

# 信託業辦理不動產投資信託暨不動產資產信託受益證券之行銷、訂約、資訊揭露及風險管理應行注意事項

財政部 92 年 10 月 16 日台財融(四)字第 0920046560 號函核定  
行政院金融監督管理委員會 93 年 11 月 19 日金管銀(四)字第 0930033104 號函核定  
行政院金融監督管理委員會 96 年 7 月 9 日金管銀(四)字第 09600244610 號函洽悉  
行政院金融監督管理委員會 98 年 9 月 15 日金管銀票字第 09800333480 號函核定  
金融監督管理委員會 101 年 8 月 30 日金管銀票字第 10100271470 號函核定

## 第一章 總則

第一條 本注意事項係中華民國信託業商業同業公會（以下稱「信託公會」）依據不動產證券化條例（以下簡稱本條例）第二十一條第一項及第三十六條規定訂定之。

第二條 信託業辦理不動產投資信託及不動產資產信託受益證券之行銷、訂約、資訊揭露及風險管理等事項應依本注意事項之規定辦理。但信託業募集受益證券者，除應遵守本注意事項外，並應依證券交易法及相關規定辦理。

第三條 本注意事項所稱「受益證券」係指下列不動產投資信託受益證券及不動產資產信託受益證券：

- 一、不動產投資信託受益證券：指信託業為不動產投資信託基金而發行或交付表彰受益人享有該信託財產及其所生利益、孳息及其他收益之受益權持分之權利憑證或證書。
- 二、不動產資產信託受益證券：指信託業為不動產資產信託而發行或交付表彰受益人享有該信託財產本金或其所生利益、孳息及其他收益之受益權持分之權利憑證或證書。

## 第二章 不動產投資信託受益證券之行銷、訂約、資訊揭露及風險管理

### 第一節 不動產投資信託受益證券之行銷

第四條 信託業辦理不動產投資信託之廣告、業務招攬及營業促銷活動，應遵守金融消費者保護法、金融服務業從事廣告業務招攬及營業促銷活動辦法、信託業營運範圍受益權轉讓限制風險揭露及行銷訂約管理辦法、信託業應負之義務及相關行為規範、中華民國信託業商業同業公會會員自律公約與信託業從事廣告、業務招攬及營業促銷活動應遵循事項等相關規定。

## 第二節 訂約

第五條 信託業與投資人簽訂不動產投資信託契約募集或私募受益證券時，應提供投資人公開說明書或投資說明書，並盡風險預告義務。信託業就投資人所提出之疑問應詳細說明。

信託業應使投資人在簽約前有合理期間審閱不動產投資信託契約之相關條款。

第六條 信託業對於申購不動產投資信託基金投資人之身分及資金來源，應確實遵守洗錢防制法、信託公會訂定之信託業防制洗錢注意事項及其他相關之規定。

第七條 信託業利用網際網路募集發行不動產投資信託受益證券時，應遵守下列規定：

- 一、投資人於使用網路交易前，信託業應先要求投資人簽署使用網際網路申購不動產投資信託基金約定書，並以書面指定扣款帳戶。
- 二、投資人登入網站申購不動產投資信託基金時，信託業之電腦系統應具備查驗投資人身分之功能，且在執行交易時，電腦系統亦應對投資人之身分再次驗證，以確定是否為本人之交易。
- 三、對於投資人之線上申購指示，信託業電腦系統應在線上及時傳送交易指示是否完成輸送之訊息，並告知投資人支付申購款項時間。
- 四、收足投資人申購款項後始完成申購手續，依信託業所定或不動產投資信託契約中約定日期之基金淨值計算投資人申購單位數量，並依約交付投資人受益證券或其他表彰受益權之證明文件。
- 五、信託業利用網路募集或銷售不動產投資信託基金，應建立安全交易控管機制，防止網路駭客入侵，以免損及投資人之權益。

第八條 信託業以電話語音或人員接聽方式募集發行不動產投資信託受益證券時，應遵守下列規定：

- 一、投資人於使用電話語音交易前，應簽署使用電話申購不動產投資信託基金約定書，並以書面指定扣款帳戶。

- 二、投資人使用電話語音交易系統（或接聽人員）申購不動產投資信託基金時，系統應先要求投資人以電話鍵入密碼以查證其身分，再由投資人輸入指示交易內容。
- 三、投資人完成交易內容之輸入後，語音交易系統（或接聽人員）應重複投資人之交易內容，並請投資人再次確認。經投資人再次確認後，語音系統（或接聽人員）應告知投資人輸入是否完成及何時支付申購款項。
- 四、收足投資人之申購款項後，始完成申購手續，並依信託業所定或不動產投資信託契約中約定日期之基金淨值計算投資人申購單位數，並依約交付投資人受益證券或其他表彰受益權之證明文件。

### 第三節 資訊揭露

第九條 信託業辦理不動產投資信託及不動產資產信託受益證券業務就應揭露之資訊應遵守金融消費者保護法、金融服務業提供金融商品或服務前說明契約重要內容及揭露風險辦法、信託業營運範圍受益權轉讓限制風險揭露及行銷訂約管理辦法、中華民國信託業商業同業公會會員辦理信託業務之信託報酬及風險揭露應遵循事項等相關規定。

第九條之一 信託業於辦理不動產投資信託基金業務時，應依下列規定辦理公告：

- 一、依本條例第十九條第一項之規定借入款項時，應依同條第三項之規定辦理公告。
- 二、不動產投資信託基金所為之不動產交易行為達主管機關規定之一定金額以上時，應依本條例第二十二條第四項之規定辦理公告。
- 三、信託財產評審委員會於評審不動產投資信託基金之信託財產並於報告董事會後，應依本條例第二十六條第一項之規定辦理公告。
- 四、不動產投資信託基金每受益權單位之淨資產價值，應依本條例第二十六條第六項之規定辦理公告。

五、依本條例第五十五條第一項規定受讓業務及信託財產者，應依同條第二項之規定辦理公告。

六、終止與不動產管理機構之委任契約時，應依本條例第五十六條第四項之規定辦理公告。

七、其他經主管機關規定辦理公告之事項。

前項所訂關於資訊揭露之要求，其受益證券採私募者，依本條例第四十六條之規定排除適用之。

信託業於有本條例第五十七條第一項規定之情事發生時，應於事實發生之翌日起二個營業日內，向主管機關申報，並應於本公司所在地之日報或主管機關指定之方式公告；如該信託設有監察人時，並應通知信託監察人。

第十條 信託業有前條第三項情形時，於本公司所在地之日報或主管機關指定之方式公告前，不得私下公布任何消息，以確保資訊之正確性及普及性。

第十一條 信託業違反本節之規定，信託公會於接受檢舉後，得要求信託業改正或為其他改善措施。

#### 第四節 風險管理

第十二條 信託業對不動產投資信託基金之風險管理，除應遵守經營信託業務風險管理之相關法規外，並應遵守下列規定：

一、信託業從業人員應盡忠實義務，不得有詐欺或不當行為之情事。

二、信託業從事不動產投資信託基金業務應確保其內部控制及稽核制度之獨立運行，且應有風險管理政策及風險評估控制方法，及專業操作能力，以合理保障基金之運作。

三、信託業應有清楚之責任及職能之劃分，以盡量減少錯誤、濫權、詐欺之情事發生，致受益人之權益受損。

四、針對不同類型之不動產投資信託基金及投資標的，信託業應建置風險管理制度，以因應市場情況之改變，降低基金財務或其他損失之風險。

- 五、信託業應訂定相關措施確保其具備監控詐欺、錯誤、遺漏及其他未遵守內控制度等情事之能力。有關之監控措施，應包括定期審查投資明細及投資損益，並就個別交易記錄、投資授權等進行確認。
- 六、信託業對於不動產投資信託基金進行投資時，應確保具有運用決定權之人員不會損害受益人利益之行為。
- 七、信託業應定期檢討不動產投資信託基金業務之風險管理政策、衡量及匯報風險之方法，並檢討投資產品所適用之法規變動時對於基金投資效益之影響。
- 八、信託業應客觀評估其往來交易之經紀商或其他交易對象之信用。
- 九、信託業應確保相關人員遵守投資執行程序及所適用之規範。

第十三條 信託業應定期檢討不動產投資信託基金之運作，以確保不致發生詐欺、錯誤、遺漏之情事並避免其他運作或監督事宜所產生之風險。信託業應採取適當之防禦措施，以確保不動產投資信託基金業務得有效延續執行，不致發生業務中斷之風險，其主要程序包括進行業務之研究、識別可能引起業務中止之情況（如電腦資訊處理系統故障）、文件保存及定期測試緊急應變計畫。

第十四條 信託業應明訂不動產投資信託基金之投資標的、種類及範圍，並定期審查資產負債表、損益表、投資明細表、個別交易紀錄及相關之投資授權等資料，以執行有效之控管。信託業應制定及維持有效之風險管理措施，以衡量市場變動對不動產投資信託基金所造成之影響。

### 第三章 不動產資產信託受益證券之行銷、訂約、資訊揭露及風險管理

第十五條 不動產資產信託之委託人有數人，且其中具有信託業法第七條所稱之利害關係（以下稱利害關係委託人）時，信託業應檢查確認利害關係委託人就信託財產所占持分及持有擔保物權持分之合計比率在百分之二十以內。

第十六條 不動產資產信託受益證券之行銷、訂約、資訊揭露及風險管理，除本章規定外，準用第二章之規定。

#### 第四章 附則

第十七條 本注意事項由信託公會會同有關公會擬訂，報請主管機關核定後施行；修正時亦同。