

【前言】

東吳大學、文化大學、陽明大學、銘傳大學、實踐大學、台北護理學院、德明技術學院等校及崔媽媽基金會，為提升校外租屋學生環境與保障學生租屋權益，於九十二年二月廿七日共同成立「台北市北區大學生租屋合作組織」。本合作組織除推動一系列之租屋服務措施外，另亦協同印製相關租屋手冊，推廣租屋安全教育，減少租屋糾紛，增強學生自我保護常識。

本契約範本之製作係按消費者文教基金會房屋委員會所制訂之房屋租賃契約書及崔媽媽基金會之契約修訂而成。期望透過本範本之推行，能帶動租賃雙方公平合理之契約觀念，以保障雙方權益；並期許租賃雙方均能確實遵守契約內容，共同維持良好和諧之租賃關係；惟本範本中所編輯之內容係就普遍性事項提出規範建議，租賃雙方仍應就本身租賃環境與實際狀況多做考量，並自行修改或增加不足之部分。

房屋租賃契約書

立契約書人：出租人 _____（以下簡稱為甲方）

承租人 _____（以下簡稱為乙方）

茲因房屋租賃事件，雙方合意訂立本契約，並約定條款如下：

第一條：租賃標的所在地、使用範圍及使用項目

1.房屋座落：_____縣（市）_____鎮（鄉、市、區）

_____里_____鄰

_____路（街）_____段_____巷_____弄_____號_____樓

2.使用範圍：右述房屋整層（ 房 廳 廚 衛）\

套房（ 間）\ 雅房（ 間）

使用坪數為 坪，屋齡 年

3.使用目的：住家\ 其他_____。

4.使用家具：

第二條：租賃期間

1.自民國_____年_____月_____日起至民國_____年_____月_____日

止，共計_____年_____月。

2.其他：

第三條：租金及押租金

1.租金為每月\ 每學期（六個月計）新台幣_____元整。

2.乙方應於每學期_____月_____日\ 每_____月_____日前付給甲方。

3.押租金為新台幣_____元整。乙方應於簽訂本約之同時給付甲方。甲方應於契約終止或期限屆滿，乙方騰空並交還房屋時，扣除乙使用所必須繳納之費用後，無息退還乙方。

第四條：稅費

1. 本租賃物應納之一切稅費，如房屋稅、地價稅等，皆由甲方自行負擔。
2. 租賃期間因使用本租賃物所產生之電費\自來水費\瓦斯費\電話費\網路費\大樓理費\其他_____除另有約定外，應由乙方負擔。未勾選或表明之其他費用，如為使用租賃房屋所生之費用，均由甲方負擔。
3. 前項費用採按月收_____元整\含租金內\樓（室）友自行分攤\按電表計。
4. 其他：

第五條：轉租

1. 甲方同意\不同意，乙方得將租賃權轉讓與第三人，亦得將房屋轉租與第三人。如甲方同意上述約定，則乙方應於轉租或讓與租賃權後，立即通知甲方，如因乙方未通知而造成甲方受有損害，乙方願負賠償之責。
2. 其他：

第六條：修繕及改裝

1. 房屋因自然使用所產生之耗損或因非可歸責於乙方之事由，而有修繕之必要，應由甲方負責修繕，不得拖延。如不能修繕或修繕後不合使用目的時，乙方得終止本租賃契約。
2. 乙方如有裝潢或改裝設施之必要，應取得甲方之同意始得為之，但不得損害原有建築物結構之安全，並不得違反建築相關法令。
3. 因乙方之故意過失致房屋有任何損害時，由乙方負修繕或損害賠償之責。
4. 其他：

第七條：房屋之使用

1. 乙方不得將房屋供非法使用或存放危險物品影響公共安全，若造成甲方之損害，願負一切責任。
2. 如租賃物所在地之公寓大廈住戶間就房屋及相關設施之使用，有規約或其他決議者，乙方亦應遵守之。
3. 其他：

第八條：違約之效果

1. 乙方除押租金抵償外，積欠租金達兩個月以上，經甲方催告期限繳納仍不支付時，甲方得終止本租約。
2. 乙方終止租約經甲方定七日以上催告搬遷或租期屆滿已經甲方表示不再續約，而仍不交還房屋，自租約或租賃期間滿之翌日起，乙方應付給甲方按房租等值之違約金，未滿一個月部分按期比例計算。
3. 甲、乙任一方若有違約情事，至損害他方權益時，願賠償他方之損害及支付因涉訟之訴訟費、律師費（依稅捐機關核定之最低收費標準）或其他相關費用。
4. 其他：

第九條：租賃物之返還

1. 租賃關係消滅時，乙方應即日將租賃房屋回復原狀遷空返還甲方，乙方不得藉詞推諉或主張任何權利，且不得向甲方請求遷移費或任何費用，如有遺留家俱雜物不搬出時，視為放棄同意由甲方自行處理，乙方不得異議。若有因此所生之處理費用，由乙方支付或由押租金內優先扣除，如有不足處，應由乙方支付差額。
2. 如租賃房屋之改裝係經甲方同意者，乙方得以現狀遷空返還，無須拆除改裝所添加之設備或物品。
3. 其他：

第十條：管轄法院

如因本約所生紛爭，雙方同意以_____地方法院為管轄法院。

第十一條：誠信原則

本約如有未盡事宜，雙方應本誠實信用原則，依民法等相關法令辦理。

第十二條：特別約定事項：雙方得自行議定之特別條款。

- 1.本租賃契約租賃期限未滿，一方擬解約時，須得他方之同意。若乙方擬提前終止本約，應於一個月前通知甲方，並應另付給甲方_____個月之租金。如甲方擬提前收回房屋，亦應於一個月前通知乙方，並賠償乙方_____月租金之損害。
- 2.生活規範事項：
- 3.其他：

第十三條：保證人就乙方依本契約所應負之一切責任，同意放棄先訴抗辯權，負連帶保證之責。前述條款均為立約人所同意，恐口說無憑，特立本契約書一式二份，雙方各執乙份為憑。

立契約書人

出租人（甲方）：

（簽章）

戶籍地址：

身份證號碼：

出生年月日：

承租人（乙方）：

（簽章）

戶籍地址：

身份證號碼：

出生年月日：

乙方連帶保證人(丙方):

（簽章）

戶籍地址：

身份證號碼：

出生年月日：

中 華 民 國 年 月 日

參考範例表二之二：訂金收款參考

收 據	
茲收到_____（租屋人）租屋訂金新台幣_____元，並保留至_____年_____月_____日止。屆時承租人表明不欲租屋時，訂金聽任出租人沒收，並無異議;若係出租人表明不欲出租時，則出租人應加倍返還承租人訂金。	
此 據	
出租人簽章： 承租人簽章：	
中 華 民 國	年 月 日

參考範例表三：「修繕義務通知 | 房客篇」之存證信函通知範例

按本人前於民國_____年_____月_____日向 台端承租門牌號碼_____市_____區_____路_____段_____巷_____弄_____號_____樓房屋，浴室內之馬桶不通，且廚房天花板嚴重漏水，除整日漏水外，並因而導致油漆不斷剝落，影響廚房衛生甚劇。本人於_____年_____月_____日曾以電話與 台端聯絡，惟不見 台端採取修復措施，特以本函催請 台瑞於三日內履行民法第四百二十九條之修繕義務，逾期則本人將自行僱請水電工修復。修復費用，本人將逕自本月份租金中扣除，特以稟知，企待見覆。
--

參考範例表四「返還押租金通知 | 房客篇」之存證信函通知範例

按 台端與本人於民國_____年_____月_____日所簽訂之不動產租賃契約，租賃位於_____市_____區_____路_____段_____巷_____弄_____號_____樓房屋，業已於_____年_____月_____日屆滿，並經本人遷還房屋與 台端。查本人於簽訂租賃契約時，已交付 台端押租金新台幣（_____）元整，依約 台端應於租屆滿時返還押租金於本人。惟屢經本人催告 台端返還前述押租金， 台端均置之不理，特此函告 台端請於函到七日內，返還前述押租金於本人，以免爭訟，為荷。
