

# 信 託 契 約 書

立約人 ○○○等人 (以下合稱「甲方」)  
合康工程顧問股份有限公司 (以下簡稱「乙方」)  
臺灣土地銀行股份有限公司 (以下簡稱「丙方」)  
寶國建築經理股份有限公司 (以下簡稱「丁方」)

緣甲、乙雙方為新北市新店區建國段70地號等31筆土地都市更新案(以下簡稱本更新案)能順利興建完工交屋,茲共同委託丙方為本更新案土地、原有建物及都市更新重建資金受託人,辦理有關信託管理及運用本更新案之土地、建物產權與都市更新重建資金等事務,並於信託專戶資金存量不足發生時委託丁方以受託人名義擔任實施者及建造執照起造人,辦理有關本更新案乙方應分得部分之信託財產管理及運用等事務,立約人特訂立本信託契約(以下簡稱本契約),約定條款如下:

## 第一條：信託當事人

「委託人」：○○○等人(詳附甲方簽約名冊)

合康工程顧問股份有限公司

「受益人」：本契約為自益信託,受益人即委託人(其受益權比例及分配方式悉依本更新案合建契約或權利變換計畫分配之)。

「受託人」：臺灣土地銀行股份有限公司。

寶國建築經理股份有限公司。

「利害關係人」：本更新案之融資銀行,即臺灣土地銀行股份有限公司○○分行,以下簡稱「戊方」。

(本更新案所約定之土地及專戶資金信託予丙方;與由丁方以受託人名義擔任實施者及建造執照起造人,均為獨立之信託,並無信託法第二十八條及第二十九條之適用。)

## 第二條：信託目的及信託事務內容

甲、乙方為達成本更新案工程順利興建完工取得建築物使用執照並辦妥建物所有權第一次登記,委託丙、丁方辦理下列事項:

(一) 丙方辦理事項:

1. 信託存續期間對信託專戶之資金控管。
2. 產權管理(但不包括預售房地業務)、合併、分割、處分。
3. 辦理不動產物權相關之登記移轉事宜(含原有建物滅失登記)。
4. 與本信託案有關之各項稅費繳納。

5. 辦理甲、乙方信託專戶收支之分別帳務管理。

(二) 丁方辦理事項：

1. 倘乙方有第八條第二項信託專戶資金不足，經丁方通知乙方於時限內仍未能補足資金差額時，丁方即依本信託法律關係以受託人名義擔任實施者，同時辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫變更，實施者分配房地均以信託財產名義登記為丁方名義，並將建造執照起造人名義變更為丁方；由丁方辦理乙方分配之不動產產權管理、處分等不動產物權相關之登記移轉事宜。

### 第三條：信託存續期間

本契約之存續期間自本契約簽署完成日起至本專案建物完工辦妥所有權第一次登記及依乙方與融資銀行之約定辦理乙方分得房地追加設定抵押權予戊方後，將產權塗銷信託並辦理回復或歸屬登記移轉完成時止。

### 第四條：信託財產之種類、名稱、數量

一、本契約交付丙方之信託財產包含以下項目：

- (一) 本更新案座落之土地，即新北市新店區建國段70地號等31筆土地持分。（以地政機關登記為準）
- (二) 本更新案座落基地上原有建物。
- (三) 第五條第二項第一款之銀行融資款。
- (四) 第五條第二項第二款之委託人自備款、第三款之不動產預（出）售款及第四款存款利息所得。
- (五) 更新後甲、乙方應分配之土地及建物。
- (六) 丙、丁方依信託契約或法令規定處分信託財產之所得。

二、本契約丁方之信託財產包含以下項目（於信託專戶資金存量不足時）：

- (一) 乙方依本更新案權利變換計畫分得之房地。（詳本更新案權利變換計畫書）
- (二) 以本更新案申請核准興建之建物。

### 第五條：信託專戶

一、丙方應就乙方所提供之信託資金開立信託專戶，乙方同意丙方得將上開信託專戶以活存方式開立於臺灣土地銀行股份有限公司（設帳銀行：土地銀行○○分行，帳號：\_\_\_\_\_，戶名：臺灣土地銀行受託經管合康建國段都市更新信託專戶）。本更新案信託專戶開立於丙方銀行業務部門係屬信託業法第27條之利害關係人交易。

二、前項信託專戶資金來源包括：

- (一) 銀行融資款：乙方原向金融機構申請核准之建築融資款，乙方應於本契約生效後，通知核貸銀行依融資契約，逕將融資款存入信託專戶。
- (二) 乙方自備款：信託存續期間，本更新案所需資金，均應存入信託專戶。信託專戶餘額有不足支應第十二條乙方應負擔之費用，或經丙方估算將不足支應時，乙方應依丙方通知之期限、金額，將款項存入信託專戶。
- (三) 不動產預（出）售款：本契約存續期間內，本更新案工程房地簽約承購戶繳交之款項，應以信託專戶為繳存帳戶，並應於與承購戶所簽買賣契約中約定由買受人逕為存入信託專戶。有交付於乙方者，乙方應即存入信託專戶。
- (四) 存款利息所得：信託專戶存款利息所得。
- (五) 丙、丁方依信託契約或法令規定處分信託財產之所得。

#### 第六條：資料提供及信託登記

- 一、甲、乙方應於本契約簽訂後十日內，備妥相關文件，交付乙方指定並經丙、丁方同意之地政士辦理本案土地之信託移轉登記予丙方。
- 二、本契約生效後，甲、乙方應配合丙、丁方因處理信託事務之需要，隨時提供相關資料、證件予丙、丁方，並保證其資料確屬真實，如有錯誤或虛偽致丙、丁方受有損害，由可歸責之一方負一切法律及損害賠償責任。
- 三、乙方為本更新案工程興建、合併、分割、登記等事宜，如須丙、丁方用印或提供證件辦理相關事項時，應以書面提出申請，丙、丁方應於收到申請之日起五個營業日內完成。

#### 第七條：建築工程之監造及驗收

- 一、本更新案工程之設計、監造及施作，由乙方委託之建築師及營造廠商辦理。乙方並應取得承造廠商出具之「拋棄民法第五百十三條所規定權利同意書」、「本工程完工前不得聲請強制執行同意書」、「變更承造人切結書（原承造人）」、「變更承造人申請書」等書類用印交付丙、丁方保管。乙方因故變更本更新案之營造廠商及建築師時，應通知丙、丁方。
- 二、本更新案工程完工後，由乙方辦理驗收事宜，並將建築物使用執照及相關圖說、書表交乙方指定並經丙方同意之地政士依規定辦理建物所有權第一次登記。

#### 第八條：資金之籌措

- 一、本更新案工程所需興建費用均由乙方負擔，並由丙方自信託專戶內支應控管。
- 二、乙方應依工程預定進度及合約應付款項，至少保留二個月之所需資金存量（應支付總資金需求減除銀行可核撥融資額度及不動產預（出）售款收入後之餘額）；

丁方應自信託專戶第一次撥款時起每六個月檢討資金存量一次，如有不足，乙方應於收到丁方通知日起七個營業日內將差額存入信託專戶。

#### 第九條：信託財產之管理及運用

- 一、本契約信託財產之管理運用方法為單獨管理運用，丙、丁方應依甲、乙方指定營運範圍或方法妥善管理信託財產。
- 二、信託專戶之款項應專款專用，除支付本契約各條約定之有關費用外，不得供作其他用途。
- 三、本契約存續期間，乙方仍有銷售其依合建契約或都市更新權利變換計畫內容可分得房地部分之權限。有關本更新案辦理信託事宜，乙方得載明於銷售契約中，且該契約所載各項權利義務，由乙方與承購戶依約履行與負擔。承購戶所繳款項由乙方開立統一發票交由承購戶收執，所產生之稅賦由乙方與承購戶各自負擔。
- 四、本更新案工程完工取得使用執照並依第七條第三項辦妥建物所有權第一次登記後，丙、丁方應辦理下列事項：
  - (一) 乙方已預售之房地，應向銀行辦理分戶貸款核貸後優先償還融資銀行債權。如前述房地已售部分之分戶貸款不足以清償銀行之融資時，乙、丁方應辦理乙方未售建物部分追加第一順位抵押權登記予戊方，且以戊方為受益人投保足額火險，丙或丁方應依據乙方與承購戶簽訂之房地買賣契約，於承購戶繳清相關費用且經乙方償還戊方債權後，辦理房地所有權塗銷信託返還乙方或買賣移轉登記予承購戶之相關事宜。
  - (二) 丙方應於甲方結清找補價金後，將甲方分得之房地塗銷信託登記返還甲方。

#### 第十條：信託收益及分配

信託存續期間，本信託財產收入除支付本信託相關費用外，不做收益之分配。

#### 第十一條：受託人之報酬計算標準及支付時期

- 一、丙方處理信託事務之報酬由乙方支付，報酬計算標準及支付時期由乙、丙方另行約定，該約定並視為本契約之一部分。
- 二、丁方處理信託事務之報酬另依乙、丁方所訂建築經理服務契約書辦理。

#### 第十二條：委託人之費用負擔及支付

- 一、本契約甲方應支付之費用項目包括甲方分得房地之地政士代辦費用、稅賦及規費；其餘費用均由乙方負擔，包括但不限於應支付丙、丁方之信託報酬、工程營建費用、保險費用、利息費用、設計監造費用、廣告費用、工程營建管理費用、建築經理服務費、房屋銷售費用、公寓大廈管理基金、權利變換費用（包括建築物拆

遷補償費、拆遷安置費含各期租金補貼)、不願或不能參與都市更新之所有權人得領取之補償費、其他因丙、丁方處理信託事務所支付之必要費用及乙方分得房地之地政士代辦費用、稅賦、規費等。

- 二、信託存續期間丙方為信託財產名義上之納稅義務人，惟應繳納之稅款，包括但不限於印花稅、契稅、土地增值稅、地價稅、房屋稅、營業稅等，由甲乙方各自負擔。
- 三、本更新案之承造廠商請領前二項費用時，應檢附相關憑證交乙方及丁方審核無誤後，由乙方檢附該等憑證影本洽戊方自信託專戶撥付於乙方；其屬工程營建費用者，應由丁方辦理工程進度查核及撥款簽證，承造廠商並應出具工程執行進度明細資料及已領前期款之證明。
- 四、因本契約之運用收益與運用管理所須繳納之稅捐事宜，悉依中華民國稅法及有關規定辦理。
- 五、信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用時，乙方應依丙、丁方通知之期限及金額存入信託專戶。乙方倘未依約存入款項，而由丙方就信託專戶餘額不足部分墊付者，乙方應即償還，如未立即償還並應自墊付日起至清償日止，按年息百分之五計付利息予丙方，惟丙方並無代墊一切費用、稅捐或債務之義務。
- 六、因不可歸責於丙、丁方之事由，致與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之情形時，縱以丙、丁方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，除確認因可歸責於**甲方**所致者外，由乙方負擔之。

### 第十三條：信託契約之變更

甲、乙方因情事變更需要變更本契約條款時，應經甲、乙方全體決議後，與丙、丁方協議並以書面方式變更或修訂之。申請變更之委託人應各支付契約變更費用新台幣壹萬元整予丙、丁方，並負擔因須辦理信託變更登記時，所需之各項稅捐、規費及地政士代辦費用等。

### 第十四條：信託契約之終止

- 一、信託存續期間有下列情事之一者，**得經各方合意後**終止本契約：
  - (一) 因天災等不可抗力或其他不可歸責於任一方之事由，致信託目的之達成或信託事務之執行為不可能或有明顯困難無法克服時。
  - (二) 其他因任一委託人或受託人違反本契約各項約定，經任一他方以書面通知限期三十日內履行或改善，而逾期仍未履行或改善，致信託目的之達成或信託事務之執行為不可能或有明顯困難無法克服時。

二、除前項約定外，委託人或其繼承人拋棄信託法第六十三條第一項之權利，不得隨時終止本契約，且未經受託人同意，委託人不得單方申請塗銷信託登記。

#### 第十五條：信託關係消滅時信託財產之分配及交付

一、信託關係消滅時，丙、丁方應將信託財產依下列方式分配並交付甲、乙方：

(一) 丙、丁方依本契約信託目的完成時，丙、丁方應依第九條第四項規定辦理。

甲、乙方並同意於辦理塗銷信託登記時，提供相關文件交乙方指定並經丙方同意之地政士依土地、建築物權利變換名冊，及依甲方、乙方與提供本更新案融資借入款之金融機構間之貸款約定，併案辦理建物及土地應有部分追加設定第一順位抵押權登記及轉載融資銀行之原設定抵押權。

(二) 信託專戶內之款項於扣除第十二條甲方、乙方各應負擔之費用後，如有剩餘者應分別返還予甲方、乙方。

(三) 依第十四條第一項第一款以外事由終止契約者，丙、丁方應將信託財產之不動產所有權辦理塗銷信託登記返還甲方，信託專戶內之款項於扣除第十二條甲方、乙方應負擔之費用後，如有剩餘者應分別返還予甲方、乙方。

二、甲方、乙方未依本契約約定繳清相關費用及清償一切債務前，丙、丁方得拒絕交付信託財產，或經本更新案融資銀行同意將信託財產全部或一部予以處分，並以處分所得價款優先清償本更新案融資銀行債權後抵償之。惟若乙方未依本契約約定繳清相關費用及清償一切債務時，丙、丁方僅得拒絕交付乙方因本更新案之分得房地及預售款項，並得處分乙方前述信託財產抵償之，不得影響甲方依本更新案權利變換計畫或合建契約之分配約定，取得之房地所有權。

#### 第十六條：信託之結算表報定期報告

一、丙方應每年定期一次編製信託財產目錄清冊及收支計算表送交甲、乙方。如有需要，甲、乙方得隨時查閱相關資產報告及相關文件，丙方不得拒絕。

二、信託關係消滅時，丙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲、乙方之承認；甲、乙方如無具體正當理由不得拒絕承認，甲、乙方於收受前開文書後十日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

#### 第十七條：風險告知及損益歸屬

本契約因信託法第六條撤銷之風險、甲方及乙方指示信託財產運用之風險、信託資金利率風險及委託人陳述不實之風險等，均由甲方及乙方自行承擔，受託人不負擔信託財產之損失，亦不保證最低之收益。

#### 第十八條：瑕疵擔保責任

本契約因信託法第六條撤銷之風險、委託人指示信託財產運用之風險、信託資金利率風險及委託人陳述不實之風險等，均由委託人自行承擔，受託人不負擔信託財產之損失，亦不保證最低之收益。

#### **第十九條：受託人之責任**

- 一、丙、丁方處理信託事務，應依信託法、信託業法及有關法律規定，以善良管理人之注意為之，並負忠實義務；對甲、乙方提供應保密之資料，負保密義務。
- 二、因甲、乙方之故意、過失，或因天災、地變、戰爭、法令變更，或因市場發生巨變及其他不可抗力事由，或其他不可歸責丙方、丁方之事由，致使本信託財產發生損失或損害時，丙、丁方不負損害賠償及信託財產回復原狀之責。
- 三、丙、丁方乃分別受甲、乙方委託處理本更新案不同之信託事務，各受託人個別依其受託事務範圍負獨立、分別之義務。任一受託人均不因其他受託人之信託行為或處理信託事務負擔之債務而負擔任何義務，各受託人對委託人、受益人不負連帶清償責任。
- 四、受託人應自己處理信託事務，惟必要時得將部分事務委由第三人（地政士、律師等）代為處理，受託人並只就第三人之選任及監督其職務之執行負責。

#### **第二十條：企業型態委託人之告知義務**

- 一、委託人為企業型態者，於行銷、廣告、業務招攬或與客戶訂約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其客戶明確告知，此信託之受益人為委託人而非其客戶，且不得使客戶誤認受託人係為其受託管理信託財產。
- 二、經委託人之客戶請求時，委託人或受託人應提供前項所載之約定條款影本。

#### **第二十一條：受益權轉讓之限制**

本契約簽訂後，受益權除因繼承或依法所為之拍賣外，不得轉讓予第三人。本契約之受益權亦不得設質予第三人。信託期間本契約之權利義務對於各方之受讓人或繼承人等均具法律效力。

#### **第二十二條：廣告之限制**

委託人欲就受託人處理本契約所訂信託事務及其結果或報告，刊載或揭示於任何廣告媒體時，應事先徵得受託人之書面同意，對尚未取得受託人同意之文義刊載，委託人應負一切法律責任。

#### **第二十三條：個人資料保護**

委託人同意受託人得於其營業登記項目或章程所訂業務之需要等特定目的，將委託人資料提供受託人、聯合徵信中心及主管機關指定機構蒐集、電腦處理或傳遞，相關資料使用方式依「電腦處理個人資料保護法」之規定辦理。

#### 第二十四條：簽樣留存及通知

- 一、**甲方**、乙方應將其基本資料與往來簽章樣式留存於丙、丁方處，以作為本契約一切往來之依據，如基本資料與往來簽章樣式有變更時，應儘速通知丙、丁方辦理變更事宜，倘未完成變更手續而致受損害時，概由**甲方**、乙方自負其責。
- 二、本契約存續期間，如受益人發生被繼承事實、公司合併或更名等事實時，受益人之繼承人、承受公司應儘速以書面通知丙、丁方，如因通知遲延所發生之各項損失，與丙、丁方無涉，概由受益人之繼承人或承受公司負責。
- 三、**甲方**、乙方之住所如有變更，應即以書面通知丙、丁方，如怠於通知，丙、丁方將有關文書向本契約所載或丙、丁方知悉之最後住所寄發後，經通常之郵遞期間，即視為送達。

#### 第二十五條：適用法令及管轄法院

- 一、本契約適用中華民國法律，如因本契約涉訟時，立約人合意以台灣臺北地方法院為第一審管轄法院。
- 二、本契約如有未盡事宜，悉依中華民國法令及國內外金融慣例，由甲、乙方及丙、丁方本誠信原則另行協議之。

#### 第二十六條：附件之效力

本契約之附件及修訂、增補條款以及其他指示、協議、確認、同意等文書，均為本契約之一部分，與本契約之約定具有同一效力。

#### 第二十七條：條款標題

本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。

#### 第二十八條：其他

- 一、本契約之權利義務對立約人之受讓人、繼承人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼承、授權行為而有損對方權益否則視為違約。
- 二、乙方依本更新案應負實施者責任及與關係人所簽訂之各式契約（如委任契約書、合建契約書、工程承攬契約書、建築融資契約、預定房屋土地車位買賣契約等），其權利義務均由乙方自行負擔履行，其依本契約約定須由丙方及丁方配合執行事項，丙方及丁方應配合執行。



三、乙方對於承購戶因預售房地買賣契約所涉之所有權利義務，概與甲、丙、丁、戊方無涉，均應由乙方負責。否則如致甲、丙、丁、戊方受有任何損害，應由乙方負擔一切相關費用並賠償甲、丙、丁、戊方所受之損害。

### 第二十九條：契約份數

本契約書正本三份、副本 份，乙方執正本一份，丙、丁方執正本各一份，甲方個別地主各執副本一份並得在各自之副本上簽署，但全部副本仍應合而構成同一契約。

(以下空白)

委託人茲聲明已於合理期間審閱本契約全部條款內容，且充分瞭解並同意簽章於後。

### 立 約 人

甲 方：（即委託人）

○○○等人（詳附甲方簽約名冊）

乙 方：（即委託人）

合康工程顧問股份有限公司

代表人：負責人 陳秀嬪

營利事業統一編號：16297014

地 址：臺北市仁愛路二段34號12樓之3

丙 方：（即受託人）

臺灣土地銀行股份有限公司

代表人：董事長

營利事業統一編號：03700301

代理人：信託部經理

地 址：台北市館前路46號

丁 方：（即受託人）

寶國建築經理股份有限公司

代表人：董事長 陳正林

營利事業統一編號：45040864

地 址：臺北市內湖區行善路465號2樓

戊 方：（即利害關係人）

臺灣土地銀行股份有限公司 分行

（代表人：董事長 ）

營利事業統一編號：03700301

負責人：經理 ○○○

地 址：台北市○○區○○路○段○○號

委託人信託留存印鑑樣式	
合康工程顧問股份有限公司	
時間	
地點	
核對人	

中 華 民 國 1 0 7 年 月 日

