

高雄醫學大學

房屋租賃契約書

立契約書人承租人\_\_\_\_\_，出租人\_\_\_\_\_【為所有權人轉租人(應提示經原所有權人同意轉租之證明文件)】茲為房屋租賃事宜，雙方同意本契約條款如下：

### 第一條 契約審閱權

本契約於中華民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日經承租人攜回審閱\_\_\_\_日  
(契約審閱期間至少三日)

承租人簽章：

出租人簽章：

### 第二條 房屋租賃標的

(一)房屋標示：門牌\_\_\_\_\_縣(市)\_\_\_\_\_鄉(鎮、市、區)\_\_\_\_\_街(路)  
\_\_\_\_\_段\_\_\_\_\_巷\_\_\_\_\_弄\_\_\_\_\_號\_\_\_\_\_樓。

(二)租賃範圍：

1. 房屋全部部分：第\_\_\_\_層房間\_\_\_\_間第\_\_\_\_室。

2. 車位或其他：\_\_\_\_\_

3. 租賃附屬設備：詳如後附房屋租賃標的現況確認書。

### 第三條 租賃期間

租賃期間自民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

### 第四條 租金約定及支付

承租人每月租金為新臺幣(下同)\_\_\_\_\_元整，每期應繳納\_\_\_\_個月租金，並於每月期\_\_\_\_日前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕；出租人亦不得任意要求調整租金。租金支付方式：現金繳付轉帳繳付：金融機構：\_\_\_\_\_，戶名：\_\_\_\_\_，帳號：\_\_\_\_\_。其他：\_\_\_\_\_。

### 第五條 擔保金(押金)約定及返還

擔保金(押金)由租賃雙方約定為\_\_\_\_個月租金，金額為\_\_\_\_\_元整(最高不得超過二個月房屋租金之總額)。承租人應於簽訂本契約之同時給付出租人。前項擔保金(押金)，除有第十二條第三項、第十三條第四項及第十七條第二項之情形外，出租人應於租期屆滿或租賃契約終止，承租人交還房屋時返還之。

### 第六條 租賃期間相關費用之支付

租賃期間，使用房屋所生之相關費用：

(一)管理費：每月\_\_\_\_\_元整。

由出租人負擔。

由承租人負擔。

租賃期間因不可歸責於雙方當事人之事由，致本費用增加者，承租人就增加部分之金額，以負擔百分之十為限；如本費用減少者，承租人負擔減少後之金額。

(二)、水費：

由出租人負擔。

由承租人負擔。

其他：\_\_\_\_\_。(例如每度\_\_\_\_\_元整)

(三)、電費：

由出租人負擔。

由承租人負擔。

其他：\_\_\_\_\_。(例如每度\_\_\_\_\_元整)

(四)、瓦斯費：

由出租人負擔。

由承租人負擔。

其他：\_\_\_\_\_。

(五)、其他費用及其支付方式：\_\_\_\_\_。

### 第七條 稅費負擔之約定

本租賃契約有關稅費、代辦費，依下列約定辦理：

- (一)房屋稅、地價稅由出租人負擔。
- (二)銀錢收據之印花稅由出租人負擔。
- (三)其他稅費及其支付方式：\_\_\_\_\_。

### 第八條 使用房屋之限制

- (一)本房屋係供住宅使用。非經出租人同意，不得變更用途。
- (二)承租人同意遵守住戶規約，不得違法使用，或存放有爆炸性或易燃性物品，影響公共安全。
- (三)出租人同意不同意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)前項出租人同意轉租者，承租人應提示出租人同意轉租之證明文件。

### 第九條 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。
- (二)前項由出租人負責修繕者，如出租人未於承租人所定相當期限內修繕時，承租人得自行修繕並請求出租人償還其費用或於第三條約定之租金中扣除。
- (三)房屋有改裝設施之必要，承租人應經出租人同意，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。
- (四)前項情形承租人返還房屋時，應負責回復原狀現況返還其他\_\_\_\_\_。

### 第十條 承租人之責任

承租人應以善良管理人之注意保管房屋，如違反此項義務，致房屋毀損或滅失者，應負損害賠償責任。但依約定之方法或依房屋之性質使用、收益，致房屋有毀損或滅失者，不在此限。

### 第十一條 房屋部分滅失

租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致房屋之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。

### 第十二條 提前終止租約

- (一)本契約於期限屆滿前，租賃雙方得終止租約。租賃之一方應於一個月前個月前通知他方。一方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方\_\_\_\_\_個月(最高不得超過一個月)租金額之違約金。
- (二)前項承租人應賠償之違約金得由第五條之擔保金(押金)中扣抵。
- (三)租期屆滿前，依第二項終止租約者，出租人已預收之租金應返還予承租人。

### 第十三條 房屋之返還

- (一)租期屆滿或租賃契約終止時，承租人應即將房屋返還出租人並遷出戶籍或其他登記。
- (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。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)承租人未依第一項約定返還房屋時，出租人得向承租人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)前項金額及承租人未繳清之相關費用，出租人得由第五條之擔保金(押金)中扣抵。

#### **第十四條 房屋所有權之讓與**

- (一)出租人於房屋交付後，承租人占有中，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，出租人應移交擔保金（押金）及已預收之租金與受讓人，並以書面通知承租人。
- (三)本契約如未經公證，其期限逾五年或未定期限者，不適用前二項之約定。

#### **第十五條 出租人終止租約**

承租人有下列情形之一者，出租人得終止租約：

- (一)遲付租金之總額達二個月之金額，並經出租人定相當期限催告，承租人仍不為支付。
- (二)違反第八條規定而為使用。
- (三)違反第九條第三項規定而為使用。
- (四)積欠管理費或其他應負擔之費用達相當二個月之租金額，經出租人定相當期限催告，承租人仍不為支付。

#### **第十六條 承租人終止租約**

出租人有下列情形之一者，承租人得終止租約：

- (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)有第十條規定之情形，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。

#### **第十七條 遺留物之處理**

租期屆滿或租賃契約終止後，承租人之遺留物依下列方式處理：

- (一)承租人返還房屋時，任由出租人處理。
- (二)承租人未返還房屋時，經出租人定相當期限催告搬離仍不搬離時，視為廢棄物任由出租人處理。
- (三)前項遺留物處理所需費用，由擔保金(押金)先行扣抵，如有不足，出租人得向承租人請求給付不足之費用。

#### **第十八條 通知送達及寄送**

除本契約另有約定外，出租人與承租人雙方相互間之通知，以郵寄為之者，應以本契約所記載之地址為準；並得以電子郵件簡訊通訊軟體\_\_\_\_其他\_\_\_\_方式為之(無約定通知方式者，應以郵寄為之)；如因地址變更未通知他方或因\_\_\_\_，致通知無法到達時(包括拒收)，以他方第一次郵遞或通知之日期推定為到達日。

#### **第十九條 疑義處理**

本契約各條款如有疑義時，應為有利於承租人之解釋。

#### **第二十條 契約及其相關附件效力**

- (一)本契約自簽約日起生效，雙方各執一份契約正本。
- (二)本契約廣告及相關附件視為本契約之一部分。
- (三)本契約所定之權利義務對雙方之繼受人均有效力。

#### **第二十一條 未盡事宜之處置**

本契約如有未盡事宜，依有關法令、習慣、平等互惠及誠實信用原則公平解決之。

房屋租賃標的現況確認書

填表日期 年 月 日

項次	內容	備註說明
1	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無包括未登記之改建、增建、加建、違建部分：	若為違建（未依法申請增、加建之建物），出租人應確實加以說明，使承租人得以充分認知此範圍之建物隨時有被拆除之虞或其他危險。
2	建物型態： <input type="checkbox"/> 透天厝 <input type="checkbox"/> 公寓 <input type="checkbox"/> 大樓 <input type="checkbox"/> 獨立套房（一房、一廳、一衛） 建物格局：___房___廳___衛 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無隔間。	
3	車位類別 <input type="checkbox"/> 汽車 <input type="checkbox"/> 機車 <input type="checkbox"/> 編號：___號。 <input type="checkbox"/> 無編號	
4	消防設施項目： <input type="checkbox"/> 消防栓 <input type="checkbox"/> 煙霧偵測器 <input type="checkbox"/> 灑水器 <input type="checkbox"/> 滅火器 <input type="checkbox"/> 緊急照明燈 <input type="checkbox"/> 逃生緩降機	
5	供水及排水 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否正常。	
6	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否有公寓大廈規約； <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無檢附規約。	
7	附屬設備項目如下： <input type="checkbox"/> 冷氣___台 <input type="checkbox"/> 床組___件 <input type="checkbox"/> 書桌___張 <input type="checkbox"/> 椅子___張 <input type="checkbox"/> 書櫃___件 <input type="checkbox"/> 衣櫃___組 <input type="checkbox"/> 梳妝台___件 <input type="checkbox"/> 燈飾___件 <input type="checkbox"/> 置物櫃___件 <input type="checkbox"/> 電扇___台 <input type="checkbox"/> 電視___台 <input type="checkbox"/> 電視櫃___件 <input type="checkbox"/> 沙發___組 <input type="checkbox"/> 茶几___件 <input type="checkbox"/> 餐桌___張 <input type="checkbox"/> 餐桌椅___張 <input type="checkbox"/> 鞋櫃___件 <input type="checkbox"/> 窗簾___組 <input type="checkbox"/> 冰箱___台 <input type="checkbox"/> 洗衣機___台 <input type="checkbox"/> 脫水機___台 <input type="checkbox"/> 飲水機___台 <input type="checkbox"/> 熱水瓶___台 <input type="checkbox"/> 微波爐___台 <input type="checkbox"/> 排油煙機___台 <input type="checkbox"/> 流理台___件 <input type="checkbox"/> 瓦斯爐___台 <input type="checkbox"/> 熱水器___台 <input type="checkbox"/> 其他___。	註記（附屬設備瑕疵情況等）
出租人：_____（簽章） 承租人：_____（簽章） 不動產經紀人：_____（簽章） 簽章日期：_____年_____月_____日		

附件二

建物所有權狀影本

使用執照影本

雙方身分證影本

**立契約書人**

**出租人：**

姓名(名稱)： 簽章

統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

電子郵件信箱：

**承租人：**

姓名(名稱)： 簽章

統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

電子郵件信箱：

**不動產經紀人：**

姓名(名稱)： 簽章

統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

電子郵件信箱：

中華民國            年            月            日