

# 不動產資產信託定型化契約範本 (募集型)

不動產資產信託定型化契約範本	1
第一條：定義	1
第二條：信託目的	2
第三條：信託名稱	2
第四條：信託財產	2
第五條：委託人之義務	2
第六條：給付時程	2
第七條：受益證券之發行	2
第八條：受益證券之製作	3
第九條：受益證券持有人	3
第十條：受益證券之轉讓	3
第十一條：受託機構之義務及責任	3
第十二條：受託機構之辭任及解任	4
第十三條：不動產管理機構之義務	4
第十四條：信託財產管理、運用及處分之原則及限制	4
第十五條：借入款項之限制	5
第十六條：閒置資金之運用	5
第十七條：信託財產之本金、所生利益、孳息或其他收益之分配	5
第十八條：受託機構支出費用之償還及損害賠償(受託機構勾選)	5
第十九條：信託收益之分配時效	6
第二十條：費用負擔	6
第二十一條：受託機構及信託監察人之報酬	6
第二十二條：受益人名冊	7
第二十三條：受益人權利之行使	7
第二十四條：受益人會議	7
第二十五條：信託監察人之選任(設置時使用)	8
第二十六條：信託監察人之義務與責任	8
第二十七條：本信託契約之生效、變更及終止	8
第二十八條：本信託之清算	9
第二十九條：同意事項(由受託機構勾選)	9
第三十條：公告事項	9
第三十一條：準據法及合意管轄	9
第三十二條：附件	9

第三十三條：契約份數 .....	9
【附件一】信託財產明細 .....	11
【附件二】受益證券種類、內容、受償順位及期間 .....	12
【附件三】受益證券事務處理規則 .....	13
【附件四】不動產管理機構資料 .....	19
【附件五】受益人會議規則 .....	20

警句「一、本公司辦理本信託業務，依法固應盡善良管理人之注意義務及忠實義務；但本公司不擔保，依法亦不能擔保本信託之管理及運用績效，委託人或受益人應自負盈虧。  
二、信託財產經運用於存款以外之標的者，不受存款保險之保障。」

## 不動產資產信託定型化契約範本

委託人與受託機構\_\_\_\_\_股份有限公司為委託人信託移轉不動產或不動產相關權利予受託機構，由受託機構依本信託契約之規定規劃、管理、處分並向不特定人發行受益證券所涉事項，簽訂本不動產資產信託契約(以下稱「本信託契約」)，以規範委託人、受託機構、受益人及信託監察人間之權利義務。受讓本信託受益證券之受讓人，自受讓之日起，成為本信託契約之當事人。

### 第一條：定義

除法令另有規定外，本信託契約中使用名詞之定義如下：

- 一、不動產：指土地、建築改良物、道路、橋樑、隧道、軌道、碼頭、停車場及其他具經濟價值之土地定著物及所依附之設施，但以該設施與土地及其定著物分離即無法單獨創造價值，土地及其定著物之價值亦因而減損者為限。
- 二、不動產相關權利：指地上權及其他經中央目的事業主管機關核定之權利。
- 三、本條例：指不動產證券化條例。
- 四、主管機關：指行政院金融監督管理委員會。
- 五、受託機構：指於本件信託關係中受託規劃、管理、經營、處分信託財產，並依本信託契約及相關法令發行受益證券之機構。
- 六、委託人：指依本信託契約信託移轉不動產或不動產相關權利予受託機構之自然人或法人。
- 七、受益人：指依本信託契約持有受益證券並享有信託利益之人。
- 八、受益證券：指受託機構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份之權利憑證或證書。
- 九、不動產資產信託計畫：指依本條例第三十一條規定製作並經主管機關核准之資產信託計畫，以及嗣後依本條例及本信託契約變更，並經主管機關核准之資產信託計畫。
- 十、不動產管理機構：指受受託機構委任管理或處分信託財產之不動產投資業、營造業、建築經理業、不動產買賣租賃業或其他經主管機關核定之機構。
- 十一、信託監察人：指依本信託契約約定，擔任本基金信託監察工作之人。
- 十二、受益證券銷售機構：指受託機構及受受託機構委託，銷售受益證券之機構。
- 十三、利害關係人：指信託業法第七條所稱之利害關係人。
- 十四、獨立專業投資者：指本條例第十三條第一項第一款之法人或機構或本條例第十三條第一項第二款之基金；且非委託人，或其利害關係人或公司法所稱之關係企業或財務會計準則公報第六號所定之關係人或實質關係人。

## 第二條：信託目的

本信託之目的為\_\_\_\_\_。

## 第三條：信託名稱

本信託之名稱訂為\_\_\_\_\_不動產資產信託。

## 第四條：信託財產

- 一、委託人依本信託契約移轉之原始信託財產內容及依本條例第三十四條所為估價之價額，如附件一所示。
- 二、信託財產包括下列範圍：
  - (一)前項所訂原始信託財產。
  - (二)依本條例第四十一條第一項規定，應屬於信託財產之收益分配請求權數額。
  - (三)其他受託機構因信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由取得之財產權，仍屬信託財產。

## 第五條：委託人之義務

- 一、委託人應於本信託契約生效後，配合受託機構信託移轉附件一所示之\_\_\_\_\_予受託機構，並依相關法規辦理信託登記。
- 二、委託人應於\_\_\_\_\_前，提供受託機構有關塗銷附件一所示財產上抵押權之證明文件或抵押權人於本信託契約存續期間不實行抵押權之法院公證同意書。
- 三、委託人應將附件一所示財產相關書件及資料提供受託機構，不得有虛偽或隱匿之情事。
- 四、委託人應以自己之費用，於\_\_\_\_\_前，完成公告債權人之程序，並提具相關債權人聲明異議之文件併同委託人截至\_\_\_\_\_時之債務明細予受託機構。
- 五、委託人應負擔之費用如下列所示：  
\_\_\_\_\_

## 第六條：給付時程

受託機構應於\_\_\_\_\_時，給付新台幣(下同)\_\_\_\_\_元或\_\_\_\_\_予委託人。

## 第七條：受益證券之發行

- 一、受託機構所發行之受益權單位總數合計\_\_\_\_\_，每一受益權單位為壹拾元，合計\_\_\_\_\_元，發行受益證券總數合計\_\_\_\_\_，均以公開發行方式發行，其種類、內容、受償順位及期間如附件二所示。
- 二、受託機構申請募集受益證券經主管機關核准後，應於核准函送達之日起三個月內開始募集，但有正當理由者，得於期限屆滿前，向主管機關申請延展，延展期限不得超過三個月，並以一次為限。
- 三、受託機構如於本條第二項所訂期間內，未能依法順利募足受益證券時，應於期限

屆滿後十個營業日內，以書面通知受益人及報請主管機關備查，並依不動產資產信託計畫及公開說明書之規定，辦理已募集資金退回之相關事宜。

四、受託機構應於募集完成後五個營業日內，報請主管機關備查。

五、受託機構得另行委託受益證券銷售機構，代為辦理受益證券銷售事宜。

#### **第八條：受益證券之製作**

受託機構應於受益證券募集完成日起三十日內，以帳簿劃撥方式發行受益證券。受益證券事務處理有關事項，本信託契約未規定者，依附件三中所示「受益證券事務處理規則」辦理。

#### **第九條：受益證券持有人**

- 一、受益證券之持有人，於每一年度中至少有三百三十五日，合計應達五十人以上，每一自然人、法人、基金及信託契約均視為一人。但債權型態之受益證券，其第一順位為募集發行，且扣除委託人因信用增強目的依不動產資產信託計畫持有受益證券之總金額後，獨立專業投資者持有各種受償順位受益證券之總金額，達其餘受益證券發行總金額之一半以上者，不在此限。
- 二、任五人持有本信託第一受償順位受益證券之總金額，不得達本信託受益證券發行總額之一半以上。但持有人為獨立專業投資者，不在此限。
- 三、受託機構對於因其持有受益證券致不符合前二項規定之持有人，應通知該持有人於一個月內轉讓受益證券以符合規定。該持有人屆期未轉讓者，不得行使其受益權之表決權，且受託機構不得再分配信託利益予該持有人。但證券承銷商因包銷持有受益證券致不符合第一項規定者，不在此限。

#### **第十條：受益證券之轉讓**

- 一、受託機構依本信託契約第七條之約定發行受益證券，其轉讓、買賣之交割及設質之交付等事項，依證券交易法第四十三條之規定辦理。
- 二、受益證券之受讓人，依其所受讓受益證券之種類、內容及順位，承受轉讓人於本信託契約之權利義務。

#### **第十一條：受託機構之義務及責任**

- 一、受託機構處理信託事務，應依相關法令、本信託契約及不動產資產信託計畫之約定，以善良管理人之注意義務為之，不得有虛偽、詐欺、誤導或其他足致委託人或受益人誤信之行為。
- 二、受託機構應依本條例之規定，分別於每營業年度終了及不動產資產信託計畫執行完成後四個月內，就不動產資產信託之信託財產作成經會計師查核簽證之下列書表，向信託監察人報告，並通知各受益人：
  - (一)資產負債表。
  - (二)損益表。
  - (三)信託財產管理及運用之報告書。
- 三、受託機構及其受僱人除法令、主管機關之規定或本信託契約另有約定外，不得將本信託之一切有關消息於對外公開前提供或洩露予他人。
- 四、受託機構處理信託事務時，應負忠實義務，並不得為左列利益衝突之行為：

- (一)信託業法第二十五條所規定之行為。
  - (二)其他相關法令所禁止之利益衝突行為。
- 五、受託機構因可歸責於己之事由，致違反本信託契約之約定或違反信託目的時，應負責以金錢賠償信託財產因此所生之損害或回復原狀。除本信託契約另有規定外，受託機構之代理人、代表人或受僱人履行本信託契約規定之義務，有故意或過失時，受託機構應與自己之故意或過失，負同一責任。

#### **第十二條：受託機構之辭任及解任**

- 一、除法令或本信託契約另有規定外，受託機構之辭任、解任及辭任解任後之選任新受託機構，非經受益人會議之決議，不得為之。
- 二、受託機構除有不可歸責於己之事由或因法律上或事實上無法執行信託事務之情形，不得辭任。
- 三、受益人會議非因受託機構有違反法令、本信託目的或本信託契約之規定者外，不得解任受託機構。

#### **第十三條：不動產管理機構之義務**

- 一、為協助受託機構規劃、管理、經營、處分信託財產，受託機構委任不動產管理機構\_\_\_\_\_辦理不動產資產信託計畫，不動產管理機構之資料如附件四。
- 二、受託機構應依善良管理人之注意義務，就不動產管理機構之選任及對其所為之指示暨監督，負其責任；不動產管理機構應就其受委託處理之事項，自負其專業及法律責任，受託機構對之不負擔保責任。
- 三、有下列情形之一，經受託機構通知限期改善而未於指定期限內改善者，受託機構得終止委任契約，移轉其受任事項予其他不動產管理機構，不受原委任契約之限制，並於終止後陳報主管機關備查：
  - (一)不動產管理機構違反與受託機構間委任契約內之約定事項。
  - (二)不動產管理機構之業務或財務有嚴重缺失。
- 四、受託機構依前項規定終止委任契約時，受託機構與不動產管理機構間權利義務之結算及移交，依本條例及委任契約相關規定辦理。

#### **第十四條：信託財產管理、運用及處分之原則及限制**

- 一、受託機構應秉持穩健原則及風險分散原則，依相關法令、本信託契約及不動產資產信託計畫之約定，管理處分信託財產，並應遵守下列規定：
  - (一)除本條例另有規定外，不得為保證、放款或提供擔保。
  - (二)不得從事證券信用交易。
  - (三)不得對於受託機構所設立之各不動產投資信託基金及不動產資產信託間為交易行為。
  - (四)投資於任一公司之短期票券之總金額，不得超過投資當日信託財產淨資產價值百分之十。
  - (五)存放於同一金融機構之存款，以及投資於其發行、保證或承兌之債券或短期票券金額，合計不得超過投資當日信託財產淨資產價值百分之二十及該金融機構淨值百分之十。
  - (六)投資於其他受託機構或特殊目的公司依本條例或金融資產證券化條例所發行或交付之受益證券及資產基礎證券總額，不得超過投資當日信託財產淨

資產價值百分之二十。

(七)不得藉本信託經主管機關核准，作為保證其申請事項或文件之真實或保證受益證券獲利之宣傳。

(八)不得為法令或主管機關規定之其他禁止事項。

- 二、受託機構若因法令變更或事實變更，致有違反前項各款之規定者，應儘先處分違反前開規定之投資標的。
- 三、信託財產管理運用方式之變更，非經受益人會議決議及主管機關核准，不得為之；但其變更對受益人之權益無重大影響者，經受託機構取得主管機關核准後，即得變更之。

#### **第十五條：借入款項之限制**

- 一、受託機構得因經營信託財產、分配信託利益或其他符合本信託之目的下，依不動產資產信託計畫及公開說明書之規定，於主管機關所訂限額內借入款項，並以信託財產依債權人之要求，為債權人設定擔保物權。
- 二、受託機構依前項規定借入款項時，應於借貸契約生效日起二日內，於受託機構主機構所在地，依主管機關規定之方式公告之。
- 三、除依本條之規定外，受託機構不得以信託財產借入款項，或為任何第三人於信託財產上為擔保物權或其他權利之設定。

#### **第十六條：閒置資金之運用**

受託機構應依不動產資產信託計畫及公開說明書管理運用信託財產及資金，閒置資金之運用以下列標的為限：

- 一、銀行存款。
- 二、購買政府債券或金融債券。
- 三、購買國庫券或銀行可轉讓定期存單。
- 四、購買經主管機關規定一定信用評等等級以上銀行之保證、承兌或一定等級以上信用評等之商業票據。
- 五、購買其他經主管機關核准之金融商品。

#### **第十七條：信託財產之本金、所生利益、孳息或其他收益之分配**

- 一、受託機構應依本信託契約、不動產資產信託計畫及公開說明書所載方式分配信託財產之本金、所生利益、孳息或其他收益。
- 二、受託機構分配信託財產之本金、所生利益、孳息或其他收益，以分配日前\_\_\_\_\_營業日時受益人名冊所載資料為準。
- 三、本信託財產之本金、所生利益、孳息或其他收益，應於分配年度之會計年度結束後六個月內分配之。
- 四、信託財產之本金、所生利益、孳息或其他收益之分配，得以電匯或以受益人為受款人之記名劃線禁止背書轉讓票據為之。

#### **第十八條：受託機構支出費用之償還及損害賠償(受託機構勾選)**

- 一、受託機構就信託財產或處理信託事務所支出之稅捐、費用或負擔之債務，得以信託財產充之，但該權利之行使不符信託目的時，不得為之。前述費用受託機構有優先於無擔保債權人受償之權。

- 二、信託財產不足清償前項費用或債務，或受託機構有前項但書之情形時，受託機構得向受益人請求補償或清償債務或提供相當之擔保。
- 信託財產不足清償應由信託財產所負擔之費用、債務或應付受託機構之報酬時，受託機構不得請求受益人補償、清償債務或提供相當之擔保。

### 第十九條：信託收益之分配時效

- 一、受益證券持有人之收益分配請求權，自分配日起五年間不行使而消滅。該時效消滅之收益應併入信託財產。
- 二、除前項規定外，基於受益證券所為之其他給付，其請求權之消滅時效為十五年。
- 三、因可歸責於受益人之事由所生之受領或給付遲延，受益人不得請求遲延利息。

### 第二十條：費用負擔

- 一、除本信託契約另有約定或法令另有規定外，左列必要費用之支出，應由受託機構自信託財產支付之：
- (一)除本信託契約另有約定外，信託財產之登記費用、保險費用，及維持、保全、修繕、改良之必要費用。
- (二)依法令應負擔之一切稅捐。
- (三)依本信託契約約定給付受託機構及信託監察人(如有)報酬。
- (四)受託機構依本信託契約約定委任不動產管理機構之費用。
- (五)除受託機構或信託監察人(如有)有故意或過失外，任何就本信託契約對受託機構或信託監察人(如有)所為訴訟上或非訟上之請求及受託機構或信託監察人(如有)因此所發生之費用，未由該人負擔者。
- (六)召開受益人會議所生之費用。但依法令或主管機關指示受託機構負擔者，不在此限。
- (七)本信託契約清算時所生之必要或有益費用。
- (八)受益證券之發行及簽證費用。
- (九)其他受託機構或信託監察人(如有)為信託財產、受益人之利益或信託事務之處理，所支出之必要費用。
- (十)\_\_\_\_\_
- 二、除本條前項所列支出及費用應由信託財產負擔外，受託機構、信託監察人(如有)及不動產管理機構等就本信託契約事項所發生之其他一切支出及費用，應由其自行負擔。

### 第二十一條：受託機構及信託監察人之報酬

- 一、受託機構報酬，係【按信託財產淨資產價值每年百分之\_\_\_\_\_（\_\_\_\_\_%）之比率，逐日累計計算，並自本信託契約生效之日起〔每月〕給付乙次。】
- 二、信託監察人(如有)之報酬係按\_\_\_\_\_支付之。
- 三、第一項及第二項報酬，於【次曆月五個營業日內】以新台幣由受託機構自信託財產撥付之。
- 四、受託機構及信託監察人報酬之減少，依下列方式為之：
- \_\_\_\_\_

## 第二十二條：受益人名冊

- 一、受託機構應依本信託契約附件三「受益證券事務處理規則」，備置最新之受益人名冊，並應記載下列事項：
  - (一)受益人之姓名或名稱、住所或居所。
  - (二)受益人受益權之種類、內容、順序及受益權數。
  - (三)受益證券之編號。
  - (四)信託利益分配帳戶及住址。
  - (五)受益證券取得之日期。
- 二、受託機構得採電腦作業或機器處理前項資料。

## 第二十三條：受益人權利之行使

- 一、受益人權利之行使，應經受益人會議之決議，惟就受益人個別自身利益之行為，得個別行使權利。
- 二、持有已發行在外表決權總數百分之三以上之受益人，得以書面附具理由，向受託機構請求閱覽、抄錄或影印其依本條例及信託法第三十一條規定編具之帳簿、文書及表冊。前開請求，除有下列事由外，受託機構不得拒絕：
  - (一)非為確保受益人之權利者。
  - (二)有礙本信託事務之執行，或妨害受益人之共同利益者。
  - (三)請求人從事或經營之事業與本信託業務具有競爭關係者。
  - (四)請求人係為將閱覽、抄錄或影印之資料告知第三人，或於請求前二年內有將其閱覽、抄錄或影印之資料告知第三人之紀錄者。
- 三、本信託之受益證券應符合主管機關所定之一定持有人數、持有金額及比率；未符合規定之持有人，其受益權之表決權行使及信託利益之分配，得依主管機關之規定予以限制。

## 第二十四條：受益人會議

- 一、有下列情事之一者，受託機構應召集受益人會議；信託監察人有合理事由而認為有必要時，亦得召集之：
  - (一)修改、變更或期前終止本信託契約者。
  - (二)變更不動產資產信託計畫。但受託機構認其變更對受益人之利益無重大影響並經主管機關核准或申報生效者，不在此限。
  - (三)更換受託機構者。
  - (四)增加受託機構或信託監察人之報酬。
  - (五)變更信託財產管理、運用及處分之方式者。
  - (六)其他依法令或本信託契約約定應召集者。
  - (七)經主管機關指示之事項者。
  - (八)其他重大影響受益人權益之情形發生者。
- 二、除本信託契約有規定外，有前項應召集受益人會議之事由發生而受託機構未主動召集受益人會議時，繼續\_\_\_\_\_以上，持有已發行在外表決權總數百分之三以上之受益人，得以書面敘明事由，請求受託機構召集受益人會議。前開請求提出後十五日內，受託機構未為召集之通知時，前開受益人得報經主管機關許可

後，自行召集受益人會議。

- 三、除本信託契約或法令另有規定外，受益人會議之決議，應經持有已發行在外表決權總數過半數受益人之出席，並出席受益人表決權過半數之同意行之。
- 四、受益人對於會議之事項有自身利害關係，致信託財產有損害之虞時，不得加入表決，並不得代理其他受益人行使表決權。
- 五、受益人會議之召集、表決、程序及其他事項，本條文未規定者，依本條例第四十七條規定準用金融資產證券化條例第二章第三節、「信託業辦理信託業法第三十二條之一之受益人會議應遵行事項」及附件五「受益人會議規則」之規定辦理。

## 第二十五條：信託監察人之選任(設置時使用)

### 一、選任

(一) 本信託契約設置信託監察人\_\_\_\_\_人，由受託機構選任之。受託機構未為選任者，亦得由受益人會議依本條規定選任之。信託監察人有數人時，其職務執行以過半數決定為之，但就本信託資產之保存行為得單獨為之。

(二) 具有下列情形之一者，得選任信託監察人：

1 經受益人大會決議選任者。

2 受託機構於下列情形發生時選任之，並向主管機關申報選任情形，並應於受託機構所在地之日報或依主管機關指定之方式公告：

(1) 受託機構有不能獨立行使職權之虞時。

(2) 經主管機關認有必要要求受託機構選任時。

(3) 其他為保護受益人權益必要之情事發生時。

二、信託監察人之資格具備主管機關所訂信託監察人應具備之資格。

### 三、辭任及解任

(一) 信託監察人有正當理由時，得經其選任人之同意辭任。

(二) 信託監察人因可歸責之事由，怠於行使其職務或違反本信託契約約定或違反法令者，得由其選任人予以解任，並應即選任新信託監察人。

## 第二十六條：信託監察人之義務與責任

### 一、義務

信託監察人應依本條例第四十八條、相關法令及本信託契約約定，以善良管理人之注意義務執行職務。

### 二、責任

信託監察人因可歸責於自己之事由，而怠於行使職權，致信託財產或受益人受有損害者，應負損害賠償責任。信託監察人代理人、代表人或受僱人履行本信託契約規定之義務，有故意或過失時，信託監察人應與自己之故意或過失，負同一責任。

## 第二十七條：本信託契約之生效、變更及終止

### 一、生效

本信託契約於經主管機關核准後，自\_\_\_\_\_起生效，有效期間\_\_\_\_\_年。

### 二、變更

本信託契約除因法令變更而應修改且對受益人之權益無重大影響，得由受託機

構逕依該法令修改外，非經受益人會議決議及受託機構之同意，不得變更。前開受益人會議之決議，應經持有已發行在外表決權總數二分之一以上受益人之出席，出席受益人表決權三分之二以上之同意行之。

### 三、 終止

本信託契約有下列情形之一時，期前終止之：

- (一) 經受益人會議決議。
- (二) 法院就本信託契約所為之終止裁判。
- (三) 經主管機關命令終止。
- (四) 經主管機關廢止或撤銷受益證券募集核准。
- (五) 受託機構因解散、破產、勒令停業、撤銷設立登記、營業許可經廢止或撤銷等事由，不能繼續擔任受託機構職務，而於三個月內無其他信託業接替原受託機構職務時。
- (六) 受益人會議決議更換受託機構，而於三個月內無其他信託業接替原受託機構職務時。

### 第二十八條：本信託之清算

本信託終止時，受託機構應依本信託契約、不動產資產信託計畫及公開說明書之規定，辦理清算。

### 第二十九條：同意事項(由受託機構勾選)

受益人茲此同意受託機構得為下列信託業法第二十七條所定行為：

- 以信託財產或其所生利益、孳息、及其他收益購買其銀行業務部門經紀之有價證券或票券。
- 以信託財產或其所生利益、孳息、及其他收益購買存放於其銀行業務部門或其利害關係人處作為存款或與其銀行業務部門為外匯相關之交易。
- 以信託財產或其所生利益、孳息、及其他收益與本身或其利害關係人為信託業法第二十五條第一項以外之其他交易。

### 第三十條：公告事項

受託機構應依本條例、相關法令及本信託契約規定，辦理各項公告事宜。

### 第三十一條：準據法及合意管轄

本信託契約應依中華民國法律解釋並履行。因本信託契約所發生之任何爭議，雙方同意以【台灣 地方法院】為第一審管轄法院。但法律有專屬管轄會排除合意管轄之特別規定者，從其規定。

### 第三十二條：附件

本信託契約附約構成本信託契約之一部分。如本信託契約及本信託契約之附件有衝突時，適用順序為本信託契約，次為本信託契約之附件。

### 第三十三條：契約份數

本信託契約正本 \_\_\_\_\_ 份，由委託人及受託機構分別收執為憑。

委託人：

住 所：

受益人：

住 所：

受益人以申購書方式為之。(申購書應包含受益人及受託機構之姓名或名稱、地址等基本資料)

受託機構：

代 表 人：

住 所：

信託監察人(如有)

住所：

中 華 民 國 年 月 日

【附件一】信託財產明細

一、不動產

土地座標				地號	面積			所有權人	權利範圍	
縣市	鄉鎮市區	段	小段		公頃	公畝	平方公尺		持	分
○○	○○	○	○○	○○○○○	○○			○○○	○○○	

建地	建物門牌				基地座落				建物面積(單位:平方公尺)						所有權人	權利範圍
	鄉鎮市區	街路段	巷弄	號數	鄉鎮市區	段	小段	地號	地面層	二層	三層	四層	陽臺	共計		
○○○	○○	○○	○○	○○	○○	○	○○	○○○○○	○○	○○	○○	○○	○○	○○	○○○	○○○

二、地上權

所有權人	地號	權利存續期間	土地上其他權利情形	備註

三、其他權利

**【附件二】 受益證券種類、內容、受償順位及期間**

受益證券種類	權數	權利內容	受償順位	期間	備註

### 【附件三】 受益證券事務處理規則

第一條：本不動產資產信託受益證券事務之處理，除法令或本信託契約另有規定外，依本規則辦理。

第二條：身分證明

- 一、受益人向受託機構或其指定之代理機構辦理受益證券事務或行使其他權利；凡以書面通知或申請者，均應加蓋登記印鑑。
- 二、受益人(包括受讓人，僅限一人)申購受益證券或辦理本規則規定各項事宜不能依前項規定辦理時，應附具身分證明文件。

第三條：受益人名冊

受託機構(或其指定之代理機構)應備置受益人名冊(以下簡稱名冊)，並保管之。名冊應記載左列事項：

- 一、受益人之姓名或名稱及住所或居所。自然人受益人應使用身分證記載之姓名，法人受益人應使用法人登記之全銜名稱。
- 二、政府或法人為受益人時，其所指定自然人代表人(僅限一人)之姓名。
- 三、未成年、受監護宣告或受輔助宣告之受益人，其法定代理人、監護人或輔助人之姓名及住所或居所。
- 四、受益人之受益權單位數、編號、種類、順序及內容。
- 五、受益證券取得之日期。
- 六、信託利益分配帳戶及住址。
- 七、受益證券過戶之登記日期及受讓人姓名或名稱及住所或居所。
- 八、因繼承而共有受益證券者，經全體繼承人指定之代表人(僅限一人)之姓名。
- 九、受益人終止信託契約之全部或一部及受益證券分割、換發或補發等情形。
- 十、受益證券關於質權之登記。
- 十一、其他重要相關事項

第四條：受益人印鑑之登記

- 一、受益人應備印鑑卡壹份，留存於受託機構(或其指定之代理機構)。自然人受益人應使用本名印鑑，但因繼承而共有受益證券者，印鑑卡僅蓋全體繼承人指定之代表人之印鑑；政府或法人受益人應使用全銜印鑑，並得加蓋其所指定代表人印鑑；未成年、受監護宣告或受輔助宣告之受益人，並應加蓋法定代理人、監護人或輔助人印鑑。
- 二、印鑑卡之印鑑以壹式為限。
- 三、印鑑卡之內容，應記載受益人編號、受益人姓名或名稱、印鑑之式樣、自然人受益人(因繼承而共有受益證券者，全體繼承人指定之代表人)之出生年月日、籍貫、戶籍地址、通訊地址及身分證統一編號、政府

或法人受益人公務所、主事務所或營業所地址及稅籍號碼，暨登記年月日。

#### 第五條：更換印鑑

受益人更換印鑑應填具印鑑更換申請書，載明持有受益證券之編號，受益人姓名或名稱及受益權單位數、加蓋新舊印鑑，連同新印鑑卡及受益證券，交受託機構或其指定之代理機構辦理更換印鑑登記，新印鑑於辦妥更換印鑑登記後次營業日生效。

#### 第六條：印鑑遺失

受益人印鑑遺失、滅失、毀損或被盜時，應填具印鑑掛失申請書，載明持有受益證券之編號、受益人姓名或名稱及受益權單位數，檢附身分證明文件及其影本，連同新印鑑卡及受益證券，交受託機構或其指定之代理機構辦理，經受託機構或其指定之代理機構查核認可登記後更換於次營業日生效。

#### 第七條：受益證券之過戶登記

一、受益證券之轉讓，應向受託機構或其指定之代理機構辦理轉讓過戶登記。其轉讓非經將受讓人之姓名或名稱通知受託機構或其指定之代理機構，不得對抗受託機構。受託機構或其指定之代理機構並應即將受讓人之姓名或名稱及住所或居所登記於名冊。但由證券集中保管事業保管之受益證券，經證券集中保管事業將所保管之受益證券號碼，受益人之姓名、或名稱、住所或居所及所持有之受益權單位數通知受託機構時，視為已為通知及已記載於受益人名冊。

二、受益證券之過戶登記，依下列規定辦理：

(一)應提出之文件：

1 經由證券經紀商轉讓者：

(1)過戶登記申請書：應由讓與人及受讓人蓋登記印鑑，並由證券經紀商加蓋交割證明章。

(2)受益證券：應由讓與人及受讓人在其背面蓋登記印鑑。

(3)證券經紀商出具之轉讓證明文件。

2 受益人直接轉讓者：

(1)過戶登記申請書應由讓與人及受讓人蓋登記印鑑。

(2)受益證券：應由讓與人及受讓人在其背面蓋登記印鑑。

3 因法院強制執行而轉讓者：

(1)過戶登記申請書：應由受讓人(拍定人)蓋登記印鑑。

(2)受益證券：應由受讓人在其背面蓋登記印鑑。出讓人應蓋之登記印鑑，以法院權利移轉證明文件正本或法院通知正本代

之。

#### 4 因繼承過戶者：

- (1) 過戶登記申請書：應由全體繼承人共推之代表人(僅限一人)蓋登記印鑑。
- (2) 受益證券：應由全體繼承人共推之代表人於其背面受讓人欄加蓋登記印鑑。出讓人應蓋之登記印鑑，以後列證明合法繼承之文件代之。
- (3) 證明合法繼承之文件：
  - A 繼承系統表：由全體繼承人共推之代表人依民法之規定自行擬定，如有遺漏或錯誤，由該代表人自行負責。
  - B 被繼承人之全部戶籍謄本及繼承人之部份戶籍謄本。
  - C 全體繼承人登記於戶政事務所之印鑑證明文件。繼承人為未成年人時，應加附法定代理人印鑑證明。
  - D 遺產稅之完稅證明文件。
  - E 繼承人中有拋棄繼承者，應附拋棄繼承證明文件。
- (4) 全體繼承人推定由其中一人為代表人之證明文件。上開證明文件，應加蓋全體繼承人登記於戶政事務所之印鑑。

#### 5 法人合併過戶者：

- (1) 過戶登記申請書：應由合併後存續或新設之法人蓋登記印鑑。
- (2) 受益證券：應由合併後存續或新設立法人於其背面受讓人欄加蓋登記印鑑。出讓人應蓋之登記印鑑，以合併證明文件代之。
- (3) 證明合併之文件。

#### 6 因贈與而轉讓者：

- (1) 轉讓登記申請書：應由讓與人及受讓人加蓋登記印鑑。
- (2) 受益證券：應由讓與人及受讓人在其背面蓋登記印鑑。
- (3) 贈與稅之完稅或免稅證明文件。

#### 7 未成年人、受監護宣告或受輔助宣告之人出讓或受讓受益證券者，除依前開規定辦理外，並應由其法定代理人、監護人或輔助人，在轉讓登記申請書及受益證券背面蓋登記印鑑。加附贈與稅完稅或免稅證明文件。

#### 8 原送存集中保管領回者：

- (1) 過戶登記申請書：應由受讓人加蓋登記印鑑。
- (2) 受益證券：應由受讓人在背面蓋登記印鑑。
- (3) 檢附由證券商加蓋「領回日戳」之過戶申請書及原買進報告書或其他證明文件。

9 依證券交易法第四十三條之一第二項公開收購者：

- (1) 過戶申請書：應由讓與人及受讓人加蓋登記印鑑。
- (2) 受益證券：應由讓與人及受讓人在背面蓋登記印鑑。
- (3) 檢附主管機關核准公開收購之證明文件。

10 符合主管機關依證券交易法第一百五十條第四款所定事項之購入者：

- (1) 過戶申請書：應由讓與人及受讓人加蓋登記印鑑。
- (2) 受益證券：應由讓與人及受讓人在其背面蓋登記印鑑。
- (3) 檢附符合主管機關所定事項證明文件。

(二)受讓人應依第四條規定辦理印鑑之登記。

(三)受託機構或其指定之代理機構審核無訛後，應在名冊上為過戶登記，在受益證券上註明過戶事由、過戶日期、加蓋過戶章，發還受益證券及證明文件。

三、證券集中保管事業保管之受益證券辦理過戶依下列方式辦理：

(四)受託機構應將證券集中保管事業定期送至受託機構之受益證券，辦理消除前手作業，將該受益證券轉記於證券集中保管事業開立之專戶，抽存原過戶申請書，並於受益證券戶號欄處加蓋消除前手戳記；證券集中保管事業應換貼空白過戶申請書，並於出讓人處加蓋印戳。證券集中保管事業須將該印戳式樣函送受託機構備查。

(五)證券集中保管事業應將證券商編製之受益人名冊及證券集中保管事業所保管受益證券號碼連同媒體資料送交受託機構，由證券集中保管事業保管專戶轉出，記載於受益人名冊，視同辦妥過戶手續。受託機構應依證券集中保管事業受益人名冊所載通訊地址，逕行通知未辦理開戶之受益人，並辦理開戶手續。前開受益人名冊記載內容及送達受託機構日期應依有價證券集中保管事業帳簿劃撥作業辦法之規定辦理。

(六)由證券集中保管事業集中辦理過戶之受益人，其尚未填留印鑑卡或原留印鑑卡所載地址與證券集中保管事業通知地址不同者，由受託機構應依證券集中保管事業受益人名冊所載地址，逕行通知受益人補辦填留印鑑卡手續及變更地址手續。

四、代理機構得向轉讓登記或更名登記申請人收取手續費。

## 第八條：受益證券之設質

一、受益證券之質權設定，非向受託機構或其指定之代理機構提出質權設定通知書並經受託機構或其指定之代理機構辦妥設質登記後，不得對抗受託機構。其設質解除時，應向受託機構或其指定之代理機構為解

除設質之登記。

二、受益證券設質存續期間，受益證券上權利之歸屬依有關法律之規定，但當事人另有特別約定並已登載於名冊者，依其約定。

第九條：受益證券轉讓或設質、解質登記之申請，於受益人會議開會前一個月內，或受託機構所決定之收益分配基準日前五日內停止辦理。

第十條：受益證券之換發

一、受益人請求分割受益證券或終止信託契約之一部者，應提出下列文件：

(一)換發受益證券申請書。

(二)受益證券。

二、受益證券部份毀損時，受益人得提出左列文件申請換發受益證券：

(一)換發受益證券申請書。

(二)受益證券。

三、受託機構或其指定之代理機構於收齊有關證件後，應在名冊上登記，換發受益證券。

第十一條：受益證券之被盜、遺失或滅失

一、受益證券之被盜、遺失或滅失者，受益人應填具受益證券掛失申請書，向受託機構或其指定之代理機構辦理掛失登記。

二、申請人應於掛失登記申請後五日內，依民事訴訟法公示催告程序向管轄法院聲請公示催告，並將聲請狀副本及法院收文收據影本送交受託機構或其指定之代理機構，否則註銷其掛失登記。

三、公示催告經法院裁定後，應將公示催告裁定影本及登載公示催告裁定之新聞紙壹份交受託機構或其指定之代理機構。

四、公示催告期滿，憑法院之除權判決書向受託機構或其指定之代理機構申請補發受益證券。

五、受託機構或其指定之代理機構於收齊有關證件後，應辦理補發受益證券。

六、受益證券經受託機構或其指定之代理機構為掛失登記後，受益人就受益證券得享有之權利，在法院除權判決並經受託機構或其指定之代理機構補發受益證券前或就該權利歸屬之爭議已繫屬法院，在該訴訟經法院裁判確定前，不得行使。

第十二條：分割、換發、補發工本費

受益人申請分割、換發、補發受益證券時，受託機構得按新發受益證券數，每張五十元計算向申請人收取工本費。

第十三條：委託代理

本規則所定事項，受益人得委託他人代為辦理，但自然人受益人應檢附身分證明文件，法人受益人應檢附營利事業登記證影本(如係辦理更換印鑑或

印鑑遺失時，除須檢附上項文件外，自然人受益人並須檢附戶政事務所核發之印鑑證明書，法人受益人並需檢具申請書)，及蓋有原登記印鑑或新更換印鑑之委託書，經受託機構或其指定之代理機構核對無誤後辦理。

**第十四條：受益人行為能力之變更**

未成年受益人已達成年或已結婚，或受監護宣告或受輔助宣告之受益人恢復行為能力時，應提出證明文件，申請受託機構或其指定之代理機構辦理變更登記印鑑等手續。

**【附件四】 不動產管理機構資料**

名稱	負責人	統一編號	住址

## 【附件五】受益人會議規則

第一條 受益人會議之召集程序、決議方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令或本信託契約另有規定外，依本規則規定辦理。

第二條 依法令或本信託契約，應由受益人會議決議之事項發生時，受託機構或信託監察人應召集受益人會議。

前項有權之人不為召集時，持有已發行在外受益權總數百分之三以上之受益人，為受益人之共同利益事項，得以書面記明應召集事項及理由，請求有權之人召集之。

前項請求提出後十五日內，有權之人不為召集或因其他理由不能召集時，請求之受益人得報經主管機關許可後，自行召集之。

第三條 受益人會議非由受託機構召集時，受託機構應依召集人之請求，提供召集受益人會議之必要文件及資料。

第四條 受益人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除本信託契約另有約定外，前項召開方式由受益人會議之召集人決定。

第五條 受益人會議之召集人應於受益人會議開會二十日前，將載明下列事項之開會通知，通知受託機構、信託監察人、已知之受益人及其他依法令或本信託契約約定應通知之人：

一、受益人會議之日期、時間及地點。

二、受益人會議之召集事由。

三、受益人會議之召開方式(書面或親自出席方式)。

四、受益人會議以書面方式召開者，受益人將書面文件(含表決票)，送交或寄達召集人或其指定之代理機構、時間、表決權行使方法及表決票認定標準。

五、全部表決權總數及該受益人之表決權數或所占比例。

六、其他依法令或本信託契約約定之事項。

前項通知應以掛號郵寄方式寄送(如係指定代表人者，應通知代表人)。但經應通知之人書面同意者，得以電子方式寄送，召集人並應留存完整之送達紀錄。

召集人為第一項之通知時，應將會議資料(含表決票)交付受託機構、信託監察人、已知之受益人及其他依法令或本信託契約約定應通知之人。

第六條 受益人會議決議在五日内延期或續行集會，不適用前條之規定。

第七條 受益人會議以親自出席方式召開者，受益人得出具由受益人會議召集人印發之出席通知書，蓋用原留存印鑑、原留簽名式，親自出席之；其不親自出席

者得出具由受益人會議召集人印發之委託書，經受益人蓋用原留存印鑑、原留簽名式及代理人蓋章或簽名，載明授權範圍，並附代理人身分證明文件影本，委託代理人出席受益人會議。

一受益人以出具一委託書，並以委託一人為限，應於受益人會議開會五日前送達召集人或其指定之代理機構，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。

委託書送達召集人或其指定之代理機構後，受益人欲親自出席受益人會議者，至遲應於受益人會議開會前一日，以書面向召集人或其指定之代理機構為撤銷委託之通知；逾期撤銷者，以委託代理人出席行使之表決權為準。

第八條 受益人及代理人於委託書加蓋印鑑或簽名，除有下列情形之一者外，該委託書即為有效：

一、受益人所蓋之印鑑或簽名非為原留印鑑或簽名，或無法辨認為原留印鑑或簽名者。

二、無法辨認代理人之蓋章或簽名者。

第九條 受益人會議召集時，召集人或其指定之代理機構應辦理受益人會議書面文件(含表決票)之寄送、收受、印鑑或簽名之核對、受益人名冊之備置、開票統計及驗票等相關事宜。

召集人或其指定之代理機構於收到受益人寄回書面文件(含表決票)時，應加蓋附載日期之收件章。

第十條 受益人會議之表決應以表決票方式為之。

第十一條 每一受益人所持有之表決權不得分割行使。

受益人為信託業者，其表決權之行使，得與其它信託財產及信託業自有財產分別計算。

信託業行使前項表決權，應依信託契約之約定。

第十二條 受益人會議之決議，除法令或本信託契約另有規定外，應有代表已發行在外表決權總數二分之一以上受益人之出席，以出席受益人之表決權總數過半數之同意行之。

第十三條 受益人於受益人會議行使表決權時，其表決權之計算，應依下列各款之規定：

一、各受益權之內容均相同者，依受益權之單位數定之。

二、各受益權之內容有不同者，除信託契約另有約定外，依決定召集受益人會議時之受益權價值之比例定之。

第十四條 受益人會議以書面方式召開者，除本信託契約另有約定外，其表決權行使

方法及表決票認定標準如下：

- 一、受益人應將書面文件（含表決票）於受益人會議開會通知所載之時間前送交或寄達召集人或其指定之代理機構，逾時該書面文件（含表決票）即不計入出席之表決權總數內。
- 二、受益人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。
- 三、受益人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認定為已依規定出席受益人會議：
  - （一）受益人未簽名或蓋章。
  - （二）受益人所蓋之印鑑或簽名非為原留印鑑或簽名，或無法辨認為原留印鑑或簽名。
  - （三）使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。
  - （四）受益人於印鑑卡上所蓋與原留印鑑不一致，且未經合法手續變更留存印鑑。
- 四、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益人仍認定為已出席受益人會議，計入出席權數：
  - （一）於同一議題所表決之事項欄均打“√”表示。
  - （二）於同一議題所表決之事項欄均未打“√”表示。
  - （三）上述表示，有塗改之情形，而未加蓋原留印鑑或簽名。
  - （四）受益人未於□內打“√”，或以其他記號代替“√”。
  - （五）表決票染污或撕破致無法辨認其表示。
- 五、受益人會議之開票及驗票，由召集人指定之記錄人員將表決票之意思表示及表決權數記錄於受益人名冊，俟全部記錄完成後，於受益人會議當場公布統計結果，並彙報監督人員備查。
- 六、受益人會議表決結果之驗票、開票及統計，召集人應指派監督人員監督。監督人員應監督之事項如下：
  - （一）監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。
  - （二）監督開票、驗票及統計結果。
  - （三）其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。
- 七、受益人表決效力之認定及其他情形之有效、無效認定標準，由監督人員依上述規定單獨認定，如監督人員有數人時，則共同為之。
- 八、受益人如欲查驗本人之表決票，自然人受益人應攜帶本人身分證正本，法人受益人應檢附蓋用原留印鑑或簽名式之委託書，於受益人會議結束前向召集人或其指定之代理機構辦理。

- 第十五條 除法令或本信託契約另有規定外，受益人會議非有代表已發行在外表決權總數二分之一以上受益人之出席，不得開會。
- 第十六條 受益人會議之主席由召集人指定之；召集人不能或未為指定時，由出席受益人會議之受益人互推之。
- 第十七條 受益人會議之重大議案不得以臨時動議提出。  
前項重大議案之範圍，包括受託機構之辭任、解任及報酬之調增；新受託機構之指定；信託監察人之選任、辭任、解任及報酬之調增；信託財產管理方法之變更；信託契約之變更或終止等事項。但本信託契約另有約定者，從其所定。
- 第十八條 受益人會議之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並由召集人於會後三十日內，將議事錄分發受託機構、信託監察人、已知之受益人及其他依法令或本信託契約約定應通知之人。  
前項議事錄之製作及分發，經應通知之人書面同意者，得以電子方式為之，召集人並應留存完整之送達紀錄。議事錄應記載會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果。議事錄應由受託機構至少保存至信託關係消滅後一年。  
受益人會議以親自出席方式召開者，出席受益人之簽名簿、出席通知書及代理出席之委託書，應由受託機構至少保存一年；其以書面方式召開者，應保存寄回書面文件(含表決票)之受益人名冊。  
如利害關係人對受益人會議之決議事項提起訴訟者，依本條規定應予保存之文件，應保存至訴訟終結為止。
- 第十九條 受益人會議之決議，由信託監察人或受益人會議所選定之人執行。  
受益人會議所選定之人，得以自己名義，為受益人為有關該決議事項信託之訴訟上或訴訟外之行為。