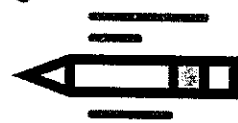


想租屋，你的概念正確嗎？

# 租屋新手指南

## 第一次租屋就OK！



崔媽媽基金會 / 印製

要省錢，就是挑最便宜的房子！（×）

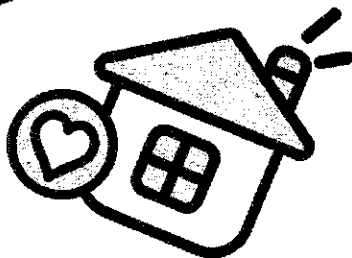
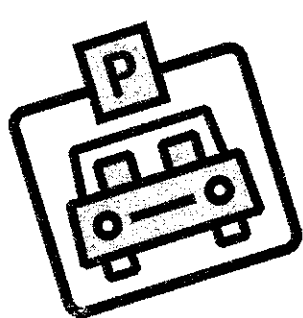
確認房租符合預算，就可以準備簽約！（×）

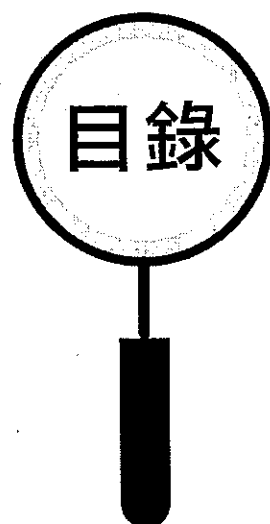
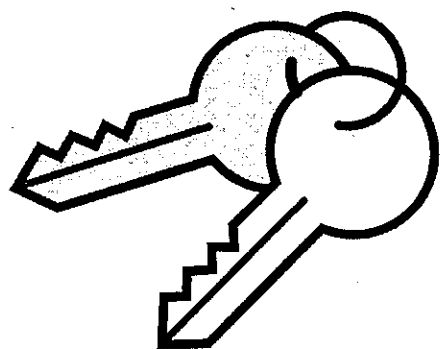
先搶先贏，看到心動的房子就要立馬付款！（×）



# 租屋新手指南

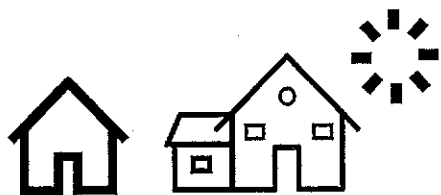
## 第一次租屋就上手





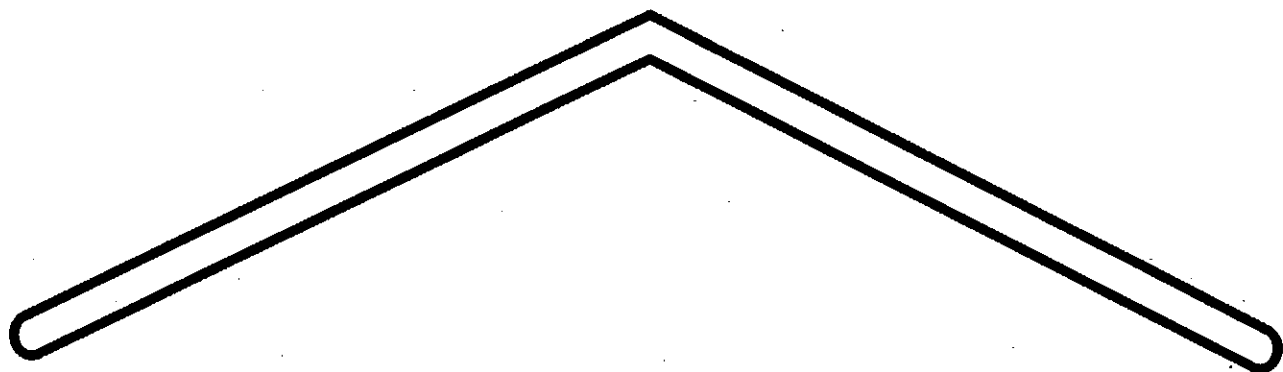
- ◎ 看屋前，先搞定  
3W  
1H
- ◎ 哪些房子不安全
- ◎ 如何觀察消防安全

## 看屋 停看聽



我的房東不是屋主，該怎麼辦？  
違建可以出租嗎？  
押金沒付清，  
房東可主張租約失效？  
合約未滿，房東就  
要求漲房租怎麼辦？  
多人合租，  
該怎麼簽約？  
房東可以任意  
進入租屋處嗎？  
住得不愉快，  
可以提前解約嗎？

## 租屋 常見糾紛



看屋

停看聽



## 看屋前， 先搞定 3W 1H

你可知道，從和房東第一次通電話，就是談判的開始？所以在進入談判桌前，最好透過 3W 1H，事先做好準備。

### When

#### 1 預留一、兩個月看屋時間

即使善用各種租屋管道，已過濾掉多數不合適的物件，但要找到符合預算，又滿意的房子，仍要靠機運。加上有些房子或許還有前任房客尚未遷出、需重新粉刷等問題，所以最好在必須租房的前一、兩個月開始找房，以免手忙腳亂，最後甚至必須遷就較差的房子，住得不愉快。

#### 2 白天、晚上各看一次

曾有個案在白天看屋時，覺得是單純清幽的住宅區，但入住後才發

現夜間常有流動小吃攤，導致酒客聚集，晚上下班經過時常被騷擾，最後只得違約搬走的狀況。所以白天晚上各看屋一次是很重要的，上班族第一次看屋時，多半只能利用週末的白天，但如果看到喜歡的物件，一定要再找個平常日的晚上，巡視一次房子周遭的環境。

### 3——晴天、雨天各看一次

雨天看屋的重點在於檢查房子是否漏水，但一來上班族看屋時間有限，不一定能在雨天與房東相約看屋，因此也可透過本章節的「抓漏大隊」，檢查房子是否有漏水的情況。

## 1 研究交通動線

許多屋主張貼的交通資訊，如：離捷運站五分鐘、近公車站等，常有虛報不實的現象。幸好現在有許多大眾交通運輸轉乘的軟體可供查詢，只要輸入地址，就能得到精準的交通資訊，對於需靠大眾運輸通勤的上班族來說，可說是非常方便。而騎車或開車通勤的人，也可透過 google map 查詢交通路線。

不過爲了確保日後出入安全，看房子時最好能實地考察住家到主要幹道間的動線，是否有暗巷、工地施工、出入份子是否複雜，並確認夜間的照明問題等，知己知彼，才能百戰百勝。

## 2 檢視生活機能

拜科技之賜，想要瞭解物件周遭的環境，生活機能如何？飲食、生活是否方便？現在只要善用 google 地圖和街景服務，就可辦到。不過看屋時，記得也要稍加比對，畢竟街景服務並非及時更新，避免搬進租屋後，才發現當初在 google 街景所看到的商店早已歇業，無法添購日常用品。



## 1 找人結伴看屋

除了女性看屋時的安全問題，多找一個人結伴看屋，甚至是有租屋經驗的朋友，除了可以幫忙瞻前顧後，從不同方向檢視房子的問題外，遇到喜歡的房子時，也可以幫忙唱雙簧、敲邊鼓，跟房東議價或爭取其他條件。如果真的必須單獨前往，也最好事先告知家人或好友自己前往的去處，或是請人在特定時間打電話給自己，確保安全。

## 2 搜集房東情報

如果物件附近有大學，可透過各大學的雲端租屋平台尋找物件。而在大學學區房子的好處是，學校租屋單位除了會檢視屋主身份、違建等

問題，也有房東的評價資訊。如果是一般地區的租屋，附近人潮聚集的髮廊、雜貨店，或是大樓的管理處，通常是很好的情報站，不妨在看屋前後多多打聽。

## HOW

### 1 不帶大筆金錢

看屋後如果雙方有簽約意願，一般需支付房東定金以保留房子，定金多在一千到三千元不等，而這筆定金除非房東無法履約，如果是自己反悔，依據《民法》第兩百四十九條的規定，是無法拿回的。因此爲了避免衝動，最好在看屋時，身上只帶少量現金，連提款卡都最好別帶出門。

## 2 自備收據

看上房子並支付定金後，最好以書面的方式留下證明。收據除了要有雙方的親筆簽名（主要一定要有房東簽名）、物件地址、身份證字號、定金金額外，也可將房東口頭承諾的條件寫下，以便在簽約時納入合約中。這主要是因為口頭承諾雖然具法律效益，但常因舉證困難，最後只能不了了之。而收據的形式不拘，只要是空白的紙張即可。

## 3 保留廣告

屋主於租屋平台上刊登的資訊，包含屋況、設備與家具，最好列印出來，除了方便在看屋時比對外，萬一在入住後發現情況有所出入，才可以依此做為證據，進行談判或求償。

#### 4 — 注意儀容與禮節

在租屋市場中，不僅房客怕遇到惡房東，房東也怕遇到品行不端的房客，導致房屋受損。所以，看屋時的儀容和禮節是很重要的，甚至可以因爲表現得體，多強調自己工作收入的穩定、對房子的愛護等，爭取更多議價空間，或其他設備。



# 哪些房子 不安全

爲了確保出入的路線是否安全，進到房子內看屋時，最好以步行方式在住家附近多觀察環境，並注意是否有以下現象。

## 1——避開荒涼路段

搭乘大眾交通工具通勤的人，看房時需注意從捷運站或公車站到住家間，是否需要經過地下道、或施工地等人煙稀少的路段，就算有機車代步，最好也避開田野、河堤邊的房子。遇到喜歡的房子之所以建議白天、晚上各看一次，也是爲了注意街道巷弄的照明是否夠亮，並觀察夜間出入份子是否複雜。

## 2——住家是否易被侵入？

頂樓加蓋的物件雖然低價，但因開放住戶與維修人員自由出入，容易有安全疑慮，尤其舊公寓不像新大樓有較好的保全系統，更增添危險。

此外，較低樓層的房子也需注意外觀是否容易讓人攀爬，尤其是一樓遮雨棚有向外延伸者，容易讓人攀爬上樓，最好有鐵窗防護。當然，也要注意鐵窗可否輕鬆打開，並妥善將鐵窗鑰匙保管在室內的逃生動線，例如陽台或窗戶旁的牆壁上。

### 3 — 從街道、樓梯間觀察鄰里關係

街道是否清潔，機車是否隨意停放，影響出入動線，都可觀察到鄰居素質。如果是華廈、大樓，可從管理處是否整潔，來觀察社區品質，若是公寓，則全靠鄰居自行維護，除了照明與整潔問題外，如果樓梯間貼滿小廣告，就表示門戶安全狀況不佳。



# 如何觀察 消防安全

老舊公寓常缺乏基本消防設施，可搶救二十幾層大樓的雲梯車則數量稀少，僅能靠自動灑水設備和滅火器防制火災。

## 1 是否具備基本消防設備

基本的消防設備包含滅火器、火警探測器、偵煙器、緊急照明燈等，需注意滅火器是否在容易取得的地方。由於老公寓多半沒有這類配置，建議自行購買，以保障個人居住安全。

## 2 觀察隔間材質

許多老公寓常用木板隔間，不僅隔音效果差，且易燃，如果遇到火災就會釀成巨大災害。

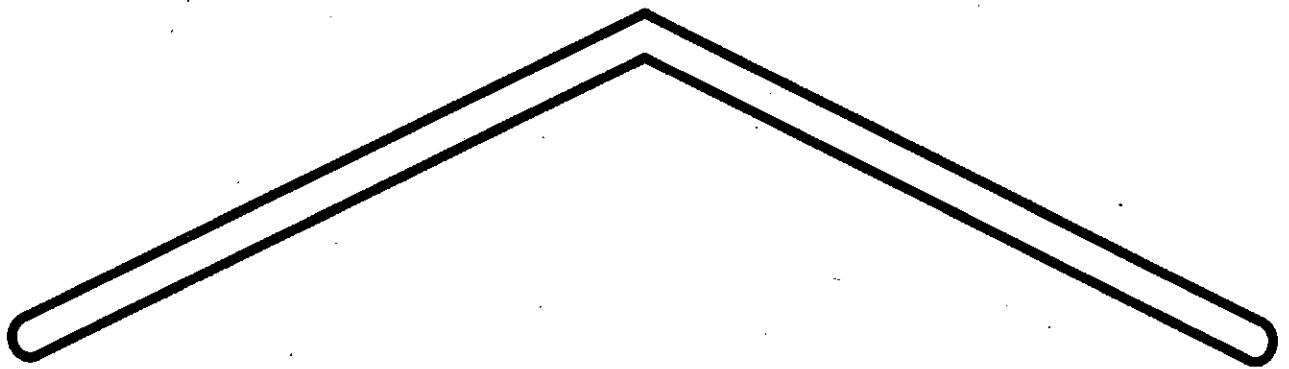
### 3 — 逃生動線是否暢通

無論是公寓或大樓，每個樓層都需有兩個逃生口，且兩個出口不能在同一側。逃生口需加裝緊急照明燈，用以指示逃生動線，並檢查每個窗戶是否可以打開。看屋時需注意該物件是否符合以上條件，尤其是經過改建的分租套房或雅房，逃生動線常被破壞或被阻擋，不符合以上條件，建議最好不要承租此類房子。

### 4 — 鐵窗

鐵窗的出口不可太小，鑰匙最好放在隨手可得到的地方，例如掛在鐵窗附近的室內牆壁上，確保逃生時容易取得，並確認鐵窗是否生鏽，是否容易推開。





租屋

常見糾紛



## 我的房東不是屋主，該怎麼辦？

1 屋主與二房東約定不得轉租時，

屋主可要求「次房客」搬離

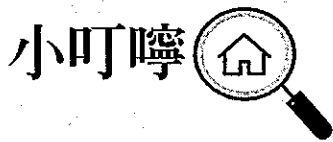
只要屋主與二房東的原始租約中，載明「不得轉租」，即代表不得全部轉租，也不得部分轉租。雖然，房客與二房東的租約雖然仍為有效契約，也只能用來向二房東求償，萬一屋主要求房客搬離，房客是無法拒絕的。

所以在簽訂租約前，一定要請房東出示所有權之證明資料，若確定對方是二房東，則應要求二房東提供與屋主的租賃契約，確定租約中沒有「不得轉租」的約定。

## 2 二房東消失或捲款潛逃，屋主是可收回房屋的

由於屋主的契約對象是二房東，次房客未在屋主租約中列名，與屋主無關，屋主當然可以請次房客遷離。

如果遇到這種狀況，建議積極和房東協調，待協商完成，雙方再簽訂新約。次房客與二房東簽定之租約，則可透過訴訟，向法院請求二房東返還已付的押金、租金和水電等費用及相關的損害賠償。



**小叮嚀** 當得知分租套房或雅房的簽約者是二房東時，一定要要求看二房東與屋主的原始合約，確定是否有「不得轉租」的約定，並注意自己租約的日期，不能超過原始租約的日期，否則極易產生糾紛。



## 違建可以出租嗎？

### 1 違章建築的租約爲有效合約

在自己擁有全部產權之「私有土地」上搭建違章建築者，建造者雖因未能辦理建物所有權之保存登記，所以在法律上並無「建物所有權」之合法保障，但在司法實務上，仍認爲建造者擁有該建物之事實上處分、管理之權能（例如可以買賣，也可以使用、收益）。因此，建造者或其受讓者（買受違章建築的人），對該違建自然有使用及出租之權利。

### 2 被拆除時，房客有權向房東請求賠償

違建若因舉發，遭主管機關拆除，或經訴請法院拆除，在判決確定遭強制拆除時，房客因未能依約使用，依法可向房東要求損害賠償，例

如提前終止租約之違約金、搬遷費用、已裝設的第四台與網路費用等等。反之，在未有拆除公告前，房客不能以「擔心被拆除」為原由，主張終止租約，否則就算是房客違約。

### 3 房東隱匿拆遷事宜，則可能涉嫌詐欺

當房東收到拆遷公告時，就應立即告知房客，若因房東刻意隱匿，造成房客損失，房客不僅可向房東求償，房東甚至可能涉嫌詐欺。

小叮嚀



由於大樓、公寓的頂樓平台屬於全體住戶所有，頂樓違建不論新舊，只要其他住戶不同意讓原使用者繼續使用，即可依《民法》規定訴請排除侵害，要求拆違建，可見承租違建仍有其風險。



## 押金沒付清，房東可主張租約失效？

### 1 押金主要做為擔保金

押金主要用來保護房東的房租收益，或是屋內資產的權益，如果房客遲繳或有毀損屋內資產的情況，則房東可依損害扣除押金。

### 2 押金未付，不構成契約失效理由

雖然在契約中，雙方都有約定「押金」，但押金約定並不是租約成立的「必要條件」。換言之，租屋合約的押金約定，不影響租賃契約的效力，房東當然不能事後以「押金未付」為理由，主張租約失效。

在《民法》中對租賃的定義是，雙方當事人約定一方以物租與他方

小叮嚀



使用、收益，他方支付租金之契約（《民法》第四百二十一條）。亦即，雙方只要當事人（出租人、承租人）、租賃的標的（房屋、租期、租金）等，達成意思表示合致（雙方都同意），契約就成立了。

但若租約中約定「未付押金則租約失效」，則房東就可據此要求房客搬離。

由於押金非租賃契約的必要條件，屬於「要物契約」，因此交付房東押金時，留下房東簽收憑證為佳；押金對房東而言是基本的保障，房客若想折抵租金，則須徵求房東同意。



## 合約未滿，房東就要求漲房租怎麼辦？

### 1——長約中，已約定固定期限調漲幅度

在較長的合約中，有經驗的房東通常會在租約中加註，租金可在每一年，或每兩年的週期後，調漲一定比例。因此房東當然可以據此要求漲房租，所以簽約時要張大眼睛看仔細，並要算算自己能力是否能承擔。

### 2——約定一方提前解約，需一個月前通知

房東若因有不得已的原因必須調整租金，在新版定型化契約中，直接提供雙方得或不得提前終止租約的選擇，當雙方因此租約造成困擾與爭議時，有提前終止的權利。

當雙方選擇得提前終止時，亦需勾選應於幾個月前通知對方，或是，



當一方沒有事先通知時，應賠償對方最高一個月租金金額之違約金等。若未以新版定型化契約簽訂租約，最好也加註相關條例。

## 小叮嚀



若因房東提前終止合約，造成房客其他損失，如因必須提前搬遷，導致第四台、網路、電話等費用的浪費，宜先與房東協商如何處理，若雙方無法協調，則可蒐集費用的支出單據，向各地區調解委員會申請調解。



## 多人合租，該怎麼簽約？

### 1 由一人代表簽約時

由一人代表簽約，負責向住戶收齊房租，繳給房東，是最常見的方  
式，此人也就成爲所謂的「二房東」。在這種情況下，建議代表簽約的二房  
東仍要與每位住戶簽約，以免當有人臨時退租時，二房東需負擔租金的  
缺口，且求助無門。

此外，二房東要注意租約中不能有「不得轉租」等字樣，可與  
房東協議，將禁止部份轉租條文刪除或直接載明「得部分轉租」，  
以保障自己權益。

### 2 所有人一起簽約

爲了共同承擔責任，最佳的方式就是讓所有住戶列名在同一張租約上，且一定要註明各人所居住的區域與金額，才能釐清各人使用及負擔之權利與義務，不致造成日後有人悔約，其他室友仍須背負其租金支付之義務。

### 3 — 個別與房東簽約

另一種是對房東而言較麻煩的作法是，每位住戶分別與房東簽約，各自擁有一本契約，對權利與義務的約定相對單純而清楚。

## 小叮嚀

多人一起簽署一份租約時，要特別注意，簽名時不要簽在「連帶保證人」的欄位，否則在其他住戶欠租時，房東是可直接向連帶保證人求償所有金額的。



# 房東可以任意進入租屋處嗎？

## 1 雅房與分租套房

由於雅房與分租套房的物件，房東會在租約中註明房客所承租的是臥房，而客廳、廚房與陽台屬於公共空間，所以只要房東沒有出入個人的房間，一般說來是不違法的。

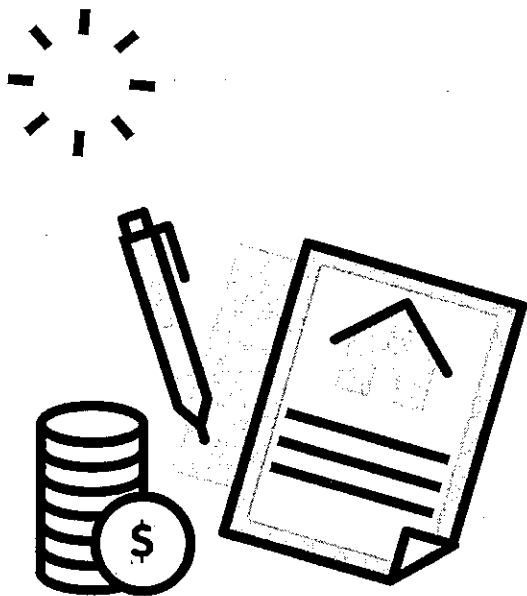
## 2 獨立套房、整層公寓

若承租的是擁有獨立門牌的整層公寓或獨立套房，房東是不可任意出入租屋處的。房客在承租後即擁有房子的使用權，當然也有權利維護自身居住的安全隱私，是可自行換鎖且禁止他人隨意進入。

## 小叮嚀



雅房、分租套房的房門，雖可自行換鎖，但為顧及租賃關係的平和，仍建議最好先探詢房東是否同意自行換鎖，若房東堅持不同意，在不破壞彼此關係下，則建議加裝鎖扣，以保障自身安全。另外，加裝物品除須徵求房東同意外，注意不能破壞原有結構，且告知房東日後返還房屋時，將不再拆除，以現狀返還。





# 住得不愉快，可以提前解約嗎？

## 1 除非危及安全健康

雖然《民法》第四百二十四條規定：「租賃物為房屋或其他供居住之處所者，如有瑕疵，危及承租人或其同居人之安全或健康時，承租人雖於訂約時已知其瑕疵，或已拋棄其終止契約之權利，仍得終止契約。」但須是科學或醫學可舉證的事實，例如：海砂屋、輻射屋或政府機關認定的危樓。

## 2 房東未盡修繕責任時

房屋損害而有修繕必要時，應由房東負責修繕，如果在房客以簡訊或書面通知催告後，房東仍拒絕修繕，房客可據此要求提前終止租約。

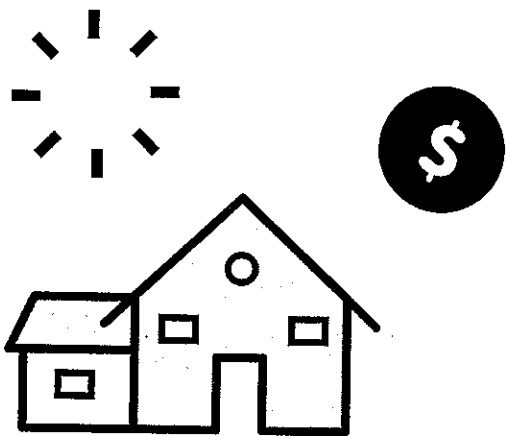
### 3 房屋滅失時

如果因天災，或其他非房客因素導致房屋滅失，房客可依據滅失部分，請求減少租金，如果減少的金額無法達成協議，或房屋所存餘的部分已無法居住，房客也可要求提前終止租約。

小叮嚀



許多人在入住後，才發現鄰居的素質不佳，或房子隔音差、出入份子複雜，或因鄰居寵物擾人等理由，希望提前終止合約。但因這些狀況都屬於承租人應於承租前先行注意事項，若要終止須能舉證確實構成危害承租人身體健康安全，否則不得依此終止合約。



| 作者 |

## 崔媽媽基金會

起源於無殼蝸牛運動的崔媽媽基金會，從1989年一路走來，始終承續愛管閒事的「雞婆」精神，自許成為社會大眾的「居住保姆」，陸續發展出「租屋服務」、「法律諮詢」、「居住扶助」、「搬家評鑑」各項服務，並透過租賃制度推動、社會住宅倡議等多方向的努力，期盼創造一個良好、安全、有制度的租屋環境，讓「居者適其屋」的理念早日實現。



# 租屋新手指南：第一次租屋就上手

作者：崔媽媽基金會

發行人：梁崇明

編輯：鄧琪潔

出版發行：大喜文化有限公司

登記證：行政院新聞局局版台省業字第 244 號

P.O. BOX：中和市郵政第 2-193 號信箱

發行處：23556 新北市中和區板南路 498 號 7 樓之 2

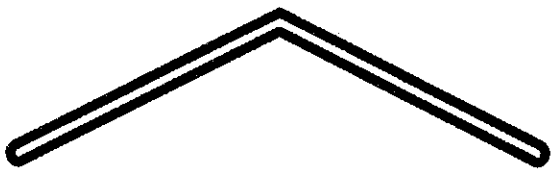
電話：(02) 2223-1391 傳真：(02) 2223-1077

E-mail：joy131499@gmail.com

初版：西元 2017 年 07 月

網址：[www.facebook.com/joy131499](http://www.facebook.com/joy131499)

版權所有，翻印必究



特別附贈 A4 版《看屋檢核表》



<https://goo.gl/jy1m3y>

想了解更多內容，請到博客來搜尋《第一次租屋就上手》



[goo.gl/WRv4Ud](https://goo.gl/WRv4Ud)

《第一次租屋就上手》  
作者：崔媽媽基金會  
定價：280元

從找屋、看屋、入住到退租，所有問題一次解決！  
輕鬆易懂的Q & A讓你不怕遇到惡房東  
獨家附贈《看屋檢核表》與《106年新版租賃定型化契約逐條攻略》