

## 租屋流程及糾紛處理流程

### 壹、租屋流程：

選擇理想租屋：租屋比三家(房屋地點、房租價格、套房或雅房、房間大三、屋內設備、室內亮度、空氣流通情形、察看周遭環境、訪觀居聊解夜間狀況)，詳租屋注意事項。

交付訂金：交付訂金（記得索取收據或註記收訖）

### 簽約：

簽約前瞭解條約內容，寫明租賃起迄時間，務必十分滿意，條約內容可增加，如有不懂，請教有經驗者，詳見簽約注意事項。

### 提升居住品質：

注意禮貌、培養良好公德心、嚴守租屋紀律、敦親睦鄰、做好守望相助、與房東保持良好關係。

### 租屋評估：

住的感覺如何？將具體事實提供學務處生活輔導組或軍訓室，供全體師生參考。

### 貳、租賃糾紛處理流程：

一、找問問題癥結：找出糾紛真正原因 理性分析 自我檢討和氣解決。

二、蒐集資料：契約書、相關法律條文，任何有利於自己的文字、照片、錄音帶...等資料。

三、與房東協商：心平氣和、保持禮貌，攜伴與房東(當事人)研商處理細節，談不攏、不滿意，改天在談，絕不大聲爭吵、不扯破臉。

四、求救兵：請教父母親、朋友、專家、學校師長、教官，傳授機宜後再談或委請成熟有經驗之人代談。

(將案例提供他人參考：將你處理事件經過及心得，告知學務處生輔組或軍訓室，方便提供其他同學對類似問題之處理常識。)

### 參、租屋注意事項：屋比三家，切勿倉促下定金：

瞭解自我能力與需求：房間坪數大小、套房或雅房、是否附家俱、房租上限。

### 慎選租屋環境：

一、租屋地點：交通是否方便，治安是否良好，環境衛生是否良好。

二、租屋安全性：樓梯、走道、逃生梯是否暢通，照明設施是否良好，消防設施是否堪用，鐵窗牢固否，門禁管制是否良好，空氣流通是否良好(有否對外戶)，瓦斯熱水器是否裝置屋外通風處；建地是否穩固、遠離斜坡面。

三、租屋舒適性：考量周圍鄰居作息，是否有夜間或清晨營業單位影響安寧，出入份子是否複雜，可拜訪鄰居瞭解情形。

四、合法保障權益：與房東簽妥租賃契約書；與室友分租時，應事先明定租金、水電費等相關費用分攤情形。交屋時宜拍照存證租屋狀況，以供退租還屋時之參考，若租屋附有家俱，應列清單註明。

五、居住品質：注意禮貌、培養良好公德心、嚴守租屋紀律、敦親睦鄰、做好守望相助、與房東、管區保持良好關係。

六生命財產維護：

(1)交屋進住時更換新房門鎖，搬離時帶走，並加裝門內暗扣及反鎖裝置。

(2)要求室友與樓友隨手關門，勿使閒人有機會闖入。

(3)房門、牆壁必須牢固，以防野狼入侵。

(4)多餘錢財委託金融機構保管，身邊僅留應用金。

(5)錢不露白，存摺與私章、金融卡與密碼應分開置放，貴重物品妥善收藏。

(6)出門及睡前關閉門戶、瓦斯、水電等，以保安全。

(7)關心別人，做好守望相助，出門遠行(較長假期)交代樓友或通報警局代為照顧。

**肆、簽約注意事項：**

一、簽約前找有經驗者一同前往，首先確定訂約者之身分，是屋主或二房東，應要求房東提示產權證明(所有權狀、登記簿謄本)，原租賃契約租賃期間有無禁止轉租之約；若立契約書人有未成年者，應取得法定代理人之同意。

二、簽約時應寫明租屋地址、租賃迄止時間、身份證號碼；詳細瞭解契約條文，若有語意不詳，詞義不清，認知有差異者，應要求於『特別約定事項』中詳細釐清敘明。

三、依土地法第九十七條第一項之規定，城市地方房屋租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息百分之十為限。另依土地法第九十九條之規定，押租金以不得超過兩個月之租金總額為宜，超過部分，承租人得以超過之部分抵付房租。

四、承租者於交付押租金、定金或租金時，應要求房東開立收據或於租賃契約書上註明收訖；房東返還押租金或定金時，亦應要求房客簽寫收據、或於租賃契約書上註明收訖為宜。

五、契約書上宜清楚載明特別約定事項，例如：不得飼養寵物、禁止異性進入、不得留宿親友或異性、禁止賭博喧嘩、修繕責任歸屬等相關約定。