**房 屋 租 賃 契 約**

立契約書人

出租人\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(以下簡稱甲方)，聯絡電話\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

電子郵件信箱\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

承租人\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(以下簡稱乙方)，聯絡電話\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

電子郵件信箱\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

承租人保證人\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(無者免填)(以下簡稱丙方)，

聯絡電話\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_電子郵件信箱\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

茲為住宅租賃事宜，訂立本契約，同意條款如下：

**第一條：房屋標示及租賃範圍**

房屋座落： 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整租金。

**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、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。

**第七條：使用房屋之限制**

1.本房屋係供住家使用，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，影響公共安全、公共衛生或居住安寧。

3.乙方□不得□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。

**第八條：修繕及室內裝修**

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，但乙方自行所為增建裝飾及加工，仍由乙方自負修理之責。

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，乙方不得拒絕。

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。

5.雙方約定有修繕必要時之聯絡方式同第十八條。

6.租賃住宅有為**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，但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自負管理維護之責。

7.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\_\_\_\_\_。

**第九條：出租人之義務及責任**

1.甲方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。

**第十條：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義務使用、管理、收益暨維護租賃住宅，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。

**第十一條：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。

**第十二條：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，但應於\_\_\_\_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乙方。

**第十三條：租賃物之返還**

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.租約期滿或終止時，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，不得藉詞任何理由，繼續使用本租賃住宅，亦不得要求任何搬遷費或其他名目之費用。

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，甲方除按日向乙方請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額外，並得請求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。

**第十四條：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。

**第十五條：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、積欠管理費或其他應負擔費用，達二個月之租額，經甲方定相當期限催告仍拒繳。

(3)乙方違反第七條第二項規定而違法使用、存放有爆炸性或易燃性物品，經甲方阻止，仍繼續使用。

(4)乙方違反第七條第三項將租賃住宅轉租、出借等規定。

(5)乙方違反第八條第六項規定擅自進行室內裝修，經甲方阻止仍為裝修。

(6)乙方有第十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賠償。

(7)其他依法律規定得提前終止租賃契約。

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：

(1)依前項第一款規定終止者，於終止前三個月。

(2)依前項第二款至第七款規定終止者，於終止前三十日。

**第十六條：承租人終止租約**

1.租賃期間有下列情形之一，致難以繼續居住或使用者，乙方得提前終止租約，且甲方不得要求任何賠償：

(1)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)甲方違反第九條第二項規定，提供未合於所約定居住使用之租賃住宅，並有修繕之必要，經乙方依第八條第二項規定催告，而不於期限內修繕。

(3)因不可歸責於乙方事由，致租賃住宅一部滅失，且其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.乙方死亡，繼承人得主張終止租賃契約。

3.乙方或其繼承人依前二項提前終止租約者，應於終止前三十日，檢附相關事證，以**書面**通知甲方。

**第十七條：遺留物之處理**

1.本租約期滿或提前終止租約，依第十三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。

**第十八條：履行本租賃契約之通知**

1.甲乙雙方相互間之通知，以郵寄為之者，應以本公證書上所載之地址為準；如因地址變更，致通知無法到達他方時(包括拒收)，以第一次郵遞之日期推定為到達日。

2.前項通知，雙方約定：

□不得以電子郵件、簡訊、通訊軟體如Line、Whats App等為之。

□得以○電子郵件○簡訊○通訊軟體如Line、Whats App等○其他\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (但不得僅以電話方式)為之。如因不可歸責於雙方事由，致通知無法到達時，以通知之一方提出他方確已知悉通知之日期推定為到達日。

**第十九條：保證人之連帶責任**

乙方如覓有保證人(即本契約之丙方)，丙方與被保證人乙方負連帶保證責任。

**第二十條：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。

**第二十一條：其他特約事項：**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**第二十二條：**強制執行事項如公證書所載。

**出租人：＿＿＿＿＿＿****（簽名或蓋章）**

**承租人：＿＿＿＿＿＿（簽名或蓋章）**

**保證人：＿＿＿＿＿＿（簽名或蓋章）**

**中　　　　華　　　　民　　　　國 107 年 月 日**