

委任契約書

立契約書人：

委任人：展曜建設股份有限公司（下稱「甲方」）

 台北市寧波同鄉會（下稱「乙方」）

受任人：台新建築經理股份有限公司（下稱「丙方」）

緣甲、乙方(以下如同時指甲、乙方者，以委任人稱之)為使台北市信義區信義段三小段 43 等 6 筆毗連土地及於該基地上預計興建地上 21 層、地下 3 層之大樓共 1 棟〈以下簡稱本專案，實際樓層依本專案建造執照核定為準〉工程能順利興建完工取得使用執照，委任人茲委任丙方受任為建物起造人進行建造執照管理，並委任丙方提供建築經理服務事項，雙方簽訂「委任契約書」〈下稱：本契約〉，議定條款如後：

第一條：契約關係人

一、委任人：展曜建設股份有限公司、台北市寧波同鄉會。

二、受任人：台新建築經理股份有限公司。

三、利害關係人：

（一）台新國際商業銀行股份有限公司建北分行（以下簡稱融資銀行），為本專案之融資銀行，其融資債權應受保障，但以實際已撥付甲方所生之債權金額為限。

（二）台新國際商業銀行股份有限公司信託部（以下簡稱受託機構），為本專案土地之信託受託人，並負責辦理本專案信託專戶之資金控管。

第二條：契約目的及委任事務內容

一、委任人為使本專案工程順利興建完工、取得使用執照，特委任丙方依建築法規擔任建造執照起造人，本專案委任人標的建造執照起造人名義需變更登記予丙方。

二、本專案委任人基地土地所有權名義應信託登記予受託機構，且委任人應與受託機構另行簽訂信託契約書，由受託機構擔任本專案土地及興建資金之信託受託人。

三、就建築經理服務部分，委任人委任丙方處理下列事項：

〈一〉 工程進度查核。

〈二〉 銷售率之查核。

第三條：委任期間：

- 一、本契約自完成簽署之日起至本專案新建建物完工取得使用執照及委任事務全部完成時止。
- 二、契約存續期間，如因工程施工需要延長本契約之期間，得經委任人、丙方、融資銀行、受託機構全體書面同意延長之。

第四條：資料提供及起造人名義

- 一、委任人應於本專案開工前，辦妥本專案建造執照起造人名義變更登記為丙方。
- 二、本契約生效後，同意丙方因處理委任事務之需要，得要求委任人隨時提供相關資料、證件予丙方，委任人並應保證其資料確屬真實，如有錯誤或虛偽致丙方受有損害，可歸責之委任人應負一切法律及損害賠償責任。
- 三、甲方為本專案工程興建、變更及登記等事宜，如須丙方用印或提供證件辦理相關事項時，甲方或甲方指定之人應以書面提出申請，丙方應於收到申請之日起七個營業日內完成。但甲方提出之申請，經丙方評估認其申請不當，丙方應立即通知甲方，並得合理展延配合完成之時程。

第五條：建築工程之設計、施工、監造及驗收

- 一、本契約簽訂前，甲方與本專案工程關係人所簽訂之各式契約，甲方應交由受託機構及丙方備查；本契約簽訂後，甲方與本專案工程關係人所簽訂之各式契約，甲方應交由丙方備查，其權利義務仍由甲方負責履行。
- 二、本專案工程之設計、施工、監造、保固等，由甲方委任之建築師及承攬廠商辦理，並由甲方指定之專人監督工程之執行，如因故需變更本專案之營造廠商及建築師時，甲方應通知受託機構及丙方。甲方並應取得本專案承造廠商出具「拋棄民法第五百一十三條所規定權利同意書」交付融資銀行存執；另承造廠商出具之「變更承造人切結書（原承造人）」、「變更承造人申請書」等書類用印交付丙方保管。若營造廠商無故停工三個月或無法如期完工或違反工程承攬合約有關甲方得解除或終止合約之條款約定時，丙方得依甲方通知，依工程承攬合約約定配合辦理變更承造人。如甲方於丙方通知三十日後仍未指定新承造人時，為免影響相關權利人之權益，丙方應通知相關權利人協商解決並更換新承造人，相關變更承造人費用仍由甲方負擔。
- 三、甲方（含甲方委任之營造廠商）應向產物保險公司辦理工程綜合保險（含第三人之安全保險）。受益人應指定為融資銀行且不得變更，另保單正本應交由融資銀行保管。
- 四、甲方應依雙方合建契約書之約定內容，就本專案負擔應盡之義務，甲方並應於申請建造執照前，委任建築、土木、結構及地質等專業技師詳盡評估、規劃設計；本專案施工期間，甲方應督促承攬廠商按核准圖說及相關營建、消防法規規定施工，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，概由甲方

與承攬廠商依雙方所訂定之承攬合約負責處理，與受託機構及乙、丙方無涉。

- 五、本專案工程完工後，由甲方依合建契約內容辦理驗收及配合承攬人請領建築物使用執照等事宜，並備妥相關圖說、書表交甲方指定之地政士配合受託機構或丙方辦理建物所有權第一次登記，受託機構及丙方不負任何驗收、點收之責任。
- 六、本專案工程完工後，如因甲方委任之建築師及承攬廠商等於施工時有任何違反主管機關建築管理、消防等相關法規，致完工後之建物受主管機關處罰、強制處分或有承購戶主張權益或衍生任何爭議者，概由甲方與其委任之建築師及承攬廠商負責釐清處理，概與丙方與受託機構無涉。倘因此致丙方與受託機構遭受任何主管機關處罰或承購戶主張權益時，由甲方對丙方與受託機構負損害賠償責任。
- 七、本專案工程起造人名義變更為丙方後，起造人變更前與變更後有關起造人應負之法律責任及所衍生之一切損害賠償責任，仍由委任人依合建契約內容負擔。如因而使丙方發生損害，可歸責之委任人應負損害賠償之責。
- 八、甲方或甲方指定之人為本專案工程興建及向公務機關申請登記等事宜，如須丙方以起造人名義用印或提供證件辦理相關事項時，應以書面提出申請。惟丙方因配合甲方或甲方指定之人需對有關機關、法人或人員出具切結書、承諾書或約定責任時，該切結、承諾或約定責任事項概由甲方負責履行，如對丙方造成損害，甲方應負賠償責任。
- 九、甲乙雙方同意為本專案興建順利，甲方將委託連雲建設股份有限公司(以下簡稱委建方)興建本專案，即本專案之建造執照請領及營造施工及本條第一項至第六項，甲方均委託委建方辦理。委建方如於興建本專案過程中，造成委任人、本專案關係人(包括但不限於台新建經公司、營造廠商、融資銀行等)或第三人受有損害，甲方應與委建方共同負連帶責任。

第六條：營建資金之籌措

本專案工程所需營建費用均由委任人依其合建契約內容各自負擔，以甲方及本案關係人名義向融資銀行申貸之建築融資額度經核准後，由丙方依工程進度出具工程進度查核報告及融資撥款簽證書通知融資銀行，經融資銀行審查達核貸約定後撥款存入受託機構之信託專戶。

第七條：相關委任事務之管理及運用

- 一、本契約存續期間，甲方有銷售其依合建契約內容可分得房地部分之權限。有關本專案土地及本專案工程銷售資金由受託機構辦理信託事宜，甲方得載明於銷售契約中，且該契約所載各項權利義務，由甲方與承購戶依約履行與負擔，乙方、丙方、受託機構對於承購戶不負瑕疵擔保及不完全給付之責任。承購戶所繳款項由甲方開立統一發票交付承購戶收執，所產生之賦稅由甲方與承購戶各自負擔。

- 二、本專案工程完工取得使用執照，並由受託機構或丙方完成建物所有權第一次登記後，由甲方指示受託機構或丙方依據合建契約約定分別移轉予甲、乙方。或依甲方與承購戶簽訂之房地買賣契約及甲方書面指示，辦理建物所有權分別移轉登記予承購戶之相關事宜。
- 三、甲方於委任存續期間就其依合建契約可分得之房地所為之銷售或處分，概由該銷售或處分之甲方負責履行並負擔一切責任，與乙方、丙方、受託機構無關。

第八條：配合事項：

- 一、丙方應本善良管理人之注意義務，妥為辦理本契約事項。
- 二、為使丙方以超然公正立場，執行委任事項，委任人應於簽訂本契約後七日內配合提供本專案相關資料以利丙方審查作業；甲方同意依融資銀行之要求辦理相關手續；及委任人同意土地受託機構之要求辦理相關手續，並遵循各項融資契約與信託契約之約定。
- 三、丙方辦理工程進度查核事宜時，甲方或委建方應派遣人員協助丙方並提供施工進度表及其他一切相關資料。

第九條：複代理

丙方為辦理本契約事項，得自行選任複代理人。

第十條：著作權歸屬

丙方因辦理本契約事項所提供之計畫書、報告書等類似著作之著作權屬丙方所有，非經丙方書面同意，委任人不得另作使用。

第十一條：廣告宣傳

甲方如欲以丙方及受託機構提供之服務事項作為宣傳或促銷之用途，相關內容須事先知會丙方及受託機構，於取得同意後，始得刊登或播放。

第十二條：丙方之報酬及支付時期

- 一、丙方辦理本契約第二條約定委任事務之信託報酬之計算與支付方法，由甲方與丙方另以書面協議。
- 二、本契約因存續期間屆滿；或因委任人於委任期限內，片面終止本契約或將本專案另行委託他人辦理時，仍應支付全額之服務費，丙方已收取之報酬不予退還。
- 三、本契約依第十七條約定由丙方協助興建完工，甲方應另行支付丙方服務費（費用及支付方式另議）。

第十三條：委任人之費用負擔及支付

本契約有關費用及負擔方式如下：

- 一、本專案應支付之費用，均依照合建契約約定各自負擔。
- 二、本專案之承攬人請領費用時，應檢附相關憑證交甲方且經甲方進行工程進度查核無誤後，由甲方檢附相關憑證〈其屬工程營造費用者，甲方並應出具工程執行進度相關資料〉經丙方審核無誤後洽受託機構自信託專戶撥款予甲方或甲方之承攬人。甲方應請承攬人於受託機構之銀行部門開立存款帳戶以便轉帳事宜。
- 三、本專案之契稅、房屋稅等稅費(包括但不限於公共基金、契稅、房屋稅、總登費用等)，依委任人簽訂之合建契約書約定方式及約定比例分別負擔。
- 四、公寓大廈管理基金應於申請使用執照前，由甲方依法令或主管機關規定，按工程造價計算金額，依合建契約約定比例向乙方及本專案其他關係人分別收取，寄存主管機關規定之公寓大廈管理基金專戶，於公寓大廈管理委員會成立並完成公共設施之點交驗收後移交之。
- 五、因本件委任法律關係，涉及訴訟或強制執行、仲裁及其他任何法律程序時，縱係以丙方名義列為請求或被請求之當事人，其所發生之一切費用(包括但不限於訴訟費用、律師費用，提供擔保及其他必要費用)，皆由可歸責之委任人負一切法律及損害賠償責任。如丙方尚受到其他損害時，可歸責之委任人應對丙方負損害賠償責任。
- 六、丙方如因可歸責委任人(含委建方及委建方委任之建築師或承攬廠商)之事由，就本契約之委任服務事務有侵害第三人之權益時，丙方得要求可歸責之委任人逕向第三人賠償。如丙方因可歸責之委任人未能即時處理而涉訟時，可歸責之委任人除應支付涉訟之丙方有關本條第五項費用外，並應於每一審級與強制執程序，另行支付涉訟丙方協助訴訟之作業費(實支實付)。

第十四條：契約之變更

因情事變更需要變更本契約條款時，應經委任人、丙方及受託機構全體一致同意並以書面方式變更或修訂之；如有涉及融資銀行之權益時，應經融資銀行之書面同意後為之。

第十五條：契約之終止

契約存續期間有下列情事之一者，得提前終止本契約：

- 一、因天災、法令或因經濟情勢變化或其他不可抗力事由，致契約目的無法達成或委任事務之執行為不可能或有明顯困難無法克服時。
- 二、因委任人、丙方、融資銀行、受託機構全體一致同意終止本契約。
- 三、其他因委任人及丙方違反本契約各項約定，經任一方以書面通知違約之一方

限期三十日內履行或改善，逾期仍未履行或改善時。

四、因丙方破產或發生財務困難，致委任事務無法執行時，融資銀行、受託機構應另覓其他建經公司接續執行。

第十六條：契約關係消滅時之處理

一、本契約因目的完成而終止時，委任人應依合建契約約定備妥相關文件送交受託機構，由受託機構依委任人與受託機構另行簽訂之信託契約約定辦理。

二、依第十五條終止本契約者，丙方應將建照起造人名義變更回復為原起造人。

第十七條：未完工程之協助處理

本專案工程於施工期間，倘發生甲方或委建方解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業，或財務危機（無力支應工程款達3個月）、工程進度嚴重落後（無故停工達6個月），經丙方或受託機構或融資銀行二次書面催告甲方未獲改善，或逾丙方或受託機構或融資銀行所定期限未提出解決方案，或提出方案不為受託機構及融資銀行認可者，丙方邀集未違約之甲方、乙方、專案關係人（包括但不限於未違約之委建方、受託機構、融資銀行等）共同評估是否續建，若評估後決定進行續建，違約之甲方同意並完全授權丙方及受託機構辦理後續續建事宜，相關續建約定依委任人與受託機構另行簽訂之信託契約約定辦理。

第十八條：其他約定事項

一、委任人應將其基本資料與往來簽章樣式留存於丙方處，以作為本契約一切往來之依據，如基本資料與往來簽章樣式有變更時，應儘速通知丙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續而致受損害時，概由該委任人自負其責。

二、委任人、丙參方如有書面諮詢事項，應以本契約所載地址，親自送達或掛號付郵為之。一方地址若有變更，應即以書面通知他方，否則另一方仍得依原載地址送達之，如遭拒收或無法送達時，於一方將有關文書依原留地址寄發後，經通常之郵遞期間即視為已送達。

三、本契約存續期間如因法律規定、解釋等致使本契約部分約定無效時，該無效部分並不影響其他部分，其他部分仍屬有效。

四、契約存續期間或本契約終止後，因本專案之不動產本身瑕疵所生之損害，丙方不負損害賠償責任。

五、立契約人因本契約而得知他方營業上之秘密，非經他方同意不得洩漏予第三人。

六、委任人、丙參方同意，有關甲方就本專案與相關關係人簽訂契約，由甲方提供影本乙份留存予丙方處，以供丙方備查。

第十九條：損益歸屬

本專案之風險由甲方自行承擔。

第二十條：瑕疵擔保責任

委任人保證就本契約，委任人具有完全合法之起造權利，且無任何物及權利上之瑕疵，倘丙方因委任人行為致涉訟所產生之費用（包括但不限於訴訟費、聲請費、執行費、規費、律師費用等）以及其他一切之相關費用，概由違約之委任人負擔。

第二十一條：受任人之責任

- 一、丙方提供委任服務，應以善良管理人注意為之，並負忠實義務；對委任人提供應保密之資料，負保密之義務。
- 二、因委任人之故意、過失或因天災、地震、戰爭、法令變更或因市場發生巨變及其他不可抗力事由，或其他不可歸責丙方之事由，致使委任人發生損失或損害時，丙方不負損害賠償責任。如因合建契約之約定涉及委任人雙方之權利義務事項應由甲方自行釐清，概與丙方無涉。

第二十二條：委任人聲明事項及告知義務

- 一、委任人聲明於簽署本契約前，已於合理期間審閱本契約全部條款內容，且充分了解上述各條款之權利、義務，並願遵循本契約之約定。
- 二、甲方於行銷、廣告、業務招攬或與客戶訂約時，應向其行銷、廣告、業務招攬之對象或其客戶明確告知，丙方係受甲方之委任而非其客戶，且不得使客戶誤認丙方係為其管理事務。

第二十三條：合理審閱期間

立約人特此聲明，已於合理期間審閱本契約全部條款內容，且充分了解上述各款之權利、義務，並願遵循本契約之約定。

第二十四條：附件之效力

本契約之附件及修訂、增補條款以及其他指示、協議、確認、同意等文書，均為本契約之一部分，與本契約之約定具有同一效力。

第二十五條：特別約定

本契約和本專案土地其他合建地主與丙方簽訂之委任契約為互相聯立之契約，倘其中一份契約發生無效、終止、解除、撤銷或啟動續建機制等事由時，互相聯立之契約亦生同等效力。

第二十六條：未盡事宜

本契約如有未盡事宜，悉依中華民國法令，由委任人、丙參方本誠信原則另行協議之。

第二十七條：適用法令及管轄法院

本契約適用中華民國法律，如因本契約涉訟時，委任人、丙參方合意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第二十八條：契約分存

本契約書正本參份，由委任人、丙參方各執乙份為憑。

立契約書人：

甲 方：展曜建設股份有限公司

法定代理人：何金龍

公司統一編號：27531115

地 址：台北市中正區忠孝東路2段88號17樓

電 話：02-23932898

乙 方：台北市寧波同鄉會

法定代理人：毛家瑜

公司統一編號：04189125

地 址：台北市中正區寧波西街126號

電 話：02-23052885

丙 方：台新建築經理股份有限公司

法定代理人：廖顯楹

公司統一編號：89597170

地 址：臺北市中山區德惠街9號2樓之4

電 話：(02)2596-8000

中 華 民 國 年 月 日