

臺北市社會住宅租賃契約書

出租人：臺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）

非營利私法人服務管理人：臺北市政府社會局（以下簡稱丙方）

茲為乙方向甲方承租 社會住宅14戶（詳附件一，以下簡稱房屋），丙方負責乙方服務計畫執行成效，爰經甲、乙、丙三方同意特訂立本契約，條款如下：

第一條 房屋標示

租賃門牌號碼：詳附件一。

租賃範圍：前項房屋全部，不含停車位。（乙方如有停車需求，請另行向臺北市停車管理工程處申請/另依本社會住宅停車位出租公告辦理）。

本契約簽訂後，乙方於租賃期間或續約時，不得要求換租他房屋。但符合甲方公告及臺北市社會住宅出租辦法之規定，且經甲方同意者，不在此限。

依前項但書規定經甲方同意換屋者，於新租賃契約生效時，本契約視為終止，且本契約累計租賃期間應與新租賃契約合併計算總租期。

第二條 租賃期間

租賃期間：自民國 年 月 日起至 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。

第三條 租金給付方式

租金收繳：由甲方委託金融機構辦理代繳轉帳作業，乙方於簽訂本契約前需至甲方所指定之金融機構開立活期性存款帳戶並出具轉帳付款授權書正本二份，授權甲方委託之金融機構得自乙方於該行開立之帳戶中自動扣款以繳交當月之租金；前開帳戶餘額不敷繳付時，乙方應自行向甲方領取繳款單繳納，甲方無通知或催繳之義務。

第四條 租金及違約金

租金每月新臺幣（以下同） 元（各房型租金詳附件一）；乙方應於每月二十日前依前條規定繳款，逾期不繳者，應依下列規定加收懲罰性違約金，絕無異議：

- 一、逾期繳納未滿一個月者，照該期欠額加收百分之二。
- 二、逾期繳納在一個月以上未滿二個月者，照該期欠額加收百分之四。
- 三、逾期繳納在二個月以上未滿三個月者，照該期欠額加收百分之六。
- 四、逾期繳納在三個月以上未滿四個月者，照該期欠額加收百分之八。餘此類推，最高以追繳百分之二十為限。

乙方積欠租金達二個月，經催告仍不清償者，甲方得立即終止本契約。

第五條 保證金之約定及返還

乙方應於簽訂本契約時至甲方指定之金融機構繳交保證金(二個月之租金)及第一個月之租金，逾期不繳者，以自動放棄承租論。

保證金於乙方交還房屋後無息返還，但乙方有欠繳租金、水、電、瓦斯費用、甲方為清除廢棄物所生之費用、乙方不當使用社區內設施(備)致毀損或滅失之修繕及復原費用，或其他乙方違反本契約所生之損害或違約金、行政規費、訴訟及執行費用，應由保證金扣除，其不足金額，乙方仍應給付。

乙方不得主張將保證金作為抵繳租金之用，並不得將保證金之債權出質或讓與予第三人，其讓與對甲方不生效力。

租賃期間如乙方所繳保證金遭法院強制執行查扣，致保證金額不足時，乙方應依甲方通知立即補繳，如未補繳則甲方得立即終止本契約。

第六條 租賃期間相關費用之支付

房地應納之房屋稅、地價稅，由甲方負擔。

房屋內水、電、瓦斯等費用，自點交日起由乙方負擔。

第七條 使用房屋之限制

本房屋以現況交予乙方使用，乙方自房屋點交日起負擔房屋內修繕責任(含消耗性物品之更換，包括但不限於燈泡、電池)，但結構體滲水、龜裂及結構體內管線老舊損壞之非人為因素毀損不在此限。

房屋因乙方或其允許為房屋使用之第三人之故意或過失致失火而毀損、滅失者，行為人及乙方應負連帶損害賠償責任。

房屋及其所附傢俱或設施(備)，乙方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。因乙方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滅失者，乙方應負損害賠償責任。

前項傢俱或設施(備)之數量及項目依房屋點交時之清單認定之，租賃關係消滅時如有滅失應按該物品市場價格照價賠償。

前二項傢俱或設施(備)如有毀損，乙方未於租賃關係消滅時修繕完竣，甲方得逕請廠商進行修繕，所需費用由乙方負擔，並得由保證金內抵扣，其不足金額，乙方仍應給付。

乙方或其允許為房屋使用之第三人同意遵守本契約、本社會住宅住戶規約手冊(以下簡稱住戶規約)、甲方或甲方委託之管理單位公告之各項管理維護規範事項，不得影響本社區公共安全、公共安寧及公共衛生。

本社區公共空間及租賃範圍全面禁菸。

第八條 房屋部分滅失及不能使用

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。

房屋因不可歸責於乙方之事由，致完全不能使用，乙方應即通知甲方，經甲方查明確認後，本契約當然終止，房屋由甲方收回，乙方絕無異議。如乙方怠於通知，應賠償甲方因此所受之損害。

第九條 飼養寵物

乙方經向甲方或甲方委託之管理單位報備並獲同意後，得飼養寵物。

乙方有下列各款情事之一，因甲方或甲方委託之管理單位查獲或其他住戶反映、檢舉確認屬實，經甲方限期改善(以一次為限)屆期未改善者，甲方得按次執行扣分累計，並依第十六條規定辦理，乙方不得異議：

- 一、因寵物吠(啼)叫或製造噪音被不同住戶反映或檢舉一日內達三次以上，執行扣五分。
- 二、乙方房屋外得聞寵物異味，按次執行扣五分。
- 三、寵物於社區公共空間或設施(備)有排泄行為，乙方未清理乾淨(包括但不限於排泄物、氣味之殘留)，按次執行扣五分。
- 四、因寵物因素致排水管堵塞(包括但不限於清洗寵物而掉落之毛髮、傾倒貓砂)，經通知給付疏通費用而拒絕給付，按次執行扣十五分。
- 五、寵物有未觸及人身之攻擊行為(包括但不限於已撲跳向人)達三次以上，執行扣十五分。
- 六、寵物出入社區公共空間，未由限制或完全行為能力人伴同，或未採取適當防護措施(包括但不限於繫繩、嘴罩、箱籠)，按次執行扣三分。
- 七、具攻擊性之寵物(指無正當理由曾有攻擊人或動物之行為紀錄或美國比特鬥牛犬、史大佛夏牛頭犬、美國史大佛夏牛頭犬、日本土佐犬、紐波利頓犬、阿根廷杜告犬、巴西菲勒犬、西藏獒犬、鬥牛獒犬、義大利獒犬、波爾多獒犬。)出入社區公共空間，未由完全行為能力人伴同，或未採取適當防護措施〔包括但不限於繫繩(長度不得超過一百五十公分)、嘴罩、箱籠〕，按次執行扣十五分。

寵物有攻擊人或動物之情形(包括但不限於寵物之抓、咬)，按次執行扣十五分；攻擊致傷者，甲方得按次執行扣三十分。

乙方允許為房屋使用之第三人飼養之寵物，視為乙方飼養之寵物。

乙方未經報備飼養寵物，經甲方或甲方委託之管理單位通知應限期完成報備程序(包括但不限於注射疫苗、植入晶片)，屆期未完成者，甲方得執行扣三十分，且扣分不以一次為限。

第十條 不經勸導扣三十分規定

乙方或其允許為房屋使用之第三人有下列情事之一，甲方得不經勸導即按次執行扣三十分累計，並依第十六條規定辦理，乙方不得異議：

- 一、經甲方通知後，未於一個月內完成房屋點交者。
- 二、將房屋作非法使用或為非住宅使用者(包括但不限於設立事務所、作公司登記、作營業登記、

作為倉庫)。

三、 改建、增建、搭蓋違建、改變房屋原狀者。

四、 有妨害公共安全(包括但不限於存放易燃物、汽油桶)、不法行為(包括但不限於酗酒、鬥毆、鬧事、聚賭、吸毒、妨害風化、猥褻、竊盜、收受或收買贓物)或有惡意行為(包括但不限於違反本契約規定經甲方或甲方委託之管理單位勸阻不聽、對甲方、甲方委託之管理單位或其他住戶惡言、恐嚇、施暴或採惡意報復手段)，經查明屬實者。

五、 故意毀損或竊盜房屋及社區內設施(備)者。

六、 甲方或甲方委託之管理單位訪視、檢查房屋(包括但不限於房屋內設施及設備)或核對身分，以及辦理維護修繕或勘查之需，必須進入或使用乙方房屋內部，乙方拒絕配合者。

七、 毀損或污損社區內設施(備)，經甲方或甲方委託之管理單位限期通知修繕或復原屆期未修繕完成或復原者。

八、 房屋及社區內設施(備)，因人為不當使用致有毀損、滅失或有影響其他住戶使用之虞，經甲方通知限期修繕或復原屆期而未修繕完成或復原者。

九、 有其他影響社區公共安全、安寧、衛生等情事，經查明屬實者。

乙方或其允許為房屋使用之第三人因肢體殘障或有行動不方便等情形，得於屋內自行裝設輔助器具利其行動，不受前項第三款限制。但應於租賃期間屆滿或租賃關係消滅時負回復原狀責任，不得要求甲方為任何補償。乙方未回復原狀時，乙方同意視為廢棄物由甲方代為清除，其所需費用，由乙方負擔。

前項情形不得影響房屋結構安全或隔間，違反者甲方得終止本契約。

第十一條 扣三分規定

乙方或其允許為房屋使用之第三人有下列情事之一，經甲方或甲方委託之管理單位勸導未改善，甲方得按次執行扣三分累計，並依第十六條規定辦理，乙方不得異議：

- 一、 有水滴滴落屋外(包括但不限於冷氣機滴水、在陽(露)台放置盆栽、晾曬物品、沖洗陽台)。
- 二、 丟棄垃圾未依規定使用專用垃圾袋、未確實分類或未依住戶規約公告時間使用。
- 三、 未經甲方同意於社區公共空間張貼紙張或廣告物，或毀損、污損、撕毀社區內之公告。

第十二條 扣五分規定

乙方或其允許為房屋使用之第三人有下列情事之一，經甲方或甲方委託之管理單位勸導未改善，甲方得按次執行扣五分累計，並依第十六條規定辦理，乙方不得異議：

- 一、 積存污水致有蚊蠅滋生之虞。
- 二、 不當使用電梯(包括但不限於任由家中幼童玩耍電梯)、消防等公共安全設施(備)。
- 三、 製造噪音滋擾住戶安寧經甲方或甲方委託之管理單位查獲或經其他住戶反映三次以上。
- 四、 在房屋內積放垃圾或廢物，產生難聞氣味。

第十三條 不經勸導扣五分規定

乙方或其允許為房屋使用之第三人有下列情事之一，甲方得不經勸導即按次執行扣五分累計，並依第十六條規定辦理，乙方不得異議：

- 一、 隨地棄置垃圾。
- 二、 在社區公共空間及租賃範圍吸菸。
- 三、 有物品掉落之虞或破壞建物立面設計〔包括但不限於在陽（窗、露）台欄杆懸掛或架設盆栽、花架、置物架或晾曬物品或於陽台堆置物品〕。
- 四、 任意於社區公共空間晾曬或堆置私人物品、雜物或廢棄物。
- 五、 攀折花木或破壞公共設施(備)。
- 六、 汙損社區公共空間(包括但不限於電梯梯廂)。
- 七、 隨意抽取其他住戶信箱內私人信件或紙張。
- 八、 使用房屋或社區內設施（備），違反其設置目的或通常使用方法。
- 九、 違反住戶規約、甲方或甲方委託之管理單位公告之各項管理維護規範事項。

第十四條 不經勸導扣十分規定

乙方積欠水費、電費或瓦斯費，不限費用類別合計滿六期，經甲方通知限期繳付屆期未繳付者，甲方得執行按次扣十分累計，並依第十六條規定辦理，乙方不得異議。

前項積欠期數將累計計算，且扣分不以一次為限。

第十五條 不經勸導扣十五分規定

乙方或其允許為房屋使用之第三人有下列情事之一，甲方得不經勸導即按次執行扣十五分累計，並依第十六條規定辦理，乙方不得異議：

- 一、 於高處拋擲物品。
- 二、 人為不當使用致排水管堵塞(包括但不限於任意傾倒阻塞物於馬桶)。
- 三、 在房屋內或社區公共空間引燃或燒毀物品(包括但不限於金紙、傢俱、設施、設備)。

第十六條 扣分之執行

每次扣分甲方均應以書面告知乙方及丙方，並適用第二十二條之規定。

任一戶扣分累計達三十分，丙方得依非營利私法人承租社會住宅試辦計畫規定扣除乙方年度檢核總分，若年度檢核總分未達六十分，丙方得終止本契約。本項應以書面告知甲方、乙方，並適用第二十二條之規定。

乙方允許為房屋使用之第三人，如扣分累計達三十分，乙方應予終止轉租契約，並提供該第三人及第三人申請承租房屋時所列之家庭成員之個人資料供甲方註記，自乙方收回房屋之日起二年內，均不得申請承租臺北市國民住宅及社會住宅。

前項情形，於乙方收回房屋前，若發生本契約所定之應扣分事由，仍依本契約執行扣分，並與終止契約前已扣分數累計計算。

第十七條 乙方提前終止租約

甲方有下列情形之一者，乙方得終止租約：

- 一、有第十條第一項之情形，如減少之租金無法議定，或房屋存餘部分不能達租賃之目的。
- 二、房屋有危及乙方或其允許為房屋使用之第三人之安全或健康之瑕疵。
- 三、房屋損害而有修繕之必要時，其應由甲方負責修繕者，經乙方定相當期限催告，仍未修繕完畢。
- 四、若乙方有不可歸責之事由致使服務計畫內容無法執行。

乙方擬於本契約租賃期間屆滿前終止租約者，應於一個月前以書面通知甲方，並將租金及水、電、瓦斯等費用繳至完成點交之月份止，實際居住之期間不滿一個月者，以一個月計。

第十八條 終止租約規定

乙方因故解散或已不符合承租社會住宅之資格者，本契約當然終止。

第十九條 退租規定

本契約終止或屆滿時，乙方應將租金、水、電、瓦斯費及停車場租金繳清，除第七條第三項、四項所附傢俱及設備外，將房屋於租期屆滿日或租約終止日騰空並回復原狀，點交甲方接管並遷出戶籍，並不得要求任何補償，其返還房屋日以甲方實際點收房屋之日為準。

乙方依前項規定交屋或經甲方聲請強制執行收回房屋時，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。

第二十條 使用費（損害賠償金）

乙方未依前條規定將房屋返還甲方，應負損害賠償責任，並自租期屆滿翌日或租約終止翌日起按月依第三條約定之租金之一點三倍給付占用期間之使用費（損害賠償金）。

第二十一條 非營利私法人承租計畫

乙方以非營利私法人資格承租者，除遵守本契約相關規定及非營利法人承租社宅試辦計畫之相關規定，另須遵守第二十六條其他特約條款。違反規定者，經丙方通知，甲方應終止本契約。

第二十二條 送達

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，均以乙方登記地址為送達處所，並以郵寄或甲方自行投遞之方式為之。

甲方依登記地址所為之送達，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，仍以登記地址為送達處所。

甲方依登記地址所為之送達，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。

乙方如未以書面表示不同意社區之管理單位代為收取郵件時，則社區之管理單位之收取視為乙方本人收取。

第二十三條 承租資格禁止讓與

乙方不得將承租資格讓與予第三人。

第二十四條 智慧錶資訊擷取

乙方同意自點交日起，甲方或甲方委託之管理單位得擷取智慧錶所載之乙方用電、用瓦斯與用水量資訊。

第二十五條 契約及其相關附件效力

本契約一式三份自簽約日起生效，甲方、乙方及丙方各執一份。

本契約相關附件視為本契約之一部分。

本契約所定之權利義務對雙方之繼受人均有效力。

第二十六條 其他特約條款

乙方所轉租之服務對象須符合住宅法第4條規定之弱勢個案，並於個案入住後1個月內提報名冊、轉租契約及其相關資格文件等予丙方進行備查。乙方所提供之服務對象個人資料同意給臺北市政府暨所屬機關，於受委託之範圍或於住宅行政、社會服務、社會工作、社宅支援所涉管理等有關事項內合理之利用。

乙方須依租賃契約書、非營利私法人承租社會住宅試辦計畫及所提服務計畫執行，並彙整個案服務計畫執行情形，於每年七月三十一日前提送上半年度成果報告，該年度終了或契約終了前，提交年度成果報告書（內含執行成果、執行方法、方案紀錄、財務收支概況表、效益分析等），由丙方進行書面檢核，服務計畫執行成效不彰者，由丙方函知限期改善。

乙方至遲應於租期三年期滿前六個月向丙方提出續約申請，丙方則以前二次年度檢核結果，平均分數達八十分以上且符合申請資格條件者，得同意續約三年，並應通知甲方，總租賃期間含本契約共計六年。

第二十七條 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。

第二十八條 合意管轄

倘因本契約涉訟者，甲乙丙三方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

契約審閱權

本契約於中華民國 年 月 日經甲方提供予乙方審閱3日以上。

（乙方簽章： ）

立契約書人：

甲 方：臺北市住宅及都市更新中心

代 表 人：

代 理 人：

乙方已先詳閱本契約書，
並完全瞭解契約規定內
容，同意履行各項規定，
簽約後絕不提出任何異
議。

乙 方：

身分證字號：

電 話：

丙 方：臺北市政府社會局

代 表 人：

代 理 人：

中華民國 年 月 日