

第一章



不動產信託

🎀 重點整理 🎀

一、不動產證券化條例

民國九十二年七月二十三日公發布。

二、目的

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。

三、主管機關

財政部。（實務上為金管會）

四、名詞定義

- (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。
- (二)證券化：指受託機構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，以獲取資金之行爲。
- (三)不動產投資信託：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。

4-4 信託業務員題庫暨解析

- (四)不動產資產信託：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。
- (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：
1. 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。
 2. 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，行使不動產證券化條例所定權限之人。
- (九)利害關係人：指信託業法第七條所稱之利害關係人。
- (十)不動產管理機構：指建築開發業、營造業、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。
- (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。
- (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。
- (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。

- (ㄅ)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。
- (ㄆ)僅辦理不動產投資信託或不動產資產信託業務之信託業，主管機關得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。

五、依不動產證券化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。

六、不動產投資信託

(一)不動產投資信託基金之募集及私募：

1. 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。
2. 主管機關於審核相關書件時，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。
3. 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。
4. 受託機構應依主管機關核准或向主管機關申報生效之不動產投資信託計畫，經營不動產投資信託業務。受託機構募集或私募不動產投資信託受益證券後，非經受益人會議決議及申經主管機關核准或向主管機關申報生效，不得變更不動產投資信託計畫。但其變更對受益人之權益無重大影響者，經主管機關核准或向主管機關申報生效後，即得變更之。受託機構應於不動產投資信託計畫或不動產資產信託計畫執行完成之日起三十日內，檢具該計畫之結算書及報告書，向主管機關申報。
5. 不動產投資信託契約，應以書面為之。
6. 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

4-6 信託業務員題庫暨解析

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。

7. 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：
 - (1) 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。
 - (2) 符合主管機關所定條件之自然人、法人或基金。
 - ① 自然人、法人或基金之應募人總數，不得超過三十五人。
 - ② 受託機構應自然人、法人或基金之合理請求，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。
 - ③ 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。
 - ④ 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。
 - ⑤ 私募不得有詐欺、禁止有一般性廣告及公開勸誘行為以及私募有價證券禁止轉讓之規定於私募之不動產投資信託受益證券準用之。
8. 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。
9. 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。
10. 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。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。

- II. 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。

(二)不動產投資信託基金之運用：

1. 不動產投資信託基金，以投資或運用於下列標的為限：

- (1) 已有穩定收入之不動產。
- (2) 已有穩定收入之不動產相關權利：指地上權及其他經中央目的事業主管機關核定之權利。
- (3) 其他受託機構或特殊目的公司依不動產證券化條例或金融資產證券化條例發行或交付之受益證券或資產基礎證券。
- (4) 不動產投資信託基金閒置資金之運用範圍。
 - ① 銀行存款。
 - ② 購買政府債券或金融債券。
 - ③ 購買國庫券或銀行可轉讓定期存單。
 - ④ 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。
 - ⑤ 購買經主管機關核准之其他金融商品。
- (5) 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。

2. 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