

租屋注意事項

想要找到一處離校近又適合自己的小窩，除了要先瞭解學校附近的地理位置，在此也提供同學以下幾點「看屋常識」以及「安全防範」，協助同學都能找到適合自己的溫馨小窩。

一、出租訊息搜尋

所謂「萬事起頭難」，要租房子首先必須知道哪裡有房子要出租。傳統找房子的方式，就是碰碰運氣，騎車隨處找尋房東張貼的招租廣告紅單，然後再與房東聯繫，若經看屋後覺得尚滿意者即可成交；不滿意則重新再「掃街」一次！然而，面對現今競爭激烈的租屋市場，往往有人刻意將別人張貼的紅單撕下，不讓他人有捷足先登的機會；再加上街道美化、環境保護理念的推廣下，不得隨意張貼廣告傳單於電線杆或住家牆壁上，這樣一來，租屋廣告紅單數目減少，不易找尋。最重要的是，這種找房子的方式一點都沒有安全保障，如果遇到動機不良或「惡房東」就麻煩大了！因此，這裡提供您一些獲得租屋訊息的管道，同學們不妨參考看看！

(一)本校租屋資訊

同學可先參考本校租屋資訊相關資料，如果覺得有合適中意的，可以抄錄相關資料，直接聯絡房東洽談租屋事宜了。

(二)朋友或學長姐推薦

通常藉由朋友或學長姐住過進而推薦的房子，應該是屬於不錯的！或許你可以試著問即將畢業的學長姐，畢業後是否仍然要住在原租賃處，問問他們對原租賃處是否感到滿意。

二、觀察外圍環境

外圍環境的好壞，關係到租屋居住的品質，如果租賃處內部再完善，然而外圍環境太過髒亂、吵雜或不安全等干擾因素，將會導致租賃處不適人租，最後逼不得已就要「孟母三遷」了！以下有幾項提醒，請同學在看屋過程中，觀察外圍環境時務必要事先留意。

◎觀察外圍環境需留意部份：

如有機會，最好能與前一位房客接觸，瞭解該房東的個性與習慣等，以及相關租屋情形。

- 詢問該房客先前租屋狀況。
- 詢問與房東溝通或相處有無困難。
- 房東修繕通報情形如何。
- 房屋內部或外圍情況的優缺點。
- 租金價位高低等問題。

如能事先知道前一位房客是誰，即可詢問該房客先前租屋狀況，「他山之石」的經驗交流，可以幫助自己預先過濾該房子是否合適自己的租屋條件，如果大致能吻合，就可以考慮是否需要約房東看房子了。

■約房東看房子時務必要準時。

最好要提早到達，預先觀察周遭環境與人員進出動態，如不能提早時，至少一定要準時到達，以免留給房東壞印象。

■女同學看屋務必結伴同行。

請同學或朋友陪伴前往，除了可以幫忙注意或觀察房屋狀況外，對女同學而言更可避免安全上的顧慮。

■提前早到並觀察租賃處外圍環境。

外圍環境包括：

- 交通便利性。
- 購物方便性。
- 進出人員複雜性。
- 鄰近住家是否安寧。
- 租賃處是住宅區、商業區還是工業區。
- 位置會不會太偏僻。
- 是否有防火巷或相關逃生避難設備。
- 是否是違章建築。
- 是否是頂樓。
- 周圍是否雜草叢生、該區空屋率高否。

如果這些問題可以事先藉由觀察來瞭解的話，就可以避免簽約後才覺得後悔；同時觀察的愈仔細，瞭解的愈多，也愈增加與房東殺價的籌碼喔！

三、檢查屋體結構

當外圍環境探勘過後，就要入門「看屋主題」囉！關於「屋體結構」指的是牆壁、樑柱、天花板、地板、門、窗戶、裝潢與隔間、電線總開關、水龍頭、馬桶等房屋內部基本硬體設備。九二一大地震後，大家對於房屋結構的安全完善特別的注意，同學也要觀察仔細，萬萬不可疏忽！檢查屋體結構需留意部份：

- 仔細觀察房屋內部硬體設備
- 地板、牆壁或樑柱上有無龜裂。
- 牆壁上有無颱風淹水留下的水痕。
- 尤其近廁所或陽台地方要察看天花板及牆壁有無滲水發霉跡象。
- 重新油漆處更應仔細觀察是否是因漏水而有重漆掩蓋的情形。
- 門鎖是否牢靠，是否需加裝內扣，以避免宵小闖入或睡覺時他人因為有鑰匙可以進出房間。
- 窗戶是否有縫隙，會不會有螞蟻築巢，下雨天會不會進水。

- 門窗是否因房屋結構之變形而卡住，導致開關門時不順。
- 房屋內部裝潢與隔間是否為防火材質，是否牢靠。
- 電線總開關處是否有燻黑的痕跡，線路是否過多或雜亂，以免日後發生電力無法負荷，跳電或電線走火情事發生。
- 試轉水龍頭是否會出水或有漏水現象。
- 水質是否混濁有雜質，是自來水或地下水。
- 試按沖水馬桶按鈕看看是否會正常沖水，沖水時順不順，排水管是否流暢。
- 插座是否可正常供電。

只要多注意一些小細節，不僅可以保障自己的權益，更可以要求房東在簽約前修繕完畢，這樣方可避免遷入後發生求助無門，無語問蒼天啊！校外租屋還有另外一個問題，也就是偷拍的問題，如果女同學在校外租屋處遭不肖房東偷窺、偷拍，可能會導致受害學生身心承受相當大的恐懼。根據經驗，有線針孔攝影機可由目測查出，且多置放於洗手台下方或窗台邊，所以同學在租屋之時，可特別留意這些地方；但是無線針孔攝影機之偵測，需藉助反偷拍偵測儀器，查出無線針孔攝影機正確方位，所以本室已採購反偷拍器材，如有需要同學可請教官協助偵測，或提供同學借回租賃處測試，杜絕成為「寫真集」女主角！

四、檢查相關傢俱設備

房東除了出租整個「房子硬體」外，通常多數的房東會提供同學在生活上必須之大型傢俱或設備。大致上有床鋪、書桌、椅子、衣櫥、電熱水器、電燈、脫水機等基本配備，然而有的房東也會附廚房、電冰箱、冷氣機、電話機、洗衣機、飲水機、消防設備等方便同學使用。但常理上房東提供的傢俱設備愈多，租金價位可能就愈高。因此，看屋時就應該先問清楚房東會提供哪些設備？是否要另外加價？家具設備是否仍然勤用等相關問題。

檢查相關傢俱設備需留意部份：

- 針對房東所附傢俱，檢查完整性以及是否仍然勤用。
- 確定房東提供哪些傢俱。
- 無論房東提供或由房客自行帶電器類的家電使用時，水電費等要如何收取，確

定是否要加價。

- 房東所附的傢俱，可「稍微」用力搖一搖、坐一坐，試一試，看看是否仍然堪用，以免日後發生雙方認知上的差距。
- 電燈是否明亮，確定如果燈管或燈泡壞掉的修繕是歸屬於誰的責。
- 電器類的物品稍微操作一下，看看是否能正常運作。
- 是否可用廚房設備烹煮食物，或是僅能做簡單的加熱及燒水。

五、要求消防門禁安全

一般來說，同學在看屋過程中最容易忽略「消防門禁安全」的問題，然而由於市區的房子多數緊緊相依，有的甚至無防火巷做區隔；且常常發現在一般門口出入處也都佔滿貨品或雜物，又加上防盜鐵窗的普遍裝設，更突顯出「防火逃生安全」、「用電瓦斯安全」、「防盜門禁安全」的重要性。除此之外，近年來全省山坡地危險事件頻傳，本校燕巢校區未來可能會面臨這類問題，以下就「山坡地安全」，簡單論述。

消防門禁安全需留意部份：

- 防火逃生安全
- 隔間裝潢是否為防火材質或易燃物。
- 房屋內部走道是否過於狹小影響進出。
- 房東是否有提供滅火器備用。
- 逃生避難通道或安全梯是否暢通。
- 安全門是否上鎖無法打開。
- 防火巷是否通暢，有無置放雜物。
- 鐵窗鎖頭是否有鑰匙，或是生鏽無法打開影響逃生。

用電瓦斯安全

- 房屋內部電線配備是否過於老舊，用電負荷量是高或低。
- 插座或總開關旁是否有燻黑痕跡，如果有的話，可能是電線走火或是不當使用的結果。
- 插座上是否插滿延長線，會不會超過負荷。
- 總開關內之電線是否雜亂，有否出現電線內部裸露現象。
- 房東提供的是「桶裝瓦斯」或是「自來瓦斯」，不論是桶裝瓦斯或是自來瓦斯，其管線接縫處是否老舊、生鏽、破損，是否發生漏氣象。
- 熱水器或桶裝瓦斯筒存放的位置在室內或室外，是否陰涼通風。

防盜門禁安全

- 大門門鎖是否牢固，詢問瞭解寢室房內之鎖頭是否可自行換新。
- 是否可在寢室內側加裝內扣。
- 是否是獨立出口，或是要與其他民家共用樓梯、大門。
- 大門平日是關閉的或是敞開的，是否會影響門禁。
- 窗戶外圍是否有鐵窗，鐵窗功能是否完好，是否生鏽毀壞，有無防盜功能安全。
- 如果是頂樓加蓋的房子，尤其要注意是否容易為竊賊破壞且侵入。
- 如果公寓式大樓，是否有空屋閒置影響安全。
- 在租賃處出入之人員，其職業身份是否過於複雜。

六、房租合理議價

在看屋過程當中，「租金」問題是租賃雙方內心盤算的首要考量之一，如果房東正處於「乏人問屋、門可羅雀」狀況下，同學在議價上就比較佔優勢；相反的，如果租屋市場是「供不應求」時，那麼同學能議價的空間就相對減少了！並且議價時也必須考量房屋所在區位、房屋屋齡、坪數大小、傢俱配備、通風採光、交通便利性等因素，視情況「因地制宜、因情境議價」。然而千萬不要為了要壓低租金，而自動放棄相關權益，導致「因價喪權」啊！一般而言，最好是預先向住在左鄰右舍的同學們探聽當地的市場行情，再依自己的經濟能力做一預先自我規畫，通常在滿意屋況開始與房東議價時，應先有基本坪數的概念，如目測時一坪大約是二個榻榻米大小；押金不得超過兩個月的租金；及基本的租賃法律常識；誠懇的心意與態度等準備後，就可開始與房東的租金價格展開拉鋸戰了。

房租合理議價需留意部份：

- 議價秘莘傳授：如果你覺得這房子實在是不錯，所有條件都好，就只是房租太高，這時可以儘可能的與房東「協商」，以下有幾個「切入點」您不妨試試看！
 - 「適度」挑出房屋內部結構缺點：查看房屋牆壁、天花板有無漏水、油漆剝落或發霉痕跡，地板表面有無龜裂，門窗可否正常開關，採光通風是否良好等；如果發現有狀況者，可以請房東於同學搬入前修繕完畢，或是提出降價的要求，以彌補同學因房屋內部之不完善所損失的權利。
 - 要求增添傢俱或自備傢俱：如果房東沒有提供傢俱者，同學可以跟房東商量添購必要之傢俱，這樣一來，同學就可以省下一筆錢；或是表明由自己帶傢俱來，請房東降低房租，那麼房東就無須再添購傢俱囉！
 - 「動之以情」表明自己是窮學生家境不好：如果您家境不甚寬裕，或許可以動之以情說服房東，請房東酌量降低租金；並且提醒房東租給學生較為單純，比較不會找麻煩，且自己行為良好，一向乖巧.....！
 - 承諾遵守房東規定，愛惜房屋設備：告訴房東你會是個好房客，會遵守一切規定，勤勞打灑又可幫他看管房子，可省去種種麻煩，所以可不可以降低租金。
- 若中意房屋，且雙方在租金上達成共識後可先支付房東訂金，言明保留房屋租賃權至何時，並約定簽約限。
- 屆時若達成簽約，即可將訂金抵部份房租。
 - 反之若同學改變心意不簽約的話，房東就可以沒收訂金以彌補因等待而喪失出租其他人之機會了。
 -

若在租金上無法達成共識，且看屋當時覺得房屋不甚理想時，應避免因房東或旁人之鼓吹而先給付訂金，而造成事後反悔，發生要不回訂金的情況。

儘可能爭取己身權益：看屋子時，提醒您可要把「膽」一塊兒帶去喔！如果什麼地方不滿意或要增加的，要儘量說出來，不要“歹勢”或“假客氣”，以免日後後悔莫及！但可得注意禮貌及尊重喔！

租屋糾紛處理：

租屋結緣是美事一樁，但若遇到惡房東存心作怪而引發糾紛時，如何保身？如何過招？目前的租屋市場中，普遍隱藏各種糾紛陷阱，而一般的同學往往看到自己滿意的房子，除衡量經濟能力外，普遍不思考有關之權利義務，最後只有「因不瞭解而結合，藉糾紛產生而認識，再損失押金後分離」者比比皆是，以下就舉幾個問題供參考：

契約方面

房東說要收回房子重新裝潢給兒子娶媳婦，可以提前解約要您搬走？

- 不行，應依據所簽訂之契約為憑。
- 可與房東善意溝通
- 娶媳婦總是好事一樁，如房東不是假借名義，建議您可要求房東幫忙付搬家費用。

物品損壞方面

房東說我把傢俱弄壞，要沒收押金，可不可以？

- 依據原簽訂之契約為憑。
- 可參考原進住時留存的照片。
- 至於損壞的認定應請專業第三人來仲裁或裁判。

安全與隱私部份

為了租屋安全，房東常趁我不在房間時打開門進去察看「是否有偷偷使用違禁電器用品」，這種行為可以嗎？

房東在於租賃期間如非取得房客同意，不得進入房客房間；同時房客於租賃期間是有權更換門鎖的。

相處方面

房東管的太多，不易相處、溝通。

- 與房東同住者，盡量配合房東的生活規定。
- 可與房東理性、善意溝通，如實在很難配合，就只好於租約到期時，不再續租。

修繕方面

我租的地方天花板漏水、大樓廁所馬桶管線不通、水電線路系統故障等，是不是房東應幫忙修理？

●依據原簽訂之契約為憑。

●屬於屋子結構性的部份損壞，房東有修繕之責，故左列部份是應該幫忙修繕的。其實，上述例子只是冰山的一角，在租屋的過程中房客與房東彼此關係非常微妙，房客怕遇到惡房東，房東亦怕壞房客。當然，也有房東房客成為摯友，感情甚至形同一家人，所以，只要彼此能互相尊重，責任釐清楚，多多為對方著想，相信租屋糾紛必能減少。

校外租賃學生常遇之租屋困擾

人的方面

1.房東或室友龜毛不好相處：自己也很龜毛不好相處，生活習慣也是半斤八兩

2.室友生活習慣太差：真的房東或室友太糟糕了

(1)改掉自己的不好習慣

(2)和室友做個善意溝通

(3)另覓租屋地方

(4)與室友也應訂定生活公約

事的方面

訂金已經付過了，又不想住：應儘可能多瞭解民法中租賃相關規定

2.契約書內容太苛刻：訂契約時應仔細逐條考慮清楚

3.押金太多：事前與房東再溝通清楚

4.租金太貴：租屋前要先看看自己荷包，考慮好自己的預算，不要衝動或逞強

時的方面

1.看屋時被侵犯或陷害：看屋須結伴同行

2.被室友或房東騷擾

(1)穿著暴露或室友、房東不正經

(2)警覺性過低，使歹徒有機可趁

(3)有男室友的租屋環境，千萬要留意自己穿著

3.獨自在家，有陌生人到訪：時時保持高度警覺，保護自己

4.晚上睡覺前門窗：門窗忘記鎖上，給歹徒可趁之機

(1)睡前務必檢查水電瓦斯及門窗

(2)發生任何事情務必向學校學生住宿組或教官反映租屋安全最為重要，應

隨時留意

地的方面

1.屋齡老舊

租屋前應儘可能仔細觀察環境，避免租屋時未能仔細觀察環境，居住後才慢慢發現

2.停車、坐公車相當不便

3.左鄰右舍不太和善

- 4.購物不便
- 5.太吵雜
- 6.出入人物複雜
- 7.屋子漏水
- 8.頂樓太熱

- (1)先和左右鄰居聊聊看
- (2)通知房東前往處理
- (3)如真的很難適應，應立即遷移

物的方面

- 1.空屋一沒傢俱
- 2.傢俱老舊，擔心弄壞
 - (1)有部份是租屋時未能仔細觀察，居住後才慢慢發現
 - (2)與房東事前未溝通清楚
 - (3)契約沒有訂清楚或根本未訂契約
 - 租屋時應將傢俱清點清楚，並且實地坐坐、拉拉看
 - 明訂於契約中，或註明於交接冊中
 - 對物件最好照相存檔以備不時之需
- 3.不能炊煮
- 4.木板隔間
- 5.逃生設備不足
- 6.門窗不甚牢固：與房東好好溝通

租屋注意事項

一、蒐集租賃訊息：

可透過學校提供之租賃訊息，選擇合適的租賃處。

二、查看租賃地現況：

到現地瞭解租賃處所之條件，其考量因素為：安全、環境、設施、管理及交通等諸項。

三、預付訂金、約定簽約時間：

如對租賃處滿意，可先預付訂金(通常以一千元左右即可)，以獲得優先承租權。

約定簽約時間，此期間可以充份考量此租賃處是否正符合你的需要，如果不符也不會承受嚴重的損失。同時如對租賃處如有要求也可提出請屋主改善。通常約定簽約時間以一週以內為宜。

四、簽約：

簽約時，請詳細查點屋主所提供之各項設施器材及使用狀況（包括數量、型式、能否使用…），一一詳載於契約中，並請註明如遭損壞或不堪使用時之維修責任，也包括當初你對屋主所提的要求改善情形。

同時在契約中大部份都是規範房客，所以你也可以在契約中請房東註明你應盡的責任，以保障你的權益。簽約時間，通常即為承租時間（否則此一空檔期不就是屋主要承受損失嗎？那有這麼笨的屋主，除非他的房子根本沒有人住，那你就必須再考慮了！）

如果非立即承租時間，請應於契約上填註實際簽約的時間（曾經發生同學因為提前簽約，但承租時間卻延後，可是在契約上填寫的時間卻非簽約時間，以致蒙受嚴重損失，故請同學需要特別注意）一旦簽約完畢，契約即生效，所以取至鑰匙的同時，當然你的押金和租金也應該已交付屋主了。

五、解約：

如果你想中途解約時，請回憶一下，你當初簽約時，和原屋主所簽契約時限是否到期，如果還沒有到的話，那你要蒙受違約的損失。如果是屋主想要回收其房屋時，想一下，當初所簽訂的契約中是否能保障你免於到處流浪，所以這一條當也要成為契約中一部份囉。