|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **題號** | **信託實務** | **解答** | |
| **第五章 不動產信託** | | | |
| 1 | 依民法規定，不動產物權中所稱擔保物權包括下列何者？(1)抵押權(2)永佃權(3)地役權(4)地上權  【題解】擔保物權就一個：抵押權 | | 1 |
| 2 | 依 99 年 2 月 3 日修正公布之民法規定，以在他人土地上之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權，稱 為下列何種物權？(1)普通地上權(2)所有權(3)農育權(4)普通抵押權 | | 1 |
| 3 | 我國民法所稱所有人得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人干涉之權利，係指下列何者？ (1)所有權(2)抵押權(3)地役權(4)農育權 | | 1 |
| 4 | 信託業辦理不動產信託業務，下列何者非屬不動產之特性？ (1)不動產具有多用途性(2)不動產具有當地性 (3)不動產具有不可移動性(4)不動產之所有權與使用權具有不可分離性 | | 4 |
| 5 | 不動產市場得依不動產使用機能加以分類，不動產證券化之投資標的，係以下列何者為主？ (1)住宅用(2)商業用(3)工業用(4)農業用  【題解】目前主要都是商業用的喔 | | 2 |
| 6 | 依不動產之所有權或使用權之權屬狀態，可將不動產市場區分為產權市場與下列何類市場？  (1)資本市場(2)股票市場(3)租賃市場(4)期貨市場 | | 3 |
| 7 | 不動產證券化條例受益證券之發行主體為下列何者？ (1)受託機構(2)承銷商(3)發起人(4)安排機構  【題解】受益證券的發行者是受機構 | | 1 |
| 8 | 不動產物權中除所有權及用益物權外，尚包括下列何項擔保物權？ (1)典權(2)地役權(3)抵押權(4)永佃權 | | 3 |
| 9 | 由受託機構依不動產證券化條例募集發行或私募交付受益證券，以投資不動產、不動產相關權利、不動產相關有價證券等而成立之信託業務名稱，下列何者正確？ (1)有價證券信託(2)地上權信託(3)不動產資產信託(4)不動產投資信託  【題解】不動產資產證券信託和不動產投資信託的定義和架構要搞清楚喔~要不然題目很難寫~ | | 4 |
| 10 | 有關不動產證券化之敘述，下列何者錯誤？ (1)得由資本市場募集資金(2)限定對不特定人募集資金  (3)將不動產物權規格化、單位化、細分化(4)不動產資產信託以不動產及其相關權利為標的  【題解】兩種都可以公開募集或私募 | | 2 |
| 11 | 甲將所有不動產信託予乙銀行，由乙銀行向不特定人募集發行或向特定人私募受益證券，則係屬下列何 種信託？(1)不動產投資信託(2)不動產資產信託(3)擔保物權信託(4)地上權信託  【題解】這是將「不動產資產」先信託給銀行，在發行受益證券，所以是不動產資產信託 | | 2 |
| 12 | 王先生名下有現金3,000萬元、友達公司股票400張、臺北市南京東路收租之商業大樓一棟，另自己經營一間中型飯店，則王先生無法辦理下列何種信託？  (1)以商業大樓成立不動產資產信託(2)以3,000萬元成立指定單獨管理運用金錢信託  (3)以飯店經營權交付銀行成立自益信託(4)以友達公司股票400張成立有價證券他益信託  【題解】**經營權、商譽等都不能成立信託** | | 3 |
| 13 | 下列何者非屬不動產證券化之特色？(1)投資金額較低(2)營運透明化(3)經營專業化(4)權益不可分割性  【題解】權益是可以分割的喔 | | 4 |
| 14 | 有關不動產證券化受益證券之敘述，下列何者錯誤？  (1)限以印製實體有價證券方式發行(2)實體發行時應編號  (3)實體發行時應經簽證機構簽證(4)實體發行時應經受託機構之代表人簽名蓋章  【題解】應為記名式，但可以無實體 | | 1 |
| 15 | 依不動產證券化條例規定，除經主管機關核定外，下列何者不屬於不動產管理機構？  (1)不動產投資業(2)營造業(3)不動產買賣租賃業(4)建築師事務所 | | 4 |
| 16 | 依不動產證券化條例規定，不動產證券化受益證券持有人之收益分配請求權，自發放日起幾年間不行使而消滅？(1)二年(2)三年(3)五年(4)十年  【題解】**受益權的消滅時效是5年喔~** | | 3 |
| 17 | 有關不動產證券化條例所定義之受託機構，下列敘述何者錯誤？ (1)信託業法所稱之信託業為限(2)設立滿三年以上者(3) Fitch Ratings Ltd.信用評等達一定等級以上(4)僅辦理不動產投資信託之信託業，其最低實收資本額為新台幣三億元 | | 4 |
| 18 | 不動產投資信託係屬信託業法上規定之何種信託業務？ (1)金錢債權之信託(2)金錢之信託(3)有價證券之信託(4)不動產之信託 | | 2 |
| 19 | 不動產投資信託係屬信託業法上規定之何種信託業務？ (1)金錢債權之信託(2)金錢之信託(3)有價證券之信託(4)不動產之信託 | | 2 |
| 20 | 不動產投資信託經核准或申報生效後，若向主管機關申請延展募集，則自主管機關之募集核准函送達之日或申報生 效之日起，最長不得超過多久，必須開始募集？  (1)二個月(2)四個月(3)六個月(4)八個月  【題解】3個月+3個月的延展期喔=6個月~ | | 3 |
| 21 | 受託機構對於符合主管機關所定之自然人、法人或基金進行私募不動產投資信託受益證券時，其應募人總數，至 多不得超過多少人？(1)三十人(2)三十五人(3)四十五人(4)五十五人  【題解】私募35人~記住即可 | | 2 |
| 22 | 以下列何種方式成立之不動產投資信託基金，於法令規範上有較簡化之管理？  (1)私募(2)上市(3)公開募集(4)上櫃  【題解】私募主要針對「大戶」、「專業金融業」，所以管比較鬆 | | 1 |
| 23 | 受託機構如擬於國外募集不動產投資信託基金投資國內不動產者，於申請核准或申報生效募集前，應先報請下列何者同意？(1)經濟部(2)內政部(3)中央銀行(4)財政部 | | 3 |
| 24 | 受託機構如擬於國外募集不動產投資信託基金投資國內不動產者，於申請核准或申報生效募集前，應先報請下列何者同意？(1)經濟部(2)內政部(3)中央銀行(4)財政部 | | 3 |
| 25 | 依不動產證券化條例規定，有關募集不動產投資信託基金之敘述，下列何者錯誤？ (1)應於核准或申報生效日起三個月內開始募集(2)得向主管機關申請展延 (3)展延期限最長不得超過六個月(4)展延以一次為限 | | 3 |
| 26 | 除經主管機關核准者外，有關不動產投資信託受益證券之私募對象，下列何者錯誤？ (1)信託業(2)保險業(3)投顧業(4)證券業通知 | | 3 |
| 27 | 受託機構應於不動產投資信託基金募集完成後至遲多久期間之內，報請主管機關備查？ (1)五個營業日(2)十個營業日(3)二十個營業日(4)三十個營業日 | | 1 |
| 28 | 依不動產證券化條例及主管機關相關規定，受託機構於向金融業以外之境內法人私募受益證券時，該法人最近一期 經會計師查核或核閱之財務報告總資產至少應超過新臺幣多少元？ (1)三千萬元(2)四千萬元(3)五千萬元(4)六千萬元 | | 3 |
| 29 | 受託機構運用不動產投資信託基金投資不動產，同一宗交易金額最低達新台幣多少元以上時，須委請專業估價者出具估價報告書，並由兩位以上專業估價者估價？(1)一億元(2)二億元(3)三億元(4)五億元 | | 3 |
| 30 | 受託機構運用募集之不動產投資信託基金進行達新臺幣多少元以上之不動產交易前，應先洽請專業估價者依規定出具估價 報告書？(1)一仟萬元(2)二仟萬元(3)五仟萬元(4)一億元 | | 4 |
| 31 | 除經主管機關核准者外，下列何者非屬不動產投資信託基金閒置資金之運用範圍？ (1)銀行存款(2)政府債券(3)公司債券(4)銀行可轉讓定期存單  【題解】注意原則：要保守~ | | 3 |
| 32 | 有關不動產投資信託基金閒置資金得投資之標的，下列何者錯誤？ (1)銀行存款(2)政府債券(3)國庫券(4)公司債 | | 4 |
| 33 | 有關不動產投資信託契約就信託財產借入款項之規定，下列敘述何者錯誤？ (1)運用於配發信託利益(2)運用於配發受益證券孳息 (3)運用於信託不動產之營運(4)運用於償還信託不動產前順位抵押貸款 | | 4 |
| 34 | 受託機構將不動產投資信託基金投資於任一公司短期票券之總金額，不得超過投資當日該不動產投資基金淨資產價值之多少比例？(1)百分之十(2)百分之十五(3)百分之二十(4)百分之二十五 | | 1 |
| 35 | 不動產投資信託基金投資於證券交易法第六條之有價證券，除投資於受益證券或資產基礎證券外，不得超過其募集 發行額度之比率及金額各為若干？ (1)百分之六十及新臺幣六億元(2)百分之五十及新臺幣五億元 (3)百分之四十及新臺幣六億元(4)百分之三十及新臺幣五億元 | | 3 |
| 36 | 不動產投資信託基金投資或運用於現金、政府債券、已有穩定收入之不動產或相關權利、其他受益證券或資產基礎證券， 合計至少不得低於該基金淨資產價值之比率為何？ (1)百分之八十(2)百分之七十五(3)百分之七十(4)百分之六十五 | | 2 |
| 37 | 受託機構如運用不動產投資信託基金於不動產或不動產相關權利達一定金額時，應委請估價師出具估價報告書，下列敘述何者錯誤？  (1)於買賣契約生效日起二日內依規定之方式辦理公告。  (2)同一宗交易金額達新臺幣三億元以上，應由二位以上估價師進行估價。  (3)交易契約成立日前估價者，其價格日期與契約成立日期不得逾六個月。  (4)同一期日價格之估計達百分之二十以上之差異，受託機構得擇一辦理 | | 4 |
| 38 | 受託機構運用不動產投資信託基金進行達新台幣一億元以上之不動產交易前，除先洽請專業估價者依規定出具估價報告書外，並依於下列何日起二日內依主管機關規定之方式辦理公告？  (1)契約生效日(2)專業估價者進行估價日(3)受託機構撥款日(4)受託機構進行不動產過戶日 | | 1 |
| 39 | 受託機構以不動產投資信託基金進行新臺幣一億元以上之交易，而取得之估價報告書，若係於交易契約成立日前估價者，其價格日期與契約成立日期相差不得逾多久？ (1)六個月(2)九個月(3)一年(4)三年 | | 1 |
| 40 | 不動產投資信託基金受託機構於購買具有穩定收入之不動產後，其不動產管理，下列敘述何者正確？ (1)限於自行管理(2)限於委託不動產管理機構管理 (3)限於委託信託監察人管理(4)得自行管理或依契約約定委託不動產管理機構管理 | | 4 |
| 41 | 依不動產證券化條例規定，受託機構將不動產投資信託之信託財產，其全部或一部依信託契約之約定出租時，其租賃期限 最長為幾年？(1)十年(2)二十年(3)三十年(4)最長不得超過信託契約之存續期間 | | 4 |
| 42 | 有關不動產投資信託基金之會計處理，下列敘述何者錯誤？(1)不動產投資信託基金之投資所得，應每年分配(2)受託機構對於所募集或私募之不動產投資信託基金，應有獨立之會計(3)受託機構因運用、管理所產生之費用及稅捐，得逕自信託財產中扣除繳納之(4)依不動產投資信託契約約定應分配之收益，至遲應於會計年度結束後一年內分配  【題解】應該要每年分配，並應魚6個月內分配 | | 4 |
| 43 | 有關不動產證券化之會計稅務處理，下列敘述何者錯誤？ (1)不同之基金其信託財產不得相互流用(2)依不動產投資信託契約約定應分配之收益，應每年分配 (3)受託機構應有獨立之會計，分別設置會計簿冊 (4)受益人買賣受益證券，應比照股票交易課徵證券交易稅  【題解】免徵證交稅 | | 4 |
| 44 | 受託機構依規定對不動產投資信託基金之淨資產價值計算，下列敘述何者錯誤？ (1)應依主管機關核定標準計算淨資產價值(2)應每日公告每受益權單位之淨資產價值 (3)無論不動產價值變動與否均須每日重估(4)得依約定以附註揭露方式替 | | 3 |
| 45 | 黃先生以新臺幣三千萬元投資ABC 信託業發行之不動產投資信託受益證券，則黃先生應繳納之稅負，下列何者正確？ (1)應繳納地價稅(2)應繳納土地增值稅(3)應繳納證券交易所得稅(4)應繳納利息所得並採分離課稅 | | 4 |
| 46 | 依「不動產證券化條例」開辦之「不動產資產信託」，係屬下列何種信託？ (1)金錢信託(2)不動產信託(3)有價證券信託(4)金錢債權信託 | | 2 |
| 47 | 僅辦理不動產資產信託及不動產投資信託業務之信託公司，其最低實收資本額目前規定為新台幣幾億元？(1)三億元(2)五億元(3)十億元(4)十五億元 | | 1 |
| 48 | 下列何者非屬不動產證券化條例所規定之不動產資產信託契約得移轉之財產權？  (1)已有穩定收入之不動產(2)已有穩定收入之不動產相關權利  (3)已有穩定收入之地上權權利(4)依不動產證券化條例發行之受益證券 | | 4 |
| 49 | 依不動產證券化條例規定，如為募集之不動產資產信託，其信託財產得包括下列哪些項目？ A.已有穩定收入之不 動產 B.已有穩定收入之不動產相關權利 C.尚在開發中之不動產 D.未開發之不動產 (1)AB(2)AC(3)ABC(4)ABCD | | 1 |
| 50 | 辦理不動產資產信託，委託人應提供債務明細之書面文件予受託機構並定於至少多久期限以上，公告債權人於期限內聲明異議？(1)一個月(2)二個月(3)三個月(4)六個月 | | 1 |
| 51 | 下列何者不得擔任不動產資產信託之受託機構？ (1)信託投資公司(2)兼營信託業務之商業銀行  (3)兼營信託業務之工業銀行(4)僅辦理不動產資產信託之信託業  【題解】信託投資公司不是信託業喔~ | | 1 |
| 52 | 有關不動產投資信託及不動產資產信託計劃，下列敘述何者正確？ (1)不動產投資信託及不動產資產信託計劃均採核准制度(2)不動產投資信託採核准制度及不動產資產信託計劃採核備制度(3)不動產投資信託採核備制度及不動產資產信託計劃採核准制度 (4)不動產投資信託及不動產資產信託計劃均採核備制度 | | 1 |
| 53 | 有關不動產證券化之敘述，下列何者錯誤？(1)不動產資產信託性質上屬於金錢信託(2)僅辦理不動產資產信託之信託業，最低實收資本額為新臺幣三億元(3)僅辦理不動產投資信託之信託業，最低實收資本額為新臺幣十億元(4)不動產證券化受益證券分為向不特定人募集發行及向特定人私募二種 | | 1 |
| 54 | 有關信託業得辦理之信託業務，下列何者錯誤？ (1)指定金錢信託(2)特定金錢信託投資國內外共同基金 (3)管理型有價證券信託(4)以特殊目的公司進行不動產資產信託 | | 4 |
| 55 | 有關不動產證券化條例所指之開發型不動產，下列敘述何者正確？ A.指已進行完成建築之不動產相關權利 B.指規劃進 行開發之不動產 C.指正進行開發之不動產或不動產相關權利 D.指規劃進行整建之不動產相關權利 (1) ABC(2) BCD(3) ACD(4) ABD | | 2 |