中華民國 108 年 12 月 9 日內政部內授營土字第 1080822442 號函訂頒
中華民國 110 年 4 月 30 日內政部內授營土字第 1100807500 號函修正
中華民國 112 年 6 月 2 日內政部內授營土字第 1120807722 號函修正
中華民國 114 年 2 月 5 日內政部內授國住字第 1140801007 號函修正
中華民國 114 年 9 月 24 日內政部內授國住字第 1140813239 號函修正

契約審閱權

社會住宅代租代管委託管理契約(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、租屋服務事業)簽章：

社會住宅代租代管委託管理契約書範本

立契約書人委託人_____，受託人_____，茲參加□_____直轄市、縣(市)□國家住宅及都市更新中心辦理____年社會住宅包租代管第____期計畫(以下簡稱本計畫)，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)。

（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）設定他項權利：□有□無，若有，權利種類：____。

（六）查封登記：□有□無。

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(如「租賃住宅位置格局示意圖」標註之租賃範圍)。

（二）車位：

□有租賃：

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___。

□無租賃。

（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，詳如後附租賃標的現況確認書（如附件一）。

（四）其他：____。

第二條　委託管理期間

委託管理期間於租賃住宅委託管理起始日起至少一年，至多三年，自民國__年__月__日起至民國__年__月__日止。

委託管理標的租賃契約，其剩餘之租賃期間少於一年之情形者，於簽訂本契約時，不受前項委託管理期間至少一年之限制。

第一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　報酬約定及支付

委託人免支付報酬予受託人。

前項報酬係指本計畫之代管費，其給付方式由受託人依本計畫勞務採購契約請款規定，按月向委託管理標的所在地之□直轄市、縣(市)政府□國家住宅及都市更新中心申請撥付。

委託管理標的之租賃關係消滅，縱委託人未提前終止本契約者，受託人不得依前項規定申請報酬。

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、□有□無代為收取租金，若有，交付方式：_____。(委託人之金融機構：_____，戶名：_____，帳號：_____。)

四、向承租人催收(繳)租金及相關費用。

五、定期關懷訪視承租人及轉介急難救助。

六、協助承租人申請代墊租金。

七、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。

八、糾紛協調處理。

九、結算相關費用。

十、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。

十一、其他項目：

□(一)墊付相關費用：_____。

□(二)處理委託管理標的專有部分之共用空間清潔業務。

□(三)遺留物之處理。

□(四)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；受託人代為收取租金者，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，代為向承租人收取租金者，應按約定交付方式，及本計畫規定於代為收取之日起__個工作日內交付委託人(以五日為原則。但另有約定者，從其約定)。

五、依第四條第四款規定，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__個工作日內催收(繳)。

六、依第四條第七款或第十一款第二目規定，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。

七、依第四條第八款規定，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。

八、應於收受委託人之有關文件時，掣給收據。

九、應配合委託人申請減徵稅捐需要，提供相關證明。

十、不得委託他代管業執行租賃住宅管理業務。

十一、不得代為收取及管理押金。

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四款依期限交付代為收取租金之規定，經委託人定相當期間催告，仍不於期限內交付。

二、受託人違反第八條第一項第七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。

三、受託人違反第八條第一項第十款規定，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。

第十六條　特別約定事項

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：____（例如：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(租賃住宅代管業、租屋服務事業)：

公司名稱：　　（簽章）

代表人姓名：

統一編號：

登記證字號：

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

附件一

租賃標的現況確認書

填表日期　年　月　日

項次	內容	填寫說明
1	建物型態：_____。 建物現況格局：__房(間、室)__廳__衛□有□無隔間。 建物出租型態：_____。	一、建物型態： (一)一般建物：透天厝(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（無電梯)、透天厝、店面（店鋪)、辦公商業大樓、住宅大樓（十一層含以上有電梯)、華廈（十層含以下有電梯）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)。 三、建物出租型態： (一)整棟(戶）出租：指將一個門牌或建號之整棟（戶）住宅出租。 (二)獨立套房：指有獨立權狀，一房(一廳)一衛之整戶住宅出租。
2	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。	
3	□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。
4	□有□無滲漏水之情形，滲漏水處：__。 若有滲漏水處之處理： □由委託人修繕後交屋。 □委託受託人修繕。 □以現況交屋。 □其他_____。	
5	□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：無輻射異常。	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。如欲進行改善，應向核能安全委員會洽詢技術協助。
6	□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：_____，且無超過容許值含量。	一、八十四年六月三十日以前已建築完成之建築物，參照八十三年七月二十二日修訂公布之 CNS 3090 檢測標準，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。 二、八十四年七月一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，混凝土中最大水溶性氯離子含量參照 CNS 3090 檢測標準，容許值含量為 0.3

		kg/m³。 三、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，混凝土中最大水溶性氯離子含量參照 CNS 3090 檢測標準，容許值含量為 0.15 kg/m³。 四、上開檢測資料可向建築主管機關申請，不同時期之檢測值，互有差異，租賃雙方應自行注意。
7	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)於產權持有期間□有□無曾發生上列情事。 (2)於產權持有前，出租人： □確認無上列情事。 □知道曾發生上列情事。 □不知道曾否發生上列情事。	
8	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____。	
9	□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。	
10	□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。
11	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(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		