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) 預售屋買型化契約應記式 實實第一个 實質第一个 一个 一个 一个 一个 一个 一个 一个 一个 一个 一个 一个 一个 一	
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	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	

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。

第二條 信託當事人

- 委託人:甲方。
- 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。
- 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星之情形。

(應適用)

甲方委託乙方辦理事項,係依法令及消 預售屋買賣定型化契約應記載費者權益 事項第7點之1及對消費者權保障 益之保障等約定事項,應予適

相關主管

(應適用)

相關主管

- 一、預售屋買賣定型化契約應|法令 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 約定完工或交星者, 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。

第三條 信託財產

- 為利乙方處理本信託事務之現金收支及 (應適用) 資金控管,甲方同意乙方於其營業處所為預售屋買賣定型化契約應記法令
- 本契約之信託財產(下稱「信託財產」)適用。 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 (應適用) 買賣契約,於所有權登記前所給為內政部 100 年 6 月 1 日內授 法令 付賣方之預售屋買賣價金,包括|中辦地字第 1000724653 號函 訂金、簽約款、開工款及各期工「預售屋買賣定型化契約增列 程款等自備款,及買方所繳價金履約保證機制『不動產開發信 存放於信託專戶之利息所得。但託』、『價金信託』補充說明」壹、

開立價金信託專戶(下稱「信託專戶」)。|載事項第7點之1規定,應予

相關主管

不包含所有權登記款及交屋款。 二 (一)規定,應予適用。

(二)其他依約定存入或撥入之款項及 (可調整)已明文規定可依約 其利息。

定調整。

三、 乙方依本契約約定就信託財產管理運用 (應適用) 所支付工程相關所需費用,視為甲方交為內政部 100 年 6 月 1 日內授 法令 付信託資本之返還。

相關主管

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。

除本契約另有約定外,乙方因信託財產 (可調整) 四、 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。

已明文規定可依約定調整。

除法令另有規定或依本契約第九條之約 (應適用) 五、 定外,於信託存續期間,甲方不得要求乙屬於對消費者權益保障事項,益保障 方交付或返還全部或部分信託財產,亦應予適用。 不得要求將信託財產移轉予任何他人。

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 (應適用) 將該筆價金存入信託專戶。甲方未存入|為內政部 100 年 6 月 1 日內授|法令 信託專戶之買方所繳價金,非屬信託財中辦地字第 1000724653 號函 產,應由甲方自負其責。

消費者權

相關主管

「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。

除甲方已預先提存同等之金額存入信託 七、 專戶外,買方所交付之訂金亦需依本契 (應適用) 約之約定交付信託,惟其後買賣契約不為中華民國信託業商業同業公法令 成立或解除時,甲方得檢附相關證明文會會員辦理預售屋「不動產開 件,向乙方請求返還。

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 (應適用) 運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂|信託法第1條規定,應予適用。法令 之合約、文件,應由乙方以該等名義辦理

相關主管

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

第四條 信託存續期間

本契約之存續期間自本契約簽約日(或民國〇)會會員辦理預售屋「不動產開 年○月○日)起至本契約依第十六條終止時止。|發信託」與「價金信託」業務應 信託存續期間經甲、乙方之共同書面同意得予 行注意事項第 10 條規定,應予 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法令 適用。

第五條 信託財產之管理及運用

- 本契約信託財產之管理運用方法為特定 (應適用) 單獨管理運用,乙方對信託財產之運用、依信託業法施行細則第9條規法令 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。
- 本契約第三條第二項第一款之款項應依|(應適用) 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 102 年 12 月 25 日內授中辦地 新臺幣存款為限。
- 三、 甲方依前項專款專用範圍,擬申請動用 (應適用) 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。
- 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。

甲方對乙方運用、處分信託財產或權利 (應適用) 五、

定,應予適用。

相關主管

相關主管

專款專用範圍應依內政部民國|法令 100 年 11 月 30 日內授中辦地 字第 1000726118 號函及民國 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 辨理,應予適用。

審核流程涉及消費者權益保 障,應予適用。

消費者權 益保障

(應適用)

負擔信託之各項費用為委託人 盡義務與 應盡義務與職責,應予適用。

委託人應 職責

受託人應 為受託人應盡義務與職責,應盡義務與

		1
行使之指示,乙方如認有違反法令之虞:	予適用。	職責
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	(應適用) 為信託法第 35 條規定,應予適	相關主管
信託財產與其自有財產及其他信託財產	用。	14 7
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。		
第六條 信託收益計算、分配之時期及方法	(應適用) 保留收益有助於消費者權益保	消費者權 益保障
於信託存續期間,除本契約另有約定且符合相	障,應予適用。	
關法令規定者外,不做信託收益之分配。		
第七條 受託人之義務與責任	(應適用)	受託人應
一、 乙方聲明並擔保如下:	為受託人應盡義務與職責,應予適用。	盛我務與 職責
(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		
辨理預售屋『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。

- 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。
- 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

- 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|(除性質不符者外,原則上應|委託人應 要之公司內部程序,且甲方及代|予適用。) 表或代理甲方簽署或履行本契除地主非法人時,性質上當然職責 約之自然人已取得為簽訂及履與職責,應予適用。 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 委託人應 予適用。)

除地主非法人時,性質上當然|職責 不適用外,為委託人應盡義務 與職責,應予適用。

不適用外,為委託人應盡義務

盡義務與

盡義務與

(除性質不符者外,原則上應委託人應

反任何法令、政府命令、甲方之|予適用。) 公司章程或甲方與第三人所簽 訂之任何契約、協議、聲明、承應盡義務與職責,應予適用。 諾、約定或其他義務。

- 二、 甲方應提供本契約之影本予買方,並應 (應適用) 提供買賣契約之範本、影本或以電子檔為中華民國信託業商業同業公法令 案方式予乙方留底備查。
- 三、 信託存續期間,甲方應就下列事項,每○ (應適用) 個月提供經_____查核及至少每年提為中華民國信託業商業同業公法令 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。
- 甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適 (應適用) 四、 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|發信託」與「價金信託」業務應 登錄及控管,並提供契約編號簿行注意事項第9條規定,應予 冊及載明買方資料予乙方。乙方 得派員或委託 定期或不定 期杳核。
 - (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 (一)至(五)為中華民國信託法令 之受讓人):
 - (一)價金信託之信託目的係在將買方|信託」業務應行注意事項第 18 所繳價金依信託契約之約定專條第6款規定,應予適用。 款專用,不具有「完工保證」或 「價金返還保證」等之功能。買

除地主非法人時,性質上當然職責 不適用公司章程外,為委託人

盡義務與

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

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

為中華民國信託業商業同業公法令 會會員辦理預售屋「不動產開 適用。

相關主管

(應適用)

業商業同業公會會員辦理預售 屋「不動產開發信託」與「價金

方就買賣契約之任何請求,應由 甲方負最終履約責任。

- (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 | 已明文規定如受託人認為有需 通知預售屋買方召開受益權人|要時召開。 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為中華民國信託業商業同業公法令 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 委託人應盡義務與職責,應予 知致生損害於乙方或第三人,或發生爭|適用。 議者,甲方應自負一切法律上責任。
- 甲方有關出賣人之責任(包含但不限於 八、 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 適用。 由甲方自行負擔。
- 甲方之承攬廠商如發生下列事由之一, 九、 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)

第九條 買賣契約轉讓、不成立、解除及誤入款項等

(可調整)

(應適用)

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)

(應適用)

委託人應盡義務與職責,應予 盡義務與

(除性質不符者外,原則上應 委託人應 予適用。)

委託人應盡義務與職責,應予職責 適用,惟如地主非定作人時,性 質上當然不適用。

相關主管

盡義務與 職責

委託人應

職責

委託人應

盡義務與

情形之處理

- 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 適用。 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。
- 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。
- 甲方或買方如有將價金誤入信託專戶之 三、 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 適用。 買方誤存入之價金撥付至甲方指定帳 户。
- 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,應予盡義務與

委託人應 職責

(應適用)

委託人應盡義務與職責,應予盡義務與 適用。

委託人應 職責

(應適用)

委託人應盡義務與職責,應予盡義務與

委託人應 職責

(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

(應適用)

委託人應盡義務與職責,應予 滴用。

委託人應 盡義務與 職責

第十條 信託財產之結算報表

- 乙方應每〇定期一次編製信託財產目錄 條規定及受託人應盡義務與職 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 收受前開文書後〇日內,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 法令與受 責,應予適用。

相關主管 義務與職 責

資料之提供與信託專戶查詢網頁 第十一條

- 甲方應整理買方所繳價金之明細,載明 (應適用) 買方姓名或名稱、身分證字號或統一編|為中華民國信託業商業同業公|法令 號、住址、契約編號及金額,按月逐筆結 算造冊,於次月○日前提供予乙方核對, 同時另提供買賣契約之影本或範本供乙適用。 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 (應適用) 付信託之明細等資訊(包括契約編號、買為中華民國信託業商業同業公法令 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 適用。 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。

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

相關主管

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

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	(應適用)	相關主管
	詢網頁瞭解價金交付信託之明細及相關		
	資訊。	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。	
第十二條	受益權轉讓及質借之限制	(應適用)	相關主管
上 台的	: 力 巫 关 描 丁 但 輔 堙 . 口 丁 但 机 宁 所 描 。	依金管會民國 102 年 7 月 19 日	法令
4 行 司	之受益權不得轉讓,且不得設定質權。	金管銀票字第 10240002450 號	
		函辨理,應予適用。	
第十三條	受託人之報酬計算標準及支付時期	(可調整)	
乙方勃	辛理本契約信託事務之信託報酬之計算與	得視實際需要,酌予調整信託 契約約款及附件內窓。	
	「法,詳如附件二「信託報酬之計算及支付		
方法」			
	各項費用之負擔及其支付方法	(應適用)	相關主管
传托斯	及酬及下列支出與費用由甲方負擔,乙方	信託法第 39 條、信託法第 40	法令
	【酬及下列又山兴貞而田下刀貞循,乙刀 信託專戶扣取或以信託財產抵充之,不		
•	·信託每戶扣收或以信託級座抵允之,介 ·得請求甲方補償、清償債務或提供相當		
之擔份			
~ 1/5 □	· •		
((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。		
	´ー`ァ → ♪ ト ♪ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・		
	(三) 乙方就信託財產或處理信託事務所		
ぬ 1 ー ル	負擔之債務。	(可調整)	
弗十五條 	本契約之變更	(『嗣登) 已明文規定在不違反主管法令	
]之內容在不違反相關法令及「中華民國	之情形下,得約定變更信託契	
信託業	養商業同業公會會員辦理預售屋『不動產	約約款及附件內容。	
開發信	[託』與『價金信託』業務應行注意事項_		
之情形	// / / / / / / / / / / / / / / / / / /		
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。		
_			

第十六條 本契約之解除及終止

- 本契約因信託目的已完成(甲方就建案 (應適用) 已完工並達交屋狀態時)或信託目的無為中華民國信託業商業同業公法令 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。
- 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|發信託」與「價金信託」業務應 其他替代履約擔保機制之證明 行注意事項第 10 條規定,應予 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 (應適用) 出其對買方提供其他替代之履為中華民國信託業商業同業公法令 約擔保機制之證明,應包含本契會會員辦理預售屋「不動產開 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 適用。 依本契約第十七條第一項第一 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為消費者權益之保障等約定事益之保障 與本契約之銜接與責任劃分,此項,應予適用。 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。

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。

(應適用)

為中華民國信託業商業同業公法令 會會員辦理預售屋「不動產開 適用。

相關主管

相關主管

發信託」與「價金信託」業務應 行注意事項第10條規定,應予

(應適用)

相關主管

消費者權

第十七條 信託關係消滅時信託財產之歸屬

- 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,如有二、至地主與建商之權利義務 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」法令 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。
- 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 农。

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 (應適用) 償一切債務前,乙方得拒絕返還信託財信託法第41條規定,應予適用。法令 產,甲方不得異議。

相關主管

第十八條 違約及損害賠償

乙方依本契約第八條第三項所定查核或會會員辦理預售屋「不動產開 查核簽證報告發現有金額、日期不符或│發信託」與「價金信託」業務應 遲延交付之情形時,應即書面限期催告 行注意事項第8條規定,應予 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法令 適用。

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

- 甲方瞭解並同意乙方於其營業登記項目 適用。 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。
- 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。

第二十條 簽樣留存及通知

- 甲方應將其基本資料及印鑑式樣留存於 (應適用) 乙方處,以作為往來書面指示之依據,若|委託人應盡義務與職責,應予|盡義務與 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 (除性質不符者外,原則上應 委託人應 併或更名等事實時,甲方或承受公司應|予適用。) 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與職責,應予適用。

(應適用)

相關主管 為個人資料保護法規定,應予法令

適用。

委託人應 職責

除地主非法人時,性質上當然 職責 不適用外,為委託人應盡義務

盡義務與

負責。

除有特別約定外,立契約書人就本契約 (應適用) 有關事項之指示與通知,均按本契約所委託人應盡義務與職責,應予 載地址以______送達為之。如一方 適用。 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。

委託人應 盡義務與 職責

第二十一條 行銷、廣告之限制

- 甲方於行銷、廣告、業務招攬或與買方簽|會會員辦理預售屋「不動產開 訂本專案買賣契約時,應向其行銷、廣告|發信託」與「價金信託」業務應 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。
- 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法令 行注意事項第18條規定,應予 適用。

相關主管

第二十二條 適用法令及管轄法院

- 本契約之解釋適用,以中華民國法律為 秩序之維持,應予適用。 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。
- 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之維持

市場秩序

	*[TE		
	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		
- \	本契約之權利義務對各方當事人之受讓	(應適用)	委託人與
	人、繼受人、被授權人具有同等效力,不	委託人與受託人應盡義務與職	
	得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當	責,應予適用。	盡義務與
	事人之權益,否則視為違約。		職責
二、	甲、乙方之身分及信託財產交易、往來之	(應適用)	相關主管
	相關資料,除本契約、法令或主管機關另	信託業法施行細則第14條及銀	法令
	有規定外,他方應保守祕密。乙方經營信	行法第28條規定,應予適用。	
	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	(1 44 E)	
	務,應由甲方以書面或其他經雙方事先	巴明文規定約定之方式得視實際需要調整。	
	約定之方式指示乙方為之,並以送達於	床而安啊正	
	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	(门調整) 弗田八條沒汨安歐爾西細敕。	
	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。		
	及兵他处理其用,至可由下刀具信。 ————————————————————————————————————		
五、	本契約條款之標題,係為便利閱讀而設,	 (應適用)	委託人與
	不得作為條款解釋之唯一依據。	委託人與受託人應盡義務與職	受託人應
		責解釋之方式,應予適用。	盡義務與
佐 - 1 - ル	171 /th as also ha	(可细數)	職責
第二十四條	: 附件之效力	(可調整) 得視實際需要調整。	
1 4- "			
]之附件為本契約之一部分,除另有約定		
	4本契約之條款具有同一效力。		

第二十五條 信託契約作成與收執	(可調整)	
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。		
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 用 原 則 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

非建商自地自建之谪

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 法令 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。

會會員辦理預售屋「不動產開

發信託 」與「價金信託」業務應

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

相關主管

相關主管 |依中華民國信託業商業同業公法令

|緣甲方就座落於○縣/市○段○、○、○地號等○○|(應適用) 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|行注意事項第2條第3款規定, 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一託。 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:

第一條 信託目的及信託事務內容

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 益保障及 對消費者權益之保障等約定事法令 項,應予適用。

消費者權

之規定。

- 二、 為使本專案興建資金(依第三條第二項第|依內政部民國107年3月12日|法令及消 二款定義)於信託存續期間依本契約之約內授中辦地字第1071301704號費者權益 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 充規定,為相關主管法令及消 執行履約管理,依本契約之約定管理本專一費者權益保障等約定事項,應 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)

公告修正預售屋買賣定型化契保障 約應記載事項履約保證機制補 予適用。

相關主管

第二條 信託當事人

- 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)

- -、依中華民國信託業商業同法令 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。
- 、「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。

前項「特定事由」係指甲方因解散、破產、三、「特定事由」為內政部 100 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。

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

- 為利乙方處理本信託事務之現金收支及(應適用) 資金控管,甲方同意乙方於其營業處所依內政部民國107年3月12日法令及消 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 約應記載事項履約保證機制補 及本條第二項第(四)款取得之款項。
- 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|依內政部民國107年3月12日 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 「預售屋買賣定型化契約增列 款及各期工程款等自備款,但不履約保證機制『不動產開發信 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 辨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內政部 102 年 1 月 3 日內授中 法令及消 及其他變更原專案內容或增建之|辦地字第1016652591號函及消費者權益

內授中辦地字第1071301704號 費者權益 公告修正預售屋買賣定型化契保障 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

(應適用)

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 法令 中辦地字第 1000724653 號函 託』、『價金信託』補充說明」壹、 (一)規定,應予適用。

相關主管

相關主管

法令

(應適用)

部分,及乙方以受託人身分依本費者權益之保障等約定事項,之保障 應予適用。

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,亦屬於對消費者權益保障事項, 不得要求將信託財產移轉予任何他人
- 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,非屬信託財中辦地字第 1000724653 號函 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,惟其後買賣契約不為中華民國信託業商業同業公法令 成立或解除時,甲方得檢附相關證明文會會員辦理預售屋「不動產開 件,向乙方請求返還。
- 信託財產應以「_____信託財產專戶」或應予適用。 六、 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|信託法第1條規定,應予適用。法令 之合約、文件,應由乙方以該等名義辦理 之。

第四條 信託存續期間

本契約之存續期間自簽約日(或民國〇年〇月|會會員辦理預售屋「不動產開 〇日)起至本契約依第十八條終止時止,信託存一發信託」與「價金信託」業務應 續期間經甲、乙方之共同書面同意得予延長。

(應適用)

相關主管 信託法第9條第2項規定,應法令 予適用。

(應適用)

應予適用。

消費者權 益保障事 項

相關主管

(應適用)

為內政部 100 年 6 月 1 日內授 法令 「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)規定,應予適用。

(應適用)

發信託 」與「價金信託」業務應 行注意事項第2條第4款規定,

(應適用)

相關主管

相關主管

(應適用)

為中華民國信託業商業同業公法令 行注意事項第 10 條規定,應予 適用。

第五條 信託財產之管理及運用

- 本契約信託財產之管理運用方法為特定 (應適用) 單獨管理運用,乙方對信託財產之運用、依信託業法施行細則第9條規法令 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。
- 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 100年 11月 30日內授中辦地 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,並以存放新臺幣用範圍應依中華民國信託業商 存款為限。
- 甲方依前項專款專用範圍,擬申請動用 三、 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 户。
- 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。
- 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,

定,應予適用。

相關主管

(應適用)

相關主管

專款專用範圍應依內政部民國法令 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 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益保障 障,應予適用。

消費者權

(應適用)

負擔信託之各項費用為委託人 盡義務與 應盡義務與職責,應予適用。

委託人應 職責

(應適用)

為受託人應盡義務與職責,應盡義務與 予適用。

受託人應 職責

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。

除法令及本契約另有約定外,乙方應將 六、 信託財產與其自有財產及其他信託財產 為信託法第 35 條規定,應予適 法令 分別管理,並不得轉為自有財產,如有違|用。 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)

相關主管

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障,應予適用。 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益保障

消費者權

受託人應

第七條 受託人義務與責任

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,應盡義務與 予適用。 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。
- 信託財產因管理運用所生之損益依法悉 四、 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

- 甲方聲明並擔保如下:
 - (一)甲方係依中華民國法律設立(認|予適用。) 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|(除性質不符者外,原則上應|委託人應 要之公司內部程序,且甲方及代 予適用。) 表或代理甲方簽署或履行本契不適用外,為委託人應盡義務 約之自然人已取得為簽訂及履 與職責,應予適用。 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 |委託人應 反任何法令、政府命令、甲方之|予適用。) 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 (應適用) 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), 「預售屋買賣定型化契約增列 由甲方自行負責,乙方不因甲方|履約保證機制『不動產開發信 與任何第三人之任何約定,而對託』、『價金信託』補充說明」壹、 於該第三人負任何責任。

(除性質不符者外,原則上應)委託人應

除地主非法人時,性質上當然|職責 不適用外,為委託人應盡義務 與職責,應予適用。

除地主非法人時,性質上當然 職責

|除地主非法人時,性質上當然|職責 不適用公司章程外,為委託人 應盡義務與職責,應予適用。

為內政部 100 年 6 月 1 日內授 法令 中辦地字第 1000724653 號函 - (四)規定,應予適用。

盡義務與

盡義務與

盡義務與

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)

相關主管

為中華民國信託業商業同業公法令 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。

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|(應適用) 提供經會計師查核簽認之報告,其查核為中華民國信託業商業同業公法令 内容至少應包含下列事項:

- 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。
- 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|會會員辦理預售屋「不動產開 登錄及控管,並提供契約編號簿發信託」與「價金信託」業務應 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。
- 甲方應將下列事項於買賣契約或其附件 五、 中訂明並告知買方(包括後續買賣契約)(應適用) 之受讓人):
 - (一)建案之起造人及受託機構之名屋「不動產開發信託」與「價金 稱及連絡方式,並明確載明該建信託」業務應行注意事項第12 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。

相關主管

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

(應適用)

相關主管

為中華民國信託業商業同業公法令 行注意事項第 9 條規定,應予 適用。

相關主管

(一)至(五)為中華民國信託法令 業商業同業公會會員辦理預售 條第7款規定,應予適用。

- (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。
- (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 (可調整) 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。
- 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。
- 甲方保證就信託財產之土地享有合法之 せ、 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。
- 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 (應適用) 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。
- 甲方有關出賣人之責任(包含但不限於 九、 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,概一委託人應盡義務與職責,應予

已明文規定如受託人認為有需法令 要時召開。

相關主管

(應適用)

為中華民國信託業商業同業公 會會員辦理預售屋「不動產開職責 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

(應適用)

委託人應盡義務與職責,應予 盡義務與 適用。

委託人應 職責

委託人應盡義務與職責,應予盡義務與 適用。

委託人應 職責

(應適用)

適用。

委託人應 盡義務與 職責

由甲方自行負擔。

- 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

- 買賣契約如因買方辦理轉讓,甲方應於 (應適用) 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。
- 甲方與買方雙方之買賣契約不成立或合 (應適用) 意解除買賣契約者,甲方應出具申請書,一委託人應盡義務與職責,應予 盡義務與 提供買賣契約及其與買方之買賣契約不適用。 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 (應適用) 方,經乙方確認無誤後,由乙方將甲方或委託人應盡義務與職責,應予盡義務與 買方誤存入之價金撥付至甲方指定帳 户。
- 甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲 四、 方解除時,甲方應以書面向買方為解約 (應適用) 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

|委託人應盡義務與職責,應予| 盡義務與 適用。

委託人應 職責

委託人應 職責

適用。

委託人應 職責

|委託人應盡義務與職責,應予| 盡義務與 適用。

委託人應 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辨 理,乙方就甲方提供之書面通知及相關一委託人應盡義務與職責,應予一盡義務與 證明文件,僅就其形式為審查,如因甲方|適用。 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 職責

第十條 信託財産之結算報表

- 乙方應每○定期一次編製信託財產目錄 條規定及受託人應盡義務與職 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。

(應適用)

信託法第 31 條、信託法第 68 法令與受 責,應予適用。

相關主管 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

- 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。
- 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|委託人應 予適用。)

第一項至第三項為委託人應盡 職責 |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。

盡義務與

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 業公會會員辦理預售屋「不動者,不適用本條第二、三項約定) 產開發信託」與「價金信託」業
 - □本契約有續建機制,續建機制啟動事規定,應予適用。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、進行 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。

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

- 甲方應整理買方所繳價金之明細,載明 (應適用) 買方姓名或名稱、身分證字號或統一編|為中華民國信託業商業同業公|法令 號、住址、契約編號及金額,按月逐筆結 算造册,於次月〇日前提供予乙方核對, 同時另提供買賣契約之影本或範本供乙適用。 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 (應適用) 付信託之明細等資訊(包括契約編號、買為中華民國信託業商業同業公法令 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 適用。 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 為中華民國信託業商業同業公 法令 資訊。

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

相關主管

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

相關主管

(應適用)

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。

第十四條	受益權轉讓及質借之限制	(應適用)	相關主管
木仁北	之受益權不得任意轉讓,且不得設定貿	依金管會民國 102 年7月 19	法令
權。	之义 血惟 小 行 在 总 持 敬 , 五 小 行 政 尺 身	金管銀票字第 10240002450 號	
惟。		函辦理,應予適用。	·
第十五條	受託人之報酬計算標準及支付時期	(可調整)	
乙方辦	至理本契約信託事務之信託報酬之計算與	得視實際需要,酌予調整信託 引起約約款及附件內容。	
	法,詳如附件三「信託報酬之計算及支付		
方法」	0		
	各項費用之負擔及其支付方法	(應適用)	相關主管
仁北和	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	信託法第 39 條、信託法第 40	法令
	[酬及下列文山與貝用由下刀貝据, 12.7 信託專戶扣取或以信託財產抵充之, 7		
•			
	·得請求甲方補償、清償債務或提供相當 ·		
之擔保	•		
(-)	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請		
	之相關費用)及稅捐。		
(-)	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。		
	· 四月		
(Ξ)	乙方就信託財產或處理信託事務所負擔	2	
	之債務。		
第十七條	本信託契約之變更		
-,	本契約之內容在不違反相關法令及「中	 ' (可調整)	
	華民國信託業商業同業公會會員辦理預	1 (
	售屋『不動產開發信託』與『價金信託	之情形下,得約定變更信託契	
	業務應行注意事項」之情形下,得經甲	7)約約款及附件內容。	
	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。		
	前項所定變更本契約之情形,如有因之	· (- T + M + #)	
— `	別項所及愛史本契約之情形,如有囚之 必須辦理信託變更登記者,所需之各項	(4 MATE)	
		, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	
	稅捐、規費及地政士代辦費等,概由甲之	約約款及附件內容,該變更亦	
	負擔。	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

- 本契約因信託目的已完成(甲方就建案 (應適用) 已完工並達交屋狀態時)或信託目的無為中華民國信託業商業同業公法令 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。
- 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|發信託」與「價金信託」業務應 其他替代履約擔保機制之證明 行注意事項第 10 條規定,應予 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。
- 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|發信託」與「價金信託」業務應 提出其對買方提供其他替代之 行注意事項第 10 條第 2 項規 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為中華民國信託業商業同業公法令 本契約之銜接與責任劃分,此時會會員辦理預售屋「不動產開 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 定,應予適用。 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。

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法令 會會員辦理預售屋「不動產開 適用。

相關主管

相關主管

(應適用)

為中華民國信託業商業同業公法令 會會員辦理預售屋「不動產開 定,應予適用。

相關主管

(應適用)

發信託 | 與「價金信託 | 業務應 行注意事項第 10 條第 2 項規

第十九條 信託關係消滅時信託財產之歸屬

- 信託關係消滅時,除因有續建而應依續 (應適用) 建機制或相關約定辦理者外,乙方應依 下列情形,分别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 二、至地主與建商之權利義務 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 算事官。
 - 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

- 一、本項為「預售屋買賣定型化」法令 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。
- 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。

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信託法第41條規定,應予適用。法令 產,並得處分信託財產抵償之,甲方不得 異議。

(應適用)

相關主管

37

第二十條 違約及損害賠償

- 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│行注意事項第8條規定,應予 遲延交付之情形時,應即書面限期催告適用。 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 法令 會會員辦理預售屋「不動產開 發信託」與「價金信託」業務應

相關主管

相關主管

第二十一條 個人資料保護

- 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。
- 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。

第二十二條 簽樣留存及通知

甲方應將其基本資料及印鑑式樣留存於 (應適用)

(應適用)

為個人資料保護法規定,應予法令 適用。

委託人應

其基本資料及印鑑式樣有變更時,應儘適用。 速通知乙方辦理變更事官,倘未完成變 更手續致受損害時,概由甲方自負其責。

乙方處,以作為往來書面指示之依據,若|委託人應盡義務與職責,應予|盡義務與 職責

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|予適用。) 發生之各項損失,應由甲方與承受公司 負責。

(除性質不符者外,原則上應 委託人應

除地主非法人時,性質上當然|職責 不適用外,為委託人應盡義務 與職責,應予適用。

盡義務與

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) 載地址以_____送達為之。如一方 委託人應盡義務與職責,應予 盡義務與 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。

適用。

委託人應 職責

第二十三條 行銷、廣告之限制

(應適用)

相關主管

- 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 行注意事項第 12 條規定,應予 或業務招攬之對象或其買方明確告知,適用。 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。

為中華民國信託業商業同業公法令 會會員辦理預售屋「不動產開 發信託」與「價金信託」業務應

第二十四條 適用法令及管轄法院

審管轄法院。

- 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
- 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之維持 秩序之維持,應予適用。

市場秩序

第二十五條 其他約定事項

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,不一委託人與受託人應盡義務與職 得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當一責,應予適用。 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|(應適用) 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。

除本契約另有約定外,乙方處理信託事 三、 務,應由甲方以書面或其他經雙方事先已明文規定約定之方式得視實 約定之方式指示乙方為之,並以送達於際需要調整。 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

信託業法施行細則第14條及銀法令 行法第 28 條規定,應予適用。

相關主管

(可調整)

(可調整)

		# \ 1# +- \	
四、	因不可歸責於乙方之事由就本專案相關	費用分擔得視實際需要調整。	
	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。		
		(應適用)	委託人與
五、	本契約條款之標題,係為便利閱讀而設,	委託人與受託人應盡義務與職 責解釋之方式,應予適用。	受託人應 盡義務與
	不得作為條款解釋之唯一依據。		職責
第二十六條	· 附件之效力	(可調整)	
大]之附件為本契約之一部分,除另有約定	得視實際需要調整。	
	·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	(可調整) 得視實際需要調整。	
立契約]書人已於合理期間內審閱並充分瞭解本	何仇貝示而安嗣正。	
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。		
阳化一: 台	· 益權人會議規則	(可調整)	
	血作ので 自 時のの	得視實際需要,酌予調整。	
71114 - >	· 乙址//カル海中ル世、海中ルウ市-エ	(可調整)	
附件二之一	-:承諾/協助續建機構之續建約定事項	得視實際需要,酌予調整。	
附件 - ラー	-:續建約定事項	(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)	
1011—.1	アルコストリンロ ガベスハカム	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

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」)

緣甲方就座落於○縣/市○段○、○、○地號等○○ (應適用) 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」)簽訂買賣契一行注意事項第2條第3款規定, 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託。惟地主非為丙方之委託人 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,

第一條 信託目的及信託事務內容

約定條款如下:

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

非建商自地自建之適 用原則

備註

相關主管

(應適用)

預售屋買賣定型化契約應記載 法令 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。

依中華民國信託業商業同業公法令 會會員辦理預售屋「不動產開 發信託 |與「價金信託 |業務應 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 時,得視實際需要,酌予調整信 託契約約款內容。

相關主管

(應適用)

消費者權 甲方委託乙方辦理事項,屬於 益保障及 對消費者權益之保障等約定事法令 項,應予適用。

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。

- 為使本專案興建資金(依第三條第二項|(應適用) 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 約應記載事項履約保證機制補 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。

依內政部民國107年3月12日法令及消 內授中辦地字第1071301704號 費者權益 公告修正預售屋買賣定型化契保障 充規定,為相關主管法令及消 費者權益保障等約定事項,應 平 適用。

相關主管

(可調整)

得視實際需要,酌予調整。

第二條 信託當事人

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二、「歸屬於買方」內政部 100 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。
- 前項「特定事由」係指甲方因解散、破產、三、「特定事由」為內政部 100 四、 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)

相關主管

- -、依中華民國信託業商業同法令 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。
- 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。
- 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

- 為利乙方處理本信託事務之現金收支及|(應適用) 資金控管,甲方同意乙方於其營業處所依內政部民國107年3月12日法令及消 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 約應記載事項履約保證機制補 及本條第二項第(四)款取得之款項。
- 本契約之信託財產(下稱「信託財產」)予適用。 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○ (應適用) ○筆土地(面積總計____平方 依內政部民國 107年3月12日 法令 公尺),權利範圍____,實際面積 及權利範圍以地政機關複丈登記約應記載事項履約保證機制補 為準。
 - (二)興建資金:係指買方所繳價金(即

內授中辦地字第1071301704號 費者權益 公告修正預售屋買賣定型化契保障 充規定,為相關主管法令及消 費者權益保障等約定事項,應

相關主管

內授中辦地字第1071301704號 公告修正預售屋買賣定型化契 充規定,建案土地應交付信託, 故應予適用。

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 「預售屋買賣定型化契約增列 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,及乙方以受託人身分依本|費者權益之保障等約定事項, 契約第十一條第四項約定及內政 應予適用。 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。
- 除法令另有規定或依本契約第九條之約一予適用。 三、 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。
- 除甲方已預先提存同等之金額存入信託履約保證機制『不動產開發信 五、 專戶外,買方所交付之訂金亦需依本契|託』、『價金信託』補充說明」貳、 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。
- 信託財產應以「_____信託財產專戶」或|行注意事項第2條第4款規定, 六、 其他符合法令規定之名義登載。為管理應予適用。

(應適用)

為內政部 100 年 6 月 1 日內授 中辦地字第 1000724653 號函 履約保證機制『不動產開發信 託』、『價金信託』補充說明」壹、 - (一)規定,應予適用。

(應適用)

內政部 102 年 1 月 3 日內授中|費者權益 辦地字第1016652591號函及消之保障

相關主管 法令及消

相關主管

法令

(應適用)

信託法第9條第2項規定,應

(應適用)

屬於對消費者權益保障事項, 應予適用。

相關主管 法令

消費者權 益保障事

(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 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

相關主管 法令

相關主管 法今

運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂 (應適用) 相關主管 之合約、文件,應由乙方以該等名義辦理 信託法第1條規定,應予適用。法令 之。 (應適用) 相關主管 第四條 信託存續期間 為中華民國信託業商業同業公法令 本契約之存續期間自簽約日(或民國○年○月 會會員辦理預售屋「不動產開 發信託」與「價金信託」業務應 ○日)起至本契約依第十八條終止時止。信託存 行注意事項第 10 條規定,應予 續期間經甲、乙方之共同書面同意得予延長。 適用。 第五條 信託財產之管理及運用 本契約信託財產之管理運用方法為特定 (應適用) 相關主管 單獨管理運用,乙方對信託財產之運用、依信託業法施行細則第9條規法令 定,應予適用。 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, (應適用) 相關主管 除支付本契約約定完成興建開發、管理專款專用範圍應依內政部民國法令 銷售、處理信託事務所需之支出,以及購 100年 11月 30日內授中辦地 字第 1000726118 號函及民國 買本專案之土地款、貸款本息 102 年 12 月 25 日內授中辦地 ___等費用外,於信託存續期 字第 1026041252 號函辦理;運 間不得供作其他用途,並以存放新臺幣|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 存款為限。 「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。 三、 甲方依前項專款專用範圍,擬申請動用 (應適用) 消費者權 信託專戶資金時,甲方應提出書面申請, 審核流程涉及消費者權益保益保障 並檢附證明符合專款專用範圍之相關文障,應予適用。 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

		I	
	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,		<i>4</i>
	信託專戶餘額不足支付本契約各項應負	(應適用)	委託人應 盡義務與
	擔之費用,或有不足之虞時,甲方應於收	負擔信託之各項費用為委託人 應盡義務與職責,應予適用。	靈我份典 職責
			X
	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		4 4 1 4
	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	受託人應
	或有不符合信託目的之情形,乙方應告		職責
	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	 (應適用)	相關主管
	信託財產與其自有財產及其他信託財產	為信託法第35條規定,應予適	法令
	分別管理,並不得轉為自有財產,如有違	用。	
	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。		
第六條 亻	言託收益計算、分配之時期及方法	(應適用)	消費者權
·	託存續期間,除本契約另有約定且符合相	保留收益有助於消費者權益保障,確予適用。	益保障
	乳仔順期间,保本天約刀有約足且行合相 令限制者外,不做信託收益之分配。		
前 / ム ⁻	7 [[[]] [[]] [[]] [[] [[]] [[] [[]] [[] [[]] [[] [[] [[]] [[] [
第七條	受託人之義務與責任	(應適用) 為受託人應盡義務與職責,應	受託人應
-,	乙方聲明並擔保如下:	一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一	盛我務與 職責
	(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		
	17 平大的川南人一切权惟、计引		

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

- 甲方聲明並擔保如下:
 - (一)甲方係依中華民國法律設立(認|予適用。) 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 (除性質不符者外,原則上應 委託人應 要之公司內部程序,且甲方及代 予適用。) 表或代理甲方簽署或履行本契不適用外,為委託人應盡義務 約之自然人已取得為簽訂及履 與職責,應予適用。 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 委託人應 反任何法令、政府命令、甲方之|予適用。) 公司章程或甲方與第三人所簽除地主非法人時,性質上當然職責 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 (應適用) 限於契約當事人有給付遲延或|為內政部 100 年 6 月 1 日內授|法令 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[託]、『價金信託』補充說明」壹、 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 為中華民國信託業商業同業公 法令 予乙方留底備查。
- 於信託存續期間,甲方應就下列事項,每一(應適用) ○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 委託人應

除地主非法人時,性質上當然 職責 不適用外,為委託人應盡義務 與職責,應予適用。

除地主非法人時,性質上當然 職責

盡義務與

盡義務與

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

相關主管

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 一(四)規定,應予適用。

(應適用)

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

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 法今

- (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。
- 甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適 四、 當之防制措施,並應以下列方式控管:
 - (一)買賣契約應有編號,由甲方自行發信託」與「價金信託」業務應 登錄及控管,並提供契約編號簿|行注意事項第9條規定,應予 冊及載明買方資料予乙方。乙方適用。 得派員或委託 定期或不定 期杳核。
 - (二)影印、縮影照像或以電子檔案方 式留存買方之各項證件。
- 甲方應將下列事項於買賣契約或其附件 (應適用) 五、 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法令 會會員辦理預售屋「不動產開

相關主管

(一)至(五)為中華民國信託法令 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。

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 (可調整) 通知預售屋買方召開受益權人已明文規定如受託人認為有需 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

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|(應適用) 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 委託人應盡義務與職責,應予 盡義務與 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。
- 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。
- 甲方有關出賣人之責任(包含但不限於 九、 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|委託人應盡義務與職責,應予|盡義務與 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 (除性質不符者外,原則上應 委託人應 另行委任新承攬廠商並立即通知乙、丙|予適用。) 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)____。

相關主管

為中華民國信託業商業同業公法令 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)

適用。

委託人應 職責

(應適用)

委託人應盡義務與職責,應予盡義務與 適用。

委託人應 職責

(應適用)

適用。

委託人應 職責

委託人應盡義務與職責,應予職責 適用,惟如地主非定作人時,性 質上當然不適用。

盡義務與

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

- 買賣契約如因買方辦理轉讓,甲方應於 (應適用) 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。
- 甲方與買方雙方之買賣契約不成立或合 (應適用) 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。
- 甲方或買方如有將價金誤入信託專戶之 三、 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,由乙方將甲方或一委託人應盡義務與職責,應予一盡義務與 買方誤存入之價金撥付至甲方指定帳 户。
- 甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲 四、 方解除時,甲方應以書面向買方為解約 (應適用) 之通知,並以副本知會乙方。甲方應出具 委託人應盡義務與職責,應予 盡義務與 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 (應適用) 理,乙方就甲方提供之書面通知及相關 委託人應盡義務與職責,應予 盡義務與 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。

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,應予 盡義務與 適用。

委託人應 職責

(應適用)

適用。

委託人應 職責

適用。

委託人應 職責

適用。

委託人應 職責

第十條 信託財產之結算報表

(應適用)

相關主管 信託法第 31 條、信託法第 68 法令與受 乙方應每○定期一次編製信託財產目錄 條規定及受託人應盡義務與職 託人應盡

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,並取得甲方之承說。申依為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)於收受前開文書後○日內,未為拒絕承認之表示者,視為承認。 第十一條 起達人名義與建築工程之設計、施工及監造人應依建築經理服務 (應週用) 性質上當然適用。 二、本專案工程之起造人應依建築經理服務 (數質上當然適用。 二、本專案工程之設計、施工、監造、保固等,悉至通知。第一年第二項與職者,應予通用,惟如對理,並由甲方指定之專人監督主程之裁執行,如因故需變更本專案之營造廠商及定築藥師時,甲方應通知乙方。 三、本專案施工期間,申方應過知乙方。 三、本專案施工期間,申方應對定管治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、鄉房損害、施工人員或第三人受傷等因工地施工造成之所有事故、應由甲方與承提廠商依雙方所訂定之承稅合約負責處理。 四、本專案工程完工後,由甲方辦理驗收及配合承稅人務辦理建物所有權第一次登記,惟經乙方者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,甲方得以完工。			Г.	
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。惟偽此時甲方之受益權論屬已 移轉予買方,則應取得買方之承認;甲方 或買方(如已移轉)於 收受前開文書後○日內,未為拒絕承認。 老專案工程之設計、施工及		及收支計算表送交甲方。	責,應予適用。	義務與職責
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。 第十一條 超速人名義與建築工程之設計、施工及 監造 一、本專案工程之設計、施工、監造、保固等, 悉依甲方委託之建縣師及營強廠商辦 理,並由甲方指定之專人監督工程之設計、應一至第八項為委託人應盡執 行,如因故需變更本專案之營造廠商及 建築節時,甲方處督及營造廠商 接線四號交應通知乙方。 三、本專案化工期間,甲方處督促營造廠商 按核准圖說及相關法規規定施工,對施 工之交全、交通、衛生、索音、空氣污染、環境污染、鄰房損害、於工人員或第三人 受傷等因工地施工造成之所有事故, 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所有權第三人 受傷等因工地施工造成之所有事故 由甲方與承攬廠商依雙方所可定之承攬 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,並備会相關圖說、書表,以配合乙方 以受託人名義辦理建物所有權第三人 受傷等四工地經乙方書面同意者,甲方得以甲方 義養興理建物所有權分配。 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) 第十二條 續建機割 「本條為自身與理預售を信託」與「傷金信託」與「傷金信託」與「傷金信託」」與「傷金信託」」與「傷金信託」」與「傷金信託」」與「傷金信託」」與「傷金信託」」與「傷金信託」」」與「傷金信託」」與「傷金信託」」」與「傷金信託」」」與「傷金信託」」」與「傷金信託」」」 [應適用) 本條為自身與理預售及信託」,與「傷金信託」」與「傷金信託」」,與「傷人養」」 第十二條 續建機制 「本條為」」,以而其一定。	二、	信託關係消滅時,乙方應就信託事務之		^
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。 第十一條 超速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務 理,並由甲方指定之專人監管上程之發,應為再與職責,應予適用,惟如地質 集藥師時,甲方應通知乙方。 三、本專案施工期間,甲方應習促營造廠商 按核准圖說及通相關法規規定於空工,對於 工之安全、交施,有生、企工、資流等三人 受傷等因工地施工造成之所有事故,應 場份負責處理。 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 审,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) 「應適用) 本條為申算民國信託業商業同 本條為申算預復生(充土數 其關於行法意事項第11條第5款 本應行注意事項第11條第5款		處理作成結算書及報告書,並取得甲方		
或買方(如已移轉)如無具體正當理由不得拒絕承認,申方或買方(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。 第十一條 超過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縣經理服務 (應適用) 性質上當然適用。 二、 本專案工程之設計、施工、監造、保固等, (應適用) 理,並由甲方指定之專人監督立廠商及 建築師及營造廠商辦理,並由甲方指定之專人監督工程之裁,應予第義務與院作人或起造人應。查職行,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,以配合乙方以受能经乙方書面同意者,以配合乙方以受能人名義辦理建物所有權第一次分為義辦理建物第一次所有權人登記。 第十二條 續建機制 「本契約無續建機制。(勾選無續建機割 「本契約無續建機制。(勾選無續建機割 「本與約無續建機制。(勾選無續建機割 「應適用) 本條為申尊民國信託業商業同試案 有關合作託,與「價金信託」業務應行注意事項第11條第5款 初應行注意事項第11條第5款 初應行注意事項第11條第5款		之承認,惟倘此時甲方之受益權歸屬已		
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。 第十一條 超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與理人實施的變更為丙方。 二、 本專案工程之設計、施工、監造、保固等辨解,與的變更為丙方。 二、 本專案工程之設計、施工、監造、保固等辨解,與明五應。查詢用至數量與一個人應。其一個人應。其一個人應。其一個人與一個人。 一、 本專案工程之設計、施工、監造、保固等,與一項系數之之,應一數,是主當然適用。 (除性質不符者外,原則上應。查詢有可與所以,與一方。應用至常,應予適用,惟如地行為與一方。應可與不將與一方。應予的,應予的。與一方。應予的,應予的。與一方。應一數,一方。應可以是一一。一一方。不可以受訊人名義解理建物第一次所有權第一次受方。人養與理之物第一次所有權第一次發記、惟經乙方書面同意者,以配合乙方以受訊人名義解理建物第一次所有權人登記。 第十二條 續建機制 「本契約無續建機制。(勾選無續建機制。(本學的無續建機制。(本學的無續建機制。(本學的主意事項第11條第5款,根間主管學不可與不可以與一個人發記。 「應適用) 本條為中華民國信託業商業可以發展過程後一一、一本契約無續建機制。(有選無續建機制。在經過用)本條為申華民國信託業商業可以表別。其一次所有權人登記。 「應適用) 本條為中華民國信託業商業可以表別。其一次所有權人登記。 第十二條 續建機制。(有選無續建機制。(有選無續建機制。) (為選無續建機制。) (為選無續建機制。) (為選無續建機制。) (為選無續建機制。) (應適用) 本條為申韓民國信託業商業可以表別。其一次,以表別,與「價金信託」與「價金信託」,與「價金信託」與「個金信託」」與「個金信託」與「個金信託」與「個金信託」」與「個金信託」與「個金信託」與「個金信託」」與「個金信託」與「個金信託」與「個金信託」與「個金信託」與「個金信託」與「個金信託」」與「個金信託」與「個金信託」」與「個金信託」」與「個金信託」」與「個金信託」」與「個金信託」」與「個金信託」」與「個金信託」」與「個金信託」」與「個金信託」」與「個金信託」」與「個金信託」」」與「個金信託」」」 「一次表記述」」 「一次表記述述述,是一次表記述述述述述述述述述述述述述述述述述述述述述述述述述述述述述述述述述述述述		移轉予買方,則應取得買方之承認;甲方		
收受前開文書後○日內,未為拒絕承認 之表示者,視為承認。 第十一條 超造人名義與建築工程之設計、施工及 監造 一、 本專案工程之超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, 悉依即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。 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閱證說、書本,以配合之方以受託人名義辦理建物所有權第一之分 以受託人名義辦理建物所有權分之公 名義辦理建物所有權人登記。 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) 《應適用) (應適用)		或買方(如已移轉)如無具體正當理由不		
 老表示者,視為承認。 第十一條 起选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數更為丙方。 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及理,如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,甲方應運與本專案之營造廠商及建築師時,甲方應可及營造廠商及建築師時,甲方應可及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成之所有事故、務生非常人資與工地施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閱證說、書表所有權第一、申析與照等事宜,並係妥相關關說、書表所有權第一、申析與照等事宜,並係妥相關關說、書表所有權第一、申析與照等事宜,並係每有關關說、書表所有權第一、即有人登記。 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) (應適用)本條第百萬書、即方得以即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) (應適用)本條第百萬書、即請其即便價金信託業商業同業所以關係等實施行注意事項第11條第5款 相關主管務應行注意事項第11條第5款 		得拒絕承認,甲方或買方(如已移轉)於		
第十一條 起速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 建築解師時,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,由甲方辨理驗收及配合承攬人請領建築物使用執照等事 宜,並倘爰名義辦理建物所有權第一次登記。推經乙方書面同意者,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) 「應適用) 「應適用) 「應適用) 「應適用) 「應適用) 「應適用) 「應適用) 本條為會會計,與「價金信託」業 務應行注意事項第11條第5款		收受前開文書後○日內,未為拒絕承認		
 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內方。 二、本專案工程之設計、施工、監造、保固等,係實用。 一、本專案工程之設計、施工、監造、保固等,稅實用。 一、查養於人應數學更多的方數。 一、本專案工程之設計、施工、監查、保固等,稅事 與四項為委託人應盡職實理,並由甲方指定之專人監督工程之執 義并定作人或起造人時,惟對工之藥藥師時,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,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,甲方得以申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) 本條為會員辦理預售屋「於」素 不適用本條第二、三項約定) 基門發信託」與「價金信託」素 務應行注意事項第11條第5款 		之表示者,視為承認。		
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義務與職責,應予適用,惟如地行,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,甲方應資紀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,惟經乙方書而同意者,甲方得以中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) 權簡用) (應適用) 性質上當然適用。 类託人應。 表託人應。 表託人應。 表託人應。 表於分時,惟質人時,性質上當然務與作人或地造人時,性質上當然務與作人或之時,他質人時,他質人時,他質人時,他質人時,他質人時,他質人所有權等一次發記,他經乙方書而同意者,甲方得以內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) 基度開發信託」與「價金信託」素務應行注意事項第11條第5款款	第十一條	起造人名義與建築工程之設計、施工及		
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、藥音、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。 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) 「應適用) 本條為會會與辦理預售金信託」業務應行注意事項第11條第5款	監造			
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、藥音、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。 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) 「應適用) 本條為會會與辦理預售金信託」業務應行注意事項第11條第5款	-,	本專案工程之起造人應依建築經理服務	(库 洛田)	从份上必
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執養主力,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。 第十二條 續建機制 一、 □本契約無續建機制。(勾選無續建機制書,不適用本條第二、三項約定) 【應適用】 本條第百 對理預預 是信託業商業同數產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第11條第5款			(應週用)	. , ,
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,養務與職責,應予適用,惟如地主集部所,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。 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) 《應適用) 本條為會會員辦理預售屋「不動產所對理預售屋「不動產所對理預售屋」「不動產產間發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第11條第5款				
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。 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) 《應適用》 本條為會會員辦理預售屋「不動產間發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第11條第5款	二、	•		
理, 业田下为信及之等入益官工程之報 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。 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) [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			笋 - 佰 玄 笋 m 佰 丸 未 虻 丿 雁 聿	
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。 第十二條 續建機制 一、 □本契約無續建機制。(勾選無續建機制。當人對應為中華民國信託業商業同計法令者,不適用本條第二、三項約定) 【應適用】本條為中華民國信託業商業同計法令。				
 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。 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) (應適用) 本條為中華民國信託業商業同計 本條為中華民國信託業商業同計 本條為中華民國信託業商業司業11條第5款 務應行注意事項第11條第5款 				
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。 第十二條 續建機制 一、 □本契約無續建機制。(勾選無續建機制 震為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產別發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第11條第5款		建築師時,甲方應通知乙方。	上當然不適用。	
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。 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) 【應適用)本條為中華民國信託業商業同法令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	三、	本專案施工期間,甲方應督促營造廠商		
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。 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) 【應適用】 本條為中華民國信託業商業同 法令 產開發信託」與「價金信託」業 務應行注意事項第11條第5款		按核准圖說及相關法規規定施工,對施		
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。 第十二條 續建機制 一、 □本契約無續建機制。(勾選無續建機制 常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		工之安全、交通、衛生、噪音、空氣污染、		
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。 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) 《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		環境污染、鄰房損害、施工人員或第三人		
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。 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) 【應適用】 本條為中華民國信託業商業同 本條為中華民國信託業商業同 本條為中華民國信託業商業同 本條為中華民國信託業商業同 素質發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第11條第5款		受傷等因工地施工造成之所有事故,應		
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。 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) 【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		由甲方與承攬廠商依雙方所訂定之承攬		
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 紫公會會員辦理預售屋「不動者,不適用本條第二、三項約定) 在開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第11條第5款		合約負責處理。		
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 紫公會會員辦理預售屋「不動者,不適用本條第二、三項約定) 在開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第11條第5款	四、	本專案工程完工後,由甲方辦理驗收及		
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) 【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				
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 * 本條為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動者,不適用本條第二、三項約定) 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		, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,		
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) 「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				
第十二條 續建機制 一、 □本契約無續建機制。(勾選無續建機制 業公會會員辦理預售屋「不動者,不適用本條第二、三項約定) 【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				
一、 □本契約無續建機制。(勾選無續建機制 業公會會員辦理預售屋「不動 者,不適用本條第二、三項約定) 產開發信託」與「價金信託」業 務應行注意事項第11條第5款		名義辦理建物第一次所有權人登記。		
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) 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	第十二條	續建機制	` = - ' ' '	相關主管
者,不適用本條第二、三項約定) 產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第11條第5款	-,	□本契約無續建機制。(勾選無續建機制	1 1 1 2 1 2 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	法令
□本契約有續建機制,續建機制啟動事 規定,應予適用。			務應行注意事項第11條第5款	
		□本契約有續建機制,續建機制啟動事	規定, 應予適用。	

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、進行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

甲方應整理買方所繳價金之明細,載明 (應適用) 買方姓名或名稱、身分證字號或統一編|為中華民國信託業商業同業公|法令 號、住址、契約編號及金額,按月逐筆結 算造冊,於次月○日前提供予乙方核對, 同時另提供買賣契約之影本或範本供乙適用。

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

方留底備查,買賣契約若有異動時亦同。 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 (應適用) 相關主管 付信託之明細等資訊(包括契約編號、買為中華民國信託業商業同業公法令 會會員辦理預售屋「不動產開 方姓名、繳款明細等)公告於查詢網頁, 發信託 」與「價金信託」業務應 以供買方查詢其所繳價金之明細及相關 行注意事項第 14 條規定,應予 資訊。乙方應將下列訊息公告於查詢網 適用。 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 (應適用) 相關主管 詢網頁瞭解價金交付信託之明細及相關 為中華民國信託業商業同業公法令 會會員辦理預售屋「不動產開 資訊。 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 (應適用) 第十四條 受益權轉讓及質借之限制 依金管會民國 102 年 7 月 19 法令 本信託之受益權不得任意轉讓,且不得設定質 金管銀票字第 10240002450 號 權。 函辦理,應予適用。 (可調整) 第十五條 受託人之報酬計算標準及支付時期 得視實際需要,酌予調整信託 乙方辦理本契約信託事務之信託報酬之契約約款及附件內容。 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。

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,乙方條規定,應予適用。 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 法令

相關主管

第十七條 本信託契約之變更

- 本契約之內容在不違反相關法令及「中 (可調整) 華民國信託業商業同業公會會員辦理預已明文規定在不違反主管法令 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。
- 前項所定變更本契約之情形,如有因之 (可調整) 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 約約款及附件內容,該變更亦 負擔。

之情形下,得約定變更信託契 約約款及附件內容。

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 包含變更登記費用負擔之約

第十八條 信託契約之解除及終止

- 本契約因信託目的已完成(甲方就建案|(應適用) 已完工並達交屋狀態時)或信託目的無為中華民國信託業商業同業公法令 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。
- 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:

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法令 會會員辦理預售屋「不動產開

相關主管

(一)甲方已向乙方提出其對買方提供|發信託」與「價金信託」業務應 其他替代履約擔保機制之證明行注意事項第10條規定,應予 者;

滴用。

(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)

定,應予適用。

為中華民國信託業商業同業公法令

會會員辦理預售屋「不動產開

相關主管

- 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|發信託」與「價金信託」業務應 提出其對買方提供其他替代之 行注意事項第 10 條第 2 項規 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,|會會員辦理預售屋「不動產開 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 定,應予適用。 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)

相關主管

為中華民國信託業商業同業公法令 發信託」與「價金信託」業務應 行注意事項第 10 條第 2 項規

第十九條 信託關係消滅時信託財產之歸屬

- 信託關係消滅時,除因有續建而應依續 (應適用) 建機制或相關約定辦理者外,乙方應依 下列情形,分别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

相關主管

一、本項為「預售屋買賣定型化」法令 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。

税捐並扣除本契約所應支付之 二、至地主與建商之權利義務 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。

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。法令

相關主管

第二十條 違約及損害賠償

- 乙方依本契約第八條第三項所定查核或一發信託」與「價金信託」業務應 查核簽認報告發現有金額、日期不符或│行注意事項第8條規定,應予 遲延交付之情形時,應即書面限期催告適用。 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法令 會會員辦理預售屋「不動產開

	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。		
第二十一份	条 個人資料保護	(應適用)	相關主管
-,	甲方瞭解並同意乙方於其營業登記項目	為個人資料保護法規定,應予適用。	法令
	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。		
第二十二份	条 簽樣留存及通知		
-,	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		職責
	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	 (除性質不符者外,原則上應	委託人應
	儘速以書面通知乙方,如因通知遲延所	予適用。)	盡義務與
	發生之各項損失,應由甲方與承受公司	除地主非法人時,性質上當然	職責
	負責。	不適用外,為委託人應盡義務 與職責,應予適用。	
		, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	
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		

送達為之。如一方|(應適用) 委託人應 載地址以 委託人應盡義務與職責,應予盡義務與 地址變更,應即以書面通知他方,否則他 適用。 職責 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) 相關主管 第二十三條 行銷、廣告之限制 為中華民國信託業商業同業公法令 會會員辦理預售屋「不動產開 甲方於行銷、廣告、業務招攬或與買方簽 發信託」與「價金信託」業務應 訂本專案買賣契約時,應向其行銷、廣告 行注意事項第 12 條規定,應予 適用。 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。 市場秩序 (應適用) 第二十四條 適用法令及管轄法院 適用法令及管轄法院涉及市場之維持 秩序之維持,應予適用。 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。 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

	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。		
	本契約所載地址時始生送達之效力,應		
	約定之方式指示乙方為之,並以送達於	際需要調整。	i l
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	已明文規定約定之方式得視實	
	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。		
	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		
=,	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	(應週用) 信託業法施行細則第14條及銀	相關主管 法令
	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。	主 应 7 位 四	盡義務與職責
-,	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	(應適用) 委託人與受託人應盡義務與職	委託人與 受託人應
第二十五條	: 其他約定事項		
	於誠信原則協議之。		
	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		
	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		

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	(可調整) 得視實際需要調整。
立契約書人已於合理期間內審閱並充分瞭解本	何 <i>他</i> 真你而安啊正。
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。	
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。