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 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租賃契約（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(不動產經紀業、租屋服務事業)簽章：

社會住宅代租代管委託租賃契約書範本

立契約書人委託人_____，受託人_____公司，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)，為租賃住宅委託仲介出租事宜，雙方同意本契約條款如下：

第一條　委託租賃之標的及租賃範圍、現況

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、委託租賃範圍：

（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：____。

三、租賃住宅現況：

□住宅所有權人自行使用。

□現為空屋無人使用。

□現有_____承租，租期至____年____月____日屆滿，由委託人負責令其遷離。

□其他：_____。

第二條　委託租賃期間

委託租賃期間自民國__年__月__日起至民國__年__月__日止。

第三條　委託租賃之主要條件

一、租金：

每個月新臺幣_____元整(住宅租金每月為_____元整；車位租金每月為_____元整)，每月為一期，每期收款一個月租金以□現金□票據□轉帳方式收取租金。

二、押金為___個月租金(最高不得超過二個月租金之總額)。

三、本住宅係出租供居住使用，且不得轉租。

四、租賃期間為___年___個月。

五、其他：_____。

第四條　報酬約定及支付

受託人於租賃成立時，本計畫之委託人免支付報酬予受託人。

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

第五條　委託人之義務

一、簽約代理人代理委託人簽立委託租賃契約書者，應檢附委託人之授權書交付受託人。

二、委託人應交付本住宅之權狀影本、使用執照影本、鑰匙、

予受託人，如有住戶規約等，一併提供其影本。

第六條　受託人之義務

一、受託人於簽約前，應依本計畫之規定，評定委託租賃標的市場租金價格，供委託人訂定租金之依據；不得隱匿或為不實說明。

二、受託人受託仲介租賃所做市場調查、廣告企劃、租賃交涉、諮商服務、差旅出勤等活動與支出，均由受託人負責及負擔，受託人不得以任何理由請求委託人補貼。

三、受託人仲介過程中與有意承租相對人說明時，應以經委託人簽章之「租賃契約書草約」提供相對人審閱。

四、受託人應隨時依委託人之查詢，向委託人報告仲介活動及有無要約之情形。

五、受託人於仲介租賃成交時，應協助辦理有關交屋手續。

六、受託人應依委託人之請求，提供相關廣告文案資料予委託人。

七、委託人交付於受託人之各種資料文件，不得移供他用。

八、媒合期結束後，出租後之住宅因租賃期間屆滿或租賃契約提前終止致空置時，受託人應於空置後三個月內媒合新承租人，並與委託人簽訂住宅租賃契約，如未於期限內完成者，本契約委託租賃標的不得再辦理仲介出租。

第七條　代收租屋定金

委託人□同意□不同意授權受託人代為收受租屋定金。

受託人經委託人授權代為收受租屋定金，應於收受前項定金後__日（以五日為原則。但另有約定者，從其約定）內送達委託人。但如因委託人之事由致無法送達者，不在此限。

有前項但書因委託人之事由致無法送達情形者，受託人應於約定期間內寄出書面通知說明收受定金及無法送達之情形通知委託人。

第八條　定金之處理

承租人支付定金後，處理方式如下：

一、因可歸責於承租人之事由，致租賃契約不能履行者，定金由委託人全數沒收。

二、因可歸責於委託人之事由，致租賃契約不能履行者，委託

人應加倍返還所受之定金予承租人。

三、承租人之資格經□直轄市、縣（市）政府□國家住宅及都市更新中心審核未通過，致租賃契約不能履行者，定金應無息退還承租人。

四、租賃契約履行時，定金轉作為押金之一部。

第九條　租賃契約之簽訂及住宅之交付

受託人依本契約仲介完成時，委託人應與受託人所仲介成交之承租人簽定「住宅租賃契約書」及辦理相關交屋手續。

第十條　廣告張貼

委託人□同意□不同意受託人於本租賃標的上張貼租賃廣告。

第十一條　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。

第十二條　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。

第十三條　爭議處理

因本契約發生爭議，雙方同意：

□除專屬管轄及小額訴訟外，以租賃標的所在地之地方法院為第一審管轄法院。

□依仲裁法規定進行仲裁。

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
□委託租賃標的現況確認書
□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(不動產經紀業、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：
營業地址：
聯絡電話：
電子郵件信箱：

不動產經紀人
姓名：　　（簽章）
電話：
通訊住址：
地址：
國民身分證統一編號：
經紀人證書字號：

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/m^3。 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/m^3。 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(不動產經紀業)：_____(簽章)
不動產經紀人：_____(簽章)
簽章日期：民國_____年_____月_____日