附錄六：新北市政府財政局–領取更新後權利金

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府財政局　函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號15樓
承辦人：黃俊澔
電話：本市境內1999、(02)29603456 分機8252
傳真：(02)22725545
電子信箱：AF2001@ms.ntpc.gov.tw

22056
新北市板橋區大智街40-2號3樓

受文者：方圓開發建設股份有限公司

發文日期：中華民國104年5月26日
發文字號：新北財開字第1040940974號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關「擬訂新北市新莊區立德段71地號等45筆土地都市更新權利變換計畫案」本局領取更新後權利金一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司104年5月21日方開更字第1040521001號函。

二、本局原則同意旨案權利變換計畫核定後，倘更新後應分配權利價值未達最小分配面積單元價值，於旨案取得使用執照之日起10日內領取更新後應分配之權利金，並請貴公司於權利變換計畫書內載明市有土地之處理方式。

訂

正本：方圓開發建設股份有限公司
副本：

線

局長 呂衛青

第1頁　共1頁

附錄七：鄰房鑑定範圍及清冊

鄰房鑑定範圍示意圖

門牌	層數	戶數
永寧街 28 巷		
1 號	4F	4
3 之 3 號	4F	4
5 之 2 號	4F	4
6-10 號(雙)	84 使 170	18
7 號	4F	4
22 之 2 號	4F	4
永寧街 30 巷		
1 之 3 號	4F	4
2 之 2 號	4F	4
3 之 2 號	4F	4
4 之 1 號	4F	4
5-7 號(單)	4F	8
6 之 1 號	4F	4
8 之 3 號	4F	4
永寧街 32 巷		
2 之 2 號	4F	4
4 之 3 號	4F	4
6 之 1 號	4F	4
8 之 2 號	4F	4
永寧街 35 巷		
2 之 1 號	4F	4
4 之 3 號	4F	4
永寧街 33 巷		
1 號	4F	4
2 之 2 號	4F	4
中華路一段 76 巷		
1-5 號(單)	5F	15
2 號	5F	5
6-10 號(雙)	5F	15
永寧街		
31 號	4F	4
中華路一段 66 巷		
1-5 號(單)	4F	12
2-14 號(雙)	65 使 1409	28

門牌	層數	戶數
7 號	4F	4
16 號	4F	4
中華路一段 52 巷		
1-9 號(單)	4F	20
2 號	4F	4
6-12 號(雙)	4F	16
永寧街 21 巷		
1-7 號(單)	2F	4
2-8 號(雙)	2F	4
中華路一段		
32-42 號(雙)	4F	24
46 號	65 洪 43	4
48 號	62 洪 40	4
50 號	1F	1
54 號	4F	4
56-58 號(雙)	69 使 83	8
60-62 號(雙)	72 使 29	10
68-70 號(雙)	69 使 84	8
72-84 號(雙)	75 使 2147	35
29 號	5F	5
33 號之 1	1F	1
41-43 號(單)	62 洪 188	8
中華路一段 31 巷		
1 號	2F	1
中華路一段 45 巷		
1 號	4F	4
2 號	4F	4
中正路 128 巷		
5 號	恆毅幼稚園	8
中正路		
108 號	恆毅中學	18
合計		384

附錄八：信託契約

第一商業銀行不動產信託契約書

委託人：新北市新莊區立德段 71 地號等 45 筆地號土地及合法建築物所有權人等

委託人：方圓開發建設股份有限公司

不動產信託契約書

委託人：[redacted]一　（下稱甲方）

委託人：方圓開發建設股份有限公司　（下稱乙方）

受託人：第一商業銀行股份有限公司　（下稱丙方）

信託關係人：東亞建築經理股份有限公司　（下稱丁方）

信託關係人：第一商業銀行股份有限公司土城分行　（下稱戊方）

緣全體甲方為參與乙方擔任實施者就新北市新莊區立德段 71 地號等 45 筆土地之都市更新事業計劃案（以下簡稱本專案），使工程順利興建完工，甲方及乙方茲委託丙方為本專案信託專戶資金及不動產之受託人，於信託存續期間按信託契約之約定管理土地，並進行信託專戶資金控管及專款專用，同時由乙方另行委託丁方擔任本專案工程進度查核機構及其他委任事宜，並簽訂建築經理服務契約（下稱委任契約）。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 信託契約當事人及關係人

「委託人」：甲、乙方。甲方即指附件一所示羅榮翔等全體委託人（本契約有關全體甲方一體適用之事由，以「甲方」表示。就規範個別甲方之事由，則以「個別甲方」稱之）。

「受益人」：本契約屬自益信託，受益人即委託人甲、乙方。甲、乙方各自依信託予丙方之不動產及資金享有受益權。

「受託人」：丙方。

「信託關係人」：丁方、戊方。

第 二 條 信託目的及管理事項

一、為使本專案工程能順利依照新北市政府審議通過之都市更新事業計畫及權利變換計畫內容執行興建，保障本專案土地使用權利獨立，並於興建完成取得建築物使用執照後，由乙方依都市更新相關程序使全體甲方及乙方取得應獲分配之不動產。乙方並依據與戊方簽訂之融資貸款契約返還貸款本息或就更新後所取得之不動產辦理設定抵押權予戊方，以保障戊方債權；甲、乙雙方委託丙方辦理下列事項：

(一)本更新單元產權之管理、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)依本契約所載有關本專案不動產之地籍整理用印(包括但不限合併、分割、鑑界、複丈及測量)、信託登記及塗銷、抵押設定(內容變更）及塗銷及與本專案相關之其他登記事宜。

(五)因應法令需要或本契約第六條第五項所需辦理變更事業計畫、權利變換計畫之用印事宜。

二、為使本專案順利完工，乙方應提供其另與丁方簽訂之委任契約影本予丙方，並委任丁方辦理下列事項，委任契約報酬由乙方及丁方自行議定，與本契約丙方依第十二條所收取之信託報酬無涉。

（一）本專案工程進度之查核，以為戊方營建融資撥付之依據。

（二）必要時辦理本契約第十四條續建事宜。

（三）其他委任契約內所載之各項委託事宜。

第 三 條 信託財產之種類、名稱、數量、及價額

本契約所約定之信託財產為：

(一)更新前之不動產：

新北市新莊區立德段 71 地號等 45 筆土地(及其地上物)。委託人實際所信託不動產之內容詳附件一委託人名冊暨信託不動產明細表。

(二)於更新期間之土地產權及在建工程。

(三)本專案興建完工，甲方依本條第一項信託不動產應分配之土地及建物產權。

(四)本契約第五條信託專戶資金。

(五)因運用上開信託財產所取得之其他權利或財產。

第 四 條 信託存續期間

本契約之存續期間自簽約日起至本契約依第十六條終止時止。信託存續期間經立信託契約人之共同書面同意得予延長。

第 五 條 信託專戶之管理

一、信託專戶之設立：

乙方同意丙方以「第一商業銀行受託信託財產專戶方圓開發」名義於戊方開立信託資金專戶（下稱信託專戶），以利控管本專案資金之需要。前開信託專戶之設置係屬信託業法第二十七條之利害關係交易。

二、信託專戶資金之來源包括：

(一)乙方之自籌款項:乙方應依與戊方簽訂之融資貸款契約之約定存入信託專戶之款項。

(二)乙方借入款項:依乙方與戊方簽訂之融資貸款契約之約定，按工程進度，分期撥入之款項。

(三)信託專戶之存款利息所得。

(四)其他依約定存入或撥入之款項。

第 六 條 信託財產管理及運用方法

一、除本契約另有約定而應優先適用外，本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，丙方對信託財產之運用、處分及各項權利行使，不具有運用決定權，應依甲、乙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信託財產。惟甲方為利本專案之進行，除涉及個別甲方權益或甲方於本專案權利分配事宜外，全權委任乙方辦理本專案之相關事務(包括但不限於申請建築執照、使用執照、水電、建物滅失登記、土地鑑界、複丈、合併、權利變換稅賦申報及登記等)之指示，非經乙方書面同意，甲方不得單獨終止授權，並以本契約做為前開委任及授權之證明，不另立據。乙方並聲明保證其對丙方所出具之書面指示均符合本專案開發範圍辦理。

二、除本契約另有約定而應優先適用外，丙方處理信託事務所受之書面指示，由甲、乙方以書面、傳真之方式或其他經雙方事先約定之方式指示丙方為之，並以送達於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。前開傳真指示應由有權指示之一方簽章，有權指示之一方並同意其與正本有相同之效力，事後不補發書面指示正本，惟丙方認有必要時，有權指示之一方應即時提供。

三、甲方應於本契約簽訂時將第三條第一項辦理不動產信託登記所需之相關文件（含但不限於房地所有權狀及相關文件）交付乙方所委任之地政士辦理信託移轉登記予丙方，並由丙方保管完成信託登記之所有權狀及相關文件。

四、信託期間非經甲、乙方及主管機關書面同意，個別甲方信託之不動產不得提供設定抵押權、他項權利或任何處分。

五、依都市更新條例第十九條、十九條之一、二十九條之一規定辦理變更事業計畫、權利變換計畫時，在不減少甲方之應分配權利價值或增加之共同負擔費用由乙方負擔者，甲方同意授權由丙方於變更事業計畫同意書用印，丙方依乙方書面指示出具同意書後應通知甲方。

六、除本契約另有約定而應優先適用外，信託專戶之款項除專款專用於本契約相關費用外，以存放於銀行活期存款為限。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時，乙方應於收到丙方書面通知後五個銀行營業日內將不足款項存入信託專戶。

七、本專案之承攬廠商由乙方自行委任，乙方選任承攬廠商後應知會

丙、丁及戊方，並應於工程發包後 30 日內取得承攬廠商所出具之「本工程地上工作物之『承攬人抵押權登記請求權』及『承攬人預為抵押權登記請求權』拋棄切結書」(列入承攬合約中)、「本工程完工取得產權前不得聲請強制執行同意書」，並交付丁方保管。其後承攬廠商有異動時，亦同。

八、乙方為執行本專案工程興建及地籍整理(包括但不限於鑑界、合併、分割、複丈及測量等)等公務事宜，如須丙方用印或提供證件辦理相關事項時，應由乙方以書面提出申請，丙方應於收到申請之日起五個營業日內完成，不得以任何理由拖延或拒絕，惟丙方因配合乙方需對有關機關出具切結書或承諾書時，該切結、承諾或約定責任事項概由乙方負責履行，如有造成丙方損害，乙方願負法律責任，必要時丙方得請求乙方提供擔保。

九、乙方應於本專案之更新單元辦理信託登記完成後，最遲應於申請主管機關釐正圖冊前，變更權利變換計畫內容，將更新後甲方應獲分配之不動產(即第三條第一項土地(不動產)於完工後依權利變換計畫應分配之房地)載明為信託財產；變更後之權利變換計畫內容，乙方應送交丙方及戊方。

十、乙方於本專案興建完成辦理產權登記前，應將相關登記書表(包括但不限於權利變換分配結果清冊)送交戊方備查後，方得申請主管機關辦理囑託地政機關權利變換登記及建物第一次登記事宜。本專案辦妥權利變換登記及建物所有權第一次登記後即屬信託目的完成。

十一、前項信託目的完成後，丙方應依第十七條第一項辦理塗銷信託登記將土地及建築物返還予甲方。另甲、乙方應自行處理房地點收事宜，甲方如發現有「物之瑕疵」或「權利瑕疵」時，應由乙方自行負責。

第 七 條 信託專戶專款專用範圍、支付方法與順序(信託專戶款項之動支)

一、本專案信託專戶資金之用途於本專案已完工辦妥建物第一次登記前，僅限於工程營建費用、請領建造執照及使用執照費用、建經服務費、變更起造人費用、地政登記規費、地政士代辦費、廣告銷售費用、建築設計及變更費用、信託管理費、信託事務衍生之行政稅費、保存登記費用、移轉登記費用、律師費、訴訟費用、及受託人

處理信託事務所支付之必要費用等各項費用及相關稅捐。乙方如有代甲方墊付之款項，由甲、乙方自行辦理找補，個別地主未完成差額價金找補前，丙方暫不返還個別地主信託財產。

二、本專案之相關廠商請領本條第一項費用時，應檢附相關憑證交乙方審核無誤後，由乙方檢附該等憑證影本並出具「信託專戶資金動用申請書」，經戊方覆核後洽丙方自信託專戶撥付予乙方指定之帳戶。其中屬工程營建費用之請領，除應經丁方辦理工程進度查核外，並應由乙方出具工程執行進度明細資料及承攬廠商已領前期款之證明，並經戊方覆核後，丙方始自信託專戶撥付款項支付予乙方指定之帳戶。

三、信託存續期間，丙方雖為信託財產名義上之納稅義務人，惟相關稅款(包括但不限於房屋稅、地價稅、土地增值稅、契稅、營業稅、印花稅等)應由甲、乙方各自負擔。甲方應納之稅捐如屆繳納期限前五日而仍未繳納或已屆繳納期限而仍未繳納時，乙方同意為甲方墊付該筆稅款(含罰鍰)，丙方並得逕自信託專戶扣繳，並由甲、乙方自行找補。前開乙方為甲方墊付之義務，只要費用或稅捐發生時點屬信託存續期間，縱於信託關係消滅後，亦同。甲、乙方逾期未存入信託專戶所致生的罰款、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲、乙方自行負擔。丙方收到上開相關稅單後，甲方同意由丙方將稅單先交由乙方，由乙方洽甲方繳納。

四、因不可歸責於丙方之事由，就本專案相關事宜與第三人(包括乙方辦理預售屋買賣之買方)發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以丙方名義為之，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，應由可歸責之甲、乙方負擔。有關律師之選任，丙方有權選任之，並得逕自信託專戶扣繳律師費用，應負擔之一方如屬甲方，則由乙方自行向甲方收取。

五、本契約屬甲、乙方應負擔之費用，甲、乙方應於收到丙方繳款通知時，於相關費用繳納期限前存入信託專戶，以利丙方繳付。逾期未存入信託專戶所致生的罰款、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲、乙方自行負擔。丙方並無代墊、代付任何費用、稅捐或債務之義務。

第 八 條 建築工程之設計、施工及驗收

一、本專案工程之設計、施工、監造、保固等，悉依乙方委託之建築師及承攬廠商辦理，如因故需變更本專案之承攬廠商及建築師時，應通知丙、丁、戊方。

二、施工期間對施工之安全、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，概由乙方與承攬廠商、建築師依所訂定之工程合約及委任契約書約定負責處理，與他方無涉。

三、本專案工程完工後，由乙方辦理驗收及配合承攬廠商請領建築物使用執照等事宜，並由甲、乙雙方自行處理接管事宜。本專案工程申請使用執照時，丁方應以書面通知丙方及戊方。

第 九 條 受託人責任及聲明事項

一、丙方應依信託法、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、保密義務及負忠實義務，履行本契約。

二、除本契約另有約定而優先適用外，丙方於其認為有必要時，經甲、乙方書面同意得委由第三人代為處理部分信託事務，並僅就第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

三、本專案開工及乙方開始動撥信託專戶款項後，丙方應每月定期出具各信託專戶之收支計算表予乙方及戊方。甲方同意因本專案僅交付信託不動產未交付信託資金，免按月編製收支計算表送交甲方。

四、丙方應於每年營業年度終了或信託解除、終止時起一個月內編製信託財產目錄與收支計算表送交甲、乙方。

五、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，並將本信託專戶資金以分別記帳方式與其他為本專案所設立之信託專戶資金予以列帳控管。

六、因天災、地變等不可抗力事由及人為毀損、侵入、佔用或因其他不可歸責丙方之事由發生，致本信託財產發生損失或損害凍結、價格跌落等情事時，丙方不負損害賠償及回復原狀之責。但該損失或損害因丙方之故意或過失所致者，由丙方負賠償責任。

七、丁方非本契約之受託人，丙、丁方各自依本契約、建築經理服務契約對乙方履行權利義務，無信託法第二十八條及第二十九條之適用，非屬共同受託；丁方另受乙方之委託，為協助本專案順利興建完成，與乙方簽訂建築經理服務契約，提供專業知識，為建築經理

行為，丙方對丁方不負監督或管理之責。

八、丙方僅依本契約第二條第一項所載執行信託財產管理及處分事宜，以協助本專案能順利完成，惟就本契約所載丙方之責任以外之事由，概與丙方無涉。

九、本契約丙方對個別甲方所負受託人責任，係自第三條第一項信託不動產辦理信託登記移轉予丙方完成之日起始發生效力；並於丙方依本契約辦理信託不動產塗銷信託登記返還予個別甲方後，丙方對個別甲方所負之受託人責任即告解除。

第 十 條 委託人之責任

一、甲方及乙方保證信託財產之土地及建築物享有合法之所有權、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，概由該信託財產之委託人自行負責。

二、乙方保證於未來獲配之土地及建築物，於對戊方之銀行借款未清償時，應配合戊方辦理相關抵押權設定事宜，並就出售所得之價款應優先償還戊方借款。

三、甲、乙方應配合丙方因處理信託事務之需要，隨時提供相關資料、證件予丙方，並保證其資料確屬真實，如有錯誤或虛偽致受託人受有損害，概由甲方或乙方負一切法律及損害賠償責任。

四、信託存續期間內，倘發生任何繼承、依法繼受之情事，甲方或乙方繼承人或受讓人必須無條件同意遵守本契約之約定。甲方之繼承人需辦理繼承申報及移轉登記相關事宜，丙方應配合辦理相關事宜，甲方繼承人應支付丙方信託事務處理費新臺幣貳萬元整。另，甲方將其不動產交付信託登記後，如需丙方配合甲方辦理信託塗銷登記及再信託登記等相關事宜時，甲方應支付丙方信託事務處理費新臺幣貳萬元整。

五、乙方因故與本專案承攬廠商解除或終止承攬合約時，乙方應以書面通知丙、丁、戊方，並於與新承攬廠商簽訂承攬合約後，依第六條第七項規定向新承攬廠商徵取相關書件。

六、乙方應確實履行依本專案都市更新事業計畫及權利變換計畫所載有關實施者應負之各項義務及責任，並確實遵守建築法上有關起造人應負之義務與責任，不得有藉故拖延或怠惰責任情事。

七、甲、乙方同意如乙方違反與戊方之授信契約、或有都市更新條例第五十六條第一項所載情事、或為執行本契約第十四條續建事宜之需

要，除本專案已遭主管機關派員監管或代管外，甲、乙方同意丙方得以土地所有權人名義出具同意書配合本專案實施者及起造人名義由乙方變更為丁方。為利日後如需辦理實施者及起造人變更事宜，乙方於簽訂本契約時應出具實施者變更同意書（格式如附件二），並交戊方保管，授權並不可撤銷丁方於前開事由發生時得逕洽公證人辦理實施者變更公證事宜，乙方同意以本契約作為授權之證明，不另立據，且無條件依丁方之書面指示配合在建工程之移交，並全權授權丁方。惟，甲、乙方同意並瞭解丁方是否執行續建係屬丁方之權利並非義務，丁方並不負續建完工之承諾或保證。如經評估無法執行續建時，本專案視為信託目的確定無法完成。

八、甲方或乙方因參與都市更新而享有之地價稅、房屋稅及土地增值稅之優惠，乙方應委任專業地政士或有關人員向稅務機關申請並知會甲方，丙方並應配合乙方辦理相關書表用印事宜。如因乙方疏忽未向主管機關申請所致稅捐損失，由乙方自行負責。

九、個別甲方於不動產辦理信託登記後，乙方申請主管機關更新單元地價稅減免前，如所信託之不動產符合自用住宅地價稅減免或其他租稅優惠時，應自行申請稅捐機關減免事宜，丙方應配合協助提供相關資料。如因個別甲方之疏忽或疏失，致使信託不動產遭受稅捐損失時，由個別甲方自行負責。

十、乙方就所獲配之房地如需辦理預售時，應自行依法提供履約保障機制予承購戶，與本契約無涉。

十一、乙方於本專案權利變換計畫經主管機關核定後，應提供權利變換計畫核定版供丙方憑辦。本專案事業計畫或權利變換計畫變更時，應先通知戊方，乙方始得申請主管機關變更。

十二、甲、乙方同意並瞭解丙方雖為信託不動產之名義所有權人，惟丙方僅依信託目的管理信託不動產之產權，就本專案興建完成取得使用執照後，乙方應辦理釐正地籍圖冊，甲、乙方並應自行辦理計算及差額找補價金、房屋點交及接管等事宜，丙方不負協助之義務。乙方同意並瞭解丙方亦不因本專案權利變換計畫內就所受分配之信託不動產應繳納差額價金予乙方，而負有繳納差額價金之義務，該繳納差額價金之義務仍歸屬於信託不動產之委託人(即個別甲方)。如個別甲方因故未能補繳差額價金，致信託不動產遭乙方依都市更新權利變換實施辦法第二十六條第一項申請地政機關註記「未繳納差額價金，除繼承外不得辦理所有權移轉登記或設定負擔」，而無法辦理塗銷信託登記時，所衍生之相關損失概由該個別

甲方自行負責，並應負擔自前述註記時起每月信託管理費新台幣壹萬元及相關稅費，乙方並同意協助墊付前開費用、大樓管理費及稅捐。個別甲方未依約定償付前開費用及稅捐達六個月時，丙方得與乙方商議後續處理方式(包括但不限於處分信託財產抵償)，甲方不得異議。

第十一條 信託收益計算、分配之時期及方法

於信託存續期間，丙方不做信託收益之分配。

第十二條 受託人之報酬標準、種類、計算方式、支付時期及方法

丙方辦理本契約信託事務之信託報酬其計算與支付方法，由乙方另行與丙方約定及繳納。

第十三條 信託契約之變更

本契約條款有修正之必要時，應經立契約書人共同協議並以書面方式為之，該書面文件即視為本契約之一部分，無需辦理換約事宜。如因之必須辦理信託變更登記時，所需之各項稅捐、規費及地政士代辦費等，概由可歸責之一方負擔。

第十四條 續建事宜

一、本專案工程於施工期間，倘發生乙方解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月、歇業、財務危機(工程款無法如期給付，逾二個月仍無力支應)或無故停工達三個月(如乙方有正當理由，並經戊方認可除外)，致工程進度嚴重落後等情事，經戊方二次書面催告限期乙方提出解決方案，乙方未改善或逾期仍未提出解決方案，或所提之方案，不為戊方認可者，戊方得召集甲、乙、丙、丁方或甲、丙、丁方（乙方未出面時）研議本專案應採行續建評估或清理處分程序，並作成決議（該決議免經乙方認可）。

二、前項決議採行應進行續建評估時，丁方應委託專業人士或機構製作「續建評估報告書」,「續建評估報告書」內應揭示續建資金之預估金額、籌措及管理支付方式、丙方及丁方之續建管理報酬、其他相關費用明細等，以及續建完成後，結算信託財產時，優先償還辦理續建所引進之資金及其應付利息、丁方代墊之稅捐、利息及其他費用後，信託財產之抵付或分配順序。

三、丁方於「續建評估報告書」製作完成後應召集乙、丙及戊方或丙、戊方（乙方未出面時）召開續建評估會議，就本專案續建與否作成決議（該決議免經乙方認可），丁方就該續建決議內容應以書面通知甲方。如經決議應採行續建時，乙方不得有異議並應無條件配合工程交接、實施者變更公證及起造人名義變更等相關事宜；甲方於

本專案權利變換計畫下所享有分配之權利並未減少或變更之情況下，亦應無條件配合前開實施者變更及起造人名義變更等相關程序，甲、乙方就前開事項同意授權及委任丁方辦理後續執行續建相關事宜，並以本契約作為委任之證明，不另立據。前開授權未經丁方書面同意，甲、乙方不得任意撤銷、撤回或變更。

四、乙方對「續建評估報告書」不得有任何異議，且同意並瞭解「續建評估報告書」僅係作為丁方是否執行續建及續建作業方式之重要參考依據。當丁方執行續建，應合理努力採行適當方式，為甲、乙方利益管理信託財產，但乙方原應負擔之責任，仍由乙方自行負責，與甲、丙、丁、戊方無涉。丁方有權依據實際執行續建情形，在經戊方認可後，調整「續建評估報告書」部分內容。

五、丁方執行續建如需變更建築師或承攬廠商，丁方得逕為變更。本專案工程經變更後之承攬廠商評估，有增加營建費用需要時或因變更所產生之各項稅捐、費用，仍由乙方負擔。

六、丁方完成續建後，應依實際執行續建結果，計算信託管理事宜之一切債權債務，與乙方原應分得之部分相互抵償後，信託專戶如有剩餘款，返還予乙方，如有不足，由乙方補足。

七、甲、乙方同意並瞭解丁方依續建決議執行本條各項續建事宜，其目的在於使本專案興建完工，續建執行（含續建評估）與否係屬丁方依續建決議內容辦理，而非課予丁方必然執行續建之義務。於丁方依續建決議內容辦理時，除不符信託目的完成之要求外，丁方應確實履行續建相關事宜，惟此不應解釋為丁方「完工續建之保證或承諾」，丁方亦不因此負有保證續建完工之責任或義務。

八、本專案由丙方協助丁方依本條執行續建時，乙方應另行支付丙方及丁方續建服務報酬。續建服務報酬按本專案接管後發生總費用 8 %及總銷金額 5 %合計計算續建服務報酬，並得逕自信託專戶扣收。續建服務報酬由丙方及丁方自行議定分配。前開丙丁方續建服務報酬並應記載於續建評估報告書內。

九、如本專案已遭主管機關依都市更新條例相關規定派員監管、代管或為其他處分，致本專案無法執行前述各款續建執行程序時，丁方應停止本條前述各項程序，並依主管機關之處分規定辦理。

第十五條 未能執行續建之處理

一、本專案因前條第一項之事由發生，並經評估續建為不可行時（包括但不限於主管機關依法代管本專案、乙方不配合辦理實施者變更公證、本專案經評估不具續建實益等原因），或經評估本專案開發情

形並無續建評估之必要時，丁方應以書面通知甲、乙、丙、戊方未能執行續建之情事。

二、前項丁方書面通知甲、乙、丙及戊方後即視為本專案信託目的確定無法完成，未完工程之處理應依本契約第十六條及第十七條之規定辦理。

第十六條 信託契約之解除及終止

一、因信託目的已完成（以本專案權利變換登記、建物所有權第一次登記及差額價金完成找補為認定時點）而消滅，或信託目的無法完成（即丁方依前條規定本專案未能執行續建時）而消滅。

二、信託存續期間，非有下列情事之一，任一方不得於中途解除及終止本契約。

（一）因天災或其他不可抗力事由，致信託目的之達成或信託事務於繼續管理上有實際之困難時，應經甲、乙、丙、丁、戊五方協議後，以書面同意終止。

（二）乙方於本專案信託目的完成前全數清償對戊方之債務，並經甲、乙方以書面申請丙方終止時。

（三）因甲、乙方全體協議提出書面終止契約，並經丙方及戊方書面同意時。

三、除本條前二項之約定外，未經丙方書面同意，甲方之繼承人及乙方之繼受人(僅限公司合併或被併)不得隨時終止本契約。另，個別甲方及乙方不得單方請求塗銷信託登記。

第十七條 信託關係消滅時，信託財產之歸屬及交付方式

信託關係消滅時，丙方應將信託財產依下列方式交付甲、乙方：

一、信託關係依第十六條第一項信託目的完成而消滅時，個別甲方與乙方共同書面指示丙方辦理塗銷信託登記，丙方並就信託專戶之餘額辦理結算，於完納稅捐及本專案相關費用後，如有剩餘返還予乙方，如有不足乙方應負責補足或墊付，如屬個別甲方應負擔之費用，由乙方自行洽該個別甲方找補。

二、信託關係依第十六條第一項信託目的無法完成而消滅時，除主管機關已依相關規定代管或其他處分外，全體甲方應配合丙方辦理塗銷信託登記，將信託不動產產權回復至甲方名下，乙方則依都市更新條例相關規定履行實施者應盡之義務，丙方並就信託專戶之餘額辦理結算，於完納稅捐及本專案相關費用後，如有剩餘返還予乙方，如有不足乙方應負責補足或墊付，如屬個別甲方應負擔之費用，由乙方自行洽該個別甲方找補。

三、信託關係依第十六條第二項提前終止而消滅時，丙方並依協議內容辦理信託財產之結算返還。

四、信託關係消滅時，丙方應就信託事務之處理作成結算報告書，並取得甲、乙方之承認(甲方授權由乙方代為承認)，甲、乙方於收受前開文書後七日內如未以書面表示反對時，即視為承認。

五、甲方或乙方未依本契約支付相關費用或清償丙方或戊方一切債務前，丙方得不返還信託財產，並得處分該信託財產抵償之，甲、乙方不得異議。

第十八條 廣告之限制

甲、乙方欲就丙方處理本契約之信託事務內容文義及其結果或報告，刊載或揭示於任何廣告媒體時，應事先徵得丙方之同意。前述刊載之內容文義，須先經丙方之同意。

第十九條 指示與通知

除有特別約定外，立契約書人就本契約有關之指示與通知，均按本契約所載地址以書面掛號郵寄送達為之。如一方地址變更，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。他方若因此受有損失，由變更地址之一方負責賠償。

第二十條 受益權轉讓之限制

委託人或本信託之受益人不得將信託關係所生之權利(例如：信託受益權等)轉讓或設定質權，但法令另有規定或本契約另有約定者，不在此限。

第二一條 蒐集個人資料應告知事項

丙方依據個人資料保護法第 8 條規定，在蒐集甲方、乙方法定代理人個人資料時，應告知下列事項：

一、蒐集個人資料之目的：

036 存款與匯款業務、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、068 信託業務、069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務、090 消費者、客戶管理與服務、104 帳務管理及債權交易業務。

二、蒐集之個人資料類別：姓名、身分證統一編號、通訊方式等，詳如本契約書內容。

三、個人資料利用之期間、對象、地區及方式：

(一)期間：特定目的存續期間/依相關法令所定（例如商業會計法等）或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。（以期限最長者為準）

(二)對象：丙方(含受丙方委託處理事務之委外機構)/受託人所屬

金融控股公司等/通匯行、財金資訊股份有限公司等/依法有權機關或金融監理機關。

(三)地區：上述（二）所列之利用對象其國內所在地。

(四)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、依據個人資料保護法第 3 條規定，甲方、乙方法定代理人就丙方保有之個人資料得行使下列權利：

(一)查詢、請求閱覽或請求製給複製本，而丙方依法得酌收必要成本費用。

(二)請求補充或更正，惟依法請甲方、乙方法定代理人應為適當之釋明。

(三)請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟依法本行因執行業務所必須或經甲方、乙方法定代理人書面同意者，不在此限。

五、甲方、乙方法定代理人欲行使上述提及之相關權利時，丙方各營業單位或客服專線均能受理請求，甲方、乙方法定代理人得自由選擇是否提供上述個人資料，惟若拒絕提供個人資料，丙方可能無法進行必要之業務審核或作業。

第二二條 適用法令及管轄法院

一、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台北地方法院為第一審管轄法院。

二、本契約未規定之事項，依信託法、信託業法、其他相關法律及主管機關函令之規定；本契約如有未盡事宜，悉遵守有關法令及善良風俗解釋，由本契約當事人本誠信原則協議之。

第二三條 留存印鑑或簽章樣式

一、甲、乙方應將其基本資料、印鑑樣式留存於丙方處，作為丙方憑以辦理本契約所約定之相關事宜。

二、甲、乙方就各種書類或相關文件所蓋之印鑑如與丙方留存之印鑑相符，丙方據此所為信託財產之支付或其他事務處理均屬有效，倘信託財產因而受損害時，丙方不負損害賠償之責。

三、甲、乙方之基本資料、留存印鑑有變更、掛失或毀損時，應儘速主動通知丙方並辦理變更手續。丙方對於未變更完成前，依原留印鑑樣式所為信託財產之支付或其他事務處理，均屬有效。

四、甲、乙方同意以簽署本契約所留存之印鑑樣式作為本條第一項所載應留存於丙方處之印鑑樣式。

第二四條 契約分存及簽署

一、本契約書壹式正本貳份，經立契約書人簽章後生效（甲方簽署於附

件一委託人暨信託不動產明細表），並由乙、丙方各持正本乙份。個別甲方、丁方及戊方則由丙方於影本上切結「與正本無誤」後收執本契約書條款影本。

二、個別甲方於簽訂本契約並辦理不動產信託移轉登記後即為本信託之受益人。附件一所示甲方未全體簽署時，則以實際簽約及辦理不動產信託登記之個別甲方為本契約之委託人。

三、甲、乙、丙、丁、戊五方同意本契約之簽約程序，由甲方先行辦理簽約事宜，俟乙方確認簽署本契約之個別甲方後，再由乙方配合簽約用印，最後再由丙、丁、戊方完成本契約之簽署及填具本契約之立約日期。本契約之騎縫章則由乙方、丙方及丁方蓋印即可，個別甲方免予簽蓋騎縫章。其後，如有本更新計畫其他未簽訂本契約之個別地主欲簽訂本契約時，由該個別地主、乙方及丙方另行簽訂「加入信託同意書」及辦理不動產信託移轉登記予丙方後，即視為本契約之委託人（甲方）。

第二五條 其他未盡事宜

一、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。

二、信託專戶資金經運用於存款以外之標的者，不受存款保險之保障。

三、本金融商品或服務所生紛爭之處理及申訴之管道為：0800-031-111。

四、委託人同意共同行銷約定悉依存款往來契約或其他約定方式辦理，嗣後本人並得利用書面、電話或親洽通知 貴行停止對本人之基本資料、往來交易資料或其他相關資料之共同使用。

五、依丙方主管機關訂頒「銀行業防制洗錢及打擊資助恐怖主義注意事項」規定，丙方得以書面要求乙方對存入信託專戶資金之來源提出說明。如乙方拒絕配合提供，而經丙方書面再次通知而乙方仍未配合時，丙方得以書面通知甲方及乙方暫停信託事務之執行或終止本契約，丙方並就因此所衍生之一切損害不負賠償責任。

（以下空白）

附件一：委託人名冊暨信託不動產明細表

附件二：實施者變更同意書（乙方）

立約人業已於合理期間審閱（至少攜回審閱五日）前開全部條款，其中第一、二、六、七、九、十、十一、十二、十三、十四、十五、十六、十七、二一、二三、二四條屬契約特別重要內容（含風險揭露事項），經說明後立約人業已充分瞭解，甲方並同意另行簽署「第一商業銀行不動產信託契約書重要條款及風險告知確認書」，此確認書為本契約之一部分，與本契約具有同一效力。

乙方簽章確認：

並承諾簽立本契約，簽章於後。（以下為簽署頁）

立信託契約書委託人（甲方）：

詳如附件一委託人名冊暨信託不動產明細表

身分證統一編號：

住　　址：

105. 7. 14

土城	分行
主管	核對親簽
陳	陳建成

立信託契約書委託人（乙方）：方圓開發建設股份有限公司

法定代理人：董事長　楊文達

統一編號：28067261

住　　址：臺北市大安區仁愛路 3 段 32

電　　話：02-2706-9988

印　鑑　樣　式（任憑一式有效）	
甲式	乙式

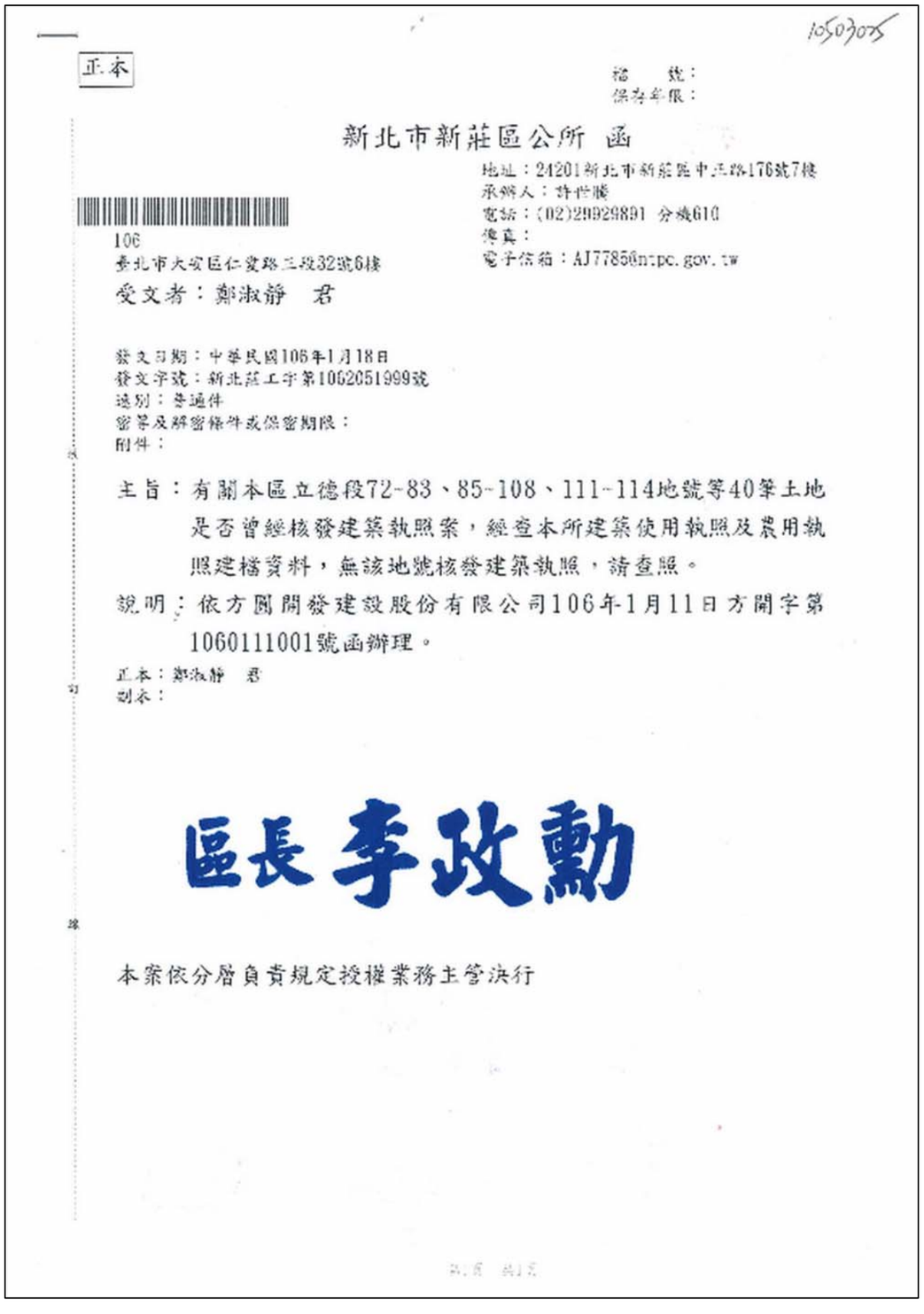
立信託契約書受託人（丙方）：[redacted]
法定代理人：[redacted]
統 一 編號：[redacted]
地　　址：[redacted]

立信託契約關係人（丁方）：東亞建築經理股份有限公司
法定代理人：董事長　曹奮平
統 一 編號：22661399
地　　址：臺北市忠孝東路二段 94 號 9 樓

立信託契約關係人（戊方）：第一商業銀行股份有限公司土城分行
法定代理人：經理 [redacted]
統 一 編號：23826497
地　　址：
新北市土城區中央路3段208號

中　華　民　國　105　年　7　月　27　日

附錄九：新莊區公所回文



1050305

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市新莊區公所　函

地址：24201新北市新莊區中正路176號7樓
承辦人：許世騰
電話：(02)29929891 分機610
傳真：
電子信箱：AJ77850@ntpc.gov.tw

106
臺北市大安區仁愛路三段32號6樓
受文者：鄭淑靜　君

發文日期：中華民國106年1月18日
發文字號：新北莊工字第1062051999號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本區立德段72~83、85~108、111~114地號等40筆土地是否曾經核發建築執照案，經查本所建築使用執照及農用執照建檔資料，無該地號核發建築執照，請查照。

說明：依方圓開發建設股份有限公司106年1月11日方開字第1060111001號函辦理。

正本：鄭淑靜　君
副本：

區長李政勳

本案依分層負責規定授權業務主管決行