

契約審閱權

本契約於中華民國 年 月 日經租用人攜回審閱 日

(契約審閱期間至少三日)

機關承辦人簽章：

租用人簽章：

高雄市大同社會住宅 房屋租賃契約書

高雄市「大同社會住宅」房屋租賃契約

106年1月24日高市府財公產字第10630261000號函修正

出租人：高雄市政府都市發展局（以下簡稱甲方）

承租人：_____（以下簡稱乙方）

雙方同意訂定市有不動產租賃契約，共同遵守，其條款如下：

第一條 租賃物標示

一、土地：

市	區	段	小段	地號	持分	出租面積	使用分區
高雄	前金	後金	—	51-2		m ²	商業區
備註：							

二、建物：

市	區	路	巷	號	樓層	出租面積	建號
高雄	前金	大同二	—	54		m ²	
備註：							

租賃契約簽定後，乙方於租賃期間或申請續租時，不得要求換租他地址房屋。

第二條 租賃期間

一、自 年 月 日起至 年 月 日止，共計 年（最長3年）。

二、乙方如擬於租期屆滿後續租者，應於租期屆滿前1個月內向甲方提出申請續租（申請時仍應符合甲方招租原公告所定之申請資格），申請續租以一次為限，且總租期合計不得超過六年。

三、甲方不同意前項續租申請而乙方於原租期屆滿後仍繼續使用租賃物者，不得主張民法第451條之不定期限繼續契約，並應給付自原租期屆滿次日起計算至實際返還日止，相當於租金之不當得利予甲方；如造成甲方損害，並應負賠償責任。

四、乙方因前項不當得利及損害賠償法律關係所應給付金額，甲方得自押租金中抵扣；押租金不足抵扣者，得向乙方追償。

第三條 租金及其他費用

一、計算方式如下：

- (一)每月租金新台幣7,500元，已包含管理費及火災、地震險費。
- (二)汽車停車費：每月新臺幣2,000元。乙方如有汽車停放需求，得於訂約時一併向甲方登記申請租用汽車停車格，日後由甲方辦理公開抽籤，中籤時另行簽訂汽車位租約。
- (三)機車停車費：免費停放。

二、甲方於同意乙方續租時，得一併檢討前項租金及停車費計算方式之合理性，並作調整。

第四條 租金之給付

一、租金給付之方式：

- (一)乙方於簽訂租賃契約時應提供活期性存款帳戶及轉帳付款授權書予甲方，以授權甲方委託之金融機構()每月自該帳戶中自動扣繳租金。
- (二)金融機構於每月二十日(遇假日順延至次一上班日)辦理扣繳租金作業，如乙方存款帳戶餘額不足時，將於同月二十五日再次辦理扣繳(遇假日亦順延至次一上班日)，如仍未扣款成功，視為逾期，乙方應至甲方辦公處所(高雄市苓雅區四維三路二號6樓)申請開立繳款單，並持該繳款單至甲方委託之金融機構()繳納，乙方應自行留意每月租金繳納情形，甲方並無通知或催繳之義務。

二、租金給付之處所：

乙方無法依前項約定以開立帳戶自動扣款方式繳租金者，應於訂約日起15日內(遇假日順延至次一上班日)報經甲方同意，於每月繳款期限屆至前，以至甲方辦公處所(高雄市苓雅區四維三路二號6樓)按月領取繳款單之方式，自行至甲方委託之金融機構繳款。

第五條 逾期違約金

一、乙方未依期限給付租金者，甲方應依下列規定計收違約金：

- (一)逾期未滿1個月者，依欠額2%計收。

(二) 逾期1個月以上未滿2個月者，依欠額4%計收。

(三) 逾期2個月以上未滿3個月者，依欠額8%計收。

(四) 逾期3個月以上者，依欠額10%計收。

二、乙方未依期限給付之租金及逾期違約金，甲方得自押租金中抵扣；押租金不足抵扣者，得向乙方追償。乙方未依期限給付租金逾期達3個月以上者，甲方並得終止租約。

第六條 押租金

一、乙方應於簽訂本租約時，給付相當於二個月租金之押租金新台幣15,000元予甲方。

二、本租約終止或租期屆滿，如乙方無違約、損害賠償責任或其他尚待解決事項者，甲方應於租約終止或租期屆滿日之次日起20日內，無息返還押租金予乙方。

第七條 稅捐及其他費用

一、租賃物之地價稅及房屋稅，均由甲方繳納。

二、因使用租賃物所需之網路、電信、有線電視等設施設備，由乙方視需求自行申請裝設，瓦斯設備由甲方統一申裝。網路、電信、有線電視、瓦斯及水、電等費用亦由乙方負擔。若住戶未使用水、電、瓦斯時，仍須負擔基本費。

三、租賃物應投保火險、地震險，由甲方統一投保，保險費已內含於租金。

第八條 租賃物之使用

一、租賃物除供乙方基於居住目的使用外，不得為其他目的之使用。

二、乙方未經甲方同意不得將租賃物之一部分或全部轉租、分租他人或交付他人使用。

三、乙方因本租約所取得之權利，不得為移轉或設定負擔。

四、甲方以租賃物現況交予乙方使用，乙方自租賃物點交日起負擔屋內維修保養責任，承租期間除租賃物結構損壞、漏水、經甲方確認為正常使用之耗損導致家電、傢俱不堪使用者，由甲方負責修繕或更新外，其餘如燈

具、牆面油漆、紗窗等其他必要之消耗品或人為破壞等，甲方不負維修義務，由乙方自行負責。

五、乙方不履行前項租賃物之修繕義務者，甲方得代為履行，其相關費用由甲方自押租金中抵扣；押租金不足抵扣者，應向乙方追償。

六、乙方對於租賃物不得擴建、整建或改建。

七、乙方因使用或管理租賃物不當，損害他人生命、身體、財產，致甲方應負損害賠償責任時，甲方應向乙方請求損害賠償。

八、乙方及其允許為租賃物使用收益之第三人，因故意或過失致租賃物毀損、滅失時，對甲方應負損害賠償責任。但因失火而毀損、滅失者，以乙方有重大過失者為限。

九、附隨於租賃物而提供予乙方使用之傢俱、家電等物品，其具體項目及數量以乙方進住時之交屋簽收清單認定之，清單如後附件，該等物品如於乙方返還租賃物時有短缺者，乙方應照價賠償。傢俱、家電如非自然耗損致無法正常運作，乙方未於租賃關係消滅時修繕完竣，甲方得逕請廠商進行修繕，所需費用由乙方負擔，並得由押租金內抵扣，其不足金額，得向乙方追償。

第九條 租約之終止

一、租賃關係存續中有下列情形之一者，甲方得終止租約，乙方不得請求任何賠償或補償：

- (一) 租賃物因政府執行公共政策而有收回之必要。
- (二) 因依法變更使用而不得出租。
- (三) 租賃物因政府開發、利用或重行修建而有收回之必要。
- (四) 乙方使用租賃物違反租約約定或法令規定。
- (五) 因可歸責於乙方之事由致租賃物毀損或滅失。
- (六) 乙方將租賃物之全部或一部轉租、分租或交付他人使用。
- (七) 乙方將因本契約所取得之權利移轉他人或為他人設定負擔。
- (八) 乙方對於租賃物為擴建、整建或改建。

(九) 乙方遲付租金總額已達2個月租額。

(十) 乙方有妨害公共安全或不法行為(如鬥毆、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(如破壞建築結構、佔用公共設施用地、阻礙防火逃生通道、違反租約約定，經甲方多次書面勸阻仍未改善、對甲方惡言恐嚇或施報復手段者等)，經查明屬實者。

(十一) 乙方承租期間，同時申請或享有政府提供之住宅貸款利息或租金補貼或另行承租社會住宅、政府興辦之出租住宅或包租代管計畫租賃住宅。

(十二) 拒絕甲方訪視居所、檢查租賃物或核對承租人身分。

(十三) 甲方為辦理維護修繕或勘查之需，必須進入或使用乙方居室內部，經通知後乙方拒絕配合。

(十四) 乙方多次因人為不當使用致污廢水管道阻塞者(如任意傾倒阻塞物於馬桶等)。

(十五) 乙方經甲方依據契約第十條約定一次扣分或累計扣分達三十分。

(十六) 其他依契約約定或法令規定得終止租約。

二、甲方依前項約定終止租約者，應於終止前1個月以書面通知乙方。

三、甲方以第一項第(四)款至第(十五)款或其他可歸責於乙方之事由致終止契約者，乙方繳交之押租金不予返還；其因此致甲方受有損害者，乙方並應負賠償責任。

四、乙方於租賃期間屆滿前提前終止租約者，應於一個月前以書面通知甲方，並將租金及水、電等費用繳至搬離之月份止，實際租住之期間不滿一個月者，以一個月計。

第十條 評分機制

一、為確保良好住居品質及維護社區安寧與環境整潔等必要事項，乙方及其入住成員或經乙方及其入住成員同意使用租賃物之第三人，須遵守本契約訂定之規範。甲方採取評分機制，作為評估乙方是否構成前條第一項第(十

五)款終止契約事由，及契約屆滿後是否乙方同意續租申請之認定依據，相關規範及扣分標準臚列如下：

(一)不得飼養寵物，經查獲者，每次扣二分，並得按違規次數累積計算，並限期改善。如期限到期仍未改善，甲方得終止租約。

(二)有下列情事之一，每次扣三分，並得按違規次數累積計算。

1. 社區內公共空間晾曬衣物、拖把等私人物品。
2. 隨意丟棄垃圾。
3. 於公共空間隨意張貼紙張或廣告物。

(三)有下列情事之一，每次扣五分，並得按違規次數累積計算。

1. 積存水致有蚊蠅滋生之虞。
2. 製造噪音、影響安寧經其他住戶反映者。
3. 因留置垃圾或廢物，產生難聞氣味者。

(四)有下列情事之一，每次扣七分，並得按違規次數累積計算。

1. 在租賃物內、屋頂燃燒物品或紙錢。
2. 任意於公共空間堆置私人物品。
3. 攀折花木或破壞環境景觀設施者。

(五)有下列情事之一，每次扣十分，並得按違規次數累積計算。

1. 汙損社區公共設施。
2. 隨意抽取其他住戶信箱內私人信件或紙張。

二、每次扣分情形，甲方應以書面通知乙方。

三、甲方依前條第一項第(十)款約定終止租約者，自甲方收回本租賃物之日起三年內，乙方不得申請承租本市社會住宅。

四、乙方如履約良好且經第一項約定所扣總分低於十分者，可優先辦理續租。

第十一條 租賃物之返還

一、乙方應於租約終止或租期屆滿日之次日起20日內返還租賃物。

二、乙方返還租賃物時，應回復租賃物原狀；其未依規定回復原狀者，甲方得

代為履行，其相關費用甲方得自押租金中抵扣；押租金不足抵扣者，應向乙方追償。

第十二條 強制執行

- 一、乙方應給付之租金、違約金、修繕費及租期屆滿應返還之租賃物未依期限給付或返還者，乙方同意甲方得不經訴訟程序逕為強制執行。
- 二、乙方應於本契約簽約日偕同甲方就前項所定事項辦理公證，公證所需費用由乙方負擔二分之一。

第十三條 租約繼受

- 一、乙方因死亡、入監服刑、勒戒時，本租賃契約即當然終止。但與乙方在本租賃物共同生活且符合原申請承租條件之家庭成員，得於終止事由發生後一個月內，以書面向甲方申請並另行訂約，租賃期間至原租約租賃期限止。
- 二、前項申請人有數人時，甲方應通知申請人限期以書面協議由其中一人代表提出申請；協議不成時，由甲方指定之。

第十四條 附則

- 一、本契約未盡事宜，依民法及高雄市市有財產管理自治條例等相關規定辦理。
- 二、本契約以中華民國法律為準據法，並以臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。
- 三、本契約正本4份，由甲方執2份、乙方及公證處(公證人)各執1份；副本4份，由甲方執3份，乙方執1份，副本與正本如有不符者，以正本為準。

甲 方：高雄市政府都市發展局

法定代理人：

地 址：高雄市苓雅區四維三路2號6樓

電 話：07-3368333-2671

乙 方：

身分證字號：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 109 年 月 日