

房屋租賃契約書

立契約書人

出租人：_____（以下簡稱甲方）

承租人：_____（以下簡稱乙方）

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

1. 甲方應提供具體的房屋出租權證明文件，以確認其具有出租權。證明文件應於合同簽署時提供予乙方以供核備，包括但不限於以下文件：
 - a. 房屋權狀。
 - b. 簽約當年度之房屋稅稅單。
 - c. 租賃住宅委託管理契約書。
 - d. 上述證明文件應明確顯示甲方的出租權益，並保證甲方有權將房屋出租給乙方。
2. 房屋標示及租賃範圍：_____

第二條、租賃期間

1. 租賃期間：
 - a. 開始日期：_____
 - b. 結束日期：_____
2. 雙方同意以下續租條款，以確保乙方有意在租期完結後再租用本房屋_____年的權利：
 - a. 乙方有意在租期完結後再租用本房屋_____年，應於租期完結前至少六個月以書面通知甲方該等意願。
 - b. 乙方應在通知期間內交付所有依本租約而需支付的租金及費用。
 - c. 乙方應在通知期間內合理地履行並遵守本租約的所有條款和條件。
 - d. 甲方自租期完結後續租予乙方_____年，租金調整不得超過原租金的_____%。
 - e. 除了租金的調整外，所有其他條款和條件將保持不變。

第三條、租金約定及支付

1. 乙方每月應繳月租金新台幣_____元整（未稅），於每月_____日前支付並匯款方式轉入甲方指定之銀行帳戶如下。
 - a. 銀行名稱：_____
 - b. 分行名稱：_____
 - c. 帳戶名稱：_____

d. 帳號:_____

2. 由 ☐ 甲方 ☐ 乙方 負責繳納租賃所得稅及二代健保補充保費。
3. 乙方不得藉任何理由拖延或拒絕，甲方亦不得任意要求調整租金。

第四條、保證金

乙方應於簽定本租約後 7 個工作日內給付甲方新台幣_____元整之保證金，以作為履行本契約義務之擔保。該保證金於乙方租約終止或屆滿遷讓交還房屋扣除其所積欠之債務後，由甲方無息退還。

第五條：稅費負擔

房屋及土地之稅捐由甲方負擔；水電費、瓦斯費、電話費、大樓管理費、清潔費、乙方營業使用本租賃房屋所產生之雜項費用及乙方營業稅捐由乙方負擔。

第六條：改裝設施

乙方如擬在租賃房屋上為裝設及加工者，應事先徵得甲方之同意，並應由乙方自行負擔費用暨自負管理維護之責，但不可損害房屋結構及影響其安全，於交還房屋時，乙方需負責恢復原狀。

第七條：房屋部分滅失

租賃關係存續中，因不可歸責於乙方之事由（包括但不限於土地徵收、地震），致房屋之一部分滅失者，乙方得按滅失之部分，請求減少租金。前項情形，乙方就其餘部分不能達租賃之目的者，或甲乙雙方對於減少租金一事未取得共識，乙方得無償終止租約。

第八條：合意終止

1. 本契約於期限屆滿前，乙方得終止租約，惟應於一個月前通知甲方，並須賠償甲方當期一個月之租金。
2. 本契約於期限屆滿前，如遇締約時無法預期且不可歸責於任一方之特定情形，包括但不限於天災、地變、戰爭、瘟疫、政府法令變更等類此之事由。於此情況下，契約之任一方得主張調整其契約義務，抑或是終止或解除契約。

第九條：租賃物之返還

本契約租賃期滿後，非經雙方合意另訂新的書面租賃契約，視為不再續租。乙方應於租約期滿或終止時，將租賃房屋遷讓交還給甲方，不得藉詞任何理由，繼續使用本租賃房屋，亦不得要求任何搬遷費或其他名目之費用，乙方未即時遷出返還房屋時，甲方得向乙方請求自終止租約或租賃期滿之翌日起至遷讓完竣日止按照房租壹倍計算之違約金。

第十條:遺留物之處理

乙方遷出時，如遺留物品者，視同廢棄物，任由甲方處理。其處理所需之費用，由保證金先行扣抵，如有不足由乙方補足。

第十一條:送達地址之約定

甲乙雙方相互間之通知，應以本契約或公證書上所載之地址為準，其後如有變更應以書面通知他方。

第十二條:出租人終止租約

1. 乙方有下列情形之一者，甲方得終止租約：
 - a. 遲付租金之總額達兩個月之租額，其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付兩個月，經甲方定相當期間催告，乙方仍不為支付者。
 - b. 違反第六條規定而為使用者。
 - c. 違反第八條規定而為使用者。
 - d. 其他違反約定之方法使用房屋者。
2. 如乙方未出現前條說明之情形而甲方終止租約，則甲方應按照房租兩倍計算支付乙方作為違約賠償金。

第十三條:承租人終止租約

有下列情形之一者，乙方得終止租約：

1. 房屋損害而有修繕必要，其應由甲方負責修繕，經乙方定相當期間催告，仍未修繕完畢者。
2. 有第九條第二項之情形者。
3. 房屋有危及乙方或其同居人之安全健康之瑕疵者。
4. 第三人就租賃物主張權利，致不能為約定之使用收益者。

第十四條:其他約定

1. 如果本契約的任何部分依相關法律規定被判定為無效或無法執行的，就該無效或無法執行的部分，將被視為被一個有效可執行、且與原意圖最相符的條款所取代，而本契約的其餘部分仍然有效。
2. 本契約之解釋與履行或有未盡之處，悉依以中華民國法律為準據法。
3. 因本契約發生或與本協議有關之任何糾紛，應由雙方當事人依相關法律之規定，秉持誠信原則商議解決之，如協議不成，雙方同意以台灣新竹地方法院為第一審管轄法院。

簽署

甲方	乙方
姓名/公司名稱：	姓名/公司名稱：
身分證/統編：	身分證/統編：

聯絡電話：	聯絡電話：
地址：	地址：
簽名蓋章：	簽名蓋章：

【Next Kitchen 範本使用須知】

1. 範本性質：本契約書由 [Next Kitchen 將來廚坊](#)（下稱「本公司」）基於分享產業資源之目的所製作，僅作為參考範本使用，不構成任何形式之法律建議。
2. 風險評估：任何店面租賃均涉及複雜的法律、稅務與商業風險，且常伴隨「契約公證」之需求，建議您在簽署任何協議前，應尋求專業律師、不動產經紀人或公證人的諮詢，並根據您的具體情況（如：消防法規、室內裝修許可等）修改條款。
3. 責任聲明：Next Kitchen 致力確保範本內容的完整性，惟不對其即時性、準確性或特定適用性作任何明示或默示之保證。您因使用、修改或依賴本範本所生之任何直接或間接損失、風險或法律糾紛，均應自行承擔，本公司概不負責。
4. 智慧財產權：Next Kitchen 保留本契約範本之原始著作權，我們授權所有餐飲經營者基於非商業目的，免費下載、複製、修改與使用本範本。