中華民國109年11月16日內政部內授營土字第1090819646號函訂頒
中華民國110年4月30日內政部內授營土字第1100807500號函修正
中華民國112年6月2日內政部內授營土字第1120807722號函修正
中華民國114年2月5日內政部內授國住字第1140801007號函修正
中華民國114年9月24日內政部內授國住字第1140813239號函修正

契約審閱期

社會住宅代租代管住宅租賃契約(以下簡稱本契約)於民國__年__月__日經承租人攜回審閱__日(契約審閱期間至少三日)

出租人簽章：

承租人簽章：

社會住宅代租代管住宅租賃契約書範本

立契約書人承租人_____，出租人_____(委由租屋服務事業：_____管理)，茲參加□_____直轄市、縣(市)□國家住宅及都市更新中心辦理____年社會住宅包租代管第____期計畫(以下簡稱本計畫)，為住宅租賃事宜，雙方同意本契約條款如下：

第一條　租賃標的

(一)租賃住宅標示：

１、門牌：__縣(市)__鄉(鎮、市、區)__街(路)__段__巷__弄__號__樓之__(基地坐落__段__小段__地號)。

２、專有部分：建號__，權利範圍__，面積共計___平方公尺。

（１)主建物面積：

__層___平方公尺，__層___平方公尺，__層___平方公尺共計___平方公尺，用途___。

（２)附屬建物用途___，面積___平方公尺。

３、共有部分：建號__，權利範圍__，持分面積___平方公尺。

４、車位：□有(汽車停車位　個、機車停車位　個)□無。

５、設定他項權利：□有□無，若有，權利種類：___。

６、查封登記：□有□無。

(二)租賃範圍：

１、租賃住宅□全部□部分：第__層□房間__間□第__室，面積___平方公尺(如「租賃住宅位置格局示意圖」標註之租賃範圍)。

２、車位：

□有租賃

（１)汽車停車位種類及編號：

地上(下)第__層□平面式停車位□機械式停車位，編號第__號。

（２)機車停車位：地上(下)第__層編號第__號或其位置示意圖。

（３)使用時間：

□全日□日間□夜間□其他___。

□無租賃。

３、租賃附屬設備：

□有□無附屬設備，若有，詳如附件一租賃標的現況確認書。

第二條　租賃期間

租賃期間自民國____年____月____日起至民國____年____月____日止。(租賃期間一年。但租賃住宅於本計畫剩餘之租賃期間少於一年情形者，則不受租賃期間一年之限制。)

第三條　租金約定及支付

每月租金為新臺幣(下同) _____元整(住宅租金每月為_____元整；車位租金每月為_____元整)，每月為一期，承租人每期應繳納一個月租金，共計____期，並於每月____日前支付與□出租人□租屋服務事業代收轉付出租人，不得藉任何理由拖延或拒絕；出租人於租賃期間亦不得藉任何理由要求調漲租金。

租金支付方式：□現金□轉帳繳付與□出租人□租屋服務事業，金融機構：_____，戶名：_____，帳號：_____。□其他：_____。

第四條　押金約定及返還

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。

前項押金除有第十一條第四項、第十三條第三項、第十四條第四項及第十

八條第二項得抵充之情形外，出租人應於租期屆滿或租賃契約終止，承租人返還租賃住宅時，返還押金或抵充本契約所生債務後之賸餘押金。

第五條　租賃期間相關費用之約定

租賃期間，使用租賃住宅所生之相關費用，依下列約定辦理：

(一)管理費：

□由出租人負擔。

□由承租人負擔。

租賃住宅每月_____元整。

停車位每月_____元整。

租賃期間因不可歸責於租賃雙方之事由，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。

□其他：___。

(二)水費：

□由出租人負擔。

□由承租人負擔。

□其他：____。

(三)電費：

□由出租人負擔。

□由承租人負擔。

□以用電度數計費：

□每期依電費單之「當期每度平均電價」計收。

□每期每度_____元。但每度電費如有超過電費單之「當期每度平均電價」，應於結算時退還溢收電費。

（備註：公共設施電費未向台灣電力股份有限公司申辦分攤併入租賃標的電費內者，出租人不得額外收取。）

□非以用電度數計費：

約定計費方式_____。

（備註：出租人所收取之每期電費總金額，不得超過該租賃標的電費單之每期電費總額。）

(四)瓦斯費：

□由出租人負擔。

□由承租人負擔。

□其他：____。

(五)網路費：

□由出租人負擔。

□由承租人負擔。

□其他：____。

(六)其他費用及其支付方式：____。

第六條　稅費負擔之約定及公證

本契約有關稅費，依下列約定辦理：

(一)租賃住宅之房屋稅、地價稅由出租人負擔。

(二)本契約應辦理公證，但租賃雙方因____(填具事由)同意不辦理公證者，視同自願放棄公證費申請之權益。經辦理公證者，其費用得向受理本計畫之□直轄市、縣(市)政府□國家住宅及都市更新中心申請補助，其公證費____元整。

□由出租人負擔。
□由承租人負擔。
□由租賃雙方平均負擔。
□其他：____。

本契約經辦理公證者，公證書應載明下列事項逕受強制執行：

(一)承租人如於租期屆滿後不返還租賃住宅。

(二)承租人未依約給付之欠繳租金、費用及出租人或租賃住宅所有權人代繳之管理費，或違約時應支付之金額。

(三)出租人如於租期屆滿或本契約終止時，應返還承租人之全部或一部押金。

第七條　使用租賃住宅之限制

本租賃住宅係供居住使用，承租人不得將其全部或一部變更用途、設立公司登記、商業登記或稅籍登記。

承租人同意遵守公寓大廈規約或其他住戶應遵行事項，不得違法使用、對出租人或租屋服務事業有惡意行為、存放有爆炸性或易燃性物品。

承租人不得將本租賃住宅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。

第八條　修繕

租賃住宅或附屬設備損壞時，應由出租人負責修繕。但租賃雙方另有約定、習慣或其損壞係可歸責於承租人之事由者，不在此限。

前項由出租人負責修繕者，承租人得定相當期限催告修繕，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。

出租人為修繕租賃住宅所為之必要行為，應於相當期間先期通知，承租人無正當理由不得拒絕。

前項出租人於修繕期間，致租賃住宅全部或一部不能居住使用者，承租人得請求出租人扣除該期間全部或一部之租金。

第九條　室內裝修

承租人有室內裝修之需要，應經出租人同意並依相關法令規定辦理，且不得損害原有建築結構之安全。

承租人經出租人同意裝修者，其裝修增設部分若有損壞，由承租人負責修繕。

第一項情形，承租人返還租賃住宅時，應□負責回復原狀□現況返還□其他____。

第十條　出租人之義務及責任

出租人應出示有權出租本租賃住宅之證明文件及國民身分證或其他足資證明身分之文件，供承租人核對。

出租人應以合於所約定居住使用之租賃住宅，交付承租人，並應於租賃期間保持其合於居住使用之狀態。

出租人與承租人簽訂本契約前，租賃住宅有由承租人負責修繕之項目及範圍者，出租人應先向承租人說明並經承租人確認(如附件二)，未經約明確認者，出租人應負責修繕，並提供有修繕必要時之聯絡方式。

依第五條規定約定電費由承租人負擔者，出租人應提供承租人租賃標的之電費資訊。承租人亦得逕向台灣電力股份有限公司申辦查詢租賃期間之有關電費資訊。

出租人應配合承租人設立戶籍需要，協助提供承租人設籍之相關證明。

第十一條　承租人之義務及責任

承租人應於簽訂本契約時,出示國民身分證或其他足資證明身分之文件,供出租人核對。

承租人應以善良管理人之注意，保管、使用租賃住宅。

承租人違反前項義務，致租賃住宅毀損或滅失者，應負損害賠償責任。但依約定之方法或依租賃住宅之性質使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限。

前項承租人應賠償之金額，得由第四條第一項規定之押金中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之金額。

第十二條　租賃住宅部分滅失

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

第十三條　任意終止租約之約定

本契約於期限屆滿前,除依第十六條及第十七條規定得提前終止租約外,租賃雙方□得□不得任意終止租約。

依前項約定得終止租約者,租賃之一方應至少於終止前一個月通知他方。一方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方最高不得超過一個月租金額之違約金。

前項承租人應賠償之違約金，得由第四條第一項規定之押金中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之金額。

租期屆滿前，依第一項終止租約者，出租人已預收之租金應返還予承租人。

第十四條　租賃住宅之返還

租賃關係消滅時，租屋服務事業應即協助出租人結算租金及第五條約定之相關費用，並會同承租人共同完成屋況及附屬設備之點交手續，承租人應將租賃住宅返還出租人並遷出戶籍或其他登記。

前項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。

承租人未依第一項規定返還租賃住宅時，出租人應即明示不以不定期限繼續契約，並得向承租人請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額，及相當月租金額計算之違約金(未足一個月者，以日租金折算)至返還為止。

前項金額與承租人未繳清之租金及第五條約定之相關費用，出租人得由第四條第一項規定之押金中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之金額或費用。

第十五條　租賃住宅所有權之讓與

出租人於租賃住宅交付後，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。

前項情形，出租人應移交押金及已預收之租金與受讓人，並以書面通知承租人。

本契約如未經公證，其期限逾五年者，不適用前二項之規定。

第十六條　出租人提前終止租約

租賃期間有下列情形之一者，出租人得提前終止租約，且承租人不得要求任何賠償：

(一)出租人為重新建築而必要收回。

(二)承租人遲付租金之總額達二個月之租金額，經出租人定相當期限催告，仍不為支付。

(三)承租人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，仍不為支付。

(四)承租人違反第七條第一項規定，擅自將其全部或一部變更用途、設立公司登記、商業登記或稅籍登記，經出租人阻止仍繼續為之。

(五)承租人違反第七條第二項規定，違法使用、對出租人或租屋服務事業有惡意行為、存放有爆炸性或易燃性物品，經出租人或租屋服務事業阻止仍繼續為之。

(六)承租人違反第七條第三項規定，將租賃住宅轉租或轉讓租賃權予他人。

(七)承租人毀損租賃住宅或附屬設備，經出租人定相當期限催告修繕仍不為修繕或相當之賠償。

(八)承租人違反第九條第一項規定，未經出租人同意，擅自進行室內裝修，經出租人阻止仍繼續為之。

(九)承租人違反第九條第一項規定，未依相關法令規定進行室內裝修，經出租人阻止仍繼續為之。

(十)承租人違反第九條第一項規定，進行室內裝修，損害原有建築結構之安全。

出租人依前項規定提前終止租約者，應依下列規定期限，檢附相關事證，以書面通知承租人。但依前項第五款及第十款規定終止者，得不先期通知：

(一)依前項第一款規定終止者，於終止前三個月。

(二)依前項第二款至第四款、第六款至第九款規定終止者，於終止前三十日。

第十七條　承租人提前終止租約

租賃期間有下列情形之一者，承租人得提前終止租約，出租人不得要求任何賠償：

(一)租賃住宅未合於所約定居住使用，並有修繕之必要，經承租人定相當期限催告，仍不於期限內修繕。

(二)租賃住宅因不可歸責承租人之事由致一部滅失，且其存餘部分不能達租賃之目的。

(三)租賃住宅有危及承租人或其同居人之安全或健康之瑕疵；承租人於簽約時已明知該瑕疵或拋棄終止租約權利者，亦同。

(四)承租人因疾病、意外產生有長期療養之需要。

(五)因第三人就租賃住宅主張其權利，致承租人不能為約定之居住使用。

承租人依前項各款規定提前終止租約者，應於終止前三十日，檢附相關事證，以書面通知出租人。但前項第三款前段其情況危急者，得不先期通知。

承租人死亡，其繼承人得主張終止租約，其通知期限及方式，準用前項規定。

第十八條　遺留物之處理

租賃關係消滅，依第十四條完成點交或視為完成點交之手續後，承租人仍於租賃住宅有遺留物者，除租賃雙方另有約定外，經出租人定相當期限向承租人催告，屆期仍不取回時，視為拋棄其所有權。

出租人處理前項遺留物所生費用，得由第四條第一項規定之押金中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之費用。

第十九條　履行本契約之通知

除本契約另有約定外，租賃雙方相互間之通知，以郵寄為之者，應以本

契約所記載之地址為準。

如因地址變更未告知他方，致通知無法到達時，以第一次郵遞之日期推定為到達日。

第一項之通知得經租賃雙方約定以□電子郵件信箱:_____□手機簡訊□即時通訊軟體以文字顯示方式為之。

第二十條　條款疑義處理

本契約各條款如有疑義時，應為有利於承租人之解釋。

第二十一條　消費爭議處理

因本契約發生之消費爭議，租賃雙方得依下列方式處理：

(一)依直轄市或縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法規定申請調處。

(二)依消費者保護法第四十三條及第四十四條規定，承租人得向出租人、消費者保護團體或消費者服務中心申訴；未獲妥適處理時，得向直轄市或縣(市)政府消費者保護官申訴；再未獲妥適處理時，得向直轄市或縣(市)消費爭議調解委員會申請調解。

(三)依鄉鎮市調解條例規定，向鄉、鎮、市(區)調解委員會聲請調解。

(四)依民事訴訟法第四百零三條及第四百零四條規定，向法院聲請調解。

(五)依仲裁法規定，向仲裁機關聲請仲裁。

鄉、鎮、市(區)調解委員會調解成立之調解書經法院核定後與民事確定判決有同一效力；仲裁人作成之調解書，與仲裁判斷有同一效力；仲裁判斷，於當事人間，與法院之確定判決，有同一效力。

第二十二條　契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，租賃雙方各執一份契約正本。

本契約廣告及相關附件視為本契約之一部分。

第二十三條　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。

第二十四條　特別約定事項

附件

□租賃標的現況確認書
□承租人負責修繕項目及範圍確認書(含附屬設備清單)
□建物所有權狀影本或其他有權出租之證明文件
□使用執照影本
□雙方身分證明文件影本
□授權代理人簽約同意書
□租賃住宅位置格局示意圖
□其他：____(例如：測量成果圖、室內空間現狀照片、稅籍證明等)

立契約書人

出租人：

姓名(名稱)：　　(簽章)

統一編號(身分證明文件編號)：

戶籍地址(營業登記地址)：

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(身分證明文件編號)：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

電子郵件信箱：

租屋服務事業(租賃住宅服務業/不動產經紀業)：

名稱(公司)：　　(簽章)

地址：

聯絡電話：

統一編號：

負責人：　　(簽章)

統一編號：

電子郵件信箱：

不動產經紀人：

姓名：　　(簽章)

統一編號(身分證明文件編號)：

通訊地址：

聯絡電話：

證書字號：

電子郵件信箱：

中華民國　　年　　月　　日

附件一

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	建物型態：_____。 建物現況格局：__房(間、室)__廳__衛□有□無隔間。 建物出租型態：_____。	一、建物型態： (一)一般建物：透天厝（單獨所有權無共有部分（包括獨棟、連棟、雙併等））。 (二)區分所有建物：公寓(無電梯)、透天厝、店面(店鋪)、辦公商業大樓、住宅大樓(十一層含以上有電梯)、華廈(十層含以下有電梯)等。 (三)其他特殊建物：如工廠、廠辦、農舍、倉庫等型態。 二、現況格局(例如：房間、廳、衛浴數，有無隔間)。 三、建物出租型態： (一)整棟（戶）出租：指將一個門牌或建號之整棟（戶）住宅出租。 (二)獨立套房：指有獨立權狀，一房（一廳）一衛之整戶住宅出租。
2	汽車停車位種類及編號： 地上(下)第__層□平面式停車位□機械式停車位□其他__。 編號：第__號車位__個，□有□無獨立權狀。 □有□無檢附分管協議及圖說。 機車停車位：地上(下)第__層，編號第__號車位__個或其位置示意圖。	
3	□有□無住宅用火災警報器。 □有□無其他消防設施，若有，項目：(1)____(2)____(3)____。 □有□無定期辦理消防安全檢查。	非屬應設置火警自動警報設備之住宅所有權人應依消防法第六條第五項規定設置及維護住宅用火災警報器。
4	□有□無滲漏水之情形，若有，滲漏水處：__。 滲漏水處之處理： □由出租人修繕後交屋。 □由承租人修繕。 □以現況交屋。 □其他_____。	
5	□有□無曾經做過輻射屋檢測？ 若有，請檢附檢測證明文件。 檢測結果：無輻射異常。	七十一年至七十三年領得使用執照之建築物，應特別留意檢測。核能安全委員會網站已提供「現年劑量達 1 毫西弗以上輻射屋查詢系統」供民眾查詢輻射屋資訊，如欲進行改善，應向核能安全委員會洽詢技術協助。
6	□有□無曾經做過混凝土中水溶性氯離子含量檢測(例如海砂屋檢測事項）；若有檢測結果：_____，且無超過容許值含量。	一、八十三年七月二十一日以前，CNS3090無訂定鋼筋混凝土中最大水溶性氯離子含量(依水溶法)容許值。 二、八十三年七月二十二日至八十七年六月二十四日依建築法規申報施工勘驗之建築物，參照八十三年七月二十二日修訂公布之 CNS3090 檢測標準，鋼筋混凝土中最大水溶性氯離子含量(依水溶法)容許值為 0.6 kg/m3。 三、八十七年六月二十五日至一百零四年

		一月十二日依建築法規申報施工勘驗之建築物，鋼筋混凝土中最大水溶性氯離子含量參照八十七年六月二十五日修訂公布之 CNS3090 檢測標準，容許值含量為 0.3 kg/m3。 四、一百零四年一月十三日(含)以後依建築法規申報施工勘驗之建築物，鋼筋混凝土中最大水溶性氯離子含量參照一百零四年一月十三日修訂公布之 CNS 3090 檢測標準，容許值含量為 0.15 kg/m3。 五、上開檢測資料可向建築主管機關申請，不同時期之檢測標準，互有差異，租賃雙方應自行注意。
7	本租賃住宅(專有部分)是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情事： (1)於產權持有期間□有□無曾發生上列情事。 (2)於產權持有前： □無上列情事。 □知道曾發生上列情事。 □不知道曾否發生上列情事。	
8	供水及排水□是□否正常，若不正常， □由出租人修繕後交屋。 □由承租人修繕。 □以現況交屋。 □其他____。	
9	□有□無公寓大廈規約或其他住戶應遵行事項；若有，□有□無檢附規約或其他住戶應遵行事項。	
10	□有□無管理委員會統一管理，若有 租賃住宅管理費為□月繳新臺幣___元 □季繳新臺幣___元□年繳新臺幣___元 □其他___。 停車位管理費為□月繳新臺幣___元 □季繳新臺幣___元□年繳新臺幣___元 □其他___。 □有□無積欠租賃住宅、停車位管理費；若有，新臺幣____元。	停車位管理費以清潔費名義收取者亦同。
11	附屬設備項目如下： □電視__臺□電視櫃__件□沙發__組 □茶几__件□餐桌(椅)__組□鞋櫃__件 □窗簾__組□燈飾__件□冰箱__臺 □洗衣機__臺□書櫃__件□床組(頭)__件 □衣櫃__組□梳妝台__件□書桌椅__組 □餐桌椅__組□置物櫃__件□電話__具 □保全設施__組□微波爐__臺□洗碗機__臺□冷氣__臺□排油煙機__件□流理台__件□瓦斯爐__臺□熱水器__臺□天然瓦斯 □其他___。	
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

承租人負責修繕項目及範圍確認書

承租人＿＿＿向出租人＿＿＿承租住宅，並於民國＿年＿月＿日簽訂社會住宅代租代管計畫住宅租賃契約書在案，茲依本契約第＿條第＿＿項約定本租賃住宅由承租人負責修繕項目及範圍之確認書如附明細表。

（以下僅為例示，應由租賃雙方依實際情形自行約定後確認之）

出租人：　　（簽章）

承租人：　　（簽章）

民　國　　年　　月　　日

承租人負責修繕項目及範圍明細表

填表日期　年　月　日

租賃住宅範圍	設備或設施項目	數量	備註
室外			
客餐廳及臥室			
廚房及衛浴設備等			
其他			

附註:

1. 以上修繕項目及範圍請出租人逐項說明填載，並由承租人勾選確認；如附屬設備或設施有不及填載時，得於其他欄填載。
2. 設備或設施未經租賃雙方約明確認由承租人負責修繕者，除其損壞係可歸責於承租人之事由外，由出租人負責修繕。
3. 修繕聯絡方式：

□同本契約第＿＿＿條出租人基本資料。

□租賃住宅代管業：(1)名稱：＿＿＿＿＿＿＿＿

(2)營業地址：＿＿＿＿＿＿＿＿

(3)聯絡電話：＿＿＿＿＿＿＿＿

(4)電子郵件信箱：＿＿＿＿＿＿＿＿

□其他聯絡方式：(如有，請另行填載)＿＿＿＿＿＿＿＿