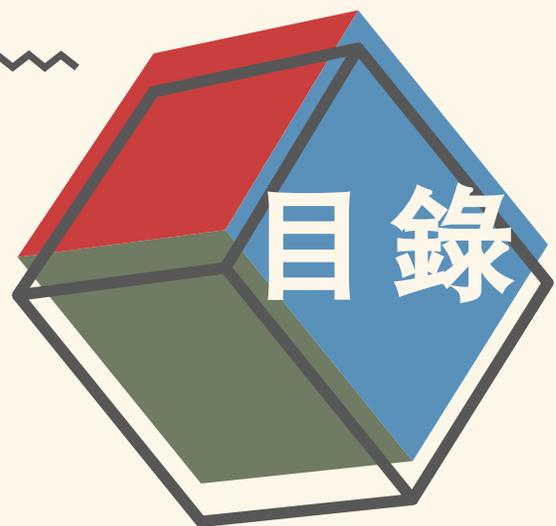


租屋攻略

懶人包

獻給沒有租屋經驗的屏科大學生





- 壹、租屋流程圖
- 貳、租屋3步驟
- 參、七個基本Q & A
- 肆、更多資訊管道
- 伍、附錄





租屋精簡流程圖

找房前，記得先蒐集好租屋資訊，例如校外租屋Q&A、租屋注意事項、租屋相關法律等等。

找房

01

與房東
聯絡看房

02

看房

03

觀察租屋外在環境
觀察租屋內在空間
多次不同時段看房
測試設備
詢問費用計算方式

簽約

04

審視簽約內容
交付押金/租金

完成租屋！

05

STEP1 找房

CP值高、離校近的好厝哪裡找？
請多比較、多思考，還要與家人說好！

學校提供/

- 臉書社團：屏科大租屋資訊交流平台 [備註1]
- 安全評核合格名單 [備註2]
- 屏科雲端租屋生活網 [備註3]

(前進此網站時可能詢問安全性問題，屆時請放心前往)

其他/

- DCARD
- 靠北屏科
- 學長姊介紹
- 591租屋網站
- 各租屋網站
- 路邊出租廣告

小補充/關於坪數

一般的個人套房5~7坪為正常。1坪約為180x180公分，比標準雙人床大一點。所以可以目測房間大約可塞幾張雙人床來預估房間坪數。

[備註1]

<https://www.facebook.com/groups/142085112645366/?ref=share>

[備註2]

<http://osa.npust.edu.tw/files/11-1074-7591.php?Lang=zh-tw>

[備註3]

<https://house.nfu.edu.tw/>

強烈建議把雲端租屋生活網FAQ點開全部看過，會有很多收穫！

Formosa 雲端租屋生活網

FAQ

STEP2 看房

順利與房東聯絡好後，看房時我到底該注意些什麼？又該問房東哪些問題呢？

注意：房東與房仲不同，房仲可能須收仲介費。

可參考 [附件1] 的看屋檢查表。

與房東會面前/

- 找朋友結伴同行
- 在附近逛逛、觀察四周，例如房子是面對大馬路或巷內、樓下是否為熱鬧的街道、車流量大的路？左右兩側及後方有無靠很近的樓房，可能影響採光通風等等。

有無對外窗也會影響採光通風！

會面後/

如果看到滿意的房間，接下來你可以更進一步的...

- 白天、晚上、雨天，不同時段再次看屋，會發現更多細節。
- 測試設備，確認有無正常並注意其使用年限。例如電視、冷氣、冰箱、電熱器、洗

衣機、wifi分享器。

- 詢問清楚相關費用含在房租裡還是另外計費。例如公共電費、水費、管理費、停車費、飼養寵物費、第四台、網路等。
- 詢問清楚房東有無特殊規定或限制。

STEP3 簽約

簽約前必須搞懂，定金與押金，到底差哪裡？

簽約時，可要求房東出示房屋權狀及身份證以確認為屋主本人。

希望房東說話算話：白紙黑字 > 手機聊天紀錄 > 口頭，凡事有證就有利。

定金/

保障**房客**簽約**前**權益

支付款項後，房東會保留房間，保障你簽約前的權益。記得請房東開立收據 [附件2]，避免房東收了定金又不承認出租。若房東承諾屆時可退定金也請書寫於收據內。

注意：所有該問、該說好的事情，都要在付定金前與房東討論清楚，通常走到付定金這步，代表你已經確認要承租此房了。如果事後反悔不承租，房東是可以將該筆定金全數沒收的。

押金/

保障**房東**簽約**後**權益

為簽約時需支付的款項。當房東遇到不付房租或者會破壞東西的房客時，押金就是拿來賠償房東的。房客退租時，即可拿還全數押金。

注意：押金不能超過兩個月的房租總額！

租賃契約書/

清楚寫出雙方的義務

與權益的書面約定。簽約前，可以先預習內政部或崔媽媽基金會的範本 [附件3]。另外，**房客有最高三日的審閱期**，所以簽約時請詳細閱讀條文來保障自身權益。



我可以申請學生校外住宿租金補貼嗎？

申辦資格：1.本國籍在學學生（不含延修生及研究所在職專班生） 2.未住校內且未申領同質性補助 3.具（中）低收入戶資格或同時申領前項弱勢助學金並通過者 4.所承租住宅之房東或所有權人非直系親屬
若符合申辦資格，請詳閱 [附件4] 中，申請限制、申請時間、應繳資料等重要資訊。

如有疑問，請洽：課外活動指導組（孟祥體育館內）/ 聯絡窗口：08-7703202 轉 6462



我還沒滿20歲，可以簽約嗎？

若真的無法取得父母或法定代理人同意或陪同時，依事實認定，租屋確實是未滿20歲之未成年所會遇到的，**所以租約仍然有效**。



我中途解約最高要付違約金一個月押金，那如果是房東中途解約呢？

契約中的約束對象通常為房客，代表房東不受任何約束嗎？這是錯誤的，若房東要求房客提前搬離，則必須取得房客同意，才能終止租約。建議此類型問題在簽約前與房東討論清楚，避免日後糾紛。



電費收多少才合理？

分租雅套房通常以每度幾元來計費，**且不能超過台電計價(夏月不超過6.99元/度，非夏月不超過5.48元/度)**，**就不算違法**。若發現房東超收費用的話，則可以向消保官提出申訴。



東西壞了，修繕費誰付？

按民法規定，**如果契約中沒有特別約定的話，則房東有修繕及支付費用的義務**。但還是建議雙方在契約中明定何種修繕由房東負責，何種又由房客負責（請參考 [附件5] ），避免修繕糾紛的發生。



存證信函重要嗎？存證信函格式請參閱 [附件6]

存證信函最主要的功能就是「告知」以及「證據保存」。可以說是保障房東或房客的重要證據。舉例：當你一再的藉由電話連絡房東處理修繕時，房東總是置之不理，這時你可以寄送存證信函請房東正視處理，當事後房東一概否認你的任何通知時，**郵局會有你寄送存證信函的證據**，使房東無話可說。



帶朋友回來臨時過夜，房東跟我多收租金合理嗎？

房客有自由使用房間的權益，所以房東不能以人數增加為由，向房客要求增加租金。如果在契約中加註不得帶人留宿，此條文將涉及限制人身自由的問題，就算已經簽約也屬無效。但是，**若房東向房客要求支付增加的水電費，只要價格在合理範圍內是可以的**。建議此類型問題在簽約前與房東討論清楚，避免日後糾紛。

若還有任何租屋問題需要協助，請多加利用下列管道尋求解決。

- ◎ 國立屏東科技大學 - 學生事務處 - 校外賃居網站
<http://osa.npust.edu.tw/files/11-1074-7584.php?Lang=zh-tw>
聯絡窗口：08-7703202 轉 1119 邱教官
- ◎ 教育部賃居服務資訊網
<https://csrc.nfu.edu.tw/>
- ◎ 崔媽媽基金會
<https://www.tmm.org.tw/>
- ◎ 法律諮詢服務參考資料
<http://210.70.94.83/upload/92/media/583/etc/20130801133523.pdf>



看屋檢查表

[附件1]

https://www.tmm.org.tw/upload/ckfinder/files/TMM_rental_intro_checking_list.pdf



定金收據

[附件2]

http://webc1.must.edu.tw/jtmust070/attachments/article/142/c23_downmul1429540543-2.pdf



崔媽媽版住宅租賃契約書

[附件3]

[https://www.tmm.org.tw/upload/ckfinder/files/%E5%B4%94%E5%AA%BD%E5%AA%BD%E7%A7%9F%E7%B4%84\(2019%E7%89%88\).pdf](https://www.tmm.org.tw/upload/ckfinder/files/%E5%B4%94%E5%AA%BD%E5%AA%BD%E7%A7%9F%E7%B4%84(2019%E7%89%88).pdf)

內政部不動產資訊平台 (內含房屋租賃契約書範本、 房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項……等等)

<https://pip.moi.gov.tw/V3/G/SCRG0301.aspx>



大專校院弱勢學生助學計畫精進措施說明

[附件4]

<http://www.staf-life.nptu.edu.tw/ezfiles/53/1053/img/1478/1739210231.pdf>



房東提供之家具設備清單

[附件5]

http://webc1.must.edu.tw/jtmust070/attachments/article/142/c23_downmul1429540504-2.pdf



中華郵政全球資訊網- 存證信函格式及使用說明

[附件6]

<https://www.post.gov.tw/post/internet/Download/index.jsp?ID=220301>

租對房 打造舒適生活

國立屏東科技大學 學務處生輔組關心您

111 年 12 月 12 日 製