

租屋、看屋小技巧

房東

【人品】

- 房東的工作性質及居所在何處，藉以了解房東的個性及判斷房東居所是否距離太遠，有無可能立即處理突發狀況。
- 在看屋溝通的過程中，可看出房東對於自己提出的要求之反應，例如：房東的說法是否會前後矛盾、貪小便宜及對人尊重的程度等等。



圖片來源：
http://www.yungching.com.tw/blog/blog_list.asp?cid=

【費用的分擔】

- 與房東洽談時，對於租金之外的額外費用最好先做詢問，如：管理費、水電費、網路費等等，避免在承租後才發現另須額外承擔其他費用，造成經濟壓力。

房東，馬桶堵住了，可以找人來通嗎？



圖片來源：
http://www.yungching.com.tw/blog/blog_list.asp?cid=

【特殊的限制】

- 房客應主動詢問房東是否有特殊的限制，例如不可釘釘子、帶異性過夜、養寵物...等，以便瞭解自己是否可以配合。

室友

【人品】

瞭解室友人品的方式，可以透過是否有公德心來判斷。如公共空間像浴室、廚房等的 Usage 情形、維護的狀況來判斷其他室友可能的行為表現及生活習慣。

【作息】

詢問室友的職業及作息來瞭解自己是否可以接受。如室友的作息為日夜顛倒者，自己可否接受。

身體感覺

房客租屋就是自己要居住，自己能否住得舒適對房客是最重要的考慮因素。而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，房客在選擇房子時不妨也尊重自己身體的感受。

外在環境

為了瞭解附近環境日夜的狀況，如果時間允許，可以選擇不同的時段看房子，尤其特別提醒初來乍到的外地房客，對於當地生態不熟更需多次看屋，以避免因無法適應當地環境，發生提前解約情事而造成租賃雙方困擾。

【交通】

- 考慮大眾交通工具的便利性，上學是否方便。
- 考慮該屋附近停車是否方便。



【安寧】

- 盡可能不要直接面向大馬路，避免噪音干擾。
- 注意住家巷道是否為市場或夜市所佔用（可從馬路地面是否留下污黑的油跡做為判斷）。
- 注意四周是否有太吵雜的商店存在，特別是卡拉 OK 店、網咖、非法行業...等，此營業場所不但會帶來噪音，更因出入份子複雜而影響居住品質。

【安全性】

- 看屋時應結伴同行，並謹慎留意四周的環境。若不想麻煩他人，可告知朋友並約定時間，彼此以電話聯繫確認安全。
- 進屋看屋時，請保持大門開放，以方便應變。
- 公車族需考量住屋處與公車站牌間的路程約多遠，路燈照明設備如何，沿途是否有商家。

【便利性】

- 考量附近是否有小吃店、市場、便利商店、洗衣店等民生需求。



洗

房屋設施

【空間品質】

- 注意屋內採光、通風是否良好。
- 注意窗口方位是否西曬或與隔壁棟距離太近，易造成酷熱及安全隱私問題。
- 若該棟樓的地下室、或頂樓遭非法使用，請注意該使用者是否有污染到飲用的水源。
- 頂樓加蓋房子除了冬冷夏熱的特性，還必須特別注意加蓋的材質是否堅固、是否會漏水。
- 頂樓加蓋均屬違建，若有他人舉報則有被拆除的危機。
- 木板隔間隔音差，除了視覺屏障外，其他震動、聲音都無法阻絕。

【結構安全】

- 注意樑柱有無裂痕或彎曲，鐵門、窗戶、嵌入式衣櫥的門是否會卡住無法打開，若有上述現象，表示此屋的建築結構有問題，請慎重考慮是否要承租。
- 若該屋樓下有營業場所，注意樓下的營業場所是否曾為了內部裝潢而擅自打掉樑柱結構。一旦樑柱遭到變動，則對整棟樓房的結構安全影響甚大，請慎重考慮是否要承租！
- 利用原子筆或彈珠等會滾動的物品，測試房子是否有傾斜狀況。

【漏水／管線／淹水】

- 注意屋頂、牆壁是否會漏水；特別是新粉刷、剛裝修處是否有過去遺留的漏水、發霉的跡象；尤其屋頂與牆面交接的牆角最易漏水，要特別注意該處是否有水痕出現。
- 與浴室、廚房相接的牆縫是最容易發生漏水的地方。不妨觀察與這兩種房間的共用牆之牆縫上的油漆、



圖片來源：
http://www.yungching.com.tw/blog/blog_list.asp?cid=

粉刷、地磚是否變色或異樣。

- 屋內經粉刷修飾過後，會看不出漏水毛病。房客不妨從屋外外牆、公共空間(樓梯間、天井)、與隔壁鄰居相銜接的牆面做判斷。
- 注意馬桶是否通暢；水龍頭可否關緊；排水管是否流暢。
- 住一樓要注意是否會淹水（馬路是否比房屋的水平面高、路邊水溝是否暢通、鄰居的圍牆是否有水痕）。若從外觀看不出是否會淹水，不妨打開電錶箱、水錶箱、插座開關，觀察內部是否有曾因淹水而留下的污泥痕跡。



圖片來源：
http://www.yungching.com.tw/blog/blog_list.asp?cid=

- 公寓二樓住戶須留意管道排水(排水不良，樓上水易溢漏二樓)。
- 頂樓房子注意屋頂是否出現油漆剝落、水痕，以判斷是否漏水。
- 頂樓若種滿花草及盆栽，常因盆栽過重或花草過於茂盛造成頂樓樓板不堪負荷，而產生裂縫造成漏水；花草掉落後則易阻塞排水孔，也一樣會造成滲漏的現象。
- 陽台打出去的違建頂部，亦是常會漏水的地方，可多加留意。

【居住安全】

- 確認一樓大門是否能緊閉，安全門、鐵窗是否通。加裝鐵窗逃生口平時須上鎖以防宵小，開啟之鑰匙須置於眾人隨手易得的位置。
- 頂樓加蓋的房子對外門戶通常會保持開放狀態，頂樓上又常見一些公用設施如：水塔、水管、瓦斯錶等等，居於頂樓加蓋房子須特別注意個人門戶安全，以防宵小躲於暗處，或假冒維修人員身份進入，造成人身或財務的損失。
- 檢視熱水器擺放位置，不可置於室內。若陽台部份加蓋出去並用窗戶圍起，要注意通風問題，建議請房東換裝電熱水器。
- 一、二樓及頂樓加蓋部份較易遭竊(不需進入大門)，尤其是在二樓若無加裝鐵窗，竊賊極易自一樓加裝的雨棚或屋頂爬入屋內。
- 決定租屋前，可請房東或自行更換新鎖，並要求房東加裝鐵窗、門及由內而外透視的眼孔等安全設備，這些設備上的要求應事先表明，並在契約中明訂清楚。
- 木板隔間材質不但隔音差還易燃，若遇火災即易釀成巨災。
- 居住大樓逃生動線須熟知，走道上須加裝緊急照明燈。



台 部

價格/簽約

【注意事項】

- 簽約前，可要求房東出示房屋權狀及身份證以確定是屋主本人。
- 房東若不肯提供相關證明文件，可將承租地址抄錄，至地政事務所查詢該屋址之屋主資料，以確認簽約人是否為屋主。
- 考慮租金價格相對於屋況是否合理。
- 若價格談妥，決定承租後，應在付訂金時，要求房東開收據。(收據內容應包含：出租地址、房東姓名、訂金金額、房東姓名、身份證號、預定起租日期及付訂日期，以免房東收了訂金後，又拒絕承認出租。)
- 民法 429 條規定：「租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔。」因此看屋時若發現房屋有缺陷，則儘可能事前在租屋契約中載明修復的權責，及雙方在修復費用的分攤方式，以免日後發生糾紛。
- 若承租對象為二房東時則需特別小心，以免將來二房東與房東解約時招致自己的權益受損。向二房東承租時，應注意的事項有：
 - a. 二房東與大房東的租期是否即將到期。



- b. 二房東與大房東簽定契約中，是否註明不得轉租、分租條文。
 - c. 二房東如果欲提前搬走，記得向二房東要回押金。
- 在契約中預留提前解約的條款（如扣一個月押金），以免住不滿意又無法搬家，或提前搬走卻面臨房東沒收全數押金的慘劇。
- 根據《土地法》第 99 條規定：「擔保金（押金）不得超過二個月房屋租金之總額。」房客不妨據此法條適時向房東爭取合理權益。

【資料來源：崔媽媽基金會】

