

金控公司(銀行)轉投資資產管理公司營運原則

一、為促進推動政府都市更新政策，金控公司(銀行)轉投資之資產管理公司(下稱 AMC)得轉投資都市更新服務公司，並須符合下列規定：

- (一) 持股比率不得超過該被投資公司已發行有表決權股份總數百分之五。
- (二) 金控公司(銀行)應督導 AMC 訂定轉投資計畫及相關控管機制，並提報金控公司(銀行)董事會。

二、AMC 業務經營應遵循下列原則：

- (一) 從事與不良債權相關之業務，包含收買不良債權、接受委託辦理應收債權之催收、受託代標法拍業務及不良債權諮詢顧問服務(如市場調查、風險評估、資產評價分類及簽約交割安排等)。
- (二) 得接受金控公司(銀行)及其子公司委託出租、出售或管理維護不動產，及就前揭不動產，擔任都市更新實施者。
- (三) 從事下列不動產相關業務，應在 AMC 財務可負擔或淨值一定比率範圍內為之，並以出售為原則，且金控公司(銀行)應督導 AMC 訂定出售計畫，並定期檢討執行情形。持有之不動產部分，為提升回收利益，得加值利用(修繕、合建、參與都市更新、擔任都市更新實施者及重建計畫起造人等)，未及出售前得暫予出租：
 1. 承受不良債權擔保品。
 2. 投資源自法拍市場及政府機關(構)公開標售之不動產、動產及權利。政府機關(構)包含各級政府機關、國營事業、公營事業及政府捐助之財團法人。
 3. 投資並活化金控公司(銀行)及其子公司之閒置資產，相關交易須合於營業常規，並應經雙方董事會三分之

二以上董事之出席及出席董事四分之三以上同意。

4. AMC 持有之不動產，如加值利用顯有困難時，為取得通道、建築線、鄰近之畸零地、共有持分地或有產權整合需求之土地及土地上之建物、他項權利(如租賃權、地上權等)，報經金控公司(銀行)同意後得予以購置，惟增購之土地面積以不超過原持有土地面積為限。

(四) 基於公共利益及居住安全，得辦理第二目及第三目業務，其中墊付款項、挹注資金及購置不動產合計總額以淨值之七倍為限，且依第三目購置不動產之總金額，不得超過 AMC 上會計年度決算後淨值：

1. 本款所稱墊付款項係指 AMC 受委託或居間代為支付都更或危老重建必要費用及款項，未參與權利變換分配或協議合建；挹注資金係指 AMC 先行墊付之都更或危老重建所需工程費用及其他各項共同負擔費用，經主管機關核定計畫後，參與權利變換分配或協議合建。
2. 依都市更新條例、都市危險及老舊建築物加速重建條例或危樓、海砂屋等有公共安全之虞不動產之重建或改建，受委託辦理諮詢、管理顧問服務，協助辦理債權整合或墊付款項業務。
3. 依都市更新條例或都市危險及老舊建築物加速重建條例擔任都市更新實施者、起造人或於政府主導都市更新案擔任與實施者協議出資之人，並挹注資金及購置不動產。
4. 都市更新或重建計畫經主管機關核定前，經評估後，墊付款項之費用項目及時點依附件辦理者，免與金控公司之銀行子公司或母行同類案件併計納入銀行法第七十二條之二規定限額控管。惟 AMC 應定期追蹤所

墊付款項之實際用途與原申貸用途是否相符，如後續追蹤未符得墊付之費用項目或都市更新計畫最終未取得主管機關核定，則應併計前述法規限額控管。但其他法令另有規定者，從其規定。

三、金控公司(銀行)對轉投資 AMC 應建立具體有效之督導管理機制，並落實執行：

- (一) 應依照自身集團性質，訂定集團對 AMC 風險管理指標及限額。
- (二) 應每半年檢視 AMC 營運狀況、公司治理運作情形及檢討業務經營發展之妥適性，如有未落實公司治理及風險管理等情事者，應責成 AMC 檢討並提出改善措施，於金控公司(銀行)董事會通過後列管追蹤。
- (三) 應監督 AMC 就辦理本原則相關業務時，確實建立內部控制制度，並將 AMC 之內部控制制度及相關業務運作列為內部稽核重點。
- (四) 應監督 AMC 依前款規定訂定內部控制制度，且該制度應至少明定下列事項：
 1. 依營運規模及風險承擔能力，訂定辦理相關業務之政策，及妥適配置資金之運用，並衡酌業務風險特性，訂定催收作業處理程序。
 2. 訂定不動產取得、處分(包括期限、公開標售或議價等)、出租、鑑(定)價(含委外辦理鑑價時，內部之再評價作業)之作業程序。不動產委外處理時之委外機構遴選程序。
 3. 訂定槓桿比率【風險性資產(資產總額扣除現金、銀行存款及公債之餘額)／淨值】相關規範及同一人同一關係人之暴險限額，並按行業別、集團企業別、地區別分別訂定風險承擔限額，以確保資金調配之妥適性與健全經營及有效控管 AMC 整體風險。

4. 訂定墊付款項、挹注資金及協議出資之事前審查及事後管理機制。辦理都市更新計畫尚未取得主管機關核定之墊款案件，應審慎評估，並設定暴險限額及相關風險控管指標。
5. 涉及利害關係人（含實質關係人）交易之控管機制。對於利害關係人或其配偶所直接或間接控制人事、財務與營運而具實際控制關係之事業，或與利害關係人擔任負責人或持股逾百分之十之事業具有高度業務或財務往來關係之事業，均應納入利害關係人交易控管範圍。
6. 建立法令遵循機制，並對各單位落實法令遵循情形辦理成效考核。內部稽核單位應對母公司內部稽核提列之意見落實辦理檢查意見改善事宜及列管追蹤。
7. 應訂定檢舉(含檢舉人保護)制度。有關檢舉案件之受理及調查應指定具職權行使獨立性之單位負責辦理。
8. 如擬聘任顧問，應訂定顧問聘任規範。
9. 其他經主管機關指定事項。

金控公司(銀行)轉投資資產管理公司辦理「都市更新事業計畫」所需資金之墊款，於該計畫核定發布實施前，得不計入銀行法第 72 條之 2 之前期規劃費用項目及認定排除時點

前期規劃費用項目	認定排除之時點
<p>一、規劃設計費用：</p> <p>(一) 以財政部 108 年 10 月 28 日修正「股份有限公司組織之都市更新事業機構及協助實施者投資於都市更新地區適用投資抵減辦法」第 2 條規定為規劃設計階段之相關支出項目為限。其費用包含： ①擬訂事業概要、都市更新事業計畫書及權利變換計畫書之製作費用；②政府規費；③不動產估價費；④建築設計費；⑤更新作業之其他專業技師報告費及簽證費；⑥其他為都市更新整合召開說明會、協調會及公聽會費用。</p> <p>(二) 依都市更新條例第 10 條，提議劃定更新地區規劃費用。</p>	<p>一、位於主管機關劃定或變更之更新地區者，於更新地區公告後。</p> <p>二、屬都市更新會自行實施更新事業者，於主管機關核准都市更新會立案後。</p> <p>三、屬都市更新事業機構實施更新事業者，於都市更新事業計畫申請報核後(註)。</p>
<p>二、實施者購置更新單元內建築物及其土地持分之價金。</p>	<p>於都市更新事業計畫申請報核後(註)。</p>
<p>三、實施者辦理容積移轉(或代金)費用。</p>	<p>於都市更新事業計畫申請報核後(註)。</p>

註：依內政部 95 年 3 月 3 日台內營字第 0950801124 號函，都市更新事業計畫報核時點，係以都市更新事業計畫送該管直轄市、縣(市)政府掛號日為準。