最高法院民事判決

106年度台上字第2315號

上　訴　人　幸福人壽保險股份有限公司
法定代理人　清理人財團法人保險安定基金代表人林國彬
訴訟代理人　葉建廷律師
被上訴人　鄧文聰
　　陳文燕
　　杜建志
共　　同
訴訟代理人　劉慧君律師
　　鄧依仁律師
被上訴人　李廣進
訴訟代理人　謝文倩律師
　　陳怡君律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國105 年11月29日臺灣高等法院第二審判決（105年度重上字第399號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

本件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已變更為林國彬，有財團法人保險安定基金第3 屆第35次董事會議紀錄影本可證，茲據其聲明承受訴訟，核無不合，先予敘明。

其次，上訴人主張：被上訴人鄧文聰、陳文燕、李廣進、杜建志於民國100 年間分別擔任伊之董事長、總經理、代理副總經理及不動產投資二部協理之職務，均為伊不動產投資業務之公司負責人，與伊間為有償委任關係。詎被上訴人於100年 5、6月間，評估及執行購入坐落臺中市○區○○○段○○○○段000000000000000000地號等 4筆（下合稱20地號等4 筆，分稱各地號）土地之不動產投資案件（下稱系爭投資案），違反善良管理人注意義務及忠實義務，逕以歐亞不動產估價師聯合事務所於100年3月15日所出具之不動產估價報告書（下稱歐亞估價報告）為依據，

分別上簽、決議、核准以每坪新臺幣（下同）151萬3000 元高於市價之價格購買該4筆土地，致伊於100年 6月23日、30日以高於市價之每坪150萬元，總價1億572萬元買入20-5、20-6地號2筆土地（下稱系爭土地）。惟系爭土地於當時之價值為7166萬5973元，與伊所付之價款差距3405萬4027元，伊受有該溢付價差之損失。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項等規定，求為命被上訴人各給付 3405萬4027元本息，如其中1人為給付後，其他人於給付範圍內同免責任之判決。

被上訴人則以：杜建志就上訴人之不動產投資二部承辦人所提出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，與上訴人間為僱傭關係。系爭投資案嗣經上訴人董事會決行，杜建志悉依上訴人之指示購買系爭土地，並未違反善良管理人之注意義務。又系爭投資案原係規劃以17筆土地整合開發為目的，歐亞估價報告就包含系爭土地在內之同段17筆土地（下稱17筆土地）進行估價，並未高估。系爭土地屬該街廓價值最高之精華區塊，其價格當較平均單價為高，伊等並無違反上訴人所訂之規範，且係基於上訴人最大利益之商業決定，並無違反善良管理人注意義務，上訴人亦未證明其受有損害。另伊等任職期間於職務上曾作成投資臺中市○○區○○段土地之決策，為上訴人獲取逾5億5000 萬元之投資收益，自得以該投資獲利與上訴人請求之損害為損益相抵等語，資為抗辯。

原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，係以：上訴人之不動產投資二部於100年5月23日就系爭投資案提出簽呈（下稱 5月23日簽呈），送經時任該部門協理杜建志、上訴人之副總經理李廣進、總經理陳文燕及董事長鄧文聰逐級簽報核決後，上訴人於同年6月23日、30日以每坪150萬元、總價1億572萬元購入系爭土地。系爭投資案乃杜建志依96年 9月14日修訂之「幸福人壽保險股份有限公司取得或處分不動產處理程序」（下稱不動產處理程序）規定，提出歐亞估價報告建議交易條件及交易報告，層轉簽送李廣進、陳文燕、鄧文聰核准，並於最近 1次董事會提會追認，程序上符合不動產處理程序第 6條規定。且上訴人購

入系爭土地及100年7月27日召開第9屆第2次董事會後，始發生20、20-16地號土地之所有權人抬高售價而無法購得此2筆土地情事，被上訴人自無從向董事會說明尚未購得 20、20-16地號土地之執行資訊。又上訴人原係就17筆土地為整體開發計畫，並擬定分4 區購入，故購入系爭土地乃就17筆土地整體開發計畫之一部分。歐亞估價報告雖以17筆土地為鑑價標的，而非針對系爭土地鑑價，但購入系爭土地既係欲與鄰近土地併同開發利用，則以17筆土地之整體經濟效益為考量而為系爭土地價值之認定，自屬合理並符合上訴人之投資計畫。且於100年 4月20日簽呈（下稱4月20日簽呈）時已擬定17筆土地中各筆土地之預定購買價格，並已簽立土地購買意向書，自無再重新送請鑑價之必要。系爭投資案引用歐亞估價報告作為系爭土地購入價格之依據，尚難謂不符當時實際投資狀況。又20地號等 4筆土地地處角地，屬17筆土地中較具價值之部分，故系爭土地之實際價值自應高於17筆土地之均價。被上訴人以高於歐亞估價報告所建議之特定價格140萬元之150萬元購入系爭土地，難認為不合理。上訴人事後委由訴外人戴德梁行就系爭土地之估價結論，及所提出之國泰人壽不動產放款鑑價部所整理之不動產交易實價檢索資料，均不足據以認定被上訴人有違反善良管理人注意義務及忠實義務之情。況上訴人尚未實際處分系爭土地，尚不得以未實際發生或不確定發生之損害，請求賠償。其依公司法第23條第1項、第34條及民法第544條、第227條第1項等規定及不真正連帶債務之法律關係請求如聲明所示之金額，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

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。受任人處理委任事務，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所生之損害，對於委任人應負賠償之責。公司法第23條第 1項、民法第535條及第544條分別定有明文。首開規定所謂忠實執行業務係指公司負責人執行業務，應對公司盡最大之誠實，謀取公司之最佳利益；所謂盡善良管理人之注意，係指依交易上一般觀念，認為有相當知識經驗及誠意之人所具有之注意。

次按保險法第146條第1項規定，保險業得將其資金運用於不動產，係為使其資金轉化為長期投資，以謀安全而富流動性，並保障要保人或受益人之權益（立法理由參照）。故保險公司以其資金購入不動產，係藉由投資不動產以獲利，其能否以合理價格取得不動產即攸關獲利多寡之首重因素，乃受公司委任負責處理不動產投資規畫及執行者應忠實執行之職務，苟致公司以不合理之高價購入不動產，公司所溢付高於合理價格之差價即屬公司所受之損害。又不動產處理程序第 6條規定，執行單位於取得不動產時，應評估其必要性或合理性，並參考公告現值、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，作成分析報告，以決議交易條件及交易價格（見一審卷一第12頁及背面）。準此，執行不動產投資案之評估分析時，如其長期利益係為結合鄰地整筆開發，即應以最大誠實態度謹慎評估分析短期內整合鄰地之可行性及鑑估購入標的之個別價格，而詳實分析投資利弊及風險，以決定交易條件及交易價格，俾以推估購入標的之合理價格，達成謀求公司利益並保障要保人或受益人權益之目標，方得謂已盡善良管理人之注意而落實執行不動產處理程序第 6條規定。至於該條規定之流程，乃處理不動產投資業務時應遵循之一般最低標準，如僅依該流程規定進行提案及核決等行為，非可皆認為已盡善良管理人之注意義務。查被上訴人就執行不動產投資業務為上訴人之負責人，與上訴人為委任關係，被上訴人依不動產處理程序第 6條規定，核決以歐亞估價報告為據之系爭投資案，上訴人乃以每坪150萬元、總價 1億572萬元購入系爭土地，為原審認定之事實。果爾，觀歐亞估價報告書記載，係以含系爭土地在內之同段17筆土地共355.44坪為勘估標的，並以標的土地應俟回饋金或捐獻比例之土地後，始得作為商業使用，本次估價不考慮回饋金或捐獻土地對價格之影響，且以標的土地位置毗連而視為 1宗土地，不考慮個別土地價格形成因素之差異，而以移入容積率 30%為特定價格之估價條件，正常價格則不計入容積率，推估特定價格每坪140萬元、正常價格每坪120萬元（見一審卷一第15頁背面、第18、31頁）； 4月20日簽呈雖載有17筆土地各筆

之預定購買單價，但係以17筆土地每坪 129.1萬元計價為擬出具土地購買意向書之標的物（見一審卷二第17、18頁）；5月23 日簽呈、系爭投資案之分析報告及100年5月31日投資審查會議紀錄雖記載「擬分次購買20地號等4筆土地」、20地號等4筆土地各筆預定購買單價（20地號155萬元/坪、20-5、20-6 及20-16地號均150萬元/坪、平均151.3萬元/坪），惟其所載投資報酬率評估係以20地號等4筆土地（面積96.80坪）為開發基地，預計興建地上15層地下6層每層1戶，預估收益報酬率可達21.53%，年化報酬約8.42% ，並所附投資報酬分析表徒有無依憑之造價、設計費、廣告銷售費及管理費之開發成本數字（見一審卷一第 8頁背面、第10、11、33頁、45頁背面）。就分次購入20地號等 4筆土地以整合成1筆基地或結合17筆土地為1宗土地之開發成本、風險、可行性，及如何由歐亞估價之 17筆土地每坪特定價格140萬元、正常價格 120萬元，推估出系爭土地每坪150萬元或155萬元屬合理價格之分析評量，似均付之闕如，究竟每坪150萬元或155萬元之價格是否為上訴人購入系爭土地時之合理價格，即滋疑義。原審既認定上訴人購入系爭土地後，始發生 20、20-16地號土地之所有權人抬高售價而無法購得此2筆土地情事，似見合併20地號等4筆土地成為1筆基地或整合17筆土地為1宗土地之投資係有其不可行或需提高投資成本之風險。上訴人主張被上訴人未評量整合17筆土地之成本與風險，且未確實評估20地號等 4筆土地之正常價格，未盡善良管理人之注意以忠實執行職務，逕引用歐亞估價報告之特定價格決定系爭土地之交易價格，致伊以高於正常價格之不合理價格購入系爭土地等語，是否毫無足取，非無進一步研求之餘地。原審未遑詳求，徒以系爭投資案已符合程序規定，系爭土地為該17筆土地開發計劃之一部，遽認被上訴人未違反善良管理人之注意義務，而為上訴人不利之判斷，自有可議。倘被上訴人未忠實執行系爭投資案，致上訴人以高於正常價格之不合理價格購入系爭土地，上訴人即受有與合理價格之差價損失，原審未察，率以系爭土地未實際處分，遽謂上訴人未實際發生或不確定發生損害，而為上訴人不利之判決，亦嫌速斷。上訴意旨，指摘原

判決不當，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　13　　日

最高法院民事第六庭

審判長法官　劉　靜　嫻

法官　林　恩　山

法官　李　媛　媛

法官　林　金　吾

法官　高　金　枝

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　24　　日