Amended on July 8, 2024

Sample Rental Housing Contract

Sample Rental Housing Contract

Rights to review this Contract

This Rental housing Contract (hereinafter referred to as "the Contract") was brought back by the Lessee on _____ and to be reviewed for _____ days (the minimum review period is 3 days).

Signature/Seal of the Lessor: _____
Signature/Seal of the Lessee: _____

This Contract is entered into by and between the parties to the Contract (hereinafter referred to as "the Parties"), the Lessee _____ and the Lessor _____ [who is □ the owner □ a sublessor (who shall present proof of permission to sublease from the original owner)], in consideration of the residential leasing matters. The parties hereby agree as follows:

Article 1 Leased subject

1. Location of the residential premises (hereinafter referred to as "the Premises")
   (1) Address: Unit _____, _____ Floor, No. _____, Alley _____, Lane _____, Section _____, _____ Street/Road, _____ Township/City/District, _____ City/County (Site location: Land No. _____, _____ Subsection, _____ Section)
   For those premises without an address, please indicate house tax registration number: _____ or provide a location sketch.
   (2) Building No. of individual unit: _____; extent of ownership: _____; total area: _____ m^2
   ① Area of the main building:
   _____ floor _____ m^2, _____ floor _____ m^2, _____ floor _____ m^2; totaling _____ m^2; usage: _____
   ② Building attachment: usage: _____; area: _____ m^2
   (3) Building No. of common areas: _____; extent of ownership: _____; shared area owned: _____ m2
   (4) Parking space: □ yes (_____ parking spaces for cars, _____ parking spaces for motorcycles) □ no
   (5) Setting of other rights: □ yes □ no; if yes, the type of rights: _____
   (6) Foreclosure registration: □ yes □ no
2. Leased scope
   (1) The Premises: □ whole □ part: _____ floor □ Number of rooms:

_____ □ Room No. _____; area: _____ m^2 (Please see the leased area marked in the Location and Layout Sketch of the Premises)

(2) Parking space (leave blank if not applicable):

① Type and assigned number of the parking spaces for cars:

____ floor above ground/underground □ surface parking space □ mechanical parking space; assigned number: _____.

② Type and assigned number of the parking spaces for motorcycles:

____ floor above ground/underground; assigned number: ____ or refer to the location sketch.

③ Timing of use:

□ whole day □ daytime □ nighttime □ others _____.

(3) Leased auxiliary equipment:

Auxiliary equipment: □ yes □ no; if yes, please refer to Attachment 1 "Confirmation of the current status of the Premises" .

Article 2 Lease period

The lease period shall commence on _____ (date) and end on _____ (date). (The lease period shall be more than 30 days).

Article 3 Rent agreement and payments

The monthly rent payable by the Lessee shall be NT$ _____ (all currency refers to New Taiwan Dollars hereinafter). Totally _____ month(s) of rent shall be paid for each payment period. Rents are due by □ the _____ day of each month / □ each payment period. By no excuse can the Lessee delay or refuse any rent payment. By no excuse can the Lessor request any rent increase during the lease term.

Rent payment methods: □ cash □ wire transfer: financial institution: _____; account name: _____; account number: _____; □ others: _____.

Article 4 Security deposit agreement and refund

The Parties agree that the security deposit shall be _____-month rent, totaling NT$_____ (not greater than the total amount of two-month rent). The Lessee shall pay such deposit to the Lessor upon execution of this Contract.

Upon expiry of the lease period or termination of the Contract, unless otherwise under the circumstances of rent deductions as set forth in Paragraph 4 of Article 11, Paragraph 3 of Article 13, Paragraph 4 of Article 14, and Paragraph 2 of Article 18, the Lessor shall refund the security deposit set forth in the preceding paragraph or the net deposit, after deduction of debts incurred under the Contract, to the Lessee upon the surrender of the

Premises by the Lessee.

Article 5 Relevant charges during the lease period

Relevant charges incurred when using the Premises during the lease period shall be handled as agreed below:

(1) Property management fees:

□ to be borne by the Lessor

□ to be borne by the Lessee

Related to housing: NT$ _____ per month.

Related to parking space: NT$ _____ per month.

In case of an increase in such fees due to reasons not attributable to either one of the Parties during the lease period, the Lessee shall pay up to 10% of the additional fees; whereas in case of a decrease in such fees, the Lessee shall pay the adjusted lower fees.

□ others:

(2) Water charges:

□ to be borne by the Lessor

□ to be borne by the Lessee

□ others:

(3) Electricity charges:

□ to be borne by the Lessor

□ to be borne by the Lessee

□ billing is based on the number of kWh of electricity consumed

□The electricity charge to be collected for each period shall be calculated according to the “average price per kWh for the current period" specified on the electricity bill.

□NTD_____ per kWh for each period. However, if the electricity charge per kWh exceeds the "average price per kWh for the current period" specified on the electricity bill, the overcharged amount shall be refunded at the time of settlement.

(Note: The Lessor shall not collect additional charges until completing the application for the apportion and incorporation of all public charges into the electricity charge of the lease subject with the Taiwan Power Company.

□ billing is not based on the number of kWh of electricity consumed :

The agreed billing method is _____.

(Note: The total amount of electricity charge to be collected by the Lessor for each period shall not exceed the total amount of electricity charged on the lease subject’s electrical bill for that period.)

(4) Gas charges:

□ to be borne by the Lessor
□ to be borne by the Lessee
□ others: _____

(5) Internet charges:
□ to be borne by the Lessor
□ to be borne by the Lessee
□ others: _____

(6) Other charges and payment methods thereof: _____

Article 6 Tax burdens

Any taxes charges related to this Contract shall be handled as agreed below:

1.House taxes and land value taxes shall be borne by the Lessor;

2.Notary fees NT$ _____, on the notarization of the Contract if agreed by the Parties, shall be:
□ borne by the Lessor.
□ borne by the Lessee.
□ equally borne by the Parties.
□ others: _____

3.Other taxes and payment methods : _____

Article 7 Restrictions on the use of the Premises

The Premises shall be used for residential purpose only. Lessee shall not change the designated purpose of the Premises.

The Lessee agrees to abide by the condominium regulations or any other stipulations set for the residents. No illegal use or storage of any explosive or flammable materials is allowed.

The Lessee shall sublease, lend, or offer by any other means the Premises, in whole or in part, for use by other parties, or to transfer the lease to others with the consent of the lessor.

If the lessor agrees to sublease in the preceding paragraph, a consent letter shall be issued (as shown in Attachment 2) to indicate the scope and duration of the agreement to sublease and the reasons for termination of contract for the lessee to remind the sublessee when subleasing.

Article 8 Repairs and maintenance

Where there are any damages to the Premises or auxiliary equipment, the Lessor shall be liable for such repairs, unless otherwise agreed by the Parties, applicable to customary practices, or such damages are attributable to the Lessee.

Where such damages shall be borne by the Lessor as set forth in the preceding paragraph, the Lessee shall urge the Lessor for repairs by a specified deadline. If the Lessor fails to repair such damages by the deadline

specified by the Lessee, the Lessee shall be entitled to carry out the repairs on one's own and request the Lessor for reimbursement of the costs incurred or deduct the costs from the rent as provided under Article 3.

Where the Lessor shall conduct necessary repairs and maintenance of the Premises, the Lessor shall give prior notices to the Lessee who shall not refuse the Lessor's requests without justifiable reasons.

During the abovementioned repairs and maintenance, the Lessee shall be entitled to request the Lessor for rent deduction in part or in whole if a part or the whole of the Premises becomes unsuitable for habitation or use.

Article 9 Interior renovation

Where the Lessee requires interior renovation, approval shall be obtained from the Lessor and relevant regulations shall be observed to proceed with such renovation; no adverse effects shall be made to the structural safety of the original construction.

Where the Lessee's request for interior renovation is approved by the Lessor, the Lessee shall be liable for repairing any damages incurred during the renovation and/or addition.

Upon surrendering the Premises under the conditions set forth in Paragraph 1 hereof, the Lessee shall □ be liable for restoring the Premises back to their original condition / □ return the Premises as is / □ meet other requirements: _____.

Article 10 Obligations and liability of the Lessor

The Lessor shall present the supporting documents of the right to lease out the Premises as well as the Lessor's own identification card or other documents that prove the Lessor's identity for the Lessee to verify.

The Lessor shall hand over to the Lessee the Premises suitable for habitation and use as agreed, and shall maintain the suitability of the Premises for habitation and use during the lease period.

Prior to entering into the Contract, the Lessor shall first advise the Lessee of items and scope of the repairs and maintenance to be borne by the Lessee, if any (as shown in Attachment 3), whereas the Lessee shall acknowledge such advice. Without proper advice or acknowledgement of such repairs and maintenance, the Lessor shall be liable for such repairs and maintenance, and shall provide contact information in case repair is required.

The Lessor shall provide the Lessee with information on the electricity charge of the lease subject if the Lessee agrees to bear the charge in according to the terms set forth in Articles 5. The Lessee shall also directly inquire the Taiwan Power Company conerning the electricity charge during the lease term.

Article 11 Obligations and liability of the Lessee

When signing this Contract, the Lessee shall present the Lessee's own

identification card or other documents that prove the Lessee's identity for the Lessor to verify.

The lessee shall be bound to maintain and use the Premises with the care of a good administrator.

The Lessee shall be liable for damages if the Lessee violates the said obligations and causes damages to or losses of the Premises, except in the case where alterations or damages are incurred during the use of or entitlement to the Premises by the Lessee as agreed or as per the nature of the Premises.

Where the Lessee shall be liable for any damages as set forth in the preceding paragraph, the Lessee's liabilities shall be offsetable from the security deposit as provided in Paragraph 1 of Article 4. If the deposit is deficient for the owing deduction, the Lessor shall be entitled to request the Lessee to pay for the shortfall.

Where the Lessee is approved by the Lessor for sublease of the Premises, the Lessee shall enter into a sublease Contract with the Sublessee provided that the sublease scope and sublease period do not exceed those approved by the Lessor. As well, the Lessee shall notify the Lessor, in writing within 30 days after executing the sublease Contract, of the sublease scope, sublease period, and the Sublessee's name and correspondence address.

Article 12 Partial nullification of the Premises

During the lease period, due to reasons not attributable to the Lessee, part of the Premises is destroyed, the Lessee may request a reduction of the rent for the part destroyed.

Article 13 Arbitrary termination of this Contract

Other than the premature termination of the Contract as provided in Articles 16 and 17, the Parties □ may / □ shall not terminate this Contract prior to the expiry of the Contract.

Where a premature termination of the Contract arises as provided, either party of the Parties shall give a one-month advance notice to the other party. Failing to provide such an advance notice, the party terminating the Ageement straight shall compensate the other party up to one-month rent as a penalty.

Where the Lessee shall compensate the penalty as set forth in the preceding paragraph may be taken to discharge from the security deposit as provided in Paragraph 1 of Article 4. If the deposit is deficient for the owing deduction, the Lessor shall be entitled to request the Lessee to pay for the shortfall.

Upon terminating the Contract under the conditions set forth in Paragraph 1 hereof, the Lessor shall refund the rent collected in advance to the Lessee.

Article 14 Return of the Premises

Immediately upon expiry of the lease period or termination of the Contract, the Lessor shall settle with the Lessee any rents and relevant charges as agreed in Article 5, whereas the Lessee shall return to the Lessor the Premises along with any auxiliary equipment as well as complete a handover inspection procedure and household deregistration or other kinds of deregistration.

For the purpose of returning the Premises as prescribed in the preceding paragraph, if either party fails to participate in the joint handover inspection within the required time limits despite the other party's request giving a specified deadline, the handover inspection shall be deemed completed.

If the Lessee fails to return the Premises as agreed under Paragraph 1 of this Article, the Lessor shall immediately make it known to the Lessee that the Contract shall not continue on an indefinite term and request the Lessee to pay an amount equivalent to the rent payable for the Lessee's past-due occupancy, including the current month, on a monthly basis (or on a daily basis in case of a period less than a month) until the Lessee returns the Premises.

Where the Lessee shall be liable for any outstanding rent payable and relevant charges as agreed in Article 5 as set forth in the preceding paragraph, the Lessee's liabilities shall be offsetable from the security deposit as provided in Paragraph 1 of Article 4 by the Lessor. If the deposit is deficient for the owing deduction, the Lessor shall be entitled to request the Lessee to pay for the shortfall.

Article 15 Transfer of the ownership of the Premises

This Contract continues to exist to the transferee even if the Lessor transfers the ownership of the Premises to a third party after the Lessor delivered the Premises and during the occupancy by the Lessee.

In the event of transfer of ownership as mentioned in the preceding paragraph, the Lessor shall hand over the security deposit and the rent collected in advance to the Transferee, and notify the Lessee accordingly in writing.

The provisions of the preceding two paragraphs shall not be applicable to this Contract if the Contract has not been notarized and involves an Contract term more than five years.

Article 16 Early termination of this Contract by the Lessor

The Lessor shall be entitled to make an early termination of this Contract, whereas the Lessee shall not request any compensations, under any of the following circumstances during the lease period:

1. Where the Lessor requires to reconstruct the Presmises.

2. Where the Lessee has failed to pay overdue rents amounting to two months' rent despite the Lessor's request specifying a deadline for the payment.
3. Where the Lessee has failed to pay overdue property management fees or other charges up to an amount equivalent to two months' rent, despite the Lessor's request specifying a deadline for the payment.
4. Where the Lessee violates the provisions of Paragraph 1 of Article 7 by arbitrarily changing the use of the Presmises , despite the Lessor's dissuasion.
5. Where the Lessee violates the provisions of Paragraph 2 of Article 7 by using or storing explosive or flammable materials illegally, despite the Lessor's dissuasion.
6. Where the Lessee violates the provisions of Paragraph 3 of Article 7 by arbitrarily subleasing the Premises or transfering the Lessee's rights to other parties.
7. Where the Lessee damages the Premises or auxiliary equipment without repairing the Premises or making corresponding compensation, despite the Lessor's request specifying a deadline for repair.
8. Where the Lessee violates the provisions of Paragraph 1 of Article 9 by performing interior renovation without the consent of the Lessor, despite the Lessor's dissuasion.
9. Where the Lessee violates the provisions of Paragraph 1 of Article 9 by failing to carry out interior renovation in accordance with relevant laws and regulations, despite the Lessor's dissuasion.
10. Where the Lessee violates the provisions of Paragraph 1 of Article 9 by damaging the structural safety of the original building during performance of the interior renovation.

The Lessor makes an early termination of the Contract in the preceding paragraphs shall notify the Lessee in writing attaching relevant supporting evidence within the time limits as prescribed below. However, those who terminate in accordance with the provisions of paragraphs 5 and 10 of the preceding paragraph may not notify in advance:

1. For those terminated in accordance with the provisions of paragraphs 1, three months before the termination.
2. The terminations in accordance with the provisions of paragraphs 2 to 4 and paragraphs 6 to 9 of the preceding paragraph, 30 days before the termination

Article 17 Early termination of this Contract by the Lessee

During the lease period, the Lessee is entitled to early termination of this Contract, whereas the Lessor shall not request any compensations, under any of the following circumstances:

1. Where the Lessor has failed to perform necessary repair to the Premises when the Premises become unsuitable for habitation as agreed, despite the

Lessee's request specifying a deadline for repair.

2. Where a part of the Premises becomes nullified due to reasons not attributable to the Lessee, and the rest of the Premises fails to serve the purpose of the lease.
3. Where the Premises are defective and endanger the safety or health of the Lessee or the Lessee' cohabitant(s); the same applies even if the Lessee has has known the defect or abandoned the right to terminate the lease when signing the contract.
4. Where the Lessee is in need of long-term recuperation due to illness or accident.
5. Where a third party is claiming its rights on the Premises such that the Lessee can no longer use the Premises for residential purpose as agreed.

Where the Lessee makes an early termination of the Contract in accordance with the provisions of the preceding paragraphs, the Lessee shall notify the Lessor in writing attaching relevant supporting evidence 30 days prior to the termination of the Contract. However, where such early termination arises in accordance with the provisions of paragraphs 3, the Lessee is not required to give prior notice to the Lessor.

If the Lessee passes away, the Lessee's successor shall be entitled to request termination of the Contract.The notice period and method shall be applied by the preceding paragraph.

Article 18 Disposal of items left behind

Upon termination of the leasing relationship, when a handover procedure is or is deemed completed according to Article 14, items left behind by the Lessee shall be deemed abandoned by the Lessee unless otherwise agreed by the Parties, provided that the Lessee has failed to retrieve such items despite the Lessor's notice specifying a deadline for item retrieveal;

Costs incurred by the Lessor for disposal of the items left behind by the Lessee shall be deductible from the security deposit as provided in Paragraph 1 of Article 4. If the deposit is deficient for the owing deduction, the Lessor shall be entitled to request the Lessee to pay for the shortfall.

Article 19 Service and delivery of notices

Unless otherwise provided by this Contract, the notices between the Lessor and the Lessee shall be served at the addresses stated in this Contract if sent by post.

If a notice cannot be served at either party's address due to the failure to notify the other party of a change of address, the date of first postal delivery shall be deemed the date of notice service.

In addition to the service method by post as provided in Paragraph 1 hereof, the Parties agree that notice may be served via □ e-mail (at:

_____) / □ Mobile SMS / □ instant messaging Apps (for text display).

Article 20 Settlement of doubts

Where any doubts arise from the terms of this Contract, interpretations shall be made in favor of the Lessee.

Article 21 Other Contracts

The Parties agree □ to notarize / □ not to notarize this Contract.

Where this Contract is notarized, the Parties □ do not agree / □ agree to provide in the notarial certificate the compulsory enforcement for the following matters:

□ 1. Where the Lessee fails to return the premises after the expiry of the lease period.

□ 2. Where the Lessee fails to pay any overdue rents, fees and charges; to imburse any property management fees paid by the Lessor or the owner of the Premises on behalf of the Lessee; or to pay the amount payable due to violation of this Contract.

□ 3. Where the Lessor shall but fails to refund the security deposit, in whole or in part, upon expiry of the lease period or termination of the Contract.

Where any guarantor(s) is/are involved in the compulsory enforcement for monetary liabilities as provided in the notarial certificate, the guarantor(s) shall be subject to Subparagraph(s) _____ of the latter part of the preceding paragraph.

Article 22 Effectiveness of the Contract and relevant Attachmentes

This Contract shall become effective on the date of execution. Each party shall retain one original copy of this Contract, respectively.

The advertisements and relevant Attachmentes of this Contract shall be deemed an integral part of this Contract.

Article 23 Handling of matters not covered

Any matters not covered in this Contract shall be settled in a fair manner based on applicable laws and regulations, customary practices, and the principles of equality, reciprocity, honesty, and credibility.

Attachmentes:

□ Photocopy of the title deed of the building or other supporting document that proves the rights to lease the building

□ Photocopy of the occupancy permit

□ Photocopies of the ID cards of the Parties

□ Photocopy of the ID card(s) of the guarantor(s)

□ Power of Attorney for the representative to execute this Contract

□ Confirmation of the current status of the Premises
□ Letter of Consent by the Lessor on the sublease scope, the sublease period, and causes for termination of this Contract
□ Letter of Acknowledgement by the Lessee on items and scope of the repairs and maintenance borne by the Lessee
□ List of auxiliary equipment
□ Location and Layout Sketch of the Premises
□ Others (building survey maps, photos of current interior conditions, Tax Statements, etc.)

The Parties to the Contract

The Lessor:

Name: _____ Signature/Seal: _____
ID number/ Business administration number (BAN): _____
Household registration address/ business registration address:
_____
Correspondence address:
_____
Telephone: _____

The Lessee:

Name: _____ Signature/Seal: _____
ID number/ Business administration number (BAN): _____
Household registration address/ business registration address:
_____
Correspondenceaddress:
_____
Telephone: _____

The guarantor:

Name: _____ Signature/Seal: _____
ID number/ Business administration number (BAN): _____
Household registration address/ business registration address:
_____
Correspondence address:
_____
Telephone: _____

The real estate broking agency:

Name (company or firm): _____
Address: _____
Telephone: _____
Business administration number (BAN): _____

Person in charge: _____ Signature/Seal: _____
ID number: _____
E-mail: _____

The real estate broker:
Name: _____ Signature/Seal: _____
ID number: _____
Correspondence address:
_____
Telephone: _____
Certificate number: _____
E-mail: _____

Date: _____(month) _____ (day), _____ (year)

Attachment 1

Confirmation of the current status of the Premises

Filled in on: _____ (date)

Items	Contents	Remarks & Descriptions
1	□ With or □ without unregistered alterations, extensions, additions, and illegal constructions: □ The first floor _____ m^2 . □_____ floor _____ m^2. □ Top floor _____ m^2. □ other areas: _____ $m^{2.}$	If the Premises constitute an illegal construction (buildings with extension or addition that is not legally applied for), the Lessor shall make it fully known to the Lessee so that the Lessee understands that it's likely the Premises may be in danger of being demolished or exposed to other dangers at any time.
2	Building type: _____ The current layout of the building: _____Room(s) (space, chamber)； _____Living room(s)； _____Bathroom room(s). □ With or □ without compartments Building Rental Type: _____.	1.Building type: (1) General buildings: sole-ownership property (including standalone house, townhouse, duplex, etc.) without common ownership (2) Unit-ownership building: condominium (without elevators), house, shop (store), office and commercial building, residential building (11-story or more with elevators), mansion (10-story or below with elevators). (3) Other special building: such as factory, factory office, farm building, warehouse, etc. 2.Current situation & layout (for example: the number of bedrooms, living/dining rooms, bathrooms, and whether there are compartments) 3. Building Rental Type: (1) Entire building (household): referring to renting an entire building (house strata rentalsehold) under the same address or building serial. (2) Individual floor referring to renting with the floor as the unit in a multi-story building; for example, renting the second floor in a three-story house. (3) Individual suite: referring to renting a suite (including one bedroom, one living room, and one bathroom), which has an independent certificate of ownership. (4)Shared suite: referring to renting a room with a private bathroom in a building and without an independent certificate of ownership. (5)Share single room: referring to renting a room without a private bathroom in a building and without an independent certificate of ownership.
3	Types and assigned numbers of the parking spaces for cars: ____ floor above ground/underground; □ surface parking space; □ mechanical parking space; □ other _____	

	assigned number: _____; number of spaces: _____; □ with or □ without independent certificates of ownership. □ with or □ without attached Collaboration Contract and drawing. Type and assigned number of the parking spaces for motorcycles: ____ floor above ground/underground; assigned number: _____; number of spaces: _____; or refer to the location sketch.	
4	□ With or □ without residential fire alarms. □ With or □ without other fire-fighting facilities; if yes, list items below: (1) _____, (2) _____, (3) _____. □ Yes □ No - regular fire safety inspections?	The owner of a dwelling that is not required to install automatic fire alarm equipment shall install and maintain residential fire alarms in accordance with the provisions of Paragraph 5 of Article 6 of the *Fire Services Act.*
5	□ Yes □ No - water seepage or leakage? If yes, list the seepage/ leakage spots: _____. Treatment of the seepage/ leakage: □ The Lessor shall repair the seepage/ leakage before handover of the Premises. □ Repaired by the Lessee. □ Handover of the Premises as is. □ Other _____.	
6	□ Yes □ No - Any inspection done to test if the Premises are radioactively contaminated? If yes, please attach the inspection certificate. Inspection result: □ Yes □ No - Any radiation abnormality? If yes, state any treatments: □ The Lessor shall rectify the situation before handover of the Premises. □ Rectification by the Lessee.	Special attention shall be paid to inspections for buildings that have obtained an occupancy permit from 1982 to 1984. The website of Atomic Energy Council has provided a "Query system on buildings with radioactive contamination of more than 1 millisievert current year" which allows the public to inquire about the information of buildings with radioactive contamination. For improvements on such buildings, please consult Atomic Energy Council for technical support.

	□ Handover of the Premises as is. □ Other _____.	
7	□ Yes □ No - Has an inspection of water-soluble chloride ion content in reinforced concrete (including inspection items for buildings built with unreliable concrete) been conducted? If yes, state the inspection results: _____ □ Yes □ No - Does water-soluble chloride ion content exceed the allowable value? If yes, state any treatments: _____ □ The Lessor shall repair the Premises before handover. □ The Lessee shall repair the Premises. □The Premises shall be handed over as is. □ Others _____.	1.Prior to July 21, 1994, CNS3090 did not specify the maximum water-soluble chloride ion content (according to water dissolution) allowable in the reinforced concrete. 2. For buildings declared for construction and inspection from July 22, 1994 to June 24, 1998 in accordance with the building regulations, the CNS3090 inspection standards published on July 22, 1994 shall apply, where the maximum water-soluble chloride ion content in the reinforced concrete (according to water dissolution) allowable is 0.6kg/ m³. 3. For buildings declared for construction and inspection from June 25, 1998 to January 12, 2015 in accordance with the building regulations, the CNS3090 inspection standards published on June 25, 1998 shall apply, where the maximum water-soluble chloride ion content in the reinforced concrete allowable is 0.3kg/ m³. 4. For buildings declared for construction and inspection after January 13, 2015 in accordance with the building regulations, the CNS3090 inspection standards published on January 13, 2015 shall apply, where the maximum water-soluble chloride ion content in the reinforced concrete shall be 0.15kg/ m³ . 5.The abovementioned inspection data are available upon request at the competent authority in charge of the construction industry. There are different inspection standards in different periods, both parties to the lease should pay attention to themselves.
8	Has any homicide, suicide, carbon monoxide poisoning, or other unnatural death occurred in (the individual unit) the Premises?	

	(1) During the holding of the title of the Premises: □ Yes □ No - Have any of above circumstances occurred? (2) Before holding of the title of the Premises, □ Nothing listed above had ever occurred. □ It is known that the circumstances listed above occurred before. □ It is not known whether the circumstances listed above happened.	
9	□ Yes □ No - Is water supply and drainage normal? If not, then: □ The Lessor shall repair the Premises before handover. □ The Lessee shall repair the Premises. □ The Premises shall be handed over as is. □ Others _____.	
10	□ Yes □ No - Are there any condominium regulations or other stipulations that residents of the building shall comply with? If yes,□ Yes □ No - are such statutes of the condominium or other stipulations attached?	
11	□ Yes □ No - Is there a management committee for unified management? If yes, then: The management fee related to the residence shall be: □ NTD_____ per month □ NTD_____ per quarter □ NTD_____ per year □ Others _____.	The same applies to parking management fees in the name of cleaning fees.

	The management fee related to the parking space shall be: □ NTD_____ per month □ NTD_____ per quarter □ NTD_____ per year □ Others _____. □ Yes □ No - Are there any arrears of management fees related to the residence or the parking space? If yes, arrears = NTD_____.	
12	The auxiliary equipment include items as follows: □ TV _____ pieces □ TV cabinet _____ pieces □ sofa _____ sets □ coffee table _____ pieces □ dining table (chair) ___ sets □ shoe cabinet _____ pieces □ curtain _____ sets □ lighting fixtures _____ pieces □ refrigerator _____ pieces □ washing machine _____ pieces □ bookcase _____ pieces □ bed sets (headboard) ___ pieces □ wardrobe _____ sets □ dressing table _____ pieces □ desk and chair _____ sets □ dining table and chair ___ sets □ storage cabinet _____ pieces □ telephone _____ pieces □ security facilities ___ sets □ microwave oven _____ pieces □ dishwasher _____ pieces □ air-conditioner _____ pieces □ exhaust hood _____ pieces □ kitchen counter _____ pieces □ gas stove _____ sets □ water heater _____ pieces □ natural gas □ others _____	

The Lessor: _____ (Signature/Seal)

The Lessee: _____ (Signature/Seal)

Date of execution: _____(month) _____ (day), _____ (year)

Attachment 2

Letter of Consent by the Lessor on the sublease scope, the sublease period, and causes for termination of this Contract

On_(mm) _ (dd), _(yyyy), the Lessor _____ and the Lessee _____ entered into the lease Contract for leasing the Premises to the Lessee. The Lessor hereby consents to the Lessee's subleasing the Premises to a third party during the lease period, where the sublease scope and matters relating thereto are listed in the form below. Nevertheless, the Lessee shall notify the Lessor, in writing within 30 days after executing the sublease Contract, of the sublease scope, sublease period, the sublesee's name and correspondence address, among other relevant information.

The Lessor: _____ (Signature/Seal)

The Lessee: _____ (Signature/Seal)

Date: _____(month) _____ (day), _____ (year)

The Lessor's Consent Form on the sublease scope, the sublease period, and causes for termination of this Contract

Premises for lease	City/County		
	Township/ City/District		
	Street/ Road		
	Section		
	Lane		
	Alley		
	No		
	Floor		
	Unit		
Sublease scope		□ in whole □ in part	□ in whole □ in part
Sublease period		From _____ (date) to _____ (date)	From _____ (date) to _____ (date)
Is there an agreement about early termination?		□ Yes □ No (If yes, please specify.	□ Yes □ No (If yes, please specify.
Remark		Where a part of the Premises is subleased, a location sketch thereof shall be included.	

NOTE:

During the lease period for the original leased Premises, other causes for early termination of the Contract than those provided in Articles 16 and 17 that may lead to early termination of the Contract include: _____ (as agreed by the Parties).

Attachment 3

Letter of Acknowledgement by the Lessee on items and scope of the repairs and maintenance borne by the Lessee

On _____(mm) _____(dd) _____(yy), the Lessor _____ and the Lessee _____ entered into the lease Contract for leasing the Premises to the Lessee. In accordance with Paragraph(s) _____ of Article _____ of the Contract, the Parties hereby agree to the items and scope of the repairs and maintenance that shall be borne by the Lessee, as listed in the form below. (The list is just an example, it should be confirmed by both parties to the lease after agreeing on the actual situation.)

The Lessor: _____ (Signature/Seal)

The Lessee: _____ (Signature/Seal)

Date: _____(month) _____ (day), _____ (year)

Schedule of items and scope of the repairs and maintenance that shall be borne by the Lessee

Filled in on:_____ (date)

Scope of the Premises	Items of equipment or facilities	Quantities	Remarks
Exterior			
Living room, dining room, and bedroom			
Kitchen and bathroom facilities			
Others			

NOTE:

1. The Lessor shall fill in the above form, item by item, listing the items and scope of repairs and maintenance that shall be borne by the Lessee, and the Lessee shall acknowledge the schedule as listed in the form accordingly. Where the space in the form is not enough to list all auxiliary equipment or facilities, other items may be added in the “Others” field.
2. Where repairs and maintenance of equipment or facilities are not specifically agreed or acknowledged by the Parties to be borne by the Lessee, the Lessor shall be liable for such repairs and maintenance, unless the damage is attributable to the Lessee.
3. Contact method with respect to repairs and maintenance:
   □ Same as the basic information of the Lessor as stated in Article___of the Contract.
   □ Rental housing management business
      (1) Name: _____
      (2) Business address: _____
      (3) Contact number: _____
      (4) E-mail: _____
   □ Other contact information: (if any, please specify:)
   _____

Notes on Execution of the Contract

1. Scope of application

(1) The purpose of the Premises as stated in the Sample Residential Lease Contract shall be for residential use by the Lessee, and this Sample Contract shall be served as a reference for the Lessor and the Lessee to execute their residential lease Contract (hereinafter referred to as this Contract).

(2)In accordance to Paragraph 1 of Article 5 of the Rental Housing Market Development and Regulation Act, amended and promulgated by the President of the Republic of China on February 8, 2023, "Consumer Protection Act applies to the lessor and lessee of the lease as they are considered to be in a consumer relationship." When the Lessor leases a building to the Lessee for residential purposes, the consumer relationship between the Lessor and Lessee is hereby established, thus shall be ruled under the Consumer Protection Act.

2. Rights to review the Contract

If the Lessor is a business entity, a reasonable period of up to 30 days shall be given to the Lessee to review all of the terms and conditions of the Contract before entering into a standard form of Contract with the Lessor. In order for the Lessee to have sufficient and reasonable time to review the terms and conditions of the Contract in detail, at least three days shall be given to the Lessee for review of the Contract.

In the event that the provision of the review period as set forth in the preceding paragraph is not established when a standard form of Contract is executed by and between the Lessor and the Lessee, it does not constitute part of the Contract; nevertheless, the Lessee may suggest to include such terms in the contents of the Contract (Paragraphs 1 to 3 of Article 11-1 of the *Consumer Protection Act*).

3. Definition of lease

"*A lease is a contract whereby the parties agree that one of them shall let the other party use a thing or collect profits therefrom and the latter shall pay a rent for it"* (Article 421 of the *Civil Code*). A lease Contract shall become effective when both parties agree on the leasing object and the rent. To help the parties hereto clearly understand their own stance and mutual relationship in terms of rights and obligations, the party who pays the rent is referred to as "the Lessee", and the party who delivers the premises for lease is referred to as "the Lessor".

4. Leased premises

(1) The Premises shall be the building leased out for residential use, not limited to legal buildings.

(2) In regards to the scope of the leased residence, the records in the register shall

prevail for registered Premises; the house tax certificate or actual survey results shall prevail for unregistered Premises.

(3) Where the scope of the lease is not the whole of the Premises (for example, only suites or bedrooms on some of the floors are leased), the Lessor shall prepare a "Location and Layout Sketch of the Premises" where the leased scope shall be indicated to verify the actual leased location or scope of the Premises.

(4) To avoid any differences in perception between the Parties in regard to the existence of any unregistered alterations, extensions, additions, and illegal constructions, or inclusion of other auxiliary equipment such as air conditioner, furniture, etc., the attached Attachment 1 "Confirmation of the current status of the Premises" of this Sample Contract may be used as a reference for verification by the Parties, thereby advoiding disputes.

(5) When moving into the Premises, the Lessee may request the Lessor to conduct a joint inspection on the current condition of the Premises and equipment, while photos shall be taken for filing. For any auxiliary equipment, a list shall be made as a reference for restoring the original condition of the Premises upon the Lessee's returning of the Premises.

5.The lease period and format of Contract

In order to facilitate the testification and safeguard the interests of the Parties to the Contract, the Parties thereto shall enter into a lease Contract in writing and specifically set out the lease period which shall not be less than 30 days. (Please refer to Paragraph 4, Article 4 of the *Rental Housing Market Development and Regulation Act*.)

6. Contract on and payment of rent

(1) The rent shall be calculated on a monthly basis, and the number of months of rent, payment timing, and payment method for each instalment shall be agreed by the Parties to avoid disputes.

(2) The Lessee shall pay rent according to the timing agreed. By no excuse can the Lessee delay or refuse any rent payment, whereas the Lessor shall not request any rent increase during the lease period for any reason.

(3) The rent of rental housing is mutually agreed upon by the lessor and the lessee, and Article 97 of the Land Act is not applicable. (as provided in Article 6 of the *Rental Housing Market Development and Regulation Act*).

7. Contract on and refund of security deposit

(1) The security deposit is the money prepaid to guarantee the coverage of the debt arising from the Contract by the Lessee, and is mainly used to guarantee

compensations for the damage thereof and to handle the items left behind by the Lessee. The maximum amount of the security deposit shall not exceed the sum of two months' rent. The Lessee shall pay such security deposit to the Lessor upon execution of the Contract.

(2) Upon expiry of the lease period or termination of the Contract, the Lessor shall refund the security deposit or the net deposit, after deduction of debts incurred arising from the Contract, to the Lessee.

(3) Upon the payment of the security deposit or the rent by the Lessee, the Lessor shall issue to the Lessee a receipt or indicate the receipt of such payment from the Lessee on the copy of the Contract held by the Lessee. Where the payment is made via remittance by the Lessee, the Lessee shall retain the remittance receipt for reference. Similarly, when the Lessor returns the security deposit to the Lessee, the Lessee shall be required to issue a receipt or indicate the receipt of the refunded security deposit on the copy of the Contract held by the Lessor.

8. Contract on relevant charges during the lease period

(1) In practice, there are various types of relevant charges that may be incurred in relation to the use of the Premises, such as charges for water, electricity, gas, internet, and management fees. In some Contracts, such charges are included in the rent, whereas others required such charges to be paid separately by the Lessee or jointly by the Parties. The Parties shall specify in the Contract in advance the amount of or the method of splitting such charges by each of the Parties, so as to avoid future disputes.

(2) If the scope of the Premises is not the entire building (e.g., renting suites or single rooms on certain floors), the relevant fees and payment method shall be stipulated in the contract by the Lessor and the Lessee in advance and according to the actual rental conditions, including the amount, the way of fees sharing, or the way of handling the undercharge or overcharge.

(3) If the electricity charge of the leased premises is agreed to be borne by the Lessee, the frequency of electricity charge collection, the amount collected each time, the method of allocating the public charge, and the Lessor and the Lessee shall sign an agreement upon the principle of freedom of contract. If the electricity charge is calculated by the electricity consumption readings of the room, it shall be agreed upon that the electricity charge is charged according to the "average price per kWh for the current period" of the electrical bill. If it is agreed upon in advance that the electricity charge shall be a fixed price, and the charged amount exceeds the amount calculated according to the "average price per kWh for the current period" of the electrical bill, the Lessor shall refund the overcharged electricity charge amount at the time of settlement. The calculation period of the electricity consumption readings of "each period" shall also be in accordance to the "billing cycle" and "next meter reading day"

specified in the electrical bill of each period, in order to avoid disputes arising from the inconsistency between the meter reading and billing periods. If the electricity charge is not calculated based on the electricity consumption readings of the room, the method of fees sharing for each room shall be clearly stipulated in the contract. However, it shall not exceed the total electricity charge amount of the Premises in each period.

(4) If the electrical bill of the Premises does not include allocation of public charge, the Lessor shall apply for apportioning allocation of public charge facilities to the users' electricity charge with the Taiwan Power Company before charging the Lessee the electricity charge.

9. Restrictions on the use of the Premises

(1) The Lessee shall use the Premises or collect profits therefrom in the method as agreed upon, and shall abide by the rights and obligations as provided in the condominium regulations or any other stipulations set for the residents thereto.

(2) The Lessee shall not, unless otherwise permitted by the Lessor, sublease the Premises, in whole or in part, for use by any third party. Where the Lessor permits the Lessee to sublease the Premises, the Lessor shall issue a "Letter of Consent on the sublease scope, the sublease period, and causes for termination of this Contract" (as shown in Attachment 2) to the Lessee who then shall present to the sublessee such proof of consent from the Lessor, so as to avoid future disputes and protect the Lessor's and the sublessee's rights and interests. (Paragraphs 1 and 2, Article 9 of the Rental Housing Market Development and Regulation Act)

(3) Where the Lessee subleases the Premises, in whole or in part, the Consumer Protection Act does not apply to the Lessee upon any disputes over the terms of the Contract or the lease, since the Lessee is not the ultimate consumer.

(4) Residences leased with this Sample Contract shall not be used for business purpose; therefore, the Lessor may refuse a lessee who is registered as a company or business and the sales (tax) registration thereof.

10. Repairs and maintenance

(1) Where there are any damages to the Premises or auxiliary equipment, the Lessor shall be liable for such repairs, unless otherwise agreed by the Parties, applicable to customary practices, or such damages are attributable to the Lessee. Where the Lessor shall conduct necessary repairs and maintenance of the Premises, the Lessee shall not refuse the Lessor's requests.

(2) The obligations of the Lessor concerning repairs and maintenance are to ensure that the Lessee can use the Premises or collect profits therefrom as agreed upon. If the Lessee adds anything to the Premises, the Lessor is not obliged to repair and maintain such additions (Reference to precedent of (63)-Tai-Shang-Zi No.[99] of the Supreme Court).

(3) Where repairs and maintenance of the Premises and auxiliary equipment shall be borne by the Lessor, if the Lessor fails to repair such damages within time specified by the Lessee, the Lessee may carry out the repairs on one's own and request the Lessor for reimbursement of the costs incurred or deduct the costs from the rent as provided under Article 3 of this Contract.

(4) The Parties shall verify whether there are any seepage or leakage in the Premises prior to handover of the Premises to the Lessee. If there are any seepage or leakage, the Parties shall reach an Contract on the method to address this issue (such as repairs by the Lessor before handover of the Premises, handover of the Premises as is, rent reduction, or repairs by the Lessee).

11.Interior renovation

(1) Where the Lessee requires interior renovation, approval shall be obtained from the Lessor and relevant regulations shall be observed to proceed with such renovation where no adverse effects shall be made to the structural safety of the original construction. Upon surrendering the Premises, the Lessee shall be liable for restoring the Premises back to their original condition, as agreed by the Parties to avoid disputes.

(2) Where the Lessee's request for interior renovation is approved by the Lessor, the Lessee shall comply with relevant laws and regulations by entrusting an interior renovation company registered at and approved by the Ministry of the Interior. The so-called "relevant laws and regulations" include the Urban Planning Law, Fire Services Act, Building Act, etc. For example, carrying out an interior renovation of old Premises shall be handled in accordance with the provisions of Article 77-2 of the Building Act, while the following matters shall be observed:

①The interior renovation of buildings for public use shall be reviewed and approved. However, the central competent authority shall be entitled to authorize the Association of Architects or other relevant professional technical organizations for such review and approval.

②The construction materials shall meet the requirements of the Building Technical Regulations.

③The renovation shall not hinder or destroy fire refuge facilities, fire equipment, fire zoning, and main structures.

④The facilities for protecting people's privacy shall not be hindered or destroyed.

(3) If any floor of a congregate residence, residence, or any residential unit (household) is divided into more than six occupancy units (excluding living rooms and dining rooms) or rooms that house more than ten beds, such use category belongs to H-1 group as specified in Article 2 of the "*Methods for*

building usage groups and usage change", and the building falls into the so-called "buildings for public use" category in accordance with the *Building Act*. (Refer to the ordinance Tai-Nei-Ying-Zi-[1070803969] dated April 24, 2018 promulgated by the Ministry of the Interior.)

12. Arbitrary termination of this Contract

(1) Where a definite lease period is set for a lease, the relationship between the Lessor and the Lessee shall cease to exist upon expiry of the lease period. Thus, when entering into the Contract, the Parties shall reach an Contract on whether early termination of the Contract during the lease period is allowed, as well as the liquidated damages therewith, so as to protect their own rights and interests.

(2) With respect to a lease Contract with a definite lease period, if either party is allowed to prematurely terminate the Contract prior to the expiry of the lease period, the terminating party shall notify the other party in advance in accordance with Article 13 of this Sample Contract. Failure to notify the other party in advance as agreed while terminating the Contract straight, the terminating party shall compensate the other party liquidated damages in the amount up to one month's rent.

(3) Notwithstanding the Contract of the Parties to forbid termination of the Contract, the Parties may still terminate the Contract if required by law or in case of de-facto incidents of the circumstances that allow termination of the Contract as set forth in Article 16 or 17 of this Sample Contract. Where no circumstances for termination of the Contract set forth in Article 16 or 17 of this Sample Contract are applicable, the Parties shall agree on the liquidated damages between themselves in the principle of contracting with free will.

13. Early termination of this Contract by the Lessor

In order to ensure the livability and safety of the Premises, when recovering the Premises for reconstruction, the Lessor shall, in accordance with Article 16 of the Sample Contract, notify the Lessee in writing and provide specific evidence three months before the termination of Contract (such as the demolition permit issued by the competent construction authority, or the proof of waiving the demolition permit as stipulated in Article 78 of the *Building Act*), so as to ensure the Lessee's residential rights and interests.

14. Early termination of this Contract by the Lessee

(1) Where the Lessee is in need of long-term recuperation due to illness or accident, the Lessee shall be entitled to prematurely terminate the Contract in accordance with Paragraph 1 of Article 17 of the Sample Contract, provided the Lessee shall provide evidence (such as a diagnosis certificate issued by a registered medical institution proving that the Lessee requires more than six months of

recuperation).

(2) In accordance with the provisions of Article 6 of the Civil Code, if the Lessee passes away, the Lessee's successor shall be entitled to suggest early termination of the Contract in accordance with Paragraph 3, Article 17 of this Sample Contract, if the successor does not need to use the leased Premises.

(3) Under the situation mentioned in Paragraph (2), the successor shall notify the Lessor in writing along with relevant evidence thirty day prior to the termination of the Contract.

15. Return of the Premises

(1) When the Lessee returns the Premises, if there is a list of auxiliary equipment or photographs taken earlier for reference, the Parties shall jointly inspect the Premises and equipment, item by item, to complete the return of the Premises.

(2) Upon returning the Premises, if the Lessee fails to deregister the household registration of oneself and of other legal persons or organizations, the owner of the Premises shall be entitled to, in accordance with Article 16 of the Household Registration Law and other relevant provisions, apply to the household registration office or competent authority for deregistration or nullification of such household registration, with proof of nullification of lease.

16. Settlement of doubts on the terms of Contract

(1) Notwithstanding the terms in this Sample Contract, the rights of the Lessee under the Consumer Protection Act shall not be affected.

(2) Where any doubts arise from the terms of this Contract, interpretations shall be made in favor of the Lessee, in accordance with the provisions of Paragraph 2, Article 11 of the Consumer Protection Act. Where the Lessee subleases the Premises, the Consumer Protection Act does not apply upon any disputes over the terms of the Contract or the lease, since the Lessee is not using the Premises as the ultimate consumer.

17. Settlement of consumer disputes

(1) The Parties agree to handle consumer disputes arising from the Contract in the following manners:

① To apply for conciliation in accordance with the Regulations of Governing Establishment and Conciliation by Committees on Real Estate Dispute Conciliation at Municipality/City/County Levels.

② In accordance with Articles 43 and 44 of the Consumer Protection Act, the Lessee shall be entitled to make a complaint to the Lessor, consumer advocacy groups, or consumer service centers. If the complaints has not been properly responded to, a further complaint with the consumer ombudsmen of the municipal governments or the county (city) governments can be made. If the consumer complaints are still not properly responded to, mediation can be made with the consumer dispute

mediation commission of the municipal governments or the county (city) governments.

③ According to The Township and County-Administered City Mediation Act to apply the mediation committees for mediation.

④ In accordance with Articles 403 and 404 of Taiwan Code of Civil Procedure, to apply the court for initiating the mediation.

⑤ In accordance with the provisions of the Arbitration Law of ROC, to apply for the arbitration.

(2) The civil mediation approved by the court shall have the same effect as a binding judgment under the civil litigation; A mediated agreement by the arbitrator has the same force and effect as that of an arbitral settlement agreement; The arbitral award shall, insofar as relevant, be binding on the parties and have the same force as a final judgment of a court.

Related URLs for handling disputes outside the litigation are as follows:

① Appeal and mediation system of the Consumer Protection Committee, Executive Yuan:
https://appeal.cpc.ey.gov.tw/WWW/Default.aspx/

② Inquiry platform for Alternative Dispute Resolution (ADR):
http://adrmap.judicial.gov.tw/

18. Effects of the Contract

To protect private rights and avoid disputes, the Parties shall exercise due caution when entering into the Contract. It is in the Parties' interest to request a notary public to prepare a notarial certificate or certification document over the juristic acts or facts about the private rights involved.

19. Retention of copies of the Contract by each party

(1) When entering into an Contract, the Parties shall carefully review the terms of the Contract, affix their signatures, seals, or fingerprints, indicate their permanent and mailing addresses, and provide their ID numbers or ID supporting document numbers. This Contract shall be made in duplicate, with the Lessor and the Lessee each holding one original copy. Where there is a guarantor involved, this Contract shall be made in triplicate, with the Lessor, the Lessee, and the guarantor each holding one original copy.

(2) Where the Contract is over two pages, the Parties shall affix seal on the perforation, to avoid the possibility of page replacement. Where there are any changes made to the content of the Contract, signature or seal shall be affixed on the spots where such change is made, so as to safeguard the rights and interest of the Parties.

20. Confirmation of the identity of the Parties

(1) The Parties' identities shall be confirmed with such identity documents as ID cards, driver's licenses, and health insurance cards before executing the Contract. If the Contract is not executed by the Parties themselves, the persons executing the Contract shall present the power of attorney which authorizes them to execute the Contract.

(2) To prove whether the Lessor is the homeowner or the subleasing landlord, the Lessee shall be entitled to request the Lessor to present the title deed of the Premises, such as a certificate of ownership, a copy of the registration, or an original lease Contract. (Attention shall be paid to provisions, if any, of prohibition on subleasing during the lease period.)

21. Signature/seal of the real estate agent

If the Contract is handled through a real estate agency, the broker designated by the broking agency should sign the Contract.

22. The following terms shall not be included in the contract concluded by and between the Lessor and the Lessee. If such terms are included, they shall be null and void.

1. The Lessee's review period waiver.
2. The advertisements are for reference.
3. The Lessee cannot declare the expenditure on rental costs.
4. The Lessee is prohibited from making household registrations.
5. The Lessor items to be levied on the Landlord. If additional taxes are levied after the lease agreement is signed, the Lessee bears the increase of such taxes.
6. The exemption or limitation of the liability for defect warranty that the Landlord willful withheld under civil law.
7. A phrase indicating that the Lessee surrender the Contract.
8. The notice of this Contract shall be given by telephone only.
9. The violation of a mandatory or prohibited provision.
10. A phrase indicating that the Lessee applies for rental subsidies.

Contoh Surat Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah

Pengumuman Kementerian Dalam Negeri, No. 0910083141, Tai Nei Zhong Ti Ce, Tanggal 30 Januari 2002. (Disahkan oleh Komite Perlindungan Konsumen Yuan Eksekutif pada Rapat ke-86).

Amandemen Pengumuman Kementerian Dalam Negeri, No. 1051305386, Nei Shou Zhong Pan Ti Ce, Tanggal 23 Juni 2016 (Disahkan oleh Komite Perlindungan Konsumen Yuan Eksekutif pada Rapat ke-47).

Dokumen Perbaikan Kementerian Dalam Negeri, No. 1090264511, Tai Nei Ti Ce, Tanggal 26 Agustus 2020.

Dokumen Perbaikan Kementerian Dalam Negeri, No. 11302639334, Tai Nei Ti Ce, Tanggal 8 Juli 2024.

Hak peninjauan surat perjanjian

Surat Perjanjian rumah sewa ini (selanjutnya disebut sebagai "Perjanjian ini") telah dibawa pulang oleh Penyewa untuk ditinjau pada tanggal ___ bulan ___ tahun _____ selama ____ hari (Periode peninjauan untuk Perjanjian ini minimal tiga(3) hari).

Tanda tangan/stempel Pemberi sewa :

Tanda tangan/stempel Penyewa :

Kedua belah pihak yaitu Penyewa _____ dan Pemberi sewa _____ 【Untuk □Pemilik □Pihak yang menyewakan kembali (harus menunjukkan dokumen bukti persetujuan untuk menyewakan kembali dari pemilik asli)】 menyetujui ketentuan yang ditetapkan dalan surat perjanjian sewa-menyewa rumah ini. Adapun ketentuannya adalah sebagai berikut :

Pasal Pertama Properti sewa

(1) Properti yang disewakan :

a. Alamat : Lantai _____, No. ___, Nong _____, Gang ____, Jalan (Jalan raya) ____, Bagian ____, Kotapraja (Kecamatan, Kota, Wilayah) _____, Kabupaten(Kota-madya)_____ (Titik properti tersebut terletak di nomor petak __, sub bagian __, bagian __). Jika tidak memiliki nomor rumah, maka nomor registrasi pajak properti : _____ atau sketsa lokasi properti.

b. Nomor bangunan bagian khusus _____, ruang lingkup kepemilikan _____, total luas adalah _____ meter persegi.

1. Luas bangunan utama :

Lantai__adalah __ meter persegi, lantai __ adalah __ meter persegi, lantai __ adalah __ meter persegi. Total __ meter persegi. Tujuan penggunaan adalah __.

2. Tujuan penggunaan bangunan tambahan adalah __, dengan luas __ meter persegi.

c. No. bangunan area umum adalah _____, dengan ruang lingkup haknya adalah _____ dan luas kepemilikannya adalah _____ meter persegi.

d. Tempat parkir: □Ada (Tempat parkir mobil ___ unit , tempat parkir sepeda motor ___ unit) □Tidak ada.

e. □Ada □Tidak ada hak lain. Jika ada, jenis hak tersebut adalah : _____

f. □Ada □Tidak ada pendaftaran penyitaan.

(2) Ruang lingkup yang disewakan :

a. Rumah yang disewakan □Semua □Sebagian : Lantai __ □Kamar □Ruangan ke- , dengan luas ____ meter persegi (seperti yang tertera pada "Diagram Lokasi dan Pola Rumah Yang Disewakan").

b. Tempat parkir (Jika tidak ada, maka tidak perlu diisi) :

. Jenis dan nomor tempat parkir mobil :

Terletak di lantai __ di atas(atau bawah) tanah. □Tempat parkir datar □Tempat parkir mekanis, bernomor __.

2. Tempat parkir motor : No. __ di lantai __ di atas(atau bawah) tanah atau lokasinya seperti terlihat dalam diagram.

3. Waktu penggunaan :

□Sepanjang hari □Pagi dan siang hari □Malam hari □Lainnya ___ .

c. Peralatan tambahan yang disewakan :

□Ada □Tidak ada peralatan tambahan. Jika ada, maka rincian sebagaimana tercantum dalam lampiran 1 yaitu surat konfirmasi kondisi terkini atas properti yang disewakan.

Pasal Kedua Jangka waktu sewa

Jangka waktu sewa adalah dari tanggal ___ bulan ___ tahun _____ sampai tanggal ____ bulan ____ tahun _____. (Jangka waktu sewa minimal tiga puluh(30) hari keatas).

Pasal Ketiga Kesepakatan harga sewa dan pembayarannya

Harga sewa rumah untuk tiap bulan adalah NTD _____, dimana tiap periode

pembayaran adalah _____ bulan harga sewa dan dibayar sebelum □Tanggal _____ pada tiap bulan □Tanggal ____ pada tiap periode. Penundaan atau penolakan tidak diperkenankan dengan alasan apapun. Pemberi sewa tidak boleh menaikkan harga sewa dengan alasan apa pun selama jangka waktu sewa.

Metode pembayaran : □Tunai □Kirim ke rekening : Nama bank : _____, nama pemilik rekening : _____, No. Rekening : _____. □Lainnya : _____

Pasal Keempat Kesepakatan Uang jaminan dan Pengembalian

Sebagaimana disepakati oleh kedua belah pihak sewa-menyewa, uang jaminan setara dengan ___ bulan harga sewa, yaitu sebesar NTD _____ (maksimal tidak boleh melebihi jumlah total harga sewa 2(dua) bulan). Penyewa harus membayar uang jaminan kepada Pemberi sewa pada saat penandatanganan surat perjanjian ini.

Terkait uang jaminan yang disebutkan sebelumnya, dimana terdapat keadaan selain sebagaimana diatur dalam Pasal 11 Ayat 4, Pasal 13 Ayat 3, Pasal 14 Ayat 4 dan Pasal 18 Ayat 2 , Pemberi sewa harus mengembalikan uang jaminan atau sisa uang jaminan yang telah dikurangi hutang akibat dari perjanjian ini yaitu saat Penyewa mengembalikan rumah yang disewanya baik karena berakhirnya jangka waktu sewa atau berakhirnya perjanjian sewa.

Pasal Kelima Kesepakatan atas biaya terkait selama jangka waktu sewa

Selama jangka waktu sewa, biaya-biaya terkait yang timbul dari penggunaan rumah sewa akan ditangani sesuai dengan kesepakatan berikut :

(1) Biaya pengelolaan :

☐ Ditanggung oleh Pemberi sewa.

☐ Ditanggung oleh Penyewa.

Atas rumah sewa, tiap bulan adalah sebesar NTD _____ .

Atas tempat parkir, tiap bulan adalah sebesar NTD _____ .

Jika biaya meningkat selama jangka waktu sewa karena alasan yang bukan disebabkan oleh kedua belah pihak sewa-menyewa, maka Penyewa bertanggung jawab menanggung hingga 10% dari jumlah kenaikan tersebut ; jika biayanya menurun, maka Penyewa bertanggung jawab atas jumlah yang telah dikurangi penurunan tersebut.

☐ Lainnya : _____ .

(2) Biaya air :

☐ Ditanggung oleh Pemberi sewa.

☐ Ditanggung oleh Penyewa.

☐ Lainnya : _____ .

(3) Biaya listrik

☐ Ditanggung oleh Pemberi sewa.

☐ Ditanggung oleh Penyewa.

☐ Dihitung berdasarkan jumlah konsumsi listrik:

☐ Biaya setiap periode dihitung berdasarkan "Harga listrik rata-rata per kilowatt-jam untuk periode berjalan" yang tertera pada tagihan listrik.

☐ Biaya listrik setiap periode adalah NTD _____ per kilowatt-jam . Namun, jika biaya listrik per kilowatt-jam melebihi "Harga listrik rata-rata per kilowatt-jam untuk periode berjalan" yang tertera pada tagihan listrik, maka kelebihan pembayaran biaya tersebut harus dikembalikan pada saat perhitungan.

(Catatan : Jika tagihan listrik untuk fasilitas publik tidak dilaporkan kepada Perusahaan Listrik Taiwan untuk dialokasikan ke dalam tagihan listrik properti yang disewa, maka Pemberi sewa tidak boleh mengenakan biaya tambahan.)

☐ Dihitung tidak berdasarkan jumlah konsumsi listrik:

Metode penagihan yang disepakati adalah _____.

(Catatan: Jumlah total biaya listrik yang ditagih oleh Pemberi sewa untuk setiap periode tidak boleh melebihi jumlah total biaya listrik untuk setiap periode yang tercantum pada tagihan listrik properti sewa.)

(4) Biaya gas :

☐ Ditanggung oleh Pemberi sewa.

☐ Ditanggung oleh Penyewa.

☐ Lainnya : _____ .

(5) Biaya internet

☐ Ditanggung oleh Pemberi sewa.

☐ Ditanggung oleh Penyewa.

☐ Lainnya : _____ .

(6) Biaya lain dan metode pembayarannya : _____ .

Pasal 6 Kesepakatan tanggungan biaya pajak

Biaya pajak yang terkait dengan perjanjian ini akan ditangani sesuai dengan ketentuan berikut :

(1) Pajak rumah dan pajak nilai tanah atas rumah tinggal yang disewakan ditanggung oleh Pemberi sewa.

(2) Kedua belah pihak dalam perjanjian sewa-menyewa ini setuju untuk melegalisirnya, dimana biaya legalisir adalah NTD _____

- ☐ Ditanggung oleh Pemberi sewa.
- ☐ Ditanggung oleh Penyewa.
- ☐ Ditanggung secara merata oleh kedua belah pihak sewa-menyewa.
- ☐ Lainnya : _____ .

(3) Biaya pajak lain dan metode pembayarannya

Pasal Ketujuh Batas penggunaan rumah sewa

Rumah sewa ini hanya ditujukan sebagai tempat tinggal. Penyewa tidak diperbolehkan mengubah tujuan penggunaannya.

Penyewa setuju untuk mematuhi peraturan gedung apartemen atau peraturan lain yang harus ditaati oleh penghuni, serta tidak boleh menggunakan atau menyimpan bahan peledak atau bahan yang mudah terbakar secara ilegal.

Penyewa harus mendapat persetujuan dari Pemberi sewa jika ingin menyewakan kembali semua atau sebagian rumah sewa, meminjamkan, atau memberikannya dengan cara lain kepada orang lain untuk digunakan atau mengalihkan hak sewa kepada orang lain.

Jika Pemberi sewa menyetujui penyewaan kembali seperti disebutkan di atas, maka harus menerbitkan surat persetujuan (seperti Lampiran 2) yang memuat ruang lingkup, jangka waktu dan alasan mengakhiri perjanjian sewa kembali, agar Penyewa dapat memberitahu Penyewa kembali ketika melakukan penyewaan kembali.

Pasal Kedelapan Perbaikan

Jika rumah atau peralatan tambahan yang disewakan mengalami kerusakan, maka Pemberi sewa bertanggung jawab atas perbaikannya. Namun, hal ini tidak berlaku jika terdapat kesepakatan lain antara kedua belah pihak sewa-menyewa, dimana kerusakan tersebut terjadi karena kebiasaan atau hal lain yang merupakan tanggung jawab Penyewa.

Jika Pemberi sewa yang bertanggung jawab atas perbaikan sebagaimana dimaksud dalam ayat sebelumnya, maka Penyewa dapat mendesaknya untuk melakukan perbaikan dalam jangka waktu yang wajar. Jika Pemberi sewa tidak melakukan perbaikan dalam jangka waktu wajar yang ditetapkan oleh Penyewa, maka Penyewa dapat melakukan perbaikan sendiri dan meminta Pemberi sewa untuk mengganti biaya tersebut atau

memotongnya dari harga sewa sebagaimana disepakati dalam Pasal 3.

Untuk perbaikan yang diperlukan pada rumah sewa, Pemberi sewa harus memberitahu terlebih dahulu dalam jangka waktu yang wajar dan Penyewa tidak boleh menolak tanpa alasan yang dapat dibenarkan.

Jika selama jangka waktu renovasi tersebut diatas sehingga rumah sewa menjadi tidak dapat dihuni seluruhnya atau sebagian, maka Penyewa dapat meminta Pemberi sewa untuk memotong seluruh atau sebagian harga sewa selama jangka waktu tersebut.

Pasal Kesembilan Renovasi Interior

Jika Penyewa perlu merenovasi interior, maka harus mendapat persetujuan dari Pemberi sewa dan renovasi harus dilakukan sesuai dengan hukum yang berlaku, serta tidak boleh merusak keamanan struktur bangunan asli.

Jika Penyewa melakukan renovasi atas persetujuan Pemberi sewa dan terjadi kerusakan pada bagian yang baru direnovasi tersebut maka Penyewa yang bertanggung jawab untuk melakukan perbaikan.

Dalam keadaan pada Ayat pertama, dimana saat mengembalikan rumah sewa, maka Penyewa harus □Bertanggung jawab mengembalikannya ke kondisi semula □Mengembalikannya dalam kondisi saat ini □ Lainnya _____ .

Pasal Kesepuluh Kewajiban dan Tanggung Jawab Pemberi Sewa

Pemberi sewa harus menunjukkan bukti dokumen hak menyewakan rumah sewa ini, beserta kartu tanda penduduk (KTP) atau dokumen lain yang dapat membuktikan identitasnya, untuk diverifikasi oleh Penyewa.

Pemberi sewa harus menyerahkan rumah sewa yang layak untuk digunakan sebagai tempat tinggal sesuai kesepakatan kepada Penyewa, dan memeliharanya dalam kondisi demikian selama jangka waktu sewa.

Sebelum Pemberi sewa dan Penyewa menandatangani surat perjanjian ini, jika terdapat item dan ruang lingkup perbaikan pada rumah sewa yang menjadi tanggung jawab Penyewa, maka Pemberi sewa harus menjelaskannya kepada Penyewa dan dikonfirmasi oleh Penyewa (seperti Lampiran 3). Jika tidak ada konfirmasi secara tertulis, maka Pemberi sewa bertanggung jawab atas perbaikan tersebut dan harus memberikan informasi kontak jika diperlukan untuk perbaikan.

Jika biaya listrik ditanggung oleh Penyewa berdasarkan kesepakatan dalam ketentuan Pasal 5, maka Pemberi sewa harus memberikan informasi biaya listrik atas properti yang disewakan kepada Penyewa. Selain itu, Penyewa juga dapat mengajukan

permohonan langsung atas informasi biaya listrik terkait selama jangka waktu sewa kepada Perusahaan Listrik Taiwan.

Pasal Kesebelas Kewajiban dan Tanggung Jawab Penyewa

Penyewa harus menunjukkan KTP atau dokumen lain yang dapat membuktikan identitasnya untuk diverifikasi oleh Pemberi sewa saat penandatanganan surat perjanjian ini.

Penyewa harus memperhatikan, menjaga dan menggunakan rumah sewa dengan penuh perhatian layaknya seorang pengelola yang baik.

Jika Penyewa melanggar kewajiban yang disebutkan pada ayat sebelumnya sehingga menyebabkan kerusakan atau kerugian pada rumah sewa, maka Penyewa harus bertanggung jawab atas kerugian tersebut. Namun, hal ini tidak berlaku untuk perubahan atau kerusakan yang disebabkan oleh penggunaan sesuai dengan metode yang disepakati atau sifat dari rumah sewa.

Jumlah kompensasi yang harus dibayarkan oleh Penyewa berdasarkan ayat sebelumnya dapat dikurangi dari uang jaminan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 4 Ayat 1. Jika tidak mencukupi, maka dapat meminta pembayaran atas kekurangan tersebut kepada Penyewa.

Jika Penyewa menyewakan kembali dengan persetujuan dari Pemberi sewa, maka perjanjian sewa kembali tidak boleh melebihi ruang lingkup dan jangka waktu yang disetujui oleh Pemberi sewa, serta harus memberitahukan ruang lingkup properti yang disewakan, jangka waktu sewa, nama dan alamat kontak Penyewa sub-sewa, serta informasi relevan lainnya secara tertulis kepada Pemberi sewa dalam waktu tiga puluh(30) hari setelah penandatanganan perjanjian sewa-menyewa kembali.

Pasal Kedua belas Rumah sewa hancur sebagian

Jika selama hubungan perjanjian sewa-menyewa masih berlangsung, dimana sebagian dari rumah sewa musnah karena hal yang bukan disebabkan oleh Penyewa, maka Penyewa dapat meminta pengurangan harga sewa berdasarkan bagian yang musnah tersebut.

Pasal Ketiga belas Kesepakatan mengakhiri perjanjian sewa-menyewa lebih awal

Sebelum berakhirnya jangka waktu perjanjian ini, kecuali sebagaimana diatur dalam Pasal 16 dan 17, kedua belah pihak sewa-menyewa □Dapat □Tidak dapat mengakhiri perjanjian sewa untuk seluruh atau sebagian properti rumah yang disewakan.

Jika dapat mengakhiri perjanjian sewa-menyewa sesuai kesepakatan pada Ayat sebelumnya, maka salah satu pihak dari sewa-menyewa harus memberitahu pihak lainnya minimal satu(1) bulan sebelum pengakhiran. Jika Penyewa mengakhiri perjanjian sewa-menyewa tanpa pemberitahuan sebelumnya, maka pihak tersebut harus membayar denda kepada pihak lainnya maksimal satu(1) bulan harga sewa.

Denda yang harus dibayar oleh Penyewa berdasarkan ayat sebelumnya dapat dikurangi dari uang jaminan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 4 Ayat 1. Jika tidak cukup, maka dapat meminta Penyewa untuk membayar selisihnya.

Jika perjanjian sewa-menyewa diakhiri sebelum jangka waktu berlakunya dan sesuai dengan ketentuan pada Ayat 1, maka Pemberi sewa harus mengembalikan uang sewa yang dibayar di muka kepada Penyewa.

Pasal Keempat belas Pengembalian rumah sewa

Setelah berakhirnya jangka waktu sewa, Pemberi sewa harus segera melunasi uang harga sewa dan biaya terkait yang diatur dalam Pasal 5, serta bersama-sama dengan Penyewa menyelesaikan prosedur serah terima rumah dan peralatan tambahannya. Penyewa harus mengembalikan rumah sewa kepada Pemberi sewa dan memindahkan pendaftaran rumah tangga atau pendaftaran lainnya.

Jika salah satu pihak dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut tidak hadir dalam pertemuan serah terima, dan juga tetap tidak hadir setelah didesak oleh pihak lain dalam jangka waktu yang wajar, maka serah terima dianggap telah selesai.

Jika Penyewa tidak mengembalikan rumah sewa sebagaimana diatur dalam Ayat 1, maka Pemberi sewa harus menyatakan dengan jelas bahwa perjanjian tidak akan diperpanjang untuk jangka waktu yang tidak terbatas dan dapat menuntut Penyewa untuk membayar harga sewa dalam bulanan berdasarkan periode selama rumah sewa tersebut belum dikembalikan, serta denda dihitung berdasarkan jumlah harga sewa bulanan (atau dihitung berdasarkan sewa harian jika jangka waktunya kurang dari satu bulan) sampai pengembalian.

Jumlah yang disebutkan di atas, beserta harga sewa dan semua biaya terkait sebagaimana diatur dalam Pasal 5 yang belum dibayar oleh Penyewa dapat dikurangi dari uang jaminan sebagaimana diatur dalam Pasal 4, Ayat 1. Jika tidak cukup, maka dapat meminta Penyewa untuk membayar selisihnya atau biaya tersebut.

Pasal Kelima belas Pengalihan hak atas rumah sewa

Meskipun Pemberi sewa mengalihkan kepemilikan rumah yang disewakan kepada

pihak ketiga setelah penyerahan hak penggunaan atas rumah sewa kepada Penyewa, perjanjian ini tetap berlaku bagi penerima pengalihan.

Dalam kondisi di atas, Pemberi sewa harus menyerahkan uang jaminan dan uang sewa yang telah dibayar di muka kepada Penerima pengalihan dan memberitahukannya kepada Penyewa secara tertulis.

Jika perjanjian ini tidak dilegalisir dan telah lewat jangka waktu lima(5) tahun, maka ketentuan pada Ayat 2 tidak berlaku.

Pasal Keenam belas Pemberi sewa mengakhiri perjanjian sewa-menyewa lebih awal.

Jika terdapat salah satu keadaan seperti yang disebutkan dibawah ini selama jangka waktu sewa-menyewa, maka Pemberi sewa dapat mengakhiri perjanjian sewa-menyewa lebih awal dan Penyewa tidak berhak menuntut kompensasi apa pun :

a. Pemberi sewa perlu mengambil kembali properti tersebut untuk rekonstruksi.
b. Penyewa terlambat membayar biaya harga sewa selama dua(2) bulan dan tetap tidak membayar dalam jangka waktu wajar yang diberikan oleh Pemberi sewa
c. Penyewa memiliki tunggakan atas biaya pengelolaan atau biaya lain yang setara dengan dua(2) bulan harga sewa dan tetap tidak membayar dalam jangka waktu wajar yang diberikan oleh Pemberi sewa.
d. Penyewa melanggar ketentuan Pasal 7 Ayat 1, yaitu mengubah penggunaan properti tanpa izin dan terus melakukannya meskipun telah dilarang oleh Pemberi sewa.
e. Penyewa melanggar ketentuan Pasal 7 Ayat 2, yaitu menggunakan secara ilegal, menyimpan bahan peledak atau bahan yang mudah terbakar, dan terus melakukannya meskipun Pemberi sewa telah melarangnya.
f. Penyewa melanggar ketentuan Pasal 7 Ayat 3, yaitu menyewakan kembali atau mengalihkan hak sewa atas rumah sewa kepada pihak lain tanpa izin.
g. Penyewa merusak rumah sewa atau peralatan tambahannya, serta tidak memperbaiki atau memberikan kompensasi dalam jangka waktu wajar yang diberikan oleh Pemberi sewa.
h. Penyewa melanggar ketentuan Pasal 9 Ayat 1, yaitu melakukan renovasi interior tanpa persetujuan Pemberi sewa dan terus melakukannya meskipun telah dilarang oleh Pemberi sewa
i. Penyewa melanggar ketentuan Pasal 9 Ayat 1, yaitu melakukan renovasi interior tanpa berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku dan terus melakukannya meskipun telah dilarang oleh Pemberi sewa.
j. Penyewa melanggar ketentuan Pasal 9 Ayat 1, yaitu melakukan renovasi interior yang

merusak keamanan struktur bangunan asli.

Jika Pemberi sewa mengakhiri perjanjian sewa-menyewa lebih awal berdasarkan ketentuan ayat sebelumnya, maka Pemberi sewa harus memberitahu Penyewa secara tertulis dan memberikan bukti yang relevan kepada Pemberi sewa dalam jangka waktu seperti yang disebutkan dibawah ini. Namun, jika terdapat kondisi sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Ayat sebelumya Butir 5 dan Butir 10, maka dapat tidak memberikan surat pemberitahuan sebelum pengakhiran perjanjian :

a. Pengakhiran perjanjian sesuai dengan ketentuan Ayat sebelumnya Butir 1, maka Pihak yang mengakhiri harus memberikan surat pemberitahuan dalam jangka waktu tiga(3) bulan sebelum pengakhiran.
b. Pengakhiran perjanjian sesuai dengan ketentuan Ayat sebelumnya Butir 2 sampai Butir 4 dan Butir 6 sampai Butir 9, maka Pihak yang mengakhiri harus memberikan surat pemberitahuan dalam jangka waktu tiga puluh(30) hari sebelum pengakhiran.

Pasal Ketujuh belas Penyewa mengakhiri perjanjian sewa-menyewa lebih awal

Penyewa dapat mengakhiri perjanjian sewa-menyewa lebih awal, jika terdapat salah satu keadaan seperti dibawah ini selama jangka waktu sewa-menyewa dan Pemberi sewa tidak dapat menuntut kompensasi :

a. Rumah sewa tidak sesuai untuk digunakan sebagai tempat tinggal sebagaimana yang disepakati dan memerlukan perbaikan, tetapi tidak dilakukan perbaikan dalam jangka waktu yang ditentukan setelah diberitahu oleh Penyewa.
b. Rumah sewa sebagian rusak karena penyebab yang bukan tanggung jawab Penyewa, dan sisanya tidak dapat memenuhi tujuan sewa.
c. Rumah sewa memiliki kerusakan yang dapat membahayakan keselamatan atau kesehatan Penyewa atau orang yang tinggal bersamanya. ; Hal yang sama berlaku juga jika Penyewa mengetahui adanya cacat tersebut pada saat penandatanganan perjanjian sewa-menyewa atau melepaskan haknya untuk mengakhiri perjanjian sewa-menyewa.
d. Penyewa memerlukan perawatan jangka panjang karena sakit atau kecelakaan.
e. Karena Pihak ketiga menegaskan haknya atas rumah sewa, sehingga Penyewa tidak dapat menggunakannya untuk tempat tinggal sebagaimana yang telah disepakati.

Penyewa mengakhiri perjanjian sesuai dengan ketentuan Ayat sebelumnya pada tiap Butir, maka harus memberikan surat pemberitahuan beserta bukti yang relevan dalam jangka waktu tiga puluh(30) hari sebelum pengakhiran kapada Pemberi sewa. Namun, jika terdapat kondisi yang membahayakan sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Ayat sebelumya Butir 3, maka dapat tidak memberikan

surat pemberitahuan sebelum pengakhiran perjanjian.

Jika Penyewa meninggal dunia, maka ahli warisnya dapat mengajukan klaim untuk mengakhiri perjanjian sewa-menyewa, dimana jangka waktu dan metode pemberitahuan seperti sebagaimana dengan yang diatur dalam Ayat sebelumnya.

Pasal Kedelapan belas Penanganan atas barang-barang yang ditinggalkan

Setelah berakhirnya hubungan sewa-menyewa, jika Penyewa masih meninggalkan barang-barang di rumah sewa setelah prosedur serah terima selesai atau dianggap selesai sesuai dengan Pasal 14, kecuali disepakati lain oleh kedua belah pihak, maka Pemberi sewa harus memberitahukan jangka waktu yang wajar untuk mengambil barang-barang tersebut kepada Penyewa dan jika tidak diambil setelah batas waktu yang ditentukan, maka dianggap telah melepaskan hak kepemilikannya.

Biaya yang dikeluarkan oleh Pemberi sewa untuk menangani barang yang ditinggalkan seperti yang disebutkan di ayat sebelumnya, maka dapat dikurangkan dari uang jaminan sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Ayat 1. Jika tidak mencukupi, maka Pemberi sewa dapat meminta penggantian kekurangan tersebut kepada Penyewa.

Pasal Kesembilan belas Pemberitahuan pelaksanaan perjanjian ini

Kecuali disepakati lain dalam Perjanjian ini, setiap pemberitahuan antara kedua belah pihak sewa-menyewa harus dikirim melalui pos ke alamat yang tercantum dalam Perjanjian ini.

Jika pemberitahuan tidak dapat disampaikan karena perubahan alamat tanpa pemberitahuan kepada pihak lain, maka tanggal pengiriman pos pertama dianggap sebagai tanggal penerimaan pemberitahuan.

Pemberitahuan pada Ayat pertama juga dapat dilakukan melalui □Email: □SMS □Perangkat lunak lainnya yang menyediakan pesan contoh teks, sebagaimana disepakati oleh kedua belah pihak.

Pasal kedua puluh Penanganan atas keraguan ketentuan

Jika Penyewa memiliki keraguan atas ketentuan dalam kontrak ini, maka hal itu harus dijelaskan untuk kepentingannya.

Pasal Kedua puluh satu Kesepakatan lainnya

Kedua belah pihak dalam perjanjian sewa-menyewa ini □ Setuju □Tidak setuju untuk melakukan pengesahan.

Jika Perjanjian ini telah disahkan oleh notaris, maka kedua belah pihak sewa-menyewa □Tidak setuju ; □Setuju bahwa hal-hal berikut yang tercantum dalam dokumen yang disahkan ini harus ditegakkan secara hukum :

□ a. Jika Penyewa tidak mengembalikan rumah sewa setelah berakhirnya jangka waktu sewa.

□ b. Jika Penyewa tidak membayar uang harga sewa, biaya dan uang yang telah dikeluarkan oleh Pemberi sewa atau Pemilik rumah sewa atas biaya pengelolaan yang seharusnya dibayar oleh Pemberi sewa, atau jumlah uang saat terjadi pelanggaran perjanjian.

□ c. Pemberi sewa harus mengembalikan seluruh atau sebagian uang jaminan kepada Penyewa setelah berakhirnya jangka waktu sewa atau pemutusan perjanjian ini.

Jika dokumen yang dilegalisir menyatakan bahwa utang moneter harus dibayar secara hukum dan terdapat Penjamin, maka keabsahan efek dari Ayat sebelumnya paragraf terakhir pada Butir ____ berlaku juga bagi penjamin.

Pasal Kedua puluh dua Keabsahan perjanjian dan lampiran terkait

Perjanjian ini mulai berlaku sejak tanggal penandatanganan, dan kedua belah pihak masing-masing harus menyimpan satu salinan asli perjanjian ini.

Iklan serta lampiran terkait perjanjian ini dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini.

Pasal Kedua puluh tiga Penanganan atas hal-hal yang belum tercantum

Segala hal yang tidak tercakup dalam perjanjian ini akan diselesaikan secara adil sesuai dengan hukum yang berlaku, adat istiadat, prinsip kesetaraan, timbal balik, dan itikad baik.

Lampiran

- ☐ Fotokopi akta kepemilikan bangunan atau bukti hak menyewakan lainnya.
- ☐ Fotokopi lisensi penggunaan.
- ☐ Fotokopi KTP kedua belah pihak.
- ☐ Fotokopi KTP Pihak yang menjamin.
- ☐ Surat persetujuan otorisasi perwakilan dalam menandatangani perjanjian
- ☐ Surat konfirmasi kondisi terkini atas properti sewa.
- ☐ Surat konfirmasi persetujuan Pemberi sewa atas ruang lingkup penyewaan kembali, jangka waktu sewa, dan alasan pengakhiran perjanjian sewa-menyewa.

- ☐ Surat Konfirmasi atas Item dan Ruang Lingkup Perbaikan yang Ditanggung oleh Pemberi Sewa.
- ☐ Daftar peralatan tambahan.
- ☐ Diagram lokasi dan pola rumah sewa.
- ☐ Lainnya (hasil survei, foto kondisi interior saat ini, surat keterangan pajak, dll.)

Pihak yang terlibat dalam perjanjian :

Pemberi sewa :

Nama : Tanda tangan/stempel

NPWP (No. KTP) :

Alamat pendaftaran rumah tangga (Alamat pendaftaran usaha) :

Alamat surat :

No. Telepon :

Penyewa :

Nama : Tanda tangan/stempel

NPWP (No. KTP) :

Alamat pendaftaran rumah tangga (Alamat pendaftaran usaha) :

Alamat surat :

No. Telepon :

Pihak penjamin :

Nama : Tanda tangan/stempel

NPWP (No. KTP) :

Alamat pendaftaran rumah tangga :

Alamat surat :

No. Telepon :

Perusahaan pialang properti :

Nama (Perusahaan atau bisnis) :

Alamat :

No. Telepon :

NPWP :

Penanggung jawab : Tanda tangan/stempel

NPWP :

Email :

Agen properti :

Nama : Tanda tangan/stempel

統一編號(身分證明文件編號)：

NPWP (No. KTP) :

Alamat surat :

No. Kontak :

No. Sertifikat :

Email :

R.O.C (Taiwan), Tanggal _____ bulan _____ tahun ____

Lampiran 1

Surat Konfirmasi Kondisi Terkini atas properti sewa.

Tanggal pengisian : Tanggal _____ bulan _____ tahun ____

Item	Konten	Catatan penjelasan
1	□Ada □Tidak ada termasuk bagian konstruksi yang belum didaftar atas perubahan, penambahan, perluasan atau pembangunan ilegal : ☐ Lantai Pertama, _____ meter persegi ☐ Lantai _____, _____meter persegi. ☐ Lantai teratas,__ meter persegi. ☐ Tempat lainnya : ____ meter persegi.	Jika bangunan tersebut merupakan bangunan ilegal (bangunan yang ditambahkan atau diperluas tanpa izin sah), maka Pemberi sewa harus memberitahu hal ini dengan jelas agar Penyewa sepenuhnya menyadari bahwa bangunan di ruang lingkup tersebut kemungkinan kapan saja dapat dibongkar atau terdapat bahaya lainnya.

2	Jenis bangunan: _____. Pola bangunan saat ini: __kamar(kamar, ruang) __ruang tamu__kamar mandi □dengan sekat □tanpa sekat. Jenis bangunan yang disewakan : _____ .	1. Jenis bangunan : _____. (1) Bangunan biasa : Bangunan yang dimiliki sepenuhnya tanpa ada area umum (termasuk bangunan terpisah, berderet, dan dupleks). (1) Mengelompokkan bangunan : apartemen (Tidak ada lift), rumah terpisah, pertokoan (Toko), gedung perkantoran, bangunan tempat tinggal (sebelas lantai dan keatas terdapat lift), gedung bertingkat (sepuluh lantai dan kebawah terdapat lift), dll. (2) Bangunan khusus lainnya: seperti pabrik, kantor pabrik, rumah pertanian, gudang, dll. 2. Pola saat ini (misalnya : jumlah kamar, ruang tamu dan kamar mandi, serta apakah ada disekat). 3. Jenis bangunan yang disewakan : _____ . (1) Penyewaan seluruh bangunan (unit): mengacu pada penyewaan seluruh bangunan tempat tinggal (unit) dengan satu alamat atau nomor bangunan. (2) Penyewaan secara per lantai : mengacu pada rumah bertingkat yang disewakan secara lantai demi lantai. Misalnya, menyewakan lantai tingkat dua dari rumah yang berlantai tiga tingkat. (3) Apartemen studio mandiri adalah unit hunian yang memiliki sertifikat kepemilikan tersendiri, terdiri atas satu kamar (satu ruang tamu) dan satu kamar

		mandi, serta disewakan sebagai satu unit tempat tinggal. (4) Kamar kost eklusif adalah kamar yang disewakan di dalam suatu bangunan tanpa sertifikat kepemilikan tersendiri, tetapi memiliki kamar mandi pribadi. (5) Kamar kost konvensional adalah kamar yang disewakan di dalam suatu bangunan tanpa sertifikat kepemilikan tersendiri serta tidak memiliki kamar mandi pribadi.
3	Jenis dan nomor tempat parkir mobil: Lantai dasar (bawah) tingkat ____ □Tempat parkir datar □Tempat parkir mekanis □Lainnya __. Nomor : ___ tempat parkir No. ____ . □Ada □Tidak ada sertifikat kepemilikan independen. □Ada □Tidak ada lampiran Perjanjian Pengelolaan Terpisah dan diagramnya. Tempat parkir motor : Lantai dasar (bawah) tingkat ____ , No. _____, ____ unit tempat parkir atau diagram lokasinya.	
4	□Ada □Tidak ada alarm kebakaran perumahan. □Ada □Tidak ada fasilitas perlindungan kebakaran lainnya. Jika ada, item-item tersebut adalah: (1)____(2)____(3)____. □Ada □Tidak ada melakukan inspeksi keselamatan kebakaran secara berkala.	Terhadap rumah yang tidak diwajibkan untuk dilengkapi dengan sistem alarm kebakaran otomatis, Pemilik rumah seharusnya memasang dan memelihara peralatan alarm kebakaran rumah sesuai dengan Undang-Undang Kebakaran Pasal 6, Ayat 5 .
5	□Ada □Tidak ada kebocoran air. Jika ada kebocoran, lokasinya : __. Jika ada kebocoran, penanganannya adalah:	

	☐ Pemberi sewa menyerahkan properti setelah melakukan perbaikan. ☐ Penyewa yang melakukan perbaikan. ☐ Properti diserahkan apa adanya. ☐ Lainnya _____.	
6	□Pernah □Tidak pernah melakukan deteksi radiasi di dalam bangunan Jika ada, silakan lampirkan sertifikat deteksi. Hasil deteksi adalah □Ada □Tidak ada tingkat radiasi abnormal. Jika ada, maka penanganannya adalah : ☐ Pemberi sewa menyerahkan properti setelah melakukan perbaikan. ☐ Penyewa yang melakukan perbaikan. ☐ Properti diserahkan apa adanya. ☐ Lainnya _____.	Bangunan yang memperoleh izin penggunaan antara tahun 1982 dan 1984 harus menjalani deteksi khusus. Website Komisi Energi Atom Yuan Eksekutif telah menyediakan "Sistem Pencarian Informasi Tempat Tinggal Beradiasi Dosis Minimal 1 Milisievert Pada Tahun Ini" bagi masyarakat untuk mencari informasi tentang tempat tinggal yang beradiasi. Jika perbaikan diperlukan, maka harus minta bantuan informasi teknis kepada Komisi Energi Atom, Yuan Eksekutif.
7	Tidak pernah melakukan deteksi kandungan ion klorida yang larut dalam air pada beton bertulang (misalnya : Item deteksi rumah pasir laut) ; Jika ada, hasil deteksi : _____. □Ada □Tidak ada melebihi batas yang diizinkan. Jika ada melebihi batas, maka penanganannya adalah : ☐ Pemberi sewa menyerahkan properti setelah melakukan perbaikan. ☐ Penyewa yang melakukan perbaikan. ☐ Properti diserahkan apa adanya. ☐ Lainnya _____.	1. Sebelum tanggal 21 Juli 1983, CNS3090 tidak menetapkan kandungan ion klorida larut air maksimum yang diperbolehkan (dengan metode larut dalam air) pada beton bertulang. 2. Untuk bangunan yang menjalani inspeksi konstruksi sesuai dengan Undang-undang Konstruksi antara tanggal 22 Juli 1994 sampai tanggal 24 Juni 1998, kandungan ion klorida larut air maksimum (dengan metode larut dalam air) yang diperbolehkan dalam beton bertulang adalah 0,6 kg/m3, sesuai dengan standar pengujian CNS 3090 yang direvisi dan diumumkan pada tanggal 22 Juli 1994. 3. Untuk bangunan yang menjalani inspeksi konstruksi sesuai dengan Undang-undang

		Konstruksi antara tanggal 25 Juni 1998 sampai tanggal 12 Januari 2015, kandungan ion klorida larut air maksimum (dengan metode larut dalam air) yang diperbolehkan dalam beton bertulang adalah 0,3 kg/m³, sesuai dengan standar pengujian CNS 3090 yang direvisi dan diumumkan pada tanggal 25 Juni 1998. 4. Untuk bangunan yang menjalani inspeksi konstruksi sesuai dengan Undang-undang Konstruksi termasuk dan setelah tanggal 13 Januari 2015, kandungan ion klorida larut air maksimum yang diperbolehkan dalam beton bertulang adalah 0,15 kg/m³, sesuai dengan standar pengujian CNS 3090 yang direvisi dan diumumkan pada tanggal 13 Januari 2015. 5. Data deteksi yang disebutkan diatas dapat diperoleh dengan melakukan permohonan kepada otoritas bangunan. Standar deteksi dapat bervariasi pada periode yang berbeda. Kedua belah pihak sewa-menyewa harus memperhatikannya.
8	Apakah pernah terjadi pembunuhan, bunuh diri, keracunan karbon monoksida, atau kematian tidak wajar lainnya di rumah sewa ini (bagian khusus) : (1) Selama jangka waktu kepemilikan, □Ada □Tidak ada peristiwa seperti yang disebut-kan di atas. (2) Sebelum memiliki hak kepemilikan properti □Tidak ada peristiwa seperti yang disebutkan diatas.	

	□Mengetahui bahwa peristiwa yang disebutkan di atas pernah terjadi. □Tidak mengetahui apakah peristiwa yang disebutkan di atas pernah terjadi.	
9	Sistem pasokan air dan drainase □Ada □Tidak ada berfungsi normal. Jika tidak berfungsi normal □Pemberi sewa menyerahkan properti setelah melakukan perbaikan. □Penyewa yang melakukan perbaikan. □Properti diserahkan apa adanya. □Lainnya _____ .	
10	□Ada □Tidak ada peraturan gedung apartemen atau aturan lain yang harus dipatuhi oleh penghuni ; jika ada, □ Ada □ Tidak ada lampiran peraturan atau aturan lain yang harus dipatuhi oleh penghuni .	
11	□Ada □Tidak ada Komite Pengelolaan untuk pengelolaan terpadu ; jika ada, biaya pengelolaan atas rumah sewa adalah □NT$__ per bulan □NT$__ per triwulan □ NT$__ per tahun □Lainnya___. Biaya pengelolaan tempat parkir adalah □ NT$__ per bulan □NT$__ per triwulan □ NT$__ per tahun □Lainnya ___. □Ada □Tidak ada tunggakan biaya sewa rumah atau biaya pengelolaan tempat parkir ; Jika ada, jumlahnya adalah NT$____.	Biaya kebersihan adalah sama dengan biaya pengelolaan tempat parkir.

12	Berikut ini adalah item peralatan tambahan : □TV __ buah □Lemari TV __ buah □Kursi sofa __ set □Meja kopi __ buah □Meja makan (Kursi)__ set □Lemari sepatu__ buah □Tirai__ set □Lampu __ buah □Kulkas__ buah □Mesin cuci__ buah □Rak buku__ buah □Tempat tidur (Ada kepala) __ set □Lemari pakaian__ set □Meja dan kursi rias __ set □Meja dan kursi belajar__ set □Meja dan kursi makan__ set □Lemari penyimpanan __ buah □Telepon __ buah □Fasilitas keamanan __ set □Oven microwave__ buah □Mesin pencuci piring__ buah □AC__ buah □Penghisap asap__ buah □Meja dapur__ buah □Kompor gas__ buah □Pemanas air__ buah □Gas alam □Lainnya__	

Pemberi sewa : _____ (Tanda tangan/stempel)

Penyewa : _____ (Tanda tangan/stempel)

Tanggal membubuhkan Tanda tangan/stempel : Tanggal _____ bulan _____ tahun ____

Lampiran 2

Surat konfirmasi persetujuan pemberi sewa atas ruang lingkup penyewaan kembali, jangka waktu sewa, dan alasan pengakhiran sewa.

Pemberi sewa _____ menyewakan rumah ini kepada Penyewa _____ dan menandatangani perjanjian sewa-menyewa ini pada tanggal _____ bulan _____ tahun ____. Pemberi sewa dengan ini menyetujui Penyewa menyewakan kembali rumah sewa selama jangka waktu sewa. Adapun ruang lingkup penyewaan kembali dan hal-hal terkait perjanjian sewa-menyewa yang disetujui sebagaimana tercantum dalam lampiran daftar perincian. Namun, Penyewa harus memberitahukan kepada Pemberi sewa tentang ruang lingkup sewa kembali, jangka waktu penyewaan kembali, nama dan alamat kontak penyewa kembali, serta informasi relevan lainnya dalam waktu tiga puluh (30) hari sejak penandatanganan perjanjian penyewaan kembali.

Pemberi sewa : (Tanda tangan/stempel)

Penyewa : (Tanda tangan/stempel)

R.O.C (Taiwan), Tanggal _____ bulan _____ tahun ____

Daftar Perincian Persetujuan Pemberi Sewa Atas Ruang Lingkup Penyewaan Kembali, Jangka Waktu Sewa dan Surat Konfirmasi Alasan Pengakhiran Sewa

Properti rumah sewa									Ruang lingkup sewa kembali	Periode mulai dan berakhirnya sewa	Ada atau tidak adanya kesepakatan untuk mengakhiri perjanjian sewa-menyewa lebih awal	Catatan
Kabupaten/Kota	Kotapraja/kota/Kecamatan	Jalan	Bagian	Gang	Nong	Nomor	Lantai	Kamar				
									□ Semua □ Sebagian	Dari tanggal ___ bulan ___ tahun _____ sampai tanggal ___ bulan ___ tahun _____	□ Ada □ Tidak ada (Jika ada, silakan buat catatan)	Jika hanya menyetujui penyewaan kembali untuk sebagian properti, maka harus melampirkan diagram skema lokasi bagian tersebut.
									□Semua □ Sebagian	Dari tanggal ___ bulan ___ tahun _____ sampai tanggal ___ bulan ___ tahun _____	□ Ada □ Tidak ada (Jika ada, silakan buat catatan)	

Catatan : Selama jangka waktu sewa, selain alasan pengakhiran dini sebagaima diatur dalam Pasal 16 dan 17, alasan lain untuk pengakhiran dini perjanjian sewa-menyewa adalah sebagai berikut : _____ . (Disepakati oleh kedua belah pihak).

Lampiran 3

Surat Konfirmasi atas Item dan Ruang Lingkup Perbaikan yang Ditanggung oleh Penyewa

Penyewa _____ menyewa rumah ini dari Pemberi sewa _____, dan menandatangani perjanjian sewa-menyewa pada tanggal ___ bulan ___ tahun _____. Surat konfirmasi kesepakatan atas item dan ruang lingkup biaya perbaikan yang akan ditanggung oleh Penyewa atas rumah sewa sesuai Pasal ____ Ayat ____ dalam perjanjian ini, sebagaimana tercantum dalam lampiran daftar rincian. (Berikut ini hanyalah contoh. Ketentuan sebenarnya harus disepakati dan dikonfirmasi oleh kedua belah pihak berdasarkan keadaan sebenarnya).

Pemberi sewa : (Tanda tangan/stempel)

Penyewa : (Tanda tangan/stempel)

R.O.C (Taiwan), Tanggal ___ bulan ___ tahun _____

Daftar Perincian Item dan Ruang Lingkup Biaya Perbaikan Yang Ditanggung Oleh Penyewa

Tanggal pengisian : Tanggal ___ bulan ___ tahun _____

Ruang lingkup rumah sewa	Item peralatan atau perlengkapan	Jumlah	Catatan
Luar ruangan			
Ruang tamu, ruang makan, dan kamar tidur.			
Dapur, peralatan kamar mandi, dll.			
Lainnya			

Catatan :

1. Pemberi sewa menentukan dan mengisi setiap item dan ruang lingkup perbaikan di atas. Jika ada peralatan atau perlengkapan tambahan yang tidak dapat dicantumkan, silakan diisi pada kolom lain.
2. Biaya perbaikan atas peralatan atau perlengkapan yang belum disepakati dengan jelas oleh kedua belah pihak untuk ditanggung oleh Penyewa, maka biaya perbaikan harus ditanggung oleh Pemberi sewa, kecuali tanggung jawab atas kerusakan tersebut terjadi karena disebabkan oleh Penyewa.

3. Informasi kontak perbaikan :

□ Informasi dasar dari Pemberi sewa sesuai dengan Pasal ____ dalam perjanjian ini.

□ Wakil pengelolaan rumah sewa : (1) Nama :

(2) Alamat usaha :

(3) Nomor kontak :

(4) Email :

□ Cara kontak lainnya : (Jika ada, silakan diisi)

Hal yang harus diperhatikan saat menandatangani perjanjian

1. Ruang lingkup penggunaan

(1) Contoh surat perjanjian ini hanya digunakan oleh Penyewa untuk sewa-menyewa properti sebagai tempat tinggal dan sebagai acuan bagi kedua belah pihak dalam penandatanganan perjanjian sewa-menyewa.

(2) Sesuai dengan "Ketentuan Pengembangan dan Pengelolaan Pasar Perumahan Sewa" Pasal 5 Ayat 1, yang telah diubah dan diumumkan oleh Presiden pada tanggal 8 Februari 2023, yaitu : "Hubungan antara Pemberi sewa dan Penyewa berdasarkan perjanjian sewa-menyewa dianggap sebagai hubungan konsumen, maka ketentuan yang relevan dari Undang-undang Perlindungan Konsumen berlaku dalam perjanjian ini." Ketika Pemberi sewa menyewakan rumah kepada Penyewa untuk digunakan sebagai tempat tinggal, maka terjalin hubungan konsumen di antara mereka. Dengan demikian Undang-undang Perlindungan Konsumen berlaku dalam hal ini.

2. Hak peninjauan surat perjanjian

Jika Pemberi sewa atas tempat tinggal adalah pelaku bisnis, maka harus memberikan jangka waktu yang wajar maksimal tiga puluh(30) hari kepada Penyewa untuk meninjau semua ketentuan dalam surat perjanjian sewa-menyewa sebelum penandatanganan perjanjian standar. Periode peninjauan harus diberikan kepada Penyewa agar dapat meninjau ketentuan perjanjian ini secara cermat dengan waktu yang cukup dan wajar adalah minimal tiga(3) hari.

Jika Pemberi sewa dan Penyewa membuat perjanjian standar tanpa menetapkan jangka waktu peninjauan perjanjian sebagaimana diatur dalam ayat 1, maka ketentuan perjanjian tersebut tidak menjadi bagian dari perjanjian. Namun, Penyewa dapat mengklaim bahwa ketentuan tersebut tetap menjadi bagian dari perjanjian. (Undang-undang Perlindungan Konsumen Pasal 11-1, Ayat 1 sampai Ayat 3).

3. Arti dari sewa-menyewa

Perjanjian sewa-menyewa adalah perjanjian di mana salah satu pihak menyewakan properti kepada pihak lain untuk digunakan, dan pihak lain tersebut membayar harga sewa (KUHP Pasal 421). Perjanjian sewa-menyewa dibuat ketika para pihak menyepakati properti sewa dan harga sewa. Untuk memastikan bahwa para pihak terkait memahami dengan jelas posisi, hak dan kewajibannya. Pihak yang membayar harga sewa disebut sebagai Penyewa dan pihak yang menyerahkan properti yang disewakan disebut sebagai Pemberi sewa.

4. Properti sewa

(1) Rumah sewa mengacu pada bangunan yang disewakan sebagai tempat tinggal dan tidak terbatas pada bangunan legal.

(2) Ruang lingkup rumah sewa didasarkan pada properti terdaftar, sebagaimana tercatat dalam register ; Jika belum terdaftar, maka berdasarkan acuan sertifikat pajak properti atau hasil survei aktual.

(3) Jika rumah sewa tidak mencakup seluruh properti (seperti kamar kost eklusif atau kamar kost konvensional di lantai tertentu), maka Pemberi sewa harus memberikan "Diagram Lokasi dan Pola Properti Sewaan" untuk menunjukkan area sewa guna memastikan lokasi atau ruang lingkup yang sebenarnya dari properti sewaan tersebut.

(4) Demi menghindari perbedaan pemahaman antara kedua belah pihak sewa-menyewa mengenai apakah rumah sewa mencakup konstruksi yang tidak terdaftar, baik yang di ubah, di tambah, di perluas dan ilegal, atau peralatan tambahan lainnya seperti AC dan furnitur, maka kedua belah pihak sewa-menyewa dapat merujuk pada "Surat Konfirmasi Kondisi Terkini Atas Properti Sewa" yang dilampirkan pada contoh perjanjian ini untuk konfirmasi bersama sehingga dapat mencegah sengketa.

(5) Ketika Penyewa pindah ke tempat tinggal yang disewa, maka dia dapat meminta Pemberi sewa untuk bersama-sama memeriksa kondisi peralatan rumah sewa saat ini dan mendokumentasikannya dengan foto sebagai bukti. Jika ada peralatan tambahan, maka harus dicantumkan dalam daftar inventaris sebagai referensi ketika mengembalikan rumah sewa dalam kondisi semula.

5. Jangka waktu sewa dan metode perjanjian

Demi mempermudah pengumpulan bukti dan melindungi hak-hak para pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa-menyewa, maka kedua belah pihak sewa-menyewa harus menandatangani perjanjian sewa sewa-menyewa secara tertulis dan menetapkan jangka waktu sewa yang tidak boleh kurang dari tiga puluh(30) hari. (Ketentuan Pengembangan dan Pengelolaan Pasar Perumahan Sewa Pasal 4 Butir 4).

6. Perjanjian harga sewa dan pembayaran

(1) Harga sewa dihitung berdasarkan jumlah sewa bulanan, dan harus disepakati setiap periode(Kali) pembayaran adalah untuk membayar berapa bulan harga sewa dan metode pembayarannya, dimana untuk menghindari sengketa.

(2) Penyewa harus membayar harga sewa tepat waktu sesuai kesepakatan dan tidak boleh menunda atau menolak membayar dengan alasan apapun. Selain itu, Pemberi sewa tidak boleh menaikkan harga sewa dengan alasan apa pun selama jangka waktu sewa.

(3) Harga sewa atas rumah sewa disepakati oleh Pemberi sewa dan Penyewa, dimana tidak tunduk pada ketentuan dalam Undang-undang Pertanahan Pasal 97. (Ketentuan Pengembangan dan Pengelolaan Pasar Perumahan Sewa Pasal 6)

7. Perjanjian uang jaminan dan pengembalian

(1) Uang jaminan berfungsi sebagai jaminan terhadap hutang Penyewa yang timbul dari perjanjian sewa-menyewa, terutama untuk menjamin biaya kerusakan dan biaya penanganan atas sisa barang setelah serah terima yang belum dibayar. Jumlah uang jaminan tersebut tidak boleh melebihi harga sewa dua(2) bulan. Penyewa harus membayar uang jaminan kepada Pemberi sewa saat penandatanganan perjanjian ini.

(2) Setelah berakhirnya jangka waktu sewa atau pengakhiran perjanjian sewa, Pemberi sewa harus mengembalikan uang jaminan atau sisa uang jaminan setelah dikurangi hutang yang timbul dari perjanjian ini pada saat Penyewa mengembalikan rumah sewa.

(3) Ketika Penyewa membayar uang jaminan atau harga sewa, Pemberi sewa harus memberikan tanda terima atau mencantumkan penerimaan atas uang tersebut pada perjanjian sewa-menyewa yang dimiliki oleh Penyewa ; Jika pembayaran dilakukan melalui kiriman lewat bank, maka bukti pengiriman tersebut harus disimpan. Demikian pula, ketika Pemberi sewa mengembalikan uang jaminan kepada Penyewa, maka Pemberi sewa harus meminta Penyewa untuk memberikan tanda terima atau mencantumkan penerimaan atas uang tersebut pada perjanjian sewa-menyewa yang dimilikinya.

8. Kesepakatan atas biaya terkait selama jangka waktu sewa

(1) Dalam praktiknya, terdapat berbagai jenis biaya terkait yang timbul dalam penggunaan rumah sewa (seperti air, listrik, gas, internet, dan biaya pengelolaan). Ada perjanjian sewa-menyewa yang memasukkan biaya tersebut ke dalam harga sewa atau menetapkan biaya tersebut dibayar oleh Penyewa secara terpisah, serta ada juga yang menetapkan bahwa biaya tersebut ditanggung secara rata oleh kedua belah pihak sewa-menyewa. Sebaiknya jumlah atau metode pembagian pertangungan atas biaya tersebut ditentukan dalam perjanjian terlebih dahulu agar dapat menghindari sengketa di masa depan.

(2) Jika rumah sewa tidak mencakup seluruh properti (seperti kamar kost eklusif atau kamar kost konvensional di lantai tertentu), maka kedua belah pihak sewa-menyewa harus sebelumnya menetapkan besarnya jumlah biaya, metode pertanggungan oleh kedua belah pihak atau metode penanganan dengan sistem kekurangan/kelebihan, dimana disesuaikan dengan kondisi sewa yang sebenarnya di dalam surat perjanjian.

(3) Jika biaya listrik atas rumah sewa ditanggung oleh Penyewa, maka frekuensi tagihan listrik, jumlah yang dikenakan setiap kali, dan metode pembagian biaya listrik umum dalam rumah sewa dapat disepakati oleh kedua belah pihak berdasarkan prinsip kebebasan perjanjian. Jika biaya listrik dihitung berdasarkan konsumsi listrik per kamar, biaya per kilowatt-jam dapat disepakati berdasarkan "Harga listrik rata-rata per kilowatt-jam untuk periode berjalan" pada tagihan listrik. ; Jika sebelumnya

disepakati bahwa biaya listrik per kilowatt-jam akan dikenakan dengan harga tetap, dan biaya tersebut melebihi biaya berdasarkan "Harga listrik rata-rata per kilowatt-jam untuk periode berjalan" pada tagihan listrik, maka kelebihan pembayaran biaya tersebut harus dikembalikan pada saat perhitungan. Adapun periode perhitungan konsumsi listrik "per periode", harus mengacu pada informasi "Periode penagihan" dan " tanggal pembacaan meteran berikutnya" pada setiap tagihan listrik untuk menghindari sengketa yang timbul dari ketidaksesuaian antara pembacaan meteran dan periode penagihan. Untuk biaya listrik yang tidak dihitung berdasarkan pembacaan meteran per kamar, maka metode pembagian biaya listrik untuk setiap kamar harus ditentukan dengan jelas dalam kontrak, tetapi tetap harus dibatasi pada jumlah total tagihan listrik setiap periode atas properti sewaan.

(4) Jika tagihan listrik atas properti sewaan tidak termasuk biaya listrik untuk fasilitas umum, maka Pemberi sewa harus terlebih dahulu mengajukan permohonan mengalokasikan biaya listrik fasilitas umum ke dalam tagihan listrik properti sewaan, baru kemudian dapat menagih biaya tersebut dari Penyewa.

9. Pembatasan penggunaan rumah sewa

(1) Penyewa harus menggunakan dan mendapat manfaat dari rumah sewa sesuai dengan cara yang disepakati, serta harus mematuhi semua hak dan kewajiban yang tercantum dalam peraturan gedung apartemen atau peraturan lain yang harus ditaati oleh setiap penghuni.

(2) Penyewa hanya boleh menyewakan kembali seluruh atau sebagian rumah sewa kepada pihak lain dengan persetujuan tertulis dari Pemberi sewa. Jika Pemberi sewa menyetujui Penyewa untuk menyewakan kembali, maka harus mengacu pada lampiran 2 dari contoh surat perjanjian ini untuk menerbitkan surat persetujuan, yang menentukan ruang lingkup, jangka waktu dan alasan pengakhiran perjanjian ini, sehingga Penyewa dapat menjelaskan kepada Penyewa sub-sewa saat penandatanganan surat perjanjian sewa-menyewa agar dapat menghindari sengketa dan untuk melindungi hak Penyewa dan Penyewa sub-sewa. (Ketentuan Pengembangan dan Pengelolaan Pasar Perumahan Sewa Pasal 9 Ayat 1 dan Ayat 2)

(3) Jika Penyewa menyewakan kembali seluruh atau sebagian dari rumah sewa dan tidak menggunakan rumah sewa untuk keperluan tempat tinggal, maka Penyewa bukanlah konsumen akhir dan tidak ada Undang-undang Perlindungan Konsumen yang berlaku untuk sengketa atas ketentuan dalam perjanjian sewa-menyewa.

(4) Rumah sewa berdasarkan contoh perjanjian sewa-menyewa ini tidak boleh digunakan untuk usaha. Oleh karena itu, Pemberi sewa dapat menolak mengizinkan Penyewa

untuk mendaftar sebagai perusahaan, bisnis, atau badan usaha (pajak)

10. Perbaikan

(1) Jika rumah atau peralatan tambahan yang disewakan mengalami kerusakan, maka Pemberi sewa bertanggung jawab atas perbaikannya. Namun, hal ini tidak berlaku jika terdapat kesepakatan lain antara kedua belah pihak sewa-menyewa, dimana kerusakan tersebut terjadi karena kebiasaan atau hal lain yang merupakan tanggung jawab Penyewa.；Penyewa tidak boleh menolak ketika Pemberi sewa mengambil tindakan yang diperlukan untuk memperbaiki rumah sewa.

(2) Kewajiban pemeliharaan yang dilakukan oleh Pemberi sewa adalah untuk memastikan bahwa rumah sewa tersebut layak untuk digunakan oleh Penyewa sebagai tempat tinggal sesuai kesepakatan. Jika Penyewa melakukan penambahan pada rumah sewa, maka penambahan tersebut tidak termasuk dalam ruang lingkup kewajiban pemeliharaan Pemberi sewa (Keputusan Mahkamah Agung No. 99 Tai Shang Ce Tahun 1974 sebagai acuan).

(3) Jika Pemberi sewa yang bertanggung jawab atas perbaikan rumah sewa atau peralatan tambahan dan Pemberi sewa tidak melakukan perbaikan dalam jangka waktu wajar yang ditetapkan oleh Penyewa, maka Penyewa dapat melakukan perbaikan sendiri dan meminta Pemberi sewa untuk mengganti biaya tersebut atau memotongnya dari harga sewa sebagaimana disepakati dalam Pasal 3.

(4) Kedua belah pihak sewa-menyewa harus memastikan apakah ada kebocoran air pada rumah sewa sebelum serah terima. Jika ditemukan adanya kebocoran air, maka harus menyepakati metode penanganannya (misalnya : properti akan dilakukan serah terima setelah Pemberi sewa melakukan perbaikan, properti dilakukan serah terima dalam kondisi apa adanya, mengurangi harga sewa atau Pemberi sewa memperbaikinya sendiri, dll.).

11. Renovasi interior

(1) Jika Penyewa memerlukan renovasi interior atas rumah sewa, maka harus mendapat persetujuan dari Pemberi sewa dan melakukannya sesuai dengan hukum yang berlaku, tetapi tidak boleh merusak keamanan struktur bangunan asli. Kedua belah pihak sewa-menyewa juga harus menyepakati bahwa Penyewa yang bertanggung jawab untuk mengembalikan rumah sewa ke kondisi semula saat pengembalian, agar dapat menghindari sengketa.

(2) Jika Pemberi sewa menyetujui Penyewa melakukan renovasi interior, maka Penyewa harus mematuhi ketentuan dalam hukum dan dilakukan oleh praktisi dekorasi interior yang terdaftar dan mendapat izin dari Kementerian Dalam Negeri. Kemudian yang

dimaksud dengan "Hukum yang berlaku" adalah mencakup Undang-undang Perencanaan Kota, Undang-Undang Pemadam Kebakaran dan Undang-Undang Bangunan. Misalnya : merenovasi interior rumah sewa tua, maka harus ditanganin berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Bangunan Pasal 77-2 dan mematuhi ketentuan sebagai berikut :

a. Renovasi interior bangunan yang diperuntukkan bagi penggunaan publik harus melakukan permohonan peninjauan dan persetujuan. Namun, otoritas pusat yang berwenang dapat memberi wewenang kepada asosiasi arsitek atau badan teknis profesional terkait lainnya untuk melakukan peninjauan tersebut.
b. Bahan dekorasi harus memenuhi peraturan teknis bangunan.
c. Fasilitas pencegahan dan tempat perlindungan kebakaran , peralatan pemadam kebakaran, zona pencegahan kebakaran, dan bangunan utama tidak boleh terhalang atau rusak.
d. Perlengkapan yang melindungi hak privasi masyarakat tidak boleh terhalang atau rusak.

(3) Bangunan hunian bersama, rumah tinggal, atau setiap unit hunian (rumah tangga) yang pada salah satu lantainya dibagi menjadi enam atau lebih unit penggunaan (tidak termasuk ruang tamu dan ruang makan), atau memiliki kamar dengan sepuluh tempat tidur atau lebih, maka klasifikasi penggunaannya termasuk dalam Kelompok H-1 sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Klasifikasi dan Perubahan Penggunaan Bangunan Pasal 2 . Selain itu, bangunan tersebut juga tergolong sebagai bangunan untuk penggunaan publik sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Bangunan. (Peraturan Kementerian Dalam Negeri No. 1070803969, Tai Nei Ying Zi, tanggal 24 April 2018)

12. Kesepakatan mengakhiri perjanjian sewa-menyewa sewaktu-waktu

(1) Dalam perjanjian sewa-menyewa yang memiliki jangka waktu, maka hubungan sewa berakhir pada saat berakhirnya jangka waktu tersebut. Oleh karena itu, pihak yang bersangkutan harus bersepakat apakah perjanjian sewa-menyewa boleh diakhiri lebih awal selama jangka waktu sewa dan jumlah kompensasi atas pelanggaran saat menandatangani perjanjian sewa, dimana untuk melindungi hak-hak mereka sendiri.

(2) Dalam perjanjian sewa-menyewa yang memiliki jangka waktu, jika disepakati bahwa salah satu pihak dapat mengakhiri perjanjian sebelum habis jangka waktunya, maka harus terlebih dahulu memberitahukan pengakhiran tersebut kepada pihak lain sesuai kesepakatan sebagaimana diatur dalam contoh surat perjanjian ini Pasal 13. Jika salah satu pihak mengakhiri perjanjian sewa-menyewa tanpa memberikan pemberitahuan

terlebih dahulu kepada pihak lain sesuai kesepakatan, maka pihak tersebut harus membayar denda sebesar maksimal satu(1) bulan harga sewa.

(3) Meskipun kedua belah pihak sewa-menyewa sepakat bahwa perjanjian tidak dapat di-akhiri, tetapi jika terdapat salah satu keadaan untuk dapat mengakhiri perjanjian sewa-menyewa sebagaimana yang diatur dalam contoh surat perjanjian Pasal 16 atau Pasal 17, dimana perjanjian sewa-menyewa tidak dapat dipenuhi karena ketentuan hukum atau kenyataan, maka perjanjian sewa-menyewa masih dapat diakhiri. Jika tidak ter-dapat keadaan seperti sebagaimana yang diatur dalam Pasal 16 atau 17, kedua belah pihak sewa-menyewa dapat bersepakat menentukan denda atas pelanggaran kontrak dengan berdasarkan prinsip kebebasan perjanjian.

13. Pemberi sewa mengakhiri perjanjian sewa-menyewa lebih awal

Ketika Pemberi sewa bermaksud mengambil kembali rumah sewa untuk rekonstruksi, demi memastikan kelayakan huni dan keamanannya, maka harus berdasarkan contoh surat perjanjian ini Pasal 16, yaitu memberitahu Pemberi sewa secara tertulis dalam waktu tiga(3) bulan sebelum pengakhiran perjanjian dan memberikan bukti nyata (Seperti izin pembongkaran yang dikeluarkan oleh otoritas bangunan yang berwenang atau dokumen yang membebaskan seseorang dari kewajiban mengajukan izin pembongkaran berdasarkan ketentuan pada Pasal 78 Undang-undang Bangunan) untuk melindungi hak-hak Penyewa.

14. **Penyewa mengakhiri perjanjian sewa-menyewa lebih awal**

(1) Jika penyewa menderita sakit atau kecelakaan selama masa sewa dan memiliki kebutuhan pemulihan jangka panjang serta memberikan bukti khusus (Seperti sertifikat diagnosis yang diterbitkan oleh lembaga medis terdaftar, dimana menunjukkan masa pemulihan lebih dari enam(6) bulan), maka Penyewa dapat mengakhiri perjanjian sewa-menyewa lebih awal sesuai dengan Contoh Surat Perjanjian ini Pasal 17 Ayat 1.

(2) Berdasarkan KUHPerdata Pasal 6 yaitu ketika Penyewa meninggal dunia dan kehilangan kapasitas hukumnya, maka ahli warisnya dapat mengakhiri Perjanjian sewa-menyewa lebih awal atas rumah sewa sesuai dengan Contoh Surat Perjanjian ini Pasal 17 Ayat 3 jika dia tidak membutuhkannya.

(3) Dalam hal yang disebutkan pada Butir 2, ahli waris harus memberitahu Pemberi sewa secara tertulis, dengan melampirkan bukti yang relevan dalam waktu tiga puluh(30) hari sebelum pengakhiran perjanjian.

15. Pengembalian rumah sewa

(1) Ketika Penyewa mengembalikan rumah sewa dan jika terdapat lampiran daftar peralatan tambahan atau foto yang diambil sebagai bukti, maka kedua belah pihak sewa-menyewa

harus bersama-sama melakukan pemeriksaan saat serah-terima.

(2) Jika Penyewa tidak menarik pendaftaran rumah tangga atau badan hukum atau organisasi lain yang didirikan saat mengembalikan rumah sewa, maka pemilik properti dapat mengajukan permohonan ke kantor pendaftaran rumah tangga setempat atau otoritas yang berwenang untuk relokasi atau penghapusan atas hal tersebut dengan memberikan bukti tidak adanya lagi hubungan sewa-menyewa, sesuai ketentuan dalam Undang-undang Pendaftaran Rumah Tangga Pasal 16.

16. Ketentuan penanganan atas keraguan

(1) Ketentuan yang tercantum dalam contoh surat perjanjian ini tidak akan memengaruhi hak Penyewa berdasarkan Undang-undang Perlindungan Konsumen.

(2) Jika terdapat keraguan atas setiap ketentuan dalam perjanjian ini maka harus dijelaskan sesuai ketentuan dalam Undang-undang Perlindungan Konsumen Pasal 11 Ayat 2. Namun, jika Penyewa menyewakan kembali seluruh atau sebagian dari rumah sewa dan tidak menggunakan rumah sewa untuk keperluan tempat tinggal, maka Penyewa bukanlah konsumen akhir dan tidak ada Undang-undang Perlindungan Konsumen yang berlaku untuk sengketa atas ketentuan dalam perjanjian sewa-menyewa.

17. Penanganan atas sengketa konsumsi

(1) Kedua belah pihak sewa-menyewa dapat menangani sengketa konsumsi yang timbul dari perjanjian ini dengan cara sebagai berikut :

a. Mengajukan permohonan mediasi kepada Komite Mediasi Sengketa Properti Tingkat Kotamadya/Kabupaten (Kota) sesuai dengan peraturan tentang pembentukan dan mediasi.

b. Sesuai ketentuan dalam Undang-undang Perlindungan Konsumen Pasal 43 dan Pasal 44, Penyewa dapat mengajukan pengaduan kepada Pemberi sewa, Asosiasi Perlindungan Konsumen atau Pusat Pelayanan Konsumen； Jika masalah tersebut tidak diselesaikan dengan semestinya, maka dapat mengajukan pengaduan kepada petugas perlindungan konsumen pemerintah kotamadya atau kabupaten (kota) ; Kemudian jika pengaduan tidak diselesaikan dengan semestinya, maka dapat mengajukan permohonan mediasi kepada Komite Mediasi Persengketaan Konsumsi Kotamadya atau Kabupaten (Kota).

c. Mengajukan permohonan mediasi kepada Komite Mediasi Tingkat Kotapraja, Kecamatan, Kota (Wilayah) sesuai dengan peraturan mediasi Kotapraja, Kecamatan, Kota.

d. Mengajukan permohonan mediasi kepada Pengadilan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-undang Gugatan Perdata Pasal 403 dan Pasal 404.

e. Mengajukan arbitrasi kepada lembaga arbitrasi sesuai dengan ketentuan dalam Undang-undang Arbitrasi.

(2) Surat mediasi yang diterbitkan oleh Komite Mediasi Tingkat Kotapraja, Kecamatan, Kota (Wilayah) memiliki keabsahan yang sama dengan Keputusan Akhir Perdata setelah disetujui oleh Pengadilan ; Surat mediasi yang dibuat oleh arbiter memiliki keabsahan yang sama dengan keputusan arbitrasi ; Keputusan arbitrasi antara pihak terkait memiliki keabsahan yang sama dengan Keputusan Akhir Pengadilan.

Website yang berkaitan dengan metode penanganan sengketa di luar pengadilan.

1. Sistem pengaduan dan mediasi Komite Perlindungan Konsumen Yuan Eksekutif : https://appeal.cpc.ey.gov.tw/WWW/Default.aspx/。
2. Platform memeriksa lembaga penyelesaian sengketa di luar Pengadilan Yuan Yudisial : http://adrmap.judicial.gov.tw/。

18. Keabsahan perjanjian sewa-menyewa

Tidak boleh bertindak gegabah saat menandatangani perjanjian sewa-menyewa rumah untuk menjamin hak-hak pribadi dan menghindari sengketa. Disarankan untuk meminta notaris melegalisir atau mengautentikasi dokumen tersebut sebagai tindakan hukum atau kenyataan atas hak-hak pribadi.

19. Penyimpanan surat perjanjian

(1) Ketika membuat perjanjian sewa-menyewa, kedua belah pihak sewa-menyewa harus meninjau persyaratannya dengan cermat dan menandatangani atau membubuhkan sidik jarinya. Perjanjian tersebut harus memuat alamat pendaftaran rumah tangga, alamat surat dan No. KTP atau nomor dokumen identitas pribadi lainnya. Perjanjian tersebut harus dibuat dua(2) rangkap, dimana masing-masing pihak sewa-menyewa menyimpan satu(1) rangkap aslinya. Jika ada penjamin, maka perjanjian tersebut harus dibuat tiga(3) rangkap, dimana masing-masing pihak sewa-menyewa dan penjamin menyimpan satu(1) rangkap aslinya.

(2) Jika perjanjian sewa melebihi dua(2) lembar halaman, maka kedua belah pihak sewa-menyewa harus membubuhkan stempel mereka di tiap lipatan antara dua lembar untuk mencegah penggantian. Jika ada perubahan pada isi perjanjian, maka kedua belah pihak juga harus menandatangani atau membubuhkan stempel mereka pada perubahan tersebut untuk melindungi hak-hak mereka.

20. Memastikan identitas para pihak yang melakukan perjanjian

(1) Ketika menandatangani perjanjian, harus memverifikasi identitas penandatangan

terlebih dahulu, misalnya dengan memberikan dokumen identitas seperti KTP, SIM, atau kartu asuransi kesehatan. Jika perjanjian tidak ditandatangani langsung oleh para pihak yang bersangkutan, maka penandatangan harus memberikan surat persetujuan atau surat kuasa untuk menandatangani perjanjian tersebut.

(2) Meskipun Pemberi sewa adalah Pemilik rumah atau Pemilik sub-sewa, Penyewa dapat meminta Pemberi sewa untuk menunjukkan bukti kepemilikan, seperti akta kepemilikan, transkrip pendaftaran atau perjanjian sewa-menyewa asal (Harap perhatikan apakah ada ketentuan larangan menyewakan kembali selama jangka waktu sewa).

21. Tanda tangan/stempel agen properti

Jika penyewaan atas rumah diproses melalui perusahaan pialang properti, maka perusahaan pialang tersebut harus menunjuk seorang agen properti untuk menandatangani kontrak ini.

22. Kedua belah pihak sewa-menyewa tidak boleh menyepakati ketentuan berikut dalam perjanjian sewa-menyewa. Jika ada disepakati, maka ketentuan tersebut dianggap tidak sah :

(1) Penyewa melepas haknya atas periode peninjauan.
(2) Iklan ini hanya sebagai referensi.
(3) Penyewa tidak diperbolehkan untuk melapor biaya sewa.
(4) Penyewa tidak boleh mengalih masuk pendaftaran rumah tangganya.
(5) Jika pajak yang harus dibayar oleh Pemberi sewa meningkat dibandingkan sebelum perjanjian sewa-menyewa dibuat, maka peningkatan tersebut ditanggung oleh Penyewa.
(6) Membebaskan atau membatasi tanggung jawab Pemberi sewa secara Hukum Perdata, dimana Pemberi sewa secara sengaja tidak memberitahu kecacatan yang terdapat pada rumah sewa.
(7) Penyewa harus mengembalikan surat perjanjian.
(8) Pemberitahuan terkait perjanjian ini hanya dapat dilakukan melalui telepon.
(9) Melanggar peraturan wajib atau larangan.
(10) Penyewa tidak dapat mengajukan permohonan subsidi sewa.

Mẫu Hợp Đồng Thuê Nhà Ở

Ban hành theo Thông báo số 0910083141 / Đài Nội Trung Địa Tự của Bộ Nội chính ngày 30 tháng 01 năm 2002
(thông qua tại Hội nghị Ủy ban lần thứ 86 của Ủy ban Bảo vệ Người tiêu dùng - Viện Hành chính)
Sửa đổi theo Thông báo số 1051305386 / Nội Thọ Trung Biện Địa Tự của Bộ Nội chính ngày 23 tháng 06 năm 2016 (thông qua tại Hội nghị lần thứ 47 của Ủy ban Bảo vệ Người tiêu dùng - Viện Hành chính)
Sửa đổi theo Công văn số 1090264511 / Đài Nội Địa Tự của Bộ Nội chính ngày 26 tháng 08 năm 2020
Sửa đổi theo Công văn số 11302639334 / Đài Nội Địa Tự của Bộ Nội chính ngày 08 tháng 07 năm 2024

Quyền xét duyệt Hợp đồng

Hợp đồng thuê nhà ở (sau đây gọi tắt là Hợp đồng này) đã được Bên thuê mang về xét duyệt trong __ ngày từ ngày __ tháng __ năm __ (thời hạn xét duyệt Hợp đồng ít nhất là 3 ngày).
Chữ ký/con dấu của Bên cho thuê:
Chữ ký/con dấu của Bên thuê:

Các bên ký kết Hợp đồng gồm Bên thuê _____, Bên cho thuê _____【là □chủ sở hữu □người cho thuê lại (phải xuất trình giấy tờ chứng minh được chủ sở hữu ban đầu đồng ý cho thuê lại)】 nay về việc thuê nhà ở, hai bên đồng ý các điều khoản của Hợp đồng này như sau:

Điều 1: Tài sản cho thuê

(I) Đánh dấu nhà ở cho thuê:

1. Số nhà: Tầng __ - __, số __, hẻm __, ngõ __, đoạn __, phố (đường) __, xã (khu, thành phố, thị trấn) __, huyện (thành phố) __ (lô đất tọa lạc tại số lô __, đoạn nhỏ __, đoạn __). Trường hợp không có số nhà, mã số đăng ký thuế nhà đất: ___ hoặc sơ đồ vị trí lô đất.
2. Mã số công trình phần sở hữu riêng _, phạm vi quyền lợi _, tổng diện tích __mét vuông.
   (1) Diện tích công trình chính:
   __ tầng với diện tích __ mét vuông, __ tầng với __ diện tích __ mét vuông, __ tầng với __ diện tích __ mét vuông, tổng cộng __ mét vuông, mục đích sử dụng __.
   (2) Mục đích sử dụng công trình phụ __, diện tích __ mét vuông.
3. Mã số công trình phần sở hữu chung __, phạm vi quyền lợi __, diện tích phần sở hữu __ mét vuông.
4. Chỗ để xe: □Có (_ chỗ để xe ô tô, _ chỗ để xe máy) □Không có.
5. □Có □Không có thiết lập các quyền lợi khác, nếu có, loại quyền lợi: __.
6. □Có □Không có đăng ký kê biên.

(II) Phạm vi cho thuê:

1. □Toàn bộ □Một phần nhà ở cho thuê: Tầng thứ __ □Số phòng __ phòng □Phòng thứ __, diện tích __ mét vuông (như phạm vi cho thuê được đánh dấu trên "Sơ đồ minh họa mặt bằng vị trí nhà ở cho thuê").
2. Chỗ để xe (nếu không có thì miễn điền):

(1) Chủng loại và mã số chỗ để xe ô tô:

Trên mặt đất (tầng hầm) Tầng thứ __ □Chỗ để xe mặt bằng □Chỗ để xe cơ khí, mã số __.

(2) Chỗ để xe máy: Trên mặt đất (tầng hầm) Tầng thứ __, mã số __, hoặc sơ đồ minh họa vị trí lô đất.

(3) Thời gian sử dụng:

□Cả ngày □Ban ngày □Ban đêm □Khác ___.

3. Thiết bị phụ trợ đi kèm cho thuê:

□Có □Không có thiết bị phụ trợ, nếu có, chi tiết như Phiếu xác nhận hiện trạng của tài sản cho thuê đính kèm.

Điều 2: Thời hạn cho thuê

Thời hạn thuê từ ngày _ tháng _ năm _ đến hết ngày _ tháng _ năm _. (Thời hạn thuê ít nhất từ 30 ngày trở lên)

Điều 3: Thỏa thuận và thanh toán tiền thuê

Tiền thuê hàng tháng của Bên thuê là _ Đài tệ (dưới đây tương tự), mỗi kỳ phải nộp _ tháng tiền thuê, và thanh toán □trước ngày _ mỗi tháng □mỗi kỳ, không được nộp chậm hay từ chối thanh toán bởi bất cứ lý do gì; Bên cho thuê không được phép yêu cầu tăng tiền thuê nhà vì bất kỳ lý do gì trong suốt thời hạn cho thuê.

Phương thức thanh toán tiền thuê: □Thanh toán bằng tiền mặt □Thanh toán bằng chuyển khoản: Tổ chức tài chính: __, tên tài khoản: __, số tài khoản: __. □Khác: __.

Điều 4: Thỏa thuận và hoàn trả tiền đặt cọc

Tiền đặt cọc được hai bên thỏa thuận là ___ tháng tiền thuê, số tiền là Đài tệ (tối đa không quá tổng số tiền thuê 2 tháng). Bên thuê phải thanh toán cho Bên cho thuê ngay khi ký kết Hợp đồng này.

Tiền đặt cọc nêu trên, ngoại trừ các trường hợp được cấn trừ theo mục 4 Điều 11, mục 3 Điều 13, mục 4 Điều 14 và mục 2 Điều 18 ra, Bên cho thuê phải hoàn trả tiền đặt cọc hoặc phần tiền đặt cọc còn lại sau khi cấn trừ các khoản nợ phát sinh từ Hợp đồng này cho Bên thuê khi hết hạn cho thuê hoặc chấm dứt Hợp đồng thuê và Bên thuê bàn giao lại nhà ở.

Điều 5: Thỏa thuận về các chi phí liên quan trong thời gian cho thuê

Trong thời gian cho thuê, các chi phí liên quan phát sinh từ việc sử dụng nhà ở cho thuê như sau, thực hiện theo thỏa thuận sau:

(I) Phí quản lý:

□Do Bên cho thuê gánh vác.

□Do Bên thuê gánh vác.

Nhà ở cho thuê mỗi tháng ___ Đài tệ.

Chỗ để xe mỗi tháng ___ Đài tệ.

Trong thời gian cho thuê, nếu do các lý do không thể quy trách nhiệm cho hai bên đương sự, khiến tăng khoản phí này, thì Bên thuê chỉ gánh vác tối đa 10% số tiền tăng thêm đó; nếu khoản phí này giảm, thì Bên thuê sẽ gánh vác số tiền sau khi đã giảm.

□Khác: _____.

(II) Tiền nước:

□Do Bên cho thuê gánh vác.

□Do Bên thuê gánh vác.

□Khác: _____.

(III) Tiền điện:

□Do Bên cho thuê gánh vác.

□Do Bên thuê gánh vác.

□Tính phí theo chỉ số tiêu thụ điện:

□Mỗi kỳ thu theo "Giá điện trung bình mỗi độ của kỳ đó" được ghi trên hóa đơn tiền điện.

□Mỗi kỳ mỗi độ _____ Đài tệ. Tuy nhiên, nếu tiền điện mỗi độ vượt quá "Giá điện trung bình mỗi độ của kỳ đó" được ghi trên hóa đơn tiền điện, thì phải hoàn trả phần tiền điện thu dôi khi kết toán.

(Ghi chú: Tiền điện của các thiết bị công cộng nếu chưa đăng ký phân bổ gộp vào hóa đơn tiền điện của tài sản cho thuê với Công ty Điện lực Đài Loan, thì Bên cho thuê không được thu thêm.)

□Không tính phí theo chỉ số tiêu thụ điện:

Thỏa thuận phương thức tính phí _____.

(Ghi chú: Tổng số tiền điện mỗi kỳ mà Bên cho thuê thu, không được vượt quá tổng số tiền điện mỗi kỳ được ghi trên hóa đơn tiền điện của tài sản cho thuê đó.)

(IV) Tiền gas:

□Do Bên cho thuê gánh vác.

□Do Bên thuê gánh vác.

□Khác: ___.

(V) Phí mạng Internet:

□Do Bên cho thuê gánh vác.

□Do Bên thuê gánh vác.

□ Khác: _____.

(VI) Các chi phí khác và phương thức thanh toán: ___.

Điều 6: Thỏa thuận về gánh vác phí thuế

Các loại phí thuế liên quan đến Hợp đồng này được thực hiện theo thỏa thuận sau:

(I) Thuế nhà, thuế đất theo giá trị đất của nhà ở cho thuê, do Bên cho thuê gánh vác.

(II) Trường hợp hai bên thuê và cho thuê trong Hợp đồng này đồng ý thực hiện công chứng, phí công chứng là ___ Đài tệ.

□Do Bên cho thuê gánh vác.

□Do Bên thuê gánh vác.

□Do hai bên thuê và cho thuê bình quân gánh vác.

□Khác: ___.

(III) Các loại phí thuế khác và phương thức thanh toán: __.

Điều 7: Hạn chế trong việc sử dụng nhà ở cho thuê

Nhà ở cho thuê này được cung cấp để sử dụng làm nơi cư trú, Bên thuê không được thay đổi mục đích sử dụng.

Bên thuê đồng ý tuân thủ quy ước của tòa nhà chung cư hoặc các nội quy khác mà hộ cư trú phải chấp hành, không được sử dụng trái phép, lưu trữ các vật liệu cháy nổ hoặc dễ cháy.

Bên thuê phải được sự đồng ý của Bên cho thuê mới được cho thuê lại, cho mượn hoặc cung cấp cho người khác sử dụng dưới hình thức khác toàn bộ hoặc một phần nhà ở cho thuê này, hoặc chuyển nhượng quyền thuê cho người khác.

Trường hợp Bên cho thuê đồng ý cho thuê lại tại khoản trên, thì phải xuất trình văn bản đồng ý (như Phụ lục 2) ghi rõ phạm vi, thời hạn đồng ý cho thuê lại và các lý do có thể chấm dứt Hợp đồng này, để Bên thuê xuất trình cho Bên thuê lại khi thực hiện cho thuê lại.

Điều 8: Sửa chữa

Khi nhà ở cho thuê hoặc các thiết bị kèm theo bị hư hỏng, Bên cho thuê có trách nhiệm sửa chữa. Tuy nhiên, nếu hai bên có thỏa thuận hay thói quen khác hoặc hư hỏng bởi lý do có thể quy trách nhiệm cho Bên thuê, thì không thuộc giới hạn này.

Trường hợp Bên cho thuê chịu trách nhiệm sửa chữa theo mục trước, thì Bên thuê có thể ấn định thời hạn hợp lý để đôn đốc sửa chữa, nếu Bên cho thuê không sửa chữa trong thời hạn được yêu cầu, thì Bên thuê có thể tự sửa chữa và yêu cầu Bên cho thuê trả chi phí hoặc khấu trừ từ tiền thuê nhà đã thỏa thuận tại Điều 3.

Bên cho thuê thực hiện các hành vi cần thiết để sửa chữa nhà ở cho thuê, phải thông báo trước trong một khoảng thời gian hợp lý, và Bên thuê không được từ chối nếu không có lý do chính đáng.

Trong thời gian sửa chữa tại mục trước, nếu khiến cho toàn bộ hoặc một phần nhà ở không thể sử dụng cư trú được, thì Bên thuê có quyền yêu cầu Bên cho thuê khấu trừ toàn bộ hoặc một phần tiền thuê trong khoảng thời gian đó.

Điều 9: Cải tạo, sửa chữa và trang trí nội thất

Nếu Bên thuê có nhu cầu cải tạo, sửa chữa và trang trí nội thất, thì phải được Bên cho thuê đồng ý và phải thực hiện theo quy định của pháp luật liên quan, đồng thời không được làm hư hỏng an toàn cấu trúc xây dựng nguyên bản.

Trường hợp Bên thuê được Bên cho thuê đồng ý trang trí, nếu phần trang trí lắp đặt thêm bị hư hỏng, thì Bên thuê có trách nhiệm sửa chữa.

Trong trường hợp tại mục 1, khi Bên thuê bàn giao lại nhà ở cho thuê, phải □chịu trách nhiệm khôi phục nguyên trạng □bàn giao theo hiện trạng □khác _____.

Điều 10: Nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên cho thuê

Bên cho thuê phải xuất trình giấy tờ chứng minh có quyền cho thuê nhà ở này và Giấy chứng minh nhân dân / Giấy tờ tùy thân hoặc các giấy tờ khác đủ để chứng minh danh tính, để Bên thuê kiểm tra đối chiếu.

Bên cho thuê phải bàn giao nhà ở cho thuê cho Bên thuê phù hợp mục đích sử dụng đã thỏa thuận, và duy trì trạng thái phù hợp mục đích sử dụng trong suốt thời hạn cho thuê.

Trước khi Bên cho thuê và Bên thuê ký kết Hợp đồng này, nếu có các hạng mục và phạm vi sửa chữa do Bên thuê chịu trách nhiệm, thì Bên cho thuê phải giải thích trước cho Bên thuê và được Bên thuê xác nhận (như Văn bản 3 đính kèm), nếu chưa được thỏa thuận và xác nhận rõ ràng, Bên cho thuê phải chịu trách nhiệm sửa chữa và cung cấp phương thức liên lạc cần thiết khi sửa chữa.

Trường hợp thỏa thuận tiền điện do Bên thuê gánh vác theo quy định tại Điều 5, thì Bên cho thuê phải cung cấp cho Bên thuê thông tin tiền điện của tài sản cho thuê. Bên thuê cũng có thể trực tiếp làm thủ tục tra cứu các thông tin tiền điện liên quan trong thời gian cho thuê với Công ty Điện lực Đài Loan.

Điều 11: Nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên thuê

Bên thuê phải xuất trình Giấy chứng minh nhân dân / Giấy tờ tùy thân hoặc các giấy tờ tùy thân khác đủ để chứng minh danh tịnh cho Bên cho thuê kiểm tra đối chiếu khi ký kết Hợp đồng này.

Bên thuê phải thực hiện nghĩa vụ chú ý của người quản lý cẩn trọng trong việc bảo quản, sử dụng và khai thác lợi ích từ nhà ở cho thuê.

Trường hợp Bên thuê vi phạm nghĩa vụ nêu trên, gây hư hỏng hoặc mất mát nhà ở cho thuê, thì phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại. Tuy nhiên, đối với trường hợp sử dụng, thu lời theo phương thức đã thỏa thuận hoặc theo tính chất của nhà ở cho thuê mà dẫn đến sự thay đổi hoặc hư hỏng, thì không thuộc giới hạn này.

Số tiền mà Bên thuê phải bồi thường tại mục trước, có thể cấn trừ từ tiền đặt cọc quy định tại mục 1 Điều 4, nếu không đủ thì có thể yêu cầu Bên thuê thanh toán thêm phần chi phí còn thiếu.

Trường hợp Bên thuê được Bên cho thuê đồng ý cho thuê lại, khi ký kết Hợp đồng cho thuê lại với Bên thuê lại, không được vượt quá phạm vi và thời hạn mà Bên cho thuê đã đồng ý, đồng thời phải thông báo bằng văn bản cho Bên cho thuê về phạm vi, thời hạn thuê lại, họ tên và địa chỉ liên lạc của Bên thuê lại trong vòng 30 ngày sau khi ký kết Hợp đồng cho thuê lại.

Điều 12: Hư hỏng mất mát một phần nhà ở cho thuê

Trong thời gian tồn tại quan hệ thuê và cho thuê, nếu một phần nhà ở cho thuê bị hư hỏng mất mát do những lý do không thể quy trách nhiệm cho Bên thuê, thì Bên thuê có thể yêu cầu giảm tiền thuê tương ứng với phần bị hư hỏng mất mát.

Điều 13: Thỏa thuận về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê

Trước khi hết thời hạn Hợp đồng này, ngoại trừ các quy định tại Điều 16 và Điều 17 về việc được chấm dứt Hợp đồng thuê trước thời hạn ra, hai bên thuê và cho thuê □được □không được đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê.

Trường hợp được chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại mục trước,

một bên của Hợp đồng thuê phải thông báo cho bên kia ít nhất 1 tháng trước khi chấm dứt. Bên nào tự ý chấm dứt Hợp đồng mà không thông báo trước, thì phải bồi thường cho bên kia tiền vi phạm Hợp đồng tối đa không quá 1 tháng tiền thuê.

Số tiền mà Bên thuê phải bồi thường tại mục trước, có thể cấn trừ từ tiền đặt cọc quy định tại mục 1 Điều 4, nếu không đủ thì có thể yêu cầu Bên thuê thanh toán thêm phần chi phí còn thiếu.

Trước khi hết thời hạn cho thuê, nếu chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại mục 1, Bên cho thuê phải hoàn trả số tiền thuê đã thu trước cho Bên thuê.

Điều 14: Hoàn trả nhà ở cho thuê

Khi không còn quan hệ thuê và cho thuê, Bên cho thuê phải lập tức kết toán tiền thuê và các chi phí liên quan đã thỏa thuận tại Điều 5, đồng thời cùng Bên thuê hoàn thành thủ tục kiểm kê và bàn giao hiện trạng nhà ở và các thiết bị đi kèm, Bên thuê phải hoàn trả nhà ở cho thuê cho Bên cho thuê và thực hiện chuyển hộ khẩu hoặc đăng ký chuyển ra.

Trường hợp một bên của Hợp đồng không cùng thực hiện kiểm kê bàn giao theo mục trước, mặc dù bên kia đã ấn định thời hạn hợp lý để kiểm kê bàn giao, nhưng vẫn không phối hợp, thì được coi là đã hoàn thành việc kiểm kê bàn giao.

Trường hợp Bên thuê không hoàn trả nhà ở cho thuê theo quy định tại mục 1, thì Bên cho thuê phải nêu rõ không tiếp tục Hợp đồng theo hình thức không xác định thời hạn, và có quyền yêu cầu Bên thuê thanh toán tiền thuê theo tháng trong thời gian chưa hoàn trả nhà ở, cùng với tiền vi phạm Hợp đồng tính theo số tiền thuê tháng tương đương (nếu chưa đủ 1 tháng thì tính theo ngày thuê) cho đến khi hoàn trả hết.

Số tiền tại mục trước và tiền thuê mà Bên thuê chưa thanh toán cũng như các chi phí liên quan được thỏa thuận tại Điều 5, Bên cho thuê có thể cấn trừ từ tiền đặt cọc theo quy định tại mục 1 Điều 4, nếu không đủ, thì có thể yêu cầu Bên thuê thanh toán số tiền hoặc chi phí còn thiếu.

Điều 15: Chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở cho thuê

Sau khi Bên cho thuê bàn giao nhà ở cho thuê, trong thời gian Bên thuê đang sử dụng, mặc dù quyền sở hữu đã chuyển nhượng cho bên thứ ba, song Hợp đồng này vẫn tiếp tục có hiệu lực đối với bên nhận chuyển nhượng.

Trong trường hợp nêu trên, Bên cho thuê phải chuyển giao tiền đặt cọc và tiền thuê đã thu trước cho bên nhận chuyển nhượng, đồng thời thông báo bằng văn bản cho Bên thuê.

Nếu Hợp đồng này chưa được công chứng và có thời hạn trên 5 năm, thì không áp dụng quy định tại hai mục trước.

Điều 16: Bên cho thuê chấm dứt Hợp đồng thuê trước thời hạn

Trong thời hạn thuê, nếu xảy ra một trong các trường hợp sau, Bên cho thuê được quyền chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn, Bên thuê không được yêu cầu bất cứ khoản bồi thường nào:

(I) Bên cho thuê cần thiết phải thu hồi để xây dựng lại công trình.

(II) Tổng số tiền thuê mà Bên thuê chậm thanh toán đạt tới 2 tháng tiền thuê, mặc dù Bên cho thuê đã ấn định thời hạn hợp lý để thanh toán nhưng vẫn không thanh toán.

(III) Bên thuê nợ phí quản lý hoặc các chi phí phải gánh vác khác đạt tới 2 tháng tiền thuê, mặc dù Bên cho thuê đã ấn định thời hạn hợp lý để thanh toán nhưng vẫn không thanh toán.

(IV) Bên thuê vi phạm quy định tại mục 1 Điều 7, tự ý thay đổi mục đích sử dụng, mặc dù Bên cho thuê đã ngăn cản nhưng vẫn tiếp tục thực hiện.

(V) Bên thuê vi phạm quy định tại mục 2 Điều 7, sử dụng trái phép, lưu trữ các vật liệu cháy nổ hoặc dễ cháy, mặc dù Bên cho thuê đã ngăn cản nhưng vẫn tiếp tục thực hiện.

(VI) Bên thuê vi phạm quy định tại mục 3 Điều 7, tự ý cho thuê lại hoặc chuyển nhượng quyền thuê cho người khác.

(VII) Bên thuê làm hư hỏng nhà ở cho thuê hoặc các thiết bị kèm theo, mặc dù Bên cho thuê đã ấn định thời hạn hợp lý để sửa chữa nhưng vẫn không sửa chữa hoặc bồi thường số tiền tương đương.

(VIII) Bên thuê vi phạm quy định tại mục 1 Điều 9, khi chưa được Bên cho thuê đồng ý, đã tự ý tiến hành cải tạo, sửa chữa và trang trí nội thất, mặc dù Bên cho thuê đã ngăn cản nhưng vẫn tiếp tục thực hiện.

(IX) Bên thuê vi phạm quy định tại mục 1 Điều 9, không thực hiện cải tạo, sửa chữa và trang trí nội thất theo quy định của pháp luật liên quan, mặc dù Bên cho thuê đã ngăn cản nhưng vẫn tiếp tục thực hiện.

(X) Bên thuê vi phạm quy định tại mục 1 Điều 9, khi tiến hành cải tạo, sửa chữa và trang trí nội thất làm hư hỏng an toàn cấu trúc xây dựng nguyên bản.

Trường hợp Bên cho thuê chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn theo quy định trên, phải thông báo bằng văn bản cho Bên thuê kèm theo các chứng cứ liên quan theo thời hạn quy định sau: Song trường hợp chấm dứt theo quy định tại khoản V và khoản X mục trước, có thể không cần thông báo trước:

(I) Trường hợp chấm dứt theo quy định tại khoản 1 mục trước: 3 tháng trước khi chấm dứt Hợp đồng.

(II) Trường hợp chấm dứt theo quy định từ khoản 2 đến khoản 4, khoản 6 đến khoản 9 mục trước: 30 ngày trước khi chấm dứt Hợp đồng.

Điều 17: Bên thuê chấm dứt Hợp đồng thuê trước thời hạn

Trong thời hạn thuê, nếu xảy ra một trong các trường hợp sau, Bên thuê được quyền chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn, Bên cho thuê không được yêu cầu bất cứ khoản bồi thường nào:

(I) Nhà ở cho thuê không phù hợp để sử dụng cư trú theo thỏa thuận, và cần thiết phải sửa chữa, mặc dù Bên thuê đã đôn đốc, nhưng Bên cho thuê vẫn không sửa chữa trong thời hạn quy định.

(II) Một phần nhà ở cho thuê bị hư hỏng mất mát do lý do không thể quy trách nhiệm cho Bên thuê, và phần còn lại không thể đạt được mục đích cho thuê.

(III) Nhà ở cho thuê có khiếm khuyết có thể gây nguy hiểm đến sự an toàn

hoặc sức khỏe của Bên thuê hoặc người sống chung; trường hợp Bên thuê đã biết rõ khiếm khuyết đó khi ký kết Hợp đồng hoặc đã từ bỏ quyền chấm dứt Hợp đồng, cũng vậy.

(IV) Bên thuê có nhu cầu điều trị, dưỡng bệnh dài hạn do bệnh tật, tai nạn.

(V) Do bên thứ ba yêu cầu thực hiện quyền của mình đối với nhà ở cho thuê, dẫn đến Bên thuê không thể sử dụng nhà ở theo mục đích cư trú như đã thỏa thuận.

Trường hợp Bên thuê chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn theo quy định tại các khoản trên, phải thông báo bằng văn bản cho Bên cho thuê kèm theo các chứng cứ liên quan trước 30 ngày chấm dứt Hợp đồng. Tuy nhiên, đối với trường hợp tại khoản 3 mục trên nếu tình trạng nguy cấp, thì có thể không cần thông báo trước.

Trường hợp Bên thuê tử vong, người thừa kế của Bên thuê có quyền yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê, thời hạn và phương thức thông báo được áp dụng theo quy định tại mục trước.

Điều 18: Xử lý đồ vật để lại

Sau khi không còn quan hệ thuê và cho thuê, và đã hoàn thành thủ tục kiểm kê bàn giao theo Điều 14 hoặc được coi là đã hoàn thành thủ tục kiểm kê bàn giao, nếu Bên thuê vẫn còn đồ đạc để lại trong nhà ở cho thuê, trừ phi hai bên có thỏa thuận khác ra, sau khi Bên cho thuê đã ấn định thời hạn hợp lý để dọn dời, nhưng quá thời hạn mà Bên thuê vẫn không dọn dời, thì được coi là từ bỏ quyền sở hữu.

Chi phí phát sinh từ việc xử lý đồ đạc để lại, Bên cho thuê có thể cấn trừ từ tiền đặt cọc quy định tại mục 1 Điều 4, nếu không đủ thì có thể yêu cầu Bên thuê thanh toán thêm phần chi phí còn thiếu.

Điều 19: Thông báo thực hiện Hợp đồng này

Ngoại trừ Hợp đồng này có thỏa thuận khác ra, các thông báo giữa hai bên thuê và cho thuê nếu được thực hiện qua đường bưu điện thì phải căn cứ theo địa chỉ được ghi trong Hợp đồng này làm chuẩn.

Nếu do thay đổi địa chỉ mà không thông báo cho bên kia, dẫn đến thông báo không thể tống đạt, thì ngày gửi bưu điện lần đầu tiên được coi là ngày nhận được thông báo.

Thông báo tại mục 1 có thể được hai bên thỏa thuận thực hiện thông qua □hòm thư điện tử: __ □tin nhắn điện thoại di động □phần mềm nhắn tin tức thời dưới hình thức hiển thị văn bản.

Điều 20: Giải quyết thắc mắc về các điều khoản

Trong trường hợp có thắc mắc đối với các điều khoản của Hợp đồng này, phải được giải thích theo hướng có lợi cho Bên thuê.

Điều 21: Các thỏa thuận khác

Hai bên ký kết Hợp đồng thuê này □đồng ý □không đồng ý thực hiện công chứng.

Trường hợp Hợp đồng này thực hiện công chứng, hai bên □không đồng ý; □đồng ý ghi rõ trong văn bản công chứng về các hạng mục sau đây sẽ bị trực tiếp yêu cầu thi hành cưỡng chế:

□ I. Bên thuê không hoàn trả nhà ở cho thuê sau khi hết hạn cho thuê.

□ II. Tiền thuê, chi phí mà Bên thuê chưa thanh toán theo thỏa thuận và phí quản lý mà Bên cho thuê hoặc chủ sở hữu nhà ở cho thuê đã nộp thay, hoặc số tiền vi phạm Hợp đồng phải thanh toán.

□ III. Bên cho thuê phải hoàn trả toàn bộ hoặc một phần tiền đặt cọc cho Bên thuê khi hết hạn cho thuê hoặc chấm dứt Hợp đồng này.

Khi văn bản công chứng ghi rõ nghĩa vụ trả nợ được trực tiếp cưỡng chế thi hành, nếu có người bảo lãnh, thì hiệu lực của khoản ____ đoạn sau mục trước cũng sẽ áp dụng đối với người bảo lãnh.

Điều 22: Hiệu lực của Hợp đồng và các văn bản đính kèm liên quan

Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký, mỗi bên giữ một (01) bản chính.

Các quảng cáo và văn bản đính kèm liên quan của Hợp đồng này được coi là một phần của Hợp đồng.

Điều 23: Xử lý các vấn đề chưa được quy định

Đối với các vấn đề chưa được quy định trong Hợp đồng này, sẽ được giải quyết công bằng theo các quy định pháp luật liên quan, tập quán, nguyên tắc bình đẳng cùng có lợi và trung thực đáng tin cậy.

Các văn bản đính kèm

□Bản photo Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình hoặc giấy tờ chứng minh có quyền cho thuê khác

□Bản photo Giấy phép sử dụng

□Bản photo giấy tờ tùy thân (Giấy chứng minh nhân dân / Giấy tờ tùy thân) của hai bên

□Bản photo Giấy chứng minh nhân dân / Giấy tờ tùy thân của người bảo lãnh

□Văn bản đồng ý ủy quyền cho đại diện ký kết Hợp đồng

□Đơn xác nhận hiện trạng của tài sản cho thuê

□Đơn xác nhận phạm vi cho thuê lại, thời hạn cho thuê và lý do chấm dứt Hợp đồng mà Bên cho thuê đồng ý

□Đơn xác nhận các hạng mục và phạm vi sửa chữa do Bên thuê chịu trách nhiệm

□Danh mục các thiết bị kèm theo

□Sơ đồ minh họa mặt bằng vị trí nhà ở cho thuê

□Các văn bản khác (bản đồ kết quả đo đạc, ảnh chụp hiện trạng không gian nội thất, Giấy chứng nhận đăng ký thuế v.v...)

Các bên ký kết Hợp đồng

Bên cho thuê:

Họ tên (tên gọi): Ký tên và đóng dấu

Mã số thuế (số giấy tờ tùy thân):

Địa chỉ thường trú (địa chỉ đăng ký kinh doanh):

Địa chỉ liên lạc:
Số điện thoại liên hệ:

Bên thuê:
Họ tên (tên gọi): Ký tên và đóng dấu
Mã số thuế (số giấy tờ tùy thân):
Địa chỉ thường trú (địa chỉ đăng ký kinh doanh):
Địa chỉ liên lạc:
Số điện thoại liên hệ:

Người bảo lãnh:
Họ tên (tên gọi): Ký tên và đóng dấu
Mã số thuế (số giấy tờ tùy thân):
Địa chỉ thường trú:
Địa chỉ liên lạc:
Số điện thoại liên hệ:

Đại lý môi giới bất động sản:
Tên (Công ty hoặc cửa hàng):
Địa chỉ:
Điện thoại:
Mã số thuế:
Người chịu trách nhiệm: Ký tên và đóng dấu
Mã số thuế:
Hòm thư điện tử:

Nhân viên môi giới bất động sản:
Họ tên: Ký tên và đóng dấu
Mã số thuế (số giấy tờ tùy thân):
Địa chỉ liên lạc:
Số điện thoại liên hệ:
Số chứng chỉ:

Hòm thư điện tử:

Ngày tháng năm

Văn bản 1 đính kèm

Đơn Xác Nhận Hiện Trạng Của Tài Sản Cho Thuê

Ngày điền biểu mẫu: Ngày tháng năm

Số thứ tự	Nội dung	Ghi chú giải thích
1	□Có □Không có bao gồm các phần cải tạo, xây thêm, cơi nới, xây dựng trái phép chưa được đăng ký: □Tầng 1, _ mét vuông □Tầng _, _ mét vuông. □Tầng thượng, _ mét vuông. □Nơi khác: _ mét vuông.	Nếu là công trình trái phép (công trình xây thêm, cơi nới chưa đăng ký theo quy định pháp luật), Bên cho thuê phải giải thích rõ ràng, để Bên thuê nhận thức đầy đủ rằng phạm vi công trình này có nguy cơ bị tháo dỡ bất cứ lúc nào hoặc các nguy hiểm khác.
2	Loại hình công trình: _____. Bố cục hiện trạng công trình: __ phòng ngủ (gian, phòng) __ phòng khách __ phòng vệ sinh □có □không có vách ngăn. Hình thức cho thuê công trình: _____.	I. Loại hình công trình: (I) Công trình thông thường: Quyền sở hữu riêng không có phần sở hữu chung (bao gồm nhà riêng độc lập, nhà liền kề, nhà sát tường v.v...). (II) Công trình sở hữu tách riêng: Chung cư cũ (không có thang máy), nhà riêng độc lập, mặt bằng kinh doanh (cửa hàng), tòa nhà văn phòng thương mại, tòa nhà chung cư mới (từ 11 tầng trở lên, có thang máy), nhà chung cư thấp tầng (từ 10 tầng trở xuống, có thang máy) v.v... (III) Các công trình đặc thù khác: Như nhà máy, văn phòng nhà xưởng, nhà vườn, kho bãi v.v... II. Bố cục hiện trạng (ví dụ: số phòng ngủ, phòng khách, phòng vệ sinh, có vách ngăn hay không). III. Hình thức cho thuê công trình: _____. (I) Cho thuê cả tòa (căn hộ): Nghĩa là cho thuê toàn bộ nhà ở hoặc một tòa nhà (căn hộ) có số nhà hoặc mã số xây dựng riêng. (II) Cho thuê theo tầng: Nghĩa là cho thuê một tòa nhà nhiều tầng, tính theo đơn vị tầng lầu, ví dụ nhà riêng 3 tầng, cho thuê tầng 2. (III) Căn hộ khép kín: Nghĩa là cho thuê toàn bộ căn hộ có Giấy chứng nhận quyền sở hữu độc lập, gồm một phòng ngủ (một phòng khách) và một vệ sinh. (IV) Phòng khép kín chia nhỏ: Nghĩa là cho thuê phòng có vệ sinh riêng bên trong công trình nhưng không có Giấy chứng nhận quyền sở hữu độc lập. (V) Phòng phi khép kín: Nghĩa là cho thuê phòng không có vệ sinh riêng bên trong công trình và không có Giấy chứng nhận quyền sở hữu độc lập.

3	Chủng loại và mã số chỗ để xe ô tô: Trên mặt đất (tầng hầm) Tầng thứ __ □Chỗ để xe mặt bằng □Chỗ để xe cơ khí □Khác____. Mã số: Chỗ để xe số __, số lượng __ chỗ, □có □không có Giấy chứng nhận quyền sở hữu độc lập. □Có □không kèm theo Đơn thỏa thuận phân tách quản lý và bản vẽ sơ đồ. Chỗ để xe máy: Trên mặt đất (tầng hầm) Tầng thứ __, mã số __, số lượng __ chỗ, hoặc sơ đồ minh họa vị trí lô đất.	
4	□Có □Không có thiết bị báo cháy dùng cho nhà ở. □Có □Không có thiết bị phòng cháy chữa cháy khác, nếu có, hạng mục: (1)____(2)____(3)____. □Có □Không định kỳ thực hiện kiểm tra an toàn phòng cháy chữa cháy.	Chủ sở hữu nhà ở không thuộc diện phải lắp đặt thiết bị báo cháy tự động phải lắp đặt và bảo trì thiết bị báo cháy dùng cho nhà ở theo quy định tại mục 5 Điều 6 Luật Phòng cháy Chữa cháy.
5	□Có □Không có tình trạng thấm dột nước, nếu có, vị trí thấm dột: __. Xử lý vị trí thấm dột: □Bên cho thuê sửa chữa trước khi bàn giao nhà. □Bên thuê sửa chữa. □Bàn giao nhà theo hiện trạng. □Khác_____.	
6	□Có □Không từng thực hiện kiểm định nhà nhiễm bức xạ? Nếu có, vui lòng đính kèm Giấy tờ chứng minh kiểm định. Kết quả kiểm tra □Có □Không có bất thường bức xạ, nếu có bất thường thì xử lý: □Bên cho thuê cải thiện trước khi bàn giao nhà. □Bên thuê cải thiện. □Bàn giao nhà theo hiện trạng. □Khác____.	Đối với các công trình được cấp Giấy phép sử dụng từ năm 1982 đến năm 1984, phải đặc biệt lưu ý kiểm định. Trang web của Ủy ban Năng lượng Nguyên tử - Viện Hành chính đã cung cấp "Hệ thống tra cứu nhà nhiễm xạ có liều lượng hiện tại đạt từ 1 mSv/a trở lên" để người dân tra cứu thông tin về nhà nhiễm xạ, nếu muốn thực hiện cải thiện, thì phải liên hệ với Ủy ban Năng lượng Nguyên tử - Viện Hành chính để được hỗ trợ kỹ thuật.

7	□Có □Không từng thực hiện kiểm định hàm lượng ion clorua hòa tan trong nước của bê-tông (ví dụ: các hạng mục kiểm định nhà xây bằng cát biển); nếu có, kết quả kiểm định: _____. □Có □Không vượt quá hàm lượng giá trị cho phép, nếu vượt quá thì xử lý: □Bên cho thuê sửa chữa trước khi bàn giao nhà. □Bên thuê sửa chữa. □Bàn giao nhà theo hiện trạng. □Khác ____.	I. Trước ngày 21 tháng 07 năm 1994, tiêu chuẩn CNS 3090 không quy định giá trị cho phép đối với hàm lượng ion clorua hòa tan trong nước tối đa trong bê-tông (theo phương pháp hòa tan trong nước). II. Đối với công trình kê khai kiểm định thi công theo Luật Xây dựng từ ngày 22 tháng 07 năm 1994 đến ngày 24 tháng 06 năm 1998, tham chiếu Tiêu chuẩn kiểm định CNS 3090 được sửa đổi công bố ngày 22 tháng 07 năm 1994, hàm lượng ion clorua hòa tan trong nước tối đa trong bê-tông (theo phương pháp hòa tan trong nước) cho phép là 0,6 kg/m^3. III. Đối với công trình kê khai kiểm định thi công theo Luật Xây dựng từ ngày 25 tháng 06 năm 1998 đến ngày 12 tháng 01 năm 2015, hàm lượng ion clorua hòa tan trong nước tối đa trong bê-tông tham chiếu Tiêu chuẩn CNS 3090 được sửa đổi công bố ngày 25 tháng 06 năm 1998, hàm lượng giá trị cho phép là 0,3 kg/m^3. IV. Đối với công trình kê khai kiểm định thi công theo Luật Xây dựng sau (kể cả) ngày 13 tháng 01 năm 2015 trở đi, hàm lượng ion clorua hòa tan trong nước tối đa trong bê-tông tham chiếu Tiêu chuẩn CNS 3090 được sửa đổi công bố ngày 13 tháng 01 năm 2015, hàm lượng giá trị cho phép là 0,15 kg/m^3. V. Dữ liệu kiểm định nêu trên có thể đăng ký tại Cơ quan Quản lý Xây dựng, tiêu chuẩn kiểm định ở các thời kỳ khác nhau có sự khác biệt, hai bên thuê và cho thuê cần phải tự lưu ý.
8	Nhà ở cho thuê này (phần sở hữu riêng) có từng xảy ra vụ việc giết người, tự sát, ngộ độc khí CO hoặc các sự cố tử vong phi tự nhiên khác hay không: (1) Trong thời gian nắm giữ quyền sở hữu □có □không từng xảy ra các vụ việc nêu trên. (2) Trước khi nắm giữ quyền sở hữu □Không có các vụ việc nêu trên. □Biết rằng từng xảy ra các vụ việc nêu trên. □Không biết có từng xảy ra các vụ việc nêu trên hay không.	
9	Cấp nước và thoát nước □có □không bình thường, nếu không bình thường, □Bên cho thuê sửa chữa trước khi bàn giao nhà. □Bên thuê sửa chữa. □Bàn giao nhà theo hiện trạng. □Khác____.	

10	□Có □Không có Quy ước của tòa nhà chung cư hoặc các nội quy khác mà cư dân phải chấp hành; nếu có, □có □không có quy ước đính kèm hoặc các nội quy khác mà cư dân phải chấp hành.	
11	□Có □Không có Ủy ban Quản lý thống nhất quản lý, nếu có Phí quản lý nhà ở cho thuê là □nộp theo tháng __ Đài Tệ □nộp theo quý __ Đài Tệ □nộp theo năm __ Đài Tệ □khác ___. Phí quản lý chỗ để xe là □nộp theo tháng ___ Đài tệ □nộp theo quý ___ Đài tệ □nộp theo năm ___ Đài tệ □khác ___. □Có □Không nợ phí quản lý nhà ở cho thuê, chỗ để xe; nếu có, ____ Đài Tệ.	Phí quản lý chỗ để xe thu dưới danh nghĩa phí vệ sinh cũng vậy.
12	Các hạng mục thiết bị kèm theo như sau: □TV __ chiếc □Kệ TV __ chiếc □Sofa __ bộ □Bàn trà __ chiếc □Bàn (ghế) ăn __ bộ □Tủ giày __ chiếc □Rèm cửa __ bộ □Đèn trang trí __ chiếc □Tủ lạnh __ chiếc □Máy giặt __ chiếc □Kệ sách __ chiếc □Bộ giường (đầu giường) __ bộ □Tủ quần áo __ bộ □Bàn trang điểm __ chiếc □Bàn ghế làm việc __ bộ □Bàn ghế ăn __ bộ □Tủ lưu trữ __ chiếc □Điện thoại __ chiếc □Thiết bị an ninh __ bộ □Lò vi sóng __ chiếc □Máy rửa bát __ chiếc □Máy điều hòa __ chiếc □Máy hút mùi __ chiếc □Bệ bếp __ chiếc □Bếp gas __ chiếc □Bình nóng lạnh __ chiếc □Gas tự nhiên □Khác __.	

Bên cho thuê: _____ (Ký tên và đóng dấu)
Bên thuê: _____ (Ký tên và đóng dấu)
Ngày ký tên đóng dấu: Ngày _____ tháng _____ năm _____

Văn bản 2 đính kèm

Đơn xác nhận phạm vi đồng ý cho thuê lại, thời hạn cho thuê và lý do chấm dứt Hợp đồng mà Bên cho thuê đồng ý

Bên cho thuê ____ cho Bên thuê ____ thuê nhà ở dưới đây, và đã ký kết Hợp đồng thuê nhà ở vào ngày __ tháng __ năm __. Nay đồng ý để Bên thuê được phép cho thuê lại nhà ở trong thời hạn thuê, phạm vi đồng ý cho thuê lại và các vấn đề liên quan đến việc thuê như Bảng chi tiết đính kèm. Song trong vòng 30 ngày sau khi ký kết Hợp đồng thuê lại, Bên thuê phải thông báo bằng văn bản cho tôi về các thông tin liên quan về phạm vi thuê lại, thời hạn cho thuê, họ tên và địa chỉ liên lạc của Bên thuê lại.

Bên cho thuê: (Ký tên và đóng dấu)

Bên thuê: (Ký tên và đóng dấu)

Ngày tháng năm

Đơn xác nhận phạm vi đồng ý cho thuê lại, thời hạn cho thuê và lý do chấm dứt Hợp đồng mà Bên cho thuê đồng ý

Tài sản nhà ở cho thuê									Phạm vi cho thuê lại	Thời hạn bắt đầu và kết thúc cho thuê	Có thỏa thuận về việc chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn hay không	Ghi chú
Huyện/ Thành phố	Khu/Thành phố/Thị trấn/Thị xã	Đường/Phố	Đoạn	Ngõ	Hẻm	Số	Tầng	Phòng				
									□ Toàn bộ □ Một phần	Từ ngày _ tháng _ năm đến hết ngày ___ tháng năm	□Có □Không có (nếu có, vui lòng ghi rõ)	Trường hợp phạm vi đồng ý cho thuê lại là một phần

									□ Toàn bộ □ Một phần	Từ ngày _ tháng _ năm đến hết ngày __ tháng năm	□Có □Không có (nếu có, vui lòng ghi rõ)	căn hộ, phải đính kèm sơ đồ minh họa vị trí của phần đó

Ghi chú thêm: Trong thời hạn cho thuê của Hợp đồng thuê nhà ở ban đầu, ngoài các lý do có thể chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn quy định tại Điều 16 và Điều 17, các lý do khác có thể chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn như sau: _____. (Do hai bên thuê và cho thuê tự thỏa thuận)

Văn bản 3 đính kèm

Đơn xác nhận các hạng mục và phạm vi sửa chữa do Bên thuê chịu trách nhiệm

Bên thuê ___ thuê nhà ở của Bên cho thuê ___, và đã ký kết Hợp đồng thuê nhà ở vào ngày _ tháng _ năm __. Nay theo thỏa thuận tại mục _ Điều _ của Hợp đồng này, Đơn xác nhận các hạng mục và phạm vi sửa chữa nhà ở cho thuê này do Bên thuê chịu trách nhiệm như Bảng chi tiết đính kèm. (Dưới đây chỉ là mẫu liệt kê, hai bên thuê và cho thuê phải tự thỏa thuận và xác nhận dựa trên tình hình thực tế)

Bên cho thuê: (Ký tên và đóng dấu)

Bên thuê: (Ký tên và đóng dấu)

Ngày tháng năm

Bảng chi tiết các hạng mục và phạm vi sửa chữa do Bên thuê bao chịu trách nhiệm

Ngày điền biểu mẫu: Ngày tháng năm

Phạm vi nhà ở cho thuê	Hạng mục thiết bị hoặc cơ sở hạ tầng	Số lượng	Ghi chú
Bên ngoài phòng			
Phòng khách, phòng ăn và phòng ngủ			
Thiết bị nhà bếp và phòng vệ sinh			
Khác			

Ghi chú:

1. Bên cho thuê vui lòng điền hạng mục sửa chữa và phạm vi sửa chữa nêu trên theo từng căn hộ; nếu các thiết bị hoặc cơ sở hạ tầng kèm theo không đủ chỗ để điền, có thể điền vào các cột khác.
2. Các thiết bị hoặc cơ sở hạ tầng chưa được hai bên thuê và cho thuê thỏa thuận xác nhận do Bên thuê chịu trách nhiệm sửa chữa, thì Bên cho thuê có trách nhiệm sửa chữa, trừ phi hư hỏng đó có thể quy trách nhiệm về phía Bên thuê.
3. Phương thức liên lạc sửa chữa:

□ Giống như thông tin cơ bản của Bên cho thuê tại Điều __ Hợp đồng này.

□ Doanh nghiệp thay mặt quản lý nhà ở cho thuê: (1) Tên gọi:

(2) Địa chỉ kinh doanh:

(3) Số điện thoại liên hệ:

(4) Hòm thư điện tử:

□ Phương thức liên lạc khác: (Nếu có, vui lòng điền thêm)

Những điều cần chú ý khi ký kết Hợp đồng

I. Phạm vi áp dụng

(I) Mục đích sử dụng tài sản cho thuê trong mẫu Hợp đồng này là do Bên thuê dùng để cư trú, và được cung cấp để hai bên thuê và cho thuê tham khảo khi ký kết Hợp đồng thuê nhà ở (sau đây gọi tắt là Hợp đồng này).

(II) Theo quy định tại mục 1 Điều 5 "Điều lệ phát triển và quản lý thị trường nhà ở cho thuê" được Tổng thống sửa đổi và công bố ngày 08 tháng 02 năm 2023: "Giữa Bên cho thuê và Bên thuê trong Hợp đồng thuê được coi là quan hệ tiêu dùng, áp dụng các quy định liên quan của Luật Bảo vệ Người tiêu dùng." Bên cho thuê cho Bên thuê thuê nhà ở để cư trú, có quan hệ tiêu dùng với Bên thuê, do đó, áp dụng Luật Bảo vệ Người tiêu dùng.

II. Quyền xét duyệt Hợp đồng

Bên cho thuê nhà ở là doanh nghiệp kinh doanh, trước khi ký kết Hợp đồng định hình hóa với Bên thuê, phải có một khoảng thời gian hợp lý trong vòng 30 ngày để Bên thuê xét duyệt toàn bộ nội dung các điều khoản. Để Bên thuê có đủ thời gian hợp lý đọc kỹ nội dung các điều khoản Hợp đồng, thời gian xét duyệt Hợp đồng ít nhất là 3 ngày.

Trường hợp Bên cho thuê và Bên thuê ký kết Hợp đồng định hình hóa mà không cung cấp thời hạn xét duyệt Hợp đồng như quy định tại mục 1, thì các điều khoản đó không cấu thành nội dung của Hợp đồng. Tuy nhiên Bên thuê có thể chủ trương điều khoản đó vẫn cấu thành nội dung của Hợp đồng. (Mục 1 đến mục 3 Điều 11-1 Luật Bảo vệ Người tiêu dùng)

III. Ý nghĩa của việc cho thuê

Việc thuê và cho thuê tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên đương sự, là Hợp đồng do một bên chuyển tài sản cho bên kia sử dụng và thu lợi nhuận, bên kia thanh toán tiền thuê (Điều 421 Bộ luật Dân sự). Hợp đồng thuê được thành lập khi các bên đương sự đồng ý về tài sản cho thuê và tiền thuê. Để tạo điều kiện cho các bên đương sự của Hợp đồng thuê hiểu rõ lập trường, quyền lợi và nghĩa vụ của mình, do đó, người thanh toán tiền thuê được gọi tắt là Bên thuê, người bàn giao nhà ở cho thuê được gọi là Bên cho thuê.

IV. Tài sản cho thuê

(I) Nhà ở cho thuê là công trình kiến trúc để cho thuê nhằm cung cấp làm nơi cư trú, không giới hạn ở công trình kiến trúc hợp pháp.

(II) Phạm vi nhà ở cho thuê nếu đã đăng ký, thì căn cứ theo ghi chép trong Sổ đăng ký làm chuẩn; nếu chưa đăng ký, thì căn cứ theo Giấy chứng nhận

đăng ký thuế nhà đất hoặc kết quả đo vẽ thực tế làm chuẩn.

(III) Trường hợp phạm vi nhà ở cho thuê không phải là toàn bộ (như cho thuê căn hộ khép kín hoặc căn hộ phi khép kín thuộc một phần của tầng lầu), Bên cho thuê phải cung cấp "Sơ đồ minh họa mặt bằng vị trí nhà ở cho thuê" có đánh dấu phạm vi thuê, để xác nhận vị trí hoặc phạm vi thực tế của nhà ở cho thuê.

(IV) Để tránh chênh lệch về nhận thức giữa hai bên thuê và cho thuê đối với nhà ở cho thuê có bao gồm phần cải tạo, xây thêm, cơi nới và xây dựng trái phép chưa đăng ký hay không, hoặc các thiết bị kèm theo khác như máy điều hòa, nội thất gia đình v.v..., có thể tham khảo Văn bản đính kèm "Đơn xác nhận hiện trạng của tài sản cho thuê" kèm theo mẫu Hợp đồng này, để hai bên cùng xác nhận, nhằm tránh xảy ra tranh chấp.

(V) Khi Bên thuê chuyển vào nhà ở cho thuê, có thể yêu cầu Bên cho thuê cùng kiểm tra hiện trạng các thiết bị của nhà ở và chụp ảnh lưu bằng chứng, nếu có thiết bị kèm theo, thì có thể liệt kê danh mục để làm căn cứ tham khảo khi hoàn trả nhà ở và khôi phục về trạng thái ban đầu.

V. Thời hạn cho thuê và phương thức Hợp đồng

Để thuận tiện cho việc cung cấp chứng cứ và bảo đảm quyền lợi của các bên đương sự, hai bên thuê và cho thuê phải ký kết Hợp đồng thuê bằng văn bản và quy định rõ thời hạn cho thuê, đồng thời thời hạn cho thuê đã thỏa thuận không được ít hơn 30 ngày. (Khoản 4 Điều 4 Điều lệ phát triển và quản lý thị trường nhà ở cho thuê)

VI. Thỏa thuận và thanh toán tiền thuê

(I) Tiền thuê lấy số tiền thuê hàng tháng làm cơ sở tính toán, và phải thỏa thuận số tháng, thời gian và phương thức thanh toán tiền thuê (tiếp theo) mỗi kỳ, để tránh xảy ra tranh chấp.

(II) Bên thuê phải thanh toán tiền thuê đúng thời hạn đã thỏa thuận, không được trả chậm hoặc từ chối thanh toán bởi bất kỳ lý do gì, Bên cho thuê cũng không được yêu cầu điều chỉnh tăng tiền thuê trong thời hạn cho thuê bởi bất kỳ lý do gì.

(III) Tiền thuê của nhà ở cho thuê do Bên cho thuê và Bên thuê thỏa thuận, không áp dụng quy định tại Điều 97 Luật Đất đai. (Điều 6 Điều lệ phát triển và quản lý thị trường nhà ở cho thuê)

VII. Thỏa thuận và hoàn trả tiền đặt cọc

(I) Tiền đặt cọc là khoản tiền được trả trước nhằm bảo đảm cho các khoản nợ phát sinh từ việc thuê của Bên thuê, chủ yếu dùng để bảo đảm bồi thường

thiệt hại và trách nhiệm xử lý đồ đạc để lại, số tiền đặt cọc tối đa không quá tổng số tiền thuê 2 tháng, Bên thuê phải thanh toán cho Bên cho thuê ngay khi ký kết Hợp đồng này.

(II) Bên cho thuê phải hoàn trả tiền đặt cọc hoặc phần tiền đặt cọc còn lại sau khi cấn trừ các khoản nợ phát sinh từ Hợp đồng này cho Bên thuê khi hết hạn cho thuê hoặc chấm dứt Hợp đồng thuê và Bên thuê bàn giao lại nhà ở cho thuê đó.

(III) Khi Bên thuê thanh toán tiền đặt cọc hoặc tiền thuê, Bên cho thuê phải ký nhận biên lai hoặc ghi chú đã thu đủ số tiền vào Hợp đồng thuê do Bên thuê giữ; nếu thanh toán bằng hình thức chuyển khoản, thì phải lưu lại các biên lai chuyển khoản. Đồng thời, khi Bên cho thuê hoàn trả tiền đặt cọc cho Bên thuê, cũng nên yêu cầu Bên thuê ký biên nhận hoặc ghi rõ đã nhận đủ trên Hợp đồng thuê nhà mà Bên cho thuê giữ.

VIII. Thỏa thuận các chi phí liên quan trong thời gian cho thuê

(I) Các chi phí liên quan phát sinh từ việc sử dụng nhà ở cho thuê (như nước, điện, gas, mạng Internet và phí quản lý v.v...) trên thực tế có nhiều hình thức khác nhau, một phần Hợp đồng bao gồm trong tiền thuê, một phần thỏa thuận do Bên thuê thanh toán thêm, cũng có một phần do hai bên chia sẻ gánh vác v.v..., vậy các bên nên quy định rõ số tiền hoặc phương thức chia sẻ gánh vác trong Hợp đồng ngay từ đầu, để tránh phát sinh tranh chấp về sau.

(II) Trường hợp phạm vi nhà ở cho thuê không phải là toàn bộ (như cho thuê căn hộ khép kín hoặc căn hộ phi khép kín thuộc một phần của tầng lầu), các chi phí liên quan và phương thức thanh toán nên được hai bên quy định rõ số tiền hoặc phương thức chia sẻ gánh vác hoặc phương thức xử lý thiếu hụt và dư thừa trong Hợp đồng căn cứ theo tình hình thuê thực tế.

(III) Trường hợp thỏa thuận tiền điện do Bên thuê gánh vác, hai bên có thể tự thỏa thuận về tần suất thu tiền điện, số tiền thu mỗi lần, phương thức chia sẻ gánh vác tiền điện công cộng trong nhà v.v..., dựa trên nguyên tắc tự do Hợp đồng. Nếu tính tiền điện theo số độ điện tiêu thụ của phòng, giá mỗi độ có thể thỏa thuận theo "Giá điện bình quân mỗi độ của kỳ đó" được ghi trên hóa đơn tiền điện; nếu thỏa thuận trước giá cố định cho mỗi độ, khiến số tiền thu vượt quá mức tính theo "Giá điện bình quân mỗi độ của kỳ đó" được ghi trên hóa đơn, thì phải hoàn trả phần tiền điện thu dôi khi kết toán theo thỏa thuận. Về chu kỳ tính số độ điện tiêu thụ của "mỗi kỳ", cũng nên tham chiếu thông tin "Thời gian tính phí" và "Ngày ghi chỉ

số công-tơ lần tiếp theo" được ghi trên hóa đơn tiền điện mỗi kỳ, để tránh phát sinh tranh chấp do sự không nhất quán giữa thời điểm ghi chỉ số công-tơ và thời gian tính phí. Đối với trường hợp không tính theo chỉ số công-tơ riêng của từng phòng, thì phải quy định rõ phương thức chia sẻ gánh vác tiền điện cho từng phòng trong Hợp đồng, nhưng vẫn phải giới hạn trong tổng số tiền điện mỗi kỳ của hóa đơn điện của tài sản cho thuê đó.

(IV) Nếu hóa đơn tiền điện của tài sản cho thuê không bao gồm tiền điện của các thiết bị công cộng, Bên cho thuê muốn thu khoản tiền điện này thì phải đăng ký với Công ty Điện lực Đài Loan để chia sẻ gánh vác tiền điện thiết bị công cộng vào hóa đơn điện của người dùng, thì mới được thu tiền điện từ Bên thuê.

IX. Hạn chế trong việc sử dụng nhà ở cho thuê

(I) Bên thuê phải sử dụng, thu lời từ nhà ở cho thuê theo phương thức đã thỏa thuận, đồng thời tuân thủ mọi quyền lợi, nghĩa vụ theo quy định trong quy ước tòa nhà chung cư và các nội quy khác mà cư dân phải chấp hành.

(II) Bên thuê phải được Bên cho thuê đồng ý bằng văn bản, thì mới được cho thuê lại toàn bộ hoặc một phần nhà ở này cho người khác. Nếu Bên cho thuê đồng ý để Bên thuê cho thuê lại, thì phải tham khảo Văn bản 2 đính kèm mẫu Hợp đồng này để xuất trình Văn bản đồng ý, ghi rõ phạm vi, thời hạn đồng ý cho thuê lại và các lý do có thể chấm dứt Hợp đồng này, để cho Bên thuê xuất trình cho Bên thuê lại khi thực hiện cho thuê lại, nhằm tránh phát sinh tranh chấp và đảm bảo quyền lợi của cả Bên cho thuê và Bên thuê lại. (Mục 1 và mục 2 Điều 9 Điều lệ phát triển và quản lý thị trường nhà ở cho thuê)

(III) Trường hợp Bên thuê cho thuê lại toàn bộ hoặc một phần nhà ở cho thuê này, do không sử dụng nhà ở đã thuê nhằm mục đích cư trú, không phải là người tiêu dùng của giao dịch tiêu dùng cuối cùng, nếu có thắc mắc về điều khoản Hợp đồng hoặc tranh chấp thuê nhà, thì sẽ không áp dụng Luật Bảo vệ Người tiêu dùng.

(III) Nhà ở cho thuê trong mẫu Hợp đồng này không được sử dụng vào mục đích kinh doanh, do đó, Bên cho thuê có quyền không đồng ý để Bên thuê đăng ký làm Công ty, đăng ký thương mại hoặc đăng ký kinh doanh (thuế).

X. Sửa chữa

(I) Việc sửa chữa nhà ở cho thuê hoặc các thiết bị kèm theo sẽ do Bên cho thuê chịu trách nhiệm, trừ trường hợp Hợp đồng có thỏa thuận, thói quen khác

hoặc hư hỏng có thể quy trách nhiệm về phía Bên thuê; khi Bên cho thuê thực hiện các hành vi cần thiết để sửa chữa nhà ở cho thuê, thì Bên thuê không được từ chối.

(III) Nghĩa vụ sửa chữa của Bên cho thuê nhằm tạo điều kiện cho Bên thuê có thể sử dụng theo mục đích cư trú như đã thỏa thuận. Nếu Bên thuê lắp đặt thêm các thiết bị ngoài nhà ở cho thuê, các vật dụng lắp đặt thêm đó sẽ không nằm trong phạm vi nghĩa vụ sửa chữa của Bên cho thuê. (Tham khảo Án lệ số 99 / Đài Thượng Tự / 1974 của Tòa án Tối cao).

(III) Trường hợp Bên cho thuê chịu trách nhiệm sửa chữa nhà ở cho thuê hoặc các thiết bị kèm theo, nếu Bên cho thuê không sửa chữa trong thời hạn được Bên thuê yêu cầu, thì Bên thuê có thể tự sửa chữa và yêu cầu Bên cho thuê thanh toán chi phí hoặc khấu trừ từ tiền thuê nhà đã thỏa thuận tại Điều 3.

(IV) Hai bên nên xác nhận tình trạng thấm dột nước của nhà ở cho thuê trước khi bàn giao nhà. Nếu có hiện tượng thấm dột, thì phải thỏa thuận phương thức xử lý (như Bên cho thuê sửa chữa trước rồi mới bàn giao, bàn giao theo hiện trạng, giảm tiền thuê hoặc Bên thuê tự sửa chữa v.v...).

XI. Cải tạo, sửa chữa và trang trí nội thất

(I) Nếu Bên thuê có nhu cầu cải tạo, sửa chữa và trang trí nội thất cho nhà ở cho thuê, thì phải được sự đồng ý của Bên cho thuê mới được tự tiến hành trang trí theo quy định pháp luật liên quan, nhưng không được làm tổn hại đến an toàn cấu trúc xây dựng nguyên bản. Hai bên cũng phải thỏa thuận rõ tình trạng mà Bên thuê phải chịu trách nhiệm khôi phục khi hoàn trả nhà ở, để tránh xảy ra tranh chấp.

(II) Trường hợp Bên cho thuê đồng ý cho Bên thuê tiến hành cải tạo, sửa chữa và trang trí nội thất, thì Bên thuê phải thực hiện theo quy định của pháp luật liên quan và yêu cầu các doanh nghiệp cải tạo, sửa chữa và trang trí nội thất đã được Bộ Nội chính cấp phép đăng ký để thực hiện. “Pháp luật liên quan” bao gồm Luật Quy hoạch Đô thị, Luật Phòng cháy Chữa cháy và Luật Xây dựng v.v... Ví dụ, khi tiến hành cải tạo, sửa chữa và trang trí nội thất cho nhà ở cũ, phải tuân thủ các quy định sau theo Điều 77-2 Luật Xây dựng:

1. Việc cải tạo, sửa chữa và trang trí nội thất của công trình sử dụng công cộng phải đăng ký Giấy phép thẩm định. Tuy nhiên, Cơ quan có thẩm quyền cấp Trung ương có thể ủy quyền cho Công đoàn Kiến trúc sư hoặc các đoàn thể kỹ thuật chuyên môn liên quan khác tiến

hành thẩm định.

2. Vật liệu trang trí phải phù hợp với quy định của Quy tắc kỹ thuật xây dựng.

3. Không được gây cản trở hoặc làm hỏng các cơ sở hạ tầng chống lửa và thoát hiểm, thiết bị phòng cháy chữa cháy, phân khu chống lửa và cấu trúc chính.

4. Không được gây cản trở hoặc làm hỏng các cơ sở hạ tầng bảo vệ quyền riêng tư của người dân.

(III) Đối với nhà ở tập thể, khu nhà ở, hoặc bất cứ tầng lầu của đơn vị nhà ở (căn hộ) nào được chia thành 6 phần sử dụng trở lên (không bao gồm phòng khách và phòng ăn) hoặc phòng ở có lắp đặt 10 giường ngủ trở lên, thì loại hình sử dụng thuộc nhóm H-1 theo quy định tại Điều 2 Biện pháp về nhóm loại hình sử dụng công trình và thay đổi mục đích sử dụng, đồng thời thuộc loại công trình sử dụng công cộng theo quy định của Luật Xây dựng. (Lệnh số 1070803969 / Đài Nội Doanh Tự ngày 24 tháng 04 năm 2018 của Bộ Nội chính)

XII. Thỏa thuận về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê

(I) Trường hợp thuê có thời hạn, quan hệ thuê và cho thuê sẽ chấm dứt khi hết thời hạn. Do đó, khi ký kết Hợp đồng thuê, các bên phải thỏa thuận có được phép chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn trong thời gian cho thuê hay không và mức bồi thường vi phạm Hợp đồng, để bảo vệ quyền lợi của bản thân.

(II) Đối với Hợp đồng thuê có thời hạn, nếu có thỏa thuận một bên được quyền chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn, thì việc chấm dứt Hợp đồng đó phải thông báo trước cho bên kia theo thỏa thuận tại Điều 13 của mẫu Hợp đồng này. Nếu một bên tự ý chấm dứt Hợp đồng mà không thông báo trước cho bên kia theo thời hạn đã thỏa thuận, thì mức bồi thường vi phạm Hợp đồng cho bên kia tối đa là 1 tháng tiền thuê.

(III) Mặc dù hai bên thuê và cho thuê thỏa thuận không được chấm dứt Hợp đồng, nhưng nếu xảy ra các trường hợp được chấm dứt Hợp đồng quy định tại Điều 16 hoặc Điều 17 của mẫu Hợp đồng này, do thuộc quy định pháp luật hoặc trên thực tế không thể thực hiện Hợp đồng, thì vẫn có thể chấm dứt Hợp đồng. Nếu không thuộc các trường hợp được chấm dứt Hợp đồng tại Điều 16 hoặc Điều 17, các bên tham gia Hợp đồng có thể tự thỏa thuận tiền vi phạm Hợp đồng dựa trên nguyên tắc tự do Hợp đồng.

XIII. Bên cho thuê chấm dứt Hợp đồng thuê trước thời hạn

Để đảm bảo tính thích hợp cư trú và tính an toàn của nhà ở cho thuê, khi Bên cho thuê muốn thu hồi nhà ở để xây dựng lại, thì phải thực hiện theo Điều 16 của mẫu Hợp đồng này, thông báo bằng văn bản cho Bên thuê trong vòng 3 tháng trước khi chấm dứt, đồng thời đề xuất các chứng cứ cụ thể (như Giấy phép tháo dỡ do Cơ quan Quản lý Xây dựng cấp phát hoặc văn bản chứng minh thuộc trường hợp miễn Giấy phép tháo dỡ theo quy định tại Điều 78 Luật Xây dựng) để đảm bảo quyền lợi cư trú của Bên thuê.

XIV. Bên thuê chấm dứt Hợp đồng thuê trước thời hạn

(I) Nếu Bên thuê bị bệnh tật hoặc tai nạn trong thời gian cho thuê, có nhu cầu điều trị dưỡng bệnh dài hạn và đề xuất chứng cứ cụ thể (như Giấy chứng nhận chẩn đoán yêu cầu thời gian hồi phục trên 6 tháng do Cơ sở Y tế có Giấy phép hành nghề thực hiện kê khai), thì có thể chấm dứt Hợp đồng thuê trước thời hạn theo quy định tại mục 1 Điều 17 của mẫu Hợp đồng này.

(II) Theo quy định tại Điều 6 Bộ luật Dân sự, khi Bên thuê tử vong, mất năng lực quyền lợi, người thừa kế của Bên thuê nếu không có nhu cầu sử dụng nhà ở cho thuê, thì có thể chấm dứt Hợp đồng thuê trước thời hạn theo quy định tại mục 3 Điều 17 của mẫu Hợp đồng này.

(III) Trong trường hợp nêu tại khoản 2 nói trên, người thừa kế của Bên thuê phải thông báo bằng văn bản cho Bên cho thuê trong vòng 30 ngày trước khi chấm dứt Hợp đồng, và kèm theo các chứng cứ liên quan.

XV. Hoàn trả nhà ở cho thuê

(I) Khi Bên thuê hoàn trả nhà ở cho thuê, nếu có danh mục các thiết bị kèm theo hoặc ảnh chụp lưu bằng chứng, thì hai bên nên cùng nhau kiểm tra đối chiếu từng hạng mục để bàn giao hoàn trả.

(II) Khi Bên thuê hoàn trả nhà ở cho thuê, nếu chưa chuyển hộ khẩu ban đầu hoặc đăng ký chuyển ra cho Pháp nhân hay đoàn thể khác, thì chủ sở hữu nhà ở có thể căn cứ theo quy định liên quan tại Điều 16 Luật Hộ tịch, chứng minh việc không còn cho thuê nhà, để yêu cầu Văn phòng Hộ chính hoặc Cơ quan có thẩm quyền trên địa bàn có nhà ở thực hiện đăng ký chuyển ra hoặc phế bỏ đăng ký.

XVI. Giải quyết thắc mắc về các điều khoản

(I) Các điều khoản trong mẫu Hợp đồng này đều không ảnh hưởng đến quyền lợi của Bên thuê theo quy định của Luật Bảo vệ Người tiêu dùng.

(II) Trong trường hợp có thắc mắc đối với các điều khoản của Hợp đồng này, theo quy định tại mục 2 Điều 11 Luật Bảo vệ Người tiêu dùng, phải được

giải thích theo hướng có lợi cho Bên thuê. Tuy nhiên trường hợp Bên thuê cho thuê lại, do không sử dụng nhà ở đã thuê nhằm mục đích cư trú, không phải là người tiêu dùng của giao dịch tiêu dùng cuối cùng, nếu có thắc mắc về điều khoản Hợp đồng hoặc tranh chấp thuê nhà, thì sẽ không áp dụng Luật Bảo vệ Người tiêu dùng.

XVII. Giải quyết tranh chấp tiêu dùng

(I) Các tranh chấp tiêu dùng phát sinh từ Hợp đồng này sẽ được hai bên thuê và cho thuê giải quyết theo các phương thức sau đây:

1. Đăng ký xử lý hòa giải theo quy định của Biện pháp thiết lập và điều giải của Ủy ban Điều giải Tranh chấp Bất động sản tại huyện/thị (thành phố) trực thuộc.
2. Theo quy định tại Điều 43 và Điều 44 Luật Bảo vệ Người tiêu dùng, Bên thuê có thể khiếu nại Bên cho thuê, Tổ chức Bảo vệ Người tiêu dùng hoặc Trung tâm Dịch vụ Người tiêu dùng; nếu không được xử lý thỏa đáng, có thể khiếu nại với cán bộ bảo vệ người tiêu dùng thuộc Chính quyền cấp thành phố hoặc huyện (thị) trực thuộc; nếu vẫn không được xử lý thỏa đáng, Bên thuê có thể đăng ký hòa giải tại Ủy ban Hòa giải Tranh chấp Tiêu dùng cấp thành phố hoặc huyện (thị) trực thuộc.
3. Yêu cầu hòa giải tại Ủy ban Hòa giải trên địa bàn thành phố (khu), thị trấn, xã theo quy định của Điều lệ hòa giải cấp thành phố/thị trấn/thị xã.
4. Yêu cầu hòa giải tại Tòa án theo quy định tại Điều 403 và Điều 404 Luật Tố tụng Dân sự.
5. Yêu cầu trọng tài tại các Cơ sở Trọng tài theo quy định của Luật Trọng tài.

(II) Đơn hòa giải được Ủy ban Hòa giải thành phố (khu), thị trấn, xã thành lập hòa giải, sau khi được Tòa án phê chuẩn và có hiệu lực tương đương với phán quyết dân sự đã có hiệu lực pháp luật; Đơn hòa giải được Trọng tài tạo lập có hiệu lực tương đương với phán đoàn trọng tài; phán đoán trọng tài có hiệu lực tương đương với phán quyết đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án đối với các bên.

Các trang web liên quan đến phương thức giải quyết tranh chấp ngoài tố tụng:

1. Hệ thống khiếu nại và hòa giải của Ủy ban Bảo vệ Người tiêu dùng - Viện Hành chính: https://appeal.cpc.ey.gov.tw/WWW/Default.aspx/.

2. Nền tảng tra cứu các Cơ sở giải quyết tranh chấp ngoài tố tụng của Viện Tư pháp: http://adrmap.judicial.gov.tw/.

XVIII. Hiệu lực của Hợp đồng thuê

Để bảo đảm quyền dân sự và tránh xảy ra tranh chấp, khi ký kết Hợp đồng thuê nhà ở không nên tùy tiện, phải yêu cầu Công chứng viên lập văn bản công chứng hoặc văn bản chứng thực đối với hành vi pháp lý hoặc sự việc dân sự.

XIX. Lưu giữ Hợp đồng

(I) Khi ký kết Hợp đồng, nhất định phải xem xét kỹ các điều khoản, hai bên thuê và cho thuê ký tên và đóng dấu hoặc điểm chỉ, ghi rõ địa chỉ Hộ tịch, địa chỉ liên lạc và số Giấy chứng minh nhân dân / Giấy tờ tùy thân, Hợp đồng phải được lập thành 02 (hai) bản, mỗi bên thuê và cho thuê giữ 01 (một) bản chính. Nếu có người bảo lãnh, Hợp đồng phải được lập thành ba (03) bản, hai bên đương sự và người bảo lãnh mỗi bên giữ một (01) bản chính.

(II) Nếu Hợp đồng thuê có từ 2 trang trở lên, hai bên phải đóng thêm dấu giáp lai, để tránh bị tráo đổi các trang; nếu nội dung Hợp đồng có bất kỳ chỗ nào tẩy xóa, sửa đổi thì cũng phải ký tên hoặc đóng dấu vào nơi sửa đổi, để đảm bảo quyền lợi của bản thân.

XX. Xác định nhân thân người ký kết Hợp đồng

(I) Khi ký kết Hợp đồng, trước tiên phải xác định danh tính của người ký kết, ví dụ xuất trình các giấy tờ tùy thân như Giấy chứng minh nhân dân / Giấy tờ tùy thân , bằng lái xe hoặc thẻ bảo hiểm y tế. Nếu không phải đích thân hai bên thuê và cho thuê trực tiếp ký kết, thì phải yêu cầu người ký kết xuất trình Văn bản đồng ý ủy quyền ký kết Hợp đồng.

(II) Để xác định Bên cho thuê có phải là chủ nhà hay người cho thuê lại hay không, có thể yêu cầu Bên cho thuê xuất trình Sổ đỏ như Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, bản sao đăng ký hoặc Hợp đồng thuê nhà gốc (phải chú ý trong thời hạn cho thuê có thỏa thuận nghiêm cấm cho thuê lại hay không).

XXI. Chữ ký và con dấu của nhân viên môi giới bất động sản

Trường hợp việc thuê nhà ở được thực hiện thông qua doanh nghiệp môi giới bất động sản, thì doanh nghiệp môi giới đó phải chỉ định nhân viên môi giới ký tên và đóng dấu vào Hợp đồng này.

XXII. Các bên không được ký kết các điều khoản Hợp đồng sau đây. Nếu có ký kết, điều khoản đó sẽ không có hiệu lực:

(I) Bên thuê từ bỏ thời hạn xét duyệt Hợp đồng.
(II) Quảng cáo chỉ mang tính chất tham khảo.
(III) Bên thuê không được kê khai chi tiêu phí thuê nhà.
(IV) Bên thuê không được nhập hộ khẩu.
(V) Các loại thuế phí phải do Bên cho thuê gánh vác, nếu tăng so với trước khi cho thuê, thì phần tăng thêm đó do Bên thuê gánh vác.
(VI) Miễn trừ hoặc hạn chế trách nhiệm bảo lãnh khiếm khuyết mà Bên cho thuê cố ý không thông báo theo quy định của Bộ luật Dân sự.
(VII) Bên thuê phải nộp lại Hợp đồng.
(VIII) Thông báo của Hợp đồng này chỉ được thực hiện qua điện thoại.
(IX) Vi phạm các quy định cưỡng chế hoặc nghiêm cấm.
(X) Bên thuê không được đăng ký trợ cấp tiền thuê nhà.