

金管會對「不動產管理機構之內部控制制度聲明書格式及附表」草案意見表

公 會 原 擬 規 範	金 管 會 意 見
參、內部控制制度評估報告書例示 一、不動產投資作業控制制度	建議參酌「受託機構委任不動產管理機構辦理不動產投資信託業務委任契約範本」第 5 條，增訂有關<u>查明不動產管理機構對受託機構提出之不動產投資建議及處分建議</u>，是否做<u>成分析報告、執行紀錄、控管報告及檢討報告</u>，所做分析報告是否記載<u>分析基礎、根據及建議</u>之查核程序。
四、關係人交易之控制制度 查核程序： 8. 查明…不動產管理機構是否業已協助受託機構召開受益人會議進行表決，<u>並經出席受益人表決權過半數決議通過</u>。…	建議參照「信託業受託辦理不動產投資信託暨不動產資產信託之內部控制與稽核制度應行注意事項」第 15 條第 1 項第 3 款規定，修訂為：「…並經<u>表決權總數二分之一以上受益人之出席</u>，出席受益人表決權過半數決議通過。…」。
13. 檢視及核對不動產或不動產相關權利買賣交易之帳載紀錄、核准程序及各項證明文件，以查明與關係人進行不動產或不動產相關權利交易時，<u>不動產管理機構</u>並未有不合營業常規或其他不利益之行為。	「不合營業常規或其他不利益行為」，尚需比較非關係人及市場上進行類似交易之交易條件，始得認定之。爰本項建議增列文字為：「檢視及核對不動產或不動產相關權利買賣交易之帳載紀錄、核准程序及各項證明文件，<u>並比較其對非關係人及市場上類似交易之交易條件</u>，以查明與關係人進行不動產或不動產相關權利交易時，未有不合營業常規或其他不利益之行為。」

金管會對「信託業內部控制制度標準規範」-壹、業務作業循環-五、不動產信託業務-(2)不動產證券化修正草案意見表

公 會 原 擬 規 範	金 管 會 意 見
壹—005(2) 不動產證券化	
一、作業程序 (五)信託財產管理及運用	建議增訂受託機構委任不動產管理機構辦理不動產投資信託或資產信託業務，所簽訂之書面委任契約，應依「 <u>受託機構委任不動產管理機構辦理不動產投資信託/不動產資產信託業務委任契約範本</u> 」辦理。
關係人交易之控制制度 二、控制重點 (七)關係人交易之預期交易價格達信託財產淨資產價值百分之五以上者，是否業已召開受益人會議進行表決， <u>並經出席受益人表決權過半數決議通過</u> 。…	建議參照「信託業受託辦理不動產投資信託暨不動產資產信託之內部控制與稽核制度應行注意事項」第15條第1項第3款規定，修訂為：「… <u>並經表決權總數二分之一以上受益人之出席，出席受益人表決權過半數決議通過</u> 。…」。
(十二)不動產或不動產相關權利買賣交易之帳載紀錄、核准程序及各項證明文件， <u>是否並未有不合營業常規或其他不利益之行為</u> 。	「不合營業常規或其他不利益行為」尚需比較「非關係人」及「市場」上進行類似交易之交易條件，爰建議增列文字為：「不動產或不動產相關權利買賣交易…， <u>是否經比較其對非關係人及市場上類似交易之交易條件，未有不合營業常規或其他不利益之行為</u> 。」