住 宅 租 賃 契 約

出租人_____(以下簡稱甲方)，電子郵件信箱_____

通訊地址_____電話_____

承租人_____(以下簡稱乙方)，電子郵件信箱_____

通訊地址_____電話_____

承租人保證人_____(無者免填)(以下簡稱丙方)郵件信箱_____

通訊地址_____電話_____

茲為住宅租賃事宜，訂立本契約，同意條款如下：

第一條：租賃住宅標示及租賃範圍

門牌號：　　縣　　區　　路　　段　　巷　　弄　　號　　樓。
　　市　　街

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。
(租賃期間至少三十日以上)

第三條：租金約定

每月應繳月租金新台幣_____元整，並於每月____日前支付，乙方不得藉任何理由拖延或拒絕，甲方亦不得任意要求調漲租金。

第四條：租金支付方法

□現金　　□開立支票

□匯款(戶名_____，銀行名稱及帳號_____)

第五條：押金約定及返還

乙方應於簽訂本租約同時給付甲方新台幣_____元整之押金(最高不得逾二個月租金總額)，作為其履行本契約義務之擔保。該押金於租約終止或屆滿時乙方遷讓交還租賃住宅並清償租賃契約所生之債務後，由甲方無息退還之。

第六條：稅費及相關費用之約定

租賃住宅之稅捐由甲方負擔；水電費、瓦斯費、電話費、社區大樓管理費、清潔費、網路費、乙方居住使用本租賃住宅所生之雜項費用由乙方負擔。

前項管理費，如有增加，乙方就增加部分之金額，以負擔百分之十為限。

第一項之電費計費方式：

□以用電度數計費（每度電費不得超過租賃標的電費單「當期每度平均電價」；如公共設施電費未向台灣電力股份有限公司申辦分攤併入租賃標的電費內者，甲方不得額外收取)。

□非以用電度數計費(乙方負擔每期電費總金額，不得超過租賃標的電費單之每期電費總額)。

第七條：使用租賃住宅之限制

1. 本租賃住宅係供居住使用，乙方不得變更用途。

2. 乙方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。

3. 乙方應經甲方同意始得將租賃住宅全部或一部分轉租、出借或以其他方式供他人使用，或將租賃權轉讓於他人。如同意轉租，甲方應出具轉租內容**同意書**供提示。

第八條：修繕

1. 租賃住宅或附屬設備因自然或天災損壞而有修繕必要時，在乙方通知後，應由甲方負責修繕，但雙方另有約定、習慣或其損壞係可歸責乙方事由者，不在此限。

2. 依前項應由甲方負責修繕者，乙方得定相當期限催告修繕，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約定之租金中扣除。

3. 甲方為修繕租賃住宅所為之必要行為，應於相當期間先期通知，乙方無正當理由不得拒絕。

4. 前項甲方於修繕期，致租賃標的全部或一部不能居住使用者，乙方得請求甲方扣除該期間全部或一部之租金。

第九條：室內裝修

1. 乙方有室內裝修之需要，應經甲方同意並依相關法令規定辦理，且不得損害原有建築之結構安全，並應由乙方自行負擔費用暨管理修繕之責。

2. 前項情形乙方返還租賃住宅時，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

1. 甲方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，供乙方核對。

2. 甲方應以合於所約定居住使用之租賃住宅，交付乙方，並應於租賃期間保持其合於居住使用之狀態。

3. 甲方應說明由乙方負責修繕項目及範圍，並經乙方確認，未約明確認者，甲方應負責修繕，並提供有修繕必要時之聯絡方式(同十九條)。

4. 甲方應提供乙方租賃標的之電費資訊。乙方亦得逕向台灣電力股份有限公司申辦查詢租賃期間之有關電費資訊。

第十一條：承租人之義務及責任

1. 乙方應於簽訂本租賃契約時，出示國民身分證或其他足資證明身分之文件，供甲方核對。

2. 乙方應以善良管理人之注意，保管、使用租賃住宅，如因乙方違反本義務，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。

3. 前項乙方應賠償之金額，得由押金中抵充，如有不足，甲方並得向乙方請求不足之金額。

4. 乙方如經甲方同意轉租，與次承租人簽訂之轉租契約，應不得逾甲方同意轉租之範圍及期間，並應於簽訂轉租契約後三十日內將該租約通知甲方。

第十二條：住宅部分滅失

租賃關係存續中，因不可歸責於乙方之事由，致租賃住宅之一部滅失者，乙方得按滅失之部分，請求減少租金。

第十三條：合意終止

1. 本契約於期限屆滿前，

□ 不得終止租約。

□ 得期前終止租約，但至少於終止前一個月通知對方。一方未遵約通知而逕行終止時，應賠償對方_____個月(最高不得超過一個月)租金額之違約金。

2.前項乙方應賠償之違約金得由押金中抵充，如有不足，並得向乙方請求給付不足之金額。

3.租期屆滿前，依第一項終止租約者，甲方已預收之租金應返還予乙方。

第十四條：租賃住宅之返還

1.租賃關係消滅時，甲方應即結算租金及乙方依約所生之相關費用，並會同乙方共同完成屋況及附屬設備點交程序，乙方應將租賃住宅返還甲方並遷出戶籍或其他登記。

2.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。

3.乙方未依第一項約定返還租賃住宅時，甲方應即明示不以不定期限繼續契約，並得向乙方請求未返還租賃住宅期間相當月租金額，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。

4.前項金額與乙方未繳清之相關費用，甲方得由押金中抵充，如有不足，並得向乙方請求給付不足之金額或費用。

第十五條：租賃住宅所有權之讓與

1.甲方於租賃住宅交付後，乙方占有中，縱將其所有權讓與第三人，本租賃契約對於受讓人仍繼續存在。

2.前項情形，甲方應移交押金及已預收之租金與受讓人，並以**書面**通知乙方。

第十六條：出租人終止租約

1.租賃期間有下列情形之一，甲方得提前終止租約，乙方不得要求任何賠償：

(1)甲方為重新建築而必要收回。(日後甲方**書面**通知，應檢附之相關事證為：主管建築機關核發之拆除執照或屬建築法第七十八條但書規定得免請領拆除執照之證明文件)

(2)乙方遲付租金達二個月之租金額；或積欠管理費、其他應負擔費用達二個月之租金額，經甲方定相當期限催告，仍不為支付。

(3)乙方違反第七條第一項規定擅自變更用途，經甲方阻止，仍繼續為之。

(4)乙方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，經甲方阻止，仍繼續為之。

(5)乙方違反第七條第三項規定擅將租賃住宅轉租、出借或轉讓租賃權予他人。

(6)乙方有第十一條第二項毀損租賃住宅或附屬設備情形，經甲方定相當期限催告修繕而不為修繕或相當之賠償。

(7)乙方違反第九條第一項規定擅自進行室內裝修；或未依相關法令進行室內裝修，經甲方阻止仍繼續為之；

(8)乙方違反第九條第一項規定進行室內裝修，損害原有建築之結構安全。

2.甲方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**通知乙方。但依前項第四、八款規定終止者，得不先期通知。

(1)依前項第一款規定終止者，於終止前三個月。

(2)依前項第二、三、五至七款規定終止者，於終止前三十日。

第十七條：承租人終止租約

1.租賃期間有下列情形之一，乙方得提前終止租約，且甲方不得要求任何賠償：
(1)乙方因疾病、意外產生有長期療養之需要。(日後乙方**書面**通知，應檢附之相關事證為：設立有案醫療機構出具療養時程需六個月以上之診斷證明)
(2)租賃住宅未合於所約定居住使用，並有修繕之必要，經乙方定相當期限催告，仍不於期限內修繕。
(3)租賃住宅因不可歸責乙方事由致一部滅失，且存餘部分不能達租賃之目的。
(4)因第三人就租賃住宅主張其權利，致乙方不能為約定之居住使用。
(5)租賃住宅有危及乙方或其同居人之安全或健康之瑕疵；乙方於簽約時已明知該瑕疵或拋棄終止租約權利者，亦同。
2.乙方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**通知甲方。但前項第五款前段其情況危急者，得不先期通知。
3.乙方死亡，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：遺留物之處理

1.租賃關係消滅，依第十四條完成點交或視為完成點交之手續後，乙方仍於本租賃住宅有遺留物者，除租賃雙方另有約定外，甲方定相當期限向乙方催告，屆期仍不取回時，視為拋棄其所有權。
2.甲方處理前項遺留物所生費用，得由押金中抵充，如有不足，並得向乙方請求給付不足之費用。

第十九條：履行本契約之通知

1.除本約另有約定外，甲乙雙方相互間之通知，以郵寄為之者，應以本租約公證書上所載之地址為準。
2.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。
3.第一項通知，甲乙雙方約定得以□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。

第二十條：保證人之責任

乙方如覓有保證人(即本契約之丙方)，丙方□僅負普通保證責任；□與被保證人乙方負連帶保證責任。

第二十一條：契約及其附件效力

本契約廣告及相關附件視為本契約之一部分。

第二十二條：未盡事宜

本契約條款如違反內政部公告之「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」者，無效；如有該公告應記載事項未記載於本契約者，仍構成本契約之內容。其餘如有未盡事宜，依有關法令、習慣及誠實信用原則公平解決之。

第二十三條：其他特約事項：

_____

_____

_____