

「証券と不動産投資信託及び証券投資顧問法」改正草案

投資家に多様な投資方法を提供し、台湾の資産管理産業の競争力を強化するため、行政院において 2023 年 10 月に「証券投資信託及び顧問法」の一部条文の改正草案¹が通過し、法律名称も「証券と不動産投資信託及び証券投資顧問法」と変更された。台湾の不動産証券化市場を活性化させ、台湾域内の資産管理業務の発展を促進するため、改正草案では、「不動産投資信託事業（Real Estate Investment Trust 以下、REIT という）」については、不動産投資信託ファンドを募集又は私募することができるようになるほか、過料の上限が引き上げられる。以下、本法律の改正要点を簡略に紹介する。

1. REIT の業務範囲、運営可能な業務の種類、及び主務機関の承認を申請すべき業務²を明確化する。
2. 従来の「信託構造」³のほかに、新たに「ファンド構造」⁴を加え、二つのシステムを採用し、より柔軟性のある運営構造とする。「ファンド構造」の REIT は契約型ファンドであり、委託者（不動産投資信託事業者）が受託者（ファンド保管機構（カストディアン））と信託契約を締結し、REIT の投資家が当該信託契約の受益者となる。
3. 証券投資信託事業の業務内容が投資管理に従事することであることを考慮し、REIT 事業⁵との兼営を認め、REIT 事業に関連する規定を明確化する。
4. REIT 事業設立の資格条件を新たに追加する。例えば、不動産投資管理経験を有する機構が専業株主を担うこととし、かつ、引受株式総数が第一次発行株式の 50% を下回ってはならない。また、不動産投資信託事業の最低払込資本金額等の資格条件を定める権限を金融監督管理委員会に与える。不動産投資信託事業（専営及

¹ 「証券投資信託及び顧問法」一部条文改正草案の説明及び改正草案比較表を参照。

² 証券と不動産投資信託及び証券投資顧問法改正草案第 3-1 条参照

³ REIT を規制していた従来の不動産証券化条例による「信託構造」を指し、つまり信託業者が発行の主体を担っていた。

⁴ 注 1 の改正草案第 49-1 条から第 49-20 条、第 100 条参照

⁵ 注 1 の改正草案第 66 条参照

本 Newsletter は、法律の原則に基づいて説明するものであり、具体的な案件に対する法律意見を提供するものではありません。また、各案件により、その内容及び事実関連が異なり、考慮される面も異なるため、具体案件に対する法律意見のご相談は、弊所へお問合せ下さい。

本文の著作権は、台湾通商法律事務所により所有され、当所の書面許可なく、任意に使用してはならない。

び兼営を含む) は、独立した董事及び監査委員会を設置するほか、監査人⁶は監査委員会をもって置き換えるものとする。

5. REIT ファンド管理規定を新たに追加する。REIT の投資対象範囲は、主に不動産、不動産関連権利、不動産関連有価証券等であるが、ファンド構造の REIT は、住宅価格への影響を避けるため、居住に使用する住宅への投資は制限されている。REIT は、安定した収益のある不動産または不動産関連の権利に一定割合以上の投資を行い、かつ、年間の分配収益が分配可能収益の一定比率に達する必要があると明確に定められている。REIT は関係者取引を行うことが認められているほか、これに関連する支援関連措置が講じられている。金融監督管理委員会により REIT 借入比率の上限、公告方式及びその他の関連事項⁷が定められた。
6. 証券、REIT 事業及び証券投資顧問事業の監督を強化し、受益者または投資家の權益の保障に関する重大な違反に対する過料の金額の上限が NT\$300 万から NT\$1500 万⁸に引き上げられる。
7. 軽微な事態において処罰を免除することができる規定⁹が追加される。

改正草案において追加された「ファンド構造」の REIT は、不動産投資管理が専門である不動産投資信託事業者を介することで、管理能力の強化と専門性を発揮することに有効であろうと期待される。また、シンガポール及び日本の実務では不動産投資信託ファンドが保有する不動産資産の多くは、不動産投資信託事業の関係者から提供されており、不動産投資信託ファンドは関係者に対して資産の取得または処分を行うことができることを参考にし、改正草案では、不動産投資信託の運用を有益なものにするため、REIT の関係者取引を行うことが可能であるとしており、REIT の資産配置の柔軟性を高めることが期待される。

⁶ 注 1 の改正草案第 67 条、第 82-1 条、第 82-4 条参照

⁷ 注 1 の改正草案第 49-3 条、第 49-5 条参照

⁸ 注 1 の改正草案第 111 条参照

⁹ 注 1 の改正草案第 117-1 条参照

本 Newsletter は、法律の原則に基づいて説明するものであり、具体的な案件に対する法律意見を提供するものではありません。また、各案件により、その内容及び事実関連が異なり、考慮される面も異なるため、具体案件に対する法律意見のご相談は、弊所へお問合せ下さい。