

**受託機構委任不動產管理機構辦理不動產資產
信託業務委任契約範本**

目 錄

	頁次
第一條 (名詞定義)	3
第二條 (委任目的及應遵守事項)	4
第三條 (委任事項、範圍及委任權限)	5
第四條 (繳款通知及協助收款)	6
第五條 (其他所得繳款通知及協助收款)	7
第六條 (帳務處理及文件保管)	7
第七條 (遲延租金與違約租金及遲延其他所得與違約其他所得)	7
第八條 (對帳與錯帳處理)	8
第九條 (本案建物及本案土地之修理、維護及管理)	8
第十條 (保險)	8
第十一條 (管理報酬及其他費用之支付、資產修繕維護支出準備金 之提撥及支用、履約保證金之退還)	9
第十二條 (不動產管理機構之保密義務)	10
第十三條 (服務事項之查核)	11
第十四條 (聲明及保證事項)	11
第十五條 (不動產管理機構之權利與義務)	14
第十六條 (違約損害賠償)	18
第十七條 (契約之終止)	18
第十八條 (契約終止之資料移交)	19
第十九條 (契約有效期間)	20
第二十條 (非排他委任)	20
第二十一條 (一般條款：契約之增補、變更、修改、適用法律與管 轄法院等)	20
第二十二條 (契約份數)	22

緣_____公司（以下稱受託機構），依民國（下同）_____年____月____日簽署之_____不動產資產信託契約，為該不動產資產信託之受託機構，受託機構以本不動產資產信託受託機構之身分，委任_____公司（以下稱不動產管理機構）擔任本不動產資產信託之不動產管理機構，管理處分本不動產資產信託之全部資產。雙方爰同意訂立本委任契約（以下稱本契約），並遵守下列條款：

第一條（名詞定義）

本契約使用名詞之定義如下；本契約未定義之名詞，依信託契約所使用之名詞定義，本契約及信託契約均未定義之名詞，則依相關法令之定義：

- 一、本不動產資產信託：指受託機構依其於_____年____月____日簽署之_____不動產資產信託契約及相關法令所成立之_____不動產資產信託。
- 二、本案建物及本案土地：係指_____。
- 三、公開說明書／投資說明書：指依行政院金融監督管理委員會發布「受託機構募集／私募不動產投資信託或資產信託受益證券公開說明書／投資說明書應行記載事項準則」製作，並提供予不動產資產信託應募人或購買人之公開說明書／投資說明書。
- 四、_____信託契約：指受託機構與_____於____年____月____日簽署之不動產資產信託契約（影本如附件一）。
- 五、收款日：係指本案建物及本案土地之各承租人依各該租賃契約應交付租金之日或本不動產資產信託處分不動產之款項交付日。
- 六、收取租金：係指每一收款日，不動產管理機構向承租人依本契約第三條之規定而收取之租金。
- 七、遲延租金：係指已逾租賃契約所規定之繳款期限但尚未依租賃契約所規定之租金全額支付之租金債權。
- 八、違約租金：係指經不動產管理機構以書面請求承租人於_____日內繳納上開之遲延租金後，該承租人逾該期限仍未繳納之遲延租金。

- 九、其他所得：為本案土地及本案建物除租金及履約保證金外之其他金錢收入，包括但不限於保險理賠金、損害賠償金或違約金等。
- 十、遲延其他所得：係指已逾依相關文件所規定之其他所得繳款期限但尚未支付之其他所得債權。
- 十一、違約其他所得：係指經不動產管理機構以書面請求相關債務人於____日內繳納上開之遲延其他所得後，該相關債務人逾該____日之期限仍未繳納之遲延其他所得。
- 十二、管理報酬：指擔任本不動產資產信託之不動產管理機構而依本契約第十一條第一項規定得收取之報酬（含 不含 加值型營業稅）。
- 十三、次受任機構：指依本契約第三條第三項規定，受不動產管理機構之複委任，履行或辦理不動產管理機構於本契約下所負義務之機構或第三人。
- 十四、不動產資產信託計畫：指依不動產證券化條例（以下稱本條例）第三十一條規定製作並經主管機關核准或申報生效之資產信託計畫，以及嗣後依本條例及信託契約變更，並經主管機關核准或申報生效之資產信託計畫。

第二條 （委任目的及應遵守事項）

本契約目的為委任不動產管理機構依信託財產之管理及處分方法為受益人利益，提供不動產資產專業管理。

不動產管理機構執行本契約所訂之各項管理業務時，除應遵守不動產證券化條例暨施行細則、信託法、信託業法暨施行細則及其他信託業應遵守之相關法令外，並應遵守信託契約及與本契約有關由受託機構提出並經主管機關核准之相關文件，包括但不限於不動產資產信託計畫、公開說明書或投資說明書、信託財產之管理及處分方法說明書及契約附件等。

第三條 （委任事項、範圍及委任權限）

除信託契約、本契約或相關法令另有規定外，不動產管理機構受受託機構之委任，辦理如附件二所載本案建物及本案土地服務管理相關事宜，其所需取得之受託機構授權，並應依附件二所載方式為之。

除本契約另有規定外，非經受託機構事前書面同意且於法令許可之範圍內以法令許可之方式為之，不動產管理機構不得使任何第三人代為處理收取本案建物及本案土地租金事宜或提供附件二所列相關服務。

除相關法令或本契約另有規定外，不動產管理機構得於取得受託機構同意後複委任次受任機構履行或辦理其於本契約下所負之義務，但以次受任機構符合下列條件為限：

- （一）經不動產管理機構評估，次受任機構具有履行或辦理不動產管理機構於本契約下所負之義務之專業能力。
- （二）次受任機構應具有相關法令要求之所有證照、許可、核准或符合相關法令要求之資格。
- （三）次受任機構應以善良管理人之注意履行或辦理不動產管理機構於本契約下所負之義務。
- （四）次受任機構履行或辦理不動產管理機構於本契約下所負之義務，不得違反相關法令、信託契約或本契約之規定。
- （五）次受任機構同意受本契約第十二條保密義務之拘束。

不動產管理機構複委任次受任機構時，應將管理事務委外公開遴選，並綜合評估報價、專業、服務及營運狀況等條件選定之，不動產管理機構應自行負擔複委任之一切費用。

不動產管理機構經受託機構同意複委任次受任機構代為處理管理事務時，除

就該次受任機構之選任與監督其職務之執行負其責任外，不動產管理機構就次受任機構處理複委任事務之行為，應與自己之行為負同一責任。

不動產管理機構未經受託機構同意，倘逕行委任第三人代為處理管理事務時，不動產管理機構除應就第三人之所有行為與自己之行為負同一責任外，並應依本契約負違約責任。

受託機構對不動產管理機構所為之指示，應填具附件三之指示文件送交不動產管理機構。附件三之格式得經不動產管理機構及受託機構書面同意後修改。

不動產管理機構如發現受託機構之指示有違反法令、信託契約或本契約之規定時，應於知悉時立即以書面通知受託機構，受託機構應於接獲該通知後營業日內，以書面方式澄清、修改或撤回該指示。受託機構未於____個營業日內澄清、修改或撤回時，不動產管理機構得拒絕執行該指示。

除本契約另有規定外，不動產管理機構對受託機構之請求，應填具附件四請求書送交受託機構。附件四之格式得經不動產管理機構及受託機構書面同意後修改。

第四條 （繳款通知及協助收款）

不動產管理機構應於每一收款日前第____個營業日前，根據各該租賃契約所約定租金，向各承租人就該收款日將到期但尚未支付之租金債權寄發附件五之付款通知文件，以指示承租人於每一收款日前，以銀行轉帳將約定之租金存入本不動產資產信託之信託專戶，或以抬頭為信託專戶之支票支付租金。若任何承租人對於付款通知之內容有異議，不動產管理機構應負責與該承租人協商並解決之。

不動產管理機構應確保承租人將依各租賃契約所應支付之款項，直接匯入信託專戶，或由承租人以信託專戶為受款人開立支票後，交由不動產管理機構

於次____個營業日內交付受託機構。

第五條（其他所得繳款通知及協助收款）

自信託生效日起，不動產管理機構應於知悉有其他所得之債權發生及相關債務人後____個營業日內，根據其他所得相關證明文件所載之應收款項，向其他所得之相關債務人就其尚未支付之其他所得寄發附件五之付款通知文件，以指示該債務人於繳款日前，以銀行轉帳或以信託專戶為受款人開立支票支付其他所得，存入本不動產資產信託之信託專戶。

第六條（帳務處理及文件保管）

自信託生效日起，所有租賃契約及其他所得之相關文件之正本，應由受託機構集中保存於防火之安全處所，受託機構並應提供所有租賃契約及其他所得之相關文件之影本予不動產管理機構，以供不動產管理機構收取租金或其他所得款項之用。不動產管理機構並應將租賃契約及其他所得之相關文件影本，與不動產管理機構之其他文件分別建檔並獨立保存，並於各項帳簿記錄及電腦系統中將租金債權及其他所得之相關資料，與其自有財產之資料加以區隔分離。

前項文件之保存年限為_____年。

第七條（遲延租金與違約租金及遲延其他所得與違約其他所得）

就任何遲延租金，不動產管理機構應依附件六規定之方式進行催繳。

若任何遲延租金款項業已符合違約租金之定義，或依據不動產管理機構之合理判斷，該承租人有不能清償債務或有不能清償之虞情事，不動產管理機構得經受託機構之事先書面同意後委任訴訟代理人進行催收執行程序，包括但不限於通知受託機構沒收承租人所繳交之履約保證金、向各承租人就租金之擔保品實行擔保權利、就租金債權提起訴訟或非訟程序、申報債權、強制執行及提付仲裁。受託機構經不動產管理機構之書面請求並審查同意後，簽署

各相關文件，俾不動產管理機構得以受託機構名義進行各項催收執行作業。非經受託機構事前書面同意，不動產管理機構不得就任何遲延租金或違約租金債權與承租人進行和解、展延、或對於租金債權之內容為任何變動。受託機構得全權決定是否給予不動產管理機構前所稱之和解、展延、或變動之事前書面同意，若有上開任何變動，受託機構應儘速通知評等機構，不動產管理機構並應將任何與本條有關之事項記錄於不動產管理機構半年報。

就任何遲延其他所得及違約其他所得等相關事項，準用第一項至第三項之規定。

第八條（對帳與錯帳處理）

不動產管理機構應於每月第____個營業日之雙方營業時間內，與受託機構共同核對前一個月份信託專戶之各筆進出、變動之款項。若不動產管理機構與受託機構之帳務資料不符時，應由不動產管理機構與受託機構基於善意共同解決之。

第九條（本案建物及本案土地之修理、維護及管理）

不動產管理機構就本案建物及本案土地之修理、維護及管理之其他服務，應依附件二有關受託機構委任不動產管理機構之辦理事項及授權方式辦理，就提供本案建物及本案土地之修理、維護及管理等服务之作業方式，應依附件六，不動產管理機構就本不動產資產信託提供服务所應遵守之相關事項辦理，並應比照健全之同業慣例，以正確、有效率及專業之方式，管理並維護本案建物及本案土地。

第十條（保險）

除本不動產資產信託資產之大樓管理委員會或承租人已另行投保外，不動產管理機構於取得受託機構書面同意後，於受託機構授權範圍內，代理受託機構投保下列保險：_____。

第十一條（管理報酬及其他費用之支付、資產修繕維護支出準備金之提撥及支用、履約保證金之退還）

一、管理報酬：

（一）不動產管理機構之管理報酬，自其擔任本不動產資產信託不動產管理機構之日起至停止擔任本不動產資產信託不動產管理機構之日止，其計算及給付方式如下：

1.計算方式：_____

2.給付方式：_____

前開約定之管理報酬得依本不動產資產信託營運及管理之實際情形，由受託機構及不動產管理機構另行協商後以書面調整之。

（二）若受託機構未依前款規定支付管理報酬者，不動產管理機構得以書面通知受託機構遲延給付之情事。受託機構就應付而未付之管理報酬，自該管理報酬應給付之日起至實際給付之日止，按年利率百分之_____計付遲延利息，但因非可歸責於受託機構之事由而遲延給付者，不在此限。惟於該非可歸責於受託機構之事由排除後，應立即向不動產管理機構給付。

二、其他費用：

依信託契約第_____條規定應由本不動產資產信託負擔之支出費用及代墊費用，除管理報酬外，即屬本項所稱之其他費用，應依本項規定辦理之。不動產管理機構就本不動產資產信託所應支付之其他費用給付程序及方式如下：_____。

三、資產修繕維護支出準備金之提撥及支用：

（一）受託機構為確保本不動產資產信託資產中之不動產品質，就不動產收益應提列適當金額作為資產修繕維護支出準備金，其提撥比例及上限為_____。支用方式為_____。

(二) 本不動產資產信託之資產修繕維護支出項目如附件七，並得依本不動產資產信託管理及營運之實際需要，隨時由不動產管理機構提出建議，並經受託機構書面同意後變更之。

四、履約保證金之退還：

承租人之租約終止不再續租後，其履約保證金之退還，應由不動產管理機構提供原承租人之帳戶證明文件及退還金額予受託機構於次____個營業日內直接匯入原承租人帳戶，或由受託機構以原承租人為受款人開立支票後，交由不動產管理機構於次____個營業日內交付原承租人。

五、除本條第一項至第三項所列管理報酬、其他費用、資產修繕維護支出準備金之提撥及支用，或信託契約第_____條規定應由本不動產資產信託負擔之費用、支出及準備金外，不動產管理機構就本不動產資產信託事項所發生之其他一切支出及費用，應由其自行負擔。

第十二條 (不動產管理機構之保密義務)

除下列情形或經受託機構書面同意外，不動產管理機構(含其代理人、使用人或受僱人)不得將其因履行本契約或其他原因收受或持有關於本不動產資產信託、本不動產資產信託委託人、受益人或受託機構之營業、財務或其他機密事項揭露予任何人，不動產管理機構(含其代理人、使用人或受僱人)應保守秘密：

一、不動產管理機構於本契約協商開始前即已知悉之資訊。

二、非因不動產管理機構(含其代理人、使用人或受僱人)違反本條或相關法令規定，而已為公眾知悉之相關資訊。

三、依相關法令、主管機關或其他有管轄權之司法機關、政府機關、台灣證券交易所或證券櫃檯買賣中心之命令而須揭露者。

四、經受託機構書面授權或為其適當履行本契約下義務而須揭露者。

五、依本契約或信託契約規定揭露予專業估價者、財務顧問、律師、會計師、信用評等機構或其他專業人士或專業機構。

不動產管理機構就本不動產資產信託之相關資訊，應遵守電腦處理個人資料保護法及其他相關法令之規定，並應設立嚴密保護措施，使本不動產資產信託、本不動產資產信託委託人、受益人及受託機構之資料不致外洩，且不得為本契約目的以外之其他利用行為，並應建立內部控制機制，定期與不定期進行內部查核。不動產管理機構並應使次受任機構亦負本契約所載之保密義務，及建立內控內稽制度。

本契約所規定之保密義務於本契約終止後仍繼續有效。

第十三條 （服務事項之查核）

主管機關依本條例第五十四條規定進行查核時，不動產管理機構應配合主管機關、主管機關委託之適當機構或專門職業及技術人員，辦理一切與查核有關之事項，並提供依法應提供之資料及報告。

不動產管理機構應於提出不動產管理機構定期報告後_____個月內，接受並配合受託機構或由其委任之會計師，就該次不動產管理機構報告內容進行查核，並確認其內容係真實正確且無重大錯誤。受託機構應於自行查核或收到會計師之查核報告後_____個營業日內將前述報告之影本寄送評等機構及不動產管理機構。

若特殊情形發生，受託機構基於保護受益證券持有人之利益而認為有查核之必要時，亦得於_____個營業日前以書面通知不動產管理機構，並於營業時間內至不動產管理機構之辦公處所查閱所有與本不動產資產信託有關之所有相關資料，或進行任何服務事項之查核，不動產管理機構應對受託機構之查核提供必要之說明與協助；不動產管理機構若無充分理由，不得拒絕接受受託機構之查核。

第十四條 （聲明及保證事項）

受託機構之聲明及保證事項：

- 一、於本契約簽署時，受託機構有完全之能力及權限，而得簽署本契約及履行本契約下之義務並已取得其為履行該等義務於中華民國所必須取得之一切授權、執照、許可、登記、核准及相關資格，且並未發生無支付能力、破產、重整、解散或清算之情事。
- 二、受託機構簽署本契約，構成受託機構之合法、有效且具拘束力之義務，並得據以請求受託機構確實執行。
- 三、於本契約簽署時，受託機構就本契約之簽署及履行本契約下之義務，並不違反相關法令、受託機構之章程、受託機構受拘束之任何契約、任何有效而得對受託機構適用之命令、裁判或仲裁判斷，或主管機關或法院之任何命令。
- 四、據受託機構所知（業經受託機構合理之查詢），於本契約簽署時，受託機構並無於法院、政府機關、仲裁庭或其他具合法權限之裁判機構之進行中或繫屬之任何法律或調查程序，將對受託機構簽署及履行本契約有重大不利影響者。
- 五、受託機構於本不動產資產信託成立之日當日或之前已取得本不動產資產信託於中華民國成立所必須取得之一切授權、執照、許可、登記、核准及相關資格。

不動產管理機構之聲明及保證事項：

- 一、不動產管理機構為本條例第四條第一項第十款所定之建築開發業、營造業、建築經理業、不動產租賃業或其他經中央目的事業主管機關核定公告之事業，並符合中華民國信託業商業同業公會依本條例施行細則第五條就不動產管理機構應符合之一定條件及其委任契約應記載事項所訂定之規定及其後修正，以及其他相關法令所定不動產管理機構之資格。
- 二、不動產管理機構之負責人無「受託機構選任不動產管理機構應符合之一定條件及其委任契約應記載事項作業要點」第六條各款之情事。

- 三、不動產管理機構有完全之能力及權限，而得簽署本契約及履行本契約下之義務，並已取得其為履行該等義務於中華民國所必須取得之一切授權、執照、許可、登記、核准及相關資格，且並未發生無支付能力、破產、重整、解散或清算之情事。
- 四、不動產管理機構簽署本契約，構成不動產管理機構之合法、有效且具拘束力之義務，並得據以請求不動產管理機構確實執行。
- 五、於本契約簽署時，不動產管理機構就本契約之簽署及履行本契約下之義務，並不違反不動產管理機構之章程、不動產管理機構受拘束之任何契約、任何有效而得對不動產管理機構或其財產適用之命令、判決、裁判、裁定或仲裁判斷，或相關法令或主管機關或法院之任何命令。
- 六、據不動產管理機構所知（業經不動產管理機構合理之查詢），於本契約簽署時，不動產管理機構並無於法院、政府機關、仲裁庭或其他具合法權限之裁判機構之進行中或繫屬之任何法律或調查程序，將對不動產管理機構簽署及履行本契約有重大不利影響者。
- 七、不動產管理機構之經營其現有業務及簽訂及交付本契約及其他相關交易文件，或為履行遵守有關規定及條件等事項，均已取得所有必要之政府機關之同意、核准、授權或登記；不動產管理機構並應遵守相關核准文件包括不動產資產信託計畫、公開說明書或投資說明書等。
- 八、不動產管理機構除本契約另有約定、經受託機構書面同意或法律許可外，不得為自己或為自己代表或代理之第三人就本不動產資產信託從事交易行為。
- 九、除本契約另有規定或取得受託機構書面同意或授權外，不動產管理機構對外不得以受託機構或本不動產資產信託名義辦理受託處理事項及其他法律行為。
- 十、不動產管理機構除事先取得受託機構書面同意外，不得從事本不動產資

產信託有關之廣告、業務招攬及營業促銷活動，如取得受託機構書面同意而從事時，應適用受託機構之相關規定辦理。

十一、不動產管理機構所交付予受託機構之各項文件，係按照中華民國法令或一般公認之會計原則，在前後一致之基礎上製作，公允反映不動產管理機構之財務狀況及其營運結果，而其查核報告書亦依一般公認審計準則出具；且各自該報表截止日起，不動產管理機構公司之財務及營業狀況並無重大不利影響。

十二、就不動產管理機構盡最大努力所知，不動產管理機構就本不動產資產信託所交付予受託機構或承租人之各項文件及資料，包括但不限於公開說明書或投資說明書中所載之不動產管理機構資料，其主要內容均為正確、真實，且未包含任何可能造成重大誤導之資料，亦未遺漏任何為避免誤導所應有之重大事項。所有該等資料中有關之預測、評估、陳述及意見表達均係經過正確合理之考量並由不動產管理機構依其當時所知之事實為基礎所為之合理預估。不動產管理機構對第三人所提供之資訊或文件內容之正確性，應盡善良管理人注意義務檢查之；惟如該第三人係由不動產管理機構所委任者，不動產管理機構應就該第三人所提供之資訊或文件內容之正確性負責。

第十五條 （不動產管理機構之權利與義務）

一、不動產管理機構之權利：

除相關法令或本契約另有規定外，不動產管理機構得請求受託機構將本契約第十一條所約定之管理報酬、其他費用、資產修繕維護支出準備金之提撥及支用，自本不動產資產信託撥付。

二、不動產管理機構之基本義務：

除相關法令、信託契約或本契約另有規定外：

（一）、於本契約有效期間內，不動產管理機構應符合、確保及維持本條

例、「受託機構選任不動產管理機構應符合之一定條件及其委任契約應記載事項作業要點」及其他相關法令所規定不動產資產信託之不動產管理機構所應具備之資格，如不動產管理機構之負責人、不動產管理人員有變動、或不動產管理機構有不符前揭法令所定之條件及資格時，應立即以書面通知受託機構，且於受託機構合理請求時，應隨時出具相關資格證明文件。

- (二)、不動產管理機構應盡善良管理人之注意義務使本不動產資產信託之不動產及不動產相關權利之營運及維護符合相關法令。
- (三)、不動產管理機構管理或處分本不動產資產信託資產，應以求發揮資產之最大效益為目標。除本契約另有規定外，於受益人之利益與不動產管理機構之利益有直接衝突時，應優先保護受益人之利益。
- (四)、不動產管理機構應遵守所有相關法令及本契約規定之保密義務，且不得利用因擔任不動產管理機構而取得之資訊，獲取本身不當之利益或有害於受託機構或受益人之利益。
- (五)、不動產管理機構對外不得以受託機構名義辦理本契約規定之受委任事項，但取得受託機構事前書面同意，並於受託機構之授權範圍內為之者，不在此限。
- (六)、配合受託機構辦理相關應行之手續及其他類似之義務。
- (七)、就本不動產資產信託可能承受之風險，擬定緊急應變計畫及處理緊急事務。

三、不動產管理機構之建立內部控制與稽核制度等義務：

不動產管理機構應依「信託業受託辦理不動產投資信託暨不動產資產信託之內部控制與稽核制度應行注意事項」規定，建立必要之內部控制及稽核機制、關係人交易、內部人買賣本不動產資產信託之管控制度及適

當之防火牆機制，並為定期與不定期之內部控制與稽核工作，以確保不動產管理機構適當遵循相關法令及本契約之規定。不動產管理機構並應為合理必要之措施，確保其員工適當遵循其內部控制及稽核之規定。不動產管理機構應依「信託業受託辦理不動產投資信託暨不動產資產信託之內部控制與稽核制度應行注意事項」規定，辦理關係人交易之相關查證事項，並自行或協助受託機構洽請交易相對人出具相關聲明書。

四、不動產管理機構配合查核義務：

- (一)、主管機關依本條例第五十四條規定進行查核時，不動產管理機構應配合主管機關、主管機關委託之適當機構或專門職業及技術人員，辦理一切與查核有關之事項，並提供依法應提供之資料及報告。
- (二)、不動產管理機構就本契約受委任事務，應配合主管機關及受託機構之內部稽核或會計師之查詢及檢查，並配合提供相關資訊。

五、不動產管理機構之報告與資料提供義務：

- (一)、信託資產管理及運用定期報告：
不動產管理機構應每隔____月向受託機構交付信託資產管理及運用定期報告文件（格式如附件八），第一次交付日期為_____。
- (二)、不動產管理機構應協助受託機構編製本條例第三十六條準用第二十三條所規定之紀錄及報告。
- (三)、對於不動產管理機構就本不動產資產信託各項資產所收受或所為之任何訴訟文件、主管機關往來函文、稅賦資料及以受託機構為當事人之契約及交易憑證，除該等文件係由受託機構告知或交付或經受託機構與不動產管理機構另行同意外，不動產管理機構應將該等文件之正本送交予受託機構；其他與本不動產資產信託相關之各類文件，包括但不限於以不動產管理機構為當事人所簽訂

之契約，如經受託機構合理請求時，不動產管理機構並應提供影本。

(四)、受託機構對於不動產管理機構提供之報告或資料如有疑義，不動產管理機構至遲應於接獲通知後_____個營業日內提出說明。

(五)、不動產管理機構於本不動產資產信託或本不動產資產信託資產發生重大事件時，應及時報告受託機構，所稱重大事件，係指：_____。

六、不動產管理機構之資料保存義務：

不動產管理機構應將其所持有之本不動產資產信託之相關資料，包括但不限於會計簿冊、契約、書據、信函及其他文件，設置專區妥善保管，並將前揭資料之存放地點書面通知受託機構，存放地點如有變更、亦同。除相關法令另有規定外，不動產管理機構對本不動產資產信託資產報告及因管理、處分本不動產資產信託資產所取得之契約、書據、信函及其他文件應按時序記載並建檔保存，除契約應持續保存外，其餘資料之保存年限為_____年。

七、不動產管理機構之代收款項給付義務：

除本契約另有規定外，不動產管理機構就本不動產資產信託不得為受託機構代收任何款項。

不動產管理機構依本契約（含附件）就本不動產資產信託為受託機構所代收之任何款，應按照下列方式處理：_____。

八、不動產管理機構之財務報告提供義務：

不動產管理機構應於每會計年度終了後六個月內，將不動產管理機構該年度經會計師查核簽證之財務報告送交受託機構及公布於公開網站；受託機構並應公布於營業處所，以方便本不動產資產信託受益證券持有人查詢。

第十六條 （違約損害賠償）

任一當事人（含其代理人、使用人或受僱人）違反本契約之規定，致造成他方當事人損害時，他方當事人得向違約當事人請求損害賠償。

第十七條 （契約之終止）

除相關法令另有規定外，本契約於發生下列事由之一時終止：

一、當事人雙方以書面合意終止本契約。

二、本不動產資產信託清算完畢。

三、不動產管理機構有下列情事之一，經受託機構以書面通知改善後

_____日內仍未改正者，受託機構於報經主管機關洽商中央目的事業主管機關同意後，得終止委任契約或移轉其受任事項予其他不動產管理機構，如受託機構或本不動產資產信託受有損害，並得請求損害賠償：

（一）、違反本契約之約定事項。

（二）、業務或財務有嚴重缺失時。

四、任一方當事人發生停止營業、清算、無清償能力之情事，或自行或經他人聲請破產或重整且於法院受理破產或重整聲請之日起六個月內該聲請仍未撤回或未經法院駁回者，他方當事人得以書面通知該方當事人終止本契約，該方當事人並應負損害賠償之責任。

五、因不可歸責於雙方當事人之不可抗力事由發生，致任一方當事人無法繼續履行本契約時，雙方當事人均得以書面通知他方當事人終止本契約，但雙方當事人互不負任何損害賠償責任。

本契約之終止，不影響終止前已完成或開始執行之管理或處分本不動產資產信託之行為。本契約當事人於本契約終止前已生之權利或義務亦不受影響。不動產管理機構於本契約終止前已發生之報酬或費用，仍得向本不動產資產信託請求支付。

其他終止之事由：_____。

除法令另有規定或依本條規定終止本契約外，任一方不得單方終止本契約。

第十八條 （契約終止之資料移交）

本契約終止時，不動產管理機構應於本契約終止日起____個營業日內，將不動產管理機構所持有之下述文件或資料全數交付予受託機構、新任不動產管理機構或受託機構所指定之第三人，並簽署一切必要文件，以完成前述交付移轉行為：

- 一、本不動產資產信託之資產報告及財務報告或與本不動產資產信託資產有關之其他相關文件或資料。但不動產管理機構得為留檔而備置影本或備檔乙份。
- 二、不動產管理機構為管理處分本不動產資產信託資產而以不動產管理機構之身分所簽署之契約或書據。如不動產管理機構於該等契約或書據下之權利義務將由新任不動產管理機構或受託機構承受時，則為該等契約或書據之正本，但不動產管理機構得就前揭契約或書據為留檔而備置影本或備檔乙份；如不動產管理機構於該等契約或書據下之權利義務非由新任不動產管理機構或受託機構承受時，則為該等契約或書據之影本，其正本得由不動產管理機構自行保存。
- 三、為管理處分本不動產資產信託資產而由受託機構簽署或由不動產管理機構代理受託機構所簽署之契約或書據之正本，但不動產管理機構得就前揭契約或書據為留檔而備置影本或備檔乙份。
- 四、不動產管理機構因擔任本不動產資產信託不動產管理機構所取得與受益人或受託機構有關之所有資料。

本契約終止時，不動產管理機構應製作本不動產資產信託資產截至契約終止日前一日之現況報告，於本契約終止日後____個營業日內交付予受託機構、新任不動產管理機構或受託機構指定之第三人。

本契約終止之資料移交費用負擔方式如下：_____。

經受託機構依前條第一項第三款規定終止委任契約者，不動產管理機構應於受託機構所定期限內辦理委任事項相關業務之結算及移交。不動產管理機構未於所定期限內辦理結算及移交者，受託機構得逕行結算，不動產管理機構不得為訴訟上或訴訟外之主張；其留置於管理不動產上之機具及其他物品，亦應於上開限期內遷移。屆期未遷移者，視同廢棄物，受託機構得逕予處置，其處置之費用由不動產管理機構負擔；受託機構並應於委任契約終止日起二日內，於受託機構本機構所在地之日報或依主管機關規定之方式辦理公告。

第十九條（契約有效期間）

本契約有效期間自本契約生效日起至本契約依本契約第十七條規定終止之日止。

本契約有效期間自本契約生效日起至_____日止。

第二十條（非排他委任）

受託機構知悉且同意，不動產管理機構除依本契約受任管理及處分本不動產資產信託之不動產外，仍得同時受任為其他不動產資產信託或不動產投資信託基金之不動產管理機構，或為任何第三人提供管理資產之服務。但不動產管理機構為其他不動產資產信託或不動產投資信託基金之不動產管理機構時，不動產管理機構應依「信託業受託辦理不動產投資信託暨不動產資產信託之內部控制與稽核制度應行注意事項」及其他有關法令規定辦理，以避免利益衝突之情事。

第二十一條（一般條款：契約之增補、變更、修改、適用法律與管轄法院等）

一、本契約之增補、變更或修改，應由不動產管理機構與受託機構以書面為之。如因相關法令、中華民國信託業商業同業公會或主管機關就不動產投資信託資產信託之委任契約內容設有規定或請（要）求或該等規定或請（要）求有所變更或修正時，雙方當事人應儘速協商修改本

契約，以符前揭規定及請（要）求。

二、本契約及雙方當事人之權利義務均應依中華民國法律解釋及適用之。

本契約所生之爭議，雙方應本於最大善意協議處理，協議不成而涉訟時，雙方同意以_____地方法院為第一審管轄法院，但法律另有專屬管轄之規定者，不在此限。

本契約附件構成本契約之一部分，與本契約具有相同之效力，但附件之內容與本契約有牴觸者，應以本契約之規定為準。

本契約之條款有部分發生無效、不合法或無法執行者，應不影響本契約其他條款之有效性、合法性或可執行性。

本契約之標題僅為參考引用之便，並不影響本契約之解釋。

通知：

一、本契約當事人所為之任何通知、請求或其他通訊均應以書面作成，並按下列之地址或傳真號碼（或由任一方以____個營業日前書面通知他方當事人變更之地址或傳真號碼）送達或傳送予相關當事人：

受託機構：

地 址：

傳 真：

受文者：

不動產管理機構：

地 址：

傳 真：

受文者：

二、各當事人變更地址、傳真號碼或受文者時，應即通知他方當事人，如

未依約通知者，不得以其變更對抗其他當事人。

三、任一方當事人依上述規定給予他方當事人之任何通知、請求及其他通訊，發生送達效力之通知方式及時點如下：_____。

四、受託機構及不動產管理機構應於本契約簽訂時提供予他方之「授權代表簽名樣式表」。該授權代表簽名樣式表所列之授權代表得代表授權之一方向他方為請求、指示、發出通知等之意思表示或受意思表示。任一方均得以書面方式通知他方修正或變更授權代表簽名樣式表。任一方依他方所提供之最近一次授權代表簽名樣式表之名單及簽章樣式，收受他方授權代表名義出具之文件，即視為收到他方所為之意思表示，收受該等文件之一方依此文件內容所為之作為或不作為，均對他方發生效力；但明顯有瑕疵情形者，仍有查證之義務。

第二十二條（契約份數）

本契約正本壹式_____份，受託機構與不動產管理機構各執_____份為憑。

受託機構：

代表人：

職稱：

統一編號：

地址：

不動產管理機構：

代表人：

職稱：

統一編號：

地址：

日期：中華民國 年 月 日

附件列表

附件一 本信託契約影本。

附件二 受託機構委任不動產管理機構之辦理事項及授權方式。

附件三 受託機構對不動產管理機構之指示文件。

附件四 不動產管理機構就本不動產資產信託資產進行管理或處分，而向受託機構提出請求之書面文件。

附件五 不動產管理機構根據租賃契約，向承租人所寄發之付款通知文件。

附件六 不動產管理機構就本不動產資產信託提供服務所應遵守之相關事項。

附件七 本不動產資產信託資產修繕及維護支出之相關項目。

附件八 不動產管理機構有關信託資產管理及運用定期報告文件格式。