

都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法

中華民國108年6月28日金管證投字第1080320129號令廢止

第一條 本辦法依都市更新條例（以下簡稱本條例）第五十條第二項規定訂定之。

第二條 都市更新投資信託公司經營下列業務：

- 一、發行都市更新投資信託受益憑證，募集都市更新投資信託基金。
- 二、指示信託機構運用都市更新投資信託基金從事都市更新事業計畫範圍內土地及建築物、實施者發行之有價證券及其相關商品之投資。
- 三、其他經行政院金融監督管理委員會（以下簡稱本會）核准之有關業務。本辦法所稱信託機構，指受都市更新投資信託公司委託，依都市更新投資信託契約之本旨，為受益人之利益，管理或處分都市更新投資信託基金，並經本會核准辦理信託業務之金融機構。

第三條 經營都市更新投資信託公司，應經本會核准。證券投資信託事業經本會核准者，得兼營都市更新投資信託公司之業務。

本會為審核都市更新投資信託公司之申請設立或證券投資信託事業申請兼營都市更新投資信託公司案件，應先洽商本條例中央主管機關之意見。

第四條 都市更新投資信託公司，以股份有限公司組織為限，其最低實收資本總額為新臺幣三億元。前項最低實收資本總額，發起人應於發起時一次認足。

第五條 經營都市更新投資信託公司，於發起設立時，應有合計不少於第一次發行股份百分之二十之基金管理機構、國內金融或保險機構作為專業發起人。專業發起人各應具備之資格條件如下：

- 一、基金管理機構：
 - （一）最近三年未曾因資金管理業務受其本國主管機關處分。
 - （二）具有管理或經營以公開募集方式集資投資於不動產之共同基金、單位信託或投資信託業務經驗，且該基金最近一會計年度季平均市值不得少於新臺幣二百五十億元。
- 二、國內金融或保險機構：
 - （一）最近三年未曾因資金管理、投資或融資不動產業務受主管機關處分。
 - （二）具有投資或融資住宅建築及企業建築業務經驗且成效卓著。

專業發起人於轉讓持股時，應事先申報本會備查。依第一項第二款資格申請發起設立都市更新投資信託公司者，其他發起人中應包括一家具有建築開發經驗之上市或上櫃公司。

第六條 都市更新投資信託公司之發起人、董事、監察人及經理人，不得有下列各款情事：

- 一、曾犯組織犯罪防制條例規定之罪，經有罪判刑確定，尚未執行完畢，或執行完畢、緩刑期滿或赦免後尚未逾五年。
- 二、曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑之宣告，執行完畢尚未逾二年。
- 三、曾犯公務或業務侵占罪，經判刑確定，執行完畢尚未逾二年。
- 四、受破產之宣告，尚未復權，或曾任法人宣告破產時之董事、監察人、經理人或與其地位相等之人，其破產終結尚未逾三年或調協未履行。
- 五、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年，或最近三年內在金融機構有拒絕往來或喪失債信之紀錄。
- 六、無行為能力、限制行為能力或受輔助宣告尚未撤銷。
- 七、依證券交易法或證券投資信託及顧問法之規定，受罰金以上刑之宣告，執行完畢、緩刑期滿或赦免後尚未逾三年。
- 八、受證券交易法第五十六條或第六十六條第二款解除職務之處分，或受證券投資信託及顧問法第一百零三條第二款或第一百零四條解除職務之處分，尚未逾三年。
- 九、違反銀行法第二十九條第一項規定，經營收受存款、受託經理信託資金、公眾財產或辦理國內外匯兌業務，經判刑確定，執行完畢、緩刑期滿或赦免後，尚未逾三年。
- 十、因違反銀行法或保險法被撤換，或因重大違失受罰鍰處分或致銀行或保險業受罰鍰處分，尚未逾三年。
- 十一、受期貨交易法第一百條第一項第二款或第一百零一條第一項撤換或解除職務之處分，尚未逾五年。
- 十二、曾擔任證券商、證券投資信託事業或證券投資顧問事業之負責人，而於擔任負責人期間，該事業受證券交易法第六十六條第三款或第四款之處分或受證券投資信託及顧問法第一百零三條第四款或第五款停業或廢止營業許可之處分，尚未逾三年。
- 十三、有事實證明從事或涉及其他不誠信或不正當之活動，顯示其不適合擔任都市更新投資信託公司負責人。

發起人、董事或監察人為法人者，其代表或指定代表行使職務者，準用前項規定。

第七條 都市更新投資信託公司之發起人於公司法第一百六十三條第二項所定限制轉讓期間內，不得兼為其他國內都市更新投資信託公司之發起人。

持有都市更新投資信託公司已發行股份總數百分之五以上之股東，不得兼為其他國內都市更新投資信託公司之發起人。

依第五條所定資格擔任都市更新投資信託公司之發起人者，於本會核發都市更新投資信託公司營業執照之日起，三年內不得再擔任國內其他都市更新投資信託公司之發起人。

第八條 都市更新投資信託公司之股東，除符合第五條資格條件者外，每一股東與其關係人及股東利用他人名義持有股份合計不得超過該公司已發行股份總數百分之二十五。

前項所稱關係人，依財務會計準則公報第六號所訂之關係人或實質關係人之規定。

第九條 經營都市更新投資信託公司，發起人應於本會所定受理申請期限內，檢具下列書件各二份，向本會提出申請，逾期不予受理：

- 一、申請書（格式如附件一）。
- 二、公司章程。
- 三、營業計畫書：載明業務經營之原則、內部組織分工、人員招募、場地設備概況及未來三年財務預測。
- 四、發起人名冊，應附證明文件並註明其資金來源。
- 五、發起人會議紀錄。
- 六、法人發起人之公司章程、公司執照影本、繼續營業之證明文件、代表人指派書、經會計師查核簽證之最近一年度財務報告、董監事名冊、主要股東名冊及關係人名冊。
- 七、符合第五條規定之發起人資格證明文件。
- 八、發起人無第六條第一項所列各款情事之聲明書。
- 九、發起人無違反第七條規定之聲明書。
- 十、經理人名冊、學經歷證明文件及其就職承諾書。
- 十一、其他經本會規定應提出之文件。

前項申請案件之准駁，於申請期限屆滿後，由本會同時為之。但其書件之記載事項不完備或不充分，其情形可以補正者，本會得通知其限期補正，逾期不補正者，駁回其申請。

第十條 經營都市更新投資信託公司之申請案件有下列情形之一者，本會得不予核准：

- 一、發起人資格條件不符合第五條規定。
- 二、發起人有第六條第一項所列各款情事之一。
- 三、發起人違反第七條規定。
- 四、申請文件內容或事項經發現有虛偽不實之情事。
- 五、營業計畫書內容欠具體或無法有效執行。
- 六、發起人之專業能力有無法健全有效經營都市更新投資信託業務之虞。
- 七、都市更新計畫之發展狀況，或依本條例中央主管機關意見，無增設都市更新投資信託公司之必要。
- 八、其他不符合本辦法規定之情事。

第十一條 都市更新投資信託公司應自本會核准之日起六個月內依法辦妥公司登記，並檢附下列書件各二份，向本會申請核發營業執照：

- 一、申請書（格式如附件二）。
- 二、公司執照影本。
- 三、公司章程。
- 四、公司業務章則。
- 五、都市更新投資信託基金財產評審委員會組織章程。

- 六、股東名冊及股東會議事錄。
- 七、董事、監察人名冊及董事會議事錄。
- 八、申請日前一個月內經會計師核閱之資產負債表。
- 九、各部門人員名冊、學經歷及其專職聲明書。
- 十、董事、監察人及經理人無第六條第一項及第三十五條規定情事之聲明書。
- 十一、內部稽核人員資格符合第二十三條第四項規定之證明文件。
- 十二、營業場所之權狀影本或租賃契約影本及其平面圖、照片。
- 十三、經會計師出具審查意見書之書面內部控制制度及內部稽核制度。
- 十四、其他經本會規定應提出之文件。

都市更新投資信託公司未於前項期間內申請核發營業執照者，廢止其經營都市更新投資信託公司之核准。但有正當理由，在期限屆滿前，得申請本會核准延展，延展期限不得超過六個月，並以一次為限。

第十二條 前條第一項第四款業務章則，應記載下列事項：

- 一、組織結構與部門職掌。
- 二、內部管理控制制度。
- 三、內部會計控制制度。
- 四、人員招募、配置、管理與培訓。
- 五、資金運用對象及方針。
- 六、客戶輔導及營業紛爭之處理。
- 七、經營業務之原則與方針。
- 八、業務操作程序及權責劃分。
- 九、都市更新投資信託基金財產評審委員會組織及運作。
- 十、其他經本會規定應行記載之事項。

都市更新投資信託公司業務之經營，應依法令、章程及前項所定業務章則為之。

第十三條 都市更新投資信託公司依第十一條規定申請核發營業執照案件，如申請文件內容或事項經發現有虛偽不實之情事，或違反本辦法或其他有關法令者，本會得不予核准。

第十四條 證券投資信託事業申請兼營都市更新投資信託業務，應具備下列條件：

- 一、設立滿三年以上且最近期經會計師查核簽證之財務報告每股淨值不低於面額。
- 二、最近半年未曾受證券投資信託及顧問法第一百零三條第一款或證券交易法第六十六條第一款之處分。
- 三、最近二年未曾受證券投資信託及顧問法第一百零三條第二款以上或證券交易法第六十六條第二款以上之處分。
- 四、申請日前一個月所經理募集之證券投資信託基金淨資產價值平均不得少於新臺幣三百五十億元。

五、具符合第三十條資格條件之人員三人以上。

六、其他經本會規定應具備之條件。

第十五條 證券投資信託事業申請兼營都市更新投資信託業務，應檢具下列文件各二份，向本會申請核准：

一、申請書（格式如附件三）。

二、營業計畫書：載明兼營都市更新投資信託業務之原則、內部組織分工、人員招募與訓練、場地設備概況及未來三年財務計畫。

三、載明兼營都市更新投資信託業務決議之董事會議事錄。

四、最近期經會計師查核簽證之財務報告。申請時已逾年度開始六個月者，應加送上半年度經會計師查核簽證之財務報告。

五、經營都市更新投資信託業務之內部控制制度及會計師出具之無保留意見之審查意見。

六、申請書暨附件所載事項無虛偽、隱匿之聲明書。

七、其他經本會規定應提出之文件。

前項申請案件之書件記載事項不完備或不充分，其情形可以補正者，本會得通知其限期補正，逾期不補正者，駁回其申請。

第十六條 證券投資信託事業兼營都市更新投資信託業務之申請案件有下列情形之一者，本會得不予核准：

一、董事、監察人及經理人違反第六條或第三十五條規定。

二、證券投資信託事業之專業能力有無法健全有效經營都市更新投資信託業務之虞。

三、營業計畫書內容欠具體或無法有效執行。

四、申請文件內容或事項經發現有虛偽不實之情事。

五、為維護公益，本會認為有必要。

第十七條 證券投資信託事業應自本會核准兼營都市更新投資信託業務之日起六個月內檢具下列書件各二份，向本會申請換發營業執照：

一、申請書（格式如附件四）。

二、本會核准兼營都市更新投資信託業務核准函影本。

三、業務章則。

四、都市更新投資信託基金財產評審委員會組織章程。

五、具有符合第三十條規定資格條件並辦理都市更新投資信託業務之人員名冊、學經歷證明文件及其專職都市更新投資信託業務之聲明書。

六、董事及監察人名冊。

七、董事、監察人及經理人無第六條第一項及第三十五條規定情事之聲明書。

八、申請書及附件所載事項無虛偽、隱匿之聲明書。

九、其他經本會規定應提出之文件。

前項第三款業務章則應記載事項，準用第十二條規定。

證券投資信託事業未於第一項期間內申請換發營業執照者，廢止其兼營都市更新投資信託業務之核准。但有正當理由，在期限屆滿前，得向本會申請延展，延展期限不得超過六個月，並以一次為限。

第十八條 證券投資信託事業依前條規定申請換發營業執照案件，如申請文件內容或事項經發現有虛偽不實之情事，或違反本辦法或其他有關法令者，本會得不予核准。

第十九條 證券投資信託事業兼營都市更新投資信託業務所募集之都市更新投資信託基金淨資產價值總額，不得超過所募集之證券投資信託基金淨資產價值總額。

第二十條 都市更新投資信託公司經核發營業執照後，應於一個月內申請募集符合本會規定之都市更新投資信託基金，並應於經核准後六個月內開始募集，除經本會核准外，三個月內募集成立該基金。

都市更新投資信託公司未依前項規定提出申請或募集成立基金者，廢止其營業之核准，並通知限期繳銷營業執照。

證券投資信託事業經本會核准並換發營業執照二年內，未申請募集都市更新投資信託基金者，廢止其兼營業務之核准。

第二十一條 都市更新投資信託公司為下列行為，應先報請本會核准：

- 一、變更公司章程或業務章則。
- 二、停業或復業。
- 三、解散或合併。
- 四、讓與全部或主要部分之營業或財產。
- 五、受讓他人全部或主要部分之營業或財產。
- 六、變更資本額。
- 七、變更公司或分支機構營業處所。
- 八、其他經本會規定應經核准之事項。

第二十二條 都市更新投資信託公司為下列行為，除依法須辦理登記者外，並應於事實發生之日起五個營業日內向本會申報：

- 一、變更董事、監察人、經理人。
- 二、變更都市更新投資信託基金財產評審委員。
- 三、業務人員或稽核人員異動。
- 四、因經營業務發生訴訟、非訟事件。
- 五、董事、監察人或持有已發行股份總數百分之五以上之股東持股之變動。
- 六、其他經本會規定應申報事項。

第二十三條 都市更新投資信託公司應於每年十二月底前擬定次一年度之年度稽核計畫，據以檢查及評估公司之內部控制制度，包括對預算、財務、業務等作業之控制，並檢附工作底稿及相關資料等，作成稽核報告備供查核。

依前項規定作成之稽核報告，應交付監察人查閱，並應將年度稽核計畫、實際執行情形、內部控制缺失及異常事項改善情形儘速向監察人提出報告。

都市更新投資信託公司應設置由總經理以上直接指揮之內部稽核單位，並配置適任及適當人數之專任內部稽核人員。

前項內部稽核人員之資格條件，由本會定之。

證券投資信託事業兼營都市更新投資信託業務之內部稽核人員得由證券投資信託事業登記之內部稽核人員兼任之。

第二十四條 都市更新投資信託公司之自有資金不得貸與他人或移作他項用途，除經營業務所需者外，其資金運用以下列為限：

一、銀行存款。

二、購買政府債券或金融債券。

三、購買國庫券、可轉讓之銀行定期存單或商業票據。

四、其他經本會核准之用途。

都市更新投資信託公司不得為票據之背書或其他保證行為。

第二十五條 都市更新投資信託公司應於每營業年度終了後四個月內公告並向本會申報，經會計師查核簽證、董事會通過及監察人承認之年度財務報告。

都市更新投資信託公司有下列情事之一者，應於事實發生之日起二日內公告並向本會申報：

一、股東常會承認之年度財務報告與公告並向本會申報之年度財務報告不一致。

二、發生對股東權益或證券價格有重大影響之事項。

都市更新投資信託公司應編製年報，於股東常會分送股東，其應記載事項，準用公開發行公司年報應行記載事項準則。

第二項第一款及前項之股東常會，應於每營業年度終了後六個月內召集之。

公司在重整期間，第一項所定董事會及監察人之職權，由重整人及重整監督人行使。

第二十六條 都市更新投資信託公司募集發行都市更新投資信託受益憑證，應與信託機構依規定訂定都市更新投資信託契約，以都市更新投資信託公司為委託人，信託機構為受託人，並依都市更新投資信託基金募集運用及管理辦法之規定辦理。

第二十七條 都市更新投資信託公司發行都市更新投資信託受益憑證募集都市更新投資信託基金，應先向申購人交付公開說明書。

前項公開說明書，其應記載之事項由本會定之。

- 第二十八條 都市更新投資信託公司應將都市更新投資信託基金以投資信託基金專戶存放於信託機構，其運用基金取得之財產並應信託予該信託機構。
- 第二十九條 都市更新投資信託公司應設立都市更新投資信託基金財產評審委員會，將每一都市更新投資信託基金財產每三個月評審一次，並應向董事會報告審查結果。
都市更新投資信託基金財產評審委員會成員應具備相關專業知識及經驗，並不得有第六條第一項各款規定之情事。
前項委員會設置委員不得少於三人，且至少不得有三分之二與都市更新投資信託公司及其董事、監察人或經理人有第八條第二項規定之關係。
- 第三十條 都市更新投資信託公司對於每一都市更新投資信託基金之指示運用，均應指派符合本會所定資格條件之基金經理人員負責。
- 第三十一條 都市更新投資信託公司之經理人及業務人員應為專任，非經申報本會或本會指定之機構核備，不得執行業務。
- 第三十二條 都市更新投資信託公司為廣告、公開說明會及其他營業促銷活動，應符合本會之規定，並於事實發生後十個營業日內向本會報備。
都市更新投資信託公司為廣告、公開說明會及其他營業促銷活動時不得有下列情事：
一、藉本會核准都市更新投資信託基金之募集，作為證實申請事項或保證都市更新投資信託受益憑證價值之宣傳。
二、使人誤信能保證本金之安全或保證獲利。
三、提供贈品或以其他利益勸誘他人購買都市更新投資信託受益憑證。
四、對於過去之業績作誇大之宣傳或對同業為攻訐之廣告。
五、虛偽、詐欺或其他足致他人誤信之行為。
- 第三十三條 都市更新投資信託公司及其董事、監察人、經理人、業務人員及其他受僱人員，應盡善良管理人之注意義務，為受益人之利益，忠實執行業務，不得為自己或他人謀取不法利益。
前項公司及人員不得有下列行為：
一、以職務上所知悉之消息洩露予他人或從事都市更新事業計畫範圍內土地及建築物、實施者發行之有價證券及其相關商品之交易活動。
二、指示運用都市更新投資信託基金買賣都市更新事業計畫範圍內土地及建築物、實施者發行之有價證券及其相關商品時，同時為自己或他人之利益買入或賣出。
三、為虛偽、詐欺或其他足致他人誤信之宣傳或營業促銷活動。

- 四、指示運用都市更新投資信託基金買賣都市更新事業計畫範圍內土地及建築物、實施者發行之有價證券及其相關商品時，收取中間人退還手續費或其他利益。
- 五、約定或提供特定利益、對價或負擔損失，促銷都市更新投資信託受益憑證。
- 六、指示信託機構行使都市更新投資信託基金持有股票之投票表決權，收受金錢或其他利益。
- 七、指示運用都市更新投資信託基金買賣都市更新事業計畫範圍內土地及建築物、實施者發行之有價證券及其相關商品時，意圖抬高或壓低某種標的物交易之價格，或從事其他足以損害受益人權益之行為。
- 八、指示運用都市更新投資信託基金買賣都市更新事業計畫範圍內土地及建築物、實施者發行之有價證券及其相關商品時，將已成交之買賣，任意更改帳戶或名義。
- 九、其他經本會規定禁止之事項。

第三十四條 都市更新投資信託公司之董事、監察人、經理人或其關係人，於都市更新投資信託公司決定指示信託機構運用都市更新投資信託基金買賣某種標的物時起，至都市更新投資信託基金不再持有該種標的物止，如有參與同一更新地區範圍內土地及建築物或同種有價證券之買賣，應先向本會申報，並於向本會申報之日起三日後為之。

第八條第二項關於關係人之規定，於前項準用之。

第三十五條 都市更新投資信託公司之董事、監察人或經理人不得投資於其他都市更新投資信託公司，或兼為其他都市更新投資信託公司之董事、監察人或經理人。

第三十六條 董事或監察人為法人者，其代表或指定代表行使職務者，準用第三十三條至前條規定。

第三十七條 都市更新投資信託公司符合下列條件並經本會核准者，得設立分支機構：

- 一、取得營業執照滿一年。
- 二、最近一年未受本會處分。

都市更新投資信託公司裁撤分支機構，應事先報本會備查。

第三十八條 都市更新投資信託公司因解散、撤銷核准等事由，致不能繼續從事都市更新投資信託業務者，應洽由本會核准之其他都市更新投資信託公司承受其有關業務。

都市更新投資信託公司不能依前項規定辦理者，由本會協調其他都市更新投資信託公司承受之；無其他都市更新投資信託公司願承受者，終止都市更新投資信託契約。

都市更新投資信託公司經理都市更新投資信託基金顯然不善者，本會得命將該都市更新投資信託基金移轉其他都市更新投資信託公司經理。

前三項之承受或移轉事項，應由承受之都市更新投資信託公司公告之。

- 第三十九條 本會為保護公益或投資人利益，得隨時命令都市更新投資信託公司提出財務或業務之報告資料，或檢查其營業、財產、帳簿、書類或其他有關物件；如發現有違反法令之重大嫌疑者，並得封存或調取其有關證件。
- 第四十條 都市更新投資信託公司應將重大影響都市更新投資信託基金受益人權益之事項，於事實發生之日起二日內公告，並向本會申報之。
- 第四十一條 本會於審查都市更新投資信託公司所申報之財務、業務報告及其他參考資料時，或於檢查其財務、業務狀況時，發現都市更新投資信託公司有不符合法令規定之事項，得糾正之。
- 第四十二條 違反本辦法或都市更新投資信託基金募集運用及管理辦法之規定者，除依有關規定處罰外，本會並得於二年內停止受理其募集都市更新投資信託基金之申請案件。
- 第四十三條 都市更新投資信託公司向本會申請發給或換發證照時，應繳納證照費；其為設立者或證券投資信託事業申請核發兼營都市更新投資信託業務營業執照者，應按第四條規定之法定最低實收資本額四千分之一計算，設立分支機構者為新臺幣二千元，換發證照者為新臺幣一千元。
前項證照費之收繳，應依預算程序辦理。
- 第四十四條 證券投資信託事業兼營都市更新投資信託業務時，除證券投資信託及顧問法及其他法律另有規定外，準用第二條、第六條、第二十二條第二款、第二十五條第三項、第二十六條至第三十六條及第三十八條至第四十二條規定。
- 第四十五條 本辦法自發布日施行。