

# 校外租屋技巧大教學

學生事務處住宿服務組

張苡楊(布丁哥) 組員

分機11246

校外賃居專線04-26645026

E-mail : [yychuan2@pu.edu.tw](mailto:yychuan2@pu.edu.tw)



## 租屋前



1. 資訊來源
2. 實地看屋
3. 繳付訂金

## 簽訂合約



1. 白紙黑字
2. 一式兩份
3. 費用計算
4. 確認房東身份
5. 設備清單確認

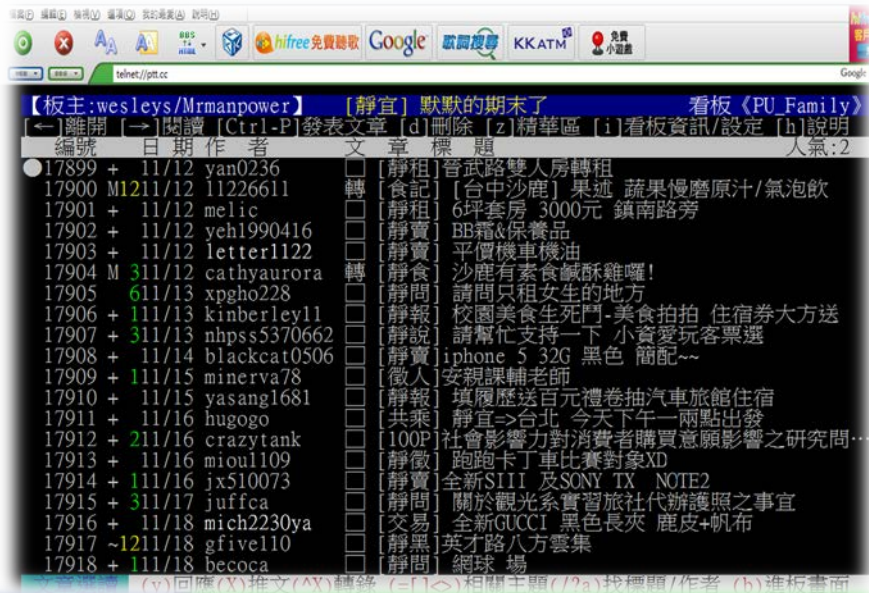
## 租屋後



1. 門鎖更換
2. 物品修繕
3. 房租繳交
4. 糾紛協處

# 資料來源

- 1. 學長姊介紹
- 2. 學校網頁
- 3. 租屋網站、BBS
- 4. 廣告宣傳單
- 5. 通訊軟體



facebook

LINE MORE BE CLOSER



# 實地看屋

## 環境

- 周邊環境(住戶身分屬性、通風採光)
- 生活機能(食、醫、住、行、樂)

## 設備

- 門戶設備(監視器、門禁鎖、防盜窗、感應式照明設備)
- 消防設備(滅火器、煙霧偵測器、消防栓、警報器)
- 逃生設備(緊急照明燈、緩降梯、逃生路線平面圖)
- 公共設備(洗衣機、飲水機、電梯)
- 寢室設備(基本硬體、熱水器類型、網路、第四台)

## 其他

- 結伴同行(分不同時段看屋)
- 大氣(大晴天、下雨天過後)

# 租屋停.看.聽.評估內部設備

棟距太近易遭入侵



檢測設備是否堪用



特別注意牆角



留意左鄰右舍



公道  
宜  
靜

# 教育部6+1

★請檢查下列設備是否齊全：



共同門禁管制出入口且有鎖具  
Common Locks



建築物內或週邊停車場所有照明  
Emergency Lights



建築物內或週邊停車場監視器  
Surveillance Camera



滅火器功能正常  
Fire Extinguisher



裝設電熱水器  
Electric Water Heater



設有火警警報器或火災警報器  
Smoke Detector



- 保持逃生通道暢通，出口標示  
Keep the evacuation route (escape route) clear
- 清楚逃生通道及要領  
Familiar with the evacuation route  
(escape route) and escaping techniques.

消防通道

# 契約簽訂

- 1. 受民法保障權利
- 2. 口頭契約也是契約
- 3. 契約版本越簡單越好
- 4. 看清楚所有條文規定
- 5. 勿輕信房東言，簽約不是「只是個型式…」

參考範本

## 靜宜大學學生房屋租賃契約書

立契約書人：出租人\_\_\_\_\_（以下簡稱為甲方）  
承租人\_\_\_\_\_（以下簡稱為乙方）

茲因房屋租賃事件，雙方合意訂立本契約，並約定條款如下：

**第一條：租賃標的所在地、使用範圍及使用目的**  
1. 房屋座落：臺中市\_\_\_\_\_鎮(鄉、市、區)\_\_\_\_\_路(街)\_\_\_\_\_段\_\_\_\_\_巷\_\_\_\_\_弄\_\_\_\_\_號\_\_\_\_\_樓\_\_\_\_\_室。  
使用範圍：上述房屋  整層  套房  雜房，使用坪數為\_\_\_\_\_坪。

2. 使用家具：\_\_\_\_\_。

**第二條：租賃期間**  
1. 自民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起至民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止，共計\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月。

**第三條：租金及押租金**  
1. 租金為  每月  每學期 新台幣\_\_\_\_\_元整。  
2. 押租金為新台幣\_\_\_\_\_元整。  
3. 押金應於簽訂本約之同時交付甲方。甲方應於契約終止或期限屆滿，乙方騰空並交還房屋時，扣除乙方使用所必須繳納之費用後，無息退還乙方。  
4. 乙方如有積欠租金或房屋不當使用應負賠償責任時，該積欠租金及損害額，甲方得由押租金優先扣抵。

**第四條：稅費**  
1. 本租賃物應納之一切稅費，如房屋稅、地價稅等，皆由甲方自行負擔。  
2. 租賃期間因使用本租賃物所產生之  電費  自來水費  大樓管理費，除另有約定外，應由乙方負擔。  
3. 前項費用採  按月收\_\_\_\_\_元整  按每學期收\_\_\_\_\_元整  已包含入租金內  樓室(友)自行分攤  按電表計。

**第五條：續租**  
乙方於租約屆滿時，如需續租，有優先承租之權利。

**第六條：轉租**  
經甲方同意，乙方為減輕負擔得將租賃房屋之一部分轉租或分租與第三人。

**第七條：修繕及改良**  
1. 房屋因自然使用所產生之耗損或因非可歸責於乙方之事由，而有修繕之必要，應由甲方負責修繕，不得拖延，如修繕不能或修繕後不合使用目的時，乙方得終止本租賃契約。其已繳交之房租，甲方應按剩餘月數退還之。  
2. 乙方如有裝潢或改良設施之必要，應取得甲方之同意後始得為之，但不得損害原有建築物結構之安全，並不得違反建築相關法令。  
3. 因乙方之故意過失致房屋有任何損害時，由乙方負責修繕或損害賠償之責。

**第八條：房屋之安全**  
房屋有危害承租人之生命、身體、健康或隱私之虞時，乙方得不定期限終止本契約，其已繳交之房租亦依前條1之規定辦理。

**第九條：房屋之使用**  
1. 乙方不得將房屋供非法使用或存放危險物品影響公共安全，若造成甲方之損害，願負一切責任。  
2. 租賃物房屋及相關設施之使用，有規約或其他決議者，乙方亦應遵守之。

## 合約來源

1. 學校或崔媽媽基金會版本契約書(住宿組首頁可下載)
2. 市售版本
3. 房東自行擬定之版本

# 契約必備內容

- 1.起迄時間(民國101年8月1日至民國102年7月31日)
- 2.租賃地址(台中市沙鹿區台灣大道七段200號)
- 3.使用範圍(停車場、1樓、頂樓)
- 4.設備明細(鑰匙\*1把、單人床\*1組、電視\*台.....)
- 5.付款方式(每個月1日)
- 6.簽約日期(民國101年7月31日)
  - 訂金、押金(保證金)取得收據
  - 證件核對(本人、代理人、二房東)
  - 確認房東資料(戶籍地址、聯絡電話)
  - 修繕權責(民429.430)
  - 稅捐歸房東(民427)



沙鹿區台灣大道七段200號

# 門鎖更換

- Q1.為何需要更換門鎖?

- A1-1.無法得知上一位房客是否確實將鑰匙繳回
- 2.基於隱私權，保護個人居住安全

- Q2.萬一房東不願意幫忙更換門鎖，該怎麼辦?

- A2.須事先告知房東，解除房東疑慮，再至五金行購買簡易門鎖自行更換，
- 待搬離後，將門鎖恢復原狀。

- 常見狀況

- 1.適逢租屋潮，房東未事先告知房客，造成房客之困擾。
- 2.維修時，房東未經房客同意，就自行開門讓維修人員進到宿舍。

- 補充

- 1.所有權&使用權
- 2.房東進出須事先告知房客，避免房客與房東間之衝突。

# 常見糾紛之問題

## 學生租屋糾紛排行榜中部大專院校

1. 修繕爭議
2. 提前解約
3. 押金返還
4. 訂金爭議、水電或管理費爭議、安全隱私問題
5. 二房東分租、轉租問題、損害賠償
6. 人際相處
7. 租所被賣或查封

其次，尋找到合適的物件後，就是要去約看屋時間。  
有時候還會遇到刁鑽的房東，碰幾個釘子。



再來的換屋理由真的是千奇百怪。  
例如我誤打誤撞找到一個極其變態的房東。

才知道，除了房屋本身  
的問題，原來『人』才  
是租屋最恐怖的關鍵。



話說我的房東將房屋賣了。  
頓時，我變成淪落街頭的無殼小蝸牛。  
所以最近為了尋找新住處焦頭爛額中。



# 電費價格表

## 102年台電收費簡易表

### (一)非時間電價

#### 1.非營業用

單位：元

每月用電度數分段		夏 月 (6/1 至 9/30)	非夏月 (夏月以外時間)
120 度以下部分	每度	2.10	2.10
121~330 度部分		3.02	2.68
331~500 度部分		4.39	3.61
501~700 度部分		5.44	4.48
701~1000 度部分		6.16	5.03
1001 度以上部分		6.71	5.28

# 電費計算方式

## 台電試算

233度/2月=116.5度/月

120度以下： $116.5 * 2.1 = 244.65$

**244.65元\*2月=489.3**(調漲後試算結果)

## 獨立電表(共有10戶用電)

233度\*10戶=2,330度

2,330度/2月=1,165度/月

120度以下： $110 * 2.1 = 231$

121~330度： $(330-120) * 3.02 = 634.2$

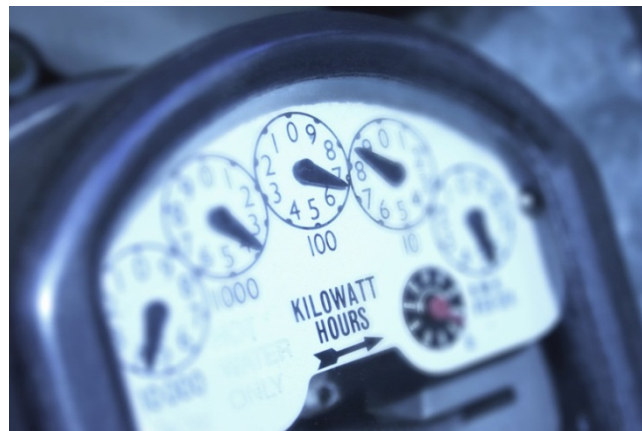
331~500度： $(500-330) * 4.39 = 746.3$

501~700度： $(700-500) * 6.16 = 1,232$

1,001度以上： $165 * 6.71 = 1,107.15$

累計一個月：3950.65

**3950.65元\*2月/2,330度=3.39元/度**



電力直報

# 高耗能之電器用品

名稱	消耗電力	一個月使用時間估計(時)	一個月耗電量
多功能火鍋	1350	2時	2.7
微波爐	1200	5時	7.788
電磁爐	1200	2時	2.400
冷氣機	1100	5時*30日=150	166.258
烤麵包機	900	0.083時*30日=2.5	2.25
吹風機	800	0.167時*30日=5時	4.000
電鍋	800	0.5時*30日=15時	15.975
電暖爐	700	3時*30日=90時	63.000
電腦 (主機+螢幕)	370	5時*30日=150時	75.794

多  
大  
直  
解

# 當發生糾紛時

## 解決方式

- 情理法，動之以情
- 勿惡言相向
- 尋求師長協助

## 求助管道

- 學校(住宿組、軍訓室、生輔組)
- 當地縣市政府、鄉市鎮公所、律師公會
- 崔媽媽基金會 崔媽媽基金會(02)2365-8140

網址：[www.tmm.org.tw](http://www.tmm.org.tw)

E-mail：[tmm2.org@msa.hinet.net](mailto:tmm2.org@msa.hinet.net)

名  
道  
大  
解  
直  
者

# 存證信函

- \*至郵局購買或至中華郵政網站下載
- \*一式三份 (郵局、房東、房客各執一份)
- \*以雙掛號寄送
- 寫存證信函的原則
  - 1.時間、地點、發生何事
  - 2.主張之權利，或是房東應盡的義務
  - 3.勿有模糊籠統要求
  - 4.勿做情緒上的宣洩



# 租賃問題

Q & A

法  
大  
道  
解