

租屋換屋小提醒

租屋電費 獨立電表免吃虧

一般住家計算電費較簡單清楚，但同學若承租套房或雅房，選擇有獨立電表的物件較有保障。崔媽媽基金會法務組組長曹筱筠表示，房東為方便管理，會向房客規定統一的電費標準，常見每度電收取 3.5~5 元，也有少數案例是每度收取 6~7 元，但超過 5 元的收費標準就已偏高，為保障權益，房客應主動詢問房東偏高的原因，且公共用電也要平分。

訂金、押金、租金的不同？

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。

付了訂金，可以反悔嗎？

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。因此，抽到宿舍而造成無法承租時，責任不可歸責於房東，定金被房東沒收是合理。

但是否真的無法拿回呢？學生當然可以轉而用求情或溝通的方式請求房東諒解，或許房東能體諒學生的狀況，而願退還全部或一部份，若是如此應感謝房東的善意，勿認為是理所當然，而日後均比照辦理，讓自己變成一個不可理喻之人。

若是房東不願出租時：

「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。

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）

解約、違約問題

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。

和同學一起承租一間房子，學期未終，其中一個室友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。

房客在什麼的情況下，才能夠提前終止租約？

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)
5. 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。

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。

行前準備功課

資訊收集妥當後，要準備看屋了！看屋前，還是要先做點功課，尤其是對初來乍到或第一次租屋的同學而言，行前準備事項做得愈完善，問題產生的機率就愈少，試用以下大項分類。

一、人

1. 確認屋主：

校方資料多會註明或驗證屋主身份，若手邊資料無法得知是否為屋主，要記得詢問帶看者身份，簽約時，若為代理人，請其出示委託書；若為二房東，請其出示與房東簽定之契約書。

2. 房東優劣情報收集：

房東優劣記錄通常在校方官網上無法得知，但只要是有賃居服務單位者，大多對周邊房東狀況有所瞭解，因此可至學校的服務單位直接詢

問，可獲一些訊息。另，bbs 站通常也是學生發聲的管道，稍微留意一下訊息，或可得一些資訊。

3. 建議二人結伴看屋：

二人結伴看屋的考量重點有二：

①安全

與家人或朋友結伴而行，以免看屋時突發狀況發生，無人奧援。

若不想麻煩他人，可告知朋友並約定時間，彼此以電話聯繫確認安全。

②多面向

因每個人看屋的角度不同，與友人同行可幫助其瞭解房屋其它的狀況，察覺不同的面向，例如：有人注意設備、有人注意整潔……等。看屋後不急著下結論，經過互相討論，再做決定。

二、事

原則：不隨便承諾、不帶大筆金錢

1. 不隨便承諾—不隨便簽下任何資料

承租前，請務必有一觀念：『不任意簽定任何書面文件或不承諾任何自己不瞭解之事物』，以免日後後悔徒增麻煩。

2. 不帶大筆金錢看屋—不支付大筆定金

定金一旦支付，只要是因個人因素造成無法履約，就算離開房屋才短

短 5 分鐘，房東都可以依法沒收，因而請同學在支付前先考慮清楚。

三、時

原則：提早規劃、留意資訊

1. 提早規劃一至二個月的找屋、看屋期

建議在確定必需租屋後，預留一至二個月的時間找屋。

要找到適合自己的房屋的確不容易，有時需要靠一點機運。好機運不易求，還是按部就班的先給自己充足的時間準

備吧！常見不少學生臨時找屋，倉促決定後又後悔，引起不少糾紛，最後吃虧的還是同學自己，實在是得不償失。

2. 資訊的收集

①平時留意

一般而言，同學大多是大一下學期開始，也是宿舍開始抽籤時，即會出現找屋需求，故每年找屋期多在 3 月至 6 月，

為避開在此一時段和大家一窩蜂的找屋，建議有需要租屋的同學，平時就留意學長姊居住狀況，有合適的即可事先

預定，以便承接。

②注意學校舉辦租屋博覽會

留意生輔組、學生住宿組等負責單位，是否有租屋博覽會訊息，因

每校對活動舉辦經費預算撥支不定，宣傳方式不

同，活動舉辦方式或大或小有別，若能主動留意校方相關單位訊息，較能取得更多可靠租屋資訊，減少奔波之苦。

四、地

原則：對欲租房屋地段的瞭解

①先確定二件事：

- 確定房屋的交通位置符合需求—看地圖

若自備交通工具者或大眾運輸工具方便區域，脫離學區周邊可能有較佳的居住品質或較便宜的租金，事先研究大

致動線範圍，才有可能達到物美價廉又方便的理想。

- 確定房屋的租金符合當地行情—查行情

行情何處查？

- 至當地詢問
- 校方租屋資訊搜集比較
- 詢問師長、同學、學長姊
- 租屋網站搜尋

②再小心一點：

許多同學在看屋時，都忘了詢問附近居住狀況，住進後才發現到房屋所在地，環境不佳、噪音擾人、巷弄狹小……

等問題，若可詢問師、長同學對附近的瞭解，相信可過濾掉不少不合適的房屋。

如何看屋？

開始行動

都準備好了嗎？出門前，有些小提醒：

1. 注意穿著、儀容—大多數人會注重「第一印象」，房東亦不例外，所以請同學看屋時，儘量勿奇裝異服、濃妝艷

抹或穿著拖鞋及汗衣，亦不用大費周章準備光鮮之衣服，以『乾淨、整齊』為主即可。

2. 注意禮貌—看屋入內時，詢問房東是否有注意事項，如：是否換穿拖鞋、若有其他室友已居其間，勿大聲說

話……等，以表禮貌。

3. 有狀況請與房東連絡—可能會遲到或不到，請務必與房東聯絡，以免房東空等。

如何與房東有良好互動

和房東見面了，如何爭取一個好印象，讓房東能願意把房子出租給你呢？除了以上以需注意的三點，再請同學留意：

1. 親切招呼：見面要招呼，可以姓氏稱呼「王先生、王媽媽……」，或直接以「阿姨」、「叔叔」招呼更佳，或主動

詢問：「阿姨（叔叔），要怎麼稱呼您？」。

2. 「你」字少用：已知對方如何稱呼後，有禮貌的作法即是少用「你」字多用「您」字，或用稱呼代替「你」字，讓聽者覺得較受尊重。
3. 多說請、對不起、謝謝您。
4. 不滿意房子或面對房東強力推銷時，想先離開現場，找個適當又聽起來舒服的理由推辭，如：我再找其他同學來看
看、我回去請我爸媽來看看……；如此說法，也算是爭取第二次看屋的機會。
5. 看屋結束後，記得謝謝房東今日的帶看與介紹，承租與否是其次，留下個好印象才是重要。

看屋注意事項

開始看屋了，先由外而內的觀察：

一、外在環境

1. 不同時段看屋

- 雨天／晴天—看屋最好的時間，應是在下雨天，房子有無漏水的可能，在多雨的時間最容易被發現。
- 白天／晚上一對初來乍到不了解附近生態的同學來說，二次看屋是

有需要的。曾有同學白天看到是正常的環境，

到了晚上，卻是吵雜的夜市；而有同學夜間看屋，忽略了室內採光，承租後才發現房間採光不佳、通風不良。

2. 安寧

- 噪音：儘可能不要直接面向大馬路，避免噪音干擾。
- 注意住家巷道是否為市場或夜市所佔用（可從馬路地面是否留下污黑的油跡做為判斷）。
- 廟宇、學校周圍，在節慶時常會舉辦慶典、活動；在學校周邊則還須注意學校廣播是否會造成居住安寧的干擾。
- 注意四周是否有太吵雜的商店存在，特別是卡拉 OK 店、網咖、非法行業等不但會帶來噪音，更因出入份子複雜而影響居住品質。

3. 安全性

- 觀察承租地是否易被外人侵入，如 1 樓的遮雨棚搭出讓人易於攀爬上樓，並請留意居所是否有鐵窗防護。
- 進房看屋時，請保持大門開啟，以方便應變。
- 通車族需考量住屋處與車站間的路程約多遠，路燈照明設備如何，

沿途是否有商家。

- 自行騎車或步行者，須留意學校到居所間之狀況，若會有較為荒涼路段，如田野、荒地、施工地等，請注意照明、

出入人士、往來人數等，須謹慎考量是否承租。

4. 交通

- 考慮大眾交通工具的便利性，上學是否方便。

- 考慮附近停車是否方便。

- 不妨考慮選擇與一般上下班、上下課交通習性相反位置的房子（例如：當別人上班、上課是要進城方向，不妨考慮承租在上課是出城方向的房子）。

二、內在環境

對於房屋本身的重要考量因素：

1. 身體感覺

能否住得舒適對房客是最重要的考慮因素，一間好房子的最基本條件就是無論房客走入屋內、或處於屋外的鄰里周遭，都能讓自己感覺到十分舒服而沒有各種不好的感覺。所以，尊重自己身體的感受也是很很重要的一項考量因素。

2. 房屋設施

①坪數的概念：

二個榻榻米大小（3.24 平方公尺）為一坪，約一個雙人床為一坪，坪數的大小由房東所提供之建物所有權狀可看到，權狀

中所記載坪數均以平方公尺來登錄，需再換算轉為坪數。

②坪數換算方式：

$$1 \text{ 平方公尺} \times 0.324 = \text{坪數}$$

看屋前，可先預算個人行李及物品放置空間，以免承租後，才發現東西太多、承租空間太小，東西不夠放置又已簽

約之窘狀。

3. 空間品質

環顧四周，查看一下：

①對外窗、門：

- 觀察通風及採光
- 觀察窗口方位，是否西曬
- 觀察對外窗及門是否過於緊鄰隔壁房屋，造成安全隱私之疑慮。

②隔間狀況：

- 木板隔間，隔音效果較差，容易有諸多的干擾。
- 建議嘗試敲打以判定隔間材質。

③頂樓加蓋：

- 易有冬冷夏熱的狀況。

- 因屬後來加建之建物，須注意是否有漏水問題。
- 注意水塔馬達啟動時所產生之噪音。
- 頂樓加蓋違建大多以鐵皮材質為屋頂，注意颱風時期是否堅固。
- 有人舉報即會拆除，同學承租須有心理準備。

4. 設備檢查

房東所附的每樣設施，均須測試及檢查，諸如：冷氣會不會冷、有沒有熱水、電視可不可以看、水龍頭是不是都有水、桌椅穩不穩、家具有沒有損壞刮傷部份……等等，若能拍照存證，儘量用照片存證，有需修繕的當場向房東要求，以免住進後才發現有問題，房東若反說是同學不當使用所造成的損壞，那麼勢必要起糾紛了。

5. 漏水

①查看屋外：

- 觀察外牆：有時屋內經粉刷修飾，一時看不出漏水的毛病。房客不妨從屋外觀看，從外牆、公共空間（樓梯間、天井……）、與隔壁鄰居相銜接的牆面做判斷。

②查看屋內：

- 注意屋頂、牆壁是否留下水漬，尤其屋頂與牆面交接的牆角最易漏水，要特別注意該處是否有水痕出現。

- 查看窗台、冷氣孔是否有水漬、發霉現象
- 與浴室、廚房相接的牆縫是最容易發生漏水的地方。不妨觀察與這兩種房間的共用牆之牆縫或壁面上的油漆、地磚是否變色或異樣。
- 頂樓若種滿花草及盆栽，常因盆栽過重或花草過於茂盛造成頂樓樓板不堪負荷，而產生裂縫造成漏水；花草掉落後則易阻塞排水孔，也一樣會造成滲漏的現象。
- 頂樓的房子要注意天花板是否出現油漆剝落、水痕，以判斷是否會漏水（若有機會，不妨在下雨天看屋，可檢驗該屋是否漏水）。
- 陽台打出去的違建部份，亦是常會漏水的地方，可多加留意。

6. 其他

① 淹水

- 注意是否為易淹水區
- 房屋一樓水平面應高於馬路
- 與鄰居的圍牆是否出現水痕
- 若從外觀看不出是否會淹水，不妨打開電錶箱、水錶箱、插座開關，觀察內部是否有曾因淹水而留下的污泥痕跡。

② 管線

- 注意馬桶是否通暢，沖水時順不順、有無異聲（可倒入冰淇淋測

試)

- 水龍頭可否關緊
- 排水管是否通暢
- 舊型公寓二樓的住戶要留意管道排水（若排水不良，樓上的水最易溢漏在二樓）。

三、門戶安全

1. 確認進出大門的安全性

- 住戶是否保持隨手關門之習慣
- 確認一樓大門是否能緊閉
- 觀察樓梯間是否貼滿小廣告，若是，則表示該處門戶安全狀況不佳。

2. 安全門、鐵窗

- 安全門、鐵窗是否可保持暢通
- 加裝鐵窗逃生口平時須上鎖以防宵小

3. 頂樓加蓋

- 頂樓加蓋的房子對外門戶通常會保持開放狀態，無法避免大樓其他住戶進出，因此須留意居所是否加裝有任何防範裝置，如：鐵窗、透視孔、照明等等。
- 常見有水塔、水管、瓦斯錶等公共設施，因此須特別注意個人門戶

安全，以防宵小躲於暗處，或假冒維修人員身份

進入，造成人身或財務的損失。

4. 門鎖

· 可請房東打配或自行更換新鎖，並要求房東加裝鐵窗、門及可由屋內透視外面之眼孔等安全設備，這些設備上的要

求應事先表明，並在契約中明訂清楚。

· 一般房東所裝門鎖均為喇叭鎖，而喇叭鎖安全性不足（易被撬開、破壞），可請房東或徵求房東同意另加裝鎖扣，以保障

自身安全。

學務處關心您！