

天搖地動，老屋高樓都要保

文●邱建文 攝●劉振豐

房屋也有「全民健保」？

住宅投保火災地震基本險，火災、地震、颱風、洪水都有保……

四

月二十日，日本東北外海發生規模七·七強震，再次讓地震頻繁的台灣驚

僅針對火災提供保障，卻不知已自動加保地震險。這種以火險和地震險合併推出的政策性保險，可追溯自一九九九年的

健康保險
大家談



精彩節目內容
詳見YouTube

住宅火險隱藏地震險
政策性保險要強制投保？

「震」不小，加上炎炎夏日天乾物燥，南北各地頻傳民宅大火，在在凸顯住宅安全的問題，那不僅僅關乎於建物的毀損和財產的損失，也包括生死一線間的掙扎。

九二一大地震造成台灣五萬多間房屋全倒、五萬多間房屋半倒的慘痛教訓，促使主管機關與產險業者聯手推動，並於二〇〇二年四月起實施。

臨地震巨災威脅的台灣而言，如何讓更多民眾在下一個九二一發生前擁有地震險的基本保障，仍是主管機關、住宅地震保險基金與產險業者的當務之急，也是電視節目【健康保險大家談】深切關心的公共議題。

其實台灣自九二一驚天一震之後，也發生過幾次較具規模的地震，財團法人住宅地震保險基金副總經理丁榮光細數二〇一六年的高雄地震為芮氏規模六·六，震央雖在美濃區，卻以台南受災最嚴重，而二〇二四年花蓮壽豐七·一大地震

然而一般民眾投保住宅火險多因銀行房貸所需，且多以為

每二·五戶即有一戶投保地震險，但是就位處地震帶隨時面

題。

二〇二四年花蓮壽豐七·一大地震

圖一 住宅居家安全保障——住宅火險&地震基本險



- 財物損害之費用補償**
- ☑臨時住宿費用 (5,000元/日, 20萬)
 - ☑生活不便補助金 (3,000元/30日)
 - ☑租屋仲介費用 (最高5,000元)
 - ☑裝潢修復費用 (動產保額之30%, 最高80萬)
 - ☑金融/信用卡/證件重置費用 (最高5,000元)
 - ☑清除費用
 - ☑搬遷費用 (最高10萬元)

地區別	賠償限額
第一區 新竹縣(市)、台中市、嘉義縣(市)、苗栗縣、南投縣、彰化縣、雲林縣	9,000元
第二區 台北市、新北市、台南市、高雄市、桃園市、澎湖縣、金門馬祖地區	8,000元
第三區 基隆市、宜蘭縣、花蓮縣、台東縣、屏東縣	7,000元

自2025年7月15日起實施二代臨時住宿費用

一代臨時住宿費用→建築物達全損時，能獲得保額100%及臨時住宿費用20萬元的理賠。

二代臨時住宿費用：

- 2025年7月15日開始施行**
實施日起發生的地震保險事故，所有的有效保單自動適用。
- 擴大承保方案**
係指未達全損標準，承保建築物震後緊急評估有危險之虞，且經政府機關張貼「災害後危險建築物緊急評估危險標誌（紅色危險標誌）」時，給付臨時住宿費用10萬元。
- 保障限制**
保單有效期間內，臨時住宿費用最高仍以20萬元為限。

→解決全損或推定全損才能理賠的無感問題，發揮本保險救急救難的功能。

資料來源：財團法人住宅地震保險基金

更是令人記憶猶新，重創中橫和蘇花公路，致使花東觀光產業至今仍未恢復；其中當然包括建物倒塌和生命的傷亡，令人感嘆萬千。

「還好當時已有地震相關的政策性保險」，多次前往地震災區的丁榮光對民眾有無保險的強烈對比最是感受深刻，「還記得到了花蓮地震現場，其中一棟大樓只有五戶投保地震基本險，當時問到其中一位



●財團法人住宅地震保險基金副總經理丁榮光

保戶，竟不清楚自己已有投保，經告知後雖然有點高興，但一看整個毀損狀況卻又神情落寞，倒是其他住戶在旁邊聽了充滿羨慕。」

接著他又去看了幾棟大樓，有一位保戶是學校老師，竟嚇到連自己的名字都不會簽署，「真的不是老舊的房子才會發生事故，新蓋的大樓也會倒塌」，對於地震的無差別攻擊，丁榮光一再提醒保險的重要。

而國泰世紀產險公司經理洪耀昇更是身歷其境，當時他還是台中霧峰朝陽科技大學的新鮮人，一九九九年九月二十一日正好是新生訓練，前一晚就睡在學校宿舍，半夜發生大地



●國泰世紀產險公司經理洪耀昇

震，「不只學校幾棟大樓倒塌，包括我自己的同學還沒見過面就過世了。」短短兩句便道盡一個年輕學子還未繁花綻放便已刻印終生無法抹滅的慘淡記憶。

因為曾經身置其中，對於地震基本險賦予「政策性保險」的意義更是深刻有感。他說強制汽車責任險和住宅火災地震險都是政府為社會安定所嚴密規劃的保障。「雖然概念相

同，執行手段卻有不同，強制汽車責任險為強制性，住宅火險/地震基本險為半強制。主要差別就在於強制車險主要保障的是第三人傷亡的責任，而地震基本險主要保障民眾自家的財物損失，因此不宜強制民眾為自己的財產投保，才將地震基本險繫結於火災保險的方式一起投保。」

房屋「全倒」才賠？「貼紅單」也有賠？

但對民眾而言，地震不如交通事故常見於日常生活，就算手機發出警報也未必成災，因此推廣較為不易。但洪耀昇強調，「只要投保住宅火險，一

定自動涵蓋地震基本險，因此具有所謂的半強制性。」

誠如丁榮光所說，「地震基本險如同房屋的全民健保，每月只要繳納一三五〇元保費，就可享有完整的保障內容。」

而火險的部分則已從建築物毀損的賠償，陸陸續續增加第三人責任、玻璃保險和颱風洪水的承保項目，連同補上地震基本險的缺口，可說將一般住家可能面臨的風險都一併納入，涵蓋範圍極為廣泛（詳上頁圖一）。

然而，一般以為地震基本險必須符合「全倒」的理賠門檻，洪耀昇則精確指出以「全損」為理賠標準，而全損的定義有二，一是經政府命令強制

拆除；二是經「住宅地震保險基金」（以下簡稱「地震基金」）鑑定為不堪居住，且修復的重置成本達到五〇%以上，相當於半倒。「只要符合

其中一項就算達到全損標準，可申請建物損害最高一五〇萬元理賠金，以及臨時住宿費用二〇萬元。」

此外，去（二〇二五）年七月再修訂條款，增加「紅單」的理賠項目，「於地震之後張貼紅色危險標誌的建築物，可直接給付臨時住宿費用十萬元，等於將住宅毀損的程度從原本五〇%大幅降低到一〇%~二〇%之間。」丁榮光從實務說明，當地震發生，地震基金即於第一時間會同土木工程

師、建築結構師等全國四大公會進駐救災現場，透過AI新科技等專業判斷，立即拉起圍籬

或貼上紅單，以快速降低風險。他強調，「貼紅單並不表示房子要拆除，而是有危險，例如大樓外牆的外掛式大理石，就怕隨時砸落傷及路人。」

至於申請紅單理賠的流程，從縣市政府張貼紅單並發函給受災戶，屋主即可持函向產險公司申請。而為加速理賠效率，目前正積極規劃透過地震基金和縣市政府的資訊對接，由保險公司主動提供理賠金。

理賠金先扣銀行房貸？還清房貸也應續保

有關建物全損最高理賠一五〇萬元，可上網查詢住宅類建築造價參考表，以計算建築物本體的重置成本。「建築物的重置成本和屋齡並無關係，而是要看造價。」洪耀昇以台北市造價表舉例，大概八、九坪就可達到一五〇萬元的理賠標準。

不過，若是為銀行房貸而投保住宅火險／地震基本險，基於抵押權特約條款約定，理賠金的「優先受償人」為抵押權人，「但火災和地震必須拆開來看，前者一〇〇%全部給銀行，後者分配六〇%給銀

行。」洪耀昇以火災全損理賠

舉例，若屋主的貸款還有二百萬元，而投保的火災保險金額為三百萬元，則保險公司先將其中的二百萬元優先給付銀行清償債務，剩下的一百萬才會提供給屋主；而地震基本險最高理賠一五〇萬元，即先提供九〇萬元給銀行，屋主拿到六〇萬元。至於因地震而理賠的臨時住宿費用則全數給付屋主。

當強震來襲引起重大災害，相對於扣除銀行債務後所得的理賠金可說杯水車薪，因此地震基本險仍有待商業保險補充，例如透過「超額地震險」可補足建築物的保障額度缺口，如欲擴充至裝潢動產的賠

償則可加買「擴大地震險」，

或考慮投保保險金額在二〇~三〇萬元之間的「輕損地震險」，或選擇套裝式的「居家綜合險」，使保障更為周全。

洪耀昇強調，「保險的目的就是要保障損失頻率低、但損失幅度很高的風險。」而地震基本險即為典型的商品，無論是否有銀行房貸都應投保。

然而，台灣的地震險投保率僅三九·五%，且有八成六來自於房貸；而以分區來看，新建築案推出最多的桃園、新竹、新北投保率皆超過四五%，較多老舊建築的郊區偏鄉如九二一的重災區南投、地震頻傳的宜蘭、花蓮和台東的投保率卻偏低，「雖然新建築集中於都

會區而擁有較高

的投保率，但多數民眾還清房貸後常不再續保，

待保險公司和地震基金加強教育宣導，持續推升整體的投保率。」丁榮光並強調，儘管「國家地震工程研究中心」研究分析超過五萬六千個地震模型，但仍無法有效掌控，

例如九二一地震來自地下深處的盲斷層，而台北還有連到新竹很長的山腳斷層，都會造成嚴重的災害，因



此更有賴於風險意識的加強，以縮小近六成未投保地震險的缺口。