

租屋注意事項

• 出租訊息搜尋

所謂「萬事起頭難」，要出房子首先必須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；不滿意則重新再「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杆或住家牆壁上，這樣一來，租屋廣告紅單數目減少，不易尋找。最重要的是，這種找房子的方式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！因此，學務組提供您一些獲得租屋訊息的管道，同學們不妨參考看看！

• 觀察外圍環境

外圍環境的好壞關係到居住的品質，如果租賃處內部在完善，然而外圍環境太過髒亂、吵雜或不安全等安擾因素，將會導致租賃處不適合居住，最後逼不得已就要「孟母三遷」了！所以同學在看屋過程中，觀察外圍環境時務必要事先留意。

• 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，因此請同學要觀察仔細，萬萬不可疏忽是也！

• 相關家具設備

房東除了出租整個「房子硬體」外，通常多數的房東會提供同學在生活上必須之大型家具或設備。大致上有床鋪、書桌、椅子、衣櫥、電熱水器、電燈等基本配備，然而有的房東也會附廚房、電冰箱、冷氣機、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設備愈多，租金價位可能就愈高。因此，看屋時就應該先問清楚房東會提供哪些設備？是否要另外加價？傢俱設備是否仍然堪用等相關問題。

• 消防門禁安全

一般來說，同學再看屋過程中最容易忽略「消防門禁安全」的問題，然而由於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。

• 房租合理議價

在看屋過程中，「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，同學在一架上比較佔優勢；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地減少了！並且議價時也必須考量房屋所在區位、房屋屋齡、坪數大小、傢俱配備、通風采光、交通便利性等因素，視情況「因地制宜，因情境議價」。然而，千萬不要為了減壓租金，而自動放棄相關權益，導致「因價喪權」啊！

一般而言，最好是預先向左鄰右舍的同學們探聽當地的市場行情，再依自己的經濟能力作一預先自我規劃，通常在滿意屋況開始與房東議價時，應先有基本坪數的概念，如目測時一平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；誠懇的心意與態度等準備後，就可以開始與房東的租金價格拉鋸戰了。

• 凶宅調查

不知情租到凶宅的案例越來越多，租屋者覺得晦氣心裡毛毛的，為了住的舒適與安心，提供以下查詢方式參考：

1.以地址上網查:

除了凶宅網，也可以到一些地方報紙查查看，因為凶宅網也是靠網友們提供資料，地方報紙有時候會直接把地址寫出來，所以查查看，說不定會有記錄。

2.問警察:

這當然也是一個好方法，不過一般而言，這種紀錄警方大概留存五

年，五年內比較好查。

3.問鄰居:

這個才是最好的方法，如果是公寓大樓也可以問問管理員，而且老鄰居經常出入，都會知道各個人家的情況，如果您去看房子的時候，鄰居都用一種曖昧的眼神看著您，可能要多問問鄰居比較保險。

4.觀察屋況:

如果有火災等情況,可能會有煙薰的痕跡，這個不太一定容易被湮滅。

5.不動產標的現況說明書:

如果您是買屋，只要是向合法的仲介買屋,都會有一份不動產的現況說明書,裡面會標示著本屋在產權期間有無火災或非自然身故等等情事。

6.直接問屋主或房東:

用婉轉的方式詢問屋主或房東，如果對方表示沒有，那麼請他在合約上載明，若事後發現為凶宅，則房東要無條件退租，並退還押金。

總而言之，租屋前除詢問鄰居或當地警消；多看多聽多問，遠離凶宅外，簽約前最好當面問清楚，並在合約宜載明「過去從來沒有發生過任何凶殺案、自殺、他殺或特殊身故等」，並告知房東如果對於你們詢問的問題有隱瞞，將來一旦發現，房客有權終止租約。