

物件編號：
(業者填寫)

媒合編號：
(業者填寫)

社會住宅 租賃契約書

出租人：_____

承租人：_____

契約審閱權

社會住宅租賃契約（以下簡稱本契約）於民國____年____月____日經承租人攜回審閱____日
（契約審閱期間至少三日）

出租人簽章：

承租人簽章：

社會住宅租賃契約書

立契約書人 出租人：_____
承租人：_____

茲為住宅租賃事宜，雙方同意本契約條款如下：

第一條 租賃標的

一、租賃住宅標示【依建物騰本所載資料為準】：

建物門牌	____縣/市____鄉/鎮/市/區____街/路____段____巷____弄____號____樓之____
建物坐落地號	____地段____小段____地號
建物建號	____地段____小段____建號

二、租賃範圍：

房屋面積	____平方公尺【依建物騰本所載資料為準】
車位	☐ 有 ☐ 無車位，若有，詳如後附「租賃標的現況確認書」
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「租賃標的現況確認書」
其他	

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。（租賃期間至少一年。但租賃住宅於本計畫剩餘之租賃期間少於一年情形者，則不受租賃期間至少一年之限制）

第三條 租金約定及支付

承租人每月房屋租金為新臺幣(下同)____元整，車位月租金為____元整，合計____元整，每期應繳納壹個月租金，並於每月____日前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕，出租人於租賃期間亦不得任意要求調漲租金。

本租賃標的為委託管理案，委託____代為管理租賃標的。雙方約定租金支付方式：☐轉帳予代管業者代收☐票據交付予代管業者代收☐現金交付予代管業者代收☐轉帳繳付☐票據繳付☐現金繳付：金融機構：____，戶名：____，帳號：____，其他：____。

第四條 押金約定及返還

押金由租賃雙方約定為____個月租金，金額為____元整(最高不得超過二個月租金之總額)。承租人應於簽訂本契約之同時給付出租人。

前項押金除有第十一條第四項、第十三條第二項、第十四條第四項及第十八條第二項之情形外，出租人應於租期屆滿或租賃契約終止，承租人返還租賃住宅時，返還押金或抵充本契約所生債務後之賸餘押金。

第五條 租賃期間相關費用之約定

租賃期間，使用租賃住宅所生之相關費用依下表約定辦理：

費用項目	出租人負擔	承租人負擔	其他
管理費			每月____元整
停車位管理費			每月____元整
水費			每度____元整
電費			夏月每度____元整 非夏月每度____元整
瓦斯費			
網路費			
其他費用			

備註	租賃期間因不可歸責於租賃雙方之事由，致管理費增加者，承租人就增加部分之金額，以負擔百分之十為限；如管理費減少者，承租人負擔減少後之金額。 電費約定均不得超過台灣電力股份有限公司所定當月用電量最高級距之每度金額
----	---

第六條 稅費負擔之約定

本契約有關稅費、公證費，依下列約定辦理：

費用項目	出租人負擔	承租人負擔	平均分擔
房屋稅	V		
地價稅	V		
印花稅票	V		
公證費			
其他稅費			

第七條 使用租賃住宅之限制

本租賃標的係供居住使用，承租人不得變更用途。

承租人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、對出租人或租屋服務事業有惡意行為、存放有爆炸性或易燃性物品。

出租人不同意承租人將本租賃標的之全部或一部分轉租、出借或以其他方式供他人使用，或將租賃權轉讓於他人。

第八條 修繕

租賃住宅或附屬設備損壞時，應由出租人負責修繕。但租賃雙方另有約定、習慣或其損壞係可歸責於承租人之事由者，不在此限。

前項由出租人負責修繕者，承租人得定相當期限催告修繕，如出租人未於承租人所定相當期限內修繕時，承租人得自行修繕，並請求出租人償還其費用或於第三條約定之租金中扣除。

出租人為修繕租賃住宅所為之必要行為，應於相當期間先期通知，承租人無正當理由不得拒絕。

前項出租人於修繕期間，致租賃標的全部或一部不能居住使用者，承租人得請求出租人扣除該期間全部或一部之租金。

第九條 室內裝修

承租人有室內裝修之需要，應經出租人同意並依相關法令規定辦理，且不得損害原有建築結構之安全。

承租人經出租人同意裝修者，其裝修增設部分若有損壞，由承租人負責修繕。

第一項情形承租人返還租賃住宅時應 ☐回復原狀 ☐現況返還 ☐其他_____。

第十條 出租人之義務及責任

出租人應出示有權出租本租賃標的之證明文件及國民身分證或其他足資證明身分之文件，供承租人核對。

出租人應以合於所約定居住使用之租賃住宅，交付承租人，並應於租賃期間保持其合於居住使用之狀態。

出租人與承租人簽訂本契約前，租賃住宅有由承租人負責修繕之項目及範圍者，出租人應先向承租人說明並經承租人確認(如附件四)，未經明確確認者，出租人應負責修繕，並提供有修繕必要時之聯絡方式。

第十一條 承租人之義務及責任

承租人應於簽訂本契約時，出示國民身分證或其他足資證明身分之文件，供出租人核對。

承租人應以善良管理人之注意，保管、使用租賃住宅。

承租人違反前項義務，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、收益，致有變更或毀損者，不在此限。

前項承租人應賠償之金額，得由第四條第一項規定之押金中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之金額。

第十二條 租賃住宅部分滅失

租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃住宅之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。

第十三條 任意終止租約之約定

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，租賃雙方應依下列約定擇一辦理：

- ☐租賃雙方得任意終止租約。惟終止租約之一方，應至少於終止前一個月通知他方，一方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方最高不得超過一個月租金額之違約金。
- ☐租賃雙方不得任意終止租約。惟違反約定之一方，應至少於終止前__個月(不得少於一個月，未載明者，為二個月)通知他方，並應賠償他方最高不得超過一個月租金額之違約金。

前項承租人應賠償之違約金，得由第四條第一項規定之押金中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之金額。

租期屆滿前，依第一項終止租約者，出租人已預收之租金應返還予承租人。

第十四條 租賃住宅之返還

租賃關係消滅時，租屋服務事業應即協助出租人結算租金及第五條約定之相關費用，並會同承租人共同完成屋況及附屬設備之點交手續，承租人應將租賃住宅返還出租人並遷出戶籍或其他登記。

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。

承租人未依第一項規定返還租賃住宅時，出租人應即明示不以不定期限繼續契約，並得向承租人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。

前項金額與承租人未繳清之租金及第五條約定之相關費用，出租人得由第四條第一項規定之押金中抵充，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

出租人於租賃住宅交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，本契約對於受讓人仍繼續存在。

前項情形，出租人應移交押金及已預收之租金與受讓人，並以書面通知承租人。

本契約如未經公證，其期限逾五年者，不適用前二項之規定。

第十六條 出租人提前終止租約

租賃期間有下列情形之一者，出租人得提前終止租約，且承租人不得要求任何賠償：

- (一)出租人為重新建築而必要收回。
- (二)承租人遲付租金之總額達二個月之租金額，並經出租人定相當期限催告，仍不為支付。
- (三)承租人積欠管理費或其他應負擔之費用達相當二個月之租金額，經出租人定相當期限催告，仍不為支付。
- (四)承租人違反第七條第一項規定，擅自變更用途，經出租人阻止仍繼續為之。
- (五)承租人違反第七條第二項規定，違法使用、對出租人或租屋服務事業有惡意行為、存放有爆炸性或易燃性物品，經出租人或租屋服務事業阻止仍繼續為之。
- (六)承租人違反第七條第三項不同意之約定，擅自轉租或以其他方式供他人使用或將租賃權轉讓予他人。
- (七)承租人毀損租賃住宅或附屬設備，經出租人限期催告修繕而不為修繕或相當之賠償。
- (八)承租人違反第九條第一項規定，未經出租人同意，擅自進行室內裝修。

(九)承租人違反第九條第一項規定，未依相關法令規定進行室內裝修，經出租人阻止仍繼續為之。

(十)承租人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。

出租人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，以書面通知承租人。但依前項第五款及第十款規定終止者，得不先期通知：

(一)依前項第一款規定終止者，於終止前三個月。

(二)依前項第二款至第四款、第六款至第九款規定終止者，於終止前三十日。

第十七條 承租人提前終止租約

租賃期間有下列情形之一，致難以繼續居住者，承租人得提前終止租約，出租人不得要求任何賠償：

(一)租賃住宅未合於居住使用，並有修繕之必要，經承租人定相當期限催告，仍不於期限內修繕。

(二)租賃住宅因不可歸責承租人之事由致一部滅失，且其存餘部分不能達租賃之目的。

(三)租賃住宅有危及承租人或其同居人之安全或健康之瑕疵；承租人於簽約時已明知該瑕疵或拋棄終止租約權利者，亦同。

(四)承租人因疾病、意外產生有長期療養之需要。

(五)因第三人就租賃住宅主張其權利，致承租人不能為約定之居住使用。

承租人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，以書面通知出租人，但前項第三款前段其情況危急者，得不先期通知。

承租人死亡，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

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，承租人仍於租賃住宅有遺留物者，除租賃雙方另有約定外，經出租人定相當期限向承租人催告，屆期仍不取回時，視為拋棄其所有權。

出租人處理前項遺留物所生費用，得由第四條第一項規定之押金中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之費用。

第十九條 履行本契約之通知

除本契約另有約定外，租賃雙方相互間之通知，以郵寄為之者，應以本契約所記載之地址為準。

如因地址變更未告知他方，致通知無法到達時，以第一次郵遞之日期推定為到達日。

第一項之通知得經租賃雙方約定以☐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 其他約定

本契約租賃雙方☐同意☐不同意辦理公證。

本契約經辦理公證者，租賃雙方☐同意☐不同意公證書載明下列事項應逕受強制執行：

☐ (一) 承租人如於租期屆滿後不返還租賃住宅。

☐ (二) 承租人未依約給付之欠繳租金、費用及出租人或租賃標的所有權人代繳之管理費，或違約時應支付之金額。

☐ (三) 出租人如於租期屆滿或本契約終止時，應返還承租人之全部或一部押金。

公證書載明金錢債務逕受強制執行時，如有保證人者，前項後段第_____款之效力及於保證人。

第二十一條 條款疑義處理

本契約各條款如有疑義時，應為有利於承租人之解釋。

第二十二條 消費爭議處理

因本契約發生之消費爭議，租賃雙方得依下列方式處理：

(一) 依直轄市或縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法規定申請調處。

- (二)依消費者保護法第四十三條及第四十四條規定，承租人得向出租人、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。
- (三)依鄉鎮市調解條例規定，向鄉、鎮、市(區)調解委員會聲請調解。
- (四)依民事訴訟法第四百零三條及第四百零四條規定，向法院聲請調解。
- (五)依仲裁法規定，向仲裁機關聲請仲裁。

鄉、鎮、市(區)調解委員會調解成立之調解書經法院核定後與民事確定判決有同一效力；仲裁人作成之調解書，與仲裁判斷有同一效力；仲裁判斷，於當事人間，與法院之確定判決，有同一效力。

第二十三條 契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，租賃雙方各執一份契約正本。

本契約廣告及相關附件視為本契約之一部分。

第二十四條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依有關法令、習慣、平等互惠及誠實信用原則公平解決之。

附件：

- 一、 租賃標的現況確認書(表單 2)
- 二、 建物登記第一類謄本
- 三、 雙方身分證明文件影本
- 四、 出租人負責修繕項目及範圍確認書(點交證明文件)

其他自行檢附文件

- ☐授權代理人簽約同意書(本人則無須檢附)
- ☐其他_____ (測量成果圖、室內空間現狀照片、稅籍證明等)

立契約書人

出租人：

姓名/法人名稱： (簽章)

身分證字號/統一編號：

負責人姓名：

通訊地址：

聯絡電話：

電子郵件信箱：

承租人：

姓名： (簽章)

身分證字號：

通訊地址：

聯絡電話：

電子郵件信箱：

保證人：

姓名： (簽章)

身分證字號：

通訊地址：

聯絡電話：

電子郵件信箱：

租屋服務事業：

公司名稱：(大小章)
統一編號：
負責人姓名：
許可字號/登記證字號：
營業地址：
聯絡電話：
電子郵件信箱：

不動產經紀人：

姓名：(簽章)
證書字號：
通訊地址：
聯絡電話：
電子郵件信箱：

租賃住宅管理人員：

姓名：(簽章)
證書字號：
通訊地址：
聯絡電話：
電子郵件信箱：

中華民國 年 月 日

附件四

出租人負責修繕項目及範圍確認書(點交證明文件)

出租人_____將住宅出租予承租人_____，並於民國_____年____月____日簽訂住宅租賃契約在案，茲同意依本契約第十條第三項約定出具本租賃標的負責修繕項目及範圍之確認書如附明細表。(以下僅為例示，應由租賃雙方依實際情形自行約定後確認之)明細表

設備或設施及數量		點交狀態		租賃期間損壞之修繕責任	備註
室外	大門	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	門鎖	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	門鈴	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	對講機	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	房門	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	門口燈	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	其他	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
客餐廳及臥室	落地門窗	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	紗門	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	玻璃窗	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	天花板	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	內牆壁	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	室內地板	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	其他	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
廚房及衛浴設備等	洗臉台	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	流理台	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	排水孔	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	水龍頭	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	馬桶	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	浴缸	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	門窗	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	天花板	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	地板	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	牆壁	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	其他	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
其他					

附註：

1. 以上修繕項目及範圍請逐戶填載；如附屬設備有不及填載時，得於其他欄填載。

2. 如為現狀點交者，建議拍照存證。

3. 如為修繕後點交，亦應載明修繕方式。

4. 修繕聯絡方式：

☐ 同本契約出租人基本資料

☐ 租賃住宅代管業：(1) 名稱：_____

(2) 營業地址：_____

(3) 聯絡電話：_____

(4) 電子郵件信箱：_____

☐ 其他聯絡方式：（如有，請另行填載）_____

5. 租賃住宅管理人員：_____（簽章）

中華民國

年

月

日