

中華民國信託業商業同業公會會員辦理不動產投資信託業務 透過特殊目的公司持有境外標的應遵循事項

金融監督管理委員會民國 105 年 5 月 19 日金管銀票字第 10500116780 號函備查

金融監督管理委員會民國 107 年 11 月 19 日金管銀票字第 10701190030 號函備查

第一條 中華民國信託業商業同業公會（以下簡稱信託公會）為落實會員辦理不動產投資信託業務擔任受託機構，透過特殊目的公司持有境外標的之作業風險控管，以保障不動產投資信託受益人之權益，特訂定本應遵循事項（以下簡稱本事項）。

第二條 本事項用詞定義如下：

- 一、特殊目的公司：指不動產投資信託受託機構依不動產投資信託計畫設立及控制之境外特殊目的公司。
- 二、特殊目的信託：指特殊目的公司依不動產投資信託計畫於境外所設立，以自己為委託人及受益人之信託。
- 三、主管機關：指不動產證券化條例之主管機關。
- 四、設立：指以「新設」或「購入現成公司」方式設立。
- 五、境外標的：指境外之不動產、不動產相關權利或不動產投資信託基金。

第三條 會員辦理不動產投資信託業務透過特殊目的公司持有境外標的，除法令或信託公會其他自律規範另有規定外，應依本事項之規定辦理。

第四條 會員辦理不動產投資信託業務透過特殊目的公司持有境外標的時，其結構不得超過二層。
除法令或預先經主管機關許可外，特殊目的公司及特殊目的信託不得辦理不動產投資信託計畫以外之業務。

第五條 會員辦理不動產投資信託業務，透過特殊目的公司持有境外標的，設立特殊目的公司時，除以二層次方式持有外，應遵守下列事項：

- 一、特殊目的公司僅係為不動產投資信託基金持有境外標的或因持有境外標的融資需求之目的而設立。
- 二、特殊目的公司應由不動產投資信託基金百分之百持有及控制。
- 三、特殊目的公司之董事應由會員委任。
- 四、特殊目的公司與不動產投資信託應採用相同的會計原則。

第六條 會員辦理不動產投資信託業務透過特殊目的公司持有境外標的，如採二層次方式持有時，應遵守下列規範：

- 一、不動產投資信託計畫需說明以二層次方式持有境外標的之必要性。
- 二、第一層特殊目的公司仍須遵守前條之規範。
- 三、第二層特殊目的架構如為特殊目的公司時，第二層特殊目的公司應符合下列條件：
 - （一）第二層特殊目的公司仍須僅係為不動產投資信託基金持有境外標的或因持有境外標的融資需求之目的而設立。
 - （二）除法令或當地法令規定外，第二層特殊目的公司應由第一層特殊目的公司百分之百持有及控制。

(三) 第二層特殊目的公司之董事應由會員委任。

(四) 第二層特殊目的公司須與第一層特殊目的公司及不動產投資信託採用相同的會計原則。

四、第二層特殊目的架構如為特殊目的信託時，第二層特殊目的信託應符合下列條件：

(一) 第二層特殊目的信託之信託目的須僅係為不動產投資信託基金持有境外標的或因持有境外標的融資需求之目的而設立。

(二) 除法令或當地法令規定外，第二層特殊目的信託應由第一層特殊目的公司為唯一委託人及受益人。

(三) 第二層特殊目的信託之受託人須為符合當地法令得辦理營業信託之法人。

(四) 第二層特殊目的信託須與第一層特殊目的公司及不動產投資信託採用相同的會計原則。

第七條 同一不動產投資信託基金設立之特殊目的公司及二層次方式中第一層特殊目的公司設立之第二層特殊目的公司或第二層特殊目的信託，不以一個為限。

第八條 會員辦理不動產投資信託業務透過特殊目的公司持有之境外標的為境外不動產或不動產相關權利時，應由當地合格營業之律師及會計師出具符合相關法令或主管機關規定之意見書。

前項出具意見書之律師及會計師，應出具聲明書聲明與會員、不動產管理機構、持分達百分之十以上之受益人及不動產所有人或不動產相關權利之權利人無國際會計準則第二十四號所定之關係人之情事。

第九條 會員辦理不動產投資信託業務，以「購入現成公司」方式設立特殊目的公司時，應調查該公司過去之信用及聲譽並評估對不動產投資信託可能產生之影響，如有不良影響者應不予購入。

第十條 會員辦理不動產投資信託業務透過特殊目的公司持有境外標的時，應於不動產投資信託之內部控制制度中，訂定對特殊目的公司之必要控制作業，並考量其所在地政府法令規定及實際營運之性質，建立內部稽核制度、自行查核制度、法令遵循制度及風險管理機制，以維持有效適當之內部控制制度運作。

如以二層次方式持有境外標的時，前項內部控制應納入第二層特殊目的公司及第二層特殊目的信託。

第十一條 會員辦理不動產投資信託業務透過特殊目的公司持有境外標的時，應於中華民國境內之營業場所備存特殊目的公司之設立文件影本及交易紀錄。

第十二條 會員辦理不動產投資信託業務透過特殊目的公司持有境外標的，主管機關於必要時，得請求由不動產投資信託基金負擔費用，委託律師或會計師就特殊目的公司之財務、業務狀況進行查核。

第十三條 會員辦理不動產投資信託業務透過特殊目的公司持有境外標的，應依照本事項及相關規定自行訂定相關作業手冊，並確實辦理。

第十四條 本事項經信託公會理事會通過後實施；修正時亦同。