

# 青年社會住宅租賃契約書

立契約書人

出租人：新北市住宅及都市更新中心 (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\_\_\_\_\_青年社會住宅一戶，特訂立本租賃契約，內容如下：

本契約(含附件及社區住戶規約)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)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：\_\_\_\_\_)

## 第一條 房屋租賃標的

一、房屋標示：

- 1、門牌號碼：新北市\_\_\_\_\_區\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_巷\_\_\_\_\_弄\_\_\_\_\_號\_\_\_\_\_樓之\_\_\_\_\_。
- 2、房屋編號：\_\_\_\_\_。

二、租賃範圍：

- 1、房屋：全部。
- 2、租賃附屬設備：詳如後附件四「附屬設備清單」。
- 3、其他：本契約簽訂後，乙方於租賃期間或續約時，不得向甲方要求更換租賃標的。

## 第二條 租賃期間及續租審核

- 一、租賃期間自民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起至民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止。租賃期間屆滿時，租賃關係即行消滅，無民法第四百五十一條之適用。
- 二、乙方於租期屆滿後如欲申請續約，須符合甲方所定資格，於租賃期間屆滿前1個月內依公告申請之，甲方得依乙方就本契約之履行情形、乙方對甲方管理房屋或社區停車場之配合程序、或其他情事，列為準否同意續租之審核要件，乙方申請未獲准者，其租賃關係於租賃期限屆滿時消滅。
- 三、乙方對前項甲方所為不同意續租之決定，不得聲明異議。

## 第三條 租金及逾期違約金

- 一、乙方每月租金(含管理費)為新臺幣(下同)\_\_\_\_\_元整，每期應繳納一個月租金，第一期租金應於簽訂本契約之同時給付予出租人，第二期以後之租金並應於每月10日前依本契約第三條規定繳付(如遇星期例假日時則順延至次一營業日)，不得藉任何理由拖延或拒絕；甲方於本租賃期間不得任意調整租金，惟於續約時，甲方得調整之。
- 二、乙方逾期不繳者，應依下列約定加收逾期違約金，絕無異議：
  - 1、逾期繳納未滿一個月者，照該期欠額加收百分之二。
  - 2、逾期繳納在一個月以上者，照該期欠額加收百分之四。

#### 第四條 押金約定及返還

- 一、 乙方應於簽訂租約時依甲方指定方式繳交押金\_\_\_\_\_元整及第一個月之租金，逾期不繳者，以自動放棄承租論。
- 二、 押金於乙方交還房屋時無息返還，但乙方於租賃期間有欠繳包括但不限於租金、水、電、瓦斯費用、甲方為清除廢棄物所生費用、乙方不當使用設備致毀損，或其他乙方違反本契約所生之損害或違約金、訴訟及執行費用時，應由押金扣除，如有不足情事，乙方仍應補足之。
- 三、 乙方於租賃期間，不得主張以押金抵付租金或設定質權予第三人。

#### 第五條 稅費負擔及相關費用支付

- 一、 房屋（房地）應納之房屋稅、地價稅，由甲方負擔。
- 二、 其他因使用房屋所產生之水、電、瓦斯、網路電信等費用，自房屋點交日起由乙方負擔。
- 三、 公證費\_\_\_\_\_元整由租賃雙方平均負擔。惟如乙方承租未滿一年申請退租者，公證費用全額改由乙方負擔，並得由押金內抵扣。

#### 第六條 使用房屋之限制

- 一、 本房屋係供住宅使用，非經甲方同意，不得變更用途。
- 二、 乙方應遵守住戶規約或管理負責人（包含管委會）頒布之各項管理辦法或其他住戶應遵循事項，不得違法違規使用，或存放有爆炸性或易燃性物品或其他危險物品，影響公共安全或居住安寧。
- 三、 乙方不得將本房屋之全部或一部分轉租、出借或以其他方式供他人使用，或將租賃權轉讓於他人。
- 四、 如經甲方或甲方委託之物業管理公司人員發現乙方有實際未居住於承租房屋之情況，經甲方通知乙方立即遷入房屋之日起一個月內仍未遷入者，甲方得依本契約第十三條約定辦理。
- 五、 本租賃範圍全面禁菸（包含經管委會公告之區域），乙方如經檢舉並被提報影音檔或照片確實於內吸菸者，甲方得依出租住宅住戶管理規則規定辦理。

#### 第七條 修繕及改裝

- 一、 房屋或附屬設備損壞而有修繕之必要時，應報修後由出租人負責修繕。但租賃雙方另有約定、習慣或可歸責於承租人之事由者，不在此限。屋內耗材如燈管、燈泡（含浴室、客廳、房間、陽台，及烘碗機）、濾網、電池等，如自簽訂本契約日起一個月內損壞而有更換之必要者，應由出租人負責，惟可歸責於承租人之事由者，不在此限；一個月到期後，屋內耗材之更換、修繕責任概由承租人負責，續租者或已逾本契約簽約日一個月以上申請換約者，亦同。
- 二、 乙方及其同居人及其允許為房屋使用之第三人之故意或過失致失帶、毀損、滅失者，除行為人應負責外，乙方亦應負損害賠償責任。
- 三、 房屋所附傢俱或設備，乙方及其同居人及其允許為房屋使用之第三人應盡善良管理人之注意義務，妥善使用並保管。如因乙方或其同居人或其允許為房屋使用之第三人之故意或過失致物品毀損或無法正常運作者，乙方應

負責修繕。倘乙方未於租賃關係消滅時完成修繕，甲方得逕請廠商進行修繕，所需費用由乙方負擔，並得由押金內抵扣，其不足金額，乙方仍應給付。

- 四、前項傢俱或設備之數量及項目依入住時之交屋簽收清單認定之，乙方退租時如有短缺應按該物品市場價格考量折舊情況賠償。
- 五、甲方為確認房屋或附屬設備之使用功能或安全，於必要時得事前通知乙方後委請廠商進入屋內檢查或為修繕，乙方不得拒絕。
- 六、房屋有改裝設施之必要，乙方應經甲方同意，始得依相關法令自行裝設，但不得損害原有建築之結構安全。且乙方改裝設施若有損壞，由乙方自行負責修繕。惟於租賃關係消滅返還房屋時，乙方應負責回復原狀。

#### **第八條 房屋部分滅失與不能使用**

- 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、房屋因不可抗力或其他事由致不能使用，乙方應即通知甲方，經甲方查明確認後，本契約當然終止，由甲方收回，乙方絕無異議。

#### **第九條 提前終止租約**

- 一、本契約於期限屆滿前，租賃雙方均得終止租約。惟提出終止之一方應於終止前三十日通知對方，且乙方應檢具已蓋用乙方印鑑章之退租申請書（附件六）、房屋租賃終止協議書（附件七）及印鑑證明正本（應最近7日內，本人親辦免附）予甲方或親自赴甲方辦公處所辦理本契約提前終止相關事宜。若一方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償對方一個月（最高不得超過一個月）租金額之違約金。如自乙方通知終止本契約之日起，剩餘租賃日數未滿一個月者，不適用前揭提前通知之約定，惟乙方仍應繳足剩餘日數之租金。
- 二、前項乙方應賠償之違約金得由第四條之押金中扣抵。
- 三、租期屆滿前，依本條第一項終止租約者，甲方已預收之租金應無息返還予乙方。
- 四、乙方向甲方申請退租或提前終止本契約後，在未全數清償積欠租金、水、電、瓦斯、管理費、清除廢棄物費用、損害賠償或違約金、公證費等前，乙方不得再申請承租、續租新北市青年社會住宅。

#### **第十條 房屋之返還**

- 一、租期屆滿或租賃契約終止時，乙方應即將房屋依原點交狀況返還甲方、清空私人家具及物品、遷出戶籍或其他登記，並將租金、水、電、瓦斯費、網路電信等或其他依約應繳納之費用全數繳清並檢附相關證明予甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利。
- 二、前項房屋之返還，應由租賃雙方共同完成屋況及設備之點交手續，房屋或設備如有損壞，依雙方共同認可之修復報價金額支付予甲方，乙方亦得自費自尋廠商修復，以恢復承租點交時原狀為準。租賃之一方未會同點交，

經他方定相當期限催告仍不會同者，視為完成點交。

三、 乙方未依第一項規定將房屋返還甲方時，甲方得向乙方請求未返還房屋期間之相當月租金額外，並得請求相當月租金額一倍(未足一個月者，以日租金折算)之違約金至返還為止。

四、 前項金額及乙方未繳清之相關費用(包括但不限於租金、違約金、房屋或設備毀損之賠償或修繕費用)，甲方得由第四條之押金中扣抵。

#### **第十一條 房屋所有權之讓與**

一、 甲方於房屋交付後，乙方占有使用中，縱將其所有權讓與第三人，本契約對於受讓人仍繼續存在。

二、 前項情形，甲方應移交押金及已預收之租金與受讓人，並以書面通知乙方。

#### **第十二條 甲方提前終止租約**

乙方或其同居人或其允許為房屋使用之第三人有本項下列情事之一，甲方得隨時終止租約，並得沒收押金及乙方已繳之租金，乙方不得異議，且除第五款及第十四款之事由外，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、 積欠租金之總額達二個月之金額，經甲方定相當期限催告，仍不清償者。

二、 違反第六條各項或第七條第六項規定而為使用。

三、 積欠管理費或其他應負擔之費用達相當二個月之租金數額，經甲方定相當期限催告，仍不清償者。

四、 改建、增建、搭蓋違建、改變本案房屋內部原狀或變更為非居住使用者。惟於不影響房屋結構安全或隔間之條件下，乙方或其同居人因肢體殘障或有行為不方便等情形，得於屋內自行裝設輔助器具利其行為，不受上述限制。但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。如乙方未回復原狀時，乙方同意視為廢棄物，任由甲方代為清除，其所需費用，由乙方負擔。如乙方違反上述約定者，甲方得終止租約。

五、 乙方不符合政府機關公告之房屋申請承租資格，事後經甲方或政府機關查證發現者；或乙方簽訂本契約後，經主管機關發現乙方或其配偶(含分戶)或與乙方同戶籍內直系親屬有重複享受住宅資源、居住平價房屋未退租返還；或在新北市、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等。惟乙方因繼承而取得該房屋所有權者，不在此限。

六、 將房屋轉租、分租、出借、非供本人居住使用、或變更為非居住使用(如設立事務所或作公司登記等)者。

七、 有妨害公共安全或不法行為(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(違反租約規定經甲方或甲方委託之管理人員勸阻不聽、對管理人員恐嚇、施暴或採惡意報復手段者等)，經查明屬實者。

八、 毀損或竊盜房屋、公共區域之財物、設備等。

- 九、 甲方或甲方委託之管理人員辦理訪視居所、檢查房屋或核對承租人身份，以及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、 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，而未於期限改善完成者。
- 十一、 破壞或污損甲方交付使用之住宅或室內附屬各項設施(備)、公共設施設備(包括但不限於任意傾倒阻塞物於馬桶等人為不當使用致汙廢水管道阻塞)，經甲方或甲方委託之管理人員限期修繕而未於期限修繕完成或給付相當之賠償。
- 十二、 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，經甲方限期改善或復原，而未改善或復原者。
- 十三、 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，經管理委員會或出租人或出租人委託之管理人員限期通知改善未改善者。
- 十四、 甲方因配合實施國家政策、舉辦公共事業需要或公務需要，或依法變更使用者，得提前終止租約，惟不得沒收押金及乙方已繳之租金。
- 十五、 其他違反本契約之情事，經甲方定相當期限催告，仍未改善者。

### **第十三條 違反出租住宅住戶管理規則扣點之法律效果**

- 一、 乙方違反出租住宅住戶管理規則(附件五)事由。扣點累計達十五點以上(含)者，不得續約；扣點累計達三十點，甲方即得終止租約，乙方絕無異議，並均適用第十九條之送達通知規定。
- 二、 經前項終止租約收回房屋之日起二年內，乙方不得再申請承租新北市青年社會住宅或其他公共住宅。

### **第十四條 乙方提前終止租約**

甲方有下列情形之一者，乙方得於終止前三十日以書面通知出租人終止租約：

- 一、 房屋損害而有修繕之必要時，其應由出租人負責修繕者，經承租人定相當期限催告，仍未修繕完畢。
- 二、 有第八條規定之情形，減少租金無法議定，或房屋存餘部分不能達租賃之目的。
- 三、 房屋有危及承租人或其同居人之安全或健康之瑕疵時。
- 四、 承租人於租賃期間發生疾病或意外，有長期療養需求並提出具體事證者
- 五、 因第三人就房屋主張其權利，致承租人不能為約定之居住使用。

### **第十五條 租約之繼受**

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個月內檢具繼承人之全戶戶籍謄本、除戶登記(限1個月內申領者)及身分證影印本及甲方指定文件，向甲方以本契約所定內容及切結書申請換約。但所訂新約之租期以本契約未滿之租期為限，且新約應依本條

約定辦理公證，但其公證費由新承租人依司法院公告之「公證費用標準表」全額負擔，新承租人如有提出退租申請，甲方將不退還其公證費用，且新約到期不得申請續約。

#### **第十六條 遺留物之處理**

- 一、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(若有承租)繳清，除甲方所附傢俱及設備(附件四)外，將房屋騰空點交甲方接管，且不得要求甲方為任何補償。
- 二、乙方依前項規定交屋，屋內如留有物品，乙方同意均放棄物品所有權，視為廢棄物任由甲方處理，並應給付甲方為處理該物品所支出之費用。

#### **第十七條 特別約款**

- 一、本契約簽訂時由甲方、乙方會同辦理公證，雙方同意公證書載明下列事項應逕受強制執行：
  - 1、乙方如於租期屆滿後不返還房屋。
  - 2、乙方未依約給付之欠繳租金，或違約時應支付之金額。
  - 3、甲方如於租期屆滿或租賃契約終止時，應依約返還之全部或一部押金。公證書載明金錢債務逕受強制執行時，如有保證人者，前項後段第二款之效力及於保證人。
- 二、公證費用由甲、乙雙方各負擔二分之一。甲、乙雙方如有公證書上記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，公證費用由乙方全額負擔，並得由已繳租金及保證金內抵扣。如乙方承租未滿一年申請退租者(含續租戶)，由乙方負擔全額公證費用，並得由第四條之押金內抵扣。但乙方係因租期屆滿而退租者不在此限。
- 三、社區訪客停車應向物業管理中心登記臨時停車，並遵守物業管理中心之規定或安排之停放位置。
- 四、本契約相關附件視為本契約之一部分。
- 五、本契約經甲、乙雙方簽署後生效，並及於雙方之受讓人、管理人及其繼承人。
- 六、乙方應遵守甲方所公告出租住宅住戶管理規則、細則及相關辦法，以及物業管理公司之相關管理規定。
- 七、乙方應依法使用本住宅標的，若有非法情事，致被取締或罰款，乙方應自行負責，概與甲方無關；若甲方因此受損害，乙方應賠償甲方之損害。
- 八、本契約簽訂後，由甲方或甲方委託之物業管理公司人員於簽約後會同乙方辦理點交本住宅所附傢俱及設備(附件四)及大門、房門、信箱之鎖匙與感應器(如有)。
- 九、雙方對於本契約所生之爭議，同意以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

#### **第十八條 送達地址之指定**

- 一、自租約開始之日起，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。

- 二、 甲方依房屋地址所為之送達，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，仍以房屋地址為送達處所。
- 三、 甲方依房屋地址所為之送達，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。
- 四、 乙方同意社區物業管理公司收取書信時，則物業管理公司之收取視為乙方本人收取。

#### **第十九條 未盡事宜之處置**

本契約如有未盡事宜，悉依有關法令、習慣、平等互惠及誠實信用原則公平解決之。

#### **第二十條 契約份數**

本契約作成一式三份，除由公證人執存一份外，餘由甲、乙雙方各執存一份為憑。

#### **【附件】：如下**

- 一、 建物登記謄本影本
- 二、 承租人身分證影本
- 三、 承租人授權代理人簽約同意書
- 四、 附屬設備清單
- 五、 出租住宅住戶管理規則
- 六、 退租申請書
- 七、 房屋租賃契約終止協議書

立契約書人

出租人(即甲方)：新北市住宅及都市更新中心

法定代理人：陳純敬

地 址：新北市板橋區中山路一段 139 號 3 樓

代 理 人：

承租人(即乙方)：\_\_\_\_\_ (簽章)

身分證字號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

聯 絡 電 話：

電子郵件信箱：

代 理 人：\_\_\_\_\_ (簽章)

地 址：

電 話：

電子郵件信箱：

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日



租賃契約書附件一-建物登記謄本影本

## 附件一、建物登記謄本影本

租賃契約書附件二-承租人身分證影本

## 附件二、承租人身分證影本

租賃契約書附件三-承租人授權代理人簽約同意書

## 附件三、承租人授權代理人簽約同意書

## 附件四、附屬設備清單

品名	單位	數量	點交確認
大門(電梯)感應磁卡	個		
玄關鑰匙	組		
臥室(一) 鑰匙	組		
臥室(二) 鑰匙	個		
臥室(三) 鑰匙	臺		
信箱鑰匙	臺		
雙人床架	組		
單人床架	組		
衣櫃	組		
熱水器	組		
冷氣機	組		
冷氣機遙控器	個		
瓦斯爐	個		
抽油煙機	組		
電晶爐(電陶爐)	組		
智慧電錶	組		
對講機	組		
曬衣桿	組		
窗簾	扇		
衛浴設備	套		
其他未載明之設備			
品名	數量	點交確認	

承租戶簽收：

承辦人員：

交付日期：

## 附件五、出租住宅住戶管理規則

為維護青年社會住宅（以下簡稱本社區）住戶的共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定本管理規則條款如下：

- 第一條、 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、 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；不得於陽臺、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。
- 第三條、 出租人或其委託之物業管理公司人員（下稱管理單位）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、 出租人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）時應遵守本社區規約暨各項管理辦法之規定。
- 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，承租戶不得使用瓦斯筒、煤炭、柴油、重油、石油、木柴等燃料。
  - 2、 不得隨地吐痰或拋棄果皮、紙屑、菸蒂、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。
  - 3、 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。
  - 4、 不得隨地便溺或進行其他不檢行為。
  - 5、 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。
  - 6、 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。

## 租賃契約書附件五-出租住宅住戶管理規則

- 7、不得於本社區公共空間或公共設施（走廊、樓梯間、屋頂等）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。
- 8、搬移傢俱用品進出居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。
- 9、本社區全面禁菸，不得在本社區公共空間及租賃範圍吸菸。
- 10、飼養、攜帶寵物應善盡照顧之責（如不得未處理排泄物），不得發生傷害他人、干擾安寧、排泄物影響他戶等情形，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。
- 11、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，或沖洗陽台致有水滴滴落屋外。
- 12、不得在本社區公共空間任意張貼或投遞未經管理單位同意之文宣傳單。
- 13、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。
- 14、頂樓及露臺屬公共區域，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。
- 15、不得任意使自家冷氣機滴水達一週仍未改善。
- 16、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）。
- 17、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。
- 18、承租戶應自主維護清潔公共空間(包含梯間及頂樓空間)。

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

## 租賃契約書附件五-出租住宅住戶管理規則

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。

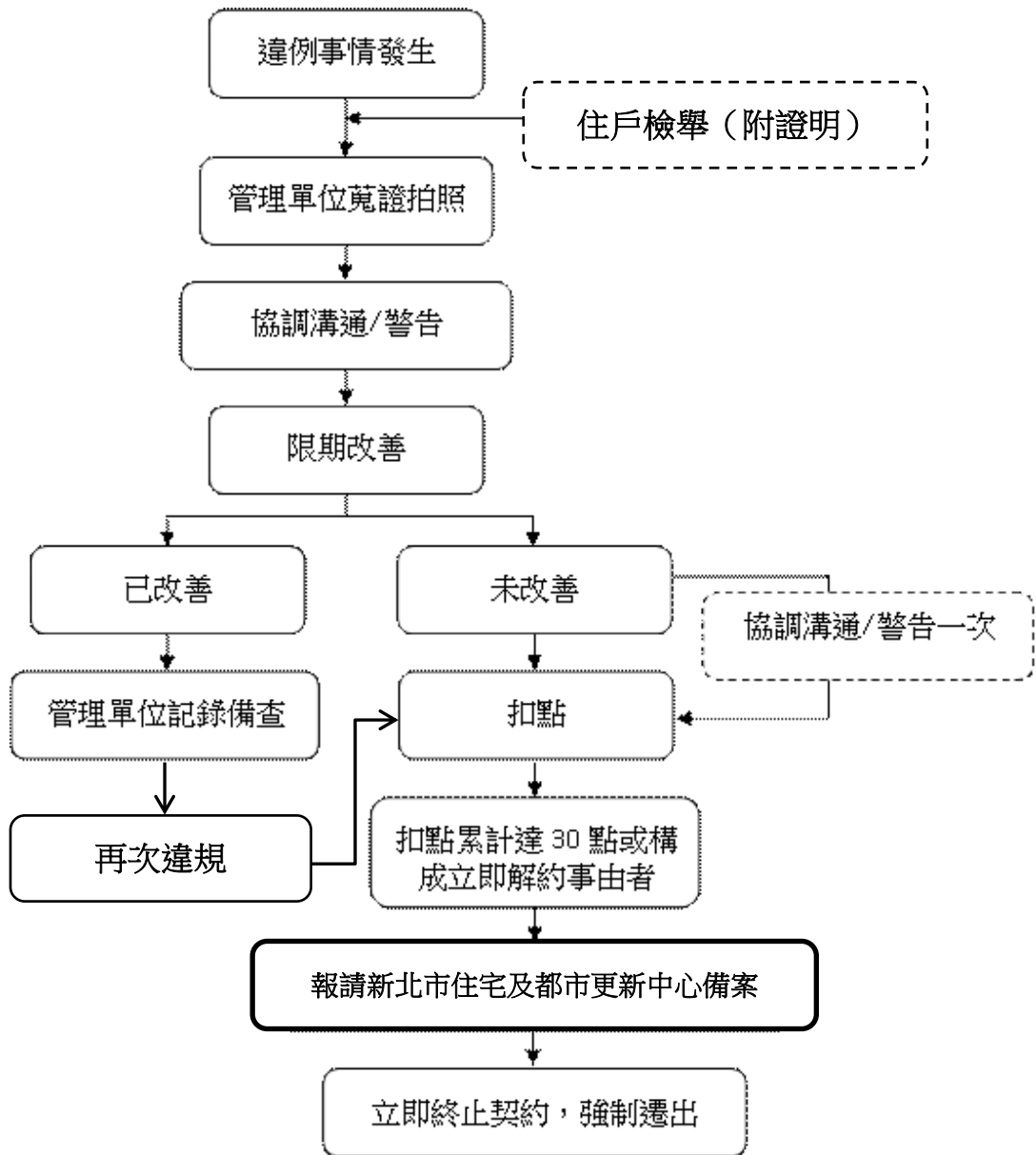
第八條、為維護本社區之公共秩序，承租戶應遵守下列各款事項：

- 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；經出租人或管理單位規勸無效者，其他住戶、出租人或管理單位得向主管機關報案處理。
- 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）。
- 10、承租戶不得有妨害公共秩序之行為（例如：家暴、自裁等不理性行為或涉及民事刑事，致有關單位至社區關切處理）。

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。

租賃契約書附件五-出租住宅住戶管理規則

1、執行扣點等處分之流程如下：





## 租賃契約書附件五-出租住宅住戶管理規則

### 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出租人得通知立即終止租約。

### 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 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、17 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、10 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 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) 如出租人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，承租人經出租人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，出租人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，出租人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(含)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住宅及都市更新中心備查後終止租約。且出租人、承租戶應依租約中租賃物返還條款執

租賃契約書附件五-出租住宅住戶管理規則

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，得由新北市住宅及都市更新中心視實際需要隨時辦理修訂並公告實施。

## 附件六、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 貴中心簽訂「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 新北市住宅及都市更新中心依租賃契約於民國\_\_\_\_\_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，且同意依租賃契約所繳納之押租金計新台幣\_\_\_\_\_元整，得由管理單位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、復表費、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：

※申請人明瞭管理單位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

新北市住宅及都市更新中心

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：

申請人之法定代理人：

（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

## 附件七、房屋租賃契約書終止協議書

立協議書人 出租人 (以下簡稱出租人)

承租人 (以下簡稱承租人)

茲為承租人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、 承租人向出租人承租座落於新北市 區 路 段 號 樓之房屋（下稱承租房屋），並於民國 年 月 日與出租人簽訂「新北市青年社會住宅房屋租賃契約書」（以下簡稱租賃契約），今承租人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出租人，出租人同意自前揭提前終止日起，雙方之租賃關係即歸於消滅。
- 二、 出租人依租賃契約第四條約定向承租人所收取之押金新台幣（下同）○○○○元整，扣除承租人依租賃契約約定應負擔而未繳納之水費、電費、瓦斯費、復表費、管理費、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、違約金及損害賠償後，如有剩餘押金，應由出租人於完成點交日後 30 天內無息退還予承租人，惟如有不足扣除者，承租人應於出租人通知之期限內補足予出租人。
- 三、 前揭押金，由出租人按提前終止日前實際所產生之應負擔費用、積欠租金、違約金、損害賠償等，予以結算，並開立押金結算清單予承租人，復由雙方依前條約定進行找補，絕無異議。
- 四、 承租人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）返還予出租人，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、第十六條約定，該毀損或滅失附屬設備，由出租人自行修繕或更換，且逕自押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出租人處理，且因此所生之費用由承租人負擔。承租人如未於提前終止日遷出戶籍者，出租人得依法代為遷出戶籍，惟因此所生之費用或損害賠償等，應由承租人負擔，承租人絕無異議。
- 五、 除本協議書另有約定外，承租人不得以任何理由另向出租人為任何主張或請求。
- 六、 出租人基於租賃契約（特別是第四條、第九、十一、十二、第十四條第三項及第十六條之約定）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

租賃契約書附件七-房屋租賃契約書終止協議書

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

出租人：

法定代理人：

統一編號：

地址：

電話：

承租人：

(印鑑章)

身分證字號：

地址：

電話：

承租人之法定代理人：

(或監護人)

身分證字號：

地址：

電話

中 華 民 國 年 月 日