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

南臺科技大學印製

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\_\_台□冰箱\_\_台□洗衣機\_\_台□冷氣\_\_台□衣櫃\_\_組□書桌椅\_\_張□餐桌\_\_張□餐桌椅\_\_張□鞋櫃\_\_件□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。

前項情形承租人（學生）返還房屋時，□應負責回復原狀□現況返還□其他\_\_\_\_\_。

**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\_\_\_

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。

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（房東）得向承租人（學生）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（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\_\_ ，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。

**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逕受強制執行：

□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