

認識基金型REIT— 新型態不動產投資信託基金修法動態



LCS & PARTNERS

協合國際法律事務所

谷湘儀 合夥律師

110年3月26日

本所暨講師簡介



- ✓ 市場上唯一長期辦理REITs的事務所
- ✓ 富邦一號、富邦二號、國泰一號、國泰二號、圓滿一號法律顧問
(協合為樂富一號法律顧問)
- ✓ 投信投顧公會常年法律顧問
- ✓ 參與多件證券化法令及資產管理法案研究
 - 「不動產證券化條例」修法草案
 - 不動產投資信託基金市場之研究——以香港、新加坡及美國之不動產投資信託基金為例
 - 不動產投資信託基金合併之研究

 **LCS & PARTNERS**
Attorneys at Law of Taiwan and Foreign Legal Affairs



報告大綱



一

不動產投資信託基金（REIT）概論

二

基金型REIT修法背景及簡介

三

我國不動產投資信託基金之現況與困境

四

不動產投資信託事業資格與限制

五

基金型REIT之展望

A faint, light-colored world map is centered in the background of the slide.

TEAMWORK
KNOWLEDGE SHARING
MULTI-DISCIPLINARY PRACTICE

一、不動產投資信託基金 (REIT) 概論

REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(REITs)

基金型REIT？ REITs相關？

LCS

- 不動產基金型態？
- REIT？ REAT？
- 投信發行的不動產基金商品？
- 不動產被動型基金
- 境外REIT
- 都市更新條例已刪除都更投信（108.1）

群益道瓊美國地產ETF

野村全球不動產證券化基金-累積S類

NOMURA



讓一群人受益
群益投信



第一金投信
FSITC

第一金全球不動產證券化基金-B



復華
證券投資信託

FH富時不動產ETF

元大全球地產建設入息基金



我國現行的REITs



不動產證券化條例（92年立法）

- 不動產投資信託
- 不動產資產信託

Real Estate Investment Trust(REIT)

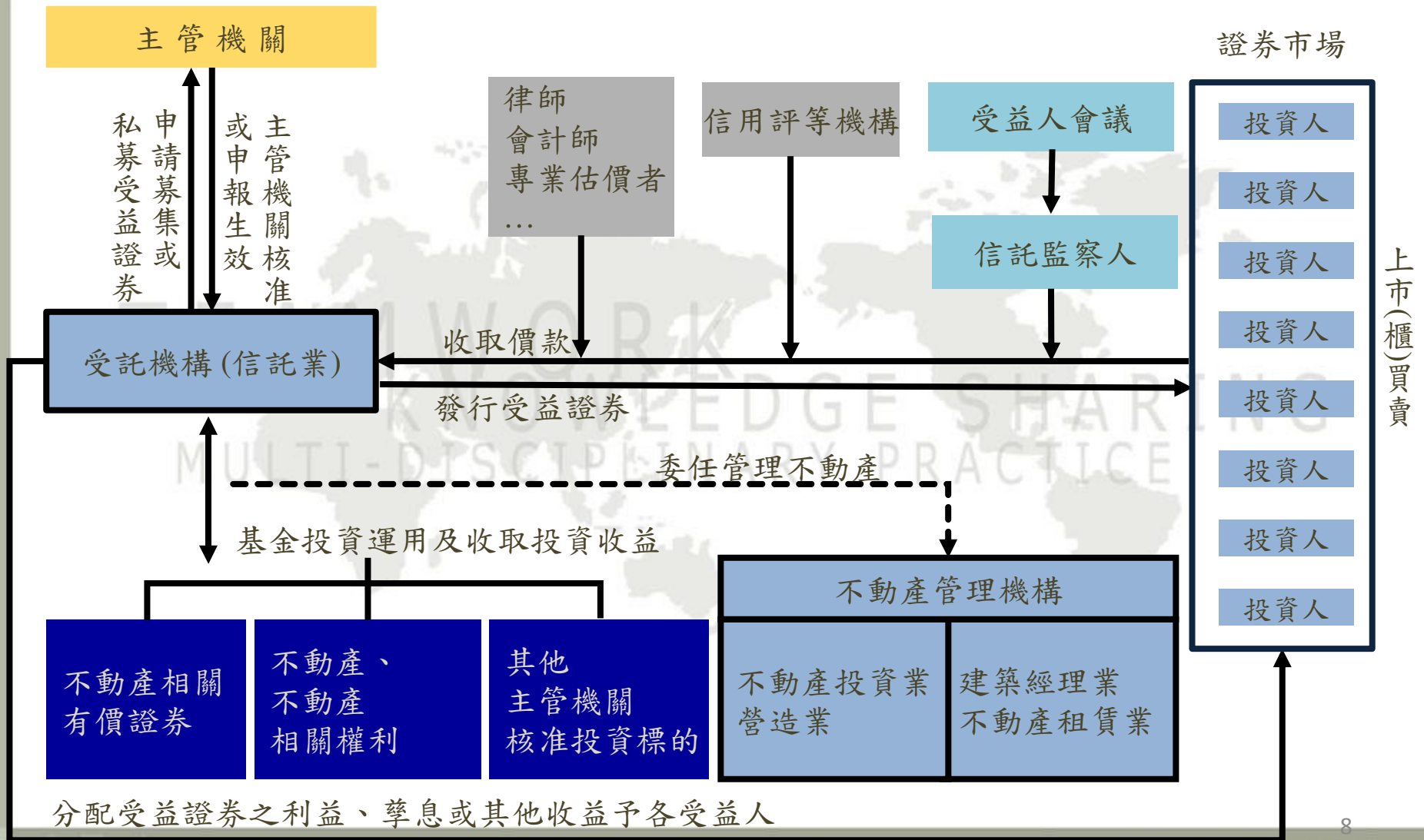
- 透過信託持有不動產將受益權切割，小資金即可投資
- 一定比例（90%）以上收益須分配
- 享有稅賦優惠

信託型REIT

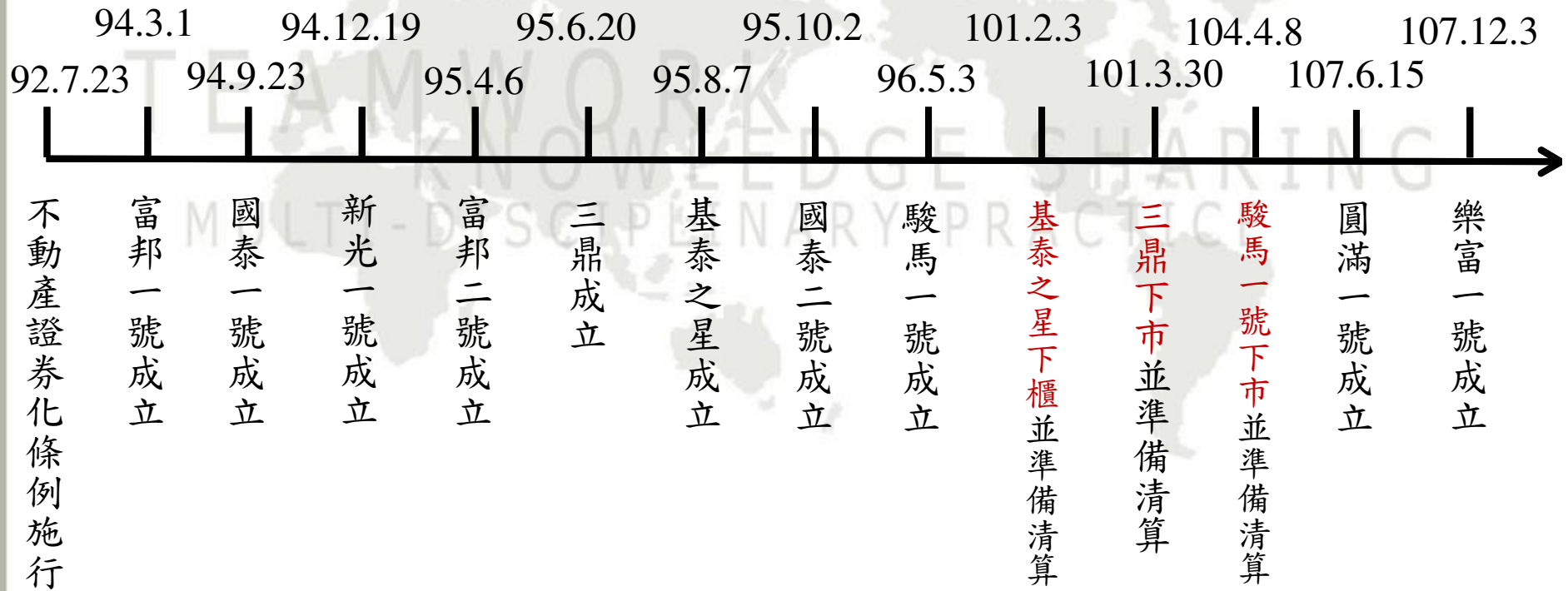
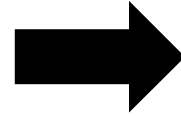
信託型REIT法律架構

- 向不特定人募集發行或向特定人私募交付不動產投資信託受益證券，以**投資不動產、不動產相關權利、不動產相關有價證券**及其他經主管機關核准投資標的而成立之信託，性質上為權益性證券。
- 法規以**受託機構為規範主體**
 - 受託機構：以信託業法所稱之信託業為限，設立滿三年以上者，評等達一定等級以上
 - 管理機構：加入同業公會；實收資本額達五千萬；於國內外從事不動產相關之投資或資產管理業務達三年以上，且績效卓著者等要件。
- 掛牌上市（櫃）之封閉型基金

不動產投資信託架構



不動產投資信託發展歷程



我國十檔不動產投資信託基金



基金名稱	受託機構/管理機構	標的	發行總額	核准年度
富邦一號	土地銀行/富邦建經	富邦人壽大樓、富邦中山大樓、(天母富邦大樓)、潤泰中崙大樓部分樓層	58.3億	2005.1
國泰一號	土地銀行/國泰建經	喜來登飯店、台北西門大樓、(台北中華大樓)	139.3億	2005.8
新光一號	兆豐商銀/新昕國際	新光天母傑仕堡大樓、新光國際商業大樓、台證金融大樓、台南新光三越百貨大樓、新光信義華廈大樓、新光中山大樓	113億	2005.11
富邦二號	土地銀行/富邦建經	富邦民生大樓、富邦內湖大樓、潤泰中崙大樓(商業辦公部分)	73.02億	2006.3
三鼎基金(已清算)	台新銀行/誠品公司	前瞻21大樓、香檳大廈部分樓層、誠品物流大樓部分樓層	38.52億	2006.5/ 2012.3
基泰之星(已清算)	土地銀行/宜陸開發	基泰建設世紀羅浮大樓部分樓層、大湖商旅大樓	24.70億	2006.5/ 2012.2
國泰二號	兆豐商銀/國泰建經	民生商業大樓、世界大樓、安和商業大樓	72億	2006.8
駿馬一號(已清算)	兆豐商銀/台嘉國際	國產實業大樓、中鼎大樓部分樓層、漢偉資訊大樓部分樓層	42.83億	2007.3/ 2015.4
圓滿一號	王道銀行/信義全球資產	板信銀行家大樓、臺南Focus時尚流行館	30億	2018.6
樂富一號	京城銀行/晶華公寓大廈管理	台茂購物中心部分樓層、大都市國際中心部分樓層及購買國內外不動產投資信託基金	105億	2018.12
總計			696.67億	10

A faint, light-colored world map is centered in the background of the slide.

TEAMWORK
KNOWLEDGE SHARING
MULTI-DISCIPLINARY PRACTICE

二、基金型REIT修法背景及簡介

REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(REITs)

預告修正證券投資信託及顧問法

- 預告修正「證券投資信託及顧問法」部分條文草案，預告期間：2021.1.20~2021.3.22
- 基金架構之不動產投資信託基金為契約型基金，由委託人（不動產投資信託事業）與受託人（基金保管機構）簽訂信託契約，投資人為該信託契約之受益人，並與現行依不動產證券化條例由受託機構（信託業）發行之不動產投資信託基金制度併行，採**雙軌制**方式，將使營運架構更具彈性。

預告公告



預告修正「證券投資信託及顧問法」部分條文草案。(金管證投字第 1090376645號)--預告期間：
2021.1.20~2021.3.22

2021-01-20

金融監督管理委員會 公告

受文者：如正副本

發文日期：中華民國110年1月20日

發文字號：金管證投字第 1090376645號

附件：

主旨：預告修正「證券投資信託及顧問法」部分條文草案。

依據：行政院秘書長105年9月5日院臺規字第1050175399號函。

公告事項：

一、「證券投資信託及顧問法」部分條文修正草案如附件。

二、本案載於本會「主管法規查詢系統」網站之「草案預告」網頁（網址：<https://law.fsc.gov.tw/DraftForum.aspx>）。

三、本次修法係為提供投資人多元投資管道、提升資產管理產業競爭力，活絡我國不動產證券化市場，並協助總體經濟發展，爰開放不動產投資信託採基金架構發行。對於本公告內容有任何意見或修正建議者，請於公告日翌日起60日內於前開「草案預告」網頁陳述意見或洽詢：

(一)承辦單位：本會證券期貨局。

(二)地址：臺北市新生南路一段85號。

(三)電話：(02)27747320、(02)27747231。

(四)傳真：(02)87734154。

正本：本會資訊服務處、證券期貨局(資訊室)

副本：

破碎的資產管理立法

LCS

➤ 證券投資信託基金

➤ 不動產投資信託基金

➤ 還有其他...

基金型REIT修法背景及簡介

LCS

修法目的：

為活絡我國不動產證券化市場，促進國內資產管理服務市場的多元發展，參酌日本、新加坡及香港等地之不動產投資信託制度，新增「不動產投資信託事業」得募集及私募不動產投資信託基金。



業界期待

LCS

〈投信投顧公會展望〉 配合政策促進REITs發展 活化不動產運用

台灣 REITs 市場發展停滯原因很多，根據投信投顧公會委託法律事務所進行的研究發現，現行法規監理架構及規範核心的錯置、地價稅所得稅等稅制修正、審核流程 / 文件內容簡化、關係人交易合理控管以及放寬基金追募及投資限制等，均是問題所在，必須逐一克服，方能有效促進國內 REITs 市場發展。

投信投顧公會表示，REITs 蓬勃發展將能活化不動產運用，滿足建設資金需求，成為支持實體經濟的中堅力量，並為台灣資本市場及經濟發展注入下一輪成長動能。預期將產生三大效益，一是提供民眾固定收益的投資管道，儲存退休金；二是活絡資本市場，帶動產業發展；三是促進經濟發展就業成長。

鉅亨網新聞

2021/03/04

16

引Reits進場 活化長照金流

對於Reits在活化安養機構所能發揮的功能，李柏憲說明，透過信託來發行給一般的人來持有該標的物，營運者只要致力於把營運更優化即可，這種分工可充分減輕營運者的資金壓力，讓建築物從期初的投入（土建融），到第二階段要作長期營運，乃至於到有足夠入住者的階段，都能順利銜接，進而可以發揮長期的資金活化、再複製新的銀髮住宅的功能。

李柏憲也看好未來有可連結銀髮住宅的保單商品問世。他進而分析這種理想中的新型保單脈絡指出，第一階段開發商把建物蓋好，先滿足市場對銀髮住宅硬體設施的需求，第二階段營運單位承諾品質、投報率等價值時，壽險公司也會願意長期持有這棟建築物，包括接下來在保單到期時，可讓保戶轉進來到此空間居住，用這種實物給付的方式，讓保戶入住銀髮住宅的需求能得到滿足。

工商時報 2021/03/12

主管機關期待



來當包租公！金管會推新版REIT

工商時報 彭禎伶, 魏喬怡 2021.01.13

人人都可當包租公！金管會12日宣布，將開放不動產投資信託（REIT）可採基金架構發行，管理模式更靈活、可接受關係人交易及有不動產優先購買權，還可借款買不動產，增加投報率，投資國外不動產最高上限擬開放到100%，若以日本、新加坡及香港經驗，規模至少有新台幣1~2兆元，讓投資人有新的固定收益商品，亦有助台灣總體經濟發展。

金管會表示，法案要預告60天，再送行政院、立法院審議，預計2022年下半年才會有台灣第一檔基金REIT出現。

證期局副局長蔡麗玲強調，這次開放的新式REIT，會限制投資素地上限，公募型不得逾基金規模15%、私募不得逾40%，不會是住宅型基金，也不會炒高房價、不是靠買賣不動產獲利，而是投資開發商辦大樓、商場、飯店、高齡化住宅、銀髮照護機構等，收取穩定租金收益，有助提升商圈繁榮。

有待觀察...



基金型REIT主管機關

LCS

不動產證券化條例

信託型REIT

金管會
銀行局

投信投顧法

基金型REIT

金管會
證券期貨局

修法後之雙軌制



不動產證券化條例

信託型 REIT



投信投顧法

基金型 REIT



投信投顧法修法重點



- 新增經核准之不動產投信事業，作為募集或私募不動產投資信託基金之主體
- 不動產投信事業專業股東發起人之限制
- 不動產投信應設置獨立董事及審計委員會
- 不動產投信事業關係人交易規範
- 不動產投資基金之投資標的及限制
- 不動產投資信託基金之運作（借款、交易指示、估價、收益分配）
- 基金合併、清算



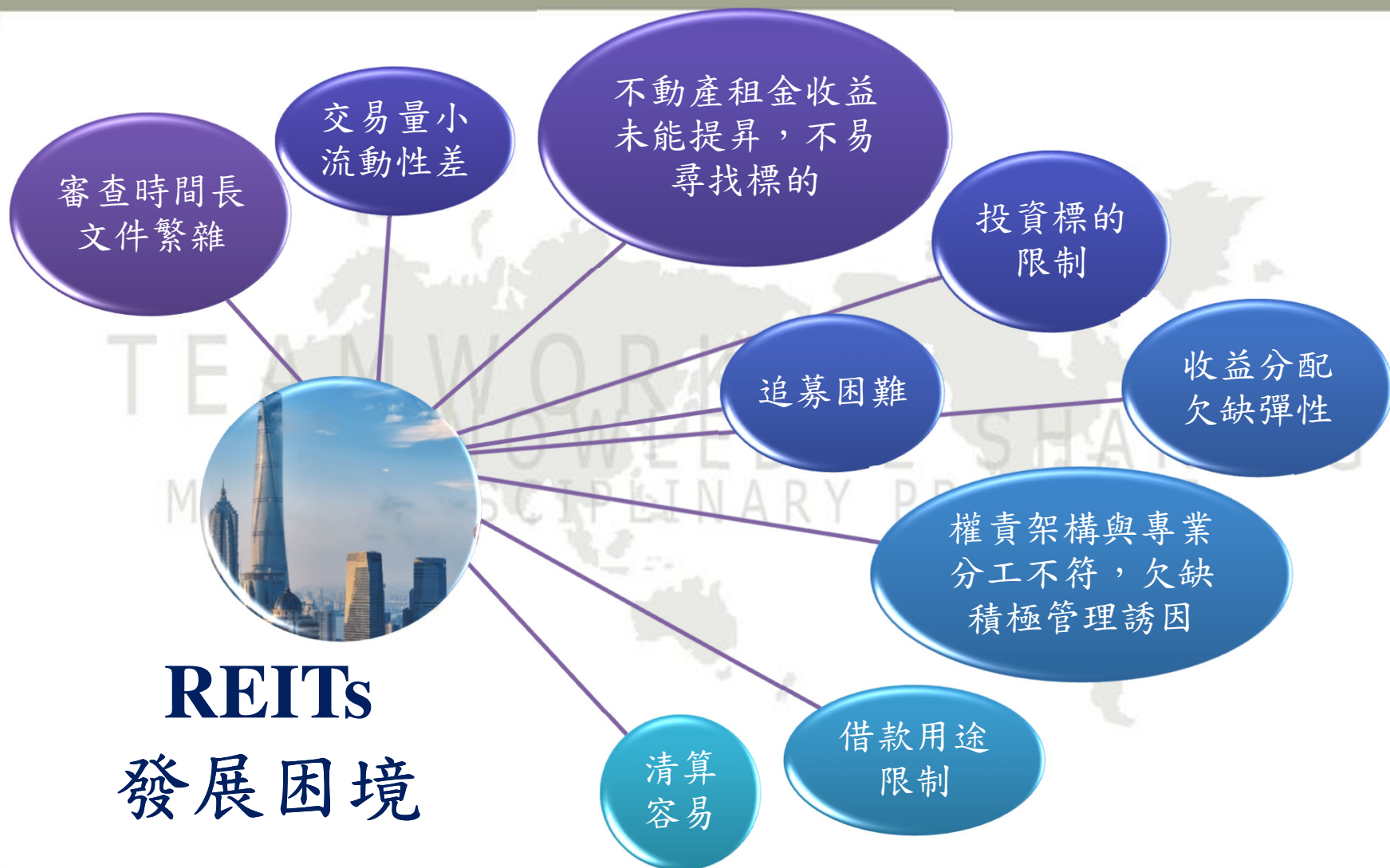
TEAMWORK
KNOWLEDGE SHARING
MULTI-DISCIPLINARY PRACTICE

三、我國不動產投資信託基金之現況與困境

REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(REITs)

信託型REIT基金之發展困境



投資標的限制



不動產證券化條例第17條1項 (修法草案49條之3)

不動產投資信託基金，以投資或運用於下列標的為限：

- 一、開發型或已有穩定收入之不動產。
- 二、開發型或已有穩定收入之不動產相關權利。
- 三、不動產相關有價證券。
- 四、第十八條規定之運用範圍。
- 五、其他經主管機關核准投資或運用之標的。

不動產證券化條例第4條名詞定義



- **不動產**：指土地、建築改良物、道路、橋樑、隧道、軌道、碼頭、停車場與其他具經濟價值之土地定著物及所依附之設施，但以該設施與土地及其定著物分離即無法單獨創造價值，土地及其定著物之價值亦因而減損者為限。
- **不動產相關權利**：指地上權及其他經中央目的事業主管機關核定之權利。
- **不動產相關有價證券**：指受託機構或特殊目的公司依本條例或金融資產證券化條例發行或交付之受益證券或資產基礎證券，其資產池含不動產、不動產相關權利或不動產擔保貸款債權者。

(修法草案第5條第12、13、14款)

投資開發型不動產限制



不動產證券化條例第17條5、6項 (修法草案49條之3)

- 公募基金之投資開發型標的限制
 - (1)都市更新條例核定之事業計畫範圍內之不動產
 - (2)促進民間參與公共建設法所稱公共建設
 - (3)經中央目的主管機關核准參與之公共建設
- 投資比例限制
 - (1)募集：不得超過信託財產價值之15%。(法規上限30%)
 - (2)私募：不得超過信託財產價值之40%。但投資於前述(2)、(3)者，可100%。

投資開發型不動產限制



不動產證券化條例第17條4項 (修法草案49條之3)

- 動用款項限制

如須取得建造執照者，應於該不動產或不動產相關權利領得建造執照後，始得動用款項。



投資海外REITs 限制

國外不動產投資信託基金為條例第17條1項第5款所稱經主管機關核准得投資或運用之標的(金管會105年函釋)

投資數額限制

- 投資海外REITs總額不得超過基金淨資產價值25%
- 投資單一海外REITs不得超過基金淨資產價值5%
- 投資海外不動產加計海外REITs總額不得達基金淨資產價值50%

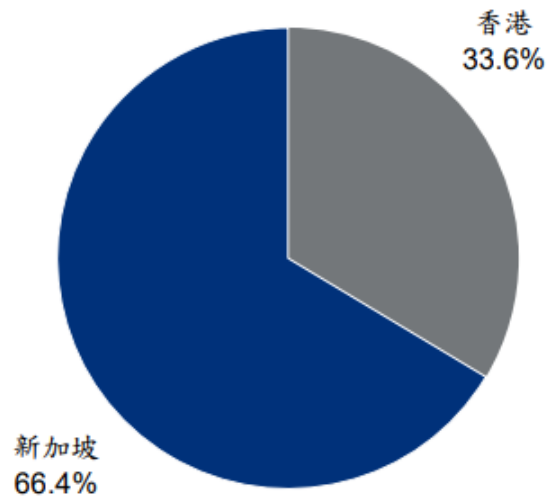
投資海外REITs案例



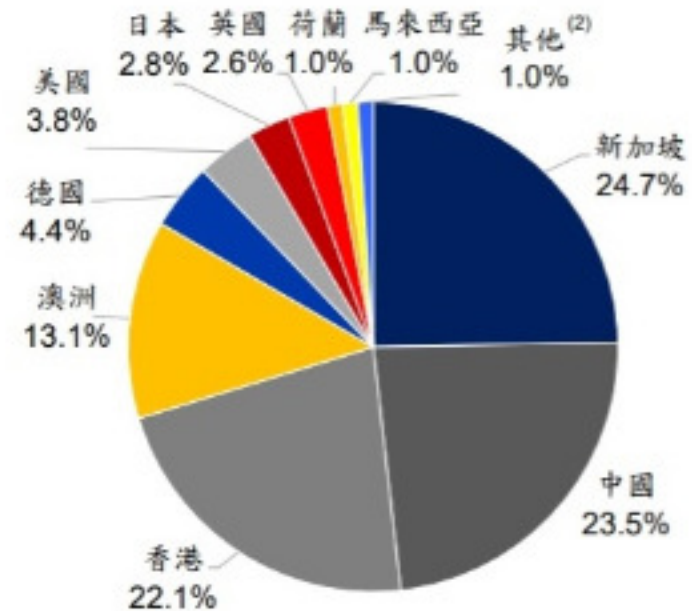
樂富一號不動產投資信託基金
MILLERFUL NO.1 REIT

海外REITs投資概況

投資地區分佈



投資金額分佈-依地區⁽¹⁾



投資境外不動產程序

金管會107.8.17 函釋

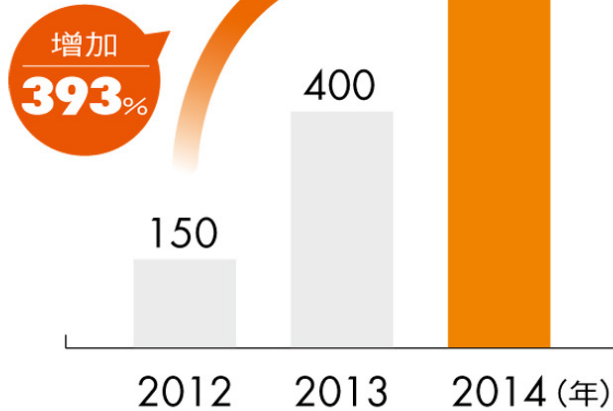
- **信託計畫**應載明境外不動產投資處理程序：投資方針及策略、投資地區、類型、架構之評估分析、投資標的之評估、交易程序、基金風險管理措施
- 公開說明書應揭露投資地區政治經濟變動風險、當地制度及市場概況
- 於**交易完成後15個營業日**內檢附文件報備查：
 - 投資標的說明、修正後公開說明書、估價報告書、法律意見書（當地所適用法律及監管架構、不動產登記制度等）
 - 如涉有SPV時，須出具投資架構稅務之會計意見書。

國人投資海外不動產



台灣人瘋海外置產， 三年飆近4倍

海外置產金額
(億元)



資料來源：第一太平戴維斯

不出國也能海外置產 正是危機入市時刻？



分享



分享



留言



列印

A- A+

2020-11-02 19:08:15 文 21世紀不動產 提供

讚 10

分享

疫情影響對於第一次接觸海外置產的客戶增加了不少門檻，少了實際去現場勘查的作業，客戶心理上難免會不踏實影響下決策速度，這也難免流失機會，目前配套措施為駐點當地的專人視訊導覽以及VR影片等線上看屋模式。然而就如同股票市場，買在低點贏在高點是不變的定律，現在的海外市場是否正是危機入市的好時機？就讓21世紀不動產企劃研究室帶民眾來一探究竟。



私募轉公募

受託機構募集或私募不動產投資信託或資產信託
受益證券處理辦法第5條4項（108年增修）

- 受託機構私募或追加私募之受益證券自交付日起滿三年，且投資之不動產或不動產相關權利已有穩定收入者，受託機構得檢具申請書並提具適當之信用增強機制，向主管機關申請變更為公開招募後，向臺灣證券交易所或櫃檯買賣中心申請上市或證券商營業處所買賣。

不動產證券化可私募轉公募 離岸風電籌資最受惠

離岸風電融資需求龐大，未來 5 年，離岸風電所須融資資金恐超過 新台幣 6100 億元，為了新增籌資管道，金管會今 (3) 日宣布，為引進民間資金投資公共建設，並促進我國資本市場工具及募資方式的多元化，將鬆綁不動產證券化及金融資產證券化可以從「私募轉公募」，以因應公共建設的籌資需求，尤其以資金需求龐大的離岸風電將優先受惠，現在只待法規預告完成，預計最快春節後可上路。

金管會表示，如離岸風電興建期時的證券化，因為不會有任何收入，不適合對社會大眾募集資金，可採私募，由專業投資機構投資，到營運期有固定收益，即可轉為公募，讓一般投資人也能投資。

鉅亨網新聞 2019/01/03

A faint, light-colored world map is centered in the background of the slide.

TEAMWORK
KNOWLEDGE SHARING
MULTI-DISCIPLINARY PRACTICE

四、不動產投資信託事業資格與限制

REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(REITs)

不動產投信之資格

- 專營不動產投信（草案第82條之1）

- 發起人應具備一定資格條件
- 不動產專業發起人所認股份不得少於第一次發行股份之百分之五十
- 資本額達兩億元？（公聽會資訊）

- 兼營不動產投信（草案第66條）

證券投資信託事業符合所定之條件並取得許可者，得兼營

控制股東之要求

草案第82條之2

- 不動產投信之股東，除符合前條資格條件者外，每一股東與其關係人及股東利用他人名義持有股份合計，不得超過該公司已發行股份總數**百分之二十五**
- 前項關係人之範圍，由主管機關定之



避免兼營利益衝突

草案第82條之3（發起人）

- 不動產投資信託事業之發起人自公司設立之日起一年內，不得兼為其他不動產投資信託事業之發起人
- 曾擔任不動產投信之發起人者，自主管機關核發該不動產投信營業執照之日起三年內，不得再擔任其他不動產投信之發起人

草案82條之1第5項（經理人）

- 不動產投資信託事業之負責人、部門主管或分支機構經理人不得投資於其他不動產投資信託事業，或兼為其他不動產投資信託事業之董事或經理人

金金分離原則？



草案第82條之5準用第73條1項

- 不動產投信之董事、監察人或百分之五以上之股東，不得兼為其他不動產投信之發起人或持有已發行股份總數百分之五以上之股東。

TEAMWORK
KNOWLEDGE SHARING
MULTI-DISCIPLINARY



草案第49條之3第9、10項

- 不動產投資信託基金向關係人取得或處分資產，應依規定辦理相關決議程序、評估交易條件之合理性及取得專業估價者出具之估價報告或會計師意見，並應於事實發生之日起二日內公告其內容。

前項關係人之範圍、決議程序、交易條件之評估方式、公告方式、估價報告或會計師意見之出具方式及其他相關事項，由主管機關定之。

獨立董事及審計委員會



草案第82條之4

- 不動產投信應設置獨立董事，並以審計委員會替代監察人制度。

準用證交法第14-2至14-5規定。

- 董事會成員至少有1/3以上為獨立董事，利害關係人交易或利益衝突等情事須提報審計委員會

基金借款



草案第49條之5

- 不動產投資信託事業經營不動產投資信託業務，得依不動產投資信託契約之約定，指示基金保管機構以基金專戶名義向金融機構辦理借款。但借款之目的，以不動產或不動產相關權利之取得、開發、營運，或以配發孳息所必需，或其他經主管機關同意者為限。
...

第一項借款之借款比率上限、公告方式及其他相關事項由主管機關定之。

契約變更

LCS

草案第49條之2第2、3項

- 不動產投資信託契約範本，應由同業公會洽商信託業商業同業公會擬訂，報經主管機關核定。

不動產投資信託**契約之變更**，應報經**主管機關核准**；經核准後，不動產投資信託事業應於二日內公告其內容。

草案第49條之17

- 不動產投資信託事業得為不動產投資信託基金之合併；依本法發行之不動產投資信託基金得與依不動產證券化條例發行之不動產投資信託基金合併。
前項合併之條件、程序及其他相關事項之辦法，由主管機關定之。
- 既有基金可否轉制？
- 漏未比照企業併購法39條租稅減免

A faint, light-colored world map is centered in the background of the slide.

TEAMWORK
KNOWLEDGE SHARING
MULTI-DISCIPLINARY PRACTICE

五、基金型REIT之展望

REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(REITs)

日本-REITs特色

LCS

- 2001年法令開放，全球第二大REITs市場
- 依照《投資信託及び投資法人に関する法律》，可分為投資法人與投資信託。目前皆為投資法人（公司型）
- 上市J-REIT目前有68檔（截至2021.3）
- 審查期間短（2個月），私募轉公募，多次追募
- 發起人多為不動產開發商
- 發起人、投資法人、資產運用公司、sponsor可為關係人交易
- 有投資養老院（health care）的基金
- 有7檔基礎建設基金（太陽能設施）



> Corporate Overview



United Urban
Investment Corporation

日本-REITs參採之處



金管會證期局「參訪日本REIT法制及實務運作」出國報告(2019.11.12)

1. 放寬REIT發行機構資格條件，不限僅得由信託業擔任
2. 簡化REIT審查流程，提升案件審查效率
3. 修法應考量REIT發起人在不動產證券化重要角色
4. 強化對REIT與關係人間交易監管機制
5. 明定REIT應辦理不動產鑑價之時點
6. 允許REIT適度以信託財產辦理借款，但槓桿比例不宜過高
7. REIT維持現有契約型架構，暫不考慮引進公司型基金制度

新加坡-REITs特色

LCS

- 依照《證券及期貨法》、《集體投資計劃法》，另有商業信託法
- 分為公司型與信託契約型(CIS)，契約型較多
- 上市有43檔，有多檔私募
- 發起人以地產集團多，通常為管理機構之控制股東
- 應分配至少90%收益才有免稅優惠。出售不動產之收益得保留毋庸分配以用於其他投資
- 具有較彈性之投資架構（SPV）
- 可發行新單位用於支付管理、取得不動產等費用（類似以債轉股）

maple^{ree}
commercial
industrial
logistics
north asia commercial



ASCOTT
RESIDENCE
TRUST

CDL HOSPITALITY TRUSTS

FIRST REIT
FIRST REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

CapitaLand
Mall Trust

SUNTEC
Real Estate Investment Trust

新加坡-REITs參採之處

LCS

金管會證期局 「參訪新加坡S-REIT法制及實務運作」
出國報告 2020.01.07

1. 我國 REIT 架構可兼採基金架構發行
2. 發起人扮演關鍵角色，宜有相關誘因鼓勵發起人支持 REIT
3. 允許發起人與管理機構為關係人，並建立內控制度避免利益衝突
4. 估價制度應有明確規範，確保 REIT 評價公平合理
5. 營造友善 REIT 投資環境，以利產品多元化
6. 健全公司治理規範，提升 REIT 投資人信心
7. 適度簡化 REIT 審核程序
8. REIT 借款比率可適度調整

香港-REITs特色

LCS

- 依《證券及期貨條例》之集體投資計畫、《房地產投資信託基金守則》
- 只有信託型
- 領展基金獨大，2016年發行房地產企業綠色債券
- 得分配現金或受益權證
- 架設多層SPV，受託人持有物業上層股權
- 不動產出售後之資金及收益可使用於投資、債務償還、基金單位回購等

領展
LINK



SUNLIGHT REIT
陽光房地產基金

REGAL REIT
富豪產業信託
Real Estate Investment Trust

Managed
By



富豪資產管理有限公司
Regal Portfolio
Management Limited

FORTUNE
置富產業信託 REIT

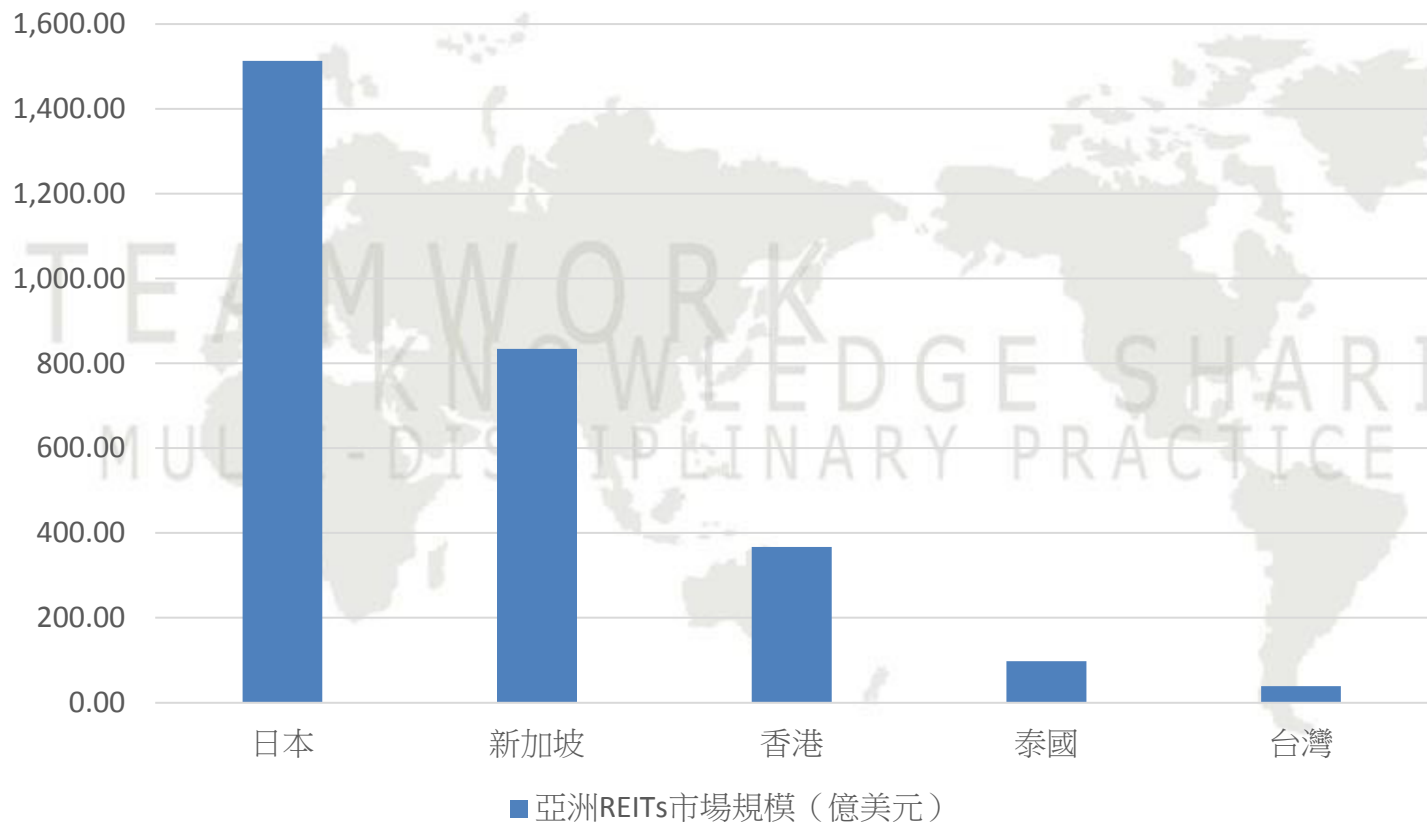


Champion REIT
冠君產業信託

基金型REIT之展望



亞洲REITs市場規模（億美元）



截至2019年12月31日

歷史回顧

LCS

不動產證券化條例立法院一讀版(91.4)之投資標的：

- 含開發型不動產
- 不動產有價證券：促進民間參與公共建設法所稱民間機構、都市更新事業機構、經中央目的事業主管機關核准參與公共建設或其他有益國內整體經濟發展之不動產開發計畫之公司發行或交付之有價證券。

立法院公報 第九十二卷 第三十七期 院會紀錄

第十七條 不動產投資信託基金，以投資或運用於下列標的為限：
一、不動產。
二、不動產相關權利：指地上權及其他經中央目的事業主管機關核定之權利。
三、不動產相關有價證券，包括下列有價證券：
(一)促進民間參與公共建設法所稱民間機構、都市更新事業機構、經中央目的事業主管機關核准參與公共建設或其他有益國內整體經濟發展之不動產開發計畫之公司發行或交付之有價證券。
(二)其他受託機構或特殊目的公司依本條例或金融資產證券化條例發行或交付之受益證券或資產基礎證券。

第十七條 不動產投資信託基金，以投資或運用於下列標的為限：
一、不動產。
二、不動產相關權利：指地上權及其他經中央目的事業主管機關核定之權利。
三、不動產相關有價證券，包括下列有價證券：
(一)促進民間參與公共建設法所稱民間機構、都市更新事業機構、經中央目的事業主管機關核准參與公共建設或其他有益國內整體經濟發展之不動產開發計畫之公司發行或交付之有價證券。
(二)其他受託機構依本條例或金融資產證券化條例發行或交付之受益證券

研議中事項



- 掛牌審查
- 資訊揭露
- 促進交易活絡
- 改善折溢價情形
- 不動產估價
- 商品標示
- 現有REITs轉換為基金架構之可行性及稅賦處理



預計上路時間?



準備、規劃與溝通!

TEAMWORK
KNOWLEDGE SHARING
MULTI-DISCIPLINAR



謝謝聆聽，敬請指教！



谷湘儀 律師



電話: (02)27298000 #7699



E-mail: graceku@lcs.com.tw