

不動產證券化條例第六條、第八條及第九條之解釋令修正草案總說明

為擴大不動產投資信託基金投資標的，本會於一〇五年三月二十二日以金管銀票字第一〇五四〇〇〇〇五三一號令放寬我國不動產投資信託基金得投資於境外不動產，並明定受託機構募集或私募之不動產投資信託基金涉及投資境外不動產時，不動產投資信託計畫應記載之內容。

惟依該規定不動產投資信託基金投資境外不動產須於不動產投資計畫載明確定之投資標的，再向主管機關申請核准，時程過於冗長，致該規定訂定以來，尚無不動產投資信託基金投資境外不動產，為提高實務運作彈性，使不動產投資信託基金之投資標的多元化，並透過投資資訊之充分揭露，兼顧保障投資人權益，以利不動產投資信託基金市場之健全發展，爰修正前揭規定。本次修正重點如下：

- 一、配合部分國家及地區不動產交易習慣，將境外不動產相關權利納入我國不動產投資信託基金得投資之境外標的範圍，並簡化不動產投資信託計畫應記載之內容。(修正第二點)
- 二、增訂不動產投資信託基金公開說明書應記載內容。(增訂第三點)
- 三、鑒於不動產或不動產相關權利之交易金額龐大，為保障受益人權益，受託機構應盡善良管理人之注意及忠實義務，於交易前對交易對象及標的善盡調查及瞭解責任。(增訂第四點)
- 四、鑒於我國相關主管機關尚無從對國外不動產標的進行實質審查，且為提高業者實務作業彈性，明定交易完成後報請主管機關備查時點及文件。(修正第五點)

不動產證券化條例第六條、第八條及第九條之解釋令修正草案對照表

修正規定	現行規定	說明
<p>一、依據不動產證券化條例第六條第一項第十一款、第八條第一項第九款、第九條第三項第四款辦理。</p> <p>二、<u>受託機構募集或私募之不動產投資信託基金，倘涉及投資境外不動產或不動產相關權利時，其不動產投資信託計畫應載明境外不動產或不動產相關權利之投資處理程序，其內容至少應包括下列項目：</u></p> <p><u>(一)投資方針及策略。</u></p> <p><u>(二)投資地區、類型、架構之評估分析內容說明。</u></p> <p><u>(三)投資標的之評估、交易及作業處理程序。</u></p> <p><u>(四)基金風險管理措施。</u></p> <p>三、<u>受託機構募集或私募之不動產投資信託基金，倘涉及投資境外不動產或不動產相關權利時，應於公開說明書或投資說明書揭露投資地區政治經濟變動風險、當地法令制度及標的類型市場概況。</u></p> <p>四、<u>不動產投資信託基金</u></p>	<p>一、依據不動產證券化條例第六條第一項第十一款、第八條第一項第九款、第九條第三項第四款辦理。</p> <p>二、<u>受託機構募集或私募之不動產投資信託基金，倘涉及投資國外不動產時，其不動產投資信託計畫應載明確定之投資標的。</u></p> <p>三、<u>受託機構募集或私募之不動產投資信託基金，倘涉及投資國外不動產，其向金融監督管理委員會申請核准或申報生效之應備書件如下：</u></p> <p><u>(一)不動產所在國家或區域之調查，至少應包括下列項目：</u></p> <p><u>1.政治、經濟、法律、會計制度及不動產市場之分析。</u></p> <p><u>2.市場進入障礙，包括對外資財產權之限制、外匯管制、反壟斷規定等。</u></p> <p><u>3.不動產管理之法律及監管架構，包括不動產所有人或投資人之權利、承租戶之保障、物業管理與管制</u></p>	<p>一、<u>受託機構新募集或私募不動產投資信託受益證券時，倘涉及投資境外不動產或不動產相關權利者，應檢具載明第二點內容之不動產投資信託計畫及第三點內容之公開說明書，依不動產證券化條例(下稱本條例)第六條向主管機關申請核准或申報生效。另現行已募集之不動產投資信託基金，倘擬新增投資境外不動產或不動產相關權利，其不動產投資信託計畫應依本條例第八條及第九條辦理，爰明定本規定之授權依據為本條例第六條第一項第十一款、第八條第一項第九款、第九條第三項第四款。</u></p> <p>二、<u>依現行規定不動產投資信託基金投資國外不動產，需變更不動產投資信託計畫載明確定之投資標的，經受益人會議同意後，再提出相關書件資料向主管機關申請核</u></p>

<p><u>涉及投資境外不動產或不動產相關權利者，受託機構應盡善良管理人之注意及忠實義務，於交易前對交易對象及標的善盡調查及瞭解責任。</u></p> <p><u>五、受託機構募集或私募之不動產投資信託基金，倘涉及投資境外不動產或不動產相關權利，受託機構應於交易完成後十五個營業日內，檢附下列文件報主管機關備查：</u></p> <p><u>(一)投資標的說明，其內容應載明所購置不動產或不動產相關權利之類型、地點、金額、投資架構及資金來源。</u></p> <p><u>(二)專業估價者出具之估價報告書。</u></p> <p><u>(三)律師出具之法律意見書，該意見書至少應包括下列事項：</u></p> <p><u>1. 不動產所有權或不動產相關權利所適用之法律及監管架構，受託機構在當地法律規定之範圍內，對其所有之標的進行使用、收益、處分、退出投資等權利之適法性、有效性及確定性。</u></p> <p><u>2. 不動產所有權或不動產相關權利及不動產他項權利等物權之取</u></p>	<p><u>租金之規定等。</u></p> <p><u>4.營運障礙，包括針對外國投資人是否有租金收取之限制，以及不動產登記制度與會計、財務申報制度是否透明公開等。</u></p> <p><u>5.環境保護事宜，包括環境保護許可相關規定。</u></p> <p><u>6.稅務事宜，包括不動產持有、交易、所得等稅賦，或適用於不動產投資信託之特定費用或稅賦，以及其他可能影響該投資之費用或稅賦等。</u></p> <p><u>7.退出投資之機制及作業程序。</u></p> <p><u>8.國外投資糾紛之處理機制。</u></p> <p><u>(二)投資標的之調查，至少應包括下列項目：</u></p> <p><u>1.投資標的種類、座落、面積、地目、使用分區、法定用途、使用許可或管制、權利內容(所有權、權利範圍及他項權利設定紀錄)、涉及重大影響受益人權益之訴訟或非訟事件、投資標的上之負擔及對該等負擔之處理方式等事項。</u></p> <p><u>2.不動產之所有人或不動產相關權利之權利人，是否為受託機構</u></p>	<p>准，所需時程冗長，部份業者表示國外不動產賣方多不願等待；且申請時應備之書件過於繁複，賣方可能不願配合提供全部資料，故實務作業尚有困難。</p> <p>三、為配合實務作業需要，爰修正第二點，刪除有關不動產投資信託計畫應載明確定投資標的之規定，及刪除第三點有關向本會申請核准或申報生效之規定，並參考保險業辦理國外投資管理辦法第十一條之一規定，於第二點明定不動產投資信託計畫需明定投資方針及策略，且至少應記載相關投資地區、類型、架構之說明，俾利投資人有相關資訊進行分析及判斷。至相關內容應揭露之詳細程度，則可由受託機構自行審酌，以利基金投資國外不動產有較大彈性。</p> <p>四、參考證券投資信託事業募集證券投資信託基金公開說明書應行記載事項準則第十四條規定，受託機構應於公開書明書或投資說明書內揭露投資地</p>
---	--	--

<p><u>得、設立或變更，有無相關不動產登記制度或其他保障制度可對抗第三人。</u></p> <p>3. <u>不動產或不動產相關權利買賣或租賃等交易相關合約之適法性、有效性及確定性。</u></p> <p>4. <u>購買之不動產或不動產相關權利無因訴訟、非訟、行政處分、行政爭訟、保全程序或強制執行事件涉及產權。</u></p> <p>5. <u>合約及協議糾紛之處理方式。</u></p> <p>6. <u>該不動產之所有人或不動產相關權利之權利人是否為受託機構、不動產管理機構、持分達百分之十以上之受益人之利害關係人。</u></p> <p>(四)<u>如透過特殊目的公司持有境外不動產或不動產相關權利者，應由會計師出具投資架構稅務事項之會計意見書。</u></p> <p>(五)<u>前揭出具意見書之律師與會計師，應出具聲明書聲明與受託機構、不動產管理機構、持分達百分之十以上之受益人及不動產之所有人或不動產相關權利之權</u></p>	<p><u>之利害關係人。</u></p> <p>3. <u>投資所需之政府核准及城市規劃要求。</u></p> <p>4. <u>對不動產用途及外資所有權之限制。</u></p> <p>5. <u>不動產安全規定。</u></p> <p>6. <u>是否符合都市計劃及建築法規。</u></p> <p>7. <u>現有及預期之租約及重大協議。</u></p> <p>8. <u>預期維修及營運物業所需開支。</u></p> <p>9. <u>現有保險之相關內容，包括險種及保險金額等。</u></p> <p>(三)<u>經當地註冊或登錄合格之國外律師出具之法律意見書，該意見書至少應包括下列事項：</u></p> <p>1. <u>不動產所有權所適用之法律及監管架構，受託機構在當地法律規定之範圍內，對其所有之不動產進行使用、收益、處分等權利之適法性、有效性及確定性。</u></p> <p>2. <u>不動產所有權及不動產他項權利等物權之取得、設立或變更，有無相關不動產登記制度或其他保障制度可對抗第三人。</u></p> <p>3. <u>不動產買賣或租賃等交易相關合約之適法性、有效性及確定性。</u></p>	<p>區政治經濟變動風險、當地法令制度及標的類型市場概況，爰新增第三點。如擬以融資增購國外不動產或不動產相關權利，於案關事實發生日後，需依不動產證券化條例第五十七條及臺灣證券交易所或證券櫃檯買賣中心所定重大訊息規定，爰應無須於本規定另訂資訊揭露規範。</p> <p>五、鑒於不動產或不動產相關權利之交易金額龐大，為保障受益人權益，爰於第四點明定受託機構應盡善良管理人之注意及忠實義務，於交易前對交易對象及標的善盡調查及瞭解責任。</p> <p>六、鑒於我國相關主管機關尚無從對國外不動產標的進行實質審查，且為提高業者實務作業彈性，爰修正第五點，將現行受託機構需於投資前針對具體投資標的逐案報請本會核准之規定，修正為交易完成後十五個營業日內報請本會備查；並考量交易完成後，國外不動產之相關資訊已確定，</p>
--	---	---

<p><u>利人無國際會計準則第二十四號所定之關係人之情事。</u></p> <p><u>(六)專門職業及技術人員出具之投資標的已有穩定收入之證明文件。</u></p> <p><u>(七)有委任境外不動產管理機構者，符合信託公會所定選任標準之規定文件。</u></p> <p><u>六、本令自即日生效；本會一〇五年三月二十二日金管銀票字第一〇五四〇〇〇〇五三一號令自本令生效日廢止。</u></p>	<p><u>4.合約及協議糾紛之處理方式。</u></p> <p><u>5.不動產之所有人或不動產相關權利之權利人，是否為受託機構之利害關係人。</u></p> <p><u>(四)如透過特殊目的公司持有國外不動產者，應出具經當地註冊或登錄合格之國外會計師出具之會計意見書，該意見書至少應包括相關投資架構是否符合當地財務、稅務規範。</u></p> <p><u>(五)前揭出具意見書之律師與會計師，應與受託機構、不動產管理機構、持分達百分之十以上之受益人及不動產所有人無財務會計準則公報第六號所定之關係人或實質關係人之情事。</u></p> <p><u>四、本令自即日生效。</u></p>	<p>爰明定備查時應檢附之書件。</p> <p>七、考量國內法規對律師、會計師及專業估價者均定有相關監督措施，國內律師、會計師對於國外交易制度適法性部份尚得依據國外律師、會計師及專業估價者之意見出具案關意見書，爰明定第五點第二款、第三款及第四款規定。</p> <p>八、鑒於我國已採用國際會計準則，另國際會計準則第二十四號所定之關係人定義「除所列舉之項目外，應注意其實質關係，而非僅注意法律形式」，爰其所指關係人，與財務會計準則公報第六號所定「在判斷是否為關係人時，除注意其法律形式外，仍須考慮其實質關係」相同，爰於第五點第五款明定出具意見書之律師與會計師，應出具聲明書聲明與受託機構、不動產管理機構、持分達百分之十以上之受益人及不動產之所有人或不動產相關權利之權利人無國際會計準則第二十四號所定</p>
---	--	--

		之關係人之情事。
--	--	----------