

臺北市國民住宅租賃契約書

出租人：臺北市政府都市發展局(以下簡稱甲方)

承租人：(以下簡稱乙方)

茲為乙方向甲方承租 國民住宅乙戶(以下簡稱國宅)，爰經雙方同意特訂立本契約條款如下：

第一條 房屋租賃標示及範圍

租賃國宅門牌號碼：面積 坪型之臺北市 街(路) 段 巷 弄 號樓之 。(房屋編號：)

租賃範圍：前項國宅房屋全部，惟不含停車位，乙方如有停車需求，需與甲方另訂停車位租賃契約。

附屬設備：無。

第二條 租賃期間及租期

租賃期間：自民國 年 月 日起至 年 月 日止，租期屆滿時，租賃關係即行消滅，甲方不另通知，無民法第四百五十一條之適用。

乙方租賃期限累計之總租期，應受甲方公告規定總租期之限制。

含本契約租期，乙方各期租賃期間已累計 年 個月。

第三條 續租條件

乙方於租期屆滿前如有意續租須另訂新約，並應符合甲方所定資格，於租賃期間屆滿前一個月，檢具全戶戶籍謄本正本(限一個月內申領者)及連帶保證人之戶口名簿或身分證影印本，向甲方申請續租。

乙方申請續約，甲方得就乙方及其同居人履行本契約情形、乙方及其同居人對甲方執行國宅或社區停車場管理之配合程度或其他情事，列為準否同意續租之條件。乙方對甲方不同意續租之決定，不得聲明異議。

第四條 租金給付方式

租金收繳：由甲方委託金融機構辦理代繳轉帳作業，乙方於簽訂租賃契約前需至甲方所指定之金融機構開立活期性存款帳戶並出具轉帳付款授權書正本二份，授權甲方委託之金融機構得自乙方於該行開立之帳戶中自動扣款以繳交當月之租金及管理維護費；轉帳戶餘額不敷繳付時，乙方應至甲方辦公室領取繳款單自行繳納，甲方無通知或催繳之義務。

乙方無法依前項規定以開立帳戶自動扣款方式繳款者，得於租期開始前向甲方申請，經甲方同意後，於每月繳款期限屆至前至甲方辦公室按月領取繳款單，依限繳款。

第五條 租金、違約金

租金每月新台幣(以下同) 元(含管理維護費 元)，乙方應於每月二十日前依前條規定繳納一個月租金，逾期不繳者，應依下列規定加收懲罰性違約金，絕無異議：

- 一 逾期繳納未滿一個月者，照該期欠額加收百分之二。
- 二 逾期繳納在一個月以上(含)未滿二個月者，照該期欠額加收百分之四。
- 三 逾期繳納在二個月以上(含)未滿三個月者，照該期欠額加收百分之六。
- 四 逾期繳納在三個月以上(含)未滿四個月者，照該期欠額加收百分之八。餘此類推，最高以追繳百分之二十為限。

前項租金於租期內甲方不得任意要求調整，續約時甲方得調整之，乙方不得異議。

乙方於租期內遲延繳納租金情形，如各次欠繳月(期)數合計達六個月(六期)者，甲方得不同意其續租。

第六條 保證金之約定及返還

乙方應於甲方指定之簽訂契約日至甲方所指定之金融機構繳交保證金(二個月之租金)及第一個月租金，逾期不繳者，以自動放棄承租論。

租賃契約經簽定後，乙方於租賃期間或續約時，不得要求換租他戶。但符合臺北市國民住宅出租及管理要點之換屋規定，且經甲方同意者，不在此限。

依前項但書規定經甲方同意換屋者，於新契約生效時，本契約視為終止，且本契約累計租期應與新約合併計算總租期。

保證金於乙方交還房屋後無息返還，但乙方有欠繳租金、水、電、瓦斯費用、停車場租金、甲方代為清除廢棄物費用、乙方不當使用國宅內設備致毀損，或其他乙方違反本契約所生之損害或違約金、訴訟及執行費用，應由保證金扣除，其不足金額，乙方仍應給付。

承租期間如乙方所繳保證金遭第三人聲請法院強制執行查扣，致保證金額不足時，乙方應依甲方通知立即補繳，如未補繳則甲方得終止租約或不同意續約。

第七條 租賃期間相關費用之支付

租賃之國宅(房地)應納之房屋稅、地價稅，由甲方負擔。其他水、電、瓦斯等費用，自國宅點交當日起由乙方負擔。

第八條 戶籍遷入

乙方於承租期間須均符合家庭人口數規定，並應於租賃期間開始後三個月內將戶籍遷入。但乙方因故無法遷入戶籍者，應於租賃期間開始後三個月內以書面申明理由向甲方提出備查。

非經甲方同意，乙方不得任由本人或配偶之三親等血親以外之人將戶籍遷入，亦不得供他人辦理寄居。

違反前兩項規定者，甲方得終止契約收回本住宅或於續約時不同意續約。

第九條 使用房屋之限制

本國宅以現況交予乙方使用，乙方自國宅點交日起負擔屋內維修保養責任，承租期間甲方不負屋內維修義務。

乙方及其同居人及其允許為國宅使用之第三人對國宅應盡善良管理人之注意義務。

乙方、其同居人及其允許為國宅使用之第三人因違反善良管理人義務，致國宅失火、毀損、滅失者，除行為人應負責外，乙方亦應負損害賠償責任。但依約定之方法或依房屋之性質使用、收益，致國宅有毀損或滅失者，不在此限。

第十條 房屋部分及全部滅失

因不可歸責於乙方之事由，而致國宅之一部毀損、滅失者，乙方得按滅失之部分，請求減少租金。

因不可歸責於乙方之事由，而致國宅之全部毀損、滅失者，乙方應即通知甲方，經甲方查明不能使用時，本契約當然終止由甲方收回國宅，乙方絕無異議。如乙方怠於通知，應賠償甲方因此所受之損害。

第十一條 經催告後終止租約規定

違反下列情事經甲方限期改善未改善，或違反次數累計達三次以上者，甲方得終止契約收回國宅。

- 一 國宅自點交乙方使用後發生之損壞或其他維修事由，由乙方負責修復，所需費用由乙方自行負擔，不得抵扣租金或要求甲方任何補償。
- 二 不得在國宅屋內或社區公共空間或公共設施(例如綠地、草坪、花台、露台、屋頂、樓電梯間、川堂、走廊、通道、陽台、地下室、防火隔間巷弄及防空避難室等)聚賭、喧嘩，亦不得燃燒冥紙、生煤、煤球、木材或其他產生煙害、熱氣或火花等物品或燃料，且不得存放汽油、爆竹等違禁危險物品。
- 三 不得將國宅全部或部分供作非居住使用(例如做為廟堂神壇、辦公室、托兒所、補習班、設立公司等)，亦不得於國宅外設置或懸掛招牌、張貼廣告等。
- 四 甲方為辦理各項公共設施之維護檢修、執行國宅社區訪視，如須進入室內時，不得拒絕。
- 五 乙方因個人需求而自行增設例如給水加壓馬達、熱水器、冷氣機等設施(備)，由乙方自行修繕維護，不得有妨礙、損害建物或公共空間使用之情事。
- 六 於社區公共空間或公共設施(例如綠地、草坪、花台、屋頂、樓電梯間、川堂、走廊、通道、公共陽台、露台、地下室、防火隔間巷弄及防空避難室等)擺放私人物品、亂倒垃圾、堆置機車、腳踏車、盆栽、鞋櫃、鞋子、衣物、紙箱、椅子等雜物或廢棄物者。前項第五款情形，乙方應於租期屆滿或本契約終止時負回復原狀責任，不得要求甲方為任何補償。乙方未回復原狀時，乙方同意視為廢棄物由甲方代為清除，其所需費用，由乙方負擔。

第十二條 飼養寵物

乙方或其同居人或其允許為國宅使用之第三人飼養貓、狗等寵物，有下列情事之一，因其他住戶反映或檢舉，經甲方限期改善而未改善，甲方得終止租約收回國宅：

- 一 因寵物吠(啼)叫被不同住戶反映或檢舉一日內達三次以上。
- 二 乙方屋外得聞寵物異味。
- 三 寵物於社區公共空間或設施有排泄行為，乙方未清理乾淨(含排泄物或殘留氣味)累計達三次以上。
- 四 為寵物清洗致排水管堵塞，經通知給付疏通費用而拒絕給付。
- 五 寵物有攻擊行為觸及人身(如貓犬之抓、咬人)或雖未觸及人身但已有攻擊行為(如已撲跳向人等)達三次以上。
- 六 乙方攜帶寵物出入社區公共空間或公眾得出入之場所，未使用鍊繩、嘴罩、箱籠或採取其他適當防護措施。

第十三條 國宅管理

甲方(或其指派人員)得因社區其他住戶檢舉或乙方有違反租約情事或為執行租約規定業務而訪視國宅，檢查租賃物及核對乙方身分，如須進入室內，乙方或其同居人或其允許為國宅使用之第三人應予配合，否則視為違約。

甲方訪視國宅發現有影響安全或環境衛生情事，乙方應依甲方通知期限改善，逾期不改善甲方得終止契約收回國宅。

乙方或其同居人或其允許為國宅使用之第三人於公共空間（含公用設施）擺放私人物品、堆置垃圾或廢棄物，經甲方限期通知改善清除，乙方未於期限改善者，甲方得逕予清除，乙方不得異議或請求損害賠償，清除費用並由乙方負擔。

租期屆滿或租約終止後，乙方未交還承租國宅，經甲方訪視未遇，甲方得通知乙方再次定期訪視期日，並於乙方承租國宅之門口張貼定期訪視通知，如再次定期訪視期日乙方仍不在場，或未以書面或電話通知甲方不克到場者，乙方同意甲方得自行聘請鎖匠進入國宅訪視，如發現屋內尚有物品，甲方應即退出房屋，依一般訴訟程序辦理收回；如屋內已無物品，甲方得逕行收回該國宅。

第十四條 甲方隨時終止租約規定

乙方或其同居人或其允許為國宅使用之第三人有下列情形之一者，甲方得隨時終止契約收回國宅，回復原狀所需費用概由乙方負擔，乙方絕無異議：

- 一 將承租之國宅作非法或變更為非住宅使用。
- 二 積欠租金達二個月，經催告仍不清償者。
- 三 另購住宅，或將國宅分租、轉租、出借或供三親等親屬以外之人居住使用、或轉讓租賃權，或以本契約、租賃權利作為設定抵押擔保或其他類似用途者。
- 四 改建、增建、搭蓋違建、改變國宅內部原狀者。
- 五 不符合甲方所公告之國宅承租條件或資格，經甲方查證發現者。
- 六 在社區內經營洗車業、擺設攤販，或作為其他營業、辦公處所。
- 七 有故意或過失妨害公共安全或有不法情事（包含但不限於酗酒、鬥毆、鬧事、聚賭、失火、吸毒、破壞建築結構、阻礙逃生通道）或有惡意行為（包含但不限於對甲方人員或甲方委任之清潔、保全、維護等廠商人員惡言、恐嚇或施報復手段等），經查明屬實者。
- 八 社區公共空間或公共設施所擺放之私人物品或廢棄物無人承認為其所有，經甲方清除後，再出面主張其為所有人者。

甲方依本契約規定終止租約時，乙方應自終止租約之翌日起至返還承租國宅之日止，按月依租金之一點三倍給付占用期間之使用費（損害賠償金）。

乙方或其同居人因肢體殘障或有行動不方便等情形，得於屋內自行裝設輔助器具利其行動，不受第一項第四款限制。但應於租期屆滿或本契約終止時負回復原狀責任，不得要求甲方為任何補償。乙方未回復原狀時，乙方同意視為廢棄物由甲方代為清除，其所需費用，由乙方負擔。

前項情形不得影響房屋結構安全或隔間，違反者甲方得終止租約，並依第二項規定計收使用費。

第十五條 乙方終止租約

甲方有下列情形之一者，乙方得終止租約：

- 一 有第十條第一項之情形，如減少之租金無法議定，或國宅存餘部分不能達租賃之目的。
- 二 國宅有危及乙方或其同居人之安全或健康之瑕疵時。
- 三 國宅損害而有修繕之必要時，其應由甲方負責修繕者，經乙方定相當期限催告，仍未

修繕完畢。

乙方擬於本契約租期屆滿前終止租約者，應於一個月前通知甲方，並將租金、水、電、瓦斯等費用繳至遷離之月份止，實際租住之期間不滿一個月者，以一個月計。

第十六條 死亡及繼承租約

雙方合意本契約於乙方死亡時當然終止。但乙方死亡時同戶籍之配偶或直系親屬符合承租國宅資格者，得檢具本人之全戶戶籍謄本(限一個月內申領者)及連帶保證人之戶口名簿或身分證影印本，向甲方以本契約所定內容申請另訂新約，但以原契約未滿之租賃期限為其租期，並不得超過甲方所限定之總租期。

第十七條 退租及使用費(損害賠償金)之計收

本租約終止或期滿時，乙方應將租金、水、電、瓦斯費及停車場租金等欠款繳清，並於即日(租期屆至日或租約終止日)將國宅騰空點交甲方接管並遷出戶籍，並不得要求任何補償其返還國宅日以甲方實際點收國宅之日為準。如有殘留家具、雜物者，視為放棄所有權，任憑甲方處理，並應給付甲方為處理家具、雜物所支出之費用。

乙方未依約將國宅騰空返還甲方，應負損害賠償責任，並按月依租金之一·三倍給付占用期間之使用費(損害賠償金)，且不得主張續租。

第十八條 連帶保證人

乙方應覓具完全行為能力之連帶保證人，保證乙方履行契約及契約終止或屆滿後相關各項義務，並願負連帶賠償責任。

第十九條 公證及公證費

本契約簽訂時雙方同意送公證，由甲方、乙方及連帶保證人會同辦理公證，公證費用由甲方負擔。甲乙雙方有公證書上載應逕受強制執行主旨欄所定情事者，均應依公證書逕送法院強制執行。

乙方因故於租期開始前申請退租者，其公證費用由乙方負擔，並得由租金及保證金內抵扣。

乙方承租未滿一年申請退租者(含續租戶)，由乙方負擔二分之一公證費用，並得由保證金內抵扣。但乙方係因租期屆滿而退租者不在此限。

第二十條 送達

自國宅點交之日起，甲方對乙方所為之書面通知、催告或其他意思表示之送達地址，均以乙方承租國宅之地址為送達處所，並以郵寄或甲方自行投遞之方式為之。

甲方依國宅地址所為之送達，即發生送達之效力。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，仍以國宅地址為送達處所。

甲方依國宅地址所為之送達，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。

第二十一條 契約效力

本契約一式三份經公證後自簽約日起生效，公證人、甲方及乙方各執一份。

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

本契約如有未盡事宜，依有關法令、習慣及誠實信用原則公平解決之。

本契約於中華民國 年 月 日經甲方提供予乙方審閱5天以上，並詳細審核完畢，本契約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。

立契約書人：

甲 方：臺北市政府都市發展局
代 表 人：

代 理 人：

乙 方：姓 名：
身分證字號：
電 話：

乙方及連帶保證人已先詳閱本契約書，並完全瞭解契約規定內容，同意履行各項規定，簽約後絕不提出任何異議。

連帶保證人：姓 名：
身分證字號：
電 話：

中 華 民 國 年 月 日