

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

108.9.6 全字收文第 14557 號

受文者：中華民國地政士公會全國聯合會

發文日期：中華民國108年9月5日

發文字號：台內地字第10802644704號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：（ ）

附件：

主旨：「租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事

項」，業經本部於108年9月5日以台內地字第1080264470

公告訂定發布，並自108年12月1日生效，如需訂定發布規

定，請至行政院公報資訊網(網址 [http://gazette.nat.](http://gazette.nat.gov.tw)

gov.tw)下載，請查照並轉知所屬。

說明：依據消費者保護法第17條第1項、租賃住宅市場發展及管理

條例第32條第3項規定及行政院108年8月1日院臺消保字第

1080183566號函核定辦理。

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)

2019/09/06 11:35:06
電 文
交 換 章

中華民國 108 年 9 月 5 日
內政部公告 台內地字第 1080264470 號

主 旨：訂定「租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項」，自中華民國一百零八年十二月一日生效。

依 據：消費者保護法第十七條第一項、租賃住宅市場發展及管理條例第三十二條第三項規定及行政院一百零八年八月一日院臺消保字第一〇八〇一八三五六六號函核定。

公告事項：附「租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項」。

部 長 徐國勇

租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項

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賸餘押金返還承租人。
- (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。

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

填表日期 年 月 日

項次	內容	備註說明
1	☐ 有 ☐ 無包括未登記之改建、增建、加建、違建部分： ☐ 壹樓 平方公尺 ☐ 樓 平方公尺。 ☐ 頂樓 平方公尺。 ☐ 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 ☐ 有 ☐ 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 ☐ 平面式停車位 ☐ 機械式停車位 ☐ 其他__。 編號：第__號車位 個， ☐ 有 ☐ 無獨立權狀。 ☐ 有 ☐ 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	☐ 有 ☐ 無住宅用火災警報器。 ☐ 有 ☐ 無其他消防設施，若有，項目： (1)__(2)__(3)____。 ☐ 有 ☐ 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	☐ 有 ☐ 無滲漏水之情形，若有，滲漏水處：__。 滲漏水處之處理： ☐ 由委託人修繕後交屋。 ☐ 委託受託人修繕。 ☐ 以現況交屋。 ☐ 其他_____。	
6	☐ 有 ☐ 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 ☐ 有 ☐ 無輻射異常，若有異常之	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

	處理： ☐ 由委託人改善後交屋。 ☐ 委託受託人改善。 ☐ 以現況交屋。 ☐ 其他_____。	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	☐ 有 ☐ 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：_____。 ☐ 有 ☐ 無超過容許值含量，若有超過之處處理： ☐ 由委託人修繕後交屋。 ☐ 委託受託人修繕。 ☐ 以現況交屋。 ☐ 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 ☐ 有 ☐ 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 ☐ 無上列情事。 ☐ 知道曾發生上列情事。 ☐ 不知道曾否發生上列情事。	
9	供水及排水 ☐ 是 ☐ 否正常，若不正常， ☐ 由委託人修繕後交屋。 ☐ 委託受託人修繕。 ☐ 以現況交屋。 ☐ 其他_____。	

10	☐ 有 ☐ 無公寓大廈規約或其他住戶應遵 行事項；若有， ☐ 有 ☐ 無檢附規約或其 他住戶應遵行事項。	
11	☐ 有 ☐ 無管理委員會統一管理，若有 租賃住宅管理費為 ☐ 月繳新臺幣____元 ☐ 季繳新臺幣____元 ☐ 年繳新臺幣____元 ☐ 其 他____。 停車位管理費為 ☐ 月繳新臺幣____元 ☐ 季 繳新臺幣____元 ☐ 年繳新臺幣____元 ☐ 其他 ____。 ☐ 有 ☐ 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： ☐ 電視__臺 ☐ 電視櫃__件 ☐ 沙發__組 ☐ 茶几__件 ☐ 餐桌(椅)__組 ☐ 鞋櫃__件 ☐ 窗簾__組 ☐ 燈飾__件 ☐ 冰箱__臺 ☐ 洗衣 機__臺 ☐ 書櫃__件 ☐ 床組(頭)__件 ☐ 衣 櫃__組 ☐ 梳妝台__件 ☐ 書桌椅__組 ☐ 餐 桌椅__組 ☐ 置物櫃__件 ☐ 電話__具 ☐ 保 全設施__組 ☐ 微波爐__臺 ☐ 洗碗機__臺 ☐ 冷氣__臺 ☐ 排油煙機__件 ☐ 流理台__ 件 ☐ 瓦斯爐__臺 ☐ 熱水器__臺 ☐ 天然瓦 斯 ☐ 其他__。	
委託人(出租人)：_____(簽章) 受託人(代管業)：_____(簽章) 租賃住宅管理人員：_____(簽章) 簽章日期：民國____年____月____日		