

財政部92年10月16日臺財融(四)字第0920044765號函

行政院金融監督管理委員會98年7月3日金管銀票字第09800191700號函准予備查

金融監督管理委員會112年7月6日金管銀票字第11201349071號函核定

受託機構募集不動產投資信託基金 定型化契約範本

目錄

受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本.....	4
第一條：定義.....	4
第二條：信託目的.....	6
第三條：受託機構之名稱及地址.....	6
第四條：本基金之名稱及其存續期間(由受託機構勾選).....	6
第五條：本基金資產之範圍.....	7
第六條：本基金之募集、總額及受益權單位總數.....	7
第七條：受益證券之發行.....	8
第八條：受益權單位之申購.....	8
第九條：受益證券之轉讓及其限制.....	9
第十條：受益證券持有人.....	9
第十一條：受託機構之義務及責任.....	10
第十二條：受託機構之辭任及解任.....	11
第十三條：不動產管理機構之義務及責任.....	12
第十四條：本基金之投資標的、基本方針及投資策略.....	12
第十五條：本基金借入款項之限制.....	15
第十六條：閒置資金之運用.....	16
第十七條：本基金投資收益之分配方式.....	16
第十八條：收益分配時間.....	17
第十九條：收益分配時效.....	17
第二十條：受益證券之買回(開放型基金適用).....	17
第二十一條：鉅額受益證券之買回(開放型基金適用).....	18
第二十二條：買回價格之暫停計算及買回價金之延緩給付(開放型基金適用).....	18
第二十三條：本基金應負擔費用.....	19
第二十四條：受託機構、信託監察人(如有)及不動產管理機構之報酬.....	20
第二十四條之一：受託機構及不動產管理機構之績效報酬.....	20
第二十五條：本基金淨資產之計算.....	21
第二十六條：受益權單位價值之計算及公告.....	21
第二十七條：受益人名冊.....	21
第二十八條：受益人權利之行使.....	22
第二十九條：受益人會議.....	22
第三十條：信託監察人之選任(設置時使用).....	24
第三十一條：信託監察人之義務與責任(設置時使用).....	25
第三十二條：本信託契約之生效、變更及終止.....	25
第三十三條：本基金之清算.....	26

第三十四條：同意事項(受託機構勾選).....	26
第三十五條：公告事項.....	27
第三十六條：準據法及合意管轄.....	27
第三十七條：契約文字.....	27
第三十八條：附件.....	27
第三十九條：未盡事宜.....	27
第四十條：契約份數.....	27
附件一：受益證券事務處理規則(範本).....	29
附件二：不動產管理機構資料.....	37
附件三：受益人會議規則.....	38

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。」

受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本

中華民國境外

_____股份有限公司（以下稱「受託機構」），為在

中華民國境內

發行受益證券向不特定多數人募集_____不動產投資信託基金(以下稱「本基金」)，依不動產證券化條例、信託法、信託業法及其他中華民國相關法令，與為信託投資於本不動產投資信託契約(以下稱「本信託契約」)所示投資項目目的之本信託基金申購書所載申購人訂立本信託契約，以規範委託人、受託機構、本基金受益人，及信託監察人（如有）間之權利義務，委託人、受託機構，及信託監察人（如有）自本信託契約簽訂並生效及委託人繳足本基金申購價金之日起成為本信託契約當事人。受讓本基金受益證券之受益人，自受讓之日起，成為本信託契約當事人。

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、不動產相關有價證券：指受託機構或特殊目的公司依本條例或金融資產

證券化條例發行或交付之受益證券或資產基礎證券，其資產池含不動產、不動產相關權利或不動產擔保貸款債權者。

- 四、開發型之不動產或不動產相關權利：指正進行或規劃進行開發、建築、重建、整建之不動產或不動產相關權利。
- 五、本條例：指不動產證券化條例。
- 六、主管機關：指金融監督管理委員會。
- 七、本基金：指受託機構依本信託契約及相關法令所募集之不動產投資信託基金，其資產範圍如本信託契約第五條所載。
- 八、封閉型基金：指於本基金存續期間，受益人不得請求受託機構買回其持有之受益證券，受託機構亦不得追加發行、交付或賣出受益證券之基金。
- 九、開放型基金：指受益人得請求受託機構買回其持有之受益證券，受託機構亦得追加發行、交付或賣出受益證券之基金。
- 十、不動產投資信託計畫：指依本條例第八條規定製作並經向主管機關申請核准或申報生效之本基金投資信託計畫，以及嗣後依本信託契約及本條例變更並經向主管機關申請核准或申報生效之投資信託計畫。
- 十一、受託機構：指於本件信託關係中，受託管理運用本基金，並依本信託契約及相關法令發行受益證券之機構。
- 十二、委託人：指為申購受益權單位，依本信託契約將金錢信託移轉予受託機構之自然人或法人。
- 十三、受益人：指持有受益證券享有信託利益之人。
- 十四、受益證券：指受託機構為本基金而發行或交付表彰受益人享有信託財產及所生利益、孳息及其他收益之受益權持分之權利憑證或證書。
- 十五、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。
- 十六、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。
- 十七、本基金成立之日：指本信託契約第六條第一項最低淨發行總面額募足

- 一、
 - 本基金為一封閉型基金，名稱為_____不動產投資信託基金。
 - 本基金經主管機關核准為一開放型基金，名稱為_____不動產投資信託基金，其募集之限制條件如下：
_____。
- 二、
 - 除本信託契約另有規定外，本基金之存續期間為_____年，自本基金成立之日起算。
 - 本信託契約另有規定外，本基金為不定期限並自成立之日起開始且繼續生效。

第五條：本基金資產之範圍

本基金資產之範圍，包括：

- 一、 募集受益證券所取得之發行價款。
- 二、 以發行價款購入之各項資產及權利。
- 三、 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。
- 四、 其他受託機構因本基金之管理、處分、滅失、毀損或其他信託有關行為所取得之收益、資本利得、替代物、損害賠償請求權或其他財產權利。
- 五、 前各項資產所衍生之利益及孳息。
- 六、 其他依法令或本契約規定之本基金資產。

第六條：本基金之募集、總額及受益權單位總數

- 一、 本基金每個受益權單位面額為新台幣(以下同)壹拾元，淨發行總面額最高為_____元，受益權單位總數_____單位，淨發行總面額最低為_____元，受益權單位總數_____單位。受託機構依本條例第九條規定，經受益人會議決議並向主管機關申請核准或申報生效後，得辦理本基金之追加募集。

- 二、 本基金經相關主管機關核准後，自民國(以下同)_____年_____月_____日起 至_____年_____月_____日止募集之。受託機構得於前開期限屆滿前_____日，向主管機關申請延展募集期限乙次，惟延展期限不得超過三個月。
- 三、 受託機構如於前項所訂募集期間內，未能募集本條第一項所訂之最低應募金額時，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，並依不動產投資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、 受託機構應於本基金募集完成後五個營業日內，報請主管機關備查。
- 五、 本基金之受益權，按已發行受益權單位總數，平均分割；每一受益權單位依本信託契約之規定，享有同等之權利。

第七條： 受益證券之發行

- 一、 受託機構應於本基金募集完成日起三十日內，以帳簿劃撥方式發行受益證券。
- 二、 除因繼承而為共有外，每一受益權之受益人以一人為限。數人因繼承而共有受益權時，應由推派一人代表行使受益權，並將指定之代表人通知受託機構。
- 三、 政府或法人為受益人時，應指定自然人一人代表行使受益權，並將指定之代表人通知受託機構。
- 四、 受益證券事務處理有關事項，如本信託契約未規定者，依附件一中所示「受益證券事務處理規則」辦理。

第八條： 受益權單位之申購

- 一、 本基金每受益權單位之申購價金包括發行價格及銷售費用。
- 二、 本基金每受益權單位之發行價格，為壹拾元，本基金每受益權單位之發行價格乘以申購單位數所得之金額為發行價款，發行價款歸本基金

資產。

- 三、本條第一項所指本基金受益證券之銷售費用，不列入本基金資產，係逕交由受託機構用以支付本基金受益證券之銷售佣金、廣告促銷費及其他為銷售本基金受益證券之一切必要費用。本基金每受益權單位之銷售費用最高不得超過發行價格之百分之_____，由受託機構依公開說明書規定決定之。
- 四、受託機構募集受益證券者，得指定受益證券銷售機構，代理銷售受益證券。
- 五、受益權單位之申購應向受託機構指定之受益證券銷售機構為之，申購之程序依相關法令、公開說明書及不動產投資信託計畫之規定辦理。

第九條：受益證券之轉讓及其限制

- 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。
- 三、發起人以本基金所投資之不動產或不動產相關權利作價取得之受益證券，應提交經證券主管機關核准設立之證券集中保管事業集中保管，且自持有受益證券起一年內不得中途解除保管、轉讓或設質。

第十條：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。
- 二、任五人持有本基金受益證券之總金額，不得達該受益證券發行總金額之一半以上。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。

第十一條：受託機構之義務及責任

- 一、受託機構及其負責人、代理人、受僱人應依不動產證券化條例、信託法、信託業法及其他相關法令規定、本信託契約、不動產投資信託計畫，以善良管理人之注意經營本基金，除本信託契約另有約定外，不得為自己、其受僱人、負責人、代理人、或任何第三人謀取利益。受託機構因故意或過失違反法令或本信託契約約定致生損害於本基金者，受託機構應對本基金負損害賠償責任；其負責人、代理人或受僱人履行本信託契約約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。
- 二、執行信託財產交易之經紀商、集中保管機構、結算機構、銀行間匯款系統、一般通訊系統等通用基礎設施及機構不屬於前項下所稱受託機構之代理人。
- 三、除有故意或過失外，受託機構對於本基金之經營績效不負責，對受益人之損害亦不負賠償責任。
- 四、受託機構對於本基金資產之取得及處分有決定權，並應自本基金成立之日起運用本基金。又受託機構應依法行使本基金資產有關權利，並僅得於下列情形時，處分本基金之資產：
 - (一) 因投資決策所需之投資組合調整。
 - (二) 給付依據本信託契約或相關法令規定，應由本基金資產給付之款項或債務。
 - (三) 給付依本信託契約應分配予受益人之信託利益。
 - (四) 受益人行使其買回權利者，返還信託資金予受益人。(開放型基金適用)
 - (五) 於本基金進行清算時，分配予受益人其所應得之資產或利益。
 - (六) 依相關法令規定應處分本基金之資產。

- 五、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投資信託計畫執行完成後四個月內，就本基金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。
- 六、受託機構及其代理人應依本信託契約之約定，辦理終止信託契約返還信託資金事務，及收益分配事務並依法辦理扣繳義務。
- 七、受託機構不得以任何名義享有信託利益，但與他人為共同受益人時，不在此限。
- 八、受託機構及其受僱人員除法令、主管機關之規定或本信託契約另有約定外，不得將本基金投資之一切有關消息於對外公開前提供或洩漏予他人。
- 九、受託機構不得以本基金不足清償應由本基金負擔之費用、債務或應付受託機構之報酬為由，請求受益人補償或清償債務或提供相當之擔保或拒絕受益人行使其請求買回權利（開放型適用）。
- 十、受託機構應以善良管理人之注意義務選任本基金受益證券承銷商或銷售機構，受託機構與承銷商或銷售機構間權利義務依承銷契約或銷售契約之約定，但銷售佣金不得以本基金資產支付。

第十二條：受託機構之辭任及解任

- 一、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，或本信託契約之其他規定，不得為之。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。
- 二、受託機構除有不可歸責之事由或因法律上或事實上之原因無法執行信託事務之情形外，不得辭任。
- 三、受益人會議非因受託機構有違反法令、信託目的或本信託契約之規定

者外，不得解任受託機構。

- 四、受託機構依前開規定辭任或解任時，應即作成本基金之資產負債表、損益表及其他相關報表等，提出於受益人會議請求承認，並應立即將該等報表連同本基金移交與新受託機構。如本基金已選任信託監察人者，其承認由信託監察人為之。

第十三條：不動產管理機構之義務及責任

- 一、為協助受託機構規劃、管理、經營、處分本基金所購置之不動產及不動產相關權利，受託機構委任不動產管理機構_____股份有限公司，辦理不動產投資信託計畫，不動產管理機構之資料如附件二所示。
- 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與監督，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，依委任契約及本條例相關規定辦理。

第十四條：本基金之投資標的、基本方針及投資策略

一、投資標的

(一)本基金之運用及投資以下列範圍為限：

1. 開發型或已有穩定收入之不動產。
2. 開發型或已有穩定收入之不動產相關權利。
3. 不動產相關有價證券。

4. 閒置資金依本信託契約第十六條規定之運用。

5. 其他經主管機關核准投資或運用之標的。

(二)本基金投資於開發型不動產或不動產相關權利，以下列各標的為限：

1. 都市更新條例核定之都市更新事業計畫範圍內之土地、建築物及不動產相關權利。

2. 促進民間參與公共建設法所稱公共建設。

3. 經中央目的事業主管機關核准參與之公共建設。

(三)前款不得為下列標的：

1. 政府、公股占百分之二十以上事業、政府直接或間接控制之基金或法人參與投資比率合計超過百分之十者。

2. 政府承諾承擔其債務或保證其營運收益者。

(四)前款所定標的，不含下列事項：

1. 依促進民間參與公共建設法第二十九條規定由主辦機關就公共建設非自償部分補貼其所需貸款利息或投資其建設之一部。

2. 提供不動產參與都市更新。

(五)本基金投資或運用於現金、政府債券、第(一)款第1至3目之投資標的及證券交易法第六條之有價證券，應受主管機關所定比率之限制。

(六)本基金流動性資產之範圍及比率，應依主管機關之規定辦理。

(七)本基金投資於開發型之不動產或不動產相關權利時，如須取得建造執照者，應於該不動產或不動產相關權利領得建造執照後，始得動用本基金款項。

(八)本基金投資於開發型不動產或不動產相關權利，應受主管機關所定比率之限制。

二、本基金之基本方針為_____。

三、本基金之投資策略_____。

四、除相關法令外，受託機構之投資決定並應遵守下列規定：

(一)1. 受託機構取得或處分不動產或不動產相關權利，其金額達主管機關依本條例第二十二條第一項所定標準者，應先取得專業估價者依不動產估價師法規定出具之估價報告書。受託機構委請專業估價者出具估價報告書時，並應符合下列規定：

(1) 同一宗交易金額達三億元以上者，應由二位以上之專業估價者進行估價。若專業估價者間在同一期日價格之估計達百分之二十以上之差異，受託機構應依不動產估價師法第四十一條規定辦理。

(2) 交易契約成立日前估價者，其價格日期與契約成立日期不得逾六個月。

(3) 專業估價者及其估價人員應與交易當事人無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。

(4) 其他不動產估價主管機關規定之事項。

2. 受託機構運用本基金時，應依據投資分析報告作成投資決定，交付執行，作成投資決定與執行紀錄，並應定期向董事會提出檢討報告。前開投資分析報告應記載分析基礎、根據及建議；投資決定紀錄應記載投資標的之種類、數量與時機；執行紀錄應記載實際投資或交易標的之種類、數量、價格及時間，並說明投資或交易差異原因。前開書面資料，應按時序記載並建檔保存，其保存期限不得少於五年。

3. 受託機構不得向自己或利害關係人取得或處分不動產或不動產相關權利。

4. 受託機構將本基金運用於上市或上櫃有價證券之買賣時，應委託證券經紀商進行交易作業。

5. 受託機構將本基金運用於政府債券或票券之買賣時，應委託債券經紀商或票券經紀商進行交易作業。

6. 受託機構將本基金運用於前二目以外標的之買賣時，應委託

合法經紀商或依一般商業慣例進行交易作業。

(二) 受託機構應秉持穩健原則及主管機關依本條例第二十五條第二項所定風險分散原則，並依相關法令、本信託契約及不動產投資信託計畫之約定，投資運用本基金，並應遵守下列規定：

1. 除本條例另有規定外，不得為保證、放款或提供擔保。
2. 不得從事證券信用交易。
3. 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。
4. 投資於任一公司短期票券之總金額，不得超過投資當日本基金淨資產價值百分之十。
5. 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本基金淨資產價值百分之二十及該金融機構淨值百分之十。
6. 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，不得超過投資當日本基金淨資產價值百分之二十。
7. 依風險分散原則，投資於不動產及不動產相關權利。
8. 不得藉本基金經主管機關核准，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。
9. 不得為法令或主管機關規定之其他禁止事項。

(三) 受託機構若因法令變更或事實變更，致有違反本項前款之規定者，應於主管機關所定期限內調整之。

第十五條：本基金借入款項之限制

- 一、受託機構得因不動產或不動產相關權利之取得、開發、營運，或分配本信託契約第十七條約定之收益所必須，依不動產投資信託計劃及公開說明書之規定，於主管機關依本條例第十九第四項所定金額限度內借入款項，並以本基金之信託財產，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，應於借款契約生效日起二日內，於受託機構本機構所在地之日報或依主管機關規定之方式辦理公告。
- 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投資信託計劃及公開說明書管理運用本基金，本基金之閒置資金，以運用於下列各款標的為限：

- 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存單。
- 四、購買經主管機關規定一定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、購買經主管機關核准之其他金融商品。

第十七條：本基金投資收益之分配方式

- 一、除法令另有規定外，本基金之收益依不動產投資信託計畫及公開說明書之規定，包含【資本利得及利息收入】，扣除本基金依第二十三條所應負擔之各項成本費用、資本損失(包括已實現及未實現)及以前年度已實現及未實現之累積投資虧損後，為可分配收益，依公開說明書及不動產投資信託計畫規定，每年定期分配之。
- 二、依公開說明書及不動產投資信託計畫所規定每次可分配之收益，應依相關法令經會計師查核簽證後始得分配；如有設置信託監察人者，並應先經其認可。
- 三、分配收益時，受託機構應將停止變更受益人名簿記載期間、收益分配基準日及分配之金額及其計算方式、分配地點、時間、給付方式於期前公告之。並將發放之金額以「_____不動產投資信託基金可分配收益專戶」名義存入獨立帳戶，不再視為本基金資產之一部分，但

其所生之利息，應為本基金資產之一部分。

- 四、可分配收益依收益分配基準日發行在外之受益權單位總數平均分配，收益分配之給付應以【受益人為受款人之記名劃線禁止背書轉讓票據或匯款】或其他約定方式為之。

第十八條：收益分配時間

本基金依本信託契約前條之規定，得分配予受益人之收益，應於分配年度之會計年度結束後六個月內分配之。

第十九條：收益分配時效

- 一、受益證券持有人之收益分配請求權，自發放日起五年間不行使而消滅。該時效消滅之收益應併入本基金。
- 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：受益證券之買回（開放型基金適用）

- 一、本基金自成立之日起___日後，受益人得檢附受益證券，依最新公開說明書之規定，以書面或其他約定方式向受託機構或其指定之代理機構提出買回之請求。受益人得請求買回受益證券之全部或一部，但受益證券所表彰之受益權單位數不及___單位者，不得請求部分買回。
- 二、除本信託契約另有規定外，每受益權單位之買回價格以請求買回日，本基金每受益權單位之淨資產價值扣除買回費用計算之。
- 三、除本信託契約另有規定外，受託機構應自買回日起___個營業日內給付買回價金。
- 四、受益人請求買回一部受益證券者，受託機構除應依前項規定之期限給付買回價金外，並應於買回日起___個營業日內辦理受益證券之換發。

- 五、本基金受益證券買回價金之給付，受託機構應以買回人為受款人之記名劃線禁止背書轉讓票據或匯款方式為之。

第二十一條：鉅額受益證券之買回（開放型基金適用）

- 一、任一營業日之受益權單位買回價金總額，扣除當日申購受益證券發行價款之餘額，如有超過依主管機關依本條例第二十條所定之流動性資產比率之情形時，受託機構得暫停計算買回價格，並延緩給付買回價金。
- 二、前項情形，受託機構應以合理方式儘速處分本基金之資產，以籌措足夠流動資產以支付買回價金及依本條例第二十條規定保持流動性資產比率。受託機構應於本基金有足夠流動資產支付全部買回價金，並能依本條例第二十條規定保持流動性資產比率之次一營業日，依該營業日之每受益權單位淨資產價值，恢復計算買回價格，並自該計算日起__個營業日內，給付買回價金。

第二十二條：買回價格之暫停計算及買回價金之延緩給付（開放型基金適用）

- 一、受託機構如因主管機關之命令或有下列情事之一者，得暫停計算買回價格，並延緩給付買回價金：
 - (一) 金融、證券及外匯市場非因例假日而停止交易。
 - (二) 通常使用之通信中斷。
 - (三) 因匯兌交易受限。
 - (四) 有本信託契約第二十一條所訂情形，或其他無從收受買回請求或給付買回價金之其他特殊情事者。
- 二、前項所定暫停計算本基金買回價格之情事消滅後之次一營業日，受託機構應即恢復計算本基金之買回價格，並依恢復計算日每受益權單位淨資產價值計算之，並自該計算日起____個營業日內給付買回價金。
- 三、受益人申請買回而有本條前項規定之情形時，得於暫停計算買回價格公告日起，至恢復買回價格計算前，向受託機構撤銷買回之申請

- 。
- 四、本條規定之暫停及恢復計算買回價格，應依本信託契約規定辦理公告之。

第二十三條：本基金應負擔費用

- 一、除本信託契約另有約定或法令另有規定外，下列必要費用之支出，應由受託機構自本基金信託財產支付之：
- (一) 依本信託契約、不動產投資信託計畫與公開說明書規定，為取得或處分本基金資產所生之直接成本及必要費用，包括購買價款、仲介費用、經紀商佣金、證券交易手續費及相關規費等。
 - (二) 依法令應由本基金負擔之一切稅捐。
 - (三) 依本信託契約第二十四條約定給付受託機構及信託監察人(如有)報酬。
 - (四) 受託機構依本契約第十三條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，任何就本基金或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) 本基金清算時所生之必要費用。
 - (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)為本基金或受益人之利益，所支出之必要費用。
- 二、除本條前項所列支出及費用應由本基金負擔外，受託機構、信託監察人(如有)及不動產管理機構等就本基金事項所發生之其他一切支出及費用，應由其自行負擔。

第二十四條：受託機構、信託監察人（如有）及不動產管理機構之報酬

- 一、受託機構報酬，係【按本基金總資產價值每年百之_____（_____％）之比率，逐日累計計算，並自本基金成立日起〔每曆月〕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本基金撥付之。
- 四、受託機構及信託監察人報酬之減少，依下列方式為之：

五、受託機構依本契約第十三條約定委任之不動產管理機構所收取之管理報酬，自其擔任本基金不動產管理機構之日起至停止擔任本基金不動產管理機構之日止，其計算及給付方式如下：

1.計算方式：_____

2.給付方式：_____

前開約定之管理報酬得依本基金營運及管理之實際情形，由受託機構及不動產管理機構另行協商後以書面調整之。

第二十四條之一：受託機構及/或不動產管理機構之績效報酬

一、本基金如當年度__月__日之每一受益權單位之淨資產價值，高於前次受益人會議提案發放績效報酬之每一受益權單位之淨資產價值（下稱計算績效基礎）時，本基金受託機構及/或不動產管理機構得於最近一次受益人會議提案收取績效報酬。首次提案之計算績效基礎，係與本基金前一年度平均淨資產價值為比較。

二、績效報酬收取標準

受託機構：按本基金淨資產價值每年百分之____之比率，逐日累計計算。

不動產管理機構：按本基金淨資產價值每年百分之____之比率，逐日累計計算。

- 三、受託機構及/或不動產管理機構之績效報酬收取應適當合理，每年以一次為限，於本基金之淨資產價值超逾依第一款所定之計算績效基礎淨資產價值時方可計收，且應以書面說明業績表現、收取績效報酬之理由及確定收取之金額，提經受益人會議決議通過。

第二十五條：本基金淨資產之計算

- 一、受託機構應於每一營業日計算，並於受託機構所在地之日報或依主管機關規定之方式，公告前一營業日本基金之淨資產價值。
- 二、受託機構對本基金之淨資產價值(含不動產估價方法、評估基礎、進行估價期間、淨資產價值計算之期間)，應按主管機關核定之「不動產投資信託基金及不動產資產信託之信託財產評審原則及淨資產價值計算標準」計算之。淨資產價值計算標準無規定者，應依有關法令及一般公認會計原則計算之。但不動產或其他信託財產之資產價值於公告期間內無重大變更，且對本基金之淨資產價值無重大影響者，受託機構得以附註揭露方式替代對該不動產或信託財產資產價值重新估價計算。

第二十六條：受益權單位價值之計算及公告

- 一、每受益權單位之淨資產價值，以計算日之本基金淨資產價值，除以已發行在外受益權單位總數計算之，並算至新台幣分，分以下應四捨五入。
- 二、受託機構應於每一營業日計算，並於受託機構所在地之日報或依主管機關規定之方式，公告前一營業日本基金每受益權單位之淨資產價值。

第二十七條：受益人名冊

- 一、受託機構應依本信託契約附件一「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。

第二十八條：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、持有已發行在外受益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)有礙本基金事務之執行，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基金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、本基金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。

第二十九條：受益人會議

一、召集事由

受益人會議之召集事由以下列情事為限，有下列情事之一者，受託機構應召集受益人會議；如受託機構不為召集，經信託監察人（如有）以書面限期請受託機構召集而仍未召集者，信託監察人得就第（一）款至第（九）款情事為召集：

- (一) 依據法令或本信託契約約定，有應由受益人會議決議之事項需經決議者。
 - (二) 修改、變更或終止本信託契約者。
 - (三) 變更不動產投資信託計畫。但其變更對受益人之權益無重大影響，並經向主管機關申請核准或申報生效者，不在此限。
 - (四) 受託機構有辭任或解任情形時。
 - (五) 增加受託機構或信託監察人之報酬。
 - (六) 本基金之移轉、合併或終止者。
 - (七) 變更信託財產管理、使用及處分之原則。
 - (八) 經主管機關指示之事項者。
 - (九) 受託機構擬辦理本基金之追加募集時。
 - (十) 除上開事項外，有事證足資認定有其他重大影響受益人共同利益事項之情形發生，且經受託機構認為有召集之必要者。
- 二、除本信託契約另有規定外，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，持有已發行在外受益權總數百分之三以上之受益人，得為受益人之共同利益以書面敘明事由，請求受託機構召集受益人會議。前開請求提出後十五日內，受託機構不為召集或因其他理由不能召集時，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、受益人會議每一受益權單位有一表決權。不足一個受益權單位者無表決權。
 - 四、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。
 - 五、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。
 - 六、受益人會議之召集、表決、程序及其他事項之處理，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」、「中華民國信託業商業同業公會會員以書面方式召開不動產投資信託基金受益人會議表決相關事項規範」及受益人會議規則（如附件三）之規定辦理。

第三十條：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若干人，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，但就本基金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. 經受益人會議決議選任者。
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，利害關係人亦得向法院聲請將其解任。信託監察人經解任後應即選任新信託監察人。

第三十一條：信託監察人之義務與責任(設置時使用)

- 一、 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執行職務如下，並應以善良管理人之注意義務行之：
 - (一) 依本信託契約之約定召集受益人會議。
 - (二) 於受託機構之行為違反法令或本信託契約，致有損害本基金財產之虞時，信託監察人得為信託財產之利益，請求受託機構停止其行為。
 - (三) 信託監察人得以自己名義，為受益人為有關本基金之訴訟上或訴訟外之行為。但下列權利，不適用之：
 - 1.解除受託機構之責任。
 - 2.變更或終止本信託契約。
 - 3.同意受託機構之辭任、解任受託機構或聲請法院解任受託機構。
 - 4.指定或聲請法院選任新受託機構。
 - 5.本基金之委任律師、股務代理機構及不動產管理機構之選任及解任，以及其他涉及信託財產之管理處分權及本基金之管理運用決定權者。
- 二、 信託監察人因可歸責於己之事由，而怠於行使職權或不當行使職權，致本基金或受益人受有損害者，應負損害賠償責任。信託監察人之代理人、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，信託監察人應與自己之故意或過失，負同一責任。

第三十二條：本信託契約之生效、變更及終止

一、生效

本信託契約自本基金成立之日起生效。

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

本信託契約因下列事由之一而終止時，本基金應依本信託契約第三十三條辦理清算事宜：

- (一) 經受益人會議之決議而終止。前開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。
- (二) 受託機構執行信託事務有顯著困難、就信託財產之管理不當或違反信託目的處分信託財產，致信託財產有受重大損害之虞時，持有受益權單位總數達十分之一以上之受益人，得聲請法院終止本信託契約。
- (三) 信託法第六十二條所定之事由發生時。
- (四) 其他法令或主管機關基於保障受益人權益所定之事由發生時。

第三十三條：本基金之清算

- 一、 本基金終止後，受託機構應儘速完成本基金之清算，並將清算後之信託財產以適當之方式依受益權之比例分派予各受益人。
- 二、 受託機構對於本基金之清算及財產返還受益人之方式，應依據不動產投資信託計畫及相關法令規定辦理之。

第三十四條：同意事項(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。

第三十五條：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。

第三十六條：準據法及合意管轄

本信託契約應依中華民國相關法令解釋並履行。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。但法律有專屬管轄或排除合意管轄之特別規定者，從其規定。

第三十七條：契約文字

本信託契約之適用文字為中文，本信託契約當事人間之往來及通知、公告均應以中文為之。

第三十八條：附件

本信託契約附件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。

第三十九條：未盡事宜

本信託契約之未盡事宜，應依本條例之相關規定辦理，本條例未規定者，應依信託法、信託業法、及其他中華民國相關法令辦理。

第四十條：契約份數

本信託契約正本_____份，由受託機構收執為憑。

受託機構

代表人：

職稱：

信託監察人(如有)

代表人：

職稱：

中 華 民 國 年 月 日

附件一：受益證券事務處理規則(範本)

第一條：本不動產投資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。名冊應記載下列事項：

- 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：

- (一) 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。
- (二) 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。
- (三) 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，受益人得提出下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。

附件二：不動產管理機構資料

名稱	負責人	統一編號	住址

附件三：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，得就信託契約所約定之召集事由，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、親自出席或視訊方式召開之。

前項所稱視訊方式，分為以下二種：

一、視訊輔助受益人會議：指召開實體受益人會議並以視訊輔助，受益人得選擇以實體或以視訊方式參與受益人會議。

二、視訊受益人會議：指不召開實體受益人會議，僅以視訊方式召開，受益人僅得以視訊方式參與受益人會議。

受益人以視訊方式參與受益人會議者，視為親自出席。

除本信託契約另有約定外，第一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（如採視訊方式召開者，應載明係以視訊方式為之、辦理視訊會議相關事務之委外機構及視訊會議平台）。

二、受益人會議之召集事由。

三、受益人會議之召開方式（書面、親自或以視訊出席方式）。

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內延期或續行集會，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。

第十四條之一 受益人會議以視訊方式召開者，其視訊會議相關事務應委外辦理。

前項受託辦理視訊會議事務者以符合公開發行股票公司股務處理準則第四十四條之十規定之代辦股務機構或證券集中保管事業為限。

受託辦理視訊會議事務者，不得同時受託辦理受益證券事務或擔任受託代理人。

第十四條之二 依法令或信託契約，屬受益人會議特別決議之事項者，不得以視訊方式召開之。

第十四條之三 受益人會議以視訊方式召開時，受益人委託代理人出席受益人會議者，除本規則或法令另有規定外，不得再出席受益人會議。

受益人委託代理人出席受益人會議者，委託書送達召集人或其指定之代理機構後，受益人欲以視訊方式參與受益人會議，應於受益人會議開會二日前，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。

第十四條之四 受益人會議以視訊方式召開時，受益人或受託代理人欲以視訊方式參與者，應於受益人會議開會二日前，向召集人或其指定之代理機構登記。

受益人會議以視訊輔助方式召開時，已登記以視訊方式參與之受益人或受託代理人欲親自出席實體受益人會議者，應於受益人會議開會二日前，以與登記相同之方式撤銷登記；逾期撤銷者，僅得以視訊方式參與受益人會議。

第十四條之五 受益人會議以視訊方式召開者，召集人或其代辦受益證券事務之機構，應將受託代理人代理之受益權數，依規定彙整編造統計表，於受益人會議開會前，揭露於視訊會議平台。

第十四條之六 已向召集人或其指定之代理機構登記以視訊方式參與之受益人或受託代理人登入視訊會議平台並完成報到後，始得將其列入受益人會議出席受益人之受益權總數及表決權數，除本規則或法令另有規定外，得觀看受益人會議直播、提問、投票、提出臨時動議或原議案修正。

第十四條之七 受益人會議以視訊方式召開者，宣布開會時，應將出席受益權總數，揭露於視訊會議平台。如開會中另有統計出席受益人之受益權總數及表決權數者，亦同。

受益人會議宣布開會時，應同時向以視訊方式參與之受益人或受託代理人，提供投票功能，並告知下列事項：

一、應透過視訊會議平台進行各項議案表決，並應於主席宣布投票結束前完成，逾時者視同棄權。

二、主席宣布投票結束後，為一次性計票，並宣布表決結果。

三、得透過視訊會議平台輸入各項議案之提問內容，每議案提問不得超過二次，每次提問之文字不得超過二百字。

召開視訊受益人會議期間，主席及紀錄人員應在國內之同一地點。

第十四條之八 受益人會議以視訊方式召開者，受益人或受託代理人於主席宣布投票結束前，在視訊會議平台進行各項議案表決者，其意思表示視為送達。未為意思表示者，視為棄權。

受益人或受託代理人於主席宣布投票結束前，於視訊會議平台修改其已為之投票意思表示時，視為撤銷前意思表示，並以修改後之意思表示為準。

第十四條之九 受益人會議以視訊方式召開者，應於各項議案之計票作業完成後，宣讀表決結果，並應作成紀錄，即時上傳至視訊會議平台。

第十四條之十 受益人會議以視訊方式召開者，因天災、事變或其他不可抗力情事致視訊會議平台或以視訊方式參與發生障礙，無法召開或續行會議時，除本規則另有規定外，應於五日內延期或續行集會。

發生前項應延期或續行會議，未登記以視訊參與原受益人會議之受益人，不得參與延期或續行會議。

依第一項規定應延期或續行會議，已登記以視訊參與原受益人會議並完成報到之受益人或受託代理人，未參與延期或續行會議者，其於原受益人會議出席之受益權數、已行使之表決權，應計入延期或續行會議出席之受益權總數及表決權數。

召開視訊輔助受益人會議者，發生第一項無法續行視訊會議時，如扣除以視訊方式參與受益人會議之出席受益權數後，出席受益權總數仍達受益人會議開會之法定定額者，受益人會議應繼續進行，無須依第一項規定延期或續行集會。

發生前項應繼續進行會議之情事時，以視訊方式參與受益人會議之受益人或受託代理人，其出席受益權數應計入出席之受益權總數，惟就

該次受益人會議全部議案，視為棄權。

依第一項規定辦理受益人會議延期或續行集會時，對已完成投票及計票，並宣布表決結果之議案，無須重行討論及決議。

第十四條之十一 受益人會議以視訊方式召開者，應於召集通知載明下列事項：

- 一、受益人參與視訊會議及行使權利方法。
- 二、因天災、事變或其他不可抗力情事致視訊會議平台或以視訊方式參與發生障礙之處理方式，至少包括下列事項：
 - (一) 發生前開障礙持續無法排除致須延期或續行會議之時間，及如須延期或續行集會時之日期。
 - (二) 未登記以視訊參與原受益人會議之受益人不得參與延期或續行會議。
 - (三) 召開視訊輔助受益人會議者，如無法續行視訊會議，經扣除以視訊方式參與受益人會議之出席受益權數，出席受益權總數達受益人會議開會之法定定額，受益人會議應繼續進行，以視訊方式參與之受益人或受託代理人，其出席受益權數應計入出席之受益權總數，就該次受益人會議全部議案，視為棄權。
 - (四) 遇有全部議案已宣布結果，而未進行臨時動議之情形，其處理方式。
- 三、受益人會議以視訊方式召開者，並應載明對以視訊方式參與受益人會議有困難之受益人所提供之適當替代措施。

第十四條之十二 受益人會議以視訊方式召開者，其議事錄除依本規則第十八條所規定應記載事項外，並應記載受益人會議之開會起迄時間、會議之召開方式、主席及紀錄之姓名及因天災、事變或其他不可抗力情事致視訊會議平台或以視訊方式參與發生障礙時之處理方式及處理情形。

受益人會議以視訊方式召開者，除應依前項規定辦理外，並應於議事錄載明，對於以視訊方式參與受益人會議有困難受益人提供之替代措施。

第十四條之十三 受益人會議以視訊方式召開者，應對受益人之註冊、登記、報到、提問、投票及計票結果等資料進行記錄保存，並對視訊會議全程連續不間斷錄音及錄影。

前項資料及錄音錄影，受益人會議召集人應於存續期間妥善保存，並將錄音錄影提供受託機構及受託辦理視訊會議事務者保存。

受託辦理視訊會議事務者對於第一項資料及錄音錄影，應於受益人會議後，依下列規定年限保存之：

- 一、受益人之註冊、登記、報到、提問、投票及計票結果等資料，應至少保存三年。但經受益人以受益人會議具有瑕疵或爭議而提起訴訟時，應保存至訴訟終結為止。
- 二、受益人會議召集人提供之視訊會議之錄音錄影應至少保存一年。但經受益人以受益人會議具有瑕疵或爭議而提起訴訟時，應保存至訴訟終結為止。

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 受益人會議之臨時動議如涉及決議事項者，應以信託契約所約定之受益人會議召集事由為限，且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；不動產管理機構之委任、終止委任及報酬之調增；其他專業機構（包括但不限於法律顧問及股務代理機構）之委任、終止委任及報酬之調增；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。