

# 住宅租賃契約

立契約書人 出租人：\_\_\_\_\_（以下簡稱甲方）

承租人：\_\_\_\_\_（以下簡稱乙方）

承租人保證人：\_\_\_\_\_（以下簡稱丙方）

茲因住宅租賃事宜，訂立本住宅租賃契約（以下簡稱本契約），同意條款如下：

第一條 租賃住宅房屋所在地及租賃範圍（以下簡稱房屋）：

房屋門牌地址：\_\_\_\_\_

租賃範圍：房屋 全部 部分（如附圖所示）

第二條 租賃期間（至少 30 日）：

自民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起，至民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止。

第三條 租金：乙方每月租金新臺幣\_\_\_\_\_元，每月\_\_\_\_\_日以前支付，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。

租金支付方式：現金 支票（抬頭：\_\_\_\_\_）

匯款（戶名、銀行名稱及帳號：\_\_\_\_\_）

第四條 押金：乙方應於本契約簽訂時交付甲方押金新臺幣\_\_\_\_\_元（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。該押金於本契約終止、租賃關係消滅或租賃期間屆滿，乙方遷讓交還房屋並扣除乙方積欠之因本契約所生債務後，由甲方無息返還乙方。

第五條 房屋之房屋稅、地價稅、租金收據之印花稅由甲方負擔。水費、電費、瓦斯費、電話費、網路費、管理費、清潔費、乙方使用房屋所生之雜項費用，由乙方負擔。如管理費因不可歸責雙方之事由而增加，增加部分由乙方負擔百分之十。電費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 危險負擔及修繕：

(一) 甲方應以合於約定居住使用之房屋交付乙方，並應於租賃期間保持其合於居住使用之狀態，及向乙方說明負責修繕項目及範圍。

(二) 乙方應以善良管理人之注意，保管、使用房屋，除因天災地變等不可抗拒之情形外，因乙方之過失致房屋毀損，應負賠償之責。但依約定之方法或房屋之性質使用，致房屋有變更或毀損者，不在此限。

(三) 租賃關係存續中，因不可歸責乙方之事由，致房屋之一部滅失者，乙方得按滅失之部分，請求減少租金。

(四) 除另有約定或可歸責於乙方外，房屋修繕應由甲方負責，但乙方裝修增設部分應由乙方負責修繕。如房屋應由甲方負責修繕，經乙方定相當期間催告，甲方仍未修繕完畢者，乙方得自行修繕而請求甲方償還該費用或於租金中扣除。

(五) 甲方為修繕房屋所為之必要行為，應於相當期間先期通知，乙方無正當理由不得拒絕。如因甲方修繕期間致房屋不能居住使用，乙方得按不能使用之部分請求減少租金。

第七條 使用租賃物之限制：房屋係供住宅之用，乙方不得變更用途。

- (一) 乙方同意遵守公寓大廈規約或其他住戶應遵循事項，房屋不得供非法使用、存放危險物品，影響公共安全、公共衛生或居住安寧。
- (二) 甲方 同意 不同意 乙方將房屋全部或一部轉租、出借、頂讓，或以其他方式供他人使用房屋，或將租賃權轉讓於他人。如甲方同意，應出具轉租同意書予乙方。乙方應於簽訂轉租契約後 30 日內將轉租範圍、期間、次承租人資料書面通知甲方。
- (三) 乙方如擬在房屋為室內裝修者，應事先取得甲方同意，依相關法令規定進行，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。乙方於交還房屋時：應負責回復原狀 現況返還 其他\_\_\_\_\_。

第八條 房屋之返還

- (一) 本契約租賃期間屆滿後，非經雙方合意另訂新的書面租賃契約，視為不再續租。
- (二) 乙方應於本契約終止、租賃關係消滅或租賃期間屆滿時，將房屋遷讓交還甲方並遷出戶籍或其他登記。如乙方逾期交還房屋，甲方得向乙方請求自本契約終止、租賃關係消滅或租賃期間屆滿之翌日起至遷讓完竣之日止，按本契約第三條租金貳倍計算之違約金（含相當於租金之不當得利）。
- (三) 房屋交還應由雙方共同點交，其中一方未會同點交，經他方定期催告仍不會同者，視為完成點交。點交後，乙方所遺留之家具雜物，經甲方定相當期限催告，逾期仍不取回時，視為放棄，任由甲方處理。處理費用由乙方負擔，甲方得自押金扣除。

第九條 甲方於房屋交付後，乙方占有中，縱將其所有權讓與第三人，本契約對於受讓人仍繼續存在。甲方應移交押金及已預收之租金與受讓人，並書面通知乙方。

第十條 租賃期間有下列情形之一者，甲方得檢附相關事證，於 30 日前以書面通知乙方提前終止租約，且乙方不得要求任何賠償：

- (一) 甲方為重新建築而必要收回。（本項事由應於三個月前通知，並檢附主管建築機關核發之拆除執照或屬建築法第 78 條但書規定得免請領拆除執照之證明文件。）
- (二) 乙方遲付租金或積欠管理費或其他應負擔之費用達相當二個月之租金額，並經甲方定相當期限催告，仍不為支付。
- (三) 乙方擅自變更用途、擅自進行室內裝修，或未依相關法令規定進行室內裝修，經甲方阻止仍繼續為之。
- (四) 乙方未經甲方同意擅自轉租、出借或以其他方式供他人使用或將租賃權轉讓予他人。
- (五) 乙方毀損房屋，經甲方限期催告修繕而不為修繕或相當之賠償。
- (六) 乙方非法使用房屋、存放有爆炸性或易燃性物品，經甲方阻止仍繼續為之，或室內裝修損害原有建築之結構安全。（本項事由無須先期通知。）

第十一條 租賃期間有下列情形之一，致難以繼續居住者，乙方或其繼承人得檢附相關事證，於 30 日前以書面通知甲方提前終止租約，甲方不得要求任何賠償：

- (一) 房屋未合於居住使用，並有修繕之必要，經乙方催告，仍不於期限內修繕。
- (二) 房屋因不可歸責乙方之事由致一部滅失，且其存餘部分不能達租賃之目的。

(三) 房屋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。(本項事由於情況危急時無須先期通知。)

(四) 乙方因疾病、意外產生有長期療養之需要。(本項事由應檢附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文件。)

(五) 因第三人就房屋主張其權利，致乙方不能為約定之居住使用。

第十二條 除有本契約約定有法定得終止本契約事由，或甲乙雙方另行合意之外：

甲乙雙方均不得提前終止租約。

\_\_\_\_\_方得提前終止租約，但應於\_\_\_\_\_個月前通知對方。如未先期通知而逕行終止租約，須按本契約第三條租金壹倍計算之違約金賠償對方。

租期屆滿前，依本條終止租約者，甲方預收之租金，應返還予乙方。

第十三條 本契約之通知（不得僅以電話方式為之）

甲乙雙方約定以本契約公證書所載地址郵寄或  電子郵件  簡訊  通訊軟體（例如 Line、Whats App 等文字顯示）  其他\_\_\_\_\_方式為之。如因地址變更或拒收，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。如因不可歸責於雙方之事由，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。

第十四條 丙方就乙方因本契約所生之債務，負連帶保證責任。

第十五條 本契約廣告及相關附件視為本契約之一部分。

第十六條 本契約條款如違反內政部公告之「住宅租賃契約應約定及不得約定事項」者，無效。如有該公告應約定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。

第十七條 其他特約事項：

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

第十八條 應受強制執行之事項：如公證書所載。

出租人：\_\_\_\_\_（簽章）

地址、電話、電子郵件或通訊軟體帳號：

承租人：\_\_\_\_\_（簽章）

地址、電話、電子郵件或通訊軟體帳號：

承租人保證人：\_\_\_\_\_（簽章）

地址、電話、電子郵件或通訊軟體帳號：

民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日