

桃園市_____社會住宅租賃契約書

立契約書人 出租人：桃園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桃園市_____社會住宅(以下簡稱本社宅)乙戶，爰經雙方同意特訂立本契約條款如下(以下簡稱本契約)：

本契約(含住戶管理規約)於中華民國____年____月____日經甲方提供予乙方攜回審閱三日並詳細審核完畢，乙方充分瞭解本社宅所有契約條款、住戶管理規約及雙方權利義務內容範圍，並確認符合誠信原則無誤。

第一條 房屋標示及租賃範圍

一、房屋標示：

門牌：桃園市_____區_____路_____號_____樓。

二、租賃範圍：

(一)房屋：全部。

(二)租賃標準配備：

乙方於移交時勾選之「房屋附屬設備清單」所載之項目為準，未完成移交作業視同放棄承租，且乙方應自行保管收納本款標準配備，不得要求變更項目、增減數量或由甲方保管本款標準配備。

第二條 租賃期間

一、自中華民國____年____月____日起至____年____月____日止。

二、租期屆滿時，租賃關係即行消滅，甲方將於租賃期間屆滿前三個月內通知乙方。乙方如欲續租時，須另訂新約，應於租賃期間屆滿二個月前，以書面方式檢附證明文件向甲方申請續租，租金費用等條件悉依甲方規定，逾期未申請或申請未獲准者，其租賃關係於租賃期限屆滿時消滅。

第三條 租金與相關費用約定及支付

一、房屋每月租金(含管理費)新臺幣(下略)_____元，以及按【附表一】計算之家具選配租金_____元。

二、前款費用以每月為一期，乙方應於每月15日前，至超商或銀行繳納，甲方無通知或催繳之義務，乙方不得藉任何理由拖延或拒絕。

三、乙方應依前款約定之繳款方式如期繳交租金，不得以任何理由拖延或拒絕。逾期未繳上開費用者，甲方得依下列基準加收違約金：

(一)逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收千分之五。但逾期五日以內繳納者，免予加收違約金。

(二)逾期繳納一個月以上，未滿二個月者，照欠額加收千分之十。

(三)逾期繳納二個月以上，未滿三個月者，照欠額加收千分之十五。

(四)依此類推，每逾一個月，加收千分之五，最高以欠額之百分之三十為限。

四、自移交完成日起至前揭租賃期間之起始日零時止，乙方於該期間內免給付租金予甲方，但須自行負擔該期間內所產生之水、電、瓦斯等費用。

五、甲方於租賃有效期間內不得任意要求調漲租金。

第四條 保證金約定及返還

一、一般戶之保證金由租賃雙方約定為二個月租金(政策戶為一個月租金)，金額為_____元整。乙方應於簽訂本契約時完成繳費。

二、乙方於租賃期間不得主張以保證金抵付租金。

三、保證金於乙方將房屋回復原狀遷出(含戶籍遷出，下同)及完成退租移交手續後，且無依約或依法應負之債務時，甲方應無息返還予乙方。但乙方如有欠繳包含但不限於租金、水、電、瓦斯費用、管理費、甲方為清除廢棄物(或遺留物)所生之費用、乙方不當使用設備致毀損，或其他乙方違反本契約或住戶管理規約所衍生之損害或違約金、訴訟及執行費用、見證費、律師費等，甲方有權自保證金扣除，其不足金額，乙方仍應補足，絕無異議。

第五條 租賃期間相關費用之支付

一、租賃期間房屋連同附屬基地應納之房屋稅、地價稅、火險由甲方負擔；水、電、瓦斯等費用，自移交完成日起由乙方負擔。

二、前項水、電費計算為乙方租賃本社宅及公共設施水電。水、電費率悉依台灣自來水公司及台灣電力公司收費標準計收。公共設施水、電費依本社宅總戶數分攤費用，範圍包含全棟建築、地下室及戶外公用設施。

三、房屋租賃見證費用由甲、乙雙方各負擔二分之一，但乙方於簽約後至租期開始前解除租約或承租期間未滿一年終止租約，該費用由乙方全額負擔，甲方並得自保證金逕予扣除，如有不足，仍得向乙方請求賠償。

四、因乙方退租選配家具導致本契約第三條第一項家具選配租金及租金總金額變動者，乙方應負擔重新簽訂契約所生之費用(包含但不限於見證費)。

第六條 本社宅及停車位之使用限制

- 一、本社宅係供住宅使用，乙方不得變更用途或作為它用。
- 二、乙方同意遵守住戶管理規約，不得作違法使用、存放有爆炸性、易燃性、有毒或其他危險、違禁物品，影響公共安全，亦不得有違反公序良俗之行為。
- 三、乙方不得將本社宅房屋、汽車位、機車位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、本社宅共用部份、約定共用部分及其附屬設施(備)，由本社宅全體承租人共同使用，乙方不得有違反住宅法第 54 條規定之行為。
- 五、本社宅全部範圍禁止吸菸。
- 六、本契約簽定後，乙方不得於租賃期間或續約時，要求包含但不限於以承租之房屋鄰近設施設備及住戶影響，或其他任何理由要求換租他戶。但因生育、結婚、經法院裁判確定致最低居住水準不符規定、或其他不可抗力之因素，於續約時提出書面申請並由甲方同意者不在此限。
- 七、乙方不得以房屋鄰近前款約定所生之損害，向甲方請求任何賠償或補償。
- 八、本契約簽定後，乙方不得於租賃期間或續約時要求變更承租人，但符合桃園市社會住宅出租辦法第 14 條規定者，不在此限。
- 九、本契約簽定後，乙方不得於租賃期間要求變更租金及選配家具項目(包含相同價格但不同項目之選配家具)，亦不得要求增減選配家具項目。
- 十、乙方應遵守「桃園市社會住宅住戶管理規約」之規定。

第七條 修繕及改裝

- 一、本社宅或附屬設備(不含消耗品)因自然損壞(非人為因素所致)或非可歸責於乙方者而有修繕之必要時，應由甲方負責修繕。若乙方選配之家具係因非自然因素損壞者，應負擔如【附表二】計算之費用。
- 二、甲方為修繕租賃住宅所為之必要行為，應於三日前通知乙方，乙方無正當理由不得拒絕。
- 三、前項甲方於修繕期間，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。
- 四、本社宅公共區域之附屬設備及耗材(例如大廳地板、電梯、走道電燈)，如有損壞由甲方負責修繕。屋內之設備(例如抽油煙機、熱水器)因自然損壞(非人為因素所致)而有修繕之必要時，應由甲方負責修繕。屋內消耗品須由乙方自行更換或修繕。
- 五、房屋有改裝設施之需要，乙方應經甲方同意，並依相關法令規定辦理，但不得損害原有建築之結構安全。
- 六、乙方經甲方同意裝修者，其裝修增設部分若有損壞，由乙方負責修繕。
- 七、前項情形乙方返還房屋時，應負責回復原狀。

第八條 承租人之責任

- 一、乙方對租賃物應盡善良管理人之注意義務。乙方或其家庭成員、共同居住者，或經其提供使用房屋之第三人，因故意或過失導致失火或其他原因，使本社宅房屋結構或設施設備毀損、滅失，除行為人應負責外，乙方就回復原狀或損害賠償亦應負連帶責任。
- 二、前項設備之毀損、不堪使用或無法正常運作，經甲方或甲方委託之管理人員限期改善或復原而未見改善或復原者，得由甲方代為請廠商或專業人員進行修繕，其所需費用由乙方負擔，並得由保證金內抵扣，保證金如有不足者，應由乙方補足，乙方不得異議。
- 三、乙方或其家庭成員、共同居住者，或經其提供使用房屋之第三人使用房地致甲方或第三人遭受損害時，乙方應對於該第三人負損害賠償責任，甲方概不負責。若因此致甲方遭受損害或第三人向甲方請求損害賠償(包括但不限於國家賠償責任)，乙方應賠償甲方之損害。
- 四、乙方不得於本社宅租賃期間(3 年)要求更換、增減或退租選配家具，且須自行收納及善盡保管責任；如因未付選配家具租金或保管不善等造成損害，就甲方因此(包含但不限於運送、回收等)所支出之成本或損害，乙方應負損害賠償責任。
- 五、甲方為辦理財產盤點、各項設施之維護檢修、關懷訪視，乙方應配合辦理，不得規避、妨礙或拒絕；除緊急維修外，甲方如須進入乙方室內修繕時，應於三日前通知乙方，乙方應配合甲方所定之期限及施工方法。
- 六、除載明於社會住宅承租申請書內之乙方及家庭成員外，其他第三人未經甲方同意，不得入住、將戶籍遷入承租地址或辦理其他登記。

第九條 房屋部分減失

- 一、租賃關係存續中，因不可歸責於乙方之事由，致房屋之一部減失者，乙方得按減失之部分，請求減少租金。
- 二、前項情形減少租金無法議定者，甲方得終止本契約，乙方不得向甲方請求損害賠償。

第十條 乙方提前終止租約

- 一、乙方於租賃期限屆滿前，得終止本契約。乙方應於一個月內檢具退租申請書通知甲方，辦理本契約提前終止相關事宜，以郵件寄送者以郵戳日為憑。

- 二、乙方未依前項規定為先期通知而逕行終止租約者，甲方得要求乙方賠償一個月租金即新臺幣_____元整之違約金。
- 三、乙方除因本契約第十條第六款規定提前終止租約外，乙方若於租期未滿三年即終止，其所選配之家具視為全部退租，應賠償如【附表三】計算之違約金。
- 四、就前第二項及第三項乙方賠償之違約金，甲方得逕自本契約第四條之保證金扣除，乙方絕無異議。但乙方如因本契約其他扣款事由致保證金不足扣除者，乙方仍應給付予甲方，絕無異議。
- 五、租期屆滿前，乙方依第一項規定終止租約者，甲方已預收之租金扣除上述乙方應負擔之費用後，餘額再返還予乙方。
- 六、租賃期間有下列情形之一，致難以繼續居住者，乙方須檢附相關事證，以書面通知甲方提前終止租約，甲方不得要求任何賠償，乙方得不先期通知：
- (一)租賃住宅未合於居住使用，並有修繕之必要，經乙方依第七條第一項規定催告，仍不於期限內修繕。
- (二)租賃住宅因不可歸責乙方之事由致一部減失，且其存餘部分不能達租賃之目的。
- (三)租賃住宅有危及乙方或其同居人之安全或健康之瑕疵。
- (四)乙方或其家庭成員、共同居住者，因疾病、意外、天災等不可歸責於乙方之因素，經甲方同意者。

第十一條 房屋之返還

- 一、租期屆滿或租賃契約終止時，乙方應即時將房屋依原移交狀況返還甲方、清空私人家具及物品、遷出戶籍、將租金、水、電、瓦斯費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。乙方逾期未返還房屋經甲方定期催告後仍未返還者，甲方得逕行停水停電，乙方不得異議。
- 二、前項房屋之返還，甲方應依原交付乙方之屋況及設備，經甲方(或甲方委託之管理人員)及乙方共同完成屋況及設備之移交手續。如乙方未會同移交，經甲方定期催告仍不會同者，視為完成移交。移交當日房屋及設備如有未復原情形，由甲方派工修繕，修繕所需費用甲方得逕自第四條之保證金扣除，乙方不得異議，如有不足，仍得向乙方請求賠償。
- 三、乙方未依第一項約定返還房屋時，甲方除得向乙方請求未返還房屋期間之相當月租金額外，並得請求前開相當月租金額一倍(未足一個月者，以日租金折算)之違約金至返還為止，亦得依本契約第十六條之規定逕向法院聲請強制執行。
- 四、前三項乙方未繳清之費用，甲方得逕自第四條之保證金中扣抵，如有不足，仍得向乙方請求賠償。

第十二條 甲方終止租約

- 一、乙方有下列情形之一者，甲方得終止租約，且乙方自終止租約日或發函通知日起兩年內，乙方及其家庭成員均不得再申請承租桃園市社會住宅：
- (一)積欠租金、管理費或其他應負擔之費用達二個月之租金額，經甲方或甲方委託之管理人員於相當期限內催告，乙方仍不為支付。
- (二)違反本契約第六條第一項規定，擅自變更用途，經甲方阻止仍繼續為之；違反本契約第六條第三、四項規定而為使用。
- (三)違反本契約第六條第二項規定，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。
- (四)違反本契約第七條第五項規定進行室內裝修，損害原有建築結構之安全。
- (五)乙方毀損租賃住宅或附屬設備，經甲方定相當期限催告修繕仍不為修繕或相當之賠償。
- (六)甲方或甲方委託之管理人員發現乙方未實際居住於房屋，乙方經甲方(或其委託之管理人員)通知立即遷入房屋之日起10日內仍未遷入。
- (七)乙方或其家庭成員、共同居住者，或經其提供使用房屋之第三人有妨害公共安全或不法行為(例如酗酒、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)，或有惡意行為者(破壞建築結構、消防設施(備)、占用公共設施、阻礙防火逃生通道、違反本契約規定經甲方或甲方委託之管理人員勸阻不聽、對甲方人員惡言恐嚇或施報復手段等)，經查明屬實者。
- (八)乙方及其家庭成員重複享有住宅資源(如社會住宅、包租代管、住宅相關之補貼)，經甲方或政府機關查獲者。
- (九)乙方簽訂本契約後，經甲方或甲方委託之管理人員發現乙方或其配偶(含分戶)或其他家庭成員，於基隆市、臺北市、新北市、桃園市、新竹縣、新竹市，有登記任何房屋所有權者，致原申請條件不符者，惟乙方於簽約後因繼承而取得該房屋所有權者，則不在此限。
- (十)乙方以詐欺、脅迫、提供不實資料或其他不正當方式，使主管機關就承租資格有誤認之情事。
- (十一)甲方(或甲方委託之管理人員)為辦理維護修繕或勸查建物或訪視之需，必須進入或使用乙方室內，經通知後乙方未配合達三次者。
- (十二)乙方有盜竊房屋、公共區域之財物或設備等行為。
- (十三)甲方提供本社宅之公共設施設備，因乙方使用不當致有毀損、減失或有影響其他住戶使用之虞，經甲方或甲方委託之管理人員限期改善或復原而未見改善或復原者。
- (十四)於社區公共空間或公共設施(如樓梯間、川堂、地下室等)擺放私人物品或廢棄物，經甲方或甲方委託之管理人員限期通知改善未改善者。
- (十五)乙方及其家庭成員、共同居住者違反住戶管理規約評點累積扣分達甲方所定標準。
- (十六)其他違反本契約之情事，經甲方定期催告仍未改善者。

- 二、甲方依前項各款規定提前終止租約者，應於終止租約前三十日，檢附相關事證，以書面通知乙方。但依前項第三、四款規定終止者，得不先期通知。

第十三條 遺留物之處理

二、租期屆滿或租賃契約終止後，乙方之遺留物依下列方式處理：

- (一)乙方完成返還房屋後，經甲方發現房屋內仍有遺留物，乙方同意任由甲方處理，乙方不得向甲方主張任何權利或請求賠償。
- (二)乙方租期屆至或提前終止時，經甲方定相當期限催告搬離仍不搬離時，甲方得將乙方物品視為廢棄物或由甲方尋覓地點保存半年，乙方不得向甲方主張任何權利或請求賠償。
- (三)前二款遺留物處理所需費用，由保證金中先行抵充，如有不足，甲方得向乙方請求給付不足之費用，乙方不得異議。

第十四條 繼承

- 一、雙方合意本契約於乙方死亡時當然終止。
- 二、與乙方具「同一戶籍內之配偶或直系親屬」或「乙方父母均已死亡，且其戶籍內有未滿二十歲或已滿二十歲仍在學、身心障礙或無謀生能力之單身兄弟姊妹需要照顧者之該戶籍內之兄弟姊妹」身分關係之一，得申請承受原租約至租賃期限屆滿為止。
- 三、符合前款所訂資格者，得自乙方死亡之日起3個月內檢具繼承協議書，於繼承協議書推舉一人為繼承人向甲方簽署承受原租約。
- 四、符合本條第二項所訂資格者，以乙方死亡日起至原契約未滿之租賃期間為其租期；未依規定完成申請承受原租約者，應負擔未承受原租約期間之租金、水、電、瓦斯費、管理費等或其他依約應繳納之費用。

第十五條 通知送達及寄送

- 一、甲方對乙方所為之書面通知、催告或其他意思表示，於租期開始前依社會住宅承租申請書記載之通訊地址及戶籍地址，租期開始後依承租地址及戶籍地址，租期結束後依乙方通訊地址及戶籍地址所為之送達處所，並以郵寄或甲方自行投遞之方式為之。甲方依約定地址所為之送達，即發生送達之效力。
- 二、非經甲方書面同意，乙方不得變更送達處所。乙方如未經甲方同意而擅自變更送達處所，仍以雙方約定之地址為送達處所。甲方依約定地址所為之送達，乙方拒收或無人收受而致退回時，乙方同意以郵局或甲方第一次投遞日為送達生效日。

第十六條 契約分存及律師見證

- 一、本契約簽訂時雙方同意由甲方及乙方會同律師辦理見證。
- 二、本契約一式三份，律師、甲方及乙方各執一份。
- 三、本契約經律師見證簽章後生效。

第十七條 爭議處理

- 一、因本契約發生之爭議，雙方得依下列方式處理：
 - (一)由桃園市不動產糾紛調處委員會調處。
 - (二)由桃園市消費爭議調解委員會調解。
 - (三)就本契約法律關係所生之訴訟，雙方合意以臺灣桃園地方法院為第一審管轄法院。

第十八條 其他

- 一、本契約中所附之附表、附件內容或網路連結內容(租賃房屋平面圖、社宅住戶管理規約等)，均視為整體契約之一部。
 - (一)租賃房屋平面圖：<https://reurl.cc/E4Ngnn>
 - (二)社宅住戶管理規約：
https://www.tshsc.org.tw/w/tshsc/news_23052517335105526?id=23052517313717142
- 二、「桃園市社會住宅住戶管理規約」及其相關規定，均視為本契約之一部，雙方同意甲方如有修正，得依公告後即生效力。

第十九條 未盡事宜

- 一、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。

立契約人

甲方：桃園市住宅及都市更新中心

代表人：王明鉅 董事長

統一編號：91323319

地址：桃園市桃園區力行路300號5樓

電話：03-3331481

乙方：

身分證字號：

戶籍地址：

電話：

乙方見證人：

身分證字號：

戶籍地址：

電話：