房 屋 租 賃 契 約

立契約書人	姓名	簽名或蓋章	電話或電子郵件
出租人 （甲方）			
承租人 （乙方）			
連帶保證人 （丙方， 無者免填）			

茲為房屋租賃事宜，訂立本契約，同意條款如下：

第一條：房屋標示及租賃範圍

門牌號碼：

使用範圍：□全部　□部分：

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。起租日禁填公證日之前)

第三條：租金約定

每月應給付月租金新台幣 _____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(**最高不得超過二個月租金總額**)，作為其履行本契約義務之擔保。該押金應於租賃關係消滅乙方遷讓交還房屋並清償租賃契約所生之債務後，由甲方無息退還之。

第六條：稅費及相關費用之支付

房屋之稅捐由甲方負擔；水電費(**如雙方約定以用電度數計費者，每度電費不得超過該租賃標的電費單「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，出租人不得額外收取。非以用電度數計費者，出租人所收取之每期電費總金額，不得超過該租賃標的電費單之每期電費總額。**)、瓦斯費、電話費、管理費(**租賃期間因不可歸責於租賃雙方之事由，致本費用增加者，乙方就增加部分之金額，以負擔10%為限;如本費用減少者，乙方負擔減少後之金額**)、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。

第七條：使用房屋之限制

1. 本房屋係供□居住 / □居住兼營業使用，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循事項，不得違法使用、存放有爆炸性或易燃性物品。
3. 乙方應經出租人同意始得將房屋全部或一部分轉租、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以供提示。

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，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. 租賃住宅有室內裝修必要，乙方應經甲方同意，始得依相關法令自行裝修，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. 甲方與乙方簽訂本契約前，租賃住宅有由乙方負責修繕之項目及範圍者，甲方應先向乙方說明並經乙方確認，未經約明確認者，甲方應負責修繕。有修繕必要時聯絡方式同十九條。
4. 依第六條規定約定電費由承租人負擔者，出租人應提供承租人租賃標的之電費資訊。承租人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、使用暨維護租賃住宅，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住宅之性質使用、收益，致住宅有變更或毀損者，不在此限。前開乙方應賠償之金額，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. 乙方如經甲方同意轉租，與次承租人簽訂轉租契約時，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以書面通知甲方。

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，除依第十六條及第十七條規定得提前終止租約外，

□ 不得任意終止租約。

□ 得期前終止租約，但應於____個月（**至少一個月**）前通知對方。一方未依約通知時，應賠償對方新台幣_____元(**最高不得超過一個月租金額**)之違約金後，方得終止租約。

2.前項乙方應賠償之違約金得由押金中扣抵。

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.本租約期滿後，非經雙方合意另訂新的**書面**租賃契約，視為不再續租。

2.租賃關係消滅時，甲方應結算乙方依約所生之相關費用，乙方應即將租賃住宅返還甲方，並遷出戶籍或其他登記。

3.前項租賃住宅之返還，應由租賃雙方共同完成屋況及附屬設備之點交手續。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。

4.乙方未依第二項約定返還住宅時，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之相當月租金額，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。

5.前項金額及乙方未繳清之相關費用，甲方得由押金中扣抵，如有不足，並得向承租人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。

(2)乙方遲付租金之總額，達二個月之租金額；或者積欠管理費或其他應負擔費用，達相當二個月之租金額，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)乙方違反第七條第三項規定擅將租賃住宅轉租、出借或以其他方式供他人使用或將租賃權轉讓予他人。

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

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

(7)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。或違反第九條第一項規定，進行室內裝修，損害原有建築結構之安全。

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。但依前項第七款終止者，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)依前項第二款至第六款規定終止者，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，致難以繼續居住者，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。

(2)甲方違反第十條第二項規定，提供未合於居住使用之租賃住宅，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，適用前項規定。

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，逾期仍不取回時，視為拋棄其所有權。

2.甲方處理前項遺留物所生費用，由押金先行扣抵，如有不足，甲方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.本契約當事人相互間之通知，以郵寄為之者，應以本租約公證書上所載之地址為準；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。

2.前項通知，契約當事人約定得以□電子郵件□手機簡訊□通訊軟體如 Line、Whats App 等以文字顯示方式為之。

第二十條： 契約、其附件效力及逕受強制執行之約定

1.本契約廣告及相關附件視為本契約之一部分。

2.本契約有無約定逕受強制執行及應逕受強制執行之事項，如公證書所載。

第二十一條：未盡事宜

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」未記載於契約者，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。

第二十二條：其他特約事項：

_____

_____

_____