

## 房屋租賃契約書〈文具店版本〉

立房屋租賃契約出租人 (以下簡稱為甲方)  
承租人 (以下簡稱為乙方)

乙方連帶保證人 (以下簡稱為丙方)

茲經雙方協議訂立房屋租賃契約條件列明於左：

第一條：甲方房屋所在地及使用範圍\_\_\_\_\_

第二條：租賃期限經甲乙方雙方洽訂為：共 年 月。  
自民國 年 月 日至民國 年 月 日止。

第三條：租金每個月新台幣 元整，乙方不得藉任何理由拖延或拒繳水費、電費、瓦斯費、電話費、大樓管理費由乙方負責支付。

第四條：租金應於每月 日以前繳納，每次應繳 年 個月份。

第五條：乙方應於訂約時，交於甲方新台幣 萬 仟元作為押租保證金，乙方如不繼續承租，甲方應於乙方遷空、交還房屋後無息退還押租保證金。

第六條：乙方於租期屆滿時，除經甲方同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金五倍之違約金至遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙方，絕無異議。

第七條：契約期間內乙方若擬遷離他處時乙方不得向甲方請求租金償還、遷移費及其他任何名目之權利金，而應無條件將該房屋照原狀還甲方，乙方不得異議

第八條：乙方未經甲方同意，不得私自將賃房屋權利全部或一部份出借、轉租、頂讓或以其他變相方法由他人使用房屋。

第九條：房屋有改裝施設之必要時，乙方取得甲方之同意後得自行裝設，但不得損害原有建築，乙方於交還房屋時自應負責回復原狀。

第十條：房屋不得供非法使用或存放危險物品影響公共安全。

第十一條：乙方應以善良管理人之注意使用房屋，除因天災地變等不可抗拒之情形外，因乙方之過失致房屋毀損，應負損害賠償之責。房屋因自然之損壞有修繕必要時，由甲方負責修理。

第十二條：乙方若有違約情事，至損害甲方之權益時願聽從甲方損害賠償，如甲方因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙方負責賠償。

第十三條：乙方如有違背本契約各條項或損害租賃房屋等情事時丙方應連帶負賠償損害責任並願拋棄先訴抗辯權。

第十四條：甲乙丙各方遵守本契約各條項之規定，如有違背任何條件時，甲方得隨時解約收回房屋，因此乙方所受之損失甲方蓋不負責。

第十五條：印花稅各自負責，房屋之捐稅由甲方負擔，乙方水電費及營業上必須繳納之捐稅自行負擔。

第十六條：本件租屋之房屋稅、綜合所得稅等，若較出租之前稅額增加時，其增加部份，應由乙方負責補貼，乙方絕不異議。

第十七條：租賃期滿遷出時，乙方所有任何傢俬雜物等，若有留置不搬者，應視作廢物論任憑甲方處理，乙方決不異議。

第十八條：特約應受強只執行之事項：

1. 租賃期間內乙方若擬提前遷離他處時，乙方應賠償甲方一個月租金，乙方絕無異議。
2. 租賃期間內乙方若有違背本契約各條項時，任憑甲方處理，乙方絕不異議。

第十九條：本租金憑單扣繳由乙/甲方負責向稅捐稽徵機關負責繳納。

其它約定事項：

上開條件均為雙方所同意，恐口無憑爰立本契約書貳份各執乙份存執，以昭信守。

立契約人(甲方)

簽名蓋章

身分證號碼：

戶籍地址：

立契約人(乙方)

簽名蓋章

身分證號碼：

戶籍地址：

乙方連帶保證人(丙方)

簽名蓋章

身分證號碼：

戶籍地址：

中 華 民 國

年

月

日

簽約注意事項：

對房客的建議：此合約書是市面上流傳最廣的版本，因大部份合約書是賣給房東，所以文中充滿了對房東有利的條款，對此房客應有的認知如下：

一、所有的租賃糾紛只要不涉及非法皆屬民法，民法只能懲罰有財產的人，再加上中華民國的法律對租賃關係中的承租方比較有利，所以在法律上，房客是比較佔優勢的，並不是像一般人以為的房東較佔優勢。

二、上述的文具店版合約書，對房東的安慰作用遠遠大於實際所能發揮的作用，房客不必過於介意。

三、舉例來說，文具店版合約書第六條規定，合約到期房客未搬要按金五倍支付違約金，實際的情況是房客的押金要抵完租金之後（通常是兩個月押金），房東才可向法院要求房客搬離，如果房東當初沒有法院公證，則要打民事官司勝訴之後才可申請法院強制執行，民事官司一打半年一年不一定，就算房客敗訴也只須按原租金支付予房東，不會發生 5 倍違約金的事，房客要是裝皮皮不付租金且沒有不動產（通常房客都沒有不動產），房東到最後只能拿回房子而拿不到錢。