

## 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修正條文對照表

修 正 條 文	現 行 條 文	說 明
第一條 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、 <u>第十九條第四項、第二十九條第一項及第三十八條第三項</u> 規定訂定之。	第一條 本辦法依不動產證券化條例（以下簡稱本條例）第六條第一項及第二十九條第一項規定訂定之。	配合修正條文第十一條之法源依據為不動產證券化條例（以下簡稱本條例）第十九條第四項；暨本條例第三十八條修正後，成為修正條文第八條之法源依據，爰將本辦法之法據增加本條例第十九條第四項及第三十八條第三項。
第二條 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。	第二條 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。	本條未修正。
第三條 <u>本辦法用詞，定義如下：</u> <u>一、募集：指向不特定人公開招募受益證券之行為。</u> <u>二、私募：指向特定人招募受益證券之行為。</u> <u>三、追加募集：指於核准或申報生效之總額外，進行募集行為。</u> <u>四、追加私募：指於核准或申報生效之總額外，進行私募行為。</u> <u>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</u>	第三條第三項 <u>所稱募集</u> ，謂向不特定人公開招募受益證券之行為。 第三條第四項 <u>所稱私募</u> ，謂向特定人招募受益證券之行為。 第三條第五項 <u>所稱申請核准</u> ，謂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。 第三條第六項 <u>所稱申報生效</u> ，謂受託機構依規定檢齊相關書件 <u>向主管機關提</u>	參照一般法規體例，將現行條文第三條第三項至第六項，改以第三條專條明定本辦法相關用詞，並酌作文字修正及增訂追加募集及追加私募之定義。

<p>予以核准。</p> <p><u>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。</u></p>	<p>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。</p>	
<p><u>第四條 受託機構募集或追加募集</u>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。</p>	<p>第十條第二項 受託機構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核發之上市或上櫃同意函。但擬於國外募集受益證券者，不在此限。</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、現行條文第十條第二項移列修正條文第四條。另鑑於追加募集亦適用相關規定，爰增列相關文字。</p>
<p><u>第五條 受託機構募集或追加募集</u>受益證券，<u>或擬於國外募集或追加募集</u>受益證券投資國內不動產者，應檢具申請書，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。</p> <p><u>受託機構私募或追加私募</u>受益證券，<u>或擬於國外私募或追加私募</u>受</p>	<p>第三條第一項 受託機構募集受益證券，應檢具申請書向主管機關申請核准。</p> <p>第三條第二項 受託機構私募受益證券，應檢具申請書或申報書向主管機關申請核准或申報生效。</p> <p>第十條第一項 <u>主管機關</u>審核<u>第四條或第五條</u>書件時，應於檢視受託機構資格及其提出之書件完備後，洽商中央目的事業主管機關出具受益證券之募</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、為改善不動產證券化申請或申報案件之審查作業流程，縮短審理作業時間，爰參考證券投資信託事業募集證券投資信託基金處理準則第十二條及第十三條、境外基金管理辦法第二十七條及共同信託基金管理辦法第四條等規定，修正第三條第一項及第二項有關募集及私募之申請或申報程序，並改列為第五條第一項及第二</p>

<p><u>益證券投資國內不動產者，應檢具申請書或申報書，送中華民國信託業商業同業公會（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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p>	<p><u>集或私募未違反其主管法令及具可行性之意見書。其屬於募集受益證券者，並應洽經證券主管機關核准。</u></p> <p>第三條第七項 受託機構募集或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。</p>	<p>項。其中，受託機構募集或追加募集受益證券案件，或擬於國外募集或追加募集受益證券投資國內不動產案件，應先送臺灣證券交易所或櫃檯買賣中心進行初步審查，再由臺灣證券交易所或櫃檯買賣中心檢附審查意見轉報主管機關核准。私募或追加私募案件，或擬於國外私募或追加私募受益證券投資國內不動產案件，應先送信託公會進行初步審查，再由信託公會檢附審查意見轉報主管機關核准或申報生效。</p> <p>三、現行條文第十條第一項有關洽商中央目的事業主管機關意見事宜，配合審查流程之更改，爰規定臺灣證券交易所、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，並仍由主管機關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，相關條文移列第五條第三項。至現行條文第十條第一項後段有關募集案件應洽證券主管機關核准部分，鑑於行</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>政院金融監督管理委員會（以下簡稱金管會）成立後，本條例之主管機關與證券主管機關已合而為一，而無區分之必要，爰予刪除。</p> <p>四、現行條文第三條第七項移列第五條第四項。</p>
<p><u>第六條</u> 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：</p> <p>一、不動產投資信託計畫。</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及差異原因說明。</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。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。</p>	<p><u>第四條</u> 受託機構募集或私募不動產投資信託受益證券，除填具申請書或申報書外，並應檢具下列書件三份，向主管機關申請核准或申報生效後，始得為之：</p> <p>一、不動產投資信託計畫。</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。受託機構為外商機構者，得以總行授權單位或人員簽署</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、配合前條酌予修正第一項序文文字，另申請（報）書件份數將改於申請（報）書內一併規範，爰予刪除。</p> <p>三、於第一項第三款增訂不動產投資信託契約與定型化契約範本相異處之原因說明。</p> <p>四、配合本條例第四條第四項已明定不動產管理機構應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，爰本條第一項第八款原規定應檢附委任契約書部分，應已無實務檢附之困難處，爰刪除「或其他證明文件」等文字。另鑑於信託公會已定有委任契約範本，爰增列與委任契約範本異同之對照表及差異原因說明乙項文件。</p> <p>五、配合本條例第四條第六項增訂安排機構應符合一定條件，爰於第一項第十四款增列「安排機構符合信託公會所定條</p>

<p>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。</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、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。</p> <p>十二、受託機構符合本條例第四條第二項規定之證明文件。</p> <p>十三、不動產管理機構符合信託公會所定條件之證明文件。</p> <p>十四、安排機構符合信託公會所定條件之證明文件。</p> <p>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</p>	<p>之文件代之。</p> <p>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。</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、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。</p> <p>十二、受託機構符合本條例第四條第二項規定之證明文件。</p> <p>十三、不動產管理機構符合信託業商業同業公會所定條件之證明文件。</p> <p>十四、依本條例第八條第一項第五款規定出具意見之專家，應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之意見書。</p> <p>十五、專業估價者依本條例第二十二條規定出具之估價報告書</p>	<p>件之證明文件」，以下款次遞移。</p> <p>六、配合本條例第八條第二項之修正，爰於第一項第十五款增列對不動產開發計畫出具意見之專家，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證明文件。另增訂該等專家免對開發型不動產及不動產相關權利標的部分，出具信託財產已有穩定收入之意見書。</p> <p>七、現行條文第一項第十五款至第十八款及第二十款，酌作文字修正。</p> <p>八、依現行申請或申報書件內容，於第一項第十五款增列價格允當性之意見書，及增列第一項第二十二款至第二十五款文件。</p> <p>九、鑑於金管會九十五年七月二十六日金管銀(四)字第○九五四○○○六○四二號令規定受託機構向主管機關申請募集不動產投資信託受益證券時，應將「受託機構募集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」併附於申請書，爰於第一項第二十六款增列該等書件，以求申請書件規</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p><u>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。</u></p> <p>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。<u>無確定投資標的或私募者免附。</u></p> <p>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。</p> <p>十八、受託機構出具發起人非其利害關係人之聲明書。<u>無確定投資標的者免附。</u></p> <p>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。<u>無確定投資標的者免附。</u></p> <p>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。</p> <p>二十一、依本條例第四十三條規定有信用增強機構者，檢</p>	<p>(無確定投資標的者或私募免附)。</p> <p>十六、前款專業估價者及其估價人員，應出具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情事之聲明書(前款無者免附)。</p> <p>十七、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)。</p> <p>十八、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(前款無者免附)。</p> <p>十九、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。</p> <p>二十、受託機構依本條例第四十三條規定，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)。</p> <p>二十一、其他經主管機關規定之文件。<u>前項及第六條所稱發起人，指不動產投資信</u></p>	<p>範內容之完整。</p> <p>十、參酌金管會九十五年七月二十一日金管銀(四)字第○九五四○○○六○四一號函「本會審查受託機構募集不動產投資信託受益證券標準」第五點第八款(以下簡稱審查標準)之規定，將相關參與機構於金管會核准或申報生效前，不得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列為必要申請(報)書件，爰增列為第一項第二十七款，以求申請書件規範內容之完整。</p> <p>十一、參酌審查標準第三點第八款，將不動產之建物安全證明書列為申請(報)必要書件，並增列為第一項第二十八款。所謂不動產之建物安全證明書，應包括：</p> <p>(一)依建築法規定定期委託中央主管建築機關認可之專業機構或人員就建築物之防火避難設施及設備安全兩類辦理檢查簽證，並向當地主管建築機關申報結果通知文件；(二)依消防法規定，委託中央主管機關審查合格之專業</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>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。</p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>二十四、發起人財務業務自評書。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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」。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>二十八、不動產之建物安全證明書，包括建築物公共安全</u></p>	<p><u>託基金所投資不動產之所有人或不動產相關權利之權利人。</u></p>	<p>機構、消防設備師或消防設備士，定期檢修消防安全設備，並將檢修結果報請當地消防機關備查結果文件；(三)由當地主管建築機關認可公告之鑑定機關(構)出具結構混凝土中氯離子含量及結構安全之鑑定證明文件；(四)由行政院原子能委員會認可之機關(構)、學校或團體出具之輻射偵測或無放射性污染證明文件。</p> <p>十二、鑑於本條例第四條第一項第十六款已明確定義「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，爰刪除現行條文第二項。另配合本條例第九條修正增訂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，並適用本條例第六條募集或私募不動產投</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p><u>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。</u></p> <p>二十九、其他經主管機關規定之文件。</p> <p><u>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：</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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</u></p>	<p>資信託基金之規定，爰增訂受託機構追加募集或私募不動產投資信託基金應檢附之書件。原則上與本條第一項相同，並稍作簡化，其中第一款至第三款及第八款，改為與前次申請或申報書件相異處之對照表，並對差異原因予以說明；第五款、第六款、第十二款至第十四款，若與前次申請或申報書件相同者免附。</p> <p>十三、鑑於受託機構追加募集或私募不動產投資信託基金之有關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，攸關原有受益證券持有人權益至鉅，爰於第二項第二款規定，前揭事項應由受益人會議決議通過。至有關追加募集或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有關決定，均應遵行信託公會所定之規範。</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



<p><u>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。</u></p>		
<p>第七條 受託機構募集或私募不動產資產信託受益證券，<u>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：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、不動產資產信託計畫。</li> <li>二、不動產資產信託契約。</li> <li>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<u>差異原因說明</u>。</li> <li>四、公開說明書或投資說明書。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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</li> </ol>	<p>第五條 受託機構募集或私募不動產資產信託受益證券，<u>除填具申請書或申報書外，並應檢具下列書件三份，向主管機關申請核准或申報生效後，始得為之：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、不動產資產信託計畫。</li> <li>二、不動產資產信託契約。</li> <li>三、不動產資產信託契約與定型化契約範本異同之對照表。</li> <li>四、公開說明書或投資說明書。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>一、條次變更。</li> <li>二、配合第五條酌予修正第一項序文文字，另申請（報）書件份數將改於申請（報）書內一併作規範，爰予刪除，第三項序文亦同。</li> <li>三、第一項第三款及第八款之修正說明，與第六條說明三及說明四同。</li> <li>四、配合本條例第四條第六項增訂安排機構應符合一定條件，爰於第一項第十五款增列「安排機構符合信託公會所定條件之證明文件」，以下款次遞移。</li> <li>五、配合本條例第三十一條第一項款次之更動及第二項之修正，爰於第一項第十七款作相關修正，另增訂該等專家免對開發型不動產及不動產相關權利標的部分，出具信託財產已有穩定收入之意見書。</li> <li>六、依現行申請或申報書件內容，於第一項第十七款增列價格允當性之意見書，及增列第一項第二十三款至第二十五款文件。</li> <li>七、現行條文第一項第二十一款及第三項第二款，</li> </ol>

<p>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。</p> <p>九、信託財產之估價報告書。</p> <p>十、受託機構填報及會計師或律師複核之案件檢查表。</p> <p>十一、律師之法律意見書。</p> <p>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。</p> <p>十三、受託機構符合本條例第四條第二項規定之證明文件。</p> <p>十四、不動產管理機構符合信託公會所定條件之證明文件。</p> <p>十五、<u>安排機構符合信託公會所定條件之證明文件。</u></p> <p>十六、本條例第三十條第二項及第三項規定之書件。</p> <p>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</p>	<p>信託財產之管理或處分者，該委任契約書或其他證明文件。</p> <p>九、信託財產之估價報告書。</p> <p>十、受託機構填報及會計師或律師複核之案件檢查表。</p> <p>十一、律師之法律意見書。</p> <p>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。</p> <p>十三、受託機構符合本條例第四條第二項規定之證明文件。</p> <p>十四、不動產管理機構符合信託<u>業商業同業</u>公會所定條件之證明文件。</p> <p>十五、本條例第三十條第二項及第三項規定之書件。</p> <p>十六、依本條例第三十一條第一項第九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之意見書。</p> <p>十七、依本條例第三十四</p>	<p>酌作文字修正。</p> <p>八、配合條次及款次之變更，修正第二項相關文字。</p> <p>九、鑑於本條例之主管機關與證券主管機關已合而為一，而無區分之必要，爰將第四項之「證券主管機關」修改為「主管機關」。</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>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。<u>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。</u></p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>二十二、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。</p>	<p>條規定出具估價報告書之專業估價者及其估價人員，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。</p> <p>十八、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。</p> <p>十九、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。</p> <p>二十、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。</p> <p>二十一、<u>受託機構</u>依本條例第四十三條規定，與信用增強機構所簽訂並經律師簽證之信用增強契約（<u>無者免附</u>）。</p> <p>二十二、其他經主管機關規定之文件。</p> <p>前項第十五款規定</p>	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<p>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。</p> <p>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。</p> <p>二十四、委託人財務業務自評書。</p> <p>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。</p> <p>二十六、其他經主管機關規定之文件。</p> <p>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。</p> <p>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：</p>	<p>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，併同第十七條第三款或第十八條第五款規定之書件，函報主管機關備查。</p> <p>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，應再檢具下列書件三份：</p> <p>一、證券承銷商出具之評估報告書。</p> <p>二、受益證券經本條例第四十四條規定之信用評等機構出具之信用評等報告。</p> <p>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，並報證券主管機關核定。</p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<p>一、證券承銷商出具之評估報告書。</p> <p>二、<u>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。</u></p> <p>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。</p>		
<p>第八條 不動產投資信託及不動產資產信託<u>受益證券，應符合下列持有金額及比率之規定：</u></p> <p>一、<u>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。</u></p> <p>二、<u>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。</u></p> <p>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</p>	<p>第六條 不動產投資信託契約及不動產資產信託契約，除應依本條例第十條及第三十三條規定記載外，應再記載下列事項：</p> <p><u>一、所有受益證券之持有人，於每一年度中至少要有三百三十五日，合計應達五十人以上，每一自然人、法人、基金及信託契約均視為一人。但有下列情事之一者，不在此限：</u></p> <p><u>(一)受益證券均為私募，且除不動產資產信託之委託人因信用增強目的依不動產資產信託計畫而持有者外，持有人均非自然人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</u></p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、配合本條例第三十八條第二項及第三項之授權條文文字，修正本條第一項序文。</p> <p>三、鑑於所得稅法修正自九十九年一月一日起，證券化商品利息所得改採個人依百分之十分離課稅，營利事業併入營利事業所得合併課稅，賦稅套利之疑慮已可解決，爰修正刪除第一項第一款，第一項第四款但書並配合刪除。</p> <p>四、現行條文第一項第二款及第三款款次遞移，並酌作文字修正。</p> <p>五、鑑於本條例之主管機關與證券主管機關已合而為一，爰刪除現行條文第一項第五款「證券」二字。</p> <p>六、現行條文第一項第四款及第五款，移列至第三項及第四項，並配合款項之調整修正文字。</p>

<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p><u>報第六號所定之關係人或實質關係人者。</u></p> <p><u>(二)債權型態之不動產資產信託受益證券，其第一順位為募集發行，且扣除委託人因信用增強目的依不動產資產信託計畫持有受益證券之總金額後，獨立專業投資者持有各種受償順位受益證券之總金額，達其餘受益證券發行總金額之一半以上者。</u></p> <p>二、任五人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<u>持有人為獨立專業投資者</u>，不在此限。</p> <p>三、任五人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<u>持有人為獨立專業投資者</u>，不在此限。</p> <p><u>四、受託機構對於因其持有受益證券致不符合前三款規定之持有人，應通知該持有人於一個月內轉讓受益證券以符合規定。該</u></p>	<p>七、於第四項增訂發起人自持有受益證券起一年內，亦不得以該受益證券為擔保品從事附買回交易。</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------

	<p>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。<u>但證券承銷商因包銷持有受益證券致不符合第一款規定者，不在此限。</u></p> <p><u>五、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證券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、轉讓或設質。</u></p> <p>前項所稱獨立專業投資者，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。</p>	
<p>第<u>九</u>條 信託監察人為自然人者應具備下列資格之一：</p> <p>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</p>	<p>第<u>七</u>條 信託監察人為自然人者應具備下列資格之一：</p> <p>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</p>	<p>條次變更。</p>

<p>信託業務經驗達五年以上，成績優良者。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</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>受託機構自行管理及處分信託財產者，應設信託監察人。</p>	<p>信託業務經驗達五年以上，成績優良者。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</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>受託機構自行管理及處分信託財產者，應設信託監察人。</p>	
<p>第<u>十</u>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<u>第四目</u>規定出具意見之專家，應為專業估價者或會計師。</p>	<p>第八條 依本條例第八條第一項第五款及第三十一條第一項第九款規定出具意見之專家，應為專業估價者或會計師。</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、配合本條例第三十一條第一項款次之更動予以修正。</p>
<p>第十一條 受託機構以不動</p>		<p>一、<u>本條新增。</u></p>



<p>產投資信託基金之信託財產借入款項，應符合下列規定：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>		<p>二、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，爰依本條例第十九條第四項之授權，並參酌審查標準第五點第一項規定，增訂受託機構以不動產投資信託基金之信託財產借入款項之比率上限規定。此外，若原借款時符合第一項所定借款比率上限規定，嗣後因資產提列折舊、價值減損、受益證券之收回或買回…等各種因素致使信託資產價值減少，或因市場因素、天然災害…等導致信用評等等級調降，使信託財產借款總額占信託資產總額之比率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。</p>
<p>第十二條 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：</p>		<p>一、<u>本條新增。</u></p> <p>二、參酌金管會所定審查標準第二點、第五點第六款、第七款及第九款之</p>

<p>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。</p> <p>二、受託機構及不動產管理機構不得收取績效獎金。</p> <p>三、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。</p> <p>四、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：</p> <p>(一)應由受託機構聘任專業估價者估價。</p> <p>(二)專業估價者應符合法令規定之資格條件。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(五)估價報告書內估價方法之基本假設，</p>		<p>規定，增訂不動產投資信託契約及不動產資產信託契約應記載之事項。其中，明定受託機構及不動產管理機構不得收取績效獎金，主要係為避免收取績效獎金導致受託機構及不動產管理機構之道德風險，同時考量本條例業開放不動產投資信託基金之追加募集，受託機構及不動產管理機構如具優質管理績效，已可透過該措施達到擴大信託財產規模，及提升報酬之目的。</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>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。</p> <p>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，並應記載前項第二款及第四款所列事項。</p>		
<p>第十三條 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。</p> <p>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。</p>	<p>第九條 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。</p> <p>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。</p>	<p>條次變更。</p>
	<p>第十條 主管機關審核第四條或第五條書件時，應於檢視受託機構資格及其提出之書件完備後，洽商中央目的事業主管機關出具受益證券之募集或私募未違反其主管法令及具可行性之意見書。其屬於募集受益證券者，並應洽經證券主管機關核准。</p> <p>受託機構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</p>	<p>一、本條刪除。</p> <p>二、本條第一項及第二項規定分別移列第五條及第四條規範，爰予刪除。</p>

	券櫃檯買賣中心核發之上市或上櫃同意函。但擬於國外募集受益證券者，不在此限。	
<p>第十四條 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。</p> <p>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。</p>	<p>第十一條 受託機構依第四條或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前條第一項之意見書之日起屆滿十二個營業日生效。</p> <p>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，自主管機關收到補正書件之日起屆滿前項規定申報生效期間生效。</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、配合申報作業流程統一於第三條規範，修正參照之條次。</p> <p>三、配合前條之刪除，其中中央目的事業主管機關之意見書並改定於第三條第七項，第一項爰配合修改相關文字。</p> <p>四、鑑於第二項自行補正案件，無需停止申報生效期間之計算，無論其自行補正時間點為何時，皆以主管機關收到中央目的事業主管機關出具意見書之日起屆滿十二個營業日生效，爰修正相關文字，以臻明確。</p>
<p>第十五條 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：</p> <p>一、申報書件不完備或應記載事項不充分。</p> <p>二、主管機關為保護公益認為有必要。</p>	<p>第十二條 受託機構私募受益證券，有下列情形之一者，主管機關得停止其申報發生效力：</p> <p>一、申報書件不完備或應記載事項不充分者。</p> <p>二、主管機關為保護公益認為有必要者。</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、鑑於追加私募亦適用本條規定，爰增列相關文字。</p>
<p>第十六條 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</p>	<p>第十三條 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第十一條</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、鑑於第一項主管機關停止申報生效案件，應停止申報生效期間之計算，而由主管機關收到補正書件之日起重新計算屆滿十二個營業日生效，爰修正相關文字，</p>

已註解 [42]:

<p><u>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。</u></p> <p>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。</p>	<p>第一項規定之申報生效期間生效。</p> <p>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。</p>	<p>以臻明確。另為避免主管機關收到補正書件後，始收到中央目的事業主管機關出具之意見書而不及作業，爰增列在該等情形下，仍應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之規定。</p>
<p><u>第十七條 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。</u></p>	<p><u>第十四條 受託機構募集受益證券，自向主管機關申請後至申請核准前，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，並向主管機關及證券主管機關申報外，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證券主管機關。</u></p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、鑑於追加募集亦適用本條相關規定，爰增列相關文字。</p> <p>三、鑑於本辦法修正受託機構申請募集或追加募集受益證券程序，改由臺灣證券交易所或櫃檯買賣中心初步審查後再轉報主管機關申請核准，爰修正相關事由應同時向主管機關及當時之審查單位臺灣證券交易所或櫃檯買賣中心提報。</p> <p>四、配合本條例之主管機關與證券主管機關已合而為一，爰刪除證券主管機關等文字。</p>
<p><u>第十八條 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</u></p>	<p><u>第十五條 受託機構私募受益證券有下列各款情形之一者，應填具申請書連同</u></p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、鑑於追加募集或私募亦適用相關規定，爰於序</p>

<p><u>五條第二項規定</u>，申請主管機關核准後，始得為之：</p> <p>一、受託機構首次私募受益證券。</p> <p>二、前次募集、私募、<u>追加募集或追加私募</u>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>五、受託機構為設立未滿三年之信託業。</p> <p>六、其他經主管機關認為有必要。</p>	<p>應檢附書件，申請主管機關核准，始得為之：</p> <p>一、受託機構首次私募受益證券者。</p> <p>二、前次募集或私募受益證券申請核准或申報生效遭主管機關或證券主管機關退回、不予核准、撤銷或廢止者。</p> <p>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者。</p> <p>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者。</p> <p>五、受託機構為設立未滿三年之信託業。</p> <p>六、其他經主管機關認為有必要者。</p>	<p>文及第二款增列相關文字。</p> <p>三、配合本辦法對受託機構申請私募或追加私募受益證券程序之修正，爰於序文修正相關文字。</p> <p>四、配合本條例之主管機關與證券主管機關已合而為一，爰於第二款刪除證券主管機關等文字。</p>
<p><u>第十九條</u> 受託機構募集、<u>私募、追加募集或追加私募</u>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：</p> <p>一、申請或申報事項違反法令或虛偽。</p> <p>二、申請或申報書件不完備或應記載事項不充</p>	<p><u>第十六條</u> 受託機構募集或私募受益證券，有下列情形之一者，主管機關得退回或不核准其案件：</p> <p>一、申請或申報事項違反法令或虛偽者。</p> <p>二、申請或申報書件不完備或應記載事項不充，經限期補正，屆</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、鑑於追加募集或私募亦適用相關規定，爰於修正條文第一項序文、第四款、第五款、第十五款及第十八款增列相關文字。</p> <p>三、配合本條例之主管機關與證券主管機關已合而</p>

<p>分，經限期補正，屆期不能完成補正。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>七、專家未明確出具信託財產之價格允當性意見書。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>十一、預計購買之不動產</p>	<p>期不能完成補正者。</p> <p>三、<u>受益證券之募集未符合證券主管機關所訂審查規範者。</u></p> <p>四、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者。</p> <p>五、律師出具之<u>法律意見</u>，表示有違反法令致影響受益證券之募集或私募者。</p> <p>六、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或私募者。</p> <p>七、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者。</p> <p>八、專家未明確出具信託財產之價格允當性意見書者。</p> <p>九、不動產投資信託之投資計畫所載內容未符合風險分散原則者。</p> <p>十、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者。</p> <p>十一、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者。</p> <p>十二、委託人依不動產資</p>	<p>為一，有關募集或追加募集之審查規範應已涵括於第一款內，爰刪除現行條文第三款。</p> <p>四、參酌審查標準第三點之規定，將未具收益穩定性，且無適當因應措施者，列為主管機關得退回或不核准之事項。</p> <p>五、參酌審查標準第五點之規定，將其中第四款「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」之情形，亦列為主管機關得退回或不核准其案件之事項。</p> <p>六、參酌審查標準第三項第七款及第九款規定，增列「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」及「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」，為主管機關得退回或不核准其案件之事項。</p> <p>七、參酌審查標準第三點之規定，於第二項明定第一項所述未符合風險分散及收益穩定性原則之具體認定標準。另於第三項明定第二項第三款所稱關係人之定義，應依財務會計準則公報第六號之規定。</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p><u>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。</u></p>	<p>產信託契約移轉之財產權，未符合本條例第三十條規定者。但符合第五條第二項規定者，不在此限。</p>	
<p>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。</p>	<p>十三、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，申請募集或私募者。</p>	
<p>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。</p>	<p>十四、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者。</p>	
<p>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。</p>	<p>十五、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，尚未解決或改善者。</p>	
<p>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。</p>	<p>十六、受託機構前各次募集或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，情節重大者。</p>	
<p>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。</p>	<p>十七、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。</p>	
<p>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。</p>		
<p>十八、受託機構前各次募集、私募、追加募</p>		



<p>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。</p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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：</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>四、預計購買之不動產標的，於發生單一意外</u></p>		
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

<p><u>事故時，損失將超過擬購買不動產總金額之百分之五十。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p>		
<p>第二十條 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：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>三、受託機構募集不動產資產信託受益證券，</p>	<p>第十七條 受託機構募集受益證券，經申請核准後，應依照下列規定辦理：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、鑑於追加募集亦適用相關規定，爰於序文增列相關文字。</p>

<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
<p><u>第二十一條</u> 受託機構<u>私募</u>或<u>追加私募</u>受益證券，經申請核准或申報生效後，應依照下列規定辦理：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>三、非由銀行兼營之受託機構<u>私募</u>受益證券，應委託金融機構代收價款，並於價款開始</p>	<p><u>第十八條</u> 受託機構<u>私募</u>受益證券，經申請核准或申報生效後，應依照下列規定辦理：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>三、非由銀行兼營之受託機構<u>私募</u>受益證券，應委託金融機構代收價款，並於價款開始</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、鑑於追加<u>私募</u>亦適用相關規定，爰於序文增列相關文字。</p>

<p>收取前，與代收價款金融機構訂立委託代收價款合約書。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>收取前，與代收價款金融機構訂立委託代收價款合約書。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
<p>第<u>二十二</u>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、<u>追加募集或追加私募</u>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。</p> <p>前項結匯申請，應檢</p>	<p>第十九條 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或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。</p> <p>前項結匯申請，應檢具經主管機關核准或申</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、鑑於追加募集或私募亦適用相關規定，爰增列相關文字。</p>

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。	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。	
<p>第二十三條 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：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>三、經發現受託機構有違反相關法令，情節重大。</p> <p>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。</p> <p>五、違反第十七條規定情事。</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>第二十條 受託機構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：</p> <p>一、違反第十七條第一款規定，逾期尚未募集完成並收取款項者。</p> <p>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者。</p> <p>三、經發現受託機構有違反相關法令，情節重大者。</p> <p>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者。</p> <p>五、違反第十四條規定情事者。</p> <p>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者。</p> <p>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</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、鑑於追加募集或私募亦適用相關規定，爰於第一項序文及第二項增列相關文字。</p> <p>三、第一項第一款及第五款配合條次變更修正文字。</p>

<p>准時之限制或禁止規定。</p> <p><u>受託機構私募或追加私募</u>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。</p> <p>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。</p>	<p>定者。</p> <p>受託機構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。</p> <p>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。</p>	
<p>第二十四條 <u>受託機構募集、私募、追加募集或追加私募</u>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<u>募集、私募、追加募集或追加私募</u>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。</p>	<p>第二十一條 受託機構募集或私募受益證券後，如欲變更不動產投資信託或不動產資產信託計畫，應依募集或私募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。</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、鑑於追加募集或私募亦適用相關規定，爰增列相關文字。</p>
<p>第二十五條 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。</p>	<p>第二十二條 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。</p>	<p>條次變更。</p>
<p>第二十六條 本辦法自發布日施行。</p>	<p>第二十三條 本辦法自發布日施行。</p>	<p>條次變更。</p>

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)