

信 託 契 約 書

林夏領等人 (以下合稱甲方)
 立約人 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)

緣甲、乙雙方為「中和區台貿段」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產權與都市更新重建資金等事務，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」：林夏領等人(詳後附甲方簽約名冊)

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。

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，委託丙方辦理下列事項：

- (一) 信託存續期間對第五條信託專戶之資金控管。
- (二) 產權管理、處分。
- (三) 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)。
- (四) 與本信託案有關之各項稅費繳納。
- (五) 辦理甲、乙方收支之分別帳務管理。

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更新案建物完工辦妥所有權第一次登記及追加設定抵押權予融資銀行後，將產權塗銷信託並辦理回復或歸屬登記完成時止。

第四條：信託財產之種類、名稱、數量

本契約之信託財產包含以下項目：

- (一) 本更新案座落之土地，即新北市中和區台貿段1254、1260、1261、1262、1263、1264、1265、1266、1267、1268、1269、1270、1271、1272、1273、1303、1304、1305、1306、1307、1308、1309、1310、1311、1312、1313、1314、1315、1316、1317、1318、1319、1320、1321、1322、1323、1324、1325、1326、1327、1328、

1329、1330、1331、1332、1333、1334、1335、1336、1337、1338、1339、1340地號等53筆土地，土地面積共計 4,453.52 平方公尺。(實際以交付丙方及地政機關登記為準)

- (二) 本更新案座落基地上原有建物。(以地政機關登記為準)
- (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及第三款之存款利息所得。
- (五) 本更新案更新後甲、乙方應分配之土地及建物。

第五條：信託專戶

一、為便利丙方處理信託事務之現金收支，甲、乙方同意設立信託專戶於丙方所屬之敦化分行。信託專戶係屬丙方所投保之中央存款保險股份有限公司理賠之項目(理賠對象、範圍及其金額上限，依存款保險條例相關規定辦理)。

二、前項信託專戶收入來源包括：

- (一) 銀行融資款：乙方原向金融機構申請之建築融資款核准後，通知核貸銀行依融資契約，逕將融資款存入信託專戶。
- (二) 委託人自備款：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十一條甲、乙方各項應負擔之費用，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) 存款利息所得：信託專戶存款利息所得。

第六條：資料提供及信託登記

一、甲、乙方應於本契約簽訂後備妥之土地及建物所有權狀正本、印鑑證明正本等並在相關移轉信託登記申請書等必要文件上蓋妥印鑑章，交付乙方指定並經丙方同意之地政士辦理本更新案原有建物及土地之信託移轉登記予丙方。

二、本契約生效後，甲、乙方應配合丙方因處理信託事務之需要，隨時提供相關資料、證件予丙方，並保證其資料確屬真實，如有錯誤或虛偽致丙方受有損害，除確認因可歸責於甲方所致者由甲方負擔外，由乙方負一切法律及損害賠償責任。

三、乙方為本更新案原有建物拆除、工程興建、合併、分割、登記等事宜，如須丙方用印或提供證件辦理相關事項時，應以書面提出申請，丙方應於收到申請之日起五個營業日內完成。但乙方提出之申請，經丙方評估認其申請不當，恐有害他方委託人之權益時，丙方得合理展延配合完成之時程。

第七條：資金之籌措

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。

第八條：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，乙方得載明於買賣契約中，且該契約所載各項權利義務，由乙方與承購戶依約履行並負擔一切責任。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辦妥建物所有權第一次登記後，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，乙方應辦理未售房地部分追加第一順位抵押權登記予融資銀行。丙方就乙方已預售之房地，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融資銀行債權後，辦理房地所有權塗銷信託返還乙方或按乙方書面指示買賣移轉登記予承購戶之相關事宜。
- 五、甲方於信託存續期間就其依合建契約或都市更新權利變換計畫，可分得之房地所為之銷售或處分，概由甲方負責履行並負擔一切責任，與丙方無關。

第九條：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。

第十條：受託人之報酬計算標準及支付時期

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。

第十一條：委託人之費用負擔及支付

- 一、本契約甲、乙方應支付之費用，包括丙方之信託報酬、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、房屋銷售費用、公寓大廈管理基金、地政士代辦費用、稅賦、規費、權利變換費用及其他因丙方處理信託事務所支付之必要費用或負擔之債務等。前開費用由甲、乙方依權利變換計畫規定或合建契約書約定方式及約定比例分別負擔之。
- 二、本更新案請領前項費用時，應由乙方審核無誤後，檢附該等憑證影本洽丙方敦化分行報請信託部自信託專戶撥付。
- 三、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。

第四頁

- 四、本更新案有關之契稅、土地增值稅、地價稅、房屋稅、營業稅等稅捐及相關規費，均由甲、乙方依權利變換計畫規定暨合建契約書約定方式及約定比例分別負擔之。
- 五、信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用時，甲、乙方應依丙方通知之期限及金額存入信託專戶。甲、乙方倘未依丙方通知存入款項，而由丙方就信託專戶餘額不足部分墊付者，甲、乙方應即償還，如未立即償還並應自丙方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由甲方負擔外，由乙方負擔之。

第十二條：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，與丙方協議並以書面方式變更或修訂之。申請變更之委託人應支付契約變更費用新臺幣壹萬元整予丙方，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。

第十三條：信託契約之終止

一、信託存續期間有下列情事之一者，得終止本契約：

- (一) 因天災等不可抗力或其他不可歸責於任何一方之事由，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) 因甲、乙方全體決議，並經丙方同意時。
- (三) 因委託人間合建契約不成立、解除或撤銷時。
- (四) 於民國102年12月31日前，本更新案土地及建物所有權人未達85%以上人數與乙、丙方簽訂本契約時(以本契約簽約日土地及建物登記簿所載之所有權人數為準)。
- (五) 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。

第十四條：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，丙方應將信託財產依下列方式分配並交付甲、乙方：

- (一) 信託目的完成，丙方應就信託財產範圍，依本更新案權利變換計畫或合建契約之分配約定，配合辦理房地所有權移轉登記予受益人或歸屬權利人。甲、乙方

第五頁



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、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十一條甲、乙方各應負擔之費用後，如有剩餘者應分別撥入甲、乙方於丙方開立之帳戶。
- (三) 依第十三條第一項終止契約者，丙方應將信託財產之不動產所有權辦理塗銷信託登記返還原產權委託人，信託專戶內之款項於扣除第十一條甲、乙方應負擔之費用後，如有剩餘者應撥入甲、乙方於丙方開立之帳戶。
- (四) 甲、乙方交付丙方辦理信託財產分配及本更新案房地所有權移轉登記所依據之文件，甲、乙方應自行審核確保該等文件符合甲、乙方之約定及當事人真意，始得交付丙方，除該文件形式上有明顯瑕疵者外，丙方就該等文件及分配結果不負認定之責。

二、甲、乙方未依本契約約定繳清相關稅捐、費用及清償丙方因本契約負擔之一切債務前，丙方得拒絕交付信託財產，並得處分信託財產抵償之。

第十五條：未完工程之協助處理

- 一、本更新案工程於施工期間，非因不可抗力原因連續停止興建達一個月或累積停工達二個月以上，經丙方催告乙方於三十日內復工興建，逾期仍未復工興建時，丙方得邀集全體委託人及融資銀行共商協助續建事宜，乙方如未能提出具體解決方案時不得表示反對意見，並應無條件配合工程之交接。
- 二、為配合丙方依前項約定協助辦理本更新案工程續建需要，甲、乙方同意丙方得以信託財產向金融機構融資，以取得興建資金，惟期間所產生之工程款及相關費用，仍均由乙方負擔，不足部分，丙方得逕行處分信託財產優先抵償之。
- 三、為辦理本更新案工程續建需要，丙方得協助甲、乙方另覓建築經理公司或其他建設公司辦理續建，俟續建完工後，丙方應先辦理結算並清償前項融資本息、信託費用、信託報酬、工程費用續建相關費用、及所有甲、乙方應負擔之費用後，就剩餘房地及款項則依本契約相關約定辦理。
- 四、本條未完工程之處理方式非為丙方之義務，亦不應被解釋為完工承諾之保證，倘續建確有困難，應依第十三條第一項第一款終止本契約。

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。

- 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、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。

第十八條：瑕疵擔保責任

甲、乙方保證本契約所交付信託之財產，甲、乙方具有完全合法之所有權，且無任何物及權利上之瑕疵，如有違反，丙方因依法應繼受信託財產之瑕疵，致涉及訴訟所產生之費用（包括但不限於訴訟費、聲請費、執行費、規費、律師費用等）以及其他一切之相關費用，概由甲、乙方負擔，丙方得逕行處分信託財產抵償之。

第十九條：受託人之責任

- 一、丙方處理信託事務，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之事由，致使本信託財產發生損失或損害時，丙方不負損害賠償及信託財產回復原狀之責。甲、乙方間因合建契約之約定所衍生權利義務應自行釐清，與丙方無涉。
- 三、丙方應自己處理信託事務，但必要時得委任第三人辦理，丙方就委任第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

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，本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。委託人與客戶訂有契約者，並應於契約中明定之。
- 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。
- 三、為符合內政部於100年5月1日實施預售屋買賣定型化契約增列履約保證機制，甲方同意由乙方另行與丙方簽訂預售屋不動產開發信託契約，惟前項信託契約約定不得影響甲方權益。

第二十一條：受益權轉讓之限制

本信託受益權之轉讓除係因繼承、受益人之無償讓與、依法所為之拍賣或每一受益人僅將其受益權全部讓與一人外，其受益權之轉讓應符合下列約定。但信託業法第二十九條、金融資產證券化條例、不動產證券化條例或其他法令另有規定者，不在此限：

- (一) 受益權之受讓人需為專業投資人。
- (二) 受益人分割讓與後之每一受益人所持有之受益權，其表彰之單位金額不得低於新臺幣一千萬元，且受益人總數合計不得逾三十五人。
- (三) 受益人應於轉讓其受益權前，提供受讓人之身分資料、轉讓之受益權單位數及轉讓契約等相關資料予受託人，經受託人同意其轉讓後，受益人始得轉讓其受益權。

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

經受託人告知事項所述內容，委託人已清楚瞭解受託人蒐集處理及利用委託人個人資料之目的，並同意受託人在告知事項所述目的範圍內蒐集、處理及利用委託人之個人資料。除前述情形，受託人非經委託人同意或依其他法令規定，不得將其個人資料提供予第三人。

第二十四條：簽樣留存及通知

- 一、甲、乙方應將其基本資料與往來簽章樣式留存於丙方處，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，應儘速通知丙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續而致受損害時，概由甲、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方，如因通知遲延所發生之各項損失，與丙方無涉，概由受益人之繼承人或承受公司負責。
- 三、甲、乙方之住所如有變更，應即以書面通知丙方，如怠於通知，丙方將有關文書向本契約所載或丙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，立約人合意以臺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：爭議處理

- 一、爭議發生時，委託人得依金融消費者保護法、受託人信託業務紛爭處理程序向受託人提出申訴，申訴方式如下：

- (一) 申訴服務專線：0800-231-590
- (二) 申訴傳真專線：(02)2375-3716
- (三) 受託人顧客線上申訴路徑：土地銀行入口網站

<http://www.landbank.com.tw/>意見交流道/顧客申訴

- 二、委託人不接受受託人申訴之處理結果者，或申訴逾30日仍未接獲受託人回覆時，得於收受處理結果或期限屆滿之日起60日內，向財團法人金融消費評議中心申請評議。

第二十九條：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、乙方與本更新案關係人所簽訂之各式契約（如委任契約書、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配合執行事項，丙方應配合執行。
- 三、乙方對於承購戶因買賣契約所涉之所有權利義務，概與丙方無涉，均應由乙方負責。否則如致丙方受有任何損害，應由乙方負擔一切相關費用並賠償丙方所受之損害。

第三十條：特約事項

- 一、如於民國102年12月31日前，本更新案土地及建物所有權人未達85%以上人數與乙、丙方簽訂「本契約」時（以本契約簽約日土地及建物登記簿所載之所有權人數為準），則立約人同意丙方得依本契約第十三條第一項約定辦理信託契約終止事宜。如本更新案於前述期限內完成都市更新事業計畫送件者，則不在此限。



8. 區外容積移轉土地買賣合約書

土地買賣契約書

立契約書人：

買方：合康工程顧問股份有限公司 代理人：_____（以下簡稱甲方）

賣方：陳淑娟 廖上懿 代理人：_____（以下簡稱乙方）

茲甲乙雙方為土地所有權及都市計畫容積移轉權利等相關權益買賣及代辦事宜，訂立本契約條款如下，以資遵守：

一、土地坐落：詳後附土地明細表

合計公告現值為新台幣 11,737,427 元整（以簽約時之公告現值為買賣總價款之計算基準，實際面積及公告現值以簽約當日地政機關公告之謄本為準。）

二、買賣總價款：總價款為 106 年公告現值 35.55%，即新台幣 肆佰壹拾柒萬貳仟陸佰伍拾伍 元整（NT\$4,172,655）。雙方同意公定移轉契約書買賣價格依當年公告現值訂定之，同時授權代理人依法申報土地增值稅。

三、價款給付方法：

(1)、本約成立時，甲方給付總價金之 30%，即新台幣 壹佰貳拾伍萬 元整（NT\$1,250,000），乙方交出移轉登記所需全部證件（權利書狀、授權書、身分證影本及印鑑證明影本、土地使用分區正本），甲方並於用印五日內申報增值稅。

(2)、第二次付款：甲方給付總價金之 50%，即新台幣 貳佰捌萬 元整（NT\$2,080,000），俟土地增值稅免稅證明核發並查無欠稅後三日內支付，同時乙方應交付印鑑證明正本及鑑界成果圖。

(3)、第三次付款：甲方給付總價金之 20%，即新台幣 捌拾肆萬貳仟陸佰伍拾伍 元整（NT\$842,655），產權移轉登記完成三日內付款。產權移轉登記完成後，乙方應將前開標的物交與甲方管理使用。

四、乙方已取得本標的土地出售之權利，並保證產權完整，來歷清白，確無佔用及任何與政府機關有協議價購或其他不符合容移情事或設定他項權利等。如有是事，應由乙方負責排除。本標的物若有被佔用情事，經新北市政府會勘通知後，乙方於七日內排除。若無法排除佔用，雙方同意將佔用面積辦理分割，就該筆佔用標的或佔用無法分割之標的，乙方及乙方代理人更換簽約當年度同等公告現值之可容積移轉土地予甲方，若無法排除佔用，雙方同意將佔用面積辦理分割，就該筆佔用標的或佔用無法分割之標的，乙方及乙方代理人更換簽約當年度同等公告現值之可容積移轉

二、甲方於辦理信託登記之同時，應備齊用印之信託財產返還登記相關文件，並交付丙方保管。丙方有權於信託契約終止、解除或無效時，單獨辦理信託財產返還登記等相關程序。

三、本契約內容與合建契約書之約定事項若互有抵觸時，甲、乙雙方同意依本契約之約定為之，本契約未有約定者，仍依合建契約書之相關約定辦理之。

第三十一條：契約份數

本契約由甲方各人及乙方各執正本一份，丙方執正本二份。其中乙、丙方收執之契約由全體甲方與乙、丙方共同簽署，甲方收執之契約由個別之甲方與乙、丙方共同簽署，契約條文內容均完全相同，且所有甲方持有之契約仍應合而構成為同一契約。

委託人茲聲明已於簽約前經丙方充分說明契約重要內容及揭露風險、告知個人資料保護法第八條所定應告知事項，並於合理期間審閱本契約全部條款內容，充分瞭解並同意簽章於後。