

法規名稱：不動產證券化條例 (104.02.04 華總一義字第 10400012411 號令修正)

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。

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地產投資信託計畫，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、後之地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。

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。

前項第一款至第七款之人，除發起人、不動產資產信託之委託人及其負責人外，對於未經前項第八款之人簽證部分，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；前項第八款之人，如能證明已經合理調查，並有正當理由確信其簽證或意見為真實者，亦同。

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。