

「受託機構選任不動產管理機構應符合之一定條件及其委任契約應記載事項作業要點」

行政院金融監督管理委員會 95 年 3 月 30 日金管銀（四）字第 09585007120 號函備查
行政院金融監督管理委員會 98 年 8 月 11 日金管銀票字第 09800301960 號函備查
金融監督管理委員會民國 104 年 2 月 10 日金管銀票字第 10300371330 號函核定

第一條

本作業要點係中華民國信託業商業同業公會（以下稱「信託公會」）依不動產證券化條例第四條第五項規定訂定之。

第二條

受託機構辦理不動產投資信託業務，如將不動產投資信託基金管理與運用業務委由不動產管理機構執行時，其選任之不動產管理機構於選任時應符合下列各款規定：

- 一、加入相關同業公會。
- 二、最低實收資本額應達新台幣五千萬元。
- 三、於國內外從事不動產相關之投資或資產管理業務達三年以上，且績效卓著者；或雖設立未滿三年，惟持有該不動產管理機構超過百分之五十以上股份之法人股東，於國內外從事不動產相關之投資或資產管理業務達三年以上，且績效卓著者。
- 四、其他法令另有規定者，依其規定。

前項第三款之績效卓著指最近三年未曾連續虧損且最近一年經會計師查核簽證每股淨值高於票面金額者。

第二條之一

受託機構辦理不動產投資信託業務所委任之不動產管理機構，如與發起人有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或為關係企業者，受託機構應於最近一次依受託機構募集或私募不動產投資信託或資產信託受益證券處理辦法第十二條規定召集之受益人會議，檢討不動產管理機構適格性時，應有表決權總數二分之一以上受益人出席並經出席受益人表決權過半數之同意行之；其後如未變更不動產管理機構，則毋須再行表決。並依不動產證券化條例第四十七條規定準用金融資產證券化條例第二十五條第三項及第四項之規定

辦理。

前項關係企業之範圍，準用公司法第六章之一有關關係企業之規定。

第三條

受託機構選任辦理不動產投資信託業務之不動產管理機構，應至少配置符合下列各款規定之專職基金資產管理人員與專職不動產管理人員各一名以上人力：

- 一、經教育部承認之國內外專科以上學校畢業或具有同等學歷。
- 二、專職基金資產管理人員應具備下列之一所規定之相關工作經驗：
 - (一)於國內外不動產管理機構或金融機構從事不動產相關之投資或資產管理工作經驗達三年以上者。
 - (二)於國內外不動產管理機構或金融機構從事與不動產證券化條例第十七條相關之投資或資產管理工作經驗達三年以上者。
 - (三)具備國內外信託資金集合管理業務或全權委託投資業務之經驗達三年以上，或具有信託業務經驗達五年以上者。
 - (四)曾擔任國內外基金經理人工作經驗達三年以上者。
- 三、專職不動產管理人員應具備下列之一所規定之相關工作經驗：
 - (一)於國內外不動產管理機構或金融機構從事不動產相關之資產管理工作經驗達三年以上者。
 - (二)建築師、土木技師、結構技師或不動產估價師工作經驗達三年以上者。
 - (三)不動產經紀人或地政士工作經驗達五年以上者。
- 四、其他法令規定應符合之資格。

第四條

受託機構辦理不動產資產信託業務，如將不動產資產管理業務委由不動產管理機構執行時，其選任之不動產管理機構於選任時應符合下列各款規定：

- 一、加入相關同業公會。
- 二、最低實收資本額應達新台幣三千萬元。
- 三、於國內外從事不動產管理業務達三年以上，且績效卓著者；或雖設立未滿三年，惟持有該不動產管理機構超過百分之五十以上股份之法人股東，於國內外從事不動產相關之投資或資產管理業務達三年以上，且績效卓著者。

四、其他法令另有規定者，依其規定。

前項第三款之績效卓著指最近三年未曾連續虧損且最近一年經會計師查核簽證每股淨值高於票面金額者。

第五條

受託機構選任辦理不動產資產信託業務之不動產管理機構，應至少配置符合下列各款規定之專職不動產管理人員一名以上人力：

一、經教育部承認之國內外專科以上學校畢業或具有同等學歷。

二、應具備下列之一所規定之相關工作經驗：

（一）於國內外不動產管理機構或金融機構從事不動產相關之資產管理工作經驗達三年以上者。

（二）建築師、土木技師、結構技師或不動產估價師工作經驗達三年以上者。

（三）不動產經紀人或地政士工作經驗達五年以上者。

三、其他法令規定應符合之資格。

第六條

受託機構選任之不動產管理機構之負責人不得有下列各款情事之一：

一、無行為能力或限制行為能力者。

二、曾犯組織犯罪防制條例規定之罪，經有罪判決確定者。

三、曾犯偽造貨幣、偽造有價證券、侵占、詐欺、背信罪，經宣告有期徒刑以上之刑確定，尚未執行完畢，或執行完畢、緩刑期滿或赦免後尚未逾十年者。

四、曾犯偽造文書、妨害秘密、重利、損害債權罪或違反稅捐稽徵法、商標法或其他工商管理法規定，經宣告有期徒刑確定，尚未執行完畢，或執行完畢、緩刑期滿或赦免後尚未逾五年者。

五、曾犯貪污罪，受刑之宣告確定，尚未執行完畢，或執行完畢、緩刑期滿或赦免後尚未逾五年者。

六、違反信託業法、不動產證券化條例、銀行法、保險法、證券交易法、期貨交易法、管理外匯條例、信用合作社法、洗錢防制法、建築法、建築師法、不動產經紀業管理條例或其他金融、工商管理法，受刑之宣告確定，尚未執

行完畢，或執行完畢、緩刑期滿或赦免後尚未逾五年者。

七、受破產之宣告，尚未復權者。

八、曾任法人宣告破產時之負責人，破產終結尚未逾五年，或調協未履行者。

九、使用票據經拒絕往來尚未恢復往來者，或恢復往來後三年內仍有存款不足退票紀錄者。

十、有重大喪失債信情事尚未了結，或了結後尚未逾五年者。

十一、因違反信託業法、銀行法、保險法、證券交易法、期貨交易法、信用合作社法、營造業法或其他金融、工商管理法，當然解任或經主管機關命令撤換或解任，尚未逾五年者。

十二、受感訓處分之裁定確定或因犯竊盜、贓物罪，受強制工作處分之宣告，尚未執行完畢，或執行完畢尚未逾五年者。

十三、有事實證明從事或涉及其他不誠信或不正當之活動，顯示其不適合擔任不動產管理機構負責人。

政府或法人為股東時，其代表人或被指定代表行使職務之自然人，擔任董事、監察人者，準用前項規定。

不動產管理機構負責人應出具未違反第一項規定之聲明書。

第七條

受託機構委任不動產管理機構辦理不動產投資信託或資產信託業務，應訂定書面委任契約，載明雙方權利義務，該契約至少應記載下列事項：

一、不動產管理機構及受託機構之名稱、營業所在地及統一編號及機構負責人。

二、為不動產投資信託業務時，需記載不動產投資信託基金名稱、發行總面額及其存續期間。

三、委任目的：

(一) 為不動產投資信託業務時，應依投資信託計畫為受益人利益提供不動產基金管理專業服務，以管理或處分投資標的取得收益為目的。

(二) 為不動產資產信託業務時，應依資產信託計畫與信託財產之管理及處分方法為受益人利益提供不動產資產專業管理。

四、應遵守事項：不動產管理機構辦理不動產投資信託或資產信託管理業務，除應遵守不動產證券化條例暨施行細則、信託法、信託業法暨施行細則及

其他信託業應遵守之相關法令外，並應遵守不動產投資或資產信託契約及相關核准文件，包括不動產投資信託計畫或資產信託計畫、公開說明書、投資說明書及契約附件等。

五、委任事項、範圍及委任權限：

(一) 為不動產投資信託業務時，包括執行投資信託計畫及管理處分投資標的之必要行為，及其他受託機構指示事項。

(二) 為不動產資產信託業務時，包括執行資產信託計畫與信託財產之管理及處分程序。

六、委任契約之存續期間。

七、委任報酬、費用之分擔、給付方式及計算之方法。

八、委任期間如有代收款項時，代收款項給付予受託人之時期、給付方式等。

九、委任契約之變更、解除、終止事由、終止程序及終止後之處理事項。

十、不動產管理機構義務：

(一) 不動產管理計畫執行義務。

(二) 資格符合、資格維持及資格證明義務：於委託期間應確保並維持符合不動產管理機構應具備之資格條件，且應出具相關資格證明文件。

(三) 關係人交易控管義務：建議信託財產投資或從事於不動產、不動產相關權利、不動產相關有價證券或重大租賃交易，該標的或交易之所有人、權利人、發起人、委託人或承租人，與不動產管理機構或受託機構有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，應說明投資建議形成程序及內部控管方式。

(四) 保密義務：應設有嚴密保護措施，確保接觸資料者不洩露委託人及受益人之資料，且不得為其他不當利用行為。

(五) 配合檢查與稽核義務：接受主管機關及受託機構之內部稽核或委任之第三公正機構或會計師之查詢及檢查，並配合提供相關資料。

(六) 協力義務：配合受託機構辦理相關應行之手續及其他類似之義務。

(七) 移交義務：委任契約終止或解除時，委任事務及資料文件之移交程序。

(八) 確保投資標的之不動產開發、營運及維護符合相關法令。

(九) 於每會計年度終了起四個月內交付經會計師查核簽證之財務報表，並公布於能使受益證券持有人方便查詢之公開網站與受託機構處所。

(十) 應定期(期間不得超過3個月)報告信託財產管理及運用之情形。

- (十一) 重大事件發生之及時報告義務。
- (十二) 內部控制機制：不動產管理機構應建立內部控制機制，定期與不定期進行內部考核。
- (十三) 緊急應變計劃。
- (十四) 其他。

十一、不動產管理機構責任：

- (一) 不動產管理機構及其使用人或代理人違反契約義務、法令規定及應遵行事項之賠償責任及懲罰。
- (二) 不動產管理機構委任第三人代為處理事務，其經受託機構同意及未經受託機構同意者，對第三人之行為所負之責任。

十二、受託機構對不動產管理機構相關建議之處理程序：不動產管理機構提出有關信託財產之管理或處分建議，受託機構應依內部作業程序作成處理決定並予回復，且相關資料應併同不動產證券化條例第二十三條規定之書面資料，依同條第四項規定保存。

十三、指示事項變更之效果。

十四、不動產管理機構委任第三人代為處理事務應經受託機構同意。

十五、不動產管理機構代表或代理其交易相對人為交易行為之禁止或限制。

十六、除取得受託機構之書面同意外，不動產管理機構對外不得以受託機構名義辦理受託處理事項。

十七、爭議處理之約定。

十八、契約年月日。

十九、其他法律或主管機關規定事項。

前項委任契約之格式與範本，由信託公會擬訂之。

第八條

本作業要點經信託公會洽商相關不動產管理機構之商業同業公會，並經信託公會理事會決議通過，報請主管機關核定後施行，修正時亦同。