

不動產買賣價金信託契約書

契約書編號：

委託人 買方： (以下簡稱甲方)
賣方： (以下簡稱乙方)
受託人： 華泰商業銀行股份有限公司 (以下簡稱丙方)

甲、乙雙方經由_____房屋仲介公司居間買賣不動產，並簽訂買賣交易契約（以下簡稱買賣契約），雙方同意委任_____地政士事務所_____地政士，身分證字號_____（以下簡稱承辦地政士）辦理本交易之所有權移轉登記、抵押權設定、塗銷等相關手續，為確保買賣交易（以下簡稱本交易）之安全，一致同意依信託法與信託業法之規定，將買賣價金交與丙方辦理「不動產買賣價金信託」，並訂立信託契約條款如后，以資共同遵守：

第一條、信託目的

本信託契約係依甲、乙雙方所簽訂之買賣契約之約定，以確保於本交易產權移轉完成時，乙方順利取得買賣價金為目的。

第二條、受益人

- 一、本信託為自益信託，受益人即委託人。
- 二、信託目的未達成前，非經甲、乙雙方書面同意不得變更受益人名義。但信託存續期間因委託人發生繼承事實或公司合併、更名等情事者，不在此限。

第三條、信託存續期間

本信託存續期間自本契約簽訂且買賣價金交付信託日起，至本信託目的完成或本契約第九條信託消滅事由發生時為止。

第四條、信託財產

- 一、甲方於本信託契約簽訂後，陸續交付之本交易買賣價金及其他款項。
- 二、乙方依買賣契約約定而存入之款項。
- 三、信託專戶資金所生之孳息。
- 四、因信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由而取得之財產權仍屬信託財產。

第五條、信託專戶

為管理本信託之財產，甲、乙雙方同意由丙方於華泰商業銀行_____分行設立不計息之信託專戶。戶名為「華泰商業銀行受託信託財產專戶」，帳號為：_____。

第六條、本信託契約書之生效要件

- 一、本信託契約書須由委託人親自簽名並加蓋與買賣契約書相同印鑑，且須經由本交易承辦地政士簽名，並加蓋承辦地政士私章完成見證。
- 二、承辦地政士於完成前項作業後，應將本信託契約書(三份)、不動產買賣契約書影本(註明「甲、乙雙方同意本買賣使用華泰商業銀行不動產買賣價金信託」字樣並經雙方簽章確認)及相關證件影本(買賣雙方身分證、土地建物登記謄本)彙整送交丙方，甲方並將應給付之買賣價金存匯入信託專戶，經丙方確認核印後，以專函將本信託契約書寄送委託人，本信託契約始生效力。

第七條、信託財產之管理及運用方法

一、專戶經收保管：

- (一)本交易之買賣價金應依買賣契約約定，存匯入本信託契約書第五條指定之信託專戶，由丙方經收及保管，直至不動產買賣交易完成或解除為止；存匯款者應保留存匯款收據以茲憑證。
- (二)本交易之買賣價金，應以禁止背書轉讓支票支付（支票抬頭註明：華泰商業銀行受託信託財產專戶）或以現金匯款（收款銀行：華泰商業銀行[]分行 戶名：華泰商業銀行受託信託財產專戶）方式，存匯入信託專戶。
- (三)本信託財產未撥付乙方前之運用範圍限存於信託專戶內。

二、專戶支出，甲、乙雙方同意丙方得依買賣契約所約定之條件與時程，由信託專戶逕行支付下列款項：

- (一)過戶相關稅費：如土地增值稅及其他與本交易相關稅費等。
- (二)為取得清償證明所需清償乙方原貸款(含本金、利息、違約金、費用等)之款項：丙方依承辦地政士提示經乙方確認之代償明細，經與原貸款金融機構照會貸款餘額，並確認專戶款項足夠清償時，依買賣契約書約定出款。
- (三)本交易已完成交屋手續時，將信託財產扣除相關費用後匯款給乙方。
- (四)除本項第一至三款所列費用外，其他任何自信託專戶支出款項均須經甲、乙雙方共同以「信託財產出款指示書」指示，丙方始得執行出款作業。

三、若信託專戶內款項不足支付上列項目時，乙方應在接獲通知五日內，無條件補足其差額部份，丙方不代墊一切費用或債務。

第八條、信託收益之計算與分配

本信託之信託財產不計算孳息，亦無信託收益之分配。非因繼承受益人之無償讓與、依法所為之拍賣或每一受益人僅將其受益權全部讓與一人，本信託之受益權不得轉讓。

第九條、信託關係消滅事由及信託財產處理原則

一、因信託目的達成而信託關係消滅者，甲、乙雙方應提示「信託財產出款指示書」予丙方。丙方將信託專戶餘額扣除第七條第二項已支付和應支付之費用後交付予乙方。

二、因信託目的無法達成而信託關係消滅者，則：

- (一)甲(乙)方未依買賣契約履行義務，經合法程序催告，依約解除買賣契約確定，由丙方就前開事實認證後，將信託專戶餘額扣除第七條第二項已支付和應支付之費用後交付予乙(甲)方。
- (二)同前款，甲方違約事件發生於產權移轉之後、貸款核撥前時，待乙方取得請求返還標的物產權之法院確定判決書時，丙方將信託專戶餘額扣除第七條第二項已支付和應支付之費用後交付予乙方。
- (三)同前款，甲方違約事件發生於產權移轉完成且貸款核撥之後時，待乙方取得請求給付價金尾款之法院確定判決書時，丙方將信託專戶餘額扣除第七條第二項已支付和應支付之費用後交付予乙方。
- (四)本交易買賣標的因不可歸責於任一方之事故致給付不能、嚴重毀損不堪修復時，甲、乙雙方同意解除買賣契約，乙方應將已支配之價金(包括受代清償之款項、已支付之仲介費、稅款等)回補存匯入信託專戶，由丙方將信託財產返還甲方。
- (五)甲、乙雙方如為協議解約時，丙方應依甲、乙雙方共同提示之書面指示，結算交付信託財產。
- (六)本條項所述可歸責事由之認定，由丙方依買賣契約、本信託契約所約定權利義務或買賣雙方協議之內容或法院之確定判決書認定之。

第十條、信託契約之變更、解除及終止之事由

一、本信託契約(含其附約及附件)之變更，非經甲、乙雙方同意申請變更，不生效力。

二、信託期間尚未屆滿前，除下列情事外，任一方不得擅自終止或撤銷本契約。

- (一)因天災或不可抗力之事由，致信託目的無法達成。
- (二)買賣契約另有約定時。
- (三)因甲乙任一方違反買賣契約或本信託契約之約定，致丙方認定信託管理有窒礙難行之虞時，丙方得以書面通知甲、乙雙方終止本約，其所發生之損害概由違反約定

之一方負賠償之責。

三、甲乙丙任一方若有任意終止或違反買賣契約或本信託契約之約定之情事，致他方遭受損失時，違反約定之一方應負損害賠償之責。

第十一條、受託人之信託報酬與支付時期

- 一、本信託實際收費金額為：新台幣____拾____萬____仟____佰____拾____元整。信託費用支付人：甲乙雙方均攤其他_____。
- 二、本信託契約簽訂後，丙方得逕自第一筆入款買賣價金中扣繳信託手續費。
- 三、信託手續費一經收取，概不予退還。

第十二條、受託人之責任

- 一、丙方因本信託契約而得知甲、乙雙方之財產狀況及相關資訊，除甲、乙雙方於立約時已公開、同意公開、依法須公開或法院命令應公開者外，丙方及相關承辦人員應予保密。
- 二、丙方就信託財產之管理及運用，應以善良管理人之注意義務處理之。唯對於不可抗力因素或非可歸責丙方之事由發生，致使信託關係終止或信託財產損失時，丙方不負損害賠償之責。
- 三、丙方應將本信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並應以分別記帳方式為之。
- 四、丙方應於本信託存續期間終止後，編製信託財產目錄暨收支計算表寄送委託人（即受益人）。

第十三條、委託人聲明及保證事項

甲、乙雙方聲明並保證：

- (一)甲、乙雙方為有權利能力及行為能力之本國自然人或法人，並具有合法之締約資格。
- (二)甲、乙雙方保證提供之資料確屬真實，如有錯誤或虛偽，願負一切法律責任及損害賠償責任。
- (三)本信託契約並非以損害甲乙任一方之債權人權利為目的，如甲乙任一方之債權人對信託資產有所主張，致造成任一方之損害者，可歸責之一方應負損害賠償責任。

第十四條、風險承擔及損益歸屬

本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，丙方對信託財產不具有運用決定權，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)，悉由甲、乙雙方自行承擔，丙方依法不得承諾擔保本金或最低收益率，甲、乙雙方應自負信託財產管理運用之盈虧。

第十五條、通知事項及管轄法院

- 一、甲、乙、丙三方同意以本契約所載之地址為相關文書送達處所，於聯絡事項寄發後，經通常之郵遞期間即視為已送達。任一方之地址變更應即以書面通知他方，並同意改依變更後之地址為送達處所。
- 二、因本契約關係涉訟時，甲、乙、丙三方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第十六條、其他事項

- 一、本信託契約之附件及增補契約亦視為本契約之一部分。
- 二、甲、乙雙方同意丙方於其登記項目或章程所訂業務之需要等特定目的，得將甲、乙雙方資料提供聯合徵信中心及財政部指定機構蒐集、電腦處理或國際傳遞及利用。
- 三、除另有約定外，甲、乙雙方於信託期間所提示之指示書及增補契約所使用之印鑑，應與本信託契約書所留存印鑑樣式一致，始生效力。
- 四、本契約內容如有未盡事宜，各方願依相關法令規定及本誠信、對等之原則共同商議解決。
- 五、「不動產買賣價金信託」業務非屬存款保險之承保範圍。

第十七條、信託契約份數

本契約正本參份，由甲、乙、丙三方各自收執乙份留存。

第十八條、本行資訊

- (一) 銀行名稱：華泰銀行
- (二) 申訴及客服專線：免付費服務專線：0800-07-5252，行動電話請撥：
(02)2777-5488
- (三) 網址：<http://www.hwataibank.com.tw>
- (四) 地址：台北市中山區敬業四路 33 號
- (五) 傳真電話：(02)2532-7959
- (六) 電子信箱：callcenter@hwataibank.com.tw

立約人已於中華民國 年 月 日事先攜回所附契約，已審閱全部內容
(審閱期間至少五日)並充分了解且願確實遵守。

立契約書人

(委託人簽名蓋章，本印章須與買賣契約書同，並作為辦理本信託指示事項之印鑑)

委託人甲方(買方)：

身分證字號：
地址：
電話：

委託人乙方(賣方)：

身分證字號：
地址：
電話：

受託人丙方：華泰商業銀行股份有限公司

代表人：董事長 林博義

統一編號：16831570

代理人 信託部經理

地址：台北市中山區敬業四路33號11樓

電話：(02)2752-5252

茲見證本信託契約書之委託人欄位係確由甲、乙雙方(即委託人)所親自簽名，其簽名及印鑑款式與不動產買賣契約書一致無誤。同時聲明將依買賣契約約定，於作業進行過程中與丙方密切聯繫配合，俾使買賣流程順利完成。

承辦地政士：

簽章：_____地政士(簽名蓋章)

電話：_____

中 華 民 國 年 月 日