

本報告僅供委員參考

證券投資信託及顧問法部分條文
修正草案評估報告

法制局 彭文暉 撰

中華民國 113 年 3 月

證券投資信託及顧問法部分條文 修正草案評估報告

目 次

摘 要

壹、前言.....	1
貳、草案重點.....	2
參、問題研析與建議.....	3
一、不動產投資信託相關事項，或可研議併由不動產證券化條例 統一規範.....	3
二、所涉不動產相關事項，建議會同相關目的事業主管機關辦理 （草案第 2 條）.....	7
三、「安排機構」之資格條件及管理規範，建議由不動產投資信 託商業同業公會洽商相關公會擬訂（草案第 5 條第 2 項）	8
四、主管機關審核相關書件，建議洽商相關目的事業主管機關意 見（草案第 49 條之 1 第 2 項）.....	9
五、建議明定不動產投資信託契約範本之規範效力，並配合修正 本草案有關規定（草案第 49 條之 2 第 3 項；第 49 條之 11 ）.....	10
六、不動產投資信託基金之投資及關係人交易有關規範，建議酌 予修正（草案第 49 條之 3 第 4 項、第 10 項）.....	12
七、公開說明書或投資說明書所載內容涉有虛偽或隱匿之責任規 範，建議酌予增修（草案第 49 條之 4 第 4 項、第 5 項）	14
八、不動產投資信託基金運用程序之控制作業紀錄，建議將其保 存期限授權規定分項規範（草案第 49 條之 6 第 2 項）	16
九、不動產投資信託事業運用不動產投資信託基金之禁止行為，	

建議將「不得從事證券信用交易」納入規範（草案第 49 條之 8 第 1 項）	17
十、不同架構之不動產投資信託基金合併，其法源及授權依據建議於相關法律中皆予明定（草案第 49 條之 17）	18
十一、不同架構不動產投資信託基金之合併，建議明定免納相關規費（草案第 49 條之 18）	20
十二、同一不動產投資信託事業所經理不同基金之合併，建議明定免納相關規費（草案第 49 條之 19）	21
十三、主管機關會同行使檢查權之規範，建議所定用語宜予一致（草案第 101 條第 1 項、第 3 項）	22
十四、不動產投資信託事業所涉相關行政責任規範，建議酌予調整所定內容（草案第 111 條第 5 款）	23
十五、本草案如經本院審議通過，建議所涉相關法規亦配合修正	24
十六、法案性別與人權影響評估	26
肆、 結論	26
伍、 條文對照表	29
參考文獻	117
附錄一：「證券投資信託及顧問法部分條文修正草案評估報告（初稿）」座談會紀錄及參採情形	119
附錄二：金融監督管理委員會法案及性別影響評估檢視表	139

摘 要

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多元發展，新增「不動產投資信託事業」得募集及私募不動產投資信託基金之架構，並與現行依不動產證券化條例由受託機構（信託業）發行之不動產投資信託基金制度併行（即採雙軌制方式）；另為增加證券投資信託事業、證券投資顧問事業及不動產投資信託事業人員之消極資格條件、裁罰之彈性，行政院爰擬具證券投資信託及顧問法部分條文修正草案，前於112年10月12日函請本院審議。惟因屆期不連續，行政院重行送請本院審議。本報告研析相關內容，並檢視性別與人權影響評估結果，提出相關建議，俾供本院委員問政及審查法案參考。

證券投資信託及顧問法部分條文 修正草案評估報告

壹、前言

證券投資信託及顧問法（下稱本法）自民國¹（下同）93年6月30日制定公布，並自同年11月1日施行以來，歷經5次修正；最近一次係於112年6月28日修正公布。

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多元發展，參酌日本、新加坡及香港等地之不動產投資信託制度，新增「不動產投資信託事業」得募集及私募不動產投資信託基金之架構，該不動產投資信託基金乃契約型基金，由委託人（不動產投資信託事業）與受託人（基金保管機構）簽訂信託契約，投資人為該信託契約之受益人，並與現行依不動產證券化條例由受託機構（信託業）發行之不動產投資信託基金制度併行，即採雙軌制方式，可使營運架構更具彈性；另為增加證券投資信託事業、證券投資顧問事業及不動產投資信託事業人員之消極資格條件、裁罰之彈性，行政院爰擬具「證券投資信託及顧問法部分條文修正草案」²（下稱本草案），於112年10月12日函請本院審議，本院委員亦有相關提案³。惟因屆期不連續，行政院乃於113年3月14日以院臺金字第1135005301號函重行送請本院審議。茲就行政院提案之相關內容進行研析，並就其性別及人權影響評估報告結果加以檢視，提出相關建議，俾供本院委員問政及審查法案

¹ 本報告有關年分之使用，原則以民國紀年表述，惟涉及外國法制或立法例部分，改採西元紀年表述。

² 立法院第10屆第8會期第4次會議議案關係文書（院總第20號政府提案第10041871號），112年10月18日印發。

³ 立法院第10屆第5會期第14次會議議案關係文書（院總第1539號委員提案第28743號），111年5月25日印發。

參考。

貳、草案重點

本草案除修正名稱及章名 1（第 4 章），計新增 28 條，刪除 2 條，修正 32 條；新增章節名各 1（第 2 章之 1、第 4 章第 2 節之 1）。

謹就本報告納入研析與建議修正條文摘錄修正要點如下：

- 一、新增不動產投資信託業務相關名詞定義，包括不動產投資信託契約、不動產投資信託基金、不動產、不動產相關權利、不動產相關有價證券、開發型之不動產或不動產相關權利、專業估價者及安排機構；另明定安排機構應符合一定條件。（草案第 5 條）
- 二、不動產投資信託基金募集或私募，應經主管機關核准或向主管機關申報生效後，始得為之；主管機關於審核時應洽商相關業務主管機關出具意見書。（草案第 49 條之 1）
- 三、不動產投資信託契約應記載事項。（草案第 49 條之 2）
- 四、不動產投資信託基金投資或運用標的之限制，以及不動產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。為避免不動產投資信託基金投資供居住使用之住宅，可能造成房價不合理現象，而有影響人民居住權利之虞，爰明定不動產投資信託基金不得投資於住宅法第三條第一款所定住宅。（草案第 49 條之 3）
- 五、不動產投資信託基金之募集或私募，應依規定交付公開說明書或投資說明書，其應記載之主要內容有虛偽或隱匿之情事，對於善意相對人應負損害賠償責任。（草案第 49 條之 4）
- 六、不動產投資信託運用基金之作業方式。（草案第 49 條之 6）

- 七、不動產投資信託基金運用之禁止規定。(草案第49條之8)
- 八、向特定人私募之不動產投資信託基金，不適用部分有關公告之規定，但應依不動產投資信託契約之規定，向受益人報告。(草案第49條之11)
- 九、不動產投資信託基金之合併及清算程序。(草案第49條之17)
- 十、不動產投資信託基金之合併非屬印花稅、證券交易稅等相關稅賦課徵範圍。(草案第49條之18及第49條之19)
- 十一、主管機關對不動產投資信託事業財務、業務之檢查規定。(草案第101條)
- 十二、不動產投資信託事業從事不動產投資信託業務之相關行政責任。(草案第111條)

參、問題研析與建議

一、不動產投資信託相關事項，或可研議併由不動產證券化條例統一規範

(一)「信託架構」之不動產投資信託

按不動產作為一種資產類別，具有高價額、高開發成本及流動性低等特性。我國於 92 年制定公布不動產證券化條例，允許不動產投資信託(Real Estate Investment Trust, 下稱 REIT)採信託架構發行，並由信託業擔任發行主體，係為活絡不動產市場，將實體之不動產物權觀念化、持分(細碎)化及有價證券化，以滿足不動產投資大眾化、不動產經營專業化及豐富投資市場選擇性等經濟目的⁴。

依不動產證券化條例第 4 條第 1 項第 5 款規定，所謂「不動產投

⁴ 謝哲勝，〈我國不動產證券化規範的檢討〉，《國立中正大學法學集刊》，第 47 期，104 年 4 月，頁 225-227。

資信託」係指依該條例之規定，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。其係參採美國法制，由受託機構向公眾投資人募資，投入開發型或已有穩定收入之不動產、不動產相關權利或有價證券等標的，並以不動產投資收益作為受益證券之分潤基礎⁵。

查現行 REIT 係由受託機構集資，交付受益證券，再投資不動產、不動產相關權利及不動產相關有價證券，乃「先集資，再投資不動產」之籌資形式⁶。析言之，不動產投資信託之本質，在於透過投資計畫，以「信託」形式進行籌資，為法律所容許之一種「資產分割」方法，使財產權歸屬先發生變動，連帶決定其分潤機制之設計（「權有分、財有歸」）⁷。即目前我國不動產信託之運作架構，係以受託機構及不動產管理機構為規範基礎，並由信託業者擔任發行主體，承擔受理信託業務及發行受益證券之任務⁸；不動產投資、開發計畫，則由受託機構委任不動產管理機構辦理⁹。

（二）「基金架構」之不動產投資信託

為提供投資人多元投資管道、提升資產管理產業競爭力，活絡我國不動產證券化市場，並協助總體經濟發展，金融監督管理委員會（下稱金管會）爰參考日本、新加坡及香港等地之不動產投資信託制度，

⁵ 王文宇，〈從專業分工視角論信託業法制——以不動產信託與公益信託為中心〉，《月旦法學雜誌》，第 335 期，112 年 4 月，頁 14。

⁶ 張鈺光，〈論臺灣不動產投資信託之制度困境與展望——以臺日法制比較研究為中心〉，《財產法暨財經法雜誌》，第 39 期，103 年 9 月，頁 45-49。

⁷ 王文宇，同註 5，頁 16。

⁸ 不動產證券化條例第 4 條第 1 項第 8 款：「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。」

⁹ 不動產證券化條例第 4 條第 1 項第 12 款：「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。」

開放不動產投資信託採基金架構發行。就其具體運作架構言，主要係由不動產投資信託事業擔任委託人，基金保管機構為受託人，且依不動產投資信託事業之運用指示從事保管、處分或收付基金。亦即由不動產投資信託事業募集或私募不動產投資信託基金，投資人認購不動產投資信託事業所發行或交付之受益憑證，基金保管機構則依不動產投資信託事業之指示，從事不動產或不動產相關權利之投資或運用¹⁰。

相較於現行制度，前開基金架構具有如下特點：1. 由具不動產投資管理專業之不動產投資信託事業擔任管理機構，可對 REIT 進行專業積極管理，有效強化管理能力；2. 透過簡化追加募集程序及確保取得優先購買權與收益支持等方式，可使基金獲取穩健之收益率；3. 允許 REIT 進行關係人交易，可提升 REIT 資產配置彈性；4. 不同於信託架構係由信託業同時保管及管理運用 REIT，再委任不動產管理機構提供投資建議，基金架構係由不動產投資信託事業專責管理 REIT，並由信託業負責保管 REIT 資產及監督，可使權責劃分更為明確¹¹。

（三）不動產投資信託相關事項，或可研議併由不動產證券化條例統一規範

不動產證券化條例第 1 條明定：「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。」其立法目的，旨在直接或間接地透過產業關聯效果貢獻經濟成長、帶動相關就業、改善財政收支等總體經濟效益，並能促進金融商品多元

¹⁰ 王志誠，〈開啟不動產投資信託基金的新頁〉，工商時報名家廣場，110 年 2 月 22 日，網址：<https://www.ctee.com.tw/news/20210222700625-431306>，最後瀏覽日期：112 年 10 月 17 日）。

¹¹ 行政院（金管會）112 年 10 月 12 日新聞稿，網址：[file:///D:/users/2tk017067w/Downloads/%E8%A8%8E%E4%B8%80%E9%87%91%E7%AE%A1%E6%9C%83%E6%96%B0%E8%81%9E%E7%A8%BF%20\(1\).pdf](file:///D:/users/2tk017067w/Downloads/%E8%A8%8E%E4%B8%80%E9%87%91%E7%AE%A1%E6%9C%83%E6%96%B0%E8%81%9E%E7%A8%BF%20(1).pdf)，最後瀏覽日期：112 年 10 月 16 日

化¹²，查與本草案主要係「為活絡我國不動產證券化市場」之修法意旨殆屬相同¹³。

按證券投資信託事業發行之證券投資信託基金，主要係用於投資上市（櫃）有價證券；而不動產投資信託事業募集發行不動產投資信託基金，則以從事於不動產及不動產相關權利之投資或交易為主¹⁴，二者之營運範圍似有差異。又本草案新增有關不動產投資信託之「用詞」定義¹⁵，殆係移植於不動產證券化條例；本草案第 2 章之 1「不動產投資信託基金」等重要規範，亦大多參酌現行不動產證券化條例有關規定所增訂¹⁶。至本草案第 4 章第 2 節之 1「不動產投資信託事業」則多係參酌本法現行規範而為增訂；其餘相關管理事項，似亦係比照本法現行規範事項而酌為修正。

綜上，考量證券投資信託與不動產投資信託之營運範圍本屬不同；不動產投資信託之性質及其規範目的有其共通性，且縱採基金架構模式，相關事項仍有參照信託架構下之不動產投資信託規範而為規制之必要，是本草案所擬「不動產投資信託事業」相關事項，或可研議併由不動產證券化條例統一規範，至其基金管理事宜則可透過「準用」本法有關規定之方式援用規制¹⁷，俾其法制體系更為簡明一貫。

¹² 立法院法律系統，不動產證券化條例/法條沿革，網址：

<https://lis.ly.gov.tw/lglawc/lawsingle?004E09088D55000000000000000000000032000000007000000001643106111400~000AC001001>，最後瀏覽日期：112 年 10 月 17 日。

¹³ 參本草案第 1 條之立法說明，同註 2。

¹⁴ 參本草案名稱之修正說明，同註 2。

¹⁵ 如本草案第 5 條第 1 項第 6 款「不動產投資信託基金」、第 12 款「不動產」、第 13 款「不動產相關權利」、第 14 款「不動產相關有價證券」、第 15 款「開發型之不動產或不動產相關權利」、第 16 款「專業估價者」、第 17 款「安排機構」等，同註 2。

¹⁶ 如本草案第 49 條之 1 以下新增條文，同註 2。

¹⁷ 如本草案第 49 條之 20、第 82 條之 4、第 82 條之 5、第 104 條之 1 等規定，同註 2。

二、所涉不動產相關事項，建議會同相關目的事業主管機關辦理（草案第2條）

依本草案第3條之1第1項規定，「不動產投資信託」係指向不特定人募集不動產投資信託基金發行受益憑證，或向特定人私募不動產投資信託基金交付受益憑證，從事於不動產、不動產相關權利、不動產相關有價證券或其他經主管機關核准項目之投資或交易。由是，不動產投資信託將涉及不動產交易市場及地政管理等為內政部職掌範圍之業務；另依不動產標的之不同，亦可能涉及如屬交通部職掌之觀光飯店經營等其他相關主管機關之權責業務¹⁸。

按行政程序法第11條第1項規定：「行政機關之管轄權，依其組織法規或其他行政法規規定之。」是為「管轄法定原則」¹⁹，意指行政機關間之任務歸屬，透過管轄權之劃分，各行政機關僅能在一定之任務範圍為行政行為，即管轄權乃行政機關之行政行為界限²⁰。由是，如前開說明，為配合不動產投資信託業務納入本法規範，本草案第2條第2項爰參酌不動產證券化條例第3條第2項規定，增訂「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。」之明文。

惟查前開條例第3條第2項係規定：「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。」考量不動產投資信託業務所涉不動產相關事項可能歸屬不同目的事業主管機關職掌，爰參考本法²¹、文化創意產業發展法²²、國土計畫法²³、

¹⁸ 參本草案第2條之說明二，同註2。

¹⁹ 蕭文生，《行政法-基礎理論與實務》，第2版，五南圖書出版股份有限公司，108年7月，頁152。

²⁰ 翁岳生、董保城，《行政程序法逐條釋義（上）》，初版，元照出版有限公司，112年4月，頁156。

²¹ 證券投資信託及顧問法第14條：「證券投資信託事業得募集或私募證券投資信託基金之種類、

環境用藥管理法²⁴等有關規定體例，建議本草案第2條第2項酌予修正文字為「本法規定事項，涉及不動產相關業務者，由主管機關會同相關目的事業主管機關辦理。」以資明確。

三、「安排機構」之資格條件及管理規範，建議由不動產投資信託商業同業公會洽商相關公會擬訂（草案第5條第2項）

依本草案第5條第1項第6款規定，「不動產投資信託基金」係指不動產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。」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」及「安排機構」，本草案爰參酌不動產證券化條例第4條第1項第15款及第17款規定，於本草案第5條第1項增訂第16款「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。」及第17款「安排機構：指對不動產投資信託基金受益憑證之募集或私募安排規劃整體事務者。」之定義規範。

按前開所稱「安排機構」，於不動產證券化過程中居於安排規劃不動產證券化整體事務之重要地位，其資格條件及管理宜有相關規範，故不動產證券化條例第4條第6項規定「……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。」是本草案第5條第2項亦參照上

投資或交易範圍及其限制，由主管機關定之。前項基金之投資或交易涉及證券相關商品以外之項目者，主管機關應先會商相關目的事業主管機關之同意；其涉及貨幣市場者，應另會商中央銀行同意。」

²² 文化創意產業發展法第9條：「國家發展基金應提撥一定比例投資文化創意產業。前項投資之審核、撥款機制與績效指標等相關事項之辦法，由中央主管機關會同相關目的事業主管機關定之。」

²³ 國土計畫法第35條第2項：「前項國土復育促進地區之劃定、公告及廢止之辦法，由中央主管機關會商相關目的事業主管機關定之。」

²⁴ 環境用藥管理法第13條：「環境用藥製造業者，應依有關法規規定辦理工廠登記，其設備及安全衛生條件，應符合環境用藥工廠設廠標準；其標準，由中央主管機關會同相關目的事業主管機關定之。」

開規範，明定「前項第 17 款所定安排機構，應符合一定條件；其一定條件及應受規範，由同業公會洽商相關公會擬訂，報經主管機關核定。」

查本草案之規範主體除不動產投資信託事業外，尚有證券投資信託事業及證券投資顧問事業，且依本草案第 84 條第 1 項、第 2 項規定，上開事業非加入同業公會，不得開業；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。惟本草案第 5 條第 2 項僅定明「……所定安排機構……其一定條件及應受規範，由同業公會洽商相關公會擬訂，報經主管機關核定。」就其列為本法「總則」規定之屬性言，該「同業公會」所指為何，恐有疑義。參酌本草案第 5 條條文之立法說明二：「……明定安排機構應符合一定條件，由不動產投資信託事業組成之同業公會洽商相關公會擬訂前開一定條件及應受規範，報經主管機關核定。」爰建議修正本草案第 5 條第 2 項為「前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，由不動產投資信託商業同業公會洽商相關公會擬訂，報經主管機關核定。」以資明確。

四、主管機關審核相關書件，建議洽商相關目的事業主管機關意見（草案第 49 條之 1 第 2 項）

本草案第 49 條之 1 第 1 項前段規定：「不動產投資信託事業募集或私募不動產投資信託基金，非經主管機關核准或向主管機關申報生效後，不得為之」係參酌本法第 10 條第 1 項及不動產證券化條例第 6 第 1 項而為規定。依上開條例規定之立法意旨²⁵，乃考量受託機構募集或私募不動產投資信託受益證券，對於投資人權益影響頗鉅，爰明定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。

²⁵ 同註 12。

鑒於不動產投資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，例如屬交通部職掌之觀光飯店經營等相關事項，本草案第49條之1第2項爰參酌不動產證券化條例第6條第2項，明定主管機關於審核前開申請（報）書件時，應洽商相關業務主管機關出具意見書。查上開條例第6條第2項所定內容係「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」，其立法理由略以：不動產投資信託事涉不動產投資或開發、管理，且其成功與否與受委任之不動產開發或管理機構能否充分發揮其專業能力相關，主管機關因非擬投資或開發、管理之不動產或受委任之不動產開發或管理機構之目的事業主管機關，於審核相關書件時，恐有不足之處，爰明定主管機關於審核書件時，應洽商中央目的事業主管機關出具意見書²⁶。惟考量不動產相關業務及標的亦可能涉及地方政府職掌，爰參考上開規定建議本草案第49條之1第2項酌予修正為「主管機關於審核前項書件時，應洽商相關目的事業主管機關出具意見書。」以資周妥。

五、建議明定不動產投資信託契約範本之規範效力，並配合修正本草案有關規定（草案第49條之2第3項；第49條之11）

（一）草案第49條之2第3項

按「不動產投資信託契約」係指由不動產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。是不動產投資信託契約乃規範不動產投資信託事業、基金保管機構及受益人間權利義務之重要契約，本草案第49條之2爰參酌本法第12條及不動產證券化條例第10

²⁶ 同註12。

條之規定，明定不動產投資信託契約應記載事項之內容，並要求不動產投資信託契約範本，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。

查不動產證券化條例第12條另規定：「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。」其立法理由略以：為保護一般投資人，參考共同信託基金管理辦法規定，明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²⁷。

按前開不動產投資信託契約範本既明定應由同業公會擬訂，並報主管機關核定，對不動產投資信託事業及基金保管機構等契約當事人自應有一定之規範效力，以保障受益人之權益。爰參考共同信託基金管理辦法第9條第3項所定內容²⁸，建議本草案第49條之2增訂第3項為「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契約範本。」；同條文原第3項所定內容，則配合遞移為第4項。

（二）草案第49條之11

考量不動產投資信託事業私募不動產投資信託基金係對符合一定資格條件之專業投資者為之，資訊公開程度可較向一般投資大眾募

²⁷ 同註12。

²⁸ 共同信託基金管理辦法第9條第3項：「共同信託基金契約之訂定及修改，信託業對於受益人權益保障之程度，不得低於主管機關所核定之共同信託基金定型化契約範本。」

集不動產投資信託基金為低，本草案第49條之11爰參酌本法第29條第2項及第43條第2款，明定不動產投資信託事業向特定人私募之不動產投資信託基金，不適用第49條之2第3項、第49條之3第9項、第49條之9第1項、第2項、第49條之10第2項及第100條第3項有關公告之規定。但應依不動產投資信託契約之規定，向受益人報告。

為配合本報告建議修正前開本草案第49條之2所定內容及調整有關項次，併建議修正本草案第49條之11為「不動產投資信託事業向特定人私募之不動產投資信託基金，不適用第四十九條之二第四項、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之規定。但應依不動產投資信託契約之規定，向受益人報告。」

六、不動產投資信託基金之投資及關係人交易有關規範，建議酌予修正（草案第49條之3第4項、第10項）

（一）草案第49條之3第4項

按「開發型之不動產或不動產相關權利」係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。本草案第49條之3第1項雖明定列為不動產投資信託基金之投資或運用標的，然其投資風險較大，新加坡、香港關於募集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亦多有一定比率之限制，本草案爰參酌國外相關立法例，明定募集或私募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，不得超過該基金淨資產價值之一定比率²⁹。

次按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之標的，依同條第3項規定可包括依都市更新條例核定之都市更新

²⁹ 參本草案第49條之3之立法說明五。

事業計畫範圍內或依都市危險及老舊建築物加速重建條例核准之重建計畫範圍內之土地、建築物及不動產相關權利，促進民間參與公共建設法所定公共建設，以及經中央目的事業主管機關核准參與之公共建設等。為使不動產投資信託基金對於開發型不動產或不動產相關權利之投資比率有所彈性，本草案第49條之3第4項明定其投資一定比率由主管機關會同相關業務主管機關分別定之。惟查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之標的，可能涉及不動產相關業務之目的事業主管機關職掌，爰參酌不動產證券化條例第17條第6項規定及本報告關於第49條之1第2項建議條文，酌予修正本草案第49條之3第4項為「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，不得超過該基金淨資產價值之一定比率；其一定比率，由主管機關會同相關目的事業主管機關分別定之。採募集方式者，該比率不得超過百分之三十。」

（二）草案第49條之3第10項

為利不動產投資信託實務之運作，參酌新加坡及日本不動產投資信託基金所持不動產資產多由不動產投資信託事業之關係人提供之實務發展，本草案第49條之3第9項爰明定不動產投資信託基金得向關係人取得或處分資產。另為確保關係人交易價格之公平合理，並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2日內公告其內容。

考量前開向關係人取得或處分資產所涉利益衝突情事，應有相關控管措施，本草案第49條之3第10項爰授權主管機關訂定關係人之範圍、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

意見之出具方式及其他相關事項之辦法，以資因應。惟上開規範內容似與同條第9項所定事項之辦理程序未盡相同，爰建議本草案第49條之3第10項酌予調整文字為「前項關係人之範圍、決議程序、交易條件之評估方式、估價報告或會計師意見之出具方式、公告方式及其他相關事項之辦法，由主管機關定之。」以資一致。

**七、公開說明書或投資說明書所載內容涉有虛偽或隱匿之責任規範，
建議酌予增修（草案第49條之4第4項、第5項）**

（一）草案第49條之4第4項

本草案第49條之4第1項及第2項明定，不動產投資信託事業募集不動產投資信託基金，應向申購人交付公開說明書；向特定人私募不動產投資信託基金，對應募人之請求，負有交付資說明書之義務。上開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者，本草案第49條之4第4項所列各款之人，對於善意相對人因而所受之損害，就其所應負責部分，應與不動產投資信託事業負連帶賠償責任。

按不動產投資信託基金受益憑證發行過程中，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。本草案第49條之4第4項爰參酌不動產證券化條例第46條之1第1項及證券交易法第32條規定，明定提供不動產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、安排機構、不動產投資信託事業及前開機構之負責人，及不動產投資信託事業之職員、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，與不動產投資信託事業負連帶賠償責任，以保障投資人權益。

查不動產證券化條例第46條之1第1項之立法理由略以：受益證券之形式上發行人，為受託機構，但實質之發行人，在不動產投資信託應為發起人，爰參酌證券交易法第32條，明定發起人、安排機構、不動產管理機構、受託機構及該等機構之負責人，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。考量不動產投資信託基金之受益憑證，形式上雖由不動產投資信託事業所發行，然其實質發行人亦包括不動產投資信託事業之發起人³⁰。爰建議本草案第49條之4第4項第1款酌予修正為「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投資信託事業負連帶賠償責任：一、不動產投資信託事業之發起人或其負責人。……」以資周妥。

（二）草案第49條之4第5項

為避免本草案第49條之4第4項所定賠償責任過於嚴苛，同條第5項爰參酌不動產證券化條例第46條之1第2項，明定除不動產投資信託事業外，該條第4項所列各款之人就其所應負責部分，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。

按證券交易法第32條規定：「前條之公開說明書，其應記載之主要內容有虛偽或隱匿之情事者，左列各款之人，對於善意之相對人，

³⁰ 參本草案第67條：「證券投資信託事業、不動產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。發起人應於發起時一次認足證券投資信託事業、不動產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。」

因而所受之損害，應就其所應負責部分與公司負連帶賠償責任：一、發行人及其負責人。二、發行人之職員，……。三、該有價證券之證券承銷商。四、會計師、律師、工程師或其他專門職業或技術人員，曾在公開說明書上簽章，以證實其所載內容之全部或一部，或陳述意見者。前項第1款至第3款之人，……對於未經前項第4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4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。」學者³¹指出上開免責抗辯規範係參考美國1933年證券法第11條規定，並針對是否經專家簽證區分其舉證責任。就「未經專家簽證」部分主張免責者，必須證明「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之情事」；就「經專家簽證」部分主張免責者，則須證明「有正當理由確信其為真實」，舉證責任較輕。

相較前開證券交易法第32條第2項規定，本草案第49條之4第5項並未針對該條第4項第5款所列之人，明定其所應適用之舉證免責規範，似有疏漏。爰建議本草案第49條之4第5項酌予補充並修正為「前項應負責任者，除不動產投資信託事業外，第一款至第四款之人就其所應負責部分，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；第五款之人，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。」以資妥適。

八、不動產投資信託基金運用程序之控制作業紀錄，建議將其保存期

³¹ 張心悌，〈獨立董事財報不實民事責任之再思考—以主觀要件為中心〉，《政大法學評論》，第157期，108年6月，頁327。

限授權規定分項規範（草案第 49 條之 6 第 2 項）

考量不動產投資信託事業運用不動產投資信託基金應有一定程序，且其以不動產或不動產相關權利為主要投資標的，複雜度較高，而有定期提董事會檢討之必要性，本草案第49條之6第1項爰明定不動產投資信託事業運用不動產投資信託基金，應依據分析作成決定，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。

為規範前開不動產投資信託事業投資流程之控管作業，本草案第49條之6第2項爰參酌本法第17條第2項，明定不動產投資信託事業應將其運用不動產投資信託基金相關分析、決定、執行及檢討之方式，訂定於內部控制制度，且該控制作業應留存紀錄，並授權主管機關訂定紀錄之保存期限。按上開內部控制制度之訂定與其控制作業之紀錄及保存應屬不同作為義務，爰參照本法第17條第2項及第3項，建議本草案第49條之6第2項改予分項規範並酌作文字修正為「前項分析、決定、執行及檢討之方式，不動產投資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。（第2項）前項保存期限，由主管機關定之。（第3項）」以資明確。

九、不動產投資信託事業運用不動產投資信託基金之禁止行為，建議將「不得從事證券信用交易」納入規範（草案第 49 條之 8 第 1 項）

按證券投資信託事業本應依法令及證券投資信託契約之規定，運用證券投資信託基金，考量其屬向一般投資大眾募集之特性，不宜有太高之槓桿、冒險及過於複雜之組合³²。為避免不動產投資信託事業

³² 郭土木，《證券投資信託及顧問法理論與實務》，初版，五南圖書出版股份有限公司，109年8月，頁261。

不當運用不動產投資信託基金，並配合不動產投資信託事業行業特性，復考量不動產相關有價證券尚非得從事信用交易之標的，且有價證券尚非不動產投資信託基金主要投資標的，本草案第49條之8爰參酌本法第19條第1項及不動產證券化條例第25條第1項，明定不動產投資信託事業運用不動產投資信託基金之禁止規範，以保障投資人權益。

按本法第19條第1項第2款規定，證券投資信託事業運用證券投資信託基金，除主管機關另有規定外，不得從事證券信用交易；不動產證券化條例第25條第1項第2款亦規定，受託機構募集發行或私募交付及投資運用不動產投資信託基金不得從事證券信用交易。惟查本草案第49條之8第1項所定不動產投資信託事業運用不動產投資信託基金之禁止行為，並未包括「不得從事證券信用交易」，考量不動產投資信託基金之運用不宜太過冒險，不動產相關有價證券尚非得從事信用交易之標的，有價證券亦非不動產投資信託基金主要投資標的，爰建議修正本草案第49條之8第1項，將「不得從事證券信用交易」納入規範並調整所列相關款次為「不動產投資信託事業應依法及不動產投資信託契約之規定，運用不動產投資信託基金，除本法或本法授權訂定之命令另有規定外，不得為下列行為：一、指示基金保管機構為放款或提供擔保。二、從事證券信用交易。三、與本不動產投資信託事業經理之其他不動產投資信託基金間為交易行為。四、投資於本不動產投資信託事業或與本不動產投資信託事業有利害關係之公司所發行之證券。五、運用不動產投資信託基金買入該基金之受益憑證。六、其他經主管機關規定之禁止事項。」以保障投資人權益；另併配合修正第2項有關文字。

十、不同架構之不動產投資信託基金合併，其法源及授權依據建議於

相關法律中皆予明定（草案第 49 條之 17）

本草案第49條之17第1項明定，不動產投資信託事業得為不動產投資信託基金之合併；依本法發行之不動產投資信託基金得與依不動產證券化條例發行之不動產投資信託基金合併。查其立法說明略以：參酌本法第46條，明定不動產投資信託事業得為不動產投資信託基金之合併；另考量依本法及不動產證券化條例發行之不動產投資信託基金或有合併需求，並明定二架構不動產投資信託基金合併之法源依據。

查不動產證券化條例中，尚無有關基金合併之規範。本草案第49條之17第1項雖明定「基金型REIT」與「信託型REIT」合併之法源依據，並於同條第2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，惟該合併之法源依據是否周延完整，似非無疑。按「基金架構」與「信託架構」之不動產投資信託基金，其運作及管理規範各有適用之法規體系，若僅於本草案明定該等基金合併之法源及授權訂定「基金型 REIT」與「信託型REIT」合併之條件、程序及其他相關事項之辦法，就「信託型REIT」言，恐有授權不足之疑慮。因此，有關上開不同類型基金之合併法源及授權規範，似宜同時於本法及不動產證券化條例中皆予明文規定，使二類型基金之合併法源及授權依據更為明確充分³³。爰建議可於不動產證券化條例第二章「不動產投資信託」中增訂依該條例發行之不動產投資信託基金得與依本法發行之不動產投資信託基金合併之法源依據，以及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，以資周延完整。

³³ 建業法律事務所馬傲秋律師，〈信託架構不動產投資信託基金（信託型 REIT）轉換為證券投資信託基金架構 REIT（基金型 REIT）之轉型機制相關事項建議〉，中華民國信託業商業同業公會委託研究，112 年 4 月 18 日，頁 6-8。

十一、不同架構不動產投資信託基金之合併，建議明定免納相關規費 (草案第49條之18)

不動產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投資信託基金，概括承受依不動產證券化條例規定成立之不動產投資信託基金者，鑒於基金受益人組成及權益比例在合併前後尚無變動，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，且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，本草案第49條之18之立法說明表示，上開不動產投資信託基金之合併，應屬適用法規變更而為之基金架構調整，消滅不動產投資信託基金所投資之不動產、不動產相關權利、不動產相關有價證券因合併而移轉，適用該條所列其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。

按前開不動產投資信託基金之合併，論者認為該消滅不動產投資信託基金因合併而移轉信託財產，其財產移轉行為僅係「形式上」之移轉，而與一般應稅交易行為之本質有別³⁴。查金融機構合併法第13條第1項規定：「金融機構經主管機關許可合併者，其存續機構或新設機構於申請對消滅機構所有不動產、應登記之動產及各項擔保物權之變更登記時，得憑主管機關證明逕行辦理登記，免繳納登記規費……」；金融控股公司法第28條第1項第1款亦規定：「金融機構經主管機關許可轉換為金融控股公司或其子公司者，依下列規定辦理：一、辦理所有不動產、應登記之動產、各項擔保物權及智慧財產權之變更登記時，得憑主管機關證明逕行辦理，免繳納登記規費……」爰參考上開相關規定，建議本草案第49條之18增訂第7款如「其所有不

³⁴ 同前註，頁74-75。

動產、應登記之動產、各項擔保物權之變更登記，得憑主管機關准予合併之核准證明逕行辦理，免繳納登記規費。」俾免予繳納相關登記規費。

十二、同一不動產投資信託事業所經理不同基金之合併，建議明定免納相關規費（草案第49條之19）

不動產投資信託事業所經理之不動產投資信託基金，經主管機關核准與同事業之其他不動產投資信託基金合併者，乃同一不動產投資信託事業所經理不同不動產投資信託基金之合併，本草案第49條之19爰明定其存續之不動產投資信託基金，對於消滅之不動產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，因合併而為基金資產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。惟其合併所發生之土地移轉，與本草案第49條之18屬適用法規變更而為基金架構調整之情形有別，依法仍應課徵土地增值稅。

按同一不動產投資信託事業所經理不同基金之合併，其REIT受益人各有不同，所涉不動產及相關權利之移轉，縱認應屬實質權利移轉，惟為鼓勵不動產投資信託基金透過合併增加資產規模、提升經營效率與競爭能力，仍宜參考金融機構合併法第13條第1項及金融控股公司法第28條第1項第1款之規定，就該基金合併所衍生之相關規費負擔給予優惠，爰建議本草案第49條之19增訂第6款如「其所有不動產、應登記之動產、各項擔保物權之變更登記，得憑主管機關准予合併之核准證明逕行辦理，免繳納登記規費。」

十三、主管機關會同行使檢查權之規範，建議所定用語宜予一致（草案第101條第1項、第3項）

基於投資人權益之保障，本草案第101條第1項賦予主管機關對不動產投資信託事業之檢查權，明定為保障公共利益或維護市場秩序，主管機關得隨時要求不動產投資信託事業、基金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。依其立法說明，不動產投資信託業務之經營因涉及相關業務主管機關權責，例如觀光飯店經營相關事項屬交通部職掌，基於專業性考量，爰參酌不動產證券化條例第54條第1項而增訂上開規範。

經查不動產證券化條例第54條第1項係規定：「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，……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。」即主管機關行使其業務檢查權，必要時得會同目的事業主管機關派員為之。惟本草案第101條第3項另規定：「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。」該行政調查之協助機關相較於業務檢查之會同機關，所涉權責應屬相當，但規範用語有所差異。爰建議酌予修正本草案第101條第1項及第3項為「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、不動產投資信託事業、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，並得直接或會同相關目的事業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。」；「主管機關為保障公共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。」俾使規範用語一致。

十四、不動產投資信託事業所涉相關行政責任規範，建議酌予調整所定內容（草案第111條第5款）

按本草案第49條之3第9項明定不動產投資信託基金得向關係人取得或處分資產，而為確保關係人交易價格之公平合理，並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2日內公告其內容；另考量所涉利益衝突情事，同條第10項另授權主管機關訂定關係人之範圍、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及其他相關事項之辦法，以資控管。

為使前開關係人交易價格公平合理，避免利益衝突發生，本草案第111條第5款爰明定不動產投資信託事業運用不動產投資信託基金涉有違反前開主管機關所定辦法有關關係人之範圍、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之規定者，得處新臺幣60萬元以上1,500萬元以下罰鍰，並責令限期改善之罰責。惟因前開本草案第49條之3第10項所擬授權規範之內容業經本報告建議酌予調整，爰建議本草案第111條第5款亦酌予修正為「違反第四十九條之三第一項至第七項、第九項規定，或主管機關依第八項所定辦法有關投資範圍或限制、閒置資金運用範圍之規定，或依第十項所定辦法有關關係人之範圍、決議程序、交易條件之評估方式、

估價報告或會計師意見之出具方式、公告方式之規定。」俾使相關規範內容一致。

十五、本草案如經本院審議通過，建議所涉相關法規亦配合修正

（一）土地登記規則

為與證券投資信託業者及基金保管機構其他帳戶相區隔，實務上常有強調基金主體性之需要。學者³⁵認為目前證券投資信託基金雖尚難納入權利主體框架之規範，惟於訴訟法上，證券投資信託基金應可認具非法人團體之性格。本草案第49條之7第2項爰參酌本法第18條第2項前段「證券投資信託事業運用證券投資信託基金所持有之資產，應以基金保管機構之基金專戶名義登記」之規定，明定不動產投資信託事業運用不動產投資信託基金所持有之資產，除不動產或不動產相關權利及國外之資產外，應以基金保管機構之基金專戶名義登記。

本草案第49條之7第2項第1款規定：「不動產或不動產相關權利，依土地登記規則辦理登記。」其立法說明略以：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投資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133條之1規定辦理登記。經查上開規則係規定：「（第1項）申請人依不動產證券化條例或金融資產證券化條例規定申請信託登記時，為資產信託者，應檢附主管機關核准或申報生效文件及信託關係證明文件；登記機關辦理登記時，應於登記簿其他登記事項欄記明委託人姓名或名稱。（第2項）前項信託登記，為投資信託者，應檢附主管機關核准或申報生效文件，無須檢附信託關係證明文件；登記機關辦理登記時，應於登記簿其他登記事項欄記明該財產屬不動產投資信託基金信託財產。……」是上

³⁵ 郭土木，《證券投資信託及顧問法理論與實務》，五南圖書公司，109年8月，初版，頁283。

開信託登記規定之適用法據並未包含本法，則本草案上開條款如經本院審議通過，依中央法規標準法第20條第1項第2款規定³⁶，土地登記規則第133條之1即應配合修正。

（二）所得稅法

按不動產證券化條例第50條第1項及第2項分別規定：「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。」本草案第49條之14第1項及第2項爰參酌上開規定，明定不動產投資信託基金投資所得之收益應至少每年分配一次；且鑑於該分配之收益實際上係受益人之所得，經信託利益應每年分配，依不動產投資信託基金投資所得之收益應至少每年分配一次；分配之收益，不計入不動產投資信託事業之營利事業所得額，為受益人之所得，按利息所得課稅。

本草案第49條之14第3項規定，不動產投資信託基金投資所得之收益分配，應以不動產投資信託事業為扣繳義務人，依所得稅法規定扣繳稅款，受益人為個人者，於本條文生效日起算10年內，不併計其綜合所得總額；受益人為營利事業者，應計入其分配年度營利事業所得額，依所得稅法規定課稅。其立法說明略以：參照所得稅法第14條之1與第24條規定，個人持有不動產投資信託基金受益證券，所獲配之利息所得採分離課稅制；營利事業持有不動產投資信託基金受益證券，所獲配之利息所得，應計入營利事業所得額課稅。經查所得稅法第14條之1第2項第2款規定：「自中華民國99年1月1日起，個人取得下列所得，應依第88條規定扣繳稅款，扣繳率為百分之十，不併計綜

³⁶ 中央法規標準法第20條第1項第2款：「法規有左列情形之一者，修正之：……二、因有關法規之修正或廢止而應配合修正者。……」

合所得總額：……二、依金融資產證券化條例或不動產證券化條例規定發行之受益證券或資產基礎證券分配之利息所得。……」；所得稅法第24條第4項規定：「自中華民國99年1月1日起，營利事業持有依金融資產證券化條例或不動產證券化條例規定發行之受益證券或資產基礎證券，所獲配之利息所得應計入營利事業所得額課稅，不適用金融資產證券化條例第41條第2項及不動產證券化條例第50條第3項分離課稅之規定。」是上開利息所得課稅規定之適用法據並未包含本法，則本草案上開條項如經本院審議通過，依中央法規標準法前開規定，所得稅法第14條之1第2項第2款及第24條第4項亦應配合修正。

十六、法案性別與人權影響評估

依行政院所屬各機關主管法案報院審查應注意事項第3點規定：「各機關研擬法案，除應遵照『中央行政機關法制作業應注意事項』之規定辦理外，應切實注意下列各款規定：……（四）法案衝擊影響層面及其範圍，包括成本、效益及對人權之影響等，應有完整之評估。（五）除廢止案外，應進行性別影響評估。……」，草案主管機關已填報法案及性別影響評估檢視表（詳如附錄一）。

經初步檢視，在性別影響評估部分，本草案內容之執行方式無因性別、性傾向或性別認同不同而有差異，對於性別對象及執行方式並無區別，故就不同性別、性傾向或性別認同者亦不會產生不同結果。在人權影響評估部分，本草案亦無違反公民與政治權利國際公約、經濟社會文化權利國際公約等內容，爰草案符合憲法、國際規範、性別平等政策綱領等要求，並符合憲法有關人民權利之規定、公民與政治權利國際公約及經濟社會文化權利國際公約。

肆、結論

本草案內容主要涉及不動產投資信託之業務事項、相關名詞定

義、應遵守之法律義務、不動產投資信託基金與不動產投資信託事業有關規範，以及相關從業人員之消極資格條件、裁罰規範等。茲就行政院提案相關內容進行研析，並就其性別及人權影響評估報告結果加以檢視，提出相關建議如下，俾供委員於問政及審查法案參考：

- 一、不動產投資信託相關事項，或可研議併由不動產證券化條例統一規範。
- 二、所涉不動產相關事項，建議會同相關目的事業主管機關辦理。
- 三、「安排機構」之資格條件及管理規範，建議由不動產投資信託商業同業公會洽商相關公會擬訂。
- 四、主管機關審核相關書件，建議洽商相關目的事業主管機關意見。
- 五、建議明定不動產投資信託契約範本之規範效力，並配合修正本草案有關規定。
- 六、不動產投資信託基金之投資及關係人交易有關規範，建議酌予修正。
- 七、公開說明書或投資說明書所載內容涉有虛偽或隱匿之責任規範，建議酌予增修。
- 八、不動產投資信託基金運用程序之控制作業紀錄，建議將其保存期限授權規定分項規範。
- 九、不動產投資信託事業運用不動產投資信託基金之禁止行為，建議將「不得從事證券信用交易」納入規範。
- 十、不同架構之不動產投資信託基金合併，其法源及授權依據建議於相關法律中皆予明定。

十一、不同架構不動產投資信託基金之合併，建議明定免納相關規費。

十二、同一不動產投資信託事業所經理不同基金之合併，建議明定免納相關規費。

十三、主管機關會同行使檢查權之規範，建議所定用語宜予一致。

十四、不動產投資信託事業所涉相關行政責任規範，建議酌予調整所定內容。

十五、本草案如經本院審議通過，建議所涉相關法規亦配合修正。

伍、條文對照表

行政院函送本院審議之「證券投資信託及顧問法部分條文修正草案」，除修正名稱及章名1（第4章），計新增28條，刪除2條，修正32條；新增章節名各1（第2章之1、第4章第2節之1）。本報告經研析後，建議修正13條（第2條、第5條、第49條之1至第49條之4、第49條之6、第49條之8、第49條之11、第49條之18、第49條之19、第101條、第111條）。茲就相關條文建議修正情形，臚列條文對照表如下：

證券投資信託及顧問法部分條文修正草案條文對照表

行政院提案名稱	本報告建議名稱	現行名稱	說明
證券與不動產投資信託及證券投資顧問法	（無修正意見）	證券投資信託及顧問法	現行證券投資信託事業發行之證券投資信託基金主要投資上市櫃有價證券，鑑於本次修正新增不動產投資信託事業募集發行不動產投資信託基金從事於不動產及不動產相關權利之投資或交易，非屬有價證券投資之範疇，故於名稱新增「不動產投資信託」，另因目前僅顧問有價證券屬本法規管範疇，爰保留「證券投資顧問」文字，將法律名稱修正為「證券與不動產投資信託及證券投資顧問法」。
行政院提案條文	本報告建議條文	現行條文	說明
第一條 為健全證券與不動產投資信託及證券	（無修正意見）	第一條 為健全證券投資信託及顧問業務之經	為活絡我國不動產證券化市場，爰參酌日本、香港、新

投資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，並保障投資，特制定本法；本法未規定者，適用證券交易法之規定。		營與發展，增進資產管理服務市場之整合管理，並保障投資，特制定本法；本法未規定者，適用證券交易法之規定。	加坡等地之不動產投資信託制度係採基金架構，並兼顧我國不動產證券化實務發展情形，新增不動產投資信託業務，以促進資產管理服務市場之多元發展。
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。 本法規定事項，涉及不動產相關業務者，由主管機關會同相關目的事業主管機關辦理。	第二條 本法所稱主管機關，為金融監督管理委員會。	行政院說明： 一、現行條文移列第一項，內容未修正。 二、不動產投資信託業務涉及之不動產交易市場及地政管理等相關業務為內政部職掌範圍，另依不動產標的不同，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，為配合不動產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。 本報告說明： 考量不動產投資信

			託業務所涉不動產相關事項可能歸屬不同目的事業主管機關職掌，爰參考其他法律有關規範酌作修正。
第三條之一 本法所稱不動產投資信託，指向不特定人募集不動產投資信託基金發行受益憑證，或向特定人私募不動產投資信託基金交付受益憑證，從事於不動產、不動產相關權利、不動產相關有價證券或其他經主管機關核准項目之投資或交易。 本法所稱不動產投資信託事業，指經主管機關許可，以經營不動產投資信託為業之機構。不動產投資信託事業經營之業務種類如下： 一、不動產投資信託業務。 二、其他經主管機關核准之有關業務。 不動產投資信託事業經營之業務種類，應	(無修正意見)		一、本條新增。 二、為明確界定不動產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投資信託之定義。並參酌現行第三條，分別於第二項至第四項明定不動產投資信託事業之定義、不動產投資信託事業應經主管機關許可及經營之業務種類應經主管機關核准。

報請主管機關核准。			
第五條 本法其他用詞，<u>定義如下：</u> 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。 二、<u>不動產投資信託契約：指由不動產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> 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投資信託契約受託人，依證券投資信託事業或不動產投資信託事業之運用指示從事	第五條 本法其他用詞，定義如下： 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。 二、不動產投資信託契約：指由不動產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。 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投資信託契約受託人，依證券投資信託事業或不動產投資信託事業之運用指示從事	第五條 本法其他用詞定義如下： 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。 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。 三、受益人：指依證券投資	行政院說明： 一、修正現行條文，並移列第一項： (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投資信託亦為契約型，由於不動產投資信託契約係攸關不動產投資信託事業、基金保管機構及受益人之三方關係，爰新增第二款，明定本法不動產投資信託採契約型，並明定不動產投資信託契約之定義。 (二)配合不動產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」、第三款「受益人」及第五款「受益憑證」定義，並移列第三款、第四款及第七款。 (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「不動產投資信託基金」定義。

保管、處分、收付證券投資信託基金或<u>不動產投資信託基金</u>，並依本法及證券投資信託契約或<u>不動產投資信託契約</u>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<u>不動產投資信託契約</u>規定，享有證券投資信託基金或<u>不動產投資信託基金</u>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、<u>不動產投資信託基金</u>：指<u>不動產投資信託契約</u>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	保管、處分、收付證券投資信託基金或<u>不動產投資信託基金</u>，並依本法及證券投資信託契約或<u>不動產投資信託契約</u>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<u>不動產投資信託契約</u>規定，享有證券投資信託基金或<u>不動產投資信託基金</u>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、<u>不動產投資信託基金</u>：指<u>不動產投資信託契約</u>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	信託契約規定，享有證券投資信託基金受益權之人。 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	(四)鑑於不動產投資信託基金投資範圍包括不動產(含開發型)、不動產相關權利(含開發型)及不動產相關有價證券，爰參酌不動產證券化條例第四條第一項第一款至第三款、第十八款，增訂第十二款至第十五款，明定不動產、不動產相關權利、不動產相關有價證券及開發型之不動產或不動產相關權利之定義。 (五)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及安排機構，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，增訂第十六款及第十七款，明定專業估價者及安排機構之定義。 (六)現行第四款、第六款至第九款及第十款至第十二款分別移列第五款、第八款至第十一款及第十八款至第二十款，內容未修正。 二、參酌不動產證
---	---	---	--

<u>之購入之各項資產或權利。</u> <u>七、受益憑證：</u> 指為募集或私募證券投資信託基金或<u>不動產投資信託基金</u>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。 <u>八、境外基金：</u> 指於中華民國境外設立，具證券投資信託基金性質者。 <u>九、證券投資顧問契約：</u>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。 <u>十、有價證券：</u> 指依證券交易法第六條規定之有價證券。 <u>十一、證券相關商品：</u>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。	<u>之購入之各項資產或權利。</u> <u>七、受益憑證：</u> 指為募集或私募證券投資信託基金或<u>不動產投資信託基金</u>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。 <u>八、境外基金：</u> 指於中華民國境外設立，具證券投資信託基金性質者。 <u>九、證券投資顧問契約：</u>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。 <u>十、有價證券：</u> 指依證券交易法第六條規定之有價證券。 <u>十一、證券相關商品：</u>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。	<u>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。</u> <u>八、有價證券：</u> 指依證券交易法第六條規定之有價證券。 <u>九、證券相關商品：</u>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。 <u>十、全權委託投資業務：</u>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。 <u>十一、全權委託</u>	券化條例第四條第六項，新增第二項，明定安排機構應符合一定條件，由不動產投資信託事業組成之同業公會洽商相關公會擬訂前開一定條件及應受規範，報經主管機關核定。 本報告說明： 本草案之規範主體除不動產投資信託事業外，尚有證券投資信託事業及證券投資顧問事業，且本條列屬「總則」規定，第二項僅明定「同業公會」，所指對象為何，恐有疑義，爰建議參酌立法說明二有關文字加以修正。
--	--	---	--

<u>十二、不動產：</u> <u>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，並以該設施與土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> <u>十三、不動產相關權利：</u><u>指地上權及其他經中央目的事業主機關核定之權利。</u> <u>十四、不動產相關有價證券：</u><u>指經主管機關核定准予投資之不動產證券化商品或金融資產證券化商品。</u> <u>十五、開發型之不動產或不動產相關權利：</u><u>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。</u> <u>十六、專業估價者：</u><u>指不動產</u>	<u>十二、不動產：</u> <u>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，並以該設施與土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> <u>十三、不動產相關權利：</u><u>指地上權及其他經中央目的事業主機關核定之權利。</u> <u>十四、不動產相關有價證券：</u><u>指經主管機關核定准予投資之不動產證券化商品或金融資產證券化商品。</u> <u>十五、開發型之不動產或不動產相關權利：</u><u>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。</u> <u>十六、專業估價者：</u><u>指不動產</u>	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。	
--	--	---	--

<u>估價師或其他依法律得從事不動產估價業務者。</u> <u>十七、安排機構：指對不動產投資信託基金受益憑證之募集或私募安排規劃整體事務者。</u> <u>十八、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。</u> <u>十九、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業務之信託公司或兼營信託業務之銀行。</u> <u>二十、委託投資資產：指客戶因全權委託投</u>	估價師或其他依法律得從事不動產估價業務者。 十七、安排機構：指對不動產投資信託基金受益憑證之募集或私募安排規劃整體事務者。 十八、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。 十九、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業務之信託公司或兼營信託業務之銀行。 二十、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。 <u>前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，由同業公會洽商相關公會擬訂，報經主管機關核定。</u>	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。 前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<u>不動產投資信託商業</u>同業公會洽商相關公會擬訂，報經主管機關核定。		
第六條 非依本法不得經營證券投資信託、<u>不動產投資信託</u>、證券投資顧問及全權委託投資業務。<u>但依不動產證券化條例經營不動產投資信託業務者，不在此限。</u> 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。 前項一定條件，由主管機關定之。	(無修正意見)	第六條 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。 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。 前項一定條件，由主管機關<u>會商信託業法主管機關</u>定之。	一、配合不動產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投資信託業務，爰於但書明定依不動產證券化條例經營不動產投資信託業務者，不在此限。 二、第二項未修正。 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)，爰刪除第三

			項部分文字，以符現況。
第七條 證券投資信託事業、<u>不動產投資信託事業</u>、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。 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。 違反前二項規定者，就證券投資信託基金或<u>不動產投資信託基金</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。	(無修正意見)	第七條 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。 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。 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。	一、不動產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，配合不動產投資信託業務納入本法規範，爰對不動產投資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，於第一項增訂不動產投資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。 二、第二項未修正。 三、另配合不動產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，納入不動產投資信託基金。
第八條 經營證券投資信託業務、<u>不動產投資</u>	(無修正意見)	第八條 經營證券投資信託業務、證券投資顧問業	一、配合不動產投資信託業務納入本法規範，為保

<u>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：</u> 一、虛偽行為。 二、詐欺行為。 三、其他足致他人誤信之行為。 證券投資信託事業、<u>不動產投資信託事業</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。 <u>提供不動產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，對於其所提供予不動產投資信託事業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。</u> 違反前三項		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： 一、虛偽行為。 二、詐欺行為。 三、其他足致他人誤信之行為。 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。 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。	障投資人權益及交易安全，爰於第一項序文增列不動產投資信託事業，明定不動產投資信託事業經營不動產投資信託業務，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，不動產投資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。 二、不動產投資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，為不動產投資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，對於其所提供予不動產投資信託事業依本法規定製作文件之資料，
---	--	---	---

規定者，就證券投資信託基金或不動產投資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。			不得有虛偽、詐欺或其他足致他人誤信之行為。 三、現行第三項移列第四項，另配合不動產投資信託業務納入本法，為充分維護不動產投資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，納入不動產投資信託基金。
第二章之一 不動產投資信託基金	(無修正意見)		一、<u>章名新增</u>。 二、配合不動產投資信託業務納入本法規範，新增本章有關不動產投資信託基金之規定。
第四十九條之一 不動產投資信託事業募集或私募不動產投資信託基金，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	第四十九條之一 不動產投資信託事業募集或私募不動產投資信託基金，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		行政院說明： 一、<u>本條新增</u>。 二、參酌現行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，募集或私募不動產投資信託基金，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

及其他應遵行事項之準則，由主管機關定之。 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。 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。 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。 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，得募集或私募附買回時間、數量或其他限制之開放型基金。	及其他應遵行事項之準則，由主管機關定之。 主管機關於審核前項書件時，應洽商相關<u>目的事業</u>主管機關出具意見書。 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。 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。 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，得募集或私募附買回時間、數量或其他限制之開放型基金。		核程序等，授權由主管機關定之。 三、因不動產投資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。 四、參酌現行第十條第二項，於第三項明定，基金之募集或私募、發行、銷售及其申購或買回之作業程序，由同業公會擬訂，報經主管機關核定。 五、參酌現行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。
---	--	--	---

			六、鑑於不動產投資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，不動產投資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。 本報告說明： 鑑於不動產投資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相關業務之目的事業主管機關，例如屬交通部主管之觀光飯店或直轄市政府主管之一般觀光旅館經營等事項，爰建議第二項酌作文字修正。
第四十九條之二 不動產投資信託契約應記載下列各款事項： 一、不動產投資信託事業與	第四十九條之二 不動產投資信託契約應記載下列各款事項： 一、不動產投資信託事業與		行政院說明： 一、<u>本條新增</u>。 二、參酌現行第十二條證券投資信託契約應記載事項及不動產證券

基金保管機構之名稱及地址。 二、不動產投資信託基金之名稱及其存續期間。三、不動產投資信託事業之權利、義務及法律責任。 四、基金保管機構之權利、義務及法律責任。 五、受益人之權利、義務及法律責任。 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運用。 八、不動產投資信託基金之收益分配。 九、受益憑證之買回。 十、不動產投資信託基金應負擔之費用。 十一、不動產投資信託事業及基金保管機構之經理或保管費用。	基金保管機構之名稱及地址。 二、不動產投資信託基金之名稱及其存續期間。三、不動產投資信託事業之權利、義務及法律責任。 四、基金保管機構之權利、義務及法律責任。 五、受益人之權利、義務及法律責任。 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運用。 八、不動產投資信託基金之收益分配。 九、受益憑證之買回。 十、不動產投資信託基金應負擔之費用。 十一、不動產投資信託事業及基金保管機構之經理或保管費用。	化條例第十條不動產投資信託契約應記載事項，於第一項明定不動產投資信託契約應記載事項，並於第二項規範不動產投資信託契約範本，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。 三、有關經金管會核准募集或私募之不動產投資信託基金契約之變更，參酌現行第四十三條第一款，於第三項明定，不動產投資信託基金契約之變更應報經主管機關核准，並應於核准後二日內公告其內容。 本報告說明： 一、不動產投資信託契約乃規範不動產投資信託事業、基金保管機構及受益人間權利義務之重要契約，其契約範本既明定應由同業公會擬訂，並報主管機關核定，對不動產投資信託事業及基金保管機構等契約當事人自應有一定規範效力，以保
---	---	---

十二、不動產投資信託基金及受益權單位淨資產價值之計算。 十三、不動產投資信託契約之終止事由。 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。 十五、其他主管機關規定事項。 不動產投資信託契約範本，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。 不動產投資信託契約之變更，應報經主管機關核准；經核准後，不動產投資信託事業應於二日內公告其內容。	十二、不動產投資信託基金及受益權單位淨資產價值之計算。 十三、不動產投資信託契約之終止事由。 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。 十五、其他主管機關規定事項。 不動產投資信託契約範本，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。 <u>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契約範本。</u> 不動產投資信託契約之變更，應報經主管機關核准；經核准後，不動產投資信託事業應於二日內公告其內容。		障受益人之權益，爰參考共同信託基金管理辦法第九條第三項所定內容，爰建議新增第三項。 二、原第三項遞移為第四項。
第四十九條之三 不動產投資信	第四十九條之三 不動產投資信		行政院說明： 一、<u>本條新增。</u>

託基金，以投資或運用於下列標的為限，且不得投資於住宅法第三條第一款所定住宅： 一、已有穩定收入之不動產及不動產相關權利。 二、開發型之不動產及動產相關權利。 三、不動產相關有價證券。 四、主管機關規定閒置資金之運用範圍。 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、依都市更新條例核定之都市更新事業計	託基金，以投資或運用於下列標的為限，且不得投資於住宅法第三條第一款所定住宅： 一、已有穩定收入之不動產及不動產相關權利。 二、開發型之不動產及動產相關權利。 三、不動產相關有價證券。 四、主管機關規定閒置資金之運用範圍。 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、依都市更新		二、為避免不動產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投資信託基金不得投資於住宅法第三條第一款所定住宅。復考量不動產投資信託基金係以投資可產生穩定收入之不動產為主要目的，諸如商業辦公大樓、觀光飯店、百貨商場、物流倉儲中心、數據中心大樓、醫療保健大樓、公共建設、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，爰於第一項第一款及第二款明定，不動產投資信託基金，以投資或運用已有穩定收入之不動產及不動產相關權利、開發型之不動產及不動產相關權利為限。另第三款至第五款係參酌不動產證券化條例第十七條第一項，明定不動產投資信託
---	---	--	--

畫範圍內或依都市危險及老舊建築物加速重建條例核准之重建計畫範圍內之土地、建築物及不動產相關權利。 二、促進民間參與公共建設法所定公共建設。 三、經中央目的事業主管機關核准參與之公共建設。 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，不得超過該基金淨資產價值之一定比率；其一定比率，由主管機關會同相關業務主管機關分別定之。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	條例核定之都市更新事業計畫範圍內或依都市危險及老舊建築物加速重建條例核准之重建計畫範圍內之土地、建築物及不動產相關權利。 二、促進民間參與公共建設法所定公共建設。 三、經中央目的事業主管機關核准參與之公共建設。 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，不得超過該基金淨資產價值之一定比率；其一定比率，由主管機關會同相關<u>目的事業主管機關</u>分別定之。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		基金得投資或運用於不動產相關有價證券、主管機關規定閒置資金之運用範圍及其他經主管機關核准投資或運用之標的。 三、鑑於開發型不動產或不動產相關權利之風險較高，為保障投資人，避免動用基金款項後而遲遲未能開工，爰參酌不動產證券化條例第十七條第四項，於第二項明定，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，始得動用基金款項。 四、開發型之不動產或不動產相關權利，其投資風險較大，需較專業之投資知識，一般投資大眾尚難進行該類投資，考量依都市更新條例核定之都市更新事業計畫範圍內或依都市危險及老舊建築物加速重建條
---	--	--	---

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按營運績效給予補貼，並於投資契約中訂明。 二、提供不動產參與都市更新。 不動產投資信託基金應至少有一定比率投資於有穩定收入之不動產或不動產相關權利；且每年分配收益應達可分配收益之一定比率，其可分配收益之範圍及一定比率，由主管機關會商財政部定之。 第一項及前項前段不動產投資信託基金投資範圍與限制、閒置資金運用範圍及其他相關事項	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按營運績效給予補貼，並於投資契約中訂明。 二、提供不動產參與都市更新。 不動產投資信託基金應至少有一定比率投資於有穩定收入之不動產或不動產相關權利；且每年分配收益應達可分配收益之一定比率，其可分配收益之範圍及一定比率，由主管機關會商財政部定之。 第一項及前項前段不動產		例核准之重建計畫範圍內之土地、建築物及不動產相關權利、促進民間參與公共建設法所定公共建設及經中央目的事業主管機關核准參與之公共建設，目的係為配合國家重大政策之推動，且其投資風險應較一般開發案低，為促進都市更新、危險及老舊建築物重建及協助國家重要基礎建設之推動，並兼顧不動產投資信託基金之安全性，爰於第三項明定，募集之不動產投資信託基金投資開發型之不動產或不動產相關權利以上述標的為限。至私募之不動產投資信託基金，因其投資人均為專業投資機構或有較高風險承擔能力者，故不限制僅得投資上述標的。 五、新加坡、香港等地募集之不動產投資信託基金投資開發型不動產或不動產相關權利多有一定比
--	---	--	--

之辦法，由主管機關定之。 不動產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之辦法，由主管機關定之。	投資信託基金投資範圍與限制、閒置資金運用範圍及其他相關事項之辦法，由主管機關定之。 不動產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。 前項關係人之範圍、決議程序、交易條件之評估方式、<u>估價報告或會計師意見之出具方式、公告方式</u>及其他相關事項之辦法，由主管機關定之。		率限制，爰參酌國外立法例及不動產證券化條例第十七條第六項，於第四項明定，募集或私募之不動產投資信託基金投資之一定比率，由主管機關會同相關業務主管機關分別定之，以保持彈性，並考量募集係向一般投資大眾所為，爰明文限制投資比率之上限。 六、為避免開發型不動產業者獲得政府投資資金、承諾承擔債務或保證營運收益後，又利用本條規定籌措大筆資金，而本身僅出具少量資金，致造成道德風險，爰參酌不動產證券化條例第十七條第七項，於第五項明定，不動產投資信託基金之投資標的，不得為政府、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，及政府承諾承擔其債務或保證其
---	---	--	--

			營運收益者。 七、鑑於政府依促進民間參與公共建設法第二十九條規定，就公共建設非自償部分補貼其所需貸款利息或按營運績效給予補貼，或政府等提供不動產參與都市更新，有其必要性，且其性質與提供資金以取得股份之投資情形不同，爰參酌不動產證券化條例第十七條第八項，於第六項明定，上述之二種情形非屬第五項所定之標的，而得為不動產投資信託基金之投資標的。 八、參酌香港及新加坡不動產投資信託基金均要求至少有一定比率投資於有收入之不動產或不動產相關權利，並配合不動產投資信託基金應有固定收益來源及一定比率收益應分配予受益人之特性，又收益分配涉及稅賦事宜，爰於第七項明定，不動產投資信託基金應至少
--	--	--	---

			有一定比率投資於有穩定收入之不動產或不動產相關權利，且每年分配收益應達可分配收益之一定比率，其可分配收益之範圍及一定比率，由主管機關會商財政部後定之。 九、為使基金之管理運用較具彈性，並為確保不動產投資信託基金持有投資標的不少於一定期間，爰於第八項授權主管機關訂定不動產投資信託基金之投資範圍及限制、閒置資金運用範圍及其他相關事項之辦法。 十、參酌新加坡及日本實務發展，不動產投資信託基金所持之不動產資產多由不動產投資信託事業之關係人提供，爰於第九項明定，不動產投資信託基金得向關係人取得或處分資產，以利不動產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。 十一、考量向關係人取得或處分資產有利益衝突之情事，應有相關控管措施，爰於第十項授權主管機關訂定關係人之範圍、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及其他相關事項之辦法。 本報告說明： 一、為使不動產投資信託基金對於開發型不動產或不動產相關權利之投資比率有所彈性，本條明定其投資一定比率由主管機關會同相關業務主管機關分別定之。惟查不動產投資信
--	--	--	---

			託基金投資於開發型不動產或不動產相關權利之標的，可能涉及不動產相關業務之不同目的事業主管機關職掌，爰參照本報告關於第四十九條之一第二項建議條文，酌予修正第四項有關文字。 二、第十項與第九項所定事項之辦理程序未盡相同，爰建議酌予調整文字。
第四十九條之四 不動產投資信託事業募集不動產投資信託基金，應依主管機關規定之方式，向申購人交付公開說明書。 不動產投資信託事業向特定人私募不動產投資信託基金，對應募人之請求，負有交付投資說明書之義務。 不動產投資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。	第四十九條之四 不動產投資信託事業募集不動產投資信託基金，應依主管機關規定之方式，向申購人交付公開說明書。 不動產投資信託事業向特定人私募不動產投資信託基金，對應募人之請求，負有交付投資說明書之義務。 不動產投資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。		行政院說明： 一、本條新增。 二、參酌現行第十五條第一項，於第一項明定，募集不動產投資信託基金應依主管機關規定之方式交付公開說明書。 三、參酌現行第十五條第二項，於第二項明定，私募不動產投資信託基金負有交付投資說明書之義務。 四、參酌現行第十五條第三項，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。 五、不動產投資信託基金受益憑證

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投資信託事業負連帶賠償責任： 一、不動產投資信託事業之負責人。 二、不動產投資信託事業之職員，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。 三、提供不動產投資信託基金投資標的之不動產所有人及其負責人、不動產相關權利之權利人及其負責人。 四、安排機構及其負責人。 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	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投資信託事業負連帶賠償責任： 一、不動產投資信託事業之<u>發起人或其</u>負責人。 二、不動產投資信託事業之職員，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。 三、提供不動產投資信託基金投資標的之不動產所有人及其負責人、不動產相關權利之權利人及其負責人。 四、安排機構及其負責人。 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		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。鑑於不動產投資信託基金受益憑證發行人為不動產投資信託事業，又提供不動產投資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，為不動產投資信託基金投資標的之主要提供者，另外安排機構之作為，實質上與證券承銷商頗多相似之處，均有負責之必要。復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，及考量不動產證券化條例第四十六條之一第一項要求受託機構及其負責人應負連帶賠償責任，主要係受託機構同時肩負發行管理及保管責任，而本法之保管機構僅負有保
---	--	--	---

章，以證實其所記載內容之全部或一部，或陳述意見者。 前項應負責任者，除不動產投資信託事業外，各款之人就其所應負責部分，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。 第一項公開說明書及第二項投資說明書，其應記載事項之準則，由主管機關定之。	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。 前項應負責任者，除不動產投資信託事業外，<u>第一款至第四款之人就其所應負責部分，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；第五款之人，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。</u> 第一項公開說明書及第二項投資說明書，其應記載事項之準則，由主管機關定之。		管責任，兩者之權利義務尚不相同，爰於第四項明定，提供不動產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、安排機構、不動產投資信託事業及前開機構之負責人，及不動產投資信託事業之職員、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與不動產投資信託事業負連帶賠償責任，以保障投資人權益。 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，除不動產投資信託事業外，其餘之人得舉證免責之規定。
--	--	--	--

			七、參酌現行第十五條第五項，於第六項明定，公開說明書及投資說明書應記載事項之準則，由主管機關定之。 本報告說明： 一、考量不動產投資信託基金之受益憑證，形式上雖由不動產投資信託事業所發行，然其實質發行人亦包括不動產投資信託事業之發起人，爰建議第四項第一款酌予增修。 二、相較證券交易法第三十二條第二項規定，第四項第五款所列之人應適用之舉證免責規範似有疏漏，爰建議第五項所定內容及文字酌予修正。
第四十九條之五 不動產投資信託事業經營不動產投資信託業務，得依不動產投資信託契約之約定，指示基金保管機構於一定比率內，以基金專戶名義向金融機構辦理借款並對外公告。但借款之目的，以不動	(無修正意見)		一、本條新增。 二、經營不動產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不動產投資信託基金辦理借款，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，另考

產或不動產相關權利之取得、開發、營運，或以分配收益所必需，或其他經主管機關同意者為限。 不動產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。 第一項借款之一定比率、公告方式及其他相關事項，由主管機關定之。			量借款將增加不動產投資信託基金財務槓桿風險，爰參酌不動產證券化條例第十九條第一項，於第一項訂定不動產投資信託事業得指示基金保管機構於一定比率內，以基金專戶名義向金融機構辦理借款並對外公告，並明定借款之目的。 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，可能造成不動產投資信託基金無法以購入之不動產辦理抵押貸款，致有不易籌措不動產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，不動產投資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，不應擴及不動產投資信託事業之自有財產。 四、另為確保不動產投資信託基金之財務健，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第一項借款之一定比率、公告方式及其他相關事項。
第四十九條之六 不動產投資信託事業運用不動產投資信託基金，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。 前項分析、決定、執行及檢討之方式，不動產投資信託事業應訂定於內部控制制度，並	第四十九條之六 不動產投資信託事業運用不動產投資信託基金，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。 前項分析、決定、執行及檢討之方式，不動產投資信託事業應訂定於內部控制制度，並確實		行政院說明： 一、<u>本條新增。</u> 二、考量不動產投資信託事業運用不動產投資信託基金應有一定程序，並考量不動產投資信託基金主要投資標的為不動產或不動產相關權利，相較於證券投資信託基金主要投資有價證券，投資標的複雜度高，定期提董事會檢討仍有其必要性，爰參酌現行第十

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。	執行；其控制作業應留存紀錄並保存一定期限。 <u>前項保存期限，由主管機關定之。</u>	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，不動產投資信託事業運用不動產投資信託基金，應依據分析作成決定，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。 三、另為規範不動產投資信託事業投資流程之控管作業，爰參酌現行第十七條第二項，於第二項明定，不動產投資信託事業應於內部控制制度訂定第一項分析、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。 本報告說明： 第二項所定內部控制制度之訂定與其控制作業之紀錄及保存應屬不同作為義務，爰參照本法第十七條第二項及第三項體例，建議酌予分項規範及文字修正。
---	--	---

第四十九條之七 不動產投資信託事業運用不動產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。 不動產投資信託事業運用不動產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： 一、不動產或不動產相關權利，依土地登記規則辦理登記。 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。	(無修正意見)		一、<u>本條新增。</u> 二、有關不動產投資信託事業運用不動產投資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，爰參酌現行第十八條第一項，授權主管機關訂定辦法。 三、參酌現行第十八條第二項，不動產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人格，現行依不動產證券化條例發行之不動產投資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，不動產投資信託事業運用不動產投資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。
第四十九條之八 不動產投資信託事業應依法及不動產投資信託契約之規定，運用不動產投資信託基金，除本法或本法授權訂定之命令另有規定外，不得為下列行為： 一、指示基金保管機構為放款或提供擔保。 二、與本不動產投資信託事業經理之其他不動產投資信託基金間為交易行為。 三、投資於本不動產投資信託事業或與本不動產投資信託事業有利害關係之公司所發行之證券。 四、運用不動產投資信託基金買入該基金之受益憑證。 五、其他經主管機關規定之禁止事項。	第四十九條之八 不動產投資信託事業應依法及不動產投資信託契約之規定，運用不動產投資信託基金，除本法或本法授權訂定之命令另有規定外，不得為下列行為： 一、指示基金保管機構為放款或提供擔保。 <u>二、從事證券信用交易。</u> <u>三</u>、與本不動產投資信託事業經理之其他不動產投資信託基金間為交易行為。 <u>四</u>、投資於本不動產投資信託事業或與本不動產投資信託事業有利害關係之公司所發行之證券。 <u>五</u>、運用不動產投資信託基金買入該基金之受益憑證。 <u>六</u>、其他經主管		行政院說明： 一、<u>本條新增。</u> 二、為避免不動產投資信託事業不當運用不動產投資信託基金，並配合不動產投資信託事業行業特性，復考量不動產相關有價證券尚非得從事信用交易之標的，且有價證券尚非不動產投資信託基金主要投資標的，爰參酌現行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，不動產投資信託事業運用不動產投資信託基金之禁止規範，以保障投資人權益。但為保留彈性，於序文明定除本法或本法授權訂定之命令另有規定者，不適用之，例如不動產投資信託基金依修正條文第四十九條之五

前項第三款所定有利害關係之公司，其範圍由主管機關定之。	機關規定之禁止事項。 前項第四款所定有利害關係之公司，其範圍由主管機關定之。		規定辦理借款時，得指示基金保管機構提供不動產投資信託基金之不動產為擔保等除外情形。 三、參酌現行第十九條第二項，於第二項授權主管機關訂定第一款第三款有利害關係之公司範圍。 本報告說明： 一、本法第十九條第一項第二款規定及不動產證券化條例第二十五條第一項第二款均規定，證券投資信託基金及不動產投資信託基金，不得從事證券信用交易。考量不動產投資信託基金之運用不宜太過冒險，不動產相關有價證券尚非得從事信用交易之標的，爰建議修正第一項所定內容並調整相關款次。 二、第二項配合酌作文字修正。
第四十九條之九 不動產投資信託事業應至少每三個月評審不動產投資信託基金之資產一次，於必要時或	(無修正意見)		一、<u>本條新增。</u> 二、參酌不動產證券化條例第二十六條第一項及第二項，於第一項明定，不動產投資信託事業應至

依不動產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，作為評審基金資產之參考。評審結果於報告董事會後，應公告之。 不動產投資信託事業運用不動產投資信託基金從事達主管機關規定之一定金額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之規定出具估價報告書，並應於事實發生之日起二日內公告之。 前二項所稱之專業估價者或專家，應與不動產投資信託事業及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。 第一項及第二項之估價報告書範本，由不動產估價主管機關或不動產估價師公會訂定之。 同業公會應對不動產投資信			少每三個月評審不動產投資信託基金之資產一次，並得洽請專業估價者或專家出具相關估價報告書或意見，且評審結果於報告董事會後，應公告之。 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，不動產投資信託事業運用不動產投資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，應先洽請專業估價者依規定出具估價報告書，並應於事實發生之日起二日內公告之。另所定事實發生之日，參酌公開發行公司取得或處分資產處理準則第四條，指交易簽約日、付款日、委託成交日、過戶日、董事會決議日或其他足資確定交易對象及交易金額之日等日期孰前者，但屬須經主管機關核准之投資者，以上開日期或接獲主管機
---	--	--	--

託基金之資產評審，擬訂評審原則，報經主管機關核定。			關核准之日孰前者為準。 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，應與不動產投資信託事業及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。 五、為提升估價報告書之品質，參酌不動產證券化條例第二十二條第二項，於第四項明定，不動產估價主管機關或不動產估價師公會應就第一項及第二項之估價報告書，訂定估價報告書範本。 六、參酌不動產證券化條例第二十六條第四項，於第五項明定，同業公會應對不動產投資信託基金之資產評審，擬訂評審原則，報經主管機關核定。
----------------------------------	--	--	--

第四十九條之十 不動產投資信託事業應於每一營業日計算不動產投資信託基金之淨資產價值。 不動產投資信託事業應於每一營業日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。但不動產或其他基金資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基金資產之資產價值重新估價計算。 同業公會應對不動產投資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。	(無修正意見)		一、<u>本條新增。</u> 二、考量不動產投資信託基金投資人眾多，基金淨值為集中市場交易價格之重要參考，揭露淨值資訊亦可幫助投資人快速取得及瞭解不動產投資信託基金之真實價值，為利投資人瞭解其淨資產價值，爰參酌現行第二十八條第一項及不動產證券化條例第二十六條第六項，於第一項明定，不動產投資信託事業應於每一營業日計算不動產投資信託基金之淨資產價值。 三、參酌現行第二十九條第一項及不動產證券化條例第二十六條第六項，於第二項明定，不動產投資信託事業應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。 四、參酌現行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投資
---	----------------	--	---

			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。
第四十九條之十一 不動產投資信託事業向特定人私募之不動產投資信託基金，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之規定。但應依不動產投資信託契約之規定，向受益人報告。	第四十九條之十一 不動產投資信託事業向特定人私募之不動產投資信託基金，不適用第四十九條之二第四項、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之規定。但應依不動產投資信託契約之規定，向受益人報告。		行政院說明： 一、本條新增。 二、考量不動產投資信託事業私募不動產投資信託基金係對符合一定資格條件之專業投資者為之，資訊公開程度可較向一般投資大眾募集不動產投資信託基金為低，故參酌現行第二十九條第二項及第四十三條第二款，明定不動產投資信託事業向特定人私募之不動產投資信託基金，有關契約變更、關係人交易、每三個月評審基金資產結果、達一定金額之不動產或不動產相關權利交易、基金每受益權單位之淨資產價值、基金年度財務報告及半年度財務報告等資訊，無須比照向一般投資大眾募集之不動產投資信託基金對外公告，但應依不動產投資信託契約

			之規定，向受益人報告。 本報告說明： 配合本報告關於本草案第四十九條之二之建議內容，酌作文字修正。
第四十九條之十二 不動產投資信託基金之資產，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。	(無修正意見)		一、<u>本條新增。</u> 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，故有關基金資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，明定不動產投資信託基金之資產，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，另租賃

			期間不宜超過不動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。
第四十九條之十三 於本條文生效日起算十年內，買賣不動產投資信託基金受益憑證，停徵證券交易稅。	(無修正意見)		一、 <u>本條新增</u> 。 二、參酌不動產證券化條例第四十九條，明定不動產投資信託基金受益憑證之買賣停徵證券交易稅，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。
第四十九條之十四 不動產投資信託基金投資所得之收益應至少每年分配一次，並應於不動產投資信託契約內明定分配日期。 前項收益，不計入不動產投資信託事業之營利事業所得額，於依前項規定分配時，為受益人之所得，按利息所得課稅。 第一項收益分配時，應以不動產投資信託事業為扣繳義務人，依所得稅法規定扣繳稅	(無修正意見)		一、 <u>本條新增</u> 。 二、實務上不動產投資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投資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，不動產投資信託基金投資所得之收益應至少每年分配一次，並參酌現行

款，受益人為個人者，於本條文生效日起算十年內，不併計其綜合所得總額；受益人為營利事業者，應計入其分配年度營利事業所得額，依所得稅法規定課稅。			第三十一條，明定應於不動產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，於第二項明定，分配之收益，為受益人之所得，不計入不動產投資信託事業之營利事業所得額。 四、參照所得稅法第十四條之一與第二十四條規定，個人持有不動產投資信託基金受益證券，所獲配之利息所得採分離課稅制；營利事業持有不動產投資信託基金受益證券，所獲配之利息所得，應計入營利事業所得額課稅，爰於第三項明定，基金收益分配時，應以不動產投資信託事業為扣繳義務人，依所得稅法規定扣繳稅款，受益人為個人者，不併計其綜合所得總額，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；受益人為營利事業者，應計入其分配年度營利事業所得額，依所得稅法規定課稅。
第四十九條之十五 不動產投資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，就該基金資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。	（無修正意見）		一、 <u>本條新增</u> 。 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，明定不動產投資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，就基金各自之基金資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。
第四十九條之十六 不動產投資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	（無修正意見）		一、 <u>本條新增</u> 。 二、參酌不動產證券化條例第五十三條，明定不動產投資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

長年限提列折舊者，嗣後年度即不得變更。			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。
第四十九條之十七 不動產投資信託事業得為不動產投資信託基金之合併；依本法發行之不動產投資信託基金得與依不動產證券化條例發行之不動產投資信託基金合併。 前項合併應經主管機關核准。不同意合併之受益人得請求不動產投資信託事業按當時公平價格，買回其持有之受益權單位；合併與請求買回之條件、程序、方式及其他相關事項之辦法，由主管機關定之。 不動產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，完成不動產投資信託基金之清算，並將清算後之餘額，依受益權單	(無修正意見)		一、本條新增。 二、參酌現行第四十六條，於第一項明定，不動產投資信託事業得為不動產投資信託基金之合併；又考量依本法及依不動產證券化條例發行之不動產投資信託基金或有合併需求，並明定二架構不動產投資信託基金合併之法源依據。 三、為利第一項合併作業之進行，並為保障不同意合併受益人之權益，爰參酌企業併購法第十二條賦予異議股東買回請求權之規定，於第二項明定不動產投資信託基金合併應經主管機關核准，不同意合併之受益人得請求不動產投資信託事業按當時公平價格，買回其持有之受益權單位，並授權主管機關訂定合併及請求

位數之比率分派予各受益人。但有正當理由未能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。			買回之條件、程序、方式及其他相關事項之辦法。 四、參酌現行第四十七條第一項，並考量不動產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投資信託基金亦要求受託人必須於不動產投資信託計畫終止生效當日起十二個月內完成清算，若認為符合持有人之最佳利益，則可適當延長清算期間，但總共不得超過二十四個月，爰於第三項明定，不動產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，完成不動產投資信託基金之清算，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、參酌現行第四十七條第二項，於第四項明定，清算人應將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。
第四十九條之十八 不動產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投資信託基金，消滅不動產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： 一、所書立之各項契據憑證，非屬印花稅課徵範圍。 二、其不動產移轉，非屬契稅課徵範圍。 三、其有價證券移轉，非屬證	第四十九條之十八 不動產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投資信託基金，消滅不動產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： 一、所書立之各項契據憑證，非屬印花稅課徵範圍。 二、其不動產移轉，非屬契稅課徵範圍。 三、其有價證券移轉，非屬證		行政院說明： 一、<u>本條新增</u>。 二、不動產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

券交易稅課徵範圍。 四、其移轉之貨物或勞務，非屬營業稅課徵範圍。 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。 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。	券交易稅課徵範圍。 四、其移轉之貨物或勞務，非屬營業稅課徵範圍。 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。 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。 <u>七、其所有不動產、應登記之動產、各項擔保物權之變更登記，得憑主管機關准予合併之核准證明逕行辦理，免繳納登記規費。</u>		調整，應無租稅之課徵問題，爰明定消滅不動產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。 本報告說明： 不同架構不動產投資信託基金之合併，既屬適用法規變更而為之基金架構調整，其財產移轉行為僅係「形式上」移轉，而與一般應稅之交易行為有別。爰參酌金融機構合併法第十三條第一項及金融控股公司法第二十八條第一款規定，建議增訂第七款規定。
第四十九條之十九不動產投資信託事業所經理之不動產投資信託基金，經主管	第四十九條之十九不動產投資信託事業所經理之不動產投資信託基金，經主		行政院說明： 一、<u>本條新增。</u> 二、同一不動產投資信託事業所經理之不同不動產

機關核准與同事業之其他不動產投資信託基金合併，存續之不動產投資信託基金對於消滅之不動產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： 一、所書立之各項契據憑證，非屬印花稅課徵範圍。 二、其不動產移轉，非屬契稅課徵範圍。 三、其有價證券移轉，非屬證券交易稅課徵範圍。 四、其移轉之貨物或勞務，非屬營業稅課徵範圍。 五、於本條文生效日起算十年內，因合併而消滅之不動產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	管機關核准與同事業之其他不動產投資信託基金合併，存續之不動產投資信託基金對於消滅之不動產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： 一、所書立之各項契據憑證，非屬印花稅課徵範圍。 二、其不動產移轉，非屬契稅課徵範圍。 三、其有價證券移轉，非屬證券交易稅課徵範圍。 四、其移轉之貨物或勞務，非屬營業稅課徵範圍。 五、於本條文生效日起算十年內，因合併而消滅之不動產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		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。 本報告說明： 考量同一不動產投
---	--	--	---

應繳納之土地增值稅准予記存，由存續之不動產投資信託基金於該項土地再移轉時一併繳納之，不動產投資信託契約終止時，經記存之土地增值稅，應優先受償。	移轉登記，其應繳納之土地增值稅准予記存，由存續之不動產投資信託基金於該項土地再移轉時一併繳納之，不動產投資信託契約終止時，經記存之土地增值稅，應優先受償。 <u>六、其所有不動產、應登記之動產、各項擔保物權之變更登記，得憑主管機關准予合併之核准證明逕行辦理，免繳納登記規費。</u>		資信託事業所經理不同不動產投資信託基金之合併，其REIT受益人各有不同，所涉不動產及相關權利之移轉，縱認應屬實質權利移轉，惟為鼓勵不動產投資信託基金透過合併增加資產規模、提升經營效率與競爭能力，仍宜參考金融機構合併法第十三條第一項及金融控股公司法第二十八條第一款規定，就基金合併所衍生之相關規費負擔給予優惠，爰建議增訂第六款規定。
第四十九條之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規定，於不動產投資信託基金準用之。	(無修正意見)		一、本條新增。 二、配合將不動產投資信託業務納入本法規範，明定不動產投資信託基金之募集、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。
第四章 證券投資信託事業、不動	(無修正意見)	第四章 證券投資信託及顧問事業	配合將不動產投資信託業務納入本法

<u>產投資信託事業及證券投資顧問事業</u>			規範，爰修正章名，增列不動產投資信託事業。
第六十三條 證券投資信託事業、<u>不動產投資信託事業及證券投資顧問事業</u>，應經主管機關許可，並核發營業執照後，始得營業。 證券投資信託事業、<u>不動產投資信託事業及證券投資顧問事業</u>設立分支機構，應經主管機關許可，<u>並核發營業執照後，始得營業。</u> 非證券投資信託事業、<u>不動產投資信託事業或證券投資顧問事業</u>，不得使用類似證券投資信託事業、<u>不動產投資信託事業或證券投資顧問事業</u>之名稱。	(無修正意見)	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。 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。 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。	一、配合將不動產投資信託業務納入本法規範，爰於第一項及第二項新增不動產投資信託事業，應經主管機關許可，並核發營業執照後，始得營業，設立分支機構並應經主管機關許可；另證券投資信託事業、不動產投資信託事業及證券投資顧問事業經許可設立分支機構，並核發營業執照後，始得營業，爰於第二項新增前揭事業設立分支機構之程序。 二、為避免未經核准之事業使用類似不動產投資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投資信託事業，不得使用類似不動產投資信託事業之名稱。
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	(無修正意見)	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	一、不動產投資信託事業主要從事不動產投資信託基金之投資管理業務，而證券投資信託事業主要

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，得兼營不動產投資信託事業。</u> 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。 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。 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。 前項期貨交易之比率或金額，由主管機關定之。		者，得互相兼營。 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。 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。 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。 前項期貨交易之比率或金額，由主管機關定之。	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，得兼營不動產投資信託事業。所定「符合主管機關所定之條件」，除應符合最近期未受相關業務主管機關處分等消極資格條件外，亦應符合獨立董事及審計委員會設置要求、最低實收資本額限制，以及最低設立期間等積極資格條件。另基於證券投資信託事業已有其專業股東，為免影響其股權結構，爰不要求應具有不動產投資管理經驗之專業股東參與。 二、第二項至第五項未修正。
第六十七條 證券投資信託事業、不動產投資	(無修正意見)	第六十七條 證券投資信託事業及證券投資顧	配合將不動產投資信託業務納入本法規範，爰於第一項

<u>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。 發起人應於發起時一次認足證券投資信託事業、<u>不動產投資信託事業</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。		問事業之組織，以股份有限公司為限。 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。	及第二項新增不動產投資信託事業，明定其組織以股份有限公司為限，並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。
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，<u>解任董事、監察人或經理人時</u>，並由主管機關函請公司登記主管機關撤銷或廢止其登記： 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、尚未執行完畢</u>，或執行完畢、緩刑期滿	(無修正意見)	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： 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、緩刑期滿或赦免後尚未逾五年。 二、曾犯詐欺、	一、修正第一項： (一)為規範不動產投資信託事業之發起人、負責人及業務人員之消極資格條件，於序文增列不動產投資信託事業；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，明定違反本項所定消極資格條件之法律效果為「應予解任」，並配合修正序文後段文字。 (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。 (三)參酌公司法第三十條，新增第

或赦免後尚未逾五年。 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、尚未執行完畢、或執行完畢、緩刑期滿或赦免後尚未逾二年。</u> 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、尚未執行完畢、或執行完畢、緩刑期滿或赦免後尚未逾二年。</u> 四、曾犯貪污治罪條例之罪，經有罪判決確定，<u>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二年。</u> 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，<u>尚未執行、尚未執行</u>		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。 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。 四、違反證券交易法或本法規定，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	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。 (四)配合將不動產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
--	--	---	---

完畢，或執行完畢、緩刑期滿或赦免後尚未逾三年。 <u>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。</u> <u>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。</u> <u>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</u>		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	文字，並移列第六款至第九款。另現行第九款移列第十款，內容未修正。 (六)配合將不動產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；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)配合將不動產投資信託業務納入本法規範，於現行第十一款新增不動產投資信託事業之董事於任職期間，該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
---	--	---	--

終結尚未逾三年或調協未履行。 <u>九、使用票據經拒絕往來尚未期滿。</u> <u>十、無行為能力、限制行為能力或受輔助宣告尚未撤銷。</u> <u>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、第一百零四條或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，尚未逾三年。</u> <u>十二、曾擔任證券商、證券投資信託事業、不動產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</u>		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	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；又為配合將不動產投資信託業務納入本法規範，新增受信託業法解除職務之處分，並移列第十三款。 (九)配合將不動產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投資信託事業發起人、董事、監察人、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投資信託業務等消極資格條件，並分別移列第十四款及第十五款。 二、第二項未修正。
---	--	---	--

<u>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。</u> <u>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第一款解除職務之處分，尚未逾五年。</u> <u>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。</u> <u>十五、有事實證明從事或涉及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、不動產投資信託及證券投資顧問業務。</u> 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		或業務人員。 十四、有事實證明從事或涉及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。	
---	--	--	--

項規定。			
第六十九條 證券投資信託事業、 <u>不動產投資信託事業</u> 及證券投資顧問事業，其應備置人員、負責人與業務人員之資格條件、 <u>專任與兼職限制</u> 、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。	(無修正意見)	第六十九條 證券投資信託事業及證券投資顧問事業，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。	配合將不動產投資信託業務納入本法規範，授權主管機關訂定不動產投資信託事業負責人及業務人員之資格條件、行為規範及其他事項等管理規則。另為符合授權明確性，爰將「專任與兼職限制」納入授權事項，以資明確。
第七十條 證券投資信託事業、 <u>不動產投資信託事業</u> 及證券投資顧問事業從事廣告、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。	(無修正意見)	第七十條 證券投資信託事業及證券投資顧問事業從事廣告、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。	配合將不動產投資信託業務納入本法規範及為保護投資人，授權主管機關訂定有關不動產投資信託事業從事廣告、公開說明會及其他營業活動之管理規則。
第七十條之一 非屬證券投資信託事業、 <u>不動產投資信託事業</u> 及證券投資顧問事業者，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	(無修正意見)	第七十條之一 非屬證券投資信託事業及證券投資顧問事業者，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	一、配合不動產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

證券投資信託、不動產投資信託、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		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	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。
--	--	--	---

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、<u>不動產投資信託事業</u>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	
---	--	---	--

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。		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。	
第七十一條 證券投資信託事業、<u>不動產投資信託事業</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	(無修正意見)	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	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，配合不動產投資信託業務納入本法規範，爰修正第一項，新增不動產投資信託事業之負責人、業務人員及其他受僱人執

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。		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。	行業務，對於本於法令或契約規定事業不得為之行為，亦不得為之。 二、不動產投資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，新增不動產投資信託事業之負責人、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。
第七十二條 證券投資信託事業、<u>不動產投資信託事業</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、應檢附書件與<u>其他相關事項之標準</u>，及其財務、業務、遷移、裁撤、<u>管理</u>與其他應遵行事項之規則，由主管機關定之。	(無修正意見)	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<u>設置標準</u>及其財務、業務、遷移、裁撤與其他應遵行事項之<u>管理規則</u>，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</u>，前項有關設	一、配合將不動產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投資信託事業，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，並酌作文字修正後列為本條文。 二、目前僅證券

		<u>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>	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。
第七十四條 經營證券投資信託事業之發起人應具備一定資格條件；發起人中應有基金管理機構、銀行、保險公司、金融控股公司、證券商或其他經主管機關認可之機構，且其所認股份，合計不得少於第一次發行股份之百分之二十；其轉讓持股前，證券投資信託事業應申報主管機關備查。 前項發起人之資格條件，由主管機關定之。 證券投資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	(無修正意見)	第七十四條 經營證券投資信託事業之發起人應具備一定資格條件；發起人中應有基金管理機構、銀行、保險公司、金融控股公司、證券商或其他經主管機關認可之機構，且其所認股份，合計不得少於第一次發行股份之百分之二十；其轉讓持股時，證券投資信託事業應<u>於發起人轉讓持股前</u>申報主管機關備查。 前項發起人之資格條件，由主管機關定之。 證券投資信託事業應有一名以上符合前二項所定資格	一、第一項後段酌作文字修正，以資明確。 二、配合公司法於一百零四年五月二十日修正時，刪除第二百三十五條有關分配員工紅利之規定，並增訂第二百三十五條之一有關得以發行新股或現金分派員工酬勞之規定，爰將第三項「分配員工紅利」修正為「分派員工酬勞」。 三、第二項及第四項未修正。

以發行新股分派員工酬勞、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二十；轉讓持股時，證券投資信託事業應於轉讓前申報主管機關備查。 前項一定條件，由主管機關定之。		條件之股東，除以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二十；轉讓持股時，證券投資信託事業應於轉讓前申報主管機關備查。 前項一定條件，由主管機關定之。	
第二節之一 不動產投資信託事業	(無修正意見)		一、<u>節名新增</u>。 二、配合不動產投資信託業務納入本法規範，新增本節有關不動產投資信託事業之規定。
第八十二條之一 經營不動產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；其轉讓持股前，不動產投資信託事業應申報主管機關備	(無修正意見)		一、<u>本條新增</u>。 二、不動產投資信託事業為專業之不動產管理機構，應由具備不動產投資管理專業知識、經驗及技能之專業發起人參與，爰於第一項明定，不動產投資信託事業之發起人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

查。 前項發起人之資格條件，由主管機關定之。 不動產投資信託事業應有一名以上符合前二項所定資格條件之股東，除以發行新股分派員工酬勞、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，不動產投資信託事業應於轉讓前申報主管機關備查。 前項一定條件，由主管機關定之。 不動產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投資信託事業，或兼為其他不動產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。			份之百分之五十。並於第二項授權主管機關訂定不動產投資信託事業發起人之資格條件。 三、為維繫不動產投資信託事業之專業性，爰於第三項明定，不動產投資信託事業於設立後，亦應維持至少一名以上符合第一項及第二項資格條件之股東。惟為避免因公司法第二百三十五條之一及第二百六十七條有關員工認股之規定，使不動產投資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。另為因應實務需要，爰明定上開除外規定包括符合一定條件者，並於第四項授權主管機關得彈性規定適用專業股東之條件。 四、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投資信託事業，或兼為其他不動產投資信託事業之董事或經理人。另為保留不動產投資信託事業人員配置之彈性，爰增訂但書規定主管機關得另為規定，至主管機關另有規定，將於依修正條文第六十九條所定規則中規範，併予敘明。
第八十二條之二 不動產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。 前項關係人之範圍，由主管機關定之。	(無修正意見)		一、<u>本條新增</u>。 二、為避免不動產投資信託事業之經營權掌控在少數非專業股東之經營集團，參酌現行第七十五條，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。
第八十二條之三 不動產投資信託事業之發起人自公司設立之日起算一年內，不得兼為其他不動產投資信託事業之發	(無修正意見)		一、<u>本條新增</u>。 二、參酌現行第七十六條第一項，於第一項明定，不動產投資信託事業之發起人自公司設立之日起算一年內，不得

起人。曾依第八十二條之一第二項所定資格擔任不動產投資信託事業之發起人者，自主管機關核發該不動產投資信託事業營業執照之日起算三年內，不得再擔任其他不動產投資信託事業之發起人。			兼為其他不動產投資信託事業之發起人，以避免同一發起人於短期內兼為多家不動產投資信託事業之發起人。 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，爰參酌現行第七十六條，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。
第八十二條之四不動產投資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。 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。	(無修正意見)		一、<u>本條新增</u>。 二、配合不動產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投資信託事業，為強化相關利益衝突防免措施，參酌新加坡要求其不動產投資信託基金之管理機構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，於第一項明定，不動產投資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。 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。
第八十二條之五 第七十三條、第七十九條至第八十一條規定，於不動產投資信託事業經營不動產投資信託業務準用之。	(無修正意見)		一、<u>本條新增</u>。 二、配合不動產投資信託業務納入本法規範，明定不動產投資信託事業董事、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。
第八十四條 證券投資信託事業、不動產投資	(無修正意見)	第八十四條 證券投資信託事業及證券投資顧	一、配合不動產投資信託業務納入本法規範，並鑑

<u>信託事業</u>及<u>證券投資顧問事業</u>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。 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。		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。 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。	於自律團體之角色功能日趨重要，爰於第一項增訂不動產投資信託事業應加入同業公會始得開業；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。 二、第二項未修正。
第八十七條 同業公會為發揮自律功能及配合<u>證券與不動產投資信託</u>及<u>證券投資顧問業務</u>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。	(無修正意見)	第八十七條 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。	配合不動產投資信託業務納入本法規範，並要求不動產投資信託事業均應加入同業公會，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投資信託事業收取必要費用。
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</u>兼營	(無修正意見)	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	為避免證券投資信託事業兼營不動產投資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投資信託事業者，其負責人及業務人員之兼任及行為規範、資訊交

<u>不動產投資信託</u>事業者，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。		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。	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，並授權主管機關就上開事項訂定辦法。
第一百條 <u>證券投資信託事業運用每一證券投資信託基金</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。 <u>不動產投資信託事業運用每一不動產投資信託基金</u>，應依主管機關規定之格式及內容於每會計年	(無修正意見)	第一百條 <u>證券投資信託事業運用每一證券投資信託基金</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。 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。 第一項年度財務報告及月報之申報，應送	一、基於證券投資信託事業運用每一證券投資信託基金已須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，爰參酌上開規定修正第一項，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。 二、配合不動產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

<u>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。</u> <u>前二項年度財務報告應經主管機關核准之會計師查核簽證，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投資信託事業並應予以公告之。</u> <u>不動產投資信託事業為編具不動產投資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。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。</u>		由同業公會彙送主管機關。	求其不動產投資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，明定不動產投資信託基金年度及半年度財務報告之出具期限。 三、現行第二項修正移列第三項，明定證券投資信託基金及不動產投資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投資信託事業並應予以公告。 四、為利投資人瞭解不動產投資信託基金之財務業
--	--	---------------------	---

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。			務狀況與基金資產現況，並參酌新加坡要求其不動產投資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，明定不動產投資信託事業編製不動產投資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，應依修正條文第四十九條之九第三項及第四項規定辦理。 五、現行第三項修正移列第五項，明定不動產投資信託基金年度財務報告及半年度財務報告之申報，應送由同業公會彙送主管機關，俾利管理。
第一百零一條 主管機關為保障	第一百零一條 主管機關為保障	第一百零一條 主管機關為保障	行政院說明： 一、為保障投資人

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>不動產投資信託事業</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、業務報告或其他相關資料，並得<u>直接或會同相關業務主管機關派員</u>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。 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。 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	公共利益或維護市場秩序，得隨時要求證券投資信託事業、不動產投資信託事業、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，並得直接或會同相關<u>目的事業主管機關派員</u>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。 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。 主管機關為保障公<u>共</u>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	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。 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。 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。	權益，修正第一項，賦予主管機關對不動產投資信託事業之檢查權，又因不動產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，增訂主管機關得會同相關業務主管機關派員檢查不動產投資信託事業之財務、業務狀況及其他相關事項。 二、第二項至第四項未修正。 本報告說明： 一、不動產投資信託業務之經營涉及相關業務主管機關權責，爰參酌不動產證券化條例第五十四條第一項及本條第三項規定，建議修正第一項所定內容，俾使權責機關用語一致。 二、為使相關規範用語一致，建議參照第一項規定修正第三項有關文字。
---	---	---	--

機關或金融機構提供必要資訊或紀錄。 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。	目的事業主管機關或金融機構提供必要資訊或紀錄。 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。	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。	
第一百零四條 證券投資信託事業、<u>不動產投資信託事業</u>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，對該事業為前條或<u>第一百零四條之一</u>準用前條所定之處分。	(無修正意見)	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<u>隨時命令該事業</u>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，對該事業為前條所定之處分。	配合新增不動產投資信託事業，爰明定不動產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。另本條係以違規人員為處分對象，爰酌修相關文字。
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規定，於不動產投資信託	(無修正意見)		一、<u>本條新增</u>。 二、配合不動產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規定。

事業經營不動產投資信託業務準用之。			
第一百零五條 經營證券投資信託業務、<u>不動產投資信託業務</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。	(無修正意見)	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 <u>證券投資信託事業、不動產投資信託事業</u> 、證	(無修正意見)	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	一、配合不動產投資信託業務納入本法規範，為防範不動產投資信

券投資顧問事業之董事、監察人、經理人或受僱，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>不動產投資信託基金資產</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。 前項之未遂犯罰之。 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		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<u>以上</u>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。 前項之未遂犯罰之。 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。 犯第一項或	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，損害不動產投資信託基金資產，而為違背其職務之行為，爰修正第一項，明定經營不動產投資信託業務有違背職務行為之刑事責任，並酌作文字修正。 二、第二項至第四項未修正。
--	--	---	--

獲其他正犯或共犯者，免除其刑。 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。		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。	
第一百零六條 證券投資信託事業、<u>不動產投資信託事業</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，得併科新臺幣五十萬元以下罰金： 一、對主管機關提出之公開說明書或投資說明書之內容有虛偽或隱匿之情事。 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有虛偽或隱匿之情事。 三、於依法或主	(無修正意見)	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，得併科新臺幣五十萬元以下罰金： 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。 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。 三、於依法或主管機關基於法律所發布	一、現行條文列為第一項，考量不動產投資信託事業對主管機關提出之公開說明書或投資說明書，或對於依法規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有虛偽或隱匿之情事，將嚴重影響廣大投資大眾之權益，爰於序文增列該事業之相關刑事責任。第一款至第三款並酌作文字修正。 二、提供不動產投資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或安排機構，為不動產投資信託基金受益憑證之募集、發行、追加募集或私募資

管機關基於法律所發布之命令規定之帳簿、表冊、傳票、財務報告或其他有關業務文件之內容有虛偽或隱匿之情事。 <u>有下列情事之一，致生損害於公眾、他人或基金資產者，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> <u>一、提供不動產投資信託基金投資標的不動產所有人、不動產相關權利之權利人或安排機構，交付虛偽不實之資料或以其他不正方法，使不動產投資信託事業於依本法規定交付之文件有虛偽或隱匿之情事。</u> <u>二、專業估價者依本法規定出具之估價報告書，有虛偽或隱匿之</u>		之命令規定之帳簿、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。	料之主要提供、參與及安排者，對投資人權益之影響攸關重大，又不動產投資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，為避免不動產投資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、安排機構或專業估價者交付虛偽不實之資料，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交付虛偽不實之資料或估價報告書，致生損害於公眾、他人或基金資產之刑事責任。
---	--	--	---

<u>情事。</u>			
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五千萬元以下罰金： 一、未經主管機關許可，經營證券投資信託業務、<u>不動產投資信託業務</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。 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。	(無修正意見)	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五千萬元以下罰金： 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。 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。	對於未經主管機關許可，非法經營本法所定之不動產投資信託業務，其擾亂證券市場秩序及危害投資人權益，爰修正第一款，明定非法經營不動產投資信託業務之刑事責任。
第一百零八條 證券投資信託事業、<u>不動產投資信託事業</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	(無修正意見)	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，處五年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣二百四十萬元以下罰金。 前項人員對	一、為避免不動產投資信託事業之董事、監察人、經理人或受僱人對於職務上或違背職務之行為，要求、期約、收受財物或其他不正利益，爰於第一項增訂不動產投資信託事業之董事、監察人、經理人或受僱人相關之刑事責任。 二、第二項未修正。

下罰金。 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。		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。	
第一百十一條 證券投資信託事業、<u>不動產投資信託事業</u>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<u>一千五百萬元</u>以下罰鍰，並得令其限期改善；屆期未改善者，得按次處罰： 一、違反第三條第四項、<u>第三條之一</u>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。 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</u>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。	第一百十一條 證券投資信託事業、不動產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<u>一千五百萬元</u>以下罰鍰，並得令其限期改善；屆期未改善者，得按次處罰： 一、違反第三條第四項、第三條之一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。 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</u>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。	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，得按次處罰至改善為止： 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。 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。 三、違反主管機關依第十六條第四項所	行政院說明： 一、配合不動產投資信託業務納入本法規範，增訂經營不動產投資信託業務之相關罰則，另為強化監理，針對重大違反攸關受益人或投資人權益保障之事項，如經營未經主管機關核准之業務，或嚴重違反主管機關有關投資、交易範圍、方式或限制之規定等重大影響投資人權益情事，提高罰鍰，爰參考銀行法第一百二十九條規定，修正序文，將罰鍰金額上限提高至最低罰鍰之二十五倍，即罰鍰金額上限由新臺幣三百萬元提高至新臺幣一千五百萬元。另參酌現行法制體例，將「並責令限期改善」

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。 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、第四十九條之九第一項至第三項、第五十一條第一項或第五十九條規定。</u> <u>五、違反第四十九條之三第一項至第七項、第九項規定，或主管機關依第八項所定辦法有關投資範圍或限制、閒置資金運用範圍之規定，或依第十項所定辦法有關關係人之範圍、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之規定。</u> 六、違反第四十九條之五第一項、第二項規定，或違反主管機關依第三	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。 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、第四十九條之九第一項至第三項、第五十一條第一項或第五十九條規定。</u> 五、違反第四十九條之三第一項至第七項、第九項規定，或主管機關依第八項所定辦法有關投資範圍或限制、閒置資金運用範圍之規定，或依第十項所定辦法有關關係人之範圍、決議程序、交易條件之評估方式、<u>估價報告或會計師意見之出具方式、公告方式</u>之規定。 六、違反第四十九條之五第一項、第二項規定，或違反主管機關依第三	定辦法有關投資、交易範圍或限制之規定。 四、違反第十六條之一第一項、第十九條第一項、<u>第五十一條第一項或第五十九條規定。</u> 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。 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。 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。 八、違反主管機關依第七十條所定規則有關限制、禁止之規定。 九、違反主管機關依第七十二條<u>第一項所定標準或規則之規定</u>，未經主管機關核准而	修正為「並得令其限期改善」、「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。 二、修正第一款，增訂違反修正條文第三條之一第四項，不動產投資信託事業經營未經主管機關核准業務之罰責。 三、修正第二款，增訂違反修正條文第四十九條之七第一項，不動產投資信託事業募集或私募不動產投資信託基金，違反主管機關所定辦法有關投資或交易方式之罰責。 四、修正第四款，增訂違反修正條文第四十九條之八第一項不動產投資信託事業不得從事行為之罰責，以及增訂違反修正條文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基金資產之罰責。 五、為確保不動產
--	--	--	---

<u>項所定有關借款之一定比率、公告方式之規定。</u> <u>七、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> <u>八、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，或違反第六十三條第二項規定，未經主管機關許可並核發營業執照而營業。</u> <u>九、違反主管機關依第六十九條所定規則有關人員資格條件、專任或兼職限制、行為規範、訓練、登記期限、程序之規定。</u> <u>十、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> <u>十一、違反主管機關依第七十二條所定規則有關財務、業務、遷移、裁撤或管理之規定。</u>	項所定有關借款之一定比率、公告方式之規定。 七、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。 八、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，或違反第六十三條第二項規定，未經主管機關許可並核發營業執照而營業。 九、違反主管機關依第六十九條所定規則有關人員資格條件、專任或兼職限制、行為規範、訓練、登記期限、程序之規定。 十、違反主管機關依第七十條所定規則有關限制、禁止之規定。 十一、違反主管機關依第七十二條所定規則有關財務、業務、遷移、裁撤或管理之規定。	<u>設立分支機構、遷移或裁撤公司或分支機構。</u>	投資信託基金之投資或運用符合相關投資範圍之限制、收益分配比率等，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，明定不動產投資信託事業運用不動產投資信託基金違反修正條文第四十九條之三及依該條所定辦法有關投資範圍之限制、收益分配比率、閒置資金運用範圍，或關係人交易之相關決議程序、交易條件評估方式、公告方式、估價報告或會計師意見之出具方式之罰責。 六、考量不動產投資信託事業未依不動產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修正條文第四十九條之五第一項規定範圍者，將提高不動產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，明定不動產投資信託
--	--	------------------------------------	---

			事業違反規定借入款項之罰則。 七、現行第五款移列第七款，第八款移列第十款，內容未修正。 八、配合修正條文第六十三條第二項，修正現行第六款，增訂違反第六十三條第二項規定，未經主管機關許可並核發營業執照而營業之罰責，並移列第八款。 九、配合修正條文第六十九條修正相關授權事項，為符合處罰明確性原則，將違反相關行為規範事項予以明定，爰酌修現行第七款並移列第九款。 十、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，對於違反主管機關依現行第七十二條第一項所定證券投資信託事業管理規則、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，爰修正現行第九款並移列第十一款，增訂違反上述相關規定之罰責，並配合現行第七十二條修正刪除第二項，酌修文字。另未經主管機關核准而設立分支機構已移列第八款，併予敘明。 本報告說明： 本草案第四十九條之三第十項所擬授權規範之內容因經本報告建議酌作調整，爰建議第五款亦予配合修正。
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，並得令其限期改善；屆期未改善者，得按次處罰： 一、未依第十五條第一項或第四十九條之四第一項規定交付公開說明書。 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、不動產投資	(無修正意見)	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： 一、未依第十五條第一項規定交付公開說明書。 二、違反第六十三條第三項規定，使用類似證券投資	一、參酌現行法制體例，將序文「並責令限期改善」修正為「並得令其限期改善」、「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。 二、配合不動產投資信託業務納入本法規範，修正第一款，增訂不動產投資信託事業未依修正條文

信託事業或證券投資顧問事業之名稱。		信託事業或證券投資顧問事業之名稱。	第四十九條之四規定交付公開說明書之罰責；並為防範非不動產投資信託事業使用類似不動產投資信託事業之名稱，修正第二款，新增使用類似不動產投資信託事業名稱之罰責。
第一百十三條 證券投資信託事業、<u>不動產投資信託事業</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，處新臺幣十二萬元以上六十萬元以下罰鍰，並得令其限期改善；屆期未改善者，得按次處罰： 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。 二、違反第十七條第一項、<u>第二項或第四十九條之六</u>規定。 三、未依第二十一條<u>或第四十九條之二十</u>	(無修正意見)	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： 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。 二、違反第十七條第一項或第二項規定。 三、未依第二十一條規定提供查閱。 四、未依第二十六條、第四十	一、配合不動產投資信託業務納入本法規範，增訂經營不動產投資信託業務之相關罰則。另參酌現行法制體例，將序文「並責令限期改善」修正為「並得令其限期改善」、「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。 二、修正第二款，增訂違反修正條文第四十九條之六不動產投資信託事業運用不動產投資信託基金投資時，未依據分析作成決定、交付執行時未作成紀錄、未定期提出檢討或控制作業未留存紀錄

<u>準用第二十九條</u>規定提供查閱。 四、未依<u>第二十六條</u>、<u>第四十九條</u>、<u>第四十九條之二十九</u><u>準用第二十六條</u>或<u>第四十九條</u>、<u>第七十四條第一項</u>、<u>第三項</u>、<u>第八十一條第一項</u>、<u>第八十二條之一第一項</u>、<u>第三項</u>、<u>第八十二條之五</u><u>準用第八十一條第一項</u>、<u>第九十九條第一項</u>、<u>第一百條第三項</u>及<u>第四項</u>，或<u>第一百零四條之一</u><u>準用第九十九條第一項</u>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<u>第二十九條第一項</u>、<u>第四十三條第一款</u>、<u>第四十五條第四項</u>、<u>第四十</u>		九條、<u>第七十四條第一項</u>、<u>第三項</u>、<u>第八十一條第一項</u>、<u>第九十九條第一項</u>或<u>第一百條第二項</u>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<u>第二十九條第一項</u>、<u>第四十三條第一款</u>、<u>第四十五條第四項</u>、<u>第九十六條第四項</u>或<u>第五項</u>有關應公告規定。 六、未依<u>第四十七條第二項</u>規定，申報、公告、通知或報備。 七、未依<u>第六十條第一項第二款</u>規定，製作客戶資料表或留存相關證明文件。 八、未依<u>第六十二條第一項</u>、<u>第四項</u>或<u>第五項</u>規定設帳、登載、編製、送達紀錄或報告書。	等規定之罰責。 三、修正第三款，增訂違反修正條文<u>第四十九條之二十九</u><u>準用第二十九條</u>不動產投資信託事業違反有關應備置公開說明書等文件供查閱之罰責。 四、修正第四款，增訂違反修正條文<u>第四十九條之二十九</u><u>準用第二十六條</u>及<u>第四十九條</u>，不動產投資信託事業之會計事務未依規定辦理、清算帳簿、表冊未符保存期間等規定之罰責，及違反修正條文<u>第八十二條之一第一項</u>、<u>第三項</u>，不動產投資信託事業發起人或股東轉讓持股前未申報之罰責，並增訂修正條文<u>第八十二條之五</u><u>準用第八十一條第一項</u>，不動產投資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，及增訂修正條文<u>第一百條第三項</u>及<u>第四項</u>、<u>第一百零四條之一</u><u>準用第九十九條第一項</u>，不動
---	--	---	---

<u>九條之二第三項、第四十九條之十第二項、第四十九條之二十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</u>有關應公告規定。 六、未依<u>第四十七條第二項或第四十九條之十七第四項</u>規定，申報、公告、通知或報備。 七、未依<u>第六十條第一項第二款</u>規定，製作客戶資料表或留存相關證明文件。 八、未依<u>第六十二條第一項、第四項或第五項</u>規定設帳、登載、編製、送達紀錄或報告書。 九、違反主管機關依<u>第六十九條</u>所定規則有關應備置人員或依<u>第七十二條</u>		九、違反主管機關依<u>第六十九條</u>所定規則有關應備置人員或依<u>第七十二條第一項</u>所定規則有關應設置部門規定。 十、違反<u>第九十四條</u>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<u>第九十六條第二項</u>規定，無正當理由拒絕主管機關之指定承受。 十二、違反<u>第一百零一條第一項</u>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。	產投資信託事業未依規定製作、公告並向主管機關申報不動產投資信託事業及不動產投資信託基金之年度、半年度財務報告及估價報告書之罰責。 五、修正第五款，增訂違反修正條文<u>第四十九條之二第三項、第四十九條之十第二項、第四十九條之二十準用第四十五條第四項</u>，有關不動產投資信託契約變更、終止及基金淨資產價值未依規定公告，及修正條文<u>第一百零四條之一準用第九十六條第四項或第五項</u>有關不動產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責。 六、修正第六款，增訂違反修正條文<u>第四十九條之十七第四項</u>有關不動產投資信託基金之清算程序及期間未依規定申報、公告、通知或報備之罰責。
--	--	---	--

所定標準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。			七、修正第九款，配合修正條文第七十二條修正後已無第一項，另有關應設置部門規定係訂於證券投資信託事業設置標準與證券投資顧問事業設置標準，爰酌修相關文字。 八、修正第十一款，增訂違反修正條文第一百零四條之一準用第九十六條第二項有關不動產投資信託事業無正當理由拒絕主管機關指定承受規定之罰責。
第一百四十四條 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，並得令其限期改善；屆期未改善	(無修正意見)	第一百四十四條 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	參酌現行法制體例，將「並責令限期改善」修正為「並得令其限期改善」、「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。

者，得按次處罰。		者，得按次連續處二倍至五倍罰鍰至改善為止。	
第一百十五條 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、第四十條第一項，或第四十九條之二十準用第二十一條、第二十三條第一項、第二十四條第一項規定者，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。	(無修正意見)	第一百十五條 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。	配合不動產投資信託業務納入本法規範，爰增訂修正條文第四十九條之二十準用第二十一條、第二十三條第一項、第二十四條第一項有關不動產投資信託基金之基金保管機構或其董事、監察人、經理人、受僱人違反不動產投資信託基金財產保管之獨立性、基金保管機構之申報及抄送義務、基金保管機構之損害賠償責任、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。
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，或先令其限期改善，已改善完成者，免予處罰。	(無修正意見)		一、 <u>本條新增</u> 。 二、依法務部一百零五年二月二十三日法律字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，或先令其限期改善，已改善完成者，始免予處罰。
第一百二十一條 (刪除)	(無修正意見)	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。	一、<u>本條刪除</u>。 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，爰予刪除。
第一百二十二條 (刪除)	(無修正意見)	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	一、<u>本條刪除</u>。 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，爰予刪除。

		之規定辦理。	
--	--	--------	--

參考文獻

一、政府出版品

- 1、立法院第10屆第8會期第4次會議議案關係文書（院總第20號政府提案第10041871號），112年10月18日印發。
- 2、立法院第10屆第5會期第14次會議議案關係文書（院總第1539號委員提案第28743號），111年5月25日印發。

二、書籍

- 1、郭土木，《證券投資信託及顧問法理論與實務》，初版，五南圖書出版股份有限公司，109年8月。
- 2、翁岳生、董保城，《行政程序法逐條釋義（上）》，初版，元照出版有限公司，112年4月。
- 3、蕭文生，《行政法-基礎理論與實務》，2版，五南圖書出版股份有限公司，108年7月。

三、期刊論文

- 1、王文宇，〈從專業分工視角論信託業法制—以不動產信託與公益信託為中心〉，《月旦法學雜誌》，第335期，112年4月，頁6-23。
- 2、張心悌，〈獨立董事財報不實民事責任之再思考—以主觀要件為中心〉，《政大法學評論》，第157期，108年6月，頁295-350。
- 3、張鈺光，〈論臺灣不動產投資信託之制度困境與展望—以臺日法制比較研究為中心〉，《財產法暨財經法雜誌》，第39期，103年9月，頁41-80。
- 4、謝哲勝，〈我國不動產證券化規範的檢討〉，《國立中正大學法學集刊》，第47期，104年4月，頁219-279。

四、網路資源

- 1、立法院法律系統，不動產證券化條例/法條沿革，網址：<https://lis.ly.gov.tw/lglawc/lawsingle?003D68931AA300000000000000000000032000000007000000^01643106111400^00015001001>，最後瀏覽日期：112 年 10 月 17 日。
- 2、行政院（金管會）112 年 10 月 12 日新聞稿，網址：[file:///D:/users/2tk017067w/Downloads/%E8%A8%8E%E4%B8%80%20%E9%87%91%E7%AE%A1%E6%9C%83%20%E6%96%B0%E8%81%9E%E7%A8%BF%20\(1\).pdf](file:///D:/users/2tk017067w/Downloads/%E8%A8%8E%E4%B8%80%20%E9%87%91%E7%AE%A1%E6%9C%83%20%E6%96%B0%E8%81%9E%E7%A8%BF%20(1).pdf)，最後瀏覽日期：112 年 10 月 16 日。
- 3、王志誠，〈開啟不動產投資信託基金的新頁〉，工商時報，110 年 2 月 22 日，網址：<https://www.ctee.com.tw/news/20210222700625-431306>，最後瀏覽日期：112 年 10 月 17 日。

五、其他

- 1、建業法律事務所馬傲秋律師，〈信託架構不動產投資信託基金（信託型 REIT）轉換為證券投資信託基金架構 REIT（基金型 REIT）之轉型機制相關事項建議〉，中華民國信託業商業同業公會委託研究，112 年 4 月 18 日。

附錄一：「證券投資信託及顧問法部分條文修正草案評估報告(初稿)」

座談會紀錄及參採情形

時間：112 年 10 月 31 日（星期二）下午 2 時

地點：立法院法制局 304 會議室

主席：黃組長良瑩

紀錄：彭文暉

參加人員：

一、學者專家

東吳大學法律學系 王教授煦棋

二、金管會

科長 林曉韻

稽核 呂盈錄

三、本局出席人員

安副研究員怡芸

李助理研究員淑瓊

楊助理研究員翔宇

發言要點：

東吳大學法律學系王教授煦棋：

- 一、就國外不動產投資市場觀察，基金架構之不動產投資信託發展相當蓬勃。以美國、新加坡為例，不動產投資信託係採公司型態之經營模式，相關法令並規定基金投資收益九成應以股利形式分配予股東，除可節省相關稅負，亦促使不動產上市公司樂於將股票

轉型為 REIT；我國不動產投資信託之經營型態則係契約型，相關管理制度仍有差異。

二、本草案明定不動產投資信託基金不得投資於住宅，惟符合永續發展理念之智能化綠建築，似仍宜許其納入不動產投資信託基金之投資、運用範疇，使 SDG、ESG 配套措施融入相關法制，以帶動及活絡相關市場發展，並與國際趨勢接軌。

三、本報告撰寫用心，並針對本草案提出許多修正及調整之建議，值得肯定。

參採情形：

贊同本報告之論述意見，尚無相關建議，爰錄供參考。

金融監督管理委員會林科長曉韻：

一、不動產投資信託相關事項，或可研議併由不動產證券化條例統一規範之建議，尚不擬參採：

（一）國際上亦有 REIT 採雙軌制者，以新加坡為例，有依據證券暨期貨法設立之基金架構 REIT、以及依據商業信託法設立之 REIT (Property Trust)。

（二）本法下之基金架構 REIT 係由新特許事業「不動產投資信託事業」發行管理，信託業(目前皆由銀行兼營)則擔任基金架構 REIT 之保管機構；不動產證券化條例下之信託架構 REIT 係由信託業發行、管理及保管 REIT，兩者架構不同，尚難由不動產證券化條例統一規範；且我國 REIT 依據不同法律採信託架構與基金架構雙軌制，尚與國際間作法一致。

二、本草案第 2 條第 2 項之修正建議，尚不擬參採：

(一)不動產投資信託業務涉及之不動產交易市場及地政管理等相關業務為內政部職掌範圍，另依 REIT 投資之不動產標的不同，可能涉及其他業務主管機關，例如 REIT 投資標的若為觀光飯店，則依據交通部觀光局（按：自 112 年 9 月 15 日起改制為交通部觀光署³⁷）109 年 11 月 2 日觀宿字第 1090926330 號函復意見表示，國際觀光飯店與非直轄市一般觀光旅館以交通部（觀光局）為主管機關，直轄市一般觀光旅館則以直轄市政府為主管機關；若為休閒農場，則需照會農業部。另涉及稅負部分，亦需照會財政部賦稅署。

(二)綜上，因應涉及之不動產相關業務及標的，所照會之主管機關非以相關目的事業主管機關為限，故建議維持本草案「相關業務主管機關」之文字為宜。

三、本草案第 5 條第 2 項之修正建議，尚不擬參採：

本法所稱同業公會係指「中華民國證券投資信託暨顧問商業同業公會」，後續俟投信投顧法修正發布後，該公會將配合變更為「中華民國證券與不動產投資信託暨證券投資顧問商業同業公會」，故建議無須修正本草案文字。

四、本草案第 49 條之 1 第 2 項之修正建議，尚不擬參採：

建議事項二之分析意見，因應涉及之不動產相關業務及標的，所照會之主管機關非以相關中央目的事業主管機關為限（例如直轄市一般觀光旅館係以直轄市政府為主管機關），故建議維持本草案「相關

³⁷ 交通部觀光局 112 年 8 月 10 日觀資字第 1120700353 號函。

業務主管機關」之文字為宜。

五、本草案第 49 條之 2 第 3 項及第 49 條之 11 之修正建議，尚不擬參採：

(一) 參酌現行證券投資信託基金申請(報)募集案件之審查，投資信託事業應出具信託契約與契約範本之差異對照表，並由律師出具信託契約，對受益人權益之保障與信託契約範本相較並無不足情事之法律意見書。

(二) 依本草案第 49 條之 20 準用第 39 條規定，修正信託契約對受益人權益有重大影響者，應經受益人會議決議為之；第 49 條之 2 第 3 項並規定信託契約之變更應報經主管機關核准，相關書件並應包括律師出具信託契約修正條文對受益人權益無重大影響之法律意見書。

(三) 按信託架構 REIT 之信託契約變更尚無須經主管機關核准，基金架構之 REIT 信託契約之訂定及變更則可透過上述措施，確保對受益人權益之保障，爰建議維持本草案條文。

六、本草案第 49 條之 3 第 4 項及第 10 項之修正建議，擬部分參採：

(一) 第 49 條之 3 第 4 項之建議不擬參採——同建議事項二之分析意見，因應涉及之不動產相關業務及標的，所照會之主管機關非以相關中央目的事業主管機關為限，故建議維持本草案「相關業務主管機關」之文字為宜。

(二) 第 49 條之 3 第 10 項之建議可予參採——僅係調整「公告方式」與「估價報告或會計師意見之出具方式」二詞之順序，未有影響實質，如立法院法制局堅持，可予以參採。

七、本草案第 49 條之 4 第 4 項及第 5 項之修正建議，尚不擬參採：

(一) 第 49 條之 4 第 4 項

- 1、信託架構 REIT 之發起人，係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(不動產證券化條例第 4 條第 1 項第 16 款)；而不動產投資信託事業之發起人，係指發起設立不動產投資信託事業者，即不動產投資信託事業之股東，與前述信託架構 REIT 發起人完全不同，合先敘明。
- 2、不動產證券化條例對於信託架構 REIT 發起人主要係要求其提供受託機構辦理 REIT 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，並課以損害賠償責任及罰則；而本草案第 49 條之 4 第 4 項第 3 款，已將前開規範適用於「提供不動產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」，其定義範圍更廣，包含 REIT 申請募集或私募時已確定投資之不動產或不動產相關權利之所有人(相當於信託架構 REIT 之發起人)，以及 REIT 成立後添購資產之賣方。
- 3、綜上，信託架構 REIT 發起人係指 REIT 首次募集時，提供不動產或不動產相關權利予 REIT 者，本法已將提供不動產或不動產相關權利予 REIT 者之虛偽隱匿損賠責任納入(無論係 REIT 首次募集時或後續新增投資標的時)，爰建議維持本草案條文。

(二) 第 49 條之 4 第 5 項

係參酌不動證券化條例第 46 條之 1 第 2 項訂定，該項條文係於 106 年 12 月 6 日修正公布，所提建議類似修正前之條文內容：「前項第 1 款至第 7 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 8 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 8 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」。按當時立法理由提及不動產受益證券之發行過程與公司發行有價證券之過程並非相同，爰建議第 49 條之 4 第 5 項維持本草案條文，與不動產證券化條例一致。

八、本草案第 49 條之 6 第 2 項之修正建議，可予參採：

本草案條文「…其控制作業應留存紀錄並保存一定期限」，應保存之資料應可包括內控制度及執行紀錄。惟如立法院法制局堅持，可參採新增第 3 項「前項保存期限，由主管機關定之。」

九、本草案第 49 條之 8 第 1 項之修正建議，尚不擬參採：

基於 REIT 主要投資標的僅包含不動產、不動產相關權利及不動產相關有價證券（包含 REIT、REIT、RMBS 住宅抵押擔保證券及 CMBS 商業抵押擔保證券等）等，原即非以投資股票債券等有價證券為目的。又不動產相關有價證券尚非信用交易之標的，且本草案條文第 1 項第 5 款另訂有「其他經主管機關規定之禁止事項」之授權規定，爰尚無須於法律位階明定 REIT 不得從事證券信用交易。

十、本草案第 49 條之 17 之修正建議，尚不擬參採：

考量本法修正目的係為活絡我國不動產證券化市場，使 REIT 營運架構更具彈性，並非為鼓勵兩架構 REIT 合併，且修法階段尚無基金架構 REIT 商品，爰建議維持本草案條文，暫不修正不動產證券化條例，未來再視兩架構 REIT 發展情形適時研議。

十一、本草案第 49 條之 18 之修正建議，尚不擬參採：

(一) 本次研議修正本法，開放 REIT 採基金架構發行，並採雙軌制方式，與現行依據不動產證券化條例發行之信託架構 REIT 併行，目的係為活絡我國不動產證券化市場，使 REIT 營運架構更具彈性，並非以鼓勵兩架構 REIT 合併為目的。

(二) 為免外界誤認減免相關規費係為鼓勵兩架構 REIT 合併，爰建議維持本草案條文。

十二、本草案第 49 條之 19 之修正建議，尚不擬參採：

前經洽財政部表示，由於兩檔基金架構 REIT 受益人各有不同，故合併所發生之土地移轉，屬實質所有權移轉，所產生之相關規費仍應依法繳納，爰建議維持本草案條文。

十三、本草案第 111 條第 5 款之修正建議，可配合第 49 條之 3 第 10 項之修正建議併予參採：

本建議僅係調整「公告方式」與「估價報告或會計師意見之出具方式」二詞之順序，未影響實質，如立法院法制局堅持，可予參採。

十四、本草案如經本院審議通過，所涉相關法規亦配合修正之建議擬予參採：

未來俟本法修正通過後，將請內政部及財政部配合修正土地登記規則及所得稅法相關規範。

參採情形：

一、第一點意見，按證券投資信託與不動產投資信託之營運範圍本屬不同，且不動產投資信託之性質及其規範目的有其共通性，且縱採基金架構模式，相關事項仍有參照信託架構之不動產投資信託

規範而為規制之必要。由是，本草案所擬增修事項，或可研議併由不動產證券化條例統一規範，並透過「準用」之立法體例援用本法有關規定。考量上開法制體例並不影響信託架構與基金架構併行之雙軌制模式，且可使不動產投資信託之法制體系更為簡明一貫，爰維持本報告建議事項。

二、第二點及第四點意見，有關本草案第 2 條第 2 項部分，查不動產投資信託所涉不動產業務面向甚廣，交易市場及地政管理等業務，涉及內政部職掌；依 REIT 所投資不動產標的之不同，亦可能涉及交通部(觀光署)、直轄市政府或農業部職掌；相關稅負，則涉及財政部賦稅署職掌。按上開業務依法各由其目的事業主管機關負責監督管理，是本法規定事項若涉及不動產相關業務，自宜定明由主管機關與相關目的事業主管機關會同辦理，爰維持本報告建議條文。另有關本草案第 49 條之 1 第 2 項部分，考量不動產相關業務及標的亦可能涉及地方政府職掌，爰參酌修正本報告建議條文部分文字。

三、第三點意見，按本草案之規範主體包括不動產投資信託事業，以及證券投資信託事業及證券投資顧問事業。查不動產投資信託事業與證券投資信託事業之經營範圍及投資標的並非相同，得否認屬商業團體法第 8 條所定「同業公司」，尚非無疑。本草案之立法說明既明白指出安排機構所應符合之條件，由「不動產投資信託事業」組成之同業公會洽商相關公會擬訂，為符法律明確性要求，爰維持本報告建議條文。

四、第五點意見，按「不動產投資信託契約」乃規範不動產投資信託事業、基金保管機構及受益人間權利義務之重要契約，本草案第

49 條之 2 第 2 項並明定該契約之範本應由同業公會擬訂，並報主管機關核定。查現行證券投資信託基金申請(報)募集案件之審查，實務上證券投資信託事業應出具其信託契約與範本之差異對照表，並由律師出具對受益人權益之保障相較信託契約範本並無不足情事之法律意見書；本草案第 49 條之 2 第 3 項復規定信託契約之變更應報經主管機關核准，金管會亦指出相關書件應包括由律師出具信託契約修正條文對受益人權益無重大影響之法律意見書，可知現行實務及本草案有關規範亦皆賦予「不動產投資信託契約範本」一定規範效力。從而，為明確規範當事人間權利義務，並落實受益人（投資人）之權益保障，爰維持本報告相關建議條文。

五、第六點意見，有關本草案第 49 條之 3 第 4 項部分，相關回應如前開金管會第四點意見之參採情形說明；有關本草案第 49 條之 3 第 10 項部分，贊同本報告建議，錄供參考。

六、第七點意見，有關本草案第 49 條之 4 第 4 項部分，按不動產投資信託事業之「發起人」係指發起設立不動產投資信託事業者，即不動產投資信託事業之股東；依本草案第 67 條規定，不動產投資信託事業限為股份有限公司，其發起人並應於發起時一次認足不動產投資信託事業之最低實收資本額。又公司法第 150 條及第 155 條規定，發起人關於公司設立所為之行為，或就公司設立事項怠忽其任務致公司受損害時，應負連帶賠償責任。考量不動產投資信託基金之受益憑證，其實質發行人亦包括不動產投資信託事業之發起人，爰維持本報告建議條文，並酌作文字修正。另有關本草案第 49 條之 4 第 5 項部分，按前項第 5 款所列應負責任者之義務內涵與其他各款之人尚有不同，參照證券交易法第

32 條第 2 項規定，本草案似未就其應適用之舉證免責規範有所明定，仍宜予補充，爰維持本報告建議條文，並酌作文字修正。

七、第九點意見，按本法第 19 條第 1 項第 2 款及不動產證券化條例第 25 條第 1 項第 2 款均明定，證券投資信託基金及不動產投資信託基金之運用，不得從事證券信用交易。查本草案第 49 條之 8 第 1 項第 5 款雖另定有「其他經主管機關規定之禁止事項」可資規範，惟事涉人民之營業自由及財產權限制，仍以法律明文規範為宜，爰維持本報告建議條文。

八、第十點意見，按本草案第 49 條之 17 第 1 項雖明定「基金型 REIT」與「信託型 REIT」合併之法源依據，同條第 2 項並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，惟查現行不動產證券化條例中並無上開相關規範，恐有授權未盡明確充分之疑慮。為利不動產證券化市場活絡發展，並因應 REIT 營運架構彈性所需，考量法律及授權明確性之要求，爰維持本報告建議事項。

九、第十一點意見，查本草案第 49 條之 18 立法說明表示，不動產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投資信託基金，概括承受依不動產證券化條例規定成立之不動產投資信託基金者，該合併因屬適用法規變更而為之基金架構調整，所涉不動產、不動產相關權利、不動產相關有價證券之移轉，非屬印花稅、契稅、營業稅、證券交易稅、所得稅之課徵範圍，亦不課徵土地增值稅。按上開資產變動應僅係「形式上」之移轉，而與一般應稅之交易行為有別，所涉不動產、應登記之動產及各項擔保物權之變更登記，自宜免予繳納登記規費，爰維持

本報告建議條文。

十、第十二點意見，按同一不動產投資信託事業所經理不同基金之合併，其 REIT 受益人各有不同，所涉不動產及相關權利之移轉，縱認屬實質權利移轉，惟為鼓勵不動產投資信託基金透過合併增加資產規模、提升經營效率與競爭能力，仍宜參考現行金融機構合併法及金融控股公司法有關規定，就其合併所衍生之相關規費負擔給予優惠，爰維持本報告建議條文。

十一、其餘意見，均贊同本報告建議，錄供參考。

安副研究員怡芸：

一、為有效開發利用不動產，活絡不動產市場，並保障投資，本院於 92 年間三讀制定「不動產證券化條例」，希望藉由證券化提高不動產之流動性，增加不動產籌資管道。按本法本次修正係為活絡我國不動產證券化市場，且因不動產投資信託業務依不動產標的不同，可能涉及之事項亦有所不同，爰參照上開條例第 3 條第 2 項增訂本草案第 2 條第 2 項，且其文字用語亦與該條項相同，似無不妥。本報告建議條文第 2 條第 2 項建議將「事項」改為「業務」反而與「不動產證券化條例」有所出入，似以兩法一致較為妥適。

二、本報告認為本法之規範主體除不動產投資信託事業外，尚有證券投資信託事業及證券投資顧問事業，爰建議於本草案第 5 條第 2 項增訂「不動產投資信託商業」同業公會。惟查本法仍有多項條文定有「同業公會」一詞，例如本草案第 49 條之 2 第 2 項，若僅於該條項增訂「不動產投資信託商業」一詞是否突兀？實務上不動產投資信託業務是否成立專有同業公會？尚請查明。

- 三、按主管機關要求同業公會擬訂契約範本之目的，本即在保障契約相對人，業者自不得擅自變動侵害相對人權益，爰本報告建議條文第 49 條之 2 第 3 項是否有增訂之必要，或可再酌。且業者如有違反，效力如何亦未規定，恐流於形式。
- 四、本報告建議條文第 49 條之 4 第 4 項第 1 款建議增訂不動產投資信託事業之「發起人及其」負責人，惟不動產投資信託事業如已成立者，似應無「發起人」而僅有「負責人」，爰或可修正為「不動產投資信託事業之發起人『或』負責人」。
- 五、本報告建議本草案第 49 條之 4 第 5 項後段增訂「前項第 5 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」。惟查該項前段之免責規定已定明「……前項各款……」，則是否仍須於第 5 項後段另增免責規定，抑或修正第 5 項前段為「……前項第 1 款至第 4 款……」，尚請再酌。

參採情形：

- 一、第一點意見，相關回應如金管會第二點意見之參採情形說明。
- 二、第二點意見，按本草案第 5 條第 2 項列屬於本法「總則」規範，而本草案第 49 條之 2 第 3 項僅列屬本草案第 2 章之 1「不動產投資信託基金」規範，二者於本法之適用範圍迥然不同，爰有加以定明之必要；其餘回應如金管會第三點意見之參採情形說明。
- 三、第三點意見，相關回應如金管會第五點意見之參採情形說明。
- 四、第四點及第五點意見，已參採修正。

李助理研究員淑瓊：

一、本報告第一點建議略以：「不動產投資信託相關事項，或可研議併由不動產證券化條例統一規範」，惟本草案新增「不動產投資信託事業」得募集及私募不動產投資信託基金等規定，與現行依不動產證券化條例由受託機構（信託業）發行之不動產投資信託基金制度並不相同，前者為基金型 REIT，後者為信託型 REIT，兩者之架構並不相同，且依本草案之規定，未來基金型之不動產投資信託與現行證券投資信託及顧問法之證券投資信託，性質上較為類似，爰有關此點建議之內容，請再為審酌。

二、本草案第 49 條之 18 所稱「合併」性質上實為轉換，且主管機關就合併所為之限制，並未表現於條文上，建議修正相關文字規定，以免造成誤解及法規適用上之混淆：

（一）本草案第 49 條之 17 第 1 項及第 2 項分別規定：「不動產投資信託事業得為不動產投資信託基金之合併；依本法發行之不動產投資信託基金得與依不動產證券化條例發行之不動產投資信託基金合併。」、「前項合併應經主管機關核准。不同意合併之受益人得請求不動產投資信託事業按當時公平價格，買回其持有之受益權單位；合併與請求買回之條件、程序、方式及其他相關事項之辦法，由主管機關定之。」本草案第 49 條之 18 序文並規定：「不動產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投資信託基金，消滅不動產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：……」。

（二）依本草案第 49 條之 17 第 1 項規定，該規定所稱合併可以分為

兩種：第一種為本草案所新增「基金型 REIT」與「基金型 REIT」之合併；第二種為「基金型 REIT」（依本草案新增規定發行）與「信託型 REIT」（依不動產證券化條例發行）之合併。

- （三）依本草案第 49 條之 18 序文規定，若「基金型 REIT」於設立之初即係「以合併為目的」所設立之「無基金資產」之不動產投資信託基金，則「概括承受」依不動產證券化條例規定所成立之「信託型 REIT」；惟依此架構觀之，既然前揭「基金型 REIT」並無「基金資產」，且係「概括承受」依不動產證券化條例規定所成立之「信託型 REIT」，則其性質上並非「合併」，而係將「信託型 REIT」「轉換」為「基金型 REIT」，與本草案第 49 條之 17 第 1 項所規定之「合併」性質並不相同，且不會有本草案第 49 條之 17 第 2 項「前項合併應經主管機關核准。不同意合併之受益人得請求不動產投資信託事業按當時公平價格，買回其持有之受益權單位；合併與請求買回之條件、程序、方式及其他相關事項之辦法，由主管機關定之。」授權規定之適用，爰建議將本條「合併」用語修正為「轉換」。另依主管機關之說明，本草案第 49 條之 17 第 1 項後段所稱之第二種「合併」，僅限於本草案第 49 條之 18 規定之「以合併為目的」所設立之「『無』基金資產」之「基金型 REIT」與「信託型 REIT」之合併（依前揭說明，性質上為實為「轉換」而非「合併」），並不允許「『有』基金資產」之「基金型 REIT」與「信託型 REIT」之合併，亦即主管機關之「真意」並非要開放「基金型 REIT」與「信託型 REIT」之合併，而僅係要為現行依不動產證券化條例規定所成立之「信託型 REIT」，「轉換」為依草案新增規定發行之「基金型 REIT」，提供法源依據。爰此

，一併建議刪除第 49 條之 17 第 1 項後段「；依本法發行之不動產投資信託基金得與依不動產證券化條例發行之不動產投資信託基金合併。」之規定文字，以免造成誤解及法規適用上之混淆。

(四) 另依主管機關之說明，本草案第 49 條之 17 第 1 項規定之第一種「基金型 REIT」與「基金型 REIT」之合併，僅限於「『同一』不動產投資信託事業」所經理之不同不動產投資信託基金，始能合併，若為「不同」不動產投資信託事業所經理之不同不動產投資信託基金，則不能合併。惟從本草案第 49 條之 17 第 1 項規定前段之文字，無從看出就「基金型 REIT」之合併有前述之限制。而主管機關所稱本草案第 49 條之 19，係對「同一不動產投資信託事業所經理之不同不動產投資信託基金，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……」等事項之規定（該條立法說明參照），至多僅能認「『非』同一不動產投資信託事業所經理之不同不動產投資信託基金」之合併，不適用本草案第 49 條之 19，而非對「『非』同一不動產投資信託事業所經理之不同不動產投資信託基金」合併之限制規定。爰此，若欲達主管機關所表達，限制「『非』同一不動產投資信託事業所經理之不同不動產投資信託基金」合併之目的，建議於本草案第 49 條之 17 第 1 項前段明文規定。

(五) 綜上，爰建議修正條文如下：

1、第 49 條之 17 第 1 項：「同一不動產投資信託事業所經理之不同不

動產投資信託基金，得為合併。」

2、第 49 條之 18：「依不動產證券化條例發行之不動產投資信託基金得轉換為依本法發行之不動產投資信託基金。（新增第 1 項）不動產投資信託事業經主管機關核准以轉換為目的設立無基金資產之不動產投資信託基金，概括承受依不動產證券化條例規定成立之一個不動產投資信託基金，消滅不動產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轉換而移轉，適用下列規定：一、所書立之各項契據憑證，非屬印花稅課徵範圍。二、其不動產移轉，非屬契稅課徵範圍。三、其有價證券移轉，非屬證券交易稅課徵範圍。四、其移轉之貨物或勞務，非屬營業稅課徵範圍。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。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，以該土地轉換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。」

三、建議將 ESG 永續發展之概念融入依本法發行之不動產投資信託基金之相關規定中：

由於氣候變遷之議題，ESG 永續發展已成為各國政府之重要政策目標，我國於 112 年 1 月 10 日三讀修正通過之「氣候變遷因應法」第 4 條，更將 139 年溫室氣體淨零排放目標明文入法。而在不動產領域，國際上已有各種房地產永續基準指標³⁸，國內有關綠建築、低碳

³⁸ 例如：2009 年成立於荷蘭的全球房地產永續基準指標（Global Real Estate Sustainability Benchmark, GRESB）。黃仔彤，〈「看到數據，為台灣捏把冷汗…」 ESG 浪潮吹向房地產，將如何加速台灣建築業永續轉型？〉，《今週刊》，112 年 3 月 20 日，網址：

<https://esg.businesstoday.com.tw/article/category/190807/post/202303200025/%E3%80%8C%E7%9C%8B%E5%88%B0%E6%95%B8%E6%93%9A%E5%BC%8C%E7%82%BA%E5%8F%B0%E7%81%A3%E6%8D%8F%E6%8A%8A%E5%86%B7%E6%B1%97%E2%80%A6%E3%80%8D%E5%86%B5%AA%E6%BD%AE%E5%90%B9%E5>

建築、節能建築之認證機制亦已日趨成熟，爰建議將 ESG 永續發展之概念融入依本法發行之不動產投資信託基金之相關規定中，如明文規定基金所投資之不動產需有多少比例為經認證之綠建築、低碳建築、節能建築等，以積極落實淨零排放之政策目標，並與國際接軌。

四、本報告之論點及建議內容，敬表贊同與尊重。

參採情形：

一、第一點意見，相關回應如金管會第一點意見之參採情形說明。

二、第二點意見，按所指「轉換」之用語，參酌公司法、企業併購法、金融控股公司法等有關規範，殆指公司股份之轉換而言。查本草案第 49 條之 18 所定不同架構不動產投資信託基金之「合併」，係由存續公司概括承受消滅公司之權利義務，似與上述「轉換」之涵義有別。另本草案第 49 條之 17 乃參照本法第 46 條有關證券投資信託基金合併法源依據所規定，經查本草案第 49 條之 19 限由同一不動產投資信託事業所經理不同基金為合併之規定，亦與本法及證券投資信託基金管理辦法之規範內容一致。爰維持本報告建議條文，並錄供參考。

三、第三點意見，對本報告並無建議，錄供參考。

四、第四點意見，贊同本報告建議，錄供參考。

楊助理研究員翔宇：

一、本報告頁 7 述及參酌文化創意產業發展法、國土計畫法等相關規定，建議本草案第 2 條第 2 項所定「相關業務主管機關」文字修

%90%91%E6%88%BF%E5%9C%B0%E7%94%A2%EF%BC%8C%E5%B0%87%E5%A6%82%E4%BD%95%E5%8A%A0%E9%80%9F%E5%8F%B0%E7%81%A3%E5%BB%BA%E7%AF%89%E6%A5%AD%E6%B0%B8%E7%BA%8C%E8%BD%89%E5%9E%8B%EF%BC%9F，最後瀏覽日期：112 年 10 月 31 日。

正為「相關目的事業主管機關」，且查本法第 14 條第 2 項規定：「前項基金……主管機關應先會商相關目的事業主管機關之同意……」亦採相同用語，為求法律用語一致性，值得贊同。另本草案第 101 條第 1 項規定：「……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……」惟同條第 3 項規定：「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。」查同一條文內之法律用語有前後不一致情形，故本草案第 101 條第 1 項所定內容是否宜一併修正，建請卓酌。

二、本草案第 106 條第 2 項規定：「有下列情事，致生損害於公眾、他人或基金資產者，處一年以上七年以下有期徒刑……」建議該刑事責任之違法要件修正為「足以生損害於公眾、他人或基金資產者」，理由如下：

（一）參酌刑法第 342 條背信罪規定：「為他人處理事務，意圖為自己或第三人不法之利益，或損害本人之利益，而為違背其任務之行為，致生損害於本人之財產或其他利益者，處五年以下有期徒刑、拘役或科或併科五十萬元以下罰金。（第 1 項）前項之未遂犯罰之。（第 2 項）」及最高法院實務見解：「……銀行法、金融控股公司法之特別背信罪或刑法之普通背信罪，均明文處罰未遂犯，其既遂與未遂之區別，以本人（銀行、公司）之財產或其他利益已否生損害為準。如已生損害，即為既遂犯，如尚未生損害，即為未遂犯。」³⁹是以，本草案第 106 條第

³⁹ 最高法院 110 年度台上字第 4769 號刑事判決。

2 項構成要件「致生損害於……」用語應屬刑法上既遂犯規定，且未明定處罰未遂犯，參酌前開法律規範及實務見解，必須以實際發生損害始得論處。

(二) 惟參據案關條文修正之立法目的指出，不動產投資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或安排機構所提供之資料，以及專業估價者出具之估價報告書等，均攸關投資大眾權益，為避免渠等交付虛偽不實資料，爰明定相關刑事責任。然而，相關人員一旦提供虛偽不實之資料，影響投資大眾權益之危險即已發生，故案關條文保護之法益應係防止提供虛偽不實資料之「行為」，而非防止投資大眾受有損害之「結果」，爰建議參酌刑法第 210 條偽造私文書罪規定：「偽造、變造私文書，足以生損害於公眾或他人者，處五年以下有期徒刑。」之防止偽造資料危險發生之類似體例，將本草案第 106 條第 2 項規範之刑事責任構成要件修正為「足以生損害於公眾、他人或基金資產者」，俾落實立法目的。

三、本報告其他研析與建議均深具參考價值，敬表贊同。

參採情形：

一、第一點意見，已參採並增列本報告建議條文。

二、第二點意見，按不動產投資信託事業對主管機關提出之公開說明書或投資說明書，或對依法規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有虛偽或隱匿之情事，將嚴重影響廣大投資大眾之權益，本草案第 106 條第 1 項爰明定相關刑事責任。惟不動產投資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、安排機構或專業估價者，乃受益憑證募

集、發行資料之主要提供、參與者，其交付虛偽不實資料或使相關文件有虛偽或隱匿之情事，亦對投資大眾之權益有重大影響，本草案第 106 條第 2 項乃參酌不動產證券化條例第 59 條，明定所涉行為致生損害於公眾、他人或基金資產者，亦應負相關刑事責任。經查本草案第 106 條第 2 項所定規範主體及法益侵害程度皆與同條第 1 項有異，考量罪刑相當原則及比例原則，其以實害結果定其罪責，於法似難認有未洽，爰不予參採，並錄供參考。

散會：下午 3 時

附錄二：金融監督管理委員會法案及性別影響評估檢視表

【第一部分】：本部分由機關人員填寫

108.10.01 生效

填表日期： 110 年 6 月 24 日			
填表人姓名： <u>呂盈錄</u> 職稱： <u>專員</u> 電話： <u>02-27747231</u> e-mail： <u>yinglu@sfb.gov.tw</u> 身分： ☒ 業務單位人員 ☐ 法制單位人員 ☐ 其他，請說明：_____			
法案已於研擬初期 ☒ 徵詢性別諮詢員之意見，或 ☐ 提報各部會性別平等專案小組（會議日期：____年____月____日）			
性別諮詢員姓名： <u>張瓊玲</u> 服務單位及職稱： <u>臺灣警察專科學校教授兼海巡科主任，金管會性別平等專案小組委員</u> 身分：符合本表填表說明第三點第（一）、（三）款（如係提報各部會性別平等專案小組者，免填）			
填 表 說 明			
一、行政院所屬各機關主管法律案報院審查，應依「行政院所屬各機關主管法案報院審查應注意事項」及「中央行政機關法制作業應注意事項」規定辦理。 二、除廢止案（及配合行政院組織改造整批處理、單純訂修之法律案）外，皆應依據本表進行「法案及性別影響評估」。 三、建議各單位於法案研擬初期，即應徵詢性別諮詢員（至少 1 人），或提報各部會性別平等專案小組，收集性別平等觀點之意見。性別諮詢員應符合下列資格之一（請提醒性別諮詢員恪遵保密義務，未經部會同意不得逕自對外公開法案草案）： （一）現任臺灣國家婦女館「性別主流化人才資料庫」專家學者（公、私部門均可）。(人才資料庫網址: http://www.taiwanwomencenter.org.tw/) （二）現任或曾任行政院性別平等會民間委員。 （三）現任或曾任各部會性別平等專案小組民間委員。 （四）曾任各機關性別平等專責人員（性平業務至少占所辦業務 7 成以上）累積滿 2 年者，或曾任性別平等兼辦人員（性平業務至少占所辦業務 3 成以上）累積滿 3 年者。 （五）曾辦理或協助各機關「法案及性別影響評估檢視表」填寫作業，且經行政院性別平等處「性別影響評估案例分享專區」收錄至少 1 案者。 四、法案研擬完成後，應併同本表送請性別平等專家學者進程序參與（至少預留 1 週之填寫時間），參酌其意見修正法案內容，並填寫「玖、性別影響評估結果」後通知程序參與者。			
壹、法案名稱	證券投資信託及顧問法部分條文修正草案		
貳、主管機關	金融監督管理委員會	主辦機關	金融監督管理委員會證券期貨局
參、法案內容涉及領域：			勾選（可複選）
3-1 權力、決策、影響力領域			
3-2 就業、經濟、福利領域			V
3-3 人口、婚姻、家庭領域			
3-4 教育、文化、媒體領域			

3-5 人身安全、司法領域	
3-6 健康、醫療、照顧領域	
3-7 環境、能源、科技領域	
3-8 其他（勾選「其他」欄位者，請簡述法案涉及領域）	V 金融、財政領域

肆、問題界定與訂修需求

項 目		說 明	備 註
4-1 問題界定	4-1-1 問題描述	證券投資信託及顧問法於 93 年 6 月 30 日訂定發布後，歷經 4 次修正，最近一次修正公布日期為 107 年 1 月 31 日，本次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，新增「不動產投資信託事業」得募集及私募不動產投資信託基金，爰予修正。	簡要說明所面臨問題之梗概。
	4-1-2 執行現況及問題之分析	1. 依據「不動產證券化條例」發行之不動產投資信託基金採信託架構發行管理，再委託予不動產管理機構提供投資建議，管理方式較為消極，且不動產管理機構非屬本會所轄之特許事業。為使營運架構更具彈性，新增「不動產投資信託事業」得募集及私募不動產投資信託基金，該事業為一新的特許事業，並受證券投資信託及顧問法規管，並新增不動產投資信託之業務範圍、得經營之業務種類，以及應遵循之相關規範等。 2. 為使法律關係明確並保障人民工作權及救濟權益，參酌銀行法第 35-2 條第 2 項，明定違反消極資格條件之法律效果為「應予解任」。 3. 參酌公司法第 30 條及銀行法所定負責人資格條件規定，新增曾犯貪污治罪條例之罪，以及違反期貨交易法、洗錢防制法、資恐防制法等為負責人違反規定之解任事由。	1. 業務推動執行時，遭遇問題之原因分析。 2. 說明現行法規是否不足、須否配合現況或政策調整。

		4. 依法務部 105 年 2 月 23 日法律字第 10503503620 號函釋意旨，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，參酌銀行法第 133-1 條，明定主管機關對違規情節輕微者，得免予處罰。	
4-2 訂修需求	4-2-1 解決問題可能方案	修正部分條文，適度調整證券投資信託及顧問法之監管規範。	請詳列解決問題之可能方案及其評估（涉及性別平等議題者，併列之）。
	4-2-2 訂修必要性	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，新增「不動產投資信託事業」得募集及私募不動產投資信託基金，並與現行依不動產證券化條例由受託機構發行之不動產投資信託基金制度併行，採雙軌制方式，將使營運架構更具彈性。	請說明最終必須訂修法案以解決問題之理由；如有立委提案，並請納入研析。
4-3 配套措施及相關機關協力事項		依據本次修正授權本會訂定「不動產投資信託事業設置標準」、「不動產投資信託事業管理規則」、「不動產投資信託基金管理辦法」、「不動產投資信託基金公開說明書或投資說明書應行記載事項準則」及「不動產投資信託基金受益人會議準則」等相關規範。	配套措施諸如人力、經費需求或法制整備等；相關機關協力事項請予詳列。
伍、政策目標		提供投資人多元投資管道、提升資產管理產業競爭力，活絡我國不動產證券化市場，並協助總體經濟發展。	簡要說明政策取向。
陸、徵詢及協商程序			
項 目		說 明	備 註
6-1 法案主要影響對象		1. 不動產投資信託事業 2. 證券投資信託事業 3. 證券投資顧問事業	請說明法案內容主要影響之機關（構）、團體或人員。

6-2 對外意見徵詢	1. 函洽各政府部會意見：擬具修法重點說明與修法草案內容，於109年9月26日函洽內政部（鑑價）、財政部（公共建設、稅賦）、交通部（觀光飯店）及行政院農業委員會（休閒農場）等相關業務主管機關，請渠等業務主管機關表示意見，並納入修法之參考。 2. 舉辦公聽會：擬具公聽會會議議程及簡報資料，於109年10月7日召開公聽會，邀請專家學者、不動產投資信託基金管理機構、證券投資信託事業、壽險業者、不動產開發商、鑑價機構、相關產業公會等代表出席，舉辦公聽會，並彙整分析與會者意見納入草案修正。 3. 法規預告：本會業於110年1月20日辦理證券投資信託及顧問法條文修正草案預告，預告期間60日，預告終止日為110年3月22日，並於彙整研析外界意見後，修正證券投資信託及顧問法條文修正草案，就外界意見參採部分酌作條文調整，另就外界意見不予參採部分亦加強說明未參採之原因。	1. 請說明對社會各界徵詢意見及與相關機關（構）、地方自治團體協商之人事時地。 2. 徵詢或協商時，應敘明其重要事項、有無爭議、相關條文、主要意見、參採與否及其理由（含國際參考案例），並請填列於附表；如有其他相關資料，亦請一併檢附。 3. 對社會各界徵詢意見，應落實性別參與，如有相關參與者性別統計資料，請一併檢附。
6-3 與相關機關（構）及地方自治團體協商	於109年9月26日函洽內政部（鑑價）、財政部（公共建設、稅賦）、交通部（觀光飯店）及行政院農業委員會（休閒農場）等相關業務主管機關，請渠等業務主管機關表示意見，並納入修法之參考。	
柒、成本效益分析及對人權之影響：		
項 目	說 明	備 註

7-1 成本	本次修正案完成立法並施行後，主管機關須針對新增相關不動產投資信託制度之監理業務，適當進行預算調整。	1. 關於成本及效益，指政府及社會為推動及落實法案必須付出之代價及可能得到之效益。 2. 得量化者應有明確數字，難以量化者亦應有詳細說明。
7-2 效益	提供投資人多元投資管道、提升資產管理產業競爭力，活絡我國不動產證券化市場，並協助總體經濟發展。	
7-3 對人權之影響	7-3-1 憲法有關人民權利之規定 本次修正案為增加證券投資信託事業、證券投資顧問事業及不動產投資信託事業人員之消極資格條件、裁罰之彈性，爰參酌銀行法第三十五條之二，明定違反消極資格條件之法律效果為「應予解任」，並參酌公司法第三十條及銀行法所定負責人資格條件規定，新增曾犯貪污治罪條例之罪，以及違反期貨交易法、洗錢防制法、資恐防制法作為負責人違反規定之解任事項等，以茲明確。另亦參酌證券交易法及銀行法訂定情節輕微得免予處罰之規定等，前揭修正均屬維持社會秩序或增進公共利益所必要者，尚符合憲法第 15 條有關工作權之保障，以及符合憲法第 23 條有關比例原則及法律保留原則之規範。	請檢視法案是否符合憲法有關人民權利之規定及司法院解釋。
	7-3-2 公民與政治權利國際公約 經檢視公約宗旨在闡明正義及和平係人類之基本權利，不分種族、膚色、性別、語言、宗教、政治理念、社會階層、財富、出生背景等，所有人民在公民、政治權利方面人人平等；禁止販奴、種族集體屠殺、嚴刑拷打或任何非人道之刑罰，死刑不應行之於孕婦或 18 歲以下之少年等。	

		本次修正案係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，新增「不動產投資信託事業」得募集及私募不動產投資信託基金，並以法律明定相關規範，相關規範有助於目的之達成，並符合公民與政治權利國際公約規定。	
	7-3-3 經濟社會文化權利國際公約	經檢視公約宗旨在促進各國對人權及自由之重視，提升人類在政治地位及經濟、社會、文化各方面之發展；規定締約國應尊重人民之自決權、工作權以及男女平等、組織公會、罷工、免除飢餓、恐懼、教育、工作等權利，提供人民適當之勞工保護、社會安全保險、家庭福利、參與文化、科學生活等平等機會。本次修正案係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，新增「不動產投資信託事業」得募集及私募不動產投資信託基金，相關規範有助於目的之達成，並符合經濟社會文化權利國際公約規定。	依公民與政治權利國際公約及經濟社會文化權利國際公約施行法，請檢視法案是否符合公約規定及聯合國經濟社會文化權利委員會之一般性意見，以積極促進各項人權之實現。

捌、性別影響評估：以下各欄位除評估法案對於不同性別之影響外，亦請關照對不同性傾向、性別特質或性別認同者之影響。

評估項目	評估結果	備註
8-1 從性別統計及性別分析，確認與法案相關之性別議題	1. 本次修正案之相關參與者包括本會證券期貨局、投信投顧公會、證券交易所等約 22 人，其中男性占 8 人、女性占 14 人，參與人員之性別比例符合性平政策所期待的「任一性別不少於三分之一」之規定。	1. 請蒐集與法案相關之性別統計既有資料，並進行性別分析。請參閱行政院性別平等會「性別平等研究文獻資源網」(https://www.gender ey.gov.tw/research/)、「重要性別統計資料庫」(https://www.gender ey.gov.tw/gecdb/)、各部會性別統計專區、我國婦女人權指標及「行政院性別平等會—性別分析」(https://ge

	2. 109 年 10 月 7 日召開公聽會，出席代表包括政策法規修正之承辦單位、專家學者、不動產投資信託基金管理機構、證券投資信託事業、壽險業者、不動產開發商、鑑價機構、相關產業公會等，經統計出席人員計有 53 人，其中男性占 30 人，女性占 23 人，出席人員之性別比例符合性平政策所期待的「任一性別不少於三分之一」之規定。 3. 本次修正案規範內容均係有關不動產投資信託事業、證券投資信託事業及證券投資顧問事業相關監理事項，未以特定性別、性傾向或性別認同者為規範對象，未涉及性別議題。	c.ey.gov.tw)。 2. 前開性別統計與性別分析應盡量顧及不同性別、性傾向、性別特質及性別認同者，探究其處境或需求是否存在差異，及造成差異之原因；並宜與年齡、族群、地區、障礙情形等面向進行交叉分析（例如：高齡身障女性、偏遠地區新住民女性），探究在各因素交織影響下，是否加劇其處境之不利，並分析處境不利群體之需求。 3. 請根據前開性別統計及性別分析，確認並說明法案相關之性別議題。 4. 如既有性別統計及分析資料不足，請提出需強化之處及其建置方法。
8-2 落實性別平等相關法規與政策之內涵	本次修正案規範內容均係有關不動產投資信託事業、證券投資信託事業及證券投資顧問事業相關監理事項，並未涉及以特定性別、性傾向或性別認同者為規範對象，且未涉及一般社會認知既存之性別偏見。	1. 法案若涉及下列情形，本欄位不得填列無關： (1) 內容係以特定性別、性傾向或性別認同者為規範對象。 (2) 內容涉及一般社會認知既存之性別偏見。 (3) 「8-1」欄所填列之性別統計資料顯示性別比例差距過大。 2. 請依「8-1」欄所確認之性別議題，說明其與下列第 3 點所列性別平等相關法規與政策之相關性。 3. 本欄位所指性別平等相關法規與政策，包含消除對婦女一切形式歧視公約（CEDAW）及其一般性建議、性別平等政策綱領及各機關有關促進性別平等相關之法規、政策、白皮書或計畫等。 4. 落實前開相關法規與政策之常見態

		樣及案例： (1)採行一定方式去除現行法規及其執行所造成之差別待遇，提供較為弱勢之一方必要之協助，以促進其實質地位之平等。 例如：為落實 CEDAW 第 11 條消除在就業方面對婦女之歧視，刪除禁止女性於夜間工作等限制女性工作權之規定，並增訂雇用人應提供必要之夜間安全防護措施。 (2)消除或打破性別刻板印象與性別隔離，以消弭因社會文化面向所形成之差異。 例如：為促進媒體製播內容符合性別平等精神，規範節目或廣告內容不得有性別歧視之情形。 (3)提供不同性別、性傾向或性別認同者平等機會獲取社會資源，提升其參與社會及公共事務之機會。 例如 1：為協助因家庭因素離開職場之婦女，能重返職場，提升婦女勞動參與，規範二度就業婦女為政府致力促進就業之對象。 例如 2：為提升女性參與公共事務之機會，擴大參與管道，對涉及諮詢及審議性質之機制，規範其成員任一性別比例不得少於三分之一。 5.請優先將有助落實上開內容之部分納入法案相關條文規定、授權命令或未來業務執行事項，並於本欄位提出說明。
玖、性別影響評估結果 請機關填表人依據「填表說明四」辦理【第二部分、性別影響評估程序參與】，再續填下列「玖、性別影響評估結果」。		
9-1 評估結果之綜合說明	一、本次修正案規範內容均係有關不動產投資信託事業、證券投資信託事業及證券投資顧問事業相關監理事項，並未涉及以特定性別、性傾向或性別認同者為規範對象，且未涉及一般社會認知既存之性別偏見。 二、經性別平等專家評估本法案相關之性別議題與落實性別平等相關	

	法規政策之內涵均表示尚屬「合宜」，另表示本修正法案確與性別議題無直接相關，同意所擬自評之意見。	
9-2 參採情形	9-2-1 說明採納意見後之調整情形（含法案、授權命令或業務執行之修正等）	經性別平等專家學者評估本法案內容皆表示合宜，未提具修正法案文字相關意見，爰法案無須調整。
	9-2-2 說明未參採之理由或替代規劃	
9-3 通知程序參與之專家學者法案評估結果（請填寫日期及勾選通知方式，請勿空白）： 已於 <u>110</u> 年 <u>7</u> 月 <u>8</u> 日將「評估結果」以下列方式通知程序參與者審閱 ☐ 傳真 ☒ e-mail ☐ 郵寄 ☐ 其他		
拾、法制單位復核（此欄空白未填寫者，將以不符形式審查逕予退件。） 10-1 法案內容： ☐ 提經法規會討論通過 ☒ 已會法制單位表示意見 10-2 徵詢及協商程序： ☒ 已徵詢及協商法案主要影響對象 ☒ 已適當說明與回應徵詢及協商對象所提之主要意見 10-3 對人權之影響： ☒ 已由法規會具人權專長委員、曾受人權教育訓練之參事、其他高階人員或委請之人權學者專家檢視 10-4 訂修程序： ☒ 本檢視表已完整填列 復核人姓名及職稱： <u>金管會法律事務處科長 王朝安</u>		

【第二部分－性別影響評估程序參與】：本部分由性別平等專家學者填寫

拾壹、程序參與之性別平等專家學者應符合下列資格之一： ■1.現任臺灣國家婦女館網站「性別主流化人才資料庫」專家學者；其中公部門專家應非本機關及所屬機關之人員（人才資料庫網址:http://www.taiwanwomencenter.org.tw/）。 ■2.現任或曾任行政院性別平等會民間委員。 ■3.現任或曾任各部會性別平等專案小組民間委員。	
（一）基本資料	
11-1 程序參與期程或時間	110 年 6 月 29 日 至 110 年 7 月 7 日
11-2 參與者姓名、職稱、服務單位及其專長領域	張瓊玲，臺灣警察專科學校教授兼海巡科主任，金管會性別平等專案小組委員，《性別平等政策綱領》主筆人
11-3 參與方式	☐ 法案研商會議 ☐ 性別平等專案小組 ☒ 書面意見
（二）主要意見（若參與方式為提報各部會性別平等專案小組，可附上會議發言要旨，免填 11-4 至 11-7 欄位，並請通知程序參與者恪遵保密義務）	
11-4 正當程序中性別參與之合宜性	合宜
11-5 從性別統計及性別分析，確認與法案相關之性別議題之合宜性	合宜
11-6 落實性別平等相關法規與政策之內涵之合宜性	合宜
11-7 綜合性檢視意見	本修正法案確與性別議題無直接相關，同意所擬自評之意見。
（三）參與時機及方式之合宜性	合宜
本人同意恪遵保密義務，未經部會同意不得逕自對外公開所評估之法案。 （簽章，簽名或打字皆可）<u>張 瓊 玲</u>	

陸、徵詢及協商程序之附表

重要事項	有無爭議 ☐ 有 ☒ 無	相關條文	相關機關（構）、團體或人員之主要意見	參採與否及其理由 （含國際參考案例）
1.	☐ 有 ☒ 無	§3-1	信託公會：本法與不動產證券化條例用語均為「不動產投資信託基金」，建議予以明確區別。	不予參採，考量基金架構 REIT 為我國新開發之金融商品，又「不動產投資信託基金」為國際慣用語，仍宜與國際潮流一致。
2.	☐ 有 ☒ 無	§5	建議修正第 5 條第 1 項下列款次(P. 14-18)： 1. 券商公會、元大證券：修正第 3 款及第 19 款基金與全權委託保管機構之定義，允許證券商擔任基金與全權委託保管機構。 2. 惇安法律事務所：修正第 8 款境外基金之定義，涵蓋具不動產投資信託基金性質者。 3. 元大投信：修正第 12 款不動產之定義，新增「其他經主管機關核定之標的」。 4. 信託公會：增列第 17 款發起人之用詞定義。	不予參採或修法草案已包含所提建議，說明如下： 1. 考量保管機構除負責保管投資大眾之資金，亦同時負有監督並與投信事業互相制衡之功能，是以仍宜由符合規定之信託公司或銀行擔任。 2. 欲引進我國銷售之境外基金，仍應具證券投資信託基金之性質。 3. 本法草案第 49-3 條第 1 項第 5 款已訂有「其他經主管機關核准投資或運用之標的」以利增加 REIT 投資彈性，未來並得於子法就 REIT 投資比率等予以彈性規範，以放寬 REIT 投資不動產或不動產相關權利以外之標的。 4. 修法草案係將前開規範適用於「提供不動產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」，定義範圍更廣。
3.	☐ 有 ☒ 無	§49-3	1. 財政部：建議應明定全年分配比率為可分配收益 90%以上 2. 券商公會、國泰投信：建議放寬開發型不動產或不動產相關權利的類型，以及投資開發型不動產之比率限制等。	部分參採，說明如次： 1. 已與財政部達成共識，擬調整修正草案第 49-3 條第 7 項之條文文字為「…，且每年分配收益應達可分配收益之一定比率，該比率由主管機關會商財政部後定之。」。 2. 鑑於一般開發案之投資風險較高，為兼顧 REIT 之安全性，爰募集之不動產投資信託基金僅限於投資都市更新或公共建設等標的，並應有一定之比率限制。另私募之 REIT 投資開發型不動產時可投資都市更新或公共建設以外之標的。
4.	☐ 有 ☒ 無	§49-4	1. 信託公會：建議刪除不動產投資信託基金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，基金保管機構及其負責人應負損賠責任之規定。 2. 惇安法律：建議於公開說明書或投資說明書有虛偽隱匿時，對於會計師、律師等專門職業或技術人員需負擔之責任，參照證券交易法第 20-1 條規範訂定。	部分參採，說明如次： 1. 按不動產證券化條例第 46-1 條課予受託機構及其負責人應負連帶賠償責任，主要係考量受託機構同時肩負發行管理及保管責任，而本法之保管機構僅負有保管責任，兩者之權利義務尚不相同，爰擬參採該項建議。 2. 按證交法第 20-1 條係規範財務報告及財務業務文件虛偽隱匿責任，與草案第 49-4 條係規範公開說明書虛偽隱匿責任不同，仍宜參照證交法第 32 條

				規定。
5.	☐ 有 ☒ 無	§49-5	券商公會、信託公會：建議放寬基金借款之用途包含不動產相關有價證券之取得等。	不予參採，考量不動產相關有價證券尚非 REIT 主要投資標的，且草案所訂 REIT 借款之目的，已包含「或其他經主管機關同意者為限」，爰無須於法律位階明定之。
6.	☐ 有 ☒ 無	§49-6	國泰投信：建議不動產投資信託基金營運比照證券投資信託基金投資四流程之規定，不定期向董事會提出檢討。	不予參採，考量不動產投資信託基金主要投資不動產或不動產相關權利，投資標的複雜度高，定期提董事會檢討仍有其必要性，未來將參考 REIT 投資標的之特性予以彈性規範。
7.	☐ 有 ☒ 無	§49-8	信託公會：建議增加運用不動產投資信託基金「不得從事證券信用交易」、「不得指示基金保管機構將基金持有之有價證券借與他人」等禁止規範；另建議修正該條文，允許運用不動產投資信託基金買入該基金之受益憑證。	不予參採，考量有價證券尚非 REIT 主要投資標的之一，爰無須訂定所述規範，至有關放寬運用不動產投資信託基金買入該基金之受益憑證一節，未來將視實務需要，參考國外做法並研訂相關配套措施後再予研議放寬。
8.	☐ 有 ☒ 無	§49-9 §49-10 §49-12 §49-15 §106	1. 信託公會：建議將不動產投資信託基金之資產用語由「信託財產」修正為「基金資產」。 2. 財政部：建議地價稅按「信託基金」歸戶並修改「信託財產」用語。	擬予參採，考量證券投資信託及顧問法第 21 條、第 30 條及第 105-1 條亦有「基金資產」或「…基金之資產」等用語，爰擬修正草案第 49-9 條等條文，配合將「信託財產」修正為「基金資產」或酌調文字，以茲明確。
9.	☐ 有 ☒ 無	§49-10	中國信託投信：建議修正不動產投資信託基金淨資產價值公告之期間依不動產投資信託基金之評審結果，每 3 個月公告一次。	不予參採，考量揭露 REIT 淨值資訊可幫助投資人即時取得及瞭解 REIT 之真實價值，尚有必要。另 REIT 所持之不動產價值若未有重大變

				化，亦未要求應重新估價，公告基金淨值應不致產生負擔。
10.	☐ 有 ☒ 無	§49-14	中國信託投信：建議對於法人投資人採取分離課稅，不併入營利事業所得額。	不予參採，基於租稅公平，信託架構與基金架構之不動產投資信託基金為同類型金融商品，應有一致性課稅標準。
11.	☐ 有 ☒ 無	§49-15	中國信託投信、國泰投信：建議不動產投資信託基金持有土地之地價稅以基本稅率課徵。	不予參採，現行信託架構不動產投資信託基金，亦係依合併歸戶之原則計收地價稅，基於租稅公平，爰不擬參採。
12.	☐ 有 ☒ 無	§82-1	券商公會：建議專業股東應包括證券商等金融機構，另有關專業發起人持股比例部分，建議參酌第74條調降。	不予參採，有關專業發起人應否包含金融機構，其資格條件之認定等，主要涉及子法規等細部規範，且專業股東應具有不動產投資管理相關知識經驗。另為確保不動產投資信託事業由專業股東主導營運，專業股東之持股比率不宜過低。
13.	☐ 有 ☒ 無	§82-2	券商公會：建議一般股東持股不得超過 25%之規定，排除金融機構之適用。	不予參採，金融機構未必具有不動產投資管理之專業，故尚無特別允許金融機構不適用一般股東持股上限之必要。
14.	☐ 有 ☒ 無	§105- §115	國泰投信：建議衡平第105條至第115條之罰則與不動產證券化條例第58條至第65條之罰則。（提出建議之業者主係認為本法罰度較高）	不予參採，基金架構與信託架構REIT之發行主體與管理架構均有差異，又不動產投資信託事業屬受投信投顧法規管之特許事業，其罰則仍應與投信投顧事業一致為宜，且未來基金架構REIT將允許進行關係人交易，並將持續放寬投資國外限制及簡化募資程序等，爰有其相對

				應較高之罰度。
--	--	--	--	---------

註：為茲簡明，「相關條文」欄位中，各條、項、款、目等，分以下列方式表達：條→§（條號以阿拉伯數字表達）、項→I（羅馬符號）、款→(1)（括弧內置阿拉伯數字）、目→（圓圈內置阿拉伯數字），目以下則以「之○（阿拉伯數字）」表達。