

# 「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」

## 修正條文對照表

金管會 109.7.27 金管保財字第 1090423865 號函准備查修正

修正名稱	原名稱	說明
保險業辦理不動產投資自律規範	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	參考金融監督管理委員會檢查局「壽險業不動產投資專案檢查主要檢查意見態樣」增訂不動產投資各階段之相關控管機制，爰修正標題。
修正條文	原條文	說明
<p>第一條            中華民國人壽保險商業同業公會及中華民國產物保險商業同業公會(以下簡稱產、壽險公會)為協助各會員公司辦理不動產投資相關作業時，符合主管機關對保險法第一百四十六條之二第一項有關即時利用並有收益要件訂定之認定標準及處理原則，特訂定本自律規範。            各會員公司辦理不動產投資，除法令另有規定者外，應依本自律規範辦理。</p>	<p>第一條            中華民國人壽保險商業同業公會及中華民國產物保險商業同業公會(以下簡稱產、壽險公會)為協助各會員公司辦理不動產投資相關作業時，符合主管機關對保險法第一百四十六條之二第一項有關即時利用並有收益要件訂定之認定標準及處理原則，特訂定本自律規範。            各會員公司辦理不動產投資，除法令另有規定者外，應依本自律規範辦理。</p>	本條未修正。
<p>第二條  <u>各會員公司辦理不動產投資，應由具有相關從業經驗或專業訓練人員負責，並提出投資評估報告。</u>  <u>前項之投資評估報告，至少應包括下列內容：</u>  <u>一、不動產標的基本資料。</u>  <u>二、不動產標的現況分析。</u>  <u>三、不動產標的市場現況分析。</u>  <u>四、相關法令分析。</u>  <u>五、投資報酬率分析(包含價格評估、假設條件及參考數據等合理性分析)。</u>  <u>六、未來的使用及收益規劃。</u>  <u>七、投資風險評估。</u>            各會員公司辦理不動產投</p>		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 參考金融監督管理委員會檢查局「壽險業不動產投資專案檢查主要檢查意見態樣」(下稱檢查意見態樣)有「未考量所規劃購置不動產承租戶租約到期提前解約之空置風險，投資前之分析評估欠嚴謹」，以及「不動產整體投資策略欠妥適」之情事，增訂本條第一項及第二項，明訂保險業辦理不動產投資應由專業人員提出投資評估報告，及投資評估報告應包含之內容。</li> <li>2. 參考檢查意見態樣有「未於進行重大不動產投資資金運用前，由法令遵循主管出</li> </ol>

<p><u>資，應由法令遵循單位評估適法性，若為重大投資案件應依保險業內部控制及稽核制度實施辦法第 32 條規定，由總機構法令遵循主管出具符合法令規章及內部規範之意見並簽署負責。</u></p>		<p>具意見並簽署」之情事，增訂第三項，規範保險業辦理不動產投資，應由法令遵循單位評估適法性，若為重大投資案件應依保險業內部控制及稽核制度實施辦法第 32 條規定，由總機構法令遵循主管出具符合法令規章及內部規範之意見並簽署負責。</p> <p>前揭所指適法性評估，除不限於保險業投資不動產即時利用並有收益令示，尚應包括如保險法相關法令、公開發行公司取得或處分資產處理準則，及其他所涉之相關法令等，並應將該公司之檢查缺失態樣納入檢視。</p>
<p><u>第三條</u> 各會員公司辦理不動產投資時，應檢視符合下列事項： 一、已於簽約日或得標日之孰前之日，確認所投資之不動產適用主管機關依保險法第一百四十六條之二第一項所定年化收益率及出租率之標準。 二、所取得之不動產屬可用狀態者，於該不動產所有權取得日起，已按即時利用並有收益認定規定逐月檢核所適用之出租率及年化收益率標準。 三、所取得之不動產屬素地或在建工程者，已於建物興建完工並完成取得建物所有權登記之日起，於十個月內需按即時利用並有收益認定規定逐月檢核所適用之出租率及年化收益率標準。但依「保險業辦理</p>	<p><u>第二條</u> 各會員公司辦理不動產投資時，應檢視符合下列事項： 一、已於簽約日或得標日之孰前之日，確認所投資之不動產適用主管機關依保險法第一百四十六條之二第一項所定年化收益率及出租率之標準。 二、所取得之不動產屬可用狀態者，於該不動產所有權取得日起，已按即時利用並有收益認定規定逐月檢核所適用之出租率及年化收益率標準。 三、所取得之不動產屬素地或在建工程者，已於建物興建完工並完成取得建物所有權登記之日起，於十個月內需按即時利用並有收益認定規定逐月檢核所適用之出租率及年化收益率標準。但依「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</p>	<p>條次變更。</p>

<p>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」得向主管機關辦理專案報核者，依專案報核經主管機關核定之期限辦理。</p> <p>四、投資素地前應提出產品規劃及財務設算符合即時利用並有收益標準之內容包括但不限於下列之項目：</p> <p>(一)應按相關法令規定並根據土地條件，參酌當地市場狀況等因素估算其可開發量體、內容與定位。</p> <p>(二)預估投資金額及開發時程，其應包括營造或施工費、規劃設計費等相關費用合計額計算之。</p> <p>(三)預估出租率及年化收益率；客觀收益應參酌鄰近類似不動產之專業機構所出具租金行情市調報告、實價登錄租金行情或承租意向書推算之，且應符合本條之規定。</p> <p>(…略)</p>	<p>則」得向主管機關辦理專案報核者，依專案報核經主管機關核定之期限辦理。</p> <p>四、投資素地前應提出產品規劃及財務設算符合即時利用並有收益標準之內容包括但不限於下列之項目：</p> <p>(一)應按相關法令規定並根據土地條件，參酌當地市場狀況等因素估算其可開發量體、內容與定位。</p> <p>(二)預估投資金額及開發時程，其應包括營造或施工費、規劃設計費等相關費用合計額計算之。</p> <p>(三)預估出租率及年化收益率；客觀收益應參酌鄰近類似不動產之專業機構所出具租金行情市調報告、實價登錄租金行情或承租意向書推算之，且應符合本<u>規範第二條</u>之規定。</p> <p>(…略)</p>	
<p><b>第四條</b></p> <p>各會員公司取得及處分不動產之鑑價機構委託作業，應符合下列原則：</p> <p>一、建立選任委託鑑價機構之內部處理程序，並提報董事會通過，其內容應至少包含委託鑑價機構資格之訂定、遴選及委任相關作業。</p> <p>二、訂定避免過度集中委託同一鑑價機構之作法。</p> <p>三、應建置鑑價機構名單資料庫，其家數壽險業至少十家以上，產險業至少</p>	<p><b>第三條</b></p> <p>各會員公司取得及處分不動產之鑑價機構委託作業，應符合下列原則：</p> <p>一、建立選任委託鑑價機構之內部處理程序，並提報董事會通過，其內容應至少包含委託鑑價機構資格之訂定、遴選及委任相關作業。</p> <p>二、訂定避免過度集中委託同一鑑價機構之作法。</p> <p>三、應建置鑑價機構名單資料庫，其家數壽險業至少十家以上，產險業至少</p>	<p>1. 條次變更。</p> <p>2. 考量財務會計準則公報第六號已廢止，就關係人之認定，採用國際會計準則第二十四號為標準，並加入不得為「保險業與利害關係人從事放款以外之其他交易管理辦法」之利害關係人之規定，爰修正第三款第二目。</p>

<p>五家以上，委託鑑價機構資料庫遴選標準至少包含下列原則：</p> <p>(一)須具備五年以上之不動產鑑價實務經驗。</p> <p>(二)應具備「不動產估價師法」規定之資格，且與委託之會員公司間無「<u>國際會計準則第二十四號</u>」所規定關係人或實質關係人之情事，亦非屬保險業與利害關係人從事放款以外之其他交易管理辦法第二條所稱利害關係人範圍。</p> <p>(三)對鑑價機構資料庫之遴選機制及標準，應至少每年檢討一次。</p> <p>(…略)</p>	<p>五家以上，委託鑑價機構資料庫遴選標準至少包含下列原則：</p> <p>(一)須具備五年以上之不動產鑑價實務經驗。</p> <p>(二)應具備「不動產估價師法」規定之資格，且與委託之會員公司間無<u>財務會計準則公報第六號</u>所規定關係人之情事。</p> <p>(三)對鑑價機構資料庫之遴選機制及標準，應至少每年檢討一次。</p> <p>(…略)</p>	
<p><u>第五條</u></p> <p>各會員公司取得或處分不動產之鑑價報告作業，應符合下列原則：</p> <p>一、應要求所委託之鑑價機構，依據不動產估價技術規則及不動產估價師公會頒布之各項估價技術公報所訂之估價方法及報告書內容項目，本於專業進行該不動產標的之評價及製作鑑價報告書。</p>	<p><u>第四條</u></p> <p>各會員公司取得或處分不動產之鑑價報告作業，應符合下列原則：</p> <p>一、應要求所委託之鑑價機構，依據不動產估價技術規則及不動產估價師公會頒布之各項估價技術公報所訂之估價方法及報告書內容項目，本於專業進行該不動產標的之評價及製作鑑價報告書。</p> <p>二、<u>保險業對於所取得或處分之不動產具備「保險業財務報告編製準則」第三十二條第一項第一款所定「有充分證據顯示存在持續性出租狀態，且能產生中長期穩定之現金流量」等得計算公允價格之不動產，應要求鑑價機構以產、壽險公會所發布之保險業加權平均資金成本為折現</u></p>	<p>1. 條次變更。</p> <p>2. 考量「保險業財務報告編製準則」第三十二條第一項第一款已刪除，刪除第二款規定，現行第三款至第五款配合移至第二款至第四款。</p> <p>3. 考量財務會計準則公報第六號已廢止，就關係人之認定，採用國際會計準則第二十四號為標準，並增訂特殊個案亦不得為與保險業與利害關係人從事放款以外之其他交易管理辦法第二條所稱利害關係人之交易，爰修正現行第三款。</p>

<p>二、交易價格參考依據應以鑑價報告之正常價格為準，若因開發需要而就特殊個案(不含與 <u>國際會計準則第二十四號</u> 所規定關係人或實質關係人之交易，以及保險業與利害關係人從事放款以外之其他交易管理辦法第二條所稱利害關係人之交易)而有以限定價格、特定價格或特殊價格作為不動產標的之交易價格參考依據之必要者，應分別揭露正常價格及限定價格或特定價格之估價結果並詳實辦理評估，且應將評估結果及該項交易先提董事會決議通過，未來交易條件變更，亦應比照上開程序辦理。</p> <p>三、對委託鑑價機構出具之鑑價報告書，應就其是否有鑑價假設條件或參考數值引用不當或錯誤等情事進行檢核，並檢視是否符合前述規定應併予揭露之數值，且鑑價報告書出具日期距買賣契約成立日原則上不得逾三個月，惟原鑑價報告書係適用同一期公告現值且距簽約日或得標日孰前者尚未逾六個月者，仍得予以援用。</p> <p>四、對鑑價報告書之內容應符合「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第九條及主管機關所頒定「公開發行公司取得或處分資產處理準則」公告格式中「估價報告應行記載事項」之規定。</p>	<p>率，計算公允價值者，其公允價值並應列為鑑價報告書之應揭露數值。</p> <p>三、交易價格參考依據應以鑑價報告之正常價格為準，若因開發需要而就特殊個案(不含與 <u>財務會計準則公報第六號</u> 所規定關係人之交易)而有以限定價格、特定價格或特殊價格作為不動產標的之交易價格參考依據之必要者，應分別揭露正常價格及限定價格或特定價格之估價結果並詳實辦理評估，且應將評估結果及該項交易先提董事會決議通過，未來交易條件變更，亦應比照上開程序辦理。</p> <p>四、對委託鑑價機構出具之鑑價報告書，應就其是否有鑑價假設條件或參考數值引用不當或錯誤等情事進行檢核，並檢視是否符合前述規定應併予揭露之數值，且鑑價報告書出具日期距買賣契約成立日原則上不得逾三個月，惟原鑑價報告書係適用同一期公告現值且距簽約日或得標日孰前者尚未逾六個月者，仍得予以援用。</p> <p>五、對鑑價報告書之內容應符合「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第九條及主管機關所頒定「公開發行公司取得或處分資產處理準則」公告格式中「估價報告應行記載事項」之規定。</p>	
---	--	--

<p><u>第六條</u> 各會員公司辦理不動產開發工程作業時應依下列規定辦理：</p> <p>一、以合建方式開發土地時，應建立合建廠商遴選之內部規範。</p> <p>二、建立工程發包及工程廠商遴選之內部規範。</p> <p>三、追蹤開發案之工程進度及成本控管狀況，並依內部授權規定呈報。</p> <p>四、不動產開發過程中如有因交易架構變更、工程執行進度嚴重落後或營建成本較原規劃大幅增加等重大情事變更時，應分析影響及提出改善計畫，依內部授權規定呈報。</p>		<p>參考檢查意見態樣有「對不動產開發過程有重大變更情事未提報董事會或提案內容未分析可能影響及購買價格合理性，不利董事會有效監督」、「未訂定遴選合建廠商之內部規範，或未對重要工程訂定廠商資格條件審查機制」、「未建立開發案追蹤控管機制，不利董事會瞭解及監督該類案件實際興建進度情形」、以及「未依所訂內部規範辦理發包或工程廠商遴選」等情事，明定保險業辦理不動產開發工程應具備之監督、管理機制，包含應建立工程發包與廠商遴選規範、合建廠商遴選規範、開發工程進度追蹤及控管，以及重大情事變更時之管理等。</p>
<p><u>第七條</u> 各會員公司委託處分不動產投資時(含以開發後處分為目的之不動產投資)，應符合下列規定：</p> <p>一、建立受託處分機構之遴選規範。</p> <p>二、遴選受託處分機構時，若委由之機構涉及利害關係人，應以遴選三家以上機構之方式辦理，且其中至少兩家非屬利害關係人。</p> <p>三、若委託利害關係人辦理處分作業，應依保險業與利害關係人從事放款以外之其他交易管理辦法規範辦理。</p> <p>各會員公司辦理以開發後處分為目的之不動產投資時，處分作業所訂自備付款成數應符合一般市場交易條件，若後續就付款成數進行調整，應建立相關風險之控管措施。</p>		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依據保險局 108.8.12「強化保險業辦理不動產投資之相關交易控管機制」會議紀錄決議(二)，增訂本條第一項，訂定保險業委託處分不動產投資之相關規範，包含委託利害關係人辦理處分作業之規範機制。</li> <li>2. 參考檢查意見態樣有「辦理不動產餘屋銷售作業，所提供購買不動產客戶低自備付款成數調整方案，未建立相關風險之控管措施」之情事，增訂本條第二項，明訂保險業辦理以開發後處分為目的之不動產投資時，處分作業所訂自備付款成數應符合一般市場交易條件，若後續就付款成數進行調整，應建立相關風險之控管措施。</li> </ol>

<p>第八條 各會員公司就所持有之投資用不動產，應建立整體收益率低於整體負債之資金成本率情形是否影響清償能力之評估與控管機制，且併同整體不動產投資之使用收益情形，每年向董(理)事會報告乙次。 (…略)</p>	<p>第五條 各會員公司就所持有之投資用不動產，應建立整體收益率低於整體負債之資金成本率情形是否影響清償能力之評估與控管機制，且併同整體不動產投資之使用收益情形，每年向董(理)事會報告乙次。 (…略)</p>	<p>條次變更。</p>
<p>第九條 各會員公司辦理不動產投資，除應分別依據「人身保險業辦理資訊公開管理辦法」與「財產保險業辦理資訊公開管理辦法」之規定，於「其他記載事項」項下揭露投資用不動產之使用收益情形外，有下列情形之一者，於事實發生之日起算二日內應再揭露該標的相關交易資訊： 一、非採正常價格交易。 二、與利害關係人交易。 前項相關交易資訊係依「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第三十一條揭露格式辦理。 <u>各會員公司辦理不動產投資，應依「公開發行公司取得或處分資產處理準則」規定辦理公告申報等事宜。</u></p>	<p>第六條 各會員公司辦理不動產投資，除應分別依據「人身保險業辦理資訊公開管理辦法」與「財產保險業辦理資訊公開管理辦法」之規定，於「其他記載事項」項下揭露投資用不動產之使用收益情形外，有下列情形之一者，於事實發生之日起算二日內應再揭露該標的相關交易資訊： 一、非採正常價格交易。 二、與利害關係人交易。 前項相關交易資訊係依「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第三十條揭露格式辦理。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 條次變更。</li> <li>2. 配合 107 年 11 月 26 日「公開發行公司取得或處分資產處理準則」修正發布，變更第二項有關該處理準則之條次。</li> <li>3. 參考檢查意見態樣有「以合建分售方式取得不動產，預計投入交易金額超過 5 億元，有未依規定於事實發生之日起算 2 日內辦理公告申報」之情事，增訂本條第二項，明訂保險業取得投資性不動產時，應依「公開發行公司取得或處分資產處理準則」規定辦理公告申報等事宜，上揭投資性不動產包含以合建分售方式取得投資性不動產。</li> </ol>
<p>第十條 各會員公司如有違反本自律規範之情事，經查核屬實者且違反情節較輕者，得先予書面糾正；如情節較重大者，提報各該公會理監事會通過後處以新臺幣二十萬元以上，新臺幣六十萬元以下之罰款；前述處理情形並應於一個月內報主管機關。</p>	<p>第七條 各會員公司如有違反本自律規範之情事，經查核屬實者且違反情節較輕者，得先予書面糾正；如情節較重大者，提報各該公會理監事會通過後處以新臺幣二十萬元以上，新臺幣六十萬元以下之罰款；前述處理情形並應於一個月內報主管機關。</p>	<p>條次變更。</p>

<p><u>第十一條</u> 本自律規範由產、壽險公會共同訂定，經各該公會理監事會決議通過，報主管機關備查後實行，修正時，亦同。</p>	<p><u>第八條</u> 本自律規範由產、壽險公會共同訂定，經各該公會理監事會決議通過，報主管機關備查後實行，修正時，亦同。</p>	<p>條次變更。</p>
--	---	--------------