臺灣高等法院民事判決

108年度重上更一字第87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　沈宗英

王之穎律師

范瑞華律師

複代理人　賴育佑律師

被 上訴 人　李廣進

鄧文聰

000000000000000000

杜建志

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5月19日臺灣臺北地方法院104 年度重訴字第783 號第一審判決提起上訴，經最高法院發回更審，本院於110年10月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審及發回前第三審訴訟費用均由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人之法定代理人即清理人財團法人保險安定基金代表人，於本院審理中變更為陳昌正，業據其聲明承受訴訟（見本院㈢卷第569至572頁），核無不合。

二、上訴人主張：被上訴人鄧文聰、李廣進、杜建志分別擔任伊之董事長、副總經理、不動產投資二部協理，均為伊不動產

投資業務之公司負責人，受伊委託處理不動產投資事務。詎被上訴人於民國101年6月間，評估及執行購入臺中市○○區○○段000 地號土地（以下逕稱地號）應有部分2分之1（下稱系爭土地應有部分）， 及其上131 建號建物所有權全部（下稱系爭建物，與系爭土地應有部分合稱系爭房地）之不動產投資案（下稱系爭投資案），違反善良管理人注意及忠實義務，逕依訴外人元宏、華信不動產估價師事務所（以下分稱元宏、華信事務所）出具之不動產估價報告書，分別上簽、批核、核定以高於市價之每坪新臺幣（下同）79萬5707元購買系爭土地應有部分 ，及以3160萬9418元購買系爭建物，致伊於101 年7 月6 日以總價9984萬8284元購入系爭房地。於101 年度審計查核時，遭會計師以購入價格高於正常價格，認列損失3383萬4983元，致伊受有支出溢價3383萬4983元之損害等情。爰依公司法第23條第1 項、第34條及民法第544條、第227條第1項、第184條第1項前段、第2項、第185條第1項前段規定，求為命被上訴人各給付3383萬4983元，並加計自104 年1月27日起算之法定遲延利息，如其中1人為給付，其他人於給付範圍內同免責任之判決；並陳明願供擔保，聲請宣告假執行（原審為上訴人敗訴之判決，其提起上訴）。上訴聲明：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人應各給付上訴人3383萬4983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，如其中1 人為給付，其他人於給付範圍內同免責任；㈢願供擔保，聲請宣告假執行。

三、被上訴人杜建志、鄧文聰以：杜建志為上訴人不動產投資二部協理，受李廣進、鄧文聰之指揮監督，就系爭投資案之簽呈無最終核定權，對外亦無代表公司之權限。系爭投資案係經董事長簽核再經上訴人董事會追認，杜建志悉依上訴人之指示購買系爭房地，鄧文聰是以上訴人之最大利益為商業決定，伊應受經營判斷法則之保障，均未違反善良管理人之注意義務。上訴人亦未證明其受有損害。另伊任職期間於職務上曾作成投資臺中市烏日區光日段土地之決策，為上訴人獲

取逾5 億5000萬元之投資收益，自得以該投資獲利及系爭房地購入迄今之租金收益984 萬元與上訴人請求之損害為損益相抵，且系爭投資案既經上訴人董事會追認，上訴人亦與有過失。被上訴人李廣進則以：伊因信賴不動產投資部門及不動產估價師之判斷，而簽轉系爭投資案之簽呈，並未違反善良管理人注意及忠實義務。且伊與上訴人間係屬僱傭關係，非委任關係，上訴人自不得依公司法第23條、第34條及民法第544 條規定，請求伊負損害賠償責任。又會計上提列減損並非實際上損失，上訴人並未證明其受有損害。另系爭投資案既經上訴人董事會決議通過，應由其負最終責任，倘受有損失，亦與伊無相當因果關係，且保險法第143 條之3 、第148條之3 、第146條之2 、第146條之7 及保險業內控辦法等相關規定，並非保護他人之法律，而本件請求權業已罹於時效消滅，上訴人自無依民法第184條第1項前段、第2項、第185 條規定，請求伊負連帶賠償責任之理。又系爭投資案既經上訴人董事會追認，上訴人亦與有過失。另縱認上訴人受有損害，亦應依損益相抵原則，扣除其所受租金收益984 萬元等語，資為抗辯。

四、鄧文聰自97年6 月起、李廣進自100 年8 月起、杜建志自97年9 月起，各擔任上訴人之董事長、副總經理、不動產投資二部協理。杜建志於101年6月12日製作系爭投資案之可行性分析報告（下稱系爭可行性分析報告），記載系爭房地購買總價9984萬8284元，其中系爭土地應有部分價金6823萬8866元，購買之應有部分折算面積為85.75875坪，每坪土地均價約79萬5707 元；系爭建物價金為3160萬9418元。投資報酬，短期採取即時利用系爭建物出租予訴外人闕陳弘子收取租金，中長期與毗連5 筆鄰地整合開發，由上訴人同其他地主與建商合作興建等內容。上訴人之不動產投資二部乃檢附系爭可行性分析報告，由承辦人即訴外人范永沛於101年6月14日擬具簽呈（下稱系爭簽呈），經訴外人柯朝峰複核、部門主管杜建志與會辦法務室經理即訴外人劉松炎於同日完成

簽署，副總經理李廣進於同年月20日簽核，代理總經理即訴外人郭明枝於同年月22日簽批「召開不動產投資審議會審查」，上訴人旋於同年月28日就購買系爭房地，由郭明枝召開投資審議會（下稱系爭投審會），做成：「一、本案基地之地理位置居臺中市西屯區青海路，商業氣息濃厚，商業設施及公共設施相當完善，為合適之投資標的。二、本案交易符合『保險業對同一人、同一關係人或同一關係企業之放款及其他交易管理辦法』規定。三、以本案標的所投入的資金來計算租金收益年報酬率約可達4.9274%。四、本案是否投資，呈董事長核定，並報請董事會追認」之結論，董事長鄧文聰乃於101年7月5日簽署系爭簽呈。上訴人即於101年7月6日與系爭土地應有部分所有人陳論仲、系爭建物所有人金遠東珠寶有限公司，就系爭房地簽訂不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），約定買賣總價金9984萬8284元，其中土地為6823萬8866元、建物為3160萬9418元。嗣上訴人於101 年8月20日召開第9 屆第10次董事會，做成全體出席董事一致同意追認系爭投資案之決議等事實，為兩造所不爭執（見本院㈠卷第165至168頁），堪信為真正。上訴人請求被上訴人賠償損害，為被上訴人以上開情詞所拒。經查：

1.依杜建志於系爭可行性分析報告所載：「…本案擬投資購買213地號土地之二分之一權利持分及131建號之完整所有權，短期採即時利用收取租金，未來中長期希望能採整體開發方式對於毗連之195，196，210，211，212等5筆土地進行整合開發，來創造本案最大開發價值及利用。…開發方式：土地開發所購買之土地本應以取得完整所有權為優先，然213地號所有權人陳論仲及程新紅兩位地主，對於本案標的處理方式有不同意見及想法，陳論仲先生希望賣出結清，程新紅女士則不想賣出並期望未來能有合建之機會。經本人及居中介紹人周信介先生遊說後，陳論仲先生已同意將其所有的213地號二分之一土地權利持分及金遠東珠寶有限公司（陳先生為代表人）所有的131建號（權利範圍：全部）賣出，但程

新紅女士仍堅持不出賣。今有闕陳弘子女士得知本案開發標的，旋向本人積極表示其欲租賃本案標的之意願。在本人向其說明開發標的為『二分之一的213地號土地權利持分及131建號之完整所有權』後，闕陳弘子認知並表示：『本案土地所持有之權利範圍為二分之一，另外二分之一權利範圍係程新紅所有，將會自行負責與其簽訂租賃契約並負繳納租金之義務，若未盡此義務，致使他所有權人請求公司給付地租及費用時，會負起給付之責任。』。闕陳弘子願在本案標的尚未過戶前即先向本公司出具不動產租賃承諾書以表誠意，另也同意在本案標的完成過戶給公司後，雙方即進行簽訂本案標的不動產之租賃契約與承租（見原審㈠卷第147、149頁背面）。…開發策略：本次開發標的現況為一棟可即時利用出租之5層樓高的建築物，開發策略將以：『短期即時出租獲取穩定收益，中長期則伺機整合毗連鄰地併入整合開發，能更進一步創造本案土地之最大效益。』來進行（見原審㈠卷第152頁背面）。…五、投資報酬分析：【短期-即時利用並有收益】1.闕陳弘子女士簽署租賃承諾書，承諾本公司於取得本案土地及建物所有權之權狀登記日起，願意與本公司簽訂為期二年的租賃契約。2.闕陳弘子女士承諾其每年租金為新台幣肆佰玖拾貳萬元整（每月租金41萬x12個月），年化報酬率約為4.9274%，…。3.本公司得因出租期間當月的中華郵政牌告二年期郵政定期儲金小額存款機動利率之上調而調漲租金，且於該調漲月份生效。（經查101年6月牌告之前述該定儲利率為1.375%）。4.本案符合保險法第一百四十六條之二第一項及金管會100年2月24日金管保財字第10002502291號函其規定辦理，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，其年化收益率不低於中華郵政股份有限公司牌告二年期郵政定期儲金小額存款機動利率加兩碼之規定。【中長期-與毗連之鄰地整體開發未來】未來以195,196,210,211,212,213等6筆地號土地範圍為整合目標，並由本公司同其他地主與建商合作興建。六

、結論與建議：…經華信不動產估價師事務所評估：『特定價格（第三種商業區）…經考量標的不動產之性質、標準使用狀態、估價基準資料可信程度等諸因素，…決定本案標的合理土地單價為每坪新台幣850,000元。正常價格（第二種住宅區）：合理單價為每坪520,000元。』，及元宏不動產估價師聯合事務評估『土地特定價格（第三種商業區）：新台幣捌拾伍萬元整（NT＄850,000）。土地正常價格（第二種住宅區）：新台幣肆拾陸萬陸仟元整（NT＄466,000）』後，本案土地購買單價約79.5707萬/坪，其價格應屬合理：…以本案由短中長期投資角度來看，應能有不錯之穩定收益及投資報酬，且估價師所出具之鑑價報告亦表示土地價格合理，擬建議公司應可購入本案土地並予以開發」（見原審㈠卷第157頁）等詞以觀，可見杜建志已就投資系爭土地應有部分之價值評估、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，提供系爭投審會審查。

2.李廣進於101年6月28日系爭投審會開會時，曾針對系爭投資案購入土地應有部分僅2分之1及全部地上建物，雖符合法令規定但並不完整，是否具有投資價值提出疑問。經杜建志答以：「經過設算本公司能以79萬5707元/坪的價錢取得土地計算租金效益，是可以進行本項投資。原本在本案開發初期，闕陳弘子女士於101年5月21日曾以書面向本人承諾表示：『欲以每年租金新台幣696萬元（每月租金58萬元）來承租本案標的』。直至開發後期階段，闕陳弘子女士瞭解本案標的之開發現況後，仍表示可以每年租金新台幣492萬元（每月租金41萬元）承租本案標的，另每月17萬元之部份則當作支付給213地號另二分之一所有權人程新紅之地租。以本案本公司所投入之資金計，則租金收益年化報酬率約為4.9274％。在目前的低利率租金報酬的投資環境中，本案能有4.9274％如此亮眼的租金報酬率實屬不多見。另外，附近幾家房仲也提到有建商來本區洽談合建開發事宜，本公司購

入後為地主之角色而非建商，中、長期則希望與毗連之鄰地整體開發與建商合作興建，以創造本案最大開發價值」，嗣李廣進再質以：如本案標的出租，213地號另應有部分2分之1所有權人程新紅請求支付地租，要如何處理。杜建志則答稱：「已向闕陳弘子女士明確說明本案標的為『二分之一的213地號土地權利持分及131建號之完整所有權』，在與其所簽訂之不動產租賃契約書內將特別註明：『本案土地所持有之權利範圍為二分之一，另外二分之一權利範圍係程新紅所有，承租人需自行負責與程新紅簽訂租賃契約並負繳納租金之義務，若未盡此義務，致使程新紅請求公司給付地租及費用時，會負起給付之責任。』」（見原審㈠卷第163至164頁）等語，足見系爭投資案之審查，已考慮系爭土地產權不完整的投資價值問題。

3.再依證人即上訴人當時之董事陳文燕所證：系爭建物現況是29年的建物，情況良好，亦有承租人已經表明願意承租簽訂2年租約，每月租金41萬元，相當於租金投資報酬率4.9%，遠超過當時金管會對於不動產投資1.875投資報酬率的規定，且依保險法之規定，不動產投資要限期開發而有收益，本案能夠出租獲取固定收益，完全符合該條件，本案在短期內至少有2年租約，不會去考慮短期內拆除，至於土地，依照100年6月通過的臺中市都市計劃主要計劃第三次通盤檢討，臺中市文心路及青海路附近住宅區可申請變更為商業區使用，依照該規定，只要達到基本面積繳納代金，就可變更完成，並無都市計劃的法令障礙，依當時董事所見之可行性分析報告說明此地段是一個臺中精華地段，距離臺中市最精華的七期重劃區只有500公尺，同時距離當時臺中市正在規劃興建的綠線捷運G9站為500公尺，G9站是臺中市政府的新市政中心，距離G8A站350公尺，本案在2站的中間位置，未來上開2站站體開發會公開招商，預定興建臺中市雙子星大樓，上訴人之董事皆認該處屬非常精華的地段，董事們在討論不動產投資案時，針對不動產投資最重要之考量是

地段，董事們會做宏觀前瞻的考量該案對公司是否有利，事實上以過去多年的商業經驗，良好地段的不動產投資案，成功的機率是非常高的，開發成熟只是時間問題，本案具備了能夠符合臺中市都市計劃從住二變更成商三的潛在優勢條件，只要繳納代金即可變更完成，整合鄰地只是時間問題。由事後資料觀之，臺中綠線已經接近完工，明年即將通車，具備上述優越條件，地主當然會用即將可能變成商三的價格來出售，不可能以住二價格出售，這就是當時為何要以特定條件進行鑑估之原因。不動產投資時，土地跟建物是統合的價格，若要進一步拆分的話，會分別作價，事實上都在統合價格中調配，即使以建物作價3160萬元來看，980坪的5層樓建物，每坪只有3萬2000元，以當時市價狀況及加強磚造的標準造價來看，顯然金額不高，所以做這樣的拆分，是合理可以接受的。因為該地段開發的增值價值，遠超過要作廢的建物價值，何況是該建物屋況良好，還可以進行相當期間的出租利用（見本院前審㈢卷第243至244頁）；及證人即上訴人當時獨立董事金寧海所稱：系爭投資案提交董事會一週前有取得會議資料，裡面有相當完整的案件投資始末，不動產鑑估報告、可行性分析報告及投資審議委員會決定相關簽呈都有看到，當天討論過程，在場的董監事都同意追認。伊於83至87年間曾在幸福人壽擔任總經理，保險公司經營重點，一為業務推展，另一為投資進行，系爭投資案伊當時認為它是屬於特殊物件，具有未來發展性，有未來的投資效益。若以最壞情況考慮，開發沒有成功，建物也無法售出，在本案中機率非常小，幸福人壽仍可承擔該風險，金管會給予幸福人壽的單一交易限額，就考慮過幸福人壽能承受的風險，所以當時董事們思考是縱使一億元投資失敗，幸福人壽是否會承受無法承受的風險，以系爭投資案將來的獲利跟當時承受的風險而言，如果不會造成幸福人壽破產或無法承受，董事們就評估可以投資（見本院前審㈢卷第245頁背面）各等語以察，可見上訴人董事會追認系爭投資案時，亦已多方考慮

投資價值及風險。則上訴人基於被上訴人杜建志、李廣進、鄧文聰分別上簽、批核、核定，以9984萬8284元購買投資系爭房地，乃經執行機關充分考量利弊得失後之決定，堪予認定。自應尊重其對系爭土地未來發展性之商業判斷。

4.系爭房地位於臺中市文心路、青海路口，緊鄰七期重劃區，距離500公尺內有臺中市政府、後備司令部、惠來國小、何厝國小等文教機關，距東西向重要幹道臺灣大道僅500公尺、距南北交通幹道文心路僅60公尺、臨25米寬青海路次幹道，鄰近臺中市交通主幹道、次幹道之位置，距離即將通車之臺中捷運綠線市政府站(G9)約500公尺、距離文心櫻花站約350公尺，正好位在兩站中間，步行距離約5分鐘，均在捷運官網標示方圓500公尺範圍內，門口並設置公車站牌「青海文心路口」，而兩站站體規劃為臺中雙子星聯開案進行招商等情，業經陳文燕證述如前，並有剪報附卷可稽（見本院㈠卷第319至325頁），且為上訴人所無異詞。足見系爭土地坐落位置交通條件良好、生活機能方便，具備商業投資效益。另臺中市政府94年都市計畫主要計畫，業將系爭土地納入 得申請變更為第三種商業區使用之範圍，得依處理原則申請變更，亦即213地號土地係屬臺中市主要計畫（第三次通盤檢討)案劃定之住宅區變更為商業區地區，有臺中市政府都市發展局函文可考（見原審㈢卷第118至119頁背面），客觀上亦具有開發潛力。而101年8月間，鄰近213地號周圍土地，已有實價登錄每坪約79萬元之交易;102年3、5月間亦有每坪約108萬元、106萬元之交易，有該實價登錄查詢記錄可考（見本院㈡卷第525至549頁）。再者，213地號另應有部分2分之1共有人程新紅擬將其應有部分以6823萬3866元售予闕陳弘子，曾於101年12月27日寄發存證信函通知上訴人行使優先購買權，上訴人未予購買，程新紅則於102年6月25日賣出上開土地，並於102年7月10日移轉登記予闕圳（即闕陳弘子之子），此為兩造所不爭執（見本院㈠卷第168頁），堪為信實。嗣闕陳弘子及闕圳分別於104年2月5日、同年

月26日致函向上訴人表達願以每坪120萬元，即總價1億291萬500元（含地上物）購買系爭房地，並有承買意向書、存證信函可佐（見原審㈠卷第183至187頁），更於上訴人經安定基金接管後，探詢有無出售意願時，據闕陳弘子表示無意願出售，反有意願以上訴人購買之成本價收購系爭房地等節，亦有上訴人104年6月12日之104年度5月不動產投資進度與即時利用控管報告簽呈足參（見原審㈠卷第250至251頁）頁）。嗣安定基金將上訴人資產（含系爭房地）負債營業總包標售予國泰人壽股份有限公司（下稱國泰人壽），該公司於104年10月30日以每坪120至125萬元之價格，將系爭房地出售予闕圳乙情，復據證人即亞固建設股份有限公司負責人周信介證述在卷（見原審㈢卷第108背面、109頁），亦足見上訴人投資系爭土地應有部分後，該土地之市價確符合被上訴人上簽、批核、核定所判斷之未來增值性，且若非上訴人遭接管致系爭房地遭標售與國泰人壽，上訴人即得享受該增值之利益。基此，上訴人於101年7月6日購入系爭房地之價格9984萬8284元，當屬具有獲利可能之合理價格，可以認定。則被上訴人杜建志、李廣進、鄧文聰分別上簽、批核、核定由上訴人以9984萬8284元購買系爭房地，難認有何違背忠實或善良管理人注意義務或內部控制制度致上訴人受損之情事。

5.雖系爭可行性分析報告及系爭簽呈，就購入213地號土地其餘應有部分1/2之成本以及整合195地號等6筆土地成為1筆建築基地之合建開發成本、風險、可行性、如何由華信、元宏事務所評估195地號等6筆土地特定價格每坪85萬元推估出213地號土地應有部分2分之1每坪79萬5707元屬合理價格之分析，均付之闕如。然觀諸杜建志於系爭可行性分析報告、系爭投審會及原審審理中所表示：「考量本案地點自身優勢交通條件及未來發展前景，認為…中長期則以著眼卡位於有未來發展前景的區段地點，併同本案標的相鄰周邊土地地主與建商合作興建…開發策略：…中長期(2～3年)與毗連之鄰

地整體開發：預計以195、196、210、211、212 、213等6筆土地範圍為整合目標，由本公司及其他地主與建商合作興建…」（見原審㈠卷第145至158頁）、「附近幾家房仲也提到有建商來本區洽談合建開發事宜，本公司購入後為地主之角色而非建商，中、長期則希望與毗連之鄰地整體開發與建商合作興建，以創造本案最大開發價值」（見原審㈠卷第164頁）、「壽險公司只能當投資的地主，不是開發商，建商要整合這塊地…整合是建商的問題，整合的經過不是我們去掌控，我們是投資者」（見原審㈢卷第105頁背面、106頁）等內容，及證人周信介所證稱：伊於上訴人購買系爭房地中扮演建商、仲介者、土地整合者三個角色，當時認知只要基地1000平方公尺，就可以變更為商三，沒有困難，只是價格高一點。當時195地號土地已經由闕陳弘子買下來，213地號當時是與上訴人一人一半。212、211、210地號當時已經去談，3個所有人委由212地號所有人作代表，要一起賣，談的條件是買也可以，合建也可以。這是很容易的整合案，因為211、212、210地號土地雖是3個不同所有人，但實際上是1個代表，伊與代表談過，他們要一起賣，再加上213地號實際上是我們的，所以只要跟一個人談就好等語（見原審㈢卷第108、109頁），參互以觀，可見整合213地號土地及周圍鄰地以達變更使用分區為第三種商業區之標準者係建商，而非上訴人。益徵被上訴人自始即以購地與建商合建之立場，而非立於土地開發計畫或建築設計規劃主體，以購地整合者之地位，進行系爭房地之投資。基此，有關購入213地號土地其餘應有部分1/2之成本、整合195地號等6筆土地成為1筆建築基地之合建開發成本、風險、可行性評估等屬於土地開發商、建商所需商業判斷之事項，難謂應屬於被上訴人處理系爭房地投資案必須分析評估之範圍。則系爭可行性分析報告及系爭簽呈對此未有記載，尚不能資為被上訴人未盡忠實及善良管理人注意義務之認定依據。

6.上訴人雖主張杜建志設定系爭房地以限定價格進行估價，而

非就土地現況進行估價，顯見鑑價報告不合理，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。」（見原審㈠卷第205頁），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，亦即法令除前述規範外，並無要求或限制必須以正常價格以下金額交易；況不動產交易價格與

買賣雙方之主觀意願息息相關，各該考量因素不一，投資之策略運用亦屬多元。上訴人為公開發行公司，杜建志在符合上開法令規範範圍內，為購得系爭房地，設定系爭青海路房地之鑑估條件，委託元宏、華信事務所進行特定價格鑑估，難認有未盡善良管理人注意義務或忠實義務之處。

7.上訴人又主張213地號土地部分僅取得應有部分2分之1，不利開發，並造成面臨土地無法即時利用，被上訴人未慮及上訴人為一資本適足率嚴重不足之公司，違反保險法第146條之2、146條之7規定，逕行簽報、核定系爭投資案，可認被上訴人未盡善良管理人注意義務及忠實義務云云。然「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」、「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」，保險法第146條之2第1項前段、第146條之7第1項分別定有明文。杜建志於系爭可行性分析報告中已載明：「五、投資報酬分析：【短期-即時利用並有收益】1.闕陳弘子女士簽署租賃承諾書，承諾本公司於取得本案土地及建物所有權之權狀登記日起，願意與本公司簽訂為期二年的租賃契約。2.闕陳弘子女士承諾其每年租金為新台幣肆佰玖拾貳萬元整（每月租金41萬x12個月），年化報酬率約為4.9274%，……。3.本公司得因出租期間當月的中華郵政牌告之二年期郵政定期儲金小額存款機動利率之上調而調漲租金，且於該調漲月份生效。（經查101年6月牌告前述該定儲利率為1.375%）。4.本案符合保險法第一百四十六條之二第一項及金管會100年2月24日金管保財字第10002502291號函其規定辦理，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，其年化收益率不低於中華郵政股份有限公司牌告二年期郵政定期儲金小額存款機動利率加兩碼之規定。」等文義（見原審㈠卷第157頁），而闕陳弘子亦已簽署不動產租賃承諾書，承諾於上訴人買入系爭房地後，即向上訴人承租系

爭建物，約定租期2年，每月租金41萬元（見原審㈠卷第166頁、㈢卷第14頁），核與金管會100年2月24日金管保財字第10002502291號令第2條第1款前段、第2款規定「保險業辦理不動產投資有關即時利用並有收益之認定及處理原則如下：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…。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小額存款機動利率加二碼為準」相符、亦高於中華郵政股份有限公司於101年4月30日牌告二年期郵政定期儲金小額存款機動利率1.375％，有該公司當日之郵政儲金利率表（年息）可按（見本院前審㈣卷第204頁），足見被上訴人辯稱上訴人就系爭房地短期計畫得出租收益，年報酬率為4.9274％，即屬有據，則系爭投資案確已符合金管會要求之即時利用收益規定足堪認定，自難謂被上訴人有違反保險法第146 條之2情事。

8.又「保險業自有資本與風險資本之比率（以下簡稱資本適足率），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。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」，修正前保險法第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。另依系爭「幸福人壽保全股份有限公司取得或處分不動產處理程序」第16條、第17條規定：「本公司取得或處分不動產，應注意下列重要風險管理及稽核事項之控管，並納入處理程序：一、交易原則與方針：應包括投資不動產之範圍、額度、…二、風險管理措施。

…」、「風險管理範圍，應包括市場價格、作業、合約內容及法律等風險管理。…」（見本院前審㈡卷第28頁），再參酌財團法人保險事業發展中心106年1月19日(106)保中字第0074號函所稱：「資本適足率等於〔自有資本/風險資本〕乘以100％，所謂自有資本係指：保險公司於持續經營或停業假設下可用於吸收損失之資本要素或金融工具，於不利情境下或清理時提供保單持有人保障和金融穩定的功能；其主要項目為保險公司經認許之業主權益（淨值），及其他依主管機關規定之調整項目，例如具有吸收損失性質之準備金等。風險資本係指：依照保險公司實際經營所承受之風險程度計算而得之資本，人身保險業風險資本包含資產風險、保險風險、利率風險及其他風險4個風險項目；風險資本的經濟意涵，是保險公司要避免失卻清償能力所需的最低資本。風險資本的計算是以曝險部位乘上風險係數，以資產風險而言，部位代表公司實際持有資產之規模大小，係數則用來反映風險。…對於兩家自有資本相同之保險公司，於財務和業務經營上承擔較高風險的公司，因其風險資本額較大，資本適足率會較低，代表其清償能力遜於低風險的公司；若為兩家資產規模、投資與業務經營策略完全相同之保險公司，自有資本較少之保險公司因可承受風險的能力較弱，會有較低的資本適足率，表示其清償能力不如自有資本更為充裕的公司。…我國保險業風險資本的計算採取標準法，因此任何保險公司以同樣金額投資同一資產項目時，所計算出的風險資本皆相同；但資本適足率則會因各公司自有資本大小而有所差異。由於自有資本之最主要組成項目為業主權益，因此淨值為零或為負之保險公司，其計算出之資本適足率會極小或呈現負數，代表其已幾乎完全失卻清償能力，於此情形下如資金運用或業務經營再發生不利情形，因公司業主權益已無法吸收此一損失，則將侵害保單持有人之權益」等意旨（見本院前審㈡卷第99至101頁），可知資本適足率係主管機關管理保險公司之指標，對資本適足率低之保險公司，得限制

其經營範圍、資金運用範圍、各項投資項目比例及金額上限（如：對同一關係人單一交易限額1億元、累積總餘額2億元之限制），而主管機關依保險業資本適足率等級得對保險業採取保險法第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，為兩造所不爭，是被上訴人簽擬提案、核定系爭投資案時，在已遵守相關法令規範及上訴人之內控規範，並注意各交易原則與方針及風險管理措施，而於主管機關發布各項投資限制規定內操作運用資金，即難謂被上訴人未盡善良管理人之注意義務，上訴人主張其為資本適足率嚴重不足之公司，被上訴人應提高其注意義務云云，並不足採。

9.上訴人雖以系爭投資案曾經系爭金管會裁處書所載「…三、貴公司於101年7月6日購買臺中市○○路○段○地○○○段000號），金額計99,848千元，未能考量產權完整性，僅取得213地號之1/2權利持分土地及131建號全部建物，且建物位於中正段195及213地號土地上，有礙該不動產未來之使用，且在假設條件未成就且不動產產權欠缺完整下，又逕以高於特定價格為購買依據，投資決策有欠妥善，核與保險法第148條之3第1項授權訂定之『保險業內部控制及稽核制度實施辦法』第5條第1項第4款規定不符。…且貴公司對於不動產投資價格之合理性、標的完整性、後續開發與利用之可行性等內部評估作業未有效落實，顯示公司內部控制制度未有效發揮，並有保險法第149條第1項規定所列有礙健全經營之虞等情事，應依保險法第171條之1第4項規定處以罰鍰180萬元整，及依同法第149條規定予以糾正，並令貴公司就本案及本會102年5月22日金管保財字第10202505862號裁處書中，有關不動產投資缺失事項需改正完畢並經本會認可後，始得新增不動產投資。」（見原審㈠卷第86頁背面至87頁）糾正系爭投資案之決策缺失等文，主張被上訴人有未盡善良管理人注意義務云云。惟依金管會104年11月16日金管保財

字第10400110630號函載：「…惟幸福人壽於購買時僅取得231地號之1/2權利持分土地，且本會於101年度派員檢查及幸福人壽102年5月16日提出陳述意見時，該公司均未提出與195地號土地之所有權人簽署之使用同意書供核或作為佐證資料…」等內容可知，金管會所為之前開裁處時，並無參酌鄰地195地號土地使用同意書，且被上訴人提出之使用同意書掃描電子存檔日期頁面顯示（見原審㈣卷第86、87頁），213地號土地使用同意書為「101年7月6日出具，101年7月9日掃描存檔」、195地號土地使用同意書為「101年5月21日出具、101年5月28日掃描存檔」，足徵該等同意書均為簽署當日由承辦人員攜回，並於數日內掃描存檔，其真實性應屬無訛。而此同意書之存否顯然影響系爭土地應有部分使用情形之判斷，則金管會在有限之資訊下所為之裁處決定，尚難據為不利於被上訴人之認定，上訴人以此主張被上訴人未慮及上訴人為一資本適足率低之保險公司，逕為系爭投資案，有違忠實及善良管理人注意義務及對上訴人之忠實義務云云，並不足採。

10.上訴人復主張系爭投資案未依正常價格為參考標準簽訂系爭買賣契約，購買價格明顯過高，致上訴人於交易當年底即101年度之財務業務報告（下稱101年度年報）中必須認列3383萬4983元之溢價損失云云。惟上訴人101年度年報中認列該溢價損失所代表意義，業經查核該份年報之會計師吳欣亮證稱：年底查核時，有請上訴人出具估價師的鑑價報告，依據財務會計準則相關公報規定，資產減損必須要以正常價格評估，會計師依據估價師的鑑價報告金額與帳面上的差異，乃在101年度將上開差異數字提列減損損失，該損失在財務報表上屬未實現損失等語（見本院前審㈢卷第246頁），再依國際會計準則第36號公報第1段、第59段、第110段及第114段分別規定：「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㈠卷第236至246頁）。基此可知，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；再佐以上訴人102年6月20日、102年8月28日、103年5月14日董事會議紀錄：「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價格先扣除土地增值稅，再與帳面成本比較後產生的減損金額」、「二、…實質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，鑑價與購買價格之核定皆依法辦理…」、「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…」等記載（見本院前審㈢卷第89至96頁），亦屬相符。益見前開資產提列減損，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，難認即屬系爭投資案

實際發生之損害。甚且，上訴人經安定基金接管後，由接管人委託元宏事務所基於「依資產減損之會計處理準則評估其可回收金額，符合IAS36號可回收金額的衡量」之目的，據以評估系爭土地應有部分之特定價格為為8292萬9920元、正常價格為4519萬5520元、系爭建物成本價格為2437萬1787元，系爭房地估價金額（特定價格）扣除增值稅及處分成本後淨值為1億429萬1036元（見原審㈠卷第175至177頁），已較上訴人購入系爭房地時上漲，足見就此所提列減損金額亦有回升，依上揭國際會計準則第36號公報第110段及第114段之規定，系爭土地應有部分於帳上已提列之資產減損應予以迴轉減少，而上訴人於103年10月22日有關「103年第三季不動產投資暨金融資產減損檢查結果」簽呈二、4、不動產投資部針對103/9/30止公司持有之不動產提報減損檢查表…，載明「台中西屯區青海路等三筆標的…因金額不重大且第三季非正式報告，擬不予調整」等內容（見原審㈠卷第178、179頁），亦足證不動產投資時有波動漲跌，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，難認屬已實現發生之實際損失，故上訴人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，主張其受有損失，顯非可採。

11.上訴人復以戴德梁行估價師事務所鑑估系爭房地104年1月9日之正常價格為4605萬3120元（見原審㈢卷第65頁）、101年7月6日之正常價格為3944萬9600元（即每坪46萬元，見外放該事務所估價報告第2、36頁），據以主張被上訴人於101年7月6日以總價9984萬8284元買入系爭房地，係支出不合理之高價使上訴人受有溢價損失云云。惟投資不動產原得評估其未來增值可能之因素，非必只能以正常價格購入，且具增值前景之不動產，亦未必能以正常價格購得，上開估價報告書僅針對系爭房地之正常價格為鑑定，並未將系爭土地使用分區變更條件、市場狀況納入考量，有戴德梁行估價師事務

所函文可稽（見本院㈢卷第15至17頁），自難以採為認定系爭土地101年7月間合理價格之依據。

12.綜上，被上訴人杜建志、李廣進、鄧文聰分別上簽、批核、核定由上訴人以9984萬8284元購買系爭房地，難認有違背忠實或善良管理人注意義務之情事。而依公司法第23條第1項、第34條及民法第544 條、第227 條第1 項、第184 條第1 項前段、第2 項、第185 條第1 項前段所規定應負損害賠償責任者，以公司負責人或受任人違背善良管理人注意義務，或其行為具有不法性為要件。被上訴人既無違背忠實義務或善良管理人注意義務，其行為自亦無不法性可言。則被上訴人不符上開應負損害賠償責任之規定，上訴人請求被上訴人賠償損害，自無理由。

五、從而，上訴人依公司法第23條第1 項、第34條及民法第544條、第227條第1項、第184條第1項前段、第2項、第185條第1項前段規定，請求被上訴人各給付上訴人3383萬4983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，如其中1 人為給付，其他人於給付範圍內同免責任，不應准許，其假執行聲請應併予駁回。原判決為上訴人敗訴之判決，核無違誤。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。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後認於判決結果無影響，爰不另一一論駁，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，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　　10　　月　　19　　日

民事第十八庭

審判長法　官　黃明發

法　官　周美雲

法　官　林政佑

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　　10　　月　　25　　日

書記官　紀昭秀