# 校外租屋須知

## 實務篇

為了增加各位「看屋功力」,特別為各位介紹一些租屋前的注意事項,幫助各位看屋前補充「看屋常識」以及「安全防範」,幫助同學在租屋過程中詳細紀錄看屋結果,如此一來「屋比三家」,才不容易吃虧上當。

## 青・出租訊息搜尋

所謂「萬事起頭難」,要租房子首先必須先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即可成交;不 滿意則再重新「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租屋紅單撕下,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桿或住家牆壁上,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法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,應此學務處生輔組提供你一些獲得租屋訊息的管道,同學們不妨參考看看!

☆學生校外出租資訊網站

同學可先參考校外學生租屋資訊網站內之房東出租資料,如有覺得合適、中意的,可抄錄房東電話,直接聯絡房東洽談租屋事宜了。 ☆朋友或學長姊推薦

通常藉由同學或學長姐住過進而推薦的房子,應是屬於不錯的,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,如果他們還覺得不錯的話你就可以承接其後了。根據調查顯示,藉由「親戚、同學推薦」而找到租賃處的同學,佔目前外宿同學租賃管道來源的大宗;因此藉由同學或學長姐推薦的租賃處,應是比較安全可靠的租屋管道,您不妨可以試試!

#### 貳·觀察外圍環境

外圍環境的好壞關係到居住的品質,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合居住,最後逼不得已要「孟母三遷」了!以下有幾項提醒請同學在 看屋過程中觀察環境外圍時,務必要事先留意。

觀察環境外圍	需留意部分
	☆ 詢問該房東先前租屋狀況。
	☆ 詢問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。
◎如有機會,最好	☆ 租金價位高低等問題。
能與前一位房客	如能事先知道前一位房客是誰,即可詢問該房東先前租屋情況,「他
接觸,了解該房	山之石」的經驗交流,可以幫助自己預先過濾該房屋是否適合自己的
東的個性與習慣	租屋條件,如果大致能吻合,就可考慮是否需要約房東看房子。
等,以及相關租	
屋情形	
◎約房東看房子時	最好是提早到達,預先觀察周遭環境與人員進出動態,如不能提早
務必要準時	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	請同學或朋友結伴前往,除了可以幫忙注意或觀察房屋狀況外,對女
結伴同行	同學而言,更可避免安全上的顧慮。
	外圍環境包括:
	☆ 交通便利性。
	☆ 購屋方便性。
	☆ 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。
◎提早到並觀察租	☆ 位置會不會太偏僻。
賃處外圍環境	☆ 是否有防火巷或相關逃生避難設備。
	☆ 是否是違章建築。
	☆ 周圍是否雜草叢生空屋率高否。

如果這些問題可事先藉由觀察來了解的話,就可避免簽約後才覺 得後悔,同時觀察的越仔細,了解的越多,也愈增加與房東殺價的籌 碼 喔!

## 參・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、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。由於房屋結構的安全 完善與否會影響到居住的安全與便利性,因此請同學要仔細觀察萬萬不可疏忽是也。

檢查屋體結構	需留意部分
	☆ 地板、牆壁或樑柱上有無龜裂。
	☆ 牆壁上有無颱風淹水所留下的水痕。
	☆ 尤其進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因漏水而有重新掩蓋的情
	形。
	☆ 門鎖是否牢靠,是否需加裝內扣,以避免宵小闖入或睡覺
	時他人因有鑰匙可以進出房間。
	☆ 窗户是否有縫隙,會不會有螞蟻築巢,夏天會不會進水。
	☆ 門窗是否因房屋結構之變形而卡住 導致開門時不順。
	☆ 房屋內部之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,線路是否過多而雜亂,
	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大漏水現象。
)仔細觀察房屋內部硬體設備	☆ 水質是否混濁有雜質,是自來水或地下水。
5月 阿勒尔历至日 5 大胆以隔	☆ 試按沖水馬桶按鈕看看是否會正常沖水,沖水時順不順,
	排水管是否通暢。
	☆ 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
	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
	, 無語問養天 · 以 · 以 · 以 · 以 · 以 · 以 · 以 · 以 · 以 ·
	啊!
	77.

## 肆・相關家具設備

房東除了出租整個房子硬體外,通常多數房東會提供同學在生活上必須之大型傢俱或設備。大致上有床舖、書桌、椅子、衣櫥、電熱水器、電燈等基本設備,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越多,租金價位可能就越高。因此看屋時就應該先問清楚房東會提供那些設備?是否要另外加價?傢俱設備是否仍然堪用等相關問題。

檢查相關傢俱設備	需留意部分	
	☆ 確定房東提供哪些傢俱。	

◎針對房東所附傢俱,檢查完整性以及是否仍然堪用

- ☆ 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 等要如何收取是否要加價。
- ☆ 房東所附的傢俱,可以稍微用力搖一搖、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,確定屆時燈管或燈泡壞掉的修繕是歸屬於誰 的責任。
- ☆ 電器類的物品稍微操作一下,看看是否能正常運作。
- ☆ 是否能用廚房烹煮食物,或是僅能做簡單的加熱及燒水。

## 伍・消防及門禁安全

一般來說,同學看屋時最容易忽略「消防門禁安全」的問題,然而出租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機車,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。

用電瓦斯安全」、   防盜門禁安全」	,的重要性。
消防門禁安全	需留意部分
	☆ 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。
	☆ 房東是否提供滅火器備用。
◎防火逃生安全	☆ 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放置雜物。
	☆ 鐵窗鎖頭是否有鑰匙,或是生鏽無法打開影響逃生。
	☆ 房屋內部電線設備是否過於老舊,用電負荷量是高或低。
	☆ 插座或總開關是否有燻黑痕跡,如果有的話,可能是電線走火或不當使用的結果。
	☆ 插座是否插滿延長線,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「天然瓦斯」,不論是桶裝瓦斯或是天然瓦斯,其管線接縫是否老舊、
◎用電瓦斯安全	生鏽、破損,是否發生漏氣現象。  ☆ 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?若熱水器或桶裝瓦斯筒存放的位置在室
	內,且無法改善通風問題,為了同學安全,建議不要承租。
	内,且無為以普通風问 <b>成,何</b> 】門子文主,廷硪小女小位。
	☆ 大門門鎖是否牢固,了解詢問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。
	☆ 大門平日是關閉或是敞開的,是否會影響門禁安全?
	☆ 窗戶外圍是否有鐵窗,鐵窗功能是否完好,是否生鏽損壞?有無防盜功能?
	☆ 如果是頂樓加蓋的房子,尤其要注意容易為竊賊破壞且侵入。
◎防盜門禁安全	☆ 如為公寓式大樓,是否有空屋閒置影響安全?
	☆ 在租賃處出入之人員,其職業身分是否過於複雜?

### 陸・房租合理議價

在看房屋過程當中,「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「乏人問津、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的減少了!並且議價時也必須考量房子所在之區位、房屋屋齡、坪數大小、傢俱設備、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劃。通常在滿意屋況開始與房東議價時,應先有基本坪數之概念,如目測時一坪大約是兩個榻榻米 大小,押金不得超過兩個月的租金,及基本的租賃法律常識;誠態的心意與態度準備後,就可開始與房東的租金價格拉鋸戰。

房租合理議價	需留意部分
◎議價秘訣傳授	☆「適度」挑出房屋內部結構之缺點:
如果你覺得這房子實在是不	查看房屋牆壁、天花板有無漏水、油漆剝落或發
錯,所有條件都好,只是房租實在	霉現象、地板表面有無龜裂、門窗可否正常開關、採
太高,這時盡可能的與房東「協	光通風是否良好等;如果有發現狀況者,可以請房東
商」,以下有幾個「切入點」您不	於同學搬入前修繕完畢,或是提出降價要求,以彌補
妨試試看!	同學因房屋內部不完善所損失的權利。
	☆ 要求增添家具或自備家具:
	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!
	☆ 可先支付房東訂金,言明保留房屋租賃權至何
	時,並約定簽約期限。
◎若中意房屋且雙方在租金上達成共	☆ 屆時若達成簽約,即可將訂金抵部分房租。
識後	☆ 反之,若同學如果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的
	機會。
◎若在租金上無法達成共識,覺得不	☆ 應避免因房東或旁人之鼓吹而先給付訂金,而造
甚理想時	成事後反悔,發生要不回訂金的情況。
	☆看房子時,提醒您可要把「膽」一塊兒帶去喔,如
◎儘可能爭取己身的權益,最好以集	果什麼地方不滿意或要增加的,要盡量說出來,不要
體租賃方式向房東議價	「歹勢」或「假客氣」,以免日後後悔莫及!切記,
	團結力量大,集體合租,房東多少要看同學臉色,你
	的議價空間必然不小。

## 法律篇

## 壹・契約簽訂備忘錄

找房子不容易,但一旦看到合意的房子後,接下來工作步驟——和房東簽訂契約那就更不容易囉!"人生海海,總嘛有一些代誌說給您瞭解",訂定契約時有些注意事項,您可是不得不知、千萬要留意,以免 日後吃虧來後悔,那就…來不及了。

#### 一、訂定契約注意事項

- ·務必要請房東出示身分證明、房屋所有權狀、房屋稅單或登記謄本,以確定房東真實身分,是屋主或二房東;若是二房東,應請其出示原與房東所定之契約書,瞭解到底有無可轉租他人之規定。
- ·租金多少?何時繳納?
- · 租約期限多長?
- ·是否約附押金?金額多少?何時搬遷?
- ·水電費、大樓管理費、房屋稅等金額由誰繳納?如何計算?繳納方式為何?
- · 房東提供哪些傢俱與設備, 其使用現況如何, 對於狀況不佳的設備, 最好可以拍照存證, 以免苦無證據。
- ·確定房東有無其他要求或特殊限制,例如可否炊膳?養寵物?帶異性入內或過夜?
- · 您可否轉租其他人?或尋找室友共同分擔房租?

- · 您是否可整修或改裝房屋之現有設備或結構?
- ·若與房東同住,公共區域之使用權限與範圍?
- ·若租賃雙方,任何一方違反規定或提前解約時之違約賠償?
- 租賃雙方簽約時記得留下對方身分證明。
- ·契約書內容若有更改處,雙方要加蓋印章或共同簽名,以防止未來發生糾紛情事。
- · 簽約完畢, 雙方各執一份契約書存留。
- ·每月或每學期繳納租金時,應請房東簽收以證明租金繳納完畢。
- 二、租賃契約Q&A

#### 1. 押金與定金

押金、定金的問題,在學生中最常發生付訂拒租的狀況,請同學仔細閱讀(相關法律條文、如附錄壹租屋相關法律條文),以避免重蹈覆轍。

- (1)定金、押金、二者有什麼不同?
  - 定金 是契約履行前的一種承諾,通常是在看屋後房客有意承租,房東亦願出租給他,房客會預先付給房東一定數量的金額,用來肯定雙方均會履行租約的一種承諾。民法第248條規定:「訂約當事人之 一方,由他人受有定金時,推定其契約成立。」

押金 在法律上正式名稱為『押租金』,而通常一般又稱之為押金、保證金、擔保金…等,其目的是為了擔保房客租金的給付、房客對房子所造成損害的賠償,以及在租約期滿時房客按時返還房子。 租金 向房東承租房子,必須定期支付的金額,直到租期期滿為止,通常有每月一付、每季一付、每學期一付等等定期支付方式。

- (2)定金、押金各該收多少才合理?
  - 定金 定金支付並無法定的上下限,通常房東會自訂金額請房客支付。有的房東會要求定金多至數萬元少至僅收5佰、1仟元。其實對承租的行為而言,不論定金的多少都是代表一種承諾,應依雙方租 賃意願多強而決定數額,否則如有一方反悔,依民法第249條視錯在那一方,他方得請求沒收或加倍返還。
  - 押金 雖然一般民間偶有收三個月押金甚至更高之習慣,但依據土地法第99條的規定,押金不得超過租金的二倍(即二個月相當金額),超過的部分房客有權利對房東主張用來抵付房租。不過,在實際運用上,房客行使抵付房租之權利時,應先向房東知會、與房東妥善溝通,避免紛爭。
- (3)付定金時,該注意什麼?

房客所付的定金除了另有約定外,在履行契約時定金應可返還或可做為租金或押金的一部份,因此繳交定金時請千萬記得,請房東簽收收據(連結到訂金收據格式),註明所支付的定金金額、收款及付款 人雙方姓名、身分證字號、定金保留期限、違反約定之賠償方式等,以避免任何一方發生付訂拒租卻又求償無門的情形。

(4)定金支付了之後,若有一方反悔不租,定金可以拿回來或要求賠償嗎?

依據民法第249條規定:「契約因可歸責於付定金當事人的事由,以致不能履行時,定金不得請求返還;…」也就是說,當房客(付定金當事人)無法履行承諾來承租房子時,是不可請求房東償還定金的。「契約因可歸責於受定金當事人的事由,以致不能履行時,該當事人應加倍返還其所受的定金;….」也就是說,當房東(受定金當事人)無法履行承諾將房子出租給房客時,房客是可要求房東加倍賠償的。

「契約因不可歸責於雙方當事人的事由,致不能履行時,定金應返還之。」也就是當碰到像是921大地震、颱風淹水等等,造成房子的損傷,或是在看屋時未談到的細節,在付定後簽約時雙方在細節部份 無法溝通而致使任何一方不願承租時,另一方是不得扣下定金或是要求加倍賠償的。

### 2. 簽約

提醒各位同學,租約的答定在事前即要看清楚,同學們要有個概念:法律是保護懂得維護自己權益的人。因此,事後再去爭取所謂"合理權益",很可能就為時已晚了。

- (1)各種不同版本的契約書是否都同樣具有效力?
  - 一般來講契約書會有書店文具店版本、崔媽媽版本、各校編寫版本、內政部版本或房東自行編寫版本等等,不管哪種版本的契約書,只要雙方對於契約內容表示同意、無異議且已經簽名及蓋章後,這份契約便已產生法律效力,雙方必需遵守履行。
- (2)如何選擇合適的契約書呢?

其實契約書只要是不違反公序良俗及法律強制規定的事項,經過雙方同意後,都可以成為契約。契約書版本何者為佳?應視個人需要,如房屋較新、附加設備多或租金價額高,可考慮用較詳細之契約, 如內政部版本;反之,一般居住使用,應選擇條文較少的為佳,一來簡單易懂,二來協商的空間大,例如崔媽媽版本。其次,凡是契約中未約定的部份,在法律的處理程序都是引用『民法』的規定,而一 般來講,『民法』中規定,兼顧雙方,亦有公平之考量,對房客也有保障。

(3)房東要求我去法院公證….『公證』?什麼是公證?為什麼要去公證?

司法機關對於特定法律的關係或法律事實,證明其存在者,稱為公證。而租約至法院公證,就是以法院當第三人作證契約之行為。公證租約最重要的目的,是在保障當事人於他方不履行租約時,可直接向法院民事執行處聲請強制執行,而不需要曠日廢時的打官司。

- (4)哪裡可以辦理公證的手續?
  - 一般可以去所屬的地方法院或民間公證人處辦理。相關的訊息,請察看『各區地方法院聯絡資料』http://www.iudicial.gov.tw/a5/6-1-3.htm

『司法院公證事務說明』http://www.judicial.gov.tw/公證/8-1-22.htm

(5)要如何辦理租約公證?

請參閱http://www.tmm.org.tw/framelaw.htm中的『如何辦理房屋租賃契約公證』

(6)公證費用如何計算?

就租金總額與房屋現值比較,取較高者,再加上保證金額,即為公證請求標的金額。如請求標的金額在20萬元以下者,則公證費用為1,500元整(因每件租約均附強制執行效力),其他部份可參考司法院網站之『公證費用表』http://www.judicial.gov.tw/THLD/page\_15-1.htm

(7)未成年人所簽的契約有效力嗎?需要第三保證人嗎?

民法成年人所簽第12條:滿20歲為成年。

因此未滿二十歲之未成年人,訂約時最好得到父母、法定代理人或監護人的同意,簽約時由父母擔任連帶保證人,較能讓房東安心租給未成年的學生。但若有事實足以認定,租屋是該未成年人日常生活 所必需(例如求學中的學生),依民法第77條但書規定,即使未得到父母同意,租約仍是有效。

(8)租屋一定要簽契約嗎?

其實,大部份的契約只需口頭約定就能成立,不一定要簽約才算數,但應特別注意的是,民法第422條規定:「不動產之租賃契約,其期限逾1年者,應以字據(書面)訂立之,未以字據訂立者,視為不定期租賃。」不過,因租賃期間常會涉及一些相關事項(如提前解約、修繕問題….等等),若無訂定書面契約,常會造成雙方對權利與義務的認知上有很大的爭議,且舉證不易。所以呢,白紙黑字寫清楚彼此的權利義務,以避免發生糾紛時,雙方在無憑無據之下各說各話,讓外人更難釐清事實的真相。

(9)和房東僅簽了一份契約書,並由房東收走了,這樣對我們有什麽影響?

簽定契約最好雙方能各收執一份,以免在發生糾紛時,房客不但無法再重新審視契約的條約,也不能正確的依所訂定的內容與房東做協商,對房客來說是非常沒有安全感。另外,在簽訂契約時,對所增 刪的條文應有雙方的簽章。若原本所簽契約並無做以上處理,就要擔心房東是否會擅自塗改契約內容,而造成房客權益的損失。有時,房東也會擔心房客會拿契約去報租賃所得稅,因此就會主動"沒 收"其中一份,讓房客無法憑藉契約來申報扣抵,或房東日後有私自調漲租金,或隨意終止租約趕人之打算,惟應避免,以杜爭議。

(10)該如何確認簽約的對方的確有權利將房屋出租呢?

在簽約時可以進行房東的驗證,所驗證的證件有:屋主的身分證、建物權狀或房屋稅單。不過我們常碰到的是先生會代太太處理、女兒代父親處理、朋友委託處理等等,這並不表示這些人就無法與您簽約,而是當您發現簽約者非屋主時,除了問清關係並確認屋主知道此事外,也可要求房東請真正屋主來簽約或是請房東出示委託書等等,以避免發生遇到詐騙出租的狀況。 當然,您也可以利用出租的門牌號碼,至地政機構申請土地建物謄本,其中不但可確認屋主,還可查詢所租的地點,目前是否被有查封(包括查封時間、受理法院及案號等)、設定抵押的記錄,以便讓自己能安心的承租。

(11)該如何確認所租的房子有沒有被查封?

在與房東驗證時,可至地政機關用門牌地址(最好有房東或所有權人姓名)申請土地建物謄本,不但可查到是否有設定抵押權或受法院查封(特別注意查封時間,如在查封後之租賃行為,執行法院可予以除去或否認租約之效力。)等等記錄,同時也可確認房屋的所有權人是否同簽約人。

(12)簽約時,房東要求留存我們的身分證影本,我可以拒絕嗎?若留下會有危險嗎?

房東會要求留存身分證影本,應是擔心在租賃期間發生任何狀況,會有找不到房客又無任何證明方式的困擾,同理而言,不論是房東對房客或是房客對房東應也是可以做相同的要求。但是證件留存在他 人手中,畢竟會有些顧慮,若擔心證件遭人冒用,可在影本上註明『僅供租屋使用』的字樣。

(13)跟二房東簽約要注意什麼?

向二房東承租時,一定要請二房東出示與大房東簽的租賃契約,並注意該約的租赁期限是否已經過期,以免貿然繳付押租金後,二房東遷走卻無法追還;另要留意的是契約中是否有明訂不得將房屋分租 或轉租的規定,若有此規定二房東便無權將房屋再行分租給第三人。

由於二房客的租賃權益關係僅及二房東,若大房東依其與二房東之相約,要求二房客遷離或繳交押租金等, 易生糾紛。建議儘量避免,如欲分租房屋中之一間,建議二房客直接與大房東簽約(當然大房東與二房東之租約,例如租賃範圍、租金應另訂新約或於原來契約中修正調整之。),免生糾紛。

3. 修繕

修繕問題一直以來即居學生租屋問題榜首,因此提醒同學們在事前簽約即明列清楚,以避免事後因往返溝通耗費太多時間、精神,甚而導致租賃關係破裂。

(1)修繕責任該由誰來負責?

依民法429條第一項規定:租賃物之修繕,除契約另訂定或另有習慣外,由出租人負擔。換言之,原則上租出去的房屋有毀損時,房東都有義務予以修復,但雙方當然也可以另外約定由誰來負責維修,甚 至可以在契約中明定何種房屋毀損由房東負責,何種又由房客來負責,如此明確的約定,即可避免日後雙方為修繕問題爭執不休徒增困擾。

(2)搬進去時所附的設備是正常的,可是沒多久卻不能使用了,該由誰來負責維修?

(參照民法429條)原則上若租出去的房屋在房客正常使用下因日久耗損而有毀損或不能使用時,例如屋頂漏水、水管不通、燈具基座腐蝕等等,房東都有義務予以修復,以利房客居住使用。若照民法來

講,修繕範圍應涵蓋所有租賃物品的維修,大致房子的硬體結構小致燈泡的換新,都應該由房東負責,但若連日常使用的燈泡換新等消耗性設備都要由房東親自出馬,對於租賃關係的維繫上,很可能造成一些影響。所以若發生設備忽然無法使用的狀況,可以先評估造成無法使用的原因,是否自己操作不當所造成?是否只是小小零件自己修復即可?還是因設備老舊而造成的毀損?待查明原因釐清責任後,再與房東做溝通,應能較易達成共識並儘速解決問題。總之,為了避免修繕責任認定發生爭議,建議雙方簽約時,在契約上註明設備的使用現況以及修繕責任歸屬清單,這樣才可以減少修繕糾紛的發生。

(3)幾個月前發現浴室有些微漏水現象,原本不以為意,沒想到最近漏水的現象愈演愈烈,通知房東來修,房東卻要我們負擔一半的費用,合理嗎?

租賃物之修缮是房東之義務,但對於租賃物的保管,房客也是有責任的。房客承租房屋,對於租賃物須善盡善良管理人之義務,也就說不但要維持房子的正常使用狀況(不故意破壞污損房屋、變更房屋結構...),也要盡到危害通知的義務。

當發現房屋有需要修繕的狀況,要盡早告知房東,並和房東約定在一定期間內(如:一星期、半個月,不要用儘速、近期等不確定字眼)過來修理,以免災害擴大,反而需要賠償房東所受的損失。(請 參考民法第430條-432條)

(4)已告知房東有設備需要修繕,但對方一直遲遲未處理,該怎麼辦?

民法第430條:「租賃關係存續中,租賃物如有修繕之必要,應由出租人負擔者,承租人得定相當期限,催告出租人修繕。如出租人於其期限內不為修繕者,承租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用,或於租金中扣除之。」

通常碰到需維修的狀況時,大都會先以口頭上通知房東前來修繕,但當發現房東有拒絕或是拖延不來處理時,這時就可以寫存證信函告知房東前來修繕(連結存證信函範例),若房東仍是不予理會,在約 定期限過了後,房客可以根據民法第430條要求終止租約或是自行修繕。若房東願意由您自行修繕處理,建議您,在請人修繕前最好還是先行估價,將費用告知房東,以避免因對修繕費用認知有差距,讓 房東拒絕支付而產生糾紛。在修繕完成後,則須備齊所有憑證以便對房東報帳,進行租金扣抵。

建議:修缮問題一直是糾紛最多的一項問題,提醒房客在事前訂約即能約定清楚責任歸屬,在發生問題時,能盡量做好溝通並達成協議,切記勿以惡言相向,以免雙方關係破裂,影響日後彼此互動關係。

(5)雙方的修繕責任該要如何簽定在契約書中?

大概可區分幾種修繕部份-

- 1. 房屋硬體結構部份:如隔間、牆壁、支柱等等
- 2. 傢俱、設備部份:如沙發、桌椅、電視、冰箱….
- 3. 消耗性器材:如燈炮、燈管、水龍頭內橡皮…….

對於需維修的部份,最好能名列出是何種設備及哪些部份,再來區分責任;必要時可再利用拍照存證,當成簽約時的附件。

#### 4. 隱私權

對於房東常無視同學的存在而任意出入,對同學來講也是一大困擾,建議同學在有了法的認知後,再輔以情理上的溝通,應較能圓滿解決此一問題。

(1)租約快到了,跟房東打算不再續約,最近房東不斷的帶著新的房客進來看屋,這樣可以嗎?

民法第421條:稱租賃者,謂當事人約定,一方以物租與他方使用、收益,他方支付租金之契約。換句話說,房東將房屋出租,即表示需按照契約中明定的承租範圍交予房客使用,房東是不能再以"這間房子是我的"為由要求房客無條件地開放門戶讓自己能自由出入。建議應以彼此尊重之方式,事先聯絡、溝通,在房客同意或約定在場之時間,以進入租屋,避免紛爭。

(2)房客可以自行換鎖嗎?但房東說為了安全起見,以防萬一有突發狀況,想留有一份備份鑰匙,以備不時之需可以使用,房客可以拒絕嗎?

房客承租房子後,除非雙方有特別的規定,是可以自行換鎖的。但有時房東會擔心房客(尤其是在學生)忘了關水電瓦斯或是有什麼突發狀況,不放心的想進去巡巡看看,所以會要求留有一支備份鑰匙,當然,房客是可以拒絕房東留有備份鑰匙的權利,但房客最好能提供讓房東安心的保證,將房東的房子視做自己的家般的維護,房東的擔心害怕若能減少,就不會一再的要求要去巡視才放心。 不過記得在契約期滿將房子返還給房東時,要將之前所換過的門鎖回復原狀。

#### 5. 解約與簽約

提前解約的問題也是糾紛排行前五大,總歸一句:事前簽約時細看契約內容,才是預防糾紛的不二法門。

(1)和同學一起承租一間房子,學期未終,其中一個室方即表明不再願意承租而搬走了,房東卻要求我們負擔全部的租金,這合理嗎?

此時最好是先確認一下自己的契約書是如何簽定的,您是推派代表出來簽的呢?還是各別和房東簽的呢?若您是推派代表出來簽約,應特別註明,否則對房東來講,他面對的只有簽約者(租約上之「承租人」),若照契對房約而行,收足全部租金,並無違法可言。所以建議諸位房客,若大家一起合租整層的住家,不要怕麻煩,還是和房東分開簽約是較能保障自己的方法;而房東通常會覺得麻煩,一人一份契約書光是寫字就挺累人的,這時,您也可變通一下,在一份契約書上分別註明各個承租房客的姓名、承租範圍、租金,若能清楚的明訂各人的範圍,當室友提前解約離開時,房東也無權要求房客需支付整戶全部的租金,而造成您的負擔了。

(2)房客在什樣的情況下,才能夠提前終止租約?

僅房客得終止租約者:

- 1. 供居住處所之租賃,租賃物有瑕疵危及安全健康時(民法424條)
- 2. 出租人有修繕義務,經催告而仍不修繕時(民法430條)

- 3. 租賃物一部滅失而存餘部份,不能達租賃之目的時(民法435條)
- 4. 因第三人主張權利,致不能為使用、收益時(民法436條)

承租人死亡者,租賃契約雖定有期限,其繼承人仍得終止契約,但應依民法第452、450條第三項規定,先期通知。

(3)在租約期滿之前想提前搬離,房東卻要扣全部的押金,是合理的嗎?

在租約期滿之前想提前搬離,即表示要違約了,契約上若有約定關於提前終止租約賠償的條文時,就應照契約條文行使,但一般市售的契約賠償額度除了有沒收全部押金的條文外甚至還有的是寫下高達五倍的賠償金額,所以房客簽約可說不可不慎。若條文中寫下如此嚴苛的條件,又想要爭取少賠一些的話,就請諸位將違約的房客,好好的和房東溝通一下吧,畢竟當時簽約的您也並未表示異議啊。若您的契約條文並未訂下任何解約條款,這並不代表您可來去自如喔,房東若不同意您提前搬走,是可以要求您履行完成契約(不住在那裡,租金還是需要照付)的。

- (4)那麼在訂約時,提前解約的賠償額度通常是多少才是合理的? 建議雙方相當於以一個月租金之金額為準,應是較為合理的額度。
- (5)租約到期要搬走時,房東說等水電費單來算清以後,才會把押金退還,這是合理的嗎? 租屋到期時有許多費用會是無法立即結清的,如:水電費、瓦斯費、電話費、甚至是租賃期間所造成的損壞賠償等等,因此房東要求保留部份的押金來做扣抵是合理的;不過,建議雙方儘量估算合理的價格以做扣抵,餘款應先返還,屆時房東再以收據或單據來和房客結算,才能避免一些紛爭。
- (6)房東要賣房子,要求我們即刻遷離,我可以不搬嗎?

民法第425條「出租人於租賃物交付後,縱將其所有權讓與第三人,其租賃契約,對於受讓人,仍繼續存在。前項規定,於未經公證之不動產租賃契約,其期限逾五年或未定期限者,不適用之。」此謂 「買賣不破租賃」,即租賃關係對新屋主仍然存在,房客仍得使用至租期屆滿。房東請您先行遷離,因是希望有個單純的環境較能順利的將房子賣出。因此,您若是不願遷離,則可主張民法前揭買賣不破 租賃之規定,但亦提醒您如房東仍將房屋出售,請確定自己的押金是否已順利移轉給新屋主,並向新屋主提示租約以明權利義務。若您也願意配合房東搬離,則可看看租約中針對提前解約事項的罰則或和 房東協商搬遷的相關事項。

(7)房東不願和我簽訂契約僅用口頭方式約定租約,現在房子將被賣掉了,我能適用買賣不破租賃的方式嗎?

民法第425條「出租人於租賃物交付後,縱將其所有權讓與第三人,其租赁契約,對於受讓人,仍繼續存在。前項規定,於未經公證之不動產租赁契約,其期限逾五年或未定期限者,不適用之。」 先來解釋何謂未定期租約:所謂未(不)定期租約有三種狀況.

- 1. 不動產租約期限逾一年,且未立字據者(民法422條)
- 2. 租賃契約訂立之初,即未定有期限者。
- 3. 租賃期限屆滿,承租人仍為租賃物之使用收益,而出租人不即表示反對之意思。(民法451條) 所以說和房東未訂立任何文字的契約,即代表為不定期租約,對於未經公證的不定期租約,通常是無法適用於買賣不破租賃的保障。
- 6. 水電瓦斯費用

同學們對於自己所支出的費用是否清楚、是否覺得合理?與其朦朦懂懂,倒不如先來了解如何計算、權利義務又在哪裡。

(1)水電瓦斯費的基本計算概念。

1度水=1公噸=1000公斤=1000公升=1立方公尺=約23元

1度電=1千瓦/小時,計算方式可參考http://www.taipower.com.tw/home\_3\_6.htm

瓦斯計算方式請參考: http://www.taipeigas.com.tw/service/service\_09.htm

- (2)簽約時並不知道要付管理費、清潔費,現在管理員來收費,這筆費用該是由我們支付還是由房東支付? 應與房東協商,否則如未載明於租約,房東(區分所有權人)應依公寓大廈管理條例及該社區規約,負有給付義務。建議訂約時,如承租的是應繳管理費之大廈房屋,應先談清楚,並載明於租約。
- (3)前一個房客積欠了好幾個月的管理費未繳,最近管理員一直來催繳,我一定要繳嗎? 前房客積欠管理費,應負給付義務者是房東(如房東與前房客有約定應由承租人負擔者,房東給付後,得再對前房客請求賠償),新房客就前房客積欠之管理費並無繳納義務。

#### 貳・搬家注意事項

很多人對於自己的租屋處不太滿意,但卻多得過且過、忍耐再三,除非真的忍無可忍時,方痛下決心搬家。究其原因,實是因為搬家是件相當累人的差事,有鑑於此,生輔組賃蒐集一些「教戰手冊」與您 分享!

一、搬家前的準備工作

☆租賃處的清掃-視為自己的家

决定租屋後,首先需對租賃處做好清潔工作,此時所謂「好朋友」就可以派上用場了,呼朋引伴一番後,該油漆的地方漆一漆,該清洗的窗戶、紗門就拔下來洗一洗,一個乾淨舒適的住家環境,相信是每個人都喜歡的;不建議您請清潔公司,一來考慮經費,二來自己動手不但減肥健身,更可使房子與你更親近喔!

同時,既然已經決定住下來了,就必須調整心態,將租賃處視為自己家一般愛惜它,畢竟您現在就要與他禍福與共了!

### ☆物品整理

物品整理時,一定要切記這句至理名言—「要捨得丟棄」。不然會發現,有些衣服根本沒有再穿的機會;有些書本自高中畢業後亦沒有打開過了;有些東西上次搬家後根本還未拆封,現在又必須原封不動 再搬一次;所以啦!每一次搬家家當是越搬越多,越搬越累,何苦?不妨在搬家整理物品時,對於「應該」用不到、不會看即穿不著的衣服、書籍、物品。趁此一次,眼睛一閉—「大方送」吧!捨得捨 得,有捨才有得(最好能將堪用物品,作為慈善資源回收再利用)!

#### ☆分類打包

東西整理好後,就要開始打包了,所謂「工欲善其事,必先利其器」,這時選擇打包物品就很重要了,紙箱、尼龍繩、膠帶、剪刀、塑膠提袋、報紙、碎布等就必須備妥,紙箱建議使用水果箱(可向水果 攤老闆購買或索取),打包完成後,使用膠帶黏貼並綑綁、同時切記:每封一箱,就要在箱外以油性簽字筆註記內容,以免到頭來,又需翻箱倒櫃,尋找半天了。

有關大型傢俱部分,例如櫥櫃、大型家電用品、書桌椅、沙發、彈簧床等,這些東西並不需打包,不過如果是屬於DIY的,就必須先行拆解。若無法先行拆解者,則應先將櫃子中的東西、物品清理出來、同時將門上鎖或在滑動部分是先用膠帶黏貼固定。

若有易碎物品,如瓶瓶罐罐、陶瓷製品等,這些東西極易破碎,整理時需先使用報紙、碎布包好,裝箱後並盡量用報紙或保力龍塞滿空隙,才不會破損。

書籍、衣物的整理比較費心,首先書即要先分類整理,以免雜亂無章,日後不容易尋找,衣服則應先按四季別,將衣物分類整理,而且盡可能不要弄皺。

**貴重物品例如:存摺、金融卡、信用卡、相機、筆記型電腦、翻譯機等,整理後,儘量隨身攜帶,不要打包,切記:不要亂藏,以免找不到甚至遺失。** 

## ☆請人協助搬運

如果打包後,發現只有少數幾箱,就不需要請搬家公司了,這時候"朋友、同學"就是求援的最佳對象,加上一部車就可以開始搬了,不過,搬家是件非常累人的事,當搬完後記得好好犒賞這群"患難之交"喔!然而,若東西實在又重又多時,千萬別折騰"朋友、同學",否則以後大家看到你時,紛紛逃之夭夭了,此時,建議你找搬家公司來協助了!

#### 二、如何挑選好的搬家公司

## ☆目前坊間常遇到的搬家問題

- ⊙ 閒東西太多,車子裝不下,要加車輛數,否則亦要加收超載費。
- ⊙嫌東西太重,當場要求加價。
- ⊙嫌路程太遠,樓層太高,要求加價。
- 一搬到一半,不搬了,要求加錢,如果請其將貨品卸下,對不起,搬下來也要錢。
- ○鋼琴、冷氣機等只搬運到樓下,要搬上樓可以,另行議價。
- ●東西亂擱、隨便摔,導致物品損壞。

## ☆如何與搬家公司交涉

與搬家公司接觸時,務必先做好溝通工作,例如:從舊址搬至新址的、樓層數、有無電梯、總共有幾箱、大約多重、大型傢俱、家電有哪些等;最好是請來現場估價,這樣比較沒有誤差:也可先看看搬運 師傅的長相等,應可比較放心。

搬家公司議價標準一般來說,每家搬家公司的搬家價格並不一定,雖然有所謂的行情價,但仍需要視個人情況不同,而有差異,不過,通常衡量的標準不外下列幾項:

- ○東西的多寡、大小、重量; 共裝幾輛車。
- ⊙樓層高低(從搬的地方至目的地),例如:從原五樓的住戶搬至四樓的新住處,就必須算九樓的錢,不過如果有電梯時,則較便宜。
- 路程遠近,通常跨區、跨縣市均需加價。
- ・貴重物品另計,例如:鋼琴、名畫、古董等搬運,是必須另外議價的。

應與搬家公司簽訂契約保障自身權益,由於搬家公司良莠不齊,為了保障自身權益,同時免除不必要的糾紛,醜話應先說在前,建議與搬家公司簽訂契約。

#### ☆選擇好的搬家公司

面對琳瑯滿目的搬家宣傳廣告,真不知那一家才是好的、有信譽的搬家公司。其實,好的搬家公司仍是較多的,只是,近來部分不肖業者,胡亂加價,結果造成大家心理怕怕。所以,在找搬家公司時要貨 比三家,先以電話聯絡,合適的再請其來估價。

#### ☆僱請搬家公司時的注意事項

- ①慎選搬家時機,應於搬家前一、兩天通知搬家公司,以利它們作業。同時,儘量選擇交通順暢的時刻搬,切記,勿選在交通顛峰時刻搬,以免妨礙交通,怨聲載道。
- ○當決定要搬家時,自己一定要找到兩人以上來幫忙,一人最好在屋內看物品搬出,另一人則協助監看物品是否確實搬上車;運送過程最好要有人隨車,以免在載送過程中,發生物品不見情形。一人最好先到達目的地,待搬運物品到達後,請其將物品搬至定位;另一人於樓下看是否已經全部搬完成。
- 一搬運過程,可以買幾瓶飲料請搬運師傅,感謝他們辛勞,當一切搬完,且合乎我們要求後再付款給搬運師傅,就一切大公告成囉!

## 觀念篇

## 壹. 居住安全面面觀

租屋安全的維護,最重要的原則就是主動積極、隨時留意以防範於未然。以下分幾個項目逐一說明:

#### 一、飲食的衛生安全

住在校外的同學們通常為外食人口,絕大部分是不開伙的,一日三餐都在外面餐館吃飯,提醒您務必找一家看起來窗明几淨、衛生可靠的店用餐,以免吃壞肚子,賠了銀子又折損健康囉!常會有同學一來「懶」、二來「為了省錢」幾乎天天吃泡麵,嚴重影響健康,長此以往,對身體的損傷有相當影響,或者有些同學租住處餐飲店不多,用餐相當不方便,提醒您應儘量於學校餐廳用完餐後再回家,或者準備些麵包、糕餅等乾糧,已備不時之需。

#### 二、衣著的自我要求

外宿同學平常於租賃處應注意自己穿著,特別是男、女同學同層居住時,更應留意衣著不可太暴露,更應避免穿著睡衣於共同區域閒晃。另外,晾衣服的地方千萬要留意,貼身衣物儘可能晾於房間內,如 需晾於外面陽台,亦要有適當遮掩,不可太「彰顯」,以防自身安全。

#### 三、住的安全與自我防範

看屋時應結伴同行、謹慎留意四周環境,以免被侵犯或陷害;如果不想麻煩同學、朋友,想單獨前往時,可事先告知同學、朋友並約定時間,彼此電話聯繫確認安全。進屋參觀時大門應保持開放,以方便應變。同時觀察環境,留意左鄰右舍出入情形、購物方便否、會不會太吵雜等。 決定租屋時:

- 可請房東或自行更換新鎖,並請其同意加裝鐵窗、門及由內而外透視的眼孔等。
- ①如同層均居住女性時,門外鞋架可故意放置一、二雙男用鞋,以避免有心人士覬覦,不時更換擺設位置,另電話答錄機亦可央請男性同學或朋友代為錄製。
- ○避免讓人知道自己單獨在家,如正巧有陌生人來訪,應先詢問身份後,再決定處理方式,不可先開門,以免引狼入室。
- ①若有室友同住,應保持良好關係,並互相執悉彼此生活習慣,互相照應,對於室友的朋友,同學應有基本認識與瞭解。
- ○養成隨手關門、窗的好習慣(特別是晚上),並時時保持警覺,使歹徒無機可乘。
- ○睡覺前要檢查瓦斯、電器及門、窗是否關好,再行入睡。

#### 四、交通安全

騎乘、停放機車安全部分,由於大部分外宿同學均是以機車代步,因此騎乘機車時尤其要特別注意安全,不追求速度與刺激,注意行車安全。另租屋時應考慮是否停車方便,同時停好車記得上鎖,以防止愛車失竊。

公車族在租屋時應考處租屋處是否有公車經過或公車搭乘的方便性,同時考量由租賃處至公車站牌間的路程約多遠,照明設備如何,沿路是否有商家等。

#### 五、遇緊急事件之通報系統

本校學生於校外租屋時,如遇緊急事件時,可利用支援管道有:

- ⊙ 警察單位:
- ⊙火警、緊急救助、救護車:119
- ○房東及村長等社區力量—外宿同學於租賃出入,如遇緊急事件,房東及村長係最可立即救助、支援的力量。
- ⊙學校相關行政單位:本校相關緊急聯絡電話如)

### 六、報案程序及注意事項

其實「沒機會」報案是最好不過了,但是若遇上特殊警急狀況,如遭人身侵害、竊案、可疑事件時,如何才能保障自身安全與權益呢?以下向各位校外租屋同學介紹報案的一般程序及注意事項,教您如何 完成報案!

○保持冷靜不要驚慌:

如遇到警急狀況時,處變不驚,臨危不亂是第一法則!尤其必須確保自身的安全,如當場有被害人需緊急送醫者,應把握時效報警叫救護車前往急救。

⊙收集相關證物,維持現場:

法律講求的是證據,如何確保證據的完整性,是相當重要的一環,因此,不可隨意破壞犯案現場的任何一點線索,若當時有照相機的話,建議可先拍照存留,以備事後偵察。

⊙打110或派出所報案:

報案時不要慌張,依照一般程序而言,會由警察人員負責發問,報案者只要依循警察的問題,一一回答即可。警方問話的內容,大約涵蓋以下幾項要點:

- ☆ 發生什麼事---依事件發生的性質做描述
- ☆ 在什麼地方---若無法說出確切地址的話,可描述建築物外觀、樓層位置、明顯地標或其餘外在環境,提供警方推測現場位置。
- ☆ 有哪些人-----先確定有無傷患以及其生命跡象如何,可提供警方做搶救前的準備。並描述歹徒人數、特徵《身高、體型、臉部特徵、皮膚等外觀》,逃亡方向。
- ☆ 有哪些物品---歹徒是否攜帶危險槍械物品,交通工具車牌號碼等。
- ☆ 什麼時間發生-案件發生的時間以及歹徒逃離現場的時間。
- ○由警方掌控現場

首先由110通知各地管區警員到場接管現場控制權以等待刑事警察處理,可提醒經方通知鑑識小組前往,並禁止記者或閒雜人等出入,以保持現場證物的完整性。若發生重大刑案時,可直接向當地派出所報案。

⊙確認警員身分

警員有義務出示證件或回答報案者詢問警員之服務單位級職姓名,且警員需交給報案者三聯單中的第二聯(藍色),若發現警員不願回答或不交給報案者三聯單時,民眾可視其肩章號碼,告知警政署處理。

●報案後續查追蹤

報案後若有必要時,可聯絡律師或社工等專業人員協助。若擔心被吃案,報案者可向各分局調閱三聯單之第一聯(黃色、內有12碼的流水號、且須保存三年),亦可向警政署民眾服務社查詢。若發現被吃 案或不法情事時亦可向法務部或檢方提供線索以利偵察。

警政署民眾服務中心(提供申訴)免付費電話:080-018110 080-018111

法務部處理重大犯罪被害人申訴窗口專線電話: (02) 23702226

## 貳. 租屋人際關係

親愛的您,或許已經閱讀這本「租屋手冊」大半本了,不僅已經具備了勇氣準備跨出「租屋」的第一步,也閱讀了「看屋」六大要項,也仔細閱讀了「白紙黑字」、「貨比三家」、「平安是回家唯一的路」…,但是你是否曾經想過,校外租屋生活中,除了要找著一個適合自己的租賃空間,安心的展開求學讀書生涯外,租賃社區周遭的人、事、物亦是大學生活中重要的一環!尤其是在「人」這一個變項上,總是令人顯得措手不及、進退兩難:你會不會擔心房東難以溝通?新的室友好不好相處?到陌生地方很沒有安全感?現在就讓我們一起教學相長,共同來探討租屋人際關係中的「三角習題」!

#### 一、房東篇

在房屋租賃關係裡面,房東其實是相當脆弱、焦慮的一個「族群」!怎麽說呢?因為房東不僅僅是希望「獲得一筆收入」而已,在他們的心理層面上也相當害怕房子租錯人,屆時發生房客拖延房租、房屋 毀損、傢俱被破壞或搬走、房客違法使用租賃處、電話被盜打、房客不告而別、私自帶異性過夜、水電費暴增、房客作息太吵引起鄰居抗議等狀況!所以,房東一定也想找個好房客、身分單純、按時繳房租、 愛惜房屋及傢俱、不做違反契約上之規定,如此一來房東才能高枕無憂、放下心中的一塊大石頭!

俗語說:「一樣米飼百樣人」,同樣的,由於房東心理上的潛在焦慮再加上房東個人本身的特質,就會發現房東有百百種,正如房客也有千萬種一樣,真是令人難以捉摸,以下就歸納出幾點如何與房東的 相處之道,提供同學們參考!

- ☆ 見面時務必打招呼,「誠懇」的問候!
- ☆ 按時繳納租金不拖延。
- ☆ 若是每月水電費與房東共同分攤時,勿太計較尾數零錢。
- ☆ 愛惜房屋內部傢俱或設備,就當作是屬於自己的房子一般。
- ☆ 房客有通知房屋需修繕的義務,否則一但房東不知情,來不及修繕造成房屋損失的話,房客就需負賠償之責了。
- ☆ 請房東修繕時需有禮貌勿冒失,如果每次告知後都還是拖延不修的話,就可以寄「存證信函」請房東期限修繕完畢。
- ☆ 保持租賃處清潔給房東好印象。
- ☆ 若與房東同住或房東住樓上樓下者,邀請朋友入內時,視情況知會一下房東。
- ☆ 遵守先前雙方簽約的約定,不要冒險做違規的事。
- ☆ 謹慎使用電器,勿超過電力負荷量或不當使用,因為房東十分在意同學使用電器的安全。
- ☆ 節省各項資源勿浪費,養成隨手關燈、節約用水的好習慣,否則房東一但抓到小辮子,你就洗不清罪名了!

事實上,如果你已經做到以上各項「房東相處之道」,然而房東欲百般刁難,惡意相待的話,很不幸的,你遇到的是「惡房東」啦!這樣一來,你自己就必須先藉由溝通爭取應有的權利,再不行的話,學校生輔組賃居生服務中心很願意為您出面協助爭取。

請注意!這時候如果你在搬進去前有跟房東簽契約的話,「白紙黑字」有憑有據,權利義務關系就容易區分,孰對孰錯就清楚好辦多了!否則只能說聲抱歉,大家只好撕破臉了。

### 二、室友篇

俗語說:「相愛容易相處難」!人與人之間的相處是何等微妙,感覺多麼奇妙的東西!尤其是常常見面或天天生活在一起的人,關係總是多變的、敏感的、極端的。因此,在校外租屋時室友間的相處就是 一大學問了。如果在一開始室友彼此間有共識,便能滅少摩擦了!以下數點,提供校外租屋生活中室友間相處的參考。

☆水雷瓦斯等公費的分攤

一般來說,室友間的公費分攤,不外忽是水電費、瓦斯費(或桶裝瓦斯)電話費、大樓管理費或清潔費、生活必須之雜支費(如購買衛生紙、清潔劑、洗手乳、零食等)。室友間可以先約定,那些項目是屬於公費支付的範圍?還是按月依帳單來分攤?誰來負責收取並保管公費?每次繳納多少?最好保管公費的人,每月公佈收據及明細表給大家知道。這樣依來,公費技收支平衡又公開透明化,大家就可以減少猜忌,增加彼此間的信任感了。

☆分配清潔打公共區域

定期清潔打掃房屋,常保室內整潔衛生,更能處進大家認真讀書的「唸慾」喔!因此建議租屋同學與室友間明定公共區域範圍,如澡間、廁所、走道、廚房、客廳、樓梯、陽台等區域,採定期、劃定責任 區或輪流清潔區域等方式進行,相信不僅環境清潔舒適外,大夥兒感情也會變的比較好!

☆控制音量盡量避免影響他人作息

聽音樂、講電話、談話聲、背書、朗誦、關門聲、挪動桌椅、走路聲、夜間洗澡或洗衣服、使用脫水機等噪音,對於喜安靜、敏感的人而言都是很大的困擾,尤其是在考試期間更容易造成別人無法專心唸書, 因此室友間可以明定幾點之後大夥兒輕聲細語、音響聲量調低,避免過晚洗澡或停止使用相關洗衣設備,如此一來,有助於精神的集中,唸起書來應可事半功倍!

☆尊重他人的隱私權

每個人都應該有屬於自己的「心靈空間」與「身體距離」,因此無論再熟的室友都應給予對方適度的「呼吸空間」;舉例來說,如果某位室友有台電視機,好意的邀請其他人到房間來共同觀賞娛樂「一下」, 然而,可不要因為他的邀請以後就「終於」變成習慣,天天到他房間看電視,以致於有時候這位室友想一個人安靜一下時,不好意思開口拒絕,演變成日後衝突的導火線。

其實,團體生活是一件有趣的事,你可以當中學習到人與人之間的彼此尊重、相互信任、忍耐包容等「美德」,也可以學習到如何排解糾紛衝突等考驗,當你細心去經營校外租屋生活時,相信會有意想不 到的收穫喔!

### 三、社區鄰里篇

沒有想到吧!租賃人際關係中為什麼會牽涉到「社區鄰里」關係呢?讓我為您解說吧!「社區」是由居住於該地域的一群人所組成的;社區不僅僅包含這「一群人」,還包括「地理景觀」、「私有建築物財產」、「公共設施」、「人文精神」,是「住宅、工商業區或文教機能」等要素的集合。因此,如果你租屋在該社區內,雖然最多可能只有租四年,然而你就是這一個社區的一分子,所以仍然應該主動參與鄰里的活動,關心租賃圈周遭的人、事、物。

## 參。租屋常見糾紛型態

租屋結緣是美事一樁,但若遇到惡房東存心作怪引發糾紛時,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「因不瞭解而結和,藉糾紛產生而認識,而損失押金後分離」者比比皆是,以下就舉幾個問題提供參考:

類 型	例 子	解 決 方 式
契約方面	*房東說要收回房子重新裝潢給 兒子取媳婦,可以提前解約要 你搬走?	*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,如果房東不是假藉 名義,建議您可以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。
安全與隱私方面	*為了租屋安全,房東常趁我不在房間時打開門進去查看「是 否有偷偷使用違禁電器用 品」,這種行為可以嗎?	*房東於租賃其間如非取得房客同意,不得 進入房客房間;同時房客於租賃期是有權 更換門鎖的。
相處方面	*房東管得太多,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,不在續租。
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。 *一般來說屬於房子結構性的部分損壞,房 東有修繕之責,故左列部分是應該幫忙修 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,房客害怕遇到惡房東房東亦怕壞房客。當然,房東房客成為擊友,感情甚至形同一家人,所以,只要彼此能互相尊重,責任釐 定清楚,多為對方著想,相信租屋糾紛必能減少。

肆. 校外租賃學生常遇之租屋困擾

類別	內 容	發生原因	解決方法
人的	1. 房東或室友龜毛,	*自己也很龜毛不好相	*改掉自己的不好習慣。
方面	不好相處。	處,生活習慣也是半斤	*和室友做個善意溝通。
	2. 室友生活習慣太	八兩。	*另覓租屋地方。
	差。	*真的房東或室友太糟糕	*與室友也應訂定生活公約。
		了。	
事的	1. 訂金已經附過,又	*對民法中租賃相關規定	*應儘可能多了解一些租屋規定
方面	不想住了。	不熟悉。	*訂契約時應仔細逐條考慮清楚
	2. 契約書內容太苛	*訂契約時沒仔細考慮清	*與房東再溝通清楚。
	刻。	楚。	*租屋前先看看自己的荷包,不要
	3. 押金太多。	*與房東事前未溝通清	衝動或逞強。
	<ol> <li>4. 租金太貴。</li> </ol>	楚。	
		*沒考慮好自己的預算。	
時的	1. 看屋時被侵犯或陷	*單獨前往租屋。	租屋安全最為重要,應隨時留意:
方面	害。	*穿著暴露或室友或房東	*看屋需結伴同行。

2. 被室友或房東騷	不正經。	*有男室友的租屋環境,千萬要留
擾。	*警覺性過低,使歹徒有	意自己的穿著。
3. 獨自在家,有陌生	機可趁。	*時時保持高度警覺,保護自己
人到訪。	*門窗忘記鎖上,給歹徒	*睡前務必檢查水電瓦斯及門窗
4. 晚上睡覺前發現門	可趁之機。	*發生任何事情務必向學校生輔組
窗遭人打開。		或教官反映。
1. 屋齡老舊。	*租屋時未必能仔細觀察	*租屋前應盡可能仔細觀察環境。
2. 停車、坐公車相當	環境,居住後才慢慢發	* 先和左右鄰居聊聊看。
不方便。	現。	*通知房東前往處理。
3. 左鄰右舍不太友		*如真的很難適應,應立即遷移。
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. 空屋-沒傢俱。	*有部分是租屋時未仔細	*租屋時應將傢俱清點清楚,並且
2. 傢俱老舊、擔心弄	觀察,居住後才慢慢發	實地坐坐、拉拉看。
壞。	現。	*明訂於契約中,或註明於交接冊
3. 不能炊煮。	*與房東事前未溝通清	中。
<ol> <li>木板隔間。</li> </ol>	楚。	*對物件最好照相存檔以備不時之
5. 逃生設備不足。	*契約沒有訂清楚或根本	需。
6. 門窗不甚牢固。	未訂契約。	*與房東好好溝通。
	擾。 3.獨人 4. 職員到 1. 是 4. 晚」 2. 停不差 4. 晚」 2. 停不差 4. 大 4. 大 4. 大 4. 大 4. 大 4. 大 5. 出 5. 出 6. 出 6. 出 6. 出 7. 星樓 8. 他 8. 他	擾。 3.獨自在家,有陌生人到訪。 4.晚上睡覺前發現門窗遭人打開。 1.屋齡老舊。 2.停車、坐公車相當不方便。 3.左鄰右舍不太友善善。 4.購物不便。 5.太吵雜。 6.出入人物複雜。 7.屋子濕水。 8.頂樓太熱。 1.空屋-沒傢俱。 2.傢俱老舊、擔心弄壞。 3.不能炊煮。 4.未板隔間。 5.逃生設備不足。 *警覺性過低,使歹徒有機可趁。 *門可趁之機。 *和屋時未必能仔細觀察現境,居住後才慢慢發現。

### 伍. 關心您~家宅安全

- 「竊盜」是國內現今發生憑率最高的犯罪。竊盜除帶給被害人財物的損失外,最令一般人感到寒心的,是隱私權的被侵犯與不安全感。
- 一、預防竊賊侵入住宅行竊的六大原則
  - 1.強化前、後門的安全設施
  - 2.務必養成隨手關門窗的習慣
  - 3・審慎檢查窗戶
  - 4·妥善標記貴重物品或表列其特徵
  - 5. 隨時讓家宅保持有人在或像有人在的狀態
  - 6. 謹慎門鎖鑰匙安全
- 二、防範貴重物品被竊,以下兩點可供參考:
  - 自己動手在貴重物品明顯處刻上身分證字號、電話號碼、姓名或郵遞區號及門牌號均可。
  - 2·將自己的貴重物列一清單,慎予保存。
- 三、長期外出的防竊措施
  - \*出門前,是否 • •
  - 1.安全穩固的門鎖,窗戶等都已上鎖。
  - 2. 貴重物品都已標記妥當。
  - 3. 已通知牛奶商停送牛奶,已央請可靠的鄰居或親友代收信箱內郵件報紙、廣告傳單等。
  - 4.出入門戶的鑰匙已隨身攜帶,或請鄰居代為保管。
  - 5. 已告知守望相助巡守人員、大樓管理員或轄區警員加強自宅守望。
  - 6·屋內的收音機、某電燈的定時開關裝置已設定。
  - 7. 已將電話鈴聲調小或關閉。
  - 8. 已把旅遊路線及住宿旅館、電話留給可靠的鄰居或親友。

## \*返家時

- 1·檢視所有門所及窗戶是否安然無恙,切勿冒冒失失的進入。
- 2.發現似乎有人入侵的跡象,應先至鄰舍探詢狀況並向警察報案,直到警方派人前來處理時,才一同進入。
- 3·若發現家宅已遭竊,勿觸動現場任何物品,應儘快報警處理。
- 四、提防第三隻手

依據往年經驗,假期前後正是竊賊闖空門及扒手作案最猖獗的熱季,特別提出長假期間各項防竊措施,供學生自我防範。

五、回家外出的訊息,宜保密

假期學生回家或外出,容易招來竊賊覬覦,不可輕易透漏全家外出的消息,住家窗簾務必拉上,以防竊賊窺視屋內動靜,若是二、三天短期外出,可配合電燈、收音機定時開關,防竊效果更佳。 六、切勿在門外貼上「外出的字條」等標記

## 陸、簡易急救法

類別	症狀	急救法
大只刀门	頭痛、精神混亂、虛弱、呼	1. 將病人頭, 肩部稍抬高。
	吸及說話困難、半身麻痺、	1. 府納入頭,周司·個指同。 2. 寬鬆衣物。
中風	瞳孔大小不一致、小便失	3. 减輕休克症狀
	世九八小小一 致、小使犬 禁。	4. 如意識不清, 放成復甦姿勢。
	211	4. 如息邮个月,放风俊奘女为。
	呼吸停止、面部及口唇發	應立即急救
	紫。	1. 開通氣道——將患者頭向後仰,清除可見的異物。
		2. 給予四次快速口對口全量呼吸,捏緊鼻孔含住整個
停止		口部,若為兒童就將口和鼻孔全部含住(不要捏鼻
呼吸		子)。
		3. 檢查患者有無呼吸,若無呼吸使其側臥,在其兩肩
		胛骨間猛拍四下,在檢查口部,並重做口對口人工
		呼吸,成人12次,若為幼兒,至少溫和吹深20次。
		4. 送醫。
心臓	胸部內有不舒服的壓迫感或	坐下或躺下,保持温暖安定,立即送醫。
病發	疼痛,也許會蔓延至臀部;	查看患者有無醫療注意事項。
作	也可能會噁心、出汗、虛	
1 F	弱、呼吸短促。	
	欲睡、精神紊亂、呼吸深而	1. 放成復甦姿勢,給予一般病人之昏迷治療。
糖尿	急,呼出氣體中有怪異的水	2. 必須立即送醫。查看患者的醫療注意事項。
病性	果氣味,最後失去知覺。	
昏迷		
	發冷、黏濕、蒼白,脈搏快	1. 讓患者安心仰臥病舒適的休息。
休克	而弱。	2. 使患者頭低腳高,保持腦部血流供應。
かん		3. 寬鬆衣物,減少束縛,勿給飲料或進食。
		4. 迅速送醫。
	輕微的紅、痛。	輕微的紅、痛,迅速用乾淨的冷水浸澆,以減輕疼
あ作		痛,若起泡,燒焦、發紅馬上用清水淋澆,以減輕燒
灼傷		傷程度。用乾的已消毒的紗布遮蓋傷處(切勿用棉
		花),立即就醫。
	直接擊傷或刺傷。	1. 不可試圖排除異物。
嚴重		2. 輕輕遮蓋兩眼以減少眼睛轉動。
眼傷		3. 保持鎮定, 躺下, 送醫。
	無法言語、咳嗽或呼吸。	1. 若患者有知覺——在背上用力快拍四下, 抱住肋骨
	採用黑姆里克急救法。	下方向上急速頂舉四次。重複行之,直到有效為
哽塞		上。
~		2. 若患者無知覺——開始口對口人工呼吸法。若無法
	l	

		吹入空氣,就在他背上快拍四下,向上急速頂舉四次,清除口李的東西,重複行之,直至有效為止。
骨折	疼痛、腫,變形、皮膚變 色、運動障礙等。	1. 不可搬動受傷部位,用清潔的壓力繃帶止血。 2. 用棍棒、木板或捲起的報紙夾住患處以茲固定送 醫。
癲癇 症發	許停止呼吸。	防止患者傷害自己,清除附近危險物。 不可強加固定。不可將鈍物塞在牙齒之間。 請醫生救治,查看患者是否有醫療注意事項。