

房屋生活公約

立房屋租賃契約書：

出租人：郭朝勝 (以下簡稱甲方)

承租人：_____ (以下簡稱乙方)

乙方連帶保證人：_____ (以下簡稱丙方)

茲因房屋租賃事件，經雙方協議訂立房屋租賃契約，並約定條款如下：

第一條：房屋所在地及使用範圍：

一、高雄市旗山區大仁街 23 號 _____ 樓之_____ (編號：_____ 室)

二、使用範圍：全部：分電錶號(NO-_____). 簽約度數_____。

三、承租使用套房 並不得遷入戶口。

四、承租用途：套房 . 學校科系：_____。 同居人數：_____人。

租賃附屬設備----- (請乙方附上現場照片乙份. 雙方點交後簽收)

除另有清單外，租賃之房間內附屬設備有：

32" LED 電視 1 台 冷氣 1 台 衣櫥每人 1 套 床組 1 套 窗簾 1 組 燈飾 2 件 桌子每人 1 張
椅子每人 1 張 電熱水器 1 台 鑰匙每人 1 組 浴室 1 套 偵煙器 1 個 電視遙控器 冷氣遙控器
及其它_____，個人房內家具和電器交付時必定完好無缺，退租時必須完全無故障歸還，因乙方之故意或過失致使房屋或家電或任何物品毀損或遺失，乙方應負損害賠償之責。

公共空間有：滅火器 3 支 方向燈 3 個 停電照明 3 台 冰箱 1 台 洗衣機 1 台 抽水馬達 1 台 加壓馬達 1 台 水塔 1 個 IP 分享器 1 台及其它_____，公共空間的物品，全部的房客都有保管責任，若有遺失或乙方之過失致使房屋或家電或任何物品毀損，過失者必須負責賠償，若沒人承認則乙方整棟全部房客負責賠償。

第二條：租賃期限：自西元 2014 年 7 月 1 日起, 至 2015 年 6 月 30 日止計壹年。

第三條：租金與擔保金 (押租金)

一、租金每個月新台幣_____元整(內含:水費、網路、第四台) 預繳壹年以拾壹個月計算新台幣_____，乙方應於六月放暑假前繳清，並不得藉任何理由拖延或拒繳。

二、擔保金 (押租金) 新台幣_____元整。

(1) 交付：乙方應於本租賃契約簽立同時交付甲方。

(2) 反還：甲方應於本租賃契約期限屆滿，乙方騰空並交還房屋時，扣除因乙方使用所必須繳納之費用且無任何損壞後，三十日內無息返還。

第四條：使用租賃標的物之限制

一、未經甲方同意，乙方不得將租賃房屋全部或一部轉租、出借、頂讓，或以其他變相方法由他人使用房屋。

二、乙方於本租賃契約終止或租任期滿，應將房屋恢復原狀騰空遷讓交還，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，垃圾必須帶走，餘留垃圾不帶走會扣壓金當垃圾處理費。

三、本房間系為套房，即為套房必定每間房間都有衛浴，有衛浴當然有水管，水管和龍頭使用多年必有可能故障之時，當然有漏水之可能，當乙方正常使用下故障漏水時，由甲方負責修理，但乙方自己的物品必須自己管理，不要靠近水管邊，甲方不負責賠償乙方任何一項物品包括電腦手機書籍，因是自然損壞不是甲方所能控制，若因乙方過失未關水龍頭造成淹水，造成甲方家電和任何物品及家具故障乙方必須全部負責賠償且乙方自己的損失必須自己負責，無論任何理由都不能要求甲方賠償。

四、乙方應遵守租賃標的物之-----住戶規約生活公約

(禁止放置有惡臭怪味及其他危險物品之情形)。

(禁止有浪費水源之情形例如未關水龍頭加壓馬達一直轉，甲方會直接開門入內關閉。

1. 房屋內禁養寵物及禁止抽煙喝酒的行為。
 2. 不得影響居住通道及安寧尤其是晚上九點後不要吵到鄰居安寧。
 3. 垃圾請事先分類，廚餘請濾掉湯水，並將其打包好，至指定場所丟棄。
 4. 夜歸時機車進入巷道內，請事先停火禁止喧嘩吵雜。
 5. 禁止使用網路大量下載，上傳影響網路正常速度之情形。
 6. 如發生民事或刑事情形時，甲方可立即解除合約，並要求相關賠償問題。
 7. 嚴重違反生活公約之約定事項，甲方得隨時終止租賃契約，以維護所有住戶之權力。
 8. 承租人同意租賃範圍為內發生緊急事件時，同意轄區警員及甲方可破門進入管控現場。
 9. 承租人未依民法規定交付壹個月押金者，承租人有權隨時終止本合約。
 10. 若房租未按時繳納，甲方不必經過乙方同意，可自行清空房間，將乙方物品移出房間並沒收保證金及已繳租金。
 11. 請勿破壞牆面、地面、天花板，不准釘釘子、噴漆等。
 12. 桌面與傢俱請保持原樣，請勿刻畫塗寫。
 13. 請保持公共區域整潔，包含客廳、衛浴、陽台與走廊等。
 14. 私人物品不得佔用公共區域，垃圾不要放公共空間。
 15. 冰箱可供所有房客使用，但不許拿別人冰在冰箱的東西與食物。
 16. 搬離時請將私人物品帶離不可留下。
 17. 自己的垃圾自己倒。
 18. 大門隨時上鎖。
 19. 禁止將異物丟入馬桶內，例如：衛生棉。
 20. 乙方自己要注意自身安全，乙方不可在房內輕生舉動，若有相關情事發生，乙方家長要賠償甲方全部損失。
 21. 若危及生命安全之事發生，乙方要注意自身安全，甲方沒在身邊無法照顧，無法負責，必須自行負責。
 22. 若隔年度要續約，請於貳月底前簽約完成，未於貳月底簽約完成自動放棄保留權，若不要續約乙方願意讓新同學看房間，若乙方平時配合度不高，甲方下年度可不保留房間給乙方。
 23. 公設區域 110/220V 插座禁止承租人(含友人等)使用。
 24. 如果乙方不遵守以上規定，甲方有權利立即終止租約，不退還押金及已繳租金，且要求乙方立即搬離。
- 本契約租賃期限未滿，乙方解約時，需沒收保證金及已繳租金，不得利用任何理由要求退還已繳租金，自願同意簽章_____。**

第五條：危險負擔

- 一、 因乙方之故意、過失至房屋有任何毀損滅失及任何家具電器用品損壞時，由乙方負責修繕或損害賠償之責。
- 二、 凡因非可歸責於乙方之事由，至房屋有毀損時，由甲方負責修繕，但不包括乙方個人任何物品，遙控器和電池和鑰匙及乙方任何物品由乙方自行負責。
- 三、 乙方如有積欠租金或房屋之不當使用應負賠償責任時，該積欠租金及損害額，甲方得由擔保金優先扣抵之(被抵扣擔保金(押租金)之金額，乙方須於十五日內補齊)。

第六條：相關約定事項

- 一、 租賃期間內之電費、衛生費或其他因乙方需要所生費用由乙方負擔(電費依每度電 4.5 元另計算，於每個月月底繳納之)。
- 二、 租賃契約終止時，乙方同意依約將未付之費用，向甲方結清或由甲方在擔保金內優先扣除。
- 三、 乙方遷出時或租賃期限屆滿後，如遺留家具、雜物、重要物品不搬出時，視作放棄，同意由甲方自行處理，乙方不得異議，任何物品不做保留不可事後追討，若因此所生之人車清運費用，均由乙方支付並依前條款處理。

四、本租賃契約租賃期限未滿，甲方或乙方擬解約時，需得他方之同意。若乙方提前遷離他處時，需沒收保證金及已繳租金，不得利用任何理由要求退還已繳租金。

五、租賃期限內，如另有收益產生時，其收益權利為甲方所有，乙方不得異議。

六、本租賃契約如應經民間或法院公證處公正始生效力（其費用由雙方負擔）。

第七條：違約處罰

一、乙方發生違反約定或違約時，並經甲方催告及合理限期內改正，而仍未改正或改正不完全時，甲方得終止本租賃契約。

二、乙方於本租賃契約終止或期限屆滿之翌日起，應即將租賃標的物回復原狀騰空遷讓交還(點交)甲方不得藉詞推諉或主張任何權益，如不及三日內搬離時騰空遷讓交還房屋，甲方得向乙方請求按照每月房租增加兩倍之違約金至遷讓之日止。

三、乙及丙任一方若有違約情事，至損害甲方權益時，願賠償甲方之損害及支付因涉及之訴訟費、律師費或其他相關費用。

四、乙方如有違反本租賃契約各條款或損害租賃房屋等情事時，丙方應連帶負損害賠償責任。

五、乙方如未按期繳納租金達參日時，視為違約發生起始日。

(1) 乙方違反約定方法使用房屋，或拖欠租金達一個月以上，其租金約定於每期開始支付者，並應於遲延給付一個月時，經甲方催告限期繳納仍不支付時，不待期限屆滿，甲方得終止租約，乙方不得有任何異議。

第八條：應受強制執行之事項

契約期限屆滿前，承租人未給付租金、違約金及交還租賃(點交)附屬物時，如違反契約條款，應逕受甲方強制執行。

第九條 送達及不能送達之處置

出租人與承租人雙方相互間之通知，應以本契約所載之地址為準，其後如有變更未經書面告知他方，致無法送達或拒收者，以郵局第一次投遞之日期為合法送達之日期並不再另函通知。

第十條 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、遲付租金之總額達兩個月之租額，並經出租人參日期限催告，承租人仍不為支付者。

二、違反第四條第四項規定住戶規約者。

第十一條 爭議處理

因本契約發生之爭議，雙方得依下列方式擇一處理：

一、雙方當事人出面協調(未依約定到場者視同放棄抗辯)。

二、由縣市消費爭議調解委員會調解。

三、應受強制執行之事項：乙方於租賃期滿不遷讓房屋者得逕受強制執行，若雙方有任何訴訟之事，以高雄地方法院為訴訟單位。

第十二條 契約分存

-----本租賃契約書一式二份，各執一份存執，以昭信守。

第十三條 未盡事宜

本契約如有未盡事宜，依有關法令原則解決之。

第十四條 相關法令或範本之使用

如在本契約中與主管機關之相關法令或租賃契約範本，而記載文字義釋與範本不符者，仍以本契約內之文字義釋為準。

附件

雙方及保證人身分證影本

其他（室內空間現狀照片）

前述條款均為力租契約人同意，恐口無憑，爰立本租賃契約書一式二份，各執一份存執，以昭信守。

（-----請出示雙證件-----）

中 華 民 國 104 年 4 月 8 日