

物件編號： (業者填寫)		媒合編號： (業者填寫)	
-----------------	--	-----------------	--

社會住宅代租代管 委託管理契約書

委託人：_____

受託人：_____

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：

三、收取租金，交付方式：現金票據其他_____。

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。

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租賃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__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__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。

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。

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 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。

第十五條 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。

第十六條 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。

附件：

- 一、租賃標的現況確認書(表單 2)
- 二、建物登記第一類謄本
- 三、雙方身分證明文件影本

其他自行檢附文件

- 授權代理人簽約同意書(本人則無需檢附)
 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/法人名稱： (簽章)

身分證字號/統一編號：

負責人姓名：

通訊地址：

聯絡電話：

代理人：

代理人身分證字號：

通訊地址：

聯絡電話：

受託人(租賃住宅代管業、租屋服務事業)：

公司名稱： (大小章)

統一編號：

負責人姓名：

登記證字號：

營業地址：

聯絡電話：

租賃住宅管理人員：

姓名： (簽章)

證書字號：

通訊地址：

聯絡電話：

中華民國 年 月 日