

核釋「保險法」第 146條之2第1項規定，關於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

發文機關：金融監督管理委員會

發文字號：金融監督管理委員會 108.08.23. 金管保財字第10804945921號

發文日期：民國108年8月23日

一、依據保險法第一百四十六條之二第一項規定辦理。

二、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如下：

(一) 不動產達可使用狀態且已利用，並有合理之投資報酬率者，可認定為即時利用並有收益。但不包括以素地作為停車場、出租廣告或搭建其他未經合法編釘門牌號碼建物使用之情形。

(二) 前款所稱合理之投資報酬率應符合下列條件：

1. 以不動產出租率達百分之六十（出租面積／持有面積）且年化收益率（年化收益／帳面價值）不低於中華郵政股份有限公司牌告二年期郵政定期儲金小額存款機動利率（以下簡稱基準利率）加五碼為準。但下列情形之年化收益率不在此限：

(1) 一百零一年十一月十九日前取得之不動產，其年化收益率得以不低於基準利率加三碼為準。

(2) 一百零一年八月二十四日前取得之不動產，其年化收益率得以不低於基準利率加二碼為準。

(3) 投資長期照護產業所需之不動產，其年化收益率得以不低於基準利率為準。

2. 投資供出租之住宅，如出租予六十五歲以上高齡者之面積達持有面積百分之五十，其年化收益率得以不低於基準利率為準，不適用前目不動產出租率及年化收益率規定。

(三) 前款所列各年化收益率之比較基準，係以出租時當月第一個營業日為準，評估方式採逐月檢核出租率及年化收益率之方式為之。

(四) 保險業於一百零一年十一月十九日後取得之不動產，應符合下列規定：

1. 取得達可用狀態之不動產，以取得時已符合即時利用並有收益標準者為限。

2. 取得達可用狀態之不動產，於取得日或取得後轉列為自用不動產之轉列日起五年內，不得移轉所有權。但有下列情事之一，報經本會核准者，不在此限：

(1) 本法第一百四十三條第一款所列情事。

(2) 為改善自有資本與風險資本之比率。

(3) 取得後未符合即時利用並有收益之認定標準，但已執行經董（理）事會通過之運用效益改善計畫，經二年仍未改善，或二年內曾符合即時利用並有收益標準，但未連續符合六個月以上，合併前次未符合之時效後，屆滿二年仍未改善。

3. 保險業投資於素地者，應符合下列條件：

(1) 已領有建造執照，可立即開發之土地，應於取得後九個月內開工；可獨立興建且無需再與鄰地合併開發之土地，應於取得後九個月內送件申請建造執照。但申請建造執照前之都市設計審查及審議期間，得不計入上開期限計算。

(2) 投資前應提出產品規劃及財務設算未來可符合即時利用並有收益標準之文件。

(3) 應按取得時規劃之時程確實辦理開發，最長應於取得日起五年內興建完工並

符合即時利用並有收益標準。

- (4)取得日起十年內不得移轉所有權。但有本法第一百四十三條第一款所列情事及為改善其自有資本與風險資本之比率，報經本會核准者，不在此限。

4. 保險業投資本目所列標的之一者，依下列規定辦理：

- (1)保險業於一百零一年十一月十九日後一百零四年三月六日前投資配合政府公共建設目的且主辦機關已有規定開發時程之地上權案件，不適用前目投資素地之開工或送件申請建造執照之時程條件規範，並應於取得地上權後十日內檢具開發計畫等文件向本會辦理專案報核即時利用期限。
- (2)保險業於一百零四年三月六日後投資經政府核定之區域開發計畫、長期照護產業所需之不動產或配合政府公共建設目的且主辦機關已有規定開發時程之地上權案件，不適用前目有關投資素地應符合之條件，並應於取得後十日內檢具開發計畫等文件向本會辦理專案報核即時利用期限。
- (3)保險業投資於經政府核定之自由經濟示範區內素地者，其投資條件，不適用前目投資素地之開工或送件申請建造執照之時程條件。但投資後倘因核定內容變動，致非列屬上開區域內之土地者，應自未列屬之日起，依現行保險業投資不動產相關規定辦理。
- (4)保險業為開發一百零一年十一月十九日前已持有土地，投資已持有土地之鄰地，得就未逾已持有土地面積百分之十範圍內，申請本會核准，不適用前目有關投資素地應符合之條件。但已持有土地面積開發完工比例未逾百分之五十者，申請以一次為限。另取得之鄰地，應符合已持有土地內最早取得標的應適用之合理投資報酬率標準。
- (5)保險業參與都市更新案原始持有不動產或經分回不動產所有權，達百分之七十五以上者，若取得前述都市更新案政府分回不動產標售之不動產，不適用第一目有關取得時已符合即時利用並有收益標準之規範，應於投資前檢具使用計畫等文件向本會辦理專案報核即時利用期限。

(五) 保險業取得之不動產於取得後因故未符合即時利用並有收益標準者，依下列規定辦理展延即時利用期限：

1. 不動產達可用狀態但未符合即時利用並有收益標準者，應敘明可用狀態與實際利用無法同時配合之理由專案報核。
2. 不動產未達可用狀態但已開發中者，應敘明具體理由專案報核。
3. 不動產未達可用狀態且未開發者，原則禁止。但有特殊事由，如無法開發亦無法處分轉讓者，應敘明具體理由專案報核。
4. 應辦理專案報核之案件，自取得不動產之日起均未即時利用者，應於屆滿二年期限前二個月內，向本會申請專案報核；本會核准展延到期前仍未即時利用，亦應於展延到期前二個月內向本會提出展延申請。
5. 應辦理專案報核之案件，自取得不動產之日起二年內曾符合即時利用並有收益標準，但事後中斷或不符標準者，則應自中斷之日起於屆滿二年期限前二個月內，向本會申請專案報核。本會核准展延到期前仍未即時利用，亦應於展延到期前二個月內向本會提出展延申請。
6. 前目中斷時效之計算，如中斷後又符合第(二)款之認定標準，但未連續符合六個月以上者，前次中斷時效應併計之，且合併後有屆滿二年之虞者，應依前目規定辦理。

三、保險業辦理不動產投資應向董(理)事會報告或經董(理)事會通過事項，依下列規

定辦理：

- (一) 但自有資本與風險資本之比率達百分之兩百以上之保險業，且單一交易金額未達新臺幣三億元者，不在此限。
- (二) 整體不動產投資之使用收益情形應每年向董（理）事會報告。
- (三) 自用及投資用不動產應依實際使用情形分別管理之內部作業規範，應經董（理）事會通過。同一不動產標的倘部分作為自用，部分作為投資用，應按實際使用面積分別歸入自用及投資用不動產管理及計算投資限額。
- (四) 自用不動產及投資用不動產相互轉列，或取得自用不動產於一年內出售者，應事前提出適法性、正當性、合理性並經董（理）事會通過。

四、保險業因行使抵押權或為確保債權回收目的取得之不動產未列為自用不動產者，應依第二點不動產投資有關即時利用並有收益規定辦理。

五、保險業依本法第一百四十六條之二規定得從事之不動產投資，不包括以尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的物之投資。

六、取得日係指所有權移轉登記日或地上權設定登記日。但一百零一年十一月十九日前已簽約或得標之標的，得報經本會核准，以所有權移轉登記日、地上權設定登記日、簽約日或得標日之孰前之日適用即時利用並有收益標準。

七、本令自即日生效；本會一百零八年四月二十三日金管保財字第一〇八〇一九〇八三一號令自即日廢止。

〔依金融監督管理委員會 110.11.12. 金管保財字第11004945511號令發布，自110年11月12日廢止〕