

與正本相符

112.11.30



信託契約書

與原本資料相符

(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、地主合建分售者適用)

(信託契約書編號：)

委託人： 仁基建設股份有限公司(建商) (以下簡稱甲方)

受託人： 華泰商業銀行股份有限公司 (以下簡稱乙方)

立契約書人：

委託人： 蔡明堂(地主) (以下簡稱丙方)

信託關係人： 華泰商業銀行股份有限公司 (以下簡稱丁方)
新莊分公司

緣甲、丙雙方就座落於新北市土城區頂福段

地號及新北市土城區沛陂段

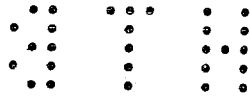
地號土地之

開發案所為之興建開發專案(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、丙雙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(包括但不限於甲方自有資金、融資款項及預售屋價金)，按工程進度專款專用，同時另案委託經乙方認可之建築經理股份有限公司(下稱「戊方」，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名義、建築工程進度查核、工程財務查核、銷售查核及續建機制等事宜，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，協助甲方依與融資機構約定之融資契約等授信文件內容履行。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)

- 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、丙雙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，協助甲方依與融資機構約定之融資契約等授信文件內容履行，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、丙雙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、丙雙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、運用及處分；
- (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)受理買方價金交付信託事宜；
- (五)辦理本專案興建基地為建築容積移轉接受基地之相關事宜；
- (六)依本契約所載有關本專案興建基地之管理、地籍整理及所有處分(包括但不限於建築物結構安全性能評估、危險及老舊建築物重建計畫都市更新、土地同意書、建築執照、繼承登記、土地鑑界及複丈、土地合併、分割、容積移轉、建物保存登記、建物滅失登記、所有權移轉登記、建物所有權第一次登記、建物追加設定、抵押權設定、抵押權權利內容變更、變更登記與變更設計、使用執照申請等自辦理危險及老舊建築物重建計畫作業至產權登記完成相關事宜)；
- (七)其他為履行本契約之相關事項。

三、為配合前項所定信託事務之執行，甲方另與戊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)，由戊方擔任建造執照起造人名義、建築工程進度查核、工程財務查核、銷售查核及續建機制等事宜。建築經理服務契約之報酬或服務費用由甲方及戊方自行議定，與本契約乙方依第十五條所收取之信託報酬無涉。

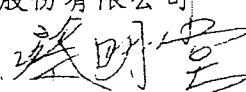
第二條：(信託當事人)

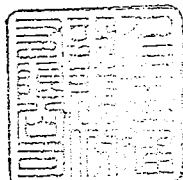



- 一、委託人：甲、丙雙方。
- 二、受託人：乙方。
- 三、受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人甲、丙雙方。惟於依本契約第十二條約定執行續建而有引進資金之必要時，續建之出資人得於其出資範圍內取得甲方受益權；另於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲、丙雙方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十九條第一項第二款之約定歸屬於買方。
- 四、前項「特定事由」係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。



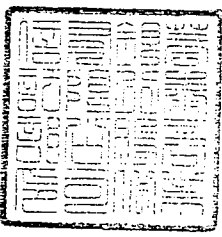

委託人確認於訂約前受託人業依「金融服務業提供金融商品或服務前說明契約重要內容及揭露風險辦法」等相關規定向委託人告知重要內容(信託業務風險及信託業資料之告知、揭露)、(有關委託人對本契約之權利行使、變更、解除及終止之方式及限制)(有關受託人對本契約之重要權利、義務及責任)(有關委託人應負擔之信託報酬及費用，包括收取時點、計算及收取方式等)。委託人並已於合理審閱期間內詳細審閱(於民國111年4月12日攜回，審閱期間至少五日)本契約(含附件)條款，已充分瞭解並同意確實遵守全部條款內容，茲此聲明並簽章於後。

立契約書人

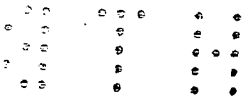
甲方(即委託人)： 仁基建設股份有限公司
 代 表 人： 蔡明堂 
 統 一 編 號：
 電 話：
 登 記 地 址：
 通 訊 地 址：
同登記地址/其他：

印鑑
 
簽約日期： 111. 5. 5
簽約地點：
核簽人員：  

乙方(即受託人)： 華泰商業銀行股份有限公司
 代 表 人： 賴昭銑
 代 理 人： 信託部經理人 李瑞苑
 統 一 編 號： 16831570
 電 話： 02-2752-5252
 通 訊 地 址： 臺北市中山區敬業四路 33 號 11 樓

印鑑
 





丙方(即委託人):

蔡明堂

蔡明堂

代表人:

統一編號:

電話:

登記地址:

通訊地址:

同登記地址/其他:

印鑑



簽約日期: 111. 5. 5

簽約地點:

核簽人員: *吳兆祺*

陳德宏

親(愛
有限
法)
一、
二、
三、
四、

丁方

華泰商業銀行股份有限公司

(即信託關係人):

新莊分公司

分公司經理人:

陳德宏

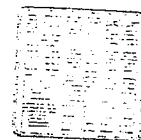
電話:

02-29072255

通訊地址:

新北市新莊區中正路 891 之 43 號

印鑑



五、

中華民國

年 111. 5. -6 月

日

六、
七、



與正本相符

112.11.30



信託契約書

(信託契約書編號：)

蔡明堂 (所有權人)

(以下簡稱甲方)

立契約書人： 華泰商業銀行股份有限公司

(以下簡稱乙方)

華泰商業銀行股份有限公司新莊分公司

(以下簡稱丙方)

緣仁基建設股份有限公司因向丙方取得融資，為使仁基建設股份有限公司依其與丙方合意之融資契約條件履行，甲方同意就其座落於新北市土城區頂福段 地號 (以下簡稱「信託標的」) 不動產之管理 (以下簡稱本案)，依信託法及信託業法之規定，及本信託契約第二條之信託目的，委託乙方擔任受託人，為受益人利益及信託目的移轉登記信託標的予乙方，使為之法律上管理、運用及處分，經甲、乙、丙三方同意共同簽訂本不動產管理信託契約書(以下簡稱本契約)，約定條款如下，以資共同遵守：

第一條：(信託當事人)

- 一、「委託人」：蔡明堂(即甲方)。
- 二、「受益人」：本契約為自益信託，受益人即委託人。
- 三、「受託人」：華泰商業銀行股份有限公司(即乙方)。
- 四、「信託關係人」：華泰商業銀行股份有限公司新莊分公司(即丙方)

第二條：(信託目的及信託事務內容)

本契約係以完成前揭信託標的，合於甲方指示為受益人合法之利益及促使上開與丙方合意融資契約條件之履行，而為之法律上管理、運用及處分之目的，甲方同意委託乙方辦理下列事項：



- (一) 本案不動產產權之管理、運用及處分；
- (二) 由乙方辦理本案信託專戶資金之控管及帳務管理；
- (三) 辦理本契約約定之相關用印、不動產物權相關之登記、移轉等事宜(包括但不限於土地同意書、建築執照、預告登記、土地鑑界及複丈、土地合併、分割、容積移轉、建物滅失登記、所有權移轉登記、建物所有權第一次登記、建物追加設定、抵押權設定、抵押權權利內容變更、變更登記與變更設計、使用執照申請等)；
- (四) 其他為履行本契約之相關事項。

第三條：(信託存續期間)

- 一、本契約存續期間為自簽約日起算三年。期間屆滿若無異議，本契約得自動展延一年，續約期滿時，亦同。任一方若有異議，應於存續期間屆滿一個月前，以書面通知他方不再續約之意思表示。
- 二、信託存續期間如信託目的已完成，得經立約人全體書面同意提前終止本契約。

第四條：(信託財產)

本契約之信託財產包含以下項目：



- (一)本案座落之土地及建物，即新北市土城區頂福段 也號，權利範圍及實際面積以地政機關登記簿所載且實際登記予乙方名下者為準。
- (二)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不計息信託專戶（下稱「信託專戶」）。
- (三)乙方因運用、管理及處分上述信託財產而取得之財產權，或因信託財產滅失、毀損等事由所取得財產權及其孳息，均屬於信託財產。

第五條：(信託專戶)

- 一、甲方同意乙方如有需要，得於華泰商業銀行新莊分行設立「華泰商業銀行受託信託財產專戶」（下稱信託專戶），以便利乙方處理信託事務之現金收支。
- 二、信託專戶收入來源：甲方存入之款項。
- 三、信託專戶之款項應專款專用，除支付本契約約定之有關費用外，不得供作其他用途。
- 四、信託存續期間，信託專戶餘額有不足支應甲方各項應負擔之費用，或經乙方估算將不足支應時，甲方應依乙方通知之期限、金額，將款項存入信託專戶。

第六條：(資料提供及信託登記)

- 一、甲方應於本契約簽訂及取得產權後三十日內，備妥相關文件，交付指定之地政士辦理本案不動產之信託移轉登記予乙方。
- 二、本契約生效後，甲方不得違反本契約，並應配合乙方因處理信託事務之需要，隨時提供相關資料、證件予乙方，並保證其資料確屬真實。如有違反本契約，或提供之資料、證件有錯誤或虛偽致乙方受有損害時，甲方願負一切法律及損害賠償責任。

第七條：(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，乙方對信託財產不具有運用決定權，而應依本契約之約定妥善管理運用信託財產，甲方如有特別指定營運範圍或方法時，須事先以書面指示乙方辦理，並知會丙方。乙方如無違背信託目的之管理運用，均視為已依甲方之指示管理運用。
- 二、信託期間，甲方交付予乙方管理之信託財產，甲、乙、丙三方同意依照甲、丙雙方共同之指示管理及處分信託財產。
- 三、信託存續期間，甲方經乙方同意後就信託不動產仍得保有租賃或為其他使用收益之權利，但甲方應將相關之使用收益狀態，以書面或以訂定之契約書影本，轉予乙方留存，其後使用狀態再變動時亦同。相關使用收益衍生之稅捐，應由甲方自行報繳，悉與乙方無涉。
- 四、因信託財產之交付、管理、運用及處理信託事務所生之相關稅捐及規費之申報、繳納及其他稅務事宜，應依中華民國稅法及相關法令之規定辦理。

第八條：(受益權轉讓及質借之限制)

本信託之受益權不得任意轉讓，且不得設定質權。

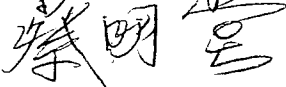
第九條：(信託收益之計算及分配)

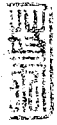
於信託存續期間，除本契約另有約定且符合相關法令限制者外，不做信託收益




委託人確認於訂約前受託人業依「金融服務業提供金融商品或服務前說明契約重要內容及揭露風險辦法」等相關規定向委託人告知重要內容(信託業務風險及信託業資料之告知、揭露)、(有關委託人對本契約之權利行使、變更、解除及終止之方式及限制)(有關受託人對本契約之重要權利、義務及責任)(有關委託人應負擔之信託報酬及費用，包括收取時點、計算及收取方式等)。委託人並已於合理審閱期間內詳細審閱(於民國111年4月12日攜回，審閱期間至少五日)本契約(含附件)條款，已充分瞭解並同意確實遵守全部條款內容，茲此聲明並簽章於後。

立契約書人

甲方(即委託人)：蔡明堂 
 代 表 人：
 統 一 編 號：
 電 話：
 登 記 地 址：
 通 訊 地 址：
 同登記地址 / 其他：



印鑑



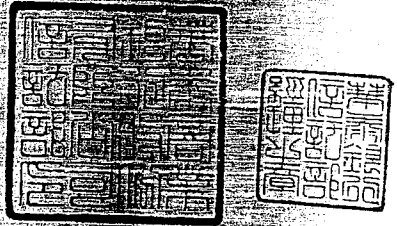
簽約日期：111.5.5

簽約地點：

核簽人員：陳德宏 陳德宏

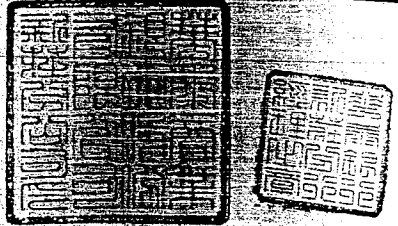
乙方(即受託人)：華泰商業銀行股份有限公司
 代 表 人：賴昭銑
 代 理 人：信託部經理人 李瑞苑
 統 一 編 號：16831570
 電 話：02-2752-5252
 通 訊 地 址：臺北市中山區敬業四路 33 號 11 樓

印鑑



丙方
 (即信託關係人)：華泰商業銀行股份有限公司
 新莊分公司
 分公司經理人：陳德宏
 電 話：02-29072255
 通 訊 地 址：新北市新莊區中正路 891 之 43 號

印鑑



中 華 民 國 111 年 5 月 6 日



適用。

第二十三條：(適用法令及管轄法院)

- 一、本契約適用中華民國法律，如因本信託契約涉訟時，立約人合意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。
- 二、本契約未約定之事項，悉依信託法、信託業法、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。

第二十四條：(條款標題)

本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之依據。

第二十五條：(契約份數及生效日)

- 一、本契約書正本壹式參份，甲、乙、丙三方各執壹份為憑。
- 二、本契約以全體立契約書人簽署完成之日為契約生效日。

(以下空白)

