**房屋租借契約書(中文)**

 (基本事項，特約事項協商另訂)

(0806核定)

出租人 (以下簡稱甲方)與承租人 (以下簡稱乙方)同意本契約書內容，簽訂以下契約。

**（契約訂定）**

第1條　出租人（以下簡稱甲方）及承租人（以下簡稱乙方）同意租賃附錄（1）所記載之房屋（以下簡稱本房屋），並依附錄（2）記載之事業內容為目的使用，訂定本租賃契約（以下簡稱本契約）。

**（契約期間）**

第2條　契約期間及本房屋之交屋時間以附錄(3)記載為準。

2　甲方及乙方可依據附件（7）之記載，經雙方協議後，更新本契約。

**（租金）**

第3條　乙方應依附錄（4）之記載，支付甲方租金。

2　未滿一個月之租金，以1個月30天為基準，按日數計算。

**（管理費）**

第4條　本房屋相關之公共設施維護管理費，如電費、上下水道使用費、清潔費等（以下簡稱「管理費」），乙方應依附錄（4）所記載之內容支付至甲方。

2　未滿一個月之管理費，以1個月30天為基準，按日數計算。

**（負擔歸屬）**

第5條　由甲方支付本房屋相關之稅捐。

2　由乙方支付電、瓦斯、自來水等專用設備之使用費。

3　乙方依附錄（2）記載之事業內容使用時，因法令規定需增設或改善相關設備時，其費用由乙方支付。

**（保證金）**

第6條　乙方應將附錄（4）記載之保證金金額存入至甲方，以做為本契約之擔保。

2　乙方在尚未清空交還本房屋前，保證金不可移作租金或管理費使用。

3　甲方應於本契約解除或終止時，在甲方確認乙方已完全履行本房屋契約所規定之義務後，甲方應儘快將第1項的保證金扣除折舊費＿＿＿個月租金後(待決標議定)，歸還至乙方。

4　甲方應於本房屋交還後，儘快將保證金扣除未繳租金及乙方因不履行本契約所產生的費用，無計息歸還至乙方。

5　甲方前項規定扣除費用時，甲方應於保證金歸還時，將扣除費用明細告方乙方。

**（保證非屬反社會勢力）**

第7條　甲方及乙方共同保證下列事項。

一、非屬防止暴力團員非法行為等法律（平成3年法律第77號）第2條第2號規定之暴力團、暴力團關係企業、總會屋成員或同等之相關人士(以下簡稱「反社會勢力」)。

二、甲方或乙方為法人時，該法人之股東（含執行業務之員工、董事、總經理等）非屬反社會勢力。

三、非反社會勢力運用自己的名義，簽訂本契約。

四、不透過自己或利用第三者，進行下列行為：

1.威脅對方之言行舉動或暴力行為

2.用計策或暴力妨害對方業務，或損害對方之信用。

**（禁止或限制之行為）**

第8條　乙方無甲方書面同意，不得將本房屋全部或部分之租賃權讓渡至他人，或做為擔保用。

2　乙方無甲方之書面同意，除原規劃用途之裝潢施工外，不得對本房屋進行增建、改建、轉移、改造。

3　乙方無甲方之書面同意，不得變更附錄(2)記載之事業內容。

。

4　乙方不得將本房屋之全部或一部轉租於他人。

5　乙方不得將押金、保證金之歸還請求權讓渡至第三者，或者作為擔保用。

6　乙方於使用本房屋時，不得進行下列各項行為：

1. 製造或保管刀槍或爆發性、易燃性等危險物品。
2. 搬入或設置大型金庫等重量大之物品。
3. 無關第1項規定，本房屋之全部或一部之租賃權讓渡至反社會勢力，或做其擔保用。
4. 本房屋做為反社會勢力之事務所或其活動據點。
5. 於本房屋或本房屋周邊，進行粗暴或野蠻之言行舉動，或威嚇使附近居民或路人感到不安之行為。
6. 本房屋讓反社會勢力居住，或持續讓反社會勢力進出。

7　乙方於使用本房屋或公共設施時，無甲方書面同意，不得於樓梯及走廊等共用區域放置物品。

**（乙方管理義務）**

第9條　乙方使用本房屋時，應善盡管理者責任。

2　乙方應特別留意防止本房屋發生火災。

3　乙方應遵守管理規約使用細則等，並遵守甲方通知乙方之關於管理本房屋之必要事項。

4　簽訂契約之同時，甲方應交付乙方搬入時所需之本房屋鑰匙。乙方應善盡管理鑰匙之責任，並妥善使用。萬一有遺失或損壞之情況，乙方應儘速與甲方聯繫，甲方並應將新設置之鑰匙交付乙方。新設鑰匙所產生之費用均由乙方負擔。

**（原狀變更）**

第10條　乙方因從事附錄(2)之事業內容所進行之本房屋裝潢、設置附屬設施時，甲方應同意乙方進行施工，其費用由乙方負擔。

2　因前項施工，產生有必要配合法規增設或改良設備時，其費用由乙方負擔。

**（契約期間中的修繕）**

第11條　甲方應負責乙方於使用本房屋時所必需的修繕。惟乙方之故意或過失所造成之必要修繕費用，應由乙方負責。

2　甲方依據前項規定進行修繕時，甲方應事先通知乙方。乙方若無正當理由，不得拒絕該修繕之進行。

3　本房屋內產生破損處時，乙方應儘速通知甲方並與甲方取得確認。若延遲通知，而造成甲方損害時，乙方應負責賠償。

**（契約解除）**

第12條　乙方若發生下列情形，經甲方催告乙方應於規定期限內履行該義務後，乙方仍未於該期間內履行義務時，甲方得解除本契約。

　一、乙方延遲繳納租金或管理費達2個月以上。

　二、乙方延遲支付因乙方故意或過失而造成之必要修繕費用。

2　乙方因違反下列義務，而該違反義務之情況，經甲方判斷繼續履行契約有困難時，甲方得解除本契約。

　一、本房屋用於附錄(2)記載之外的用途。

　二、違反第8條（不包括第6項第4款至第6款）至第10條規定。

　三、搬入時，乙方所告知之事實，發覺有重大虛假。

　四、其他乙方違反本契約各條款時。

3　甲方或乙方任一方，有下列任一情形時，另一方得不經催告，解除本契約。

1. 有明確事實違反第7條規定時。
2. 契約締結後，自身或董事為反社會勢力時。

4　乙方有第8條第6項第4款至第6款行為時，甲方得不經催告，解除本契約。

（乙方解除契約）

第13條　乙方欲解除契約，應於＿三＿個月前告知甲方。

2　乙方支付甲方於申請之解約日起的＿一＿個月租金。

（交還及交還時的修繕）

第14條　乙方應於交還的前10天通知甲方，並於本契約終止日前交還甲方。

2　乙方根據第12條規定解除本契約時，必須立刻將本房屋交還。

3　乙方交還時，應將承租時的本房屋的鑰匙（包括複製的鑰匙全部）歸還甲方。

4　本房屋交還時，乙方應將乙方設置之本房屋內之所有裝潢及設備撤去。

（進入）

第15條　甲方因本房屋之防火、本房屋構造保全及其他管理本房屋所必要的情況下，得事先取得乙方同意後，進入本房屋。

2　乙方若無正常理由，不得拒絕甲方依前項規定進入本房屋。

3　有在本契約終了後，計畫租借本房屋或承受本房屋之人想確認本房屋時，甲方及物件確認者得事先取得乙方同意後，進入本房屋。

4　甲方為了防止火災延燒、乙方無事先告知長期放空本房屋，並對本房屋造成保存上的危害等狀況時，得不經乙方同意，進入本房屋。甲方並應將進入的原因告知乙方。

（甲方通知義務）

第16條　甲方有下列任一情形時應立即書面通知乙方。

1. 變更租金支付方法時。
2. 附錄（6）所記載之管理業者變更時。

（甲乙雙方通知義務）

第17條　甲乙雙方有下列任一情形時，應立即書面通知甲方。

1. 本契約締結時的名稱變更、合併、營業目的有重大變更時。惟該行為涉及轉讓之情形時，應依照第8條第1項規定辦理。
2. 長期休業時(一個月以上)。

（免責條款）

第18條　地震、火災、風水自然災害、盜難、停電等不可抗力之事故或不可歸責於甲方或乙方之電力、瓦斯、自來水故障發生時，甲方及乙方的損害，甲方及乙方彼此無須負責對方損失。

（協議）

第19條　本契約無規定之事項及本契約條款的解釋產生疑義時，甲方及乙方應遵照民法等慣例，用誠意來協議解決。

（管轄裁判所）

第20條　本契約起因之紛爭，需提起訴訟時，以管轄本房屋所在地之地方裁判所為第一審管轄裁判所。

（特約事項）

第21條　特約事項將依附錄(8)之記載為準。

附錄

**（1）物件內容**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 物件 | 名稱 |  |
| 所在地 | （地址表示） |
| （登記簿表示） |
| 構造 |  |
| 種類 |  | 新建年月 | 　　　　年　　月 |
| 面積 | ㎡ |  |  |
| 附帶設施 |  |

**（2）事業內容（請具體說明）**

|  |
| --- |
| 辦理台北文化中心相關業務(涵蓋小型展演活動、演講、展覽、視聽閱覽及辦公室) |

**（3）契約期間**

|  |
| --- |
| 　　年　　月　　日　　至　　　　年　　月　　日　　　（　　　年） |
| 物件交屋日期 | 　　　　　　　年　　月　　日 |

**（4）租金費等**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 租金 | 月額 日圓（含消費税等日圓） | 管理費 | 月額 日圓（含消費税等　　　日圓） | 保険費 | 日圓 |
| 保證金 | 日圓 | 折舊金 |  | 附属施設費 |  |
| 其他條件 |  |
| 鑰匙 | 鑰匙號 |  |  |  |  |
| 數量 | 支 | 支 | 支 |  |
| 租金付款日期及付款方法 |  |

**（5）承租人緊急連絡人**

|  |  |
| --- | --- |
| 緊急連絡 | 姓名 |
| 住家　TEL |
| 公司　TEL |
| 手機　TEL |

**（6）出租人及管理業者**

|  |  |
| --- | --- |
| 出租人 | 姓名 |
| 地址 |
| 管理業者 |  |
| 所 在 地 |  |
| 賃貸住宅管理業者登録制度登録番号 | 国土交通大臣（ ）第 号 |
| 全国賃貸不動産管理業協会会員番号 |  |
| 管理負責人 | 姓名　　 （賃貸不動産管理士・賃貸不動産経営管理士：登録號碼 ） |

※如出租人與物件所有者不同，請填下表

|  |  |
| --- | --- |
| 所有者 | 姓名 |
| 地址 |

**（7）關於更新事項**

|  |
| --- |
| (決標後訂定) |

**（8）特別約定事項**

|  |
| --- |
| (決標後訂定) |

證明本契約，製作２份此契約書，出租人及承租人簽名蓋章，各自持１份。

年　　月　　日

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 甲方　出租人 | 姓名 印 | TEL |
| 地址 |
| 乙方　承租人 | 姓名 印 | TEL |
| 地址 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 不動產公司 | Ａ | Ｂ |
| 商號或名稱代表者姓名事務所所在地TEL | 印鑑 | 商號或名稱代表者姓名事務所所在地TEL | 印鑑 |
| 許可證號 | ( )第 號 | 許可證號 | ( )第 號 |
| 許可年月日 |  年 月 日 | 許可年月日 |  年 月 日 |
| 不動產士資格 | 姓名 | 印 | 姓名 | 印 |
| 登錄號碼 |  知事 第 號 | 登錄號碼 |  知事 第 號 |
| 事務所名 事務所所在地TEL |  | 事務所名 事務所所在地TEL |  |