

房屋租賃契約

出租人(以下簡稱甲方)

承租人(以下簡稱乙方) 高雄市不動產仲介經紀商業同業公會

代表人：簡志坤

因房屋租賃事件，訂立本契約，雙方同意之條件如下：

第一條 租賃物標的

高雄市新興區中山二路 472 號 6 樓之 9、10、11

第二條 租賃期間

租賃期間自民國 111 年__月__日起至民國 116 年__年__日止，共 5 年。

第三條 租金約定及支付

租金：每月新台幣 參萬伍仟 元整(含稅)；租期內租金不調整。

租金支付方式：每月 5 日前轉帳繳付至甲方指定之銀行(郵局)帳戶內；租賃物標的水電費用及管理費由乙方支付。

第四條 保證金(押金)約定及返還

保證金(押金)由租賃雙方約定為新台幣 參萬伍仟元 整。乙方交付甲方上列金額，於租賃期間乙方不得主張抵繳租金，於租賃關係消滅時，甲方應無息返還。但乙方積欠租金及費用等債務時，甲方得扣抵之。

第五條 使用房屋之限制

1. 本房屋係供合法營業及辦公室使用，非經甲方同意，不得變更用途。
2. 乙方就租賃物不得供違法使用，或存放有爆炸性或易燃性等危險物品，影響公共安全，如因發生損害，應由乙方負一切責任。
3. 非經甲方同意，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。
前項甲方同意轉租者，乙方應提示甲方同意轉租之證明文件。

第六條 承租人之責任

1. 乙方應以善良管理人之注意保管房屋，如違反此項義務，致房屋毀損或滅失者，應負損害賠償責任。但依約定之方法或依房屋之性質使用、收益，致房屋有毀損或滅失者，不在此限。
2. 乙方應以善良管理人之注意使用房屋及其附屬之裝潢設備，如因乙方之故意過失致房屋設備毀損時，應為賠償之責。

第七條 房屋之修繕及改裝

1. 租賃物漏水、自然損壞及天災其他非歸責於乙方之意外災害所致之損壞，由甲方負責修復，但租賃雙方另有約定或可歸責於乙方之事由者，不在此限。
2. 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。
3. 於租期屆滿或租約終止後，乙方返還房屋時，應將房屋清理乾淨並負責騰空後返還。

第八條 房屋部分滅失

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。

第九條 約定提前終止租約

1. 雙方約定本租約租期 5 年(共 60 個月)，本租約於期限屆滿前，除本契約第十二條及第十三條之規定外，若任一方欲提前終止租約，應於六個月前通知對方，並應賠償對方剩餘租期未到期(所餘月份)租金總額之違約金(月租金 x 所餘月份)作為賠償，始得終止租約。
2. 前項乙方應賠償之違約金得由第四條之保證金(押金)中扣抵，不足之數額乙方仍應補足。

第十條 房屋之返還

1. 租期屆滿，不須甲方預先通知，租賃關係當然消滅。雙方如欲繼續租賃時，另訂立書面契約始得續租，其租賃條件另議。
2. 租期屆滿或租賃契約終止時，乙方應即將房屋清空整理乾淨後返還甲方，並應遷出戶籍或其他商業登記，並結算水電費及租金後，甲方始退還租金。
3. 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。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。
4. 乙方應依第二項約定返還房屋時，如有遲延，每逾期一日，應給付甲方按日計算相當於日租金貳倍之違約金。
5. 前項金額及乙方未繳清之相關費用，甲方得由第四條之保證金(押金)中扣抵。

第十一條 房屋有權之讓與

1. 甲方於房屋交付後，乙方占有中，縱將其所有權讓與第三人，本契約對於受讓人能繼續存在。
2. 前項情形，甲方應移交保證金(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 出租人終止租約之事由

乙方有下列情形之一者，甲方得終止租約，乙方不得要求任何賠償：

- 一、 遲付租金之總額達二個月之金額，並經甲方定相當期限催告，乙方仍不得支付。
- 二、 違反第五條及第七條第二項規定而為使用。
- 三、 違反本契約其他約定者。
- 四、 積欠管理費或其他應負擔之費用達相當二個月之租金額，經甲方定相當期限催告，乙方仍不為支付。

第十三條 承租人終止租約之事由

甲方有下列情形之一者，乙方得終止租約，甲方不得要求任何賠償：

- 一、 房屋損害而有修繕之必要時，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。

第十四條 遺留物之處理

1. 租期屆滿或中途終止租約，乙方搬遷後留置於租賃物內之遺留物，視作廢棄物論，任憑甲方處置，乙方不得異議，倘甲方因而受有損害時，乙方應賠償之。
2. 前項遺留物處理所需費用，由保證金(押金)先行抵扣，如有不足，甲方得向乙方請求給付不足之費用。

第十五條 通知送達及寄送

1. 雙方合意，就本件租賃事宜，需通知相對人時，以公證書所載之住居所為合法之送達處所。住居所如有變更時，應以書面通知相對人。如因地址變更未為通知或拒收，致通知無法到達他方時，以第一次郵遞之日期推定為到達日。
2. 前項通知，雙方約定得以簡訊及其他通訊軟體以文字顯示方式為之。
3. 如因不可歸責於雙方事由，致通知無法到達時，以通知之一方提出他方確已知悉通知之日期推定為到達日。

第十六條 出租人之擔保責任

甲方或其代理人保證所出租之房屋確係自有，如有虛偽不實，甲方應負完全責任。租賃物產權發生糾紛時，概由甲方負責解決，倘乙方因而受有損害時，甲方應賠償之。

第十七條 爭議處理

雙方合意於本契約發生紛爭時，以租賃物所在地之地方法院為訴訟管轄。

第十八條 契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，雙方各執一份契約正本。本契約所定之權利義務對雙方之繼受人均有效力。

第十九條 公證及逕受強制執行之約定

雙方同意辦理本契約之公證，並同意逕受強制執行之約定如公證書所載。公證費由雙方平均負擔。

第二十條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依有關法令、習慣、平等互惠及誠實信用原則公平解決之。

第二十一條 其他約定事項

1. 公證當天，第一個月租金及押金已交予甲方收訖。
2. 租賃標的物內之冷氣機(分離式冷氣四台)，投影機、音響麥克風及監視設備及家具家電及非固定物等為乙方所有，概與甲方無關。
3. 公證費用雙方各半。

出租人(甲方)：

連 絡 電 話：

身 分 證 字 號：

地 址：

承租人(乙方)：高雄市不動產仲介經紀商業同業公會

代 表 人：簡志坤

統 一 編 號：92088489

地 址：高雄市新興區中山二路 472 號 6 樓之 9、10、11

中 華 民 國 年 月 日