

中華民國105年6月23日內政部內授中辦地字第1051305386號公告修正(行政院消費者保護會第47次會議通過)

契約審閱權

本契約於中華民國|年|月|日經承租人(學生)攜回審閱|日(契約審閱期間至少三日)

承租人(學生)簽章:

出租人(房東)簽章

# 房屋租賃契約書

立契約書人承租人（學生）

，出租人（房東）

茲為房屋租賃事宜，雙方同意本契約條款如下：

## 第一條 房屋租賃標的

一、房屋標示：

（一）門牌台南市

區——街（路）——段——巷——弄——號——樓。

（二）附屬設備項目如下：

☐電視 ☐冰箱 ☐洗衣機 ☐冷氣 ☐衣櫃 ☐書桌椅 ☐餐桌 ☐餐桌椅 ☐鞋櫃 ☐窗簾 ☐組 ☐燈飾 ☐件 ☐書櫃 ☐件 ☐床組（頭） ☐件 ☐梳妝台 ☐件 ☐置物櫃 ☐件 ☐電話 ☐具 ☐保全設施 ☐組 ☐微波爐

台 ☐洗碗機 ☐台 ☐排油煙機 ☐台 ☐流理台 ☐件 ☐瓦斯爐 ☐台 ☐熱水器 ☐台 ☐天然瓦斯 ☐其他——。

詳如現況確認照片。

（三）其他：——。

## 第二條 租賃期間

租賃期間自民國——年——月——日起至民國——年——月——日止。

## 第三條 租金約定及支付

承租人（學生）每月租金為新臺幣（下同）——元整，每期應繳納——個月租金，並於每□月□期——日前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕；出租人（房東）亦不得任意要求調整租金。

租金支付方式：☐現金繳付 ☐轉帳繳付：金融機構：

戶名：

，帳號：

☐其他：——。

## 第四條 擔保金（押金）約定及返還

擔保金（押金）由租賃雙方約定為——個月租金，金額為——元整（最高不得超過二個月房屋租金之總額）。承租人（學生）應於簽訂本契約之同時給付出租人（房東）。

前項擔保金（押金），除有第十一條第三項、第十二條第四項及第十六條第二項之情形外，出租人（房東）應於租期屆滿或租賃契約終止，承租人（學生）交還房屋時返還之。

## 第五條 租賃期間相關費用之支付

租賃期間，使用房屋所生之相關費用：

一、管理費：

☐由出租人（房東）負擔。

☐由承租人（學生）負擔。

房屋每月——元整。

停車位每月——元整。

租賃期間因不可歸責於雙方當事人之事由，致本費用增加者，承租人（學生）就增加部分之金額，以負擔百分之十為限；如本費用減少者，承租人（學生）負擔減少後之金額。

☐ 其他：\_\_\_\_\_。

二、水費：

☐ 由出租人（房東）負擔。

☐ 由承租人（學生）負擔。

☐ 其他：\_\_\_\_\_。（每度\_\_\_\_\_元整）

三、電費：

☐ 由出租人（房東）負擔。

☐ 由承租人（學生）負擔。

☐ 其他：\_\_\_\_\_。（每度\_\_\_\_\_元整）

四、瓦斯費：

☐ 由出租人（房東）負擔。

☐ 由承租人（學生）負擔。

☐ 其他：\_\_\_\_\_。

五、其他費用及其支付方式：\_\_\_\_\_。

第六條 稅費負擔之約定

本租賃契約有關稅費、代辦費，依下列約定辦理：

一、房屋稅、地價稅由出租人（房東）負擔。

二、其他稅費及其支付方式：\_\_\_\_\_。

第七條 使用房屋之限制

本房屋係供住宅使用。非經出租人（房東）同意，不得變更用途。

承租人（學生）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。

第八條 修繕及改裝

房屋或附屬設備損壞而有修繕之必要時，應由出租人（房東）負責修繕。但租賃雙方另有約定、習慣或可歸責於承租人（學生）之事由者，不在此限。

前項由出租人（房東）負責修繕者，如出租人（房東）未於承租人（學生）所定相當期限內修繕時，承租人（學生）得自行修繕並請求出租人（房東）償還其費用或於第三條約定之租金中扣除。



房屋有改裝設施之必要，承租人（學生）應經出租人（房東）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。

#### 第九條 承租人（學生）之責任

承租人（學生）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。

#### 第十條 房屋部分滅失

租賃關係存續中，因不可歸責於承租人（學生）之事由，致房屋之一部滅失者，承租人（學生）得按滅失之部分，請求減少租金。

#### 第十一條 提前終止租約

- 一、本契約於期限屆滿前，租賃雙方 ☐ 得 ☐ 不得終止租約（本條款由學生及房東會同勾選）（學生請簽名）：
- 二、依約定得終止租約者，租賃之一方應於 ☐ 一個月前 ☐ 個月前通知他方。一方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方一個月（最高不得超過一個月）租金額之違約金。

前項承租人（學生）應賠償之違約金得由第四條之擔保金（押金）中扣抵。

- 三、租期屆滿前，依第二項終止租約者，出租人（房東）已預收之租金應返還予承租人（學生）。

#### 第十二條 房屋之返還

- 一、租期屆滿或租賃契約終止時，承租人（學生）應即將房屋返還出租人（房東）並遷出戶籍或其他登記。
- 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。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、承租人（學生）未依第一項約定返還房屋時，出租人（房東）得向承租人（學生）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。

- 四、前項金額及承租人（學生）未繳清之相關費用，出租人（房東）得由第四條之擔保金（押金）中扣抵。

#### 第十三條 房屋所有權之讓與

出租人（房東）於房屋交付後，承租人（學生）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，出租人（房東）應移交擔保金（押金）及已預收之租金與受讓人，並以書面通知承租人（學生）。

本契約如未經公證，其期限逾五年或未定期限者，不適用前二項之約定。

#### 第十四條 出租人（房東）終止租約

承租人（學生）有下列情形之一者，出租人（房東）得終止租約：

- 一、遲付租金之總額達二個月之金額，並經出租人（房東）定相當期限催告，承租人（學生）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，經出租人（房東）定相當期限催告，承租人（學生）仍不為支付。

#### 第十五條 承租人（學生）終止租約

出租人（房東）有下列情形之一者，承租人（學生）得終止租約：

一、房屋損害而有修繕之必要時，其應由出租人（房東）負責修繕者，經承租人（學生）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、房屋有危及承租人（學生）或其同居人之安全或健康之瑕疵時。

#### 第十六條 遺留物之處理

租期屆滿或租賃契約終止後，承租人（學生）之遺留物依下列方式處理：

一、承租人（學生）返還房屋時，任由出租人（房東）處理。

二、承租人（學生）未返還房屋時，經出租人（房東）定相當期限催告搬離仍不搬離時，視為廢棄物任由出租人（房東）處理。

#### 第十七條 通知送達及寄送

除本契約另有約定外，出租人（房東）與承租人（學生）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；並得以□電子郵件□簡訊□其他方式為之（無約定通知方式者，應以郵寄為之）；如因地址變更未通知他方或因□拒收，以他方第一次郵遞或通知之日期推定為到達日。

#### 第十八條 疑義處理

本契約各條款如有疑義時，應為有利於承租人（學生）之解釋。

#### 第十九條 其他約定

本契約雙方同意□辦理公證□不辦理公證。

本契約經辦理公證者，租賃雙方□不同意；□同意公證書載明下列事項應受強制執行：

□一、承租人（學生）如於租期屆滿後不返還房屋。

□二、承租人（學生）未依約給付之欠繳租金、出租人（房東）代繳之管理費，或違約時應支付之金額。

□三、出租人（房東）如於租期屆滿或租賃契約終止時，應返還之全部或一部擔保金（押金）。

公證書載明金錢債務逕受強制執行時，如有保證人者，前項後段第□款之效力及於保證人。

#### 第二十條 爭議處理

因本契約發生之爭議，雙方得依下列方式處理：



一、向房屋所在地之直轄市、縣（市）不動產糾紛調處委員會申請調處。

二、向直轄市、縣（市）消費爭議調解委員會申請調解。

三、向鄉鎮市（區）調解委員會申請調解。

四、向房屋所在地之法院聲請調解或進行訴訟。

#### 第二十一條 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。

本契約廣告及相關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。

#### 第二十二條 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。

#### 立契約書人

出租人（房東）：

姓名（名稱）：

簽章身份證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

負責人：

（簽章）身份證字號：

統一編號：

電子郵件信箱：

承租人（學生）：

姓名（名稱）：

簽章身份證字號：

戶籍地址：

聯絡電話：

電子郵件信箱：

中華民國

年

月

日

