最　高　行　政　法　院　判　決

109年度上字第1161號

上　訴　人　宏泰人壽保險股份有限公司

代　表　人　魯奐毅
訴訟代理人　葉蓉棻　律師
被 上訴 人　金融監督管理委員會

代　表　人　黃天牧
訴訟代理人　談　虎　律師
　　楊智全　律師
　　蔡火炎

上列當事人間保險法事件，上訴人對於中華民國109年10月7日臺北高等行政法院108年度訴字第1989號判決，提起上訴，本院判決如下：

主　文

上訴駁回。

上訴審訴訟費用由上訴人負擔。

理　由

一、爭訟概要：

㈠上訴人為保險業，以投資興建房屋為目的，於民國101年間取得坐落臺中市○○區○○段16及17等地號土地（下合稱系爭土地）所有權。繼於102年間與潤隆建設股份有限公司（下稱潤隆公司）、甲山林建設股份有限公司（下稱甲山林公司）簽訂合建契約書、共同投資興建契約書以共同興建房屋，建案名稱為「臺中帝寶」（下稱系爭建案）。系爭建案於102年4月1日取得建造執照，上訴人因核准開工日起101個月內竣工，於103年5月14日向被上訴人申請展延即時利用期限至105年5月29日（下稱第1次展延）；其後上訴人於104年12月14日與潤隆公司、甲山林公司共同簽訂房屋及車位分配

協議書，上訴人分得房屋78戶及185個車位（含1共同戶及2車位，持分比例47.92%）。

㈡上訴人因系爭建案於105年1月27日始取得使用執照，且自105年2月起有6戶自願辦理解約，後續仍有退戶情形發生，未售戶及退戶之銷售期間恐逾2年以上，乃再次於105年5月18日向被上訴人申請展延即時利用期限（下稱第2次展延），而於105年7月7日提出未來銷售規劃。經被上訴人於105年8月16日同意展延即時利用期限至106年5月29日，並請上訴人應依所報規劃辦理。上訴人於第2次展延期限即106年5月29日屆至前，因自105年2月起已有12戶辦理解約，銷售期間恐逾2年以上，復於106年5月4日向被上訴人申請展延即時利用期限（下稱第3次展延），而就尚未出售之建物及車位（下合稱系爭餘屋）以107年3月28日（107）宏壽產字第020號函提報分期銷售計畫（下稱系爭銷售計畫），載明預計銷售時程為於107年7月至12月處分8戶，於108年底處分12戶。經被上訴人以107年4月12日金管保壽字第10704132350號函復略以：同意上訴人展延即時利用期限至107年12月31日，並請上訴人依系爭銷售計畫積極辦理等語。

㈢上訴人於第3次展延期間屆至前，並未出售任何房屋，又於107年12月26日向被上訴人申請延長即時利用期限至109年12月31日（下稱第4次展延）。經被上訴人以108年1月28日金管保壽字第10704239591號函復礙難同意所請。

㈣經被上訴人審認上訴人於第3次展延期間內未出售任何房屋及車位，與系爭銷售計畫不符，核有違反保險法第146條之2有關不動產投資以即時利用並有收益者為限規定之情事，於108年4月10日作成金管保壽字第10804543202號裁處書（下稱原處分），依保險法第165條第5項第3款規定，處上訴人新臺幣（下同）100萬元罰鍰，並依同法第149條第1項規定予以糾正及命上訴人自該裁處書送達次日起1年內處分或出租系爭餘屋使其符合即時利用並有收益之規範。上訴人不服，循序向臺北高等行政法院（下稱原審）提起行政訴訟，

聲明：訴願決定及原處分均撤銷。經原審以108年度訴字第1989號判決（下稱原判決）駁回其訴後，提起本件上訴。

二、原判決所載兩造於原審之主張及答辯暨聲明，均援引之。

三、原判決駁回上訴人在原審之訴，其主要論據如次：

㈠被上訴人104年12月8日金管保財字第10402507211號令發布「保險業辦理不動產投資有關即時利用並有收益之認定標準及處理原則」（下稱認定標準及處理原則），乃其為統一解釋法令、認定事實所訂定之解釋性行政規則，作為執行保險法第146條之2所為技術性、細節性規定，未增加法律所無限制，亦未逾越母法規範範疇，自無違反法律保留原則。且考諸保險法第146條之2規定於103年6月4日修正理由，可見立法機關亦肯認被上訴人有訂定認定標準及處理原則權限。復參酌保險法修正草案增訂第146條之2第4項規定（即現行法第4項規定），其目的僅係為提升既有管理規範之法律位階，並非否定被上訴人依職權所訂定的既有技術性、細節性等管理規範之法效性。而認定標準及處理原則中關於要求保險業向被上訴人為專案報核及申請展延「即時利用」期限等相關內容，乃保險法第149條第1項規定賦予被上訴人之權限，亦即就保險業違反法令（含認定標準及處理原則）而有礙健全經營之虞時，所得為之限期改善及其他必要處置，亦未牴觸前開法律規定，是該等相關規定係被上訴人行使裁罰裁量權所訂之裁量基準，被上訴人就保險業有投資不動產達可用狀態但未符合即時利用並有收益標準之情形，得依該規範給予其改善時間而暫不依保險法規定予以裁罰，此乃裁罰裁量權之自我限縮。

㈡上訴人為保險業，於申請第1次展延迄原處分作成將近5年間，就所投資之系爭土地及系爭建案所分得未出售之系爭餘屋，均已達可使用狀態，然未予以利用，且無報酬收入，亦無其他收益，自未符保險法第146條之2第1項「即時利用並有收益」之規定。故上訴人上開違法行為已該當保險法第149條第1項規定之「保險業違反法令」要件，被上訴人依該法

第168條第5項第3款規定，對上訴人核處罰鍰並命其於原處分送達翌日起1年內，出售或出租系爭餘屋使其符合即時利用並有收益之要求，係為督促上訴人積極處理系爭餘屋等不動產，以除去其違法狀態，經核於法尚無不合。

㈢上訴人於101年5月間取得系爭土地後，於即將屆滿2年期限之103年5月14日向被上訴人申請第1次展延獲准；加以上訴人自103年5月間迄於107年5月間屢次向被上訴人申請展延即時利用期限並提出銷售計畫之相關陳述內容，均足證其明知系爭土地不符保險法第146條之2第1項之要件。再者，判斷保險業所投資之不動產是否符合保險法第146條之2第1項「即時利用並有收益」之要件，係以所持有不動產現狀作為認定標準，與已出售部分無涉，是其已出售不動產之比例及所得之利益，並不影響未出售不動產部分是否符合前開保險法規定之認定。系爭土地於上訴人取得時既為素地，顯不符已達可使用狀態且已利用，並有合理投資報酬率之要件。又承購戶因故無法繼續履約而解除買賣不動產契約，乃一般房地產交易實務所常見，應能為上訴人預見，自無從以其未能預見而主張卸免責任。是以上訴人就不符保險法第146條之2第1項即時利用並有收益之規定既有認知，足見其就可能無法即時利用收益之事實已有預見，而該預見之發生復不違背其本意，則上訴人就其主觀上之違法認識，顯難謂無過失。況上訴人係出於自由意思與決定取得系爭土地，再與潤隆公司、甲山林公司合建房屋，然不動產銷售景氣本因各項經濟因素而有榮枯，上訴人取得系爭土地既已不符即時利用並有收益之狀態，自應衡量與第三人合建分屋銷售之投資，亦有因景氣或其他因素而影響即時利用並有收益之情，上訴人仍甘冒無法即時利用並有收益之風險而為上開投資不動產行為，自無任何事實上或法律上障礙，致無法期待遵守保險法第146條之2第1項規定義務之情事。且上訴人所提系爭銷售計畫乃經其考量各種利弊之風險與局勢，經審慎評估可供作為改善違法行為之方案，是其未依該計畫執行之原因為何，

與其有無法律上或事實上障礙，致欠缺期待遵守保險法第146條之2第1項規定之可能性無涉，亦不能事後以不動產景氣低迷等推諉卸責之陳詞，卸免其應善盡改善違法行為之責任。

㈣被上訴人頒訂認定標準及處理原則，係為落實保險法第146條之2第1項之立法目的與政策，即避免因開放保險業投資不動產，而發生助長房價之情事。是認定標準及處理原則二、（二）採取「出租率」（非出售率）作為合理報酬率認定標準，係為引導保險業長期持有所投資之不動產，並利用出租方式獲取利益，而非以販售作為投資獲利之主要方式，否則將可能發生保險業長期持有未出售不動產，且無任何收益之弊端，亦可能造成保險業只要以出售為目的投資不動產，即可藉機長期囤積，俟景氣回升時始出售，此舉將大大助長房價推升，顯有悖於保險法第146條之2第1項規定之目的與政策。此外，上訴人分得之系爭餘屋均屬獨立產權，非一整體無從分割之權利，即均應符合前開規定「即時利用並有收益」之要件。是以，上訴人投資系爭土地之目的，為銷售所分得房屋及車位而獲利，其出售率自無適用上開「出租率」以判定其對不動產投資是否符合「即時利用並有收益」之理；況「出租率」與「出售率」概念迥異，無從比附援引，則上訴人自行置換成系爭建案之「出售率」及售屋年化收益率，逕認已符合認定標準及處理原則之規定，並非有據，自無足採信。又保險業以出售為目的所投資之不動產，係以該業者所持有不動產之現狀判斷是否符合「即時利用並有收益」規定，至已出售部分，並非認定標準，則上訴人於原處分作成時自系爭建案分得已出售之房屋及車位，因已達可使用狀態並完成出售，致其先前不符保險法第146條之2第1項規定之違法情形即已除去，而未出售之系爭餘屋已達可使用狀態，但未為利用，即屬未即時利用狀態，且無任何收益，經被上訴人依認定標準及處理原則給予改善時間，仍未達即時利用並有收益標準致不符保險法第146條之2第1項規定，

其違法情節自不得以已出售之房屋部分為由而卸免其責。是上訴人就已出售之不動產比例及所取得之利益為何，與判斷未出售之案關不動產是否符合保險法第146條之2第1項「即時利用並有收益」之規定無涉。另專案報核係就保險業投資之不動產不符保險法第146條之2第1項規定時，要求業者向主管機關即被上訴人敘明可用狀態與實際利用無法同時配合之理由，以作為被上訴人列管考核對象；而申請展延即時利用期限，乃是向被上訴人申請給予改善時間，於期限內完成改善者，被上訴人即得裁量不予裁罰，並非謂保險業於展延期限內，已無違反保險法第146條之2第1項規定之情。是以，被上訴人係認定上訴人投資系爭土地，有違反保險法第146條之2第1項規定，而上訴人未落實系爭銷售計畫，僅係被上訴人作為認定上訴人違反保險法第146條之2第1項規定之佐證，故予載明於原處分事實欄第一項之內容，上訴人主張被上訴人以其未落實系爭銷售計畫，而認定違反保險法上開規定等語，顯係曲解原處分之說明，誠與事實不符，要無足採。

㈤保險法第168條第5項第3款係針對「保險業將資金運用」於對不動產之投資行為，若不符合「即時利用並有收益」之標準時，賦予主管機關裁罰權限。所謂將保險資金運用於投資不動產，係指保險業為投資不動產，使用保險業資金支應投資過程衍生之一切費用；投資行為係指行為人使用其資金購入具一定市場價值之標的，於「持有」該標的期間，進行開發、管理或改善等過程，藉以增加其價值，其市場價值達到該投資人所設定之合理報酬，或虧損達到該投資人能忍受之上限，而將該標的出售。換言之，投資係有一定期間之行為，非謂行為人出資購入後即行終了。原處分作成時，上訴人仍有系爭餘屋委由潤隆公司進行銷售；而上訴人取得系爭土地進行合建開發係依投資比例出資、並持續負擔銷售費用及其他相關稅費之相關費用，此等支出均屬使用保險業資金支應投資過程所衍生之相關費用。是以上訴人取得系爭土地

時起，至原處分作成時，其投資行為仍持續進行中，尚未終了，自無從依行政罰法第27條第1項規定起算裁罰時效。

㈥上訴人持有系爭土地及經由合建所持有之不動產，所為之投資不動產行為迄今，持續有不符合保險法第146條之2第1項規定「即時利用並有收益」之違法行為及違法狀態長達將近7年，被上訴人前已3度准予上訴人展延即時利用期限，惟上訴人仍未按其自行提報之銷售計畫依限改善，以除去其違法行為及狀態，原處分命上訴人於收受翌日起1年內出租或出售系爭餘屋，以達前開條文規範目的，即具妥當性及必要性。而系爭銷售計畫係上訴人經評估後所提改善計畫，然上訴人卻未據以執行，顯難期再給予延長即時利用期限，上訴人即能於期限屆滿前，出售或出租系爭餘屋，致符合保險法「即時利用並有收益」要件之目的。若無限制地同意上訴人展延期限之申請，即形同容任保險業投資開發不動產而無期限限制，則保險法第146條之2第1項「即時利用並有收益」之規定將形同具文，勢將造成保險業就保險資金之利用產生漏洞，無法達到該條所欲確保保險業之保險資金運用得當，以保障保戶權益之立法目的。故被上訴人為除去上訴人長達近7年之不符合保險法第146條之2第1項「即時利用並有收益」規定之違法行為及情狀，以原處分限期命其出售或出租系爭餘屋應屬妥當，無違比例原則及裁量濫用。

四、本院經核原判決駁回上訴人在原審之訴，並無違背法令之情形，應予維持。茲論述理由如次：

㈠保險法第146條之2規定：「（第1項）保險業對不動產之投資，以所投資不動產即時利用並有收益者為限；其投資總額，除自用不動產外，不得超過其資金百分之30。但購買自用不動產總額不得超過其業主權益之總額。（第2項）保險業不動產之取得及處分，應經合法之不動產鑑價機構評價。（第3項）保險業依住宅法興辦社會住宅且僅供租賃者，得不受第1項即時利用並有收益者之限制。（第4項）保險業依第1項規定辦理不動產投資之內部處理程序、不動產之條件

限制、即時利用並有收益之認定基準、認定標準及處理原則及其他應遵行事項之辦法，由主管機關定之。」（註：上開條文第4項係於110年5月26日修正公布時增訂，其他各項未修正）第149條第1項規定：「保險業違反法令、章程或有礙健全經營之虞時，主管機關除得予以糾正或令其限期改善外，並得視情況為下列處分：一、限制其營業或資金運用範圍。二、令其停售保險商品或限制其保險商品之開辦。三、令其增資。四、令其解除經理人或職員之職務。五、撤銷法定會議之決議。六、解除董（理）事、監察人（監事）職務或停止其於一定期間內執行職務。七、其他必要之處置。」第168條第5項第3款規定：「保險業資金之運用有下列情形之一者，處新臺幣1百萬元以上1千萬元以下罰鍰或解除其負責人職務；其情節重大者，並得廢止其許可：……三、違反第146條之2第1項、第2項或第4項所定辦法中有關不動產投資條件限制之規定。……」（註：此款於110年5月26日修正公布前規定為：「三、違反第146條之2規定。」）

㈡認定標準及處理原則如下：「（一）不動產達可使用狀態且已利用，並有合理之投資報酬率者，可認定為即時利用並有收益。但不包括以素地作為停車場、出租廣告或搭建其他未經合法編釘門牌號碼建物使用之情形。（二）前款所稱合理之投資報酬率以不動產出租率達6%（出租面積/持有面積）且年化收益率（年化收益/帳面價值）不低於中華郵政股份有限公司牌告2年期郵政定期儲金小額存款機動利率加5碼為準，但101年11月19日前取得之不動產，其年化收益率得以不低於中華郵政股份有限公司牌告2年期郵政定期儲金小額存款機動利率加3碼為準，以及101年8月24日前取得之不動產，其年化收益率得以不低於中華郵政股份有限公司牌告2年期郵政定期儲金小額存款機動利率加2碼為準。（三）前款所列各年化收益率之比較基準，係以出租時當月第1個營業日為準，評估方式採逐月檢核出租率及年化收益率之方式為之。（四）保險業於101年11月19日後取得之不動產，應

符合下列規定：1.取得達可用狀態之不動產，以取得時已符合即時利用並有收益標準者為限。2.取得達可用狀態之不動產，於取得日或取得後轉列為自用不動產之轉列日起5年內，不得移轉所有權。但有下列情事之一，報經主管機關核准者，不在此限：⑴本法第143條第1款所列情事。⑵為改善自有資本與風險資本之比率。⑶取得後未符合即時利用並有收益之認定標準，但已執行經董（理）事會通過之運用效益改善計畫，經2年仍未改善，或2年內曾符合即時利用並有收益標準，但未連續符合6個月以上，合併前次未符合之時效後，屆滿2年仍未改善。3.保險業投資於素地者，應符合下列條件：⑴已領有建造執照，可立即開發之土地，應於取得後9個月內開工；可獨立興建且無需再與鄰地合併開發之土地，應於取得後9個月內送件申請建造執照。但申請建造執照前之都市設計審查及審議期間，得不計入上開期限計算。⑵投資前應提出產品規劃及財務設算未來可符合即時利用並有收益標準之文件。⑶應按取得時規劃之時程確實辦理開發，最長應於取得日起5年內興建完工並符合即時利用並有收益標準。⑷取得日起10年內不得移轉所有權。但有本法第143條第1款所列情事及為改善其自有資本與風險資本之比率，報經主管機關核准者，不在此限。4.保險業投資本目所列標的之一者，依下列規定辦理：……（五）保險業取得之不動產於取得後因故未符合即時利用並有收益標準者，依下列規定辦理展延即時利用期限：1.不動產達可用狀態但未符合即時利用並有收益標準者，應敘明可用狀態與實際利用無法同時配合之理由專案報核。2.不動產未達可用狀態但已開發中者，應敘明具體理由專案報核。3.不動產未達可用狀態且未開發者，原則禁止；但有特殊事由，如無法開發亦無法處分轉讓者，應敘明具體理由專案報核。4.應辦理專案報核之案件，自取得不動產之日起均未即時利用者，應於屆滿2年期限前2個月內，向本會申請專案報核；本會核准展延到期前仍未即時利用，亦應於展延到期前2個月內向本會提出

展延申請。5.應辦理專案報核之案件，自取得不動產之日起2年內曾符合即時利用並有收益標準，但事後中斷或不符標準者，則應自中斷之日起於屆滿2年期限前2個月內，向本會申請專案報核。本會核准展延到期前仍未即時利用，亦應於展延到期前2個月內向本會提出展延申請。6.前目中斷時效之計算，如中斷後又符合第（二）款之認定標準，但未連續符合6個月以上者，前次中斷時效應併計之，且合併後有屆滿2年之虞者，應依前目規定辦理。……五、保險業依本法第146條之2規定得從事之不動產投資，不包括以尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的物之投資。六、取得日係指所有權移轉登記日或地上權設定登記日。但101年11月19日前已簽約或得標之標的，得報經主管機關核准，以所有權移轉登記日、地上權設定登記日、簽約日或得標日之孰前之日適用即時利用並有收益標準。……」

㈢查原判決認定：上訴人為保險業，以投資興建房屋為目的，於101年間取得系爭土地，繼於102年間與潤隆公司、甲山林公司簽訂合建契約書以共同興建系爭建案。系爭建案於102年4月1日取得建造執照，上訴人於103年5月14日向被上訴人申請第1次展延，經被上訴人於103年7月11日為同意第1次展延期限至105年5月29日。其後上訴人於104年12月14日就系爭建案分得房屋78戶及185個車位（含1共同戶及2車位，持分比例47.92%）。系爭建案於105年1月27日取得使用執照，惟自105年2月起陸續有承購戶辦理解約退戶之情形，上訴人於105年5月18日向被上訴人申請第2次展延，而於105年7月7日提出未來銷售規劃，經被上訴人於105年8月16日同意第2次展延期限至106年5月29日，並請上訴人應依所報規劃辦理。上訴人於第2次展延期限屆至前，又於106年5月4日向被上訴人申請第3次展延，並於107年3月28日提報系爭銷售計畫載明預計銷售時程於107年7月至12月處分8戶、108年底處分12戶。被上訴人於107年4月12日同意第3次展延期限至107年12月31日，並請依系爭銷售計畫積極辦理等語。惟上訴人

於第3次展延期限屆至前，仍未出售任何房屋，續於107年12月26日向被上訴人申請第4次展延，惟其於第3次展延期限期間內未出售任何房屋及車位，與系爭銷售計畫不符，被上訴人乃未予同意等事實，核與卷附證據資料相符，堪為本院判決之基礎。

㈣觀諸保險法第146條之2第1項明定「保險業對不動產之投資，以所投資不動產即時利用並有收益者為限」之意旨，乃為確保保險公司資金能運用得當，方有足夠準備金賠償因不可預料或不可抗力之事故所致之損害，故除符合同條第3項「保險業依住宅法興辦社會住宅且僅供租賃者」之情形外，其違反者即應依同法第149條第1項及第168條第5項第3款之規定，論處其行政法之責任。再者，揆諸保險業將資金用以投資不動產，如任令長期不能利用及收益，其投注之資金即無從活化運用，與其營運保險業務之本質相違。故所投資之不動產已達可處分、使用及收益狀態，仍未予變價，或閒置未出租取得相當之租金，或供法令所許之目的使用，即不能認為符合保險法第146條之2第1項所稱「即時利用並有收益」之情形。

㈤準此以論，被上訴人發布之前引認定標準及處理原則第1款認定不動產達可使用狀態且已利用，並有合理之投資報酬率者，符合「即時利用並有收益」情形，並排除以素地作為停車場、出租廣告或搭建其他未經合法編釘門牌號碼建物使用之情形。復於第2款明定不動產出租率及年化收益率，以作為認定出租不動產取得收益情形具備合理之投資報酬率之標準，並未逾越保險法第146條之2第1項規定之意旨，增加法律對人民所無之限制。再者，上開認定標準及處理原則僅係被上訴人闡示保險法第146條之2第1項規定「即時利用並有收益」之規範意旨，性質上並非創設或變更法律規定之要件或效果，乃適用保險法第146條之2第1項之當然解釋，投資不動產之行為雖發生在該認定標準及處理原則發布之前，仍得予以援用，自不生溯及既往問題，亦無牴觸法律保留原

則。又現行保險法第146條之2於110年5月26日修正公布增訂第4項僅係將向來實務所採行之認定標準及處理原則提升其管理規範之法律位階，此參照其立法理由載謂：「為強化保險業投資不動產之管理，提升現行保險業不動產投資管理規範之法律位階，爰增訂第4項，明定保險業依第1項規定辦理不動產投資之內部處理程序、不動產之條件限制、即時利用並有收益之認定基準及處理原則等事項之辦法，由主管機關定之。」等語可明。是以，現行保險法第146條之2第4項施行之前，主管機關為適用保險法第146條之2第1項之規定，而援引認定標準及處理原則以解釋該條項所稱「即時利用並有收益」之意旨，核無違反法律保留原則。

㈥核諸上訴人投資取得系爭土地係以供營建廠商建造系爭建案以銷售營利為目的，就獲分配之78戶房屋雖已出售部分戶數，但因陸續有承購戶解約退訂之情事，上訴人自101年間取得系爭土地後，屢經3次申請展延即時利用期限，最近一次申請業據被上訴人以107年4月12日金管保壽字第10704132350號函同意展延即時利用期限至107年12月31日止，回溯計算至上訴人投資系爭土地時，期間前後長達6年之久，且依上訴人以107年3月28日（107）宏壽產字第020號函提報之系爭銷售計畫所載，上訴人投資系爭土地已達可使用狀態，仍有20戶房屋未利用且無合理投資報酬率等情，足認上訴人投資系爭土地，迄被上訴人作成原處分時，確實有投資不動產未符合認定標準及處理原則第1款及第2款所稱可認定為即時利用並有收益之情形，即違反保險法第146條之2第1項之規定。

㈦是以，本件原判決載明：上訴人為保險業，自申請第1次展延迄於原處分將近5年間，就所投資系爭土地已達可使用狀態，然未予以利用，且無報酬收入，亦無其他收益，自未符合保險法第146條之2第1項「即時利用並有收益」之規定，該當保險法第149條第1項「保險業違反法令」之要件，被上訴人依同法149條第1項及第168條第5項第3款規定，裁處罰

鍰並命其於原處分送達翌日起1年內，出售或出租未出售之房屋及車位等不動產，使該不動產符合即時利用並有收益規定之處分，係為督促上訴人積極處理未出售之房屋及車位等不動產，以除去其違法狀態，經核於法尚無不合；由上訴人自103年5月間迄於107年5月間屢次申請展延並提出銷售計畫等情，可知其主觀上已認識未出售之房屋及車位不符合保險法第146條之2第1項及當時有效之認定標準及處理原則第2點第1項關於「即時利用」之規定；判斷保險業將資金運用於不動產是否符合保險法第146條之2第1項規定，係以保險業持有之不動產現狀作為認定標的，而承購戶因故無法繼續履約而退訂之情形，屢見不鮮，此情形為上訴人應能預見，自不能據以主張其未能預見而卸免責任，上訴人難辭過失之責；上訴人係出於自由意思與決定投資系爭土地，再以系爭土地與第三人合建分屋銷售，並無被迫違反保險法第146條之2第1項規定之風險而為投資之事由，上訴人並無任何事實上或法律上障礙，致無法期待遵守保險法第146條之2第1項規定義務之情事；況且，系爭建案銷售計畫既為上訴人自行提出，其於規劃之初應已考量各種有利、不利之風險與局勢，經審慎評估可供執行之方案，自不能事後以不動產景氣低迷等推諉卸責之陳詞，卸免其應善盡改善違法行為之責任等意旨。復敘明：專案報核係保險業投資之不動產不符合保險法第146條之2第1項規定時，向主管機關即被上訴人敘明可用狀態與實際利用無法同時配合之理由，以作為被上訴人列管考核之對象；而申請展延即時利用期限，乃是向被上訴人申請給予改善時間，於期限內完成改善者，被上訴人即得裁量不予裁罰，並非謂保險業於展延期限內，已無違反保險法第146條之2第1項規定之情形；認定標準及處理原則採取「出租率」作為合理報酬率認定標準，係為引導保險業長期持有所投資之不動產，並利用出租方式獲取利益，故所稱合理之投資報酬率係針對保險業以出租不動產方式收益所為之規定；觀之上訴人103年5月14日（103）宏壽產字第023號函

及函附上訴人投資用不動產專案報核表、合建契約書等件，上訴人投資系爭土地係為銷售所分得之房屋及車位獲利，而非以出租收益，自無上開認定標準及處理原則有關「出租率達60%」規定之適用；上訴人投資系爭土地行為迄今，不符合保險法第146條之2第1項規定「即時利用並有收益」之違法行為及違法狀態長達將近7年，被上訴人前已3度准予展延即時利用期限，惟其仍未按自行提報之銷售計畫依限改善，以除去違法行為及狀態，原處分命上訴人於收受原處分翌日起1年內出租或出售系爭餘屋，以達該條文之規範目的，即具妥當性及必要性。而系爭建案之銷售計畫係上訴人經評估後所提之改善計畫，然上訴人卻未依照該銷售計畫執行，顯難期待再給予上訴人延長即時利用期限，上訴人即能於期限屆滿前，出售或出租系爭餘屋，而符合「即時利用並有收益」要件之目的。若無限制地同意其展延期限之申請，即形同容任保險業投資開發不動產而無期限限制，保險法第146條之2第1項之規定形同具文，勢將造成保險業就保險資金之利用產生漏洞，無法達到確保保險業之保險資金運用得當，以保障保戶權益之立法目的等理由，論駁上訴人在原審關於其未違反保險法第146條之2第1項規定之主張各節，進而論斷上訴人上開違反保險法第146條之2第1項之行為，已該當同法第149條第1項及第168條第5項第3款之規定要件，被上訴人作成原處分對上訴人裁處罰鍰100萬元，並命其自該裁處書送達次日起1年內出售或出租案關不動產，使其符合即時利用並有收益之規定，適法有據，而予以維持，經核於法並無不合。

五、綜上所述，原判決維持原處分及訴願決定，駁回上訴人在原審之訴，認事用法俱無違誤。上訴意旨指摘原判決有違背法令情形，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

六、據上論結，本件上訴為無理由。依行政訴訟法第255條第1項、第98條第1項前段，判決如主文。

中　華　民　國　111　年　10　月　20　日

最高行政法院第四庭

審判長法官　陳　國　成

法官　王　碧　芳

法官　簡　慧　娟

法官　蔡　如　琪

法官　蔡　紹　良

以　上　正　本　證　明　與　原　本　無　異

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　21　　日

書記官　莊　子　誼