

附錄十、信託合約草案

不動產信託契約書（草案）

立契約書人：

委託人：新北市板橋區江子翠段第二崁小段109-5等42筆土地都市更新會（下稱「甲方」）

委託人：（地主）（下稱「乙方」）

受託人：台新國際商業銀行股份有限公司（下稱「丙方」）

緣甲、乙方（以下如同時指甲、乙方者，以委託人稱之）就座落於 新北市板橋區江子翠段第二崁小段109-5地號等42筆土地(包括但不限未來依實際辦理容移作業所需增加之土地)，以自組都市更新團體成立都市更新會方式進行都市更新重建案（下稱「本專案」），以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶（下稱「買方」）簽訂買賣契約。委託人茲委託丙方為本專案興建資金、土地及建物（包含在建工程）之受託人，由丙方執行信託管理，於信託存續期間按信託契約之約定管理土地並進行資金控管，按工程進度專款專用。同時乙方同意甲方另案委任台新建築經理股份有限公司（下稱「台新建經公司」）擔任本專案建造執照起造人及建築服務等事宜，並簽訂建築經理服務事項相關之契約（副本乙份應提供予丙方留存），以利本專案順利興建完工及完成建物所有權第一次登記，並符合「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第七點之一有關「內政部同意之履約保證方式－不動產開發信託」之相關規定。為此，立契約書人特訂立本信託契約（下稱「本契約」）以資共同遵守，約定條款如下：

第一條 信託目的及信託事務內容

一、本契約之信託目的係為確保興建資金於信託存續期間，依本契約之約定專款專用以確保受益人權益，由委託人將本契約第三條第一項所定信託財產信託予丙方，由丙方擔任受託人執行信託管理以使本專案順利興建完工，並符合預售屋買賣定型化契約履約保證機制有關不動產開發信託之規定。

二、為使本專案興建資金（依第三條第一項第（二）款定義）於信託存續期間依本契約之約定專款專用，委託人將第三條第一項所定之信託財產信託予丙方，由丙方擔任受託人執行履約管理，依本契約之約定管理本專案土地，及辦理有關與本專案興建開發所需之一切必要支出，並進行資金控管，按工程進度專款專用。委託人同意委託丙方辦理下列事項：

（一）本專案興建基地產權之管理、處分；

（二）信託存續期間對興建資金進行專款專用；

（三）信託專戶收支之帳務管理；

（四）依本契約第十二條第四項約定擔任本專案建物完工後第一次登記之信託所有權人

（五）依本契約所載有關本專案不動產之地籍整理（包括但不限於合併、分割及鑑界）、信託登記及塗銷等與本專案相關之其他登記事宜。

三、為配合前項所定信託事務之執行，甲方另與台新建經公司就本專案簽訂建築經理服務事項相關之契約（副本乙份應提供予丙方留存），由台新建經公司擔任建造執照起造人名義。建築經理服務事項相關之契約之報酬或服務費用由甲方及台新建經公司自行議定，與本契約丙方依第十六條所收取之信託報酬無涉。

第二條 信託當事人

一、 委託人：甲方、乙方。

二、 受託人：丙方。

三、 受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人，委託人就各自所交付之信託財產享有受益權。惟於依本契約第十三條約定執行續建而有引進資金之必要時，續建之出資人得於其出資範圍內取得甲方受益權；另於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權（即「預售款專戶」之結餘款項），應依本契約第二十條第一項第（二）款之約定歸屬於買方。

四、 前項「特定事由」係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。

第三條 信託財產

一、本契約之信託財產（下稱「信託財產」）係指委託人於本契約簽訂後，依本契約之約定交付信託之下列財產：

（一）本專案不動產：

乙方提供臺北市中山區中山段一小段614、615、616、617、618及620等六筆土地及其範圍內之房屋(包括但不限未來依實際辦理容移作業所需增加之土地)，實際面積及權利範圍以地政機關複丈登記為準。本契約委託人所交付之信託財產範圍如附件一信託財產清冊所示。

（二）興建資金：

係指買方所繳價金（即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前給付甲方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款）、本專

案銀行融資款項及甲、乙方自有資金（下合稱「興建資金」）。

（三）本專案興建中建物及興建完工並辦妥所有權第一次登記之建物，包括但不限於本專案之在建工程及其他變更原專案內容或增建之部分，及丙方以受託人身份依本契約第十二條第四項約定及內政部102年1月3日內授中辦地字第1016652591號函或土地登記規則第七十九條第一項規定辦理所有權第一次登記之建物。

（四）丙方因前三款信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由而取得之財產權。

二、除法令另有規定或依本契約第十條之約定外，於信託存續期間，委託人不得要求丙方交付或返還全部或部分信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何他人。

三、買方如係直接將價金交付予甲方者，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金存入第四條第一項第（二）款預售款專戶。甲方未存入信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由甲方自負其責。

四、除甲方已預先提存同等之金額存入信託專戶外，買方所交付之訂金亦需依本契約之約定交付信託，惟其後買賣契約不成立或解除時，甲方得檢附相關證明文件，向丙方請求返還。

五、信託財產應以「台新國際商業銀行受託信託財產專戶」或其他符合法令規定之名義登載。為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約、文件，應由丙方以該等名義辦理之。

#### 第四條 信託專戶

一、為利丙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，委託人同意丙方於其營業處所開立下列二個信託專戶（以下合稱「信託專戶」），用以存放第三條第一項第（二）款所定興建資金及第三條第一項第（四）款取得之款項，且無需另為信託資金存入指示。

（一）「主信託專戶」－

戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶－○○案信託專戶（名稱待甲方確認後另行以書面通知丙方）。帳號： ；資金來源為甲方向本專案銀行融資款項、甲、乙方之自有資金、丙方通知甲方應交付之款項、第三條第一項第（四）款取得之款項及本專戶所生利息。

（二）「預售款專戶」－

戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶－○○案預售款專戶（名稱待甲方確認後另行以書面通知丙方）。帳號： ；資金來源為甲方依買賣契約向買方所收取之銷售房地款，於所有權登記前之買賣價金（包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款）及本專戶所生利息。

二、就買賣價金之收受，甲方應與買方約定由買方直接存入前項第（二）款所定之預售款專戶

控管。

#### 第五條 信託存續期間

本契約之存續期間自簽約日起至本契約依第十九條終止時止。信託存續期間經甲、乙、丙方之共同書面同意得予延長。

#### 第六條 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特定單獨管理運用，丙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，全體委託人同意授權甲方依合於法令規定、契約【包括但不限於都市更新事業計畫書、甲乙雙方簽訂之分配協議書（詳附件X）、授信合約等】約定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。

二、 委託人乙方同意本專案興建過程之營建管理、工程施工發包、與興建工程相關契約之簽訂及不動產預售款收受運用，均授權甲方為之。本專案開發興建完工後，信託目的已完成，除本專案開發採「都市更新權利變換」方式行之，需依據都市更新條例第四十三條規定辦理信託財產歸屬登記外，其他依本契約第二十條第一項之約定辦理信託財產歸屬登記。

三、 信託專戶之款項應依本契約專款專用，且應依據相關法令規定、契約約定由各該應負之委託人負擔，並得由丙方逕自信託專戶扣取支付之。除支付本契約約定完成興建開發、管理銷售、處理信託事務所需之支出（包括但不限於信託報酬、建築經理服務費、興建工程營造費用、貸款本息【依內政部102年12月25日內授中辦地字第1026041252號函文及103年2月5日內授中辦地字第1036031093號函文規定辦理】、保險費用、設計監造費用、地政士代辦費、管理費用、廣告銷售費用、建築設計及變更費用、規費、稅費及其他有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出或負擔之債務等），以及依內政部規定或解釋屬專款專用範圍得支出之費用外，於信託存續期間不得供作其他用途，並以存放新臺幣存款為限。

四、 甲方依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，甲方應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經台新建經公司審核無誤後，始得動用；其中如屬工程營建費用之動用，甲方另應檢附工程執行進度明細資料及檢附發票及請款之證明，先經台新建經公司查核無誤後，再交由丙方複核後動用。前述付款流程並得依甲方之書面指示，經丙方審核後，由丙方直接撥付甲方或甲方指定之承攬人帳戶。

五、為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，甲方應於收到丙方通知後三個銀行營業日內將不足款項依丙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由

甲方自行負責。

六、委託人為本專案工程興建及向公務機關申請登記等事宜，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。惟丙方因配合委託人需對有關機關、法人或人員出具切結書、承諾書或約定責任時，該切結、承諾或約定責任事項概由該委託人負責履行，如對丙方造成損害，委託人願負賠償責任，如丙方請求，委託人應提供必要之擔保。

七、甲方對丙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，丙方如認有違反法令、契約之虞，或有不符信託目的之情形，丙方應告知甲方，並得不遵從該指示暫緩執行，並立即通知甲方、台新建經公司或融資銀行後，依各方協商之結果辦理。

八、除法令及本契約另有約定外，丙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，委託人得要求丙方於三日內改正，如丙方未改正者，委託人得請求將丙方所獲利益歸於信託財產，丙方並應賠償信託財產因此所受之損害。

九、因不可歸責於丙方之事由，就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，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，全部由甲方負擔，並得由丙方逕自信託專戶扣繳。

十、信託存續期間，為順利取得本專案相鄰道路用地符合都市計畫容積移轉實施辦法、「新北市政府都市計畫容積移轉許可審查要點」送出基地之資格證明及容積率轉入相關作業，丙方得逕依甲方指示辦理相關土地之容積移轉作業，並於取得政府機關核准後，將容積移轉土地捐贈與新北市政府。

#### 第七條 信託收益計算、分配之時期及方法

於信託存續期間，除本契約另有約定且符合相關法令限制者外，不做信託收益之分配。

#### 第八條 受託人之義務與責任

一、丙方聲明並擔保如下：

- (一) 丙方係依中華民國法律設立且現仍合法存續之公司。
- (二) 丙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且丙方及代表或代理丙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
- (三) 丙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、丙方之公司章程或丙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。

二、丙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」、其他中華民國信託業商業同業

公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人之注意義務及負忠實義務，履行本契約。

三、信託財產因天災、戰事、市場因素、法令變更等或其他不可歸責於丙方之事由，致發生損害時，丙方不負損害賠償之責。

四、信託財產因管理運用所生之損益依法悉由委託人自行承擔，丙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，丙方依本契約所負之債務，僅於信託財產限度內負履行責任。

五、台新建經公司非本契約之受託人，丙方、台新建經公司各自依本契約、建築經理服務事項相關之契約對甲方履行權利義務，無信託法第二十八條及第二十九條之適用，非屬共同受託；台新建經公司另受甲方之委任，為協助本專案順利興建完成，與甲方簽訂建築經理服務事項相關之契約，提供專業知識，為建築經理行為，丙方對台新建經公司不負監督或管理之責。

六、丙方於其認有必要時，得使第三人代為處理部分信託事務；丙方使第三人代為處理信託事務者，僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

#### 第九條 委託人之義務與責任

一、委託人聲明並擔保如下：

- (一) 甲方係依都市更新團體設立管理及解散辦法所設立之都市更新會。
- (二) 甲方已完成為簽署本契約所必要之都市更新會內部程序，且甲方及代表或代理甲方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
- (三) 委託人簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、都市更新會章程或委託人與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
- (四) 因買賣契約個別糾紛（包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等），應由甲方自行負責。丙方不因委託人與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。

二、甲方應提供本契約之影本或證明文件予買方，並應提供買賣契約之範本或影本予丙方及台新建經公司留底備查。

三、於信託存續期間，甲方應就下列事項，每二個月提供經台新建經公司查核及至少每年提供經會計師查核簽認之報告，其查核內容至少應包含下列事項：

- (一) 甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
- (二) 甲方告知丙方已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。

四、甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：

- (一) 買賣契約應有編號，由甲方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料

予丙方。丙方得派員或委任台新建經公司定期或不定期查核。

(二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。

五、甲方應將下列事項於買賣契約或其附件中訂明並告知買方(包括後續買賣契約之受讓人)：

(一) 本專案起造人及受託人之名稱及連絡方式詳如信託說明書末頁所載，賣方於相關銷售過程中明確告知本專案並無約定提供續建協助或未完工程續建承諾。

(二) 不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。

(三) 為保障買方權益及配合受託人建置查詢網頁，賣方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予受託人，並同意受託人於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託人應負保密之責任。

(四) 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於受託人與賣方，並非存在於受託人與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於受託人之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：【<https://www.taishinbank.com.tw>】，查詢途徑為：【法人金融＞股代／信託＞信託專戶查詢＞預售屋價金存入明細查詢】。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託人處理。

(五) 信託契約第二條第四項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。

(六) 信託契約第二條第四項「特定事由」發生，如受託人認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如信託說明書附件所載，賣方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

六、於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，委託人應配合提供相關資料及證明文件予丙

方；如因委託人提供之資料不實，致丙方或第三人受損害者，委託人應自負一切法律上責任。

七、委託人保證就信託財產之土地享有合法之所有權、使用權、處分權及建築之權利，且除本契約另有約定外，第三人無法對該土地或興建中建物主張任何權利。信託存續期間或信託關係消滅後，因信託財產本身之瑕疵所造成之損害，由委託人自行負擔。

八、買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，甲方應即通知丙方，如因怠為通知致生損害於丙方或第三人，或發生爭議者，甲方應自負一切法律上責任。

九、甲方有關出賣人之責任（包含但不限於開立統一發票交由買方收執）及因買賣所發生之一切稅捐、規費及代書費等，概由甲方自行負擔。

十、甲方之承攬廠商如發生下列事由之一，經甲方解除或終止承攬合約時，甲方應另行委任新承攬廠商並立即通知丙方、台新建經公司：

(一) 無故停工達三個月以上；

(二) 無法如期完工；

(三) 違反承攬合約約定。

十一、委託人非經丙方或融資銀行書面同意，不得撤銷本信託。

十二、委託人中任一人如有發生債信不良等情事時，全體委託人均同意且無條件配合丙方進行清理處分，有關清理處分之詳細內容由契約當事人另行協議。

第十條 買賣契約轉讓、不成立、解除及誤入款項等情形之處理

一、買賣契約如因買方辦理轉讓，甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知丙方及台新建經公司。通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。

二、甲方與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予丙方及台新建經公司，經丙方確認無誤後，由丙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。

三、甲方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由甲方提供相關證明文件予丙方及台新建經公司，經丙方確認無誤後，由丙方將甲方或買方誤存入之價金撥付至甲方指定帳戶。

四、甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方解除時，甲方應以書面向買方為解除買賣契約之通知，並以副本知會丙方及台新建經公司。甲方應出具指示書，提供買賣契約及其向買方解除買賣契約之相關證明文件予丙方及台新建經公司，經丙方確認無誤後，由丙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。

五、前述各項所定或其他相類之情形，丙方悉依本契約之約定及甲方之書面指示辦理，丙方就甲方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因甲方未及通知或提供之書面或相關證明文件等有虛偽不實或隱匿之情事，致丙方或第三人受有損害者，甲方應負一切法律上責任。

第十一條 信託財產之結算報表

一、丙方應每月定期一次編製信託財產目錄及收支計算表（即「信託財產運用報告書」）送交委託人。丙方運用信託財產從事交易或處理信託事務所應交付之交易報告書及對帳單，丙方將併入前開信託財產運用報告書內容，不再另外製發。

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（即「信託財產結算報告書」），並取得委託人之承認，惟倘此時甲方之受益權歸屬已移轉予買方，則應取得買方之承認；委託人或買方（如已移轉）如無具體正當理由不得拒絕承認，委託人或買方（如已移轉）於收受前開文書後十五日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

第十二條 起造人名義與建築工程之設計、施工及監造

一、本專案工程之起造人應依建築經理服務事項相關之契約變更為台新建經公司。

二、本專案工程之設計、施工、監造、保固等，悉依甲方委任之建築師及營造廠商辦理，並由甲方指定之專人監督工程之執行，如因故需變更本專案之營造廠商及建築師時，甲方應通知丙方。

三、本專案施工期間，甲方應督促營造廠商按核准圖說及相關法規規定施工，對施工之安全、交通、衛生、噪音、空氣污染、環境污染、鄰房損害、施工人員或第三人受傷等因工地施工造成之所有事故，應由甲方與承攬廠商依雙方所訂定之承攬合約負責處理。

四、本專案工程完工後，由甲方辦理驗收及配合承攬人請領建築物使用執照等事宜，並備妥相關圖說、書表，以配合丙方（或台新建經公司）以受託人（或受任人）名義辦理建物所有權第一次登記，惟經丙方書面同意者，甲方得以甲方名義辦理建物第一次所有權人登記。

第十三條 續建機制

一、本契約有續建機制，續建機制啟動事由為：本專案發生甲方解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業，或財務困難無力支應工程款達三個月、無正當理由停工達六個月致工程進度嚴重落後，經丙方書面催告未獲改善等情事。

二、前項所定續建機制之辦理方式約定如下：於續建機制啟動事由發生時，丙方應評估是否續建，並得邀集乙方、台新建經公司、本專案之關係人（包括但不限於營造商、融資銀行等）或

指定專業人士進行研議。經評估若決定進行續建，關於續建事宜之權利義務關係、進程序及相關事務之處理，悉依附件三約定辦理。

三、如依前項約定辦理續建，經確認無法續建（包括評估無法續建或續建後仍無法完工者）致客觀上無法依約定完工交屋時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第二十條第一項第（二）款之約定歸屬於買方。

第十四條 資料之提供與信託專戶查詢網頁

一、甲方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，於次月十五日前提供予丙方核對，同時另提供買賣契約之影本或範本供丙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。

二、丙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊（包括契約編號、買方姓名、繳款明細等）公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊。丙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：

（一）本契約第九條第三項查核報告發現有不符或遲延之情事而甲方未補足或改善；

（二）本契約第二條第四項「特定事由」之發生；

（三）甲方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等；

（四）本契約第二十條信託財產之分配結果及分配比例。

三、甲方於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過查詢網頁瞭解價金交付信託之明細及相關資訊。

第十五條 受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得任意轉讓，且不得設定質權。

第十六條 受託人之報酬計算標準及支付時期

一、丙方辦理本契約信託事務之信託報酬之計算與支付方法，詳如附件四「信託報酬之計算及支付方法」。

二、台新建經公司之報酬或服務費用（如有），另依甲方與台新建經公司所訂之建築經理服務事項相關之契約之約定辦理。

第十七條 各項費用之負擔及其支付方式

信託報酬及下列支出與費用由各該委託人依照法令或相關契約負擔，丙方並得自信託專戶扣取或以信託財產抵充之，不足部分得請求委託人補償、清償債務或提供相當之擔保：

（一）就信託財產或處理信託事務所生之成本、費用（包括但不限於依本契約所為之公告、對



買方之通知及召開受益權人會議之相關費用）及稅捐。

（二）丙方就信託財產或處理信託事務所受損害，及與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉所生之一切費用。

（三）丙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。

#### 第十八條 信託契約之變更

一、本契約之內容在不違反相關法令及「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」之情形下，得經甲、乙、丙三方及受益人同意後，以書面變更之，相關法令或注意事項經修正致有變更本契約條款之必要時，亦同。

二、前項所定變更本契約之情形，如有因之必須辦理信託變更登記者，所需之各項稅捐、規費及地政士代辦費等，概由甲方負擔。

#### 第十九條 信託契約之終止

一、本契約因信託目的已完成（甲方就建案已完工並達交屋狀態時）或信託目的無法完成（本契約第二條第四項所定「特定事由」發生時）而消滅，並應依第二十條第一項之約定辦理。

二、本契約於符合下列條件之一時，得提前終止，並應依第三項之約定辦理：

（一）甲方已向丙方提出其對買方提供其他替代履約保證機制之證明者；

（二）本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本契約存續期間屆滿，且經委託人與該新受託人簽訂後續信託契約者。

三、本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：

（一）前項第（一）款所稱甲方已向丙方提出其對買方提供其他替代之履約保證機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約保證機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第二十條第一項第（一）款之約定辦理。

（二）前項第（二）款所稱委託人與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由丙方依約將信託財產交付予新受託人。於委託人另與新受託人簽訂信託契約，並由丙方將信託財產結算移交新受託人前，委託人不得提領或動用信託財產。

#### 第二十條 信託關係消滅時信託財產之歸屬

一、信託關係消滅時，除因有續建而應依續建機制或相關約定辦理者外，丙方應依下列情形，分別將信託財產交付委託人或將甲方受益權歸屬予買方：

（一）信託關係因信託目的已完成而消滅時，丙方應依甲方指示將信託財產返還委託人或委託人指定之人。如委託人因本專案而向融資銀行申貸之融資款項尚未完全清償時，則丙方及台新

建經公司應在不違反信託法第35條的情況下，就該委託人應受分配之不動產配合辦理設定第一次序抵押權予融資銀行。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項稅捐、費用及負擔之債務後，如有剩餘，返還各該委託人，如有不足，應由甲方負責償還。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有委託人應負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管理費）時，亦同。

（二）於發生本契約第二條第四項所定「特定事由」時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權應歸屬於買方，丙方應依下列方式辦理：

1. 應與不動產開發信託之關係人協商處理後續信託財產結算事宜，並應將本專案不動產辦理塗銷信託登記後並返還予各該委託人。
2. 丙方應就信託專戶款項辦理結算，優先以「主信託專戶」款項清償信託報酬及丙方就信託財產或處理信託事務所支出之各項稅捐、費用及負擔之債務，如有不足時，則自「預售款專戶」款項清償之。經結算後，如「主信託專戶」仍有餘額，丙方應依甲方之書面指示辦理返還；如「預售款專戶」仍有餘額時，該餘額之受益權歸屬於買方。
3. 倘「預售款專戶」經結算後有可供分配之信託財產，受通知之買方應於丙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件以供丙方核對查詢網頁所公告之內容及丙方自甲方處所取得之買方資訊，確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。該受益權比例係按各買方所繳價金交付信託金額占全體買方所繳價金交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以丙方於查詢網頁所公告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準。
4. 前目所稱「可供分配之信託財產」，係指賣方交付信託之買方所繳價金，經丙方依本契約專款專用所餘款項。
5. 信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，丙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
6. 丙方得視需要依本契約附件二所載受益權人會議規則通知預售屋買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

二、委託人未依本契約約定支付相關稅費及清償一切債務前，丙方得拒絕返還信託財產，並得

處分信託財產抵償之，委託人不得異議。

第二十一條 違約及損害賠償

一、丙方依本契約第九條第三項所定查核或查核簽認報告發現有金額、日期不符或遲延交付之情形時，應即書面限期催告甲方將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內補足或改善，丙方應即向甲方之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。

二、任一方違反本契約之約定且未於他方以書面通知期限內補正時，應賠償他方所受之損害。惟丙方之賠償責任，以依第十六條實際受領之信託報酬範圍為限。

三、如因委託人之行為致生丙方受損害或第三人向丙方請求損害賠償時，該委託人應賠償丙方之一切損害。

第二十二條 個人資料保護

一、委託人瞭解並同意丙方於其營業登記項目或組織章程所定業務之需要並合於本契約之特定目的範圍內，得將委託人所提供之個人資料（包括但不限於如有提供買方、甲方負責人或其他自然人之姓名、身分證字號、出生年月日、地址、電子郵件地址及其他個人資料等），於本契約存續期間內或於本契約終止後，為履行本契約之權利義務所必須，提供予丙方依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。

二、委託人承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向丙方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。

三、針對自然人之委託人，丙方依據個人資料保護法第八條規定，告知以下事項：

（一）丙方依信託法、信託業法等相關法令規定，在信託業務、不動產服務、財管管理、非公務機關依法定義務所進行個人資料之蒐集處理及利用，與其他經營合於營業登記項目或組織章程所定義務之特定目的範圍內，需蒐集委託人的個人資料。

（二）丙方蒐集委託人的個人資料類別，如姓名、身分證統一編號、聯絡方式等詳如本契約書內容。

（三）丙方蒐集委託人的個人資料之期間、地區、對象及方式：

1. 期間：〈1〉特定目的存續期間。〈2〉依相關法令所定〈例如商業會計法等〉或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限〈以期限最長者為準〉。

2. 地區：以下第〈三〉點所列之利用對象，其國內及國外所在地。

3. 對象：〈1〉丙方〈含受丙方委託處理事務之委外機構。〈2〉依法令規定利用之機構〈例如：丙方所屬金融控股公司等〉。〈3〉依法有權機關或金融監理機關。

4. 方式：符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

（四）依據個人資料保護法第3條規定，委託人就丙方保有委託人的個人資料，得行使下列權利：

1. 除有個人資料保護法第10條所規定之例外情形外，得向丙方查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟丙方依個人資料保護法第14條規定，得酌收必要成本費用。

2. 得向丙方請求補充或更正個人資料，惟依個人資料保護法施行細則第19條規定，委託人應適當釋明其原因及事實。

3. 丙方如有違反個人資料保護法規定蒐集、處理或利用委託人的個人資料，依個人資料保護法第11條第4項規定，委託人得向丙方請求停止蒐集委託人的個人資料。

4. 依個人資料保護法第11條第2項規定，個人資料正確性有爭議者，得向丙方請求停止處理或利用委託人的個人資料。惟依該項但書規定，丙方因執行業務所必須並註明其爭議或經委託人書面同意者，不在此限。

5. 依個人資料保護法第11條第3項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，得向丙方請求刪除、停止處理或利用委託人的個人資料。惟依該項但書規定，丙方因執行業務所必須或經委託人書面同意者，不在此限。

（五）委託人如欲行使上述個人資料保護法第3條規定之各項權利，有關如何行使之方式，委託人得向丙方客服〈0800-000-456或02-26553355〉或於丙方網址〈www.taishinbank.com.tw〉查詢。

（六）委託人得自由選擇是否提供相關個人資料及類別，惟委託人所拒絕提供之個人資料及類別，如果是辦理業務審核或作業所需之資料，丙方可能無法提供完善的信託相關服務。

第二十三條 簽樣留存及通知

一、委託人應將其基本資料及印鑑樣式留存於丙方處，以作為往來書面指示之依據，若其基本資料及印鑑樣式有變更時，應儘速通知丙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由各該委託人自負其責。

二、於信託存續期間內，如委託人發生被繼承事實、公司合併或更名等事實時，該委託人、該委託人之繼承人或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，應由該委託人、該委託人之繼承人與承受公司負責。

三、除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約簽名頁所載地址以書面掛號郵寄送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按原址送達而

遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

第二十四條 行銷、廣告之限制

一、委託人於行銷、廣告、業務招攬或與買方簽訂本專案買賣契約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其買方明確告知，本契約之受益人為委託人而非其買方，委託人並不得使其買方誤認丙方係為該買方受託管理信託財產。甲方並應將前述事項於買賣契約中明定或於其附件中載明之。

二、經買方請求時，甲方或丙方應提供前項所載之約定條款影本。

三、委託人如欲將丙方處理本契約所訂信託事務及其結果或報告，刊載或揭示於任何書面、文宣、廣告等各式媒體時，應事先徵得丙方之書面同意，對未取得丙方同意刊載之文義，委託人應負一切法律責任，如造成丙方之損害，委託人並應賠償之。

第二十五條 適用法令及管轄法院

一、本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，立契約書人同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

二、本契約未約定之事項，悉依信託法、信託業法、預售屋買賣定型化契約增列履約保證機制「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項及其他相關法令規章之規定；相關規定如有新增或修訂時，立契約書人同意適用新規定；上開法令未規定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

第二十六條 其他約定事項

一、本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。

二、甲、乙、丙方、台新建經公司之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。丙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對丙方其他部門之人員，亦同。惟就甲方向融資銀行申辦融資貸款部分，甲方茲以本契約不可撤銷地同意指示丙方，於融資銀行向丙方要求提供信託相關交易、往來資料（包括但不限於預售款價金、銷售率及工程查核報告等資料）時，得由丙方交付前揭相關資料予融資銀行。

三、除本契約另有約定外，丙方處理信託事務，應由甲方以書面之方式指示丙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。

四、因不可歸責於丙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，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，全部由可歸責之委託人負擔。

五、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。

六、甲、乙雙方所合意簽屬之合建契約書（附件七），係屬本契約簽訂時之最新版本，供丙方列為本契約附件，該合建契約書及其附件於本契約存續期間內倘有任何相關之變更、增補、協議等書面文件，甲方應立即增提該文件影本予丙方做為信託管理執行之憑據。

七、受託人開立信託專戶時，委託人須提供防制洗錢及打擊資恐審查之所須資料，若委託人、受益人或關聯人拒絕提供；或經受託人審查委託人、受益人或關聯人為受經濟制裁、外國政府或國際洗錢防制組織認定之恐怖分子或團體時，受託人得立即停止業務往來或逕行關戶。

八、受託人於發現委託人或關聯人為受經濟制裁、外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體者時，得逕行暫時停止信託契約所載各項交易與業務關係而無須另行通知委託人或關聯人；委託人或關聯人並得終止信託契約下各項約定條款，惟受託人須於發生終止效力七日(含)前以書面通知委託人。

九、受託人於定期或不定期審查委託人或關聯人身分作業或認為必要時（包括但不限於：懷疑委託人或關聯人涉及非法活動、疑似洗錢、資助恐怖主義活動、或媒體報導涉及違法之特殊案件等），得要求委託人於接獲受託人通知後三日(含)內提供審查所需之必要個人(含委託人或關聯人)或個人/公司資料、法人戶之實際受益人或對其行使控制權之人的資訊、或對交易性質與目的或資金來源進行說明，委託人逾期仍不履行者，受託人得以書面暫時停止信託契約所載之各項交易與業務關係、或終止信託契約下之各項約定條款，並於終止之書面通知到達委託人時發生終止效力。

第二十七條 附件之效力

本契約之附件（含丙方所收執之甲乙雙方簽訂之分配協議書影本）為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力。本契約和本專案土地其他合建地主與丙方簽訂之信託契約為互相聯立之契約，倘其中一份契約發生契約無效或終止或解除或啟動續建機制等事由時，另一份契約亦生同等效力。

第二十八條 信託契約作成與收執

立契約書人已於合理期間內審閱並充分瞭解本契約之內容，且其代表簽署者已經合法授權簽訂本契約；本契約共製作正本壹式三份，由甲、乙、丙方各執乙份為憑。惟甲、乙方所收執之本



契約正本，其附件不含甲乙雙方所簽屬之分配協議書影本（附件x）。

附件一：信託財產清冊

附件二：受益權人會議規則

附件三：續建約定事項

附件四：信託報酬之計算及支付方法

附件五：台新金融控股公司及各子公司客戶資料保密措施

附件六：信託說明書（建商需要時適用）

附件七：分配協議書影本（丙方收執）

【立契約書人簽名頁】

甲 方：

負 責 人：

統 一 編 號：

公 司 地 址：

乙 方：

身分證字號：

通 訊 地 址：

丙 方：台新國際商業銀行股份有限公司

負 責 人：尚瑞強 總經理

統 一 編 號：86519539

通 訊 地 址：臺北市大安區仁愛路四段118號

中 華 民 國 年 月 日

附件一：信託財產清冊

附件二：受益權人會議規則

受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本不動產開發信託契約（以下稱「信託契約」）第二條第四項之「特定事由」，此時除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，建商就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約第二十條第一項第（二）款之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。如依信託契約第十三條約定，有續建機制並由丙方評估是否續建之情形，並應於受益權人會議中就「續建評估報告書」及後續續建事宜（即附件二之事項）為報告。

第一章 總則

第一條 依信託契約第二十條第一項第（二）款第6目之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則（以下稱「本規則」）辦理。

第二條 本規則所稱之受益權人係指信託契約第二條第三項所定之受益人，包含於信託財產受益權歸屬買方之情事發生時，經受益權歸屬移轉之預售屋買方，其受益權比例之計算，悉依信託契約之約定辦理。

第二章 召集事由與召集程序

第三條 本規則所定受益權人會議（以下稱「受益權人會議」），除法令另有規定者外，應由受託人（以下稱「召集人」或「受託人」）召集之。

第四條 依信託契約第二十條第一項第（二）款之約定，如發生信託契約第二條第四項所定「特定事由」時，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

第六條 受益權人會議之召集人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、召集人已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人，並將開會通知公告於信託契約第十三條所定之查詢網頁：

一、 受益權人會議之日期、時間及地點。

二、 受益權人會議之召集事由。

三、 受益權人會議之召開方式（書面或親自出席方式）。

四、 受益權人會議以書面方式召開者，受益權人將書面文件（含表決票），送交或寄達召集人、時間、表決權行使方法及表決票認定標準。

五、 全部表決權總數及該受益權人之表決權數或所占比例。

六、 其他依法令規定之事項。

前項通知應以掛號郵寄方式寄送。但經應通知之人書面同意者，得以電子方式寄送，召集人並應留存完整之送達紀錄。召集人為第一項之通知時，應將會議資料（含表決票）交付受託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令或信託契約約定應通知之人。

第七條 受益權人會議決議在五日內延期或續行集會，不適用前條之規定。

第八條 受益權人會議以親自出席方式召開者，受益權人得出具由受益權人會議召集人印發之出席通知書，於其上蓋章或簽名，並提示身分證明文件、買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，親自出席之；其不親自出席者得出具由受益權人會議召集人印發之委託書，經受益權人及代理人蓋章或簽名，載明授權範圍，並附受益權人及代理人身分證明文件影本，提示買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，委託代理人出席受益權人會議。

一受益權人以出具一委託書，並以委託一人為限，委託書正本、代理人身分證明文件影本應於受益權人會議開會五日前送達召集人或其指定之代理機構，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。

委託書及其相關證明文件送達召集人或其指定之代理機構後，受益權人欲親自出席受益權人會議者，至遲應於受益權人會議開會前一日，以書面向召集人或其指定之代理機構為撤銷委託之通知；逾期撤銷者，以委託代理人出席行使之表決權為準。

第九條 受益權人會議召集時，召集人或其指定之代理機構應辦理受益權人會議書面文件（含表決票）之寄送、收受、買賣契約證明、身分證明文件或相關證明文件之核對、受益權人名冊之備置、開票統計及驗票等相關事宜。

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

### 第三章 決議方法與表決權之計算

第十條 受益權人會議討論事項之性質如屬得付表決者，其表決應以表決票方式為之。未提出

買賣契約正本或其所提供資訊與查詢網頁所公告內容不符而無法由受託人確認買方身分者，無表決權。

第十一條 受益權人會議之決議，除法令另有規定外，應有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席，以出席受益權人表決權過半數之同意行之。

第十二條 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約第二十條第一項第（二）款第3目之受益權比例定之。

第十三條 受益權人會議以書面方式召開者，其表決權行使方法及表決票認定標準如下：

一、受益權人應將書面文件（含表決票）於受益權人會議開會通知所載之時間前送交或寄達召集人或其指定之代理機構，逾時該書面文件（含表決票）即不計入出席之表決權總數內。

二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。

三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認定為已依規定出席受益權人會議：

（一）受益權人未簽名或蓋章。

（二）受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料不相符。

（三）使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。

四、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益權人仍認定為已出席受益權人會議，計入出席權數：

（一）於同一議題所表決之事項欄均打“√”表示。

（二）於同一議題所表決之事項欄均未打“√”表示。

（三）上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。

（四）受益權人未於□內打“√”，或以其他記號代替“√”。

（五）表決票染污或撕破致無法辨認其表示。

五、受益權人會議之開票及驗票，由召集人指定之記錄人員將表決票之意思表示及表決權數記錄於受益權人名冊，俟全部記錄完成後，於受益權人會議當場公布統計結果，並彙報監督人員備查。

六、受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計，召集人應指派監督人員監督。監督人員應監督之事項如下：

（一）監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。

(二) 監督開票、驗票及統計結果。

(三) 其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。

七、受益權人表決效力之認定及其他情形之有效、無效認定標準，由監督人員依上述規定單獨認定，如監督人員有數人時，則共同為之。

八、如欲查驗本人之表決票，自然人受益權人應攜帶本人身分證正本，法人受益權人應檢附委託書及法人登記證明之影本，於受益權人會議結束前向召集人或其指定之代理機構辦理。

#### 第四章 會議規範

第十四條 除信託契約另有約定外，受益權人會議非有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席者，不得開議。

第十五條 受益權人會議之主席由召集人指定之；召集人不能或未為指定時，由出席受益權人會議之受益權人互推之。

#### 第五章 其他應遵行事項

第十六條 受益權人會議之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並由召集人於會後三十日內，將議事錄分發受託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令應通知之人。

前項議事錄之製作及分發，經應通知之人書面同意者，得以電子方式為之，召集人並應留存完整之送達紀錄。議事錄應記載會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果。議事錄應由受託人至少保存至信託關係消滅後一年。受益權人會議以親自出席方式召開者，出席受益權人之簽名簿、出席通知書及代理出席之委託書，應由受託人至少保存一年；其以書面方式召開者，應保存寄回書面文件（含表決票）之受益權人名冊。

如利害關係人對受益權人會議之決議事項提起訴訟者，依本條規定應予保存之文件，應保存至訴訟終結為止。

第十七條 受益權人會議之決議，由信託監察人（如有）或受益權人會議所選定之人執行。被選定之人應視為業經全體受益權人之授權執行決議事項及代理受益權人為有關該決議事項信託之訴訟上或訴訟外之行為。

#### 附件三：續建約定事項

為依本契約第十三條之約定執行本專案續建相關事宜，立契約書人爰另約定以下事項(下稱「本約定事項」)，以資共同遵循：

##### 一、續建機制進程序：

(一) 於本契約第十三條所定續建啟動事由發生時，丙方應評估是否續建。丙方得邀集台新建經公司、本專案之其他關係人（包括但不限於乙方、營造商、融資銀行等）或指定專業人士等本專案相關當事人進行研議是否進行續建，並由台新建經公司提出「續建評估報告書」。

(二) 若評估結果係決定續建者，甲方同意並完全授權丙方及丙方依本約定事項第五條第(二)項委任之專業第三人辦理後續續建事宜，並以本約定事項作為前開授權及委任之證明，不另立據。前開授權及委任，未經丙方及該第三人書面同意，甲方不得任意撤銷、撤回或變更，惟丙方及該第三人並無續建之義務。

(三) 若評估結果決定不續建者，丙方應依本契約第二十條第一項辦理信託財產之結算與分配事宜。

##### 二、續建資金之取得方式：

(一) 已簽約承購戶已收預售款及後續應收期款。

(二) 繼續銷售後簽約承購戶應收期款。

(三) 未動用或新增加之融資金額。

(四) 經丙方同意後之其他外部資金挹注。

##### 三、續建資金之運用順序：

先清償本案融資欠息、信託報酬、工程費用及續建執行費用及報酬、所有甲方於本案應負擔之費用及原融資銀行債權，經結算後如有餘額或餘屋再交付甲方。

##### 四、續建執行費用及報酬：

續建後投入之工程費用\*10%計付，但經甲方、丙方協商同意後得增減之。

##### 五、續建管理：

(一) 丙方應盡合理努力、採行適當方式依本契約約定進行本專案之續建事宜（惟進行本專案續建事宜不應被解釋為丙方保證完工之承諾），並為本專案委託人及受益人利益管理信託財產。惟甲方原應負擔之責任仍由甲方自行負責，與丙方無涉。

(二) 丙方得委任專業第三人辦理本專案續建事宜，相關費用應由甲方負擔，並得由甲方應分得之信託財產之處分所得負擔。

（三） 啟動本專案續建執行後，如因非可歸責於丙方之事由致無法執行續建事宜時，丙方應依本契約第二十條第一項辦理信託財產之結算分配事宜。

立契約書人：

甲 方：

負 責 人：

統 一 編 號：

公 司 地 址：

乙 方：

身分證字號：

通 訊 地 址：

丙 方：台新國際商業銀行股份有限公司

負 責 人：尚瑞強 總經理

統 一 編 號：86519539

中 華 民 國 年 月 日

附件四：信託報酬之計算及支付方法

本契約第十六條第一項受託人（丙方）處理信託事務之報酬，概由委託人甲方支付，報酬計算標準及支付方法如下：

一、信託簽約費(手續費或成立費)：

二、信託管理費：

三、分戶手續費：

四、本契約因存續期間屆滿或第十九條第二項約定事由提前終止契約時，丙方已收取之信託報酬及其他費用不予退還。

五、丙方因本契約第十三條之約定而啟動續建，則丙方除前開信託報酬外，甲方同意依續建後投入之工程費用計付百分之十信託報酬予丙方，丙方並得於本專案融資本息清償後，逕自信託財產中扣除。

六、 丙方得自信託財產中逕行收取信託報酬，信託財產無法支付時應通知甲方補足，若逾期未補足， 丙方有權得另外加計自應支付時起至清償日止，以當時台新國際商業銀行股份有限公司之基準放款利率或法定年息計收遲延利息。

台新金融控股公司及各子公司客戶資料保密措施 2016/5/25

台新金融控股股份有限公司於民國九十一年二月十八日成立，旗下涵蓋銀行、證券、投信等子公司，提供客戶一次購足(one-stop shopping)之產品與服務。台新金融控股股份有限公司及各子公司將秉持過去各子公司對客戶資料嚴密保護之做法，採取必要之保密措施，以維護您所提供資料之安全性。茲將台新金融控股股份有限公司及各子公司之客戶資料保密措施說明如下：

台新金融控股股份有限公司及各子公司之客戶資料保密措施，除依據金融控股公司法、金融控股公司子公司間共同行銷管理辦法（下稱共同行銷管理辦法）、個人資料保護法以及主管機關之相關法令辦理外，各子公司亦將同時遵循其他相關法令(包括但不限於銀行法第四十八條第二項等)之規定，善盡客戶資料保密之職責。

一、 客戶資料之蒐集方式 台新金融控股股份有限公司之各子公司擁有您的個人資料，係因您已經是台新金融控股股份有限公司各子公司之客戶，或您於參與台新金融控股股份有限公司各子公司舉辦之行銷活動時所提供之資料。

二、 客戶資料之儲存、保管及資料安全與維護方式 台新金融控股股份有限公司之各子公

司採取嚴格措施保護客戶資料，除以現行之安全加密方式(如SSL、SET等)進行資料的傳輸及建立防火牆，以防範不法入侵及避免客戶資料遭到非法存取外，並依相關作業規範建立客戶資料庫，按業務權責指定專門人員控管資料庫存取，以保護客戶個人資料之安全性。任何未經台新金融控股股份有限公司之各子公司正式授權之人員，絕對禁止接觸客戶資料。

三、 資料分類 您的個人資料，包括基本資料、往來交易資料及其他相關資料〈包含帳務資料、信用資料、投資資料與保險資料〉等；上述各項資料之定義，以共同行銷管理辦法第十條之規定為準。

四、 資料利用範圍、項目及揭露對象 依主管機關及共同行銷管理辦法之規定，台新金融控股股份有限公司之各子公司間於揭露、轉介或交互運用客戶資料時，除法令另有規定、經客戶簽訂契約或書面明示同意者外，所揭露、轉介或交互運用資料不得含有客戶姓名、地址以外之其他基本資料及往來交易資料。與客戶之往來契約，有關客戶資料之使用條款經客戶選擇同意提供其他基本資料及往來交易資料或其他相關資料作為行銷建檔、揭露、轉介或交互運用；或客戶另以書面明示同意時，台新金融控股股份有限公司之各子公司間得揭露、轉介或交互運用您的基本資料、往來交易資料及其他相關資料〈包含帳務資料、信用資料、投資資料與保險資料〉進行行銷；在符合法令另有規定時，遇法院或其他依法有調查權之機關依法要求台新金融控股股份有限公司或各子公司提供客戶資料時，台新金融控股股份有限公司或各子公司有義務揭露或提供相關資料。依相關法令之規定，台新金融控股股份有限公司之各子公司基於業務管理而與財團法人聯合徵信中心、票據交換所或同業進行徵信作業時，得交換與揭露客戶資料。

五、 客戶資料利用目的 為了提供您更完整及便利之投資理財產品及服務，依據相關法令並在符合前述第四點之情況下，台新金融控股股份有限公司之各子公司間得揭露、轉介或交互運用您的基本資料、往來交易資料及其他相關資料〈包含帳務資料、信用資料、投資資料與保險資料〉進行行銷。

六、 委外作業客戶資料之保密 台新金融控股股份有限公司及各子公司委託他人處理涉及客戶資料之相關作業時，台新金融控股股份有限公司及各子公司將會要求受託機關嚴格遵守台新金融控股股份有限公司及各子公司之客戶資料保密措施且不得向其他第三人揭露您的資料，並隨時檢查與監督其遵守情況。

七、 客戶資料變更修改方式 您的個人資料有變動時，可以隨時通知台新金融控股股份有限公司之各子公司之客戶服務中心，請求更正或補充之。

八、 客戶行使退出選擇權方式 您可以隨時通知台新金融控股股份有限公司之各子公司之

客戶服務中心，停止交互運用您的個人資料進行行銷或業務推廣行為。 台新金融控股股份有限公司及各子公司保有修訂保密措施之權利，並將於網站或以其他主管機關認定公開揭露之管道公告揭露保密措施相關訊息，修訂時亦同；若您有其他與保密措施相關之問題，亦可隨時洽詢台新金融控股股份有限公司或各子公司。

台新金融控股股份有限公司目前所屬之各子公司，包括：台新國際商業銀行股份有限公司

- 台新綜合證券股份有限公司
- 台新證券投資顧問股份有限公司
- 台新證券投資信託股份有限公司
- 台新資產管理股份有限公司
- 台新創業投資股份有限公司
- 台新大安租賃股份有限公司

台新金融控股股份有限公司之子公司未來如有新增或異動者，將於台新金融控股股份有限公司及其各子公司之網站揭露公告之。

附件六：信託說明書

緣 (賣方，即委託人)就座落於新 筆地號之土地 (包含賣方陸續取得其他地主同意共同合建開發之其他土地)開發所為之專案(「以下簡稱本專案」)，以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶(下稱「買方」)簽訂買賣契約。賣方茲委託台新國際商業銀行股份有限公司(下稱「受託人」)辦理不動產開發信託，同時另案委任台新建築經理股份有限公司(下稱「台新建經公司」)擔任本案建造執造起造人，並分別訂有信託契約書及建築經理服務委任契約書在案。茲擇要說明相關事項如後：

壹、 賣方為完成本專案及同時符合中華民國100年5月1日生效之內政部「預售屋買賣契約應記載及不得記載事項」之履約保證機制規定，同意將本專案土地所有權全部信託移轉登記為受託人名下，建造執照之全部起造人名義變更為台新建經公司名下。

貳、 凡本案之房地銷售收入均存入受託人信託專戶，並專款專用於本專案相關支出。

參、 台新建經公司辦理本專案在建工程進度之查核與工程估驗審核；另提供本專案房地預售



契約之查核服務。

肆、預售屋買賣定型化契約履約保證機制下之「不動產開發信託」中有關賣方應告知買方（包括後續買賣契約之受讓人）事項如下：

一、本專案起造人及受託人之名稱及連絡方式詳如本說明書簽名頁所載，賣方應於相關銷售過程中明確告知本專案並無約定提供續建協助或未完工程續建承諾。

二、不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。

三、為保障買方權益及配合受託人建置查詢網頁，賣方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予受託人，並同意受託人於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託人應負保密之責任。

四、買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於受託人與賣方，並非存在於受託人與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於受託人之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：【<https://www.taishinbank.com.tw>】，查詢途徑為：【法人金融＞股代／信託＞信託專戶查詢＞預售屋價金存入明細查詢】。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託人處理。

五、信託契約第二條第四項「特定事由」發生時（即賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形），買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。

六、前項「特定事由」發生，如受託人認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本說明書附件所載。

七、本專案雖因建築經理委任關係變更起造人為台新建經公司，除有可歸責於台新建經公司之事由者外，應由變更前之起造人（即賣方）負一切法律上之責任。

八、本條所載約定告知事項，業經買賣雙方確實了解並同意共同遵守。

伍，本說明書及其附件為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

附件：受益人會議規則

委託人：

負責人：

統一編號：

地址：

電話：

受託人：台新國際商業銀行股份有限公司

負責人：尚瑞強 總經理

統一編號：86519539

地址：臺北市大安區仁愛路四段118號

電話：(02)2326-8899

受任人：台新建築經理股份有限公司

法定代理人：廖顯楹

統一編號：89597170

地址：臺北市中山區德惠街9號2樓

電話：(02)2596-8000

中 華 民 國 年 月 日

附件七：分配協議書影本（丙方收執）