



Diversecities 卡城華人社區服務中心

1406 Centre Street NE Calgary Alberta T2E 2R9
Tel:(403)-265-8446 FAX:(403)-233-0070 www.diversecities.org

每月普法專欄

法律消息由

Alberta **LAW**
FOUNDATION

贊助

本月法律專題:反向房屋抵押貸款

(本專欄旨在提供法律訊息，並非法律意見。如需法律意見，請諮詢律師。本中心可轉介客人到其他機構。)

反向房屋抵押貸款又名“逆按揭”是設計予55歲或以上的房屋屋主的一種貸款(合法配偶亦需付合許可年齡)

反向房屋抵押貸款的意思是容許屋主將房屋的一部份無債務的資產轉換成現金且無須出售房屋。屋主可以把這筆現金用於任何用途，例如支付房屋維修，增加屋主的退休收入或支付他們的保健費用。一般情況下，這筆貸款將無須償還直至屋主賣掉或搬離房屋或離世

反向房屋抵押貸款的好處

- 只要你一直住在該房屋，大多數的逆按揭都無須支付本金或任何費用
- 你可把房屋的一部份資產轉換成現金
- 繼續擁有該房屋產權
- 所有在貸款中取得的現金將不被列為納稅收入
- 這份收入將不會影響你申請老人金(OAS)或保證收入補助金(GIS)

反向房屋抵押貸款的壞處

- 當你和你的配偶離世或賣掉房屋後，你必須償還所有貸款包括任何利息或累積費用
- 由於你一直沒有為借貸付款，你的資產權益將逐步減少
- 只要你一直擁有該物業的房屋產權，你須負責一切的房屋修理和繳交稅款
- 申請反向按揭的成本有可能比其他借貸方式高。例如：
 - 1、利息比傳統抵押貸款方式高
 - 2、房屋的評估費
 - 3、申請費
 - 4、提前還款的罰款(假如你在到期前還清反向房屋抵押的貸款)
 - 5、律師費

《消費者保護法》

《消費者保護法》是亞伯達省其中一條與逆按揭相關的法例。信度授予人必須在借貸人付任何款項前清楚表明逆按揭協議中所有條款

資料來源:

<https://www.cplea.ca/wp-content/uploads/AfterJudgesDecision.pdf>

資料審閱: 區慧中大律師 Carina W.C. Au Barrister & Solicitor carinaaulaw.ca

和費用。根據不同的情況，你可能需遵守不同的法律條例。所以在申請前，你應諮詢律師以了解在你個別情況下相關的法例

可借貸的金額

在繼續居住在該房屋的條件下，屋主一般最高可借貸房屋資產的55%。貸方會視乎屋主的年齡，婚姻狀況及房產評估結果等因素以決定可貸的金額。而房產評估的價值將視乎該物業的種類，條件及地區

申請反向房屋抵押貸款前須知

這種逆按揭在加拿大的HomeEquity Bank and Equitable Bank都有提供服務，你亦可向你相熟的金融機構諮詢。加拿大金融消費者權益保護局(FCAC)確保銀行和聯邦監管的信託，貸款和保險公司都嚴謹遵守保護消費者的規定。

當你急需現金並考慮申請反向按揭前，應先了解你擁有的其他借貸選項從而作出精明的決定，你可考慮：

- 信用貸款
- 個人貸款
- 信用卡
- 賣掉現有房屋，並：
 - 1、搬到小房子或公寓
 - 2、選擇租屋居住
 - 3、搬入支援性居所住宅

你應在了解清楚所有選擇的情況下作出最好的決定，假如你選擇申請逆按揭，必須向你的金融機構了解清楚：

- 該金融機構的逆按揭將會是如何運作
- 你的資產將會在按揭後受到什麼影響
- 一切你須遵守的法律規則
- 申請逆按揭後需承擔的法律後果

若你需要任何協助或建議，可於以下機構諮詢：

- 加拿大金融消費者權益保護局(FCAC)
電話: 1-866-461-3222
- 亞伯達省服務局的消費者聯絡中心
電話: 780-427-4088/1-877-427-4088