

保障房東權益 租屋委管契約 12 月上路

2019 年 09 月 30 日



「委管契約新制」，強化代管的權利義務關係，將委管項目明確化，包含 7 大重點，對房東更有保障。資料照片

為推動包租代管，內政部日前公布委管契約，強化房東與包租代管業者間權利義務關係，將委管項目明確化，包括代管業需負責屋況與設備點交、協調糾紛、設備檢查維護、催收租金等等，且需開立發票、收據，不得無故調漲報酬等規定，如代管業違反規定，最高可處 30 萬元罰鍰，新版契約 12 月起施行。

內政部本月初公告《租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項》，簡稱管契約，7 大重點包括：委託管理項目明確化、雙方需約明服務報酬及給付方式、房屋的使用限制及處理、修繕的責任劃分與處理、代管業應盡的義務與責任、租賃住宅返還之處理、提前終止契約條件。

將來房東與代管業簽訂委管契約時，應注意約定委託管理的項目及期間，委管項目包含屋況與設備點交、催收租金費用、設備檢查維護及修繕、糾紛協調處理、督促房客返還住宅及遷離戶籍等；另房東也可視實際需求與代管業自行約定代收租(押)金、管理押金等事項，且委管期間應明訂起訖期間，以維護委任雙方權益。

此外，代管業與房東應約明報酬給付金額、期限與方式，代管業非有正當理由不得調漲報酬，並須開立發票或收據；對於租押金代收一事也有明確要求，如代管業代收租金或押金後，交付給房東的期限不得超過 30 日，若未在期限內交付，或怠於協調處理租賃糾紛，房東可主張提前終止委管契約；對於代管的押金，不得任意動支，只能抵充房客的欠費或違約金後返還。

內政部強調，委管契約旨在提供委任雙方公平交易機制，強化雙方權利義務關係，並同步公告「[委管契約範本](#)」供下載，代管業如違反契約規定，其契約條款無效，且得依《消保法》最高罰款 30 萬元，。

崔媽媽基金會法律服務組組長曹筱筠表示，以往房東委託代管業者，可能只有一張紙合約，來訂定雙方的合作關係，為管範圍及義務都不明確，新公告的委管契約明確訂定雙方的權利及義務，對房東更有保障，房客須修繕時也不怕找不到人，算是雙贏局面，「不過對台灣房東來說，還是需循序漸進，畢竟有些房東已經習慣處理自己的房子，甚至藉此不報稅。」

她呼籲，目前租賃專法對「委託代管業代管」房東祭出所得稅減免優惠，月租 6000 以下免繳稅，2 萬元以內扣除免稅額 6 千元以後，則以租金收入 53% 為必要耗損及費用減除。

優式租售管理創辦人傅韋豪表示，以往租賃規範約定大多放在「房東與房客」之間的契約為主，這次《委管契約》把「屋主與業者」之間的委任權利義務關係新增明訂，屋主委託租屋代管業者的保障將大幅提升。

傅韋豪補充，台灣早期從事租賃管理以傳統仲介公司為主，兼任買賣與租賃管理業務，甚至包括代銷、建商、物業管理業都能參與，每一家的契約內容或多或少有不同之處，也造成屋主對於代管服務上有誤解或糾紛，等《委管契約》上路後，就明確劃分了口頭約定或委任合約不一的模糊地帶，相信代管的糾紛將大幅減少。(唐家儀／台北報導)



委管契約內政部於

108年9月5日公告，12月1日施行

- 一、委管項目明確化，代管權益有保障
- 二、制止房客違法用，房東出租好放心
- 三、代管報酬開發票，禁止任意漲報酬
- 四、結算費用再點交，扣除欠費還押金
- 五、約明代收租(押)金，禁止押金亂動支
- 六、釐清責任並修繕，提升租屋好品質
- 七、督促還屋遷戶籍，糾紛處理嘸免驚

內政部公告的委管契約，將在 12 月 1 日起正式實施。內政部地政司提供



內政部指出，代管業非有正當理由不得調漲報酬，並須開立發票或收據;代收租金或押金後，交付給房東的期限不得超過 30 日。資料照片