

三民高中 113 年賃居生租屋注意事項

租屋前應注意事項

◎怎樣知道哪裡有合適的房子要出租？試試下列的方法吧！

- 一、找屋前先了解週邊環境、治安狀況及房東人品。
- 二、考慮交通的方便性，上學是否方便。
- 三、租屋處的路上路燈照明設備如何。
- 四、看房子最好找親友陪同。
- 五、若單獨看房子時，必須先告知家人、同學所到之地點、電話及時間，並同時互打電話以確認安全。
- 六、若單獨看房子時，應注意出入口的位置，並不要關閉出入的大門，以方便應變。

搬入租屋處後

◎特別是女同學請務必特別注意喔！

- 一、最好將房門換新鎖。
- 二、養成隨手鎖門的習慣特別在睡前。
- 三、與鄰居或室友建立良好關係，建議最好選擇社交單純的室友。
- 四、注意租屋附近是否有可疑人物。
- 五、告知家長、師長正確的租屋地址及電話。
- 六、單獨在家時不要隨意讓陌生人進入屋內，應門時應詢問清楚。女同學宿舍可以製造「假象」，門外鞋架故意放置一、兩雙男用鞋，在陽台掛些男襯衫。

租屋安全檢查事項

- 一、注意樑柱有無裂痕或是否彎曲，衣櫃的門、窗戶是否會卡住無法打開，若有上述現象，表示此屋的建築結構有問題，請慎重考慮是否要承租！
- 二、若該屋下有營業場所，不妨注意樓下的營業場所是否曾為了內部裝潢而擅自打掉樑柱結構。一旦樑柱遭到變動，則整棟樓房的結構安全影響甚大，請慎重考慮是否要承租！
- 三、注意屋頂、牆壁是否會漏水；特別是新粉刷、剛裝修處是否有過去遺留的漏水、

發霉的跡象；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。

- 四、與浴室、廚房相接的牆縫是最易發生漏水的地方。不妨觀察與這兩種房間的共同用強之牆縫上的油漆、粉刷、地磚是否變色或異樣。
- 五、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。
- 六、注意馬桶是否通暢（沖水時順時不順、有無異聲）；水龍頭可否關緊；排水管是否流暢。
- 七、住一樓要注意是否會淹水（馬路是否比房屋的水平面高、路邊水溝是否暢通、鄰居的圍牆是否有水痕）。化糞池的位置是否會外溢。若從外觀看不出是否會淹水，不妨打開電表箱、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。
- 八、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）
- 九、頂樓的房子要注意屋頂是否出現油漆剝落、水痕，以判斷是否會漏水（若機會剛好，不妨在下雨天看屋，可檢驗該屋是否漏水）。

訂定契約注意事項

- ◎考慮租金價格相對於屋況是否合理。
- ◎若價格談妥，決定承租後，應在付訂金時，要求房東開收據。收據的內容應包含：出租地址、房東姓名、訂金金額、身分證號、預定起租日及付訂日期，以免房東收了訂金後，又拒絕承認出租。
- ◎看屋時若發現房屋有缺陷，則盡可能事前在租屋契約中載明修復的權責，及雙方在修復費用的分攤方式，以免日後發生糾紛。
- ◎簽約前，可要求房東出示房屋權狀及身分證以確定是屋主本人。
- ◎在契約中預留提前解約條款（如扣一個月押金或代找下一個房客），以免住不滿意又無法搬家，或提前搬走卻面臨房東沒收全部押金慘劇。
- ◎根據【土地法】第99條規定：“擔保金（押金）不得超過二個月房租之總額。”，房客不妨依據此法調適時向房東稱取合理的權益。
- ◎兩個榻榻米大小（3.24平方公尺）為一坪。若手邊沒尺可量，可以雙人床大小為目測之依據，就不會差距太多。

安全常識

一、飲食的衛生安全

- ◎出門在外，得打點自個兒的脾胃！

在外面餐館吃飯，提醒你務必找一家看來窗明几淨、衛生可靠的店用餐，以免吃壞肚子，賠了銀子又折健康囉！常會有同學一來懶、二來為省錢，幾乎天天吃泡麵，或者三餐吃的有一頓沒一頓的。提醒你應盡量於學校餐廳用完餐後再回住處。或準備些麵包、餅乾等乾糧，以備不時之需。若能再備一些居家良藥是在好不過了！

二、交通安全

由於大部分同學外宿均是以機車代步，因此騎乘機車同時尤其特別注意安全，不追求速度與刺激，應注意行車安全。另租屋時應考慮是否停車方便，同時停好車後記得上鎖，以防愛車失竊。

公車族在租屋時應考慮是否有公車搭乘的方便性，同時考量從租賃處至公車站排時間的路程約多遠、照明設備如何、沿途是否有商家等。平時搭乘車輛時，避免在昏暗偏僻處下車，拒搭玻璃窗視線不明、車號不清之車輛；婉拒不明人士主動邀約；隨身物品放在身邊或明顯處。

三、用電安全常識

1. 保險絲熔斷，是用電過量的預告，不可愈換愈粗，以免短路時，不能及時熔斷，以起火災。
2. 電線陳舊，最易破損，應注意檢查更換。
3. 衣櫃內不可裝設電燈烘衣。
4. 電暖爐旁不可放置易燃物品或靠近衣服。
5. 電熱水器檢查其自動調節裝置是否損壞，以免發生熱，引起爆炸。
6. 電氣房及電氣開關附近應備海龍滅火器或乾粉滅火器以資防火。

四、電線走火時，如何處置？

1. 首先切斷電源，再將著火線路割斷撲滅。
2. 切忌用水潑救，以免觸電。
3. 可使用海龍滅火器、乾粉、二氧化碳滅火器。

五、遇火警如何報警？

1. 119 電話在撥通後 3 秒鐘始可通話（有長途控制器不能打）。
2. 報告火警時應將發生地點，街（路）巷 號 樓 及附近明顯目標，火災種類一併報出，以利搶救。
3. 手機可撥打 112。

六、檢查瓦斯漏氣的方法

1. 不使用瓦斯時，檢查瓦斯表末位數字如有轉動，表示漏氣。
2. 以肥皂泡沫塗於檢查處，如有漏氣，會形成氣泡。
3. 絕不可以用火測漏。
4. 不可以打開電燈和一切電器開關。
5. 不可用電扇、抽風機和排油煙機來排除瓦斯。

七、您在家時，聞到一股濃瓦斯味時，如何處置？

1. 拿濕毛巾摀住口。
2. 關瓦斯總開關。
3. 打開窗戶，讓空氣流通（金屬鋁門窗，小心碰撞）。

八、睡夢中被濃煙嗆醒，如何逃生？

1. 切勿驚慌，第一件事觀察哪裡可以逃生，一瞬間可決定生死。
2. 濕毛巾摀住口鼻或使用塑膠袋（15 公斤裝平時家中應準備）。
3. 採低姿勢，延地板爬行（離地面 20 公分以內或階梯角落都殘留著些微空氣）。
4. 人站在窗邊，以窗簾或床單撕裂成條連接或延水管、廣告牌、電線桿、攀爬而下，或自室外安全梯逃生。
5. 通過火焰之時，應將所穿衣服用水浸濕或以棉被、毛毯等浸濕裹住身體迅速衝出。（使用海龍高效環保（NAF）噴灑全身即可）
6. 夜間火警應先通知樓上熟睡者逃生，物僅顧自己撲救或逃生。
7. 煙上昇速度，遠比人上樓梯來得快，故火警時應儘速向地面逃生。
8. 不可以跳樓，以免產生骨牌效應。

觀察不良房屋外觀的徵兆

1. 房屋傾斜、樑柱龜裂、牆面滲水發霉、門窗開關困難、水管漏水，以及邊溝開裂等現象。
2. 貼山側牆或地下室地板與牆壁是否有滲水發霉現象。
3. 地下室之地板牆壁或角落是否有裂縫或浮凸現象。
4. 房屋樑柱是否有裂紋或產生斜向裂縫。
5. 隔間牆粉刷層是否有開裂現象或產生斜向裂縫。

6. 外牆磁磚或粉刷層是否有開裂或剝落現象。
7. 房屋內裝飾材料或傢俱有開裂銹蝕或傾斜現象。
8. 房屋門窗是否有因結構體或門窗本身變形而產生開關困難或無法使用現象。
9. 屋頂水塔進水量與水壓是否不穩定，自來水水費是否有暴漲現象。

租屋要訣

房屋有瑕疵時，對租賃契約的影響

1. 房屋自然損壞的處理—至於關於房屋之自然損害，如果未在契約中規定由房客自負的話，當然要由房東負責維修。但依《民法》437條，房客有通知房東的義務，如果沒有通知，而使得損害擴大，房客要負責賠償。但如果房客已經通知，而房東拒不修理時，房客可終止租約或自行雇工修理，而於兩年內向房東要求修理費或抵繳房租。
2. 爭取租約期滿的優先承租權—其次，在市售的契約版本中經常會規定「租期屆滿時，除經房東同意繼續出租外，應即日將房屋按照原狀遷空交還房東，不得請求遷移費或主張任何權利。如不立刻交還房屋，應支付按照租金幾倍計算之違約金」。但房客可爭取事先約定：「租約期滿，原房客有『優先承租權』，並事先協調，漲租幅度及時間，明列於契約條文」。而房客如果要裝潢房屋最好先和房東約定好，租約期滿房東是否願意買下裝潢或是否願意多續租幾年，再決定裝潢費用。至於一般民間有所謂房東要給搬遷費才能趕房客，在法律上房客並沒有做此項請求的權利，房東更沒有付給房客搬遷費的義務。（另外，房東經常會有契約中規定類似：『未經房東同意，不得私自將租賃房屋之全部或一部出租、轉租、頂讓或其他變相方法由他人使用房屋』。此時房客應爭取加註：「留宿親友，不在此限」，以免房東以此為把柄，藉口趕人。）

簽訂租屋契約注意事項

1. 本注意事項僅促請訂約雙方注意，並非本約之一部份，無約束雙方之效力。
2. 訂約時務必詳審契約條文，由雙方簽名、蓋章或按手印，並寫明戶籍住址及身分證號碼，以免日後求償無門，請特別注意。
3. 訂約時應先確定訂約者之身份，如身分證或駕照等身分證明文件之提示。如立契約書人有一方為未成年人，應得法定代理人同意。
4. 應注意房東是否為屋主或二房東，可要求房東提示產權證明如所有權狀、登記簿謄本或原租賃契約（應注意其租賃期間有無禁止轉租之約定）。
5. 本約第十二條第一款之數額，應以相當於一個月租金之金額為宜。

6. 依土地法第九十七條第一項之規定，城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總額年息百分之十為限。另依土地法第九十九條之規定，押租金以不得超過二個月之租金總額為宜，超過部份，承租人得以超過之部份抵付房租。
7. 交屋時可拍照存證租屋狀況，以供返還租屋回復原狀之參考。如租屋附有傢俱，以列清單為宜。
8. 在交付押租金或租金時，房客應要求房東開付收據交房客或於房客所持有之租賃契約書上註明收訖為宜。同時房東返還押租金於房客時，亦應要求房客簽寫收據或於房東所持有之租賃契約書上記明收訖為宜。