臺灣高等法院民事判決

108年度重上更一字第86號

上　訴　人　幸福人壽保險股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　清理人財團法人保險安定基金代表人陳昌正

000000000000000000

訴訟代理人　賴育佑律師

范瑞華律師

王之穎律師

被 上訴 人　鄧文聰

000000000000000000

潘善建

李廣進

共　　同

訴訟代理人　劉慧君律師

鄧依仁律師

陳怡君律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國105年9月19日臺灣臺北地方法院104年度重訴字第784號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，經最高法院第一次發回更審，本院於110年12月1日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審（含追加之訴部分）及發回前第三審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、本件上訴人幸福人壽保險股份有限公司之法定代理人原為清理人財團法人保險安定基金（下稱安定基金）指派林國彬為代表，嗣於本院審理中變更為陳昌正，有安定基金第5屆第1次董事會議紀錄在卷可稽，並據其具狀聲明承受訴訟（見本

院卷二第509至512頁），核與民事訴訟法第175條規定相符，應予准許。

二、次按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。本件上訴人於原審係依公司法第23條、第34條、民法第544條、第227條、第184條第1項前段、第184條第2項、第185條之規定，請求被上訴人應不真正連帶給付新臺幣（下同）11,796,452元本息（見原審卷二第197頁背面）；經原審判決上訴人敗訴，上訴人不服提起上訴後，將上開依公司法第23條、第34條、民法第544條、第227條第1項規定，請求被上訴人應負不真正連帶賠償責任部分改列為先位之訴，另主張如認被上訴人均未構成契約或公司法上之損害賠償責任，則依民法第184條第1項前段、第184條第2項、第185條第1項規定，追加備位請求被上訴人應就上開金額本息負連帶給付之責（見本院105年度重上字第973號卷一第191頁背面，下稱本院前審判決、本院前審卷；本院卷三第593、594頁）。經核上訴人所為追加，與原訴均係本於被上訴人就上訴人購買洛陽街房地一事，是否須負溢付價金之損害賠償責任所生爭議之同一基礎事實，揆諸前開規定，並無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：被上訴人鄧文聰、李廣進、潘善建（下分別稱其姓名，合稱被上訴人）於民國101年間分別擔任伊之董事長、副總經理、不動產投資一部協理等職務，均為伊關於不動產投資業務之公司負責人，受伊委託處理不動產投資業務。詎被上訴人竟利用伊關於2億元以下不動產交易無需經董事會決議之內部作業規定，由伊之不動產投資一部先於101年5月8日檢附訴外人瑞普國際不動產估價師事務所（下稱瑞普事務所）估價報告（下稱系爭瑞普估價報告）而製作簽呈（下稱系爭簽呈），就坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱000地號土地）權利範圍66116/0000000

（約佔6.02%，下稱系爭土地）及其上門牌號碼臺北市○○街00號0樓之21、0樓之22、0樓之8、0樓之10、0樓之24共5戶未辦保存登記房屋（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地）之投資案件（下稱系爭投資案），建議伊以每坪490萬元、總價9,800萬元之價格向訴外人邱創豐購買。惟上開建議未考量000地號土地共有人多達22人，整合不易，亦未說明不採取系爭瑞普估價報告鑑估正常價格為每坪421.5萬元之合理理由，復未提出接受出賣人邱創豐開價每坪490萬元係屬合理價格之所憑依據，逕由潘善建、李廣進簽辦同意系爭簽呈所載事項，提交至伊之不動產投資審查會議（下稱投審會）討論照案通過後，由鄧文聰以董事長身分核決，使伊於101年6月8日以高於市價之9,800萬元購入系爭房地而受有溢付高於合理價格之差價損失11,796,452元。是被上訴人未盡忠實執行業務及善良管理人之注意義務，同時違反保險業內部控制及稽核制度實施辦法(下稱內控稽核辦法)第2條第5款、第5條第1項第4款保護他人之法律，又未考量伊為資本適足率嚴重不足之公司，未就伊償付能力及投資風險等情詳為評估，即貿然決定購入產權不完整之系爭房地致伊之經營處於高風險狀態，伊自得依公司法第23條、第34條、民法第544條、第227條、第184條第1項前段、第184條第2項、第185條之規定，擇一請求被上訴人應不真正連帶賠償伊上開差價損失11,796,452元，及自104年1月27日起算之法定遲延利息。〈原審判決上訴人全部敗訴，上訴人不服提起上訴，並將上開依公司法第23條、第34條、民法第544條、第227條第1項規定為請求之原聲明改列為先位聲明，另依民法第184條第1項前段、第184條第2項、第185條第1項規定，追加備位聲明，請求擇一判命被上訴人應就上開金額本息負連帶給付之責。經本院前審判決駁回上訴人之上訴及追加之訴，上訴人不服提起上訴，再經最高法院以107年度台上字第326號將本院前審判決廢棄，發回本院更為審理〉。並於本院上訴聲明：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人應各給付上訴人11,796,4

52元，及均自104年1月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。如其中一人已為給付時，他人於其給付範圍內同免給付責任；㈢願供擔保請准宣告假執行。另追加備位聲明：㈠被上訴人應連帶給付上訴人11,796,452元，及自104年1月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：李廣進、潘善建對於系爭簽呈僅有初步批核權限，亦無代表上訴人對外簽約之職權，與上訴人間實質上屬僱傭關係，非委任關係，與公司法所稱公司負責人、經理人之概念不符。上訴人長期受制於金融監督管理委員會（下稱金管會）關於單一交易限額1億元限制，只能藉由參與合建整合開發之方式帶來獲利，以支付過往高利率時代銷售保單之高額利差，在參與合建整合開發之模式下，先持有土地部分持分實屬必然。而系爭房地坐落於西門町商圈及北門商圈之重要銜接點，伊已現場查訪、合併參考鄰近不動產市場行情、公告現值、估價報告等資訊，推估分析以每坪490萬元購買系爭房地屬合理價格範圍，且經上訴人之法務室人員確認符合交易適法性，復於董事會中就系爭投資案之購買標的、鑑價範圍、價格種類、評估報告、投資報酬率分析等資訊詳為說明後，經出席董事決議一致同意追認，實屬合理之經營決策，伊自應受經營判斷法則之保護。系爭投資案係以近期獲取租金收益，未來長期持有連同其他地主共同參與合建開發獲利為預期投資目的，至於整合工作、成本費用及風險係由開發商負責，非由身為地主角色之上訴人須為負擔，購入系爭房地所運用之資金數額亦未超過上訴人之風險控管指數，上訴人嗣於102年5月22日、同年7月16日遭金管會限制不得新增不動產投資，復於103年8月12日遭安定基金接管，並將上訴人資產合併標售，故後續未能繼續等待開發商整合開發獲利，實不可歸責於伊。相關法規既未規範上訴人須以正常價格以下金額為交易之限制，且允許以特定價格作為交易價格之評估參考依據，並為保險業及建築業評估購入

不動產價格之方式，上訴人所稱之溢價損失，復經董事會合法召集通過決議後呈送金管會，金管會就交易價格亦無意見，上訴人主張之損害與渠等簽辦、核決之行為間，顯然欠缺因果關係，且上訴人迄未舉證於交易時得以低價購得系爭房地，至於會計帳上所提列暫時性、未實現之減損損失，非屬已實現發生之實際損失，上訴人逕以事後重新回溯鑑價之報告內容作為本件求償依據，實不足採。而上訴人主張其受有溢價損害，性質上應屬純粹經濟上損失，並非固有權利遭受損害，而內控稽核辦法第2條第5款、第5條第1項第4款等規定均非民法第184條第2項所指「保護他人之法律」，縱認上訴人受有損害，其損害賠償請求權亦已罹於民法第197條第1項規定之2年時效。退步言之，系爭房地交易之絕對原因力乃上訴人董事會決議同意追認所致，自應負擔最終責任，伊得依民法第217條規定主張應免除賠償責任，又如認上訴人受有損害，伊得依民法第216條之1規定主張應扣除系爭房地歷來租金收益及另案投資之臺中烏日高鐵土地獲利金額，且伊並無故意或重大過失，得依民法第218條規定主張應減輕賠償責任等語，資為抗辯。並於本院答辯聲明：㈠上訴及追加之訴均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項：

㈠鄧文聰、李廣進、潘善建各於97年6月、100年8月、97年9月間起分別任上訴人董事長、副總經理及不動產投資一部協理（見原審卷一第10至14頁背面）。

㈡上訴人之不動產投資一部承辦人即訴外人李建興於101年5月8日擬具系爭簽呈，建議以每坪490萬元、總價9,800萬元之價格購買系爭房地，經部門主管潘善建、法務室經理劉松炎、副總經理李廣進逐層簽核後，由投審會於101年5月29日討論通過，董事長鄧文聰於101年6月4日核決（見原審卷一第99至113頁）。

㈢上訴人於101年6月8日與訴外人邱創豐簽訂不動產買賣契約

書，以總價9,800萬元向邱創豐購買系爭房地（土地每坪490萬元，系爭房屋包含於土地價款中，不另計價），並約定邱創豐承諾於系爭房屋點交時，與上訴人簽立3年租賃契約，租金為每月16萬元，邱創豐應預付上訴人第1年租金合計192萬元。系爭房地嗣於101年6月28日辦畢所有權移轉登記予上訴人（見原審卷一第50頁至第51頁背面、本院卷一第340頁）。

㈣上訴人於101年7月6日與邱創豐簽訂房屋租賃契約書，由邱創豐自101年8月1日起至104年7月31日止，以每月16萬元向上訴人承租系爭房屋（見原審卷一第271至274頁）。

㈤上訴人於101年8月20日召開第9屆第10次董事會，就系爭投資案經出席董事一致同意照案追認（見原審卷一第114至120頁）。

四、上訴人主張被上訴人就不動產處理業務部分均為公司負責人，未盡善良管理人注意義務及忠實執行業務義務，而簽辦、核決系爭投資案，致伊以顯不符當時市場行情之不合理高價購入系爭房地，受有溢付價金11,796,452元損失，應依公司法第23條、第34條、民法第544條、第227條、第184條第1項前段、第184條第2項、第185條之規定負不真正連帶或連帶之損害賠償責任等情，為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯，經查：

㈠潘善建、李廣進是否為上訴人依公司法第8條第2項所稱負責人？

1.按公司之經理人或清算人，股份有限公司之發起人、監察人、檢查人、重整人或重整監督人，在執行職務範圍內，亦為公司負責人。公司得依章程規定置經理人，其委任、解任及報酬，於股份有限公司應由董事會以董事過半數之出席，及出席董事過半數同意之決議行之。經理人之職權，除章程規定外，並得依契約之訂定。經理人在公司章程或契約規定授權範圍內，有為公司管理事務及簽名之權，公司法第8條第2項、第29條第1項第3款、第31條分別定有明文。是股份

有限公司應經董事會以董事過半數之出席，及出席董事過半數同意之決議委任經理人，經理人之職權除公司章程外，亦得依契約定之。

2.查上訴人之公司章程第32條前段、第33條規定，由董事會以董事過半數之出席，及出席董事過半數同意之決議，委任總經理1人，副總經理、協理及經理5人以上；總經理秉承董事長、副董事長之命依董事會之決議綜理本公司之業務，副總經理、協理及其他經理人應輔佐總經理執行公司之業務（見本院前審卷三第168至170頁）。鄧文聰、李廣進、潘善建分別自97年6月、100年8月、97年9月間起擔任上訴人公司董事長、副總經理及不動產投資一部協理等情，為兩造所不爭執（參不爭執事項㈠），足見上訴人公司之副總經理、協理係上訴人依公司法第29條第1項第3款及公司章程規定，經董事會決議通過委任之經理人，核與一般僱傭人員之聘用方式有所不同。另上訴人之不動產投資一部協理於取得或處分不動產作業之審查案件及投資標的鑑估、出具開發案可行性分析報告、交易條件之適法性及法律程式等事項，有核定之權限，復於取得或處分不動產作業之簽擬交易條件、案件核准、取得或處分不動產處理程序之訂定與修正、取得不動產買賣契約之擬訂、取得或處分不動產策略及業務規劃、取得或處分不動產作業流程之檢討、取得或處分不動產作業收益及風險評估，以及行政業務之年度不動產開發策略、預算與投資組合之擬定、公司其他重大不動產開發決定，具有核轉之權；且上訴人之投審會成員包括總經理、督導副總經理、不動產開發部主管、法務室主管及放款部主管等情，有上訴人之不動產投資一部業務分層負責表、取得或處分不動產處理程序（下稱不動產處理程序）在卷可佐（見本院前審卷一第58至63頁）；此外，潘善建擔任上訴人之不動產投資一部協理期間，為上訴人不動產投資業務之最高主管；李廣進則擔任上訴人之副總經理，統管專案投資部、證券投資部、資金管理部、國外股票投資部、不動產投資一部及二部等部

門，有上訴人之公司組織圖可稽（見原審卷一第220頁），足見渠等乃上訴人依公司章程第33條規定，授權於不動產投資之職務範圍內為上訴人處理事務，負責統籌公司所有不動產投資案之規畫、提案及執行等事務，自具有相當之裁量職權而屬上訴人之經理人，應堪認定。從而潘善建、李廣進之職權範圍包括參與上訴人之年度不動產開發策略、預算與投資組合之擬定及其他重大不動產開發決定，審查不動產投資標的、分析不動產開發案可行性、交易條件等，於執行上開職務範圍內，即與董事長鄧文聰同為上訴人之公司負責人甚明，潘善建、李廣進辯稱與上訴人間僅為僱傭關係，非屬上訴人之負責人云云，均不足採。

㈡上訴人主張潘善建、李廣進簽辦系爭簽呈之提案及鄧文聰核決系爭投資案，違反渠等對於上訴人應盡之善良管理人注意義務及忠實執行業務義務，是否有理？

1.按公司負責人應忠實執行業務並盡善良管理人之注意義務，如有違反致公司受有損害者，負損害賠償責任；經理人不得變更董事或執行業務股東之決定，或股東會或董事會之決議，或逾越其規定之權限；經理人因違反法令、章程或前條之規定，致公司受損害時，對於公司負賠償之責。因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己事務為同一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之。受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負損害賠償責任。公司法第23條第1項、第33條、第34條、民法第227條第1項、第535條、第544條分別定有明文。所謂善良管理人注意義務即依交易上一般觀念，認為有相當知識經驗及誠意之人應盡之注意。而所謂忠實義務，即公司負責人因受公司股東信賴而委以特殊優越之地位，故於執行業務時，自應本於善意之目的，著重公司之利益，依公司規定之程序做出適當之經營判斷，避免自身利益與公司利益相

衝突。忠實義務大致可歸納為二種類型，一為禁止利益衝突之規範理念，一為禁止奪取公司利益之理念。為促進企業積極進取之商業行為，應容許公司在經營上或多或少之冒險，司法應尊重公司經營專業判斷，以緩和企業決策上之錯誤或嚴格之法律責任追究，並降低法律對企業經營之負面牽制，此即為美國法上所稱「商業判斷法則」（business judgment rule），應可作為判斷公司負責人是否已盡善良管理人注意義務之參考。詳言之，法院不應立即事後猜測（second guess）而予以違法之認定，即使該經營決定是一個錯誤，而且其結果也確實讓公司因此遭受虧損，公司負責人亦不因此而負賠償責任，除非得以證明公司負責人於作成行為之當時，係處於「資訊不足」之狀況，或係基於「惡意」所作成，或參與作成決定者係具有重大利益衝突之關係等。當公司負責人之行為符合：⑴對於經營判斷之事項不具利害關係。⑵就經營判斷事項之知悉程度，為其在當時情況下合理相信為適當者。⑶合理相信其經營判斷符合公司最佳利益，而基於善意作出經營判斷時，即認其已滿足應負之注意義務。

2.上訴人之不動產投資一部承辦人即訴外人李建興於101年5月8日擬具系爭簽呈，擬以每坪490萬元、總價9,800萬元之價格購買系爭房地，經部門主管潘善建、法務室經理劉松炎、副總經理李廣進簽核，由代理總經理郭明枝召開投審會於101年5月29日討論通過，董事長鄧文聰於101年6月4日核決等情，為兩造所不爭執（參不爭執事項㈡）。經查：

⑴就上訴人之經營層面宏觀角度而言：

①上訴人101年9月28日第9屆第12次董事會議中，副董事長卜運喜表示：「今年以來公司帳上的現金部位經常都有150億元以上，佔可運用資金的25%以上，此資金均存放於銀行，其報酬率非常的低，…本公司投資部門非常的努力，績效也不錯，但如果這些閒置的現金部位能配置出去，那年化投資報酬率就可達6%，今年就能轉虧為盈了，因此閒置資金的去

化對公司損益非常重要」、獨立董事金寧海表示：「今年之投資有如此效益實在不錯，閒置資金150億元，太多也可惜了，投資部門是否想辦法作更有效的處置」、主席鄧文聰：「本公司至現在為止（9月份），帳上平均有150億元之閒置資金，無法配置出去，沒有作有效運用，所以投資部門更要努力尋找好的投資標的，以去化資金」等語（見本院前審卷一第232至233頁）；訴外人陳文燕即上訴人前董事則於另案證稱：不動產的投資對於保險業占有相當重要獲利比例，幸福人壽現金部位佔可用資金高達20%，而一般壽險業不會超過10%，現金存款利率不到1%，投資報酬率不高，相較於投資不動產，方為保險公司獲利之方式（見本院前審卷二第267頁）等語，可見上訴人於101年間平均帳上現金高達150億元，資金安全性、流動性高，甚至影響公司報酬率，並無屆期不足償付之疑慮。至於陳文燕固與鄧文聰同為上訴人股東富久有限公司所指派之代表董事（見本院前審卷三第158頁），惟其證詞尚與常情無違，且與上訴人其他董事卜運喜、金寧海之前述說法均屬相符，難認有何故意附和被上訴人之情，堪可採信。此外，上訴人於99至101年度投資不動產佔年度資產比例分別僅有約4.9%（3,142,202÷64,198,197≒0.049）、6.9%（4,050,090÷58,472,030≒0.069）、8.1%（5,048,850÷62,659,265≒0.081），亦有上訴人99年至101年度資產負債表可參（見本院前審卷一第227至228頁、卷三第36頁），且上訴人於購入系爭房地時，整體不動產投資並未超逾資金之30%等情，為兩造所不爭執（見本院前審卷三第299頁），自難認被上訴人簽辦、核決系爭投資案，即會造成上訴人惡化其對於眾多保戶償付能力之後果，而有未盡善良管理人注意義務之情。

②另按「保險業資金之運用，除存款外，以下列各款為限：一、有價證券。二、不動產。三、放款。四、辦理經主管機關核准之專案運用、公共及社會福利事業投資。五、國外投資。六、投資保險相關事業。七、從事衍生性商品交易。八、其他經主管機關核

准之資金運用。前項所定資金，包括業主權益及各種準備金」，保險法第146條第1、2項定有明文。是保險業可運用之資金即包含業主權益及各種準備金在內，且法令亦無限制淨值為負數之保險公司不得運用任何準備金以投資不動產，從而上訴人以伊於101年間淨值為負數，已不足提列各項準備金，被上訴人未就伊償付能力詳為評估，逕自簽辦、核決購買包含系爭房地在內之數筆變現率低之不動產為由，主張被上訴人怠忽職責云云，委無可採。

③再按「保險業自有資本與風險資本之比率（即Risk BasedCapital，簡稱RBC，下稱資本適足率），不得低於百分之二百；必要時，主管機關得參照國際標準調整比率。前項資本適足率劃分為下列等級：一、資本適足。二、資本不足。三、資本顯著不足。四、資本嚴重不足。前項第一款所稱資本適足，指資本適足率達第一項所定之最低比率」；「主管機關對於保險業就同一人、同一關係人或同一關係企業之放款或其他交易得予限制；其限額、其他交易之範圍及其他應遵行事項之辦法，由主管機關定之」；「保險業應建立內控制度及稽核制度；其辦法，由主管機關定之」，保險法第143條之4第1項至第3項前段、第146條之7第1項、第148條之3分別定有明文。是資本適足率係主管機關管理保險公司之指標，主管機關對於資本適足率低之保險公司，自得限制其經營、資金運用範圍、各項投資項目比例及金額上限（例如對同一關係人單一交易限額1億元、累積總額2億元之限制），且主管機關依保險業資本適足率等級，得對保險公司採取保險法第143條之6規範之措施之一部或全部（保險法第143條之6規定參照），上訴人並非經主管機關依前開規定採取措施之保險公司等情，為上訴人所不爭執（見本院前審卷三第223頁背面），故保險公司於主管機關之限制範圍內運用資金予以投資，即於法無違。而系爭投資案之總金額為9,800萬元，並未超逾單一交易額1億元之上限，則上訴人主張伊為資本適足率嚴重不足之公司，即不得將資金用以投資購買系爭房

地，以免增加對於保戶之償付風險，被上訴人逕予簽辦、核決系爭簽呈，自有未盡善良管理人之注意義務云云，洵無可採。

④又查風險值（Value at Risk,VaR）係風險資本占可運用資金之比率，是衡量在一特定時間內，與一信賴水準下，某投資組合（或單一標的）可能之最大損失，為一種損失風險衡量，故可作為風險衡量參考指標，但不宜以之單獨作為評估投資組合是否影響人壽保險公司償付能力之依據，以不動產投資為例，其流動性較股票、債券等證券為差，交易較不頻繁且不易，因此缺乏合理且具代表性的資料來準確計算風險值，而應該另需其他量化或質化之指標來補強判斷其風險，一般公司訂定其投資組合的風險值，如無訂有其整體投資風險承受程度上限範圍，即由公司依其風險概廓、投資策略等自行決定其範圍，而資本不足之人壽保險公司，大多以不再嚴重擴大損失為基準訂定其承受範圍，有財團法人保險事業發展中心回函意旨在卷可參（見本院前審卷二第364至366頁）。而上訴人前已召開99年6月2日董事會訂定風險管理政策及風險值，結論為：「案由六：本公司99年度整體風險胃納為風險資本總額(未乘以K值)不超過可運用資金10%，謹提請鑒核。…決議：經全體出席董事一致同意，照案通過」等語(見本院前審卷二第210至212頁)，且經向金管會報備後，金管會亦未表示反對或提出糾正等情，為上訴人所不爭執（上訴人僅稱被上訴人引用此數值只是混淆，見本院前審卷三第225頁）。又上訴人之風險管理室於101年8月20日第9屆第10次董事會議中報告：「案由二：檢視本公司101年6月整體投資風險承受程度檢討報告案，僅提請鑒察。…說明：…三本公司101年6月整體VAR值為6.89%，控管在本公司整體投資風險承受程度上限範圍內」等語（見本院前審卷二第117至119頁），足見上訴人於購入系爭房地前、後之投資風險均已控管在可承受之風險值範圍內，被上訴人並無恣意運用資金投資不動產、放任風險指數升高至失控之問題。

⑤再按保險業應建立內部控制及稽核制度；其辦法，由主管機關定之。保險業違反此規定，未建立或未執行內部處理制度或程序，處新臺幣60萬元以上6百萬元以下罰鍰。保險法第148條之3第1項、第171條之1第3項定有明文。查上訴人雖因投資購買含系爭房地在內之數筆不動產，遭金管會以公司內部控制制度未有效發揮等情為由裁罰180萬元（見原審卷一第17至18頁），惟上訴人關於審定組織規程、重要規章及契約，以及決定不動產買賣等事項，係屬董事會職權，此觀上訴人100年12月5日第17次修訂之章程第23條第3、8、16款規定甚明（見本院前審卷三第169頁），則上訴人關於不動產投資之內部控制及稽核制度不夠完善，致未能有效發揮促進公司健全經營，以確保管理階層能辨識、評估、管理，及控制營運之風險，並保有適足之資本以因應風險等情縱屬為真，仍應屬上訴人之董事會職責範疇，是以金管會雖以前揭理由而裁罰上訴人，亦應由上訴人之董事會負最終責任，自難徒憑上訴人曾遭金管會裁罰，即認被上訴人於簽辦、核決系爭投資案時有何未盡忠實執行職務及善良管理人之注意義務情事。

⑵就本件系爭投資案之個案價格決定角度而言：

①按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三十。但購買自用不動產總額不得超過其業主權益之總額。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。保險法第146條之2定有明文。又依金管會100年2月24日金管保財字第10002502291號函釋：「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如下：㈠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。㈡前款所稱合理之投資報酬率以不動產出租率達百分之六十（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二年期郵政定期儲金機動利率加二碼為準」（見本院前審卷三第274頁）。再依上訴人之不動產處理程序第6條規定：「本公司取得或處分不動產或其他固定資產應以下列方式評估及決定價格：一、評估應由執行單位簽報送交相關部門，評估其必要性或合理性。二、價格、交易條件及授權額度之決定程序：㈠取得或處分不動產，應參考公告現值、評定價值、鄰近不動產實際交易價格或專業估價者出具之鑑價報告等，決議交易條件及交易價格，作成分析報告提報總經理及副董事長、董事長，其金額在新台幣貳億元以下者，應呈請總經理及副董事長、董事長核准並應於事後最近一次董事會中提會追認；超過新台幣貳億元者，另須提經董事會通過後始得為之。…三、執行單位本公司取得或處分不動產或其他固定資產時，經呈副董事長、董事長核准或呈副董事長、董事長核決經董事會同意後，由承辦部門負責執行。…」、第3條規定：「二、專業估價者：指不動產估價師或其他依法律得從事不動產、其他固定資產估價業務者…」、第9條規定：「投資非自用或自用不動產額度：一、非自用之不動產，投資總額不得高於保險業資金的百分之三十。但購買自用不動產總額不得超過本公司業主權益之總額」（見本院前審卷一第59至60頁），復有不動產購入作業流程圖、授權層級與額度圖附卷可參（見原審卷一第15頁正反面）。是被上訴人受上訴人委任執行投資不動產開發等業務，倘均已遵循上開法令及內部規範之程序處理，對於系爭投資案並無自身利害關係，且所設定之交易條件及交易價格經委請專業估價業者鑑估後，在當時時空背景情況下得以合理相信為適當，並因此善意相信符合上訴人之最佳利益，而詳實分析投資利弊及風險後予以簽辦、核決系爭簽呈所示之不動產投資內容，即應認為已忠實執行業務並盡善良管理人之注意義務。

②本件上訴人之不動產投資一部建請上訴人投資購入系爭房地前，已有進行市場訪查及網路搜尋鄰近不動產成交行情等程

序，此據系爭簽呈承辦人即訴外人李建興於另案（投資購買西寧南路房地所生爭議）證述：伊評估部門內部就投資案要完成基本資料調查、市場分析、製作評估報告…有進行市場訪查，有透過網路資訊搜尋，現場訪查當地仲介業者、待租、待售交易，訪查到的價格印象中回推土地單價每坪約500萬元等語（見本院卷二第663頁），而系爭房地與前揭西寧南路房地同位於西門町地區，市場行情自屬相仿；並有委請瑞普事務所就系爭房地價值進行鑑估（見原審卷一第20至47頁）後，由承辦人李建興擬具系爭簽呈逐層送請相關主管簽核。系爭簽呈並記載：「000地號土地於101年3月間經瑞普事務所鑑估，正常價格每坪421.5萬元，特定價格每坪596萬元；所有權人邱創豐願以每坪490萬元，總價9,800萬元出售；經計算，若僅評估系爭土地，開發後投資報酬率為17.57%，若評估系爭土地合併鄰地進行都市更新，開發後投資報酬率達36.48%；由於本案開發尚須一定時間，已與邱創豐達成協議，在上訴人持有期間，邱創豐保證售後租回，每月租金16萬元，年租金192萬元，核算年租金報酬率約為1.96%，依目前2年期郵政定期儲金小額存款機動利率為1.375%，加二碼後為1.875%，租金可符合即時利用規定；本案投資利益可期，又符合保險業投資不動產相關法令，擬建議公司購入」等語（見原審卷一第19頁），另檢附瑞普事務所估價報告、建物外觀照片、地籍圖、土地登記謄本、房屋稅籍證明書、投資報酬分析詳表、投資評估報告、郵政儲金利率表、不動產交易檢核表等參考資料（見原審卷一第100至109頁背面），送交上訴人之投審會進行討論，衡情已就投資系爭房地之價值評估、開發方式、未來願景，參考專業估價師出具之特定價格、正常價格鑑價報告，擬定交易條件及交易價格，作成詳細調查分析報告，符合上訴人不動產投資一部於100年9月21日修定之「取得或處分不動產作業準則」（見本院前審卷二第17頁）所揭示之作業流程無疑。

③而不動產估價技術規則第84條規定：「數筆土地合併為一宗

進行土地利用之估價，應以合併後土地估價」。參酌瑞普事務所估價報告書記載：系爭土地為中心，半徑800公尺以內，具備臺北火車站及捷運板南線西門站之交通設施，西門町商圈徒步區之娛樂業設施，中興國小、福星國小之學校設施，及銀行、郵局等金融服務設施，區位條件優，系爭土地雙面臨路，交通動線佳，地勢平坦，整體地形略呈矩形，規劃潛力佳。系爭土地之正常價格乃指系爭土地「獨立進行開發」情況下之合理市場價值，目前系爭土地上有一6層樓未登記建物，未達最高最有效使用，故考量法令上許可、實體上可能及財務可行等條件下，判斷系爭土地建築為住宅大樓產品，可達到最高最有效使用；而系爭土地之特定價格則指系爭土地「合併鄰地00-1等31筆土地」，透過都市更新相關機制，獲取容積條件下所形成之價格，評估系爭土地地上建物極為老舊且周遭鄰地之地上建物亦呈現相同現象，若能合併鄰地並透過臺北市政府都市更新相關機制爭取相關容積獎勵，可增加土地之開發效益，考量法令上許可、實體上可能及財務可行等條件下，判斷整合後基地建築規劃為優質高級住宅大樓產品，可達最高最有效使用等語（見原審卷一第24頁、第29頁背面、第31至32頁），已明確載明其鑑估000地號土地之正常價格及特定價格各自所憑之依據，且本件查無任何事證顯示瑞普事務所有何不具備不動產價值鑑定資格之情事，事涉鑑定機構就不動產估價方式之專業判斷，又與前揭承辦人李建興當時市場調查西門町土地約每坪500萬元位於同一價格區間，難以逕認被上訴人就此報告內容仍應負嚴格審核之義務。

④又參諸上訴人設有法務室部門，執掌法律問題研究(含各單位有關法律問題釋疑之會簽)、訴訟案件處理、案件之整理(含會辦案件擲出內容之確定)、法令之知會(含保險法令之解析事務)、合約會辦(含合約審閱及擬訂)等工作（見本院卷二第679至683頁），而上訴人關於取得不動產事務之前置科室人員作業內容，除前述訪查、蒐集資料、委託鑑估外，

就「交易條件之適法性及法律程序」及「簽擬交易條件」等涉及法令遵循事務，已有規定應予會辦法務室（見本院前審卷一第58頁），故系爭簽呈所擬簽之交易條件，於提出至上訴人之投審會討論前，仍須會辦專業法律部門之法務室甚明，意即針對系爭簽呈所涉及不動產取得之交易適法性範疇，係屬上訴人之法務室審查職責。系爭簽呈既經會辦上訴人之法務室單位，復經法務室指派經理劉松炎參加上訴人之投審會，更於投審會中誠實揭露瑞普事務所估價報告書所鑑估之2種價格情況以供討論，上訴人之法務室既未就此為任何反對或質疑之表示，並於適法性審核表上簽名確認（見原審卷一第110至113頁），足證系爭投資案之簽辦、核決確實符合法令、公司內部作業規定及上訴人斯時之投資政策，上訴人既未舉證被上訴人有故意提供不實資訊令法務室人員誤信而同意於上開審核表上簽認等情事，自不能事後任意指摘被上訴人於承辦系爭投資案時有未盡職務上應盡注意義務之情。

⑤上訴人雖主張系爭瑞普估價報告以特定價格進行估價，而非就土地現況進行估價，顯見估價結論不合理，亦有違善良管理人注意義務或忠實義務云云。然依不動產估價技術規則第2條規定：「一、正常價格：指具有市場性之不動產，於有意願之買賣雙方，依專業知識、謹慎行動，不受任何脅迫，經適當市場行銷及正常交易條件形成之合理價值，並以貨幣金額表示者。二、限定價格：指具有市場性之不動產，在下列限定條件之一所形成之價值，並以貨幣金額表示者：㈠以不動產所有權以外其他權利與所有權合併為目的。㈡以不動產合併為目的。㈢以違反經濟合理性之不動產分割為前提。三、特定價格：指具有市場性之不動產，基於特定條件下形成之價值，並以貨幣金額表示者。四、特殊價格：指對不具市場性之不動產所估計之價值，並以貨幣金額表示者…」、第6條第2項規定：「不動產估價，應註明其價格種類；其以特定價格估價者，應敘明其估價條件，並同時估計其正常價格」。另

依據102年12月30日修正公布前公開發行公司取得或處分資產處理準則第9條規定：「公開發行公司取得或處分不動產或設備，…交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，應於事實發生日前取得專業估價者出具之估價報告，並符合下列規定：一、因特殊原因須以限定價格、特定價格或特殊價格作為交易價格之參考依據時，該項交易應先提經董事會決議通過，未來交易條件變更，亦應比照上開程序辦理…。三、專業估價者之估價結果有下列情形之一…應洽請會計師依財團法人中華民國會計研究發展基金會所發布之審計準則公報第二十號規定辦理，並對差異原因及交易價格之允當性表示具體意見：㈠估價結果與交易金額差距達交易金額之百分之二十以上。…」，足見公開發行公司取得或處分不動產時，除得以正常價格進行交易，亦得以限定價格、特定價格或特殊價格為交易，且於交易金額未超過估價結果20%以上者，即無須洽請會計師出具合理性意見。而金管會就此乃函覆表示：行為時保險相關法令對於不動產交易價格之參考依據例如正常價格、限定價格、特定價格或特殊價格等，尚無特別規範等語（見本院卷二第431頁），亦即除前述規範外，並無要求或限制上訴人必須以正常價格以下金額為不動產交易。至於上訴人雖主張依「保險業辦理不動產投資有關即時利用並有收益之自律規範」(下稱系爭自律規範)第4條第3款規定而不得參考特定價格交易云云，惟上訴人係於101年7月6日簽約購買系爭房地（參不爭執事項㈢），而系爭自律規範係於102年4月30日始首度核准備查(見本院卷二第139頁)，足見系爭自律規範於交易當時並不存在，自無適用之餘地。況不動產交易價格攸關買賣雙方之主觀意願、投資目的、預期開發利益、市場前景等考量因素，投資之策略運用亦屬多元，並不存有絕對正確之價格。而系爭投資案業經代理總經理郭明枝召開101年5月29日投審會討論，會中由潘善建就價格決定之理由及議價空間等情詳為說明，代理總經理郭明枝乃進一步表示：「經不動產投資

審查會議討論，本案符合成本效益、適法性以及即時利用」，最終作成會議結論：「本案經不動產投資審查會議通過，請不動產投資一部製作會議紀錄後，併同簽呈提請董事長裁示」等語（見原審卷一第110至113頁）；上訴人於101年8月7日檢送第9屆第10次董事會議議程予金管會（見本院前審卷一第152頁），金管會雖於101年8月15日函請上訴人於董事會中說明是否已與承租人簽訂租賃契約並有租金收益、實際年化收益率是否符合不動產投資以及時利用並有收益之原則、系爭房地原所有權人邱創豐與上訴人公司獨立董事邱創盛是否為利害關係人，以及每坪單價均高於正常價格，是否可持有系爭土地至參與都更或變更為第三種商業區而致獲利均屬未知，請上訴人審慎評估購入價格等情（見本院前審卷二第336至337頁），惟經上訴人於101年8月20日召開董事會討論後決議追認購入系爭房地後，嗣金管會並未要求上訴人撤銷董事會決議，足認系爭房地投資交易流程均符合上訴人之不動產處理程序，且無違背法令問題，過程均無瑕疵。觀諸上訴人101年8月20日第9屆第10次董事會議紀錄記載：「…案由四：有關本公司台北市○○區○○街00號0之21、之22、0樓之8、0樓之10、0樓之24等5戶房地買賣案，如說明，僅提請追認。說明：…三本案已委由瑞普國際不動產估價師事務所出具估價報告書，詳如附件十，價格日期為民國101年3月6日，正常價格土地每坪421.5萬元，本公司係依市價，故購買價格高於估價正常價格，但差距未達20%，尚不需洽請會計師依會計研究發展基金會所發布之審計準則規定對差異原因及交易價格之允當性表示具體意見。惟購買價格仍低於透過都市更新相關機制，所形成土地開發潛力價值之特定價格土地每坪596萬元，頗具有潛藏之獲利空間。…決議：經全體出席董事一致同意，照案追認」等語（見原審卷一第114至120頁），亦已就以高於系爭瑞普估價報告所載正常價格購買系爭房地之原因為充分說明，並經出席之全體董事考慮投資價值及風險後一致同意。此外，上訴

人亦自承不動產交易非不得以特定價格交易（見本院前審卷三第132頁背面），復未舉證證明被上訴人就簽辦、核決上訴人投資系爭房地有何利害關係或圖利自己或出賣人邱創豐之情事，則上訴人既為公開發行公司，在符合上開法令規範範圍內，參酌系爭瑞普估價報告之正常價格及特定價格之2種鑑估結果予以調整議價，由承辦人李建興擬具系爭簽呈，被上訴人分別善意相信符合上訴人最佳利益而簽辦、核決之，均難認有何未盡忠實及善良管理人之注意義務。

⑥上訴人又主張依內政部公告之101年度交易實價登錄資料，系爭土地周邊交易價格每坪僅約數十萬元，單價最高不逾102.8萬元，足見伊確實以不合理高價購買系爭房地云云，固提出數件交易個案之實價登錄資料為據（見本院前審卷二第306至312頁），惟上開交易個案土地均屬公共設施保留地或道路用地（見本院前審卷三第47至53頁），核與本件土地之使用分區為第四種商業區顯有不同，自難相為比擬。況依被上訴人所提其他周邊土地同年度交易個案之實價登錄資料（見原審卷一第151至158頁），亦可見每坪土地價格自約433萬至1,578萬元不等，其中透天厝房屋部分自5百餘萬至1千5百餘萬元間，差異極大，足見每件不動產交易個案價格情形均有不同，實價登錄資料僅能供作參考而已，更遑論上訴人於購買系爭房地前，業經瑞普事務所鑑定其價格並出具鑑價報告供參，尚難僅以前揭實價登錄資料推論上訴人係以不合理價格購買系爭房地而受有損害。

⑦而本件歷審卷內就000地號土地（或系爭土地）已有如附表編號1至7所示之7份鑑價報告，其中附表編號2至5所示估價報告之結論均與系爭瑞普估價報告（即附表編號1）之價格區間大致相同，於不動產交易實務而言，實屬容許之合理差距，且依國人買賣不動產之習慣，本存有若干之議價空間，無法予以絕對標準。且於安定基金接管上訴人後，曾分別依附表編號4、5所示之估價報告內容，評估認定系爭房地分別於103年9月30日、104年3月31日之資產合理價格並據以列入

會計帳目(見原審卷一第128頁、本院卷二第305頁)，顯見上訴人並未質疑如附表編號4、5所示之鑑估結論。參諸臺北市不動產估價師公會第四號估價作業通則「價格日期調整建議」第2條及第3條：「土地價格日期調整方式及依據」、「以可查詢到之公開資訊作為調整依據」、「土地價格可以下列方式計算價格日期調整率：1、內政部地價指數：以內政部公告之地價指數作為價格日期調整依據，但僅限於住宅區、商業區及工業區土地可使用」(見本院卷三第95至99頁)，再依內政部公告之臺北市萬華區都市地價指數資訊，臺北市萬華區土地101年6月8日當期地價指數為123.03、101年12月31日當期地價指數為127.12等情(見本院卷三第101至105頁)，以如附表編號3所示估價報告之系爭土地正常價格每坪500.64萬元予以回推，系爭土地於101年6月8日當期之價格至少應達每坪484.53萬元(計算式：500.64 ÷127.12×123.03)，此與系爭房地實際交易價格為每坪490萬元間幾無差距，益徵系爭瑞普估價報告所鑑估之結論並無明顯偏離鑑價法則而有當然不可採信參考之處；況被上訴人亦非建議上訴人應完全依照估價金額中之特定價格購買，已按標的情況作適當調整反應於擬購買金額，自難謂有未盡忠實及善良管理人注意義務。上訴人雖另提出如附表編號6、7所示估價報告，據以主張係以不合理高價購入系爭房地，致伊受有溢價損失云云，惟如附表編號1至5所示估價報告係經3家不同估價師事務所鑑估後所得結論，已可推認系爭瑞普估價報告所為鑑估結果並無明顯不合理之處，被上訴人斯時根據系爭瑞普估價報告及其他周邊參考資料，建議上訴人以每坪490萬元購入系爭房地，乃依當時情況以現存資料善意相信此舉係符合上訴人最佳利益，且投資不動產本得評估其未來增值可能之因素，非必只能以正常價格購入，具增值前景之不動產，亦未必能以正常價格購得，上開估價報告僅針對系爭房地之正常價格為鑑定，並未將市場前景狀況納入考量，不符國人投資不動產時之價格考量因素，自難作為系爭房地於10

1年6月間合理價格之依據，更不能以事後出現之基礎前提條件顯然不同之估價報告，而指摘被上訴人於建議上訴人購買系爭房地時未盡忠實及善良管理人注意義務。

⑧至於上訴人於101年底經正風聯合會計師事務所（下稱正風會計事務所）會計師查帳後，固以附表編號2所示鑑價報告結論而將系爭房地認列減損損失1,179萬6,452元，且經102年6月20日上訴人第9屆第19次董事會議決議通過（見原審卷一第16頁、第218至219頁、第263至264頁）。惟依國際會計準則第36號公報第1段、第59段、第110段及第114段規定：「本準則之目的係訂定企業用以確認資產之列報未超過其可回收金額之程序。資產帳面金額如超過經由該資產之使用或出售而回收之金額，即謂超過可回收金額列報。若為此種情況，該資產即稱之為已減損，本準則規定企業應認列減損損失。本準則亦明確規範企業應於何時迴轉減損損失以及應揭露之事項」、「企業僅於資產可回收金額低於其帳面金額時，始應將其帳面金額減少至可回收金額。此減少部分即為減損損失」、「企業應於每一報導期間結束日評估是否有任何跡象顯示，於以前期間已認列除商譽外之資產減損損失，可能已不復存在或已減少。若有任一該等跡象存在，企業應估計該資產之可回收金額」及「於以前期間已認列除商譽外之資產減損損失，僅於自前次減損損失認列後，用以決定該資產可回收金額之估計發生變動時，始應迴轉。若為此種情況，除第117段所規定者外，該資產帳面金額應增加至其可回收金額，該增加部分即為減損損失之迴轉」（見原審卷一第159至169頁）。又正風會計事務所函覆稱：「三㈠…本事務所於該年度（即101年度）評估系爭標的於資產負債表日是否有減損跡象時，係以不動產估價師所提供之鑑價報告為依據，按鑑價報告評估系爭標的於101年底之正常價格（淨公平價值）為87,201仟元，與原取得成本98,997仟元存有差異11,796仟元，本事務所經查核後認為應將此差異認列減損損失…㈡⑴…系爭房地於101年度所適用資產減損之會計處

理係按財務會計準則公報第35號『資產減損之會計處理準則』進行評估。⑵…嗣後系爭房地之資產若有回升，原提列之減損損失可以迴轉，惟迴轉後之帳面價值，不得超過資產在未認列減損失之情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面價值。⑶…國際會計準則第36號『資產減損』影本，其中第114段、117段亦說明當可回收金額之估計發生變動而增加（資產價值回升）時，已認列之減損損失可以迴轉，惟不得超過該資產若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額（減除攤銷或折舊）」等語，並檢附財務會計準則公報第35號「資產減損之會計處理準則」在卷可憑（見本院前審卷二第131至162頁）。參以陳文燕於另案證稱：資產評價係根據每年底例行會計作業，依國際會計準則36號公報，每年底要針對公司金融商品及不動產等資產評價，因當初購置不動產係以特定價格為考量，以此作為成本入帳，但年底會計師查帳時基於保守原則，建議以正常價格計算資產，如評價有損失，就在會計上暫時提列資產減損，係未實現之損失，日後倘不動產有回升利益時，即可將原提列未實現損失予以迴轉，董事們基於瞭解會計規範，始同意例行會計作業提列資產減損等語（見本院前審卷二第266頁）；吳欣亮即查核上訴人101年度財務報表之會計師於另案證稱：依據財務會計準則相關公報規定，資產減損必須以正常價格評估，原指在活絡市場下正常交易所產生之價格，至特定價格可能加上未來期待值所為之交易價格，伊據估價報告金額與帳面上差異，在101年度提列減損，在財務報表上係一個未實現之損失等語（見本院前審卷二第268頁），可知依會計保守原則提列之暫時性、未實現之帳上資產減損損失，僅係公司依每季末帳上資產狀態所為之保守評價，而為暫時性會計調整科目，如帳上已提列資產減損者，日後如有回升亦應予以迴轉，並非已實現發生之實際損失。另佐以上訴人之102年6月20日、同年8月28日、103年5月14日董事會議紀錄記載：「本案減損原因都是因為不動產評價所產生的減損，是將估

價報告中的可回收金額先扣除土地增值稅，再與帳面成本比較後產生的減損金額」、「二…實際上本公司不動產投資各部門101年第四季不動產彙總表所示帳載成本為524,633萬元，鑑價金額為635,352萬元，應無減損之事實。帳列損失原因為會計師採取保守評價結果，而非實際損失…三本公司不動產投資部門各項投資皆依本公司規定辦理，鑑價與購買金額之核定皆依法辦理…」、「一本公司102年度資產減損迴轉利益計$80,080仟元，資產減損提列金額計$76,627仟元，業已認列入帳…」等語（見原審卷一第218頁、第263至270頁），益徵前開資產提列減損，係因會計師查核財務報告時，依國際會計準則公報第36號保守評估不動產可回收金額之保守評價衡量，尚難認系爭投資案已有實際發生損害甚明，是以上訴人徒以會計帳上依保守原則提列而實際上不存在之資產減損為由，主張其購買系爭房地受有溢價之損失，洵無足取。

⑨上訴人於簽約購入系爭房地前，已有開發商針對000地號土地及鄰近街廓與地主洽談進行整合合建開發，且上開區域土地尚未達最高最有效利用，亦無都市更新法令障礙，依當時客觀條件評估確實具有共同開發合建可能性存在，故系爭瑞普估價報告就特定價格部分係以合建利益為鑑估，並無不合理之處：

❶上訴人係以投資獲利之目的而購入系爭土地，而上訴人之投資目的乃近程符合可出租獲取租金收益，未來長期持有伺機以所購土地結合鄰地合併、參與合建或合作開發，若市場行情佳，亦可直接將系爭房地出售予其他開發商以實現獲利，不動產投資計畫自應視未來市場趨勢靈活調整方向，尚非必以短期整合開發為限，上訴人亦非自行進行整合開發工作，是以土地開發計畫簽核、建築設計規劃、合建評估分析、合建條件之研擬及確認、合建契約鑑價等事務，則屬「新建銷售」、「合建分售」、「合建分屋」等所應遵守之作業流程（見本院前審卷二第18至21頁），均非屬購入系爭房地前所

應評估項目，且相關整合開發成本、整合開發風險等應由開發商負擔，非由上訴人承擔，從而上訴人購入系爭房地後，於等待整合開發期間仍能繼續收取租金收益，已符合即時利用原則，並可享受不動產逐年增值之換價利益，抑或合建整合之開發利益，並無支付開發成本致生風險問題。

❷而000地號土地及鄰近區域土地，地上有7筆登記建物，其他均屬未登記建物，樓層均多在4層樓以下，整體土地呈現低度利用之狀態(見原審卷一第24頁背面)，故若能合併鄰地並透過都市更新相關機制爭取相關容積獎勵，不僅可將基地之範圍擴大，更可取得相關容積獎勵，增加土地之開發效益，此為一般土地開發實務所操作之通常方法，並非被上訴人毫無憑據恣意空想之意見。且訴外人鳳磐建設股份有限公司（下稱鳳磐公司）之前任負責人邱創豐於99至102年間陸續購入000地號土地應有部分，已持有其中548600/0000000（見原審卷一第20頁、本院卷三第5頁）；同時由鳳磐公司擔任開發商進行臺北市○○區○○段○小段00-1等32筆土地都市更新、整合以開發獲利等情，業據潘善建於投審會中報告：「在成本效益方面，本部側面得知本投資標得已將近整合完成…」等語(見原審卷一第111頁)；參以邱創豐復於102年5月再購入000地號土地應有部分15175/109800，合計持有634234/0000000等情(見本院卷一第195頁)，可見邱創豐之000地號土地整合計畫仍持續進行無誤，結合上訴人之應有部分比例66116/0000000後，邱創豐與上訴人就000地號土地之應有部分合計達約63.78%〈計算式：（634234＋66116）÷0000000〉，已佔舉足輕重之絕對多數決角色，縱000地號土地之共有人合計有22人之多，亦非所有權平均分散，形成相互抗衡而難以整合之局面，是上訴人主張被上訴人未思慮系爭房地共有人眾多、導致整合時程難以期待、投資風險極高云云，非屬有理。再者，鳳磐公司確實於上訴人購買系爭房地前，即已持續整合包含000地號土地等鄰近共32筆土地之事實，此有其函覆：「本公司自100年起持續與臺北市○○區

○○段○○段0000○00○○地○地號土地及其上建物所有權人(含貴院來函所詢之幸福人壽保險股份有限公司)洽商都市更新整合意願，曾委託邑相聯合建築師事務所繪製建築設計圖，便於與各關係所有權人洽商；本公司自100年起規劃、辦理臺北市○○區○○段○小段00-1等32筆土地都市更新整合時，知悉揚昇建設股份有限公司（下稱陽昇公司）亦同時在規劃、辦理上開土地坐落街廓之都市更新整合案件」等語(見本院卷二第503頁)，可徵鳳磐公司於上訴人購入系爭房地前，確有整合開發000地號土地或結合鄰地等32筆土地之規劃，且非由上訴人自行擔任整合者，而係由鳳磐公司(邱創豐)等開發商擔任整合者。又參諸陽昇集團之網頁資料，亦揭示其就「忠孝西路都更案－○○區○○○小段」有在進行相關整合規劃等事務(見本院卷一第197頁)，揚昇公司更曾通知並詢問上訴人有無共同參與合建開發都市更新之意願(見本院卷二第455至459頁)，益徵鳳磐公司前揭函覆內容並非全然虛妄，顯見依購買系爭房地當時客觀情況判斷，系爭房地確有與鄰近街廓共同合建開發之高度商業利益存在，且已由邱創豐取得000地號土地過半數應有部分所有權，居於土地整合開發之多數決優勢，故系爭瑞普估價報告就特定價格部分係以併同鄰近地區土地所生之合建利益為鑑估，並無不合理之處，而被上訴人參酌該報告之正常價格及特定價格，酌定調整並建議上訴人以每坪490萬元購入系爭房地，自難謂空泛、毫無依據而有違忠實及善良管理人注意義務。

⑩系爭簽呈所檢附投資報酬分析內容（見原審卷一第102至103頁背面），已分別就「000地號土地」及「000地號土地合併鄰地土地」之未來合建投資報酬率，依不動產開發實務經驗及相關造價成本予以合理推估：

❶依「臺北市建築執照建築工程、雜項工作物、土地改良等工程造價表」98年12月7日發布版本「13層以上」之「鋼筋混凝土建築物」每平方公尺造價為13,990元(即每坪造價為46,249元)、103年2月1日發布版本「13至15層」之「鋼筋混凝

土建築物」每平方公尺造價為13,990元(即每坪造價為46,240元)、103年2月1日發布版本「16至20層」之「鋼筋混凝土建築物」每平方公尺造價為14,690元(即每坪造價為48,562元)；中華民國產物保險商業同業公會為妥善評估保險建物之價格，訂有「臺灣地區住宅類建築造價參考表」，其上記載「臺北市」之13至14層鋼筋混凝土造之建築物每坪造價為86,000元、17至18樓鋼筋混凝土造之建築物每坪造價為108,000元；「不動產估價師公會全國聯合會」公告之第四號公報中之「臺北市營造或施工費標準表」，則預估平均房價水準為每坪60至75萬元之14層鋼筋混凝土造建物，每坪造價為119,000元至160,000元、每坪60至75萬元之18層鋼筋混凝土造建物，每坪造價為131,000元至180,000元（見本院卷一第131至143頁）。故上開投資報酬分析所列載之預估工程造價分別為每坪14萬元、16萬元，相較於前揭建物造價參考資料，均符合標準區間，當能正確反應合建施工之建物造價成本。

❷就合建施工之間接成本（規劃設計費、廣告銷售費、管理費、稅捐及其他負擔）部分，系爭瑞普估價報告已有記載：「規劃設計費：依『不動產估價技術規則』規定為實際營造施工費之2%至3%」、「廣告銷售費：依『不動產估價技術規則』及中華民國不動產估價師公會全國聯合會規定按總銷售金額之3%~7%計算」、「管理費：依『不動產估價技術規則』及中華民國不動產估價師公會全國聯合會規定，有公共基金者按總銷售金額之4%~5%計算」、「稅捐及其他負擔：依『不動產估價技術規則』及中華民國不動產估價師公會全國聯合會規定按總銷售金額0.5%~1.2%計算」(見原審卷一第38頁背面)。而系爭簽呈所附上開投資報酬分析列載「廣告銷售費」為總銷售金額之5.5%、「規劃設計費」係依據工程造價之3.54%、3.1%、「管理費」則為工程造價之3%，即均無不合理之處，亦非全無依憑，衡情已詳實推估分析系爭土地未來參與合建之可能投資報酬率等相關資訊，以利上訴人

之投審會及董事會決定交易條件及價格，上訴人又從未指明此份分析資料，難認有何輕率、浮濫評估而有違忠實及善良管理人注意義務情事。

⑪準此，投資地段優良之不動產且長期持有，即為控制及降低投資風險之良策，而被上訴人評估系爭房地鄰近西門町及北門商圈，近程可收取租金享有即時收益，未來長期持有更具有大幅增值或共同開發合建之可能性存在，且該地區多為老舊未辦保存登記建物，呈現低度利用狀態，依當時客觀情況判斷，相關地主為使土地達最高最有效利用利益極大化，以合作互利方式實為上策，參以已有揚昇公司及鳳磐公司等開發商在地長期進行整合開發，復查無地主為現場抗爭、堅定拒絕整合等明顯不利因素，故被上訴人據此建議上訴人不能僅以系爭瑞普估價報告之正常價格購買，而須參酌特定價格調整後以每坪490萬元購入系爭房地，復經上訴人之董事會決議本案投資可行性、風險及利潤報酬均在可容忍、接受範圍而一致同意追認交易，是上訴人主張被上訴人在無任何鄰地整合開發之開發成本、風險、可能性等資訊為評估依據之情況下，逕行決策建議伊以每坪490萬元購入系爭房地，違反渠等應盡之忠實及善良管理人注意義務，應無可採。

⑫又鄧文聰曾於104年3月間委任律師向上訴人表示願以上訴人當初購買系爭房地之價格承買，並請求上訴人應就名下不動產分別標價公開標售，以合理呈現資產處分價值等語（見原審卷一第129至139頁），惟上訴人仍連同其他非保留資產負債營業總包標售予國泰人壽保險股份有限公司，復自陳無從確認系爭房地處分所得之價格為何（見本院前審卷二第270頁背面），自難以處分系爭房地後之結果回推上訴人因購入系爭房地受有何實質溢價損害。而被上訴人分別簽辦、核決由上訴人以每坪490萬元、總價9,800萬元購買系爭房地，業已遵守相關法令及上訴人之內部控制規範、並注意各交易原則與方針及風險管理措施，在主管機關發布各項投資限制規定之內操作運用資金，本乎合理之不動產鑑估結果及投資報

酬分析指數，善意相信上開決策經營判斷符合上訴人之最佳利益，合於商業經營判斷法則，應認被上訴人已盡忠實及善良管理人之注意義務。本件被上訴人既無違反關於不動產投資之法令及上訴人內部規範，且就系爭投資案價格形成過程已盡前述調查、委託鑑價及投資報酬率分析，亦難認渠等有何未盡忠實執行職務及善良管理人之注意義務，致上訴人因購入系爭房地而受有溢價損失，則上訴人依公司法第23條、第34條、民法第544條、第227條第1項之規定，請求被上訴人應就受其委任，卻未盡忠實及善良管理人注意義務，而有債務不履行，應負不真正連帶之損害賠償責任，自屬無據，應予駁回。

㈢上訴人主張被上訴人簽辦、核決系爭投資案，依侵權行為之法律關係，請求被上訴人連帶賠償溢價損失，是否有理？

按侵權行為之成立，須行為人因故意或過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，故主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任。經查：

1.上訴人未能舉證證明被上訴人有何未盡忠實執行義務或違反善良管理人注意義務之情，自難認被上訴人有上訴人所主張之故意或過失，不法侵害上訴人權利可言。又系爭投資案於交易年度固經會計師提列損失11,796,452元，然此為會計保守原則於帳上提列之內容，並非已實現之損失，均如前述，則其依民法第184條第1項前段、第185條規定，請求被上訴人連帶賠償11,796,452元本息，亦乏所據。

2.次按違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任，民法第184條第2項前段定有明文。而保險法第148條之3規定「保險業應建立內部控制及稽核制度；其辦法，由主管機關定之」、「保險業對資產品質之評估、各種準備金之提存、逾期放款、催收款之清理、呆帳之轉銷及保單之招攬核保理賠，應建立內部處理制度及程序；其辦法，由主管機關定之」，其立法理由載明：「內部控制及內部稽核制度係為

健全保險業務經營及安全其財務之重要事項，為符法制，俾落實本制度之實施，爰於第一項明定之。又為確保保險業資產品質之健全性，主管機關應規範保險業建立並遵守適當之方針、措施及程序，以評估其資產品質、確實提列各種責任準備金及轉銷呆帳，爰於第二項授權主管機關得訂定相關辦法，以明確規範」等語，可知保險法第148條之3與其授權訂定之內控稽核辦法等相關規定，均係立法機關與主管機關鑑於保險公司營運業務之特殊性，為確保其資金之安定性與確實性所制訂，其目的乃係藉由行政措施以規範保險業主體對其所收取保戶資金之運用，是前述規定所欲保護之客體應為保戶之權益，上訴人為應遵守前開法律規範之主體，而非受保護之客體，況被上訴人並無違反各項應遵守之法規範義務，亦如前述，難認其行為具不法性，故上訴人以此主張被上訴人違反保險法第148條之3、內控稽核辦法等規定，應對其連帶負擔侵權行為之損害賠償責任，同屬無據，應予駁回。

㈣至於上訴人雖於本院主張就系爭房地於101年6月8日、104年1月21日之正常價格，應再囑託不動產估價師事務所進行鑑價，並應考量產權不完整、存有未辦保存登記建物、所有權分散對價格之影響，且不得考量合併臨地、都市更新機制或容積獎勵等未發生之假設條件進行鑑估（見本院卷二第369至371頁）。惟本件投資案已存有如附表所示之7份鑑價報告，甚至上訴人對於附表編號4、5所示之估價結論並無意見，而於會計帳上據以列載資產合理價格，均如前述，可證附表編號1至5所示3家不同估價師事務所之鑑估結論差異不大，且000地號土地所有權已有過半數以上集中於邱創豐、上訴人手上，亦確有與鄰近地區合併整合開發之利益，系爭瑞普估價報告（即附表編號1）之鑑價方式非為法所不許，並無偏離估價準則而有顯然不可信之處，以當時時空背景，被上訴人以之作為系爭房地購買價格之參考資料，即無違反忠實及善良管理人注意義務可言。上訴人現又另行設定基礎

前提大不相同之估價條件，要求重新鑑定系爭房地之正常價格，以釐清其確實受有溢價損失云云，然符合估價準則之鑑估方式實有多元，皆有其所憑依據，非僅限於上訴人所設定之基礎前提條件而已，且本件之爭點乃在於被上訴人依決策當時情況，是否已盡其忠實及善良管理人注意義務，而系爭瑞普估價報告既無不可採用之理由，業如前述，則被上訴人於簽辦、核決系爭投資案時，衡情已詳實蒐集可資參考之資料而作出建議購買價格之判斷，自無事後再行劃設與系爭瑞普估價報告截然不同之鑑估條件而予以重為鑑定之必要，且不影響本院前揭所論述之理由，併此敘明。

五、綜上所陳，上訴人依公司法第23條、第34條、民法第544條、第227條第1項之規定，擇一請求被上訴人應不真正連帶給付11,796,452元，及自104年1月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，非屬正當，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，於法並無不合，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又上訴人依民法第184條第1項前段、第184條第2項、第185條第1項規定，追加備位聲明，擇一請求被上訴人應就上開金額本息負連帶給付之責，亦屬無據，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　29　　日

民事第十四庭

審判長法　官　蔡和憲

法　官　陳　瑜

法　官　周珮琦

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其

未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　29　　日

書記官　強梅芳

附表

編號	價格日期	估價事務所	估價標的	每坪單價	卷證出處
1	101.03.06	瑞普事務所	000地號土地/合併鄰近32筆土地	正常價格421.5萬元 特定價格596萬元	原審卷一第20至47頁
2	101.12.25	第一太平洋戴維斯不動產估價師事務所	系爭土地/合併鄰近32筆土地	正常價格436萬元 特定價格498萬元	本院前審卷二第174至193頁
3	101.12.31	高源不動產估價師聯合事務所	系爭土地	正常價格500.64萬元	本院卷二第287至295頁
4	103.06.30（安定基金接管後委託鑑價）	高源不動產估價師聯合事務所	系爭土地	正常價格508.6萬元	原審卷一第121至123頁
5	103.12.31（安定基金接管後委託鑑價）	第一太平洋戴維斯不動產估價師事務所	系爭土地	正常價格480萬元	本院卷二第297至303頁
6	101.06.08	戴德梁行	系爭土地	正常價格	本院卷一第

	（安定基金接管後委託鑑價）	不動產估價師事務所		202萬元	309至350頁
7	104.01.09（安定基金接管後委託鑑價）	戴德梁行不動產估價師事務所	系爭土地	正常價格230萬元	原審卷一第221至233頁