

國立高雄海洋科技大學

# 租賃契約書

## 房屋租賃契約用

▶ 安心居住  
▶ 保障雙方



# 國立高雄海洋科技大學學生房屋租賃契約書

立契約之人：出租人 \_\_\_\_\_ 〈以下稱甲方〉  
承租人 \_\_\_\_\_ 〈以下稱乙方〉

乙方連帶保證人： \_\_\_\_\_ 〈以下稱丙方〉

此房屋租賃契約，雙方合意訂定之約定條款如下：

## 第一條：租賃物所在地及使用範圍

- 房屋坐落： \_\_\_\_\_ 縣、市 \_\_\_\_\_ 鎮、鄉、市、區、 \_\_\_\_\_ 里  
鄰 \_\_\_\_\_ 路、街 \_\_\_\_\_ 段 \_\_\_\_\_ 巷 \_\_\_\_\_ 弄 \_\_\_\_\_ 號 \_\_\_\_\_ 樓
- 使用範圍：右述房屋  整層 〈 \_\_\_\_\_ 房 \_\_\_\_\_ 廳 \_\_\_\_\_ 廚 \_\_\_\_\_ 衛 〉 \   
套房 〈 \_\_\_\_\_ 間 〉 \  雅房 〈 \_\_\_\_\_ 間 \_\_\_\_\_ 房號 〉
- 使用家具：除另有清單外之附屬設備有，  電視 \_\_\_\_\_ 台 \  冰箱 \_\_\_\_\_  
台 \  冷氣機 \_\_\_\_\_ 台 \  沙發 \_\_\_\_\_ 組 \  床組 \_\_\_\_\_ 套 \  窗簾 \_\_\_\_\_  
組 \  燈飾 \_\_\_\_\_ 件 \  書桌 \_\_\_\_\_ 件 \  熱水器 \_\_\_\_\_ 台 \  
 其他 \_\_\_\_\_。

## 第二條：租賃期間

- 自民國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日起至民國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日止，共計 \_\_\_\_\_  
年 \_\_\_\_\_ 月。
- 其他〈視具體情形約定之〉：

## 第三條：租金支付、收受之規定

- 租金為  每月 \  每學期新台幣 \_\_\_\_\_ 元整。
- 乙方應於  每學期 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日 \  每月 \_\_\_\_\_ 日前給付甲方，乙方  
不得藉任何理由拖延或拒納。
- 簽訂本約時，乙方已付之訂金：  由甲方同時無息返還 \  納入押租  
保證金之一部 \  納入首期租金之一部。
- 押租金為新台幣 \_\_\_\_\_ 元整 〈依土地法第99條不得超過兩個月租  
金〉。乙方應於簽定本約之同時給付甲方。甲方應於契約終止或期限屆滿，乙  
方騰空並交還房屋時，扣除乙方使用所必須繳納之費後，無息退還乙方。
- 乙方如有積欠房租或房屋之不當使用應負賠償責任時，該積欠租金及損  
害額，甲方得由押租金優先扣抵之。
- 其他〈視具體情形約定之〉：

## 第四條：費、稅

- 租賃期間因使用租賃物所產生之  電費 \  自來水費 \  瓦斯費 \   
電話費 \  大樓管理費 \  其他 \_\_\_\_\_，除另有約外，應由乙負擔。
- 右述費用採  按月收 \_\_\_\_\_ 元整 \  每學期 \_\_\_\_\_ 元整 \  
 含於租金內 \  樓室友自行分擔 \  按電表計，乙方不得藉任何理由  
拖延或拒納。
- 本租賃物應納之一切稅費，如房屋稅、地價稅等，皆由甲方自行負擔。

3. 其他〈視具體情形約定之〉：

#### **第五條：修繕及改裝**

1. 房屋因正常使用所產生之耗損及因非可歸責於乙方事由所致之損壞，而有修繕之必要時，應由甲方負責修繕，不得拖延。如修繕不能或修繕後不合使用目的時，乙方得請求減少價金或終止本租賃契約。
2. 乙方如有裝潢或改裝設備之必要，應取得甲方之同意後始得為之，但不得損害原建築物結構之安全及違反建築相關法規。除雙方另有約定外，乙方交還房屋時不得要求改裝費用。
3. 因乙方之故意或過失致承租房屋或第一條約訂之使用家具有任何損害時，由乙方負修繕或損害賠償之責。
4. 其他〈視具體情形約定之〉：

#### **第六條：租賃物之使用**

1. 甲乙雙方需共同注意保管房屋、維護生命安全。甲方有提供消防器材、淨空逃生通道並擔保乙方對房屋之使用權利無瑕疵，乙方同意遵守住戶規定，不得違法使用或存放危險物品，影響公共安全。
2. 如租賃物所在地之公寓大廈間就房屋及相關設備之使用，有規約或其他決議者，乙方應遵守之。
3. 未經甲方同意，乙方不得將房屋全部或一部轉租、頂讓他人使用房屋。
4. 其他〈視具體情形約定之〉：

#### **第七條：租賃物之返還**

1. 租賃關係消滅時，乙方應即日將租賃房屋回復原狀遷空返還甲方，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，如有遺留家具雜務不搬出時，視為放棄，由甲方自行處理，乙方不得異議。若因此所生之費用，由乙方支付或由押租金內優先扣除。
2. 租賃物之改裝若經甲方同意者，除另有約定外，乙方無須回復房屋原狀得以現狀遷空返還。
3. 其他〈視具體情形約定之〉：

#### **第八條：違約事項及效果**

1. 乙方積欠租金達兩個月以上，除以押租金抵償外，經甲方催告定期繳納仍不支付時，甲方得終止租約，並得請求乙方立即搬離返還房屋和支付遲延之租金。
2. 乙方於租約終止後經甲方定七日以上催告或租期屆滿經甲方表示不再續約，而仍不交還房屋，自終止租約或租賃期滿之翌日起至遷讓完成之日止，乙方應給付甲方按房租一倍計算之違約金。
3. 甲、乙之一方若有違約情事，致損害他方權益時，願賠償他方之損害及所衍生之訴訟費。
4. 其他〈視具體情形約定之〉：

### 第九條：特約事項

1. 租賃契約之期限未屆滿，雙方得合意終止租約。
2. 若乙方擬提前終止本約，應於一個月前通知甲方，並應另行給付甲方相當於一個月之租金額。如甲方擬提前收回房屋，亦應於一個月前通知並賠償乙方相當於一個月之租金額。
3. 其他規範事項：

### 第十條：爭議處理

因契約發生之爭議，雙方得依下列方式處理：

1. 由中國文化大學校方代表調解〈學生賃居承辦人〉。
2. 由房屋所在地之不動產糾紛調處委員會調處。
3. 由縣市爭議調解委員會調解。
4. 除專屬管轄外，雙方合意以房屋所在地之法院為第一審管轄法院。

### 第十一條：契約分存

本契約書壹式\_\_\_\_\_份，由立契約人各執乙份，以昭信守。

### 第十二條：誠信原則

本契約如有未盡事宜，悉依我國民法及其他有關法令及誠實信用原則公平解決之。

### 第十三條：特別約定事項(雙方得自行議定之特別條款)

1. 本租賃契約租賃期限未滿，一方擬解約時，需得他方之同意。若乙方擬提前終止本約，應於一個月前通知甲方，並應另行給付甲方相當於一個月之租金額。如甲方擬提前收回房屋，亦應於一個月前通知並賠償乙方一個月租金之損害。

2. 生活規範事項：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

3. 其他：\_\_\_\_\_

## 立契約書之人

出租人〈甲方〉:

〈簽章〉

國民身分證統一編號:

戶籍地址:

電話:

出生年月日:

承租人〈乙方〉:

〈簽章〉

國民身分證統一編號:

戶籍地址:

電話:

出生年月日:

保證人〈丙方〉:

〈簽章〉

國民身分證統一編號:

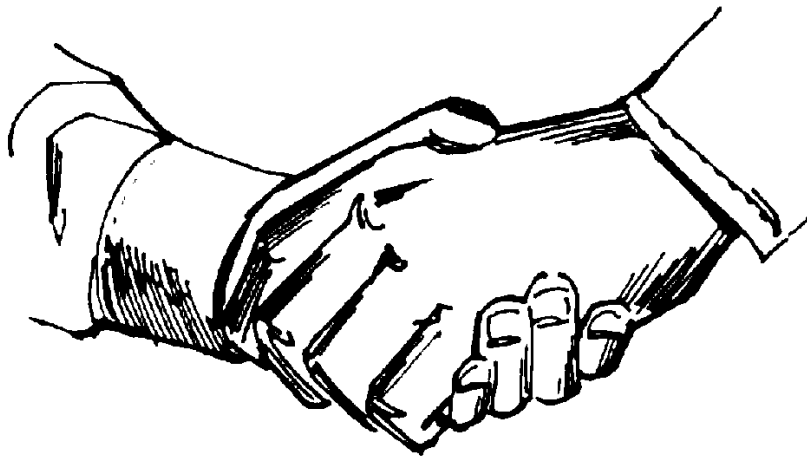
戶籍地址:

電話:

出生年月日:

## 【簽約注意事項】

1. 租約雖然不以書面之簽訂即可生效，但為保障承租學生之權益，應要求與房東簽訂租賃契約書。
2. 民法第四二五條「買賣不破租賃」就是所有權的移轉原則上不影響租賃權，只要有效的租賃契約存在，就算房東將房屋賣出，原房客權益不受影響，但租賃超過五年者要經過公證。
3. 屋自然損壞如未在契約中規定由房客負責的話，原則上由房東負責維修；但依民法第四三七條，房客有通知房東之義務，如無通知致使損害擴大，房客即需負責賠償。又若房客已通知而房東拒不修理時，房客可終止租約或自行雇工修理，而於兩年內向房東要求修理費或抵繳房租。
4. 市售契約中常會規定「租期屆滿時，除經房東同意繼續出租外，應即日將房屋回復原狀遷空交還房東，不得主張任何權利，如不立即交屋應支付依照租金給倍的違約金」。但房客亦可爭取事先約定，「租約期滿，原房客「優先承租權」，並事先協調漲租幅度及時間，明列於契約條文」。
5. 房客如果要裝潢房屋最好先和房東約定好，租約期滿房東是否願意買下裝潢或是否願意多續租幾年，再決定裝潢費用。致於民間一般所謂的房東要給付搬遷費才能趕房客，在法律上房客並沒有做此向請求的權利，房東更無支付搬遷費的義務。
6. 土地法第九十九條之規定，擔保金以不超過二個月之租金總額為宜，超過部分，承租人得以超過之部分抵付房租。
7. 相關民法法規第四二三條~四六三之一條 <http://law.moj.gov.tw/>



## 民間服務機構或學校約聘之法律顧問參考資料

單位	諮詢時間	電話	地址(網址)	服務方式
<b>崔媽媽基金會</b> <b>義務律師服務團</b>	登記：周一～周五 下午 1：00～5：00 晚上 7：00～9：00 回答：每週固定三天 2 樓 晚上 7：30～9：00	(02)2365-8140 106 臺北市大安區羅斯福路三段 269 巷 2-3 號 (www.tmm.org.tw)	1)服務時間內接受電話 預約登記 2)晚上時間進行回答 3)不接受現場面談	
<b>成功大學法律服務社</b>	每月另排時間服 務，書面諮詢時間不 限	(06)275-7575 轉 66125 台南市大學路 1 號成大 法研所	可利用 104 查號臺洽詢 當地的律師公會或財團 法人法律扶助基金會	

《教育部學生賃居糾紛處理服務專線》 服務電話：(02)3343-7856

## 國立高雄海洋科技大學賃居糾紛處理紀錄表

班 級		學號		姓名		聯絡 電話	
賃居住 址				房東姓名及 聯絡電話			
案件事實摘要： （填寫日期：____年____月____日）						案件類型	
						<input type="checkbox"/> 修繕爭議 <input type="checkbox"/> 提前解約 <input type="checkbox"/> 押金爭議 <input type="checkbox"/> 訂金爭議 <input type="checkbox"/> 租金拖延 <input type="checkbox"/> 水電等費用未繳 <input type="checkbox"/> 人際相處 <input type="checkbox"/> 房屋遭查封或拆除 <input type="checkbox"/> 其他_____	
						<input type="checkbox"/> 無特殊狀況，存檔備查 <input type="checkbox"/> 建議同學遷出 <input type="checkbox"/> 由系教官後續追蹤輔導 <input type="checkbox"/> 通知導師及父母協同輔導 <input type="checkbox"/> 轉介學生住宿組後續處理 <input type="checkbox"/> 其它_____	
後續處理情形：							
處理人簽名：							

- 1、為了明確瞭解同學所遇到的租賃問題，煩請同學詳填以下房屋租賃糾紛之「案件事實摘要」，並提供充分相關資料，為處理評估參考（如：租賃契約、租金收取之單據等）。
- 2、所提供之法律諮詢僅供同學參考，若有需要，同學還是應自行判斷是否需要進一步尋求更專業人士或其他法律諮詢服務單位協助。
- 3、若需尋求其他單位法律協助或需進一步透過司法途徑解決時，可請求校安輔導教官或導師協助轉介與陪同。