

住宅租賃契約書

立契約書人 出租人_____，

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

1、租賃住宅標示：

(1)門牌：_____

建號：_____號，或其房屋稅籍編號：_____

2、租賃範圍：

(1) 全部

部分：_____（如後附出租位置示意圖標註之範圍）。

(2)停車位：無有（種類：_____編號：_____）。

(3)住宅之附屬設備：無有（詳如租賃標的現況確認書，或附屬設備清單）。

第二條 租賃期間

自民國_____年_____月_____日起，至民國_____年_____月_____日止，

共計_____年_____個月。

第三條 租金約定及支付

1、租金每月為新臺幣(下同)_____元整。

每期應繳納_____個月租金，並於每月_____日前支付每期首月_____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。

2、租金支付方式：

現金

轉帳：金融機構：_____帳號：_____

其他：_____

第四條 押金約定及返還

1、押金租賃雙方約定金額為_____元整(最高不得超過二個月租金之總額)。承租人應於簽訂本租賃契約之時給付出租人。

2、前項押金，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，抵充本契約所生債務、違約金及承租人應負擔之費用後，返還賸餘之押金。

3、租賃期間，本押租金承租人不得主張抵扣租金。

第五條 租賃期間相關費用之支付

1、租賃期間，水費、電費、瓦斯費、電話費、網路費及其他因承租人使用所產生之相關費用，均由承租人負擔。

2、管理費無有(由出租人承租人負擔，每月季年_____元)。

第六條 稅費負擔之約定

1、租賃住宅之房屋稅、地價稅、印花稅及租賃所得稅等均由出租人負擔。

2、公證費，由出租人承租人雙方平均負擔。

3、其他稅費之約定：_____

第七條 使用租賃住宅之限制

- 1、本租賃標的係供 居住 使用，承租人不得變更用途。
- 2、承租人應遵守公寓大廈規約或其他住戶應遵循事項，並不得違法使用、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。
- 3、非經出租人書面同意承租人不得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。
- 4、租賃住宅有室內改裝設施之必要時，承租人應經出租人書面同意，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。承租人於返還租賃住宅時，並 應負責回復原狀 依現況騰空返還 其他 _____。
- 5、前項承租人經出租人同意裝修者，其裝修增設部分若有損壞，由承租人自行負責修繕。

第八條 修繕

- 1、租賃住宅或附屬設備有損壞時，應由出租人負責修繕。但雙方另有約定、習慣或因可歸責於承租人之事由者，不在此限。
- 2、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約定之租金中扣除。
- 3、出租人為修繕租賃住宅所為之必要行為，承租人不得拒絕。
- 4、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 危險負擔

承租人應以善良管理人之注意義務保管、使用租賃住宅，除因天災、不可抗力之因素外，因可歸責於承租人之事由，致租賃住宅毀損或滅失者，承租人應負損害賠償責任。

第十條 雙方合意提前終止租約

- 1、租期屆滿前，出租人 得 不得提前終止租約，
承租人 得 不得提前終止租約。
- 2、依前項約定得終止租約者，租賃之一方應於 _____ 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。前述違約金若為承租人應賠償者，出租人得由押金中扣抵。
- 3、租期屆滿前，依本條終止租約者，出租人已預收之租金應返還予承租人。

第十一條 出租人得提前終止租約之事由

- 1、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：
 - (1)出租人為重新建築而必要收回。
 - (2)承租人遲付租金之總額達二個月之金額，或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。
 - (3)承租人有違反本契約第七條第 1~4 項使用租賃住宅之限制時。
 - (4)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者。
- 2、出租人依前項第(1)款規定提前終止租約者，應於終止前三個月，檢附相關事證，以書面通知承租人。
- 3、出租人依第 1 項第(2)~(4)款規定提前終止租約者，應於終止前三十日，檢附相關事證，以書面通知承租人。

第十二條 承租人得提前終止租約之事由

- 1、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：
 - (1)租賃住宅未合於居住使用，並有修繕之必要，經承租人催告，仍不於期限內修繕。
 - (2)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。
 - (3)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。
 - (4)承租人因疾病、意外產生有長期療養之需要。
 - (5)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。
- 2、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。
- 3、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。

第十三條 租賃住宅之返還

- 1、租期屆滿或租約終止時，承租人應即遷出將租賃住宅返還出租人，不得要求搬遷費或其他補償，並遷出戶籍或其他登記及結清應負擔之相關費用。
- 2、前項租賃住宅之返還，應由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。
- 3、承租人未依第 1 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期間之相當月租金之不當得利外，並得請求相當月租金額一倍計算之違約金（未足一個月者，以日租金折算）至返還為止。
- 4、前項金額及承租人未繳清之相關費用，出租人得由押金中扣抵。

第十四條 其他約定事項

- 1、本契約租期屆滿或提前終止租約，依第前條第 2 項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內有遺留物者，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。
- 2、出租人處理前項遺留物所生費用，得由押金中先行扣抵，如有不足，並得向承租人請求給付不足之費用。
- 3、承租人如有保證人，保證人與承租人就本契約所生之金錢債務負連帶責任。
- 4、租期屆滿不用出租人通知，租賃關係當然消滅，雙方如欲續約應另訂書面，其條件另議。
- 5、其他約定：

第十五條 履行本契約之通知

- 1、租賃雙方相互間之通知，以郵寄為之者，應以公證書或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。
- 2、前項通知雙方同意不同意，得以電子郵件簡訊通訊軟體(例如 Line 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。

第十六條 租賃住宅所有權之讓與

- 1、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。但本契約如未經公證，其期限逾五年者不適用之。
- 2、如有前項情形，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。

第十七條 辦理公證之約定

本契約雙方同意辦理公證，約定逕受強制執行事項，依公證書記載者為準。

第十八條 未盡事宜之處置

本契約如未記載內政部公告「住宅租賃契約應記載事項及不得記載事項」之內容，該公告內容仍視為本契約之一部分，其餘依民法、相關法令、習慣、平等互惠及誠實信用原則公平解決之。

附件

- 租賃標的現況確認書
- 出租人負責修繕項目及範圍確認書
- 附屬設備清單
- 出租位置示意圖
- 其他_____

出租人

姓名(名稱):

通訊地址:

聯絡電話:

承租人

姓名(名稱):

通訊地址:

聯絡電話:

連帶保證人

姓名(名稱):

通訊地址:

聯絡電話:

中華民國

年

月

日

附件一

租賃標的現況確認書

項次	內容	備註說明
1	出租範圍有無包括未登記之改建、增建、加建、違建部分： <input type="checkbox"/> 無。 <input type="checkbox"/> 有其處所：_____。	若為違建(未依法申請增、加建之建物)，出租人應確實加以說明，使承租人得以充分認知此範圍之建物隨時有被拆除之虞或其他危險。
2	建物型態：_____。 建物現況格局： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無隔間，共_____房(間、室)_____廳_____衛(例如：房間、廳、衛浴數，有無隔間)	一、建物型態： (一)一般建物：透天厝、別墅(單獨所有權無共有部分)。 (二)區分所有建物：公寓(五樓含以下無電梯)、透天厝、店面(店鋪)、辦公商業大樓、住宅或複合型大樓(十一層含以上有電梯)、華廈(十層含以下有電梯)、套房(一房、一廳、一衛)等。 (三)其他特殊建物：如工廠、廠辦、農舍、倉庫等型態。
3	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無設定他項權利，若有權利種類：_____。 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無查封登記。	
4	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無消防設施，若有，項目： (1)____(2)____(3)____。 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無定期辦理消防安全檢查。	
5	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無滲漏水之情形，滲漏水處：_____。 若有滲漏水處之處理： <input type="checkbox"/> 由出租人修繕後交屋。 <input type="checkbox"/> 以現況交屋。 <input type="checkbox"/> 其他_____。	
6	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無曾經做過輻射屋檢測？若有，請檢附檢測證明文件。 檢測結果是否有輻射異常？ <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否；若有： <input type="checkbox"/> 由出租人修繕後交屋。 <input type="checkbox"/> 以現況交屋。 <input type="checkbox"/> 其他_____。	民國七十一年至七十三年領得使用執照之建築物，應特別留意檢測。如欲進行改善，應向行政院原子能委員會洽詢技術協助。

7	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無，曾經做過混凝土中水溶性氯離子含量檢測(例如海砂屋檢測事項)；若有檢測結果：_____。	一、不同時期之檢測值，互有差異，租賃雙方應自行注意。
8	本建物（專有部分）是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情事： (1)於產權持有期間 <input type="checkbox"/> 有發生過上列情事， <input type="checkbox"/> 無發生過上列情事。 (2)於產權持有前，出租人 <input type="checkbox"/> 確認無上列情事。 <input type="checkbox"/> 知道曾發生上列情事。 <input type="checkbox"/> 不知道是否曾發生上列情事。	
9	供水及排水 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否正常。 若不正常，由 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 承租人負責維修。	
10	附屬設備項目如下(無則免填)： <input type="checkbox"/> 沙發___組 <input type="checkbox"/> 茶几___張 <input type="checkbox"/> 餐桌___張 <input type="checkbox"/> 餐椅___張 <input type="checkbox"/> 鞋櫃___件 <input type="checkbox"/> 窗簾___組 <input type="checkbox"/> 燈飾___件 <input type="checkbox"/> 衣櫃___組 <input type="checkbox"/> 梳妝台___座 <input type="checkbox"/> 書桌椅___組 <input type="checkbox"/> 書櫃___件 <input type="checkbox"/> 床組(頭)___件 <input type="checkbox"/> 置物櫃___件 <input type="checkbox"/> 其他_____。	附屬設備項目如下(無則免填)： <input type="checkbox"/> 電視___臺 <input type="checkbox"/> 電視櫃___件 <input type="checkbox"/> 冰箱___臺 <input type="checkbox"/> 電話___具 <input type="checkbox"/> 洗衣機___臺 <input type="checkbox"/> 微波爐___臺 <input type="checkbox"/> 洗碗機___台 <input type="checkbox"/> 冷氣___臺 <input type="checkbox"/> 排油煙機___台 <input type="checkbox"/> 流理台___件 <input type="checkbox"/> 瓦斯爐___臺 <input type="checkbox"/> 熱水器___臺 <input type="checkbox"/> 天然瓦斯 <input type="checkbox"/> 保全設施___組 <input type="checkbox"/> 其他_____
<p>出租人：_____ (簽章)</p> <p>承租人：_____ (簽章)</p> <p>日期：_____年_____月_____日</p>		