

## 新北市原住民住宅租賃契約書

出租人：新北市政府原住民族行政局(以下簡稱甲方)

承租人：(以下簡稱乙方)

茲乙方向甲方承租新北市三峽隆恩埔社宅/新店中正社宅(以下簡稱住宅)，特訂立本契約，內容如下：

第一條 住宅座落標示(門牌、範圍及附屬設施)：

一、門牌：新北市\_\_\_\_\_區\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_街\_\_\_\_\_號\_\_\_\_\_樓\_\_\_\_\_之\_\_\_\_\_

二、範圍：

(一)房屋：全部。本契約簽定後，乙方於租賃期間，乙方不得以任何理由換租其他房型。但符合新北市政府原住民住宅出租管理要點之換房規定，且經甲方同意者，不在此限。

(二)乙方承租房屋緊鄰之露台由乙方專用，且乙方(包含其共同生活家屬)應依住戶規則規定負責維護管理。

三、附屬設施：以乙方點交時實際所載之項目為準。

第二條 租賃期間(租賃期間、租期及續約條件)：

一、租賃期間：

自民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止，租賃期間屆滿時，租賃關係即行銷滅，無民法第 451 條之適用。本租約為第\_\_\_\_\_次續約，合計已承租時間為\_\_\_\_\_年。

二、租期及續約條件：

乙方如有意續租須另訂新約，並應符合甲方所定資格，於租賃期間屆滿前一個月內向甲方申請續租，甲方得依乙方就本契約之履行情形、乙方對甲方及甲方委託之管理單位執行社區或停車場管理之配合程度，或其他情事，列為準否同意續約之審核要件，如逾期未申請或申請未獲核准者，其租賃關係於租賃期限屆滿時消滅。

乙方對前項甲方所為不同意續約之決定，不得聲明異議。

租賃契約期限最長為二年，除原列冊之河海濱聚落拆遷戶及因天然災害或特殊事由，經甲方訪視評估認定有安置之必要者，得延長為十二年外，租賃及續租期限合計不得超過六年，乙方續約次數屆滿或經甲方送交強制執行及不得續約確定者，乙方不得再向甲方提出租賃申請(甲方得拒絕或撤銷乙方之租賃申請)。

乙方如經換房確定者，租賃期間將續行計算。

第三條 租金支付(租金、給付方式及違約金)：

一、租金：乙方應按月給付租金新臺幣(以下同)\_\_\_\_\_元，及管理維護費\_\_\_\_\_元、停車費\_\_\_\_\_元(機車每月\_\_\_\_\_元、汽車每月\_\_\_\_\_元)，合計\_\_\_\_\_元，應於當月 20 日前向甲方指定收款處所繳納如遇例假日則順延至次一營業日，乙方不得藉任何理由拖延或拒絕。

二、給付方式：

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。

乙方無法依前項規定以開立帳戶自動扣款方式繳款者，得於租賃期間開始前向甲方申請，經甲方同意後，於每月繳款期限屆至前，至甲方指定之處所按月領取繳款單之方式，依限繳款。

三、違約金：

逾期未繳付者，應依下列規定加收懲罰性違約金，乙方不得異議：

(一)逾期繳納未滿一個月者，照每月租金加收百分之二。

(二)逾期繳納在一個月以上(含)未滿二個月者，照每月租金加收百分之四。

(三)逾期繳納在二個月以上(含)未滿三個月者，照每月租金加收百分之六。

(四)逾期繳納在三個月以上(含)未滿四個月者，照每月租金加收百分之八。餘此類推，最高以加收百分之十為限。

第四條 擔保金(押金)約定及返還：

乙方應於簽訂契約時應繳交二個月住宅租金總額之保證金及第一個月租金及管理維護費(但承租人具低收入戶者，得繳交一個月租金總額之保證金及第一個月租金)，逾期不繳納者，以自動放棄承租論。

保證金於租約到期乙方交還住宅時無息返還，但乙方如有欠繳租金及管理維護、水、電、瓦斯、電話等相關費用下稱相關費用或室內設備因不當使用致毀損或甲方代為清除廢棄物，或因乙方違反本契約所生之訴訟或損害或強制執行所需費用由甲方逕由保證金中扣抵，不足金額由乙方負擔。

第五條 租賃期間相關費用支付：

住宅應繳納之房屋稅及地價稅，由甲方負擔。其他水、電、瓦斯、電話及公共設施用電等費用自點交

起，由乙方負擔。

前項水、電、瓦斯及公共設施用電等費用，因未繳納致斷水、斷電其回復所生之費用，均由乙方負擔。

第六條 簽約規定(繳交方式、戶籍遷入及公證)：

一、繳交文件：依「新北市政府原住民住宅出租管理要點」提交相關文件。

二、戶籍遷入：

乙方於租賃期間須符合家庭人口數規定，並應於點交住宅之日起一個月內連同家庭成員將戶籍一併遷入，並於遷入後十日內將全戶戶籍謄本正本交予甲方人員收存。但乙方因故無法遷入戶籍者，應於租賃期間開始後三個月內以書面聲明理由向甲方提出備查。

非經甲方同意，乙方不得任由本人或配偶之三親等血親以外之人將戶籍遷入，未通報視為寄居，亦不得供他人辦理同址分戶。

三、公證：

本契約簽訂時雙方同意送公證，由甲方、乙方會同辦理公證，公證費用由租賃雙方平均負擔。惟承租人於租期開始或承租未滿 1 年申請退租者，公證費用由承租人全額負擔，並得由押金內抵扣。但因租期屆滿而退租者，不在此限。

甲乙雙方有公證書上載應逕受強制執行主旨欄所定情事者，均應依公證書逕送法院強制執行。

第七條 權責(點交、修繕及改裝、使用房屋之限制及繼承)：

一、點交：

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)，但下列項目不在此限：

(一)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。

(二)經點交起 1 個月內非人為造成損壞之硬體設施設備。

(三)點交前已損壞之設施設備。

二、修繕及改裝：

房屋及其所附傢俱或設施(備)，乙方應以善良管理人之注意使用房屋，除天災地震等不可抗力之情形外，房屋及內部設備損壞，應由乙方負責修繕。因有可歸責於乙方或其同居人之事由致住宅毀損時，乙方應負回復原狀之義務及損害賠償之責任並不得異議。

前款傢俱或設施(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。

前二款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。

三、使用房屋之限制：

(一)乙方如未遵守「新北市政府原住民住宅出租管理要點」及本契約相關規定，甲方得依本契約第八條及第九條規定不予續約及終止契約。

(二)房屋係供住宅之使用，乙方(包含其共同生活家屬，以下同)不得作為營業、辦公等處所。且不得在本社區經營色情、違法、危及公共安全或違反公序良俗等行業。

(三)乙方同意遵守本契約(含附件)，不得違法使用，或存放危險物品，影響公共安全。

(四)乙方不得將房屋全部或一部分轉租、出借或其他方式供他人使用，或將租賃權轉讓與他人。

(五)甲方為辦理各項公用設施維護檢修、執行住宅訪視工作，得事先以電話、書面或其他方式通知，進入住宅乙方不得拒絕。

(六)甲方或其業務主辦單位得依維護管理需要檢查住宅及核對承租人身分，乙方不得藉故拖延或拒絕。

(七)甲方發現有影響住宅安全或環境衛生，於必要時得會同警方管區警員進入房屋，乙方不得拒絕。

四、繼承：

乙方死亡，本契約當然終止，但同一戶籍內之配偶或直系親屬或同一戶籍內有未滿二十歲或年滿二十歲仍在學、身心障礙或無謀生能力且均無自有住宅之兄弟姐妹得自乙方死亡之日起三個月內檢具申請人全戶戶籍謄本向甲方申請另訂新約，但以原契約未滿之租賃期限為其租期，逾期未辦理者，由甲方收回住宅。

承租人因家庭重大變故，經甲方同意，由其符合承租資格之配偶或同戶籍之直系親屬變更為承租人，並以原租約屆滿日為其租約屆滿日。

前二項公證費，由乙方負擔。

第八條 不得續約：

本契約租賃期間屆滿後，乙方如有下列情事不符甲方所定承租資格，甲方得不予續約。

一、違反第六條第二款(戶籍遷入)規定者。

- 二、未保持公共設施(屋頂、電梯、樓梯、走廊、通道、陽台、地下室或其他公共空間)之清潔暢通，有亂倒垃圾、隨地便溺、堆置雜物或飼養禽、家畜等影響居住品質之行為。
- 三、在住宅內聚賭、喧嘩及燃燒生煤或煤球、木材等燃料，及存放違禁、危險等物品。
- 四、依新北市政府原住民住宅出租違規事項記點表記點合計達十五點以上。
- 五、其他經甲方認定違反租賃契約、法規規範及善良風俗情節嚴重者。

#### 第九條 終止租約：

乙方或其同居人有下列情形之一者，甲方得隨時終止契約收回住宅；乙方應立即遷出，將住宅回復原狀交還甲方，不得要求任何補償，回復原狀所需費用概由乙方負擔，乙方不得異議。

- 一、於本契約租賃期間，承租人或其配偶或其同一戶籍之直系親屬有購置自有住宅或經查有自有住宅者。
- 二、積欠租金達三個月，經甲方催告仍未給付。
- 三、乙方於租賃期間內遲延繳納租金情形，如欠繳月(期)數合計達六(含以上)個月(期)者。
- 四、修建、增建、搭蓋違建、改變住宅原狀或變更為居住以外之使用。
- 五、有妨礙公共安全者酗酒、鬥毆、鬧事、聚賭、吸毒、妨礙風化、竊盜、收受或收買贓物或其他不法情事或惡意違規(破壞建築結構、占用公共設施阻礙防火逃生通道)經甲方人員勸阻不聽。
- 六、提供他人寄居或將住宅分租、轉租、出借、轉讓租賃權，或以本契約、租賃權作為設定質權或其他類似用途。
- 七、在住宅內從事任何販售、買賣等商業活動。
- 八、將承租之住宅供作非法使用或在住宅內從事不法行為。
- 九、甲方或甲方委託之物業管理公司人員(以下簡稱管理單位)發現乙方實際未居住於房屋，乙方經甲方(或其委託之管理單位)通知立即遷入房屋之日起一個月內仍未遷入。
- 十、依新北市政府原住民住宅出租違規事項記點表記點合計達三十點以上。
- 十一、其他經甲方認定違反租賃契約、法規規範及善良風俗情節嚴重者。

甲方有下列情形之一者，乙方得於終止前三十日以書面通知甲方終止租約：

- 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。

#### 第十條 退租規定(退租申請、租賃物返還、遺留物處理、戶籍遷出及點交)：

- 一、退租申請：乙方擬於本契約租賃期間屆滿前終止契約者，應於一個月前通知甲方，並將租金及相關費用繳至遷離之月份止，實際租住之期間不滿一個月者，以一個月計。
- 二、租賃物返還：
  - (一)本契約終止時，除本契約第二條所示設備外，乙方應將房屋內物品清空後返還甲方並將租金、水、電、瓦斯、管理費等或其他依約應納之費用如數繳清，不應藉詞推諉或主張任何權利。
  - (二)乙方未即時遷出並返還房屋時，自租賃期間屆滿或本契約終止日之翌日起，甲方得按月向乙方請求按照月租金1倍支付懲罰性違約金至遷讓完竣日止，乙方不得有異議。占用期間未滿一個月者，依比例計算之。
- 三、遺留物處理：乙方遷出時，如房屋內留有物品，乙方同意均放棄該物品所有權，視為廢棄物任由甲方處理，其處理所需費用，由保證金先行扣抵，如有不足由乙方補足，乙方不得異議。
- 四、戶籍遷出：乙方應於租期屆滿或租賃契約終止時，將房屋返還出租人並遷出戶籍或其他登記。
- 五、點交：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。

#### 第十一條 通知送達及寄送：

自交屋日起，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，均以乙方承租住宅之地址為送達處所，並以郵寄或甲方自行投遞之方式為之。

甲方依住宅地址所為之送達，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，仍以住宅地址為送達處所。

甲方依住宅地址所為之送達，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。

#### 第十二條 爭議處理：

就本契約法律關係所生之訴訟，雙方同意以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

#### 第十三條 契約效力：

本契約自簽約日起生效。

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。

本契約一式三份，公證處、甲方及乙方各執一份。

第十四條 其他約定：

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。

第十五條 未盡事宜：

本契約未盡事宜，依「新北市政府原住民住宅出租管理要點」及其他有關法令之規定辦理之。

附件

1. 新北市政府原住民住宅出租違規事項記點表

立契約書人

乙方及連帶保證人已先行詳閱本契約書，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

甲方：

統一編號：

法定代理人：

地址：

電話：

乙方：

國民身分證統一編號：

地址：

電話：

E-Mail 信箱：

中 華 民 國 年 月 日

新北市政府原住民住宅出租  
違規事項記點表

類別	違規記點事項	依據	記點分數	處理方式	
違規記點事項	公共環境	在公共空間隨地吐痰或拋棄果皮、紙屑、菸蒂、廢棄物、垃圾或放置任何空箱及垃圾。	第八條第二款	三	經警告一次未改善，得按次數執行記三點累計
		任意堆置容易造成積水滋生蚊蠅、衛生問題之器皿、輪胎等物件。	第八條第二款		
		隨地便溺或其他影響居住品質之行為。	第八條第二款		
		社區內外公共場所堆置任何物品。	第八條第二款		
		住戶大門、庭院、通道或其他公共空間停放車輛及腳踏車。	第八條第二款		
		在公共空間擺放私人物品或廢棄物，阻塞或妨礙其他住戶通行。	第八條第二款		
		飼養寵物致影響公共空間清潔暢通。	第八條第二款		
		自家冷氣機滴水達一週仍未改善。	第八條第二款		
		污廢水管道阻塞行為（例如：任意傾倒阻塞物於馬桶等）。	第八條第二款		
		在公共空間積放垃圾、廢物、散發刺鼻味之化學物品或惡臭等物品致影響清潔暢通。	第八條第二款		
		易燃、易爆、有毒或其他任何違禁、危險物品，存放於原住民住宅。	第八條第三款		
		夜間十點至上午九點期間，發生寵物吵鬧、兒童嬉戲、家庭聚會、彈奏樂器、歌唱、電視音響或其他行為製造聲響。	第八條第三款		
	在住宅內燃燒煤炭、柴油、重油、石油、木材等燃料。	第八條第三款			
住宅外觀	未依租約約定如期繳清租金(含管理費)達三個月，經催告仍未給付。	第九條第二款	三	經警告一次未改善，得按次數執行記三點累計	
	更改住宅之架構及增設附加物、搭建違章建築。	第九條第四款			
	窗戶外裝設鋁窗、鐵窗、花架或將陽臺推出。	第九條第四款			
公共設備	未經管理單位同意加裝電線、電管，或隨意使用電力超過負荷，致妨礙公共安全，經勸阻不聽。	第九條第五款	四	經警告一次未改善，得按次數執行記四點累計	
	私自接用公共水電等竊盜行為，經勸阻不聽。	第九條第五款			
	破壞牆壁、電梯、門扇、天花板、燈飾、消防器材等公共設備，經勸阻不聽。	第九條第五款			
	任由家中幼童玩耍電梯、消防栓等公共安全設施（備），致妨礙公共安全，經勸阻不聽。	第九條第五款			
	損毀或竊盜原住民住宅公共財物、消防設施（備）、住戶物品及危及公共安全等行為，經勸阻不聽。	第九條第五款			
	移除原住民住宅原有之消防保全設備（例如：滅火器、監視器、緩降機及其標誌等）妨礙公共安全，經勸阻不聽。	第九條第五款			
秩序及住戶安全	未經管理單位同意，於原住民住宅公共空間、室內陽臺等區域燃燒物品、燃放鞭炮、焚燒冥紙、紙張、衣物或其他易燃物致有妨礙公共安全者，經勸阻不聽。	第九條第五款	五	經警告一次未改善，得按次數執行記五點累計	
	於高處拋擲物品致妨礙公共安全，經勸阻不聽。	第九條第五款			
	不遵守原住民住宅管理要點及住戶規約，並不配合管理人員執行安全勤務，經勸阻不聽。	第九條第五款			
	隨意抽取其他住戶信箱內私人信件、文宣廣告傳單之竊盜行為，經勸阻不聽。	第九條第五款			
	攜帶毒品、刀械、槍彈違禁品、酗酒、鬥毆、鬧事、聚賭、吸毒、妨害風化、竊盜、收受或收買贓物或其他不法情事，或有破壞建築結構、占用公共設施阻礙防火逃生通道等惡意行為，經勸阻不聽。	第九條第五款			
	妨害公共秩序之行為(家暴、自裁等不理性行為或涉及民事刑事不法情事，致有關單位至社區關切處理)，經勸阻不聽。	第九條第五款			

	經營色情、違法、危及公共安全或違反公序良俗等行業之不法情事，經勸阻不聽。	第九條第五款		
	將住宅分租、轉租、出借、轉讓租賃權、供他人寄居或以本契約、租賃權作為設定質權。	第九條第六款及第十條		
執行記點標準	<p>一、租約期間，同一情事違規警告一次仍未改善者，管理單位得以書面通知記點。</p> <p>二、租約期間，同一情事違規經溝通或警告雖已改善，如再次違規得不經警告逕以書面通知執行記點。</p> <p>三、經記點確定將於續租後累計。</p>			
不得申請承租或終止租約標準	<p>一、記點累計達三十點或構成立即終止租約事由者，本府應以書面通知承租人終止租約。該承租人經終止租約之日起二年內，不得再申請承租原住民住宅，而租約到期時之記點累計達十五點以上者，不得續約。</p> <p>二、記點項目由管理單位每月登記，點數併入每戶之累計點數中，累計點數若已達前款規定之標準，應由管理單位報請本府備查後終止租約。且出租人、承租人應依租約中租賃物返還規定執行。</p> <p>三、退租及點交程序，應負擔之水、電、瓦斯費、管理費、遺留物品處理、公證等費用、租金及承租房屋或其附屬設備損壞、滅失之修繕費用或損害賠償等未清償，未完成清償前不得再申請承租原住民住宅。</p> <p>四、承租人違規情節重大，本府得依契約規定，隨時通知終止租約。</p>			