

林口世大運選手村社會住宅
房屋租賃契約書

該期間內所產生之水、電、瓦斯等費用。

第四條 租金約定及支付

- 一、租金以每月為一期，租賃期間之第一期與最後一期若未滿一個月者，則依實際承租日數計算該月應給付之租金金額。房屋每月租金新臺幣_____元整，乙方應於每月 10 日前於金融單位營業時間內支付當月之租金至指定帳戶（如遇星期例假日則順延次一營業日）。甲方無通知或催繳之義務，乙方不得藉故拖延。
- 二、乙方如逾期不繳，應依下列約定加收懲罰性違約金，絕無異議：
 - (一) 逾本條項所定繳款日期繳納未滿 1 個月者，照該期欠額加收百分之 2。
 - (二) 逾本條項所定繳款日期繳納在 1 個月以上，照該期欠額加收百分之 4。
- 三、乙方於租賃期間內遲延繳納租金情形，如欠繳款項合計達相當於 2 個月租金數額者，甲方得依本契約第十七條約定辦理，乙方絕無異議。
- 四、乙方之連帶保證人同意就本條之所有約定與乙方負連帶履行責任；乙方之連帶保證人同意依本契約第十五條第四款約定負擔。
- 五、採共住戶方式承租者應由乙方負責統一繳納全部租金，各共住戶約定負擔租金如下：
 - (一) 乙方_____，約定負擔每月租金新臺幣_____元整，並負責統一繳納全部租金。
 - (二) 乙方之連帶保證人_____，約定負擔每月租金新臺幣_____元整，並交由乙方統一繳納。
 - (三) 乙方之連帶保證人_____，約定負擔每月租金新臺幣_____元整，並交由乙方統一繳納。
 - (四) 乙方之連帶保證人_____，約定負擔每月租金新臺幣_____元整，並交由乙方統一繳納。

第五條 押租金給付方式

- 一、乙方應於簽訂本契約之同時，以現金或即期支票繳交押租金（優先戶承租人，保證金（即押租金）為相當於 1 個月租金。一般戶承租人，保證金（即押租金）為相當於 2 個月租金）及第一期租金予甲方或出具已將前揭押租金、第一期租金匯款至指定銀行之憑證予甲方（且匯費應由乙方自行負擔）。匯款資料如下：

戶名：

銀行：

分行：

帳號：

- 二、押租金於乙方將房屋回復原狀遷出後（含戶籍遷出，下同），且無依約應履行之債務時，無息返還。但乙方如有欠繳租金、水、電、瓦斯費用、甲方為清除廢棄物所生之費用、乙方不當使用設備致毀損，或其他乙方違反本契約或住戶管理規則所衍生之損害或違約金、訴訟及執行費用、公證費等，甲方有權自押租金扣除，其不足金額，乙方仍應給付，絕無異議。
- 三、押租金於租賃期間內，如未達本條第一款約定數額而有不足之情事，乙方應補足之。
- 四、乙方於租賃期間，不得主張以押租金抵付租金。

第六條 租賃期間相關費用之支付

房屋（房地）應納之房屋稅、地價稅，由甲方負擔。除本契約另有約定外，其他水、電、瓦斯、管理費等費用，自租賃期間之起算日起由乙方負擔。

第七條 使用房屋之限制

- 一、房屋係供住宅之使用，乙方(包含其共同生活家屬，以下同)不得作為營業、辦公等處所。且不得在本社區經營色情、違法、危及公共安全或違反公序良俗等行業。
- 二、乙方同意遵守本契約（含附件），不得違法使用，或存放危險物品，影響公共安全。
- 三、乙方不得將房屋全部或一部分轉租、出借或其他方式供他人使用，或將租賃權轉讓與他人。
- 四、甲方或甲方委託之物業管理公司人員（以下簡稱管理單位）發現乙方實際未居住於房屋，乙方經甲方（或其委託之管理單位）通知立即遷入房屋之日起一個月內仍未遷入，甲方得依本契約第十七條約定辦理，乙方絕無異議，但經甲方同意者不在此限。

第八條 修繕及改裝

- 一、房屋因自然耗損（即非人為因素所致）之損壞而有修繕之必要時，應由甲方負責修繕。
- 二、凡屬室內消耗品非屬保固之部分（如燈泡），應由乙方自行更換。
- 三、房屋有改裝設施之必要，經甲方事前書面同意，乙方得依相關法令自行裝設。乙方返還房屋時，應負責回復原狀。

第九條 承租人之責任

- 一、乙方(包含其共同生活家屬，以下同)對房屋應盡善良管理人之注意義務

務。乙方(包含其共同生活家屬)提供第三人使用房屋者，倘因該第三人之故意或過失致房屋毀損、滅失者，除行為人應負責外，乙方亦應負連帶損害賠償責任。

- 二、房屋因乙方提供房屋使用之第三人之故意或過失致毀損、滅失者，除行為人應負責外，乙方對於甲方亦應負連帶損害賠償責任。
- 三、房屋配有本契約第二條勾選之附屬設備，乙方應盡善良管理人之注意義務，妥善使用並保管。如乙方允許為設備使用之第三人，因故意或過失致物品毀損、不堪使用或無法正常運作，除行為人應負責外，乙方亦應負連帶損害賠償、修繕責任。
- 四、前項設備之毀損、不堪使用或無法正常運作，乙方未於租賃關係消滅前修繕完竣時，由甲方代為請廠商或專業人員進行修繕，其所需費用由乙方負擔，並得由押租金內抵扣，押租金如有不足者，應由乙方補足，乙方不得異議。

第十條 房屋部分滅失

- 一、租賃關係存續中，因不可歸責於乙方之事由，致房屋之一部滅失者，乙方得按滅失之部分，請求減少租金。
- 二、前款情形減少租金無法議定者，乙方得終止本契約。

第十一條 提前終止租賃契約

乙方於租賃期限屆滿前終止租賃契約者，應於終止日三十日前提出申請，並繳納租金、管理費及其他應給付費用至遷離之月份止；未繳納者，由保證金扣抵。實際租住期間不滿一個月者，以一個月計付。

第十二條 租賃物之返還

- 一、本契約終止時，除本契約第二條所示設備外，乙方應將房屋內物品清空後返還甲方並將租金、水、電、瓦斯、管理費等或其他依約應納之費用如數繳清，不應藉詞推諉或主張任何權利。
- 二、乙方未即時遷出並返還房屋時，自租賃期間屆滿或本契約終止日之翌日起，甲方得按月向乙方請求按照月租金1倍支付懲罰性違約金至遷讓完竣日止，乙方不得有異議。占用期間未滿一個月者，依比例計算之。

第十三條 繼承

- 一、乙方死亡、入監服刑、勒戒或經由非公費補助入住安置教養機構，其租賃契約當然終止。但得由原申請書表所列符合申請條件之配偶或直系親屬，於承租人死亡、入監服刑、勒戒或經由非公費補助入住安置教養機構後三個月內，以書面申請換約至租賃期限屆滿為止。

二、前款但書所定申請換約者，得以書面申請延期三個月，並以一次為限。

第十四條 遺留物之處理

乙方遷出時，如房屋內留有物品，乙方同意均放棄該物品所有權，視為廢棄物任由甲方處理，其處理所需費用，由押租金先行扣抵，如有不足由乙方補足，乙方不得異議。

第十五條 其他約定

- 一、本契約簽訂時由甲方及乙方會同辦理公證。
- 二、如為共住戶推派代表人簽約，負責權利義務及後續租賃契約處理，其餘共住戶為連帶保證人。
- 三、公證費由甲、乙雙方各負擔二分之一，即乙方應負擔新臺幣_____元整。惟乙方於租期開始前或承租期間未滿1年申請退租者，公證費用由乙方全額負擔，並得自保證金內抵扣。但因租期屆滿而退租者，不在此限。
- 四、乙方如於租賃期滿後不遷出返還房屋，或乙方(含其連帶保證人)不依約給付租金，或違約金，或積欠管理費，應逕行受強制執行。
- 五、甲方如於租賃期滿或本契約終止時，已收之押租金經扣抵積欠之租金、管理費、違約金及其他費用後，未將剩餘部分返還者，應逕行受強制執行。
- 六、乙方(包含其共同生活家屬，以下同)應遵守租賃契約、內政部訂定之內政部興辦社會住宅出租辦法、住戶管理規則及管理規定。
- 七、甲方或其委託之管理單位得訪視住宅，檢查建築物、設施與設備，及核對乙方身分。訪視日十日前應以書面敘明訪視理由及時間通知乙方，乙方不得拒絕。但情況急迫不及通知，不在此限。
- 八、甲方委託之管理單位依前項規定訪視住宅，應於訪視前敘明訪視理由及時間，並檢附書面通知送達證明等文件，報送甲方。
- 九、甲方應視需要隨時或每年對承租資格予以查核。必要時得由乙方依限檢附最新有關資料送查。
- 十一、乙方於租賃期限屆滿時仍符合承租資格者，得於租賃期限屆滿三十日前，檢附規定之申請文件，以書面申請續租；屆期未申請或申請未獲核准者，其租賃關係於租賃期限屆滿時消滅。社會住宅租賃及續租期限，合計最長不得超過六年。但符合住宅法第4條規定經濟或社會弱勢身分者，總租期得延長至十二年。
- 十二、租賃範圍內禁止吸菸。

第十六條 送達及不能送達之處置

甲方對乙方所為之書面通知、催告或其他意思表示之送達地址，雙方合意以乙方承租房屋之地址為送達處所，並以郵寄或甲方自行投遞之方式為之。而乙方對甲方之書面通知、催告或其他意思表示之送達地址，以本契約所載之地址為準，其後如有變更，應通知他方，否則仍以本契約所載之地址為送達地址。非經甲方書面同意，乙方不得變更送達處所。乙方如未經甲方同意而擅自變更送達處所，仍以乙方承租房屋之地址為送達處所。任一方依前揭約定地址所為之送達，他方拒收或無人收受而致退回時，乙方同意以郵局或甲方人員第一次投遞日為送達生效日。

第十七條 出租人終止租賃契約

乙方有下列情形之一者，甲方得終止本契約，且乙方自本契約終止之日起三年內，不得再申請承租：

- 一、乙方遲付租金之總額達二個月之租金額，並經甲方相當期限催告，乙方仍不為支付。
- 二、違反第七條或第八條第三款之約定而為使用者。
- 三、乙方積欠管理維護費或其他應負擔之費用達相當二個月之租金額，經相當期限催告，乙方仍不為支付。
- 四、乙方改建、增建、搭蓋違建、改變住宅原狀或變更為居住以外之使用。
- 五、乙方已不符承租社會住宅之資格。
- 六、經甲方查明乙方有重複申請或申請文件有虛偽不實情事。
- 七、乙方將住宅部分或全部轉租或借予他人居住。
- 八、乙方(包含其共同生活家屬)或其提供使用之第三人有妨害公共安全或不法行為者(如攜帶毒品、刀械、槍彈違禁品、酗酒、鬥毆、鬧事、聚賭、吸毒、妨害風化、竊盜、收受或收買贓物或其他不法情事)，或有惡意行為者(如破壞建築結構、占用公共設施阻礙防火逃生通道、違反本契約約定經甲方或其委託之管理單位勸阻不聽、對管理人員惡言恐嚇或施報復手段者等)，經查明屬實者。
- 九、毀損或盜竊房屋公共區域之財物、消防設施設備(例如：滅火器、監視器、自動灑水器.....等)、住戶物品及危及公共安全等行為。
- 十、拒絕甲方或其委託之管理單位訪視居所，檢查房屋(含設備)或核對承租人身分。
- 十一、破壞、污損公共設施設備，經甲方或其委託之管理單位限期改善未於期限改善完成者。
- 十二、於社區公共空間或公共設施(樓梯間、川堂、地下室等)擺放私人物品或廢棄物，經甲方或其委託之管理單位限期通知改善未改善者。
- 十三、甲方或其委託之管理單位為辦理維護修繕或勘查之需，必須進入或使

用乙方居室內部，經通知後乙方拒絕配合者。

- 十四、人為不當使用致污廢水管道阻塞（例如：任意傾倒阻塞物於馬桶等）。
- 十五、甲方交付使用之居室內各項設施（備），因人為使用不當致有毀損、滅失或有影響其他住戶使用之虞，經甲方或其委託之管理單位限期改善或復原而未見改善或復原者。
- 十六、乙方或其配偶（含分戶）或與乙方同戶籍內直系親屬如有重複享受住宅資源、居住國民住宅、公共（營）住宅或社會住宅、合宜住宅未退租返還等情事，經甲方或政府機關查獲者。
- 十七、乙方如有構成違反出租住宅住戶管理規則（附件6）規定之情事者，而被扣點累計達30點或構成立即終止契約事由者，甲方得以書面通知乙方提前終止本契約。
- 十八、乙方以詐欺、脅迫、提供不實資料或其他不正當方式，使主管機關就承租資格有誤認之情事。
- 十九、乙方簽訂本契約後，經主管機關發現乙方或其配偶（含分戶）或與乙方同戶籍內直系親屬，在新北市、臺北市、基隆市、桃園市中之任一縣市，有登記任何房屋所有權者，經主管機關通知後，甲方得通知乙方提前終止本契約。惟乙方於簽訂本契約後因繼承而取得房屋所有權者，則不在此限。
- 二十、其他違反租賃契約中得終止租賃契約收回住宅之規定。
乙方因前項原因終止租賃契約者，應繳納租金、管理維護費及其他應給付費用至遷離之月份止；未繳納者，由保證金扣抵。實際租住期間不滿一個月者，以一個月計付。
乙方因第一項第七款原因終止租賃契約者，甲方得向乙方請求相當2個月租金之違約金，未繳納者，得由保證金扣抵，不足額時，應逕行強制執行。

第十八條 承租人終止租賃契約

有下列情形之一者，乙方得終止本契約：

- 一、房屋損害而有修繕之必要時，其應由甲方負責修繕者，經乙方定相當期間催告，仍未修繕完畢。
- 二、有本契約第十條第一款情形，減少租金無法議定者。
- 三、房屋有危及乙方之安全或健康之瑕疵時。

第十九條 疑義處理

本契約各條款如有疑義時，應為有利於乙方之解釋。

第二十條 租賃契約之效力

本契約應辦理公證。本契約，除本契約另有約定外，經公證後生效。本契約有關乙方之條款，其效力均及於共住戶全體。

第二十一條 爭議處理

因本契約發生之爭議，雙方得依下列方式處理：

- 一、由房屋所在地之不動產糾紛調處委員會調處。
- 二、由新北市政府消費爭議調解委員會調解。
- 三、就本契約法律關係所生之訴訟，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審專屬管轄法院。

第二十二條 契約分存

本契約一式三份，公證人、甲方及乙方各執一份。

第二十三條 未盡事宜

本契約如有未盡事宜，依有關法令、習慣及誠實信用原則公平解決之。

附件

1. 建物登記謄本影本（空白）
2. 乙方身分證影本（空白）
3. 房屋附屬設備清單
4. 退租申請書
5. 房屋租賃契約書終止協議書
6. 出租住宅住戶管理規則

立契約書人：

甲 方：國家住宅及都市更新中心

統 一 編 號：

法定代理人：

地 址：

電 話：

乙 方：

國民身分證統一編號：

地 址：

電 話：

E-mail 信箱：

乙方之連帶保證人（非共住戶免填）：

國民身分證統一編號：

電 話：

地 址：

乙方之連帶保證人（非共住戶免填）：

國民身分證統一編號：

電 話：

地 址：

乙方之連帶保證人（非共住戶免填）：

國民身分證統一編號：

電 話：

地 址：

中 華 民 國

年

月

日