

住宅地震基本保險的六大迷思

壹、前言

2024 年 4 月 3 日上午 7 點 58 分，花蓮縣壽豐鄉發生芮氏規模 7.2，最大震度 6 強，震源深度 22.5 公里之強烈地震。此次地震係自 921 大地震後，規模最大之地震，其不僅造成人員傷亡，還出現房屋損毀或半倒等嚴重災情。然而，地震並未停止，此後除持續發生餘震外，2025 年初更在嘉南地區發生芮氏規模 6.4，震度 6 弱之災害性地震。新聞媒體上大樓傾倒畫面觸目驚心，不禁喚起民眾風險控管意識，紛紛詢問地震保險內容，希望藉由地震保險達到保障房屋毀損造成的經濟損失。

根據財團法人住宅地震保險基金與保險事業發展中心之統計可知，截至 2024 年 12 月 31 日為止，住宅地震基本保險的有效保單件數為 3,642,854 件，全國平均投保率為 38.89%，較 2023 年底的 37.85% 增加 1.04%，遠高於過去 10 年 0.73% 之年平均成長率，顯示地震災害喚醒民眾對地震風險的重視。

然而，令人困惑的是，台灣係處於地震頻繁發生之地帶，可謂無時無刻存有地震發生的危險，但民眾對於投保地震保險的意願並不高，此可由住宅地震基本保險開辦以來已超過 20 年，至今投保率仍無法突破四成得到印證。其次，投保住宅地震基本保險之民眾，通常也不是主動、自願投保，而是因為購屋有貸款需求，在銀行的要求下才被動投保者居多。

為何立意良善的地震保險，民眾卻不願領情買單呢？究其原因，約可整理出下列幾個理由，（1）房屋全倒或半倒（全損）才賠，很難獲得理賠，保費都被賺走了（2）賠償金額最多只有 150 萬元，不足以支付房屋重建所需（3）保險賠款有 6 成賠給銀行，自己根本領不到（4）各地區地震發生機率不同，為何保費都一樣（5）發生大地震的機率低，沒必要投保，若真發生大地震造成損失，政府會有救助措施（6）地震基金已累積鉅額準備金，應調降保費或提高保障等六大因素。綜上可知，民眾不願投保的核心問題在於，擔心「賠不到」或「賠不夠」；若能讓民眾理解住宅地震基本保險的設計精神，應有助提升民眾的投保意願。

本文擬先從住宅地震保險制度之概況談起，進而從基本屬性、保費負擔、給付條件、理賠程序等不同面向，解說民眾對住宅地震基本保險常見的六大迷思，最後則提出現有制度的修正建議，期能有助提升我國住宅地震基本保險的投保率，

發揮住宅地震基本保險應有的功能。

貳、住宅地震基本保險主要內容

謹此就現行住宅地震基本保險之主要內容，整理如表 1 所示。

表 1 我國住宅地震基本保險主要內容

項 目	主要內容	
1. 開辦時間	2002 年 4 月 1 日	
2. 法律依據	保險法第 138 條之 1 (2001 年 7 月 9 日)	
3. 屬性	政策性保險，自動附加於住宅火災保險	
4. 專屬機構	財團法人住宅地震保險基金 (2001 年)	
5. 危險承擔方式	共保+再保+政府	
6. 危險承擔限額	新台幣 1200 億元 (2024.04.01)	
7. 保險標的	僅限住宅建築物，不保動產與裝潢。	
8. 承保事故	地震震動、地震引起之火災、爆炸、山崩、地層下陷、滑動、開裂、決口及地震引起之海嘯、海潮高漲、洪水。	
9. 保險金額		
(1)建築物	新台幣 150 萬元	
(2)臨時住宿費用	新台幣 20 萬元	
10. 保險期間	1 年	
11. 保險費率	單一費率，全國不分地區，一律採用相同費率。	
12. 保險費		
(1)建築物	• 保額 \$ 150 萬元，每年保費 \$ 1,350 元。 • 保額低於 \$ 150 萬元者，按比例計算。	
(2)家財	除外不保	
13. 責任準備金累積	新臺幣 461.05 億元(2024.12.31)	
14. 理賠標準	全部損失	部分損失
(1)建築物	損害程度 $\geq$ 50%	不賠
(2)家財	不賠	不賠
15. 理賠金額	全部損失	部分損失
(1)建築物	按保險金額 100%賠付	不賠
(2)家財	不賠	不賠

出處：依住宅地震基金資料自行整理

參、六大迷思之解析

一、迷思一：理賠門檻過高、保費付諸東流

地震可能造成磁磚剝落、房屋龜裂、傾斜或全倒等不同程度的損失，對民眾而言，無論何種程度之損失，都是一筆為數不小的修復費用。因此，民眾購買地震保險後，當然希望房屋因地震造成的各種損失，都能獲得地震保險的理賠保障。

然而，根據《住宅地震保險危險分散機制實施辦法》第 8 條第 3 項，以及《住宅火災及地震基本保險保單條款》第 69 條第 3 項之規定，房屋只有在達到「全損」的認定標準時，才能獲得地震保險的理賠。至於「全損」，則是指房屋的毀損程度，經專業人員評定其損失金額超過重建成本的 50% 以上者，才符合全損的標準，亦即房屋必須是全倒或半倒的情況下，才能獲得地震保險的理賠。

由此可知，民眾期待獲得保險保障的程度，與地震保險的實際保障範圍，存有明顯的落差，大多認為房屋因地震全損的發生機率極低，縱使房屋因地震受有毀損，實際獲得理賠的可能性甚低，因而產生繳費可能徒勞的疑慮，因而大幅降低投保之意願。

就此疑慮而言，我國住宅地震基本保險之設計理念，在於提供國人房屋因地震造成損失的基本保障。政府希望藉由地震保險制度，讓民眾在面臨地震災害後，能「迅速」獲得重整家園的危難基金，早日恢復正常生活。由於房屋毀損程度的認定，需要具備專業資格條件的人員負責執行，倘若理賠門檻放寬至部分損失或輕微損失都予以賠償，勢必所有受損的房屋都需要經過損失程度認定之程序。基於「時間」與「人力」之考量，實務上確有曠日廢時與窒礙難行之困境，故而制度設計之初，即將理賠標準設定在「全損」之條件下，期能讓面臨重大災害之民眾，得以在最短時間內獲得理賠，儘早恢復正常生活。

二、迷思二：賠償金額不足、無法重建家園

根據《住宅火災及地震基本保險保單條款》第 55 條及第 58 條之規定，住宅地震基本保險的保險金額為建築物 150 萬元，臨時住宿費用 20 萬元。當民眾的房屋因地震造成全倒或半倒時，最多可獲得 170 萬元之理賠金額。此等保險賠款與實際的房屋修復費用相比差距甚大，對於未來的重建家園的費用而言，存有極大的資金缺口，實難以滿足民眾的實際需求，故而大幅降低投保地震保險的意

願。

如前所述，我國住宅地震基本保險之設計理念，在於提供國人房屋因地震造成損失的『基本』保障。政府期望藉由地震保險制度，讓受災民眾在面臨地震災害後，能迅速獲得重整家園的『救急基金』，早日恢復正常生活。地震保險作為政策性保險，目的在於提供民眾『基本』保障，而非完全填補損失。主要原因，在於考量到民眾的保費負擔能力，唯有保費合理可負擔的情況下，才能真正達到普惠大眾的目標；倘若全面提高保額，勢必增加民眾的保費負擔，恐不符合多數民眾之期待。反之，若採取實損實賠之方式，在足額保險的前提下，民眾保費負擔必然沉重，恐將有礙地震保險制度之推行。

因此，在權衡『保費負擔』與『實損實賠』之因素後，較為妥適的作法應是維持現行『保費低廉』的『救急基金』補償機制為基礎，同時提供有意願加保的民眾自由選擇自費增加保額的彈性方案，如此既可維持政策性保險的基本功能，又能滿足部分民眾對較高保障的需求。

三、迷思三：優先償還貸款、實際補償甚微

一般而言，當保險標的物設有抵押權時，保險契約都會附加抵押權條款，藉以確保抵押權人之債權。亦即，當保險標的發生毀損或滅失時，保險公司會將保險賠款優先給付予抵押權人。住宅火災及地震基本保險亦是如此規定。由於民眾在購買房屋時，多數會向銀行辦理貸款，銀行基於確保債權之考量，規定住宅火災與地震基本保險必須附加抵押權附加條款。該附加條款第 2 條規定，當地震造成保險標的發生毀損者，除臨時住宿費用給付予被保險人（受災保戶）外，其餘應給付保險金的 60%，則需優先賠付予抵押權人。

由此可知，當民眾因地震導致房屋毀損時，除了臨時住宿費用的 20 萬元外，只能獲得房屋毀損保險金的 40%，亦即最多 60 萬元的保險給付。此等金額對面臨房屋全倒或半倒的民眾而言，如同杯水車薪，難以填補巨大的損失，因而降低對住宅地震保險的投保意願。

就此觀之，保險金的 60% 直接給付給抵押權人之情事，對房屋遭致毀損，亟需重建家園的民眾而言，存有圖利銀行的被剝奪感，亦是可以理解之事。但若進一步思考，民眾若仍有銀行貸款未償還，對銀行應償付之債務，並不會因房屋毀損而消滅，而是仍有繼續償還之義務。此外，依據我國民法及參考其他國家抵押權規定，抵押權人在債權範圍內是擁有 100% 優先受償權利。然而，基於考量地

震基本保險的救助急難設立目的，在制度施行前，即與銀行商議同意將抵押權人（銀行）優先受償權力限制最高不超過 60%，此舉已優於其他各國之規定。因此，部分保險給付優先用來償還貸款，實際上有助於減輕受災民眾的債務壓力，該筆賠款本質上仍是回到受災民眾手中。

四、迷思四：全國統一保費、不符公平原則

根據《住宅地震保險危險分散機制實施辦法》第 9 條之規定，我國住宅地震基本保險的保險費率是採取全國單一費率方式，向投保者計收保險費。所謂全國單一費率，係指不論房屋座落於全國任何地區，每戶建築物的保險金額為 150 萬元者，每年保險費均為 1,350 元；若保險金額低於 150 萬元者，保險費則按比例計算。

由於保險費率是計算保險費的重要基礎，一般而言，保險費率之高低，係取決於保險標的危險性之大小，亦即，危險性大者費率就高，危險性小者費率就低，如此才符合費率公平原則。然而，住宅地震基本保險是民眾的房屋，不論是座落在地震帶或非地震帶，一律收取相同的保險費。由此觀之，採取全國單一費率、統一保費，確實有違保費公平原則，成為民眾降低投保意願原因之一。

就保險學理而言，費率釐定是否按危險性大小予以區分，可分為單一費率與差別費率兩種。基本上，採行差別費率計收保費，具有維護費率公平性、損害防阻誘導功能、避免危險逆選擇與促進保險普及等優點，一般商業保險多採用差別費率。至於單一費率之優點，則是具有費率計算簡單明瞭、符合社會公平正義、民眾連帶互助等優點，故而強制性保險多採用單一費率。

我國住宅地震基本保險雖屬於政策性保險，但並非依法必須投保的強制性保險。因此，採用單一費率確有不符費率公平原則之情形，但政府在考量台灣地區的活動斷層多達 30 多處且遍布各地，基本上全島均暴露在地震危險中，且因地震危險具有累積釀成巨災之性質，以目前之科學技術對於地震發生之時間、地點、周期和震波強度等均尚無法預測，故不可斷定非居住於斷層帶之建築物即無安全上之顧慮。其次，採取全國統一保費之方式，不僅讓民眾易於瞭解，更可簡化投保手續，節省簽單費用以降低保險費，讓人人負擔得起，進而提高投保意願，以達到提供社會大眾地震基本保險之政策目標。

由上可知，單一費率與差別費率各有其優點與適用範圍，住宅地震基本保險採行全國統一保費的單一費率制度，雖不完全符合費率公平性原則；但在降低保

險費率、簡化投保手續、履行互助精神，以及提高投保意願等因素之考量下，現階段採行單一費率是政策性地震基本保險的最佳選擇。

五、迷思五：大地震機率低，依賴政府救助

台灣位處環太平洋地震帶，地震活動頻繁，然而住宅地震基本保險的投保率卻難以提升。此種現象主要原因有二：一為雖然小規模地震頻繁發生，但造成嚴重損害的大規模地震則相對罕見；而且現行住宅地震基本保險的理賠條件較為嚴格，且最高賠償額度有限，難以有效吸引民眾主動投保。另一原因，則是台灣的特殊社會文化，亦即民眾對政府災害救助的高度依賴。歷次重大天災後，政府確實積極投入救災復原之工作，提供緊急安置、生活補助及重建資金等多項協助。同時，台灣社會的互助精神強烈，各類民間公益團體也會迅速動員資源，為受災民眾提供各種形式的援助。此種經驗，使許多民眾認為：即使發生重大地震災害，政府必然會提供救助金或重建補助，因此無須額外投保地震保險。

然而，此種對政府救助的過度依賴，導致民眾忽視了保險制度的重要保障功能。實際上，政府救助金額往往有限，難以完全彌補受災民眾的實際損失；救助程序通常較為冗長繁瑣，且申請條件嚴格，並非所有受災者都能順利獲得補助；更重要的是，救助金或補助金的發放標準可能因政府當時財政狀況而有所調整，缺乏穩定明確的保障機制。

反觀住宅地震基本保險，具有明確的理賠範圍和金額標準，理賠程序相對具體與明確，不僅提供基本的財產損失保障，還包括臨時住宿費用之給付。具有地震保險保障的民眾，在災後能較快獲得理賠金，加速進行修繕或重建工作，同時減輕房貸還款壓力，更能有效降低災害對生活的衝擊。

六、迷思六：累積鉅額準備金，制度應予調整

住宅地震基本保險自開辦以來，在穩健的經營策略及強化風險控管之前提下，現已累積相當規模的準備金。根據住宅地震基金的資料顯示，截至 2024 年底，住宅地震保險基金累計提存之各項準備金，累積餘額已達新臺幣 461.05 億元。部分民眾及專家學者認為，住宅地震基本保險制度係採取「全損」的理賠標準，理賠金額(含臨時住宿費用)最高僅有 170 萬元，理賠機率相對較低且保障不足；故而主張地震保險現已累積鉅額的準備金，足以支應未來的保險給付，應檢討現行地震保險制度，將累積的準備金回饋給保戶，藉由調降保費或提高保障額度之

作法，以提升民眾的投保意願。

然而，地震具有發生的不確定性與造成巨災的潛在可能性，雖然台灣發生大規模地震的頻率不高；但地震無法預測，可能在任何時間、地點突然發生。一旦發生大規模地震，造成的損失金額將難以估計，可能遠超過目前的準備金規模。以日本 311 大地震為例，當時日本地震保險共保組織累積的賠款準備金，雖已達 2 兆 3,000 億日圓，但住宅損失總額約為 1 兆 1,200 億日圓，耗去共保組織近半數的累積賠款準備金。由此案例可知，大規模地震後之賠款金額實難以精準預估，即便是財力雄厚的日本保險業，也承受極大的財務壓力。值得注意的是，日本地震保險制度之設計，係由日本政府承擔最大之賠償責任（約 86.83%）。若當時沒有政府承擔絕大部分的責任，歷年累積的賠款準備金，將難以完全支應當時的賠款需求。

此外，在全球暖化與氣候變遷的趨勢下，極端氣候事件頻率不斷增加，地震與其他天災的連鎖效應也可能隨之提升。例如，地震引發的土石流、海嘯等複合型災害，都可能導致理賠金額急遽增加。現今地震基金自留應承擔限額為 982 億元，地震基本保險雖已累積 461.05 億元的各種準備金，仍須仰賴安排國內外再保險，來彌補資金缺口。因此，未來一旦發生大規模地震，或短期內連續發生兩次以上大地震，現在看似充足的準備金，面對未來更加複雜的災害情境，仍有面臨資金不足之可能。

保險制度首重長期穩健經營。就現階段而言，準備金看似可觀，但從長期風險管理的角度考量，仍有持續累積因應巨災風險之必要。台灣位處地震帶，地震風險高於許多國家，維持較高的準備金水準不僅是審慎的做法，更是確保長期理賠能力的必要措施。

綜上所述，雖然目前地震保險的準備金規模已達一定水準，但考慮到台灣所處的高地震風險環境，以及地震的不確定性與潛在巨災特性，維持現行制度並持續累積準備金，不失為一個穩健且負責任的選擇。唯有透過審慎的財務管理，才能真正確保地震保險制度的永續經營，進而實現保障民眾財產安全的政策目標。

肆、結論

我國住宅地震基本保險制度雖已運作超過 20 年，但投保率仍未突破四成，主要源於民眾對該制度存有諸多迷思。謹此將六大迷思的考量因素，整理如下：

- (一) 理賠門檻與效率平衡：目前採取「全損」理賠標準，雖使部分民眾擔憂「賠不到」，但此設計有助於在大規模災害發生時，讓受災戶能「迅速」獲得基本救急基金，避免因鑑定程序繁瑣而延遲理賠時程。
- (二) 基本保障與保費負擔的權衡：雖然最高 170 萬元的理賠金額，確實不足以完全重建家園，但此設計係考量民眾的保費負擔能力，以提供「基本救急基金」為主，而非完全填補損失。若採取實損實賠方式，勢必大幅提高保費，反而不利制度普及。
- (三) 抵押權條款的實質保障：保險金 60%優先賠付予抵押權人的規定，實質上是減輕受災戶的債務壓力，該筆賠款本質上仍回到受災民眾手中。
- (四) 全國統一保費的政策考量：採取單一費率雖不完全符合費率公平原則，但考量台灣全島皆有地震風險、地震發生的不可預測性，以及簡化投保程序、履行互助精神等因素，現階段採用統一費率仍是較為適當的選擇。
- (五) 政府救助與保險保障的差異：過度依賴政府救助，導致民眾忽視保險的穩定保障功能。實際上，政府救助金額有限、程序冗長、標準不一，而保險具有明確的理賠範圍和金額標準，可更有效降低災害對生活的衝擊。
- (六) 準備金累積的必要性：雖然目前已累積 461.05 億元的準備金，但考量地震的不確定性與潛在巨災特性，持續累積準備金是確保長期理賠能力的必要措施，特別是在全球暖化與氣候變遷加劇，極端天災風險的趨勢下，準備金的累積更顯重要。

制度是人設計的，絕不可能盡善盡美，任何制度都有未盡完善之處，住宅地震保險自不例外。雖然現行住宅地震保險存有諸多應精進之處，例如房屋部分損失理賠、提高保障額度等議題；但當務之急，仍應著重在有效提升投保率之議題上。尤其是在近期地震頻頻發生，花蓮、台東、台南等地嚴重災情頻傳之期，更顯得投保地震保險的重要性。

因此，就短期而言，相關單位應致力於地震保險的宣導工作，尤其是對投保率較低之地區加強宣導，喚起民眾主動投保的潛在意願。此外，日本地震保險的投保率雖僅約 35%，但住宅火災保險的投保率則有 61%。我國地震基本保險係附加於住宅火災保險，建議宣導範圍除地震危險外，亦可擴及至火災危險，如此應可有效提升投保率；長期而言，則是持續關注相關議題之發展，定期檢討制度缺失之處，讓制度更趨完善，吸引更多人投保，共同建立更完整的社會安全網。

參考文獻

- 大愛電視。〈住宅地震險投保誘因低 全台僅 38%屋主買單〉。2024.04.05。
- 黃惠聆。〈紐國 66 年地震基金 一次用光〉。2024.04.19。
- 吉田周衛，王振松。〈東日本大震災對日本保險市場影響〉。《保險大道》，62，2017.01，頁 68-76。
- 徐淑惠、蘇崇豪。《日本 311 震後理賠處理考察報告》。2011，財團法人住宅地震保險基金。
- 陳怡慈。〈台南維冠倒塌 6 週年／專家沉痛剖析「為何地震險不被埋單」？〉。2022.01.21，經濟日報。
- 廖述源。〈住宅地震保險單--費率與差別費率之探討〉。《核保學報》，12，2004.03，頁 63-91。
- 財團法人住宅地震保險基金，<https://www.treif.org.tw/>。