※契約範本配合政策滾動式調整

臺北市中繼住宅租賃契約書

出租人：臺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），乃□出租國(社)宅重建安置戶

□都更、危老或重建安置戶

（含輻射、海砂重建安置戶）

□＿＿＿＿＿＿**專案安置戶**

□短期租賃戶

茲為乙方向甲方承租＿＿＿＿中繼住宅乙戶（以下簡稱房屋），爰經雙方同意特訂立本契約，條款如下：

第一條 房屋標示

租賃門牌號碼：臺北市　　區　　路(街)　　段　　巷　　弄　　號　　樓之　　。(房屋編號：　　)

租賃範圍：前項房屋全部，不含停車位。(乙方如有停車需求，請另行向臺北市停車管理工程處申請/另依本住宅停車位出租公告辦理)。

第二條 租賃期間

租賃期間：自民國　　年　　月　　日起至　　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之適用。

乙方若為都更、危老或重建安置戶，則其租賃期間於拆除重建案件完工並領得使用執照接通水電後第九十日屆滿時，租賃關係即行消滅，不受第一項前段租賃期間之限制。

乙方若為短期租賃戶，如臺北市政府都市發展局因推動都市更新、危老重(改)建、輻射污染或海砂建材建物改建等，有房屋使用需求或公務需要時，甲方得隨時終止契約收回房屋，不受第一項前段租賃期間之限制。契約終止後，回復原狀所需費用概由乙方負擔，乙方不得向甲方請求任何賠償或補償。

含本契約租期，乙方租賃期間已累計__年__個月。

第三條 租期及續約條件

乙方於本契約租賃期間屆滿後如欲續約，須符合甲方所定承租資格，並於租賃期間屆滿前一個月內向甲方以書面提出申請，甲方得依乙方就本契約之履行情形、乙方對甲方及甲方委託之管理單位執行社區或停車場管理之配合程度，或其他情事，列為准否同意續約之審核要件。乙方如不符承租資格者，不得續約。

乙方若為專案安置戶，則其續租須經專案業務主管機關同意，並由該業務主管機關向甲方申請續租，申請未獲甲方同意者，乙方應於租賃期間屆滿時返還房屋。

乙方對甲方所為不同意續約之決定，不得聲明異議。

第四條 租金給付方式

租金收繳：由甲方委託金融機構辦理代繳轉帳作業，乙方於簽訂本契約前需至甲方所指定之金融機構開立活期性存款帳戶並出具轉帳付款授權書正本二份，授權甲方委託之金融機構得自乙方於該行開立之帳戶中自動扣款以繳交當月之租金；前開帳戶餘額不敷繳付時，乙方應自行向甲方領取繳款單繳納，甲方無通知或催繳之義務。

乙方無法依前項規定以開立帳戶自動扣款方式繳款者，得於租賃期間開始前向甲方申請利用智慧

支付服務，並應於每月繳款期限屆至前，自行依限繳款。

第五條 租金及違約金

租金每月新臺幣（以下同）_____元；乙方應於每月二十日前依前條規定繳款，逾期不繳者，應依下列規定加收懲罰性違約金，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未滿二個月者，照該期欠額加收百分之四。

三、 逾期繳納在二個月以上未滿三個月者，照該期欠額加收百分之六。

四、 逾期繳納在三個月以上未滿四個月者，照該期欠額加收百分之八。餘此類推，最高以追繳百分之二十為限。

前項違約金計收方式以前項應給付之租金計算之。

第一項租金於續約時甲方得調整之。

乙方於租賃期間內遲延繳納租金，月數合計達六個月者，甲方得不同意其續約申請。

第六條 保證金之約定及返還

乙方應於簽訂本契約時至甲方指定之金融機構繳交保證金(二個月之租金)及第一個月之租金，逾期不繳者，以自動放棄承租論。但如有特殊情形（包括但不限於續約、死亡繼承等情形），甲方得另行指定第一個月之租金繳納期限。

本契約租賃期間屆滿後續約者，如次一租賃期間租金有所異動，則須核退或補繳當期保證金差額。

保證金及結餘款於乙方交還房屋，且將所有設籍人員戶籍遷出後，始無息返還，但乙方有欠繳租金、水、電、瓦斯費用、甲方為清除廢棄物所生之費用、乙方不當使用社區內設施(備)致毀損或滅失之修繕及復原費用，或其他乙方違反本契約所生之損害或違約金、行政規費、訴訟及執行費用，應由保證金扣除，其不足金額，乙方仍應給付。

乙方不得主張將保證金作為抵繳租金之用，並不得將保證金之債權出質或讓與予第三人，其讓與對甲方不生效力。

租賃期間如乙方所繳保證金遭法院強制執行查扣，致保證金額不足時，乙方應依甲方通知立即補繳，如未補繳則甲方得立即終止本契約或不同意續約。

第七條 租賃期間相關費用之支付

房地應納之房屋稅、地價稅，由甲方負擔。

房屋內水、電、瓦斯等費用，自點交日起由乙方負擔。

第八條 使用房屋之限制

本房屋以現況交予乙方使用，乙方自房屋點交日起負擔房屋內修繕責任(含消耗性物品之更換，包括但不限於燈泡、電池)，但結構體滲水、龜裂及結構體內管線老舊損壞之非人為因素毀損不在此限。

房屋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失火而毀損、滅失者，行為人及乙方應負連帶損害賠償責任。

房屋及其所附傢俱或設施(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。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滅失者，乙方應負損害賠償責任。

前項傢俱或設施(備)之數量及項目依房屋點交時之清單認定之，租賃關係消滅時如有滅失應按該物品市場價格照價賠償。

前二項傢俱或設施(備)如有毀損，乙方未於租賃關係消滅時修繕完竣，甲方得逕請廠商進行修繕，

所需費用由乙方負擔，並得由保證金內抵扣，其不足金額，乙方仍應給付。

乙方同意遵守本契約、本住宅住戶規約手冊（以下簡稱住戶規約）、甲方或甲方委託之管理單位公告之各項管理維護規範事項，不得影響本社區公共安全、公共安寧及公共衛生。

本社區公共空間及租賃範圍全面禁菸。

第九條 房屋部分滅失及不能使用

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。

房屋因不可歸責於乙方之事由，致完全不能使用，乙方應即通知甲方，經甲方查明確認後，本契約當然終止，房屋由甲方收回，乙方絕無異議。如乙方怠於通知，應賠償甲方因此所受之損害。

第十條 飼養寵物

乙方經向甲方或甲方委託之管理單位報備並獲同意後，得飼養寵物。

乙方有下列各款情事之一，因甲方或甲方委託之管理單位查獲或其他住戶反映、檢舉確認屬實，經甲方限期改善(以一次為限)屆期未改善者，甲方得按次執行扣分累計，並依第十七條規定辦理，乙方不得異議：

一、 因寵物吠（啼）叫或製造噪音被不同住戶反映或檢舉一日內達三次以上，執行扣五分。

二、 乙方房屋外得聞寵物異味，按次執行扣五分。

三、 寵物於社區公共空間或設施(備)有排泄行為，乙方未清理乾淨(包括但不限於排泄物、氣味之殘留)，按次執行扣五分。

四、 因寵物因素致排水管堵塞(包括但不限於清洗寵物而掉落之毛髮、傾倒貓砂)，經通知給付疏通費用而拒絕給付，按次執行扣十五分。

五、 寵物有未觸及人身之攻擊行為（包括但不限於已撲跳向人）達三次以上，執行扣十五分。

六、 寵物出入社區公共空間，未由限制或完全行為能力人伴同，或未採取適當防護措施(包括但不限於繫繩、嘴罩、箱籠)，按次執行扣三分。

七、 具攻擊性之寵物(指無正當理由曾有攻擊人或動物之行為紀錄或美國比特鬥牛犬、美國史大佛夏牛頭犬、日本土佐犬、紐波利頓犬、阿根廷杜告犬、巴西菲勒犬、西藏獒犬、鬥牛獒犬、義大利獒犬、波爾多獒犬。)出入社區公共空間，未由完全行為能力人伴同，或未採取適當防護措施〔包括但不限於繫繩(長度不得超過一百五十公分)、嘴罩、箱籠〕，按次執行扣十五分。

寵物有攻擊人或動物之情形（包括但不限於寵物之抓、咬)，按次執行扣十五分；攻擊致傷者，甲方得立即終止本契約。

乙方未經報備飼養寵物，經甲方或甲方委託之管理單位通知應限期完成報備程序(包括但不限於注射疫苗、植入晶片)，屆期未完成者，甲方得終止本契約。

第十一條 終止租約規定

為維護住戶間之公共安全、社區安寧、維持集合式住宅管理目的，乙方或其同居人或其允許為房屋使用之第三人有下列情事之一，甲方得隨時終止本契約，乙方不得異議：

一、 經甲方通知後，未於一個月內完成房屋點交者。

二、 將房屋作非法使用或為非住宅使用者(包括但不限於設立事務所、作公司登記、作營業登記、作為倉庫)。

三、 積欠租金達二個月，經催告仍不清償者。

四、 將房屋轉租、分租、出借或供三親等親屬以外之人作任何使用者。

五、 改建、增建、搭蓋違建、改變房屋原狀者。

六、 乙方已不符合承租中繼住宅之資格。

七、 有妨害社區公共安全(包括但不限於存放易燃物、汽油桶、破壞建築結構、阻礙逃生通道)、不法

行為(包括但不限於酗酒、鬥毆、鬧事、聚賭、吸毒、妨害風化、猥褻、竊盜、收受或收買贓物)或有惡意行為(包括但不限於違反本契約規定經甲方或甲方委託之管理單位勸阻不聽、對甲方、甲方委託之管理單位或其他住戶惡言、恐嚇、施暴或採惡意報復手段)，經查明屬實者。

八、 故意毀損或竊盜房屋及社區內設施(備)者。

九、 乙方本人無故未居住於房屋，經甲方或甲方委託之管理單位查獲或其他住戶反映、檢舉經查明屬實者。

十、 毀損或污損社區內設施(備)，經甲方或甲方委託之管理單位限期通知修繕或復原屆期未修繕完成或復原者。

十一、 房屋及社區內設施(備)，因人為不當使用致有毀損、滅失或有影響其他住戶使用之虞，經甲方通知限期修繕或復原屆期而未修繕完成或復原者。

十二、 乙方、乙方配偶、與乙方同戶籍之直系親屬另占有平價住宅尚未返還，經甲方查獲者。

十三、 乙方有其他影響社區公共安全、安寧、衛生等情事，經查明屬實者。

十四、 乙方未經甲方同意，任由本人或配偶之三親等親屬以外之人將戶籍遷入、供他人寄居或辦理同址分戶者。

乙方或其同居人因肢體殘障或有行動不方便等情形，得於屋內自行裝設輔助器具利其行動，不受前項第五款限制。但應於租賃期間屆滿或租賃關係消滅時負回復原狀責任，不得要求甲方為任何補償。乙方未回復原狀時，乙方同意視為廢棄物由甲方代為清除，其所需費用，由乙方負擔。

前項情形不得影響房屋結構安全或隔間，違反者甲方得終止本契約。

乙方經甲方依第一項第四、七、八款終止本契約者，自甲方收回房屋之日起二年內，乙方及其同居人及申請承租本房屋時所列之家庭成員均不得申請承租臺北市國民住宅及社會住宅。

第十二條 扣三分規定

乙方或其同居人或其允許為房屋使用之第三人有下列情事之一，經甲方或甲方委託之管理單位勸導未改善，甲方得按次執行扣三分累計，並依第十七條規定辦理，乙方不得異議：

一、 有水滴滴落屋外(包括但不限於冷氣機滴水、在陽（露）台放置盆栽、晾曬物品、沖洗陽台)。

二、 丟棄垃圾未依規定使用專用垃圾袋、未確實分類或未依住戶規約公告時間使用。

三、 未經甲方同意於社區公共空間張貼紙張或廣告物，或毀損、污損、撕毀社區內之公告。

第十三條 扣五分規定

乙方或其同居人或其允許為房屋使用之第三人有下列情事之一，經甲方或甲方委託之管理單位勸導未改善，甲方得按次執行扣五分累計，並依第十七條規定辦理，乙方不得異議：

一、 積存污水致有蚊蠅滋生之虞。

二、 不當使用電梯(包括但不限於任由家中幼童玩耍電梯)、消防等公共安全設施(備)。

三、 製造噪音滋擾住戶安寧經甲方或甲方委託之管理單位查獲或經其他住戶反映三次以上。

四、 在房屋內積放垃圾或廢物，產生難聞氣味。

第十四條 不經勸導扣五分規定

乙方或其同居人或其允許為房屋使用之第三人有下列情事之一，甲方得不經勸導即按次執行扣五分累計，並依第十七條規定辦理，乙方不得異議：

一、 隨地棄置垃圾。

二、 在社區公共空間及租賃範圍吸菸。

三、 有物品掉落之虞或破壞建物立面設計〔包括但不限於在陽（窗、露）台欄杆懸掛或架設盆栽、花架、置物架或晾曬物品或於陽台堆置物品〕。

四、 任意於社區公共空間晾曬或堆置私人物品、雜物或廢棄物。

五、 攀折花木或破壞公共設施(備)。
六、 汙損社區公共空間(包括但不限於電梯梯廂)。
七、 隨意抽取其他住戶信箱內私人信件或紙張。
八、 使用房屋或社區內設施（備)，違反其設置目的或通常使用方法。
九、 違反住戶規約、甲方或甲方委託之管理單位公告之各項管理維護規範事項。

第十五條 不經勸導扣十分規定

乙方或其同居人或其允許為房屋使用之第三人有下列情事之一，甲方得不經勸導即按次執行扣十分累計，並依第十八條規定辦理，乙方不得異議：
一、 乙方積欠水費、電費或瓦斯費，不限費用類別合計滿六期，經甲方通知限期繳付屆期未繳付者。
二、 甲方或甲方委託之管理單位訪視、檢查房屋(包括但不限於房屋內設施及設備)或核對身分，以及辦理維護修繕或勘查之需，必須進入或使用乙方房屋內部，拒絕配合者。

前項第一款積欠期數將累計計算，且扣分不以一次為限。

第十六條 不經勸導扣十五分規定

乙方或其同居人或其允許為房屋使用之第三人有下列情事之一，甲方得不經勸導即按次執行扣十五分累計，並依第十七條規定辦理，乙方不得異議：
一、 於高處拋擲物品。
二、 人為不當使用致排水管堵塞(包括但不限於任意傾倒阻塞物於馬桶)。
三、 在房屋內或社區公共空間引燃或燒毀物品(包括但不限於金紙、傢俱、設施、設備)。

第十七條 扣分之執行

每次扣分甲方均應以書面告知乙方，並適用第二十四條之規定。

扣分累計達三十分，甲方得終止本契約，並適用第二十四條之規定。

乙方經甲方依前項終止本契約者，自甲方收回房屋之日起二年內，乙方及其同居人及其申請承租本房屋時所列之家庭成員均不得申請承租臺北市國民住宅及社會住宅。

第十八條 戶籍遷入

乙方若為出租國（社）宅重建安置戶，則於租賃期間須符合原承租房型之家庭人口數規定，並應於租賃期間開始後連同家庭成員將戶籍一併遷入。

非經甲方同意，乙方不得任由本人或配偶之三親等親屬以外之人將戶籍遷入，亦不得供他人寄居或辦理同址分戶。

為落實戶籍登記，乙方同意甲方得提供乙方個人資料予戶政權管單位依權處理。

第十九條 乙方提前終止租約

甲方有下列情形之一者，乙方得終止租約：
一、 有第九條第一項之情形，如減少之租金無法議定，或房屋存餘部分不能達租賃之目的。
二、 房屋有危及乙方或其同居人之安全或健康之瑕疵。
三、 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。

乙方擬於本契約租賃期間屆滿前終止租約者，應於一個月前以書面通知甲方，並將租金及水、電、瓦斯等費用繳至完成點交之月份止，實際居住之期間不滿一個月者，以一個月計。

第二十條 死亡及繼承租約

雙方合意本契約於乙方死亡時當然終止。但乙方死亡時其配偶或戶籍內家庭成員符合承租中繼住宅資格者，得依臺北市政府受理中繼住宅申請處理原則，向甲方依本契約所定內容申請換約。

依前項但書所訂新契約以本契約未滿之租賃期間為其租期，且新契約與本契約租期合計不得超過甲方所限定之總租期。

第二十一條 退租規定

本契約終止或屆滿時，乙方應將租金、水、電、瓦斯費及停車場租金繳清，除第八條第三項及第四項所附傢俱及設備外，將房屋於租期屆滿日或租約終止日騰空並回復原狀，點交甲方接管並遷出戶籍，並不得要求任何補償，其返還房屋日以甲方實際點收房屋之日為準。

乙方依前項規定交屋或經甲方聲請強制執行收回房屋時，屋內如留有物品，乙方同意均放棄物品所有權，視為廢棄物任由甲方處理，並應給付甲方為處理該物品所支出之費用。

第二十二條 使用費（損害賠償金）

乙方未依前條規定將房屋返還甲方，應負損害賠償責任，並自租期屆滿翌日或租約終止翌日起按月依第五條約定之租金之一點三倍給付占用期間之使用費（損害賠償金）。

第二十三條 公證及公證費

簽訂時雙方同意送公證，由甲方及乙方會同辦理公證，公證費用由甲乙雙方各負擔二分之一。甲乙雙方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。

第二十四條 送達

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。

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。乙方如未經甲方同意而擅自變更送達處所，仍以房屋地址為送達處所。

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。

乙方如未以書面表示不同意社區之管理單位代為收取郵件時，則社區之管理單位之收取視為乙方本人收取。

第二十五條 承租資格禁止讓與

乙方不得將承租資格讓與予第三人。

第二十六條 智慧錶資訊擷取

乙方同意自點交日起，甲方或甲方委託之管理單位得擷取智慧錶所載之乙方用電、用瓦斯與用水量資訊。

第二十七條 個資利用

乙方已充分知悉附件「個人資料蒐集、處理及利用告知事項」所示告知事項，並同意甲方及臺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。

第二十八條 契約及其相關附件效力

本契約一式三份，經公證後自簽約日起生效，公證人、甲方及乙方各執一份。

本契約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。

第二十九條 未盡事宜

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。

第三十條 合意管轄

倘因本契約涉訟者，甲乙雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

契約審閱權

本契約於中華民國　　年　　月　　日經甲方提供予乙方審閱 3 日以上。

（乙方簽章：　　）

立契約書人：

甲　　方：臺北市住宅及都市更新中心

代 表 人：張溫德

代 理 人：

乙　　方：

身分證字號：

電　　話：

乙方已先詳閱本契約書，並完全瞭解契約規定內容，同意履行各項規定，簽約後絕不提出任何異議。

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

範本 請勿直接使用