

金控公司(銀行)轉投資資產管理公司營運原則修正 對照表

| 修正規定 | 現行規定 | 說明 |
|---|---|---|
| <p>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：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> | <p>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：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> | <p>本點未修正。</p> |
| <p>二、<u>AMC</u> 業務經營應遵循下列原則：</p> <p>(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)。</p> <p>(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</p> | <p>二、業務經營應遵循下列原則：</p> <p>(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)。</p> <p>(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</p> | <p>一、本點第一款、第二款、第三款未修正。</p> <p>二、本點第四款第二目新增 AMC 可接受委託辦理都市更新或危老重建案之諮詢、管理顧問服務，讓 AMC 無須擔任都市更新或危老重建案之實施者或起造人，也可接受委託提供相關服務，協助該等案件之推動。</p> <p>三、本點第四款第三目新增 AMC 可於政府主導都市更新案中擔任與實施者協議出資之人，並挹注資金及購置</p> |

| | | |
|--|--|--|
| <p>前揭不動產，擔任都市更新實施者。</p> <p>(三)從事下列不動產相關業務，應在 <u>AMC</u> 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 <u>AMC</u> 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，得增值利用(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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 | <p>前揭不動產，擔任都市更新實施者。</p> <p>(三)從事下列不動產相關業務，應在公司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 <u>AMC</u> 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，得增值利用(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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 | <p>不動產，理由如下：</p> <p>(一)依都市更新條例第三條規定，與實施者協議出資之人亦得參與權利變換，同法第二十一條規定實施者得公開徵求提供資金並協助實施都市更新事業，其公開徵求之公告申請、審核、異議、申訴及審議判斷，準用同法第十三條至第二十條規定。</p> <p>(二)現行政府主導之都市更新案件(下稱公辦都更)，在中央係由「國家住宅及都市更新中心」擔任實施者，地方則由縣市政府成立之「住宅及都市更新中心」擔任(如新北市住宅及都市更新中心)。該等住都中心因公辦都更案件規模通常較大，有民間資金協助支援之需要，故多公開徵求出資人提供資金，協助都更案之進行。</p> <p>(三)鑒於公辦都更案之實施者係經政府機關公開評選或指定，出資人亦須經公開徵求及審核程</p> |
|--|--|--|

| | | |
|--|--|--|
| <p>之出席及出席董事四分之三以上同意。</p> <p>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。</p> <p>(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：</p> <p>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</p> | <p>之出席及出席董事四分之三以上同意。</p> <p>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。</p> <p>(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：</p> <p>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</p> | <p>序，爰 AMC 在符合前揭規範下，於公辦都更案件擔任「與實施者協議出資之人」，風險尚屬可控，並可加速公辦都更案件之完成，協助都市更新之推動。</p> <p>四、修正本點第四款第四目：</p> <p>(一)銀行依本會一百零九年五月十八日金管銀法字第一〇九〇一三四二三一號函釋辦理都市更新事業計畫核定發布實施前所需前期規劃費用之放款，不計入銀行法第七十二條之二限額控管。</p> <p>(二)考量現行第二點第四款已規定墊付款項、挹注資金及購置不動產合計總額以淨值七倍為限，已可有效管控暴險部位，另草案第三點第四款第四目增訂 AMC 應訂定墊付款項事前審查及事後管理機制，辦理都市更新計畫尚未取得核定之墊款案件，應設定暴險限額，強化 AMC 內部之風險管理。爰</p> |
|--|--|--|

| | | |
|--|--|--|
| <p>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。</p> <p>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，<u>受委託辦理諮詢、管理顧問服務</u>，協助辦理債權整合或墊付款項業務。</p> <p>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。</p> <p>4、都市更新或重建計畫經主管機關核定前，<u>經評估後，墊付款項之費用項目及時點依附件辦理者</u>，免與金控公司之銀行子公司或母行同</p> | <p>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。</p> <p>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，協助辦理債權整合或墊付款項業務。</p> <p>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或起造人，並挹注資金及購置不動產。</p> <p>4、都市更新或重建計畫經主管機關核定前，<u>墊付款項用途屬住宅及企業建築之信用曝險案件者</u>，應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。但其他法令另有規定者，從其規</p> | <p>在前揭限額規定及風險管理措施下，修正 AMC 辦理都市更新計畫核定前所墊付款項，比照銀行業規定，免與其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。</p> <p>(三)AMC 應追蹤墊付資金之實際用途，如發現資金用途未符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，則仍應併計前述銀行法規規定之限額控管。</p> <p>五、本點第五款刪除。相關規定移列至第三點第三款及第四款。</p> |
|--|--|--|

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。

定。

(五)金控公司(銀行)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。AMC 之內部控制制度至少應明定下列事項：

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、分層負責授權處理程序、買受或出售資產之方式(如係公開標售或議價等)、定價機制、處分不動產之程序與期限、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】相關規範及對同一人同一關係人之暴險限額，並控管其借款額度，以確保

| | | |
|--|---|--|
| | <p><u>資金調配之妥適性與健全經營及有效控管 AMC 整體風險。另 AMC 應至少每半年向金控公司(銀行)董事會提報財務、業務及經營狀況。</u></p> <p><u>4、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。</u></p> <p><u>5、其他經主管機關指定事項。</u></p> | |
| <p>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：</p> <p>(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。</p> <p>(二)應每半年檢視 AMC 營運狀況、公司治理運作情形及檢討</p> | | <p>一、本點新增。</p> <p>二、邇來本會辦理金控公司(或銀行)檢查時，發現有金控公司(或銀行)督導管理所屬 AMC 財業務健全經營及公司治理運作情形之機制未完善，為強化金控公司(銀行)對 AMC 之管理，確保 AMC 經營風險不外溢</p> |

| | | |
|---|--|--|
| <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 | | <p>至金控集團轄下其他子公司或母公司，爰參酌本會一百零六年十一月十五日金管銀控字第一〇六六〇〇〇四三八一號函、一百十年五月十日金管銀控字第一〇九〇二七四一五五號函，增訂第一款及第二款金控公司(銀行)管理 AMC 應建立之相關措施。</p> <p>三、第三款為現行規定第二點第五款前段移列。</p> <p>四、第四款為現行規定第二點第五款後段移列，並考量邇來本會辦理金控公司(或銀行)檢查時，發現有金控公司(或銀行)所屬之 AMC 辦理相關業務之風險集中度控管指標、交易金額分層負責授權管控程序、法令遵循及內部稽核等機制有未健全之處，爰明定下列事項：</p> <p>(一)第二目規定：AMC 應訂定不動產取得、處分、出租、鑑(定)價之作業程序。委外辦理鑑價時，內部應再自行辦理評價作業。</p> <p>(二)第三目規定：AMC 應按行業別、集團企業別、地區別分別訂定風險承擔限</p> |
|---|--|--|

| | | |
|---|--|---|
| <p>外處理時之委外機構遴選程序。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p> | | <p>額。</p> <p>(三)第四目規定：AMC 應訂定墊付款項、挹注資金及協議出資之事前審查及事後管理機制，另對於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。</p> <p>(四)第六目規定：AMC 應建立法令遵循機制，並對各單位之遵循情形辦理考核，另 AMC 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。</p> <p>(五)第七目規定：AMC 應訂定檢舉(含檢舉人保護)制度。其中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。</p> <p>(六)第八目規定：AMC 如擬聘任顧問，應訂定相關規範。</p> <p>(七)第五目及第九目為現行規定第二點第五款第四目及第五目移列。</p> |
|---|--|---|

| | | |
|---|--|--|
| <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>8、如擬聘任顧問，應訂定顧問聘任規範。</p> <p>9、其他經主管機關指定事項。</p> | | |
|---|--|--|

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。