

# 租屋小百科

淡江大學  
TAMKANG UNIVERSITY



P.02

淡江  
趴趴走

La Villa  
P Caf  
天元宮  
石牆仔內  
重建街創意市集  
榕堤水灣餐廳  
漁人碼頭情人塔  
北海岸

P.23

貳  
尋屋築夢

- 一、找屋篇
- 二、看屋篇
- 三、安全篇
- 四、糾紛篇
- 五、契約篇

P.21

壹  
關於住宿  
輔導組

P.60

參  
安住居  
樂學業

目錄

CONTENTS

# 淡江 一起來去遊淡水

## 趴 趴 走



↑往北海岸



石牆仔內

無極天元宮



漁人碼頭  
情人塔

中正路一段



榕堤水灣餐廳

La Villa

中正路

新生街



重建街創意市集

重建街



中正路

P Café

中山路



淡江大學

北新路

大忠街

學府路

學府路

水源街二段

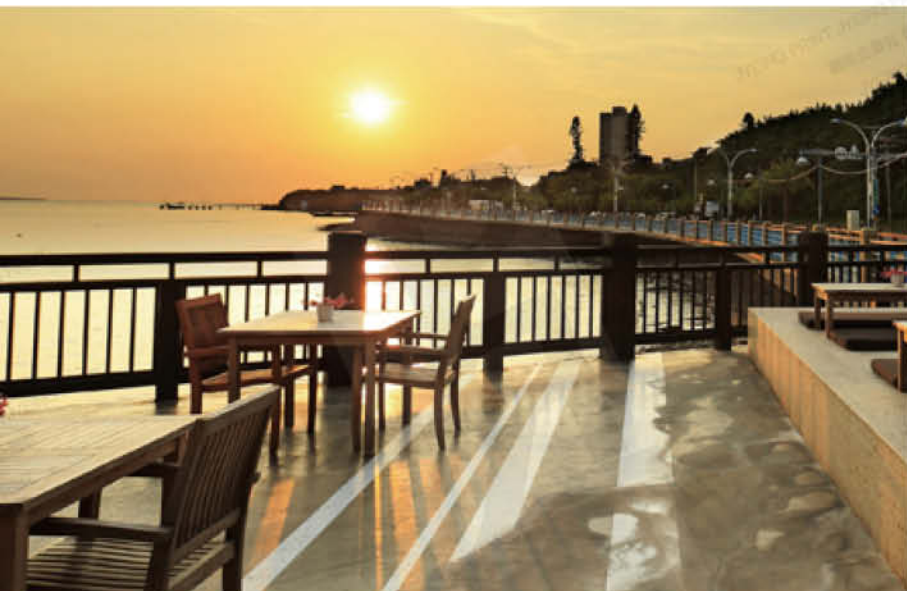
登輝大道

水源街二段

落船處



# La Villa



La Villa Dan Shui 這間餐廳就開在淡水的中正路上，靠近真理大學，除了用餐時可以享受淡水河景外，他還有另外一家分店 La Villa Wu Lai 於烏來。為一家西式景觀餐廳，坐落於淡水河畔，無論夕陽或夜景皆為其中的賣點。



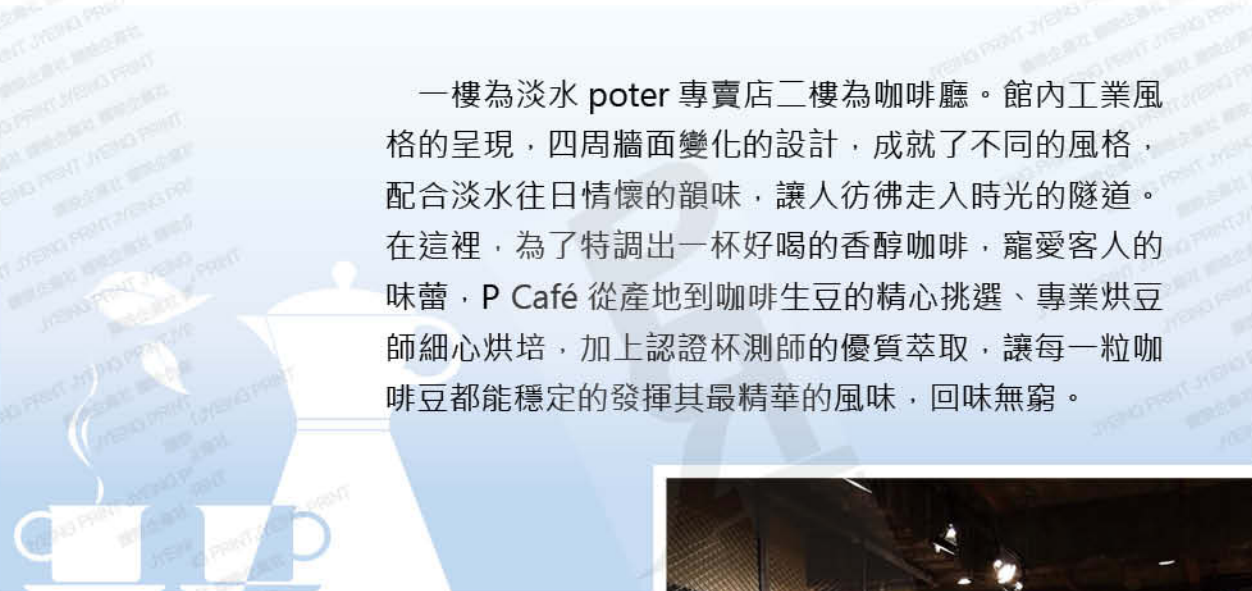
## La Villa 淡水分店

地址 新北市淡水區中正路 261 號

營業時間  
週一至四 11:00~22:00  
週五至日 11:00~23:00



## P Café

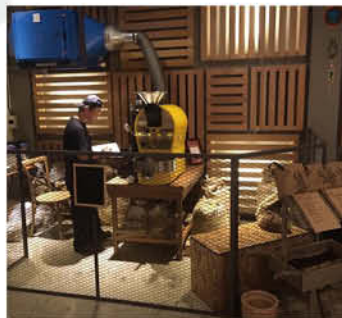
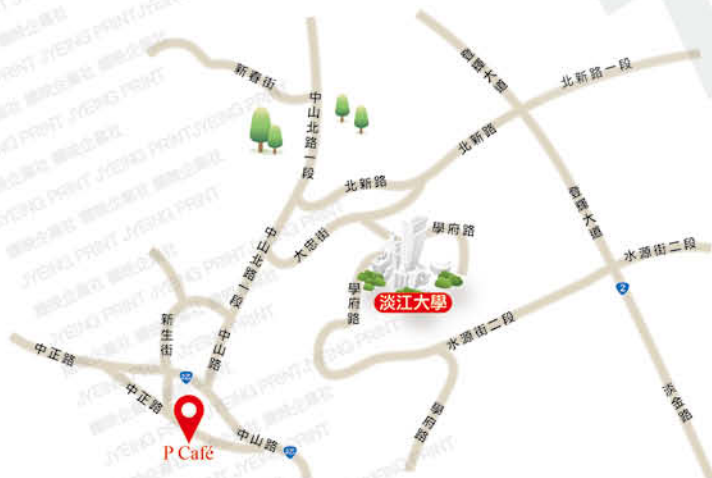


一樓為淡水 poter 專賣店二樓為咖啡廳。館內工業風格的呈現，四周牆面變化的設計，成就了不同的風格，配合淡水往日情懷的韻味，讓人彷彿走入時光的隧道。在這裡，為了特調出一杯好喝的香醇咖啡，寵愛客人的味蕾，P Café 從產地到咖啡生豆的精心挑選、專業烘豆師細心烘培，加上認證杯測師的優質萃取，讓每一粒咖啡豆都能穩定的發揮其最精華的風味，回味無窮。

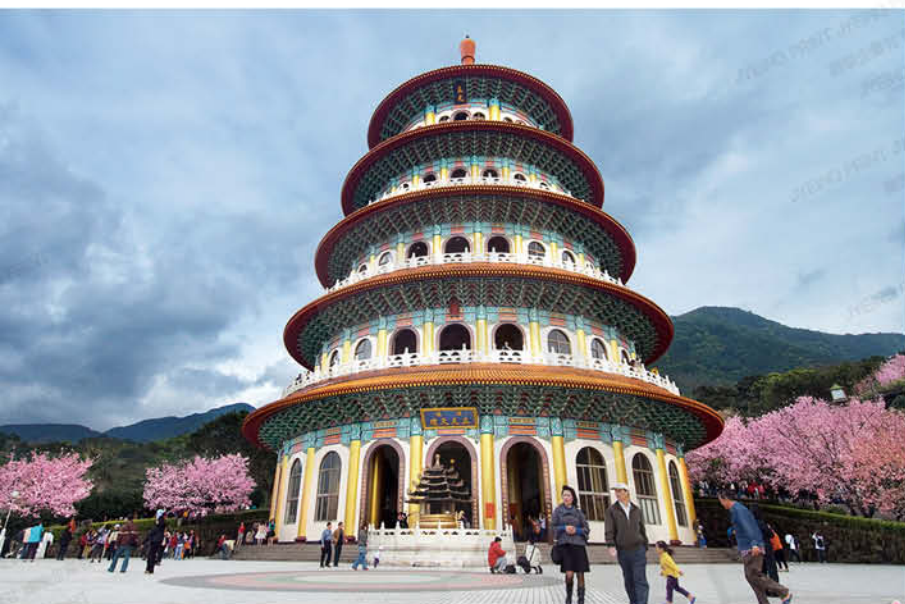
## P Café

地址

新北市淡水區中正路 180 號 2 樓  
( PORTER 樓上 )



## 無極天元宮



座落於新北市淡水區水源里（原稱水梘頭）交通暢達，距淡水市區約五公里，居大屯山脈西北方低山區地帶，面天山麓丘陵地，依山面海，氣勢天成，由宮前停車場，登上二十一級階梯即進入天聖門，拜庭上鑲有二龍朝關之無極天元宮正殿，龍邊為星期日辦理救世之救世堂，虎邊為供奉地藏王菩薩暨蓬萊天山開元功德英靈神位之功德堂，天聖門內左邊有無上極日月龍鳳旗台一座，右邊有一元主帥旗七星旗臺一座，轉向龍邊迴龍大道直上，視野廣闊，宮之四周，花木扶疏，綠意盎然，鳥語花香景色怡人。

## 無極天元宮

地址 新北市淡水區水源里  
北新路三段 36 號



無極天元宮



每逢星期假日，遠近善信前來進香祈福，車水馬龍，實為北台灣新興之宗教聖地也。於每年 2 月底 3 月宮中綻放美麗櫻花，吸引大批遊客前去觀賞。



# 石牆仔內



石牆原系，為淡水石牆仔李家第三代祖李山石於 1871 年，建造三合院時，所修築防禦土匪、與保護住家及人畜安全用。李家

第一代祖鼎成與二代祖臣春，在北投山腳所建造的土角草房，與瓦造祖茔均因泉洲與漳洲械鬥時所燒毀，現祖厝李協勝公所在地為第三次重建。

而在 1871 年代要造一間茅屋 (土角) 已相當不易，更何況當時建造系瓦房華屋，故完成後當地人稱石牆仔內李家。距今 132 年祖居，三合院與石牆於 2002 年經後代子孫整修後，現已提供民眾參觀與休閒。

石牆仔內 一樓做為傳統合菜  
 二樓為咖啡廳

地址 新北市淡水區忠寮里大埤頭 3 號

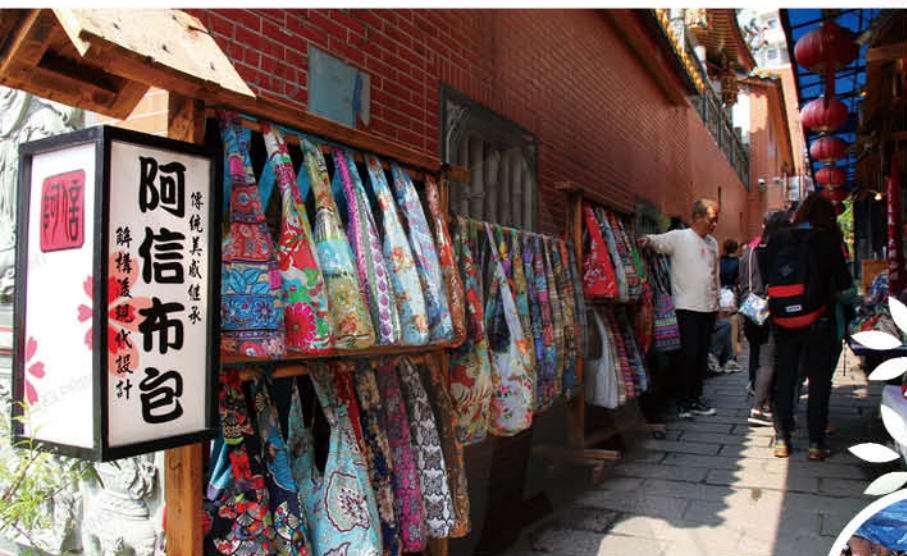
石牆仔內



園區百年古樹 23 棵，佔地 4000 坪，並有蘭花園、樹梅園 (六月採食)、山藥園、花園，並有詩人李魁賢文學走道、詩詞解說。



## 重建街創意市集



淡水重建街創意市集是全台唯一的階梯市集。為了讓更多人認識淡水最具有歷史文化的老街：重建街，恢復當年街道熱鬧風華、讓更多人走進老街，體驗河港山城、紅磚窄巷的老城區之美，由淡水重建街社區居民共同於假日舉辦的藝文活動，創意市集之攤友來自於全台各地，每次約有 50-70 攤，初期由部落格經營，2011 年復辦時也開始透過臉書 ( Facebook ) 號召參與。第一屆創意市集始於 2009 年 5 月，直至 2010 年 6 月為了配合可能施工的重建街拓寬工程而暫時畫上休止符，而後於 2011 年 6 月再度恢復舉辦。

## 重建街創意市集

地址 新北市淡水區 ( 重建街 )



一條還看得見老淡水生活樣貌，尚存有歷史風貌的美麗街道。她著名的就是由石頭所建成的階梯，與隨著山勢地形而建的櫛比街屋。當你一步步往上，不確定自己會通達哪裡，甚至轉角之後你擔心迷路，卻發現了老房子、轉身望進福佑宮屋脊生動的剪黏與其身後美麗的觀音與河流波光，感受到了淡水在假日難以懷抱的寧靜幽祕。運氣好的話，就會發現傳說中的「重建國小」，一所大家以為曾經存在的，在重建街上的虛擬小學。

## 榕堤水灣餐廳



榕堤水灣餐廳坐落於淡水河畔，老街的尾端。碩大的茅草屋、精製籐編座位，彷彿置身島嶼風情中濃濃的峇里島風情展露無疑，盡情享受熱情明媚的淡水河畔與悠閒愜意的 Villa 風味，讓旅人們不用出國也能享受南洋風的悠閒氛圍。



## 榕堤水灣餐廳

地址 新北市淡水區中正路 229 之 9 號

營業時間  
週日 ~ 四 : 11:30~23:00  
週五 ~ 六 : 11:30~01:00





## 漁人碼頭情人塔



情人塔為在一高質量鋼製管形構造上，外加一座可觀賞淡水景色的圓形座艙。乘客進入座艙中，座艙會緩慢調整上升與下降的角度，可將迷人淡水景色盡收眼簾，座艙外罩為整片式安全玻璃防護罩，可有效防風雨。另外，不論是正面落地窗及座位背面牆，均可全景透視，而座艙底部是用數根鋼纜拉緊懸空架，沿著柱體外之導軌而上升下降。

## 漁人碼頭情人塔

地址 新北市淡水區觀海路 83 號

營業時間 週日 ~ 四：09:30 ~ 21:00  
週五、週六及例假日前夕：09:30 ~ 21:30



### 票種票價

#### 全票

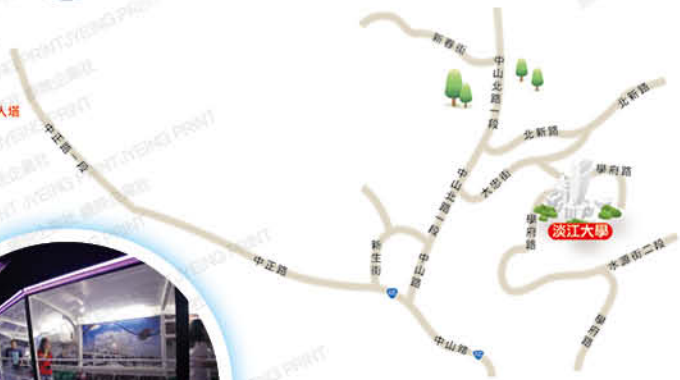
平日 200 元、假日 220 元  
持悠遊卡：平日 190 元、假日 209 元

#### 優待票

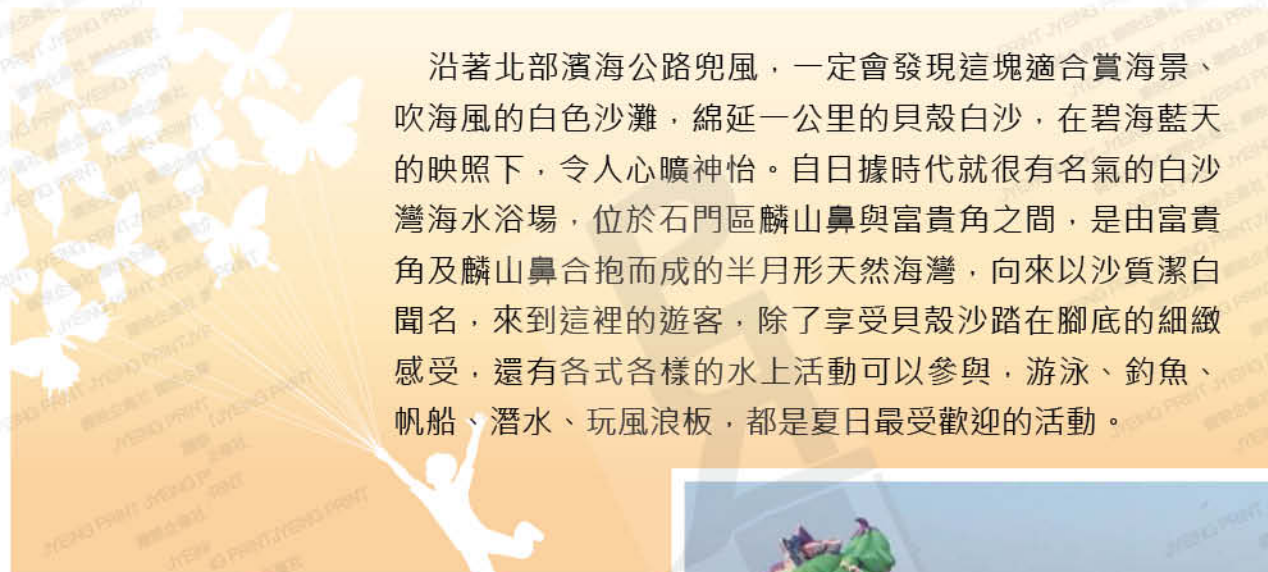
平日 180 元、假日 200 元  
持悠遊卡：平日 171 元、假日 190 元  
博愛票：平日 100 元、假日 120 元  
持悠遊卡：平日 95 元、假日 114 元



漁人碼頭情人塔



# 北海岸



沿著北部濱海公路兜風，一定會發現這塊適合賞海景、吹海風的白色沙灘，綿延一公里的貝殼白沙，在碧海藍天的映照下，令人心曠神怡。自日據時代就很有名氣的白沙灣海水浴場，位於石門區麟山鼻與富貴角之間，是由富貴角及麟山鼻合抱而成的半月形天然海灣，向來以沙質潔白聞名，來到這裡的遊客，除了享受貝殼沙踏在腳底的細緻感受，還有各式各樣的水上活動可以參與，游泳、釣魚、帆船、潛水、玩風浪板，都是夏日最受歡迎的活動。



## 北海岸

沙崙

淺水灣

白沙灣





壹  
關於住宿  
輔導組

# 租屋小百科



貳  
尋屋築夢

參  
安住居  
樂學業

淡江大學  
TAMKANG UNIVERSITY

壹  
關於住宿  
輔導組



租屋小百科



## 壹

### 關於住宿輔導組

本組成立於 93 學年，秉持本校教育理念及服務精神，負責學生住宿輔導等相關業務。透過舉辦各類活動，協助同學儘快適應住宿生活，提供必要輔導、關懷照顧及安全管理，期使同學安心居住，快樂學習，實現理想。

#### 辦公地點：

松濤館：校內女宿

淡江學園：新北市淡水區中山北路一段 149 巷 17 號

#### 辦公時間：

(一) 輔導員：週一至週五 8:00 ~ 21:00

(二) 值班教官：

1. 週一至週五：晚上 9 時至次日 7 時

2. 週六、週日：上午 8 時至次日 8 時

3. 淡江學園寢室直播電話：0221

#### 聯絡電話：

松濤館 (02)2621-5656 轉 2395、2396、2263

淡江學園 (02)2626-6911 轉 0214、0216、0220

校外租賃 (02)2626-6911 轉 0220

教官室 (02)2622-2173

傳真電話 (02)2622-2781(住輔組及松濤館)

(02)2626-6961(淡江學園及校外租賃)

## 貳 尋屋築夢



## 租屋小百科

## 貳 尋屋築夢 | 1. 找屋篇

### ● 搜尋出租訊息

1. 淡江大學住宿輔導組校外租賃系統網頁：

<http://140.130.34.31/house/TKU.html>

2. 朋友或學長姐推薦：

通常藉由朋友或學長姐住過進而推薦的房子，應該是屬於不錯的！或許你可以試著問即將畢業的學長姐，畢業後是否仍然要住在原租賃處，問問他們對原租賃處是否感到滿意，如果他們覺得還不錯的話，你就可以承接其後了。

3. 淡水鎮區公所公用公佈欄：

同學可先參考公佈欄內之房屋出租資料，如果覺得有合適、中意的，可以抄錄房東電話等相關資料，直接聯絡房東洽談租屋事宜。

4. 崔媽媽基金會網站：

<http://www.tmm.org.tw/tindex.html>

ps. 建議學生尋找租屋處時由家長陪同。

學生如有租屋上無法處理的情況，教官室均可為您解答。

### ● 學校周邊賃居區概述

**英專路：**校門正下方石階附近及街上，為淡水主要商業街道，生活機能方便、街道熱鬧，舊式建築型態為多。

**學府路：**由水源街二段 1 號交叉為界區分兩段

1. 山下部份：門牌號碼為 150 號前，100 巷至 136 巷為主，為學生主要租賃區。

2. 大田寮：理學院及大操場後方部份，主要道路不寬，於上下課尖峰時間，交通流量繁忙。

### 水源街：

1. 水源街一段：在學府路山下部分及英專路山下部份之間。
2. 水源街二段：以淡水外環道路淡金公路（俗稱登輝大道）為界，區分為 --
  - ◆ 198 號之前，俗稱「圖側」，主要道路不寬，學生機車停放較多，會車不易，需多注意往來車輛。
  - ◆ 198 號之後，俗稱「後山」，地處偏僻，入夜女同學宜結伴同行。
  - ※ 水源街 177 巷俗稱「黃帝神宮區」。
  - ※ 水源街 41 巷及 43 巷俗稱「自強二館」。

校園附近有些房舍多鄰近斜坡興建，部分社區亦為夾層屋設計，在消防逃生等安全上需多加注意，建議同學租屋時宜審慎考慮。

**北新路：**區內以新建的高樓大廈最多，房屋結構、門禁管理、消防安全等較為完善，賃居品質較有保障。

**大忠街：**區內大樓與公寓參半，租屋時應多加考慮房屋結構、門禁管理與消防安全，以保障賃居安全。

**其他：**如大仁街、水碓街、大義街、新興街等地區，均為零星賃居處所或多為真理大學學生賃居。



編號	社區名稱	住址正門
1	城堡花園	新春街 127 至 159 號
2	書香大地	新興街 29 至 107 號 新興街 121 巷 1 至 51 號
3	摩天 31	新春街 180 至 190 號 中山北路一段 255 至 259 號
4	獅子林	中山北路一段 225 至 243 號
5	狀元第	中山北路一段 212 巷 16 至 38 號
6	藍海名廈	北新路 69 巷 1 至 17 號 北新路 169 巷 69 弄 40 號起
7	淡江風華	北新路 169 巷 69 弄 2 至 38 號
8	寶鐸江山	北新路 141 巷 26 至 50 號 北新路 141 巷 38 弄 2 至 12 號
9	香格里拉	北新路 141 巷 6 至 24 號 北新路 169 巷 15 至 19 號
10	清海青	北新路 141 巷 60 弄 11 至 37 號 北新路 141 巷 80 弄 20 至 34 號
11	大旭地	北新路 169 巷 12 至 72 號
12	田園芳鄰	北新路 186 及 188 號
13	孟子社區	北新路 119 巷 1 至 17 號 北新路 141 巷 6 及 8 號
14	笑傲江河	北新路 169 巷 69 至 87 號
15	THE ONE	大忠街 79、79-1、79-2 號
16	生活大師	大忠街 68 至 94 號
17	海景天下一期	大忠街 85 號
18	大田寮	學府路指南客運站附近
19	海景天下二期	大忠街 115 及 117 號
20	麗福及第	北新路 182 巷 43 至 67 號
21	潤泰山河	大忠街 113 巷 21 至 31 號
22	Hi City	北新路 182 巷 16 至 58 號
23	大學城	北新路 182 巷 5 弄周圍
24	淡大菁英	北新路 184 巷 21 至 35 號
25	金雞母	北新路 184 巷 54 至 220 號
26	巧克力	北新路 184 巷 51 至 81 單號 水源街 2 段 177 巷 56 至 118 雙號
27	飛鳳山莊	北新路 184 巷 65 至 79 號
28	淡江大富翁	水源街 2 段 177 巷 67 號
29	淡大 101	水源街 2 段 92 巷 7 至 13 號
30	淡大財庫	學府路 136 巷 53 號至 63 號
31	淡江學園	中山北路一段 149 巷 17 號

住的安心  
住的放心  
住的有保障



## 貳

## 尋屋築夢 | 2. 看屋篇

### ● 觀察周邊環境

周邊環境的好壞，關係到租屋居住的品質，如果租賃處內部再完善，然而周邊環境太過髒亂、吵雜或不安全等干擾因素，將會導致租賃處不適合居住！以下有幾項提醒，請同學在看屋過程中，觀察周邊環境時務必要事先留意。

※ 如有機會，最好能與前一位房客接觸，瞭解該房東的個性與習慣等，以及相關租屋情形。

- ★詢問該房客先前租屋狀況。
- ★詢問與房東溝通或相處有無困難。
- ★房東修繕通報情形如何。
- ★房屋內部或周邊情況的優缺點。
- ★租金價位高低等問題。
- ★管理費或水電費收費方式等問題。

如能事先知道前一位房客是誰，即可詢問該房客先前租屋狀況，「他山之石」的經驗交流，可以幫助自己預先過濾該房子是否合適自己的租屋條件，如果大致能吻合，就可以考慮是否需要約房東看房子了。

※ 約房東看房子時，務必要準時。

- ★最好要提早到達，預先觀察周遭環境與人員進出動態，如不能提早時，至少一定要準時到達，以免留給房東壞印象。

※ 女同學看屋務必結伴同行。

- ★請同學或朋友陪伴前往，除了可以幫忙注意或觀察房屋狀況外，對女同學而言更可避免安全上的顧慮。

※ 提前早到並觀察租賃處周邊環境。

周邊環境包括：

- ★交通便利性。
- ★購物方便性。
- ★進出人員複雜性。
- ★鄰近住家是否安寧。
- ★租賃處是住宅區、商業區還是工業區。
- ★位置會不會太偏僻。
- ★是否有防火巷或相關逃生避難設備。
- ★是否是違章建築。
- ★是否是頂樓。
- ★周圍是否雜草叢生、該區空屋率高否。

如果這些問題可以事先藉由觀察來瞭解的話，就可以避免簽約後才覺得後悔；同時觀察的愈仔細，瞭解的愈多，也愈增加與房東殺價的籌碼喔！



## ● 檢查屋體結構

當周邊環境探勘過後，就要入門「看屋主題」囉！關於「屋體結構」指的是牆壁、樑柱、天花板、地板、門、窗戶、裝潢與隔間、電線總開關、水龍頭、馬桶等房屋內部基本硬體設備。對於房屋結構的安全與完善應特別的關心，同學也要觀察仔細，萬萬不可疏忽喔！

### ※ 仔細觀察房屋內部硬體設備

- ★地板、牆壁或樑柱上有無龜裂。
- ★牆壁上有無颱風淹水留下的水痕。
- ★尤其靠近廁所或陽臺的地方要察看天花板及牆壁有無滲水發黴跡象。
- ★尤其靠近廁所或陽臺的地方要察看天花板及牆壁有無滲水發霉跡象。
- ★重新油漆處更應仔細觀察是否是因漏水而有重漆掩蓋的情形。
- ★門鎖是否牢靠，是否需加裝內扣，以避免宵小闖入，或睡覺時他人因為有鑰匙可以進出房間。
- ★窗戶是否有縫隙，會不會有螞蟻築巢，下雨天會不會進水。
- ★門窗是否因房屋結構之變形而卡住，導致開關門時不順。
- ★房屋內部裝潢與隔間是否為防火材質，是否牢靠。
- ★電線總開關處是否有燻黑的痕跡，線路是否過多或雜亂，以免日後發生電力無法負荷，跳電或電線走火情事發生。
- ★試轉水龍頭是否會出水或有漏水現象。
- ★水質是否混濁有雜質，是自來水或地下水。
- ★試按沖水馬桶按鈕看看是否會正常沖水，沖水時順不順，排水管是否流暢。
- ★插座是否可正常供電。

只要多注意一些小細節，不僅可以保障自己的權益，更可以要求房東在簽約前修繕完畢，如此方可避免遷入後，再發生「求助無門，無語問蒼天」的不幸！

檢查屋體結構，除了硬體設備之外，如果發現有奇怪的狀況（如電線出現在視窗邊），請要多多留意。因為最近他校傳出有女同學在校外租屋處遭不肖房東偷窺、偷拍，已導致受害學生身心承受相當大的恐懼。根據住宿組的瞭解，有線針孔攝影機可由目測查出，且多置放于洗手台下方或窗臺邊，所以同學在租屋之時，可特別留意這些地方；但是無線針孔攝影機之偵測，則需藉助反偷拍偵測儀器，方能查出無線針孔攝影機正確方位，本組共有 3 具儀器，近年另添購多組偵測儀器放置學校教官室，如有需要，也可申請借用！如有發現異常，均可立即通知教官協處。





## ● 檢查相關傢俱設備

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傢俱或設備。大致上有床鋪、書桌、椅子、衣櫥、電熱水器、電燈、脫水機等基本配備，然而有的房東也會附設廚房、電冰箱、冷氣機、電話機、洗衣機、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，以及日後損壞修繕責任歸屬等問題，均應列入合約中，以明確規範。

※ 針對房東所附傢俱，檢查其完整性，以及是否仍然堪用。

- ★ 確定房東提供哪些傢俱，可以記錄在契約中，以供未來解約或不續約時的參考
- ★ 無論是由房東提供或由房客準備電器用品使用，要確認水電費要如何收取？是否要另外加價？
- ★ 房東所附的傢俱，可「稍微」用力搖一搖、坐一坐，試一試，看看是否仍然堪用，以免日後發生雙方認知上的差距。
- ★ 電燈是否明亮，確定如果燈管或燈泡壞掉的修繕是歸屬於誰的職責。
- ★ 電器類的物品稍微操作一下，看看是否能正常運作。
- ★ 是否可用廚房設備烹煮食物，或是僅能做簡單的加熱及燒水。

## ● 要求消防門禁安全

鑑於近期花蓮某大學學生賃居所發生火災意外，造成重大傷亡事故及若干年前台南市一氧化碳中毒，導致 5 名學子死亡的傷痛；還有陽明山上一場大火，造成二位無辜同學的傷亡事件嗎？同學在看屋過程中最容易忽略「消防門禁安全」的問題，然而由於賃居地區的房子多數緊緊相依，有的甚至無防火巷做區隔；且常常發現在一般門口出入處也都佔滿貨品或雜物，又加上防盜鐵窗的普遍裝設，更顯出「防火逃生安全」、「用電瓦斯安全」、「防盜門禁安全」的重要性。除此之外，全省山坡地危險事件頻傳，「山坡地安全」也就愈發重要，以下就分別敘述之。

※ 防火逃生安全

- ★ 隔間裝潢是否為防火材質或易燃物。
- ★ 房屋內部走道是否過於狹小影響進出。
- ★ 房東是否有提供滅火器備用，有無定時檢查、補充，是否仍堪用。
- ★ 逃生避難通道或安全梯是否暢通。
- ★ 安全門是否上鎖無法打開。
- ★ 防火巷是否通暢，有無置放雜物。
- ★ 鐵窗鎖頭是否有鑰匙，或是生鏽無法打開影響逃生。
- ★ 自己房間的逃生路線是否清楚。
- ★ 電器本身的安全性是否瞭解。

※ 用電瓦斯安全

- ★ 房屋內部電線配備是否過於老舊，用電負荷量是高或低。
- ★ 插座或總開關旁是否有燻黑痕跡，如果有的話，可能是電線走火或是不當使用的結果。



★插座上是否插滿延長線，會不會超過負荷。電線會不會過於老舊。

★總開關內之電線是否雜亂，有否出現電線內部裸露現象。

★房東提供的是「桶裝瓦斯」或是「天然瓦斯」，不論是桶裝瓦斯或是天然瓦斯，其管線接縫處是否老舊、生鏽、破損，是否發生漏氣現象。

★熱水器或桶裝瓦斯筒存放的位置在室內或室外，是否陰涼通風。若瓦斯熱水器置於室內且無法改善通風問題，為了同學安全，建議不要承租。

(防盜門禁安全)

★大門門鎖是否牢固，詢問瞭解寢室房內之鎖頭是否可自行換新(建議最好自行更換)。

★是否可在寢室內側加裝內扣。

★是否是獨立出口，或是要與其他民家共用樓梯、大門。

★大門平日是關閉的或是敞開的，是否會影響門禁安全。

★窗戶週邊是否有鐵窗，鐵窗功能是否完好，是否生鏽毀壞，有無防盜功能。

★如果是頂樓加蓋的房子，尤其要注意是否容易為竊賊破壞且侵入。

★如果公寓式大樓，是否有空屋閒置影響安全。

★在租賃處出入之人員，其職業身份是否過於複雜。

★瞭解是否曾經發生過外人闖入偷竊情況，如果有此狀況，請確認是否已全面換過鎖頭及加強防盜措施，為保障其安全，請儘量不要承租。

(山坡地住宅安全)

#### ※ 大地徵兆：擋土牆

★社區擋土牆是否在四公尺以下，若太高容易產生災變。

★擋土牆的排水孔是否可以正常排水，若無法出水，或排水混濁帶泥，可能是排水不佳或牆背回填土淘空，為潛在危機之一。

★擋土牆是否出現裂縫或外凸變形，若出現龜裂狀況可能是壓力過大超過原先設計之抵抗強度。

★擋土牆角或坡角是否有落石或小石塊堆，若掉落之石塊有逐漸增加的跡象時，表示上邊坡已有崩落之可能。

★房子是否距離擋土牆太近，房屋建築之任何一個牆面與擋土牆間應保持擋土牆高度一半以上之距離才符合長期安全的需求。

#### ※ 地錨

★地錨錨頭是否有開裂或剝離現象，若有則表示地錨可能是施工不良或邊坡滑動現象發生。

★錨頭處若發生生鏽現象，則表示錨頭未來有夾片脫落或錨頭被拉斷而失去抵抗力之危險。

#### ※ 排水

★社區滯洪池大小數量是否足夠以防洪水之災，是否有被誤用無法儲蓄超額的地表雨水，社區沈沙池是否維持淨空以截留沈沙。

★公共排水溝大小和數量是否足夠，是否出現龜裂或排水異常現象，如有可能出現土壤淘空、軟化情形。

#### ※ 房屋徵兆：牆壁

★貼山的側牆或地下室地板與牆壁是否有滲水或發黴現象。

★地下室之地板牆壁或角落是否有裂縫或浮凸現象。

#### ※ 結構變形

★房屋樑柱是否有裂紋或歪斜，是否出現鋼筋外露現象。



- ★隔間牆粉刷層是否有開裂現象或產生斜向裂縫，此為樑柱開裂之先期警訊。
- ★外牆磁磚或粉刷層是否有開裂或剝落現象，嚴重者亦為樑柱開裂之先期警訊。
- ★屋內裝飾材料或傢俱是否有開裂銹蝕或傾斜變形現象。
- ★房屋門窗是否因結構體或門窗本身變形而產生開關困難或無法使用現象。

#### ※ 排水溝

- ★排水溝一般較主結構體敏感，故需留意房屋周圍排水溝渠是否有裂縫變形或排水異常現象。
- ★若房屋傾斜、基礎淘空、土壤下陷時，可能會造成地下水管脫落或裂開，故可檢視屋頂水塔進水量與水壓是否不穩定，自來水費是否有暴漲現象。
- ★房屋周圍樓梯或排水溝與建築物間是否產生開裂及落差，是否為地層滑動或沈陷不均勻問題。

註：有關山坡地住宅安全部分引自于內政部營建署出版之「坡地社區安全居住手冊」2010年4月24日出版

租屋大不易  
小心尋找 觀察仔細  
好的賃居處所就是屬於你

#### ● 房租合理議價

在看屋過程當中，「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「乏人問屋、門可羅雀」狀況下，同學在議價上就比較佔優勢；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、通風採光、交通便利性等因素，視情況「因地制宜、因情境議價」。然而千萬不要為了要壓低租金，而自動放棄相關權益而導致「因價喪權」喔！一般而言，最好是預先向住在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做一預先自我規畫，通常在滿意屋況開始與房東議價時，應先有幾個基本概念：

1. 坪數的概念：目測時，「一坪」大約是二個單人床（或二個榻榻米大小）。
2. 押金不得超過兩個月的租金。
3. 基本的租賃法律常識。如果再加上誠懇的心意與態度的準備工作後，就可開始與房東的租金價格展開拉鋸戰了。

※ 議價秘辛傳授：如果你覺得這房子實在是不錯，所有條件都好，就只是房租太高，這時可以盡可能的與房東「協商」，以下有幾個「切入點」您不妨試試看！

#### ★「適度」挑出房屋內部結構缺點

查看房屋牆壁、天花板有無漏水、油漆剝落或發黴痕跡，地板表面有無龜裂，門窗可否正常開關，採光通風是否良好等；如果發現有狀況者，可以請房東于同學搬入前修繕完畢，或是提出降價的要求，以彌補同學因房屋內部之不完善所損失的權利。

#### ★要求增添傢俱或自備傢俱



如果房東沒有提供傢俱者，同學可以跟房東商量添購必要之傢俱，這樣一來，同學就可以省下一筆錢；或是表明由自己帶傢俱來，請房東降低房租，那麼房東就無須再添購傢俱囉！

★「動之以情」表明自己是窮學生家境不好

如果您家境不甚寬裕，或許可以動之以情說服房東，請房東酌量降低租金；並且提醒房東租給學生較為單純，比較不會找麻煩，且自己行為良好，一向乖巧...！

★承諾遵守房東規定，愛惜房屋設備

告訴房東你會是個好房客，會遵守一切規定，勤勞打掃又可幫他看管房子，可省去種種麻煩，所以可不可以降低租金。

※若中意房屋，且雙方在租金上達成共識時

★可先支付房東訂金，言明保留房屋租賃權至何時，並約定簽約期限。

★屆時若達成簽約，即可將訂金抵部份房租。

★反之若同學改變心意不簽約的話，房東就可以沒收訂金以彌補因等待而喪失出租其他人之機會了。

★訂金的多寡並無一定，可評估自己經濟狀況再與房東談訂金額度。

※若在租金上無法達成共識，且看屋當時覺得房屋不甚理想時

★應避免因房東或旁人之鼓吹而先給付訂金，而造成事後反悔，發生要不回訂金的情況。

★給訂金的用意，主要是同學正式簽約之前與房東約定保留租賃權的期限。在這期間，同學仍可繼續參觀比較，選擇最適合的租賃處。但請記得，若同學改變心意，為尊重房東，雖然訂金已被沒收，最好還是與房東再確認取消約定。

★盡可能爭取己身權益

屋子時，提醒您可要把「膽」一塊兒帶去喔！如果什麼地方不滿意或要增加的，要儘量說出來，不要「歹勢」或「假客氣」，以免日後後悔莫及！但議價的過程禮貌及尊重仍然是很必要的喔！



● 住的安心  
● 住的放心  
● 住的有保障



## 貳

### 尋屋築夢 | 3. 安全篇

租屋安全的維護，最重要的原則就是主動積極、隨時留意以防範於未然。以下分幾個項目逐一說明：

#### ● 飲食的衛生安全

住在校外的同學們通常為外食人口，絕大部份是不開伙的，一日三餐都在外面餐館吃飯，提醒您務必找一家看起來窗明几淨、衛生可靠的店用餐，以免吃壞肚子，賠了銀子又折健康囉！常會有同學一來「懶」、二來「為了省錢」幾乎天天吃泡麵，嚴重影響健康，長此以往對身體的損傷有相當影響，或者有些同學租住處附近餐飲店不多，用餐相當不便，提醒您應儘量於學校餐廳用完餐後再回家，或準備些麵包、糕餅等乾糧，以備不時之需。

掌握三大原則，外食也可以很健康喔！

#### ★均衡飲食：

1. 以雜糧飯、地瓜飯取代精緻白飯；以雜糧饅頭取代白饅頭。
2. 一天至少攝取 3 碟蔬菜類，其中應包含深綠色蔬菜。
3. 一天攝取 2 個拳頭大的水果。
4. 適量蛋豆魚肉類，可多選擇魚類、雞肉及豆製品取代部份牛羊豬肉。
5. 一天喝 1-2 杯低脂（脫脂）奶類或無糖優酪乳。

#### ★聰明分配、多樣選擇、彈性調整：

- ◆飲食以五穀根莖類為基礎，且多吃蔬菜水果，適量攝食蛋豆魚肉，並搭配奶類，油、鹽、糖要盡量少。

- ◆飲食種類及顏色多變化，以利攝取各種類營養。
- ◆若午餐吃排骨便當，晚餐記得多吃蔬菜水果，以達均衡飲食目標。

#### ★食物的選擇：

- ◆多選擇蒸、煮、烤、燉、涼拌的食物來取代炒、煎、炸的食物，如以蒸蛋、蒸豆腐、蒸魚等取代炸雞腿、煎豬排等。
- ◆多吃蔬菜、水果，以新鮮水果取代高脂肪、高熱量的點心、糕點、甜點等。
- ◆以白開水取代可樂、汽水或其他甜味的飲料。
- ◆少吃肥肉、皮、油炸類食物，如果一定要吃油炸類，建議去皮後食用。
- ◆少吃碎肉製品、加工食品，如火腿、香腸或醃製類食物。
- ◆避免用湯汁、滷汁拌飯及減少醬料的攝取，如沙茶醬、辣椒油、千島沙拉醬等。
- ◆少選糖醋、羹類等濃稠芡芡類食物，建議以清湯替代濃湯。

#### ● 衣著的自我要求

外宿同學平常於租賃處應注意自己穿著，特別是男、女同學同層居住時，更應留意衣著不可太暴露，更避免穿著睡衣於共同區域閒逛。另外，晾衣服的地方千萬留意，貼身衣物儘可能晾於房間內，如需晾於外面陽台，亦要有適當遮掩，不可太「彰顯」，以保護自身安全。

※ 外出時儘量穿休閒鞋，不要穿拖鞋，這也是禮貌。

## ● 住的安全與自我防範

看屋時應結伴同行、謹慎留意四周環境，以免被侵犯或陷害；如果不想麻煩同學、朋友，想單獨前往時，可事先告知同學、朋友並約定時間，彼此電話聯繫確認安全。進屋參觀時大門應保持開放，以方便應變。同時觀察環境，留意左鄰右舍人員出入情形、購物方便否、會不會太吵雜等。決定租屋時：

- ★可請房東或自行更換新鎖，並請其同意加裝鐵窗、門及由內而外透視的眼孔等。
- ★如同層均居住女生時，門外鞋架可故意放置一、兩雙男用鞋，以避免有心人士覬覦，不時更換擺設位置，另電話答錄機亦可央請男性同學或朋友代為錄製。
- ★避免讓人知道自己單獨在家，如正巧有陌生人來訪，應先詢問身份後，再決定處理方式，不可先開門，以免引狼入室。
- ★若有室友同住，應保持良好關係，並互相熟悉彼此生活習慣，互相照應，對於室友的朋友、同學應有基本認識及瞭解。
- ★養成隨手關門、窗的好習慣（特別是晚上），並時時保持警覺，使歹徒無機可趁。
- ★使用瓦斯熱水器時保持空氣流暢，避免一氧化碳中毒；詳細相關資訊可至內政部消防署查詢：<http://www.nfa.gov.tw/main/Unit.aspx?ID=&MenuID=378&ListID=135>。
- ★若發現房間遭外人強行進入偷竊，要立即告知房東，請其將門鎖全部換新，或評估之後，儘速搬離，以防再次發生時；如遇到無法處理之狀況，也請同學將此狀況告知學校住宿組師長、軍訓教官，請其協助及評估，同學如果有需要，也可至警局備案。
- ★瞭解住屋周圍緊急安全出入口及逃生通道是否暢通。

## ● 交通安全

騎乘、停放機車安全部份，由於大部份外宿同學均是以機車代步，因此騎乘機車時尤其要特別注意安全，不追求速度與刺激，注意行車安全。另租屋時應考慮是否停車方便，同時停好車記得上鎖，以防止愛車失竊。

## ● 遇緊急事件時之通報系統

本校學生於校外租屋時，如遇緊急事件時，可利用支援管道有：

- ★警察單位：電話 -110
- ★房東及里長等社區力量 - 外宿同學於租賃處出入，如遇緊急事件，房東及里長係最可立即救助、支援的力量。
- ★學校相關行政單位緊急聯絡電話如下：
  - 學校勤務中心  
電話：2621-5656 轉 2110、2119
  - ★教官值勤室：  
電話：2622-2173 (24 小時服務)  
2621-5656 轉 2255、2256

## ● 淡水警察分局及派出所電話一覽表

淡水警察分局	(02)26212069
水碓派出所	(02)26212491 (02)26226432
中山派出所	(02)26218957 (02)26223093
中正派出所	(02)26212752 (02)26238072

## ● 報案程序及注意事項

其實「沒機會」報案是最好不過了，但是若遇上特殊緊急狀況，如遭人身侵害、竊案、可疑事件時，如何才能保障自身安全及權益呢？以下向各位校外租屋同學介紹報案的一般程序及注意事項，教您如何完全報案！

★保持冷靜不要驚慌

如遇到緊急狀況時，處變不驚、臨危不亂是第一法則也！尤其必須確保自身的安全，若當場有被害人需緊急送醫時，應把握時效報警叫救護車前往急救。

★收集相關證物，維持現場

法律講求的是證據，如何確保證據的完整性，是相當重要的一環，因此不可隨意破壞犯案現場的任何一點線索，若當時有照相機的話，建議可先拍照存留，以備事後偵察。

★打 110 報案

打 110 報案時不要慌張，依照一般程序而言，會由警察人員負責發問，報案者只要依循警方的問題，一一回答即可。

※ 警方問話的內容，大約涵蓋以下幾項要點：

★發生什麼事 - 依事件發生的性質做描述。

★在什麼地方 - 若無法說出確切地址的話，可描述建築物外觀、樓層位置、明顯地標或其餘外在環境，提供警方推測現場位置。

★有哪些人 - 先確定有無傷患以及其生命跡象如何，可提供警方做搶救前的準備。並且描述歹徒人數、特徵（身高、體型、臉部特徵、膚色等外觀），逃亡方向。

★有哪些物品 - 歹徒是否攜帶危險槍械物品，交通工具車牌號碼等。

★什麼時間發生 - 案件發生的時間及歹徒逃離現場的時間。

★由警方掌控現場

首先由 110 通知各地區管區警員到場接管現場控制權以等待刑事警察處理，可提醒警方通知鑑識小組前往，並禁止記者或閒雜人出入，以保持現場證物的完整性。若發生重大刑案時，可直接

找刑事局、市刑大或法務部報案專線（02）23702226。

★確認警員身份

警員有義務出示證件或回答報案者詢問警員之服務單位級職姓名，且警員需交給報案者三聯單中的第二聯（藍色），若發現警員不願回答或不交給報案者三聯單時，民眾可視其肩章號碼，告知警政署處理。

★報案後續查證追蹤

報案後若有必要時，可聯絡律師或社工等專業人員協助。若擔心被吃案，報案者可向各分局調閱三聯單之第一聯（黃色、內有 12 碼的流水號、且需保存三年），亦可向警政署民眾服務社查詢。若發現被吃案等不法情事時，亦可向法務部或檢方提供線索以利偵察。

警政署民眾服務中心：提供報案及反映意見用。

免付費電話：080018110 及 080018111

傳真電話：（02）23217084

網址：<http://www.npa.gov.tw>

信箱：台北郵局第 3866 號信箱 [service@npa.gov.tw](mailto:service@npa.gov.tw)

法務部重大犯罪被害人申訴窗口

地址：台北市中正區重慶南路一段 130 號 1 樓

專線電話：（02）23702226

傳真機：（02）23702227

網址：<http://www.moj.gov.tw/mp001.html>

信箱：台北郵政 222 號信箱



## 貳

## 尋屋築夢 | 4. 糾紛篇

租屋結緣是美事一樁，但若遇到惡房東存心作怪而引發糾紛時，如何保身？如何過招？目前的租屋市場中，普遍隱藏各種糾紛陷阱，而一般的同學往往看到自己滿意的房子，除衡量經濟能力外，普遍不思考有關之權利義務，最後只有「因不瞭解而結合，藉糾紛產生而認識，再損失押金後分離」者比比皆是。以下就常見之租屋問題，並針對同學及房東常遇到的租屋困擾及租屋糾紛舉例提供參考：

## ※ 同學常遇糾紛

- ★修繕爭議：天花板漏水、馬桶管路不通、傢俱或電器損壞等，房東不願修繕。
- ★提前解約：租期未滿，房東要求房客搬遷。
- ★押金爭議：租約到期，房東卻不願歸還押金，或藉故大打折扣金額。
- ★訂金爭議：已經付過訂金後，又不想住了，要求房東退款。
- ★人際相處：房東管的太多，不易溝通、相處。
- ★其他：
  - ★水電費繳納爭議：水電費等雖言明租金內含，但房東卻限定洗衣機一星期只能使用一次，電器使用亦一大堆限制等。
  - ★安全與隱私部分：房東經常以安全為由，趁房客不在打開房門，檢查電器使用情形。

## ※ 房東常遇糾紛排行榜：

- ★租金拖延爭議：房客經常藉故拖欠房租。
- ★提前搬走：租期未滿前，房客要求解約。

★水電費不繳：搬走後，不願繳交先前所積欠之水電費。

## ※ 其他：

- ★房客未盡保管人責任：如租賃處地板滲水，卻未立即通知房東處理，造成房東損失。
- ★違反條約內容：例如言明不得私自帶異性過夜，但卻常發生。
- ★房客作息太吵：房客打麻將完通宵，引起鄰居抗議。
- ★房屋損壞、傢俱被破壞或搬走：房屋不愛惜使用，傢俱任意損壞，甚至搬走。





## 貳

## 尋屋築夢 | 5. 契約篇

## 契約範本及應注意事項

本契約範本與注意事項系提供同學于校外租屋時參考，並提醒校外租屋同學于訂定租賃契約時，不僅應注意相關租賃契約問題，並應確實遵守契約內容，以維護自身之權益，進而促進房東與租屋同學間良好和諧之租賃關係。（注：本契約範本與注意事項之製作乃參考消費者文教基金會房屋委員會所制訂之房屋租賃契約書及【崔媽媽基金會】之契約及注意事項而成）。

契約範本及應注意事項

PS：說明方式：粗體字為契約範本，範本下之細、小字為應注意事項。

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）

乙方連帶保證人 \_\_\_\_\_（以下簡稱為丙方）

1. 訂約時應先確定訂約者之身分，即房東是否為房屋所有權人或為權出租者，可請對方出示身分證或駕照等證明身分之文件及房屋所有權狀或房屋稅單，以確定是屋主本人。
2. 若是向二房東租屋，需注意大房東是否反對轉租，如果大房東與二房東的契約中有反對轉租的約定，則將來大房東終止與二房東的租約時，房客的權益會受到損失。
3. 依民法四四三條規定，當屋主是二房東時將房屋予以全部轉租給其他房客時，是無效的，因此僅能部份轉租才存在有效的租賃關係。
4. 若立契約書人中有一方為未成年人，最好取得法定代理人之同意，

以免因事後法定代理人不同意而產生困擾。但如事實足以認定，租屋是該未成年人日常生活所必需（例如求學中的學生），縱使未得法定代理人同意，租約仍然有效。

5. 此處出租人及承租人、連帶保證人名稱記載，一定要與契約書最後的簽名處記載一致，以免發生爭議。

茲因房屋租賃事件，雙方合意訂立本契約，並約定條款如左：  
租賃契約的訂立應建構在雙方合意之基礎上審慎行之。

### 第一條：租賃標的所在地、使用範圍及使用目的

1. 房屋座落：\_\_縣(市)\_\_鎮(鄉、市、區)\_\_裏\_\_鄰\_\_路(街)\_\_段\_\_巷\_\_弄\_\_號\_\_樓。
2. 使用範圍：右述房屋  
整層（\_\_房\_\_廳\_\_序\_\_衛）  
套房（\_\_間）\ 雅房（\_\_間）  
使用坪數為\_\_坪，屋齡\_\_年。
3. 使用目的：住家\ 營業\ 其他\_\_。  
使用傢俱：\_\_\_\_\_。

1. 訂約前應先確定欲承租房屋的結構是否安全，防火防盜等防災及逃生設備是否齊全，並注意房屋四周的環境，是否是頂樓加蓋或是地下防空避難室。
2. 如有意願承租該棟房屋時，另應注意房屋是否為合法建物或是違建物。為慎重起見，房客可以記下門牌號碼，並向屋主探詢地號與房屋建號即可至當地地政事務所申請該建物的登記簿謄本。從登記簿謄本可以看出誰是所有權人，有無遭法院查封....等各種情況。不動產登記簿是公開的，任何第三人都可以申請調



閱。(但如為三、四十年以上的房子，有可能是未登記建物，但不算是違章建築。)

3. 確定房屋出租的範圍，是否僅供住家或可供營業用；或是否附傢俱使用等均應詳予約定，因為此會涉及到房東應交付給房客的房屋狀態，以及未來租賃關係終止時，房客應返還如何狀態的房屋及有關設備。
4. 交屋時可拍照存證租屋狀況，以供返還租屋回復原狀之參考。如租屋附有傢俱，應以列清單註明為宜。

### 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。
2. 其他：
  1. 租約如未到期，而房屋被轉賣或被法院拍賣時，依民法四二五條之規定：
    - (1) 如租約未經法院公證，且為不定期租賃或超過五年之長期定期租賃契約，租約對新屋主並不繼續存在，新房東有權解除租約。
    - (2) 如租約為未經法院公證之五年以內定期租約，並不影響房客權益，房客仍可繼續向新屋主承租至租約屆滿。
  2. 如覺得房屋狀況令人滿意時，可向房東爭取租屋期滿後的優先承租權，事先在契約中加訂「租約期滿，原房客有優先承租權」之條文，並可事先協調漲價幅度及時間。

### 第三條：租金及押租金

1. 租金為  每月 \  每學期新臺幣 \_\_\_\_\_ 整。
2. 乙方應於  每學期 \_\_\_\_ 月 \_\_\_\_ 日 \  每月 \_\_\_\_ 日前給付甲方。
3. 押租金為新臺幣 \_\_\_\_\_ 元整。乙方應於簽訂本約之同時給付甲方。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、依約應負擔之費用未繳納致甲方代墊或房屋之不當使用應負賠償責任時，該積欠租金、代墊款及損害額，甲方得由押租金優先扣抵之。
5. 其他：
  1. 依土地法第九十七條第一項之規定，房屋租金不能超過土地及其房屋申報總額年息的百分之十。即將房屋及土地申報總值除 10 再除 12，就等於每月租金的上限，超過部分房客可以不付，也可以請求當地縣市政府強制降低租金。但如果雙方同意約定的租金超過土地法最高限額時，不算違法。(土地部分，任何人均可向地政機關取得公告地價資料；房屋部分亦可向稅捐機關取得房屋現值的資料)。
  2. 另依土地法第九十九條之規定，押租金不得超過二個月房屋租金之總額，超過部份，承租人得以超過之部分抵付房租。
  3. 有訂期限之租賃契約，房東不得單獨調漲租金，如果房東片面提出調漲租金時，房客可以予以拒絕。
  4. 如因天災事變，或房東怠于修繕租賃物等非因房客之事由致使租賃物一部分或全部不能使用時，房客可依租賃物不能使用之部分請求減免租金或終止租賃契約而請求損害賠償。

5. 在交付押金、訂金或租金時，房客都應要求房東開付收據或在房客持有的租賃契約書中簽收注明收訖事宜，當然房東在返還押金或訂金于房客時，也應該要求房客簽寫收據或在房東持有的租賃契約書上記明收訖事宜。

#### 第四條：稅費

1. 本租賃物應納之一切稅費，如房屋稅、地價稅、出租人因本件租賃而生或增加之所得稅等，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 \ 瓦斯費 \ 電話費 \ 大樓管理費 \ 其他 \_\_\_\_\_，除另有約定外，應由乙方負擔。前項未勾選或表明之其他費用，如為使用租賃房屋所生之費用，均由甲方負擔。
3. 前項費用採
  - 按月收 \_\_\_\_\_ 元整
  - 每學期 \_\_\_\_\_ 元整
  - 含租金內
  - 樓室(友)自行分攤
  - 按水、電或瓦斯表計
  - 乙方自行向應納機關或單位繳納。
4. 其他：
  1. 依據民法第四二七條之規定「就租賃物應納之一切稅捐，由出租人負擔」，故一般坊間的契約書中，常見有「租屋之房屋稅、地價稅... 等，如果較出租前之稅額增加時，其增加部分，由房客負責負擔」之規定，此並不合理，應儘量爭取由房東負擔。
  2. 有關使用房屋而連帶產生的相關費用如水電費、大樓管理費等，

最好事先於契約中明訂數額或彼此分擔之方式，以免事後產生爭議。但在簽約時未言明之其他費用，且為使用租賃房屋所產生之費用，應由甲方來負擔。

3. 與室友分租時，應事先明訂租金、水電費等相關費用分擔情形，並雙方確立合理、良好之生活公約等規範事宜，以避免日後產生無謂的糾紛。

#### 第五條：轉租

1. 甲方 (同意 / 不同意)，乙方得將租賃權轉讓與第三人，亦得將房屋轉租與第三人。如甲方同意上述約定，則乙方應於轉租或讓與租賃權後，立即通知甲方；如因乙方未通知而造成甲方受有損害，乙方願負賠償之責。
2. 其他：
  1. 當房客為尋找分租室友，而欲擔任二房東角色時，應先取得房東同意，經確定可以轉租後，方可與房客簽約，訂約後房客只需對二房東負責。屆時如果房客有違背契約之情形時，則全權由二房東對大房東負責。二房東在轉租或讓與租賃權時都應該通知大房東，若因為疏於告知義務而導致大房東的房子有任何損害，二房東必須負擔所有的責任與賠償。
  2. 一般坊間的契約書中，如訂有「未經房東同意，不得私自將租賃房屋之全部或一部出借、轉租、頂讓或其他變相方法由他人使用房屋」之規定時，可爭取加注「留宿親人，不在此限」。

#### 第六條：修繕及改裝

1. 房屋因自然使用所產生之耗損或因非可歸責于乙方之事由，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。

2. 乙方如有裝潢或改裝設施之必要，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. 因乙方之故意或重大過失致房屋有任何損害時，由乙方負修繕或損害賠償之責。
4. 其他：
  1. 房客在租屋時，應特別注意房屋建材品質、消防安全、結構安全設備、管線是否漏水等事宜，以免遷入後蒙受意外損失之情事。
  2. 依民法四二九條之規定，租賃物有毀壞時，如屋頂漏水或水管不通等因自然使用所產生之修繕必要時，房東有修繕的義務；其他設備之使用，則應盡可能事前在租屋契約中載明何種房屋損害由房東負責，何種損害由房客負責修繕，清楚明訂彼此權責，以及雙方在修復費用上的分擔方式，以免日後發生糾紛。
  3. 房東有修繕租賃物之義務，所謂租賃物不僅指所租的房屋本身，尚包括如樓梯損壞、電梯或水、電設施等。
  4. 依民法四三七條之規定，房客有保管房屋及危害通知的義務，如果有違反保管義務致使房屋毀損，應負損害賠償責任；或發現房屋有修護之必要而疏於通知，致使房東來不及維護而有所損失或損害擴大時，要賠償房東因此所受的損害，但如果該危害應維護事項，為房東已知者，不在此限。
  5. 依民法四二四條之規定，無論租賃契約如何約定，只要租賃物有危害房客的健康或生命安全時，房客得終止契約，例如房客發覺所承租的房屋是輻射屋或有土石流危機等情形。

6. 依民法四三〇條之規定，房東有修繕義務，但經房客催告仍不修理時（後附參考範列表三），房客可片面提出終止租約。

### 第七條：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，經甲方催告而未依限改善者，甲方得終止本契約，若造成甲方之損害，乙方願負一切責任。
2. 如租賃物所在地之公寓大廈住戶間就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。
3. 其他：
  1. 無論有無訂立契約，假若房客使用租賃房屋有非法使用或影響公共安全事由時，經房東催告後，且房客未于期限內改善時，房東有權片面終止租約，且無須先期通知就可立刻要求搬遷。同時，若造成房東的任何損害，房客都必須負責。
  2. 選擇住處時，除應謹慎考量租賃處區位環境複雜性問題，並應注意同棟建築物進出口之安全性及鄰里周邊相關問題外，遷入後房客應遵守所承租房屋附屬之相關住戶規約。

### 第八條：違約之效果

1. 乙方除以押租金抵償外，積欠租金總額達兩個月以上，經甲方以書面定期催告，期限屆滿乙方仍不支付所積欠之租金時，甲方得終止本租約。
2. 乙方於租約終止或租期屆滿已經甲方表示不再續約，而仍不交還房屋，自終止租約或租賃期滿之翌日起，乙方應按月給付甲方按房租二倍計算之違約金，未滿一個月部份按其比例計算。



3. 甲乙任何一方若有違約情事，致損害他方權益時，願賠償他方之損害及支付因涉訟之訴訟費、律師費（依稅捐機關核定之最低收費標準）或其他相關費用。

4. 其他：

1. 民法四四〇條規定，房客要欠租兩期以上，並經房東定期催告，房東才能終止租約，是以若房東在租賃契約中明訂「欠租即可終止租約」是無效的。但此並非指房客未來可以投機少付兩期房租，就算租約已經終止，房東仍可向房客索討所欠之房租。
2. 房客在終止租約經房東催告搬遷或租期屆滿仍不交還房屋時，自終止租約或租賃期滿之翌日起，房客應給付房東按房租二倍計算之違約金，若未滿一個月則以日期按比例來計算。

### 第九條：租賃物之返還

1. 租賃關係消滅時，乙方應即日將租賃房屋在無改裝情形下依現狀遷空返還甲方，乙方不得藉詞推諉或主張任何權利，且不得向甲方請求遷移費或任何費用，如有遺留傢俱雜物或任何物品未搬出時，視為放棄，並同意由甲方自行處理，乙方絕無異議。若因此所生之費用，由押租金內優先扣除，如有不足，仍應由乙方支付差額。
2. 如租賃房屋之改裝系經甲方之同意者，乙方得以現狀遷空返還，無須拆除改裝所添加之設備或物品。
  1. 要交還租賃處時，房屋若未改裝過，房客僅以現狀交屋即可，如在原來或經常使用情形下，因經過使用而呈現該有的狀態，就像地毯、電燈、衛浴設備等正常使用而耗損的情況；但如果房客為了安裝冷氣或其他設備，未經房東同意而擅自鑿洞、釘孔或挖掘時，需負賠償責任。

2. 房客如果要裝潢改變房屋原本結構應先取得房東之同意，亦可事先與房東約定好，租約期滿房東是否願意買下裝潢或是否願意多續租幾年，再決定是否投入裝潢改善。

3. 租賃期限屆滿，房客完成應盡責任後，房東扣除房客應繳納之相關費用後，房東有義務退還押租金，如不履行時可予以催告要求強制執行。

### 第十條：管轄法院

如因本約所生紛爭，雙方同意以臺灣\_\_\_\_\_地方法院為管轄法院。

1. 為求慎重，租賃雙方可明訂彼此合意之某法院來處理或進一步仲裁彼此無法解決之紛爭。
2. 建立租賃雙方良好和諧之關係，同時兼顧房東、房客雙方之權益，才是根本解決糾紛產生之道。

### 第十一條：誠信原則

本約如有未盡事宜，雙方應本誠實信用原則，依民法等相關法令辦理。

如有未盡事宜，可參考民法第五節「租賃」及土地法第三編第三章「房屋及基地租用」等條文。

### 第十二條：特別約定事項：雙方得自行議定之特別條款

1. 本租賃契約租賃期限未滿，若乙方擬提前終止本約，應於一個月前通知甲方，並應另行給付甲方相當於一個月之租金額。如甲方擬提前收回房屋，亦應於一個月前通知並賠償乙方一個月租金之損害。

2. 生活規範事項.....

3. 其他：

1. 提前終止租約，除應於一個月前通知外，並應另行給付另一方相當於一個月租金的金額為宜。
2. 雙方于訂定契約時，應于契約上清楚載明特別約定之事項，如可否飼養寵物、可否開放異性入內、可否留宿異性、可否打麻將、室內可否吸煙及修繕責任歸屬等相關生活約定，以免日後產生爭議及糾紛。

### 第十三條：誠信原則

保證人就乙方依本契約所應負之一切責任，同意放棄先訴抗辯權，負連帶保證之責。

言明保證人之責任歸屬，必須為房客的行為後果負責。

前述條款均為立約人所同意，恐口說無憑，特立本契約書一式二份，雙方各執乙份為憑。

立契約書人

出租人（甲方）： ( 簽章 )

戶籍地址：

身份證號碼：

出生年月日：

承租人（乙方）： ( 簽章 )

戶籍地址：

身份證號碼：

出生年月日：

乙方連帶保證人（丙方）： ( 簽章 )

戶籍地址：

身份證號碼：

出生年月日：

中 華 民 國 年 月 日

1. 訂約時請務必詳細審閱契約條文，由雙方簽名、蓋章或按手印，並寫明戶籍位址及身份證號碼，以免日後求償無門。
2. 契約書內容中若有更改處，雙方要加蓋印章或共同簽名，以防止未來發生糾紛情事。
3. 簽約完畢，雙方應各執一份完整的契約書正本留存，如有數位承租人，則可與出租人依人數分別訂立數份契約，亦或每位承租人於租賃契約書承租人處簽名，以保障自身權益；所謂正本系指凡簽名蓋章處應為用印簽名之原件正本，而不得以影本代替。遷入後並應自我要求尊重契約內容，並進而積極維持房東與房客間良好之租賃關係。



參  
安住居  
樂學業



租屋小百科

參

## 安住居、樂學業

校外租屋生活中，除了要找著一個適合自己的租賃空間，安心的展開求學讀書生涯外，租賃圈周圍的人、事、物亦是大學生活中重要的一環，尤其“人和”——良好人際關係非常重要！

在外租屋與房東及室、樓友的相處是一大學問，但祇要您謹言慎行，應可維持良好人際關係。以下事項提供同學作為參考：

### 一、與房東相處之道：

- ★見面時務必打招呼，並“誠懇”的問候！
  - ★按時繳納租金不拖延。
  - ★愛惜房屋內部傢俱或設備。
  - ★房客有告知房東房屋需修繕的義務，否則一旦房東不知情，來不及修繕，造成房屋損失，房客就需付賠償之責。
  - ★請房東修繕時，需有禮貌勿冒失。如果多次告知後仍拖延未修，郵寄“存證信函”請房東限期修繕完畢。
  - ★保持租賃處清潔，給房東良好印象。
  - ★若與房東同住或分住樓上樓下者，邀請朋友入內時，視情況得知會房東。
  - ★務必遵守先前雙方簽約時的約定。
  - ★謹慎使用電器，勿超過電力負荷量或不當使用，避免造成用電危險。
  - ★節省各項資源勿浪費，養成隨手關燈、節約用水的好習慣。
- 如果你已經做好以上的各項“房東相處之道”，然而房東卻仍百般刁難，惡意相待的話，你自己就必須先藉由溝通爭取應有的權益，若無法溝通請向學校師長投訴，學校很願意為你出面協助爭取。



## 二、樓、室友間訂立『生活公約』建立共識、減少摩擦。

在一開始樓、室友間就訂立『生活公約』，規定相關團體生活注意事項的話，彼此較易建立共識，也較能減少摩擦。

### (一) 水電瓦斯等公費的分攤

室友間可以先約定哪些項目是屬於公費支付的範圍？還是按月依帳單來分攤？誰來負責收取並保管公費？每次繳多少？公費保管人最好每月公佈收據及收支明細表，如此可減少猜忌、增加信任感。

### (二) 分配打掃清潔公共區域

定期清潔打掃屋舍，常保室內外整潔衛生，維持良好居住及讀書環境，提昇讀書效率！建議租屋同學與室友間明訂公共區域範圍，如澡間、廁所、走道、廚房、客廳、樓梯、陽台等區域，採定期、責任區或輪調等方式來進行清掃！

### (三) 控制音量避免影響他人作息

聽音樂、講電話、談話聲、背書、朗誦、關門聲、挪動桌椅、走路聲、夜間洗澡或洗衣服、使用脫水機等噪音，對於性喜安靜、敏感的人而言，都是很大的困擾，尤其是在考試期間，更容易造成別人無法專心唸書，因此室友間可以明訂公約，不大聲談話、音響聲量調低、避免過晚洗澡及使用相關洗衣設備。

### (四) 尊重他人的隱私權

無論再熟的室友每個人都應該有屬於自己的空間，不論是無形的心靈空間或是有形的空間，避免因為過於熟稔而忽略彼此應有的空間，產生摩擦，演變成日後衝突的導火線。

## 三、如何做好敦親睦鄰

租屋間人際關係中為什麼會牽涉到社區鄰里關係呢？社區是由

居住於該地域的一群人所組成的；社區不僅包含這一群人，還包括公共設施、人文精神等，身為社區的一分子，應該主動參與社區鄰里的活動，關心租賃區周遭的人、事、物等。若是住在有管理委員會組織的大樓，參加會員活動、配合管理公約、守望相助等就是具體的作為；未成立管理委員會組織者，亦希望能發揮守望相助精神並自我約束，共創良好的居住環境。

尋求合適居住環境、建立良好人際關係，如此一來相信你便可以開始渡過每一個優質的校外賃居生活，並且專心一志的努力於學業，真正達到「安住居、樂學業」。



發行人 張家宜  
出版人 林俊宏  
出版單位 淡江大學學務處

住宿輔導組

新北市淡水區英專路 151 號

電話 (02)2626-6911 轉 0216

總編輯 李進泰

執行編輯 簡瑩樺

印刷廠商 婕映企業社

出版日期 2016 年 5 月



# 租屋小百科