向抵押之運作雛形，但在運作

之際，仍有一些問題乃必須加以正視者。首先，由於此種信託所接受之託財產包含居住用不動產與金融資產，從而受託人對於不動產以外之金融資產，是否具備足夠之知識對其進行資產之評價，並得以適切地管控風險，誠屬重要。其次，由於委託人之死亡即屬此等契約之終了，因此將衍生出與繼承相關之問題。換言之，於契約終了之際，不動產將進行處分，因此倘若繼承人有居住之問題時，應及早謀求解決之道。此二點所關係者，屬於商品本身之設計問題。然除此之外，市場價格之動向與市場規模也是在此種商品發展中不容小覷之重要問題。蓋此種信託之標的為不動產，而不動產之價格往往受到景氣所影響，也間接影響業者承作此種業務之意願。以日本為例，由於過去十幾年經濟蕭條，不動產呈現泡沫化狀態，導致不動產價格一片低迷，自然也衝擊了此種信託之發展。此外，此種商品之發展與市場規模也息息相關，為使此種商品能夠逐漸標準化與規格化，具有相當程度之市場規模誠有必要。以美國為例，反向抵押之得以發展，與其中古住宅市場之廣大規模有必然之關聯。惟反觀日本市場，受到市場價格之連動，日本信託實務近年來皆抱持較悲觀之看法⁴⁰。

第六項 新信託型反向抵押未來在日本之發展展望（代小結）

一、外國發展經驗之借鏡

對於未來之發展前景，日本專家學者提出應向美國看齊之建議。按美國近年來之發展主流，即以HECM（Home Equity Conversion Mortgage）所構成之多元化商品為主力。HECM主要係以相對低額資產持有階層為對象，而奠基於HECM之成果而由聯邦抵押金庫（FNMA）所獨力開發之Home Keeper，也在1996年時進入市場，其主要之對象則為中堅資產階層。職是之故，專家學者建議，未來不妨思考得以中堅資產階層為設計與行銷導向，確立新制度之發展⁴¹。

⁴⁰ 此為筆者詢問數家日本信託業者所獲得之回覆。

⁴¹ 永田俊一，同註34，第193頁。

二、未來發展上之考量

起初當此等信託推出時，因有助於因應日本急速老化的人口結構，因此獲得極大的迴響。然誠如前述，由於泡沫經濟之崩潰，導致不動產下跌嚴重，諸多債務不履行之情事橫生，從而目前在發展上顯然受挫。不過，假使未來出現發展之契機，亦不排除此等商品之重新活絡。職是之故，未來針對此種商品之設計，應重視以下幾個層面的問題：

1. 風險問題：應注意不動產價格下滑以及利息上升所衍生之相關風險；

2. 契約問題：應研究住宅被繼承人與繼承人間所可能產生之法律問題，諸如是否有必要在契約中設立連帶保證人制度以及一旦該高齡者意思能力喪失應如何進行舉證或後續之處理等問題。

3. 對象問題：應探討是否以中堅資產階層為設計與行銷導向，以避免可能產生之履約不能情事。

此外，日本信託業法也在 2004 年底進行睽違 82 年後之修正，對於規範也有大幅度之放寬。影響未來此等信託商品發展最重要者，應屬市場參與者之規制放寬。亦即，以往限定以信託銀行或都市銀行為信託業之規範已然放寬，未來一般公司在符合法定條件下，也有承作信託之可能。故此，對於死亡資訊具有較強收集力的生命保險公司或法律事務所及代書事務所等，未來也可參與遺囑信託及年金信託的承作。依此理類推，未來對於新信託型反向抵押商品之承作，也能夠使對該資產之管理經營有所專精之業者，成為該信託之受託人，俾使信託之功能更能有效發揮。

第四章 美國之反向抵押制度

從 20 世紀 80 年代開始，美國推出了一種新的房產貸款方式——住房反向抵押(Reverse Mortgage)，受到世界各國的相當重視，到目前已經發展成一個成熟的商品。如今，反向抵押不僅在已開發國家被證明是一種成熟的融資方式，也成為國際上解決老年人養老問題的一種新方法。其中加拿大、澳大利、新加坡、日本等國都先後引進此一制度，以下分別就美國反向抵押之類型、業務發展及制度之實施為一說明。

第一節 美國反向抵押之類型

反向抵押是一種複雜的金融商品體系，依據不同之目的與標準，而有不同類型之反向抵押，茲就較常見之分類為一說明。

第一項 依商品區分的反向抵押

貸款機構的反向抵押商品主要有三種，由住房與都市發展部(Department of Housing and Urban Development, 簡稱HUD)¹提供的房屋價值轉換抵押貸款(HECM)、Fannie Mae 提供的房屋所有者(Home Keeper)貸款和自由基金公司提供的財務獨立計畫²。每種的貸款都有自己的優缺點，借款者可依據其情況為選擇。此種貸款的分類，是美國反向抵押的主要類型。另外還有所謂的單一目的之反向抵押(Single-Purpose Reverse Mortgage)，係指所貸得之款項僅能用於單

¹ 住房與都市發展部(HUD)，是美國聯邦政府內閣級之機構(“Department of Housing and Urban Development Act of 1965 creates HUD as Cabinet-level agency.”)。其係起源於家庭與住房融資機構(House and Home Financing Agency)不過，其於1965年成為美國總統Lyndon Johnson “絕佳社會”計劃(“Great Society” program)的一部分，因而成為美國聯邦政府內閣級之機構，任務是在制定並執行住房及城市政策。關於前揭說明，可參考美國HUD官網，網址：

http://portal.hud.gov/portal/page/portal/HUD/about/hud_history 及維基百科，網址：
http://en.wikipedia.org/wiki/United_States_Department_of_Housing_and_Urban_Development
檢索日：民國98年10月7日。

² Financial Freedom於2001年3月1日宣佈成為雷曼兄弟銀行(Lehman Brothers Bank)旗下之一部分，Find Articles, 網址：
http://findarticles.com/p/articles/mi_m0EIN/is_2001_Oct_15/ai_79134374/ 檢索日：民國98年10月9日。但隨著雷曼兄弟於2008年的宣告破產，Financial Freedom之動態即有待觀察。

一之目的，例如作為房屋之修繕或繳納不動產之稅賦。此種貸款是屬費用最低廉的商品，但其並不適用於有較高所得之房屋所有權人及並非所有地區皆有此種貸款商品，故僅有中低收入之房屋所有權人方具申請資格³。另外，Fannie Mae 提供的房屋持有者(Home Keeper)貸款，即屬所有人反向抵押(Proprietary Reverse Mortgages)之一種，且是美國境內所發行的唯一的Proprietary Reverse Mortgage⁴。

第二項 有無保險的反向抵押

美國聯邦住房管理局(Federal Housing Administration, 簡稱FHA)開辦的住房反向抵押，可分為有保險和無保險兩種，另外還有放貸者有保險的住房反向抵貸款⁵。

一、聯邦住房管理局有保險的住房反向抵押(FHA Insured Plans)

該種貸款又稱房屋價值轉換抵押貸款(HECM)，其放貸對象是62歲以上的老年人。此種貸款業務係經美國國會認可，其保證若貸款之額度超過房屋之價值時，反向抵押的回收額會超過住房的價值，並負責貸款因意外而有損失時的賠償。此種貸款不需要收入證明，借款人可隨意支配所貸現金，且該業務係由貸款機構辦理。對於此種住房反向抵押，借款人可以盡可能長時間生活在自己的住房內，並在一定期限內按月分期獲得貸款。有關貸款金額之領取，借款人可選擇一次性獲得貸款，按月支付，或者在一定信用額度內依據自己的需要而提取。但借款者(房主)需要定期支付反向抵押保險費及與貸款相關的費用。

此種有保險的住房反向抵押具有下列特點：由於是以住房而非貨幣用於歸還貸款的本息，不需要借款人到期還款，只是貸款到期停發，直至住戶搬遷或死亡後才收回抵押之住房用來還貸，期間的利息仍照常計

³ Federal Trade Commission Protection America's Consumers, <http://www.fec.gov/bcp/edu/pubs/consumer/homes/real3.shtm> 8/4/2009.

⁴ Alexandra Armstrong, A Source of Tax-Free Income Reverse Mortgages, Better Investing, Feb 2003; 52, 6; ABI/INFORM Trade & Industry Pg. 26.

⁵ 柴效武、孟晓苏，反向抵押贷款制度，浙江大学出版，2008年7月，第28-30頁。

算累計。

二、聯邦住房管理局無保險的住房反向抵押(FHA Uninsured Plans)

這種貸款由於沒有保險，為防止貸款額度最終超過房屋的價值，規定有固定的期限和確定的還款日期，每月定額支付，借款人必須在約定期限內還款。這種貸款僅在加利福尼亞州(California)、亞利桑那州(Arizona)、麻薩諸塞州塞(Massachusetts)和明尼蘇達州(Minnesota)等少數地區允許申請。在獲得貸款前，老年住戶須在有關金融機構協助下作出長期資金運作計畫，並作出搬移住房及還款計畫。這種貸款的名額有限，貸款機構在有關機構協助下才能獲得政府資助，並以有一定收入的老年人為申請對象。如果客戶有大量資金的短期需求，無保險的反向抵押是最合適的，因為其一次性或定期支付的金額，要高於有保險的住房反向抵押。但由於其有固定的償還期限，要求借款人必須有穩定用於償還的資金來源。此一方式之缺陷是當老人將房產的價值全部“吃完”後，就必須立即從住房中搬出。這種被“掃地出門”的感覺顯然是一般人難以接受的。

三、放貸者有保險的住房反向抵押(Lender Insured Plans)

放貸者有保險的反向抵押由金融機構辦理有關保險，貸款對象資格不需政府認可。此種貸款定期提供貸款額，或在此基礎上，再加一個可提前支取的信用額度。貸款利率和附加貸款成本如抵押保險費、諮商費等其他費用可以是固定的，也可以是變動的。

放貸者有保險的住房反向抵押的推出，主要立足於減少住房價值變化的風險。這雖然減少了住房抵押者的可抵押額度，但放寬了對貸款對象的資格認定，有利於住房繼承者對住房增值部分的受益，並在一定程度上減弱了來自子女可能出現的反對聲音。住房繼承者對住房的增值部分也享有一定的收益，當然這種收益是以抵押養老者一定的利益受損為代價的。

同這一貸款相類似的是共享升值抵押貸款(Shared Appreciation Mortgages, SAMs)，又稱為增值分享抵押貸款。這是在房價高漲增長背

景下作出的商品制度設計的改善。這是一種由貸款機構和借款人共享房產升值，但不共同分擔房產貶值的貸款。房主以無息或低利率獲得無還款期限的貸款，代價是共享房產銷售時的升值部分，如貸款期限結束，房產清算後比原先價值升高了，升值部分按既定比例在貸款機構和房主之間分派；如果與原先相比還有所貶值，則無需借款人支付貶值部分（事實上也無從支付）。通常情況下，共享升值保險會附帶一種房產價值保險，以減少房產貶值所帶來的損失。

第三項 依居住類型的反向抵押

反向抵押按照居住類型可區分為：無限期居住型、固定期限型和分離式固定期限型⁶。

一、無限期居住型

這是由貸款機構定期支付借款人一定的款項（款項的數額依據公式計算確定，支付的方式則可以是年金式或其他方式），直至借款人死亡、出售住房或永久性搬離該住房為止。在美國，此種無限期居住型的反向抵押最受老年人的歡迎。

二、固定期限型

這是由借貸雙方約定還款日期，期間貸款機構按期支付貸款，到期借款人必須搬離該住房。但此種方式的實際運作是較困難的，貸款機構很難將已經是白髮蒼蒼的老人趕出家門，讓其露宿街頭。即使說只發生了一例，隨之而來的巨大社會輿論壓力也讓人難以承受。

三、分離式固定期限型

這是由借貸雙方約定支付期限，期間內貸款機構按期支付貸款，到約定支付期限貸款機構不再繼續支付，而借款人仍可繼續居住在抵押房產內直到去世或永久性搬離住所為止。

⁶ 柴效武、孟曉芬，同註5，第34頁。

第二節 美國三大反向抵押業務之發展

目前美國主要有三種反向抵押商品，包括 HUD 提供的 HECM、房利美的 Home Keeper 和私人的財務自由計畫。前兩種商品是由政府或政府機構發展設計，後一種商品則由一家私營機構設計並提供。茲分別說明之。

第一項 房屋價值轉換抵押貸款(HECM)

一、房屋價值轉換抵押貸款(HECM)之概述

房產淨值轉換抵押貸款(HECM)是一種為老年房主提供貼現住房價值來養老的金融機制，老年住戶通過轉換住房資產獲取養老金，而不用出售或搬離他們的住房。申請反向抵押的房屋所有人，都必須事先提出申請並簽訂貸款契約。該反向抵押是由聯邦政府予以保險，此意味著美國政府保證該貸款之借款者將獲得所有事先向其允諾的現金，而這些現金可以用於任何用途。FHA 亦保證貸款的回收額會超過住房價值並負責貸款因意外而受有損失時的賠償。

HECM 起初是作為示範性計畫出現的，只允許有限數量且符合條件的貸款機構參與。

又 HECM 是美國國會特別授權的一種反向抵押商品，其進行接受國會的監督。HECM 的保險項目得到美國 HUD 與 FHA 的具體支持和承保。HUD 負責保險項目的設計與改進，FHA 負責授權貸款提供人、收取抵押貸款保險金和管理保險基金。

HECM 目前是美國反向抵押市場中最為重要，最受歡迎，規模最大的反向抵押品種，在全美國的各個州都能獲得，約佔全美反向抵押市場的 95%。自 1990 年美國國會批准確保 2,500 個反向抵押後，HECM 的批准範圍就在逐年擴大。1995 年擴大限制範圍為確保 2.5 萬個反向抵押項目；隨後的 1998 年 10 月，美國國會通過議案把 HECM 作為一個永久的反向抵押項目，並增加正當的貸款數量到 15 萬個。HECM 的提供者主要是銀行、抵押貸款公司和其他私有金融機構。

二、房屋價值轉換抵押貸款（HECM）之運作

FHA 開始向市場推出 HECM 的同時，為符合資格的 2,500 個私人反向抵押項目提供擔保，且貸款的最高限額和 FHA 可保貸款最低額都是被設定的。

HECM 採用可調整利率，提供房主住房終身使用權。HECM 允許借款人選擇貸款組合或者在不同的貸款方式之間互相轉換。在選擇定期年金反向抵押的情況下，借款人有權決定自己最理想的借款期限。貸款機構可選擇於決算時是採用固定利率或可調整利率，以及是否要求分享房產增值。

以 HECM 的實際運行來看，1999 年借款人的平均年齡為 75 歲，申請貸款時年齡小於 70 歲的借款人所佔比例為 23%，年齡在 80 歲以上的借款人超過 25%。這說明，大家並非是到 62 歲的法定期限就直接參與反向抵押，而是根據自己經濟狀況的需要而定。在剛退休之時，大家手中有著較多的儲蓄，或許可以通過各種方式取得經濟收入時，並不需要立即參加此一貸款業務。

HECM 受到最高貸款額度之限制，2001 年非城區住房最高貸款額大約為 13.2 萬美元，城區大約為 24 萬美元。申請此種貸款用來抵押的住房須為申請人主要居住地，借款人所借得金錢之使用用途不設限制。而貸款額度主要由借款人的年齡、房屋的評估價值、房屋所處的地段和當時的市場利率決定，並且不超過 FHA 規定的最高貸款限額。貸款機構因破產或其他原因而無法依約發放貸款時，政府就會介入，以保證貸款正常發放。

惟應注意者，HUD 與 FHA 並不直接提供反向抵押，HECM 的提供者主要是銀行、抵押貸款公司和其他私營金融機構。這些公司實際上把所有發放的貸款全部出售給聯邦抵押貸款聯合會(Fannie Mae)。Fannie Mae 不僅於 HECM 項目的運作過程中起了非常重要的作用，也是 HECM 次級市場（Secondary Market）上的唯一購買者；且在改善 HECM 貸款示範項目進行方面也有著特殊作用，如負責制定項目進行中的一些原則與標

準。例如 Fannie Mae 禁止使用“過橋貸款”為允許超出項目之費用進行融資，要求曾經拖欠財產稅或保險費的借款人預留貸款資金，以防其申請反向抵押後再次拖欠財產稅與保險費，開發電話諮詢系統為借款人提供更高質量的諮詢服務等。

HUD 為本項貸款提供保險，第一期保費為最高貸款額的 2%，之後每年的保險年費為貸款額的 50 個基點。開辦此項業務之公司可以選擇分享收益方案或者轉讓收益方案。在分享收益方案下，房產的抵押價值和出售價值之間的差額，由 HUD 退款給貸款機構，直到約定的最大補償額。如貸款總額超過房產價值，貸款機構也可以得到保險賠償直至最大賠償額。在轉讓收益方案中，FHA 首先集中所有的保險費，當房產抵押價值等於或者超過允許的最大賠償額的 98% 時，貸款機構可以把貸款轉讓給 HUD。貸款一旦被轉讓，HUD 將負擔支付剩餘年金之債務⁷。

第二項 住房持有者貸款(The Home Keeper Program)

在 1995 年一個由聯邦政府發起設立的實體機構 Fannie Mae，推出了自己的反向抵押商品——房屋持有者計畫(Home Keeper)，同時該機構以政府擔保貸款的購買商身份進入反向抵押次級市場，並在市場上買回房屋持有者計畫反向年金抵押貸款。這種產品與 HECM 非常相似，不同的是這種新產品比 HECM 的限制條件少，主要是針對不符合 HECM 條件的借款人設計的，如房產價值高於 FHA 的限額規定、共有房產等情形。同時對房產所有權的要求也較為寬鬆，如對正處於融資租賃等可以實現所有權之類的購房情形也予以認可。貸款額度除受借款人的年齡、房屋的評估價值、房屋所在之地段位置、當時的市場利率和調整後的房產價值綜合影響外，還受到當時申請貸款的人數影響。Fannie Mae 在 2002 年所設定貸款最高額度為美金 30 萬 700 元。

雖然住房持有者貸款所可貸金額較 HECM 為高，但其利率相對來說也較高，此是屬較不利之因素。另外由於該項目的風險係由貸款機構自

⁷ 柴效武、孟曉芬，同註 5，第 75 頁。

行承擔，所以 Home Keeper 貸款與大部分 HECM 貸款一樣，利率採用浮動利率，按月調整。

Home Keeper 貸款的主要優點是不受 HECM 借款最大數額的限制，擁有較高價值房產的住戶，也可憑此貸到更高數額的資金。同時，它還允許借款人在房產未來升值時享受增值的部分好處，並為潛在借款人提供了比非政府計畫更為優惠的選擇，隨著住房價值的增值，借款人允許逐漸增加貸款的額度。

Home Keeper 係由美國聯邦抵押貸款聯合會(the Federal National Mortgage Association, Fannie Mae)設計並購買，由 Fannie Mae 授權的貸款機構實施，在聯邦政府的監督下進行，最後 Fannie Mae 又在次級市場(secondary market)上買回該貸款，而 Fannie Mae 也是 HECM 在次級市場上的唯一購買者。

在 Home Keeper 下有三種支付方式：(一)按月終身支付。(二)固定的信用額度。在額度內，借款人可以按需要提取。(三)按期終身支付和固定信用額度的結合。Home Keeper 反向抵押之利率比 HECM 高，但獲得的月支付額也較高。同樣，貸款人死亡、房屋出售或者貸款人連續 12 個月沒有居住該屋，貸款就立即到期。貸款可以通過出售房屋或是其他資產來償還。Home Keeper 的貸款成本與 HECM 相似，只是最初的保險費較低；在 Home Keeper 是 1%，在 HECM 下是 2%⁸。

第三項 財務自由計畫(Financial Freedom)貸款

財務自由計畫(Financial Freedom)貸款又稱為財務獨立計畫，由老年人財務自由基金公司(Financial Freedom Senior Funding Corporation)提供，其特徵是由私人貸款機構提供和擁有。目前，加利福尼亞(California)、科羅拉多(Colorado)、華盛頓(Washington)和亞利桑那(Arizona)四個州開辦了這一貸款項目。這是美國市場上唯一由私營公司提供的反向抵押商品，此種貸款沒有聯邦政府的保險和擔保，

⁸ 柴效武、孟晓苏，同註 5，第 76 頁。

並且不向房利美出售。

不論 HECM 項目還是 Home Keeper 貸款，對貸款總額都有一個最高限額，而財務自由貸款則專門為價值超過 40 萬美元的房屋提供反向抵押，從而使得擁有較高價值房屋的借款人可以申請此一貸款。另外，其支付方式係採取一次性提取大部分或甚至全部所貸金額的方式，與 HECM 和住房持有者貸款(Home Keeper)相比，財務自由貸款有不同的結構。在財務自由程序下，借款人在簽訂貸款合約後能夠一次性得到一大筆資金，並可以用這筆資金購買來自哈特福德(Hartford)人壽保險公司的年金，從而把房產價值轉換為按月支付的年金。

此種貸款的結構與 HECM 和 Home Keeper 有很大不同，其商品的特色在於，貸款額和還款額為房產價值的同一個百分比。在貸款初期，借款人要求按抵押房屋價值的一個百分比來借款，到期時按這個百分比計算到期房屋的價值，就是借款人需要償還的貸款額。如借款人憑房產價值的 60% 貸款，借款者需要償還的貸款是到期時房產價值的 60%。無論何種原因，如果 475 天內中有 375 天貸款人沒有生活在該房屋中，貸款就宣告到期。

與 HECM 一樣，這是由銀行、擔保公司等私營機構發放並提供保險的貸款，對於借貸金額之使用並無用途限制。該保險人往往與貸款機構之間有某種關係，但 HECM 係帶有政府資助色彩，並非純屬商業性，私人保險的反向抵押則是純粹的商業貸款。財務自由貸款的最大特點是比其他兩種方式的貸款額度都要高，最高可達到 70 萬美元，又被稱為“大額貸款”(Jumbo Loan)。對借款人而言，這類貸款的成本高於 HECM，之所以有人申請該種貸款，是因為 HECM 的單筆貸款申請有個上限，如用於抵押的房屋價值遠遠高於這個上限，就無法如願以償得到自己希望得到的數額。而私人保險的反向抵押則不存在這樣的限制，能獲得較大額度的貸款，通常是那些擁有房產價值高，並希望取得比其他兩種反向抵押商品更高貸款額的借款人會申請。

此種貸款由金融機構辦理有關保險，貸款對象的資格不需要經過政府認可。財務自由計畫還附設有不動產價值分享條款，發放貸款的機構

與住戶共同享有住房未來增值的收益。借款人可保留一定比例的房產不變換為現金。這一做法的好處是自己身故後，能保證保留部分資產給他們的繼承人，缺點則是獲得的現金收益可能會大幅減少，不足養老使用。這種貸款主要是針對住宅的價值較高，或該老人擁有較為雄厚的金融資產，並不完全指望要用房產來養老的情況。本計畫不列出規定支付的利息或服務費，而這些費用已經含在決定貸款額的數量中。因此才稱此種商品為現金帳戶反向房屋抵押貸款⁹。

以下是這三種反向抵押主要特徵的比較¹⁰：

表 4-1 HECM、Home Keepers 及 Financial Freedom 之比較

貸款特徵	房屋價值轉換抵押貸款(HECM)	房屋持有者計劃(Home Keeper)	財務自由計劃(Financial Freedom)
貸款設計機構	聯邦住房管理局(FHA)授權的商業銀行或其他金融機構	房利美(聯邦抵押貸款協會，半政府機構 The National Mortgage Association, Fannie Mae)	老年財務自由基金公司(私營)(Financial Freedom Senior Funding Corporation)
貸款機構性質	政府主導	半官方	私營
貸款最大數額	從 132,000 美元至 239,250 美元不等，依所在地貸款最高額度限制而定	最高貸款額度為 417,000 美元，依所在地貸款最高限制而定	最高額度 700,000 美元
開辦費用	多樣化，能通過反向抵押融資的最高額度為 1800 美元	房屋價值 2%，或最高貸款數額 2%；加 1%貼息	房屋評估價值 2%，最高 10,000 美元
利率	利率根據一年期短期國庫債券利	浮動利率，根據次級市場一月期 CD	貸款成本根據房屋價值一定比例

⁹ 柴效武、孟曉蘇，同註 5，第 77 頁。

¹⁰ Consumers Union of U.S.；李文瑜，台灣發行反向房屋抵押貸款相關法律問題之研究，國立政治大學風險管理與保險學系碩士論文，民國 97 年 6 月 18 日，第 38-39 頁；柴效武等著，同註 5，第 78-79 頁。

	率調整；年度調整利率每年最高上浮 2%，總共不超過 5%；月度調整利率總共上浮不超過 10%。	指數調整，上限為 12%	在到期日計算
適合人群	房屋價值較低的借款人	房屋價值中等的借款人	借款人擁有高價房屋，最低不低於 750,000 美元
支付方式	終身支付、定期支付、信用限額或其組合	終身支付、信用額度或其組合	一次性大額支付、購買年金或開放式最高信用額度，未用額度每年增長 5%
保險情況	由 HUD 承擔保險，房利美從次級市場購買	房利美保險從次級市場購買	沒有保險、不在次級市場出售
次級市場	Fannie Mae 購買合格貸款	同左	證券化

資料來源：本表格參考 Consumers Union of U.S.；李文瑜，台灣發行反向房屋抵押貸款相關法律問題之研究，國立政治大學風險管理與保險學系碩士論文；柴效武等著，反向抵押貸款制度，浙江大學出版等作成

第三節 美國反向抵押制度-HECM-之實施

依據美國 HUD 之報告，HECM 是最普遍為美國人所使用之反向抵押，截至 2006 年 9 月 30 日止，在該年度共有 74,412 件被通過，與前一年 (2005 年) 被通過的件數 43,082 件來比，增加了 73%¹¹。另外，在 2009 年 3、4 月，HECM 比去年同期成長 20%，單單同年 4 月就達到 1 萬 1,660 件，是自 1990 年政府開辦以來最高的一個月¹²。以下茲就 HECM 的實施內容為一說明。

¹¹ Mavis Scanlon, Reverse mortgages are good choice for some, but not for everyone. San Francisco Business Times, March 16, 2007.

¹² World Journal (美國紐約世界日報), July 26, 2009.

一、美國反向抵押市場供給機構與業務授權

在美國，反向抵押的供給機構包括五種不同反向抵押商品的供給。其中，HECM的供給機構是經聯邦住房管理局（Federal Housing Administration, FHA）¹³授權的機構。根據美國的《聯邦銀行法》下設的《聯邦不動產法》中有關反向抵押的相關法律條文的規定，美國的FHA下設專門項目管理部門，對反向抵押業務實施全面管理。FHA授權的合法貸款機構擁有開辦反向抵押的排他性權利。此處之“合法貸款機構”則被規定為，任何銀行、信託公司、國家銀行聯盟、儲蓄銀行、儲蓄和貸款協會、聯邦儲備銀行、聯邦儲蓄和貸款協會、信用聯盟、聯邦信用聯盟和任何授權的抵押銀行，以及其他FHA特別授權的實體。由此可見，美國反向抵押的承作機構是相當多的。

二、申請資格(申請人年齡與所居住房屋之限制)

(一)HECM適用於年滿62歲以上之老年人，其可將擁有所有權之主要住房價值的一部分轉化為免課稅之收入，且無須出售其房屋、變更其所有權或負有每月繳納貸款之義務。另外，HECM對於申請人並無所謂收入及信用徵查之要件，但申請人(即房屋所有權人)不能處於破產之狀況。若為已婚夫婦，在申請HECM時，只要其中一位年齡滿62歲即可，但若年滿62歲之配偶死亡時，而另一位配偶未滿62歲，該貸款即將屆期。

(二)申請人之住房狀況必須符合HUD所規定的不動產最低標準，但申請人得以貸得之款項支付大部分所需要的修繕費用。

(三)申請人必須接受HUD所認可之顧問為諮詢。HUD允許申請人透過電話為諮詢¹⁴。

¹³ 聯邦住房管理局（FHA），係由國會創立於1934年，並於1965年成為住房與都市發展部（HUD）之一部分。提供抵押貸款之保險服務，是全球最大的抵押貸款保險人，自1934年起已受理了三千四百萬戶的抵押保險。其作用在於提供貸款人某程度之保障，避免貸款人於抵押人有拖欠貸款金額或不予償貸時遭受損害。然前揭得獲保障之抵押貸款係以符合FHA所訂定之規定者為前提。參閱美國聯邦住房管理局（FHA）官網，網址：

[http://www.hud.gov/utilities/print/print2.cfm?page=80\\$^@http%3A%2F%2Fwww.hud.gov%2Foffices%2Fhsg%2Ffhahistory.cfm&portnum=80](http://www.hud.gov/utilities/print/print2.cfm?page=80$^@http%3A%2F%2Fwww.hud.gov%2Foffices%2Fhsg%2Ffhahistory.cfm&portnum=80) 檢索日：民國98年10月7日。

¹⁴ 有關HUD所認可之顧問，可至下列網站查詢：www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hecm/hecm1ist.cfm

(四)申請人所居住之房屋必須是屬於具有 1 家庭至 4 家庭單位住房中之單一家庭住宅(a single family residence in a 1 to 4 unit dwelling)(美國銀行法規定)，或是經 HUD 或計畫單位發展部(Planned Unit Development，簡稱 PUD)所核准之屬於公寓大廈(condominium)之一部分，及符合住房發展部(HUD)所規定及永久綁於其附著之基礎上(該基礎將須經有證照工程師之發證)之所建造的活動房屋(manufactured and mobile homes)。但不具有產權之共有公寓(cooperative, a dwelling(as an apartment building)owned by its residents, to whom the apartments are leased. Often shortened to coop; co-op)則不具有申請之資格。

三、可貸金額

可貸金額是取決於當時的利率、房屋所估之價值、政府對於該區域借款銀行可貸金額之限制以及申請人之年齡。申請人年紀愈長，可貸金額愈多，因為其所餘生命是較短的，是基於銀行可以多快回收該貸款金額而予以計算的。又貸款銀行可能貸出房屋所評估價值之 48%至 78%，端視於 HUD 之公式，該公式考慮的因素包括有房屋所有人之出生日期、借款時之利率及不動產所在地。

另外，為了有效控制貸款損失的風險，HECM保險即限制借款人可以貸得之金額，因此每筆借款金額都有控制貸款金額的本金限制因子(principal limit)。本金限制因子之計算取決於最大求償額¹⁵(the maximum claim amount)、預期平均抵押利率以及若為複數以上之借款人，以年紀最輕之借款人之年紀為計算基礎。這個指數每個月都會增加，用以限制借款人在任何時候可能借貸到的貸款金額。其增加的比率是年抵押利率除以 12，再加上 0.5%的抵押期間保險費除以 12，此種利息稱為複合利息(compounding rate)。以本金限制因子計算出的金額，即是借款人所能借得之額度，若貸款總金額等同時本金之上限，則借款

¹⁵ 24CFR§206.3 規定HECM最大求償額。所謂最大求償額，係指財產增值之價額和依HUD§203 所規定依照各地理區域所規定的最大貸款金額，兩者相較之下較少者，為HECM最大求償金額。

人就不能再得到任何貸款之給付¹⁶。

四、可貸金額之領取方式

在申請 HECM 時，常見的給付方式大致可分為：一次給付、按月定期給付、有帳戶型、帳戶型結合按月定期給付的方式。

(一)一次領取

若申請人選擇一次領取，則該被領取之金額做於何種用途並未被限制。

(二)按月定期給付

若借款人選擇按月領取，其內容又可以區分為：

1. 以借款人之壽命為貸款給付期間之方式(Tenure)

此種給付方式是以只要借款人仍居住於抵押之房屋內，貸款人即必須每個月給付金額給借款人。此種以月給付方式來補貼老年人退休之後每個月的生活費，長期下來非常安全。而且，即使貸款總金額必須受限於本金限制因子，但只要借款人還活著且仍居住在抵押之房屋時，貸款人仍必須持續給付，直至借款人死亡。至於每個月給付之金額，並不會隨著利率變動而調整；因此，借款人所領得之金額，即是一個固定金額，若考慮通貨膨脹，其實借款人的實質所領是逐漸下降的。

2. 選定一定期間之給付(Term)

這是由借款人選定一個給付期間，貸款人在此期間內按月給付，直到約定停止給付的日期。因此，期間愈短，借款人每個月所領取之金額就越多。然而，雖然給付已經到期，但只要借款人仍居住在抵押之房屋中，並不需要立即清償貸款債務，而是直到借款人死亡、永久搬離或出售房屋時，始需償還貸款。

(三)帳戶型之給付方式(Line of Credit)

帳戶型之給付方式對於每個月沒有收入短缺之問題，但是擔心若面

¹⁶ 李文瑜，台灣發行反向房屋抵押貸款相關法律問題之研究，國立政治大學風險管理與保險學系碩士論文，民國 97 年 6 月 18 日，第 29-30 頁。

臨非預期中之花費有融資困難之老年人而言，是極具吸引力的。再者，借款人可以自己決定領取期間及金額，已領取的金額始計算利息，未領取之部分不計算利息而且每個月會隨利率而增加，而帳戶中金額利率的計算方式，是一年期國庫公債利率加上借款人邊際率(the lender's margin)5%，最後再加上 0.5%。因為帳戶型是以帳戶的型態供借款人提領，故若帳戶內的金額用罄時，借款人即無法再得到任何貸款金的給付。

(四)和帳戶型結合之一定期間給付方式(Modified Term)，或以借款人之

壽命為貸款給付期間之方式(Modified Tenure)

若是以此兩種結合方式為給付，則每個月可以領取的金額就會減少，不過選擇此類給付方式的借款人，自有其考量點：因為帳戶型內之金額若領取，可以視為緊急事故發生的準備金。所謂緊急事故以老年人而言，多半是健康問題，一旦發生嚴重的健康問題，可能得長期搬離目前所居住之房屋，以 HECM 而言，只要借款人搬離抵押之房屋，債務即到期，借款人必須立即清償。拍賣房屋清償貸款債務之後所剩餘之金額，或許僅有少許，更甚者是一文不剩，對於抱病在身的老年人而言，無疑是雪上加霜。而若採取複合式的給付方式，借款人則可以在搬離房屋前，將帳戶型內的剩餘金額一次提領，而不用擔心融資方面的困難。

以上之給付方式，在貸款期間內可以隨意轉換，每次轉換的手續費為 20 美元；若借款人在開辦時是選定一定期間的給付方式，亦可以更改給付的期間；或者改由一次的領取方式¹⁷。

五、貸款之用途

申請人對於所貸得金額之運用並未有使用目的之限制，大部分的人將貸款之金額用於健康照顧與醫療。除此之外，該筆金額亦可用做房屋改善、生活支出、旅遊，甚至做為兒孫的學費。

¹⁷ 李文瑜，同註 16，第 30-31 頁。

六、貸款之終止日(即應清償之日)

借款人在貸款期間，並不需要定期償還銀行本金和利息，除非最後一位共同借款人死亡、或借款人永久搬離或出售房屋時，即前揭事由為貸款之終止事由。但在貸款期間，並不禁止借款人償還部分貸款或者清償全部貸款；亦即借款人得隨時償還貸款，該行為不算是違約，故不用支付任何違約金。另外，若借款人因為生理上或心理上的疾病而必須暫時離開抵押之房屋，或須進住安養機構，該「暫時」離開之期限為連續12個月。若超過此一期間，就認定借款人不會返回抵押之房屋居住，則此時貸款到期，借款人必須立即清償債務。

在申請人死亡時，申請人之繼承人將繼承該房屋，且繼承人必須選擇如何清償該貸款。一般而言，繼承人將會以出售該房屋而清償貸款債務，於清償債務後若有剩餘金額，繼承人將會依申請人之遺囑或生前信託予以分配。若繼承人選擇保留該房屋，其必須以其自己之財產清償該債務。在繼承人出售該房屋時，只要其出售行為是屬善意，其得被允許出售為清償之期間通常為3個月，最長為1年。

七、借款人之義務

借款人在貸款期間，亦非僅有權利而不負擔義務。HECM之借款人對於所居住房屋，負有修繕與維持之義務，以保持房屋之價值，以及支付房屋相關稅賦及保險。

八、費用

關於申請HECM之費用，除有特別註明之外，均包含於貸款金額中(即由貸款金額支付)。常見的費用如下：

(一)財產估價費用(Property Appraisal)

在美國，申辦HECM之財產估價費用大約為450美元至550美元之間，依地區而有不同。該費用通常在開辦時即必須預先支付。

(二)信用評等(Credit Report)

在開辦貸款之前，必須對於借款人之信用進行簡易的評估，費用大

約為 25 美元。

(三)一般貸款開辦費用(Standard Local Closing Cost)

所有權登記調查、保險紀錄、必要調查、登記費及抵押貸款稅等。

(四)洪災保險(Flood Insurance)

反向房屋抵押貸款其性質仍為一般房屋貸款；因此，仍需為房屋投保洪災保險。

(五)手續費(Original Fee)

手續費的名目可以由貸款人自行訂定，為上限不可超過 2000 美元或是最大求償額的 2%(2% of your home' s value or your county' s 203-b limit)。

(六)抵押貸款保險(Mortgage Insurance Premium)

由於貸款支付的長期性以及還款日期的不確定性，反向抵押對雙方來說都面臨著一定的風險；因此需要保險來分散風險。然這並非是針對房屋價值的保險，而是對借款人面臨貸款機構違約及貸款機構債權不能獲得清償之保險。HECM 是由 FHA 提供保險，而其他反向房屋抵押貸款則非由聯邦政府提供保險，而是另尋商業保險，或者是將貸款證券化。FHA 所提供保險之保險費是房屋價值的 2%，或是在所居住地區 203-b 規定限制之 2%，以前二者較少之費用為準。在開辦後，0.5%被加到第一年後之利率中。

(七)服務費(Service Fee)

如果服務費沒有涵蓋在利息當中，則是每個月收取，而其收取金額的多寡，則依約定利息的計算方式不同而有異：

1. 每年調整利息者，每個月的手續費不能超過 30 美元。
2. 每個月調整利息者，每個月的手續費不能超過 35 美元。

(八)利息 (Interest)

在借貸總金額當中不論是借貸金額或者是得由貸款來支付的成本，都必須計算利息，反向抵押按浮動利率計算利息，依當時美國一年期國庫券(the one-year U.S. Treasury Security)的利率再加上幾個百分點，隨一年期國庫券的利率的變化上下浮動。借款人可以選擇以每

個月或者是每年的方式來調整利息，為了避免借款人的利息負擔過高，兩種方式的浮動幅度都有上限；

1. 每年調整利息者，其調整幅度不得超過 2 個百分點，或者超過貸款契約成立時之利率的 5 個百分點。

2. 每個月調整利息者，不得超過貸款契約成立時之利率的 10 個百分點，而且沒有「年度」上限。

由於每個月調整利息相較於每年調整利息，可以更靈活地反應市場利率，有利於借款人衡量其所面臨的利率風險。事後的利率變動只影響利息的計算，並最終影響貸款償還時的還款額，並不影響約定每個月按期給付之金額，但若採取帳戶型的方式領取給付的借款人，利息的變動即會影響其帳戶內之餘額。

九、保險

HECM 保險係由 FHA 提供給借款人和貸款機構：

(一)提供借款人保證方面

若貸款機構違約，則由 HUD 在契約所約定的給付方式繼續給予借款人給付。

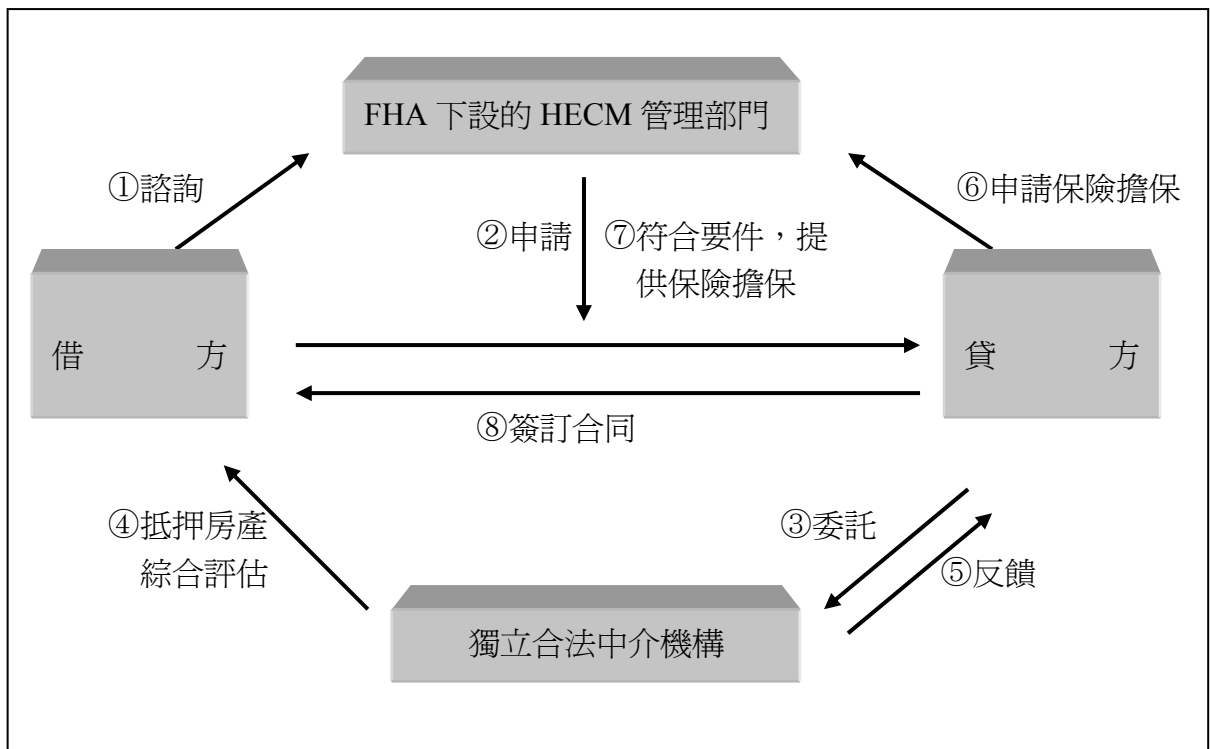
(二)提供貸款機構保證方面

因為 HECM 之貸款機構無追索權，亦即若房屋價值在還款時，其所累積之債務可能無法完全獲得清償，HUD 提供貸款機構於債權無法獲得完全清償時之保障。因此當 HECM 的借貸總金額超過最大求償金額的 98% 時，貸款機構就可以將貸款轉讓給 HUD。

十、反向抵押業務開辦的手續程序

反向抵押業務開辦的各關係人及業務開辦的手續程序，頗為複雜，大致如下：

圖 4-1 美國反向抵押業務開辦之流程圖



資料來源：柴效武、孟晓苏，反向抵押贷款制度，浙江大学，2008 年 7 月，第 97 頁。

說明¹⁸：

(一) 借款人即反向抵押的申請人，首先向執行反向抵押業務管理的 FHA 就有關反向抵押的開辦與實施的具體狀況提出諮詢。

(二) 反向抵押的申請人，向經辦此項業務的貸款機構，提出對自有住房實施反向抵押的申請書。

(三) 經辦機構對借款人提交的申請書給予詳細的書面審查，然後委託社會權威、獨立、合法的仲介機構，對申請人的有關情況給予審查與資產評估，包括申請者個人和其住房的基本狀況和其他需要審查的各種事項。

(四) 獨立合法的仲介機構接受委託，對申請人抵押房產的價值及其他情形給予全面詳盡的審查和資產評估，最終作出綜合評估書。

(五) 獨立合法的仲介機構將審查得到的結果，即綜合評估書提交委

¹⁸ 柴效武、孟晓苏，同註 5，第 97 頁。

託部門，即貸款機構。

(六)貸款機構決定接受申請人的反向抵押的申請，並向 FHA 提出要求保險擔保的申請。

(七)FHA 審查相關文件，認為符合有關條件規定，決定給予申請人提供反向抵押的保險擔保，並反向回饋給貸款機構。

(八)貸款機構與借款人，亦即業務經辦機構與申請人簽訂反向抵押的契約，同時開始長時期之履行契約。

十一、借款人強制諮詢制度

為確保借款人可以確切了解 HECM 之內容，HUD 規定借款人必須在申請貸款之前，向諮詢機構諮詢相關財務和法律問題。諮詢機構必須經過 HUD 認可，始能提供準借款人諮詢服務；而未經 HUD 認可之機構，若和地方 HUD 辦公室之貸款管理分部聯繫，並且符合 HUD 之要求，亦可提供諮詢服務。

一般而言，HUD並不直接提供諮詢，而是由民間團體或者其他相關政府機構提供諮詢服務；然而，在特殊地區，若無相關機構可以提供諮詢時，HUD在此地區之分部，即負責提供借款人相關之諮詢服務。美國市場目前所流通的反向抵押商品中，除了現金帳戶反向房屋抵押貸款不需強制諮詢外，HECM和Home Keeper 之借款人，均必須在申辦貸款前，強制向諮詢機構諮詢相關意見，確保其對商品、相關風險及相關權利義務了解¹⁹。

(一)諮詢程序

當貸款機構接到借款人申辦 HECM 之申請時，必須先提供潛在借款人經由 HUD 認可而可進行諮詢之機構名單、辦公室地址以及電話，以利借款人進行後續程序。在提供諮詢機構名單的同時，亦可以先將貸款相關之文件和契約內容揭示給借款人。須注意者，無論借款人於諮詢後不申辦貸款或因此而未前去諮詢，此項提供諮詢機構名單之服務，貸款機構不可以向借款人酌收服務費，此為強制性規定；而在借款人接受完整

¹⁹ 李文瑜，同註 16，第 36-37 頁。

的諮詢證書之前，貸款機構不得為更進一步之行為。

(二)必要諮詢內容

諮詢機構在為潛在借款人進行諮詢時，必須符合以下 HUD 之要求內容：

1. 必須揭露反向房屋抵押貸款(HECM)本質是一種金融商品。
2. 必須揭露申辦貸款之後，對借款人之稅賦、不動產以及向政府所領取的相關補助所造成之影響。
3. 必須告知借款人除了 HECM 外，尚有其他金融商品、社會救助、健康照護等社會安全制度可以供選擇。
4. 其他 HUD 所要求之內容。

所有的諮詢機構必須竭盡所能提供 HECM 之資訊給借款人，最好的方式是面對面進行諮商。若不易面對面進行諮商，始能選擇電話諮詢；惟在一般情況下，仍以面談為優先考量。

至於受諮詢對象方面，除了潛在借款人之外，相關之人士亦必須接受諮詢，如借款人之子女或其他和借款人有關係之人。

(三)諮詢證書之簽發

在借款人接受完整的諮詢之後，諮詢機構必須簽發證書給借款人以資證明。借款人若決定申辦貸款，則必須將此證明文書交給貸款機構，作為貸款契約之一部分，向 HUD 申請貸款保險之文件之一。

證書之內容不得附註任何諮詢機構對於借款人適合申請貸款與否之意見，且證書上必須告知借款人，是否申辦貸款由借款人自行決定；而關於借款人具有適格性與否，則由貸款機構還有 HUD 斟酌。

易言之，諮詢機構不進行任何主觀上之判斷，而僅是客觀地以第三人之立場，提供潛在借款人關於 HECM 相關資訊，並且提供其他相關金融商品或政府補助之訊息給借款人，使借款人於決定是否申辦貸款時，有更多元的面向可以思考。

十二、貸款之終止

在下列情況中，業務經辦機構可以終止實施反向抵押²⁰：

(一)抵押人出售、轉讓或贈送已經被抵押不動產的任何部分，不論係屬自願或是非自願行為，甚至是法律所為。

(二)抵押人已經死亡，本項業務即宣告結束。

(三)抵押人已經有了其他房產，或因為其他原因已經不再將抵押的不動產作為其主要定居住所 (Principal Residence)。

(四)抵押人無力支付不動產稅賦或者依照安全協議 (security agreement) 無法繳納所有保險費。

(五)抵押人自願申請破產或在法庭的監督下和債權人達成協議。

(六)抵押人無力維持抵押不動產的完整性。

抵押人若無力付稅或無法持有所需要的保險，按照美國有關法律規定，貸款機構必須在 10 個工作天內向抵押人和第三方發出書面通知，抵押人無力付稅或無法保持所需要的保險時，除非貸款機構已盡一切努力為因應之工作；否則不構成契約終止條款。抵押人在發生某種變故，或因其他原因，需要終止此項抵押業務時，有義務盡快地以書面形式向貸款機構陳述所發生之事件。

十三、其他規定

反向抵押制度要素設計中，一般而言有如下基本要求²¹：

(一)無貸款到期日。規定 HECM 的交易是永久性項目，在借款人的生命周期內或遷出前不能改變，借款人對於其所居助住宅之出售或遷出有完全之決定權。

(二)資產保護。當貸款需清償時，欠款總額如超過當時出售房屋的價值，超過部分不需借款人承擔，若小於資產價值，其差額稱為剩餘價值，仍屬借款人所有或由其繼承人予以繼承。

²⁰ 柴效武、孟曉芬，同註 5，第 100-101 頁。

²¹ 柴效武、孟曉芬，同註 5，第 101 頁。

(三)解約權。在貸款簽約後3天內，無需任何理由，申請人可取消這筆交易。

(四)利率限制。規定利率依據美國財政部通過聯邦儲蓄金委員會公布的票據到期1年期利率，可適當向上調升，並規定在整個貸款期內利率上限。

(五)借款人可預留部分房產不作抵押。留作今後生活不能自理、不能住在原有住房時及進養老院之用。

(六)限制獲貸成本。限制借款人為獲取貸款而被迫需要繳納的各類合理或不夠合理的費用。這個限制包括費用項目和費用標準兩個方面。

(七)借款人支付的保險費(MIP)，為最大認領數的2%或房屋價值的2%。另外，每年需支付當年貸款預付額的0.5%保險費。這項保險可以保證若管理貸款帳戶的公司(通常稱作貸款服務者)一旦發生問題，政府將干預並確保能繼續進行貸款預付。MIP保證當客戶需還清HECM欠款時，客戶的還款額不會超過住房的價值。

(八)逼迫老人簽約或侵占老人的權利等。屬虐待老人行為，可提出申訴，由專門機構受理。具體有關運作之規定，HUD專門出版由官方編印的手冊發送給客戶。

十四、訊息揭露條款

在接受借款人的反向抵押申請之前，貸款機構必須對貸款申請者揭露下列訊息²²：

(一)抵押人事前應向有關部門和人士諮詢反向抵押的詳細情況，並作出如下聲明：“你必須向稅收、法律和金融顧問諮詢，或者向適當的權威諮詢…”。

(二)貸款機構免費電話號碼和負責解答、諮詢和投訴的人的姓名。

(三)一份聲明，允許申請者向紐約銀行管理部門書面投訴。

(四)向申請者闡明可能導致貸款終止的事件條款。

(五)聲明貸款允許貸款機構有權享受不動產的未來價值分成，即

²² 柴效武、孟晓苏，同註5，第101-102頁。

“增值分成”。

(六)聲明累積利息計入抵押者費用或貸款本金。

(七)聲明只有不動產可以作為此種貸款的保全抵押。

(八)聲明貸款可以提前償還而免受處罰。

(九)所有抵押人需要承擔的費用、成本和支付項目。

(十)聲明抵押人有權指定第三方當事人(如自己的兒女等)。

(十一)貸款需要展期和做再融資時，需要給予的限制條件說明。

(十二)貸款利率標準和利率是否固定。

(十三)貸款機構資格證明，應依照有關條款就養老金的可行性，如何購買以及使用事項等給予諮詢。

(十四)是否建立臨時儲蓄帳戶及帳戶的用途。

(十五)儲蓄基金建立和使用的目的。

(十六)所需要的保險種類和花費。

(十七)是否有抵押經紀人發展該項抵押貸款的經紀業務。

(十八)聲明允許貸款機構參與住房價值升值後的“權益分成”。

(十九)貸款機構認為合適的其他訊息。

十五、280 和 280-a 貸款條件及附加條款

美國反向抵押又分為 280 和 280-a 貸款²³。

(一)280 和 280-a 貸款必須滿足的條件

280 和 280-a 貸款必須滿足以下條件：

1. 貸款機構運用的安全防範手段，必須能清楚、顯著地對反向抵押的安全性進行識別。

2. 所有貸款機構必須遵守現行聯邦法律和規定，包括但不侷限於《貸款機構誠信法案》、《貸款機構平等信用機會法案》和《房地產居住法案》的相關部分。

3. 反向抵押到期之前，貸款機構只能向申請者收取規定的申請費，

²³ 柴效武、孟曉芬，同註 5，第 98-100 頁。

不得收取其他費用。

4. 最大的貸款額度不能超過抵押財產評估價值的 80%。即反向抵押的抵押人對經辦業務機構的總債務，不能高於不動產淨值的 80%。這個 80% 不包括抵押人違約所造成的貸款機構遭受的實際損失。貸款比例的計算公式是：

$$\text{貸款比例} = (\text{貸款本金} + \text{相關費用}) / \text{不動產評估價值} < 80\%$$

貸款本金和相關費用包括貸款本金、利息與貸款相關的費用、成本與支付。

5. 借款人可以在貸款期限內隨時為清償而不受處罰，還貸靈活。

6. 貸款機構不能向抵押人要求或使用除用作保全抵押貸款的不動產之外的財產。

7. 貸款機構如向抵押者支付貸款遲延 15 日以上，貸款機構應被課罰該該抵貸款利息的兩倍罰金。

8. 若可能的話，貸款機構必須向申請者提供一份由當地訊息服務和諮詢部門準備的詳細的中立的聲明。另外，在抵押者提交證明律師、房地產發展諮詢機構或者其他諮詢部門已經向其解釋反向抵押事項的書面陳述之前，任何貸款機構不能簽發反向抵押。

9. 在 280 和 280-a 貸款期限末期，抵押者可以要求重新評估不動產，以增加每期支付直至貸款期滿。此種再評估可由貸款機構單獨進行，費用由抵押人承擔。如果評估結果顯示抵押之不動產已經發生了增值，貸款機構必須向抵押人增加每期支付的貸款額度直至期滿。

10. 依據支付不動產稅賦和保險費用及借款人個人費用支出的要求，貸款機構和借款人可以協議成立一個由貸款機構或承受抵押人控制的專門儲蓄帳戶，以支付上述費用並保障不動產的完整性。

11. 安全協議必須包括下列內容：(1) 契約終止條款清單；(2) 貸款機構有義務向借款人說明可能導致契約終止之事由；(3) 借款人指定的第三方當事人姓名、貸款機構有義務向他提供可能導致協議終止事由之書面通知。貸款機構亦可向借款人安全協議中指定的第三方當事人提供一份承諾放寬贖回權的檔案的影印本，並通知當地部門，利息應該按期

累積計入借款人費用支出，或者計入貸款本金。

12. 用於購買養老金用途的反向抵押，需要符合下列條件：(1) 簽發養老金的公司必須是取得紐約州執業執照並被評級為優秀的公司；(2) 養老金託管人必須滿足的條件是，有合法執業資格的銀行機構或保險公司，跨州託管人必須指定監管部門為其反向抵押的代理和服務機構，託管協議必須未違反法律之規定，養老金必須由託管人或保險公司直接支付給借款人。

(二) 附加條款

反向抵押業務開辦的制度設計中，許多未盡事宜可以藉由附加條款的方式予以補充。

1. 有關反向抵押的附加條款為：

(1) 貸款機構必須提供一個免費電話號碼和一個負責解答申請者和抵押者問題諮詢或投訴的人的姓名。如果沒有免費號碼，貸款機構必須接受對方付費電話。

(2) 貸款機構必須保有近三年的開展反向抵押業務的所有帳簿和紀錄，並允許主管部門核查，貸款機構應該承擔該查核的所有成本和花費。

(3) 若貸款機構業務超出該地區範圍，貸款機構應該指定主管部門作為反向抵押業務的代理和服務機構。

(4) 貸款機構必須將反向抵押契約和其他文件提交給銀行主管部門審查。

(5) 關於反向抵押的申請必須呈現為書面形式，經辦機構不允許接受電話申請，但此不限制貸款機構接受潛在申請者就該商品的電話詢問。

2. 有關 280 貸款的附加條款為：

(1) 貸款機構可以保持一個帳戶，用於支付不動產的稅收和保險費用。

(2) 安全協議可以允許貸款機構享受不動產評估中的部分增值。

(3) 貸款機構可以要求借款人投保抵押保險作為本金累積但免付利

息。

3. 有關 280-a 貸款的附加條款為：

(1) 貸款機構可以保有一個帳戶，用於抵押者支付貸款期間需要支付的不動產稅賦和保險費。

(2) 若不動產仍然是抵押者的唯一住處，抵押人可以在一生中保持對其不動產的使用權。

(3) 貸款機構在期限內將反向抵押支付完之後，有權終止契約，並且可以取得不動產再評估增值部分的不高於 20% 的部分。

(4) 抵押人可以繼續持有作為本金或免付利息的抵押保險，但此保險必須簽署承受抵押人的名字。作為其收益，這個要求不適用於任何已經在次級市場出售的貸款。

(5) 在提供反向抵押之前，貸款機構必須準備一張以“貸款機構有限放寬贖回權”的表格，以備監管部門確信這份協議已經設立了協議終止條款。

(三) 關於反向抵押的抵押不動產的特別說明

用住房不動產作為反向抵押的抵押物時，應就相關不動產的品質和狀況等提出特別的要求。

1. 抵押人需要保證不動產的完整性，並進行必要的維修。

2. 如抵押人不能對不動產進行必要的維修以保持其完整性，貸款機構可以安排維修，通過下列途徑支付費用：(1) 從儲蓄帳戶中支取；(2) 從每期支付中支付，但支付額不能大於每期支付額的 25%；(3) 增加貸款本金，如建立有儲蓄帳戶，貸款機構優先選擇從儲蓄帳戶中支取。

3. 在向抵押人支取必要維修費之前，貸款機構必須以書面通知其有關該不動產之問題所在。

4. 貸款機構有權檢查抵押人對住房不動產的使用情況，並對其使用中可能會危及貸款機構利益之行為為干預。

第五章 美國房屋價值轉換抵押貸款(HECM)之法 規、契約與消費者常見問題

第一節 房屋價值轉換抵押貸款(HECM)之法律規定

一、反向抵押之法規依據

美國反向抵押的管理方式在多數方面，與傳統抵押貸款基本相同。但特別針對反向抵押的法律主要是美國法典第 12 編第 1715 節的第 20 款(12U.S.C§1715z-20)，其批准 HUD 開辦 HECM 貸款。同時對反向抵押業務有多方面的監管，如來自 HUD 的管制，要遵守美國規章 法典 24 節的 206 部分對 HECM 程序規則的規定，對銀行類貸款機構的監管機構要根據誠信借款法案(The Truth in Lending Act, 簡稱 TILA)來披露訊息，聯邦貿易委員會(Federal Trade Commission, 簡稱 FTC)也要遵守 TILA 進行非銀行類貸款機構的監管。

另外，TILA 的 z 部分要求對反向抵押的總貸款年利率(Total Annual Loan Cost 簡稱 TALC)進行揭露，此種利率是衡量反向抵押真實成本的最容易理解的方法。FTC 同時受理消費者投訴，並提供有關消費者教育的出版物。

二、美國聯邦制度的有關制度變革

美國聯邦和州的立法在反向抵押業務推行過程中逐漸完善，全美退休人員協會(AARP)於 1997 年 9 月公布了一部由他們編纂的示範法 The Model State Law on Reverse Mortgages 以供各州採用。聯邦政府授權 HUD 發行 HECMs 計畫，並且對相關的監督和代理機構的責任及義務為明確的規定。美國國會通過的規制貸款行為的 TILA，該法被編入美國法典第 15 編第 16 章)，以及美聯儲發布的作為該法補充的“Lending Regulation Z 12C.F.R §22”，作為規制貸款的基本法律。其規定銀行監管機構負責監督銀行貸款進行的訊息揭露和履行 TILA，而 FTC 負責監

督非銀行貸款機構履行 TILA 中的條款，並負責接受抵押人的投訴和基本教育。但法規中並沒有對貸款機構和中介在反向抵押前，進行前期諮詢的品質進行詳細的規定，法規只是規定最小限度必須進行的教育和宣傳範圍；因此會出現良莠不齊的現象。除了聯邦法律外，有 30 多個州制定了州立法規範反向抵押。相關的判例法也開始出現，如 1994 年第五巡迴上訴法院判決的 First Gibraltar Bank v. Morales 案，由加州北區地方法院判決的 McCarthy v. Providential Corporation 案等。

1999 年 5 月 7 日，房利美對其購買的反向抵押的規定進行了調整，包括開辦費用、質量控制和其他事項。在新政策下，HUD 的 HECM 貸款的開辦費用，不能超過 2000 美元或要求貸款最高額度的 2%。房利美現在是次級市場上 HECM 貸款的主要購買者，這個限制和對房利美 Home Keeper 貸款的限制是一樣的。這個新政策實際上對 HECM 貸款的開辦費用進行數項限制，HECM 貸款的費用可以是任何額度，但只有 1800 美元可以通過貸款融資。

房利美新政策禁止了“橋樑貸款”。在 HECM 的規章 裡，最高有 1800 美元的貸款開辦費用可以通過 HECM 貸款融資。如果開辦費用超過了 1800 美元，貸款機構可能會提供一個獨立的“橋樑貸款”對其餘部分融資。雖然這種行為在法律上是合法的，但事實上是一種繞過 HECM 融資限制的機制。對橋樑貸款的禁止，結合 HECM 開辦費用的新限制，將會使反向抵押更容易操作，成本也可能會更低。這是因為在 HECM 和 Home Keeper 貸款中，對貸款機構收取費用的限制只有開辦費用有效限制在 4160 美元以下。雖然這些新政策對消費者有利，但 HUD 和房利美必須繼續對貸款行為進行監控，確保 HECM 和 Home Keeper 貸款的其他費用，不會提高或增加來補償降低的開辦費用。

此外，任何想要把反向抵押賣給房利美的貸款機構，必須建立內部審計和質量控制體系，來對貸款質量和遵守房利美政策和程序的情況進行衡量和監控。對於 HECM 貸款中貸款機構的行為，許多人認為 HUD 沒有對此進行有效處理，所以前揭相關政策將會提供一種有效的監管結構。

三、HECM 的法律規定

HECM 係由美國國會立法為之，其所依據之法律規範為美國法典第 12 部§1715z-20 以及美國聯邦法規施行細則第 24 部§206；至於其餘非 HECM 之反向抵押，則是遵循美國法典第 15 部§1648 以及美國聯邦法規施行細則第 12 部§226.33 之規定。另外，有關州法之規定，則因州而異，而略有不同。本文主要是以美國 HECM 商品為探討內容，故此處僅就美國法典第 12 部§1715z-20 之內容為一說明。

美國國會於 1987 年通過 HECM 之保險計畫，規定於美國法典第 12 部§1715z-20，所以 12U. S. C§1715z-20 主要係規範 HECM 保險事宜；因此，其內容會涉及 HECM 之相關資格及運作。12U. S. C§1715z-20 之規定分為十小節，分別為一、發行貸款目的；二、定義性規定，其中包括關於 HECM 之定義；三、保險機構；四、申請人的適格要件；五、貸款機構之揭露義務；六、提供給借款人之資訊服務；七、保險機構之限制；八、執行機關應行注意事項；九、防止房屋所有權人違約之保障；十、關於諮商以及消費者保護的融資。茲將重要內容為一整理並說明如下（有關 12U. S. C§1715z-20 之原文請參閱附錄）：

(一)開辦 HECM 之認可與目的

認可 HUD 之部門去實施抵押貸款保險方案，該方案係針對下列目的而被設計：

1. 針對擁有房屋所有權老年人之特別需求，藉此減少或降低其在收入減少時，因須應付房屋及生計需要而增加支出費用所產生的經濟困難。藉由 HECM 之保險計畫而允許前揭老年人將其累積的房屋價值之一部分轉換成可流動之資產；及

2. 鼓勵貸款機構在抵押市場之介入與參與，且為擁有房屋所有權之老年人提供 HECM 的服務。

(二)定義性規定

此處僅就申請人與 HECM 之定義為一說明：

1. 所謂“擁有房屋所有權之老年人”，係指房屋所有權人或其配偶至少年滿 62 歲或 HUD 部門得規定之較高年齡。

2. 所謂 HECM，係指第一手抵押基於累積之房屋價值提供給房屋所有權人未來的給付，而該提供者乃是房屋之債權人，基於法律規定而被認可為此種商品之提供。

(三)適格要件

為符合本節規定之保險，所為之抵押應具備下列要件：

1. 係由經 HUD 部門核准具有信賴度且能妥適地提供該抵押服務之貸款機構(mortgagee)；

2. 該抵押係對具有下列資格之抵押人(借款人)(mortgagor)為實施：

(1)符合前述“房屋所有權老年人”的資格；

(2)已從所規定之第三人(而非提供貸款之人(lender))處獲得諮詢；

(3)已獲得依 HUD 部門所規定有關對抵押人收取之所有費用之完全揭露，前揭費用包括不動產規劃、財務意見，及其他與該抵押有關之服務，而該服務並非是取得抵押所必要的。前述揭露應明確地陳述那些是取得抵押貸款所必要之費用及不必要之費用；及

(4)符合 HUD 部門所規定之其他要求。

3. 設定抵押之房屋須是主要被設計為 1 家庭單位至 4 家庭單位的住宅，且抵押人擁有 1 家庭單位；

4. 須該抵押明定抵押人於抵押期間提前清償全部或部分債務，應無違約罰款之計罰；

5. 基於抵押人(mortgagor)與貸款機構(mortgagee)間之合意，提供固定或浮動利率，或提供抵押人與貸款機構對於未來房屋價值升值之共同分享；

6. 包含令 HUD 部門滿意之債務清償條款。

7. 規定房屋所有權人對於在該抵押下遺留債務之實際金額與貸款

機構從下列方式所獲得賠償間之差額，房屋所有權人無須負責：

(1)對於用於抵押之住宅出售所得之淨利；或

(2)依本規定所給付之保險利益；

8. 規定基於累積之淨值(已扣除任何申請支出與費用)而於未來應給付予抵押人之金額，由借款人依本規定之數種給付方式為一選擇，而給付之方式有：

(1)帳戶型之給付方式(line of credit)；

(2)由借款人指定一定期間內每月給付(on a monthly over a term specified by the mortgagor)；

(3)由借款人指定一定期間及依帳戶型之給付方式，而以每個月給付為基礎；

(4)以借款人(借款人)之壽命為貸款給付期間方式，而以每個月給付為基礎(on a monthly basis over the tenure of the mortgagor)；

(5)以借款人之壽命為貸款期間且依帳戶型之給付方式，而以每個月給付為基礎。

(6)以 HUD 部門認為適當之任何其他方式；

9. 規定借款人得於貸款期間變更給付之方式，但在屬於固定利率之貸款，HUD 部門可以藉由規定限制該種變更之權利；

10. 該貸款對於借款人所支出之費用為一限制，但須 HUD 部門認為係屬適當，以確保借款人未因取得該貸款而支出非必要或超出之費用；該費用包括任何不動產規劃、提供財務意見或其他相關服務。

(四)由貸款機構所為之揭露

HUD 部門應要求每一個貸款機構，在本節規定下對於房屋所有權人提供下列資訊：

1. 在為貸款申請時，一份書面的名單與地址，這份名單是有關經 HUD 部門所認可而具有信賴度且得提供為該貸款相關資訊之第三人；

2. 在完成該貸款之至少 10 天前，一份通知房屋所有權人有關下列事項之聲明：房屋所有權人在此貸款下所負的清償債務責任是有受到限

制的，解釋房屋所有權人的權利、義務及有關暫時搬離住所之救濟，貸款機構之遲延或未為給付之處罰，要求滿足貸款義務之所有條件，及任何 HUD 部門得要求之資訊。

3. 以年為基礎(但不遲於每 1 年的 1 月 31 日)，一份聲明陳述對於借款人所負本金加上利息債務之概述。

4. 在貸款完成之前，一份有關該貸款之所有預計費用，而該費用是以未來所有貸款餘額為基礎。其計算包括短期貸款的費用及以貸款人之預期壽命之長期費用。

(五)對借款人之資訊服務

HUD 部門應提供或由貸款機構以外之人或業者提供本規定所要求的諮詢服務。該諮詢內容應包括下列事項：

1. 除 HECM 以外其他可供房屋所有權人之選擇，包括其他房屋貸款、社會救助、醫療補助及財務規畫；

2. 要開始 HECM 之財務推論；

3. 對於 HECM 可能產生的稅賦，可能影響聯邦或州所提供的救助資格，及對於房屋所有權人於該不動產及其繼承人所可能的影響；及

4. 任何其他 HUD 部門所得要求的任何其他資訊。

(六)對於房屋所有權人及借款人之保護

1. 當貸款機構未從借款人處收到應得之款項清償時，HUD 部門應為此項給付。

2. HUD 部門應給付借款人基於該被保險之抵押內容所應得之款項。

(七)對於禁止將房屋所有權人逐出房屋之防護

HUD 部門僅能對符合下列條件的 HECM 為承保：即該貸款規定房屋所有權人之清償義務，於房屋所有人死亡、出售房屋、或是 HUD 部門所規定之情形。此處之“房屋所有人”包括房屋所有人之配偶。

四、反向抵押實施的監督機制

住房反向抵押作為一種新型的金融工具，面臨著房價波動風險、利

率風險、壽命風險、道德風險、經濟周期等市場風險，由於參與主體較多，利益關係難以協調，風險控制便顯得十分重要。特別是該產品的申請者多數為老年人，他們的抗風險能力和維權意識相對較弱。如果缺乏必要的市場監管，甚至為個別投機商所利用，不僅會損害老年人的正當權益，而且將對整個反向抵押行業產生顛覆性的負面影響。因此，必須非常重視風險的有效控制和市場監管的法制化。美國為監管住房反向抵押制訂了專門的條例，並由官方或半官方機構為申請者提供免費諮商服務，以保證訊息資料的公正性。事實證明，風險控制多樣化和市場監督法制化，是住房反向抵押得以正常發展的重要因素。

第二節 房屋價值轉換抵押貸款(HECM)之契約內容

有關美國 HECM 之契約內容，參考其市場所使用之範本內容，本文予以整理並分為五大部分予以說明，其內容包括：一、訂立契約之當事人(Parties of the Contract)；二、貸款款項之預先支付(Loan Advances)；三、貸款機構遲延付款之責任(Late Charge)；四、貸款機構對借款人為預先付款義務之終止及 HUD 之義務(Termination of Lender's Obligation to Make Loan Advances；HUD Obligation)；五、其他規定(Miscellaneous)。

一、訂立契約之當事人(Parties of the Contract)

在 HECM 之契約中，簽訂契約之當事人包括有借款人、貸款機構及住房與城市發展部之部門(the Secretary of Housing and Urban Development)。

二、貸款款項之預先支付(Loan Advances)

(一)一般規定

貸款機構基於借款人於訂定契約之日所給予之書面承諾文件(promissory note)¹與擔保文件(security instrument)²，於本貸款契

¹ 指借款人連同反向抵押契約書所一併簽具，交付予貸款人以證明借款人還款之意願，並且於還款

約所約定之條件下，對於借款人所借貸之金額為預先之支付。而此預先支付之額度，係依本契約有關給付計畫中之約定。另外，此處所為之第一筆預先支付款項，應於本貸款開始日之下一個月之第一個營業日為給付；惟由於貸款機構必須遵守 12CFRPart226 有關借款人對本貸款有權撤銷之權利規定，故若前揭開始日之下一個月之第一個營業日尚在借款人得撤銷之期間者，第一筆預先支付款項應於第二個月之第一個營業日為之。

對於第一筆預先支付之款項，將被用於支付或補償借款人於本契約所列舉應支付之開辦費用(closing cost)，且該費用至多不得超過 2000 美元，或是該反向抵押所得貸最高金額的 2%。除此之外，亦可用於清償被抵押不動產上之其他抵押權或留置權。

有關貸款機構所為強制預先支付款項，包括不動產相關費用(例如稅賦、災害保險之保險費及特別評估費等)、利息、抵押保險費、基於保護被抵押之不動產所支出之費用及貸款機構之服務費等。

(二)託管帳戶(Escrows)

貸款機構會於所貸得本金之限額內，將所需要之金額撥進託管帳戶中，而這些錢是用於依修繕條款(Repair Rider)對所抵押之不動產為必要之修繕，及在第一年中該不動產所應繳納之稅賦、災害保險之保險費、土地租金及評估費用等。前揭託管帳戶中的錢，從貸款機構匯入後即開始計算利息。若在本貸款開始後，依修繕條款所為之第一次修繕，

時連同貸款人或貸款人之受讓人所支付之利息、貸款之預付一併償還之承諾文件。(“Note means the promissory note signed by Borrower together with this Loan Agreement and given to Lender to evidence Borrower’s promise to repay, with interest, Loan Advances by Lender or Lender’s assignees.”) 美國聯邦住房管理局，房屋淨值轉換貸款契約書範本，網址：<http://portal.hud.gov/fha/reference/ml2000/00-39ATT1.doc> 檢索日：民國 98 年 9 月 3 日。

² 係指抵押，信託契約，安全契據或由借款人連同貸款契約書一併簽署並對單據(the Note)加以維護之其他安全文書。(“Security Instrument means the mortgage, deed of trust, security deed or other security instrument which is signed by Borrower together with the Loan Agreement and which secures the Note.”) 美國聯邦住房管理局，房屋淨值轉換貸款契約書範本，網址：<http://portal.hud.gov/fha/reference/ml2000/00-39ATT1.doc> 檢索日：民國 98 年 9 月 3 日。

並未使用到託管帳戶中有關修繕金額之部分時，貸款機構應通知借款人有關該修繕之完成，及將託管帳戶中所剩餘之金額，依借款人之選擇歸還給借款人，或計入本金餘額中。但若託管帳戶中之金額不足以支付前揭之修繕費用時，貸款機構將會給予額外之預先支付款用以完成該修繕，且借款人對於未來每個月所得領之數額將會被重新予以計算。若第一次之修繕未依修繕條款予以完成時，借款人將不得要求且貸款機構亦不會對借款人為任何之給付。

借款人若已選擇請貸款機構利用預先支付之金額去支付不動產之相關費用，其包括稅賦、災害保險之保險費、土地租金及特別之評估費用等，嗣後借款人得變更不以預先支付之款項去支付前揭費用，並通知貸款機構，貸款機構於接到該通知時，應將為前揭目的所扣留的款項交付給借款人。但貸款機構將會從每個月給付給借款人之款項中扣留為因應前揭費用逾期未交付時之使用。前揭從每個月之款項中所扣留之金額將不會被視為預先給付之款項，亦不會加計利息，除非該款項基於前揭目的而為實際支出時，才開始計算利息。

若借款人未及時繳納該不動產相關費用，且未選擇由貸款機構為該給付時，貸款機構應以預先支付之款項為支出。若有逾期未繳納情形發生，貸款機構得建立由借款人之基金中去支付該不動產相關費用之程序，如同借款人選擇由貸款機構去支付該不動產之相關費用。一旦貸款機構從每個月給付給借款人之金額中所預扣之金額，不足以支付該不動產之相關費用時，貸款機構應立即通知借款人其已選擇由貸款機構所為預先支付之款項中去支付前揭相關費用。另外，若保險金或沒收金已由貸款機構收受，在該金額未用於回復或修復損害之財產前，本金餘額將會減少，同時借款人可得之貸款金額將會重新計算。

(三)服務費與應付之款項及費用(Servicing Fee, Charges and Fees)

貸款機構將從本金限制(Principal Limit)³中分配所謂的服務費，

³ 本金限制，係指當本貸款契約被執行時，附表一付款計劃所指出的金額，以及貸款存續期間每月所增加的與在該時實際的抵押利率相等的 $1/12$ 的利率，加上每年一個百分點 $\times 1/2 \times 1/12$ 。此一金錢限制之計算方法，係使用了本部門所提供的條件因子 (factors)，將最年輕的借款人之年齡，

而該服務費將以每個月固定之方式去支付貸款機構所為之服務，該服務係屬有關保護貸款機構於該抵押之不動產上之利益。除了貸款之服務外，借款人將不用支付任何之服務費。前揭每個月之服務費將從每個月的第一個營業日對借款人所為之給付中支出。這些服務費將於支付給貸款機構時才開始計算利息。另外，借款人應支付貸款機構於24CFR206.207(a)規定中所認可之合理及一般費用，且該費用將被視為預先支付之貸款。

(四)每月之給付(Monthly Payments)

預先支付之款項可依借款人之要求，而平均於每個月對借款人直接為給付。每個月之給付將依借款人之要求，採取定期給付計畫(term payment plan)或以借款人之壽命為貸款給付期間計畫(tenure payment plan)。前揭定期給付計畫，係以借款人所選擇之期間為準。若貸款機構未依貸款文件之規定為貸款預付，且若貸款機構在借款人通知後30日內未能以郵寄或電子方式匯入預付款項者，貸款機構將喪失所有本金及利息。但若第一擔保文件⁴及書面承諾已由貸款機構轉讓予HUD部門時，則有關貸款機構之喪失條款並不適用。另外，有關借貸之利息，將依本貸款契約所規定之方式計算。以月為給付標準者，利息將每日累積，並於每月月底計入本金餘額。

抵押利率，以及最高索賠額，一併列入考量。(“Principal Limit means the amount indicated on the attached payment plan (Exhibit 1) when this Loan Agreement is executed, and increases each month for the life of the loan at a rate equal to one-twelfth of the mortgage interest rate in effect at that time, plus one-twelfth of one-half of one percent per annum. The Principal Limit is calculated by using factors supplied by the Secretary, which take into account the age of the youngest Borrower, the mortgage interest rate, and the maximum claim amount.”) 美國聯邦住房管理局，房屋淨值轉換貸款契約書範本，網址：<http://portal.hud.gov/fha/reference/ml2000/00-39ATT1.doc> 檢索日：民國98年9月3日。

⁴ 即前揭所述之保證文件(security instrument)。之所以稱為第一保證文件，係由於在美國聯邦住房管理局所擬之房屋淨值轉換貸款契約書範本中，另尚規定有第二保證文件(second security instrument)，其係指抵押，信託契約，安全契據或由借款人連同貸款契約書一併簽署並對第二單據(second note)加以維護之其他安全文書(other security instrument)。又此所謂之第二單據，係指由借款人連同本貸款契約所一併簽署，並交予HUD以證明借款人對於HUD所支付之本金、利息、貸款之預付(Loan Advances)願意一併償還之承諾文件。此一文件係由第二保證文件(the Second Security Instrument)所擔保。

(五)改變給付之方式(Change in Payments Generally)

一旦貸款餘額(Principal Balance)低於本金限制(Principal Limit)時，借款人得將原選擇之給付方式變更為本貸款契約所允許之其他給付方式；若借款人改變為每月之給付方式時，貸款機構就必須重新計算未來每月應付之數額。當借款人對於給付之方式為改變時，應簽署一份同意改變書，貸款機構並應將前揭之同意改變書之影本一份提供給借款人。

(六)抵押保險費(Mortgage Insurance Premium, MIP)；採取每月收費(Monthly Charge)

每月應繳納的抵押保險費將依 24CFR Part 26 予以計算。若擔保文件係由HUD部門持有，或是由HUD部門為貸款之預先支付，則有關每月之費用應交由HUD部門且該費用係依抵押保險費(Mortgage Insurance Premium, MIP)⁵計算之方式為計算。

(七)付款之方式(Manner of Payment)

就本節規定之目的，所謂的“借款人”並不包括雖有簽署本貸款契約但其主要住居所非在該抵押之不動產之人。只有合於本節規定之借款人，才有權主張本貸款之預先支付款項。借款人可選擇將前揭款項以電匯方式匯入其所指定之銀行戶頭，或以郵寄方式將支票寄至借款人所指定之地址，但借款人亦可指定第三人為其利益而收取該款項。當借款人有二人以上時，前揭款項之收受方式須得全體借款人之同意，且借款人亦得變更給付之方式；但須對貸款機構為通知。

⁵ 抵押保險費是由美國財政部的徵收服務 (Treasury's Pay.gov collection service) 徵收後，直接提供予HUD。Pay.gov係一種透過網路科技，以電子方式徵收的服務。其成立係由於美國聯邦政府之委託並由財政部金融管理服務部門 (U.S. Department of the Treasury's Financial Management Service) 來進行此項服務。抵押保險費 (Mortgage Insurance Premium) 依其付款時期，又分為二種：預付抵押保險費 (Upfront Mortgage Insurance Premium)；週期抵押保險費 (Periodic Mortgage Insurance Premium)。更詳細內容，可至美國住房與都市發展部，網址：<http://www.hud.gov/offices/hsg/comp/premiums/sfpaygov.cfm> 檢索日：民國 98 年 10 月 9 日。

(八)不動產之保護(Protection of Property)

若借款人未依所提擔保文件履行義務時，貸款機構得以合理之支出對抵押之不動產為保護或保存，且所支出之費用將被視為係包含在貸款機構所預先支付給借款人之款項中。同樣地，若借款人有積欠對政府之相關稅捐費用、罰金，或是借款人提起破產聲請，或有人對借款人提起法律訴訟而有嚴重影響貸款機構對於被抵押不動產之權益時，貸款機構得為保全該抵押不動產之價值及保護其在該不動產之權利，而為任何必要之保護措施，因此而所支出之費用將被視為係包含在貸款機構所預先支付給借款人之款項中。

三、貸款機構遲延付款之責任(Late Charge)

貸款機構對借款人所應為之付款有遲延時，應有遲延給付之違約金。若貸款機構未於每月之第一個營業日，將款項以其與借款人之約定寄交給借款人時，該遲延之違約金將以當月所應給付予借款人之所有金額 10% 之計算，且每遲延一日，須依本貸款契約約定之利息計算。但無論如何遲延違約金之總額不得超過 500 美元。而前揭遲延罰金應由貸款機構以現金為支付，而不得以計入未付給借款人之本金餘額中為之。

但若 HUD 部門認為該遲延之給付非屬可歸責於貸款機構之事由，則貸款機構並無遲延違約金條款之適用。惟在發生遲延給付之情形時，貸款機構若要主張非可歸責於其事由，須向 HUD 部門釋明並申請不適用前揭違約金條款，同時亦應通知借款人有關其申請。若貸款機構之申請被 HUD 部門否決時，則貸款機構應將違約金寄交給借款人，而遲延利息之計算以遲延之日開始至貸款機構向 HUD 部門為申請之日止。

四、貸款機構對借款人為預先付款義務之終止及 HUD 之義務

(Termination of Lender's Obligation to Make Loan Advances ; HUD Obligation)

貸款機構對於借款人之付款義務終止情形包括：

(一)當借款人具有貸款文件所列舉應將全部貸款金額為償還之原因時，貸款機構應通知借款人，且除非該通知嗣後被貸款機構撤銷；否則，貸款機構不再負有繼續付款之義務。

(二)當擔保文件被移轉予 HUD 部門時，貸款機構對於借款人之付款義務即為終止，付款義務人轉為由 HUD 部門承擔。換言之，HUD 部門將承擔有關貸款機構在本合約中相關之權利與義務，但有關從預先支付款項中對於洪水、火災及其他災害保險之保險費繳納則除外。另外，在貸款機構將此擔保文件轉讓予 HUD 部門及完成該轉讓之期間，HUD 部門得另訂有關借款人要求付款及改變付款計畫之程序。而借款人對於前揭程序，將由貸款機構及(或)HUD 部門予以通知，且借款人應遵守該程序。

(三)當貸款機構或 HUD 部門認為抵押權因法律規定而受有損害之虞時，貸款機構將停止付款。

(四)當借款人提出破產之聲請時，貸款機構亦將停止付款給借款人。

(五)當借款人對於本貸款契約所積欠之本金及利息部分，已提前為清償時，從清償之日起，貸款機構之付款義務亦將終止。

五、其他規定(Miscellaneous)

(一)貸款機構怠於行使其權利或救濟時，該怠惰行為並非具有放棄會排除其再行使該權利或救濟之效果。

(二)貸款機構得將本貸款契約為轉讓，且本貸款契約對受讓人具有拘束力。當貸款機構依 HUD 規定對本貸款契約為轉讓時，貸款機構於本契約中之義務與責任將於轉讓之日起被免除。但借款人則不得將其於本契約中所具有之權利或負擔之義務轉讓予他人。

(三)本貸款契約中所規定任何對於借款人之通知，除非相關法律要求使用其他方式；否則，應以第一類郵件(first class mail)⁶的方式投

⁶ 所謂的第一類郵件，指包括卡片、信件、大型信封、以及小型保裏等可以適用的一種郵寄方式。除了私人信函外，第一類郵件亦可用於廣告及標準重量以下商品的寄送。郵寄價格係依待寄物品之形狀及重量。重量超過 13 盎司者，則應改以優先郵件(priority mail)為之。第一類郵件之其他服務內容尚有：證明及存放、運送過程中的保護、寄達之確認等等。參見美國郵政服務(UNITED STATES POSTAL SERVICES)，網址：

遞或郵寄。通知應直接寄至擔保文件所示之不動產地址，或任何由其他全體借款人共同指定之地址。任何交給貸款機構之通知，亦應以第一類郵件為之，寄到貸款機構於此所示之地址或貸款機構寄給借款人通知書上所顯示之地址。任何交予HUD之通知應以第一類郵件為之，寄到不動產所在地所屬之HUD轄區住房辦公室(Homeownership Office)或HUD所指定之任何其他地址。當任何有關本貸款契約之相關通知，已依前揭規定為郵寄者，即被視為已送達於借款人、貸款機構或HUD部門。

(四)本貸款契約之準據法係依聯邦法律及不動產所在地所屬轄區之法律。本契約中任何規定或條款若與所適用之法律有牴觸者，該牴觸部分無效，但其他未牴觸部分仍為有效；因此，本貸款契約中之規定係屬可分的。

(五)當 HUD 部門為簽署時，貸款機構、借款人及 HUD 部門各將收到本貸款契約原本之影印本一份。

(六)無論 HUD 部門是否為簽署，一旦貸款機構與借款人已簽署本貸款合約時，該合約將對貸款機構與借款人有拘束力。至於 HUD 部門，則於其簽署該合約，且擔保文件中之抵押保險證明書已被核發，HUD 部門方受此合約之拘束。

第三節 房屋價值轉換抵押貸款(HECM)之常見問題

依據Financial Freedom Senior funding Corporation於2007年8月9日所為之報告，反向抵押使用的人數持續成長，在近來來的調查中，雖然有許多老年人認為他們已了解反向抵押之商品；但事實上，仍有許多迷思與錯誤之認知。以下茲就一般老年人對該商品常見的問題臚列如下，並藉由這些問題與回答內容，而對HECM商品有更清楚的觀念⁷。

<http://www.usps.com/send/waystosendmail/senditwithintheus/firstclassmail.htm> 檢索日：2009年9月21日。

⁷ Top Ten Myths About Reverse Mortgages Debunked for Senior Citizens, <http://seniorjournal.com/NEWS/ReverseMortgage/2007/7/-08-09-TopTenMyths.htm>, 2007, 8, 4. Top Ten Things to Know if You're Interested in a Reverse Mortgage, [http://hud.gov/utilities/print/print2.cfm?page=80\\$~@http%3A%2F%2Fwww%2Ehud...](http://hud.gov/utilities/print/print2.cfm?page=80$~@http%3A%2F%2Fwww%2Ehud...), 2009, 8, 4. 柴效武，孟晓苏，反向抵押贷款制度，浙江大学出版，2008年7月初版，附录一：美國反向抵押常

一、什麼是反向抵押

反向抵押是一種特殊類型的家庭貸款，允許年紀超過 62 歲的老年人將住房資產的一部分轉換為現金，做為養老之用。轉換出來的現金可以用一次性領取的方式、信用額度的方式或按月領取的方式取得。反向抵押有別於傳統家庭住房抵押貸款或第二貸款，有以下特點：不用按月付款，不須信用收入，不給晚輩留債務，終身不用還款，不影響養老金的獲得，仍保有房屋之所有權。是一個為 62 歲以上的“房產富裕，現金貧困”的老年人提供的最佳財務計規畫。

二、我有資格申請 HUD 的反向抵押嗎？

HUD 規定，反向抵押申請人必須是自有房屋的產權人，年齡在 62 歲或以上，平日居住在被抵押房屋內。即該被抵押之房屋為申請人之主要居所，所謂主要居所，係指須居住半年以上。借款人所抵押之房屋縱使有其他房貸，亦是容許的，但其金額必須小於反向抵押的金額，且反向抵押收入必須首先用於償還此住房之抵押貸款。此外，在獲得貸款前，申請人必須向 HUD 認可的機構進行諮詢。消費者可與 Housing Counseling Clearinghouse 聯繫，其電話為(800)569-4287，以索取其所居住地區 HUD 所認可的諮詢機構的電話，與 FHA 所認可的貸款銀行名單。

另外，要申請 HECM 之適格房屋，必須是申請人所居住的房屋為單一家庭的房屋，或具有 1-4 單位家庭的房子，而申請人擁有其中一單位家庭。其他種類的房屋則須符合 FHA 的要求及 HUD 的認可。

三、如果我的壽命比貸款時預計的要長，貸款機構是否有權拿走我的房子？

不行，放貸機構沒有這個權利。你無須償還貸款，只要借款人或借款人之一繼續住在該房子裡，並且仍然在繳納財產稅和保險費。但你所

能貸到的款項不能超過房子的價值。

四、如果我申請了反向抵押，我還能將某些財產給我的繼承人嗎？

當你出售了房子，或者這個住房不再是你的主要居住用房子，就必須清償反向抵押、利息和其他一些費用。如果還有剩餘的其他財產，這些剩餘財產將屬於你或你的繼承人。HUD 的反向抵押不會影響你的其他財產。這筆債務不會讓你的繼承人來負責清償。

五、通過反向抵押，我能貸到多少錢？

貸款金額是依據 HUD 的表格計算的，你能獲得的貸款本金取決於以下三個因素：你的年齡、當前的利率以及你的房子價值。但是你的貸款額度不能超過 FHA 所規定的該地區的貸款上限。一般而言，住房價值愈高，你的年紀越大，利息越低，你可以貸的錢就越多。

(一)借款者的年齡和借款者的人數。當有三個借款人時，最年輕的那兩位借款人的年齡將用來計算你能獲得的貸款本金；你的年紀越大，你的貸款額就會相對高些。

(二)住房的價值。你的住房充當著抵押品的角色，住房價值取決於評估師給借款人住房的評估價值。

(三)調整後的住房價值。調整後的住房價值用來計算你能獲得的貸款額度的，是住房的評估價值和 Fannie Mae 規定的最大貸款額兩著的較小值。需注意的是，Fannie Mae 每年都會依據美國的平均物價指數來調整它所規定的最大貸款額。

六、我如何得到我的貸款？

你有五種選擇：

(一)期限內按月支付。只要借款人活著並繼續以該房子為主要居住用房。

(二)期限內按月支付，並且是選定特定期間的固定時期。

(三)信貸額即定，不定期或分期支付，次數和額度由借款人隨意選擇，直至信貸額用盡。

(四)按月支付與不定期支付相結合。

(五)選定月份的固定時期支付和不定期支付相結合。

七、為什麼需要每兩年評估一次房產？

定期評估你的房產價值，可以使你隨時調整、掌握自己的財務狀況，有助於你作出正確的財務決策。如果你的房產增值，這種評估可以為你增加借款的額度。

八、我在什麼情況下應該考慮申請反向抵押？

如果你希望將現有的貸款還清，須要修理房子的修繕費，需要增加你的月養老金收入，需要支付一筆醫療費用，或希望有一筆額外存款將來支付各種費用，那麼你都可以借助於反向抵押。這個計畫將幫助你實現經濟獨立的願望，並使你的晚年過得更加安逸。

九、借款人的個人責任或其未來遺產繼承人的責任是什麼？

所有的責任僅限於實際的貸款金額及利息，或者在償付貸款時抵押住房的實際價值。如果你的遺產繼承人用出售房子的錢來償還貸款，那麼任何超出貸款金額及利息的部分仍由你的繼承人所有。當然，貸款償還金額永遠不會超過你的房子出售價格。如果房子價格由於經濟或其他原因下降了，不足部分由政府 FHA 的保險費來彌補，不用遺產繼承人負責。

十、如果我按月領取貸款，但有一天我需要一大筆應急的錢，怎麼辦？

你有權利將按月領取的錢轉換成信用額度，取出需要的那部分應急錢，之後再按月領取。但在這部分應急的錢取出後，每個月可收入的金額就會減少。

十一、如果每個月需要的金額高於貸款公司計算的終身領取的月收入金額怎麼辦？

你可以將終身領取計畫改成定期領取計畫，比如由終身領取改為 20 年領取，就可增加每個月的領取金額。如果固定時間屆至時，貸款公司就不會再繼續每個月對你為給付，但你仍然保留終身居住房子的權利。

十二、反向抵押需要我償付我能夠貸出來款項的所有利息嗎？

不，只需償還實際使用本金的相應利息，沒有使用的本金不用償還利息。換言之，於貸款結束後，抵押人所負債之總金額包括：(一)抵押人已領取的金額(包括代為支付貸款之支出與費用)；(二)加上(一)項金額所應支付之利息；(三)該債務總額之上限為其“不可追索”(nonrecourse)之限制。所謂“不可追索”之貸款，係指為貸款之機構只能追索至房屋出售之價金，尚有不足時，不可以以抵押人之其他收入、其他資產或其繼承人為追索對象。

十三、如果貸款前我的房子有抵押貸款或者其他形式的房子抵押，怎麼辦？

只要你房子的淨值還有足夠的市場價值，你就可以獲得反向抵押。對於貸款的總金額，首先一部分用來償還現存的貸款或抵押。當然這個結果，會使得你每個月收到的貸款數額減少。但實際上由於你每個月不用再去償付原來的貸款，手頭上實際可以使用的現金自然就增多了。

十四、如果我想結束反向抵押，償還所有貸款及利息，我要付違約金嗎？

不用，任何時候償還貸款都沒有違約金。你可以一次性償還貸款，也可以部分償還貸款。

十五、對於貸款機構每個月所為的給付是否要繳納所得稅？

不用交稅。政府稅務部門將反向抵押認同為借款，這些錢被視為貸款的收益，不屬於應課稅款，所以沒有稅務問題。

十六、申請反向抵押，需要的花費的成本代價有多大？

申請政府提供的反向抵押，成本最低。申請私人領域的反向抵押，往往會涉及一系列開銷。首先，申請費通常包括財產估價費、信用分析報告費，接著，就會有一系列機構費用，例如清算費、保險費，還有月服務費等。

本貸款在前階段的花費較高，然後隨時間推移而減少。短時期內，反向抵押的代價是相當高的，但若該借款人可以存活的年份比期望年齡要久，代價就會變小。

十七、申請反向抵押要手續費和其他費用嗎？

有些貸款機構收費而有些機構不收費。需要支付申請費時，你需要付的現金是 300 美元的評估師費用，在反向抵押批准後，300 美元將退還給你。如果沒有獲得批准(通常出現在原貸款額度過高，或房主的戶名不清楚等)，300 美元的評估費就不能退還。所有其他費用包括貸款公司的月管理費、通常的手續費、政府要求的保險費等都將體現在貸款總額中，不用申請人現在交付。所有費用清單，會在正式申請貸款時交給客戶。

需要注意者：

(一)貸款開辦時需繳納相當於最大貸款額 2%的初始貸款保險費，以後每年需繳交相當於每年未清償貸款餘額 0.5%的貸款保險費。

(二)若選擇的是每年調整一次的可變利率，每月的服務費不超過 30 美元，若選擇的是每月調整一次的可變利率，每月的服務費不超過 35 美元。這些服務費在貸款開辦時即事先預留出來。

(三)要繳納的費用均可以由貸款機構代為支出，支付的數額將加在未給付給借款人的貸款餘額中，且要計息。

十八、在申請貸款完成後，還有其他費用嗎？

有。包括貸款利息、貸款保險費以及每個月很低的管理費用、月結單紀錄、付款結算手續等。即使申請人沒有使用反向抵押的錢，這個月費仍然要支付。這就是說，這個費用每個月都會增加到你的貸款額度中。當然，這並不影響你可以從反向抵押中能夠拿到的額度。

十九、如果我決定出售住房或者搬遷時怎麼辦？

在這種情況下，反向抵押就該提前償還了。償還的款項中包括貸款本金、利息和貸款手續費等。

二十、如果房子的價值在貸款期內增值了如何處理？

貸款公司只要求你償還貸款的那部分錢，任何高出原來房子價值的部分，都將屬於你或你的遺產繼承人。

二十一、在申請反向抵押後，是不是要將房主轉到貸款公司或者 FHA 的名下？

不用，房主仍然保持在你名下，不會發生變化。

二十二、我作為借款人有那方面的義務？

你必須保證你的房子是主要居所，維護保養你的房子，按時繳納房地產稅和保險費及有關的社區戶主分攤費用(如果有的話)。

二十三、反向抵押的利息是固定利率嗎？

不是，政府 FHA 保險的反向抵押是浮動利率。浮動的方式有兩種，按月浮動或按年浮動。按月浮動利息要低一些，但浮動風險比按年浮動風險大一些。按年浮動每年浮動值不能超過 2%，終身浮動限額不能超過 5%。比如現在利息是 3%，那麼終身利息不能超過 8%。按月浮動利息，終身浮動限額不能超過 10%。例如現在利息 3%，終身浮動不能超過 13%。

二十四、如果我的信用分數特別低怎麼辦？

反向抵押不存在向貸款機構按月付款問題，你的信用分數不是貸款機構考慮的主要因素。

二十五、如果我想在未來幾年移居到別處，我應不應該申請？

不該申請。反向抵押是針對那些希望居住在自己家裡的老年人開辦的。

二十六、如果我搬遷或者過世了，我在信用帳戶上沒有使用的錢怎麼處理？

在信用帳戶上累積的錢，只能供申請人使用，當你搬遷或過世後，

沒有用完的信用額度，不用償還。

二十七、什麼是反向抵押再保險？

反向抵押的再保險金(MIP)是付給政府(FHA)用來保護貸款公司(Fannie Mae)以及貸款機構的保險金。對於貸款公司來說，當借款人已經借貸的金額超過房子價格後，由FHA將差價部分還給貸款公司。對借款人來說，如果已經借貸的金額超過房子的市場價格後，不負責償還超出房價的差額部分，由FHA負責向貸款公司償還。所以，假如若干年後，抵押人之房屋貶值了，抵押人的責任限於其房屋的權益；如果借款額度超過了房產價值，差額最終由FHA承擔。

二十八、反向抵押再保險金的金額是多少？

申請貸款批准後，根據你可以得到的貸款限額計算，一次性繳納2%的保險費。以後根據你實際已經使用的貸款金額計算，每年繳納0.5%的保險費。如果你是按月領取反向抵押的話，保險費將按月分攤。實際金額將在給你的每個月月結單中出現。

二十九、在申請人過世後多久，繼承人要還清反向抵押？

在申請人過世半年之內，房子的繼承人應該將反向抵押的帳面金額還清。繼承人可以保留房子，用現金還清貸款，也可以賣掉房子還清貸款。如果在半年內，房子沒有賣出去，繼承人需要向貸款公司申請延長還款期限。

三十、我如何確定這種貸款是否適合我？

申請人需要向美國HUD認可的顧問機構諮詢。顧問機構業務人員會和申請人(或和申請人的家人)見面，向借款人解釋這個產品，以幫助借款人作出決定。

三十一、我能不能在任何我想要出售的時候出售房子？

可以。但將住房出售後，就需要清償貸款了，還清貸款後，所有剩下的錢仍歸借款人所有。

三十二、我如何使用貸款，是否有使用限制？

沒有。這是借款人自己的錢，由借款人自行決定。

三十三、我是否應該搜尋查找最低的利率？

不必。因同一區域的利率是相同的。

三十四、如果我現在不需要額外的現金，我有必要申請嗎？

FHA 反向抵押的可利用款項，可以放在貸款公司你的信用帳戶中，並享受利息增值。這樣的話，在未來你需要錢用的時後，在反向抵押帳戶中累積的利息，會增加你可以使用的現金額度。但這個辦法我們不建議使用。取得反向抵押是要支付利息的，將款項存放在帳戶中可以得到一些利息，但存款利息肯定要小於貸款利息。

三十五、如果房產價值不幸貶值了，我會不會被迫變賣房產？

只要你一直佔有你的房產，還是主要的居所，你就不會被迫去變賣或被迫搬出房子。即使你拖欠的貸款總額已超過了房產價值，或者你獲得每個月的支付期限是固定的，而且過期了，這種情況仍然不會發生。抵押保險金會對貸款機構遇到的未來任何債務進行償付。

三十六、HECM 會影響我的其他受入來源嗎？

不會影響你每月的社會保障金和醫療方面的待遇，但可能會影響你每月的保障補助金(Supplemental Security Income, SSI)或公共醫療補助金(Medicare)，因為 HECM 可能提高了你每月的收入基準，使你不再有資格獲得保障補助金或公共醫療補助金了。所以，在申請貸款之前，你必須就這些情況打聽清楚。

三十七、我能把我的房子賣給我的孩子嗎？還是一直要住在那裡？

如果你決定把你的房子賣給你的孩子們，或是第三人，或者是僅僅換個房屋所有權人，反向抵押會立即到期，是需要馬為清償。在貸款償還之後，接下去對房產的占有安排，就由新的持有者來決定。

三十八、我必須償還完任何貸款，還是一定要有財產的居住權？

反向抵押要求，先前的住房抵押貸款要全部付清，要獲得對住房的居住權，這樣反向抵押才有第一置留權，或是處在第一順位上的貸款。許多時後，從反向抵押獲得的收益能夠付清最有優先權的貸款。一個老年人，如果沒有自有房產，就不可能得到反向抵押的申請資格。

第六章 反向抵押之本質及其類型

第一節 反向抵押之定義與要件

由前面幾章 有關各國反向抵押制度之介紹，可知反向抵押制度是指擁有房產的老年人將房屋產權抵押給貸款機構，自己仍然可以終身繼續使用該房屋；貸款機構對該房屋進行評估，根據房屋的淨值(equity value)向借款人支付現金；當借款人死亡或到達約定的時間，貸款機構取得被抵押房屋的出售權，對其進行處置以補償自己現金支出的一種金融制度。此定義表明，通常的反向抵押至少要符合下列要件¹：

一、客戶年齡

客戶限定於年齡超過某個期限，如 60 歲、62 歲或 65 歲等，只有老年人才有資格申請辦理該項貸款，中青年人則被排除於本項貸款業務範圍之外。換言之，反向抵押是專門為老年人準備開辦解決養老問題服務的，而非人人都可參與的大眾化的金融理財工具。

二、住房產權

即使是老年人，也不是人人都可參與，只有擁有所居住房屋的產權，才能申請辦理反向抵押。反向抵押不同於傳統的抵押貸款，但本質上也是抵押貸款的一種；另外，房產是本項貸款的物質基礎，只有拿出自己擁有產權的房產作為抵押，才能獲得反向抵押提供的現金流。

三、資金流向相反

擁有房產的老人並不能直接把房產出售給貸款機構以獲得現金，而是先把房產抵押給貸款機構，然後獲得一種“反向”形式的現金，老年人仍然擁有房屋的所有權和使用權，貸款機構在老年人去世或搬出該住房後才取得對該房屋的一切權利。

¹ 柴效武、孟曉蘇，反向抵押貸款制度，2008 年 7 月初版，第 24-25 頁。

四、貸款用途

反向抵押不同於普通抵押貸款，客戶申請本貸款之目的，只能是用於彌補養老期間的資金不足，或是為了更好地利用所擁有的住房資產，提高晚年生活的品質。為滿足老年人資金需要的多樣性，貸款用途主要用於養老外，沒有嚴格限制，借款人可用於日常生活、支付醫療保健費用、旅遊、修繕住房、購置耐用消費品、支付房產稅，甚至清償尚餘的少量一般抵押。貸款功能是用老年人身故後遺留住房的價值，換取目前的現金收入，以彌補養老期間的生活之需。客戶如欲將貸款得到的資金用於其他用途，如經營、投資、饋贈等，則應慎重對待或不被允許。

五、無追索性

反向抵押不具有追索性，借款人可以選擇死亡之前通過出售房產或其他資金來還本付息，或選擇死亡後將房屋的所有權轉讓給金融機構。當最終出售住房所得的資金，不足以彌補貸款本金和利息總額時，貸款機構也不能向借款人或其家屬後代追索餘額。若約定死亡後房產歸金融機構所有，則借款人在其有生之年不需要給付任何本金和利息。

六、現金流

借款人的現金流入與流出過程與一般的住房抵押貸款正好相反，是金融機構要在較長的期限內，定期(一般是每月)向借款人提供一筆資金，貸款期滿時由借款人一次性還清貸款總額，而不是像傳統的住房抵押貸款那樣，現金從房主流向銀行等金融機構。

七、償還方式

一般抵押的償還方式，是在整個貸款期限內分期均等，或遞增遞減的還本付息方式，到一定貸款期間結束時，貸款本息亦已全部歸還完畢；還本付息的內容也是用貨幣而非其他非貨幣資產。而反向抵押則在貸期結束後才一次性地償還本息，還貸本息的方式也是用住房拍賣變現還貸，或是直接用該住房來還貸。

家庭在某個時段可能出現資金緊縮問題，如需要大筆資金做生意，

家人生重病或死亡，有較好的投資項目要參與等，這時完全可以用房子作抵押向銀行取得整筆資金，並約定一個不長的期限，到期時拿出資金還本付息。當然，若貸款到期難以歸還累積本息時，則可能被迫拍賣該住房來償貸。這種行為是家庭住房資產流動化以融通資金的一種有效方式，至少可以充分運用好家庭的住房資產，促使其發揮更好的效用。但它並不屬於反向抵押。

第二節 反向抵押之屬性

對於反向抵押的屬性，會因承辦機構之不同，而有不同之屬性，包括有特殊的住房抵押貸款、房產養老壽險商品、住房期權的一種特別出售等；因此，反向抵押的屬性界定，對本項貸款的要素制定、營運機制、業務開辦、機構選擇、商品具體推出及實施運作等，都是至為重要的。以下分別就其可能有的屬性說明之²。

一、抵押貸款

將反向抵押視為一種貸款，較容易被理解，它同一般的住房抵押貸款有著較多的相似性，如都需要住房才能申請抵押，計算並償還貸款的本息，要由銀行來負責操作。但它與一般的住房抵押貸款相比較，卻又存在著許多不同點，如貸款期限的不確定性、抵押物的價值波動，特別是貸款到期要用住房而非通常的貨幣來清償貸款，以及貸款對象的特殊性和相關財稅政策的激勵優惠等，顯然與一般貸款的特性差異較大。在反向抵押的運作過程中，銀行作為擁有據點最多的金融機構，在產品的銷售、對貸款機構的信用評級、養老金的發放等方面發揮著重要作用。

二、壽險商品

將反向抵押視為一種房產養老壽險商品，是有其原因，本項業務屬於抵押貸款業務，但在相當程度上，將其視為一種壽險業務似乎更加合適。本貸款模式運作中的眾多的不確定性和將會遭遇的極大風險，如借

² 柴效武、孟晓苏，同註1，第26-27頁。

款人實際壽命與預期壽命差異的不確定性、抵押物——住房蘊含價值波動的不確定性，都使反向抵押更具備壽險商品的特色。因此，此項業務的舉辦機構由壽險公司擔當比由銀行擔當似乎更適合。

反向抵押業務及客戶狀況的複雜多樣性，決定了本項業務不可能用同一種模式給予界定，最好是設計成多種貸放與償還模式。在這一業務繁多的種類和多種開辦形式中，確定期限、定利率、到期用貨幣還貸付息者，可稱之為是一種貸款；而不確定期限、貸款期限隨同老人的預期壽命而定、不定利率，到老年人死亡時用住房來償還貸款者，則可歸結為一種房產養老壽險商品。

三、住房期權

反向抵押壽險商品的推出，同期權理論有很大關聯。根據該理論的說法，借款人擁有一個賣出期權，即在房屋抵押到期時，既可以讓貸款提供機構取得該房屋以償還所貸款的本息，也可以要求自行償還貸款本息，以保住自己對該抵押房產的產權。借款人是否行使此一賣出期權，在於兩種選擇之間的價值比較。兩者之間的較小價值為首選標準，但這一賣出期權的價值通常是不確定的。

反向抵押又可稱為是一種住房的期權出售，是住戶以反向抵押的形式將自有產權的住房，在一個不確定最終期限的長時期裡，分期分批地出售給業務舉辦機構，該機構則通過分期分批給付貸款的形式，將該抵押住房的產權逐漸收購進來，到最終的貸款期滿或更確切地說借款人死亡之時，再完全地取得該住房的使用支配權，業務舉辦機構再將最終得到的住房出售、出租，藉以謀取收購與出售出租的差價收益。

四、房地產投資

反向抵押又稱之為是一種業務舉辦機構的房地產投資行為，是金融保險部門借機突破現行政策法規的羈絆，向房地產業作深層次、全方位介入的一大舉措。金融保險機構推出反向抵押商品，正是金融機構將其擁有的金融保險工具，同住房和養老保障兩大事項緊密地結合起來，在房產、養老保險與金融保障三者之間找到的最好切合點。

五、自我養老保障

反向抵押具有一定之自我養老保障的成分，其允許已處於退休期的老年人將手中房產的殘餘價值轉換為現金，為老年人晚年享受退休時光提供經濟支持。這些老年人有自己的住房，卻沒有固定的收入，或者收入很低無法滿足生活的需要；換言之，他們“房產富裕，現金貧困”。反向抵押的本質特徵，用一句話來闡述就是，在不出售住房的前提下就將房產轉換套現成免稅的現金收入，老年人暫時不需要出售和搬出他們居住的房產，就可以定期獲得一筆現金或存款以房養老。反向抵押可為這些老年人增加額外的收入來源，從而提高其生活水準。

第三節 反向抵押與一般抵押貸款之比較

第一項 住房反向抵押與一般抵押之相同點

一、兩者都是資金的需求者以其擁有的住房的房產為抵押，來獲取所需要的款項。抵押貸款是以剛購置的住房(包括新房與舊房)產權為抵押物，是貸款購買房屋，獲取所需要的款項用於彌補購房款項的不足，將貨幣資產通過購買房屋向固定化資產的凝聚。反向抵押則是以已經居住多年的舊的住房的產權作為抵押物，獲取所需要的款項則是用於彌補養老款項的不足，是將住房這種固定化資產凝聚的價值逐步釋放。

二、兩者都是在將住房產權抵押後，住戶仍繼續擁有該住宅長期居住的權利，住房產權的抵押與否，與該住房的正常使用居住並無直接關係，只是一般抵押在貸款本息全部還清之前，住戶擁有住房的權利是一種不完全產權，到貸款本息全部還清後才能取得對該住房的全部產權。反向抵押在貸款行為實施之前，住戶對該住房擁有完全產權，隨著貸款額度逐步增長，住戶對該住房的產權也將隨著負債增長而逐步減少。住戶對住房擁有產權的份額，是同住戶對住房擁有權益的份額相連接的。如某住房資產的價值是 30 萬元，當負債 10 萬元時，住戶對該住房資產的權益的價值即為 20 萬元。住房資產的價值一定時，負債額度越高，

住戶對該住房擁有權益的份額就越低，反之亦一樣。

三、一般抵押與反向抵押，兩者都體現了一種借款人與銀行或其他特設機構之間借款與還款的債權與債務的關係，都是以住房為抵押向銀行或其他特設機構申請並取得貸款。兩者都需要考慮將借入款項歸還，計息付息作為貸款的基本內容。

四、兩者都是圍繞住戶對主要住房購買或變現的資金融通的需要。一般抵押是住戶為購買住房的資金不足而向金融機構申請貸款，反向抵押則是住戶為滿足養老保障的需要，將住房的資產價值釋放而向銀行申請貸款³。

第二項 反向抵押之特點

一、就對象而言，反向抵押的放貸對象，是已退休無固定收入並擁有獨立產權住房的老年人，對年齡有一定規定，例如在美國、加拿大要求是 62 歲以上的老年人才可以申請。

二、就目的而言，反向抵押是人們已經有了對住房的產權，只是缺乏足夠的現金收入，以應付日常養老生活中的現金支出的需要而申請的貸款。老年抵押貸款的最終目標是為了獲得資金用於滿足生活需求，住房只是作為擔保獲得資金的手段；貸款機構的目標則是為了獲得住房上的利益並最終實現獲利。

三、就形式而言，傳統抵押貸款是“開始一次貸款，分期還款”，貸款期限內債務餘額不斷縮小；反向抵押則是“多次分期貸款，到期一次還款”，貸款期限內債務餘額不斷增大，期末一次性還本付息結清貸款。而且債務人所欠利息每個月都要加到本金上去，在計算複利的情況下，隨著時間的增加，債務人所需歸還的利息會隨著本金增加而不斷增加。反向抵押的給付形式多樣，可以採用年金給付、期間給付、一次性總額給付等形式，來滿足不同老年人的不同需求。

四、就借款契約而言，在一般抵押，借款契約的標的是確定的，須

³ 柴效武、孟曉芬，同註 1，第 141-142 頁。

符合一般契約成立生效的要件，借款人要在規定的時間裡，依照規定利率和計息方式，計算還貸付息總額。抵押貸款的放貸總額度與還貸額度，都是清楚又明確，完全可以根據契約的約定給予事先計算，並根據計算的結果嚴格執行。換言之，一般貸款的總量固定，還款期限固定，貸款風險是確定的、可控制的。而在反向抵押，貸款期限是不確定的，要依據借款人的實際壽命的長短而定⁴；每期給付貸款的額度固然可以事先明確計算，卻會隨著住房價值波動、適用利率調整等重新給予界定；儘管貸款機構對房屋的價值總量會有認真的評估，並以此為基礎結合其他因素綜合考慮每月放款的水準；但總而言之，債務的總量並不確定，借款總額與借款人壽命息息相關，而人的壽命是不確定的。在成立和生效要件上，借款契約與一般契約存在顯著差異。

五、在一般抵押，貸款利率是固定的，債務清償期限有明確的約定，抵押貸款借款人必須在約定期限內清償貸款；否則即為違約。而在反向抵押，貸款利率或採用固定利率，或按市場情況採用浮動利率，貸款期限則分為有期限和無期限兩種。前者主要適用於生活困難的特殊房產權利人，如失業人員、待業人、單身青年、貧困戶等。後者主要適用於老年人。

六、反向抵押就操作的複雜程度而言，比一般抵押要複雜得多，美國 AARP 基金反向抵押教育項目官員 Ken Scholen，在接受記者採訪談到反向抵押時如此表示：“它們複雜，而且是一種儲蓄救濟法，必須確保理解所有的費用和將來應急時的替代方法。”

七、反向抵押中貸款機構的風險比一般抵押要高，貸款機構往往會要求借款人承擔相對較大的違約責任。借款人若中途毀約提前出售房產，不但要付清已借貸款的全部利息，在約定房屋的產權全歸銀行的情況下，貸款期間房產升值的全部金額也將可能都歸銀行所有。

八、反向抵押是無追索權的，即貸款機構不能要求抵押人用其他資

⁴ 反向抵押有多種形式，如可根據貸款期限的固定與浮動、貸款支付額度的確定與變動、還貸方式是採用貨幣還是住房等採用不同的類型以適應不同狀況的借款人的實際需要。這裡只以最為典型，運用最為普遍、也最能體現反向抵押特點的HECM(住房轉換的反向抵押)為例。

產來抵償貸款。美國、澳大利亞等國的反向抵押的開辦，有非追索貸款（美國）或非負資產貸款（澳大利亞）兩種，限制借貸者應付欠款的責任。這是一項重要對借款人保護的措施，意即借款者總欠債額不能超過貸款變成應付欠款時的房產價值，即使貸款額度增長後超過房產價值借貸者的欠款，也限制在住房價值以內。借貸者的受益人和繼承人，不需要支付超過房產價值的欠款部分。

九、反向抵押要求抵押人居住在抵押的房屋中，一旦抵押人去世或永久性搬離，貸款機構有權出售房屋。但如果抵押人按規定居住在抵押的房屋中，即使當貸款額度超過了房屋的市場價值，貸款機構也不能要求抵押人搬離或者出售。抵押人在貸款期間，可以出售或者轉讓房屋，但是必須償還從貸款機構獲得的金額，包括利息以及其他費用。

十、在反向抵押下，大多數抵押房產人仍以已抵押的住房作為居住場所，保留對住房的所有權。貸款機構並不擁有住房的產權，抵押房產人依舊有責任付房產稅、保險費和保養房屋，待其（包括其配偶）過世後出售住房，付清欠款，或在其死亡後由其受益人付清欠款。在其永久性遷出時，歸還貸款的累積本息⁵。

第三項 反向抵押與一般抵押形式之差異

反向抵押與一般抵押亦有較多的不同點。一般住房抵押貸款通常是購房者為購房的需要，支付一定的頭期款後，以所購房產作抵押，以支付房產價格和頭期款的差額。在整個貸款期內以分期等額或遞增遞減的形式清償貸款的本息。

反向抵押則有較大不同，是居民以自有產權的住房作為抵押，定期向金融機構取得主要用作日常養老生活費用的貸款，貸款到期則以出售住房的收入或直接以該住房資產還款。此種貸款可以是一次性取得，但大多數是按月或在一定信用額度內依據借款人需要做自由支付。貸款本金和利息總額隨分期放貸，時間延長而逐步增長，最後一次性收回貸款

⁵ 柴效武、孟曉蘇，同註1，第142-144頁。

本金、利息和各種費用。以典型的反向抵押而言，還貸的手段主要是事先抵押並作為貸款擔保的住房，是用住房本身所蘊含的價值來清償貸款，但也不排除在特殊狀況下用貨幣資產還貸。以下茲就兩者之差異比較說明如下：

一、貸款機構

一般房屋抵押貸款的貸款機構只能是金融機構或壽險公司，但反向抵押的開辦機構可以是銀行、壽險公司或專門成立開辦此一業務的特設機構。我國將來推出此一業務後，允許開辦業務的特設機構，是否僅限於銀行、壽險公司、信託投資公司等。其他各種基金會尤其是養老基金管理機構、社會福利部門和某些有實力之房地產開發商，是否亦可經特別允許，參與此一業務之運作。

二、借款者

普通抵押貸款的借款者，對於借款人之年齡應無限制，且可貸金額須依房屋狀況為評估基礎。而在反向抵押，對於借款人的年齡則有限制，在評估可貸金額時，包括借款人的年齡及房屋價值(每年或定期可重為評估)；且可貸金額之最上限不得超過政府對每個地區所限制的額度。

三、住房產權轉化的“正向”和“反向”

兩種住房抵押貸款的產權轉換形式不同，產權移轉的方向是呈現為“正向”和“反向”。從借款人的角度看，正向抵押貸款是將貨幣資產向住房資產轉化，是人們用金錢購買住房得資金不夠用時，用住房作抵押向銀行取得貸款。反向抵押則為相反，是將住房資產向貨幣資產轉化，是人們用住房產權為滿足晚年養老對養老金的開銷需要，而將其轉化為金錢。就貨幣資產與住房資產而言，兩者正好表現得完全相反。

一般住房抵押貸款是住戶將住房的產權以抵押的形式向銀行一次性取得資金，並用來購買住宅。反向抵押則是老年住戶將住房的產權，以反向抵押的形式抵押給銀行或其他特設機構，以取得晚年養老生活所

需要的資金。住房的產權在前者表現為抵押，用貸款得到的現金取得住房產權，後者則表現為反向抵押，是用住房產權取得現金滿足養老對資金的需要。

正常抵押貸款是住戶為彌補購買房屋資金的不足而一次性向銀行借貸整筆款項，然後再在整個貸款期限內逐期清償貸款本息，使債務逐漸減少，而擁有的房屋權益逐步增加。正常抵押貸款在本息全部還清之前，借款人擁有使用支配住房的權利，到貸款本息全部還清後才能取得對該住房的完全產權。而反向抵押在貸款行為實施之前，借款人已經擁有住房全部產權，並以此為抵押，在整個貸款期限內逐期向銀行取得款項。隨著住戶貸款餘額的逐步增多，住戶對該住房權益的份額逐步減少，直到最終當負債本息完全等同於住房的資產價值時，住戶對開住房的權益就等於零。

四、住房狀況

住房同人一樣有“生命週期”，即從住房之初始設計、建造、長期使用居住到最終的報廢清理、拆遷或重新建造的整個期間，即謂住房的生命週期。抵押貸款通常位於住房使用周期的前期或中期，反向抵押則大多位於住房使用周期的中後期。申請住房抵押貸款者，都是為購買住房而申請貸款，尤其是購買初始建造的新房，為購買二手房申請抵押貸款者也有。申請反向抵押者，則多是借款人已居住多年的舊房，是對使用後期的住房資產價值重新整理。

五、貸款目的

借款人向銀行或特設機構申請貸款的原因，即是為了籌措所需要的資金。普通抵押貸款的目的較為明確，就是人們以購房為目的，在購買住房出現資金短缺時，向銀行申請貸款以籌措資金購房，貸款機構之目的是為了獲得利息收益。

反向抵押則是老年戶主為滿足自己晚年生活資金籌措的需要，從抵押貸款機構處取得現金，是對自己擁有住房資產的產權和價值的一種特殊安排。貸款目標是為了獲得資金用於滿足生活需求。貸款機構之目的

是為了獲得住房上的利益並最終實現獲利。反向抵押之根本目的是增加老年人的收入，提高老年人的生活水準，減輕國家、企業、個人養老的壓力。

六、貸款發放還款方式

普通抵押貸款的發放方式，是借款者同銀行簽訂貸款契約後，銀行接受借款人以住房為抵押的申請，將契約規定的款項一次性付予借款者用於支付房款，然後再由借款人在整個借貸期間內分期分批的，以等額、等額遞增或等額遞減的形式清償貸款本息。易言之，普通抵押貸款是銀行將款項一次性貸放給購屋申請人，然後再在整個借貸期間內分期分批收回貸款本息。

反向抵押則不同，它是由老年戶主作為借款人，將已經擁有完全產權的住房抵押給銀行或其他特設機構，然後在契約規定的整個借貸期間內，分期分批地取得契約約定的款項，作為養老期的生活使用。貸款到期(實質上大多為借款人死亡)之時，再用住房作價或用貨幣全部一次性地清償貸款本息。反向抵押在居住年限或者說老年人生存年限內無須還款，只在最後一次性收回貸款本息。

七、還貸標的

普通住房抵押貸款業務中，借款者從銀行借入的是貨幣並用於購買住房，用於清償貸款的也是貨幣。而反向抵押業務中，貸款的清償，最終可能是貨幣，也可能是用該抵押住房的產權和使用支配權的完全轉移來為清償。在大多數的情形下，作為借款者的老年住戶，是沒有足額的現金來清償貸款的；否則當初也不需要申請反向抵押。此時，能夠作為清償方式的只能是老年戶主擁有的最後一筆財產——即居住住房的房產價值作為最終清償貸款的保障。這時貸款機構要對該反向抵押的住房給予估價、計算並對外出售轉讓，用出售的價值來抵付以前已經發放的貸款本息。

八、還貸方式

一般抵押的清償是在整個借貸期內分期均等的、或遞增遞減的清償本息，到整個借貸期結束時貸款本息已全不清償完畢，債務隨時間的變化不斷減少，自有資產不斷增加。反向抵押則是分期貸放，整個借貸期結束後一次性清償本息，清償本息的方式也是用住房拍賣變現清償，或是直接用該住房為清償。債務人所欠利息每個月都要加到本金上去。在計算複利的情況下，隨著時間的增加，借款人的債務不斷增加，自有資產則不斷減少。

九、還貸期限

普通抵押貸款的還款期限，是借貸雙方事先約定並在貸款契約中予以明確表示，並按約定實施，而提前還款時可能會有違約金的約定。關於反向抵押的期限可以是定期的，但大多數情況下卻是以申請借款的老年戶主的死亡為貸款到期日，這一點顯然是事先無法預計的。

十、經營風險

普通抵押貸款的實施中，可能會發生某種風險，如借款人清償貸款過程中可能會出現某違規違約的事項而導致貸款無法及時足額清償等。但這種狀況並不多，一切風險都可以在事先得到相當防範，即使發生了違約，由於有新房作抵押，風險相對較小，對貸款銀行並不構成太多損失。貸款機構的回收款項，一般而言是有把握的，至少是有該房產作為抵押。而且房屋的價值在一般的情況下，是持升值狀態，變賣還款應不存在問題。

反向抵押的業務實施，則需要涉及住房價值的波動風險、長壽風險、抵押物風險、支付風險、逆向選擇與道德風險、購買力風險、政策風險等諸多風險。對開辦此業務的特設機構而言，也會有支付風險、變現風險的需要考慮。而且反向抵押的抵押物是舊房，由於貸款期限不確定、房價波動趨勢難以掌握、住房維修難以監空等原因，業務推行中的風險要遠遠大於普通抵押貸款。

十一、財稅政策激勵

住房抵押貸款的實施，完全是貸款銀行同申貸人之間的一種商業行為，國家相關經濟政策對此應該大力倡導和鼓勵，但並不必要在財稅政策上給予特別的優惠。反向抵押則有不同，申請貸款者都是年逾 60 歲或更高年齡的退休老人，且經濟收入又較低，申貸的目的也很清楚，是為了籌措資金用於養老，對此事項國家理應給予種種政策支持，包括稅收減免、財政貼息、費用稅前列支等多種優惠。

十二、業務屬性

普通住房貸款是一種簡單的融資行為，體現了一種借貸雙方純粹的債權債務經濟關係，完全可以遵循市場機制予以運作。反向抵押則涉及養老問題，是對年老而又貧弱的老人的一種生活資助和所擁有房產價值的特別安排，是一種養老的新途徑，具有強化社會保障的功能。這就又體現了一種政策行為，還附有沉重的公共福利色彩。兩種業務的屬性不同，應當遵循的指導原則及具體的制度規定等也應有所差異。反向抵押不僅是一種融資行為，還體現了一種福利資助的屬性。發放貸款的特設機構，也將其歸結為政策性銀行等機構更為合適。

十三、經營性質

普通抵押貸款業務的開辦中，經辦機構是希冀從中取得獲利的，即通過發放貸款取得相當的利息收入，以實現獲利。反向抵押業務的開辦，則因信息不完全，時限不確定等，蘊含著太多的風險，開辦機構很難指望從中實現較多的獲利。考慮到借款人都是年事已高的貧弱老人，面對著長期的養老生涯，還款資金又是其賴以存身立命的住房，這項業務的開辦固然要考慮“以收抵支，略有結餘”，但卻很難指望可從中獲得較多獲利，事實上業務開辦機構也不應當憑借此項業務的開辦，在老人身上賺取大錢。

十四、滿足老年人的經濟特點

一般的住房抵押貸款，放貸對象是年輕、有固定收入的購房者，抵

押貸款一次發放、分期償付，貸款本金隨著分期償還而下降，自有資產增加。這種抵押形式顯然不符合老年人的消費特性。老年住房信貸的基本形式是反向抵押。老年人所處的消費期，而非財富積累期，是享有、消費原先的勞動積累而非預支，就是“用昨天的錢辦今天的事”，而非“用明天的錢辦今天的事”。對應這種消費性質就會產生出適合老年人特點的反向抵押形式。

以下茲以列表方式對住房反向抵押的狀況及其與一般抵押的差異說明之⁶：

表 6-1 反向抵押與正向(一般)抵押貸款之比較

	項目比較	反向抵押	正向抵押貸款
1	貸款機構	銀行、保險公司或特設機構	銀行
2	借款者	老年戶主	中青年戶主
3	住房產權	產權反向抵押	產權抵押
4	住房狀況	居住的中後期	居住的初中期
5	貸款目的	資產價值套現養老	購房生活居住
6	貸款發放	貸期內分期貸款	一次性整體貸放
7	貸款歸還	到期一次性全部歸還	貸期內分期歸還
8	貸期開始擁有住房權益	全部權益	首期付款的權益
9	貸期結束擁有住房權益	大量負債，幾乎沒有房產權	負債歸於零，擁有房產權
10	還貸手段	住房或貨幣還貸	用貨幣還貸
11	貸款期限	定期或不定期	定期
12	向機構負債的狀況	前期小，逐步加大	前期大，逐步減小
13	住戶對住房的權益	前期大，逐步減小	前期小，逐步加大
14	涉及事項	複雜，聯系面廣	簡單，聯系面小
15	每期付款額度確定	複雜，可能發生多種變化	簡單，易於確定
16	經營風險	很大，前期小且逐期加大	較小，且逐期減小
17	財稅政策	應予優惠	不優惠
18	聯系範圍	銀行、保險、房產商、政府等	銀行、房產商
19	業務屬性	附有政策屬性	經營屬性

⁶ 柴效武、孟晓苏，同註1，第149頁。

第四節 最高信用額度式之反向抵押

反向抵押的諸多支付方式中，最高信用額度的貸款支付方式頗受好評，並成為最受歡迎的貸款支付方式。茲就該反向抵押為一說明。

第一項 最高信用額度之涵義與優點

一、最高信用額的涵義

最高信用額度是指要保人與金融機構訂立反向抵押契約，在要保人生命時限內將住房的抵押價值在考慮相應的貼現值後，確定一個最高養老金支付額度。最高信用額度領取方式，是指老年住戶將自己的住房反向抵押給金融機構時，依據需要與貸款機構約定好最高支付額度後，既可以一次性地從機構取得整筆款項(扣除相應的貼現額度)，也可以多次領取，直到全部借款金額被領取完畢。

如某借款人以價值 30 萬元的住房申請反向抵押，貸款機構依據借款人的預期存活餘命、房價的變化趨勢及相應的利率、費率因素等，制定一個貸款給付的最高限額系數。假如該給付系數以 70%計算，這一最高貸款限額即為 21 萬元。借款人可以在限額內向貸款機構取得款項，最終考慮用房產或其他金融資產清償貸款累積本息。

這種貸款業務成立後，借款人就擁有了一定的信用額度，可在借款人生命期限內一直存放在某個特定帳戶中，當借款人有需要時，可在事先通知開辦機構的情況下，隨時支取款項，可以多次支取，直至額度內的貸款金額被全部提取。這種模式的貸款額度可以按照借款人的需要自由確定，是最大的優點。若借款人提取的金額有限，只占住房價值的一小部分，貸款到期後借款人或其繼承人就容易還清貸款，保留住房。

一些退休的老年把未支取的反向抵押信用餘額看作未雨綢繆的備用資金。通過這種方式，借款人可以獲得一定的信用額度，額度大小依據房屋價值、利率、貸款費用和老人的預期壽命來計算。借款人不一定要在貸款一開始就借款，何時借款、借款的多少都由借款人自己決定，

但不能超過最高信用額度。在一些國家，如加拿大的反向抵押中，還規定了每年可以支取的最高限額。

最高貸款本利額度的確定，既包括了貸款本金的一次性支付或分期支付的總貸放額度，還包括整個貸款期間應計利息的累積額度。應計利息的累積額度的計算是比較複雜的，需要考慮貸款期限、貸款利率、貸款支付方式等具體事項，各貸款要素的關係組合，可從貸款支付方式的角度予以說明。

二、最高信用額度支付方式的適合對象

最高信用額度這種支付方式，比較適合有大量的養老金來源，生活相對富裕的老年人，還適用於擁有房屋價值較高，平時的收入或者養老儲蓄難以承擔日後可能發生的巨額醫療費用或其他大額支出的老年人。他們的日常生活費已經有足夠保障，申請反向抵押，只是為著在有緊急需要或偶然性的大筆支出時，能隨時有大筆款項可以應付。

三、最高信用貸款額度支付的優點

(一) 借款人能按照需要釋放房屋產權的比例，即借款人可以按照用款需要，分配房屋產權中流動性資產與非流動性資產的比例。

(二) 在辦理貸款交易後，如果沒有必要借款，可以將借款收入一直存放在特定帳戶中，在有需要借款時，取出自己需要的部分。

(三) 賦予借款人很大的彈性，其可自己掌握借款的數量和時機，而且利息只依據實際借款額計算，可以使利息費用最小化。但不能提供固定的月付款，最適合那些現金需求不確定，只是在需要時才借款的老人。

(四) 當老年人需要大筆錢財來彌補某項大額消費支出時，信用額度方式是非常好的融資工具。日後，老年住戶或其子女如能從其他管道取得資金並用於清償貸款本息時，仍可將該住房隨時贖回。

(五) 這種支付方式允許借款人控制貸款領取的時間和金額，在貸款信用限額內，借款人可自行決定何時領取以及領取多少。

(六) 借款人可在貸款交易成立後的任何時刻，在信用額度的範圍內一次或多次提款，但每次提款必須提前通知貸款機構。

(七)利息按實際支取的金額計算，只需對已領取的部分支付利息，未支取部分不必支付利息，這有利於減輕借款人的利息負擔。

(八)貸款額度可以按照自己的需要確定，相對由自己掌握。如若借款人只將部分房屋產權釋放，借款數額有限，自己或子女更有可能在貸款到期後還清款項，從而該房屋仍然可以作為遺產留給子女繼承。

有了最高信用額度這種反向抵押後，老年人面臨以下情況時就可以順利渡過難關：(1)遭遇無法預期的非正常性支出，如發生大筆醫療費用；(2)需要大額款項用於子女結婚、教育等費用；(3)由於收入減少，缺乏資金償還尚餘的小部分常規抵押貸款；(4)應對旅遊支出、老年大學學費及改善退休生活所需要的大額款項⁷。

第二項 最高信用額度支付方式

一、最高信用額度的計算

假設老年人採用反向抵押後所能得到的貸款總收入(扣除利息和相關費用)，是房產價值按照某個貼現系數計算的貼現值，假定利率固定不變時，貼現系數與借款人的預期年齡負相關，與房屋價值正相關。如以房產價值考慮，房產價值越高，貼現額度就相對越高。

規定最高信用額度，是反向抵押業務開辦得最流行的支付方式。反向抵押業務開辦的各種類型中，最高限額類貸款佔有相當的比例。這種模式可使借款人在整個信用額度內隨時隨意支取所需要的款項。最高信用額度的確定，須要考慮老年住戶的年齡，貸款的類型(如定期或非定期、定額與非定額、到期即須要償還還是可給予相當的寬容期等)，房子的價值，當前利率和居住之環境等。居住環境越差，如縣鄉村鎮等，抵押房產的變現就越麻煩，即使能夠變現，也賣不上應有價值。居住的地域環境越好，如大都市等，房價自然就越昂貴，變現也越容易。

⁷ 柴效武、孟曉蘇，同註1，第170-172頁。

二、最高信用額度的運作

最高信用額度支付方式的最吸引人之處在於，除非借款人在交易結束後立即支取全部額度(就是一次支付)，額度內未支取的部分可隨同房屋價值的升值而同比例的增加，每月予以調整，借款人因此可以享有房屋增值的利益，增值速度就是貸款契約中所約定的貸款利率。這一制度是其他貸款方式沒有的，完全是針對老年人的現金需求而設計的，對缺乏收入的老年借款人來說非常有利。同時增值速度與貸款利率相同，對貸款機構來說也沒有不利影響。

三、一次性支付方式

一次性全額領取可以看作為最高信用額度領取方式的一個特例，一次性支付的方式，是首先設定最高限額然後做整筆一次性提取，相較年金式付款，並不符合以房養老的根本宗旨。但如該老年住戶隨時可以調度資金，既可用住房抵押取得資金，又可隨時調度資金來清償本息，也是可行的。這種做法是適合於老年住戶有特殊融資需要時使用，缺點是不利於老年住戶節約資金使用，不利於優化養老資源配置。倘若將這筆款項一次性貸出，又於不多時日消耗殆盡，到將來真正需要使用資金之時，就無法再從該住房抵押貸款中支用了⁸。

第三項 最高信用額度支付方式之運作狀況調查

在美國最高信用額度支付方式是最吸引人，最容易被借款人接受的一種形式，原因在於其具有靈活的應付不時之需的功能。借款人在其整個餘存壽命期間，因醫療、旅遊、償債、消費等，需要支付較大額度的款項時，就可以隨時向貸款機構獲取所需要的金額。

依據 2000 年 5 月美國 HECM(聯邦住房管理局，FHA)的進行報告，在全部的反向抵押的業務開辦類型中，最高貸款限額類型占 68%，終身最高貸款限額類型占 7%，定期最高貸款限額類型占 13%，定期支付和終身

⁸ 柴效武、孟曉蘇，同註 1，第 172 頁。

支付類型占 6%。在 2004 年有關方面調查的樣本中，63.8%的反向抵押借款人選擇信貸限額計畫，22.3%的借款人選擇信貸額度與有限期的支付或者終身支付相結合的方式，13.9%選擇有限期的支付或者終身支付方式。對貸款持續的期限來說，55.1%的借款人選擇了有限期的支付方式，44.9%的借款人選擇了終身支付方式。在壽命不確定的前提下，年齡介於 79~85 歲之間的借款人將選擇年金支付方式，這個年齡層以外的借款人將選擇信貸額度方式。某個壽命不確定性假設的模型則預測，年齡介於 81~87 歲之間的借款人偏好年金支付方式，這個年齡層以外的借款人將選擇信貸額度的方式。

反向抵押使房產價值更容易轉換為現金，可以使戶主在籌集大額花費支出時更靈活。他們還指出，對一些借款者來說，有限期支付比終身支付更適合融資的需求。Case和Schnare(1994)⁹仔細地考察了反向抵押(HECM)借款者的特徵，包括產品選擇的決定因素，使用了一個包含大約 2,500 個貸款的樣本集。他們運用一個關於年齡、家庭組成份子、房產價值、房產地理位置及其他特徵的函數，計算每個借款者選擇每種支付方式的可能性。他們發現：1. 年輕的借款者較傾向於選擇終身支付；2. 收入與產品選擇之間沒有很緊密的關係；3. 單身男人不像單身女人或夫妻那樣傾向於選擇信貸額度這種方式；4. 鄉村借款者比城市或都市借款者更傾向於選擇信貸額度方式。

還有一些研究者指出，對大部分借款者而言，反向抵押年金式貸款每年支付的額度太小，每年只得到一小部分金額，如選擇信貸額度方式則能立即得到相當於他們的房產價值的大筆資金。

從反向抵押提供養老保障的角度而言，最高貸款限額方式不是最佳方式，但卻得到了三分之二強的老年客戶的認同和參與，並非沒有理由。日本經濟學家Hisashi Ohgaki 認為日本的低齡老人已經有了健全的養老保障體系，有了每個養老年度的穩定可靠的現金流入，如壽險年

⁹ Bradford Case and Ann B. Schnare, Preliminary Evaluation of the HECM Reverse Mortgage Program, 1994.

金、退休養老金等。因此，這些低齡老人更多地把反向抵押看作是應付未來緊急事件的手段，而非轉換成年金應付日常的養老需要。這是很耐人尋味的。美國有關反向抵押的眾多資料文獻，也多次談到反向抵押的多方面用途，它不僅是一種養老保障，還是家庭資產調配管理、資源優化配置的一種手段，是老年人應對未來特殊事件的有效途徑，還可以成為改善貧困，提高老年家庭收入水準的有效工具，甚至是作為籌措學費，加強家庭人力資本投資的一種好辦法¹⁰。

¹⁰ 柴效武、孟曉蘇，反向抵押貸款制度，浙江大學出版，2008年7月初版，第172頁。

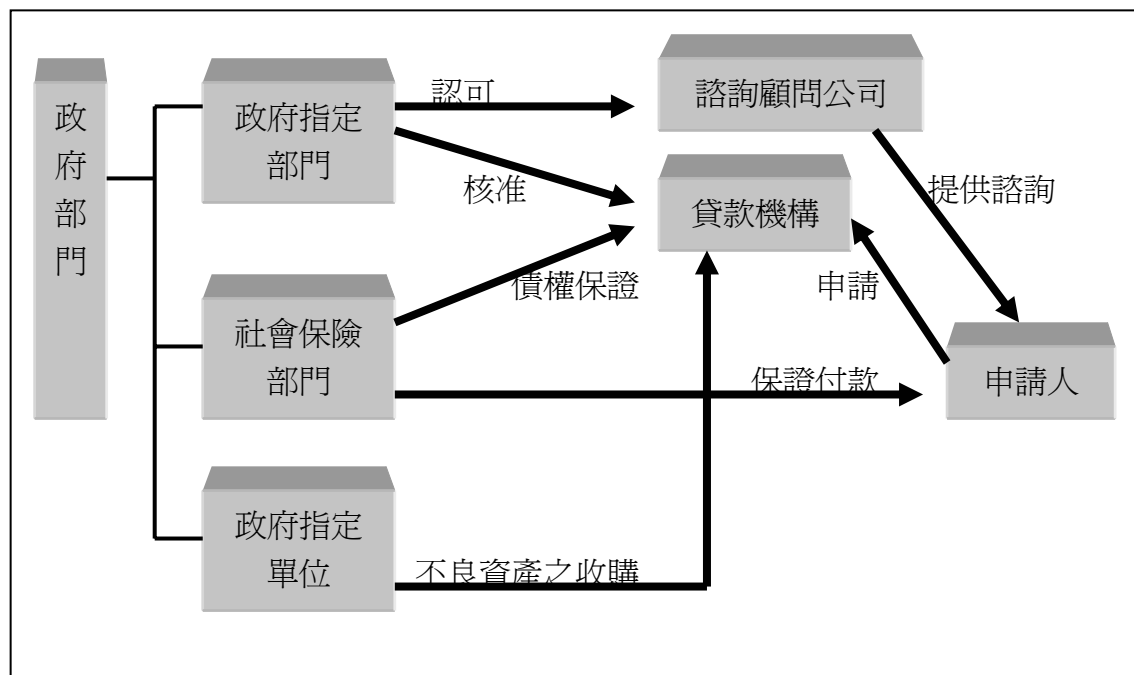
第七章 反向抵押制度在我國運用之探討

第一節 我國運用反向抵押所採之模式

反向抵押制度運用得最成功應係屬美國，而在美國境內主要的反向抵押之類型則有三種，即房屋價值轉換抵押貸款(HECM)、房利美的住房持有者(Home Keeper)貸款及私人的財務自由計畫(Financial Freedom)貸款。其中運用得最廣泛係屬 HECM，約佔反向抵押所有業務之 90%以上，因其係屬政府所開辦而具有政策性，並附有公共福利色彩。在我國為解決高齡化社會所產生的老年人養老問題，反向抵押制度的確是一值得運用之方式；惟建議初始先以美國 HECM 之模式為主要參考，待制度運用成熟，再擴展至由私企業機構開辦此一業務。

依照美國 HECM 之模式，首先將我國得運作之模式以圖 7-1 表示，其次再就內容為一說明。

圖 7-1 我國反向抵押制度運作之模式



< 資料來源：本文製作 >

一、政府指定部門之業務內容

(一)對於得開辦反向抵押業務機構之資格擬定與核准

在美國，反向抵押之供給機構包括數種不同反向抵押商品之提供；其中，HECM 之供給機構是經 FHA 授權之機構。依據美國的《聯邦銀行法》下設的《聯邦不動產法》中有關反向抵押的相關法律規定，美國的 FHA 下設專門項目管理部門，對反向抵押業務實施全面管理。FHA 授權的合法貸款機構擁有開辦反向抵押之排他性權利。此處之“合法貸款機構”則被規定為：任何銀行、信託公司、國家銀行聯盟、儲蓄銀行、儲蓄和貸款協會、聯邦儲蓄銀行、聯邦儲蓄和貸款協會、信用聯盟、聯邦信用聯盟和任何被授權的抵押銀行，以及其他 FHA 特別授權的實體。由此可見，美國反向抵押的承作機構是相當多的。

詳言之，只有經美國 FHA 授權的合法貸款機構，才具有開辦反向抵押之權利；其他相關經濟實體若欲從事此一業務，須獲得 FHA 之特別授權批准，其應當符合如下標準：1. 除了《聯邦金融主體機構條例》410.1 款規定的金融職責要求外，所有從事反向抵押業務之經濟實體，皆須從聯邦或州級管理部門取得不可撤銷的備用信用證，且帳面上必須長期保有滿足未來 12 個月貸款需求的最少 300 萬美元之餘額，第一期信用證書期限至少要有兩年。但經 Dun&Brad Street 信用服務評級公司連續三年評級達到 4A1 或 5A1 的貸款機構，不受條件(一)的限制。(二)發放信用信函的金融部門不能隸屬於貸款機構。(三)貸款機構必須有 1,000 萬美元以上的資本。(四)貸款機構可以依靠母公司來滿足(三)的條件，母公司必須擁有 1 億美元以上的資本，並向主管部門書面保證向貸款機構注入不低於 1,000 萬美元的資本金。

除上述要求之外，該經濟實體向抵押銀行主管機構申請開辦這項業務，必須以書面形式進行。書面申請應包括以下內容：1. 姓名、地址、電話、貸款機構業務的主要領域。2. 負責反向抵押項目執行官的姓名。3. 有關免責事項及相關證據。4. 一份備用信用函。5. 一份最近的財務報告。6. A. M. Best 公司簽發報告的影本。7. 主管部門向其指派反向抵押代

理服務機構的證明。8. 任意一份貸款機構和符合條件的信託者簽訂的契約。9. 信託者和指派機構的名字、地址、電話和主管業務。10. 一份貸款機構承諾有限放寬購回權的證明影本。11. 主管部門需要的其他資料。

所以，在我國開始發展反向抵押業務，得承作之機構是否僅限於銀行，或是壽險業甚至是其他機構，而其資格內容為何，有待政府之訂定。另外須說明者，在中國大陸有學者認為壽險業比銀行業更適合承作此種業務，茲就其理由說明之¹。

壽險公司的業務尤其是壽險業務的開辦，大都是5年乃至30年的長期限，與反向抵押業務要求的長期限是相吻合的。就此而言，壽險公司開辦反向抵押業務應是比銀行更適合。另外，養老者在將自己的房屋出售給壽險公司之後，仍將繼續居住在該房屋；為此就必須對該住房的長期使用居住中的維護保養及安全良好等，辦理相關的財產保險。此一保險係屬強制性保險，而該住宅保險費應是由養老者繳納。

反向抵押模式在壽險公司的開辦，與商業銀行的具體開辦模式並不相同。壽險公司在反向抵押模式中的運作機制，可以表現為推行“房產養老壽險”的業務。所謂“房產養老壽險”，是指在有反向抵押需要且達到壽險公司規定年齡的老年居民中推行“抵押房產，領取養老金”的壽險商品。其具體做法如下：

1. 壽險公司將已經擁有房屋產權的老年投保人的房屋產權進行抵押，作為躉交保險費的一種特殊形式。

2. 壽險公司對房屋的現值、將來增值及折損情況進行綜合評估，按其房屋的評估價值減去預期折損和預支利息，並按社會人口的預期平均壽命計算，將該房屋價值“化整為零”，分攤到投保人的預期壽命年限中，按月將現金支付給投保人。

3. 投保人繼續保留該住房的使用支配權，這使得投保人終身可以提前支用該房屋的銷售款，直至投保人死亡，壽險公司才將其抵押的房屋收回，進行銷售或其他運用方式。

¹ 柴效武、孟曉蘇，反向抵押貸款運作，浙江大學出版，2008年7月初版，第29-31頁。

4. 在此基礎上還可以制訂一套允許房產“贖回”的作法，即在不損害壽險公司利益之前提下，為投保人保留一個隨時可以退出的機制。投保人死亡後，壽險公司還可以給其子女購買此住房的優先權，此有助於滿足有些老年人希望身故後讓其子女享有這住房的願望。

（二）對於提供諮詢顧問公司之認可核准

由於在反向抵押業務中，申請人皆為一定年齡以上之老年人，為保護這些申請人之權利，所以建議政府應採用美國政府之作法，即強制申請人在申請之前，必須向經認可核准之顧問公司為諮詢，並取得諮詢證明書，方得申請反向抵押。由於諮詢顧問公司扮演一重要角色，所以政府指定部門對於該公司之資格要件、提供諮詢內容與監督方式，皆應訂定相關辦法，以健全該強制諮詢制度，並落實保障申請人之權益。

（三）在契約存續中，對於申請人所居住房屋之維護與修繕之監管。

（四）規劃反向抵押實施時之相關事項，例如申請人之年齡限制及可為抵押之房屋價值條件等，並規定於相關實施辦法中，以作為貸款機構與申請人簽訂契約內容之依據。

二、社會保險部門之業務內容

（一）計算出申請人應繳納之保險費金額，該保險內容涵蓋：1. 當貸款機構破產時，借款人得依契約取得定期之給付金額，轉由政府為給付。2. 當借款人之房屋價值跌落，或因意外事故而毀損時，貸款機構仍能取回已貸出之金額加計利息部分。

（二）依據申請人之年齡、預期壽命、房屋之評估價值及利率之波動，計算出借款人得借貸之總金額。此部分亦可與政府指定部門合作，因其會涉及借款人得申請之年齡限制及房屋價值之限制等。

三、不良資產收購單位之指定

當借款人所居住之房屋價值跌落，或因意外而有毀損，致影響貸款機構之債權時，貸款機構可將該資產出售給政府所指定之特定單位，藉此收回已貸出之本金加計利息部分，並保護借款人定期取得特定給付之權益。

第二節 反向抵押與物權法定主義之適用問題

反向抵押制度之立意甚佳，在制度之設計上亦有諸多模式可供選擇，已如前述。惟應注意者，此種抵押貸款之制度，固然具備融資上之便捷性，但因其仍必須提供資金提供者足數之擔保，從而帶有類似擔保物權之色彩。然而，由於我國物權法制受到物權法定主義之羈束，反向抵押是否符合該主義之要求，即成為未來推展是否順暢，實務能否切實運用之重要問題。

第一項 物權法定主義之意涵與違反效果

物權法定主義 (numerus clauses Prinzip) 源自羅馬法，其理論之主要支柱奠基於「債權與物權二分」與「所有權絕對」之上²。物權法定主義雖於 19 世紀歐陸國家制訂民法典時即已確立，但均未明文規範在法典中；而在日本、韓國以及我國之法典則設有明文規定，例如我國民法第 757 條即屬之。依民法第 757 條之規定：「物權除本法或其他法律有規定外，不得創設。」此即物權法定主義之具體體現，亦即物權之「種類」及「內容」，應以民法或其他法律所規定者為限，當事人不得任意創設。依該規定深究之，在物權法定主義下，不僅不容許法律所不容許之新種類物權，同時也不得創設與物權法定內容相異之物權。前者一般稱為「類型之強制」(Typenzwang)，例如設定不動產質權，或約定承租人對租用之房屋具有物權效力之優先承購權，即屬創設法律所不容許之新種類物權，從而違反物權法定主義；後者即所謂的「類型之固定」(Typenfixierung)，例如設定毋須移轉占有之動產質權或必須移轉標的物占有之抵押權，均與我國民法就動產質權及不動產抵押權對於標的物是否移轉之規定（民法第 884 條及第 860 條）相悖，也為物權法定主義所禁止。

² 蘇永欽，物權法定主義的再思考——從民事財產法的發展與經濟觀點分析，經濟論文叢刊，第 19 輯第 2 期，1991 年 6 月，第 220 頁。

一、物權法定主義之存在目的與違反效果

之所以會有物權法定主義，並在許多國家形諸明文，自然有其存在之目的。歸納以言，容有下列存在目的³：

（一）使所有權不致承受過大負擔或限制，或為了一些不值得保護之利益而犧牲 物的整體利用價值。

（二）確保物權之特性，以建立物權體系。蓋物權是對於標的物直接支配之權利，且任何人不得侵害或干涉，倘若如同債權般能夠本於契約自由之原則，在不違背強制規定或公序良俗之前提下，即可由當事人自行約定，則物權所具有對於標的物之直接支配性與保護上之絕對性，將流於形式而不具意義。

（三）得整理舊物權，防止封建制物權之復活。按封建時代之物權制度與身分制度相結合，容易形成同一物體上因身分特權之不同需求，而形成重疊之所有權，故有必要將舊物權制度加以整理，使物權脫離身分之支配，成為純然之財產權，並透過物權法定之方式，防止物權之任意創設，以避免封建時代之物權制度死灰復燃。

（四）便於物權之公示，確保交易之安全迅速。蓋物權係特定物歸屬於一定權利主體之法律地位，此項歸屬關係即係指權利主體對該特定物享有一定之支配領域而言。此項支配領域之劃定等於限定第三人之自由範圍，對於第三人之權益影響甚大，故誠有將物權之存在加以公示週知之必要。其主要目的，即在要求他人不得加以侵犯，使物權之保護絕對性因而獲得確保。其次，人類社會進入交換經濟時代後，物權不僅成為交易客體而具備讓與性，同時也因所有權之商品化而具有高度流通性，從而物權之內容即有特定及固定化之需求，俾使交易之當事人明瞭依其交易行為可取得之物權內容為何。而將物權之種類與內容加以公示，更是物權內容透明化之最佳手段。然公示之技術有限，為使物權之公示簡單易行，其種類與內容唯有定型化，始能克盡全功。透過物權法定主義，輔以公示制度，交易之當事人對於交易之客體，毋庸經過繁複

³ 蘇永欽，同註2，第46頁；謝在全，民法物權論（上），2004年8月修訂3版，第56-58頁。

之調查，即可得知其內容，實有助於交易之迅速與安全保障，進而確保物權之流通性。

物權法定主義之存在目的如上所述，然進一步值得思考者，乃制度之設計上，應以何種法令位階限制物權之種類與內容？其次，違反此等主義之效果又如何？首先，依民法第 757 條之規定可知，物權除民法或其他法律有規定外，不得創設。此處所稱之民法係指狹義之民法而言，而法律則指依中央法規標準法所規定，經立法院通過，總統公佈之法律，關於物權設有規定者如動產擔保交易法（第 15 條所規範之動產抵押權）、海商法（第 33 條至第 37 條所規範之船舶抵押權）、土地法（第 133 條）以及民用航空法（第 19 條及第 20 條所規範之航空器抵押權）等。而從此規定之反面解釋，亦可得悉命令並不包含在內，而是否包括習慣？通說採否定之見解，然採肯定說之見解有逐日加增之勢，亦不容忽視。再者，一旦違反物權法定主義，其效果究應如何？依學者之見地，應為下列之處理⁴：（一）法律有特別規定時，從其規定；（二）法律無特別規定時，則屬違反法律之禁止規定，依民法第 71 條之規定，應屬無效；（三）如係設定物權內容之一部分違反禁止規定，而除去該部分，其他部分仍可成立者，依民法第 111 條但書之規定，僅違反禁止規定之部分無效；（四）當事人創設之物權雖然無效，但其行為若具備其他行為（如債權行為）要件者，當事人間仍有該法律行為之效力（民法第 112 條參看）。蓋於此情形，承認當事人間法律行為之效力，符合契約自由原則，且不致創設或變更物權之故也。

二、物權法定主義之挑戰與緩和

物權法定主義固然有其存在目的與意義，然學者也曾透過經濟分析，認為此制度乃一違反效率之法律政策⁵。若從制度之設計目的以觀，假使物權法定主義下所提供之物權種類或內容，確能符合社會之需求，固為最理想之設計，然事實上殆無可能。蓋立法時人類有限之智慧，不

⁴ 謝在全，同註 3，第 60-61 頁。

⁵ 蘇永欽，同註 2，第 255 頁。

可能就未來社會所需之物權種類與內容，為周延妥適之全盤性考量，進而巨細靡遺地預先制定各種物權制度，反應配合社會之變遷與實際之需要，而與時俱進地產出新型物權。例如最高限額抵押權與動產抵押權，均非於民法制定之時即加以規範，而係因應社會需求所形成之制度，此其一。再者，民法制定時囿於物權法之傳統性與民族性，或無法將習慣上之物權統予納入，抑或所提供之物權雖符合當時之社會需求，然於經濟快速發展後，卻與社會需求脫節者亦有之。職是之故，物權法定主義亦有配合社會需求而酌為調整之必要，此其二。其次，物權制度本即由於人類生活之需求而生，倘民法所提供之物權不能滿足社會需要，則於社會生活之長久醞釀與習慣之反覆踐行下，新種類與新內容之物權必然逐漸產生，例如工商界所採用之讓與擔保。然而，此等制度卻無法見容於物權法定主義，導致與社會現實需求產生脫節現象。由此以觀，物權法定主義應如何避免與社會現實脫節，甚至進行微幅或大幅之改革，並非全然沒有必要。

為解決物權法定主義之上開迷思，容有二種途徑，分別為透過解釋予以適用以及透過修法或制定特別法方式為之。就解釋層面以觀，晚近以來，學說或實務上所採取之方法有⁶：（一）物權法定無視說：亦即主張根本應無視物權法定主義之規定，且習慣法乃社會生活自然發生，橫加阻礙反生損害；（二）習慣法包含說：此說主張應仿日本法例，認定法律之範圍應包括習慣法，惟此說似與物權法定主義存在目的中關於整理舊物權一點相悖；（三）習慣法物權有限承認說：此說主張物權法定主義所指之法律固然不包括習慣法在內，然自物權法定主義之存在理由而言，如依社會慣行所發生之物權，與物權體系之建立無礙，且無礙於物權之公示時，即可排除物權法定主義之適用；（四）物權法定緩和說：此說認為依習慣法所生之物權，苟已具有法確信之程度，且不違反物權法定主義之立法趣旨，而又有一定之公示方法時，應綜合及實質地加以判斷，並自物權法定內容從寬解釋之方法，解為新種類之物權，蓋此僅

⁶ 謝在全，同註3，第62-63頁。

為物權內容得以變更之界線問題。例如我國實務上對於最高限額抵押權，即係將抵押權之從屬性作從寬之解釋，而承認其為物權法上鎖定之抵押權（62 台上 776 號判例及 66 台上 1097 號判例參看），即屬適例。此外，除了透過解釋以擴張適用範圍外，藉由立法方式達成新種物權之創設，應為根本的解決之道，然其所付出之立法成本較高，且假使立法效率不彰，也將落入緩不濟急之慨。

歸納以言，物權法定主義固然有其合理之理論基礎與存在需求，就交易安全之保障層面而言，也有維持之必要。但由於近代社會之環境變遷迅速，經濟與財產秩序變化無常，傳統之理論實應受到現實需求之檢證，以確立其存在價值。換言之，假使民事實定法與社會實際生活已產生不一致之現象，立法又未能隨時加以補充時，應許習慣法進行填補，亦即應認物權法定主義僅在限制當事人創設物權，但尚無禁止經由習慣法形成新物權之理⁷。質言之，物權之新種類或內容，是否能為物權法定主義所接受，應逐漸形成嶄新之判斷標準，例如是否違背前開所述之各項存在目的，是否具備完善之公示制度以保障交易安全……等作為判定標準，以避免物權法定主義過於僵化，產生與社會現實脫軌之狀況。

第二項 反向抵押於物權法定主義下之檢視

反向抵押（Reverse Mortgage）者，係指房屋所有權人為彌補退休資金之不足，而將房屋抵押作為擔保，向金融機構借款。而金融機構則依據借款人之預期壽命、房屋價值、市場風險以及利率風險等因素，訂定貸款金額之標準，透過一次給付或分期給付之方式貸與款項，而借款人則待特定條件成就（例如借款人身故、搬離現居或出售抵押房屋等）後，始一次償還貸款金額之貸款模式。此種抵押貸款模式，在國外行之有年，然於我國則尚未聞問。基此，容有必要檢視反向抵押在目前物權法定主義下之發展可能性，以提供實務工作者發展前瞻與規劃之參考。

⁷ 謝在全，同註 3，第 63 頁。

一、反向抵押與現有制度之類比

探究反向抵押制度，若以其係為擔保債務之履行，而於債務人之房屋設定抵押權，以確保債務之履行之點而言，其係符合普通抵押權之特性；然應注意者，因為反向抵押具有無追索權之特性，亦即債務之額度以房屋價值為限，超過房屋價值之部分，債權人無權要求清償，倘就此點觀之，又與普通抵押權有別。而反向抵押既與普通抵押權不盡相同，則另應探究其是否可歸類為特殊抵押權？按所謂的特殊抵押權，係指抵押權之發生原因（如法定抵押權）、標的物（如動產抵押權、權利抵押權）或性質（如最高限額抵押權）等與普通抵押權不同而謂之。揆諸反向抵押，能否逕歸類於特殊抵押權，亦容有學理上之思辨空間，而認其並非全然吻合。蓋特殊抵押權之類型例如動產抵押權、航空器抵押權、船舶抵押權與承攬人抵押權等，均係因法律設有明文規定始得創設之抵押權。因此，要逕將反向抵押視為特殊抵押權，似非全然妥適。惟須注意者，在民法物權編中將最高限額抵押權法制化後，此項問題似有再思考之空間。

二、反向抵押與最高限額抵押權

（一）最高限額抵押權之法制化

我國擔保物權係以確保特定債權為其中心構造，此種擔保物權之運作並不適合當事人間為擔保長期繼續交易或融資所生債權之需要，為配合此種需求，最高限額抵押權應運而生。民國 43 年 12 月，先由台灣省政府以（43）府民地用字第 4531 號令各縣市政府辦理此種抵押權登記，試行半年。實施期滿以實效良好而正式以行政命令准其延長辦理，然也產生是否有效之爭議。最高法院於 51 年 1 月 12 日之（51）台文字第 0035 號函中謂：「最高限額抵押係就將來實際發生之債權而為擔保，其性質仍與一般抵押權之設定無異，倘此項抵押權業經依法辦理登記，裁判上自應承認其效力」。由於最高限額抵押權獲得法院裁判上之承認，我國以保全抵押為中心構造之擔保物權體制，也逐漸轉向以投資抵押為中心

構造之抵押體制，此亦為我國近代抵押權發展上之重要演進⁸。值得重視者，此項變革所彰顯者，乃擔保物權從屬性所呈現之弱化以及僅需於實行時友擔保債權存在即可之趨勢。

鑒於普通抵押權之從屬性與其他特質並無法因應企業籌資低成本與高效率之需求，最高限額抵押權則可擔保企業週轉需求之循環融資等繼續交易所生不斷變動之債權，不僅符合企業之需求，也能滿足企業債權管理與資產證券化之經營方略⁹。在2007年3月28日修正公佈之新法中，於第六章增訂第二節，將最高限額抵押權正式體例化。依民法第881條之1之規定：「稱最高限額抵押權者，謂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。」易言之，其乃債權人對債務人一定範圍內之不特定債權，預定一最高限額，由債務人或第三人提供不動產予以擔保之抵押權。而此等抵押權所擔保之不特定債權，係指最高限額抵押權所擔保之債權，自該抵押權設定時起至確定時止係屬不特定而言。換言之，並非指債權本身尚未特定，而是指所擔保的債權具有變動性與代替性，而各債權在最高限額抵押權設定時起至確定時止之期間內不斷有發生或消滅之情況產生。而就最高額度之規定言，乃抵押權人對於標的物交換價值之支配範圍在量上所為之限定方式，且有避免抵押物之交換價值被過度獨占之功能，當然也是與普通抵押權不同之處。

（二）反向抵押性質之認定

反向抵押是否可界定為最高限額抵押權，容有討論空間。按反向抵押仍係對於債務人或第三人不移轉占有而供擔保之不動產，僅係因為其運作方式有異於為一般貸款所供擔之不動產抵押，而以「反向」一詞形容其特性，其本質並未全然可排除於普通抵押權之外。然而，仍不能逕將反向抵押視為普通抵押權，而需分析其特性。蓋其與普通抵押權之差異點為¹⁰：1. 在分期給付之反向抵押，若給付期間係以借款人之壽命為

⁸ 謝在全，民法物權論（中），2007年6月修訂4版，第369頁。

⁹ 謝在全，最高限額抵押權之法制化，司法週刊文選別冊，第1335期，2007年4月26日，第2頁。

¹⁰ 魯曉明，解構住房反向抵押——一種新型抵押模式的解讀與建構，西南政法大學學報，2006年8月，

基礎，則因為所擔保之債權無法特定(擔保債權特定化)，似有違抵押權從屬性，因此，不能貿然將反向房屋抵押視為普通抵押權；2. 反向抵押其仍具有不同於普通抵押權之特性，其中最顯著者，莫過於限制抵押權人之追索權，從而亦有論者認為毋寧應視為一種新興的抵押權¹¹。本研究認為，探討反向抵押之性質時，應視情況加以區分。因給付方式之不同，使得反向房屋抵押是否為普通抵押權之範疇存在灰色地帶。若以國外經驗而言，其反向房屋抵押貸款之給付方式可歸納為帳戶型、一次金給付型與定期給付型。而定期給付型又可區分為「約定一定之給付期間」或「依借款人壽命決定給付期間長短」二類，就後者而言，實則無法確定其所擔保之債權金額，有違普通抵押權之從屬性。然而，有學者以為，抵押權從屬性在現今社會有緩和之必要，俾使抵押權能發揮媒介投資手段之社會作用。亦即契約當事人如訂立以將來可發生之債權為被擔保債權，亦即該債權之發生雖屬將來，但其數額已經預訂者或者現實上有發生確定債權之原因事實存在，則此種抵押權在債權發生前亦得有效設立和登記¹²。

觀諸最高法院 91 年台上字 1955 號判決更指出，抵押權係支配標的物交換價值之價值權，與用益物權係支配標的物用益價值之用益權，係立於同等之地位。用益物權既為獨立物權，為使抵押權能發揮媒介投資手段之社會作用，已無斷然否認其亦具有獨立性之必要，是以對抵押權從屬性之解釋不妨從寬。蓋設定抵押權之目的係在擔保債權之清償，則只須將來實行抵押權時有被擔保之債權存在即為已足，故契約當事人如訂立以將來可發生之債權為被擔保債權，亦即其債權之發生雖屬於將來，但其數額已經預訂者，此種抵押權在債權發生前亦得有效設立及登記。

職是之故，以借款人之壽命為基礎之給付方式，貸款人之債權因借款人壽命長短而不能於設定抵押時確定，雖然此債權於將來確定會發

第 77 頁。

¹¹ 魯曉明，同註 10，第 77 頁。

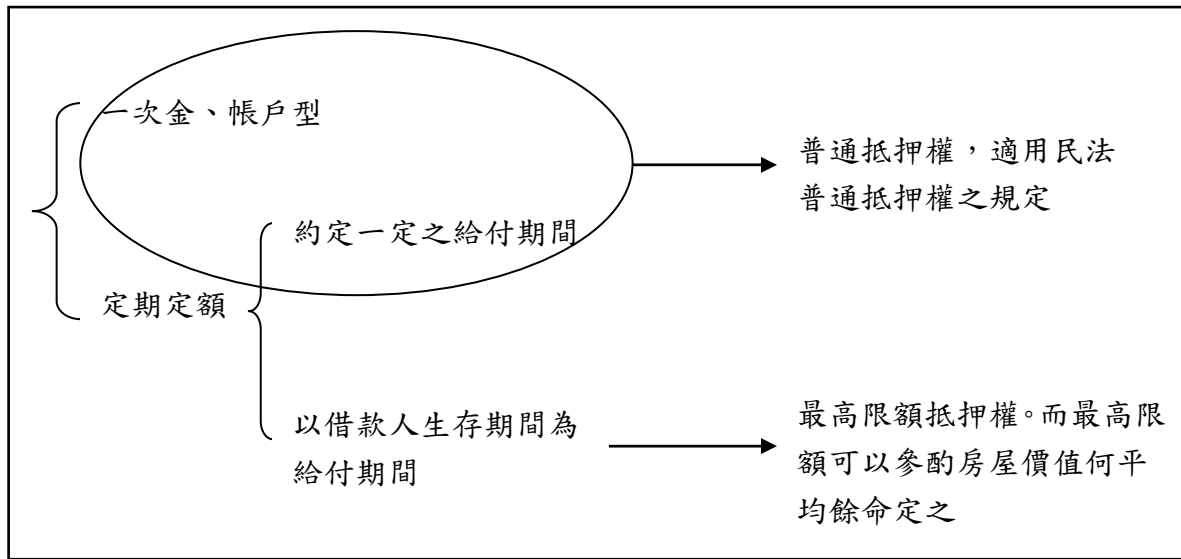
¹² 朱柏松，論不同抵押權之效力，月旦法學雜誌，第 124 期，第 177 頁。

生，然債權額度無法於設定抵押權時確定，有違抵押權之從屬性。因此，此種給付方式之反向房屋抵押不能夠定性為普通抵押權。而其雖然和最高限額抵押權有明顯不同之特徵，惟以借款人之壽命為給付期間之給付方式，雖然債權總額無法確定但得以房屋價值作為最高限額，因此似可視為最高限額抵押權。

我國現階段未如美國等國家訂有特別法之規定，同時亦慮及採取物權法定主義之現況，倘欲符合我國物權法規定抵押之類型，須以給付方式進行區分，亦即藉由反向抵押之給付方式，得以區別反向抵押於抵押權法體系上之定位¹³：1. 以一次金給付、帳戶型給付或固定期間固定金額之給付等方式進行者，被擔保債權額均得特定或確定，並不違反普通抵押權之從屬性，可視為普通抵押權。2. 至於以借款人之壽命為給付期間之給付方式，則有爭議：肯定說見解認為，雖然債權額於設定抵押權時尚未確定，然因其債權若於未來確定發生時，亦不違反抵押權之從屬性，仍屬於普通抵押權。然以借款人之精算壽命作為給付期間之給付方式，由於債權總金額不能確定，雖不符合我國普通抵押權之規範，惟此種給付方式並非不可行，尚可參酌民國 96 年甫通過之最高限額抵押權運作之方式，以房屋價值作為債權最高限額之界定；並輔以平均餘命，訂定一個契約最高給付年齡，以分散貸款人之臨界風險。例如給付至借款人滿 95 歲之後，即不再給付，而從契約訂定之年齡開始至 95 歲之期間給付之總金額，可以視為房屋價值所擔保之最高限額，因此，在設定抵押權時，債權額已為確定，即不違反抵押權之從屬性。而若借款人於 95 歲之前死亡，則其債務之範圍，仍為最高限額抵押權所擔保之範圍，當無疑義。將反向抵押給付方式與抵押權類型歸納如下：

¹³ 參閱李文瑜，台灣發行反向房屋抵押貸款相關法律問題之研究，國立政治大學風險管理與保險學系碩士論文，2008 年 6 月，第 92 頁。

圖 7-2 依反向房屋抵押貸款給付方式歸納抵押權型式



資料來源：李文瑜，台灣發行反向房屋抵押貸款相關法律問題之研究，國立政治大學風險管理與保險學系碩士論文，2008年6月，第92頁。

表 7-1 依給付方式區分反向房屋抵押於抵押權體系上之定位

特色 抵押 權種類	貸款金額之確定		追索權之有無	還款方式
普通抵押	有。擔保現有既存之債權。		有。未獲清償之債權歸於無擔保之一般債權。	依契約約定。
反向房屋抵押	一次金給付(1)	有	無。未獲清償之債權即債務免除。	
	帳戶型給付(2)	有		
	定期定額給付(3)	有		
	在借款人生存期間定額給付(4)	無		
最高限額抵押	擔保未來之債權。債權未特定，但有最高限額之確定。		有。未獲清償之債權歸於無擔保之一般債權。	
備註	(1)(2)(3)適用我國普通抵押權之規定。(4)是以借款人之壽命為基礎，故給付期間長短存在高度不確定性，從而使貸款債權金額無法確定，然本研究認為，雖然借款人壽命無法確定，但貸款人可以參酌最高限額抵押之相關規範，並輔以房屋價值和平均餘命為契約期間計算基礎，訂定一個最高限額。			

資料來源：資料來源：李文瑜，台灣發行反向房屋抵押貸款相關法律問題之研

此外，本研究以為，在反向抵押中，抵押人之處分權和使用收益權應受到限制，抵押人不能任意將房屋出售或者出租於他人，此乃因反向房屋抵押對於房屋價值之依存度甚高之特性所致；即使抵押人仍居住於抵押房屋中，而僅將抵押物之一部分出租於他人，亦不可允許之。

第三項 反向抵押與物權法定主義之適用

綜合前述，本研究以為，物權法定主義之適用不應過度僵化，以免成為社會進步之絆腳石，他方面更不得將之虛化，以免造成物權法體系之解構。準此意旨，對於社會生活中發生之財產權新秩序，物權法定主義之解釋及適用宜依下列原則為之。然社會上有新物權發生後，最佳因應之道仍屬應儘速立法，自不待言。

(一)僅使其具有一定之物權效果即可符合社會之需要者，得依個別具體情形，賦於若干物權效果。例如共有物分管契約，對於知或可得知有該契約存在之應有部分受讓人，共有人得執以對抗之(釋字三四九參照)。債權性質之分管契約因此於一定條件下，突破債之相對性，具有對第三人之物權效力；(二)關於物權法之一定權利內容規定，得依該權利之性質及目的，於不逾越或抵觸其權利之核心(Rechtskern)範圍內，予以類推適用；或擴張、減縮該物權之內容，俾使新型態之權利亦得成為該物權之一種，而融入現行物權法體系。前者之著例，即為關於物權法不動產相鄰關係之規定，於不動產之利用權人亦得類推適用(最高法院七十九年度第二次民事庭會議決議(一)參照)。後者之著例，即為抵押權性質及內容之從寬解釋，最高限額抵押權因而仍不失為抵押權之一種，而得以合法化，已如前述；區分地上權之承認亦係本此意旨而發；(三)積極活用其他法律制度，俾獲得與物權相同或相當之法律利益。例如非典型擔保之代理受領或備償專戶，利用委任、代理及抵銷制度，達到債權擔保之目的；而信託之讓與擔保更是以信託契約及標的物之所有

權移轉制度，實現擔保債權之目的；(四)習慣法形成之物權若明確合理，無違物權法定主義存在之旨趣，且有公示之可能，社會上確有其實益及需要，而透過上述物權法定緩和之運用，又已逾解釋之界限，將牴觸物權之核心內容時，即有以習慣法之物權，加以承認之餘地。我國實務上當舖質之承認，與德國實務上所承認之期待權或讓與擔保，均屬適例¹⁴。

職是之故，對於反向抵押性質之認定，亦不應拘泥於嚴格的物權法定主義，而可依給付方式之不同與性質上之差異，分別為普通抵押權或最高限額抵押權之認定。

第三節 反向抵押制度實施時應規範事項

在我國，當政府開辦類似 HECM 之反向抵押商品時，首應探討其是否與現行物權法之規定有所衝突；惟從本研究第 7 章第 2 節之探討中可知，對於反向抵押性質之認定，本研究認為不應拘泥於嚴格的物權法定主義，而可依給付方式之不同與性質上之差異，分別為普通抵押權或最高限額抵押權之認定。因此，反向抵押制度雖未與現行法有所違背，但建議應於民法物權編中對於反向抵押之實施，明定授權主管機關另訂定相關之實施辦法。在該實施辦法中，參考美國之法律規定，本文認為應規範之事項如下：

一、開辦反向抵押之認可及目的

授權政府之特定部門負責實施反向抵押商品，且另外指定部門負責保險事宜。除此之外，亦應將實施反向抵押之目的予以明定，如此才能釐定申請人之資格及得申請之房屋狀態及價值額度。

二、對於反向抵押申請人資格要件

在美國 HECM 可適用於年滿 62 歲以上之老年人，且 HECM 對於申請人並無所謂收入及信用徵查之要件，但申請人不能處於破產之狀況。若為已婚夫婦，在申請 HECM 時，只要其中一位年齡滿 62 歲即可，但若年滿 62 歲之配偶死亡時，而另一位配偶未滿 62 歲，該貸款即將屆期。

¹⁴ 謝在全，同註 3，第 64-65 頁。

在我國，建議以適用於 65 歲以上之老年人，因 65 歲係「勞動基準法」所規定之強制退休年齡。另外，申請人之年齡會影響到該申請人所得借貸之金額，若是愈年輕，則其壽命愈長，除非其所居住之房屋具有相當之價值；否則，對於政府或是貸款機構來說，將會是虧損很大。而對申請人而言，該申請之資格亦會相對嚴苛，反而失去該項業務之精神，即為老年人解決退休生活之問題。

三、得提供反向抵押之貸款機構及抵押之不動產適格要件

在美國，得開辦 HECM 之貸款機構須經 FHA 之授權，或其他非金融機構則須符合特定條件並經 FHA 之特別授權，故開辦此一業務之貸款機構則是相當多。在我國，政府可決定單授權給銀行開辦反向抵押業務，或是亦允許保險機構得參與，並由借款人將貸得金額轉換為養老保險之商品。至於非屬金融保險之機構是否亦在開辦之列，則須視政府之政策予以決定。

另外，對於所得申請反向抵押之不動產資格要件，為保護貸款機構之債權及減少政府之風險，政府必須對所得抵押房屋之價值為一最低門檻限制。惟在開辦之初，建議政府或許可先就某一地區先試辦，例如台北市。一方面位在台北市之房屋，其價值必有一定之水準，而且亦可配合台北市政府欲推行的「運用不動產支持高齡老者社區安養」方案。當試辦成功後，就可將這種業務逐漸推廣至不同城市，且對於房屋價值之標準亦較能掌握。

四、申請人提前清償債務無違約罰款

在美國，HECM 之申請人於申請後，得隨時對於所借貸之金額為清償，且法律明定並無違約罰款之處罰。在我國，亦建議採取美國之作法，以增加申請之動機與意願。

五、無追索條款之適用

在美國，法律規定房屋所有權人對於在該抵押所積欠遺留債務之實際金額與貸款機構從出售所抵押住宅所得之金額差額，房屋所有權人無

須負責，且其繼承人亦無須負責。在新加坡，由於沒有所謂“無追索條款之適用”，故造成新加坡反向抵押業務無法運作之主要原因之一。在我國，誠如本研究所建議採用之反向抵押具有社會福利性質，為免造成申請人之繼承人有排赤及擔心須承擔債務之疑慮，而阻撓申請人對此業務之申請。故建議亦應採取美國之規定，於相關實施辦法中明定，該債務無追索條款之適用。但為避免債務超過出售房屋所得價額之風險，則須藉由保險予以分擔並補償。

六、借款人可貸之金額與用途之限制

在美國，借款人可貸之金額是取決於當時的利率、房屋所估之價值、政府對於該區域借款銀行可貸金額之限制以及申請人之年齡。故我政府在開辦此一業務時，亦應依據前開因素計算出借款人可得借貸之總金額。

另外，在美國對於申請人所貸得金額之運用並未有使用目的之限制，大部分的人將貸款之金額用於健康照顧與醫療。除此之外，該筆金額亦可用做房屋修繕、生活支出、旅遊，甚至做為兒孫的學費。但在日本、在我國，對於借貸金額之用途，建議採取不予限制之方式，讓借款人得依各人不同之需要而使用。惟在特殊狀況下，即視老人之身心及經濟狀況，可限制借款人對於所貸得金額使用之用途，以保護其老年安養之目的。

七、借款人對於貸款機構之預先支付方式之選擇及變更權

在美國，反向房屋抵押貸款之給付方式可歸納為帳戶型、一次金給付型與定期給付型，而定期給付型又可區分為「約定一定之給付期間」或「依借款人壽命決定給付期間長短」二類。在我國有關借款人對於借貸金額之領取方式，建議可參考美國之作法。又如前述，在美國帳戶型之領取方式，反而是大部分之借款人所選用；惟貸款機構在與借款人簽訂契約時，亦可就借款人之年齡及生活狀況，限制借款人對於可借貸金額之領取方式。例如年滿 80 歲之老年人，其主要之支出是用於日常生活，此時就可約定依借款人壽命而所為之定期給付型，以避免一次領取

而遭第三人奪取，反而喪失該貸款之最初目的。另外，借款人嗣後亦可依其需求，對於其與貸款機構所約定之領取方式行使變更權；惟應得貸款機構之同意始可。

八、對於借款人為反向抵押所支出費用之項目及最高額之限制

在美國所開辦的 HECM 商品，對於申請人最大阻礙應是貸款機構所收取之費用過高，由於收取項目繁雜，為避免貸款機構對於各項收費訂定過高，藉以謀利，故在美國，政府對於有些費用之收取有最高額度之限制或是總額度之限制。例如在手續費部分，手續費的名目可以由貸款機構自行訂定，為上限不可超過 2000 美元或是最大求償額的 2%(2% of your home' s value or your county' s 203-b limit)。而在我國，是否亦應於相關之實施辦法中，明定貸款機構得收取費用之最高額限制，亦得由政府予以決定。

九、貸款機構應對借款人所為揭露之資訊內容

為保護消費者之權益，在美國 HECM 商品之實施，要求貸款機構須在接受住戶的反向抵押申請之前，貸款機構必須對貸款申請者揭露相關之訊息。在我國開辦實施該種商品時，建議亦應於實施辦法中明定貸款機構對於借款人應為揭露之訊息內容。

十、藉由保險對於借款人及貸款機構所提供之保障(保險相關事宜)

美國政府在規範反向抵押市場發展方面，制定了完善的消費者保護措施與機制。根據反向抵押的契約內容，在貸款機構宣布破產的情況下，抵押人有領不到款項的風險。選擇信用限額或每月支取方式領取貸款的抵押人，因貸款機構破產而導致的風險最大。但如果選用的是 HECM 貸款，由於有聯邦政府保險及 Fannie Mae 購買所有的合格貸款給予擔保，政府確保抵押人能夠得到所有的款項。在我國，為保障貸款機構與借款人之權益，保險制度之介入實有其必要，故可參考美國之作法，並於實施辦法中規定借款人之投保是取得反向抵押批准之必要條件之一。

十一、貸款契約終止之法定事由

在美國，借款人在貸款期間，並不需要定期償還銀行本金和利息，除非最後一位共同借款人死亡、或借款人永久搬離或出售房屋時，即前揭事由為貸款之法定終止事由。另外，若借款人因為生理上或心理上的疾病而必須暫時離開抵押房屋，或須進住安養機構，該「暫時」離開之期限為連續 12 個月。若超過此一期間，就認定借款人不會返回抵押之房屋居住，則此時貸款到期，借款人必須立即清償債務。在我國，亦可參考美國之作法，於實施辦法中規定該貸款之終止事由，其包括借款人死亡、出售所居住之房屋或遷出至他處居住。

十二、借款人之強制諮詢

在美國，HECM 的每份契約簽訂以前必須對所有的申請人提供諮詢，諮詢之目的是：(一)確保申請人充分了解反向抵押的優點和缺點；(二)除了反向抵押外有無其他以房養老的可能選擇；(三)反向抵押對申請人的生活狀況和財務狀況將會有何影響。提供諮詢的機構必須是 HUD 批准的機構，一般諮詢公司或老年服務機構，應與反向抵押業務開辦機構保持獨立關係，以確保潛在抵押人能夠得到準確、公正的訊息。

我國在開辦時，為使申請人充分了解反向抵押，政府亦應強制要求申請人必須至認可之顧問公司為相關之諮詢，於諮詢結束後，顧問諮詢公司應發給一份證明，申請人於向貸款機構申請時應附帶此一證明文件；否則，申請人之申請將會被駁回。另外，應注意者，貸款機構對於提供給借款人有關諮詢機構名單之服務，不可以向借款人收取服務費，此應屬強制之規定；且在借款人接受完整的諮詢證書之前，貸款機構不得為更進一步之行為。

十三、契約之審閱期

為保護消費者之權益，並符合消費者保護法之精神，應給予借款人對於所申請之貸款契約有審閱期，且在該期間內，申請人無須敘明理由，而可取消此筆交易。在美國亦為如此，只是美國法律規定之審閱期

為三天，而在我國，建議參考消費者保護法之規定，給予消費者七天之審閱期。

十四、申請反向抵押會影響借款人之其他社會福利補助

由於本研究所建議政府採用之反向抵押模式，是具有公共福利色彩性質，故對於申請人於申請時所具有之社會福利補助，建議政府應依該補助之性質，而決定是否在申請反向抵押之後，予以維持或須予以停止，以利申請人為申請人時之考量。

第四節 反向抵押契約應記載之內容

有關反向抵押契約內容所應記載事項之內容，參照美國 HECM 之契約範本與實施內容及本章第三節有關法律應規範之事項內容，將契約應記載事項內容臚列說明如下：

一、訂立契約之當事人

由於本研究建議所採用之反向抵押商品是具有公共福利色彩，故政府亦屬該反向抵押之當事人之一。

二、借款人可貸金額之總額與用途之限制與否

由於實施辦法中對於借款人可貸之金額總額有予以規範，故在契約中應計算出借款人可貸金額之額度。又對於借款人對所貸金額之用途是否設限，參閱實施辦法中相關項目之說明，原則上不設限制，但例外得由貸款機構視借款人之情形而予以限制。亦即依申請人之年齡、居住情形，規定借款人僅能將貸款金額使用於日常生活之維持及醫療之支出。

三、借款人對於可貸金額之領取方式、內容及變更權之行使

在反向抵押契約中，貸款機構對於借款人為給付之方式應予以臚列，並由借款人在契約中予以選定。另外，借款人在領取一段期間後，亦可因應生活之改變而要求變更領取之方式，故契約中亦應明定借款人對於款項之領取方式有為變更之權利，在為變更後，貸款機構應將變更

後借款人所得領取之額度予以明定。

四、借款人因申請本項貸款所應支出之費用及其繳納之方式

在美國，關於申請 HECM 之費用，除有特別註明之外，均包含於貸款金額中(即由貸款金額支付)。故貸款機構對於申請人因申請反向抵押，所須收取之費用項目應於契約中明定；且該費用可參考美國之方式，是由貸款機構於貸款給付金額中予以扣除，而無須申請人再另外支付，但此部分可依借款人之意願為約定。另外，在前揭費用中，貸款機構必須於契約中說明那些費用係屬於開辦時一次支付，那些費用是屬開辦期間定期收取。

五、借款人對於其所居住房屋之維修與繳納相關稅賦與保險費之義務及

貸款機構代為之補償

借款人在貸款期間，亦非僅有權利而不負義務。HECM 之借款人對於所居住房屋，負有修繕與維持之義務，以保持房屋之價值，以及支付房屋相關稅賦及保險。因為該房屋乃是貸款機構對於借款人所持有債權之擔保，甚至若借款人未盡該保護義務，貸款機構可要求借款人另開一帳戶，並將預先支付之款項而須於用保護該房屋之費用存入該帳戶中，並由貸款機構代為之，嗣後通知借款人。所以，貸款機構應於契約中對於借款人維護其所居住房屋義務內容予以明定，又借款人怠於盡其義務時，貸款機構可代位盡此義務，且得從借款人處取得補償。

六、貸款機構對於借款人所積欠本金及利息應定期告知

由於反向抵押之利息是隨著每一期本金之給付，累計至本金上而計算借款人所積欠之債務總額；且依美國之規定，借款人提前清償而終止該貸款契約，並無違約金之扣罰，故在該契約之法定終止日(例如借款人死亡時)，期間有可能很長，對於借款人因此累計積欠之總額，貸款機構須於契約中明定定期寄予借款人相關明細，使借款人能知悉其所積欠之額度，以作為其財務規劃之參考。

七、貸款機構遲延付款之責任

在美國有關 HECM 之實施，貸款機構對借款人所應為之付款有遲延時，應有遲延給付之違約金。而該違約金之計算係以日為計算單位，但最高總額不得超過 500 美元。且前揭遲延罰金應由貸款機構以現金為支付，而不得以計入未付給借款人之本金餘額中為之。另外，若 HUD 部門認為遲延之給付非屬可歸責於貸款機構之事由，則貸款機構並無遲延違約金條款之適用。惟在發生遲延給付之情形時，貸款機構若要主張非可歸責於其事由，須向 HUD 部門釋明並申請不適用前揭違約金條款，同時亦應通知借款人有關其申請。若貸款機構之申請被 HUD 部門否決時，則貸款機構應將違約金部分寄交給借款人，而遲延利息之計算以遲延之日開始至貸款機構向 HUD 部門為申請之日止。

因此，在我國相關契約中，為符合公平及保護消費者之權益，亦應明定貸款機構遲延付款之責任及不適用遲延違約金條款之情形。

八、當貸款機構無法對借款人為預先付款時政府部門介入之情形

由於 HECM 是具有社會福利性質之商品，故當貸款機構因破產或其他約定原因(例如將其對借款人之債權轉由政府承受)，無法或無義務對於借款人為付款時，政府部門應承擔原貸款機構之義務，而對借款人為給付；但須通知借款人。

九、約定契約終止之事由

此處之終止事由不同於法定事由，貸款機構得於契約中約定契約終止之事由，此乃基於貸款機構與借款人雙方之立場，針對可能發生致使契約終止之事由，而為約定。

十、其他規定

所謂其他規定，例如對於借款人所為通知之方式及依前揭方式所為通知之效果；當有訴訟發生時，提起訴訟之所在地及契約之審閱期等等。

第八章 結論與建議

近來，我政府為因應台灣步入老齡化社會，金融監督管理委員會研議開放歐美相當風行的「反向抵押業務」，主要針對「有屋沒錢」的老人家，透過設定抵押的方式，銀行按月支付固定之金額，直到契約到期，屆時房屋則歸金融機構所有。開辦此種業務，就金融業而言，存有多項風險及應考慮之因素，例如申請者之年齡及其實際之壽命、設定抵押之不動產其市場價格之波動與申請者居住期間維護保全等。另環觀我國之鄰國，如新加坡、中國大陸及日本等，在規劃反向抵押之商品時，莫不以美國國人最常申請之 HECM 商品為參考之對象。所以建議我國政府在規劃此一業務之初，亦可參考美國 HECM 之實施內容，並針對我國之國情與市場特性，規劃一適合我國國人之反向抵押商品，藉此解決部分老人退休後安養之問題。

另外，考量開辦之初，有許多尚未考量之風險與不可預測之成效，建議得以部分地區先行開辦，以台北市為例，其不僅具有較高價值之房地產，且具備所謂「房產富人、現金窮人」特性之人較多；甚至可由中央與台北市市政府一同開辦。因為台北市社會局於 2005 年社會救助法修法後，在其轄區內擁有價值超過 500 萬及 600 萬不動產，而被取消低收入戶及中低收入戶資格之獨居長者與失能及失智長者，為使這些長者依舊能取得補助，故台北市政府研擬「運用不動產支持高齡老者社區安養」方案。以房養老之概念與前揭高齡老者社區安養之性質類似，目的亦相同，所以由台北市首先開辦，應能有較佳之效果。一旦有較多經驗後，再衡量是否適於全國開辦，甚至開放一般商業性質之反向抵押商品。

在美國反向抵押制度中，政府部門主要提供三項保證：一、任何情況下老年人都不會被迫出售房屋來償還貸款；二、反向抵押屬於“不可追償”貸款，無論老年人壽命多長，抵押人的債務都以房屋總價值為上限；三、如貸款機構不能繼續支付老年人的住房年金，將由政府擔保機構負責繼續支付。所以，美國政府的擔保實質上是一種福利性擔保，是

通過對反向抵押實施擔保來彌補社會保障制度的不足。不但可以大幅提升金融機構抵抗風險的能力，也可保證老年人可以放心地申請反向抵押。

由美國的成功經驗可以看出，反向抵押制度之所以健全有序的發展，最主要的原因應該歸因於政府部門的介入。例如 FHA 提供的相應擔保降低了有關各方的風險，才使得反向抵押產品能夠運作得很好。所以我政府對反向抵押制度之設計及運作扮演著重要的角色，而該角色亦涉及服務與監管。希望藉由本研究中對於美國制度之論述及對法律面與契約面應規範事項之分析，提供政府對於未來如何開辦反向抵押業務之參考；並針對我國國情及國人之特性，而規劃出一份適合我國國人之反向抵押制度，因而能解決或減輕未來會面臨老年退休養老之問題。

參考文獻

一、中文文獻

(一) 書籍、翻譯著作 (依筆劃遞增)

1. 王澤鑑，民法物權（一）通則・所有權，2001 年。
2. 謝在全，民法物權論（上），2004 年 8 月修訂 3 版。
3. 謝在全，民法物權論（中），2007 年 6 月修訂 4 版。
4. 柴武效，反向抵押制度，浙江大學出版，2008 年 7 月初版。
5. 柴效武，以房养老模式，浙江大學出版，2008 年 7 月初版。
6. 柴效武、孟曉蘇，反向抵押貸款運作，浙江大學出版，2008 年 7 月初版。
7. 野村總和研究所編著，曾心怡譯，《2015 年日本大轉型》，日月文化出版公司，2009 年 2 月。

(二) 期刊、學報 (依筆劃遞增)

1. 朱柏松，論不同抵押權之效力，月旦法學雜誌，第 124 期。
2. 謝在全，最高限額抵押權之法制化，司法週刊文選別冊，第 1335 期，2007 年 4 月 26 日。
3. 蘇永欽，物權法定主義的再思考——從民事財產法的發展與經濟觀點分析，經濟論文叢刊，第 19 輯第 2 期，1991 年 6 月。
4. 魯曉明，解構住房反向抵押——一種新型抵押模式的解讀與建構，西南政法大學學報，2006 年 8 月。

(三) 論文、研究報告 (依筆劃遞增)

1. 李文瑜，台灣發行反向抵押相關法律問題之研究，政治大學風險管理與保險學系碩士班民國 97 年碩士論文。
2. 阮俊中，台灣殯葬產業動態研究，南華大學管理研究所民國 92 年碩士論文。

3. 郝充仁，運用不動產支持弱勢老人社區安養方案，台北市政府社會局方案規劃

二、外文文獻

（一）英文文獻（依字母排列）

1. Alexandra Armstrong, A Source of Tax-Free Income Reverse Mortgages, Better Investing, Feb 2003; 52, 6;ABI/INFORM Trade & Industry
2. Bradford Case and Ann B. Schnare, Preliminary Evaluation of the HECM Reverse Mortgage Program, 1994.
3. Mavis Scanlon, Reverse mortgages are good choice for some, but not for everyone. San Francisco Business Times, March 16,2007.
4. Ngee-Choon Chia and Albert K C Tsui , Reverse Mortgage as Retirement Financing Instrument: An Option for “Asset-rich and Cash-poor” Singaporeans, Singapore Centre for Applied and Policy Economics
5. World Journal, July 26, 2009。

（二）日文文獻（依筆劃遞增）

1. 永田俊一『信託改革——金融ビジネスはこう変わる』（日本經濟新聞社・2005年5月）
2. 中川嘉明＝渡邊達男「資産の有効活用と信託銀行」信託161號（1990年2月）。

三、網站

（一）中文網站（依筆劃遞增）

1. 行政院經濟建設委員會，
<http://www.cepd.gov.tw/m1.aspx?sNo=0000455>
2. 行政院主計處第3局第2科，

- <http://www.dgbas.gov.tw/public/Data/5671603971.pdf>
3. 李秋嫻，我國人口規模與成長趨勢之探討，
<http://www.bas-association.org.tw/catalog/arts/09411058.pdf>
 4. 陳靜敏，我國長期照護服務之評估研，
http://rdec.moi.gov.tw/cgi/hypage.cgi?HYPAGE=search_result_detail.hpg&plan_no=089000000AU631002
 5. 經濟日報社論，
<http://tw.myblog.yahoo.com/civics-taiwan/article?mid=47&prev=48&next=46&l=f&fid=20>
 6. 維基百科，
http://translate.google.com.sg/translate?hl=zh-CN&langpair=en|zh-CN&u=http://en.wikipedia.org/wiki/Studio_apartment&prev=/translate_s%3Fhl%3Dzh-CN%26q%3Dstudio%2Bapartment%26sl%3Dzh-CN%26tl%3Den
 7. 中國臺灣網，
http://big51.chinataiwan.org/xwzx/bwzx/200808/t20080818_726165.htm
 8. 搜狐圈子，<http://q.sohu.com/forum/121/topic/21508310>
 9. 武汉市国土资源和房产管理局，
<http://www.whgtfcj.gov.cn/news.aspx?newsid=200808071543>
 10. 新华网，
http://big5.xinhuanet.com/gate/big5/news.xinhuanet.com/theory/2009-03/13/content_11002683.htm
 11. 联合早报网，
<http://property.zaobao.com/pages/planning200401.html>
 12. 资源网，
http://www.lrn.cn/bookscollection/magazines/maginfo/2008maginfo/qingbao200801/200803/t20080310_206223.htm

(二) 外國網站 (依字母排列)

1. 日本中央三井信託銀行 (中央三井信託銀行),

http://www.chuomitsui.co.jp/person/p_03/pdf/009.pdf

2. 日本東京之星銀行 (東京ス-タ銀行),

<http://www.tokyostarbank.co.jp/products/jyujitsu/outline.php>

http://www.tokyostarbank.co.jp/rate/loan_commission.php?rateRfvalue=service#jyujitsu_commission

<http://www.tokyostarbank.co.jp/products/jyujitsu/flow.php>

<http://www.tokyostarbank.co.jp/products/jyujitsu/faq.php>

3. asiaone business,

<http://business.asiaone.com/Business/My%2BMoney/Planning%2BYour%2BRetirement/Credit%2BAnd%2BLoan/Story/A1Story20070609-12686.html>

4. bBNET,

http://findarticles.com/p/articles/mi_m0EIN/is_2001_Oct_15/ai_79134374/

5. Cornell University Law School, U.S.Code collection, (康乃爾大學法學院)

http://www.law.cornell.edu/uscode/12/usc_sec_12_00001715---z020-.html#

6. Federal Election Commission (聯邦選舉委員會),

<http://www.fec.gov/bcp/edu/pubs/consumer/homes/real3.shtm>

7. FFSFC Form (HOME EQUITY CONVERSION LOAN

AGREEMENT) (財務自由計劃反向抵押契約書),

<http://flash-services.net/Documents/Sample%20Of%20A%20Home%20Equity%20Conversion%20Loan%20Agreement.pdf>

8. HOUSING AND DEVELOPMENT BOARD (新加坡建屋局),

<http://askhdb.hdb.gov.sg/Home/hybrid/Themes/HDB/Answers.asp?>

MesId=3683967&isCFP=&SelectedCategory=&isListings=&goBack
=&From=Show&TOPV=YES&VMesID=614990&loginsession=No

9. HUD.GOV (美國住房與城市發展部),

[http://hud.gov/utilities/print/print2.cfm?page=80\\$^@http%3A%2F%2Fwww%2Ehud](http://hud.gov/utilities/print/print2.cfm?page=80$^@http%3A%2F%2Fwww%2Ehud)

http://portal.hud.gov/portal/page/portal/HUD/about/hud_history

<http://www.hud.gov/offices/hsg/comp/premiums/sfpaygov.cfm>

[http://www.hud.gov/utilities/print/print2.cfm?page=80\\$^@http%3A%2F%2Fwww.hud.gov%2Foffices%2Fhsg%2Ffhahistory.cfm&portnum=80](http://www.hud.gov/utilities/print/print2.cfm?page=80$^@http%3A%2F%2Fwww.hud.gov%2Foffices%2Fhsg%2Ffhahistory.cfm&portnum=80)

10. Lushhomemedia, _

<http://luxuryasiahome.wordpress.com/2009/07/28/couple-sue-over-reverse-mortgage/>

11. MODEL HOME EQUITY CONVERSION LOAN AGREEMENT

<http://portal.hud.gov/fha/reference/ml2000/00-39ATT1.doc>

12. NATIONAL HOMECARE NETWORK,

<http://seniorjournal.com/NEWS/ReverseMortgage/2007/7/-08-09-TopTenMyths.htm>

13. NTUC Income (新加坡職總英康保險合作社),

<http://income.com.sg/loans/reversemortgage/HDB/index.asp>

14. OCBC Bank (新加坡華僑銀行),

http://www.ocbc.com/download/media_releases/2006/August/250806ReverseMortgage.pdf

15. Residential Loan Application for Reverse Mortgages (房利美),

[eFannieMae.com](http://www.efanniemae.com),

<https://www.efanniemae.com/sf/formsdocs/forms/1009.jsp>

16. SINGAPORE STATUTES ONLINE (新加坡法規資料庫),

http://statutes.agc.gov.sg/non_version/cgi-bin/cgi_retrieve.pl?&actno=Reved-152&date=latest&method=part

17. STATISTICS SINGAPORE (新加坡統計局),
<http://www.singstat.gov.sg/pubn/reference/yos09/statsT-climate.pdf>
<http://www.singstat.gov.sg/pubn/reference/sif2009.pdf>
18. UNITED NATIONS (聯合國),
<http://www.un.org/esa/socdev/ageing/popageing.html>
19. UNITED STATES POSTAL SERVICES (美國郵政服務),
<http://www.usps.com/send/waystosendmail/senditwithintheus/firstclassmail.htm>
20. WIKIPEDIA,
http://en.wikipedia.org/wiki/United_States_Department_of_Housing_and_Urban_Development

REVERSE MORTGAGE (HDB FLAT) APPLICATION FORM

IMPORTANT: 1) Please refer to information leaflet for more details.
2) Please DO NOT LEAVE ANY BLANKS. Write "NA" where not applicable.

FOR ENQUIRY/APPLICATION

Hotline: 6788 8788 • Fax: 6338 1500 (Attention: Loan Section) • Email: cs8788@income.com.sg
Website: www.income.com.sg/loans • Address: Loan Section, 73 Bras Basah Road #02-00 NTUC Trade Union House Singapore 189556

I learnt about NTUC Income Reverse Mortgage through (please tick):

☐ Website ☐ Insurance Advisors ☐ Servicing Branch ☐ Friends ☐ Newspaper/Magazine ☐ Others (please specify) _____

Applicant's Particulars

Name as shown in NRIC (underline surname) <input type="checkbox"/> Dr <input type="checkbox"/> Mr <input type="checkbox"/> Mrs <input type="checkbox"/> Ms <input type="checkbox"/> Mdm			NRIC/Passport No.
Citizenship <input type="checkbox"/> Singapore Citizen <input type="checkbox"/> PR	Date of Birth (dd/mm/yyyy)	Gender <input type="checkbox"/> Female <input type="checkbox"/> Male	No. of Dependants
Contact No. (H) (O) (Hp)	Email		
Residential Address		Mailing Address (if different from residential address)	

Co-applicant's Particulars

Name as shown in NRIC (underline surname) <input type="checkbox"/> Dr <input type="checkbox"/> Mr <input type="checkbox"/> Mrs <input type="checkbox"/> Ms <input type="checkbox"/> Mdm			NRIC/Passport No.
Citizenship <input type="checkbox"/> Singapore Citizen <input type="checkbox"/> PR	Date of Birth (dd/mm/yyyy)	Gender <input type="checkbox"/> Female <input type="checkbox"/> Male	No. of Dependants
Relationship with Main Applicant	Contact No. (H) (O) (Hp)	Email	
Residential Address		Mailing Address (if different from residential address)	

Loan Requirement

Loan Required Lump Sum S\$ _____ Monthly Cash Payout S\$ _____	Loan Period (if applicable) _____ years
---	--

CPF Details

Main Applicant CPF Minimum Sum Pledged: S\$ _____	Co-applicant CPF Minimum Sum Pledged: S\$ _____
--	--

06/2007

Bank Account Details		
Name of Account Holder(s)	Bank	Account No. (for crediting monthly advance)

Details of Property to be Mortgaged		
Property Address		
HDB Flat Type <input type="checkbox"/> 3-Room <input type="checkbox"/> 4-Room <input type="checkbox"/> 5-Room Others _____	Floor Area _____ sq ft	Age of Property _____ years
Name of Registered Property Owner	Names of Occupant(s)	

Declaration & Authorisation	
<p>1. I declare that:</p> <p>a) I am not an undischarged bankrupt.</p> <p>b) there are no legal proceeding(s) currently pending against me which may prejudice my application for a loan;</p> <p>c) I have not made any misrepresentation(s) or false, misleading or incomplete statement(s) in my application for a loan and I have not failed to disclose any factor information which in your opinion is material and which would have been material in determining whether to grant the loan to me; and</p> <p>d) all information contained in this application is true, accurate and complete.</p> <p>2. I consent and authorise you:</p> <p>a) to deduct the first loan instalment, processing fee, life insurance premium and home insurance premium (where applicable) from the approved loan amount;</p> <p>b) to obtain and verify any information about me as you deem necessary in your absolute discretion;</p> <p>c) to transfer and disclose any information about me or my accounts as may be required by any law, court, regulatory authority or legal process; and to further transfer and disclose any information about me or my accounts to any credit bureau, any other member of such credit bureau or persons recognised by the Monetary Authority of Singapore from time to time.</p> <p>I agree that 2(b) and 2(c) shall survive the termination of the loan, and/or the termination of any relationship between me and you for any reason whatsoever.</p> <p>3. In addition, if I am applying for a property mortgage loan, I agree not to lease the property to anyone at any time without your prior written consent. If I am applying for a property mortgage loan and I am a Singapore Permanent Resident, I also agree to provide you a separate letter of undertaking to confirm I am buying this property solely for my own occupation and it is the only private residential property loan (in Singapore Dollars) taken by me, when requested by you.</p> <p>4. I understand that this loan application does not bind you and that you may reject the application for any reason. You reserve the right to withdraw any loan approved by you if it is found that any information which I have provided in this application is false or incomplete.</p>	
_____	_____
Signature of Main Applicant & Date	Signature of Co-applicant & Date

Checklist of Documents Submitted	
<input type="checkbox"/> Application Form <input type="checkbox"/> Photocopy of NRIC/ Passport (of all owners)	<input type="checkbox"/> Mortgage Loan Statement from HDB/other financiers
<input type="checkbox"/> CPF Statement	<input type="checkbox"/> Others _____

For Office Use Only		
Agent/Insurance Adviser	NRIC No.	Code
Contact No.	<input type="checkbox"/> Introducer <input type="checkbox"/> Loan Finder <input type="checkbox"/> Loan Servicer	
Agent/Insurance Adviser	NRIC No.	Code
Contact No.	<input type="checkbox"/> Introducer <input type="checkbox"/> Loan Finder <input type="checkbox"/> Loan Servicer	

TITLE 12 > CHAPTER 13 > SUBCHAPTER II > § 1715z-20

§ 1715z-20. Insurance of home equity conversion mortgages for elderly homeowners¹

(a) Purpose

The purpose of this section is to authorize the Secretary to carry out a program of mortgage insurance designed—

- (1) to meet the special needs of elderly homeowners by reducing the effect of the economic hardship caused by the increasing costs of meeting health, housing, and subsistence needs at a time of reduced income, through the insurance of home equity conversion mortgages to permit the conversion of a portion of accumulated home equity into liquid assets; and
- (2) to encourage and increase the involvement of mortgagees and participants in the mortgage markets in the making and servicing of home equity conversion mortgages for elderly homeowners.

(b) Definitions

For purposes of this section:

- (1) The terms “elderly homeowner” and “homeowner” mean any homeowner who is, or whose spouse is, at least 62 years of age or such higher age as the Secretary may prescribe.
- (2) The terms “mortgagee”, “mortgagor”, and “State” have the meanings given such terms in section 1707 of this title.
- (3) The term “home equity conversion mortgage” means a first mortgage which provides for future payments to the homeowner based on accumulated equity and which a housing creditor (as defined in section 3802 (2) of this title) is authorized to make
 - (A) under any law of the United States (other than section 3803 of this title) or applicable agency regulations thereunder;
 - (B) in accordance with section 3803 of this title, notwithstanding any State constitution, law, or regulation; or
 - (C) under any State constitution, law, or regulation.
- (4) **Mortgage.**— The term “mortgage” means a first mortgage or first lien on real estate, in fee simple, on all stock allocated to a dwelling in a residential cooperative housing corporation, or on a leasehold—
 - (A) under a lease for not less than 99 years that is renewable; or

¹ Cornell University Law School, U.S.Code collection,
http://www.law.cornell.edu/uscode/12/usc_sec_12_00001715---z020-.html#

(B) under a lease having a period of not less than 10 years to run beyond the maturity date of the mortgage.

(5) First mortgage.— The term “first mortgage” means such classes of first liens as are commonly given to secure advances on, or the unpaid purchase price of, real estate or all stock allocated to a dwelling unit in a residential cooperative housing corporation, under the laws of the State in which the real estate or dwelling unit is located, together with the credit instruments, if any, secured thereby.

(c) Insurance authority

The Secretary may, upon application by a mortgagee, insure any home equity conversion mortgage eligible for insurance under this section and, upon such terms and conditions as the Secretary may prescribe, make commitments for the insurance of such mortgages prior to the date of their execution or disbursement to the extent that the Secretary determines such mortgages—

- (1) have promise for improving the financial situation or otherwise meeting the special needs of elderly homeowners;
- (2) will include appropriate safeguards for mortgagors to offset the special risks of such mortgages; and
- (3) have a potential for acceptance in the mortgage market.

(d) Eligibility requirements

To be eligible for insurance under this section, a mortgage shall—

- (1) have been made to a mortgagee approved by the Secretary as responsible and able to service the mortgage properly;
- (2) have been executed by a mortgagor who—
 - (A) qualifies as an elderly homeowner;
 - (B) has received adequate counseling by a third party (other than the lender) as provided in subsection (f) of this section;
 - (C) has received full disclosure, as prescribed by the Secretary, of all costs charged to the mortgagor, including costs of estate planning, financial advice, and other services that are related to the mortgage but are not required to obtain the mortgage, which disclosure shall clearly state which charges are required to obtain the mortgage and which are not required to obtain the mortgage; and
 - (D) meets any additional requirements prescribed by the Secretary;
- (3) be secured by a dwelling that is designed principally for a 1- to 4-family residence in which the mortgagor occupies 1 of the units;
- (4) provide that prepayment, in whole or in part, may be made without penalty at any time during the period of the mortgage;

- (5) provide for a fixed or variable interest rate or future sharing between the mortgagor and the mortgagee of the appreciation in the value of the property, as agreed upon by the mortgagor and the mortgagee;
- (6) contain provisions for satisfaction of the obligation satisfactory to the Secretary;
- (7) provide that the homeowner shall not be liable for any difference between the net amount of the remaining indebtedness of the homeowner under the mortgage and the amount recovered by the mortgagee from—
- (A) the net sales proceeds from the dwelling that are subject to the mortgage (based upon the amount of the accumulated equity selected by the mortgagor to be subject to the mortgage, as agreed upon by the mortgagor and mortgagee); or
- (B) the insurance benefits paid pursuant to subsection (i)(1)(C) of this section;
- (8) contain such terms and provisions with respect to insurance, repairs, alterations, payment of taxes, default reserve, delinquency charges, foreclosure proceedings, anticipation of maturity, additional and secondary liens, and other matters as the Secretary may prescribe;
- (9) provide for future payments to the mortgagor based on accumulated equity (minus any applicable fees and charges), according to the method that the mortgagor shall select from among the methods under this paragraph, by payment of the amount—
- (A) based upon a line of credit;
- (B) on a monthly basis over a term specified by the mortgagor;
- (C) on a monthly basis over a term specified by the mortgagor and based upon a line of credit;
- (D) on a monthly basis over the tenure of the mortgagor;
- (E) on a monthly basis over the tenure of the mortgagor and based upon a line of credit; or
- (F) on any other basis that the Secretary considers appropriate;
- (10) provide that the mortgagor may convert the method of payment under paragraph (9) to any other method during the term of the mortgage, except that in the case of a fixed rate mortgage, the Secretary may, by regulation, limit such convertibility; and
- (11) have been made with such restrictions as the Secretary determines to be appropriate to ensure that the mortgagor does not fund any unnecessary or excessive costs for obtaining the mortgage, including any costs of estate planning, financial advice, or other related services.
- (e) Disclosures by mortgagee**

The Secretary shall require each mortgagee of a mortgage insured under this section to make available to the homeowner—

- (1) at the time of the loan application, a written list of the names and addresses of third-party information sources who are approved by the Secretary as responsible and able to provide the information required by subsection (f) of this section;
- (2) at least 10 days prior to loan closing, a statement informing the homeowner that the liability of the homeowner under the mortgage is limited and explaining the homeowner's rights, obligations, and remedies with respect to temporary absences from the home, late payments, and payment default by the lender, all conditions requiring satisfaction of the loan obligation, and any other information that the Secretary may require;
- (3) on an annual basis (but not later than January 31 of each year), a statement summarizing the total principal amount paid to the homeowner under the loan secured by the mortgage, the total amount of deferred interest added to the principal, and the outstanding loan balance at the end of the preceding year; and
- (4) prior to loan closing, a statement of the projected total cost of the mortgage to the homeowner based on the projected total future loan balance (such cost expressed as a single average annual interest rate for at least 2 different appreciation rates for the term of the mortgage) for not less than 2 projected loan terms, as the Secretary shall determine, which shall include—
 - (A) the cost for a short-term mortgage; and
 - (B) the cost for a loan term equaling the actuarial life expectancy of the mortgagor.

(f) Information services for mortgagors

The Secretary shall provide or cause to be provided by entities other than the lender the information required in subsection (d)(2)(B) of this section. Such information shall be discussed with the mortgagor and shall include—

- (1) options other than a home equity conversion mortgage that are available to the homeowner, including other housing, social service, health, and financial options;
- (2) other home equity conversion options that are or may become available to the homeowner, such as sale-leaseback financing, deferred payment loans, and property tax deferral;
- (3) the financial implications of entering into a home equity conversion mortgage;
- (4) a disclosure that a home equity conversion mortgage may have tax consequences, affect eligibility for assistance under Federal and State programs, and have an impact on the estate and heirs of the homeowner; and
- (5) any other information that the Secretary may require.

The Secretary shall consult with consumer groups, industry representatives, representatives of counseling organizations, and other interested parties to identify

alternative approaches to providing consumer information required by this subsection that may be feasible and desirable for home equity conversion mortgages insured under this section and other types of reverse mortgages. The Secretary may, in lieu of providing the consumer education required by this subsection, adopt alternative approaches to consumer education that may be developed as a result of such consultations, but only if the alternative approaches provide all of the information specified in this subsection.

(g) Limitation on insurance authority

The aggregate number of mortgages insured under this section may not exceed 275,000. In no case may the benefits of insurance under this section exceed the maximum dollar amount established under section 1709 (b)(2) of this title for 1-family residences in the area in which the dwelling subject to the mortgage under this section is located.

(h) Administrative authority

The Secretary may—

- (1)** enter into such contracts and agreements with Federal, State, and local agencies, public and private entities, and such other persons as the Secretary determines to be necessary or desirable to carry out the purposes of this section; and
- (2)** make such investigations and studies of data, and publish and distribute such reports, as the Secretary determines to be appropriate.

(i) Protection of homeowner and lender

(1) Notwithstanding any other provision of law, and in order to further the purposes of the program authorized in this section, the Secretary shall take any action necessary—

(A) to provide any mortgagor under this section with funds to which the mortgagor is entitled under the insured mortgage or ancillary contracts but that the mortgagor has not received because of the default of the party responsible for payment;

(B) to obtain repayment of disbursements provided under subparagraph (A) from any source; and

(C) to provide any mortgagee under this section with funds not to exceed the limitations in subsection (g) of this section to which the mortgagee is entitled under the terms of the insured mortgage or ancillary contracts authorized in this section.

(2) Actions under paragraph (1) may include—

(A) disbursing funds to the mortgagor or mortgagee from the General Insurance Fund;

- (B) accepting an assignment of the insured mortgage notwithstanding that the mortgagor is not in default under its terms, and calculating the amount and making the payment of the insurance claim on such assigned mortgage;
- (C) requiring a subordinate mortgage from the mortgagor at any time in order to secure repayments of any funds advanced or to be advanced to the mortgagor;
- (D) requiring a subrogation to the Secretary of the rights of any parties to the transaction against any defaulting parties; and
- (E) imposing premium charges.

(j) Safeguard to prevent displacement of homeowner

The Secretary may not insure a home equity conversion mortgage under this section unless such mortgage provides that the homeowner's obligation to satisfy the loan obligation is deferred until the homeowner's death, the sale of the home, or the occurrence of other events specified in regulations of the Secretary. For purposes of this subsection, the term "homeowner" includes the spouse of a homeowner. Section 1647 (b) of title 15) and any implementing regulations issued by the Board of Governors of the Federal Reserve System shall not apply to a mortgage insured under this section.

(k) Insurance authority for refinancings

(1) In general

The Secretary may, upon application by a mortgagee, insure under this subsection any mortgage given to refinance an existing home equity conversion mortgage insured under this section.

(2) Anti-churning disclosure

The Secretary shall, by regulation, require that the mortgagee of a mortgage insured under this subsection, provide to the mortgagor, within an appropriate time period and in a manner established in such regulations, a good faith estimate of:

- (A) the total cost of the refinancing; and
- (B) the increase in the mortgagor's principal limit as measured by the estimated initial principal limit on the mortgage to be insured under this subsection less the current principal limit on the home equity conversion mortgage that is being refinanced and insured under this subsection.

(3) Waiver of counseling requirement

The mortgagor under a mortgage insured under this subsection may waive the applicability, with respect to such mortgage, of the requirements under subsection (d)(2)(B) of this section (relating to third party counseling), but only if—

- (A) the mortgagor has received the disclosure required under paragraph (2);

(B) the increase in the principal limit described in paragraph (2) exceeds the amount of the total cost of refinancing (as described in such paragraph) by an amount to be determined by the Secretary; and

(C) the time between the closing of the original home equity conversion mortgage that is refinanced through the mortgage insured under this subsection and the application for a refinancing mortgage insured under this subsection does not exceed 5 years.

(4) Credit for premiums paid

Notwithstanding section 1709 (c)(2)(A) of this title, the Secretary may reduce the amount of the single premium payment otherwise collected under such section at the time of the insurance of a mortgage refinanced and insured under this subsection. The amount of the single premium for mortgages refinanced under this subsection shall be determined by the Secretary based on the actuarial study required under paragraph (5).

(5) Actuarial study

Not later than 180 days after December 27, 2000, the Secretary shall conduct an actuarial analysis to determine the adequacy of the insurance premiums collected under the program under this subsection with respect to—

(A) a reduction in the single premium payment collected at the time of the insurance of a mortgage refinanced and insured under this subsection;

(B) the establishment of a single national limit on the benefits of insurance under subsection (g) of this section (relating to limitation on insurance authority); and

(C) the combined effect of reduced insurance premiums and a single national limitation on insurance authority.

(6) Fees

The Secretary may establish a limit on the origination fee that may be charged to a mortgagor under a mortgage insured under this subsection, except that such limitation shall provide that the origination fee may be fully financed with the mortgage and shall include any fees paid to correspondent mortgagees approved by the Secretary.

(I) Waiver of up-front premiums for mortgages to fund long-term care insurance

(1) In general

In the case of any mortgage insured under this section under which the total amount (except as provided in paragraph (2)) of all future payments described in subsection (b)(3) of this section will be used only for costs of a qualified long-term care insurance contract that covers the mortgagor or members of the household residing in the property that is subject to the mortgage, notwithstanding section

[1709 \(c\)\(2\)](#) of this title, the Secretary shall not charge or collect the single premium payment otherwise required under subparagraph (A) of such section to be paid at the time of insurance.

(2) Authority to refinance existing mortgage and finance closing costs

A mortgage described in paragraph (1) may provide financing of amounts that are used to satisfy outstanding mortgage obligations (in accordance with such limitations as the Secretary shall prescribe) and any amounts used for initial service charges, appraisal, inspection, and other fees (as approved by the Secretary) in connection with such mortgage, and the amount of future payments described in subsection (b)(3) of this section under the mortgage shall be reduced accordingly.

(3) Definition

For purposes of this subsection, the term “qualified long-term care insurance contract” has the meaning given such term in section [7702B](#) of title [26](#), except that such contract shall also meet the requirements of—

(A) sections [9](#) (relating to disclosure), [24](#) (relating to suitability), and [26](#) (relating to contingent nonforfeiture) of the long-term care insurance model regulation promulgated by the National Association of Insurance Commissioners (as adopted as of September 2000); and

(B) section [8](#) (relating to contingent nonforfeiture) of the long-term care insurance model Act promulgated by the National Association of Insurance Commissioners (as adopted as of September 2000).

(m) Funding for counseling and consumer education and outreach

Of any amounts made available for any of fiscal years 2000 through 2003 for housing counseling under section [1701x](#) of this title, up to a total of \$1,000,000 shall be available to the Secretary in each such fiscal year, in such amounts as the Secretary determines appropriate, for the following purposes in connection with home equity conversion mortgages insured under this section:

(1) Counseling

For housing counseling authorized by section [1701x](#) of this title.

(2) Consumer education

For transfer to the departmental salaries and expenses account for consumer education and outreach activities.

MODEL HOME EQUITY CONVERSION LOAN AGREEMENT

THIS AGREEMENT is made this _____ day of _____,
20____ among _____
("Borrower") _____
("Lender") and the Secretary of Housing and Urban Development ("Secretary").

Article 1 - Definitions

1.1. Loan Advances means all funds advanced from or charged to Borrower's account under conditions set forth in this Loan Agreement, whether or not actually paid to Borrower.

1.2. Loan Documents means the Note, Second Note, Security Instrument and Second Security Instrument.

1.3. Maximum Claim Amount means the lesser of the appraised value of the Property or the maximum dollar amount for an area established by the Secretary for a one-family residence under section 203(b)(2) of the National Housing Act(as adjusted where applicable under section 214 of the National Housing Act).

1.4. Note means the promissory note signed by Borrower together with this Loan Agreement and given to Lender to evidence Borrower's promise to repay, with interest, Loan Advances by Lender or Lender's assignees.

1.5. Principal or Principal Balance means the sum of all Loan Advances made as of a particular date, including interest and mortgage insurance premiums.

1.6. Principal Limit means the amount indicated on the attached payment plan (Exhibit 1) when this Loan Agreement is executed, and increases each month for the life of the loan at a rate equal to one-twelfth of the mortgage interest rate in effect at that time, plus one-twelfth of one-half of one percent per annum. The Principal Limit is calculated by using factors supplied by the Secretary, which take into account the age of the youngest Borrower, the mortgage interest rate, and the maximum claim amount.

1.7. Principal Residence means the dwelling where the Borrower maintains his or her permanent place of abode, and typically spends the majority of the calendar year. A person may have only one Principal Residence at any one time. The Property shall be considered to be the Principal Residence of any borrower who is temporarily or permanently in a health care institution as long as the Property is the Principal Residence of at least one other Borrower who is not in a health care institution.

1.8. Property means Borrower's property identified in the Security Instrument.

1.9. Second Note means the promissory note signed by Borrower together with this Loan Agreement and given to the Secretary to evidence Borrower's promise to repay, with interest, Loan Advances by the Secretary secured by the Second Security Instrument.

1.10. Second Security Instrument means the mortgage, deed of trust, security deed or other security instrument which is signed by Borrower together with this Loan Agreement, and which secures the Second Note.

1.11. Security Instrument means the mortgage, deed of trust, security deed or other security instrument which is signed by Borrower together with the Loan Agreement and which secures the Note.

Article 2 - Loan Advances

2.1. General. Lender agrees to make Loan Advances under the conditions set forth in this Loan Agreement in consideration of the Note and Security Instrument given by Borrower on the same date as this Loan Agreement.

2.2. Initial Advances.

2.2.1. Loan Advances shall be used by Lender to pay, or reimburse Borrower for, closing costs listed in the Schedule of Closing Costs (Exhibit 2) attached to and made a part of this Loan Agreement, except that Loan Advances will only be used to pay origination fees in an amount not exceeding the greater of \$2,000 or two percent of the maximum claim amount on the reverse mortgage.

2.2.2. Loan Advances shall be used by Lender to discharge the liens on the Property listed in the Schedule of Liens (Exhibit 2) attached to and made a part of this Loan Agreement.

2.2.3. Lender shall pay an initial Loan Advance to Borrower in the amount indicated on the attached payment plan (Exhibit 1).

2.2.4. Initial advances required by this Section 2.2 shall be made on the first business day of the month following the loan closing date. However, because Lender must comply with the provisions of 12 CFR Part 226 (Truth in Lending) governing Borrower's right of rescission, if the rescission period has not expired by the first business day of the month following the loan closing date, initial advances will not be made until the first business day of the second month following the loan closing date.

2.2.5. Lender shall advance the amounts required for the escrows set forth below.

2.3. Escrows

2.3.1. Lender shall escrow from the Principal Limit the amount indicated on the attached payment plan (Exhibit 1) for repairs to be made in accordance with a Repair Rider attached to and made part of this Loan Agreement (Exhibit 3).

2.3.2. Lender shall escrow from the Principal Limit the amount indicated on the attached payment plan (Exhibit 1) to be applied to payments due for first year property charges consisting of taxes, hazard insurance, ground rents and assessments.

2.3.3. These escrowed amounts shall incur interest from the time the Lender deposits the funds into an escrow account.

2.4. Servicing Fee. Lender shall allocate from the Principal Limit the amount shown as the Servicing Fee on the attached payment plan (Exhibit 1). Lender shall apply this amount to a fixed monthly charge for servicing activities of Lender or its servicer. Such servicing activities are necessary to protect Lender's interest in the Property. No amount of the servicing fee is available to the Borrower for any purpose, except to pay for loan servicing. The amounts for each monthly servicing fee shall be disbursed from the servicing fee allocation on the first business day of each month when monthly payments are paid to Borrower and shall not bear interest until disbursed by the Lender.

2.5. Charges and Fees. Borrower shall pay to Lender reasonable and customary charges and fees as permitted under 24 CFR 206.207(a). Such amounts shall be considered Loan Advances when actually disbursed by Lender.

2.6. Monthly Payments.

2.6.1. Loan Advances paid directly to Borrower shall be made in equal monthly payments if requested by Borrower.

2.6.2. Monthly payments shall be calculated for either the term payment plan or the tenure payment plan, as requested by Borrower.

2.6.3. Monthly payments under the term payment plan are made only during a term chosen by Borrower and shall be calculated so that the sum of (i) or (ii) added to (iii), (iv), and (v) shall be equal to or less than the Principal Limit at the end of the term:

- (i) Initial Advances under Section 2.2.(which include the escrows under Section 2.3.), plus any servicing fee allocated under Section 2.4., or
- (ii) The Principal Balance at the time of a change in payments under

Sections 2.7. and 2.8. plus any remaining servicing fee under Section 2.4., and

- (iii) All monthly payments due through the payment term, including funds withheld for payment of property charges under Section 2.9., and
- (iv) All mortgage insurance premiums, or monthly charges due to the Secretary in lieu of mortgage insurance premiums, which are due through the payment term (Section 2.12.), and
- (v) All interest through the payment term.

2.6.4. Monthly payments under the tenure payment plan shall be calculated as in Subsection 2.6.3. as if there were a payment term with the number of months in the term equal to the sum of 100 minus the age of the youngest Borrower multiplied by 12, but payments shall continue until the loan becomes due and payable as provided in the Loan Documents.

2.6.5. Monthly payments shall be paid to Borrower on the first business day of each month.

2.6.6. If Borrower has requested monthly payments, payments shall be indicated on the attached payment plan (Exhibit 1). The payment plan may be changed by Borrower in accordance with Section 2.7., and Lender can change the payment plan in accordance with Sections 2.8 and 2.9.

2.6.7. If Lender fails to make Loan Advances as required by the Loan Documents and if Lenders fails to mail or electronically transfer such Loan Advances within 30 days after notification from the borrower, Lender shall forfeit all principal and interest under the Note. Such forfeiture does not apply if the first Security Instrument and Note are subsequently assigned to the Secretary.

2.7. Change in Payments Generally.

2.7.1. Whenever the Principal Balance of the loan is less than the Principal Limit, Borrower may change from any payment plan allowable under this Loan Agreement to another.

2.7.2. If Borrower requests that monthly payments be made after a change in payment plan, Lender shall recalculate future monthly payments in accordance with Sections 2.6.3. or 2.6.4.

2.7.3. Lender may charge a fee not to exceed an amount determined by the Secretary whenever payments are recalculated, and in any other circumstances in which Borrower is required to sign a form acknowledging a change in payment plan as provided in Section 2.7.5

2.7.4. Loan Advances under a new payment plan shall be paid to Borrower in the same manner and within the time period required under Sections 2.6.

2.7.5. Changes in the payment plan must be acknowledged by Borrower by signing a form containing the same information as the attached payment plan (Exhibit 1). Lender shall provide a copy of the completed form to Borrower.

2.8. Change in Payments Due to Initial Repairs.

2.8.1. If initial repairs after closing, made in accordance with the Repair Rider, are completed without using all of the repair escrow, Lender shall inform Borrower of the completion and the remaining amount in the escrow shall be refunded to the Borrower, or credited to the principal balance, at the option of the Borrower.

2.8.2. If initial repairs after closing, made in accordance with the Repair Rider, cannot be fully funded from the repair escrow, additional Loan Advances to complete repairs shall be made and future monthly payments shall be recalculated. Additional Loan Advances shall be made by Lender and disbursed on the first business day of the month.

2.8.3. If initial repairs are not completed when required by the Repair Rider, Borrower shall not request and Lender shall not make any further payments, except as needed to pay for repairs required by the Repair Rider and mandatory Loan Advances under Section 4.5. In order to complete the required repairs, payments shall be made first from the escrow, and then in the manner provided under Section 2.15.

2.9. Payment of Property Charges.

2.9.1. Borrower has elected to require Lender to use Loan Advances to pay property charges consisting of taxes, hazard insurance premiums, ground rents and special assessments if indicated on the attached payment plan (Exhibit 1). Borrower may change this election by notifying Lender and at that time Lender shall pay to Borrower any amounts withheld from the Loan Advances to pay property charges.

2.9.2. If Borrower has made the election under Section 2.9.1 and Borrower is receiving monthly payments, Lender shall withhold amounts from each monthly payment and use the amounts withheld to make timely payments of property charges with such charges to be paid with Loan Advances on the first business day of the month prior to the due date. The amounts withheld shall be calculated as provided in Section 2.9.3. Amounts

withheld from monthly payments shall not be treated as Loan Advances and shall not bear interest except to the extent actually disbursed by Lender.

2.9.3. Lender shall withhold from each monthly payment an amount to pay (a) taxes and special assessments levied or to be levied against the Property, (b) leasehold payments or ground rents on the Property, and (c) premiums for fire, flood and other hazard insurance required by the Security Instrument. Each monthly withholding for items (a), (b) and (c) shall equal one-twelfth of the annual amounts, as reasonably estimated by Lender. The full annual amount for each item shall be paid by Lender on the first business day of the month prior to the due date. Lender shall add the amounts for items (a), (b) and (c) to the Principal Balance when paid. If at any time the withholding for item (a), (b), or (c) exceeds the amount of actual property charges, Lender shall pay the excess withholding to Borrower and add it to the Principal Balance. If the total of the withholding for item (a), (b), or (c) is insufficient to pay the item when due, the amount necessary to make up the deficiency on or before the date the item becomes due shall be paid as a Loan Advance in the manner provided under Section 2.15.

2.9.4. If Borrower fails to pay the property charges in a timely manner, and has not elected to have Lender make the payments, Lender shall pay the property charges as a Loan Advance as required under Section 2.15. If a pattern of missed payments occurs, Lender may establish procedures to pay the property charges from Borrower's funds as if Borrower elected to have Lender pay the property charges.

2.9.5. Lender shall immediately notify any Borrower who has made the election under Section 2.9.1. whenever Lender determines that amounts available from monthly payments will be insufficient to pay property charges.

2.10. Insurance and Condemnation Proceeds. If insurance or condemnation proceeds are paid to Lender, the Principal Balance shall be reduced by the amount of the proceeds not applied to restoration or repair of the damaged Property and the available loan funds shall be recalculated. At the same time, the Principal Limit also shall be reduced by the amount of the proceeds applied to reduce the Principal Balance. The application of such proceeds in accordance with this paragraph shall be subject to any limitation imposed under applicable law or be held in escrow to be so applied when permissible under applicable law.

2.11. Interest

2.11.1. Interest shall be calculated as provided in the Loan Documents.

2.11.2. Interest shall accrue daily and be added to the Principal Balance at the end of each month.

2.12. Mortgage Insurance Premium (MIP); Monthly Charge.

2.12.1. Monthly MIP shall be calculated as provided in 24 CFR Part 206. If the Security Instrument is held by the Secretary or if the Secretary makes Loan Advances secured by the Second Security Instrument, a monthly charge shall be due to the Secretary and shall be calculated in the same manner as MIP.

2.12.2. The full amount of monthly MIP or monthly charge, including any portion of the MIP retained by a Lender under 24 CFR 206.109, shall be considered to be a Loan Advance to Borrower on the first business day of the month. In the event that the Note becomes due and payable or the Note is prepaid in full after the first business day of the month, Lender may add the accrued MIP to the Principal Balance or the Secretary may add the accrued monthly charge to the Principal Balance.

2.13. Manner of Payment. For purposes of this Section "Borrower" shall not include any person who signed this Loan Agreement but who has a Principal Residence different from the Property. Only a Borrower has a right to receive Loan Advances. Borrowers shall choose to receive Loan Advances by either electronic funds transfer to a bank account designated by all Borrowers or by check mailed to an address designated by all Borrowers, except where all Borrowers agree that payment should be made directly to a third party for the benefit of the Borrowers. Borrowers may change the manner of payment by notifying Lender.

2.14. Protection of Property.

2.14.1. If Borrower is in default under the Security Instrument, then Lender may make reasonable expenditures to protect and preserve the Property and these expenditures will be considered Loan Advances as required under Section 2.15.

2.14.2. If Borrower fails to pay governmental or municipal charges, fines or impositions that are not included in Section 2.9. or if there is a legal proceeding that may significantly affect Lender's rights in the Property (such as a proceeding in bankruptcy, for condemnation or to enforce laws or regulations), then Lender may do and pay whatever is necessary to protect the value of the Property and Lender's rights in the Property. These expenditures will be considered Loan Advances as required under Section 2.15.

2.15. Unscheduled Payments. Loan Advances made pursuant to Sections 2.5., 2.8.2., 2.8.3., 2.9.3., 2.9.4., and 2.14. shall require a recalculation of monthly payments in accordance with Section 2.6.3 or 2.6.4.

Article 3 - Late Charge

3.1. Amount Due. Lender shall pay a late charge to Borrower for any late payment. If Lender does not mail or electronically transfer a scheduled monthly payment to Borrower on the first business day of the month, the late charge shall be 10 percent of the entire amount that should have been paid to the Borrower for that month. For each additional day that Lender fails to make payment, Lender shall pay interest on the late payment at the interest rate stated in the Loan Documents. If the Loan Documents provide for an adjustable interest rate, the rate in effect when the late charge first accrues shall be used. In no event shall the total charge and interest exceed five hundred dollars. Any late charge shall be paid from Lender's funds and shall not be added to the unpaid Principal Balance.

3.2. Waiver. The Secretary may waive a late charge where the Secretary determines that the late payment resulted from circumstances beyond Lender's control and that no act or omission of Lender contributed to the late payment. At the time Lender requests a waiver, Lender shall inform Borrower that a waiver of late charge has been requested from the Secretary and that the late charge will be sent to Borrower if the waiver is denied. If the Secretary denies the waiver, Lender shall pay to Borrower the late charge and interest that accrued from the date the payment was late until the date the waiver was requested.

Article 4 - Termination of Lender's Obligation to Make Loan Advances

4.1. Loan Due and Payable. Lender shall have no obligation to make Loan Advances if Lender has notified Borrower that immediate payment in full to Lender is required under one or more of the Loan Documents unless and until the notice is rescinded by Lender.

4.2. Loan Advances by Secretary. If the Security Instrument has been assigned to the Secretary or the Secretary notifies Lender and Borrower that Loan Advances are secured by the Second Security Instrument, Lender shall have no further obligation to make Loan Advances under this Loan Agreement, unless the Secretary accepts later reimbursement by the Lender for all Loan Advances made, earned or disbursed by the Secretary. The Secretary may establish procedures for handling requests for payments and changes in payment plans during the interval between Lender's notification of intent to assign the Security Instrument to the Secretary and completion of the assignment. Borrower shall be informed of such procedures by Lender and/or the Secretary, and Borrower shall comply with such procedures.

4.3. Lien Status Jeopardized. Lender shall have no obligation to make further Loan Advances if the Lender or the Secretary determines that the lien status of the Security Instrument or the Second Security Instrument is jeopardized under State laws as described in Paragraph 12(a) of the Security Instrument or Second Security Instrument and the lien status is not extended in accordance with Paragraph 12(a).

4.4. Bankruptcy. Lender shall have no obligation to make further Loan Advances on or following the date that a petition for bankruptcy of Borrower is filed.

4.5. Mandatory Loan Advances. Notwithstanding anything in Sections 4.1. through 4.4., all Loan Advances under Sections 2.9 (property charges), 2.11. (interest), 2.12. (MIP or monthly charge), 2.14. (protection of Property) or 2.4. (servicing fee) shall be considered mandatory Loan Advances by Lender.

4.6. Prepayment in Full. Lender shall not make Loan Advances if Borrower has paid the Note in full (or the Second Note, if the Secretary has assumed the Lender's rights and obligations under Article 5).

Article 5 - HUD Obligation

If the Lender has no further obligation to make payments to Borrower because of Section 4.2., the Secretary shall assume the rights and obligations of Lender under this Loan Agreement, except the Secretary shall not assume any obligation of paying flood, fire and other hazard insurance from Loan Advances. If the Secretary makes Loan Advances to Borrower under the Second Security Instrument, the portion of the Principal Limit available for Loan Advances shall be the difference between the current Principal Limit and the combined Principal Balances on the Security Instrument, less accrued interest, and the Second Security Instrument.

Article 6 - Miscellaneous

6.1. Forbearance Not a Waiver. Any forbearance by Lender in exercising any right or remedy shall not be a waiver of or preclude the exercise of any right or remedy.

6.2. Successors and Assigns Bound; Joint and Several Liability; Co-Signers. The covenants and agreements of this Loan Agreement shall bind and benefit the successors and assigns of Lender. An assignment made in accordance with the regulations of the Secretary shall fully relieve the Lender of its obligations under this Loan Agreement. Borrower may not assign any rights or obligations under this Loan Agreement. Borrower's covenants and agreements shall be joint and several.

6.3. Notices. Any notice to Borrower provided for in this Loan Agreement shall be given by delivering it or by mailing it by first class mail unless applicable law requires use of another method. The notice shall be directed to the property address shown in the Security Instrument or any other address all Borrowers jointly designate. Any notice to Lender shall be given by first class mail to Lender's address stated herein or any address Lender designates by notice to Borrower. Any notice to the Secretary shall be given by first class mail to the HUD Homeownership Office with jurisdiction over the Property or any other place designated by the Secretary. Any notice provided for in this Loan Agreement shall be deemed to have been given to Borrower, Lender or the Secretary when given as provided in this Section.

6.4. Governing Law; Severability. This Loan Agreement shall be governed by Federal law and the law of the jurisdiction in which the Property is located. In the event that any provision or clause of this Loan Agreement conflicts with applicable law, such conflict shall not affect other provisions of this Loan Agreement which can be given effect without the conflicting provision. To this end the provisions of this Loan Agreement are declared to be severable.

6.5. Copies. Lender, Borrower and the Secretary shall each receive one original executed copy of this Loan Agreement when signed by the Secretary.

6.6. When Agreement Becomes Binding. This Loan Agreement shall bind Lender and Borrower when both Lender and Borrower have signed, whether or not the Secretary signs this Loan Agreement. This Loan Agreement shall bind the Secretary only when and if the Secretary has signed and a Mortgage Insurance Certificate is issued for the Security Instrument.

BY SIGNING BELOW the parties accept and agree to the terms contained in this Loan Agreement and the exhibits.

(SEAL)

Borrower

(SEAL)

Borrower

(Name of Lender)

By: _____ (SEAL)

Secretary of Housing

and Urban

Development

By: _____ (SEAL)

Exhibit 1
[Payment Plan]

Exhibit 2
Schedule of Closing Costs

Item Amount

Schedule of Liens

Item Amount

Exhibit 3
[Repair Rider]

美國聯邦住房管理局，房屋淨值轉換貸款契約書範本，網址：<http://portal.hud.gov/fha/reference/ml2000/00-39ATT1.doc> 檢索日：民國98年9月3日。

FannieMae. Residential Loan Application for Reverse Mortgages

This application is designed to be completed by the applicant(s) with the lender's assistance. Applicants should complete this form as "Borrower" or "Co-Borrower", as applicable. Co-Borrower information must be provided for a person other than the Borrower (including the Borrower's spouse) who ☐ is a co-owner of the real property that will secure the loan, or ☐ has or could have community property rights pursuant to state law in the real property that will secure the loan.

If this is an application for joint credit, Borrower and Co-Borrower each agree that we intend to apply for joint credit (sign below):

Borrower

Co-Borrower

I. Type of Mortgage and Terms of Loan

Mortgage Applied for:	FHA Case No. (HECM):	Lender Case No.:
<input type="checkbox"/> FHA Traditional HECM* <input type="checkbox"/> FHA Refinance HECM* <input type="checkbox"/> FHA Purchase HECM* \$ _____ Sales Contract Price \$ _____ Land Installment _____ Contract Price \$ _____ Borrower's Investment _____ Other _____ (specify) _____	Loan Payment Plans: <input type="checkbox"/> Line of Credit <input type="checkbox"/> Term <input type="checkbox"/> Modified Term <input type="checkbox"/> Tenure <input type="checkbox"/> Modified Tenure <input type="checkbox"/> Undecided	Purpose of Loan: (Check all that apply) <input type="checkbox"/> Additional Income <input type="checkbox"/> Home Improvements <input type="checkbox"/> Payment of Taxes <input type="checkbox"/> Payment of Insurance <input type="checkbox"/> Leisure <input type="checkbox"/> Medical <input type="checkbox"/> Extinguish Forward Mortgage <input type="checkbox"/> Other _____ (Specify) _____
*Complete HUD/VA Addendum HUD 92900-A Features (Check the applicable boxes): Special Loan Features <input type="checkbox"/> Equity Share <input type="checkbox"/> Other (specify) _____ Index Type: <input type="checkbox"/> LIBOR <input type="checkbox"/> Other (specify) _____ ARM Type: <input type="checkbox"/> Monthly <input type="checkbox"/> Annual Fixed Rate Type: <input type="checkbox"/> Open End <input type="checkbox"/> Closed End Other: <input type="checkbox"/> Explain _____		\$ _____ Loan Origination Fee

II. Primary Residence Property Information

Subject Property Address (street, city, state, county, and ZIP code):

Legal Description of Subject Property (attach description if necessary):

Property Title is Held in These Names (please list all names on property title):

No. of Units:	Year Built:	Estimate of Appraised Value:
Residence Type:	<input type="checkbox"/> Primary Residence <input type="checkbox"/> Investment Property	
Property Title Held As:	<input type="checkbox"/> Fee Simple <input type="checkbox"/> Life Estate <input type="checkbox"/> Leasehold	<input type="checkbox"/> Leasehold Expiration Date

Check if title is also held as: _____ *Inter Vivos* (Living) Trust ☐ Irrevocable Trust

_____ Revocable Trust

Manner in which title is held: _____

III. Borrower Information

Borrower's Name (include Jr. or Sr., if applicable):		Co-Borrower's Name (include Jr. or Sr., if applicable):	
Social Security Number:	DOB (MM/DD/YYYY):	Social Security Number:	DOB (MM/DD/YYYY):
Monthly Income: \$		Monthly Income: \$	
Real Estate Assets: \$		Real Estate Assets: \$	
Available Assets: \$		Available Assets: \$	
Home Phone (include area code):		Home Phone (include area code):	
Years of Residence at Present Address:		Years of Residence at Present Address:	
Mailing Address, if different from Subject Property Address:		Mailing Address, if different from Subject Property Address:	
Marital Status: <input type="checkbox"/> Married <input type="checkbox"/> Separated		Marital Status: <input type="checkbox"/> Married <input type="checkbox"/> Separated	
<input type="checkbox"/> Unmarried (includes single, divorced, widowed)		<input type="checkbox"/> Unmarried (includes single, divorced, widowed)	
Alternative Contact Person (name, address, phone):		Alternative Contact Person (name, address, phone):	

IV. Liens Against The Property

List the creditor's name, address, and account number for all liens against the property.

NOTE: This section should not be used to list all personal liabilities, only liens against the primary residence. For example, federal or state real estate liens, judgment liens, mechanics liens, and second mortgages should be listed.

Name of Creditor	Address of Creditor	Unpaid Balance
		\$
Account Number		
Name of Creditor	Address of Creditor	Unpaid Balance
		\$
Account Number		
Name of Creditor	Address of Creditor	Unpaid Balance
		\$
Account Number		
Total Liens to be paid:		\$

V. Total Non-Real Estate Debts

Total Amount of Non-Real Estate Debts: \$

VI. Declarations

If you answer "Yes" to any questions a through j, please use continuation section (page 5) for explanation.

	Borrower		Co-Borrower	
	Yes	No	Yes	No
a. Are there any outstanding judgments against you?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b. Have you filed for any bankruptcy that has not been resolved?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c. Are you a party to a lawsuit?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d. Are you presently delinquent or in default on any federal debt or any other loan, mortgage, financial obligation, bond, or loan guarantee? (If "Yes," give details, including date, name and address of lender, FHA or VA Case number (if applicable), and reason for delinquency/default)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
e. Do you intend to occupy the property as your primary residence?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
f. Are you a co-maker or endorser on a note?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
g. Are you a U.S. citizen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
h. Are you a lawful permanent resident alien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
i. Were you required to bring money to closing? If yes, did you borrow the money?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
j. Do you intend to use the reverse mortgage to purchase or invest in financial products such as insurance, mutual funds or annuities? If yes, provide name of financial product and cost to purchase or invest below: <i>Example: long-term care insurance \$10,000</i> _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
k. Do you have an existing FHA insured loan? If "yes" provide property address, account number, name of creditor, amount of mortgages and liens, and unpaid loan balance below.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Property Address (enter S if sold, PS if pending sale, or R if rental being held for income)	Account Number	Name of Creditor	Amount of Mortgages & Liens	Unpaid Loan Balance
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____

VII. Acknowledgment and Agreement

Each of the undersigned specifically represents to Lender and Lender's actual or potential agents, brokers, processors, attorneys, insurers, servicers, successors, and assigns and agrees and acknowledges that: (1) the information provided in this application is true and correct as of the date set forth opposite my signature and that any intentional or negligent misrepresentation of this information contained in this application may result in civil liability, including monetary damages, to any person who may suffer any loss due to reliance upon any misrepresentation that I have made on this application, and/or in criminal penalties including, but not limited to, fine or imprisonment or both under the provisions of Title 18, United States Code, sec. 1001, et seq.; (2) the loan requested pursuant to this application (the "Loan") will be secured by a mortgage or deed of trust on the property described in this application; (3) the property will not be used for any illegal or prohibited purpose or use; (4) all statements made in this application are made for the purpose of obtaining a residential mortgage loan; (5) the property will be occupied as indicated in this application; (6) the Lender, its servicers, successors, or assigns may retain the original and/or an electronic record of this application, whether or not the Loan is approved; (7) the Lender and its agents, brokers, insurers, servicers, successors, and assigns may continuously rely on the information contained in the application, and I am obligated to amend and/or supplement the information provided in this application if any of the material facts that I have represented in this application should change prior to closing the Loan; (8) ownership of the Loan and/or administration of the Loan account may be transferred with such notice as may be required by law; and (9) neither Lender nor its agents, brokers, insurers, servicers, successors, or assigns has made any representation or warranty, express or implied, to me regarding the property or the condition or value of the property.

Acknowledgment: Each of the undersigned hereby acknowledges that any owner of the Loan, its servicers, successors, and assigns, may verify or re-verify any information contained in this application or obtain any information or data relating to the Loan, for any legitimate business purpose through any source, including a source named in this application or a consumer reporting agency.

Certification: I/We certify that the information provided in this application is true and correct as of the date set forth opposite my/our signature(s) on this application and acknowledge my/our understanding that any intentional or negligent misrepresentation(s) of the information contained in this application may result in civil liability and/or criminal penalties including, but not limited to, fine or imprisonment or both under the provisions of Title 18, United State Code, Section 1001, et seq. and liability for monetary damages to the Lender, its agents, successors and assigns, insurers, and any other person who may suffer any loss due to reliance upon any misrepresentation which I/we have made on this application.

Borrower's Signature	Date	Co-Borrower's Signature	Date
X		X	

VIII. Information for Government Monitoring Purposes

The following information is requested by the federal government for certain types of loans related to a dwelling in order to monitor the Lender's compliance with equal credit opportunity, fair housing, and home mortgage disclosure laws. You are not required to furnish this information, but are encouraged to do so. The law provides that a lender may not discriminate either on the basis of this information, or on whether you choose to furnish it. If you furnish the information, please provide both ethnicity and race. For race, you may check more than one designation. If you do not furnish ethnicity, race, or sex, under federal regulations, this lender is required to note the information on the basis of visual observation or surname if you have made this application in person. If you do not wish to furnish the information, please check the box below. (Lender must review the above material to assure that the disclosures satisfy all requirements to which the Lender is subject under applicable state law for the particular type of loan applied for.)

BORROWER <input type="checkbox"/> I do not wish to furnish this information Ethnicity: <input type="checkbox"/> Hispanic or Latino <input type="checkbox"/> Not Hispanic or Latino Race: <input type="checkbox"/> American Indian or Alaska Native <input type="checkbox"/> Asian <input type="checkbox"/> Black or African American <input type="checkbox"/> Native Hawaiian or Other Pacific Islander <input type="checkbox"/> White Sex: <input type="checkbox"/> Female <input type="checkbox"/> Male	CO-BORROWER <input type="checkbox"/> I do not wish to furnish this information Ethnicity: <input type="checkbox"/> Hispanic or Latino <input type="checkbox"/> Not Hispanic or Latino Race: <input type="checkbox"/> American Indian or Alaska Native <input type="checkbox"/> Asian <input type="checkbox"/> Black or African American <input type="checkbox"/> Native Hawaiian or Other Pacific Islander <input type="checkbox"/> White Sex: <input type="checkbox"/> Female <input type="checkbox"/> Male
---	--

To be Completed by Loan Originator:

This information was provided:

- ☐ In a face-to-face interview
- ☐ In a telephone interview
- ☐ By the applicant and submitted by fax or mail
- ☐ By the applicant and submitted via e-mail or the Internet

Loan Originator's Signature X		Date
Loan Originator's Name (print or type)	Loan Originator Identifier	Loan Originator's Phone Number (including area code)
Loan Origination Company's Name	Loan Origination Company Identifier	Loan Origination Company's Address

NOTE: This information is covered by the Privacy Act. FHA insures reverse mortgages for one- to four-family units under various provisions of the Community Development Act of 1987, 42 U.S.C. 3543. The information contained on the loan application is collected to determine eligibility for the program. FHA requires persons applying for a HECM loan to furnish his or her Social Security Number (SSN). Giving your SSN is mandatory. Failure to provide the SSN will affect your eligibility in the program. Failure to provide any of the requested information may result in a delay or rejection of your request to obtain eligibility in the program. The information may be released to federal agencies, or when relevant, to civil, criminal, or regulatory investigations or prosecutions.

Public reporting burden for this collection of information is estimated to average one hour per response, including time for reviewing instructions, searching existing data sources, gathering and maintaining the data, and completing and reviewing the collection of information.

Continuation Section/Residential Loan Application for Reverse Mortgages		
Use this continuation section if you need more space to complete the Residential Loan Application. Mark B for Borrower or C for Co-Borrower.	Borrower:	Agency Case Number:
	Co-Borrower:	Lender Case Number:

I/We fully understand that it is a federal crime punishable by fine or imprisonment, or both, to knowingly make any false statements concerning any of the above facts as applicable under the provisions of Title 18, United States Code, Section 1001, et seq.			
Borrower's Signature	Date	Co-Borrower's Signature	Date
X		X	

Instructions for Completing the Residential Loan Application for Reverse Mortgages and Addendum

I. Instructions for Completing Form 1009

For the borrower's application, an FHA-insured reverse mortgage (Home Equity Conversion Mortgage or HECM), the lender must use the Residential Loan Application for Reverse Mortgages (Fannie Mae Form 1009).

Section I. Type of Mortgage And Terms Of Loan – Check the type of reverse mortgage for which application is being made: FHA HECM Traditional, FHA HECM Refinance, FHA HECM Purchase, or Other type of reverse mortgage. If Other is selected, the mortgage product must be specified. For FHA HECM Purchase, provide the sales contract price or land installment contract price and the borrower's investment. If HECM is selected, the HUD/VA Addendum (HUD 92900-A) must be completed and attached to the application.

FHA Case No. – If the mortgage applied for is a HECM, the FHA case number should be entered followed by the appropriate Section of the Act ADP Code for HECMs listed below:

	HUD-Processed	Direct Endorsement	ADP Code
Assignment/Fixed-rate	911	951	951
Assignment/Adjustable-rate	912	952	952
Shared Premium/Fixed Rate	913	953	953
Shared Premium/ARM	914	954	954
Shared Appreciation/Fixed Rate	915	955	955
Shared Appreciation/ARM	916	956	956
Condo (Fixed)	917	957	957
Condo (ARM)	918	958	958

Lender Case No. – Indicate the case number assigned by the lender. This case number can be any combination of letters and numbers, as determined by the lender.

Loan Payment Plans – Indicate the payment plan in which the applicant is interested. The applicant can change the payment plan selection at closing.

Purpose of Loan – Indicate the reason for obtaining a reverse mortgage. This information is collected for monitoring and statistical purposes only. Failure to provide this information will not affect your eligibility in the program.

Special Loan Features – Special loan features pertaining to specific reverse mortgage products must be detailed in the space provided.

Amortization Type – Indicate either fixed-rate or adjustable-rate (ARM) amortization. If ARM is selected, indicate if the adjustment will occur monthly or annually.

Section II. Primary Residence Property Information

Subject Property Address – The address of the applicant's primary residence – including the county name and the ZIP code – should be entered.

Legal Description of Subject Property – Enter the legal description of the property as shown on the title insurance commitment or survey. The legal description may be attached to the loan application if it is lengthy.

No. of Units – Enter the number of family units on the subject property.

For example, "1" would be used to indicate a single-family property. "2" would indicate a duplex, etc.

Year Built – Indicate the year the property was constructed.

Estimate of Appraised Value -Enter an estimate of the property value. (An exact valuation is not necessary as verification will occur during the property appraisal process.)

Residence Type – Primary residence must be checked. Check "primary residence" and "investment property" if applicant resides in a multi-unit property with rental tenants.

Property Title is Held in These Names – List names of all titleholders to the property.

Property Title Held As – Identify how the property rights are held: fee simple, life estate, or leasehold estate. If leasehold estate is selected, enter the expiration date of the lease. If title is also held as an *inter vivos* (living) trust, check the corresponding box. Check the applicable trust type, irrevocable or revocable.

Section III. Borrower Information

Borrower's Name – Indicate the full legal name of the applicant, as the titleholder to the subject property.

Co-Borrower's Name – Indicate the full legal name of the co-applicant, if also a titleholder to the subject property.

Social Security Number – Enter the applicant's social security number, and co-applicant's social security number, if applicable.

Date of Birth – Enter the applicant's birth date, and co-applicant's birth date, if applicable

Monthly Income – Enter the applicant's monthly income, and co-applicant's monthly income, if applicable.

Real Estate Assets – Enter total value of applicant's real estate assets.

Available Assets – Enter the amount of the applicant's available (liquid) assets.

Home Phone – Enter the applicant's home phone number, and co-applicant's home phone number, if applicable. Include the area code for each phone number.

Years of Residence at Present Address – Enter the number of years the applicant has resided at the subject property address. Provide the same information for the co-applicant, if applicable.

Marital Status – Check the box that represents the applicant's marital status. Provide the same information for the co-applicant, if applicable.

Alternative Contact Person – Provide the name, home address, and telephone number for a family member, friend, or advisor to the applicant. The contact person should be someone who has access to and/or maintains regular communication with the applicant. Provide the same information for the co-applicant, if applicable.

Section IV. Liens Against the Property

The applicant must provide information on unpaid liens against the primary property. The name and address of the creditor(s), as well as the lien account number(s) and balance(s) owed, must be completed. The total unpaid balance of these property liens should be totaled and entered in the space provided.

Section V. Total Non-Real Estate Debts

List the total of all debts not related to real estate. This may include automobile loans and revolving charge cards.

Section VI. Declarations

The applicant and co-applicant, if applicable, must complete Blocks a. through k., using “Yes” or “No” as responses. Blocks d. and j. require a detailed explanation if the response is affirmative. For Blocks g. and h., note that FHA requires the applicant (s) and co-applicant(s) to be either United States citizens or lawful permanent resident aliens. FHA will insure a mortgage to the permanent resident alien under the same terms and conditions as United States citizens.

Section VII. Acknowledgment and Agreement

The applicant and co-applicant, if applicable, should read this section carefully, indicate the date of signature, and sign in the pertinent blocks.

For the FHA-insured HECM, the completion of this application by a homeowner who fails to execute the Loan Agreement and Note does not have the right to loan proceeds or entitlement to safeguard provisions provided under Section 255(j) of the National Housing Act.

Section VIII. Information for Government Monitoring Purposes

These blocks may be completed. If the borrower chooses not to furnish any or all of this information, Federal Regulations require that the lender note that choice on the application. Federal Regulations also require the lender to note the race or national origin and sex of the applicant on the basis of visual observation or surname. This information is collected, in part, for the Home Mortgage Disclosure Act (HMDA).

2. Instructions for completing the HUD/VA Addendum (Form 92900-A)

The HUD/VA Addendum (92900-A) consists of four 4 pages. These four pages contain statutory and regulatory information and certifications and should be completed, signed, and dated, and included in the case binder. For lenders who are not approved for direct endorsement or have pre-closing status, the documentation should be completed, signed, and included in the case binder at the time of submission for firm commitment. A copy of the Addendum must be provided to the borrower. The instructions below relate to completing the Addendum for the HECM Program.

PART I -Identifying Information

Section of the Act (Block 4) – Enter the same code that follows the FHA case number in Section 1 of the loan application.

Loan Amount (Block 7) – Enter the principal limit in this block.

Interest Rate (Block 8) – For Adjustable Rate HECMs, enter the Expected Average Mortgage Interest Rate (“expected rate”) in the block. For Fixed Rate HECMs, enter the Fixed Mortgage Interest Rate.

Do not complete blocks 9, 10, 12a, 12b, and 20.

HOME EQUITY CONVERSION LOAN AGREEMENT

FHA Case Number: _____
LOAN NO.: _____

This agreement is made on _____ among _____ ("Borrower") and the Lender ("Lender") and the Secretary of Housing and Urban Development ("Secretary").

Article 1 - Definitions

- 1.1. **"Expected Average Mortgage Interest Rate"** means the amount indicated on the attached payment plan (Exhibit 1). It is a constant interest rate used to calculate monthly payments to the Borrower throughout the life of the loan.
- 1.2. **"Loan Advances"** means all funds advanced from or charged to Borrower's account under conditions set forth in this Loan Agreement, whether or not actually paid to Borrower.
- 1.3. **"Loan Documents"** means the Note, Second Note, Security Instrument and Second Security Instrument.
- 1.4. **"Maximum Claim Amount"** means the lesser of the appraised value of the Property or the maximum dollar amount for an area established by the Secretary for a one-family residence under Section 203(b)(2) of the National Housing Act (as adjusted where applicable under Section 214 of the National Housing Act). Both the appraised value and the maximum dollar amount for the area shall be as of the date the conditional commitment is issued. Closing costs shall not be taken into account in determining appraised value.
- 1.5. **"Note"** means the promissory note signed by Borrower together with this Loan Agreement and given to Lender to evidence Borrower's promise to repay, with interest, Loan Advances by Lender or Lender's assignees.
- 1.6. **"Principal" or "Principal Balance"** means the sum of all Loan Advances made as of a particular date, including interest and mortgage insurance premiums.
- 1.7. **"Principal Limit"** means the amount indicated on the attached payment plan (Exhibit 1) when this Loan Agreement is executed, and increases each month for the life of the loan at a rate equal to one-twelfth of the Mortgage Interest Rate in effect at that time, plus one-twelfth of one-half percent per annum. The Principal Limit is calculated using factors provided by the Secretary, which take into account the age of the youngest Borrower, the Mortgage Interest Rate, and the Maximum Claim Amount.
- 1.8. **"Principal Residence"** means the dwelling where the Borrower maintains his or her permanent place of abode, and typically spends the majority of the calendar year. A person may have only one principal residence at anyone time. The Property shall be considered to be the Principal Residence of any Borrower who is temporarily or permanently in a health care institution as long as the Property is the Principal Residence of at least one other Borrower who is not in a health care institution.
- 1.9. **"Property"** means Borrower's property identified in the Security Instrument.
- 1.10. **"Second Note"** means the promissory note signed by Borrower together with this Loan Agreement and given to the Secretary to evidence Borrower's promise to repay, with interest, Loan Advances by the Secretary secured by the Second Security Instrument.
- 1.11. **"Second Security Instrument"** means the mortgage, deed of trust, security deed or other security instrument which is signed by Borrower together with this Loan Agreement and which secures the Second Note.
- 1.12. **"Security Instrument"** means the mortgage, deed of trust, security deed or other security instrument which is signed by Borrower together with this Loan Agreement and which secures the Note.

Article 2 - Loan Advances

- 2.1. **General.** Lender agrees to make Loan Advances under the conditions set forth in this Loan Agreement in consideration of the Note and Security Instrument given by Borrower on the same date as this Loan Agreement.

- 2.2. **Initial Advances.**

- 2.2.1. Loan Advances shall be used by Lender to pay, or reimburse Borrower for, closing costs listed in the Schedule of Closing Costs (Exhibit 2) attached to and made a part of this Loan Agreement, provided that Loan Advances will only be used to pay origination fees



in an amount not exceeding the greater of \$2,000 or 2 percent of the maximum claim amount, nor shall the Lender charge the Borrower an origination fee in excess of this amount.

- 2.2.2. Loan Advances shall be used by Lender to discharge the liens on the Property listed in the Schedule of Liens (Exhibit 2) attached to and made a part of this Loan Agreement.
- 2.2.3. Lender shall pay an initial Loan Advance to Borrower in the amount indicated on the attached payment plan (Exhibit 1).
- 2.2.4. Initial advances required by this Section 2.2. shall be made as soon as such advances are permitted by the applicable provisions of 12 CFR Part 226 (Truth in Lending) governing Borrower's right of rescission, but not before that time.

2.3 Set Asides.

- 2.3.1. Amounts set aside from the Principal Limit shall be considered Loan Advances to the extent actually disbursed or earned by Lender.
- 2.3.2. Lender shall initially set aside from the Principal Limit the amount indicated on the attached payment plan (Exhibit 1) for repairs to be made in accordance with a Repair Rider attached to and made a part of this Loan Agreement (Exhibit 3).
- 2.3.3. Lender shall initially set aside from the Principal Limit the amount indicated on the attached payment plan (Exhibit 1) to be applied to payments due for first year property charges consisting of taxes, hazard insurance, ground rents and assessments.
- 2.3.4. Lender shall initially set aside from the Principal Limit the amount indicated on the attached payment plan (Exhibit 1) to be applied to payment due for a fixed monthly charge for servicing activities of Lender or its servicer. Such servicing activities are necessary to protect Lender's interest in the Property. A servicing fee set aside, if any, is not available to the Borrower for any purpose, except to pay for loan servicing.

- 2.4. Charges and Fees. Borrower shall pay to Lender reasonable and customary charges and fees as permitted under 24 CFR 206.207(a). Such amounts shall be considered Loan Advances when actually disbursed by Lender.

2.5. Monthly Payments.

- 2.5.1. Loan Advances paid directly to the Borrower shall be made in equal monthly payments if requested by Borrower.
- 2.5.2. Monthly payments shall be calculated for either the term payment plan or the tenure payment plan, as requested by Borrower.
- 2.5.3. Monthly payments under the term payment plan are made only during a term chosen by the Borrower and shall be calculated so that the sum of (i) or (ii) added to (iii), (iv), (v) and (vi) shall be equal to or less than the Principal Limit at the end of the term:
 - (i) Initial Advances under Section 2.2., plus any initial servicing fee set aside under Subsection 2.3.4., or
 - (ii) The Principal Balance at the time of a change in payments under Section 2.8 and 2.9 plus any remaining servicing fee set aside under Subsection 2.3.4., and
 - (iii) The portion of the Principal Limit set aside as a line of credit under Section 2.7., including any set asides for repairs (Subsection 2.3.2.) and first year property charges (Subsection 2.3.3.), and
 - (iv) All monthly payments due through the payment term, including funds withheld for payment of property charges under Section 2.10., and
 - (v) All mortgages insurance premiums, which are due through the payment term (Subsection 2.13.), and



(vi) All interest through the payment term. The Expected Average Mortgage Interest Rate shall be used for this purpose.

2.5.4. Monthly payments under the tenure payment plan shall be calculated as in Subsection 2.5.3. as if there were a payment term with the number of months in the term equal to the sum of 100 minus the age of the youngest Borrower multiplied by 12, but payments shall continue until the loan becomes due and payable as provided in the Loan Documents.

2.5.5. Monthly payments shall be paid to Borrower on the first business day of a month.

2.5.6. If Borrower has requested monthly payments, payments shall be indicated on the attached payment plan (Exhibit 1). The payment plan may be changed by Borrower as provided in Section 2.8. and 2.9.

2.6. Line of Credit Without Monthly Payments.

2.6.1. Borrower can request Loan Advances under a line of credit payment plan in amounts and at times determined by the Borrower, if the Principal Balance of the loan after the Loan Advances is made less than or equal to the applicable Principal Limit, excluding any portion of the Principal Limit set aside under Sections 2.3.2. or 2.3.4. The line of credit amount increases at the same rate as the total Principal Limit increases under Section 1.7.

2.6.2. Line of credit payments shall be paid to Borrower within five (5) business days after the Lender has received a written request for payment by Borrower.

2.6.3. Lender may specify a form for line of credit requests.

2.6.4. Lender shall provide Borrower with a statement of the account every time a line of credit payment is made. The statement shall include the current interest rate, the previous Principal Balance, the amount of the current Loan Advance, the current Principal Balance after the Loan Advance, and the current Principal Limit.

2.7. Line of Credit with Monthly Payments.

2.7.1. A Borrower may receive monthly payments under either a term or tenure payment plan combined with a line of credit, as indicated on the attached payment plan (Exhibit 1).

2.7.2. Subsections 2.6.2, 2.6.3, and 2.6.4 apply to a line of credit combined with term or tenure payments.

2.7.3. If Borrower combines a line of credit with a term or tenure payment plan, the Principal Limit is divided into: (a) an amount for the line of credit payments, including repair and property charge set asides, (b) an amount for monthly payments which shall be calculated under Subsection 2.5.3. or 2.5.4. and (c) an amount for a servicing fee set aside, if required by Lender under Subsection 2.3.4. Amounts designated for line of credit payments and monthly payments increase independently at the same rate as the total Principle Limit increase under Section 1.7. Borrower can request Loan Advances in amounts and at times determined by Borrower, if the requested amount is less than or equal to the difference between (a) the Principal Limit applicable to the line of credit set aside and (b) the portion of the outstanding Principal Balance attributable to draws on the line of credit, including accrued interest and mortgage insurance premium or monthly charge due to the Secretary, but excluding any portion of the Principal Limit set aside under Subsection 2.3.2. and 2.3.4.

2.7.4. A Borrower receiving monthly payments in combination with a line of credit may prepay the outstanding mortgage balance in accordance with the terms of the Note.

2.8. Change in Payments Generally.

2.8.1. Whenever the Principal Balance of the loan is less than the Principal Limit, Borrower may change from any payment plan allowable under this Loan Agreement to another.



- 2.8.2. If Borrower requests that monthly payments be made after a change in payment plan, Lender shall recalculate future monthly payments in accordance with Subsections 2.5.3. or 2.5.4.
- 2.8.3. Lender may charge a fee not to exceed the amount determined by the Secretary, whenever payments are recalculated and in any other circumstances in which Borrower is required to sign a form acknowledging a change in payment plan as provided in Subsection 2.8.5.
- 2.8.4. Loan Advances under a new payment plan shall be paid to Borrower in the same manner and within the time period required under Sections 2.5., 2.6. or 2.7.
- 2.8.5. Changes in the payment plan must be acknowledged by Borrower by signing a form containing the same information as the attached payment plan (Exhibit 1). Lender shall provide a copy of the completed form to Borrower.

2.9. Change in Payments Due to Initial Repairs

- 2.9.1. If initial repairs after closing, made in accordance with the Repair Rider, are completed without using all of the repair set aside. Lender shall inform Borrower of the completion and the amount then available to the Borrower to be drawn under a line of credit.
- 2.9.2. If initial repairs after closing, made in accordance with the Repair Rider, cannot be fully funded from the repair set aside, any additional Loan Advances needed to complete repairs shall be made in the manner provided by Section 2.16.
- 2.9.3. If initial repairs are not completed when required by the Repair Rider, Borrower shall not request and Lender shall not make any further payments, except as needed to pay for repairs required by the Repair Rider and mandatory Loan Advances under Section 4.5. In order to complete the required repairs, Loan Advances shall be made first from the repair set aside, and then in the manner provided under Section 2.16.

2.10. Payment of Property Charges.

- 2.10.1. Borrower has elected to require Lender to use Loan Advances to pay property charges consisting of taxes, hazard insurance premiums, ground rents and special assessments if indicated on the attached payment plan (Exhibit 1). Borrower may change this election by notifying Lender and at that time Lender shall pay to Borrower any amounts withheld from the Loan Advances to pay property charges.
- 2.10.2. If Borrower has made the election under Subsection 2.10.1. and Borrower is receiving monthly payments, Lender shall withhold amounts from each monthly payment and use the amounts withheld to make timely payments of property charges. The amounts withheld shall be calculated as provided in Subsection 2.10.3. Amounts withheld from monthly payments shall not be treated as Loan Advances and shall not bear interest except to the extent actually disbursed by Lender.
- 2.10.3. Lender shall withhold from each monthly payment an amount to pay (a) taxes and special assessments levied or to be levied against the Property, (b) leasehold payments or ground rents on the Property, and (c) premium for fire, flood and other hazard insurance required by the Security Instrument. Each monthly withholding for items (a), (b) and (c) shall equal one-twelfth of the annual amounts, as reasonably estimated by Lender. The full annual amount for each item shall be paid by Lender before an item would become delinquent. Lender shall add the amounts for items (a), (b) and (c) to the Principal Balance when paid. If at any time the withholding for item (a), (b), or (c) exceeds the amount of actual property charges, Lender shall pay the excess withholding to Borrower and add it to the Principal Balance. If the total of the withholding for item (a), (b), or (c) is insufficient to pay the item when due, the amount necessary to make up the deficiency on or before the date the item becomes due shall be paid as a Loan Advance in the manner provided under Section 2.16.
- 2.10.4. If Borrower has made the election under Subsection 2.10.1. and Borrower is not receiving monthly payments, Lender shall make Loan Advances under the line of credit payment



plan as needed to make timely payments of property charges, provided that no such Loan Advance shall exceed the amount permitted by Section 2.6.1.

2.10.5. If Borrower fails to pay the property charges in a timely manner, and has not elected to have Lender make the payments, Lender shall pay the property charges as a Loan Advance as required under Section 2.16. If a pattern of missed payments occurs, Lender may establish procedures to pay the property charges from Borrower's funds as if Borrower elected to have Lender pay the property charges.

2.10.6. Lender shall immediately notify any Borrower who has made the election under Subsection 2.10.1 whenever Lender determines that amounts available from monthly payments or line of credit payments will be insufficient to pay property charges.

2.11. Insurance and Condemnation Proceeds. If insurance or condemnation proceeds are paid to Lender, the Principal Balance shall be reduced by the amount of the proceeds not applied to restoration or repair of the damaged Property and the available loan funds shall be recalculated. At the same time, the Principal Limit also shall be reduced by the amount of the proceeds applied to reduce the Principal Balance.

2.12. Interest.

2.12.1. Interest shall be calculated as provided in the Loan Documents.

2.12.2. Interest shall accrue daily and be added to the Principal Balance as a Loan Advance at the end of each month.

2.13. Mortgage Insurance Premium (MIP): Monthly Charge.

2.13.1. Monthly MIP shall be calculated as provided in 24 CFR Part 206. If the Security Instrument is held by the Secretary or if the Secretary makes Loan Advances secured by the Second Security Instrument, a monthly charge shall be due to the Secretary and shall be calculated in the same manner as MIP.

2.13.2. The full amount of monthly MIP or monthly charge, including any portion of the MIP retained by a Lender under 24 CFR 206.109, shall be considered to be a Loan Advance to Borrower on the later of the first day of the month or the day Lender pays the MIP to the Secretary, if any MIP is due to the Secretary. In the event that the Note becomes due and payable or the Note is prepaid in full after the first day of the month, Lender may add the accrued MIP to the Principal Balance or the Secretary may add the accrued monthly charge to the Principal Balance.

2.14. Manner of Payment. For purposes of this Section "Borrower" shall not include any person who signed this Loan Agreement but who has a Principal Residence different from the Property. Only a Borrower has a right to receive Loan Advances. Borrowers shall choose to receive Loan Advances by either electronic funds transfer to a bank account designated by all Borrowers or by check mailed to an address designated by all Borrowers, except where all Borrowers agree that payment should be made directly to a third party for the benefit of the Borrowers. Borrowers may change the manner of payment by notifying Lender.

2.15. Protection of Property.

2.15.1. If Borrower vacates or abandons the Property, or if Borrower is in default under the Security Instrument, then Lender may make reasonable expenditures to protect and preserve the Property and these expenditures will be considered Loan Advances as required under Section 2.16.

2.15.2. If Borrower fails to pay government or municipal charges, fines or impositions that are not included in section 2.10. or if there is a legal proceeding that may significantly affect Lender's rights in the Property (such as a proceeding in bankruptcy, for condemnation or to enforce laws or regulations), then Lender may do and pay whatever is necessary to protect the value of the Property and Lender's rights in the Property. These expenditures will be considered Loan Advances as required under Section 2.16.



- 2.16. **Unscheduled Payments.** Loan Advances made pursuant to Section 2.4., 2.9.2., 2.9.3., 2.10.3., 2.10.5. and 2.15. shall be made from a line of credit under Section 2.6. or 2.7. to the extent possible. If no line of credit sufficient to make the Loan Advances exists, any future monthly payments must be recalculated in accordance with Subsection 2.5.3. or 2.5.4. to create a line of credit sufficient to make the Loan Advances.

Article 3 – Late Charge

- 3.1. **Amount Due.** Lender shall pay a late charge to the Borrower for any late payment. If Lender does not mail or electronically transfer a line of credit payment to Borrower within five (5) business days of the date Lender received the request, the late charge shall be ten percent (10%) of the entire amount that should have been paid to the Borrower for that month or as a result of that request. For each additional day that Lender fails to make payment, Lender shall pay interest on the late payment at the interest rate stated in the Loan Documents. If the Loan Documents provide for an adjustable interest rate, the rate in effect when the late charge first accrues shall be used. In no event shall the total late charge and interest exceed five hundred dollars (\$500.00). Any late charge shall be paid from Lender's funds and shall not be added to the unpaid Principal Balance.
- 3.2. **Waiver.** The Secretary may waive a late charge where the Secretary determines that the payment resulted from circumstances beyond Lender's control and that no act or omission of Lender contributed to the late payment. At the time Lender requests a waiver, Lender shall inform Borrower that a waiver of late charge has been requested from the Secretary and that the late charge will be sent to Borrower if the waiver is denied. If the Secretary denies the waiver, Lender shall pay to Borrower the late charge and interest that accrued from the date the payment was late until the date the waiver was requested.

Article 4 – Termination of Lender's Obligation to Make Loan Advances

- 4.1. **Loan Due and Payable.** Lender shall have no obligation to make Loan Advances if Lender has notified Borrower that immediate payment in full to Lender is required under one or more of the Loan Documents unless and until the notice is rescinded by Lender.
- 4.2. **Loan Advances by Secretary.** If the Security Instrument has been assigned to the Secretary or the Secretary notifies Lender and Borrower that Loan Advances are secured by the Second Security Instrument, Lender shall have no further obligation to make Loan Advances under this Loan Agreement, unless the Secretary accepts later reimbursement by the Lender for all Loan Advances made, earned or disbursed by the Secretary. The Secretary may establish procedures for handling requests for payments and changes in payment plans during the interval between Lender's notification of intent to assign the Security Instrument to the Secretary and completion of the assignment. Borrower shall be informed of such procedures by Lender and/or the Secretary, and Borrower shall comply with such procedures.
- 4.3. **Lien Status Jeopardized.** Lender shall have no obligation to make further Loan Advances if the Lender or the Secretary determines that the lien status of the Security Instrument or the Second Security Instrument is jeopardized under State laws as described in Paragraph 12(a) of the Security Instrument or Second Security Instrument and the lien status is not extended in accordance with Paragraph 12(a).
- 4.4. **Bankruptcy.** Lender shall have no obligation to make further Loan Advances on or following the date that a petition for bankruptcy of Borrower is filed.
- 4.5. **Mandatory Loan Advances.** Notwithstanding anything in Sections 4.1. through 4.4., all Loan Advances under Sections 2.10. (property charges), 2.12. (interest), 2.13. (MIP or monthly charge), 2.15. (protection of Property) or 2.3.4. (servicing fee) shall be considered mandatory Loan Advances by Lender.
- 4.6. **Prepayment in Full.** Lender shall not make Loan Advances if Borrower has paid the Note in full (or the Second Note, if the Secretary has assumed the Lender's right and obligations under article 5).



Article 5 – HUD Obligations

If the Lender has no further obligation to make payments to Borrower because of Section 4.2., the Secretary shall assume the rights and obligations of Lender under this Loan Agreement, except the Secretary shall not assume any obligation of paying flood, fire and other hazard insurance from Loan Advances. If the Secretary makes the Loan Advances to Borrower under the Second Security Instrument, the portion of the Principal Limit available for Loan Advances shall be the difference between the current Principal Limit and the combined Principal Balances on the Security Instrument less accrued interest and the Second Security Instrument.

Article 6 – Miscellaneous

- 6.1. **Forbearance Not a Waiver.** Any forbearance by Lender in exercising any rights or remedy shall not be a waiver of or preclude the exercise of any right or remedy.
- 6.2. **Successors and Assigns Bound: Joint and Several Liability; Co-Signers.** The covenants and agreements of this Loan Agreement shall bind and benefit the successors and assigns of Lender. An assignment made in accordance with the regulations of the Secretary shall fully relieve the Lender of its obligations under this Loan Agreement. Borrower may not assign any rights or obligations under this Loan Agreement. Borrower's covenants and agreements shall be joint and several.
- 6.3.1 **Notices.** Any notices to Borrower provided for in this Loan Agreement shall be given by delivering it or by mailing it by first class mail unless applicable law requires use of another method. The notice shall be directed to the property address shown in the Security Instrument or any other address all Borrowers jointly designate. Any notice to Lender shall be given by first class mail to Lender's address stated herein or any address Lender designates by notice to Borrower. Any notice to the Secretary shall be given by first class mail to the HUD Field Office with jurisdiction over the Property or any other place designated by the Secretary. Any notice provided for in this Loan Agreement shall be deemed to have been given to Borrower, Lender or the Secretary when given as provided in this Section.
- 6.3. **Governing Law: Severability.** This Loan Agreement shall be governed by Federal law and the law of the jurisdiction in which the Property is located. In the event that any provisions or clause of this Loan Agreement conflicts with applicable law, such conflict shall not affect other provisions of this Loan Agreement which can be given effect without the conflicting provision. To this end the provisions of this Loan Agreement are declared to be severable.
- 6.4. **Copies.** Lender, Borrower and the Secretary shall each receive one original executed copy of this Loan Agreement when signed by the Secretary.
- 6.5. **When Agreement Becomes Binding.** This Loan Agreement shall bind Lender and Borrower when both Lender and Borrower have signed, whether or not the Secretary signs this Loan Agreement. This Loan Agreement shall bind the Secretary only when and if the Secretary has signed and a Mortgage Insurance Certificate is issued for the Security Instrument.



BY SIGNING BELOW the parties accept and agree to the terms contained in this Loan Agreement and the exhibits.

Borrower

Borrower

The Lender

By: LENDER REPRESENTATIVE
Title:

Secretary of Housing and Urban Development

By: _____
Title:



商品概要説明書【中央三井のリバースモーゲージ】

（平成20年12月18日現在）

商品名	中央三井のリバースモーゲージ
お借入いただける方	<ul style="list-style-type: none"> ●初回お借入時の年齢が満60歳以上83歳以下の方 ●原則ご自宅に1人暮らし、または、夫婦2人暮らしの方 ●当社の遺言信託をご利用いただける方
ご融資金の使途	<p>自由（ただし、事業性資金にはご利用になれません）</p> <p>尚、お借入れ方法で「初回増額型」をご希望される方は、ご融資金のお使い道が明確である場合に限ったお取扱いとさせていただきます、以下のご融資金の使途は対象外とさせていただきます。</p> <p>①当社がお取り扱いさせていただく定期性の預金商品のご入金原資や投資信託等のご購入資金。</p> <p>②その他投機的思惑に起因すると当社が判断させていただいたもの。</p>
お取引形態	<p>ご契約時のご年齢により下記の取引形態となります</p> <p>①60歳以上64歳以下でご契約の方は、65歳の誕生日の前日まではローンカードご利用によるお借入れとし、その後65歳以降79歳までの間は毎年一回所定のご融資金を受取っていただく取引といたします。</p> <p>②65歳以上79歳以下でご契約の方は、ご契約以降79歳までの間、毎年一回所定のご融資金を受取っていただく取引といたします。</p> <p>③80歳以上83歳以下でご契約の方は、ご契約当初1回のみ所定のご融資金を受取っていただく取引といたします。</p>
お借入れ方法	<ul style="list-style-type: none"> ●60歳以上64歳以下の方はローンカードご利用により随時お借入れ可能です。 ●65歳以降のお借入れについて <ul style="list-style-type: none"> ●取引形態①②の方は、65歳以降79歳まで毎年1回ご契約月の末日に、一定のお借入れ金額をお受取りいただけます（1万円単位）。また、取引形態③の方は、ご契約日を含む月の末日に一回のみ所定のお借入れ金額をお受取りいただけます（1万円単位） ●取引形態に関係なく、お受取りいただけるお借入れ金額はご自宅の土地評価額（当社所定の方法による評価）に応じて個別に決定させていただきます。尚、取引形態①②の方の65歳以降79歳までの間の毎年1回のお借入れについては、原則1回目お借入れ日を基準に3年毎に見直しさせていただきます。 ●取引形態①②の方は、65歳以降の毎年1回のお借入れ方法につき、以下の2通りからご選択いただけます。 <p>「通期定額型」…初回のお借入れ時から最終回のお借入れ時まで定額のお借入れ金額をお受取りいただける方法</p> <p>「初回増額型」…初回のお借入れ金額を当社所定の方法で個別に決定し、以降は最終回のお借入れ時まで定額のお借入れ金額をお受取りいただける方法（「初回増額型」のご利用には制限がございます）</p>
お借入れ限度額（貸越極度額・ローンカード極度額）	<ul style="list-style-type: none"> ●貸越極度額は、ご自宅の土地評価額（当社所定の方法による評価）の50%以内（10万円単位）となります。 注. 貸越極度額は、「64歳以下のお取引（ローンカード取引）から65歳以降のお取引への移行時」、及び「65歳以降のお取引の原則3年毎（ご契約終了まで）」に行なう土地評価額の見直し等に併せて、79歳まで見直しさせていただきます。 ●ローンカードのご利用限度額は土地評価額の10%以内となり、原則ご利用期間中の見直しはございません。
お借入れ可能期限	<ul style="list-style-type: none"> ●取引形態①の方におけるローンカードのご利用は65歳誕生日の前日までといたします。 ●取引形態①②の方の毎年1回のお借入れについては、原則3年毎の自動更新となりますが、80歳に到達した以降は新たなお借入れはできません。 ●取引形態③の方については、ご契約当初1回のみのお借入れとなりますので、以降は新たなお借入れはできません。
お借入れ利率及び金利変動の方法	<p>短期プライムレート（基準金利）+1.5%の変動金利です。</p> <p>●毎年2、5、8、11月の決算日現在の基準金利を翌日以降次回決算日迄適用いたします。</p>
ご返済期限（ご契約の終了）	原則、お借入れ人がお亡くなりになられた時

ご返済方法	<p>お借入れ金は次の場合に原則として担保物件の売却代金等により一括してご返済していただきます</p> <p>①お借入れ人がお亡くなりになられた時(なお、同居されている配偶者の方がいらっしゃる場合は、担保物件の売却はお借入れ人がお亡くなりになられた日から3年を経過するまで猶予期間があります)。</p> <p>②転居などによりご自宅を売却される時。</p> <p>※尚、随時お手許資金によるご返済や、相続人の方からの手許資金による一括してのご返済も可能です。</p>
お利息の計算方法	貸越金の利息は、付利単位を100円とし、毎年2月・5月・8月・11月の当座貸越決算日に、当社所定の方法により計算のうえ、お借入れ残高に組み入れさせていただきます
保証	保証人は原則として不要です
担保	<p>●担保物件に当社のための第1順位の根抵当権を設定していただきます(設定登記費用はお客様のご負担となります)。</p> <p>注1. 設定金額(根抵当権極度額)は貸越極度額の120%以上とさせていただきます(10万円単位)。</p> <p>注2. 設定金額(根抵当権極度額)は、お取引期間中に変更が必要となる場合※があり、この場合は変更登記をしていただきます(変更登記費用はお客様のご負担となります)。</p> <p>※設定金額(根抵当権極度額)の変更(変更登記)が必要となる可能性が高い例(本例限定ではありません)</p> <p>①64歳以下のお取引(ローンカード取引)から65歳以降のお取引への移行に伴う土地評価額の見直しに併せた貸越極度額の見直し(設定金額[根抵当権極度額]は貸越極度額の120%以上)。</p> <p>②80歳以降のお取引における土地評価額の見直しに併せた設定金額(根抵当権極度額)の見直し(同お取引における土地評価額の見直しでは原則貸越極度額の見直しはありませんが、設定金額[根抵当権極度額]はお借入れ残高の120%以上となるよう見直しが必要となります)。</p> <p>●担保となる物件は下記取扱対象地域所在の一戸建住宅とさせていただきます</p> <p>●ご自宅の土地評価額(当社所定の方法による評価)は4,000万円以上必要となります</p>
お取扱い対象店	東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県・大阪府・京都府・兵庫県・愛知県に出店している当社本・支店となります

※ お借入れ限度額等のご試算は店頭にお申し出ください。

本商品をご利用いただける方は、お取扱い対象店の近隣にお住まいの方で所定の資格・要件を満たす方に限らせていただきます。詳しくは窓口までお問い合わせください。

「充實人生」新型リバースモーゲージ商品説明書	
ご利用いただける方	<ul style="list-style-type: none"> 日本国籍の方または外国籍で永住権をお持ちの方。 自己名義の一戸建てにお住まいの単身世帯、夫婦世帯の方。（お住まいにならない場合、ご相談ください） 契約者ご本人 55 歳以上 80 歳以下の方。配偶者の方がいらっしゃる場合、配偶者の年齢が 50 歳以上の方。 年収が 150 万円以上の方。 ご契約時に判断能力をお持ちの方。 当行の営業店に、おおむね 2 時間程度でご来店いただける方。 その他、お申し込みをいただいた後に、当行所定の審査がございます。
ご資金のお使いみち	<p>ご本人または配偶者の生活にかかる資金であれば、何にでもお使いいただけます。</p> <p>具体的には以下のお使いみちなどです。</p> <ul style="list-style-type: none"> 医療費や介護費など、万一の際の費用。 老後の生活資金（ケアハウス入居資金など）。 住宅の建替え（バリアフリー住宅建築など。店舗併用住宅を含む。ただし、第三者が営業する店舗は除く）。 住宅の改築（バリアフリー化・老朽化対策など。店舗併用住宅を含む。ただし、第三者が営業する店舗は除く）。 <p>なお、事業目的の資金や投資目的の資金など、生活にかかる資金に該当しない目的の場合は、融資対象外となります。お借り入れの際には、お使いみちがわかる資料をご提出ください。</p>
ご融資極度額	<ul style="list-style-type: none"> ご融資極度額は、500 万円以上 1 億円以内（10 万円単位）です。実際のお借入残高がご契約の極度額に達するまで、何度でもご利用いただけます。極度額以内であれば、資金のご利用 1 回あたりの金額に制約はありません。 ご融資極度額の上限は、ご融資の対象となる物件の土地部分に対して当行が行う担保評価額の 80%以内とさせていただきます（お住まいにならない場合、70%以内とさせていただきます）。

ご融資極度額 の見直し	<ul style="list-style-type: none"> ご融資極度額は年に1回見直しをさせていただき、当行より書面またはご自宅への訪問にてお知らせいたします。 ご融資極度額の見直しは当行所定の担保評価により行い、見直し後の評価額が前年度の評価額を下回る場合、ご融資極度額を担保評価額と同額まで縮減させていただくことがございます。 ご融資極度額の縮減により、お借入残高が極度額を上回った場合には、超えた金額について1年以内に一括または分割でご返済いただきます。
ご融資期間	終身（詳しくは「 ご返済方法 」欄をご確認ください）。
ご利用方法	資金のご利用の前営業日までにご来店のうえ、当行所定の実行依頼書をご提出ください。
ご返済方法	<ul style="list-style-type: none"> 利息部分は毎月ご返済ください。ただし、利息部分は預金残高に連動して毎月変動します（店頭にてお申し出いただければ試算いたします）。 元本部分は、元本返済期日（ご契約者様がお亡くなりになってから6ヵ月後）における一括返済です。ご返済方法は、ご相続人様により「現金でのご返済」または、「担保にいただいている不動産の当行への代物弁済」の2種類の方法からお選びいただけます（注：契約終了時に代物弁済を選択された場合、ローン残高が物件評価額を上回る結果となった場合には税務上、一時所得として課税される可能性があります）。
担保	対象となる物件に、ご融資極度額の110%の金額にて当行を第一順位とする根抵当権を設定していただきます。
火災保険	ご融資期間中は火災保険にご加入下さい。
お借り入れ金利 今月の金利はこちら	<ul style="list-style-type: none"> お借り入れ金利は、変動金利型のみとなります。基準金利に調整幅を加算した金利が、適用金利となります。 <p>お借り入れ金利 = 基準金利 + 調整幅 2.8%</p> <ul style="list-style-type: none"> 基準金利は、ご融資実行月ごとに、前月の最終営業日の前営業日の6ヵ月TIBOR（東京銀行間取引金利）に基づき当行で定め、店頭および当行のホームページにて公表しています。 基準金利は、ご返済開始後6回目ごとの約定返済日

	<p>に見直します。</p> <p>※なお、100万円を超えるカードローンやキャッシングからのお借り換えの場合、または、100万円を超えるお借り入れ残高がある場合、上記調整幅を4.0%とさせていただきます。</p>
相殺計算 (預金連動)	<p>お 利息はローンからスターワン円普通預金およびスターワン外貨普通預金（仲値にて円換算）の合計額を差し引いた金額に対してのみ計算されます。ご返済額は、お客さまの預金残高や資金のご利用状況によって異なります。詳細は店頭にて試算いただけますのでお問い合わせください。</p>
保証人	<p>保証会社や第三者による保証は原則として必要ありません。ただし、共有物件を担保とされる場合、物件共有者の方（配偶者に限る）に連帯保証人になっていただく必要があります。</p>
事務手数料	<ul style="list-style-type: none"> 初回利用時 極度貸付利用手数料 105,000 円（税込） 担保管理料 2年目以降 毎年 12,600 円（税込） <ul style="list-style-type: none"> *年に1回、担保評価額を見直し、継続的にサポートいたします。 資金ご利用1回あたりの手数料は無料です。 その他、登記費用、印紙税等の費用（実費）がかかります。
繰上返済手数料	<ul style="list-style-type: none"> 一部繰上返済（1回につき） 21,000 円（税込）* ご融資極度額の見直しに伴うご返済は手数料無料です。 繰上完済 （1件につき） 31,500 円（税込）） がかかります。
その他	<p>お客様の理想とする生活を実現するための「ライフプランニングサービス」を無料でご利用いただけます。</p> <p>まずは、お客様の夢「理想の生活」をお聞かせください。お金の心配をしないで「理想の生活」が実現できるように、生涯資金計画づくりとその実行をサポートいたします。</p>

平成20年6月12日

「充實人生」新型リバースモーゲージ金利¹

（平成 21 年 10 月 1 日現在）

55 歳以上 80 歳以下の方にご利用いただけます。

基準金利	お借り入れ金利 (基準金利+2.8% *1)
	3.454%
変動金利型（年率）	0.654 4.654%
%	*1 他のローン・キャッシングからのお借り換えの場合

■金利について：変動金利型のみとなります。基準金利は、お借り入れ後、6 回目ごとの約定返済日に見直します。

■ご融資期間：終身

■ご融資極度額：500 万円以上 1 億円以内(10 万円単位)

■ご返済方法：元本部分は、元本返済期日(ご契約者さまがお亡くなりになってから 6 ヶ月後)における一括返済です。ご返済方法は、ご相続人さまにより「現金でのご返済」または「担保にいただいている不動産を当行へ代物弁済」の 2 種類の方法からお選びいただけます。利息部分は毎月ご返済ください。ただし、利息部分は預金残高に連動して毎月変動します。

■担保：対象となる物件に、ご 融資極度額の 110%の金額にて当行を第一順位とする根抵当権を設定していただきます。

■手数料：初回利用時に極度貸付利用手数料 105,000 円(税 込)、2 年目以降に担保管理料 12,600 円／年(税込)、その他、登記費用、印紙税等の費用(実費)がかかります。

¹ 日本東京之星銀行，網址：

http://www.tokyostarbank.co.jp/rate/loan_commission.php?rateRfvalue=service#jyujitsu_commission

検索日：民國 98 年 10 月 6 日。

お手続きの流れ¹

「充實人生」お申込からご契約までの流れ

ステップ 1 まずは、個別相談会のご予約を

お電話またはインターネットにてご都合の良い日時に、個別相談会のご予約を入れてください。

■ご予約が必要です。

お電話、またはインターネットでお申し込みください。

お電話	0120-62-1027 (平日 9:00-21:00、土・日・祝 9:00-17:00)
インターネット	「充實人生」個別相談会のご予約

ステップ 2 当行ファイナンシャル・ラウンジにお越しください

ご来店にあたっては、お手元にある以下の書類をご持参ください。

■審査の可否を判断するうえで必要な書類

詳しくは[必要書類チェックリスト\(PDF\)](#)でご確認ください。

¹ 日本東京之星銀行、網址：

<http://www.tokyostarbank.co.jp/products/jyujitsu/flow.php> 検索日：民國 98 年 10 月 6 日。

本人確認資料：	運転免許証など
収入関係資料：	年金裁定通知書または年金振込通知書を1年分、 または年金見込額試算結果、確定申告書などを2年分
現在ご利用中のローンすべての返済予定表と引落とし口座の預金通帳	
物件確認資料：	登記簿謄本、建物図面などがあればお持ちください

お手元がないものについては、この段階では新たに役所等で取り寄せていただく必要はございません。

ステップ3 商品内容をご確認のうえ、お申し込みください

担当者がご案内するお申し込みに必要な書類とローン申込書をご提出ください。お申し込みに必要な書類のご記入にあたっては、必ずご本人（連帯保証人）がご記入ください。

ステップ4 当行より、審査結果をご報告します

原則として、申込書ご提出後1週間以内に返答させていただきます。

込み合っている場合、多少お時間をいただく場合がございます。あらかじめご了承ください。

ここでの審査結果は、いただいた書類のみで判断した仮承認となります。

ご融資内容および不足種類の内容により、仮承認に先立って追加書類をお願いする場合がございます。その際は、ご協力をお願いします。

所定の審査の結果、ご希望に添えない場合は、ご提出いただいたお申し込み書類をご返却いたします。

一部ご返却できない書類がございます。ご了承ください。

当行から仮承認を報告させていただく際、追加で必要な書類についてご案内いたします。役所等でお取り寄せのうえ、ご郵送または当行相談窓口へお持ちください。

ステップ5 ご契約にご来店ください (ご本人様、連帯保証人など関係者全員でご来店ください)

ご融資に際しては、通常は事前契約の形を取ります。あらかじめご融資の日程を決めたうえで、それまでに関係者全員でご来店いただき、ローン契約を締結します。その後、契約に基づいて当行がご融資の当日に実行手続きをいたします。ご契約に際して必要なものなど、詳しくは当行よりご案内いたします。

よくある質問¹

【 融資対象者 】

- Q1： なぜ 55 歳以上でなければ利用できないのですか？
- Q2： なぜ配偶者の年齢が 50 歳以上でなければならないのですか？
もし契約者が亡くなったら、配偶者が生きている場合でも、家をとられ
- Q3： てしまうのですか？また、それを避けるためにはどのようにしたらよい
のですか？
- Q4： 一戸建ての所有者のみ利用可能なのですか？
- Q5： なぜ、土地だけが評価対象になるのですか？
- Q6： 土地を配偶者と共有名義にしている場合は、ローンの名義は誰になりますか？

【 融資対象物件 】

- Q7： 自宅に居住していないと融資は受けられないのですか？
- Q8： 海外に滞在する資金として利用できますか？
- Q9： 建物は所有しているのですが、土地は借りています。融資対象となりますか？
- Q10： 自宅を事務所や店舗として使用していても利用可能ですか？
- Q11： 一部が賃貸併用住宅でも利用可能ですか？
- Q12： 子供など、配偶者以外の家族が同居している場合でも、融資対象となりますか？

【 融資内容 】

- Q13： 預金連動型とはどのようなことですか？また、預金連動型のメリットは何ですか？
- Q14： 土地が急激に値下りした場合、どうなりますか？
- Q15： 私には相続人がいません、どのように契約が終了するのでしょうか？
- Q16： 代物弁済とは何ですか？
- Q17： 代物弁済で、銀行が物件を処分してもローンの残額に満たなかった場合、差額を請求される事はないですか？
- Q18： 融資期間途中で引っ越すことになった場合はどうなりますか？

【 融資対象者 】

¹ 日本東京之星銀行，網址：<http://www.tokyostarbank.co.jp/products/jyujitsu/faq.php> 検索日：民國 98 年 10 月 6 日。

なぜ 55 歳以上でなければ利用できないのですか？

一般的な退職を迎える 60 歳に向け、第 2 の人生のライフプランの検討を開始される可能性のある年齢であること、かつ、担保価値の変動リスクを考慮し、55 歳以上とさせていただいております。

[\[質問へ戻る \]](#)

なぜ配偶者の年齢が 50 歳以上でなければならないのですか？

ご契約者様がお亡くなりになった後、引き続きこのローンをご利用いただけるように、配偶者の方が 50 歳以上の方を対象とさせていただいております。

[\[質問へ戻る \]](#)

もし契約者が亡くなったら、配偶者が生きている場合でも、家をとられてしまうのですか？ また、それを避けるためにはどのようにしたらよいのですか？

いいえ、引き続きご自宅にお住まいいただくことも可能です。

ご契約者様が、お亡くなりになった場合、契約は終了しますので、ローンの残高をご返済いただく必要はありますが、ご自宅を処分いただかなくても、その他の方法でご返済いただくことが可能です。また、配偶者の方が当ローンの利用要件を全て満たした場合には、配偶者の方をご契約者として、新規にご契約いただくこともできます。

[\[質問へ戻る \]](#)

一戸建ての所有者のみ利用可能なのですか？

はい。お住まいになっている物件の土地を担保としてご融資する商品ですので、マンションは対象外となります。

[\[質問へ戻る \]](#)

なぜ、土地だけが評価対象になるのですか？

契約期間が終身であり、建物の評価が困難なため、土地だけを評価対象としています。

[\[質問へ戻る \]](#)

土地を配偶者と共有名義にしている場合は、ローンの名義は誰になりますか？

どちらでも構いません。土地が共有名義の場合には、一方の方に主債務者、配偶者には連帯保証人として、両者にご契約の当事者になっていただきます。

[\[質問へ戻る \]](#)

【 融資対象物件 】

自宅に居住していないと融資は受けられないのですか？

当行指定の管理会社にご契約いただくなど、銀行所定の条件を満たせば、ご融資は可能となります。ただし自宅に居住されていない場合、物件の担保価値はさがります。詳しくは店頭にてご相談ください。

[\[質問へ戻る \]](#)

海外に滞在する資金として利用できますか？

はい。あくまで日本を主な生活の場として引き続きご自宅を利用されていることを条件として、ご利用いただけます。詳しくは店頭にてご相談ください。

[\[質問へ戻る \]](#)

建物は所有しているのですが、土地は借りています。融資対象となりますか？

申し訳ございませんが、土地を評価対象としているため融資対象外とさせていただきます。

[\[質問へ戻る \]](#)

自宅を事務所や店舗として使用していても利用可能ですか？

併設住宅につきましては、個別対応させていただきますので、ご相談ください。

[\[質問へ戻る \]](#)

一部が賃貸併用住宅でも利用可能ですか？

当行指定の信託会社にご契約いただくなど、銀行所定の条件を満たせば、ご融資は可能となります。詳しくは店頭にてご相談ください。

[\[質問へ戻る \]](#)

子供など、配偶者以外の家族が同居している場合でも、融資対象となりますか？

当行指定の信託会社とご契約いただくなど、銀行所定の条件を満たせば、ご融資は可能となります。詳しくは店頭にてご相談ください。

[\[質問へ戻る \]](#)

【 融資内容 】

預金連動型とはどのようなことですか？また、預金連動型のメリットは何ですか？

預金連動型とは、預金と同額のローン残高には、利息がかからないという仕組みです。預金連動のメリットは、ローンを借り入れても、使用しない限り利息が発生しないという点です。本ローンをお借り入れいただいた場合、借入金額は、いったん当行の普通預金口座にご入金させていただきます。その後、お客さまが自由に引き出して、ご利用いただくことになります。よって、ご利用にならない（引き出さない）限り、利息は発生しません。

[\[質問へ戻る \]](#)

土地が急激に値下りした場合、どうなりますか？

本ローンはお借入後、年に一度、担保の再評価を行い借入極度額の見直しを行い、当行行員がその結果をお伝えさせていただきます。もし新しいお借入残高が借入極度額を上回ってしまった場合には、新しい借入極度額とお借入残高の差額を1年以内に一括または分割にてお支払いいただく契約となっております。

[\[質問へ戻る \]](#)

私には相続人がいません、どのように契約が終了するのでしょうか？

法律手続きに則った対応となります。管轄裁判所により選任された相続財産管理人によって、債務が弁済されることになります。

[\[質問へ戻る \]](#)

代物弁済とは何ですか？

ローンの残額を現金でお支払いいただくのではなく、担保となる物件を当行に譲渡してお支払いいただく方法です。当行が譲り受けた物件を処分し、ローンの残額や諸費用を差し引いても、なお余剰が出た場合は、そ

の余剰分はご相続人の方へお返しいたします。

[[質問へ戻る](#)]

代物弁済で、銀行が物件を処分してもローンの残額に満たなかった場合、差額を請求される事はないですか？

ご契約者の死亡により、ご相続人の方が代物弁済を選択された場合には、ローン残高が物件評価額を上回っていても、差額を請求することはありません。

[[質問へ戻る](#)]

融資期間途中で引っ越すことになった場合はどうなりますか？

当行指定の管理会社とご契約いただくなど、当行所定の条件を満たせば契約を継続することが出来ます。そうでない場合、基本的にはローン残高をご返済いただくことになりますので必ず事前にご相談いただく必要があります。

[[質問へ戻る](#)]

附件十一 HECM第一承諾文件（固定利率模式）（MODEL FIXED RATE NOTE FORM）（NOTE）

4235.1 REV-1

APPENDIX 2

MODEL FIXED RATE NOTE FORM
(HOME EQUITY CONVERSION)

FHA Case No.

State of 1

NOTE

, 19

[Property Address]

1.DEFINITIONS

"Borrower" means each person signing at the end of this Note.
"Lender" means and its successors and assigns.
"Secretary" means the Secretary of Housing and Urban Development or his or her authorized representatives.

2.BORROWER'S PROMISE TO PAY; INTEREST

In return for amounts to be advanced by Lender to or for the benefit of Borrower under the terms of a Home Equity Conversion Loan Agreement dated , 19 ("Loan Agreement"), Borrower promises to pay to the order of Lender a principal amount equal to the sum of all Loan Advances made under the Loan Agreement with interest. Interest will be charged on unpaid or principal at the rate of per cent (%) per year until the full amount of principal has been paid. Accrued interest shall be added to the principal balance as a Loan Advance at the end of each month.

3.PROMISE TO PAY SECURED

Borrower's promise to pay is secured by a mortgage, deed of trust or similar security instrument that is dated the same date as this Note and called the "Security Instrument." That Security Instrument protects the Lender from losses which might result if Borrower defaults under this Note.

4.MANNER OF PAYMENT

(A)Time

Borrower shall pay all outstanding principal and accrued interest to Lender upon receipt of a notice by Lender requiring immediate payment in full, as provided in Paragraph 6 of this Note.

(B)Place

Payment shall be made at _____ or at
such other place as Lender may designate in writing by notice to
Borrower.

(C)Limitation of liability

Borrower shall have no personal liability for payment of this Note. Lender shall enforce the debt only through sale of the Property covered by the Security Instrument ("Property"). If the Note is assigned to the Secretary, the Borrower shall not be liable for any difference between the mortgage insurance benefits paid to Lender and the outstanding indebtedness, including accrued interest, owed by Borrower at the time of the assignment.

5.BORROWER'S RIGHT TO PREPAY

A borrower receiving monthly payments under the Loan Agreement has the right to pay the debt evidenced by this Note, in whole or in part, without charge or penalty on the first day of any month. Otherwise, a Borrower has the right to pay the debt evidenced by this Note, in whole or in part, without charge or penalty after giving Lender two weeks notice. Any amount of debt prepaid will first be applied to reduce the principal balance of the Second Note described in Paragraph 10 of this Note and then to reduce the principal balance of this Note.

All prepayments of the principal balance shall be applied by Lender as follows:

First, to that portion of the principal balance representing aggregate payments for mortgage insurance premiums;

Second, to that portion of the principal balance representing aggregate payments for servicing fees;

Third, to that portion of the principal balance representing accrued interest due under the Note; and

Fourth, to the remaining portion of the principal balance.

6.IMMEDIATE PAYMENT IN FULL

(A)Death or Sale

Lender may require immediate payment in full of all outstanding principal and accrued interest if:

(i) A Borrower dies and the Property is not the principal residence of at least one surviving Borrower, or

(ii) A Borrower conveys all of his or her title to the Property and no other Borrower retains title to the Property

in fee simple or on a leasehold interest as set forth in 24 CFR 296.45(a).

1-2

4235.1 REV-1

(B)Other Grounds

Lender may require immediate payment in full of all outstanding principal and accrued interest, upon approval by an authorized representative of the Secretary, if:

(i) The Property ceases to be the principal residence of a Borrower for reasons other than death and the Property is not the principal residence of at least one other Borrower;

(ii) For a period of longer than 12 consecutive months, a Borrower fails to physically occupy the Property because of physical or mental illness and the Property is not the principal residence of at least one other Borrower; or

(iii) An obligation of the Borrower under the Security Instrument is not performed.

(C)Payment of Costs and Expenses

If Lender has required immediate payment in full, as described above, the debt enforced through sale of the Property may include costs and expenses including reasonable and customary attorney's fees for enforcing this Note. Such fees and costs shall bear interest from the date of disbursement at the same rate as the principal of this Note.

(D)Trusts

Conveyance of a Borrower's interest in the Property to a trust which meets the requirements of the Secretary, or conveyances of a trust's interests in the Property to a Borrower, shall not be considered a conveyance for purposes of this Paragraph. A trust shall not be considered an occupant or be considered as having a principal residence for purposes of this Paragraph.

7.WAIVERS

Borrower waives the rights of presentment and notice of dishonor. "Presentment" means the right to require Lender to demand payment of amounts due. "Notice of dishonor" means the right to require Lender to give notice to other persons that amounts due have not been paid.

8.GIVING OF NOTICES

Unless applicable law requires a different method, any notice that

must be given to Borrower under this Note will be given by delivering it or by mailing it by first class mail to Borrower at the property address above or at a different address if Borrower has given Lender a notice of Borrower's different address.

Any notice that must be given to Lender under this Note will be given by first class mail to Lender at the address stated in Paragraph 4(B) or at a different address if Borrower is given a notice of that different address.

9.OBLIGATIONS OF PERSONS UNDER THIS NOTE

If more than one person signs this Note, each person is fully obligated to keep all of the promises made in this Note. Lender may enforce its rights under this Note only through sale of the Property.

1-3

4235.1 REV-1

10.RELATIONSHIP TO SECOND NOTE

(A)Second Note

Because Borrower will be required to repay amounts which the Secretary may make to or on behalf of Borrower pursuant to Section 255(i)(A) of the National Housing Act and the Loan Agreement, the Secretary has required Borrower to grant a Second Note to the Secretary.

(B)Relationship or Secretary Payments to this Note

Payments made by the Secretary shall not be included in the debt due under this Note unless:

(i)This Note is assigned to the Secretary; or

(ii) The Secretary accepts reimbursement by the Lender for all payments made by the Secretary.

If the circumstances described in (i) or (ii) occur, then all payments by the Secretary, including interest on the payments, shall be included in the debt.

(C)Effect on Borrower

Where there is no assignment or reimbursement as described in (B)(i) or (ii) and the Secretary makes payments to Borrower, then Borrower shall not:

(i) Be required to pay amounts owed under this Note until the Secretary has required payment in full of all outstanding principal and accrued interest under the Second Note held by

Secretary, notwithstanding anything to the contrary in Paragraph 6 of this Note; or

(ii) Be obligated to pay interest or shared appreciation under this Note at any time, whether accrued before or after the payments by the Secretary, and whether or not accrued interest has been included in the principal balance of this Note, notwithstanding anything to the contrary in Paragraph 2 of the Note or any Allonge to this Note.

11.SHARED APPRECIATION /2

If Borrower has executed a Shared Appreciation Allonge, the covenants of the Allonge shall be incorporated into and supplement the covenants of this Note as if the Allonge were a part of this Note.

BY SIGNING BELOW, Borrower accepts and agrees to the terms and covenants contained in this Note. /3, /4

Borrower (SEAL)

Borrower (SEAL)

1-4

4235.1 REV-1

Footnotes for Model Fixed Rate Note Form
(Home Equity Conversion)

1.Either add the appropriate jurisdiction or substitute "Multistate."
Use "Commonwealth of" or "Territory of" if applicable.

2.The paragraph may be omitted if Lender does not offer a shared appreciation mortgage.

3.Include any required or customary form of authentication.

4.The model note is a multistate form which requires adaptation for the following jurisdictions:

a.Alaska. Add the Borrower's Post Office address, if different from the property address.

b.Kansas. Delete "including reasonable and customary attorney's fees" from Paragraph 6(C).

c.Kentucky. Paragraph 6(C) should be changed to read:

If Lender has required immediate payment in full, as described above, the debt enforced through sale of the

property may include \$500.00 for costs and expenses for enforcing this Note. Such costs and expenses shall bear interest from the date of disbursement at the same rate as the principal of this Note.

d.Louisiana. Add the following text following the Borrower's signature lines:

"NE VARIETUR" for identification with a mortgage with a mortgage given before me on 19____.

Notary qualified in_____
Parish, Louisiana

e.Puerto Rico. Mortgages and notes in Puerto Rico, and all riders and allonges, shall be written in English and interlineated with Spanish in the same manner as the FNMA/FHLMC forms for Puerto Rico. Contact the Home Mortgage Division, Office of General Counsel, at HUD Headquarters for guidance.

f.Virginia. The first sentence of Paragraph 7 should be changed to read:

"Borrowers under this Note waive the rights of presentment and notice of dishonor and waive the homestead exemption."

1-1

4235.1 REV-1

After the Borrower's signature lines, add:

This is to certify that this is the Note described in and secured by a Deed of Trust dated _____, 19____ on the Property located in_____, Virginia.

My Commission expires:

Notary Public

1-2

附件十二 HECM第二承諾文件（固定利率模式）（MODEL FIXED RATE NOTE FORM）
（SECOND NOTE）

4235.1 REV-1

APPENDIX 5

MODEL FIXED RATE SECOND NOTE FORM
(HOME EQUITY CONVERSION)

FHA Case No.

SECOND NOTE

[Date]

[Property Address]

1. DEFINITIONS

"Borrower" means each person signing at the end of this Note.
"Secretary" or "Lender" means the Secretary of Housing and Urban
Development or his or her authorized representatives.

2.BORROWER'S PROMISE TO PAY; INTEREST

In return for amounts to be advanced by Lender to or for the benefit
of Borrower under the terms of a Home Equity Conversion Loan Agreement
dated , 19 ("Loan Agreement"), Borrower promises to pay to the
order of Lender a principal amount equal to the sum of all Loan Advances
made under the Loan Agreement with interest. Interest will be charged on
unpaid principal at the rate of percent (%) per year until
the full amount of principal has been paid. Accrued interest shall be
added to the principal balance as a Loan Advance at the end of each month.

3.PROMISE TO PAY SECURED

Borrower's promise to pay is secured by a mortgage, deed of trust or
similar security instrument that is dated the same date as this Note and
called the "Security Instrument" or the "Second Security Instrument." The
Security Instrument protects the Lender from losses which might result if
Borrower defaults under this Second Note. Borrower also executed a First
Security Instrument and First Note when the Second Security Instrument and
Second Note were executed.

4.MANNER OF PAYMENT

(A)Time

Borrower shall pay all outstanding principal and accrued
interest to Lender upon receipt of a notice by Lender requiring immediate
payment in full, as provided in Paragraph 6 of this Note.

1-1

4235.1 REV-1

(B)Place

Payment shall be made at the Office of the Housing - FHA Comptroller, Director of Mortgage Insurance Accounting and Servicing, Department of Housing and Urban Development, 451 Seventh Street, S.W., Washington, DC 20410, or any other place designated by the Secretary in writing by notice to the Borrower.

(C)Limitation of Liability

Borrower shall have no personal liability for payment of this Note. Lender shall enforce the debt only through sale of the Property covered by the Security Instrument ("Property").

5.BORROWER'S RIGHT TO PREPAY

A Borrower receiving monthly payments under the Loan Agreement has the right to pay the debt evidenced by this Note, in whole or in part, without charge or penalty on the first day of any month. Otherwise, a Borrower has the right to pay the debt evidenced by this Note, in whole or in part, without charge or penalty after giving Lender two weeks notice. Any amount of debt prepaid first will be applied to reduce the principal balance of this Note and then to reduce the principal balance of the First Note.

All prepayments of the principal balance shall be applied by Lender as follows:

First, to that portion of the principal balance representing aggregate payments for mortgage insurance premiums;

Second, to that portion of the principal balance representing aggregate payments for servicing fees;

Third, to that portion of the principal balance representing accrued interest due under the Note; and

Fourth, to the remaining portion of the principal balance. A Borrower may specify whether a prepayment is to be credited to that portion of the principal balance representing monthly payments or the line of credit. If Borrower does not designate which portion of the principal balance is to be prepaid, Lender shall apply any partial prepayments to an existing line of credit or create a new line of credit.

6.IMMEDIATE PAYMENT IN FULL

(A)Death or Sale

Lender may require immediate payment in full of all outstanding principal and accrued interest if:

(i) A Borrower dies and the Property is not the principal residence of at least one surviving Borrower, or

1-2

4235.1 REV-1

(ii) A Borrower conveys all of his or her title to the Property and no other Borrower retains title to the Property in fee simple or on a leasehold interest as set forth in 24 CFR 206.45(a).

(B)Other Grounds

Lender may require immediate payment in full of all outstanding principal and accrued interest, if:

(i) The Property ceases to be the principal residence of a Borrower for reasons other than death and the Property is not the principal residence of at least one other Borrower;

(ii) For a period of longer than 12 consecutive months, a Borrower fails to physically occupy the Property because of physical or mental illness and the Property is not the principal residence of at least one other Borrower; or

(iii) An obligation of the Borrower under the Security Instrument is not performed.

(C)Payment of Costs and Expenses

If Lender has required immediate payment in full, as described above, the debt enforced through sale of the Property may include costs and expenses including reasonable and customary attorney's fees for enforcing this Note to the extent not prohibited by applicable law. Such fees and costs shall bear interest from the date of disbursement at the same rate as the principal of this Note.

(D)Trusts

Conveyance of a Borrower's interest in the Property to a trust which meets the requirements of the Secretary, or conveyance of a trust's interests in the Property to a Borrower, shall not be considered a conveyance for purposes of this Paragraph. A trust shall not be considered an occupant or be considered as having a principal residence for purposes of this Paragraph.

7.WAIVERS

Borrower waives the rights of presentment and notice of dishonor. "Presentment" means the right to require Lender to demand payment of amounts due. "Notice of dishonor" means the right to require Lender to give notice to other persons that amounts due have not been paid.

8.GIVING OF NOTICES

Unless applicable law requires a different method, any notice that

must be given to Borrower under this Note will be given by delivering it or by mailing it by first class mail to Borrower at the property address above or at a different address if Borrower has given the Secretary a notice of Borrower's different address.

Any notice that must be given to the Secretary under this Note will be given by first class mail to the HUD Field Office with jurisdiction over the Property or any other address designated by the Secretary.

1-3

4235.1 REV-1

9.OBLIGATIONS OF PERSONS UNDER THIS NOTE

If more than one person signs this Note, each person is fully obligated to keep all of the promises made in this Note. Lender may enforce its rights under this Note only through sale of the Property.

10.RELATIONSHIP TO FIRST NOTE

(A)Second Note

Because Borrower will be required to repay amounts which the Secretary may make to or on behalf of Borrower pursuant to Section 255(i)(1)(A) of the National Housing Act and the Loan Agreement, the Secretary has required Borrower to grant this Second Note to the Secretary.

(B)Relationship of Secretary Payments to First Note

All payments made by the Secretary shall be included in the debt due under this Note unless:

(i) The First Note is assigned by its holder to the Secretary;
or

(ii) The Secretary accepts reimbursement by the holder of the First Note for all payments made by the Secretary.

If the circumstances described in (i) or (ii) occur, then all payments by the Secretary, including interest on the payments, but excluding late charges paid by the Secretary, shall be included in the debt under the First Note.

11.SHARED APPRECIATION /1

If Borrower has executed a Shared Appreciation Allonge, the covenants of the Allonge shall be incorporated into and supplement the covenants of this Note as if the Allonge were a part of this Note.

BY SIGNING BELOW, Borrower accepts and agrees to the terms and covenants contained in this Note. /2, /3

Borrower (SEAL)

Borrower (SEAL)

1-4

4235.1 REV-1

Footnotes for Model Fixed Rate Second Note Form (Home Equity Conversion)

1.The paragraph may be omitted if Lender does not offer a shared appreciation mortgage.

2.Include any required or customary form of authentication.

3.The model note is a multistate form which requires adaptation for the following jurisdictions:

a.Alaska. Add the Borrower's Post Office address, if different from the property address.

b.Kansas. Delete "including reasonable and customary attorney's fees" from Paragraph 6(C).

c.Kentucky. Paragraph 6(C) should be changed to read:

If Lender has required immediate payment in full, as described above, the debt enforced through sale of the property may include \$500.00 for costs and expenses for enforcing this Note. Such costs and expenses shall bear interest from the date of disbursement at the same rate as the principal of this Note.

d.Louisiana. Add the following text following the Borrower's signature lines:

"NE VARIETUR" for identification with a mortgage with a mortgage given before me on _____, 19____.

Notary qualified in _____
Parish, Louisiana

e.Puerto Rico. Mortgages and notes in Puerto Rico, together with any associated riders or allonges, shall have alternating English and Spanish lines so that the complete text of each document appears in both languages. Mortgagees should contact the HUD Caribbean Office to obtain model Puerto Rico documents that contain both languages and contain other adaptations of the regular mortgage forms that have been approved by the Caribbean

Office.

f.Virginia. The first sentence of Paragraph 7 should be changed to read:

"Borrowers under this Note waive the rights of presentment and notice of dishonor and waive the homestead exemption."

1-1

4235.1 REV-1

After the Borrower's signature lines, add:

This is to certify that this is the Note described in and secured by a Deed of Trust dated _____, 19____, on the Property located in _____, Virginia.

My Commission expires:

Notary Public

1-2

附件十三 HECM房屋修復約定書 (REPAIR RIDER TO LOAN AGREEMENT)

4235.1 REV-1

APPENDIX 8

REPAIR RIDER TO LOAN AGREEMENT

THIS REPAIR RIDER is made this day of , 19 , and is incorporated into and shall be deemed to supplement the Loan Agreement of the same date made by the undersigned Lender and the undersigned Borrower and the Secretary of Housing and Urban Development ("Secretary").

I. Lender's Promises

A.The Lender shall set aside Dollars (\$) from the initial Principal Limit under the Loan Agreement to be used for the purpose of bringing the Property up to the property standards required by the Secretary by repairing:

[Use an additional page if needed]

B.The Lender may charge a repair administration fee not to exceed the greater of fifty dollars (\$50) or 1.5% of the amounts advanced by Lender under this Repair Rider. This fee shall be added to the Principal Balance as each Loan Advance is made.

C.The Lender shall require one or more inspections by a HUD-approved inspector during the course of the repair work. The Lender shall not release any funds for work which is not complete and which is not approved by a HUD-approved inspector. The Lender certifies by executing this Repair Rider that the repairs which are funded under this Repair Rider will be completed in a manner to meet property standards required by the Secretary as determined by a HUD-approved inspector.

D.The Lender shall ensure that all mechanic's liens and materialmen's liens are released of record prior to an advance of funds under this Repair Rider. The Lender may require the Borrower to obtain acknowledgment of payment and releases of lien from all contractors, subcontractors, and materialmen. Such acknowledgements and releases shall be in the form required by local laws and shall cover all work done, labor performed and materials (including equipment and fixtures) furnished for the project.

E.Until a HUD-approved inspector finds that all repairs required by Section LA of this Repair Rider have been completed in a satisfactory manner, the Lender shall not release funds in excess of (i) the total value of work satisfactorily completed, and (ii) the value of materials or equipment delivered to, and suitably stored at, the site but

not yet incorporated in the work, less (iii) ten percent holdback, less (iv) prior advances under this Repair Rider.

1-1

4235.1 REV-1

F.Lender shall release the funds to Borrower and the contractor(s) jointly when permitted by Section I. C. of this Repair Rider and shall add the cost of the repairs to the Principal Balance under the Loan Agreement.

II. Borrower's Promises

A.The Borrower will complete all repairs required by Section I.A. of this Repair Rider so that the Property meets the property standards required by the Secretary as determined by a HUD approved inspector.

B.Borrower shall cause work to begin on _____, 19 ____ . Borrower shall have work completed by _____, 19 ____ . Work is to be performed with reasonable diligence. Should Borrower fail to comply with these terms, until all repair work is satisfactorily completed Borrower shall not request and Lender shall not make any further payments under the Loan Agreement except for payment of repairs required by Section I.A. of this Repair Rider and Loan Advances required under Section 4.5 of the Loan Agreement.

C.Borrower will cause all improvements to be made in a workmanlike manner and in accordance with all applicable statutes and regulations. All licenses, permits and privileges required by local governmental authorities to rehabilitate the property will be obtained by the Borrower(s) or his/her contractor.

D.Borrower will furnish such records, contracts, bills and other documents relating to the Property and improvements as the Lender or the Secretary may require.

E.Without prior written consent of Lender, no materials, equipment, fixtures or any part of improvements financed with this loan shall be purchased or installed subject to conditional sales contracts, security agreements, lease agreements or other arrangements whereby title is retained or the right is reserved or accrues to anyone to remove or repossess any item, or to consider it as personal property.

Borrower (SEAL)

Borrower (SEAL)

_____ (SEAL)
Lender

_____ (SEAL)
Secretary of Housing and Urban Development

BY: _____ (SEAL)

1-2

附件十四 HECM還款計劃書 (HOME EQUITY CONVERSION MORTGAGE PAYMENT PLAN)

4235.1 REV-1

Appendix 13

HOME EQUITY CONVERSION MORTGAGE PAYMENT PLAN

Date of Payment Plan: _____

FHA Case Number: _____

Name of Lender: _____

Name of Borrower(s)

Birthdate(s)

____/____/____

____/____/____

____/____/____

Expected Average Mortgage Interest Rate

_____ %

1. Principal Limit \$ _____

Initial Payments (if completed at closing)

2. Closing Costs \$ _____

3. Discharge of Liens \$ _____

4. Outstanding Balance
(if completed after closing) \$ _____

5. Loan Advance \$ _____

6. Servicing Fee Set Aside \$ _____

7.Total Deductions from Principal Limit
(Lines 2 + 3 + 4 + 5 + 6) \$ _____

8. Principal Limit for Line of Credit \$ _____

Funds in Line of Credit Designated for:

9. Repairs \$ _____

10. First Year Property charges \$ _____

11.Outstanding Balance on Line of Credit
from previous payments \$ _____

12.Total Deductions from Principal Limit for
Line of Credit (Lines 9 + 10 + 11) \$ _____

Page 1 of 5

4235.1 REV-1

Appendix 13

13. Funds Available to Borrower in Line of Credit
(Lines 8 - 12)

\$ _____

14. Net Principal Limit (lines 1 - 7 - 9 - 10)

\$ _____

15. Net Principal Limit Available for Monthly Payments
(Lines 14 - 13)

\$ _____

Scheduled Payments:

16. Term (Remaining) ____ Yrs. ____ Mos.
or

17. Tenure ____ (check only one: term or tenure)

18. Monthly Payment (Total)

\$ _____

19. Monthly Withholding (T & I)

\$ _____

20. Net Monthly Payment (Lines 18 - 19)

\$ _____

(For graduated monthly payments from a line of credit, see attached schedule.)

By signing below, the borrower(s) agree(s) that this document accurately describes the principal features of the current payment plan chosen by the borrower(s).

Signature

Date

Signature

Date

Page 2 of 5

Appendix 13

4235.1 REV-1

INSTRUCTIONS FOR COMPLETING THE BORROWER'S PAYMENT PLAN

The form on Pages 1 and 2 of this Appendix is completed both at closing and whenever the borrower chooses a different payment option or has his or her payment plan re-calculated. If the form is completed at closing, it must be attached to the Loan Agreement (Appendix 7).

Line 1. The borrower's current principal limit is entered on this line, whether the form is completed at closing or after the mortgage has closed. This figure is calculated according to the instructions in Chapter 5.

Line 2. Any closing costs to be financed by the mortgage are to be

entered on this line when the mortgage is closed.

Line 3. The amount of any debts to be paid off at closing should be entered on this line. These debts include existing liens on the property and delinquent Federal debts. Liens on the property which will be subordinated should not be entered on this line.

Line 4. The current outstanding balance on the mortgage should be entered on this line if the form is completed after closing. The outstanding balance is the amount of any payments made to or on behalf of the borrower in form of line of credit or monthly payments plus any interest and fees that have accrued since those payments were made.

Line 5. The amount of any payment made to the borrower at closing, or as an unscheduled payment accompanying a payment plan change after closing, should be entered on this line.

Line 6. The amount necessary to pay for servicing costs for the life of the mortgage should be entered on this line. This amount is set aside from the principal limit at closing and a fee is disbursed from these funds monthly to cover servicing costs. Refer to Chapter 5 for instructions regarding servicing fee set aside calculations.

Line 7. The total of Lines 2 through 6 is entered on this line.

Page 3 of 5

4235.1 REV-1

Appendix 13

Line 8. The current principal limit for the borrower's line of credit should be entered on this line. At closing, this figure is simply the amount set aside by the borrower for the line of credit, including funds for repairs and property charges. After closing, this figure is the present value of any funds previously set aside for the line of credit, plus any additional funds the borrower wishes to set aside, or, minus any funds that the borrower wishes to remove from the line of credit to allot to monthly payments at the time the form is completed. Refer to Chapter 5 for calculations.

Line 9. The amount of funds necessary to pay for required repairs should be entered on this line. The amount can be found on the Repair Rider to the Loan Agreement completed at closing. If this form is completed after closing, the line should have any funds remaining for required repairs that have not been completed. Refer to Chapter 3 for repair requirements.

Line 10. The amount of any funds, owed by the borrower, necessary to pay for property charges to be assessed during the first year of the mortgage, that can not be collected after the mortgage has closed, should be entered on this line.

Line 11. The outstanding balance on the borrower's line of credit should be entered on this line. This figure is the sum of any payments made from the borrower's line of credit plus any interest that has accrued on those payments since they were made. The outstanding balance on any payments made from the line of credit must be kept separate from the outstanding balance on any other payments made from the mortgage.

Line 12. The total of Lines 9 through 11 should be entered on this line and is the amount that is deducted from the principal limit for the line of credit to determine the amount of funds available to the borrower from the line of credit.

Line 13. The difference between Lines 8 and 12 should be entered on this line. This is the net principal limit for the borrower's line of credit, or the amount available to the borrower from the line of credit at the time that this form is completed.

Page 4 of 5

Appendix 13

4235.1 REV-1

Line 14. The result of subtracting Lines 7, 9 and 10 from Line 1 is entered on this line and is the borrower's net principal limit, or the amount available to the borrower at the time the form is completed, through any combination of a cash advance, line of credit payment, or monthly payments.

Line 15. The difference between Lines 14 and 13 should be entered on this line. This figure is the net principal limit for monthly payments, or the amount of funds available to the borrower that can be paid out monthly.

Line 16. This line should be completed if the borrower wishes to receive monthly payments for a specified term. The term chosen by the borrower should be entered next to the selection. If the form is completed after closing, and the borrower is not changing the term previously chosen, the remaining time left in the term should be entered.

Line 17. This line should be completed if the borrower wishes to receive monthly payments for the rest of his or her life, as long as he or she remains in the home.

Line 18. The monthly payment calculated from the formula in Appendix 22 should be entered in this line. Refer to Chapter 5 for instructions regarding monthly payment calculations.

Line 19. The monthly amount necessary to cover one-twelfth (1/12) of the borrower's annual property charges should be entered on this line. This amount is deducted from the borrower's monthly payment but is not added to the outstanding balance until the

charges are actually paid.

Line 20. The difference between Lines 18 and 19 should be entered on this line. This figure is the actual monthly payment that the borrower will receive.

If the lender and the borrower have established a graduated payment schedule from the funds available in the borrower's line of credit, that schedule should be attached to this form.

Page 5 of 5

4235.1 REV-1

This page intentionally left blank.