

\_\_\_\_\_(受託機構)申請(報)募集或私募○○不動產資產信託受益證券審查表  
 相關法規：

- 1.不動產證券化條例(下稱本條例)
- 2.受託機構募集或私募不動產投資信託或資產信託受益證券處理辦法(下稱處理辦法)
- 3.受託機構募集不動產投資信託或資產信託受益證券公開說明書應行記載事項準則  
(下稱公開說明書準則)
- 4.受託機構私募不動產投資信託或資產信託受益證券投資說明書應行記載事項準則  
(下稱投資說明書準則)

審 查 事 項	符合規定	不符合規定 (異常是項說明)	不適用	審查依據	備 註
一、應檢具申請(報)書並載明下列事項：				處理辦法第 5 條第 1 項、第 2 項	
(一)按行政院金融監督管理委員會(以下稱 金管會)公告格式填列。					
(二)受託機構名稱(含印鑑)。					
(三)地址。					
(四)負責人(含印鑑)。					
(五)聯絡人及電話、電子郵件信箱。					
二、應檢具不動產資產信託計畫並載明下列事 項：				本 條 例 第 29 條第 1 項 第 1 款、第 31 條及處 理辦法第 7 條第 1 項第 1 款	
(一)受託機構、委託人之名稱、地址；委任 不動產管理機構進行信託財產之管理 或處分者，其受委任機構之名稱、地 址；有安排機構者，其名稱、地址。					
(二)不動產資產信託之名稱及其存續期間。					
(三)與不動產資產信託受益證券有關之下列 事項： 1.不動產資產信託受益證券募集或私募 總額、受益權單位總數。 2.若募集或私募不同種類或期間之受益 證券，其受益權之約定、受償順位及期 間。 3.不動產資產信託受益證券之發行或交 付方式、發行或交付日期、購買每一受 益權單位之金額、費用及其轉讓限制。 4.不動產資產信託受益證券募集或私募 成立與不成立之條件及不成立時之處 理方式。					
(四)與信託財產有關之下列事項：					

附表十四

審 查 事 項	符合規定	不符合規定 (異常是項說明)	不適用	審查依據	備 註
1.信託財產之內容及經專業估價者估價之價值。 2.信託財產上之負擔及對該等負擔之處理方式。 3.信託財產之管理及處分方法。 4.信託財產預期收益之評價方法、評估基礎及專家意見。					
(五)受託機構因募集或私募受益證券自應募人或購買人所收受對價之運用方法。					
(六)不動產開發計畫：包含預定開發之不動產或不動產相關權利之種類、地點、市場分析、可行性分析、產權調查報告、估價報告書、預定開發時程、計畫、取得、開發、銷售或經營管理等各階段計畫及控管程式、資金來源、運用及控管程式、成本回收、財務預測及預估收益率、專家審查意見及自行評估計畫等事項。					
(七)不動產開發計畫未完成或遲延之處理方式、對受益人權益之影響與受託機構、不動產管理機構及受益人間之權利義務之約定。					
(八)委託人為受託機構之利害關係人，其交易處理程序及內部控管方式之說明。					
(九)其他主管機關規定之事項。					
三、應檢具不動產資產信託契約並載明下列事項：				本條例第29條第1項第2款、第33條及處理辦法第7條第1項第2款、第12條	
(一)信託目的。					
(二)信託契約之存續期間。					
(三)信託財產之種類、內容及其依第三十四條所為估價之價額。 ※不動產證券化條例第三十四條：受託機構依第二十九條規定向主管機關申請核准或申報生效前，應先洽請專業估價者就不動產資產信託之信託財產，依不動產估價師法之規定出具估價報告書。					
(四)委託人之義務及應告知受託機構之事項。					
(五)信託財產之管理及處分方法。委任不動					

附表十四

審 查 事 項	符合規定	不符合規定 (異常是項說明)	不適用	審查依據	備 註
產管理機構管理或處分者，其受委任機構之名稱、義務及責任。					
(六)信託財產本金或其所生利益、孳息及其他收益分配之方法。					
(七)各種種類或期間之受益證券，其內容、受償順位及期間。					
(八)受益證券之發行或交付方式及其轉讓限制。					
(九)受託機構支出費用之償還及損害賠償之事項。					
(十)受託機構於處理信託事務時，關於借入款項與其上限及閒置資金之運用方法等事項。					
(十一)受託機構之報酬、種類、計算方法、支付時期及方法。					
(十二)受託機構應召集受益人會議之事由。					
(十三)受託機構應選任信託監察人之事由及其專門學識或經驗。					
(十四)受託機構及不動產管理機構不得收取績效獎金。					
(十五)依本條例或契約辦理不動產或不動產相關權利之估價，應符合下列事項： 1.應由受託機構聘任專業估價者估價。 2.專業估價者應符合法令規定之資格條件。 3.專業估價者每三年應更換一次，更換前後之估價者不得為同一事務所，且更換前之估價者於更換後一年內不得擔任該基金之估價者，並應遵循有關法令規定。 4.估價報告書內之估價方法，應符合不動產估價技術規則之規定。 5.估價報告書內估價方法之基本假設，及估價結果與折現現金流量分析法之差異，應有合理說明，並應於公開說明書充分揭露。					
(十六)其他依信託業法第十九條第一項及主管機關規定事項。					
四、應檢具不動產資產信託契約與定型化契約範本異同之對照表及差異原因說明。				本條例第29條第1項第3款及處理辦法第7條第1項第3款	
五、公開募集案件應檢具公開說明書稿本，且公開說明書稿本之記載內容需符合規定：				本條例第29條第1項第4款及處	

附表十四

審 查 事 項	符合規定	不符合規定 (異常是項說明)	不適用	審查依據	備 註
				理辦法第 7 條第 1 項第 4 款	
<p>(一)公開說明書封面應刊印下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.受託機構之名稱及印鑑。</li> <li>2.不動產管理機構之名稱。</li> <li>3.不動產投資信託之發起人名稱或不動產資產信託之委託人名稱。</li> <li>4.安排機構之名稱。</li> <li>5.信託監察人之名稱。</li> <li>6.受益證券之名稱。</li> <li>7.不動產投資信託基金基本投資方針。</li> <li>8.不動產資產信託受益證券之發行日、到期日、種類、期間及發行金額、票面利率及發行條件。</li> <li>9.不動產資產信託之信託財產種類。</li> <li>10.受益證券信用評等等級及信用增強方式。</li> <li>11.以顯著方式刊印下列文字：               <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 受託機構不保證信託財產之價值。</li> <li>(2) 應募人應審慎考慮本受益證券之風險（載明風險揭露刊印頁次）。除非應募人已充分瞭解並能夠承擔這些風險，否則不應投資本受益證券。</li> <li>(3) 不動產投資信託基金得投資開發型之不動產或不動產相關權利者，應刊印「本受益證券得投資開發型之不動產或不動產相關權利，具有相當之風險性，請應募人特別注意」及投資開發型不動產或不動產相關權利之比例限制。</li> <li>(4) 本受益證券之核准，並不表示本受益證券絕無風險，受託機構不得藉以作為證實申請事項或保證證券價值之宣傳。</li> <li>(5) 本公開說明書之內容如有虛偽或隱匿之情事者，應由受託機構、發起人或委託人、安排機構、不動產管理機構及其負責人與其他曾在公開說明書上簽名或蓋章者依法負責。</li> <li>(6) 查詢本公開說明書之網址，包括金管會指定之資訊申報網站之網址及受託機構揭露公開說明書相關資料之網址。</li> </ol> </li> <li>12.刊印日期。</li> <li>13.是否於封面註明係申請用之稿本</li> </ol>				公開說明書準則第 3 條	
<p>(二)公開說明書之封裏，應依序刊印下列與</p>				公開說明書準則第 4 條	

附表十四

審 查 事 項	符合規定	不符合規定 (異常是項說明)	不適用	審查依據	備 註
<p>本次發行有關事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.受託機構與不動產管理機構之名稱、地址、網址及電話。</li> <li>2.發起人或委託人之名稱、地址、網址及電話。</li> <li>3.安排機構之名稱、地址、網址及電話。</li> <li>4.信託監察人之名稱、地址、網址及電話。</li> <li>5.信用增強機構名稱、地址、網址及電話。</li> <li>6.受益證券信用評等機構之名稱、地址、網址及電話。</li> <li>7.專業估價者之名稱、地址、網址及電話。</li> <li>8.出具意見書之會計師及律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話。</li> <li>9.簽證機構之名稱、地址、網址及電話。</li> <li>10.證券承銷商名稱、地址、網址及電話。</li> <li>11.公開說明書之分送計畫：說明公開說明書之陳列處所、分送方式及索取公開說明書之方法。</li> <li>12.受託機構之發言人、代理發言人姓名、職稱、聯絡電話及電子郵件信箱。</li> </ol>					
<p>(三)公開說明書之封底應由受託機構過半數之董事及總經理簽名或蓋章。依規定辦理證券承銷時，證券承銷商及其負責人應於公開說明書所負責之部分簽名或蓋章。</p>				<p>公開說明書 準則第 5 條</p>	
<p>(四)公開說明書所載受益證券概況應記載下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.受益證券之發行日及到期日。</li> <li>2.主管機關核准文號及日期。</li> <li>3.發行總金額、受益權單位總數。</li> <li>4.信託財產之本金或其所生利益、孳息及其他收益分配方法，以及受益證券之受償順位、期間及發行條件。如有發行不同種類或期間者，應分別記載之。</li> <li>5.購買每一受益權單位之金額、費用。</li> <li>6.信託財產之種類、座落地點及估價之價值。</li> <li>7.受託機構支出費用之償還及損害賠償之事項。</li> <li>8.受託機構之報酬、種類、計算方法、支付時期及方法。</li> <li>9.受益證券募集成立與不成立之條件及不成立時之處理方法。</li> <li>10.稅捐之相關規定。</li> </ol>				<p>公開說明書 準則第 20 條第 1 款及 第 21 條</p>	

附表十四

審 查 事 項	符合規定	不符合規定 (異常是項說明)	不適用	審查依據	備 註
11.受益人之相關權利及轉讓限制。 12.契約重要約定事項。 13.受益證券喪失之處理方式。 14.其他金管會規定應記載之事項。					
(五)公開說明書所載信託財產概況應記載下列事項： 1.信託財產種類、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)、委託人原取得日期、取得對象(名稱及關係)及取得成本、涉及重大影響受益人權益之訴訟或非訟事件。 2.使用狀況、條件與租賃契約終止後之後續處理方式及重要約定內容。 3.委託人依本條例第二十九條第三項規定提供信託財產資料之其他重要內容。 4.經專業估價者估價之信託財產價值及依本條例第三十四條規定出具估價報告書之重要內容(應包含各估價方法採用理由、基本假設、與折現現金流量分析法之差距與其說明,及各種估價方法之權重與其決定說明等相關內容;採收益法者,尚應揭露收益資本化率或折現率),並敘明專業估價者及其估價人員與委託人及受託機構有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。 5.信託財產抵押權是否塗銷,未塗銷者,委託人是否已檢具抵押權人於信託契約存續期間不實行抵押權之公證人公證同意書。 6.信託財產上之負擔及對該等負擔之處理方式。 7.受託機構因募集受益證券自應募人所收受對價之運用方法。 8.信託財產之管理及處分方法。 9.信託財產預期收益之評價方法、評估基礎及信託財產已有穩定收入及價格允當性之專家意見,並敘明該專家與受託機構或委託人間有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。 10.委託人為受託機構之利害關係人,受託機構之交易處理程序及內部控管方式之說明。 11.信託財產於信託終止後之費用負擔及處				公開說明書 準則第 20 條第 2 款及 第 22 條	

附表十四

審 查 事 項	符合規定	不符合規定 (異常是項說明)	不適用	審查依據	備 註
<p>理方式（是否返還委託人及其相關約定）。</p> <p>12.建築物每年之折舊費用是否擬依本條例第五十三條規定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。</p> <p>13 其他金管會規定應記載之事項。</p>					
<p>(六)公開說明書所載受託機構概況應記載下列事項：</p> <p>1.公司簡介：</p> <p>(1) 設立日期。</p> <p>(2) 最近三年股本形成經過。</p> <p>(3) 營業項目。</p> <p>(4) 沿革：最近五年度不動產投資信託或不動產資產信託受益證券之募集或私募、董事、監察人或持股比率百分之五以上股東之移轉股權、經營權之改變及其他重要紀事。</p> <p>(5) 受託機構之信用評等（設立未滿三年者免附）。</p> <p>2.公司組織：列示公開說明書刊印日前一個月月底受託機構之法人股東下列資料：</p> <p>A.股權分散情形：</p> <p>(a) 股東結構：各類股東之組合比例。</p> <p>(b) 主要股東名單：持股比率百分之五以上股東之名稱、持股數額及比率。</p> <p>B.總經理、副總經理、協理及各部門及分支機構主管之姓名、就任日期、持有受託機構之股份數額及比率、主要經(學)歷、目前兼任其他公司之職務。</p> <p>C.董事及監察人之姓名、選任日期、任期、選任時及現在持有受託機構股份數額及比率、主要經(學)歷；屬法人股東者，應註明其代表人。</p> <p>3.關係企業圖：列示公開說明書刊印日前一個月月底受託機構之法人股東與關係企業間之關係、相互持股比率、股份及實際投資金額。</p> <p>4.營運情形：列示公開說明書刊印日前一個月月底，已募集或私募其他不動產投資信託基金或不動產資產信託之名稱、受益證券概況。</p> <p>5.財務狀況：列示最近二年度之會計師查核報告、資產負債表、損益表及股東權益變</p>				<p>公開說明書準則第 20 條第 3 款、第 10 條第 1 款及第 26 條第 1 項</p>	

附表十四

審 查 事 項	符合規定	不符合規定 (異常是項說明)	不適用	審查依據	備 註
<p>動表。</p> <p>6.受處罰之情形：列示最近二年內受託機構受其主管機關處分及糾正之時間及詳情。</p> <p>7.訴訟或非訟事件：受託機構目前尚在繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對受益人權益有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要訴訟當事人及目前處理情形。</p>					
<p>(七)公開說明書所載受託機構職責應記載下列事項：</p> <p>1.受託機構之義務及責任。</p> <p>2.受託機構支出費用之償還及損害賠償之事項。</p> <p>3.受託機構之報酬、種類、計算方法、支付時期及方法。</p> <p>4.受託機構與信託監察人召集受益人會議之事由。</p> <p>5.受託機構應選任信託監察人之事由及其專門學識或經驗。</p> <p>6.信託財產評審之程序、原則及公告。</p> <p>7.受託機構解任不動產管理機構之機制與條件，及其合理性分析。</p> <p>8.其他金管會規定應記載事項。</p>				<p>公開說明書準則第 20 條第 10 款、第 10 條第 2 款及第 26 條第 1 項</p>	
<p>(八)公開說明書所載不動產管理機構概況及職責應記載下列事項：</p> <p>1.不動產管理機構概況：</p> <p>(1)公司簡介：列示設立日期、營業項目、信用評等等級、事業組織、關係企業圖、營運情形、財務狀況、是否為受託機構或發起人之利害關係人及相關利害衝突之防範與處理原則。</p> <p>(2)遴選標準及過程。</p> <p>2.不動產管理機構職責：</p> <p>(1)不動產管理機構之義務及責任。</p> <p>(2)不動產管理機構之報酬、計算方法、支付時期及方法。</p> <p>(3)委任契約其他重要約定事項。</p> <p>(4)其他金管會規定應記載事項。</p>				<p>公開說明書準則第 20 條第 4 款第 11 條及第 26 條第 1 項</p>	
<p>(九)公開說明書所載委託人及專業估價者概況應記載下列事項：</p> <p>1.委託人概況：</p> <p>(1)委託人為法人者，應記載事業簡介（列示設立日期、營業項目、信用評等）、事業組織、關係企業圖、營運情形、財</p>				<p>公開說明書第 20 條第 5 款及第 23 條</p>	



附表十四

審 查 事 項	符合規定	不符合規定 (異常是項說明)	不適用	審查依據	備 註
<p>務狀況、所持信託財產之持分、是否為受託機構之利害關係人及受處罰情形。</p> <p>(2)委託人為個人者，應記載姓名、所持信託財產之持分，是否為受託機構之利害關係人。</p> <p>(3)委託人依本條例第三十條第三項規定辦理之公告內容及債權人有無聲明異議之情形。</p> <p>2.專業估價者概況：包括姓名、主要經（學）歷、資格條件及最近五年受處罰情形，並敘明專業估價者及其估價人員與委託人及受託機構間有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。</p> <p>3.其他金管會規定之應記載事項。</p>					
<p>(十)公開說明書所載安排機構概況及職責應記載下列事項：</p> <p>1.安排機構概況：</p> <p>(1)公司簡介：列示設立日期、營業項目、信用評等等級、事業組織、關係企業圖、營運情形、財務狀況、是否為受託機構或發起人之利害關係人、相關利害衝突之防範與處理原則及受處罰情形。</p> <p>(2)遴選標準及過程。</p> <p>2.安排機構職責：</p> <p>(1)安排機構之義務及責任。</p> <p>(2)其他金管會規定應記載事項。</p>				<p>公開說明書 準則第 20 條第 6 款、 第 11 條之 2 及第 26 條 第 1 項</p>	
<p>(十一)公開說明書所載之經營與管理人員概況應記載下列事項：</p> <p>1.經營與管理人員之姓名、主要經（學）歷、資格條件及權限。</p> <p>2.受託機構運用不動產投資信託基金之決策過程及各步驟之負責人員（包括投資分析、投資決策、投資執行及投資檢討）。</p> <p>3.受託機構運用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之決策過程及各階段負責人員（包括計畫、取得、銷售及經營等階段）。</p> <p>4.防止利益衝突之內部規範。</p>				<p>公開說明書 第 20 條第 7 款、第 12 條及第 26 條第 1 項</p>	
<p>(十二)公開說明書所載之借入款項及閒置資金之運用應記載下列事項：</p> <p>1.借入款項：</p> <p>(1)目的、對受益權之影響及公告方式。</p>				<p>公開說明書 準則第 20 條第 8 款、 第 13 條及</p>	

附表十四

審 查 事 項	符合規定	不符合規定 (異常是項說明)	不適用	審查依據	備 註
(2) 上限、使用控管方式及費用負擔方式。 2.閒置資金運用之範圍及限制。				第 26 條第 1 項	
(十三)公開說明書所載之受益證券信用評等及信用增強應記載下列事項： 1.信用評等機構對受益證券信用評等之評等報告。 2.信用增強機構之財務及業務概況： (1) 事業簡介：列示設立日期、營業項目及信用評等等級。 (2) 事業組織：列示內容同第十條公司組織。 (3) 營運情形：列示公開說明書刊印日前一個月月底，為其他不動產投資信託或不動產資產信託受益證券之信用增強機構，受益證券之名稱、發行人、發行金額及信用增強方式及內容。 (4) 財務狀況：列示最近二年度之會計師查核報告、資產負債表、損益表及股東權益變動表。 3.信用增強之方式及內容。 4.其他金管會規定應記載之事項。				公開說明書準則第 20 條第 9 款、第 15 條及第 26 條第 1 項	
(十四)公開說明書所載之投資風險揭露應記載下列事項： 1.受益證券市場流動性不足之風險。 2.不動產市場流動性不足之風險。 3.信託財產預期收益變動之風險。 4.信託財產過度集中之風險。 5.利率變動之風險。 6.其他風險。 7.應募人適宜性(以顯著方式刊印下列文字)： (1) 不動產資產信託受益證券並非適合所有人之投資工具，應募人需有足夠之專業知識與經驗來評估受益證券之價值及風險，以及包含於本公開說明書中之所有資訊。 (2) 應募人需自行評估經濟環境及其他因素可能對投資收益造成之影響。 (3) 應募人需有足夠財力及流動性來承擔受益證券所有相關之風險。				公開說明書準則第 20 條第 10 款、第 24 條	
(十五)公開說明書所載之受益人會議應記載下列事項： 1.召集人。 2.召集事由。				公開說明書準則第 20 條第 10 款、第 17	

附表十四

審 查 事 項	符合規定	不符合規定 (異常是項說明)	不適用	審查依據	備 註
3.召集程序。 4.決議方式。 5.其他金管會規定應記載事項。				條及第 26 條第 1 項	
(十六)公開說明書所載之特別記載事項應記載下列事項： 1.證券承銷商評估總結意見。 2.律師法律意見書。 3.受託機構填報及會計師或律師複核之案件檢查表彙總意見。 4.受託機構視信託財產性質，委請在技術、業務、財務等各方面具備專業知識及豐富經驗之專家，就本次募集受益證券之未來發展，進行比較分析並出具意見者，應揭露該等專家之評估意見。 5.受託機構與出具評估意見之承銷商、律師或會計師間有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。 6.本次募集受益證券於申請核准時經主管機關通知應補充揭露之事項。 7.不動產資產信託委託人出具所提供受託機構之書件無虛偽或隱匿情事之聲明書。 8.其他必要補充說明事項。 9.其他金管會規定應揭露之事項。				公開說明書準則第 20 條第 12 款及第 25 條	
(十七)公開說明書所載之有關法規應記載下列事項： 1.本條例第四十六條之一、第五十七條至第五十九條及第六十一條。 2.證券交易法第三十二條、第四十條、第一百七十四條及第一百七十七條。 3.會計師法第三十九條至第四十一條。				公開說明書準則第 20 條第 13 款、第 19 條及第 26 條第 1 項	
(二十)公開說明書是否已記載其他金管會規定應記載之事項。				公開說明書準則第 20 條第 14 款	
五、私募案件應檢具投資說明書稿本，且投資說明書稿本之記載內容需符合規定：				本條例第 29 條第 1 項第 4 款及處理辦法第 7 條第 1 項第 1 款	
(一)投資說明書封面頁應以顯著方式刊印投資風險警語。				投資說明書準則第 2 條第 3 項	
(二)投資說明書之封底應由受託機構及其董事長簽名或蓋章。				投資說明書準則第 2 條第 4 項	
(三)投資說明書所載之受益證券發行條件應				投資說明書	

附表十四

審 查 事 項	符合規定	不符合規定 (異常是項說明)	不適用	審查依據	備 註
至少已記載下列事項：至少應包括私募總額、受益權單位總數、受益證券之交付方式、交付日期、到期日、購買每一受益權單位之金額、費用及其他受益權內容，若私募不同種類或期間之受益證券，其受益權之約定、受償順位及期間。				準則第 5 條第 1 款	
(四)投資說明書應記載委託人、受託機構、不動產管理機構、發起人、專業估價者、安排機構等相關參與者之概況及應辦理事項：至少應包括參與者簡介、營運概況、最近信用評等結果、義務及責任。				投資說明書準則第 5 條第 2 款	
(五)投資說明書應記載經營與管理人員之主要學經歷、資格條件及權限。				投資說明書準則第 5 條第 3 款	
(六)投資說明書應記載受益證券私募成立與不成立之條件及不成立時之處理方式。				投資說明書準則第 5 條第 4 款	
(七)投資說明書所載之信託財產狀況應已記載下列事項： 1.信託財產之種類、內容及經專業估價者估價之信託財產價值。 2.信託財產涉及開發型不動產或不動產相關權利之計畫者，應記載預定開發之種類、地點、市場分析、可行性分析、產權調查報告、估價報告書、預定開發時程、計畫、取得、開發、銷售或經營管理等各階段計畫及控管程式、資金來源、運用及控管程式、成本回收、財務預測及預估收益率、專家審查意見、自行評估計畫、不動產開發計畫未完成或遲延之處理方式、對受益人權益之影響與受託機構、不動產管理機構及受益人間權利義務之約定等。 3.信託財產預期收益之評價方法、評估基礎及專家意見。 4.信託財產上之負擔及對該等負擔之處理方式。				投資說明書準則第 5 條第 5 款	
(八)投資說明書所載之信託財產之管理及處分方法應記載下列事項： 1.信託財產管理方法。 2.信託財產處分方法。 3.不動產管理機構受委任事項。				投資說明書準則第 5 條第 6 款	
(九)投資說明書所載之信託財產借入款項之說明應記載下列事項：				投資說明書準則第 5 條第 7 款	

附表十四

審 查 事 項	符合規定	不符合規定 (異常是項說明)	不適用	審查依據	備 註
1.借入款項之目的及其對受益權之影響。 2.借入款項上限。 3.借入款項分配使用情形。 4.借入款項使用控管方式。 5.借入款項之利息計算。 6.費用負擔之項目。 7.費用計算方式。 8.費用給付方式及時間。 9.費用不足支付之處理方式。					
(十)投資說明書應記載閒置資金運用方式。				投資說明書 準則第5條 第8款	
(十一)投資說明書所載之信用評等之結果及 信用增強之方式，應記載下列事項： 1.信用評等之機構。 2.信用評等之結果及其說明。 3.信用增強之機構。 4.信用增強之方式。				投資說明書 準則第5條 第9款	
(十二)投資說明書應記載信託財產本金或其 所生利益、孳息及其他收益分配之方法。				投資說明書 準則第5條 第10款	
(十三)投資說明書應記載受益證券轉讓之方 式及限制。				投資說明書 準則第5條 第11款	
(十四)投資說明書應記載受益權單位淨資產 價值之計算方式。				投資說明書 準則第5條 第12款	
(十五) 投資說明書之揭露事項應記載下列 事項： 1.受託機構不保證信託財產之價值。 2.受益證券持有人之可能投資風險，以及其 相關權利。 3.不動產資產信託契約之重要事項。				投資說明書 準則第5條 第13款	
(十六)投資說明書是否已記載其他經金管會 規定之事項。				投資說明書 準則第5條 第14款	
六、應檢具不動產資產信託經營與管理人員符 合主管機關規定之證明文件。 ※資格條件應符合「信託業負責人應具備資格 條件暨經營與管理人員應具備專門學識 或經驗準則」第18條： 1.應至少指定一名具有運用決定權人員，專 責處理基金資產運用及管理之事務。 2.經營與管理人員具有運用決定權者，應具 備下列各款之一所規定之相關資格及工 作經驗：				本條例第 29條第1項 第9款及處 理辦法第7 條第1項第 5款	

附表十四

審 查 事 項	符合規定	不符合規定 (異常是項說明)	不適用	審查依據	備 註
(1)於不動產管理機構或金融機構從事不動產相關之投資或資產管理工作經驗達三年以上者。 (2)建築師或土木技師或結構技師或不動產估價師工作經驗達三年以上者。 (3)於不動產管理機構或金融機構從事與不動產證券化條例第十七條相關之投資或資產管理工作經驗達三年以上者。 (4)具備集合投資或全權委託之運用管理經驗達三年以上，或具有信託業務經驗達五年以上者。 (5)曾擔任國內外基金經理人工作經驗三年以上者。					
七、設有 <b>信託監察人</b> 者，應檢具信託監察人之名單、資格證明文件及願任同意書。				本條例第29條第1項第6款及處理辦法第7條第1項第6款	
八、應檢具受託機構 <b>董事會</b> 決議募集或私募不動產資產信託受益證券之 <b>議事錄</b> 。受託機構為外商機構者，得以總行授權單位或人員簽署之文件代之。				本條例第29條第1項第7款及處理辦法第7條第1項第7款	
九、應檢具 <b>信託財產之管理及處分方法說明書</b> 。委任不動產管理機構進行信託財產之管理或處分者，該委任契約書及與委任契約範本異同之對照表，並說明差異原因。				本條例第29條第1項第8款及處理辦法第7條第1項第8款	
十、應檢具信託財產之 <b>估價報告書</b> （信託財產達新臺幣三億元以上，應有兩份以上估價報告書）。				本條例第22條第2項及第3項、第29條第1項第9款、第36條及處理辦法第7條第1項第9款	
十一、應檢具受託機構填報及會計師或律師複核之 <b>案件檢查表</b> ，並依規定格式記載。 ※出具本檢查表之會計師或律師，應於複核彙總意見表中填列會計師(律師)事務所及該會計師(律師)名稱（皆含印鑑）				本條例第29條第1項第11款及處理辦法第7條第1項第10款	
十二、應檢具律師之 <b>法律意見書</b> ，並依規定格式記載。 ※出具本意見書之律師，應於複核彙總意見				本條例第29條第1項第12款及處理辦法第	

附表十四

審 查 事 項	符合規定	不符合規定 (異常是項說明)	不適用	審查依據	備 註
表中填列會計師(律師)事務所及該會計師(律師)名稱(皆含印鑑)				7 條第 1 項 第 11 款	
十三、受託機構擬以國內不動產或不動產相關權利於國外募集或私募不動產資產信託受益證券者，應檢具經中央銀行同意之證明文件(得於核准或申報生效前補送)。				處理辦法第 7 條第 1 項 第 12 款	
十四、應檢具受託機構符合本條例第四條第二項規定之證明文件(設立滿三年以上之信託業，長期債務信用評等達 twBBB-或同等級以上，短期債務信用評等達 twA-3 或同等級以上)。 ※財政部金融局 92.9.3 台財融(四)字第 0924000778 號令				處理辦法第 7 條第 1 項 第 13 款	
十五、應檢具不動產管理機構符合中華民國信託業商業同業公會(下稱信託公會)所定條件之證明文件。 ※98.8.11 金管銀票字第 09800301960 號函				處理辦法第 7 條第 1 項 第 14 款	
十六、應檢具安排機構符合信託公會所定條件之證明文件。 ※98.11.4 中託業字第 980912 號				處理辦法第 7 條第 1 項 第 15 款	
十七、應檢具本條例第三十條第二項及第三項規定之書件。 ※本書件，得以受託機構於受益證券完成募集或私募後，立即取得信託財產抵押權塗銷之相關證明文件之承諾書代之。 ※本條例第三十條： 依不動產資產信託契約移轉之財產權，以第十七條第一項第一款及第二款所規定者為限。但募集之不動產資產信託受益證券，其信託財產以已有穩定收入之不動產或不動產相關權利為限。 前項之財產權有設定抵押權者，委託人應予塗銷，並檢具相關證明文件予受託機構。因故未能塗銷者，委託人應檢具抵押權人於信託契約存續期間不實行抵押權之公證人公證同意書。 委託人應提供債務明細之書面文件予受託機構，並定一個月以上之期限，公告債權人於期限內聲明異議，並將聲明異議之文件予受託機構。				本 條 例 第 29 條第 1 項 第 10 款、處 理辦法第 7 條第 1 項第 16 款、第 2 項	
十八、依本條例第三十一條第一項第四款第四目及第六款規定出具意見之專家，應出具				本 條 例 第 31 條第 2 項 及處理辦法	

附表十四

審 查 事 項	符合規定	不符合規定 (異常是項說明)	不適用	審查依據	備 註
<p>與委託人及受託機構無財務會計準則公報第六號所定之關係人或實質關係人情事之聲明書，且不得與出具本信託是否符合一般公認會計原則之意見者為同一人。</p> <p>※ 本條例第三十一條第一項第四款第四目： (四) 信託財產預期收益之評價方法、評估基礎及專家意見</p> <p>※ 本條例第三十一條第一項第六款： 不動產開發計畫：包含預定開發之不動產或不動產相關權利之種類、地點、市場分析、可行性分析、產權調查報告、估價報告書、預定開發時程、計畫、取得、開發、銷售或經營管理等各階段計畫及控管程式、資金來源、運用及控管程式、成本回收、財務預測及預估收益率、專家審查意見及自行評估計畫等事項。</p>				第 7 條第 1 項第 17 款(前段)	
<p>十九、依本條例第三十一條第一項第四款第四目及第六款規定出具意見之專家，應出具信託財產已有穩定收入及價格允當性之意見書(開發型不動產或不動產相關權利部分，免附信託財產已有穩定收入之意見書)。</p>				處理辦法第 7 條第 1 項第 17 款(後段)	
<p>二十、依本條例第三十四條規定出具估價報告書之專業估價者及其估價人員，應出具與委託人及受託機構無財務會計準則公報第六號所定之關係人或實質關係人情事之聲明書。</p> <p>※ 本條例第三十四條： 受託機構依第二十九條規定向主管機關申請核准或申報生效前，應先洽請專業估價者就不動產資產信託之信託財產，依不動產估價師法之規定出具估價報告書。</p>				處理辦法第 7 條第 1 項第 18 款	
<p>二十一、受託機構應出具委託人非其利害關係人之聲明書或委託人符合本條例第三十五條但書規定之證明文件。</p> <p>※ 本條例第三十五條： 不動產資產信託之委託人為受託機構之利害關係人時，受託機構不得就該不動產資產信託依本條例規定發行受益證券。但委託人有數人，且有利害關係之委託人就信託財產所占持分及持有擔保物權持分之合計比率未達百分之二十時，不在此限。</p>				處理辦法第 7 條第 1 項第 19 款	
<p>二十二、委託人應出具同意信託不動產或不動產相關權利之證明文件。</p>				處理辦法第 7 條第 1 項	



附表十四

審 查 事 項	符合規定	不符合規定 (異常是項說明)	不適用	審 查 依 據	備 註
				第 20 款	
二十三、受託機構、不動產管理機構、專業估價者及法人委託人應出具於最近三年內有無違反法令或相關規定而經各業別主管機關命令停止全部或一部主要業務處分之聲明書。				處理辦法第 7 條第 1 項 第 21 款	
二十四、依本條例第四十三條規定有信用增強機構者，應檢附受託機構與信用增強機構所簽訂並經律師簽證之信用增強契約（無者免附）。				處理辦法第 7 條第 1 項 第 22 款	
二十五、應檢具由會計師出具不動產資產信託是否符合一般公認會計原則之意見。				處理辦法第 7 條第 1 項 第 23 款	
二十六、應檢具委託人財務業務自評書（委託人為自然人得免填寫）。				處理辦法第 7 條第 1 項 第 24 款	
二十七、應檢具證券承銷商出具之評估報告書（私募案件免附）。				處理辦法第 7 條第 3 項 第 1 款	
二十八、受益證券有經信用評等機構評定其等級者，應檢附信用評等機構出具之信用評等報告（私募無者免附）。				處理辦法第 7 條第 3 項 第 2 款	
二十九、申報生效案應檢附受託機構出具無本辦法第十八條所規定情事之聲明書（非私募申報者免附）				處理辦法第 7 條第 1 項 第 25 款	
三十、受託機構自行管理及處分信託財產者，應設置信託監察人。				處理辦法第 9 條第 4 項	
三十一、其他經主管機關規定之文件。				處理辦法第 7 條第 1 項 第 29 款	
三十二、是否檢具副本抄送單位收據影本或相關證明。				申請(報)書 附註二	
審查說明： 一、應依據金管會規定檢具之書件，審查申請(報)書件是否完備及應記載事項是否充分，如有缺漏或疑義者，或有未完備情事者，應通知受託機構補正。 二、應補正而未補正者，或有不符查核事項第十四項、第十五項或第十六項者，應不予核轉主管機關。  審查意見：					

審 查：

覆 核：

單位主管：