最高法院民事判決

106年度台上字第2316號

上　訴　人　潘善建
訴訟代理人　劉慧君律師
　　鄧依仁律師
被上訴人　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　范瑞華律師
　　王之穎律師

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29日臺灣高等法院第二審判決（105年度上字第765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

本件被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，被上訴人主張：上訴人自民國96年3月1日起任職伊公司，擔任不動產開發部、不動產投資部及不動產投資一部協理，為伊之經理人，且為公司負責人。詎上訴人明知訴外人姚南光等 7人（下稱姚南光等人）共有坐落臺北市○○區○○段○○段0000地號土地（下稱系爭土地）面積僅 502平方公尺，未達臺北市信義區都市計畫區最小開發面積 3000平方公尺之標準，仍於96年7月19日提案購買系爭土地，使伊於96年 8月22日以總價新臺幣（下同） 3億6445萬元購入系爭土地，並訂立不動產買賣暨整合契約書（下稱系爭契約）。上訴人明知保險法規定保險公司就資金購買不動產須於 2年內即時利用收益，竟於購入系爭土地後，未積極擬定具體土地利用計畫，且於姚南光等人屆期整合土地失敗後，建議給予1年之展延期，另要求姚南光等人先支付 3644萬5000元作為初期收益，但於姚南光等人拒付後，竟未行使買回權。甚

而未知會伊董事會，於97年10月15日以伊名義寄發存證信函予姚南光等人表示保留系爭土地而放棄買回權，使伊喪失處分系爭土地之機會。伊雖於98年1月7日與訴外人普客二四停車場股份有限公司（下稱普客公司）就系爭土地簽訂租賃契約，惟系爭土地本難作為停車場使用，於98年 3月12日遭普客公司解除契約，且約定之每月租金5萬元，年收益率僅 0.16%，不符保險法第146條之2 規定之即時利用收益。經金融監督管理委員會（下稱金管會）以同年12月15日金管保財字第00000000000號函（下稱98年12 月15日函）令伊於文到3 個月內完成系爭土地整合、合建或處分。上訴人猶未即時利用收益或處分系爭土地，致金管會於100年3月3日以金管保財字第00000000000號裁處書（下稱系爭裁處）課處伊180萬元罰鍰（下稱系爭罰鍰），伊因而受有180萬元之損害。爰依公司法第 23條、第34條、民法第544條、第227條、第184條規定，擇一求為命上訴人給付伊180萬本息之判決。

上訴人則以：伊與被上訴人間為僱傭契約，非為被上訴人公司負責人或經理人。伊係經被上訴人指示，始發存證信函予姚南光等人表示保留系爭土地而放棄買回權，非伊擅自決定。系爭土地亦非無法作為停車場使用，普客公司係因捷運局將於98年5 月至99年12月期間之施工因素而解除契約，此施工因素非伊建議購地時所能預見，不可歸責於伊。被上訴人於98年1月7日即出租系爭土地予普客公司，符合保險法第146條之2規定之即時利用收益，並無須適用同年3月31日始生效之金管會98年3月31日金管保一字第00000000000號函（下稱98年3月31日函）令之「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（下稱即時利用收益標準）。又系爭土地於96年間即購入，不適用金管會於100年2月24日函文修正即時利用收益標準不包括做為停車場及廣告使用之規定，被上訴人於 100年3月1日起出租系爭土地予訴外人⿰金寶廣告有限公司（下稱⿰金寶公司），符合修正前之即時利用收益標準。另因金管會限制被上訴人於99年3月4日前不得新增不動產投資，致伊無法繼續以購入鄰地整合開發方式獲利，非伊不積極開發系爭土地。況嗣經伊覓得買家，而於 100年10月31日以

總價 5億1000萬元出售系爭土地，獲利逾1.45億元，足見伊已盡善良管理人之注意義務，且依債之本旨提出勞務給付，被上訴人並未受損害等語，資為抗辯。

原審維持第一審所為被上訴人勝訴之判決，駁回上訴人之上訴，係以：上訴人為被上訴人之不動產投資一部協理，乃被上訴人之經理人，與被上訴人為有償之委任關係，於執行不動產投資職務範圍內，為被上訴人之負責人。上訴人明知保險公司投資不動產需合於保險法第146條之2即時利用收益之規定，且依金管會98年3月31日函釋之即時利用收益標準，保險業投資不動產需於兩年內即時利用並有收益，且如將不動產出租，需達出租率 60%及年收益率不低於中華郵政牌告 2年期定存利率等條件。上訴人亦明知系爭土地不符臺北市信義區都市計畫最小面積3000平方公尺之興建規定，無法獨自進行開發。又系爭土地鄰近捷運信義線，上訴人於96年間建議購入系爭土地時，應對於周邊捷運施工可能之規劃、位置及範圍等資訊加以詳查，以便購入後完整評估系爭土地之開發計畫或收益方式，而能得知系爭土地供停車場使用難具效益，與鄰地整合亦尚未實現。竟未審慎評估購入系爭土地投資案之適法性及土地利用收益性，而建議購買系爭土地。被上訴人乃於96年8月22日以總價3億6445萬元購入系爭土地，同年9月13日取得系爭土地所有權，並簽訂系爭契約，約定姚南光於 1年期限內繼續整合周遭土地，被上訴人於期限屆滿得選擇保留土地或要求姚南光等人以購入價格加價 10%買回系爭土地。上訴人因姚南光於出售土地屆滿 1年後，整合土地失敗，先力主延長姚南光之整合期，並要求姚南光等人先行支付購入系爭土地價格 10%即3644萬5000元作為初期收益，於姚南光等人拒絕支付後，竟未知會董事會，即以被上訴人名義發函予姚南光等人聲明保留系爭土地而放棄買回權，致被上訴人喪失處分收益之機會，顯未盡善良管理人之注意。另被上訴人因另案土地投資，遭金管會以98年 1月6日金管保一字第00000000000號裁處書限制該不動產處分前，不得從事不動產投資。又系爭土地於98年1月7日出租予普客公司做為停車場使用，並簽訂土地租賃契約，租期98年1月16日至100

年3月31日，租金為每月5萬元，年收益率僅達0.16%，遠低於斯時中華郵政牌告2年期定存利率1.175%，不符金管會98年3月31日函依保險法第146條之2規定釋令不動產出租，需達出租率60%及年收益率不低於中華郵政牌告2年期定存利率之即時利用收益標準。又普客公司於同年3月12日即以捷運局南區工程處98年5月至99年12月間將於系爭土地正前方設置圍籬並進行捷運出入口、通風口工程施工為由，解除該租約，足見將系爭土地出租予普客公司，不符即時利用收益之規定。且於普客公司解除租賃契約後，上訴人仍未提出其他土地利用或處分計劃。因系爭土地閒置1年，未為任何利用行為，經金管會以98年12月15日函令被上訴人限期3個月內就系爭土地整合、合建或處分，上訴人仍未積極處理，致被上訴人遭金管會裁處系爭罰鍰，而受有180萬元之損害。被上訴人雖於100年2月間與[illegible]寶公司就系爭土地簽訂土地租賃契約書，約定租賃期間自100年3月1日起，每月租金40萬元，嗣陸續展延租賃期限至101年2月15日。然此與金管會系爭裁處之事由及期間不同，且不符金管會100年2月24日金管保財字第00000000000號函釋令即時利用並有收益，不包括以素地作為停車場或出租廣告之情形，該出租案仍違反即時利用收益標準。被上訴人於100年10月31日以5.1億元出售系爭土地，係因土地增值而獲利約1.4億餘元，與系爭裁處之原因事實不同，無損益相抵之適用。被上訴人依公司法第23條、第34條、民法第544條等規定，請求上訴人賠償180萬元之損害，為有理由等詞，為其判斷之基礎。按公司負責人或受任人依公司法第23條第1項及民法第535條規定應忠實執行業務並盡善良管理人之注意義務，如欠缺善良管理人之注意，而致公司受損害，對公司應負賠償之責，此觀公司法第23條第2項及民法第544條規定即明。所謂善良管理人注意義務之欠缺，係指具有相當知識經驗及誠意之受任人，依交易上一般觀念應注意能注意而不注意而言。查被上訴人於96年8月22日向姚南光等人購入系爭土地，並約定姚南光於1年期限內繼續整合周遭土地，嗣姚南光等人向被上訴人申請展延整合土地期間，被上訴人之不動產投資部擬具簽呈建議公司給予1年之展延期，並依

系爭契約要求姚南光等人先行支付被上訴人購入系爭土地價格10%即3644萬5000元為初期收益，然姚南光等人遲未同意，且未給付上開款項，被上訴人乃於97年10月21日以存證信函拒絕姚南光等人之申請，並保留系爭土地，於98年1月7日出租予普客公司做為停車場使用；因捷運局將於同年 5月至99年12月在系爭土地正前方施工，普客公司於同年 3月12日解除該租約；金管會於98年1月6日裁處限制被上訴人於另案不動產處分前，不得從事不動產投資；再於同年3月31日函釋不動產出租，需達出租率60%及年收益率不低於中華郵政牌告2 年期定存利率之即時利用收益標準；嗣於98年12月15日號函令被上訴人於文到3 個月內完成系爭土地整合及合建契約之簽約，或處分該筆土地；被上訴人於100年2月出租系爭土地予○寶公司，租賃期間自 100年3月1日起，每月租金40萬元，嗣陸續展延租賃期限至101年2月15日；金管會100年2月24日函釋即時利用並有收益，不包括以素地作為停車場或出租廣告之情形；被上訴人於同年10月31日以 5.1億元出售系爭土地，為原審認定之事實。果爾，觀保險法第146條之2 第1項規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，並無即時利用及收益標準之明文。金管會 98年3月31日函依保險法第146條之2 第1項規定，令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，規定「如將不動產出租，需達出租率60%及年收益率不低於中華郵政牌告2年期定存利率」，係自即日（98 年3月31日）生效；100年2月24日函令釋保險法第146條之2 第1項規定之即時利用並有收益，不包括以素地作為停車場或出租廣告之情形，亦自即日（100年2月24日）生效（見一審卷一第152頁及背面、第178頁）。上訴人提出之普客公司98年 3月12日解除契約函文記載，該公司於97年12月30日向北市交通局停車管工程處申請停車場登記證，因捷運局南區工程處提出98年 5月至99年12月間將於系爭土地正前方設置圍籬並進行捷運出入口、通風口工程施工，屆時無法提供停車場車輛穿越之意見，而無法順利申請停車場登記證，故提出解約（見一審卷一第57頁）。又依系爭土地開發案複審檢討會議紀錄之記載，本案之

開發計劃需從系爭土地相鄰之土地逐筆開發，且需整合鄰近相關土地方可興建，於購入系爭土地後 1年內，再陸續購入相鄰土地，並要求賣方列出欲整合達3000平方公尺以上可興建面積之範圍，本案土地開發應採逐筆購入之蠶食方式（見一審卷一第130 頁）。不動產投資部一部98年12月24日簽呈記載因金管會不同意被上訴人之專案申請而擬依金管會函文處分系爭土地等情（見原審卷一第56頁）。上訴人抗辯伊簽請購買土地或出租土地時，無從預見捷運局將在系爭土地正前方設置施工或或主管機關將公告即時利用之限制，且伊係評估與鄰地共同開發而建請購入系爭土地，嗣因整合不成，又受限金管會函令不得從事不動產投資，始先出租系爭土地予普客公司，再因捷運在系爭土地前方施工，造成不易出租，即於同年 6月間專案申請展延系爭土地之即時利用，接得金管會同年12月15日函令不准展延，即於同年月24日簽請處分系爭土地，於捷運施工因素消滅後，出租予○寶公司，再於100 年10月31日出售，伊已積極處理系爭土地等語，似非全然無稽。捷運局之施工及金管會嗣後之令釋是否為一般交易觀念上，上訴人可以獲得之資訊而得加以注意，已待研求。且倘上訴人係因金管會嗣後之限制而無法繼續整合土地或即時出售土地，其是否明知系爭土地無法單獨開發而購入或未積極處理系爭土地，而有未盡善良管理人注意之情事，亦待調查審認。原審未詳加審究，徒以系爭土地面積不足最低開發面積及金管會相關函釋與系爭裁處書，遽認上訴人未審慎評估系爭土地投資案之適法性及土地利用收益性，而為不利上訴人之判決，自有可議。再參以證人即被上訴人之不動產投資部襄理李建興於原審證述：姚南光表示先付加價的百分之10給公司，延長 1年時間給他整合，但其未支付公司百分之10 加價款，在購入滿1年後，投資部門發存證信函給姚南光表示公司決定保留系爭土地；投資部門評估公司取得系爭土地之價格低於市場行情，不賣回給姚南光而繼續持有對公司較有利，最終由董事長依此評估結果決定保留系爭土地等語（見原審卷一第160頁及背面）；被上訴人提出之不動產投資部 97年8月5日簽呈記載擬建議給予 1年展延期，並要求姚南光先行支付購入

價格10% 做為初期利益等情，經被上訴人之董事長鄧文聰批示「在符合限期開發前提下同意所請展期一年但須收取10% 收益為原則」（見一審卷一第134、135頁）。似被上訴人之董事長核示如收取得10% 收益，即同意展期，如未收得，即不同意展期而保留土地。上訴人於事實審抗辯：因姚南光未支付10% 收益，投資部門係秉持董事長批示同意之展延前提辦理保留土地，非伊擅自決定，且保留土地未涉及處分不動產，無須經董事會決議等語（見原審卷一第 175頁），似非空言，此乃攸關上訴人是否未盡善良管理人注意而使被上訴人喪失處分收益系爭土地機會之重要防禦方法，自有審究之必要，原審恝置不論，未說明心證所由得，逕認上訴人未經董事會決議擅自發函保留系爭土地，遽為不利上訴人之論斷，亦有不備理由之違誤。上訴論旨，指摘原判決違背法令，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