

住宅包租契約書範本

中華民國108年2月23日內政部內授中辦地字第1080260815號函訂定
立契約書人出租人_____，包租業_____，茲為住宅租賃事宜，雙方同意
本契約條款如下：

第一條 租賃標的

(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)租賃範圍：

1、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)。

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，詳如後

附租賃標的現況確認書（如附件一）。

4、其他：_____。

第二條 租賃期間

租賃期間自民國____年____月____日起至民國____年____月____日止。
(租賃期間不得少於三十日)

第三條 租金約定及支付

包租業每月租金為新臺幣(下同)____元整，每期應繳納____個月租金，並於每□月□期____日前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕。

租金支付方式：現金繳付轉帳繳付：金融機構：____，戶名：____，帳號：____。其他：_____。

第四條 押金約定及返還

押金由租賃雙方約定為____個月租金，金額為____元整(最高不得超過二個月租金之總額)。承租人應於簽訂住宅租賃契約（以下簡稱本契約）之同時給付出租人。

前項押金，除有第十三條第三項、第十四條第四項及第十九條第二項得抵充之情形外，出租人應於租期屆滿或租賃契約終止，包租業返還租賃住宅時，返還押金或抵充本契約所生債務後之賸餘押金。

第五條 租賃期間相關費用之支付

租賃期間，使用租賃住宅所生之相關費用如下：

(一)管理費：

由出租人負擔。

由包租業負擔。

租賃住宅每月_____元整。

停車位每月_____元整。

其他：_____。

(二)水費：

由出租人負擔。

由包租業負擔。

其他：_____。

(三)電費：

由出租人負擔。

由包租業負擔。

其他：_____。

(四)瓦斯費：

由出租人負擔。

由包租業負擔。

其他：_____。

(五)網路費：

由出租人負擔。

由包租業負擔。

其他：_____。

(六)其他費用及其支付方式：_____。

第六條 稅費負擔之約定

本契約有關稅費，依下列約定辦理：

(一)租賃住宅之房屋稅、地價稅，由出租人負擔。

(二)出租人收取現金者，其銀錢收據應貼用之印花稅票，由出租人負擔。

(三)其他稅費及其支付方式：_____。

本契約租賃雙方同意辦理公證者，其有關費用依下列約定辦理：

(一)公證費_____元整。

由出租人負擔。

由包租業負擔。

由租賃雙方平均負擔。

其他：_____。

(二)公證代辦費_____元整。

由出租人負擔。

由包租業負擔。

由租賃雙方平均負擔。

其他：_____。

第七條 使用租賃住宅之限制

本租賃住宅係供轉租作居住使用，包租業不得變更改用途。

出租人同意不同意包租業將本租賃住宅以出借或轉租以外之其他方式供他人居住使用。

包租業轉租本租賃住宅或經出租人同意提供他人使用者，應督促次承租人或使用人遵守公寓大廈規約或其他住戶應遵行事項，不得違法使用、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。

第八條 修繕

租賃住宅或附屬設備損壞時，應由包租業負責修繕，其修繕費用，得由租賃雙方視損壞性質及責任歸屬，另行約定負擔方式。

前項約定由出租人負擔修繕費用者，包租業得請求出租人償還其費用或於第三條約定之租金中扣除。

第九條 室內裝修

出租人同意不同意包租業將本租賃住宅之全部或一部分進行室內裝修。

前項經出租人同意室內裝修者，包租業應依相關法令規定辦理，且不得損害原有建築結構之安全。

第一項室內裝修所需費用，由出租人包租業負擔或其他__。

包租業經出租人同意裝修者，其裝修增設部分若有損壞，由包租業負責修繕並負擔費用。

第二項情形，包租業返還租賃住宅時，應負責回復原狀現況返還其他_____。

第十條 出租人之義務及責任

本契約租賃期間，出租人之義務及責任如下：

(一)應出示有權出租本租賃住宅之證明文件及國民身分證或其他足資證明身分之文件，供包租業核對。

(二)應於簽訂本契約時，提供同意本租賃標的之全部或一部分轉租之同意書，並載明租賃標的範圍、租賃期間及得終止本契約之事由。

(三)應以合於所約定居住使用之租賃住宅，交付包租業，並於租賃期間保持其合於居住使用之狀態。

(四)簽訂本契約，應先向包租業說明租賃住宅由出租人負擔修繕費用之項目及範圍，並提供有修繕必要時之聯絡方式。

前項第二款、第四款之同意轉租及負擔修繕費用之項目、範圍，如附件二「出租人同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由確認書」及附件三「出租人負擔修繕費用之項目及範圍確認書」。

第十一條 包租業之義務及責任

本契約租賃期間，包租業之義務及責任如下：

- (一)應出示租賃住宅服務業登記證影本，供出租人核對。
- (二)應以善良管理人之注意，保管、使用、收益租賃住宅。
- (三)與次承租人簽訂轉租契約時，不得逾出租人同意轉租之標的範圍及租賃期間。
- (四)應於簽訂轉租契約後三十日內，以書面將轉租標的範圍、租賃期間、次承租人之姓名及其通訊地址等相關資料通知出租人。
- (五)應執行日常修繕維護並製作紀錄，提供出租人查詢或取閱。
- (六)應於收受出租人之有關費用或文件時，開立統一發票或掣給收據。
- (七)應配合出租人申請減徵稅捐需要，提供相關證明。
- (八)不得轉讓出租人同意轉租權利及其管理業務。

包租業違反前項各款規定之一，致出租人受有損害者，應負賠償責任。但前項第二款情形，包租業依約定之方法或依租賃住宅之性質使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限。

第十二條 租賃住宅部分滅失

租賃關係存續中，因不可歸責於包租業及次承租人之事由，致租賃住宅之一部滅失者，包租業得按滅失之部分，請求減少租金。

第十三條 提前終止租約之約定

本契約於期限屆滿前，除第十六條及第十七條規定外，租賃雙方得不得就租賃住宅之全部或一部終止租約。

依約定得終止租約者，租賃之一方應至少於終止前一個月通知他方。一方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方最高不得超過一個月租金額之違約金。

前項包租業應賠償之違約金得由第四條第一項規定之押金中抵充。

租期屆滿前，依第二項規定終止租約者，出租人已預收之租金應返還予包租業。

第十四條 租賃住宅之返還

租期屆滿或租賃契約終止時，包租業應即結算第五條約定之相關費用，並會同出租人共同完成屋況及附屬設備之點交手續，包租業應將租賃住宅返還出租人並督促次承租人或使用人遷出戶籍或其他登記。

前項租賃之一方未會同點交，經他方定相當期限催告仍不會同者，視為完成點交。

包租業未依第一項規定返還租賃住宅時，出租人應明示不以不定期限繼續契約，並得向包租業請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額，及相當月租金額計算之違約金(未足一個月者，以日租金折算)至返還為止。

前項金額及包租業未繳清第五條約定之相關費用，出租人得由第四條第一項規定之押金中抵充。

第十五條 租賃住宅所有權之讓與

出租人於租賃住宅交付後，包租業或次承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，本契約對於受讓人仍繼續存在。

前項情形，出租人應移交押金及已預收之租金予受讓人，並以書面通知包租業。

本契約如未經公證，其期限逾五年者，不適用第一項之規定。

第十六條 出租人提前終止租約

租賃期間有下列情形之一者，出租人得提前終止租約，包租業不得要求任何賠償：

- (一)出租人為重新建築而必要收回。
- (二)包租業遲付租金之總額達二個月之金額，經出租人定相當期限催告，仍不為支付。
- (三)包租業積欠管理費或其他應負擔之費用達二個月之租金額，經出租人定相當期限催告，仍不為支付。
- (四)包租業違反第七條第一項規定，擅自變更用途，經出租人阻止仍繼續為之。

- (五)包租業違反第七條第二項規定，未經出租人同意，擅自將本租賃住宅以出借或轉租以外之其他方式供他人使用，經出租人阻止仍繼續為之。
- (六)包租業毀損租賃住宅或附屬設備，經出租人定相當期限催告修繕仍不為修繕或相當之賠償。
- (七)包租業違反第八條第一項規定，未履行修繕義務。
- (八)包租業違反第九條第一項規定，未經出租人同意，擅自進行室內裝修，經出租人阻止仍繼續為之。
- (九)包租業違反第九條第二項規定，未依相關法令規定進行室內裝修，經出租人阻止仍繼續為之。
- (十)包租業違反第九條第二項規定，進行室內裝修，損害原有建築結構之安全。
- (十一)包租業轉租本租賃住宅，違反第十一條第一項第三款規定，逾出租人同意轉租之範圍或期間。
- (十二)包租業違反第十一條第一項第八款規定，將出租人同意轉租權利及其管理業務轉讓予第三人，經出租人阻止仍繼續為之。
- (十三)包租業經主管機關撤銷、廢止其許可或登記。

出租人依前項規定提前終止租約者，應依下列規定期限，檢附相關事證，以書面通知包租業：

- (一)依前項第一款規定終止者，於終止前三個月。
- (二)依前項第二款至十三款規定終止者，於終止前三十日。但前項第十款有危害公共安全或有第十三款之情形者，得不先期通知。

第十七條 包租業提前終止租約

租賃期間有下列情形之一者，包租業得提前終止租約之全部或一部：

- (一)租賃住宅或附屬設備損壞，應由出租人負擔修繕費用者，經包租業定相當期限催告，出租人仍不於期限內為支付。
- (二)租賃住宅因不可歸責於包租業及次承租人之事由致一部滅失，且其存餘部分不能達租賃之目的。
- (三)租賃住宅有危及次承租人或其同居人之安全或健康之瑕疵。
- (四)因第三人就租賃住宅主張其權利，致次承租人不能為約定之居

住使用。

包租業依前項各款規定提前終止租約者，應於終止前三十日，檢附相關事證，以書面通知出租人。但前項第三款情況危急者，得不先期通知。

第十八條 出租人提前終止租約之處理

包租業應於知悉出租人提前終止本契約之次日起五日內通知次承租人終止轉租契約，協調返還租賃住宅、執行屋況及附屬設備點交事務、退還向次承租人預收之租金及全部或一部押金或履行其他應盡事宜。

前項出租人提前終止本契約之情形，於包租業因故停業、解散或他遷不明時，出租人得請求所在地租賃住宅服務商業同業公會或其全國聯合會協調返還租賃住宅，該同業公會或其全國聯合會不得拒絕。

前二項出租人提前終止本契約之情形，因可歸責於包租業之事由，致出租人或次承租人受損害時，包租業應負賠償責任。

第十九條 遺留物之處理

本契約租期屆滿或提前終止租約，依第十四條完成點交或視為完成點交之手續後，包租業或次承租人仍於租賃住宅有遺留物者，除租賃雙方另有約定外，經出租人定相當期限向包租業催告，逾期仍不取回時，視為拋棄其所有權。

出租人處理前項遺留物所生費用，得由第四條第一項規定之押金中抵充，如有不足，並得向包租業請求給付不足之費用。

第二十條 履行本契約之通知

除本契約另有約定外，租賃雙方相互間之通知，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。

前項之通知得經租賃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。

第二十一條 其他約定

本契約租賃雙方同意不同意辦理公證。

本契約經辦理公證者，租賃雙方不同意；同意公證書載明下列事項應逕受強制執行：

（一）包租業如於租期屆滿後不返還租賃住宅。

(二) 包租業未依約給付之欠繳租金、費用及出租人或租賃住宅所有權人代繳之管理費，或違約時應支付之金額。

(三) 出租人如於租期屆滿或本契約終止時，應返還包租業之全部或一部押金。

公證書載明金錢債務逕受強制執行時，如有保證人者，前項後段第__款之效力及於保證人。

第二十二條 契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，租賃雙方各執一份契約正本。

本契約廣告及相關附件視為本契約之一部分。

第二十三條 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

- 建物所有權狀影本或其他有權出租之證明文件
- 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
- 租賃標的現況確認書
- 出租人同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由確認書
- 出租人負擔修繕費用之項目及範圍確認書
- 附屬設備清單
- 租賃住宅位置格局示意圖
- 其他（測量成果圖、室內空間現狀照片、稅籍證明等）

附件一

租賃標的現況確認書

填表日期民國 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），出租人應確實加以說明，使承租人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，滲漏水處：__。	

	<p>若有滲漏水處之處理：</p> <p><input type="checkbox"/>由出租人修繕後交屋。</p> <p><input type="checkbox"/>以現況交屋。</p> <p><input type="checkbox"/>其他_____。</p>	
6	<p><input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無曾經做過輻射屋檢測？</p> <p>若有，請檢附檢測證明文件。</p> <p>檢測結果是否有輻射異常？<input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否；若有：</p> <p><input type="checkbox"/>由出租人修繕後交屋。</p> <p><input type="checkbox"/>以現況交屋。</p> <p><input type="checkbox"/>其他_____。</p>	<p>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>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/m³。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</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)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)於產權持有前，出租人：</p> <p><input type="checkbox"/>確認無上列情事。</p> <p><input type="checkbox"/>知道曾發生上列情事。</p> <p><input type="checkbox"/>不知道曾否發生上列情事。</p>	

9	供水及排水 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否正常。若不正常，由 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 包租業負責維修。	
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__。	
出租人：_____（簽章） 包租業：_____（簽章） 租賃住宅管理人員：_____（簽章） 簽章日期：_____年_____月_____日		

附件二

出租人同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由確認書

出租人_____將後列住宅出租予包租業_____，並於民國____年____月____日簽訂住宅包租契約書在案，茲同意包租業得於租賃期間將住宅轉租，但包租業應於簽訂轉租契約三十日內，將轉租範圍、期間、次承租人之姓名及其通訊地址等相關資料告知本人。本人同意轉租範圍及租賃相關事項如附明細表。

此致

包租業

出租人

(簽章)

中 華 民 國 年 月 日

出租人同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由明細表(請逐戶填載)

租賃住宅標的										轉租之 範圍	租賃起迄 期間	有無提前 終止租約 之約定	備註
縣市	鄉鎮 市區	街路	段	巷	弄	號	樓						
										<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 一部	民國 年 月 日起 至民國 年 月 日止	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 (若有, 請註明)	同意轉租 範圍如為 一部者, 應檢附該 部分位置 示意圖
										<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 一部	民國 年 月 日起 至民國 年 月 日止	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 (若有, 請註明)	

附註:本住宅包租契約於租賃期間,如有提前終止租約之約定者,其提前終止租約之事由如下:

附件三

出租人負擔修繕費用之項目及範圍確認書

出租人_____將住宅出租予包租業_____公司，並於民國____年__月____日簽訂住宅包租契約書在案，茲同意依本契約第__條第__項約定出具本租賃住宅負擔修繕費用之項目及範圍之確認書如附明細表。(以下僅為例示，應由租賃雙方依實際情形自行約定後確認之)

此致

包租業

出租人

(簽章)

中 華 民 國 年 月 日

出租人負擔修繕費用之項目及範圍明細表

設備或設施及數量		點交狀態		租賃期間損壞責任歸屬	修繕費用之負擔	備註
室外	大門	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	
	門鎖	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	
	門鈴	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	
	對講機	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	
	房門	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	
	門口燈	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	
	其他	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	
客餐廳及臥室	落地門窗	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	
	紗門	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	
	玻璃窗	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	

	天花板	<input type="checkbox"/> 現狀 <input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	
	內牆壁	<input type="checkbox"/> 現狀 <input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	
	室內地板	<input type="checkbox"/> 現狀 <input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	
	其他	<input type="checkbox"/> 現狀 <input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	
廚房及 衛浴設 備等	洗臉台	<input type="checkbox"/> 現狀 <input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	
	流理台	<input type="checkbox"/> 現狀 <input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	
	排水孔	<input type="checkbox"/> 現狀 <input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	
	水龍頭	<input type="checkbox"/> 現狀 <input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	
	馬桶	<input type="checkbox"/> 現狀 <input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	
	浴缸	<input type="checkbox"/> 現狀 <input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	
	門窗	<input type="checkbox"/> 現狀 <input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	
	天花板	<input type="checkbox"/> 現狀 <input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	

	地板	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	
	牆壁	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	
	其他	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	
其他						

附註：

1. 以上損壞責任歸屬及費用負擔請逐戶填載；如附屬設備有不及填載時，得於其他欄填載。
2. 如為現狀點交者，建議拍照存證。
3. 如為修繕後點交，亦應載明修繕方式。
4. 修繕聯絡方式：
 - 同本契約第____條之出租人及包租業基本資料。
 - 其他聯絡方式：（如有，請另行填載）_____。

住宅轉租契約書範本

中華民國108年2月23日內政部內授中辦地字第1080260817號公告

契約審閱期

住宅轉租契約（以下簡稱本契約）於民國__年__月__日經承租人攜回審閱__日（契約審閱期間至少三日）。

包租業簽章：

承租人簽章：

立契約書人包租業_____公司，承租人____茲為住宅租賃事宜，雙方同意本契約條款如下：

第一條 租賃標的

（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）租賃範圍：

1、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）。

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，詳如後附租賃標的現況確認書（如附件一）。

4、其他：__。

第二條 租賃期間

租賃期間自民國__年__月__日起至民國__年__月__日止。

租賃期間不得少於三十日，並不得逾包租契約之租賃期間。

第三條 租金約定及支付

承租人每月租金為新臺幣(下同)__元整，每期應繳納__個月租金，並於每月期__日前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕；包租業於租賃期間亦不得藉任何理由要求調漲租金。

租金支付方式：現金繳付轉帳繳付：金融機構：__，戶名：__，帳號：__。其他：__。

第四條 押金約定及返還

押金由租賃雙方約定為__個月租金，金額為__元整(最高不得超過二個月租金之總額)。承租人應於簽訂本契約之同時給付包租業。

前項押金，除有第十三條第三項、第十四條第四項及第十九條第二項得抵充之情形外，包租業應於租期屆滿或租賃契約終止，承租人返還租賃住宅時，返還押金或抵充本契約所生債務後之賸餘押金。

第五條 租賃期間相關費用之支付

租賃期間，使用租賃住宅所生之相關費用：

(一)管理費：

由包租業負擔。

由承租人負擔。

租賃住宅每月_____元整。

停車位每月_____元整。

租賃期間因不可歸責於雙方當事人之事由，致本費用增加者，承租人就增加部分之金額，以負擔百分之十為限；如本費用減少者，承租人負擔減少後之金額。

其他：_____。

(二)水費：

由包租業負擔。

由承租人負擔。

其他：_____。

(三)電費：

由包租業負擔。

由承租人負擔(但不得超過台灣電力股份有限公司所定夏季用電量最高級距之每度金額)。

其他：_____。

(四)瓦斯費：

由包租業負擔。

由承租人負擔。

其他：_____。

(五)網路費：

由包租業負擔。

由承租人負擔。

其他：_____。

(六)其他費用及其支付方式：_____。

第六條 稅費負擔之約定

本契約有關稅費，依下列約定辦理：

(一)包租業收取現金者，其銀錢收據應貼用之印花稅票，由包租業負擔。

(二)依營業稅法規定應開立發票報繳之營業稅，由包租業負擔。

(三)其他稅費及其支付方式：_____。

本契約租賃雙方同意辦理公證者，其有關費用依下列約定辦理：

(一)公證費_____元整。

由包租業負擔。

由承租人負擔。

由租賃雙方平均負擔。

其他：_____。

(二)公證代辦費_____元整。

由包租業負擔。

由承租人負擔。

由租賃雙方平均負擔。

其他：_____。

第七條 使用租賃住宅之限制

本租賃住宅係供居住使用，承租人不得變更用途。

承租人同意遵守公寓大廈規約或其他住戶應遵行事項，不得違法使用、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。

承租人不得將本租賃住宅之全部或一部分轉租，或將租賃權轉讓於他人。

第八條 修繕

租賃住宅或附屬設備損壞時，應由包租業負責修繕。但其損壞係可歸責於承租人之事由者，不在此限。

前項由包租業負責修繕者，承租人得定相當期限催告修繕，如包租業未於承租人所定相當期限內修繕時，承租人得自行修繕，並請求包租業償還其費用或於第三條約定之租金中扣除。

包租業為修繕租賃住宅所為之必要行為，應於相當期間先期通知，承租人無正當理由不得拒絕。

前項包租業於修繕期間，致租賃住宅全部或一部不能居住使用者，承租人得請求包租業扣除該期間全部或一部之租金。

第九條 室內裝修

承租人有室內裝修之需要，應經包租業同意並依相關法令規定辦理，且不得損害原有建築結構之安全。

承租人經包租業同意裝修者，其裝修增設部分若有損壞，由承租人負責修繕。

第一項情形，承租人返還租賃住宅時，應負責回復原狀現況返還其他_____。

第十條 包租業之義務及責任

本契約租賃期間，包租業之義務及責任如下：

- (一)應出示租賃住宅服務業登記證影本，供承租人核對。
- (二)應向承租人提供包租契約之出租人(以下簡稱原出租人)同意轉租之書面文件，並載明其與原出租人之租賃標的範圍、租賃期間及得終止住宅包租契約之事由。
- (三)應以合於所約定居住使用之租賃住宅，交付承租人，並於租賃期間保持其合於居住使用之狀態。
- (四)簽訂本契約，應先向承租人說明租賃住宅由包租業負責修繕項目及範圍，並提供有修繕必要時之聯絡方式。
- (五)應製作租賃標的現況確認書(如附件一)，並於簽訂本契約時，以該確認書及本契約向承租人解說。
- (六)應於收受承租人之有關費用或文件時，開立統一發票或掣給收據。
- (七)應執行日常修繕維護並製作紀錄，提供承租人查詢或取閱。
- (八)原出租人有修繕之必要行為時，包租業應於相當期間先期通知承租人配合辦理。
- (九)應配合承租人設立戶籍需要，協助向原出租人取得可供設籍之相關證明。

前項第二款、第四款之同意轉租及負責修繕項目、範圍，如附件二「出租人同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由確認書」及附件三「包租業負責修繕項目及範圍確認書」。

第十一條 承租人之義務及責任

承租人應於簽訂本契約時，出示國民身分證或其他足資證明身分之文件，供包租業核對。

承租人應以善良管理人之注意，保管、使用租賃住宅。

承租人違反前項義務，致租賃住宅毀損或滅失者，應負損害賠償責任。但依約定之方法或依租賃住宅之性質使用，致有變更或毀損者，不在此限。

第十二條 租賃住宅部分滅失

租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃住宅之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。

第十三條 提前終止租約之約定

本契約於期限屆滿前，除第十七條及第十八條規定外，租賃雙方得不得終止租約。

依約定得終止租約者，租賃之一方應至少於終止前一個月通知他方。一方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方最高不得超過一個月租金額之違約金。

前項承租人應賠償之違約金得由第四條第一項規定之押金抵充。

租期屆滿前，依第二項規定終止租約者，包租業已預收之租金應返還予承租人。

第十四條 租賃住宅之返還

租期屆滿或租賃契約終止時，包租業應即結算承租人第五條約定之相關費用，並會同承租人共同完成屋況及附屬設備之點交手續，承租人應將租賃住宅返還包租業並遷出戶籍或其他登記。

前項租賃之一方未會同點交，經他方定相當期限催告仍不會同者，視為完成點交。

承租人未依第一項規定返還租賃住宅時，包租業應明示不以不定期限繼續契約，並得向承租人請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額，及相當月租金額計算之違約金(未足一個月者，以日租金折算)至返還為止。

前項金額及承租人未繳清第五條約定之相關費用，包租業得由第四條第一項規定之押金中抵充。

第十五條 租賃住宅所有權之讓與

本契約租賃期間，租賃住宅所有權人縱將其所有權讓與第三人，包租契約對於受讓人仍繼續存在，本契約不因此而受影響。

前項情形，包租業應於接獲原出租人通知後，以書面通知承租人。

第十六條 包租業提前終止租約

租賃期間有下列情形之一者，包租業得提前終止租約，承租人不得要求任何賠償：

- (一)原出租人為重新建築而必要收回。
- (二)承租人遲付租金之總額達二個月之金額，經包租業定相當期限催告，仍不為支付。
- (三)承租人積欠管理費或其他應負擔之費用達二個月之租金額，經包租業定相當期限催告，仍不為支付。
- (四)承租人違反第七條第一項規定，擅自變更用途，經包租業阻止仍繼續為之。
- (五)承租人違反第七條第二項規定，違法使用、存放有爆炸性或易燃性物品，經包租業阻止仍繼續為之。
- (六)承租人違反第七條第三項規定，擅自將租賃住宅轉租或轉讓租賃權予他人，經包租業阻止仍未終止轉租或轉讓契約。
- (七)承租人毀損租賃住宅或附屬設備，經包租業定相當期限催告修繕仍不為修繕或相當之賠償。
- (八)承租人違反第九條第一項規定，未經包租業同意，擅自進行室內裝修，經包租業阻止仍繼續為之。
- (九)承租人違反第九條第一項規定，未依相關法令規定進行室內裝修，經包租業阻止仍繼續為之。
- (十)承租人違反第九條第一項規定，進行室內裝修，損害原有建築結構之安全。

包租業依前項規定提前終止租約者，應依下列規定期限，檢附相關事證，以書面通知承租人：

- (一)依前項第一款規定終止者，於終止前三個月。
- (二)依前項第二款至第十款規定終止者，於終止前三十日。但前項第五款及第十款有公共安全之危害情形者，得不先期通知。

第十七條 承租人提前終止租約

租賃期間有下列情形之一，致難以繼續居住者，承租人得提前終止租約，包租業不得要求任何賠償：

- (一)租賃住宅未合於居住使用，並有修繕之必要，經承租人依第八條第二項規定催告，仍不於期限內修繕。

(二)租賃住宅因不可歸責於承租人之事由致一部滅失，且其存餘部分不能達租賃之目的。

(三)租賃住宅有危及承租人或其同居人之安全或健康之瑕疵；承租人於簽約時已明知該瑕疵或拋棄終止租約權利者，亦同。

(四)承租人因疾病、意外產生有長期療養之需要。

(五)因第三人就租賃住宅主張其權利，致承租人不能為約定之居住使用。

(六)包租業經主管機關撤銷、廢止其許可或登記。

承租人依前項各款規定提前終止租約者，應於終止前三十日，檢附相關事證，以書面通知包租業。但前項第三款前段其情況危急或有第六款之情形者，得不先期通知。

承租人死亡，其繼承人得主張終止租約，其通知期限及方式，準用前項規定。

第十八條 提前終止包租契約之處理

包租業應於知悉原出租人提前終止包租契約之次日起五日內通知承租人終止本契約，協調返還租賃住宅、執行屋況及附屬設備點交事務、退還預收租金及全部或一部押金，並協助承租人優先承租其他租賃住宅。

前項原出租人提前終止包租契約之情形，於包租業因故停業、解散或他遷不明時，得由原出租人通知承租人，承租人並得請求所在地租賃住宅服務商業同業公會或其全國聯合會協調續租事宜，該同業公會或其全國聯合會不得拒絕。

前二項原出租人提前終止包租契約之情形，因可歸責於包租業之事由，致承租人受損害時，包租業應負賠償責任。

第十九條 遺留物之處理

本契約租期屆滿或提前終止租約，依第十四條完成點交或視為完成點交之手續後，承租人仍於租賃住宅有遺留物者，除租賃雙方另有約定外，經包租業定相當期限向承租人催告，逾期仍不取回時，視為拋棄其所有權。

包租業處理前項遺留物所生費用，得由第四條第一項規定之押金中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之費用。

第二十條 履行本契約之通知

除本契約另有約定外，租賃雙方相互間之通知，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。

前項之通知得經租賃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。

第二十一條 其他約定

本契約租賃雙方同意不同意辦理公證。

本契約經辦理公證者，租賃雙方不同意；同意公證書載明下列事項應逕受強制執行：

- （一）承租人如於租期屆滿後不返還租賃住宅。
- （二）承租人未依約給付之欠繳租金、費用及包租業或租賃住宅所有權人代繳之管理費，或違約時應支付之金額。
- （三）包租業如於租期屆滿或本契約終止時，應返還承租人之全部或一部押金。

公證書載明金錢債務逕受強制執行時，如有保證人者，前項後段第

__款之效力及於保證人。

第二十二條 條款疑義處理

本契約各條款如有疑義時，應為有利於承租人之解釋。

第二十三條 契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，雙方各執一份契約正本。

包租業之廣告及相關附件視為本契約之一部分。

第二十四條 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

- 租賃標的現況確認書
- 出租人同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由確認書
- 包租業負責修繕項目及範圍確認書

附件一

租賃標的現況確認書

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），包租業應確實加以說明，使承租人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，滲漏水處：__。	

	<p>若有滲漏水處之處理：</p> <p><input type="checkbox"/>由包租業修繕後交屋。</p> <p><input type="checkbox"/>以現況交屋：</p> <p><input type="checkbox"/>其他_____。</p>	
6	<p><input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無曾經做過輻射屋檢測？</p> <p>若有，請檢附檢測證明文件。</p> <p>檢測結果是否有輻射異常？<input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否；</p> <p>若有：</p> <p><input type="checkbox"/>由包租業修繕後交屋。</p> <p><input type="checkbox"/>以現況交屋：<input type="checkbox"/>其他_____。</p>	<p>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</p> <p>檢測結果：_____。</p>	<p>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/m³。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</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)包租業確認原出租人於產權持有期間</p> <p><input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無曾發生上列情事。</p> <p>(2)於產權持有前，包租業確認原出租人：</p> <p><input type="checkbox"/>無上列情事。</p> <p><input type="checkbox"/>知道曾發生上列情事。</p> <p><input type="checkbox"/>不知道曾否發生上列情事。</p>	

9	供水及排水 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否正常。若不正常，由 <input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 承租人負責維修。	
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__。	
包租業：_____（簽章） 租賃住宅管理人員：_____（簽章） 承租人：_____（簽章） 簽章日期：_____年_____月_____日		

附件二

出租人同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由確認書

出租人_____將後列住宅出租予包租業_____，並於民國____年__月__日簽訂住宅包租契約書在案，茲同意包租業得於租賃期間轉租，但包租業應於簽訂轉租契約三十日內，將轉租範圍、期間及承租人之姓名、通訊地址等相關資料告知本人。本人同意轉租範圍及租賃相關事項如附明細表。

此致

包租業

出租人

(簽章)

中 華 民 國 年 月 日

出租人同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由明細表(請逐戶填載)

租賃住宅標的									轉租之 範圍	租賃起迄 期間	有無提 前終止 租約之 約定	備註
縣市	鄉鎮 市區	街路	段	巷	弄	號	樓					
									<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 一部	年 月 日起至 年 月 日止	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 (若 有,請 註明)	同意轉租 範圍如為 一部者, 應檢附該 部分位置 示意圖
									<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 一部	年 月 日起至 年 月 日止	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 (若 有,請 註明)	

附註:本住宅包租契約於租賃期間,如有提前終止租約之約定者,其提前
終止租約之事由如下:

附件三

包租業負責修繕項目及範圍確認書

包租業_____將住宅出租予承租人_____，並於民國____年__月__日簽訂住宅轉租契約在案，茲同意依本契約第__條第__項約定出具本租賃住宅負責修繕項目及範圍之確認書如附明細表(僅為例示，應由租賃雙方依實際情形自行約定後確認之)。

此致

承租人

包租業

(簽章)

中 華 民 國 年 月 日

包租業負責修繕項目及範圍明細表

設備或設施及數量		點交狀態		租賃期間損壞之修繕責任	備註
室外	大門	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	門鎖	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	門鈴	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	對講機	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	房門	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	門口燈	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	其他	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
客餐廳及臥室	落地門窗	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	紗門	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	玻璃窗	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	天花板	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	內牆壁	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	室內地板	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	其他	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
廚房及衛浴設備等	洗臉台	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	流理台	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	排水孔	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	水龍頭	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	馬桶	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	浴缸	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	門窗	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	天花板	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	地板	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	牆壁	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	

	其他	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
其他					

附註：

1. 以上修繕項目及範圍請逐戶填載；如附屬設備有不及填載時，得於其他欄填載。
2. 未經約定確認之設備或設施，除其損壞係可歸責於承租人之事由外，由包租業負責修繕。
3. 如為現狀點交者，建議拍照存證。
4. 如為修繕後點交，亦應載明修繕方式。
5. 修繕聯絡方式：
 - 同本契約第____條包租業基本資料。
 - 其他聯絡方式：（如有，請另行填載）_____。

租賃住宅委託管理契約書範本(出租人為企業經營者適用)

中華民國 108 年 9 月 5 日內政部台內地字第 1080264475 號函訂定

立契約書人委託人(出租人)_____，受託人(租賃住宅代管業)_____，茲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)。無門牌者，其房屋稅籍編號：__或其位置略圖。

(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)有無設定他項權利，若有，權利種類：_____。

(六)有無查封登記。

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。

(二)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_____。

(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，詳如附件

委託管理標的現況確認書。

(四)其他：_____。

第二條 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。

前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_____。

委託管理標的之租賃關係消滅，且委託人未提前終止本契約者，受託人得不得向委託人收取報酬。若得收取報酬，其金額為_____元。

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、向承租人催收(繳)租金及相關費用。
- 四、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。
- 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：
 - (一)收取租金，交付方式：__。
 - (二)收取押金，交付方式：__。

- (三) 管理押金。
- (四) 墊付相關費用。
- (五) 處理委託管理標的專有部分之共用空間清潔業務。
- (六) 遺留物之處理。
- (七) 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。

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、依第四條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、依第四條第五款規定，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、依第四條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、依第四條第八款第三目規定，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。

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、受託人違反第八條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。

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 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。

第十四條 未盡事宜之處置

本契約條款如有疑義或未盡事宜，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

- 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

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，若有異常之處 處理： <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_____。	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	<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：_____。 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無超過容許值含量，若有超過之處 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_____。	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 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 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 <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	供水及排水 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否正常，若不正常， <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(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		

租賃住宅委託管理契約書範本(出租人為非企業經營者適用)

中華民國 108 年 9 月 5 日內政部台內地字第 1080264472 號公告

契約審閱期

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：

立契約書人委託人_____, 受託人_____, 茲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)。無門牌者, 其房屋稅籍編號：__或其位置略圖。

(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)有無設定他項權利, 若有, 權利種類：_____。

(六)有無查封登記。

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。

(二)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_____。

(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，詳如附件委託管理標的現況確認書。

(四)其他：_____。

第二條 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。

前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_____。

委託管理標的之租賃關係消滅，且委託人未提前終止本契約者，受託人得不得向委託人收取報酬。若得收取報酬，其金額為_____元。

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、向承租人催收(繳)租金及相關費用。
- 四、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。
- 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：

- (一)收取租金，交付方式:___。
- (二)收取押金，交付方式:___。
- (三)管理押金。
- (四)墊付相關費用。
- (五)處理委託管理標的專有部分之共用空間清潔業務。
- (六)遺留物之處理。
- (七)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。

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、依第四條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、依第四條第五款規定，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、依第四條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、依第四條第八款第三目規定，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。

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、受託人違反第八條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。

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。

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

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，若有異常之處理： <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_____。	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	<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：_____。 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無超過容許值含量，若有超過之處處理： <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_____。	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 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 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 <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	供水及排水 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否正常，若不正常，	

	<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(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		

○○租賃住宅服務業個人資料檔案安全維護計畫及業務終止後個人資料處理方法(範本)

111年1月3日修正

為落實個人資料之保護管理，並遵循「個人資料保護法」(以下簡稱個資法)之規定，依據「內政部指定地政類非公務機關個人資料檔案安全維護管理辦法」之規定，非公務機關應訂定個人資料檔案安全維護計畫及業務終止後個人資料處理方法(以下簡稱本計畫及處理方法)。在兼顧個人隱私權的保護及個人資料的合理利用，建立本公司對個人資料蒐集、處理及利用之程序，落實對個人資料檔案之安全維護與管理，防止個人資料被竊取、竄改、毀損、滅失或洩漏，並尊重當事人對權利之行使及諮詢，爰訂定本計畫及處理方法。

壹、租賃住宅服務業之組織、規模及特性

一、組織型態：股份有限公司、有限公司

二、經營型態：直營或加盟

三、資本額：新台幣○○○萬元整

四、處所地址：○○市○○區○○路(街)○段○號○○樓

五、代表人(負責人)：○○○

六、員工人數：(可記載一定範圍之人數)

七、特性：執行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。

貳、個人資料檔案之安全維護管理措施

一、管理人員及資源

(一) 管理人員：

1、配置人數：○人。(不分直營或加盟體系，亦或是自有品牌之業者，建議至少配置1名管理人員)

2、職責：負責規劃、訂定、修正與執行計畫或業務終止後個人資料處理方法等相關事項，並向負責人提出報告。

(二) 預算：每年新台幣○○萬元。(依實際狀況填寫)

(三) 個人資料保護管理政策：遵循個人資料保護法關於蒐集、處理及利用個人資料之規定，並確實維護與管理所保有個人資料檔案安全，以防止個人資料被竊取、篡改、毀損、滅失或洩漏。

二、界定蒐集、處理及利用個人資料之範圍

(一) 特定目的：本公司個人資料蒐集、處理及利用之範圍，為租賃住宅管理、租賃住宅包租及轉租、物業管理、課程推廣之業務，包括契約相關文書、法律關係事務、客戶管理與服務，及本公司人事管理。

(二) 客戶個人資料：

本計畫所稱之客戶個人資料，除係指客戶姓名、出生年月日、國民身分證統一編號(護照號碼、外僑統一證號)、婚姻、家庭、教育、職業、聯絡方式外及其他得以直接或間接方式識別該個人之資料。

(三) 租賃住宅管理人員或所屬員工個人(含員工、業務、兼職、委外、派遣、顧問、講師等人員)資料：指本公司依特定目的之需求，蒐集所屬人員之人事管理、教育訓練等個人資料，包含姓名、出生年月日、國民身分證統一編號、護照號碼、婚姻、家庭、教育、職業、聯絡方式，及其他得以直接或間接方式識別該個人之資料。

三、風險評估及管理機制

(一) 風險評估

- 1、經由本公司電腦下載或外部網路入侵而外洩。
- 2、經由接觸書面契約書類而外洩。
- 3、本公司與各營業處所間或商業間互為傳輸時外洩。
- 4、員工故意竊取、毀損或洩漏。

(二) 管理機制

- 1、藉由使用者代碼、識別密碼設定及文件妥適保管。
- 2、定期進行網路資訊安全維護及控管。
- 3、電磁資料視實際需要以加密方式傳輸。
- 4、加強對員工之管制及設備之強化管理。

四、事故之預防、通報及應變機制

(一) 預防：

- 1、本公司員工或所屬之租賃住宅管理人員如因其工作執掌而須輸出、

輸入個人資料時，均須鍵入其個人之使用者代碼及識別密碼，同時在使用範圍及使用權限內為之。

- 2、非承辦之租賃住宅管理人員或員工參閱契約書類時，應得公司負責人、營業處所主管或經指定之管理人員同意。
- 3、個人資料於本公司與各營業處所間或受委託之公司或商業間互為傳輸時，加強管控避免外洩。
- 4、加強員工教育宣導，並嚴加管制。

(二) 通報及應變：

- 1、發現個人資料遭竊取、竄改、毀損、滅失或洩漏即向公司負責人、營業處所主管或經指定之管理人員通報，並立即查明發生原因及責任歸屬，及依實際狀況採取必要措施。
- 2、對於個人資料遭竊取之客戶，以書面或通常方式通知使其知悉及本公司已採取之處理措施及諮詢服務專線。
- 3、個人資料事故發生後以書面通報○○市（縣）政府地政局(處)。遇有達1,000筆以上之個人資料事故時，應於發現後72小時內，以書面（格式如附件一）通報○○市（縣）政府地政局(處)，並副知內政部。
- 4、針對事故發生原因研議改進措施。

五、個人資料蒐集、處理及利用之內部管理措施

- (一) 直接向當事人蒐集個人資料時，應明確告知以下事項：a. 公司名稱、加盟品牌名稱。b. 蒐集目的。c. 個人資料之類別。d. 個人資料利用之期間、地區、對象及方式。e. 當事人得請求閱覽、製給複製本、補充或更正、停止蒐集、處理、利用或刪除其個人資料。
- (二) 所蒐集非由當事人(或客戶)提供之個人資料，應於處理或利用前向當事人告知個人資料來源及前項應告知之事項。
- (三) 與客戶簽訂之委託書，如獲得客戶書面同意，得進行個人資料蒐集、處理及利用。
- (四) 利用個人資料為行銷時，當事人（或客戶）表示拒絕行銷後，應立即停止利用其個人資料行銷。當事人表示拒絕接受行銷之日起7日內，直營店應將拒絕情形通報總公司彙整後再周知所屬各部門；加盟店應

通知內部其他業務人員；加盟店所蒐集之個人資料若有上傳加盟總部者，亦應同時通知加盟總部。

- (五) 中央主管機關對租賃住宅服務業為限制國際傳輸個人資料之命令或處分時，通知所屬人員遵循辦理。所屬人員於個人資料進行國際傳輸時，應檢視是否受中央主管機關限制，並告知當事人其個人資料所欲國際傳輸之區域對資料接收方為下列事項之監督：
1. 預定處理或利用個人資料之範圍、類別、特定目的、期間、地區、對象及方式。
 2. 當事人行使本法第3條所定權利之相關事項。
- (六) 客戶表示拒絕行銷或請求閱覽、製給複製本、補充或更正、停止蒐集、處理、利用或刪除其個人資料時，連絡窗口為：○○○ ；電話為：○○○○○○。並將聯絡窗口及電話等資料，揭示於本公司營業處所或公司網頁。如認有拒絕當事人行使上述權利之事由，應附理由通知當事人。
- (七) 負責保管及處理個人資料檔案之人員，其職務有異動時，應將所保管之儲存媒體及有關資料檔案移交，以利管理。
- (八) 本公司員工或所屬之經紀人員如因其工作執掌相關而須輸出、輸入個人資料時，均須鍵入其個人之使用者代碼及識別密碼，同時在使用範圍及使用權限內為之，其中識別密碼並應保密，不得洩漏或與他人共用。
- (九) 由指定之管理人員定期查核確認所保有之個人資料現況，並界定納入本計畫及業務終止後之個人資料處理方法之範圍。
- (十) 本公司要求所屬人員為執行業務而蒐集、處理一般個人資料時，應檢視是否符合個人資料保護法（以下簡稱個資法）第19條之要件；利用時，應檢視是否符合蒐集之特定目的必要範圍；為特定目的外之利用時，應檢視是否符合個資法第20條第1項但書情形。
- (十一) 經清查發現有非屬特定目的必要範圍內之個人資料或特定目的消失、期限屆滿而無保存必要者，應予刪除、銷毀或其他停止蒐集、處理或利用等適當之處置。但因執行職務或業務所必須或經當事人書面同意者，不在此限。

(十二) 本公司如有委他人(或他公司)蒐集、處理或利用個人資料時，當對受託者為適當之監督並與其明確約定相關監督事項。

(十三) 本公司因故終止業務時，原保有之個人資料，即依規定不再使用，並採銷毀、移轉或其他妥適方式處理。

六、設備安全管理、資料安全管理及人員管理措施

(一)、設備安全管理

- 1、儲存個人資料檔案之電腦設備，資料保有單位應定期保養維護，於保養維護或更新設備時，並應注意資料之備份及相關安全措施。
- 2、儲存個人資料檔案之電腦設備，不得直接作為公用電腦使用。
- 3、儲存個人資料檔案之電腦設備、儲存媒體及資料檔案，應指派專責人員管理，非經所屬主管同意並作成紀錄，不得攜帶外出或拷貝複製。
- 4、儲存個人資料檔案之公司雲端儲存設備(例如 NAS、伺服器 etc)，應指派專責人員管理，限定連線人員名單已最小權限原則來給予使用權限，非經所屬主管同意不得連線使用查閱公司雲端儲存設備，不得擅自發送公司雲端儲存設備連結。
- 5、個人資料檔案應定期備份，重要個人資料備份應異地存放，並應置有防火設備及保險箱等防護設備，以防止資料滅失或遭竊取。
- 6、防火牆設備設定增加黑名單與白名單，名單外一律禁止。
- 7、存有個人資料之紙本、磁碟、磁帶、光碟片、微縮片、積體電路晶片或其他存放媒介物需報廢汰換或轉作其他用途時，本公司負責人、營業處所主管或經指定之管理人員應檢視該設備所儲存之個人資料是否確實刪除。委託他人執行者，當對受託者為適當之監督並與其明確約定相關監督事項。

(二) 資料安全管理

- 1、電腦存取個人資料之管控：
 - (1) 個人資料檔案儲存在電腦硬式磁碟機上者，應在個人電腦設置識別密碼、保護程式密碼及相關安全措施。
 - (2) 本公司員工或所屬租賃住宅管理人員如因其工作執掌相關而須輸出、輸入個人資料時，均須鍵入其個人之使用者代碼及識別

密碼，同時在使用範圍及使用權限內為之，其中識別密碼並應保密，不得洩漏或與他人共用。

- (3) 禁止使用私人可攜式電腦設備(例如筆記型電腦、平板電腦等)、儲存媒體(例如外接式硬式磁碟、光碟、隨身碟、記憶卡等)或行動裝置(例如行動電話等)儲存本公司所保有個人資料檔案。
- (4) 個人資料檔案使用完畢應即退出，不得任其停留於電腦終端機上。
- (5) 定期進行電腦系統防毒、掃毒之必要措施。
- (6) 重要資料(例如 Excel、Word、PDF 等)應加設管控密碼以及公司浮水印，非經權責單位主管、各營業處所主管或經指定之管理人員核可，不得被閱讀、修改、以及重製。

2、紙本資料之保管：

- (1) 對於各類委託書、契約書件(含個人資料表)應存放於公文櫃內並上鎖，員工或所屬租賃住宅管理人員非經公司負責人、營業處所主管或經指定之管理人員同意不得任意複製或影印。
- (2) 對於記載個人資料之紙本丟棄時，應先以碎紙設備進行處理。

3、因本公司所使用資通訊系統蒐集、處理或利用消費者個人資料達1萬筆以上，爰針對該資通訊系統，採取下列資訊安全措施，並針對第5目及第6目措施定期演練及檢討改善：

- (1) 使用者身分確認及保護機制。
- (2) 個人資料顯示之隱碼機制。
- (3) 網際網路傳輸之安全加密機制。
- (4) 個人資料檔案及資料庫之存取控制與保護監控措施。
- (5) 防止外部網路入侵對策。
- (6) 非法或異常使用行為之監控與因應機制。

(三) 人員管理

- 1、員工需依其業務、職務需求設定不同之權限，以控管其個人資料蒐集、處理與利用之情形。
- 2、資訊部門應檢視各相關業務之性質，指派人員負責規範個人資料蒐集、處理及利用等流程。

- 3、員工應妥善保管個人資料之儲存媒介物，執行業務時依個人資料保護法規定蒐集、處理及利用個人資料。
- 4、員工離職應立即取消其使用者帳號及識別密碼。其所持有之個人資料應辦理交接，不得在外繼續使用，並簽訂保密切結書。
- 5、員工所簽訂之相關勞務契約或承攬契約均列入保密條款及相關之違約罰則，以確保其遵守對於個人資料內容之保密義務，保密義務期限包含至契約終止後。
- 6、員工電腦設備應定期6個月變更識別密碼1次，並於變更識別密碼後始可繼續使用電腦。
- 7、員工使用紙本個人資料應隨時收藏整理，未用時應存放於櫃內並上鎖，不得任意放置於桌上或第三人可以任意取得之處。

七、認知宣導及教育訓練

- (一)本公司每年進行個人資料保護法相關教育訓練至少1次，使所屬人員知悉應遵守之規定，課程資料及簽到名冊等相關紀錄，至少保存1年備查。
- (二)教育訓練內容得以法規宣導、專題演講、網路影音等形式辦理。
- (三)對於新進人員應特別給予指導，務使其明瞭個人資料保護相關法令規定、責任範圍及應遵守之相關管理措施。

八、資料安全稽核機制

- (一)本公司定期(每半年至少1次)辦理個人資料檔案安全維護稽核，查察本公司是否落實本計畫規範事項，針對查察結果不符合事項及潛在不符合之風險，應規劃改善措施，並確保相關措施之執行。執行改善與預防措施時，應依下項事項辦理：
 - 1、確認不符合事項之內容及發生原因。
 - 2、提出改善及預防措施方案。
 - 3、紀錄查察情形及結果。
- (二)前項查察情形及結果應載入稽核報告中，由公司負責人或其授權指定主管人員簽名確認，稽核報告至少保存5年。

九、使用記錄、軌跡資料及證據保存

- (一)公司建置個人資料之電腦，其個人資料使用查詢紀錄檔，每年定期備

份加密1次，留存相關軌跡資料、相關證據及紀錄，並將該紀錄檔之儲存媒介物保存於適當處至少5年。

(二)個人資料電子簽章使用紀錄檔，每年定期備份加密1次，留存相關軌跡資料、相關證據及紀錄，並將該紀錄檔之儲存媒介物保存於適當處至少5年。

(三)個人資料存證使用紀錄檔，每年定期備份加密1次，留存相關軌跡資料、相關證據及紀錄，並將該紀錄檔之儲存媒介物保存於適當處至少5年。

(四)紙本個人資料之使用與調閱，應以系統表單提出需求，非經權責單位主管、各營業處所主管或經指定之管理人員同意，不得任意取出，並將表單需求與主管授權紀錄等相關紀錄，儲存媒介物保存於適當處至少5年。

十、個人資料安全維護之整體持續改善

(一)本公司將隨時依據計畫執行狀況，注意相關社會輿情、技術發展及法令修正等事項，檢討本計畫是否合宜，並予必要之修正，並於規定期限內報請所在地直轄市、縣(市)主管機關備查。

(二)針對個資安全稽核結果不合法令之虞者，規劃改善與預防措施。

十一、業務終止後之個人資料處理方法

本公司業務終止後，所保有之個人資料不得繼續使用，並依實際情形採下列方式處理，並留存相關紀錄：

(一)銷毀：銷毀之方法、時間、地點及證明銷毀之方式。

(二)移轉：移轉之原因、對象、方法、時間、地點及受移轉對象得保有該項個人資料之合法依據。

(三)其他刪除、停止處理或利用個人資料：刪除、停止處理或利用之方法、時間或地點。

租賃住宅服務業名稱：

(簽章)

法定代表人：

統一編號：

聯絡電話：

電子信箱：

通訊地址：

