

非建商自地自建之預售屋買賣(例如合建分屋或合建分售等)適用本會預售屋買賣定型化契約履約擔保機制之「價金信託」及「不動產開發信託」契約範本(自地自建架構)建議

金融監督管理委員會銀行局民國 103 年 4 月 7 日銀局(票)字第 10300071920 號函洽悉

金融監督管理委員會銀行局民國 109 年 1 月 30 日金管銀票字第 1080139157 號函洽悉

會員辦理非建商自地自建之預售屋買賣(例如合建分屋或合建分售等)信託契約應適用中華民國信託業商業同業公會所訂自地自建架構下之預售屋買賣定型化契約履約擔保機制之「價金信託」及「不動產開發信託」信託契約範本(以下稱預售屋信託契約範本)，惟就委託人、受託人應盡義務與職責、市場秩序之維持、以及對消費者權益之保障等約定事項，於不違反或低於相關主管法令及預售屋信託契約範本所定規範或範圍之前提下，得視實際需要，酌予調整(以下稱「應適用」)，而可由業者自行決定是否適用者為「可調整」，經就預售屋信託契約範本逐條檢視結果如下：

信託契約書(範本) (預售屋買賣定型化契約履約擔保機制之價金信託且自地自建者適用) 金融監督管理委員會民國 102 年 11 月 11 日金管銀票字第 10200275870 號函洽悉 金融監督管理委員會民國 109 年 1 月 30 日金管銀票字第 1080139157 號函洽悉	非建商自地自建之適用原則	備註
立契約書人： 委託人：○○建設股份有限公司(建商) (下稱「甲方」) 受託人：○○銀行股份有限公司(信託業) (下稱「乙方」)	(應適用) 預售屋買賣定型化契約應記載事項第 7 點之 1 賣方指建方或合建雙方，故合建分屋或合建分售之地主，如為預售屋買賣契約之賣方(以下稱地主)時，應適用本範本，並適用甲方之權利義務關係。	相關主管法令
緣甲方就座落於○縣/市○段○地號等○筆土地之開發案所為之○○○專案(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。為符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制	(應適用) 預售屋買賣定型化契約應記載事項第 7 點之 1 賣方指建方或合建雙方，故合建分屋或合建分售之地主應適用甲方之權利義務關係交付信託。	相關主管法令

之「價金信託」相關規定，甲方茲委託乙方為本契約「買方所繳價金」之受託人，由乙方進行資金控管，按工程進度專款專用。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 為使本專案買方所繳價金（依第三條第二項第一款定義）於信託存續期間依本契約之約定專款專用，甲方將第三條第二項所定信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜，甲方同意委託乙方辦理下列事項： （一）信託存續期間對信託財產進行專款專用； （二）信託專戶收支之帳務管理； （三）受理買方價金交付信託事宜。	（應適用） 甲方委託乙方辦理事項，係依預售屋買賣定型化契約應記載事項第7點之1及對消費者權益之保障等約定事項，應予適用。	相關主管法令及消費者權益保障
第二條 信託當事人 一、委託人：甲方。 二、受託人：乙方。 三、受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人甲方。惟於特定事由發生時，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，應依本契約第十七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。	（應適用） 一、預售屋買賣定型化契約應記載事項第7點之1規定，前項信託之受益人為賣方（即建方或合建雙方）而非買方，並規定賣方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方，故應適用本條。 二、「特定事由」為內政部100年6月1日內授中辦地字第1000724653號函「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」壹、二（五）規定，應予適用。	相關主管法令
第三條 信託財產 一、為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其營業處所開立價金信託專戶（下稱「信託專戶」）。 二、本契約之信託財產（下稱「信託財產」）係指甲方於本契約簽訂後，依本契約之約定存入信託專戶之資金，其資金來源包含： （一）買方所繳價金，即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣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，及買方所繳價金存放於信託專戶之利息所得。但不包含所有權登記款及交屋款。	（應適用） 為預售屋買賣定型化契約應記載事項第7點之1規定，應予適用。 （應適用） 為內政部100年6月1日內授中辦地字第1000724653號函「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」壹、二（一）規定，應予適用。	相關主管法令 相關主管法令

(二) 其他依約定存入或撥入之款項及其利息。	(可調整) 已明文規定可依約定調整。	
三、 乙方依本契約約定就信託財產管理運用所支付工程相關所需費用，視為甲方交付信託資本之返還。	(應適用) 為內政部 100 年 6 月 1 日內授中辦地字第 1000724653 號函「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」貳、二(一)規定，應予適用。	相關主管 法令
四、 除本契約另有約定外，乙方因信託財產之管理運用所取得之孳息、收益及其他財產或因信託財產之滅失、毀損等其他事由所取得之各項財產、權利及利益，均屬信託財產。	(可調整) 已明文規定可依約定調整。	
五、 除法令另有規定或依本契約第九條之約定外，於信託存續期間，甲方不得要求乙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。	(應適用) 屬於對消費者權益保障事項，應予適用。	消費者權 益保障
六、 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信託專戶。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。	(應適用) 為內政部 100 年 6 月 1 日內授中辦地字第 1000724653 號函「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」貳、二(二)規定，應予適用。	相關主管 法令
七、 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，向乙方請求返還。	(應適用) 為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」業務應行注意事項第 3 條第 4 款規定，應予適用。	相關主管 法令
八、 信託財產應以「_____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，應由乙方以該等名義辦理之。	(應適用) 信託法第 1 條規定，應予適用。	相關主管 法令
第四條 信託存續期間 本契約之存續期間自本契約簽約日(或民國○年○月○日)起至本契約依第十六條終止時止。信託存續期間經甲、乙方之共同書面同意得予延長；非依本契約第十六條之約定，不得任意提前終止。	(應適用) 為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」業務應行注意事項第 10 條規定，應予適用。	相關主管 法令

第五條 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，乙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，應依甲方合於法令規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。	(應適用) 依信託業法施行細則第 9 條規定，應予適用。	相關主管 法令
二、 本契約第三條第二項第一款之款項應依本契約專款專用，除支付本契約約定之工程款、各項稅費_____等費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣存款為限。	(應適用) 專款專用範圍應依內政部民國 100 年 11 月 30 日內授中辦地字第 1000726118 號函及民國 102 年 12 月 25 日內授中辦地字第 1026041252 號函辦理；運用範圍應依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」業務應行注意事項第 11 條辦理，應予適用。	相關主管 法令
三、 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，經乙方審核無誤後始得動用；其中如屬工程營建費用之請領，甲方另應檢附工程相關契約及請款資料並出具工程執行進度明細資料先經_____查核無誤後，再交由乙方複核後動用。前述付款流程並得依甲方之書面指示，經乙方審核後，由乙方直接撥付甲方指定之承攬人帳戶。	(應適用) 審核流程涉及消費者權益保障，應予適用。	消費者權 益保障
四、 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，甲方應於收到乙方通知後○個銀行營業日內將不足款項依乙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。	(應適用) 負擔信託之各項費用為委託人應盡義務與職責，應予適用。	委託人應 盡義務與 職責
五、 甲方對乙方運用、處分信託財產或權利	(應適用) 為受託人應盡義務與職責，應	受託人應 盡義務與

行使之指示，乙方如認有違反法令之虞，或有不符合信託目的之情形，乙方應告知甲方，並得不遵從該指示。 六、 除法令及本契約另有約定外，乙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，甲方得要求乙方於○日內改正，如乙方未改正者，甲方得請求將乙方所獲利益歸於信託財產，乙方並應賠償信託財產因此所受之損害。	予適用。 (應適用) 為信託法第 35 條規定，應予適用。	職責 相關主管法令
第六條 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規定者外，不做信託收益之分配。	(應適用) 保留收益有助於消費者權益保障，應予適用。	消費者權益保障
第七條 受託人之義務與責任 一、 乙方聲明並擔保如下： (一) 乙方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。 (二) 乙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且乙方及代表或代理乙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) 乙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、乙方之公司章程或乙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、 乙方應依信託法、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	(應適用) 為受託人應盡義務與職責，應予適用。	受託人應盡義務與職責

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乙方之事由，致發生損害時，乙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甲方自行承擔，乙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，乙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、 本契約僅於發生第二條第四項「特定事由」時，始有依本契約約定受益權歸屬於買方之適用。如因買賣契約任何爭議或訴訟（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。乙方不因甲方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。 六、 乙方於其認有必要時，得使第三人代為處理部分信託事務；乙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。		
第八條 委託人之義務與責任 一、 甲方聲明並擔保如下： （一）甲方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。 （二）甲方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，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）甲方簽訂及履行本契約並未違	（除性質不符者外，原則上應予適用。） 除地主非法人時，性質上當然不適用外，為委託人應盡義務與職責，應予適用。 （除性質不符者外，原則上應予適用。） 除地主非法人時，性質上當然不適用外，為委託人應盡義務與職責，應予適用。 （除性質不符者外，原則上應	委託人應盡義務與職責 委託人應盡義務與職責 委託人應

反任何法令、政府命令、甲方之公司章程或甲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。	予適用。) 除地主非法人時，性質上當然不適用公司章程外，為委託人應盡義務與職責，應予適用。	盡義務與職責
二、 甲方應提供本契約之影本予買方，並應提供買賣契約之範本、影本或以電子檔案方式予乙方留底備查。	(應適用) 為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」業務應行注意事項第 18 條第 4 款規定，應予適用。	相關主管法令
三、 信託存續期間，甲方應就下列事項，每○個月提供經_____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) 甲方告知乙方已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。	(應適用) 為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」業務應行注意事項第 18 條第 5 款規定，應予適用。	相關主管法令
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乙方。乙方得派員或委託_____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。	(應適用) 為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」業務應行注意事項第 9 條規定，應予適用。	相關主管法令
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) 價金信託之信託目的係在將買方所繳價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	(應適用) (一)至(五)為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」業務應行注意事項第 18 條第 6 款規定，應予適用。	相關主管法令

方就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。 (二) 為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲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乙方，並同意乙方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，乙方應負保密之責任。 (三) 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，甲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乙方與甲方，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲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，不受本價金信託之保障，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。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：[]，查詢途徑為：[]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。 (四) 本契約第二條第四項「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甲方請求。 (五) 本契約第二條第四項「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，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契約附件一所載，甲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，甲方應配合提供相關資料或證明文件予乙方；如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。 七、 買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，甲方應即通知乙方，如因怠為通知致生損害於乙方或第三人，或發生爭議者，甲方應自負一切法律上責任。 八、 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。 九、 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乙方： (一) 無故停工達○個月以上； (二) 無法如期完工； (三) 違反承攬合約約定；或 (四) _____	(可調整) 已明文規定如受託人認為有需要時召開。 (應適用) 為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」業務應行注意事項第7條第5款規定，應予適用。 (應適用) 委託人應盡義務與職責，應予適用。 (應適用) 委託人應盡義務與職責，應予適用。 (除性質不符者外，原則上應予適用。) 委託人應盡義務與職責，應予適用，惟如地主非定作人時，性質上當然不適用。	相關主管法令 委託人應盡義務與職責 委託人應盡義務與職責 委託人應盡義務與職責
第九條 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，儘速以書面通知乙方。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乙方，經乙方確認無誤後，由乙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乙方，經乙方確認無誤後，由乙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約之通知，並以副本知會乙方。甲方應出具申請書，提供買賣契約及其向買方解約之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙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，乙方悉依本契約之約定及甲方之書面指示辦理，乙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，致乙方或第三人受有損害者，甲方應負一切法律上責任。	(應適用) 委託人應盡義務與職責，應予適用。 (應適用) 委託人應盡義務與職責，應予適用。 (應適用) 委託人應盡義務與職責，應予適用。 (應適用) 委託人應盡義務與職責，應予適用。 (應適用) 委託人應盡義務與職責，應予適用。	委託人應盡義務與職責 委託人應盡義務與職責 委託人應盡義務與職責 委託人應盡義務與職責 委託人應盡義務與職責
---	---	---

第十條 信託財產之結算報表 一、 乙方應每○定期一次編製信託財產目錄及收支計算表送交甲方。 二、 信託關係消滅時，乙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲方之承認；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；甲方或買方（如已移轉）如無具體正當理由不得拒絕承認，甲方或買方（如已移轉）於收受前開文書後○日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。	（應適用） 信託法第 31 條、信託法第 68 條規定及受託人應盡義務與職責，應予適用。	相關主管法令與受託人應盡義務與職責
第十一條 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○日前提提供予乙方核對，同時另提供買賣契約之影本或範本供乙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。 二、 乙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。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉： （一）本契約第八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）本契約第十七條信託財產之分配結果及分配比例。	（應適用） 為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」業務應行注意事項第 17 條規定，應予適用。 （應適用） 為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」業務應行注意事項第 17 條規定，應予適用。	相關主管法令 相關主管法令

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。	(應適用) 為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」業務應行注意事項第 18 條規定，應予適用。	相關主管法令
第十二條 受益權轉讓及質借之限制 本信託之受益權不得轉讓，且不得設定質權。	(應適用) 依金管會民國 102 年 7 月 19 日金管銀票字第 10240002450 號函辦理，應予適用。	相關主管法令
第十三條 受託人之報酬計算標準及支付時期 乙方辦理本契約信託事務之信託報酬之計算與支付方法，詳如附件二「信託報酬之計算及支付方法」。	(可調整) 得視實際需要，酌予調整信託契約約款及附件內容。	
第十四條 各項費用之負擔及其支付方法 信託報酬及下列支出與費用由甲方負擔，乙方並得自信託專戶扣取或以信託財產抵充之，不足部分得請求甲方補償、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) 乙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) 乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。	(應適用) 信託法第 39 條、信託法第 40 條規定，應予適用。	相關主管法令
第十五條 本契約之變更 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，得經委託人、受託人及受益人同意後，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。	(可調整) 已明文規定在不違反主管法令之情形下，得約定變更信託契約約款及附件內容。	

第十六條 本契約之解除及終止		
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「特定事由」發生時）而消滅，並應依第十七條第一項之約定辦理。	（應適用） 為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」業務應行注意事項第 3 條規定，應予適用。	相關主管法令
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）甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者； （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信託契約存續期間屆滿，且經甲方與該新受託人簽訂後續信託契約者。	（應適用） 為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」業務應行注意事項第 10 條規定，應予適用。	相關主管法令
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乙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十七條第一項第一款之約定辦理；	（應適用） 為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」業務應行注意事項第 10 條規定，應予適用。	相關主管法令
（二）前項第二款所稱甲方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，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人。於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。	（應適用） 為消費者權益之保障等約定事項，應予適用。	消費者權益之保障

第十七條 信託關係消滅時信託財產之歸屬		
一、 信託關係消滅時，乙方應依下列情形，分別將信託財產交付甲方或將受益權歸屬予買方： （一）信託關係因信託目的已完成而消滅時，乙方應依甲方指示將信託財產返還甲方。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費用後，如有剩餘，返還甲方，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。如尚存有甲方應負擔之相關費用（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「特定事由」時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方所享有價金信託之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理： 1. 甲方所享有價金信託之受益權，係指甲方對信託專戶之財產於專款專用後剩餘信託財產之受益請求權。 2. 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，乙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	（應適用） 一、本項為「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」貳、二（五）、（六）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」業務應行注意事項第 19 條規定，應予適用。 二、至地主與建商之權利義務關係，係屬甲方內部權利義務分配之問題，於不違反主管法令之情形下，建方與地主得視實際需要，酌予調整信託契約約款內容。	相關主管法令

之結算資訊。 3. 經扣除前目信託報酬及相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，乙方應即依甲方已提供之資訊通知買方，並由受通知之買方於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供乙方確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。 4. 前目所稱受益權比例，係按各買方交付信託金額占全體買方交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙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；乙方應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，並得視需要依本契約附件一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、 甲方未依本契約約定支付相關稅費及清償一切債務前，乙方得拒絕返還信託財產，甲方不得異議。	（應適用） 信託法第 41 條規定，應予適用。	相關主管 法令
第十八條 違約及損害賠償 一、 乙方依本契約第八條第三項所定查核或查核簽證報告發現有金額、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	（應適用） 為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」業務應行注意事項第 8 條規定，應予適用。	相關主管 法令

方仍未於期限內補足或改善，乙方應即向建案所在地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。 三、 如因甲方之行為致生乙方受損害或第三人向乙方請求損害賠償時，甲方應賠償乙方之一切損害。		
第十九條 個人資料保護 一、 甲方瞭解並同意乙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，得將甲方所提供之個人資料（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，提供予乙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、 甲方承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向乙方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。	（應適用） 為個人資料保護法規定，應予適用。	相關主管法令
第二十條 簽樣留存及通知 一、 甲方應將其基本資料及印鑑式樣留存於乙方處，以作為往來書面指示之依據，若基本資料與印鑑式樣有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲方自負其責。 二、 於信託存續期間內，如甲方發生公司合併或更名等事實時，甲方或承受公司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與承受公司	（應適用） 委託人應盡義務與職責，應予適用。 （除性質不符者外，原則上應予適用。） 除地主非法人時，性質上當然不適用外，為委託人應盡義務與職責，應予適用。	委託人應盡義務與職責 委託人應盡義務與職責

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，均按本契約所載地址以_____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或遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。	(應適用) 委託人應盡義務與職責，應予適用。	委託人應盡義務與職責
第二十一條 行銷、廣告之限制 一、 甲方於行銷、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，本契約之受益人為甲方而非其買方，甲方並不得使其買方誤認乙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，甲方或乙方應提供前項所載之約定條款影本。 三、 甲方如欲將乙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，應事先徵得乙方之書面同意，對未取得乙方同意刊載之文義，甲方應負一切法律責任，如造成乙方之損害，甲方並應賠償之。	(應適用) 為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」業務應行注意事項第 18 條規定，應予適用。	相關主管法令
第二十二條 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○○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」	(應適用) 適用法令及管轄法院涉及市場秩序之維持，應予適用。	市場秩序之維持

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，相關法令及本契約均未規定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。		
第二十三條 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、乙方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，他方應保守祕密。乙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，應保守祕密；對乙方其他部門之人員，亦同。 三、 除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面或其他經雙方事先約定之方式指示乙方為之，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、 因不可歸責於乙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，縱以乙方名義為之，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。 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。	(應適用) 委託人與受託人應盡義務與職責，應予適用。 (應適用) 信託業法施行細則第14條及銀行法第28條規定，應予適用。 (可調整) 已明文規定約定之方式得視實際需要調整。 (可調整) 費用分擔得視實際需要調整。 (應適用) 委託人與受託人應盡義務與職責解釋之方式，應予適用。	委託人與受託人應盡義務與職責 相關主管法令 委託人與受託人應盡義務與職責
第二十四條 附件之效力 本契約之附件為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力。	(可調整) 得視實際需要調整。	

第二十五條 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；本契約共製作正本壹式○份，甲方執○份，乙方執○份為憑。	(可調整) 得視實際需要調整。	
附件一：受益權人會議規則	(可調整) 得視實際需要，酌予調整。	
附件二：信託報酬之計算及支付方法	(可調整) 得視實際需要，酌予調整。	

信託契約書（範本） （預售屋買賣定型化契約履約擔保機制之不動產開發信託並由建商擔任起造人且自地自建者適用） 金融監督管理委員會民國 102 年 11 月 11 日金管銀票字第 10200275870 號函洽悉 金融監督管理委員會民國 109 年 1 月 30 日金管銀票字第 1080139157 號函洽悉	非建商自地自建之適用原則	備註
立契約書人： 委託人：○○建設股份有限公司（建商） （下稱「甲方」） 受託人：○○銀行股份有限公司（信託業） （下稱「乙方」）	（應適用） 預售屋買賣定型化契約應記載事項第 7 點之 1 賣方指建方或合建雙方，故合建分屋或合建分售之地主，如為預售屋買賣契約之賣方（以下稱地主）時，應適用本範本，並適用甲方之權利義務關係。	相關主管法令
緣甲方就座落於○縣/市○段○、○、○地號等○○筆土地之開發案所為之○○○專案（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。甲方茲委託乙方為本專案興建資金、土地及建物（包含在建工程）之受託人，由乙方執行信託管理，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，以利本專案順利興建完工及完成建物所有權第一次登記，並符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「不動產開發信託」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：	（應適用） 依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」業務應行注意事項第 2 條第 3 款規定，賣方指建方或合建雙方，故合建分屋或合建分售之地主應適用甲方之權利義務關係交付信託。	相關主管法令
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，由甲方將本契約第三條第二項所定信託財產信託予乙方，由乙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擔保機制有關不動產開發信託	（應適用） 甲方委託乙方辦理事項，屬於對消費者權益之保障等約定事項，應予適用。	消費者權益保障及法令

之規定。 二、 為使本專案興建資金（依第三條第二項第二款定義）於信託存續期間依本契約之約定專款專用，甲方將第三條第二項所定之信託財產信託予乙方，由乙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。甲方同意委託乙方辦理下列事項： （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） 依本契約第十一條第三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。	（應適用） 依內政部民國 107 年 3 月 12 日內授中辦地字第 1071301704 號公告修正預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定，為相關主管法令及消費者權益保障等約定事項，應予適用。	相關主管法令及消費者權益保障
第二條 信託當事人 一、 委託人：甲方。 二、 受託人：乙方。 三、 受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人甲方。惟於依本契約第十二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，應依本契約第十九條第一項第二款之約定歸屬於買方。	（應適用） 一、 依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」業務應行注意事項第 2 條第 3 款規定，賣方指建方或合建雙方，故合建分屋或合建分售之地主應適用甲方之權利義務關係交付信託。 二、「歸屬於買方」內政部 100 年 6 月 1 日內授中辦地字第 1000724653 號函「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」貳、一（五）規定，應予適用。	相關主管法令

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。	三、「特定事由」為內政部 100 年 6 月 1 日內授中辦地字第 1000724653 號函「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」壹、一（四）規定，應予適用。	
第三條 信託財產 一、為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其營業處所開立信託專戶（下稱「信託專戶」），用以存放本條第二項第（二）款所定興建資金及本條第二項第（四）款取得之款項。 二、本契約之信託財產（下稱「信託財產」）係指甲方於本契約簽訂後，依本契約之約定交付信託之下列財產： （一）本專案土地：甲方所提供○縣/市○段○、○、○、○、○地號等○筆土地（面積總計_____平方公尺），權利範圍_____，實際面積及權利範圍以地政機關複丈登記為準。 （二）興建資金：係指買方所繳價金（即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣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，及乙方以受託人身份依本	（應適用） 依內政部民國 107 年 3 月 12 日內授中辦地字第 1071301704 號公告修正預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定，為相關主管法令及消費者權益保障等約定事項，應予適用。 （應適用） 依內政部民國 107 年 3 月 12 日內授中辦地字第 1071301704 號公告修正預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定，建案土地應交付信託，故應予適用。 （應適用） 為內政部 100 年 6 月 1 日內授中辦地字第 1000724653 號函「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」壹、一（一）規定，應予適用。 （應適用） 內政部 102 年 1 月 3 日內授中辦地字第 1016652591 號函及消費者權益之保障等約定事項，應予適用。	相關主管法令及消費者權益保障 相關主管法令 相關主管法令 相關主管法令及消費者權益之保障

契約第十一條第三項約定及內政部 102 年 1 月 3 日內授中辦地字第 1016652591 號函辦理所有權第一次登記之建物。 (四) 乙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。 三、 除法令另有規定或依本契約第九條之約定外，於信託存續期間，甲方不得要求乙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 四、 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信託專戶。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。 五、 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，向乙方請求返還。 六、 信託財產應以「_____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，應由乙方以該等名義辦理之。	(應適用) 信託法第 9 條第 2 項規定，應予適用。 (應適用) 屬於對消費者權益保障事項，應予適用。 (應適用) 為內政部 100 年 6 月 1 日內授中辦地字第 1000724653 號函「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」貳、一（一）規定，應予適用。 (應適用) 為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」業務應行注意事項第 2 條第 4 款規定，應予適用。 (應適用) 信託法第 1 條規定，應予適用。	相關主管法令 消費者權益保障事項 相關主管法令 相關主管法令 相關主管法令
第四條 信託存續期間 本契約之存續期間自簽約日（或民國○年○月○日）起至本契約依第十八條終止時止，信託存續期間經甲、乙方之共同書面同意得予延長。	(應適用) 為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」業務應行注意事項第 10 條規定，應予適用。	相關主管法令

第五條 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，乙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，而應依甲方合於法令規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。	(應適用) 依信託業法施行細則第 9 條規定，應予適用。	相關主管法令
二、 信託專戶之款項應依本契約專款專用，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，以及購買本專案之土地款、貸款本息_____等費用外，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。	(應適用) 專款專用範圍應依內政部民國 100 年 11 月 30 日內授中辦地字第 1000726118 號函及民國 102 年 12 月 25 日內授中辦地字第 1026041252 號函辦理；運用範圍應依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」業務應行注意事項第 11 條辦理，應予適用。	相關主管法令
三、 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_____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_____先經_____查核無誤後，再交由乙方複核後動用。前述付款流程並得依甲方之書面指示，經乙方審核後，由乙方直接撥付甲方指定之承攬人帳戶。	(應適用) 審核流程涉及消費者權益保障，應予適用。	消費者權益保障
四、 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，甲方應於收到乙方通知後○個銀行營業日內將不足款項依乙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。	(應適用) 負擔信託之各項費用為委託人應盡義務與職責，應予適用。	委託人應盡義務與職責
五、 甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，乙方如認有違反法令之虞，	(應適用) 為受託人應盡義務與職責，應予適用。	受託人應盡義務與職責

或有不合信託目的之情形，乙方應告知甲方，並得不遵從該指示。 六、 除法令及本契約另有約定外，乙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，甲方得要求乙方於○日內改正，如乙方未改正者，甲方得請求將乙方所獲利益歸於信託財產，乙方並應賠償信託財產因此所受之損害。	(應適用) 為信託法第 35 條規定，應予適用。	相關主管法令
第六條 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。	(應適用) 保留收益有助於消費者權益保障，應予適用。	消費者權益保障
第七條 受託人義務與責任 一、 乙方聲明並擔保如下： (一) 乙方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。 (二) 乙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且乙方及代表或代理乙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) 乙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、乙方之公司章程或乙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、 乙方應依信託法、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。	(應適用) 為受託人應盡義務與職責，應予適用。	受託人應盡義務與職責

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乙方之事由，致發生損害時，乙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甲方自行承擔，乙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，乙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、 乙方於其認有必要時，得使第三人代為處理部分信託事務；乙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。		
第八條 委託人之義務與責任 一、 甲方聲明並擔保如下： （一） 甲方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。 （二） 甲方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，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） 甲方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲方之公司章程或甲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。 （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），由甲方自行負責，乙方不因甲方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。	（除性質不符者外，原則上應予適用。） 除地主非法人時，性質上當然不適用外，為委託人應盡義務與職責，應予適用。 （除性質不符者外，原則上應予適用。） 除地主非法人時，性質上當然不適用外，為委託人應盡義務與職責，應予適用。 （除性質不符者外，原則上應予適用。） 除地主非法人時，性質上當然不適用公司章程外，為委託人應盡義務與職責，應予適用。 （應適用） 為內政部 100 年 6 月 1 日內授中辦地字第 1000724653 號函「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」壹、一（四）規定，應予適用。	委託人應盡義務與職責 委託人應盡義務與職責 委託人應盡義務與職責 相關主管法令

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乙方留底備查。	(應適用) 為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」業務應行注意事項第 12 條第 5 款規定，應予適用。	相關主管 法令
三、 於信託存續期間，甲方應就下列事項，每○個月提供經_____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) 甲方告知乙方已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。	(應適用) 為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」業務應行注意事項第 12 條第 6 款規定，應予適用。	相關主管 法令
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乙方。乙方得派員或委託_____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。	(應適用) 為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」業務應行注意事項第 9 條規定，應予適用。	相關主管 法令
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) 建案之起造人及受託機構之名稱及連絡方式，並明確載明該建案是否有約定提供續建協助或未完工程續建承諾，若有並應明確載明未來協助續建建案之起造人、受託機構及承諾或協助續建機構之名稱及連絡方式。	(應適用) (一)至(五)為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」業務應行注意事項第 12 條第 7 款規定，應予適用。	相關主管 法令

(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，應由甲方負最終履約責任。 (三) 為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲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乙方，並同意乙方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，乙方應負保密之責任。 (四) 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，甲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乙方與甲方，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲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乙方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：[]，查詢途徑為：[]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。		
--	--	--

(五) 本契約第二條第四項「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甲方請求。 (六) 本契約第二條第四項「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本契約附件一所載，甲方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。	(可調整) 已明文規定如受託人認為有需要時召開。	相關主管法令
六、 於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲方應配合提供相關資料及證明文件予乙方；如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。	(應適用) 為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」業務應行注意事項第 12 條第 7 款規定，應予適用。	委託人應盡義務與職責
七、 甲方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，由甲方自行負擔。	(應適用) 委託人應盡義務與職責，應予適用。	委託人應盡義務與職責
八、 買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，甲方應即通知乙方，如因怠為通知致生損害於乙方或第三人，或發生爭議者，甲方應自負一切法律上責任。	(應適用) 委託人應盡義務與職責，應予適用。	委託人應盡義務與職責
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	(應適用) 委託人應盡義務與職責，應予適用。	委託人應盡義務與職責

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乙方： （一）無故停工達○個月以上； （二）無法如期完工； （三）違反承攬合約約定；或 （四）_____。	（除性質不符者外，原則上應予適用。） 委託人應盡義務與職責，應予適用，惟如地主非定作人時，性質上當然不適用。	
第九條 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，儘速以書面通知乙方。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乙方，經乙方確認無誤後，由乙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乙方，經乙方確認無誤後，由乙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約之通知，並以副本知會乙方。甲方應出具申請書，提供買賣契約及其向買方解約之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之	（應適用） 委託人應盡義務與職責，應予適用。 （應適用） 委託人應盡義務與職責，應予適用。 （應適用） 委託人應盡義務與職責，應予適用。 （應適用） 委託人應盡義務與職責，應予適用。	委託人應盡義務與職責 委託人應盡義務與職責 委託人應盡義務與職責 委託人應盡義務與職責

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，乙方悉依本契約之約定及甲方之書面指示辦理，乙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，致乙方或第三人受有損害者，甲方應負一切法律上責任。	(應適用) 委託人應盡義務與職責，應予適用。	委託人應盡義務與職責
第十條 信託財產之結算報表 一、 乙方應每○定期一次編製信託財產目錄及收支計算表送交甲方。 二、 信託關係消滅時，乙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲方之承認，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；甲方或買方(如已移轉)如無具體正當理由不得拒絕承認，甲方或買方(如已移轉)於收受前開文書後○日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。	(應適用) 信託法第 31 條、信託法第 68 條規定及受託人應盡義務與職責，應予適用。	相關主管法令與受託人應盡義務與職責
第十一條 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由甲方擔任。本專案工程之設計、施工、監造、保固等，悉依甲方委託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，甲方應通知乙方。 二、 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。	(除性質不符者外，原則上應予適用。) 第一項至第三項為委託人應盡義務與職責，應予適用，惟如地主非定作人或起造人時，性質上當然不適用。	委託人應盡義務與職責

三、 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、書表以配合乙方以受託人名義辦理建物所有權第一次登記，惟經乙方書面同意者，甲方得以甲方名義辦理建物第一次所有權人登記。		
第十二條 續建機制 一、 ☐ 本契約無續建機制。(勾選無續建機制者，不適用本條第二、三項約定) ☐ 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○個月以上或歇業，或財務困難無力支應工程款達○個月、無正當理由停工達○個月致工程進度嚴重落後，經乙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：(擇一辦理) ☐ 本專案由甲方委託[](下稱「續建機構」)，就本專案工程承諾/協助續建，有關承諾/協助續建之約定事項(含起造人變更)如附件二之一所載。於發生續建機制啟動事由時，乙方應通知續建機構由續建機構依附件二之一之○○機構續建承諾書/協助續建聲明書辦理。 ☐ 於續建機制啟動事由發生時，乙方應評估是否續建，並得邀集本專案之關係人(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，悉依附件二之二約定辦理。 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	(應適用) 本條為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」業務應行注意事項第11條第5款規定，應予適用。	相關主管法令

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，應依本契約第十九條第一項第二款之約定歸屬於買方。		
第十三條 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○日前提提供予乙方核對，同時另提供買賣契約之影本或範本供乙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。 二、 乙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。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉： (一) 本契約第八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) 本契約第十九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。	(應適用) 為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」業務應行注意事項第 6 條規定，應予適用。 (應適用) 為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」業務應行注意事項第 14 條規定，應予適用。 (應適用) 為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」業務應行注意事項第 12 條規定，應予適用。	相關主管 法令 相關主管 法令 相關主管 法令

第十四條 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。	(應適用) 依金管會民國 102 年 7 月 19 日金管銀票字第 10240002450 號函辦理，應予適用。	相關主管法令
第十五條 受託人之報酬計算標準及支付時期 乙方辦理本契約信託事務之信託報酬之計算與支付方法，詳如附件三「信託報酬之計算及支付方法」。	(可調整) 得視實際需要，酌予調整信託契約約款及附件內容。	
第十六條 各項費用之負擔及其支付方法 信託報酬及下列支出與費用由甲方負擔，乙方並得自信託專戶扣取或以信託財產抵充之，不足部分得請求甲方補償、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) 乙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) 乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。	(應適用) 信託法第 39 條、信託法第 40 條規定，應予適用。	相關主管法令
第十七條 本信託契約之變更 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、乙雙方及受益人同意後，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。	(可調整) 已明文規定在不違反主管法令之情形下，得約定變更信託契約約款及附件內容。 (可調整) 已明文規定在不違反主管法令之情形下，得約定變更信託契約約款及附件內容，該變更亦包含變更登記費用負擔之約定。	

第十八條 信託契約之解除及終止		
一、 本契約因信託目的已完成（甲方就建築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，並應依第十九條第一項之約定辦理。	（應適用） 為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」業務應行注意事項第 2 條規定，應予適用。	相關主管 法令
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） 甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者； （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信託契約存續期間屆滿者，且經甲方與該新受託人簽訂後續信託契約者。	（應適用） 為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」業務應行注意事項第 10 條規定，應予適用。	相關主管 法令
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乙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十九條第一項第一款之約定辦理。	（應適用） 為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」業務應行注意事項第 10 條第 2 項規定，應予適用。	相關主管 法令
（二） 前項第二款所稱甲方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，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人。於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。	（應適用） 為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」業務應行注意事項第 10 條第 2 項規定，應予適用。	相關主管 法令

第十九條 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，乙方應依下列情形，分別將信託財產交付甲方或將受益權歸屬予買方： （一）信託關係因信託目的已完成而消滅時，乙方應依甲方指示將信託財產返還甲方或甲方指定之買方。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費用後，如有剩餘，返還甲方，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。如尚存有甲方應負擔之相關費用（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，乙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。 2. 倘信託財產經結算後有可供分配之信託財產，受通知之買方應於乙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乙方核對查詢網頁所公告之內容及乙方自甲方處所取得之買方資訊，確認買方身分及計算個	（應適用） 一、本項為「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」貳、一（五）至（八）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」業務應行注意事項第 15 條規定，應予適用。 二、至地主與建商之權利義務關係，係屬甲方內部權利義務分配之問題，於不違反主管法令之情形下，建方與地主得視實際需要，酌予調整信託契約約款內容。	相關主管法令
--	---	---------------

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乙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。 3. 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，經乙方依本契約專款專用所餘款項。 4. 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，乙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。 5. 乙方得視需要依本契約附件一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、 甲方未依本契約約定支付相關稅費及清償一切債務前，乙方得拒絕返還信託財產，並得處分信託財產抵償之，甲方不得異議。	（應適用） 信託法第 41 條規定，應予適用。	相關主管 法令
---	------------------------------------	--------------------

第二十條 違約及損害賠償 一、 乙方依本契約第八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，乙方應即向建案所在地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。 三、 如因甲方之行為致生乙方受損害或第三人向乙方請求損害賠償時，甲方應賠償乙方之一切損害。	(應適用) 為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」業務應行注意事項第 8 條規定，應予適用。	相關主管法令
第二十一條 個人資料保護 一、 甲方瞭解並同意乙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，得將甲方所提供之個人資料（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，提供予乙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、 甲方承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向乙方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。	(應適用) 為個人資料保護法規定，應予適用。	相關主管法令
第二十二條 簽樣留存及通知 一、 甲方應將其基本資料及印鑑式樣留存於	(應適用)	委託人應

乙方處，以作為往來書面指示之依據，若其基本資料及印鑑式樣有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲方自負其責。 二、 於信託存續期間內，如甲方發生公司合併或更名等事實時，甲方或承受公司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與承受公司負責。 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，均按本契約所載地址以_____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。	委託人應盡義務與職責，應予適用。 (除性質不符者外，原則上應予適用。) 除地主非法人時，性質上當然不適用外，為委託人應盡義務與職責，應予適用。 (應適用) 委託人應盡義務與職責，應予適用。	盡義務與職責 委託人應盡義務與職責 委託人應盡義務與職責
第二十三條 行銷、廣告之限制 一、 甲方於行銷、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，本契約之受益人為甲方而非其買方，甲方並不得使其買方誤認乙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，甲方或乙方應提供前項所載之約定條款影本。 三、 甲方如欲將乙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，應事先徵得乙方之書面同意，對未取得乙方同意刊載之文義，甲方應負一切法律責任，如造成乙方之損害，甲方並應賠償之。	(應適用) 為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」業務應行注意事項第12條規定，應予適用。	相關主管法令

第二十四條 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○○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。	(應適用) 適用法令及管轄法院涉及市場秩序之維持，應予適用。	市場秩序之維持
第二十五條 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、乙方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，他方應保守祕密。乙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，應保守祕密；對乙方其他部門之人員，亦同。 三、 除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面或其他經雙方事先約定之方式指示乙方為之，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。	(應適用) 委託人與受託人應盡義務與職責，應予適用。 (應適用) 信託業法施行細則第14條及銀行法第28條規定，應予適用。 (可調整) 已明文規定約定之方式得視實際需要調整。 (可調整)	委託人與受託人應盡義務與職責 相關主管法令

四、因不可歸責於乙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，縱以乙方名義為之，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。 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。	費用分擔得視實際需要調整。 (應適用) 委託人與受託人應盡義務與職責解釋之方式，應予適用。	委託人與受託人應盡義務與職責
第二十六條 附件之效力 本契約之附件為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力。	(可調整) 得視實際需要調整。	
第二十七條 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○份，由甲、乙方各執乙份為憑。	(可調整) 得視實際需要調整。	
附件一：受益權人會議規則	(可調整) 得視實際需要，酌予調整。	
附件二之一：承諾/協助續建機構之續建約定事項	(可調整) 得視實際需要，酌予調整。	
附件二之二：續建約定事項	(可調整) 得視實際需要，酌予調整。	
附件三：信託報酬之計算及支付方法	(可調整) 得視實際需要，酌予調整。	

信託契約書（範本） （預售屋買賣定型化契約履約擔保機制之不動產開發信託並由建築經理公司擔任起造人且由建商自地自建者適用） 金融監督管理委員會民國 102 年 11 月 11 日金管銀票字第 10200275870 號函洽悉 金融監督管理委員會民國 109 年 1 月 30 日金管銀票字第 1080139157 號函洽悉	非建商自地自建之適用原則	備註
立契約書人： 委託人：○○建設股份有限公司（建商） （下稱「甲方」） 受託人：○○銀行股份有限公司（信託業） （下稱「乙方」）	（應適用） 預售屋買賣定型化契約應記載事項第 7 點之 1 賣方指建方或合建雙方，故合建分屋或合建分售之地主，如為預售屋買賣契約之賣方（以下稱地主）時，應適用本範本，並適用甲方之權利義務關係。	相關主管法令
緣甲方就座落於○縣/市○段○、○、○地號等○○筆土地之開發案所為之○○○專案（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。甲方茲委託乙方為本專案興建資金、土地及建物（包含在建工程）之受託人，由乙方執行信託管理，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，同時另案委託○○建築經理股份有限公司（下稱「丙方」，即協助本專案信託契約進行之關係人）擔任本專案建造執照起造人及_____等事宜，並簽訂建築經理服務契約（副本乙份應提供予乙方留存），以利本專案順利興建完工及完成建物所有權第一次登記，並符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「不動產開發信託」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：	（應適用） 依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」業務應行注意事項第 2 條第 3 款規定，賣方指建方或合建雙方，故合建分屋或合建分售之地主應適用甲方之權利義務關係交付信託。<u>惟地主非為丙方之委託人時，得視實際需要，酌予調整信託契約約款內容。</u>	相關主管法令
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，由甲方將本契約	（應適用） 甲方委託乙方辦理事項，屬於對消費者權益之保障等約定事項，應予適用。	消費者權益保障及法令

第三條第二項所定信託財產信託予乙方，由乙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擔保機制有關不動產開發信託之規定。 二、 為使本專案興建資金（依第三條第二項第二款定義）於信託存續期間依本契約之約定專款專用，甲方將第三條第二項所定之信託財產信託予乙方，由乙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。甲方同意委託乙方辦理下列事項： （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）依本契約第十一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，甲方另與丙方就本專案簽訂建築經理服務契約（副本乙份應提供予乙方留存），由丙方擔任建造執照起造人名義。建築經理服務契約之報酬或服務費用由甲方及丙方自行議定，與本契約乙方依第十五條所收取之信託報酬無涉。	（應適用） 依內政部民國107年3月12日內授中辦地字第1071301704號公告修正預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定，為相關主管法令及消費者權益保障等約定事項，應予適用。 （可調整） 得視實際需要，酌予調整。	相關主管法令及消費者權益保障
--	--	-----------------------

第二條 信託當事人 一、 委託人：甲方。 二、 受託人：乙方。 三、 受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人甲方。惟於依本契約第十二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，應依本契約第十九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。	(應適用) 一、依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」業務應行注意事項第2條第3款規定，賣方指建方或合建雙方，故合建分屋或合建分售之地主應適用甲方之權利義務關係交付信託。 二、「歸屬於買方」內政部100年6月1日內授中辦地字第1000724653號函「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」貳、一(五)規定，應予適用。 三、「特定事由」為內政部100年6月1日內授中辦地字第1000724653號函「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」壹、一(四)規定，應予適用。	相關主管法令
第三條 信託財產 一、 為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其營業處所開立信託專戶(下稱「信託專戶」)，用以存放本條第二項第(二)款所定興建資金及本條第二項第(四)款取得之款項。 二、 本契約之信託財產(下稱「信託財產」)係指甲方於本契約簽訂後，依本契約之約定交付信託之下列財產： (一) 本專案土地：甲方所提供○縣/市○段○、○、○、○、○地號等○筆土地(面積總計_____平方公尺)，權利範圍____，實際面積及權利範圍以地政機關複丈登記為準。 (二) 興建資金：係指買方所繳價金(即	(應適用) 依內政部民國107年3月12日內授中辦地字第1071301704號公告修正預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定，為相關主管法令及消費者權益保障等約定事項，應予適用。 (應適用) 依內政部民國107年3月12日內授中辦地字第1071301704號公告修正預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定，建案土地應交付信託，故應予適用。	相關主管法令及消費者權益保障 相關主管法令

買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣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方自有資金(下合稱「興建資金」)。	(應適用) 為內政部 100 年 6 月 1 日內授中辦地字第 1000724653 號函「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」壹、一(一)規定，應予適用。	相關主管法令
(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，及乙方以受託人身分依本契約第十一條第四項約定及內政部 102 年 1 月 3 日內授中辦地字第 1016652591 號函辦理所有權第一次登記之建物。	(應適用) 內政部 102 年 1 月 3 日內授中辦地字第 1016652591 號函及消費者權益之保障等約定事項，應予適用。	相關主管法令及消費者權益之保障
(四) 乙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。	(應適用) 信託法第 9 條第 2 項規定，應予適用。	相關主管法令
三、 除法令另有規定或依本契約第九條之約定外，於信託存續期間，甲方不得要求乙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。	(應適用) 屬於對消費者權益保障事項，應予適用。	消費者權益保障事項
四、 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信託專戶。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。	(應適用) 為內政部 100 年 6 月 1 日內授中辦地字第 1000724653 號函「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」貳、一(一)規定，應予適用。	相關主管法令
五、 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，向乙方請求返還。	(應適用) 為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」業務應行注意事項第 2 條第 4 款規定，應予適用。	相關主管法令
六、 信託財產應以「_____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，應由乙方以該等名義辦理之。	(應適用) 信託法第 1 條規定，應予適用。	相關主管 法令
第四條 信託存續期間 本契約之存續期間自簽約日（或民國○年○月○日）起至本契約依第十八條終止時止。信託存續期間經甲、乙方之共同書面同意得予延長。	(應適用) 為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」業務應行注意事項第 10 條規定，應予適用。	相關主管 法令
第五條 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，乙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，而應依甲方合於法令規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、 信託專戶之款項應依本契約專款專用，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，以及購買本專案之土地款、貸款本息_____等費用外，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。 三、 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_____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_____先經_____查核無誤後，再交由乙方複核後動用。前述付款流	(應適用) 依信託業法施行細則第 9 條規定，應予適用。 (應適用) 專款專用範圍應依內政部民國 100 年 11 月 30 日內授中辦地字第 1000726118 號函及民國 102 年 12 月 25 日內授中辦地字第 1026041252 號函辦理；運用範圍應依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」業務應行注意事項第 11 條辦理，應予適用。 (應適用) 審核流程涉及消費者權益保障，應予適用。	相關主管 法令 相關主管 法令 消費者權 益保障

程並得依甲方之書面指示，經乙方審核後，由乙方直接撥付甲方指定之承攬人帳戶。 四、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，甲方應於收到乙方通知後○個銀行營業日內將不足款項依乙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。 五、甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，乙方如認有違反法令之虞，或有不符合信託目的之情形，乙方應告知甲方，並得不遵從該指示。 六、除法令及本契約另有約定外，乙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，甲方得要求乙方於○日內改正，如乙方未改正者，甲方得請求將乙方所獲利益歸於信託財產，乙方並應賠償信託財產因此所受之損害。	(應適用) 負擔信託之各項費用為委託人應盡義務與職責，應予適用。 (應適用) 為受託人應盡義務與職責，應予適用。 (應適用) 為信託法第 35 條規定，應予適用。	委託人應盡義務與職責 受託人應盡義務與職責 相關主管法令
第六條 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。	(應適用) 保留收益有助於消費者權益保障，應予適用。	消費者權益保障
第七條 受託人之義務與責任 一、 乙方聲明並擔保如下： (一) 乙方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。 (二) 乙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且乙方及代表或代理乙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	(應適用) 為受託人應盡義務與職責，應予適用。	受託人應盡義務與職責

與核准。 (三) 乙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、乙方之公司章程或乙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、 乙方應依信託法、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乙方之事由，致發生損害時，乙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甲方自行承擔，乙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，乙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、 丙方非本契約之受託人，乙、丙方各自依本契約、建築經理服務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；丙方另受甲方之委託，為協助本專案順利興建完成，與甲方簽訂建築經理服務契約，提供專業知識，為建築經理行為，乙方對丙方不負監督或管理之責。 六、 乙方於其認有必要時，得使第三人代為處理部分信託事務；乙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。		
---	--	--

第八條 委託人之義務與責任 一、 甲方聲明並擔保如下： （一）甲方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。 （二）甲方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，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）甲方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲方之公司章程或甲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。 （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。乙方不因甲方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乙方留底備查。 三、 於信託存續期間，甲方應就下列事項，每○個月提供經[丙方]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。	（除性質不符者外，原則上應予適用。） 除地主非法人時，性質上當然不適用外，為委託人應盡義務與職責，應予適用。 （除性質不符者外，原則上應予適用。） 除地主非法人時，性質上當然不適用外，為委託人應盡義務與職責，應予適用。 （除性質不符者外，原則上應予適用。） 除地主非法人時，性質上當然不適用公司章程外，為委託人應盡義務與職責，應予適用。 （應適用） 為內政部 100 年 6 月 1 日內授中辦地字第 1000724653 號函「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」壹、一（四）規定，應予適用。 （應適用） 為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」業務應行注意事項第 12 條第 5 款規定，應予適用。 （應適用） 為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」業務應行注意事項第 12 條第 6 款規定，應予適用。	委託人應盡義務與職責 委託人應盡義務與職責 委託人應盡義務與職責 相關主管法令 相關主管法令 相關主管法令
---	---	---

(二) 甲方告知乙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乙方。乙方得派員或委託_____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) 建案之起造人及受託機構之名稱及連絡方式，並明確載明該建案是否有約定提供續建協助或未完工程續建承諾，若有並應明確載明未來協助續建建案之起造人、受託機構及承諾或協助續建機構之名稱及連絡方式。 (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，應由甲方負最終履約責任。 (三) 為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲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乙方，並同意乙方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	(應適用) 為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」業務應行注意事項第 9 條規定，應予適用。 (應適用) (一)至(五)為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」業務應行注意事項第 12 條第 7 款規定，應予適用。	相關主管法令 相關主管法令
---	---	--------------------------------

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，乙方應負保密之責任。 (四) 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，甲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乙方與甲方，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲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乙方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：[]，查詢途徑為：[]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或受託機構處理。 (五) 本契約第二條第四項「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甲方請求。 (六) 本契約第二條第四項「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	(可調整) 已明文規定如受託人認為有需要時召開。	
---	--	--

項如本契約附件一所載，甲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，甲方應配合提供相關資料及證明文件予乙方；如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。 七、 甲方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，由甲方自行負擔。 八、 買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，甲方應即通知乙方，如因怠為通知致生損害於乙方或第三人，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乙、丙方： （一）無故停工達○個月以上； （二）無法如期完工； （三）違反承攬合約約定；或 （四）_____。	（應適用） 為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」業務應行注意事項第 12 條第 7 款規定，應予適用。 （應適用） 委託人應盡義務與職責，應予適用。 （應適用） 委託人應盡義務與職責，應予適用。 （應適用） 委託人應盡義務與職責，應予適用。 （除性質不符者外，原則上應予適用。） 委託人應盡義務與職責，應予適用，惟如地主非定作人時，性質上當然不適用。	相關主管法令 委託人應盡義務與職責 委託人應盡義務與職責 委託人應盡義務與職責 委託人應盡義務與職責
---	---	---

第九條 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，儘速以書面通知乙方。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。	(應適用) 委託人應盡義務與職責，應予適用。	委託人應盡義務與職責
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乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。	(應適用) 委託人應盡義務與職責，應予適用。	委託人應盡義務與職責
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乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方誤存入之價金撥付至甲方指定帳戶。	(應適用) 委託人應盡義務與職責，應予適用。	委託人應盡義務與職責
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約之通知，並以副本知會乙方。甲方應出具申請書，提供買賣契約及其向買方解約之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。	(應適用) 委託人應盡義務與職責，應予適用。	委託人應盡義務與職責
五、 前述各項所定或其他相類之情形，乙方悉依本契約之約定及甲方之書面指示辦理，乙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，致乙方或第三人受有損害者，甲方應負一切法律上責任。	(應適用) 委託人應盡義務與職責，應予適用。	委託人應盡義務與職責
第十條 信託財產之結算報表 一、 乙方應每○定期一次編製信託財產目錄	(應適用) 信託法第 31 條、信託法第 68 條規定及受託人應盡義務與職	相關主管法令與受託人應盡

及收支計算表送交甲方。 二、 信託關係消滅時，乙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲方之承認，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；甲方或買方(如已移轉)如無具體正當理由不得拒絕承認，甲方或買方(如已移轉)於收受前開文書後○日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。	責，應予適用。	義務與職責
第十一條 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契約變更為丙方。 二、 本專案工程之設計、施工、監造、保固等，悉依甲方委託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，甲方應通知乙方。 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，以配合乙方以受託人名義辦理建物所有權第一次登記，惟經乙方書面同意者，甲方得以甲方名義辦理建物第一次所有權人登記。	(應適用) 性質上當然適用。 (除性質不符者外，原則上應予適用。) 第二項至第四項為委託人應盡義務與職責，應予適用，惟如地主非定作人或起造人時，性質上當然不適用。	性質上當然適用。 委託人應盡義務與職責
第十二條 續建機制 一、 ☐ 本契約無續建機制。(勾選無續建機制者，不適用本條第二、三項約定) ☐ 本契約有續建機制，續建機制啟動事	(應適用) 本條為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」業務應行注意事項第11條第5款規定，應予適用。	相關主管法令

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○個月以上或歇業，或財務困難無力支應工程款達○個月、無正當理由停工達○個月致工程進度嚴重落後，經乙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：(擇一辦理) ☐ 本專案由甲方委託[](下稱「續建機構」)，就本專案工程承諾/協助續建，有關承諾/協助續建之約定事項(含起造人變更)如附件二之一所載。於發生續建機制啟動事由時，乙方應通知續建機構由續建機構依附件二之一之○○機構續建承諾書/協助續建聲明書辦理。 ☐ 於續建機制啟動事由發生時，乙方應評估是否續建，並得邀集丙方、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，悉依附件二之二約定辦理。 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，應依本契約第十九條第一項第二款之約定歸屬於買方。		
第十三條 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○日前提提供予乙方核對，同時另提供買賣契約之影本或範本供乙	(應適用) 為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」業務應行注意事項第 6 條規定，應予適用。	相關主管法令

方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。 二、 乙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。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉： (一) 本契約第八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) 本契約第十九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。	(應適用) 為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」業務應行注意事項第 14 條規定，應予適用。 (應適用) 為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」業務應行注意事項第 12 條規定，應予適用。	相關主管法令 相關主管法令
第十四條 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。	(應適用) 依金管會民國 102 年 7 月 19 日金管銀票字第 10240002450 號函辦理，應予適用。	相關主管法令
第十五條 受託人之報酬計算標準及支付時期 一、 乙方辦理本契約信託事務之信託報酬之計算與支付方法，詳如附件三「信託報酬之計算及支付方法」。 二、 丙方之報酬或服務費用(如有)另依甲方與丙方所訂之建築經理服務契約之約定辦理。	(可調整) 得視實際需要，酌予調整信託契約約款及附件內容。	

第十六條 各項費用之負擔及其支付方法 信託報酬及下列支出與費用由甲方負擔，乙方並得自信託專戶扣取或以信託財產抵充之，不足部分得請求甲方補償、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) 乙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) 乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。	(應適用) 信託法第 39 條、信託法第 40 條規定，應予適用。	相關主管法令
第十七條 本信託契約之變更 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、乙雙方及受益人同意後，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。	(可調整) 已明文規定在不違反主管法令之情形下，得約定變更信託契約約款及附件內容。 (可調整) 已明文規定在不違反主管法令之情形下，得約定變更信託契約約款及附件內容，該變更亦包含變更登記費用負擔之約定。	
第十八條 信託契約之解除及終止 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，並應依第十九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：	(應適用) 為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」業務應行注意事項第 2 條規定，應予適用。 (應適用) 為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開	相關主管法令 相關主管法令

(一) 甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者； (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信託契約存續期間屆滿，且經甲方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乙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十九條第一項第一款之約定辦理。 (二) 前項第二款所稱甲方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，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人。於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。	發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第 10 條規定，應予適用。 (應適用) 為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」業務應行注意事項第 10 條第 2 項規定，應予適用。 (應適用) 為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」業務應行注意事項第 10 條第 2 項規定，應予適用。	相關主管法令 相關主管法令
第十九條 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，乙方應依下列情形，分別將信託財產交付甲方或將受益權歸屬予買方： (一) 信託關係因信託目的已完成而消滅時，乙方應依甲方指示將信託財產返還甲方或甲方指定之買方。信託專戶內之款項於完納	(應適用) 一、本項為「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」貳、一(五)至(八)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」業務應行注意事項第 15 條規定，應予適用。	相關主管法令

稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後，如有剩餘，返還甲方，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。如尚存有甲方應負擔之相關費用（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，乙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。 2. 倘信託財產經結算後有可供分配之信託財產，受通知之買方應於乙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乙方核對查詢網頁所公告之內容及乙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乙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。	二、至地主與建商之權利義務關係，係屬甲方內部權利義務分配之問題，於不違反主管法令之情形下，建方與地主得視實際需要，酌予調整信託契約約款內容。
---	---

3. 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，經乙方依本契約專款專用所餘款項。 4. 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，乙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。 5. 乙方得視需要依本契約附件一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、 甲方未依本契約約定支付相關稅費及清償一切債務前，乙方得拒絕返還信託財產，並得處分信託財產抵償之，甲方不得異議。	(應適用) 信託法第41條規定，應予適用。	相關主管 法令
第二十條 違約及損害賠償 一、 乙方依本契約第八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，乙方應即向建案所在地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	(應適用) 為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」業務應行注意事項第8條規定，應予適用。	相關主管 法令

受之損害。 三、 如因甲方之行為致生乙方受損害或第三人向乙方請求損害賠償時，甲方應賠償乙方之一切損害。		
第二十一條 個人資料保護 一、 甲方瞭解並同意乙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，得將甲方所提供之個人資料（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，提供予乙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、 甲方承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向乙方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。	（應適用） 為個人資料保護法規定，應予適用。	相關主管 法令
第二十二條 簽樣留存及通知 一、 甲方應將其基本資料及印鑑式樣留存於乙方處，以作為往來書面指示之依據，若其基本資料及印鑑式樣有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲方自負其責。 二、 於信託存續期間內，如甲方發生公司合併或更名等事實時，甲方或承受公司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與承受公司負責。 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，均按本契約所	（應適用） 委託人應盡義務與職責，應予適用。 （除性質不符者外，原則上應予適用。） 除地主非法人時，性質上當然不適用外，為委託人應盡義務與職責，應予適用。	委託人應盡義務與職責 委託人應盡義務與職責

載地址以_____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。	(應適用) 委託人應盡義務與職責，應予適用。	委託人應盡義務與職責
第二十三條 行銷、廣告之限制 一、 甲方於行銷、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，本契約之受益人為甲方而非其買方，甲方並不得使其買方誤認乙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，甲方或乙方應提供前項所載之約定條款影本。 三、 甲方如欲將乙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，應事先徵得乙方之書面同意，對未取得乙方同意刊載之文義，甲方應負一切法律責任，如造成乙方之損害，甲方並應賠償之。	(應適用) 為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」業務應行注意事項第12條規定，應予適用。	相關主管法令
第二十四條 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○○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」	(應適用) 適用法令及管轄法院涉及市場秩序之維持，應予適用。	市場秩序之維持

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。		
第二十五條 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。乙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；對乙方其他部門之人員，亦同。 三、 除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面或其他經雙方事先約定之方式指示乙方為之，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、 因不可歸責於乙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，縱以乙方名義為之，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。 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。	(應適用) 委託人與受託人應盡義務與職責，應予適用。 (應適用) 信託業法施行細則第14條及銀行法第28條規定，應予適用。 (可調整) 已明文規定約定之方式得視實際需要調整。 (可調整) 費用分擔得視實際需要調整。 (應適用) 委託人與受託人應盡義務與職責解釋之方式，應予適用。	委託人與受託人應盡義務與職責 相關主管法令 委託人與受託人應盡義務與職責
第二十六條 附件之效力 本契約之附件為本契約之一部分，除另有約定	(可調整) 得視實際需要調整。	

外，與本契約之條款具有同一效力。		
第二十七條 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○份，由甲、乙、丙方各執乙份為憑。	(可調整) 得視實際需要調整。	
附件一：受益權人會議規則	(可調整) 得視實際需要，酌予調整。	
附件二之一：承諾/協助續建機構之續建約定事項	(可調整) 得視實際需要，酌予調整。	
附件二之二：續建約定事項	(可調整) 得視實際需要，酌予調整。	
附件三：信託報酬之計算及支付方法	(可調整) 得視實際需要，酌予調整。	