

西屯區國安一期社會住宅租賃契約書

立契約書人 出租人：臺中市政府住宅發展工程處（以下簡稱甲方）

114.08.08版

承租人：_____（以下簡稱乙方）

茲乙方向甲方承租臺中市西屯區國安一期社會住宅(以下簡稱本案住宅)六戶住宅單元，爰經雙方同意特訂立本契約條款如下：

本契約於中華民國_____年_____月_____日經甲方提供予乙方攜回審閱三日並詳細審核完畢。

第一條 乙方充分認知並瞭解社會住宅部分空間未來可能設置社會福利服務、長期照顧服務、托育服務、幼兒園、青年創業空間、商業活動…等附屬設施，且全體乙方與該附屬設施使用權人共同依規使用該公共設施部分。

第二條 租賃標的所在地及使用範圍

一、房屋標示

門牌地址：臺中市西屯區國安一路88號四樓之2-8(共1鄰)

二、租賃範圍

(一) 房屋：全部。

(二) 附屬設備(依實際點交現況為準)。

三、本契約簽定後，乙方不得於租賃期間及續約時要求換租別戶，但因轉租對象生育、死亡、結婚或經法院認定等不可抗力之因素，致人口數或最低居住水準不符規定者，於續約時向甲方申請同意者不在此限。

四、本契約簽定後，乙方不得於租賃期間及續約時要求變更承租人。

第三條 租賃期間

自中華民國_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。

租期屆滿時，租賃關係即行消滅，無民法第四百五十一條規定之適用，甲方不另通知。乙方如欲續租時，須另訂新約，應於租賃期間屆滿之日前二個月至三個月內，以書面檢送成果報告書向甲方提出申請續租，經甲方成立評鑑委員會評鑑其執行情形，合格者得優先續租，未合格則不予續租。租金費用等條件悉依甲方規定。

第四條 租金(相關費用)約定及支付方式

一、第一年租金(含管理費)為30,000元/月、第二年租金(含管理費)為35,200元/月、第三年以後租金(含管理費)為40,200元/月。

二、前三款費用以每月一日至當月最後一日為一期，第一期及最後一期未滿一個月者，則依實際承租日數計算該期應給付之租金額。乙方應於每月十日前(如遇星期例假日時則順延次一營業日)，按期持甲方所開立之繳費單據或電子單據，按期持甲方所開立之繳費單據或電子單據，至超商或銀行繳納，或由甲方自乙方授權之活期性存款帳戶自動扣款方式繳納(各種繳納方式如有手續費應由乙方負擔)。乙方授權之活期性存款帳戶自動扣款如非因不可歸責於乙方致無法扣款超過2次者，甲方得取消乙方授權之活期性存款帳戶自動扣款繳納方式。

三、乙方如有逾期未繳納上開費用者，每逾期一日，應按日加計每期費用千分之一之違約金，累計至繳費日或契約關係消滅之日止，任一逾期未繳之違約金金額，將於欠租補繳或契約關係消滅後，始得按欠租日數計收。該違約金金額於契約關係存續中時，將併入次期、次次期繳費單據或電子單據；契約關係消滅時，將併入通知公函之繳費單據。乙方應依上開繳費方式及期限併同繳納。

四、乙方於租期內延遲繳納租金，如延遲繳交天數累計達一百八十天者，甲方得不同意其續租申請。

第五條 保證金約定及返還

一、保證金約定為二個月第三年租金額80,400元整。乙方應於簽訂本契約之同時，出具已繳納之保證金、第一期房屋租金、停車位清潔使用費之繳費單據予甲方。

二、乙方於租賃期間不得主張以保證金抵付租金。

三、保證金於乙方將租賃物回復原狀遷出(含戶籍遷出，下同)及完成退租點交手續後，且無依約應履行之債務時，無息返還予乙方。但乙方如有欠繳租金、停車位清潔使用費、水、電、瓦斯費用、甲方為清除廢棄物所生之費用、乙方不當使用設備致毀損，或其他乙方違反本契約所衍生之損害或違約金、訴訟及執行費用、公證費等，甲方有權自保證金扣除；保證金不足扣除時，甲方得選擇扣除項目之優先順序，其不足金額，乙方仍應給付，絕無異議。

四、續租時，甲方有權將本契約保證金轉作續租案契約保證金，本契約保證金不足續租案契約保證金時，乙方應給付差額；本契約保證金超過續租案契約保證金時，甲方有權將該差額抵扣第一期租金。

第六條 相關費用之支付

- 一、租賃期間房屋連同附屬基地應納之房屋稅、地價稅等由甲方負擔。除本契約另有約定外，其他水、電、瓦斯等費用，自點交完成日起由乙方負擔。
- 二、前款水、電費計算為乙方租賃房屋及公共設施水電。公共設施水電費指各戶依總戶數分攤費用，範圍包含全棟建築、地下室及戶外公用設施。

第七條 房屋及停車位之使用與限制

- 一、房屋供住宅之使用，乙方不得作為他用。
- 二、乙方得依住宅法第35條規定，將房屋、停車位及附屬設備全部或一部分轉租或以其他方式供他人使用，惟轉租對象應以住宅法第四條所定經濟或社會弱勢者為限。
- 三、乙方或其轉租對象均應遵守「臺中市社會住宅住民生活管理公約」，且不得將本房屋作違法使用。
- 四、乙方登記停放之車輛所有權應為乙方或其轉租對象，但該車輛如為乙方或其轉租對象工作必備工具，乙方提送相關證明文件並經甲方同意者，不在此限。
- 五、經甲方公告停車位得以遞補承租時，乙方申請登記停放之車輛，應依「臺中市政府住宅發展工程處辦理本市社會住宅停車位遞補承租原則」辦理。
- 六、乙方承租無障礙停車位但不具備下肢障資格者，倘有其他承租戶具備下肢障資格並有承租無障礙停車位之需求時，須無條件同意交換車位，倘乙方不予配合，甲方得廢止乙方之車位承租權。

第八條 租賃期間乙方或其轉租對象之責任

- 一、乙方或其轉租對象，對租賃物以及租賃物失火之防免應盡善良管理人之注意義務。乙方或其轉租對象，或經其允許訪視而使用房屋之第三人，故意或過失致本案住宅中房屋結構或設施設備毀損、滅失，除行為人應負責外，乙方就回復原狀或損害賠償亦應連帶負責。
- 二、前款設備之毀損、不堪使用或無法正常運作，經甲方或甲方委託之管理人員限期改善或復原而未見改善或復原者，乙方同意由甲方代為請廠商或專業人員進行修繕，其所需費用由乙方負擔，並得由保證金內抵扣，保證金如有不足者，應由乙方補足，乙方不得異議。
- 三、甲方提供之設施設備，乙方或其轉租對象，應負定期維護及保養責任，針對冷氣濾網、瓦斯爐、電陶爐、抽油煙機應定期清潔。經甲方或甲方委託人員判定設施設備之損壞、髒污明確係因乙方或其轉租對象未負維護保養之責，相關費用應由乙方負擔。
- 四、乙方或其轉租對象，或經其允許訪視而使用房屋之第三人使用房地致甲方或第三人遭受損害時，乙方應負全部之損害賠償責任，甲方概不負責。若因此致甲方遭受損害或第三人向甲方請求損害賠償（不限於國家賠償責任），乙方應賠償甲方之損害。
- 五、甲方為辦理各項設施之維護檢修，乙方應配合辦理；另如須進入乙方室內修繕時，甲方應於修繕前通知乙方，乙方應配合甲方所定之期限及施工方法。
- 六、甲方為辦理關懷訪視如須進入乙方室內，甲方應於三日前通知乙方，乙方同意配合甲方所定之日期辦理。
- 七、除載明於社會住宅承租申請書內之乙方或其轉租對象及共同居住者外，其他第三人未經乙方提送申請且取得甲方同意，不得入住、將戶籍遷入承租地址或辦理其他登記。
- 八、乙方應自行辦理轉租對象之資格審查及簽約入住等作業，並不定期(倘有異動即應提報)提報入住名單予甲方審查，經甲方審查同意並完成名單備查後，乙方始得與轉租對象辦理簽約、點交作業。
- 九、乙方如經甲方同意轉租，於簽訂轉租契約時，不得逾甲方與乙方簽訂之租金及甲方同意轉租之範圍和期間，且於轉租契約載明原租賃契約之租賃標的範圍、期間及得終止租賃契約之事由，遵守與本租賃契約相同之義務責任。租賃關係消滅時，乙方應負責使轉租對象遵期遷讓交還本房屋，不得藉故拖延。

第九條 修繕及改裝

- 一、房屋或附屬設備(不含耗材)非因人為因素所致之損壞而有修繕之必要時，應由甲方負責修繕。
- 二、房屋有改裝設施之必要，乙方應於施工前提送申請書件並經甲方同意，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。
- 三、前款情形乙方返還房屋時，應負責回復原狀。

第十條 乙方提前終止本契約

- 一、乙方於租期屆滿前，得終止本契約。乙方應於一個月前檢具退租申請書通知甲方，辦理本契約提前終止相關事宜，以郵件寄送者以郵戳日為憑。
- 二、乙方未依前款後段規定為先期通知而逕行終止本契約者，應賠償甲方提前終止日當期之一個月租金金額之違約金。
- 三、就前款乙方應賠償之違約金，甲方得逕自由第五條之保證金扣除，乙方絕無異議。但乙方如因本契約其他扣款事由致保證金不足扣除者，乙方仍應給付予甲方，絕無異議。
- 四、租期屆滿前，乙方依第一款規定終止本契約者，甲方已預收之租金(實際租住期間不滿一個月者，以一個月計付租金)扣除上述租金後，餘額再返還予乙方。

第十一條 甲方終止本契約

乙方或其轉租對象，有下列情形之一者，甲方得終止本契約，乙方或其轉租對象應於甲方所限期日前搬離，且乙方自本契約終止之日起三年內，不得再申請承租臺中市政府社會住宅：

- 一、乙方積欠租金或其他費用逾期達相當二個月租金額，經甲方定相當期限內催告，乙方仍不為支付。
- 二、乙方違反第七條規定而為使用。
- 三、乙方違反第九條第二款規定而為使用。
- 四、乙方或其轉租對象，或經其允許訪視而使用房屋之第三人有妨害公共安全者(例如酗酒、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(破壞建築結構、占用公共設施阻礙防火逃生通道、違反本契約規定經甲方人員勸阻不聽、對甲方人員惡言恐嚇或施報復手段者等)，經查明屬實。
- 五、乙方或其轉租對象，不符合政府機關公告房屋之當時申請承租資格，或於租賃期間經舉報不符申請資格，經甲方或政府機關查證發現。
- 六、乙方或其轉租對象，如有重複享受住宅資源、居住平價住宅未退租返還等情形，經甲方或政府機關查獲。
- 七、乙方或其轉租對象，以詐欺、脅迫、提供不實資料或其他不正當方式，使主管機關就承租資格有誤認之情事。
- 八、甲方或甲方委託之管理人員為辦理維護修繕或勘查建物或訪視之需，必須進入或使用乙方室內，經通知後乙方或其轉租對象拒絕配合。
- 九、甲方交付使用之室內各項設施(備)，因人為使用不當致有毀損、滅失或有影響其他住戶使用之虞，經甲方或甲方委託之管理人員限期改善或復原而未見改善或復原。
- 十、乙方違反「臺中市社會住宅住民生活管理公約」致評點累積扣分達100分。
- 十一、乙方應約束其轉租對象遵守「臺中市社會住宅住民生活管理公約」，轉租對象評點累積扣分達100分，乙方應於甲方所限期日前要求其搬離，倘轉租對象未能於期限內搬離，甲方得終止該戶契約。
- 十二、其他違反本契約之情事，經甲方定期催告仍未改善。

甲方依前項第一至三款及第十款規定提前終止租約者，應於終止前三十日，檢附相關事證，以書面通知乙方。

第十二條 租賃物之返還

- 一、租期屆滿或本契約終止時，除本契約第二條所示設備外，乙方應將租賃物內物品清空後返還甲方，並自行至各目的事業主管機關將租金、清潔使用費、水、電、瓦斯費等或其他依約應繳納之費用如數繳清，其中水、電、瓦斯費應繳納至點交完成日止，不應藉詞推諉或主張任何權利。
- 二、租期屆滿或本契約終止時，乙方或其轉租對象應遷出戶籍或其他登記。
- 三、第一款租賃物之返還，乙方應依原甲方交付乙方之租賃物況及設備，經甲方(或甲方委託之管理人員)及乙方共同完成點交手續。如乙方未會同點交，經甲方定相當期限催告仍不會同者，視同完成點交。點交當日租賃物或設備如有未復原情形(經甲方或甲方委託之人員認定，包含清潔)，由甲方派工修繕、清潔，修繕、清潔所需費用(詳臺中市西屯區國安段一期社會住宅室內單元點交標準表、臺中市政府社會住宅設施設備及耗材項目表及臺中市社會住宅退租清潔費用追加表)甲方得逕自第五條之保證金扣除，乙方不得異議。
- 四、乙方未依第一款約定返還租賃物時，甲方得向乙方請求未返還租賃物期間之相當月租金額及月清潔使用費外，並得請求相當月租金額及月清潔使用費一倍(未足一個月者，以日租金及日清潔使用

費折算)之違約金至返還為止。

五、前款金額及乙方未繳清之相關費用，甲方得由第五條之保證金中扣抵。

第十三條 遺留物之處理

本契約租期屆滿或提前終止租約，完成點交或視為完成點交之手續後，乙方或其轉租對象仍於租賃住宅有遺留物者，除租賃雙方另有約定外，甲方得視為轉租對象拋棄其所有權，經甲方認定相當期限向乙方催告，逾期仍不取回時，視為拋棄其所有權。

甲方處理前項遺留物所生費用，得由第五條之保證金抵充，如有不足，並得向乙方請求給付不足之費用。

第十四條 送達及不能送達之處置

一、甲方對乙方所為之書面通知、催告或其他意思表示，於租期開始前依社會住宅承租申請書記載之通訊地址，租期開始後依承租地址，租期結束後依乙方登記地址所為之送達處所，並以郵寄或甲方自行投遞之方式為之。甲方依約定地址所為之送達，即發生送達之效力。

二、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，仍以雙方約定之地址為送達處所。甲方依約定地址所為之送達，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。

第十五條 契約分存與公證

一、本契約簽訂時雙方同意送公證，本契約一式三份，由公證人、甲方及乙方各執一份為憑。

二、公證費用由甲乙雙方各負擔二分之一。但乙方於租期開始前、承租未滿一年申請退租或應可歸責乙方事由至甲方依本契約第11條或民法相關規定終止本契約時，公證費用由乙方全額負擔，甲方得自保證金內逕予扣除。

三、甲乙雙方同意公證書載明下列事項應逕受強制執行：

(一)乙方如於租期屆滿後不返還房屋。

(二)乙方未依約給付之欠繳租金、清潔使用費、甲方代繳之水、電、瓦斯費、修繕、清潔所需費用，或違約時應支付之違約金等。

四、本契約經公證後生效。

五、乙方因加退租汽、機車停車位時，甲方書面同意公函效力同本契約之一部分。

第十六條 爭議處理

因本契約發生之爭議，雙方得依下列方式處理：

一、向房屋所在地之不動產糾紛調處委員會調處。

二、向臺中市政府消費爭議調解委員會申請調解。

三、就本契約法律關係所生之訴訟，雙方同意以臺灣臺中地方法院為第一審管轄法院。

第十七條 「臺中市社會住宅住民生活管理公約」、「西屯國安一期好宅5鄰(共30戶)關懷戶(共居房一房型)公開出租案」申請須知及其相關規定視為本契約之一部分，如有修正依公告方式行之。

第十八條 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。

立契約人

甲 方：臺中市政府住宅發展工程處
代 表 人：處長陳煒壬 代理人：
地 址：臺中市西屯區文心路二段588號
統一編號：72448140
電 話：(04)2228-9111

乙 方：
代 表 人： 代理人：
地 址：
統一編號：
電 話：

中 華 民 國 年 月 日