

臺灣新北地方法院檢察署

檢察官職務宿舍 27 戶租賃

(案號：PCDH10203)

契 約 書

出租人
立契約書人 承租人 臺灣新北地方法院檢察署

茲為房屋租賃事

宜，雙方同意本契約條款如下：

第一條 房屋標示及租賃範圍

房屋標示：

所有權人	縣市	市區鄉鎮	路街	段	巷	弄	號	樓	地下室	建築物完成日期	租賃範圍	面積(平方公尺)	建號	權利範圍	無抵押、查封或其他權之設定	無租賃或占用情形	備註
											主建物						
											附屬建物						
											共用部分						

租賃範圍：

房屋：

車位：

其他：

第二條 租賃附屬設備

除另有清單外，租賃之附屬設備有：

第三條 租賃期間

租賃期間自民國 102 年__月__日起至民國 104 年__月__日止計二年。

承租人如因政府政策變更或其他不可歸責於承租人之事由或特別約定事項，致無法繼續租用時，承租人得終止租約，不得視為違約。

第四條 租金約定及支付

- 一、約定每月租金以新台幣_____元計算（含稅），二年總租金為新台幣_____元。
- 二、租金支付方式：
 - （一）、雙方同意租金採年度預算支付，按月支付。
 - （二）、出租人於每月五日前出具申請書、發票或收（領）據向承租人申請支付當月租金，承租人將到期租金預扣稅費及扣繳其他依法需扣繳費用後，轉帳至出租人所提供帳戶。
- 三、承租人因預算未奉核動支，致不能按時支付租金時，出租人同意承租人得按經費奉核撥時程支付租金，承租人亦得選擇終止租約，均不視為違約。

第五條 擔保金約定及返還

本合約無約定擔保金。

第六條 押租金約定及返還

押租金為租金金額〇個月計（新台幣〇元整）。承租人應於簽訂本契約後給付出租人；押租金給付同租金之給付方式。

前項押租金，除有第十五條之情形外，出租人應於租期屆滿，承租人交還房屋時無息返還之。

第七條 租賃期間相關費用之支付

租賃期間，使用房屋所生之相關費用：

- 一、公共基金：由出租人負擔。
- 二、管理費：由承租人另與房屋借用人約定。

第八條 稅費等費用負擔

本租賃契約有關稅費及其他費用，依下列約定辦理：

房屋稅、地價稅及因出租之租賃所得稅、其他稅賦、全民健康保險補充保險費及其他依法所需扣繳費用由出租人負擔；租約有效期限內之水、電、瓦斯、電話費及其他因承租人使用房屋所生之費用，概由承租人負責。

第九條 使用房屋之限制

本房屋係供 職務宿舍 之使用。

承租人同意遵守住戶規約，不得違法使用，或存放危險物品，影響公共安全。

未經出租人同意，承租人不得將房屋全部或一部分轉租、出借或以其他方式供他人使用，或將租賃權轉讓於他人。

第十條 修繕及改裝

承租人應以善良管理人之注意使用房屋，除因天災、地變等不可抗力之事故外，如因乙方重大過失致房屋受有損壞而有修繕之必要時，應由承租人負責修繕；如因房屋自然之損害而有修繕之必要時，則由出租人負責修繕。

房屋有改裝設施之必要，經出租人同意，承租人得依相關法令自行裝設。

前項情形承租人返還房屋時，應負責回復原狀，但另有約定，依其約定。

第十一條 房屋部分滅失

租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致房屋之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。

前項情形減少租金無法議定者，承租人得終止租賃契約。

第十二條 租期屆滿

本契約於期限屆滿前，除有下列約定情形外，雙方不得任意終止租約。

- 一、 有本合約第三條第二項約定情形。
- 二、 出租之房屋如未有人員入住，其空屋期間達1個月以上者，承租人得以書面通知出租人終止租約，出租人應同意終止租約。

第十三條 租賃物之返還

租賃契約終止時，承租人應即將房屋返還出租人，不應藉詞推諉或主張任何權利。

承租人未即時遷出返還房屋時，出租人得向承租人請求按日計算之月租金至遷讓完竣，並應支付按月租金（未滿壹月依比例計算之）壹倍計算之懲罰性違約金，承租人不得有異議。

第十四條 房屋所有權之讓與

出租人於房屋交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約對於受讓人仍繼續存在。

前項規定，於未經公證之房屋租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。

第十五條 其他約定

公證書載明金錢債務逕受強制執行時，如有保證人者，其效力亦及於保證人。

承租人如於租賃期滿或租賃契約終止後不交還房屋，或不依約給付租金，或違約時不履行違約金，應逕行受強制執行。

出租人如於租賃期滿或終止時，已收之保證金經扣抵積欠之租金或費用後，未將剩餘部分返還者，應逕受強制執行。

第十六條 遺留物之處理

承租人遷出時，如有遺留物品者，任由出租人處理，其處理所需費用，由押租金先行扣抵，如有不足由承租人補足，承租人不得異議。

租賃期滿或契約終止後，承租人未返還租賃物，如有未搬離之物件，視同廢棄物處理，清理費用由承租人負擔。

第十七條 送達及不能送達之處置

出租人與承租人雙方相互間之通知，應以本契約所載之地址為準，其後如有變更未經書面告知他方，致無法送達或拒收者，以郵局第一次投遞之日期為合法送達之日期。

第十八條 出租人終止租約

承租人有下列情形之一者，出租人得終止租約：

- 一、遲付租金之總額達二個月之租額，並經出租人定相當期間催告，承租人仍不為支付者。
- 二、違反第九條規定而為使用者。
- 三、違反第十條第二項規定而為使用者。
- 四、承租人積欠應分擔或其他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經管理負責人或管理委員會定相當期間催告仍不給付者。

第十九條 承租人終止租約

有下列情形之一者，承租人得終止租約：

- 一、房屋損害而有修繕之必要時，其應由出租人負責修繕者，經承租人定相當期間催告，仍未修繕完畢。
- 二、有第十一條第一項情形，減少租金無法議定者，
- 三、房屋有危及承租人或其同居人之安全或健康之瑕疵時。

第二十條 疑義處理

本契約各條款如有疑義時，應為有利於承租人之解釋。

第二十一條 爭議處理

因本契約發生之爭議，雙方得依下列方式處理：

- 一、由房屋所在地之不動產糾紛調處委員會調處。
- 二、由縣市消費爭議調解委員會調解。
- 三、除專屬管轄外，以房屋所在地之法院為第一審管轄法院。
- 四、由行政院公共工程委員會採購申訴審議委員會調解（台北市信義區松仁路3號9樓，電話：02-87897530、傳真：02-87897514）

第二十二條 契約分存

本契約書一式六份，正本二份由立契約人各執乙份，以昭信守，副本四份由承租人存執備查。

第二十三條 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。

附件

所有權狀影本、使用執照影本、證件影本等（如投標資料）。