

「保險業辦理國外投資自律規範」部分條文修正對照表

中華民國人壽保險商業同業公會 106 年 11 月 16 日第 7 屆第 7 次理監事聯席會議決議通過

修正條文	106.8.7 函報條文	現行條文	說 明
<p>第十五條 另類投資係指傳統股票、債券、外匯、不動產以外之投資機會，就資產類型而言可包含私募基金、對沖基金、基礎建設、大宗商品或實體資產如能源、礦物、農牧、林業等，惟依現行「保險業辦理國外投資管理辦法」第八條第一項承作範圍，僅包含對沖基金、私募基金及基礎建設基金，考量其商品特性，各會員公司投資前應自行或諮詢第三方顧問機構意見就其投資內容、風險與報酬屬性、投資策略、基金管理團隊及過往投資績效等進行投資評估分析，由執行單位研擬評估報告並洽風險管理單位意見後始得交易。</p> <p><u>前項私募基金之投資評估分析，內容至少應包括下列項目：</u></p> <p>一、 <u>基金之主要條款（包含：收費機制、存續期等）。</u></p> <p>二、 <u>基金之會計制度、評價</u></p>	<p>第十五條 另類投資係指傳統股票、債券、外匯、不動產以外之投資機會，就資產類型而言可包含私募基金、對沖基金、基礎建設、大宗商品或實體資產如能源、礦物、農牧、林業等，惟依現行「保險業辦理國外投資管理辦法」第八條第一項承作範圍，僅包含對沖基金、私募基金及基礎建設基金，考量其商品特性，各會員公司投資前應自行或委由第三方顧問機構就其投資內容、風險與報酬屬性、投資策略、基金管理團隊及過往投資績效等進行詳實之盡職調查（Due Diligence），由執行單位研擬評估報告並洽風險管理單位意見後始得交易。</p>	<p>第十五條 另類投資係指傳統股票、債券、外匯、不動產以外之投資機會，就資產類型而言可包含私募基金、對沖基金、基礎建設、大宗商品或實體資產如能源、礦物、農牧、林業等，惟依現行「保險業辦理國外投資管理辦法」第八條第一項承作範圍，僅包含對沖基金、<u>私募股權</u>基金及基礎建設基金，考量其商品特性，各會員公司投資前應就其投資內容、風險與報酬屬性、投資策略及過往投資績效等進行詳實之盡職調查（Due Diligence），由執行單位研擬評估報告洽風險管理單位意見後始得交易。</p>	<p>1. 依 鈞會 106 年 6 月 14 日金管保財字第 10602502526 號函，配合「保險業辦理國外投資管理辦法」（下稱國外投資管理辦法）第 8 條有關國外私募基金範圍之放寬，增訂保險業從事該條所定私募基金投資應遵循之風險控管範圍。</p> <p>2. 依鈞會保險局 106.10.3 函說明二(三)內容，酌修第一項「委由第三方顧問機構」文字，改為「諮詢第三方顧問機構意見」，以明確表達「第三方顧問機構」係扮演協助提供保險業相關諮詢意見之輔助角色，實質投資決策及風險控管仍由保險業負責。</p> <p>3. 第一項原「盡職調查（Due Diligence）」之文字範圍較為廣泛，建議回歸至「投資評估分析」並擬具評估報告以茲明確，避免造成日後各單位對於文字解讀不同造成之困擾。</p> <p>4. 依鈞會保險局 106.10.3 函說明</p>

<p><u>方式與機制。</u></p> <p>三、 <u>對投資人定期提供資訊之頻率與項目。</u></p> <p>四、 <u>基金投資運作上之利益衝突防範機制。</u></p> <p><u>各會員公司應自行訂定投資第一項之對沖基金以及私募基金之風險控管機制，控管項目應包含定期審視各檔基金之財務報告、更新基金投資帳務明細、追蹤投資績效，以掌握基金狀況。</u></p>	<p><u>投資私募基金後，應自行或委由第三方顧問機構定期審視各檔基金之財務報告、更新基金投資帳務明細、追蹤投資績效，以掌握基金狀況。</u></p>		<p>二(一)內容，增訂第二項，明列投資評估分析應包括之項目。</p> <p>5.依鈞會保險局 106.10.3 函說明二(二)內容，第三項增列「要求各保險業應自行訂定投資國外私募基金、對沖基金之風險控管機制」之文字。</p>
<p>第十七條</p> <p>各會員公司從事國外及大陸地區不動產投資，應瞭解投資當地之政經環境、市場現況、<u>營運障礙</u>、相關法律及稅負規定，並就投資標的進行詳實之盡職調查，確認其產權狀況，依其出租率及租金收益綜合考量該不動產投資標的所屬區域及量體與市場行情，據以評估投資報酬率之合理性。</p> <p><u>前項投資標的詳實之調查，其至少應包括下列項目：</u></p> <p><u>一、投資標的種類、座落、面積、地目、使用分區、法定用途、使用許可或管制、權利內容（所有權、權利範圍及他項權利設定紀錄）、涉及重大影響受益人權益之訴訟或非訟事</u></p>	<p>第十七條</p> <p>各會員公司從事國外及大陸地區不動產投資，應瞭解投資當地之政經環境、市場現況、<u>營運障礙</u>、相關法律及稅負規定，並就投資標的進行詳實之盡職調查，確認其產權狀況，依其出租率及租金收益綜合考量該不動產投資標的所屬區域及量體與市場行情，據以評估投資報酬率之合理性。</p> <p><u>前項投資標的詳實之調查，其至少應包括下列項目：</u></p> <p><u>一、投資標的種類、座落、面積、地目、使用分區、法定用途、使用許可或管制、權利內容（所有權、權利範圍及他項權利設定紀錄）、涉及重大影響受益人權益之訴訟或非訟事</u></p>	<p>第十七條</p> <p>各會員公司從事國外及大陸地區不動產投資，應瞭解投資當地之政經環境、市場現況、相關法律及稅負規定，並就投資標的進行詳實之盡職調查，確認其產權狀況，依其出租率及租金收益綜合考量該不動產投資標的所屬區域及量體與市場行情，據以評估投資報酬率之合理性。</p>	<p>1.依 鈞會保險局 105 年 3 月 30 日保局(財)字第 10510917260 號函辦理。</p> <p>2.鈞會 105 年 3 月 22 日金管銀票字第 10540000530 號令第 1 點於國外投資管理辦法第 11 條之 1 第 2 項及第 11 條之 2 第 3 項已有規定，爰不另訂定。</p> <p>3.鈞會 105 年 3 月 22 日金管銀票字第 10540000531 號令(下稱金管會 1050322 令)第 2 點於國外投資管理辦法第 11 條及第 11 條之 1 已有規定，爰不另訂定。</p> <p>4.鈞會 1050322 令第 3 點第 1 項第 5 款「環境保護事宜」建議不納入，理由：因依國外投資管理辦法之規定，保險業無法投資興建中之國外不動產，而與環境保護</p>

<p><u>件、投資標的上之負擔及對該等負擔之處理方式等事項。</u></p> <p><u>二、不動產之所有人或不動產相關權利之權利人，是否為本法第一百四十六條之七第三項所稱之利害關係人。</u></p> <p><u>三、投資所需之政府核准及城市規劃要求。</u></p> <p><u>四、對不動產用途及外資所有權之限制。</u></p> <p><u>五、不動產安全規定。</u></p> <p><u>六、是否符合都市計劃及建築法規。</u></p> <p><u>七、現有及預期之租約及重大協議。</u></p> <p><u>八、預期維修及營運業務所需開支。</u></p> <p><u>九、現有保險之相關內容，包括險種及保險金額等。</u></p> <p>各會員公司就國外及大陸地區不動產所採行之投資架構應符合當地法令規定，並應審慎檢視相關交易合約，以確保交易之適法性及安全性。</p> <p>各會員公司應妥善管理維護投資取得之國外及大陸地區不動產，定期檢核其出租收益情形，並應就投資當地重大市場變化、不動產災損或出租收益狀況惡化致未</p>	<p><u>件、投資標的上之負擔及對該等負擔之處理方式等事項。</u></p> <p><u>二、不動產之所有人或不動產相關權利之權利人，是否為本法第一百四十六條之七第三項所稱之利害關係人。</u></p> <p><u>三、投資所需之政府核准及城市規劃要求。</u></p> <p><u>四、對不動產用途及外資所有權之限制。</u></p> <p><u>五、不動產安全規定。</u></p> <p><u>六、是否符合都市計劃及建築法規。</u></p> <p><u>七、現有及預期之租約及重大協議。</u></p> <p><u>八、預期維修及營運業務所需開支。</u></p> <p><u>九、現有保險之相關內容，包括險種及保險金額等。</u></p> <p>各會員公司就國外及大陸地區不動產所採行之投資架構應符合當地法令規定，並應審慎檢視相關交易合約，以確保交易之適法性及安全性。</p> <p>各會員公司應妥善管理維護投資取得之國外及大陸地區不動產，定期檢核其出租收益情形，並應就投資當地重大市場變化、不動產災損或出租收益狀況惡化致未</p>	<p>各會員公司就國外及大陸地區不動產所採行之投資架構應符合當地法令規定，並應審慎檢視相關交易合約，以確保交易之適法性及安全性。</p> <p>各會員公司應妥善管理維護投資取得之國外及大陸地區不動產，定期檢核其出租收益情形，並應就投資當地重大市場變化、不動產災損或出租收益狀況惡化致未</p>	<p>事宜之關係不大，另有關環境保護許可各國認定不一，故建議不納入。</p> <p>5.鈞會 1050322 令第 3 點第 1 項第 1、2、3、6 款於本條文及法律意見書中已有相關內容，爰不再納入該規定。</p> <p>6.參採鈞會 1050322 令第 3 點第 1 項第 4、7、8 款，修正本條文第 1 項增列營運障礙，並於本條文最後一項增列擬定糾紛處理之通報機制、退出投資之機制及作業程序。</p> <p>7.參採鈞會 1050322 令第 3 點第 2 項，新增本條第 2 項投資標的詳實調查之項目。</p>
--	--	--	---

<p>符法定標準等重大影響投資效益情形建立即時通報機制妥為因應，並擬定糾紛處理之通報機制、退出投資之機制及作業程序。</p>	<p>符法定標準等重大影響投資效益情形建立即時通報機制妥為因應，並擬定糾紛處理之通報機制、退出投資之機制及作業程序。</p>	<p>符法定標準等重大影響投資效益情形建立即時通報機制妥為因應。</p>	
<p>第十七條之一 各會員公司依保險業辦理國外投資管理辦法第十一條之一從事國外及大陸地區不動產投資，應由當地合格律師事務所出具法律意見書，該意見書至少應包括下列事項：</p> <p>一、對於外國投資人是否有財產權取得及權利行使上之限制，以及保險業在當地法律規定之範圍內，對其所投資之不動產進行使用、收益、處分等權利之適法性、有效性及確定性。</p> <p>二、不動產所有權及不動產他項權利等物權之取得、設立或變更，有無相關不動產登記制度或其他保障制度可對抗第三人，及該不動產登記制度具有公示性及可查性等資訊透明度之說明文件。</p> <p>三、不動產買賣架構之適法性、有效性及確定性。</p> <p>四、合約及協議糾紛之處理方式。前項投資如透過特殊目的不動產</p>	<p>第十七條之一 各會員公司依保險業辦理國外投資管理辦法第十一條之一從事國外及大陸地區不動產投資，應由當地合格律師事務所出具法律意見書，該意見書至少應包括下列事項：</p> <p>一、對於外國投資人是否有財產權取得及權利行使上之限制，以及保險業在當地法律規定之範圍內，對其所投資之不動產進行使用、收益、處分等權利之適法性、有效性及確定性。</p> <p>二、不動產所有權及不動產他項權利等物權之取得、設立或變更，有無相關不動產登記制度或其他保障制度可對抗第三人，及該不動產登記制度具有公示性及可查性等資訊透明度之說明文件。</p> <p>三、不動產買賣架構之適法性、有效性及確定性。</p> <p>四、合約及協議糾紛之處理方式。前項投資如透過特殊目的不動產</p>		<p>1.本條新增。</p> <p>2.參採鈞會 1050322 令第 3 點第 3 項，新增本條第 1 項法律意見書應包括之事項。</p> <p>3.鈞會 1050322 令第 3 點第 3 項第 5 款「不動產之所有人或不動產相關權利之權利人，是否為保險業之利害關係人」建議不納入，理由：雖盡職調查內容含有此項目，但非所有盡職調查項目皆由律師執行。又保險業利害關係人之認定，係依據我國保險法之相關規定，各地之律師事務所僅能就當地之法律問題出具意見書，無法就我國之法令出具相關意見書，爰不納入該款規範。</p> <p>4.參採鈞會 1050322 令第 3 點第 4 項及第 5 項，新增本條第 2 項須當地合格會計師出具之會計意見書規定及第 3 項出具意見書之律師及會計師應非為保險業及不動產所有人之利害關係人規定。</p> <p>5.鈞會 1050322 令第 3 點第 5 項規定「前揭出具意見書之律師與會</p>

<p>投資事業持有國外及大陸地區不動產者，應出具經當地合格會計師出具之會計意見書，該意見書至少應包括相關投資架構是否符合當地財務、稅務規範。</p> <p>第一項與第二項出具意見書之律師與會計師，應與保險業及不動產所有人非屬本法第一百四十六條之七第三項所稱之利害關係人。</p> <p><u>各會員公司依保險業辦理國外投資管理辦法第十一條之一委託之鑑價機構，應與保險業及不動產所有人非屬本法第一百四十六條之七第三項所稱之利害關係人。</u></p> <p><u>各會員公司依保險業辦理國外投資管理辦法第十一條從事國外及大陸地區不動產投資，經由非新成立之特定目的不動產投資事業投資者，應就該特定目的不動產投資事業進行財務、稅務及法律之盡職調查，並評估經由該非新成立之特定目的不動產投資事業投資可能產生之影響，如有不良影響者，應不經由該非新成立之特定目的不動產投資事業投資。</u></p>	<p>投資事業持有國外及大陸地區不動產者，應出具經當地合格會計師出具之會計意見書，該意見書至少應包括相關投資架構是否符合當地財務、稅務規範。</p> <p>第一項與第二項出具意見書之律師與會計師，應與保險業及不動產所有人非屬本法第一百四十六條之七第三項所稱之利害關係人。</p> <p><u>各會員公司依保險業辦理國外投資管理辦法第十一條之一委託之鑑價機構，應與保險業及不動產所有人非屬本法第一百四十六條之七第三項所稱之利害關係人。</u></p> <p><u>各會員公司依保險業辦理國外投資管理辦法第十一條從事國外及大陸地區不動產投資，經由非新成立之特定目的不動產投資事業投資者，應就該特定目的不動產投資事業進行財務、稅務及法律之盡職調查，並評估經由該非新成立之特定目的不動產投資事業投資可能產生之影響，如有不良影響者，應不經由該非新成立之特定目的不動產投資事業投資。</u></p>		<p>計師，應與受託機構、不動產管理機構、持分達百分之十以上之受益人及不動產所有人無財務會計準則公報第六號所定之關係人或實質關係人之情事」，建議不納入其中之「物業管理機構」，理由：本條之意見書需於投資前提出，然買方未確定投資前，難以要求交易對手提供物業管理機構等細部資料，故無法進行關係人檢核。又若係指保險業購入後委任之物業管理機構，則於委任律師會計師時，尚未確認將來物業管理機構，亦無法進行關係人檢核，爰不納入物業管理機構。</p> <p>6.依鈞會保險局 106.05.08 保局(財)字第 10602019730 號函，酌修本條第 2 項及第 3 項文字，並新增第 4 項及第 5 項。</p>
---	---	--	--