

記錄編號	6403
狀態	NC094FJU00194010
助教查核	
索書號	
學校名稱	輔仁大學
系所名稱	法律學系
舊系所名稱	
學號	490666151
研究生(中)	黃宗哲
研究生(英)	HUANG,TSUNG-CHE chu chi huang
論文名稱(中)	不動產投資信託契約之研究

論 文 名 稱 (英)	The Research of The Real Estate Investment Contrcat
其 他 題 名	
指 導 教 授 (中)	陳榮隆
指 導 教 授 (英)	
校 內 全 文 開 放 日 期	不公開
校 外 全 文 開 放 日 期	不公開
全 文 不 開 放 理 由	

電子全文送交國圖.	同意
國圖全文開放日期.	2006.07.14
檔案說明	電子全文
電子全文	01
學位類別	碩士
畢業學年度	94
出版年	
語文別	中文
關鍵字	信託 不動產投資信託 契約 證券化 不動產 契約 不動產 契約

(中)	
關鍵字(英)	trust contract real estate investment
摘要(中)	<p>本論文共分五章，第一章緒論，在闡述作者之研究目的、動機、方法及範圍；第二章 不動產證券化之基礎理論及架構，本章主要在探討不動產證券化之起源、產生之原因、架構式金融之原理、架構式金融之核心理念-信用風險之降低及風險之控管、我國不動產證券化之架構、我國不動產證券化採信託制之理由及優劣及各界對不動產證券化條例之評析。第三章 不動產投資信託契約，本章主要在探討不動產投資信託契約之法律性質；不動產投資信託契約之內容，其應記載事項及其效力、任意記載事項及其效力、不動產投資信託契約成立生效之時點；投資人是否有消費者保護法之保護(適用)；不動產投資信託契約主體之權利義務關係並就信託業商業同業公會依條例第十二條第一項規定授權所訂定「受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本」中文意不清及牴觸法令之處，提出探討；第四章 違反不動產投資信託契約之民事責任，本章主要在整理倘受託機構違反法令、信託契約時，分別從民法、信託法、信託業法、證券交易法去探討受託機構之民事責任；及我國學說與實務就請求權競合理論之見解；第五章 結論，於本章，作者就條例及我國不動產證券化法制，仍待改進之處，提出個人見解，尚望各方不吝予以指教。</p>
摘要(英)	
論文目次	<p>第一章 導論 第一節 研究動機與目的.....11 第一項 研究動機.....11 第一款 不動產證券化之核心概念：資產分割.....11 第二款 資產分割之關鍵：特殊導管體(特殊目的機構).....12 第三款 不動產投資信託契約之法律性質及契約主體間之權利義務關係· 12 第四款 受託機構違反不動產投資信託契約之民事責任.....13 第二項 研究目的.....14 第二節 研究範圍與方法.....14 第一項 研究範圍.....14 第二項 研究方法.....14 第三節 論文架構概述.....15 第二章 不動產證券化之基礎理論及架構.....16 第一節 證券化產生的原因.....16 第二節 架構式融資.....16 第一項 架構式融資之核心理念：信用風險之降低及風險之控管.....16 第一款 間接金融.....16 第一目 經由金融中介機構運作.....17 第二目 經由投資基金運作.....17 第二款 直接金融.....17 第三款 小</p>

結	17	第二項 架構式金融之重心：資產分割—破產風險之隔離
構式金融之重心：資產分割—破產風險之隔離	19	第一款 資產分割之必要性
之必要性	19	第二款 「真實買賣」(true sale) 原則
「真實買賣」(true sale) 原則	22	壹、法律上真實買賣之判斷
買賣之判斷	22	貳、會計上真實買賣之判斷
買賣之判斷	22	參、我國判斷資產移轉是否虛偽之相關法律規定
轉是否虛偽之相關法律規定	23	第三款 小結
結	25	第三項 其他風險控管機制之建構
其他風險控管機制之建構	30	第一款 內部信用補強之機制
信用補強之機制	30	壹、發行不同種類之受益憑證，架構優先劣後順位
種類之受益憑證，架構優先劣後順位	30	貳、現金準備基金專戶
金專戶	31	參、超額服務利差帳戶
戶	31	肆、超額擔保
保	31	第二款 外部信用補強之機制
信用補強之機制	31	壹、擔保信用狀
狀	32	貳、投保信用保險
險	32	參、提供公司保證
證	32	肆、現金擔保帳戶
戶	32	伍、提供追索權
權	32	第三款 小結
結	32	第三節 我國不動產證券化之架構
國不動產證券化之架構	34	第一項 概說
說	34	第二項 不動產投資信託
不動產投資信託	35	第一款 不動產投資信託成立之程序
產投資信託成立之程序	37	第二款 不動產投資信託運作之模式
產投資信託運作之模式	37	第三款 不動產投資信託之監督
產投資信託之監督	38	壹、受益人會議
議	38	貳、信託監察人
人	39	參、行政監督
督	40	第三項 不動產資產信託
產資產信託	40	第一款 不動產資產信託成立之程序
產信託成立之程序	42	第二款 不動產資產信託運作之模式
產信託運作之模式	43	第三款 不動產資產信託之監督
產信託之監督	43	第四項 各界對不動產證券化條例之評析
不動產證券化條例之評析	45	第三章 不動產投資信託契約
信託契約	55	第一節 不動產投資信託契約之意義及性質
之意義及性質	55	第一項 不動產投資信託契約之意義
義	55	第二項 不動產投資信託契約之性質
質	56	壹、不動產投資信託契約為債權契約
約	56	貳、不動產投資信託契約為要式契約
約	60	參、不動產投資信託契約為要物契約
約	61	肆、不動產投資信託契約為繼續性契約
約	61	伍、不動產投資信託契約為勞務性契約
約	61	第三項 不動產投資信託契約之成

立與生效	62	第二節 不動產投資信託契約之內
容	63	第一項 不動產投資信託契約之應記載事
項	63	第二項 不動產投資信託契約應記載事項之效
力	64	壹、絕對應記載事
項	67	貳、相對應記載事
項	67	第三項 不動產投資
信託契約之任意記載事項	68	第四項 小
結	69	第三節 不
動產投資信託契約主體之關係	75	第一項 委託人之權
利及義務	75	第一款 委託人之權
利	75	第一目 不動產投資
信託基金於所訂募集期間內，未募集其所訂之最低應募金額時，委託人(購		
買人)得請求返還已實際繳付之發行價格及銷售費		
用	75	第二目 其它依信託法或信託業
法所得享有之權利	76	第二款 委託人之義
務	77	第一目 繳足所申購
不動產投資信託受益證券價金之義務	77	第二目 其它依信託法
所規定之義務	77	壹、給付報
酬	77	貳、損害賠償責
任	77	第二項 受託機構之
權利及義務	77	第一款 受託機構之權
利	77	第一目 發行不動產投
資信託受益證券之權利	77	第二目 拒絕投資人申購
受益證券之權利	78	第三目 對不動產投資信託
基金之投資、運用權	78	第四目 報酬給付請求
權	79	第五目 選任信託監察人
之權利	79	第六目 召集受益人會議之
權利	79	第二款 受託機構之義
務	79	第一目 投資運用不動
產投資信託基金之義務	80	第二目 信賴義
務	80	壹、注意義
務	80	一、注意義務之
程度	80	(一) 注意之要
求	81	(二) 技能之要
求	81	(三) 審慎之要
求	82	二、受託機構募集不動產投資
信託基金定型化契約範本就注 意義務之具體規		
定	82	貳、忠實義
務	84	一、忠實義務之
意義	84	二、忠實義務之內
容	88	(一) 自己交易之禁
止	88	(二) 信託財產間交易行為之禁
止	88	(三) 受託機構之關係人內部人員交易之禁
止	88	三、受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本就

忠實義務之具體規定	89 第三目 發行
受益證券之義務	89 第四目 買回受
益證券之義務	89 第五目 收益分配
之義務	90 第六目 資訊揭露之
義務	90 壹、淨資產價值之公
告	90 貳、受益權單位價值之公
告	91 參、其它公告事
項	91 第七目 準備供查閱營
業資料之義務	91 第八目 保守秘密之義
務	91 第九目 清算信託財產並
分配信託財產予受益人之義務	91 第三項 受益人之權利及義
務	92 第一款 受益人之權
利	92 第一目 狹義之受益
權	92 壹、收益分配請求
權	92 貳、本金返還請求
權	93 第二目 請求買回受益證
券之權利	93 第三目 自由轉讓受益證券
之權利	95 第四目 監督權(參與受益人會
議並行使表決權之權利)	95 第二款 受益人之義
務	96 第一目 負擔信託基
金損失之義務	96 第四項 小
結	96 第四章 違
反不動產投資信託契約之民事責任	98 第一節 民事責任之功
能	100 壹、復原功
能	100 貳、預防功
能	100 參、懲罰功
能	101 第二節 證券交易
法上之民事責任	103 第一項 證券交易法上之
詐欺責任	103 第一款 責任之性
質	103 壹、契約責任
說	104 貳、侵權行為
說	104 參、獨立類型
說	104 第二款 構成要件分
析	104 壹、請求權
人	105 貳、責任主
體	105 參、違法行
為	105 肆、損害賠
償	106 伍、時效期
間	106 第三款 受託機構之
詐欺責任	106 第二項 證券交易法上未依法
交付公開說明書之民事責任	106 第一款 意
義	106 第二款 構
成要件說明	107 壹、請求
權人	107 貳、損害賠償義

務人	107 參、因果關係
係	107 肆、損害賠償之方法及數額之計算
效	107 伍、消滅時效
未依法交付公開說明書之民事責任	107 第三款 受託機構之
上於公開說明書主要內容為虛偽或隱匿之情事者之民事責任	107 第三項 證券交易法
任	107 第一款 意
義	108 第二款 構成要件分析
要件分析	108 壹、請求權人
人	108 貳、損害賠償義務人
人	109 參、主要內容
容	109 肆、善意
意	110 第三款 受託機構於公開說明書主要內容虛偽或隱匿之民事責任
構於公開說明書主要內容虛偽或隱匿之民事責任	110 第三節 信託業法上之民事責任
上之民事責任	111 第一項 信託業違反法令、信託契約之民事責任
令、信託契約之民事責任	111 第一款、意義
義	111 第二款、構成要件分析
構成要件分析	111 壹、請求對象
象	111 貳、違法行為
為	111 參、損害要件
件	111 肆、因果關係
係	112 伍、除斥期間
間	112 第二項 受託機構違反信託業法之民事責任
反信託業法之民事責任	112 第四節 信託法上之民事責任
任	113 第一項 信託違反之意義及性質
質	113 壹、信託違反之意義
義	113 貳、信託違反之法律性質
質	114 一、債務不履行說
說	114 二、侵權行為說
說	114 三、個別民事責任說
說	114 四、兼具債務不履行及侵權行為說
行為說	114 第二項 不當管理之責任
任	118 第一款 意義
義	118 第二款 構成要件
要件	118 壹、受託人須有管理不當之行為或違反信託本旨處分信託財產
有管理不當之行為或違反信託本旨處分信託財產	118 貳、須有故意或過失
失	118 參、須有損害之發生
生	119 肆、管理不當或違背信託本旨之行為與信託財產之損害須有因果關係
本旨之行為與信託財產之損害須有因果關係	119 第三款 受託機構之不當管理責任
係	119 第三項 違反分別管理義務之責任
機構之不當管理責任	120 第一款 意義
分別管理義務之責任	120 第二款 法律效果
義	120 第三款 受託機
效果	

	<p>構之不當管理責任……………122 第四項 違反親自處理之責任……………122 第一款 意義……………122 第二款 構成要件分析……………123 第三款 受託機構之違反親自處理義務之責任……………123 第五節 民法上之民事責任……………125 第一項 意義……………125 第二項 受託機構之不履行責任……………125 第一款 契約不履行……………125 第一目 契約之解除與終止……………125 壹、契約之解除……………125 貳、契約之終止……………126 第二目 同時履行抗辯權……………126 第二款 債務不履行……………127 壹、不完全給付與不當管理……………128 貳、不完全給付與分別管理義務之違反……………128 參、不完全給付義務與親自處理義務之違反……………128 第六節 小結……………130 第一項 請求權競合理論在我國之發展……………130 壹、法條競合說……………130 貳、請求權競合說……………131 一、請求權自由競合說……………131 二、請求權相互影響說……………132 三、請求權規範競合說……………133 第二項 請求權競合理論在我國實務之發展……………134 壹、採法條競合說者……………134 一、判例部分……………134 二、判決部分……………135 貳、採請求權競合說者……………135 一、採請求權自由競合說者……………135 (一)判例部分……………135 (二)判決部分……………135 二、採請求權相互影響說……………135 參、分析……………135 第五章 結論……………137</p>
<p>參考文獻</p>	<p>參考書目(以下按作者姓名之筆劃排列) 壹、中文資料 一、書籍 1、王文宇主編，〈金融法〉，台北：元照出版社，2004年10月初版第二刷。2、王伯琦，，民國51年版。3、史尚寬，，民國79年8月版。4、王南豪，，台北：台北市銀行經濟研究室出版，民國80年6月。5、方嘉麟，，月旦出版社，1994年56、朱柏松，，作者自版，1999年6月增定版。7、余雪明，，民國72年9月修訂版。8、余雪明，，台北：財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會，民國92年4月。9、邱聰智，，台北：著者自版89年，新訂一版一刷。10、邱聰智，，台北：作者自版，民國82年8月，修訂6版。11、邱聰智，，輔仁大學法學叢書專論類(五)，民國</p>

75年3月。12、邱聰智，輔仁大學法學叢書教科書類(四)，民國85年10月。13、林文琍、邱淑貞合譯，台北：台灣金融研訓院，民國89年初版。14、林永汀，台北：永然文化出版股份有限公司，94年4月初版。15、施啟揚，民國76年4月校訂4版。16、陳春山，台北：五南圖書出版公司，民國76年12月初版。17、陳春山，證券交易法論，台北：五南圖書出版有限公司，民國85年11月，3版。18、黃立，台北：著者自版，79年10月，修訂9版。20、孫森焱，作著自版，民國90年3月修訂版。21、曾宛如，作者自版，2002年2月。22、曾宛如，台北：元照出版有限公司，2005年3月，3版。23、曾世雄，台北：學林文化事業有限公司，二版再刷，2002年。24、楊建華，83年4月，著者自版。25、賴源河、王志誠著，台北：五南圖書出版股份有限公司，90年9月，三版一刷。26、賴源河，台北：元照出版有限公司，2005年10月，二版第1刷。27、賴英照，台北：著者自版，民國81年8月。28、賴英照，民國81年8月29、鄭玉波，台北：三民書局，民國75年6月，一版。30、鄭玉波，台北：三民書局，民國74年9月10版。31、潘秀菊，台北：永然文化出版股份有限公司，民國87年9月，2版。二、期刊1、王文字，月旦法學雜誌第88期，2002年11月。2、王文字，〈商業組織之核心法則-以公司、信託、合夥為例〉，法令月刊，第53卷第1期。3、王文字，〈資產證券化制之基本問題研析〉，月旦法學雜誌第88期，2002年9月。4、王文字，〈論不動產信託與不動產證券化之分際〉，法令月刊第55卷第4期。5、王文字，月旦法學雜誌第101期，2003年11月。6、王文字，資產證券化之組織功能、法律爭議與管制策略，資產證券化學術研討會，民國90年5月18日。7、王志誠，律師雜誌第295期。8、王伯琦，大陸雜誌第11卷第4期。9、王澤鑑，收於氏著，民法學說與判例研究，第一冊。10、白文仁，〈台灣的金融改革-金融資產證券化〉，全國律師，2002年8月，台灣金融財務季刊第3輯第4期，91年12月。11、朱柏松，法學叢刊第129期，民國77年1月。13、李日寶，〈國內外證券化市場之發展、運作及相關實例分析〉，證券暨期貨月刊第21卷第10期，2003年11月。14、李同龢、鄭治明，〈自供需面探討資產證券化中信用評等與信用增強之角色〉15、李禮仲，〈不動產證券化條例評析〉，律師雜誌，第295期。16、李宜豐，工商時報，民國92年7月19日。17、李宜豐，Excellent雜誌，2004年6月。18、何孝元，中興法學第10期，民國66年5月。19、何孝元，中興法學第10期，民國65年5月。20、邱奕德，〈金融資產證券化--銀行業者的商機與挑戰〉，全國律師，2002年8月。21、陳春山，軍法專刊33卷第6期。22、臧大年，〈資產證券化-美國之經驗〉，證券市場發展季刊第十六期，1998年10月。23、曾品傑，台灣本土法學雜誌第49期，2003年8月。24、游啟璋，〈不動產證券化法制架構與適用〉，證券暨期貨月刊第21卷第10期。25、游啟璋，月旦法學雜誌，第88期，2002年9月26、廖麗娟，〈資產證券化「真實買賣」之認定對保障投資的影響~從會計面與稅務面探討〉，證券暨期貨月刊第21卷第10期，2003年11月。27、詹森林，月旦法學雜誌第91期，2002年12月。28、戴興鈺，全國律師，90年第11月號。29、鄭惠蓉，〈資產證券化有關資產移轉「真實買賣」之探討〉，全國律

	<p>師，九十年第十一月號，民國 90 年 11 月。30、劉紹樑、呂姝靜，，月旦法學 88 期，2002 年 9 月。31、劉春堂，，財稅研究第 23 卷第 5 期，民國 80 年 9 月。三、學位論文 1、王寶蒞，，國立中興大學法律學研究所碩士論文，民國 65 年 6 月。2、吳小燕，，國立中正大學法律研究所碩士論文，民國 93 年 1 月。3、朱豐隆，信託制度與信託行為之研究，台灣大學法律學研究碩士論文，民國 69 年 6 月。4、李怡欣，，台灣大學法律研究所碩士論文，民國 82 年 6 月。5、林英志，，國立中正大學法律學研究所碩士論文，民國 91 年 6 月。6、林長振，，國立中興大學法律學研究所碩士論文，民國 87 年 7 月 22 日。7、林慶賢，〈台灣不動產抵押貸款債權證券化之研究〉，淡江大學財務金融學系金融碩士班碩士論文，民國 91 年 6 月。8、陳忠儀，，輔仁大學法律研究所碩士論文，民國 86 年 6 月。9、陳裕文，〈金融資產證券化之研究〉，輔仁大學法律學研究所碩士論文，92 年 8 月。10、盛鈺，，台大法律學研究所碩士論文，民國 77 年 5 月。11、許耀東，信託制度之研究，中國文化大學法律研究所碩士論文，民國 78 年 6 月。12、葉張基，，國立中興大學法律學系碩士論文，民國 87 年 7 月。13、劉連煜，，國立中興大學法律學研究碩士論文，民國 75 年 6 月。14、張承中，，國立台灣大學法律研究所碩士論文，民國 93 年 7 月。15、謝曉嵐，「銀行銷售共同基金之法律關係研究-以銀行責任及消保法之適用為中心」，國立台灣大學法律學研究所碩士論文，93 年 4 月。四、網站資料 1、http://newmops.tse.com.tw(last visited December 30, 2005) 2、http://www.fitchratings.com/corporate/search/results.cfm(last visited December 18, 2005) 3、http://nwjrs.judicial.gov.tw/FJUD/index.htm (last visited April 18, 2006) 貳、外文資料 一、書籍 1、佐藤一雄，，東京：2003 年 3 月 25 日第一刷發行，ダイヤモンド社 2、石田穰，法學解釋の方法。3、，三菱信託銀行信託研究會編著，平成四年。4、三菱信託銀行信託研究會，，平成四年。5、四官和夫，，東京：有斐閣，平成三年。6、四官和夫，，有斐閣，平成六年。7、田中實、山田昭，，學陽書房，1993 年 5 月，5 版。8、遊佐慶夫，。二、期刊 1、三淵忠彥，，現代法學全集第二十四卷，日本評論社，昭和 3 年 4 月。2、四宮和夫，。3、入江真太郎，，法曹會雜誌 12 卷 1 號。4、入江真太郎，，民商法雜誌第 16 卷 5 號，頁 9。5、池田寅二郎，，法學協會雜誌第 38 卷第 7 號。</p>
論文頁數	
附註	
全文點閱次數	

資料建置時間	
轉檔日期	
全文檔存取記錄	
異動記錄	M admin Y2008.M7.D3 23:18 61.59.161.35