

臺北市民族實驗國民中學 112 學年度第 2 學季社會領域研習紀錄

※研習類別：☐有效教學 ☐差異化教學 ☐協同教學 ☒創新教學 ☐補救教學
☐多元評量 ☐試題分析與應用 ☐_____

壹、主題：理財教育

貳、時間：112 年 11 月 14 日(星期二) 13:10~14:00

參、地點：學務處

肆、講座：鄺宜玲 (講座簽名：鄺宜玲)

研習簽到表

簽名處	簽名處
鄺宜玲	

① 鄭安呈 } 有登錄時數
 ② 溫蔚茹 }

教學組長：李博閔

1115/1930

教務主任：詹琦斌

1115/1930

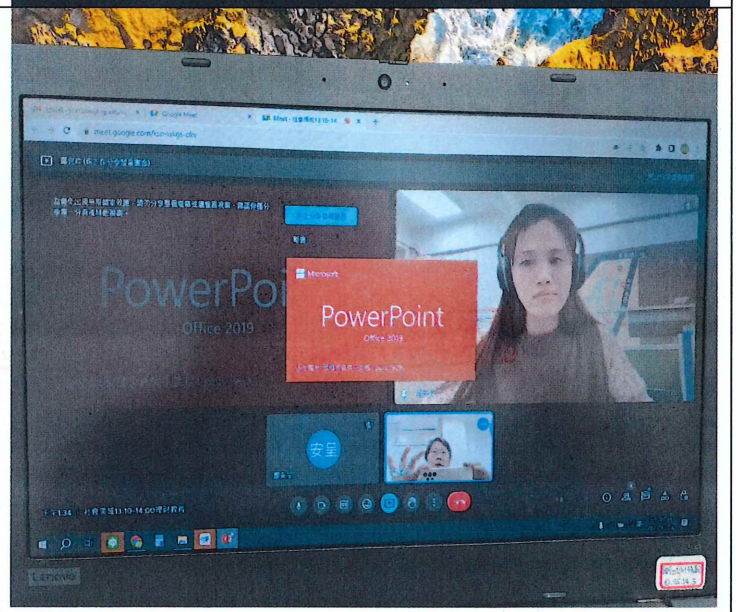
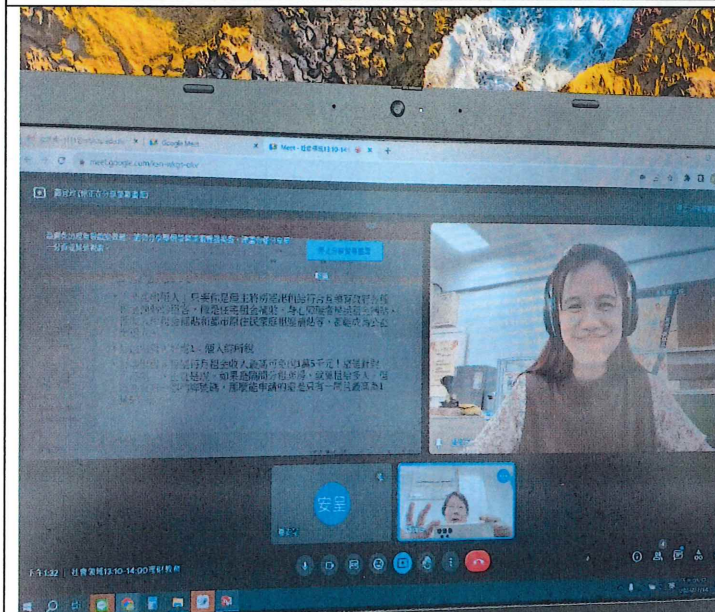
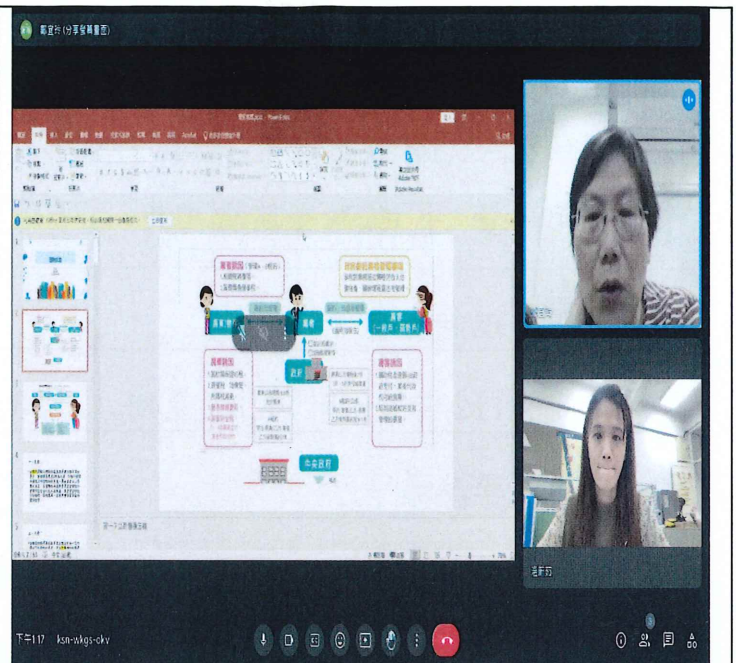
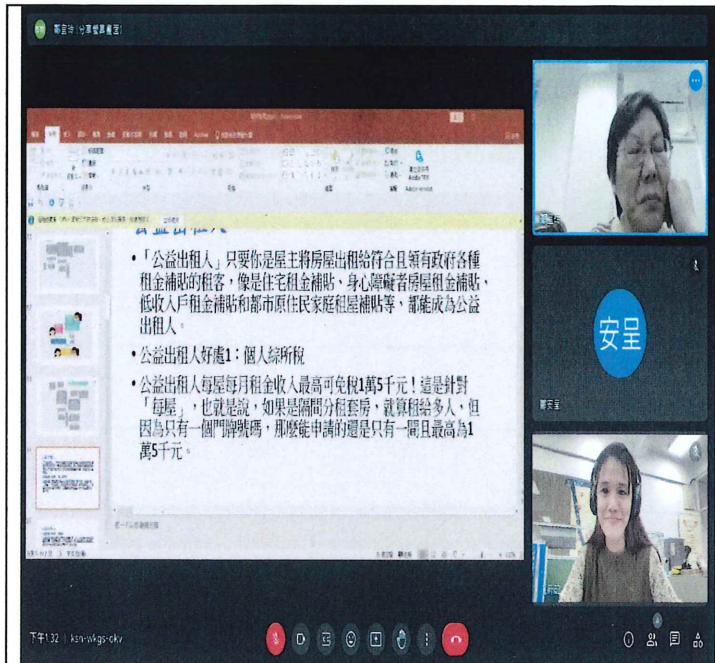
校長：

洪錫璿

1115/1930

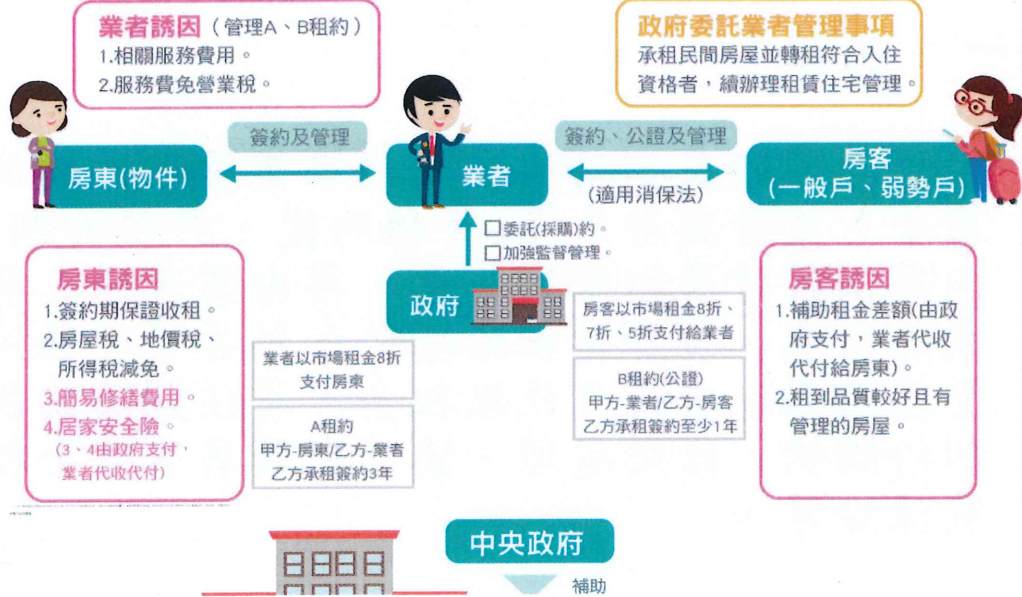
伍、研習內容：如附件

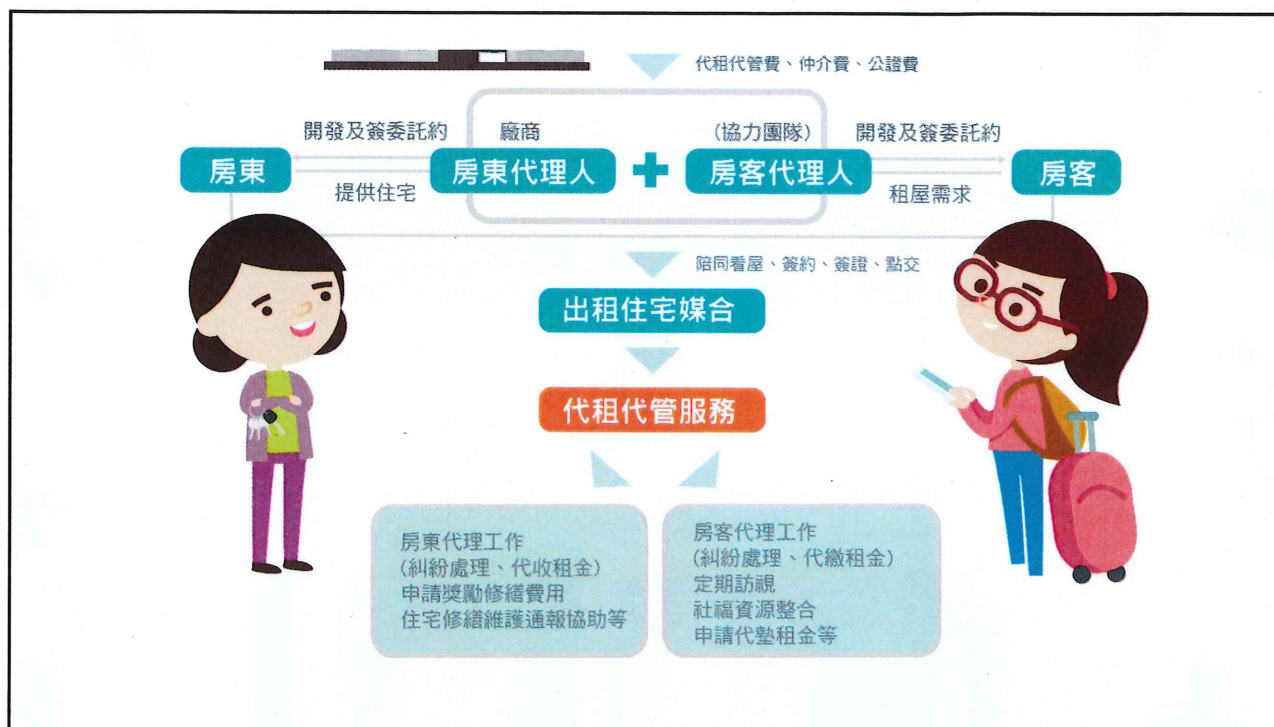
陸、研習照片：



理財教育

11/14
鄺宜玲
13:10-14:00





一、包租：

- 由政府獎勵及補助租屋服務事業承租民間的房子，業者與房東簽3年租約後，於租約期間內每個月付房租給該房東，再由業者以二房東的角色，負責轉租給弱勢民眾並管理租約，管理內容包含代收代繳租金、居住關懷訪視、糾紛諮詢、修繕處理、協助申請居家安全相關保險等。

二、代管：

- 由租屋服務事業協助房東出租住宅給一定所得以下或弱勢的房客，並由政府補助服務費用，由業者負責管理房屋，管理內容包括代收代繳租金、居住關懷訪視、糾紛諮詢、修繕諮詢等。

若您是房東：

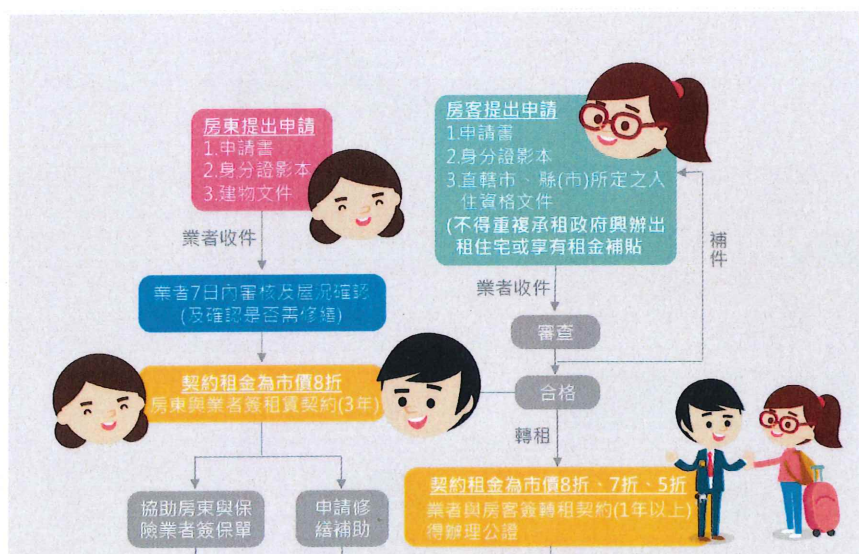
- 提出申請書、身分證影本及建物文件，交由業者收件，業者於7日內審核及屋況確認（及確認是否需修繕），房東與業者簽租賃契約（3年，契約租金為市價8折），並協助房東與保險業者簽保單，及申請修繕補助。

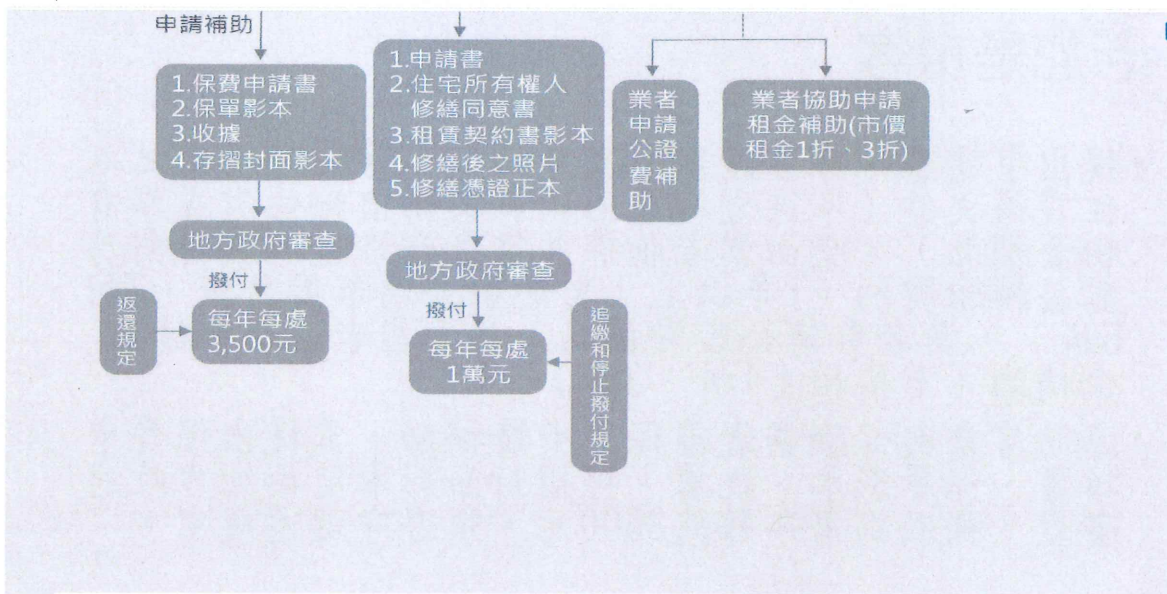
- 協助房東與保險業者簽保單申請補助，需提出保費申請書、保單影本、收據、存摺封面影本交由地方政府審查。補助為每年每處3500元(返還規定)。

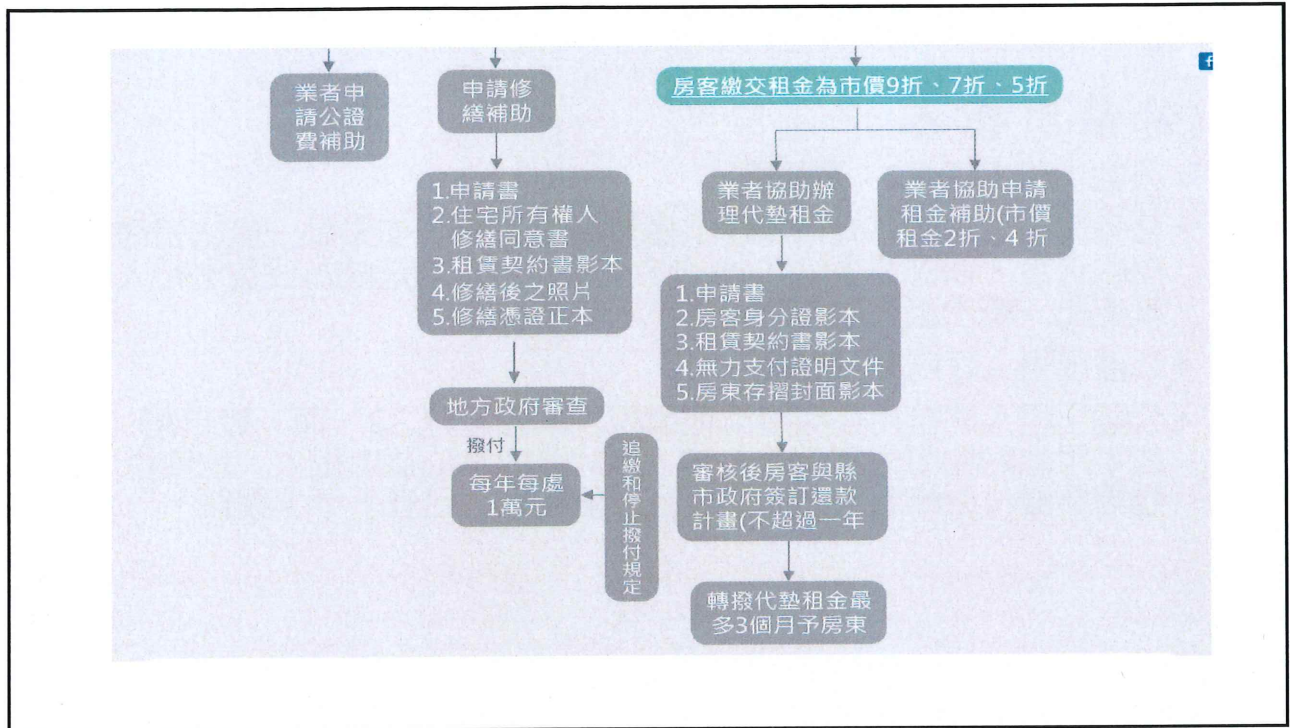
- 申請修繕補助，繳交申請書、住宅所有權人修繕同意書、租賃契約書影本、修繕後之照片，修繕憑證正本給地方政府審查，由地方政府撥付每年每處1萬元(追繳和停止撥付規定)

若您是房客：

- 提出申請書、身分證影本及直轄市、縣(市)所定之入住資格文件（不得重複承租政府興辦出租住宅或享有租金補貼），交由業者收件並審查合格後，業者與房客簽轉租契約（1年以上，契約租金為市價8折、7折、5折），業者申請**公證費補助**，並由業者協助申請**租金補助**（市價租金1折、3折）。
- 協助房東與保險業者簽保單申請補助，需提出保費申請書、保單影本、收據、存摺封面影本交由地方政府審查。補助為每年每處3500元，須遵守返還規定。







公益出租人

- 「公益出租人」只要你是屋主將房屋出租給符合且領有政府各種租金補貼的租客，像是住宅租金補貼、身心障礙者房屋租金補貼、低收入戶租金補貼和都市原住民家庭租屋補貼等，都能成為公益出租人。
- 公益出租人好處1：個人綜所稅
- 公益出租人每屋每月租金收入最高可免稅1萬5千元！這是針對「每屋」，也就是說，如果是隔間分租套房，就算租給多人，但因為只有一個門牌號碼，那麼能申請的還是只有一間且最高為1萬5千元。

公益出租人

- 公益出租人好處2：房屋稅
- 公益出租人能夠享有自用住宅優惠稅率 **1.2%**！如果是一般出租房屋的房東，則需要繳納 **2.4%**的房屋稅。所以若是成為公益出租人，就能比一般出租房屋的房東省下一半的稅金。
- 公益出租人好處3：地價稅
- 公益出租人的自用住宅用地地價稅稅率為千分之**2**，而一般自用住宅用地的地價稅為千分之**10**，因此若成為公益出租人，地價稅僅需要繳付原來五分之一的稅金，能夠替自己省下不少稅錢。

公益出租人

- 缺點1：不適用土地增值稅優惠稅率
- 要符合「一生一次」的優惠稅率，首先就必須在出售前**1**年內未曾供營業或出租，出租是包含公益出租和社會住宅包租代管的住宅用地。
- 若要符合「一生一屋」的優惠稅率，除了需要持有該土地六年以上外，還同時需要在出售前**5**年內，無供營業使用或出租，才享有自用住宅用地的**10%**稅率。
- 缺點2：不適用房地合一稅優惠
- 由於公益出租人非自住，因此直接適用**20%**的稅率。
- 缺點3：公益出租人的資格與租客有無申請租金補貼息息相關
- 公益出租人的資格，會被租客是否申請「租金補貼」牽動，這表示，一旦租賃對象不符合租金補貼申請資格，或是租客因某些原因租金補貼資格被取消，那麼房東的公益出租人身份也會因此被取消。

升息相對有利，但資金運用是關鍵

- 屋主只有這一棟房產、沒有其他退休金來源，且房子不一定適合居住養老。所以，就透過將房子賣出，讓自己多出一筆可供退休養老的「老本」。

- 其優點是：屋主手中立刻生出一大筆資金，可以彈性及靈活運用。且特別是在升息的階段，「賣房養老」將更為有利。因為升息後，就算將賣房所得的錢，放在銀行較高利率的定存裡，也許就能靠著領息度日。

- 1. 賣屋相關風險不低。如果當事人手邊沒有其他退休金，一旦售屋資金不夠多，這筆錢可能不夠讓活得非常長壽的當事人「過完餘生」。特別是賣屋價格，很容易受到市場波動的影響，而導致房屋遭到賤賣的下場。

- 話說有位單身，但覺得養老金不足的獨居老奶奶，原本想把住了40多年的公寓老房子，透過以房養老的方式，「提領」出一筆退休老本。但因為房屋位置偏遠，最後，沒有一家銀行願意承做以房養老業務。

- 由於老奶奶並不知道有「留房養老」這項業務，無奈之下只能尋求「賣屋養老」一途。但是在與原先談好的專任房仲業務員，約好要帶買方正式簽約的上午，卻有另一家未曾往來過的房仲業務員突然出現，並「說服」老奶奶把房子以低於市場行情很多的價格，「賤賣」給另一組新買家。

- 由於老奶奶並未經法院，進行輔助或監護宣告，再加上是老奶奶親自簽名賣屋，一切程序及手續都合法。所以，就算老奶奶心有未甘，也只能接受房子被賤賣的事實，吞下養老金大幅縮水的苦果

- 2. 還要考慮賣屋產生的交易，以及搬遷等成本。例如仲介費、土地增值稅和財產交易所得稅等。在此同時，屋主還得要考慮賣屋後的搬遷的時間與費用等成本。甚至，還要擔心落得「無家可歸」的下場。

- 3. 大筆資金運用可能有風險。就算房子賣到最高價，但一下子多出這麼一大筆資金，如果當事人無法好好運用，或是沒有結合安養信託「上一道安全鎖」，那麼，這筆錢可能會被有心人詐騙而「歸零」。

- 借款人須為一定年齡以上，且是債信良好、正常的本國籍自然人。
- 貸款成數最高7 成。
- 「借款人年齡+貸款年期」不得低於一定年期，最長30年，最短7年。
- 擔保品為借款人「單獨所有」，且為完整建物及其基地。

升息環境下，不利以房養老

- 最早在2015 年時，國內銀行業者就配合政府的政策，推出「商業以房養老」業務。這種又稱為「逆向抵押貸款」的「以房養老」業務，是房屋持有人將名下的不動產，向銀行進行「逆向抵押貸款」，銀行則依照不動產鑑價的金額及貸款期限，計算出每月給付金額，在扣掉每月必須支付給銀行的利息之後，再將餘額撥給貸款人（屋主），做為養老金之用。

- 如果簡單用一句話來說，「以房養老」就是屋主，把房子抵押給銀行，再由銀行每月定期提供一筆（但金額每期可能不固定）金額，做為原屋主的生活費。

- 總的來看，以房養老的優點是：房子雖然抵押給銀行，但屋主仍舊保有「住在家裡」的權利，不用額外負擔養老院的費用。在屋主離世後，其繼承人（例如子女）還可選擇償還貸款，或由銀行將房屋拍賣，從銷售金額扣除應繳貸款後，再將剩下的金額分配給家屬。

- 且更重要的是：借款人發生繼承事實之後，繼承人可以選擇「借新還舊」方式收回擔保品，或是由銀行直接將擔保品進行處分。但是，無論選擇哪一種方式，借款人因為辦理以房養老的借款債務，還可以全數扣減遺產總額。所以在某種程度上，「以房養老」業務也有「稅務規劃」的效果。

- 1. 不論貸款人平均餘命有多少年，貸款期間最長不得超過30 年。也就是說，如果貸款人生存時間超過30 年，是有可能面臨被銀行「掃地出門」的機會。

- 所以，就算撇開子女有可能不贊成父母，將房子「逆向抵押貸款」給銀行，單單用「以房養老」來支應退休生活，會有以下4大困境：
- (1) 選擇的期間越長，所繳的利息計越多。儘管目前各家銀行的以房養老方案，可由民眾自行選擇「逆向房貸」的時間，且最高以30年為限。但是，由於房屋所有人從銀行所獲得的錢，還必須支付「借款利息」，而領的期數越多，民眾所要付給銀行的利息，當然也就「越滾越多」。

- (2) 假設扣除利息，每期能領金額將會遞減。特別是當貸款息走揚，讓申辦者每月需支付的利息增加，將壓縮能領到的生活費。

- 現在多數承辦以房養老業務的銀行，都會設有「貸款成數五成以下先不扣息」，或是「利息扣款上限為每月撥付本金的 $1/3$ 」的「先掛帳」模式。

- 只不過，就算民眾採取所有利息延到最後再「一次給付」，也仍將面臨極大的問題：如果當事人真的沒有其他恆產或現金，這些利息如何能讓沒有收入，還需要向銀行申辦逆向房貸業務的人輕鬆還得？！

- (4) 假設「縮短領取年期」，也要考慮長壽風險。也許讀者會說：「既然『期間越長，利息繳的越多』，那只要把期數壓縮得更短，不就解決問題了」？！話是沒錯，但讀者可別忘了，如果期間縮短，但實際生存的時間超過這逆向房貸的期間，又該怎麼辦呢？

- 可以這麼說，「以房養老」真正能夠「嘉惠」的人，應該不會是原本政府及金融機構「想要幫助」的對象，也就是「手邊沒有什麼現金，但只有一棟房子」的退休族；相對的，最能因此「受惠」的，反而會是那些「多筆房產在手」，可能已經很有錢的人，讓他們「能有更多錢可花」。

- 對於退休資金充足的人來說，恐怕並不需要「以房養老」來支撐生活開銷；至於缺少退休金，且屋況不佳、區位偏遠的屋主來說，不是有可能被銀行「拒貸」，就是「所貸金額不多」。因為若是抵押的房屋不是坐落在雙北市，或是屋齡和屋況條件較差，有可能只能貸到房屋鑑價的5成。

- 然而，不論是以上哪一種，恐怕都不足以讓屋主「安穩退休」。因為，每月遞減的模式，真的不符合大多數無現金者的現實用錢需求。所以，如果手邊只剩下一棟房，又沒有現金的人，假設只靠這1筆以房養老的錢，隨著利息越扣越多、每月金額越來越少，「金額變動如此大」之下，如何能維持退休後的生活「從頭至尾」不變？

- 隨著人藥的年齡越來越高，所花的錢將是越來越多。光是醫生的藥費及特別長照費，晚上用的房租，可能除了生計及修繕外，還有其他的主稅式增額或高，關方遞求錢額有，上屋減錢當月，遞金「每

彌補「以房養老」的缺點

- 正因為以房養老存有不少限制及缺點，才讓業者（銀行）想出了一個「留房養老」的新選擇。簡單來說，單純的「留房養老」業務是屋主，與包租代管業者簽訂委任契約，由包租代管業者負責財產租賃相關事務管理，再定期將扣除相關費用後，所剩餘的租金收入，支付給出租的屋主

- 2. 就算是按「市價」，但最多也不過是實價的7 ~ 8 成。特別是房地產中值錢的是土地，而非房屋。如果民眾所擁有的土地持分不多，真正能夠從房地產中「榨」出來的金額，也不可能太高。

- 3. 屋況及所在區位決定可貸金額金融機構、政府都會預先考慮房屋跌下的損失風險。所以，目前承做的案例，大多數都是集中在房價比較高的大都會區（例如台北市、新北市），特別是房價不易下跌的「蛋黃區」，為市多。那些房產位於非都會或「蛋黃區」，但更需要一筆生活費的人，恐怕是享受不到其中的好處。

- 整體來說，留房養老業務的優點，正好彌補了以房養老的缺點，這是因為留房養老的每月收入穩定，且房屋可留給後代繼承：在屋主往生後，房屋還可直接留給後代子孫，不須經過贖回等程序，就讓資產順利傳承。留房養老當然也有風險，例如有些民眾的房子如果位於租屋需求較小的地區，恐會面臨無法出租、長期租金不穩的現金流問題。
-

參考文獻

作者簡介_李雪雯

- 本文摘自時報出版《安養信託：放大你的退休金，打造晚美人生》

- 一、社會住宅簡單來說就是由政府蓋房子出租給民眾、或者是由政府承租民間的空屋轉租給民眾的住宅。同時，它的租金也會比較便宜。它跟過去以出售為主的國民住宅不同，社會住宅是只租不售的住宅，使政府提供的住宅資源能循環利用，照顧更多的民眾。

- 二、按照住宅法規定，社會住宅應提供至少百分之四十以上比率出租予經濟或社會弱勢者，另提供一定比率予未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者。也就是說這房種子的弱勢族群，例如身心障礙者、老人、低收入戶或特殊境遇家庭等，也同時可以照顧青年族群就學、就業階段的居住需求。

- 三、在品質方面，政府興建之社會住宅將導入綠建築、太陽能光電、智慧建築及無障礙空間等設計概念，擁有完善社區管理，及提供社區照護服務等必要公共空間與設施，是讓入住民眾可以感到幸福與便利的高品質住宅，並透過訂定住戶生活公約，讓社會住宅社區都能有秩序地運作。

- 一、社會住宅完工後就會開始招租，縣市政府會將租金、租期、承租資格及申請方式等相關資訊公告周知，相關資料也會公布在各縣市政府住宅單位的網頁，歡迎有租屋需求的民眾向縣市政府住宅單位洽詢。

- 二、有關民眾申請社會住宅的租期，以臺北市的社會住宅為例，青年及一般家戶最長6年，但具特殊情形或身分者，得延長為12年。未來若有更多的社會住宅存量，也會滾動調整租賃期限的相關規定。



參考文獻



- 贈與稅
- <https://www.etax.nat.gov.tw/etwmain/tax-info/understanding/tax-q-and-a/national/gift-tax/filing>

參考文獻

1. 自然人第二戶貸款成數限制什麼？央行打房政策影響。2023-05-19 / 2023-11-03 蔡志杰
2. 內政部不動產交易實價查詢服務網
<https://lvr.land.moi.gov.tw/>
3. HOUSEFEEL 房感不動產科技
<https://www.housefeel.com.tw/>
4. 國峯晉好貸
青年購屋必看！2023青年安心成家貸款真的優惠嗎？
<https://www.newloan.com.tw/young-people-must-see-when-buying-a-house/>

參考文獻

- 【阿騰來揭密】房貸補貼3萬！阿騰教你領！
- 【阿騰來揭密】300億租屋補助☹阿騰教你領！



- 公益出租人是什麼？好處、缺點一次公開
- 房地合一稅2.0繳稅眉角大公開！避免踩雷短報繳更多！
- 2023-06-26 / 2023-10-03 蔡志杰
- 內政部不動產資訊平台
- <https://pip.moi.gov.tw/V3/B/SCRB0501.aspx?mode=A4>

