

中華民國 91 年 3 月 13 日內政部台內中地字第 0910083195 號公告頒行
(行政院消費者保護委員會第 86 次委員會議通過)

契約審閱權

本契約於中華民國__年__月__日經委託人攜回審閱。(契約審閱期間至少為 3 日)

受託人簽章：

委託人簽章：

房屋委託租賃契約書範本

內 政 部 印製
中華民國 94 年 7 月

四、本房屋係出租供____之使用。☐得轉租☐不得轉租。

五、租賃期間為☐____年☐__月。

六、_____。

第五條 服務報酬

受託人於租賃成立時，得向委託人收取服務報酬，其數額為實際成交租金之__個月（最高不得超過中央主管機關之規定）；如以押租金所生利息為租金者，其利率以雙方約定為之，未約定者依法定利率。

前項受託人之服務報酬，委託人於與承租人簽訂租賃契約時，支付服務報酬之百分之__，於交付房屋時支付百分之__。

第六條 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、委託人係將房屋☐全部☐部分轉租時，應提示原出租人同意書及原租賃契約書（已載明有轉租約定者為限）。
- 三、委託人應交付本房屋之權狀影本、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。

第七條 受託人之義務

- 一、受託人於簽約前，應據實提供該公司（或商號）近三個月之成交行情，供委託人訂定租金之參考；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，除有第十一條之情形外，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。

第八條 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二十四小時內送達委託人。但如因委託人之事由致無法送達者，不在此限。

有前項但書情形者，受託人應於二日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。

第九條 沒收定金之處理

承租人支付定金後，如不租，致定金由委託人沒收者，應支付該沒收

定金之百分之____予受託人，以作為該次委託租賃服務之支出費用，且不得就該次再收取服務報酬。

第十條 租賃契約之簽訂及房屋之交付

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「房屋租賃契約書」及辦理相關交屋手續。

第十一條 終止契約時委託人之責任

尚未仲介成交前，因可歸責於委託人之事由而終止時，委託人應支付受託人必要之仲介租賃服務費用。

前項費用視已進行之委託期間等實際情形，由受託人檢據向委託人請領之。但最高不得超過第五條原約定服務報酬。

第十二條 視為仲介成立

受託人已提供委託人曾經仲介之客戶名單，而委託人於委託期間屆滿後二個月內，逕與該名單內之客戶成交者，視為受託人已完成仲介之義務，委託人仍應支付第五條約定之服務報酬，並應全額一次付予受託人。

第十三條 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。

第十四條 通知送達

委託人及受託人雙方所為之徵詢、洽商或通知辦理事項，如以書面通知時，均依本契約所載之通訊地址為準，如任何一方遇有通訊地址變更時，應即以書面通知他方，其因拒收或無法送達而遭退回者，均以郵寄日視為已依本契約受通知。

第十五條 疑義之處理

本契約各條款如有疑義時，應為有利於委託人之解釋。

第十六條 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。

第十七條 契約分存

本契約壹式貳份，由雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。

第十八條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

立契約書人

受託人

姓名： (公司或商號)

電話：

通訊住址：

地址：

營利事業登記證：() 字第 號

負責人： (簽章)

國民身分證統一編號：

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：

委託人

姓名： (簽章)

電話：

通訊住址：

地址：

國民身分證統一編號：

中 華 民 國 年 月 日

簽約注意事項

一、適用範圍

本契約範本適用於房屋所有權人將其房屋委託不動產仲介公司（或商號）租賃時之參考，本契約之主體應為企業經營者（即仲介公司或商號），由其提供予消費者使用（即委託人）。惟消費者與仲介公司（或商號）參考本範本訂立委託租賃契約時，仍可依民法第一百五十三條規定意旨，就個別情況磋商合意而訂定之。

二、關於仲介業以加盟型態或直營型態經營時，在其廣告、市招及名片上加註經營型態之規定

（一）依據行政院公平交易委員會八十四年九月六日第二〇四次委員會議決議內容如下：

- 1、本案情形經八十四年三月二十四日與八十四年七月二十八日兩次邀請業者、專家進行座談溝通，結論為目前仲介業以加盟型態經營而未標示「加盟店」之情形甚為普遍，關於加盟店之仲介公司應於廣告、市招及名片上加註「加盟店」字樣，與會業者皆表示願意配合...
- 2、應請房屋仲介業者於本（八十四）年十二月三十一日前在廣告、市招、名片等明顯處加註「加盟店」字樣，以使消費者能清楚分辨提供仲介服務之行為主體，至於標示方式原則上由房屋仲介業者自行斟酌採行。

（二）依據不動產經紀業管理條例施行細則第二十二條規定；經紀業係加盟經營者，應於廣告、市招及名片等明顯處，標明加盟店或加盟經營字樣。

三、有關委託租賃契約書之性質

目前國內仲介業所使用之委託契約書有兩種，即專任委託租賃契約書及一般委託租賃契約書，如屬專任委託租賃契約書則有「在委託期間內，不得自行出租或另行委託其他第三者從事與受託人同樣的仲介行為」之規定，反之，則屬一般委託租賃契約書；依本範本第十一條規定，本範本係屬專任委託租賃契約書性質。

四、契約審閱權

企業經營者與出租人訂立定型化契約前，應有三十日以內之合理期間，供出租者審閱全部條款內容。（消費者保護法施行細則第十一條）

五、稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約。（民法第五二八條）

六、土地法第九十九條之規定，擔保金以不超過二個月之租金總額為宜，超過部分，承租人得以超過之部分抵付房租。

七、有關服務報酬之規定

（一）不動產經紀業管理條例第十九條

經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬，其經營仲介業務者，並應依實際成交價金或租金依中央主管機關規定之報酬標準計收。

違反前項規定者，其已收取之差價或其他報酬，應於加計利息後加倍返還支付人。

- (二) 本範本第五條服務報酬額度，應依內政部規定不動產經紀業報酬計收標準計收。其內容如下：

不動產經紀業報酬計收標準規定事宜如下，並自八十九年七月一日實施。(八十九年五月二十九日台(八九)中地字第~~八九七九〇八七~~號函)

- 1、不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣或租賃之一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不動產實際成交價金百分之六或一個半月之租金。
- 2、前述報酬標準為收費之最高上限，並非主管機關規定之固定收費比率，經紀業或經紀人員仍應本於自由市場公平競爭原則個別訂定明確之收費標準，且不得有聯合壟斷、欺罔或顯失公平之行為。

八、委託人之義務

承租人非經出租人承諾，不得將租賃物轉租於他人。但租賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分，轉租於他人。承租人未經出租人承諾將租賃物轉租於他人者，出租人得終止契約。(民法第四四三條)

九、受託人之義務

- (一) 受任人應將委任事務進行之狀況，報告委任人，委任關係終止時，應明確報告其顛末。(民法第五四〇條)
- (二) 受任人因處理委任事務，所收取之金錢物品應交付於委託人。(民法第五四一條)
- (三) 以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務。(民法第五六七條第二項)
- (四) 租賃契約書草約係指委託人所預擬之草約為要約性質。
- (五) 將要約擴張、限制或為其他變更而承諾者，視為拒絕原要約而為新要約。(民法第一六〇條第二項)

十、消費爭議之申訴與調解

因本契約所發生之消費爭議，依消費者保護法第四十三條及第四十四條規定，委託人得向企業經營者、消費者保護團體或消費者服務中心申訴；未獲妥適處理時，得向房屋所在地之直轄市或縣(市)政府消費者保護官申訴；再未獲妥適處理時，得向直轄市或縣(市)消費爭議調解委員會申請調解。

十一、契約分存

- (一) 訂約時務必詳審契約條文，由雙方簽名、蓋章或按手印，並寫明戶籍住址及身分證號碼，以杜糾紛。
- (二) 訂約時應先確定訂約者之身分，身分證或駕照等身分證明文件之提示。

十二、未盡事宜之處理

民法第一百四十八條第二項規定「行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法」，此乃民法之帝王條款，其適用於任何權利行使及義務之履行，故如有未盡事宜，悉依誠實信用原則處理。