新北市青年社會住宅

房屋租賃契約書

（110 年修訂 1 版）

□一般戶　□睦鄰戶　□優先戶

※契約審閱權

本契約(含附件)於中華民國__年__月__日公告，**經出租人提供予承租人審閱 5 天以上，並詳細審核完畢，本契約（含附件）內所有條款及雙方之權利義務內容範圍，經雙方溝通說明後乙方完全瞭解，並確信本契約符合誠信原則無誤。**

承租人簽章：

出租人簽章：

立契約書人承租人　　，出租人　　【為■所有權人□轉租人(應提示經原所有權人同意轉租之證明文件)】茲為承租人向出租人承租新北市青年社會住宅房屋租賃事宜，雙方同意本契約條款如下：

承租人充分認知並瞭解出租人已將房屋信託予兆豐國際商業銀行股份有限公司（以下簡稱兆豐銀行)，兆豐銀行基於信託關係為出租人受託管理房屋之行為，不構成對承租人之任何聲明、擔保或其他責任，房屋所涉及之廣告行銷、工程設計與施工、營造品質、完工保固、鄰損、瑕疵擔保及債務不履行等相關責任悉由出租人負責，且承租人同意出租人得將承租人之姓名、承租房屋(含戶號)資料提供予兆豐銀行作為承租戶資料管理。

第一條 房屋租賃標的

一、房屋標示：

(一)門牌__市__區__路__巷__號__樓之__

(基地坐落:　段　　地號。)。

(二)專有部分建號__，權利範圍___，面積共計__平方公尺。

1.主建物面積：

__層__平方公尺，共 計__平方公尺，用途:。

2.附屬建物用途:陽台面積__平方公尺、雨遮面積__平方公尺。

(三)共有部分建號_____，權利範圍_____，持分面積_____平方公尺及建號_____，權利範圍_____，持分面積_____平方公尺。

(四)■有□無設定他項權利，若有，權利種類：　　。

(五)□有■無查封登記。

二、租賃範圍：

(一)房屋■全部□部分：第__層■房間___間，面積__平方公尺(如附件 5「房屋位置格局示意圖」標註之租賃範圍)。

(二)租賃附屬設備：

■有□無附屬設備，詳如後附件 4「附屬設備清單」。

(三)其他：本契約簽訂後，承租人於租賃期間，不得向出租人要求更換租賃標的。

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。租賃期間屆滿時，租賃關係即行消滅，無民法第 451 條之適用。自本契約之簽訂日起，雙方間即發生租賃關係。

第三條 租金約定及支付

一、承租人每月租金為新臺幣(下同)_____元整(含管理費)，每期應繳納一個月租金，第一期租金應於簽訂本契約之同時給付予出租人，第二期以後之租金並於每■月 1 日前支付（如遇星期例假日時則順延至次一營業日)，不得藉任何理由拖延或拒絕；出租人亦不得任意要求調整租金。

二、本契約簽訂後，如房屋租金費率依出租人與新北市政府城鄉發展局簽訂之興建營運契約約定調整時，調整後之新費率應於公告後 30 日實施，自實施日起，應以調整後之新費率計付租金；而公告實施日起租賃期間屆滿前之租金仍以原租金費率計付。

三、承租人逾期不繳者，應依下列約定加收懲罰性違約金，絕無異議：

(一)逾本條第一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)逾本條第一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)逾本條第一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 6。

(四)逾本條第一項所定繳款日期繳納在 3 個月以上未滿 4 個月者，照該期欠額加收百分之 8。

四、租金支付方式：□現金繳付■轉帳繳付：金融機構：兆豐商業銀行股份有限公司國外部，戶名：日翔租賃興業股份有限公司，帳號：　　。由出租人委託兆豐銀行辦理租金及管理費代繳轉帳業務，承租人並需至兆豐銀行開立活期性存款帳戶，或由承租人自行指定辦理租金及管理費代繳轉帳作業之銀行（惟現行不接受「中國信託商業銀行」、「中華郵政」之扣款帳戶，並請承租人事先洽詢指定銀行是否提供自動轉帳扣款服務），並應於簽約時出具承租人指示銀行轉帳付款授權書正本 2 份，授權出租人委託之兆豐銀行得自承租人指定銀行之帳戶中自動扣款當月應繳及欠繳租金及管理費。承租人並瞭解如承租人自行指定銀行轉帳代繳租金及管理費，承租人需另行繳納核印費及轉帳手續費用。如承租人指定銀行之帳戶於每月 1 日有餘額不足或有其他情事致無法轉帳代繳當月租金及管理費時，經出租人於每月 10 日再進行第二次扣款仍未成功時，出租人得依本條第三項約定加收懲罰性違約金 2%及依「出租住宅住戶管理規則」規定執行扣 3 點處分；第二次扣款仍未成功，於當月 20 日進行第三次扣款，如扣款仍未成功，出租人得再依「出租住宅住戶管理規則」規定執行扣 3 點處分。次月 1 日仍未扣款成功時，出租人得依本條第三項約定加收懲罰性違約金 4%及依「出租住宅住戶管理規則」規定再執行扣 3 點處分，承租人絕無異議。

五、出租人為配合政府推行無紙化政策，就租金將開立電子發票以電子郵件方式通知承租人。倘若承租人欲查詢該電子發票相關資訊，得至「財政部電子發票整合服務平台」（https://www.einvoice.nat.gov.tw/）查詢。其次，承租人如有中獎者，出租人主動將該中獎發票紙本以掛號方式郵寄予承租人。就管理費由銀行自動扣繳後，將不另行開立收據，且:

(一)對於承租人之個人資料（包括姓名、電子發票號碼、電子郵件信箱帳號、地址等），出租人將依個人資料保護法等相關法令之規定，保護個人資料安全。

(二)承租人同意出租人得將承租人之個人資料提供予新北市政府(含城鄉發展局)、提供發票寄送服務之相關業者或機構、兆豐國際商業銀行股份有限公司、物管公司(下稱協力廠商)等第三人或依法有調查權之機關。為適切提供發票寄送服務或承租戶資料管理，出租人可自行或與協力廠商合作或使用協力廠商所提供之服務，為核對或確認承租人之身份、完成或提供發票寄送服務之目的，出租人亦得將個人資料揭露或提供予協力廠商作為辦理前揭事項之目的而蒐集、利用，承租人同意協力廠商得將所需之資料揭露或提供予出租人作為辦理前揭事項之目的而蒐集、利用。

(三)承租人得自由選擇是否提供相關個人資料，承租人得持相關身分證明文件於出租人營業時間向客服人員請求查詢、閱覽、複製、停止處理、停止利用或刪除承租人之個人資料，並得就錯誤或缺漏部分請求更正或補充；本目的消失後，出租人將自行或通知協力廠商停止使用、銷毀承租人之個人資料，但因該出租人或協力廠商職務或業務上所需或法令另有規範者，不在此限。承租人如不同意提供個人資料或請求該出租人或協力廠商停止處理、停止利用或刪除個人資料，出租人將可能無法執行業務所須之必要審核及處理作業，致無法提供承租人相關服務或較佳之服務。

(四)承租人所提供之個人聯絡資訊(包括但不限於 E-mail 信箱、連絡電話，日後如有變更，應通知出租人，否則仍以本契約所載之資料為準，如因此影響承租人之權益或發生損害，承租人同意自行承擔，與出租人無涉。

(承租人簽名：　　)。

(五)承租人之連帶保證人(如有)同意就本條之第一項、第二項及第三項約定與承租人負連帶履行責任，如有違反，承租人之連帶保證人同意依本契約第十九條約定辦理。

第四條 擔保金（押金）約定及返還

一、擔保金（押金）由租賃雙方約定:□一般戶或睦鄰戶承租人每月租金為_____元整，其擔保金（押金）為 2 個月租金，金額為_____元整；□優先戶承租人每月租金為_____元整，其擔保金（押金）為 1 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)。承租人應於簽訂本契約之同時以現金或即期支票(抬頭應為日翔租賃興業股份有限公司)給付出租人(續約及換約者延用原擔保金(押金))。擔保金(押金)於租賃期間內，如未達本項約定數額而有不足之情事，承租人應補足之。且承租人於租賃期間，不得主張以擔保金(押金)抵付租金。

二、前項擔保金（押金），除有第六條第一項第四款第 3 目、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，出租人應於租期屆滿或租賃契約終止，承租人交還房屋(含戶籍遷出)且無依約應履行之債務之日起三十日內無息返還之。

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：

1. □由出租人負擔。
2. ■由承租人負擔（同租金帳戶）。
3. ■三重 3 館管理費每坪 70 元。管理費每月　　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，承租人負擔減少後之金額。
4. □其他：_____。

(二)水費：

1. □由出租人負擔。
2. ■由承租人負擔。

3. □其他：_____。(例如每度__元整)

(三)電費(含分攤之公共電費)：

1. □由出租人負擔。

2. ■由承租人負擔。

3. □其他：_____。(例如每度__元整)

(四)瓦斯費：

1. □由出租人負擔。

2. ■由承租人負擔。

3. □其他：_____。

(五)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、代辦費，依下列約定辦理：

(一)房屋稅、地租由出租人負擔。

(二)銀錢收據之印花稅由出租人負擔。

(三)簽約代辦費　　元:

1. □由出租人負擔。

2. □由承租人負擔。

3. □由租賃雙方平均負擔。

4. □其他：_____。

(四)公證費:

1. □由出租人負擔。

2. □由承租人負擔。

3. ■由租賃雙方平均負擔即承租人及出租人各負擔_____元。惟承租人於租期開始或承租未滿 1 年申請退租者，公證費用由承租人全額負擔，並得由擔保金(押金)內抵扣。但因租期屆滿而退租者，不在此限。

4. □其他：_____。

(五)公證代辦費　　元:

1. □由出租人負擔。

2. □由承租人負擔。

3. □由租賃雙方平均負擔。

4. □其他：_____。

(六)其他稅費及其支付方式：_____。

第七條 使用房屋之限制

一、本房屋係供住宅使用。非經出租人同意，不得變更用途。

二、承租人同意遵守住戶規約或管理負責人頒布之各項管理辦法或其他住戶應遵循事項，不得違法使用，或存放有爆炸性或易燃性物品或其他危險物品，影響公共安全、公共安全或居住安寧。

三、出租人□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。

四、前項出租人同意轉租者，承租人應提示出租人同意轉租之證明文件。

五、如出租人或出租人委託之物業管理公司人員發現承租人實際未居住於房屋，承租人經出租人通知立即遷入房屋之日起一個月內仍未遷入，出租人得依本契約第十四條約定辦理。

六、承租人充分認知並瞭解新北市青年社會住宅三重 3 館部分空間未來可能設置、經營旅館、長照或產後護理中心等附屬事業，新北市青年社會住宅三重 3 館共用部分、約定共用部分及其附屬設施(備)，由新北市青年社會住宅三重 3 館全體承租人、附屬事業使用權人(包括且不限於旅客、消費者等)共同使用。

七、本社區(含租賃範圍及社區內公共空間，下同)全面禁菸，乙方如經檢舉並被提報影音檔或照片確實於社區內吸菸者，出租人將依承租人違反出租住宅住戶管理規則規定辦理。

第八條 修繕及改裝

一、房屋或附屬設備損壞而有修繕之必要時，應由出租人負責修繕。但租賃雙方另有約定、習慣或可歸責於承租人之事由者，不在此限。屋內耗材如燈管、燈泡(含浴室、客廳、房間、陽台，及烘碗機、冰箱機體內)、活性碳濾網、濾網、油杯、洗衣機內部及隱藏之濾網、電池、遙控器等，如自簽訂本契約日起一個月內損壞而有更換之必要者，應由出租人負責，惟可歸責於承租人之事由者，不在此限；一個月到期後，屋內耗材之更換、修繕責任概由承租人負責，續租者或已逾本契約簽約日一個月以上申請換約者，亦同。

二、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。

三、房屋有改裝設施之必要，承租人應經出租人同意，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。且承租人改裝設施若有損壞，由承租人自行負責修繕。

四、前項情形承租人返還房屋時，■應負責回復原狀□現況返還□其他_____。

五、出租人為確保房屋或附屬設備之使用功能或安全，於必要時得事前通知承租人後進入屋內檢查或進行維護修繕，承租人不得無故拒絕。

第九條 承租人之責任

一、承租人應以善良管理人之注意保管房屋及附屬設備，如違反此項義務，致房屋或附屬設備毀損或滅失者，應負損害賠償責任。承租人或其共同生活家屬將房屋或附屬設備提供第三人使用者，倘因該第三人之故意或過失致房屋或附屬設備毀損或滅失者，除行為人應負責外，承租人亦應負連帶損害賠償責任。但依約定之方法或依房屋之性質使用、收益，致房屋或附屬設備有毀損或滅失者，不在此限。

二、承租人就緊鄰其承租房屋之獨立出入口露台（如有），於租賃關係存續中有約定專用權，惟承租人應依社區住戶規約規定負責維護管理。

三、緩降機之設置係供該樓層人員迴避逃生使用，承租房屋設有緩降機標示者，承租人不得撕除標誌，並應妥善保管緩降設施設備；如有違反者，出租人將以承租人違反出租住宅住戶管理規則第七條第 2 款規定，並依出租住宅住戶管理規則第九條第 3 款第

5 目規定得不經警告逕行立即終止本契約。

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之事由，致房屋之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，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。

二、依約定得終止租約者，租賃之一方應於一個月前通知他方，且承租人應檢具已蓋用承租人印鑑章之退租申請書（附件 8）、房屋租賃契約書終止協議書（附件 9）及印鑑證明正本（應最近 7 日內，本人親辦免附）予出租人或親自赴出租人處所辦理本契約提前終止相關事宜。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。如自承租人通知終止本契約之日起，剩餘租賃天數未滿一個月者，不適用前揭提前通知之約定，惟承租人仍應繳足剩餘天數之租金。

三、前項承租人應賠償之違約金得由第四條之擔保金(押金)中扣抵。

四、租期屆滿前，依第二項終止租約者，出租人已預收之租金應無息返還予承租人。

五、承租人向出租人申請退租或提前終止本契約後，在未全數清償積欠租金、水、電、瓦斯、管理費、清除廢棄物費用、損害賠償或違約金、公證費等前，承租人不得再申請承租、續租新北市青年社會住宅。

第十二條 房屋之返還

一、租期屆滿或租賃契約終止時，承租人應即將房屋返還出租人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，房屋或設備如有損壞，依本公司報價之修復金額支付予出租人，亦可自費自尋廠商修復，以恢復承租點交時原狀為準。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、承租人未依第一項約定返還房屋時，出租人得向承租人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、前項金額及承租人未繳清之相關費用(包括但不限於租金、逾期違約金、房屋或設備毀損之賠償或修繕費用)，出租人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

一、出租人於房屋交付後，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。

二、前項情形，出租人應移交擔保金（押金）及已預收之租金與受讓人，並以書面通知承租人。

三、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 出租人終止租約

承租人有下列情形之一者，出租人得於終止前三十日以書面通知承租人終止租約，且除第五款事由外，承租人自本契約終止之日起兩年內，不得再申請承租新北市中和館、三重 1、2、3 館青年社會住宅：

(一)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，承租人仍不為支付。

(二)違反第七條或第八條第三項規定而為使用。

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

(四)改建、增建、搭蓋違建、改變本案房屋內部原狀或變更為非居住使用者。

(五)承租人不符合政府機關公告之房屋申請承租資格，事後經出租人或政府機關查證發現者；或承租人簽訂本契約後，經主管機關發現承租人或其配偶(含分戶)或與承租人同戶籍內直系親屬有重複享受住宅資源、居住平價房屋未退租返還；或在新北市、臺北市、基隆市、桃園市中之任一縣市，有登記任何房屋所有權者等，經主管機關通知後，出租人得通知承租人提前終止本契約。惟承租人因繼承而取得該房屋所有權者，不在此限。

(六)承租人或其共同居住之家屬或其等提供使用之第三人有妨害公共安全或不法行為者(如酗酒、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(如破壞建築結構、占用公共設施阻礙防火逃生通道，或影響社區公共安全、安寧、衛生等問題，或對管理人員惡言恐嚇或施報復手段)。

(七)毀損或竊盜房屋、公共區域之財物、設備等。

(八)拒絕出租人或出租人委託之管理人員訪視居所，檢查房屋(含設備)或核對承租人身分。

(九)破壞或污損出租人交付使用之租賃住宅或室內附屬各項設施(備)、公共設施設備(包括但不限於任意傾倒阻塞物於馬桶等人為不當使用致汙廢水管道阻塞)，經出租人或出租人委託之管理人員限期修繕而未於期限修繕完成或給付相當之賠償。

(十)於社區公共空間或公共設施(樓梯間、川堂、地下室等)擺放私人物品或廢棄物，經管理委員會或管理負責人或出租人或出租人委託之管理人員限期通知改善未改善者。

(十一)承租人如有構成出租住宅住戶管理規則(附件 6)規定之情事者，而被扣點累計達 30 點或構成立即終止契約事由者，出租人得報請新北市政府城鄉發展局備查後，以書面通知承租人提前終止本契約。

(十二)其他違反本契約之情事，經出租人定期催告仍未改善者。

第十五條 承租人終止租約

出租人有下列情形之一者，承租人得於終止前三十日以書面通知出租人終止租約：

(一)房屋損害而有修繕之必要時，其應由出租人負責修繕者，經承租人定相當期限催告，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)房屋有危及承租人或其同居人之安全或健康之瑕疵時。

(四)承租人於租賃期間發生疾病或意外，有長期療養需求並提出具體事證者。

(五)因第三人就房屋主張其權利，致承租人不能為約定之居住使用。

第十六條 遺留物之處理

一、租期屆滿或租賃契約終止後，承租人之遺留物依下列方式處理：

(一)承租人返還房屋時，任由出租人處理。

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

二、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，出租人得向承租人請求給付不足之費用。

第十七條 通知送達及寄送

除本契約另有約定外，出租人與承租人雙方相互間之通知，以郵寄為之者，應以本契約之租賃標的地址為送達地址；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)，惟承租人欲提前終止本契約，仍應以郵寄為之；如因地址變更未通知他方或因無人收受，致通知無法到達時（包括拒收)，以出租人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，應為有利於承租人之解釋。

第十九條 其他約定

一、本契約雙方同意■辦理公證□不辦理公證。

二、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逕受強制執行：

(一)■承租人如於租期屆滿後不返還房屋。

(二)■承租人未依約給付之欠繳租金、利息，或違約時應支付之金額。

(三)■出租人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)。

三、公證書載明金錢債務逕受強制執行時，如有保證人者，前項第二款之效力及於保證人。

四、雙方合意本契約於承租人死亡時當然終止。但承租人死亡時之配偶或承租人戶籍內直系親屬，得自承租人死亡之日起 3 個月內檢具繼承人之全戶戶籍謄本、除戶登記（限 1 個月內申領者）及身分證影印本及出租人指定文件，向出租人以本契約所定內容及切結書申請換約。但所訂新約之租期以本契約未滿之租期為限，且新約應依本條約定辦理公證，但其公證費由新承租人依司法院公告之「公證費用標準表」全額負擔，新承租人如有提出退租申請，出租人將不退還其公證費用，且新約到期不得申請續約。

五、承租人充分認知並瞭解出租人已將房屋信託予兆豐國際商業銀行股份有限公司（以下簡稱兆豐銀行)，兆豐銀行基於信託關係為出租人受託管理房屋之行為，不構成對承租人之任何聲明、擔保或其他責任，房屋所涉及之廣告行銷、工程設計與施工、營造品質、完工保固、鄰損、瑕疵擔保及債務不履行等相關責任悉由出租人負責，且承

租人同意出租人得將承租人之姓名、承租房屋(含戶號)資料提供予兆豐銀行作為承租戶資料管理。

六、本契約簽訂後，承租人不得再另行申請承租新北市青年社會住宅及隨到隨辦遞補作業。

七、本契約不得與出租人與新北市政府城鄉局所簽訂之興建營運契約之任一條款抵觸，如有抵觸，本契約不得對抗興建營運契約之約定。

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

一、本契約自簽約日起生效，雙方各執一份契約正本。

二、本契約廣告及相關附件視為本契約之一部分。

三、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。

第二十三條 誠信經營條款

一、承租人知悉出租人之人員有要求或收受佣金、回扣或其他利益之行為時，應立即據實將此等人員之身分、要求或收受之方式、金額或其他利益告知出租人，並提供相關證據且配合出租人調查。出租人如因承租人提供或承諾佣金、回扣或其他利益之行為而受有損害時，得向承租人請求損害賠償，並得自應給付予承租人之款項中如數扣除。

二、承租人如涉有不誠信行為之情事（包括但不限於承租人或其負責人對他人行賄、收賄、提供非法政治獻金、或涉嫌內線交易、非常規交易等)，出租人得隨時無條件終止或解除本契約。

三、承租人如涉及違反企業社會責任（包括但不限於勞工權益保障、環境維護、消費者保護等)，對環境與社會造成顯著影響時，出租人得隨時終止或解除本契約。

附件

1. 建物登記謄本影本
2. 承租人身分證影本
3. 授權代理人簽約同意書
4. 附屬設備清單
5. 房屋位置格局

6.出租住宅住戶管理規則

7.室內空間、設備現狀照片

8.退租申請書

9.房屋租賃契約終止協議書

立契約書人

出租人：

姓名(名稱)：　　簽章

統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

承租人：

姓名(名稱)：　　簽章

身份證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

電子郵件信箱：

代理人：

姓名(名稱)：　　（簽章）

身份證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

電子郵件信箱：

中　華　民　國　　年　　月　　日

附件 1、建物登記謄本影本

附件 2、承租人身分證影本

附件 3、承租人授權代理人簽約同意書

附件 4、附屬設備清單

三重案青年社會住宅 房屋附屬設備點交清單

□三重1館 環河南路125 號　　樓之　　(房屋編號:　　)
□三重2館 大同南路172巷26號　　樓之　　(房屋編號:　　)
□三重3館 正義南路129號　　樓之　　(房屋編號:　　)

□依第1次租賃契約所附**房屋附屬設備點交清單**內容，不另點交。(客戶簽章：　　)

□依本附件內容，實際點交。

項次	點交	項目		內容	項次	點交	項目		內容
1		感應磁扣	個		23		衣櫃	組	
2		玄關門鑰匙(一)	把		24		冰箱	台	
3		玄關門鑰匙(二)	把		25		冷氣機	台	含遙控器
4		主臥室(一)鑰匙	把		26		電視機	台	含遙控器
5		臥室(二)鑰匙	把		27		電陶爐	台	
6		臥室(三)鑰匙	把		28		瓦斯爐	組	
7		陽台鑰匙(套房)	把		29		洗衣機	台	
8		床頭櫃	組		30		烘碗機	組	
9		雙人床組	組		31		排油煙機	組	
10		單人床組	組		32		電熱水器	台	
11		雙層床組	組		33		瓦斯熱水器	台	
12		客廳沙發	組	□單人□雙人□三人 □L型沙發	34		陽台曬衣架	組	
					35		防焰窗簾	組	
13		次臥沙發	組	含椅凳	37		衛浴設備	組	□淋浴拉門、淋浴龍頭、肥皂盒 □臉盆龍頭、臉盆、明鏡、浴櫃
14		客廳茶几	組						
15		次臥茶几	組		38		主臥衛浴設備 (三房)	組	□淋浴拉門、淋浴龍頭、肥皂盒 □臉盆龍頭、臉盆、明鏡、浴櫃 □浴缸
16		化妝檯、椅	組	含化妝鏡					
17		書桌	組						
18		書桌椅	組						
19		餐桌	張						
20		餐桌椅	張				水錶度數:		度
21		鞋櫃	組				電錶度數:		度
22		電視櫃	組				瓦斯錶度數:		度

備註:1.室內家具及設備如有毀損，賠償依據以市場實際報價為準，檢修服務費依原廠實際報價為準。
2.室內家具及設備每年依耐用年限折舊，至多為原價值50%即不再折舊。。
3.折舊備註：除第1~7項無折舊，第24~25項次每年折舊6.7%，第26項次每年折舊16.7%，其餘項次皆為每年折舊10%。

客戶簽收:

承辦人員:　　**交付日期:**

附件 5、房屋位置格局圖

附件 6、出租住宅住戶管理規則

新北市青年社會住宅之承租戶為維護三重 3 館社區（以下簡稱本社區）住戶的共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，除本社區住戶規約外，並訂定本管理規則條款如下：

第一條、 除本社區住戶規約或管理負責人另有規定外，本社區之公共設施使用權益屬於全體住戶及承租戶（包括且不限於承租人、與承租人共同居住、共同生活之家屬及經承租人同意使用本社區之第三人，下同），任何承租戶或其他個人均不得有侵占、損毀或有妨礙其使用效益之行為。

第二條、 為維護本社區之外觀完整，承租戶不得有下列各款行為：

1、 不得更改住宅之架構及增設附加物、搭建違章建築。

2、 2 樓以上不得於住宅外設置或懸掛招牌、張貼廣告。

3、 不得於窗戶外裝設鋁窗、鐵窗、花架或將陽臺推出；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者，以免意外掉落造成損害。

第三條、 日翔租賃興業股份有限公司（下稱日翔公司）或其所委託之物業管理公司人員（下稱管理單位）為辦理維護修繕或勘查之需，必須進入或使用承租戶之屋內者，承租戶應配合辦理。

第四條、 日翔公司或管理單位訪視承租戶，承租人應配合檢查本案出租住宅或核對承租人身分。且承租戶不得有下列任一行為：

1、 將房屋全部或一部分轉租、出借或其他方式供他人使用。

2、 將租賃權轉讓於他人。

3、 未依租約約定如期繳清租金(含管理費)。

第五條、 為維護本社區形象及安全，提昇居住品質，承租戶遷入（出）時應遵守本社區規約暨各項管理辦法之規定。

第六條、 為維護本社區之環境整潔、美觀，承租戶應予遵守下列各款規定：

1、 本社區燃料以天然瓦斯為主、電力為輔，承租戶不得使用瓦斯筒、煤炭、柴油、重油、石油、木柴等燃料。

2、 不得隨地吐痰或拋棄果皮、紙屑、煙蒂、廢棄物、垃圾或放置任何空箱；不得自高處丟棄任何物品或垃圾。

3、 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。

4、 不得隨地便溺或進行其他不檢行為。

5、 本社區內外公共場所或非曬衣陽臺之臨時範圍處所，不得曬衣物及堆置任

何物品。

6、 不得在自家大門、庭院、通道、本社區公共空間或其他禁止停車地點停放車輛及腳踏車。

7、 不得於本社區公共空間或公共設施（走廊、樓梯間、川堂、地下室等）擺放私人物品或廢棄物，致使通道阻塞或妨礙其他住戶使用公共空間或公共設施、通行等。

8、 搬移傢俱用品進出居住所或本社區公共空間時，勿破壞牆壁、電梯、門扇、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。

9、 本社區全面禁菸，不得在本社區公共空間及租賃範圍吸煙。

10、 飼養、攜帶寵物應善盡照顧之責（如不得未處理便物），不得發生傷害他人、干擾安寧等情形，並應遵守本社區規約有關飼養寵物之規定。寵物如有破壞公共空間及室內附屬設備，應負恢復原狀或賠償之責任。

11、 不得在窗台懸掛衣物、放置滴水花盆或衣物致使水滴滴落屋外。

12、 不得在本社區公共空間任意張貼或投遞未經管理單位同意之文宣傳單。

13、 垃圾丟棄前應確實做好分類，並應依本社區垃圾處理規定丟棄。

14、 頂樓及露臺屬公共區域，除管理單位公告之活動外，承租戶不得私自栽種花木或蔬果；不得私自在頂樓野餐、烤肉，造成污染、髒亂，亦嚴禁在頂樓嬉戲、追逐、攀爬，以免造成危險。

15、 不得任意使自家冷氣機滴水達一週仍未改善。

16、 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）。

17、 汽車、機車、自行車(以下合稱「車輛」)，應各自停放於所屬之停車位種類，即汽車停車位僅限停放汽車或重型機車；機車停車位僅限停放機車；自行車停車位僅限停放自行車。且每一停車位僅限停放一台車輛，亦不得堆(放)置任何其他物品(含學步車、推車、安全帽等)。

18、 因搬家、送貨、裝潢、修繕等情事而有臨停之需求，承租戶應事先向管理中心申請並僅得將車輛停放於「暫停車位」或管理中心人員指定之車位，且停放時間以三十分鐘為限，如未事先申請或逾前揭時間未駛離，日翔公司、管理單位或管理中心得於車輛上張貼「違規通知單」以示警告。

19、 不得存放積放垃圾、廢物、散發刺鼻味之化學物品或惡臭等物品。

第七條、 為維護本社區之安全設施，承租戶應遵守下列各款事項：

1、 不得私自接用公共水電（例如：庭院、頂樓）並注意水電安全。

2、 不得移除本社區原有之消防保全設備（例如：滅火器、監視器、緩降機及其標誌等）以維公共安全。

3、 使用電力不得隨意超過負荷，為用電安全非經管理單位許可，並經電力公司安全檢查出具證明，承租戶不得加裝電線、電管。

4、 不得任由家中幼童玩耍電梯、消防栓等公共安全設施（備）。

5、 不得有損毀或竊盜本社區公共財物、消防設施（備）、住戶物品及危及公共安全等行為。

6、 不得在本社區公共空間（係指非本社區指定之地點）燃燒物品（包括且不限於金紙）。

7、 承租戶於高處不得拋擲物品，致有危及他人人身安全或破壞環境之虞。

第八條、 為維護本社區之公共秩序，承租戶應遵守下列各款事項：

1、 凡易燃、易爆、有毒、嚴重影響其他住戶居住品質之異味或其他任何危險物品，不得存放或運入本社區，以維公共安全。

2、 不得在室內陽臺及中庭等區域燃放鞭炮或焚燒冥紙、紙張、衣物或其他發煙物品，以免引發火警；管理負責人公告指定位置焚燒紙錢或社區普渡祭祀活動不在此限。

3、 不得在本社區經營色情、違法、危及公共安全或違反公序良俗等行業。

4、 未經管理委員會或管理負責人同意，不得招呼小販或推銷人員進入本社區販賣物品，或投遞廣告物於社區住戶信箱；不得於本社區作為團購取件之地點或藉此請物業管理人員轉交物品。

5、 遵守本社區管理規則及住戶規約，並配合管理人員執行安全勤務。

6、 承租戶應負維護社區安寧義務，不得於晚上十點至翌日早上九點之期間，發生寵物吵鬧、兒童嬉戲、家庭聚會、彈奏樂器、歌唱、電視音響、施工發出噪音或其他行為製造聲響，妨礙他人安寧；經日翔公司或管理單位規勸無效者，其他住戶、日翔公司或管理單位得向主管機關報案處理。

7、 需配合參與不定期防災演習訓練，共同監督公共安全；若遇緊急事件，務必通報相關管理單位。

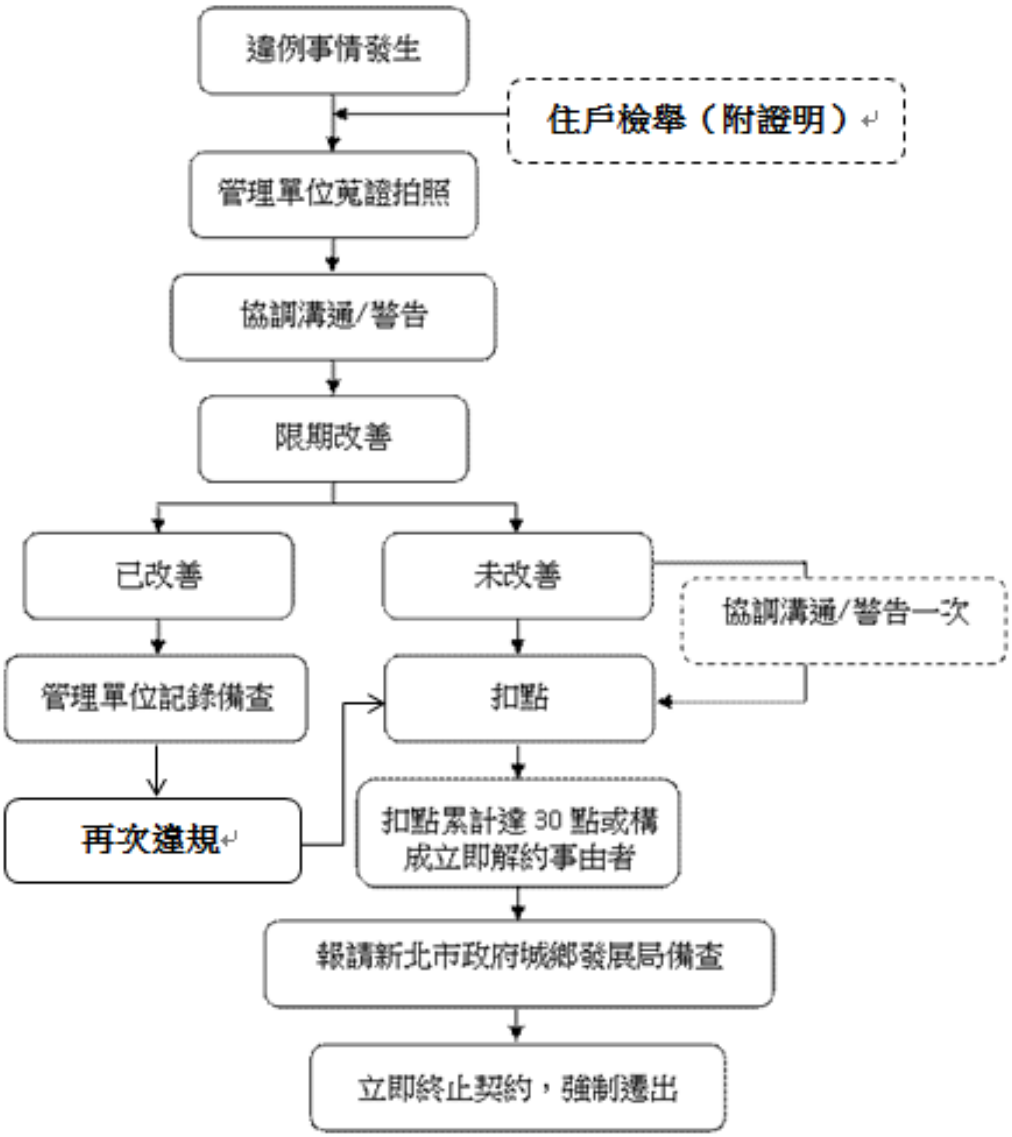
8、 不得隨意抽取其他住戶信箱內私人信件、文宣廣告傳單。

9、 承租戶不得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）。

10、 承租戶不得有妨害公共秩序之行為(例如:家暴、自裁等不理性行為或涉及民事刑事，致有關單位至社區關切處理)。

第九條、 違規處分：承租戶如有違反本管理規則之情事者，由管理單位依本條規定執行扣點等處分，承租戶不得聲明異議。

1、 執行扣點等處分之流程如下：



2、 執行扣點等處分之標準如下：

(1) 依承租戶違規情節分為預先警告、扣點、立即終止契約等三種標準。

(2) 承租戶同一情事違規警告一次仍未改善者，管理單位得發函執行累計扣點。

(3) 承租戶同一情事違規經溝通或警告雖已改善，如再次違規得不經警告逕行發函執行扣點。

(4) 承租戶違規情節重大，管理單位得不經警告發函執行累計扣點或經報請新北市政府城鄉發展局備查後逕由日翔公司通知立即終止租約。

3、 違規依據：

(1) 承租戶違反本管理規則第四條第 3 款、第六條第 5、6、7、10、11、12、13、17、18 款之任一規定者，經警告一次未改善，得按次數執行扣三點累計。

(2) 承租戶違反本管理規則第六條第 2、3、4、15、19 款、第七條第 4 款之任一規定者，經警告一次未改善，得按次數執行扣四點累計。

(3) 上述情事經勸導改善後如再次違反得不經警告逕行執行扣點。

(4) 承租戶違反本管理規則第二條第 2、3 款、第六條第 8、9、14 款、第七條第 1、7 款、第八條第 2、4、5、6、7、8、10 款之任一規定者，得不經警告即按次數執行扣五點累計。

(5) 承租戶違反本管理規則第二條第 1 款、第三條、第四條第 1、2 款、第五條、第六條第 1、16 款、第七條第 2、3、5、6 款、第八條第 1、3、9 款之任一規定者，得依租約第十四條終止租約。

(6) 如日翔公司或管理單位人員發現承租人實際未居住於其所承租本社區房屋，承租人經日翔公司或管理單位通知立即遷入該房屋之日起一個月內仍未遷入，視為承租人違反本管理規則第四條規定，日翔公司得依租約第十四條終止租約，承租戶絕無異議。

4、 終止租約或不得申請承租標準：

(1) 依本條規定，承租戶如被扣點累計達 30 點者或構成立即終止租約事由者，日翔公司於報請新北市政府城鄉發展局備查後，得發函通知承租人立即終止租約。該承租人經終止租約之日起兩年內，不得再申請承租新北市中和館、三重 1、2、3 館青年社會住宅，承租戶不得異議。租約到期時之扣點累計達 15 點以上(含)者，不得續約。

(2) 記扣點項目由管理單位每月登記，點數併入每戶之累計點數中，累計點數若已達前目規定之標準，應由日翔公司報請新北市政府城鄉發展

局備查後終止租約。且日翔公司、承租戶應依租約中租賃物返還條款執行。

(3) 承租戶如已辦理退租及點交程序，應負擔之水、電、瓦斯費、管理費、遺留物品處理、公證等費用、租金及承租房屋或其附屬設備損壞、滅失之修繕費用或損害賠償等仍未清償，未完成清償前不得再申請承租新北市中和館、三重 1、2、3 館青年社會住宅。

第十條、 本社區承租戶需遵守本社區住戶規約與管理委員會或管理負責人訂定之各項管理辦法，如有違反者，除應依本管理規則規定辦理（例如：扣點）外，本社區承租人應與行為人負連帶損害賠償責任。

第十一條、 本管理規則未詳盡事宜，悉依租約、本社區住戶規約與管理委員會或管理負責人訂定之各項管理辦法辦理。

第十二條、 本管理規則，得由日翔公司視實際需要隨時辦理修訂並公告實施。

附件 7、室內空間、設備現狀照片

附件 8、退租申請書

申請人_____原承租　貴公司座落於新北市_____區_____路____號____樓之房屋（下稱承租房屋），並於民國____年____月____日與 貴公司簽訂「新北市青年社會住宅房屋租賃契約書」(以下簡稱租賃契約），現因申請人之個人因素，欲請 貴公司依租賃契約於民國____年____月____日提前終止。

申請人明瞭並同意於申請退租之同時應繳清積欠租金(含管理費)，且同意依租賃契約所繳納之押金計新台幣_____元整，得由　貴公司逕依租賃契約約定扣除申請人應負擔而未繳納之水、電、瓦斯費、管理費、遺留物品處理、公證等費用、租金及承租房屋或其附屬設備損壞、滅失之修繕費用或損害賠償後，如有剩餘款項，於完成點交日後 30 天內無息退還，申請人絕無異議。

如有剩餘款項之無息退還方式：

□ 匯款（請提供**申請人或第三人之金融機構存摺封面影本**及填寫匯款資料）

※帳戶名稱：

※銀行:

※帳號：

※申請人明瞭　貴公司將剩餘款項匯款至前揭金融機構帳戶內，即表示 貴公司已無息退還該剩餘款項予申請人。

此 致

日翔租賃興業股份有限公司申請人（即承租人）：　　（印鑑章）

身分證字號：

聯絡電話：

戶籍地址：

通訊地址：

申請人之法定代理人：　　（簽章）

（或監護人）

身分證字號：

聯絡電話：

戶籍地址：

通訊地址：

中　華　民　國　　年　　月　　日

附件 9、房屋租賃契約書終止協議書

立協議書人　　出租人　　（以下簡稱甲方）

　　承租人　　（以下簡稱乙方）

茲為乙方欲提前終止房屋租賃契約書，爰經雙方合意訂立協議條款如后，以資共同遵守：

一、乙方向甲方承租座落於新北市　　區　　路　段　　號　　樓之房屋（下稱承租房屋），並於民國　　年　　月　　日與甲方簽訂「新北市青年社會住宅房屋租賃契約書」（以下簡稱租賃契約），今乙方因故而無繼續承租之意，遂擬自民國（下同）　　年　　月　　日（下稱提前終止日）起提前終止租賃契約，並於　　年　　月　　日依租賃契約第十一條約定以書面通知甲方，甲方同意自前揭提前終止日起，雙方之租賃關係即歸於消滅。

二、甲方依租賃契約第四條約定向乙方所收取之押金新台幣（下同）〇〇〇〇元整，扣除乙方依租賃契約約定應負擔而未繳納之水費、電費、瓦斯費、復表費、管理費、遺留物品處理、公證等費用及租金及承租房屋或其附屬設備損壞、滅失之修繕費用、違約金及損害賠償後，如有剩餘押金，應由甲方於完成點交日後 30 天內無息退還予乙方，惟如有不足扣除者，乙方應於甲方通知之期限內補足予甲方。

三、前揭押金，由甲方按提前終止日前實際所產生之應負擔費用、積欠租金、違約金、損害賠償等，予以結算，並開立押金結算清單予乙方，復由雙方依前條約定進行找補，絕無異議。

四、乙方應將承租房屋及附屬設備回復至承租時之原狀，並應將回復原狀後之承租房屋及附屬設備於提前終止日清空遷讓（含戶籍遷出）返還予甲方，如有未搬離之物品或承租房屋或其附屬設備有損壞、滅失之情事，依租賃契約第九條、第十六條約定，該毀損或滅失附屬設備，由甲方自行修繕或更換，且逕自押金中扣除該修繕費用或損害賠償；未搬離物品視為廢棄物任由甲方處理，且因此所生之費用由乙方負擔。乙方如未於提前終止日遷出戶籍者，甲方得依法代為遷出戶籍，惟因此所生之費用或損害賠償等，應由乙方負擔，乙方絕無異議。

五、除本協議書另有約定外，乙方不得以任何理由另向甲方為任何主張 或請求。

六、租賃契約之約定，其性質不因租賃契約終止而受影響者，該約定仍繼續有效（包括但不限於第四條、第九條之約定）。

七、有關本協議書所生書面通知之送達，係以本協議書所載之地址為送達地，任一方地址若有變更，應即以書面通知他方，否則不生變更效力。任一方依約定通知地址發送通知者，如因無法送達或遭拒收等情況，以第一次投遞日期視為送達生效日。

八、本協議書如有糾紛涉訟，雙方同意以臺灣新北地方法院為第一審專屬管轄法院。

九、 本協議書乙式二份，由甲、乙雙方各持乙份為憑。

十、 其他約定事項：

立協議書人

甲方：

法定代理人：

統一編號：

地址：

電話：

乙方：　　（印鑑章）

身分證字號：

地址：

電話：

乙方之法定代理人：

（或監護人）

身分證字號：

地址：

電話

中　華　民　國　　年　　月　　日