

正本 金融監督管理委員會 裁處書

受文者：國泰人壽保險股份有限公司(代表人黃調貴先生)

發文日期：中華民國 107 年 4 月 23 日

發文字號：金管保壽字第 10704117672 號

受處分人：國泰人壽保險股份有限公司

營利事業統一編號：03374707

地址：臺北市大安區仁愛路 4 段 296 號

負責人或代表人：黃調貴先生

身分證統一編號：

性別：男

出生日期：

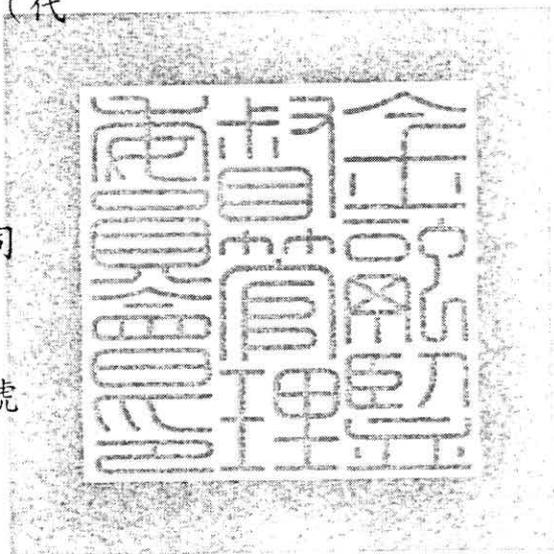
主旨：有關本會對國泰金融控股公司金控集團風險管理專案檢查(編號：105H059)所列貴公司缺失事項，查貴公司辦理保險業務時，違反保險法相關規定，依保險法第 171 條之 1 第 4 項規定核處罰鍰新臺幣(下同)60 萬元整及依同法第 149 條第 1 項規定予以糾正。

事實：

一、檢查意見八(二)：(一) 2、3 及(二) 2，貴公司辦理不動產投資及興建業務，經查投資前評估有下列欠妥情事，核有礙健全經營之虞：

(一)102.11.19 董事會通過向永聯開發建設購置「瑞芳物流園區」不動產案，金額 6,000,000 千元(包含建物 270,000 千元)，經查本案有下列核欠妥適情事：

1、本案規劃購入土地完成開發後，出租予利害關係人永聯物流經營，係與利害關係人共同合作營運個案，所購置土地為物流專區土地，無法轉供其他用途，不動產投資風險與物流專區營運結果高度連結，經查 102.11.19 提報董事會審議購置專區土地，提報單位未就現行物流專區整體市場供需與租金狀況、專區運作模式、專區未來主要客戶類型與對象、預估各年度承租需求規模及可能影響該專區順利



營運之因素等重要營運評估規劃提出書面評估報告，不利董事會瞭解該案實際營運規劃情形及潛在投資風險，投資前評估分析核欠嚴謹。

- 2、本鉅額交易標的共 77 筆土地 149,080 坪及 2 筆建物 6,040 坪，土地包括特定目的事業用地 89,280 坪(占 59.9%)、交通用地 9,936 坪(占 6.7%)及國土保安用地 49,864 坪(占 33.4%)，平均每坪交易金額為 38.4 千元，為 102.9 土地公告現值 8.9 千元之 4.3 倍，經查鑑價作業，自行評估及委託 2 家外部鑑價機構均僅採比較法進行評估，核與內政部「不動產估價技術規則」第 14 條，應採兩種以上估價方式推算勘估標的價格規定不符；另本案因勘估標的基地面積大，且市場同類似交易案例少，估價所舉相關案例主要為鄰近丁種建築用地或乙種工業區土地，與本案特定目的事業用地土地有差異，影響比較法鑑估可信度，鑑價時未擴大採用比較個案、彙整評估整體區域土地買賣價格、採用多種鑑價方式進行比較，僅側重不動產估價師事務所之估價報告，估價作業核欠嚴謹。

(二)辦理海外不動產投資，經查投資前評估有下列核欠妥適情事：

- 1、104.5 投資倫敦 Woolbrook 大樓，相關不動產鑑估作業有下列欠審慎情事：
 - (1)自行辦理投資標的鑑估，僅採比較法進行估價，未以未來租金現金流量折現法進行推估，估價作業核欠妥善；另辦理投資效益評估，未執行壓力測試，僅主觀假設有利的利情境下之投資報酬率(規劃持有 17 年後出售，假設英鎊兌台幣匯率 1:49，租金逐年成長下，預估未來出售價 7.65 億英鎊)，投資評估核欠審慎。
 - (2)本案雖委託 2 家外部機構辦理鑑估，其中 JIL 係 104.2.16 接受委託，104.2.23 提出報告，報告說明因委託時間過短調查受限，無法就相關案件進行完整評估，且無法實地查訪，評價僅依據 CBRE 及 Knight Frank LLP 提供之 Investment Sales Brochure 及 Tenancy schedule，以及 Plowman Craven 提供之 Area Measurement Report，無任何法定報告或建築狀況資料、服務或環境議題，且未就可能負面影響價格因素進行調查，相關可能因素由貴公司自行進行盡職調

查，評價價格係依據當時建物出租現況進行評價，未考量未來租金變化；另一評價機構 Colliers 則於 104.2.25 接受委託，104.2.26 提出評估報告，報告說明係提供一個對市價初步看法，且僅仰賴所提供的目錄 (Brochure) 資訊辦理，未實地查訪，該 2 報告顯示委外鑑價時程過短，致鑑價公司未能採行完整鑑估作業，影響鑑價結果參考性，委外鑑價有流於形式。

- 二、檢查意見八(二)、(一)4，貴公司後續辦理前案「瑞芳物流園區 B5、B6 區」新建營繕工程案件，經查本案於 103.7.24 簽報編列統包工程及營建管理預算計 1,442,600 千元案，103.8.5 經總經理及董事長(未簽署日期)核定，惟經查 103.7.30 即辦理「瑞芳物流園區 B5、B6 區」新建營繕工程案之招商開標作業，預算未簽核完成即進行招商發包，作業流程顛倒且核欠妥適，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。

理由及法令依據：

- 一、上開事實一，違規事實明確，核有礙健全經營之虞，依保險法第 149 條第 1 項規定予以糾正。
- 二、上開事實二，違規事實明確，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，依保險法第 171 條之 1 第 4 項規定處以罰鍰 60 萬元。

- 注意事項：1. 受處分人如不服本處分，應於本處分送達之次日起 30 日內，依訴願法第 58 條第 1 項規定，繕具訴願書經由本會（新北市板橋區縣民大道 2 段 7 號 18 樓）向行政院提起訴願。惟依訴願法第 93 條第 1 項規定，除法律另有規定外，訴願之提起並不停止本處分之執行。
2. 受處分人如逾本處分所定繳款期限不繳納罰鍰者，即依行政執行法第 4 條第 1 項但書規定，移送法務部行政執行署各分署辦理行政執行。
3. 檢附金融監督管理委員會各項費用繳款單一紙。

正本：國泰人壽保險股份有限公司(代表人黃調貴先生)

(雙掛號郵寄案件)

副本：金融監督管理委員會檢查局、保險局

主任委員 顧立雄



授權單位主管決行

中 華 民 國 1 0 7 年 4 月 2 3 日