

法規名稱：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（104.09.17 金管銀票字第 10440004500 號令修正）

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，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，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。

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。

十、律師之法律意見書。

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。

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」。

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。
- 十一、律師之法律意見書。
- 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。
- 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。該持有人屆期末轉讓者，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)定任一日本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