

板橋來青出租住宅租賃契約書

立契約書人

出租人：新北市住宅及都市更新中心（以下簡稱甲方）

承租人：_____（以下簡稱乙方）

茲為乙方向甲方承租新北市板橋來青出租住宅一戶，特訂立本租賃契約，內容如下：

本契約(含甲方官方網站公告之相關規定及新板來青社區規約)於中華民國_____年____月____日經甲方提供予乙方審閱3天以上，並詳細審核完畢，本契約內所有條款及雙方之權利義務內容範圍，經雙方溝通說明後乙方完全瞭解，並確信本契約符合誠信原則無誤。(乙方簽名：_____)

第一條 租賃標的

一、房屋標示：

(一)門牌：新北市板橋區公館街_____號_____樓。

(二)房屋編號：_____。

二、租賃範圍：

(一)房屋：全部。

(二)其他：本契約簽訂後，乙方於租賃期間或續約時，不得向甲方要求更換租賃標的的。

第二條 租賃期間及續約審核

一、租賃期間自民國_____年____月____日起至民國_____年____月____日止。租賃期間屆滿時，租賃關係即行消滅，無民法第四百五十一條適用。租賃期間不得逾包租契約之租賃期間。

二、乙方如欲申請續約，得於租期屆滿前三個月(至遲應於租期屆滿前一個月)向甲方提出申請，申請續約時並應檢附受領中之政府機關租金補貼核可證明文件。甲方得依所訂定之續約條件審核，並有准否同意續約之權限。乙方申請未獲准者，其租賃關係於租賃期限屆滿時消滅。

三、乙方對前項甲方所為不同意續約之決定，不得聲明異議。

第三條 租金及逾期違約金

一、乙方每月租金為新臺幣(下同)_____元整，每期應繳納一個月租金，第一期租金應於簽訂本契約之同時依甲方指定之方式給付予甲方，第二期以後之租金並應於每月10日前繳付(如遇星期假日時則順延至次一營業日)，不得以任何理由拖延或拒絕；甲方於租賃期間亦不得任意調漲租金，惟於續約時，甲方得調整之。

二、乙方逾期不繳者，應依下列約定加收逾期違約金，絕無異議：

(一)逾期繳納未滿一個月者，照該期欠額加收百分之二。

(二)逾期繳納在一個月以上者，照該期欠額加收百分之四。

第四條 押金約定及返還

一、押金由租賃雙方約定為二個月租金，金額為_____元整（最高不得超過二個月租金之總額）。押金及第一個月之租金，乙方應於簽訂本契約時依甲方指定之方式給付甲方，逾期不繳者，以自動放棄承租論。

二、前項押金於乙方交還房屋時無息返還，但乙方於租賃期間有欠繳包括但不限於租金、管理費、清潔費、水費、電費、甲方為清除廢棄物所生費用、乙方不當使用設備致毀損，或其他乙方違反本契約所生之損害或違約金、訴訟及執行費用時，應於押金扣除，如有不足情事，乙方仍應補足之。

三、乙方於租賃期間，不得主張以押金抵付租金或設定質權予第三人。

第五條 租賃期間相關費用支付

一、因使用房屋所產生之水、電、網路電信等費用，自房屋點交日起由乙方負擔。

二、租賃期間因使用房屋及機車停車位所應付之社區管理費(含清潔費)依照新板來青社區規約管理費之分擔基準計收，由乙方負擔並於每月繳付租金同時給付予甲方，甲方收取相關費用後代為繳付，並開立或提供憑證(不限收據、發票等)予乙方。

三、租賃期間因不可歸責於雙方當事人之事由，致社區管理費(含清潔費)增加者，乙方負擔增加後之金額；如社區管理費(含清潔費)減少者，乙方負擔減少後之金額。

第六條 稅費負擔之約定事項

一、依營業稅法規定應開立發票報繳之營業稅，由甲方負擔。

二、公證費_____元整由租賃雙方平均負擔。惟如乙方未滿一年申請退租或未取得政府機關租金補貼審查核可或經政府機關審查不符合租金補貼申請規定者，公證費用全額改由乙方負擔，並由押金內扣除。

第七條 使用房屋之限制

一、本房屋係供居住使用，非經甲方同意，不得變更用途。

二、乙方應遵守甲方官方網站(<https://www.nthurc.org.tw/>)公告之「新北市出租住宅住戶管理規則」或管理負責人(包含管委會)頒布之各項管理辦法(例如：新板來青社區規約)或其他住戶應遵循事項，不得違法違規使用，或存放有爆炸性或易燃性物品或其他危險物品，影響公共衛生、公共安全或居住安寧。

三、乙方不得將本房屋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。

四、本租賃範圍全面禁菸(包含經管委會公告之區域)，乙方如經檢舉並被提報影音檔或照片確實於內吸菸者，甲方得依出租住宅住戶管理規則規定辦理。

第八條 修繕

一、乙方於租賃期間應依甲方官方網站(<https://www.nthurc.org.tw/>)公告之「新北市社會住宅屋內設備使用注意事項」規定使用房屋及附屬設備；房屋或附屬設備損壞而有修繕之必要時，應報修後由甲方負責修繕。但租賃雙方另有約定、習慣或可歸責於乙方之事由者，不在此限。針對特定項目之權責區分如下：

(一)屋內耗材(如燈管、燈泡、濾網、電池、衣櫃絞鏈、紗窗、馬桶座及其按鍵等)，自租約簽訂日起一個月內非人為因素損壞時，由甲方負責；逾一個月、續約或逾一個月申請換約者，概由乙方負責。

(二)乙方應妥善使用房屋設施，避免將異物投入馬桶、廚房、浴室及屋外陽台之排水管線，並應定期清潔冷氣機，以免灰塵過多造成排水管堵塞、效能下降或故障。關於各類排水管線(含冷氣室內機排水管)堵塞之修繕，自租約簽訂日起一年內由甲方負責；但若屬乙方使用因素造成(如明顯毛髮、食物殘渣、棉絮、寵物毛髮等)，或乙方自行委託第三人清洗設備所致之故障與堵塞者，相關費用仍由乙方負擔。自租約簽訂日起超過一年以上或同一房屋續約者，前開管線堵塞問題概由乙方負責修繕費用。至非人為因素之機件故障(如機板、感溫器、送風馬達等)則由甲方負責修繕。

二、乙方及其同居人及其允許為房屋使用之第三人之故意或過失致毀損、滅失者，除行為人應負責外，乙方亦應負連帶損害賠償責任。

三、房屋所附傢俱或設備，乙方及其同居人及其允許為房屋使用之第三人應盡善良管理人之注意義務，妥善使用並保管。如因乙方或其同居人或其允許為房屋使用之第三人之故意或過失致物品毀損或無法正常運作者，乙方應負責修繕。倘乙方未於租賃關係消滅時完成修繕，甲方得逕請廠商進行修繕，所需費用由乙方負擔，並得由押金內抵扣，其不足金額，乙方仍應給付。

四、前項傢俱或設備之數量及項目依入住時之交屋簽收清單認定之，乙方退租時如有短缺應按該物品市場價格考量折舊情況賠償。

五、甲方為確認房屋或附屬設備之使用功能或安全，於必要時得事前通知乙方後委請廠商進入屋內檢查或為修繕，乙方無正當理由不得拒絕。

第九條 室內裝修

- 一、房屋有改裝設施之必要，乙方應經甲方同意，始得依相關法令規定（包含管委會之規定）辦理，且不得損害原有建築結構之安全。
- 二、乙方改裝設施若有損壞，由乙方自行負責修繕。
- 三、第一項情形，於租賃關係消滅返還房屋時，乙方應負責回復原狀。

第十條 甲方之義務及責任

本契約租賃期間，甲方之義務及責任如下：

- （一）應向乙方提供租賃標的物所有人（以下簡稱原出租人）同意轉租之書面文件，並載明其與原出租人之租賃標的範圍、租賃期間及得終止住宅租賃契約之事由【詳甲方官方網站（<https://www.nthurc.org.tw/>）公告之「出租人同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由確認書」】。
- （二）應以合於所約定居住使用之房屋，交付乙方，並於租賃期間保持其合於居住使用之狀態。
- （三）簽訂本契約，應先向乙方說明房屋由甲方負責修繕項目及範圍，並提供有修繕必要時之聯絡方式。
- （四）應製作租賃標的現況及附屬設備清單，並於簽訂本契約時，以該清單及本契約向乙方案解說。
- （五）應於收受乙方之有關費用或文件時，開立統一發票或掣給收據。
- （六）原出租人有修繕之必要行為時，甲方應於相當期間先期通知乙方配合辦理。
- （七）應配合乙方設立戶籍需要，協助向原出租人取得可供設籍之相關證明。

第十一條 乙方之義務及責任

- 一、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。
- 二、乙方應以善良管理人之注意，保管、使用房屋。
- 三、乙方違反前項義務，致房屋毀損或滅失者，應負損害賠償責任。但依約定之方法或依房屋之性質使用，致有變更或毀損者，不在此限。
- 四、乙方應遵守相關法令，並保障原出租人、甲方及其人員使其免於遭受索賠及控訴。如有任何故意或過失行為至原出租人、甲方及其人員遭受索賠或涉訟，乙方承諾賠償原出租人、甲方及其人員因此所受之一切損失（包括但不限於訴訟費用及律師費用）。
- 五、乙方應於本契約簽訂之日起一年內取得政府機關租金補貼審查核可之證明文件。

第十二條 房屋部分滅失與不能使用

- 一、租賃關係存續中，因不可歸責於乙方之事由，致房屋之一部滅失者，乙方得按滅失之部分，請求減少租金。

- 二、房屋因不可抗力或其他事由致不能使用，乙方應即通知甲方，經甲方查明確認後，本契約當然終止，由甲方收回，乙方絕無異議。

第十三條 提前終止租約之約定

- 一、本契約於期限屆滿前，租賃雙方均得終止租約。惟提出終止之一方應於終止前一個月通知對方。若一方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償對方一個月租金額之違約金。如自乙方通知終止本契約之日起，剩餘租賃日數未滿一個月者，仍以一個月計付租金，甲方已收取之當月租金不予退還。
- 二、乙方提前終止租約時，應檢具甲方官方網站 (<https://www.nthurc.org.tw/>) 公告之「新北市社會住宅退租申請書」及「新北市社會住宅房屋租賃契約終止協議書」向甲方辦理本契約提前終止相關事宜。
- 三、乙方應賠償之違約金得由第四條第一項規定之押金扣抵，如有不足，乙方仍應給付不足之金額。
- 四、租期屆滿前，依本條第一項規定終止租約者，甲方如有預收租金，扣除乙方應負擔之費用後，餘額應無息返還予乙方。
- 五、乙方向甲方申請退租或提前終止本契約後，在全數清償積欠租金、水、電、瓦斯、管理費、清除廢棄物費用、損害賠償或違約金、公證費等應負擔費用前，乙方不得再申請甲方管理之租賃住宅。

第十四條 房屋之返還

- 一、租期屆滿或租賃契約終止時，乙方應即將房屋依原點交狀況返還甲方、清空私人家具及物品、遷出戶籍或其他登記，並將租金、水費、電費、網路電信等或其他依約應繳納之費用全數繳清並檢附相關證明予甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利。
- 二、前項房屋之返還，應由租賃雙方共同完成屋況及設備之點交手續。房屋或設備如有損壞，或因乙方未依屋內設備使用注意事項規定維護保養屋內設備，致屋內設備效能下降或故障時，乙方應依甲方提出之修復報價金額支付予甲方，由甲方進行修復。乙方亦得於點交前自費自尋廠商修復，應以恢復承租點交時原狀為準。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。
- 三、乙方未依第一項規定將房屋返還甲方時，甲方得向乙方請求未返還房屋期間之相當月租金額外，並得請求相當月租金額一倍(未足一個月者，以日租金折算)之違約金至返還為止。前述日租金以依本契約所定月租金除以三十日計算之。
- 四、前項金額及乙方未繳清之相關費用(包括但不限於租金、違約金、房屋或設備毀損之賠償或修繕費用)，甲方得由第四條第一項規定之押金中扣抵。

第十五條 房屋所有權之讓與

- 一、本契約租賃期間，房屋所有權人縱將其所有權讓與第三人，契約對於受讓人仍繼續存在，本契約不因此而受影響。
- 二、前項情形，甲方應於接獲原出租人通知後，以書面通知乙方。

第十六條 甲方提前終止租約

- 一、乙方或其同居者或其允許為房屋使用之第三人有下列情事之一，甲方得提前終止租約，並得沒收押金及乙方已繳之租金，乙方不得異議，且除第十四款及第十五款之事由外，乙方及其同居人或其允許為房屋使用之第三人自乙方完成返還房屋之日起三年內，不得再申請甲方管理之租賃住宅。但如未於終止租約同時完成返還房屋者，於終止租約至完成返還房屋之期間，亦不得再申請甲方管理之租賃住宅：
 - (一)積欠租金之總額達二個月之金額，經甲方定相當期限催告，仍不清償者。
 - (二)違反第七條或第九條規定而為使用。
 - (三)積欠管理費或其他應負擔之費用達相當二個月之租金數額，經甲方定相當期限催告，仍不清償者。
 - (四)改建、增建、搭蓋違建、改變本契約房屋內部原狀或變更為非居住使用者。惟於不影響房屋結構安全或隔間之條件下，乙方或其同居人因肢體殘障或有行為不方便等情形，得於屋內自行裝設輔助器具利其行為，不受上述限制。但乙方應於租期屆滿或本契約終止時負回復原狀責任，不得要求甲方為任何補償。如乙方未回復原狀時，乙方同意視為廢棄物，任由甲方代為清除，其所需費用，由乙方負擔。
 - (五)將房屋轉租、分租、出借、非供本人居住使用、或變更為非居住使用(如設立事務所或作公司登記等)者。
 - (六)有妨害公共安全或不法行為(如酗酒、鬥毆、鬧事、聚賭、吸毒、妨害風化、竊盜、收受或收買贓物或其他不法情事)，或有惡意行為(違反租約規定經甲方或甲方委託之管理人員勸阻不聽、對管理人員恐嚇、施暴或採惡意報復手段者等)，經查明屬實者。
 - (七)毀損或竊盜房屋、公共區域之財物、設備等。
 - (八)甲方或甲方委託之管理人員辦理訪視居所、檢查租賃住宅或核對乙方身份，以及辦理維護修繕或勘查之需，必須進入或使用乙方居室內部，經通知後乙方拒絕配合者。
 - (九)破壞或污損公共設施設備，經甲方或甲方委託之管理人員限期改善，而未於期限內改善完成者。

- (十) 破壞或污損甲方交付使用之住宅或室內附屬各項設施(備)、公共設施設備(包括但不限於任意傾倒阻塞物於馬桶等人為不當使用致汙廢水管道阻塞)，經甲方或甲方委託之管理人員限期修繕而未於期限修繕完成或給付相當之賠償者。
- (十一) 甲方交付使用之居室內各項設施(備)，因人為使用不當致有毀損、滅失或有影響其他住戶使用之虞，經甲方限期改善或復原，而未改善或復原者。
- (十二) 於社區公共空間或公共設施(樓梯間、川堂、地下室等)擺放私人物品或廢棄物，經管理委員會或甲方或甲方委託之管理人員限期通知改善未改善者。
- (十三) 其他違反本契約之情事，經甲方定相當期限催告，仍未改善者。
- (十四) 甲方因配合實施國家政策、舉辦公共事業需要或公務需要、依法變更使用者，或與原出租人契約有提前終止之情事，得提前終止租約，惟不得沒收押金及乙方已繳之租金。
- (十五) 乙方於簽訂本契約之日起一年內未取得政府機關租金補貼審查核可或經政府機關審查不符合租金補貼申請規定者，甲方得提前終止租約，惟除乙方應負擔之公證費及依本契約第四條約定得自押金中扣除外，不得沒收剩餘押金及乙方已繳之租金。

二、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，以書面通知承租人：

- (一)依前項第一款至第十三款及第十五款規定終止者，於終止前一個月。但前項如有公共安全之危害情形者，得不先期通知。
- (二)依前項第十四款規定終止者，於終止前三個月。

第十七條 違反出租住宅住戶管理規則扣點之法律效果

- 一、乙方或其同居人或其允許為房屋使用之第三人違反新北市出租住宅住戶管理規則與新板來青社區規約事由，扣點累計達十五點以上(含)者，不得續約；扣點累計達三十點，甲方即得終止租約，乙方絕無異議，並均適用第二十二條之送達通知規定。
- 二、依前項不得續約者，乙方及其同居人或其允許為房屋使用之第三人自租期屆滿後一年內，不得再承租甲方管理之租賃住宅。
- 三、經第一項終止租約後，乙方及其同居人或其允許為房屋使用之第三人於未完成返還房屋前及自完成返還房屋之日起三年內，均不得再申請或承租甲方管理之租賃住宅。

第十八條 乙方提前終止租約

- 一、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，甲方不得要求任何賠償：
 - (一)房屋損害而有修繕之必要時，其應由甲方負責修繕者，經乙方定相當期限催告，仍未修繕完畢。
 - (二)有第十二條規定之情形，減少租金無法議定，或房屋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時。
 - (四)乙方於租賃期間發生疾病或意外，有長期療養需求並提出具體事證者。
 - (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。
- 二、乙方依前項各款規定提前終止租約者，應於終止前一個月，檢附相關事證，以書面通知甲方。但前項第三款之情形者，得不先期通知。

第十九條 租約之繼受

- 一、雙方合意本契約於乙方死亡時當然終止。但乙方死亡時之配偶或乙方戶籍內直系親屬，得自乙方死亡之日起三個月內檢具繼承人之全戶戶籍謄本、除戶登記（限一個月內申領者）、身分證影本及甲方指定文件，向甲方以本契約所定內容及切結書申請換約。
- 二、前項所訂新約之租期以本契約未滿之租期為限，且新約應依本條約定辦理公證，但其公證費由新承租人依司法院公告之「公證費用標準表」全額負擔，新承租人如有提出退租申請，甲方將不退還其公證費用，且新約到期前如欲申請續約，應依第二條約定辦理。

第二十條 提前終止包租契約之處理

甲方應於知悉原出租人提前終止新北市市有房地租賃契約之次日起五日內通知乙方終止本契約，協調返還房屋、執行屋況及附屬設備點交事務、退還預收租金及全部或一部押金。

第二十一條 遺留物之處理

- 一、本租約終止或期滿時，乙方應將租金、水、電、瓦斯費及停車場租金(若有承租)繳清，除甲方所附傢俱及設備(詳租賃標的現況及附屬設備清單)外，將房屋騰空點交甲方接管，且不得要求甲方為任何補償。
- 二、乙方依前項規定交屋，屋內如留有物品，經甲方催告而仍不取回時，視為乙方拋棄物品之所有權任由甲方處理，並應給付甲方為處理該物品所支出之費用。

第二十二條 送達地址之指定

- 一、自租約開始之日起，甲方對乙方所為之書面通知、催告或其他意思表示之送達地址，均以乙方承租房屋之地址為送達處所，並以郵寄或甲方自行投遞之方式為之。
- 二、甲方依房屋地址所為之送達，即發生送達之效力。非經甲方書面同意，乙方不得變更送達處所。乙方如未經甲方書面同意而擅自變更送達處所，仍以房屋地址為送達處所。
- 三、甲方依房屋地址所為之送達，乙方拒收或無人收受而致退回時，乙方同意以郵局或甲方人員第一次投遞日為送達生效日。
- 四、乙方同意社區物業管理公司收取書信時，則物業管理公司之收取視為乙方本人收取。

第二十三條 其他約定之事項

- 一、本契約簽訂時由甲方、乙方會同辦理公證，雙方同意公證書載明下列事項應逕受強制執行：
 - (一)乙方如於租期屆滿後不返還房屋。
 - (二)乙方未依約給付之欠繳租金、水、電、瓦斯、網路電信費、房屋或設備毀損之賠償或修繕費用及甲方或房屋所有權人代繳之管理費，或違約時應支付之金額。
 - (三)甲方如於租期屆滿或租賃契約終止時，應依約返還之全部或一部押金。
- 二、公證書載明金錢債務逕受強制執行時，如有保證人者，前項第二款之效力及於保證人。
- 三、公證費由甲、乙雙方各負擔二分之一。甲、乙雙方如有公證書上記載應逕受強制執行主旨欄所定情事者，均應依公證書逕送法院強制執行。乙方因故於租期開始前申請退租者，公證費用由乙方全額負擔，並得由已繳租金及押金內抵扣。如乙方承租未滿一年申請退租者（含續約戶），或於本契約規定期限內未取得政府機關租金補貼審查核可或經政府機關審查不符合租金補貼申請規定者，由乙方負擔全額公證費用，並得由第四條之押金中扣抵。但乙方係因租期屆滿而退租者不在此限。
- 四、乙方應遵守甲方所公告之新北市出租住宅住戶管理規則等相關規定及應遵守新板來青社區規約等相關規定。前開規定均視為本契約之一部分，甲方或相關單位並得視實際需要隨時辦理修訂並公告實施，乙方亦應遵守之。
- 五、乙方應依法使用本租賃標的，若有非法情事，致被取締或罰款，乙方應自行負責，概與原出租人及甲方無關；若原出租人或甲方因此受損害，乙方應賠償原出租人及甲方之損害。

六、本契約簽訂後，由甲方或甲方委託之物業管理公司人員於簽約後會同乙方辦理點交。

第二十四條 契約效力

本契約自甲、乙雙方簽署後生效，並及於雙方之受讓人、管理人及其繼承人。

第二十五條 個資利用

乙方已充分知悉招租申請附件「個人資料蒐集、處理及利用告知事項」所示告知事項，並同意甲方及新北市政府暨所屬機關(構)、業務委外廠商或機關(構)、其他與甲方有業務往來之機關(構)或依法律規定之調查或監理機關(構)，於蒐集目的範圍內（包含但不限於住宅行政、社會服務、社會工作、社宅支援所涉管理等有關事項）蒐集、處理或利用乙方個人資料。

第二十六條 未盡事宜之處理

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。

第二十七條 管轄法院

雙方對於本契約所生之爭議，同意以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

第二十八條 契約份數

本契約作成一式三份，除由公證人執存一份外，餘由甲、乙雙方各執存一份為憑。

立契約書人

出 租 人(即甲方)：新北市住宅及都市更新中心

法定代理人：陳純敬

地 址：新北市新店區北新路一段 86 號 18 樓

代 理 人：

承 租 人(即乙方)：

(簽章)

身分證字號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

電 話：

電子郵件信箱：

代 理 人：

(簽章)

身分證字號：

地 址：

電 話：

電子郵件信箱：

承租人之法定代理人（或監護人）：

(簽章)

身分證字號：

地 址：

電 話：

電子郵件信箱：

中 華 民 國 年 月 日