

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

108. 9. 12

高雄市政府地政局 函

地址：80203高雄市苓雅區四維三路2號7樓

承辦單位：地籍科

承辦人：林虹妤

電話：3368333轉2139

傳真：3314892

電子信箱：linleona@kcg.gov.tw

80044

高雄市新興區中山二路472號6樓9之11

受文者：高雄市不動產仲介經紀商業同業公會

發文日期：中華民國108年9月9日

發文字號：高市地政籍字第10805003300號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：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）各1份

主旨：檢送內政部108年9月5日台內地字第10802644721號公告訂定發布「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）」1份，請加強宣導推廣使用，請查照。

正本：高雄市租賃住宅服務商業同業公會、高雄市不動產仲介經紀商業同業公會、社團法人高雄市地政士公會、高雄市大高雄地政士公會、高雄市政府都市發展局、高雄市政府地政局所屬各地政事務所

副本：本局地籍科(刊登公報)

局長 黃進雄

檔 號：  
保存年限：

## 內政部 函

地址：40873臺中市南屯區黎明路2段503號

聯絡人：陳儀甄

聯絡電話：04-22502158

傳真：04-22502372

電子信箱：H0026@land.moi.gov.tw

受文者：高雄市政府

發文日期：中華民國108年9月5日

發文字號：台內地字第10802644721號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：（ ）

附件：

主旨：「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）」業經本部於108年9月5日以台內地字第1080264472號公告訂定發布，如需訂定發布規定，請至本部地政司全球資訊網（網址：<http://www.land.moi.gov.tw>）下載，請查照並轉知所屬。

正本：各直轄市、縣(市)政府、中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會、臺北市租賃住宅服務商業同業公會、新北市租賃住宅服務商業同業公會、桃園市租賃住宅服務商業同業公會、臺中市租賃住宅服務商業同業公會、臺南市租賃住宅服務商業同業公會、高雄市租賃住宅服務商業同業公會、基隆市租賃住宅服務商業同業公會、新竹市租賃住宅服務商業同業公會、宜蘭縣租賃住宅服務商業同業公會、新竹縣租賃住宅服務商業同業公會

副本：行政院消費者保護處、公平交易委員會、司法院、法務部、財團法人中華民國消費者文教基金會、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會、中華民國地政士公會全國聯合會、本部法規委員會、營建署、總務司、地政司(地價科、不動產交易科)

電 2019/09/05 文  
交 10:30:40 章

高雄市政府 1080905



\*10805003300\*

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\_\_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：

立契約書人委託人\_\_\_\_\_,受託人\_\_\_\_\_,茲為租賃住宅代管事宜,雙方同意本契約條款如下：

第一條 委託管理標的

一、租賃住宅標示：

(一)門牌\_\_縣(市)\_\_鄉(鎮、市、區)\_\_街(路)\_\_段\_\_巷\_\_弄\_\_號\_\_樓之\_\_(基地坐落\_\_段\_\_小段\_\_地號)。無門牌者,其房屋稅籍編號：\_\_或其位置略圖。

(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,用途\_\_。

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：

全日日間夜間其他\_\_\_\_\_。

(三)租賃附屬設備：

有無附屬設備，若有，除另有附屬設備清單外，詳如附件委託管理標的現況確認書。

(四)其他：\_\_\_\_\_。

**第二條 委託管理期間**

委託管理期間自民國\_\_年\_\_月\_\_日起至民國\_\_年\_\_月\_\_日止。

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**

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。

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；金融機構：\_\_\_\_，戶名：\_\_\_\_，帳號：\_\_\_\_其他\_\_\_\_\_。

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。
- 二、居住者身分之確認。
- 三、向承租人催收(繳)租金及相關費用。
- 四、日常修繕維護事項：
  - (一)租賃住宅及其附屬設備檢查及維護。
  - (二)修繕費用通報及修繕或督促修繕。
- 五、糾紛協調處理。
- 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：

(一)收取租金，交付方式:\_\_\_。

- (二) 收取押金，交付方式：\_\_。
- (三) 管理押金。
- (四) 墊付相關費用。
- (五) 處理委託管理標的專有部分之共用空間清潔業務。
- (六) 遺留物之處理。
- (七) 租購家具、電器設備。

#### **第五條 違反使用限制之處理**

委託管理標的係供居住使用，承租人如有變更改用途、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**

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。

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**

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。

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。

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**

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贖餘押金

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。  
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

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。

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

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。

前項之通知得經委任雙方約定以電子郵件信箱：手機簡訊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

本契約各條款如有疑義時，應為有利於委託人之解釋。

#### 第十四條 契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，委任雙方各執一份契約正本。  
受託人之廣告及相關附件視為本契約之一部分。

#### 第十五條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依有關法令、習慣、平等互惠及誠實信用原則公平解決之。

#### 附件

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

**立契約書人**

**委託人：**

姓名： 簽章

統一編號或身分證明文件編號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

電子郵件信箱：

**受託人：**

公司名稱： 簽章

代表人姓名：

統一編號：

登記證字號：

營業地址：

聯絡電話：

電子郵件信箱：

**租賃住宅管理人員：**

姓名： (簽章)

證書字號：

通訊地址：

聯絡電話：

電子郵件信箱：

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(間、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（店鋪）、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。	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

	<p>檢測結果<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無輻射異常，若有異常之處處理：</p> <p><input type="checkbox"/>由委託人改善後交屋。</p> <p><input type="checkbox"/>委託受託人改善。</p> <p><input type="checkbox"/>以現況交屋。</p> <p><input type="checkbox"/>其他_____。</p>	<p>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。</p>
7	<p><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：_____。</p> <p><input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無超過容許值含量，若有超過之處處理：</p> <p><input type="checkbox"/>由委託人修繕後交屋。</p> <p><input type="checkbox"/>委託受託人修繕。</p> <p><input type="checkbox"/>以現況交屋。</p> <p><input type="checkbox"/>其他_____。</p>	<p>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。</p> <p>二、八十三年七月二十二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<sup>3</sup>。</p> <p>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<sup>3</sup>。</p> <p>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<sup>3</sup>。</p> <p>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。</p>
8	<p>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：</p> <p>(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。</p> <p>(2)委託人確認租賃住宅所有權人於產權持有前</p> <p><input type="checkbox"/>無上列情事。</p> <p><input type="checkbox"/>知道曾發生上列情事。</p> <p><input type="checkbox"/>不知道曾否發生上列情事。</p>	
9	<p>供水及排水<input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否正常，若不正常，</p> <p><input type="checkbox"/>由委託人修繕後交屋。</p> <p><input type="checkbox"/>委託受託人修繕。</p> <p><input type="checkbox"/>以現況交屋。</p> <p><input type="checkbox"/>其他_____。</p>	

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"/> 電視櫃__件 <input type="checkbox"/> 沙發__組 <input type="checkbox"/> 茶几__件 <input type="checkbox"/> 餐桌(椅)__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"/> 床組(頭)__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"/> 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		

## 簽約注意事項

### 一、適用範圍

- (一)本契約書範本，係提供委託人(非屬企業經營者之出租人)與受託人(租賃住宅代管業)簽訂租賃住宅委託管理契約(以下簡稱本契約)時參考使用，且該委託管理標的之用途，係供居住使用。
- (二)按行政院消費者保護處一百零五年五月三十日院臺消保字第一〇五〇一六五二七四號函「不論公司、團體或個人，亦不論其營業於行政上是否經合法登記或許可經營，若反覆實施出租行為，非屬偶一為之，並以出租為業者，均可認定為企業經營者。」反之，即為「非屬企業經營者」之出租人，其支付報酬委託租賃住宅代管業(以下簡稱代管業)管理租賃住宅，係為接受代管業提供租賃住宅管理服務之消費者，該出租人與代管業間，具有消費關係，從而應適用本契約書範本。
- (三)基於受託人應提供之代管專業服務內容，及保障委託人之租賃或委託管理之權益，受託人依本契約執行租賃關係消滅後之相關事項時，本契約之委託人仍視為具出租人地位。

### 二、契約審閱權

受託人為企業經營者，其與委託人訂立定型化契約前，應有三十日以內之合理期間，供委託人審閱全部條款內容。本契約為使委託人有充分且合理之時間詳閱契約條款內容，其契約審閱期間至少三日。

受託人以定型化契約條款使委託人拋棄前項權利者，無效。

受託人與委託人訂立定型化契約未提供第一項之契約審閱期間者，其條款不構成契約之內容。但委託人得主張該條款仍構成契約之內容。(消費者保護法第十一條之一)

### 三、委任關係

稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約(民法第五百二十八條)。委託處理事務之一方，稱為委託人，同意受託代為處理事務之一方，稱為受託人。

本契約之受託人為代管業，指受出租人之委託，經營租賃住宅管理業務之公司(租賃住宅市場發展及管理條例第三條第四款)。該租賃住宅管理業務，指租賃住宅之屋況與設備點交、收租與押金管理、日常修繕維護、糾紛協調處理及其他與租賃住宅管理有關之事項(租賃住宅市場發展及管理條例第三條第六款)。本契約之委託人與受託人係屬委任關係(民法第五百二十八條)。

### 四、委託管理標的

- (一)委託管理標的範圍，指住宅租賃契約中有關租賃住宅專有、專用部分而屬私領域居住空間，或本契約所衍生之相關管理事務，尚不包含公寓大廈公共使用空間之管理維護。
- (二)委託管理標的範圍屬已登記者，以登記簿記載為準；未登記者以房屋稅籍證明或實際測繪之位置略圖為準，位置略圖並宜清楚標示該租賃住宅之坐落位置，如重要路口或地標等資訊，以利辨識委託管理標的。
- (三)委託管理租賃標的範圍非屬全部者(如部分樓層之套房或雅房)，得由委託人出具「租賃住宅位置格局示意圖」標註委託管理範圍，以確認實際租賃住宅位置或範圍。
- (四)為避免委任雙方對於委託管理標的範圍是否包含未登記之改建、增建、加建及違建部分，或冷氣、傢俱等其他附屬設備認知差異，得參依本契約書範本附件「委託管理標的現況確認書」，由委任雙方互為確認，以杜糾紛。

- (五)委託人可與受託人會同檢查租賃住宅設備現況並拍照存證，如有附屬設備，並得以清單列明，以供受託人協助處理返還租賃住宅回復原狀之參考。

#### 五、委託管理期間及契約方式

- (一)為舉證方便及保障委任雙方之權益，雙方應以書面簽訂本契約並明定委託管理期間，且受託人應與委託人簽訂本契約後，始得執行租賃住宅管理業務。(租賃住宅市場發展及管理條例第二十八條第一項)
- (二)又為避免委託人及受託人間之糾紛，委託管理期間以定有期限為原則。倘委託管理期間屆滿時，委託管理標的之租賃關係尚屬存續者，委任雙方得於租賃期限內協議是否同意展延委託管理期間。
- (三)個人住宅所有權人(即出租人、委託人)將住宅委託代管業管理，並簽訂一年以上之委託管理契約，且與承租人簽訂一年以上租賃契約者，享有租稅優惠(租賃住宅市場發展及管理條例第十七條、第十八條及其施行細則第四條、第五條)。

#### 六、報酬約定及給付

- (一)委託管理報酬，委任雙方得約定以月租金額一定比例為計算基準或約定一定數額，按月或約定數月為一期，按期給付，並應約定每次支付報酬之方式(如現金繳付、轉帳繳付、於月租金內扣付等)。
- (二)委託管理標的之租賃關係消滅且委託人無提前終止本契約時，委託人與受託人得自行約定是否收取報酬，如仍得收取報酬，應約定金額多寡，以避免爭議。
- (三)委任雙方當事人應約定每月或每期支付報酬之期限，委託人不得藉任何理由拖延或拒絕，受託人於委託管理期間亦不得藉任何理由要求調漲報酬。

#### 七、委託管理項目

租賃住宅管理業務，包括租賃住宅之屋況與設備點交、收租與押金管理、日常修繕維護、糾紛協調處理及其他與租賃住宅管理有關之事項(租賃住宅市場發展及管理條例第三條第六款)，惟代管業之管理權限係來自於委託人之委任授權，故委託管理事項仍宜由雙方以契約約定，以資明確。(民法第五百三十二條)

#### 八、違反使用限制之處理

- (一)受託人應督促承租人依照公寓大廈管理條例規定，遵守住戶規約，不得違法使用、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。
- (二)本委託管理標的係供居住使用，受託人應要求承租人依約定方法使用租賃住宅，承租人如有變更用途，受託人應予制止，並向委託人報告及提出處理方式之建議。

#### 九、修繕之處理

- (一)委託管理標的或附屬設備損壞，依租賃契約約定由委託人負責修繕者，委託人可委託受託人代為處理其修繕，並應負擔修繕費用。
- (二)依租賃契約約定由承租人負責修繕及負擔費用者，受託人應負責督促承租人修繕；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。

#### 十、委託人之義務及責任

- (一)為確認委託管理標的現況，委託人應據實提供「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狀態，故簽訂本契約時，應敘明由委託人負責修繕項目、範圍、有修繕必要時之聯絡方式及其他相關事項；簽訂本契約書後，委託人應將本契約相關事項以書面方式告知承租人，以利承租人配合受託人執行業務及維護承租人權益。
- (二)簽訂本契約時，委託人應出示有權委託管理標的之證明文件(如為住宅所有權人得提供權利書狀、建物登記謄本、房屋稅單等，如非住宅所有權人，得提供

經所有權人授權委託之證明文件)、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(如現金交付、轉帳等),俾受託人代為收取後得交付委託人。

#### 十一、受託人之義務及責任

- (一)承租人在租賃期間負有保管租賃住宅及對其同居人或允許使用租賃住宅之第三人行為負損害賠償責任(民法第四百三十二條、第四百三十三條),受託人應督促承租人以善良管理人之注意,保管、使用租賃住宅。
- (二)租期屆滿或租賃契約提前終止時,受託人應先行協助結算相關費用、製作代收代付清單、結算承租人在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;但承租人所支付之押金係由受託人代為管理者,則應於承租人返還該委託管理標的時,經委託人同意後代為返還押金或賸餘押金予承租人。
- (三)承租人未依租賃契約約定繳納租金及相關費用(水電費、瓦斯費、管理費、有線電視費、網路費等)者,受託人應於收款期限屆滿後,依雙方約定期日內履行催收、催繳之義務。
- (四)受託人對於日常修繕維護或清潔事務應製作執行紀錄,以利委託人查詢或取閱。
- (五)承租人使用委託管理標的所發生之糾紛,受託人應依約定代為協調處理。
- (六)代為收取租金及押金係受託人專業經營之重要業務,亦為保障委託人收益之主要服務項目,故受託人經委託人同意代為收取租金、押金者,應依雙方約定之交付方式及期限(不超過三十日)轉交委託人,以維護委託人之權益。
- (七)押金係承租人為擔保租賃住宅之損害賠償行為及處理遺留物責任所預為支付之金錢,如約定由受託人代為管理者,受託人自應秉持專業管理之注意義務,除有返還租賃住宅時,清償租賃契約所生之債務得動支押金之情形外,不得挪為其他用途使用。
- (八)受託人收受委託人之有關費用或文件,應掣給收據,以避免雙方爭議,及利於日後查證。
- (九)委託人如有申請減徵稅捐需要(租賃住宅市場發展及管理條例第十七條、第十八條及其施行細則第四條、第五條),受託人應配合提供相關證明文件。
- (十)為落實受託人專業經營之責任與避免執業過程權責不清,受託人不得委託他代管業執行租賃住宅管理業務。

#### 十二、租賃住宅返還之處理

委託管理標的租期屆滿或租賃契約提前終止時,承租人如未將原設籍之戶籍及其他法人或團體等登記遷出,經委託人授權之受託人得依戶籍法第十六條等相關規定,證明無租借住宅情事,向住宅所在地戶政事務所或主管機關申請遷離或廢止。

#### 十三、委託人提前終止契約

- (一)租賃住宅管理業務中之糾紛協調處理,屬受託人經委託人信任之專業經營管理服務業,涉及委託人重大權益,若受託人違約不為處理,經委託人定相當期間催告,屆期仍不處理,委託人有終止本契約之權。
- (二)受託人經委託人同意代為收取租金或押金者,應於代為收取之日起不超過三十日內交付委託人,受託人屆期如未將代為收取之租金或押金交付委託人,屬受託人重大違約事項,委託人得終止本契約。
- (三)為落實代管業專業經營制度,避免執業過程權責不清,受託人再委託他代管業執行租賃住宅管理業務,委託人得終止本契約。

- (四)委託管理標的之租賃關係消滅時，委託人有提前終止本契約之權利。
- (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時，委託人有提前終止本契約之權利。
- (六)租賃住宅服務業因違反相關法令規定，經直轄市、縣(市)主管機關撤銷、廢止許可或租賃住宅服務業登記者，該業者即無法再行營業，委託人得終止本契約。

#### 十四、受託人提前終止契約

- (一)因委託人違反本契約委由受託人修繕而未償還其修繕費用、未據實提供委託管理標的現況確認書資訊並確保合於租賃契約所約定居住使用之狀態，或未以書面方式告知承租人本契約相關事項等規定，致受託人無法繼續管理委託標的，受託人得終止本契約。
- (二)委託管理標的之租賃關係消滅，無論是租賃雙方合意或因一方違約而致他方終止租賃契約等原因，將導致受託人無法繼續管理，受託人得終止本契約，但為保障委託人權益，受託人仍應以已完成結算費用、督促承租人返還租賃住宅及遷出戶籍或其他登記等事項為前提，始得主張提前終止本契約。

#### 十五、條款疑義處理

- (一)本契約所訂之條款，均不影響委託人依消費者保護法規定之權利。
- (二)本契約各條款如有疑義時，依消費者保護法第十一條第二項規定，應為有利於委託人之解釋。

#### 十六、消費爭議處理

- (一)本契約發生之消費爭議，雙方得依下列方式處理：
  1. 依消費者保護法第四十三條及第四十四條規定，委託人得向受託人、消費者保護團體或消費者服務中心申訴；未獲妥適處理時，得向直轄市或縣(市)政府消費者保護官申訴；委託人申訴未獲妥適處理時得向直轄市或縣(市)消費爭議調解委員會申請調解。
  2. 依鄉鎮市調解條例規定，向鄉、鎮、市(區)調解委員會聲請調解。
  3. 依民事訴訟法第四百零三條及第四百零四條規定，向法院聲請調解。
  4. 依仲裁法規定，向仲裁機構聲請調解，或另行訂立仲裁協議後向仲裁機構聲請仲裁。
- (二)消費爭議調解委員會、鄉、鎮、市(區)調解委員會調解成立之調解書經法院核定後與民事確定判決有同一效力；仲裁人作成之調解書，與仲裁判斷有同一效力；仲裁判斷，於當事人間，與法院之確定判決，有同一效力。
- (三)訴訟外紛爭處理方式相關網址：
  1. 行政院消費者保護會申訴及調解系統：  
<https://appeal.cpc.ey.gov.tw/WWW/Default.aspx>
  2. 司法院訴訟外紛爭解決機構查詢平台：<http://adrmapp.judicial.gov.tw/>

#### 十七、契約分存

- (一)訂約時務必詳審契約條文，由委任雙方簽章或按手印，寫明代管業公司名稱、代表人、統一編號、營業地址、登記證字號及其指派租賃住宅管理人員姓名、證書字號等，及委託人姓名、戶籍、通訊地址及聯絡電話等，契約應一式二份，由委任雙方各自留存一份契約正本。
- (二)若本契約超過二頁以上，委任雙方最好加蓋騎縫章，以避免被抽換；若契約內容有任何塗改，亦必須於更改處簽名或蓋章，以保障自身權益受損。

#### 十八、確定訂約者之身分

- (一)簽約時，委託人應請代管業提示其公司名稱、代表人、統一編號、地址、登記

證字號及其指派租賃住宅管理人員姓名、證書字號等文件，確認其為合法業者；而代管業應先確定委託人之身分，例如國民身分證、駕駛執照或健保卡等身分證明文件之提示。如限制行為能力人(除已結婚者外)訂定契約，應依民法規定，經法定代理人或監護人之允許或承認。若非雙方本人簽約時，應請簽約人出具授權簽約之同意書。

- (二)委託人是否為屋主(即租賃住宅所有權人)，影響委託人與受託人雙方權益甚大，故受託人可要求委託人提示產權證明(如所有權狀、登記謄本)；如委託人非屋主，則應提出經授權委託之證明文件。

#### 十九、租賃住宅管理人員簽章

租賃住宅管理人員，係指租賃住宅代管業(受託人)依租賃住宅市場發展及管理條例所置從事代管業務之人員，依該條例規定應於本契約及其附件(委託管理標的現況確認書)上簽章。