

不動產逆向抵押貸款制度試辦方案作業規定

一、內政部（以下簡稱本部）為辦理不動產逆向抵押貸款制度試辦方案（以下簡稱本方案），特訂定本作業規定。

二、申請人應年滿六十五歲，在國內設有戶籍，且符合下列各款規定：

（一）申請日前一年居住國內超過一百八十三日，自有建物及其坐落土地（以下簡稱抵押物）之所有權，並應設籍於所提供之抵押物。

（二）無民法第一千一百三十八條所定之法定繼承人，包括配偶、直系血親卑親屬（子女、養子女、孫子女）、父母（養父母）、兄弟姐妹、祖父母。

（三）抵押物之價值上限不超過社會救助法所定中低收入戶標準。土地之價值，以公告土地現值計算；房屋之價值，以評定標準價格計算。

（四）抵押之建物應坐落於合法建築用地；建築用地之使用，應符合都市計畫法、區域計畫法、非都市土地使用管制規則等相關規定。

（五）應單獨所有抵押物，且該抵押物無設定用益物權或擔保物權等物上負擔；建物登記謄本之主要用途登記應含有住、住宅、農舍、套房或公寓字樣。

三、下列事項由本部公告之，並由直轄市、縣（市）主辦機關於直轄市、縣（市）政府及所轄鄉（鎮、市、區）公所張貼公告，並請鄉（鎮、市、區）公所轉知各村（里）辦公室公告周知：

（一）申請資格。

（二）申請期間及方式。

（三）預定試辦人數。

（四）受理申請機關、提供諮詢、辦理不動產估價及貸

放款服務之單位（並註明聯絡地址及電話）。

（五）其他必要事項。

四、實際完成貸款程序人數，未達預定試辦人數時，本部得於本方案實施期間再辦理公告。

五、申請人應檢具下列文件，於申請期間，向戶籍所在地之直轄市、縣（市）政府提出申請：

（一）申請書（如附件一）。

（二）國民身分證正本及正、背面影本一份（正本驗畢歸還）。

（三）最近一個月內之建物及土地登記第一類謄本各一份。

（四）最近一期房屋稅單正本（驗畢歸還），或最近一個月內之財產歸戶清單一份。

（五）其他必要文件（委託書、切結書、蒐集個人資料同意書、告知義務內容等，如附件二至附件五）。

申請人若以郵寄遞送申請資料，得僅檢附最近一期房屋稅單及國民身分證正、背面影本各一份；直轄市、縣（市）政府於實地訪視申請人時，應查驗最近一期房屋稅單及國民身分證正本，驗畢歸還。

委託他人辦理第一項申請者，應填具委託書；受委託者並應檢附個人身分證明文件。

六、申請人應檢具之文件未齊備而其情形可補正者，直轄市、縣（市）政府應即通知申請人於十日內補正；逾期未補正者，直轄市、縣（市）政府應於申請書註記。

七、為辦理本方案之審核作業，以及後續核對貸款人資格異動情形，申請人應以書面同意本部、直轄市、縣（市）政府及本部委託之代辦銀行（臺灣土地銀行）蒐集申請人之戶籍、地籍、財稅、財務情況及入出境等資料。

八、直轄市、縣(市)政府應至遲於申請截止之日起一個月內，將初審結果列冊連同相關資料，函送本部審查，由本部以書面通知申請人審查結果。

本方案之適用對象，以未領取政府相關救助、津貼、給付、未接受政府全額補助收容安置、未曾向他人借貸金錢或其他代替物者為優先。

九、申請人經本部審查通過後，應至遲於接獲書面通知之日起三個月內，洽本部或直轄市、縣(市)政府結合或委託之諮詢服務單位，完成有關本方案之法律、不動產管理、社會福利等諮詢服務，並取得諮詢證明文件；逾期者，視同放棄。

諮詢服務單位提供前項諮詢服務時，得經申請人同意，結合不動產估價師事務所，提供不動產預估服務，所需費用由申請人負擔。

十、申請人應至遲於取得諮詢證明文件之日起二個月內完成下列事項；逾期者，視同放棄，已簽約者，失其效力：

(一)洽不動產估價師事務所，取得不動產估價報告書，所需費用由申請人負擔。

(二)至臺灣土地銀行開設帳戶，並簽訂貸款契約。

(三)應親自或委託第三人(含地政士)，至抵押物所在地之地政事務所設定第一順位最高限額抵押權，抵押權人為中華民國，管理機關為本部，並於完成抵押權設定後，檢具建物及土地登記第一類謄本各一份送臺灣土地銀行收存備查。

十一、申請人至臺灣土地銀行辦理貸款時(含簽訂貸款契約書、開設個人帳戶)，應檢具諮詢證明文件、不動產估價報告書、國民身分證正本、第二身分證明文件正本(全民健康保險卡、護照或駕駛執照等)、印章、戶口名簿正本及其他必要文件。

- 十二、每月給付金額之計算：自貸款人簽訂契約之日，按抵押物不動產估價價值、性別及年齡，依精算公式計算之。給付金額依線性模型逐年遞增，貸款人不得要求變更給付金額。
- 十三、本貸款之利率：按中華郵政股份有限公司二年期定期儲金機動利率加百分之零點零四二計算。嗣後隨中華郵政股份有限公司上開利率調整而調整，並自調整日起按調整後之年利率計算。
- 十四、抵押權期滿之重新設定：貸款人至遲應於提供擔保之最高限額抵押權期滿二個月前，親自或委託第三人（含地政士），至抵押物所在地之地政事務所完成重新設定第一順位最高限額抵押權，抵押權人為中華民國，管理機關為本部。重新設定時，貸款人如受輔助宣告，應經輔助人同意；如受監護宣告，由其監護人為受監護宣告人之利益為之。
- 十五、撥款日期：不動產逆向抵押貸款首次撥款日期，為貸款人完成貸款程序之次月五日，其後於每月五日（遇假日則於次一營業日）撥款。貸款人不得要求提前撥款。
- 十六、臺灣土地銀行應於簽約時製作給付金額表，附於契約書提供予貸款人。
臺灣土地銀行每月應提供明細表，透過郵寄遞送或網路銀行方式，通知貸款人每月給付情形。
- 十七、貸款人有下列各款情事之一者，經查核屬實，本部得限期請貸款人說明，如無正當理由，本部應以書面通知貸款人終止契約，並副知臺灣土地銀行停止撥付貸款金額：
- （一）自開設本貸款帳戶日起，每年居住國內未超過一百八十三日。

- (二)有民法第一千一百三十八條所定之法定繼承人。
- (三)將抵押物之全部或一部出租、出借、移轉(含出售、贈與、信託、互易等)、設定次順位抵押權、地上權或其他用益物權。
- (四)將抵押物之建物登記用途改為商用或其他用途。
- (五)未善盡抵押物之保全及維護責任。
- (六)向他人借貸金錢或其他代替物且情節重大。
- (七)最高限額抵押權期滿，不同意重新設定登記。
- (八)抵押物全部滅失。
- (九)抵押物因公共工程或都市更新等情事，致全部或一部拆除。

十八、貸款人參與本貸款期間，應配合事項：

- (一)切結無隱瞞抵押物曾經被檢驗為輻射屋或海砂屋之情事。
- (二)貸款契約存續期間，不得為逆向抵押貸款餘額之一部清償(逆向抵押貸款餘額指契約存續期間，本部按月給付之累計金額、貸款利息、抵押物估價費、抵押權設定費及長期照顧服務費等，以下同)。提前清償者，應將逆向抵押貸款餘額全部清償。
- (三)於逆向抵押貸款餘額未全部清償前，不得將受撥款帳戶結清銷戶。領取本貸款款項之權利，不得作為讓與、抵銷或供擔保之標的。
- (四)本貸款所需之抵押物估價、投保住宅火險、地震險、抵押權設定及長期照顧服務等費用，由貸款人負擔。

十九、本貸款契約存續期間，直轄市、縣（市）政府應自行或指定相關人員，依貸款人個別情形至少每月電話問安一次，每三個月實地關懷訪視一次。直轄市、縣（市）政府實地訪視時，貸款人不得規避、妨礙或拒絕；訪視人員應出示執行職務之證明文件。為利瞭解貸款人相關資格異動情形，本部得每月查詢比對貸款人戶籍、地籍及入出境等個人資料。

貸款人如經評估確有長期照顧服務需求，直轄市、縣（市）政府應連結相關單位提供所需服務。

二十、直轄市、縣（市）政府如無法與貸款人取得聯繫，應主動通報警察機關協尋。經警察機關協尋未獲達六個月以上，直轄市、縣（市）政府應通知本部，本部得暫停給付；經尋獲者，補撥付失蹤期間之給付。

二十一、直轄市、縣（市）政府應於貸款人死亡之日起一個月內，通知本部及臺灣土地銀行，以終止契約並停止給付貸款。

二十二、不動產逆向抵押貸款契約，至貸款人死亡時當然終止。有關抵押物、遺產及後續喪葬事宜，相關單位應依法令規定辦理。

二十三、申請書件以掛號郵件寄達者，其截止日之認定以郵戳為憑；無法辨認投遞日期者，推定投郵時間為收件前三日。

二十四、本部、直轄市、縣（市）政府對貸款人所為之通知催告或其他意思表示，均以達到貸款人時發生效力。

二十五、本作業規定所需書表格式，由本部定之。

二十六、本作業規定之未盡事項，應依相關法令及本方案規定辦理。

不動產逆向抵押貸款申請書

(框線內務必填寫)

申請人姓名：			
性別： <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女		出生日期：民國(前) 年 月 日	
國民身分證統一編號：			
電話：		手機：	
戶籍地址	(縣)市	鄉(鎮市區)	村(里) 鄰
	路(街)	巷 弄	號 樓
通訊地址	(縣)市	鄉(鎮市區)	村(里) 鄰
	路(街)	巷 弄	號 樓
<input type="checkbox"/> 同戶籍地址			
居住地址	(縣)市	鄉(鎮市區)	村(里) 鄰
	路(街)	巷 弄	號 樓
<input type="checkbox"/> 同戶籍地址 <input type="checkbox"/> 同通訊地址			
申請人簽章：			
申請日期：中華民國 年 月 日			
直轄市政府社會局、縣(市)政府初審意見欄			
1. 應備文件是否齊備？ <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否，已於○年○月○日以○○○字號 函通知補正，逾期未補正。 2. 申請資格是否符合規定？ <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否，理由：_____		承辦人：	
		聯絡電話：	
3. 其他意見：		審 核 單 位 核 章	
(核轉機關首長簽章)			

申請須知（請詳閱）

※申請要件

申請人應年滿六十五歲，在國內設有戶籍，且符合下列各款規定：

- 一、最近一年居住國內超過一百八十三日，自有房屋及其坐落土地（以下簡稱抵押物）之所有權，且設籍於所提供之抵押物。
- 二、無民法第一千一百三十八條所定之法定繼承人，包括配偶、直系血親卑親屬（子女、養子女、孫子女）、父母（養父母）、兄弟姐妹、祖父母。
- 三、申請人名下登記之不動產，包含公告土地現值與房屋評定現值，合計不超過社會救助法所定中低收入戶不動產標準。
- 四、抵押之房屋應坐落於合法建築用地；建築用地之使用，應符合都市計畫法、區域計畫法、非都市土地使用管制規則等相關規定。
- 五、抵押物應單獨所有，且該抵押物無設定用益物權（如地上權、不動產役權、農育權等），或擔保物權（如抵押權等）等物上負擔；建物登記謄本之主要用途登記應含有住、住宅、農舍、套房或公寓字樣。

※契約期間及給付金額

本貸款契約自簽訂之日起生效，除契約另有規定外，貸款期間為貸款人終身。每月給付金額自貸款人簽訂契約之日，按抵押物不動產估價價值、性別及年齡，依精算公式計算之。給付金額依線性模型逐年遞增，貸款人不得要求變更給付金額。

※注意事項

- 一、申請人應填具申請書，並檢附國民身分證正本（驗畢歸還）及正、背面影本一份；最近一個月內之建物及土地登記第一類謄本各一份；最近一期房屋稅單正本（驗畢歸還），或最近一個月內財產歸戶清單一份；切結書、蒐集個人資料同意書等其他必要文件。委託他人辦理申請者，應填具委託書；受委託者並應檢附個人身分證明文件。本貸款其他作業流程，委託第三人或地政專業人員辦理者，亦同。
- 二、申請人經內政部審查通過後，應至遲於接獲書面通知之日起三個月內，洽內政部或直轄市、縣（市）政府結合或委託之諮詢服務單位，完成有關本方案之法律、不動產管理、社會福利等諮詢服務，並取得諮詢證明文件；逾期者，視同放棄。

三、申請人應至遲於取得諮詢證明文件之日起二個月內完成下列事項，逾期者，視同放棄，已簽約者，失其效力：

- (一) 洽不動產估價師事務所，取得不動產估價報告書，所需費用由申請人負擔。
- (二) 至臺灣土地銀行開設帳戶，並簽訂貸款契約。
- (三) 應親自或委託第三人(含地政士)，至抵押物所在地之地政事務所設定第一順位最高限額抵押權，抵押權人為中華民國，管理機關為內政部，並於完成抵押權設定後，檢具建物及土地登記第一類謄本一份送臺灣土地銀行收存備查。

四、貸款人有下列各款情事之一者，經查核屬實，內政部得限期請貸款人說明，如無正當理由，內政部應以書面通知貸款人終止契約，並副知臺灣土地銀行停止撥付貸款金額：

- (一) 自開設本貸款帳戶日起，每年居住國內未超過一百八十三日。
- (二) 有民法第一千一百三十八條所定之法定繼承人。
- (三) 將抵押物之全部或一部出租、出借、移轉(含出售、贈與、信託、互易等)、設定次順位抵押權、地上權或其他用益物權。
- (四) 將抵押物之建物登記用途改為商用或其他用途。
- (五) 未善盡抵押物之保全及維護責任。
- (六) 向他人借貸金錢或其他代替物且情節重大。
- (七) 最高限額抵押權期滿，不同意重新設定登記。
- (八) 抵押物全部滅失。
- (九) 抵押物因公共工程或都市更新等情事，致全部或一部拆除。

五、貸款人參與本貸款期間，應配合事項：

- (一) 切結無隱瞞抵押物曾經被檢驗為輻射屋或海砂屋之情事。
- (二) 貸款契約存續期間，不得為逆向抵押貸款餘額之一部清償(逆向抵押貸款餘額係指契約存續期間，內政部按月給付之累計金額、貸款利息、抵押物估價費、抵押權設定費及長期照顧服務費等，以下同)。提前清償者，應將逆向抵押貸款餘額全部清償。
- (三) 於逆向抵押貸款餘額未全部清償前，不得將受撥款帳戶結清銷戶。領取本貸款款項之權利，不得作為讓與、抵銷或供擔保之標的。
- (四) 本貸款所需之抵押物估價、投保住宅火險、地震險、抵押權設定及長期照顧服務等費用，由貸款人負擔。

不動產逆向抵押貸款委託書

立委託書人因故，無法親自_____（申請或辦理）不動產逆向抵押貸款，特委託_____，持用本人印鑑章及相關文書證件代為申請。恐口無憑，特立本委託書為據。

委託人	(簽章)
出生日期	民國(前) 年 月 日
國民身分證 統一編號	
戶籍地址	(縣)市 鄉(鎮市區) 村(里) 鄰 路(街) 巷 弄 號 樓
通訊地址	(縣)市 鄉(鎮市區) 村(里) 鄰 路(街) 巷 弄 號 樓 <input type="checkbox"/> 同戶籍地址
居住地址	(縣)市 鄉(鎮市區) 村(里) 鄰 路(街) 巷 弄 號 樓 <input type="checkbox"/> 同戶籍地址 <input type="checkbox"/> 同通訊地址
連絡電話	
受委託人	(簽章)
出生日期	民國(前) 年 月 日
國民身分證 統一編號	
戶籍地址	(縣)市 鄉(鎮市區) 村(里) 鄰 路(街) 巷 弄 號 樓
通訊地址	(縣)市 鄉(鎮市區) 村(里) 鄰 路(街) 巷 弄 號 樓 <input type="checkbox"/> 同戶籍地址
連絡電話	
中 華 民 國 年 月 日	

不動產逆向抵押貸款切結書

本人_____向戶籍所在地之_____直轄市、縣(市)

政府申請不動產逆向抵押貸款，並同意遵守下列事項：

1. 本人並無民法第一千一百三十八條所定之法定繼承人。
2. 本人無隱瞞抵押物曾經被檢驗為輻射屋或海砂屋之情事。
3. 辦理本貸款所需之抵押物估價、投保住宅火險、地震險、抵押權設定及長期照顧服務等費用，由本人負擔。
4. 本人所提供資料若有虛偽不實，除同意無條件清償全部逆向抵押貸款餘額外，並願負一切法律責任。

此致

內政部

申請人簽章：

中華民國 年 月 日

辦理不動產逆向抵押貸款作業蒐集個人資料同意書

本人_____（親自簽章）同意內政部為辦理本貸款之審核作業，以及後續核對本人資格異動等相關貸款作業，得蒐集、處理本人之戶籍、地籍、財稅、財務情況及入出境等資料，並依個人資料保護法第十六條規定利用之。

本人_____（親自簽章）同意內政部將上述個人資料提供直轄市、縣(市)政府及內政部委託之代辦銀行（臺灣土地銀行），為辦理本貸款之審核作業，以及後續核對本人資格異動等相關貸款作業而為利用。

中 華 民 國 年 月 日

辦理不動產逆向抵押貸款履行個人資料保護法第八條告知義務

○○○直轄市、縣（市）政府依據個人資料保護法（以下稱個資法）第八條規定，向
台端告知下列事項，請台端詳閱：

一、蒐集之目的：

(一)辦理不動產逆向抵押貸款審核、徵信、土地行政、不動產服務、金融監理、財產保險、財產管理、授信業務、其他金融管理業務、社會行政、社會服務或社會工作及其他諮詢與顧問服務等相關貸款作業。

(二)相關公務機關或非公務機關依法定義務所進行個人資料之蒐集、處理及利用。

二、蒐集之個人資料類別：姓名、出生年月日、國民身分證統一編號、住居所、聯絡方式、財產、財務交易、入出境、貸款情形、保險資料、社會保險或就養給付、收入、所得、資產與投資、家庭情形、婚姻等內容。

三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

(一)期間：自提出不動產逆向抵押貸款申請書起至契約終止、依相關法令及契約約定資料之保存所訂保存年限，或因執行業務所必須保存期間之規定辦理。

(二)地區：本國。

(三)對象：內政部、各直轄市、縣市政府、內政部委託承辦之臺灣土地銀行。

(四)方式：以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

四、依據個資法第三條規定，台端得向內政部，或由直轄市、縣（市）政府轉送內政部行使下列權利：

(一)得查詢、請求閱覽或請求製給複製本，內政部得酌收必要成本費用。

(二)得請求補充或更正，惟依法台端應為適當之釋明。

(三)得請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟依法因執行業務所必須者，得不依台端請求為之。

五、台端得自由選擇是否提供相關個人資料：

台端得自由選擇是否提供相關個人資料，惟台端若拒絕提供相關個人資料，將無法進行本貸款之必要審核及相關處理作業，致無法提供台端貸款服務。

六、本告知事項分為上、下聯，上聯由直轄市、縣（市）政府收執併卷備查，下聯交受告知人收存備查。

(上聯由直轄市、縣（市）政府收執併卷備查)

直轄市、縣（市）政府騎縫章

(下聯交受告知人收存備查)

請沿本虛線剪開

經○○○直轄市、縣（市）政府向本人告知上開事項，本人已清楚瞭解蒐集、處理及利用本人個人資料之目的。

受告知人：_____（簽章）

中 華 民 國 年 月 日

