Contoh Surat Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah

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

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

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

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

Hak peninjauan surat perjanjian

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

Tanda tangan/stempel Pemberi sewa :

Tanda tangan/stempel Penyewa :

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

Pasal Pertama Properti sewa

(1) Properti yang disewakan :

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

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

1. Luas bangunan utama :

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

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

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

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

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

f. □Ada □Tidak ada pendaftaran penyitaan.

(2) Ruang lingkup yang disewakan :

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

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

. Jenis dan nomor tempat parkir mobil :

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

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

3. Waktu penggunaan :

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

c. Peralatan tambahan yang disewakan :

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

Pasal Kedua Jangka waktu sewa

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

Pasal Ketiga Kesepakatan harga sewa dan pembayarannya

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

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

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

Pasal Keempat Kesepakatan Uang jaminan dan Pengembalian

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

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

Pasal Kelima Kesepakatan atas biaya terkait selama jangka waktu sewa

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

(1) Biaya pengelolaan :

☐ Ditanggung oleh Pemberi sewa.

☐ Ditanggung oleh Penyewa.

Atas rumah sewa, tiap bulan adalah sebesar NTD _____ .

Atas tempat parkir, tiap bulan adalah sebesar NTD _____ .

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

☐ Lainnya : _____ .

(2) Biaya air :

☐ Ditanggung oleh Pemberi sewa.

☐ Ditanggung oleh Penyewa.

☐ Lainnya : _____ .

(3) Biaya listrik

☐ Ditanggung oleh Pemberi sewa.

☐ Ditanggung oleh Penyewa.

☐ Dihitung berdasarkan jumlah konsumsi listrik:

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

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

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

☐ Dihitung tidak berdasarkan jumlah konsumsi listrik:

Metode penagihan yang disepakati adalah _____.

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

(4) Biaya gas :

☐ Ditanggung oleh Pemberi sewa.

☐ Ditanggung oleh Penyewa.

☐ Lainnya : _____ .

(5) Biaya internet

☐ Ditanggung oleh Pemberi sewa.

☐ Ditanggung oleh Penyewa.

☐ Lainnya : _____ .

(6) Biaya lain dan metode pembayarannya : _____ .

Pasal 6 Kesepakatan tanggungan biaya pajak

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

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

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

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

(3) Biaya pajak lain dan metode pembayarannya

Pasal Ketujuh Batas penggunaan rumah sewa

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

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

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

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

Pasal Kedelapan Perbaikan

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

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

memotongnya dari harga sewa sebagaimana disepakati dalam Pasal 3.

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

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

Pasal Kesembilan Renovasi Interior

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

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

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

Pasal Kesepuluh Kewajiban dan Tanggung Jawab Pemberi Sewa

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

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

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

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

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

Pasal Kesebelas Kewajiban dan Tanggung Jawab Penyewa

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

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

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

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

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

Pasal Kedua belas Rumah sewa hancur sebagian

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

Pasal Ketiga belas Kesepakatan mengakhiri perjanjian sewa-menyewa lebih awal

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

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

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

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

Pasal Keempat belas Pengembalian rumah sewa

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

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

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

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

Pasal Kelima belas Pengalihan hak atas rumah sewa

Meskipun Pemberi sewa mengalihkan kepemilikan rumah yang disewakan kepada

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

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

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

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

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

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

merusak keamanan struktur bangunan asli.

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

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

Pasal Ketujuh belas Penyewa mengakhiri perjanjian sewa-menyewa lebih awal

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

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

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

surat pemberitahuan sebelum pengakhiran perjanjian.

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

Pasal Kedelapan belas Penanganan atas barang-barang yang ditinggalkan

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

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

Pasal Kesembilan belas Pemberitahuan pelaksanaan perjanjian ini

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

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

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

Pasal kedua puluh Penanganan atas keraguan ketentuan

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

Pasal Kedua puluh satu Kesepakatan lainnya

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

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

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

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

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

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

Pasal Kedua puluh dua Keabsahan perjanjian dan lampiran terkait

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

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

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

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

Lampiran

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

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

Pihak yang terlibat dalam perjanjian :

Pemberi sewa :

Nama : Tanda tangan/stempel

NPWP (No. KTP) :

Alamat pendaftaran rumah tangga (Alamat pendaftaran usaha) :

Alamat surat :

No. Telepon :

Penyewa :

Nama : Tanda tangan/stempel

NPWP (No. KTP) :

Alamat pendaftaran rumah tangga (Alamat pendaftaran usaha) :

Alamat surat :

No. Telepon :

Pihak penjamin :

Nama : Tanda tangan/stempel

NPWP (No. KTP) :

Alamat pendaftaran rumah tangga :

Alamat surat :

No. Telepon :

Perusahaan pialang properti :

Nama (Perusahaan atau bisnis) :

Alamat :

No. Telepon :

NPWP :

Penanggung jawab : Tanda tangan/stempel

NPWP :

Email :

Agen properti :

Nama : Tanda tangan/stempel

統一編號(身分證明文件編號)：

NPWP (No. KTP) :

Alamat surat :

No. Kontak :

No. Sertifikat :

Email :

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

Lampiran 1

Surat Konfirmasi Kondisi Terkini atas properti sewa.

Tanggal pengisian : Tanggal _____ bulan _____ tahun ____

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

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

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

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

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

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

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

Pemberi sewa : _____ (Tanda tangan/stempel)

Penyewa : _____ (Tanda tangan/stempel)

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

Lampiran 2

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

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

Pemberi sewa : (Tanda tangan/stempel)

Penyewa : (Tanda tangan/stempel)

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

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

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

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

Lampiran 3

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

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

Pemberi sewa : (Tanda tangan/stempel)

Penyewa : (Tanda tangan/stempel)

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

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

Tanggal pengisian : Tanggal ___ bulan ___ tahun _____

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

Catatan :

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

3. Informasi kontak perbaikan :

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

□ Wakil pengelolaan rumah sewa : (1) Nama :

(2) Alamat usaha :

(3) Nomor kontak :

(4) Email :

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

Hal yang harus diperhatikan saat menandatangani perjanjian

1. Ruang lingkup penggunaan

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

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

2. Hak peninjauan surat perjanjian

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

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

3. Arti dari sewa-menyewa

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

4. Properti sewa

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

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

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

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

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

5. Jangka waktu sewa dan metode perjanjian

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

6. Perjanjian harga sewa dan pembayaran

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

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

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

7. Perjanjian uang jaminan dan pengembalian

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

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

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

8. Kesepakatan atas biaya terkait selama jangka waktu sewa

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

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

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

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

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

9. Pembatasan penggunaan rumah sewa

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

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

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

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

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

10. Perbaikan

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

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

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

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

11. Renovasi interior

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

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

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

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

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

12. Kesepakatan mengakhiri perjanjian sewa-menyewa sewaktu-waktu

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

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

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

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

13. Pemberi sewa mengakhiri perjanjian sewa-menyewa lebih awal

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

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

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

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

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

15. Pengembalian rumah sewa

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

harus bersama-sama melakukan pemeriksaan saat serah-terima.

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

16. Ketentuan penanganan atas keraguan

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

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

17. Penanganan atas sengketa konsumsi

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

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

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

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

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

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

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

Website yang berkaitan dengan metode penanganan sengketa di luar pengadilan.

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

18. Keabsahan perjanjian sewa-menyewa

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

19. Penyimpanan surat perjanjian

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

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

20. Memastikan identitas para pihak yang melakukan perjanjian

(1) Ketika menandatangani perjanjian, harus memverifikasi identitas penandatangan

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

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

21. Tanda tangan/stempel agen properti

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

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

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

Contoh Surat Perjanjian Sub-sewa Rumah

Pengumuman Kementerian Dalam Negeri, No. 1080260817, Nei Shou Zhong Pan Ti Ce, Ttnggal 23 Februari 2019
Dokumen Perbaikan Kementerian Dalam Negeri No. 1130266382, TAI Nei Zhong Ti Ce, tanggal 21 November 2024

Periode peninjauan surat perjanjian

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

Tanda tangan / stempel Perusahaan penyewaan :

Tanda tangan / stempel Penyewa sub-sewa :

Kedua belah pihak yaitu Perusahaan penyewaan _____ dan Penyewa sub-sewa _____ menyetujui ketentuan yang ditetapkan dalan surat perjanjian sewa-menyewa rumah ini. Adapun ketentuannya adalah sebagai berikut :

Pasal Pertama Properti sewa

(1) Properti yang disewakan :

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

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

1. Luas bangunan utama :

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

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

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

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

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

f. Ada □Tidak ada pendaftaran penyitaan.

(2) Ruang lingkup yang disewakan :

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

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

1. Jenis dan nomor tempat parkir mobil :

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

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

3. Waktu penggunaan :

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

c. Peralatan tambahan yang disewakan :

□Ada □Tidak ada peralatan tambahan. Jika ada, kecuali terdapat daftar peralatan tambahan yang terpisah, rincian lebih lanjut sebagaimana tercantum dalam lampiran surat konfirmasi kondisi terkini atas properti yang disewakan.(Seperti lampiran 1).

d. Lainnya : _____ .

Pasal Kedua Jangka waktu sewa

Jangka waktu sewa adalah dari tanggal ___ bulan ___ tahun _____ sampai tanggal ____ bulan ____ tahun _____.

Jangka waktu sewa minimal tiga puluh(30) hari dan tidak boleh melebihi jangka waktu perjanjian sewa-menyewa rumah untuk penyewaan kembali yang dilakukan oleh Perusahaan penyewaan.

Pasal Ketiga Kesepakatan harga sewa dan pembayarannya

Harga sewa rumah untuk tiap bulan adalah NTD _____, dimana tiap periode pembayaran adalah _____ bulan harga sewa dan dibayar sebelum ☐ Tanggal _____ pada tiap ☐Bulan ☐Periode. Penundaan atau penolakan tidak diperkenankan dengan alasan apapun. Perusahaan penyewaan tidak boleh menaikkan harga sewa dengan alasan apa pun selama jangka waktu sewa.

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

Pasal Keempat Kesepakatan Uang jaminan dan Pengembalian

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

Terkait uang jaminan yang disebutkan sebelumnya, dimana terdapat keadaan selain sebagaimana diatur dalam Pasal 13 Ayat 3, Pasal 14 Ayat 4 dan Pasal 19 Ayat 2 , Perusahaan penyewaan harus mengembalikan uang jaminan atau sisa uang jaminan yang telah dikurangi hutang akibat dari perjanjian ini yaitu saat Penyewa sub-sewa mengembalikan rumah yang disewanya baik karena berakhirnya jangka waktu sewa atau berakhirnya perjanjian sewa.

Pasal Kelima Pembayaran biaya terkait selama jangka waktu sewa

Adapun biaya-biaya terkait yang timbul selama jangka waktu penggunaan rumah sewa adalah sebagai berikut :

(1) Biaya pengelolaan :

☐ Ditanggung oleh Perusahaan penyewaan.

☐ Ditanggung oleh Penyewa sub-sewa.

Atas rumah sewa, tiap bulan adalah sebesar NTD _____ .

Atas tempat parkir, tiap bulan adalah sebesar NTD _____ .

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

☐ Lainnya : _____ .

(2) Biaya air :

☐ Ditanggung oleh Perusahaan penyewaan.

☐ Ditanggung oleh Penyewa sub-sewa.

☐ Lainnya : _____ .

(3) Biaya listrik

☐ Ditanggung oleh Perusahaan penyewaan.

☐ Ditanggung oleh Penyewa sub-sewa.

☐ Dihitung berdasarkan jumlah konsumsi listrik:

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

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

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

☐ Dihitung tidak berdasarkan jumlah konsumsi listrik:

Metode penagihan yang disepakati adalah _____.

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

(4) Biaya gas :

☐ Ditanggung oleh Perusahaan penyewaan.

☐ Ditanggung oleh Penyewa sub-sewa.

☐ Lainnya : _____ .

(5) Biaya internet

☐ Ditanggung oleh Perusahaan penyewaan.

☐ Ditanggung oleh Penyewa sub-sewa.

☐ Lainnya : _____ .

(6) Biaya lain dan metode pembayarannya : _____ .

Pasal Keenam Kesepakatan tanggungan biaya pajak

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

a. Perusahaan penyewaan menerima uang tunai, maka Perusahaan penyewaan harus menanggung biaya bea materai yang harus dibubuhkan pada kuitansi tersebut.

b. Sesuai dengan Undang-undang Pajak Usaha, maka faktur yang diterbitkan atas pajak usaha harus ditanggung oleh Perusahaan penyewaan.

c. Biaya pajak lain dan metode pembayarannya

Jika kedua belah pihak dalam perjanjian sewa-menyewa ini setuju untuk melegalisasinya, maka biaya terkait akan ditangani sesuai dengan kesepakatan berikut:

a. Biaya legalisasi sebesar NTD _____

☐ Ditanggung oleh Perusahaan penyewaan.

☐ Ditanggung oleh Penyewa sub-sewa.

☐ Ditanggung secara merata oleh kedua belah pihak sewa-menyewa.

☐ Lainnya : _____ .

b. Biaya jasa pengurusan legalisasi adalah sebesar NTD ____ .

☐ Ditanggung oleh Perusahaan penyewaan.

☐ Ditanggung oleh Penyewa sub-sewa.

☐ Ditanggung secara merata oleh kedua belah pihak sewa-menyewa.

☐ Lainnya : _____ .

Pasal Ketujuh Batas penggunaan rumah sewa

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

Penyewa sub-sewa setuju untuk mematuhi peraturan gedung apartemen atau peraturan lain yang harus ditaati oleh setiap penghuni, serta tidak boleh menggunakan atau menyimpan bahan peledak atau bahan mudah terbakar secara ilegal yang memengaruhi keselamatan publik, kesehatan publik, atau ketenangan warga.

Penyewa sub-sewa tidak boleh menyewakan kembali semua atau sebagian rumah sewa atau mengalihkan hak sewa kepada orang lain.

Pasal Kedelapan Perbaikan

Jika rumah atau peralatan tambahan yang disewakan mengalami kerusakan, maka Perusahaan penyewaan bertanggung jawab atas perbaikannya. Namun, hal ini tidak berlaku jika kerusakan tersebut terjadi karena tanggung jawab Penyewa sub-sewa.

Jika Perusahaan penyewaan yang bertanggung jawab atas perbaikan sebagaimana dimaksud dalam ayat sebelumnya, maka Penyewa sub-sewa dapat mendesaknya untuk melakukan perbaikan dalam jangka waktu yang wajar. Jika Perusahaan penyewaan tidak melakukan perbaikan dalam jangka waktu wajar yang ditetapkan oleh Penyewa sub-sewa, maka Penyewa sub-sewa dapat melakukan perbaikan sendiri dan meminta Perusahaan penyewaan untuk mengganti biaya tersebut atau memotongnya dari harga sewa sebagaimana disepakati dalam Pasal 3.

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

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

Pasal Kesembilan Renovasi Interior

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

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

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

Pasal Kesepuluh Kewajiban dan Tanggung Jawab Perusahaan penyewaan

Selama jangka waktu sewa, kewajiban dan tanggung jawab Perusahaan penyewaan adalah sebagai berikut :

a. Menunjukkan fotokopi sertifikat registrasi usaha jasa pelayanan sewa-menyewa rumah agar dapat diverifikasi oleh Penyewa sub-sewa.
b. Penyewa sub-sewa harus ditunjukkan dokumen tertulis persetujuan menyewakan kembali properti dari Pemberi sewa atas perjanjian sewa-menyewa rumah untuk penyewaan kembali (selanjutnya disebut sebagai Pemberi sewa asal), dimana dokumen tersebut merinci dengan jelas ruang lingkup properti, jangka waktu sewa-menyewa dan alasan pengakhiran perjanjian sewa-menyewa rumah untuk penyewaan kembali.
c. Harus menyerahkan rumah sewa yang layak untuk digunakan sebagai tempat tinggal sesuai kesepakatan kepada Penyewa sub-sewa, dan memeliharanya dalam kondisi demikian selama jangka waktu sewa.
d. Sebelum menandatangani perjanjian ini, harus terlebih dahulu menjelaskan kepada Penyewa sub-sewa mengenai item dan ruang lingkup biaya perbaikan yang ditanggung oleh Perusahaan penyewaan, serta memberikan informasi kontak jika perbaikan diperlukan.
e. Harus membuat surat konfirmasi kondisi terkini atas properti yang disewakan (seperti Lampiran 1) dan menjelaskan isi surat konfirmasi tersebut dan perjanjian ini kepada Penyewa sub-sewa saat penandatanganan perjanjian ini.
f. Faktur atau tanda terima terpadu harus diterbitkan saat menerima pembayaran atas biaya atau dokumen terkait dari Penyewa sub-sewa.
g. Perbaikan dan pemeliharaan rutin harus dilakukan dan dicatat agar Penyewa sub-sewa dapat mengakses atau meninjaunya.
h. Saat Pemberi sewa asal perlu melakukan perbaikan, maka Perusahaan penyewaan harus memberitahu Penyewa sub-sewa terlebih dahulu dalam jangka waktu yang wajar agar dapat bekerja sama dalam proses tersebut.
i. Harus bekerja sama dengan Penyewa sub-sewa yang membutuhkan pendaftaran rumah tangga dan membantu memperoleh dokumen terkait dari Pemberi sewa asal.
j. Jika biaya listrik ditanggung oleh Penyewa sub-sewa berdasarkan kesepakatan dalam ketentuan Pasal 5, maka Perusahaan penyewaan harus memberikan informasi biaya listrik atas properti yang disewakan kepada Penyewa sub-sewa. Selain itu, Penyewa sub-sewa juga dapat mengajukan

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

Persetujuan penyewaan kembali, serta item dan ruang lingkup pertanggungan biaya perbaikan sebagaimana diatur pada Ayat sebelumnya Butir 2 dan 4, terperinci dalam Lampiran 2(dua) yaitu "Surat Konfirmasi Persetujuan Pemberi sewa Atas Ruang lingkup Penyewaan kembali, Jangka Waktu Sewa dan Alasan Pengakhiran Perjanjian Sewa-menyewa." dan lampiran 3(tiga) yaitu "Surat Konfirmasi Atas Item dan Ruang Lingkup Biaya Perbaikan Yang Ditanggung Oleh Perusahaan penyewaan.".

Pasal Kesebelas Kewajiban dan Tanggung Jawab Penyewa sub-sewa

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

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

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

Pasal Kedua belas Rumah sewa hancur sebagian

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

Pasal Ketiga belas Kesepakatan mengakhiri perjanjian sewa-menyewa lebih awal

Sebelum berakhirnya jangka waktu perjanjian ini, kecuali sebagaimana diatur dalam Pasal 16 dan 17, kedua belah pihak sewa-menyewa ☐Dapat ☐Tidak dapat mengakhiri perjanjian sewa.

Jika dapat mengakhiri perjanjian sewa-menyewa sesuai kesepakatan, maka salah satu pihak dari sewa-menyewa harus memberitahu pihak lainnya minimal

satu(1) bulan sebelum pengakhiran. Jika salah satu pihak mengakhiri perjanjian sewa-menyewa tanpa pemberitahuan sebelumnya kepada pihak lain, maka pihak tersebut harus membayar denda kepada pihak lain maksimal satu(1) bulan harga sewa.

Denda yang harus dibayar oleh Penyewa sub-sewa berdasarkan ayat sebelumnya dapat dikurangi dari uang jaminan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 4 Ayat 1.

Jika perjanjian sewa-menyewa diakhiri sebelum jangka waktu berlakunya dan sesuai dengan ketentuan pada Ayat 2, maka Perusahaan penyewaan harus mengembalikan uang sewa yang dibayar di muka kepada Penyewa sub-sewa.

Pasal Keempat belas Pengembalian rumah sewa

Setelah berakhirnya jangka waktu sewa atau diakhirinya perjanjian sewa-menyewa, maka Perusahaan penyewaan harus segera menghitung biaya-biaya terkait yang ditanggung Penyewa sub-sewa sebagaimana diatur dalam Pasal 5 dan bersama-sama dengan Penyewa sub-sewa menyelesaikan prosedur serah terima rumah dan peralatan tambahannya. Penyewa sub-sewa harus mengembalikan rumah sewa kepada Perusahaan penyewaan dan memindahkan pendaftaran rumah tangga atau pendaftaran lainnya.

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

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

Jumlah yang disebutkan di atas dan semua biaya terkait sebagaimana diatur dalam Pasal 5 yang belum dibayar oleh Penyewa sub-sewa dapat dikurangi dari uang jaminan sebagaimana diatur dalam Pasal 4, Ayat 1.

Pasal Kelima belas Pengalihan hak atas rumah sewa

Meskipun kepemilikan penyewaan dialihkan kepada Pihak ketiga selama jangka waktu sewa-menyewa, perjanjian sewa-menyewa rumah untuk penyewaan kembali ini tetap berlaku bagi penerima pengalihan dan tidak akan mempengaruhi perjanjian ini.

Dalam kondisi tersebut di atas, Perusahaan penyewaan harus memberitahu Penyewa sub-sewa secara tertulis setelah menerima pemberitahuan dari Pemberi sewa asal.

Pasal Keenam belas Perusahaan penyewaan mengakhiri perjanjian sewa-menyewa lebih awal.

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

a. Pemberi sewa asal perlu mengambil kembali properti tersebut untuk rekonstruksi
b. Penyewa sub-sewa terlambat membayar biaya harga sewa selama dua(2) bulan dan tetap tidak membayar dalam jangka waktu wajar yang diberikan oleh Perusahaan penyewaan.
c. Penyewa sub-sewa memiliki tunggakan atas biaya pengelolaan atau biaya lain yang setara dengan dua(2) bulan harga sewa dan tetap tidak membayar dalam jangka waktu wajar yang diberikan oleh Perusahaan penyewaan.
d. Penyewa sub-sewa melanggar ketentuan sebagaimana ditaur dalam Pasal 7 Ayat 1, yaitu mengubah penggunaan properti tanpa izin dan terus melakukannya meskipun telah dilarang oleh Perusahaan penyewaan.
e. Penyewa sub-sewa melanggar ketentuan Pasal 7 Ayat 2, yaitu menggunakan secara ilegal, menyimpan bahan peledak atau bahan yang mudah terbakar, dan terus melakukannya meskipun Perusahaan penyewaan telah melarangnya.
f. Penyewa sub-sewa melanggar ketentuan Pasal 7 Ayat 3, yaitu menyewakan kembali atau mengalihkan hak sewa atas rumah sewa kepada pihak lain tanpa izin, serta tidak mengakhiri perjanjian sub-sewa atau perjanjian pengalihan meskipun Perusahaan penyewaan telah melarangnya.
g. Penyewa sub-sewa merusak rumah sewa atau peralatan tambahannya, serta

tidak memperbaiki atau memberikan kompensasi dalam jangka waktu wajar yang diberikan oleh Perusahaan penyewaan.

h. Penyewa sub-sewa melanggar ketentuan Pasal 9 Ayat 1, yaitu melakukan renovasi interior tanpa persetujuan Perusahaan penyewaan dan terus melakukannya meskipun telah dilarang oleh Perusahaan penyewaan.

i. Penyewa sub-sewa melanggar ketentuan Pasal 9 Ayat 1, yaitu melakukan renovasi interior tanpa berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku dan terus melakukannya meskipun telah dilarang oleh Perusahaan penyewaan.

j. Penyewa sub-sewa melanggar ketentuan Pasal 9 Ayat 1, yaitu melakukan renovasi interior yang merusak keamanan struktur bangunan asli.

Jika Perusahaan penyewaan mengakhiri perjanjian sewa-menyewa lebih awal berdasarkan ketentuan ayat sebelumnya, maka harus memberitahu Penyewa sub-sewa secara tertulis dan memberikan bukti yang relevan dalam jangka waktu seperti yang disebutkan dibawah ini :

a. Pengakhiran perjanjian sesuai dengan ketentuan Ayat sebelumnya Butir 1, maka Pihak yang mengakhiri harus memberikan surat pemberitahuan dalam jangka waktu tiga(3) bulan sebelum pengakhiran.

b. Pengakhiran perjanjian sesuai dengan ketentuan Ayat sebelumnya Butir 2 sampai Butir 10, maka Pihak yang mengakhiri harus memberikan surat pemberitahuan dalam jangka waktu tiga puluh(30) hari sebelum pengakhiran. Namun, jika terdapat kondisi yang membahayakan keamanan umum sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Ayat sebelumya Butir 5 dan Butir 10, maka dapat tidak memberikan surat pemberitahuan sebelum pengakhiran perjanjian.

Pasal Ketujuh belas Penyewa sub-sewa mengakhiri perjanjian sewa-menyewa lebih awal

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

a. Rumah sewa tidak sesuai untuk digunakan sebagai tempat tinggal sebagaimana yang disepakati dan memerlukan perbaikan, tetapi tidak dilakukan perbaikan dalam jangka waktu yang ditentukan setelah diberitahu oleh Penyewa sub-sewa sesuai dengan ketentuan Pasal 8 Ayat 2.

b. Rumah sewa sebagian rusak karena penyebab yang bukan tanggung jawab

Penyewa sub-sewa, dan sisanya tidak dapat memenuhi tujuan sewa.

c. Rumah sewa memiliki kerusakan yang dapat membahayakan keselamatan atau kesehatan Penyewa atau orang yang tinggal bersamanya.; Hal yang sama berlaku juga jika Penyewa sub-sewa mengetahui adanya cacat tersebut pada saat penandatanganan perjanjian sewa-menyewa atau melepaskan haknya untuk mengakhiri perjanjian sewa-menyewa.

d. Penyewa sub-sewa memerlukan perawatan jangka panjang karena sakit atau kecelakaan.

e. Karena Pihak ketiga menegaskan haknya atas rumah sewa, sehingga Penyewa sub-sewa tidak dapat menggunakannya untuk tempat tinggal sebagaimana yang telah disepakati.

f. Surat izin atau registrasi Perusahaan penyewaan telah dibatalkan atau dicabut oleh otoritas yang berwenang.

Penyewa sub-sewa mengakhiri perjanjian sesuai dengan ketentuan Ayat sebelumnya pada tiap Butir, maka harus memberikan surat pemberitahuan beserta bukti yang relevan dalam jangka waktu tiga puluh(30) hari sebelum pengakhiran kapada Perusahaan penyewaan. Namun, jika terdapat kondisi yang membahayakan sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Ayat sebelumya Butir 3 atau Butir 6, maka dapat tidak memberikan surat pemberitahuan sebelum pengakhiran perjanjian.

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

Pasal Kedelapan belas Penanganan atas pengakhiran dini perjanjian sewa-menyewa

Dalam waktu lima (5) hari setelah mengetahui Pemberi sewa asal mengakhiri dini perjanjian sewa-menyewa rumah untuk penyewaan kembali, Perusahaan penyewaan harus memberitahukan pengakhiran perjanjian tersebut kepada Penyewa sub-sewa ini, mengoordinasikan pengembalian rumah sewa, melakukan serah terima kondisi tempat tinggal dan peralatan tambahan, mengembalikan uang harga sewa yang telah dibayar di muka dan seluruh atau sebagian uang jaminan, serta membantu Penyewa sub-sewa dalam mendapat prioritas penyewaan rumah sewa lainnya.

Dalam hal Pemberi sewa awal mengakhiri dini perjanjian sewa-menyewa rumah penyewaan kembali sebagaimana disebutkan pada ayat sebelumnya, dimana karena Perusahaan penyewaan berhenti beroperasi, bubar, atau pindah dengan alasan yang tidak jelas, maka Pemberi sewa asal yang memberitahukan pengakhiran tersebut kepada Penyewa sub-sewa. Setelah itu, Penyewa sub-sewa dapat meminta dapat meminta Asosiasi Bisnis Jasa Perumahan Sewa setempat atau Federasi Nasional untuk membantu mengoordinasikan hal-hal pembaruan sewa. Asosiasi atau federasi nasional tersebut tidak boleh menolaknya.

Jika Pemberi sewa mengakhiri dini perjanjian sewa-menyewa rumah untuk penyewaan kembali ini karena keadaan seperti yang disebutkan pada Ayat 2 sebelumnya dan terjadi karena penyebab yang merupakan tanggung jawab dari Perusahaan penyewaan, sehingga Penyewa sub-sewa menderita kerugian atas hal tersebut, maka Perusahaan penyewaan harus membayar kompensasi.

Pasal Kesembilan belas Penanganan atas barang-barang yang ditinggalkan

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

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

Pasal Kedua puluh Pemberitahuan pelaksanaan perjanjian ini

Kecuali disepakati lain dalam Perjanjian ini, setiap pemberitahuan antara kedua belah pihak sewa-menyewa harus dikirim melalui pos ke alamat yang tercantum dalam Perjanjian ini ; Jika pemberitahuan tidak dapat disampaikan karena perubahan alamat tanpa pemberitahuan kepada pihak lain, maka tanggal pengiriman pos pertama dianggap sebagai tanggal penerimaan pemberitahuan.

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

Pasal Kedua puluh satu Kesepakatan lainnya

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

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

☐ a. Jika Penyewa sub-sewa tidak mengembalikan rumah sewa setelah berakhirnya jangka waktu sewa.

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

☐ c. Perusahaan penyewaan harus mengembalikan seluruh atau sebagian uang jaminan kepada Penyewa sub-sewa setelah berakhirnya jangka waktu sewa atau pemutusan perjanjian ini.

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

Pasal kedua puluh dua Penanganan atas keraguan ketentuan

Jika Penyewa sub-sewa memiliki keraguan atas ketentuan dalam kontrak ini, maka harus dijelaskan demi kepentingannya.

Pasal Kedua puluh tiga Keabsahan perjanjian dan lampiran terkait

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

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

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

Segala hal yang tidak tercakup dalam perjanjian ini akan diselesaikan secara adil sesuai dengan hukum yang berlaku, adat istiadat, prinsip kesetaraan,

timbal balik, dan itikad baik.

Lampiran

- ☐ Surat konfirmasi kondisi terkini atas properti sewa.
- ☐ Surat konfirmasi persetujuan Pemberi sewa atas ruang lingkup penyewaan kembali, jangka waktu sewa, dan alasan pengakhiran perjanjian sewa-menyewa.
- ☐ Surat konfirmasi atas item dan ruang lingkup biaya perbaikan yang ditanggung oleh Perusahaan penyewaan.
- ☐ Fotokopi KTP kedua belah pihak.
- ☐ Surat persetujuan otorisasi perwakilan dalam menandatangani perjanjian
- ☐ Diagram lokasi dan pola rumah sewa.
- ☐ Daftar peralatan tambahan.
- ☐ Lainnya (hasil survei, foto kondisi interior saat ini, surat keterangan pajak, dll.)

Pihak yang terlibat dalam perjanjian :

Perusahaan penyewaan :

Nama perusahaan : Tanda tangan / stempel

Nama perwakilan :

NPWP :

No. Sertifikat pendaftaran :

Alamat usaha :

No. Telepon :

Emai :

Penyewa sub-sewa:

Nama : Tanda tangan / stempel

NPWP atau No. KTP :

Alamat pendaftaran rumah tangga :

Alamat surat :

No. Telepon :

Email :

Pengelola rumah sewa:

Nama : Tanda tangan / stempel

No. Sertifikat :

Alamat surat :

No. Telepon :

Email :

Perusahaan pialang properti :

Nama (Perusahaan atau bisnis) :

Alamat :

No. Telepon :

NPWP :

Penanggung jawab : Tanda tangan / stempel

NPWP :

Email :

Agen properti :

Nama : Tanda tangan / stempel

NPWP (No. KTP) :

Alamat surat :

No. Kontak :

No. Sertifikat :

Email :

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

Lampiran 1

Surat Konfirmasi Kondisi Terkini Atas Properti Sewa.

Tanggal pengisian : Tanggal ___ bulan ___ tahun _____

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

2	Jenis bangunan: _____. Pola bangunan saat ini: __kamar(kamar, ruang) __ruang tamu__kamar mandi ☐dengan sekat □tanpa sekat. Jenis bangunan yang disewakan : _____ .	1. Jenis bangunan: (1) Bangunan biasa : Bangunan yang dimiliki sepenuhnya tanpa ada area umum (termasuk bangunan terpisah, berderet, dan dupleks). (2) Mengelompokkan bangunan : apartemen (Tidak ada lift), rumah terpisah, pertokoan (Toko), gedung perkantoran, bangunan tempat tinggal (sebelas lantai dan keatas terdapat lift), gedung bertingkat (sepuluh lantai dan kebawah terdapat lift), dll. (3) Bangunan khusus lainnya: seperti pabrik, kantor pabrik, rumah pertanian, gudang, dll. 2. Pola saat ini (misalnya : jumlah kamar, ruang tamu dan kamar mandi, serta apakah ada disekat). 3. Jenis bangunan yang disewakan : _____ . (1) Penyewaan seluruh bangunan (unit): mengacu pada penyewaan seluruh bangunan tempat tinggal (unit) dengan satu alamat atau nomor bangunan. (2) Penyewaan secara per lantai : mengacu pada rumah bertingkat yang disewakan secara lantai demi lantai. Misalnya, menyewakan lantai tingkat dua dari rumah yang berlantai tiga tingkat. (3) Apartemen studio mandiri adalah unit hunian yang memiliki sertifikat kepemilikan tersendiri, terdiri atas satu kamar (satu ruang tamu) dan satu kamar mandi, serta disewakan sebagai satu unit tempat tinggal. (4) Kost eklusif Adalah kamar yang disewakan di dalam suatu bangunan tanpa sertifikat kepemilikan tersendiri, tetapi memiliki kamar mandi pribadi. Kost konvensional adalah kamar yang disewakan di dalam suatu bangunan tanpa sertifikat kepemilikan tersendiri serta tidak memiliki kamar mandi pribadi.
3	Jenis dan nomor tempat parkir mobil: Lantai dasar (bawah) tingkat ____ ☐ Tempat parkir datar ☐ Tempat parkir mekanis ☐ Lainnya __. Nomor : ___ tempat parkir No. ____ . ☐ Ada ☐ Tidak ada sertifikat kepemilikan independen. ☐ Ada ☐ Tidak ada lampiran Perjanjian Pengelolaan Terpisah dan diagramnya. Tempat parkir motor : Lantai dasar (bawah) tingkat ____ , No. _____, ____ unit tempat parkir atau diagram lokasinya.	
4	☐ Ada ☐ Tidak ada alarm kebakaran	Terhadap rumah yang tidak diharuskan untuk

	perumahan. ☐ Ada ☐ Tidak ada fasilitas perlindungan kebakaran lainnya. Jika ada, item-item tersebut adalah: (1)____(2)____(3)____. ☐ Ada ☐ Tidak ada melakukan inspeksi keselamatan kebakaran secara berkala.	dilengkapi dengan sistem alarm kebakaran otomatis, Pemilik rumah seharusnya memasang dan memelihara peralatan alarm kebakaran rumah sesuai dengan Undang-Undang Kebakaran Pasal 6, Ayat 5 .
5	☐ Ada ☐ Tidak ada kebocoran air. Jika ada kebocoran, lokasinya : __. Jika ada kebocoran, penanganannya adalah: ☐ Perusahaan penyewaan menyerahkan properti setelah melakukan perbaikan. ☐ Properti diserahkan apa adanya : ☐ Lainnya _____.	
6	☐ Pernah ☐ Tidak pernah melakukan deteksi radiasi di dalam bangunan ☐ Jika ada, silakan lampirkan sertifikat deteksi. ☐ Hasil deteksi adalah ☐ Ada ☐ Tidak ada tingkat radiasi abnormal. Jika ada, maka penanganannya adalah : ☐ Perusahaan penyewaan menyerahkan properti setelah melakukan perbaikan. ☐ Properti diserahkan apa adanya : ☐ Lainnya _____.	Bangunan yang memperoleh izin penggunaan antara tahun 1982 dan 1984 harus menjalani deteksi khusus. Jika perbaikan diperlukan, maka harus minta bantuan informasi teknis kepada Komisi Energi Atom, Yuan Eksekutif.
7	☐ Pernah ☐ Tidak pernah melakukan deteksi kandungan ion klorida yang larut dalam air pada beton (misalnya : Item deteksi rumah pasir laut) ; Jika ada, hasil deteksi : _____.	1. Untuk bangunan yang selesai dibangun sebelum tanggal 30 Juni 1995, nilai maksimum yang diperbolehkan untuk kandungan ion klorida yang larut dalam air (dengan metode pelarutan air) dalam beton adalah 0,6 kg/m³, sesuai dengan standar pengujian CNS 3090 yang direvisi dan diumumkan pada tanggal 22 Juli 1994. 2. Untuk bangunan yang menjalani inspeksi konstruksi sesuai dengan Undang-undang Konstruksi antara tanggal 1 Juli 1995 sampai tanggal 12 Januari 2015, kandungan ion klorida larut air maksimum yang diperbolehkan dalam beton adalah 0,3 kg/m³, sesuai dengan standar pengujian CNS 3090. 3. Untuk bangunan yang menjalani inspeksi konstruksi sesuai dengan Undang-undang Konstruksi termasuk dan setelah tanggal 13 Januari 2015, kandungan ion klorida larut air maksimum yang diperbolehkan dalam beton adalah 0,15 kg/m³, sesuai dengan standar pengujian CNS 3090. 4. Data deteksi yang disebutkan diatas dapat diperoleh dengan melakukan permohonan

		kepada otoritas bangunan. Nilai deteksi dapat bervariasi pada periode yang berbeda. Kedua belah pihak sewa-menyewa harus memperhatikannya.
8	Apakah pernah terjadi pembunuhan, bunuh diri, keracunan karbon monoksida, atau kematian tidak wajar lainnya di rumah sewa ini (bagian khusus) : (1) Perusahaan penyewaan memastikan bahwa Pemberi sewa asal □Ada □Tidak ada terjadi keadaan seperti yang disebutkan diatas selama periode kepemilikan properti. (2) Sebelum memiliki hak kepemilikan properti, Perusahaan penyewaan memastikan bahwa Pemberi sewa asal: ☐ Tidak ada peristiwa seperti yang disebutkan diatas. ☐ Mengetahui bahwa peristiwa yang disebutkan di atas pernah terjadi. ☐ Tidak tahu apakah peristiwa yang disebutkan di atas pernah terjadi.	
9	Sistem pasokan air dan drainase □ Ada □ Tidak ada berfungsi normal. Jika tidak berfungsi normal, maka ☐Perusahaan penyewaan ☐Penyewa yang bertanggung jawab atas perbaikan.	
10	☐ Ada ☐ Tidak ada peraturan gedung apartemen atau aturan lain yang harus dipatuhi oleh setiap penghuni ; jika ada, ☐ Ada ☐ Tidak ada lampiran peraturan atau aturan lain yang harus dipatuhi oleh penghuni .	
11	☐ Ada ☐ Tidak ada Komite Pengelolaan untuk pengelolaan terpadu ; jika ada, biaya pengelolaan atas rumah sewa adalah ☐ NT$__ per bulan ☐ NT$__ per triwulan ☐ NT$__ per tahun ☐ Lainnya___. Biaya pengelolaan tempat parkir adalah ☐ NT$__ per bulan ☐ NT$__ per triwulan ☐ NT$__ per tahun ☐ Lainnya ___. ☐ Ada ☐ Tidak ada tunggakan biaya sewa rumah atau biaya pengelolaan tempat parkir ; Jika ada, jumlahnya adalah NT$____.	Biaya kebersihan adalah sama dengan biaya pengelolaan tempat parkir.
12	Berikut ini adalah item peralatan tambahan : ☐TV __ buah ☐Lemari TV __ buah	

	□Kursi sofa __ set □Meja kopi __ buah□Meja makan (Kursi)__ set □Lemari sepatu__ buah □Tirai__ set □Lampu __ buah □Kulkas__ buah □Mesin cuci__ buah □Rak buku__ buah □Tempat tidur (Ada kepala) __ set □Lemari pakaian__ set □Meja dan kursi rias __ buah □Meja dan kursi belajar__ set □Meja dan kursi makan__ set □Lemari penyimpanan __ buah □Telepon __ buah □Fasilitas keamanan__ set □Oven microwave__ buah □Mesin pencuci piring__ buah □AC__ buah □Penghisap asap__ buah □Meja dapur__ buah □Kompor gas__ buah □Pemanas air__ buah □Gas alam □Lainnya__	
Perusahaan penyewaan : _____ (Tanda tangan / stempel) Pengelola rumah sewa: _____ (Tanda tangan / stempel) Penyewa sub-sewa : _____ (Tanda tangan / stempel) Tanggal membubuhkan Tanda tangan : Tanggal ___ bulan ___ tahun _____		

Lampiran 2

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

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

Hormat kepada

Perusahaan penyewaan

Pemberi sewa _____ (Tanda tangan / stempel)

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

Daftar Perincian Persetujuan Pemberi Sewa Atas Ruang Lingkup Penyewaan Kembali, Jangka Waktu Sewa dan Alasan Pengakhiran Sewa (Silakan isi informasi untuk setiap atribut)

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

Catatan: Perjanjian rumah sewa untuk penyewaan kembali ini berlaku selama jangka waktu sewa. Jika perjanjian sewa rumah ini menetapkan pengakhiran lebih awal selama jangka waktu sewa, maka alasan pengakhiran lebih awal adalah sebagai berikut :

Lampiran 3

Surat Konfirmasi atas Item dan Ruang Lingkup Perbaikan yang Ditanggung oleh Perusahaan penyewaan

Perusahaan penyewaan yaitu _____ menyewakan rumah ini kepada Penyewa sub-sewa yaitu _____ dan menandatangani perjanjian sewa-menyewa pada tanggal ___ bulan ___ tahun _____, dimana setuju bersepakat menerbitkan surat konfirmasi item dan ruang lingkup pertanggungan biaya perbaikan atas rumah sewa sesuai Pasal ____ Ayat ____ dalam perjanjian ini, sebagaimana tercantum dalam lampiran daftar rincian. (Berikut ini hanyalah contoh. Ketentuan sebenarnya harus disepakati dan dikonfirmasi oleh kedua belah pihak berdasarkan keadaan sebenarnya).

Hormat kepada
Penyewa sub-sewa

Perusahaan penyewaan (Tanda tangan / stempel)

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

Daftar Perincian Item dan Ruang Lingkup Biaya Perbaikan Yang Ditanggung Oleh Perusahaan penyewaan

Peralatan atau fasilitas dan jumlahnya		Kondisi serah terima		Tanggung jawab atas perbaikan kerusakan selama jangka waktu sewa	Catatan
Luar ruangan	Pintu depan	☐ Saat ini	☐ Serah terima dilakukan setelah perbaikan	☐ Ada ☐ Tidak ada	
	Kunci pintu	☐ Saat ini	☐ Serah terima dilakukan setelah perbaikan	☐ Ada ☐ Tidak ada	
	Bel pintu	☐ Saat ini	☐ Serah terima dilakukan setelah perbaikan	☐ Ada ☐ Tidak ada	
	Interkom	☐ Saat ini	☐ Serah terima dilakukan setelah perbaikan	☐ Ada ☐ Tidak ada	
	Pintu kamar	☐ Saat ini	☐ Serah terima dilakukan setelah perbaikan	☐ Ada ☐ Tidak ada	
	Lampu ambang pintu	☐ Saat ini	☐ Serah terima dilakukan setelah perbaikan	☐ Ada ☐ Tidak ada	
	Lainnya	☐ Saat ini	☐ Serah terima dilakukan setelah perbaikan	☐ Ada ☐ Tidak ada	
Ruang tamu, ruang makan, dan kamar tidur.	Pintu dan jendela bergaya perancis	☐ Saat ini	☐ Serah terima dilakukan setelah perbaikan	☐ Ada ☐ Tidak ada	
	Pintu kasa	☐ Saat ini	☐ Serah terima dilakukan setelah perbaikan	☐ Ada ☐ Tidak ada	
	Jendela kaca	☐ Saat ini	☐ Serah terima dilakukan setelah perbaikan	☐ Ada ☐ Tidak ada	
	Plafon	☐ Saat ini	☐ Serah terima dilakukan setelah perbaikan	☐ Ada ☐ Tidak ada	
	Dinding interior	☐ Saat ini	☐ Serah terima dilakukan setelah perbaikan	☐ Ada ☐ Tidak ada	
	Lantai Interior	☐ Saat ini	☐ Serah terima dilakukan setelah perbaikan	☐ Ada ☐ Tidak ada	
	Lainnya	☐ Saat ini	☐ Serah terima dilakukan setelah perbaikan	☐ Ada ☐ Tidak ada	
Dapur, peralatan kamar mandi, dll	Wastafel	☐ Saat ini	☐ Serah terima dilakukan setelah perbaikan	☐ Ada ☐ Tidak ada	
	Meja dapur	☐ Saat ini	☐ Serah terima dilakukan setelah perbaikan	☐ Ada ☐ Tidak ada	
	Saluran pembuangan air	☐ Saat ini	☐ Serah terima dilakukan setelah perbaikan	☐ Ada ☐ Tidak ada	
	Keran air	☐ Saat ini	☐ Serah terima dilakukan setelah perbaikan	☐ Ada ☐ Tidak ada	

	Toilet	☐Saat ini	☐ Serah terima dilakukan setelah perbaikan	☐Ada ☐Tidak ada	
	Bak mandi	☐Saat ini	☐ Serah terima dilakukan setelah perbaikan	☐Ada ☐Tidak ada	
	Pintu dan jendela	☐Saat ini	☐ Serah terima dilakukan setelah perbaikan	☐Ada ☐Tidak ada	
	Plafon	☐Saat ini	☐ Serah terima dilakukan setelah perbaikan	☐Ada ☐Tidak ada	
	Lantai	☐Saat ini	☐ Serah terima dilakukan setelah perbaikan	☐Ada ☐Tidak ada	
	Dinding	☐Saat ini	☐ Serah terima dilakukan setelah perbaikan	☐Ada ☐Tidak ada	
	Lainnya	☐Saat ini	☐ Serah terima dilakukan setelah perbaikan	☐Ada ☐Tidak ada	
Lainnya					

Catatan :

1. Setiap item dan ruang lingkup perbaikan di atas diisi untuk setiap rumah sewa ; Jika ada peralatan tambahan yang tidak dapat dicantumkan, silakan diisi pada kolom lain.
2. Biaya perbaikan atas peralatan atau fasilitas yang belum disepakati dengan jelas, maka biaya perbaikan harus ditanggung oleh Perusahaan penyewaan, kecuali tanggung jawab atas kerusakan tersebut terjadi karena disebabkan oleh Penyewa sub-sewa.
3. Jika serah terima dilakukan dalam kondisi saat ini, disarankan untuk mendokumentasikannya dengan foto sebagai bukti.
4. Jika serah terima dilakukan setelah perbaikan, maka metode perbaikan juga harus dicatat.
5. Informasi kontak perbaikan :
   - ☐ Informasi dasar Perusahaan penyewaan sesuai dengan Pasal ____ dalam perjanjian ini.
   - ☐ Metode kontak lainnya : (Jika ada, silakan isi secara terpisah) _____

Hal yang harus diperhatikan saat menandatangani perjanjian

1. Ruang lingkup penggunaan

Contoh surat perjanjian ini berlaku untuk Perusahaan penyewaan yang menyewakan kembali rumah sewa kepada Penyewa sub-sewa untuk digunakan, serta disediakan sebagai referensi untuk Penyewa (Konsumen) dan Perusahaan penyewaan (Pelaku usaha) saat menandatangani perjanjian rumah sub-sewa.

2. Hak peninjauan surat perjanjian

Jika Perusahaan penyewaan atas tempat tinggal adalah pelaku bisnis, maka harus memberikan jangka waktu yang wajar maksimal tiga puluh(30) hari kepada Penyewa sub-sewa untuk meninjau semua ketentuan dalam surat perjanjian sewa-menyewa sebelum penandatanganan perjanjian standar.

Jika Perusahaan penyewaan menggunakan klausula baku dalam perjanjian untuk membuat Pemberi sewa melepaskan hak sebagaimana dimaksud pada ayat sebelumnya, maka hal tersebut dianggap tidak sah.

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

3. Arti dari sewa-menyewa dan penyewaan kembali

Istilah "Pihak sewa-menyewa" mengacu pada perjanjian antara para pihak di mana salah satu pihak menyewakan properti kepada pihak lain untuk digunakan dan dinikmati, pihak lainnya yang menerima properti sewa dan membayar harga sewa sebagai imbalan (KUHPerdata Pasal 421). Perjanjian sewa-menyewa dibuat ketika para pihak menyepakati objek sewa dan harga sewa. Kemudian yang disebut dengan istilah "Penyewa sub-sewa " mengacu pada pihak yang menyewa seluruh atau sebagian rumah untuk digunakan sebagai tempat tinggal dari pihak yang juga meyewa rumah tersebut dari pihak lain, dan membayar harga sewa sebagai imbalan (Ketentuan Pengembangan dan Pengelolaan Pasar Perumahan Sewa Pasal 3 Butir 9). Untuk memastikan bahwa para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa memahami dengan jelas posisi, hak, dan kewajiban mereka, yaitu pihak yang membayar harga sewa disebut sebagai Penyewa sub-sewa. Pihak yang menyerahkan properti yang disewakan dalam surat perjanjian ini adalah Perusahaan penyewaan.

4. Properti sewaan

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

(2) Ruang lingkup rumah sewa didasarkan pada properti terdaftar, sebagaimana

tercatat dalam register ; Jika belum terdaftar, maka berdasarkan acuan sertifikat pajak properti atau hasil survei aktual.

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

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

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

5. Jangka waktu sewa dan metode perjanjian

Demi mempermudah pengumpulan bukti dan melindungi hak-hak para pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa-menyewa, kedua belah pihak harus menandatangani perjanjian sewa tertulis yang menetapkan jangka waktu sewa. Dikarenakan surat perjanjian ini didasarkan pada perjanjian sewa-menyewa rumah untuk penyewaan kembali antara Perusahaan penyewaan dan Pemberi sewa asal, maka jangka waktu sewa yang ditetapkan tidak boleh melebihi jangka waktu sewa perjanjian tersebut dan tidak boleh kurang dari tiga puluh(30) hari. (Ketentuan Pengembangan dan Pengelolaan Pasar Perumahan Sewa Pasal 4 Butir 4 dan Pasal 29 Ayat 2).

6. Perjanjian harga sewa dan pembayaran

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

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

7. Perjanjian Uang jaminan dan Pengembalian

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

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

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

8. Pembayaran biaya terkait selama jangka waktu sewa

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

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

(3) Jika biaya listrik atas rumah sewa ditanggung oleh Penyewa sub-sewa, maka frekuensi tagihan listrik, jumlah yang dikenakan setiap kali, dan metode pembagian biaya listrik umum dalam rumah sewa dapat disepakati oleh kedua belah pihak berdasarkan prinsip kebebasan perjanjian. Jika biaya listrik dihitung

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

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

9. Pembatasan penggunaan rumah sewa

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

(2) Penyewa sub-sewa tidak boleh menyewakan kembali seluruh atau sebagian rumah sewa, atau mengalihkan hak sewa kepada pihak lain.

(3) Rumah sewa berdasarkan contoh perjanjian sewa-menyewa ini tidak boleh digunakan untuk usaha. Oleh karena itu, Perusahaan penyewaan dapat menolak mengizinkan Penyewa sub-sewa untuk mendaftar sebagai perusahaan, bisnis, atau badan usaha (pajak).

10. Perbaikan

(1) Perusahaan penyewaan bertanggung jawab atas perbaikan rumah sewa atau peralatan tambahan, kecuali jika kerusakan tersebut disebabkan oleh Penyewa sub-sewa ; Pihak penyewa sub-sewa tidak boleh menolak ketika Perusahaan penyewaan mengambil tindakan yang diperlukan untuk memperbaiki rumah sewa.

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

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

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

11. Renovasi interior

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

12. Mengakhiri perjanjian sewa-menyewa lebih awal

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

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

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

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

13. **Penyewa sub-sewa mengakhiri perjanjian sewa-menyewa lebih awal**

(1) Jika penyewa menderita sakit atau kecelakaan selama jangka waktu sewa dan memiliki kebutuhan pemulihan jangka panjang serta memberikan bukti khusus, maka Penyewa sub-sewa dapat mengakhiri perjanjian sewa-menyewa lebih awal sesuai dengan Contoh Surat Perjanjian ini Pasal 17 Ayat 1.

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

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

14. Pengembalian rumah sewa

(1) Ketika Penyewa sub-sewa mengembalikan rumah sewa dan jika terdapat lampiran daftar peralatan tambahan atau foto yang diambil sebagai bukti, maka kedua belah pihak sewa-menyewa harus bersama-sama melakukan pemeriksaan saat serah-terima.

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

15. Ketentuan penanganan atas keraguan

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

(2) Jika terdapat keraguan atas setiap ketentuan dalam perjanjian ini maka harus dijelaskan sesuai ketentuan dalam Undang-undang Perlindungan Konsumen Pasal 11 Ayat 2. Namun, jika Penyewa sub-sewa melanggar perjanjian dengan menyewakan kembali rumah sewa sehingga bukan lagi merupakan konsumsi akhir, maka tidak ada Undang-undang Perlindungan Konsumen yang berlaku untuk sengketa mengenai syarat kontrak atau perjanjian sewa.

16. Tanggung jawab Perusahaan penyewaan atas kerusakan

(1) Jika Perusahaan penyewaan tidak dapat melaksanakan perjanjian karena alasannya sendiri sehingga Penyewa sub-sewa mengalami kerugian, maka Perusahaan penyewaan harus membayar ganti rugi. Jika Penyewa sub-sewa mengalami kerugian akibat tindakan yang disengaja atau lalai dari karyawan Perusahaan penyewaan dalam melaksanakan tugasnya, maka Perusahaan penyewaan dan karyawannya harus bertanggung jawab penuh membayar ganti rugi secara bersama-sama.

(2) Jika terjadi kerusakan yang disebabkan oleh Perusahaan penyewaan atau karyawannya selama menjalankan kegiatan usahanya, Penyewa sub-sewa dapat meminta Federasi Nasional untuk memberikan kompensasi atas kerusakan tersebut melalui jaminan usaha yang telah disetorkan oleh perusahaan tersebut.

17. Penanganan atas sengketa konsumsi

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

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

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

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

Kotapraja, Kecamatan, Kota.

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

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

f. Sesuai dengan Ketentuan Pengembangan dan Pengelolaan Pasar Perumahan Sewa Pasal Pasal 31, yaitu meminta kompensasi kepada Asosiasi Bisnis Jasa Perumahan Sewa setempat R.O.C (Taiwan) atau Federasi Nasional.

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

Website yang berkaitan dengan metode penanganan sengketa di luar pengadilan.

a. Sistem pengaduan dan mediasi Komite Perlindungan Konsumen Yuan Eksekutif :
https://appeal.cpc.ey.gov.tw/WWW/Default.aspx。

b. Platform memeriksa lembaga penyelesaian sengketa di luar Pengadilan Yuan Yudisial :
http://adrmap.judicial.gov.tw/。

18. Keabsahan perjanjian sewa-menyewa kembali

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

19. Penyimpanan surat perjanjian

(1) Saat membuat perjanjian sewa-menyewa, kedua belah pihak sewa-menyewa harus meninjau persyaratannya dengan cermat dan menandatangani atau membubuhkan sidik jarinya. Perjanjian tersebut harus memuat nama Perusahaan penyewaan, personil perwakilan, nomor registrasi terpadu, alamat usaha, nomor sertifikat registrasi, nama dan nomor sertifikat pengelola rumah sewa yang ditunjuk, nama Penyewa, alamat pendaftaran rumah tangga, Alamat surat dan No. KTP atau nomor dokumen identitas pribadi lainnya. Perjanjian tersebut harus dibuat dua(2) rangkap, dimana masing-masing pihak sewa-menyewa menyimpan satu(1) rangkap aslinya. Jika ada penjamin, maka perjanjian tersebut

harus dibuat tiga(3) rangkap, dimana masing-masing pihak sewa-menyewa dan penjamin menyimpan satu(1) rangkap aslinya.

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

20. Memastikan identitas para pihak yang melakukan perjanjian

(1) Saat menandatangani perjanjian sewa-menyewa, Penyewa sub-sewa harus meminta Perusahaan penyewaan untuk menunjukkan bukti atas nama perusahaan, personil perwakilan, nomor registrasi terpadu, alamat, nomor sertifikat registrasi, serta nama dan nomor sertifikat pengelola rumah sewa yang ditunjuk, untuk menegaskan keabsahannya. Selain itu, Perusahaan penyewaan harus terlebih dahulu memverifikasi identitas penandatangan, misalnya dokumen identitas yang diberikan seperti KTP, SIM atau kartu asuransi kesehatan. Jika perjanjian tidak ditandatangani langsung oleh para pihak yang bersangkutan, maka penandatangan harus memberikan surat persetujuan atau surat kuasa untuk menandatangani perjanjian tersebut..

(2) Apakah Perusahaan penyewaan mempunyai hak untuk menyewakan kembali rumah sewa mempunyai dampak yang signifikan terhadap hak Penyewa sub-sewa, maka Penyewa sub-sewa dapat meminta Perusahaan penyewaan untuk menunjukkan dokumen tertulis surat persetujuan penyewaan kembali dari Pemberi sewa asli (yaitu Pemilik surat perjanjian sub-sewa), serta surat yang menetapkan ruang lingkup, jangka waktu dan alasan pengakhiran sewa atas properti sewa yang disepakati antara Pemberi sewa asal dan Perusahaan penyewaan.

(3) Perusahaan penyewaan harus memberikan surat konfirmasi kondisi terkini atas properti sewa dan menjelaskan isi surat konfirmasi tersebut beserta isi perjanjian kepada Penyewa sub-sewa saat penandatanganan surat perjanjian ini.

21. Tanda tangan / stempel Pengelola rumah sewa

Dokumen-dokumen berikut harus ditandatangani dan dibubuhi stempel oleh pengelola khusus rumah sewa yang ditunjuk oleh Perusahaan penyewaan sesuai dengan Ketentuan Pengembangan dan Pengelolaan Pasar Perumahan Sewa Pasal 32 :

(1) Surat perjanjian sub-sewa rumah

(2) Surat konfirmasi terkini atas kondisi properti sewa.

(3) Dokumen bukti kondisi rumah dan peralatan tambahan pada saat serah-terima.

(4) Bukti penerimaan atas pembayaran harga sewa, uang jaminan, dan biaya terkait

lainnya.

(5) Bukti pengembalian uang harga sewa dan uang jaminan.

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

(1) Penyewa sub-sewa melepas haknya atas periode peninjauan.

(2) Iklan ini hanya sebagai referensi.

(3) Penyewa sub-sewa tidak diperbolehkan untuk melapor biaya sewa.

(4) Penyewa sub-sewa tidak boleh mengalih masuk pendaftaran rumah tangganya.

(5) Jika pajak yang harus dibayar oleh Perusahaan penyewaan meningkat dibandingkan sebelum perjanjian sewa-menyewa dibuat, maka peningkatan tersebut ditanggung oleh Penyewa sub-sewa.

(6) Membebaskan atau membatasi tanggung jawab Perusahaan penyewaan secara Hukum Perdata ketika Perusahaan penyewaan secara sengaja tidak memberitahu kecacatan yang terdapat pada rumah sewa.

(7) Penyewa sub-sewa harus mengembalikan surat perjanjian.

(8) Pemberitahuan terkait perjanjian ini hanya dapat dilakukan melalui telepon.

(9) Melanggar peraturan wajib atau larangan.

(10) Penyewa sub-sewa tidak dapat mengajukan permohonan subsidi sewa.