

◎第一招—出租訊息搜尋

- 學務處租屋資訊查詢網站、
- 「租屋手冊」--校外租屋服務小組持續彙整鄰近校區之房東出租訊息提供欲租屋同學們參考。
- 朋友或學長姐推薦。

◎第二招—觀察外圍環境

觀察外圍環境	需留意部分
◆ 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。	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 詢問該房客先前租屋狀況。 ✓ 房東修繕通報情形如何。 ✓ 租金價位高低等問題。 ✓ 詢問與房東溝通或相處有無困難。 ✓ 房屋內部或外圍情況的優缺點。
◆ 約房東看房子時，務必要準時。	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。
◆ 女同學看屋務必結伴同行。	請同學或朋友陪伴前往，除了可以幫忙注意或觀察房屋狀況外，對女同學而言，更可避免安全上的顧慮。
◆ 提前早到並觀察租賃處外圍環境。	<p>外圍環境包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 交通便利性。 ✓ 進出人員複雜性。 ✓ 租賃處是住宅區、商業區還是工業區。 ✓ 是否有防火巷或相關逃生避難設備。 ✓ 周圍是否雜草叢生、空屋率高否。 ✓ 購物方便性。 ✓ 鄰近住家是否安寧。 ✓ 位置會不會太偏僻。 ✓ 是否為違章建築。 ✓ 是否是頂樓。 <p>如果這些問題可事先藉由觀察來瞭解的話，就可以避免簽約後才覺得後悔：同時觀察的愈仔細，瞭解的愈多，也愈增加與房東殺價的籌碼喔！</p>

◎第三招--檢查屋體結構

檢查屋體結構	需留意部分
◆ 仔細觀察房屋內部硬體設備 (建議照相)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 地板、牆壁或樑柱上有無龜裂。 ✓ 牆壁上有無颱風淹水留下的水痕。 ✓ 尤其近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是因漏水而有重漆掩蓋的情形。 ✓ 房間鎖是否牢靠，是否需加裝內扣，以避免宵小闖入或睡覺時他人因為有鑰匙可以進出房間。 ✓ 窗戶是否有縫隙，會不會有螞蟻築巢，下雨天會不會進水。 ✓ 門窗是否因房屋結構之變化而卡住，導致開關門時不順。 ✓ 房屋內部裝潢與隔間是不是為防火材質，是否牢靠。 ✓ 電線總開關處是否有燻黑的痕跡，線路是否過多或雜亂，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。 ✓ 水質是否混濁有雜質，是自來水或地下水。 ✓ 試按沖水馬桶按鈕看看是否會正常沖水，沖水時順不順，排水管是否流暢。 ✓ 插座是否可正常供電。 <p>只要多注意一些小細節，不僅可以保障自己的權益，更可以要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門，無語問蒼天啊！</p>

◎第四招—相關傢俱設備

檢查相關傢俱設備	需留意部分
◆ 針對房東所附傢俱，檢查完整性以及是否仍然堪用。	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 確定房東提供哪些傢俱。 ✓ 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，確定是否要加價(簽訂契約時應加入契約書內容)。 ✓ 房東所附的傢俱，可「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職責(簽訂契約時應加入契約書內容)。 ✓ 電器類的物品稍微操作一下，看看是否能正常運作。 ✓ 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。

◎第五招—消防門禁安全

消防門禁安全	需留意部分
◆ 防火逃生安全	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 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。 ✓ 房東是否有提供滅火器備用。各間屋是否均裝置火災警報器。 ✓ 逃生避難通道或安全梯是否暢通。逃生路徑是否裝有緊急照明燈？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。
◆ 用電瓦斯安全	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 房屋內部電線配備是否過於老舊，用電負荷量是高或低。 ✓ 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，有否出現電線內部裸露現象。 ✓ 房東提供的是「桶裝瓦斯」或是「自來瓦斯」，不論是桶裝瓦斯或是自來瓦斯，其管線接縫處是否老舊、生鏽、破損，是否發生漏氣現象。 ✓ 熱水器置放的位置在室內或室外，是否通風。
◆ 防盜門禁安全	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 大門門鎖是否牢固，詢問瞭解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。 ✓ 是否是獨立出口，或是要與其他民家共同樓梯、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。

◎第六招—房租合理議價

房租合理議價	需留意部分
◆ 議價秘莘傳授： 如果你覺得這房子實在是 不錯，所有條件都好，就只 是房租太高，這時可以儘可 能的與房東「協商」，以下 有幾個「切入點」，您不妨 試試看！	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 「適度」挑出房屋內部結構缺點： 查看房屋牆壁、天花板有無漏水、油漆剝落或發霉痕跡、地板表面有無龜裂、門窗可否正常開關，採光通風是否良好等。如果發現有狀況者，可以請房東於同學搬入前修繕完畢，或是提出降價的要求，以彌補同學因房屋內部之不完善所損失的權利。 ✓ 要求增添家具或自備家具： 如果房東沒有提供家具者，同學可以跟房東商量添購必要之家具，這樣一來，同學就可以省下一筆錢；或是表明由自己帶家具來，請房東降低房租，那麼房東就無須再添購家具囉！ ✓ 「動之以情」表明自己是窮學生家境不好： 如果您家境不甚寬裕，嘗試動之情，請房東酌量降低租金；並提醒房東租給學生較為單純，比較不會找麻煩，且自己行為良好，一向良好……等。 ✓ 承諾遵守房東規定，愛惜房屋設備： 告訴房東你會是個好房客，會遵守一切規定勤勞打掃又可幫他看管房子，可省去種種麻煩，所以可不可以降低租金。
◆ 若中意房屋，且雙方在租金上達成共識後	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 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。 ✓ 屆時若達成簽約，即可將訂金抵部份房租。 ✓ 反之若同學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之機會了。
◆ 租金上無法達成共識，且看屋時覺得房屋不甚理想時	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 應避免因房東或旁人之鼓吹而先給付訂金，而造成事後反悔，發生要不回訂金的情況。
◆ 儘可能爭取己身權益	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 看屋子時，提醒您可要把「膽」一塊兒帶去喔！如果什麼地方不滿意或要增加的，要儘量說出來，不要“歹勢”或“假客氣”，以免日後後悔莫及！

◎最後一招—簽約

◆ 確認房東身份 (核實身份證字號)	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 簽約時務必確認房東係屋主本人，如房東並非屋主，則要了解屋主是否有請其親友代為出租房屋；例如，請房東出示原屋主的委託書或授權書。 ◆ 若是向二房東租屋，須注意大房東是否反對轉租，如果大房東對二房東具有反對轉租之約定，可以終止與二房東之租約，則房客的權益將受到損害。
◆ 契約「但書」	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 上述各類事項未於契約書中條列時，最好經雙方同意繕寫於契約書中相關條文後；記得「任何添加符號、文字處均需蓋上兩造私章始生效」哦！