

都更中繼住宅租賃契約書(樣本)

立契約書人

出租人：新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)

茲為乙方向甲方承租新北市_____都更中繼住宅一戶，特訂立本租賃契約，內容如下：

本契約(含附件及社區住戶規約)於中華民國_____年_____月_____日經甲方提供予乙方審閱 3 天以上，並詳細審核完畢，本契約(含附件及社區住戶規約)內所有條款及雙方之權利義務內容範圍，經雙方溝通說明後乙方完全瞭解，並確信本契約符合誠信原則無誤。(乙方簽名：_____)

第一條 房屋租賃標的

一、房屋標示：

(一)門牌號碼：新北市_____區_____路_____巷_____弄_____號_____樓之_____。

(二)房屋編號：_____。

二、租賃範圍：

(一)房屋：全部。

(二)租賃附屬設備：詳如後附件四「附屬設備清單」。

(三)其他：本契約簽訂後，乙方於租賃期間或續約時，不得向甲方要求更換租賃標的。

第二條 租賃期間及續租審核

一、租賃期間自民國_____年_____月_____日起至民國_____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。

二、乙方於租期屆滿後如欲申請續約，須符合甲方所定資格，於租賃期間屆滿前一個月內依公告申請之，甲方得依乙方就本契約之履行情形、乙方對甲方管理房屋或社區停車場之配合程序、或其他情事，列為準否同意續租之審核要件，乙方申請未獲准者，其租賃關係於租賃期限屆滿時消滅。

三、乙方為都市更新安置戶，其租期於重建案件完工並領得使用執照接通水電後第六個月屆滿時，租賃關係自動終止，倘因特殊原因無法如期搬遷，得展期 3 個月，並以 1 次為限。

四、乙方對甲方所為不同意續租之決定，不得聲明異議。

第三條 租金及逾期違約金

一、乙方每月租金為新臺幣(下同)_____元整(內含管理維護費_____元整)，每期應繳納一個月租金，第一期租金應於簽訂本契約之同時給付予甲方，第二期以後之租金並應於每月 10 日前繳付(如遇星期例假日時則順延至次一營業日)，不得藉任何理由拖延或拒絕；甲方於本租賃期間不得任意調整租金，惟於續約時，甲方得調整之。

二、乙方逾期不繳者，應依下列約定加收逾期違約金，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者，照該期欠額加收百分之四。

第四條 押金約定及返還

- 一、乙方應於簽訂租約時依甲方指定方式繳交押金_____元整及第一個月之租金，逾期不繳者，以自動放棄承租論。
- 二、押金於乙方交還房屋時無息返還，但乙方於租賃期間有欠繳包括但不限於租金、水、電、瓦斯費用、甲方為清除廢棄物所生費用、乙方不當使用設備致毀損，或其他乙方違反本契約所生之損害或違約金、訴訟及執行費用時，應由押金扣除，如有不足情事，乙方仍應補足之。
- 三、乙方於租賃期間，不得主張以押金抵付租金或設定質權予第三人。

第五條 稅費負擔及相關費用支付

- 一、房屋（房地）應納之房屋稅、地價稅，由甲方負擔。
- 二、其他因使用房屋所產生之水、電、瓦斯、網路電信等費用，自房屋點交日起由乙方負擔。
- 三、公證費_____元整由租賃雙方平均負擔。惟如乙方承租未滿一年申請退租者，公證費用全額改由乙方負擔，並得由押金內抵扣。
- 四、租賃期間因使用房屋及機車停車位所應付之社區管理費(含清潔費)依照社區規約管理費之分擔基準計收，由乙方負擔並於每月繳付租金同時給付予甲方，甲方收取相關費用後代為繳付，並開立或提供憑證(不限收據、發票等)予乙方。
- 五、租賃期間因不可歸責於雙方當事人之事由，致社區管理費(含清潔費)增加者，乙方負擔增加後之金額；如社區管理費(含清潔費)減少者，乙方負擔減少後之金額。

第六條 使用房屋之限制

- 一、本房屋係供住宅使用，非經甲方同意，不得變更用途。
- 二、乙方應遵守住戶規約或管理負責人(包含管委會)頒布之各項管理辦法或其他住戶應遵循事項，不得違法違規使用，或存放有爆炸性或易燃性物品或其他危險物品，影響公共安全或居住安寧。
- 三、乙方不得將本房屋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。
- 四、如經甲方或甲方委託之物業管理公司人員發現乙方有實際未居住於承租房屋之情況，經甲方通知乙方立即遷入房屋之日起一個月內仍未遷入者，甲方得依本契約第十二條第二款約定辦理。
- 五、本租賃範圍全面禁菸(包含經管委會公告之區域)，乙方如經檢舉並被提報影音檔或照片確實於內吸菸者，甲方得依出租住宅住戶管理規則規定辦理。

第七條 修繕及改裝

- 一、乙方於租賃期間應依社會住宅屋內設備使用注意事項(附件八)規定使用房屋

及附屬設備。房屋或附屬設備損壞而有修繕之必要時，應報修後由甲方負責修繕。但租賃雙方另有約定、習慣或可歸責於乙方之事由者，不在此限。屋內耗材如燈管、燈泡(含浴室、客廳、房間、陽台及烘碗機)、濾網、電池等，如自簽訂本契約日起一個月內損壞而有更換之必要者，應由甲方負責，惟可歸責於乙方之事由者，不在此限；一個月到期後，屋內耗材之更換、修繕責任概由乙方負責，續租者或已逾本契約簽約日一個月以上申請換約者，亦同。

- 二、乙方及其同居人及其允許為房屋使用之第三人之故意或過失致毀損、滅失者，除行為人應負責外，乙方亦應負連帶損害賠償責任。
- 三、房屋所附傢俱或設備，乙方及其同居人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。如因乙方或其同居人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無法正常運作者，乙方應負責修繕。倘乙方未於租賃關係消滅時完成修繕，甲方得逕請廠商進行修繕，所需費用由乙方負擔，並得由押金內抵扣，其不足金額，乙方仍應給付。
- 四、前項傢俱或設備之數量及項目依入住時之交屋簽收清單認定之，乙方退租時如有短缺應按該物品市場價格考量折舊情況賠償。
- 五、甲方為確認房屋或附屬設備之使用功能或安全，於必要時得事前通知乙方後委請廠商進入屋內檢查或為修繕，乙方不得拒絕。
- 六、房屋有改裝設施之必要，乙方應經甲方同意，始得依相關法令自行裝設，但不得損害原有建築之結構安全。且乙方改裝設施若有損壞，由乙方自行負責修繕。惟於租賃關係消滅返還房屋時，乙方應負責回復原狀。

第八條 房屋部分滅失與不能使用

- 一、租賃關係存續中，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。
- 二、房屋因不可抗力或其他事由致不能使用，乙方應即通知甲方，經甲方查明確認後，本契約當然終止，由甲方收回，乙方絕無異議。

第九條 提前終止租約

- 一、本契約於期限屆滿前，租賃雙方均得終止租約。惟提出終止之一方應於終止前一個月通知對方。若一方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償對方一個月租金額之違約金。如自乙方通知終止本契約之日起，剩餘租賃日數未滿一個月者，仍以一個月計付租金，甲方已收取之當月租金不予退還。
- 二、乙方提前終止租約時，應檢具退租申請書（附件六）及房屋租賃契約終止協議書（附件七）向甲方辦理本契約提前終止相關事宜。
- 三、乙方應賠償之違約金得由第四條之押金中扣抵，如有不足，乙方仍應給付不足之金額。
- 四、租期屆滿前，依本條第一項終止租約者，甲方如有預收租金，於扣除乙方應負擔之費用後，餘額應無息返還予乙方。
- 五、乙方向甲方申請退租或提前終止本契約後，在全數清償積欠租金、水、電、瓦斯、管理費、清除廢棄物費用、損害賠償或違約金、公證費等應負擔費用

前，乙方不得再申請承租、續租新北市都更中繼住宅。

第十條 房屋之返還

- 一、租期屆滿或租賃契約終止時，乙方應即將房屋依原點交狀況返還甲方、清空私人家具及物品、遷出戶籍或其他登記，並將租金、水、電、瓦斯費、網路電信等或其他依約應繳納之費用全數繳清並檢附相關證明予甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利。
- 二、前項房屋之返還，應由租賃雙方共同完成屋況及設備之點交手續。房屋或設備如有損壞，或因乙方未依社會住宅屋內設備使用注意事項規定維護保養屋內設備，致屋內設備效能下降或故障時，乙方應依甲方提出之修復報價金額支付予甲方，由甲方進行修復。乙方亦得於點交前自費自尋廠商修復，應以恢復承租點交時原狀為準。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。
- 三、乙方未依第一項規定將房屋返還甲方時，甲方得向乙方請求未返還房屋期間之相當月租金額外，並得請求相當月租金額一倍(未足一個月者，以日租金折算)之違約金至返還為止。前述日租金以依本契約所定月租金除以三十日計算之。
- 四、前項金額及乙方未繳清之相關費用(包括但不限於租金、違約金、房屋或設備毀損之賠償或修繕費用)，甲方得由第四條之押金中扣抵。

第十一條 房屋所有權之讓與

- 一、甲方於房屋交付後，乙方占有使用中，縱將其所有權讓與第三人，本契約對於受讓人仍繼續存在。
- 二、前項情形，甲方應移交押金及已預收之租金與受讓人，並以書面通知乙方。

第十二條 甲方提前終止租約

乙方或其同居人或其允許為房屋使用之第三人有本條下列情事之一，甲方得隨時終止租約，並得沒收押金及乙方已繳之租金，乙方不得異議，且除第五款及第十四款之事由外，乙方及其同居人或其允許為房屋使用之第三人自乙方完成返還房屋之日起三年內，不得再申請承租新北市都更中繼住宅或其他公共住宅。但如未於終止租約同時完成返還房屋者，於終止租約至完成返還房屋之期間，亦不得再申請新北市都更中繼住宅或其他公共住宅：

- (一)積欠租金之總額達二個月之金額，經甲方定相當期限催告，仍不清償者。
- (二)違反第六條各項或第七條第六項規定而為使用。
- (三)積欠管理費或其他應負擔之費用達相當二個月之租金數額，經甲方定相當期限催告，仍不清償者。
- (四)改建、增建、搭蓋違建、改變本案房屋內部原狀或變更為非居住使用者。
惟於不影響房屋結構安全或隔間之條件下，乙方或其同居人因肢體殘障或有行為不方便等情形，得於屋內自行裝設輔助器具利其行為，不受上述限制。但乙方應於租期屆滿或本契約終止時負回復原狀責任，不得要求甲方為任何補償。如乙方未回復原狀時，乙方同意視為廢棄物，任由

甲方代為清除，其所需費用，由乙方負擔。

- (五)乙方不符合政府機關公告之房屋申請承租資格，事後經甲方或政府機關查證發現者；或乙方簽訂本契約後，經主管機關發現乙方或其配偶（含分戶）或與乙方同戶籍內直系親屬有重複享受住宅資源、居住平價房屋未退租返還；或在新北市、臺北市、基隆市、桃園市中之任一縣市，有登記任何房屋所有權者等。惟乙方因繼承而取得該房屋所有權者，不在此限。
- (六)將房屋轉租、分租、出借、非供本人居住使用、或變更為非居住使用(如設立事務所或作公司登記等)者。
- (七)有妨害公共安全或不法行為(如酗酒、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)，或有惡意行為(違反租約規定經甲方或甲方委託之管理人員勸阻不聽、對管理人員恐嚇、施暴或採惡意報復手段者等)，經查明屬實者。
- (八)毀損或竊盜房屋、公共區域之財物、設備等。
- (九)甲方或甲方委託之管理人員辦理訪視居所、檢查房屋或核對承租人身份，以及辦理維護修繕或勘查之需，必須進入或使用乙方居室內部，經通知後乙方拒絕配合者。
- (十)破壞或污損公共設施設備，經甲方或甲方委託之管理人員限期改善，而未於期限改善完成者。
- (十一)破壞或污損甲方交付使用之住宅或室內附屬各項設施(備)、公共設施設備(包括但不限於任意傾倒阻塞物於馬桶等人為不當使用致汙廢水管道阻塞)，經甲方或甲方委託之管理人員限期修繕而未於期限修繕完成或給付相當之賠償者。
- (十二)甲方交付使用之居室內各項設施(備)，因人為使用不當致有毀損、滅失或有影響其他住戶使用之虞，經甲方限期改善或復原，而未改善或復原者。
- (十三)於社區公共空間或公共設施(樓梯間、川堂、地下室等)擺放私人物品或廢棄物，經管理委員會或甲方或甲方委託之管理人員限期通知改善未改善者。
- (十四)甲方因配合實施國家政策、舉辦公共事業需要或公務需要，或依法變更使用者，得提前終止租約，惟不得沒收押金及乙方已繳之租金。
- (十五)其他違反本契約之情事，經甲方定相當期限催告，仍未改善者。

第十三條 違反出租住宅住戶管理規則扣點之法律效果

- 一、乙方或其同居人或其允許為房屋使用之第三人違反出租住宅住戶管理規則(附件五)事由。扣點累計達十五點以上(含)者，不得續約；扣點累計達三十點，甲方即得終止租約，乙方絕無異議，並均適用第十八條之送達通知規定。
- 二、經前項終止租約後，乙方及其同居人或其允許為房屋使用之第三人自乙方完成返還房屋之日起三年內，不得再申請承租新北市都更中繼住宅或其他公共

住宅。但如未於終止租約同時完成返還房屋者，於終止租約至完成返還房屋之期間，亦不得再申請新北市都更中繼住宅或其他公共住宅。

第十四條 乙方提前終止租約

甲方有下列情形之一者，乙方得於終止前一個月以書面通知甲方終止租約：

- (一)房屋損害而有修繕之必要時，其應由甲方負責修繕者，經乙方定相當期限催告，仍未修繕完畢。
- (二)有第八條規定之情形，減少租金無法議定，或房屋存餘部分不能達租賃之目的。
- (三)房屋有危及乙方或其同居人之安全或健康之瑕疵時。
- (四)乙方於租賃期間發生疾病或意外，有長期療養需求並提出具體事證者。
- (五)因第三人就房屋主張其權利，致乙方不能為約定之居住使用。

第十五條 租約之繼受

雙方合意本契約於乙方死亡時當然終止。但乙方死亡時之配偶或乙方戶籍內直系親屬符合承租都更中繼住宅資格者，得自乙方死亡之日起三個月內檢具繼承人之全戶戶籍謄本、除戶登記(限一個月內申領者)、身分證影本及甲方指定文件，向甲方以本契約所定內容及切結書申請換約。但所訂新約之租期以本契約未滿之租期為限，且新約應依本條約定辦理公證，但其公證費由新承租人依司法院公告之「公證費用標準表」全額負擔，新承租人如有提出退租申請，甲方將不退還其公證費用，且新約到期不得申請續約。

第十六條 遺留物之處理

- 一、本租約終止或期滿時，乙方應將租金、水、電、瓦斯費及停車場租金(若有承租)繳清，除甲方所附傢俱及設備(附件四)外，將房屋騰空點交甲方接管，且不得要求甲方為任何補償。
- 二、乙方依前項規定交屋，屋內如留有物品，經甲方催告而仍不取回時，視為乙方拋棄物品之所有權任由甲方處理，並應給付甲方為處理該物品所支出之費用。

第十七條 特別約款

- 一、本契約簽訂時由甲方、乙方會同辦理公證，雙方同意公證書載明下列事項應逕受強制執行：
 - (一)乙方如於租期屆滿後不返還房屋。
 - (二)乙方未依約給付之欠繳租金、水、電、瓦斯、網路電信費、房屋或設備毀損之賠償或修繕費用，或違約時應支付之金額。
 - (三)甲方如於租期屆滿或租賃契約終止時，應依約返還之全部或一部押金。
- 二、公證書載明金錢債務逕受強制執行時，如有保證人者，前項第二款之效力及於保證人。
- 三、公證費用由甲、乙雙方各負擔二分之一。甲、乙雙方如有公證書上記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。乙方因故於租期開始前申請退租者，公證費用由乙方全額負擔，並得由已繳租金及押

金內抵扣。如乙方承租未滿一年申請退租者(含續租戶),由乙方負擔全額公證費用,並得由第四條之押金中扣抵。

- 四、社區訪客停車應向物業管理中心登記臨時停車,並遵守物業管理中心之規定或安排之停放位置。
- 五、本契約相關附件視為本契約之一部分。
- 六、本契約經甲、乙雙方簽署後生效,並及於雙方之受讓人、管理人及其繼承人。
- 七、乙方應遵守甲方所公告出租住宅住戶管理規則、細則及相關辦法,以及物業管理公司之相關管理規定。
- 八、乙方應依法使用本住宅標的,若有非法情事,致被取締或罰款,乙方應自行負責,概與甲方無關;若甲方因此受損害,乙方應賠償甲方之損害。
- 九、本契約簽訂後,由甲方或甲方委託之物業管理公司人員於簽約後會同乙方辦理點交本住宅所附傢俱及設備(附件四)及大門、房門、信箱之鎖匙與感應器(如有)。
- 十、本契約租期屆滿時,乙方如有積欠依本契約應繳納之租金或其他任何費用,於完成清償前,乙方及其同居人或其允許為房屋使用之第三人不得再申請新北市都更中繼住宅或其他公共住宅。
- 十一、雙方對於本契約所生之爭議,同意以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

第十八條 送達地址之指定

- 一、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,均以乙方承租房屋之地址為送達處所,並以郵寄或甲方自行投遞之方式為之。
- 二、甲方依房屋地址所為之送達,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。乙方如未經甲方書面同意而擅自變更送達處所,仍以房屋地址為送達處所。
- 三、甲方依房屋地址所為之送達,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。
- 四、乙方同意社區物業管理公司收取書信時,則物業管理公司之收取視為乙方本人收取。

第十九條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜,悉依有關法令、習慣、平等互惠及誠實信用原則公平解決之。

第二十條 契約份數

本契約作成一式三份,除由公證人執存一份外,餘由甲、乙雙方各執存一份為憑。

【附件】:如下

- 一、建物登記謄本影本
- 二、承租人身分證影本

- 三、承租人授權代理人簽約同意書
- 四、附屬設備清單
- 五、出租住宅住戶管理規則
- 六、退租申請書
- 七、房屋租賃契約終止協議書
- 八、都更中繼住宅屋內設備使用注意事項

立契約書人

出租人(即甲方)：新北市住宅及都市更新中心

法定代理人：陳純敬

地 址：新北市新店區北新路一段 86 號 18 樓

代 理 人：

承租人(即乙方)：

(簽章)

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

電 話：

電子郵件信箱：

代 理 人：

(簽章)

身分證字號：

地 址：

電 話：

電子郵件信箱：

承租人之法定代理人(或監護人)：

(簽章)

身分證字號：

地 址：

電 話：

電子郵件信箱：

中 華 民 國 年 月 日

附件一、建物登記謄本影本

附件二、承租人身分證影本

附件三、承租人授權代理人簽約同意書

附件四、附屬設備清單

財物編號	品名	單位	數量	點交確認
	大門(電梯)感應磁卡	個		
	玄關鑰匙	組		
	臥室(一) 鑰匙	組		
	臥室(二) 鑰匙	個		
	臥室(三) 鑰匙	臺		
	信箱鑰匙	臺		
	雙人床架	組		
	單人床架	組		
	衣櫃	組		
	熱水器	組		
	冷氣機	組		
	冷氣機遙控器	個		
	瓦斯爐	個		
	抽油煙機	組		
	電晶爐(電陶爐)	組		
	智慧電錶	組		
	對講機	組		
	曬衣桿	組		
	窗簾	扇		
	衛浴設備	套		
	流理臺	組		
其他未載明之設備				
	品名	數量	點交確認	

承租戶簽收：

承辦人員：

交付日期：

附件五、出租住宅住戶管理規則

新北市住宅及都市更新中心(以下簡稱本中心)為維護都更中繼住宅(以下簡稱本社區)住戶的共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定本管理規則條款如下：

第一條 本社區之公共設施使用權益屬於全體住戶及承租戶(包括且不限於承租人、與承租人共同居住、共同生活之家屬及經承租人同意使用本社區之第三人，下同)，任何承租戶或其他個人均不得有侵占、損毀或有妨礙其使用效益之行為。

第二條 承租戶有下列情事之一，經本中心或所委託之物業管理單位(下稱管理單位)警告或勸導未改善，得按次數執行扣 3 點累計，並依第六條規定辦理，承租戶不得異議，但第十一款規定，得不經警告或勸導逕行執行扣點：

- 一、未依租賃契約約定如期繳清租金(含管理費)。
- 二、在自家大門、庭院、通道、本社區公共空間或其他禁止停車地點停放汽車、機車或腳踏車。
- 三、未依停車場管理要點規定或停車位租賃契約約定使用停車場。
- 四、在本社區公共空間或公共設施(走廊、樓梯間、頂樓等)擺放私人物品或廢棄物。
- 五、搬移任何物品進出居所或本社區公共空間時，破壞牆壁、電梯、門扇、天花板、燈飾、消防器材等公共設備。
- 六、未遵守動物保護法、新北市動物保護自治條例及本社區規約有關飼養寵物之規定。飼養、攜帶寵物未善盡照顧之責(如放任寵物於公共區域內任其自由活動、發生傷害他人、干擾安寧、未清理排泄物等情形)。
- 七、在窗台懸掛衣物、放置滴水花盆或沖洗陽台等致水滴滴落屋外之情形。
- 八、垃圾丟棄前未確實做好分類、未將垃圾袋綁緊，或未依相關規定丟棄垃圾及廚餘。
- 九、未經主管機關同意，私自在頂樓或露臺等公共區域栽種花木或蔬果，或在頂樓野餐、烤肉、嬉戲、追逐、攀爬等行為。
- 十、在本社區任意塗鴉、刻字、噴漆，或為其他破壞本社區環境清潔之行為。
- 十一、未注意用火安全，致火災警報器鳴叫。

第三條 承租戶有下列情事之一，經本中心或管理單位警告或勸導未改善，得按次數執行扣 4 點累計，並依第六條規定辦理，承租戶不得異議：

- 一、隨地吐痰、檳榔汁(渣)、拋棄果皮(核、渣)、紙屑、菸蒂、口香糖或其他一般廢棄物。
- 二、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。

- 三、隨地便溺或進行其他不檢行為。
- 四、在本社區內外公共場所或非曬衣陽臺之臨時範圍處所晾曬衣物或堆置任何物品。
- 五、人為使用不當致污廢水管道阻塞(例如：任意傾倒阻塞物於馬桶等)。
- 六、存放、積放垃圾、廢物、散發刺鼻味或惡臭之化學物品或其他物品。
- 七、玩耍電梯、消防栓等公共安全設施(備)或對講機。
- 八、任意觸按公共區域或室內之緊急按鈕，且不得以誤觸為由排除責任。
- 九、私自竄改或複製門禁磁卡。

第四條 承租戶有下列情事之一，得不經警告或勸導即按次數執行扣 5 點累計，並依第六條規定辦理，承租戶不得異議：

- 一、任意設置或懸掛招牌、旗幟張貼廣告。
- 二、於窗戶外裝設鋁窗、鐵窗、花架或將陽臺推出；於陽臺、窗戶、雨遮放置未固定具掉落危險之盆栽器物或其他物品者。
- 三、在本社區公共空間或租賃標的內吸菸者。
- 四、使冷氣機滴水達一週以上仍未改善。
- 五、私自接用公共水電(例如：庭院、頂樓)。
- 六、自高處拋擲物品。
- 七、在室內、陽臺等區域燃放鞭炮或焚燒冥紙、紙張、衣物或其他物品。
- 八、未注意用火安全，致發生火災。
- 九、未經管理單位、管理委員會或本中心同意，招呼小販或推銷人員進入本社區販賣物品，任意張貼或投遞文宣廣告宣傳物、任何形式樣張或其他影響本社區外觀清潔、完整之行為；或將本社區作為團購取件之地點而利用管理單位轉交團購物品。
- 十、未配合管理人員執行安全勤務。
- 十一、於晚上十點至翌日早上九點之期間，發出噪音、聲響或震動，妨礙他人安寧；經本中心或管理單位規勸無效者，其他住戶、本中心或管理單位得向主管機關報案處理。
- 十二、無故不配合參與不定期防災演習訓練，共同監督公共安全；遇緊急事件，未通報相關管理單位。
- 十三、任意抽取其他住戶信箱內私人信件、文宣廣告傳單。
- 十四、有妨害公共秩序之行為(例如：家暴、自裁等不理性行為或涉及民事刑事案件致有關單位至社區關切處理)。

十五、於社區、群組或網路社群媒體散播不實言論或申訴之內容與事實不符。

第五條 承租戶有下列情事之一，本中心得隨時終止租賃契約，承租戶不得異議：

一、更改住宅之建築構造及增設附加物、搭建違章建築。

二、未配合管理單位為辦理訪視、維護修繕或勘查之需，必須進入或使用承租戶之屋內者。

三、將房屋全部或一部分轉租、出借或其他方式供他人使用。

四、將租賃權轉讓於他人。

五、出租人或管理單位人員發現承租人實際未居住於其所承租本社區房屋，承租人經出租人或管理單位通知立即遷入該房屋之日起一個月內仍未遷入。

六、使用瓦斯桶、煤炭、柴油、重油、石油、木柴等燃料。

七、任意移除、拆卸本社區原有之消防保全、火災警報及廣播系統或其他維生設備（例如：滅火器、監視器、緩降機及其標誌等）。

八、任意開啟逃生梯之安全門及排煙窗，或以任何方式攔堵關閉機制，使門扉敞開或無閉鎖狀態。

九、使用電力超過負荷。未經管理單位許可並經電力公司完成安全檢查出具證明者，承租戶不得加裝電線、電管。

十、有毀損或竊盜本社區公共財物、消防設施（備）、住戶物品及危及公共安全等行為。

十一、在本社區公共空間燃燒物品。但於管理單位、管理委員會或本中心公告指定之位置焚燒紙錢或社區普渡祭祀活動，不在此限。

十二、將易燃、易爆、有毒、異味或其他任何危險物品，存放或運入本社區。

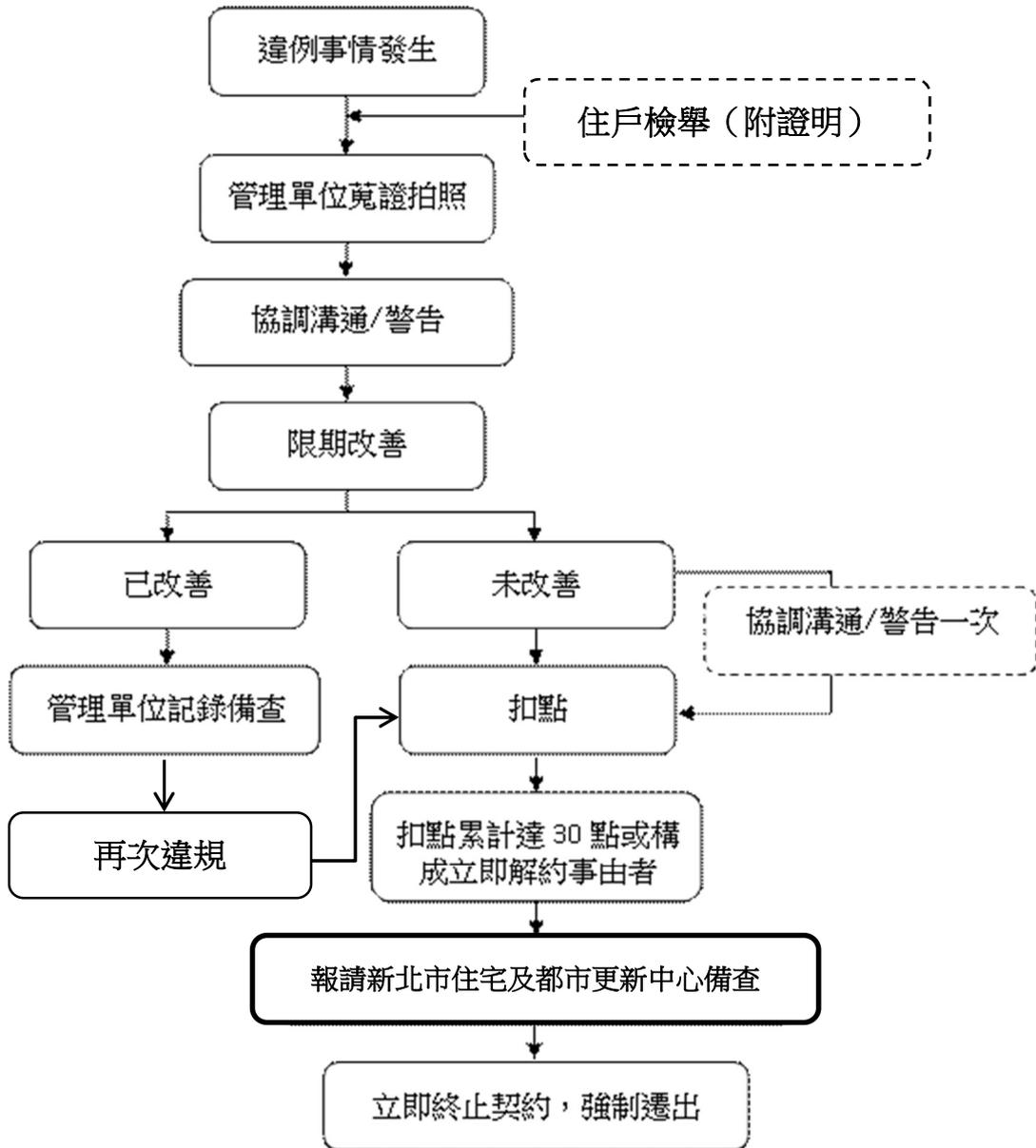
十三、在本社區經營色情、違法、危及公共安全或違反公序良俗等行業。

十四、有妨害公共安全或不法行為（例如：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等），或有惡意行為者（例如：破壞建築結構、占用公共設施阻礙防火逃生通道等）。

十五、對本中心人員或管理單位人員有騷擾、言語侮辱、丟擲物品或其他施以暴力、脅迫之行為。

第六條 違規處分：承租戶如有違反本管理規則之情事者，由管理單位依本條規定執行扣點等處分，承租戶不得聲明異議。

一、執行扣點等處分之流程如下：



二、執行扣點等處分之標準如下：

- (一)依承租戶違規情節分為預先警告、扣點、立即終止契約等三種標準。
- (二)除本管理規則另有規定外，承租戶同一情事違規警告一次仍未改善者，管理單位得發函執行累計扣點。
- (三)承租戶同一情事違規經溝通或警告後雖已改善，如再次違規，管理單位得不經警告逕行發函執行扣點。
- (四)承租戶違反第二條第十一款及第四條之任一規定者，得不經警告即按次數執行扣點。
- (五)承租戶違規情節重大，本中心得通知承租人立即終止租賃契約。

三、終止租賃契約或不得續約標準：

- (一)依本管理規則規定，承租戶如被扣點累計達 30 點者或構成立即終止租賃契約事由者，本中心得發函通知承租戶立即終止租賃契約。租賃契約到期時之扣點累計達 15 點以上(含)者，不得續約。
- (二)記扣點項目由管理單位每月登記，點數併入每戶之累計點數中，累計點數若已達前目規定之標準時，由管理單位報請本中心發函通知承租人終止租賃契約。承租人應依租賃契約之約定返還房屋。
- (三)承租戶返還房屋時如有積欠應負擔之水費、電費、瓦斯費、管理費、遺留物品處理費、公證費、修繕費或損害賠償等費用，於未完成清償前不得再申請承租新北市都更中繼住宅。

第七條 本社區承租戶須遵守本社區住戶規約與管理單位、管理委員會或本中心訂定之各項管理辦法，如有違反者，除應依本管理規則規定辦理(例如：扣點)外，本社區承租人應與行為人負連帶損害賠償責任。

第八條 承租戶如違反本管理規則之規定而造成公共空間或公共設備之毀損時，應於管理單位或本中心所訂期限內自行修復並回復原狀。如由管理單位或本中心修復時，修繕費用由承租戶負擔；如造成第三人損害者，亦應自負損害賠償之責。

第九條 承租戶應妥善保管門禁磁卡，如被冒用，所造成之損失，概由遺失者全額負責賠償。

第十條 本管理規則未盡事宜，悉依租賃契約、本社區住戶規約，或管理單位、管理委員會或本中心訂定之各項管理辦法辦理。

第十一條 本管理規則，得由本中心視實際需要隨時辦理修訂並公告實施。

附件六、退租申請書

申請人_____原承租座落於新北市_____區_____路/街_____號_____樓之房屋（下稱承租房屋），並於民國_____年_____月_____日與貴中心簽訂「新北市都更中繼住宅房屋租賃契約書」（以下簡稱租賃契約），現因申請人之個人因素，向貴中心申請於民國_____年_____月_____日提前終止。

申請人明瞭並同意於申請退租之同時應繳清積欠租金，且同意依租賃契約所繳納之押金計新台幣_____元整，得由管理單位逕依租賃契約約定扣除申請人應負擔而未繳納之租金(含管理費)、水、電、瓦斯費、復表費、遺留物品處理、公證費及承租房屋或其附屬設備損壞、滅失之修繕費或損害賠償等相關費用後，如有剩餘款項，申請人始得申請無息退還，絕無異議。

如有剩餘款項之無息退還方式：

■ 匯款（請提供申請人之金融機構存摺封面影本及填寫匯款資料）

※帳戶名稱：

※銀行：

※帳號：

※申請人明瞭管理單位將剩餘款項匯款至前揭金融機構帳戶內，即表示已無息退還該剩餘款項予申請人。

此 致

新北市住宅及都市更新中心

申請人（即承租人）：（簽章）

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

電 話：

代 理 人：（簽章）

身分證字號：

地 址：

電 話：

申請人之法定代理人（或監護人）：（簽章）

身分證字號：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件七、房屋租賃契約終止協議書

立協議書人 出租人 新北市住宅及都市更新中心 (以下簡稱出租人)

承租人 _____ (以下簡稱承租人)

茲為承租人欲提前終止房屋租賃契約書，爰經雙方合意訂立協議條款如后，以資共同遵守：

- 一、承租人向出租人承租座落於新北市_____區_____路/街_____段____號____樓之____房屋(下稱承租房屋)，並於民國_____年_____月_____日與出租人簽訂「新北市都更中繼住宅房屋租賃契約書」(以下簡稱租賃契約)，今承租人因故而無繼續承租之意，遂擬於民國(下同)_____年_____月_____日(下稱提前終止日)提前終止租賃契約，並於_____年_____月_____日依租賃契約第九條約定以書面通知出租人，出租人同意自前揭提前終止日起，雙方之租賃關係即歸於消滅。
- 二、出租人依租賃契約第四條約定向承租人所收取之押金新台幣(下同)_____元整，於扣除承租人依租賃契約約定應負擔而未繳納或給付之租金(含管理費)、水費、電費、瓦斯費、復表費、遺留物品處理、公證等費用及承租房屋或其附屬設備損壞、滅失之修繕費、違約金及損害賠償等相關費用後，如有剩餘押金，應由出租人於完成點交日後一個月內無息退還予承租人；惟押金如不足扣除者，承租人應於出租人通知之期限內給付予出租人。
- 三、前揭押金，由出租人按截至提前終止日止實際所產生之承租人應負擔費用予以結算，並開立押金結算清單予承租人，復由雙方依前條約定進行找補，絕無異議。
- 四、承租人應將承租房屋及附屬設備於提前終止日回復承租點交時原狀返還予出租人，並將戶籍遷出。如點交時承租房屋或其附屬設備有毀損或滅失之情事，依租賃契約第七條約定，出租人得逕請廠商進行修繕；如有遺留物，依租賃契約第十六條約定，視為拋棄物品之所有權而任由出租人處理；承租人如未於提前終止日遷出戶籍者，出租人得依法代為遷出戶籍。前述情事所生之費用或損害賠償等均應由承租人負擔，承租人絕無異議。出租人就前述費用或損害賠償均得逕自押金中扣除，如有不足，乙方仍應給付。
- 五、承租人如於提前終止日前返還承租房屋予出租人，承租人應負擔之費用仍計算至提前終止日止，承租人不得以任何理由請求返還或不同意自押金中扣除。
- 六、租賃契約終止後，承租人在全數清償應負擔費用前，不得再申請承租新北市都更中繼住宅。
- 七、除本協議書另有約定外，承租人不得以任何理由另向出租人為任何主張或請求。
- 八、出租人基於租賃契約(特別是第四條、第七條、第九條、第十條、第十二條第一款及第三款，以及第十六條之約定)所得主張之權利，不因租賃契約提前終止而受影響，仍繼續有效。
- 九、有關本協議書所生書面通知之送達，係以本協議書所載之地址為送達地，任一

方地址若有變更，應即以書面通知他方，否則不生變更效力。任一方依約定通知地址發送通知者，如因無法送達或遭拒收等情況，以第一次投遞日期視為送達生效日。

十、本協議書如有糾紛涉訟，雙方同意以臺灣新北地方法院為第一審專屬管轄法院。

十一、本協議書乙式二份，由甲、乙雙方各持乙份為憑。

立協議書人

出租人：新北市住宅及都市更新中心

法定代理人：陳純敬

統一編號：87546730

地址：新北市新店區北新路一段 86 號 18 樓

電話：(02)2957-1999

承租人：(印鑑章)

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

電話：

代理人：(簽章)

身分證字號：

地址：

電話：

承租人之法定代理人(或監護人)：(簽章)

身分證字號：

地址：

電話：

中華民國 年 月 日

附件八、都更中繼住宅屋內設備使用注意事項

- 一、屋內設備報修請至管理中心填寫紙本報修單或社區 APP 系統報修。
- 二、屋內設備(非耗材類物品)正常使用造成故障時，由出租人負責修繕；若人為使用因素造成之各類瑕疵與設備故障，例如疏於清潔維護、遺失、破壞、不當使用痕跡…等，由承租人負責修繕義務與維修費用。
- 三、屋內耗材如燈管、燈泡(含浴室、客廳、房間、陽台…等)、濾網(含冷氣、廚房抽油煙機…等)、電池、衣櫃絞鏈、紗窗、馬桶座(含免治馬桶及其按鍵)故障等，如自租約簽訂日起一個月內非人為因素損壞或故障需更換時，由出租人負責。超過一個月以上或同一房屋續約者，一律由承租人自行負責。
- 四、屋內提供之設備，承租人應盡善良管理人之注意義務負定期維護保養責任，如未善盡維護保養之責，致設備損壞、髒污，由承租人負責清潔修繕維護費用，設備品項定期維護保養建議如下：
 - (一)冷氣：濾網每月清洗一次(如無明顯灰塵堆積亦同)，冷氣機(含室內、室外機)一年清洗一次(如無明顯發霉現象或各類棉絮、髒污等堆積於空調出風口亦同)。
 - (二)熱水器：定期更換電池，約 4 個月更換一次；插電式需確保電源供應正常。
 - (三)電陶爐、電磁爐或瓦斯爐：定期清潔，約每季清潔一次(如無明顯髒污、油垢等亦同)。
 - (四)抽油煙機：濾網、集油杯至少每季清潔一次(如無明顯髒污、油垢等亦同)。
 - (五)其他：各類點交物品應善盡維護保養之責，以利於下一個承租人使用。
- 五、屋內馬桶、廚房、浴室、屋外陽台之排水管線避免異物投入。如自租約簽訂日起一年內，管線堵塞由出租人負責修繕，但屬承租人使用因素造成(如明顯毛髮或食物殘渣等)，仍需由承租人自行負擔相關費用。租約簽訂日起超過一年以上或同一房屋續約者，管線堵塞等排水不良問題需由承租人負責。
- 六、冷氣機需定期清潔，室內機灰塵過多恐造成排水管堵塞、冷氣效能下降或故障。如自租約簽訂日起一年內，冷氣室內機排水管堵塞由出租人負責修繕，但屬承租人使用因素造成(如各類棉絮、寵物毛髮等問題)，仍需由承租人自行負擔相關費用。租約簽訂日起超過一年以上或同一房屋續約者，排水管線堵塞由承租人負責修繕費用。非承租人使用因素造成之設備故障，如機板、感溫器、送風馬達…等，由出租人負責修繕。
- 七、本注意事項，得由出租人視實際需要隨時辦理修訂並公告實施。