

國家住宅及都市更新中心

受託管理出租住宅及社會住宅個案作業辦法

107年8月1日第1次董事、監事會議通過

內政部107年9月14日內授營字第1070815338號函備查

108年5月21日第3次董事會議通過

內政部108年6月13日內授營更字第1080122440號函備查

第一條 國家住宅及都市更新中心（以下簡稱本中心）為辦理出租住宅及執行本中心設置條例第三條第一款、第五款及第七款規定，配合中央政府住宅政策辦理社會住宅相關事務，依本中心設置條例第五條第二項規定訂定本作業辦法。

第二條 本中心受託管理住宅服務項目如下：

- 一、辦理出租住宅營運及管理維護。
- 二、配合中央政府住宅政策辦理社會住宅之營運及管理維護。

第三條 委託對象，須符合下列條件之一：

- 一、中央機關（構）。
- 二、直轄市、縣（市）政府。

第四條 依本作業辦法第二條辦理項目，委託期限以委託契約為主，惟不得少於3年。

第五條 申請程序

- 一、申請人(單位)應檢具委託申請表（格式如附件一）向本中心提出申請。
- 二、本中心受理委託申請案件後，應就其所提出之文件予以審核，符合資格者，會同申請人(單位)進行屋況確認，並提董事會審議通過後，報請內政部備查後辦理。

第六條 簽訂委託契約

本中心應與委託申請人簽訂委託契約。本中心與委託申請人之權利義務，除本作業辦法另有規定外，依附件二委託契約書之約定；契約書無約定者，適用其他相關法規之規定。

第七條 本中心受託管理出租住宅及社會住宅收費標準，依附件三計算，若有特殊情形者，視個案需要調整或與本中心協議為之。

第八條 本作業辦法經董事會通過後實施，並報請內政部備查，修正時亦同。

附件一

申請國家住宅及都市更新中心受託管理申請表

| | | |
|----------|--|-------------------------|
| 申請單位 | 單位名稱： | |
| | 聯絡人： | 聯絡電話： |
| | 地址： | |
| 申請服務項目 | <input type="checkbox"/> 出租住宅營運管理維護 <input type="checkbox"/> 社會住宅營運管理維護 | |
| 申請委託單位地址 | | |
| 基本資料 | 都市計畫名稱： | 土地使用分區： |
| | 地段、地號： | 土地面積： m ² |
| | 建物主要用途： | 建物面積： m ² |
| | 契約書（草案） | |
| 附件 | 土地及建物登記謄本（第一類） | |

附件二

國家住宅及都市更新中心受託管理 出租 住宅契約書（草案） 社會

不動產所有權人/委託人（以下簡稱甲方）委託國家住宅及都市更新中心（以下簡稱乙方）辦理住宅之營運及管理維護事宜，並基於誠信平等互惠原則同意並簽訂本契約條款如下：

第一條：房屋租賃及管理標的

一、房屋標示：

(一)門牌__縣(市)__鄉(鎮、市、區)__街(路)__段__巷__弄__號__樓(基地坐落__段__小段__地號。)

(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)有無設定他項權利，若有，權利種類：_____。

(五)有無查封登記。

二、租賃及管理範圍：

(一)房屋全部部分：第__層房間__間第__室，面積__平方公尺(如「房屋位置格局示意圖」標註之租賃範圍)。

(二)車位：

1. 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__號車位__個。

2. 使用時間：

全日日間夜間其他__。(如無則免填)

(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，詳如後附房屋租賃標的現況確認書。

(四)其他：_____。

第二條：委託期限

代理管理：自乙方完成租賃媒合後，依甲方與承租人簽定之租賃契約起始日起算共計__個月。

第三條：委託費用

單位：新臺幣元

| 營運及管理維護戶數 | 每3年收費標準 | 備註 |
|-----------|---------|---|
| 50戶 | 萬元 | 一、本計算基準不包括家電、傢俱提供等項目，如有前述需求者費用應另計。 二、委託費用採一次給付，必要時甲乙雙方可協商給付方式。 |

第四條：乙方服務項目

下列為乙方所提供的服務項目，亦為甲方授權乙方的項目。

一、※出租時：代理與承租人簽定租屋契約、執行承租人遷入之屋況及設備點交。

※租賃期間：向承租人收取、催繳租金並匯入甲方之帳戶。

：屋況維護、屋內各項家具、家電、水電設備損壞叫修。

※契約終止：執行承租人遷出之屋況及設備點交。

：結算承租人應繳費用（水、電、瓦斯、管理等費

用）。

※違約處理：處理承租人積欠租金、提前解約、不告而別以保障甲方權益。

：存證信函免費撰寫郵寄（不含法律訴訟服務）。

二、竊盜風險之歸屬：本契約為乙方代理甲方處理與承租人之權利與義務，非保全契約，故不負擔竊盜之風險。

三、承租人積欠費用之處理：如承租人於終止租約時發生①損壞房屋設備②提前終止租約需付違約金等情況，則由甲方決定是否依法向承租人求償，訴訟費用由甲方負責，乙方協助處理。

四、代收租金規定：

乙方每月將收到承租人的租金匯入甲方的帳戶。

如承租人拖延繳納，則按租屋契約相關規定處理以保障甲方權益。

第五條：與承租人訂立租屋契約之重要內容約定

一、租金：每月付款一次，採期初付款方式，如不足一個月以實際使用天數計算。

二、房屋或附屬設備修繕：

（一）房屋或附屬設備損壞而有修繕之必要時，應由甲方負責修繕。

但租賃雙方另有約定、習慣或可歸責於乙方之事由者，不再此限。

- (二) 前項由甲方負責修繕者，如甲方未於乙方所定相當期限內修繕時，乙方得自行修繕並請求甲方償還其費用或於第三條約定之租金扣除。
- (三) 房屋有改裝設施之必要，乙方應經甲方同意，始得依相關法令自行裝設，但不得損害原有建築之結構安全。
- (四) 前項情形乙方返還房屋時，應負責回復原狀現況返還其他：。

第六條：甲方義務或授權事項

- 一、甲方應提供身分證影本、所有權狀影本或第一類建物謄本等相關證明文件以證明產權所有。
甲方應提供存摺影本以利匯款給甲方使用。
- 二、為便於管理與顧及出租人、承租人公平性，甲方同意承租人之租屋押金由乙方保管。
- 三、為安全起見，本房屋如有裝設電話號碼，甲方應辦理暫停使用或移機。
- 四、為便於管理甲方房屋，本房屋若有辦理水電轉帳，甲方應辦理停止轉帳。
- 五、甲方如移轉租賃物所有權予他人者，應於租賃物所有權移轉原因發生日前告知乙方。

第七條：終止本契約·違約之約定

- 一、契約生效日之約定：本契約簽立完成則立即生效。
- 二、終止本契約之約定：甲方首次委託於乙方出租前，得隨時以書面通知乙方終止本契約，但如乙方已完成收定金或簽立租屋契約後，雙方不得片面主張終止本契約。
- 三、違約之約定：如因違約造成承租人損失，則由違約的一方依民法、本契約及租屋契約賠償承租人。

第八條：特別約定

- 一、甲乙雙方如有變更聯絡地址、電話、通訊方式、代理人、帳戶，須以書面·E-mail 或傳真通知另一方，避免影響自身的權益。
- 二、本契約如有未盡事項悉遵有關法令，並同意以本契約標的物所在之地方法院為本契約有關事項之管轄法院，本契約壹式兩份甲·乙雙方各執壹份為憑。

第九條：其它約定

- 一、本房屋如有發生法院執行假扣押·查封或進行法拍程序時，乙方有權保留一個月租金，作為賠償承租人之用。

二、本人同意由受託人拍此標的物的照片作為廣告刊登使用。

(甲方)

委託人： (簽章)

統一編號：

通訊住址：

聯絡電話：

(乙方)

受託人： (簽章)

統一編號：

通訊地址：

聯絡電話：

中華民國 年 月 日

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：透天厝、別墅(單獨所有權無共有部分)。 (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。 | |
| 5 | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無滲漏水之情形，滲漏水處：__。 若有滲漏水處之處理： <input type="checkbox"/> 由出租人修繕後交屋。 <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。 檢測結果是否有輻射異常？ <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否；若有： <input type="checkbox"/> 由出租人修繕後交屋。 <input type="checkbox"/> 以現況交屋。 | 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。 |

| | | |
|----|---|---|
| | <input type="checkbox"/> 其他_____。 | |
| 7 | <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>一、八十四年六月三十日(含)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。八十四年七月一日(含)以後之建築物，混凝土中最大水溶性氯離子含量(依水溶法)容許值為0.3 kg/m³。</p> <p>二、八十四年七月一日(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0.3 kg/m³，檢測資料可向建築主管機關申請。</p> <p>三、一百零四年五月二十六日內政部修正「施工中建築物混凝土氯離子含量檢測實施要點」第四點，依CNS3090規定，新拌混凝土中最大水溶性氯離子含量(依水溶法)預力混凝土構件為0.15 kg/m³，鋼筋混凝土為0.15 kg/m³。</p> <p>四、綜上，不同時期之檢測值，互有差異，租賃雙方應自行注意。</p> |
| 8 | <p>本建物(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： <input type="checkbox"/>確認無上列情事。 <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。</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"/> 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循事項；若有， <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無檢附規約或其他住戶應遵循事項。 | |
| 11 | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無管理委員會統一管理，若有建物管理費為 <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"/> 無積欠建物、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"/> <input type="checkbox"/> 茶几__件 <input type="checkbox"/> 餐桌(椅)__組 <input type="checkbox"/> 鞋櫃__件 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 窗簾__組 <input type="checkbox"/> 燈飾__件 <input type="checkbox"/> 冰箱__臺 <input type="checkbox"/> 洗衣 <input type="checkbox"/> 機__臺 <input type="checkbox"/> 書櫃__件 <input type="checkbox"/> 床組(頭)__件 <input type="checkbox"/> 衣 <input type="checkbox"/> 櫃__組 <input type="checkbox"/> 梳妝台__件 <input type="checkbox"/> 書桌椅__組 <input type="checkbox"/> 餐 <input type="checkbox"/> 桌椅__組 <input type="checkbox"/> 置物櫃__件 <input type="checkbox"/> 電話__具 <input type="checkbox"/> 保 <input type="checkbox"/> 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__ <input type="checkbox"/> 件 <input type="checkbox"/> 瓦斯爐__臺 <input type="checkbox"/> 熱水器__臺 <input type="checkbox"/> 天然瓦 <input type="checkbox"/> 斯 <input type="checkbox"/> 其他__。 | |
| (甲方) 委託人：_____ (簽章) (乙方) 受託人：_____ (簽章) 簽章日期：_____年_____月_____日 | | |

附件三

國家住宅及都市更新中心受託管理出租住宅或社會住宅營運及管理 維護費用收費標準表

單位：新臺幣元

| 收費標準（每3年） | |
|-------------|-------------|
| 營運及管理維護戶數級距 | 以50戶為收費單元收費 |
| 50戶以下 | 800萬元 |
| 51戶至500戶 | 700萬元 |
| 501戶至1000戶 | 600萬元 |
| 1001戶以上 | 500萬元 |

備註：一、每案至少三年，代辦費用以新台幣800萬元起。

二、本計算基準不包括家電、傢俱提供等項目，如有前述需求者費用應另計。

三、每案受託戶數以50戶為一收費單元，超過50戶之每一收費單元內，如戶數未超過25戶，則收費計算以該級距收費單元標準，按戶數佔50戶之比例計算，如戶數超過25戶，則以該級距收費單元標準計算【以251戶為例：800萬元 + (700萬元×4) + ((700萬元÷50)×1)】。

計算式如下：

$$251 \text{ 戶} - 50 \text{ 戶} = 201 \text{ 戶}$$

$$201 \text{ 戶} = 200 \text{ 戶} + 1 \text{ 戶}$$

$$200 \text{ 戶} \div 50 \text{ 戶} = 4$$

$$700 \text{ 萬元} \times 4 = 2,800 \text{ 萬元}$$

$$700 \text{ 萬元} \div 50 \text{ 戶} \times 1 = 14 \text{ 萬元}$$

代辦費用總計

$$800 \text{ 萬元} + 2,800 \text{ 萬元} + 14 \text{ 萬元} = 3,614 \text{ 萬元}$$