

出租人留存

承租人留存

合約書編號： AA9865562

# 不動產租賃契約書

不動產租賃，雙方基於誠信平等互惠原則，簽定下列條款，雙方共同遵行。

## 立契約書人：

出租人 張大大 (以下稱甲方)，出租簽約代理人 張慢慢 (以下簡稱丙方)

承租人 曹小小 (以下簡稱乙方)，乙方連帶保證人 王一 (以下簡稱丁方)

因租賃標的物不動產事宜，訂立本契約書，雙方同意之條件如下：

## 第一條

租賃標的物及使用範圍： 套房  3 房 2 廳 1 衛 1 廚 1 陽  國光大 社區

地址：中央路一段 6 8 3 巷 2 6 弄 1 8 號

車位： 無  平面  機械( 上  中  下) 位置： 地上  地下 11 樓 編號：1

機車停車位： 無  有 2 個 位置： 地上  地下 2 樓 編號：111

## 第二條

租賃期間：自民國 111 年 4 月 12 日起，至民國 112 年 4 月 11 日止，計 1 年 月。

## 第三條

租金、管理費、保證金、個人負擔費用及付款方式：(計價幣別為新台幣)

一、租金： 每月 壹 萬 捌 仟 壹 佰 貳 拾 參 元整(租金計算以月為單位，解約不拆算日租金退費)

二、管理費： 租金內含管理費(租金已包含  管理費  網路費  水費  公共區域清潔費  其他車位租賃費2222元/月 )  管理費以  月  季  半年  年計 2222 元承租人自行繳交於管委會(實際金額以管委會規定為主)  不含  含車位清潔費 222 元

三、稅金：

經甲乙雙方協議，乙方所繳納租金不含稅，如產生租賃所得稅與二代健保費用，由乙方負擔，由乙方負責申報。

經甲乙雙方協議，乙方所繳納租金內租賃所得稅與二代健保費用，由甲方負擔，由甲方負責申報。

四、付款方式： 現金繳納  轉帳繳納  便利商店繳納，租金於每 1 個月壹次，於當月 10 日以前繳納，最遲不得超過當月 31 日(以下簡稱繳款期限)。

房租之繳納，乙方應以甲方公告之電費連同租金或甲方給予乙方之繳費單金額(含當次應繳租金、使用電費、欠繳費用及違約罰金)，於繳款期限前轉/匯至甲方收款帳號。租金收款帳號：合庫 銀行

北區分行 分行代碼：006 帳號：149476555999 戶名：張大大

五、

**擔保押金：**為貳個月租金，金額為 肆 萬 仟 佰 拾 元整，於乙方簽約時交付甲方收取保管，於租賃期滿乙方交還房屋時，由甲方清點家具/家電設備無短缺毀損、確認租金電費繳納正常、室內完成清潔無誤後結清所有相關費用，乙方並將戶籍及公司行號(若有)遷出完成時，甲方將於七個工作天內無息退還乙方。退還方式由甲方扣除轉帳/匯款手續費後轉/匯至乙方所指定之銀行帳戶。

六、 **擔保押金若未繳滿即入住者**，若未於約定期限內補繳剩餘金額者，以違約論。甲方有權隨時終止本租賃契約，乙方並不得要求退還已繳納之擔保押金及租金。

七、 **費用約定：**乙方需負擔  水費  電費  瓦斯費  網路  第四台  其他 ，及因乙方入住後所價用產生的所有費用。計乙方個人負擔費用：222 元 / 月。

八、 **電費度數：**電費依獨立電表計算，自 25 度起算，一度電為新台幣 5 元，每月底計價一次，併同下次租金收取日一併收取。甲方有權依政府電價調整公告，適當調整電價收取方式，乙方需同意配合。

## 第四條

### 租金、保證押金、租期之約定與違約處理

一、 乙方須於每月 10 日前繳交租金，遲付租金超過每月 14 日時，經甲方以書面或簡訊(含APP)通知乙方於每月 31 日【繳納期限】內繳付，如仍未於【繳納期限】內繳付者，以違約論，不待期限屆滿，甲方得立即終止租約。乙方需賠償保證押金之金額作為懲罰性違約金，並仍需繳付當月租金及使用電費。如租賃標的物或設備有損害者，乙方亦須另行賠償。

二、 **乙方不得擅自主張以擔保押金抵付租金，乙方逾【繳納期限】仍未繳付租金、拖欠租金者，經甲方催繳仍繳納，若拖欠租金達七日以上，或因乙方失去聯絡、故意不予回應者或聯繫緊急聯絡人亦無善意回應者，視同乙方違約。**

三、 乙方如未繳滿租金或電費或保證金者，需簽立不足金額之同額本票，如超過與甲方約定之繳款日【繳納期限】者，概依違約處理，甲方有權隨時終止租賃契約並將本票交付法院裁定，乙方絕無異議。

四、 未經甲方同意，乙方不得將房屋全部或一部份轉租、出借、頂讓，或以其他方法由他人使用房屋。乙方如將本租賃標的物轉讓予善意之第三者，若租金租期不變者，乙方應配合重新簽約者簽訂新租賃契約。

五、 **租約期滿後，經甲乙雙方協議後**，乙方繼續使用租賃標的物15日(含)以下者應支付半個月房租；16日以上、31日(含)以下者應支付一個月租金，並依此類推。逾30日者，應重新訂定租賃契約。

六、 **乙方於終止租約或期滿且未完成續約不交還房屋，恕不退還保證金。**並自終止租約或租賃期滿之翌日起，乙方每日應支付房屋日租金五倍的違約金於甲方，直到乙方遷出完成為止。

七、 乙方於租賃期滿不續約時，需於期滿日前三十日通知甲方，否則將沒收乙方所繳納之押金，並應依本契約之【退租清潔重點】，清除房屋內外及陽台之雜物，回復屋內原狀，否則房東可逕自雇工清理，工資以**每人每日新台幣元**核算，並得自保證押金內扣除，乙方不得異議。如乙方擅自搬離且未與甲方完成點交手續，乙方則應負一切法律賠償責任。乙方遷出時，如有遺留家具雜物不搬者，則屋內所屬乙方之物品，視同放棄且任由甲方處理，搬運費、清潔費等由乙方負擔，不得異議。

八、 **租賃契約期滿前一個月**，調查續退租意願時，乙方若未告知甲方續退租意願者，則視為乙方不續租處理，即表示乙方同意甲方可另行招租。

## 第五條

### 租賃標的物之相關設備

一、 房屋內部之家具、家電由甲方提供，乙方入住時依表清點使用，於遷出時由甲方清點收回。家具、家電等設備若非自然折舊、自然損壞者，乙方需依新品時價賠償。

分離式冷氣 1 座，噸數 3  液晶電視 42 吋，廠牌 LG  電視櫃 1 個  冰箱，品牌 國際牌，公升數 750  熱水器(電瞬熱)  
 熱水器(電儲熱)  洗衣機，公升數 17  單人床座  雙人床座  單人床墊  
 雙人床墊  衣櫥  梳妝台  窗簾  流理台  
 烘碗機  微波爐  烤箱  升降式曬衣桿  書桌 1 張  
 雙人沙發  三人沙發  椅子 4 張  茶几  電視遙控器 1 支  
 冷氣遙控器 1 支  其他，1111  現況附註，22222

- 二、 房屋內部燈泡/燈管自然毀損，由乙方自行更換；房屋外部燈泡/燈管之毀損則由甲方負責修繕。
- 三、 馬桶正常使用狀態下絕不會阻塞(馬桶嚴禁丟入衛生紙(棉)、食物殘渣、茶葉等物品)，乙方搬入一個月後，若馬桶發生阻塞現象，修繕費由乙方自行負擔。

## 第六條

使用租賃標的之限制：

- 一、 若無特別約定，本房屋係供**住家**之用，不得營利、不得全部或部分轉租、出借、頂讓或以任何變相方式由他人使用。
- 二、 乙方於租賃期滿應將租賃標的物交還甲方，且不得向甲方請求搬遷費或任何費用。
- 三、 租賃期間之自身安全、門戶或公共安全請謹慎維護；若因乙方於公共大門疏於關閉，導致造成自身或他人損傷(害)，乙方應負完全責任。
- 四、 乙方若遺失(忘)密碼，甲方得不負協助開門之責。如需管理人員協助開門者，酌收服務費用新台幣伍佰元整。
- 五、 租賃標的物不得存放危險物品及從事違法行為或影響公共安全造成他人不便之情事；如發生上述情事者，乙方應自負完全責任。
- 六、 租賃標的物房門外與公共空間不得任意至放任何垃圾與個人任何物品，違者以廢棄物處理，並收取廢棄物處理費新台幣叁仟元整 / 次。若因之造成他人不便或困擾之情事，以違約論，甲方有權隨時終止租賃契約。
- 七、 為顧全環境整潔、安寧及其他房客居住品質，乙方不得飼養寵物。若經甲方發覺乙方有飼養寵物，並造成環境髒亂、噪音擾亂其他房客安寧之情形經勸導仍未改善者，以違約論，甲方有權隨時終止租賃契約，若因飼養寵物而造成環境髒亂者，須另行支付清潔費新台幣肆仟元整。【**甲乙雙方協議約定事項：**  
**甲乙雙方協議約定事項....**】
- 八、 **為維護居家安全，禁止使用瓦斯烹煮食物，除因天災地變等不可抗拒因素，若因乙方過失導致房屋毀損或可歸責於乙方導致失火焚毀或有違反公共安全規定者，乙方應自負完全責任。若乙方因之死亡者，須由乙方之法定繼承人負擔完全之責任。**
- 九、 **為了公共安全嚴禁在租賃標的物室內浴廁及公共走廊上吸菸，若有發現以違約論，甲方有權終止租賃契約。**
- 十、 為了他人安寧，乙方請放低音量，勿大聲喧嘩，並勿在晚上十二點後使用洗衣機及烘衣機。
- 十一、 **乙方於租賃標的物內有色情交易、吸毒、拉K、轟趴、搖頭聚會、攜帶槍械、聚眾喧嘩、喝酒鬧事吵架大聲喧嘩等與其他違法行為者以違約論，甲方有權終止租賃契約及沒收全額保證押金。**
- 十二、 乙方一律不得在屋內牆壁釘敲或任意張貼海報等物，亦不得改裝房間設施、毀損家具和房間建築結構。退租時須完全清潔乾淨後交還於甲方(有需要者僅能使用3M 無痕掛勾產品，並在退租時清除乾淨後交還)。

- 十三、房屋若有加裝設施之必要，乙方應先取得甲方之書面同意書後，始得裝設，但不得損害原有建築之結構安全，乙方並需於交還房屋時負責房屋回復原先交屋的狀態。
- 十四、**乙方於租賃標的物內有自殺言論或自殺未遂或自殺行為者，乙方同意甲方及其代理人有權隨時或當日進屋點交收回房屋，乙方需立即搬遷、終止租賃契約並得報警處理。若乙方因之死亡者，需由乙方之法定繼承人負擔賠償責任。**
- 十五、乙方於租賃標的物內如因乙方造成房物毀損、因案封鎖或一切刑事案件，甲方有權隨時終止租賃契約，並得持相關證明向乙方或其法定繼承人要求負擔賠償責任。
- 十六、乙方因個人生活習慣或私人問題造成他人生活上之不便或困擾時(如:亂丟垃圾、影響住戶安寧、因飼養寵物成環境髒亂、噪音擾亂其他房客安寧...等)，**經勸導仍未改善者，以違約論，甲方有權隨時終止租賃契約，並得不退還任何保證金及請乙方無條件遷出，乙方絕不異議。**
- 十七、乙方應遵守甲方公佈之【住戶生活公約】及管理委員會之一切決議。
- 十八、**若乙方違反上述各項約定內容，因而造成甲方或第三人之損失時，乙方負完全賠償連帶責任。如有其他住戶因乙方違反上述各項約定內容而導致提前終止租約之情事，乙方應賠償甲方其他住戶提前終止租約至租約期滿全部租金之損失。**

## 第七條

### 其他特約事項

一、 本房屋提供  住家  辦公  營業之合法使用。

二、 房屋設備修繕

乙方負擔之情況：房客及其關係人違反善良管理人之責任，所產生之損壞、滅失者。

甲方負擔之情況：非上述情況，而在正常使用或自然因素，所產生之損壞、滅失者。

雙方重要之約定：如需甲方負擔修繕費用，乙方應立即通知甲方處理，未經同意，乙方不得自行叫修，否則修繕產生之費用，須由乙方自行負擔。**(燈泡部份，起租後一個月內由甲方負責修繕，一個月後由乙方負責修繕。)**

三、 乙方如有以下行為，致使甲方或社區及其他住戶權益受到損害，乙方應負全部賠償及法律責任，並視同違約：1.違法行為 2.違反本契約約定 3.違反社區合法之規約。

四、 乙方於租賃期滿未續約或因故致本契約終止後，應將居住環境打掃整潔，並將租賃標的物交還甲方，且不得向甲方請求搬遷費或任何費用。**若乙方遺留個人物品、雜物於退租或本契約終止後未搬離者，視同乙方拋棄物品之所有權，得由甲方全權處理並酌收新台幣 2222 元整之清潔及搬運費。**

五、 乙方於租賃期滿未續約或因故致本契約終止後，為防止危害發生，甲方得開門進入租賃標的物，並得自由處置乙方之留置物，乙方不得提出任何異議及求償。

六、 網路僅單純提供上網服務，若因乙方個人行為影響其他住戶權益或產生違法之行為時，甲方有權不提供乙方上網之服務。

七、 甲方基於租賃關係之管理及安全維護，為審核乙方於承租時所提供資料之正確性，得有徵信之行為；若乙方有偽造資料之行為者以違約論，甲方有權隨時終止租賃契約。

八、 甲方依約催收租金或勸導改善事宜，**若因乙方失去聯絡或故意不予回應或聯繫緊急聯絡人亦無善意回應者，乙方視同違約。甲方得立即終止租約。且因安全考量下甲方得派員至現場了解並管制電源輸出，必要時得報警或入內察看是否有意外發生。甲方並得直接清空房間，乙方絕無異議並自行負擔可能造成之損失。**

## 第八條

### 違約處罰

- 一、 乙方發生本租賃契約所稱之違約情事者，甲方有權隨時終止租賃契約，除不退還當月租金外，乙方需賠償保證金之金額作為懲罰性違約金，並需繳付使用電費，如租賃標的物或設備有損害者，乙方亦須另行賠償。
- 二、 乙方於租期未屆滿而欲而欲提前退租者，乙方不得向甲方要求退還已繳之保證金及租金及其他任何名目之權利金，乙方並需賠償保證金之金額作為懲罰性違約金，並需繳付使用電費。如租賃標的物或設備有損壞者，乙方亦須另行賠償。如簽約時另有優惠者，亦須另行補償優惠之金額，並無條件將房屋回復原狀歸還甲方。

## 第九條

### 危險負擔

乙方負擔之情況：房客及其關係人違反善良管理人之責任，所產生之損壞、滅失者。

甲方負擔之情況：非上述情況，而在正常使用或自然因素，所產生之損壞、滅失者。

雙方重要之約定：如需甲方負擔修繕費用，乙方應立即通知甲方處理，未經同意，乙方不得自行叫修，否則修繕產生之費用，須由乙方自行負擔。(燈泡部份，起租後一個月內由甲方負責修繕，一個月後由乙方負責修繕。)

## 第十條

本契約書係經甲乙雙方協商共擬，並經雙方逐一確認，此為甲乙雙方均所知悉，嗣後甲乙雙方不得再空口抗辯不知本契約書之各條項之規定。

## 第十一條

甲乙雙方同意若因本契約書而有爭執者，應盡最大善意及努力化解糾爭。惟若不得已而有爭訟之必要者。甲乙雙方同意以本契約標的物所在之地方法院為第一審管轄法院，並以中華民國法律為準據法。

## 第十二條

本契約書之約定若有未盡事宜，甲方得經公告【生活公約】後實施，亦屬本契約書之一部分。本契約書壹式貳份，由甲乙雙方各執壹份為憑。

## 第十三條

### 【優惠條款】

甲方為使租賃標的物出租順利，並減輕乙方之租金負擔，特提供乙方租賃之優惠 (此優惠方案為自由選擇)。

乙方願和甲方簽訂長期租約，且一次付清  半年租金  一年租金，優惠後每月租金為新台幣 **15000** 元。若乙方提前退租或因違約而致本契約終止時，乙方無條件同意補償承租期間優惠金額和原租金金額之差額。

【其他約定事項】 其他特約事項....

## 立契約人(甲方)

出租人：張大大 身份證字號：L122845528 聯絡電話：0932550238

出租簽約代理人：張慢慢 身份證字號：L121 聯絡電話：04-22987799

## 立契約人(乙方)

承租人  代理人：曹小小 身份證字號：53855688

出生年月日： 聯絡電話1： 聯絡電話2：0932550238

戶籍地址：台中市北區文心路四段200號4F-6

通訊地址：

學校 / 系級 / 公司：新一股份有限公司 電子郵件：arongchang@gmail.com

緊急聯絡人一：劉散散 關係(限親屬)：母子 聯絡電話：0932555999

緊急聯絡人二：劉二 關係(限親屬)：父女 聯絡電話：+886932550238

### 【退租時清潔重點】

1. 冰箱:清空內部物品、擦拭外部污漬。拔掉電源開門通風。
2. 冷氣機：取下濾網清潔，外部擦拭乾淨。
3. 房間：不得留下任何物品及垃圾，所有家具需擦拭乾淨，地板需掃過、拖過。
4. 浴室：牆面、地板、馬桶、鏡面(台)、洗臉台、蓮蓬頭、插座、洗衣機皆須刷洗不泛黃，垃圾清空。

### 【乙方退款銀行帳號】

銀行：合作金庫

分行：北屯分行

戶名：英特聶有限公司

帳號：1494765888999

身分證影本黏貼處



中華民國 111 年 4 月 12 日