第十章 更新事業財源籌措

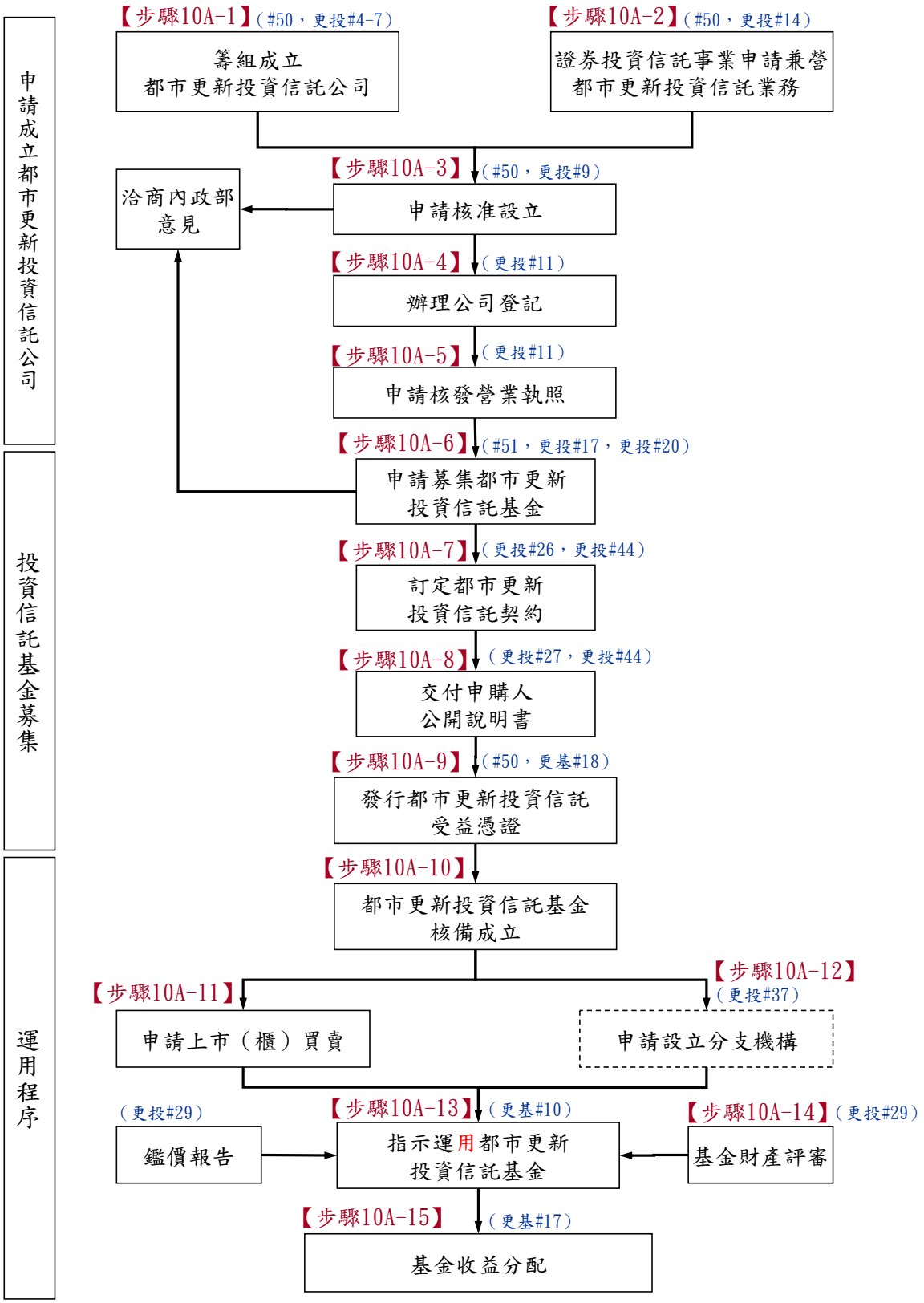
一般都市更新事業機構籌措都市更新事業財源，多透過金融機構融資貸款或自有資金等方式辦理，但更新條例考量大規模資金來源是個相當大的課題，為使更新事業財源籌措更具彈性與充裕，於更新條例第 50 至 52 條增闢多元的融資管道，如成立都市更新投資信託公司、更新投資信託基金之募集、設立經營都市更新事業之新公司募股、上市公司發行指定用途公司債等方式，得以更彈性方式籌措都市更新事業財源。

第一節 都市更新投資信託

依據更新條例 50 條規定，成立都市更新投資信託公司並發行都市更新投資受益憑證，募集資金投資於都市更新事業計畫範圍內土地及建築物、更新實施者發行的有價證券及相關商品。

一、都市更新投資信託之流程與步驟

都市更新投資信託公司成立及投資信託基金募集、運用程序如圖 10-1 所示。



（未列）：都市更新條例
更投：都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法
投基：都市更新投資信託基金募集運用及管理辦法

圖 10-1 都市更新投資信託辦理流程圖

（一）籌組成立都市更新投資信託公司【步驟 10A-1】

1. 以股份有限公司組織為限，且須有 2 人以上為發起人

依都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法(以下簡稱更新投信公司辦法）第 4 條，都市更新投資信託公司以股份有限公司組織為限，及依公司法第 128 條第 1 項規定，應有 2 人以上為發起人。

2. 專業發起人及其他發起人共同組成

依更新投信公司辦法第 5 條規定，專業發起人應符合以下兩種資格之一，股份合計不少於第一次發行股份之百分之二十。

（1）基金管理機構

最近 3 年未曾因資金管理業務受其本國主管機關處分。

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 250 億元。

（2）國內金融或保險機構

最近 3 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。

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。

同時其它發起人中必須有至少 1 家為具建築開發經驗之上市或上櫃公司。且發起人應不得有更新投信公司辦法第 6、7 條之情事。

3. 資本總額新臺幣 3 億元以上，須於發起時一次認足。

（二）證券投資信託事業申請兼營都市更新投資信託業務【步驟 10A-2】

依更新投信公司辦法第 14 條規定，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：

1. 設立滿 3 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。

2. 最近半年未曾受證券投資信託及顧問法第 103 條第 1 款或證券交易法第 66 條第 1 款之處分。

3. 最近 2 年未曾受證券投資信託及顧問法第 103 條第 2 款以上或證券交易法第 66 條第 2 款以上之處分。

4. 申請日前 1 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 350 億元。

5. 具符合第 30 條資格條件之人員 3 人以上。

6. 其他經金管會規定應具備之條件。

（三）申請核准設立都市更新投資信託公司【步驟 10A-3】

依更新投信公司辦法第 9 條規定，檢具相關文件向行政院金融監督管理委員會（以下簡稱金管會）申請核准設立都市更新投資信託公司，金管會審核時應洽商內政部意見。

（四）辦理公司登記【步驟 10A-4】

依更新投信公司辦法第 11 條規定，應於金管會核准設立後 6 個月內向經濟部商業司辦理公司登記。

都市更新投資信託公司業務範圍:（更新投信公司辦法第 2 條）

1. 發行經由信託機構簽署之都市更新投資信託受益憑證，募集都市更新投資信託基金。

2. 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。

3. 其他經金管會核准之有關業務。

（五）申請核發營業執照【步驟 10A-5】

依更新投信公司辦法第 11 條規定，都市更新投資信託公司應於核准設立後 6 個月內，檢具相關文件，向金管會申請辦理核發營業執照。證券投資信託事業則應於金管會核准兼營都市更新信託業務之日起 6 個月內，檢具相關文件，向金管會申請辦理核發營業執照（更新投信公司辦法第 17 條規定）。

（六）申請募集都市更新投資信託基金【步驟 10A-6】

依更新投信公司辦法第 20 條規定辦理申請募集都市更新投資信託基金，內容如下：

1. 核發營業執照後，應於 1 個月內檢具相關文件向金管會申請募集都市更新投資信託基金，審核時並應洽商內政部意見。
2. 核准募集後 6 個月內開始募集基金，並應於 3 個月成立投資信託基金。
3. 證券投資信託事業經金管會核准並換發營業執照 2 年內，應申請募集都市更新投資信託基金，逾期則廢止其兼營業務之核准。
4. 依更新投信公司辦法第 19 條規定，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。
5. 募集都市更新投資信託基金，應依更新投信基金辦法第 4 條，檢附相關書件向金管會申請，金管會審核時應洽商內政部意見。

（七）訂定都市更新投資信託契約【步驟 10A-7】

依更新投信公司辦法第 26、44 條規定，發行都市更新信託受益憑證，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或證券投資信託事業為委託人，信託機構為受託人。

（八）交付申購人公開說明書【步驟 10A-8】

依更新投信公司辦法第 27、44 條規定，都市更新投資信託公司或證券投資信託事業發行都市更新投資信託受益憑證前，應先交付申購人公開說明書，公開說明書內容由金管會定之。

（九）發行都市更新投資信託受益憑證【步驟 10A-9】

依據更新投信基金辦法第 18 條規定，都市更新投資信託受益

憑證應為記名式並編號，由信託機構簽署後發行，並得自由轉讓，由受益人背書交付轉讓。

依更新投信基金辦法第 19 條規定，發行都市更新投資信託受益憑證應依公司發行股票及公司債簽證規則之規定辦理簽證。

（十）都市更投資信託基金核備成立【步驟 10A-10】

都市更投資信託基金需經金管會核備成立，方可開始指示運用。

（十一）申請上市（櫃）公開買賣【步驟 10A-11】

都市更新投資信託基金經金管會核備成立 6 個月後，得向金管會申請於證券集中交易市場交易或於證券商營業處所買賣。

（十二）申請設立分支機構【步驟 10A-12】

依更新投信公司辦法第 37 條規定，都市更新投資信託公司符合以下條件，並經金管會核准者，得設立分支機構，裁撤分支機構時，應先報金管會備查。

1. 取得營業執照滿 1 年者
2. 最近 1 年未受金管會處分者。

（十三）指示運用都市更新投資信託基金【步驟 10A-13】

依據更新投信基金辦法第 10 條規定，都市更新投資信託公司應依更新投信基金辦法及都市更新投資信託契約之規定，指示運用都市更新投資信託基金，並遵守下列規定：

1. 不得投資於未經更新條例直轄市、縣(市)主管機關核定之都市更新事業計畫範圍內土地及建築物。
2. 除依金管會規定外，不得投資於其他都市更新投資信託受益憑證。
3. 除依金管會規定外，不得為放款或提供擔保。
4. 不得從事證券信用交易。
5. 不得對於本都市更新投資信託公司經理之各都市新投資信託

基金間為相互交易行為。

6. 除依公開方式標購（售）或競價拍賣交易外，不得投資或讓售本都市更新投資信託公司關係人所發行或承銷之有價證券、短期票券或持有之土地及建築物。

7. 除因都市更新投資信託基金全部或一部不再存續而收回都市更新投資信託受益憑證外，不得運用都市更新投資信託基金買入該基金之受益憑證。

8. 投資於任一實施者發行股票或公司債總金額，不得超過該都市更新投資信託基金淨資產價值之百分之五。

9. 除依金管會規定外，投資於實施者發行之有價證券總金額，不得超過該都市更新投資信託基金淨資產價值之百分之二十五。

10. 除依金管會規定外，運用每一都市更新投資信託基金，投資於任一實施者所發行股票之股份總額，不得超過該公司已發行股份總數之百分之十。

11. 不得投資於未達經金管會認可之信用評等機構評等一定等級以上之無擔保公司債。

12. 不得為經本會規定之其他禁止事項。

（十四）基金財產評審及公告【步驟 10A-14】

1. 依更新投信公司辦法第 29 條規定，都市更新投信公司應成立「都市更新投資信託基金財產評審委員會」，將每 1 都市更新投資信託基金財產每 3 個月評審 1 次，並應向董事會報告審查結果。

   成員應具備相關專業知識及經驗，並不得有該辦法之第 6 條第 1 項各款規定之情事。

2. 委員會設置委員不得少於 3 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 8 條第 2 項規定之關係。。

3. 都市更新投資信託基金應由都市更新投資信託基金財產評審

委員會每 3 個月評審 1 次，計算都市更新投資信託基金之淨資產價值並公告之；每營業日計算更新投資信託基金，除土地及建築物外之資產總值，並於次一營業日公告基金資產組合明細。

（十五）基金收益分配【步驟 10A-15】

依據更新投信基金辦法第 17 條規定，所得應分配之收益，應於會計年度結束後 6 個月分配之，並應於都市更新投資信託契約內明定分配日期，其分配收益之標準，由金管會訂定之。

二、申請文件及格式

(一)各階段申請文件項目

1.申請核准設立都市更新投資信託公司

(1)申請書(如附件 10-1)。

(2)公司章程。

(3)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 3 年財務預測。

(4)發起人名冊,應附證明文件並註明其資金來源。

(5)發起人會議紀錄。

(6)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。

(7)符合第 5 條規定之發起人資格證明文件。

(8)發起人無第 6 條第 1 項所列各款情事之聲明書。

(9)發起人無違反第 7 條規定之聲明書。

(10)經理人名冊、學經歷證明文件及其就職承諾書。

(11)其他經金管會規定應提出之文件。

2.申請核發營業執照

(1)申請書(如附件 10-2)。

(2)公司執照影本。

(3)公司章程。

(4)公司業務章則。

(5)都市更新投資信託基金財產評審委員會組織章程。

(6)股東名冊及股東會議事錄。

(7)董事、監察人名冊及董事會議事錄。

(8) 申請日前 1 個月內經會計師核閱之資產負債表。

(9) 各部門人員名冊、學經歷及其專職聲明書。

(10) 董事、監察人及經理人無第 6 條第 1 項及第 35 條規定情事之聲明書。

(11) 內部稽核人員資格符合第 23 條第 4 項規定之證明文件。

(12) 營業場所之權狀影本或租賃契約影本及其平面圖、照片。

(13)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。

(14) 其他經金管會規定應提出之文件。。

3.證券投資信託事業申請兼營都市更新投資信託業務

(1) 申請書 (如附件 10-3)。

(2) 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。

(3) 載明兼營都市更新投資信託業務決議之董事會議事錄。

(4) 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 6 個月者，應加送上半年度經會計師查核簽證之財務報告。

(5) 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。

(6) 申請書暨附件所載事項無虛偽、隱匿之聲明書。

(7) 其他經本會規定應提出之文件。

4.證券投資信託事業申請兼營都市更新投資信託業務換發營業執照

(1) 申請書 (如附件 10-4)。

(2) 本會核准兼營都市更新投資信託業務核准函影本。

(3) 業務章則。

(4) 都市更新投資信託基金財產評審委員會組織章程。

(5)具有符合第 30 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。

(6) 董事及監察人名冊。

(7)董事、監察人及經理人無第 6 條第 1 項及第 35 條規定情事之聲明書。

(8) 申請書及附件所載事項無虛偽、隱匿之聲明書。

(9) 其他經本會規定應提出之文件。

5.申請募集都市更新投資信託基金

(1) 募集都市更新投資信託基金申請書。

(2) 都市更新投資信託受益憑證發行計畫，內容由金管會另定之。

(3) 都市更新投資信託契約。

(4) 公開說明書。

(5) 董事會募集都市更新投資信託基金議事錄。

(6) 都市更新投資信託基金經理人符合更新投信公司辦法規定資格之證明文件影本。

(7)信託機構無更新投信基金辦法第 14 條規定所列各款之聲明文件。

(8) 經會計師簽證之最近年度財務報告。

(9) 其他經金管會規定應檢附之文件。

(二) 相關文件內容及格式

1.都市更新投資信託公司設立申請書 (附件 10-1)

2.都市更新投資信託公司許可證照申請書 (附件 10-2)

3.證券投資信託事業申請兼營都市更新投資信託業務核准申請書（附件 10-3）

4.證券投資信託事業申請兼營都市更新投資信託業務換發營業執照申請書（附件 10-4）

5.募集都市更新基金申請書（附件 10-5）

6.都市更新投資信託公司申請設立審查表（附件 10-6）

7.審查彙總意見書（附件 10-7）

8.信託契約應載內容如下：

（1）都市更新投資信託公司及信託機構之名稱、地址。

（2）都市更新投資信託基金之名稱及其存續期間。

（3）都市更新投資信託基金發行總面額、受益權單位總數。

（4）都市更新投資信託受益憑證之發行日期、購買每一受益權單位之金額及費用。

（5）都市更新投資信託公司之義務與責任。

（6）信託機構之義務與責任。

（7）指示運用都市更新投資信託基金之基本方針、範圍及其取得財產之後續處理。

（8）都市更新投資信託基金投資收益分配之項目、時間及給付方式。

（9）都市更新投資信託基金應負擔費用之項目及其計算方法、給付方式及時間。

（10）都市更新投資信託公司及信託機構所受報酬之計算方法、給付方式及時間。

（11）都市更新投資信託基金淨資產價值之計算方法。

（12）受益權單位淨資產價值之計算及公告方法。

（13）都市更新投資信託契約之變更、解除、終止事由、終止程

序及終止後之處理事項。

(14)都市更新投資信託基金不再存續時，基金之清算方法及受益人請求返還金額之計算方法、給付之方式及時間。

(15)簽訂契約之日期。

(16)其他經金管會規定應記載事項。

9.都市更新投資信託受益憑證

其格式依金管會所定格式辦理，其應記載內容如下：

(1)都市更新投資信託基金名稱、受益權單位總數、發行日期及存續期間。

(2)都市更新投資信託公司及信託機構之名稱、地址。

(3)本都市更新投資信託受益憑證之受益權單位數。

(4)購買每一受益權單位之金額及費用。

(5)受益權單位淨資產價值之計算及公告方法。

(6)都市更新投資信託公司及信託機構所受報酬之計算方法、給付方式及時間。

(7)受益人之姓名。

(8)其他經金管會規定應記載事項。

10.指示運用都市更新基金投資時各階段書面內容

(1)指示運用投資於都市更新事業計畫範圍內土地及建築物時，各階段書面內容如下：

計畫階段：市場分析、財務分析、可行性分析、專家審查意見、自行評估計畫及投資建議。

取得階段：交易標的物之產權形式、數量、交易總金額及議價情形。

開發階段：實施者名稱及施工進度時程。

銷售階段：行銷規畫及實際銷售情形。

經營階段：營運管理及租賃、維修等費用收付；並應由所

委託之不動產經營管理專業公司向都市更新投資信託公司提供銷售及營運管理等書面報告。

(2)指示運用於買賣實施者發行之有價證券時，其檢討報告內容如下：

前項投資分析報告：分析基礎與根據及投資建議。

投資決定紀錄：買賣證券之種類、數量與時機。

執行紀錄：實際買賣證券之種類、數量、價格及時間，或說明差異原因。

附件 10-1 都市更新投資信託公司設立申請書

受文者：行政院金融監督管理委員會

主　旨：依都市更新條例第 50 條第 1 項及都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法（以下簡稱管理辦法）第 3 條及第 9 條之規定，檢同下列書件乙式 2 份，申請核准設立都市更新投資信託公司，請　查照。

<table>
<tr><td colspan="2">都市更新投資信託公司名稱</td><td></td><td>營業處所</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">實收資本總額</td><td></td><td rowspan="2">營業項目</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">發行股數</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">每股面額</td><td>每股面額　　元</td><td>申請日期</td><td>中華民國　年　月　日</td></tr>
<tr><td>附件</td><td colspan="4">一、公司章程。
二、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 3 年財務預測。
三、發起人名冊，應附證明文件並註明其資金來源。
四、發起人會議紀錄。
五、法人發起人之公司章程、公司執照影本、繼續營業證明文件、代表人指派書、經會計師查核簽證之最近 1 年度財務報告、董監事名冊、持股百分之三以上股東名冊及關係人名冊。
六、符合管理辦法第五條規定之發起人資格證明文件。
七、發起人無管理辦法第 6 條第 1 項所列各款情事之聲明書。
八、發起人無管理辦法第 7 條所列情事之聲明書。
九、經理人名冊、學經歷證明文件及其就職承諾書。
十、發起人填報並經專家審查之都市更新投資信託公司申請設立審查表及專家出具之審查彙總意見書。
（以上各類文件，其屬外文者，均須附具中文譯本。但年報、財務報告以英文撰寫者及各類文件之外文名冊得免附中文譯本。外國人提供之文件除聲明書及護照影本外，均須經由我駐外單位簽證。）</td></tr>
<tr><td colspan="5">申請公司：

負 責 人：　　（簽名或蓋章）

（聯絡人及電話：　　）</td></tr>
</table>

說明：一、本申請書暨附件應一式二份。

二、紙張規格應以長 29.7 公分、寬 21 公分用紙（即影印用紙 A4）印製。

附件 10-2 都市更新投資信託公司許可證照申請書

受文者：行政院金融監督管理委員會

主　旨：依都市更新條例第 50 條第 1 項及都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法（以下簡稱管理辦法）第 11 條規定，檢同下列書件乙式 2 份，申請核發都市更新投資信託公司營業執照，請　查照。

<table>
<tr><td>都市更新投資信託公司名稱</td><td></td><td>營業處所</td><td></td></tr>
<tr><td>實收資本總額</td><td></td><td>營業項目</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>發行股數</td><td></td><td>金管會許可日期及文號</td></tr>
<tr><td>每股面額</td><td>每股面額　　元</td><td>申請日期</td><td>中華民國　　年　　月　　日</td></tr>
<tr><td>附件</td><td colspan="3">一、公司執照影本。
二、公司章程。
三、公司業務章則。
四、都市更新投資信託基金財產評審委員會組織章程。
五、股東名冊及股東會議事錄。
六、董事、監察人名冊及董事會議事錄。
七、申請日前 1 個月內經會計師核閱之資產負債表。
八、各部門人員名冊、學經歷及其專職聲明書。
九、董事、監察人及經理人無管理辦法第 6 條第 1 項及第 35 條規定之聲明書。
十、內部稽核人員資格符合管理辦法第23條第4項規定之資格證明文件。
十一、營業場所之權狀影本或租賃契約影本及其平面圖、照片。
十二、經會計師出具審查意見書之書面內部控制制度與內部稽核制度。
十三、許可證照費新臺幣　　元。</td></tr>
<tr><td colspan="4">申請公司：

負 責 人：　　（簽名或蓋章）

（聯絡人及電話：　　）</td></tr>
</table>

說明：一、本申請書暨附件應一式二份。

二、紙張規格應以長 29.7 公分、寬 21 公分用紙（即影印用紙 A4）印製。

附件10-3 證券投資信託事業申請兼營都市更新投資信託業務核准申請書

受文者：行政院金融監督管理委員會

主　旨：依都市更新條例第 50 條第 1 項及都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法（以下簡稱管理辦法）第 3 三條及第 15 條之規定，檢同下列書件乙式二份，申請核准兼營都市更新投資信託業務，請　查照。

證券投資信託事業名稱		營業處所	
實收資本總額		營業項目	
發行股數			
每股面額及最近期每	每股面額　　元 每股淨值　　元	申請日期	中華民國　年　月　日
附件	一、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、場地設備概況及未來三年財務計畫。 二、載明兼營都市更新投資信託業務決議之董事會議事錄。 三、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。 四、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。 五、申請書暨附件所載事項無虛偽、隱匿之聲明書。 六、檢附符合管理辦法第十四條第四款條件之證明文件。 七、具有符合管理辦法第三十條資格條件之人員名冊、學經歷證明文件及其就職承諾書。 八、其他經金管會規定應提出之文件。		
申請公司： 負 責 人：　　（簽名或蓋章） （聯絡人及電話：　　）			

說明：一、本申請書暨附件應一式二份。

二、紙張規格應以長 29.7 公分、寬 21 公分用紙（即影印用紙 A4）印製。

附件10-4 證券投資信託事業申請兼營都市更新投資信託業務換發營業執照申請書

受文者：行政院金融監督管理委員會

主　旨：依都市更新條例第 50 條第 1 項及都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法（以下簡稱管理辦法）第 3 條及第 17 條之規定，檢同下列書件乙式二份，申請核准兼營都市更新投資信託業務，請　查照。

證券投資信託事業名稱		營業處所	
實收資本總額		營業項目	
發行股數			
每股面額及最近期每	每股面額　　元 每股淨值　　元	申請日期	中華民國　年　月　日

附件

一、本會核准兼營都市更新投資信託業務核准函影本。
二、業務章則。
三、都市更新投資信託基金財產評審委員會組織章程。
四、具有符合管理辦法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。
五、董事及監察人名冊。
六、董事、監察人及經理人無管理辦法第六條第一項及第三十五條規定情事之聲明書。
七、申請書暨附件所載事項無虛偽、隱匿之聲明書。
八、其他經金管會規定應提出之文件。

申請公司：

負 責 人：　　（簽名或蓋章）

（聯絡人及電話：　　）

說明：一、本申請書暨附件應一式二份。

二、紙張規格應以長 29.7 公分、寬 21 公分用紙（即影印用紙 A4）印製。

附件 10-5 募集都市更新投資信託基金申請書

受文者：行政院金融監督管理委員會

事　由：為募集＿＿＿＿＿＿都市更新投資信託基金發行都市更新投資信託受益憑證，爰依都市更新投資信託基金募集運用及管理辦法第四條之規定，檢同下列書件乙式二份，申請准予公開募集，請　查照。

公司名稱		基金名稱	
基金經理人姓名		募集總面額及每單位金額	
承銷機構名稱及地址		簽證機構名稱及地址	
信託機構名稱及地址值		申請日期	中華民國　年　月　日

附件	一、都市更新投資信託受益憑證發行計畫。 二、都市更新投資信託基金契約。 三、公開說明書。 四、董事會募集都市更新投資信託基金議事錄。 五、基金經理人符合都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法規定資格之證明文件影本。 六、信託機構無都市更新投資信託基金募集運用及管理辦法第十四條所列各款之聲明文件。 七、經會計師簽證之最近年度財務報告。 八、其他經金管會規定應檢附之文件。

負 責 人：　　（簽名或蓋章）

（聯絡人及電話：　　）

附件 10-6 都市更新投資信託公司申請設立審查表

填表及審查注意事項：

一、發起人據實填報並應經會計師（律師）逐項審查及表示意見。意見欄如不敷使用，請另以附件說明並交互引註。

二、會計師（律師）審查及出具審查意見書時，應盡專業上應有之注意，查明事實，書面資料應核對正本，並就審查結果依所附格式出具適當之意見書。審查意見書不得有錯誤、疏漏、虛偽不實、詐欺、隱匿或其他足致他人誤信之情事。違反者，逕依相關法令處理。如遇發起人拒絕提供資料、發現有異常或違反法令等情事，請於意見書中另以中間段逐項敘明，並於末段明確表示是否影響都市更新投資信託公司之設立。

三、依都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法第 10 條第 7 款規定，都市更新計畫之發展狀況，或依都市更新條例中央主管機關意見，尚無增設都市更新投資信託公司之必要者，金管會得不予核准。

附件 10-6 都市更新投資信託公司申請設立審查表（發起人為基金管理機構）

審查項目					發起人填報				專家審查意見
					是	否	不適用	備註	
發起人	發起人人數：基金管理機構　　家；金融機構　　家；保險機構　　家。								
	基金管理機構	中文名稱：	國籍						
		英文名稱：	持股比例						
		實收資本額：							
		成立是否滿3年（以主管機關簽發之執照或設立證明文件認定）							
		最近3年是否未曾因資金管理業務受其本國主管機關處分（由本國主管機關或自律團體出具證明）。							
		是否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（以基金管理機構之年報、財務報告或所管理基金之年報、公開說明書或基金管理機構集團之年報、財務報告認定），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（以會計師出具之證明認定）。							
		是否無都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法第6條第1項所列各款情事（以基金管理機構出具之聲明書認定）							
		是否符合都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法第7條之規定（以基金管理機構出具之聲明書認定）							
	代表人	中文姓名：	英文姓名：	國籍					
		是否無都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法第六條第一項所列各款情事（以代表人出具之聲明書認定）							

附件 10-6 都市更新投資信託公司申請設立審查表（發起人為國內金融或保險機構）

審查項目					發起人填報				專家審查意見
					是	否	不適用	備註	
發起人	國內金融或保險機構	機構名稱：	持股比例						
		實收資本額：							
		成立是否滿3年（以主管機關簽發之執照認定）							
		最近 3 年是否未曾因資金管理、投資或融資不動產業務受主管機關處分（以該機構出具之聲明書認定)。							
		是否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(以該機構之年報、財務報告或其他足資證明文件認定)。							
		是否無都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法第6條第1項所列各款情事(以該機構出具之聲明書認定)							
		是否符合都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法第7條之規定（以該機構出具之聲明書認定）							
		其他發起人中是否至少包括一家具有建築開發經驗之上市或上櫃公司							
	代表人	姓名：							
		是否無都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法第6條第1項所列各款情事(以代表人出具之聲明書認定)							
	基金管理機構、國內金融或保險機構作為專業發起人所認股份，合計是否不少於第1次發行股份之百分之二十								

附件 10-6 都市更新投資信託公司申請設立審查表（發起人為非法人團體）

審查項目						發起人填報				專家審查意見
						是	否	不適用	備註	
發起人	非法人團體〔非第五條規定之發起人〕	中文名稱：	國籍							
		英文名稱：	持股比例	本人 關係人 利用他人名義		關係人或利用他人名義持股明細 （含名稱、關係、持股比例）				
			（以該名發起人出具之聲明書認定）							
		組織型態：								
		是否無都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法第6條第1項所列各款情事(以該組織出具之聲明書認定)								
		是否符合都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法第7條之規定(以該組織出具之聲明書認定)								
		是否符合都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法第8條之規定								
		其他事項：								
	代表人	中文姓名：	國籍							
		英文姓名：								
		是否無都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法第6條第1項所列各款情事(以代表人出具之聲明書認定)								

附件 10-6 都市更新投資信託公司申請設立審查表（發起人為法人）

審查項目						發起人填報				專家審查意見
						是	否	不適用	備註	
發起人	法人〔非第五條規定之發起人〕	中文名稱：	國籍							
		英文名稱：	持股比例	本人 關係人 利用他人名義		關係人或利用他人名義持股明細 （含名稱、關係、持股比例）				
			（以該名發起人出具之聲明書認定）							
		實收資本額：								
		營業是否皆正常營運（以最近營業稅申報書影本或其他足資證明文件認定）								
		營業項目是否符合公司章程規定								
		是否無都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法第6條第1項所列各款情事(以該法人出具之聲明書認定)								
		是否符合都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法第7條之規定(以該法人出具之聲明書認定)								
		是否符合都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法第8條之規定								
	代表人	中文姓名：	國籍							
		英文姓名：								
		是否無都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法第6條第1項所列各款情事(以代表人出具之聲明書認定)								

附件 10-6 都市更新投資信託公司申請設立審查表（發起人為自然人）

<table>
<tr><th colspan="6" rowspan="2">審　查　項　目</th><th colspan="4">發　起　人　填　報</th><th rowspan="2">專家審查意見</th></tr>
<tr><th>是</th><th>否</th><th>不適用</th><th>備　註</th></tr>
<tr><td rowspan="5">發起人</td><td rowspan="5">自然人</td><td>中文姓名：</td><td>國　籍</td><td colspan="2"></td><td colspan="4"></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">英文姓名：</td><td>持股比例</td><td>本 人
關係人
利用他人名義</td><td></td><td colspan="4" rowspan="2">關係人或利用他人名義持股明細
（含名稱、關係、持股比例）</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="3">（以該名發起人出具之聲明書認定）</td></tr>
<tr><td colspan="3">是否無都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法第6條第1項所列各款情事(以自然人出具之聲明書認定)</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">是否符合都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法第7條之規定（以自然人出具之聲明書認定）</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">是否符合都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法第8條之規定（以自然人出具之聲明書認定）</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

附註：每一基金管理機構、國內金融或保險機構、其他組織、法人、代表人、自然人均應分別填寫。

審查項目			發起人填報				專家審查意見
			是	否	不適用	備註	
發起人會議紀錄		是否載明全體發起人出席，並由主席及記錄簽名或簽章					
		是否載明通過成立都市更新投資信託公司					
公司章程		是否全體發起人均簽名或蓋章					
		所載營業項目是否符合都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法第二條之規定					
		章程記載事項是否符合公司法、都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法及相關法令規定					
		公司組織及實收資本總額是否符合都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法第四條規定					
營業計畫書	組織結構人員管理培訓	公司組織系統及各部門職責是否妥適					
		是否設置由總經理以上直接指揮之內部稽核單位					
		各部門預定配置人員及主管人員之資格條件是否妥適					
		人員招募、薪給標準是否妥適					
		人員培訓計畫是否妥適					
		各項福利措施是否妥適					
	業務經營	公司經營理念是否妥適					
		公司業務目標是否妥適					
		公司業務拓展執行策略是否妥適					
		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政策是否妥適					
		運用都市更新投資信託基金從事投資之政策是否妥適					
		其他業務經營政策是否妥適					
	財務預測	是否編製開業後3年之預估資產負債表、損益表、現金流量表及股東權益變動表					
		各項營業收入訂定是否妥適					
		是否詳細估算資金之來源與運用及經營可能損益狀況					
		預估之財務狀況是否健全					
	場地設備	是否說明營業場地取得方式：□自有；□租用；□其他					
		營業場所座落地點是否合適（址設：　　，坪數　　）					
		是否檢具平面配置圖					
		各項主要設備是否完善					

都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法（以下稱管理辦法）第 10 條規定之審查事項：

審　查　項　目	發　起　人　填　報				專家審查意見
	是	否	不適用	備　註	
（一）發起人之資格條件是否符合管理辦法第 5 條規定					
（二）發起人是否有第 6 條第 1 項所列各款情事之一。					
（三）發起人是否符合管理辦法第 7 條規定					
（四）發起人是否符合管理辦法第 8 條規定投資比例限制					
（五）申請文件內容或事項是否有虛偽不實之情事					
（六）營業計畫書內容是否具體且能有效執行					
（七）發起人之專業能力是否能健全有效經營都市更新投資信託業務					
（八）都市更新計畫之發展狀況，或依都市更新條例中央主管機關意見，是否有增設都市更新投資信託公司之必要者					
（九）是否符合管理辦法之其他規定					
其他應特別敘明事項：					

會計師（律師）　　（簽章）　　全體發起人　　（簽章）

附件 10-7 都市更新投資信託公司申請設立專家審查彙總意見書

都市更新投資信託公司申請設立專家審查彙總意見書

等發起人為設立　　都市更新投資信託公司，向行政院金融監督管理委員會（以下稱金管會）提出申請，業依規定填報申請設立審查表，並經本會計師（律師）採取必要程序予以審查，特依規定出具本審查彙總意見書。

依本會計師（律師）意見，　　等發起人本次向證期會提出之申請設立審查表所載事項，並未發現有違反都市更新投信託公司設置監督及管理辦法暨相關法令之情事。

此　致

等發起人

事務所

（簽章）

中華民國　　年　　月　　日

第二節 設立新公司

為經營都市更新事業,依據更新條例第 52 條規定,實施者與土地、合法建築物及地上權人可於都市更新事業計畫審議通過核定發布實施後,新設立公司辦理都市更新事業,並得以公開募股方式募集資金。設立新公司之流程步驟及申請文件及格式如后。

一、設立新公司之流程與步驟

新公司設立之程序及各階段工作內容及檢附文件如下:

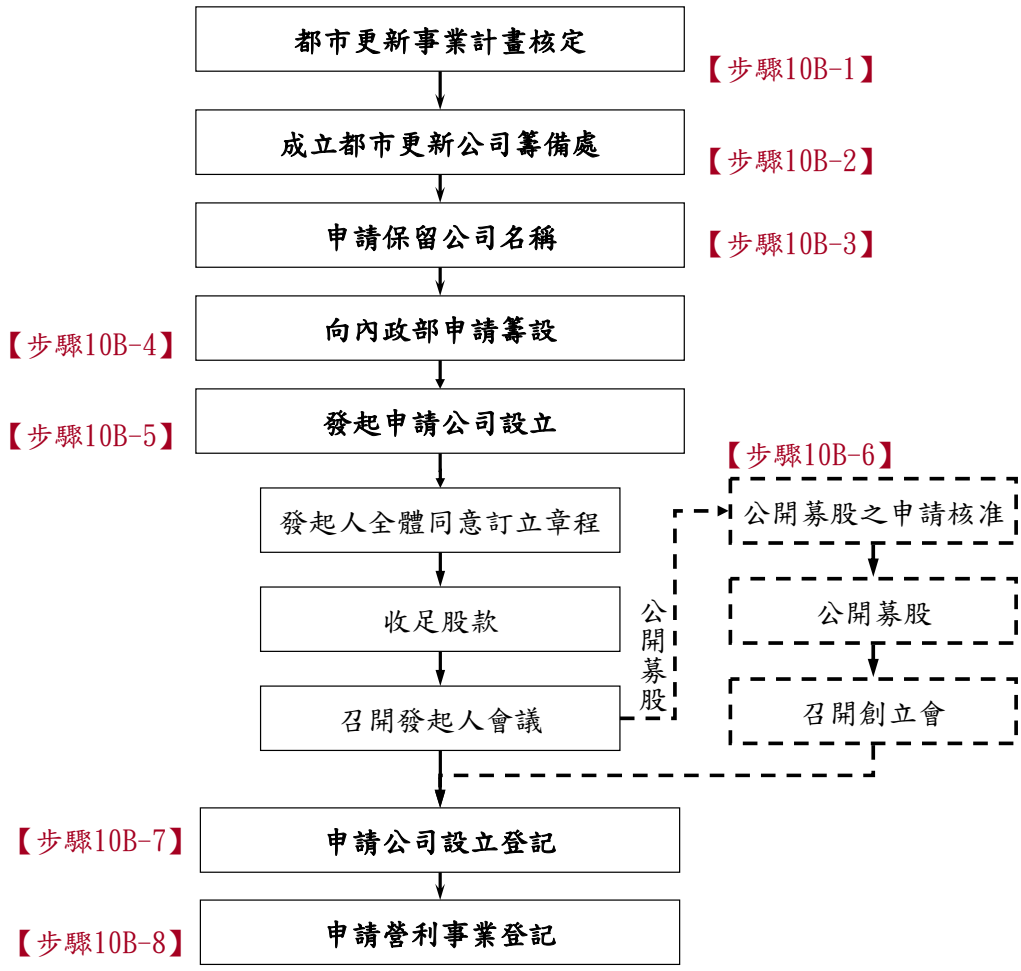


圖 10-2 都市更新公司設立程序圖

(一)都市更新事業計畫核定【步驟 10B-1】

依更新條例之相關程序,取得當地主管機關都市更新事業計畫之核定。

(二)成立公司籌備處【步驟 10B-2】

實施者以經營都市更新事業為業者得新設立公司,由主要發起人成立新公司籌備處,發起人應包括不動產投資開發專業公司及都市更新事業計畫內土地、合法建築物所有權人及地上權人,且持有股份總數不得低於該新設立公司股份總數之百分之三十,並應報經中央主管機關核定。

(三)申請保留公司名稱【步驟 10B-3】

依法發起人之一具名向經濟部申請公司設立登記名稱及業務預查,經經濟部核准後,准予申請人保留公司名稱 6 個月及核定營業項目。

(四)申請內政部核准籌設新公司【步驟 10B-4】

檢具相關文件向內政部申請核准籌設新公司,待內政部審核無誤,發函與申請人准予核准籌組新公司。

(五)發起設立公司【步驟 10B-5】

經濟部核准登記名稱及業務後,依公司法相關規定辦理:

1. 發起人全體同意訂立章程

依據公司法第 129 條規定,發起人應以全體之同意訂立章程,載明下列各款事項,並簽名或蓋章:

(1) 公司名稱。

(2) 所營事業。

(3) 股份總數及每股金額。

(4) 本公司所在地。

(5) 董事及監察人之人數及任期。

(6) 訂立章程之年、月、日。

2. 收足股款

依據公司法第 131 條,發起人認足第一次應發行之股份時,應即按股繳足股款。

3. 召開發起人會議

召開發起人會議，依章程所訂之董事及監察人之人數，選任董事及監察人。其選任方式依據公司法第 198 條，股東會選任董事時，除公司章程另有規定外，每一股份有與應選出董事人數相同之選舉權，得集中選舉一人，或分配選舉數人，由所得選票代表選舉權較多者，當選為董事。

（六）申請公開募股【步驟 10B-6】

依據更新條例第 52 條規定，新設立公司得公開招募股份。若擬辦理公開募股者，其申請流程如下所述。新設立公司若未辦理對外公開募股者，僅要符合公司法規定即可向經濟部或直轄市政府設立公司即可，免以下之程序，設立程序較為簡單。

1. 檢具相關文件向金管會申請審核

發起人取得內政部核准籌設函時，應依公司法第 133 條、第 248 條及「發行人募集與發行有價證券處理準則」第 6 條、第 12 條、第 21 條、第 22 條、第 23 條及相關附表規定，檢具公開募股相關文件，申請證期會公開募股審核。

2. 公開招募股份

依法辦理公開募股，若未申請公開募股者，本程序免辦。

3. 召開創立會

股條認足後，發起人應於二個月內召集創立會，選任董事及監察人等。

（七）申請公司設立登記【步驟 10B-7】

備齊上述設立登記文件，向經濟部或直轄市政府申請設立公司登記，核准後領取公司執照。

（八）申請營利事業登記【步驟 10B-8】

向當地主管機關申請營利事業登記，領取營利事業登記後進行都市更新事業之推動。

二、申請文件及格式

（一）各階段申請文件項目

1.新公司籌設申請

(1)申請新公司籌設申請書

(2)發起人名冊

(3)章程草案

參考公司法第129條規定章程內容應包含:公司名稱、所營事業、股份總數及每股金額、公司所在地、公告方式、董事及監察人之人數及任期、訂立章程之日期(年、月、日)。

(4)優先發起人在更新單元內之土地或建物登記簿謄本

包括:地籍圖謄本、土地登記謄本、建物登記簿謄本或合法建物證明

(5)發起人認股同意書

包括:發起人認股同意書、發起人認股佔公司總股份統計表

(6)經直轄市、縣(市)主管機關核准之更新事業計畫

2.申請公開募股

(1)營業計畫書。

(2)發起人姓名、經歷、認股數目及出資種類。

(3)招股章程。

(4)代收股款之銀行或郵局名稱及地址。

(5)有承銷或代銷機構者,其名稱及約定事項。

(6)證券管理機關規定之其他事項。

(7)內政部之核准籌設都市更新公司函。

(二)相關文件內容及格式

1.申請新公司籌設申請書

參考附件3-11新公司申請書。

附件 10-8 新公司申請書

成立◯◯公司申請書

受文者：內政部

發文日期：中華民國◯◯年◯◯月◯◯日
發文字號：
附件：「◯◯都市更新會」立案相關申請文件、更新單元範圍圖

主旨：檢送申請籌組「◯◯公司」相關申請文件，請惠予核准，俾利後續推動都市更新工作，請　查照。

說明：

一、依都市更新條例第 52 條規定，設立新公司，並以經營都市更新事業為業。

二、本更新單元位於◯◯，其範圍如附圖所示，面積◯◯平方公尺，計◯◯地號等◯◯筆；◯◯建號等◯◯筆。

◯◯公司籌備小組

發起人代表：　　申請人印　(簽章)

聯絡地址：

聯絡電話：

2.發起人名冊

發起人應編列名冊（附件 3-12)，詳載姓名、聯絡地址並附身份證影本（附件 3-13)，而發起人如為法人除名稱主事務或營業所所在地外，尚需有法人登記證明文件及代表人指派書。

附件 10-9 新公司發起人名冊

○○公司發起人名冊

編號	姓名 （公司名稱）	身份證字號 （統一編號）	聯絡地址	聯絡電話
	（代表人）			

附件 10-10 新公司發起人身份證影印本

發起人身份證影印本

編號	正面	反面

3.發起人認股同意書

參考附件 8-14 新公司發起人認股同意書。

附件 10-11 新公司發起人認股同意書

○○公司發起人認股同意書

本人（公司）＿＿＿＿＿＿＿＿同意為＿＿＿＿公司籌設之發起人，並以本人所有之＿＿＿＿＿＿＿＿（不動產作價或資本額）為股份之一，參與股份數量為＿＿＿＿＿＿＿＿。

一、不動產作價

□不動產標的座落位置：

○○市（縣）○○區（鄉鎮市）○○段○小段○○地號等○○筆建物

□座落地址（門牌號碼）:

□面積：

□權狀種類：所有權／地上權

□權利範圍：

□持分面積：

□不動產鑑價公司：

□估價日期：

□估價金額：

二、資金額

資金來源：

資金額度：

三、股份

投入總金額：

每股金額：

股份數量：

立同意書人（公司）: 人印 申請 (簽章)

身份證字號（統一編號）:

聯 絡 地 址：

聯 絡 電 話：

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

4.發起人股份統計表

參考附件 8-15 新公司發起人股份統計表。

附件 10-12 新公司發起人股份統計表

○○公司發起人股份統計表

股份總數：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿股

每股金額：

發起人	認股種類 （不動產作價／資金）	金額 （元）	折算股數
總計			

比例計算：發起人股數／股份總數= ＿＿＿＿%＞＝ 30%

第三節 指定用途公司債

實施者若為上市公司，為籌措都市更新事業計畫財源，可以發行指定用途公司債。

一、發行指定用途公司債之流程與步驟

上市公司發行指定用途公司債程序如圖 10-3 所示，各階段工作內容及檢附文件如下：

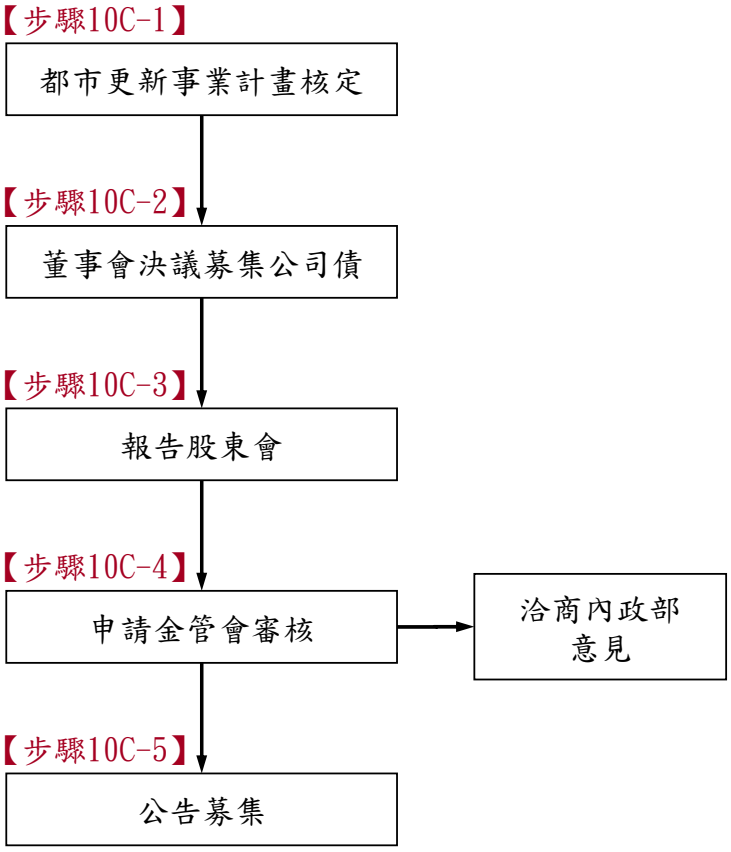


圖 10-3 發行指定用途公司債流程圖

(一)都市更新事業計畫核定【步驟 10C-1】

依更新條例相關程序，取得當地該主管機關都市更新事業計畫之核定。

(二)董事會決議募集公司債【步驟 10C-2】

依公司法第 246 條規定，經公司董事會決議後，得募集公司債，其決議應由三分之二以上董事出席，並獲出席董事過半數之同意。

(三)報告股東會【步驟10C-3】

公司須將募集公司債的原因及有關事項報告股東會。

(四)申請金管會審核【步驟10C-4】

公司應依法檢具相關文件申請金管會審核募集公司債,金管會審核時,應洽商內政部意見,決定其募集額度。

(五)公告募集【步驟10C-5】

於核定後,就公司債應募書公告,開始募集。

二、申請文件及格式

申請金管會審核募集公司債,依公司法及「發行人募集與發行有價證券處理準則」規定應檢具文件如下:

1. 公司名稱。
2. 公司債總額及債券每張之金額。
3. 公司債之利率。
4. 公司債償還方法及期限。
5. 償還公司債款之籌集計畫及保管方法。
6. 公司債募得價款之用途及運用計畫。
7. 前已募集公司債者,其未償還之數額。
8. 公司債發行價格或最低價格。
9. 公司股份總額與已發行股份總數及其金額。
10. 公司現有全部資產,減去全部負債及無形資產後之餘額。
11. 最近3年依公司法第228條規定所編造之各項表冊;開業不及3年者,所有開業年度之各項表冊;申請日期已逾年度開始6個月者,應另送上半年之資產負債表。
12. 公司債債權人之受託人名稱及其約定事項。
13. 代收款項之銀行或郵局名稱及地址。
14. 有承銷或代銷機構者,其名稱及約定事項。

15.有發行擔保者，其種類、名稱及證明文件。

16.有發行保證人者，其名稱及證明文件。

17.對於前已發行之公司債或其他債務，曾有違約或遲延支付本息之事實或現況。

18.能轉換股份者，其轉換辦法。

19.董事會之議事錄。

20.公司債其他發行事項，或證券管理機關規定之其他事項。

21.經核定之都市更新事業計畫書。

22.發行公司債申報書或發行公司債總括申報書