桃園市　　區　　號社會住宅商業設施租賃契約書

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）

茲乙方向甲方承租桃園市○○區○○○號社會住宅商業設施　桃園市○○區號(店鋪○)（以下簡稱租賃標的）乙戶，爰經雙方充分了解條款、住戶管理規約及雙方權利義務內容範圍，確認符合誠信原則無誤，同意特訂立契約條款(以下簡稱本契約)如下：

第一條 租賃標的標示及租賃範圍

編號	房屋編號	門牌號碼	樓層別	戶數（戶）	承租面積（坪）
1					
小計					

備註：

1. 各戶實際坪數依實際產權登記面積為準，如各戶實際產權登記面積與上開承租面積表所載之坪數不一致者，其租金數額，不因此而變動，仍以上開面積為租金計算依據。
2. 本表標示之面積雖按實際產權登記面積登載，惟實際租賃面積並未包含汽、機車停車位部分，如有汽、機車停車位需求，應另行依相關規定提出申請相關停車位管理使用及繳費等事宜。

第二條 租賃期間

一、自民國　年　月　日至民國　年　月　日止，共計 3 年。租期屆滿時，租賃關係即行消滅，無民法第 451 條規定之適用，甲方不另行通知。

二、乙方如欲續租時，須另訂新約，乙方於租賃期間若無違反第十四條第一款第二目至第十五目情形之一者或違反第十五條規定致提前終止租約之情事者，得於租期屆滿 3 個月前以書面向甲方申請優先續租及議約，租賃期間至多以 3 年為限，且續租以 2 次為限(累計租期最多不得超過 9 年)。若乙方逾期未申請即自動放棄優先續約權。

三、甲方提供乙方免租金裝潢期：2 個月，免租金裝潢期間（民國　年　月　日至民國　年　月　日止）由乙方負擔水、電、瓦斯、管理費等費用。

第三條 租金與相關費用約定及支付

一、租賃標的每月租金為新臺幣　萬　元（**含稅，不含每月管理費，由甲方另行加計管理費，乙方應併同租金繳納**）。

二、每月租金營業稅以 5%計，若未來稅率變動時，租金含稅價格亦跟隨調整。

三、管理費以外加方式收取，按本契約第一條標的之承租面積以每月每坪 80 元計收，甲方得視實際需要隨時調整之。管理費未繳納者，每逾期 1 日，甲方得按日累計每月管理費 1% 之懲罰性違約金，並得逕自保證金扣抵，乙方不得異議。

四、租金採**每月繳納**，乙方每期(月)應依本條第一款規定繳納 1 個月租金，乙方應於簽訂本契約時同時給付甲方第 1 期(月)管理費。爾後各期租金應於每月 15 日以前，乙方依甲方提供之繳費單或甲方指定之繳費方式一次繳清，不得藉任何理由拖延或拒絕。(繳費期限如遇例假日則順延至次營業日)

五、乙方租金如逾期不繳，應依下列約定加收懲罰性違約金，絕無異議：

(一)逾本條項所定繳款日期繳納未滿 1 個月者，照該期欠額加收百分之 2。

(二)逾本條項所定繳款日期繳納在 1 個月以上未滿 2 個月者，照該期欠額加收百分之 4。

(三)逾本條項所定繳款日期繳納在 2 個月以上未滿 3 個月者，照該期欠額加收百分之 10。

六、租賃期間屆滿辦理續約時，總租賃期間以每屆滿 3 年時(即第 4 年、第 7 年)，每月租金調高 3%辦理。

第四條 保證金約定及返還

一、保證金由租賃雙方約定為 2 個月租金，金額為新台幣_____萬_____元整。乙方應於簽訂本契約同時，出具已繳納之保證金及第 1 期(月)管理費繳費單據予甲方。

二、乙方應於本契約簽訂前將 2 個月保證金匯入甲方指定銀行帳戶或其他方式繳納，以作為其履行本契約義務之擔保，已繳之押標金得予抵扣。

三、違反第十四條第一款第二目至第十五目情形之一者或有違反第十五條規定致提前終止租約者，已繳交之保證金概不退還。

四、乙方於租賃期間，不得主張以保證金抵繳租金。保證金於乙方將房屋回復原狀遷出後，且無依約應履行之債務時，無息返還。

五、乙方於租賃期間如有積欠已到期之租金、使用之水電瓦斯費用、停車場租金、甲方為清除廢棄物所生之費用、乙方不當使用設備致毀損、其他乙方違反本契約所生之損害、訴訟及執行費用、違約金及乙方依本契約或法令應負擔之稅捐及費用，或甲方就本契約得向乙方主張之補償金或其他任何權利時，甲方均得逕自保證金中扣抵取償，乙方絕無異議。如保證金不足扣抵時，其不足金額，乙方應於甲方通知後 1 個月內補足。乙方逾期未補足保證金者，應支付相當於 1 個月租金之懲罰性違約金，甲方並得終止契約。

第五條 租賃期間相關費用支付

一、租賃標的(連同附屬基地)應納之房屋稅、地價稅由甲方負擔；其他水、電、瓦斯、管理費等費用，自點交日起由乙方負擔。甲方依法應納之其他法定稅捐，由乙方負擔。

二、前款水、電費計算為乙方租賃標的及公共設施水電。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、乙方於簽約日起至租賃（使用）期間止，應對租賃標的及其設備等，向主管機關核准設立登記之產物保險公司投保公共意外責任險、火災保險及地震險，並以甲方及桃園市政府住宅發展處為受益人(被保險人)，保額不得低於建築物帳面價值(新臺幣：_____元)，於租賃（使用）期間費用由乙方負擔。乙方應於簽約後 30 日內投保，並於投保後 10 日內將保險單據副本或證明文件影本(須加蓋乙方印鑑章)

送交甲方，分期繳交者亦同。乙方如未於期限內投保並且檢送證明文件，甲方得依本契約第十五條累計違規記點，乙方不得異議。

四、 前款投保金額不得低於「中華民國產物保險商業同業公會台灣地區住宅類建築造價參考表」建築物之重置成本。租賃期間內如可歸責於乙方或其使用人、受僱人、協力(或分包)廠商、乙方轉(租)借之第三人等之事由而發生火災時，甲方之損失除由保險公司賠償外，不足部分由乙方補足。

五、 公共意外責任險之投保金額不得低於「桃園市公共營業場所強制投保公共意外責任險自治條例」規定最低之投保金額，並以甲方為共同被保險人。

六、 乙方倘未依法或本契約約定辦理保險，或有保險範圍不足、保險金額過低、保險期間不足等其他情事，致甲方未能自保險人獲得足以填補損害之理賠者，乙方應負擔所有損失及損害賠償，並以違約論。

第六條 使用房屋之限制

一、房屋使用執照之登記用途為 G-3 類，乙方應依法令規定之法定用途使用，不得經營非法及違禁之營業，並不得存放危險物，或其他有礙公共衛生、公共安寧、公共安全及公共秩序之使用情事。並禁止於地上進行任何建築行為。如需變更使用執照登記用途，應經甲方書面同意，並由乙方依法令向政府相關主管機關申請審查許可，一切費用均由乙方自行負擔。(禁止從事之營業項目，如附件一)

二、本租賃標的非經甲方書面同意，不得變更或增設業種或經營項目。倘乙方因營業所需，使其關係企業、聯屬公司或投資事業使用本租賃標的，應以書面通知甲方，取得甲方書面同意。未經甲方書面同意，乙方不得將租賃標的物之全部或部份轉租、分租或以任何形式提供或借予他人使用，或將租賃權移轉。

三、乙方為自然人，經甲方書面同意，得指定由乙方擔任代表人之公司、行號，為租賃標的物商業登記及甲方開立發票之對象。所指定之公司、行號以一間為限。

四、租賃期間如因乙方營業行為於標的物所發生之糾紛，概由乙方處理負責，與甲方無涉。

五、乙方對租賃標的之一切裝潢、設施及改建其有關安全方面之圖說，應依法令取得政府相關主管機關之執照及申請審查許可，一切費用均由乙方自行負擔，並不得破壞建物結構與其設備安全及不使用易燃建材裝潢。於租賃期間內，乙方不得加蓋或增建任何違章建築物；如有增設之建物或設施，若主管機關要求拆除，或該建物、設施有危害結構或公共安全之虞者，乙方應立即拆除並恢復原狀且負擔所有費用；乙方經甲同意裝修者，於乙方點交返還租賃標的物時，除甲方認可留置之部份外，其他部分乙方均應負責回復原狀。租賃標的物之室內隔間與設施設備曾有變更者，另須依法辦理建築物室內裝修變更使用等程序完竣。

六、本社宅全部範圍禁止吸菸。

七、乙方應遵守「桃園市社會住宅住戶管理規約」之規定。

第七條 營業場所清潔維護

一、 乙方應將垃圾、廢棄物得以大型垃圾袋密封自行或雇工清運，如未及時清運，應堆置於租賃標的內，需符合廢棄物清理法相關規定，不得隨意置於租賃標的門口、社宅公共區域或地下層垃圾處理室；但辦公室使用之垃圾、廢棄物或經甲方同意者，視為一般廢棄物，得自行以垃圾袋密封並置於地下層垃圾處理室。

二、乙方廢棄物(如廚餘、廢食用油及生活垃圾)應依相關規定進行清運作業，或依規定委託合法清除、處理或再利用機構處理之。

三、乙方如因營業產生之油污或垃圾處理不當等污漬，應於每日營業結束前清理完畢。

四、乙方如有影響環境清潔情形，經甲方1次書面通知限期改善仍未改善時，甲方得逕行代為清理，本款清理費之支付義務人為乙方，逕併同次月管理費繳納，並依本契約第十五條累計違規記點，乙方不得異議。

五、營業汙水排放須向甲方申請銜接排放至本社區汙水管，並應加裝適當之汙水處理裝置，排放之汙水水質應符合「桃園市污水下水道管理自治條例」等。

六、空氣汙染物排放不得連接至溝渠及下水道，或直接排向鄰近住戶門窗或其他影響住戶生活環境。應裝設集排氣系統，並經空氣汙染物處理設施處理後方能排放，不得產生臭味或油煙，並須符合空氣防治法、室內空氣品質管理辦法等相關法規標準，相關設施標準請參照「桃園市餐飲業空氣污染防制設施設置管理自治條例」等。

第八條 營業場所安全維護

一、乙方應遵守消防法及其他相關法令之規定。

二、凡貨物之堆放、進出及營業服務方式不得妨礙安全、衛生及觀瞻。

三、營業及服務人員應熟知營業場所之逃生路線、安全設施之操作及緊急狀況處理程序。

四、發生火災或其他緊急事故時，營業場所從業人員應負責疏導群眾、防止混亂發生，並有協助甲方處理相關事故之義務。

第九條 修繕及室內裝修

一、乙方使用之租賃標的，限現狀使用，不得增建或改建、有損害原有建築之功能、外觀、結構等減損原有建築利用價值之情事。但如租賃標的因營業所需有修繕或改裝設施之必要，應取得甲方之書面同意，並依「桃園市建築物室內裝修審查作業規範」相關程序辦理始得為之，其一切修繕費用或裝設費用等由乙方自行負擔，不得抵償租金或請求甲方予以補償。

二、甲方為修繕房屋所為之必要行為，乙方不得拒絕，乙方如有修繕或室內裝修之必要，應經甲方書面同意，始得依「裝潢（修）工程施工管理規定」（詳附件二）之相關程序辦理，費用全部由乙方自行負擔，不得向甲方請求任何費用。

三、乙方如因室內裝修或承租租賃標的二戶以上，有拆除隔戶牆之需求時，應經結構技師鑑定並簽證無安全之虞，檢附技師簽證文件予甲方備查。經甲方書面同意拆除隔戶牆，由乙方備妥相關申請文件，向甲方申請用印，並由乙方向主管機關辦理申請程序施作，並檢附相關核准圖說文件予甲方備查。

四、乙方裝修房屋須依建築法及消防法等相關法令規定辦理，乙方應自行申請相關許可通過後始可為之，並應依法辦理施工監造。甲方依前款約定所為之書面同意，不得取代本款之許可或用以對抗有關機關之取締。

五、若乙方有違反前四款規定之情事者，甲方得定相當期限催告乙方回復原狀。逾期未回復原狀者，甲方得逕行終止本契約，並得向乙方請求回復原狀之費用。乙方自違約時起算至甲方確認已回復原狀為止，應按月計罰月租金額**3倍**之懲罰性違約金。如因此致甲方遭受損害，乙方應賠償甲方所受損害，不得異議。

六、租賃標的或附屬設備因非乙方或其人員因素所導致損壞時，應由甲方負責修繕。但甲乙雙方另有約定、習慣或因可歸責於乙方之事由者，不在此限。

七、 乙方依第一款所為對租賃標的必要之變動或改裝部分，如有影響甲方修繕租賃標的之既有設施或其他設備，應無條件配合修繕。如不配合修繕造成該部分損壞，甲方不負損害賠償責任。

第十條 廣告招牌物設置

一、 乙方廣告招牌之設置應依「桃園市廣告物管理自治條例」相關規定及報經甲方核可，並提供設計示意圖樣供甲方審核同意後，向主管機關申請辦理，該費用由乙方自行負擔。

二、 於返還租賃標的時，除甲方認可留置之部份外，其他部分乙方均應負責回復原狀。

第十一條 乙方之義務及責任

一、 乙方對房屋應盡善良管理人之注意義務。乙方提供第三人使用房屋者，倘因該第三人之故意或過失致房屋毀損、滅失者，除行為人應負責外，乙方亦應負連帶損害賠償責任，不得主張已經甲方書面同意而免除其責任。

二、 房屋配有之附屬設備，乙方應盡善良管理人之注意義務，妥善使用並保管。如乙方允許為設備使用之第三人，因故意或過失致物品毀損、不堪使用或無法正常運作，除行為人應負責外，乙方亦應負連帶損害賠償及修繕責任。

三、 前二款房屋或設備之毀損、不堪使用或無法正常運作，乙方未於租賃關係消滅前修繕完竣時，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。

四、 乙方須依行業特性加裝油汙、廢水、空汙、噪音防制處理等合格設備。

五、 甲方為辦理財產盤點、各項設施之維護檢修，乙方應配合辦理，不得拒絕。

第十二條 消防及安全檢查

一、租賃標的及其他相關設備如有消防及安全檢查之必要，應由乙方負責。乙方應依法為適當之安全措施，並接受甲方及主管機關檢查。

二、租賃標的依相關法令規定應定期施作之消防或安全檢查、簽證及申報等事項，由乙方負責辦理，並應將辦理結果副知甲方，且全額負擔相關費用。

三、若乙方未依期限辦理消防及安全檢查或消防及安全檢查未通過者，甲方得限期乙方改正。逾期未改正或改正後仍未達法定標準者，甲方得代乙方辦理，其因此所生相關費用或所受之罰鍰概由乙方負擔，乙方並應給付相當於 2 個月租金總額之懲罰性違約金。

第十三條 房屋部分滅失

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

二、前款情形減少租金無法議定者，乙方得終止本契約。

第十四條 提前終止租約

一、甲方提前終止租約：

租賃期間有下列情形之一者，甲方得提前終止租約，且乙方不得要求任何賠償：

(一)甲方為重新建築而必要收回。

(二)乙方遲付租金之總額達二個月之金額，並經甲方定相當期限催告，仍不為支付。

(三)乙方積欠管理費或其他應負擔之費用達相當二個月之租金額，經甲方定相當期限催告，仍不為支付。

(四)乙方違反第六條第一款規定而違法使用、存放有爆炸性或易燃性物品，經甲方阻止，仍繼續使用。

(五)乙方違反第六條第二款規定，未經甲方同意，擅自變更業種經營內容。

(六)乙方違反第六條第二款規定，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。

(七)乙方毀損租賃標的物或附屬設備，經甲方限期催告修繕而不為修繕或相當之賠償。

(八)乙方違反第九條第一款規定，未依相關法令規定進行室內裝修，經甲方阻止仍繼續為之。

(九)乙方違反第九條第二款規定，未經甲方同意，擅自進行室內裝修。

(十)乙方違反第九條第三款規定，進行室內裝修，損害原有建築之結構安全。

(十一)乙方有第十五條第一款各目情事，經甲方限期改善，逾期未改善或未完成改善，再限期改善未完成改善者。

(十二)乙方未配合甲方或其所委託之物業管理公司(以下簡稱物管公司)為辦理維護修繕或勘查之需，必須進入或使用乙方之屋內者。

(十三)乙方經營色情、違法、危及公共安全或違反公序良俗等行業。

(十四)乙方有妨害公共安全或不法行為（ 例如：攜帶毒品、刀械、槍彈違禁品、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(例如：破壞建築結構、占用公共設施阻礙防火逃生通道)。

(十五)甲方、物管公司或停車場管理公司人員執行公務時，乙方對其有言語侮辱或施以暴力、脅迫之行為。

二、甲方依前款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：

(一)依前款第一目規定終止者，於終止前 3 個月通知。

(二)依前款第二目至第十五目規定終止者，於終止前 30 日通知。

三、乙方提前終止租約：

租賃期間有下列情形之一，致無法繼續營業者，乙方得提前終止租約，甲方不得要求任何賠償：

(一)有本契約第十三條第一款情形，減少租金無法議定者。

(二)房屋有危及乙方之安全或健康之瑕疵時。

四、乙方非因前款規定而於租賃期限屆滿前終止租約者，應於終止前 3 個月向甲方提出書面申請，經甲方書面同意後本契約終止，惟乙方應給付甲方相當於保證金 1/2 數額之懲罰性違約金，惟倘未於前開時間通知，則應以保證金數額做為懲罰性違約金，並應將租金、管理費、水、電、瓦斯、違約金及其他費用繳納至遷離之月份止，實際租用之期間不滿 1 個月者，以 1 個月計。

第十五條 禁止事項及罰則

一、乙方於經營本租賃標的物有違反下列各目情形之一，經甲方限期改善，逾期未改善或未完成改善者，處以 1 個月租金之懲罰性違約金，再限期改善未完成改善者，得

準用第十四條第一款終止租約：

(一)本租賃標的物之公共區域，乙方應維持公共使用，不得為營業使用。

(二)乙方不得於本租賃標的物貯放危險易燃物品、危險物品（包括但不限於刀械等器具）或法令禁止之物品，以維公共安全，若因而發生任何損害時，應由乙方負責賠償。

(三)乙方不得陳列或販賣爆炸物、易燃性、危險性之物品或損害消費者權益之物品。

(四)乙方不得販賣檳榔、及其他任何氣味濃郁令人產生不適或影響空氣品質之物品。

(五)乙方使用本租賃標的物應隨時保持清潔，不得產生造成污損、腐蝕或化學性異味。

(六)乙方不得於本租賃標的物之樓梯間、外牆、公共通道及消防空間做任何佈置、加裝設備、儲存危險物品及存放貨物。

(七)乙方設置之招牌、廣告、看板、燈箱、櫥窗等，其內容不得有違反公序良俗之情形。

(八)乙方為營業需要播放音樂或廣播時，其聲音不得超過「噪音管制標準」之規定。

(九)乙方未依規定向本市主管機關申請核准，即自行設置招牌者。

(十)乙方排放汙水造成社區汙廢水管堵塞者。

(十一)乙方排放氣體散布惡臭或油煙者

(十二)乙方違反第十一條第四款規定，即擅自營業。

二、乙方惡意或故意無權占用租賃標的，並未依約將租賃標的點交返還甲方，應按無權占用期間之租金加計管理費總額**3倍**之懲罰性違約金給付甲方，且不得主張續約。

三、乙方應遵守下列各目規定，若違反下列任一規定者，經稽查後屬實，得以記**5點**。

(一)本市社宅公共區域或非曬衣陽臺之處所，不得曬衣物、棉被及堆置任何物品。

(二)不得有不當使用電梯、消防栓、對講機等公共安全設施(備)之行為。

(三)不得於本市社宅公共區域，包含梯廳、走廊…等，擺放私人物品或廢棄物。

(四)禁止放任寵物於公共區域內任其自由活動、傷害他人，另大型(如23公斤以上)或有攻擊紀錄之犬隻，出入公共區域，應戴口罩，並應由成年人伴同，及以長度不超過1.5公尺之鍊繩牽引。

(五)於本市社宅公共區域使用之公用物品，未經物管公司委任或僱傭之管理服務人員(以下簡稱管理人員)同意，不得攜帶離開。

(六)不得在本市社宅公共區域任意張貼未經甲方、物管公司或管理人員同意之廣告、宣傳單等一切文宣。

(七)不得隨意抽取其他住戶信箱內私人信件、文宣廣告傳單。

(八)垃圾丟棄前應確實做好分類，並應依本市社宅垃圾處理規定丟棄。

(九)乙方應盡善良管理人之責，向其訪客或消費民眾宣導汽、機車輛停放於所屬之停車位。

(十)不得於租賃標的門前、通道、本市社宅公共區域或其他禁止停車地點停放車輛或腳踏車。

(十一)乙方須於起租日七日內繳交「桃園市社會住宅住戶基本資料」至管理櫃台，並確實填寫。

四、乙方應遵守下列各目規定，若違反下列任一規定者，經稽查後屬實，得以記**10點**。

(一)本市社宅全面禁菸，不應於公共區域及租賃標的內吸菸，且不應設置菸灰缸，

並禁止隨意吐痰或檳榔汁(渣)。

(二)不得任意堆放垃圾、廢物、散發刺鼻味之化學物品或其他產生惡臭之物品。

(三)不得任意丟棄果皮、煙蒂、廢棄物、垃圾或放置任何空箱。

(四)不得任意堆置容易造成積水滋生蚊蠅、衛生問題之器皿、輪胎等物件。

(五)乙方應負維護本市社宅安寧之義務,不得於晚上 10 點至翌日早上 7 點之期間發出噪音、聲響或震動,妨礙他人安寧。

(六)不得於本市社宅外牆設置或懸掛招牌、張貼廣告。

(七)不得於陽台、窗戶、雨遮放置未固定具掉落危險之盆栽器物或其他物品。

(八)搬移家具、用品進出住所或本市社宅公共區域時,不得破壞牆壁、電梯、天花板、燈飾、消防器材等公共設備,如有損壞,應自行修復回復原貌及其功能。

(九)公共區域,除物管公司公告之活動或經甲方同意外,不得私自栽種花木或蔬果,或於公共空間野餐、烤肉,造成污染、髒亂,亦嚴禁在頂樓嬉戲、追逐、攀爬。

(十)未依租賃契約約定如期繳清租金、管理費及其他應負擔之費用。

(十一)禁止於租賃標的內之陽台烹煮食物與烤肉。

(十二)冷氣機滴水或水排至公共範圍。

(十三)於租賃標的放置未固定具有掉落危險之招牌或物品之虞者。

(十四)於租賃標的內積放垃圾或廢物,導致產生難聞氣味。

(十五)違反本契約第七條營業場所清潔維護相關規定。

(十六)不得造成其他住戶或一般民眾的負面影響,包括但不限於生活品質、精神健康等爭議者。

(十七)乙方向管理人員使用不當字眼辱罵或產生肢體碰撞。

(十八)乙方不得於本市社宅做出危險行為(例如:爬窗、跨越陽台…等)。

五、乙方應遵守下列各目規定,若違反下列任一規定者,經稽查後屬實,得以記 15 點。

(一)不得於窗戶外裝設鐵鋁窗、花架或將陽臺推出。

(二)非經甲方允許任意改裝或設置。

(三)不得於本市社宅公共區域內及外牆任意塗鴉、刻字、噴漆。

(四)不得有人為使用不當致污廢水管道阻塞行為(例如:任意傾倒阻塞物於馬桶等)。

(五)攀折花木或破壞環境景觀設施者。

(六)不得招呼小販或推銷人員進入本市社宅販賣、推銷物品,或投遞廣告物於社宅住戶信箱。

(七)乙方及寵物不得隨地大小便或進行其他違反公序良俗之行為。

(八)未依規定期限內投保公共意外責任險、火災保險及地震險。

六、乙方應遵守下列各目規定,若違反下列任一規定者,經稽查後屬實,得以記 20 點。

(一)不得擅自接用公共水電。

(二)不得於本市社宅燃放鞭炮或焚燒紙錢,但於甲方或物管公司指定之公共區域,且經其同意者不在此限。

(三)不得任意開啟逃生梯之安全門及排煙窗,並禁止以任何方式攔堵關閉機制,使門扉敞開或處於無閉鎖狀態。

(四)不得規避、妨礙或拒絕甲方、物管公司或管理人員為辦理各項設施之維護檢修、關懷訪視。

(五)應善盡正常使用及維護本市社宅公共設施及租賃標的(含附屬設備)之義務,禁

止任意毀損設備或製造髒亂等情事，違反者須負擔毀壞及善後相關費用。

七、乙方應遵守下列各目規定，若違反下列任一規定者，經稽查後屬實，得以記 30 點。

(一)禁止任意更改、拆卸本市社宅之消防、火警警報、保全設備及廣播系統。

(二)任意更改、拆卸破壞或汙損電梯梯廂。

(三)禁止裝修影響本市社宅設施、設備，或於本市社宅範圍內增設附加物(如基地台)或搭建違章建築。

(四)禁止私自竄改、複製門禁磁卡等行為。

(五)禁止偽造車牌或以其他方式，使非經登記之車輛進入本市社宅停車場停放。

(六)使用電力不得隨意超過負荷，為用電安全，非經許可及無法出具電力公司安全檢查證明，乙方不得加裝電線、電管。

八、乙方應遵守下列各目規定，若違反下列任一規定者，經稽查後屬實，得以記 60 點。

(一)不得有妨害公共安全或不法行為(例如：攜帶毒品、刀械、槍械違禁品、酗酒、鬥毆、鬧事、聚賭、吸毒、吸食強力膠、吸食或施打其他迷幻物品、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(例如：破壞建築結構、占用公共設施阻礙防火逃生通道)。

(二)凡易燃、易爆、有毒、異味或其他人任何危險物品，不得存放或運入本市社宅，以維公共安全。

(三)不得在本市社宅經營色情、違法、危及公共安全或違反公序良俗等行業。

九、違規處分：乙方(或乙方之受僱人)若有違反管理規約之情事，由甲方或物管公司及管理人員依本條規定執行記點處分及相關作業，乙方不得異議。

十、同一事件記點後經限期仍未改善者，得連續記點。

十一、 違規事件發生開立違規記點單，並經確認及主管單位審核後，予以記點。

十二、 記點項目由管理人每月登記，點數併入每戶之累計點數中，累計點數若已達 60 點，應由物管公司報請甲方備查後終止租約，且乙方應依租賃契約之租賃標的物返還條款執行並負擔相關費用。

十三、 乙方如依租賃契約之租賃標的物返還辦理退租及點交程序，未完成清償應負擔之所有費用，不得申請承租本市社會住宅。

十四、 終止租約或不得申請承租標準：

(一)依本條規定，乙方(或乙方之受僱人)如被記點累計達 60 點或構成立即終止租約事由者，甲方得發函通知乙方立即終止租約。經終止租約之日起兩年內，乙方及申請承租本市社宅時所列之家庭成員均不得再申請承租桃園市社會住宅。

(二)乙方於租期屆滿時，於承租期間有違規紀錄或積欠租金者，不得辦理續約。

第十六條 租賃標的物之返還及遺留物之處理

一、乙方於租賃期滿或契約終止時應即將任何雜物搬清交還房屋，並不得向甲方請求遷移費或任何費用。

二、本契約租期屆滿或提前終止租約時，乙方應遷出戶籍、營業稅籍、公司登記設籍證明及交還房屋，將租賃標的物騰空恢復承租時之原狀，且會同甲方點交無誤後，將租賃標的物無條件返還予甲方。若有任何雜物或遺留物等留置而不搬移者，除租賃雙方另有約定外，經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，乙方同意任憑甲方處理或廢棄，該處理及清理搬運等相關費用，均由乙方負

擔，乙方不得主張任何權力或損害賠償。

三、如乙方未依前款約定完成租賃標的物之點交返還，甲方除得循法律途徑聲請強制執行外，每逾1日，乙方應按日加付5倍當時日租金金額之懲罰性違約金予甲方。

四、甲方處理本條第二款遺留物或將房屋回復承租時原狀所生費用，得由第四條第一款之保證金先行扣抵，如有不足，並得向乙方請求給付不足之費用。

第十七條　通知送達及寄送

一、除本契約另有約定外，應送達本契約當事人之通知、催告、文件或資料，均應以中文書面信函為之，並於甲、乙雙方約定地址送達對方時生效。

二、甲方依約地址所為之送達，乙方拒收或無人收受而致退回時，以郵局掛號函件執據、快遞執據或收執聯所載之交寄日期或甲方人員第一次投遞日為送達生效日。

三、乙方如須變更送達地址，須以書面信函通知甲方。乙方如未經甲方同意而擅自變更送達地址，仍以雙方約定之地址為送達地址為準。

第十八條　其他約定

一、本契約簽訂時由甲方及乙方會同辦理公證，公證費由乙方負擔。

二、乙方如於租賃期滿後不遷出返還房屋，或乙方不依約給付租金、違約金、積欠管理費、水、電、瓦斯費用及未返還房屋之相當月租金額等(乙方保證金不足抵付之部分)，應逕行受強制執行。

三、甲方如於租賃期滿或本契約終止時，已收之保證金及租金經扣抵積欠之租金、管理費、違約金及其他費用後，未將剩餘部分返還者，應逕行受強制執行。

四、乙方應遵守租賃契約及各項管理規定。

五、甲方或物管公司得訪視租賃標的物，檢查建築物、設施與設備，及核對乙方身分。

六、建築物使用應注意事項：

(一)噪音、氣味規範：若有住戶提出妨礙附近住家安寧或異味造成居民困擾，乙方應立即改善。

(二)瓦斯：乙方使用瓦斯應自行設置瓦斯漏氣自動關閉設備或其他必要之安全防範措施，防止瓦斯外洩。

(三)管線接管費用：應由乙方負擔。

(四)醫療廢棄物：乙方應依醫療廢棄物處置規範辦理，若經查無依規定辦理，將呈報該轄區之衛生機關依有關法規處理之。

七、繼承：

(一)雙方合意本契約於乙方(為自然人時)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」身分關係者，得自乙方死亡之日起1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至租賃期限屆滿為止。

(三)未依規定完成申請承受原租約者，乙方之繼承人亦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。

八、乙方若有汽、機車停車位需求，應另行依相關規定向停車場管理單位提出申請及繳費。

九、本契約附件管理規定、辦法，甲方有權進行調整後公告施行，不另行通知。

十、甲方得定期或不定期派員檢查租賃標的物之使用情形。

十一、 乙方得以甲方公告之場地租借規則，申請租借公共設施。

第十九條　適用法律及紛爭解決

一、本契約之準據法為中華民國法律。

二、本契約雙方應依誠信原則確實履行，如因本契約發生爭議或有涉訟時，雙方合意以臺灣桃園地方法院為第一審管轄法院。

三、本契約倘有未盡事宜，依有關法令規定辦理。契約內容如生疑義，由甲方依公平合理原則解釋之。

第二十條　契約份數

一、本契約經立契約書人簽署完成後生效。

二、本契約之各項附件及其他關於本契約之修訂、契約增補條款等書面文件，均為本契約之一部分，與本契約具有同一之效力。

三、本契約書正本一式 3 份，由甲、乙雙方及公證人各執一份為憑。

附件一、社會住宅商業設施使用特別規範

附件二、桃園市社會住宅店鋪、辦公室裝潢（修）工程施工管理規定

附件三、桃園市社會住宅廣告招牌設置管理規定

附件四、建築物之使用類別、組別及其定義

附件五、桃園市社會住宅住戶管理規約

附件六、標租公告、投標須知

附件不在公證範圍內

立契約書人

甲　　方：桃園市住宅及都市更新中心
代　表　人：王明鉅 董事長
地　　址：桃園市桃園區力行路300號5樓
統一編號：91323319
電　　話：(03)333-1481
代 理 人：

乙　　方：
代　表　人：
身分證字號：
通訊住址：
電　　話：

中　華　民　國　　年　　月　　日