

租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項

中華民國 108 年 9 月 5 日內政部台內地字第 1080264470

號公告訂定發布全文 2 點，自 108 年 12 月 1 日生效

壹、應記載事項

一、契約審閱期間

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：

二、委託管理標的

（一）租賃住宅標示：

1. 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。

2. 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。

3. 共有部分建號__，權利範圍__，持分面積__平方公尺。

4. 車位：有（汽車停車位__個、機車停車位__個）無。

5. 有無設定他項權利，若有，權利種類：_____。

6. 有無查封登記。

（二）委託管理範圍：

1. 租賃住宅全部部分：第__層房間__間第__室，面積__平方公尺。

2. 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 __。

3. 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。

4. 其他：_____。

三、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。

四、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_____。

五、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：
 1. 租賃住宅及其附屬設備檢查及維護。
 2. 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：
 1. 收取租金，交付方式：__。
 2. 收取押金，交付方式：__。
 3. 管理押金。
 4. 墊付相關費用。
 5. 處理委託管理標的專有部分之共用空間清潔業務。
 6. 遺留物之處理。
 7. 租購家具、電器設備。

六、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。

七、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。

八、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。

九、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) 依第五點第一款規定，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) 依第五點第三款規定，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) 依第五點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) 依第五點第五款規定，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) 依第五點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) 依第五點第八款第三目規定，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贖餘押金予承租人。
- (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。

十、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。

十一、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) 受託人違反第九點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) 受託人違反第九點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) 受託人違反第九點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。

十二、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) 因委託人違反第七點第一項、第八點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十點第一項規定事項。

十三、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。

十四、契約及相關附件效力

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。

十五、當事人及相關人員基本資料

本契約應記載當事人、租賃住宅管理人員及其基本資料如下：

- (一) 委託人之姓名、戶籍地址、通訊地址、聯絡電話。
- (二) 受託人之公司名稱、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。

(三) 租賃住宅管理人員之姓名、證書字號、通訊地址、聯絡電話、
電子郵件信箱。

貳、不得記載事項

- 一、不得記載拋棄契約審閱期間。
- 二、不得記載廣告僅供參考。
- 三、不得記載委託人須繳回契約書。
- 四、不得記載本契約之通知僅以電話方式為之。
- 五、不得記載違反強制或禁止規定。

附件

委託管理標的現況確認書