**契約審閱權**

本契約經承租人審閱至少三日。承租人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

房 屋 租 賃 契 約

|  |  |
| --- | --- |
| 出租人  承租人 | (以下簡稱甲方) 年籍資料詳如公證書  (以下簡稱乙方) 年籍資料詳如公證書 |

因房屋租賃事件，訂立本契約，雙方同意之條件如下：

1. **租賃物標的**
2. **租賃期間**

租賃期間自民國○○年○○月○○日起至民國○○年○○月○○日止。

1. **租金約定及支付**

租金：每月新台幣○○元整。

租金支付方式：每月 日前□以現金支付，□匯款至甲方指定銀行帳戶

1. **擔保金(押金)約定及返還**

擔保金(押金)由租賃雙方約定為新台幣○○元整。乙方交付甲方之上列金額，乙方不得主張抵繳租金，於租賃關係消滅，乙方搬遷時，甲方應無息返還。但乙方積欠租金及費用等債務時，甲方得扣抵之。

1. **租賃期間相關費用之支付**

水電費、瓦斯費、電話費、網路費、社區大樓管理費、清潔費、乙方居住使用本租賃物所生之雜項費用由乙方負擔。

1. **稅費負擔之約定**

房屋稅、地價稅、銀錢收據之印花稅由甲方負擔。租賃契約公證費由租賃雙方平均負擔。

1. **使用房屋之限制**

本房屋係供住宅使用。非經甲方同意，不得變更用途。

乙方同意遵守住戶規約，不得違法使用，或存放有爆炸性或易燃性物品，影響公共安全。

甲方□同意□不同意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。

前項甲方同意轉租者，乙方應提示甲方同意轉租之證明文件。

1. **修繕及改裝**

租賃物漏雨、自然損壞及天災或其他非歸責於乙方之意外災害所致之損壞，由甲方負責修復。

租賃物之週圍現有空地部分，乙方不得建築房屋或添設其他工作物。

房屋有改裝設施之必要，乙方應經甲方同意，始得依相關法令自行裝設，但不得損害原有建築之結構安全。

前項情形乙方返還房屋時，□應負責回復原狀□現況返還□其他\_\_\_\_\_。

1. **承租人之責任**

乙方應以善良管理人之注意保管房屋，如違反此項義務，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、收益，致房屋有毀損或滅失者，不在此限。

1. **房屋部分滅失**

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。

1. **約定提前終止租約**

本契約於期限屆滿前，乙方□得□不得終止租約。

依約定得終止租約者，乙方應於\_\_\_個月前通知甲方，並賠償甲方\_\_\_個月(最高不得超過一個月)租金額之違約金。

前項乙方應賠償之違約金得由第四條之擔保金(押金)中扣抵。

租期屆滿前，依第二項終止租約者，甲方已預收之租金應返還予乙方。

1. **房屋之返還**

租期屆滿或租賃契約終止時，乙方應即將房屋返還甲方並遷出戶籍或其他登記。

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。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。

乙方未依第一項約定返還房屋時，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。

前項金額及乙方未繳清之相關費用，甲方得由第四條之擔保金(押金)中扣抵。

1. **房屋有權之讓與**

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。

前項情形，甲方應移交擔保金（押金）及已預收之租金與受讓人，並以書面通知乙方。

1. **出租人終止租約之法定事由**

乙方有下列情形之一者，甲方得終止租約：

一、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，乙方仍不為支付。

二、違反第七條規定而為使用。

三、違反第八條第三項規定而為使用。

四、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，乙方仍不為支付。

1. **承租人終止租約之法定事由**

甲方有下列情形之一者，乙方得終止租約：

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。

1. **遺留物之處理**

期滿或中途終止租約，乙方搬遷後，留置部分傢俱雜物於租賃物內，而不移去者，視作廢物論，任憑甲方處置，乙方不得異議，倘甲方因而受有損害時，乙方應賠償之。

前項遺留物處理所需費用，由擔保金(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。

1. **通知送達及寄送**

除本契約另有約定外，甲方與乙方雙方相互間之通知，以郵寄為之者，應以本契約所記載之地址為準；如因地址變更未通知他方，致通知無法到達時（包括拒收），以他方第一次郵遞或通知之日期推定為到達日。

1. **出租人之擔保責任**

甲方或其代理人保證所出租之房屋確係自有，如有虛偽不實，甲方應負完全責任。租賃物產權發生糾紛時，概由甲方負責解決，倘乙方因而受有損害時，甲方應賠償之。

1. **公證及逕受強制執行之約定**

雙方同意辦理本契約之公證，並同意逕受強制執行之約定如公證書所載。

1. **爭議處理**

雙方合意於本契約發生紛爭時，以租賃物所在地之地方法院為訴訟管轄。

1. **契約及其相關附件效力**

本契約自簽約日起生效，雙方各執一份契約正本。

本契約之附件視為本契約之一部分。

本契約所定之權利義務對雙方之繼受人均有效力。

1. **未盡事宜之處置**

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。

1. **其他約定事項**
2. 租期屆滿時，不須甲方預先通知，租賃關係當然消滅。
3. 租期即將屆滿而雙方仍欲繼續租賃時，應於期滿前壹個月經雙方協議，另行訂立書面契約始得續租，否則乙方應於期滿之日交還租賃房屋絕不藉詞拖延。
4. 乙方簽訂本契約後至實際交屋日(或起租日)前，如後悔不租，則已付之金額(如訂金、押金、佣金或已到期之租金支票)將全部沒收，絕無異議。但未到期之租金支票則予以退還。
5. 倘乙方遷入戶籍於租賃物時，租期屆滿或中途解約均應辦理除籍後始退還押租金。
6. 乙方不得設立公司行號於租賃物。
7. 乙方不得於租賃房屋內飼養寵物。
8. 乙方不得於租賃房屋內設置祖先牌位或供奉神明。
9. 甲方提供如附表所列傢俱、家電供乙方使用，乙方應於租賃關係消滅時，應維持其堪用狀態交還甲方，如有損害乙方應負一切賠償責任。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 出租人  承租人 |  |

中華民國年月日