

# 信託業受託辦理不動產投資信託暨不動產資產信託之內部

## 控制與稽核制度應行注意事項

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 98 年 7 月 20 日金管銀票字第 09800110740 號函核定  
金融監督管理委員會 105 年 5 月 19 日金管銀票字第 10500116780 號函核定  
金融監督管理委員會 108 年 1 月 21 日金管銀票字第 10701217480 號函核定  
金融監督管理委員會 112 年 2 月 13 日金管銀票字第 1120131203 號函核定

- 第一條 本注意事項依不動產證券化條例（以下稱本條例）第二十一條第一項及第三十六條規定訂定之。
- 第二條 信託業對於不動產投資信託或不動產資產信託（以下稱本業務）之內部控制與稽核制度之實施，應依據本注意事項之規定，本注意事項未規定之事項，另依據本條例、金融控股公司及銀行業內部控制及稽核制度實施辦法及其他有關法令規定辦理之。
- 第三條 信託業依據金融控股公司及銀行業內部控制及稽核制度實施辦法所制定之內部控制及稽核制度及作業手冊，應納入本注意事項之相關規定，按照本業務之業務性質和特點制定管理規章、作業手冊，明確揭示可能存在的風險點並採取控制措施。
- 第四條 信託業之內部控制整體目標應包括：  
一、確保本業務之各項財務和其他資訊真實、準確、完整與及時。  
二、防範和化解經營風險，提高經營管理效益，確保經營業務的穩健運行和受託資產的安全完整。  
三、遵循法令及管理政策。
- 第五條 信託業應當建立完善的信託財產分別管理制度，因本業務所取得之信託財產與信託業本身之資產、其他信託財產和受委任管理之資產應分別管理。
- 第六條 信託業辦理本業務從事研究分析、投資決定、保管、交易執行之人員應明確劃分各職責，並規定不得相互兼任，以建立人員配置之分工牽制。  
信託業辦理本業務之經營與管理人員，得管理兩個以上之信託計畫，除法令另有規定外，應建立適當之防火牆制度，使其合理公正管理各信託計畫。
- 第七條 信託業應針對本業務訂定委託不動產管理機構之評審標準及流程。  
信託業應督導所委任不動產管理機構之內部控制與稽核制度之建立及執行。就不動產管理機構管理兩個以上之信託計畫或管理之信託計畫淨資產達新台幣五十億元以上者，信託業應責不動產管理機構每年委任會計師針對內部控制制度出具審查報告；未達上述標準者，信託

業應責不動產管理機構每年出具內部控制制度評估報告書，並由董事長、總經理及稽核部門主管聯名出具內部控制制度聲明書，提報董事會通過，其內部稽核人員並應符合公開發行公司建立內部控制制度處理準則第十七條之規定。

前項所稱審查報告、評估報告書及內部控制制度聲明書應於每會計年度終了後四個月內提出。

第二項所稱不動產管理機構之內部控制制度聲明書格式及附表，由中華民國信託業商業同業公會訂定。

第二項所述不動產管理機構之內部控制與稽核制度應至少包含本注意事項第八條第一款、第二款、第五款、第七款及第八款之作業控制制度。

信託業應設計監督管理機制，確保信託計畫與不動產管理機構及其所屬集團間不動產交易管理機制合理公平。

信託業與所委任之不動產管理機構簽定之委任契約中，應約定不動產管理機構應遵守本注意事項相關規定。

第八條 信託業從事本業務之內部控制制度應涵蓋本業務所有營運活動，並訂定下列之作業控制制度：

- 一、投資作業控制制度。
- 二、研究作業控制制度。
- 三、不動產及不動產相關權利資產之移轉、運用、收益作業控制制度。
- 四、信託財產保管作業控制制度。
- 五、資訊揭露作業控制制度。
- 六、受益證券處理作業控制制度。
- 七、關係人交易之控制制度。
- 八、內部人買賣其發行之受益證券之控制制度。

第九條 信託業應建立有效之投資作業控制制度，其主要內容包括：

- 一、符合不動產投資信託或不動產資產信託契約所規定的投資目標、投資範圍、投資策略、投資組合和投資限制等要求。
- 二、明確界定投資許可權限，遵守法令所訂之投資限制，包括但不限於：
  - (一)投資境外不動產投資信託基金併計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發行或交付之受益證券及資產基礎證券總額，不得超過不動產投資信託之基金淨資產價值百分之二十五。
  - (二)投資單一境外不動產投資信託基金之金額，不得超過不動產投資信託之基金淨資產價值百分之五。
  - (三)投資境外不動產加計投資境外不動產投資信託基金之總額，不得達不動產投資信託之基金淨資產價值百分之五十。

- 三、投資決策應當有充分的投資依據，重要投資應有詳細的研究報告和風險分析支援，並有決策記錄。
- 四、建立投資風險之評估與管理制度。
- 五、如投資境外不動產或不動產相關權利時，應於交易完成後十五個營業日內，檢附規定文件報主管機關備查。
- 六、信託業辦理本業務之經營與管理人員應以公平原則處理且其交易條件應力求合理。

第十條 信託業應建立有效的研究作業控制制度，以深入了解投資標的之獲利性，確保投資者的利益，其主要內容包括：

- 一、建立有效的研究流程與方法。
  - 二、建立研究與投資的業務交流方式。
- 前項於信託業委外辦理研究分析者不適用。

第十一條 信託業應建立不動產及不動產相關權利資產之移轉、運用、收益作業控制制度，以確保本業務之有效運行。其主要內容包括：

- 一、不動產及不動產相關權利資產標的移轉各項法令事項之確認。
- 二、不動產及不動產相關權利資產運用之規範。
- 三、收益取得之控管。
- 四、如透過特殊目的公司持有境外不動產或不動產相關權利時，對特殊目的公司之控制作業。

第十二條 信託業應就本業務建立有效之信託財產保管作業控制制度，以確保因本業務所取得之信託財產保管符合本條例及相關法令規定，並包含信託業與代銷機構簽訂服務契約等事項。

第十三條 信託業應按照主管機關之規定，建立完善的資訊揭露作業控制制度，保證公開揭露的資訊係真實、準確、完整、及時，並應設置有相對應的部門或人員負責資訊揭露工作，進行資訊的撰寫、審核和發布。

第十四條 信託業應建立受益證券發行、交付、轉讓及買回作業之作業控制制度，以利受益證券之控管。

第十五條 信託業應就本業務建立關係人交易之控制制度，以盡善良管理人之注意及忠實義務，其內容至少應包括：

- 一、關係人範圍及交易類型。
- 二、關係人交易之資訊揭露。
- 三、關係人交易之預期交易價格達信託財產淨資產價值百分之五以上者，應事先經表決權總數二分之一以上受益人之出席，出席受益人表決權過半數同意之受益人會議決議通過。任何於提請討論之交易涉有利益而有關利益與其他持有人利益不相同之持有人，不得參與該議案之討論及表決。但投資境外不動產、不動產相關權利及不動產投資信託基金，其關係人交易之預期交易價格達信託財產淨資產價值百分之二十以上者，應事先經表決權總數二分之

一以上受益人之出席，出席受益人表決權三分之二以上同意之受益人會議決議通過。

- 四、前款交易價格，應為前一年內與同一關係人進行同類交易金額之累計數。惟該交易已經受益人會議決議通過者，不在此限。
- 五、與關係人進行不動產或不動產相關權利交易前，應先洽請專業估價者依不動產估價師法規定出具估價報告書，同一宗交易金額達新臺幣三億元以上者，並應由二位以上之專業估價者進行估價。
- 六、與關係人進行第三項第二款或第三款交易金額達基金淨資產價值百分之五以上或新臺幣三億元以上者，應洽請專業估價者或會計師就交易價格之合理性表示意見。
- 七、與關係人進行不動產或不動產相關權利交易，不得為不合營業常規或其他不利益之行為，其買價不得高於所有估價報告估價金額之最高價，賣價不得低於所有估價報告估價金額之最低價。

前項所稱關係人，謂有下列情形之一者：

- 一、擔任該計畫之受託機構。
- 二、擔任該計畫之不動產管理機構。
- 三、持分達百分之十以上之受益人。
- 四、與前三款有利害關係者。

關係人交易係指不動產投資信託或不動產資產信託計畫與前項關係人進行之下列交易：

- 一、不動產或不動產相關權利之買賣交易。
- 二、租賃交易，且與同一關係人之租賃交易金額占前一年度租賃交易總金額（即租金總收入及租金總支出之合計金額）達百分之十以上。
- 三、投資由關係人所發行、持有或擔任創始機構、發起人或委託人之不動產相關有價證券或境外不動產投資信託基金，惟非以鉅額配對交易或議價交易方式為之者，不在此限。

受同一不動產管理機構管理或受同一人持有受益證券達百分之十以上之不動產投資信託或不動產資產信託計畫間，進行前項第一款及第三款之交易，亦屬關係人交易。

第一項第二款所稱關係人交易之資訊揭露，包括下列事項：

- 一、應於簽約日或交易日起二個營業日內，於中華民國信託業商業同業公會網站公告關係人交易資訊。
- 二、應於公開說明書、投資說明書及信託財產管理及運用之報告書揭露關係人交易資訊。
- 三、前二款應揭露之內容至少應包括：交易對象、與關係人之關係、交易時點、交易標的資料、詳細估價資訊或價格合理性意見、交易金額及交易類型。



第二項第四款所稱有利害關係者係指有下列情形之一者：

- 一、依國際會計準則第二十四號認定之關係人。
- 二、依信託業法第七條認定屬受託機構之利害關係人。

第十六條 信託業應就本業務建立內部人買賣其發行受益證券之管理政策及控制制度。

前項所稱之管理政策及控制制度，除法令另有規定外，至少應包括與所屬內部人簽訂書面約定，並載明內部人應遵守下列約定：

- 一、於到職日起十日內向信託業申報其自有及其配偶、未成年子女、被本人利用名義交易之帳戶持有所屬信託業發行之受益證券名稱及數量，在職期間每月彙總申報其每筆交易事項，包括受益證券名稱、數量、金額及日期等資料。
- 二、買賣前，應事先以書面報經信託業允許。
- 三、自信託業同意為該受益證券執行本條例第十七條第一項第一款至第三款及第五款之投資或運用前二十日至信託業發布重大訊息前，不得為其第一款所述帳戶買賣該受益證券；無須發布重大訊息者，則自信託業同意為該受益證券執行前述之交易前二十日至完成前述交易後七日內，不得為其第一款所述帳戶買賣該受益證券。
- 四、於第一款所述帳戶內買入該受益證券後三十日內不得再行賣出，或賣出該受益證券後三十日內不得再行買入。但有正當理由並事先以書面報經信託業允許者，不在此限。
- 五、持有該受益證券已發行受益單位總數百分之五以上者，不得參與信託業對該受益證券之投資決定。

第一項所稱內部人，指得參與本業務投資決定或有機會參與投資決定事務有關之非公開資訊或得提供投資建議之人。

有機會事先知悉投資交易行為之非公開資訊者，適用第二項第三款規定。

第三項人員如出具承諾其本人、配偶及其未成年子女，不於在職期間買賣所屬信託業發行之不動產相關受益證券且亦不利用他人名義交易者，不適用第二項第一款規定。

第十七條 信託業應依據金融控股公司及銀行業內部控制及稽核制度實施辦法設立稽核單位、晉用合格稽核人員、執行稽核工作、撰寫稽核報告及評估內部控制制度，以落實內部稽核制度之實施。

第十八條 本注意事項經中華民國信託業商業同業公會會同有關公會擬訂，報經主管機關核定後施行；修正時亦同。