

**國立臺北護理健康大學同學想在校外租屋的....請注意啦，請熟讀以下租屋撇步再行動！**

看屋實應結伴同行、謹慎留意四周環境；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，彼此斷話聯繫確認安全。進屋參觀時大門應保持開放，以方便應變。同時觀察環境，留意左鄰右舍人員出入情形、購物方便與否、會不會太吵雜等。

### **吉屋出租**

怎麼樣知道哪裡有房子要出租？試試下列管道吧!

1. 北護大學務處生輔組「租屋資訊網」。
2. 北護大校本部及城區部周邊海報亭--招租廣告單。
3. 朋友、學長學姐推薦。

### **跟著感覺走**

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。因此，當選擇房子時不妨也尊重自己身體的感覺。

### **觀察四周環境**

1. 注意四周是否有太吵雜的車聲，市場叫賣聲或商店存在，特別是電玩、遊樂場、非法行業不但會帶來噪音，更因出入份子複雜而影響居住品質。
2. 考慮交通（捷運及公車）的便利性和停車是否方便等？
3. 位置會不會太偏僻？
4. 是否有防火巷或相關逃生避難設備？
5. 是否是違章建築？
6. 是否是頂樓？
7. 周圍是否雜草叢生、空屋率高否？
8. 夜晚街道是否明亮？

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。而且女同學在看屋時請務必要結伴同行喔！

### 檢查房屋設施

1. **結構安全**：注意樑柱上有無裂痕，樑是否彎曲，衣櫥的門、窗戶是否會卡住無法打開。若該屋樓下為營業場所，必須注意該商家是否曾為了內部裝潢而擅自打掉樑柱結構。
2. **漏水/管線/淹水**：注意屋頂、牆壁與浴室、廚房相接的牆縫是否會漏水。注意馬桶是否通暢（沖水時順不順、有無異聲）；水龍頭可否關緊；排水是否流暢。住一樓則必須要注意是否會淹水，化糞池的位置是否會外溢。

3. **品質** :注意屋內是否採光、通風、潮溼(壁癌)。若該棟樓非法使用地下室及頂樓時，注意其是否有污染飲用水源。頂樓加蓋房子特別注意是否會漏水，夏天是否過於炎熱。

### 相關傢俱設備

1. 確定房東提供哪些傢俱。
2. 無論房東提供或由房客自備的家電，使用時水電費等要如何收取？確定是否要加價。
3. 房東所附的家具，可「稍微」用力搖一搖、坐一坐，試一試，看看是否仍勘用，以免日後發生雙方認知上的差距。
4. 電燈是否明亮？確定燈管或燈泡壞掉的修繕是歸屬於誰的職責。
5. 電器類的物品稍微操作一下，看看是否能正常運作。
6. 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。

### 消防門禁安全

#### 1. 防火逃生安全

- ★隔間裝潢是否為防火材質或易燃物。
- ★是否有滅火器備用。
- ★逃生避難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。

## 2. 用電瓦斯安全

★房屋內部電線配備是否過於老舊，用電負荷量是高是低。

★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，是否出現電線內部裸露現象。

★房東提供的「桶裝瓦斯」或是「自然瓦斯」，其管線接縫處是否老舊、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。

## 3. 防盜門禁安全

★大門門鎖是否牢固，詢問瞭解寢室內之鎖頭是否可自行換新。可否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，是否會影響門禁安全。

★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。

★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。

## 議價前的重要認知

**認清權益，合理的爭取，決不心軟！！**

與房東議價不代表決心要租，切記！在“確定”租屋前，絕不繳訂金

\*租金包不包括水電費、房屋內設備參損壞修理費或大廈管理費、電梯維修費、樓梯清潔費。

\*可否隨自己意思佈置屋內。

## 殺價絕招

**發揮歐巴桑，老實不客氣的精神！！**

切記：並不是每一次租屋時，房客都有條件對房東殺價成功，請房客根據自己所處的情況，做謹慎衡量，並小心判斷。

1. **【哀兵型】**： --以誠懇的態度與房東洽談，增加房東對你的信賴、好感。

★我們會是好房客

★家裡經濟不好，需要自己打工付房租！”

★根據一些租屋經驗豐富的房客表示，帶著誠懇的態度是最佳的議價方法。事實上，多數的房東並不貪圖想租個好價錢而已，每個房東都希望能找到一個好房客，大家相敬如賓，以和為貴，以免日後發生租屋糾紛給雙方帶來不必要的麻煩

和困擾。

★注意，房客所表現的租屋誠意及應有的禮貌則是促使房東不堅持租金價格的重要因素

★其次，準時交房租、主動愛惜房東的房子、與房東保持相尊重、相敬如賓的承租關係，這是租期屆滿後願意再續租、甚至續租時不漲價的重要因素。

**以下便是幾位房客在過去曾與房東洽談的範例：**

★表明自己要租屋的誠意：保證會照顧好房子、按時繳租...

★我人很好，不會帶閒雜朋友回家。除了我比較窮之外，其餘的我都可以配合您。

★這個房子是我要租下來住的，如果不愛惜它，導致住得不服話倒楣的是我自己...

★學生，很單純，而且大多時間待在學校...

★經濟能力有限，但我們都很單純，絕對不會給您帶來不必要的麻煩。只希望您價錢能再斟酌一下...

2. **【知此知彼型】**：彷彿自己是一位租屋行情專家，這種方法必須小心的使用尤其是在僧多粥少（房客多、房東少的情況下）切記不要在議價過程中過度強化使用，以免弄巧成拙此種方法較適合於房東的房子並不是那麼多人想租的情況。

**以下便是幾位曾採用此種方法的房客所提出的建議：**

★預先探聽好當地的行情，確實掌握附近其他房客最近所承租到房子的真正價格，再向房東據理力爭。

★表現出彷彿是一位“租屋專家”，表現出很了解屋況及租金行情的樣子。同時呈現出可租亦可放棄的態度去殺價。

★另一種議價法則是專挑屋況、環境的毛病（房屋老舊，有點偏僻，環境嘈雜，設備不好，漏水，採光通風欠佳，...），適時地呈現，以做為議價的條件。此法的先決條件在於明察秋毫、觀察力敏銳，但抓漏洞、找缺點、需有憑有據，讓房東心服口服（切忌無的放矢，恐怕反而會造成房東的反感）

★若可以的話，租雅房的房客不妨考慮與同學相配合，合力同時租下兩間雅房，以量制價，增加議價彈性。

★找與房東投合的話題，多套交情。套交情的方式很多，像同鄉、相同的興趣嗜好...等等。但也切忌天馬行空，扯太多八竿子打不著的話題。

★租金太高，不願意租：“太貴了，我並不急著住”。

★你定的價錢是合理，我也會考慮，但如你可以再減一些，我就馬上決定把它租下來。

★我不是只想住一學期，而是要長期的承租。若經常要換房客的話，你麻煩我也麻煩

## 準備簽訂契約時

確定房東是否為房屋所有權人

一回生、二回熟，仔細研究爽快在心頭

即便是認識，也要簽訂書面契約，以避免未來租賃上的紛爭。

1. 務必要請房東出示**身份證明、房屋所有權狀、房屋稅單或登記謄本**，以確定房東真實身份。
2. 若是二房東，應請其出示與大房東所訂之契約書；如果是二房東轉租，有分為全部轉租或部份轉租。根據〈民法〉443條規定，如果是全部轉租，是無效的；如果是部份轉租，大房東與二房東的契約是否有限制不准轉租？若是沒限制，訂約後房客只須對二房東負責。
3. 房東若為法人（如公司、社團等），應由法人之代表人代表法人簽約，或由經合法授權之代理人代理法人簽約。

### 簽訂平等條約

契約行為只要雙方口頭約定就已經成立了，因此不一定要簽書面契約才生效，如果遇到好房東，訂或不訂契約其實沒有什麼差別，但是請注意萬一遇到壞房東產生糾紛，雙方公說公有理，婆說婆有理，為避免權利義務等是非顛倒難斷，仍建議租屋時還是簽訂書面契約較有保障！

至於簽約有什麼好處呢？白紙黑字、寫清楚權利義務等關係，除非是你違反先前約定，否則房東是不得任意調漲房租或收回房屋的；況且契約中可以詳細記載租金多少、何時繳納、押訂金額、房東與房客之修繕責任、租約期限、水電費付費方式等項目，對雙方而言都是有利的。總之，租屋雙方應站在和諧融洽的立場，而非對立的立



場。然而，事先妥善的訂約，是可減少許多不必要的糾紛。我們所希望的是，租賃雙方能站在平等的地位，簽妥一份公平的租屋契約。

### 訂定契約注意事項

★租金多少？何時繳納？

★租約期限有多長？

★是否給付押金？金額多少？何時返還？<土地法> 99 條規定：房屋押金不得超過兩個月租金，超過部份得抵繳房租。

★水電費、大樓管理費、房屋稅等由誰繳納？如何計算？繳納方式為何？

★房東與您對於修繕之責任區分與明訂項目。

★房東提供哪些家具及設備，其使用現況如何，對於狀況不佳的設備，最好可以拍照存證，以免日後苦無證據。

★確定房東有無要求特殊限制，例如是否可以炊膳？養寵物？帶異性入內或過夜等。

★您是否可轉租他人？或尋找室友共同負擔房租？

★您是否可整修或改裝房屋現有之設備或結構？

★若與房東同住，公共區域使用之權限與範圍？

★若租賃雙方，任何一方違反規定或提前解約時之違約賠償？\*租賃雙方於簽約時記得留下對方之身份證明。

★契約書內容中若有更改處，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。

★押金及每月或每學期繳納租金時，應請房東簽收，並妥善保管。

### 房屋自然損壞的處理

至於房屋之自然損害，如果未在契約中規定由房客負責的話，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，而房東拒而不修理時，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。

### 爭取刪除房客繳納額外的房屋稅金

契約書常有一個不合理的規定：“租屋之房屋稅、綜合所得稅等，如果較出租前之稅額增加時，其增加部份，應由房客負責補貼”。這個部份應儘量爭取刪除。

至於租屋期間內，房客如果要提前搬家，可與房東協議，例如爭取只要提前一個月通知房東或已找到房客，房客即無須賠償。

### 契約書儘量採用規定條文較少的版本

目前市售一般租賃契約書，版本各有不同，應該選擇規定條文較少之版本，因為這樣對房客的協調空間較大。其次，凡是契約未約定部份，在法律的處理程序則是引用〈民法〉的規定。一般而言，〈民法〉中規定往往較有利於房客。

常遇校外租賃學生常遇之租屋困擾有哪些？

	心有千千結	真相大白	解決方法
人的方面	<ul style="list-style-type: none"> <li>★房東或室友不好相處。</li> <li>★室友生活習慣太差。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>★自己也很龜毛不好相處，生活習慣也是半斤八兩。</li> <li>★真的遇人不淑。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>★改掉自己的不好習慣。</li> <li>★和室友做個善意溝通。</li> <li>★與室友也應訂定生活公約。</li> <li>★另覓租屋處。</li> </ul>

	心有千千結	真相大白	解決方法
事的方面	<ul style="list-style-type: none"> <li>★訂金已經付，又不想住了。</li> <li>★契約書內容太苛刻。</li> <li>★押金太多。</li> <li>★租金太貴。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>★對民法中租賃相關規定不熟悉。</li> <li>★訂契約時沒仔細考慮清楚。</li> <li>★與房東事前未溝通清楚。</li> <li>★沒考慮好自己的預算。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>★“屋比三家”並儘可能瞭解租屋規定。</li> <li>★訂契約時應仔細逐條考慮清楚(建議使用契約範本)。</li> <li>★與房東再溝通清楚。</li> <li>★租屋前要先看看自己荷包，不要衝動或逞強。</li> </ul>

	俊男美女的煩惱	真相大白	解決方法
時的方面	<ul style="list-style-type: none"> <li>★看屋時被侵犯或陷害。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>★單獨前往租屋。</li> <li>★穿著暴露或室友或房</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>★看屋須結伴同行。</li> <li>★有男室友的租屋環境，千</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>★有時被室友或房東騷擾。</li> <li>★獨自在家時有陌生人來訪。</li> <li>★平常門戶安全。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>東不正經。</li> <li>★警覺性過低，使歹徒有機可趁。</li> <li>★門窗忘記鎖上，給歹徒可趁之機。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>萬要留意自己穿著。</li> <li>★時時保持高度警覺，保護自己。</li> <li>★睡覺前務必檢查水電瓦斯及門窗。</li> <li>★發生狀況時務必向學校教官反應。</li> </ul>
--	---	--	--

	心有千千結	真相大白	解決方法
地的方面	<ul style="list-style-type: none"> <li>★屋齡老舊。</li> <li>★停車、坐公車相當不便。</li> <li>★左鄰右舍不太和善。</li> <li>★購物不便。</li> <li>★太吵雜。</li> <li>★出入份子複雜。</li> <li>★屋子漏水。</li> <li>★頂樓太熱。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>★租屋時未能仔細觀察環境，住了才慢慢發現。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>★租屋前應儘可能仔細觀察環境。</li> <li>★先和左右鄰居聊聊看。</li> <li>★通知房東前往處理。</li> <li>★如真的很難適應，那就搬家為上策。</li> </ul>

	心有千千結	真相大白	解決方法
物的方面	<ul style="list-style-type: none"> <li>★空屋--沒家具。</li> <li>★家具老舊，擔心弄壞。</li> <li>★不能炊煮。</li> <li>★木板隔間。</li> <li>★逃生設備不足。</li> <li>★門窗不甚牢固</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>★有部份是租屋時未能仔細觀察，居住後才慢慢發現。</li> <li>★與房東事前未溝通清楚。</li> <li>★契約沒有訂清楚或根本沒訂契約。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>★租屋時應將傢俱清點清楚，並且實地坐坐、拉拉看。</li> <li>★明訂於契約中，或註明於交接冊中。</li> <li>★對物件最好照相存檔以備不時之需。</li> <li>★與房東好好溝通。</li> </ul>

住在校外，沒有教官和警衛為你的安全把關。要如何住得既幸福又安全就是我們生活的智慧了！請就以下幾個項目為你的生活品質打分數...

### 1. 飲食的衛生安全

在外面餐館吃飯，提醒你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，賠了銀子又折健康囉！常會有同學一來懶、二來為了省錢，幾乎天天吃泡

麵，或者三餐吃得有一頓沒一頓的。提醒你應儘量於學校餐廳用完餐後再住處，或準備些麵包、糕餅等乾糧，以備不時之需。若能再備一些居家良藥是再好不過了！

## 2. 衣著的自我要求

整齊、簡單，就是學生本色！

外宿同學平常於租賃處應注意自己的穿著，特別是男、女同學同層居住時，更應留意衣著不可太暴露，更避免穿著睡衣於共同區域閒逛。另外，晾衣服的地方千萬留意，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。

## 3. 住的安全與自我防範

事前租屋選得好，事後居住沒煩惱！

★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。

★如同層均住女生時，門外鞋架可故意放置一、兩雙男用鞋，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。

★若有室友同住，應保持良好關係，並互相熟悉彼此生活習慣，互相照應，對於室友的朋友、同學應有基本認識及瞭解。

★養成隨手關門、窗的好習慣（特別是晚上），並臨時保持警覺，使歹徒無機可趁。

★睡覺前要檢查瓦斯、電器及門、窗是否關好，再行入睡。

★根據警方統計，晚上 9:00 ~ 凌晨 3:00 是犯罪高峰時刻，請盡量避免自己單獨一人  
在此時外出。

#### 4. 交通安全

由於大部份外宿同學均是以機車代步，因此騎乘機車同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。

公車及捷運族在租屋時應考慮租屋處是否有搭乘大眾運輸的方便性，同時考量從租賃  
處至公車(捷運)站牌間的路程約多遠、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  
人士的主動邀約；隨身物品緊放在身或明顯處。

徒步族應避免易施‘ ’ 魔掌’ ’ 的暗巷，盡量往人潮多、燈光明亮的道路走，經  
過常肇事的轉口時，延著牆通行能減少意外的發。萬一，遭受攻擊時，要高聲呼救；  
遇到可疑的車輛，要保持安全距離；對於不明的問路人，更要隨時提高警覺。

#### 5. 拒絕性侵害

**校外安全當自強，小心野狼在身旁!**

★拒絕不當的觸摸、言語上或身體上的性騷擾。

★不吃陌生人給予的食物或飲料。

★遭遇野狼時宜以智取，評估打擊歹徒後的利弊得失、逃脫的機會，請注意錯誤的攻  
擊可能適得其反!一旦選擇攻擊時：

- A. 在最短的時間內全力一搏。
- B. 利用隨身尖銳物攻擊。
- C. 眼、鼻、印堂太陽穴及下體等，都是下手的有利部位。
- D. 大喊“失火、救命”，引起注意並盡全力快速逃脫。

★如果一時間無適當可下手的機會，不妨先採低姿態，先降低對方警戒心：

- A. 應變脫身策略。
- B. 小女子身有染病，傳染了蓋不負責!
- C. 做做朋友啦!換個有情調的地方聊聊嘛!
- D. 保全生命安全為第一。

★時時注意是否有不友善的第三真(針)眼，觀察住所四周環境是否有異於平常的裝置或狀況，更衣、如廁沐浴時應先拉上窗簾或關窗。

★電話騷擾如何避免？

- A. 妥善保管通訊錄名冊。
- B. 隨便將自己姓名、住所、電話告訴他人。
- C. 答應不熟識的人邀約。
- D. 騷擾時，當機立斷直接掛掉，勿給予對方任何期待或可趁之機；或者虛以委蛇，約定適當時間、地點(最好在校內)，屆時通知校警、輔導教官出面處理。

## 6.緊急事件時之通報系統

如遇緊急事件時，可利用的支援管道有：



★國立臺北護理健康大學校安專線：28214744

★警察單位：電話 - 110

★火警、緊急救助、救護車：電話 - 119

★房東、里長管理員等社區力量 - - 外宿同學於租賃處出入，如遇緊急事件，房東及里長是最可立即救助、支援的力量。

★另請手機下載 110 及 119 報案視訊 APP



110 視訊報案

參考

★★★★☆ 142

取得



視訊 119

「視訊 119」讓民眾在臺北市遇有...

★★★★☆ 50

取得

## 準備搬家時

基本打包三要訣：簡單、迅速、確實~~

1. 最好在搬運前列出要搬運的物品，方便搬運時的確認工作，以免有所遺漏。
2. 在搬家前幾天，將各類物品拆卸、分類、網紮。能裝箱的物品盡量裝箱，以免搬動後散落四處。
3. 以代號的方式標示箱內裝填的物品，如：B1 表此箱裝的是教科書。
4. 易碎物品、貴重家電(音響.....)，箱外要有明確標示，盡量利用碎布、報紙、保麗龍等將箱內隙縫填滿。
5. 打包用紙箱最好不要太大，以免屆時不好搬運、且容易造成紙箱底部破裂。

6. 貴重物品須另外存放，隨時注意看管。重要證件、印章、存摺、金飾等最好親自運送。
7. 輕輕的，我走了 ~~~ 不留下任何垃圾 ~~~
8. 當所有物品搬離原住家後，也不要留下任何廢棄物給房東，人家會為您的人格、學校印象加分喔 ^0^。