

行政院金融監督管理委員會 97 年 3 月 24 日金管銀（四）字第 09600382170 號函洽悉
金融監督管理委員會 105 年 12 月 30 日金管銀票字第 10500297730 號函洽悉

受託機構委任不動產管理機構辦理不動產投資信託 業務委任契約範本

目 錄

	頁次
第一條（名詞定義）	3
第二條（本契約之生效要件）	4
第三條（同一責任與基金資產範圍）	4
第四條（委任目的及應遵守事項）	5
第五條（委任事項範圍與管理服務）	6
第六條（委任事項之執行方式）	10
第七條（不動產管理機構之權利與義務）	15
第八條（不動產管理機構之責任）	19
第九條（受託機構之權利義務）	20
第十條（管理報酬、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）	21
第十一條（聲明及保證事項）	23
第十二條（不動產管理機構之保密義務）	26
第十三條（會計）	27
第十四條（非排他委任）	27
第十五條（契約有效期間）	28
第十六條（契約之不可讓與性）	28
第十七條（契約之終止）	28
第十八條（契約終止之資料移交）	29
第十九條（通知）	31
第二十條（違約損害賠償）	32
第二十一條（其他：契約之增補、變更、修改、適用法律與管轄 法院等）	32
第二十二條（契約份數）	33

緣_____公司（以下稱「受託機構」），依民國（下同）____年____月____日簽署之_____不動產投資信託契約，為_____不動產投資信託之受託機構，本基金第一次發行淨發行總面額最高為新台幣_____元，淨發行總面額最低為新台幣_____元之受益證券，除有不動產投資信託契約書所定之終止事由外，本基金存續期間為不定期限（至_____）。受託機構以本基金受託機構之身分，委任_____公司（以下稱「不動產管理機構」）擔任本基金之不動產管理機構，管理本基金之全部資產。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、本基金：指受託機構依其於____年____月____日簽署之_____不動產投資信託契約及相關法令所成立之_____不動產投資信託基金。
- 二、公開說明書／投資說明書：指依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。
- 三、不動產投資信託計畫：指依不動產證券化條例（以下稱本條例）第八條規定製作，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。
- 四、信託契約：指受託機構與_____於____年____月____日簽署之_____不動產投資信託契約（影本如附件一）。
- 五、次受任機構：指依本契約第六條第六項規定，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。

六、本基金成立之日：指受託機構依信託契約第_____條規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。

七、初始投資標的：指本基金於本基金成立之日擬投資之不動產與其附屬動產及設備，即_____之土地、建物與其附屬動產及設備。前開標的之土地、建物標示及面積與其附屬動產及設備等資料如附件二。

八、本基金資產報告：指於本契約有效期間內，受託機構與不動產管理機構任一方依本契約及附件三之規定應製作並按時交付他方與本基金有關之所有資料或報告。該等資料及報告之格式、種類、內容及交付時間，得由受託機構及不動產管理機構視本基金管理及營運之實際需要，隨時依雙方之協議增補或修訂之。

九、管理報酬：指擔任本基金不動產管理機構而依本契約第十條第一項規定得收取之報酬（含 不含 加值型營業稅）。

十、資產修繕維護支出準備金：指本契約第十條第三項就不動產收益提列適當金額作為資產修繕維護支出之準備金。

第二條（本契約之生效要件）

本契約以本基金依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。

第三條（同一責任與基金資產範圍）

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，就本基金之所有資產進行相關管理及營運，包含本基金基金資產管理及不動產管理及其有關之其他一切行為，不動產管理機構就其受受託機構委任處理之事務，應與受託機構負同一責任。

本基金資產之範圍包括：

- 一、受益證券所取得之發行價額。
- 二、本基金購入之各項資產及權利（包括但不限於初始投資標的）。
- 三、依本條例第四十一條第一項規定，應屬於信託財產之收益分配請求權數額。
- 四、受託機構因本基金之管理、處分、滅失、毀損或其他信託有關行為所取得之其他收益、資本利得、替代物、損害賠償請求權、財產上之給付請求權或其他財產權利等。
- 五、受託機構於符合相關法令及信託契約規定範圍內，為本基金所借入之所有款項；。
- 六、前開各項資產所衍生之利益及孳息。
- 七、其他依相關法令規定或信託契約規定應屬於本基金資產者。

第四條（委任目的及應遵守事項）

不動產管理機構應依本契約、信託契約及投資信託計畫，為本基金受益人之利益，提供本契約第五條所列基金資產及不動產管理或處分之專業服務，以取得穩定收入為目的。

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。

第五條（委任事項範圍與管理服務）

不動產管理機構受受託機構之委任，依本契約規定為本基金提供基金資產管理及不動產管理之服務。

不動產管理機構應提供之基金資產管理服務如下：

- 一、擬訂本基金之投資策略、投資計畫、管理計畫及處分計畫，及提供本基金擬投資之不動產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、管理建議及處分建議，經受託機構核可後執行之。
- 二、於信託契約第_____條所規定本基金之投資標的、基本方針及投資策略範圍內，向受託機構提出具體個案之投資建議及投資分析報告，以供受託機構作成投資決定，並經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。除投資決定紀錄應由受託機構製作外，不動產管理機構應提供投資分析報告、執行紀錄、控管報告及檢討報告。
- 三、提供相關資料供受託機構製作有關本基金之管理或處分相關報告，並提供計畫、取得、銷售、經營等階段之書面控管報告及各階段之檢討報告。
- 四、對受託機構取得及處分資產，提供相關諮詢及建議。
- 五、提供或準備與本基金之基金資產管理相關之報告，包括但不限於與本基金有關之年度工作計畫、年度預算、資產報告及績效報告。
- 六、為本基金取得及處分資產、分配收益及本基金應支付之費用、支

- 出及成本等事項，提供財務及行政管理之諮詢服務。
- 七、為本基金信託財產進行日常行政管理及其相關諮詢服務。
- 八、為本基金之財務事項提供必要之建議，經受託機構核可或同意後執行之。
- 九、協助受託機構回覆受益人所詢與本基金或受益證券相關之問題，及協助受託機構辦理本基金與受益人關係維持之其他必要事項。
- 十、提供相關資料供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。
- 十一、就本基金辦理借入款項及對於不動產或不動產相關權利設定擔保物權等事項提供建議，並協助受託機構辦理相關借入款項及設定擔保物權事宜。
- 十二、就本基金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），並按時與受託機構對帳；提供相關資料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。
- 十三、依據受託機構就本基金特定之管理、營運、取得或處分行為所出具之授權書，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。
- 十四、依據受託機構之事前書面授權或同意，於相關法令許可範圍內，為本基金之基金資產管理事項對第三人行使權利、履行義務、

提起訴訟、行政程序或其他方式之請求或主張。

十五、依本契約規定保管與本基金資產有關之契約、交易憑證及訴訟文件等資料。

十六、依本契約第六條第四項規定辦理與本基金風險管理之相關事項。

十七、協助受託機構與主管機關就本基金相關事宜進行必要之溝通及協商。

十八、於本基金進行清算時，依信託契約第_____條規定，提出清算計畫及協助受託機構執行清算相關事務。

十九、就本基金資產管理提供其他必要之諮詢、建議及協助。

二十、依受託機構合理指示，於本契約受委任事項範圍內辦理與本基金之基金資產管理有關之其他一切事項。

二十一、就管理本基金之資產可能承受之風險，擬定緊急應變計畫及處理緊急事務。

不動產管理機構應提供之不動產管理服務如下：

一、辦理本基金持有不動產或不動產相關權利之管理、出租或其他方式之利用等相關事務，及於受託機構授權範圍內，代理受託機構履行受託機構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。

二、代理受託機構出席本基金持有不動產或不動產相關權利之大樓管理委員會會議。

三、協助受託機構收取本基金持有不動產或不動產相關權利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、協調及辦理本基金不動產管理及

出租等相關事宜之執行。

- 四、協助辦理租賃契約公證相關事宜。
- 五、於受託機構事前同意及授權之範圍內，就受託機構以本基金受託機構之名義與第三人協商不動產相關契約及交易條件與簽訂不動產相關契約。
- 六、使本基金資產依相關法規之規定，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。
- 七、依本基金各資產之風險、性質及需求，規畫及投保適當之保險，及協助受託機構辦理簽訂保險契約及繳納保費等相關事宜。
- 八、選任並監督次受任機構之履約情形。
- 九、制訂並執行有關本基金持有不動產之營運管理計畫，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；及執行不動產之相關管理服務，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。
- 十、依據受託機構之書面授權或同意，於相關法令許可範圍內，對本基金持有之不動產或不動產相關權利與第三人之爭議，由不動產管理機構以適當之方式，於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。
- 十一、就本基金不動產管理提供其他必要之協助、諮詢及建議；及依受託機構合理指示，於本契約受委任事項範圍內辦理與本基金之不動產管理有關之其他一切事項。

第六條（委任事項之執行方式）

- 一、除本契約另有約定外，於前條所載受委任提供基金資產管理及不動產管理服務之事項及範圍內，不動產管理機構應依本條規定之方式及附件五辦理本基金之基金資產管理及不動產管理服務相關事宜，並依附件六規定，取得受託機構事前同意或向受託機構事後報備。受託機構依不動產管理機構之請求，於不違反相關法令及信託契約之前提下，應提供一切必要之指示及協助。

不動產管理機構得視本基金實際運作情形，隨時就附件五及委任事項授權表提出修正或增補建議，並經受託機構書面同意後變更之。

- 二、本基金之整體管理及營運之執行方式：

- （一）不動產管理機構就本基金之整體管理及營運之執行方式，應依下列規定辦理：_____。

- （二）受託機構對不動產管理機構所為之指示，應填具指示文件（如附件九）送交不動產管理機構。附件九之格式得經不動產管理機構及受託機構書面同意後修改之。

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。

- （三）不動產管理機構依本契約對於受託機構所為之資產管理或處分請求（包含但不限於不動產或不動產相關權利之管理），應填具書面文件（如附件七）送交受託機構。附件七之格式得經不

動產管理機構及受託機構書面同意後修改之。

- (四) 除本契約（包含但不限於本契約之相關附件）另有約定外，本基金資產之租金、履約保證金及各項費用及款項之收取，收取方式如下：_____。

不動產管理機構於其受委任事項及服務範圍內，就本基金所應支付之任何款項（包括但不限於履約保證金）應由受託機構自信託專戶中撥付之。

三、管理及處分不動產及不動產相關權利之執行方式：

不動產管理機構就管理及處分本基金持有不動產及不動產相關權利之執行方式如下，惟就本基金取得初始投資標的，無須依本項第(一)款辦理：

- (一) 擬為本基金取得或處分不動產或不動產相關權利時，應擬訂相關不動產取得或處分計畫，送交受託機構審查。
- (二) 依相關法令進行與本基金資產有關之建物安全、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。並應將該等檢查結果及後續處理情形副知受託機構，或將相關許可或證照之影本送交受託機構存查。

(三) 租賃管理事項：

本契約租賃管理事務如下：_____。

(四) 保險事項：

除本基金資產之大樓管理委員會或承租人已另行投保外，不動產管理機構依經受託機構同意之年度工作計畫及年度預算或於

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：_____。

四、風險管理：

不動產管理機構就本基金之風險管理應辦理下列事項：

- (一) 擬訂緊急應變計畫，並併同各年度之年度工作計畫及年度預算送交受託機構審查。
- (二) 依本條第九項規定處理本基金持有不動產或不動產相關權利之緊急事務。
- (三) 協助受託機構辦理與本基金資產有關之風險管理事項。

五、借入款項：

如本基金依信託契約第_____條規定有借入款項之必要時，不動產管理機構得向受託機構提出與借入款項有關之規劃及建議，並於取得受託機構事前同意後，協助受託機構向金融機構洽談借款契約，並於金融機構要求擔保物時，協助受託機構以本基金之信託財產辦理設定擔保物權事宜。

六、複委任：

- (一) 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再行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：
 1. 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。
 2. 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。

3. 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。
4. 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。
5. 次受任機構同意受本契約第十二條保密義務之拘束。

(二)不動產管理機構委任次受任機構時，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。

(三)不動產管理機構與次受任機構間所簽訂之複委任契約應載明經受託機構認定有下列情形之一並以書面通知時，受託機構有權指示次受任機構提供複委任契約之相關協助，次受任機構應配合受託機構之指示辦理：

1. 不動產管理機構重大違反中華民國相關法令、信託契約、委任契約或複委任契約；
2. 其他有重大危害本基金之虞者。

(四)除信託契約、複委任契約或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，就本基金之國外資產進行相關管理及營運，包含本基金國外資產管理及國外不動產管理及其有關之其他一切行為，不動產管理機構就其次受任機構處理之事務，應與次受任機構負同一責任。

七、利益衝突：

(一)不動產管理機構、次受任機構及受託機構相互間就本基金所為之交易，或就本基金與自己之交易，其條件不得優於與其他一

般客戶之交易條件；其與上述機構之關係企業間之交易，亦同。

(二)不動產管理機構或次受任機構不得有任何直接或間接圖利自己

或其他第三人，致生損害於本基金、受託機構或受益人之行為。

(三)不動產管理機構或次受任機構因執行本基金交易行為而生之利

益，例如交易手續費或服務費折讓、佣金或其他交易金額之減

少或退還，應歸入本基金資產或作為交易成本之減少，不得作

為本身之收入。

(四)不動產管理機構應訂定內部人員買賣本基金與履行本契約各

事項之控制制度與定期或不定期查核制度。

八、不動產管理機構之權限：

(一)受託機構同意不動產管理機構就受委任之事務得依本契約辦理

本基金之管理營運事項及辦理與本基金基金資產管理及不動產

管理有關之其他一切必要行為。不動產管理機構履行其於本契

約下之義務所致生之費用、支出、成本及義務，依信託契約第

條規定及本契約第十條規定辦理。

(二)依據受託機構同意之年度工作計畫及年度預算，不動產管理機

構得請求受託機構就特定事項出具委託書、授權書及提供必要

之協助。受託機構同意於不動產管理機構請求且該請求不違反

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)不動產管理機構經受託機構事前書面同意並於受託機構之授權

範圍內，得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，對於不動產管理機構前開行為致生之費

用及支出，悉由本基金資產負擔。

(四) 不動產管理機構得請求受託機構於合理期間內提供本基金之資產明細、財務報告及其他相關文件或資料。

(五) 不動產管理機構得依委任事項授權表，於取得受託機構之授權後，代理受託機構就全部或一部本基金資產簽訂租賃契約。

(六) 不動產管理機構得依本契約之規定請求受託機構支付管理報酬、仲介報酬、其他費用及資產修繕維護支出。

(七) 依相關法令或信託契約應召開受益人會議之事由發生時，不動產管理機構得建議受託機構召開受益人會議。

九、緊急事務之處理：

於任何可能危害本基金持有不動產或不動產相關權利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規定應經受託機構同意或授權之事項，不動產管理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。不動產管理機構應於急迫事由及必要措施結束後，立即向受託機構提出報告。

第七條（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，自本基金撥付。

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) 本契約有效期間內，不動產管理機構應確保及維持本條例、相關法令、中華民國信託業商業公會（以下稱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主管機關所規定擔任不動產投資信託之不動產管理機構所應具備之資格。
- (二) 不動產管理機構應依信託契約第_____條所規定之投資標的、基本方針及投資策略，提供投資建議予受託機構，並於取得受託機構核可後執行之。
- (三) 不動產管理機構應盡善良管理人之注意義務使本基金之不動產及不動產相關權利之營運及維護符合相關法令。
- (四) 不動產管理機構管理、取得或處分本基金資產，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。
- (五) 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。
- (六) 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。
- (七) 配合受託機構辦理相關應行之手續及其他類似之義務。
- (八) 就本不動產基金可能承受之風險，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、內部人買賣本基金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)基金資產報告：不動產管理機構應依附件三所需資料，按時製作並提供各項應由不動產管理機構提供之本基金資產報告予受託機構，並定期（不得少於三個月）報告資產運用之情形。但

不動產管理機構製作及提供前開本基金資產報告所需資料，如應由受託機構提供者，受託機構應配合辦理。不動產管理機構就其依附件三規定提供予受託機構之年報及半年報（含基金資產管理報告及不動產管理報告），並應另行提供一份予本基金之信用評等機構。

- (二) 不動產管理機構應協助受託機構編製本條例第二十三條所規定之投資分析報告、執行紀錄、控管報告及檢討報告及與本基金管理、運用及處分有關之其他報表。
- (三) 績效報告：自_____起，不動產管理機構應向受託機構提出績效報告，其主要項目如附件十一。
- (四) 對於不動產管理機構就本基金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；其他與本基金相關之各類文件，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。
- (五) 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。
- (六) 不動產管理機構於本基金或本基金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基金之相關資料，包括但不限於財務報告、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基金資產報告及因管理、處分本基金資產所取得之契約、書據、信函及其他文件應按時序記載並建檔保存_____年。

七、不動產管理機構之代收款項給付義務：

不動產管理機構就本基金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）就本基金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，以方便本基金受益證券持有人查詢。

第八條 （不動產管理機構之責任）

不動產管理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，受託機構對之不負擔保責任。

不動產管理機構履行本契約如有故意或過失，致本基金受有損害時，不動產管理機構應負損害賠償之責。不動產管理機構之代理人、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，不動產管理機構應與自己之故意或過失負同一責任。

不動產管理機構經受託機構同意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不得委任第三人代為處理管理事務，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。

第九條（受託機構之權利義務）

受託機構之權利：

- 一、除相關法令或本契約另有規定外，受託機構得請求不動產管理機構就本基金之目前基金資產管理及不動產管理之狀況為整體報告。
- 二、受託機構有權就不動產管理機構及次受任機構就其受委任事務之辦理情形及遵守本契約及複委任契約之情形，進行定期及不定期之稽核，不動產管理機構及次受任機構應配合辦理。
- 三、受託機構得請求不動產管理機構及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、受託機構有權請求不動產管理機構，就本條例、相關法令、信託業商業同業公會及主管機關所規定擔任不動產投資信託之不動產管理機構所應具備之資格，出具其資格符合證明文件。
- 五、受託機構有權請求不動產管理機構履行其於本契約下之義務，並得行使本契約所規定受託機構之權利。

受託機構之義務：

- 一、受託機構應於本基金成立後，立即通知不動產管理機構，並將基金資產之明細、帳戶、相關契約或文件之正本或影本交付予不動產管理機構。
- 二、除不動產管理機構之請求有違反本契約、信託契約或相關法令外，受託機構應依不動產管理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。
- 三、受託機構應依本契約第十條規定，自本基金資產支付管理報酬、其他費用及資產修繕維護支出。
- 四、不動產管理機構有權請求受託機構履行其於本契約下之義務，並得行使本契約所規定不動產管理機構之權利。

受託機構之報告及資料提供義務：

- 一、依不動產管理機構之請求，受託機構應於合理時間內準備與提供受託機構所持有或知悉與本基金相關之帳目、財務資料、交易資料及財產明細，以利不動產管理機構得據以管理、處分及運用本基金資產。
- 二、受託機構對於就本基金所收到或所為之任何通知、報告、函文、書信、稅務通知、契約、憑證、訴訟文件或其他文件，且與不動產管理機構履行本契約義務有關者，除該等資料係由不動產管理機構告知或交付者外，受託機構應於合理時間內儘速將該等資料之影本或正本送交不動產管理機構，如係提供該等資料之影本者，如經不動產管理機構請求，受託機構並應提供正本。

第十條（管理報酬、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，自其擔任本基金不動產管理機構之日起至停止擔任本基金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基金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，應依本項規定辦理之。不動產管理機構就本基金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) 受託機構為確保本基金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) 初始投資標的之資產修繕維護支出項目如附件四，並得依本基金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，或由受託機構以為原承租人為收款人開立支票後，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_____條規定應由本基金負擔之費用、支出、債務及準備金外，不動產管理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)

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、受託機構於本基金成立之日當日或之前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。

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投資信託計畫、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基金從事交易行為。
- 九、除本契約另有規定、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基金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，不得從事本基金有關之廣告、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投資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，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基金之相關資訊，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。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（會計）

本基金之會計帳目應由受託機構負責記錄；不動產管理機構並應提供必要之報表及相關文件予受託機構，以供受託機構紀錄之用；受託機構及不動產管理機構應相互配合進行本基金財務會計報告之查核工作；不動產管理機構與受託機構應個別指定負責人員逐日對帳，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）

受託機構知悉且同意，不動產管理機構除依本契約擔任管理及處分本基

金資產外，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，或為任何第三人提供資產管理服務。但不動產管理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。

第十五條（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。

第十六條（契約之不可讓與性）

除本契約另有規定外，未經受託機構之同意，不動產管理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。

除本基金依信託契約規定變更受託機構之情形外，受託機構未經不動產管理機構書面同意，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、本基金清算完畢。
- 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，如受託機構或本基金受有損害，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，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。

本契約之終止，不影響終止前已完成或開始執行之管理、取得或處分本基金之行為。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，仍得向本基金請求支付。

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、本基金之資產報告及財務報告或與本基金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、處分及運用本基金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、處分及運用本基金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基金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基金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、財務之結算及移交。

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 （通知）

依據本契約所為之任何通知、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：

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。

任一方當事人依前項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：_____。

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。

第二十一條 （其他：契約之增補、變更、修改、適用法律與管轄法院等）

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、信託業商業同業公會或主管機關就不動產投資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。

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抵觸者，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。

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 本基金信託契約影本。

附件二 本基金初始投資標的之相關資料。

- 附件三 本基金整體資產彙整之報告。
- 附件四 本基金資產修繕及維護支出之相關項目。
- 附件五 不動產管理機構就本基金提供服務所應遵守之相關事項。
- 附件六 受託機構之委任授權文件。
- 附件七 不動產管理機構就本基金資產進行管理或處分，而向受託機構提出請求之書面文件。
- 附件八 本基金預計之年度工作項目及所需預算。
- 附件九 受託機構對不動產管理機構之指示文件。
- 附件十 初始投資標的之租金及其他費用收取的方式。
- 附件十一 本基金績效報告之主要項目。