

法規釐清諮詢服務公告案件表

法規主管機關答復日期：107.4.2

議題主旨	業者發行虛擬貨幣進行不動產證券化業務之適法性
產業領域	資訊服務業
一、案件內容簡述 業者欲從事類似但不全然為不動產證券化之業務，其將透過區塊鏈（以太坊智能契約），針對特定不動產發行虛擬貨幣（即 ICO）。舉例而言，業者欲將某建築物的某一樓層類不動產證券化，業者將就該層樓信託給合法之信託機構，並且將該層樓之價值分成數個以太坊智能契約之虛擬幣販售給消費者，業者從上述活動中，不涉入金流，僅扮演管理者的角色並從中獲取報酬。	
二、釐清爭點 （一）業者擬透過區塊鏈（以太坊）及信託機構託管金錢的方式進行不動產證券化，業者在此所使用之區塊鏈（以太坊）上之虛擬幣是否為有價證券？ （二）若肯認上開虛擬幣屬有價證券，則業者在從事上述商業活動時是否應受不動產證券化條例或其他相關法規之限制。 （相關條文：不動產證券化條例第四條第一項、不動產證券化條例第五條）	
三、釐清結果摘錄（金融監督管理委員會銀行局） ※此段摘錄文字僅供閱讀方便，實際回函內容請參照公函 本案涉及發行虛擬貨幣進行不動產證券化業務，本會意見如下提供參考： （一）依「不動產證券化條例」第 4 條第 2 項規定，從事不動產證券化業務之「受託機構」以信託業法所稱之信託業為限，且須設立滿三年以上、信用評等達一定等級以上者。因本案所詢機構並非屬本會依信託業法許可經營信託為業之機構，故不得擔任受託機構。	

(二)依「信託業法」第 33 條之規定，除其他法律另有規定外，非信託業不得辦理不特定多數人委託經理信託業務，本案所詢機構並非信託業，故不得以公開廣告或宣傳從事信託業務。

法規釐清諮詢服務說明

此為當企業或個人想進行創新事業活動，不確定該事業活動是否符合現行法規時，可經由創新法規沙盒工作小組與專家顧問團的協助，代為向法規主管機關進行創新活動的適法性疑義釐清，期能協助創新者們得以安心投入事業活動、挑戰新領域，降低未來經營過程可能面臨的法規風險。