國防部管有國軍老舊眷村改建完成住宅社區內房屋租賃契約書

立租賃契約人

出租人 **國防部政治作戰局**(以下簡稱甲方)

承租人　　(以下簡稱乙方)

茲乙方向甲方承租商住宅(以下簡稱租賃物)1 戶，特訂立本契約，內容如下：

第 一 條：租賃物門牌、租賃期間、房屋使用面積及每月租金：

門　　牌	租 賃 期 間	房屋使用面積	每 月 租 金

第 二 條：租期屆滿時租賃關係即行消滅，甲方不另通知。乙方如欲續租，應於租期屆滿 6 個月前以書面向甲方申請續租，經甲方審核同意後，另行簽訂新租約，租期為 3 年，自起租日起每屆滿 2 年，甲方得按行政院主計處公布之臺灣地區消費者物價指數(總指數)漲跌比例調整租金，倘若其漲跌幅度超過 5%時按 5%計算。如逾期未申請或申請未獲准者，租賃關係於租期屆滿時當然消滅，無民法第 451 條規定之適用。

第 三 條：乙方依前條規定申請續約時，甲方得依乙方就本契約之履行情形、乙方對甲方執行管理之配合程度、租金繳交情形或其他情事，列為准否同意續租之審核要件之一，乙方對於前項甲方所為不同意續約之決定，不得異議或主張有優先續租及後續優先購買權之權利。

第 四 條：乙方繳納第 1 期租金及押租金(2 個月租金) 後辦理簽訂及公證，契約起始為 1 日者第 2 期以後之各期租金應於每月 15 日前，契約起始為 16 日者第 2 期以後之各期租金應於每月 30 日前（付款日期如遇星期例假日則順延至次一營業日)，匯入國防部政治作戰局之銀行專戶（合作金庫銀行中山分行帳號：5023-713-22088-2，戶名：眷改基金-政戰局 403 專戶）及附記乙方姓名或公司行號，租金逾期未繳

者，應依下列規定加收違約金：

一、逾期 3 日(即第 4 日)未超過 1 個月者，照欠繳租金加收百分之二。

二、逾期日數超過 1 個月未滿 2 個月者，照欠繳租金加收百分之四。

三、逾期日數超過 2 個月未滿 3 個月者，照欠繳租金加收百分之十。

四、逾期日數超過 3 個月未滿 4 個月者，照欠繳租金加收百分之十五。

五、逾期日數超過 4 個月以上者，照欠繳租金加收百分之二十。

管理費由乙方遵守住戶規約及依公寓大廈管理條例等相關法令規定，逕向社區委員會繳交，甲方無再行通知催繳之義務。

乙方於甲方點交租賃房地後，如因裝修之必要而無法使用租賃房地時，得於契約簽訂後，以書面向甲方提出請求，經甲方同意後，得免收租金，但本契約合計減收額度最高以三個月租金總額為限，免計租金期間，仍納入契約日期計算。

第 五 條：乙方所繳付之押租金，於租賃期滿乙方交還租賃物時無息返還。但乙方如有欠繳租金、管理維護費及水、電、瓦斯等費用，或租賃物內設備因不當使用致毀損或須代為清除廢棄物或回復原狀，或甲乙雙方因本契約所生訴訟及損害賠償金等，甲方得先由押租金扣除，其不足金額，乙方仍應給付。

第 六 條：租賃物（連同附屬基地）應納之房屋稅、地價稅由甲方負擔，營業稅及其他法定稅捐，由乙方負擔，乙方不得以無繳納義務或尚未提起行政救濟為由拒絕繳交。本租賃物採現況標租，申請復水、復電等程序及所需相關費用由乙方負擔，另水電、瓦斯、管理維護費等費用自簽約當月起由乙方負擔，其中管理維護費若不足月則按日計算由乙方負擔。

如有遲誤繳交者，除應賠償因此所生之滯納金及罰鍰外，並應給付甲方相當於一個月租金總額之懲罰性違約金。

第 七 條：國有不動產租賃期間，須嚴守行政中立，不得提供公職候選人、政黨或其他政治團體，做為開設競選辦事處、舉辦政見發表、問政說明會或其他民意集會活動使用，以維行政中立。

第 八 條：乙方對租賃物應盡善良管理人注意義務，如因故意或過失致租賃物毀損時，乙方應負回復原狀之義務，所需費用應由乙方自行負擔，不得抵扣租金或要求甲方任何補償，並負損害賠償之責任；因乙方允許為租賃物使用之第三人應負責之事由，致租賃物毀損者，亦同。

第 九 條：租賃物因不可抗力而致毀損，乙方應即通知甲方查驗，經甲方查明不能使用時，即終止契約收回租賃物，乙方不得異議。如乙方怠於通知，應賠償甲方因此所受之損害。租賃契約存續期間，租賃物之全部或一部，因不可抗力或不可歸責於甲方之事由，致毀損無法使用而終止租約之全部或一部時，甲方應按乙方使用租賃物之期間，依比例返還乙方已付而未屆期之租金，或依比例減少租金，但乙方不得向甲方請求任何賠償。其部分毀損而尚可修繕使用時，得按比例減少租金。

第 十 條：租期屆滿或終止租約時，乙方應將租金及水、電、瓦斯等相關費用繳清至遷離之月份止，並將租賃物騰空，現狀返還甲方，如有執行分戶牆拆除，衛浴拆除應回復點交時現況，其遷離日以甲方實際點收租賃物之日為準，且回復原狀或依現況點交甲方接管，另有家具雜物者，視為放棄，除任憑甲方處理及不得要求任何補償外，並須給付甲方為處理家具雜物所支出之費用；如未回復原狀，甲方得代為回復原狀，所需費用甲方得逕由押租金中扣除，如有不足，乙方應於甲方通知期限前補足。

第十一條：甲方或其業務主辦單位為辦理各項設施之維護檢修或依需要檢查租賃物及核對乙方身分，須進入乙方租賃物屋內時，乙方不得藉故拖延或拒絕；經檢查如發現有影響公共安全或環境衛生時，乙方應依甲方通知限期改善，逾期不改善，甲方得隨時終止契約收回租賃物。

第十二條：乙方有下列情形之一者，甲方得隨時終止契約收回租賃物，並強制

執行，回復原狀所需費用應由乙方負擔。

一、有改建、增建、違建情事者。

二、私自佔用社區公共空間，經催告仍不回復原狀者。

三、未向地方主管機關申請，即自行設置招牌者。

四、未做好隔音設備、污廢水放流，經地方主管機關處分仍未改善者。

五、將承租之租賃物作非法使用或因故意、過失或使用不當致租賃物損壞者。

六、積欠租金總額達 2 個月，經催告仍不清償者。

七、未依規定申請辦理室內裝修及未經協調管理委員會同意而變更租賃物內部設施、結構體室內隔間者，或為非符合都市計畫使用分區規定之使用者。

八、乙方及其員工或家屬有妨害公共安全者，或惡意違規經查明屬實者。

九、其他違反本租賃契約之約定情節重大者。

另甲方如有實施眷改開發或標售需要，得隨時終止契約，乙方不得向甲方請求任何賠償或補償。

第十三條：租賃物應由乙方自行使用，惟不得租賃權轉讓他人或由他人使用，如有違反，甲方除得終止租約收回租賃物外，亦得依後述第二項規定計罰乙方懲罰性違約金，另乙方不得以本租約之權利設定擔保或作為其他類似使用。

乙方不自行使用租賃物，而有前項違約情事者，自事實發生之日起，乙方應按其違約日數支付甲方當月租金金額之 10 倍懲罰性違約金，其經甲方發現後未對乙方終止契約而定期催告乙方改善而未改善者，自催告期間屆滿時起，違約金按 20 倍計算，甲方並仍保有隨時對乙方終止契約之權利。

第十四條：乙方如於租賃期限未滿前，欲終止雙方租賃關係時，需承租滿 2 年，並向甲方提出書面申請(如未滿 2 年申請終止，沒收押租金作為違約金)，經甲方同意後終止契約，乙方應將租金、管理維護費及水、電、瓦斯等費用繳至遷離之月份止，實際租用之期間不滿 1 個月者，以 1 個月計。

第十五條：租賃存續期間，如遇乙方死亡，本契約即當然於乙方死亡之日終止，惟乙方之配偶或同戶內直系親屬得推選一人，檢具相關證明於乙方死亡起 2 個月內，以書面向甲方以本契約所定之內容申請另訂新約，但以原契約未滿之租賃期限為其租期。

第十六條：甲乙雙方租賃關係消滅時，乙方未依約將租賃物騰空返還甲方，應按租金與管理維護費總額之 2 倍給付無權占用期間之懲罰性違約金。

第十七條：本契約簽訂時，雙方同意由甲方、乙方會同辦理公證，所需公證費用由乙方負擔。乙方同意如有違反金錢或其他替代物之給付義務或於租期屆滿應騰空返還租賃物而不返還者，甲方得逕送法院強制執行。

第十八條：乙方應於租賃契約起始日起 1 個月內，對於甲方所提供之建築物及附屬設施投保火災及地震保險，其受益人為甲方，保險費用由乙方負擔。

前項保險，投保金額以年度租金為準，乙方應將保險單據或證明文件影本(須加蓋乙方印章)送交甲方備查；保險期滿乙方應負責辦理續保，萬一發生保險事故，保險公司所償付之保險賠償應先抵作歸還甲方已付未到期租金，不足部分仍由乙方補足之。

第十九條：除本契約另有約定外，應送達本契約當事人之通知、催告、文件或資料，均應以中文書面信函為之，並於送達對方時生效。除於事前取得他方同意變更地址者外，雙方之地址應以下列者為準:

一、甲方地址:臺北市中山區北安路 409 號

二、乙方地址:

當事人之任何一方未依前項規定辦理地址變更，它方按原址，並依

當時法律規定之任何一種送達方式辦理時，視為業已送達對方。

前項按原址寄送，其送達日以掛號函件執據、快遞執據或收執聯所載之交寄日期，視為送達。

第二十條：甲方得提前終止契約之特別約定

甲方因有下列各款情事之一，得以書面通知乙方終止契約並收回本租賃標的，除因下述一、二、三之特殊事由終止契約外，乙方不得請求任何賠償或補償：

一、因政府舉辦公共事業需要或公務需要或依法變更使用。

二、政府實施國家政策或都市計劃必須收回。

三、經甲方依法標售或列入標售範圍。

四、乙方積欠之租金，達二期之金額，經定期催告仍不履行。

五、乙方死亡而無法定繼承人、受破產宣告或乙方為法人而有解散、清算情事。

六、乙方未取得甲方同意而變更約定用途或違反法令使用。

七、因可歸責乙方之事由致造成環境影響、各項污染經甲方定期催告其改善而未改善。

八、其他依民法、土地法或相關法令規定甲方得終止租賃契約。

甲方依前述四、六、七項之事由終止契約時，乙方所繳納之押租金，甲方得予沒入，無須退還；甲方因前述一、二之事由終止契約時，應於 6 個月前通知乙方，甲方同意免除契約終止前之 1 個月分之租金，如因前述三之事由，將請國有財產署於公告時，將租賃契約事項一併公告，相關權益轉移得標人續行。

第二十一條：其餘未盡事宜，悉依民法規定辦理。

第二十二條：就本契約法律關係所產生之訴訟，雙方同意以租賃物所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第二十三條：本契約書 1 式 3 份，由公證處、甲乙雙方各執 1 份。

立契約書人

甲　　方　國防部政治作戰局
　　法定代理人： 局長 楊安
　　送達　地址：臺北市中山區北安路 409 號

乙　　方
　　負責人姓名：
　　統一編號：
　　住　　址：
　　電　　話：

中　華　民　國　1　1　1　年　月　日