

新北市住宅及都市更新中心 公告

發文日期：中華民國111年2月21日
發文字號：新北住都資字第1110323326號
附件：新店央北青年社會住宅汽車停車位
租賃契約書



主旨：公告修訂「新北市新店央北青年社會住宅停車場管理要點」
依據：依新北市社會住宅承租辦法第8條規定辦理。

公告事項：

- 一、新北市住宅及都市更新中心（下稱本中心）為有效管理新店央北青年社會住宅（下稱本社宅）停車場行車及停車秩序，確保優質停車環境，特訂定本要點。
- 二、停車場之管理機關、範圍、開放及管制時間如下：
 - （一）管理機關：本中心管理，並委由物業管理單位維護停車場安全、清潔及車輛進出管制。
 - （二）管理範圍：本社宅地下一層至二層停車場。
 - （三）開放時間：每日二十四小時。
- 三、停車場應收汽車停車費，相關計費基準及適用對象如下：
 - （一）汽車全日票月租金三、000元：適用對象為社區承租戶，停放時間為每日二十四小時。
 - （二）汽車半日票月租金一、500元：適用對象為本社區進駐之公益性設施（衛生局、社會局）辦公人員，停放時間自上班日上午八時至下午八時，停放時間不得逾時。
 - （三）大型重型機車全日票月租金一、000元：適用對象為社

區承租戶，停放時間為每日二十四小時。

四、停車人員應遵守下列事項：

- (一)車輛應憑車牌辨識系統感應始得進入停車場，未向管理中心申請登記車牌並承租者禁止進入；高度逾二公尺者，亦同。
- (二)進入停車場車輛，應依指定停車位停妥，不得任意佔用或暫停。
- (三)車輛進入停車場應開大燈減速慢行，依交通標誌及指示路線行車，不得超車並應保持行車距離，以維安全。
- (四)停車場內嚴禁煙火，並禁止載運易燃或危險物品進入。
- (五)停車場內嚴禁隨地丟置廢棄物或從事其他違法行為。
- (六)凡毀損停車場設備者，應賠償一切修護費用及其他相關損失。
- (七)車輛不得違規停放，違者，得以張貼告示、上鎖、或停止使用停車權、或移置公私有拖吊保管場，費用由車輛所有權人或駕駛人負擔。
- (八)停車場內卸貨車輛完成卸貨事宜應即駛離。
- (九)車輛故障如有妨害進出或佔用車道，應立即排除，以維持停車場內車道通暢。
- (十)為維護停車場環境品質，不得在停車場內吸菸、暖車、保養、試車、噴（烤）漆、洗車或其他長時間發動車輛之行為。
- (十一)因公務需要或緊急災害應變，需使用或清理停車場時，由物管單位通知車輛所有權人或駕駛人，將車輛駛離或逕予拖離停車場，另行覓地停放，車輛所有權人或駕駛人不得異議。
- (十二)停車場僅供停車場地，個人財務、車輛遺失或毀損，或發生不可抗力之天災時，本中心不負賠償責任。

(十三)汽車及大型重型機車以車牌辨識感應進出，租賃本大樓停車位時，由本大樓物業管理單位建檔管控；另辦理退租時即註銷通行權限。

(十四)停車場只供停放車輛使用，且停車格僅可停放一部汽車車輛（大型重型機車可停放三部），除放置交通工具外，禁止堆放其它雜物及危險物品（如汽油等易燃物），經公告勸導後仍未自行移除，一律視同廢棄物強制移除。非屬汽、機車已劃格位之其它公共空間禁止移作他用（如堆積雜物），緊急避難不在此限。

(十五)汽（機）車漏油造成污染由車位承租人自行清理。

(十六)其他應遵守之法令或相關規定。

五、違反本要點規定依下列規定處置：

(一)違反第三點第二款者，經物業管理單位查報三次者，停止使用停車權六個月，並不予以退費。

(二)違反第四點第五款從事其他違法行為者，停止使用停車權，並永遠禁止承租本社宅汽車停車位。

(三)違反本要點其他規定事項者，停止使用停車權一個月以上三個月以下；倘有立即性危害公共安全、公共秩序之虞者，本中心得取消車牌辨識進出。

六、退費標準：中途辦理退租者，按原收費標準，以已繳金額減除已過期間之費用後，退還餘額。



新店央北青年社會住宅

汽車停車位租賃契約書

立契約書人

出租人：新北市住宅及都市更新中心 (以下簡稱甲方)

承租人： (以下簡稱乙方)

(已承租住戶門牌：新北市新店區____路____巷____弄____號____樓之____)

茲就甲方所經營之汽車停車位出租予乙方事宜，雙方同意訂立本契約條款如下，以資信守。本契約並於民國____年____月____日由乙方攜回審閱達三日以上(乙方簽名蓋章：____)。

一、停車位之標示、編號、種類、車輛車牌號碼及條碼編號：

- 1、本汽車停車位(下稱本契約標的)位於新北市____區____路____巷____弄____號之地下____層停車位編號____號停車格，屬於固定式汽車停車位。
- 2、本契約標的屬坡道平面式停車位。
- 3、承租之☐大型重型機車
☐汽車 車牌號碼：_____。

二、租賃期間

租賃期間自民國____年____月____日起至民國____年____月____日止。

三、租金約定及支付

乙方每月租金為新臺幣(下同)_____元整，每期應繳納一個月租金，第一期租金應於簽訂本契約之同時給付予出租人，第二期以後之租金並應於每月10日前(如遇星期例假日時，則順延至次一營業日)，依約定繳款方式如期繳交租金(含清潔費)，不得藉任何理由拖延或拒絕，甲方於租賃期間亦不得任意要求調整租金。租期內之第一期與最後一期若未滿一個月者，則依實際承租日數計算該月應給付之租金金額(含清潔費)。

四、押金約定及返還

- 1、乙方應於簽訂租約時依甲方指定方式繳交押金_____元整及第一個月之租金，逾期不繳者，以自動放棄承租論。
- 2、前項押金，除有本契約之特別約定情形外，甲方應於租期屆滿或租賃契約終止，乙方返還本契約標的及依約完全履行本契約債務時，無息返還押金或抵充本契約所生債務後之賸餘押金。
- 3、乙方如有積欠任何款項或應負擔之違約金及損害賠償，甲方得逕自保證金中扣抵，如有不足，乙方應於甲方通知之期限內補足。

保證金如於租賃期滿前遭扣抵，乙方應依甲方通知補足該保證金數額。同時，乙方於租賃期間內不得主張以押金抵扣租金或設定質權予他人。

五、使用本契約標的之限制：

- 1、未經甲方同意，乙方不得將本契約標的轉租、出借、頂讓，或以其他變相方法由他人使用。
- 2、乙方於租賃期滿或本契約終止時應將本契約標的按承租時原狀遷讓交還，且不得向甲方請求遷移費或任何費用、補償。
- 3、本契約標的僅供乙方汽車停放使用，甲方不負保管責任，乙方不得變相或違法違規使用、或存放危險物品或其他物品，以免影響公共安全及清潔管理。
- 4、如遇空襲或緊急事件發生時，乙方應將本契約標的依法優先無償提供作防空避難使用，且不得隔間及設置妨礙防空避難之障礙物。
- 5、乙方同意甲方得於租賃期間內得提前一個月以書面通知乙方後將本契約標的使用權轉讓予第三人，並得變更指定與本契約標的相同種類之其他編號停車位供乙方繼續承租使用，惟甲方如無與本契約標的相同種類之停車位可供乙方承租者，乙方亦同意無條件與甲方提前終止本契約。

六、使用管理及修繕：

乙方應以善良管理人之注意使用本契約標的並遵守本契約標的所在停車場之相關管理規則(如附件)，相關管理規則有修訂者，亦同；如因可歸責於乙方事由致本契約標的及其設備有毀損情事，乙方應負責修復，如造成甲方損害，並應負賠償之責。若本契約標的因自然耗損而有修繕之必要時，則由甲方負責修理。

七、提前終止租約之約定：

- 1、本契約於期限屆滿前，雙方均得終止租約。
- 2、依約定得終止租約者，租賃之一方應於終止前三十日通知他方，若一方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償對方一個月(最高不得超過一個月)租金額之違約金。
- 3、前項乙方應賠償之違約金得由第四條之押金中扣抵。
- 4、租期屆滿前，依本條第二項終止租約者，甲方已預收之租金應依使用日數比例退還予乙方。

八、本契約標的之返還

- 1、租期屆滿或本契約終止時，甲方應結算乙方依本契約應給付之相

關租金與費用，乙方應即將本契約標的返還甲方。

- 2、前項本契約標的之返還，應由租賃雙方共同完成標的物之點交手續。租賃之一方未會同點交，經他方定相當期限催告仍不會同者，視為完成點交。
- 3、租期屆滿或經甲方通知不再續約或提前終止本契約時，乙方應即日將本契約標的回復原狀騰空返還甲方，不得藉故拖延，或任意將其車輛停放於通行車道、入口處或其他停車位上，違反者，甲方得逕行委派拖吊業者直接強制拖吊乙方車輛至公私有拖吊保管場，所生一切拖吊相關費用，概由乙方自行負擔，甲方並得追究乙方之違約損害賠償責任，乙方絕無異議。

九、違約罰則：

- 1、乙方遲付租金之總額達一個月之租額，經甲方定期催告，仍不為支付者，甲方得提前終止本契約，並得逕行取消乙方基於本契約之租賃期關係取得之遠通電子標籤(etag)感應或車牌辨識進出等電子化設備車位使用權，乙方絕無異議。
- 2、雙方均應遵守本契約之各項約定，如有一方違反本契約之約定時，他方除得終止本契約外，甲方並得沒收第四條之押金及乙方已繳之租金。
- 3、乙方違反約定使用本契約標的，並經甲方催告及限期改正，而仍未改正或改正不完全時，甲方得終止本契約。
- 4、乙方於本契約終止或期限屆滿之翌日起，除經甲方書面同意繼續出租外，應即將本契約標的回復原狀騰空遷讓交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時騰空遷讓交還本契約標的時，甲方除按日向乙方請求未返還本契約標的期間之相當月租金額外(即不當得利金或使用費)，並得請求相當月租金額計算之違約金(未足一個月者，以日租金折算)至返還為止。

十、特別約定：

- 1、乙方如覓有連帶保證人者，如乙方有違反本契約各條款或損害本契約標的等情事時，該連帶保證人應與乙方連帶負損害賠償責任。
- 2、本契約標的於租賃期滿或本契約終止時，乙方如留有任何車輛或物品於本契約標的上而不搬出者，視為放棄其所有權或以廢棄物論，任由甲方處理，絕無異議，並由乙方負擔全部清運費。
- 3、甲、乙雙方就本合約有關履約事項之通知、催告送達或為任何意思表示，均以本合約所載之地址為準，若有送達不到或退件者，

悉以第一次郵寄日期為合法送達日期，雙方均無異議。

- 4、乙方應遵守本契約標的之停車場管理規約、辦法或細則，以及所屬管理委員會之一切決議。
- 5、乙方應依法使用本契約標的，若有非法情事，致被取締或罰款，乙方應自行負責，概與甲方無關；若甲方因此受損害，乙方應賠償甲方之損害。
- 6、對於乙方之個人資料（包括姓名、電子郵件信箱帳號、地址等），甲方將依個人資料保護法等相關法令之規定，保護個人資料安全。乙方得持相關身分證明文件於甲方營業時間向客服人員請求查詢、閱覽、複製、停止處理、停止利用或刪除乙方之個人資料，並得就錯誤或缺漏部分請求更正或補充；本目的消失後，甲方將自行或通知協力廠商停止使用、銷毀乙方之個人資料，但因甲方職務或業務上所需或法令另有規範者，不在此限。乙方如不同意提供個人資料或請求甲方停止處理、停止利用或刪除個人資料，甲方將可能無法執行業務所須之必要審核及處理作業，致無法提供乙方相關服務或較佳之服務。
- 7、乙方如擬續租，應於租賃期滿一個月前向甲方提出申請，經甲方同意後可續租（甲方保有續租同意權），乙方並應於租賃期滿，按月依本約定繳交租金（含清潔費），不得藉任何理由拖延或拒絕。惟如雙方未能於租賃期滿前確定續租事宜，乙方不得以繼續使用本契約標的或以已繳付租金（含清潔費）為理由，主張租賃關係並繼續使用，亦無民法第四百五十一條不定期租賃之適用。
- 8、本契約簽訂後，由甲方於簽約當日會同乙方辦理點交本契約標的及感應條碼貼紙（如有）。
- 9、雙方對於本契約所生之爭議，同意以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。
- 10、本契約經甲乙雙方簽署後生效。本契約效力及於雙方之受讓人、管理人及其繼承人。
- 11、本契約標的如於本契約生效前已由甲方設定抵押權於第三人，租賃期間如有第三人或抵押權人向法院聲請排除本契約時，於本契約依法遭除去之情形下，本契約視同終止，乙方應即時遷出，且不得向甲方請求任何補償或賠償；或於強制執行租金確定時，乙方應依法院執行命令將租金給付法院或債權人，乙方絕無異議。

12、送達地址之指定

- (1)自租約開始之日起，甲方對乙方所為之書面通知、催告或其他意思表示之送達地址，均以乙方承租房屋之地址為送達處所，並以郵寄或甲方自行投遞之方式為之。
- (2)甲方依房屋地址所為之送達，即發生送達之效力。非經甲方書面同意，乙方不得變更送達處所。乙方如未經甲方同意而擅自變更送達處所，仍以房屋地址為送達處所。
- (3)甲方依房屋地址所為之送達，乙方拒收或無人收受而致退回時，乙方同意以郵局或甲方人員第一次投遞日為送達生效日。
- (4)乙方同意社區物業管理公司收取書信時，則物業管理公司之收取視為乙方本人收取。

13、本契約作成一式二份，由甲、乙雙方各執一份為憑。

【附件】：新北市新店央北青年社會住宅停車場管理要點

立契約書人

出租人(即甲方)：新北市住宅及都市更新中心

法定代理人：陳純敬

地 址：新北市板橋區中山路一段139號3樓

代 理 人：

承租人(即乙方)： (簽章)

身分證字號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

聯 絡 電 話：

電子郵件信箱：

代 理 人： (簽章)

地 址：

電 話：

電子郵件信箱：

中 華 民 國 年 月 日

附件

「新北市新店央北青年社會住宅停車場管理要點」

一、 新北市住宅及都市更新中心（下稱本中心）為有效管理新店央北青年社會住宅（下稱本社宅）停車場行車及停車秩序，確保優質停車環境，特訂定本要點。

二、 停車場之管理機關、範圍、開放及管制時間如下：

（一） 管理機關：本中心管理，並委由物業管理單位維護停車場安全、清潔及車輛進出管制。

（二） 管理範圍：本社宅地下一層至二層停車場。

（三） 開放時間：每日二十四小時。

三、 停車場應收汽車停車費，相關計費基準及適用對象如下：

（一） 汽車全日票月租金三、〇〇〇元：適用對象為社區承租戶，停放時間為每日二十四小時。

（二） 汽車半日票月租金一、五〇〇元：適用對象為本社區進駐之公益性設施（衛生局、社會局）辦公人員，停放時間自上班日上午八時至下午八時，停放時間不得逾時。

（三） 大型重型機車全日票月租金一、〇〇〇元：適用對象為社區承租戶，停放時間為每日二十四小時。

四、 停車人員應遵守下列事項：

- (一) 車輛應憑車牌辨識系統感應始得進入停車場，未向管理中心申請登記車牌並承租者禁止進入；高度逾二公尺者，亦同。
- (二) 進入停車場車輛，應依指定停車位停妥，不得任意佔用或暫停。
- (三) 車輛進入停車場應開大燈減速慢行，依交通標誌及指示路線行車，不得超車並應保持行車距離，以維安全。
- (四) 停車場內嚴禁煙火，並禁止載運易燃或危險物品進入。
- (五) 停車場內嚴禁隨地丟置廢棄物或從事其他違法行為。
- (六) 凡毀損停車場設備者，應賠償一切修護費用及其他相關損失。
- (七) 車輛不得違規停放，違者，得以張貼告示、上鎖、或停止使用停車權、或移置公私有拖吊保管場，費用由車輛所有權人或駕駛人負擔。
- (八) 停車場內卸貨車輛完成卸貨事宜應即駛離。
- (九) 車輛故障如有妨害進出或佔用車道，應立即排除，以維持停車場內車道通暢。
- (十) 為維護停車場環境品質，不得在停車場內吸菸、暖車、

保養、試車、噴（烤）漆、洗車或其他長時間發動車輛之行為。

（十一） 因公務需要或緊急災害應變，需使用或清理停車場時，由物管單位通知車輛所有權人或駕駛人，將車輛駛離或逕予拖離停車場，另行覓地停放，車輛所有權人或駕駛人不得異議。

（十二） 停車場僅供停車場地，個人財務、車輛遺失或毀損，或發生不可抗力之天災時，本中心不負賠償責任。

（十三） 汽車及大型重型機車以車牌辨識感應進出，租賃本大樓停車位時，由本大樓物業管理單位建檔管控；另辦理退租時即註銷通行權限。

（十四） 停車場只供停放車輛使用，且停車格僅可停放一部汽車車輛（大型重型機車可停放三部），除放置交通工具外，禁止堆放其它雜物及危險物品（如汽油等易燃物），經公告勸導後仍未自行移除，一律視同廢棄物強制移除。非屬汽、機車已劃格位之其它公共空間禁止移作他用（如堆積雜物），緊急避難不在此限。

（十五） 汽（機）車漏油造成污染由車位承租人自行清理。

（十六） 其他應遵守之法令或相關規定。

五、 違反本要點規定依下列規定處置：

- (一) 違反第三點第二款者，經物業管理單位查報三次者，停止使用停車權六個月，並不予以退費。
- (二) 違反第四點第五款從事其他違法行為者，停止使用停車權，並永遠禁止承租本社宅汽車停車位。
- (三) 違反本要點其他規定事項者，停止使用停車權一個月以上三個月以下；倘有立即性危害公共安全、公共秩序之虞者，本中心得取消車牌辨識進出。

六、 退費標準：中途辦理退租者，按原收費標準，以已繳金額減除已過期間之費用後，退還餘額。