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.

Mẫu Hợp Đồng Thuê Lại Nhà Ở

Ban hành theo Thông báo số 1080260817 / Nội Thọ Trung Biện Địa Tự của Bộ Nội chính ngày 23 tháng 02 năm 2019

Sửa đổi theo Công văn số 1130266382 / Đài Nội Địa Tự của Bộ Nội chính ngày 21 tháng 11 năm 2024

Thời hạn xét duyệt Hợp đồng

Hợp đồng thuê lại 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 thuê bao:

Chữ ký/con dấu của Bên thuê:

Các bên ký kết Hợp đồng gồm Công ty thuê bao _____, Bên thuê _____, nay về việc thuê nhà ở, hai bên đồng ý các điều khoản Hợp đồng 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, ngoài danh mục thiết bị phụ trợ riêng ra, chi tiết như Phiếu xác nhận hiện trạng của tài sản cho thuê đính kèm (Văn bản 1 đính kèm).

4. Khác: _____.

Điều 2: Thời hạn cho thuê

Thời hạn thuê từ ngày ____ tháng ____ năm ____ đến hết ngày ___ tháng ___ năm ___.

Thời hạn cho thuê không được ít hơn 30 ngày, và không được vượt quá thời hạn cho thuê của Hợp đồng thuê bao.

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 □kỳ, không được nộp chậm hay từ chối thanh toán bởi bất cứ lý do gì; Bên thuê bao 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 thuê bao ngay khi ký kết Hợp đồng này.

Tiền đặt cọc nêu trên, ngoại trừ các trường hợp được cấn trừ theo mục 3 Điều 13, mục 4 Điều 14 và mục 2 Điều 19 ra, Bên thuê bao 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: Thanh toán 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:

(I) Phí quản lý:

□Do Bên thuê bao 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 thuê bao gánh vác.

□Do Bên thuê gánh vác.

□Khác: _____.

(III) Tiền điện:

□Do Bên thuê bao 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 thuê bao 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 thuê bao 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 thuê bao gánh vác.

□Do Bên thuê gánh vác.

□Khác: _____.

(V) Phí mạng Internet:

□Do Bên thuê bao 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) Trường hợp Bên thuê bao thu tiền mặt, thuế tem được dán trên biên lai thu tiền, do Bên thuê bao gánh vác.

(II) Thuế doanh thu phải kê khai hóa đơn nộp thuế theo quy định của Luật Thuế doanh thu, do Bên thuê bao gánh vác.

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

Trường hợp các bên Hợp đồng này đồng ý thực hiện công chứng, các chi phí liên quan được thực hiện theo thỏa thuận sau:

(I) Phí công chứng ____ Đài tệ.

□Do Bên thuê bao gánh vác.

□Do Bên thuê gánh vác.

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

□Khác: _____.

(II) Phí dịch vụ làm thủ tục công chứng ____ Đài tệ.

□Do Bên thuê bao gánh vác.

□Do Bên thuê gánh vác.

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

□Khác: _____.

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, gây ảnh hưởng đến an toàn công cộng, vệ sinh công cộng hoặc an ninh cư trú.

Bên thuê không được cho thuê lại toàn bộ hoặc một phần nhà ở cho thuê này, hoặc chuyển nhượng quyền thuê cho người khác.

Điều 8: Sửa chữa

Khi nhà ở cho thuê hoặc các thiết bị kèm theo bị hư hỏng, Bên thuê bao có trách nhiệm sửa chữa. Tuy nhiên, nếu hư hỏng bởi lý do có thể quy trách nhiệm cho Bên thuê, thì không thuộc giới hạn này.

Trường hợp Bên thuê bao 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 thuê bao không sửa chữa trong thời hạn được yêu cầu, thì Bên thuê có thể tự sửa chữa và yêu cầu Bên thuê bao trả chi phí hoặc khấu trừ từ tiền thuê nhà đã thỏa thuận tại Điều 3.

Bên thuê bao 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 thuê bao 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 thuê bao 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 thuê bao 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 thuê bao

Trong thời hạn cho thuê của Hợp đồng này, nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên thuê bao như sau:

(I) Phải xuất trình bản photo Giấy đăng ký dịch vụ nhà ở cho thuê để Bên thuê kiểm tra đối chiếu.

(II) Phải cung cấp cho Bên thuê Văn bản đồng ý cho thuê lại của Bên cho thuê trong Hợp đồng thuê bao (dưới đây gọi tắt là Bên cho thuê ban đầu), đồng thời ghi rõ phạm vi tài sản cho thuê, thời hạn cho thuê giữa mình với Bên cho thuê ban đầu, cũng như các lý do có thể chấm dứt Hợp đồng thuê bao nhà ở.

(III) 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.

(IV) Khi ký kết Hợp đồng này, trước hết phải giải thích cho Bên thuê về các hạng mục và phạm vi chi phí sửa chữa do Bên thuê bao gánh vác, đồng thời cung cấp phương thức liên lạc khi cần sửa chữa.

(V) Phải lập Đơn xác nhận hiện trạng của tài sản cho thuê (Văn bản 1 đính kèm), và khi ký kết Hợp đồng này, phải giải thích cho Bên thuê bằng Đơn xác nhận đó và Hợp đồng này.

(VI) Phải kê khai hóa đơn hoặc lập biên lai khi thu các khoản phí hoặc giấy tờ liên quan từ Bên thuê.

(VII) Phải thực hiện việc sửa chữa bảo trì thường nhật và lập hồ sơ, để Bên thuê tra cứu hoặc xem đọc.

(VIII) Khi Bên cho thuê ban đầu thực hiện các hành vi cần thiết để sửa chữa, thì Bên thuê bao phải thông báo trước cho Bên thuê trong một khoảng thời gian hợp lý để phối hợp thực hiện.

(IX) Phải phối hợp với nhu cầu đăng ký hộ khẩu của Bên thuê, hỗ trợ lấy các chứng nhận liên quan có thể dùng để đăng ký hộ khẩu từ Bên cho thuê ban đầu.

(X) Trường hợp thỏa thuận tiền điện do Bên thuê gánh vác theo quy định tại Điều 5, thì Bên thuê bao 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 với Công ty Điện lực Đài Loan.

Việc đồng ý cho thuê lại và các hạng mục, phạm vi trách nhiệm sửa chữa tại khoản 2 và khoản 4 tại mục trước, được quy định tại 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 của Bên cho thuê" và Văn bản 3 đính kèm "Đơn xác nhận các hạng mục và phạm vi chi phí sửa chữa do Bên thuê bao gánh vác".

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 bao 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 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 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.

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 chấm dứt Hợp đồng thuê trước thời hạn

Trước khi hết thời hạn Hợp đồng này, ngoại trừ các quy định tại Điều 16 và Điều 17 ra, hai bên thuê và cho thuê

□Được □Không được chấm dứt Hợp đồng thuê.

Trường hợp được chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận, 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.

Tiền vi phạm Hợp đồng mà Bên thuê phải bồi thường theo mục trước, có thể được cấn trừ từ tiền đặt cọc quy định tại mục 1 Điều 4.

Trước khi hết thời hạn cho thuê, nếu chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại mục 2, Bên thuê bao phải hoàn trả số tiền thuê đã thu trước cho Bên thuê.

Điều 14: Hoàn trả nhà ở cho thuê

Khi hết hạn cho thuê hoặc chấm dứt Hợp đồng thuê, Bên thuê bao phải lập tức kết toán các chi phí liên quan đã thỏa thuận tại Điều 5 cho Bên thuê, 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 thuê bao 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, 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 thuê bao 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.

Các khoản tiền nêu trên và các chi phí liên quan được thỏa thuận tại Điều 5 mà Bên thuê chưa thanh toán, Bên thuê bao có quyền cấn trừ từ tiền đặt cọc quy định tại mục 1 Điều 4.

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

Trong thời hạn thuê của Hợp đồng này, mặc dù chủ sở hữu nhà ở cho thuê có chuyển nhượng quyền sở hữu cho bên thứ ba, thì Hợp đồng thuê bao vẫn tiếp tục có hiệu lực đối với bên nhận chuyển nhượng, và Hợp đồng này không vì thế mà bị ảnh hưởng.

Trong trường hợp nêu trên, Bên thuê bao phải thông báo bằng văn bản cho Bên thuê sau khi nhận được thông báo từ Bên cho thuê ban đầu.

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

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

(I) Bên cho thuê ban đầu 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 thuê bao 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 thuê bao 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 thuê bao 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 thuê bao 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, mặc dù Bên thuê bao đã ngăn cản nhưng vẫn tiếp tục cho thuê lại hoặc chuyển nhượng Hợp đồng.

(VII) Bên thuê làm hư hỏng nhà ở cho thuê hoặc các thiết bị kèm theo, mặc dù Bên thuê bao 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 thuê bao đồng ý, đã tự ý tiến hành cải tạo, sửa chữa và trang trí nội thất, mặc dù Bên thuê bao 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 thuê bao 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 thuê bao 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:

(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 10 mục trước: 30 ngày trước khi chấm dứt Hợp đồng. Tuy nhiên, đối với trường hợp tại khoản 5 và khoản 10 mục trước gây nguy hiểm đến an toàn công cộng, thì có thể không cần thông báo trước.

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

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

(I) Nhà ở cho thuê không phù hợp để sử dụng cư trú và cần thiết phải sửa chữa, mặc dù Bên thuê đã đôn đốc theo quy định tại mục 2 Điều 8, nhưng Bên bao 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 cho mục đích cư trú như đã thỏa thuận.

(VI) Bên thuê bao bị Cơ quan có thẩm quyền hủy bỏ, phế bỏ Giấy phép hoặc đăng ký.

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 thuê bao kèm theo các chứng cứ liên quan trước 30 ngày chấm dứt Hợp đồng. Tuy nhiên, đối với trường hợp tại đoạn trước khoản 3 mục trước có tình trạng khẩn cấp hoặc trường hợp tại khoản 6, 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 khi Bên thuê bao chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn

Bên thuê bao phải thông báo cho Bên thuê về việc chấm dứt Hợp đồng này trong vòng 5 ngày kể từ ngày biết được việc Bên cho thuê ban đầu chấm dứt Hợp đồng thuê bao trước thời hạn, và phối hợp hoàn trả nhà ở cho thuê, thực hiện việc kiểm kê bàn giao hiện trạng nhà ở và các thiết bị đính kèm, hoàn trả tiền thuê đã thu trước và toàn bộ hoặc một phần tiền đặt cọc, đồng thời hỗ trợ Bên thuê ưu tiên thuê nhà ở khác.

Trong trường hợp Bên cho thuê ban đầu chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn tại mục trước, nếu Bên thuê bao ngừng hoạt động kinh doanh, giải thể hoặc chuyển đi không rõ tung tích, thì Bên cho thuê ban đầu sẽ thông báo cho Bên thuê, và Bên thuê có quyền yêu cầu Công đoàn Ngành dịch vụ Cho thuê Nhà ở địa phương hoặc Hiệp hội Liên hợp Toàn quốc phối hợp việc tiếp tục thuê nhà, các Công đoàn hoặc Hiệp hội Liên hợp Toàn quốc này không được từ chối.

Trong các trường hợp Bên cho thuê ban đầu chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn tại 2 mục trên, nếu thuộc lý do có thể quy trách nhiệm về Bên thuê bao, gây thiệt hại cho Bên thuê, thì Bên thuê bao phải chịu trách nhiệm bồi thường.

Điều 19: Xử lý đồ vật để lại

Sau khi hết hạn Hợp đồng hoặc chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn, 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 thuê bao 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 thuê bao 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 20: Thông báo thực hiện Hợp đồng này

Ngoại trừ trường hợp Hợp đồng này có thỏa thuận khác ra, các thông báo giữa hai bên thuê và cho thuê, nếu thực hiện bằng đường bưu điện, thì phải lấy địa chỉ được ghi trong Hợp đồng này làm chuẩn; nếu do thay đổi địa chỉ mà không thông báo được cho bên kia, dẫn đến thông báo không thể chuyển tới, thì ngày gửi bưu điện lần đầu tiên được nhận định là ngày gửi đến.

Thông báo tại mục trước 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 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 thuê bao hoặc chủ sở hữu nhà ở cho thuê đã nộp thay, hoặc số tiền vi phạm Hợp đồng phải thanh toán.

□(III) Bên thuê bao 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 bị trực tiếp yêu cầu thi hành cưỡng chế, 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: 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 23: 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 Bên thuê bao được coi là một phần của Hợp đồng này.

Điều 24: 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

□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 bao chịu trách nhiệm

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

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

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

□Danh mục các thiết bị kèm theo

□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 thuê bao:

Tên Công ty: Ký tên và đóng dấu

Họ tên người đại diện:

Mã số thuế:

Số Giấy phép đăng ký:

Địa chỉ kinh doanh:

Số điện thoại liên hệ:

Hòm thư điện tử:

Bên thuê:

Họ tên (tên gọi): Ký tên và đóng dấu

Mã số thuế hoặc số giấy tờ tùy thân (Giấy chứng minh nhân dân / Giấy tờ tùy thân):

Địa chỉ thường trú:

Địa chỉ liên lạc:

Số điện thoại liên hệ:

Hòm thư điện tử:

Nhân viên quản lý nhà ở cho thuê:

Họ tên: Ký tên và đóng dấu

Số chứng chỉ:

Địa chỉ liên lạc:

Số điện thoại liên hệ:

Hòm thư điện tử:

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 thuê bao 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, vị trí thấm dột: __. Xử lý nếu có vị trí thấm dột nước: □Bên thuê bao sửa chữa trước khi bàn giao nhà. □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 định có bức xạ bất thường hay không? □Có □Không; nếu có: □Bên thuê bao sửa chữa trước khi bàn giao nhà. □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. Nếu muốn thực hiện cải thiện, nên liên hệ với Ủy ban Năng lượng Nguyên tử 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: _____.	I. Đối với công trình hoàn thành trước ngày 30 tháng 06 năm 1995, 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. II. Đối với công trình báo cáo kiểm tra thi công theo quy định xây dựng từ ngày 01 tháng 07 năm 1995 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, giá trị cho phép là 0,3 kg/m^3. III. Đối với công trình báo cáo kiểm tra thi công theo quy định xây dựng từ (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, giá trị cho phép là 0,15 kg/m^3. IV. Dữ liệu kiểm định nêu trên có thể đăng ký tại Cơ quan Quản lý Xây dựng, giá trị 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) Bên thuê bao xác nhận Bên cho thuê ban đầu 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, Bên thuê bao xác nhận Bên cho thuê ban đầu: □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, do □Bên thuê bao □Bên thuê chịu trách nhiệm sửa chữa.	
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, phí quản lý 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 thuê bao: _____ (Ký tên và đóng dấu) Nhân viên quản lý nhà ở 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 _____ đã cho Bên thuê bao _____ thuê nhà ở được liệt kê sau đây, và đã ký kết Hợp đồng thuê bao nhà ở vào ngày __ tháng __ năm ____, nay đồng ý cho Bên thuê bao được quyền cho thuê lại nhà ở trong thời gian cho thuê, nhưng Bên thuê bao phải thông báo cho Tôi về các thông tin liên quan như phạm vi cho thuê lại, thời hạn cho thuê, họ tên và địa chỉ liên lạc của Bên thuê trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký kết Hợp đồng thuê lại. Tôi đồng ý phạm vi cho thuê lại và các vấn đề liên quan đến việc cho thuê, như Bảng chi tiết đính kèm.

Trân trọng

Bên thuê bao

Bên cho thuê (Ký tên và đóng dấu)

Ngày tháng năm

Bảng chi tiết phạm vi cho thuê lại, thời hạn cho thuê và lý do chấm dứt Hợp đồng mà Bên cho thuê đồng ý (vui lòng điền theo từng căn hộ)

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

Ghi chú: Trong thời gian cho thuê theo Hợp đồng thuê bao nhà ở này, nếu có thỏa thuận về việc chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn, các lý do chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn như sau:

Văn bản 3 đính kèm

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

Bên thuê bao _____đã cho Bên thuê _____ thuê nhà ở, và đã ký kết Hợp đồng thuê bao nhà ở vào ngày ____ tháng ____ năm____, nay đồng ý theo quy định tại mục ____ Điều ____ Hợp đồng này để kê khai Đơn xác nhận các hạng mục và phạm vi gánh vác chi phí sửa chữa đối với nhà ở cho thuê này như Bảng chi tiết đính kèm (chỉ là ví dụ liệt kê, hai bên phải tự thỏa thuận và xác nhận dựa theo tình hình thực tế).

Trân trọng

Bên thuê

Bên thuê bao: (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

Các thiết bị hoặc cơ sở hạ tầng và số lượng		Trạng thái kiểm kê bàn giao		Trách nhiệm sửa chữa khi hư hỏng trong thời gian cho thuê	Ghi chú
Bên ngoài phòng	Cửa chính	□Hiện trạng	□Bàn giao sau khi sửa chữa	□Có □Không có	
	Ổ khóa cửa	□Hiện trạng	□Bàn giao sau khi sửa chữa	□Có □Không có	
	Chuông cửa	□Hiện trạng	□Bàn giao sau khi sửa chữa	□Có □Không có	
	Điện thoại nội bộ	□Hiện trạng	□Bàn giao sau khi sửa chữa	□Có □Không có	
	Cửa phòng	□Hiện trạng	□Bàn giao sau khi sửa chữa	□Có □Không có	
	Đèn cửa	□Hiện trạng	□Bàn giao sau khi sửa chữa	□Có □Không có	
	Khác	□Hiện trạng	□Bàn giao sau khi sửa chữa	□Có □Không có	
Phòng khách, phòng ăn và phòng ngủ	Cửa kính sát trần	□Hiện trạng	□Bàn giao sau khi sửa chữa	□Có □Không có	
	Cửa lưới	□Hiện trạng	□Bàn giao sau khi sửa chữa	□Có □Không có	
	Cửa sổ kính	□Hiện trạng	□Bàn giao sau khi sửa chữa	□Có □Không có	
	Trần nhà	□Hiện trạng	□Bàn giao sau khi sửa chữa	□Có □Không có	
	Tường bên trong	□Hiện trạng	□Bàn giao sau khi sửa chữa	□Có □Không có	
	Sàn nhà trong phòng	□Hiện trạng	□Bàn giao sau khi sửa chữa	□Có □Không có	
	Khác	□Hiện trạng	□Bàn giao sau khi sửa chữa	□Có □Không có	
Các thiết bị bếp và vệ sinh	Bồn rửa mặt	□Hiện trạng	□Bàn giao sau khi sửa chữa	□Có □Không có	
	Bệ bếp	□Hiện trạng	□Bàn giao sau khi sửa chữa	□Có □Không có	
	Lỗ thoát nước	□Hiện trạng	□Bàn giao sau khi sửa chữa	□Có □Không có	

	Vòi nước	□Hiện trạng	□Bàn giao sau khi sửa chữa	□Có □Không có	
	Bồn cầu	□Hiện trạng	□Bàn giao sau khi sửa chữa	□Có □Không có	
	Bồn tắm	□Hiện trạng	□Bàn giao sau khi sửa chữa	□Có □Không có	
	Cửa chính và cửa sổ	□Hiện trạng	□Bàn giao sau khi sửa chữa	□Có □Không có	
	Trần nhà	□Hiện trạng	□Bàn giao sau khi sửa chữa	□Có □Không có	
	Sàn nhà	□Hiện trạng	□Bàn giao sau khi sửa chữa	□Có □Không có	
	Tường	□Hiện trạng	□Bàn giao sau khi sửa chữa	□Có □Không có	
	Khác	□Hiện trạng	□Bàn giao sau khi sửa chữa	□Có □Không có	
Khác					

Ghi chú:

1. Vui lòng điền hạng mục sửa chữa và phạm vi sửa chữa nêu trên theo từng căn hộ; nếu các thiết bị kèm theo không đủ chỗ để điền, có thể điền vào các cột khác.
2. Đối với các thiết bị hoặc cơ sở vật chất chưa được thỏa thuận xác nhận, ngoại trừ trường hợp hư hỏng do lý do có thể quy trách nhiệm cho bên thuê, bên bao thuê có trách nhiệm sửa chữa.
3. Nếu bàn giao theo hiện trạng, đề nghị chụp ảnh lưu bằng chứng.
4. Nếu bàn giao sau khi sửa chữa, cũng nên ghi rõ phương thức sửa chữa.
5. Phương thức liên lạc sửa chữa:

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

   □ 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

Mẫu Hợp đồng này áp dụng cho trường hợp Bên thuê bao sau khi thuê nhà ở cho thuê, sẽ cho Bên thuê thuê lại, và cung cấp để Bên thuê (người tiêu dùng) và Bên thuê bao (doanh nghiệp kinh doanh) tham khảo sử dụng khi ký kết Hợp đồng thuê nhà ở; không áp dụng cho hành vi cho thuê lại của các Hợp đồng thuê thông thường.

II. Quyền xét duyệt Hợp đồng

Bên thuê bao 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.

Trường hợp Bên thuê bao dùng các điều khoản của Hợp đồng định hình hóa khiến Bên thuê từ bỏ quyền lợi nêu trên, thì sẽ không có hiệu lực.

Trường hợp Bên thuê bao 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 và cho thuê lại

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. Còn cho thuê lại là hành vi thuê nhà ở, sau đó cho người khác thuê lại toàn bộ hoặc một phần để sử dụng cư trú và thanh toán tiền thuê (khoản 9 Điều 3 Điều lệ phát triển và quản lý thị trường nhà ở cho 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 thuê bao.

IV. Tài sản cho thuê

(I) Nhà ở cho thuê là công trình kiến trúc 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 thuê bao 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 nơi ở, có thể yêu cầu Bên thuê bao 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 tiện cho việc cung cấp chứng cứ và bảo vệ quyền lợi của các bên đương sự, hai bên phải ký kết Hợp đồng thuê bằng văn bản và quy định rõ thời hạn cho thuê, hơn nữa, Hợp đồng này được thành lập trên tiền đề tồn tại Hợp đồng thuê bao giữa Bên thuê bao và Bên cho thuê ban đầu, do đó thời hạn cho thuê đã thỏa thuận không được vượt quá thời hạn cho thuê của Hợp đồng thuê

bao, và không được ít hơn 30 ngày. (Khoản 4 Điều 4 và mục 2 Điều 29 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 thuê bao cũng không được yêu cầu điều chỉnh tăng tiền thuê trong thời hạn cho thuê bởi bất kỳ lý do gì.

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 thuê bao ngay khi ký kết Hợp đồng này.

(II) Bên thuê bao 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 thuê bao 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 thuê bao hoàn trả tiền đặt cọc cho Bên thuê, cũng phải yêu cầu Bên thuê ký nhận biên lai hoặc ghi chú đã nhận đủ số tiền vào Hợp đồng thuê đang giữ.

VIII. Thanh toán các chi phí liên quan trong thời gian cho thuê

(I) Các chi phí liên quan phát sinh từ việc sử dụng nhà ở (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 thuê bao 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 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 không được cho thuê lại toàn bộ hoặc một phần nhà ở cho thuê, hoặc chuyển nhượng quyền thuê cho người khác.

(III) Nhà ở cho thuê trong mẫu Hợp đồng này không được sử dụng vào mục đích kinh doanh, do đó, Bên thuê bao có quyền không đồng ý cho 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 thuê bao chịu trách nhiệm, trừ trường hợp hư hỏng có thể quy trách nhiệm về phía Bên thuê; khi Bên thuê bao thực hiện các hành vi cần thiết để sửa chữa nhà ở cho thuê, thì Bên thuê không được từ chối.

(II) Nghĩa vụ sửa chữa của Bên thuê bao nhằm tạo điều kiện cho Bên thuê có thể sử dụng nhà ở 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 thuê bao (tham chiếu Án lệ số 99 / Đài Thượng Tự / 1974 của Tòa án Tối cao).

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

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 thuê bao 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

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 thuê bao 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.

XII. Chấm dứt Hợp đồng thuê trước thời hạn

(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 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 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, thì có thể chấm dứt Hợp đồng 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 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, và kèm theo các chứng cứ liên quan.

XIV. 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

Bên thuê bao được chủ sở hữu nhà ở ủy quyền 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.

XV. 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, nếu Bên thuê vi phạm thỏa thuận để cho thuê lại, do nhà ở cho thuê không thuộc diện tiêu dùng cuối cùng, nên nếu có thắc mắc về các điều khoản Hợp đồng, sẽ không áp dụng nguyên tắc giải thích có lợi cho Bên thuê theo Luật Bảo vệ Người tiêu dùng.

XVI. Trách nhiệm bồi thường thiệt hại của Bên thuê bao

(I) Do các lý do có thể quy trách nhiệm cho Bên thuê bao, dẫn đến không thể thực hiện Hợp đồng, gây thiệt hại cho Bên thuê, thì Bên thuê bao phải chịu trách nhiệm bồi thường. Nếu do hành vi cố ý hoặc vô ý của người làm thuê trong khi thực hiện công việc, gây thiệt hại cho Bên thuê, thì Bên thuê bao phải chịu trách nhiệm bồi thường liên đới cùng với người làm thuê của mình.

(II) Đối với các thiệt hại do Bên thuê bao hoặc người làm thuê của mình gây ra trong quá trình thực hiện công việc, thì Bên thuê có thể yêu cầu Ủy ban Liên hợp Toàn quốc bồi thường thiệt hại từ mức tiền bảo lãnh kinh doanh mà doanh nghiệp đó đã nộp.

XVII. Giải quyết tranh chấp tiêu dùng

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

1. Theo quy định tại Điều 43 và Điều 44 Luật Bảo vệ Người tiêu dùng, Bên thuê có thể khiếu nại với người kinh doanh, 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 hòa giải tại Ủy ban Hòa giải Tranh chấp Tiêu dùng cấp thành phố hoặc huyện (thị) trực thuộc.
2. 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.
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.
6. Yêu cầu Công đoàn Ngành dịch vụ Cho thuê Nhà ở Trung Hoa Dân Quốc hoặc Hiệp hội Liên hợp Toàn quốc thay mặt bồi thường theo quy định tại Điều 31 Điều lệ phát triển và quản lý thị trường nhà ở cho thuê.

(II) Đơn hòa giải được Ủy ban Hòa giải Tranh chấp tiêu dùng, 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; 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 Tổ chức giải quyết tranh chấp ngoài tố tụng của Viện Tư pháp:

http://adrmap.judicial.gov.tw/。

XVIII. Hiệu lực của Hợp đồng thuê lại

Để bảo đảm quyền dân sự và tránh xảy ra tranh chấp, khi ký kết Hợp đồng thuê lại 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 thiết phải xem xét kỹ các điều khoản, hai bên ký tên, đóng dấu hoặc điểm chỉ, ghi rõ tên Công ty thuê bao, người đại diện, mã số thuế, địa chỉ kinh doanh, số Giấy phép đăng ký và họ tên nhân viên quản lý nhà ở cho thuê được chỉ định, số chứng chỉ, và họ tên, hộ khẩu, địa chỉ liên lạc và số điện thoại của Bên thuê, Hợp đồng phải được lập thành hai (02) bản, mỗi bên giữ một (01) 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 tốt nhất 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, Bên thuê phải yêu cầu Bên thuê bao xuất trình các giấy tờ chứng nhận như tên Công ty, người đại diện, mã số thuế, địa chỉ, số Giấy phép đăng ký và họ tên nhân viên quản lý nhà ở cho thuê được chỉ định, số chứng chỉ v.v..., để xác nhận là doanh nghiệp hợp pháp; còn Bên thuê bao trước tiên phải xác định nhân thân của người ký kết, ví dụ như yêu cầu xuất trình 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) Việc Bên thuê bao có quyền cho thuê lại nhà ở cho thuê này hay không, có ảnh hưởng rất lớn đến quyền lợi của Bên thuê, vì vậy Bên thuê có thể yêu cầu Bên thuê bao xuất trình Văn bản đồng ý cho thuê lại bằng văn bản của Bên cho thuê ban đầu (tức là Bên cho thuê trong hợp đồng thuê bao), và ghi rõ trong Hợp đồng này về phạm vi tài sản cho thuê, thời hạn cho thuê giữa mình với Bên cho thuê ban đầu, cũng như các lý do có thể chấm dứt Hợp đồng thuê bao.

(III) Khi Bên thuê bao và Bên thuê ký kết Hợp đồng này, phải cung cấp Đơn xác nhận hiện trạng của tài sản cho thuê, và phải giải thích cho Bên thuê bằng Đơn xác nhận đó và Hợp đồng.

XXI. Chữ ký và con dấu của nhân viên quản lý nhà ở cho thuê

Theo quy định tại Điều 32 Điều lệ phát triển và quản lý thị trường nhà ở cho thuê, các văn bản sau đây phải có chữ ký và con dấu của nhân viên quản lý nhà ở cho thuê chuyên trách do Bên thuê bao chỉ định:

(I) Hợp đồng thuê lại nhà ở.

(II) Đơn xác nhận hiện trạng của tài sản cho thuê.

(III) Văn bản chứng minh bàn giao hiện trạng nhà ở và các thiết bị kèm theo.

(IV) Biên lai tiền thuê, tiền đặt cọc và các chi phí liên quan.

(V) Giấy chứng nhận hoàn trả tiền thuê, tiền đặt cọc.

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 thuê bao hoặc chủ sở hữu nhà ở 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 thuê bao 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.