

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投資境外不動產或不動產相關權利之境外估價機構及不動產管理機構選任標準

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）為利會員辦理不動產投資信託業務投資境外不動產或不動產相關權利，選任之境外估價機構及不動產管理機構應符合一定資格條件，以保障不動產投資信託受益人之權益，特訂定本選任標準（以下簡稱本標準）。

第二條 會員辦理不動產投資信託業務投資境外不動產或不動產相關權利，選任境外估價機構及不動產管理機構時，除法令或信託公會自律規範另有規定外，應依本標準之規定辦理。

第三條 會員辦理不動產投資信託業務投資境外不動產或不動產相關權利，應於交易前洽請不動產證券化條例所稱之專業估價者，依不動產估價師法規定出具估價報告書。

專業估價者如無法就境外之不動產或不動產相關權利估價時，應檢具國際性估價機構符合本標準所定條件之證明文件並取得會員同意後，始得委任不動產或不動產相關權利所在地合格之國際性估價機構協助估價，並由專業估價者就其估價報告負全部責任。

第四條 前條所稱之國際性估價機構，應符合下列條件之一：

- 一、在經濟合作暨發展組織國家(OECD)主管機關或我國合法設立登記，並已於預定投資境外不動產或不動產相關權利之所在地及我國設有營業據點。
- 二、具備下列資格之估價機構：
 - (一)於不動產或不動產相關權利所在地有關類別的不動產或不動產相關權利定期進行估價之工作方面具備適當的經驗，且受到當地具備良好信譽之全國性估價機構專業組織監察者。
 - (二)公司已發行及實收資本額與資本儲備須達新臺幣四百萬元或等值外幣以上。
 - (三)具備穩健之內部監控及制衡機制，以確保估價報告內容完整齊備並符合不動產或不動產相關權利所在地之規範。

第五條 專業估價者委任之國際性估價機構應與會員、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。

第六條 不動產管理機構如洽請境外不動產管理機構協助其管理境外之不動產

或不動產相關權利資產者，應檢具符合本標準所定條件之證明文件並取得會員同意後，始得將境外不動產或不動產相關權利資產管理業務再行委任境外不動產管理機構執行。

不動產管理機構如洽請境外不動產管理機構協助其管理境外之不動產或不動產相關權利資產者，除就該機構之選任與監督其職務之執行負其責任外，就境外不動產管理機構處理複委任事務之行為，應與自己之行為負同一責任。

第七條 前條所稱之境外不動產管理機構應符合下列條件之一：

- 一、已有公開資料可茲證明該不動產管理機構於不動產投資信託投資不動產或不動產相關權利所在地設立達三年以上且具商業大樓物業管理面積達三萬五千平方公尺以上之經驗及管理資產價值達新臺幣一百億元或等值外幣。
- 二、有公開具體事證證明該不動產管理機構最近一年營業收入為當地前五大之不動產管理機構。

會員辦理不動產投資信託業務所投資之境外不動產或不動產相關權利已存在既有不動產管理機構且合約未到期，或所投資境外不動產或不動產相關權利須經同一標的其他所有權人共同決定不動產管理機構者，該境外不動產管理機構之資格得不受前項限制。

第八條 本標準經信託公會理事會通過後實施；修正時亦同。