

## 貳

學生租屋注意手冊  
Student Rental Guide租屋三步驟  
步驟一

## 租屋前哨站

第一次離家，第一次在外租屋居住，面對外面的新世界必有一番想像與憧憬吧？看到五顏六色的租屋廣告，到底該從何處著手？這麼多的資訊，真實性到底有多高？會不會被騙？房東好不好？應該是新手租屋族們最大的疑問，如何避免可能發生的問題，就讓有經驗的老前輩帶您一步一步的往下看。

STEP ONE 1



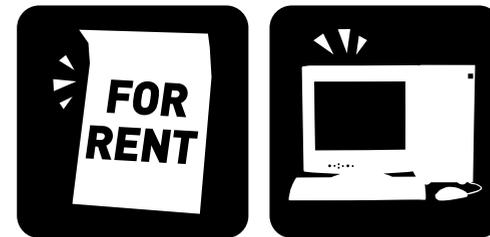
## 步驟一 | 租屋前哨站

## 如何取得租屋資訊

租屋資訊的管道有許多，但每個管道所呈現資料的真實性卻有著不同的落差，以管道來分大致有二十大類：

## 一、資訊平台

1. 平面：報紙分類欄、當地公告欄、路邊出租廣告……
2. 網路：學校租屋網站、各租屋網站、BBS



## 二、人

1. 親友介紹
2. 學長姊介紹
3. 大樓管理員
4. 當地居民
5. 仲介



## 租屋管道優劣比較

而各種管道的優劣比較則如下表：

管道	優點	缺點
學校租屋網站	<ul style="list-style-type: none"> <li>方便，免費</li> <li>會確認屋主身份（驗證）</li> <li>師長多會前往訪視</li> <li>發生糾紛學校較易介入調處</li> <li>房東優劣狀況，可透過學校查詢</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>資料量少。因房東不願配合學校規定；或房東擔心資料曝光，造成稅務問題</li> <li>查詢動線不明顯，學生較難找到入口</li> <li>出租資訊陳述內容有時過於簡單，學生較難理解或判斷資訊是否合於所用</li> </ul>
各租屋網站、bbs	<ul style="list-style-type: none"> <li>方便，免費</li> <li>房東刊登方便，故資料量多</li> <li>房屋多有圖片可參考</li> <li>由房東自由填寫內容，可參考資訊較多（如地點、空間、要求等敘述）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>刊登方便，無須驗證，身分無法確認</li> <li>房東自行書寫內容，敘述較為雜亂</li> <li>發生糾紛幾無調處諮詢功能</li> <li>已租資料不能即時更新</li> <li>常見仲介、受委託人摻雜其間，不易判斷</li> </ul>
仲介	<ul style="list-style-type: none"> <li>可設定更精準找屋條件，符合個人需求</li> <li>可帶看房屋</li> <li>可代與屋主協商條件</li> <li>有糾紛，可申訴</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>大多需付半個月至一個月租金為仲介費用</li> <li>房客有時無法與房東會談，業者有時無法代為決定一些事項</li> <li>承諾事項有時無法履行，易生糾紛</li> <li>溝通事項或有落差，易生糾紛</li> </ul>
租屋公司	<ul style="list-style-type: none"> <li>出租資料提供</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>需付費購買資料</li> <li>資料內容有效性待議</li> <li>屋主無須驗證</li> <li>僅提供房屋資料，無其他服務</li> </ul>
大樓管理員	<ul style="list-style-type: none"> <li>免費</li> <li>資料不對外公開，競爭者少</li> <li>房屋品質較佳</li> <li>居住品質較佳</li> <li>對大樓內之居民狀況較清楚</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>資料量少</li> <li>管理員非專門從事租屋之行業人員，態度因人而異</li> <li>僅為帶看，不負責後續洽談</li> </ul>
報紙	<ul style="list-style-type: none"> <li>取得容易</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>特定地點取得</li> <li>以欄計價，字數固定，敘述有限，參考資料少</li> <li>不驗證，身份無法確認</li> <li>內容真實性可議</li> <li>資料量少，非屋主刊登比率高</li> </ul>
紅紙條	<ul style="list-style-type: none"> <li>閱覽方便</li> <li>文字精簡，可迅速閱覽</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>特定地點取得</li> <li>文字少，參考資料少</li> <li>內容真實性可議</li> <li>資料雜亂，搜尋困難</li> <li>非屋主刊登比率高，糾紛比率高</li> </ul>
學長姊、親友介紹	<ul style="list-style-type: none"> <li>有前人經驗</li> <li>彼此認識，多點照顧</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>或有學長姊因與房東有糾紛，臨時終止承租，始找人頂租</li> <li>互相認識之親友，有時反而不好意思提出要求或請房東處理一些事務</li> </ul>

表一 | 租屋管道優缺點比較

由以上的管道比較來看，學校網站應是較安全的一種，不但學校在事前做驗證把關，若後續發生糾紛，校方也較易介入調處，因此建議同學可先由學校網站著手，或直接至各校的生活輔導組、學生住宿服務組、軍訓室等單位，詢問是否有租屋資訊提供。（見115頁，肆、求助管道）



擅於利用學校專責單位資訊，是最安全的作法  
資料提供 | 東吳大學學生住宿服務組



- 若擔心廣告不實，可保留出租廣告內容。（見105頁，故事28）
- 簽約人若非房子所有人，有可能會遇上二房東、代理人、仲介；甚或遇上詐騙，假出租真收租，再捲款潛逃，消失無蹤。（見60、79頁，故事10、18）
- 若遇仲介業者代為處理，無法聯絡到房東，常發生糾紛問題有：對於設施要求無法給予承諾，對於修繕、管理問題推拖。
- 慎選房東，若房東為投資客，平時又居於遠處，對於學生需求無法即時回應。
- 廣告中所留電話發現為仲介業者，請詳問服務方式，建議先詢問師長相關經驗，再行決定是否需透過此種管道找屋。

## 行前準備功課

資訊收集妥當後，要準備看屋了！看屋前，還是要先做點功課，尤其是對初來乍到或第一次租屋的同學而言，行前準備事項做得愈完善，問題產生的機率就愈少。

試用以下大項分類，提醒同學把握：人、事、時、地、物等原則，當能順利使看屋過程順利圓滿。

### 一、人

#### 1. 確認屋主：

校方資料多會註明或驗證屋主身份，若手邊資料無法得知是否為屋主，要記得詢問帶看者身份，簽約時，若為代理人，請其出示委託書；若為二房東，請其出示與房東簽定之契約書。

#### 2. 房東優劣情報收集：

房東優劣記錄通常在校方官網上無法得知，但只要是有賃居服務單位者，大多對周邊房東狀況有所瞭解，因此可至學校的服務單位直接詢問，可獲一些訊息。另，bbs站通常也是學生發聲的管道，稍微留意一下訊息，或可得一些資訊。

#### 3. 建議二人結伴看屋：



#### 二人結伴看屋的考量重點有二：

##### ①安全

與家人或朋友結伴而行，以免看屋時突發狀況發生，無人奧援。

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。

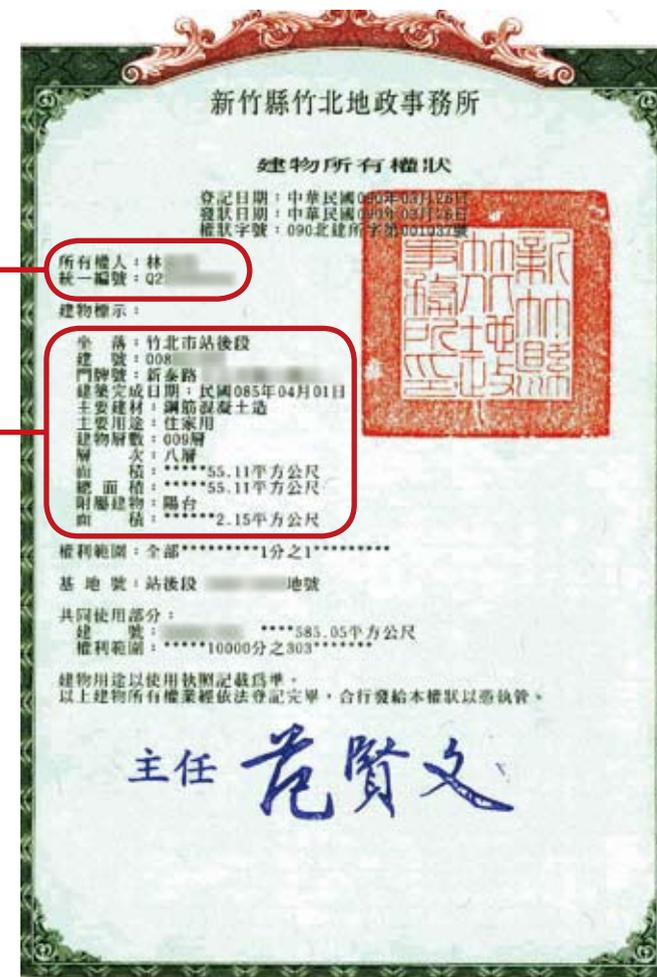
##### ②多面向

因每個人看屋的角度不同，與友人同行可幫助其瞭解房屋其它的狀況，察覺不同的面向，例如：有人注意設備、有人注意整潔……等。看屋後不急著下結論，經過互相討論，再做決定。

建物所有權狀閱讀重點：

屋主姓名、  
身分證字號

出租屋址、主  
要用途、出租  
樓層、面積



北縣地政事務所地政資訊科地政業務組地政業務組地政業務組

89070221

## 二、事

**原則：不隨便承諾、不帶大筆金錢**

### 1. 不隨便承諾——不隨便簽下任何資料

承租前，請務必有一觀念：『不任意簽定任何書面文件或不承諾任何自己不瞭解之事物』，以免日後後悔徒增麻煩。

### 2. 不帶大筆金錢看屋——不支付大筆定金

定金一旦支付，只要是因個人因素造成無法履約，就算離開房屋才短短5分鐘，房東都可以依法沒收，因而請同學在支付前先考慮清楚。(見故事1)

## 三、時

**原則：提早規劃、留意資訊**

### 1. 提早規劃一至二個月的找屋、看屋期

建議在確定必需租屋後，預留一至二個月的時間找屋。

要找到適合自己的房屋的不容易，有時需要靠一點機運。好機運不易求，還是按部就班的先給自己充足的時間準備吧！常見不少學生臨時找屋，倉促決定後又後悔，引起不少糾紛，最後吃虧的還是同學自己，實在是得不償失。

### 2. 資訊的收集

#### ①平時留意

一般而言，同學大多是大一下學期開始，也是宿舍開始抽籤時，即會出現找屋需求，故每年找屋期多在3月至6月，為避開在此一時段和大家一窩蜂的找屋，建議有需要租屋的同學，平時就留意學長姊居住狀況，有合適的即可事先預定，以便承接。

#### ②注意學校舉辦租屋博覽會

留意生輔組、學生住宿組等負責單位，是否有租屋博覽會訊息，因每校對活動舉辦經費預算撥支不定，宣傳方式不同，活動舉辦方式或大或小，若能主動留意校方相關單位訊息，較能取得更多可靠租屋資訊，減少奔波之苦。



租屋博覽會不但可找房子，有時還有好玩、好吃的好康可撿喔！  
資料提供 | 文化大學蝸牛社

## 四、地

**原則：對欲租房屋地段的瞭解**

### ①先確定二件事：

- 確定房屋的交通位置符合需求——看地圖  
若自備交通工具者或大眾運輸工具方便區域，脫離學區周邊可能有較佳的居住品質或較便宜的租金，事先研究大致動線範圍，才有可能達到物美價廉又方便的理想。
- 確定房屋的租金符合當地行情——查行情  
行情何處查？
- 至當地詢問
- 校方租屋資訊搜集比較
- 詢問師長、同學、學長姊
- 租屋網站搜尋

### ②再小心一點：

許多同學在看屋時，都忘了詢問附近居住狀況，住進後才發現到房屋所在地，環境不佳、噪音擾人、巷弄狹小……等問題，若可詢問師長、同學對附近的瞭解，相信可過濾掉不少不合適的房屋。



對房屋地段周邊瞭解愈多，愈能掌握狀況  
資料提供 | 靜宜大學學生住宿組

## 五、物

瞭解『房屋』本身是件不簡單的事，本書在下一步驟教各位同學們如何看房子，請事先做好準備，按表操課(見附件三：看屋檢查表)，應可免掉不少糾紛發生機率。



警方推動「買居安全認證」，  
給學生校外買居安全掛保證  
資料提供 | 台中烏日分局犁份派出所