新北市青年社會住宅

【新店央北青年社會住宅】

□青年戶　□銀髮戶

簽約日：民國　　年　　月　　日

新北市青年社會住宅房屋租賃契約書

立契約書人　出租人：新北市政府城鄉發展局　　（以下簡稱甲方）

承租人：　　（以下簡稱乙方）

茲為乙方向甲方承租新北市新店央北青年社會住宅房屋乙戶（以下簡稱房屋），爰經雙方同意特訂立本契約條款如下：

本契約（含附件及社區住戶規約草約）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（含附件及社區住戶規約草約）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。（乙方簽名：_____）

茲乙方向甲方承租新北市新店央北青年社會住宅(以下稱本住宅)乙戶，特訂定本契約，內容如下：

第一條 房屋標示及租賃範圍

一、房屋標示：

門牌號碼：新北市__新店__區_____路_____段_____巷____弄_____________號_____樓之____。

房屋編號：_____。

二、租賃範圍：

房屋：全部。本契約簽定後，乙方於租賃期間，均不得向甲方要求換租他戶。

第二條 附屬設備

以乙方點交時實際勾選之「房屋附屬設備清單」所載之項目為準。

第三條 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，無民法第 451 條之適用；**自本契約之簽約日起至前揭**

租賃期間之起始日零時止之期間，甲、乙雙方間即發生租賃關係，且乙方於該期間內免給付租金予甲方，但須自行負擔該期間內所產生之水、電、瓦斯等費用。

第四條 租金、管理費約定及支付

一、 乙方應於每月 10 日金融單位營業時間內支付當月之租金至指定帳戶(如遇星期例假日則順延次一營業日)。甲方無通知或催繳之義務，乙方不得藉故拖延。

二、 租金以每月為一期，租賃期間之第一期與最後一期若未滿一個月者，則依實際承租日數計算該月應給付之租金金額。房屋每月租金新台幣__元整（含稅），乙方應於每月 10 日（如遇星期例假日時則順延至次一營業日），依前項約定繳款方式如期繳交租金，乙方不得藉任何理由拖延或拒絕，逾期不繳者，應依下列約定加收懲罰性違約金，絕無異議：

(一)逾本條項所定繳款日期繳納未滿 1 個月者，照該期欠額加收百分之 2。

(二)逾本條項所定繳款日期繳納在 1 個月以上，照該期欠額加收百分之 4。

三、 乙方於租賃期間內遲延繳納租金情形，如欠繳款項合計達相當於 2 個月租金數額者，甲方得依本契約第十八條約定辦理，乙方絕無異議。

四、 乙方之連帶保證人（如有）同意就本條之所有約定與乙方負連帶履行責任，如有違反，乙方之連帶保證人同意依本契約第十六條第三項約定辦理。

第五條 保證金（即押租金）給付方式

一、 押租金於乙方將房屋回復原狀遷出後（含戶籍遷出，下同）返還予甲方，且無依約應履行之債務時，無息返還。但乙方如有欠繳租金、水、電、瓦斯費用、管理費、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或住戶規約所衍生之損害或違約金、訴訟及執行費用、公證費等，甲方有權自押租金扣除，其不足金額，乙方仍應給付，絕無異議。

二、 押租金於租賃期間內，**如未達本條第一項約定數額而有不足之情事，乙方應補足之。**

三、 乙方於租賃期間，不得主張以押租金抵付租金。

四、 押租金為相當於 2 個月租金（優先戶為 1 個月租金）。

第六條 租賃期間相關費用之支付

房屋（房地）應納之房屋稅、地租，由甲方負擔。除本契約另有約定外，其他水、電、瓦斯、管理費等費用，自租賃期間之起算日起由乙方負擔。

第七條 使用房屋之限制

一、 房屋係供 住宅 之使用，乙方不得作為營業、辦公等處所。

二、 乙方同意遵守本契約及住戶規約，不得違法使用，或存放危險物品，影響公共安全。

三、 乙方不得將房屋全部或一部分轉租、出借或其他方式供他人使用，或將租賃權轉讓於他人。

四、 如甲方或甲方委託之管理單位人員發現乙方實際未居住於房屋，乙方經甲方（或其委託之物業管理公司）通知立即遷入房屋之日起一個月內仍未遷入，視為乙方違反前項約定，甲方得依本契約第十八條約定辦理，乙方絕無異議。

五、 乙方充分認知並瞭解新北市新店央北青年社會住宅共用部分、約定共用部分及其附屬設施（備），由新北市新店央北青年社會住宅全體承租人共同使用。

六、 租賃範圍內（含室內空間）禁止吸菸。

第八條 修繕及改裝

一、 房屋因自然耗損（即非人為因素所致）之損壞而有修繕之必要時，應由甲方負責修繕。

二、 凡屬室內消耗品非屬保固之部份（如燈泡），須由乙方自行更換。

三、 房屋有改裝設施之必要，經甲方事前書面同意，乙方得依相關法令自行裝設。

四、 前項情形乙方返還房屋時，應負責回復原狀。

第九條 承租人之責任

一、 乙方對房屋應盡善良管理人之注意義務。乙方或其共同生活家屬提供第三人使用房屋者，倘因該第三人之故意或過失致房屋毀損、滅失者，除行為人應負責外，乙方亦應負連帶損害賠償責任。

二、 房屋因乙方、乙方共同生活家屬、乙方或其家屬提供房屋使用之第三人之故意或過失致失火而毀損、滅失者，除行為人應負責外，乙方對於甲方亦應負連帶損害賠償責任。

三、 房屋配有本契約第二條勾選之附屬設備，乙方應盡善良管理人之注意義務，妥善使用並保管。如乙方或家庭成員及允許為設備使用之第三人，因故意或過失致物品毀損、不堪使用或無法正常運作，除行為人應負責外，乙方亦應負連帶損害賠償、修繕責任。

四、 前項設備之毀損、不堪使用或無法正常運作，乙方未於租賃關係消滅前修繕完竣時，由甲方代為請管理廠商或專業人員進行修繕，其所需費用由乙方負擔，並得由押租金內抵扣，押租金如有不足者，應由乙方補足，乙方不得異議。

第十條 房屋部分滅失

一、 租賃關係存續中，因不可歸責於乙方之事由，致房屋之一部滅失者，乙方得按滅失之部分，請求減少租金。

二、 前項情形減少租金無法議定者，乙方得終止本契約。

第十一條　提前終止租約

一、 **乙方於租期屆滿前，得終止本契約，但應於一個月前**檢具已蓋用承租人印鑑章之退租申請書、房屋租賃契約書終止協議書**及印鑑證明正本（應最近 7 日內）**通知甲方或乙方親自赴甲方處所辦理本契約提前終止相關事宜。如乙方未於一個月前檢具已蓋用承租人印鑑章之退租申請書、房屋租賃契約書終止協議書及印鑑證明正本（應最近 7 日內）通知甲方提前終止本契約者，乙方應給付相當於一個月租金之懲罰性違約金予甲方，且甲方得逕自押租金扣除，乙方絕無異議。但乙方如因本契約第五條第二項約定之其他扣款事由致押租金不足扣除者，乙方仍應給付予甲方，絕無異議。

二、 如自乙方通知終止本契約之日起，剩餘租賃天數未滿一個月者，不適用前項之約定，惟乙方仍應繳足剩餘天數之租金。

第十二條　租賃物之返還

一、 本契約終止時，除本契約第二條所示設備外，乙方應將房屋內物品清

空後返還甲方並將租金、水、電、瓦斯費、網路電信等或其他依約應納之費用如數繳清，不應藉詞推諉或主張任何權利。

二、 乙方未即時遷出並返還房屋時，自租賃期間屆滿或本契約終止日之翌日起，甲方得按月向乙方請求按照月租金 1 倍支付懲罰性違約金至遷讓完竣日止，乙方不得有異議。占用期間未滿一個月者，依比例計算之。

第十三條　房屋所有權之讓與

甲方於房屋交付後，乙方占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約對於受讓人仍繼續存在。

第十四條　繼承

雙方合意本契約於乙方死亡時當然終止。但乙方死亡時之配偶或乙方戶籍內直系親屬，得自乙方死亡之日起 3 個月內檢具本人之全戶戶籍謄本（限 1 個月內申領者）及身分證影印本，向甲方以本契約所定內容申請換約。依前項但書所訂新約以原契約未滿之租賃期間為其租期。

第十五條　遺留物之處理

乙方遷出時，如房屋內留有物品，乙方同意均放棄該物品所有權，視為廢棄物任由甲方處理，其處理所需費用，由押租金先行扣抵，如有不足由乙方補足，乙方不得異議。

第十六條　其他約定

一、 本契約簽訂時雙方同意由甲方及乙方會同辦理公證。

二、 公證費由甲、乙雙方各負擔二分之一，即乙方應負擔新台幣_____元整。惟乙方於租期開始前或承租未滿 1 年申請退租者，公證費用由乙方全額負擔，並得由押租金內抵扣。但因租期屆滿而退租者，不在此限。

三、 乙方如於租賃期滿後不遷出返還房屋，或乙方(含其連帶保證人)不依約給付租金，或違約金，應逕行受強制執行。

四、 甲方如於租賃期滿或本契約終止時,已收之押租金經扣抵積欠之租金、違約金及其他費用後，未將剩餘部分返還者，應逕行受強制執行。

第十七條　送達及不能送達之處置

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，雙方合意以乙方承租房屋之地址為送達處所，並以郵寄或甲方自行投遞之方式為之。而乙方對甲方之書面通知、催告或其他意思表示之送達地址，以本契約所載之地址為準，其後如有變更，應通知他方，否則仍以本契約所載之地址為送達地址。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，仍以乙方承租房屋之地址為送達處所。任一方依前揭約定地址所為之送達，他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。

第十八條　出租人終止租約

乙方有下列情形之一者，甲方得終止本契約，且乙方自本契約終止之日起兩年內，不得再申請承租新北市青年社會住宅：

一、 遲付租金之總額達相當於二個月租金數額,並經甲方定相當期間催告，乙方仍不為清償致遲延給付逾兩個月者。

二、 違反第七條或第八條第二項之約定而為使用者。

三、 乙方積欠應分擔或其他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經管理負責人或管理委員會或甲方定相當期間催告仍不給付者。

四、 改建、增建、搭蓋違建、改變新店央北青年社會住宅房屋內部原狀或變更為非居住使用者。

五、 乙方不符合政府機關公告房屋之申請承租資格，事後經甲方或甲方委託之管理單位人員查證發現者。

六、 乙方或其共同居住之家屬或其等提供使用之第三人有妨害公共安全或不法行為者（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(如破壞建築結構、占用公共設施阻礙防火逃生通道、違反本契約約定經甲方或甲方委託之管理人員勸阻不聽、對管理人員惡言恐嚇或施報復手段者等，經查明屬實者。

七、 毀損或盜竊房屋、公共區域之財物、設備等。

八、 拒絕甲方或甲方委託之管理人員訪視居所，檢查房屋（含設備）或核

對承租人身分。

九、 破壞或污損公共設施設備，經甲方或甲方委託之管理人員限期改善未於期限改善完成者。

十、 於社區公共空間或公共設施（樓梯間、川堂、地下室等）擺放私人物品或廢棄物，經管理委員會或管理負責人或甲方或甲方委託之管理人員限期通知改善未改善者。

十一、 甲方或甲方委託之管理人員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者。

十二、 人為不當使用致污廢水管道阻塞（例如：任意傾倒阻塞物於馬桶等）。

十三、 甲方交付使用之居室內各項設施（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者。

十四、 乙方或其配偶（含分戶）或與乙方同戶籍內直系親屬如有重複享受住宅資源、居住平價房屋未退租返還等情事，經甲方或甲方委託之管理單位人員查獲者。

十五、 乙方如有構成「出租住宅住戶管理規則規定」之情事者，而被扣點累計達 30 點或構成立即終止契約事由者，甲方以書面通知乙方提前終止本契約。

十六、 乙方以詐欺、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。

十七、 乙方簽訂本契約後，經甲方或甲方委託之管理人員發現乙方或其配偶（含分戶）或與乙方同戶籍內直系親屬，在新北市、臺北市、基隆市、桃園市中之任一縣市，有登記任何房屋所有權者，經主管機關通知後，甲方得通知乙方提前終止本契約。惟乙方因繼承而取得該房屋所有權者，則不在此限。

十八、 乙方未能執行每月回饋時數至少達 2 小時者，經警告一次未改善，甲方經書面通知乙方得提前終止本契約。

十九、 其他違反本契約之情事，經甲方定期催告仍未改善者。

第十九條　承租人終止租約

有下列情形之一者，乙方得終止本契約：

一、 房屋損害而有修繕之必要時，其應由甲方負責修繕者，經乙方定相當期間催告，仍未修繕完畢。

二、 有本契約第十條第一項情形，減少租金無法議定者。

三、 房屋有危及乙方或其同居人之安全或健康之瑕疵時。

第二十條　疑義處理

本契約各條款如有疑義時，應為有利於乙方之解釋。

第二十一條租賃契約之效力

本契約應辦理公證。本契約，除本契約另有約定外，經公證後生效。

第二十二條爭議處理

因本契約發生之爭議，雙方得依下列方式處理：

一、由房屋所在地之不動產糾紛調處委員會調處。

二、由新北市政府消費爭議調解委員會調解。

三、就本契約法律關係所生之訴訟，雙方同意以臺灣新北地方法院為第一審專屬管轄法院。

第二十三條契約分存

本契約一式三份，公證人、甲方及乙方各執一份。

第二十四條未盡事宜

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。

附件

1. 建物登記謄本影本
2. 乙方身分證影本
3. 房屋附屬設備清單
4. 退租申請書
5. 房屋租賃契約書終止協議書
6. 住戶管理規則

立契約書人：

甲　　方：新北市政府城鄉發展局

法定代理人：

　　代理人：

乙　　方：

身分證字號：

地　　址：

電　　話：

E-mail 信箱：

乙方之代理人或監護人：

身分證字號：

電　　話：

地　　址：

E-mail 信箱：

乙方之連帶保證人

身分證字號：

電　　話：

地　　址：

中　華　民　國　　年　　月　　日

申請人身分證影本

正面	反面

新北青年社會住宅 房屋附屬設備清單(參考)

新北市新店區　　路　巷　號　樓之

（房屋編號：　　）

點交	設備項目	
	大門(電梯)感應磁卡	個
	玄關鑰匙	把
	臥室(一)鑰匙	把
	臥室(二)鑰匙	把
	臥室(三)鑰匙	把
	信箱鑰匙	把
	雙人床架	個
	單人床架	個
	衣櫃	個
	熱水器	臺
	冷氣	臺

註：以實際點交為準。

住戶簽收：

承辦人員：　　**交付日期：**

退租申請書

申請人_____原承租　座落於新北市_____區_____路____號____樓之房屋（下稱承租房屋），並於民國____年____月____日與 貴局簽訂「新北市青年社會住宅房屋租賃契約書」（以下簡稱租賃契約），現因申請人之個人因素，欲請 新北市政府城鄉發展局依租賃契約於民國____年____月____日提前終止。

申請人明瞭並同意於申請退租之同時應繳清積欠租金(含管理費)，且同意依租賃契約所繳納之押租金計新台幣_____元整，得由　管理廠商逕依租賃契約約定扣除申請人應負擔而未繳納之水、電、瓦斯費、管理費、遺留物品處理、公證等費用、租金及承租房屋或其附屬設備損壞、滅失之修繕費用或損害賠償後，如有剩餘款項，申請人始得申請無息退還，絕無異議。

如有剩餘款項之無息退還方式：

□ 匯款（請提供**申請人或第三人之金融機構存摺封面影本**及填寫匯款資料）

※帳戶名稱：

※銀行:

※帳號：

※申請人明瞭　管理廠商將剩餘款項匯款至前揭金融機構帳戶內，即表示 已無息退還該剩餘款項予申請人。

此 致

新北市政府城鄉發展局

申請人（即承租人）：　　（印鑑章）

身分證字號：

聯絡電話：

戶籍地址：

通訊地址：

申請人之代理人：　　（簽章）

（或監護人）

身分證字號：

聯絡電話：

戶籍地址：

通訊地址：

中　華　民　國　　年　　月　　日

房屋租賃契約書終止協議書

立協議書人出租人　　新北市政府城鄉發展局　　（以下簡稱甲方）

承租人　　（以下簡稱乙方）

茲為乙方欲提前終止房屋租賃契約書，爰經雙方合意訂立協議條款如后，以資共同遵守：

一、乙方向甲方承租座落於新北市新店區　　路　巷　號　樓之房屋（下稱承租房屋），並於民國　年　月　日與甲方簽訂「新北市青年社會住宅房屋租賃契約書」（以下簡稱租賃契約），今乙方因故而無繼續承租之意，遂擬自民國（下同）　年　月　日（下稱提前終止日）起提前終止租賃契約，並於　年　月　日依租賃契約第十一條約定以書面通知甲方，甲方同意自前揭提前終止日起，雙方之租賃關係即歸於消滅。

二、甲方依租賃契約第五條約定向乙方所收取之押租金新台幣（下同）　元整，扣除乙方依租賃契約約定應負擔而未繳納之水、電、瓦斯、管理、遺留物品處理、公證等費用及租金及承租房屋或其附屬設備損壞、滅失之修繕費用或損害賠償後，如有剩餘押租金，應由甲方無息退還予乙方，惟如有不足扣除者，乙方應於甲方通知之期限內補足予甲方。

三、前揭押租金，由甲方按提前終止日前實際所產生之應負擔費用、積欠租金、損害賠償等，予以結算，並開立押租金結算清單予乙方，復由雙方依前條約定進行找補，絕無異議。

四、乙方應將承租房屋及附屬設備回復至承租時之原狀，並應將回復原狀後之承租房屋及附屬設備於提前終止日清空遷讓（含戶籍遷出）返還予甲方，如有未搬離之物品或承租房屋或其附屬設備有損壞、滅失之情事，依租賃契約第九條、第十五條約定，該毀損或滅失附屬設備，由甲方自行修繕或更換，且逕自押租金中扣除該修繕費用或損害賠償；未搬離物品視為廢棄物任由甲方處理，且因此所生之費用由乙方負擔。乙方如未於提前終止日遷出戶籍者，甲方得依法代為遷出戶籍，惟因此所生之費用或損害賠償等，應由乙方負擔，乙方絕無異議。

五、除本協議書另有約定外，乙方不得以任何理由另向甲方為任何主

張或請求。

六、甲方基於租賃契約（特別是第五條第二項、第九、十一、十二、十五條及第十八條第三項約定）所得主張之權利，不因租賃契約提前終止而受影響，仍繼續有效。

七、有關本協議書所生書面通知之送達，係以本協議書所載之地址為送達地，任一方地址若有變更，應即以書面通知他方，否則不生變更效力。任一方依約定通知地址發送通知者，如因無法送達或遭拒收等情況，以第一次投遞日期視為送達生效日。

八、本協議書如有糾紛涉訟，雙方同意以臺灣新北地方法院為第一審專屬管轄法院。

九、本協議書乙式二份，由甲、乙雙方各持乙份為憑。

十、其他約定事項：

立協議書人
甲方：
法定代理人：
統一編號：
地址：
電話：

乙方：　　（印鑑章）
身分證字號：
地址：
電話：

乙方之代理人：
（或監護人）
身分證字號：
地址：
電話

中　華　民　國　　年　　月　　日

出租住宅住戶管理規則

新北市新店央北青年社會住宅（以下簡稱本社區）之承租戶為維護住戶的共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，除本社區住戶規約外，並訂定本管理規則條款如下：

第一條、除本社區住戶規約、新北市政府城鄉發展局(以下簡稱本局) 或其所委託之管理單位（下稱管理單位）另有規定外，本社區之公共設施使用權益屬於全體住戶及承租戶（包括且不限於承租人、與承租人共同居住、共同生活之家屬及經承租人同意使用本社區之第三人，下同)，任何承租戶或其他個人均不得有侵占、損毀或有妨礙其使用效益之行為。

第二條、為維護本社區之外觀完整，承租戶不得有下列各款行為：

1、不得更改住宅之架構及增設附加物、搭建違章建築。

2、2 樓以上不得於住宅外設置或懸掛招牌、張貼廣告。

3、不得於窗戶外裝設鋁窗、鐵窗、花架或將陽臺推出；不得於陽台、窗戶、雨遮放置未固定具掉落危險之盆栽器物或其他物品者，以免意外掉落造成損害。

4、不得於陽台窗戶裝設擋板，以免二氧化碳中毒。

第三條、本局或管理單位為辦理維護修繕或勘查之需，必須進入或使用承租戶之屋內者，承租戶應配合辦理。

第四條、本局或管理單位訪視承租戶，承租人應配合檢查本案出租住宅或核對承租人身分。且承租戶不得有下列任一行為：

1、將房屋全部或一部分轉租、出借或其他方式供他人使用。

2、將租賃權轉讓於他人。

3、未依租約約定如期繳清租金（含管理費)。

第五條、為維護本社區形象及安全，提昇居住品質，承租戶遷入（出）時應遵守本社區之遷入（出）管理辦法之規定。

第六條、為維護本社區之環境整潔、美觀，承租戶應予遵守下列各款規定：

1、本社區燃料以天然瓦斯為主、電力為輔，承租戶不得使用煤炭、柴油、重油、石油、木柴等燃料。倘用瓦斯桶，應加強注意使用安全。

2、不得存放積放垃圾、廢物、散發刺鼻味之化學物品或惡臭等物品。

3、不得隨地吐痰或拋棄果皮、紙屑、煙蒂、廢棄物、垃圾或放置任何空箱，不得自高處丟棄任何物品或垃圾。

4、不得任意堆置容易造成積水滋生蚊蠅、衛生問題之器皿、輪胎等物件。

5、不得隨地便溺或進行其他不檢行為。

6、本社區內外公共場所或非曬衣陽臺之臨時範圍處所，不得曬衣物及堆置任何物品。

7、不得在自家大門、庭院、通道、本社區公共空間或其他禁止停車地點停放車輛及腳踏車。

8、不得於本社區公共空間或公共設施（走廊、樓梯間、川堂、地下室等）擺放私人物品或廢棄物，致使通道阻塞或妨礙其他住戶使用公共空間或公共設施、通行等。

9、搬移傢俱用品進出居住所或本社區公共空間時，勿破壞牆壁、電梯、門扇、天花板、燈飾、消防器材等公共設備，如有損壞，應自行修復回復原貌及其功能。

10、本社區為全面禁菸社區，不得在本社區範圍內吸菸（包含承租室內空間及公共空間）。

11、飼養、攜帶寵物應善盡照顧之責（如不得未處理便物），不得發生傷害他人、干擾安寧等情形，並應遵守本社區規約有關飼養寵物之規定，寵物如有破壞公共空間及室內附屬設備，應負恢復原狀或賠償之責任。

12、不得在窗台懸掛衣物、放置滴水花盆或衣物致使水滴滴落屋外。

13、不得在本社區公共空間任意張貼未經管理單位同意之文宣傳單。

14、垃圾丟棄前應確實做好分類，並應依本社區垃圾處理規定丟棄。

15、頂樓屬公共區域，除管理單位公告之活動外，承租戶不得私自栽種花木或蔬果；不得私自在頂樓野餐、烤肉，造成污染、髒亂，亦嚴禁在頂樓嬉戲、追逐、攀爬，以免造成危險。

16、不得任意使自家冷氣機滴水達一週仍未改善。

17、不得有人為使用不當致污廢水管道阻塞行為（例如：任意傾倒阻塞物於馬桶等）。

18、 汽車、機車 自行車（以下合稱「車輛」），應各自停放於所屬之停車位種類，即汽車停車位僅限停放汽車或重型機車；機車停

車位僅限停放機車；自行車停車位僅限停放自行車。且每一停車位僅限停放一台車輛，亦不得堆（放）置任何其他物品（含學步車、推車、安全帽等）。

19、 因搬家、送貨、裝潢、修繕等情事而有臨停之需求，應按社區住戶規約、管理單位或本局規定辦理。

第七條、為維護本社區之安全設施，承租戶應遵守下列各款事項：

1、不得私自接用公共水電（例如：庭院、頂樓）並注意水電安全。

2、不得移除本社區原有之消防保全設備（例如：滅火器、監視器、緩降機及其標誌等）以維公共安全。

3、使用電力不得隨意超過負荷，為用電安全非經管理單位許可，並經電力公司安全檢查出具證明，承租戶不得加裝電線、電管。

4、不得任由家中幼童玩耍電梯、消防栓等公共安全設施（備）。

5、不得有損毀或竊盜本社區公共財物、消防設施（備）、住戶物品及危及公共安全等行為。

6、不得在本社區公共空間（係指非本社區指定之地點）燃燒物品（包括且不限於金紙）。

7、承租戶於高處不得拋擲物品，致有危及他人人身安全或破壞環境之虞。

第八條、為維護本社區之公共秩序，承租戶應遵守下列各款事項：

1、凡易燃、易爆、有毒、異味或其他任何危險物品，不得存放或運入本社區，以維公共安全。

2、不得在室內陽臺及中庭等區域燃放鞭炮或焚燒冥紙、紙張、衣物或其他發煙物品，以免引發火警；管理負責人公告指定位置焚燒紙錢或社區普渡祭祀活動不在此限。

3、不得在本社區經營色情、違法、危及公共安全或違反公序良俗等行業。

4、未經管理委員會或管理負責人同意，不得招呼小販或推銷人員進入本社區販賣物品，或投遞廣告物於社區住戶信箱；不得於本社區作為團購取件之地點或藉此請物業管理人員轉交物品。

5、遵守本社區管理規則及住戶規約，並配合管理人員執行安全勤務。

6、承租戶應負維護社區安寧義務，不得於晚上十點至翌日早上九點之期間，發生寵物吵鬧、兒童嬉戲、家庭聚會、彈奏樂器、歌唱、

電視音響、施工發出噪音或其他行為製造聲響，妨礙他人安寧；經管理單位或其他住戶規勸無效者，其他住戶或管理單位得向本局報案處理。

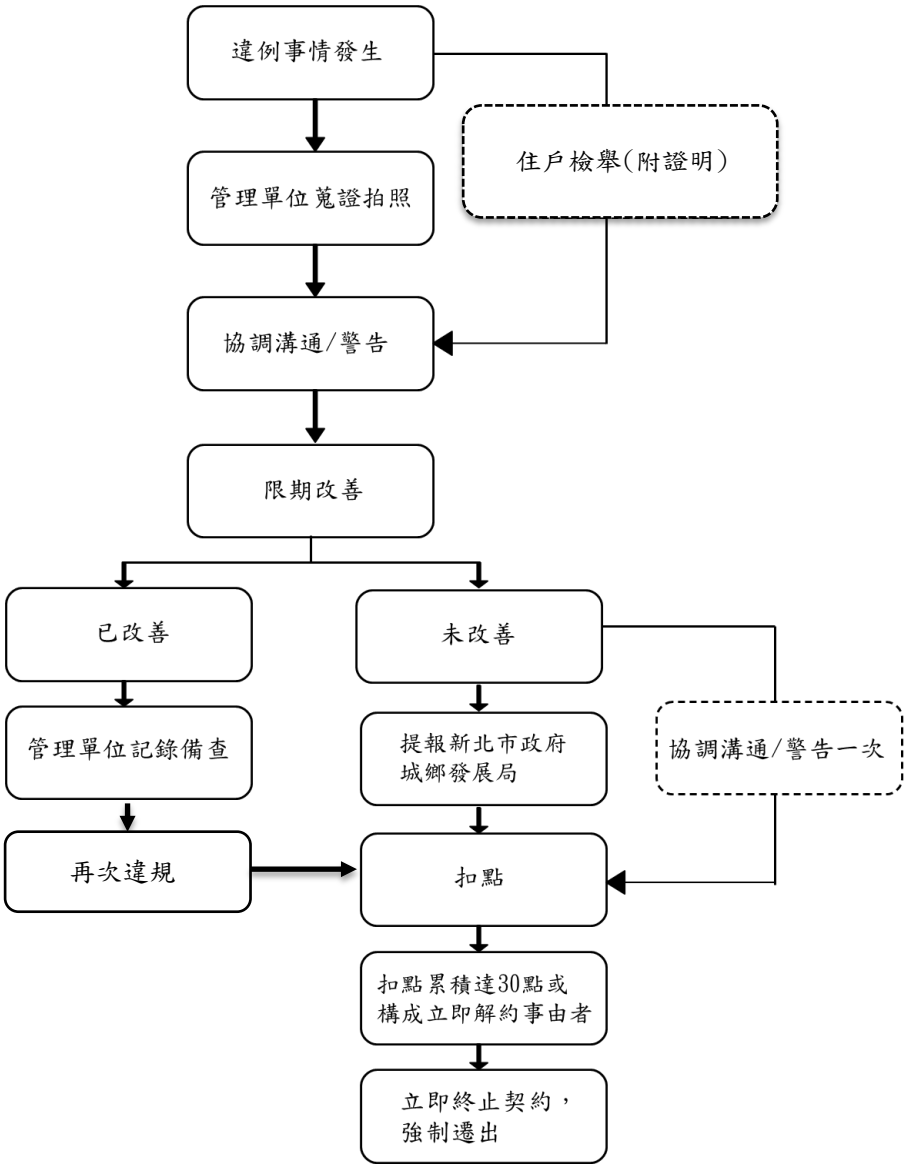
7、需配合參與不定期防災演習訓練，共同監督公共安全；若遇緊急事件，務必通報相關管理單位。

8、不得隨意抽取其他住戶信箱內私人信件、文宣廣告傳單。

9、承租戶不得有妨害公共安全或不法行為(例如：攜帶毒品、刀械、槍彈違禁品、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(例如：破壞建築結構、占用公共設施阻礙防火逃生通道)。

第九條、違規處分：承租戶如有違反本管理規則之情事者，由管理單位依本條規定執行扣點等處分，承租戶不得聲明異議。

1、執行扣點等處分之流程如下：



2、執行扣點等處分之標準如下：

(1)依承租戶違規情節分為預先警告、扣點、立即終止契約等三種標準。

(2)承租戶同一情事違規警告一次仍未改善者，管理單位得發函提報本局執行累計扣點。

(3)承租戶同一情事違規經溝通或警告雖已改善，如再次違規得不經警告逕行發函執行扣點。

(4)承租戶違規情節重大，本局得不經警告發函執行累計扣點或立即終止租約。管理單位得不經警告發函執行累計扣點或經報請新北市政府城鄉發展局備查後逕由管理單位通知立即終止租約。

3、違規依據：

(1)承租戶違反本管理規則第四條第 3 款、第六條第 6、7、8、10、11、12、13、14、18、19 款之任一規定者，經警告一次未改善，得按次數執行扣三點累計。

(2)承租戶違反本管理規則第六條第 2、3、4、5、16 款、第七條第 4 款之任一規定者，經警告一次未改善，得按次數執行扣四點累計。

(3)上述情事經勸導改善後如再次違反得不經警告逕行執行扣點。

(4)承租戶違反本管理規則第二條第 2、3 款、第六條第 9、15 款、第七條第 1、7 款、第八條第 2、4、5、6、7、8 款之任一規定者，得不經警告即按次數執行扣五點累計。

(5)承租戶違反本管理規則第二條第 1 款、第三條、第四條第 1、2 款、第五條、第六條第 1、17 款、第七條第 2、3、5、6 款、第八條第 1、3、9 款之任一規定者，得立即終止租約。

(6)如新北市政府城鄉發展局或管理單位人員發現承租人實際未居住於其所承租本社區房屋，承租人經新北市政府城鄉發展局或管理單位通知立即遷入該房屋之日起一個月內仍未遷入，視為承租人違反本管理規則第四條規定，新北市政府城鄉發展局得依前目規定立即終止租約，承租戶絕無異議。

4、終止租約或不得申請承租標準：

(1)依本條規定，承租戶如被扣點累計達 30 點者或構成立即終止租

約事由者，本局得發函通知承租人立即終止租約。該承租人經終止租約之日起兩年內，不得再申請承租新北市青年社會住宅，承租戶不得異議。租約到期時之扣點累計達 15 點以上者不得續約。

(2) 記扣點項目由管理單位每月登記，點數併入每戶之累計點數中，累計點數若已達前目規定之標準，應由管理單位報請新北市政府城鄉發展局備查後終止租約，且管理單位、承租戶應依租約中租賃物返還條款執行。

(3) 承租戶如已辦理退租及點交程序，應負擔之水、電、瓦斯費、管理費、遺留物品處理、公證等費用、租金及承租房屋或其附屬設備損壞、滅失之修繕費用或損害賠償等仍未清償，未完成清償前不得再申請承租新北市青年社會住宅。

第十條、本社區承租戶需遵守本社區住戶規約與管理委員會或管理負責人訂定之各項管理辦法，如有違反者，除應依本管理規則規定辦理（例如：扣點）外，本社區承租人應與行為人負連帶損害賠償責任。

第十一條、本管理規則未詳盡事宜，悉依租約、本社區住戶規約與管理委員會或管理負責人訂定之各項管理辦法辦理。

第十二條、本管理規則，得由本局視實際需要隨時辦理修訂並公告實施。