

租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項總說明

租賃住宅市場發展及管理條例(以下簡稱本條例)第三條第四款規定,租賃住宅代管業(以下簡稱受託人),係指受出租人(以下簡稱委託人)之委託,經營租賃住宅管理業務之公司;同條第六款規定,租賃住宅管理業務,係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。又非屬企業經營者之出租人支付報酬委託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,出租人與代管業間,具有消費關係,故有消費者保護法之適用。為減少租賃住宅委託管理糾紛,爰依消費者保護法第十七條第一項、本條例第三十二條第三項規定,研訂「租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項」,計二十點,其中應記載事項計十五點,不得記載事項計五點,其重點如下:

一、應記載事項

- (一)契約審閱期間。(第一點)
- (二)委託管理標的、委託管理期間、報酬約定及給付。(第二點至第四點)
- (三)委託管理項目。(第五點)
- (四)違反使用限制之處理。(第六點)
- (五)修繕之處理。(第七點)
- (六)委託人之義務及責任、受託人之義務及責任。(第八點、第九點)
- (七)租賃住宅返還之處理。(第十點)
- (八)委託人提前終止契約、受託人提前終止契約。(第十一點、第十二點)
- (九)履行本契約之通知、契約及相關附件效力、當事人及相關人員基本資料。(第十三點至第十五點)

二、不得記載事項

- (一)不得記載拋棄契約審閱期間。(第一點)
- (二)不得記載廣告僅供參考。(第二點)
- (三)不得記載委託人須繳回契約書。(第三點)
- (四)不得記載本契約之通知僅以電話方式為之。(第四點)
- (五)不得記載違反強制或禁止規定。(第五點)

租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項

名稱	說明
租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項	依消費者保護法第十七條第一項及租賃住宅市場發展及管理條例第三十二條第三項規定公告定型化契約應記載及不得記載事項，爰訂定本定型化契約之名稱。
規定	說明
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：	一、 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1050165274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。依消費者保護法第十一條之一第一項、第四項規定，企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有三十日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。中央主管機關應參酌定型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公告定型化契約之審閱期間。為使委託人有充分且合理之時間詳閱契約條款內容，並審慎評估決定是否簽約，爰參依消費者保護法上開規定及住宅轉租定型化契約應記載事項第一點訂定，以保障委託人權益。 二、 又租賃住宅市場發展及管理條例(以下簡稱本條例)第三條第四款規定，租賃住宅代管業(以下簡稱代管業)係指受出租人之委託，經營租賃住宅管理業務之公司。爰基於民法之委任關係，租賃住宅委託管理契約(以下簡稱本契約)之委託人為出租人；受託人為代管業。而本契約之委託人可為租賃住宅所有權人，或經其授權代理而立於委託人地位之人，皆屬有權委託管理之人。
二、委託管理標的 (一)租賃住宅標示： 1. 門牌__縣(市)__鄉(鎮、市、	一、 由於租賃標的態樣繁多，且租賃住宅標示、委託管理範圍及附屬設備等為委託管理租賃住宅之重要事項，應於契約中

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： _____。

予以明示，以供委任雙方確認委託管理標的之正確性，及利日後協助租賃雙方交付及返還租賃住宅之依據。爰參依住宅轉租定型化契約應記載事項第二點訂定。

二、本條例第三條第一款稱租賃住宅者，指以出租供居住使用之建築物，並不以有門牌者為限，又考量本條例第十七條有關租稅減免規定之每屋認定標準，如無門牌者，得以房屋稅籍證明所載範圍認定之，且現行仍有無門牌之建築物，因此租賃住宅如為無門牌者，自應標示其房屋稅籍編號或其位置略圖，以資確認委託管理標的。又位置略圖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、依民法第六十八條規定，非主物之成分，常助主物之效用，而同屬於一人者，為從物，主物之處分，及於從物。故第一款第四目之車位，雖非屬供居住使用之住宅，但屬有助於居住便利性，及提升住宅之使用效用，故參依民法上開主從物之規定，列為租賃住宅標示之內容。該車位性質包含具獨立權狀者(以專有部分登記)及非具獨立權狀者(以共有部分登記)，併予敘明。

四、參依民法第八百六十六條規定，不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，得設定地上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係，但其抵押權不因此而受影響。抵押權人實行抵押權受有影響者，法院得除去該權利或終止該租賃關係後拍賣之。故租賃標的如有設定抵押權或不動產役權等以使用收益為目的之物權，影響承租人日後居住權益，及委託管理之目的，為利住宅租賃資訊公開、透明，爰訂定第一款第五目規定。

五、按本條例第三條第六款規定，所稱租賃住宅管理業務之管理標的範圍，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，或委託管理租賃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。是以第二款第一目之委託管理範圍，如屬租賃住宅之部分空間者，得將租賃住

	<p>宅專有、專用部分而屬私領域居住空間之位置格局繪製成租賃住宅位置格局示意圖，以明確委託管理位置及範圍；至於該示意圖之範圍，尚不包含公寓大廈公共使用空間。</p>
<p>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。</p>	<p>為避免本契約當事人未約定委託管理期間，滋生委託人及受託人間之糾紛，或流於不定期限之契約，爰明定委託管理期間之約定，使委託人與受託人雙方權利義務得以明確，避免雙方產生爭議。</p>
<p>四、報酬約定及給付 委託人應按<input type="checkbox"/>月<input type="checkbox"/>期(__個月)給付報酬予受託人；其報酬為<input type="checkbox"/>委託管理標的月租金額百分之__<input type="checkbox"/>新臺幣(下同) __元，委託人應於每<input type="checkbox"/>月<input type="checkbox"/>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：<input type="checkbox"/>現金繳付<input type="checkbox"/>於代為收取之租金內扣付<input type="checkbox"/>轉帳繳付；金融機構：__，戶名：__，帳號：__<input type="checkbox"/>其他__。</p>	<p>一、依民法第五百三十五條規定意旨，代管業依委託人之指示，處理委任事務，本得收取報酬，爰明定委託人與受託人雙方約定報酬及其給付方式。 二、按現行代管業收取報酬之習慣係以委託管理標的月租金額為計算基準，部分業者以月租金額一定比例計收，部分業者以固定金額計收。又因應當今支付方式多樣化，明定本契約當事人得以其他方式自行約定報酬給付方式，例如：信用卡付款等。爰參依住宅轉租定型化契約應記載事項第四點，訂定第一項及第二項。</p>
<p>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： <input type="checkbox"/>1、收取租金，交付方式: __。 <input type="checkbox"/>2、收取押金，交付方式: __。 <input type="checkbox"/>3、管理押金。 <input type="checkbox"/>4、墊付相關費用。 <input type="checkbox"/>5、處理委託管理標的專有部</p>	<p>一、依本條例第三條第六款規定，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事項，又代管業受託管理之權限，係來自委託人(出租人)之授權，且其管理業務項目，應兼顧委託人已訂立租賃契約之權利義務，並經委任雙方以契約約定為宜，爰參依民法第五百二十八條委任契約之規定訂定本點，明列代為管理相關項目，以供受託人據以執行委託管理事務。 二、第一款所稱屋況與設備點交，包含承租人遷入及遷出時之屋況與設備點交作業，目的在於確認租賃住宅及其附屬設備之現況，以利釐清修繕責任，避免發生爭議。但簽訂本契約時，委託管理標的已出租且承租人已入住者，則無必要再執行承租人遷入時之屋況與設備點交作業，併予說明。 三、委託管理標的之修繕責任及費用負擔方式，係依據該委託管理標的之租賃契約而定，故第四款日常修繕維護事項有關</p>

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。

修繕費用通報之對象可為委託人(出租人)或承租人，如屬委託人(出租人)負責修繕，得委由受託人修繕，如屬承租人負責修繕，則由受託人代為督促修繕。

四、第五款所稱糾紛協調處理，指委託人與承租人之租賃契約，承租人有違約事項、抵充押金、退還押金、違反公共安全、公共衛生、居住安寧、修繕責任、欠繳管理費等事務之協調處理。

五、第七款有關督促承租人遷出戶籍或其他法人或團體等登記，於租賃住宅有與承租人同居者，亦應一併要求遷出戶籍等相關登記，不待明訂。

六、按本條例第七條第二項規定，出租人應於租賃契約消滅，承租人返還租賃住宅及清償租賃契約所生之債務時，返還押金或抵充債務後之賸餘押金。是以第八款第三目管理押金之目的，在於租賃關係消滅時結算應由承租人支付之相關費用，可由管理之押金抵充後返還之。

七、租賃住宅應由委託人負擔之費用，例如委託人負擔之修繕費或公證費等，委託人得與受託人約定由受託人先行墊付，再由委託人歸還，爰訂定第八款第四目。

八、第八款第五目所稱專有部分之共用空間，係指第二點第二款第一目委託管理範圍屬專有部分分別出租予不同居住者而共同使用之空間(如走道、客廳等)。

九、另依本條例第三條第二款規定，住宅租賃契約指當事人約定，一方以建築物租與他方居住使用，他方支付租金之契約。又代管業受出租人之委託經營租賃住宅之管理業務，包含住宅租賃契約存續期間之屋況與設備點交、收租與押金管理、日常修繕維護、糾紛協調處理等事項，其業務範圍亦包含本條例第十二條有關住宅租賃契約消滅時協助租賃當事人共同完成屋況及附屬設備之點交，一方未會同點交之催告作業及點交或視為點交後之遺留物處理等租賃住宅返還相關事項，爰本契約之受託人應協助委託人(出租人)處理之住宅租賃相關事務，依上開規定不以其租賃關係

	<p>存續期間為限，尚可能延續至租賃關係消滅後，協助處理租賃住宅返還或糾紛等相關事項。基於代管業應提供之專業服務內容，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，併予說明。</p>
<p>六、違反使用限制之處理</p> <p>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。</p>	<p>依民法第四百三十八條第一項規定，承租人應依約定方法使用租賃住宅。又依本條例第三條第一款規定，租賃住宅以出租供居住使用，故如承租人有變更改用途，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建議方式，爰訂定本點。</p>
<p>七、修繕之處理</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>依民法第四百二十九條規定，租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔。又代管業為經營租賃住宅管理業務之專業經營者，故除委託管理標的依租賃契約約定由出租人(委託人)負擔者，本得委由受託人代為修繕外，如係約定由承租人負責修繕及負擔費用者，受託人亦應代為督促承租人履行修繕責任，如有爭執時，並應代為協調，爰訂定本點。</p>
<p>八、委託人之義務及責任</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>一、委託管理標的現況確認書之內容為本租賃住宅之重要事項，為利執行代管業務，應於本契約中予以明示，另參依本條例第八條規定，委託人(出租人)應提供合於租賃契約所約定居住使用之租賃住宅，此乃委託人之基本義務，爰訂定第一項。</p> <p>二、為明確契約主體及其有權委託管理本租賃住宅，以確認委任契約雙方之權利義務關係，委託人應於簽訂本契約時，出示有權委託管理之證明文件(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)、國民身分證證明文件或其他足資證明文件供受託人核對，如同意代為收取租金、押金者，並應提供租金、押金之交付方式(如現金交付、匯款帳戶等)，俾受託人代為收取後得交付委託人，爰訂定第二項。</p> <p>三、委託代管租賃住宅者，簽訂本契約時，</p>

	<p>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、範圍等相關事項，如未委由受託人代為修繕，委託人仍應提供其修繕必要時之聯絡方式，另委託人與受託人簽訂本契約後，亦應以書面方式告知承租人關於本契約委託管理等相關事項(如租金之收繳、日常修繕維護或糾紛協調處理等)，俾維護承租人權益，爰訂定第三項。</p>
<p>九、受託人之義務及責任</p> <p>委託管理期間，受託人之義務如下：</p> <p>(一)應出示租賃住宅服務業登記證影本，供委託人核對。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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)。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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</p>	<p>一、參依本條例第二十八條第一項規定，代管業應與委託人簽訂委託管理租賃住宅契約書後，始得執行租賃住宅管理業務。亦即受託人係受委託人之委託執行租賃住宅管理業務，為明確規範委託人及受託人間之權利義務關係，避免發生租賃住宅管理糾紛，爰明定受託人之義務及責任。</p> <p>二、為保障委託人權益，代管業應出示其為合法業者證明文件，以供委託人核對，爰訂定第一項第一款。</p> <p>三、參依民法第四百三十二條、第四百三十三條規定有關承租人在租賃期間對租賃住宅保管、使用及對第三人行為之責任，明定受託人負督促責任，爰訂定第二款。</p> <p>四、依本條例第三條第六款規定，租賃住宅管理業務係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。為維護委託人權益，爰訂定第三款。又賸餘押金之返還，如承租人支付之押金係由委託人自行保管者，受託人應通知委託人返還予承租人。如承租人支付之押金係由受託人代為管理者，則依第八款規定返還予承租人。</p> <p>五、依本條例第三條第六款有關租賃住宅管理業務內容，及第五點第五款，糾紛協調處理(含催收、催繳租金與相關費用)為委託管理項目之一，爰訂定第四款及第六款。</p> <p>六、第三款及第四款所稱之費用，指水電費、瓦斯費、管理費、有線電視費、網路費等。</p> <p>七、受託人執行代管業務，時有協助委託人或承租人處理租賃住宅日常修繕維護或清潔事務者，為維護委託人權益，該</p>

<p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(十)應配合委託人申請減徵稅捐需要，提供相關證明。</p> <p>(十一)不得委託他代管業執行租賃住宅管理業務。</p> <p>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。</p>	<p>項事務之執行情形，允宜作成紀錄保存並隨時提供委託人查詢或取閱，爰訂定第五款。</p> <p>八、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，應明定其轉交期限及方式，以維護委託人之權益，避免受託人代為收取租金後，以各種理由延遲交付委託人，又考量受託人代為收取之租金，實務上時有於每個月特定時間統一交付(匯款)予委託人之情事，爰訂定第七款。另實務上時有委託人因事務繁忙或人在國外等其他因素，致受託人無法如期交付租金或押金，爰增列但書規定。</p> <p>九、依本條例第七條第二項規定，出租人應於租賃契約消滅，承租人返還租賃住宅及清償租賃契約所生之債務時，返還押金或抵充債務後之賸餘押金。故承租人所支付之押金，倘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，除有上開規定得動支之情形外，不得挪為其他用途使用，以避免受託人因不當動支押金，致租賃關係消滅時無法返還押金或賸餘押金而損害租賃雙方權益；又為保障委託人權益，有關押金代為返還之時機及數額，因涉及租賃契約雙方權利義務關係，本有經委託人確認同意之必要，爰訂定第八款。</p> <p>十、為提升受託人專業服務品質，保障委託人權益，避免受託人執業過程收受委託人有關費用或文件之爭議，及利於日後查證，爰訂定第九款。</p> <p>十一、委託人依本條例第十七條及第十八條規定得申請減徵稅捐者，受託人應配合提供相關證明文件，爰訂定第十款。</p> <p>十二、依本條例第二十八條第二項規定，代管業不得委託他代管業執行租賃住宅管理業務。為落實受託人專業經營之責任與避免執業過程權責不清，爰參依上開規定訂定第十一款。</p> <p>十三、依本條例第三十一條第一項規定，因可歸責於租賃住宅服務業之事由不能履行契約，致租賃住宅服務當事人</p>
---	--

	<p>受損害時，由該租賃住宅服務業負賠償責任。故受託人違反第一項各款規定，所應負之損害賠償責任，以可歸責於受託人之事由者為限，爰訂定第二項。又依民法第五百三十五條及第五百四十四條規定，受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己事務為同一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之；受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責。故有關第五點第二款(居住者身分之確認)、第八款第四目(墊付相關費用)、第六目(遺留物之處理)及第七目(租購家具、電器設備)事項，雖未列入本點第一項受託人之義務範疇，惟受託人處理該等委任事務，仍應依民法上開規定，以善良管理人之注意為之，並負損害賠償之責，併予說明。</p> <p>十四、另受託人因其受僱人執行業務致委託人受有損害時，仍應依民法第一百八十八條第一項及本條例第三十一條第二項規定負連帶賠償責任，不待明定。</p>
<p>十、租賃住宅返還之處理</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>一、為避免影響租賃住宅所有權人之權益，配合民法第四百五十五條及戶籍法第十六條規定意旨，明定委託管理標的於租賃關係消滅後，受託人負有督促承租人返還委託管理標的之義務，並負責督促承租人將原設籍之戶籍及其他法人或團體等登記遷出，爰訂定第一項。</p> <p>二、第一項所稱租賃關係消滅，包含委託管理標的之租賃期間屆滿，或租賃契約有提前終止之情事。</p> <p>三、同第九點說明十三理由，受託人違反第一項規定，所應負之損害賠償責任，以可歸責於受託人之事由者為限，爰訂定第二項。</p>
<p>十一、委託人提前終止契約</p> <p>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：</p> <p>(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。</p>	<p>一、依本條例第三條第六款有關租賃住宅管理業務內容，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事項，涉及委託人重大權益，受託人違約不為處理者，委託人允宜有終止本契約之權，爰訂定第一款。</p> <p>二、受託人經委託人同意代為收取租金或押</p>

<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(四)委託管理標的之租賃關係消滅。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>金者，應於收取之日起不超過三十日內交付委託人，乃受託人主要義務之一，受託人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，爰訂定第二款。</p> <p>三、依本條例第二十八條第二項規定，代管業不得委託他代管業執行租賃住宅管理業務。為落實代管業專業經營制度，避免執業過程權責不清，爰訂定第三款。</p> <p>四、依本條例第三條第四款規定，受託人係受委託人之委託，經營租賃住宅管理業務。又依本條例第十一條第一項第三款規定，租賃期間因租賃住宅一部滅失，且其存餘部分難以繼續居住者，承租人得提前終止租賃契約。故委託管理標的之租賃關係消滅、標的全部滅失或一部滅失且其存餘部分難以繼續居住使用者，委託人之住宅既無出租必要或無出租可能，自應允許委託人有提前終止本契約之權利，爰訂定第四款及第五款。</p> <p>五、按租賃住宅服務業因違反本條例相關規定，經直轄市、縣(市)主管機關撤銷、廢止其許可或租賃住宅服務業登記，該業者即無法再行營業，顯難再繼續受委託執行代管業務，委託人自得終止本契約，爰訂定第六款。至於分設營業處所經廢止登記者，倘得由總公司調整其經營方式或由其他分設營業處所接辦服務，其是否確會影響委託人之權益或信任關係而構成得終止本契約之重大事由，宜留由個案判斷。另受託人(代管業)經主管機關撤銷、廢止其許可或租賃住宅服務業登記，僅生有非法營業之情事，其主體尚非必然不存在，且縱因此遭公司主管機關撤銷或廢止其公司登記而命其解散，代管業於公司清算終結前，其法人主體仍然存續。</p>
<p>十二、受託人提前終止契約</p> <p>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：</p> <p>(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。</p> <p>(二)委託管理標的之租賃關係消滅</p>	<p>一、受託人係受委託人委任而管理租賃住宅，如因委託人違反本契約第七點第一項委由受託人修繕而未償還其修繕費用、第八點第一項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，或第八點第三項後段未以書面方式告知承租人本契約相關事項之規定，致受託人無法</p>

<p>且已完成第十點第一項規定事項。</p>	<p>繼續管理租賃住宅者，受託人之管理服務既無法繼續進行，當允其得終止本契約，爰訂定第一款。</p> <p>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他方終止租約等原因，將導致受託人無由繼續管理租賃住宅，且受託人如已完成第十點第一項規定結算費用、督促承租人至將租賃住宅返還予委託人及遷出戶籍登記或其他登記，受託人自得終止本契約，爰訂定第二款。</p>
<p>十三、履行本契約之通知</p> <p>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。</p> <p>前項之通知得經委任雙方約定以<input type="checkbox"/>電子郵件信箱：<input type="checkbox"/>手機簡訊<input type="checkbox"/>即時通訊軟體以文字顯示方式為之。</p>	<p>一、本契約有關委任雙方終止契約之處理，均有通知對方之必要，影響當事人雙方權益甚鉅，因此對於通知之方式應有明確規定，爰參依住宅轉租定型化契約應記載事項第二十一點，訂定第一項。</p> <p>二、另參酌電子簽章法第四條第一項及第二項規定，經相對人同意者，得以電子文件為表示方法；依法令規定應以書面為之者，如其內容可完整呈現，並可於日後取出供查驗者，經相對人同意，亦得以電子文件為之。為因應科技化、資訊化時代潮流，本契約有關通知到達之方式，除郵寄方式外，委任雙方得約定利用電子設備或即時通訊軟體（例如Line、Whats App等）以文字顯示方式為之，爰訂定第二項。</p>
<p>十四、契約及相關附件效力</p> <p>本契約自簽約日起生效，委任雙方各執一份契約正本。</p> <p>受託人之廣告及相關附件視為本契約之一部分。</p>	<p>一、契約生效後，雙方當事人即應依照契約內容履行各自義務並享有各自權利，因此契約何時生效應予明定。另外為求保障雙方之契約權利義務，雙方應各執契約正本一份，俾雙方有所遵循，以免日後產生爭議及糾紛，爰訂定第一項。</p> <p>二、參照消費者保護法第二十二條規定意旨，明定廣告及相關附件視為本契約之一部分，爰參依住宅轉租定型化契約應記載事項第二十三點，訂定第二項。</p>
<p>十五、當事人及相關人員基本資料</p> <p>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：</p> <p>(一)委託人之姓名、戶籍地址、通訊地址、聯絡電話。</p> <p>(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。</p>	<p>明定本契約雙方當事人及租賃住宅管理人員簽約應填寫之資料，俾供履約相關事項之聯繫，爰參依住宅轉租定型化契約應記載事項第二十四點訂定。</p>

(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。	契約審閱期間係為保護消費者之權益而立，為免委託人輕易拋棄契約審閱期間，而損及保護消費者權益之立意，參酌消費者保護法第十一條之一第二項規定，明定不得以定型化契約條款約定拋棄契約審閱期間。
二、不得記載廣告僅供參考。	參依消費者保護法第二十二條規定意旨，受託人負有廣告內容真實之義務，為避免契約成立後，受託人不履行廣告內容，影響委託人權益，爰訂定本點。
三、不得記載委託人須繳回契約書。	為避免日後訴訟爭議無憑證，損及委託人權益，爰訂定本點。
四、不得記載本契約之通知僅以電話方式為之。	關於履行契約之通知，依應記載事項第十三點所列方式，除傳統之郵寄方式外，尚包括以電子郵件、簡訊、文字顯示之即時通訊軟體等，惟無論方式為何，事後均能舉證。相較之下，以電話通知通常較不易舉證，故為利於雙方保留證據，避免日後訴訟舉證困難，爰訂定本點。
五、不得記載違反強制或禁止規定。	參依民法第七十一條規定，明定法律行為不得為違反強制或禁止之約定。

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	<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。 檢測結果 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 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

	<p>處理：</p> <input type="checkbox"/> 由委託人改善後交屋。 <input type="checkbox"/> 委託受託人改善。 <input type="checkbox"/> 以現況交屋。 <input type="checkbox"/> 其他_____。	<p>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> <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_____。	<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/m³。</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/m³。</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/m³。</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> <input type="checkbox"/> 無上列情事。 <input type="checkbox"/> 知道曾發生上列情事。 <input type="checkbox"/> 不知道曾否發生上列情事。	
9	<p>供水及排水<input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否正常，若不正常，</p> <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_____。	

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(代管業)：_____ (簽章) 租賃住宅管理人員：_____ (簽章) 簽章日期：民國_____年_____月_____日		

說明：

配合應記載事項第二點第二款第三目規定，明定委託管理標的現況確認書格式。