

立法院議案關係文書 (中華民國41年9月起編號)
中華民國112年11月22日印發

院總第 20 號 委員提案第 10042883 號

案由：本院委員郭國文等 16 人，鑒於國外 REIT 市場蓬勃發展，且有基礎設施基金等不同商品，我國 REIT 市場遲滯，久受詬病，且未能引導 REIT 資金投入公共建設。為活絡我國不動產證券化市場，金管會擬推動不動產投資信託基金之發行採雙軌制，即除現行不動產證券化條例信託型態之 REIT 外，研擬增修證券投資信託及顧問法，以新增基金架構型態之 REIT（下稱「基金型 REIT」），惟對現行不動產證券化條例缺乏提出修正草案，嚴重失衡。爰擬具「不動產證券化條例部分條文修正草案」。是否有當？敬請公決。

說明：

- 一、我國不動產證券化條例自民國 92 年施行以來，僅於 98 年起進行實質內容之修正，即未再大幅翻修，而立法以來僅有十檔不動產投資信託基金（REIT）完成募集發行，且有三檔 REIT（三鼎、基泰之星、駿馬一號）完成清算，至今市場僅存七檔，且其中一檔（新光一號）於 111 年已通過清算決議。相較國外 REIT 市場蓬勃發展，且有基礎設施基金等不同商品，我國 REIT 市場遲滯，久受詬病，且未能引導 REIT 資金投入公共建設。為活絡我國不動產證券化市場，金管會擬推動不動產投資信託基金之發行採雙軌制，即除現行不動產證券化條例信託型態之 REIT 外，研擬增修證券投資信託及顧問法，以新增基金架構型態之 REIT（下稱「基金型 REIT」），惟對現行不動產證券化條例缺乏提出修正草案，嚴重失衡。
- 二、就法制制度而言，REIT 商品縱採不同管理架構，其性質類似，名稱亦均為不動產投資信託基金，本宜於同一部法律併同規範，而非分散二部法律導致治絲益棼，各國對 REIT 之法規亦均為整合性規範，例如：日本之「投資信託及投資法人法」即含括不同基金架構型態、不同基金商品內容，均可受一致性之監理規範。然我國目前規劃之雙軌制，遷就既有法律而在立法技術上分別規範於證券投資信託及顧問法與不動產證券化條例二部法律，於檢討

REIT 制度及規範時，自應將二部法律併同檢討修正，以達活絡市場目的，尤其既有信託型 REIT 上路近二十年，市場已具相當發展，投資者眾，誠有就不動產證券化條例同步進行翻修之必要，以兼顧既有基金之投資人及參與機構之權益。

三、我國 REIT 發展遠落後於國外，探究其緣由，係因既有法令僵化，對於投資標的、基金募集、收益分配及借款比率限制等規範過於嚴格或缺乏彈性所致，此問題非僅將 REIT 管理架構型態新增為基金型態即可改善。國外 REIT 法規針對投資標的及投資限制近年亦有放寬調整，以鼓勵投資。為此，擬具「不動產證券化條例部分條文修正草案」，以符合 REIT 發展之修法潮流，並於法制上擴大 REIT 參與公共建設的可行性。

四、本次修法重點如下：

- (一)調整不動產、不動產相關有價證券之名詞定義，並刪除「開發型之不動產或不動產相關權利」之用語及相關投資限制，以提供投資標的更多彈性，使我國不動產投資信託得發展更多型態。（修正條文第四條、第十七條）
- (二)明定不動產投資信託基金於申請募集時得有投資標的未確定之情形。（修正條文第六條）
- (三)調整本條例所涉之會計制度：依本條例之規定，不動產證券化參與者間所涉關係人或實質關係人之認定，係依據「財務會計準則公報第六號」規定，惟我國已採用國際財務報導準則公報（IFRS），爰相關條文配合調整。（修正條文第八條、第二十二條、第二十六條、第三十一條）
- (四)配合本條例第六條修正容許不動產投資信託基金於申請募集時無確定投資標的之情況，以及便利不動產投資信託基金增購標的之作業彈性，參考現行不動產投資信託基金信託契約範本中設有最低及最高募集金額，及香港有關追加募集之規定，簡化現行追加募集或私募程序。（修正條文第九條）
- (五)新增不動產投資信託基金之合併程序。（修正條文第二十五條之一）

提案人：郭國文

連署人：羅致政	湯蕙禎	林楚茵	邱泰源	林俊憲
鍾佳濱	余天	許智傑	吳思瑤	林宜瑾
莊瑞雄	洪申翰	張廖萬堅	沈發惠	羅美玲

不動產證券化條例部分條文修正草案對照表

修正條文	現行條文	說明
<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、停車場與其他具經濟價值之土地定著物及所依附之設施。</p> <p>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。</p> <p>三、不動產相關有價證券：指經<u>主管機關核定准予投資之不動產證券化商品、金融資產證券化商品或其他不動產相關之有價證券。</u></p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</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、停車場與其他具經濟價值之土地定著物及所依附之設施，<u>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。</u></p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>一、為活絡我國不動產證券化市場，促進國內資產管理服務市場的多元發展，現行不動產證券化條例（下稱「本條例」）之規範應提供更多彈性，使我國不動產投資信託得發展更多型態。現行本條第一項第一款有關「不動產」的定義酌予放寬，刪除但書限制，以利納入公共基礎設施。</p> <p>二、「道路、橋樑、隧道、軌道、碼頭」等標的為公共建設，因涉及及國有財產法之規定，無法將道路、橋樑等不動產直接移轉給受託機構，縱使 BOT 案件，民間機構亦不能任意移轉興建之不動產，目前對公共建設之投資多數仰賴股權或其他設計間接投資，故就第三款「不動產相關有價證券」之定義，除原先包括之不動產證券化商品和金融資產證券化商品外，放寬包括其他經核定之不動產相關之有價證券，以利公共建設之證券化。</p> <p>三、參考國外之規範，於香港之《房地產投資信託基金守則》及新加坡之《集體投資計劃法規（Code on Collective Investment Schemes）》中，皆認為在符合限制條件下，正在開發、建設或沒有收入之不動產皆可為投資標的，並非單純的將不動產分為開發型和非開發型，而是以是否有收入作為區分</p>

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

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

。故有關開發階段之不動產投資，重點係考量開發階段之風險應如何控管，此應由各基金依其基本方針及投資策略進行專業評估，現行之規範、分類方式並不合適，爰建議全面刪除本條例「開發型不動產」之用語，針對開發階段不動產相關標的的投資，僅須基於對投資人之保護，建立法律的基本框架。故本條第一項第十八款之定義一併刪除。

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。

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

、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、

<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>重建、整建之不動產或不動產相關權利。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</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> <ol style="list-style-type: none"> 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 	<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> <ol style="list-style-type: none"> 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 	<p>一、現行規定要求應於該不動產或不動產相關權利轉讓予不動產投資信託基金前完成塗銷抵押權，惟一般不動產交易實務乃讓與時同步送件辦理塗銷抵押權，以確保受託機構得先取得投資標的所有權，為免產生疑義，配合實務運作程序，爰調整第五項文字。</p>

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，發起人應於讓與時辦理塗銷，並檢具相關證明文件予受託機構。

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。

二、增訂第六項。受託機構應依投資計畫進行投資，惟市場變動因素多，於募集或私募之際未必能完全確定投資標的，例如：投資海外不動產。爰明定申請或申報募集或私募不動產投資信託基金時如有未確定之投資標的者，應於投資計畫中敘明其原因、可能來源、擇定之程序、時機及未取得該投資標的時之處理方案。辦理追加募集時亦同。

<p><u>受託機構申請或申報募集或私募不動產投資信託基金時有未確定之投資標的者，應於投資計畫中敘明其原因、可能來源、擇定之程序、時機及未取得該投資標的時之處理方案。追加募集者，亦同。</u></p>		
<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。</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、管理或處分之地點、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</p>	<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。</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、管理或處分之地點、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</p>	<p>依據經濟部民國一〇四年九月十六日經商字第一〇四〇二四二五二九〇號函，「按商業會計處理準則第二條規定所稱之一般公認會計原則，係指『財團法人中華民國會計研究發展基金會所公開之各號企業會計準則公報及其解釋』。自中華民國一百零五年一月一日適用。但得自願自一百零四年會計年度開始日起適用。惟商業亦得因其實際業務需要，選用『經金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告』」。又依我國證券發行人、證券商及期貨商財務報告之編製等規定，已採用經金管會認可之國際財務報導準則，爰修正第二項，改以國際會計準則第二十四號判斷第一項第五款及第七款所定出具意見之專家與受託機構及不動產所有人有無該準則所定之關係人或實質關係之情事。</p>

<p>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。</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與受託機構、不動產管理機構及受益人間權利義務之約定。</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所定出具意見之專家，應與受託機構及不動產所有人無<u>國際會計準則第二十四號</u>所定之關係人或實質關係人之情事。</p>	<p>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。</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與受託機構、不動產管理機構及受益人間權利義務之約定。</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。</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</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</p>	<p>一、現行不動產投資信託基金於核准或申報生效之總額外欲追加募集或私募者，依本條例第九條第五項適用第六條規定，一律須比照新設基金之募集標準，檢附相關文件，程序繁雜，致實務上並無基金辦理追加募集。配合本條例第六條修正容許不動產投資信託基金於申請募集時無確定投資標的之情況，便利不動產投資信託基金增購標的之作業彈性，並參考國外實務得以發行受益證券方式分配收益，故簡化追加</p>

<p>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> <p>一、變更前、後之不動產投資信託計畫及其對照表。</p> <p>二、受益人會議議事錄。屬前項但書規定之變更者，免附。</p> <p>三、對受益人之權益有無重大影響之評估及專家意見。</p> <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>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<u>最高總額外，追加募集或私募達一定比率及金額者</u>，應經受益人會議決議，並適用第六條規定，<u>不適用前三項規定；其一定比率及金額，由主管機關定之。</u></p>	<p>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> <p>一、變更前、後之不動產投資信託計畫及其對照表。</p> <p>二、受益人會議議事錄。屬前項但書規定之變更者，免附。</p> <p>三、對受益人之權益有無重大影響之評估及專家意見。</p> <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>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。</p>	<p>募集或私募之規定，於特定情形下始應依本條例第六條之規定辦理。爰修正本條例第九條第五項之規定。</p> <p>二、現行不動產投資信託契約範本內有最高及最低募集金額之規範。為使文字更明確，明定於「最高」總額外之追加募集或私募者，始有第六條規定之適用。</p> <p>三、另參考香港《房地產投資信託基金守則》第 12.2 條之規定，「如果新單位並非按比例向持有人發售，須經持有人在持有人全體大會中以普通決議方式批准，除非在有關財政年度中根據第 12.2 條發行的單位總數不會使在前一個財政年度終結日時的已發行單位總數增加超過 20%。」明訂追加募集或私募達一定比率及金額者，始應經受益人會議決議及依本條例第六條之規定辦理追加募集。本條修正後，未達主管機關所定一定比率及金額之追加募集或私募，應逕依本條例第九條之規定辦理不動產投資信託計畫之變更。</p>
<p>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：</p> <p>一、不動產。</p> <p>二、不動產相關權利。</p> <p>三、不動產相關有價證券。</p> <p>四、第十八條規定之運用範圍。</p> <p>五、其他經主管機關核准投資或運用之標的。</p> <p><u>不動產投資信託基金投資開發階段之不動產或不動</u></p>	<p>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：</p> <p>一、<u>開發型或已有穩定收入</u>之不動產。</p> <p>二、<u>開發型或已有穩定收入</u>之不動產相關權利。</p> <p>三、不動產相關有價證券。</p> <p>四、第十八條規定之運用範圍。</p> <p>五、其他經主管機關核准投資或運用之標的。</p>	<p>一、承上開第四條第 4 點之修正說明，全面刪除本條例「開發型不動產」之用語，爰調整第一項投資標的之文字。</p> <p>二、參考實務上對開發階段之投資，通常是視開發者是否已依不動產興建計畫及財務計畫建立風險控管，再評估該專案是否有可預期的財務回收、可完成項目的資金計畫安排或是已有穩定財務回</p>

產相關權利者，已依不動產興建計畫及財務計畫建立控管，就預計興建完成之不動產已有使用約定，並可預期興建完成之不動產具收益者為限。

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，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。

募集及私募之不動產投資信託基金投資於開發階段之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。

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：

收等條件。舉例言之，就預計興建完成之不動產有無未來使用方式之約定，或已取得一定比例之租賃合約，並可預期興建完成之不動產具收益者，即可考量納入作為基金之投資標的。從而建議新增第二項文字作為基本規範，以避免開發階段之投資漫無邊際而使投資人承受過大之風險。

三、因應新增之第二項，順調後續項次。

四、承上開第 1 點、第 2 點之說明，除刪除「開發型不動產」之用語外，現行規範對公募型基金投資於開發型/開發階段之不動產之投資標的、資金動用時點限制亦十分嚴格，造成公募型基金業者之發展限制，對於尚在開發階段的良好商用不動產標的，縱有可預期的穩定收入，仍難納入作為基金之標的，故一併予以刪除原第四項、第五項、第七項及第八項，及原第六項之比率限制。

	<p><u>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。</u></p> <p><u>二、政府承諾承擔其債務或保證其營運收益者。</u></p> <p><u>前項所定標的，不含下列事項：</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>二、提供不動產參與都市更新。</u></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<u>第十七條第一項第一款至第三款及第五款標的</u>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。</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</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。</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</p>	<p>不動產投資信託基金管理運用所需之資金籌措，不僅限於「不動產或不動產相關權利」之取得、開發、營運或配發利益等，作為不動產投資信託基金之其餘投資或運用標的亦有以負債方式籌措資金之必要，使管理運用更具效率及彈性。爰修正第一項明定借入款項之目的亦得以第十七條第一項第一款至第三款及第五款標的之取得、開發、營運所必需。</p>

<p>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>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> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>三、專業估價者及其估價人員應與交易當事人無國際會計準則第二十四號所定之關係人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>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> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</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>配合判斷有無關係人情事之標準修訂，修正第三項第三款，改以國際會計準則第二十四號判斷專業估價者及其估價人員與交易當事人有無該準則所定之關係人或實質關係之情事。</p>
<p>第二十五條之一 依本法發行之不動產投資信託基金得進</p>		<p>一、本條新增。 二、日本、香港、新加坡近年</p>

行合併。

前項合併之條件、程序及其他相關事項之辦法，由主管機關定之。

依第一項進行合併之租稅措施應準用企業併購法第三十九條之規定。

均有 REIT 合併之案例，我國不動產投資信託基金至今仍無合併之案例，主要在於現行規範並無提供不動產投資信託基金合併之遵循辦法，且合併所生之資產移轉涉及不動產登記主體變更，亦涉及各種稅費繳納及租約等法律關係繼受問題。然查基金之合併可擴大資產管理規模、增加基金流動性，有助解決我國不動產投資信託基金市場規模成長停滯之問題，爰增定基金得進行合併，並於第二項授權主管機關訂定合併之條件、程序及其他相關事項之辦法。

三、基金合併類似企業併購，雖有涉及資產移轉及不動產登記主體變更，惟此應僅係形式上之轉移，與一般應稅交易行為之本質應有區別。基此，對進行合併而發生之稅捐，應參考外國立法例，給予適當之減免，故準用企業併購法第三十九條有關公司進行分割或收購時，免徵印花稅、契稅、證券交易稅及土地增值稅准予記存之相關規定，以作為法規配套。

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。

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

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。

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

配合判斷有無關係人情事之標準修訂，爰修正第三項，改以國際會計準則第二十四號判斷專業估價者或專家與受託機構有無該準則所定之關係人或實質關係之情事。

<p>告書或意見，作為評審信託財產之參考。</p> <p>前項專業估價者或專家，應與受託機構無<u>國際會計準則第二十四號</u>所定之關係人或實質關係人之情事。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>告書或意見，作為評審信託財產之參考。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</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、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。</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</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、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。</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</p>	<p>配合判斷有無關係人情事之標準修訂，爰修正第二項，改為國際會計準則第二十四號判斷依第一項第四款第四目及第六款規定出具意見之專家，與委託人及受託機構有無該準則所定之關係人或實質關係之情事。</p>

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

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國際會計準則第二十四號所定之關係人或實質關係人之情事。

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。

