

三信商業銀行--不動產買賣價金信託契約書

茲就委託人買賣雙方將交易價金移轉予受託人，使受託人依本契約第二條所載之信託目的及本約契規定管理信託財產，委託人及受託人合意訂立本契約，同意共同遵守之條款如下：

第一條 委託人、受託人及受益人之姓名、名稱及住所

- 一、本契約之委託人，互為不動產買賣交易（以下簡稱本交易）之相對人。
- 二、本信託契約為自益信託，委託人即受益人。
- 三、委託人及受託人之姓名、名稱及住所，詳如當事人簽署欄所載。

第二條 信託目的

- 一、依買賣雙方簽訂之不動產買賣契約書約定，於不動產產權移轉前，提供買方已支付買賣價金之安全保全機制。
- 二、本交易於產權移轉完成後，確保賣方順利取得已交付之買賣價金。

第三條 信託財產之種類、名稱、數量及價額

指不動產買賣之買賣價金，實際金額由受託人經收或保管之總金額為準。

第四條 信託存續期間

自簽約日起至信託目的完成或本契約第七條信託關係消滅事由發生時終止。

第五條 信託財產管理及運用方法

- 一、本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，受託人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，除本契約另有約定外，受託人悉依委託人買賣雙方共同出具之「信託財產出款指示書」管理、運用或處分信託財產。
- 二、信託財產專戶之經收及保管：
 1. 買方委託人應將本交易之買賣價金交由受託人經收及保管，直至不動產買賣交易完成、終止或解除為止，並保留存（匯）款收據以茲憑證。
 2. 受託人所經收保管之買賣價金，委託人雙方同意存放於受託人在其銀行業務部門所開立之信託財產專戶，專戶戶名為「三信商業銀行受託信託財產專戶」。
 3. 不動產買賣價金之交付方式：
 - (1) 支票交付：支票抬頭人應指名「三信商業銀行受託信託財產專戶」，並應註明「禁止背書轉讓」之文義。
 - (2) 現金交付：若經由本行各營業單位櫃檯存入「三信商業銀行受託信託財產專戶」時，請於存款單上加註委託人之姓名。
 - (3) 匯款交付：戶名「三信商業銀行受託信託財產專戶」。
 4. 本案之任何款項如經由第三人收受，致未入信託財產專戶者，概與受託人無涉。
- 三、信託財產專戶之支出：

買賣雙方同意受託人不需「信託財產專戶出款指示書」，得逕自信託財產專戶，代替買賣雙方支付下列款項：

 1. 辦理產權過戶之相關稅負及費用：如土地增值稅、地價稅、房屋稅、工程受益費、契稅……等。
 2. 信託管理費。
 3. 依信託契約第十四條之費用。
- 四、買賣雙方得於本行網頁查詢信託專戶收支明細

查詢途徑：三信商業銀行首頁==>線上服務==>信託資料查詢
==>不動產買賣價金信託明細查詢

查詢網頁網址

https://www.cotabank.com.tw/web/trust/trust_search/realestatellogin_aspx/

查詢網頁之進入方式：

信託契約書編號(10碼) ==> 委託人 ID ==> 輸入圖形驗證碼

五、個別磋商條款：

視個案議定。

第六條 信託收益計算、分配之時期及方法

信託財產專戶為活期性存款不予計息，亦無信託收益分配。

第七條 信託契約之變更、解除及終止之事由

一、契約之變更：

應經委託人買賣雙方及受託人三方書面同意始得辦理。

二、契約之解除及終止：

信託存續期間有下列情事之一者，得終止本契約，本契約終止後信託關係消滅

1. 委託人雙方同意終止本信託契約，並經受託人同意時；但於不利受託人之時期終止，對受託人應負損害賠償之責。
2. 受託人如有違背職務或其他重要事由，經法院依委託人雙方之聲請將受託人解任時。
3. 委託人任一方因違反不動產買賣契約或信託契約之約定，致買賣或信託目的無法完成時。
4. 買賣契約發生解除或終止事由，並經解除或終止時。
5. 因天災、法令、經濟情勢變化或其他不可抗力事由，致信託目的無法達成或信託事務無法執行時。

第八條 信託關係消滅時，信託財產之歸屬及交付方式

一、信託關係因信託目的已完成或不能完成而消滅。

二、信託關係消滅後信託財產處理原則：

1. 信託目的已完成時：

買賣雙方應提示本交易之「信託財產專戶出款指示書」予受託人，受託人即依本契約第十二條規定，執行結算出款作業，將信託財產交付予賣方。

2. 信託目的不能完成時：

(1) 本交易雖未順利完成，惟買賣雙方如另為協議解約時，受託人應依買賣雙方共同出具之「信託財產專戶出款指示書」及「解約協議書」，辦理本契約第十二條結算出款作業，將信託財產交付予應得之一方。

(2) 本交易未順利完成且買賣雙方無法協議解約，倘係可歸責於本交易之一方未依「買賣契約書」履行義務，經本交易之另一方以書面表示解除或終止買賣契約時，受託人應郵寄「通知函」予可歸責之一方，以確認「解除或終止買賣契約」是否確定。如經可歸責之一方以書面表示「同意」，即「解除或終止買賣契約」確定，受託人得依買方或賣方單方出具之「信託財產專戶出款指示書」辦理本契約第十二條結算出款作業，將信託財產交付予應得之一方；倘可歸責之一方以書面表示「不同意」或受託人郵寄「通知函」後七日內不為意思表示時，受託人即視委託人雙方對「解除或終止買賣契約」有異議。

- (3)買賣雙方間如有爭議時，受託人得暫時將信託財產留置，俟取得爭議方之協議契約、訴訟上之調解、確定判決或受託人認可之公正第三人調解文書後，受託人再依委託人單方出具之「信託財產專戶出款指示書」執行本契約第十二條規定之結算出款作業，將信託財產交付予應得之一方。又因此所增加之訴訟費用或其他相關費用等，均由委託人依法負擔，概與受託人無涉。

第九條 受託人之責任

一、受託人聲明並擔保如下：

1. 受託人係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。
2. 受託人已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且受託人及代表或代理受託人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。
3. 受託人簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、受託人之公司章程或受託人與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。

二、受託人應依信託法、信託業法、其他相關法令、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、委託人、受託人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。受託人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；對受託人其他部門之人員，亦同。

四、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受託人之事由，致發生損害時，受託人不負損害賠償之責。

五、受託人方於其認有必要時，得使第三人代為處理部分信託事務；受託人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。

六、受託人應每年定期一次編製交易報告書暨對帳單（含財產目錄）送交委託人；信託關係消滅時，受託人應就信託事務之處理作成結算書暨報告書，並取得委託人之承認；委託人如無具體正當理由不得拒絕承認，委託人收受前開文書後十日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

第十條 委託人聲明及保證事項

委託人聲明並保證下列各款事項：

- 一、委託人為有權利能力及行為能力之本國自然人、法人、領有外僑居留證之外國自然人及經我國政府認許之外國法人，並具有合法之締約資格。
- 二、本信託契約並非以損害委託人之債權人權利為目的，如買賣任一方之債權人對信託財產有所主張，致造成一方之損害者，可歸責之另一方應負損害賠償之責任。
- 三、為處理信託事務之需要，委託人應配合受託人之要求隨時提供相關資料、證件予受託人，並保證其資料及文件內容確屬真實、正確，如有錯誤或虛偽之情事，委託人應負一切法律責任。
- 四、委託人買賣雙方為便於本交易進行，同意受託人就存入「三信商業銀行受託信託財產專戶」之價金訊息，以簡訊方式發送予代書、仲介知悉。有關代書、仲介資料，如未填寫則視為不同意。委託人買賣雙方保證因雙方同意而發送相關個人財產往來資料訊息，嗣後如有法律情事，概與受託人無涉。

第十一條 本信託契約書之生效要件

一、本信託契約書須由「委託人或其代理人親自簽名並留存印鑑」。

二、本信託契約須完成下列事項始生效力：

1. 委託人須提供不動產買賣契約書(應註明「買賣雙方同意本買賣使用三信商業銀行不動產買賣價金信託」字樣或類似字義及雙方簽章確認)、不動產登記謄本及相關身分證明文件(買賣雙方及其代理人之身分證及第二身分證明文件、委託人授權書)等資料,經受託人審查核可並留存影本。
2. 經受託人確認無誤核章後,交付或郵寄「核與正本無誤」之信託契約書影本予委託人。
3. 買方將首筆買賣價金存(匯)入信託財產專戶。

第十二條 信託財產專戶結算出款

依本契約第八條所訂信託關係消滅後,受託人應將信託財產扣除第五條第三項之已支付及應支付之款項後,以匯款或開立指名委託人且禁止背書轉讓之銀行支票方式交付或返還予委託人。

第十三條 受託人之報酬標準、種類、計算方法、支付時期及方法

- 一、信託簽約費：視個案議定。
- 二、受託人於信託契約成立時,得逕自第一筆入款之買賣價金中扣繳信託簽約費,信託簽約費一經收取,不予退還。
- 三、信託管理費：信託契約存續期間一年內免收,超過一年依超過部分收取管理費用。
 1. 信託契約存續期間逾一年以上,依實際存入信託財產之萬分之六按逾一年期間比例計算,惟不得少於新臺幣 1,000 元整。
 2. 信託契約簽訂後,信託財產未存入專戶且信託契約存續期間逾一年以上,應收取年管理費新臺幣伍仟元整,期間不足一年,按實際期間比例計算。
 3. 委託人同意於辦理結算作業時,自買賣價金中扣除該筆款項後出款。

第十四條 各項費用之負擔及其支付方法

- 一、下列支出及費用由信託財產負擔,受託人得自信託專戶扣取或以信託財產抵充之,不足部分得請求委託人補償、清償債務或提供相當之擔保：
 - (一) 就信託財產或處理信託事務所生之成本、費用及稅捐。
 - (二) 受託人就信託財產或處理信託事務所受損害,及因不可歸責於受託人之事由與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉所生之一切費用。
 - (三) 受託人就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。
- 二、如因履行本契約所產生之贈與稅,一律由委託人買賣雙方各自申報及負擔,概與受託人無涉。

第十五條 個人資料保護

委託人了解並同意受託人於其登記項目或章程所訂業務之需要並合於本契約之特定目的範圍內,得將委託人所提供之個人資料(包括但不限於如有提供委託人之負責人之姓名、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,為行使本契約之權利所必須,提供予受託人、財團法人金融聯合徵信中心及依法有調查權機關或金融監理機關。有關受託人依個人資料保護法第八條規定之告知事項,詳如下：

- 一、蒐集之目的：包括下列特定目的代號及項目,「特定目的」的代號及項目係參照法務部公告之「個人資料保護法之特定目的及個人資料之類別」,代號及項目名稱變更者隨同變更。
 - (1)036 存款與匯款、068 信託業務、094 財產管理。

- (2)040 行銷、059 金融服務業依法令規定及金融監理需要，所為之蒐集處理及利用、060 金融爭議處理、063 非公務機關依法定義務所進行個人資料之蒐集處理及利用、069 契約、類似契約或其他法律關係事務、090 消費者、客戶管理與服務、091 消費者保護、129 會計與相關服務、135 資(通)訊服務、136 資(通)訊與資料庫管理、137 資通安全與管理、157 調查、統計與研究分析、177 其他金融管理業務、181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務。
- 二、蒐集之個人資料類別：如姓名、身分證統一編號、性別、出生年月日、通訊方式及其他詳如相關業務申請書或本契約之內容，並以受託人與委託人往來之相關業務、帳戶或服務及自委託人或第三人處（例如：財團法人金融聯合徵信中心）所實際蒐集之個人資料為準。
- 三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：
- (1)期間：特定目的存續期間/依相關法令所定（如：商業會計法等）或本契約約定之保存年限或受託人因執行業務所必須之保存期間。（以期限較長者為準）
 - (2)地區：下列「個人資料利用之對象」所列之利用對象其國內及國外所在地。
 - (3)對象：受託人（含受託人委託處理事務之委外機構）、其他業務相關之機構（如通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、財金資訊公司）、依法有權機關或金融監理機關、委託人所同意之對象。
 - (4)方式：符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。
- 四、依據個資法第三條規定，委託人就受託人保有委託人之個人資料得行使下列權利：
- (1)除有個資法第十條所規定之例外情形外，得向受託人查詢、請求閱覽或請求製給複製本，而受託人依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。
 - (2)得向受託人請求補充或更正，惟依個資法施行細則第十九條規定，委託人應適當釋明其原因及事實。
 - (3)受託人如有違反個資法規定蒐集、處理或利用委託人之個人資料，依個資法第十一條第四項規定，委託人得向受託人請求停止蒐集。
 - (4)依個資法第十一條第二項規定，委託人個人資料正確性有爭議時，得向受託人請求停止處理或利用委託人之個人資料。惟依該項但書規定，受託人因執行業務所必須，或經委託人書面同意，並經註明其爭議者，不在此限。
 - (5)依個資法第十一條第三項規定，委託人個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，得向受託人請求刪除、停止處理或利用委託人之個人資料。惟依該項但書規定，受託人因執行業務所必須或經委託人書面同意者，不在此限。
- 五、委託人如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利，有關如何行使之方式，得向受託人網站（網址：www.cotabank.com.tw）查詢。
- 六、委託人得自由選擇是否提供相關個人資料及類別，惟委託人所拒絕提供之個人資料及類別，若是受託人辦理業務審核或作業所需之資料，則受託人可能因無法進行必要之業務審核或作業，以致無法提供委託人相關或較佳之服務。

第十六條 受益權轉讓限制及設質禁止

委託人因本信託關係所生之受益權，除因繼承或依法所為之強制執行外，委託人不得轉讓受益權，亦不得設質予第三人。

第十七條 風險承擔及預告

信託財產之管理及運用並非絕無風險，信託財產管理、運用所生之各項風險(包括但不限

於政治、經濟、市場、信託標的本身、交易對象及交易過程等所產生之各種風險)及委託人陳述不實之風險等，均由委託人自行承擔。受託人應盡善良管理人之注意義務，並依本契約所負之債務，僅於信託財產限度內負履行責任。

第十八條 簽樣留存、通知事項及管轄法院

- 一、委託人應將其基本資料及印鑑式樣留存於受託人處(如當事人簽署欄所載)，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，應儘速通知受託人辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由委託人自負其責。
- 二、於信託存續期間內，如委託人發生公司合併或更名等事實時，委託人或承受公司應儘速以書面通知受託人，如因通知遲延所發生之各項損失，應由委託人與承受公司負責。
- 三、委託人、受託人同意以本契約所載之住所為契約及相關文書送達地，委託人如變更以通訊地址為契約及相關文書送達地，應以書面通知受託人，嗣後變更時亦同；受託人將契約及相關文書寄發後，經過一般之郵遞寄送期間，即視為該文件已送達。
- 四、本契約關係涉訟時，委託人、受託人同意以台中地方法院為第一審管轄法院。

第十九條 其他事項

- 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、受託人保管信託財產專戶之款項，不得為自己、代理人、代表人、受僱人或任何第三人收取利益。
- 三、本信託契約書之各項約定，若有違反信託法、信託業法及其施行細則等相關法令者，經委託人及受託人同意後得隨時增修。
- 四、本信託財產專戶之信託財產受信託法保障，且存入金融機構之存款受存款保險之保障，其限額依存款保險條例，存款保險條例施行細則及主管機關相關規定辦理。
- 五、委託人同意依受託人所訂之「防制洗錢及打擊資恐注意事項」，對於受資恐防制法指定制裁之個人、法人或團體，以及外國政府或國際組織認定或追查之恐怖分子或團體，受託人得拒絕業務往來或逕行終止業務關係；對於不配合審視、拒絕提供實質受益人或對客戶行使控制權之人等資訊、對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明等客戶，受託人得暫時停止交易，或暫時停止或終止業務關係。
- 六、委託人雙方如對信託契約之內容有任何疑問，可洽詢受託人營業單位信託業務人員或信託部專責人員，如有申訴事件須處理，可依下列方式與受託人聯絡：
 1. 聯絡方式：
 - 申訴專線：04-22368528
 - 客戶服務信箱：trust@cotabank.com.tw
 2. 受理方式與處理程序：受託人受理申訴案件後，會立即指定專人調查案件的緣由，且至遲於七個營業日內告知委託人處理進度，受託人也會儘速完成調查程序，並將處理結果回覆委託人。
- 七、本契約如有一部分約定無效時，其他部分不受影響仍屬有效。
- 八、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。

第二十條 信託契約份數及送達

本契約正本壹份由受託人收執留存；另「核與正本無誤」之信託契約書影本數份，由委託人買、賣雙方各收執壹份為憑。