

# 證券化業務 相關重要法規及函令

中華民國信託業商業同業公會 彙編

中華民國 112 年 9 月 30 日

## 目錄

<b>壹、金融資產證券化相關法規</b> .....	1
一、金融資產證券化條例 (103.06.04).....	1
二、金融資產證券化條例施行細則 (105.09.22).....	25
三、受託機構發行受益證券特殊目的公司發行資產基礎證券處理準則 (108.04.08).....	28
四、受益證券資產基礎證券私募特定人範圍投資說明書內容及轉讓限制準則 (91.09.24).....	35
五、財政部委託專門職業及技術人員查核金融資產證券化關係人辦法 (92.02.11).....	38
六、特殊目的公司設立及許可準則(111.05.24).....	48
七、金融機構設立外國特殊目的公司核准辦法(111.05.24).....	49
<b>貳、不動產證券化相關法規</b> .....	51
一、不動產證券化條例 (106.12.06).....	51
二、不動產證券化條例施行細則 (98.06.19).....	72
三、受託機構募集或私募不動產投資信託或資產信託受益證券處理辦法 (108.04.08).....	74
四、受託機構私募不動產投資信託或資產信託受益證券投資說明書應行記載事 項準則 (99.02.12).....	87
五、受託機構募集不動產投資信託或資產信託受益證券公開說明書應行記載事 項準則 (107.08.21).....	91
六、財政部委託專門職業及技術人員查核不動產證券化關係人辦法(92.09.30) .....	105
<b>參、信託公會自律規範</b> .....	116
一、受託機構選任不動產管理機構應符合之一定條件及其委任契約應記載事項 作業要點 (104.02.10).....	116
二、安排機構之資格條件及應受規範 (98.10.23).....	121
三、不動產投資信託基金追加募集或追加私募受益證券發行價格決定方式及優 先認購應遵行事項 (109.1.22).....	123
四、信託業辦理不動產投資信託暨不動產資產信託受益證券之行銷、訂約、資 訊揭露及風險管理應行注意事項 (101.08.30).....	124
五、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 (112.02.13).....	128

六、不動產投資信託基金暨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 (108.08.20).....	133
七、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 (112.07.06).....	138
八、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 (107.11.19).....	140
九、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 (107.11.19).....	143
十、中華民國信託業商業同業公會辦理受託機構私募、追加私募不動產投資信 託或資產信託受益證券審查規則 (101.10.11).....	144
十一、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 (112.07.06).....	145
<b>肆、證券化條例相關重要函令 .....</b>	<b>150</b>
一、共通函令.....	150
(一)釋示金融資產證券化條例及不動產證券化條例相關法規涉及受託機 構董事會權責得否授權常務董事會代表行使(金管會 93.12.03 金管 銀(四)字第 0938011978 號).....	150
(二)訂定資產證券化案件僅創始機構或委託人持有受益證券未清償之信 託契約終止規定(金管會 94.03.10 金管銀(四)字第 0944000002 號)..	150
(三)核釋資產證券化契約當然終止後，創始機構或委託人持有受益證券獲 配利息所得之課稅規定(財政部 95.08.10 台財稅字第 09504542910 號) .....	151
(四)函復中華民國信託業商業同業公會所報「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」，依說明修正後准予備查，並請 依說明配合辦理相關作業事宜(金管會 98.02.17 金管銀(四)字第 09840000910 號).....	151
(五)金融資產證券化條例及不動產證券化條例所稱之受託機構召集受益 人會議，應於通知召集及實際召開之日翌日起二個營業日內，向行政 院金融監督管理委員會申報並按規定公告(金管會 99.09.13 金管銀 票字第 09900189900 號).....	152
二、金融資產證券化條例函令.....	153
(一)核定「發行期限在一年以內之受益證券及資產基礎證券」為短期票券 (財政部 92.06.10 台財融(四)字第 0920025919 號).....	153
(二)金融機構以外之機構得擔任金融資產證券化條例之創始機構之規定 (財政部 92.06.20 台財融(四)字第 0928010999 號).....	153
(三)核定臺北市政府得擔任金融資產證券化條例之創始機構(財政部 92.07.18 台財融(四)字第 0928011124 號).....	153

(四)釋示特殊目的信託及特殊目的公司之賸餘財產權歸屬疑義(財政部 92.08.29 台融局(四)字第 0928011329 號).....	154
(五)金融資產證券化條例所稱信用評等機構及信用評等等級標準(財政部 92.10.30 台財融(四)字第 0924000966 號).....	154
(六)消費性貸款債權依證券化條例成立特殊目的信託之課稅釋疑(財政部 92.12.18 台財稅字第 0920457177 號).....	155
(七)規定金融資產證券化條例發行一年期以下受益證券之相關規範(財政 部 93.02.10 台財融(四)字第 0938010105 號).....	156
(八)金融資產證券化條例受託機構循環發行短期受益證券之規定事項(金 管會 93.07.07 金管銀(四)字第 0938011347 號).....	157
(九)釋示金融資產證券化條例行為負責人及受託機構對投資說明書之責 任(金管會 93.08.16 金管銀(四)字第 0938011445 號).....	157
(十)釋示金融資產證券化條例第五條及第一百零七條所稱之公告方式(金 管會 93.08.19 金管銀(四)字第 0934000591 號).....	158
(十一)釋示受託機構提供金融資產證券化受益憑證公開說明書之民事責 任(金管會 94.03.24 金管證四字第 0940001271 號).....	158
(十二)核定符合一定信評之債券得為金融資產證券化標的資產(金管會 95.08.08 金管銀(四)字第 09500327360 號).....	158
(十三)金融資產證券化案件中,投資人為創始機構係財務會計準則公報第 六號所稱之關係人,而關係企業亦有「關係人」之適用,故不得投資 該受益證券(金管會 98.08.13 金管銀票字第 09800265470 號).....	161
(十四)釋示受益證券資產基礎證券私募特定人範圍投資說明書內容及轉 讓限制準則第 2 條第 1 項第 1、2 款所稱其他經主管機關核定之法人、 機構或基金及符合主管機關所定條件之自然人、法人或基金(金管會 101.01.31 金管銀票字第 10140000040 號).....	162
(十五)依證券交易法第 45 條第 1 項但書核准證券商得擔任創始機構(金管 會 104.01.21 金管證券字第 10300522234 號).....	162
三、不動產證券化條例函令.....	163
(一)訂定發布不動產投資信託基金運用於現金等之最低比率(財政部 92.09.02 台財融(四)字第 0924000790 號).....	163
(二)不動產投資信託及資產信託受益證券私募對象之標準(財政部 92.09.03 台財融(四)字第 0924000777 號).....	164
(三)釋示不動產證券化條例第四條第二項及第四十四條有關受託機構須 符合之信用評等等級規定(財政部 92.09.03 台財融(四)字第 0924000778 號).....	164
(四)明定不動產證券化受託機構對於交易金額達一億元者應先出具估價 報告書(財政部 92.09.03 台財融(四)字第 0924000785 號).....	165
(五)訂定發布不動產投資信託基金投資於有價證券之比率及金額上限(財 政部 92.09.19 台財融(四)字第 0924000779 號).....	166

- (六)不動產資產信託之土地，於辦理土地所有權移轉時，以其不動產資產信託契約內容之約定，將該委託人為納稅義務人，課徵土地增值稅(財政部 93.05.17 台財融(四)字第 0930016514 號)..... 166
- (七)有關不動產證券化條例第五十三條計算折舊費用之規定(財政部 93.06.08 台財稅字第 0930452818 號)..... 167
- (八)釋示不動產證券化條例行為負責人及受託機構對公開說明書或投資說明書之責任(金管會 94.01.18 金管銀(四)字第 0948010054 號).. 168
- (九)開放境外華僑及外國人得投資「公開招募」或「私募」之不動產投資信託及資產信託受益證券(金管會 94.03.15 金管證八字第 0940001089 號)..... 168
- (十)不動產辦理信託財產註記疑義(法務部 94.05.17 法律字第 0940015215 號)..... 168
- (十一)不動產證券化條例所稱依主管機關之規定辦理公告之方式(金管會 95.03.06 金管銀(四)字第 09585005781 號)..... 169
- (十二)不動產證券化條例施行細則第 8 條第一項規定之通知受益人事項得以公告方式為之(金管會 95.06.19 金管銀(四)字第 09500151320 號)..... 170
- (十三)受託機構應於規定期限內依不動產證券化條例第 44-1 條將通知各受益人之相關書表併同辦理公告，另依同條例第 19、22、26、55 及 56 條所稱依主管機關規定方式辦理之公告，得以連結至公開資訊觀測站之方式辦理(金管會 98.06.02 金管銀票字第 09800157720 號).... 170
- (十四)關於不動產投資信託基金閒置資金之運用，依不動產證券化條例第 18 條規定，得以附條件方式從事債券、票券及票據交易，並得購買已達規定信用評等等級之市場基金，惟購買總額不得超過購買時閒置資金總額的百分之三十(金管會 98.11.24 金管銀票字第 09840008220 號)..... 171
- (十五)不動產投資信託計畫應明定清算計畫，如未載明而須終止，受託機構應申請變更不動產投資信託計畫，清算計畫應包含清算人、資產處分、債務清償、受益人權益及清算程序等事項(金管會 99.08.25 金管銀票字第 09900315170 號)..... 171
- (十六)辦理不動產證券化業務之受託機構，負有善良管理人之注意及忠實義務，倘認有利害關係或利益衝突，應經受益人會議決議通過，善盡受託人之責任(金管會 100.12.07 金管銀票字第 10000419530 號)..... 172
- (十七)訂定不動產證券化條例第 13 條第 1 項第 2 款規定之自然人、法人或基金所應符合之條件。符合條件者，應由該私募受益證券之受託機構進行資格之調查，並向應募人取得相關佐證依據(金管會 101.03.19 金管銀票字第 10140000590 號)..... 172
- (十八)依不動產證券化條例第 47 條準用金融資產證券化條例第 25 條第 4 項之規定，不動產投資信託基金發起人及其關係企業之表決權數得否

計入，應視信託財產有無受損害之虞判斷(金管會 104.07.22 金管銀票字第 10400134790 號).....	173
(十九)訂定不動產證券化條例第 17 條第 1 項第 5 款所稱「經主管機關核准得投資或運用之標的」有關投資國外不動產投資信託基金之相關規定(金管會 105.03.02 金管銀票字第 10540000410 號).....	174
(二十)不動產證券化條例第 17 條第 1 項第 1 款所稱之不動產，包括得於國外成立特殊目的公司投資國外不動產，該特殊目的公司係指由不動產投資信託之受託機構百分之百持有，並以投資國外地區不動產為目的且不得經營其他業務之公司(金管會 105.03.22 金管銀票字第 10540000530 號).....	174
(廿一)不動產證券化條例第 17 條第 6 項規定之募集及私募不動產投資信託基金投資於開發型不動產或不動產相關權利之比率，分別不得超過該基金信託財產價值之 15%及 40%。但私募不動產投資信託基金投資於公共建設者，投資比率放寬為 100%(金管會 106.06.30 金管銀票字第 10600146140 號).....	175
(廿二)受託機構募集或私募之不動產投資信託基金，涉及投資境外不動產及相關項目者，應遵守相關規範，並應於交易完成後 15 個營業日內，檢附相關文件報主管機關備查，並自 107.08.17 生效(金管會 107.08.17 金管銀票字第 10702730300 號).....	175
(廿三)關於貴會所報「不動產投資信託計畫之結算書及報告書格式」修正草案，及現金流量表之編製擬自 112 會計年度開始施行一案，同意照辦，請查照轉知。(金管會民國 111 年 12 月 19 日金管銀票字第 1110153192 號函).....	176
(廿四)所報「受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本(含該範本附件三受益人會議規則)」部分條文修正草案及「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」第 2 條修正草案一案，復如說明，請查照。(金管會民國 112 年 7 月 6 日金管銀票字第 11201349071 號函).....	177

# 壹、金融資產證券化相關法規

## 一、金融資產證券化條例 (103.06.04)

### 第一章 總則

第 1 條 為發展國民經濟，透過證券化提高金融資產之流動性，並保障投資，特制定本條例。

第 2 條 特殊目的信託之成立及法律關係，依本條例之規定；本條例未規定者，依其他法律之規定。

特殊目的公司之設立、管理及監督，依本條例之規定；本條例未規定者，依其他法律之規定。

第 3 條 本條例之主管機關為銀行法之主管機關。

第 4 條 本條例用詞定義如下：

一、創始機構：指依本條例之規定，將金融資產（以下簡稱資產）信託與受託機構或讓與特殊目的公司，由受託機構或特殊目的公司以該資產為基礎，發行受益證券或資產基礎證券之金融機構或其他經主管機關核定之機構。

二、資產：指由創始機構收益及處分之下列資產：

- (一) 汽車貸款債權或其他動產擔保貸款債權及其擔保物權。
- (二) 房屋貸款債權或其他不動產擔保貸款債權及其擔保物權。
- (三) 租賃債權、信用卡債權、應收帳款債權或其他金錢債權。
- (四) 創始機構以前三目所定資產與信託業成立信託契約所生之受益權。
- (五) 其他經主管機關核定之債權。

三、證券化：指創始機構依本條例之規定，將資產信託與受託機構或讓與特殊目的公司，由受託機構或特殊目的公司以該資產為基礎，發行受益證券或資產基礎證券，以獲取資金之行為。

四、特殊目的信託：指依本條例之規定，以資產證券化為目的而成立之信託關係。

五、特殊目的公司：指依本條例之規定，經主管機關許可設立，以經營資產證券化業務為目的之股份有限公司。

六、受益證券：指特殊目的信託之受託機構依資產信託證券化計畫所發行，以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

收益之受益權持分（以下分別簡稱本金持分、收益持分）之權利憑證或證書。

七、資產基礎證券：指特殊目的公司依資產證券化計畫所發行，以表彰持有人對該受讓資產所享權利之權利憑證或證書。

八、資產池：指創始機構信託與受託機構或讓與特殊目的公司之資產組群。

九、殘值受益人：指受益證券或資產基礎證券清償後，對資產池之賸餘財產享有利益之人。

十、監督機構：指為保護資產基礎證券持有人之權益，由特殊目的公司依資產證券化計畫之規定所選任之銀行或信託業。

十一、服務機構：指受受託機構之委任，或特殊目的公司之委任或信託，以管理及處分信託財產或受讓資產之機構。

十二、金融機構：指下列機構：

（一）銀行法所稱之銀行、信用卡業務機構及票券金融管理法所稱之票券金融公司。

（二）依保險法以股份有限公司組織設立之保險業。

（三）證券商：指依證券交易法設立之證券商。

（四）其他經主管機關核定之金融相關機構。

十三、信託監察人：指由受託機構依特殊目的信託契約之約定或經受益人會議決議所選任，而為受益人之利益，行使本條例所定權限之人。

前項所稱受託機構，以信託業法所稱之信託業，並經主管機關認可之信用評等機構評等達一定等級以上者為限。

第 5 條 創始機構應於主管機關依第九條第一項或第七十三條第一項規定為核准或申報生效後，資產信託或讓與前，將其依本條例規定信託與受託機構或讓與特殊目的公司之主要資產之種類、數量及內容，於其本機構所在地日報或依主管機關規定之方式連續公告三日。

前項公告之格式及內容，由主管機關定之。

創始機構不為第一項公告或公告不符主管機關之規定者，不得以其信託或讓與對抗第三人。

第 6 條 創始機構依本條例之規定，將資產信託與受託機構或讓與特殊目的公司時，債權之讓與，除有下列情形外，非通知債務人或向債務人寄發已為前條第一項所定公告之證明書，對於債務人不生效力：

一、創始機構仍受受託機構或特殊目的公司委任或信託擔任服務機構，向債務人收取債權，並已依前條第一項規定為公告者。



二、創始機構與債務人於契約中約定得以其他方式，取代通知或寄發前條第一項所定公告之證明書者。

創始機構將資產信託與受託機構或讓與特殊目的公司時，民法第三百零一條所定之承認，創始機構與債務人得於契約中約定以其他方式代之。第一項所定公告證明書之格式及內容，由主管機關定之。

第 7 條 受益證券及資產基礎證券，除經主管機關核定為短期票券者外，為證券交易法第六條規定經金融監督管理委員會核定之其他有價證券。

第 8 條 創始機構依資產信託證券化計畫或資產證券化計畫，對受託機構或監督機構提供信託財產或受讓資產相關資料，不適用銀行法第四十八條第二項之規定。

受託機構、特殊目的公司、信託監察人、監督機構、服務機構及其負責人或職員，對於因信託財產或受讓資產所獲悉之創始機構客戶之往來、交易資料及其他相關資料，除其他法律、主管機關另有規定者外，應保守秘密。

## 第二章 特殊目的信託

### 第一節 資產信託證券化計畫及特殊目的信託

第 9 條 受託機構發行受益證券，應檢具申請書或申報書及下列文件，向主管機關申請核准或申報生效；其處理準則，由主管機關定之：

- 一、資產信託證券化計畫。
- 二、特殊目的信託契約書。
- 三、信託財產之管理及處分方法說明書。如委任服務機構管理及處分信託財產時，該委任契約書或其他證明文件。
- 四、有關之避險計畫與文件。
- 五、其他經主管機關規定之文件。

受託機構非經主管機關核准或向主管機關申報生效，不得發行受益證券。受託機構應依主管機關核准或向主管機關申報生效之資產信託證券化計畫，經營特殊目的信託業務。

創始機構與受託機構不得為同一關係企業，並應將信託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。

創始機構違反前項規定，對於受益證券取得人或受讓人因而所受之損害，應負賠償責任。

第四項同一關係企業之範圍，適用公司法第三百六十九條之一至第三百六十九條之三、第三百六十九條之九及第三百六十九條之十一規定。

- 第 10 條 資產信託證券化計畫，應記載下列事項：
- 一、創始機構之名稱、地址。
  - 二、特殊目的信託契約之存續期間。
  - 三、信託財產之種類、名稱、數量、價額、平均收益率、期限及信託時期。
  - 四、與受益證券有關之下列事項：
    - (一) 信託財產本金或其所生利益、孳息及其他收益分配之方法。
    - (二) 發行各種種類或期間之受益證券，其本金持分、收益持分、受償順位及期間等事項。
  - 五、信託財產管理處分之方法，與受委任管理及處分該財產之服務機構。
  - 六、受託機構及信託監察人之職權及義務。
  - 七、為處理特殊目的信託事務所為借入款項及費用負擔之相關事項。
  - 八、如有信用評等或信用增強者，其有關證明文件。
  - 九、信託財產之評價方法、基本假設及專家意見。
  - 十、其他主管機關規定之事項。
- 第 11 條 受託機構於發行受益證券後，非經受益人會議決議及申經主管機關核准或向主管機關申報生效，不得變更資產信託證券化計畫。但其變更對受益人之權益無重大影響者，申經主管機關核准或向主管機關申報生效後即得變更之。
- 前項申請或申報，應以申請書或申報書載明變更之內容及理由，並檢附下列文件為之：
- 一、變更前、後之資產信託證券化計畫及其對照表。
  - 二、受益人會議議事錄。如屬前項但書規定之變更者，免附。
  - 三、對受益人之權益有無重大影響之評估及專家意見。
  - 四、其他主管機關規定之文件。
- 第 12 條 受託機構應於資產信託證券化計畫執行完成之日起三十日內，檢具該計畫之結算書及報告書，向主管機關申報。
- 第 13 條 特殊目的信託契約，應記載下列事項：
- 一、信託目的。
  - 二、委託人之義務及應告知受託機構之事項。
  - 三、受託機構支出費用之償還及損害賠償之事項。
  - 四、受託機構之報酬、種類、計算方法、支付時期及方法。
  - 五、第五條第一項公告之方式。
  - 六、信託財產之管理及處分方法。受託機構如將該財產委任服務機構管理及處分者，該機構之名稱。

- 七、信託財產本金或其所生利益、孳息及其他收益分配之方法。
- 八、各種種類或期間之受益證券，其本金持分、收益持分、受償順位及期間。
- 九、受益證券之發行方式及其轉讓限制。
- 十、受託機構於處理信託事務時，關於借入款項、費用負擔及閒置資金之運用方法。
- 十一、受託機構應召集受益人會議之事由。
- 十二、受託機構應選任信託監察人之事由及其專門學識或經驗。
- 十三、信託業法第十九條第一項及主管機關規定之其他事項。

第 14 條 受託機構不得以信託財產借入款項。但資產信託證券化計畫另有規定者，不在此限。

前項資產信託證券化計畫所定借入款項之目的，應以配發利益、孳息或其他收益為限。

特殊目的信託中屬於信託財產之閒置資金，其運用範圍以下列各款規定為限：

- 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、經主管機關核准之其他運用方式。

## 第 二 節 受益證券之發行及轉讓

第 15 條 受託機構得依資產信託證券化計畫，發行各種種類及期間之受益證券。受益證券清償後，資產池之賸餘財產應依資產信託證券化計畫，分配與殘值受益人。

第 16 條 受益證券應編號、載明下列事項及由受託機構之代表人簽名、蓋章，並經發行簽證機構簽證後發行之：

- 一、表明其為特殊目的信託受益證券之文字。
- 二、發行日及到期日。
- 三、受益證券發行總金額。
- 四、受益證券之發行申經主管機關核准或申報生效之文號及日期。
- 五、創始機構及受託機構之名稱、地址。
- 六、受益人之姓名或名稱。
- 七、受益證券關於本金持分、收益持分、受償順位、期間及其他受益權

相關內容。

八、特殊目的信託契約之存續期間。

九、受託機構支出費用之償還及損害賠償之事項。

十、受託機構之報酬、種類、計算方法、支付時期及方法。

十一、受益證券轉讓對象如有限制者，其限制內容及其效力。

十二、特殊目的信託契約所定受益人行使權利之限制。

十三、其他主管機關規定之事項。

前項受益證券之簽證，準用公開發行公司發行股票及公司債券簽證規則之規定。

第 17 條 受託機構依資產信託證券化計畫，對非特定人公開招募受益證券時，受託機構應依證券主管機關規定之方式，向應募人或購買人提供公開說明書。

受託機構辦理前項公開招募時，應向證券主管機關申請核准或申報生效，其處理準則及公開說明書之記載事項，由證券主管機關洽商主管機關定之。

受託機構向特定人私募受益證券時，受託機構應依主管機關規定之方式，向應募人或購買人提供投資說明書，並應於受益證券以明顯文字註記，於提供應募人或購買人之相關書面文件中載明。

前項特定人之範圍、投資說明書之內容及受益證券轉讓之限制，由主管機關定之。

特定人出售所持有之受益證券，而對非特定人公開招募者，準用第一項及第二項之規定。

第一項之公開說明書或第三項投資說明書之內容，除依證券主管機關或主管機關之規定外，應充分揭露下列事項：

一、受益證券與創始機構之存款或其他負債無關，亦不受中央存款保險公司存款保險之保障。

二、受託機構不保證信託財產之價值。

三、受益證券持有人之可能投資風險，以及其相關權利。

四、特殊目的信託契約之重要事項。

第 18 條 除殘值受益人外，特殊目的信託受益權之行使及轉讓，應以表彰該受益權之受益證券為之。

第 19 條 受益證券應為記名式，其轉讓並應以背書方式為之；且非將受讓人之姓名或名稱、住所通知受託機構，不得對抗受託機構。

受益證券之轉讓，非將受讓人之姓名或名稱記載於該受益證券，不得對抗第三人。

受益證券以帳簿劃撥方式交付有價證券之發行者，得不印製實體有價證券；其轉讓、買賣之交割、設質之交付等事項，依證券交易法或票券金融管理法之相關規定辦理。

第 20 條 受託機構應設置受益人名冊，並記載下列事項：

- 一、受益人之姓名或名稱、住所或居所。
- 二、受益人之受益權種類及其本金持分、收益持分。
- 三、受益證券之編號。
- 四、受益證券取得之日期。

採電腦作業或機器處理者，前項資料得以附表補充之。

第 21 條 受益證券之受讓人，依該受益證券所表彰受益權之本金持分數，承受特殊目的信託契約委託人之權利及義務。但特殊目的信託契約就委託人之義務另有約定者，不在此限。

第 22 條 受益證券喪失時，受益人得為公示催告之聲請。

公示催告程序開始後，聲請人得提供相當擔保，請求受託機構履行關於該受益證券之債務。

### 第 三 節 受益人會議

第 23 條 特殊目的信託受益人及委託人權利之行使，應經受益人會議決議或由信託監察人為之。但下列之受益人權利，不在此限：

- 一、受領受託機構基於特殊目的信託契約所負債務之清償。
- 二、其他僅為受益人自身利益之行為。

受益人會議得經決議，選任信託監察人。信託監察人經選任者，於受益人會議召開時，應出席受益人會議。

第 24 條 受益人會議，由受託機構或信託監察人召集之。

持有本金持分總數百分之三以上之受益人，為受益人之共同利益事項，得以書面記明提議事項及理由，請求前項有召集權之人召集受益人會議。前項請求提出後十五日內，有召集權之人不為召集或因其他理由不能召集時，持有本金持分總數百分之三以上之受益人，得報經主管機關許可後自行召集。

受益人會議之召集，應於開會二十日前，通知各受益人。

前項通知應載明召集事由、全部表決權總數及各受益人表決權所占之比例。關於受託機構之辭任及解任、新受託機構之指定、信託監察人之選任、辭任及解任、特殊目的信託契約變更或終止之事項，應於召集事由中列舉，不得以臨時動議提出。

第 25 條 受益人會議之決議，除本條例另有規定或特殊目的信託契約另有約定者外，應有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之同意行之。

受益人依其受益權之本金持分數享有相對應比例之表決權。但特殊目的信託契約另有約定者，從其所定。

受益人委託代理人行使表決權者，準用公司法第一百七十七條及證券交易法第二十五條之一之規定。

受益人對於會議之事項有自身利害關係，致信託財產有受損害之虞時，不得加入表決，並不得代理其他受益人行使其表決權。

受託機構以自有財產持有之受益權，無表決權。

第 26 條 資產信託證券化計畫區分各種種類受益權時，如受益人會議之決議有損害特定種類受益人之權利時，其決議應經該特定種類受益人會議決議之承認。

前項決議之承認，應有該特定種類受益人表決權總數二分之一以上出席，出席受益人表決權三分之二以上之同意行之。

本節有關受益人會議之規定，於特定種類受益人會議準用之。

信託監察人應出席特定種類受益人會議，並陳述其意見。

第 27 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，為受益人為有關信託之訴訟上或訴訟外之行為。

#### 第 四 節 信託監察人

第 28 條 受託機構為保護受益人之權益，得依特殊目的信託契約之約定，選任信託監察人。

信託監察人得以自己名義，為受益人及委託人為有關信託之訴訟上或訴訟外之行為。但下列權利，不適用之：

- 一、解除受託機構之責任。
- 二、變更或終止特殊目的信託契約。
- 三、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。
- 四、指定或聲請法院選任新受託機構。
- 五、其他依特殊目的信託契約約定信託監察人不得行使之權利。

受託機構依第一項規定選任信託監察人時，應自選任之日起十日內以書面通知各受益人。

第 29 條 信託監察人有數人時，其職務之執行除特殊目的信託契約另有約定或受益人會議另有決議外，以過半數決之。

第 30 條 受託機構之利害關係人、職員、受雇人或創始機構，不得擔任信託監察人。

第 31 條 持有本金持分總數百分之三以上之受益人，得為受益人之共同利益事項，以書面請求信託監察人行使其權利。  
信託監察人對於前項之請求，除該權利之行使有礙特殊目的信託事務之執行，有損害受益人之共同利益，或有其他正當事由者外，不得拒絕。

第 32 條 信託監察人之報酬、因處理事務所支出之必要費用及非可歸責於自己事由所受損害之補償，得由受託機構以信託財產充之。

第 33 條 受託機構之行為違反法令或特殊目的信託契約，致有損害信託財產之虞時，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。

#### 第五節 受託機構之權利義務

第 34 條 受託機構應於本機構，備置特殊目的信託契約書之副本或謄本及受益人名冊。

各受益人、信託監察人或因受託機構處理特殊目的信託事務所生債務之債權人，得請求閱覽、抄錄或影印前項之文書。

第 35 條 受託機構得將信託財產之管理及處分，委任服務機構代為處理。但以資產信託證券化計畫有載明者為限。

服務機構應定期收取信託財產之本金、或其利益、孳息及其他收益，提供受託機構轉交受益人並將信託財產相關債務人清償、待催收與呆帳情形及其他重大訊息，提供受託機構。

服務機構無法履行其服務義務時，得依資產信託證券化計畫規定或報經主管機關核准後，由備位服務機構繼續提供資產管理處分之服務。

#### 第六節 特殊目的信託之計算、稅捐及相關事

第 36 條 受託機構應分別於每營業年度終了及資產信託證券化計畫執行完成後四個月內，就特殊目的信託之信託財產作成下列書表，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。

前項書表之內容，不得有虛偽或隱匿之情事。

第 37 條 特殊目的信託之利益分配，應按各受益人本金持分之比例為之。但資產信託證券化計畫另有規定者，不在此限。

- 第 38 條 依本條例規定申請核准或申報生效之資產信託證券化計畫所為之資產移轉，其相關稅費依下列規定辦理：
- 一、因移轉資產而生之印花稅、契稅及營業稅，除受託機構處分不動產時應繳納之契稅外，一律免徵。
  - 二、不動產、不動產抵押權、應登記之動產及各項擔保物權之變更登記，得憑主管機關之證明向登記主管機關申請辦理登記，免繳納登記規費。
  - 三、因實行抵押權而取得土地者，其辦理變更登記，免附土地增值稅完稅證明，移轉時應繳稅額依法仍由原土地所有權人負擔。但於受託機構處分該土地時，稅捐稽徵機關就該土地處分所得價款中，得於原土地所有權人應繳稅額範圍內享有優先受償權。
- 受託機構依資產信託證券化計畫，將其信託財產讓與其他特殊目的公司時，其資產移轉之登記及各項稅捐，準用前項規定。
- 第 39 條 受益證券除經主管機關核定為短期票券者外，其買賣按公司債之稅率課徵證券交易稅。
- 第 40 條 特殊目的信託財產之收入，適用銀行業之營業稅稅率。
- 第 41 條 特殊目的信託財產之收入，減除成本及必要費用後之收益，為受益人之所得，按利息所得課稅，不計入受託機構之營利事業所得額。前項利息所得於實際分配時，應以受託機構為扣繳義務人，依規定之扣繳率扣繳稅款分離課稅，不併計受益人之綜合所得總額或營利事業所得額。
- 第 42 條 持有本金持分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。前項請求，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、有礙特殊目的信託事務之執行，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特殊目的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，或於請求前二年内有將其閱覽、抄錄或影印之資料告知第三人之紀錄者。
- 第七節 特殊目的信託契約之變更與終止
- 第 43 條 特殊目的信託契約非經受益人會議決議及受託機構之同意，不得變更。前項受益人會議之決議，應有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。

第 44 條 特殊目的信託契約之變更內容涉及資產信託證券化計畫之應記載事項之變更，受益人於受益人會議為前條第一項之決議前，已以書面通知受託機構反對該項行為之意思表示，並於受益人會議為反對者，除特殊目的信託契約另有約定，且於公開說明書或投資說明書載明其處理方法者外，得請求受託機構以當時公平價格，收買其所持有之受益證券。前項收買所支出之對價及其他必要費用，得由受託機構以信託財產充之。受益人之受益權，除特殊目的信託契約另有約定或受益人會議另定有處理方法外，經受託機構收買其受益證券而消滅。受益證券之收買，準用公司法第一百八十七條及第一百八十八條之規定。

第 45 條 特殊目的信託契約之受益權種類有不具本金持分者，其依第四十三條第一項規定為特殊目的信託契約之變更時，並應經該特定種類受益人會議之決議。

第三節 有關受益人會議之規定，於前項特定種類受益人會議準用之。

第 46 條 受託機構依特殊目的信託契約之約定，對受益人所負之責任，除其有違反法令者外，應經受益人會議決議，始得解除。前項受益人會議之決議，應有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。

第 47 條 受託機構非經受益人會議之決議，不得辭任。但有不得已之事由時，得聲請法院許可其辭任。受託機構違反法令或特殊目的信託契約、違背其職務或有其他重大事由時，受益人會議得決議將其解任；法院亦得因持有本金持分總數十分之一以上受益人之聲請將其解任。前二項情形，除特殊目的信託契約另有約定外，受益人會議得指定新受託機構；法院亦得因持有本金持分總數十分之一以上受益人之聲請，選任新受託機構。第一項及第二項之決議，應有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。

第 48 條 受託機構依前條規定辭任或解任時，應即作成信託財產之資產負債表、損益表及管理運用報告書，提出於受益人會議請求承認；並應立即將該等書表連同信託財產移交與新受託機構。前項承認，於設有信託監察人時，由信託監察人為之。

第 49 條 特殊目的信託契約之終止，應經受益人會議之決議。

前項決議，應有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。

第 50 條 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本旨處分信託財產，致信託財產有受重大損害之虞時，持有本金持分總數十分之一以上之受益人，得聲請法院終止特殊目的信託契約。

第 51 條 特殊目的信託契約因下列事由而終止：  
一、信託法第六十二條所定之事由發生時。  
二、受益人會議之決議。  
三、法院所為終止特殊目的信託契約之裁判。  
四、其他主管機關基於保障受益人權益所定之事由發生時。

第 52 條 特殊目的信託契約終止時，受託機構應儘速處分信託財產，並將處分所得之現金依資產信託證券化計畫分配。  
特殊目的信託契約因前條所定事由而終止時，受託機構處分信託財產，應依信託法第三十五條規定辦理。但特殊目的信託契約另有約定者，不在此限。

第 53 條 信託法第六條第三項、第十六條、第三十二條、第三十六條第一項至第三項及第五十二條之規定，於特殊目的信託，不適用之。

### 第三章 特殊目的公司

#### 第一節 通則

第 54 條 特殊目的公司應由金融機構組織設立，為股份有限公司，其股東人數以一人為限。

前項之金融機構與創始機構不得為同一關係企業。

金融機構經主管機關之核准，得於外國成立特殊目的公司辦理資產證券化業務。其核准辦法，由主管機關另定之。

特殊目的公司應於其名稱中標明特殊目的公司之字樣。

非特殊目的公司，不得使用特殊目的公司之名稱或易於使人誤認其為特殊目的公司之名稱。

第 55 條 公司法第二十七條之規定，於特殊目的公司，不適用之。

#### 第二節 特殊目的公司之許可設立

第 56 條 設立特殊目的公司者，應提出申請書，載明下列各款事項，報請主管機關許可：

- 一、特殊目的公司之名稱。
- 二、公司章程。
- 三、資本總額。
- 四、公司所在地。
- 五、發起人之姓名及住所。
- 六、其他經主管機關規定之事項。

特殊目的公司之設立及許可準則，由主管機關定之。

特殊目的公司之章程除載明公司法第一百二十九條所定之事項外，尚應載明下列各款事項：

- 一、以經營資產證券化業務為公司目的之意旨。
- 二、公司之存續期間及解散事由。
- 三、其他經主管機關規定之事項。

下列各款事項，非經記載於章程者，不生效力：

- 一、發起人所得受之特別利益及受益者之姓名。
- 二、發起人領有報酬者，其金額。
- 三、應由特殊目的公司負擔之設立費用。

第 57 條 發起人應認足章程所載之股份總額，並即按所認股份繳足股款後，選任董事及監察人。

特殊目的公司經許可設立者，應於收足資本總額並辦妥公司登記後，檢同下列文件，報請主管機關備查：

- 一、公司登記文件。
- 二、公司章程。
- 三、股東名簿。
- 四、董事及監察人名冊。

第 58 條 公司法第一百三十條、第一百三十一條第一項、第一百三十二條至第一百三十九條、第一百四十一條至第一百四十九條、第一百五十一條至第一百五十三條之規定，於特殊目的公司，不適用之。

### 第 三 節 股東之權利義務

第 59 條 特殊目的公司之章程所載之股份總數，不得分次發行。

第 60 條 股東除經主管機關核准外，不得將股份轉讓於他人。

第 61 條 公司法第一百五十六條第一項後段「一部分得為特別股；其種類，由章程定之」、第二項至第七項、第一百五十七條至第一百六十九條之規定，於特殊目的公司，不適用之。

#### 第 四 節 特殊目的公司之組織

第 62 條 公司法第五章第三節之規定，於特殊目的公司，不適用之。

第 63 條 特殊目的公司應至少設置董事一人，最多設置董事三人。  
有下列情事之一者，不得充任董事：  
一、有公司法第三十條所定事由者。  
二、資產證券化計畫所定之創始機構及其負責人。  
三、資產證券化計畫所定負責管理及處分該資產之服務機構及其負責人。  
四、資產證券化計畫所定監督機構及其負責人。  
五、資產證券化計畫所定之資產為信託受益權時，該受託之信託業及其負責人。  
六、曾經主管機關解除職務者。

第 64 條 董事應以善良管理人之注意，為特殊目的公司處理事務，並負忠實義務。董事執行業務有違反法令、章程、股東會決議或資產證券化計畫時，參與決議之董事，對於特殊目的公司負賠償之責任。但經表示異議之董事，有紀錄或書面聲明可證者，免其責任。  
董事執行業務有違反法令、章程、資產證券化計畫之行為，或經營登記範圍以外之業務時，股東得請求董事停止其行為。  
董事之報酬，應以章程明訂之。

第 65 條 特殊目的公司之董事對外代表特殊目的公司。董事有數人時，得以章程特定一人對外代表公司。  
除本條例另有規定者外，公司法有關董事會之職權及應負責事項，由特殊目的公司之董事行使及辦理之。董事有數人時，由全體董事以過半數之決議行使。  
董事為前項所定決議時，準用公司法第二百零六條第二項之規定，並應作成議事錄。  
前項議事錄，準用公司法第一百八十三條之規定。

第 66 條 股東得以書面請求監察人為特殊目的公司對董事提起訴訟。  
監察人自有前項之請求三十日內不提起訴訟時，股東得為公司提起訴訟。

第 67 條 公司法第一百九十二條第一項、第二項、第一百九十三條至第二百零一條、第二百零三條至第二百十二條、第二百十四條及第二百十五條之規定，於特殊目的公司之董事，不適用之。

第 68 條 特殊目的公司應至少設置監察人一人，最多設置監察人三人。

第 69 條 監察人應以善良管理人之注意，為特殊目的公司監督董事所執行之職務。

第 70 條 董事執行業務有違反法令、章程、資產證券化計畫之行為，或經營登記範圍以外之業務時，監察人應即通知董事停止其行為。

第 71 條 公司法第二百十六條第一項、第二項、第二百十七條、第二百十七條之一、第二百十八條之二、第二百二十七條所定有關第二百十四條之規定，於特殊目的公司之監察人，不適用之。

第 72 條 本條例第六十三條第二項、第六十四條第四項及第六十六條之規定，於監察人準用之。但第六十六條對監察人之請求，應向董事為之。

#### 第五節 資產證券化計畫

第 73 條 特殊目的公司發行資產基礎證券，應檢具申請書或申報書及下列文件，載明下列事項，向主管機關申請核准或申報生效；其處理準則，由主管機關定之：

- 一、資產證券化計畫。
- 二、受讓資產之契約或其他證明文件。
- 三、特殊目的公司之名稱、公司章程及所在地。
- 四、董事之姓名及住所。
- 五、董事決議之日期及其證明文件。
- 六、受讓資產之管理及處分方法說明書。如委任或信託與服務機構管理及處分受讓資產時，該委任或信託契約書或其他證明文件。
- 七、有關之避險計畫與文件。
- 八、其他經主管機關規定之事項。

特殊目的公司非經主管機關核准或向主管機關申報生效，不得發行資產基礎證券。

特殊目的公司應依主管機關核准或向主管機關申報生效之資產證券化計畫，經營證券化業務。

創始機構與特殊目的公司不得為同一關係企業，並應將受讓資產相關書件及資料，提供特殊目的公司，不得有虛偽或隱匿之情事。

創始機構違反前項規定，對於資產基礎證券取得人或受讓人因而所受之損害，應負賠償責任。

第四項同一關係企業之範圍，適用公司法第三百六十九條之一至第三百六十九條之三、第三百六十九條之九及第三百六十九條之十一規定。

第 74 條 資產證券化計畫，應記載下列事項：

- 一、創始機構之名稱及地址。

- 二、受讓資產之種類、名稱、數量、價額、平均收益率、期限及受讓時期。
- 三、資產證券化計畫之執行期間及相關事項。
- 四、資產基礎證券之總金額、票面利率或權利內容，以及本金、利益、孳息或其他收益償還或配發之時期及方法。如有發行不同種類或期間之資產基礎證券者，其就特殊目的公司所受讓之資產或其所生之利益、孳息或其他收益，所得受償之順位。
- 五、受讓資產管理處分方法，與受委任或信託管理及處分該資產之服務機構。
- 六、監督機構之名稱、職權及義務。
- 七、為經營資產證券化計畫業務所為借入款項及費用負擔之相關事項。
- 八、如有信用評等或信用增強者，其有關證明文件。
- 九、為發行資產基礎證券所支出之必要費用及其攤銷方式。
- 十、受讓資產之評價方法、基本假設及專家意見。
- 十一、其他主管機關規定之事項。

#### 第六節 資產基礎證券之發行及轉讓

第 75 條 資產基礎證券應編號、載明下列事項，由特殊目的公司之全體董事簽名、蓋章，並經發行簽證機構簽證後發行之：

- 一、表明其為資產基礎證券之文字。
  - 二、發行日及到期日。
  - 三、發行總金額。
  - 四、資產基礎證券之發行申請經主管機關核准或申報生效之文號及日期。
  - 五、創始機構及特殊目的公司之名稱、地址。
  - 六、持有人之姓名或名稱。
  - 七、資產基礎證券之票面利率、受償順位及期間。
  - 八、特殊目的公司之義務及責任。
  - 九、資產基礎證券持有人之權利及其行使方法。
  - 十、資產基礎證券轉讓對象如有限制者，其限制內容及其效力。
  - 十一、監督機構之名稱、地址。
  - 十二、其他主管機關規定之事項。
- 前項資產基礎證券之簽證，準用公開發行公司發行股票及公司債券簽證規則之規定。

第 76 條 公司法第五章第七節、第八節之規定，於特殊目的公司，不適用之。

第 77 條 特殊目的公司發行資產基礎證券時，為保護資產基礎證券持有人之權

益，應依資產證券化計畫之規定，選任監督機構，並簽訂監督契約。但不得選任該資產證券化計畫所載之創始機構或服務機構為監督機構。

第 78 條 資產基礎證券持有人有受領特殊目的公司依資產證券化計畫配發或償還之本金、利益、孳息或其他收益之權利。

監督機構應以善良管理人之注意義務，為資產基礎證券持有人之利益，依本條例之規定行使權限及履行義務，並負忠實義務。

監督機構得以自己名義，為資產基礎證券持有人為訴訟上或訴訟外之行為。

監督機構非經資產基礎證券持有人會議決議，並經法院認可，不得為免除或減輕特殊目的公司依資產證券化計畫所應負之給付責任及義務，或與特殊目的公司為訴訟上或訴訟外之和解。

監督機構為前項所定之行為時，應公告及通知各資產基礎證券持有人。

監督機構得隨時查核特殊目的公司及服務機構關於資產證券化之業務、財務狀況及其簿冊文件，並得請求特殊目的公司之董事提出報告。

監督機構違反第二項所定之義務時，應對資產基礎證券持有人負損害賠償之責任。

第 79 條 監督機構、持有同次資產基礎證券單位總數百分之三以上之持有人或特殊目的公司，得為資產基礎證券持有人之共同利益事項，召集同次資產基礎證券持有人會議。

前項會議之召集，應於十日前通知各資產基礎證券持有人，並以監督機構所指派之代表人為主席。

第一項會議之決議，應有持有資產基礎證券單位總數三分之二以上之持有人出席，以出席持有人表決權單位二分之一以上同意行之，並按每一資產基礎證券單位，有一表決權。但特殊目的公司發行不同種類及期間之資產基礎證券者，應分別按不同種類及期間之資產基礎證券持有人，分組行使其表決權。

前項資產基礎證券持有人會議之決議，應製成議事錄，由主席簽名，經申報特殊目的公司所在地之法院認可並公告後，對全體資產基礎證券持有人發生效力，並由監督機構執行之。但資產基礎證券持有人會議另有指定者，從其所定。

資產基礎證券持有人會議之決議有下列情事之一者，法院不予認可：

一、召集資產基礎證券持有人會議之程序或決議方法，違反法令之規定者。

二、決議違反資產基礎證券持有人之一般利益者。

三、修正或變更資產證券化計畫而未經主管機關核准者。

四、不同種類及期間之資產基礎證券持有人分組行使其表決權時，未獲各分組一致決議通過者。

第 80 條 特殊目的公司受讓之資產價值顯著惡化，不能支付其債務或有損及持有人利益之虞者，監督機構應依第七十九條之規定，召開資產基礎證券持有人會議。

第 81 條 資產基礎證券持有人就特殊目的公司所受讓資產或其所生之利益、孳息或其他收益，除依資產證券化計畫所載之借入款項外，有優先於特殊目的公司之其他債權人及股東受償之權利。  
特殊目的公司依資產證券化計畫發行不同種類及期間之資產基礎證券時，各不同種類或期間之資產基礎證券持有人之受償順位，依資產證券化計畫之記載定之。

第 82 條 特殊目的公司應備置資產基礎證券持有人名冊，並記載下列事項：  
一、持有人之姓名或名稱、住所或居所。  
二、持有人所持有之資產基礎證券單位總數。  
三、資產基礎證券之編號。  
四、資產基礎證券取得之年、月、日。  
採電腦作業或機器處理者，前項資料得以附表補充之。

#### 第七節 資產之移轉與管理

第 83 條 特殊目的公司於發行資產基礎證券後，創始機構與特殊目的公司應於資產證券化計畫所載之受讓期間內，辦理資產之移轉手續，不得有拖延或虛偽之行為。

前項資產之移轉，其會計處理應符合一般公認會計原則。  
創始機構依前二項規定辦理資產移轉，並依資產證券化計畫取得讓與資產之對價者，推定為民法第二百四十四條第二項所定之有償行為。

第 84 條 特殊目的公司除所受讓之資產為依第四條第一項第二款第四目之信託受益權外，應將受讓資產之管理及處分，委任或信託服務機構代為處理。  
服務機構應將前項資產與其自有財產分別管理，其債權人對該資產不得為任何之請求或行使其他權利。

服務機構管理及處分特殊目的公司之受讓資產，應定期收取該受讓資產之本金、或其利益、孳息及其他收益，提供監督機構轉交資產基礎證券持有人，並將受讓資產相關債務人清償、待催收與呆帳情形及其他重大訊息，提供監督機構。

服務機構無法履行其服務義務時，得依資產證券化計畫規定或報經主管



機關核准，由備位服務機構繼續提供資產管理處分之服務。

#### 第八節 特殊目的公司之業務規範

第 85 條 除本條例或資產證券化計畫另有規定者外，特殊目的公司不得將所受讓之資產出質、讓與、互易、供擔保或為其他處分。

第 86 條 特殊目的公司除得經營資產證券化業務外，不得兼營其他業務。

第 87 條 特殊目的公司之自有財產及因其所受讓之資產而生閒置資金，其運用範圍以下列各款為限，不適用公司法第十三條及第十五條之規定：

- 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評等等級以上之銀行保證、承兌或經一定等級以上信用評等之商業票據。
- 五、其他經主管機關核准之運用方式。

第 88 條 除本條例或資產證券化計畫另有規定者外，特殊目的公司不得借入款項。前項借入款項之目的，應以依資產證券化計畫配發或償還利益、本金、利息或其他收益為限，並經全體董事同意後為之。

第 89 條 特殊目的公司不得為任何人保證或背書，不適用公司法第十六條之規定。公司負責人違反前項規定時，應自負保證及背書責任，如公司或資產基礎證券持有人受有損害時，亦應負賠償責任。

第 90 條 特殊目的公司之負責人，不得就資產基礎證券之募集或發行，為有關經紀或居間買賣資產基礎證券之行為。

#### 第九節 特殊目的公司之會計

第 91 條 特殊目的公司應按資產證券化計畫，就不同種類或期間資產基礎證券之發行條件，分別設置帳簿，就所受讓資產之管理及處分情形作成紀錄，計算其損益及分配金額，並應定期就受讓資產之帳面餘額、已收回之本金或其他利益、待催收與呆帳情形及其他重大訊息，作成報告書，向監督機構報告，並通知各資產基礎證券持有人。前項書表之內容，不得有虛偽或隱匿之情事。

第 92 條 特殊目的公司每會計年度終了，應編年報，並應將經監察人查核之營業報告書及財務報告，於董事決議通過後十五日內，向主管機關申報及送

交監督機構。

特殊目的公司公開招募資產基礎證券者，並應適用證券交易法第三十六條之規定辦理申報及公告。其適用範圍由證券主管機關定之。

特殊目的公司向特定人發行資產基礎證券者，應依投資說明書之規定，向資產基礎證券持有人寄發財務報告。

特殊目的公司依資產證券化計畫受讓資產時，其會計處理符合第八十三條第二項規定者，特殊目的公司及其控制公司，不適用公司法第三百六十九條之十二第一項及第二項之規定。

第 93 條 持有同次資產基礎證券單位總數百分之三以上之持有人，得檢具書面理由，請求監督機構檢查特殊目的公司之業務及財務狀況。

持有同次資產基礎證券單位總數百分之三以上之持有人，得以書面附具理由，向特殊目的公司請求閱覽、影印或抄錄其依前條所編製之報告書及財務報告。

第 94 條 公司法第五章第六節之規定，於特殊目的公司，不適用之。

第十節 特殊目的公司之變更、解散及清算

第 95 條 特殊目的公司之章程變更，應經主管機關許可。

第 96 條 特殊目的公司有下列事由之一者，應予解散：

一、章程所定解散事由。

二、破產。

三、主管機關之撤銷或廢止許可。

四、公司登記主管機關之命令解散或法院之裁定解散。

五、其他經主管機關規定之事由。

特殊目的公司之經營，有顯著困難或重大損害時，法院得據持有同次資產基礎證券單位總數十分之一以上持有人之聲請，於徵詢主管機關意見，並通知公司提出答辯後，裁定解散。

第 97 條 公司法第五章第十二節第二目有關特別清算之規定，其有關債權人之權限，由資產基礎證券持有人行使之；其有關債權人會議之權限，由資產基礎證券持有人或監督機構行使之。

第 98 條 清算人依資產證券化計畫所定之順位清償債務後，其賸餘之財產，應分派於股東，不適用公司法第三百三十條之規定。

第 99 條 清算完結時，清算人應於提請股東承認後十五日內，向主管機關申報。

第 100 條 公司法第五章第十節、第十一節之規定，於特殊目的公司，不適用之。

第 101 條 第十一條、第十二條、第十五條、第十七條、第十九條、第二十二條、第三十八條至第四十一條、第四十二條第二項之規定，於特殊目的公司準用之。

#### 第四章 信用評等及信用增強

第 102 條 特殊目的公司或受託機構依本條例對非特定人公開招募之資產基礎證券或受益證券，應經主管機關認可之信用評等機構評定其評等等級。

第 103 條 受託機構或特殊目的公司依本條例發行之受益證券或資產基礎證券，得依資產信託證券化計畫或資產證券化計畫之規定，由創始機構或金融機構以擔保、信用保險、超額資產、更換部分資產或其他方式，以增強其信用。

第 104 條 受託機構或特殊目的公司依本條例發行之受益證券或資產基礎證券，有經信用評等機構評定其等級或增強其信用之情形者，應於公開說明書、投資說明書或主管機關規定之其他文件，說明其信用評等之結果及信用增強之方式，不得有虛偽或隱匿之情事。

#### 第五章 監督

第 105 條 主管機關得隨時派員或委託適當機構，就資產信託證券化計畫或資產證券化計畫之執行狀況及其他相關事項，檢查受託機構、特殊目的公司、創始機構、服務機構或其他關係人之業務、財務或其他有關事項，或令其於限期內據實提報財務報告、財產目錄或其他有關資料及報告。主管機關於必要時，得委託專門職業及技術人員，就前項規定應行檢查事項、報表或資料予以查核，並向主管機關據實提出報告，其費用由被查核人負擔。

前項委託專門職業及技術人員查核之辦法，由主管機關定之。

第 106 條 受託機構違反本條例或資產信託證券化計畫者，主管機關得命其將該業務及信託財產移轉與其他受託機構，或準用信託業法第四十四條之規定。特殊目的公司違反本條例、章程或資產證券化計畫或財務或業務顯著惡化，不能支付其債務或有損及持有人利益之虞者，主管機關除得予以糾正、命其限期改善外，並得視情節之輕重，為下列處分：

- 一、撤銷或廢止許可。
- 二、限期停止全部或部分業務。
- 三、解除董事、監察人之職務。
- 四、將其業務及受讓資產移轉與其他指定之人。
- 五、停止發行資產基礎證券。

六、其他必要之處置。

依前項第三款解除董事、監察人之職務時，由主管機關通知公司登記主管機關廢止其董事、監察人登記。

第 107 條 受託機構辦理特殊目的信託業務有下列情事之一者，準用信託業法第四十一條之規定：

- 一、依本條例之規定召集受益人會議。
- 二、未依資產信託證券化計畫按時分配信託利益。
- 三、其他足以影響受益人權益之重大情事。

受託機構辦理特殊目的信託業務有信託業法第四十一條及前項所定之情事者，如特殊目的信託設有信託監察人時，並應通知信託監察人。

特殊目的公司有下列情事之一者，應於事實發生之日起二個營業日內，向主管機關申報及通知監督機構，並應於本公司所在地日報或依主管機關所指定之方式公告：

- 一、存款不足之退票、拒絕往來或其他喪失債信情事者。
- 二、因訴訟、非訟、行政處分或行政爭訟事件，對公司財務或業務有重大影響者。
- 三、有依本條例召集資產基礎證券持有人會議之情事者。
- 四、董事、監察人發生變動者。
- 五、未依資產證券化計畫按時配發或償還利益、本金、利息或其他收益者。
- 六、有本條例所定應予解散事由者。
- 七、其他足以影響特殊目的公司之營運或資產基礎證券持有人權益之重大情事者。

## 第六章 罰則

第 108 條 有下列情事之一者，其行為負責人處一年以上七年以下有期徒刑，得併科新臺幣一千萬元以下罰金：

- 一、非第四條第二項規定之受託機構而擔任受託機構，且發行受益證券。
- 二、違反第九條第二項規定，受託機構未經主管機關核准或向主管機關申報生效，而發行受益證券。
- 三、違反第七十三條第二項規定，未經主管機關核准或向主管機關申報生效，而發行資產基礎證券。

第 109 條 有下列情事之一致生損害於公眾、他人、信託財產或受讓資產者，其行為負責人處六月以上五年以下有期徒刑，得併科新臺幣三百萬元以下罰金：

- 一、依第九條第一項規定所檢附之文件有虛偽或不實之記載。
- 二、創始機構違反第九條第四項規定，提供受託機構之書件或資料有虛偽或隱匿之情事。
- 三、依第十七條第一項或第三項規定提供之公開說明書或投資說明書應記載之主要內容有虛偽或隱匿之情事。
- 四、信託監察人或受益人會議依第二十七條第一項規定選定之人，於執行受益人會議決議時，意圖為自己或第三人不法之利益而為違背職務之行為，致生損害於信託財產。
- 五、違反第三十六條第二項規定。
- 六、依第七十三條第一項規定所檢附之文件有虛偽或不實之記載。
- 七、創始機構違反第七十三條第四項規定，提供特殊目的公司之書件或資料有虛偽或隱匿之情事。
- 八、違反第九十一條第二項規定。
- 九、依第一百零一條準用第十七條第一項或第三項規定提供之公開說明書或投資說明書應記載之主要內容有虛偽或隱匿之情事。
- 十、違反第一百零四條規定，有虛偽或隱匿之情事。

第 110 條 有下列情事之一者，其行為負責人處三年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣三百萬元以下罰金：

- 一、違反第十七條第二項或第五項準用第二項規定，對非特定人公開招募受益證券。
- 二、違反第一百零一條準用第十七條第二項或第五項規定，對非特定人公開招募資產基礎證券。

第 111 條 有下列情事之一者，其行為負責人處一年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣三百萬元以下罰金：

- 一、違反第十七條第一項或第三項規定，未依證券主管機關或主管機關規定之方式提供公開說明書或投資說明書。
- 二、違反第一百零一條準用第十七條第一項或第三項規定，未依證券主管機關或主管機關規定之方式提供公開說明書或投資說明書。

第 112 條 有下列情事之一者，處新臺幣二百萬元以上一千萬元以下罰鍰：

- 一、違反第十一條第一項規定。
- 二、違反第十四條規定。
- 三、信託監察人違反第二十三條第二項規定，無正當理由，未出席受益人會議。
- 四、信託監察人違反第二十六條第四項規定，無正當理由，未出席特定種類受益人會議。

- 五、違反第二十八條第二項規定。
- 六、違反第三十條規定擔任信託監察人。
- 七、信託監察人違反第三十一條第二項規定，無正當事由，拒絕為受益人行使其權利。
- 八、違反第八十七條規定。
- 九、違反第一百零一條準用第十一條第一項規定。

第 113 條 有下列情事之一者，處新臺幣一百萬元以上五百萬元以下罰鍰：

- 一、違反第十二條規定，未於期限內向主管機關申報。
- 二、違反第二十八條第三項規定，未於期限內為書面通知。
- 三、違反第三十四條第一項規定。
- 四、違反第三十五條第一項或第二項規定。
- 五、違反第四十二條第二項規定，拒絕請求。
- 六、違反第四十八條第一項規定。
- 七、違反第八十四條第一項或第三項規定。
- 八、違反第一百零一條準用第十二條規定，未於期限內向主管機關申報。
- 九、違反第一百零一條準用第四十二條第二項規定，拒絕請求。

第 114 條 有下列情事之一者，處新臺幣六十萬元以上三百萬元以下罰鍰：

- 一、違反第九條第三項規定。
- 二、違反第三十六條第一項規定，未向信託監察人報告。
- 三、違反第三十七條規定。
- 四、違反第九十一條第一項規定，未向監督機構報告。
- 五、對於主管機關依第一百零五條第一項規定所為之檢查，有規避、拒絕或妨礙之行為，或未於期限內據實提報資料或報告。
- 六、違反主管機關依第一百零六條第一項或第二項規定所為之處分或準用信託業法第四十四條規定所為之處分。
- 七、未依第一百零七條第一項準用信託業法第四十一條辦理申報或公告，或未依第一百零七條第二項規定為通知，或未依第一百零七條第三項規定為申報、通知或公告。

第 115 條 違反本條例或依本條例授權所定命令中有關強制或禁止規定，或應為一定行為而不為者，除本條例或相關稅法另有處罰規定而應從其規定者外，處新臺幣六十萬元以上三百萬元以下罰鍰。

第 116 條 法人之負責人、代理人、受雇人或其他職員，因執行業務違反本條例規定，除依本章規定處罰該行為人外，對於該法人亦科以該條之罰鍰或罰金。

第 117 條 依本條例所處之罰鍰，經限期繳納而屆期不繳納者，自逾期之日起，每日加收滯納金百分之一；屆三十日仍不繳納者，依法移送強制執行。

## 第七章 附則

第 118 條 本條例施行細則，由主管機關定之。

第 119 條 本條例自公布日施行。

## 二、金融資產證券化條例施行細則 (105.09.22)

第 1 條 本細則依金融資產證券化條例(以下簡稱本條例)第一百十八條規定訂定之。

第 2 條 本條例第四條第一項第二款所定資產，包括創始機構與債務人簽訂契約約定，於該契約所定條件成就時，得向債務人請求金錢給付之將來債權。依促進民間參與公共建設法參與公共建設興建營運，民間機構於營運期間依投資契約取得公共建設營運收入之金錢債權辦理證券化者，得不受前項創始機構與債務人簽訂契約約定之限制。

第 3 條 特殊目的信託契約存續期間或資產證券化計畫執行期間內，創始機構依資產信託證券化計畫、特殊目的信託契約或依資產證券化計畫、受讓資產之契約，陸續將資產移轉受託機構或特殊目的公司者，應依本條例第五條第一項及第六條第一項規定辦理。  
依本條例第五條第一項規定辦理公告後信託或讓與之資產，與公告資產之種類、數量或內容不符者，應依本條例第五條第一項規定辦理補行公告及依第六條第一項規定辦理。

第 4 條 本條例第六條第一項第一款之創始機構於特殊目的信託契約存續期間或資產證券化計畫執行期間內不再繼續擔任服務機構時，除有本條例第六條第一項第二款之情形外，創始機構應將債權信託或讓與之事實通知債務人或向債務人寄發已為本條例第五條第一項所定公告之證明書。

第 5 條 受益人或資產基礎證券持有人依本條例行使表決權及兌領本金、其所生利益、孳息或其他收益時應否提示受益證券，依特殊目的信託契約之約定或資產證券化計畫之記載辦理。

第 6 條 本條例第十一條第一項但書所定資產信託證券化計畫及第一百零一條準用第十一條第一項但書所定資產證券化計畫之變更對受益人或資產基礎證券持有人之權益無重大影響者，指有下列情事之一：

一、辦理公開招募或私募前所為之變更。

- 二、特殊目的信託契約終止處分信託財產所得現金分配後，或資產證券化計畫所定債務清償及賸餘財產分派後，特殊目的信託契約存續期間或資產證券化計畫執行期間之縮短。
- 三、依資產信託證券化計畫或資產證券化計畫之記載，取得受益人或資產基礎證券持有人全體書面同意所為之變更。
- 四、特殊目的信託契約訂定當事人同意之修正或補充事項，其內容涉及資產信託證券化計畫應記載事項之變更。但以其修正或補充事項，係經律師出具法律意見書認定係更正原有約定之明顯錯誤、澄清原有約定疑義或為不抵觸其他約定所為之補充，並聲明對受益人無重大影響者為限。
- 五、其他經主管機關認定之情事。

第 7 條 受託機構依本條例第十二條及特殊目的公司依本條例第一百零一條準用第十二條規定應檢具資產信託證券化計畫或資產證券化計畫之結算書及報告書之格式，由信託業商業同業公會擬訂，報請主管機關核定。

第 8 條 特殊目的信託契約依本條例第十三條第十三款規定應記載信託業法第十九條第一項所定事項中有關受益人之姓名或名稱，如受益人於特殊目的信託契約訂定時尚未確定，而嗣後可得確定者，得以敘明使受益人特定之方式辦理。

第 9 條 受託機構、信託監察人、特殊目的公司之發起人或股東及監督機構，不得擔任資產信託證券化計畫或資產證券化計畫所發行受益證券或資產基礎證券之簽證機構。

主辦證券承銷商，不得擔任當次資產信託證券化計畫或資產證券化計畫所發行受益證券或資產基礎證券之簽證機構。

依資產信託證券化計畫或資產證券化計畫同次發行之證券，應委託同一機構簽證。

第 10 條 出席受益人會議或資產基礎證券持有人會議之同一受益人或持有人，就同一議案不得分割行使其表決權。

政府或法人為受益人或資產基礎證券持有人時，其代表人不限於一人。但其表決權之行使，仍以其所持有之本金持分或資產基礎證券單位綜合計算。

第 11 條 受益人依本條例第二十四條第二項規定請求召集受益人會議，有召集權之人拒絕或因其他理由不能召集時，應於書面請求提出後十五日內以書面通知該受益人。

受益人依本條例第二十四條第三項規定報請主管機關許可召集時，應檢



具前項有權召集之人之書面通知。但有權召集之人未以書面通知該受益人者，不在此限。

依本條例第二十四條第三項規定召集之受益人會議，應通知受託機構及信託監察人出席。受益人會議或資產基礎證券持有人會議開會時，受託機構及監督機構應列席備詢。

- 第 12 條 受益人會議或資產基礎證券持有人會議決議於五日內延期或續行集會，不適用本條例第二十四條第四項及第七十九條第二項規定。
- 第 13 條 本條例第二十六條第一項所定特定種類受益人之權利，以特殊目的信託契約載明該特定種類受益人所得享有之權利為限，不包含未約定於特殊目的信託契約之其他權利或利益。
- 第 14 條 本條例第二十七條第一項所定由受益人會議所選定之人及第七十九條第四項但書所定由資產基礎證券持有人會議指定之人，其權限、報酬、報酬之計算方法及支付時期等事項，應由受益人會議或資產基礎證券持有人會議於選任該等指定之人時一併決議之。
- 第 15 條 本條例第三十四條第一項所稱本機構，指本公司所在地或銀行兼營信託業務營業執照登載之所在地。
- 第 16 條 本條例第三十六條第一項規定之書表及第九十二條第一項、第三項規定之財務報告，應經會計師查核簽證。  
資產信託證券化計畫執行完成，受託機構已依本條例第三十六條第一項規定作成計畫執行完成書表，且其內容足以涵蓋當年度營業年度終了書表，得免作成當年度營業年度終了書表。  
受託機構於資產信託證券化計畫執行完成當年度四月底前，已依本條例第三十六條第一項規定作成計畫執行完成書表，且其內容足以涵蓋前一年度之營業年度終了書表，得免作成前一年度之營業年度終了書表。
- 第 17 條 依資產信託證券化計畫或資產證券化計畫所信託或讓與資產中之擔保物權，其擔保標的物附有保險者，該創始機構享有該保險之利益隨同擔保物權信託移轉或讓與變更為受託機構或特殊目的公司，無須保險契約當事人之同意。  
受託機構或特殊目的公司應將前項移轉通知保險人。
- 第 18 條 依資產信託證券化計畫或資產證券化計畫更換部分資產、將資產返還創始機構或因信用增強所為之資產移轉，適用本條例第三十八條規定。  
本條例第三十八條第一項第二款所稱登記規費，指登記費。

- 第 19 條 創始機構將最高限額抵押權所擔保之債權，依資產信託證券化計畫或資產證券化計畫信託或讓與，檢具主管機關之證明、債權額決算確定證明書及相關契約文件者，其最高限額抵押權即轉為一般抵押權，隨同移轉予受託機構或特殊目的公司，無須債務人或抵押人同意或會同申請移轉登記。動產擔保交易法第十六條第二項所定之動產抵押契約，亦同。
- 第 20 條 本條例第四十八條第一項所定資產負債表、損益表及管理運用報告書，應於受益人會議開會十日前，備置於受託機構供受益人查閱。設有信託監察人時，前項書表應於受託機構辭任或解任三十日前送交其審查。  
本條例第四十八條第一項所定承認，依本條例第二十五條第一項所定之決議方式行之。
- 第 21 條 本條例第五十四條第二項所稱同一關係企業，準用本條例第九條第六項所定同一關係企業之範圍。
- 第 22 條 特殊目的公司不得將受讓資產之管理及處分，信託創始機構代為處理。
- 第 23 條 監督機構與特殊目的公司之發起人或股東，不得為同一關係企業。  
前項同一關係企業，準用本條例第九條第六項所定同一關係企業之範圍。
- 第 24 條 監督契約應記載下列事項：  
一、監督機構之職權、義務及責任。  
二、監督機構之報酬、計算方法、支付時期及方法。  
三、監督機構依本條例第七十八條第五項規定公告及通知各資產基礎證券持有人時，其公告及通知之方式。  
四、查核或檢查特殊目的公司及服務機構之方式。  
五、監督機構召開資產基礎證券持有人會議之事由。  
六、資產基礎證券持有人會議同意監督機構辭任或解任監督機構之權限。  
七、其他經主管機關規定應記載之事項。
- 第 25 條 本細則自發布日施行。

### 三、受託機構發行受益證券特殊目的公司發行資產基礎證券處理準則 (108.04.08)

- 第 1 條 本準則依金融資產證券化條例（以下簡稱本條例）第九條第一項、第十七條第二項、第七十三條第一項及第一百零一條準用第十七條第二項規定訂定之。

第 2 條 受託機構發行受益證券或特殊目的公司發行資產基礎證券，適用本準則規定；本準則未規定部分，適用其他法令規定。

第 3 條 受託機構發行受益證券或特殊目的公司發行資產基礎證券，包括對非特定人公開招募或向特定人私募，應檢具申請書或申報書向主管機關申請核准或申報生效。

所稱申請核准，謂主管機關以受託機構或特殊目的公司所提出相關書件予以審查，如未發現異常情事即予以核准。

所稱申報生效，謂受託機構為發行受益證券或特殊目的公司為發行資產基礎證券，依規定向主管機關提出申報，除因申報文件應行記載事項不充分、為保護公益有必要補正說明或經主管機關退回者外，其案件自主管機關收到申報書之日起屆滿一定營業日即可生效。

所稱營業日，係指證券市場交易日。

受託機構發行受益證券或特殊目的公司發行資產基礎證券，擬售予外國人供其發行證券者，應於資產信託證券化計畫或資產證券化計畫中敘明，並應於申請核准或申報生效前，先報請中央銀行同意。

受託機構發行受益證券或特殊目的公司發行資產基礎證券之申請核准或申報生效，不得藉以作為證實申請或申報事項或保證受益證券或資產基礎證券價值之宣傳。

第 4 條 受託機構發行受益證券或特殊目的公司發行資產基礎證券，應檢具申請書或申報書（附件一）及下列文件，向主管機關申請核准或申報生效後，始得為之：

- 一、資產信託證券化計畫或資產證券化計畫。
- 二、特殊目的信託契約書或受讓資產之契約或其他證明文件。
- 三、設有信託監察人者，應檢具信託監察人之名單、資格證明文件及願任同意書；設有監督機構者，應檢具監督契約。
- 四、創始機構信託或讓與資產經董事會同意之議事錄。創始機構為外商機構者，得以總行（總公司）授權單位或人員簽署之文件代之。
- 五、受託機構董事會同意之議事錄。受託機構為外商機構者，得以總行（總公司）授權單位或人員簽署之文件代之。
- 六、創始機構為其他目的事業主管機關主管之特許事業者，應出具目的事業主管機關同意其信託或讓與資產之同意函。
- 七、信託財產或受讓資產之管理及處分方法說明書。如委任或信託服務機構管理及處分時，該委任契約書或信託契約書或其他證明文件。
- 八、律師出具之法律意見書及案件檢查表。（附件四至附件七）
- 九、公開說明書或投資說明書稿本。

- 十、創始機構財務業務自評書。(附件八)
- 十一、證券承銷商出具評估報告書(無者免附)。
- 十二、受益證券或資產基礎證券經主管機關認可之信用評等機構出具信用評等報告(無者免附)。
- 十三、受託機構或特殊目的公司與信用增強機構所簽訂並經律師簽證之信用增強契約(無者免附)。
- 十四、會計師出具對資產信託或讓與是否符合一般公認會計原則、資產之評價方法、基本假設及價格允當性意見。
- 十五、有關之避險計畫與文件。
- 十六、其他經主管機關規定之文件。

受託機構或特殊目的公司依前項規定提出申報，於主管機關及主管機關指定機構收到申報文件之日起屆滿十五個營業日生效。

受託機構或特殊目的公司所提出之申報文件不完備或應記載事項不充分，於未經主管機關通知停止申報生效前，自行完成補正者，自主管機關及主管機關指定機構收到補正書件之日起屆滿前項規定申報生效期間生效。

受託機構或特殊目的公司總括申請或申報發行受益證券或資產基礎證券者，應檢具總括申請或申報書(附件二)，於資產信託證券化計畫或資產證券化計畫及公開說明書或投資說明書記載預定發行期間、受益證券或資產基礎證券總額及採用總括申請或申報發行之理由，連同應檢附書件，向主管機關申請核准或申報生效，並應於預定發行期間內發行完成。前項所稱預定發行期間，自申請核准或申報生效日起不得超過五年。

受託機構公開招募受益證券或特殊目的公司公開招募資產基礎證券，應於主管機關核准或申報生效同意前，取得臺灣證券交易所或財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心核發之上市或上櫃同意函。

第一項第十一款規定之具體內容及作業程序，由中華民國證券商業同業公會擬訂，並報主管機關核定。

第 5 條 受託機構發行受益證券或特殊目的公司發行資產基礎證券，有下列情形之一者，主管機關得停止其申報發生效力：

- 一、申報文件不完備或應記載事項不充分者。
- 二、有第七條規定之情事者。
- 三、主管機關為保護公益認為有必要者。

第 6 條 受託機構或特殊目的公司於停止申報生效通知送達日起，得就停止申報生效之原因提出補正，申請解除停止申報生效，如未再經主管機關通知補正或退回案件，自主管機關及主管機關指定之機構收到補正文件之日起屆滿

第四條第二項規定之申報生效期間生效。

受託機構或特殊目的公司經主管機關依前條規定停止其申報生效後，自停止申報生效函送達之日起屆滿十五個營業日，未依前項規定申請解除停止申報生效，或雖提出解除申請而仍有原停止申報生效之原因者，主管機關得退回其案件。

第 7 條 受託機構公開招募受益證券或特殊目的公司公開招募資產基礎證券，自向主管機關申請或申報後至申請核准或申報生效前，受託機構或特殊目的公司發生財務或業務重大變化，或申請(報)書件內容發生變動，致對證券價格有重大影響時，除應於事實發生日起二日內公告，並向主管機關申報外，應視事項性質檢附專家意見，並請證券承銷商表示對本次公開招募計畫之影響提報主管機關。

第 8 條 受託機構發行受益證券或特殊目的公司發行資產基礎證券有下列各款情形之一者，應填具申請書連同應檢附文件，申請主管機關核准，始得為之：

- 一、受託機構就同一類型資產，首次申請發行受益證券或金融機構首次設立特殊目的公司申請發行資產基礎證券，或其交易架構與前申請核准案件有重大差異者。
- 二、前次申請核准或申報生效遭主管機關退回、不予核准、撤銷或廢止者。
- 三、受託機構發行受益證券或特殊目的公司發行資產基礎證券，擬售予外國人供其發行證券者。
- 四、受益證券或資產基礎證券經信用評等者，其等級未達主管機關準用本條例第四條第二項之規定所定等級以上，超過其發行總金額百分之二十五者。
- 五、受託機構於最近三年內有違反法令或相關規定經主管機關依信託業法第四十四條規定作成處分，且尚未改善者。創始機構、特殊目的公司股東、服務機構及非由受託機構擔任之備位服務機構於最近三年內有違反法令或相關規定經主管機關依銀行法第六十一條之一第一項第二款至第四款任一款規定、信託業法第四十四條規定、保險法第一百四十九條第一項第四款、第六款規定、證券交易法第六十六條第二款至第四款任一款規定作成處分，且尚未改善者。
- 六、創始機構非屬金融機構且負債大於淨值二倍者。但創始機構就同一類型資產，非首次信託與受託機構或讓與特殊目的公司以發行受益證券或資產基礎證券，且創始機構之財務結構與前次申請核准或申報生效案件無重大差異者，不在此限。
- 七、受託機構前次發行受益證券或特殊目的公司股東前次設立特殊目的公司發行資產基礎證券，發生無法支付本金、利息、孳息或收益等情事。

八、其他主管機關認為有必要者。

第 9 條 受託機構發行受益證券或特殊目的公司發行資產基礎證券，有下列情形之一者，主管機關得退回或不核准其案件：

- 一、申請或申報發行事項違反法令或虛偽者。
- 二、申請或申報文件不完備或應記載事項不充分，經限期補正，屆期不能完成補正者。
- 三、律師出具之法律意見，表示有違反法令致影響受益證券或資產基礎證券之發行者。
- 四、會計師未明確出具信託財產或受讓資產之價格允當性意見書者。
- 五、證券承銷商出具之評估報告，未明確表示本次發行受益證券或資產基礎證券計畫之可行性及合理性者。
- 六、經主管機關退回、不予核准、撤銷、廢止或自行撤回申請或申報案件，受託機構或特殊目的公司自接獲主管機關通知之日起三個月內，申請或申報者。
- 七、有客觀事實證明無法達成資產信託證券化計畫或資產證券化計畫者。
- 八、受託機構或特殊目的公司股東違反相關法令，情節重大，或有事實證明其財務或業務有重大異常情事，尚未解決或改善者。
- 九、受託機構或特殊目的公司前次發行受益證券或資產基礎證券發生無法支付本金、利益、孳息或收益等情事，情節重大者。
- 十、其他不符合本條例及其相關法令規定，或主管機關為保護公益認為必要者。

第 10 條 受託機構公開招募受益證券或特殊目的公司公開招募資產基礎證券，經申請核准或申報生效後，應依照下列規定辦理：

- 一、除法令另有規定外，應於申報生效或申請核准通知到達之日起三個月內開始募集及辦理公告，並向應募人或購買人收取價款，提供公開說明書。但有正當理由，在期限屆滿前，得向主管機關申請展延，展延期限不得超過三個月，並以一次為限。開始募集後，應於三十日內募足。
- 二、除主管機關另有規定者外，受託機構或特殊目的公司應於募集完成後五個營業日內，檢附修正後公開說明書、律師出具該次募集與受託機構或特殊目的公司申請核准或申報生效時之證券化計畫書內容無重大差異之意見書及其他主管機關規定之事項，報請主管機關備查。
- 三、募集完成日起三十日內，以帳簿劃撥方式交付受益證券或資產基礎證券。

受託機構或特殊目的公司以總括方式公開招募受益證券或資產基礎證券者，應於預定期間內各次募集完成後，依前項第二款及第三款規定辦理。受託機構或特殊目的公司以總括方式公開招募受益證券或資產基礎證券有違反前條規定者，主管機關得撤銷其當次追補發行之受益證券或資產基礎證券。

受託機構或特殊目的公司依第一項及第二項檢具之文件，視為本條例第九條第一項、第十七條或第七十三條第一項所規定之文件。

第 11 條 受託機構私募受益證券或特殊目的公司私募資產基礎證券，經申請核准或申報生效後，應依照下列規定辦理：

- 一、應於申請核准或申報生效通知到達之日起三十日內開始收取款項。
- 二、應於申請核准或申報生效通知函送達日起三個月內募足，並向應募人或購買人提供應募書或認購書及交付投資說明書。但有正當理由，在期限屆滿前，得報經主管機關展延，展延期限不得超過三個月，並以一次為限。
- 三、向應募人或購買人收取款項時，應以受託機構或特殊目的公司及該次證券化計畫名義開立專戶存儲。
- 四、非由銀行兼營之受託機構私募受益證券或特殊目的公司私募資產基礎證券，應委託金融機構代收價款，並於價款開始收取前，與代收價款金融機構訂立委託代收價款合約書。
- 五、專戶存儲金融機構應俟收足價款後，始可將款項扣除必要費用後撥付創始機構。並應載明於第四款之代收價款合約書中。
- 六、應於款項收足日起三十日內，以帳簿劃撥方式交付受益證券或資產基礎證券。

第 12 條 受託機構私募受益證券或特殊目的公司私募資產基礎證券應於款項收足後五個營業日內，檢附下列文件，函報主管機關備查：

- 一、律師出具該次私募與受託機構或特殊目的公司申請核准或申報生效時之證券化計畫書內容無重大差異之意見書，及律師或會計師出具收足款項之證明。
- 二、投資說明書。
- 三、其他主管機關規定之事項。

受託機構或特殊目的公司以總括方式私募受益證券或資產基礎證券者，應於預訂期間內各次款項收足後，依前項規定辦理。

受託機構或特殊目的公司以總括方式私募受益證券或資產基礎證券有違反第九條規定者，主管機關得撤銷其當次追補發行之受益證券或資產基礎證券。

依第三條第五項售予外國人供其發行證券者，應於國外證券發行後十日內，檢附發行當地國證券法令規定所編製之公開說明書、本國律師出具該國外證券發行辦法與主管機關同意生效或核准內容無重大差異之意見書中文本，向主管機關申報。

第一項第二款投資說明書所載發行證券額度之增減或訂價之變更，非經主管機關之核准，不得超過百分之二十。

受託機構或特殊目的公司依第一項及第二項檢具之文件，視為本條例第九條第一項、第十七條或第七十三條第一項所規定之文件。

第 13 條 受託機構公開招募受益證券或特殊目的公司公開招募資產基礎證券，經申請核准或申報生效後，於受益證券或資產基礎證券上市或櫃檯買賣前，經發現有下列情形之一者，主管機關得撤銷或廢止其核准或生效：

- 一、自申報生效或申請核准函送達日起，逾期尚未募足並收取款項者。
- 二、違反證券交易法第二十條規定情事者。

三、受託機構或特殊目的公司有違反相關法令，情節重大者。

四、受託機構或特殊目的公司對外發表不實資訊或發布資訊與申請或申報書件不符，且對應募人或購買人之權益或證券價格有重大影響者。

五、違反第七條規定情事者。

六、金融資產發生重大變化，致嚴重影響受益證券或資產基礎證券價格或發行條件者。

七、其他有違反本準則規定或主管機關於通知申請核准或申報生效時之限制或禁止規定者。

受託機構私募受益證券或特殊目的公司私募資產基礎證券，經申請核准或申報生效後，經發現有前項各款情形之一者，主管機關得撤銷或廢止其核准或生效。

經撤銷或廢止申請核准或申報生效時已收取價款者，受託機構或特殊目的公司應於接獲主管機關撤銷或廢止通知之日起十日內，依法加計利息返還該價款。

第 13-1 條 受託機構或特殊目的公司總括申請或申報發行受益證券或資產基礎證券經申請核准或申報生效後，有下列情形之一，即告終止：

一、有第十條第三項及第十二條第三項情事者。

二、預定發行期間屆滿者。

三、預定之總括發行金額已足額發行者。

四、受託機構有正當理由，報經主管機關同意提前終止預定發行期間。

五、經主管機關為保護公益認有必要而撤銷該次總括申請或申報者。



本次總括申請或總括申報依規定終止前，受託機構或特殊目的公司不得以該創始機構之同一資產再申請或申報發行受益證券或資產基礎證券。

第 14 條 受託機構發行受益證券或特殊目的公司發行資產基礎證券後，如欲變更資產信託證券化計畫或資產證券化計畫，應依發行時申請核准或申報生效之程序向主管機關申請核准或申報生效後，始得為之。

第 15 條 受託機構公開招募受益證券或特殊目的公司公開招募資產基礎證券，除法令另有規定者外，應全數委託證券承銷商包銷。

前項所定證券承銷商與創始機構有證券商管理規則第二十六條第一項第一款至第八款情事之一者，不得為受託機構或特殊目的公司發行受益證券或資產基礎證券之主辦承銷商。

受託機構公開招募受益證券或特殊目的公司公開招募資產基礎證券，應備置公開說明書，並應依公開招募受益證券及資產基礎證券公開說明書應行記載事項準則規定編製。

第 15-1 條 受託機構私募受益證券或特殊目的公司私募資產基礎證券自交付日起滿三年，且信託財產或受讓資產具有穩定現金流量者，受託機構得檢具申請書（附件三）並提具適當之信用增強機制，向主管機關申請變更為公開招募後，向臺灣證券交易所或財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心申請上市或櫃檯買賣。

第 16 條 本準則規定所需申請書及申報書，其格式由主管機關定之。

第 17 條 本準則自發布日施行。

#### 四、受益證券資產基礎證券私募特定人範圍投資說明書內容及轉讓限制準則（91.09.24）

第 1 條 本準則依金融資產證券化條例（以下簡稱本條例）第十七條第四項及第一百零一條準用第十七條第四項規定訂定之。

第 2 條 受託機構或特殊目的公司僅得對下列對象（以下簡稱特定人）進行受益證券或資產基礎證券之私募：

一、銀行業、票券業、信託業、保險業、證券業或其他經主管機關核定之法人、機構或基金。

二、符合主管機關所定條件之自然人、法人或基金。

前項第二款之應募人總數，不得超過三十五人。

第 3 條 受託機構對特定人進行受益證券私募，其提供之投資說明書應記載下列事項：

一、各種類受益證券之發行條件：至少應包括發行金額、本金持分、收益持分、受償順位、期間及其他受益權內容。

二、創始機構、受託機構、服務機構、備位服務機構等相關參與機構之概況及應辦理事項：至少應包括機構簡介、營運概況、最近信用評等結果、義務及責任。

三、信託財產狀況：

(一) 信託財產之種類、名稱、數量、價額、平均收益率、期限及信託時期。

(二) 信託財產之評價方法、基本假設及專家意見。

四、信託財產之管理及處分方法：

(一) 信託財產管理方法。

(二) 信託財產處分方法。

(三) 服務機構受委任事項。

五、為處理特殊目的信託事務所為借入款項及費用負擔之說明：

(一) 借入款項之目的及對受益權之影響。

(二) 借入款項總額。

(三) 借入款項分配使用情形。

(四) 借入款項使用控管方式。

(五) 借入款項之利息計算。

(六) 費用負擔之預計。

(七) 費用支付方式。

(八) 費用不足支付之處理方式。

六、受益證券信用評等之結果及信用增強之方式：

(一) 信用評等之機構。

(二) 信用評等之結果及其說明。

(三) 信用增強之機構。

(四) 信用增強之方式。

七、依本條例第十七條第六項規定應揭露事項：

(一) 受益證券與創始機構之存款或其他負債無關，亦不受中央存款保險公司存款保險之保障。

(二) 受託機構不保證信託財產之價值。

(三) 受益證券持有人之可能投資風險，以及其相關權利。

(四) 特殊目的信託契約之重要事項。

八、信託財產相關書表之通知期限及內容。

九、受益證券轉讓之方式及限制。

十、其他經主管機關規定之事項。

第 4 條 特殊目的公司對特定人進行資產基礎證券私募，其提供之投資說明書應記載下列事項：

一、各種類資產基礎證券之發行條件：至少應包括發行金額、票面利率、受償順位及期間。

二、創始機構、特殊目的公司、特殊目的公司股東、服務機構、備位服務機構、監督機構等相關參與機構之概況及應辦理事項：至少應包括機構簡介、營運概況、最近信用評等結果、義務及責任。

三、受讓資產狀況：

(一) 受讓資產之種類、名稱、數量、價額、平均收益率、期限及受讓時期。

(二) 受讓資產之評價方法、基本假設及專家意見。

四、受讓資產之管理及處分方法：

(一) 受讓資產管理方法。

(二) 受讓資產處分方法。

(三) 服務機構受委任或受託事項。

五、為經營金融資產證券化計畫業務所為借入款項及費用負擔之說明：

(一) 借入款項之目的及對資產基礎證券持有人權利之影響。

(二) 借入款項總額。

(三) 借入款項分配使用情形。

(四) 借入款項使用控管方式。

(五) 借入款項之利息計算。

(六) 費用負擔之預計。

(七) 費用支付方式。

(八) 費用不足支付之處理方式。

六、資產基礎證券信用評等之結果及信用增強之方式：

(一) 信用評等之機構。

(二) 信用評等之結果及其說明。

(三) 信用增強之機構。

(四) 信用增強之方式。

七、依本條例第一百零一條準用第十七條第六項規定應揭露事項：

(一) 資產基礎證券與創始機構之存款或其他負債無關，亦不受中央存款保險公司存款保險之保障。

(二) 特殊目的公司不保證受讓資產之價值。

(三) 資產基礎證券持有人之可能投資風險，以及其相關權利。

(四) 受讓資產契約或其他證明文件之重要事項。

八、寄發財務報告之期限及內容。

九、資產基礎證券轉讓之方式及限制。

十、其他經主管機關規定之事項。

第 5 條 受益證券或資產基礎證券之私募及再行賣出，不得為一般性廣告或公開勸誘之行為。違反前項規定者，視為對非特定人公開招募之行為。

第 6 條 受益證券或資產基礎證券私募之應募人及購買人除有下列情形外，不得再行賣出：

一、特定人持有私募受益證券或資產基礎證券，而轉讓予其他特定人。

二、基於法律規定所生效力之移轉。

三、其他經主管機關核准者。

前項第一款私募受益證券或資產基礎證券之轉讓，非經受託機構或特殊目的公司登記，不得轉讓。

依本條例第七條核定為短期票券之私募受益證券及資產基礎證券，其轉讓不受前二項規定之限制。

有關私募受益證券及資產基礎證券轉讓之限制，應於受益證券及資產基礎證券以明顯文字註記，並於交付應募人或購買人之相關文件中載明。

第 7 條 本準則自發布日施行。

## 五、財政部委託專門職業及技術人員查核金融資產證券化關係人辦法 (92.02.11)

### 第一章 總則

第 1 條 本辦法依金融資產證券化條例（以下簡稱本條例）第一百零五條第三項規定訂定之。

第 2 條 本辦法所稱專門職業及技術人員，指經專門職業及技術人員考試法規定之考試及格，領有證書始能執業之會計師、律師、不動產估價師及其他經財政部（以下稱主管機關）核定之人員。

本辦法所稱金融資產（以下簡稱資產）證券化關係人，包括本條例所稱之創始機構、受託機構、特殊目的公司、服務機構、信託監察人、監督機構、特殊目的公司股東及其他參與資產證券化過程者。

本辦法所稱利害關係人，準用信託業法第七條之利害關係人。

第 3 條 主管機關對資產證券化關係人，均得委託專門職業及技術人員辦理查核。

前項委託，得由主管機關令受查資產證券化關係人選定專門職業及技術人員後為之。主管機關發現受查資產證券化關係人選定之專門職業及技術人員有不適合擔任受託查核工作之情事者，得令受查資產證券化關係人更換之。

專門職業及技術人員受主管機關委託查核資產證券化關係人，視同主管機關之查核，受查資產證券化關係人應依法接受並協助配合查核工作之進行。

第 4 條 專門職業及技術人員應於收到主管機關公文後二日內，持主管機關之公文至受查資產證券化關係人開始辦理查核。

專門職業及技術人員辦理查核時，除就報表或資料稽核分析外，以實地查核為主。

第 5 條 專門職業及技術人員於查核過程中，除經主管機關事先核准，其會計、審計、法律及估價專業業務不得複委託其他專門職業及技術人員執行。專門職業及技術人員於必要時，得委託其他專家針對受查資產證券化關係人特定事項表示意見、出具聲明或進行評鑑等工作，並準用中華民國會計研究發展基金會審計準則委員會發布之審計準則公報第二十號專家報告之採用規定。

## 第二章 查核範圍

第 6 條 主管機關得委託專門職業及技術人員，就資產信託證券化計畫或資產證券化計畫之執行狀況及其他相關事項，對資產證券化關係人進行下列各項目之查核：

一、業務方面：

- (一) 資產證券化關係人執行資產信託證券計畫或資產證券化計畫之狀況。
- (二) 資產證券化關係人在執行資產信託證券化計畫或資產證券化計畫時是否遵守相關法令之規定。
- (三) 資產證券化關係人執行資產信託證券化計畫或資產證券化計畫之程序是否允當。

二、財務方面：

- (一) 與資產信託證券化計畫或資產證券化計畫有關之財務狀況。
- (二) 財務會計原則之採用是否適當。
- (三) 信託財產或受讓資產評價之適當性及其在財務報表表達之完

整性及正確性。

- (四) 信託財產或受讓資產之管理或處分之帳務處理是否適當。
- (五) 信託財產或受讓資產借入款項之狀況。
- (六) 申報之表報資料或財務比率之合理性或正確性。

三、預警、紀律及內部控管有關事項：

- (一) 與利害關係人間有關信託財產或受讓資產交易之內容、交易條件及交易價格。
- (二) 內部會計及管理控制制度是否完整及可靠。
- (三) 內部稽核制度之建立及執行。
- (四) 有特定事件發生時，其對信託財產或受讓資產之影響。
- (五) 其他必要事項。

第 7 條 辦理查核之專門職業及技術人員應視查核實際狀況採取必要之查核程序以獲取足夠適切之證據，以作為撰寫查核報告之依據。

### 第三章 專門職業及技術人員資格及責任

第 8 條 辦理查核之專門職業及技術人員，其所屬之事務所應符合下列規定外，該專門職業及技術人員應具備三年以上之實務經驗：

- 一、由三位以上開業專門職業及技術人員組成；其中執業之經歷達三年以上者，不得少於二人。
- 二、開業專門職業及技術人員於申請日前已執業一年以上者。
- 三、查核助理人員總數不得少於三人。
- 四、開業專門職業及技術人員於申請日前之最近二年內，未受相關法令之停止執業處分。
- 五、具有共同之辦公處所。

受查資產證券化關係人之利害關係人、職員、受雇人不得擔任辦理查核之專門職業及技術人員。專門職業及技術人員受託查核資產證券化關係人應保持超然獨立，並出具聲明書。

第 9 條 專門職業及技術人員在查核過程中，若遇下列情況應即向主管機關報告：

- 一、受查資產證券化關係人於查核過程中，未能提供專門職業及技術人員所需要之有關報表、憑證、帳冊、會議紀錄及法律文件或對專門職業及技術人員之詢問事項拒絕提出說明，或受其他客觀環境限制，致使專門職業及技術人員無法繼續查核工作時。
- 二、受查資產證券化關係人在契約、報告書、證明文件、會計或其

他紀錄有虛偽、造假或缺漏，情節重大者。

三、受查資產證券化關係人之財務狀況發生資產不足以抵償負債或財務狀況顯著惡化時。

四、有證據顯示某事件之發生，已經導致或極可能導致受益證券受益人權益、資產基礎證券持有人權益、信託財產或受讓資產有重大減損之虞時。

第 10 條 專門職業及技術人員應於查核工作完竣後二十日內向主管機關提出查核報告，惟遇具時效性或情節重大之事項，應於查核工作結束後三日內速報主管機關。有特殊原因，不能於期限內提出者，應於期限內備具理由向主管機關申請延期。

第 11 條 專門職業及技術人員及其助理人員非經主管機關同意，自與主管機關洽商委託事宜開始，均不得將委託內容或查核情形、過程及結果洩漏予任何第三人。

第 12 條 專門職業及技術人員受主管機關委託辦理查核有發生錯誤疏漏、違反本辦法或其他法律之情事者，應依相關法律處分之。

#### 第 四 章 主要查核程序

第 13 條 專門職業及技術人員受託辦理查核時，應依各項查核時機擬訂查核程序，其得就各受查資產證券化關係人採取之主要查核程序列舉如下：

一、創始機構：

- (一) 查明創始機構資產證券化之目的與其營運策略之關連性，及是否經董事會通過。
- (二) 查明創始機構將資產信託與受託機構或讓與特殊目的公司時，是否訂定作業程序等相關規章，明定業務授權層級及人員權限。
- (三) 查明創始機構與業務往來對象（如受託機構、特殊目的公司、服務機構、信用增強機構、承銷機構等）之核定。
- (四) 查明創始機構與受託機構或特殊目的公司是否非同一關係企業。
- (五) 查明資產證券化價格之核定及避險等其他策略之核定。
- (六) 查明創始機構將資產信託與受託機構或讓與特殊目的公司時，其會計處理是否妥當，並遵照會計處理準則之規定。
- (七) 查明創始機構提供受託機構或特殊目的公司之資料或書件是否與事實相符。

- (八) 查明創始機構將資產信託與受託機構或讓與特殊目的公司時，是否依本條例第五條及第六條之規定為公告及通知。
- (九) 查明創始機構是否就授信程序制定相關作業規章，依該制定規章辦理，並檢查創始機構證券化之資產與保留下來之資產，其徵授信標準是否相同。
- (十) 查明創始機構是否就債務人或其他相對人資訊之保密制定相關規章。
- (十一) 其他依法律或命令應查核之事項。

## 二、受託機構：

- (一) 查明受託機構內部評估受託事宜及委託人之程序。其評估內容至少應包括：
  - 1 受託機構執行受託任務之能力及是否經董事會通過。
  - 2 委託人之財務狀況及信譽。
  - 3 和委託人建立受託關係或受託進行該交易對本身信譽及財務風險之影響。
- (二) 查明受託機構辦理特殊目的信託業務是否訂定作業程序等相關規章，明定業務授權層級及人員權限。
- (三) 是否定期取得或編製業務問卷、流程圖或程序說明，以查明其特殊目的信託業務處理程序之可能缺失。
- (四) 查明受託機構辦理特殊目的信託業務人員是否具備足夠之專業及經驗以執行其職責。
- (五) 評估受託機構是否具有完備特殊目的信託業務訂價系統。
- (六) 查明受託機構依本條例第九條第一項規定所檢附之文件有無虛偽或不實之記載。
- (七) 查明受託機構是否依主管機關核准或向主管機關申報生效之資產信託證券化計畫，經營特殊目的信託業務。
- (八) 查明受託機構變更資產信託證券化計畫是否依本條例第十一條規定程序辦理。
- (九) 查明受託機構是否依本條例第十七條規定，提供公開說明書或投資說明書予應募人或購買人。
- (十) 查明受託機構發行之受益證券是否載明本條例第十六條所列事項，並經簽證機構簽證。
- (十一) 查明受託機構對非特定人公開招募之受益證券，是否進行信用評等。
- (十二) 查明受託機構為處理特殊目的信託事務所為借入款項是否依本條例第十四條第一項及第二項規定辦理。



- (十三) 查明受託機構對信託財產閒置資金之運用範圍是否依本條例第十四條第三項規定辦理。
- (十四) 查明受託機構執行特殊目的信託之利益分配，是否按資產信託證券化計畫規定為之。
- (十五) 查明受託機構是否設置受益人名冊，並記載本條例第二十条第一項規定所列事項。
- (十六) 查明受託機構召集受益人會議時，是否依本條例第二十四條至第二十七條之規定辦理。
- (十七) 查明受託機構選任之信託監察人資格及其選任程序是否符合規定，是否依規定以書面通知各受益人。
- (十八) 查明受託機構依資產信託證券化計畫所為之資產移轉及信託財產收入，其相關稅費是否依本條例第三十八條、第四十条及第四十一條之規定辦理。
- (十九) 查明受託機構是否依本條例第三十四條規定於本機構備置特殊目的信託契約書之副本及受益人名冊。
- (二十) 查明受託機構委任服務機構代為處理，是否依資產信託證券化計畫規定辦理。
- (二十一) 查明受託機構是否依本條例第三十六條規定定期作成相關書表向信託監察人報告，並通知各受益人。
- (二十二) 查明特殊目的信託之利益分配，是否按各受益人本金持分之比例或另按資產信託證券化計畫規定分配。
- (二十三) 查明受託機構處分信託財產，是否依本條例第五十二條之規定辦理。
- (二十四) 查明受託機構於資產信託證券化計畫執行完成後，是否依本條例第十二條規定向主管機關申報。
- (二十五) 查明受託機構辭任或解任之程序是否依本條例第四十七條及第四十八條之規定辦理。
- (二十六) 查明受託機構是否已訂定相關內部控制程序，以監督控制業務之經營均能符合有關法令之規定，暨其執行是否有效。
- (二十七) 詳閱內部稽核報告，查明受託機構辦理特殊目的信託業務法令遵循之稽核及改進情形。
- (二十八) 查明受託機構是否以善良管理人之注意處理特殊目的信託事務，並負忠實義務。
- (二十九) 查明受託機構依本條例所發行之受益證券有無違反本條例第一百零四條規定之情事。

(三十) 其他依法律或命令應查核之事項。

### 三、特殊目的公司：

- (一) 查明特殊目的公司辦理證券化業務人員是否具備足夠之專業及經驗以執行其職責。
- (二) 查明特殊目的公司依本條例第七十三條第一項規定所檢附之文件有無虛偽或不實之記載。
- (三) 查明特殊目的公司是否依主管機關核准或向主管機關申報生效之資產證券化計畫，經營證券化業務。
- (四) 查明特殊目的公司是否依本條例第八十四條第一項規定，委任或信託服務機構管理及處分受讓資產。
- (五) 查明特殊目的公司之自有財產及因其所受讓之資產而生閒置資金，是否依本條例第八十七條規定範圍運用。
- (六) 查明特殊目的公司是否依本條例第九十一條規定，分別設置帳簿，並定期作成報告書向監督機構報告，且該書表之內容是否有虛偽或隱匿之情事。
- (七) 查明特殊目的公司變更資產證券化計畫是否依本條例第一百零一條準用第十一條規定程序辦理。
- (八) 查明特殊目的公司於資產證券化計畫完成後，是否依本條例第一百零一條準用第十二條規定向主管機關申報。
- (九) 查明特殊目的公司於資產基礎證券清償後，是否依本條例第一百零一條準用第十五條規定分配與殘值受益人。
- (十) 查明特殊目的公司是否依本條例第一百零一條準用第十七條規定，提供公開說明書或投資說明書予應募人或購買人。
- (十一) 查明特殊目的公司依資產證券化計畫所為之資產移轉及受讓資產收入，其相關稅費是否依本條例第一百零一條準用第三十八條、第四十條及第四十一條之規定辦理。
- (十二) 其他依法律或命令應查核之事項。

### 四、服務機構：

- (一) 查明服務機構是否就受委任或受託資產之催收、處分政策及程序等訂定相關作業規章。
- (二) 查明服務機構是否有足夠人員，以妥善管理、催收及處分受委任或受託資產。
- (三) 查明服務機構之資訊管理系統功能是否完備。
- (四) 查明服務機構是否依本條例第三十五條第二項或第八十四條第三項規定，提供相關收益或訊息予受託機構或監督機構。
- (五) 查明服務機構是否已訂定相關內部控制程序，以監督控制業

務之經營均能符合有關法令之規定，暨其執行是否有效。

- (六) 詳閱內部稽核報告，查明服務機構相關業務法令遵循之稽核及改進情形。
- (七) 其他依法律或命令應查核之事項。

五、信託監察人：

- (一) 查明信託監察人之資格條件是否符合規定。
- (二) 查明信託監察人是否於受益人會議召開時，出席受益人會議或特定種類受益人會議。
- (三) 查明信託監察人是否依規定執行受益人會議之決議。
- (四) 查明信託監察人之權限行使是否符合規定。
- (五) 查明信託監察人是否負善良管理人之注意義務，為受益人之權益執行職務。
- (六) 其他依法律或命令應查核之事項。

六、監督機構：

- (一) 查明監督機構資格條件是否符合規定。
- (二) 查明監督機構之權限行使是否符合規定。
- (三) 查明監督機構是否負善良管理人之注意義務，為資產基礎證券持有人之利益執行職務，並負忠實義務。
- (四) 其他依法律或命令應查核之事項。

七、特殊目的公司股東：

- (一) 查明特殊目的公司股東內部評估資產證券化計畫及創始機構之程序。其評估內容至少應包括：
  - 1 設立特殊目的公司執行資產證券化計畫之能力。
  - 2 創始機構之財務狀況及信譽。
- (二) 查明特殊目的公司股東設立特殊目的公司時，是否為特殊目的公司訂定作業程序等相關規章以辦理證券化業務。
- (三) 是否定期取得或編製業務問卷、流程圖或程序說明，以查明特殊目的公司業務處理程序之可能缺失。
- (四) 查明特殊目的公司股東是否為特殊目的公司設置完備證券化業務訂價系統。
- (五) 其他依法律或命令應查核之事項。

## 第五章 查核工作底稿及查核報告

第 14 條 專門職業及技術人員受託查核資產證券化關係人，應就其依照本辦法辦理之經過，確實作成查核工作底稿。

第 15 條 查核工作底稿為專門職業及技術人員是否已盡專業工作責任之證

明，並供為編撰查核報告之依據；查核報告中所提出之意見及事實均應於查核工作底稿中提供確實之證據。

- 第 16 條 查核工作底稿之編製，應具備下列要件：
- 一、應適當記載查核工作之規劃、已實施之查核程序及查核結果。
  - 二、明確列明所獲得資料之來源，屬於自行演算者，記錄其計算經過。
  - 三、如使用受查資產證券化關係人編製之資料作為查核工作底稿時，除應在該底稿上載明係由受查資產證券化關係人提供外，仍應執行必要之查核程序並簽名。
  - 四、說明查核工作底稿中各種查核符號所代表之意義。
  - 五、每頁查核工作底稿應列示受查資產證券化關係人名稱、內容及目的之標題、受查期間截止日、查核工作底稿之索引頁次、編製者之姓名或簡簽、查核工作底稿編製日期、複核者之姓名或簡簽及查核日期。
  - 六、各查核工作底稿間相互引用之主要事實或數字，應分別註明交叉索引之頁次。
  - 七、查核人員於執行查核程序發現錯誤或不符內部控制制度或違反法令規定及不尋常之事項時，應將事實及其處理情形記錄於查核工作底稿中。
  - 八、查核工作底稿應為有系統之編訂，並加目錄索引。
  - 九、專門職業及技術人員應於覆核工作底稿後，於首頁簽名。
- 第 17 條 專門職業及技術人員對於查核工作底稿應盡保密及善良保管之責任，除供主管機關調閱外，非經主管機關同意，不得將任何資料洩漏予任何第三人。
- 第 18 條 查核工作底稿及報告自查核報告所載之日期起計，其最低保管年限如下：
- 一、查核工作底稿為七年。
  - 二、查核報告為十年。
- 第 19 條 專門職業及技術人員數人受託為共同查核時，可相互借閱共同查核之工作底稿。
- 第 20 條 專門職業及技術人員依照本辦法執行查核工作，應提出查核報告；其查核報告，至少分為四段，第一段說明查核之範圍及依據，稱為範圍段，第二段說明查核程序，稱為說明段，第三段說明專門職業

及技術人員之查核結果，稱為結果段，第四段限制查核報告之使用範圍，稱為限制使用段。

- 第 21 條 查核報告應記載下列事項：
- 一、報告收受人。
  - 二、受查資產證券化關係人之名稱。
  - 三、受查期間及範圍。
  - 四、專門職業及技術人員查核工作之依據。
  - 五、查核程序。
  - 六、專門職業及技術人員之查核結果及建議。
  - 七、報告使用範圍之限制。
  - 八、專門職業及技術人員之姓名及簽章。
  - 九、日期。查核報告之日期，為查核工作完成之日，但在查核工作完成之日以後，查核報告提出之前，若遇有重大期後事項，應於查核報告內揭露者，專門職業及技術人員得載明雙重日期，增註期後事項之日為查核報告之日期。
  - 十、專門職業及技術人員所屬事務所名稱、所在地及電話號碼。

- 第 22 條 主管機關得要求專門職業及技術人員就查核報告之內容提出詳細之說明。

## 第六章 查核費用

- 第 23 條 查核費用由受查資產證券化關係人與專門職業及技術人員自行議定，並由受查資產證券化關係人負擔。查核費用無法議定者，由主管機關與專門職業及技術人員按估計之合理工作小時、專門職業及技術人員及其助理人員之每小時費率為基礎共同議定之。

- 第 24 條 主管機關於收到專門職業及技術人員之查核報告並告知受查資產證券化關係人後，受查資產證券化關係人應即將查核費用支付予專門職業及技術人員。
- 如因可歸責於受查資產證券化關係人之原因，致專門職業及技術人員無法繼續其查核工作時，除對受查資產證券化關係人依本條例有關規定處罰外，受查資產證券化關係人仍應依專門職業及技術人員實際投入之時間計付查核費用。

- 第 25 條 受查資產證券化關係人拒絕支付查核費用者，依本條例第一百五條規定，處新臺幣六十萬元以上三百萬元以下罰鍰。

## 第七章 附則

第 26 條 本辦法自發布日施行。

## 六、特殊目的公司設立及許可準則(111.05.24)

- 第 1 條 本準則依金融資產證券化條例（以下簡稱本條例）第五十六條第二項規定定之。
- 第 2 條 金融機構申請設立特殊目的公司，以專業經營資產證券化業務為限，其最低實收資本額為新臺幣壹拾萬元，發起人之出資以現金為限。
- 第 3 條 金融機構有下列情形之一者，不得為特殊目的公司發起人：  
一、最近二年內在我國或其母國曾發生與申請案有直接關聯之違反金融法規事項受主管機關重大裁罰或處分。但上開情事已具體改善、提出具體可行改善措施並經主管機關認可，不在此限。  
二、過去發起設立之特殊目的公司最近二年曾受本條例第一百零六條第二項規定之處分。  
三、信用評等等級未達本條例第四條第二項規定之等級。  
特殊目的公司之發起人應出具聲明書，聲明無前項各款規定之情事。
- 第 4 條 特殊目的公司經營資產證券化業務，應以單一資產證券化計畫為限。特殊目的公司於資產證券化計畫執行完成後，應予解散。
- 第 5 條 金融機構申請設立特殊目的公司，除依本條例第五十六條第一項之規定提出申請書外，並應載明資產證券化計畫之創始機構、受讓資產種類與預計價額及其他主管機關規定之事項。
- 第 6 條 金融機構申請設立特殊目的公司，有下列情形之一者，主管機關得不予許可：  
一、違反本條例之規定者。  
二、發起人有第三條第一項規定之情形者。  
三、申請文件內容有虛偽不實者。  
四、經主管機關限期補正事項未補正者。  
五、經主管機關認定無法健全有效經營者。  
六、其他不符合本準則之規定者。
- 第 7 條 特殊目的公司之設立，於主管機關許可後，公司設立登記前，發起人或其他重大事項有變更者，應載明正當理由，事先報請主管機關核准。但依其情形不能事先報請核准者，應於事實發生後十四日內報請主管機關核准。  
未報經核准者，主管機關得廢止其許可。

- 第 8 條 設立特殊目的公司者，應於主管機關許可後三個月內向公司登記機關申請公司設立登記。並於設立登記後三十日內依本條例第五十七條第二項規定，報請主管機關備查。
- 前項申請公司登記期限或報請備查期限屆滿前，如有正當理由，得申請延展；其期限不得超過三十日，並各以一次為限。未經核准延展者，主管機關得廢止其許可。
- 第 9 條 特殊目的公司於公司設立登記報經主管機關備查後，滿六個月尚未依本條例第七十三條第一項提出申請、或申報資產證券化計畫，或資產證券化計畫未獲主管機關核准或生效者，主管機關得廢止其設立之許可，並通知公司登記中央主管機關。但有正當理由，經主管機關核准者，得予延展；其期限不得超過六個月，並以一次為限。
- 第 10 條 主管機關就設立特殊目的公司之有關事宜，得隨時派員或指定適當機構查核，並得命發起人於一定期限內提出必要之文件、資料或指定人員前來說明。
- 第 11 條 主管機關於許可設立特殊目的公司後，發現原申請事項有虛偽情事，其情節重大者，得撤銷其許可。
- 第 12 條 金融機構申請設立特殊目的公司，經主管機關許可者，視為主管機關或證券主管機關依銀行法、票券金融管理法、保險法或證券交易法相關法令之核准。
- 金融機構申請投資設立特殊目的公司，不以一家為限。
- 第 13 條 資產證券化計畫涉及於外國發行證券者，得由最近三年具有資產證券化之國際經驗及財務健全，且於我國無分支機構之國際知名金融機構，依本準則規定申請於我國設立特殊目的公司，並適用本準則規定。
- 第 14 條 本準則自發布日施行。

## 七、金融機構設立外國特殊目的公司核准辦法(111.05.24)

- 第 1 條 本辦法依金融資產證券化條例（以下簡稱本條例）第五十四條第三項規定定之。
- 第 2 條 金融機構有下列情形之一者，不得申請於外國設立特殊目的公司辦理資產證券化業務：
- 一、最近二年內在我國或其母國曾發生與申請案有直接關聯之違反金融法規事項受主管機關重大裁罰或處分。但上開情事已具體改善、提出具體可行改善措施並經主管機關認可，不在此限。
  - 二、過去發起設立之特殊目的公司最近二年曾受本條例第一百零六條第

二項規定之處分。

三、信用評等等級未達本條例第四條第二項規定之等級。

外國特殊目的公司之發起人應出具聲明書，聲明無前項各款規定之情事。外國特殊目的公司之發起人與創始機構不得為同一關係企業。其同一關係企業範圍準用本條例第九條第六項之規定。

- 第 3 條 外國特殊目的公司除得經營資產證券化業務外，不得經營其他業務。
- 第 4 條 金融機構申請設立外國特殊目的公司辦理資產證券化業務者，其相關創始機構之信託財產或受讓資產，應信託與國內之受託機構或讓與國內之特殊目的公司，再由外國特殊目的公司購得該受託機構或國內特殊目的公司發行之受益證券或資產基礎證券。
- 第 5 條 金融機構申請設立外國特殊目的公司，應提出申請書，並應載明下列事項：
- 一、外國特殊目的公司之名稱。
  - 二、公司章程。
  - 三、資本總額。
  - 四、公司所在地。
  - 五、擬發行證券總金額、日期及單位總數。
  - 六、擬發行方式。
  - 七、擬發行及交易地點。
  - 八、其他主管機關規定之事項。
- 前項申請，應併同前條國內受託機構發行受益證券或國內特殊目的公司發行資產基礎證券之申請或申報案，報請主管機關核准。
- 第 6 條 外國特殊目的公司之設立，其發起人應檢送律師出具之法律意見書，說明設立地區相關設立之法律規定及證券持有人權益之保護規定，向主管機關申報。
- 第 7 條 外國特殊目的公司依外國法律發行證券時，應檢送律師出具已遵循設立地區相關發行法令之法律意見書，向主管機關申報。
- 第 8 條 前三條之申請或申報文件如有外文者，應另備中文譯本。
- 第 9 條 金融機構申請設立外國特殊目的公司，經主管機關許可者，視為主管機關或證券主管機關依銀行法、票券金融管理法、保險法或證券交易法相關法令之核准。
- 金融機構申請投資設立外國特殊目的公司，不以一家為限。
- 第 10 條 本辦法自發布日施行。



## 貳、不動產證券化相關法規

### 一、不動產證券化條例 (106.12.06)

#### 第一章 總則

第 1 條 為發展國民經濟，藉由證券化提高不動產之流動性，增加不動產籌資管道，以有效開發利用不動產，提升環境品質，活絡不動產市場，並保障投資，特制定本條例。

第 2 條 有關不動產之證券化，依本條例之規定；本條例未規定者，依其他法律之規定。

第 3 條 本條例所稱主管機關，為金融監督管理委員會。  
本條例規定事項，涉及目的事業主管機關職掌者，由主管機關會同目的事業主管機關辦理。

第 4 條 本條例用詞，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、停車場與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、證券化：指受託機構依本條例之規定成立不動產投資信託或不動產資產信託，向不特定人募集發行或向特定人私募交付受益證券，以獲取資金之行為。
- 五、不動產投資信託：指依本條例之規定，向不特定人募集發行或向特定人私募交付不動產投資信託受益證券，以投資不動產、不動產相關權利、不動產相關有價證券及其他經主管機關核准投資標的而成立之信託。
- 六、不動產資產信託：指依本條例之規定，委託人移轉其不動產或不動產相關權利予受託機構，並由受託機構向不特定人募集發行或向特定人私募交付不動產資產信託受益證券，以表彰受益人對該信託之不動

產、不動產相關權利或其所生利益、孳息及其他收益之權利而成立之信託。

七、受益證券：指下列不動產投資信託受益證券及不動產資產信託受益證券：

(一) 不動產投資信託受益證券：指受託機構為不動產投資信託基金而發行或交付表彰受益人享有該信託財產及其所生利益、孳息及其他收益之受益權持分之權利憑證或證書。

(二) 不動產資產信託受益證券：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分之權利憑證或證書。

八、受託機構：指得受託管理及處分信託財產，並募集或私募受益證券之機構。

九、不動產投資信託基金：指不動產投資信託契約之信託財產，其範圍包括因募集或私募不動產投資信託受益證券所取得之價款、所生利益、孳息與其他收益及以之購入之各項資產或權利。

十、信託監察人：指由受託機構依不動產投資信託契約或不動產資產信託契約之約定或經受益人會議決議所選任，為受益人之利益，行使本條例所定權限之人。

十一、利害關係人：指信託業法第七條所稱之利害關係人。

十二、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。

十三、封閉型基金：指於基金存續期間，投資人不得請求受託機構買回其持有之受益證券之基金。

十四、開放型基金：指投資人得請求受託機構買回其持有之受益證券之基金。

十五、專業估價者：指不動產估價師或其他依法律得從事不動產估價業務者。

十六、發起人：指受託機構申請或申報募集或私募不動產投資信託基金時，已確定投資之不動產之所有人、不動產相關權利之權利人或現金出資人。

十七、安排機構：指對受益證券之募集或私募安排規劃整體事務者。

十八、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。

前項第八款所定受託機構，以信託業法所稱之信託業為限，設立滿三年以上者，並應經主管機關認可之信用評等機構評等達一定等級以上。

僅辦理不動產投資信託或不動產資產信託業務之信託業，主管機關應就其最低實收資本額、股東結構、負責人資格條件、經營與管理人員專門學識或經驗、業務限制另定之。

第一項第十二款所定不動產管理機構，應符合一定條件，並與受託機構簽訂記載其職權、義務、責任及應遵行事項之委任契約書。

前項一定條件及委任契約書之應記載事項，由信託業商業同業公會洽商相關不動產管理機構之商業同業公會擬訂，報請主管機關核定。

第一項第十七款所定安排機構，應符合一定條件；其一定條件及應受規範，由信託業商業同業公會洽商相關公會擬訂，報請主管機關核定。

第 5 條 依本條例規定募集或私募之受益證券，為證券交易法第六條規定經主管機關核定之其他有價證券。

## 第二章 不動產投資信託

### 第一節 不動產投資信託基金之募集及私募

第 6 條 受託機構募集或私募不動產投資信託受益證券，應檢具下列書件，向主管機關申請核准或申報生效；其審核程序、核准或生效條件及其他應遵行事項之處理辦法，由主管機關定之：

- 一、不動產投資信託計畫。
- 二、不動產投資信託契約。
- 三、不動產投資信託契約與定型化契約範本異同之對照表。
- 四、公開說明書或投資說明書。
- 五、不動產投資信託基金經營與管理人員符合主管機關規定之證明文件。
- 六、設有信託監察人者，其信託監察人之名單、資格證明文件及願任同意書。
- 七、受託機構董事會決議募集或私募不動產投資信託受益證券之議事錄。
- 八、信託財產之管理及處分方法說明書。委任不動產管理機構進行信託財產之管理或處分者，該委任契約書或其他證明文件。
- 九、受託機構填報及會計師或律師複核之案件檢查表。
- 十、律師之法律意見書。
- 十一、其他經主管機關規定之文件。

主管機關於審核前項書件時，應洽商中央目的事業主管機關出具意見書。不動產投資信託基金有發起人者，發起人對於其所提供受託機構辦理受益證券之募集、發行或私募之資料，不得有虛偽、詐欺或其他足致他人誤信之行為。

發起人違反前項規定，對於該受益證券之善意取得人或出賣人因而所受

之損害，應負賠償責任。

發起人擬讓與之不動產或不動產相關權利有設定抵押權者，發起人應予塗銷，並檢具相關證明文件予受託機構。

第 7 條 受託機構擬於國外募集或私募不動產投資信託基金投資國內不動產者，於申請核准或申報生效募集、追加募集或私募前，應先報請中央銀行同意。

第 8 條 不動產投資信託計畫，應記載下列事項：

一、受託機構之名稱、地址；委任不動產管理機構進行信託財產之管理或處分者，其受委任機構之名稱、地址；有發起人、安排機構者，其名稱、地址。

二、不動產投資信託基金之名稱及其存續期間。

三、與不動產投資信託受益證券有關之下列事項：

(一) 不動產投資信託基金募集或私募總額、受益權單位總數。

(二) 不動產投資信託受益證券之發行或交付方式、發行或交付日期、購買每一受益權單位之金額、費用及其轉讓限制。

四、不動產投資信託基金募集或私募成立與不成立之條件及不成立時之處理方式。

五、信託財產預期收益之評價方法、評估基礎及專家意見。

六、投資計畫：包含計劃購買、管理或處分之地點或其他投資標之種類、地點、預定持有期間、資金來源、運用及控管程式、成本回收、財務預測及預估收益率等事項。

七、不動產開發計畫：包含預定開發之地點或不動產相關權利之種類、地點、市場分析、可行性分析、產權調查報告、估價報告書、預定開發時程、計畫、取得、開發、銷售或經營管理等各階段計畫及控管程式、資金來源、運用及控管程式、成本回收、財務預測及預估收益率、專家審查意見及自行評估計畫等事項。

八、不動產開發計畫未完成或遲延之處理方式、對受益人權益之影響與受託機構、不動產管理機構及受益人間權利義務之約定。

九、其他主管機關規定之事項。

前項第五款及第七款所定出具意見之專家，應與受託機構及不動產所有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。

第 9 條 受託機構應依主管機關核准或向主管機關申報生效之不動產投資信託計畫，經營不動產投資信託業務。

受託機構募集或私募不動產投資信託受益證券後，非經受益人會議決議及申經主管機關核准或向主管機關申報生效，不得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者，經主管機關核准或向主

管機關申報生效後，即得變更之。

前項申請或申報，應以申請書或申報表載明變更內容及理由，並檢附下列文件為之：

- 一、變更前、後之不動產投資信託計畫及其對照表。
- 二、受益人會議議事錄。屬前項但書規定之變更者，免附。
- 三、對受益人之權益有無重大影響之評估及專家意見。
- 四、其他主管機關規定之文件。

主管機關於審核前項書件時，應洽商中央目的事業主管機關出具意見書。受託機構募集或私募不動產投資信託基金，於核准或申報生效之總額外，追加募集或私募者，應經受益人會議決議，並適用第六條規定，不適用前三項規定。

第 10 條 不動產投資信託契約，應以書面為之，並記載下列事項：

- 一、受託機構之名稱、地址；委任不動產管理機構進行信託財產之管理或處分者，其受委任機構之名稱、地址。
- 二、不動產投資信託基金之名稱及其存續期間。
- 三、不動產投資信託基金募集或私募總面額、受益權單位總數。
- 四、不動產投資信託受益證券之發行或交付方式、發行或交付日期、購買每一受益權單位之金額、費用及其轉讓限制。
- 五、受託機構之義務及責任；委任不動產管理機構進行信託財產之管理或處分者，該機構之義務及責任。
- 六、運用不動產投資信託基金之基本方針、範圍及投資策略。
- 七、不動產投資信託基金有關借入款項與其上限及閒置資金之事項。
- 八、不動產投資信託基金投資收益分配之項目、時間及給付方式。
- 九、不動產投資信託基金應負擔費用之項目及其計算方法、給付方式及時間。
- 十、受託機構之報酬、種類、計算方法、支付時期及方法。
- 十一、不動產投資信託基金淨資產價值之計算方法（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、應為公告之期限及公告方式）。
- 十二、受益權單位淨資產價值之計算及公告方式。
- 十三、受託機構應召集受益人會議之事由。
- 十四、受託機構應選任信託監察人之事由及其專門學識或經驗。
- 十五、不動產投資信託契約之變更、解除、終止事由、終止程序及終止後之處理事項。
- 十六、不動產投資信託基金不再存續時，基金之清算方法及受益人請求返還金額或財產之計算方法、給付方式及時間。

十七、其他依信託業法第十九條第一項及主管機關規定事項。

第 11 條 不動產投資信託契約之變更及終止，準用金融資產證券化條例第二章第七節之規定。但信託契約另有約定，且於公開說明書或投資說明書中載明者，從其所定。

第 12 條 信託業商業同業公會應訂定受託機構募集不動產投資信託基金之定型化契約範本，報請主管機關核定。

受託機構募集不動產投資信託基金，其不動產投資信託契約之訂定及修改，就受益人權益保障之程度，不得低於主管機關所核定之不動產投資信託定型化契約範本。

第 13 條 受託機構得對下列對象進行不動產投資信託受益證券之私募：

一、銀行業、票券業、信託業、保險業、證券業或其他經主管機關核准之法人或機構。

二、符合主管機關所定條件之自然人、法人或基金。

前項第二款之應募人總數，不得超過三十五人。

受託機構應第一項第二款對象之合理請求，於私募完成前負有提供與本次私募有關之財務、業務或其他資訊之義務。

受託機構應於不動產投資信託受益證券價款繳納完成日起十五日內，報請主管機關備查。

有關私募有價證券轉讓之限制，應於不動產投資信託受益證券以明顯文字註記，並於交付應募人或購買人之相關書面文件中載明。

證券交易法第二十條、第四十三條之七及第四十三條之八第一項之規定，於私募之不動產投資信託受益證券準用之。

第 14 條 受託機構申請或申報募集不動產投資信託基金經主管機關核准或向主管機關申報生效後，應於核准函送達之日或申報生效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，向主管機關申請展延；展延期限不得超過三個月，並以一次為限。

受託機構應於不動產投資信託基金募集完成後五個營業日內，報請主管機關備查。

受託機構如於不動產投資信託基金募集發行期間屆滿未募足最低募集金額致無法成立時，應於募集發行期間屆滿後十個營業日內，以書面通知受益人並報請主管機關備查，並應依不動產投資信託計畫之規定處理後續事宜。

第 15 條 受託機構依不動產投資信託計畫募集受益證券時，受託機構應依證券交易法規定之方式，向應募人或購買人提供公開說明書。

受託機構私募受益證券時，受託機構應依主管機關規定之方式，向應募人或購買人提供投資說明書。

第一項公開說明書及前項投資說明書之應行記載事項，由主管機關以準則定之。

第 16 條 不動產投資信託基金，以封閉型基金為限。但經主管機關核准者，得募集附買回時間、數量或其他限制之開放型基金。

## 第 二 節 不動產投資信託基金之運用

第 17 條 不動產投資信託基金，以投資或運用於下列標的為限：

- 一、開發型或已有穩定收入之不動產。
- 二、開發型或已有穩定收入之不動產相關權利。
- 三、不動產相關有價證券。
- 四、第十八條規定之運用範圍。

五、其他經主管機關核准投資或運用之標的。

不動產投資信託基金投資或運用於現金、政府債券及前項第一款至第三款投資標的之最低比率，由主管機關定之。

不動產投資信託基金投資於證券交易法第六條之有價證券，不得超過其募集發行額度之一定比率及金額；其一定比率及金額，由主管機關定之。不動產投資信託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，始得動用該基金款項。

募集之不動產投資信託基金投資於開發型不動產或不動產相關權利，以下列各款標的為限：

- 一、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。
- 二、促進民間參與公共建設法所稱公共建設。
- 三、經中央目的事業主管機關核准參與之公共建設。

募集及私募之不動產投資信託基金投資於開發型不動產或不動產相關權利，不得超過該基金信託財產價值之一定比率；其一定比率，由主管機關會同相關中央目的事業主管機關分別定之。惟採募集方式者，該比率不得超過百分之三十。

前二項之開發型不動產或不動產相關權利，不得為下列標的：

- 一、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。
- 二、政府承諾承擔其債務或保證其營運收益者。

前項所定標的，不含下列事項：

- 一、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。
- 二、提供不動產參與都市更新。

第 18 條 不動產投資信託基金閒置資金之運用，應以下列各款方式為限：

- 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 19 條 受託機構得依不動產投資信託契約之約定，以信託財產借入款項。但借入款項之目的，以不動產或不動產相關權利之取得、開發、營運，或以配發利益、孳息或其他收益所必需者為限。

受託機構得於借入款項之範圍，就信託財產為不動產抵押權或其他擔保物權之設定；該擔保物權之權利人於不動產抵押權或其他擔保物權之設定範圍內，僅得對信託財產聲請法院裁定後強制執行。

受託機構依第一項規定借入款項，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。

為確保不動產投資信託基金之財務健全，主管機關得訂定受託機構依第一項規定借入款項之比率上限。受託機構超過該比率上限者，應於主管機關所定期限內調整之。

第 20 條 為確保不動產投資信託基金之流動性，主管機關於必要時，得規定不動產投資信託基金之流動性資產之範圍及比率。受託機構未達該比率者，應於主管機關所定期限內調整之。

第 21 條 不動產投資信託受益證券之行銷、訂約、資訊揭露、風險管理與內部稽核及內部控制等應注意事項，由信託業商業同業公會會同有關公會擬訂，報請主管機關核定。

受託機構辦理不動產投資信託業務，應依前項應注意事項規定辦理之。

第 22 條 受託機構運用不動產投資信託基金進行達主管機關規定之一定金額以上之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。

不動產估價主管機關或不動產估價師公會應就前項之估價報告書，訂定估價報告書範本。

受託機構委請專業估價者出具估價報告書時，應符合下列規定：



- 一、同一宗交易金額達新臺幣三億元以上者，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。
  - 二、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。
  - 三、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。
  - 四、其他不動產估價主管機關規定之事項。
- 第一項之交易行為，應於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。

第 23 條 受託機構運用不動產投資信託基金，應依據投資分析報告作成投資決定，交付執行，作成投資決定紀錄及執行紀錄，並應定期向董事會提出檢討報告。

前項投資分析報告，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、數量及時機；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。

受託機構運用不動產投資信託基金自行或委任不動產管理機構進行信託財產之管理或處分，應依計畫、取得、開發、銷售、經營等階段作成書面控管報告，並按季向董事會提出各階段之檢討報告。

前三項書面資料，受託機構應按時序記載並建檔保存；其保存期限，自信託期間屆滿日起不得少於五年。

第 24 條 不動產投資信託之信託財產，其全部或一部依信託契約之約定出租時，其租金得不受土地法第九十七條第一項規定之限制；租賃期限不受民法第四百四十九條第一項規定二十年之限制，但最長不得超過信託契約之存續期間。

第 25 條 受託機構應依本條例之規定、不動產投資信託計畫及不動產投資信託契約之約定，募集發行或私募交付及投資運用不動產投資信託基金，並遵守下列規定：

- 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、投資於任一公司短期票券之總金額，不得超過投資當日該不動產投資信託基金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該不動產投資信託基金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，不得超過投資當日該不動產投資信託基金淨資產價值百分之二十。

七、依風險分散原則，投資於不動產及不動產相關權利。

八、不得藉該不動產投資信託基金經主管機關核准或申報生效，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。

九、不得為經主管機關規定之其他禁止事項。

主管機關於必要時，得規定不動產投資信託基金投資於不動產及不動產相關權利之風險分散原則。受託機構違反該原則者，應於主管機關所定期限內調整之。

### 第三節 不動產投資信託基金之會計

第 26 條 受託機構依信託業法第二十一條規定設置之信託財產評審委員會，應至少每三個月評審不動產投資信託基金之信託財產一次，並於報告董事會後，於本機構所在地之日報或依主管機關規定方式公告之。

信託財產評審委員會於必要時或依不動產投資信託契約之約定，得洽請專業估價者或專家出具相關估價報告書或意見，作為評審信託財產之參考。

前項專業估價者或專家，應與受託機構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。

信託業商業同業公會應對不動產投資信託基金之信託財產評審及淨資產價值之計算，擬訂評審原則及計算標準，報經主管機關核定。

受託機構對不動產投資信託基金之淨資產價值，應按主管機關依前項核定之淨資產價值計算標準、有關法令及一般公認會計原則計算之。

受託機構應於每一營業日計算，並於本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不動產投資信託基金每受益權單位之淨資產價值。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，且對基金之淨資產價值無重大影響者，得依不動產投資信託契約之約定，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 27 條 受託機構募集或私募之不動產投資信託基金應有獨立之會計，受託機構不得將其與自有財產或其他信託財產相互流用。

不動產投資信託基金相關會計簿冊之作成，應遵守相關法令及自律規範；其保存方式及保存期限，並應依商業會計法及相關規定辦理。

- 第 28 條 受託機構得向受益人收取辦理不動產投資信託業務之手續費及報酬，或逕於不動產投資信託之信託財產中扣除支付之。
- 受託機構辦理不動產投資信託業務，因運用、管理所產生之費用及稅捐，得逕自信託財產中扣除繳納之。
- 不動產投資信託基金投資所得依不動產投資信託契約約定應分配之收益，應於會計年度結束後六個月內分配之。

### 第三章 不動產資產信託

- 第 29 條 不動產資產信託之受託機構募集或私募不動產資產信託受益證券，應檢具下列書件，向主管機關申請核准或申報生效；其審核程序、核准或生效條件及其他應遵行事項之處理辦法，由主管機關定之：
- 一、不動產資產信託計畫。
  - 二、不動產資產信託契約。
  - 三、不動產資產信託契約與定型化契約範本異同之對照表。
  - 四、公開說明書或投資說明書。
  - 五、不動產資產信託經營與管理人員符合主管機關規定之證明文件。
  - 六、設有信託監察人者，其信託監察人之名單、資格證明文件及願任同意書。
  - 七、受託機構董事會決議募集或私募不動產資產信託受益證券之議事錄。
  - 八、信託財產之管理及處分方法說明書。委任不動產管理機構進行信託財產之管理或處分者，該委任契約書或其他證明文件。
  - 九、信託財產之估價報告書。
  - 十、第三十條第二項及第三項規定之書件。
  - 十一、受託機構填報及會計師或律師複核之案件檢查表。
  - 十二、律師之法律意見書。
  - 十三、其他經主管機關規定之文件。
- 主管機關於審核前項書件時，應洽商中央目的事業主管機關出具意見書。委託人應將信託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。
- 委託人違反前項規定，對於受益證券取得人或受讓人因而所受之損害，應負賠償責任。

- 第 30 條 依不動產資產信託契約移轉之財產權，以第十七條第一項第一款及第二款所規定者為限。但募集之不動產資產信託受益證券，其信託財產以已有穩定收入之不動產或不動產相關權利為限。
- 前項之財產權有設定抵押權者，委託人應予塗銷，並檢具相關證明文件予受託機構。因故未能塗銷者，委託人應檢具抵押權人於信託契約存續

期間不實行抵押權之公證人公證同意書。

委託人應提供債務明細之書面文件予受託機構，並定一個月以上之期限，公告債權人於期限內聲明異議，並將聲明異議之文件予受託機構。

第 31 條 不動產資產信託計畫，應記載下列事項：

一、受託機構、委託人之名稱、地址；委任不動產管理機構進行信託財產之管理或處分者，其受委任機構之名稱、地址；有安排機構者，其名稱、地址。

二、不動產資產信託之名稱及其存續期間。

三、與不動產資產信託受益證券有關之下列事項：

(一) 不動產資產信託受益證券募集或私募總額、受益權單位總數。

(二) 若募集或私募不同種類或期間之受益證券，其受益權之約定、受償順位及期間。

(三) 不動產資產信託受益證券之發行或交付方式、發行或交付日期、購買每一受益權單位之金額、費用及其轉讓限制。

(四) 不動產資產信託受益證券募集或私募成立與不成立之條件及不成立時之處理方式。

四、與信託財產有關之下列事項：

(一) 信託財產之內容及經專業估價者估價之價值。

(二) 信託財產上之負擔及對該等負擔之處理方式。

(三) 信託財產之管理及處分方法。

(四) 信託財產預期收益之評價方法、評估基礎及專家意見。

五、受託機構因募集或私募受益證券自應募人或購買人所收受對價之運用方法。

六、不動產開發計畫：包含預定開發之不動產或不動產相關權利之種類、地點、市場分析、可行性分析、產權調查報告、估價報告書、預定開發時程、計畫、取得、開發、銷售或經營管理等各階段計畫及控管程式、資金來源、運用及控管程式、成本回收、財務預測及預估收益率、專家審查意見及自行評估計畫等事項。

七、不動產開發計畫未完成或遲延之處理方式、對受益人權益之影響與受託機構、不動產管理機構及受益人間之權利義務之約定。

八、委託人為受託機構之利害關係人，其交易處理程序及內部控管方式之說明。

九、其他主管機關規定之事項。

前項第四款第四目及第六款規定出具意見之專家，應與委託人及受託機構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。

第 32 條 受託機構應依主管機關核准或向主管機關申報生效之不動產資產信託計畫，經營不動產資產信託業務。

受託機構募集或私募不動產資產信託受益證券後，非經受益人會議決議及申經主管機關核准或向主管機關申報生效，不得變更不動產資產信託計畫。但其變更對受益人之權益無重大影響者，經主管機關核准或向主管機關申報生效後即得變更之。

前項申請或申報，應以申請書或申報表載明變更內容及理由，並檢附下列文件為之：

- 一、變更前、後之不動產資產信託計畫及其對照表。
- 二、受益人會議議事錄。屬前項但書規定之變更者，免附。
- 三、對受益人之權益有無重大影響之評估及專家意見。
- 四、其他主管機關規定之文件。

主管機關於審核前項書件時，應洽商中央目的事業主管機關出具意見書。

第 33 條 不動產資產信託契約，應以書面為之，並記載下列事項：

- 一、信託目的。
- 二、信託契約之存續期間。
- 三、信託財產之種類、內容及其依第三十四條所為估價之價額。
- 四、委託人之義務及應告知受託機構之事項。
- 五、信託財產之管理及處分方法。委任不動產管理機構管理或處分者，其受委任機構之名稱、義務及責任。
- 六、信託財產本金或其所生利益、孳息及其他收益分配之方法。
- 七、各種種類或期間之受益證券，其內容、受償順位及期間。
- 八、受益證券之發行或交付方式及其轉讓限制。
- 九、受託機構支出費用之償還及損害賠償之事項。
- 十、受託機構於處理信託事務時，關於借入款項與其上限及閒置資金之運用方法等事項。
- 十一、受託機構之報酬、種類、計算方法、支付時期及方法。
- 十二、受託機構應召集受益人會議之事由。
- 十三、受託機構應選任信託監察人之事由及其專門學識或經驗。
- 十四、其他依信託業法第十九條第一項及主管機關規定事項。

第 34 條 受託機構依第二十九條規定向主管機關申請核准或申報生效前，應先洽請專業估價者就不動產資產信託之信託財產，依不動產估價師法之規定出具估價報告書。

第 34-1 條 不動產資產信託之信託財產，其全部或一部依信託契約之約定出租時，其租金得不受土地法第九十七條第一項規定之限制；租賃期限不

受民法第四百四十九條第一項規定二十年之限制。

不動產資產信託契約約定信託財產於信託終止後須返還委託人者，信託財產之租賃期限如超過信託契約之存續期間，應事先經委託人同意。但承租人為委託人時，不適用之。

第 35 條 不動產資產信託之委託人為受託機構之利害關係人時，受託機構不得就該不動產資產信託依本條例規定發行受益證券。但委託人有數人，且有利害關係之委託人就信託財產所占持分及持有擔保物權持分之合計比率未達百分之二十時，不在此限。

第 36 條 第七條、第十一條至第十五條、第十八條、第十九條、第二十一條、第二十二條第二項及第三項、第二十三條、第二十五條至第二十八條之規定，於不動產資產信託準用之。

第四章 受益證券之發行交付及轉讓、受益人會議、信託監察人

第一節 受益證券之發行交付及轉讓

第 37 條 受益證券應編號、載明下列事項及由受託機構之代表人簽名、蓋章，並經發行簽證機構簽證後發行或交付之：

一、表明其為不動產投資信託受益證券或不動產資產信託受益證券之文字。

二、受益證券發行日或交付日及到期日。

三、受益證券發行總金額。

四、不動產資產信託之委託人之姓名或名稱。

五、受託機構之名稱、地址。

六、受益人之姓名或名稱。

七、所表彰之權利內容及其他相關事項。

八、信託契約之存續期間。

九、受託機構支出費用之償還及損害賠償之事項。

十、受託機構之報酬、種類、計算方法、支付時期及方法。

十一、受益證券轉讓對象如有限制者，其限制內容及其效力。

十二、受益人行使權利之限制。

十三、其他主管機關規定之事項。

前項受益證券之簽證，準用公開發行公司發行股票及公司債券簽證規則之規定。

第 38 條 不動產投資信託或不動產資產信託受益權之行使及轉讓，應以表彰該受益權之受益證券為之。

不動產投資信託或不動產資產信託受益證券，應符合一定之持有人數、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，得予以限制。

前項持有人數、持有金額與比率及限制事項，由主管機關以辦法定之。

第 39 條 受益證券應為記名式，其轉讓並應以背書方式為之；且非將受讓人之姓名或名稱、住所通知受託機構，不得對抗受託機構。

受益證券之轉讓，非將受讓人之姓名或名稱記載於該受益證券，不得對抗第三人。

受益證券以帳簿劃撥方式發行或交付有價證券者，得不印製實體有價證券；其轉讓、買賣之交割、設質之交付等事項，依證券交易法第四十三條規定辦理。

第 40 條 受益證券之受讓人，依該受益證券所表彰受益權之種類、內容及順位，承受不動產投資信託或不動產資產信託契約委託人之權利及義務。但不動產資產信託契約就委託人之義務另有約定者，不在此限。

第 41 條 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。該時效消滅之收益併入信託財產。

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。

第 42 條 受益證券喪失時，受益人得為公示催告之聲請。

公示催告程序開始後，聲請人得提供相當擔保，請求受託機構履行關於該受益證券之債務。

第 43 條 受託機構依本條例規定發行或交付之受益證券，得依不動產投資信託計畫或不動產資產信託計畫之規定，由國內外金融機構或法人以保證、承諾、更換部分資產或其他方式，增強其信用。

第 44 條 受託機構依本條例規定發行或交付之受益證券，有經信用評等機構評定其等級或增強其信用之情形者，應於公開說明書、投資說明書或主管機關規定之其他文件，說明其信用評等之結果及信用增強之方式，不得有虛偽不實或隱匿之情事。

第 44-1 條 受託機構應分別於每營業年度終了及不動產投資信託計畫或不動產資產信託計畫執行完成後四個月內，就不動產投資信託基金或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。

前項書表之內容，不得有虛偽或隱匿之情事。

不動產投資信託計畫及不動產資產信託計畫執行完成，受託機構已依第一項規定作成計畫執行完成書表，且其內容足以涵蓋當年度營業年度終了書表者，得免作成當年度營業年度終了書表。

受託機構於不動產投資信託計畫及不動產資產信託計畫執行完成當年度四月三十日前，已依第一項規定作成計畫執行完成書表，且其內容足以涵蓋前一年度之營業年度終了書表者，得免作成前一年度之營業年度終了書表。

第 45 條 依本條例所發行之受益證券，得依證券相關法令規定申請於證券交易所上市或證券商營業處所買賣。

第 46 條 依本條例所成立之不動產投資信託及不動產資產信託，其受益證券採私募方式者，不適用第十九條第三項及第四項、第二十條、第二十二條、第二十三條、第二十五條第一項第四款至第七款及第二十六條之規定。

第 46-1 條 公開說明書或投資說明書應記載之主要內容有虛偽或隱匿情事者，下列各款之人，對於善意相對人，因而所受之損害，應就其所應負責部分與受託機構負連帶賠償責任：

一、發起人及其負責人。

二、不動產資產信託之委託人及其負責人。

三、安排機構及其負責人。

四、不動產管理機構及其負責人。

五、受託機構及其負責人。

六、發起人及不動產資產信託委託人之職員，曾在公開說明書或投資說明書上簽章，以證實其所記載內容之全部或一部者。

七、受益證券之證券承銷商。

八、會計師、律師、專業估價者、其他專門職業或技術人員，曾在公開說明書或投資說明書上簽章，以證實其所記載內容之全部或一部，或陳述意見者。

前項各款之人就其所應負責部分，除受託機構外，如能證明已盡相當之注意，並有正當理由確信其主要內容無虛偽、隱匿情事或對於簽證之意見有正當理由確信其為真實者，免負賠償責任。

## 第二節 受益人會議及信託監察人

第 47 條 不動產證券化所發行或交付之受益證券，準用金融資產證券化條例第二



十條、第二章第三節及第四十二條之規定。但信託契約另有約定，且於公開說明書或投資說明書中載明者，從其所定。

第 48 條 受託機構為保護受益人之權益，得依不動產投資信託契約或不動產資產信託契約之約定，選任信託監察人，並準用金融資產證券化條例第二十八條第二項及第三項、第二十九條、第三十一條至第三十三條之規定。信託監察人不得為發起人、受託機構之利害關係人、職員、受雇人或不動產資產信託之委託人。

## 第 五 章 稅 捐 及 相 關 事 項

第 49 條 依本條例規定發行或交付之受益證券，其買賣或經受託機構依信託契約之約定收回者，免徵證券交易稅。

第 50 條 依本條例規定募集或私募之受益證券，其信託利益應每年分配。依前項規定分配之信託利益，為受益人之所得，按利息所得課稅，不計入受託機構之營利事業所得額。第一項利息所得於分配時，應以受託機構為扣繳義務人，依規定之扣繳率扣繳稅款分離課稅，不併計受益人之綜合所得稅總額或營利事業所得額。

第 51 條 不動產投資信託或不動產資產信託以土地為信託財產，並以其為標的募集或私募受益證券者，該土地之地價稅，於信託關係存續中，以受託機構為納稅義務人。其應納稅額之計算，就該信託計畫在同一直轄市或縣(市)轄區內之所有信託土地合併計算地價總額，依土地稅法第十六條規定稅率課徵地價稅。

第 52 條 依不動產資產信託契約約定，信託土地於信託終止後毋須返還委託人者，於信託行為成立移轉土地所有權時，以委託人為納稅義務人，課徵土地增值稅，不適用土地稅法第二十八條之三規定。

第 53 條 依不動產投資信託計畫或不動產資產信託計畫投資之建築物，得依固定資產耐用年數表規定之耐用年數延長二分之一計算每年之折舊費用。但經選定延長年限提列折舊者，嗣後年度即不得變更。

## 第 六 章 行 政 監 督

第 54 條 主管機關為保護公益或受益人權益之必要時，得會同目的事業主管機關派員或委託適當機構，就不動產投資信託計畫或不動產資產信託計畫之執行狀況及其他相關事項，檢查受託機構、不動產管理機構、不動產資產信託之委託人或其他關係人之業務、財務或其他有關事項，或令其於

限期內據實提報財務報告、財產目錄或其他有關資料及報告。

主管機關於必要時，得委託專門職業及技術人員，就前項規定應行檢查事項、報表或資料予以查核，並向主管機關據實提出報告，其費用由被查核人負擔。

前項委託專門職業及技術人員查核之辦法，由主管機關定之。

第 55 條 受託機構違反本條例之規定或不依不動產投資信託計畫或不動產資產信託計畫經營信託業務者，主管機關得變更受託機構並命原受託機構將該業務及信託財產移轉與新受託機構，或準用信託業法第四十四條之規定。依前項受讓之受託機構，應於業務及信託財產移轉日起二日內，於其本機構所在地之日報或依主管機關規定之方式辦理公告。

第 56 條 不動產管理機構有下列情事之一，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、違反委任契約之約定事項。

二、業務或財務有嚴重缺失時。

經受託機構依前項規定終止委任契約者，不動產管理機構應於受託機構所定期限內辦理委任事項相關業務、財務之結算及移交。不動產管理機構未於所定期限內辦理結算及移交者，受託機構得逕行結算，結算之結果對不動產管理機構有拘束力。

不動產管理機構留置於管理不動產上之機具及其他物品，應限期遷移。屆期未遷移者，視同廢棄，受託機構得逕予處置；其費用由該不動產管理機構負擔。

受託機構於發生第一項情事時，應於委任契約終止日起二日內，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。

第 57 條 受託機構依本條例辦理不動產投資信託或不動產資產信託業務有下列情事之一者，準用信託業法第四十一條之規定：

一、依本條例之規定召集受益人會議。

二、未依不動產投資信託計畫或不動產資產信託計畫分配信託利益。

三、其他足以影響受益人權益之重大情事。

受託機構依本條例規定辦理不動產投資信託或不動產資產信託業務，有前項及信託業法第四十一條所定情事者，如該信託設有信託監察人時，並應通知信託監察人。

## 第七章 罰則

第 58 條 有下列情事之一者，其行為負責人處一年以上七年以下有期徒刑，得併

科新臺幣一千萬元以下罰金：

- 一、非第四條第二項之受託機構而擔任不動產投資信託或不動產資產信託之受託人，且募集發行受益證券。
- 二、違反第六條第一項或第二十九條第一項規定，受託機構未經主管機關核准或向主管機關申報生效，而募集發行受益證券。

第 59 條 有下列情事之一，致生損害於公眾、他人或信託財產者，其行為負責人處六月以上五年以下有期徒刑，得併科新臺幣三百萬元以下罰金：

- 一、受託機構依第六條第一項、第八條第一項、第九條第三項、第十五條、第二十九條第一項、第三十一條第一項、第三十二條第三項或第三十六條準用第十五條規定，所提供之文件或其記載事項有虛偽不實或隱匿之情事。
- 二、受益證券之私募違反第十三條第六項準用證券交易法第二十條第一項規定。
- 三、安排機構、不動產管理機構、發起人或不動產資產信託之委託人，提供虛偽不實之資料或以其他不正方法，使受託機構於第六條第一項、第八條第一項、第九條第三項、第十五條、第二十九條第一項、第三十一條第一項、第三十二條第三項或第三十六條準用第十五條規定所列文件為虛偽不實之記載者。
- 四、違反第四十四條規定，就信用評等及信用增強之情形有虛偽不實或隱匿之情事。
- 五、違反第四十四條之一第二項規定，書表有虛偽不實或隱匿之情事。
- 六、信託監察人或受益人會議依第四十七條準用金融資產證券化條例第二十七條第一項規定選定之人，意圖為自己或第三人不法之利益，而為違背職務之行為。
- 七、專業估價者依本條例規定所為之估價報告書有虛偽不實或隱匿之情事。

第 60 條 有下列情事之一者，其行為負責人處二年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣三百萬元以下罰金：

- 一、非第四條第二項之受託機構而擔任不動產投資信託或不動產資產信託之受託人，且私募交付受益證券。
- 二、違反第六條第一項或第二十九條第一項規定，受託機構未經主管機關核准或向主管機關申報生效，而私募交付受益證券。
- 三、受益證券之私募違反第十三條第一項或第三十六條準用第十三條第一項規定。

第 61 條 有下列情事之一者，其行為負責人處一年以下有期徒刑、拘役或科或併

科新臺幣三百萬元以下罰金：

- 一、私募之受益證券違反第十三條第六項準用證券交易法第四十三條之八第一項規定再行賣出。
- 二、違反第十五條或第三十六條準用第十五條規定，未依主管機關規定之方式提供公開說明書或投資說明書，致生損害於公眾或他人。

第 62 條 有下列情事之一者，處新臺幣二百萬元以上一千萬元以下罰鍰，並得責令限期辦理或改正；屆期仍未辦理或改正者，得按次處罰：

- 一、違反第九條第二項或第三十二條第二項規定而為不動產投資信託計畫或不動產資產信託計畫之變更。
- 二、受託機構未依第十三條第四項、第十四條第二項、第三項、第三十六條準用第十三條第四項、第十四條第二項或第三項之規定報請備查。
- 三、違反第十七條第一項至第三項、第五項至第七項所定之投資標的或比率、金額限制，或未依同條第四項規定動用基金款項。
- 四、違反第十八條、第三十六條準用第十八條閒置資金之運用，或違反第三十條第一項移轉財產權之限制。
- 五、違反第十九條第一項、第二項、第三十六條準用第十九條第一項或第二項規定而借入款項。
- 六、違反第二十二條第一項、第三項、第三十四條或第三十六條準用第二十二條第三項有關估價之規定。
- 七、信託監察人違反第四十七條準用金融資產證券化條例第二十三條第二項規定，無正當理由，未出席受益人會議。
- 八、信託監察人違反第四十七條準用金融資產證券化條例第二十六條第四項規定，無正當理由，未出席特定種類受益人會議。
- 九、信託監察人違反第四十八條第一項準用金融資產證券化條例第二十八條第二項規定。
- 十、信託監察人違反第四十八條第一項準用金融資產證券化條例第三十一條第二項規定，無正當事由，拒絕為受益人行使其權利。
- 十一、違反第四十八條第二項規定，為受託機構之利害關係人、職員、受雇人或不動產資產信託之委託人而擔任信託監察人。

第 63 條 受託機構有下列情事之一者，處新臺幣一百萬元以上五百萬元以下罰鍰，並得責令限期辦理或改正；屆期仍未辦理或改正者，得按次處罰：

- 一、違反第八條第一項第一款、第十條第一款、第三十一條第一項第一款或第三十三條第一項第五款之規定，未於不動產投資信託計畫或契約或不動產資產信託計畫或契約中說明，而委任他人進行不動產

之管理或處分。

- 二、違反第十一條或第三十六條準用金融資產證券化條例第四十八條規定。
- 三、違反第十六條規定，未經主管機關核准募集開放型基金。
- 四、從事第二十五條第一項或第三十六條準用第二十五條第一項所禁止之行為。
- 五、違反第四十四條之一第一項規定，未向信託監察人報告。
- 六、違反第四十七條準用金融資產證券化條例第四十二條第二項規定，拒絕請求。
- 七、違反第四十八條第一項準用金融資產證券化條例第二十八條第三項規定，未於期限內將選任信託監察人之事實通知受益人。

第 64 條 受託機構有下列情事之一者，處新臺幣六十萬元以上三百萬元以下罰鍰，並得責令限期辦理或改正；屆期仍未辦理或改正者，得連續處罰：

- 一、違反第九條第一項或第三十二條第一項規定，未依不動產投資信託計畫或不動產資產信託計畫經營信託業務。
- 二、違反第十九條第三項、第四項、第三十六條準用第十九條第三項或第四項規定，未公告借款契約或借款超過主管機關規定之比率且未於期限內調整。
- 三、違反第二十條規定，流動性資產未達主管機關規定之比率且未於期限內調整。
- 四、違反第二十二條第四項、第二十六條第一項、第六項、第三十六條準用第二十六條第一項或第六項有關公告之規定。
- 五、未依第二十八條第三項或第三十六條準用第二十八條第三項規定分配收益。
- 六、違反第四十七條準用金融資產證券化條例第二十條第一項規定未設置受益人名冊，或其設置違反金融資產證券化條例第二十條第二項規定。
- 七、違反第五十四條第一項或第二項規定，妨礙或拒絕主管機關之檢查或不據實提供報告資料。
- 八、違反主管機關依第五十五條第一項所為之移轉處分或準用信託業法第四十四條所為之處分。
- 九、受託機構違反第五十五條第二項或第五十六條第四項有關公告之規定。
- 十、受託機構有第五十七條第一項之情事，未依信託業法第四十一條辦理公告或申報。
- 十一、受託機構違反第五十七條第二項規定，未通知信託監察人。

第 65 條 法人之負責人、代理人、受雇人或其他職員，因執行業務違反本條例規定，除依本章規定處罰該行為人外，對於該法人亦科、處各該條之罰金或罰鍰。

## 第 八 章 附 則

第 66 條 信託法第六條第三項、第十六條、第三十二條、第三十六條第一項至第三項及第五十二條之規定，於不動產投資信託及不動產資產信託，不適用之。

第 67 條 本條例施行細則，由主管機關定之。

第 68 條 本條例自公布日施行。

## 二、不動產證券化條例施行細則（98.06.19）

第 1 條 本細則依不動產證券化條例（以下簡稱本條例）第六十七條規定訂定之。

第 2 條 本條例第九條第二項但書及第三十二條第二項但書所稱不動產投資信託計畫及不動產資產信託計畫之變更對受益人之權益無重大影響者，指有下列情事之一：

一、不動產投資信託契約或不動產資產信託契約終止處分信託財產所得現金分配後，不動產投資信託基金或不動產資產信託契約存續期間之縮短。

二、依不動產投資信託計畫或不動產資產信託計畫之記載，取得受益人全體書面同意所為之變更。

三、不動產投資信託契約或不動產資產信託契約訂定當事人同意之修正或補充事項，其內容涉及不動產投資信託計畫或不動產資產信託計畫應記載事項之變更。但以其修正或補充事項，係經律師出具法律意見書認定係更正原有約定之明顯錯誤、澄清原有約定疑義或為不牴觸其他約定所為之補充，並聲明對受益人無重大影響者為限。

四、其他經主管機關認定之情事。

不動產投資信託計畫或不動產資產信託計畫之變更，對受益人之權益無重大影響者，受託機構應將變更後之不動產投資信託計畫或不動產資產信託計畫，通知受益人或依信託業法第四十一條所定方式公告。

第 3 條 受託機構應於不動產投資信託計畫或不動產資產信託計畫執行完成之日起三十日內，檢具該計畫之結算書及報告書，向主管機關申報。

前項結算書及報告書之格式，由信託業商業同業公會擬訂，報請主管機關

核定之。

- 第 4 條 本條例第十條第十七款、第三十三條第十四款所定不動產投資信託契約及不動產資產信託契約應記載信託業法第十九條第一項所定事項中有關受益人之姓名或名稱，如受益人於契約訂定時尚未確定，而嗣後可得確定者，得以敘明使受益人特定之方式辦理。
- 第 5 條 (刪除)
- 第 6 條 本條例第十九條第三項、第二十二條第四項、第二十六條第一項、第六項、第五十五條第二項及第五十六條第四項所稱本機構所在地，指本公司所在地或銀行兼營信託業務營業執照登載之所在地。
- 第 7 條 不動產投資信託辦理信託登記時，應以受託機構名義登記，並於登記簿其他登記事項欄記明為不動產投資信託基金信託財產。
- 第 8 條 (刪除)
- 第 9 條 委託人依本條例第二十九條第三項規定提供之信託財產書件及資料，應包含表彰信託財產之標示、權利性質、法定用途、使用許可或管制、與信託財產有關之債務明細、信託財產上之負擔等證明文件。
- 第 10 條 委託人依本條例第三十條第三項規定所提供之債務明細書面文件，應包括下列事項：  
一、信託財產所擔保債務明細。  
二、債務餘額明細。  
三、委託人對於第三人所為之其他承諾、保證或借貸等直接或間接之債權債務關係，於不履行時將影響信託事務之執行效果者，其債務明細。
- 第 11 條 本條例第三十一條第一項第四款第二目所稱信託財產上之負擔，指地上權、地役權、抵押權、典權或租賃權等第三人得對信託財產為直接請求之權利。
- 第 12 條 受益人依本條例行使表決權、兌領本金及其所生利益、孳息或其他收益時應否提示受益證券，依不動產投資信託契約或不動產資產信託契約之約定辦理。
- 第 13 條 受託機構、信託監察人、不動產資產信託之委託人，不得擔任不動產投資信託計畫或不動產資產信託計畫所發行受益證券之簽證機構。  
主辦證券承銷商不得擔任當次不動產投資信託計畫或不動產資產信託計畫所發行受益證券之簽證機構。

依不動產投資信託計畫或不動產資產信託計畫同次發行之證券，應委託同一機構簽證。

第 14 條 本細則自發布日施行。

### 三、受託機構募集或私募不動產投資信託或資產信託受益證券處理辦法 (108.04.08)

第 1 條 本辦法依不動產證券化條例（以下簡稱本條例）第六條第一項、第十九條第四項、第二十九條第一項及第三十八條第三項規定訂定之。

第 2 條 受託機構募集或私募不動產投資信託受益證券或不動產資產信託受益證券（以下簡稱受益證券），適用本辦法規定；本辦法未規定者，適用其他法令規定。

第 3 條 本辦法用詞，定義如下：

一、募集：指向不特定人公開招募受益證券之行為。

二、私募：指向特定人招募受益證券之行為。

三、追加募集：指於核准或申報生效之總額外，進行募集行為。

四、追加私募：指於核准或申報生效之總額外，進行私募行為。

五、申請核准：指主管機關以受託機構所提出相關書件予以審查，如未發現異常情事即予以核准。

六、申報生效：指受託機構依規定檢齊相關書件並提出申報，除因申報書件不完備或應記載事項不充分、為保護公益有必要補正說明或經主管機關退回者外，其案件自主管機關收到申報書之日起屆滿一定營業日後生效。

第 4 條 受託機構募集或追加募集封閉型不動產投資信託基金或不動產資產信託受益證券，應於主管機關核准前取得臺灣證券交易所或財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心（以下簡稱櫃檯買賣中心）核發之上市或上櫃同意函。但擬於國外募集或追加募集受益證券者，不在此限。

第 5 條 受託機構募集或追加募集受益證券，或擬於國外募集或追加募集受益證券投資國內不動產者，應檢具申請書（附件一、附件三及附件五），送臺灣證券交易所或櫃檯買賣中心審查後，由臺灣證券交易所或櫃檯買賣中心併其審查意見及上市或上櫃同意函，轉報主管機關申請核准，經主管機關核准後，始得為之。

受託機構私募或追加私募受益證券，或擬於國外私募或追加私募受益證券投資國內不動產者，應檢具申請書或申報書（附件一至附件六），送中華



民國信託業商業同業會（以下簡稱信託公會）審查後，由信託公會併其審查意見轉報主管機關申請核准或申報生效，經主管機關核准或申報生效後，始得為之。

臺灣證券交易所、櫃檯買賣中心或信託公會於檢視受託機構資格及其提出之書件完備後，應即函知主管機關，由主管機關依本條例第六條第二項或第二十九條第二項規定，洽商中央目的事業主管機關出具受益證券之募集、私募、追加募集或追加私募未違反其主管法令及具可行性之意見書。受託機構私募或追加私募之受益證券自交付日起滿三年，且投資之不動產或不動產相關權利已有穩定收入者，受託機構得檢具申請書（附件七、附件八、附件十三及附件十五）並提具適當之信用增強機制，向主管機關申請變更為公開招募後，向臺灣證券交易所或櫃檯買賣中心申請上市或證券商營業處所買賣。

受託機構募集、私募、追加募集或追加私募受益證券之申請核准或申報生效，不得藉以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。

第 6 條 受託機構募集或私募不動產投資信託受益證券，依前條規定提出申請核准或申報生效，應檢附之書件如下：

- 一、不動產投資信託計畫。
- 二、不動產投資信託契約。
- 三、不動產投資信託契約與定型化契約範本異同之對照表及差異原因說明。
- 四、公開說明書或投資說明書。
- 五、不動產投資信託基金經營與管理人員符合主管機關規定之證明文件。
- 六、設有信託監察人者，其信託監察人之名單、資格證明文件及願任同意書。
- 七、受託機構董事會決議募集或私募不動產投資信託受益證券之議事錄。受託機構為外商機構者，得以總行授權單位或人員簽署之文件代之。
- 八、信託財產之管理及處分方法說明書。委任不動產管理機構進行信託財產之管理或處分者，該委任契約書及與委任契約範本異同之對照表，並說明差異原因。
- 九、受託機構填報及會計師或律師複核之案件檢查表（附件十一）。
- 十、律師之法律意見書（附件十二）。
- 十一、受託機構擬於國外募集或私募不動產投資信託基金投資國內不動產者，經中央銀行同意之證明文件。
- 十二、受託機構符合本條例第四條第二項規定之證明文件。
- 十三、不動產管理機構符合信託公會所定條件之證明文件。

- 十四、安排機構符合信託公會所定條件之證明文件。
- 十五、依本條例第八條第一項第五款及第七款規定出具意見之專家，出具與受託機構及不動產所有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情事之聲明書，並出具信託財產已有穩定收入及價格允當性之意見書。開發型不動產或不動產相關權利部分，免附信託財產已有穩定收入之意見書。
- 十六、專業估價者依本條例第二十二條規定出具之估價報告書。無確定投資標的或私募者免附。
- 十七、前款專業估價者及其估價人員，出具與交易當事人無財務會計準則公報第六號所定關係人或實質關係人情事之聲明書。
- 十八、受託機構出具發起人非其利害關係人之聲明書。無確定投資標的者免附。
- 十九、發起人出具同意讓與不動產或不動產相關權利之證明文件。無確定投資標的者免附。
- 二十、受託機構及不動產管理機構出具於最近三年內有無違反法令或相關規定而經各業別主管機關命令停止全部或一部主要業務處分之聲明書。
- 二十一、依本條例第四十三條規定有信用增強機構者，檢附受託機構與信用增強機構所簽訂並經律師簽證之信用增強契約。
- 二十二、受益證券有經信用評等機構評定其等級者，檢附信用評等機構出具之信用評等報告。
- 二十三、會計師出具不動產投資信託是否符合一般公認會計原則之意見書。
- 二十四、發起人財務業務自評書（附件十四）。
- 二十五、申報生效案件，受託機構出具無本辦法第十八條所規定情事之聲明書。
- 二十六、受託機構出具之「受託機構募集或私募不動產投資信託受益證券評估報告」及「受託機構總結意見書」（附件十五）。
- 二十七、發起人、委託人、安排機構、受託機構、銷售機構等相關參與機構，出具於本會核准或申報生效前，不擅自對外刊登廣告或為其他行銷、提供基金相關訊息之聲明書。
- 二十八、不動產之建物安全證明書，包括建築物公共安全檢查申報結果通知文件、消防安全設備檢修申報備查結果文件與有關目的事業主管機關認可之機關（構）、學校或團體出具之結構安全、混凝土氯離子含量及輻射偵測或無放射性污染證明文件。
- 二十九、其他經主管機關規定之文件。

受託機構追加募集或追加私募不動產投資信託基金，依前條規定提出申請核准或申報生效，應檢附之書件如下：

- 一、前項所列文件。其中第一款至第三款及第八款，應改為與前次申請或申報書件相異處之對照表及差異原因說明；第五款、第六款、第十二款至第十四款，與前次申請或申報書件相同者免附。
- 二、受益人會議議事錄。應記載之決議事項包括追加募集或追加私募受益證券發行價格及原有受益證券持有人依其持有比率優先認購事宜。前項追加募集或追加私募受益證券發行價格之決定方式及原有受益證券持有人依其持有比率優先認購之應遵行事項，由信託公會擬訂，報請主管機關核定。

第 7 條 受託機構募集或私募不動產資產信託受益證券，依第五條規定提出申請核准或申報生效，應檢附之書件如下：

- 一、不動產資產信託計畫。
- 二、不動產資產信託契約。
- 三、不動產資產信託契約與定型化契約範本異同之對照表及差異原因說明。
- 四、公開說明書或投資說明書。
- 五、不動產資產信託經營與管理人員符合主管機關規定之證明文件。
- 六、設有信託監察人者，其信託監察人之名單、資格證明文件及願任同意書。
- 七、受託機構董事會決議募集或私募不動產資產信託受益證券之議事錄。受託機構為外商機構者，得以總行授權單位或人員簽署之文件代之。
- 八、信託財產之管理及處分方法說明書。委任不動產管理機構進行信託財產之管理或處分者，該委任契約書及與委任契約範本異同之對照表，並說明差異原因。
- 九、信託財產之估價報告書。
- 十、受託機構填報及會計師或律師複核之案件檢查表（附件十一）。
- 十一、律師之法律意見書（附件十二）。
- 十二、受託機構擬以國內不動產或不動產相關權利於國外募集或私募不動產資產信託受益證券者，經中央銀行同意之證明文件。
- 十三、受託機構符合本條例第四條第二項規定之證明文件。
- 十四、不動產管理機構符合信託公會所定條件之證明文件。
- 十五、安排機構符合信託公會所定條件之證明文件。
- 十六、本條例第三十條第二項及第三項規定之書件。
- 十七、依本條例第三十一條第一項第四款第四目及第六款規定出具意見之專家，應出具與委託人及受託機構無財務會計準則公報第六號所定之

關係人或實質關係人情事之聲明書，並出具信託財產已有穩定收入及價格允當性之意見書。開發型不動產或不動產相關權利部分，免附信託財產已有穩定收入之意見書。

十八、依本條例第三十四條規定出具估價報告書之專業估價者及其估價人員，出具與委託人及受託機構無財務會計準則公報第六號所定關係人或實質關係人情事之聲明書。

十九、受託機構出具委託人非其利害關係人之聲明書或委託人符合本條例第三十五條但書規定之證明文件。

二十、委託人出具同意信託不動產或不動產相關權利之證明文件。

二十一、受託機構、不動產管理機構、專業估價者及法人委託人出具於最近三年內有無違反法令或相關規定而經各業別主管機關命令停止全部或一部主要業務處分之聲明書。

二十二、依本條例第四十三條規定有信用增強機構者，檢附受託機構與信用增強機構所簽訂並經律師簽證之信用增強契約。

二十三、會計師出具不動產資產信託是否符合一般公認會計原則之意見書。

二十四、委託人財務業務自評書（附件十四）。

二十五、申報生效案件，受託機構出具無本辦法第十八條所規定情事之聲明書。

二十六、其他經主管機關規定之文件。

前項第十六款規定本條例第三十條第二項規定之書件，得以受託機構於受益證券完成募集或私募後，立即取得信託財產抵押權塗銷之相關證明文件之承諾書代之。受託機構應於完成募集或私募後，將信託財產抵押權已塗銷之相關證明文件，併同第二十條第三款或第二十一條第五款規定之書件，函報主管機關備查。

受託機構募集不動產資產信託受益證券，除檢具第一項所列書件外，應再檢具下列書件：

一、證券承銷商出具之評估報告書。

二、受益證券有經信用評等機構評定其等級者，檢附信用評等機構出具之信用評等報告。

前項第一款規定之具體內容及作業程序，由中華民國證券商業同業公會擬訂，並報主管機關核定。

第 8 條 不動產投資信託及不動產資產信託受益證券，應符合下列持有金額及比率之規定：

一、任何五人合計持有不動產投資信託受益證券之總金額，不得達該受益證券發行總金額之一半以上。但獨立專業投資人所持有者，不計入上

述金額。

二、任何五人合計持有不動產資產信託第一受償順位受益證券之總金額，不得達該受益證券發行總金額之一半以上。但獨立專業投資人所持有者，不計入上述金額。

前項所稱獨立專業投資人，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；且非不動產投資信託發起人或不動產資產信託委託人，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。

受託機構對於因其持有受益證券致不符合第一項規定之持有人，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。發起人因讓與不動產或不動產相關權利而持有受益證券者，應將受益證券提交經主管機關核准設立之證券集中保管事業辦理集中保管，且自持有受益證券起一年內不得中途解除保管、轉讓、設質或以該受益證券為擔保品從事附買回交易。

第 9 條 信託監察人為自然人者應具備下列資格之一：

- 一、曾任職不動產管理機構或金融機構總機構副理以上或同等職務，且具有不動產或信託業務經驗達五年以上，成績優良者。
- 二、領有會計師、律師或不動產估價師執照且具有實務工作經驗達五年以上者。
- 三、曾於國內外專科以上學校教授建築、土木、地政、管理、金融、會計、法律、信託等相關課程達五年以上者。
- 四、擔任與不動產或信託業務有關之行政管理工作經驗達二年以上，並曾任薦任九職等以上或同等職務者。
- 五、有其他經歷足資證明可有效執行信託監察人之職務及維護受益人之權益者。

法人擔任信託監察人之職務者，以不動產管理機構及信託業為限。

信託監察人不得為受託機構之利害關係人、職員、受雇人或不動產資產信託之委託人。

受託機構自行管理及處分信託財產者，應設信託監察人。

第 10 條 依本條例第八條第一項第五款及第三十一條第一項第四款第四目規定出具意見之專家，應為專業估價者或會計師。

第 11 條 受託機構以不動產投資信託基金之信託財產借入款項，應符合下列規定：

- 一、不動產投資信託基金經附表所列信用評等機構二家以上評定為第一級者，借款總額不得超過信託資產總額之百分之五十。

二、不動產投資信託基金經附表所列信用評等機構一家以上評定為第二級者，借款總額不得超過信託資產總額之百分之三十五。

三、不動產投資信託基金經附表所列信用評等機構一家以上評定為第三級者，借款總額不得超過信託資產總額之百分之二十五。

四、不動產投資信託基金信用評等未達附表所列等級或無信用評等者，借款總額不得超過信託資產總額之百分之十五。

不動產投資信託基金因信託資產總額減少或信用評等等級調降，致違反依其信用評等等級應符合之借款比率上限規定者，不得再新增借入款項。

第 12 條 不動產投資信託契約，除應依本條例第十條規定記載外，並應記載下列事項：

一、受託機構應至少每三年召集一次受益人會議，其召集事由至少應包括信託財產管理績效之報告及不動產管理機構適格性之檢討。

二、每年配息比率應為可分配收益之百分之九十以上，及保留未分配部分之明確用途。

三、依本條例或契約辦理不動產或不動產相關權利之估價，應符合下列事項：

(一) 應由受託機構聘任專業估價者估價。

(二) 專業估價者應符合法令規定之資格條件。

(三) 專業估價者每三年應更換一次，更換前後之估價者不得為同一事務所，且更換前之估價者於更換後一年內不得擔任該基金之估價者，並應遵循有關法令規定。

(四) 估價報告書內之估價方法，應符合不動產估價技術規則之規定。

(五) 估價報告書內估價方法之基本假設，及估價結果與折現現金流量分析法之差異，應有合理說明，並應於公開說明書充分揭露。

不動產資產信託契約，除應依本條例第三十三條規定記載外，並應記載前項第三款所列事項。

不動產投資信託基金之受託機構或不動產管理機構收取績效報酬，應遵守下列規定：

一、績效報酬應適當合理，就非屬受託機構或不動產管理機構經營管理能力部分，不宜收取績效報酬。

二、每年最多可收取一次績效報酬。

三、信託契約應明確約定績效報酬計算方式（含計算績效基礎）及收取範圍，並揭露於公開說明書或投資說明書。

四、受託機構或不動產管理機構收取績效報酬，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。

五、績效報酬應於不動產投資信託基金之淨資產價值超逾計算績效基礎淨資產價值時方可收取。

六、首次提案收取績效報酬之計算績效基礎，係該不動產投資信託基金前一年度平均淨資產價值。其後提案收取績效報酬時，應以前次受益人會議提案之淨資產價值為計算績效基礎（計算釋例詳附件）。

第 13 條 受託機構募集不動產資產信託受益證券，除法令另有規定者外，應全數委託證券承銷商包銷。

前項所定證券承銷商與委託人有證券商管理規則第二十六條第一項第一款至第八款情事之一者，不得為受託機構發行不動產資產信託受益證券之主辦承銷商。

第 14 條 受託機構依第五條規定提出申報，於主管機關收到中央目的事業主管機關出具第五條第三項之意見書之日起屆滿十二個營業日生效。

受託機構所提出之申報書件不完備或應記載事項不充分，於未經主管機關通知停止申報生效前，自行完成補正者，於屆滿前項規定申報生效期間生效。

第 15 條 受託機構私募或追加私募受益證券，有下列情形之一者，主管機關得停止其申報發生效力：

- 一、申報書件不完備或應記載事項不充分。
- 二、主管機關為保護公益認為有必要。

第 16 條 受託機構於停止申報生效通知送達日起，得就停止申報生效之原因提出補正，並申請解除停止申報生效，如未再經主管機關通知補正或退回案件，自主管機關收到補正書件之日起屆滿十二個營業日生效。但主管機關於收到前述補正書件後，始收到中央目的事業主管機關出具之意見書者，以收到中央目的事業主管機關意見書之日起屆滿十二個營業日生效。受託機構經主管機關依前條規定停止其申報生效後，自停止申報生效函送達之日起屆滿十二個營業日，未依前項規定申請解除停止申報生效，或雖提出解除申請而仍有原停止申報生效之原因者，主管機關得退回其案件。

第 17 條 受託機構募集或追加募集受益證券，自向臺灣證券交易所或櫃檯買賣中心申請至主管機關核准前，受託機構發生財務或業務重大變化，或申請書件內容發生變動，致對證券價格有重大影響時，除應於事實發生日起二日內公告，並向主管機關及臺灣證券交易所或櫃檯買賣中心申報外，

應視事項性質檢附專家意見，不動產資產信託並應請證券承銷商表示對本次不動產資產信託計畫之影響提報主管機關及臺灣證券交易所或櫃檯買賣中心。

第 18 條 受託機構私募或追加私募受益證券有下列各款情形之一者，應依第五條第二項規定，申請主管機關核准後，始得為之：

- 一、受託機構首次私募受益證券。
- 二、前次募集、私募、追加募集或追加私募受益證券申請核准或申報生效遭主管機關退回、不予核准、撤銷或廢止。
- 三、受託機構所私募之不動產資產信託受益證券未經由本條例第四十四條規定之信用評等機構進行信用評等。
- 四、受託機構、不動產管理機構、不動產資產信託之法人委託人及專業估價者於最近三年內有違反法令或相關規定而經各業別主管機關命令停止全部或一部主要業務之處分。
- 五、受託機構為設立未滿三年之信託業。
- 六、其他經主管機關認為有必要。

第 19 條 受託機構募集、私募、追加募集或追加私募受益證券，有下列情形之一者，主管機關得退回或不核准其案件：

- 一、申請或申報事項違反法令或虛偽。
- 二、申請或申報書件不完備或應記載事項不充分，經限期補正，屆期不能完成補正。
- 三、中央目的事業主管機關出具之意見書，表示違反其主管法令或不具可行性。
- 四、律師出具之意見書，表示有違反法令致影響受益證券之募集、私募、追加募集或追加私募。
- 五、會計師或律師複核之案件檢查表，表示有違反法令致影響受益證券之募集、私募、追加募集或追加私募。
- 六、證券承銷商所出具評估報告，未明確表示本次不動產資產信託計畫之可行性及合理性。
- 七、專家未明確出具信託財產之價格允當性意見書。
- 八、不動產投資信託之投資計畫所載內容未符合風險分散或收益穩定性原則，且無適當因應措施。
- 九、不動產投資信託基金初始募集金額用於計畫購買不動產之金額，未達新臺幣三十億元。
- 十、預計移轉或購買之不動產存在影響現金流量及建物安全情形。
- 十一、預計購買之不動產因訴訟、非訟、行政處分、行政爭訟、保全程



序或強制執行事件涉及產權。

- 十二、專業估價者出具之估價報告書未符合本條例第二十二條第三項規定。
- 十三、不動產資產信託之委託人所提供信託財產相關書件及資料，未符合本條例第二十九條第三項規定。
- 十四、委託人依不動產資產信託契約移轉之財產權，未符合本條例第三十條規定。但符合第七條第二項規定，不在此限。
- 十五、經主管機關退回、撤銷、廢止核准、不予核准或自行撤回申請或申報案件，受託機構自接獲主管機關通知之日起三個月內，申請募集、私募、追加募集或追加私募。
- 十六、有客觀事實證明無法達成不動產投資信託或不動產資產信託計畫。
- 十七、受託機構違反相關法令，情節重大，或有事實證明其財務或業務有重大異常情事，尚未解決或改善。
- 十八、受託機構前各次募集、私募、追加募集或追加私募之受益證券發生無法支付本金、利益、孳息或收益等情事，情節重大。
- 十九、其他不符合本條例及其相關法令規定，或主管機關為保護公益認為必要。

前項第八款所稱未符合風險分散或收益穩定性原則，包括下列事項：

- 一、租金收入集中於少數最終承租戶，或單一承租戶租金收入超過總租金收入百分之四十。
- 二、預計購買標的扣除開發型不動產部分，最近三年之平均出租率未達百分之八十五以上。
- 三、發起人、發起人之關係人或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第十五條所定之關係人，承租投資標的不動產之租金金額占該不動產總租金收入百分之十以上，且其承租租金金額低於專業估價者估計之租金市場行情百分之二十以上。
- 四、預計購買之不動產標的，於發生單一意外事故時，損失將超過擬購買不動產總金額之百分之五十。
- 五、投資於單一不動產之初始投資金額，超過基金投資不動產總金額之百分之四十五。

前項第三款所稱關係人之定義，依財務會計準則公報第六號之規定。

第 20 條 受託機構募集或追加募集受益證券，經申請核准後，應依照下列規定辦理：

- 一、應於核准函送達之日起三個月內開始募集及辦理公告，並向應募人

或購買人收取價款，提供公開說明書。但有正當理由者，得於期限屆滿前，向主管機關申請展延；展延期限不得超過三個月，並以一次為限。開始募集後，應於三十日內募足。

- 二、受託機構應於募集完成後五個營業日內，檢附律師出具該次募集與受託機構申請核准時之不動產投資信託計畫或不動產資產信託計畫內容無重大差異之意見書，報請主管機關備查。
- 三、受託機構募集不動產資產信託受益證券，除應出具前款規定之書件外，另應由律師出具信託財產移轉登記已完成且無瑕疵之意見書函報主管機關備查。
- 四、受託機構應於募集完成日起三十日內，以帳簿劃撥方式交付受益證券。
- 五、受託機構募集不動產資產信託受益證券，於委託人尚未完成信託移轉登記前，不得交付募集款項予委託人。

第 21 條 受託機構私募或追加私募受益證券，經申請核准或申報生效後，應依照下列規定辦理：

- 一、應於申請核准或申報生效通知到達之日起三十日內開始收取價款，並向應募人或購買人提供投資說明書。但有正當理由得報經主管機關展延，並以一次為限。
- 二、向應募人或購買人收取價款時，應以受託機構及該次不動產投資信託基金或不動產資產信託計畫名義開立專戶存儲。
- 三、非由銀行兼營之受託機構私募受益證券，應委託金融機構代收價款，並於價款開始收取前，與代收價款金融機構訂立委託代收價款合約書。
- 四、受託機構應於價款繳納完成日起十五日內，檢附存款證明及律師出具該次私募與受託機構申請核准或申報生效時之不動產投資信託計畫或不動產資產信託計畫內容無重大差異之意見書，報請主管機關備查。
- 五、受託機構私募不動產資產信託除應出具前款規定之書件外，另應由律師出具信託財產移轉登記已完成且無瑕疵之意見書函報主管機關備查。
- 六、受託機構應於私募完成日起三十日內，對應募人或購買人交付受益證券。
- 七、受託機構私募不動產資產信託，於委託人尚未完成信託移轉登記前，不得交付私募款項予委託人。

第 22 條 受託機構依本條例第七條或第三十六條準用第七條於國外募集、私募、

追加募集或追加私募受益證券投資國內不動產者，其投資本金及投資收益得申請結匯。

前項結匯申請，應檢具經主管機關核准或申報生效及經中央銀行同意之證明文件，依外匯有關規定辦理。

第 23 條 受託機構募集或追加募集受益證券經申請核准後，於受益證券上市或櫃檯買賣前，經發現有下列情形之一者，主管機關得撤銷或廢止其核准：

- 一、違反第二十條第一款規定，逾期尚未募集完成並收取款項。
- 二、受託機構募集受益證券有虛偽、詐欺或其他足致他人誤信之行為或其申請書件有虛偽或隱匿之情事。
- 三、經發現受託機構有違反相關法令，情節重大。
- 四、受託機構對外發表不實資訊或發布資訊與申請書件不符，且對應募人或購買人之權益或受益證券價格有重大影響。
- 五、違反第十七條規定情事。
- 六、不動產資產信託之信託財產發生重大變化，致嚴重影響受益證券價格或發行條件。
- 七、其他有違反本辦法或主管機關規定，或主管機關於通知申請核准時之限制或禁止規定。

受託機構私募或追加私募受益證券經申請核准或申報生效後，經發現有前項第二款至第七款情形之一者，主管機關得撤銷或廢止其核准或生效。經撤銷或廢止申請核准或申報生效時已收取價款者，受託機構應於接獲主管機關撤銷或廢止通知之日起十日內，依法加計利息返還該價款。

第 24 條 受託機構募集、私募、追加募集或追加私募受益證券後，如欲變更不動產投資信託或不動產資產信託計畫，應依募集、私募、追加募集或追加私募時申請核准或申報生效之程序，檢具書件（附件九、附件十）向主管機關申請核准或申報生效後，始得為之。

第 25 條 本辦法規定所需申請書及申報書，其格式及內容由主管機關定之。

第 26 條 本辦法自發布日施行。

附表：信用評等等級對照表

信用評等機構	第一級	第二級	第三級
Fitch, Inc.	AA 以上	AA- 至 A	A- 至 BBB-
Moody's Investors Services, Inc.	Aa2 以上	Aa3 至 A2	A3 至 Baa3

Standard & Poor's Rating Services	AA 以上	AA-至 A	A-至 BBB-
中華信用評等股份有限公司	twAA 以上	twAA-至 twA	twA-至 twBBB-
英商惠譽國際信用評等股份有限公司台灣分公司	AA(twn)以上	AA-(twn)至 A(twn)	A-(twn)至 BBB-(twn)

**附件、計算釋例** 受託機構及不動產管理機構於受益人會議是否可提案收取績效報酬，計算方式為由該二機構決(選)定任一日不動產投資信託基金每一受益權單位之淨資產價值 (Net Asset Value, NAV)，與計算績效基礎進行比較。

單位：新臺幣；元

	年度1	年度2 (首次申請績效報酬年度)	年度3	年度4
當年度NAV	11 (該年度平均NAV)	13 (年度2決(選)定日之NAV)	12 (年度3決(選)定日之NAV)	14 (年度4決(選)定日之NAV)
計算績效基礎		11 (首次申請時前一年之NAV)	13 (前次受益人會議提案之NAV)	13 (前次受益人會議提案之NAV)
當年度NAV是否超逾計算績效基礎NAV		是 (13>11)	否 (12<13)	是 (14>13)
是否可提受益人會議有關收取績效報酬之議案		是	否	是
受益人會議提案之NAV		13		14

#### 四、受託機構私募不動產投資信託或資產信託受益證券投資說明書應行記載事項準則 (99.02.12)

第 1 條 本準則依不動產證券化條例（以下簡稱本條例）第十五條第三項及第三十六條準用第十五條第三項規定訂定之。

第 2 條 投資說明書之編製內容，必須詳實明確，不得有虛偽、隱匿或其他足致他人誤信之情事。

投資說明書之內容如有虛偽或隱匿之情事者，應由本條例第四十六條之一第一項各款之人依法負責。

投資說明書之封面應以顯著方式刊印投資風險警語。

投資說明書封底應由受託機構及其董事長簽名或蓋章。

第 3 條 受託機構對特定人進行不動產投資信託受益證券私募，其提供之投資說明書應記載下列事項：

一、受益證券之發行條件：至少應包括基金存續期間、型態（封閉型或開放型）、私募總額、受益權單位總數、受益證券之交付方式、交付日期、到期日、購買每一受益權單位之金額、費用及其他受益權內容。

二、投資計畫概況。

三、受託機構、不動產管理機構、發起人、安排機構等相關參與機構之概況及應辦理事項：其中發起人為法人者，至少應記載機構簡介、營運概況、對本基金已確定投資之不動產或不動產相關權利之持分、是否為受託機構之利害關係人；發起人為自然人者，至少應記載發起人姓名、對本基金已確定投資之不動產或不動產相關權利之持分、是否為受託機構之利害關係人；其餘各機構至少應記載機構簡介、營運概況、最近信用評等結果、義務及責任。

四、基金經營與管理人員之主要學經歷、資格條件及權限。

五、基金私募成立與不成立之條件及不成立時之處理方式。

六、運用基金之基本方針、範圍及投資策略。

七、信託財產預期收益之評價方法、評估基礎及專家意見。

八、基金之借入款項及費用負擔之說明：

（一）借入款項之目的及其對受益權之影響。

（二）借入款項上限。

（三）借入款項分配使用情形。

（四）借入款項使用控管方式。

（五）借入款項之利息計算。

（六）費用負擔之項目。

- (七) 費用計算方式。
- (八) 費用給付方式及時間。
- (九) 費用不足支付之處理方式。
- 九、閒置資金運用方式。
- 十、信用評等之結果及信用增強之方式：
  - (一) 信用評等之機構。
  - (二) 信用評等之結果及其說明。
  - (三) 信用增強之機構。
  - (四) 信用增強之方式。
- 十一、投資收益分配之項目、時間及給付方式。
- 十二、受益證券轉讓之方式及限制。
- 十三、受益權單位淨資產價值之計算方式。
- 十四、應揭露下列事項：
  - (一) 受託機構不保證信託財產之價值。
  - (二) 受益證券持有人之可能投資風險，以及其相關權利。
  - (三) 不動產投資信託契約之重要事項。
- 十五、其他經主管機關規定之事項。

第 4 條 前條之投資計畫概況應記載下列事項：

- 一、投資不動產、不動產相關權利、不動產相關有價證券及其他經主管機關核准投資標的之計畫，包括購買之種類、地點、預定持有期間、資金來源、運用及控管程式、成本回收、財務預測及預估收益率等。
- 二、投資開發型不動產或不動產相關權利之計畫，包括預定開發之種類、地點、市場分析、可行性分析、產權調查報告、預定開發時程、計畫、取得、開發、銷售或經營管理等各階段計畫及控管程式、資金來源、運用及控管程式、成本回收、財務預測及預估收益率、自行評估計畫、不動產開發計畫未完成或遲延之處理方式、對受益人權益之影響與受託機構、不動產管理機構及受益人間權利義務之約定等。
- 三、已有確定投資之不動產或不動產相關權利者，該投資標的概況：
  - (一) 投資標的種類、座落、面積、地目、使用分區、法定用途、使用許可或管制、權利內容（所有權、權利範圍及他項權利設定紀錄）、不動產所有權人原取得日期、取得對象（名稱及關係）及取得成本、涉及重大影響受益人權益之訴訟或非訟事件。
  - (二) 使用狀況、條件與租賃契約終止後之後續處理方式及重要約定內容。
  - (三) 經專業估價者估價之投資標的價值及依本條例第二十二條規定出具估價報告書之重要內容，並敘明專業估價者及其估價人員

與交易當事人有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。

- (四) 投資標的上之負擔及對該等負擔之處理方式。
- (五) 投資標的之管理及處分方法。
- (六) 投資標的預期收益之評價方法、評估基礎及投資標的已有穩定收入及價格允當性之專家意見，並敘明該專家與受託機構及不動產所有人有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。
- (七) 不動產之所有人或不動產相關權利之權利人，是否為受託機構之利害關係人。
- (八) 建築物每年之折舊費用是否擬依本條例第五十三條規定依固定資產耐用年數表規定之耐用年數延長二分之一計算。

四、已有確定投資之開發型不動產或不動產相關權利者，該投資標的概況：

- (一) 投資標的屬都市更新案者，應揭露其種類、座落、基地面積、地目、使用分區、法定用途、使用許可或管制、合建、自建或其他興建方式、預計開工日、預計完工日、預計興建樓層數、預計興建戶數、預計總樓地板面積、權利內容（所有權、權利範圍及他項權利設定紀錄）、預計可售金額或出租金額、預計毛利或收益率、涉及重大影響受益人權益之訴訟或非訟事件。
- (二) 投資標的屬公共建設者，應揭露政府授與特許權之過程及與計畫相關之法令規範；計畫相關重要合約內容摘要；主要經營者簡介及分工暨其具備完成特許合約所需之技術能力、財力及其他必要能力之相關證明；工程興設計畫及可行性分析；興建期財務計畫；興建期風險管理計畫；營運計畫及相關假設；營運期財務計畫；其他足以影響個案工程完工、營運或涉及重大影響受益人權益之訴訟或非訟事件等特殊事項。
- (三) 經專業估價者估價之投資標的價值及依本條例第二十二條規定出具估價報告書之重要內容，並敘明專業估價者及其估價人員與交易當事人有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。
- (四) 投資標的上之負擔及對該等負擔之處理方式。
- (五) 投資標的之管理及處分方法。
- (六) 投資標的預計投入成本及預期收益之評價方法、評估基礎及投資標的價格允當性之專家意見，並敘明該專家與受託機構及交易當事人有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。

(七) 開發型不動產之所有權人或不動產相關權利之權利人，是否為受託機構之利害關係人。

第 5 條 受託機構對特定人進行不動產資產信託受益證券私募，其提供之投資說明書應記載下列事項：

一、受益證券之發行條件：至少應包括私募總額、受益權單位總數、受益證券之交付方式、交付日期、到期日、購買每一受益權單位之金額、費用及其他受益權內容，若私募不同種類或期間之受益證券，其受益權之約定、受償順位及期間。

二、委託人、受託機構、不動產管理機構、專業估價者、安排機構等相關參與者之概況及應辦理事項：至少應包括參與者簡介、營運概況、最近信用評等結果、義務及責任。

三、經營與管理人員之主要學經歷、資格條件及權限。

四、受益證券私募成立與不成立之條件及不成立時之處理方式。

五、信託財產狀況：

(一) 信託財產之種類、內容及經專業估價者估價之信託財產價值。

(二) 信託財產涉及開發型不動產或不動產相關權利之計畫者，應記載預定開發之種類、地點、市場分析、可行性分析、產權調查報告、估價報告書、預定開發時程、計畫、取得、開發、銷售或經營管理等各階段計畫及控管程式、資金來源、運用及控管程式、成本回收、財務預測及預估收益率、專家審查意見、自行評估計畫、不動產開發計畫未完成或遲延之處理方式、對受益人權益之影響與受託機構、不動產管理機構及受益人間權利義務之約定等。

(三) 信託財產預期收益之評價方法、評估基礎及專家意見。

(四) 信託財產上之負擔及對該等負擔之處理方式。

六、信託財產之管理及處分方法：

(一) 信託財產管理方法。

(二) 信託財產處分方法。

(三) 不動產管理機構受委任事項。

七、信託財產借入款項之說明：

(一) 借入款項之目的及其對受益權之影響。

(二) 借入款項上限。

(三) 借入款項分配使用情形。

(四) 借入款項使用控管方式。

(五) 借入款項之利息計算。

(六) 費用負擔之項目。



- (七) 費用計算方式。
- (八) 費用給付方式及時間。
- (九) 費用不足支付之處理方式。
- 八、閒置資金運用方式。
- 九、受益證券信用評等之結果及信用增強之方式：
  - (一) 信用評等之機構。
  - (二) 信用評等之結果及其說明。
  - (三) 信用增強之機構。
  - (四) 信用增強之方式。
- 十、信託財產本金或其所生利益、孳息及其他收益分配之方法。
- 十一、受益證券轉讓之方式及限制。
- 十二、受益權單位淨資產價值之計算方式。
- 十三、應揭露下列事項：
  - (一) 受託機構不保證信託財產之價值。
  - (二) 受益證券持有人之可能投資風險，以及其相關權利。
  - (三) 不動產資產信託契約之重要事項。
- 十四、其他經主管機關規定之事項。

第 6 條 本準則自發布日施行。

## 五、受託機構募集不動產投資信託或資產信託受益證券公開說明書應行記載事項準則 (107.08.21)

### 第一章 總則

第 1 條 本準則依不動產證券化條例（以下簡稱本條例）第十五條第三項及第三十六條準用第十五條第三項規定訂定之。

第 2 條 公開說明書編製之基本原則如下：

- 一、公開說明書所記載之內容，必須詳實明確，文字敘述應簡明易懂，不得有虛偽或欠缺之情事。
- 二、公開說明書所記載之內容，必須具有時效性。公開說明書刊印前，發生足以影響利害關係人判斷之交易或其他事件，均應一併揭露。

第 3 條 公開說明書之封面，應依序刊印下列事項：

- 一、受託機構之名稱及印鑑。
- 二、不動產管理機構之名稱。
- 三、不動產投資信託之發起人名稱或不動產資產信託之委託人名稱。

- 四、安排機構之名稱。
- 五、信託監察人之名稱。
- 六、受益證券之名稱。
- 七、不動產投資信託基金基本投資方針。
- 八、不動產資產信託受益證券之發行日、到期日、種類、期間及發行金額、票面利率及發行條件。
- 九、不動產資產信託之信託財產種類。
- 十、受益證券信用評等等級及信用增強方式。
- 十一、以顯著方式刊印下列文字：
  - (一) 受託機構不保證信託財產之價值。
  - (二) 應募人應審慎考慮本受益證券之風險（載明風險揭露刊印頁次）。除非應募人已充分瞭解並能夠承擔這些風險，否則不應投資本受益證券。
  - (三) 不動產投資信託基金得投資開發型之不動產或不動產相關權利者，應刊印「本受益證券得投資開發型之不動產或不動產相關權利，具有相當之風險性，請應募人特別注意」及投資開發型不動產或不動產相關權利之比例限制。
  - (四) 不動產投資信託基金得投資境外不動產或不動產相關權利者，應刊印「本受益證券得投資境外不動產或不動產相關權利，具有相當之風險性，請應募人特別注意」及投資境外不動產或不動產相關權利之比例限制。
  - (五) 本受益證券之核准，並不表示本受益證券絕無風險，受託機構不得藉以作為證實申請事項或保證證券價值之宣傳。
  - (六) 本公開說明書之內容如有虛偽或隱匿之情事者，應由受託機構、發起人或委託人、安排機構、不動產管理機構及其負責人與其他曾在公開說明書上簽名或蓋章者依法負責。
  - (七) 查詢本公開說明書之網址，包括金融監督管理委員會（以下簡稱本會）指定之資訊申報網站之網址及受託機構揭露公開說明書相關資料之網址。
- 十二、刊印日期。

為申請募集受益證券案件所編製之公開說明書，並應在其封面註明係申請用之稿本。

第 4 條 公開說明書之封裏，應依序刊印下列與本次發行有關事項：

- 一、受託機構與不動產管理機構之名稱、地址、網址及電話。
- 二、發起人或委託人之名稱、地址、網址及電話。
- 三、安排機構之名稱、地址、網址及電話。

- 四、信託監察人之名稱、地址、網址及電話。
- 五、信用增強機構名稱、地址、網址及電話。
- 六、受益證券信用評等機構之名稱、地址、網址及電話。
- 七、專業估價者之名稱、地址、網址及電話。
- 八、出具意見書之會計師及律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話。
- 九、簽證機構之名稱、地址、網址及電話。
- 十、證券承銷商名稱、地址、網址及電話。
- 十一、公開說明書之分送計畫：說明公開說明書之陳列處所、分送方式及索取公開說明書之方法。
- 十二、受託機構之發言人、代理發言人姓名、職稱、聯絡電話及電子郵件信箱。

第 5 條 公開說明書之封底，應由受託機構過半數之董事及總經理簽名或蓋章。依規定辦理證券承銷時，證券承銷商及其負責人應於公開說明書所負責之部分簽名或蓋章。

第 6 條 公開說明書依本準則規定應行記載之事項，應全部刊入，並編製目錄及頁次。如無應列內容或經本會核准得予省略者，則在該項之後加註「無」或「略」。

公開說明書應行記載事項重複者，得僅於一處記載，他處則註明參閱之頁次。

## 第二章 不動產投資信託受益證券公開說明書之編制內容

第 7 條 不動產投資信託受益證券公開說明書編制內容應記載事項如下：

- 一、受託機構總結意見書。
- 二、受益證券概況。
- 三、投資計畫概況。
- 四、受託機構概況及職責。
- 五、不動產管理機構概況及職責。
- 六、發起人概況。
- 七、安排機構概況及職責。
- 八、基金之經營與管理人員概況。
- 九、借入款項及閒置資金之運用。
- 十、基金淨資產價值之計算與公告。
- 十一、受益證券信用評等及信用增強。
- 十二、投資風險揭露。
- 十三、受益人會議。

- 十四、特別記載事項。
- 十五、有關法規。
- 十六、其他本會規定應記載之事項。

第 8 條 受益證券概況應記載下列事項：

- 一、受益證券之發行日及基金存續期間。
- 二、主管機關核准文號及日期。
- 三、募集總面額、受益權單位總數、每受益權單位面額及得否追加發行（追加發行基金者，應刊印該基金成立時及歷次追加發行之情形）。
- 四、基金型態（封閉型或開放型）、得否請求買回及買回時間、數量或其他限制。
- 五、購買每一受益權單位之金額及費用。
- 六、運用基金之基本方針、範圍及投資策略。
- 七、基金運用狀況（追加發行基金者適用）：
  - （一）列示公開說明書刊印日前一個月月底信託財產之組成項目、金額、比率、長短期負債額度、長短期負債利率條件、長短期負債到期日及營運狀況。
  - （二）投資績效：
    - 1. 最近三年度每受益權單位淨值走勢圖。
    - 2. 最近三年度各年度每受益權單位收益分配之金額。
    - 3. 公開說明書刊印日前一季止，本基金淨資產價值最近三個月、六個月、一年、三年、五年、十年及自基金成立日起算之累計報酬率。
  - （三）最近二年度本基金之會計師查核報告、資產負債表、損益表、信託財產管理及運用報告書。
  - （四）其他應揭露事項。
- 八、投資收益分配之項目、時間及給付方式。
- 九、基金應負擔費用之項目及其計算方法（附表一）、給付方式及時間。
- 十、受託機構之報酬、種類、計算方法、支付時期及方法。
- 十一、基金募集成立與不成立之條件及不成立時之處理方法。
- 十二、稅捐之相關規定。
- 十三、受益人之相關權利及轉讓限制。
- 十四、契約重要約定事項。
- 十五、受益證券喪失之處理方式。
- 十六、其他本會規定應記載之事項。

第 9 條 投資計畫概況應記載下列事項：

- 一、投資不動產、不動產相關權利、不動產相關有價證券及其他經主管機關核准投資標的之計畫：
- (一) 購買之種類、地點、預定持有期間、資金來源、運用、控管程式、管理方式、處分時機、成本回收、財務預測及預期收益率等。
  - (二) 投資境外不動產、不動產相關權利或不動產投資信託基金之投資處理程序，其內容至少應包括下列項目：
    1. 投資方針及策略。
    2. 投資地區、類型、架構之評估分析內容說明。
    3. 投資標的之評估、交易及作業處理程序。
    4. 基金風險管理措施。
  - (三) 投資境外不動產、不動產相關權利或不動產投資信託基金之當地法令制度及標的類型市場概況。
- 二、投資開發型不動產或不動產相關權利之計畫，包括預定開發之種類、地點、市場分析、可行性分析、產權調查報告、預定開發時程、計畫、取得、開發、銷售或經營管理等各階段計畫及控管程式、資金來源、是否舉債及相關借款條件與還款計畫、是否為獨資或合資開發、合資開發之合作條件概述、合資開發之股權分配概述、合資開發之其他股東概況、委託之營造商概況、運用及控管程式、成本回收、財務預測及預估收益率、自行評估計畫、不動產開發計畫未完成或遲延之處理方式、對受益人權益之影響與受託機構、不動產管理機構及受益人間權利義務之約定等。
- 三、已有確定投資之不動產或不動產相關權利者，該投資標的概況：
- (一) 投資標的種類、座落、面積、地目、使用分區、法定用途、使用許可或管制、權利內容（所有權、權利範圍及他項權利設定紀錄）、不動產所有權人原取得日期、取得對象（名稱及關係）及取得成本、涉及重大影響受益人權益之訴訟或非訟事件。
  - (二) 投資標的為境外不動產或不動產相關權利：
    1. 投資架構。
    2. 透過特殊目的公司型態持有者，經會計師出具投資架構稅務事項之會計意見書，及會計師出具與受託機構、不動產管理機構、持分達百分之十以上之受益人及不動產之所有人或不動產相關權利之權利人無關係人情事之聲明書。
  - (三) 使用狀況、條件與租賃契約終止後之後續處理方式及重要約定內容。
  - (四) 經專業估價者估價之投資標的價值及依本條例第二十二條規定

出具估價報告書之重要內容(應包括各估價方法採用理由、基本假設、與折現現金流量分析法之差距與其說明,及各種估價方法之權重與其決定說明等相關內容;採收益法者,尚應揭露收益資本化率或折現率),並敘明專業估價者及其估價人員與交易當事人有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。

(五)投資標的上之負擔及對該等負擔之處理方式。

(六)投資標的之管理及處分方法。

(七)投資標的預期收益之評價方法、評估基礎及投資標的已有穩定收入及價格允當性之專家意見,並敘明該專家與受託機構及不動產所有人有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。

(八)不動產之所有人或不動產相關權利之權利人,是否為受託機構之利害關係人。

(九)建築物每年之折舊費用是否擬依本條例第五十三條規定依固定資產耐用年數表規定之耐用年數延長二分之一計算。

四、已有確定投資之開發型不動產或不動產相關權利者,該投資標的概況:

(一)投資標的屬都市更新案者,應揭露其種類、座落、基地面積、地目、使用分區、法定用途、使用許可或管制、合建、自建或其他興建方式、預計開工日、預計完工日、預計興建樓層數、預計興建戶數、預計總樓地板面積、權利內容(所有權、權利範圍及他項權利設定紀錄)、預計可售金額或出租金額、預計毛利或收益率、涉及重大影響受益人權益之訴訟或非訟事件。

(二)投資標的屬公共建設者,應揭露政府授與特許權之過程及與計畫相關之法令規範;計畫相關重要合約內容摘要;主要經營者簡介及分工暨其具備完成特許合約所需之技術能力、財力及其他必要能力之相關證明;工程興設計畫及可行性分析;興建期財務計畫,應包括現金流量預測、增資、減資、借款及還款之計畫;興建期風險管理計畫;營運計畫及相關假設;營運期財務計畫,應包括營運期間各年度營收、營運成本與獲利之預測及預估財務報告、增資、減資、借款及還款之計畫;其他足以影響個案工程完工、營運或涉及重大影響受益人權益之訴訟或非訟事件等特殊事項。

(三)經專業估價者估價之投資標的價值及依本條例第二十二條規定出具估價報告書之重要內容(應包括各估價方法採用理由、基本假設、與折現現金流量分析法之差距與其說明,及各種估價

方法之權重與其決定說明等相關內容；採收益法者，尚應揭露收益資本化率或折現率），並敘明專業估價者及其估價人員與交易當事人有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。

(四) 投資標的上之負擔及對該等負擔之處理方式。

(五) 投資標的之管理及處分方法。

(六) 投資標的預計投入成本及預期收益之評價方法、評估基礎及投資標的價格允當性之專家意見，並敘明該專家與受託機構及交易當事人有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。

(七) 開發型不動產之所有權人或不動產相關權利之權利人，是否為受託機構之利害關係人。

五、投資於不動產及不動產相關權利、不動產相關有價證券、開發型之不動產及不動產相關權利及其他經主管機關核准投資標的之風險控管原則。

六、流動性資產之範圍及比率。

第 10 條 受託機構概況及職責應記載下列事項：

一、受託機構概況：

(一) 公司簡介：

1. 設立日期。
2. 最近三年股本形成經過。
3. 營業項目。
4. 沿革：最近五年度不動產投資信託或不動產資產信託受益證券之募集或私募、董事、監察人或持股比率百分之五以上股東之移轉股權、經營權之改變及其他重要紀事。
5. 受託機構之信用評等（設立未滿三年者免附）。

(二) 公司組織：列示公開說明書刊印日前一個月月底受託機構之法人股東下列資料：

1. 股權分散情形：

- (1) 股東結構：各類股東之組合比例。
- (2) 主要股東名單：持股比率百分之五以上股東之名稱、持股數額及比率。

2. 總經理、副總經理、協理及各部門及分支機構主管之姓名、就任日期、持有受託機構之股份數額及比率、主要經（學）歷、目前兼任其他公司之職務。

3. 董事及監察人之姓名、選任日期、任期、選任時及現在持

有受託機構股份數額及比率、主要經（學）歷；屬法人股東者，應註明其代表人。

- (三) 關係企業圖：列示公開說明書刊印日前一個月月底受託機構之法人股東與關係企業間之關係、相互持股比率、股份及實際投資金額。
- (四) 營運情形：列示公開說明書刊印日前一個月月底，已募集或私募其他不動產投資信託基金或不動產資產信託之名稱、受益證券概況。
- (五) 財務狀況：列示最近二年度之會計師查核報告、資產負債表、損益表及股東權益變動表。
- (六) 受處罰之情形：列示最近二年內受託機構受其主管機關處分及糾正之時間及詳情。
- (七) 訴訟或非訟事件：受託機構目前尚在繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對受益人權益有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要訴訟當事人及目前處理情形。

## 二、受託機構之職責：

- (一) 受託機構之義務及責任。
- (二) 受託機構支出費用之償還及損害賠償之事項。
- (三) 受託機構之報酬、種類、計算方法、支付時期及方法。
- (四) 受託機構與信託監察人召集受益人會議之事由。
- (五) 受託機構應選任信託監察人之事由及其專門學識或經驗。
- (六) 信託財產評審之程序、原則及公告。
- (七) 受託機構解任不動產管理機構之機制與條件，及其合理性分析。
- (八) 其他本會規定應記載事項。

## 第 11 條 不動產管理機構概況及職責應記載下列事項：

### 一、不動產管理機構概況：

- (一) 公司簡介：列示設立日期、營業項目、信用評等等級、事業組織、關係企業圖、營運情形、財務狀況、是否為受託機構或發起人之利害關係人及相關利害衝突之防範與處理原則。
- (二) 遴選標準及過程。

### 二、不動產管理機構職責：

- (一) 不動產管理機構之義務及責任。
- (二) 不動產管理機構之報酬、計算方法、支付時期及方法。
- (三) 委任契約其他重要約定事項。



(四) 其他本會規定應記載事項。

第 11 條之 1 發起人概況應記載下列事項：

- 一、發起人為法人者，應記載事業簡介（列示設立日期、營業項目、信用評等）、事業組織、關係企業圖、營運情形、財務狀況、對本基金已確定投資之不動產或不動產相關權利之持分、是否為受託機構之利害關係人、相關利害衝突之防範與處理原則及受處罰情形。
- 二、發起人為個人者，應記載姓名、所持不動產投資信託基金依本條例第四條第一項第十六款規定已確定投資之不動產或不動產相關權利之持分及是否為受託機構之利害關係人。
- 三、其他本會規定之應記載事項。

第 11 條之 2 安排機構概況及職責應記載下列事項：

- 一、安排機構概況：
  - (一) 公司簡介：列示設立日期、營業項目、信用評等等級、事業組織、關係企業圖、營運情形、財務狀況、是否為受託機構或發起人之利害關係人、相關利害衝突之防範與處理原則及受處罰情形。
  - (二) 遴選標準及過程。
- 二、安排機構職責：
  - (一) 安排機構之義務及責任。
  - (二) 其他本會規定應記載事項。

第 12 條 基金之經營與管理人員概況應記載下列事項：

- 一、經營與管理人員之姓名、主要經（學）歷、資格條件及權限。
- 二、受託機構運用不動產投資信託基金之決策過程及各步驟之負責人員（包括投資分析、投資決策、投資執行及投資檢討）。
- 三、受託機構運用不動產投資信託基金自行或委任不動產管理機構進行信託財產之管理或處分之決策過程及各階段負責人員（包括計畫、取得、銷售及經營等階段）。
- 四、防止利益衝突之內部規範。

第 13 條 借入款項及閒置資金之運用應記載下列事項：

- 一、借入款項：
  - (一) 目的、對受益權之影響及公告方式。
  - (二) 上限、使用控管方式及費用負擔方式。
- 二、閒置資金運用之範圍及限制。

- 第 14 條 基金淨資產價值之計算與公告應記載下列事項：
- 一、淨資產價值之計算方式（包括不動產估價方法、評估基礎、折舊方式、進行估價期間、淨資產價值計算之期間）、公告期限及公告方式。
  - 二、受益權單位淨資產價值之計算及公告方式。
- 第 15 條 受益證券信用評等及信用增強應記載下列事項：
- 一、信用評等機構對受益證券信用評等之評等報告。
  - 二、信用增強機構之財務及業務概況：
    - （一）事業簡介：列示設立日期、營業項目及信用評等等級。
    - （二）事業組織：列示內容同第十條公司組織。
    - （三）營運情形：列示公開說明書刊印日前一個月月底，為其他不動產投資信託或不動產資產信託受益證券之信用增強機構，受益證券之名稱、發行人、發行金額及信用增強方式及內容。
    - （四）財務狀況：列示最近二年度之會計師查核報告、資產負債表、損益表及股東權益變動表。
  - 三、信用增強之方式及內容。
  - 四、其他本會規定應記載之事項。
- 第 16 條 投資風險揭露應記載下列風險要素事項：
- 一、不動產市場流動性不足之風險。
  - 二、不動產相關有價證券市場流動性不足之風險。
  - 三、投資開發型不動產或不動產相關權利之風險。
  - 四、投資境外不動產或不動產相關權利之投資地區政治經濟變動風險。
  - 五、受益證券市場流動性不足之風險。
  - 六、信託財產預期收益變動之風險。
  - 七、其他風險。
  - 八、應募人適宜性（以顯著方式刊印下列文字）：
    - （一）不動產投資信託受益證券並非適合所有人之投資工具，應募人需有足夠之專業知識與經驗以評估本公開說明書之所有資訊、受益證券之價值及風險。
    - （二）應募人需自行評估經濟環境及其他因素可能對投資收益造成之影響。
    - （三）應募人需有足夠財力及流動性以承擔受益證券所有相關之風險。
    - （四）不動產投資信託基金，若屬封閉型，不得請求受託機構買回。
- 第 17 條 受益人會議應記載下列事項：
- 一、召集人。

- 二、召集事由。
- 三、召集程序。
- 四、決議方式。
- 五、其他本會規定應記載事項。

第 18 條 特別記載事項應記載下列事項：

- 一、律師法律意見書。
- 二、受託機構填報及會計師或律師複核之案件檢查表彙總意見。
- 三、受託機構視信託財產性質，委請在技術、業務、財務等各方面具備專業知識及豐富經驗之專家，就本次募集受益證券之未來發展，進行比較分析並出具意見者，應揭露該等專家之評估意見。
- 四、受託機構與律師或會計師間有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。
- 五、本次募集受益證券於申請核准時經主管機關通知應補充揭露之事項。
- 六、不動產投資信託契約與定型化契約範本異同之對照表。
- 七、其他必要補充說明事項。
- 八、其他本會規定應揭露之事項。

第 19 條 有關法規應記載下列事項：

- 一、本條例第四十六條之一、第五十七條至第五十九條及第六十一條。
- 二、證券交易法第三十二條、第四十條、第一百七十四條及第一百七十七條。
- 三、會計師法第三十九條至第四十一條。

### 第三章 不動產資產信託受益證券公開說明書之編制內容

第 20 條 不動產資產信託受益證券公開說明書編制內容應記載下列事項：

- 一、受益證券概況。
- 二、信託財產概況。
- 三、受託機構概況及職責。
- 四、不動產管理機構概況及職責。
- 五、委託人及專業估價者概況。
- 六、安排機構概況及職責。
- 七、經營與管理人員概況。
- 八、借入款項及閒置資金之運用。
- 九、受益證券信用評等等級及信用增強方式。
- 十、投資風險揭露。
- 十一、受益人會議。

- 十二、特別記載事項。
- 十三、有關法規。
- 十四、其他經本會規定應記載之事項。

第 21 條 受益證券概況應記載下列事項：

- 一、受益證券之發行日及到期日。
- 二、主管機關核准文號及日期。
- 三、發行總金額、受益權單位總數。
- 四、信託財產之本金或其所生利益、孳息及其他收益分配方法，以及受益證券之受償順位、期間及發行條件。如有發行不同種類或期間者，應分別記載之。
- 五、購買每一受益權單位之金額、費用。
- 六、信託財產之種類、座落地點及估價之價值。
- 七、受託機構支出費用之償還及損害賠償之事項。
- 八、受託機構之報酬、種類、計算方法、支付時期及方法。
- 九、受益證券募集成立與不成立之條件及不成立時之處理方法。
- 十、稅捐之相關規定。
- 十一、受益人之相關權利及轉讓限制。
- 十二、契約重要約定事項。
- 十三、受益證券喪失之處理方式。
- 十四、其他本會規定應記載之事項。

第 22 條 信託財產概況應記載下列事項：

- 一、信託財產種類、座落、面積、地目、使用分區、法定用途、使用許可或管制、權利內容（所有權、權利範圍及他項權利設定紀錄）、委託人原取得日期、取得對象（名稱及關係）及取得成本、涉及重大影響受益人權益之訴訟或非訟事件。
- 二、使用狀況、條件與租賃契約終止後之後續處理方式及重要約定內容。
- 三、委託人依本條例第二十九條第三項規定提供信託財產資料之其他重要內容。
- 四、經專業估價者估價之信託財產價值及依本條例第三十四條規定出具估價報告書之重要內容（應包含各估價方法採用理由、基本假設、與折現現金流量分析法之差距與其說明，及各種估價方法之權重與其決定說明等相關內容；採收益法者，尚應揭露收益資本化率或折現率），並敘明專業估價者及其估價人員與委託人及受託機構有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。
- 五、信託財產抵押權是否塗銷，未塗銷者，委託人是否已檢具抵押權人

- 於信託契約存續期間不實行抵押權之公證人公證同意書。
- 六、信託財產上之負擔及對該等負擔之處理方式。
  - 七、受託機構因募集受益證券自應募人所收受對價之運用方法。
  - 八、信託財產之管理及處分方法。
  - 九、信託財產預期收益之評價方法、評估基礎及信託財產已有穩定收入及價格允當性之專家意見，並敘明該專家與受託機構或委託人間有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。
  - 十、委託人為受託機構之利害關係人，受託機構之交易處理程序及內部控管方式之說明。
  - 十一、信託財產於信託終止後之費用負擔及處理方式（是否返還委託人及其相關約定）。
  - 十二、建築物每年之折舊費用是否擬依本條例第五十三條規定依固定資產耐用年數表規定之耐用年數延長二分之一計算。
  - 十三、其他本會規定應記載之事項。

第 23 條 委託人及專業估價者概況應記載下列事項：

- 一、委託人概況：
  - （一）委託人為法人者，應記載事業簡介（列示設立日期、營業項目、信用評等）、事業組織、關係企業圖、營運情形、財務狀況、所持信託財產之持分、是否為受託機構之利害關係人及受處罰情形。
  - （二）委託人為個人者，應記載姓名、所持信託財產之持分，是否為受託機構之利害關係人。
  - （三）委託人依本條例第三十條第三項規定辦理之公告內容及債權人有無聲明異議之情形。
- 二、專業估價者概況：包括姓名、主要經（學）歷、資格條件及最近五年受處罰情形，並敘明專業估價者及其估價人員與委託人及受託機構間有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。
- 三、其他本會規定之應記載事項。

第 24 條 投資風險揭露應記載下列風險要素事項：

- 一、受益證券市場流動性不足之風險。
- 二、不動產市場流動性不足之風險。
- 三、信託財產預期收益變動之風險。
- 四、信託財產過度集中之風險。
- 五、利率變動之風險。

六、其他風險。

七、應募人適宜性（以顯著方式刊印下列文字）：

（一）不動產資產信託受益證券並非適合所有人之投資工具，應募人需有足夠之專業知識與經驗來評估受益證券之價值及風險，以及包含於本公開說明書中之所有資訊。

（二）應募人需自行評估經濟環境及其他因素可能對投資收益造成之影響。

（三）應募人需有足夠財力及流動性來承擔受益證券所有相關之風險。

第 25 條 特別記載事項應記載下列事項：

一、證券承銷商評估總結意見。

二、律師法律意見書。

三、受託機構填報及會計師或律師複核之案件檢查表彙總意見。

四、受託機構視信託財產性質，委請在技術、業務、財務等各方面具備專業知識及豐富經驗之專家，就本次募集受益證券之未來發展，進行比較分析並出具意見者，應揭露該等專家之評估意見。

五、受託機構與出具評估意見之承銷商、律師或會計師間有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。

六、本次募集受益證券於申請核准時經主管機關通知應補充揭露之事項。

七、不動產資產信託委託人出具所提供受託機構之書件無虛偽或隱匿情事之聲明書。

八、其他必要補充說明事項。

九、其他本會規定應揭露之事項。

第 26 條 第十條、第十一條、第十一條之二、第十二條、第十三條、第十五條、第十七條及第十九條之規定，於不動產資產信託受益證券準用之。

前項不動產資產信託受益證券公開說明書準用第十一條揭露之不動產管理機構概況及第十一條之二揭露之安排機構概況，應包括不動產管理機構及安排機構是否為委託人之利害關係人及相關利害衝突之防範與處理原則。

第四章 附則

第 27 條 公開說明書應按本會規定之格式以電子檔案方式傳送至本會指定之資訊申報網站，並以書面備置於下列場所，供受益人查閱：

一、臺灣證券交易所股份有限公司。

二、財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心。

- 三、財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會。
- 四、中華民國證券商業同業公會。
- 五、本次募集發行案件主、協辦證券承銷商之總公司。

第 28 條 本準則自發布日施行。

## 六、財政部委託專門職業及技術人員查核不動產證券化關係人辦法 (92.09.30)

### 第一章 總則

- 第 1 條 本辦法依不動產證券化條例（以下簡稱本條例）第五十四條第三項規定訂定之。
- 第 2 條 本辦法所稱專門職業及技術人員，指經專門職業及技術人員考試法規定之考試及格，領有證書始能執業之會計師、律師、不動產估價師及其他經主管機關核定之人員。  
本辦法所稱不動產證券化關係人，包括本條例所稱受託機構、不動產管理機構、不動產資產信託之委託人、信託監察人及其他參與不動產證券化過程者。
- 第 3 條 主管機關對不動產證券化關係人，均得委託專門職業及技術人員辦理查核。  
前項委託，得由主管機關令受查不動產證券化關係人選定專門職業及技術人員後為之。主管機關發現受查不動產證券化關係人選定之專門職業及技術人員有不適合擔任受託查核工作之情事者，得令受查不動產證券化關係人更換之。  
專門職業及技術人員受主管機關委託查核不動產證券化關係人，視同主管機關之查核，受查不動產證券化關係人應依法接受並協助配合查核工作之進行。
- 第 4 條 專門職業及技術人員應於收到主管機關公文後二日內，持主管機關之公文至受查不動產證券化關係人開始辦理查核。  
專門職業及技術人員辦理查核時，除就報表或資料稽核分析外，以實地查核為主。
- 第 5 條 專門職業及技術人員於查核過程中，除經主管機關事先核准，其會計、審計、法律及估價專業業務不得複委託其他專門職業

及技術人員執行。專門職業及技術人員於必要時，得委託其他專家針對受查不動產證券化關係人特定事項表示意見、出具聲明或進行評鑑等工作，並準用中華民國會計研究發展基金會審計準則委員會發布之審計準則公報第二十號專家報告之採用規定。

## 第二章 查核範圍

第 6 條 主管機關得委託專門職業及技術人員，就不動產投資信託計畫或不動產資產信託計畫之執行狀況及其他相關事項，對不動產證券化關係人進行下列各項目之查核：

一、業務方面：

- (一) 不動產證券化關係人執行不動產投資信託計畫或不動產資產信託計畫之狀況。
- (二) 不動產證券化關係人在執行不動產投資信託計畫或不動產資產信託計畫時是否遵守相關法令之規定。
- (三) 不動產證券化關係人執行不動產投資信託計畫或不動產資產信託計畫之程序是否允當。

二、財務方面：

- (一) 與不動產投資信託計畫或不動產資產信託計畫有關之財務狀況。
- (二) 財務會計原則之採用是否適當。
- (三) 信託財產或受讓資產評價之適當性及其在財務報表表達之完整性及正確性。
- (四) 信託財產或受讓資產之管理或處分之帳務處理是否適當。
- (五) 信託財產或受讓資產借入款項或償還之狀況。
- (六) 申報之表報資料或財務比率之合理性或正確性。

三、預警、紀律及內部控管有關事項：

- (一) 與利害關係人間有關信託財產或受讓資產交易之內容、交易條件及交易價格。
- (二) 內部會計及管理控制制度是否完整及可靠。
- (三) 內部稽核制度之建立與執行。
- (四) 有特定事件發生時，其對信託資產或受讓資產之影響。
- (五) 其他必要事項。

第 7 條 辦理查核之專門職業及技術人員應視查核實際狀況採取必要之



查核程序以獲取足夠適切之證據，以作為撰寫查核報告之依據。

### 第三章 專門職業及技術人員資格及責任

- 第 8 條 辦理查核之專門職業及技術人員，其所屬之事務所應符合下列規定外，該專門職業及技術人員應具備三年以上之實務經驗：
- 一、由三位以上開業專門職業及技術人員組成；其中執業之經歷達三年以上者，不得少於二人。
  - 二、開業專門職業及技術人員於申請日前已執業一年以上者。
  - 三、查核助理人員總數不得少於三人。
  - 四、開業專門職業及技術人員於申請日前之最近二年內，未受相關法令之停止執業處分。
  - 五、具有共同之辦公處所。
- 受查不動產證券化關係人之利害關係人、職員、受雇人不得擔任辦理查核之專門職業及技術人員。專門職業及技術人員受託查核不動產證券化關係人應保持超然獨立，並出具聲明書。
- 第 9 條 專門職業及技術人員在查核過程中，若遇下列情況應即向主管機關報告：
- 一、受查不動產證券化關係人於查核過程中，未能提供專門職業及技術人員所需要之有關報表、憑證、帳冊、會議紀錄及法律文件或對專門職業及技術人員之詢問事項拒絕提出說明，或受其他客觀環境限制，致使專門職業及技術人員無法繼續查核工作時。
  - 二、受查不動產證券化關係人在契約、報告書、證明文件、會計或其他紀錄有虛偽、造假或缺漏，情節重大者。
  - 三、受查不動產證券化關係人之財務狀況發生資產不足以抵償負債或財務狀況顯著惡化時。
  - 四、有證據顯示某事件之發生，已經導致或極可能導致不動產投資信託或不動產資產信託受益證券受益人權益、信託財產或受讓資產有重大減損之虞時。
- 第 10 條 專門職業及技術人員應於查核工作完竣後二十日內向主管機關提出查核報告，惟遇具時效性或情節重大之事項，應於實地查核工作結束後三日內速報主管機關。有特殊原因，不能於期限內提出者，應於期限內備具理由向主管機關申請延期。
- 第 11 條 專門職業及技術人員及其助理人員非經主管機關同意，自與主管機關洽商委託事宜開始，均不得將委託內容或查核情形、過

程及結果洩漏予任何第三人。

- 第 12 條 專門職業及技術人員受主管機關委託辦理查核有發生錯誤疏漏、違反本辦法或其他法律之情事者，應依相關法律處分之。

#### 第四章 主要查核程序

- 第 13 條 專門職業及技術人員受託辦理查核時，應依各項查核時機擬訂查核程序，其得就各受查不動產證券化關係人採取之主要查核程序列舉如下：

一、受託機構：

- (一) 查明受託機構內部評估受託事宜及委託人之程序。其評估內容至少應包括：
  - 1 受託機構執行受託任務之能力及是否經董事會通過。
  - 2 委託人之財務狀況及信譽。
  - 3 與委託人建立受託關係或受託進行該交易對本身信譽及財務風險之影響。
- (二) 查明受託機構辦理不動產投資信託或不動產資產信託業務是否訂定作業程序等相關規章，明定業務授權層級及人員權限。
- (三) 是否定期取得或編製業務問卷、流程圖或程序說明，以查明其不動產證券化業務處理程序之可能缺失。
- (四) 查明辦理不動產投資信託或不動產資產信託業務經營與管理人員是否符合主管機關規定之資格與條件。
- (五) 評估受託機構是否具有完備不動產證券化信託業務訂價系統。
- (六) 查明受託機構依本條例第六條第一項或第二十九條第一項規定所檢附之文件或其記載事項是否有虛偽不實或隱匿之情事。
- (七) 查明受託機構與依本條例第八條第一項第五款或第三十一條第一項第九款規定出具意見之專家，是否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。
- (八) 查明受託機構是否依主管機關核准或向主管機關申報生效之不動產投資信託計畫或不動產資產信託計畫，經營不動產證券化業務。
- (九) 查明受託機構變更不動產投資信託計畫或不動產資產信託計畫，是否依本條例第九條或第三十二條規定辦理。
- (十) 查明受託機構進行不動產投資信託受益證券或不動產資產

信託受益證券之私募時，其私募對象及應募人總數，是否符合本條例第十三條第一項及第二項規定。

- (十一) 查明受託機構就有關私募有價證券轉讓之限制，是否於不動產投資信託受益證券或不動產資產信託受益證券以明顯文字註記，並於交付應募人或購買人之相關書面文件中載明。
- (十二) 查明受託機構於私募之不動產投資信託受益證券或不動產資產信託受益證券，是否違反證券交易法第二十條第一項或第二項、第四十三條之七第一項及第四十三條之八第一項規定。
- (十三) 查明受託機構是否依本條例第十五條或第三十六條準用第十五條規定，提供公開說明書或投資說明書予應募人或購買人。
- (十四) 查明受託機構向應募人或購買人提供之公開說明書或投資說明書，是否有虛偽不實或隱匿之情事。
- (十五) 查明受託機構就不動產投資信託基金投資或運用之標的，是否符合本條例第十七條第一項所列各款之規定。
- (十六) 查明不動產投資信託基金投資或運用於現金、政府債券及本條例第十七條第一項第一款至第三款投資標的之最低比率，是否符合主管機關之規定。
- (十七) 查明不動產投資信託基金投資於證券交易法第六條之有價證券時，是否未超過主管機關所規定之募集發行額度之一定比例及金額。
- (十八) 查明不動產投資信託基金或不動產資產信託閒置資金之運用，是否符合本條例第十八條所列各款之規定。
- (十九) 查明受託機構依本條例規定借入款項是否依本條例第十九條規定辦理。
- (二十) 查明受託機構就不動產投資信託基金之流動性，是否依本條例第二十條規定辦理。
- (二十一) 查明受託機構辦理不動產證券化業務，是否依主管機關核定之行銷、訂約、資訊揭露、風險管理及內部稽核與內部控制等應注意事項之規定辦理。
- (二十二) 查明受託機構運用不動產投資信託基金進行達主管機關規定之一定金額以上之不動產或不動產相關權利交易前，或受託機構申請募集或私募不動產資產信託受益證券前，其應洽請專業估價者出具之估價報告書，

是否依本條例第二十二條第三項規定辦理。

- (二十三) 查明受託機構運用不動產投資信託基金或不動產資產信託之信託財產之程序，是否依本條例第二十三條規定辦理。
- (二十四) 查明不動產投資信託或不動產資產信託之信託財產，其全部或一部依信託契約之約定出租時，是否依本條例第二十四條規定辦理。
- (二十五) 查明受託機構募集發行或私募交付及投資運用不動產投資信託基金或不動產資產信託之信託財產，是否無違反本條例第二十五條第一項各款之禁止規定。
- (二十六) 查明受託機構依本條例辦理不動產投資信託或不動產資產信託業務，其會計處理是否依本條例第二十六條至第二十八條規定辦理。
- (二十七) 查明受託機構依不動產資產信託契約受讓之財產權，是否依本條例第三十條規定以本條例第十七條第一項第一款及第二款所規定者為限。
- (二十八) 查明受託機構發行之受益證券是否載明本條例第三十七條所列事項，並經發行簽證機構簽證。
- (二十九) 查明受益證券以帳簿劃撥方式發行或交付有價證券者，其轉讓、買賣之交割、設質之交付等事項，是否依證券交易法第四十三條規定辦理。
- (三十) 查明受託機構是否設置受益人名冊，並記載金融資產證券化條例第二十條第一項所列事項。
- (三十一) 查明受託機構召集受益人會議時，是否準用金融資產證券化條例第二十四條至第二十七條規定辦理。
- (三十二) 查明受託機構依不動產投資信託契約或不動產資產信託契約約定選任之信託監察人資格及其選任程序是否符合規定，是否準用金融資產證券化條例第二十八條第三項規定辦理。
- (三十三) 查明受託機構依本條例規定募集或私募之受益證券，其信託利益之分配及稅費，是否依本條例第五十條規定辦理。
- (三十四) 查明受託機構辦理不動產投資信託或不動產資產信託以土地為信託財產，該土地之相關稅費，是否依本條例第五十一條及第五十二條規定辦理。
- (三十五) 查明受託機構於發生本條例第五十六條第一項情事

時，終止委任契約時，是否依本條例第五十六條規定辦理。

- (三十六) 查明受託機構依本條例辦理不動產投資信託或不動產資產信託業務有本條例第五十七條第一項所列情事之一時，是否依信託業法第四十一條規定程序辦理，如該信託設有信託監察人時，是否通知信託監察人。
- (三十七) 查明受託機構委任不動產管理機構進行信託財產之管理或處分時，是否依不動產投資信託計畫或不動產資產信託計畫及不動產投資信託契約或不動產資產信託契約之約定辦理。
- (三十八) 查明受託機構是否未於不動產投資信託計畫及契約或不動產資產信託計畫及契約中說明，而委任他人進行不動產之管理或處分。
- (三十九) 查明不動產投資信託或不動產資產信託之利益分配，是否按各受益人本金持分比例或另按不動產投資信託計畫或不動產資產信託計畫及不動產投資信託契約或不動產資產信託契約之約定分配。
- (四十) 查明不動產投資信託契約或不動產資產信託契約終止時，受託機構之處分信託財產，是否準用金融資產證券化條例第二章第七節之規定辦理。
- (四十一) 查明受託機構是否已訂定相關內部控制程序，以監督控制業務之經營均能符合有關法令之規定及其執行是否有效。
- (四十二) 詳閱內部稽核報告，查明受託機構辦理不動產證券化信託業務法令遵循之稽核及改進情形。
- (四十三) 查明受託機構是否以善良管理人之注意處理不動產證券化信託事務，並負忠實義務。
- (四十四) 其他依法律或命令應查核之事項。

## 二、不動產管理機構：

- (一) 查明不動產管理機構是否就不動產之管理及處分訂定相關作業規章及流程。
- (二) 查明不動產管理機構是否有足夠人員及設備，以妥善處理受委任之不動產管理及處分事務。
- (三) 查明不動產管理機構之資訊管理系統功能是否完備。
- (四) 查明不動產管理機構有本條例第五十六條第一項所列情事之一者，是否於受託機構通知之限期內改善。

- (五) 查明不動產管理機構經受託機構依第五十六條第一項規定終止委任契約者，是否於受託機構所定期限內辦理委任事項相關業務、財務之結算及移交。
- (六) 查明不動產管理機構是否已訂定相關內部控制程序，以監督控制業務之經營均能符合有關法令之規定及其執行是否有效。
- (七) 詳閱不動產管理機構內部稽核報告，查明其相關業務法令遵循之稽核及改進情形。
- (八) 其他依法律或命令應查核之事項。

### 三、不動產資產信託之委託人：

- (一) 查明委託人是否提供虛偽不實之資料或以其他不正當方法，使受託機構於本條例第二十九條第一項、第三十一條第一項或第三十二條第三項所列文件為虛偽不實之記載。
- (二) 查明本條例第十七條第一項第一款及第二款所規定之財產權上有抵押權者，委託人是否依本條例第三十條第二項規定辦理。
- (三) 查明委託人是否提供債務明細之書面文件予受託機構，並依本條例第三十條第三項規定辦理。
- (四) 查明委託人與依本條例第三十一條第一項第九款規定出具意見之專家，是否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。
- (五) 其他依法律或命令應查核之事項。

### 四、信託監察人：

- (一) 查明受託機構是否依不動產投資信託契約或不動產資產信託契約之約定，選任信託監察人。
- (二) 查明信託監察人之資格條件是否符合規定。
- (三) 查明信託監察人是否依規定執行受益人會議或特定種類受益人會議之決議。
- (四) 查明信託監察人之權限行使，是否符合規定。
- (五) 查明信託監察人是否非為受託機構之利害關係人、職員、受僱人或不動產資產信託之委託人。
- (六) 查明信託監察人是否負善良管理人之注意義務，依本條例規定為受益人之權益執行職務，並負忠實義務。
- (七) 其他依法律或命令應查核之事項。

## 第五章 查核工作底稿及查核報告

- 第 14 條 專門職業及技術人員受託查核不動產證券化關係人，應就其依照本辦法辦理之經過，確實作成查核工作底稿。
- 第 15 條 查核工作底稿為專門職業及技術人員是否已盡專業工作責任之證明，並作為編撰查核報告之依據；查核報告中所提出之意見及事實均應於查核工作底稿中提供確實之證據。
- 第 16 條 查核工作底稿之編製，應具備下列要件：
- 一、應適當記載查核工作之規劃、已實施之查核程序及查核結果。
  - 二、明確列明所獲得資料之來源，屬於自行演算者，記錄其計算經過。
  - 三、如使用受查不動產證券化關係人編製之資料作為查核工作底稿時，除應在該底稿上載明係由受查不動產證券化關係人提供外，仍應執行必要之查核程序並簽名。
  - 四、說明查核工作底稿中各種查核符號所代表之意義。
  - 五、每頁查核工作底稿應列示受查不動產證券化關係人名稱、內容及目的之標題、受查期間截止日、查核工作底稿之索引頁次、編製者之姓名或簡簽、查核工作底稿編製日期、覆核者之姓名或簡簽及查核日期。
  - 六、各查核工作底稿間相互引用之主要事實或數字，應分別註明交叉索引之頁次。
  - 七、查核人員於執行查核程序發現錯誤或不符內部控制制度或違反法令規定及不尋常之事項時，應將事實及其處理情形記錄於查核工作底稿中。
  - 八、查核工作底稿應為有系統之編訂，並加目錄索引。
  - 九、專門職業及技術人員應於覆核工作底稿後，於首頁簽名。
- 第 17 條 專門職業及技術人員對於查核工作底稿應盡保密及善良保管之責任，除供主管機關調閱外，非經主管機關同意，不得將任何資料洩漏予任何第三人。
- 第 18 條 查核工作底稿及報告自查核報告所載之日期起計，其最低保管年限如下：
- 一、查核工作底稿為七年。
  - 二、查核報告為十年。
- 第 19 條 專門職業及技術人員數人受託為共同查核時，可相互借閱共同查

核之工作底稿。

第 20 條 專門職業及技術人員依照本辦法執行查核工作，應提出查核報告；其查核報告，至少分為四段，第一段說明查核之範圍及依據，稱為範圍段，第二段說明查核程序，稱為說明段，第三段說明專門職業及技術人員之查核結果，稱為結果段，第四段限制查核報告之使用範圍，稱為限制使用段。

第 21 條 查核報告應記載下列事項：

- 一、報告收受人。
- 二、受查不動產證券化關係人之名稱。
- 三、受查期間及範圍。
- 四、專門職業及技術人員查核工作之依據。
- 五、查核程序。
- 六、專門職業及技術人員之查核結果及建議。
- 七、報告使用範圍之限制。
- 八、專門職業及技術人員之姓名及簽章。
- 九、日期。查核報告之日期，為查核工作完成之日，但在查核工作完成之日以後，查核報告提出之前，若遇有重大期後事項，應於查核報告內揭露者，專門職業及技術人員得載明雙重日期，增註期後事項之日為查核報告之日期。
- 十、專門職業及技術人員所屬事務所名稱、所在地及電話號碼。

第 22 條 主管機關得要求專門職業及技術人員就查核報告之內容提出詳細之說明。

## 第六章 查核費用

第 23 條 查核費用由受查不動產證券化關係人與專門職業及技術人員自行議定，並由受查不動產證券化關係人負擔。查核費用無法議定者，由主管機關與專門職業及技術人員按估計之合理工作小時、專門職業及技術人員及其助理人員之每小時費率為基礎共同議定之。

第 24 條 主管機關於收到專門職業及技術人員之查核報告後，受查不動產證券化關係人應即將該查核費用支付予專門職業及技術人員。如因可歸責於受查不動產證券化關係人之原因，致專門職業及技術人員無法繼續其查核工作時，除對受查不動產證券化關係人依本條例有關規定處罰外，受查不動產證券化關係人仍應依專門職業及技術人員實際投入之時間計付查核費用。



## 第七章 附則

第 25 條 本辦法自發布日施行。

## 參、信託公會自律規範

### 一、受託機構選任不動產管理機構應符合之一定條件及其委任契約應記載事項作業要點 (104.02.10)

第 1 條 本作業要點係中華民國信託業商業同業公會（以下稱「信託公會」）依不動產證券化條例第四條第五項規定訂定之。

第 2 條 受託機構辦理不動產投資信託業務，如將不動產投資信託基金管理與運用業務委由不動產管理機構執行時，其選任之不動產管理機構於選任時應符合下列各款規定：

一、加入相關同業公會。

二、最低實收資本額應達新台幣五千萬元。

三、於國內外從事不動產相關之投資或資產管理業務達三年以上，且績效卓著者；或雖設立未滿三年，惟持有該不動產管理機構超過百分之五十以上股份之法人股東，於國內外從事不動產相關之投資或資產管理業務達三年以上，且績效卓著者。

四、其他法令另有規定者，依其規定。

前項第三款之績效卓著指最近三年未曾連續虧損且最近一年經會計師查核簽證每股淨值高於票面金額者。

第 2-1 條 受託機構辦理不動產投資信託業務所委任之不動產管理機構，如與發起人有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或為關係企業者，受託機構應於最近一次依受託機構募集或私募不動產投資信託或資產信託受益證券處理辦法第十二條規定召集之受益人會議，檢討不動產管理機構適格性時，應有表決權總數二分之一以上受益人出席並經出席受益人表決權過半數之同意行之；其後如未變更不動產管理機構，則毋須再行表決。並依不動產證券化條例第四十七條規定準用金融資產證券化條例第二十五條第三項及第四項之規定辦理。

前項關係企業之範圍，準用公司法第六章之一有關關係企業之規定。

第 3 條 受託機構選任辦理不動產投資信託業務之不動產管理機構，應至少配置符合下列各款規定之專職基金資產管理人員與專職不動產管理人員各一名以上人力：

一、經教育部承認之國內外專科以上學校畢業或具有同等學歷。

- 二、專職基金資產管理人員應具備下列之一所規定之相關工作經驗：
- (一) 於國內外不動產管理機構或金融機構從事不動產相關之投資或資產管理工作經驗達三年以上者。
  - (二) 於國內外不動產管理機構或金融機構從事與不動產證券化條例第十七條相關之投資或資產管理工作經驗達三年以上者。
  - (三) 具備國內外信託資金集合管理業務或全權委託投資業務之經驗達三年以上，或具有信託業務經驗達五年以上者。
  - (四) 曾擔任國內外基金經理人工作經驗達三年以上者。
- 三、專職不動產管理人員應具備下列之一所規定之相關工作經驗：
- (一) 於國內外不動產管理機構或金融機構從事不動產相關之資產管理工作經驗達三年以上者。
  - (二) 建築師、土木技師、結構技師或不動產估價師工作經驗達三年以上者。
  - (三) 不動產經紀人或地政士工作經驗達五年以上者。
- 四、其他法令規定應符合之資格。

第 4 條 受託機構辦理不動產資產信託業務，如將不動產資產管理業務委由不動產管理機構執行時，其選任之不動產管理機構於選任時應符合下列各款規定：

- 一、加入相關同業公會。
  - 二、最低實收資本額應達新台幣三千萬元。
  - 三、於國內外從事不動產管理業務達三年以上，且績效卓著者；或雖設立未滿三年，惟持有該不動產管理機構超過百分之五十以上股份之法人股東，於國內外從事不動產相關之投資或資產管理業務達三年以上，且績效卓著者。
  - 四、其他法令另有規定者，依其規定。
- 前項第三款之績效卓著指最近三年未曾連續虧損且最近一年經會計師查核簽證每股淨值高於票面金額者。

第 5 條 受託機構選任辦理不動產資產信託業務之不動產管理機構，應至少配置符合下列各款規定之專職不動產管理人員一名以上人力：

- 一、經教育部承認之國內外專科以上學校畢業或具有同等學歷。
- 二、應具備下列之一所規定之相關工作經驗：
  - (一) 於國內外不動產管理機構或金融機構從事不動產相關之資產管理工作經驗達三年以上者。
  - (二) 建築師、土木技師、結構技師或不動產估價師工作經驗達三年以上者。

(三) 不動產經紀人或地政士工作經驗達五年以上者。

三、其他法令規定應符合之資格。

第 6 條 受託機構選任之不動產管理機構之負責人不得有下列各款情事之一：

- 一、無行為能力或限制行為能力者。
- 二、曾犯組織犯罪防制條例規定之罪，經有罪判決確定者。
- 三、曾犯偽造貨幣、偽造有價證券、侵占、詐欺、背信罪，經宣告有期徒刑以上之刑確定，尚未執行完畢，或執行完畢、緩刑期滿或赦免後尚未逾十年者。
- 四、曾犯偽造文書、妨害秘密、重利、損害債權罪或違反稅捐稽徵法、商標法或其他工商管理法規定，經宣告有期徒刑確定，尚未執行完畢，或執行完畢、緩刑期滿或赦免後尚未逾五年者。
- 五、曾犯貪污罪，受刑之宣告確定，尚未執行完畢，或執行完畢、緩刑期滿或赦免後尚未逾五年者。
- 六、違反信託業法、不動產證券化條例、銀行法、保險法、證券交易法、期貨交易法、管理外匯條例、信用合作社法、洗錢防制法、建築法、建築師法、不動產經紀業管理條例或其他金融、工商管理法，受刑之宣告確定，尚未執行完畢，或執行完畢、緩刑期滿或赦免後尚未逾五年者。
- 七、受破產之宣告，尚未復權者。
- 八、曾任法人宣告破產時之負責人，破產終結尚未逾五年，或調協未履行者。
- 九、使用票據經拒絕往來尚未恢復往來者，或恢復往來後三年內仍有存款不足退票紀錄者。
- 十、有重大喪失債信情事尚未了結，或了結後尚未逾五年者。
- 十一、因違反信託業法、銀行法、保險法、證券交易法、期貨交易法、信用合作社法、營造業法或其他金融、工商管理法，當然解任或經主管機關命令撤換或解任，尚未逾五年者。
- 十二、受感訓處分之裁定確定或因犯竊盜、贓物罪，受強制工作處分之宣告，尚未執行完畢，或執行完畢尚未逾五年者。
- 十三、有事實證明從事或涉及其他不誠信或不正當之活動，顯示其不適合擔任不動產管理機構負責人。

政府或法人為股東時，其代表人或被指定代表行使職務之自然人，擔任董事、監察人者，準用前項規定。

不動產管理機構負責人應出具未違反第一項規定之聲明書。

第 7 條 受託機構委任不動產管理機構辦理不動產投資信託或資產信託業務，應訂

定書面委任契約，載明雙方權利義務，該契約至少應記載下列事項：

一、不動產管理機構及受託機構之名稱、營業所在地及統一編號及機構負責人。

二、為不動產投資信託業務時，需記載不動產投資信託基金名稱、發行總面額及其存續期間。

三、委任目的：

(一) 為不動產投資信託業務時，應依投資信託計畫為受益人利益提供不動產基金管理專業服務，以管理或處分投資標的取得收益為目的。

(二) 為不動產資產信託業務時，應依資產信託計畫與信託財產之管理及處分方法為受益人利益提供不動產資產專業管理。

四、應遵守事項：不動產管理機構辦理不動產投資信託或資產信託管理業務，除應遵守不動產證券化條例暨施行細則、信託法、信託業法暨施行細則及其他信託業應遵守之相關法令外，並應遵守不動產投資或資產信託契約及相關核准文件，包括不動產投資信託計畫或資產信託計畫、公開說明書、投資說明書及契約附件等。

五、委任事項、範圍及委任權限：

(一) 為不動產投資信託業務時，包括執行投資信託計畫及管理處分投資標的之必要行為，及其他受託機構指示事項。

(二) 為不動產資產信託業務時，包括執行資產信託計畫與信託財產之管理及處分程序。

六、委任契約之存續期間。

七、委任報酬、費用之分擔、給付方式及計算之方法。

八、委任期間如有代收款項時，代收款項給付予受託人之時期、給付方式等。

九、委任契約之變更、解除、終止事由、終止程序及終止後之處理事項。

十、不動產管理機構義務：

(一) 不動產管理計畫執行義務。

(二) 資格符合、資格維持及資格證明義務：於委託期間應確保並維持符合不動產管理機構應具備之資格條件，且應出具相關資格證明文件。

(三) 關係人交易控管義務：建議信託財產投資或從事於不動產、不動產相關權利、不動產相關有價證券或重大租賃交易，該標的或交易之所有人、權利人、發起人、委託人或承租人，與不動產管理機構或受託機構有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，應說明投資建議形成程序及內部控管方式。

- (四) 保密義務：應設有嚴密保護措施，確保接觸資料者不洩露委託人及受益人之資料，且不得為其他不當利用行為。
  - (五) 配合檢查與稽核義務：接受主管機關及受託機構之內部稽核或委任之第三公正機構或會計師之查詢及檢查，並配合提供相關資料。
  - (六) 協力義務：配合受託機構辦理相關應行之手續及其他類似之義務。
  - (七) 移交義務：委任契約終止或解除時，委任事務及資料文件之移交程序。
  - (八) 確保投資標的之不動產開發、營運及維護符合相關法令。
  - (九) 於每會計年度終了起四個月內交付經會計師查核簽證之財務報表，並公布於能使受益證券持有人方便查詢之公開網站與受託機構處所。
  - (十) 應定期(期間不得超過 3 個月) 報告信託財產管理及運用之情形。
  - (十一) 重大事件發生之及時報告義務。
  - (十二) 內部控制機制：不動產管理機構應建立內部控制機制，定期與不定期進行內部考核。
  - (十三) 緊急應變計劃。
  - (十四) 其他。
- 十一、不動產管理機構責任：
- (一) 不動產管理機構及其使用人或代理人違反契約義務、法令規定及應遵行事項之賠償責任及懲罰。
  - (二) 不動產管理機構委任第三人代為處理事務，其經受託機構同意及未經受託機構同意者，對第三人之行為所負之責任。
- 十二、受託機構對不動產管理機構相關建議之處理程序：不動產管理機構提出有關信託財產之管理或處分建議，受託機構應依內部作業程序作成處理決定並予回復，且相關資料應併同不動產證券化條例第二十三條規定之書面資料，依同條第四項規定保存。
- 十三、指示事項變更之效果。
- 十四、不動產管理機構委任第三人代為處理事務應經受託機構同意。
- 十五、不動產管理機構代表或代理其交易相對人為交易行為之禁止或限制。
- 十六、除取得受託機構之書面同意外，不動產管理機構對外不得以受託機構名義辦理受託處理事項。
- 十七、爭議處理之約定。

十八、契約年月日。

十九、其他法律或主管機關規定事項。

前項委任契約之格式與範本，由信託公會擬訂之。

第 8 條 本作業要點經信託公會洽商相關不動產管理機構之商業同業公會，並經信託公會理事會決議通過，報請主管機關核定後施行，修正時亦同。

## 二、安排機構之資格條件及應受規範 (98.10.23)

第 1 條 本規範係中華民國信託業商業同業公會(以下稱「信託公會」)依不動產證券化條例(以下稱本條例)第四條第六項規定訂定之。

第 2 條 依本條例規定辦理不動產投資信託或不動產資產信託業務(以下稱本業務)之安排機構，應符合下列資格條件：

一、經主管機關核准設立之本國銀行、外國銀行在中華民國境內之分行、本國綜合證券商、外國證券商在中華民國境內之分支機構或信託公司。

二、銀行最近一期自有資本與風險性資產比率應達百分之八以上；證券商最近一期自有資本適足比率應達百分之二百以上。

三、加入相關同業公會。

四、於國內外從事銀行業務、證券業務或信託業務達三年以上；或雖設立未滿三年，但持有該等機構超過百分之五十以上股份之法人股東，於國內外從事銀行業務、證券業務或信託業務達三年以上。

五、經主管機關核准得辦理財務顧問業務、有價證券之承銷業務或提供有價證券發行、募集之顧問服務者。

六、最近六個月未有違反信託業法、銀行法、證券交易法、信託公會自律規章、中華民國銀行商業同業公會全國聯合會自律規章或中華民國證券商業同業公會自律規章，經主管機關或同業公會處分未改善，情節重大之情事。

七、於最近六個月內未有因公司治理之缺失經主管機關處分未改善，情節重大之情事。

八、其他經主管機關規定應具備之資格條件。

第 3 條 安排機構參與本業務之人員除須具教育部承認之國內外專科以上學校畢業或具有同等學歷外，並應符合下列各款條件之一：

一、參加信託公會或其認可之金融專業訓練機構舉辦之信託業務專業測驗，持有合格證書。

二、中華民國證券投資信託暨顧問商業同業公會委託機構舉辦之證券投資

信託及顧問事業之業務員測驗合格者，並經信託公會或其認可之金融專業訓練機構舉辦之信託法規測驗合格。

- 三、符合證券投資顧問事業負責人與業務人員管理規則所定證券投資分析人員資格者。
- 四、經中華民國證券商業同業公會委託財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會（以下簡稱證基會）舉辦之證券商高級業務員測驗合格者。
- 五、經中華民國證券商業同業公會委託證基會舉辦之證券商業務員測驗合格者。
- 六、符合「信託業負責人應具備資格條件暨經營與管理人員應具備信託專門學識或經驗準則」所定信託業經營與管理人員資格，並經信託公會登錄者。

安排機構除須向客戶明確揭露參與業務之人員資歷與專業背景外，如辦理本業務有涉及其他法令規定者，安排機構及其從業人員仍須依該等法令之規定，取得相關核准辦理之證照或資格。

第 4 條 安排機構及其辦理本業務之人員應盡善良管理人之注意義務及忠實義務，遵守利益迴避原則，對於本業務尚未公開之決議事項、操作計畫等之相關資訊應依法令規定及契約約定行保密義務，且不得假借職務上之權力、機會或方法，圖謀不法利益。

第 5 條 安排機構應遵守相關法令有關利害關係人之規範，並就利害關係交易之防制措施，訂定書面政策及程序。

安排機構應確保對不同客戶間之合理公平及合理保障客戶之權益，並應注意下列事項：

- 一、除法令另有規定外，如安排機構就其為客戶所安排之行為有重大利害關係致有發生利益衝突之虞，或與安排機構其他客戶有利益衝突情事時，除非安排機構採取適當措施確保對其客戶合理公平處理，否則不得為客戶安排該項有利益衝突之交易行為。
- 二、為處理前款規定之利益衝突情事，安排機構得採取下列一種或數種措施：
  - （一）告知客戶利益衝突之情形（以口頭或書面，告知衝突之情形及所涉及之交易），並取得客戶之書面同意。
  - （二）於公司內部設置防火牆，辦理本業務之人員得拒絕或不使用某項資訊或拒絕提供或透露予安排機構內其他非辦理本業務人員使用，以防止客戶之資訊不當交流或不當共用，並為適當監管。
  - （三）拒絕接受有利益衝突之客戶之委託。



三、安排機構經營本業務時，應注意內部資訊控管流程，並應指派專人負責，以防止資訊之不當流用及維護客戶資料之安全性，且不得有利害衝突與損及客戶權益之情事。

第 6 條 辦理本業務之安排機構，其機構本身及所屬人員，對於因該業務所取得或知悉之相關資料應予以保密，除依法令規定及契約約定外，不得將非公開資料洩漏予任何第三人。

第 7 條 安排機構辦理本業務所為之廣告、業務招攬及營業促銷活動，應準用受託機構之相關規定辦理。

第 8 條 本規範經信託公會洽商相關公會擬訂，報請主管機關核定後施行；修正時亦同。

### 三、不動產投資信託基金追加募集或追加私募受益證券發行價格決定方式及優先認購應遵行事項 (109.1.22)

第 1 條 本事項係中華民國信託業商業同業公會(以下簡稱信託公會)依受託機構募集或私募不動產投資信託或資產信託受益證券處理辦法第六條第三項規定訂定之。

第 2 條 受託機構追加募集或追加私募不動產投資信託受益證券，有關發行價格之決定方式及原有受益證券持有人依其持有比率優先認購事宜，除法令另有規定外，應依本事項規定辦理。

第 3 條 受託機構追加募集或追加私募不動產投資信託受益證券，應經受託機構董事會及受益人會議決議，且不得以臨時動議為之。  
前項受益人會議，如受益人對於會議之事項有自身利害關係，致信託財產有受損害之虞時，不得加入表決及代理其他受益人行使其表決權。

第 4 條 受託機構追加募集或追加私募不動產投資信託受益證券時，有關發行價格之決定應由會計師訂定建議發行價格並依前條規定辦理。  
會計師訂定前項發行價格時，應提供訂定依據、參酌因素及合理性分析之相關資料。  
受託機構追加募集不動產投資信託受益證券投資不動產證券化條例第十七條第一項第一款及第二款之標的，且已有確定投資標的者，前項訂定依據、參酌因素及合理性分析之相關資料，應包括受託機構洽請專業估價者出具之估價報告。

- 第 5 條 受託機構追加募集或追加私募不動產投資信託受益證券，除法令另有規定或經受益人會議同意得保留一定比率對外募集或私募外，新發行之受益權單位應全數由原有受益證券持有人依其持有比率優先認購。
- 第 6 條 受託機構追加募集或追加私募不動產投資信託受益證券，應公告並訂定基準日通知原有受益證券持有人，就前條金額按照原持有比率優先認購，並聲明逾期不認購者，喪失其權利；原有受益證券持有人按比率不足分認一受益權單位者，得合併共同認購或歸併一人認購；原有受益證券持有人未認購者，得由受託機構向不特定人公開招募或洽特定人認購。
- 第 7 條 受託機構追加募集不動產投資信託受益證券經主管機關核准或申報生效後，應於主管機關指定之資訊申報網站更新公開說明書之相關內容。前項公開說明書應載明該基金成立時及歷次追加募集之情形。
- 第 8 條 受託機構應將本事項所訂之規範內容納入辦理不動產投資信託業務之管理規章或作業手冊，並確實辦理。
- 第 9 條 受託機構及其辦理追加募集或追加私募不動產投資信託受益證券業務之人員，應遵守利益迴避原則，對於因該業務所取得或知悉之相關資料應予以保密，除依法令規定或契約約定外，不得將非公開資訊洩漏予任何第三人。
- 第 10 條 本事項經信託公會理事會通過並報請主管機關核定後施行，修正時亦同。

#### **四、信託業辦理不動產投資信託暨不動產資產信託受益證券之行銷、訂約、資訊揭露及風險管理應行注意事項 (101.08.30)**

##### **第一章 總則**

- 第 1 條 本注意事項係中華民國信託業商業同業公會（以下稱「信託公會」）依據不動產證券化條例（以下簡稱本條例）第二十一條第一項及第三十六條規定訂定之。
- 第 2 條 信託業辦理不動產投資信託及不動產資產信託受益證券之行銷、訂約、資訊揭露及風險管理等事項應依本注意事項之規定辦理。但信託業募集受益證券者，除應遵守本注意事項外，並應依證券交易法及相關規定辦理。
- 第 3 條 本注意事項所稱「受益證券」係指下列不動產投資信託受益證券及不動產資產信託受益證券：  
一、不動產投資信託受益證券：指信託業為不動產投資信託基金而發行

或交付表彰受益人享有該信託財產及其所生利益、孳息及其他收益之受益權持分之權利憑證或證書。

二、不動產資產信託受益證券：指信託業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分之權利憑證或證書。

## 第二章 不動產投資信託受益證券之行銷、訂約、資訊揭露及風險管理

### 第一節 不動產投資信託受益證券之行銷

第 4 條 信託業辦理不動產投資信託之廣告、業務招攬及營業促銷活動，應遵守金融消費者保護法、金融服務業從事廣告業務招攬及營業促銷活動辦法、信託業營運範圍受益權轉讓限制風險揭露及行銷訂約管理辦法、信託業應負之義務及相關行為規範、中華民國信託業商業同業公會會員自律公約與信託業從事廣告、業務招攬及營業促銷活動應遵循事項等相關規定。

### 第二節 訂約

第 5 條 信託業與投資人簽訂不動產投資信託契約募集或私募受益證券時，應提供投資人公開說明書或投資說明書，並盡風險預告義務。信託業就投資人所提出之疑問應詳細說明。

信託業應使投資人在簽約前有合理期間審閱不動產投資信託契約之相關條款。

第 6 條 信託業對於申購不動產投資信託基金投資人之身分及資金來源，應確實遵守洗錢防制法、信託公會訂定之信託業防制洗錢注意事項及其他相關之規定。

第 7 條 信託業利用網際網路募集發行不動產投資信託受益證券時，應遵守下列規定：

一、投資人於使用網路交易前，信託業應先要求投資人簽署使用網際網路申購不動產投資信託基金約定書，並以書面指定扣款帳戶。

二、投資人登入網站申購不動產投資信託基金時，信託業之電腦系統應具備查驗投資人身分之功能，且在執行交易時，電腦系統亦應對投資人之身分再次驗證，以確定是否為本人之交易。

三、對於投資人之線上申購指示，信託業電腦系統應在線上及時傳送交易指示是否完成輸送之訊息，並告知投資人支付申購款項時間。

四、收足投資人申購款項後始完成申購手續，依信託業所定或不動產投資信託契約中約定日期之基金淨值計算投資人申購單位數量，並依約交付投資人受益證券或其他表彰受益權之證明文件。

五、信託業利用網路募集或銷售不動產投資信託基金，應建立安全交易控管機制，防止網路駭客入侵，以免損及投資人之權益。

第 8 條 信託業以電話語音或人員接聽方式募集發行不動產投資信託受益證券時，應遵守下列規定：

- 一、投資人於使用電話語音交易前，應簽署使用電話申購不動產投資信託基金約定書，並以書面指定扣款帳戶。
- 二、投資人使用電話語音交易系統（或接聽人員）申購不動產投資信託基金時，系統應先要求投資人以電話鍵入密碼以查證其身分，再由投資人輸入指示交易內容。
- 三、投資人完成交易內容之輸入後，語音交易系統（或接聽人員）應重複投資人之交易內容，並請投資人再次確認。經投資人再次確認後，語音系統（或接聽人員）應告知投資人輸入是否完成及何時支付申購款項。
- 四、收足投資人之申購款項後，始完成申購手續，並依信託業所定或不動產投資信託契約中約定日期之基金淨值計算投資人申購單位數，並依約交付投資人受益證券或其他表彰受益權之證明文件。

### 第 三 節 資 訊 揭 露

第 9 條 信託業辦理不動產投資信託及不動產資產信託受益證券業務就應揭露之資訊應遵守金融消費者保護法、金融服務業提供金融商品或服務前說明契約重要內容及揭露風險辦法、信託業營運範圍受益權轉讓限制風險揭露及行銷訂約管理辦法、中華民國信託業商業同業公會會員辦理信託業務之信託報酬及風險揭露應遵循事項等相關規定。

第 9-1 條 信託業於辦理不動產投資信託基金業務時，應依下列規定辦理公告：

- 一、依本條例第十九條第一項之規定借入款項時，應依同條第三項之規定辦理公告。
- 二、不動產投資信託基金所為之不動產交易行為達主管機關規定之一定金額以上時，應依本條例第二十二條第四項之規定辦理公告。
- 三、信託財產評審委員會於評審不動產投資信託基金之信託財產並於報告董事會後，應依本條例第二十六條第一項之規定辦理公告。
- 四、不動產投資信託基金每受益權單位之淨資產價值，應依本條例第二十六條第六項之規定辦理公告。
- 五、依本條例第五十五條第一項規定受讓業務及信託財產者，應依同條第二項之規定辦理公告。
- 六、終止與不動產管理機構之委任契約時，應依本條例第五十六條第

四項之規定辦理公告。

七、其他經主管機關規定辦理公告之事項。

前項所訂關於資訊揭露之要求，其受益證券採私募者，依本條例第四十六條之規定排除適用之。

信託業於有本條例第五十七條第一項規定之情事發生時，應於事實發生之翌日起二個營業日內，向主管機關申報，並應於本公司所在地之日報或主管機關指定之方式公告；如該信託設有監察人時，並應通知信託監察人。

第 10 條 信託業有前條第三項情形時，於本公司所在地之日報或主管機關指定之方式公告前，不得私下公布任何消息，以確保資訊之正確性及普及性。

第 11 條 信託業違反本節之規定，信託公會於接受檢舉後，得要求信託業改正或為其他改善措施。

#### 第 四 節 風 險 管 理

第 12 條 信託業對不動產投資信託基金之風險管理，除應遵守經營信託業務風險管理之相關法規外，並應遵守下列規定：

- 一、信託業從業人員應盡忠實義務，不得有詐欺或不當行為之情事。
- 二、信託業從事不動產投資信託基金業務應確保其內部控制及稽核制度之獨立運行，且應有風險管理政策及風險評估控制方法，及專業操作能力，以合理保障基金之運作。
- 三、信託業應有清楚之責任及職能之劃分，以盡量減少錯誤、濫權、詐欺之情事發生，致受益人之權益受損。
- 四、針對不同類型之不動產投資信託基金及投資標的，信託業應建置風險管理制度，以因應市場情況之改變，降低基金財務或其他損失之風險。
- 五、信託業應訂定相關措施確保其具備監控詐欺、錯誤、遺漏及其他未遵守內控制度等情事之能力。有關之監控措施，應包括定期審查投資明細及投資損益，並就個別交易記錄、投資授權等進行確認。
- 六、信託業對於不動產投資信託基金進行投資時，應確保具有運用決定權之人員不會損害受益人利益之行為。
- 七、信託業應定期檢討不動產投資信託基金業務之風險管理政策、衡量及匯報風險之方法，並檢討投資產品所適用之法規變動時對於基金投資效益之影響。
- 八、信託業應客觀評估其往來交易之經紀商或其他交易對象之信用。
- 九、信託業應確保相關人員遵守投資執行程序及所適用之規範。

第 13 條 信託業應定期檢討不動產投資信託基金之運作，以確保不致發生詐欺、錯

誤、遺漏之情事並避免其他運作或監督事宜所產生之風險。信託業應採取適當之防禦措施，以確保不動產投資信託基金業務得有效延續執行，不致發生業務中斷之風險，其主要程序包括進行業務之研究、識別可能引起業務中止之情況（如電腦資訊處理系統故障）、文件保存及定期測試緊急應變計畫。

第 14 條 信託業應明訂不動產投資信託基金之投資標的、種類及範圍，並定期審查資產負債表、損益表、投資明細表、個別交易紀錄及相關之投資授權等資料，以執行有效之控管。信託業應制定及維持有效之風險管理措施，以衡量市場變動對不動產投資信託基金所造成之影響。

第 三 章 不動產資產信託受益證券之行銷、訂約、資訊揭露及風險管理

第 15 條 不動產資產信託之委託人有數人，且其中具有信託業法第七條所稱之利害關係（以下稱利害關係委託人）時，信託業應檢查確認利害關係委託人就信託財產所占持分及持有擔保物權持分之合計比率在百分之二十以內。

第 16 條 不動產資產信託受益證券之行銷、訂約、資訊揭露及風險管理，除本章規定外，準用第二章之規定。

第 四 章 附則

第 17 條 本注意事項由信託公會會同有關公會擬訂，報請主管機關核定後施行；修正時亦同。

## **五、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（112.02.13）**

第 1 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 2 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 3 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 4 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 5 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 6 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 7 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 8 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 9 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、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 10 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 11 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 12 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 13 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 14 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 15 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 16 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 17 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 18 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。

## 六、不動產投資信託基金暨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 (108.08.20)

第 1 條 本評審原則及計算標準係中華民國信託業商業同業公會(以下稱信託公會)依不動產證券化條例(以下稱本條例)第二十六條第四項及第三十六條之規定訂定之。

第 2 條 信託財產評審委員會至少應每三個月評審不動產投資信託基金或不動產資產信託之信託財產乙次，評估之內容應包括下列各事項：

一、信託財產之價值。

二、第三條第一項所列四款情形之評估。

三、依第三條第一項或第六條或依本條例第二十六條第二項及第三十六條規定，洽請專業估價者或專家出具之相關估價報告書或意見之覆核。

四、依投資決定評審交易標的物之產權形式、數量、交易總金額及議價情形，是否符合信託業法施行細則第十二條中授權信託公會訂定有關信託財產評審委員會之評審規範。

五、其他重大影響受益人權益之情形。

依前項第三款委請專業估價者或專家評估信託財產時，信託財產評審委員會應遵循以下之原則：

- 一、確定標的物之基本事項，例如：標的物權利態樣、收益型態、影響標的物價格之一般因素等。
- 二、依據標的物之特性，覆核專業估價者或專家所採行之估價方法是否適當。

不動產資產信託已於計劃中載明並經向主管機關申請核准者，得免依第三條第一項規定重新辦理信託財產之評估。

第 3 條 除不動產資產信託已於計劃中載明並經向主管機關申請核准免依本條評估信託財產外，依第二條評審不動產投資信託基金或不動產資產信託之信託財產時，如遇下列情形之一者，應即委請專業估價者或專家評估信託財產：

- 一、依第四、五條計算之不動產之相關指數綜合變動率達百分之十五時。但已委請專業估價者或專家每三個月定期評估信託財產，且每年至少重新估價一次，並將不動產以公允價值重行衡量入帳者，不在此限。
- 二、投資不動產計劃有重大變動時。
- 三、信託財產之實質環境有重大變動時，包含鄰近地區嫌惡性設施或重大交通建設之興建，致不動產可能產生重大之價值變動。
- 四、個別不動產或不動產相關權利之價值已有重大減損，達不動產投資信託基金或不動產資產信託之信託財產帳面價值百分之十時。

重新估價後之金額與估價報告書出具當月月月初之帳面價值之差異達當月月月初帳面價值百分之十或差異金額達新台幣一億元者，應將該差異調整信託財產科目及未實現資本損益科目。

第 4 條 前條所述不動產之相關指數綜合變動率之公式如下：

(收益相關指數綜合變動率+增值相關指數變動率+證券市場指數綜合變動率) $\times$ 1/3。

第 5 條 收益相關指數綜合變動率、增值相關指數變動率及證券市場指數綜合變動率三種指數，其綜合變動率之計算方式如下：

- 一、收益相關指數綜合變動率：(消費者物價房租類月指數變動率+躉售物價月指數變動率+月平均基本放款利率變動率) $\times$ 1/3 消費者物價房租類月指數及躉售物價月指數以行政院主計處公布之數據為準；月平均基本放款利率以台灣銀行公布之數據為準。
- 二、增值相關指數變動率：依內政部公布之住宅價格指數之季指數變動率為準。
- 三、證券市場指數綜合變動率：(台股大盤月平均指數變動率+營建類股月

平均指數變動率) $\times 1/2$  台股大盤月平均指數及營建類股月平均指數以台灣證券交易所公布之數據為準；各指數或基本放款利率之變動率之計算方式如下：

(評審時最近一期已公布之月(季)指數或月平均基本放款利率-前次依商業會計法辦理資產重估或依第三條第一項或第六條重新估價並調整帳面價值當月(季)之月(季)指數或月平均基本放款利率)

(前次依商業會計法辦理資產重估或依第三條第一項或第六條重新估價並調整帳面價值當月(季)之月(季)指數或月平均基本放款利率)。

前項計算方式於不動產之價值未曾依商業會計法辦理資產重估或依第三條第一項或第六條重新估價並調整時，應以不動產取得之當月(季)指數或月平均利率取代。

第 6 條 除不動產資產信託已於計劃中載明並經向主管機關申請核准免依本條評估信託財產外，不動產投資信託基金或不動產資產信託之信託財產，自不動產投資信託基金或不動產資產信託募集完成當月起，或距前次依第三條第一項重新估價當月起超過三年未曾重新估價者，應委請專業估價者或專家重新估價。

第 7 條 不動產投資信託基金或不動產資產信託之信託財產價值之計算，依下列方式為之：

一、不動產及不動產相關權利：

(一)土地：原始評價依取得成本為準；嗣後依商業會計法規定辦理資產重估或依第三條第一項或第六條重新估價之價值為準，並揭露其公允價值。

(二)建築物：原始評價以取得成本為入帳基礎。續後評價以帳列成本減除累計折舊後之餘額計列及依商業會計法辦理資產重估或依第三條第一項或第六條重新估價之價值為準，並揭露其公允價值。計提折舊之年限以建築物經濟耐用年數或依本條例第五十三條依固定資產耐用年數表規定之耐用年數延長二分之一。

(三)地上權：按取得成本入帳，續後評價以取得成本並依使用期限內逐期攤銷後之餘額計列，及依商業會計法辦理重估或依第三條第一項或第六條重新估價之價值為準，並揭露其公允價值。

(四)開發型不動產或不動產相關權利：按建造中所發生成本入帳，續後評價以建造中所發生成本為準，並揭露其公允價值。若無法可靠決定建造中投資性不動產或相關權利之公允價值，則按國際會計準則第四十號公報規定揭露。

二、其他固定資產：

原始評價以取得成本為入帳基礎。續後評價以取得成本減除累計折舊後之餘額計列及依商業會計法辦理資產重估或依第三條第一項或第六條重新估價之價值為準。計提折舊之年限以固定資產經濟耐用年數為基礎。

### 三、公債：

- (一)上市者，以計算日之收盤價格加計至計算日止應收之利息為準。
- (二)上櫃者，優先以計算日財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心（以下稱櫃買中心）等殖成交系統之成交價加權平均殖利率換算之價格加計至計算日止應收之利息為準；當日等殖成交系統未有交易者，則以證券商營業處所議價之成交價加權平均值加計至計算日止應收之利息為準；如以上二者均無成交紀錄且該債券之到期日在一年（含）以上者，則以該公債前一日帳列殖利率與櫃買中心公布之公債指數殖利率作比較，如落在櫃買中心公布之台灣公債指數成份所揭露之債券殖利率上下 10 bps（含）區間內，則以前一日帳列殖利率換算之價格，並加計至計算日止應收之利息為準；如落在櫃買中心公布之台灣公債指數成份所揭露之債券殖利率上下 10 bps 區間外，則以櫃買中心台灣公債指數成份所揭露之債券殖利率換算之價格，並加計至計算日止應收之利息為準；如以上二者均無成交紀錄且該債券之到期日在一年（不含）以下者，則以櫃買中心公布之各期次債券公平價格，並加計至計算日止應收之利息為準。

### 四、金融債券、其他債券、金融資產證券化受益證券、資產基礎證券及不動產資產信託受益證券：

- (一)上市及上櫃且票面利率為固定利率者，以計算日之收盤殖利率或證券商營業處所議價之加權平均成交殖利率與櫃買中心公布之公司債參考殖利率作比較，如落在櫃買中心公布之公司債參考殖利率上下 20 bps（含）區間內，則以收盤殖利率或證券商營業處所議價之加權平均成交殖利率，並加計至計算日止應收之利息為準；如落在櫃買中心公布之公司債參考殖利率上下 20 bps 區間外，則以櫃買中心公布之公司債參考殖利率加減 20 bps，並加計至計算日止應收之利息為準；未上市、上櫃者，以櫃買中心公布之公司債參考殖利率，並加計至計算日止應收之利息為準。上揭與櫃買中心公布之公司債參考殖利率作比較時，應遵守下列原則：
  1. 債券年期（Maturity）與櫃買中心公布之公司債參考殖利率所載年期不同時，以線性差補方式計算公司債參考殖利率，

但當債券為分次還本債券時，則以加權平均到期年限計算該債券之剩餘到期年期；債券到期年限未滿一個月時，以一個月為之；金融資產證券化受益證券之法定到期日與預定到期日不同時，以預定到期日為準；有 call 權及 put 權之債券，其到期年限以該債券之到期日為準。

2. 債券信用評等與櫃買中心公布之公司債參考殖利率所載信用評等之對應原則如下：

(1) 債券信用評等若有 + 或 -，一律刪除（例如：「A-」或「A+」一律視為 A）。

(2) 有單一保證銀行之債券，以保證銀行之信用評等為準；有聯合保證銀行之債券，以主辦銀行之信用評等為準；以資產擔保債券者，視同無擔保，無擔保債券以發行公司主體之信用評等為準；次順位債券，以該債券本身的信用評等為準，惟當該次順位債券本身無信用評等，則以發行公司主體之信用評等再降二級為準；發行公司主體有不同信用評等公司之信用評等時，以最低之信用評等為準。

(3) 金融資產證券化受益證券、資產基礎證券及不動產資產信託受益證券之信用評等以受益證券本身信用評等為準。

(二) 上櫃且票面利率為浮動利率者，由交易對手提供之公平價格為準。

(三) 下市、下櫃及暫停交易者，按最後交易日之收盤價攤銷折溢價並加計應收利息。

(四) 前述未上市、未上櫃、下市、下櫃及暫停交易者，如有客觀證據顯示投資價值發生減損，應認列減損損失。

五、附買回債券及短期票券（含發行期限在一年以內之受益證券及資產基礎證券）：

以買進成本加計至計算日止按買進利率計算之應收利息為準，惟有客觀證據顯示投資之價值業已減損，應認列減損損失。

六、不動產投資信託基金受益證券：

(一) 上市者，以計算日集中交易市場之收盤價格為準。

(二) 上櫃者，以計算日櫃買中心等價自動成交系統之收盤價格為準。

(三) 未上市、上櫃者，以計算日受託機構最新公告之淨值為準，但信託契約另有規定者，依其規定辦理。

七、運用標的之淨資產價值計算所定之收盤價格、成交價加權平均值、結算價格，除暫停交易股票外，如計算日無收盤價格、成交價加權平均值、結算價格者，以最近之收盤價格、成交價加權平均值、結算價格代之。

依第三條第一項或第六條重新估價時，若第一項第一款第一目之土地及第二目之建築物，其價值無法區分者，以估價金額分別按當時土地公告現值與房屋評定價值各佔房屋評定價值與土地公告現值之合計數之比例分攤至土地及建築物之價值。

第 8 條 每一受益權單位之淨資產價值，應以計算日之不動產投資信託基金或不動產資信託之淨資產價值除以已發行受益權數之數額為準。

第 9 條 本計算標準未規定部分，悉依一般公認會計原則辦理。

第 10 條 本評審原則及計算標準經信託公會理事會通過，並報請主管機關核定後施行；修正時亦同。

## 七、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 (112.07.06)

第 1 條 中華民國信託業商業同業公會（以下簡稱本會）會員擔任受託機構（以下簡稱受託機構）以書面方式召開公開募集之不動產投資信託基金受益人會議（以下簡稱書面召開會議）者，其書面文件(含表決票)之寄送、作業程序及其表決票效力認定標準，除法令另有規定外，應依本規範辦理。

第 2 條 持有受益權總數百分之三以上之受益人，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，請求受託機構召集受益人會議。受託機構收到前項書面請求後，應儘速審查是否符合信託契約約定之召集事由。除經受託機構審查認定不符合信託契約約定之召集事由外，受託機構應為召集受益人會議。

同一召集事由如經受益人會議決議未通過，除其他法令另有規定外，一年內若再有受益人就相同事由提出請求時，受託機構得不為召集。

第 3 條 受益人會議得以書面或親自出席方式召開，惟涉及下列事項以親自出席方式召開之：

- (一) 終止本信託契約。
- (二) 本基金之移轉、合併或終止者。
- (三) 受託機構之辭任、解任。
- (四) 新受託機構之指定。
- (五) 信託監察人之選任、辭任、解任。
- (六) 不動產管理機構之委任、終止委任。



因前項事項以親自出席方式召開之受益人會議，前項討論事項應在召集事由中列舉，不得以臨時動議方式提出。

第 4 條 受託機構以書面召開會議者，受託機構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。

受託機構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 5 條 受託機構或其指定之代理機構於受益人會議開會通知書應載明下列事項，並確實遵守：

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受託機構或其指定之代理機構，逾時該書面文件(含表決票)即不計入出席之受益權單位數內。

二、受益人重覆寄送有效之書面文件(含表決票)者，以先寄達者為準。

三、受益人寄回之書面文件，有下列情事之一者，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) 受益人簽名或蓋章非為原留簽名式或印鑑，或無法辨認為原留簽名式或印鑑。

(三) 使用非受託機構印發之書面文件。

四、表決票加蓋原留印鑑欄中，應依原留簽名式或印鑑，簽名或蓋章。但有下列情形之一者，該表決票即為無效，並不認定為已出席受益人會議：

(一) 受益人加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。

(二) 受益人於印鑑卡上加蓋與原留印鑑不一致且未經合法手續變更之印鑑。

(三) 集保或融資過戶之新受益人未辦妥開戶手續。(即未繳交蓋妥印鑑之印鑑卡及身分證明文件影本乙份)。但新受益人已依上開規定寄回有效之表決票及印鑑卡，而未寄回身分證正反面影本者，該表決票於當次受益人會議仍為有效。

(四) 使用非受託機構印製之表決票。

五、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。
- 六、受益人會議之驗、開票，由受託機構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。
- 七、受益人會議表決結果之驗票、開票及統計，由受託機構委請信託監察人(如有)、律師、會計師及不動產管理機構(如有)派員監督，並得邀請本會派員監督。監督人員監督事項如下：
- (一) 監督驗、開票作業過程有無違反法令之情事。
  - (二) 監督驗、開票及統計結果。
  - (三) 其他監督驗、開票及統計並公布結果之必要事項。
- 八、受益人表決效力之認定，由監督人員依上述規定共同認定，其他情形之有效、無效認定標準，由受益人會議之監督人員共同商議之。
- 九、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，法人受益人應檢附加蓋原留印鑑之委託書，於受益人會議結束前向受託機構或其指定之代理機構辦理。
- 十、其他未盡事項，依受益人會議規則及其他相關法令辦理。

第 6 條 當次受益人會議無表決案者，本規範所稱表決票得以出席會議同意書代之。

第 7 條 本規範經理事會通過並報請金融監督管理委員會備查後施行；修正時亦同。

## 八、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 (107.11.19)

第 1 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 2 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國外特殊目的公司。
- 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 3 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 4 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 5 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 6 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 7 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 8 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 9 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 10 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 11 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 12 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 13 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 14 條 本事項經信託公會理事會通過後實施；修正時亦同。

## 九、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 (107.11.19)

第 1 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 2 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 3 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 4 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 5 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 6 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 7 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 8 條 本標準經信託公會理事會通過後實施；修正時亦同。

## 十、中華民國信託業商業同業公會辦理受託機構私募、追加私募不動產投資信託或資產信託受益證券審查規則（101.10.11）

第 1 條 中華民國信託業商業同業公會（以下簡稱信託公會）為依「受託機構募集或私募不動產投資信託或資產信託受益證券處理辦法」（以下簡稱處理辦法）第五條第二項及第三項規定審查受託機構私募或追加私募不動產投資信託受益證券或不動產資產信託受益證券（以下簡稱受益證券），或審查受託機構擬於國外私募或追加私募受益證券投資國內不動產等事宜，特訂定本規則。

信託公會依前項辦理審查時，除法令另有規定外，悉依本規則辦理。

第 2 條 受託機構私募或追加私募受益證券，或擬於國外私募或追加私募受益證券投資國內不動產者，應依處理辦法第五條第二項及第三項、第六條或第七

條規定檢具申請(報)書及相關書件函送信託公會。

第 3 條 信託公會於受理前條之書件後，應檢視受託機構是否符合資格並依主管機關所定之審查表檢核其書件是否完備。經檢視受託機構符合資格及其書件完備後，應檢具主管機關所定之審查表(含審查意見)，並應敘明受託機構符合資格且申請(報)書件已完備，轉報主管機關申請核准或申報生效。

第 4 條 信託公會審查申請(報)案件，除依前條辦理外，並應依下列程序處理：

- 一、受理申請(報)案件後，應依序分案。
- 二、審查期間應自收到申請(報)書次日起一個月內完成。但申請(報)書相關書件未完備者，信託公會應以書面或電子文件通知受託機構限期補正，審查期間應扣除補正期間之日數，並以受託機構完成補正之日起接續計算。
- 三、受託機構逾期未補正，或有主管機關所定審查表之審查事項第十四項、第十五項或第十六項之情事者，信託公會得函復受託機構不予轉報主管機關，退回該申請(報)案，並副知主管機關及各目的事業主管機關。
- 四、申請(報)案件之審查、補正、退案及轉報主管機關等事宜，均應簽請秘書長核可，並定期將申請(報)案之受託機構名稱、申請(報)項目、陳報主管機關日期，報請理事會備查。

第 5 條 信託公會審查人員對於申請(報)案件之審查，應遵守下列規定：

- 一、秉持超然、公正、客觀之立場執行審查工作。
- 二、對所知悉受託機構之機密或審查資料應恪遵保密義務，不得利用、洩漏或提供予任何第三人，或利用審查所獲知之資料為不利於提出申請(報)受託機構之行為。

第 6 條 本規則經信託公會理事會通過後實施；修正時亦同。

## 十一、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 (112.07.06)

### 第一章 總則

第一條 本遵行事項係中華民國信託業商業同業公會(以下稱「信託公會」)依信託業法第三十二條之一第三項規定訂定之。

第二條 信託業辦理信託資金集合管理及運用、募集共同信託基金，或訂定有多數委託人或受益人之信託契約，關於委託人及受益人權利之行使，得於信託契約訂定由受益人會議以決議行之。

前項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，除法令另有規定或信託契約得另有約定外，依本遵行事項辦理。

## 第二章 召集程序

第三條 依法令或信託契約，應由受益人會議決議之事項發生時，受託人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，請求之受益人得自行召集之。

第四條 受益人會議非由受託人召集時，受託人應依召集人之請求，提供召集受益人會議之必要文件及資料。

第五條 受益人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除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。

第六條 受益人會議之召集人應於受益人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知受託人、信託監察人、已知之受益人及其他依法令或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)交付受託人、信託監察人、已知之受益人及其他依法令或信託契約約定應通知之人。

第七條 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。

第八條 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。

第九條 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。

第十條 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。

### 第三章 決議方法與表決權之計算

第十一條 受益人會議之表決應以表決票方式為之。

第十二條 受益人會議之決議，除法令或信託契約另有約定外，應有代表表決權總數二分之一以上受益人之出席，以出席受益人表決權過半數之同意行之。

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。

#### 第四章 會議規範

- 第十五條 除信託契約另有約定外，受益人會議非有代表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，包括受託人之辭任、解任及報酬之調增；新受託人之指定；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。但信託契約另有約定，從其所定。

## 第五章 其他應遵行事項

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，將議事錄分發受託人、信託監察人、已知之受益人及其他依法令或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。議事錄應由受託人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，應由受託人至少保存一年；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。

第二十條 本遵行事項經信託公會理事會決議通過並報經主管機關核定後施行；修正時亦同。

## 肆、證券化條例相關重要函令

### 一、共通函令

(一)釋示金融資產證券化條例及不動產證券化條例相關法規涉及受託機構董事會權責得否授權常務董事會代表行使(金管會 93.12.03 金管銀(四)字第 0938011978 號)

主旨：有關貴會建議金融資產證券化條例及不動產證券化條例相關法規涉及受託機構董事會權責部分，是否得由董事會決議授權常務董事會代表行使乙案，復如說明，請查照轉知。

說明：

一、依據本會銀行局案陳貴會九十三年九月二十三日中託業字第九三〇四〇四號函辦理。

二、本案同意處理原則如下：

(一)法律明定由董事會行使職權者，不得由董事會決議授權常務董事會代表行使。

(二)若屬行政規章所訂者，得由董事會決議授權常務董事會代表行使，俟董事會開會時，再提報董事會決議。

正本：中華民國信託業商業同業公會（請轉知所屬會員機構）

(二)訂定資產證券化案件僅創始機構或委託人持有受益證券未清償之信託契約終止規定(金管會 94.03.10 金管銀(四)字第 0944000002 號)

茲訂定資產證券化案件僅創始機構或委託人持有受益證券未清償之信託契約終止規定如下：

一、金融資產證券化條例規定之特殊目的信託或不動產證券化條例規定之不動產資產信託，僅創始機構或委託人持有之受益證券未清償者，創始機構或委託人利用證券化籌資之目的已完成，依金融資產證券化條例第五十一條、不動產證券化條例第三十六條規定，特殊目的信託契約或不動產資產信託契約當然終止。採主信託架構發行者，其中任一系列僅創始機構持有之受益證券未清償者，該系列之增補約款當然終止。主信託發行之投資人受益證券全部清償之日起一年內，受託機構並未依主信託契約及增補約款發行新系列受益證券者，特殊目的主信託契約當然終止。

- 二、信託契約當然終止時，受託機構應於一個月內處分信託財產，並將處分所得之現金依資產信託證券化計畫或不動產資產信託計畫分配。
- 三、金融資產證券化條例第十三條及不動產證券化條例第三十三條規定，特殊目的信託契約及不動產資產信託契約，應記載主管機關規定之事項。受託機構應將第一、二項終止事由，記載於金融資產證券化條例規定之特殊目的信託契約或不動產證券化條例規定之不動產資產信託契約。
- 四、本命令發布前之案件，依第一項規定信託契約當然終止者，應自本命令發布之日起一個月內，辦理信託清算事宜。

**(三)核釋資產證券化契約當然終止後，創始機構或委託人持有受益證券獲配利息所得之課稅規定(財政部 95.08.10 台財稅字第 09504542910 號)**

全文內容：

- 一、依行政院金融監督管理委員會 94 年 3 月 10 日金管銀(四)字第 0944000002 號令規定，「金融資產證券化條例規定之特殊目的信託或不動產證券化條例規定之不動產資產信託，僅創始機構或委託人持有之受益證券未清償者，創始機構或委託人利用證券化籌資之目的已完成，依金融資產證券化條例第 51 條、不動產證券化條例第 36 條規定，特殊目的信託契約或不動產資產信託契約當然終止。採主信託架構發行者，其中任一系列僅創始機構持有之受益證券未清償者，該系列之增補約款當然終止。主信託發行之投資人受益證券全部清償之日起 1 年內，受託機構並未依主信託契約及增補約款發行新系列受益證券者，特殊目的主信託契約當然終止。」準此，創始機構或委託人所持有之受益證券，於信託契約當然終止後，自原特殊目的信託財產獲配之利息所得，應併計其營利事業所得額，依法課徵營利事業所得稅，尚無金融資產證券化條例第 41 條第 2 項及不動產證券化條例第 50 條第 3 項有關依規定之扣繳率扣繳稅款分離課稅規定之適用。
- 二、行政院金融監督管理委員會上揭令復規定，「信託契約當然終止時，受託機構應於 1 個月內處分信託財產，並將處分所得之現金依資產信託證券化計畫或不動產資產信託計畫分配。」緣此，創始機構或委託人持有享有剩餘資金分配權之次順位受益證券，所獲配之資金總額，應依本部 93 年 12 月 31 日台財稅字第 09304561780 號令二之(五)規定計算投資損益，依法課徵營利事業所得稅。

**(四)函復中華民國信託業商業同業公會所報「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」，依說明修正後准予備查，並請依說明配合辦理相關**

**作業事宜(金管會 98.02.17 金管銀(四)字第 09840000910 號)**

主旨：所報「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」(以下簡稱遵行事項)一案，准予依說明二修正後備查，請查照轉知各會員機構應切實遵照辦理並依說明三修正現行契約。

說明：一、依據信託業法第 32 條之 1 規定辦理，並復貴會 97 年 8 月 1 日中託業字第 0970000662 號函。

二、所報遵行事項草案第 8 條第 1 項「或其他足資證明文件」之文字應予刪除，以避免糾紛。

三、關於貴會原定有信託契約或約定條款範本之業務，請依遵行事項修正後，轉知會員機構據以修正現行契約。至貴會未定有信託契約或約定條款範本之業務，其有關委託人及受益人權利之行使，於遵行事項發布前已在信託契約訂定由受益人會議決議行之者，建請貴會會員參考遵行事項修正現行契約。

四、信託契約依說明三辦理修正者，其中依金融資產證券化條例、不動產證券化條例及信託資金集合管理運用管理辦法訂定之信託契約或約定條款，其修訂應經受益人會議決議。但信託資金集合管理運用帳戶之約定條款，如已約定修訂事項對委託人及受益人之利益無重大影響得免召集受益人大會者，不在此限。

正本：中華民國信託業商業同業公會

副本：行政院金融監督管理委員會檢查局、本會銀行局

**(五)金融資產證券化條例及不動產證券化條例所稱之受託機構召集受益人會議，應於通知召集及實際召開之日翌日起二個營業日內，向行政院金融監督管理委員會申報並按規定公告(金管會 99.09.13 金管銀票字第 09900189900 號)**

主旨：關於金融資產證券化條例及不動產證券化條例之受託機構召集受益人會議時，準用信託業法第 41 條之規定，應分別於通知召集及實際召開之日翌日起二個營業日內，向本會申報並公告，請查照轉知所屬會員。

正本：中華民國信託業商業同業公會

副本：行政院金融監督管理委員會檢查局、本會銀行局

## 二、金融資產證券化條例函令

(一)核定「發行期限在一年以內之受益證券及資產基礎證券」為短期票券(財政部 92.06.10 台財融(四)字第 0920025919 號)

全文內容：依據金融資產證券化條例第七條及票券金融管理法第四條第一款第四目規定，核定發行期限在一年以內之受益證券及資產基礎證券為短期票券。

(二)金融機構以外之機構得擔任金融資產證券化條例之創始機構之規定(財政部 92.06.20 台財融(四)字第 0928010999 號)

一、凡依金融資產證券化條例第九條第一項或第七十三條第一項之規定，經本部核准或申報生效發行之受益證券或資產基礎證券，該證券載明之創始機構為金融機構以外之機構者，即為經本部依金融資產證券化條例第四條第一項第一款核定之機構。

二、金融機構以外之機構擔任創始機構者，以其金融資產為基礎所發行之受益證券或資產基礎證券，應經金融資產證券化條例第一百零二條所稱主管機關認可之信用評等機構評定其評等等級。

(三)核定臺北市政府得擔任金融資產證券化條例之創始機構(財政部 92.07.18 台財融(四)字第 0928011124 號)

主旨：關於 貴府可否申請為「金融資產證券化條例」第四條所稱「創始機構」及貴府經管市有土地設定地上權未來年度之租金收入是否為同條文所稱「資產」等法令適用疑義乙案，復請 查照。

說明：

- 一、復 貴府九十二年五月十二日府財五字第○九二○一八四四五○○號函。
- 二、貴府符合本部九十二年六月二十日台財融(四)字第○九二八○一○九九九號令(影本如附件)之規定者，得為金融資產證券化條例第四條第一項第一款經本部核定之機構。市有土地設定地上權之租金收入，得為同條例第四條第一項第二款之資產。惟政府機關擔任金融資產證券化條例之創始機構，可能涉及公有財產移轉或預算等其他法令規範，併予敘明。

**(四)釋示特殊目的信託及特殊目的公司之賸餘財產權歸屬疑義(財政部 92.08.29 台融局(四)字第 0928011329 號)**

主旨：所詢特殊目的信託及特殊目的公司之賸餘財產權利歸屬疑義，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復 貴會計師九十二年一月二十日(92)眾信發字第〇〇〇二二號函。
- 二、金融資產證券化條例第一百零一條準用第十五條第二項規定，資產池之賸餘財產應依資產信託證券化計畫，分配與殘值受益人。所稱殘值受益人，不包括特殊目的公司之股東。同條例第九十八條規定應分派於股東之賸餘財產，不包括資產池之賸餘財產。
- 三、金融資產證券化條例對殘值受益人之資格，並無特殊規定。惟「商業銀行投資有價證券之種類及限額規定」第五點規定，受託機構不得投資其發行之受益證券，自不得投資其發行之次順位受益證券(殘值受益證券)。

**(五)金融資產證券化條例所稱信用評等機構及信用評等等級標準(財政部 92.10.30 台財融(四)字第 0924000966 號)**

- 一、金融資產證券化條例所稱信用評等機構及信用評等達一定等級以上規定如下：
  - (一)金融資產證券化條例第四條第二項及第一百零二條所稱「經主管機關認可之信用評等機構」如下：
    1. Standard & Poor's Corporation。
    2. Moody's Investors Service。
    3. Fitch Ratings Ltd.。
    4. 中華信用評等股份有限公司。
    5. 英商惠譽國際信用評等股份有限公司台灣分公司。
    6. 穆迪信用評等股份有限公司。
  - (二)金融資產證券化條例第四條第二項所稱「一定等級以上」，指信託業之信用評等等級符合下列情形之一：
    1. 經 Standard & Poor's Corporation 評定，長期債務信用評等達 BBB-級以上，短期債務信用評等達 A-3 級以上。
    2. 經 Moody's Investors Service 評定，長期債務信用評等達 Baa3 級以上，短期債務信用評等達 P-3 級以上。
    3. 經 Fitch Ratings Ltd. 評定，長期債務信用評等達 BBB-級以上，短期債務信用評等達 F3 級以上。
    4. 經中華信用評等股份有限公司評定，長期債務信用評等達 twBBB-級以



上，短期債務信用評等達 twA-3 級以上。

5. 經英商惠譽國際信用評等股份有限公司台灣分公司評定，長期債務信用評等達 BBB-(tw) 級以上，短期債務信用評等達 F3(twn) 級以上。

6. 經穆迪信用評等股份有限公司評定，長期債務信用評等達 Baa3. tw 級以上，短期債務信用評等達 TW-3 級以上。

(三) 金融資產證券化條例第十四條第三項第四款及第八十七條第四款所稱「一定評等等級以上」及「一定等級以上」，指商業票據(票券金融管理法第四條第一款第三目所稱之本票或匯票)之保證銀行、承兌銀行、發行人或該商業票據之信用評等等級符合下列情形之一：

1. 經 Standard & Poor's Corporation 評定，短期債務信用評等達 A-3 級以上。

2. 經 Moody's Investors Service 評定，短期債務信用評等達 P-3 級以上。

3. 經 Fitch Ratings Ltd. 評定，短期債務信用評等達 F3 級以上。

4. 經中華信用評等股份有限公司評定，短期債務信用評等達 twA-3 級以上。

5. 經英商惠譽國際信用評等股份有限公司台灣分公司評定，短期債務信用評等達 F3(twn) 級以上。

6. 經穆迪信用評等股份有限公司評定，短期債務信用評等達 TW-3 級以上。

二、本部九十一年九月二十五日台財融(四)字第○九一四○○○八二一號令，自即日起停止適用。

#### (六) 消費性貸款債權依證券化條例成立特殊目的信託之課稅釋疑(財政部 92.12.18 台財稅字第 0920457177 號)

主旨：有關貴行(XX銀行)依金融資產證券化條例規定，將XX現金卡消費性貸款債權信託與○○銀行成立特殊目的信託，所衍生相關稅務疑義乙案。

說明：

二、有關「創始機構XX銀行移轉消費性貸款債權之本金時，一併將該本金所衍生之未來年度超額利益受益權移轉予特殊目的信託，其處分溢價應否課徵營業稅問題？」乙節，查創始機構依金融資產證券化條例移轉消費性貸款債權與受託機構之信託讓與行為，依金融資產證券化條例第三十八條第一項第一款規定，申請核准或申報生效之資產信託證券化計畫所為之資產移轉而產生之印花稅及營業稅，一律免徵。同條例第四十條規定，特殊目的信託財產之收入，適用銀行業之營業稅稅率。因此，本案金融資產證券化創始機構以移轉消費性貸款債權之本金時，一併將該本金所衍生之未來年度超額利差受益權移轉予特殊目的信託，並據以發行超額利差受益證券，因而產生處分溢價。爰因上開創始機構依金融資產證券化條例移轉消費性貸款債權與受託機構之信託移轉行為，免課徵

營業稅；再者受託資產消費性貸款債權之本金所衍生之未來年度超額利差（利息收入），亦將由受託機構負責繳納營業稅。所以，創始機構移轉受託財產與受託機構，信託財產所衍生之未來利差（處分溢價），得免由創始機構繳納營業稅。

#### **(七)規定金融資產證券化條例發行一年期以下受益證券之相關規範(財政部 93.02.10 台財融(四)字第 0938010105 號)**

茲規定金融資產證券化條例發行一年期以下受益證券（下稱短期受益證券）之相關規範如下：

##### 一、涉及票券金融管理法部分：

- (一)票券商得辦理短期受益證券之附買回或附賣回條件交易。
- (二)票券商得簽證、承銷、經紀或買賣經信用評等機構評等之受託機構發行之短期受益證券。
- (三)票券商承銷或買賣短期受益證券，於計算「票券商對同一企業風險總額規定」第六點及「票券商買賣持有特定企業發行短期票券或債券標準」第六條時，其額度得與對受託機構之額度分別計算。

##### 二、涉及金融資產證券化條例部分：

- (一)金融資產證券化條例第十四條所定借入款項之目的，包括為避免基礎資產之現金流量與受益證券付款期不一致所生資金缺口，由其他金融機構提供之流動性資金額度。資產信託證券化計畫，應載明借入資金之數額、時期、期間、用途、擔保等事項。上開事項如於申請時不確定，應載明使其內容確定之程序及告知受益人之方法。
- (二)短期受益證券之轉讓，得以空白背書方式為之。本部九十二年六月十日台財融(四)字第○九二○○二五九一九號令，核定發行期限在一年以內之受益證券及資產基礎證券為短期票券，其依據係票券金融管理法第四條第一款第四目「其他經主管機關核准之短期債務憑證」，並未限制以商業本票形式發行。
- (三)承銷短期票券之票券商，得擔任短期受益證券之簽證機構，不受金融資產證券化條例施行細則第九條第二項之限制。

##### 三、涉及銀行法部分：

- (一)銀行依資產信託證券化計畫提供流動性資金額度，屬銀行法第五條之二之授信業務項目，銀行得於本部核定之業務項下辦理之。
- (二)依資產信託證券化計畫，銀行提供流動性資金額度予受託機構，且授信契約明訂僅得對信託財產聲請法院裁定後強制執行，於計算銀行法第三十三條之三銀行就同一人、同一關係人或同一關係企業之授信限額時，其額度得與對受託機構之授信額度分別計算。

(三)於本部研擬之銀行辦理資產證券化自有資本與風險性資產計算方法(草案)發布前，依本部九十一年七月二十四日台財融(一)字第 0910027881 號函規定，流動性資金額度依其期限長短，原契約期限一年以下或隨時可無條件取消之承諾，信用轉換係數為 0%；原契約期限超過一年之承諾，信用轉換係數為 50%。惟如性質為直接替代信用之或有負債，信用轉換係數為 100%。

**(八)金融資產證券化條例受託機構循環發行短期受益證券之規定事項(金管會 93.07.07 金管銀(四)字第 0938011347 號)**

金融資產證券化條例受託機構循環發行短期受益證券，應依下列規定辦理：

- 一、受託機構依主管機關核准或申報生效之資產信託證券化計畫，於計畫執行期間內，循環發行短期（發行期限一年以內）受益證券，其第一次發行後之循環發行，信用評等達金融資產證券化條例第十四條第三項第四款一定等級以上者，無須逐次申請核准或申報生效；於款項收足完成私募計畫後，亦無須逐次檢附無重大差異之意見書及存款證明。
- 二、受託機構應於資產信託證券化計畫，記載預定發行餘額上限及發行頻率。並於每月結束後十五日內，透過行政院金融監督管理委員會銀行局金融機構網際網路申報系統，按月向主管機關申報。
- 三、受託機構發行受益證券特殊目的公司發行資產基礎證券處理準則第十條第四項之存款證明，得由律師或會計師出具收足款項之證明代之。
- 四、受託機構除於第一次發行時檢具之投資說明書，記載交易架構、主要發行條件及參與者等基本項目外，應另於每一次循環發行時，出具當次投資說明書，記載當次發行條件、信託財產等變動項目，無須重複出具記載基本項目之投資說明書。
- 五、創始機構持有之次順位受益證券及賣方受益證券，發行期限在一年以上，且不得轉讓者，不適用金融資產證券化條例施行細則第九條第三項之規定。

**(九)釋示金融資產證券化條例行為負責人及受託機構對投資說明書之責任(金管會 93.08.16 金管銀(四)字第 0938011445 號)**

- 一、依金融資產證券化條例第十七條第一項或第三項規定提供之公開說明書或投資說明書應記載之主要內容如有虛偽或隱匿之情事，依同條例第一百零九條第三款負刑事責任之行為負責人，僅限於實際提供虛偽資訊或隱匿資訊之人。於資訊由創始機構或其他機構所提供，而非受託機構提供之情形，除受託機構之負責人知

情並參與提供虛偽資訊或隱匿資訊外，受託機構之負責人不成立同條例第一百零九條第三款規定之行為負責人。

二、受託機構依金融資產證券化條例第十七條第三項規定提供之投資說明書應記載之主要內容有虛偽或隱匿之情事者，對於善意之相對人，因而所受之損害，得依特殊目的信託契約之約定，僅就其實際提供之受託機構相關資訊、或受託機構所從事活動相關資訊，有虛偽或隱匿之情事部分，負賠償責任。

**(十)釋示金融資產證券化條例第五條及第一百零七條所稱之公告方式(金管會 93.08.19 金管銀(四)字第 0934000591 號)**

全文內容：茲規定金融資產證券化條例第五條第一項「依主管機關規定之方式連續公告三日」及同條例第一百零七條第三項「依主管機關所指定之方式公告」所稱之公告方式，係指於信託業商業同業公會之網站辦理公告事宜。

**(十一)釋示受託機構提供金融資產證券化受益憑證公開說明書之民事責任(金管會 94.03.24 金管證四字第 0940001271 號)**

全文內容：受託機構依金融資產證券化條例第 17 條第 1 項規定提供之公開說明書應記載事項主要內容如有虛偽或隱匿之情事，對於善意相對人所受損害，應依民法、信託法及信託業法負其民事賠償責任，至於是否應負證券交易法第 32 條所規定之民事責任，由於受託機構為形式發行人，與證券交易法第 32 條所規範之實質發行人尚有不同，受託機構得僅就實際提供之相關資訊或所從事活動相關資訊，有虛偽或隱匿部分負損害賠償責任。

**(十二)核定符合一定信評之債券得為金融資產證券化標的資產(金管會 95.08.08 金管銀(四)字第 09500327360 號)**

一、下列標的資產符合一定條件者，得為金融資產證券化條例第四條第一項第二款第五目規定之債權：

- (一) 國內公司債、國內金融債券(以上含次順位公司債、次順位金融債券及上開公司債與金融債券之分割本金債券)、金融資產證券化條例之受益證券及資產基礎證券與不動產證券化條例之不動產資產信託受益證券。
- (二) 國內特別股。
- (三) 外國政府債券、外國公司債、外國證券化債券及外國保本型連動債券。

前述(一)之國內公司債、國內金融債券及(三)之外國公司債不得包含股權連結者(例如轉換權、附認股權)。

二、第一點(一)債權所需之一定條件，係指符合下列任一信用評等等級者：

- (一) 經 Standard & Poor's Corporation 評定，債務人(發行人或保證人)長期信用評等或債券發行評等達 BBB- 級以上。
- (二) 經 Moody's Investors Service 評定，債務人(發行人或保證人)長期信用評等或債券發行評等達 Baa3 級以上。
- (三) 經 Fitch Ratings Ltd. 評定，債務人(發行人或保證人)長期信用評等或債券發行評等達 BBB- 級以上。
- (四) 經中華信用評等股份有限公司評定，債務人(發行人或保證人)長期信用評等或債券發行評等達 twBBB- 級以上。
- (五) 經英商惠譽國際信用評等股份有限公司台灣分公司評定，債務人(發行人或保證人)長期信用評等或債券發行評等達 BBB- (tw) 級以上。
- (六) 經穆迪信用評等股份有限公司評定，債務人(發行人或保證人)長期信用評等或債券發行評等達 Baa3 · tw 級以上。

三、第一點(二)債權所需之一定條件，包括：

- (一) 發行期間不得超過十年，且應具定額或定率之股息、強制贖回、累積、不具轉換普通股之條件。
- (二) 股東於普通股股東會不得享有表決權及選舉權，且不得參加普通股關於盈餘為現金及撥充資本之分派及資本公積為撥充資本之分派。
- (三) 發行公司對於前已發行之公司債、特別股或其他債務，未曾發生有違約或遲延支付本息之事實，且發行前三年度或開業不及三年之開業年度課稅後之平均淨利，達預定發行之特別股應負擔股息總額之 300%。
- (四) 發行人之長期債務信用評等須達約當 Standard & Poor's Corporation 評定 A+ 級或中華信用評等股份有限公司評定 twA+ 級以上，但發行私募受益證券或資產基礎證券者，不在此限。

四、第一點(三)債權所需之一定條件，包括：

- (一) 以協助債券型基金處理結構型債券與分割本金債券流動性問題為前提。非屬上開條件者，應搭配向債券型基金收購同額之結構型債券與分割本金債券。
- (二) 債權屬本息逐期攤還之現金流量型外國證券化債券者(例如住宅貸款擔保證券，Residential Mortgage Backed Securities)，占證券化資產組合之初始比例不得超過 60%；債權屬外國政府債券、外國公司債、外國保本型連動債券或其他之外國證券化債券者，占證券化資產組合之初始比例不得超過 50%。
- (三) 債權屬外國證券化債券，除連結原對應資產組合之信用風險外，不得

連結於股權、股價等其他風險，或為非現金流量型之再次證券化（即 Synthetic Cash CDO<sup>2</sup> 或 Synthetic CDO<sup>2</sup>）之債券。現金流量型再次證券化債券以房貸債權擔保證券化債券（RMBS CDO）為限。

（四）債權屬外國保本型連動債券，約定到期時保本比率不得低於原幣別交易價金之百分之百，且於計算商品收益、解約或到期結算時，不得有影響市場價格公平性，或損及投資人權益之情事。其連結標的除連結原對應資產組合之信用風險外，得連結：

1. 國內標的：

- （1）得發行上市（櫃）認購（售）權證標的之上市（櫃）股票（含單一股份或其組合）。
- （2）台灣證券交易所或財團法人證券櫃檯買賣中心公布之各類股價指數、指數股票式基金（ETF）、利率型態商品以及各類股價或利率期貨契約，或上述得連結標的之組合。
- （3）國內資產證券化條例之受益證券（含次順位）與不動產證券化條例之不動產資產信託受益證券（含次順位）。
- （4）依本會發行人申請發行認購（售）權證處理準則申請發行之認購（售）權證，且該認購（售）權證以現金交割結算者為限。

2. 國外標的：外國有價證券、外國股價指數、期貨指數及利率指標，或上述得連結標的之組合。

- （1）其中外國有價證券不得連結本國企業赴海外發行之公司債、本國上市（櫃）公司於海外發行之有價證券、國內證券投資信託事業於海外發行之受益憑證，以及大陸地區之政府、企業或機構在大陸證券市場或香港證券市場發行及交易之有價證券。
- （2）國外連結標的之外國股價指數或股價指數期貨部分，不得連結大陸地區股價指數、股價指數期貨及摩根台股指數之相關金融商品。
- （3）國外連結標的之利率指標部分，不得連結大陸地區債券及貨幣市場利率指標。

（五）符合下列任一信用評等等級：

1. 經 Standard & Poor's Corporation 評定，債務人（發行人或保證人）長期信用評等或債券發行評等達 BBB+ 級以上。
2. 經 Moody's Investors Service 評定，債務人（發行人或保證人）長期信用評等或債券發行評等達 Baa 1 級以上。
3. 經 Fitch Ratings Ltd. 評定，債務人（發行人或保證人）長期信用評等或債券發行評等達 BBB+ 級以上。
4. 債權屬房貸債權擔保證券化債券（RMBS CDO），其資產池債券與 RMBS CDO 評等應達 S&P 評等 A 以上（或約當之評等），且資產池借款人信用等級

須達 Alt-A 以上。若設有資產管理者機制 (RMBS CDO Manager)，應以管理提前清償風險並維持上開信用評等要求為限。

五、資產池均為前揭債權者，其所發行之受益證券或資產基礎證券，應經金融資產證券化條例第一百零二條所稱主管機關認可之信用評等機構評定其評等等級；該資產池經信託與受託機構或讓與特殊目的公司後，不得更換。

六、上述受益證券或資產基礎證券為公開招募者：

(一) 其資產池包含第一點 (一) 債權條件者，應為已上市 (櫃) 者。

(二) 其資產池包含第一點 (三) 債權條件之外國證券化債券及外國保本型連動債券者，其單一受益證券發行面額不得低於新台幣壹千萬元。

七、本會 95 年 1 月 20 日金管銀 (四) 字第 09585000910 號令，自即日起停止適用。

正 本：貼本會公告欄

副 本：中央銀行、中華民國銀行商業同業公會全國聯合會、中華民國信託業商業同業公會、行政院金融監督管理委員會法律事務處、行政院金融監督管理委員會證券期貨局、行政院金融監督管理委員會保險局、行政院金融監督管理委員會檢查局、本會銀行局

**(十三)金融資產證券化案件中，投資人為創始機構係財務會計準則公報第六號所稱之關係人，而關係企業亦有「關係人」之適用，故不得投資該受益證券(金管會 98.08.13 金管銀票字第 09800265470 號)**

主 旨：所詢金融資產證券化案件中，投資人為創始機構依據財務會計準則公報第六號所稱之關係人，但非公司法所稱之關係企業，是否不受「不得投資本案受益證券」或「不得享有受益人權益」之限制一案，復如說明，請 查照。

說 明：一、復 貴公司 98 年 6 月 2 日 (98) 和財字第 140 號函。

二、按金融資產證券化案件，其創始機構之關係企業投資該受益證券，雖自 99 年 1 月 1 日起已無賦稅套利之疑慮，惟仍有關係人交易及集團風險未移轉之虞，爰創始機構之關係企業除信用增強目的外，不得投資該受益證券，仍屬必要。

三、至上該關係企業除公司法所定義者外，財務會計準則公報第六號所稱之關係人亦應適用，但能證明不具有控制能力或重大影響力者，不在此限。

正 本：中租迪和股份有限公司

副 本：中華民國信託業商業同業公會 (請轉知會員)、行政院金融監督管理委員會證券期貨局、行政院金融監督管理委員會檢查局、本會銀行局

**(十四)釋示受益證券資產基礎證券私募特定人範圍投資說明書內容及轉讓限制準則  
第 2 條第 1 項第 1、2 款所稱其他經主管機關核定之法人、機構或基金及符合  
主管機關所定條件之自然人、法人或基金(金管會 101.01.31 金管銀票字第  
10140000040 號)**

一、「受益證券資產基礎證券私募特定人範圍投資說明書內容及轉讓限制準則」(以下簡稱本準則)第二條第一項第一款所稱其他經主管機關核定之法人、機構或基金，指國內外之基金管理公司、政府投資機構、政府基金、退休基金、共同基金、單位信託、證券投資信託公司、證券投資顧問公司、期貨商、期貨服務事業及其他經本會核准之機構。

二、本準則第二條第一項第二款所稱符合主管機關所定條件之自然人、法人或基金，指符合下列條件之自然人、法人或基金：

(一)對該受益證券或資產基礎證券有充分瞭解之國內外自然人，且於應募或受讓時同時符合下列條件者：

1. 提供新臺幣三千萬元以上之財力證明；或單筆投資受益證券逾新臺幣三百萬元，且於該受託機構之存款及投資(含該筆投資)往來總資產逾新臺幣一千五百萬元，並提供總資產超過新臺幣三千萬元以上之財力聲明書。
2. 具備充分之金融商品專業知識或交易經驗。

(二)最近一期經會計師查核或核閱之財務報告總資產超過新臺幣五千萬元之法人或基金。但中華民國境外之法人，其財務報告免經會計師查核或核閱。

(三)簽訂信託契約之信託業，其委託人符合第一款或第二款之規定。

三、前揭各符合條件之自然人、法人或基金，其資格應由該私募受益證券或資產基礎證券之受託機構或特殊目的公司盡合理調查之責任，並向應募人取得合理可信之佐證依據，應募人須配合提供之。但依本準則第六條第一項第一款規定受讓者，其資格應先由轉讓人盡合理調查之責任，並向受讓人取得合理可信之佐證依據，受讓人須配合提供之，未提供者，受託機構或特殊目的公司不得為轉讓登記。

四、本令自即日生效；財政部九十一年九月二十四日台財融(四)字第○九一四○○○八三四號令自即日廢止。

**(十五)依證券交易法第 45 條第 1 項但書核准證券商得擔任創始機構(金管會  
104.01.21 金管證券字第 10300522234 號)**

一、依證券交易法第四十五條第一項但書規定，核准證券商得依金融資產證券化條例擔任創始機構，其相關規範如下：

(一)證券商擔任創始機構應依下列規定辦理：



1. 為簡化申請流程，證券商得依現行規定向主管機關申請核准或申報生效，無須另取具同意函。
  2. 證券商應於「創始機構財務業務自評書」增列「擔任創始機構後對資本適足率之影響」項目。
  3. 證券商擔任創始機構因信用增強目的所持有之受益證券或資產基礎證券，其持有額度應納入證券商管理規則第十八條規定規範，在計算資本適足率時，應予全數扣除且試算後比率不得低於百分之一百五十。
- (二) 證券商擔任創始機構專為證券化目的而購入金融資產證券化條例第四條第一項第二款第五目之金融資產者，並應依下列規定辦理，得不受證券商管理規則第十九條、第十九條之一及第三十一條之一持有標的額度及範圍之限制：
1. 證券商應於「創始機構財務業務自評書」增列下列項目：
    - (1) 證券商購入及出售之時程、交易對象、金融資產內容、價格及數量。
    - (2) 證券商從事金融資產購入及出售交易，若其購入價格高於出售價格時，應敘明理由及保護股東或公司權益之相關處理措施。
  2. 證券商應於主管機關核准或申報生效該受託機構或特殊目的公司之證券化計畫後，方得購入該金融資產並僅得信託與受託機構或讓與特殊目的公司。
  3. 證券商購入及出售交易，其交易、結算交割帳戶及會計應予獨立；另證券商持有本項金融資產，在計算資本適足率時，應予全數扣除。

二、本令自即日生效；本會中華民國九十五年一月二十日金管證二字第○九四○一四五八三三號令，自即日廢止。

正 本：貼金融監督管理委員會公告欄、貼金融監督管理委員會證券期貨局公告欄

副 本：行政院法規會、金融監督管理委員會（法律事務處、資訊服務處）、金融監督管理委員會檢查局、臺灣證券交易所股份有限公司、財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心、臺灣集中保管結算所股份有限公司、中華民國證券商業同業公會、法源資訊股份有限公司

### 三、不動產證券化條例函令

(一) 訂定發布不動產投資信託基金運用於現金等之最低比率(財政部 92.09.02 台財融(四)字第 0924000790 號)

一、茲規定不動產投資信託基金投資或運用於現金、政府債券及不動產證券化條例

第十七條第一項第一款至第三款投資標的金額，合計不得低於該基金淨資產價值之百分之七十五，前揭運用於現金之範圍，包括銀行存款。

二、依據不動產證券化條例第十七條第二項規定訂定之。

**(二)不動產投資信託及資產信託受益證券私募對象之標準(財政部 92.09.03 台財融(四)字第 0924000777 號)**

一、不動產證券化條例第十三條第一項第二款所稱「符合主管機關所定條件之自然人、法人或基金」，指符合下列條件之自然人、法人或基金：

(一)對該受益證券有充分瞭解之國內外自然人，且於應募或受讓時符合下列情形之一者：

1. 本人淨資產超過新臺幣一千萬元或本人與配偶淨資產合計超過新臺幣一千五百萬元。

2. 最近兩年度，本人年度平均所得超過新臺幣一百五十萬元，或本人與配偶之年度平均所得合計超過新臺幣二百萬元。

(二)最近期經會計師查核簽證之財務報表總資產超過新臺幣五千萬元之法人或基金、信託業簽訂信託契約之信託財產超過新臺幣五千萬元，或證券投資顧問事業或證券投資信託事業簽訂全權委託投資契約之資金超過新臺幣五千萬元者。

(三)證券投資信託事業募集之證券投資信託基金、信託業募集之共同信託基金、公務人員退休撫卹基金、勞工退休基金及勞工保險基金。

二、前項第一款所稱淨資產指在中華民國境內外之資產市價減負債後之金額；所得指依我國所得稅法申報或經核定之綜合所得總額，加計其他可具體提出之國內外所得金額。

三、前揭各符合條件之自然人、法人或基金，其資格應由該私募受益證券之受託機構盡合理調查之責任，並向應募人取得合理可信之佐證依據，應募人須配合提供之。私募受益證券轉讓之受讓者，其資格應先由轉讓人盡合理調查之責任，並向受讓人取得合理可信之佐證依據，受讓人須配合提供之，未提供者，受託機構不得為轉讓登記。

**(三)釋示不動產證券化條例第四條第二項及第四十四條有關受託機構須符合之信用評等等級規定(財政部 92.09.03 台財融(四)字第 0924000778 號)**

一、不動產證券化條例第四條第二項所稱「主管機關認可之信用評等機構」及第四十四條所稱「信用評等機構」如下：

- (一)Standard & Poor's Corp.。
  - (二)Moody's Investors Service。
  - (三)Fitch Ratings Ltd.。
  - (四)中華信用評等股份有限公司。
  - (五)英商惠譽國際信用評等股份有限公司台灣分公司。
  - (六)穆迪信用評等股份有限公司。
- 二、不動產證券化條例第四條第二項所稱「一定等級以上」，指信託業之信用評等等級符合下列情形之一：
- (一)經 Standard & Poor's Corp 評定，長期債務信用評等達 BBB-級以上，短期債務信用評等達 A-3 級以上。
  - (二)經 Moody's Investors Service 評定，長期債務信用評等達 Baa3 級以上，短期債務信用評等達 P-3 級以上。
  - (三)經 Fitch Ratings Ltd 評定，長期債務信用評等達 BBB-級以上，短期債務信用評等達 F3 級以上。
  - (四)經中華信用評等股份有限公司評定，長期債務信用評等達 twBBB-級以上，短期債務信用評等達 twA-3 級以上。
  - (五)經英商惠譽國際信用評等股份有限公司台灣分公司評定，長期債務信用評等達 BBB-(tw)級以上，短期債務信用評等達 F3(tw)級以上。
  - (六)經穆迪信用評等股份有限公司評定，長期債務信用評等達 Baa3. tw 級以上，短期債務信用評等達 TW-3 級以上。
- 三、不動產證券化條例第十八條第四款所稱「一定評等等級以上」及「一定等級以上」，指商業票據(票券金融管理法第四條第一款第三目所稱本票或匯票)之保證銀行、承兌銀行、發行人或該商業票據之信用評等等級符合下列情形之一：
- (一)經 Standard & Poor's Corp 評定，短期債務信用評等達 A-3 級以上。
  - (二)經 Moody's Investors Service 評定，短期債務信用評等達 P-3 級以上。
  - (三)經 Fitch Ratings Ltd. 評定，短期債務信用評等達 F3 級以上。
  - (四)經中華信用評等股份有限公司評定，短期債務信用評等達 twA-3 級以上。
  - (五)經英商惠譽國際信用評等股份有限公司台灣分公司評定，短期債務信用評等達 F3(tw)級以上。
  - (六)經穆迪信用評等股份有限公司評定，短期債務信用評等達 TW-3 級以上。

**(四)明定不動產證券化受託機構對於交易金額達一億元者應先出具估價報告書(財政部 92.09.03 台財融(四)字第 0924000785 號)**

- 一、不動產證券化條例第二十二條第一項所稱「達主管機關規定之一定金額以上之不動產或不動產相關權利交易」，指受託機構運用不動產投資信託基金進行同一

宗交易之不動產或不動產相關權利總金額達新臺幣一億元以上者，受託機構於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。

- 二、前項所稱「同一宗交易之不動產或不動產相關權利總金額」及不動產證券化條例第二十二條第三項第一款所稱「同一宗交易金額」，係指同一交易契約內所有標的交易金額之合計數。
- 三、交易日期在六個月內與交易標的坐落同一基地或毗鄰土地之其他不動產交易金額應與前項合併計算。

**(五)訂定發布不動產投資信託基金投資於有價證券之比率及金額上限(財政部 92.09.19 台財融(四)字第 0924000779 號)**

- 一、茲規定不動產投資信託基金投資於證券交易法第六條之有價證券，不得超過其募集發行額度之百分之四十及新臺幣六億元。但投資於不動產證券化條例第十七條第一項第三款標的者，不在此限。
- 二、依據不動產證券化條例第十七條第三項規定訂定之。

**(六)不動產資產信託之土地，於辦理土地所有權移轉時，以其不動產資產信託契約內容之約定，將該委託人為納稅義務人，課徵土地增值稅(財政部 93.05.17 台財融(四)字第 0930016514 號)**

主旨：所詢有關不動產證券化條例第 52 條規定，「信託終止後毋須返還委託人」之認定疑義一案，復如說明。

說明：

- 二、不動產證券化條例第 52 條之立法意旨，係鑒於不動產資產信託雖為信託法所規範之信託，惟不動產資產信託之委託人可能藉由該信託架構進行實質土地出售行為，若仍適用土地稅法第 28 條之 3 規定，就該已實質出售之信託土地不予課徵土地增值稅，則將形成租稅漏洞，爰於該條規定，若依不動產資產信託契約約定，信託土地於信託終止後毋須返還委託人者（亦即信託土地已實質出售），應於信託行為成立移轉土地所有權時，以委託人為納稅義務人，課徵土地增值稅，至於未實質出售部分（即實質上仍歸委託人所有），自應毋須課徵土地增值稅，合先敘明。
- 三、因此，若依不動產資產信託契約之約定，可認定信託土地已實質全部或部分出售者，自應如同一般土地買賣，就已出售部分課徵土地增值稅，至於尚未出售或於信託終止後返還委託人部分，則應毋須課徵土地增值稅。以本案○○公司以其所有之大樓為信託財產而言，雖不動產資產信託契約未明定信託土地於信

託終止後須返還委託人，惟因委託人持有次順位受益證券，且該受益證券不得轉讓，而依信託契約約定，全數償還優先順位受益證券持有人之本金及利息後，次順位受益證券持有人（即委託人）即取得剩餘之信託財產，信託契約即行終止，故應可解為該信託土地於信託終止後返還委託人；至於信託期間委託人以釋放價格取回部分或全部信託財產之所有權，因優先順位受益證券持有人並未因此取得較原約定本金及利息為多之利益，故應可解為係受益證券之提前贖回，並因此就贖回部分之信託財產返還委託人，委託人此時再將已返還之不動產出售予他人，自與一般不動產買賣無異，而應由委託人就出售部分繳納土地增值稅。

- 四、所謂委託人以對價重新取得信託土地所有權，若如前所述，其目的係為提前贖回受益證券，則其性質就如同以不動產向銀行抵押借款後，債務人提前清償部分或全部借款，債權人並因此塗銷部分或全部抵押權一般，故應仍可認定屬信託土地於信託終止後返還委託人。
- 五、綜上，不動產資產信託之信託土地是否適用不動產證券化條例第 52 條規定，於信託行為成立移轉土地所有權時，以委託人為納稅義務人，課徵土地增值稅，端視不動產資產信託契約之約定，該信託土地是否已實質出售而定。若依不動產資產信託契約可認定信託土地已全部或部分出售，自應就已出售部分課徵土地增值稅。

**(七)有關不動產證券化條例第五十三條計算折舊費用之規定(財政部 93.06.08 台財稅字第 0930452818 號)**

主 旨：

- 一、依不動產投資信託計畫或不動產資產信託計畫投資之建築物，於適用不動產證券化條例第五十三條前段規定時，得按不短於固定資產耐用年數表規定之耐用年數延長二分之一計算每年之折舊費用。該建築物在移轉予受託機構時，已經過相當年數之使用，其估計未使用年數長於依固定資產耐用年數表計算之未使用年數者，亦得依其估計未使用年數延長二分之一計算折舊費用。
- 二、受託機構應於建築物開始提列折舊費用之年度，依所得稅法九十二條之一規定向該管稽徵機關列單申報時，於財產目錄內註明。另依據不動產證券化條例第五十三條但書之規定，經選定延長年限提列折舊者，嗣後年度即不得變更。

**(八)釋示不動產證券化條例行為負責人及受託機構對公開說明書或投資說明書之責任(金管會 94.01.18 金管銀(四)字第 0948010054 號)**

茲釋示不動產證券化條例行為負責人及受託機構對公開說明書或投資說明書之責任如下：

- 一、依不動產證券化條例第十五條或第三十六條準用第十五條規定提供之公開說明書或投資說明書應記載之主要內容如有虛偽不實或隱匿之情事，依同條例第五十九條第一款負刑事責任之行為負責人，僅限於實際提供虛偽不實資訊或隱匿資訊之人。於資訊由發起人、委託人或其他機構所提供，而非受託機構提供之情形，除受託機構之負責人知情並參與提供虛偽不實資訊或隱匿資訊外，受託機構之負責人不成立同條例第五十九條第一款規定之行為負責人。
- 二、受託機構依不動產證券化條例第十五條或第三十六條準用第十五條規定提供之投資說明書應記載之主要內容有虛偽不實或隱匿之情事者，對於善意之相對人，因而所受之損害，得依不動產投資信託或不動產資產信託契約之約定，僅就其實際提供之受託機構相關資訊、或受託機構所從事活動相關資訊，有虛偽不實或隱匿之情事部分，負賠償責任。但受託機構辦理不動產投資信託，並自行管理及處分信託財產者，不在此限。

**(九)開放境外華僑及外國人得投資「公開招募」或「私募」之不動產投資信託及資產信託受益證券(金管會 94.03.15 金管證八字第 0940001089 號)**

全文內容：

- 一、茲依據「華僑及外國人投資證券管理辦法」第 4 條第 1 項第 4 款規定，核定依不動產證券化條例規定公開招募或私募之不動產投資信託受益證券及不動產資產信託受益證券，為境外外國機構投資人、境外華僑及外國自然人得投資之證券範圍。
- 二、境外華僑及外國人參與應募前揭私募受益證券，應依「不動產投資信託及資產信託受益證券私募對象之標準」相關規定辦理。

**(十)不動產辦理信託財產註記疑義(法務部 94.05.17 法律字第 0940015215 號)**

主旨：關於臺灣土地銀行擬運用依不動產證券化募集或私募之不動產投資信託基金所購買之不動產辦理信託財產註記疑義乙案，本部意見如說明二、三，請查照參考。

說明：

- 一、復 貴部 94 年 4 月 14 日內授中辦地字第 0940044008 號函。
- 二、按信託者，係委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係（信託法第 1 條規定參照）。如係以應登記或註冊之財產權為信託者，非經信託登記，不得對抗第三人（信託法第 4 條第 1 項規定參照）；故信託業接受以應登記之財產為信託時，應依有關規定為信託登記（信託業法第 20 條第 1 項規定參照）。至於不動產證券化條例所稱之不動產投資信託，係指依該條例之規定，向不特定人募集發行或向特定人私募交付不動產投資信託受益證券，以投資不動產、不動產相關權利、不動產相關有價證券及其他經主管機關核准投資標的而成立之信託（不動產證券化條例第 4 條第 1 項第 3 款規定參照）。準此，於不動產投資信託關係中，信託行為係存在於投資人與受托機構之間，信託標的物為資金；受托機構以募集或私募所得之不動產投資信託基金購買不動產者，該不動產物權變動之原因為買賣行為，與信託法第 4 條第 1 項規定所稱「以應登記或註冊之財產權為信託者」，尚有不同，從而，亦非屬土地登記規則第 124 條所稱之「土地權利信託登記」。
- 三、次按信託法第 9 條規定：「受託人因信託行為取得之財產權為信託財產。受託人因信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由取得之財產權，仍屬信託財產。」故本件受託機構運用依不動產證券化募集或私募之不動產投資信託基金所購買之不動產，仍屬信託財產，倘 貴部基於公示作用以保障交易安全起見，擬於土地登記簿其他登記事項欄記明「不動產投資信託基金信託財產」字樣者，並無不可；惟本件另涉及不動產證券化條例施行細則第 7 條之適用問題， 貴部既已同時函請該條例主管機關財政部表示意見，仍請再參酌該部意見為宜。

正 本：內政部

副 本：本部法律事務司

**(十一)不動產證券化條例所稱依主管機關之規定辦理公告之方式(金管會 95.03.06 金管銀(四)字第 09585005781 號)**

全文內容：茲規定不動產證券化條例第十九條第三項、第二十二條第四項、第二十六條第一項及第六項、第五十五條第二項及第五十六條第四項「依主管機關規定之方式辦理公告」所稱之公告方式，係指於中華民國信託業商業同業公會之網站辦理公告事宜。

正 本：(貼本會公告欄)

副 本：中華民國信託業商業同業公會、中華民國證券商業同業公會、中華民國銀行商業同業公會全國聯合會、行政院金融監督管理委員會證券期貨局、行政院金融監督管理委員會保險局、行政院金融監督管理委員會法

律事務處、本會銀行局（第一組至第六組）

**(十二)不動產證券化條例施行細則第 8 條第一項規定之通知受益人事項得以公告方式為之(金管會 95.06.19 金管銀(四)字第 09500151320 號)**

主旨：有關臺灣土地銀行建請不動產證券化條例施行細則第 8 條第一項規定之通知受益人事項得以公告方式為之一案，茲規定如說明。請查照。

說明：

- 一、依據臺灣土地銀行 95 年 4 月 7 日總信證字第 0950011490 號函辦理。
- 二、依不動產證券化條例施行細則第 8 條規定，受託機構應分別於每營業年度終了及不動產投資信託計畫或不動產資產信託計畫執行完成後四個月內，就不動產投資信託基金或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…。上揭規定並未明文規定通知之方式；為充分達到通知之效果，請於上述期限內公告，並於最近一次向受益人交付或通知相關文件時一併提供該施行細則第 8 條所定報表。

正本：中華民國信託業商業同業公會

副本：臺灣土地銀行（兼復貴行 95 年 4 月 7 日總信證字第 0950011490 號函）

**(十三)受託機構應於規定期限內依不動產證券化條例第 44-1 條將通知各受益人之相關書表併同辦理公告，另依同條例第 19、22、26、55 及 56 條所稱依主管機關規定方式辦理之公告，得以連結至公開資訊觀測站之方式辦理(金管會 98.06.02 金管銀票字第 09800157720 號)**

主旨：貴會就不動產證券化條例（以下簡稱本條例）相關規定所提修正意見乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴會 98 年 4 月 3 日中託業字第 0980000273 號函。
- 二、有關受託機構應依據本條例第 44 條之 1 規定將相關書表通知各受益人一節，受託機構仍應依據本會 95 年 6 月 19 日金管銀(四)字第 09500151320 號函意旨，於規定期限內公告，並於最近一次向受益人交付或通知相關文件時一併提供本條例第 44 條之 1 所定報表。
- 三、本會 95 年 3 月 6 日金管銀(四)字第 09585005781 號令規定，不動產證券化條例第 19、22、26、55 及 56 條所稱依主管機關規定方式辦理公告，係指於貴會之網站辦理公告。受託機構如已於公開資訊觀測站公告者，於貴會之網站上得以連結至公開資訊觀測站所公告資訊之方式辦理。



四、本條例第 47 條準用金融資產證券化條例第 20 條之規定，受託機構應設置受益人名冊。該受益人名冊係指台灣集中保管結算所提供之最近期名冊。

正 本：中華民國信託業商業同業公會

副 本：本會銀行局

(十四)關於不動產投資信託基金閒置資金之運用，依不動產證券化條例第 18 條規定，得以附條件方式從事債券、票券及票據交易，並得購買已達規定信用評等等級之市場基金，惟購買總額不得超過購買時閒置資金總額的百分之三十(金管會 98.11.24 金管銀票字第 09840008220 號)

一、不動產投資信託基金閒置資金之運用，應依不動產證券化條例第十八條規定辦理，購買同條第二款至第四款之標的時，得以附條件交易方式為之。

二、不動產投資信託基金依不動產證券化條例第十八條第五款規定，得以閒置資金購買信用評等達下列評等等級之證券投資信託事業募集發行之貨幣市場基金、類貨幣市場基金及信託業募集發行之貨幣市場共同信託基金。但其購買總額不得超過購買時閒置資金總額之百分之三十：

(一) 經中華信用評等股份有限公司評定，基金信用評等達 twAAf 級以上。

(二) 經英商惠譽國際信用評等股份有限公司台灣分公司評定，基金信用評等達 AA (tw) 級以上。

三、本會九十五年六月二十八日金管銀(四)字第○九五八五○一三五六○號函自即日停止適用；本令自即日生效。

(十五)不動產投資信託計畫應明定清算計畫，如未載明而須終止，受託機構應申請變更不動產投資信託計畫，清算計畫應包含清算人、資產處分、債務清償、受益人權益及清算程序等事項(金管會 99.08.25 金管銀票字第 09900315170 號)

主 旨：有關不動產投資信託基金受益人會議如以特別決議終止信託契約而有須進行清算事宜，是否涉及不動產投資信託計畫之變更乙案，釋示如說明，請查照轉知所屬會員。

說 明：

一、依據臺灣土○銀行 99 年 8 月 3 日總信證字第 0990035134 號函及台○國際商業銀行 99 年 8 月 6 日台新總信託字第 09900012863 號函辦理。

二、不動產投資信託計畫中未載明不動產投資信託基金清算計畫者，倘發生契約終止事由而須執行清算事宜時，為維護受益人權益，不動產投資信託計畫應明定

清算計畫俾憑辦理。爰不動產投資信託計畫未載明清算計畫而須終止者，受託機構應依不動產證券化條例第九條規定，向本會申請變更不動產投資信託計畫。

三、前開清算計畫應至少包含下列事項：

- (一) 清算人之選任、清算人之解任、清算人之權利義務及清算人之報酬等。
- (二) 資產之處分方式。
- (三) 債務之清償。
- (四) 受益人權益之分配。
- (五) 清算程序之監督機制。
- (六) 清算完結之程序。

正 本：中華民國信託業商業同業公會

副 本：臺灣土庫銀行股份有限公司、台新國際商業銀行股份有限公司、本會銀行局

**(十六)辦理不動產證券化業務之受託機構，負有善良管理人之注意及忠實義務，倘認有利害關係或利益衝突，應經受益人會議決議通過，善盡受託人之責任(金管會 100.12.07 金管銀票字第 10000419530 號)**

主旨：所報「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」第 15 條第 2 項第 3 款規定相關疑義之研擬意見一案，同意備查，並請轉知各會員依說明二辦理，請查照。

說明：一、復貴會 100 年 11 月 28 日中託查字第 1000000964 號函。

二、會員擔任受託機構辦理不動產證券化業務時，基於受託人負有善良管理人之注意及忠實義務，倘認為所處理信託事務（含交易往來等）之相對人，涉有利害關係或利益衝突之虞時，仍應經受益人會議決議通過，以善盡受託人之責任並維護受益人權益。

正 本：中華民國信託業商業同業公會（代表人羅○成）

副 本：本會銀行局

**(十七)訂定不動產證券化條例第 13 條第 1 項第 2 款規定之自然人、法人或基金所應符合之條件。符合條件者，應由該私募受益證券之受託機構進行資格之調查，並向應募人取得相關佐證依據(金管會 101.03.19 金管銀票字第 10140000590 號)**

一、不動產證券化條例第十三條第一項第二款所稱「符合主管機關所定條件之自然人、法人或基金」，指符合下列條件之自然人、法人或基金：

(一) 對該受益證券有充分瞭解之國內外自然人，且於應募或受讓時同時符合下列條件者：

1. 提供新臺幣三千萬元以上之財力證明；或單筆投資受益證券逾新臺幣三百萬元，且於該受託機構之存款及投資（含該筆投資）往來總資產逾新臺幣一千五百萬元，並提供總資產超過新臺幣三千萬元以上之財力聲明書。

2. 具備充分之金融商品專業知識或交易經驗。

(二) 最近一期經會計師查核或核閱之財務報告總資產超過新臺幣五千萬元之法人或基金。但中華民國境外之法人，其財務報告免經會計師查核或核閱。

(三) 國內外之基金管理公司、政府投資機構、政府基金、退休基金、共同基金、單位信託、證券投資信託公司、證券投資顧問公司、期貨商、期貨服務事業及其他經本會核准之機構。

(四) 簽訂信託契約之信託業，其委託人符合第一款或第二款之規定。

二、前揭各符合條件之自然人、法人或基金，其資格應由該私募受益證券之受託機構盡合理調查之責任，並向應募人取得合理可信之佐證依據，應募人須配合提供之。私募受益證券轉讓之受讓者，其資格應先由轉讓人盡合理調查之責任，並向受讓人取得合理可信之佐證依據，受讓人須配合提供之，未提供者，受託機構不得為轉讓登記。

三、本令自即日生效。

(十八) 依不動產證券化條例第 47 條準用金融資產證券化條例第 25 條第 4 項之規定，不動產投資信託基金發起人及其關係企業之表決權數得否計入，應視信託財產有無受損害之虞判斷(金管會 104.07.22 金管銀票字第 10400134790 號)

主旨：所詢新○一號不動產投資信託基金 104 年受益人會議，就不動產管理機構適格性檢討決議事項所涉利害關係人表決權數計算方式乙案，復如說明，請 查照。

說明：

一、復貴行信託部 104 年 5 月 29 日兆銀信字第 1040000388 號函。

二、按不動產證券化條例第 47 條準用金融資產證券化條例第 2 章第 3 節，依金融資產證券化條例第 25 條第 4 項規定：「受益人對於會議之事項有自身利害關係，致信託財產有受損害之虞時，不得加入表決，並不得代理其他受益人行使其表決權」。爰不動產投資信託基金發起人及其關係企業之表決權數應是否得予計入，應由貴行本於受託機構之責，依其是否因本次受益人會議決議事項特別取得權利或免義務，又或喪失權利或新負義務，致信託財產有受損害之虞之原則

審計判斷。

正 本：兆○國際商業銀行股份有限公司（代表人蔡○才）

副 本：本會銀行局

**(十九)訂定不動產證券化條例第 17 條第 1 項第 5 款所稱「經主管機關核准得投資或運用之標的」有關投資國外不動產投資信託基金之相關規定(金管會 105.03.02 金管銀票字第 10540000410 號)**

- 一、依據不動產證券化條例第十七條第一項第五款規定辦理。
- 二、國外不動產投資信託基金為不動產證券化條例第十七條第一項第五款所稱經主管機關核准得投資或運用之標的。
- 三、投資國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不動產證券化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，不得超過基金淨資產價值百分之二十五。
- 四、投資單一國外不動產投資信託基金之金額，不得超過基金淨資產價值百分之五。
- 五、投資國外不動產加計投資國外不動產投資信託基金之總額，不得達基金淨資產價值百分之五十。

**(二十)不動產證券化條例第 17 條第 1 項第 1 款所稱之不動產，包括得於國外成立特殊目的公司投資國外不動產，該特殊目的公司係指由不動產投資信託之受託機構百分之百持有，並以投資國外地區不動產為目的且不得經營其他業務之公司(金管會 105.03.22 金管銀票字第 10540000530 號)**

- 一、不動產證券化條例第十七條第一項第一款所稱不動產投資信託基金投資或運用於已有穩定收入之不動產，包括得於國外成立特殊目的公司投資國外不動產，該特殊目的公司係指由不動產投資信託之受託機構百分之百持有，並以投資國外地區不動產為目的且不得經營其他業務之公司。
- 二、本令自即日生效。

(廿一)不動產證券化條例第17條第6項規定之募集及私募不動產投資信託基金投資於開發型不動產或不動產相關權利之比率，分別不得超過該基金信託財產價值之15%及40%。但私募不動產投資信託基金投資於公共建設者，投資比率放寬為100%(金管會106.06.30金管銀票字第10600146140號)

全文內容：募集或私募不動產投資信託基金投資於開發型不動產或不動產相關權利之比率上限規定修正條文

一、茲依據不動產證券化條例第十七條第六項規定訂定：

(一)募集之不動產投資信託基金投資於開發型不動產或不動產相關權利，不得超過該基金信託財產價值之百分之十五。

(二)私募之不動產投資信託基金投資於開發型不動產或不動產相關權利，不得超過該基金信託財產價值之百分之四十。但投資於促進民間參與公共建設法所稱公共建設或經中央目的事業主管機關核准參與之公共建設者，不在此限。

二、本令自即日生效。

(廿二)受託機構募集或私募之不動產投資信託基金，涉及投資境外不動產及相關項目者，應遵守相關規範，並應於交易完成後15個營業日內，檢附相關文件報主管機關備查，並自107.08.17生效(金管會107.08.17金管銀票字第10702730300號)

一、依據不動產證券化條例第六條第一項第十一款、第八條第一項第九款、第九條第三項第四款辦理。

二、受託機構募集或私募之不動產投資信託基金，倘涉及投資境外不動產、不動產相關權利或不動產投資信託基金時，其不動產投資信託計畫應載明境外不動產、不動產相關權利或不動產投資信託基金之投資處理程序，其內容至少應包括下列項目：

(一)投資方針及策略。

(二)投資地區、類型、架構之評估分析內容說明。

(三)投資標的之評估、交易及作業處理程序。

(四)基金風險管理措施。

三、受託機構募集或私募之不動產投資信託基金，倘涉及投資境外不動產、不動產相關權利或不動產投資信託基金時，應於公開說明書或投資說明書揭露投資地區政治經濟變動風險、當地法令制度及標的類型市場概況。

四、不動產投資信託基金涉及投資境外不動產或不動產相關權利者，受託機構應於交易前對交易對象及標的善盡調查及瞭解責任。

五、受託機構募集或私募之不動產投資信託基金，倘涉及投資境外不動產或不動產相關權利，受託機構應於交易完成後十五個營業日內，檢附下列文件報主管機關備查：

(一)投資標的說明，其內容應載明所購置不動產或不動產相關權利之類型、地點、金額、投資架構及資金來源。

(二)修正後公開說明書或投資說明書。

(三)專業估價者出具之估價報告書。

(四)律師出具之法律意見書，該意見書至少應包括下列事項：

1、不動產所有權或不動產相關權利所適用之法律及監管架構，受託機構在當地法律規定之範圍內，對其所有之標的進行使用、收益、處分、退出投資等權利之適法性、有效性及確定性。

2、不動產所有權或不動產相關權利及不動產他項權利等物權之取得、設立或變更，有無相關不動產登記制度或其他保障制度可對抗第三人。

3、不動產或不動產相關權利買賣或租賃等交易相關合約之適法性、有效性及確定性。

4、購買之不動產或不動產相關權利無因訴訟、非訟、行政處分、行政爭訟、保全程序或強制執行事件涉及產權。

5、合約及協議糾紛之處理方式。

6、該不動產之所有人或不動產相關權利之權利人是否為受託機構、不動產管理機構、持分達百分之十以上之受益人之利害關係人。

(五)如透過特殊目的公司持有境外不動產或不動產相關權利者，應由會計師出具投資架構稅務事項之會計意見書。

(六)前揭出具意見書之律師與會計師，應出具聲明書聲明與受託機構、不動產管理機構、持分達百分之十以上之受益人及不動產之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。

(七)專門職業及技術人員出具之投資標的已有穩定收入之證明文件。

(八)有委任境外不動產管理機構者，符合信託公會所定選任標準之規定文件。

六、本令自即日生效；本會一〇五年三月二十二日金管銀票字第一〇五四〇〇〇〇五三一號令自本令生效日廢止。

**(廿三)關於貴會所報「不動產投資信託計畫之結算書及報告書格式」修正草案，及現金流量表之編製擬自 112 會計年度開始施行一案，同意照辦，請查照轉知。(金管會民國 111 年 12 月 19 日金管銀票字第 1110153192 號函)**

主旨：關於貴會所報「不動產投資信託計畫之結算書及報告書格式」修正草案，及現金流量表之編製擬自 112 會計年度開始施行一案，同意照辦，請查

照轉知。

說明：依據不動產證券化條例施行細則第 3 條規定辦理，並復貴會 111 年 12 月 13 日中託查字第 1110002583 號函。

正本：中華民國信託業商業同業公會（代表人邱月琴女士）

副本：本會銀行局

**(廿四)所報「受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本(含該範本附件三受益人會議規則)」部分條文修正草案及「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」第 2 條修正草案一案，復如說明，請查照。(金管會民國 112 年 7 月 6 日金管銀票字第 11201349071 號函)**

主旨：所報「受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本(含該範本附件三受益人會議規則)」部分條文修正草案(下稱契約範本修正草案)及「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」第 2 條修正草案(下稱應遵行事項修正草案)一案，復如說明，請查照。

說明：

一、依據不動產證券化條例(下稱本條例)第 12 條第 1 項及信託業法第 32 條之 1 第 3 項規定辦理，兼復貴會 112 年 3 月 22 日中託業字第 1120000535 號函。

二、契約範本修正草案：

(一)所報契約範本修正草案，於參酌下列建議事項修正後同意照辦：依本條例第 47 條準用金融資產證券化條例第 24 條第 2 項規定，及該範本第 29 條第 1 項規定之修正理由說明，持有已發行在外受益權總數 3% 以上之受益人(下稱少數受益人)係為受益人之共同利益事項，方得請求受託機構召集受益人會議。惟依所報該範本第 29 條第 2 項規定(下稱本項規定)之修正理由，條文就少數受益人請求受託機構召集受益人會議，並未敘明以「為受益人之共同利益事項」為要件，為利規範文字一致性，建議依上開規定意旨修正本項規定，以資明確。

(二)請轉知會員機構依該契約範本據以修正現行契約，依本條例第 11 條準用金融資產證券化條例第 43 條規定，經最近一次受益人會議決議通過信託契約變更事宜。

三、旨揭應遵行事項修正草案同意照辦。

正本：中華民國信託業商業同業公會（代表人邱月琴女士）

副本：本會檢查局、證券期貨局、銀行局