

「信託業內部控制制度標準規範」業務作業循環－不動產證券化業務修訂對照表

不動產證券化業務（修訂後）	不動產證券化業務（修訂前）	修 訂 說 明
<p>一、作業程序</p> <p>（一）案件評估</p> <p>1、評估標的不動產之使用現況及現金流量。</p> <p>2、依實際需要洽請專業估價師、律師、會計師表示意見。</p>	<p>一、作業程序</p> <p>（一）案件評估</p> <p>1、評估標的不動產之使用現況及現金流量。</p> <p>2、依實際需要洽請專業估價師、律師、會計師表示意見。</p>	<p>未修正。</p>
<p>（二）<u>召開董事會決議通過後</u>，檢附規定文件向主管機關申請核准或申報生效。</p>	<p>（二）檢附規定文件向主管機關申請核准或申報生效。</p>	<p>參考不動產證券化條例(以下簡稱本條例)第 6 條文及實務運作修正文字，以茲明確。</p>
<p>（三）<u>經主管機關核准或申報生效後</u>募集或私募受益證券</p> <p>1、募集</p> <p><u>（1）</u>於核准函送達之日起三個月內開始募集並公告。</p> <p><u>（2）</u>於募集完成後五個營業日內報請主管機關備查。</p> <p><u>（3）</u>於募集完成三十日內以帳簿劃撥方式交付受益證券。</p>	<p>（三）募集或私募受益證券</p> <p><u>1、</u>召開董事會決議募集或私募受益證券。</p> <p><u>2、</u>募集</p> <p><u>A·</u>於核准函送達之日起三個月內開始募集並公告。</p> <p><u>B·</u>於募集完成後五個營業日內報請主管機關備查。</p> <p><u>C·</u>於募集完成三十日內以帳簿劃撥方式交付受益證券。</p>	<p>參考本條例第 6 條文及實務運作修正文字，以茲明確，並調整編號。</p>

不動產證券化業務 (修訂後)	不動產證券化業務 (修訂前)	修 訂 說 明
<p><u>2、私募</u></p> <p>(1)於核准函或申報通知送達三十日內開始收款。</p> <p>(2)收足款項後十五日內報請主管機關備查。</p>	<p><u>3、私募</u></p> <p>A·於核准函或申報通知送達三十日內開始收款。</p> <p>B·收足款項後十五日內報請主管機關備查。</p>	
<p>(四)辦理信託帳戶之設立及信託財產移轉登記。</p>	<p>(四)辦理信託帳戶之設立及信託財產移轉登記。</p>	<p>未修正。</p>
<p>(五)信託財產管理及運用：</p> <p>1、依主管機關核准或申報生效之不動產投資信託或不動產資產信託計畫及不動產投資信託或不動產資產信託契約為信託財產之管理運用。</p> <p>2、不動產投資信託基金或不動產資產信託之運用，應依據投資分析報告作成投資決定，交付執行，作成投資決定紀錄及執行紀錄，並定期向董事會提出檢討報告。</p> <p>3、不動產投資信託基金或不動產資產信託自行或委任不動產管理機構進行信託財產之管理或處分，應依計畫、取得、開發、銷售、經營等階段作書面控管報告，並按季向董事會</p>	<p>(五)信託財產管理及運用</p> <p>1、依主管機關核准或申報生效之<u>不動產投資信託(資產信託)</u>計畫及不動產投資信託(資產信託)契約為信託財產之管理運用。</p> <p>2、不動產投資信託基金之運用，應依據投資分析報告作成投資決定，交付執行，作成投資決定紀錄及執行紀錄，並定期向董事會提出檢討報告。</p> <p>3、不動產投資信託基金自行或委任不動產管理機構進行信託財產之管理或處分，應依計畫、取得、銷售、經營等階段作書面控管報告，並按季向董事會提出各階段之檢討報告。</p>	<p>1. 第 1 點酌作文字修正，將「(資產信託)」修改為「或不動產資產信託」</p> <p>2. 修正第 2 點，本項係依本條例第 23 條規定辦理，而該條例第 36 條規定不動產資產信託準用第 23 條，爰新增「或不動產資產信託」，以茲明確。</p> <p>3. 修正第 3 點，修正理由同上，另配合本條例第 23 條規定納入開發型不動產，爰修正文字。</p>

不動產證券化業務（修訂後）	不動產證券化業務（修訂前）	修 訂 說 明
<p>提出各階段之檢討報告。</p> <p>4、依實際需要委任不動產管理機構管理信託財產，<u>需定期取得不動產管理機構之各項報告書</u>，若自行管理及處分時，應設置信託監察人。</p> <p>5、<u>受託機構辦理不動產投資信託業務或不動產資產信託業務時，如將管理與運用業務委由不動產管理機構執行時，應依「受託機構選任不動產管理機構應符合之一定條件及其委任契約應記載事項作業要點」之規定辦理。</u></p> <p>6、<u>受託機構應於每營業年度終了及不動產投資信託計畫或不動產資產信託計畫執行完成後四個月內，就不動產投資信託基金或不動產資產信託之信託財產作成經會計師查核簽證之下列書表，向信託監察人報告，並通知各受益人，各項書表之內容，不得有虛偽或隱匿之情事：</u></p> <p><u>(1) 資產負債表</u></p> <p><u>(2) 損益表</u></p> <p><u>(3) 信託財產管理及運用報告書</u></p>	<p>4、依實際需要委任不動產管理機構管理信託財產，若自行管理及處分時，應設置信託監察人。</p>	<p>4. 修正第 4 點，參考「受託機構委任不動產管理機構辦理不動產投資信託或不動產資產信託業務委任契約範本」第 7 條規定修正文字，以茲明確。</p> <p>5. 新增第 5 點，依本條例修正條文第 4 條第 5 項規定增訂。</p> <p>6. 新增第 6 點，參考本條例第 44 條之 1 規定增列。</p>

不動產證券化業務（修訂後）	不動產證券化業務（修訂前）	修 訂 說 明
<p><u>7.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，應依受託機構委任不動產管理機構辦理不動產投資信託或不動產資產信託業務委任契約範本辦理。</u></p>		<p>7. 新增第 7 點，依行政院金融監督管理委員會（以下簡稱金管會）99 年 8 月 9 日金管銀票字第 09900167130 號函指示辦理。</p>
<p><u>(六)受託機構就不動產投資信託及不動產資產信託之信託利益應依信託契約約定每年於會計年度結束後六個月內分配。</u></p>		<p>新增第六項，參考本條例第 28、50 條規定新增本項。</p>
<p>二、控制重點</p> <p>(一)申請核准或申報生效之檢附文件<u>是否</u>符合主管機關之規定。</p> <p>(二)<u>受託機構辦理募集或私募受益證券是否</u>經董事會決議。</p> <p>(三)募集或私募受益證券<u>是否</u>於主管機關規定時限內完成備查。</p> <p>(四)<u>不動產投資信託或不動產資產信託之業務經營與管理人員之任免資格是否</u>符合主管機關之規定。</p> <p>(五)設有信託監察人者，其資格<u>是否</u>符主管機關之規定。</p>	<p>二、控制重點</p> <p>(一)申請核准或申報生效之檢附文件<u>應</u>符合主管機關之規定。</p> <p>(二)募集或私募受益證券<u>應</u>經董事會決議。</p> <p>(三)募集或私募受益證券<u>應</u>於主管機關規定之時限內完成備查。</p> <p>(四)不動產投資信託（資產信託）<u>業務經營與管理人員之資格應</u>符合主管機關之規定。</p> <p>(五)設有信託監察人者，其資格<u>應</u>符主管機關之規定。</p>	<p>1. 修正「應」文字為「是否」。</p> <p>2. 修正第（四）及（六）項文字為不動產投資信託或不動產資產信託。</p>

不動產證券化業務（修訂後）	不動產證券化業務（修訂前）	修 訂 說 明
<p>(六) 信託財產之管理運用<u>是否符合向主管機關核准或申報生效之不動產投資信託或不動產資產信託計畫及不動產投資信託或不動產資產信託契約之規定。</u></p> <p>(七) 不動產投資信託計畫或不動產資產信託計畫之變更，<u>是否業經受益人會議決議並向主管機關申請核准；或向主管機關申報生效。</u></p> <p>(八) <u>將不動產投資信託基金或不動產資產信託管理與運用業務委由不動產管理機構執行時，是否依「受託機構選任不動產管理機構應符合之一定條件及其委任契約應記載事項作業要點」之規定辦理。</u></p> <p>(九) <u>不動產投資信託基金或不動產資產信託擬投資或運用之標的，是否符主管機關之規定。</u></p> <p>(十) <u>不動產投資信託基金或不動產資產信託閒置資金之運用，是否符主管機關之規定。</u></p> <p>(十一) <u>以信託財產借入款項，是否業已依主管機關之規定辦理。</u></p> <p>(十二) <u>受託機構是否至少每三個月評審不動產投資信託基金及不動產資產信託之信託財產一次，並於報告信託財產評審委員會及董</u></p>	<p>(六) 信託財產之管理運用<u>應符合向主管機關核准或申報生效之不動產投資信託(資產信託)計畫及不動產投資信託(資產信託)契約之約定。</u></p> <p>(七) 不動產投資信託計畫或不動產資產信託計畫之變更，<u>應經受益人會議決議及申請主管機關核准或向主管機關申報生效。</u></p> <p>(八) <u>不動產投資信託基金投資或運用之標的，應符主管機關之規定。</u></p> <p>(九) <u>不動產投資信託基金或不動產資產信託閒置資金之運用，應符主管機關之規定。</u></p> <p>(十) <u>以信託財產借入款項，應依主管機關之規定辦理。</u></p> <p>(十一) <u>應至少每三個月評審不動產投資信託基金之信託財產一次，並於報告董事會後，依主管機關規定之方式公告之。</u></p>	<p>3. 配合作業程序修正，控制重點新增第(八)、(十四)、(十五)及(十六)項。</p> <p>4. 修正第(十二)項，本項係依本條例第26條規定修正文字，另該條例第36條規定不動產資產信</p>

不動產證券化業務 (修訂後)	不動產證券化業務 (修訂前)	修 訂 說 明
<p>事會後，依主管機關規定之方式公告之。</p> <p><u>(十三) 投資分析報告、投資決定紀錄、執行紀錄及信託財產管理處分之書面控管報告，是否按時序記載並建檔保存；其保存期限，自信託期間屆滿日起不得少於五年。</u></p> <p><u>(十四) 是否依信託契約、信託計畫及相關法令就信託財產之現況及營運管理相關事項，出具信託報告並交付受益人。</u></p> <p><u>(十五) 委請會計師查核之財務報告及信託財產管理及運用之報告書，是否於每營業年度終了四個月內向信託監察人報告，並通知受益人。</u></p> <p><u>(十六) 信託利益是否依信託契約之約定，於每年會計年度結束後六個月內分配之。</u></p>	<p><u>(十二) 投資分析報告、投資決定紀錄、執行紀錄及信託財產管理處分之書面控管報告，應按時序記載並建檔保存；其保存期限，自信託期間屆滿日起不得少於五年。</u></p>	<p>託準用第 26 條，爰新增「及不動產資產信託」，以茲明確。</p> <p>5. 微調文字內容並調整編號。</p>
<p><u>不動產之投資作業控制制度</u></p> <p>一、作業程序</p> <p>(一) 受託機構應依不動產投資信託或不動產資產信託契約所規定的投資目標、投資範圍、投資策略、投資組合和投資限制等要求，進行</p>		<p>1. 本項新增。</p> <p>2. 參考「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」(下稱本注意事項)第 7、9 條文及「不動產投資信託基金暨</p>

不動產證券化業務（修訂後）	不動產證券化業務（修訂前）	修 訂 說 明
<p>投資前之評估。</p> <p>(二)受託機構應依不動產投資之許可權限及法令所訂投資限制進行投資。</p> <p>(三)受託機構之投資決策應有充分的投資依據，重要投資應有詳細的研究報告和風險分析支援，並有決策記錄。</p> <p>(四)受託機構應建立投資風險之評估與管理制度。</p> <p>(五)受託機構辦理不動產投資之相關人員應以公平原則處理且交易條件應力求合理。</p> <p>(六)受託機構應責成不動產管理機構制定不動產之投資作業控制制度，並督導不動產管理機構之執行情形。</p> <p>二、控制重點</p> <p>(一)不動產投資信託或不動產資產信託契約是否業已訂定對於投資目標、投資範圍、投資策略、投資組合和投資限制之規定。</p> <p>(二)不動產投資及買賣是否遵循不動產證券化條例相關法令、信託契約與不動產投資信託基金委任契約書或不動產資產信託委任契約書等相關法令及契約之規定辦理，並備有該項</p>		<p>不動產資產信託之信託財產評審原則及淨資產價值計算標準」規定，新增 6 項作業程序及 12 項控制重點。</p>

不動產證券化業務（修訂後）	不動產證券化業務（修訂前）	修訂說明
<p>投資目標、投資範圍、投資策略、投資組合或投資限制之書面文件。</p> <p>(三)不動產投資是否符合受託機構辦理不動產投資之許可權限及投資限制之規定。</p> <p>(四)不動產投資決策之相關記錄、分析報告、研究報告或投資建議文件等資料，是否已為適當之保管，並依不動產證券化條例相關法令、信託契約與不動產投資信託基金委任契約書或不動產資產信託委任契約書之規定年限予以留存。</p> <p>(五)與不動產交易對象辦理產權移轉及點交作業，除應符合不動產買賣契約及實務外，並應確認相關權利之真實性與有效性，以維護交易安全。</p> <p>(六)於不動產投資交易完成後，是否建立投資檢討之機制，並定期檢討投資內容及績效。</p> <p>(七)是否依不動產證券化條例相關法令、信託契約與不動產投資信託基金委任契約書或不動產資產信託委任契約書之規定遴選保險公司，並依據所投資不動產之特性及租約性質衡量保險計畫之妥適性。</p> <p>(八)不動產投資是否已依不動產證券化條例相關</p>		



不動產證券化業務（修訂後）	不動產證券化業務（修訂前）	修 訂 說 明
<p>法令、信託契約與不動產投資信託基金委任契約書或不動產資產信託委任契約書之規定入帳，並按信託契約、公開說明書（如有）及不動產投資信託基金委任契約書或不動產資產信託委任契約書之約定與不動產管理機構定期核對各項會計科目及入帳金額。</p> <p>（九）是否依主管機關核定之「不動產投資信託基金暨不動產資產信託之信託財產評審原則及淨資產價值計算標準」為信託財產評審及淨資產價值之計算。</p> <p>（十）辦理不動產投資之相關人員是否以公平原則辦理不動產投資作業及程序。</p> <p>（十一）受委任之不動產管理機構是否業已制定不動產之投資作業控制制度。</p> <p>（十二）是否督導不動產管理機構對不動產之投資作業控制制度之執行情形並持續追蹤不動產管理機構之改善情況。</p>		
<p>研究作業控制制度</p> <p>一、作業程序</p>		<p>1. 本項新增。</p> <p>2. 參考本注意事項第 10 條文規定，新增 2 項作業程序及 2 項控</p>

不動產證券化業務（修訂後）	不動產證券化業務（修訂前）	修 訂 說 明
<p>（一）受託機構自行辦理研究作業</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、受託機構應建立有效的研究流程與方法。</li> <li>2、受託機構建立研究與投資的業務交流方式。</li> <li>3、受託機構應責成不動產管理機構建立研究作業控制制度，並督導不動產管理機構之執行情形。</li> </ol> <p>（二）受託機構委外辦理研究作業：本項作業不適用。</p> <p>二、控制重點</p> <p>（一）受託機構自行辦理研究作業：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、是否建立有研究作業控制制度或相關辦法。</li> <li>2、研究過程是否保留完整之研究記錄或研究報告。</li> <li>3、各項研究記錄或研究報告是否業經不動產管理機構內部權責人員或單位，進行適當之審核。</li> <li>4、受託機構委請不動產管理機構所為之研究，不動產管理機構是否依委任契約規定向受託機構說明其研究之情形與研究結果。</li> <li>5、查明受託機構本身或受託機構交付不動產管理機構進行研究之投資事項，受託機構或不</li> </ol>		<p>制重點。</p>

不動產證券化業務（修訂後）	不動產證券化業務（修訂前）	修 訂 說 明
<p>動產管理機構是否業已確實執行並依委任契約完成研究計畫。</p> <p>6、受委任之不動產管理機構是否制定研究作業控制制度。</p> <p>7、是否督導不動產管理機構研究作業控制制度之執行情形並持續追蹤不動產管理機構之改善情況。</p> <p>（二）受託機構委外辦理研究作業：本項作業不適用。</p>		
<p><u>不動產移轉、運用、收益控制制度</u></p> <p>一、作業程序</p> <p>（一）受託機構應依信託契約及相關法令規定為不動產資產標的之移轉。</p> <p>（二）受託機構應依信託契約及相關法令為不動產資產之運用。</p> <p>（三）受託機構對於不動產所產生之收益應加以控管，並建立與不動產管理機構定期核對之機制。</p>		<p>1. 本項新增。</p> <p>2. 參考本注意事項第 11 條文規定，新增 3 項作業程序及 6 項控制重點。</p>

不動產證券化業務（修訂後）	不動產證券化業務（修訂前）	修訂說明
<p>二、控制重點</p> <p>(一)受託機構於簽訂不動產買賣契約前是否業已應確認出賣人處分不動產之所有權完整性，例如：取得不動產之登記謄本、地籍圖謄本、建物平面圖謄本（包括位置圖）、房屋稅及地價稅之稅單資料等相關文件。且受託機構是否係根據出賣人提出之上述資料前往不動產所在地實際查勘確實座落地點、環境條件及不動產現況。</p> <p>(二)受託機構是否依照相關規定辦理移轉登記及繳納相關稅費。</p> <p>(三)受託機構是否已取得完成登記後之土地、建物所有權狀及登記謄本。經予核對確認土地與建物之登記謄本上之所有權部份與他項權利部份之登記是否正確。</p> <p>(四)已經取得之土地、建物所有權狀是否業已適當保管。</p> <p>(五)受託機構是否依不動產買賣契約，會同出賣人辦理現場點交，點交時除應注意不動產及其附屬建物、動產或設備之現狀外，及清點使用執照、原平面圖、結構圖、水電管線配置圖及財產目錄等文件。</p>		

不動產證券化業務（修訂後）	不動產證券化業務（修訂前）	修 訂 說 明
<p>(六) 受託機構是否定期查對相關帳證資料，以確認應收租金業已收取，並定期與不動產管理機構核對收益之認列情形。</p>		
<p><u>信託財產保管作業控制制度</u></p> <p>一、作業程序</p> <p>(一) 受託機構所保管之每檔不動產投資信託基金或不動產資產信託之信託財產應與受託機構本身之自有財產應予以分別管理，且每檔專戶之信託財產亦應各別予以管理。</p> <p>(二) 受託機構應建立不動產及不動產相關權利相關證明文件之保管制度。</p> <p>(三) 受託機構應定期或不定期盤點不動產及不動產相關權利或其證明文件，並檢查其保管情形及評估資產狀況。</p> <p>(四) 受託機構應對不動產及不動產相關權利為適當投保額度之保險。</p> <p>二、控制重點</p> <p>(一) 受託機構是否對其受託發行之每檔不動產投</p>		<p><u>1. 本項新增。</u></p> <p>2. 參考本注意事項第 12 條文規定，新增 4 項作業程序及 4 項控制重點。</p>

不動產證券化業務（修訂後）	不動產證券化業務（修訂前）	修 訂 說 明
<p>資信託基金或不動產資產信託設置專屬保管紀錄資料，應入庫保管之信託財產，例如：不動產（土地及建物）權狀、保險單、定存單及其他有價證券等文件。</p> <p>（二）除有特別規定之情形外，保管紀錄資料所登記信託財產之存入、提出程序是否業經權責主管之核准，並交由專責之保管人員（或部門）進行保管。</p> <p>（三）受託機構是否定期或不定期盤點信託財產，並檢查其保管情形及評估資產狀況，相關盤點情形及資產評估資料是否詳細記錄及保存。</p> <p>（四）不動產及不動產相關權利是否業已辦理投保，且投保之保額與不動產及不動產相關權利可能產生的最大損失相當。</p>		
<p><u>資訊揭露作業控制制度</u></p> <p>一、作業程序</p> <p>（一）受託機構業應建立完善的資訊揭露作業控制制度，以確保公開揭露的資訊係真實、準確、</p>		<p>1. 本項新增。</p> <p>2. 參考本注意事項第 13 條文、「信託業辦理不動產投資信託暨不動產資產信託受益證券之行銷、訂約、資訊揭露及風險管理</p>

不動產證券化業務 (修訂後)	不動產證券化業務 (修訂前)	修 訂 說 明
<p>完整且及時。</p> <p>(二)受託機構應設置有相關人員負責資訊揭露之工作。</p> <p>(三)受託機構應責成不動產管理機構建立資訊揭露作業控制制度，並督導不動產管理機構之執行情形。</p> <p>二、控制重點</p> <p>(一)是否業已設置相關人員負責資訊揭露之各項工作。</p> <p>(二)資訊之揭露內容，是否係依真實情況予以完整撰寫，並備有相關證明文件以為佐證。</p> <p>(三)資訊揭露之內容，是否業經權責人員進行審核。</p> <p>(四)擬揭露之資訊內容，在正式公開前，是否已業經查對及審查。</p> <p>(五)是否依「信託業辦理不動產投資信託暨不動產資產信託受益證券之行銷、訂約、資訊揭露及風險管理應行注意事項」、「臺灣證券交易所股份有限公司對不動產證券化之受託機構重大訊息之查證暨公開處理程序」及其他法令所規定之資訊揭露事項及資訊揭露時</p>		<p>應行注意事項」及「臺灣證券交易所股份有限公司對不動產證券化之受託機構重大訊息之查證暨公開處理程序」等規定，新增 3 項作業程序及 7 項控制重點。</p>

不動產證券化業務（修訂後）	不動產證券化業務（修訂前）	修 訂 說 明
<p>限，進行各項資訊內容之揭露及公開。</p> <p>(六)受委任之不動產管理機構是否業已制定資訊揭露作業控制制度。</p> <p>(七)是否督導不動產管理機構於協助受託機構辦理資訊揭露作業控制制度之執行情形並持續追蹤不動產管理機構之改善情況。</p>		
<p><u>受益證券處理作業控制制度</u></p> <p>一、作業程序</p> <p>受託機構應建立受益證券發行、交付、轉讓及買回之作業控制制度，以利受益證券之控管。</p> <p>二、控制重點</p> <p>(一)受託機構募集發行不動產投資信託或不動產資產信託之受益證券是否係委由台灣證券集中保管結算所股份有限公司集中保管，並採無實體發行；相關流程是否已依據「發行人辦理無實體發行有價證券登錄暨帳簿劃撥交付作業配合事項」及相關規定辦理。</p> <p>(二)受託機構得自行或委任受益證券事務代理機構處理受益證券事務。由受託機構自行處理受</p>		<p>1. 本項新增。</p> <p>2. 參考本注意事項第 14 條文、「發行人辦理無實體發行有價證券登錄暨帳簿劃撥交付作業配合事項」及「受託機構募集不動產投資信託基金或不動產資產信託定型化契約範本」等相關規定，新增 1 項作業程序及 3 項控制重點。</p>



不動產證券化業務 (修訂後)	不動產證券化業務 (修訂前)	修 訂 說 明
<p>益證券事務者，受託機構是否有訂定各相關辦法；若受託機構採取委任受益證券事務代理機構處理，則雙方是否已簽訂受益證券事務代理契約。</p> <p>(三)有關不動產投資信託或不動產資產信託受益證券之發行及交付轉讓等作業，除信託契約另有規定外，是否係依信託公會訂定「受託機構募集不動產投資信託基金或不動產資產信託定型化契約範本」之受益證券事務處理規則範本處理。</p>		
<p><b>關係人交易之控制制度</b></p> <p>一、作業程序</p> <p>(一) 受託機構應建立關係人交易之監控機制。</p> <p>(二) 受託機構對關係人交易應依資訊揭露作業控制制度及「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」之規定，及時並完整揭露關係人交易資訊。</p> <p>(三) 受託機構與關係人進行不動產或不動產相關</p>		<p>1. 本項新增。</p> <p>2. 參考本注意事項第 15 條文、「信託業辦理不動產投資信託暨不動產資產信託受益證券之行銷、訂約、資訊揭露及風險管理應行注意事項」、「臺灣證券交易所股份有限公司對不動產證券化之受託機構重大訊息之查證暨公開處理程序」、財務會計準則公報第六號及信託業法第七</p>

不動產證券化業務（修訂後）	不動產證券化業務（修訂前）	修 訂 說 明
<p>權利交易之交易，應建立委請專業估價師估價制度；當不動產或不動產相關權利交易金額達新臺幣三億元以上者，並應洽請二位以上之專業估價者進行估價。委請專業估價者對不動產或不動產相關權利交易估價，並應備置相關委任書件及正式估價報告書。</p> <p>（四）受託機構應督導不動產管理機構建立關係人交易監控機制及其執行情形。</p> <p>（五）受託機構對關係人交易所為之追查、及監控應予以記錄並與關係人間之交易資料及內容並應為適當年限之保存。</p> <p>二、控制重點</p> <p>（一）是否業已依「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」第十五條所規定之關係人範圍及關係人交易類型，對其參與管理之不動產投資信託或不動產資產信託，列入關係人交易之控管，並進行平時交易內容之例行性管理。</p> <p>（二）對利害關係者之認定，是否係依財務會計準則公報第六號認定之關係人或實質關係人及</p>		<p>條等相關規定，新增 5 項作業程序及 16 項控制重點。</p>

不動產證券化業務（修訂後）	不動產證券化業務（修訂前）	修訂說明
<p>信託業法第七條認定屬受託機構之利害關係人之規定處理，並業已將符合定義之利害關係者列入交易對象之控管，進行平時交易內容之例行性管理。</p> <p>（三）是否已確實就各該關係人交易之資訊，於簽約日或交易日起二個營業日內，及時於中華民國信託業商業同業公會網站辦理公告關係人交易資訊。</p> <p>（四）是否已於公開說明書、投資說明書及信託財產管理及運用之報告書，為關係人交易之資訊揭露。</p> <p>（五）關係人交易之揭露資訊，是否至少包括：交易對象、與關係人之關係、交易時點、交易標的資料、詳細估價資訊或價格合理性意見、交易金額及交易類型等內容，且關係人交易揭露之資訊是否與事實相符。</p> <p>（六）關係人交易之資訊揭露，是否符合資訊揭露作業控制制度之各項規定及作業程序。</p> <p>（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，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</p>		<p>（七）依金管會 99 年 8 月 9 日金管銀票字第 09900167130 號函指示修正。</p>

不動產證券化業務（修訂後）	不動產證券化業務（修訂前）	修 訂 說 明
<p>數決議通過。所謂交易價格，係指前一年內與同一關係人進行同類交易金額之累計數。惟，關係人交易已業經受益人會議決議通過者，則不在此限。</p> <p>（八）是否業已將涉有利益之受益人會議討論事項，所相關之受益證券持有人，排除於受益人會議對該議案之討論及表決，並對處理程序為適當之書面紀錄。</p> <p>（九）與關係人進行不動產或不動產相關權利交易前，是否業已洽請專業估價者依不動產估價師法規定出具估價報告書，並備置相關委任書件及正式估價報告書。</p> <p>（十）與關係人進行不動產或不動產相關權利交易之交易金額達新臺幣三億元以上者，是否業已洽請二位以上之專業估價者進行估價，並備置相關委任書件及正式估價報告書。</p> <p>（十一）與關係人進行「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」第十五條第三項第二款或第三款所規定之交易時，當交易金額達基金淨資產價值百分之五以上或新臺幣三億元以上者，是否業已洽請專業估價者或會</p>		

不動產證券化業務（修訂後）	不動產證券化業務（修訂前）	修 訂 說 明
<p>計師就交易價格之合理性表示意見，並備置相關委任書件及正式估價報告書。</p> <p>(十二)不動產或不動產相關權利買賣交易之帳載記錄、核准程序及各項證明文件，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。</p> <p>(十三)不動產或不動產相關權利買賣交易之買價是否未高於所有估價報告估價金額之最高價；不動產或不動產相關權利買賣交易之賣價是否未低於所有估價報告估價金額之最低價。</p> <p>(十四)受委任之不動產管理機構是否業已制定關係人交易作業控制制度。</p> <p>(十五)是否督導不動產管理機構關係人交易作業控制制度之執行情形並持續追蹤不動產管理機構之改善情況。</p> <p>(十六)受託機構對於關係人交易所為之追查、及監控是否加以記錄，且交易資料及內容是否已為適當之保存。</p>		<p>(十二)依金管會 99 年 8 月 9 日金管銀票字第 09900167130 號函指示修正。</p>

不動產證券化業務（修訂後）	不動產證券化業務（修訂前）	修 訂 說 明
<p data-bbox="174 300 748 331"><u>內部人買賣其發行之受益證券之控制制度</u></p> <p data-bbox="174 395 365 427">一、作業程序</p> <p data-bbox="185 443 864 571">（一）受託機構應建立內部人買賣其發行之受益證券之控制制度，以避免受託機構之內部人員運用職務取得資訊，獲取不正當利益。</p> <p data-bbox="185 587 864 858">（二）受託機構應依「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」第十六條第二項之規定，與該機構之內部人簽訂書面約定，並督導內部人與其配偶及其未成年子女對於書面約定事項之遵循情形。</p> <p data-bbox="185 874 864 1050">（三）受託機構應責成不動產管理機構建立內部人買賣其發行之受益證券之控制制度，並督導不動產管理機構對於內部人買賣其發行之受益證券之控制制度之執行情形。</p> <p data-bbox="185 1066 864 1193">（四）受託機構之內部人所簽具之書面約定及不於在職期間買賣相關受益證券之承諾書，均應為適當年限之保存。</p> <p data-bbox="185 1209 864 1337">（五）受託機構對於內部人買賣其發行之受益證券所為之追查、及監控應予以記錄並對交易資料及內容為適當之保存。</p>		<p data-bbox="1626 300 1816 331">1. 本項新增。</p> <p data-bbox="1626 347 2092 475">2. 參考本注意事項第 16 條文規定，新增 5 項作業程序及 6 項控制重點。</p>

不動產證券化業務（修訂後）	不動產證券化業務（修訂前）	修訂說明
<p>二、控制重點</p> <p>（一）是否業已依「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」第十六條第二項之規定，與該機構之內部人簽訂書面約定，並詳實載明內部人應遵守之各項約定。</p> <p>（二）內部人是否確實遵守「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」第十六條第二項第一款至第五款之規定，並落實內部人買賣其發行受益證券之管理政策及控制制度。</p> <p>（三）是否依照「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」第十六條第三項及第四項之規定，將得參與其所參與管理之不動產投資信託或不動產資產信託之業務投資決定、有機會參與投資決定事務有關之非公開資訊或得提供投資建議之人及有機會事先知悉投資交易行為之非公開資訊者，列入內部人進行管理，並簽訂書面約定。</p> <p>（四）業已出具不於在職期間買賣相關受益證券承</p>		

不動產證券化業務（修訂後）	不動產證券化業務（修訂前）	修訂說明
<p>諾書之內部人，是否其本人、配偶及其未成年子女確實遵循承諾，並且未於其本人在職期間買賣所屬信託業（受託機構）發行之不動產相關受益證券且亦未有利用他人名義交易之情事。</p> <p>（五）受委任之不動產管理機構是否業已制定內部人買賣其發行之受益證券之控制制度。</p> <p>（六）是否督導不動產管理機構內部人買賣其發行之受益證券之控制制度之執行情形並持續追蹤不動產管理機構之改善情況。</p>		