



太子雅舍(南科館) 住宿契約書

【契約審閱權】

本契約已於

由出租人提供承租人審閱 日
(契約審閱期間至少三日)

承租人簽章：

出租人簽章：太子建設開發股份有限公司

承租人

(以下簡稱乙方)租用太子建設開發股份有限公司(以下簡稱甲方)所有之「南科太子雅舍」之房舍，茲為住宿事宜，雙方同意本契約條款如下：

第一條 租賃標的

- 一、乙方配住之寢室為：南科太子雅舍，台南市新化區中正路 1211 號____樓之____，專有部分、共有部分建號及地址對照表詳如附件一。
- 二、上開寢室所附之傢俱設備詳附件二，乙方於入住時，應與甲方共同依寢室財產使用保管卡逐一核對點交。
- 三、有無設定他項權利，若有，權利種類：最高限額抵押權。 有無查封登記。

第二條 契約期間

- 一、乙方租賃期間自_____起至_____止。
- 二、本契約於期限屆滿前，除本契約另有約定外，雙方不得終止租約。
- 三、乙方於租期屆滿後仍欲續租者，應於租期屆滿前一個月，與甲方另行簽訂新約。逾期未簽訂新約者，視為乙方同意不續約。

第三條 租金約定及支付

- 一、乙方每月應繳納之住宿租金費用為新台幣：
7,500元/床(小套房)/8,500元/床(中套房)/14,000元/床(大套房)，除有特殊情事經事先取得甲方同意外，乙方應於每月 10 日以前，以轉帳或匯款方式，一次繳足當月份租金至以下甲方帳戶，所衍生之手續費由乙方負擔。乙方不得藉由任何理由拖延或拒絕，如乙方無故自行以多筆小額方式繳款者，甲方得通知乙方改善，並作為是否與乙方續約之考量因素；甲方於租賃期間內不得藉任何理由要求調漲租金。

銀行：兆豐國際商業銀行台南府城分行 戶名：太子建設開發股份有限公司 帳號：816333-_____

- 二、前項之住宿租金費用不包含雅舍寢室內電費、水費及管理費。 (共 14 碼)
- 三、契約期間因不可歸責於乙方之事由，致房屋之一部分滅失者，乙方得按滅失之部分，請求減少租金。
- 四、租賃期間，使用租用標的物所生之相關費用：
 - (一) 水費(每兩個月依自來水公司帳單至各通路繳納)：
 - 由出租人負擔。 由承租人負擔。(依照自來水公司費率計算)
 - (二) 電費(每兩個月依台電公司帳單至各通路繳納)：
 - 由出租人負擔。 由承租人負擔。(依照台電費率計算)
 - (三) 車位承租：機車_____號；汽車_____號，合計每月新台幣_____元整。
 - (四) 管理費：小套房為 240 元/中套房為 300 元/大套房為 480 元，併入房租繳交。
- 五、本租賃契約有關稅費、代辦費，依下列約定辦理：
 - (一) 房屋稅、地價稅由出租人負擔。
 - (二) 銀錢收據之印花稅由出租人負擔。
 - (三) 簽約代辦費：無。

(四) 公證費 零 元整。

由出租人負擔。

由承租人負擔。

由租賃雙方平均負擔。

其他：無需公證。

(五) 公證代辦費 零 元整。

由出租人負擔。

由承租人負擔。

由租賃雙方平均負擔。

其他：無需公證。

(六) 其他稅費及其支付方式：(無)。

第四條 擔保金 (押金) 約定及返還

- 一、本契約之擔保金 (押金) 為相當於 2 個月月租金費用數額，共計 _____ 元，乙方應於簽訂本契約前依甲方指定方式繳納予甲方，以作為乙方履行本契約各項義務及相關賠償責任之保證。
- 二、前項之擔保金 (押金)，除因乙方積欠租金、欠繳其他費用、對甲方有應付之損害賠償或違約金等，而經甲方以擔保金 (押金) 抵償外，甲方應於租期屆滿或本契約終止、乙方返還租賃標的後無息返還餘額。退還擔保金 (押金) 所衍生之手續費用由甲方負擔。
- 三、甲方以擔保金 (押金) 抵償乙方所應付之費用後，仍不足獲償者，甲方得依法定程序求償。
- 四、除本契約另有約定外，乙方不得於本契約期滿或終止前，即主張以擔保金 (押金) 抵繳應付之租金。

第五條 使用租賃標的之方式及限制

- 一、乙方應遵守本契約及南科太子雅舍生活公約，本契約之內容無約定者，適用民法及其他相關法律之規定。
- 二、乙方對於租用標的物不得自行改裝，且應以善良管理人之注意義務使用租用標的物，除因天災地變等不可抗力之因素及正常耗損外，如因乙方之故意或過失，致租用物毀損或減少價值時，乙方應負損害賠償之責。
- 三、乙方不得將租賃標的轉租、分租、出借或以任何方式提供他人使用，亦不得將租賃權轉讓於他人。
- 四、本租賃標的係供住宿使用，乙方不得變更用途。
- 五、非單人房之共有設備如有毀損或缺漏，且無法確認同寢室何人所為者，乙方同意與同寢室之其他住宿人負連帶賠償責任。
- 六、乙方承租範圍內全數消防設備由甲方定期安排檢驗及修繕，若乙方因任何原因致未能配合檢修，於乙方配合檢修完成前所生任何損害情形，均由乙方自行承擔，甲方不負任何責任。

第六條 租賃標的之修繕

- 一、乙方租用之寢室內各項傢俱設備如有損壞情形而有修繕必要時，乙方應以南科太子雅舍 LINE 官方帳號線上報修方式即時通知甲方，除係因乙方違反前條規定所致者外，應由甲方負責修理或更換。
- 二、出租人負責修繕者，如出租人未於承租人所定相當期限內修繕時，承租人得自行修繕並請求出租人償還其費用或於租金中扣除。
- 三、如乙方怠為依前項規定通知甲方，而於本契約租期屆滿或終止之雙方共同清點租賃標的時，發現傢俱設備有短少或損壞情形者，乙方應負賠償責任。

第七條 契約之終止

- 一、乙方如欲提前終止契約時，乙方應支付該住宿月份之租金外，並應另行支付甲方相當於一個月租金之金額作為違約金。
- 二、乙方有下列情形之一者，甲方得終止契約，如甲方受有損害，並得請求損害賠償：
 - (一) 乙方遲付租金之總額達二個月之金額，並經甲方定 5 日以上之期間催告，乙方於催告期滿仍不為支付者，甲方得終止契約。
 - (二) 乙方違反本契約第五條第一項之規定，而影響雅舍環境衛生清潔、公共安全或公共安寧，或對其他住宿者之生活產生影響時，經甲方限期催告改善仍未完全改善者，甲方得終止契約。
 - (三) 乙方違反本契約第五條第二項及第三項規定者，甲方得不經催告逕為終止契約。
 - (四) 乙方積欠其他應負擔之費用達相當二個月之租金額，經甲方定 5 日以上之期間催告，乙方於催告期滿仍不為支付者，甲方得終止契約。
- 三、甲方有下列情形之一者，乙方得終止租約：
 - (一) 乙方依本契約第六條第一項規定通知甲方修繕，經相當期間仍未修繕完畢。
 - (二) 租賃標的有危害乙方之安全或健康之瑕疵時者。
 - (三) 有第三條第四項規定之情形，減少租金無法議定，或房屋存餘部分不能達租賃之目的。

第八條 租賃標的之返還

- 一、本契約屆滿或終止時，乙方即喪失使用租賃標的之權利；乙方應立即辦理退宿手續、清空個人財物、搬離雅舍，並應會同甲方共同清點及返還租賃標的的。

- 二、乙方未依前項規定搬離及返還租賃標的，經甲方定3日以上期限催告而仍未搬離及返還者，甲方得消除乙方大門磁扣、停止提供乙方任何服務；甲方並得向乙方請求繼續占用租賃標的期間相當於租金數額之費用，以及相當於該費用一倍（未足1個月者，以日租金折算）之違約金，且得逕自乙方所繳納之擔保金（押金）中扣抵相關費用及違約金。
- 三、乙方如於搬離雅舍時未會同甲方點交租賃標的，經甲方定3日之期限催告而仍不會同者，視為完成點交，並以甲方之認定為準，乙方不得異議。
- 四、甲方對於乙方於契約期滿或終止後仍留置於雅舍內之個人財物，不負保管責任。乙方搬離雅舍但未清空之個人財物，甲方得逕為清理並搬移至其他處所放置，並通知乙方限期取回，乙方逾期未取回者，視為乙方拋棄對該等財物之所有權，甲方得逕依廢棄物處理之，相關衍生之清理或保管費用，均由乙方負擔，甲方並得自乙方所拋棄之財物中依法定程序取償。

第九條 房屋所有權之讓與

- 一、甲方於租賃標的交付後，乙方占有使用中，縱將其所有權讓與第三人，本契約對於受讓人仍繼續存在。
- 二、前項情形，甲方應移交擔保金（押金）及已預收之租金與受讓人，並以書面通知乙方。

第十條 通知送達及寄送

- 一、除本契約另有約定外，甲乙雙方相互間之通知，得以郵寄、電子郵件、簡訊等方式為之，並以通知至下列聯絡方式為有效之通知：

聯絡方式	甲方	乙方
郵寄	「南科太子雅舍」(台南市新化區中正路1211號)	通訊地:
電子郵件	princehouse@prince.com.tw	E-mail:
連絡電話	06-5972399	市話: 手機:

- 二、本條所載之聯絡方式如有變更，應立即通知他方，否則其變更對他方不生效力。如因地址變更未通知他方，致他方通知無法到達時（包括拒收），以他方第一次郵遞或通知之日期推定為到達日。

第十一條 其他約定

- 一、本契約自簽約日起生效。
- 二、本契約雙方同意 辦理公證 不辦理公證。

第十二條 準據法及管轄法院

本契約之準據法為中華民國法律，因本契約而涉訟時，雙方同意以台灣台南地方法院為第一審管轄法院。

第十三條 契約及其相關附件效力

- 一、本契約之附件視為本契約之一部分。
- 二、本契約所定之權利義務對雙方之繼受人均有效力。
- 三、本契約正本一式二份，由甲乙雙方各執一份為憑。

立契約書人

甲方：太子建設開發股份有限公司
 代表人：林宏俊 統一編號：72058206

乙方：

身份證字號： 地址：
 連絡電話： 電子郵件信箱：

(未滿18歲須由全體法定代理人簽名)

丙方：

身份證字號：

地址：

附件一、專有部分、共有部分建號及地址對照表

棟別	地址	專有部份建號	共有部份建號
太子雅舍	台南市新化區中正路 1211 號____樓之____	北勢段_____建號	北勢段 00715-000 建號 北勢段 00716-000 建號
其他事項			

附件二、

房屋租賃標的現況確認書

填表日期

項次 Item	內容 Details	備註說明 Notes
1	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無包括未登記之改建、增建、加建、違建部分： <input type="checkbox"/> 壹樓__平方公尺 <input type="checkbox"/> __樓__平方公尺。 <input type="checkbox"/> 頂樓__平方公尺 <input type="checkbox"/> 其他__平方公尺。	若為違建(未依法申請增、加建之建物)，出租人應確實加以說明，使承租人得以充分認知此範圍之建物隨時有被拆除之虞或其他危險。
2	建物型態： <u>住宅或複合型大樓</u> 。 建物現況格局： <u>1</u> 房間、 <u>室</u> __廳 <u>1</u> 衛 <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無隔間。	一、建物型態： (一)一般建物：透天厝、別墅(單獨所有權無共有部分)。 (二)區分所有建物：公寓(五樓含以下無電梯)、透天厝、店面(店鋪)、辦公商業大樓、住宅或複合型大樓(十一層含以上有電梯)、華廈(十層含以下有電梯)、套房(一房、一廳、一衛)等。 (三)其他特殊建物：如工廠、廠辦、農舍、倉庫等型態。 二、現況格局(例如：房間、廳、衛浴數，有無隔間)。
3	車位類別 <input checked="" type="checkbox"/> 坡道平面 <input type="checkbox"/> 升降平面 <input type="checkbox"/> 坡道機械 <input type="checkbox"/> 升降機械 <input type="checkbox"/> 塔式車位 <input type="checkbox"/> 一樓平面 <input type="checkbox"/> 其他__。 編號： <u>__</u> 號 <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無獨立權狀。 <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無檢附分管協議及圖說。	
4	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不知有消防設施，若有，項目： (1)滅火器(2)消防栓箱(3)偵煙感知器(4)緊急照明燈。	
5	供水及排水 <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否正常。	
6	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否有公寓大廈規約；若有， <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無檢附規約。	
7	附屬設備項目依該房型(寢室)財產使用保管卡為準，與甲方共同點交。	
出租人：太子建設開發股份有限公司		承租人：(簽章)
簽章日期：		簽章日期：

個資聲明：本人入住太子建設開發股份有限公司所有之「南科太子雅舍」所提供之個人資料(包含個人姓名、住址、電話及電子郵件等直接或間接識別個人的相關資訊)，同意「南科太子雅舍」使用，作為住宿管理、建檔、書面及電子信箱寄發相關服務資訊，期限自聯繫起始日至特定目的終止日為止。各項作業將於遵守「個人資料保護法」之規定下執行。您得以拒絕提供相關之個人資料，惟將可能影響入住服務，以及獲取各項資訊之權利。



南科太子雅舍生活公約

為維護太子雅舍居住環境清潔及安寧，並為提升團體生活之自律與相互尊重，太子雅舍訂定本生活公約，請遵守相關規定，以提昇住宿生活品質，**本生活公約與南科太子雅舍住宿契約書共同構成住宿契約之內容。**

一、 個人自律部分：

1. **太子雅舍為全面禁菸之場所，嚴禁於公共空間、房內、浴室及陽台吸菸，若違反規定吸菸產生二手菸，造成其他住戶健康的危害，經發現或舉報後將提報環保局開罰，並以違約論處或不予續約。**
2. 個人生活作息時間，應保持正常；住戶間應相互尊重與體諒，如因音量或其他行為導致其他住戶反應者，經告知仍未停止者，除通知相關單位到場稽查外，如多次通知仍未改善者，將依契約第七條第二項第二款辦理。
3. 不得有在走廊或房間內高聲談笑、唱歌、彈奏樂器或音樂音量過大等影響他人安寧之情事。
4. **承租人應維持房間內全數硬體設備、牆面及浴室乾淨，不得黏貼會毀損牆面之掛勾、海報、壁貼或其他等物品，退宿時應保持房間整潔，若有不清潔或設備有毀損、缺漏需負擔清潔費或賠償之責。若因抽菸造成房間菸味殘留或產生相關損害問題，將一律收取清潔、修繕或其他費用。冷氣機應定時清洗濾網保養，若因濾網堵塞造成故障，承租人應承擔全部維修或保養費用。**
*** 房間清潔費: 1000元起、菸味處理費: 2000元起(不含受汙染之傢俱處理費)、其他費用：視出租人配合之廠商提報。**
5. 禁止將鞋類、鞋櫃及其他雜物置放在走道、公共空間及逃生路線，避免影響消防動線或人員進出。
6. 雅舍內禁止飼養各類寵物及攜帶寵物進出。
7. 注意服儀、禮節，離開房間不宜只穿著內衣、內褲或赤膊、光腳。
8. **確實做好垃圾分類，如發現未做垃圾分類之住戶，雅舍將以違約論處或不予續約。**
9. 房內或公共區域嚴禁使用明火，電器用品應注意使用，避免負荷過載引發火災發生。

二、 團體生活部份：

1. 公物或公共設施不得擅自移動或挪用，應共同愛惜使用與維護，並遵守各項相關規定。
2. **訪客來訪時應至櫃檯告知出租方取得同意後，且應於進、出完成登記；房內新增同住人亦先取得出租方同意且完成登記後，方得入住雅舍。若訪客或同住人未遵守住宿契約或生活公約之約定，出租人有權禁止其進入雅舍，且承租人應負責訪客或同住人造成全部損害之賠償及違約之懲罰。**
3. 恪遵雅舍門禁管制，養成隨手關門鎖門的習慣；隨時留意並報告陌生人之動態，防止不法情事，以維護住戶環境安全，遇有任何問題或發現違規、不法情事，請立即向管理人員反映或檢舉。
4. 為免影響他人作息並維護他人安寧，應遵守設施之使用時段，使用交誼廳及健身房時，於晚間十時後須將談話音量降至最小，以利其他住戶休息。
5. **禁止於雅舍區域抽菸、吸毒、酗酒、賭博、滋事等相關問題，或有任何違反法律之行為，經發現或舉報後除以違約論處外，若有造成損害情形，須負起賠償相關責任。**
6. 汽(機)車應遵守現場規定之區域範圍停放整齊，嚴禁有影響人車通行之情形。
7. 各樓層樓梯間之防火門應保持常閉狀態，使用後請隨手關門。

- 3、太子雅舍服務中心基於維護住戶環境及品質之需要，有權隨時調整本生活公約之內容，各租戶均應確實遵守，**若有未能配合遵守之事項，經溝通後亦無法改善者，本雅舍將以違約論處或不予續約。**

樓層：

房號：

日期：

簽名：