

基福山生命園區商品買賣契約書

甲方：  
立契約書人 (本契約書及其附件之審閱期間應不少於五日。)  
乙方：基福開發股份有限公司

注意事項：

- 一、雙方就骨灰存放單位使用權買賣，特訂立本契約。
- 二、本契約所定之骨灰存放單位使用權，不以甲方應取得該設施之所有權為要件。乙方同時移轉該設施土地及建物之所有權予甲方，其應負擔權利義務如下：
  - (一) 地價稅：依土地稅法規定，其納稅義務人為土地所有權人（甲方）。
  - (二) 房屋稅：依房屋稅條例規定，向房屋所有人（甲方）徵收之。
  - (三) 土地增值稅：依土地稅法規定，其納稅義務人之土地如為有償移轉者，為原所有權人（乙方）。
  - (四) 契稅：依契稅條例規定，應由買受人（甲方）按契約所載價額申報納稅。
  - (五) 登記規費由乙方負擔。
  - (六) 其他稅捐、費用或負擔應依法令、習慣或約定辦理之。

第一條（契約標的）

本契約標的(即商品內容)包含骨灰存放單位(箱架)永久使用權及所在建物、土地之持分，由乙方出售予甲方，契約標的如下：

- 一、墓園核准啟用文號：基隆市政府民國 92 年 3 月 26 日基府社行壹字第 0920027139 號函（基隆市信義區六和段「基福山生命園區」（即基隆市政府登記：未來世界藝術墓園）
- 二、啟用文號、契約標的坐落及建物門牌號碼如下：

產品	啟用文號	契約標的坐落	建物門牌號碼
時光學苑 七樓	基府民禮貳字第 1070051767B 號	基隆市信義區六和段 802 地號(24,000 平方公尺)、184 建號(549.62 平方公尺)	基隆市信義區六和街 226 號 6 樓
時光學苑 八樓	基府民禮貳字第 1090228330B 號	基隆市信義區六和段 802 地號(24,000 平方公尺)、185 建號(549.62 平方公尺)	基隆市信義區六和街 226 號 7 樓

第二條（適用範圍、廣告責任與自訂規範不得抵觸本契約）

甲、乙雙方關於契約標的買賣之權利義務，依本契約之約定。  
 乙方應確保廣告內容之真實，對甲方所負之義務不得低於廣告之內容。文宣與廣告均視為契約內容之一部分。  
 乙方自訂之晉住管理相關規範，不得抵觸本契約。若有抵觸，以本契約所載內容為準。

第三條（期間）

乙方同意甲方永久供奉存放骨灰至該骨灰存放設施自然老舊不能修復時止。其期間不得少於五十年。  
**前開期間自本契約標的啟用獲准後起算。**  
 前項期間，如因不可抗力或其他事變致喪失存放骨灰功能，而不能修復或修復顯有重大困難，契約視為終止。  
 前二項骨灰存放設施是否為不能修復或修復顯有重大困難，由乙方洽請公正之專業機構或公會認定。  
 第一項永久使用期間屆滿前老舊不能修復或第二項視為終止事由發生時，其甲方不能使用之期間，乙方應按比例返還使用權價金及超收之骨灰存放單位管理費。  
 第二項有不可抗力或事變所生之毀損，於修復期間，乙方仍應負本契約所定各項義務。

第四條（用途）

除本約另有約定外，甲方同意除供奉存放骨灰外，本約標的內不得存放其他物品，違反約定時，應依乙方之通知將該物品除去；如乙方有合理可疑之證據，足認甲方所存放之物為違禁物時，得會同警察人員一起檢視，並依法處理。

第五條（乙方之維護義務）

乙方依法應負責園區(包含本契約標的)之管理，並依附件一【基福山生命園區晉住暨管理辦法】之規定，盡善良管理人之注意履行維護之義務。

第六條（乙方之祭祀義務）

乙方應依附件一【基福山生命園區晉住暨管理辦法】所規定之方式，履行祭祀義務。

第七條（乙方之通知義務）

乙方遇有骨灰存放設施自然老舊不能修復或於骨灰存放單位內違反使用規定之情形、骨灰存放設施之重大修繕、骨灰位置移動或容器翻覆或其他重要事項，應立即通知甲方。

第八條（契約標的更動之限制）

骨灰存放設施同樓層存放單位之總數不得擅自增加，若擬增加，須經主管機關許可，始得為之；骨灰存

放單位位置方向，未經甲方同意，不得擅自變更或移動。

第九條 (開放時間)

本園區開放時間以乙方所屬網站 (http://www.unison.tw/) 公告為準，非開放時間，除因舉行晉住安奉儀式，不得進入。

第十條 (甲方之義務)

**甲方同意由乙方永久管理、維護本園區，並同意遵守附件一【基福山生命園區晉住暨管理辦法】所定相關事項及依前開辦法繳納管理費。**

第十一條 (合法經營之擔保及證明)

乙方應擔保其係合法之殯葬設施經營業，且本契約標的係合法設置、擴充、增建或改建、啟用及使用。乙方應備置下列相關文件影本或於所屬網站 (http://www.unison.tw/) 揭露，供甲方隨時查閱：  
 (一) 公司執照、商業登記或法人登記證明文件。(二) 營利事業登記證明文件。(三) 核准設置文件。  
 (四) 建造執照。(五) 使用執照。(六) 核准啟用文件。(七) 殯葬設施經營業經營許可文件。

第十二條 (承購商品、數量、價金及繳納方式)

甲方就本契約書所承購之商品、數量、價金及繳納方式如下：

一、購買商品型式、數量及位置編號：

時光學苑	型式	層別	數量	位置編號
<input type="checkbox"/> 七樓	<input type="checkbox"/> 雅仕型 <input type="checkbox"/> 基督型	第 層	單位	
<input type="checkbox"/> 八樓	<input type="checkbox"/> 窗邊型 <input type="checkbox"/> 儒仕型			

二、契約總價款及繳納方式：

上開商品每單位新台幣\_\_\_\_\_元，甲方就本契約書所承購之商品總價款(內含存放設施價金百分之三十五)為新台幣\_\_\_\_\_元整。

上開總價款付款方式：

一次付清

以分期付款方式支付：於簽約時支付頭期款 NT\$\_\_\_\_\_元，其餘款項分\_\_\_\_\_期，自民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月起，每月 6 日繳納期款 NT\$\_\_\_\_\_元(含利息，分期方式採本息平均攤還法計算，年利率\_\_\_\_%)

三、本契約價款之繳款方式，以下列方式為之，不得以其他方式支付：

匯款至下列帳戶：台灣土地銀行-營業部；帳號：041-001-191622

戶名「基福開發股份有限公司」

**銷售人員不接受現金繳納付款，若因現金問題而衍生之糾紛或損害，概與乙方無涉。**

乙方對甲方所繳納之款項，應開立發票。

**甲方若購買數單位商品並採分期付款方式繳款，各期款項由乙方平均分攤至各單位，甲方不得主張係繳納其中某單位價款。**

第十三條 (權利證明及產權移轉)

甲方繳清所有價款(含遲延利息)後，乙方應於十四日(工作日)內交付其「商品所有權狀」。爾後甲方憑「商品所有權狀」依乙方規定辦理晉住等相關手續。

前項「商品所有權狀」應編號，載明所有權人姓名、國民身分證統一編號；契約標的所在位置及同樓層存放單位總數；使用期間；購買日期及骨灰存放單位不得擅自更動等有關事項，並由乙方簽名或蓋章。

甲方有「商品所有權狀」遺失、毀損等情形時，得依**附件三【基福山生命園區各項服務申辦作業細則】**相關規定向乙方申請辦理換補發，手續費用依**附件一【基福山生命園區晉住暨管理辦法】**所載金額收取。

乙方於甲方繳清所有價款(含遲延利息)後，即開始受理甲方申辦建物、土地產權移轉手續，甲方應依乙方通知，提供建物、土地所有權移轉相關手續所需文件及核蓋必要之印章，交付乙方指定專任地政士辦理建物、土地所有權移轉相關手續所需文件事宜。

倘需甲方補繳證件、用印或為其他必要之行為者，甲方應無條件於通知之期日內配合辦理。

本件相關地政士服務費、登記規費、契稅、土地增值稅、印花稅、產權移轉等費用由乙方負擔。但甲方未依前二項約定備妥申辦文件，而延後辦理時，則相關產權移轉之地政士服務費、登記規費、契稅、印花稅等相關費用及延後辦理期間所增加之土地增值稅由甲方負擔。

第十四條 (選位及換位)

甲方簽立本約並繳付簽約應付價款及管理費後，即應立即選位，**非於簽約同時選位者，本約不生效力。位置既經選定，即視同已使用，不得以未實際晉住，向乙方為任何主張或請求。**其餘關於選位及換位事項，悉依**附件三【基福山生命園區各項服務申辦作業細則】**及乙方公告之相關規定辦理。

**甲方或其受讓人同意，本約標的建物內各商品空間由選定人專用，專用範圍外之空間，則同意無償提供乙方進行設置通道、服務空間、祭祀空間等公共設施，供公眾使用。**

甲方於契約標的位置選定後，未使用典藏空間且未辦理晉住前，如同一區域內同型且同層別標的仍有空位時，甲方得向乙方申請辦理換位，惟須繳納換位手續費 2000 元整。

甲方在未使用契約標的前，如同一骨灰存放設施仍有空位時，甲方可持本契約或使用權證明向乙方請求

換位，如所換之骨灰存放單位與原等級不同者，應補其差額。

第十五條（權利轉讓）

**甲方依本契約所取得之權利及義務，非經雙方另以書面約定外，於簽約後三年內不得轉讓予第三人，但轉讓予一等親內之人員，不在此限。**

甲方需將款項全數繳清，始得依**附件三【基福山生命園區各項服務申辦作業細則】**相關規定辦理轉讓。

甲方、受讓人及乙方應於轉讓登記表內核認簽名或蓋章確認，始生轉讓之效力。

甲方負有告知其受讓人本契約書之相關權利義務之責任，而受讓人應承受甲方基於本契約所生之一切權利及義務。

第十六條（繼承）

甲方若發生繼承事實而涉及本契約之相關權利義務時，依**附件三【基福山生命園區各項服務申辦作業細則】**之相關規定辦理。

甲方之相關繼承人未依前項約定辦理時，乙方得拒絕受理相關事宜之辦理。

第十七條（晉住及暫厝）

甲方於繳清所有價款並完成選位後，即可依**附件一【基福山生命園區晉住暨管理辦法】**規定辦理晉住。

甲方因故於正式晉住前有暫厝之需求者，應依乙方所公佈之**【基福山生命園區暫厝管理辦法】**（如**附件二**），至乙方園區管理中心辦理晉住登記後暫厝，待暫厝原因消滅後擇期福遷。

第十八條（管理費專款專用）

甲方依第十條約定繳納之管理費，由乙方設立專戶，專款專用。

前項所稱之專用，係指供乙方履行第五條、第六條義務、有關內部行政管理支出。

前項所稱內部行政管理支出，係指專為本園區內部行政管理所為支出，範圍包括但不限於管理之人事費用、公共使用之水電費、管理費專戶交付會計師查核簽證之費用等。

第十九條（資訊公開）

乙方應設置專簿，就殯葬設施之管理維護分別載明收支運用情形，並於每季結束後二十日內更新資料，存放於本設施之服務中心，提供甲方查閱。

第二十條（依法提撥費用）

乙方應依殯葬管理條例及相關法令提撥支應重大事故發生或經營不善致無法正常營運時修護、管理等之費用。

第二十一條（契約之解除及退款比例）

甲方如未使用契約標的時，得書面向乙方解除契約，乙方應於契約解除日起三十日內，扣除沒收金額後，退還甲方剩餘價款及已繳納之管理費。

前項沒收金額，於本契約簽訂之日起十四日內解除契約者，毋須沒收；於本契約簽訂之日起超過十四日始解除契約者，乙方沒收之已付價金以不超過總價金百分之四十為限。

第二十二條（契約之終止及退款）

乙方無法提供約定之骨灰存放單位，或骨灰存放設施經主管機關查核認定有重大事故發生或經營不善致無法正常營運之情形時，甲方得選擇換位或終止契約，如甲方選擇終止契約，乙方應於契約終止日起三十日（最長不得逾三十日）內退還甲方已繳付之全部價金及按比例返還已繳納之管理費。

乙方依約定解除、終止契約並退款而逾期未退還甲方時，應加計遲延利息萬分之一（每日利率不得低於萬分之一）。

本契約以郵購或訪問買賣之方式成立者，適用消費者保護法有關之規定。

第二十三條（甲方違約之處理）

甲方違反第十條之約定，乙方得予勸阻、制止或為其他必要之處置。

甲方應依約按時繳款，因故遲延付款或未繳款時，乙方同意給予甲方五個營業日之繳款寬限期，逾期付款或未繳款連續達二期以上者並得對甲方進行催告。

乙方自前項催告期限屆滿翌日起得加收遲延利息萬分之一，但最高不得超過應繳金額萬分之六十。

甲方未如期給付價金時，逾期付款達三個月，或逾期未繳款達總價金之百分之三，乙方得定相當期限催告甲方繳交，如甲方仍未於期限內繳交時，乙方得解除本契約，並沒收已繳之價金，作為損害賠償。

乙方依前項情形解除本契約者，其得沒收甲方已繳之價金及管理費，依下列約定辦理；超過部分，應於解除契約七日內退還甲方：

- （一） 乙方於本契約簽訂之日起超過四個月至一年以內解除契約者，得沒收甲方已繳之價金及管理費不得超過總價金及管理費總和百分之二十。
- （二） 乙方於本契約簽訂之日起超過一年至三年以內解除契約者，得沒收甲方已繳之價金及管理費不得超過總價金及管理費總和百分之三十。
- （三） 乙方於本契約簽訂之日起超過三年後解除契約者，已繳之價金及管理費不得超過總價金及管理費總和百分之四十。

第二十四條（乙方違約之處理）

乙方違反第八條之約定擅自增加、變更或移動骨灰存放單位時，甲方得通知乙方於三十日內回復原狀，逾期仍未回復原狀，甲方得終止契約，並請求乙方加倍退還價金及按比例退還已繳納之管理費。

乙方違反第五條或第六條各款之義務，甲方得通知乙方於七日內改善，逾期未改善者，經再通知於七日內改善而未改善者，甲方得終止契約，並請求乙方加倍退還價金及按比例退還已繳納之管理費。  
乙方無法依約交付契約標的時，甲方得向乙方請求價金及管理費總額三倍之懲罰性賠償。但乙方能證明事由之發生非可歸責於乙方者，不在此限。

第二十五條（疑義之處理）

本契約各條款如有疑義時，應為有利於甲方之解釋。

第二十六條（通知）

履行本契約之各項通知應以契約書上記載資料為準，如有變更應主動通知對方。通知不到時，應再次通知，惟二次通知間隔不得短於十四日。

甲方前項資料變更因怠於通知乙方致通知不到時，以第二次通知發出日為有效。

第二十七條（契約分存）

本契約一式二份，甲乙雙方各收執乙份。乙方不得藉故將應交甲方收執之契約收回或留存。

第二十八條（管轄法院）

雙方因消費爭議發生訴訟時，同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。但不得排除甲方保護法第四十七條及民事訴訟法第四百三十六條之九小額訴訟管轄法院之適用。

第二十九條（特別約定）

甲方就本契約書所承購之商品（即時光學苑），就其存放設施，除得作為先人安厝或神靈安奉空間以作為骨灰安奉之用，亦得作為典藏紀念空間由甲方合理自由使用；惟如有逾越上開所訂用途範圍或置放可疑物品之虞，仍依第四條約定處理。

乙方依本契約書就存放設施負有維護之義務；惟甲方依前項約定置放於存放設施之物品，應自負保管責任，如有毀損、滅失等情事，與乙方無涉。

甲方或其受讓人同意，乙方在不影響其權益或變動商品規格之前提下，就其本體之建造、環境之規劃、全區之管理等相關事宜，可因時制宜為適當之補充或修正，且對各項設施、景觀、植栽等，保有修葺、更換及移置之權利。

本約係以商品使用權及土地持分二者為買賣標的，二者間具有不可分之關係，甲、乙雙方同意本約就該二者所為之約定，應同時存在或消滅、轉讓。

本契約約定內容之效力及於雙方之繼承人、受讓人等利害關係人。

甲方如為未成人時，應經由其法定代理人簽章確認或書面同意始得簽約，並由其法定代理人共負連帶保證責任。

本契約書如有未盡事宜，悉依中華民國有關法令規章辦理或經雙方協議後再以書面修訂補充之。本約附件各項辦法同時公佈於乙方所屬網站 (<http://www.unison.tw/>)，若有變動，將於該網站公告，不另行通知。

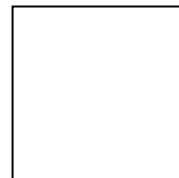
**簽立本契約前，銷售人員對甲方之任何承諾或與甲方所為之任何約定，非經記載於本契約書者，對甲、乙雙方均不生效力，概由上開銷售人員負完全責任，與乙方無涉。**

立契約書人

買受人即甲方：

身分證字號：

地 址：同「基福山生命園區客戶基本資料表」所載



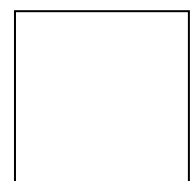
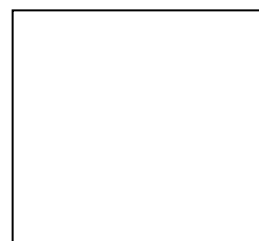
本契約書及  
附件，詳見乙  
方網站。

出賣人即乙方：基福開發股份有限公司

負 責 人：陳譜安

統 一 編 號：70748655

地 址：基隆市信義區六和街 6 號



公司印

負責人印

(本契約書未經本公司蓋大小章者無效)

中 華 民 國 年 月 日

## 信託契約書

茲因委託人兼受益人(以下簡稱甲方)所有座落基隆市信義區六和段建物及土地持分，為配合依本契約第一條第一項所示開發案所為之整體開發及管理運用所需，甲方委由受託人(以下簡稱乙方)，就土地之開發等相關事宜進行專案管理，特訂定本契約，以資遵守：

### 第一條 信託目的

1. 甲方充分認知，甲方於承購信託財產及簽訂本信託契約時，該信託財產業已由基福開發股份有限公司(與甲方同為受益人；以下簡稱丙方)依基隆市政府民國 92 年 03 月 26 日基府社行壹字第 0920027139 號函之設立許可範圍進行開發興建。
2. 為確保甲方權益，並配合丙方整體開發之需要，甲方同意並授權乙方，就丙方前項開發興建等相關事宜，進行監督及配合。
3. 為提昇甲方利益，甲方同意並授權乙方，在合於前開信託目的之範圍內，就信託財產從事包括但不限於合併、分割、出售、設定用益物權(如地上權等)、營造建築改良物(含建築改良物之使用、管理、修繕及建築容積之移轉)、設立殯葬設施等一切管理及處分行為。

### 第二條 信託財產之種類、名稱

1. 信託財產：係專指甲方所有其位置座落基隆市信義區六和段之建物及土地持分(依丙方移轉予甲方之建號、地號為準，如因土地合併、分割或地籍重測，則依新建號、地號辦理信託登記)。
2. 有關丙方為完成開發目的而於信託財產之土地上所另行規劃、開發、設置之任何建築物、工作物、設施或其他動產，均非本契約所稱之信託財產。

### 第三條 信託存續期間

1. 信託期間自本契約簽訂並完成信託登記之日起，至信託財產處分而轉讓給第三人，或丙方以書面向乙方表達全區已完成開發興建且無礙其與甲方之權益時止。
2. 前項所稱之全區已完成開發興建，係指本契約第一條第一項所示開發案全部開發完成。
3. 信託期間除經甲、乙雙方共同協議並徵得丙方書面同意而提前終止外，為維護丙方之權益及兼顧全區開發之整體性，甲方不得單獨要求終止。

### 第四條 信託登記

1. 甲方於繳清向原所有權人購買建物、土地持分之價款後，應於提供辦理建物、土地所有權移轉登記所需證件同時，將辦理信託登記所必需之證件(身分證影本、印鑑證明正本)，交付予乙方或乙方所指定之地政士辦理本件信託登記，並配合於信託登記文件用印。本契約之簽訂並視為甲方已為前揭授權之意思表示。
2. 乙方於辦妥信託登記後應將證明文件(建物、土地登記第一類謄本)交付甲方收執。

### 第五條 信託財產管理及運用方法

1. 本於信託目的，甲方委託並授權乙方就信託財產為一切管理、處分行為，包括但不限於為創造本契約第一條第一項所示開發案最大經濟效益，而依同條第三項所為之相關事項。本契約之簽訂並視為甲方已為前揭授權之意思表示。
2. 乙方得經甲方之同意，就信託財產自行或委託他人進行銷售，其銷售條件及價格，由乙方本於甲方之利益為之。但於銷售前，其銷售條件及價格應得甲方之同意，且不得損害丙方之利益。
3. 乙方非經甲方書面同意，不得將信託財產設定抵押予第三者。

### 第六條 信託收益

1. 本信託財產之收益限定來自於前條第二項之銷售，乙方於扣除轉售服務報酬及信託財產移轉時依法應由出讓人負擔之稅費後之收益，歸於甲方。
2. 若有前條第二項之情形，乙方應以其名義向銀行開立「信託專戶」，作為信託財產之收支管理專用帳戶，乙方並應就本案獨立設帳，並保管相關憑證。
3. 甲方同意丙方於信託財產上所為規劃、開發、管理、設置之建築物、設施或其他動產所產生之收益歸丙方所有。

### 第七條 信託服務報酬

本件信託報酬由丙方支付，信託報酬之金額由乙丙雙方另行協議。讓售服務報酬則由甲方支付，讓售服務報酬之金額由甲乙雙方另行協議。

### 第八條 受託人之處理與責任

1. 乙方應依信託法及相關法令之規定，以善良管理人之注意義務，妥善處理信託事務。
2. 乙方應自己處理信託事務，惟必要時，得將部分事務委由第三人代為處理，乙方並應就第三人之選任及監督負責。該第三人負與乙方處理信託事務同一之責任。
3. 乙方因信託行為對甲方所負擔之債務，僅於信託財產金額(或價額)限度內負履行責任。
4. 乙方就信託情形應造具帳冊，載明信託事務處理之狀況。
5. 乙方因管理不當致信託財產發生損害或違反信託本旨處分信託財產時，甲方得請求以金錢賠償信託財產所受損害或回復原狀，並得請求減免報酬。
6. 乙方除經甲方書面同意並依市價取得外，不得將信託財產轉為自有財產，或違反信託本旨於該信託財產上設定或取得權利。乙方違反前揭約定管理或處分信託財產者，甲方除準用前項約定外，並得請求將其所得之利益歸於信託財產。

### 第九條 信託財產之轉讓

信託登記完成後，甲方如欲將信託財產轉讓予他人，依下列約定方式辦理：

1. 甲方應出具「運用指示函」予乙方說明轉售事宜。
2. 甲方有義務告知受讓人本信託之目的，並於轉讓時要求受讓人必須將辦理信託登記所必需之證件（身分證影本、印鑑證明正本）一併交付予乙方或乙方所指定之地政士辦理信託登記，並配合於信託登記文件用印。

**第十條 契約之變更**

基於本信託之目的及丙方之利益，非經本契約當事人全體書面合意，任一方及其承受人均不得任意變更本契約。

**第十一條 信託財產之結算及交付方式**

1. 信託財產轉售後，乙方應即辦理結算，將其轉售所得價金交付甲方。
2. 信託關係消滅後，乙方應即辦理結算，將信託財產返還甲方。
3. 前開結算，應自信託財產轉售或信託關係消滅後三十日內，完成結算事宜。

**第十二條 信託財產單位數量及其他約定事項**

1. 甲方信託予乙方本約第二條所載信託財產之數量，依甲、丙雙方間與本契約同時簽立之「基福山生命園區商品買賣契約書」所載購買內容及單位數為準。
2. 本契約未盡事宜，悉依信託法及信託標的相關法令之規定辦理，並得經參方本諸誠信原則共同協商解決。
3. 本契約所載事項，對於甲方之繼承人或其指定之人，亦發生效力。
4. 受託人解散、破產或撤銷設立登記時，信託關係並不因此而提前終止，甲方同意由丙方或丙方指定之人繼續擔任受託人，由新受託人接任處理信託事務。
5. 因本契約涉訟時，各方同意以臺灣台北地方法院為第一審管轄法院。
6. 本契約之履行，各方如有書面諮詢事項，應以本契約所載之地址掛號付郵為之。

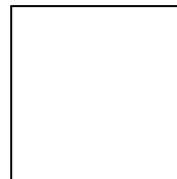
本契約正本壹式三份，由甲、乙、丙三方各執乙份為憑。

**立信託契約書人**

委託人兼受益人即甲方：

身分證字號：

地 址：同「基福山生命園區客戶基本資料表」所載



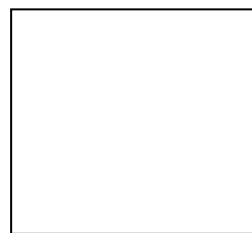
本契約書  
及附件，詳  
見乙方網  
站。

受託人即乙方：總興國際開發股份有限公司

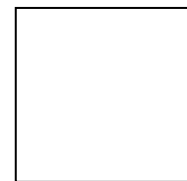
法定代理人：黃淑娟

統一編號：24454179

地 址：基隆市信義區六和街6號



公司印



負責人印

受益人即丙方：基福開發股份有限公司

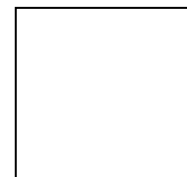
負 責 人：陳譜安

統一編號：70748655

地 址：基隆市信義區六和街6號



公司印



負責人印

(本契約書未經本公司蓋大小章者無效)

中 華 民 國 年 月 日

制定日期 112-11-23

## 信託契約書

茲因委託人兼受益人(以下簡稱甲方)所有座落基隆市信義區六和段建物及土地持分，為配合依本契約第一條第一項所示開發案所為之整體開發及管理運用所需，甲方委由受託人(以下簡稱乙方)，就土地之開發等相關事宜進行專案管理，特訂定本契約，以資遵守：

### 第一條 信託目的

1. 甲方充分認知，甲方於承購信託財產及簽訂本信託契約時，該信託財產業已由基福開發股份有限公司(與甲方同為受益人；以下簡稱丙方)依基隆市政府民國 92 年 03 月 26 日基府社行壹字第 0920027139 號函之設立許可範圍進行開發興建。
2. 為確保甲方權益，並配合丙方整體開發之需要，甲方同意並授權乙方，就丙方前項開發興建等相關事宜，進行監督及配合。
3. 為提昇甲方利益，甲方同意並授權乙方，在合於前開信託目的之範圍內，就信託財產從事包括但不限於合併、分割、出售、設定用益物權(如地上權等)、營造建築改良物(含建築改良物之使用、管理、修繕及建築容積之移轉)、設立殯葬設施等一切管理及處分行為。

### 第二條 信託財產之種類、名稱

1. 信託財產：係專指甲方所有其位置座落基隆市信義區六和段之建物及土地持分(依丙方移轉予甲方之建號、地號為準，如因土地合併、分割或地籍重測，則依新建號、地號辦理信託登記)。
2. 有關丙方為完成開發目的而於信託財產之土地上所另行規劃、開發、設置之任何建築物、工作物、設施或其他動產，均非本契約所稱之信託財產。

### 第三條 信託存續期間

1. 信託期間自本契約簽訂並完成信託登記之日起，至信託財產處分而轉讓給第三人，或丙方以書面向乙方表達全區已完成開發興建且無礙其與甲方之權益時止。
2. 前項所稱之全區已完成開發興建，係指本契約第一條第一項所示開發案全部開發完成。
3. 信託期間除經甲、乙雙方共同協議並徵得丙方書面同意而提前終止外，為維護丙方之權益及兼顧全區開發之整體性，甲方不得單獨要求終止。

### 第四條 信託登記

1. 甲方於繳清向原所有權人購買建物、土地持分之價款後，應於提供辦理建物、土地所有權移轉登記所需證件同時，將辦理信託登記所必需之證件(身分證影本、印鑑證明正本)，交付予乙方或乙方所指定之地政士辦理本件信託登記，並配合於信託登記文件用印。本契約之簽訂並視為甲方已為前揭授權之意思表示。
2. 乙方於辦妥信託登記後應將證明文件(建物、土地登記第一類謄本)交付甲方收執。

### 第五條 信託財產管理及運用方法

1. 本於信託目的，甲方委託並授權乙方就信託財產為一切管理、處分行為，包括但不限於為創造本契約第一條第一項所示開發案最大經濟效益，而依同條第三項所為之相關事項。本契約之簽訂並視為甲方已為前揭授權之意思表示。
2. 乙方得經甲方之同意，就信託財產自行或委託他人進行銷售，其銷售條件及價格，由乙方本於甲方之利益為之。但於銷售前，其銷售條件及價格應得甲方之同意，且不得損害丙方之利益。
3. 乙方非經甲方書面同意，不得將信託財產設定抵押予第三者。

### 第六條 信託收益

1. 本信託財產之收益限定來自於前條第二項之銷售，乙方於扣除轉售服務報酬及信託財產移轉時依法應由出讓人負擔之稅費後之收益，歸於甲方。
2. 若有前條第二項之情形，乙方應以其名義向銀行開立「信託專戶」，作為信託財產之收支管理專用帳戶，乙方並應就本案獨立設帳，並保管相關憑證。
3. 甲方同意丙方於信託財產上所為規劃、開發、管理、設置之建築物、設施或其他動產所產生之收益歸丙方所有。

### 第七條 信託服務報酬

本件信託報酬由丙方支付，信託報酬之金額由乙丙雙方另行協議。讓售服務報酬則由甲方支付，讓售服務報酬之金額由甲乙雙方另行協議。

### 第八條 受託人之處理與責任

1. 乙方應依信託法及相關法令之規定，以善良管理人之注意義務，妥善處理信託事務。
2. 乙方應自己處理信託事務，惟必要時，得將部分事務委由第三人代為處理，乙方並應就第三人之選任及監督負責。該第三人負與乙方處理信託事務同一之責任。
3. 乙方因信託行為對甲方所負擔之債務，僅於信託財產金額(或價額)限度內負履行責任。
4. 乙方就信託情形應造具帳冊，載明信託事務處理之狀況。
5. 乙方因管理不當致信託財產發生損害或違反信託本旨處分信託財產時，甲方得請求以金錢賠償信託財產所受損害或回復原狀，並得請求減免報酬。
6. 乙方除經甲方書面同意並依市價取得外，不得將信託財產轉為自有財產，或違反信託本旨於該信託財產上設定或取得權利。乙方違反前揭約定管理或處分信託財產者，甲方除準用前項約定外，並得請求將其所得之利益歸於信託財產。

### 第九條 信託財產之轉讓

信託登記完成後，甲方如欲將信託財產轉讓予他人，依下列約定方式辦理：

1. 甲方應出具「運用指示函」予乙方說明轉售事宜。
2. 甲方有義務告知受讓人本信託之目的，並於轉讓時要求受讓人必須將辦理信託登記所必需之證件（身分證影本、印鑑證明正本）一併交付予乙方或乙方所指定之地政士辦理信託登記，並配合於信託登記文件用印。

**第十條 契約之變更**

基於本信託之目的及丙方之利益，非經本契約當事人全體書面合意，任一方及其承受人均不得任意變更本契約。

**第十一條 信託財產之結算及交付方式**

1. 信託財產轉售後，乙方應即辦理結算，將其轉售所得價金交付甲方。
2. 信託關係消滅後，乙方應即辦理結算，將信託財產返還甲方。
3. 前開結算，應自信託財產轉售或信託關係消滅後三十日內，完成結算事宜。

**第十二條 信託財產單位數量及其他約定事項**

1. 甲方信託予乙方本約第二條所載信託財產之數量，依甲、丙雙方間與本契約同時簽立之「基福山生命園區商品買賣契約書」所載購買內容及單位數為準。
2. 本契約未盡事宜，悉依信託法及信託標的相關法令之規定辦理，並得經參方本諸誠信原則共同協商解決。
3. 本契約所載事項，對於甲方之繼承人或其指定之人，亦發生效力。
4. 受託人解散、破產或撤銷設立登記時，信託關係並不因此而提前終止，甲方同意由丙方或丙方指定之人繼續擔任受託人，由新受託人接任處理信託事務。
5. 因本契約涉訟時，各方同意以臺灣台北地方法院為第一審管轄法院。
6. 本契約之履行，各方如有書面諮詢事項，應以本契約所載之地址掛號付郵為之。

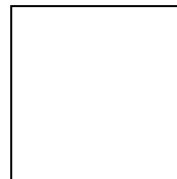
本契約正本壹式三份，由甲、乙、丙三方各執乙份為憑。

**立信託契約書人**

委託人兼受益人即甲方：

身分證字號：

地 址：同「基福山生命園區客戶基本資料表」所載



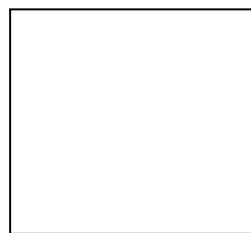
本契約書  
及附件，詳  
見乙方網  
站。

受託人即乙方：總興國際開發股份有限公司

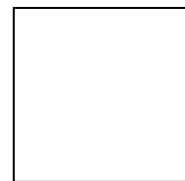
法定代理人：黃淑娟

統一編號：24454179

地 址：基隆市信義區六和街6號



公司印



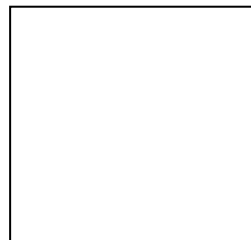
負責人印

受益人即丙方：基福開發股份有限公司

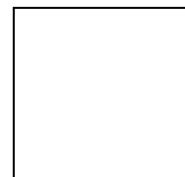
負 責 人：陳譜安

統一編號：70748655

地 址：基隆市信義區六和街6號



公司印



負責人印

(本契約書未經本公司蓋大小章者無效)

中 華 民 國 年 月 日

制定日期 112-11-23