

《證券與不動產投資信託及證券投資顧問法》修正草案

為提供投資人多元投資管道，提升台灣資產管理產業之競爭力，行政院於民國 112 年 10 月通過《證券投資信託及顧問法》部分條文修正草案¹，並將法律名稱改為《證券與不動產投資信託及證券投資顧問法》。修法草案新增「不動產投資信託事業(Real Estate Investment Trust, 簡稱 REIT)得募集或私募不動產投資信託基金，並提高罰鍰金額上限，以活絡我國不動產證券化市場，並健全國內資產管理業務發展。以下簡介本法修法重點。

- 一、明定 REIT 之業務範圍、得經營之業務種類，及經營之業務應報請主管機關核准²。
- 二、除了原有的「信託架構」³，新增「基金架構」⁴，採行雙軌制使營運架構更具彈性。「基金架構」的 REIT 為契約型基金，由委託人（不動產投資信託事業）與受託人（基金保管機構）簽訂信託契約，REIT 投資人為該信託契約之受益人。
- 三、考量證券投資信託事業之業務性質為從事投資管理，故開放其得兼營 REIT 事業⁵；明定 REIT 事業相關規範。
- 四、新增 REIT 事業設立資格條件，包含具不動產投資管理經驗之機構擔任專業股東，且其所認股份，合計不得少於第一次發行股份之 50%；授權金管會訂定不動產投資信託事業最低實收資本額等資格條件；不動產投資信託事業（含專營及兼營）應設置獨立董事及審計委員會，並以審計委員會替代監察人⁶。
- 五、新增 REIT 基金管理規範，包含 REIT 投資標的範圍主要包括不動產、不動產相關權利、不動產相關有價證券等項目，但限制基金架構 REIT 不得投資供居住使用之住宅，以避免影響房價；明定 REIT 應至少有一定比率投資於有穩定收入之不動產或不動產相關權利，且每年分配收益應達可分配收益之一定比率；允許 REIT 進行關係人交易，並輔以相關配套管控措施；由金管會訂定 REIT 借款比率上限、公告

¹ 參照 [證券投資信託及顧問法部分條文修正草案總說明暨修正草案比較表](#)

² 參照證券與不動產投資信託及證券投資顧問法修法草案第 3 條之 1

³ 原由不動產證券化條例規範 REIT 之「信託架構」，即由信託業擔任發行主體。

⁴ 參照同註 1 修法草案第 49 條之 1 至第 49 條之 20、第 100 條

⁵ 參照同註 1 修法草案第 66 條

⁶ 參照同註 1 修法草案第 82 條之 1、第 67 條、第 82 條之 4

本文之著作權屬台灣通商法律事務所所有，未經許可不得使用及轉載。

方式及其他相關事項⁷。

六、強化對證券與 REIT 事業及證券投資顧問事業之監理，將重大違反攸關受益人或投資人權益保障之事項之罰鍰金額上限由 300 萬元提高至 1,500 萬元⁸。

七、增訂情節輕微得免予處罰之規定⁹。

修法草案新增「基金架構」之 REIT，透過具不動產投資管理專業之不動產投資信託事業，有助於強化管理能力並發揮專業。此外，修法草案參考新加坡及日本實務，不動產投資信託基金所持之不動產資產，多由不動產投資信託事業之關係人提供，不動產投資信託基金得向關係人取得或處分資產，因此修法草案允許 REIT 進行關係人交易，以利不動產投資信託之運作，提升 REIT 資產配置彈性。



⁷ 參照同註 1 修法草案第 49 條之 3、第 49 條之 5

⁸ 參照同註 1 修法草案第 111 條

⁹ 參照同註 1 修法草案第 117 條之 1