

**不動產投資信託之不動產管理機構複委任
國外不動產管理機構契約範本**

目 錄

	頁次
第一條 (名詞定義)	4
第二條 (委任目的及應遵守事項)	5
第三條 (次受任機構之權限)	5
第四條 (同一責任)	6
第五條 (委任事項範圍與管理服務)	6
第六條 (委任事項之指示及執行方式)	9
第七條 (次受任機構之義務)	12
第八條 (次受任機構之責任)	13
第九條 (不動產管理機構之權利與義務)	13
第十條 (管理報酬、其他費用、資產修繕維護支出準備金之支 用、履約保證金之退還)	14
第十一條 (聲明及保證事項)	16
第十二條 (次受任機構之保密義務)	19
第十三條 (會計)	20
第十四條 (非排他委任)	20
第十五條 (本契約之生效要件)	20
第十六條 (契約有效期間)	20
第十七條 (契約之不可讓與性)	20
第十八條 (契約之終止)	21
第十九條 (契約終止之資料移交)	22
第二十條 (通知)	23
第二十一條 (違約損害賠償)	24
第二十二條 (其他：契約之增補、變更、修改、適用法律與紛 爭解決等)	25

第二十三條	（契約份數）	25
-------	--------------	----

緣_____公司（以下稱「不動產管理機構」）依民國(下同)____年____月____日簽署之_____不動產投資信託業務委任契約(下稱「委任契約」)為_____不動產投資信託基金（以下稱「本基金」）之不動產管理機構，經_____公司（以下稱「受託機構」）同意委任_____公司（以下稱「次受任機構」）擔任本基金之次受任機構，提供本基金不動產管理服務。不動產管理機構與次受任機構爰同意訂立本複委任契約（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_____不動產投資信託契約（以下稱「信託契約」）（影本如附件一）所使用之名詞定義，本契約及信託契約均未定義之名詞，則依中華民國相關法令之定義：

- 一、 本基金：指受託機構依其於____年____月____日簽署之信託契約及中華民國相關法令所成立之_____不動產投資信託基金。
- 二、 受託機構：指_____公司，本於信託契約及中華民國相關法令規定，受託管理本基金資產並發行受益證券之機構。
- 三、 不動產管理機構：指_____公司，由本基金受託機構委任，擔任本基金之不動產管理機構，管理本基金之全部資產，並依其與受託機構間簽署之委任契約第____條之約定，得將委任契約下所負義務再行委任次受任機構履行。
- 四、 次受任機構：指_____公司，由本基金不動產管理機構委任，並經受託機構同意而擔任本基金之次受任機構，提供管理標的之管理服務。
- 五、 管理標的：指不動產管理機構依本契約委任次受任機構管理標的(詳如附件二)。
- 六、 公開說明書／投資說明書：指依中華民國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，並提供予本基金應募人或購買人之公開說明書／投資說明書。

七、不動產投資信託計畫：指依中華民國不動產證券化條例（以下稱本條例）規定製作，並經向主管機關申請核准或申報生效之本基金不動產投資信託計畫，以及嗣後依本條例及信託契約變更並經向主管機關申請核准或申報生效之投資信託計畫。

八、本基金成立之日：指受託機構依信託契約約定募足本基金之最低淨發行總面額，經受託機構依本條例第十四條第二項規定報請主管機關備查之日。

第二條（委任目的及應遵守事項）

一、次受任機構應依本契約、信託契約及本基金不動產投資信託計畫，為本基金受益人之利益，就管理標的提供本契約第五條所列管理之專業服務，以取得穩定收入為目的。

二、次受任機構執行本契約所訂之各項管理業務時，除應遵守本條例暨施行細則、信託法、信託業法暨施行細則、中華民國及管理標的所在國之相關法令外，並應遵守不動產管理機構及受託機構之指示、信託契約及本基金有關由受託機構提出並經核准之相關文件，包括但不限於不動產投資信託計畫、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（次受任機構之權限）

一、不動產管理機構同意次受任機構就受委任之事務得依本契約辦理管理標的之管理有關之其他一切必要行為。次受任機構履行其於本契約下之義務所致生之費用、支出、成本及義務，依信託契約有關費用及支出之約定及本契約第十條約定辦理，不動產管理機構應協助次受任機構辦理款項支付事宜。

- 二、依據不動產管理機構交付經受託機構同意之年度工作計畫及年度預算，次受任機構得請求不動產管理機構就特定事項出具委託書、授權書及提供必要之協助。不動產管理機構同意於次受任機構請求且該請求不違反中華民國及管理標的所在國之相關法令或信託契約時，出具委託書、授權書及提供必要之協助。
- 三、不動產管理機構於受託機構事前同意及授權範圍內（附件三，受託機構委任事項授權表），得出具授權書或委任書委任次受任機構代理受託機構為本基金與第三人進行交易、簽訂契約或為其他法律行為，對於前開行為致生之費用及支出，悉由本基金資產負擔，並依信託契約相關費用之約定辦理。

第四條 （同一責任）

除信託契約、本契約或中華民國相關法令另有規定外，次受任機構受不動產管理機構之委任，就管理標的提供管理服務及其有關之行為，次受任機構就其受不動產管理機構委任處理之事務，應與不動產管理機構負同一責任。

第五條 （委任事項範圍與管理服務）

次受任機構受不動產管理機構之委任，就管理標的提供不動產管理服務，其委任事項如下：

- 一、提供管理標的之相關調查報告。
- 二、提供擬投資標的之座落區位及資產組合等不動產投資分析，並提出相關投資建議、管理建議或處分建議，供不動產管理機構審核後，提交受託機構核可後執行之。
- 三、於信託契約所約定本基金之投資標的、基本方針及投資策略範圍內，向不動產管理機構提出具體個案之投資建議及投資分析報告，以供不動產管理機構審核後，提交受託機構核可後執行之。前開投資分析報告應記載分析基礎、根據及建議。次受任

機構應提供投資分析報告、執行紀錄、控管報告及檢討報告。

- 四、提供相關資料供不動產管理機構審核後，提交受託機構製作有關本基金之管理相關報告，並提供管理標的有關之計畫、取得、銷售、經營等階段之相關資料，供不動產管理機構製作書面控管報告及檢討報告。
- 五、為管理標的提供日常行政管理及其相關諮詢服務；對於本基金取得或處分不動產及不動產相關權利，提供相關諮詢及建議。
- 六、提供相關資料供不動產管理機構審核後，提交受託機構為本基金準備各項法定申報所需之文件，並就本基金遵守本條例及中華民國相關法令、信託契約與其他相關契約、不動產投資信託計畫及公開說明書或投資說明書之規定提供相關諮詢建議。
- 七、就本基金辦理借入款項及對於管理標的設定擔保物權等事項提供建議，並依不動產管理機構之指示協助受託機構辦理相關借入款項及設定擔保物權事宜。
- 八、就管理標的進行獨立之帳務管理(包括但不限於逐筆紀錄資產修繕維護支出準備金專戶及履約保證金專戶之各項收入及支出)，並按時提供予不動產管理機構，供其與受託機構對帳；提供相關資料予不動產管理機構，供受託機構準備本基金之會計帳冊及財務報告及辦理本基金相關稅務申報事宜。
- 九、依據不動產管理機構所出具之授權書，代理受託機構就本基金與第三人協商及簽訂合約及其他相關法律文件。
- 十、依本契約約定保管與管理標的有關之契約、交易憑證及訴訟文件等資料。
- 十一、協助與管理標的所在國之主管機關進行必要之溝通及協商。
- 十二、就管理標的可能承受之風險，擬定緊急應變計畫及處理緊急事務。

- 十三、辦理管理標的之管理、出租或其他方式之利用等相關事務，及於不動產管理機構取得受託機構之授權範圍內(附件三)，代理受託機構履行依租賃契約或其他相關契約所負之與租賃物管理有關之義務。
- 十四、依據不動產管理機構所提供之受託機構書面授權或同意，代理受託機構出席管理標的之相關會議。
- 十五、協助收取管理標的之租金及其他費用或款項、協助辦理履約保證金收取及退還事宜、處理遲延或拒絕給付租金及其他應付款項、協調及辦理管理標的的管理及出租等相關事宜之執行。
- 十六、辦理租賃契約公證相關事宜。
- 十七、使管理標的依其所在國相關法規之規定，辦理建築安全、消防、環保、公共安全、機電設備、停車設備及當地相關法令要求之檢查及／或取得相關許可或證照之相關服務。
- 十八、依各管理標的之風險、性質及需求，規劃及投保適當之保險，及辦理簽訂保險契約及繳納保費等相關事宜。
- 十九、協助不動產管理機構制訂並執行有關管理標的之營運管理計畫，包括但不限於不動產之更新、重置、修繕、維護、改良、裝潢、擴建、增建或添附；及執行相關管理服務，包括但不限於保全、清潔維護、停車場管理及機電系統維護等，俾使本基金持有之不動產維持良好之營運狀態。
- 二十、依據不動產管理機構所提供之受託機構書面授權或同意，於中華民國相關法令許可範圍內，對管理標的與第三人之爭議，由次受任機構以適當之方式，於中華民國及管理標的所在國之相關法令許可範圍內，為本基金提起訴訟、仲裁、調解、和解、進行協商或為其他訴訟或非訟之行為。
- 二十一、提供其他必要之協助、諮詢及建議；及依不動產管理機構

合理指示，於本契約受委任事項範圍內辦理與管理標的有關之其他一切事項。

第六條（委任事項之指示及執行方式）

一、除本契約另有約定外，於前條所載受委任提供管理服務之事項及範圍內，次受任機構應依本條約定之方式及附件四辦理。不動產管理機構依次受任機構之請求(附件五)，於不違反中華民國相關法令及信託契約之前提下，應協助取得受託機構之事前同意並提供一切必要之指示及協助。

次受任機構得視管理標的管理及營運之實際運作情形，隨時就附件三受託機構委任事項授權表及附件四提出修正或增補建議，並經不動產管理機構書面同意後變更之。

二、不動產管理機構之指示方式：

(一)不動產管理機構對次受任機構所為之指示，應填具指示文件（附件六）送交次受任機構。附件六之格式得經次受任機構及不動產管理機構書面同意後修改之。

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

三、次受任機構之請求方式：

次受任機構依本契約對於不動產管理機構所為之請求，應填具書面文件（如附件五）送交不動產管理機構。附件五之格式得經不動產管理機構書面同意後修改之。

四、受託機構之指示方式：

經受託機構認定有下列情形之一並以書面通知者，受託機構有權指示次受任機構提供本契約之相關協助，次受任機構應配合受託機構之指示辦理：

- (一) 不動產管理機構重大違反中華民國相關法令、信託契約、委任契約或本契約；
- (二) 其他有重大危害本基金之虞者。

次受任機構依本項指示履行其於本契約下之義務所致生之費用、支出、成本及義務，依信託契約及本契約第十條約定辦理，不動產管理機構或受託機構應協助次受任機構辦理款項支付事宜。

五、執行管理方式：

- (一) 依管理標的所在國之相關法令進行與管理標的所在國有關之建物安全、消防、環保、公共安全、機電設備及停車設備等檢查及取得相關許可或證照之行為，並維持該等許可或證照之有效性。次受任機構並應將該等檢查結果及後續處理情形通知不動產管理機構，或將相關許可或證照之影本送交不動產管理機構存查。
- (二) 租賃管理事項：

次受任機構應依年度工作計畫及年度預算執行管理標的之租賃管理事宜，次受任機構得自行擇定承租人，惟租賃契約之重要條款(如:_____)應經不動產管理機構事前同意。

- (三) 保險事項：

依年度工作計畫及年度預算或依據不動產管理機構所提供之受託機構書面授權或同意之範圍內，代理受託機構投保下列保險：_____。

- (四) 款項收取及撥付事項：

項之控制制度與定期或不定期查核制度並送經不動產管理機構備查，如不動產管理機構認有不符法令或未完備時，次受任機構應配合修訂。次受任機構變更前開內部控制制度時，應事先經不動產管理機構同意。

七、緊急事務之處理：

於任何可能危害管理標的之安全或承租人之生命、身體、財產之急迫事由發生時，不論該事由之處理是否屬於本契約約定應經受託機構或不動產管理機構同意或授權之事項，次受任機構應於合理可能之範圍內採取必要之措施，以防止危害之發生。如危害已發生，則應採取合理必要之救助措施，防止損害繼續擴大。次受任機構應於急迫事由及必要措施結束後，立即向不動產管理機構提出報告並副知受託機構。

第七條 （次受任機構之義務）

- 一、 本契約有效期間內，次受任機構應確保及維持符合中華民國及管理標的所在國之相關法令及中華民國信託業商業同業公會（以下稱「信託公會」）或主管機關所訂之資格條件。
- 二、 次受任機構提供管理服務時應以善良管理人之注意義務為之，並符合中華民國及管理標的所在國之相關法令。
- 三、 次受任機構管理標的應以求發揮資產之最大效益為目標。除本契約另有約定外，於受益人之利益與次受任機構之利益有直接衝突時，應優先保護受益人之利益。
- 四、 次受任機構應遵守中華民國及管理標的所在國之相關法令及本契約約定之保密義務，且不得利用因擔任次受任機構而取得之資訊，獲取本身不當之利益或有害於不動產管理機構、受託機構或受益人之利益。
- 五、 次受任機構對外不得以受託機構或不動產管理機構之名義辦理本

契約約定之受委任事項，但取得受託機構或不動產管理機構事前書面同意，並於受託機構或不動產管理機構之授權範圍內為之者，不在此限。

六、次受任機構配合查核義務：

- (一) 次受任機構應配合中華民國主管機關或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) 次受任機構就本契約受委任事務，應配合受託機構或不動產管理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。

第八條 (次受任機構之責任)

- 一、次受任機構應就其依本契約受委任處理之事項，自負其專業及法律責任，不動產管理機構及受託機構對之不負擔保責任。
- 二、次受任機構履行本契約如有故意或過失，致本基金受有損害時，次受任機構應負損害賠償之責。次受任機構之代理人、代表人、受僱人或其使用人履行本契約之義務，有故意或過失時，次受任機構應與自己之故意或過失負同一責任。

第九條 (不動產管理機構之權利與義務)

一、不動產管理機構之權利：

- (一)除中華民國或管理標的所在國之相關法令或本契約另有約定外，不動產管理機構得請求次受任機構就管理標的之狀況為報告。
- (二)不動產管理機構有權就次受任機構就其受委任事務之辦理情形及遵守本契約及信託契約之情形，進行定期及不定期之稽核，次受任機構應配合辦理。

(三)不動產管理機構得請求次受任機構於合理期間內，提供其所持有與本基金有關之報表、帳冊、契約、書據、函件及其他資料。

(四)不動產管理機構有權請求次受任機構出具證明文件，證明其符合中華民國及管理標的所在國之相關法令及信託公會或主管機關所訂之資格條件。

二、不動產管理機構之義務：

(一)除次受任機構之請求有違反本契約、信託契約、中華民國或管理標的所在國之相關法令外，不動產管理機構應依次受任機構履行其依本契約應負義務之請求辦理，必要時應出具相關之委託書、授權書及其他相關文件，並提供一切必要之協助。

(二)不動產管理機構應依本契約第十條約定，請求受託機構自本基金資產支付其他費用及資產修繕維護支出。

(三)提供本基金之信託契約、投資信託計畫、年度工作計畫、年度預算、資產報告及績效報告予次受任機構，如有變更時，亦應儘速通知次受任機構。

第十條 (管理報酬、其他費用、資產修繕維護支出準備金之支用、履約保證金之退還)

一、次受任機構之管理報酬，自其擔任本基金次受任機構之日起至停止擔任本基金次受任機構之日止，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基金營運及管理之實際情形，由不動產管理機構及次受任機構另行協商後以書面調整之。

二、若不動產管理機構未依前項約定支付管理報酬者，次受任機構得以書面通知不動產管理機構遲延給付之情事。不動產管理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，但因非可歸責於不動產管理機構之事由而遲延給付者，不在此限。惟於該非可歸責於不動產管理機構之事由排除後，應立即向次受任機構給付。

三、其他費用：

依信託契約約定應由本基金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，應依本項約定辦理之。次受任機構就本基金所應支付之其他費用給付程序及方式如下：_____。

四、資產修繕維護支出準備金之支用：

初始投資標的之資產修繕維護支出項目如附件七，並得依本基金管理及營運之實際需要，隨時由次受任機構提出建議予不動產管理機構，並經受託機構書面同意後變更之。

五、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，應由次受任機構提供原承租人之帳戶證明文件及退還金額交不動產管理機構轉呈予受託機構於次_____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轉交次受任機構於次_____個營業日內交付原承租人。

六、除本條第一項至第四項所列管理報酬、其他費用、資產修繕維護支出準備金之支用，或信託契約所約定應由本基金負擔之費

用、支出、債務及準備金外，次受任機構就本基金事項所發生之其他一切支出及費用，應由其自行負擔。

第十一條 （聲明及保證事項）

一、不動產管理機構之聲明及保證事項：

- (一)於本契約簽署時，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。
- (二)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。
- (三)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，並不違反中華民國及管理標的所在國之相關法令、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。
- (五)不動產管理機構已取得本基金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。

二、次受任機構之聲明及保證事項：

- (一)次受任機構符合信託公會依主管機關規定就次受任機構所訂定之「中華民國信託業商業同業公會會員辦理不動產投資信託業務投資國外不動產之國外估價機構及不動產管理機構選任標準」規定及其後修正，以及其他中華民國相關法令所定次受任機構之資格。
- (二)次受任機構依其設立地之法令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管理標的所在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。
- (三)次受任機構簽署本契約，構成次受任機構之合法、有效且具拘束力之義務，並得據以請求次受任機構確實執行。
- (四)於本契約簽署時，次受任機構就本契約之簽署及履行本契約下之義務，並不違反次受任機構之章程、次受任機構受拘束之任何契約、任何有效而得對次受任機構或其財產適用之命令、判決、裁判、裁定或仲裁判斷，或中華民國及管理標的所在國之相關法令或主管機關或法院之任何命令。
- (五)據次受任機構所知（業經次受任機構合理之查詢），於本契約簽署時，次受任機構並無於法院、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，將對次受任機構簽署及履行本契約有重大不利影響者。
- (六)次受任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，或為履行遵守有關約定及條件等事項，均已取得所有必要之政府機關之同意、核准、授權或登記；次受任機構並應遵守相關核准文件包括不動產投資信託計畫、公開說明書或投資說明書等。

- (七)次受任機構除本契約另有約定、經不動產管理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基金從事交易行為。
- (八)除本契約另有約定、取得不動產管理機構或受託機構書面同意或授權外，次受任機構對外不得以不動產管理機構、受託機構或本基金名義辦理受託處理事項及其他法律行為。
- (九)次受任機構除事先取得不動產管理機構及受託機構書面同意外，不得從事本基金有關之廣告、業務招攬及營業促銷活動。
- (十)次受任機構所交付予不動產管理機構或受託機構之各項文件，係按照中華民國及管理標的所在國之相關法令或一般公認之會計原則，在前後一致之基礎上製作，公允反映次受任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，次受任機構公司之財務及營業狀況並無重大不利影響。
- (十一)就次受任機構盡最大努力所知，次受任機構就本不動產投資信託所交付予不動產管理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次受任機構資料，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次受任機構依其當時所知之事實為基礎所為之合理預估。次受任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；惟如該第三人係由次受任機構所委任者，次受任機構就該第三人所提供之資訊或文件內容之正確性負責。

第十二條 (次受任機構之保密義務)

一、除下列情形或經不動產管理機構書面同意外，次受任機構(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基金、本基金委託人、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，次受任機構(含其代理人、使用人或受僱人)應保守秘密：

(一)次受任機構於本契約協商開始前即已知悉之資訊。

(二)非因次受任機構(含其代理人、使用人或受僱人)違反本條、中華民國或管理標的所在國之相關法令規定，而已為公眾知悉之相關資訊。

(三)依中華民國或管理標的所在國之相關法令、中華民國或管理標的所在國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。

二、次受任機構就本基金之相關資訊，應遵守中華民國及管理標的所在國相關法令之規定，並應設立嚴密保護措施，使本基金、本基金委託人、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。

三、本契約所約定之保密義務於本契約終止後仍繼續有效。

第十三條 （會計）

次受任機構應提供必要之報表及相關文件予不動產管理機構或依不動產管理機構指示逕行交付受託機構，以供受託機構紀錄之用；次受任機構、不動產管理機構及受託機構應相互配合進行本基金財務會計報告之查核工作；次受任機構、不動產管理機構與受託機構應個別指定負責人員定期對帳，如有任何問題應立即查核，並儘速辦理更正事宜。

第十四條 （非排他委任）

不動產管理機構知悉且同意，次受任機構除依本契約提供管理標的資產管理服務外，仍得同時受任為其他不動產投資信託或不動產資產信託之不動產管理機構或次受任機構，或為任何第三人提供資產管理服務。但次受任機構為其他不動產投資信託或不動產資產信託之不動產管理機構或次受任機構時，次受任機構應避免利益衝突之情事。

第十五條 （本契約之生效要件）

- 本契約於本基金依中華民國相關法令正式成立為生效要件，並以本基金成立之日為本契約之生效日。【新成立基金適用】
- 本契約於雙方簽署之日起生效。【已成立基金適用】

第十六條 （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十八條約定終止之日止。【不定期間適用】
- 本契約有效期間自本契約生效日起至_____日止。【定期間適用】

第十七條 （契約之不可讓與性）

次受任機構不得將本契約或其於本契約下之任何權利或義務讓與

予第三人承受負擔。

第十八條 (契約之終止)

一、除中華民國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)本基金清算完畢。

(三)次受任機構有下列情事之一，經不動產管理機構以書面通知改善後____日內仍未改正者，如不動產管理機構或本基金受有損害，並得請求損害賠償：

1、違反本契約之約定事項。

2、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，如有損害，該方當事人並應負賠償之責任。

(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。

二、本契約之終止，不影響終止前已完成或開始執行之管理本基金管理標的之行為。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。次受任機構於本契約終止前已發生之報酬或費用，仍得向不動產管理機構請求支付。

三、其他終止之事由：_____。

四、除法令另有規定或依本條約定終止本契約外，任一方不得單方終止本契約。

五、本契約終止時，不動產管理機構應即時告知受託機構。

第十九條（契約終止之資料移交）

一、本契約終止時，次受任機構應於本契約終止日起____個營業日內，將次受任機構所持有之下述文件或資料全數交付予不動產管理機構、新任次受任機構或不動產管理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) 本基金之管理標的資產報告及財務報告或其他相關文件或資料。但次受任機構得為留檔而備置影本或備檔乙份。

(二) 次受任機構為管理標的而以次受任機構之身分所簽署之契約或書據。如次受任機構於該等契約或書據下之權利義務將由新任次受任機構、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，但次受任機構得就前揭契約或書據為留檔而備置影本或備檔乙份；如次受任機構於該等契約或書據下之權利義務非由新任次受任機構、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，其正本得由次受任機構自行保存。

(三) 為管理標的而由受託機構簽署、由不動產管理機構代理受託機構所簽署或次受任機構協助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，但次受任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) 次受任機構因擔任次受任機構所取得與受益人或受託機構有關之所有資料。

二、本契約終止時，次受任機構應製作管理標的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

予不動產管理機構、新任次受任機構或不動產管理機構指定之第三人。

三、本契約終止之資料移交費用負擔方式如下：_____。

四、經不動產管理機構依前條第一項第三款約定終止本契約者，次受任機構應於不動產管理機構所定期限內辦理相關業務、財務之結算及移交。次受任機構未於所定期限內辦理結算及移交者，不動產管理機構得逕行結算，次受任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，不動產管理機構得逕予處置，其處置之費用由次受任機構負擔。

第二十條（通知）

一、依據本契約所為之任何通知、請求或其他通訊均應以書面或其他約定之方式作成，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各關係人變更之地址或傳真號碼）送達或傳送予關係人：

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：

次受任機構：

地 址：

傳 真：

受 文 者：

- 二、各關係人變更地址、傳真號碼或受文者時，應即通知其他關係人，如未依約通知者，不得以其變更對抗其他關係人。
- 三、任一關係人依前項約定給予其他關係人之任何通知、請求及其他通訊，發生送達效力之通知方式及時點如下：_____。
- 四、不動產管理機構及次受任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。

第二十一條 （違約損害賠償）

任一當事人（含其代理人、使用人或受僱人）違反本契約之約定，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。

第二十二條 (其他：契約之增補、變更、修改、適用法律與紛爭解決等)

- 一、本契約之增補、變更或修改，應由不動產管理機構與次受任機構以書面為之，並同時由不動產管理機構以書面通知受託機構。如因中華民國或管理標的所在國之相關法令、信託公會或主管機關就不動產投資信託之委任契約或複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。
- 三、本契約所生之爭議，雙方應本於最大善意協議處理，協議不成時，雙方同意以下列方式處理：
 提交_____ (仲裁機構)於_____ (仲裁地)以仲裁進行解決。該仲裁並應以英文為之。由仲裁人所為之裁定對兩造當事人具有最終性及法律約束力。
 以_____ 地方法院為第一審管轄法院。
- 四、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抵觸者，應以本契約之約定為準。
- 五、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。
- 六、本契約之標題僅為參考引用之便，並不影響本契約之解釋。

第二十三條 (契約份數)

本契約正本壹式____份，不動產管理機構與次受任機構各執____份為憑，不動產管理機構並應將本契約影本乙份交付受託機構保管。

不動產管理機構：

代 表 人：

職 稱：

統一編號：

地 址：

次受任機構：

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 信託契約書影本。

附件二 管理標的清單。

附件三 受託機構委任事項授權表。

附件四 次受任機構就本基金提供服務所應遵守之相關事項。

附件五 次受任機構向不動產管理機構提出請求之書面文件。

附件六 不動產管理機構對次受任機構之指示文件。

附件七 本基金資產修繕及維護支出之相關項目。