

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1日印發

院總第 20 號 委員提案第 10042448 號

案由：本院台灣民眾黨黨團，鑒於我國不動產證券化條例 20 年，信託型 REITs 僅 7 檔、1 千億規模，相較美國 45 兆、日本 4 兆、新加坡 2.5 兆規模，仍有大幅提升空間。國際 ESG 責任投資趨勢，公私募基金納入健康照護、社會住宅、長照園區、綠能電廠的基礎設施。為達成聯合國永續發展目標 (SDGs)，促進基礎建設及產業升級轉型，活絡我國金融市場，參考日本、新加坡、香港，新增基金型 REITs 及基礎設施基金。爰擬具「證券投資信託及顧問法部分條文修正草案」。是否有當？敬請公決。

說明：

- 一、聯合國 2050 淨零轉型、永續發展目標 (SDGs)，全世界資金配置正在移轉，我國應發揮公私協力精神，導引民間資金參與環境、社會、治理 (ESG) 的影響力投資，例如：社會住宅、健康照護、長照園區、數據中心、倉儲物流、綠能電廠，降低財政負擔、促進產業升級轉型、金融市場接軌國際。
- 二、我國長期缺乏收益高、流動性高的投資商品，資金持有者 (退休基金、壽險) 缺乏誘因投資國內，且須承擔匯率風險。《不動產證券化條例》2003 年施行至今已 20 年，信託型 REITs 僅 7 檔，遠不及歐美及日、星、港的亞洲鄰國，本次修法納入基金型 REITs 及基礎設施基金，促進資金投資國內的正向循環。
- 三、近年亞洲鄰國 (香港、新加坡、日本) 新興 REIT 及基礎設施基金，擴大投資標的，例如日本 J-REITs 在 2014 年將再生能源作為 REIT 投資標的，目前已有 5 檔再生能源基礎設施基金。然我國 REIT 投資標的侷限且難透過持有股權方式投資、募集與追加募集審查程序冗長等障礙，收益難以提升，基金規模小流動性差，難受到投資人青睞。我國亟需擴大類公建 (長照園區、資料中心、物流倉儲、綠能設施) 成為 REIT 可投資標的，納入基礎設施

基金。

- 四、為活絡鼓勵國內 REITs，明定信託型 REITs 轉制為基金型 REITs，非屬印花稅、契稅、證交稅、營業稅、所得稅課徵範圍。基金型 REITs 合併，給予土地增值稅十年期稅賦優惠。
- 五、網路詐騙橫行，明定非不動產及基礎設施投信事業，不得從事相關業務。網路平台業者刊登非不動產及基礎設施投信事業相關投資或業務招攬廣告，應載明出資者、委託者及相關資訊。

提案人：台灣民眾黨立法院黨團

吳欣盈 陳琬惠 賴香伶

張其祿 邱臣遠

證券投資信託及顧問法部分條文修正草案對照表

修正名稱	現行名稱	說明
投資信託及證券投資顧問法	證券投資信託及顧問法	有鑑於本法將開放不動產投資信託基金及基礎設施基金，非屬傳統有價證券投資範圍，並為促進及便利日後資產管理法制之整合，故法律名稱配合修正為「投資信託及證券投資顧問法」。
修正條文	現行條文	說明
第一條 為健全證券、不動產與 <u>基礎設施</u> 投資信託及 <u>證券投資顧問</u> 業務之經營與發展，增進資產管理服務市場之整合管理、保障投資， <u>促進我國基礎建設及產業升級轉型，並接軌國際責任投資，達成永續發展目標</u> ，特制定本法；本法未規定者，適用證券交易法之規定。	第一條 為健全證券投資信託及顧問業務之經營與發展，增進資產管理服務市場之整合管理， <u>並保障投資</u> ，特制定本法；本法未規定者，適用證券交易法之規定。	為發展我國基礎設施基金及活絡我國不動產證券化市場，參酌日本、香港、新加坡等地之 REIT 規範，除歸類為資產管理業者管理之基金商品外，尚包括以基礎設施作為基金投資標的之情形。爰新增不動產與基礎設施投資信託業務，以促進基礎建設及產業升級轉型，接軌國際 ESG 永續影響力的責任投資趨勢，達成永續發展目標。
第二條 本法所稱主管機關，為金融監督管理委員會。 <u>本法規定事項，涉及不動產相關事項者，由主管機關會同相關業務主管機關辦理。</u>	第二條 本法所稱主管機關，為金融監督管理委員會。	一、現行條文移列第一項，內容未修正。 二、為配合不動產及基礎設施投資信託業務納入本法規範，爰參酌不動產證券化條例第三條第二項，新增第二項，明定有關不動產及基礎設施投資信託業務，涉及不動產相關事項者，由主管機關會同相關業務主管機關辦理。
第三條之一 本法所稱不動產及基礎設施投資信託，指向不特定人募集不動產及基礎設施投資信託基金發行受益憑證，或向特定人私募不動產及基礎設施投資信託基金交付受益憑證，從事於不動		一、本條新增。 二、為明確界定不動產及基礎設施投資信託之業務範圍，爰參酌不動產證券化條例第四條第一項第五款，於第一項明定不動產及基礎設施投資信託之定義。並參酌第三

<p>產及基礎設施、不動產相關權利、不動產及基礎設施相關有價證券或其他經主管機關核准項目之投資或交易。</p> <p>本法所稱不動產及基礎設施投資信託事業，指經主管機關許可，以經營不動產及基礎設施投資信託為業之機構。</p> <p>不動產及基礎設施投資信託事業經營之業務種類如下：</p> <p>一、不動產及基礎設施投資信託業務。</p> <p>二、其他經主管機關核准之有關業務。</p> <p>不動產及基礎設施投資信託事業經營之業務種類，應報請主管機關核准。</p>		<p>條，分別於第二項至第四項明定不動產及基礎設施信託事業之定義、不動產及基礎設施信託事業經營之業務種類及經營不動產及基礎設施信託事業應經主管機關許可。</p>
<p>第五條 本法其他用詞，定義如下：</p> <p>一、證券投資信託契約：指由證券投資信託事業為委託人，基金保管機構為受託人所簽訂，用以規範證券投資信託事業、基金保管機構及受益人間權利義務之信託契約。</p> <p><u>二、不動產及基礎設施投資信託契約：指由不動產及基礎設施投資信託事業為委託人，基金保管機構為受託人所簽訂，用以規範不動產及基礎設施投資信託事業、基金保管機構及受益人間權利義務之信託契約。</u></p> <p>三、基金保管機構：指本於信託關係，擔任證券投資信託契約或不動產及基礎設施投資信託契約受託人，依證券投資信託事業或</p>	<p>第五條 本法其他用詞定義如下：</p> <p>一、證券投資信託契約：指由證券投資信託事業為委託人，基金保管機構為受託人所簽訂，用以規範證券投資信託事業、基金保管機構及受益人間權利義務之信託契約。</p> <p>二、基金保管機構：指本於信託關係，擔任證券投資信託契約受託人，依證券投資信託事業之運用指示從事保管、處分、收付證券投資信託基金，並依本法及證券投資信託契約辦理相關基金保管業務之信託公司或兼營信託業務之銀行。</p> <p>三、受益人：指依證券投資信託契約規定，享有證券投資信託基金受益權之人。</p>	<p>一、修正現行條文，並移列第一項：</p> <p>(一)鑑於我國證券投資信託基金係採契約型，另參酌新加坡及香港不動產及基礎設施投資信託亦為契約型，由於不動產及基礎設施投資信託契約係攸關不動產及基礎設施信託事業、基金保管機構及受益人之三方關係，爰新增第二款，明定本法不動產及基礎設施投資信託採契約型，並明定不動產及基礎設施投資信託契約之定義。</p> <p>(二)配合不動產及基礎設施投資信託業務納入本法規範，修正現行第二款「基金保管機構」及第三款「受益人」定義，並移列第三款及第四款</p>

不動產及基礎設施投資信託事業之運用指示從事保管、處分、收付證券投資信託基金或不動產及基礎設施投資信託基金，並依本法及證券投資信託契約或不動產及基礎設施投資信託契約辦理相關基金保管業務之信託公司或兼營信託業務之銀行。

四、受益人：指依證券投資信託契約或不動產及基礎設施投資信託契約規定，享有證券投資信託基金或不動產及基礎設施投資信託基金受益權之人。

五、證券投資信託基金：指證券投資信託契約之信託財產，包括因受益憑證募集或私募所取得之申購價款、所生孳息及以之購入之各項資產。

六、不動產及基礎設施投資信託基金：指不動產及基礎設施投資信託契約之信託財產，包括因受益憑證募集或私募所取得之申購價款、所生孳息及以之購入之各項資產或權利。

七、受益憑證：指為募集或私募證券投資信託基金或不動產及基礎設施信託基金而發行或交付，用以表彰受益人對該基金所享權利之有價證券。

八、境外基金：指於中華民國境外設立，具證券投資信託基金性質者。

九、證券投資顧問契約：指證券投資顧問事業接受客戶委任，對有價證券、證券相關商品或其他經主管

四、證券投資信託基金：指證券投資信託契約之信託財產，包括因受益憑證募集或私募所取得之申購價款、所生孳息及以之購入之各項資產。

五、受益憑證：指為募集或私募證券投資信託基金而發行或交付，用以表彰受益人對該基金所享權利之有價證券。

六、境外基金：指於中華民國境外設立，具證券投資信託基金性質者。

七、證券投資顧問契約：指證券投資顧問事業接受客戶委任，對有價證券、證券相關商品或其他經主管機關核准項目之投資或交易有關事項提供分析意見或推介建議所簽訂投資顧問之委任契約。

八、有價證券：指依證券交易法第六條規定之有價證券。

九、證券相關商品：指經主管機關核定准予交易之證券相關之期貨、選擇權或其他金融商品。

十、全權委託投資業務：指對客戶委任交付或信託移轉之委託投資資產，就有價證券、證券相關商品或其他經主管機關核准項目之投資或交易為價值分析、投資判斷，並基於該投資判斷，為客戶執行投資或交易之業務。

十一、全權委託保管機構：指依本法及全權委託相關契約，保管委託投資資產及辦理相關全權委託保管

。另現行第四款移列第五款。

(三)參酌第五款證券投資信託基金定義及不動產證券化條例第四條第一項第九款，增訂第六款，明定「不動產及基礎設施信託基金」定義。

(四)鑑於不動產及基礎設施信託基金為受益憑證，爰將現行第五款「受益憑證」定義，增列不動產及基礎設施信託基金，並移列第七款。另現行第六款至第九款移列第八款至第十一款。

(五)鑑於不動產及基礎設施信託基金投資範圍包括不動產及基礎設施、不動產相關權利及不動產及基礎設施相關有價證券，爰參酌不動產證券化條例第四條第一項第一款至第三款，並參考國外不動產與基礎設施信託基金展現況，活絡不動產及基礎設施信託基金市場之需求適度放寬，增訂第十二款至第十四款，明定不動產及基礎設施、不動產相關權利、不動產及基礎設施相關有價證券之定義。

(六)考量不動產證券投資信託基金之參與主體尚包括專業估價者，爰參酌不動產證券化條例第四條第一項第十五款及第十七款，增訂第十五款，明定專業估價者定義。另現行第十款至第十

機關核准項目之投資或交易有關事項提供分析意見或推介建議所簽訂投資顧問之委任契約。

十、有價證券：指依證券交易法第六條規定之有價證券。

十一、證券相關商品：指經主管機關核定准予交易之證券相關之期貨、選擇權或其他金融商品。

十二、不動產及基礎設施：指土地、建築改良物、道路、橋樑、隧道、軌道、碼頭、停車場、數據中心、綠能設備與其他具經濟價值之土地定著物及所依附之設施，及為維持上述不動產及設施營運所必要之資產。

十三、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。

十四、不動產及基礎設施相關有價證券：指經主管機關核定准予投資之不動產及基礎設施證券化商品、金融資產證券化商品、為持有綠能基礎設施或公共建設投資所設立之公司所發行或交付之有價證券。或其他不動產及基礎設施相關之有價證券。

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、全權委託投資業務：指對客戶委任交付或信託移轉之委託投資資產，就有價證券、證券相關商品或其他經主管機關核准項

業務之信託公司或兼營信託業務之銀行。

十二、委託投資資產：指客戶因全權委託投資，委任交付或信託移轉之資產、所生孳息及以之購入之各項資產。

二款移列第十六款至第十八款。

二、「投資信託」樣態不限於證券及不動產兩種型態，近年各國推動風力發電、太陽能，除私募基金投資外，日本、新加坡、香港均有上市掛牌基礎設施基金，投資具有收益的再生能源設備。我國證券化法制仍將不動產定義侷限於傳統定著物，甚至要求不動產直接完成移轉登記，顯然無法將太陽能電廠、儲能設備、風機等具經營性的基礎設施納入。

三、我國不動產證券化條例的不動產定義，規定須依附於土地定著物，且以分離無法單獨創造價值為限。但太陽能板裝置系統及饋線、風機設施、儲能設施等綠能基礎設備均可單獨創造價值，且不依附於土地之上，依現行法無法成為投資標的。尤其實務上，我國太陽能電廠設施、儲能設備，多架設於租用的屋頂或土地，皆未持有不動產，設施本身亦非不動產；風機為組裝式設備，僅有水下基礎固定於海底土壤中，塔身及葉片均可從水下基礎拆卸，亦非不動產。爰此，刪除但書規定，並新增基礎設施定義，排除既有法規障礙，擴大本法適用範圍，促進我國 ESG 產業發展。

四、現行不動產相關有價證券雖為 REIT 投資標的，但僅侷限於證券化商品，且須經主管機關核定，限制非常嚴格。未來若 PE Funds 將具

<p>目之投資或交易為價值分析、投資判斷，並基於該投資判斷，為客戶執行投資或交易之業務。</p> <p><u>十七、全權委託保管機構：</u> 指依本法及全權委託相關契約，保管委託投資資產及辦理相關全權委託保管業務之信託公司或兼營信託業務之銀行。</p> <p><u>十八、委託投資資產：</u>指客戶因全權委託投資，委任交付或信託移轉之資產、所生孳息及以之購入之各項資產。</p>		<p>有收益性基礎設施（例如綠能設施 SPV）移轉給 REIT 持有，勢必透過股權移轉，故綠能設施相關有價證，應作為投資標的，才可能導入基礎設施基金，爰納入基礎設施相關有價證券定義。</p>
<p><u>第六條</u> 非依本法不得經營證券投資信託、<u>不動產及基礎設施投資信託、證券投資顧問及全權委託投資業務。但依不動產證券化條例經營不動產及基礎設施投資信託業務者，不在此限。</u></p> <p>信託業募集發行共同信託基金投資於有價證券為目的，並符合一定條件者，應依本法規定申請兼營證券投資信託業務。</p> <p>前項一定條件，由主管機關定之。</p>	<p><u>第六條</u> 非依本法不得經營證券投資信託、證券投資顧問及全權委託投資業務。</p> <p>信託業募集發行共同信託基金投資於有價證券為目的，並符合一定條件者，應依本法規定申請兼營證券投資信託業務。</p> <p>前項一定條件，由主管機關會商信託業法主管機關定之。</p>	<p>一、配合不動產及基礎設施投資信託業務納入本法規範，修正第一項，明定非依本法不得經營不動產及基礎設施投資信託業務。另考量依不動產證券化條例規範之受託機構亦得經營不動產及基礎設施投資信託業務，並於但書明定依不動產證券化條例經營不動產及基礎設施投資信託業務者，不在此限。</p> <p>二、第二項未修正。</p> <p>三、鑑於自九十三年七月一日起，本法及信託業法之主管機關已由財政部改為金融監督管理委員會（以下簡稱金管會）管轄，爰刪除第三項部分文字，以符現況。</p>
<p><u>第七條</u> 證券投資信託事業、<u>不動產及基礎設施信託事業、證券投資顧問事業、基金保管機構、全權委託保管機構及其董事、監察人、經理人或受僱人</u>，應依本法、本法授權訂定之命令及契約之規定，以善良管理人之注意義務及忠實義務，本誠實信</p>	<p><u>第七條</u> 證券投資信託事業、證券投資顧問事業、基金保管機構、全權委託保管機構及其董事、監察人、經理人或受僱人，應依本法、本法授權訂定之命令及契約之規定，以善良管理人之注意義務及忠實義務，本誠實信用原則執行業務。</p>	<p>一、不動產及基礎設施投資信託為高度誠信事業，且涉及眾人資金之管理與運用，對投資人權益影響重大，配合不動產及基礎設施投資信託業務納入本法規範，爰對不動產及基礎設施信託事業之經營者及其相關人員課以善良管理人注意及忠實義務，</p>

<p>用原則執行業務。</p> <p>前項事業、機構或人員對於受益人或客戶個人資料、往來交易資料及其他相關資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密。</p> <p>違反前二項規定者，就證券投資信託基金或<u>不動產及基礎設施信託基金</u>之受益人或契約之相對人因而所受之損害，應負賠償之責。</p>	<p>前項事業、機構或人員對於受益人或客戶個人資料、往來交易資料及其他相關資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密。</p> <p>違反前二項規定者，就證券投資信託基金受益人或契約之相對人因而所受之損害，應負賠償之責。</p>	<p>於第一項增訂經營不動產及基礎設施信託事業及其相關人員應以善良管理人之注意義務及忠實義務，本誠實信用原則執行業務。</p> <p>二、第二項未修正。</p> <p>三、另配合不動產及基礎設施投資信託業務納入本法，於第三項有關違反第一項及第二項規定致基金受益人或契約之相對人因而受損害時，應負損害賠償責任之規範，納入不動產及基礎設施信託基金。</p>
<p>第八條 經營證券投資信託業務、<u>不動產及基礎設施投資信託業務</u>、證券投資顧問業務、全權委託投資業務、基金保管業務、全權委託保管業務或其他本法所定業務者，不得有下列情事：</p> <p>一、虛偽行為。</p> <p>二、詐欺行為。</p> <p>三、其他足致他人誤信之行為。</p> <p>證券投資信託事業、<u>不動產及基礎設施信託事業</u>、證券投資顧問事業、基金保管機構及全權委託保管機構申報或公告之財務報告及其他相關業務文件，其內容不得有虛偽或隱匿之情事。</p> <p><u>提供不動產及基礎設施信託基金投資標的之不動產所有人或不動產相關權利之權利人</u>，對於其所提供予<u>不動產及基礎設施信託事業</u>依本法規定製作文件之資料，不得有虛偽、詐欺或其他足致他人誤信之行為。</p> <p>違反前三項規定者，就證券投資信託基金或<u>不動產</u></p>	<p>第八條 經營證券投資信託業務、證券投資顧問業務、全權委託投資業務、基金保管業務、全權委託保管業務或其他本法所定業務者，不得有下列情事：</p> <p>一、虛偽行為。</p> <p>二、詐欺行為。</p> <p>三、其他足致他人誤信之行為。</p> <p>證券投資信託事業、證券投資顧問事業、基金保管機構及全權委託保管機構申報或公告之財務報告及其他相關業務文件，其內容不得有虛偽或隱匿之情事。</p> <p>違反前二項規定者，就證券投資信託基金受益人或契約之相對人因而所受之損害，應負賠償之責。</p>	<p>一、配合不動產及基礎設施投資信託業務納入本法規範，為保障投資人權益及交易安全，爰於第一項序文增列不動產及基礎設施信託事業，明定不動產及基礎設施信託事業經營不動產及基礎設施投資信託業務，不得有虛偽、詐欺或其他足致他人誤信之行為，並於第二項明定，不動產及基礎設施信託事業申報或公告之財務報告及其他相關業務文件，其內容不得有虛偽或隱匿之情事。</p> <p>二、不動產及基礎設施信託基金所投資之不動產之所有人、不動產相關權利之權利人，為不動產及基礎設施信託基金投資標的之主要提供者，對投資人權益影響攸關重大，爰參酌不動產證券化條例第六條第三項，新增第三項，明定提供不動產及基礎設施信託基金投資標的之不動產所有人或不動產相關權利之權利人，對於其所提供予不動產及基礎設施信託事業依本法規定製作文件之資</p>

<p>及基礎設施信託基金之受益人或契約之相對人因而所受之損害，應負賠償之責。</p>		<p>料，不得有虛偽、詐欺或其他足致他人誤信之行為。</p> <p>三、現行第三項移列第四項，另配合不動產及基礎設施投資信託業務納入本法，為充分維護不動產及基礎設施信託基金投資人權益，爰於第四項有關違反第一項至第三項規定致基金受益人或契約之相對人因而受損害時，應負損害賠償責任之規範，納入不動產及基礎設施信託基金。</p>
<p>第二章之一 不動產及基礎設施投資信託基金</p>		<p>章名新增。</p>
<p>第四十九條之一 不動產及基礎設施信託事業募集或私募不動產及基礎設施信託基金，非經主管機關核准或向主管機關申報生效後，不得為之；其申請核准或申報生效應檢附之書件、審核程序、核准或申報生效之條件及其他應遵行事項之準則，由主管機關定之。</p> <p>主管機關於審核前項書件時，應洽商相關業務主管機關出具意見書。</p> <p>基金之募集或私募、發行、銷售及其申購或買回之作業程序，由同業公會擬訂，報經主管機關核定。</p> <p>第一項及前項之基金，如為國外募集或私募基金投資國內或於國內募集或私募基金投資國外者，應經中央銀行同意。</p> <p>不動產及基礎設施信託基金，以封閉型基金為限。但經主管機關核准者，得募集或私募附買回時間、數量</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、配合不動產及基礎設施投資信託業務納入本法規範，參酌第十條第一項及不動產證券化條例第六條第一項，於第一項明定，募集或私募不動產及基礎設施信託基金，應先向主管機關申請核准或申報生效，其申請核准或申報生效應檢附之書件與審核程序等，授權由主管機關定之。</p> <p>三、因不動產及基礎設施信託基金之發行涉及內政部職掌，且視個案投資標的不同亦可能涉及其他業務主管機關，例如涉及觀光飯店經營等相關事項者，屬交通部職掌，爰參酌不動產證券化條例第六條第二項，於第二項明定，主管機關於審核第一項書件時，應洽商相關業務主管機關出具意見書。</p> <p>四、參酌第十條第二項，於第三項明定，基金之募集或私募、發行、銷售及其申</p>

<p>或其他限制之開放型基金。</p>		<p>購或買回之作業程序，由同業公會擬訂，報經主管機關核定。</p> <p>五、參酌第十條第三項及不動產證券化條例第七條，於第四項明定，國外募集或私募投資國內或國內募集或私募投資國外之基金涉及資金之匯出、匯入，應經中央銀行同意。</p> <p>六、鑑於不動產及基礎設施信託基金之投資標的主要為不動產或不動產相關權利，流動性較低，爰參酌不動產證券化條例第十六條，於第五項明定，不動產及基礎設施信託基金以封閉型基金為原則，但基於個別基金之現金流量情形或有不同，爰明定經主管機關核准者，得募集或私募附買回時間、數量或其他限制之開放型基金，以提升基金管理之彈性。</p>
<p>第四十九條之二 不動產及基礎設施投資信託契約除主管機關另有規定外，應記載下列各款事項：</p> <p>一、不動產及基礎設施信託事業及基金保管機構之名稱及地址。</p> <p>二、不動產及基礎設施信託基金之名稱及其存續期間。</p> <p>三、不動產及基礎設施信託事業之權利、義務及法律責任。</p> <p>四、基金保管機構之權利、義務及法律責任。</p> <p>五、受益人之權利、義務及法律責任。</p> <p>六、運用不動產及基礎設施</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、參酌第十二條證券投資信託契約應記載事項及不動產證券化條例第十條不動產及基礎設施投資信託契約應記載事項，於第一項明定，不動產及基礎設施投資信託契約應記載事項，並於第二項規範不動產及基礎設施投資信託契約範本，由同業公會洽商信託業商業同業公會擬訂，報經主管機關核定。</p> <p>三、有關經金管會核准募集或私募之不動產及基礎設施信託基金契約之變更，參酌第四十三條第一項第一款，於第三項明定，不動產及基礎設施信託基金契約之變更應</p>

<p>信託基金之基本方針、範圍及投資策略。</p> <p>七、不動產及基礎設施信託基金有關借入款項與其上限及閒置資金之事項。</p> <p>八、不動產及基礎設施信託基金之收益分配事項。</p> <p>九、受益憑證之買回事項。</p> <p>十、不動產及基礎設施信託基金應負擔之費用。</p> <p>十一、不動產及基礎設施信託事業及基金保管機構之經理或保管費用。</p> <p>十二、不動產及基礎設施信託基金及受益權單位淨資產價值之計算。</p> <p>十三、不動產及基礎設施投資信託契約之終止事項。</p> <p>十四、受益人會議之召開事由、出席權數、表決權數及決議方式。</p> <p>不動產及基礎設施投資信託契約範本，應由同業公會洽商信託業商業同業公會擬訂，報經主管機關核定。</p> <p>不動產及基礎設施投資信託契約之變更，應報經主管機關核准；經核准後，不動產及基礎設施信託事業應於二日內公告其內容。</p>		<p>報經主管機關核准，並應於核准後二日內公告其內容。</p>
<p>第四十九條之三 不動產及基礎設施投資信託基金，以投資或運用於下列標的為限，且除主管機關另有規定外，不得投資於住宅法第三條第一款所定住宅：</p> <p>一、不動產及基礎設施。</p> <p>二、不動產相關權利。</p> <p>三、不動產及基礎設施相關有價證券。</p> <p>四、閒置資金之運用。</p> <p>五、其他經主管機關核准投</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、為避免不動產及基礎設施投資信託基金投資造成房價不合理現象，影響房地產健全發展及人民居住權利，爰於第一項序文限制不動產及基礎設施投資信託基金投資於住宅之情形。基於不動產及基礎設施投資信託基金係以投資不動產及基礎設施為主要目的，爰於第一項明定，不動產及基礎設施投資信</p>

資或運用之標的。

不動產及基礎設施投資信託基金投資開發階段之不動產及基礎設施或不動產相關權利者，已依不動產及基礎設施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或利用之約定，並可預期興建完成之不動產及基礎設施具收益者為限。

不動產及基礎設施投資信託基金投資範圍及限制、收益分配比率、閒置資金運用之辦法，由主管機關定之。

不動產及基礎設施投資信託基金向關係人取得或處分資產，應依規定辦理相關決議程序、評估交易條件之合理性及取得專業估價者出具之估價報告或會計師意見，並應於事實發生之日起二日內公告其內容。

前項所稱關係人之範圍、決議程序、交易條件之評估方式、公告方式、估價報告或會計師意見之出具方式及其他相關事項，由主管機關定之。

託基金，以投資或運用於不動產及基礎設施、不動產及基礎設施相關權利及不動產及基礎設施相關有價證券等投資標的為限。例如社會住宅、物流倉儲、數據中心、醫療保健大樓、長照服務園區、公共建設、風力發電及太陽能電廠等均為其投資標的。

三、香港及新加坡 REITs 並無開發型、非開發型的分類。不動產證券化條例基金可投資於促參法公共建設的開發型不動產或不動產相關權利。但如以 BOT 辦理不動產證券化，為避免牴觸促參法第 51 條，營運權、興建權轉讓可能產生之爭議，使得主辦機關不同意辦理不動產證券化。且興建期案件辦理證券化，因基金本身是否募集成功、不動產證券化辦理時程至少半年以上、開發型不動產需取得建造執照後才能動用資金，種種障礙降低開發型案件辦理證券化誘因。爰此，不採用不動產證券化條例開發型/非開發型之分類。

四、不動產證券化條例對於開發型不動產規定嚴格，至今無 REITs 投資開發型案例。現行規定取得建造執照後，始得運用基金，造成尚在開發階段的良好標的，縱有可預期穩定收入，仍難以為基金標的，例如太陽能電廠、風力發電、儲能設施，縱可透過約定確認未來穩定收入，也無法在前期最需要大量資金時取得資金。爰參考香

港及新加坡法制，符合限制條件下，正在開發、建設或沒有收入之不動產皆可作為投資標的。且針對開發階段之投資，實務上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管控，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收等條件，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。

五、為使基金之管理運用較具彈性，爰於第三項授權主管機關訂定不動產及基礎設施投資信託基金之投資範圍及限制、收益分配比率、閒置資金運用之辦法。

六、參酌新加坡及日本實務發展，不動產及基礎設施投資信託基金所持之不動產資產多由不動產及基礎設施信託事業之關係人提供，爰於第四項明定，不動產及基礎設施投資信託基金得向關係人取得或處分資產，以利不動產及基礎設施投資信託實務之運作。另為確保關係人交易價格公平合理，爰參酌公開發行公司取得或處分資產處理準則第十四條及第三十一條，明定向關係人取得或處分資產，應依規定辦理相關決議程序、評估交易條件之合理性及取得專業估價者出具之估價報告或會計師意見，並應於事實發生之日起二日內公告其內容。

七、考量向關係人取得或處分資產有利益衝突之情事，應

		<p>有相關控管措施，爰於第五項授權主管機關明定關係人之範圍、決議程序、交易條件之評估方式、公告方式、估價報告或會計師意見之出具方式等事項。</p>
<p>第四十九條之四 不動產及基礎設施投資信託事業募集不動產及基礎設施投資信託基金，應依主管機關規定之方式，向申購人交付公開說明書。</p> <p>不動產及基礎設施信託事業向特定人私募不動產及基礎設施投資信託基金，應應募人之請求，負有交付投資說明書之義務。</p> <p>不動產及基礎設施信託事業未依前二項規定交付公開說明書或投資說明書者，對於善意相對人因而所受之損害，應負賠償責任。</p> <p>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之情事，下列各款之人，對於善意相對人因而所受之損害，應就其所應負責部分與不動產及基礎設施信託事業負連帶賠償責任：</p> <p>一、不動產及基礎設施信託事業及其負責人。</p> <p>二、不動產及基礎設施信託事業之職員，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。</p> <p>三、基金保管機構及其負責人。</p> <p>四、提供不動產及基礎設施投資信託基金投資標的之不動產及基礎設施所有人及其負責人、不動產相關</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、參酌第十五條第一項，於第一項明定，募集不動產及基礎設施投資信託基金應依主管機關規定交付公開說明書。</p> <p>三、參酌第十五條第二項，於第二項明定，私募不動產及基礎設施投資信託基金負有交付投資說明書之義務。</p> <p>四、參酌第十五條第三項，於第三項明定，未交付公開說明書及投資說明書之法律責任。</p> <p>五、不動產及基礎設施投資信託基金受益憑證發行之過程中，因分工複雜，若於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，致善意相對人受有損害，投資人恐不易舉證求償。鑑於不動產及基礎設施投資信託基金受益憑證發行人為不動產及基礎設施信託事業，又提供不動產及基礎設施投資信託基金投資標的之不動產及基礎設施所有人、不動產相關權利之權利人，為不動產及基礎設施投資信託基金投資標的之主要提供者，均有負責之必要。爰參酌不動產證券化條例第四十六條之一第一項及證券交易法第三十二條，於第四項明定，不動產及基礎設施信託事業、基金保管機構、提供不</p>

<p>權利之權利人及其負責人。</p> <p>五、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。</p> <p>前項各款之人就其所應負責部分，除不動產及基礎設施信託事業外，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。</p> <p>第一項公開說明書及第二項投資說明書，其應記載之事項，由主管機關定之。</p>		<p>動產及基礎設施投資信託基金投資標的之不動產所有人或不動產相關權利之權利人，以及前開機構之負責人，及不動產及基礎設施信託事業之職員、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，均應就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之情事負連帶賠償責任，以保障投資人權益。</p> <p>六、另為避免規定過於嚴苛，爰參酌不動產證券化條例第四十六條之一第二項，於第五項明定，除不動產及基礎設施信託事業外，其餘之人得舉證免責之規定。</p> <p>七、參酌第十五條第五項，於第六項明定，公開說明書及投資說明書之應記載事項，由主管機關定之。</p>
<p>第四十九條之五 不動產及基礎設施投資信託事業經營不動產及基礎設施投資信託業務，得依不動產及基礎設施投資信託契約之約定，指示基金保管機構以基金專戶名義向金融機構辦理借款或以持有標的之特殊目的工具辦理借款。但借款之目的，以第四十九條之三之投資或運用標的之取得、開發、營運，或以配發孳息所必需，或其他經主管機關同意者為限。</p> <p>不動產及基礎設施投資信託事業得於借入款項之範圍，就信託財產為不動產抵</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、經營不動產及基礎設施投資信託業務所需資金龐大，僅有受益人資金參與或有不足，參酌日本、香港及新加坡等地均允許投資信託基金辦理借款，並得直接或間接透過持有不動產之特殊目的的工具（SPV）借款或發行債券籌資，以利不動產投資信託基金進行不動產投資所需資金之籌措，爰參酌不動產證券化條例第十九條第一項及香港、新加坡等規定，於第一項訂定不動產及基礎設施投資信託基金辦理借款之方式及目的。</p>

<p>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>第一項借款之借款比率上限、公告方式及其他相關事項，由主管機關定之。</p>		<p>三、鑑於信託法第十二條第一項規定信託財產原則上不得強制執行，可能造成不動產及基礎設施投資信託基金無法以購入之資產辦理抵押貸款，致有不易籌措不動產及基礎設施投資信託基金營運資金之現象，故參酌不動產證券化條例第十九條第二項，於第二項明定，不動產及基礎設施信託事業得於借入款項之範圍內，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，得對信託財產聲請法院裁定後強制執行，以符合信託法第十二條第一項但書法律另有規定之情形。又抵押權或其他擔保物權設定在信託財產上，強制執行之對象自應以信託財產為限，不應擴及不動產及基礎設施信託事業之自有財產。</p> <p>四、另為確保不動產及基礎設施投資信託基金之財務健全，避免財務槓桿比率過高，並利投資人瞭解，爰於第三項授權主管機關訂定借款比率上限、公告方式及其他相關事項。</p>
<p>第四十九條之六 不動產及基礎設施信託事業運用不動產及基礎設施投資信託基金，應依據其分析作成決定，交付執行時應作成紀錄，並應定期向董事會提出檢討，其分析與決定應有合理基礎及根據。</p> <p>前項分析、決定、執行及檢討之方式，不動產及基</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、考量不動產及基礎設施信託事業運用不動產及基礎設施投資信託基金應有一定程序，爰參酌第十七條第一項及不動產證券化條例第二十三條第一項，於第一項明定，不動產及基礎設施信託事業運用不動產及基礎設施投資信託基金，應依據分析作</p>

<p>礎設施信託事業應訂定於內部控制制度，並確實執行；其控制作業應留存紀錄並保存一定期限，其保存期限由主管機關定之。</p>		<p>成決定，交付執行時應作成紀錄，並應定期向董事會提出檢討，其分析與決定應有合理基礎及根據。</p> <p>三、另為規範不動產及基礎設施信託事業投資流程之控管作業，爰參酌第十七條第二項，於第二項明定，不動產及基礎設施信託事業應於內部控制制度訂定分析、決定、執行及檢討之方式，控制作業應留存紀錄等規範，並授權主管機關訂定紀錄之保存期限。</p>
<p>第四十九條之七 不動產及基礎設施投資信託事業運用不動產及基礎設施投資信託基金從事投資或交易之方式與為指示保管、處分、收付及其他相關事項之辦法，由主管機關定之。</p> <p>不動產及基礎設施信託事業運用不動產及基礎設施投資信託基金所持有之資產，除下列情形外，應以基金保管機構之基金專戶名義登記：</p> <p>一、不動產或不動產相關權利，依土地登記規則辦理登記。</p> <p>二、國外之資產，依資產所在地法令或基金保管機構與國外受託保管機構所訂契約辦理登記。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、有關不動產及基礎設施投資信託事業運用不動產及基礎設施信託基金從事交易或投資之方式與為指示保管、處分、收付及其他相關事項之規定，涉及技術性及專業性之運作規範，爰參酌第十八條第一項，授權主管機關定之。</p> <p>三、參酌第十八條第二項，不動產及基礎設施投資信託基金所持有之資產，原則應以基金保管機構之基金專戶名義登記，惟基於基金專戶未具法人格，現行依不動產證券化條例發行之不動產及基礎設施信託基金持有之不動產或不動產相關權利，係依土地登記規則第一百三十三條之一規定辦理登記，爰於第二項明定，不動產及基礎設施信託事業運用不動產及基礎設施信託基金所持有之資產，除不動產或不動產相關權利依土地登記規則辦理登記、國外資產依資產所在地法令或基金保管機構與國</p>

		<p>外受託保管機構所訂契約辦理外，餘應以基金保管機構之基金專戶名義登記。</p>
<p>第四十九條之八 不動產及基礎設施信託事業應依本法、本法授權訂定之命令及不動產及基礎設施投資信託契約之規定，運用不動產及基礎設施信託基金，除法令另有規定外，不得為下列行為：</p> <p>一、指示基金保管機構為放款或提供擔保。</p> <p>二、與本不動產及基礎設施信託事業經理之其他不動產及基礎設施信託基金間為交易行為。</p> <p>三、投資於本不動產及基礎設施信託事業或與本不動產及基礎設施信託事業有利害關係之公司所發行之證券。</p> <p>四、運用不動產及基礎設施信託基金買入該基金之受益憑證。</p> <p>五、經主管機關規定之其他禁止事項。</p> <p>前項第三款所稱有利害關係之公司，其範圍由主管機關定之。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、為避免不動產及基礎設施信託事業不當運用不動產及基礎設施信託基金，並配合不動產及基礎設施信託事業行業特性，爰參酌第十九條第一項及不動產證券化條例第二十五條第一項，於第一項明定，不動產及基礎設施信託事業運用不動產及基礎設施信託基金之禁止規範，以保障投資人權益。但為保留彈性，明定法令另有規定者，不適用之。</p> <p>三、參酌第十九條第二項，於第二項授權主管機關訂定第一項第三款利害關係之公司範圍。</p>
<p>第四十九條之九 不動產及基礎設施信託事業應至少每三個月評審不動產及基礎設施信託基金之信託財產一次，於必要時或依不動產及基礎設施投資信託契約之約定，並得洽請專業估價者或專家出具相關估價報告書或意見，有關評審或估價之程序及報告書或意見書之形式，由主管機關另訂之。</p> <p>不動產及基礎設施信託事業運用不動產及基礎設施</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、參酌不動產證券化條例第二十六條第一項，於第一項明定，不動產及基礎設施信託事業應至少每三個月評審不動產及基礎設施信託基金之信託財產一次，並得洽請專業估價者或專家出具相關估價報告書或意見。</p> <p>三、參酌不動產證券化條例第二十二條第一項，於第二項明定，不動產及基礎設施信託事業運用不動產及基礎設施</p>

<p>信託基金從事達主管機關規定之一定金額以上之交易，其相關之依循程序，應由主管機關另訂之。</p> <p>第一項所稱之專業估價者或專家，應與不動產及基礎設施信託事業及交易當事人無國際會計準則公報第二十四號所定之關係人或實質關係人之情事。</p>		<p>施信託基金進行一定金額以上之不動產或不動產相關權利交易前，應依循一定之程序辦理，為避免母法龐雜，細部程序規範應由主管機關另訂規範管理。</p> <p>四、為確保專業估價者或專家之獨立性，參酌不動產證券化條例第二十二條第三項及第二十六條第三項，於第三項明定，專業估價者或專家，應與不動產及基礎設施信託事業與交易當事人無國際會計準則公報第二十四號所定之關係人或實質關係人之情事。</p>
<p>第四十九條之十 不動產及基礎設施信託事業應於每一營業日計算不動產及基礎設施信託基金之淨資產價值。</p> <p>不動產及基礎設施信託事業應於每一營業日公告前一營業日不動產及基礎設施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，得依不動產及基礎設施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>同業公會應對不動產及基礎設施信託基金淨資產價值之計算，擬訂計算標準，報經主管機關核定。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、考量不動產及基礎設施信託基金投資人眾多，為利投資人瞭解其淨資產價值，爰參酌第二十八條及不動產證券化條例第二十六條第六項，於第一項明定，不動產及基礎設施信託事業應於每一營業日計算不動產及基礎設施信託基金之淨資產價值。</p> <p>三、參酌第二十九條及不動產證券化條例第二十六條第六項，於第二項明定，不動產及基礎設施信託事業應公告前一營業日不動產及基礎設施信託基金每受益權單位之淨資產價值。</p> <p>四、參酌第二十八條第二項及不動產證券化條例第二十六條第四項，於第三項明定，同業公會應對不動產及基礎設施信託基金淨資產價值之計算，擬訂計算標準，報經主管機關核定。</p>
<p>第四十九條之十一 不動產及基礎設施信託事業向特定人</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、考量不動產及基礎設施信</p>

<p>私募之不動產及基礎設施信託基金，不適用第四十九條之二第三項、第四十九條之三第九項、第四十九條之九第一項、第二項、第四十九條之十第二項及第一百條第三項有關公告規定。但應依不動產及基礎設施投資信託契約之規定，向受益人報告。</p>		<p>託事業私募不動產及基礎設施信託基金係對符合一定資格條件之專業投資者為之，資訊公開程度可較公募不動產及基礎設施信託基金為低，故參酌第二十九條第二項及第四十三條第二款，明定不動產及基礎設施信託事業向特定人私募之不動產及基礎設施信託基金，有關契約修正、關係人交易、每三個月評審基金資產結果、一定金額以上之不動產及基礎設施或不動產相關權利交易、基金年度財務報告及半年度財務報告、基金每受益權單位之淨資產價值等資訊，得由不動產及基礎設施信託事業直接向受益人報告，無須比照公募不動產及基礎設施信託基金應對外公告。</p>
<p>第四十九條之十二 不動產及基礎設施信託基金之信託財產，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。</p>		<p>一、本條新增。 二、依土地法第九十七條第一項，城市房屋之租金以土地及其建築物申報總價年息百分之十為限；民法第四百四十九條第一項則限制租賃契約之存續期間不得超過二十年。惟不動產及基礎設施投資信託之營運收益關乎投資大眾之權益；又租賃時間過短對於推動不動產租賃亦有不利益，故有關信託財產之租金及租賃期間，參酌不動產證券化條例第二十四條予以放寬，明定不動產及基礎設施信託基金之信託財產，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。</p>

		<p>，另租賃期間不宜超過不動產及基礎設施投資信託契約之存續期間，以免徒生滋擾，故於但書予以限制之。</p>
<p>第四十九條之十三 不動產及基礎設施信託基金受益憑證，其買賣或經不動產及基礎設施信託事業依信託契約之約定買回者，免徵證券交易稅。</p>		<p>一、本條新增。 二、參酌不動產證券化條例第四十九條，明定不動產及基礎設施信託基金受益憑證之買賣免徵證券交易稅，另不動產及基礎設施信託事業依信託契約約定買回者，亦不課徵證券交易稅。</p>
<p>第四十九條之十四 不動產及基礎設施信託基金投資所得之收益應至少每年分配一次，並應於不動產及基礎設施投資信託契約內明定分配日期。</p> <p>依前項規定分配之收益，為受益人之所得，按利息所得課稅，不計入不動產及基礎設施信託事業之營利事業所得額。</p> <p>第一項利息所得分配受益人為個人時，應以不動產及基礎設施信託事業為扣繳義務人，依所得稅法規定扣繳稅款，不併計受益人之綜合所得總額。</p> <p>第一項利息所得分配受益人為營利事業時，由營利事業併入分配年度所得額，依所得稅法課徵。</p>		<p>一、本條新增。 二、實務上不動產及基礎設施信託基金係將基金投資所得之收益定期分配予投資人，且參酌不動產證券化條例第五十條第一項，信託利益應每年分配，又參酌日本、新加坡及香港等地不動產及基礎設施信託基金投資所得之收益百分之九十以上均將分配予受益人，且多以半年配或季配為主，爰於第一項明定，不動產及基礎設施信託基金投資所得之收益應至少每年分配一次，並參酌第三十一條，明定應於不動產及基礎設施投資信託契約明定分配日期，以保障受益人權益。 三、鑑於分配之收益實際上係為受益人之所得，爰參酌不動產證券化條例第五十條第二項及第三項，於第二項明定，分配之收益，為受益人之得，不計入不動產及基礎設施信託事業之營利事業所得額。 四、依所得稅法第十四條之一，個人持有不動產及基礎設施信託基金受益證券，所獲</p>

		<p>配之利息所得採分離課稅制，爰於第三項明定，基金收益所得分配予個人受益人時，由不動產及基礎設施信託事業為扣繳義務人，依所得稅法規定扣繳稅款，不併計受益人之綜合所得總額。</p> <p>五、依所得稅法第二十四條，營利事業持有不動產及基礎設施信託基金受益證券，所獲配之利息所得，應計入營利事業所得稅課稅，爰於第四項明定，基金收益所得分配予營利事業時，由營利事業併入分配年度所得額，依所得稅法課徵。</p>
<p>第四十九條之十五 不動產及基礎設施信託基金以土地為投資標的，該土地之地價稅，於信託關係存續中，以基金保管機構為納稅義務人。其應納稅額之計算，就該信託財產在同一直轄市或縣（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。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、地價稅乃信託土地於管理期間之必要支出，爰參酌不動產證券化條例第五十一條，明定不動產及基礎設施信託基金以土地為投資標的，該土地之地價稅，於信託關係存續中，以基金保管機構為納稅義務人。其應納稅額之計算，就基金各自之信託財產在同一直轄市或縣（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。</p>
<p>第四十九條之十六 不動產及基礎設施信託基金所持有之建築物，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。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、參酌不動產證券化條例第五十三條，明定不動產及基礎設施信託基金所持有之建築物，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。</p>

第四十九條之十七 不動產及基礎設施信託事業得為不動產及基礎設施信託基金之合併；依本法發行之不動產及基礎設施信託基金得與依不動產證券化條例發行之不動產信託基金合併；依不動產證券化條例發行之不動產信託基金得轉制為依本法發行之不動產及基礎設施信託基金。

前項合併、轉制之條件、程序及其他相關事項之辦法，由主管機關定之。

不動產及基礎設施投資信託契約終止時，清算人應於主管機關核准清算後十二個月內，完成不動產及基礎設施信託基金之清算，並將清算後之餘額，依受益權單位數之比率分派予各受益人。但有正當理由無法於十二個月內完成清算者，於期限屆滿前，得向主管機關申請展延一次，並以十二個月為限。

清算人應將前項清算及分配之方式，向主管機關申報及公告，並通知受益人。清算程序終結後應於二個月內，將處理結果向主管機關報備，並通知受益人。

一、本條新增。

二、參酌第四十六條，於第一項明定，不動產及基礎設施信託事業得為不動產及基礎設施信託基金之合併，又考量依本法發行之不動產及基礎設施投資信託基金及依不動產證券化條例發行之不動產信託基金或有合併以及轉制需求，並明定兩架構合併及轉制之法源依據。

三、為利第一項之合併及轉制作業，於第二項授權主管機關訂定合併及轉制之條件、程序及其他相關事項之辦法。

四、參酌第四十七條第一項，並考量不動產及基礎設施或不動產相關權利之流動性不若有價證券之流動性佳，且參酌香港之不動產信託基金亦要求受託人必須於不動產及基礎設施投資信託計畫終止生效當日起十二個月內完成清算，若認為符合持有人的最佳利益，則可適當延長清算期間，但總共不得超過二十四個月，爰於第四項明定，不動產及基礎設施投資信託契約終止時，清算人應於主管機關核准清算後十二個月內，完成不動產及基礎設施信託基金之清算，並將清算後之餘額，依受益權單位數之比率分派予各受益人。但有正當理由無法於十二個月內完成清算者，於期限屆滿前，得向主管機關申請展延一次，並以十二個月為限。

五、參酌第四十七條第二項，於第五項明定，清算人應將

		<p>第三項清算及分配之方式，向主管機關申報及公告，並通知受益人。清算程序終結後應於二個月內，將處理結果向主管機關報備，並通知受益人。</p>
<p>第四十九條之十八 不動產及基礎設施投資信託事業經主管機關核准以合併為目的設立無基金資產之不動產及基礎設施投資信託基金，概括承受依不動產證券化條例規定成立之一個不動產及基礎設施投資信託基金，消滅不動產及基礎設施投資信託基金投資之不動產、不動產相關權利、不動產相關有價證券因合併而移轉，適用下列規定：</p> <p>一、所書立之各項契據憑證，非屬印花稅課徵範圍。</p> <p>二、其不動產移轉，非屬契稅課徵範圍。</p> <p>三、其有價證券移轉，非屬證券交易稅課徵範圍。</p> <p>四、其移轉之貨物或勞務，非屬營業稅課徵範圍。</p> <p>五、其不動產、不動產相關權利及有價證券之移轉，非屬所得稅課徵範圍。</p> <p>六、其不動產移轉，不課徵土地增值稅。但於再移轉依法應課徵土地增值稅時，以該土地合併前之原規定地價或最近一次課徵土地增值稅時核定之申報移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、不動產及基礎設施投資信託事業以合併為目的申請設立一個無基金資產之新基金，由該新成立之基金概括承受既有依不動產證券化條例成立之一個不動產及基礎設施投資信託基金全部權利義務，基於基金受益人組成及權益比例在合併前後無變動、新成立基金發行受益憑證全部作為換發消滅基金受益人所持受益證券之對價、基金資產登記保管方式除法令另有規定外應以基金保管機構之基金專戶名義登記等條件，屬於適用法規變更而為之基金架構調整，應無租稅之課徵問題，爰明定消滅不動產及基礎設施投資信託基金因合併之移轉所書立之各項契據憑證非屬印花稅課徵範圍，因合併移轉基金資產非屬契稅、營業稅、證券交易稅、所得稅之課徵範圍，且不課徵土地增值稅。</p>
<p>第四十九條之十九 不動產及基礎設施投資信託事業所經理之不動產及基礎設施投資</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、同一不動產及基礎設施投資信託事業所經理之不同不</p>

<p>信託基金，經主管機關核准與同事業之其他不動產及基礎設施投資信託基金合併，存續之不動產及基礎設施投資信託基金對於消滅之不動產及基礎設施投資信託基金所持有之不動產、不動產相關權利、不動產相關有價證券因合併而移轉，適用下列規定：</p> <p>一、所書立之各項契據憑證，非屬印花稅課徵範圍。</p> <p>二、其不動產移轉，非屬契稅課徵範圍。</p> <p>三、其有價證券移轉，非屬證券交易稅課徵範圍。</p> <p>四、其移轉之貨物或勞務，非屬營業稅課徵範圍。</p> <p>五、於本條文生效日起算十年內，因合併而消滅之不動產及基礎設施投資信託基金所持有之土地，經申報審核確定其土地移轉現值後，即予辦理土地所有權移轉登記，其應繳納之土地增值稅准予記存，由存續之不動產及基礎設施投資信託基金於該項土地再移轉時一併繳納之，不動產及基礎設施投資信託契約終止時，經記存之土地增值稅，應優先受償。</p>		<p>動產及基礎設施投資信託基金，因合併而為基金資產之移轉所書立之各項契據憑證，非屬印花稅課徵範圍，所涉基金資產移轉，非屬契稅、證券交易稅、營業稅之課徵範圍，爰於第一款至第四款明定；至於本條基金因合併所發生之土地移轉，與修正條文第四十九條之十八基於適用法規變更而為之基金架構調整情形有別，應依法課徵土地增值稅，惟為鼓勵併購以強化不動產及基礎設施投資信託基金經營效率與競爭能力，於第五款規範土地增值稅准予記存，由存續之不動產及基礎設施投資信託基金於該項土地再移轉時一併繳納之，惟於信託契約終止時，經記存之土地增值稅，應優先受償，並依納稅者權利保護法第六條第一項規定，明定實施年限為十年。</p>
<p>第四十九條之二十 本法第十一條第一項至第三項、第五項及第六項、第十三條、第二十條至第二十七條、第三十二條至第四十二條、第四十四條、第四十五條、第四十八條及第四十九條之規定，於不動產及基礎設施信託基金準用之。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、配合將不動產及基礎設施投資信託業務納入本法規範，明定不動產及基礎設施信託基金之募集、私募、發行及行銷、操作、保管、買回及會計等，準用證券投資信託基金之相關規定。</p>

<p>第四章 證券投資信託事業、不動產及基礎設施投資信託事業及證券投資顧問事業</p>	<p>第四章 證券投資信託及顧問事業</p>	<p>增列納入不動產及基礎設施投資信託事業</p>
<p>第六十三條 證券投資信託事業、不動產及基礎設施投資信託事業及證券投資顧問事業，應經主管機關許可，並核發營業執照後，始得營業。</p> <p>證券投資信託事業、不動產及基礎設施投資信託事業及證券投資顧問事業設立分支機構，應經主管機關許可。</p> <p>非證券投資信託事業、不動產及基礎設施投資信託事業或證券投資顧問事業，不得使用類似證券投資信託事業、不動產及基礎設施投資信託事業或證券投資顧問事業之名稱。</p>	<p>第六十三條 證券投資信託事業及證券投資顧問事業，應經主管機關許可，並核發營業執照後，始得營業。</p> <p>證券投資信託事業及證券投資顧問事業設立分支機構，應經主管機關許可。</p> <p>非證券投資信託事業或證券投資顧問事業，不得使用類似證券投資信託事業或證券投資顧問事業之名稱。</p>	<p>一、配合將不動產及基礎設施投資信託業務納入本法規範，爰於第一項新增不動產及基礎設施信託事業，應經主管機關許可，並核發營業執照後，始得營業，另於第二項新增不動產及基礎設施信託事業設立分支機構，亦應經主管機關許可。</p> <p>二、為避免未經核准之事業使用類似不動產及基礎設施信託事業之名稱致投資人權益受損，爰於第三項新增非不動產及基礎設施信託事業，不得使用類似不動產及基礎設施信託事業之名稱。</p>
<p>第六十六條 證券投資信託事業及證券投資顧問事業符合主管機關所定之條件並取得許可者，得互相兼營。<u>證券投資信託事業符合主管機關所定之條件並取得許可者，得兼營不動產及基礎設施投資信託事業。</u></p> <p>證券投資信託事業或證券投資顧問事業經主管機關核准者，得兼營其他事業。</p> <p>證券商、期貨信託事業、期貨顧問事業、期貨經理事業或其他相關事業取得主管機關許可者，得兼營證券投資信託事業或證券投資顧問事業。</p> <p>證券投資信託事業募集或私募證券投資信託基金從事期貨交易占證券投資信託</p>	<p>第六十六條 證券投資信託事業及證券投資顧問事業符合主管機關所定之條件並取得許可者，得互相兼營。</p> <p>證券投資信託事業或證券投資顧問事業經主管機關核准者，得兼營其他事業。</p> <p>證券商、期貨信託事業、期貨顧問事業、期貨經理事業或其他相關事業取得主管機關許可者，得兼營證券投資信託事業或證券投資顧問事業。</p> <p>證券投資信託事業募集或私募證券投資信託基金從事期貨交易占證券投資信託基金募集發行額度之一定比率或金額者，應申請兼營期貨信託事業。</p> <p>前項期貨交易之比率或</p>	<p>一、不動產及基礎設施信託事業主要從事不動產及基礎設施信託基金之投資管理業務，而證券投資信託事業主要從事證券投資信託基金之投資管理業務，考量二者業務性質均係以從事投資管理為主，為利不動產及基礎設施投資信託業務發展，爰於第一項新增證券投資信託事業符合主管機關所定之條件並取得許可者，得兼營不動產及基礎設施信託事業。</p> <p>二、第二項至第五項未修正。</p>

<p>基金募集發行額度之一定比率或金額者，應申請兼營期貨信託事業。</p> <p>前項期貨交易之比率或金額，由主管機關定之。</p>	<p>金額，由主管機關定之。</p>	
<p>第六十七條 <u>證券投資信託事業、不動產及基礎設施投資信託事業</u>及證券投資顧問事業之組織，以股份有限公司為限。</p> <p>發起人應於發起時一次認足證券投資信託事業、<u>不動產及基礎設施投資信託事業</u>或證券投資顧問事業之最低實收資本額；其金額，由主管機關定之。</p>	<p>第六十七條 證券投資信託事業及證券投資顧問事業之組織，以股份有限公司為限。</p> <p>發起人應於發起時一次認足證券投資信託事業或證券投資顧問事業之最低實收資本額；其金額，由主管機關定之。</p>	<p>配合將不動產及基礎設施投資信託業務納入本法規範，爰於第一項新增不動產及基礎設施信託事業之組織，以股份有限公司為限，並於第二項明定，發起人應於發起時一次認足最低實收資本額，及授權主管機關訂定最低實收資本額。</p>
<p>第六十八條 有下列情事之一者，不得充任證券投資信託事業、<u>不動產及基礎設施投資信託事業</u>與證券投資顧問事業之發起人、負責人及業務人員；其已充任負責人或業務人員者，應予解任，不得充任董事、監察人或經理人者，並由主管機關函請公司登記主管機關撤銷或廢止其登記：</p> <p>一、曾犯組織犯罪防制條例規定之罪，經有罪判決確定，<u>尚未執行</u>、尚未執行完畢，或執行完畢、緩刑期滿或赦免後尚未逾五年。</p> <p>二、曾犯詐欺、背信或侵占罪，經宣告有期徒刑一年以上之刑確定，<u>尚未執行</u>、尚未執行完畢，或執行完畢、緩刑期滿或赦免後尚未逾二年。</p> <p>三、曾犯公務或業務侵占罪，經宣告有期徒刑以上之刑確定，<u>尚未執行</u>、尚未</p>	<p>第六十八條 有下列情事之一者，不得充任證券投資信託事業與證券投資顧問事業之發起人、負責人及業務人員；其已充任負責人或業務人員者，解任之，不得充任董事、監察人或經理人者，並由主管機關函請公司登記主管機關撤銷或廢止其登記：</p> <p>一、曾犯組織犯罪防制條例規定之罪，經有罪判決確定，尚未執行完畢，或執行完畢、緩刑期滿或赦免後尚未逾五年。</p> <p>二、曾犯詐欺、背信或侵占罪，經宣告有期徒刑一年以上之刑確定，尚未執行完畢，或執行完畢、緩刑期滿或赦免後尚未逾二年。</p> <p>三、曾犯公務或業務侵占罪，經宣告有期徒刑以上之刑確定，尚未執行完畢，或執行完畢、緩刑期滿或赦免後尚未逾二年。</p> <p>四、違反證券交易法或本法</p>	<p>修正第一項：</p> <p>(一)為規範不動產及基礎設施信託事業之發起人、負責人及業務人員之消極資格條件，於序文增列不動產及基礎設施信託事業，又為使法律關係明確並保障人民工作權及救濟權益，並參酌銀行法第三十五條之二第二項，明定違反本條所定消極資格條件之法律效果為「應予解任」。</p> <p>(二)參酌公司法第三十條，於第一款至第三款新增「尚未執行」等文字。</p> <p>(三)參酌公司法第三十條，新增第四款曾犯貪污治罪條例之罪為本條所列人員解任之事由之一。</p> <p>(四)配合將不動產及基礎設施投資信託業務納入本法規範、考量證券投資信託事業及證券投資顧問事業已得兼營期貨相關業務，及參酌銀行負責人應具備資格條件兼職限制及應遵行</p>

執行完畢，或執行完畢、緩刑期滿或赦免後尚未逾二年。

四、曾犯貪污治罪條例之罪，經有罪判決確定，尚未執行、尚未執行完畢，或執行完畢、緩刑期滿或赦免後未逾二年。

五、違反證券交易法、期貨交易法、不動產證券化條例、洗錢防制法、資恐防制法或本法規定，經有罪判決確定，尚未執行、尚未執行完畢，或執行完畢、緩刑期滿或赦免後尚未逾三年。

六、違反銀行法第二十九條第一項規定經營收受存款、受託經理信託資金、公眾財產或辦理國內外匯兌業務，經宣告有期徒刑以上之刑確定，尚未執行、尚未執行完畢，或執行完畢、緩刑期滿或赦免後尚未逾三年。

七、違反信託業法第三十三條規定辦理信託業務，經宣告有期徒刑以上之刑確定，尚未執行、尚未執行完畢，或執行完畢、緩刑期滿或赦免後尚未逾三年。

八、受破產之宣告或經法院裁定開始清算程序，尚未復權，或曾任法人宣告破產時之董事、監察人、經理人或與其地位相等之人，其破產終結尚未逾三年或調協未履行。

九、使用票據經拒絕往來尚未期滿。

十、無行為能力、限制行為

規定，經有罪判決確定，尚未執行完畢，或執行完畢、緩刑期滿或赦免後尚未逾三年。

五、違反銀行法第二十九條第一項規定經營收受存款、受託經理信託資金、公眾財產或辦理國內外匯兌業務，經宣告有期徒刑以上之刑確定，尚未執行完畢，或執行完畢、緩刑期滿或赦免後尚未逾三年。

六、違反信託業法第三十三條規定辦理信託業務，經宣告有期徒刑以上之刑確定，尚未執行完畢，或執行完畢、緩刑期滿或赦免後尚未逾三年。

七、受破產之宣告，尚未復權，或曾任法人宣告破產時之董事、監察人、經理人或與其地位相等之人，其破產終結尚未逾三年或調協未履行。

八、使用票據經拒絕往來尚未恢復往來。

九、無行為能力、限制行為能力或受輔助宣告尚未撤銷。

十、受證券交易法第五十六條或第六十六條第二款之處分，或受本法第一百零三條第二款或第一百零四條解除職務之處分，尚未逾三年。

十一、曾擔任證券商、證券投資信託事業或證券投資顧問事業之董事、監察人，而於任職期間，該事業受證券交易法第六十六條第三款或第四款之處分，或受本法第一百零三條第

事項準則第三條，另資恐防制法於一百零五年七月二十七日公布施行，爰修正現行第四款，增加違反期貨交易法、不動產證券化條例、洗錢防制法及資恐防制法經有罪判決確定為本條所列人員解任之事由之一，及參酌公司法第三十條，新增「尚未執行」等文字，並移列第五款。

(五)參酌公司法第三十條，現行第五款及第六款新增「尚未執行」等文字、現行第七款新增「或經法院裁定開始清算程序」等文字及第八款酌修文字，並移列第六款至第九款。另現行第九款移列第十款。

(六)配合將不動產及基礎設施投資信託業務納入本法規範，爰於現行第十款增訂受本法第一百零四條之一準用第一百零三條第二款解除職務之處分之消極資格條件，及配合現行第一百零四條移列第一百四條之一，修正援引條次，又現行第十款僅限受解除職務之處分，考量證券交易法第五十六條之處分尚包含命令停止一年以下業務之執行，為使文義更臻明確，爰刪除「之處分」等文字，並移列第十一款。

(七)配合將不動產及基礎設施投資信託業務納入本法規範，於現行第十一款新增不動產及基礎設施信託事業之董事於任職期間，該

能力或受輔助宣告尚未撤銷。

十一、受證券交易法第五十六條、第六十六條第二款、本法第一百零三條第二款、第一百零四條之一準用第一百零三條第二款、第一百十四條之一解除職務之處分，尚未逾三年。

十二、曾擔任證券商、證券投資信託事業、不動產及基礎設施投資信託事業或證券投資顧問事業之董事、監察人，而於任職期間，該事業受證券交易法第六十六條第三款或第四款之處分，或受本法第一百零三條第四款或第五款、第一百零四條之一準用第一百零三條第四款或第五款停業或廢止營業許可之處分，尚未逾一年。

十三、受期貨交易法第一百條第二款或第一百零一條第一項撤換或解除職務之處分，或受信託業法第四十四條解除職務之處分，尚未逾五年。

十四、經查明接受他人利用其名義充任證券投資信託事業、不動產及基礎設施投資信託事業及證券投資顧問事業發起人、董事、監察人、經理人或業務人員。

十五、有事實證明從事或其他不誠信或不正當之活動，顯示其不適合從事證券投資信託、不動產及基礎設施投資信託及證券投資顧問業務。

發起人及董事、監察人

四款或第五款停業或廢止營業許可之處分，尚未逾一年。

十二、受期貨交易法第一百條第一項第二款或第一百零一條第一項撤換或解除職務之處分，尚未逾五年。

十三、經查明接受他人利用其名義充任證券投資信託事業及證券投資顧問事業發起人、董事、監察人、經理人或業務人員。

十四、有事實證明從事或其他不誠信或不正當之活動，顯示其不適合從事證券投資信託及證券投資顧問業務。

發起人及董事、監察人為法人者，其代表人或指定代表行使職務時，準用前項規定。

事業受本法第一百零四條之一準用第一百零三條第四款或第五款停業或廢止營業許可之處分，並移列第十二款。

(八)配合一百零八年一月十六日期貨交易法修正第一百條後已無第一項，爰修正現行第十二款援引期貨交易法第一百條第一項之用語，又為配合將不動產及基礎設施投資信託業務納入本法規範，新增違反信託業法受解除職務之處分，並移列第十三款。

(九)配合將不動產及基礎設施投資信託業務納入本法規範，於現行第十三款新增接受他人利用其名義充任不動產及基礎設施信託事業發起人、董事、經理人或業務人員，及現行第十四款新增有事實證明不適合從事不動產及基礎設施投資信託業務等消極資格條件，並移列第十四款至第十五款。

<p>為法人者，其代表人或指定代表行使職務時，準用前項規定。</p>		
<p>第六十九條 <u>證券投資信託事業、不動產及基礎設施投資信託事業及證券投資顧問事業</u>，其應備置人員、負責人與業務人員之資格條件、行為規範、訓練、登記期限、程序及其他應遵行事項之規則，由主管機關定之。</p>	<p>第六十九條 <u>證券投資信託事業及證券投資顧問事業</u>，其應備置人員、負責人與業務人員之資格條件、行為規範、訓練、登記期限、程序及其他應遵行事項之規則，由主管機關定之。</p>	<p>配合將不動產及基礎設施投資信託業務納入本法規範，授權主管機關訂定不動產及基礎設施信託事業負責人及業務人員資格條件、行為規範及其他事項等之管理規則。</p>
<p>第七十條 <u>證券投資信託事業、不動產及基礎設施投資信託事業及證券投資顧問事業</u>從事廣告、公開說明會及其他營業活動，其限制、取締、禁止或其他應遵行事項之規則，由主管機關定之。</p>	<p>第七十條 <u>證券投資信託事業及證券投資顧問事業</u>從事廣告、公開說明會及其他營業活動，其限制、取締、禁止或其他應遵行事項之規則，由主管機關定之。</p>	<p>配合將不動產及基礎設施投資信託業務納入本法規範，為保護投資人，授權主管機關訂定有關不動產及基礎設施信託事業從事廣告、公開說明會及其他營業活動之管理規則。</p>
<p>第七十條之一 <u>非屬證券投資信託事業、不動產及基礎設施投資信託事業及證券投資顧問事業</u>者，為涉及有價證券投資或業務招攬之廣告，不得有下列行為： 一、使人誤信其業經主管機關核准經營證券投資信託、<u>不動產及基礎設施投資信託</u>、證券投資顧問或全權委託投資業務。 二、從事投資分析之同時，有以提供有價證券投資建議為目的之客戶招攬或投資勸誘行為。 三、為有價證券投資保證獲利或負擔損失之表示。 四、引用各種推薦書、感謝函、過去績效或其他易使人誤認有價證券投資確可獲利之類似文字或表示。 五、冒用政治、財經、金融、影視、其他著名人士</p>	<p>第七十條之一 <u>非屬證券投資信託事業及證券投資顧問事業</u>者，為涉及有價證券投資或業務招攬之廣告，不得有下列行為： 一、使人誤信其業經主管機關核准經營證券投資信託、證券投資顧問或全權委託投資業務。 二、從事投資分析之同時，有以提供有價證券投資建議為目的之客戶招攬或投資勸誘行為。 三、為有價證券投資保證獲利或負擔損失之表示。 四、引用各種推薦書、感謝函、過去績效或其他易使人誤認有價證券投資確可獲利之類似文字或表示。 五、冒用政治、財經、金融、影視、其他著名人士或公司名義，對有價證券進行推介、招攬或引誘</p>	<p>一、配合不動產及基礎設施投資信託事業及業務納入本法規範，修正第一項序文、第一款及第二項，增訂非屬不動產及基礎設施投資信託事業者，為涉及有價證券投資或業務招攬之廣告時之禁止事項，及應於廣告中載明或敘明委託刊播者、出資者及其他相關資訊等規範。 二、第三項至第五項未修正。</p>

或公司名義，對有價證券進行推介、招攬或引誘投資。

六、與前五款相關之其他不當推介行為。

網際網路平臺提供者、網際網路應用服務提供者、網際網路接取服務提供者或其他網路傳播媒體業者，刊登或播送非屬證券投資信託事業、不動產及基礎設施投資信託事業或證券投資顧問事業者涉及有價證券投資或業務招攬之廣告，應於廣告中載明或敘明委託刊播者、出資者及其他相關資訊。

網際網路平臺提供者、網際網路應用服務提供者、網際網路接取服務提供者或其他網路傳播媒體業者，不得刊登或播送違反前二項規定之廣告；於刊登或播送後，始知有前開情事者，應主動或於司法警察機關通知期限內移除、限制瀏覽、停止播送或為其他必要之處置。

網際網路平臺提供者、網際網路應用服務提供者、網際網路接取服務提供者或其他網路傳播媒體業者，刊登或播送違反第一項及第二項規定之廣告，對於因誤信廣告內容或因被詐欺而受有損害者，應與委託刊播者、出資者負連帶損害賠償責任。但已依前項後段規定為必要處置者，不在此限。

有前項應負連帶損害賠償責任，而有下列情形之一者，得減輕或免除其責任：
一、未自刊登或播送廣告行

投資。

六、與前五款相關之其他不當推介行為。

網際網路平臺提供者、網際網路應用服務提供者、網際網路接取服務提供者或其他網路傳播媒體業者，刊登或播送非屬證券投資信託事業或證券投資顧問事業者涉及有價證券投資或業務招攬之廣告，應於廣告中載明或敘明委託刊播者、出資者及其他相關資訊。

網際網路平臺提供者、網際網路應用服務提供者、網際網路接取服務提供者或其他網路傳播媒體業者，不得刊登或播送違反前二項規定之廣告；於刊登或播送後，始知有前開情事者，應主動或於司法警察機關通知期限內移除、限制瀏覽、停止播送或為其他必要之處置。

網際網路平臺提供者、網際網路應用服務提供者、網際網路接取服務提供者或其他網路傳播媒體業者，刊登或播送違反第一項及第二項規定之廣告，對於因誤信廣告內容或因被詐欺而受有損害者，應與委託刊播者、出資者負連帶損害賠償責任。但已依前項後段規定為必要處置者，不在此限。

有前項應負連帶損害賠償責任，而有下列情形之一者，得減輕或免除其責任：
一、未自刊登或播送廣告行為獲有財產上利益。
二、刊登或播送廣告行為非出於故意或重大過失。

<p>為獲有財產上利益。 二、刊登或播送廣告行為非出於故意或重大過失。</p>		
<p>第七十一條 證券投資信託事業、<u>不動產及基礎設施投資信託事業</u>及證券投資顧問事業之負責人、業務人員及其他受僱人執行業務，對於第十九條第一項、<u>第四十九條之八第一項</u>、第五十九條或本於法令或契約規定事業不得為之行為，亦不得為之。 證券投資信託事業、<u>不動產及基礎設施投資信託事業</u>及證券投資顧問事業之負責人、業務人員及其他受僱人，於從事第三條第三項、<u>第三條之一第三項</u>及第四條第三項各款業務之行為涉及民事責任者，推定為該事業授權範圍內之行為。</p>	<p>第七十一條 證券投資信託事業、證券投資顧問事業之負責人、業務人員及其他受僱人執行業務，對於第十九條第一項、第五十九條或本於法令或契約規定事業不得為之行為，亦不得為之。 證券投資信託事業、證券投資顧問事業之負責人、業務人員及其他受僱人，於從事第三條第三項及第四條第三項各款業務之行為涉及民事責任者，推定為該事業授權範圍內之行為。</p>	<p>一、從業人員執行業務，與公司乃為一體，自不得違反公司應遵守之法令契約規定，配合不動產及基礎設施投資信託業務納入本法規範，爰修正第一項，新增不動產及基礎設施信託事業之負責人、業務人員及其他受僱人執行業務，對於本於法令或契約規定事業不得為之行為，不得為之。 二、不動產及基礎設施信託事業對於其人員執行業務應負有監督管理之責，為避免事業以人員未經授權之個人行為為由，企圖脫免民事責任，爰修正第二項，新增不動產及基礎設施信託事業之負責人、業務人員及其他受僱人從事業務之行為涉及民事責任者，推定為該事業授權範圍內之行為。</p>
<p>第七十二條 證券投資信託事業、<u>不動產及基礎設施投資信託事業</u>及證券投資顧問事業，其公司及分支機構之設立條件、應設置部門、申請程序、應檢附書件之設置標準及其財務、業務、遷移、裁撤與其他應遵行事項之管理規則，由主管機關定之。</p>	<p>第七十二條 證券投資信託事業及證券投資顧問事業，其公司及分支機構之設立條件、應設置部門、申請程序、應檢附書件之設置標準及其財務、業務、遷移、裁撤與其他應遵行事項之管理規則，由主管機關定之。 <u>其他事業兼營證券投資信託事業及證券投資顧問事業，前項有關設置及財務、業務管理之事項，主管機關應會商目的事業主管機關。</u></p>	<p>一、配合將不動產及基礎設施投資信託業務納入本法規範，爰修正第一項，授權主管機關訂定不動產及基礎設施信託事業，其公司及分支機構之設立條件、應設置部門、申請程序、應檢附書件之設置標準及其財務、業務、遷移、裁撤與其他應遵行事項之管理規則，並列為本條文。 二、目前僅證券商、期貨信託事業、期貨顧問事業、期貨經理事業取得主管機關許可，得兼營證券投資信託事業或證券投資顧問事業，而上開業者均屬金管會管轄，故</p>

		無須會商目的事業主管機關，爰刪除現行第二項，以符現況。
第二節之一 不動產及基礎設施投資信託事業		節名新增。
<p>第八十二條之一 經營不動產及基礎設施投資信託事業之發起人應具備一定資格條件；發起人中應有具備不動產投資管理相關經驗之機構，且其所認股份，合計不得少於第一次發行股份之百分之五十；其轉讓持股時，不動產及基礎設施投資信託事業應於發起人轉讓持股前申報主管機關備查。</p> <p>前項發起人之資格條件，由主管機關定之。</p> <p>不動產及基礎設施信託事業應有一名以上符合前二項所定資格條件之股東，除發行新股分配員工紅利、發行新股保留由員工承購或符合一定條件者外，其合計持有股份不得少於已發行股份總數百分之五十；轉讓持股時，不動產及基礎設施投資信託事業應於轉讓前申報主管機關備查。</p> <p>前項一定條件，由主管機關定之。</p> <p>不動產及基礎設施投資信託事業之負責人、部門主管或分支機構經理人不得投資於其他不動產及基礎設施投資信託事業，或兼為其他不動產及基礎設施投資信託事業之董事或經理人。但主管機關另有規定者，不在此限。</p>	<p>一、本條新增。</p> <p>二、不動產及基礎設施信託事業為專業之不動產管理機構，應由具備不動產投資專業知識、經驗及技能之專業發起人參與，爰於第一項明定，不動產及基礎設施信託事業之發起人應具備不動產投資管理之相關經驗，且其所認股份，合計不得少於第一次發行股份之百分之五十。並於第二項授權主管機關訂定不動產及基礎設施信託事業發起人之資格條件。</p> <p>三、為維繫不動產及基礎設施信託事業之專業性，爰於第三項明定，不動產及基礎設施信託事業於設立後，亦應維持至少一名以上符合第一項資格條件之股東。惟為避免因公司法第二百四十條及第二百六十七條有關員工認股之規定，使不動產及基礎設施信託事業因非可歸責之事由致不符合專業股東最低持股比率之規定，爰就上開情事明定除外規定。</p> <p>四、為因應實務需要，爰於第四項授權主管機關得彈性規定適用專業股東之條件。</p> <p>五、為避免利益衝突並落實專業經營原則，爰於第五項明定，不動產及基礎設施信託事業之負責人、部門主管或分支機構經理人不得投資於其他不動產及基礎設施信託</p>	

立法院第 10 屆第 8 會期第 6 次會議議案關係文書

		事業，或兼為其他不動產及基礎設施信託事業之董事或經理人。
<p>第八十二條之二 不動產及基礎設施投資信託事業之股東，除符合前條資格條件者外，每一股東與其關係人及股東利用他人名義持有股份合計，不得超過該公司已發行股份總數百分之二十五。</p> <p>前項關係人之範圍，由主管機關定之。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、為避免不動產及基礎設施信託事業之經營權掌控在少數非專業股東之經營集團，參酌第七十五條，於第一項明定，非專業股東之單一股東持股比率限制，並於第二項授權主管機關界定第一項所定關係人之範圍。</p>
<p>第八十二條之三 不動產及基礎設施信託事業之發起人自公司設立之日起一年內，不得兼為其他不動產及基礎設施信託事業之發起人。</p> <p>曾依第八十二條之一所定資格擔任不動產及基礎設施信託事業之發起人者，自主管機關核發該不動產及基礎設施信託事業營業執照之日起三年內，不得再擔任其他不動產及基礎設施信託事業之發起人。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、參酌第七十六條第一項，於第一項明定，不動產及基礎設施信託事業之發起人自公司設立之日起一年內，不得兼為其他不動產及基礎設施信託事業之發起人，以避免同一發起人於短期內兼為多家不動產及基礎設施信託事業之發起人。</p> <p>三、為避免符合資格條件之發起人，於參與發起設立後即行轉讓持股，而喪失本法要求專業發起人之專業經營或技術移轉之目的，爰參酌第七十六條，於第二項明定，專業發起人於一般專業技術移轉所需時間內，不得再擔任發起人，並明定此項限制期間為三年。</p>
<p>第八十二條之四 不動產及基礎設施信託事業應設置獨立董事及審計委員會，並以審計委員會替代監察人。</p> <p>前項獨立董事、審計委員會之設置及其他應遵行事項，準用證券交易法第十四條之二至第十四條之五相關規定。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、配合不動產及基礎設施投資信託業務納入本法規範並開放關係人交易與開放證券投資信託事業兼營不動產及基礎設施信託事業，為強化相關利益衝突防免措施，參酌新加坡要求其不動產及基礎設施信託基金之管理機構</p>

		<p>均應強制設置獨立董事與審計委員會，董事會成員至少有三分之一以上為獨立董事，並要求發生利害關係人交易或相關利益衝突等情事時，均須提報審計委員會審議，並參酌保險法第一百三十六條第六項及第七項，於本條第一項明定，不動產及基礎設施信託事業應設置獨立董事及審計委員會，並以審計委員會替代監察人。</p> <p>三、於第二項明定，第一項獨立董事、審計委員會之設置及其他應遵行事項，準用證券交易法第十四條之二至第十四條之五相關規定。</p>
<p>第八十二條之五 本法第七十三條、第七十九條至第八十一條，於不動產及基礎設施信託事業經營不動產及基礎設施投資信託業務準用之。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、配合不動產及基礎設施投資信託業務納入本法規範，明定不動產及基礎設施信託事業董事、監察人兼任限制與行使職務之方式、營業保證金之提存條件，以及重大影響受益人權益之事項等，準用證券投資信託事業之相關規定。</p>
<p>第八十四條 <u>證券投資信託事業、不動產及基礎設施信託事業及證券投資顧問事業非加入同業公會，不得開業；同業公會非有正當理由，不得拒絕其加入，或就其加入附加不當之條件。</u></p> <p>前項同業公會之設立、組織及監督，除本法另有規定外，適用商業團體法之規定。</p>	<p>第八十四條 <u>證券投資信託事業及證券投資顧問事業非加入同業公會，不得開業；同業公會非有正當理由，不得拒絕其加入，或就其加入附加不當之條件。</u></p> <p>前項同業公會之設立、組織及監督，除本法另有規定外，適用商業團體法之規定。</p>	<p>配合不動產及基礎設施投資信託業務納入本法規範，並鑑於自律團體之角色功能日趨重要，爰於第一項增訂不動產及基礎設施信託事業應加入公會；同業公會非有正當理由，不得拒絕業者加入或限制加入條件。</p>
<p>第八十七條 <u>同業公會為發揮自律功能及配合證券投資信託、不動產及基礎設施投資</u></p>	<p>第八十七條 <u>同業公會為發揮自律功能及配合證券投資信託及顧問業務之發展，得向</u></p>	<p>配合不動產及基礎設施投資信託業務納入本法規範，並要求不動產及基礎設施信託事業均</p>

<p>信託及證券投資顧問業務之發展，得向其會員收取商業團體法所規定經費以外之必要費用；其種類及費率，由同業公會擬訂，報經主管機關核定。</p>	<p>其會員收取商業團體法所規定經費以外之必要費用；其種類及費率，由同業公會擬訂，報經主管機關核定。</p>	<p>應加入同業公會，為使同業公會能有效發揮自律功能，爰增訂同業公會得向不動產及基礎設施信託事業收取必要費用。</p>
<p>第九十四條 依本法或其他法律規定，經主管機關核准，證券投資信託事業或證券投資顧問事業互相兼營、兼營他事業或由他事業兼營及<u>證券投資信託事業兼營不動產及基礎設施信託事業</u>者，其負責人與業務人員之兼任及行為規範、資訊交互運用、營業設備或營業場所之共用，或為廣告、公開說明會及其他營業促銷活動，不得與受益人或客戶利益衝突或有損害其權益之行為；其辦法，由主管機關定之。</p>	<p>第九十四條 依本法或其他法律規定，經主管機關核准，證券投資信託事業或證券投資顧問事業互相兼營、兼營他事業或由他事業兼營者，其負責人與業務人員之兼任及行為規範、資訊交互運用、營業設備或營業場所之共用，或為廣告、公開說明會及其他營業促銷活動，不得與受益人或客戶利益衝突或有損害其權益之行為；其辦法，由主管機關定之。</p>	<p>為避免證券投資信託事業兼營不動產及基礎設施信託事業發生利害衝突或損害受益人及客戶權益之行為，爰增訂證券投資信託事業兼營不動產及基礎設施信託事業者，其負責人及業務人員之兼任及行為規範、資訊交互運用、營業設備或營業場所之共用，或為廣告、公開說明會及其他營業促銷活動等行為規範，並授權主管機關訂定相關子法。</p>
<p>第一百條 證券投資信託事業運用每一證券投資信託基金，應依主管機關規定之格式及內容於每會計年度終了後二個月內，編具年度財務報告；於<u>每會計年度第二季終了後四十五日內</u>，編具半年度財務報告；於每月終了後十日內編具月報，向主管機關申報。</p> <p><u>不動產及基礎設施信託事業運用每一不動產及基礎設施信託基金</u>，應依主管機關規定之格式及內容於每會計年度終了後三個月內，編具年度財務報告；於每會計年度第二季終了後四十五日內，編具半年度財務報告，向主管機關申報。</p> <p>前二項年度財務報告應經主管機關核准之會計師查</p>	<p>第一百條 證券投資信託事業運用每一證券投資信託基金，應依主管機關規定之格式及內容於每會計年度終了後二個月內，編具年度財務報告；於每月終了後十日內編具月報，向主管機關申報。</p> <p>前項年度財務報告，應經主管機關核准之會計師查核簽證，並經基金保管機構簽署，證券投資信託事業並應予以公告之。</p> <p>第一項年度財務報告及月報之申報，應送由同業公會彙送主管機關。</p>	<p>一、基於證券投資信託事業運用每一證券投資信託基金已需依證券投資信託基金管理辦法第七十六條第一項，編具半年度財務報告，爰參酌該辦法，修正第一項，新增證券投資信託事業運用每一證券投資信託基金，應依主管機關規定之格式及內容於每會計年度第二季終了後四十五日內，編具半年度財務報告。</p> <p>二、配合不動產及基礎設施投資信託業務納入本法規範，並參酌香港、新加坡及日本等地均要求其不動產及基礎設施信託基金應至少出具年度及半年度財務報告，復參酌上市上櫃公司目前年度及半年度財務報告之出具期限</p>

核簽證，半年度財務報告應經會計師核閱，並經基金保管機構簽署，證券投資信託事業及不動產及基礎設施信託事業並應予以公告之。

不動產及基礎設施信託事業為編具不動產及基礎設施信託基金年度財務報告，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；半年度財務報告之編具，得洽請專業估價者或專家出具估價報告書或意見。另上開估價報告書之出具，應依第四十九條之九第三項及第四項規定辦理。

第一項及第二項年度財務報告、半年度財務報告及月報之申報，應送由同業公會彙送主管機關。

分別為每會計年度終了後三個月內及每會計年度第二季終了後四十五日內，爰新增第二項，明定不動產及基礎設施信託基金年度及半年度財務報告之出具期限。

三、修正現行第二項，明定證券投資信託基金及不動產及基礎設施信託基金之年度財務報告，應經主管機關核准得辦理公開發行公司財務報告查核簽證業務之會計師查核簽證，半年度財務報告應經會計師核閱，年度財務報告及半年度財務報告應經基金保管機構簽署，證券投資信託事業及不動產及基礎設施信託事業並應予以公告，並移列第三項。

四、為利投資人瞭解不動產及基礎設施信託基金之財務業務狀況與信託財產現況，並參酌新加坡要求其不動產及基礎設施信託基金至少一年須出具一次完整之估價報告書，爰新增第四項，明定不動產及基礎設施信託事業編製不動產及基礎設施信託基金年度財務報告時，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；半年度財務報告之編具，得洽請專業估價者或專家出具估價報告書或意見。另為確保專業估價者或專家之獨立性，並提升估價報告書之品質，要求上開估價報告書之出具，應依第四十九條之九第三項及第四項規定辦理。

五、修正現行第三項，明定不動產及基礎設施信託基金年度財務報告及半年度財務報

<p>第一百零一條 主管機關為保障公共利益或維護市場秩序，得隨時要求證券投資信託事業、<u>不動產及基礎設施信託事業</u>、證券投資顧問事業、基金保管機構及全權委託保管機構或其關係人，於期限內提出財務、業務報告<u>或其他相關資料</u>，並得直接或會同相關業務主管機關派員或委託適當機構，檢查其財務、業務狀況及其他相關事項，該事業、機構或其關係人不得規避、妨礙或拒絕。</p> <p>主管機關認為必要時，得隨時指定律師、會計師或其他專門職業或技術人員為前項之檢查，並向主管機關據實提出報告或表示意見，其費用由被檢查人負擔。</p> <p>主管機關為保障公眾利益或維護市場秩序，對於有違反本法行為之虞者，得要求相關目的事業主管機關或金融機構提供必要資訊或紀錄。</p> <p>前三項所得之資訊，除為健全監理及保護投資人之必要外，不得公布或提供他人。</p>	<p>第一百零一條 主管機關為保障公共利益或維護市場秩序，得隨時要求證券投資信託事業、證券投資顧問事業、基金保管機構及全權委託保管機構或其關係人，於期限內提出財務、業務報告或其他相關資料，並得直接或委託適當機構，檢查其財務、業務狀況及其他相關事項，該事業、機構或其關係人不得規避、妨礙或拒絕。</p> <p>主管機關認為必要時，得隨時指定律師、會計師或其他專門職業或技術人員為前項之檢查，並向主管機關據實提出報告或表示意見，其費用由被檢查人負擔。</p> <p>主管機關為保障公眾利益或維護市場秩序，對於有違反本法行為之虞者，得要求相關目的事業主管機關或金融機構提供必要資訊或紀錄。</p> <p>前三項所得之資訊，除為健全監理及保護投資人之必要外，不得公布或提供他人。</p>	<p>告之申報，應送由同業公會彙送主管機關，俾利管理，並移列第五項。</p> <p>一、為保障投資人權益，修正第一項，賦予主管機關對不動產及基礎設施信託事業之檢查權，又因不動產及基礎設施投資信託業務之經營，尚涉及相關業務主管機關權責，例如涉及觀光飯店經營等相關事項者，屬交通部職掌，基於專業性考量，爰參酌不動產證券化條例第五十四條第一項，於第一項增訂主管機關得直接或會同相關業務主管機關派員檢查不動產及基礎設施信託事業之財務、業務狀況及其他相關事項。</p> <p>二、第二項至第四項未修正。</p>
<p>第一百零四條 (刪除)</p>	<p>第一百零四條 證券投資信託事業及證券投資顧問事業之董事、監察人、經理人或受僱人執行職務，有違反本法或其他有關法令之行為，足以影響業務之正常執行者，主管機關除得隨時命令該事業停止其一年以下執行業務或解除其職務外，並得視情</p>	<p>一、本條刪除。</p> <p>二、參酌最高法院一百零一年度判字第一百六十五號判決及一百零六年度判字第七百一十一號判決，認為證券交易法第六十六條屬行政管制措施；至證券交易法第五十六條之解職處分，則為行政罰。</p>

	節輕重，對該事業為前條所定之處分。	三、本條與證券交易法第五十六條性質相同，屬行政罰，為求體例明確，移至第七章罰則章第一百十四條之一予以規範。
第一百零四條之一 第九十三條、第九十五條、第九十六條、第九十八條、第九十九條、第一百零二條及第一百零三條於不動產及基礎設施投資信託事業經營不動產及基礎設施投資信託業務準用之。		一、本條新增。 二、配合不動產及基礎設施投資信託業務納入本法規範，明定第六章行政監督之相關準用之規定。
第一百零五條 經營證券投資信託業務、 <u>不動產及基礎設施投資信託業務</u> 或基金保管業務，對公眾或受益人違反第八條第一項規定者，處三年以上十年以下有期徒刑，得併科新臺幣一千萬元以上二億元以下罰金。 經營證券投資顧問業務、全權委託投資業務、全權委託保管業務或其他本法所定業務，對公眾或客戶違反第八條第一項規定者，處一年以上七年以下有期徒刑，得併科新臺幣五千萬元以下罰金。 違反前二項規定，犯罪所得除應發還被害人或第三人外，不問屬於犯罪行為人與否，沒收之。	第一百零五條 經營證券投資信託業務或基金保管業務，對公眾或受益人違反第八條第一項規定者，處三年以上十年以下有期徒刑，得併科新臺幣一千萬元以上二億元以下罰金。 經營證券投資顧問業務、全權委託投資業務、全權委託保管業務或其他本法所定業務，對公眾或客戶違反第八條第一項規定者，處一年以上七年以下有期徒刑，得併科新臺幣五千萬元以下罰金。 違反前二項規定，犯罪所得除應發還被害人或第三人外，不問屬於犯罪行為人與否，沒收之。	一、配合不動產及基礎設施投資信託業務納入本法規範，為維護交易秩序及保障投資大眾權益，爰修正第一項，明定經營不動產及基礎設施投資信託業務有虛偽、詐欺或其他足致他人誤信行為之刑事責任。 二、第二項及第三項未修正。
第一百零五條之一 證券投資信託事業、 <u>不動產及基礎設施投資信託事業</u> 、證券投資顧問事業之董事、監察人、經理人或受僱人，意圖為自己或第三人不法之利益，或損害證券投資信託基金資產、 <u>不動產及基礎設施投資信託</u>	第一百零五條之一 證券投資信託事業、證券投資顧問事業之董事、監察人、經理人或受僱人，意圖為自己或第三人不法之利益，或損害證券投資信託基金資產、委託投資資產之利益，而為違背其職務之行為，致生損害於	一、配合不動產及基礎設施投資信託業務納入本法規範，為防範不動產及基礎設施信託事業之董事、監察人、經理人或受僱人，意圖為自己或第三人不法之利益，損害不動產及基礎設施信託基金資產，而違背其職務之行為

<p><u>託基金資產</u>、委託投資資產之利益，而為違背其職務之行為，致生損害於證券投資信託基金資產、<u>不動產及基礎設施投資信託基金資產</u>、委託投資資產或其他利益者，處三年以上十年以下有期徒刑，得併科新臺幣一千萬元以上二億元以下罰金。其因犯罪獲取之財物或財產上利益金額達新臺幣一億元以上者，處七年以上有期徒刑，得併科新臺幣二千五百萬元以上五億元以下罰金。</p> <p>前項之未遂犯罰之。</p> <p>犯前二項之罪，於犯罪後自首，如自動繳交全部犯罪所得者，減輕或免除其刑；並因而查獲其他正犯或共犯者，免除其刑。</p> <p>犯第一項或第二項之罪，在偵查中自白，如自動繳交全部犯罪所得者，減輕其刑；並因而查獲其他正犯或共犯者，減輕或免除其刑。</p>	<p>證券投資信託基金資產、委託投資資產或其他利益者，處三年以上十年以下有期徒刑，得併科新臺幣一千萬元以上二億元以下罰金。其因犯罪獲取之財物或財產上利益金額達新臺幣一億元以上者，處七年以上有期徒刑，得併科新臺幣二千五百萬元以上五億元以下罰金。</p> <p>前項之未遂犯罰之。</p> <p>犯前二項之罪，於犯罪後自首，如自動繳交全部犯罪所得者，減輕或免除其刑；並因而查獲其他正犯或共犯者，免除其刑。</p> <p>犯第一項或第二項之罪，在偵查中自白，如自動繳交全部犯罪所得者，減輕其刑；並因而查獲其他正犯或共犯者，減輕或免除其刑。</p>	<p>，爰修正第一項，明定經營不動產及基礎設施投資信託業務有違背職務行為之刑事責任。</p> <p>二、第二項及第三項未修正。</p>
<p>第一百零六條 證券投資信託事業、<u>不動產及基礎設施投資信託事業</u>、證券投資顧問事業、基金保管機構或全權委託保管機構有下列情事之一者，處一年以上七年以下有期徒刑，得併科新臺幣五千萬元以下罰金：</p> <p>一、對主管機關提出之公開說明書或投資說明書之內容為虛偽或隱匿之記載。</p> <p>二、對於主管機關命令提出之帳簿、表冊、文件或其他參考或報告資料之內容為虛偽或隱匿之記載。</p> <p>三、於依法或主管機關基於法律所發布之命令規定之</p>	<p>第一百零六條 證券投資信託事業、證券投資顧問事業、基金保管機構或全權委託保管機構有下列情事之一者，處一年以上七年以下有期徒刑，得併科新臺幣五千萬元以下罰金：</p> <p>一、對主管機關提出之公開說明書或投資說明書之內容為虛偽或隱匿之記載。</p> <p>二、對於主管機關命令提出之帳簿、表冊、文件或其他參考或報告資料之內容為虛偽或隱匿之記載。</p> <p>三、於依法或主管機關基於法律所發布之命令規定之帳簿、表冊、傳票、財務</p>	<p>一、現行條文移列第一項，又不動產及基礎設施信託事業對主管機關提出之公開說明書或投資說明書，或對於依法令或主管機關命令提出之帳簿、表冊、文件或其他參考或報告資料之內容為虛偽或隱匿之記載，將嚴重影響廣大投資大眾之權益，爰於序文新增「不動產及基礎設施信託事業」等文字，明定該事業為虛偽或隱匿記載之相關刑事責任。</p> <p>二、提供不動產及基礎設施信託基金投資標的之不動產所有人、不動產相關權利之權利人，為不動產及基礎設施</p>

<p>帳簿、表冊、傳票、財務報告或其他有關業務文件之內容為虛偽或隱匿之記載。</p> <p><u>有下列情事之一，致生損害於公眾、他人或信託財產者，處一年以上七年以下有期徒刑，得併科新臺幣五十萬元以下罰金：</u></p> <p><u>一、提供不動產及基礎設施投資信託基金投資標的之不動產所有人或不動產相關權利之權利人，提供虛偽不實之資料或以其他不正方法，使不動產及基礎設施投資信託事業於依本法規定所提供文件為虛偽或隱匿之記載。</u></p> <p><u>二、專業估價者依本法規定出具之估價報告書，為虛偽或隱匿之記載。</u></p>	<p>報告或其他有關業務文件之內容為虛偽或隱匿之記載。</p>	<p>信託基金受益憑證之募集、發行、追加募集或私募資料之主要提供者，對投資人權益之影響攸關重大，又不動產及基礎設施信託基金所持有之不動產，其鑑定價格公平與否，亦攸關投資大眾之權益，為避免不動產及基礎設施信託基金所投資之不動產之所有人、不動產相關權利之權利人或專業估價者提供虛偽不實之資料，爰參酌不動產證券化條例第五十九條，新增第二項，明定前揭人員或機構提供虛偽不實之資料或估價報告書，致生損害於公眾、他人或信託財產之刑事責任。</p>
<p>第一百零七條 有下列情事之一者，處五年以下有期徒刑，併科新臺幣一百萬元以上五十萬元以下罰金：</p> <p>一、未經主管機關許可，經營證券投資信託業務、<u>不動產及基礎設施投資信託業務</u>、證券投資顧問業務、全權委託投資業務或其他應經主管機關核准之業務。</p> <p>二、違反第十六條第一項規定，在中華民國境內從事或代理募集、銷售境外基金。</p>	<p>第一百零七條 有下列情事之一者，處五年以下有期徒刑，併科新臺幣一百萬元以上五十萬元以下罰金：</p> <p>一、未經主管機關許可，經營證券投資信託業務、證券投資顧問業務、全權委託投資業務或其他應經主管機關核准之業務。</p> <p>二、違反第十六條第一項規定，在中華民國境內從事或代理募集、銷售境外基金。</p>	<p>對於未經主管機關許可，非法經營本法所定之不動產及基礎設施投資信託業務，其擾亂證券市場秩序及危害投資人權益，爰於第一款明定，非法經營不動產及基礎設施投資信託業務之刑事責任。</p>
<p>第一百零八條 證券投資信託事業、<u>不動產及基礎設施投資信託事業</u>、證券投資顧問事業之董事、監察人、經理人或受僱人，對於職務上之行為，要求、期約、收受財</p>	<p>第一百零八條 證券投資信託事業、證券投資顧問事業之董事、監察人、經理人或受僱人，對於職務上之行為，要求、期約、收受財物或其他不正利益者，處五年以下</p>	<p>為避免不動產及基礎設施信託事業之董事、監察人、經理人或受僱人對於職務上之行為，要求、期約、收受財物或其他不正利益或從事違背職務之行為，爰於第一項增訂不動產及</p>

<p>物或其他不正利益者，處五年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣二百四十萬元以下罰金。</p> <p>前項人員對於違背職務之行為，要求、期約、收受財物或其他不正利益者，處七年以下有期徒刑，得併科新臺幣三百萬元以下罰金。</p>	<p>有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣二百四十萬元以下罰金。</p> <p>前項人員對於違背職務之行為，要求、期約、收受財物或其他不正利益者，處七年以下有期徒刑，得併科新臺幣三百萬元以下罰金。</p>	<p>基礎設施信託事業之董事、監察人、經理人或受僱人相關之刑事責任。</p>
<p>第一百十一條 <u>證券投資信託事業、不動產及基礎設施投資信託事業或證券投資顧問事業</u>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，<u>並得命其限期改善</u>；屆期未改善者，得按次處罰：</p> <p>一、違反第三條第四項、<u>第三條之一第四項</u>或第四條第四項規定，經營未經主管機關核准之業務。</p> <p>二、違反主管機關依第十四條第一項、第十八條第一項、<u>第四十九條之七第一項</u>或<u>第五十六條第一項</u>所定辦法有關投資、交易範圍、方式或限制之規定。</p> <p>三、違反主管機關依第十六條第四項所定辦法有關投資、交易範圍或限制之規定。</p> <p>四、違反第十六條之一第一項、第十九條第一項、<u>第四十九條之八第一項</u>、<u>第四十九條之九第一項</u>至<u>第三項</u>、<u>第五十一條第一項</u>或<u>第五十九條</u>規定。</p> <p><u>五、違反第四十九條之三規定。</u></p> <p><u>六、違反第四十九條之五第一項、第二項</u>規定，或違反主管機關依第三項所定</p>	<p>第一百十一條 證券投資信託事業或證券投資顧問事業有下列情事之一者，處新臺幣六十萬元以上三百萬元以下罰鍰，並責令限期改善；屆期不改善者，得按次處二倍至五倍罰鍰至改善為止：</p> <p>一、違反第三條第四項或第四條第四項規定，經營未經主管機關核准之業務。</p> <p>二、違反主管機關依第十四條第一項、第十八條第一項或第五十六條第一項所定辦法有關投資、交易範圍、方式或限制之規定。</p> <p>三、違反主管機關依第十六條第四項所定辦法有關投資、交易範圍或限制之規定。</p> <p>四、違反第十六條之一第一項、第十九條第一項、第五十一條第一項或第五十九條規定。</p> <p>五、違反主管機關依第五十八條第二項所定有關投資標的分散比率之規定。</p> <p>六、違反第六十三條第一項規定，未經主管機關核發營業執照而營業。</p> <p>七、違反主管機關依第六十九條所定規則有關行為規範或限制、禁止之規定。</p> <p>八、違反主管機關依第七十</p>	<p>一、配合不動產及基礎設施投資信託業務納入本法規範，增訂經營不動產及基礎設施投資信託業務之相關罰則，另參酌現行法制體例，爰將序文「並責令限期改善」修正為「並得命其限期改善」、「屆期不改善者，得按次處二倍至五倍罰鍰至改善為止」修正為「屆期未改善者，得按次處罰」，以資明確。</p> <p>二、修正第一款，增訂違反第三條之一第四項，不動產及基礎設施信託事業經營未經主管機關核准業務之罰則。</p> <p>三、修正第二款，增訂違反第四十九條之七第一項，不動產及基礎設施信託事業募集或私募不動產及基礎設施信託基金，違反主管機關所定辦法有關投資、交易範圍、方式或限制之罰則。</p> <p>四、修正第四款，增訂違反第四十九條之八第一項不動產及基礎設施信託事業不得從事行為之罰則，以及增訂違反第四十九條之九第一項至第三項，未依規定出具估價報告書及定期評審信託財產之罰則。</p> <p>五、為確保不動產及基礎設施信託基金之投資運用符合相</p>

<p><u>有關借款比率上限、公告方式之規定。</u></p> <p>七、<u>違反主管機關依第五十八條第二項所定有關投資標的分散比率之規定。</u></p> <p>八、<u>違反第六十三條第一項規定，未經主管機關核發營業執照而營業。</u></p> <p>九、<u>違反主管機關依第六十九條所定規則有關行為規範或限制、禁止之規定。</u></p> <p>十、<u>違反主管機關依第七十條所定規則有關限制、禁止之規定。</u></p> <p>十一、<u>違反主管機關依第七十二條所定標準或規則有關未經主管機關核准而設立分支機構、<u>財務、業務、遷移、裁撤或管理之規定。</u></u></p>	<p>條所定規則有關限制、禁止之規定。</p> <p>九、違反主管機關依第七十二條第一項所定標準或規則之規定，未經主管機關核准而設立分支機構、遷移或裁撤公司或分支機構。</p>	<p>關規定，並為使關係人交易價格公平合理，以避免利益衝突情事，爰增訂第五款相關罰則。</p> <p>六、考量不動產及基礎設施信託事業未依不動產及基礎設施投資信託契約之約定向金融機構辦理借款，或借款之目的及用途逾越第四十九條之五規定範圍者，將提高不動產及基礎設施投資信託業務之經營風險，嚴重影響投資人權益，爰增訂第六款，明定不動產及基礎設施信託事業違反規定借入款項之罰則。</p> <p>七、現行第五款至第八款移列第七款至第十款。</p> <p>八、鑑於現行第九款所定證券投資信託事業或證券投資顧問事業違反相關規定情事，僅包含未經主管機關核准而設立分支機構、遷移或裁撤公司或分支機構，對於違反本會依現行第七十二條第一項所定證券投資信託事業規則、證券投資顧問事業管理規則有關財務、業務或管理事項時未有明確之罰則規範，為強化管理，爰修正增訂違反上述相關規定之罰則，並酌修文字。另配合現行第七十二條修正刪除第二項，爰修正現行第九款援引條文，並移列第十一款。</p>
<p>第一百十二條 有下列情事之一者，處新臺幣三十萬元以上一百五十萬元以下罰鍰，並得命其限期改善；屆期未改善者，得按次處罰：</p> <p>一、未依第十五條第一項或第四十九條之四第一項規</p>	<p>第一百十二條 有下列情事之一者，處新臺幣三十萬元以上一百五十萬元以下罰鍰，並責令限期改善；屆期不改善者，得按次連續處二倍至五倍罰鍰至改善為止：</p> <p>一、未依第十五條第一項規</p>	<p>一、參酌現行法制體例，將序文「並責令限期改善」修正為「並得命其限期改善」、「屆期不改善者，得按次連續處二倍至五倍罰鍰至改善為止」修正為「屆期未改善者，得按次處罰」，以資明</p>

<p>定交付公開說明書。</p> <p>二、違反第六十三條第三項規定，使用類似證券投資信託事業、<u>不動產及基礎設施投資信託事業</u>或證券投資顧問事業之名稱。</p>	<p>定交付公開說明書。</p> <p>二、違反第六十三條第三項規定，使用類似證券投資信託事業或證券投資顧問事業之名稱。</p>	<p>確。</p> <p>二、配合不動產及基礎設施投資信託業務納入本法規範，修正第一款，增訂不動產及基礎設施信託事業未依第四十九條之四規定交付公開說明書之罰則，並為防範非不動產及基礎設施信託事業使用類似不動產及基礎設施信託事業之名稱，爰修正第二款，新增違反使用類似不動產及基礎設施信託事業名稱之罰則。</p>
<p>第一百十三條 證券投資信託事業、<u>不動產及基礎設施投資信託事業</u>、<u>證券投資顧問事業</u>、基金保管機構或全權委託保管機構有下列情事之一者，處新臺幣十二萬元以上六十萬元以下罰鍰，並得命其限期改善；屆期未改善者，得按次處罰：</p> <p>一、違反第十一條第四項或第四十三條第二款有關向主管機關申報規定。</p> <p>二、違反第十七條第一項、第二項或<u>第四十九條之六</u>規定。</p> <p>三、未依第二十條或<u>第四十九條之十八</u>準用第二十條規定提供查閱。</p> <p>四、未依第二十六條、第四十九條、<u>第四十九條之十八</u>準用第二十六條或<u>第四十九條</u>、第七十四條第一項、第三項、第八十一條第一項、<u>第八十二條之一</u>第一項、第三項、<u>第八十二條之五</u>準用第八十一條第一項、第九十九條第一項、<u>第一百條第三項</u>及<u>第一百零四條之</u></p>	<p>第一百十三條 證券投資信託事業、證券投資顧問事業、基金保管機構或全權委託保管機構有下列情事之一者，處新臺幣十二萬元以上六十萬元以下罰鍰，並責令限期改善；屆期不改善者，得按次連續處二倍至五倍罰鍰至改善為止：</p> <p>一、違反第十一條第四項或第四十三條第二款有關向主管機關申報規定。</p> <p>二、違反第十七條第一項或第二項規定。</p> <p>三、未依第二十條規定提供查閱。</p> <p>四、未依第二十六條、第四十九條、第七十四條第一項、第三項、第八十一條第一項、第九十九條第一項或第一百條第二項規定，製作、申報、公告、備置或保存帳簿、表冊、傳票、財務報告或其他有關業務之文件或事項。</p> <p>五、違反第二十九條第一項、第四十三條第一款、第四十五條第四項、第九十六條第四項或第五項有關</p>	<p>一、配合不動產及基礎設施投資信託業務納入本法規範，增訂經營不動產及基礎設施投資信託業務之相關罰則。另參酌現行法制體例，爰將序文「並責令限期改善」修正為「並得命其限期改善」、「屆期不改善者，得按次連續處二倍至五倍罰鍰至改善為止」修正為「屆期未改善者，得按次處罰」，以資明確。</p> <p>二、修正第二款，增訂違反第四十九條之六不動產及基礎設施信託事業運用不動產及基礎設施信託基金投資時，未依據分析作成決定，或交付執行時未作成紀錄，或未定期提出檢討等規定之罰則。</p> <p>三、修正第三款，增訂違反第四十九條之十八準用第二十條不動產及基礎設施信託事業違反有關應備置公開說明書等文件供查閱等規定之罰則。</p> <p>四、修正第四款，增訂違反第四十九條之十八準用第二十六條及第四十九條，不動產</p>

一準用第九十九條第一項規定，製作、申報、公告、備置或保存帳簿、表冊、傳票、財務報告或其他有關業務之文件或事項。

五、違反第二十九條第一項、第四十三條第一款、第四十五條第四項、第四十九條之二第三項、第四十九條之十第二項、第四十九條之十八準用第四十五條第四項、第九十六條第四項、第五項，或第一百零四條之一準用第九十六條第四項、第五項有關應公告規定。

六、未依第四十七條第二項或第四十九條之十七第四項規定，申報、公告、通知或報備。

七、未依第六十條第一項第二款規定，製作客戶資料表或留存相關證明文件。

八、未依第六十二條第一項、第四項或第五項規定設帳、登載、編製、送達紀錄或報告書。

九、違反主管機關依第六十九條所定規則有關應備置人員或依第七十二條第一項所定規則有關應設置部門規定。

十、違反第九十四條規定，與受益人或客戶發生利益衝突或有損害其權益之行為。

十一、違反第九十六條第二項或第一百零四條之一準用第九十六條第二項規定，無正當理由拒絕主管機關之指定承受。

十二、違反第一百零一條第

應公告規定。

六、未依第四十七條第二項規定，申報、公告、通知或報備。

七、未依第六十條第一項第二款規定，製作客戶資料表或留存相關證明文件。

八、未依第六十二條第一項、第四項或第五項規定設帳、登載、編製、送達紀錄或報告書。

九、違反主管機關依第六十九條所定規則有關應備置人員或依第七十二條第一項所定規則有關應設置部門規定。

十、違反第九十四條規定，與受益人或客戶發生利益衝突或有損害其權益之行為。

十一、違反第九十六條第二項規定，無正當理由拒絕主管機關之指定承受。

十二、違反第一百零一條第

及基礎設施信託事業之清算未符清算帳簿表冊之保存期間、會計事務未依規定辦理等規定之罰則，及違反第八十二條之一第一項、第三項，未符不動產及基礎設施信託事業發起人資格條件之罰則，並增訂第八十二條之五準用第八十一條第一項，不動產及基礎設施信託事業未依規定公告並申報重大影響受益人權益之事項，及增訂第一百條第三項及第四項、第一百零四條之一準用第九十九條第一項，不動產及基礎設施信託事業未依規定製作、公告並向主管機關申報不動產及基礎設施信託事業及不動產及基礎設施信託基金之年度及半年度財務報告之罰則。

五、修正第五款，增訂違反第四十九條之二第三項、第四十九條之十第二項、第四十九條之十八準用第四十五條第四項，有關不動產及基礎設施投資信託契約變更、終止及基金淨資產價值未依規定公告，以及第一百零四條之一準用第九十六條第四項或第五項不動產及基礎設施投資信託事業與基金保管機構業務承受移轉未依規定公告之罰則。

六、修正第六款，增訂違反第四十九條之十七第四項不動產及基礎設施信託基金之清算程序及期間未依規定申報、公告、通知或報備等規定之罰則。

七、修正第十一款，增訂違反第一百零四條之一準用第九

立法院第 10 屆第 8 會期第 6 次會議議案關係文書

<p>一項規定，未依限提出財務、業務報告或其他相關資料，或規避、妨礙、拒絕檢查。</p>		<p>十六條第二項不動產及基礎設施信託事業無正當理由拒絕主管機關指定承受規定之罰則。</p>
<p>第一百四條 同業公會違反主管機關依第八十六條所定規則有關對於同業公會之業務規範或監督規定者，處新臺幣十二萬元以上一百二十萬元以下罰鍰，<u>並得命其限期改善；屆期未改善者，得按次處罰。</u></p>	<p>第一百四條 同業公會違反主管機關依第八十六條所定規則有關對於同業公會之業務規範或監督規定者，處新臺幣十二萬元以上一百二十萬元以下罰鍰，並責令限期改善；屆期不改善者，得按次連續處二倍至五倍罰鍰至改善為止。</p>	<p>參酌現行法制體例，將「並責令限期改善」修正為「並得命其限期改善」、「屆期不改善者，得按次連續處二倍至五倍罰鍰至改善為止」修正為「屆期未改善者，得按次處罰」，以資明確。</p>
<p>第一百四條之一 證券投資信託事業、不動產及基礎設施投資信託事業及證券投資顧問事業之董事、監察人、經理人或受僱人執行職務，有違反本法或其他有關法令之行為，足以影響業務之正常執行者，主管機關除得命令停止其一年以下執行業務或解除其職務外，並得視情節輕重，對該事業為第一百零三條或第一百零四條之一準用第一百零三條所定之處分。</p>		<p>一、本條新增。 二、現行第一百零四條屬行政罰，為求體例明確，移列本條文。另現行第一百零四條係以違規人員為處分對象，爰酌修相關文字。 三、另配合新增不動產及基礎設施投資信託事業，爰明定不動產及基礎設施投資信託事業之董事、監察人、經理人或受僱人執行職務違反規定之處分方式。</p>
<p>第一百五條 基金保管機構或其董事、監察人、經理人、受僱人違反第七條第一項、第二項、第八條第一項、第二項、第二十一條、第二十三條第一項、第二十四條第一項、<u>第四十條第一項，或第四十九條之十八準用第二十一條、第二十三條第一項、第二十四條第一項</u>規定者，主管機關得視情節輕重停止其執行基金保管業務一個月以上二年以下。</p>	<p>第一百五條 基金保管機構或其董事、監察人、經理人、受僱人違反第七條第一項、第二項、第八條第一項、第二項、第二十一條、第二十三條第一項、第二十四條第一項或第四十條第一項規定者，主管機關得視情節輕重停止其執行基金保管業務一個月以上二年以下。</p>	<p>配合不動產及基礎設施投資信託業務納入本法規範，爰增訂第四十九條之十八準用第二十一條、第二十三條第一項、第二十四條第一項、第四十條第一項有關不動產及基礎設施信託基金之基金保管機構或其董事、監察人、經理人、受僱人違反基金財產保管之獨立性、基金保管機構之報告及抄送義務、基金保管機構之損害賠償責任、以及受益人召開會議之主體及順位等規定，主管機關得視情節停止其執行基金保管業務。</p>

立法院第 10 屆第 8 會期第 6 次會議議案關係文書

<p>第一百十七條之一 依本法規定應處罰鍰之行為，其情節輕微者，得免予處罰，或先命其限期改善，已改善完成者，免予處罰。</p>		<p>一、本條新增。 二、依法務部一百零五年二月二十三日法律第一〇五〇三五〇三六二〇號函釋意旨，符合法律構成要件之行政不法行為，主管機關即應依法裁罰，如法律有特別規定授權主管機關斟酌具體情況免予處罰，主管機關始有處罰與否之裁量空間。亦即無法律特別規定授權者，主管機關尚無不予處罰之裁量權限。 三、參酌銀行法第一百三十三條之一，明定主管機關可依據情節輕重採取適當之處置，對違規情節輕微者，得免依罰則章予以處罰，或先命其限期改善，已改善完成者，始免予處罰。</p>
<p>第一百二十一條 (刪除)</p>	<p>第一百二十一條 自本法施行之日起，證券交易法第十八條及第十八條之一所定證券投資信託事業及證券投資顧問事業之規定，及第十八條之二與第十八條之三規定，不再適用。</p>	<p>一、本條刪除。 二、考量證券交易法於九十五年一月十一日刪除第十八條所定證券投資信託事業及證券投資顧問事業之規定，且併予刪除第十八條之二與第十八條之三，本條已無規範之必要，爰予以刪除。</p>
<p>第一百二十二條 (刪除)</p>	<p>第一百二十二條 本法施行前，已經營證券投資信託事業或證券投資顧問事業，與本法規定不符者，應自本法施行之日起一年內，依本法之規定辦理。</p>	<p>一、本條刪除。 二、考量本法自九十三年十一月一日施行迄今已逾十五年，本條已無規範之必要，予以刪除。</p>

立法院第 10 屆第 8 會期第 6 次會議議案關係文書