


附錄一：不動產證券化條例草案

條	文	說	明
第一章 總則		章名	
<p>第一條 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。</p>		<p>明定本條例之立法目的，俾直接或間接地透過產業關聯效果貢獻經濟成長、帶動相關就業、改善財政收支等總體經濟效益，並能促進金融商品多元化。</p>	
<p>第二條 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。</p> 		<p>一、規範不動產投資信託或不動產資產信託適用本條例與其他法律之順序。</p> <p>二、有鑑於投資不動產具地域性、流動性低及需要大量長期資金開發以提高價值等特性，與一般貸款債權、信用卡帳款債權等金融資產之特性不同，誠有就以不動產證券化為目的而成立之不動產投資信託或不動產資產信託之監督管理及投資人權益等相關法律關係，訂定專法予以特別規定之必要。爰規定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。</p>	
<p>第三條 本條例所稱主管機關，為財政部。</p> <p>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。</p>		<p>一、第一項明定本條例之主管機關。</p> <p>二、因不動產證券化採信託關係，受託機構以信託業為限，財政部為信託業之主管機關，且不動產證券化涉及受益證券之發行、交付及上市等相關問題，故規定本條例之主管機關為財政部。但因不動產證券化亦涉及不動產交易市場及地政管理等相關事項，</p>	

	<p>此為內政部等機關職掌範圍，故第二項明定本條例規定事項如涉及目的事業主管機關職掌者，則由主管機關會同目的事業主管機關辦理。</p>
<p>第四條 本條例用詞定義如下：</p> <p>一、不動產：指土地、建築改良物、道路、橋樑、隧道、軌道、碼頭、停車場及其他具經濟價值之土地定著物。</p> <p>二、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。</p> <p>三、不動產投資信託：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。</p> <p>四、不動產資產信託：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。</p> <p>五、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：</p>	<p>一、第一項明定本條例之用詞定義：</p> <p>(一)第一款明定本條例所稱不動產之範圍。</p> <p>(二)第二款參考金融資產證券化條例草案第四條第一項第三款，明定證券化之定義。</p> <p>(三)依本條例成立以不動產證券化為目的之信託具有兩種態樣，分別為「不動產投資信託」及「不動產資產信託」，爰於第三款及第四款明定其個別定義。</p> <p>(四)第五款明定本條例所稱之受益證券指「不動產投資信託受益證券」及「不動產資產信託受益證券」，及二種受益證券之個別定義。</p> <p>(五)第六款明定受託機構為依本條例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。而因不動產證券化採信託架構，故於第二項明定受託機構為信託業法所稱之信託業，並為進一步保障投資，該信託業應經主管機關認可之信用評等機構評等達一定等級以上。</p> <p>(六)由於不動產投資信託基金之本質為一金錢信託，其信託基金範圍包含因發行或交付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</p>

(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。

六、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。

七、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。

八、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。

九、利害關係人：指信託業法第七條所稱之利害關係人。

十、不動產開發或管理機構：指建築開發業、營造

利，故於第七款明定不動產投資信託基金之定義。

(七) 為強化監督募集發行或私募交付受益證券之受託機構，並保護投資人，本條例設有信託監察人制度，參考金融資產證券化條例草案第四條第一項第七款，於第八款明定信託監察人之定義。

(八) 為規範不動產投資信託及不動產資產信託與受託機構之利害關係人之交易行為，防止利害衝突發生，於第九款明定利害關係人之定義。

(九) 第十款明定不動產開發或管理機構之定義。

(十) 第十一款及第十二款明定封閉型基金及開放型基金之個別定義。

(十一) 第十三款明定專業估價者之定義。

二、本條例所引用之金融資產證券化條例尚為草案，正在立法院審議中，併此敘明。

三、第二項明定受託機構之範圍，理由同說明一之(五)。

<p>業、建築經理業、不動產租賃業或其他經中央目的事業主管機關核定公告之事業。</p> <p>十一、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，受託機構亦不得追加發行、交付或賣出受益證券之基金。</p> <p>十二、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，受託機構亦得追加發行、交付或賣出受益證券之基金。</p> <p>十三、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。</p> <p>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。</p>	
<p>第五條 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財政部核定之其他有價證券。</p>	<p>參考金融資產證券化條例草案第五條規定，明定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財政部核定之其他有價證券。</p>
<p>第二章 不動產投資信託</p>	<p>章名</p>
<p>第一節 不動產投資信託基金之募集及私募</p>	<p>節名</p>
<p>第六條 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：</p> <p>一、不動產投資信託計畫。</p>	<p>一、鑒於受託機構募集或私募不動產投資信託受益證券，對於投資人權益影響頗鉅，故於第一項明定受託機構募集或私募不動產投資信託受益證券，應檢具相關書件向主管機關申請核准或申報生效；並授權其審核程序、核准或生效條件及其他應遵行事項</p>

<p>二、不動產投資信託契約。</p> <p>三、不動產投資信託契約與定型化契約範本異同之對照表。</p> <p>四、公開說明書或投資說明書。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>八、信託財產之開發、管理及處分方法說明書。委任不動產開發或管理機構進行信託財產之開發、管理或處分者，該委任契約書或其他證明文件。</p> <p>九、受託機構填報及會計師或律師複核之案件檢查表。</p> <p>十、律師之法律意見書。</p> <p>十一、其他經主管機關規定之文件。</p> <p>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。其屬於募集受益證券者，並應洽經證券主管機關核准。</p>	<p>之處理辦法，由主管機關定之。</p> <p>二、參考金融資產證券化條例草案第六條及共同信託基金管理辦法第四條第一項之規定，於第一項各款規定向主管機關申請核准或申報生效應檢具之書件。第十一款為一概括條款，授權主管機關視實際狀況得要求受託機構檢具其他之必要文件。</p> <p>三、不動產投資信託事涉不動產投資或開發、管理，且其成功與否與受委任之不動產開發或管理機構能否充分發揮其專業能力相關，主管機關因非擬投資或開發、管理之不動產或受委任之不動產開發或管理機構之目的事業主管機關，於審核前項書件時，恐有不足之處，爰於第二項前段明定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。</p> <p>四、受託機構募集受益證券，係向不特定人公開招募有價證券之行為，與證券主管機關權責相關，惟為簡化申請程序符合單一窗口精神，爰於第二項後段明定其屬於募集受益證券者，主管機關應洽經證券主管機關核准，以符合證券交易法之精神。</p>
<p>第七條 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。</p>	<p>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時，因事涉外匯匯入之管理，爰明定受託機構於申請核准或申報生效募集、追加募集或私募前，應</p>

	先報請中央銀行同意。
<p>第八條 不動產投資信託計畫，應記載下列事項：</p> <p>一、受託機構之名稱、地址；委任不動產開發或管理機構進行信託財產之開發、管理或處分者，其受委任機構之名稱、地址。</p> <p>二、不動產投資信託基金之名稱及其存續期間。</p> <p>三、與不動產投資信託受益證券有關之下列事項：</p> <p>（一）不動產投資信託基金募集或私募總額、受益權單位總數。</p> <p>（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。</p> <p>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。</p> <p>五、信託財產預期收益之評價方法、評估基礎及專家意見。</p> <p>六、投資計畫：包含計劃購買、開發、管理或處分不動產或其他投資標的之種類、地點、預定持有期間、資金來源、運用及控管程序、成本回收、財務預測及預估收益率等事項。</p> <p>七、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、預定開發時程、計畫、取得、開發、銷售及經營管理等</p>	<p>一、不動產投資信託計畫為受託機構辦理不動產投資信託業務及募集或私募不動產投資信託受益證券之基本藍圖及架構，爰於第一項明定其應記載事項，以茲遵循。</p> <p>二、為確保對信託財產預期收益之評價及不動產開發計畫出具專家意見之人之獨立性，爰於第二項明定前項第五款及第七款事項應出具意見之專家，不得與受託機構及不動產所有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。</p>

<p>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。</p> <p>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及受託機構、不動產開發或管理機構及受益人間之權利義務之約定。</p> <p>九、其他主管機關規定之事項。</p> <p>前項第五款及第七款規定出具意見之專家，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。</p>	
<p>第九條 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。</p> <p>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。</p> <p>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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 	<ol style="list-style-type: none"> 一、不動產投資信託計畫既經主管機關核准或向主管機關申報生效，則受託機構自應按不動產投資信託計畫執行不動產投資信託業務，故參考金融資產證券化條例草案第六條第三項，於第一項明定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。 二、受託機構依不動產投資信託計畫募集或私募不動產投資信託受益證券後，應按不動產投資信託計畫執行不動產投資信託業務，自不容其隨意變更不動產投資信託計畫之內容，以維受益人權益。若有變更之必要者，因涉及受益人之權益，故原則上非經受益人會議決議通過，及申經主管機關核准或向主管機關申報生效，不得為之；但如屬對受益人權益無重大影響之變更者，經主管機關核准或向主管機關

<p>四、其他主管機關規定之文件。</p> <p>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。</p>	<p>申報生效後即得為之，爰參考金融資產證券化條例草案第十條規定，於第二項予以明定；並於第三項規定受託機構向主管機關申請或申報變更不動產投資信託計畫所應檢附之文件。</p> <p>三、按第六條第二項規定主管機關於審核受託機構申請核准或申報生效募集或私募不動產投資信託受益證券之書件時，應洽商中央目的事業主管機關出具意見書；於變更不動產投資信託計畫時，自應比照辦理。故於第四項明定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。</p>
<p>第十條 不動產投資信託契約，應以書面為之，並記載下列事項：</p> <p>一、受託機構之名稱、地址；委任不動產開發或管理機構進行信託財產之開發、管理或處分者，其受委任機構之名稱、地址。</p> <p>二、不動產投資信託基金之名稱及其存續期間。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>五、受託機構之義務及責任；委任不動產開發或管理機構進行信託財產之開發、管理或處分者，該機構之義務及責任。</p>	<p>不動產投資信託契約為規範受託機構與投資人間權利義務關係之重要契約，爰參考證券投資信託基金管理辦法第五條第一項、金融資產證券化條例草案第十二條及共同信託基金管理辦法第八條第一項之規定，明定不動產投資信託契約應記載之事項，以利遵循。</p>

- 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。	
<p>第十一條 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。</p>	<p>一、信託契約之變更及終止，對受益人權益影響甚大，爰明定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草案第二章第七節之規定，以資遵循。但信託契約另有約定並載明於公開說明書或投資說明書者，從其約定。</p> <p>二、按金融資產證券化條例尚為草案，正在立法院審議中，未來該條例條次或內容如有變動，本條例相關引用條文將配合修正。</p>
<p>第十二條 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。</p> <p>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。</p>	<p>一、參考共同信託基金管理辦法第八條第二項規定及目前證券投資信託實務，對於不特定人募集發行之基金均由同業公會擬訂信託契約範本，並報請主管機關核定，以利業者遵循，爰於第一項明定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。</p> <p>二、為保護一般投資人，參考共同信託基金管理辦法第八條第三項規定，於第二項明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。至於私募之不動產投資信託基金，其契約約定得由當事人間自行約定，不受本條之限制。</p>
<p>第十三條 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：</p>	<p>一、受託機構非對不特定人募集發行不動產投資信託受益證券，而僅對於專業投資機構及符合主管機關所</p>

<p>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。</p> <p>二、符合主管機關所定條件之自然人、法人或基金。</p> <p>前項第二款之應募人總數，不得超過三十五人。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>定條件之自然人、法人或基金進行不動產投資信託受益證券之私募時，由於該等專業投資機構已具有保護自身利益之能力及經濟基礎，且得聘請專業投資顧問機構或獨立專家協助評估投資私募之不動產投資信託受益證券之風險性，故參考證券交易法第四十三條之六第一項、第二項、第四項及第五項規定，於第一項至第四項規定私募有價證券之對象、應募人數之限制、受託機構提供財務、業務或其他資訊之義務及價款繳納完成日起十五日內報請主管機關備查等事項。</p> <p>二、由於私募有價證券之轉讓均設有一定限制，爰參考證券交易法第四十三條之八第二項規定，於第五項明定該轉讓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，以提醒投資人注意。</p> <p>三、不動產投資信託受益證券依第五條規定既為證券交易法第六條規定經財政部核定之其他有價證券，原應適用證券交易法之各項規定。惟為因應不動產投資信託受益證券之特性，除有關私募之規定已於第一項至第五項另為規定外，於第六項明定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。</p>
<p>第十四條 受託機構申請或申報募集不動產投資信託基金經</p>	<p>一、為免受託機構申請或申報募集不動產投資信託基金</p>

<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>經主管機關核准或向主管機關申報生效後，拖延募集基金之時間，故於第一項規定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，得申請展延。</p> <p>二、第二項明定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，以利主管機關掌握不動產投資信託基金募集發行之進度。</p> <p>三、為規範受託機構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之處理方式，爰參考共同信託基金管理辦法第十二條第二項規定，於第三項明定應於限期內，以書面通知受益人並報請主管機關備查及處理後續事宜。</p>
<p>第十五條 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；其應行記載事項，由證券主管機關定之。</p> <p>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。</p> <p>前項投資說明書之內容，由主管機關定之。</p>	<p>一、依美、日等國家之實務運作，不動產證券化商品之募集方式，兼有募集及私募方式二者。依本條例發行之受益證券，依第五條規定為證券交易法第六條規定經財政部核定之其他有價證券，因此應回歸證券交易法相關規定之適用。參考金融資產證券化條例草案第十六條第一項及第二項規定，爰於第一項明定受託機構募集受益證券時，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；其應記載事項，並授權證券主管機關定之。</p> <p>二、如受益證券採行私募方式，參考金融資產證券化條例草案第十六條第三項及第四項之規定，於第二項明定受託機構私募受益證券時，應依主管機關規定</p>

	之方式向應募人或購買人提供投資說明書，另於第三項授權主管機關規定投資說明書之內容。
第十六條 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。	由於不動產投資信託基金所投資之標的多為不動產，其流動性低，且不動產開發初期仍需大量資金，無法供投資人隨時贖回，爰明定其基金型態以封閉型基金為限；但個別基金之現金流量情形或有不同，為求彈性，並規定經主管機關專案核准者，亦得為具有一定限制條件之開放型基金。
第二節 不動產投資信託基金之運用	節名
第十七條 不動產投資信託基金，以投資或運用於下列標的為限： 一、不動產。 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，包括下列有價證券： （一）促進民間參與公共建設法所稱民間機構、都市更新事業機構、經中央目的事業主管機關核准參與公共建設或其他有益國內整體經濟發展之不動產開發計畫之公司發行或交付之有價證券。 （二）其他受託機構依本條例或金融資產證券化條例發行或交付之受益證券。 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。	一、受託機構募集或私募不動產投資信託基金，係以投資不動產為主要目的，故於第一項明定不動產投資信託基金得投資或運用之範圍。 二、為使不動產投資信託基金確實將所募集之資金導入不動產市場，參考美國內地稅法第八五六條規定，不動產投資信託每季至少必須有百分之七十五之財產價值投資於不動產、現金或約當現金或政府發行或交付之有價證券，以及顧及我國處於發展不動產證券化市場初步階段，該等比率仍以視市場實際反應授權主管機關彈性調整為宜，爰於第二項明定不動產投資信託基金投資或運用於現金、政府債券及第一項第一款至第三款投資標的之最低比率，授權由主管機關定之。 三、為積極鼓勵不動產投資信託基金投資我國不動產市場，而非以投資不動產有關有價證券為主要投資標

<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>的，並為區別證券投資信託基金與不動產投資信託基金，參考共同信託基金管理辦法第三條第二項規定，爰於第三項明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一定比率及金額。該一定比率及金額則授權主管機關定之。</p>
<p>第十八條 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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 	<p>為增加不動產投資信託基金投資操作彈性，及鼓勵不動產投資信託基金運用於不動產相關投資，爰參考金融資產證券化條例草案第十三條第三項規定，明定不動產投資信託基金閒置資金運用範圍之限制。</p>
<p>第十九條 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，以不動產開發、營運所必需者為限。</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>一、由於不動產投資信託開發所需資金龐大，僅有受益人資金參與或有不足，參考美國允許不動產投資信託得以負債方式籌措資金，信託業法第二十六條第二項亦規定，以土地開發為目的之土地信託經全體受益人同意者，信託業得以信託財產借入資金。為利不動產投資信託基金進行不動產開發所需資金籌措，爰於第一項明定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。借入款項之目的，應以不動產開發、營運所必需者為限。</p>

<p>依主管機關規定之方式辦理公告。</p> <p>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。</p>	<p>二、鑒於信託法第十二條第一項規定信託財產原則上不得強制執行，可能造成不動產投資信託基金無法以購入之不動產辦理抵押貸款，造成不易籌措不動產開發資金之現象，故第二項明定受託機構得於借入款項之範圍內，就信託財產設定不動產抵押權或其他擔保物權，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，得對信託財產聲請法院裁定後強制執行，以符合信託法第十二條第一項但書法律另有規定之情形。又抵押權或其他擔保物權設定在信託財產上，強制執行之對象自應以信託財產為限，不應擴及受託機構之自有財產。</p> <p>三、為強化對投資人之資訊揭露，爰於第三項明定受託機構依本條規定借入款項，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。</p> <p>四、為確保不動產投資信託基金之財務健全，避免財務槓桿比率過高，爰於第四項授權主管機關訂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。</p>
<p>第二十條 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。</p>	<p>為確保不動產投資信託基金之流動性，健全其財務業務之經營，爰參考共同信託基金管理辦法第二十二條第五項，明定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。</p>

<p>第二十一條 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。</p> <p>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。</p>	<p>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，對於不動產投資信託業務之運用及進行交易甚為重要，爰參考共同信託基金管理辦法第十三條規定，於第一項明定應由信託業商業同業公會會同有關公會擬訂並報請主管機關核定；復於第二項明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。</p>
<p>第二十二條 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。</p> <p>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。</p> <p>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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 	<ol style="list-style-type: none"> 一、為確保不動產投資信託基金進行不動產或不動產相關權利之交易之公平性及價格合理性，避免受益人權益遭受損害，爰參考都市更新投資信託基金募集運用及管理辦法第八條第一項規定，於第一項明定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之交易前，應先洽請專業估價者依主管機關規定出具估價報告書。 二、為提升估價報告書之品質，爰於第二項明定不動產估價主管機關或不動產估價師公會應訂定估價報告書範本，以利業者遵循。 三、同一宗交易金額達新臺幣三億元以上者，為求審慎，爰於第三項第一款明定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，為求慎重及保護投資人權益，並於後段規定受託機構應依不動產估價師法第四十一條規定，請求土地所在之直轄市或縣(市)

<p>或實質關係人之情事。</p> <p>四、其他不動產估價主管機關規定之事項。</p> <p>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。</p>	<p>不動產估價師公會協調相關之不動產估價師決定其估定價格；必要時，得指定其他不動產估價師重行估價後再行協調。</p> <p>四、為避免估價報告書過時，無法反映交易當時市價，爰參考「公開發行公司取得或處分資產處理要點」第陸點第（四）項，於第三項第二款明定於交易契約成立日前估價者，出具估價報告書日期與契約成立日期不得逾六個月。</p> <p>五、為維持專業估價者與其估價人員之獨立性，並避免發生利害衝突之情事，爰參考都市更新投資信託基金募集運用及管理辦法第八條第二項規定，於第三項第三款明定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。並於第四款授權不動產估價主管機關規定其他出具估價報告書應遵循之事項，以茲因應。</p> <p>六、為加強交易資訊之揭露，俾利投資人進行投資不動產投資信託基金之參考，爰參考都市更新投資信託基金募集運用及管理辦法第八條第三項規定，於第四項明定不動產投資信託基金所為之不動產交易行為，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。</p>
<p>第二十三條 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</p>	<p>一、為確保受託機構運用不動產投資信託基金前，業經一定程序之事前審慎評估。爰參考共同信託基金管</p>

<p>定紀錄及執行紀錄，並應定期向董事會提出檢討報告。</p> <p>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。</p> <p>受託機構運用不動產投資信託基金自行或委任不動產開發或管理機構進行信託財產之開發、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。</p> <p>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。</p>	<p>理辦法第二十三條第一項及第二項規定，於第一項明定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，並作成投資決定紀錄及執行紀錄，提出檢討報告；並於第二項明定前項投資分析報告、投資決定紀錄及執行紀錄應記載事項。</p> <p>二、為控管不動產投資信託基金自行或委任不動產開發或管理機構進行信託財產開發、管理或處分之風險，爰參考都市更新投資信託基金募集運用及管理辦法第七條第一項規定，於第三項明定於受託機構運用不動產投資信託基金委託不動產開發或管理機構進行信託財產之開發、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，並按季提出各階段之檢討報告。</p> <p>三、為利日後稽核查考，並明定相關責任，於第四項明定各項書面資料，受託機構應按時序記載並建檔保存，其保存期限不得少於五年。</p>
<p>第二十四條 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。</p>	<p>依土地法第九十七條第一項之規定，城市房屋之租金以土地及其建築物申報總價年息百分之十為限；民法第四百四十九條第一項則限制租賃契約之存續期間不得超過二十年。惟不動產投資信託之營運收入關乎投資大眾之權益，又租賃時間過短對於推動住宅租賃亦有不利，故有關信託財產之租金及租賃期間，特予放寬前述法律上限制，交由市場機制決定，以使受託機構得以合理追求</p>

	<p>受益人之最大利益；另租賃期間不宜超過不動產投資信託契約之存續期間，以免徒生滋擾，故於但書予以限制之。</p>
<p>第二十五條 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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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、投資於任一公司之股份、公司債及短期票券之總金額，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、投資於任一公司之股份總額，合計不得超過投資當日該公司已發行股份總數百分之十。 六、投資於任一公司之無擔保公司債之總額，不得超過該公司已發行之無擔保公司債總額百分之十。 七、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 	<ol style="list-style-type: none"> 一、為確保投資人權益，爰參考共同信託基金管理辦法第二十四條及證券投資信託基金管理辦法第十二條第一項，於第一項明定受託機構應依本條例、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，並不得為第一項第一款至第十一款之禁止行為。 二、為避免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過於集中，影響投資人權益，爰於第二項授權主管機關於必要時，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。

<p>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。</p> <p>八、投資於其他受託機構依本條例或金融資產證券化條例發行或交付之受益證券總額，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。</p> <p>九、依風險分散原則，投資於不動產及不動產相關權利。</p> <p>十、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。</p> <p>十一、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。</p>	
<p>第三節 不動產投資信託基金之會計</p>	<p>節名</p>
<p>第二十六條 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。</p> <p>信託財產評審委員會於必要時或依不動產投資</p>	<p>一、參考信託業法第二十一條及共同信託基金管理辦法第十九條第三項及第二十七條第一項規定，於第一項明定受託機構依信託業法第二十一條規定設置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，並公告之。</p> <p>二、信託財產評審委員會之成員未必均具有評審各種信</p>

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。

託財產之專業能力，故於第二項明定信託財產評審委員會得洽請專業估價者或專家（例如會計師、證券承銷商等）出具相關估價報告書或意見，作為評審信託財產之參考。

三、為確保專業估價者或專家之獨立性，爰於第三項明定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。

四、為求各不動產投資信託基金之淨資產價值計算之一致性，以利投資人比較，爰參考共同信託基金管理辦法第十九條第二項規定，於第四項明定信託商業同業公會應對不動產投資信託基金淨資產價值之計算，擬訂計算標準。

五、有關不動產投資信託基金之淨資產價值之計算，爰參考共同信託基金管理辦法第十九條第一項及都市更新投資信託基金募集運用及管理辦法第十一條第二項規定，於第五項明定受託機構對不動產投資信託基金淨資產價值之計算方式。

六、參考共同信託基金管理辦法第十九條第三項及都市更新投資信託基金募集運用及管理辦法第十一條第二項規定，於第六項前段明定受託機構應於每一營業日計算，並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。但因不動產價格於短期內波動幅度不大，為免窒礙難行，於第六項後段

	<p>規定若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。</p>
<p>第二十七條 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。</p> <p>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。</p>	<p>一、為保持信託財產之獨立性，保障投資人權益，爰於第一項明定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，且不得將其與受託機構之自有財產或其他信託財產相互流用。</p> <p>二、為保存各項簿冊文件，以利未來監督查證之用，爰於第二項明定受託機構應依相關法令及自律規範之規定，作成各種會計簿冊。</p>
<p>第二十八條 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>一、有關受託機構向投資人收取之手續費及報酬，參考共同信託基金管理辦法第三十條規定，於第一項明定得向投資人直接收取或逕於不動產投資信託之信託財產中扣除支付之。</p> <p>二、為簡化信託費用及稅捐之收取程序，爰參考共同信託基金管理辦法第三十一條規定，於第二項明定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後繳納之。</p> <p>三、參考共同信託基金管理辦法第三十二條規定，於第三項明定不動產投資信託基金投資所得，若依不動產投資信託契約約定必須分配與受益人之收益，則</p>

	應於會計年度結束後六個月內分配之。但若不動產投資信託契約未約定應將收益分配予受益人，則從其約定。
<p>第三章 不動產資產信託</p>	<p>章名</p>
<p>第二十九條 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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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、信託財產之開發、管理及處分方法說明書。委任不動產開發或管理機構進行信託財產之開發、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。 	<ol style="list-style-type: none"> 一、鑒於受託機構募集或私募不動產資產信託受益證券，對於投資人權益影響頗鉅，故於第一項明定受託機構募集或私募不動產資產信託受益證券，應向主管機關申請核准或申報生效；並授權審核程序、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。 二、參考金融資產證券化條例草案第六條第一項及共同信託基金管理辦法第四條第一項之規定，於第一項各款規定向主管機關申請核准或申報生效應檢具之書件。第十三款為一概括條款，授權主管機關視實際狀況得要求受託機構檢具其他之必要文件。 三、不動產資產信託事涉不動產之開發、管理，且其成功與否與受委任之不動產開發或管理機構能否充分發揮其專業能力相關，主管機關因非擬開發、管理之不動產或受委任之不動產開發或管理機構之目的事業主管機關，於審核前項書件時，恐有不足之處，爰於第二項前段明定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。 四、受託機構募集受益證券，係向不特定人公開招募有價證券之行為，與證券主管機關權責相關，惟為簡

<p>十、第三十條第二項及第三項規定之書件。</p> <p>十一、受託機構填報及會計師或律師複核之案件檢查表。</p> <p>十二、律師之法律意見書。</p> <p>十三、其他經主管機關規定之文件。</p> <p>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。其屬於募集受益證券者，並應洽經證券主管機關核准。</p> <p>委託人提供虛偽不實之資料或以其他不正方法，使受託機構於第一項所列文件為虛偽不實之記載者，對於他人因此所受之損害，應與受託機構負連帶賠償責任。</p>	<p>化申請程序符合單一窗口精神，爰於第二項後段明定其屬於募集受益證券者，主管機關應洽經證券主管機關核准，以符合證券交易法之精神。</p> <p>五、受託機構申請募集或私募受益證券，本應對其申請書件內容負責，惟不動產資產信託係以信託之不動產或不動產相關權利為基礎，募集或私募受益證券，故如委託人提供虛偽不實之資料或以其他不正方法，使該申請文件有虛偽不實之記載者，對於他人所受之損害亦有其連帶賠償責任，爰參考金融資產證券化條例草案第六條第四項規定，於第三項予以明定。</p>
<p>第三十條 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。</p> <p>前項之財產權上有抵押權者，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同意書。</p> <p>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。</p>	<p>一、按具經濟價值，適合成立不動產資產信託之信託財產，除土地及建築改良物外，尚包括其他與土地有密切關係之設施、資產或權利，爰於第一項明定依不動產資產信託契約移轉之財產權，限於第十七條第一項第一款及第二款之不動產及不動產相關權利。</p> <p>二、為避免資產信託予受託機構後，因抵押權人聲請法院裁定強制執行，致損害投資人權益，故依不動產資產信託契約移轉之財產權，原則上應為不具抵押權者，若因故未能塗銷，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同意書予受託機</p>

	<p>構，爰為第二項之規定。</p> <p>三、為避免委託人可能透過信託制度脫產，致使委託人之債權人於信託設定後行使信託法第六條規定之撤銷權，使信託關係不安定，爰於第三項明定委託人提供債務明細之義務及公告異議之機制，以供主管機關准駁之參考，並使投資人得辨識可能承擔之風險。</p>
<p>第三十一條 不動產資產信託計畫，應記載下列事項：</p> <p>一、受託機構之名稱、地址；委任不動產開發或管理機構進行信託財產之開發、管理或處分者，其受委任機構之名稱、地址。</p> <p>二、不動產資產信託之名稱及其存續期間。</p> <p>三、與不動產資產信託受益證券有關之下列事項：</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>四、不動產資產信託受益證券募集或私募成立</p>	<p>一、不動產資產信託計畫為受託機構辦理不動產資產信託事務及發行不動產資產信託受益證券之基本藍圖及架構，爰於第一項明定其應記載事項，以茲遵循。</p> <p>二、為確保對信託財產預期收益之評價及不動產開發計畫出具專家意見之人之獨立性，爰於第二項明定前項第九款及第十款事項應出具意見之專家，不得與委託人及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。</p>

與不成立之條件及不成立時之處理方式。

- 五、信託財產之內容及經專業估價者估價之信託財產價值。
- 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。
- 八、信託財產之開發、管理及處分方法。
- 九、信託財產預期收益之評價方法、評估基礎及專家意見。
- 十、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、銷售及經營管理等各階段計畫及控管程式、資金來源、運用及控管程序、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。
- 十一、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及受託機構、不動產開發或管理機構及受益人間之權利義務之約定。
- 十二、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。

<p>十三、其他主管機關規定之事項。</p> <p>前項第九款及第十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。</p>	
<p>第三十二條 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。</p> <p>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。</p> <p>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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>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。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 一、不動產資產信託計畫既經主管機關核准或向主管機關申報生效，則受託機構自應按不動產資產信託計畫執行不動產資產信託業務，故參考金融資產證券化條例草案第六條第三項，於第一項明定受託機構應依經核准或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。 二、受託機構依不動產資產信託計畫募集或私募不動產資產信託受益證券後，應按不動產資產信託計畫執行不動產資產信託業務，自不容其隨意變更不動產資產信託計畫之內容，以維受益人權益。若有變更之必要者，因涉及受益人之權益，故原則上非經受益人會議決議通過，及申經主管機關核准或向主管機關申報生效，不得為之；但如屬對受益人權益無重大影響之變更者，經主管機關核准或向主管機關申報生效後即得為之，爰參考金融資產證券化條例草案第十條規定，於第二項予以明定；並於第三項規定受託機構向主管機關申請或申報變更不動產資產信託計畫所應檢附之文件。 三、按第二十九條第二項規定主管機關於審核受託機構申請核准或申報生效募集或私募不動產資產信託受

	<p>益證券之書件時，應洽商中央目的事業主管機關出具意見書；於變更不動產資產信託計畫時，自應比照辦理。故於第四項明定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。</p>
<p>第三十三條 不動產資產信託契約，應以書面為之，並記載下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。委任不動產開發或管理機構開發、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。 	<p>不動產資產信託契約為受託機構辦理不動產資產信託業務及發行不動產資產信託受益證券之基本架構，爰參照第十條之規定，明定其應記載事項，以資遵循。關於應記載之事項，第一款至第十三款分別規定信託目的及存續期間、信託財產等重要事項；第十四款為概括規定，以供主管機關因應實際需要規定其他應記載事項。</p>

<p>十一、受託機構之報酬、種類、計算方法、支付時期及方法。</p> <p>十二、受託機構應召集受益人會議之事由。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
<p>第三十四條 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。</p>	<p>信託財產之價值關乎受益人權益甚大，為確保信託財產價格之合理性，爰明定受託機構向主管機關申請核准或申報生效募集或私募不動產資產信託受益證券前，應先由專業估價者出具估價報告書，以保護受益人權益。</p>
<p>第三十五條 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。</p>	<p>為避免信託關係當事人間產生利害衝突，損害投資人權益，參考信託業法第二十五條及第二十七條之規定，原則禁止信託業及其利害關係人之間成立不動產資產信託。但利害關係人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，應無利害衝突之虞，故仍應允許，爰予明定。</p>
<p>第三十六條 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、第二十三條至第二十八條之規定，於不動產資產信託準用之。</p>	<p>鑒於本條例有關不動產投資信託之相關規定，於不動產資產信託亦有受相同規範之必要，故明定於不動產資產信託準用之條文。</p>
<p>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</p>	<p>章名</p>
<p>第一節 受益證券之發行交付及轉讓</p>	<p>節名</p>

<p>第三十七條 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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>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。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 一、受益證券係表彰受益人權利之有價證券，應記載之事項俾足以表彰其權利，爰參考金融資產證券化條例草案第十五條規定，於第一項明定受益證券應記載事項，包括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、應記載發行日或交付日及到期日、受託機構與受益人之名稱、表彰之權利內容及其他相關事項（如受益證券之受償順位、期間及其他受益權相關內容）轉讓之限制等，以資遵循。 二、第二項明定受益證券之簽證之準用規定。
<p>第三十八條 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。</p>	<p>受益證券為有價證券，所表彰受益權之行使與轉讓應以該受益證券為之，爰予明定。</p>

<p>第三十九條 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>一、本條參考金融資產證券化條例草案第十八條規定訂定。</p> <p>二、第一項明定受益證券應為記名式，其轉讓應以背書之方式為之，且其轉讓應將受讓人之姓名或名稱、住所通知受託機構，否則不得以其轉讓對抗受託機構。</p> <p>三、欲以受益證券之轉讓對抗受託機構以外之第三人，必須將受讓人姓名或名稱記載於該受益證券，以保護交易安全、促進證券流通，爰於第二項明定之。</p> <p>四、有價證券有朝無實體化發展之趨勢；爰參考證券交易法第六條第三項及第八條第二項之規定，於第三項明定受益證券如以帳簿劃撥方式發行或交付者，得不印製實體有價證券。另鑒於受益證券亦為有價證券之一種，故其轉讓、買賣之交割、設質之交付等事項，仍應依證券交易法第四十三條規定辦理，爰併予明定，以資明確。</p>
<p>第四十條 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。</p>	<p>參考金融資產證券化條例草案第二十條規定，明定受益證券轉讓之效力，以明確規範受益證券受讓人之權利義務。但如不動產資產信託契約另有約定委託人之義務者，自應從其所定，爰為但書之規定。</p>
<p>第四十一條 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。</p> <p>除前項規定外，基於受益證券所為之其他給</p>	<p>一、受益證券持有人之收益分配請求權屬定期給付之債權，本可從速請求受託機構履行，爰參考我國民法第一百二十六條之規定，於第一項明定其消滅時效定為自發放日起五年，如權利人怠於行使其權利，</p>

<p>付，其請求權之消滅時效為十五年。</p>	<p>即喪失請求權。又不動產投資信託及不動產資產信託所創造之利益本應由全體受益人共用，受益人因怠於行使權利而罹於時效，該收益自應回歸信託財產，由全體受益人均分，爰於第一項後段明定該時效消滅之收益應併入信託財產。</p> <p>二、收益分配請求權因具有定期給付債權之性質，故其消滅時效為較短之五年；至基於受益證券之其他給付，仍應適用我國民法第一百二十五條之十五年消滅時效規定，爰於第二項設除外規定，以資明確。</p>
<p>第四十二條 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。</p>	<p>一、本條參考金融資產證券化條例草案第二十一條規定訂定。</p> <p>二、受益證券屬於有價證券之一種，本質上應得適用有價證券公示催告之程序，爰於第一項明定之。</p> <p>三、第二項明定聲請人聲請公示催告時，得提供相當擔保請求受託機構履行關於該受益證券債務之程序及效力。</p>
<p>第四十三條 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。</p>	<p>為加強投資人對受益證券之信心，外國實務運作上多由金融機構或法人以保證、承諾、更換部分資產或其他方式加強受益證券之信用，爰參考金融資產證券化條例草案第六十一條規定訂定，以促進有價證券流通及保護交易安全。</p>
<p>第四十四條 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</p>	<p>為強化資訊公開制度，並保護投資人權益，爰參考金融資產證券化條例草案第六十二條規定，明定受託機構依本條例發行或交付之受益證券，有經信用評等機構評定</p>

<p>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。</p>	<p>其等級或增強其信用者，應於公開說明書等規定文件，說明信用評等結果及信用增強方式。</p>
<p>第四十五條 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。</p>	<p>為增加不動產投資信託基金之流動性，以利投資人投資，受益證券得依證券相關法令規定申請於集中交易市場或證券商營業處所買賣。</p>
<p>第四十六條 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九款及第二十六條之規定。</p>	<p>採私募方式之受益證券，其不涉及投資大眾之保障，允宜賦予其交易方式及內容較大彈性之空間，以符合交易當事人之需要，爰明定排除之規定。</p>
<p>第二節 受益人會議及信託監察人</p>	<p>節名</p>
<p>第四十七條 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十九條及第二章第三節之規定。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。</p>	<p>受託機構應備置受益人名冊，並記載受益人之姓名或名稱、住所或居所、受益權種類及持分等重要事項，爰明定有關受益人名冊之備置及應記載事項準用金融資產證券化條例草案第十九條之規定。其次，關於受益人會議之召開方法、程序等事項，亦準用金融資產證券化條例草案第二章第三節之規定，以資遵循。但信託契約另有約定並載明於公開說明書或投資說明書者，從其約定。</p>
<p>第四十八條 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三十條第二項及第三項、第三十一條、第三十二條、第三十四條至第三十六條之規定。</p>	<p>一、第一項明定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，得選任信託監察人，並準用金融資產證券化條例草案第三十條第二項及第三項、第三十一條、第三十二條、第三十四條至第三十六條之規定。</p>

<p>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。</p>	<p>二、但為避免利害衝突損及受益人權益，爰參考金融資產證券化條例草案第三十三條規定，於第二項明定信託監察人之消極資格，不得為受託機構之利害關係人、職員、受雇人；亦不得為不動產資產信託之委託人。</p>
<p>第五章 稅捐及相關事項</p>	<p>章名</p>
<p>第四十九條 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。</p>	<p>一、依本條例發行或交付之受益證券，為證券交易法第六條規定經財政部核定之其他有價證券，為活絡受益證券之交易市場，爰明定其買賣免徵證券交易稅。 二、受託機構收回受益證券，其性質係屬贖回，亦不應予課徵證券交易稅，爰予明定。</p>
<p>第五十條 依本條例規定募集或私募之受益證券，其信託利益於實際分配時，由受益人併入分配年度所得額，依所得稅法課徵。</p>	<p>參考所得稅法第三條之四第六項規定，明定依本條例募集或私募之受益證券，其信託利益於實際分配時，併入分配年度所得額，依所得稅法課稅。</p>
<p>第五十一條 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，按基本稅率千分之十計徵地價稅，不適用土地稅法第三條之一第二項規定。</p>	<p>一、不動產證券化係將龐大且不具流動性之不動產，透過細分為較小單位並發行有價證券予投資人之方式，達到促進不動產市場及資本市場相互發展之目標。 二、惟現行土地稅法第三條之一第二項規定，信託財產之土地應與委託人在同一直轄市或縣（市）轄區內所有之土地合併計算地價總額，依累進稅率課徵地價稅，分別就各該土地地價占地價總額之比例，計算其應納之地價稅。但如為他益信託者且符合一定要件，則信託財產之土地應與受益人在同一直轄市或縣（市）轄區內所有之土地合併計算地價總額。</p>

	<p>三、由於不動產證券化係將不動產，透過細分為較小單位並發行受益證券予投資人，故就其證券化之情況而言，其投資人人數眾多，且透過該受益證券次級市場之運作，其持有人及人數經常變動，故如須依現行土地稅法第三條之一第二項規定計算地價稅，將使稽徵作業複雜不易執行，且縱以投資人為歸戶對象，亦可能因其人數眾多，細分其土地價值無法落實累進歸戶課徵之政策目的，且因證券化細分之結果，最後亦僅適用基本稅率或較低的累進稅率；又此類信託土地，就其信託本質亦不宜以委託人或受託機構為歸戶對象。爰明定以土地為證券化之標的，於信託關係存續中，以受託機構為納稅義務人，其應納稅額，按基本稅率千分之十計徵地價稅。</p>
<p>第五十二條 不動產投資信託及不動產資產信託之信託財產或因投資而持有之土地或建築物，並依不動產投資信託計畫或不動產資產信託計畫進行開發者，土地或建築物所在地之直轄市、縣（市）政府得依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、於開發期間無法使用者，免徵地價稅及房屋稅。 二、於開發期間仍可繼續使用者，地價稅及房屋稅減半徵收。 三、開發完成後之房屋稅及地價稅減半徵收二年。 	<ol style="list-style-type: none"> 一、為增加不動產投資信託及不動產資產信託之誘因，減低信託財產之稅賦負擔，乃參考都市更新條例第四十六條之規定，於第一項明定土地或建築物所在地之直轄市、縣（市）政府得減免地價稅及房屋稅。並於第二項明定受託機構未依不動產開發計畫進度完成開發且可歸責於受託機構時，應自不動產投資信託計畫或不動產資產信託計畫規定之預定開發完成時起，恢復課徵地價稅及房屋稅，以督促受託機構依不動產開發計畫進度完成開發。 二、第三項明定第一項之申請資格、應備書件、審核程序及其他應行遵循事項，授權由該直轄市、縣（市）

<p>受託機構未依不動產開發計畫進度完成開發且可歸責於受託機構時，應自不動產投資信託計畫或不動產資產信託計畫規定之預定開發完成時起，恢復課徵地價稅及房屋稅。</p> <p>第一項之申請資格、應備書件、審核程序及其他應遵行事項，由該直轄市、縣（市）政府定之。</p>	<p>政府以法規或單行規章定之。</p>
<p>第五十三條 依不動產投資信託計畫或不動產資產信託計畫開發完成之建築物，得依固定資產耐用年數表規定之耐用年數縮短二分之一計算每年之折舊費用。但經選定縮短年限提列折舊者，嗣後年度即不得變更。</p>	<p>為增加不動產投資信託及不動產資產信託之誘因，爰明定加速信託財產之折舊。但為免造成稅捐稽徵機關之稅務行政困擾，於但書規定經選定縮短年限提列折舊者，嗣後年度即不得變更。</p>
<p>第六章 行政監督</p>	<p>章名</p>
<p>第五十四條 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、不動產開發或管理機構、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。</p> <p>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。</p> <p>前項委託專門職業及技術人員查核之辦法，由</p>	<p>一、本條參考金融資產證券化條例草案第六十三條規定訂定。</p> <p>二、配合證券交易法第三十八條規定，於第一項明定主管機關為保護公益或受益人權益之必要時，得會同其他目的事業主管機關對受託機構、不動產開發或管理機構、不動產資產信託之委託人或其他關係人進行檢查。</p> <p>三、第二項明定主管機關於必要時，得委託專門職業及技術人員進行查核，且其費用由被查核對象負擔之，以求公允。</p> <p>四、第三項授權主管機關訂定相關查核辦法。</p>

<p>主管機關定之。</p>	
<p>第五十五條 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。</p> <p>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。</p>	<p>一、參考金融資產證券化條例草案第六十四條規定，於第一項明定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令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規定，為糾正並限期改善、命令解除或停止負責人職務、停止一部或全部業務、廢止營業許可等必要處置。</p> <p>二、為強化資訊揭露，於第二項明定依前項規定受讓之受託機構，應於業務及信託財產移轉日起二日內，將受讓信託業務及信託財產之情事，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。</p>
<p>第五十六條 不動產開發或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，受託機構於報經主管機關洽商中央目的事業主管機關同意後，得終止委任契約，並得移轉其受任事項予其他不動產開發或管理機構，不受原委任契約之限制：</p> <p>一、違反委任契約之約定事項。</p> <p>二、業務或財務有嚴重缺失時。</p> <p>經受託機構依第一項規定終止委任契約者，不動產開發或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。不動產開</p>	<p>一、為保護受益人權益，強化不動產開發或管理機構之責任，避免冗長訴訟程序有害受益人權益，並參考都市更新條例第五十六條第一項事由，於第一項明定於不動產開發或管理機構發生一定情事時，受託機構於報經主管機關洽商中央目的事業主管機關同意後，得終止委任契約，並得移轉其受任事項，不受原委任契約之限制。</p> <p>二、為明不動產開發、管理之責任，第二項明定不動產開發或管理機構如經受託機構依第一項規定終止委任契約時，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，未於所定期限內辦</p>

<p>發或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，不動產開發或管理機構不得為訴訟上或訴訟外之主張。</p> <p>不動產開發或管理機構留置於開發或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；其費用由該不動產開發或管理機構負擔。</p> <p>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。</p>	<p>理結算及移交者，為保護廣大投資人權益，受託機構得逕行結算，並限制不動產開發或管理機構不得為訴訟上或訴訟外之主張，以免冗長訴訟程序或因假扣押或假處分，使得不動產無法進行開發、管理或處分，造成投資人損失擴大。</p> <p>三、為利受託機構於原不動產開發或管理機構發生無法履行委任契約或發生財務困難時，得以尋找其他不動產開發或管理機構迅速接手進行不動產開發或管理，爰於第三項明定不動產開發或管理機構留置於開發或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。</p> <p>四、為加強資訊揭露，爰於第四項明定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辦理公告。</p>
<p>第五十七條 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：</p> <p>一、依本條例之規定召集受益人會議。</p> <p>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。</p> <p>三、其他足以影響受益人權益之重大情事。</p> <p>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</p>	<p>一、本條參考金融資產證券化條例草案第六十五條規定訂定。</p> <p>二、第一項明定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發生重大情事，應準用信託業法第四十一條為申報及公告。</p> <p>三、第二項明定受託機構依本條例規定辦理信託業務有前項及信託業法第四十一條所定之情事者，如該信託設有信託監察人時，並應通知信託監察人。</p>

通知信託監察人。	
第七章 罰則	章名
<p>第五十八條 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：</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>受益證券之募集，對金融市場秩序及投資人利益之影響甚鉅，為嚇阻不具本條例所稱一定資格之人擔任受託機構募集發行受益證券，或受託機構未經主管機關核准或申報生效即公開募集發行受益證券，爰參考金融資產證券化條例草案第六十六條所定刑度，而為本條規定。</p>
<p>第五十九條 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：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>三、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</p>	<p>受託機構為經營不動產投資信託及不動產資產信託業務而向主管機關提出申請所檢附之文件、向應募人或購買人提供之公開說明書或投資說明書之真實完整，以及信託監察人或受益人會議決議執行人之恪盡職務、委託人或專業估價者提供資料之正確性等，均為影響受益人權益及信託計畫成敗之重要機制，爰參考金融資產證券化條例草案第六十七條所定刑度，而為本條規定。</p>

<p>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者。</p> <p>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。</p> <p>五、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二十九條第一項但書規定選定之人，意圖為自己或第三人不法之利益，而為違背職務之行為。</p> <p>六、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。</p>	
<p>第六十條 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：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>不具一定資格之人擔任受託機構私募交付受益證券，或受託機構未經主管機關核准或申報生效即私募交付受益證券，或受益證券私募之對象違反第十三條第一項之規定，同時涉及主管機關金融監理政策及受益人權益，爰參考證券交易法第一百七十五條所定刑度，而為本條規定。</p>
<p>第六十一條 有下列情事之一者，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：</p> <p>一、私募之受益證券違反第十三條第六項準用</p>	<p>一、為避免受益證券私募之應募人或購買人將其持有之受益證券未依法定方式賣出，造成對非特定人募集之脫法效果，爰為第一款之規定。</p>

<p>證券交易法第四十三條之八第一項規定再行賣出。</p> <p>二、違反第十五條或第三十六條準用第十五條規定，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，致生損害於公眾或他人者。</p>	<p>二、為強化受託機構依不動產投資信託契約或不動產資產信託契約募集或私募有價證券時，應向應募人或購買人交付公開說明書或投資說明書之義務，以保護受益證券持有人之權益，爰就受託機構所為違反第十五條或第三十六條準用第十五條之行為，參考金融資產證券化條例草案第六十九條所定刑度，為第二款之規定。</p>
<p>第六十二條 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，得連續處罰：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>三、違反第十八條間置資金之運用，或違反第三十條第一項移轉財產權之限制。</p> <p>四、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。</p> <p>五、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</p>	<p>本條就受託機構違反規定而變更不動產投資信託計畫或不動產資產信託計畫、舉債之限制、信託監察人違反其忠實義務等重大違規行為，參考金融資產證券化條例草案第七十條之處罰規定，明定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，得連續處罰。</p>

<p>有關估價之規定。</p> <p>六、信託監察人違反第四十七條準用金融資產證券化條例第二十二條第二項規定，無正當理由，未出席受益人會議。</p> <p>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二十八條第四項規定，無正當理由，未出席特定種類受益人會議。</p> <p>八、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條第二項規定。</p> <p>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三十四條第二項規定，無正當事由，拒絕為受益人行使其權利。</p> <p>十、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。</p>	
<p>第六十三條 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，得連續處罰：</p> <p>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開發、</p>	<p>本條就受託機構未依規定向受益人通知選任信託監察人之事實、備置受益證券持有人名冊或逕自委任他人進行不動產之開發、管理或處分等行為，參考金融資產證券化條例草案第七十一條之處罰規定，明定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，得連續處罰。</p>

<p>管理或處分。</p> <p>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五十四條規定。</p> <p>三、違反第十六條規定，未經主管機關核准募集開放型基金。</p> <p>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。</p> <p>五、違反第四十八條第一項準用金融資產證券化條例第三十條第三項規定，未將選任信託監察人之事實通知受益人。</p>	
<p>第六十四條 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：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>受託機構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、未依規定公告借款契約或借款超過一定比率未予調整、妨礙或拒絕主管機關之檢查或違反主管機關所為之處分等行為，參考金融資產證券化條例草案第七十二條之規定，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。</p>

<p>第一項或第六項有關公告之規定。</p> <p>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。</p> <p>六、違反第四十七條準用金融資產證券化條例第十九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十九條第二項準用公司法第一百六十九條第二項規定。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
<p>第六十五條 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。</p>	<p>按法人之負責人或其他職員，因執行業務違反本條例規定，除依本章規定處罰該行為負責人外，如不能對該法人加以處罰，恐難以達成其規範目的。爰參考金融資產證券化條例草案第七十四條規定，明定對法人採行兩罰</p>

	主義，得對該法人科、處各該罰則規定之罰金或罰鍰。
第八章 附則	章名
第六十六條 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、第五十二條及第五十七條至第五十九條之規定，於不動產投資信託及不動產資產信託，不適用之。	不動產投資信託及不動產資產信託之屬性特殊，如全部適用信託法之規定或有窒礙難行之處；爰明文排除信託法若干規定，以利不動產投資信託及不動產資產信託之運作順暢。
第六十七條 本條例施行細則，由主管機關定之。	本條例之施行細則，授權由主管機關定之。
第六十八條 本條例自公布日施行。	本條例之施行日期。