臺北市社會住宅租賃契約書－管理扣分規定

第十一條 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，並依第十八條規定辦理，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、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，甲方得立即終止本契約。

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，甲方得終止本契約。

第十二條 終止租約規定

為維護住戶間之公共安全、社區安寧、維持集合式住宅管理目的，乙方或其同居人或其允許為房屋使用之第三人有下列情事之一，甲方得隨時終止本契

約，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、積欠租金達二個月，經催告仍不清償者。

四、將房屋轉租、分租、出借或供三親等親屬以外之人作任何使用者。

五、改建、增建、搭蓋違建、改變房屋原狀者。

六、乙方已不符合承租社會住宅之資格。

七、有妨害社區公共安全(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。

八、故意毀損或竊盜房屋及社區內設施(備)者。

九、乙方本人無故未居住於房屋，經甲方或甲方委託之管理單位查獲或其他住戶反映、檢舉經查明屬實者。

十、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。

十一、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。

十二、乙方、乙方配偶、與乙方同戶籍之直系親屬另占有平價住宅尚未返還，經甲方查獲者。

十三、乙方有其他影響社區公共安全、安寧、衛生等情事，經查明屬實者。

十四、乙方未經甲方同意，任由本人或配偶之三親等親屬以外之人將戶籍遷入、供他人寄居或辦理同址分戶者。

乙方或其同居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，不受前項第五款限制。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。

乙方經甲方依第一項第四、七、八款終止本契約者，自甲方收回房屋之日起二年內，乙方及其同居人及申請承租本房屋時所列之家庭成員均不得申請承租臺北市國民住宅及社會住宅。

第十三條 扣三分規定

乙方或其同居人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，並依第十八條規定辦理，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。

第十四條 扣五分規定

乙方或其同居人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，並依第十八條規定辦理，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。

第十五條 不經勸導扣五分規定

乙方或其同居人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，並依第十八條規定辦理，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。

第十六條 不經勸導扣十分規定

乙方或其同居人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分累計，並依第十八條規定辦理，乙方不得異議：

一、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。

二、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，拒絕配合者。

前項第一款積欠期數將累計計算，且扣分不以一次為限。

第十七條 不經勸導扣十五分規定

乙方或其同居人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，並依第十八條規定辦理，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)。

第十八條 扣分之執行

每次扣分甲方均應以書面告知乙方，並適用第二十六條之規定。

扣分累計達三十分，甲方得終止本契約，並適用第二十六條之規定。

乙方經甲方依前項終止本契約者，自甲方收回房屋之日起二年內，乙方及其同居人及其申請承租本房屋時所列之家庭成員均不得申請承租臺北市國民住宅及社會住宅。