住宅租賃契約書 (含兼供營業及居住使用者)

立契約書人出租人及承租人，茲為住宅租賃事宜，雙方同意本契約條款如下：

**第一條 租賃標的**

 (一)租賃住宅標示：(如需加註地號、建號請自行輸入)

 (二)租賃範圍：

1、租賃住宅 □全部□部分：如「租賃住宅位置格局示意圖」標註之租賃範

 圍。

2、車位 □有（汽車停車位 個、機車停車位 個）　□無

 車位編號□有（汽車停車位 　個、機車停車位 　 個）　□無

3、租賃附屬設備: □有□無附屬設備，若有，請列附屬設備清單。

**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。

 (租賃期間至少三十日以上)

**第三條 租金約定及支付**

承租人每月租金為新臺幣(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

於租賃期間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 保證金約定及返還**

保證金由租賃雙方約定為 元整(最高不得超過二個月租金之總

額)。承租人應於簽訂住宅租賃契約（以下簡稱本契約）之同時給付出租人。

前項保證金，除有第十三條第三項、第十四條第四項及第十八條第二項之

情形外，出租人應於租期屆滿或租賃契約終止，承租人返還租賃住宅時，

返還保證金或抵充本契約所生債務後之賸餘保證金。

**第五條 租賃期間相關費用之支付**

 租賃期間，使用租賃住宅所生之相關費用如下：

1. 管理費、水費、電費、瓦斯費、網路費、清潔費及營業必須繳納之稅捐由承租人負擔。
2. 營業用租金扣繳金額由□出租人負擔。由□承租人負擔。
3. 二代健保補充保費由□出租人負擔。由□承租人負擔。
4. 其他費用及其支付方式:

**第六條 稅費負擔之約定**

本契約有關稅費依下列約定辦理：

(一)租賃住宅之房屋稅、地價稅由出租人負擔。

(二) 公證費由□出租人負擔。由□承租人負擔。□由租賃雙方平均負擔。

(三)其他： 　　　 　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　。

**第七條 使用租賃住宅之限制**

本租賃標的係供□居住使用，□兼供營業及居住使用，承租人不得變更用途。

 承租人同意遵守公寓大廈規約或其他住戶應遵循事項，不得違法使用、存放

 有爆炸性或易燃性物品，影響公共安全、公共衛生或居住安寧。

 出租人□同意□不同意承租人將本租賃標的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。

**第八條 修繕**

租賃住宅或附屬設備損壞時，應由出租人負責修繕。但租賃雙方另有約定、

習慣或因可歸責於承租人之事由者，不在此限。

前項由出租人負責修繕者，如出租人未於承租人所定相當期限內修繕時，

承租人得自行修繕，並請求出租人償還其費用或於第三條約定之租金中扣

除。

出租人為修繕租賃住宅所為之必要行為，承租人不得拒絕。

前項出租人於修繕期間，致租賃標的全部或一部不能居住使用者，承租人得

請求出租人扣除該期間全部或一部之租金。

**第九條 室內裝修**

租賃住宅有室內裝修之必要，承租人應經出租人同意，始得依相關法令自

行裝修，且不得損害原有建築之結構安全。

承租人經出租人同意裝修者，其裝修增設部分若有損壞，由承租人負責修

繕。

 第一項情形承租人返還租賃住宅時，□應負責回復原狀□現況返還

□其他 。

**第十條 出租人之義務及責任**

出租人應以合於所約定居住使用之租賃住宅，交付承租人，並應於租賃期

間保持其合於居住使用之狀態。

出租人與承租人簽訂本契約，應先向承租人說明租賃住宅由出租人負責修

繕項目及範圍，並提供有修繕必要時之聯絡方式。

**第十一條 承租人之義務及責任**

 承租人應以善良管理人之注意義務保管、使用、收益租賃住宅。

 承租人違反前項義務，致租賃住宅毀損或滅失者，應負損害賠償責任。但

依約定之方法或依租賃住宅之性質使用、收益，致有變更或毀損者，不在此

限。

承租人經出租人同意轉租者，應於簽訂轉租契約後三十日內，以書面將轉

租範圍、期間、次承租人之姓名及通訊住址等相關資料通知出租人。

**第十二條 租賃住宅部分滅失**

租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃住宅之一部滅失者，

承租人得按滅失之部分，請求減少租金。

**第十三條 提前終止租約之約定**

本契約於期限屆滿前，出租人□不得

本契約於期限屆滿前，出租人□得終止租約，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 個月(最高不得超過一個月)租金額之違約金。

前項承租人應賠償之違約金得由第四條之押金中扣抵。

租期屆滿前，依第二項終止租約者，出租人已預收之租金應返還予承租人。

**第十四條 租賃住宅之返還**

租期屆滿或租賃契約終止時，出租人應結算承租人第五條約定之相關費

用，承租人應即將租賃住宅返還出租人並遷出戶籍或其他登記。

前項租賃住宅之返還，應由租賃雙方共同完成屋況及附屬設備之點交手

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。

承租人未依第一項規定返還租賃住宅時，出租人除按日向承租人請求未返

還租賃住宅期間之相當月租金額外，並得請求相當月租金額計算之違約金

(未足一個月者，以日租金折算)至返還為止。

前項金額及承租人未繳清之相關費用，出租人得由第四條之押金中扣抵。

**第十五條 租賃住宅所有權之讓與**

出租人於租賃住宅交付後，承租人占有中，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，出租人應移交押金及已預收之租金與受讓人，並以書面通知承

租人。本契約如未經公證，其期限逾五年者，不適用第一項之規定。

**第十六條 出租人提前終止租約**

租賃期間有下列情形之一者，出租人得提前終止租約，且承租人不得要求

任何賠償：

(一)出租人為重新建築而必要收回。

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

(三)承租人積欠管理費或其他應負擔之費用達相當二個月之租金額，經出租人定相當期限催告，仍不為支付。

(四)承租人違反第七條第二項規定而違法使用、存放有爆炸性或易燃性物品，經出租人阻止，仍繼續使用。

(五)承租人違反第七條第三項勾選不同意之約定，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。

(六)承租人毀損租賃住宅或附屬設備，經出租人限期催告修繕而不為修繕或相當之賠償。

(七)承租人違反第九條第一項規定，未經出租人同意，擅自進行室內裝修。

(八)承租人違反第九條第一項規定，未依相關法令規定進行室內裝修，經出租人阻止仍繼續為之。

(九)承租人違反第九條第一項規定，進行室內裝修，損害原有建築之結構安全。

 出租人依前項規定提前終止租約者，應依下列規定期限，檢附相關事

 證，以書面通知承租人：

(一)依前項第一款規定終止者，於終止前三個月。

(二)依前項第二款至第九款規定終止者，於終止前三十日。

**第十七條 承租人提前終止租約**

租賃期間有下列情形之一，致難以繼續居住者，承租人得提前終止租約，

出租人不得要求任何賠償：

(一)租賃住宅未合於居住使用，並有修繕之必要，經承租人依第八條第二項規定催告，仍不於期限內修繕。

(二)租賃住宅因不可歸責承租人之事由致一部滅失，且其存餘部分不能達租賃之目的。

(三)租賃住宅有危及承租人或其同居人之安全或健康之瑕疵；承租人於簽約時已明知該瑕疵或拋棄終止租約權利者，亦同。

(四)承租人因疾病、意外產生有長期療養之需要。

(五)因第三人就租賃住宅主張其權利，致承租人不能為約定之居住使用。

 承租人依前項規定提前終止租約者，應於終止前三十日，檢附相關事證，

 以書面通知出租人。

 承租人死亡，其繼承人得主張終止租約，其通知期限及方式，適用前項規

 定。

**第十八條 遺留物之處理**

本契約租期屆滿或提前終止租約，依第十四條完成點交或視為完成點交之

手續後，承租人仍於本租賃住宅有遺留物者，除租賃雙方另有約定外，經

出租人定相當期限向承租人催告，逾期仍不取回時，視為拋棄其所有權。

 出租人處理前項遺留物所生費用，得由第四條之押金先行扣抵，如有不足，

 並得向承租人請求給付不足之費用。

**第十九條 履行本契約之通知**

除本契約另有約定外，租賃雙方相互間之通知，以郵寄為之者，應以本契

約所記載之地址為準；如因地址變更或拒收，致通知無法到達他方時，以

第一次郵遞之日期推定為到達日。

前項之通知得經租賃雙方約定以□電子郵件□簡訊□通訊軟體（例如

Line、Whats App等文字顯示）□其他 方式為之；如因不可歸責於

雙方之事由，致通知無法到達時，以通知之一方提出他方確已知悉通知之

日期推定為到達日。

**第二十條 保證人**

承租人如有保證人，與承租人負連帶保證責任。

**第二十一條 契約及其相關附件效力**

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租賃雙方之契約繼受人均有效力。

**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。

**第二十三條　特約事項**

立契約書人

出 租 人: 身分證字號:

通訊地址: 電 話:

承 租 人: 身分證字號:

通訊地址: 電 話:

保 證 人: 身分證字號:

通訊地址: 電 話:

附屬設備項目如下(如有請勾選)：

□電視\_\_臺□電視櫃\_\_件冰箱\_\_臺□洗衣機\_\_臺□冷氣\_\_臺□熱水器\_\_臺□沙發\_\_組□衣櫃\_\_組

□茶几\_\_件□餐桌(椅)\_\_組□鞋櫃\_\_件□微波爐\_\_臺□洗碗機\_\_臺□排油煙機\_\_件□流理台\_\_件

□瓦斯爐\_\_臺□天然瓦斯□書桌椅\_\_組□餐桌椅\_\_組□置物櫃\_\_件□窗簾\_\_組□燈飾\_\_件

□書櫃\_\_件□床組(頭)\_\_件□梳妝台\_\_件□電話\_\_具□保全設施\_\_組□其他 。

中　　 　華　 　　民　 　　國　　 　　年　　 　　月　 　　　日