

中華民國 108 年 9 月 5 日內政部台內地字第 1080264472 號公告

契約審閱權

本契約於中華民國__年__月__日經委託人攜回審閱__日
(契約審閱期間至少三日)

委託人(出租人)簽章：

受託人(租賃住宅代管業)簽章：

租賃住宅委託管理契約書範本 (出租人為非企業經營者適用)

內 政 部 編
中華民國 108 年 9 月

租賃住宅委託管理契約書範本(出租人為非企業經營者適用)

中華民國 108 年 9 月 5 日內政部台內地字第 1080264472 號公告

契約審閱期

租賃住宅委託管理契約(以下簡稱本契約)於民國__年__月__日經委託人攜回審閱三日。

委託人(出租人)簽章：_____ 受託人(代管業)簽章：_____

立契約書人

委託人：_____ (簽章)【所有權人】 聯絡電話：_____

受託人：_____ (簽章) 聯絡電話：_____

茲為租賃住宅代管事宜，雙方同意本契約條款如下(□處未勾選，即表示無約定)：

第一條 委託管理標的

一、租賃住宅標示：

(一)門牌：_____。

(二)專有部分建號_____，權利範圍_____，面積共計_____平方公尺。

1.主建物面積：

____層平方公尺，____層平方公尺，____層平方公尺共計____平方公尺。

2.附屬建物用途_____，面積_____平方公尺。

(三)共有部分建號_____，權利範圍_____，持分面積_____平方公尺。

(四)車位：有(汽車停車位__個、機車停車位__個) 無。

(五) 有無設定他項權利，若有，權利種類：_____。

(六) 有無查封登記。

二、委託管理範圍：

(一)租賃住宅全部部分：第__層房間__間第__室，面積__平方公尺。

(二)車位：(如無則免填)

1.汽車停車位種類及編號：地上(下)第__層平面式停車位機械式停車位，編號第__號。

2.機車停車位：地上(下)第__層，編號第__號或其位置示意圖。

3.使用時間：全日。

(三)租賃附屬設備：有無附屬設備，若有，詳如附件委託管理標的現況確認書。

第二條 委託管理期間

一、委託管理期間自民國(下同)____年__月__日起至____年__月__日止，共計____年。

二、前項委託管理期間屆滿時，委託管理標的之租賃關係仍屬存續者，委任雙方得於租賃期間內約定展延委託管理期間。

第三條 報酬約定及給付

一、委託人應按月期(____個月)給付報酬予受託人；其報酬為委託管理標的月租金額百分之__新臺幣(下同)____元，委託人應於每月期__日前給付，非有正當理由不得拖延或拒絕，受託人於委託管理期間非有正當理由亦不得要求調漲報酬。

二、前項報酬給付方式：現金繳付於代為收取之租金內扣付轉帳繳付：戶名：____，金融機構：____，帳號：_____。

三、委託管理標的之租賃關係消滅，且委託人未提前終止本契約者，受託人得

不得向委託人收取報酬。若得收取報酬，其金額為_____元。

第四條 委託管理項目

委託管理期間，受託人代為管理項目如下：

- | | |
|----------------------------------|---------------------|
| 一、屋況與設備點交。 | (一)租賃住宅及其附屬設備檢查及維護。 |
| 二、居住者身分之確認。 | (二)修繕費用通報及修繕或督促修繕。 |
| 三、向承租人催收(繳)租金及相關費用。 | 五、糾紛協調處理。 |
| 四、日常修繕維護事項： | 六、結算相關費用。 |
| 七、租賃關係消滅時，督促承租人返還租賃住宅並遷出戶籍或其他登記。 | |
| 八、其他項目： | |

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> (一)收取租金，交付方式:_____。 | <input type="checkbox"/> (五)處理委託管理標的專有部分之共用空間清潔業務。 |
| <input type="checkbox"/> (二)收取押金，交付方式:_____。 | <input type="checkbox"/> (六)遺留物之處理。 |
| <input type="checkbox"/> (三)管理押金。 | <input type="checkbox"/> (七)租購家具、電器設備。 |
| <input type="checkbox"/> (四)墊付相關費用。 | |

第五條 違反使用限制之處理

委託管理標的係供居住使用，承租人如有變更用途、未遵守公寓大廈規約或其他住戶應遵行事項，違法使用、存放有爆炸性或易燃性物品，影響公共安全、公共衛生或居住安寧，受託人應予制止，並即向委託人報告及提出處理方式之建議。

第六條 修繕之處理

- 一、委託管理標的經租賃契約約定由委託人負責修繕者，得委由受託人修繕；其費用，由委託人負擔。
- 二、委託管理標的經租賃契約約定由承租人負責修繕及負擔費用者，得由受託人代為督促之；承租人對於應負責修繕之項目或費用有爭執時，受託人應代為協調。

第七條 委託人之義務及責任

- 一、委託人應據實提供附件之委託管理標的現況確認書相關資訊，並確保合於租賃契約所約定居住使用之狀態。
- 二、簽訂本契約時，委託人應出示有權委託管理本租賃住宅之證明文件、國民身分證或其他足資證明身分之文件，供受託人核對；如有同意受託人代為收取租金、押金者，並應提供交付之方式。
- 三、簽訂本契約時，委託人應向受託人說明租賃契約約定應由委託人負責修繕之項目、範圍、有修繕必要時之聯絡方式及其他相關事項；簽訂本契約後，委託人並應以書面方式告知承租人本契約相關事項。

第八條 受託人之義務及責任

- 一、委託管理期間，受託人之義務如下：
 - (一)應出示租賃住宅服務業登記證影本，供委託人核對。
 - (二)應負責督促承租人以善良管理人之注意，保管、使用租賃住宅。
 - (三)依第四條第一款規定，代為執行屋況與設備點交者，應於租賃期間屆滿或租賃契約提前終止時，先行協助結算相關費用、製作代收代付清單、結算承租人於租賃期間應繳未繳之費用與協助執行屋況及附屬設備點交，並通知委託人將扣除未繳費用之賸餘押金返還承租人。
 - (四)依第四條第三款規定，代為向承租人催收(繳)租金及相關費用者，應於繳款期限屆滿後__日內催收(繳)。

- (五) 依第四條第四款或第八款第五目規定，代為辦理日常修繕維護或清潔事務者，應製作執行紀錄，提供委託人查詢或取閱。
 - (六) 依第四條第五款規定，代為協調處理租賃糾紛者，應包括承租人使用委託管理標的之糾紛。
 - (七) 依第四條第八款第一目或第二目規定，代為收取租金或押金者，應按約定交付方式，於代為收取之日起__日(不得超過三十日)內交付委託人。但委任雙方另訂有保管約定者，依其約定。
 - (八) 依第四條第八款第三目規定，代為管理押金者，除於租賃關係消滅時，抵充承租人因租賃契約所生之債務外，不得動支，並應於承租人返還委託管理標的時，經委託人同意後，代為返還押金或抵充債務後之賸餘押金予承租人。
 - (九) 應於收受委託人之有關報酬或文件時，開立統一發票或掣給收據。
 - (十) 應配合委託人申請減徵稅捐需要，提供相關證明。
 - (十一) 不得委託他代管業執行租賃住宅管理業務。
- 二、 因可歸責於受託人之事由而違反前項各款規定，致委託人受有損害者，應負賠償責任。

第九條 租賃住宅返還之處理

- 一、 委託管理標的之租賃關係消滅時，受託人應即結算相關費用，督促承租人將租賃住宅返還委託人，並遷出戶籍或其他登記。
- 二、 因可歸責於受託人之事由而違反前項規定，致委託人受有損害者，應負賠償責任。

第十條 委託人提前終止契約

- 委託管理期間有下列情形之一者，委託人得提前終止本契約：
- 一、 受託人違反第八條第一項第六款代為協調處理租賃糾紛之規定，經委託人定相當期間催告，仍不於期限內處理。
 - 二、 受託人違反第八條第一項第七款依期限交付代為收取之租金或押金之規定，經委託人定相當期間催告，仍不於期限內交付。
 - 三、 受託人違反第八條第一項第十一款規定，委託他代管業執行租賃住宅管理業務。
 - 四、 委託管理標的之租賃關係消滅。
 - 五、 委託管理標的全部滅失，或一部滅失且其存餘部分難以繼續居住。
 - 六、 受託人經主管機關撤銷、廢止許可或租賃住宅服務業登記。

第十一條 受託人提前終止契約

- 委託管理期間有下列情形之一者，受託人得提前終止本契約：
- 一、 因委託人違反第六條第一項、第七條第一項或第三項後段規定，致受託人無法繼續管理委託標的。
 - 二、 委託管理標的之租賃關係消滅且已完成第九條第一項規定事項。

第十二條 履行本契約之通知

- 一、 除本契約另有約定外，委任雙方相互間之通知，以郵寄為之者，應以本契約所記載之地址為準；如因地址變更未告知他方，致通知無法到達他方時，以第一次郵遞之日期推定為到達日。
- 二、 前項之通知得經委任雙方約定以手機簡訊或即時通訊軟體以文字顯示方式為之。

第十三條 條款疑義處理

- 一、 本契約各條款如有疑義時，應為有利於委託人之解釋。特約：如有任何費用之約定如有缺漏，按使用者付費原則處理，若無法分辨使用者時，則雙方平均分擔。特約(即雙方特別磋商條款)優先於一般約定，中國字大寫優先於阿拉伯數字適用。
- 二、 雙方如於他處就本租賃物曾先締結任何約定，廢棄該約定，僅適用本契約。

第十四條 契約及其相關附件效力

- 一、本契約經公證後始生效力。本契約之現況確認照片等相關附件視為本契約之一部分。本契約所定之權利義務對雙方之繼受人及租賃物之占有人均有效力。
- 二、受託人之廣告及相關附件視為本契約之一部分。
- 三、契約之變更，非經雙方合意，作成書面紀錄，並簽名或蓋章者，無效。

第十五條 爭議處理

- 一、因本契約所生或與本契約有關之爭議，雙方得依下列方式處理：
 - (一) 得向租賃物所在地之不動產糾紛調處委員會申請調處。
 - (二) 租賃物所在地之地方法院為第一審管轄法院。
- 二、因本契約仲裁或訴訟所繳納之律師費用、鑑定費、信函認證費等，均由可歸責之一方負擔。

第十六條 契約雙方聲明已逐條審閱本契約全部內容，已充分瞭解本契約之權利義務關係。

附件

- | | |
|-------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> 建物所有權狀影本 | <input type="checkbox"/> 委託管理標的現況確認書 |
| <input type="checkbox"/> 房屋稅籍證明影本 | <input type="checkbox"/> 租賃住宅位置格局示意圖 |
| <input type="checkbox"/> 使用執照影本 | <input type="checkbox"/> 附屬設備清單 |
| <input type="checkbox"/> 雙方身分證明文件影本 | <input type="checkbox"/> 其他(測量成果圖、室內空間現狀照片) |
| <input type="checkbox"/> 授權代理人簽約同意書 | |

立契約書人

委託人：

姓名： (簽章) 聯絡電話：
統一編號或身分證明文件編號： 電郵信箱：
戶籍地址：
通訊地址：

受託人：

公司名稱： (簽章) 聯絡電話：
代表人姓名： 統一編號：
營業地址：
電郵信箱：

租賃住宅管理人員：

姓名： (簽章) 聯絡電話：
證書字號： 電郵信箱：
通訊地址：

民國 年 月 日

附件

委託管理標的現況確認書

填表日期 年 月 日

項次	內容	備註說明
1	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無包括未登記之改建、增建、加建、違建部分： <input type="checkbox"/> 壹樓__平方公尺 <input type="checkbox"/> 樓__平方公尺。 <input type="checkbox"/> 頂樓__平方公尺。 <input type="checkbox"/> 其他處所：__平方公尺。	若為違建（未依法申請增、加建之建物），委託人（出租人）應確實加以說明，使受託人（代管業）得以充分認知此範圍之建物隨時有被拆除之虞或其他危險。
2	建物型態：__。 建物現況格局：__房（ <input type="checkbox"/> 間、 <input type="checkbox"/> 室）__廳__衛 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無隔間。	一、建物型態： （一）一般建物：單獨所有權無共有部分（包括獨棟、連棟、雙併等）。 （二）區分所有建物：公寓（五樓含以下無電梯）、透天厝、店面（店舖）、辦公商業大樓、住宅或複合型大樓（十一層含以上有電梯）、華廈（十層含以下有電梯）、套房（一房、一廳、一衛）等。 （三）其他特殊建物：如工廠、廠辦、農舍、倉庫等型態。 二、現況格局（例如：房間、廳、衛浴數，有無隔間）。
3	汽車停車位種類及編號： 地上(下)第__層 <input type="checkbox"/> 平面式停車位 <input type="checkbox"/> 機械式停車位 <input type="checkbox"/> 其他__。 編號：第__號車位__個， <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無獨立權狀。 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無檢附分管協議及圖說。 機車停車位：地上(下)第__層，編號第__號車位__個或其位置示意圖。	
4	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無住宅用火災警報器。 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無其他消防設施，若有，項目： (1)__(2)__(3)。 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無定期辦理消防安全檢查。	非屬應設置火警自動警報設備之住宅所有權人應依消防法第六條第五項規定設置及維護住宅用火災警報器。
5	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無滲漏水之情形，若有，滲漏水處：__。 滲漏水處之處理： <input type="checkbox"/> 由委託人修繕後交屋。 <input type="checkbox"/> 委託受託人修繕。 <input type="checkbox"/> 以現況交屋。 <input type="checkbox"/> 其他__。	
6	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無曾經做過輻射屋檢測？ 若有，請檢附檢測證明文件。 檢測結果 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無輻射異常，若有異常之處理： <input type="checkbox"/> 由委託人改善後交屋。 <input type="checkbox"/> 委託受託人改善。 <input type="checkbox"/> 以現況交屋。 <input type="checkbox"/> 其他__。	七十一年至七十三年領得使用執照之建築物，應特別留意檢測。行政院原子能委員會網站已提供「現年劑量達 1 毫西弗以上輻射屋查詢系統」供民眾查詢輻射屋資訊，如欲進行改善，應向行政院原子能委員會洽詢技術協助。
7	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無曾經做過鋼筋混凝土中水溶性氯離子含量檢測（例如海砂屋檢測事項）；若有，檢測結果：__。 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無超過容許值含量，若有超過之處理： <input type="checkbox"/> 由委託人修繕後交屋。 <input type="checkbox"/> 委託受託人修繕。 <input type="checkbox"/> 以現況交屋。 <input type="checkbox"/> 其他__。	一、八十三年七月二十一日以前，CNS3090 無訂定鋼筋混凝土中最大水溶性氯離子含量(依水溶法)容許值。 二、八十三年七月二十二日至八十七年六月二十四日依建築法規申報施工勘驗之建築物，參照八十三年七月二十二日修訂公布之 CNS3090 檢測標準，鋼筋混凝土中最大水溶性氯離子含量(依水溶法)容許值為 0.6 kg/m ³ 。 三、八十七年六月二十五日至一百零四年一月十二日依建築法規申報施工勘驗之建築物，鋼筋混凝土中最大水溶性氯離子含量參照八十七年六月二十五日修訂公布之 CNS3090 檢測標準，容許值含量為 0.3kg/m ³ 。 四、一百零四年一月十三日(含)以後依建築法規申報施工勘驗之建築物，鋼筋混凝土中最大水溶性氯離子含量參照一百零四年一月十三日修訂公布之 CNS 3090 檢測標準，容許值含量為 0.15 kg/m ³ 。 五、上開檢測資料可向建築主管機關申請，不同時期之檢測標準，互有差異，委任雙方應自行注意。

8	本租賃住宅(專有部分)是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情事： (1)委託人確認租賃住宅所有權人於產權持有期間 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無曾發生上列情事。 (2)委託人確認租賃住宅所有權人於產權持有前 <input type="checkbox"/> 無上列情事。 <input type="checkbox"/> 知道曾發生上列情事。 <input type="checkbox"/> 不知道曾否發生上列情事。	
9	供水及排水 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否正常，若不正常， <input type="checkbox"/> 由委託人修繕後交屋。 <input type="checkbox"/> 委託受託人修繕。 <input type="checkbox"/> 以現況交屋。 <input type="checkbox"/> 其他_____。	
10	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無公寓大廈規約或其他住戶應遵行事項；若有， <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無檢附規約或其他住戶應遵行事項。	
11	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無管理委員會統一管理，若有租賃住宅管理費為 <input type="checkbox"/> 月繳新臺幣_____元 <input type="checkbox"/> 季繳新臺幣_____元 <input type="checkbox"/> 年繳新臺幣_____元 <input type="checkbox"/> 其他_____。 停車位管理費為 <input type="checkbox"/> 月繳新臺幣_____元 <input type="checkbox"/> 季繳新臺幣_____元 <input type="checkbox"/> 年繳新臺幣_____元 <input type="checkbox"/> 其他_____。 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無積欠租賃住宅、停車位管理費；若有，新臺幣_____元。	停車位管理費以清潔費名義收取者亦同。
12	附屬設備項目如下： <input type="checkbox"/> 電視_____臺(<input type="checkbox"/> 含遙控器_____件)； <input type="checkbox"/> 電視櫃_____件； <input type="checkbox"/> 沙發_____組； <input type="checkbox"/> 茶几_____件； <input type="checkbox"/> 餐桌(<input type="checkbox"/> 含椅子_____件)_____組； <input type="checkbox"/> 鞋櫃_____件； <input type="checkbox"/> 窗簾_____組； <input type="checkbox"/> 燈飾_____件； <input type="checkbox"/> 冰箱_____臺； <input type="checkbox"/> 洗衣機_____臺； <input type="checkbox"/> 書櫃_____件； <input type="checkbox"/> 人床組(<input type="checkbox"/> 含床墊 <input type="checkbox"/> 含床頭櫃)_____件； <input type="checkbox"/> 衣櫃_____組； <input type="checkbox"/> 梳妝台_____件； <input type="checkbox"/> 書桌椅_____組； <input type="checkbox"/> 餐桌椅_____組； <input type="checkbox"/> 置物櫃_____件； <input type="checkbox"/> 電話_____具； <input type="checkbox"/> 保全設施_____組； <input type="checkbox"/> 微波爐_____臺； <input type="checkbox"/> 洗碗機_____臺； <input type="checkbox"/> 冷氣_____臺(<input type="checkbox"/> 含遙控器_____件)； <input type="checkbox"/> 排油煙機_____件； <input type="checkbox"/> 流理台_____件； <input type="checkbox"/> 瓦斯爐_____臺； <input type="checkbox"/> 熱水器_____臺； <input type="checkbox"/> 天然瓦斯； <input type="checkbox"/> 其他_____。	
委託人(出租人)：_____ (簽章) 受託人(租賃住宅代管業)：_____ (簽章) 租賃住宅管理人員：_____ (簽章) 簽章日期：民國_____年_____月_____日		