

信 託 契 約 書

立約定書人：_____ 投資人或合作人、聯營人（以下簡稱甲一方即委託人，若以合作人或聯營人身分簽訂本契約，須取得投資人之同意書，否則須與投資人共同簽訂。）

_____ 臺中市政府（以下簡稱甲二方即委託人）

_____ 信託業或建築經理股份有限公司（以下簡稱乙方即受託人）

_____ 全體融資機構（以下簡稱丙方即融資銀行）

為使甲一方興建之臺中都會區大眾捷運系統_____線_____站基地開發案（以下簡稱本開發案）工程能順利完工交屋，訂定信託契約約定如下：

第一條 信託關係人：

委託人：_____

受益人：甲一方、甲二方及本開發案基地之土地所有人(若地主將土地信託始將其列入受益人，此時立約定書人增加土地所有人（甲三方），信託財產增列地主之土地)

受託人：_____ 信託業或建築經理股份有限公司

第二條 信託目的

為使本開發案工程能順利完工，取得建築物使用執照，並辦妥建物所有權第一次登記、土地及建物相互移轉登記後交屋，甲一方及甲二方委託乙方辦理下列事項：

- 一、本開發案興建資金之管理及運用。
- 二、建造執照之申請或變更。
- 三、不動產之登記、管理、交付與處分。
- 四、獎勵樓地板面積之委建費用之管理及運用。

第三條 信託財產之種類、名稱、數量及價額：

- 一、資金：包含自有資金、銀行授信資金、甲一方承購戶之繳款及地主、甲二方委建繳付之款項及甲二方依融資協助契約補足甲一方自有資

金之款項。

- 二、屬甲一方為起造人名義(不含甲二方分得部分)之建造執照及其建造中之建物。
- 三、甲一方依投資契約、合建協議書、合建協商會議紀錄、仲裁判斷、訴訟判決、融資協助契約所取得之建物、土地及其他權利(含土地所有權移轉債權及甲二方在建工程強制受領價金債權)、本開發案原屬甲一方所有之土地。

第四條 信託存續期間：

存續期間除本契約另有約定外，依下列約定辦理：

- 一、自本契約成立起至工程完工取得建築物使用執照及甲一方、甲二方應受分配之土地及建物移轉登記及交付止。但丙方認為必要時須俟融資清償完竣止。
- 二、信託期間得經各當事人（甲一、甲二、乙、丙四方）之共同書面同意而延長或提前終止。

第五條 信託財產管理及運用方法：

- 一、乙方就管理信託財產或處理信託事務所發生的費用及所受損害由甲一方負擔。
- 二、本工程之承造廠商由甲一方委託（應經乙方同意），甲一方應取得承造廠商出具之「本工程地上工作物之法定抵押權、抵押權登記請求權、預為抵押權登記請求權等之拋棄同意書」（列入承攬合約中）、「本工程完工前不得聲請強制執行同意書」、「變更承造人切結書（原承造人）」、「變更承造人申請書」等書類用印交付乙方（受託人）保管，且若承造廠商無故停工二個月或無法如期完工或發生工程承攬合約有關甲一方得解除或終止合約之條款約定時，乙方（受託人）得逕為通知甲一方依投資契約約定報請同意後變更承造人。甲一方應將上述辦理信託及要求事項告知變更後之承造廠商並達成書面協議。
- 三、甲一、丙雙方同意，於乙方按工程進度辦理工程請款估驗審核，並提出審核報告予丙方同意後，丙方將依甲一、丙雙方之融資約定將建築融資撥入乙方（受託人）於丙方開立之本開發案信託專戶。

- 四、本開發案所需之建造成本(含設計、施工及甲二方認定之必要費用)扣除前款甲一方於丙方所申請核准之興建貸款金額後，不足之款項，甲一方應於銀行興建貸款核准後，依融資契約授信條件（以現金一次或按施工進度）存入乙方（受託人）之本開發案信託專戶。在信託期間，若本開發案信託專戶之興建資金不足支付興建費用者，乙方應於通知甲一、丙雙方後，逕由本開發案收款專戶優先將不足之款項撥入信託專戶內以便支用。若仍有不足，則甲一方應於 90 日內將不足之款項存入本開發案信託專戶，逾期仍未補足應由乙方邀集甲一、丙方共同協商籌措。
- 五、甲一方將本開發案信託財產信託予乙方（受託人）後，甲一方仍有預先銷售本開發案其分得房地未售出部分之權限，但應於預售契約中訂明銷售標的屬信託財產及收款專戶之帳號，並於簽約前通知乙方（受託人）、乙方無正當理由不得拒絕。
- 六、信託期間甲一方承購戶之繳款及地主委建、甲二方委建及補足甲一方自有資金所繳付之款項均應逕行分別存入乙方於丙方開立之本開發案收款專戶及信託專戶內，除得支付本開發案之興建及相關費用外，不得作為其他用途，上述款項由甲一方開立發票交由繳款之承購戶、地主及甲二方收執。
- 七、於本開發案工程興建至完工時，乙方應配合甲一方督促指定之地政士依甲一方、開發基地土地所有人及甲二方按土地聯合開發契約、投資契約、分配協議、分配協商紀錄、仲裁判斷、訴訟判決及融資協助契約辦理建物及土地之產權登記。乙方（受託人）於完成信託目的後，應開始辦理結算。
- 八、乙方（受託人）於信託目的完成，將房屋暨土地移轉予甲一方時，甲一方應配合丙方按甲一、丙雙方之貸款約定就甲一方所獲移轉房屋暨土地辦理抵押權設定登記予丙方，以擔保丙方對甲一方之一切融資債權。甲一方信託之資金(信託專戶及收款專戶)，扣除信託費用（含代墊費用）、工程費用、甲一方積欠丙方之債務及所有甲一方應負擔費用後，若有餘款應交付予甲一方，若有不足應由甲一方補足。本款所

稱甲一方積欠丙方之債務（以本開發案所衍生之債務為限），並以丙方之通知為準，甲一方無正當理由不得主張乙方依丙方之通知所為之扣除為不當。

第六條 信託收益計算、分配之時期及方法：

- 一、在信託期間除本契約另有約定外，不做信託收益之分配。
- 二、乙方（受託人）於完成信託目的後，應開始辦理結算，並按前條第七、八款辦理建築物與土地之登記及移轉。

第七條 信託關係消滅時，信託財產之歸屬及交付方式：

- 一、信託目的完成時，除本契約第四條第一款丙方認為須延長存續期間外，乙方應按本契約第五條約定處理，將建築物及土地之所有權移轉登記予甲一方，有剩餘金錢應交付予甲一方。
- 二、若於工程施工期間依本契約第四條第二款之規定，經甲一、甲二、乙、丙四方協議提前終止信託契約者，或受託人依信託法第三十六條規定辭任或經法院解任者，或因其他法定或約定之事由，致喪失受託人地位者，乙方（受託人）應於結算後，將建造中建物之起造人變更為甲一、甲二、丙三方共同指定之新受託人名義，並會同承造廠商點交予新受託人，信託專戶及收款專戶內甲一方信託之資金，扣除信託費用（含代墊費用）、工程費用與甲一方積欠丙方之債務及所有甲一方應負擔費用後，若有餘額應交付予新受託人，若有不足應由甲一方補足。本款所稱甲一方積欠丙方之債務（以本開發案所衍生之債務為限），並以丙方之通知為準，甲一方無正當理由不得主張乙方依丙方之通知所為之扣除為不當。

第八條 若於工程施工期間甲二方依投資契約或融資協助契約得解除或終止契約時，依下列方式處理：

- 一、若甲二方解除或終止投資契約時，乙方（受託人）應將建造中建物之起造人名義變更為甲二方或甲二方指定之第三人，並會同承造廠商將建造中建物點交予甲二方或甲二方指定之第三人，並即依融資協助契約辦理結算，信託專戶及收款專戶內甲一方信託之資金，扣除信託費用（含代墊費用）、工程費用、甲一方承購戶之繳款、地主及甲二方委建

繳付之款項及甲一方應負擔費用後，若有餘額應交付予甲二方處理，若有不足應由甲一方補足。

- 二、若甲二方未解除或終止投資契約而補足甲一方自有資金投資興建時，乙方(受託人)應依甲二方通知之選定樓層區位部分將起造人名義變更為甲二方，並依第五條第七款辦理建物及土地之產權登記。

第九條 受託人之責任：負信託法、民法及其他有關法令規定善良管理人之責任，並負忠實義務及其他義務。

第十條 受託人之報酬標準、種類、計算方法、支付時期及方法：

乙方擔任本開發案信託財產之受託人，按下列方式收取費用：

- 一、給付標準：
- 二、給付方式：

第十一條 各項費用之負擔及其支付方法：

- 一、本開發案有關之建造費用(含設計、施工及甲二方認定費用)及建築經理服務費、建築融資利息繳付與還款、申請或變更起造人費用、申請或變更承造人費用、信託登記費用及受託人報酬等必要費用，均由甲一方負擔之，並由信託專戶支付。

土地標示合併、大廈管理基金、建物測量及第一次登記所需費用(規費與代書費)、土地建物所有權移轉登記費用、契稅、增值稅、地價稅、房屋稅、代銷費用……等等必要費用，均按甲一方、開發基地土地所有人分配協議及分配協商紀錄之約定或土地聯合開發契約、投資契約辦理，此費用得由本開發案之收款專戶支付。但代銷費用由甲一方負擔，與甲二方及其他地主無關。

- 二、前款施工費用之支付，按工程實際完成情形由甲一方初步勘驗後，並依第五條第三款及融資協助契約第一條第四款第二目約定辦理後，由乙方(受託人)自本開發案信託專戶直接支付予受款人。

- 三、乙方(受託人)因信託關係所發生之費用或負擔之債務，概由甲一方負擔之，乙方得於發生後以書面通知甲一方撥付，若甲一方未依約定期間償付乙方(受託人)者，乙方(受託人)得於雙方結算後，逕以處分甲一方之信託財產，並以其賣得價金抵充之，但若有影響工程進

度之虞時，乙方得逕行由信託專戶及收款專戶中支付。

第十二條 信託契約之變更、解除及終止之事由：

- 一、本契約於各方共同簽署完成之日起成立。甲一方自契約成立之日起 60 日內，須辦理信託財產之移轉，含自有資金依授信條件到位、建造執照以乙方為起造人名義之申請或變更、本開發案原屬甲一方所有土地之移轉登記、通知土地所有權人合建分屋土地移轉債權或委建費用債權之轉讓、通知甲二方委建費用及在建工程強制受領價金債權之轉讓。
- 二、甲一方未依前款辦理時，乙方除以書面通知甲一、甲二、丙三方外，得辭任受託人地位，並應將已移轉完成之信託財產移轉經丙方同意之新受託人後終止信託契約。
- 三、信託期間，除本契約另有約定及甲二方依投資契約書或融資協助契約第三條解除或終止契約時之情形外，非經甲一、甲二、丙方與乙方（受託人）之共同協議，任一方及其承受人不得任意中途變更、解除及終止。

第十三條 對於本契約之履行或解除或終止，而須通知他方時，應以本契約所載之地址或事後以書面通知變更之地址付郵為之，如無法送達或拒收，概以掛號付郵時視為已送達。

第十四條 如有因本契約發生爭議無法協議解決時，同意依仲裁法提付仲裁，並以臺中市為仲裁地，其仲裁人選由爭議當事人共推之，如於三個月內無法共同推選時，本仲裁協議條款無效，以訴訟解決，訴訟時以臺中地方法院為第一審管轄法院。

第十五條 本契約內容如有未盡事宜，各方願本誠信原則共同商議解決。

第十六條 其他事項：

- 一、本開發案有關信託財產之信託移轉登記及塗銷信託登記等作業，甲一、丙雙方均同意由乙方代甲一方送請甲二方核備後之地政士辦理。
- 二、甲一方與本開發案地主、營造廠、承購戶．．．等相關人員所簽訂之各式契約（如分配協議或分配協商紀錄、工程承攬契約、預定建築物土地車位買賣契約．．．），除本契約另有約定外，其權利義務仍由

甲一方行使及負擔履行，其需要乙方（受託人）配合執行之事項，乙方（受託人）應配合執行。

三、本契約第五條第四款所稱之建造成本之認定，應以乙方鑑估報經丙方轉甲二方同意之實際金額為準。

四、本契約之相關契約文件如下：

投資契約書

土地聯合開發契約書

融資協助契約

第十七條 本契約正本一式肆份，分由甲一、甲二、乙、丙四方各自收執一份。

立契約書人

甲一方（委託人）：_____

法定代理人：

統一編號：

地址：

甲二方（委託人）：臺中市政府

法定代理人：市長

乙方（受託人）：_____

法定代理人：

統一編號：

地址：

丙方（融資銀行）：_____

法定代理人：

統一編號：

地址：

中 華 民 國 年 月 日