銘傳大學
亞洲第一所美國認證大學
MING CHUAN UNIVERSITY
The First U.S.-Accredited University in Asia

美國分校 Michigan Location, U.S.A.

基河校區 Jihe Complex

桃園校區 Taoyuan Campus

台北校區 Taipei Campus

金門分部 Kinmen Location

租屋寶典

目錄

壹、給銘傳人 2

貳、學校附近街道圖 3

參、本校租屋服務方式 5

肆、租屋前細細想 6

伍、租屋資訊哪裡找 6

陸、看房子時應注意事項及安全考量 7

柒、訂契約應注意事項 10

捌、租屋安全三大注意事項 16

玖、如何做一個受歡迎的房客 18

拾、最近發生的糾紛案例 18

拾壹、學生遇緊急事件之通報系統 20

拾貳、校園生活小撇步 23

拾參、租屋寶典Q＆A 24

壹、給銘傳人

台灣教育制度下，很多人高中就開始離鄉背井，在學校附近租房子，大學的外地生，更是高達七成之多，因此，租住學校附近就成了必然趨勢，週邊的學生生活必須條件也跟著蓬勃發達，相信熱鬧的士林夜市和桃園后街的繁榮就是外地學子努力消費的結果。

每個學校為了照顧外地生，都在教學的硬體外，積極籌設宿舍，聘請專人照顧，使學生在安定的環境中讀書。臺灣寸土寸金，私校多限於土地缺乏，無法滿足每一個外地生的住宿需求。為使外地生也受到妥善的照顧，特成立住宿服務組來服務外地生的租屋事宜。

提醒目前校外租屋的各位帥哥、各位美女，雖然在外沒有門禁限制，沒有舍監老師、沒有教官作伴，還望大家作息要正常，對於空餘時間要會安排掌握，注意居家環境及安全，不要大聲喧嘩，不要呼朋引伴聚眾作樂，干擾鄰居，如果有不愉快或糾紛請與學務處連繫，教官定會全力協助處理。

為了要讓銘傳人（包含新生）都能了解房東心態，也希望大家都會是受歡迎的房客，在互動良好的情況下，安心讀書，學務處不停的積極開拓優良大型租場，取代宿舍功能外，更邀集學長姊座談，蒐集一些租屋常識經驗，編列於後，給妳（你）參考，以免你吃虧上當，花錢受氣，這是學務處的用心，請笑納。

學生事務處關心您

貳、學校附近街道圖

一、台北校區

銘傳大學
亞洲第一所美國認證大學
MING CHUAN UNIVERSITY
The First U.S.-Accredited University in Asia

二、桃園校區

銘傳大學桃園校區
桃園縣龜山鄉333德明路5號
(03)3507001
N
銘傳大學
德明路
明德路
大同路
黃昏市場
龜山分局
自強南路
鄉公所
龜山國中
天主教堂
龜山國小
中興路
郵局
桃園火車站→
萬壽路(台一線)
桃園巨蛋體育館
春日路
麥當勞龜山門市
光峰路
萬壽路
←往台北
加油站
龜山國中
光峰路
三民路
長壽路
加油站
全家便利商店
忠義路
春日路
南崁交流道
林口交流道
41B 出口
1 國道一號 中山高
往南→
←往北

參、本校租屋服務方式

一、新生

(一)第一階段---放榜後

1. 工作重點---在於蒐集租屋資料，查訪租屋環境，提供學生使用。
2. 方式---
   (1) 徵求有熱忱之學長姐及各班聯絡人至學校附近及鄰近地區蒐集出租房場地址、電話，經歸納整理，按路段地區分編成若干區。
   (2) 將曾經發生意外、糾紛的不良租場資料刪除，不予提供，避免送學生入虎口。
   (3) 由住宿組老師指導班級賃居生聯絡人合組成小組，展開環境訪查及過濾，將安全堪慮及不良租場住所資料刪除，並依環境實況劃分及評分分類。
   (4) 將訪查資料依類鍵入網路，並將資料列印隨新生資料袋，提供給新生租屋參考。

(二) 第二階段---宿舍抽籤後

1. 工作重點---成立租屋服務隊，協助對環境不熟外地生租屋。
2. 服務時間---A、每年宿舍抽籤後，於兩校區新生歡迎會及中籤新生進住宿舍兩段時間。B、每日上午八時三十分至下午四時三十分止。
3. 服務方式---
   (1) 徵召學長姐熱忱有愛心，有租屋經驗學生數名，組成服務隊。
   (2) 依住宿組安排引導外地生至需要地點看屋，避免人生地不熟，浪費時間。
   (3) 對學校鄰近地點不熟新生請於前一天向住宿服務組電話預約連繫，以便安排引導人員。
   連絡電話：台北(02)2882-4564 轉 2441、2506
   桃園(03)350-7001 轉 3187、3116
   (4) 請自備交通工具。

二、舊生及一般租屋服務

1. 註冊開學後，學生應該大多都已住定，僅有少數異動搬遷。
2. 繼續與優良房東保持連繫，為爭取優良租場，與房東達成默契，如果有空位，請即通知本組，將優先推薦給本校學生。
3. 積極在附近開拓大型租場，以支援宿舍功能。
4. 服務方式—設立於學校網站，凡本校學生均可以以學校上網查看。
5. 已印製『學生房屋租賃契約書』，免費提供學生及房東索取用；坊間販售之契約書，其精神一般而言對房東較為有利，對租賃弱勢的學生較不公平。期望透過本契約書之推行，能本著雙方公平合理之原則，保障租賃雙方權益。同時為使同學瞭解相關條文內涵，編輯有『學生房屋租賃契約注意事項』，以上下對照方式方便同學明瞭『因何而訂』，達到租賃法律生活教育的目的。
6. 為協助一年級住宿舍學生搬遷至校外，於每年**五月底**辦理租屋說明會。將如何選屋、如何勘察房屋、如何訂約等技巧。由崔媽媽基金會律師專人指導，提昇租屋選屋能力，避免糾紛。

銘傳大學
亞洲第一所美國認證大學
MING CHUAN UNIVERSITY
The First U.S.-Accredited University in Asia

肆、租屋前細細想

一、預算：先評估經濟環境，再決定租什麼樣的房子。下列是目前士林、桃園龜山的時價：

(一)士林地區：

	平均租金	坪　數
雅　　房	3,000—7,500	3 - 7
套　　房	5,500—12,000	4 - 8
整層住家	15,000—22,000	26 - 45

(二)桃園地區：

	平均分租	坪　數
分租雅房	3,000—4,000	3 - 7
套　　房	5,000—7,000	4 - 8
整層住家	約 15,000 左右	24 - 40

二、房子型態：

1.根據上列地區、房租的情形，細細思想過，是租套房或雅房。

2.套房—優點：有獨立空間，有隱密性，盥洗方便。

缺點：租金較貴，沒伴，沒人說話。

雅房—優點：租金較便宜，負擔輕，盥洗大家合用。

缺點：盥洗較不衛生。

三、地點：租在學校附近，房租較貴、房場較差，如果往外圍一點，房租較便宜、房子較好，但須考慮上下學的交通及費用。

四、生活必須條件：三餐選購要方便、衛生，價格要便宜。

伍、租屋資訊哪裡找

背著行囊，初次離鄉，來到一個陌生的地方。要找一個落腳的地方，該從哪裡著手咧...銘傳的新鮮人，別擔心，你的問題，我們都很在乎。要找自己中意的窩，沒問題，從這裡開始你的尋窩之旅，包你輕鬆又愜意啦！

一、隨著時代的進步，網路有很多相關訊息喔！科技發達，網路進步，幾乎可以透過鍵盤輸入得到資訊的上網啦！相關的網站很多，但是這一個你可不能錯過，這是只有你才能進入的專屬網頁哦。

步驟一　使用一台有連接網路的電腦，點選瀏覽器並鍵入網址 http://www.mcu.edu.tw/，你就會來到銘傳大學的首頁了。

步驟二　在銘傳大學的首頁，選擇學生事務資訊系統，一般生各項資訊查詢，輸入學號及密碼，租屋資訊查詢。或進入首頁後，點選行政單位（學務處/業務職掌/住宿服務組）之賃居生服務專區，將提供您豐富的租屋須知。

二、如果你是新生，尚未有密碼，住宿資料會隨註冊通知寄給你參考。

三、住進別人的好屋也不錯，記得多問問學長姊吧！有人幾經波折，有人不費吹灰之力，然而，不一定能找到自己理想的窩。要掌握先機，多多打聽，其實找好房子也不是件難如登天的事。先預祝你們築巢順利囉！

陸、看房子時應注意事項及安全考量

在士林地區五花八門的租屋告示，該怎麼選擇優良的住宿環境？除了挑選舒適的生活環境，安全的考量更是租屋時不可遺漏之處。以下是學生租賃時務必得注意的安全事項：

一、房場(租屋處)設備安全

1. 防火避難設施(滅火器、偵煙器)一定要齊全。
2. 熱水器若為瓦斯型的，必須安裝於戶外或通風處所，如果安裝在室內或不通風處所就必須裝設強制排氣型的熱水器，以避免一氧化碳中毒。
3. 一樓大門常關閉，租屋門鎖是否安全。
4. 逃生通道是否暢通，標示是否清楚，學生是否知道逃生通道及逃生要領。
5. 內水泥牆隔間較佳，木板隔間較不理想。
6. 注意窗口的方位，是否嚴重西曬。
7. 頂樓加蓋的房子，特別注意是否會漏水，夏天是否會過於炎熱。
8. 通風及採光是否良好。
9. 電源配線良好無亂接情形，特別注意有無針孔攝影機等侵犯隱私器具裝設。
10. 頂樓的房子應注意屋頂是否出現油漆剝落、水痕，以判斷是否會漏水，建議頂樓加蓋之違章建築不宜租賃。
11. 注意屋內樑柱有無裂痕或彎曲，衣櫃的門、窗戶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，應重新考慮是否租賃。
12. 若該棟有營業場所，應特別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。一旦樑柱有變動，整棟樓房的結構安全影響甚大，請慎重考慮是否租賃。
13. 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或發霉的跡象；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。
14. 與浴室、廚房相接的牆縫是最易發生漏水的地方，不妨觀察與這兩種房間共同用牆之牆縫上的油漆、粉刷、地磚是否變色或異樣。
15. 有時屋內經粉刷修飾，一時看不出漏水的毛病。房客不妨從屋外觀看，從外牆、公共空間(樓梯間、天井…)與隔壁鄰居相銜接的牆面作判斷。
16. 注意馬桶是否通暢(沖水時順時不順、有無異聲)；水龍頭可否關緊；排水管是否流暢。
17. 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)。化糞池的位置是否會外溢。若從外觀看不出是否會淹水，不妨打開電表箱、水表箱、插座開關，觀察內部是否有曾因淹水而留下的污泥痕跡。
18. 承租二樓的學生要留意管道排水(若排水不良，樓上的水最易阻塞在二樓)。

銘傳大學
亞洲第一所美國認證大學
MING CHUAN UNIVERSITY
The First U.S.-Accredited University in Asia

二、房場(租屋處)地點安全

1. 離學校距離近或選擇交通便利之處。
2. 找屋前先了解周邊環境、治安狀況及觀察房東人品。
3. 四周環境寧靜、整齊，入夜後街燈明亮。
4. 周邊環境單純，無不良場所，如電玩、聲色等場所。
5. 該棟大樓內住戶單純、非龍蛇混雜之處。
6. 附近宜有飲食店等營業商家，較能有個照應，且能顧及交通、停車及購物之便利性。

三、房場(租屋處)消防安全

1. 消防安全應注意之八項原則：
   (1). 挑選消防隊列管合格的建築物。
   (2). 隔間裝潢是否為防火材質或易燃物，是否有滅火器備用。
   (3). 逃生避難道或安全梯是否暢通，安全門是否上鎖無法打開。
   (4). 防火巷是否通暢，有無置放雜物。
   (5). 鐵窗鎖頭是否有鑰匙，或是生銹無法打開影響逃生。
   (6). 電線配備是否過於老舊，用電負荷量是否過高。
   (7). 房東提供的桶裝瓦斯或天然瓦斯，其管線接縫處是否老舊、生銹、破損，是否發生漏氣現象。
   (8). 熱水器或桶裝瓦斯桶存放的位置在室內或室外，是否陰涼通風。
2. 用電安全部份，在插頭的使用上，應選擇有保險絲的插頭、不宜延伸太多延長線並且要將延長線放在視線看得到之處。
3. 瓦斯安全部份，要注意使用瓦斯熱水器時的良好通風，以及房間的通風，特別是靠近浴廁間的房間更須留意通風問題，此外就寢前和外出前應檢查電氣、瓦斯有否關閉、爐火有否熄滅。

※最後提醒同學，在外租屋應慎選房場環境，除了透過上網查詢租屋資料外，經學長姐的介紹也是一個可信賴的管道；特別叮囑在外租屋住宿的同學，必須注意租屋的消防安全，例如熟悉所住樓層的各逃生路線、滅火器的擺設位置與使用方式，此外平時用火、用電的使用安全都應小心謹慎，以免發生意外。

四、房場(租屋處)門禁安全

1.「竊盜」是國內現今發生頻率最高的犯罪，竊盜除帶給同學財物的損失，最令感到寒心的，是隱私權被侵犯與不安全感，住宅防竊的六大原則：
   (1). 強化前、後門的安全措施。
   (2). 務必養成隨手關門窗的習慣。
   (3). 審慎檢查窗戶。
   (4). 妥善標記貴重物品或表列其特徵。
   (5). 隨時讓家宅保持有人在或像有人在的狀態。
   (6). 謹慎門鎖鑰匙安全。
2.防範貴重物品被竊，以下兩點可供參考：
   (1). 自己動手在貴重物品明顯處刻上身分證字號、電話號碼、姓名或郵遞區號及門牌號均可。
   (2). 將自己的貴重物列一清單，慎予保存。

銘傳大學
亞洲第一所美國認證大學
MING CHUAN UNIVERSITY
The First U.S.-Accredited University in Asia

3.外出的防竊措施

寒暑假期間，大多數的同學皆會返回家鄉，因此，宿舍呈現空屋狀態，以下提供一些守則讓同學在假期間，快快樂樂的出門，高高興興回家。

出門前：

(1). 將門、窗戶上鎖。

(2). 貴重的物品標記妥當。

(3). 通知牛奶商停送牛奶，請可靠的鄰居或親友代收信箱內的郵件報紙、廣告傳單等。

(4). 出入門戶的鑰匙隨身攜帶。

(5). 告知守望相助巡守人員、大樓管理員或轄區警員加強自宅守望。

(6). 將屋內的收音機、某電燈的定時開關裝置設定好。

返家時：

(1). 檢視門鎖及窗戶是否安然無恙，切勿冒冒失失地進入。

(2). 發現似乎有人侵入的跡象，應先至鄰舍探詢狀況並向警察單位報案，直到警方派人前來處理時才進入。

(3). 若發現家宅已遭竊，勿觸動現場任何物品，應儘快報警處理。

4.提防第三隻手

依據往年經驗，假期前後正是竊賊闖空門最猖獗的旺季，特提出假期間各項防竊措施，供同學自我防範。

5.回家或外出的訊息宜保密，假期學生回家或外出最易被竊賊覬覦，故不可輕易透露外出訊息，住家窗簾務必拉上，以防竊賊窺視屋內動靜，若是二、三天短期外出，可配合電燈、收音機定時開關，防竊效果更佳。

6.切勿在門外貼上「外出的字條」等標記

有些學生擔心假期期間，親友來訪不遇會在門口張貼字條，或在電話答錄機留下類似留言，如此將替竊賊大開方便之門，連探路工都省了；暑假前也是搬家的旺季，是竊賊眼紅的目標，出門回家或旅行前，切忌在房門口貼上「外出」等字，以免遭來竊賊光顧。

7.故弄玄虛

建議外宿女同學可在宿舍門外或鞋架上擺放男鞋，且不定時移動擺放位置以誤導視聽，可降低竊賊闖空門的機會。

8.如經濟許可，建議同學找尋有管理員社區之房場租賃，以維護個人人身安全。

銘傳大學
亞洲第一所美國認證大學
MING CHUAN UNIVERSITY
The First U.S.-Accredited University in Asia

柒、訂契約應注意事項

決定要租房子之後，再來就是要注意訂定租賃契約時應注意的幾個事項：

一、想清楚了再簽約

首先，要提醒大家的事，訂約非同兒戲，一經訂定雙方都因此產生相對之權利與義務，所以，在訂約之前務必要想清楚是不是真的想要租這個房子，如仍有疑慮，千萬不要輕率支付訂金或簽約，否則簽約之後再反悔，除了訂金會被沒收外，有約定的話，也有可能會被要求支付懲罰性之違約金。

二、核對和你簽約人之身分

房東是否確為有權出租人以及簽約對照之真實身分是務須查證之部分。請他出示身分證件及權利證明文書是你的權利，也是保障自己的最基本步驟，千萬不要因為不好意思而不核對。

三、詳細審約

契約強調契約自由，契約內規範之事項應完全可由契約雙方自行約定。一般房東通常都是找市面上常見印製好的契約範本來和同學締約，但是無論如何，有關「租賃期間」「租金數額」及「租金支付方式」這幾個租賃契約最重要的部分，請一定要檢查是否與當初和房東約定的相同。

四、排除不利益約定

租賃物之稅捐及修繕義務，依民法之規定，原則上應由房東來負擔，所以，同學也要記得特別檢查契約書中有沒有約定由承租人負擔此等義務之特別約定，如果有的話，記得把它刪除！

五、未成年人須由法定代理人代理

由於滿二十歲才是民法上之成年人，未成年人要和房東簽訂租賃契約，必須要先取得法定代理人之同意或是由法定代理人代理締約。

銘傳大學
亞洲第一所美國認證大學
MING CHUAN UNIVERSITY
The First U.S.-Accredited University in Asia

*租賃契約範本

銘傳大學學生房屋租賃契約

立契約書人：出租人（以下簡稱為甲）
承租人（以下簡稱為乙）

乙方連帶保證人：（以下簡稱為丙）
茲因房屋租賃事件，雙方合意訂立本契約，並約定條款如左：

第一條：租賃標的所在地、使用範圍及使用目的
一、房屋座落：　縣（市）　鎮（鄉、市、區）　里　鄰　路（街）　段　巷　弄　號　樓　室
二、使用範圍：右述房屋□整層（　房　廳　廚　衛）／□套房　間／□雅房　間，使用坪數　坪，屋齡　年
三、使用目的：□住家／□營業／□其他（　　）
四、使用家具：(列舉)

第二條：租賃期間
自民國　年　月　日起至民國　年　月　日止，
計　年　月。

第三條：租金及押租金
一、租金為 □每月／□每學期新台幣　　元整。
二、乙方應於 □每月 日／□每學期　月　日前給付甲方。
三、押租金為新台幣　　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。
四、其他：

第四條：稅費
一、就本租賃物應納之一切稅費，如房屋稅、地價稅等，皆由甲方自行負擔。
二、租賃期間因使用本租賃物所產生之電費／自來水費／瓦斯費／其他 除另有約定外，應由乙方負擔。

銘傳大學
亞洲第一所美國認證大學
MING CHUAN UNIVERSITY
The First U.S.-Accredited University in Asia

三、其他：

第五條：轉租

甲方同意，乙方得將租賃權轉讓與第三人，亦得將房屋轉租與第三人。

第六條：修繕及改裝

一、房屋因自然使用所產生之耗損而有修繕之必要時，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。

二、乙方如有改裝設施之必要，應取得甲方之同意，但不得損害原有建築結構之安全。

第七條：房屋之使用

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,若造成甲方之損害,願負一切責任。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。

第八條：違約之效果

一、乙方積欠租金達兩個月以上，經甲方催告限期繳納仍不支付時，甲方得終止本租約。

二、乙方於終止租約經甲方定七日以上催告搬遷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，乙方應給付甲方按房租貳倍計算之違約金。

第九條：租賃物之返還

一、租賃關係消滅時，乙方應即日將租賃房屋回復原狀遷空返還甲方，乙方不得藉詞推諉或主張任何權利，如有遺留家具雜物不搬出時，視為放棄，同意由甲方自行處理，乙方不得異議，若因此所生之費用，由乙方支付或由押租金內優先扣除。

二、由如租賃房屋之改裝係經甲方之同意者，乙方得以現狀遷空返還。

第十條：管轄法院

如因本約所生紛爭，雙方同意以台灣 地方法院為管轄法院。

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。

銘傳大學
亞洲第一所美國認證大學
MING CHUAN UNIVERSITY
The First U.S.-Accredited University in Asia

第十二條：特別約定事項：（雙方得自行議訂之特別條款）

一、乙方得提前終止本約，但應於壹個月前通知甲方，並應另行給付甲方相當於一個月之租金金額。

二、生活規範事項：

三、

四、

前述條款均為立約人所同意，恐口說無憑，特立本契約書一式貳份，雙方各執乙份為憑。

立契約書人

出租人（甲方）：(簽名蓋章)

戶籍住址：

身份證號碼：

出生年月日：

承租人（乙方）：(簽名蓋章)

戶籍住址：

身份證號碼：

出生年月日：

乙方連帶保證人（丙方）：(簽名蓋章)

戶籍住址：

身份證號碼：

出生年月日：

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

銘傳大學
亞洲第一所美國認證大學
MING CHUAN UNIVERSITY
The First U.S.-Accredited University in Asia

房租收付款明細(一式二份，房東房客各執一份)

租　期：自　　年　　月　　日　　至　　年　　月　　日			
押金金額		收付款金額	收款人簽收
所屬月份	租金金額	收付款日期	收款人簽收

銘傳大學
亞洲第一所美國認證大學
MING CHUAN UNIVERSITY
The First U.S.-Accredited University in Asia

房東提供之傢具清單

傢具名稱	數量	簽收前堪用狀況	維修責任權責	修繕費用分擔	備註
			□房客　□房東		
			□房客　□房東		
			□房客　□房東		
			□房客　□房東		
			□房客　□房東		
			□房客　□房東		
			□房客　□房東		
			□房客　□房東		
			□房客　□房東		
			□房客　□房東		
			□房客　□房東		

傢具名稱	數量	簽收前堪用狀況	維修責任權責	修繕費用分擔	備註
書桌	壹張	良好完整	□房客　□房東	由房客負擔	壞掉要負責賠償
單槽脫水機	壹台	8 年之舊品，尚堪用	□房客　□房東	無(壞掉就淘汰)	淘汰後，房東不提供新品

銘傳大學
亞洲第一所美國認證大學
MING CHUAN UNIVERSITY
The First U.S.-Accredited University in Asia

捌、租屋安全三大注意事項

一、防範未然— 地牛翻身

地震及豪雨，造成崩塌的土石流，泥巴水夾著石塊，天災真是可怕！為了要讓災情減到最低，提供了一些該準備的事項，提醒大家：

(一)地震前

平常時（日常的準備乃是使受災程度降到最低的基本條件）

(1)櫥櫃、食器、壁掛、電視、花瓶等物品是否穩固，不會因地震搖動而意外。

(2)準備一個小包包，裡面放置乾糧、水、手電筒、收音機、電池、常吃的藥、輕便夾克、衛生紙、紙筆、雨衣、證件影本、常用緊急電話。

(3)牢記緊急手冊的知識及避難方式、處所、道路的確認。

(二)發生地震時，應該如何行動？

(1)如果在租住處發生地震，首先保持冷靜，躲入堅固的桌子下，或者門框之間以支持身體，遠離窗邊。

(2)關水、關電、關瓦斯。

(3)絕對禁止使用打火機或蠟燭，以免引燃瓦斯。

(4)防止落石或倒塌，最好戴安全帽或將枕頭、棉被放在頭上，避免外傷。

(5)請將大門打開，確保逃生出口。

(6)千萬不要飛奔戶外，物品落下非常危險。

(7)絕不可使用電梯。

二、防範未然— 春光外洩

「你在看我嗎？」我想你不會說「你可以再靠近一點」！

房間、浴室是我們最可以放鬆的場所，你需要隱私，更不要被偷窺...我們聽過一些住處被設置針孔的例子，這還得靠自己的警覺心去察覺了。

(一)警覺性的懷疑

一般針孔大多利用壁畫、掛飾或電器等來掩人耳目。也有可能是設置針孔的人不經意的透露你在房裡的一舉一動，而他當時並不在現場卻也知情。有的時候並不一定是針孔喔！在洗澡時，聽到窗外或者天花板有聲音...小心偷窺！

(二)如果懷疑自己的住所有針孔，如何讓這技倆在無預警的情況下被拆穿呢？

別急著打草驚蛇，否則拆掉犯案工具輕而易舉，這樣就逮不著證據了。可以先測試一下是不是有針孔，告訴你一個好消息，學校體貼的為全校同學購置「針孔攝影機反偵測

銘傳大學
亞洲第一所美國認證大學
MING CHUAN UNIVERSITY
The First U.S.-Accredited University in Asia

器」，希望大家善用，並珍惜公物，也讓有需要的人都能分享到學校的這份關懷。需要借用的同學請參照學生手冊「針孔攝影機反偵測器借用辦法」。

三、防範未然一 祝融來襲

X 月 Y 日，許生租住二樓，睡夢中，被雜亂聲驚醒，前面有濃煙，許生隨大家從後面招牌攀爬下來，逃過一劫，倉皇中雖逃過一劫，但除了身上的睡衣外，什麼都燒焦、泡水、煙燻了！這是個實例，還望大家遷入後用心察看通道環境，注意用電安全，下列摘錄供大家參考。

(一)日常生活注意事項：

(1)看滅火器位置及是否可使用。

(2)察看假設火災發生時，可能逃生的器具，如避難梯、緩降機、塑膠袋、避難繩索、可避通道。

(3)電器插頭要插牢，不可超過電線負荷能力，不用時要將電源切斷，電線走火時，應先切斷電源。

(4)電線延長線，不可經由地毯或高掛有易燃物牆上。

(5)勿在床上吸菸。

(6)煮開水或做飯，盡量避免離開現場。

(7)睡覺前應關閉電器，熄滅火源，檢查瓦斯。

(二)火災發生時之處理：

(1)要鎮定勿驚慌失措，不可躲入床底或牆角。

(2)火勢失控時，要及時逃生，不可只顧搶救財物。

(3)在室內待救時，以衣物塞住門縫，防止濃煙進入。

(4)出門時，先以手測試門板，並檢視門外情況，防範氣爆。

(5)不可搭電梯。

(6)濃煙中以溫毛巾掩口，並以塑膠袋裝填新鮮空氣備用，並貼地沿牆面逃生。

(7)三樓以上不可跳樓。

銘傳大學
亞洲第一所美國認證大學
MING CHUAN UNIVERSITY
The First U.S.-Accredited University in Asia

玖、如何做一個受人歡迎的房客

是否因為房東對於房租總是一直調漲？通知房東要維修房屋時房東總是慢慢來？或者房東要求太多讓你失去自由，因而和房東心有千千結？是否因為室友活習慣太差，講話很大聲，燈亮到三更半夜，音樂總是震耳欲聾你不能好好睡覺，因而和室友感情不佳？

但你知道在他們心中的你，是不是一個受歡迎的房客呢？下列問題試試自己是不是一個受歡迎的房客呢？

一、你常夜歸，吵到室友嗎？
二、你常帶朋友回宿舍，影響他人的生活嗎？
三、你的電視或音樂聲音很大，製造好多噪音嗎？
四、你會未經同意使用他人的物品嗎？
五、你總遲繳房租或水電等費用嗎？
六、你常佔用電話嗎？
七、你和室友想處融洽嗎？
八、你的衛生習慣好嗎？
九、你愛護公共設施嗎？
十、你養的寵物影響他人？
十一、你尊重他人的隱私嗎？

怎麼樣，你的歡迎指數夠不夠哩？希望你有個好房東，有好室友，也希望你是個好房客、好室友！！

拾、最近發生的糾紛案例

租房子有時候也靠運氣喔！有的人會遇到好房東，像家長一樣的照顧您，注意您的安全；有時候您會因為租屋而結交到一群好朋友...可是，我們也聽說過因為租屋而發生許多不愉快的事，甚至成了難纏的糾紛案件。下面幾則案例，是真實發生的喔！

案例一、雨水毀了我的窩

某日下午突然傾盆大雨，婷婷下完課，借了愛心傘拖著疲憊的身子，想趕緊把自己拋到床上，好好休息一下，再去吃飯，開了門燈還沒來得及打開，一腳踩在水裡，好訝異！燈打開，天啊！屋內的衣物全像在大雨淋過一樣，被子溼了，床墊溼了，衣服溼了，書溼了，電腦...心也溼了，趕緊打電話找房東來，房東看完表示他會處理，第二天...第三天依舊沒有動靜...你急他不急，他建議等天晴，晒被子、墊子.....婷婷無奈的到處借住流浪打遊擊，等到能回去住已經是兩星期後的事，因為租約未到期，勉強住了一年，找到合適的房子趕緊搬走。搬走時他像部份房東一樣，收押金都很快樂、很急，退押金就很難，足足找了他一個星期，電話沒人接，連打了幾天都沒人接，後來婷婷想是不是他的手機可以顯示號碼，因此換地點打，才找到房東，拖了十餘天才退到押金。

銘傳大學
亞洲第一所美國認證大學
MING CHUAN UNIVERSITY
The First U.S.-Accredited University in Asia

案例二、芭樂票

阿香和好友阿霞相約承租一間房子，與房東簽訂契約時，房東要求須預繳一年房租每人54000 元，因當時阿霞沒錢預付，阿香心想，既然彼此都答應了，於是先繳了自己的費用。三天後阿霞以家中經濟較不寬裕，父母希望他住在親戚家，可節省一筆額外的開支為由，所以阿霞就臨時抽腿不租了，迫使阿香不得已也退租。

退租後房東一直聲稱沒錢退還，阿香父母還特地北上和房東吵了一架，房東依然不退錢，事情一拖再拖，直到快過年時，房東表示願意還錢，給了阿香一張兩個月後才能兌現的支票，等到時間一到，原來是張空頭支票。阿香正苦惱不知該如何是好時，突然想起可向住宿服務組尋求協助解決，於是整理好租賃契約書、空頭支票、房門鎖匙等相關資料來到住服組，經組長瞭解整個事情經過後，立即撥電話與房東聯繫，但經過幾天數次的連絡，房東始終沒接電話，多次留言也不回，直至最後一次，房東終於接起了電話，但聲稱自己因頭腫瘤開刀三次，且目前失業中，手頭確實有困難，並請求准予每次分期償還四千元。但又經過幾個月後，仍未見房東履行任何承諾。住服組徵求家長同意到法院遞狀。

建議：

建議繳交房租方式最好是按月繳交，最多半年繳交一次，一方面可以不用一次籌出那麼多的錢，另一方面事後若有糾紛時，可以避免掉許多金錢糾紛。

案例三、給我死出來

君君考入銘傳保險後，就與姊姊(就讀文化)租房子在士林光華戲院附近，第二年又把弟弟從花蓮接來台北補習，為了省錢，三人擠在一間三坪大的房子裡，他們與兩位社會人士合租一層，除了房租外，水電、瓦斯都是按使用分攤，日子過得辛苦拮据，同住的有洪姊及戚姊，洪姊在 X 飯店當服務生，戚姊在夜市賣衣服，因此，她們晚上都在 12 時左右才回來。

近期洪姊認識一位中年男子，常常在深夜來訪，君君心理非常生氣，連續三個月了，多一個人使用水電瓦斯，可是並沒有負擔費用。X 日，那個中年男子又來了，而且佔著浴室洗澡，害的君君等很久不能上廁所，越憋越氣，於是在他出來時，就衝著他說：「你沒有資格用我們的浴室！」，隨即用力關門，發出抗議的聲響，發洩了自己的憤怒。後來聽到他罵了髒話，出去了。

約半個小時後，聽到洪姊求他不要惹事，男的帶了朋友，口內夾雜髒話，用力敲門，要君君出來。「給我死出來」等等...

君君那敢出來，一直到兩點多，人才離開，君君嚇死了，一夜不敢闔眼，第二天，導師上課時，發覺一張疲憊驚悚的臉，追問下，趕緊送交教官室處理，教官深夜至該地找洪姊對談，解決了雙方問題，等學期結束，請君君趕緊換個環境，結束了恐怖的惡夢！

建議：

一、與社會人士雜居，生活習慣不同，易肇事端，發生誤會。

二、與人相處，不要斤斤計較，洪姊不懂事，未付瓦斯錢在前，可以直接與洪姊提，避免直接衝突。

三、轉換環境。

四、向教官或學校反映。

銘傳大學
亞洲第一所美國認證大學
MING CHUAN UNIVERSITY
The First U.S.-Accredited University in Asia

拾壹、學生遇緊急事件之通報系統：

一、同學於校外租屋時，如遇緊急事件，可利用支援管道有：

警察單位：	
警察局：110	
台北校區	**桃園校區**
台北市政府警察局：(02)2331-3561 士林分局：(02)2881-3856 文林派出所：(02)2881-2211 大直派出所：(02)2533-2984 北投派出所：(02)2893-7611 勤務指揮中心：(02)2394-3876 火警、緊急救助、救護車：119 台北市政府消防局：(02)2729-7668 劍潭消防隊：(02)2881-3019	桃園市政府警察局 龜山分局 勤務指揮中心(03)3292941 龜山派出所-萬壽路(03)3202554 大林派出所-中興路(03)3500070 迴龍派出所-萬壽路 1 段(02)82006815 桃園市政府消防局(03)3379119 龜山消防分隊 (03)3299674

醫院：

台　北		
台大醫院	中山南路 7 號	2397-0800
新光醫院	士林文昌路 95 號	2833-2211
馬偕醫院	中山北路二段 92 號	2543-3535
陽明醫院	士林雨聲街 105 號	2835-3456
榮總醫院	石牌路二段 201 號	2871-2121
桃 園		
長庚林口分院	桃園縣龜山鄉復興街 5 號	(03)3281200
桃園榮民醫院	桃園市成功路三段 100 號	(03)3384889
敏盛(經國)醫院	桃園市經國路 168 號	(03)3179599
聖保祿醫院	桃園市建新街 123 號	(03)3613141
衛福部桃園醫院	桃園市中山路 1492 號	(03)3699720

桃園校區醫務室另有桃園地區醫療網詳細資料可供索取。

銘傳大學
亞洲第一所美國認證大學
MING CHUAN UNIVERSITY
The First U.S.-Accredited University in Asia

計程車：

台北	桃園
義交：(02)2343-5000	新梅：(03)3753322、3630033
敦化：(02)2935-4333	合作：(03)3557700
婦協：(02)2766-2222	大文山：(03)3501666
	日昇：(03)3758888
	亞洲：(03)3253366

二、學校相關行政單位：

單　　位	台北校區電話	桃園校區電話
學校總機	(02)28824564	(03)3507001
值日教官	(02)28829595	(03)3509495
教務處註冊組(教務組)	(02)28824564—2704、2243、2245、2705	(03)3507001—3107、3728
教務處課務組(教務組)	(02)28824564—2292、2295、2296	
學務處生輔組 (獎助學金、工讀及就學貸款)	(02)28824564—2502、2503、2507	(03)3507001—3181 、 3112 、3272、3111
學務處軍訓室	(02)28824564－2439、2239、2313	(03)3507001—3752、3272
學務處課指組(社團活動)	(02)28824564—2219、2241	(03)3507001—3183 、 3113 、3733、3769
住宿服務組	(02)28824564—2237、2306	(03)3507001—3187、3124
僑生暨陸生輔導組 (僑生、原住民生、陸生)	(02)28824564—2435、2215	(03)3507001—3770、5090

銘傳大學
亞洲第一所美國認證大學
MING CHUAN UNIVERSITY
The First U.S.-Accredited University in Asia

三、報案程序及注意事項

遇上特殊緊急狀況，如遭人身侵害、騷擾、其他刑事事件時，須按照一些步驟及方法才能保障同學自身安全及權益，在這邊向各位校外租屋同學介紹報案的程序及注意事項，教您如何完成報案：

(一)保持冷靜勿驚慌如遇到緊急狀況時，必須保持臨危不亂的精神，確保自身的安全為首要重點，若當場有被害人需緊急送醫，應把握第一時間報警請求救護車急救。

(二)收集相關證物，維持現場法律講求證據，發生任何事故，應保持第一現場與證據，因此不應隨意破壞犯案現場的任何線索，若當時有相機，建議可先拍照留存，以備事後偵察。

(三)打 110 或派出所報案報案時不要慌張，依照一般程序警察人員會詢問報案者，同學只要依循警方的問題，一一回答即可，警方詢問的內容，大約以人、事、時、地、物以下幾個方向：

1.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。

2.發生什麼事──依發生事件的性質作具體描述。

3.什麼時間發生──發生的時間與歹徒逃離現場的時間。

4.在什麼地方──告知員警案發地點，若無法說出確切地址的話，可描述建築物外觀、樓層位置、明顯地標等方式，提供警方推測現場位置。

5.有哪些物品──歹徒是否具有危險槍械物品，所利用交通工具、車牌號 碼等。

四、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，並禁止閒雜人等出入，以保持現場證物的完整性，若發生重大刑案時，可直接向當地派出所報案。

五、確認警員身份

警員有義務出示證件或回答報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。

六、報案後續查證追蹤

報案後若有必要，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，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（提供申訴）免付費電話： 080-018110・080-018111

拾貳、校園生活小撇步

一、 吃吃喝喝，省錢有一套

對於出外人，一日三餐可都得自已張羅喔!要吃得飽、吃得有營養、還得吃得省，這樣才能同時滿足你的食慾，還可以節省部份的開銷喔!以下的方法是一些好心的前輩代代相傳下來的，您可以依自已手頭情況，找出活下去的方法。

（一）伙食團：

如果你住的地方可炊煮，可以和室友組成伙食團，然後定下你們團裡的一套規則;輪流訂定菜單，上市場買菜，還有排表下廚唷!乾淨衛生又省錢，還有和家人團聚著吃飯的感覺呢!只是對於不常作飯的你，可能會花費不少時間。

（二）一個人開伙：

一個人開伙，量少又要有變化和兼顧營養，的確不容易; 一位媽媽的建議，可以參考看看喔!她說：「人的生活很有彈性，可以一餐吃掉幾百元，也可以幾百元過一週，甚至於有一位學生每月生活費只有一千元，編者曾經給同學一個建議，有錢吃好一點，沒有錢吃飽就好，自己開伙，更能控制，經濟又營養，我的食譜可供您參考，每週利用週日，紅燒一鍋雞肉（買四個雞胸肉、或買二斤豬肉，剁成塊加滷蛋、油豆腐燒成一鍋）可帶飯，晚上回來，買半斤青菜燙一燙或炒，吃膩了，可以用湯下一碗麵吃，每星期絕不超過五百元，早上可吃飯糰或饅頭夾蛋，你覺得划不划算？

（三）好命的人：

平時是好命的人，不會烹飪怎麼辦?士林夜市可是吃的大本營喔！！在此不一一介紹！！自已逛逛去吧!還有早餐街，就在學校對面的地下道出口，那條羊腸小道。對了，沿著可租屋處(請參照學校附近街道圖)附近也會有很多可吃吃喝喝的地方唷!!石牌附近有石牌夜市，天母附近亦有不少小吃店及餐館。可以讓你吃得津津有味呢!住桃園龜山的同學，大同路上有很多早餐店; 附近有黃昏市場、中興路上可以解決晚餐問題。你也可以到桃園市區，中正路上可熱鬧得很!只是離校區有些遠。

二、日常用品哪裡買

如果有車子運送，家中沒有用到的日用品，搬到租屋處使用，這是最省錢的做法。但是，對於交通不便、徒手搬運的你和家人，樣樣從家中帶來，會很辛苦、很困擾的喔!

(一) 台北校區附近：

搭乘捷運到芝山站下車，家樂福就離你不遠了!!那是一個大型的購物中心，幾乎要什麼有什麼，也有一些特價商品。承德路上，承德橋附近的高峰百貨，也有琳瑯滿目的商品、特價商品。另外，文林路上的屈臣氏常有紅標特價活動，多留意一下，可以買到經濟實惠的東西喔!更別提熱鬧非凡的士林夜市商圈，我想是同學都不會錯過的地方!!

(二) 桃園校區附近：

龜山自強南路上裡的「全聯社」，是離學校最近的低價採購點。而桃園的家樂福在春日路上，但可能須有機車的同學會比較方便!在此要提醒您，有時候特價品，不一定真的較便宜，建議您還是貨比三家。而且有需要才購買，就不會堆得滿屋子。你也可以和室友合買，像三瓶199 元的洗髮精。以上建議僅供參考，請依照自身的經濟能力及方便性，選擇恰當的購買方式。

拾參、租屋寶典 Q&A

Q1：新生入學參加校內住宿申請而未中簽或不願意住宿學校，可循那些管道，瞭解校外租賃環境？

Ans1:

1. 學務處會為同學篩選、整理學校周邊良好的租屋資料，從學生資訊系統進入學務處網頁，再點選租屋資訊，即可得到學校為同學蒐集來的相關租屋資訊。
2. 學校「賃居服務隊」配合新生報到，會提供完整租屋資訊，可請各位同學妥善運用。

Q2：賃居生遇緊急事故，應如何獲得相關協助?

Ans2:

同學遇上租屋問題或緊急事故，由本人或透過賃居生聯絡人連絡學校承辦人(有需要時立即報警)，學校首頁左方有緊急聯絡電話，點選進入，不論醫院、交通隊、或學校軍訓室之電話皆有，若狀況不明或不知該如何處置時，可先聯絡值班教官再行解決（24 小時服務電話：台北校區 02-2882-9595、桃園校區 03-350-9495）。

Q3：學生租屋契約書如何獲得?

Ans3:

1.學務處備有完善的學生租屋契約書，同學可在簽約至台北學務處住服組、桃園行政處學務組索取租屋契約書及注意事項，事先了解租屋契約該有的形式與項目，避免在簽訂不公平的契約書影響個人之權益。

2.學務處租賃服務專區內，同學可自行下載。

Q4：與房東簽訂契約書應注意之事項?

Ans4:

與房東簽約時之契約書大多為房東自文具店購買，品質與安全不一，較可能以此契約來規避設備修繕責任、或是不詳細記載應有的規章，請同學應注意契約書上所撰寫之簽約房東是否為房屋所有人、水電租金押金及繳交日期、設備實際上是否齊全且尚能使用、與其他房東承諾之事也應一併加註於契約書上，以保護同學簽約後之權益。

Q5：學校附近醫療網有那些?資訊如何獲得?

Ans5:

學校台北校區附近醫院有新光、馬偕、陽明、榮總等醫院，桃園校區附近有署立桃園、敏盛、聖保祿、桃新、林口長庚等醫院，學校首頁左方備有緊急聯絡電話之連結，若情況複雜或需要協助，亦可先聯絡值班教官再行處理。

Q6：與房東發生租屋糾紛應如何處理?

Ans6:

1.與房東發生糾紛時應盡量避免直接與房東發生衝突，若情況難以自行處理，可先聯絡學校教官，將事件與教官討論過後，再由教官出面做協調，避免將問題擴大或危害同學之人身安全。

2.學校設有「協助賃居生糾紛處理委員會」編組，提供學生法律服務及協助狀況處理。

轉載崔媽媽基金會之學生租屋問題 Q&A

【定金、押金、租金的問題】

押金、定金、租金的問題，在學生中最常發生付訂拒租的狀況，請同學仔細閱讀，以避免重蹈覆轍。

Q1：定金、押金、租金三者有什麼不同？

A1：**定金**：是契約履行前的一種承諾，通常是在看屋後房客有意承租，房東亦願出租給他，房客會預先付給房東一定數量的金額，用來肯定雙方均會履行租約的一種承諾。民法第 248 條規定：「訂約當事人之一方，由他人受有定金時，推定其契約成立。」

押金：在法律上正式名稱為『押租金』，而通常一般又稱之為押金、保證金、擔保金…等，其目的是為了擔保房客租金的給付、房客對房子所造成損害的賠　償，以及在租約期滿時房客按時返還房子。

租金：向房東承租房子，必須定期支付的金額，直到租期期滿為止，通常有每月一付、每季一付、每學期一付等等定期支付方式。

Q2：押金、定金各該收多少才合理？

A2：**押金**：雖然一般民間偶有收三個月押金甚至更高之習慣，但依據土地法第 99 條的規定，押金不得超過租金的二倍（即二個月相當金額），超過的部分房客有權利對房東主張用來抵付房租。不過，在實際運用上，房客行使抵付房租之權利時，應先向房東知會、與房東妥善溝通，避免紛爭。

定金：定金支付並無法定的上下限，通常房東會自訂金額請房客支付。有的房東會要求定金多至數萬元少至僅收 5 佰、1 仟元。其實對承租的行為而言，不論定金的多少都是代表一種承諾，應依雙方租賃意願多強而決定數額，否則如有一方反悔，依民法第 249 條視錯在那一方，他方得請求沒收或加倍返還。

Q3：付定金時該注意什麼？

A3：房客所付的定金除了另有約定外，在履行契約時定金應可返還或可做為租金或押金的一部份，因此繳交定金時請千萬記得，請房東簽收據(訂金收據範本)，註明所支付的定金金額、收款及付款人雙方姓名、身分證字號、定金保留期限、違反約定之賠償方式等，以避免任何一方發生付訂拒租卻又求償無門的情形。

Q4：定金支付了之後，若有一方反悔不租，定金可以拿回來或要求賠償嗎？

A4：依據民法第 249 條規定：「契約因可歸責於付定金當事人的事由以致不能履行時，定金不得請求返還；…」也就是說，當房客(付定金當事人)無法履行承諾來承租房子時，是不可請求房東償還定金的。

「契約因可歸責於受定金當事人的事由，以致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受的定金；….」也就是說，當房東(受定金當事人)無法履行承諾將房子出租給房客時，房客是可要求房東加倍賠償的。

「契約因不可歸責於雙方當事人的事由，致不能履行時，定金應返還之。」也就是當碰到像是 921 大地震、颱風淹水等等，造成房子的損傷，或是在看屋時未談到的細節，在付定後簽約時雙方在細節部份無法溝通而致使任何一方不願承租時，另一方是不得扣下定金或是要求加倍賠償的。

【※】**提醒各位同學**，租約的簽定在事前即要看清楚，同學們要有個概念：法律是保護懂得維護自己權益的人。因此，事後再去爭取所謂”合理權益”，很可能就為時已晚了。

Q5：各種不同版本的契約書是否都同樣具有效力？

A5：一般來講契約書會有書店文具店版本、崔媽媽版本、各校編寫版本、內政部版本或房東自行編寫版本等等，不管哪種版本的契約書，只要雙方對於契約內容表示同意、無異議且已經簽名及蓋章後，這份契約便已產生法律效力，雙方必需遵守履行。

Q6：如何選擇合適的契約書呢？

A6：其實契約書只要是不違反公序良俗及法律強制規定的事項，經過雙方同意後，都可以成為契約。契約書版本何者為佳？應視個人需要，如房屋較新、附加設備多或租金價額高，可考慮用較詳細之契約，如內政部版本；反之，一般居住使用，應選擇條文較少的為佳，一來簡單易懂，二來協商的空間大，例如崔媽媽版本。其次，凡是契約中未約定的部份，在法律的處理程序都是引用『民法』的規定，而一般來講，『民法』中規定，兼顧雙方，亦有公平之考量，對房客也有保障。

Q7：房東要求我去法院公證….『公證』？什麼是公證？為什麼要去公證？

A7：司法機關對於特定法律的關係或法律事實，證明其存在者，稱為公證。而租約至法院公證，就是以法院當第三人作證契約之行為。公證租約最重要的目的，是在保障當事人於他方不履行租約時，可直接向法院民事執行處聲請強制執行，而不需要曠日廢時的打官司。

Q8：哪裡可以辦理公證的手續？

A8：一般可以去所屬的地方法院或民間公證人處辦理。相關的訊息，請察看

『**各區地方法院聯絡資料**』http://www.judicial.gov.tw/a5/6-1-3.htm

『**司法院公證事務說明**』http://www.judicial.gov.tw/公證 8-1-22.htm

Q9：要如何辦理租約公證？

A9：請參閱 http://www.tmm.org.tw/pub/rentlaw-10.htm 中的『如何辦理房屋租賃契約公證』。

Q10：公證費用如何計算？

A10：就租金總額與房屋現值比較，取較高者，再加上保證金額，即為公證請求標的金額。如請求標的金額在 20 萬元以下者，則公證費用為 1,500 元整(因每件租約均附強制執行效力)，其他部份可參考司法院網站。

『公證費用表』 http://www.judicial.gov.tw/THLD/page_15-1.htm

Q11：未成年人所簽的契約有效力嗎？需要第三保證人嗎？

A11：民法第 12 條：滿 20 歲為成年。因此未滿二十歲之未成年人，訂約時最好得到父母、法定代理人或監護人的同意，簽約時由父母擔任連帶保證人，較能讓房東安心租給未成年的學生。但若有事實足以認定，租屋是該未成年人日常生活所必需(例如求學中的學生)，依民法第 77 條但書規定，即使未得到父母同意，租約仍是有效。

Q12：租屋一定要簽契約嗎？

A12：其實，大部份的契約只需口頭約定就能成立，不一定要簽約才算數，但應特別注意的是，民法第 422 條規定：「不動產之租賃契約，其期限逾 1 年者，應以字據（書面）訂立之，未以字據訂立者，視為不定期租賃。」不過，因租賃期間常會涉及一些相關事項(如提前解約、修繕問題....等等)，若無訂定書面契約，常會造成雙方對權利與義務的認知上有很大的爭議，且舉證不易。所以呢，白紙黑字寫清楚彼此的權利義務，以避免發生糾紛時，雙方在無憑無據之下各說各話，讓外人更難釐清事實的真相。

Q13：和房東僅簽了一份契約書，並由房東收走了，這樣對我們有什麼影響？

A13：簽定契約最好雙方能各收執一份，以免在發生糾紛時，房客不但無法再重新審視契約的條約，也不能正確的依所訂定的內容與房東做協商，對房客來說是非常沒有安全感。

另外，在簽訂契約時，對所增刪的條文應有雙方的簽章。若原本所簽契約並無做以上處理，就要擔心房東是否會擅自塗改契約內容，而造成房客權益的損失。

有時，房東也會擔心房客會拿契約去報租賃所得稅，因此就會主動”沒收”其中一份，讓房客無法憑藉契約來申報扣抵，或房東日後有私自調漲租金，或隨意終止租約趕人之打算，惟應避免，以杜爭議。

Q14：該如何確認簽約的對方的確有權利將房屋出租呢？

A14：在簽約時可以進行房東的驗證，所驗證的證件有：屋主的身分證、建物權狀或房屋稅單。不過我們常碰到的是先生會代太太處理、女兒代父親處理、朋友委託處理等等，這並不表示這些人就無法與您簽約，而是當您發現簽約者非屋主時，除了問清關係並確認屋主知道此事外，也可要求房東請真正屋主來簽約或是請房東出示委託書等等，以避免發生遇到詐騙出租的狀況。

銘傳大學
亞洲第一所美國認證大學
MING CHUAN UNIVERSITY
The First U.S.-Accredited University in Asia

當然，您也可以利用出租的門牌號碼，至地政機構申請土地建物謄本，其中不但可確認屋主，還可查詢所租的地點，目前是否被有查封（包括查封時間、受理法院及案號等）、設定抵押的記錄，以便讓自己能安心的承租。

Q15：該如何確認所租的房子有沒有被查封？

A15：在與房東驗證時，可至地政機關用門牌地址（最好有房東或所有權人姓名）申請土地建物謄本，不但可查到是否有設定抵押權或受法院查封（特別注意查封時間，如在查封後之租賃行為，執行法院可予以除去或否認租約之效力。）等等記錄，同時也可確認房屋的所有權人是否同簽約人。

Q16：簽約時，房東要求留存我們的身分證影本，我可以拒絕嗎？若留下會有危險嗎？

A16：房東會要求留存身分證影本，應是擔心在租賃期間發生任何狀況，會有找不到房客又無任何證明方式的困擾，同理而言，不論是房東對房客或是房客對房東應也是可以做相同的要求。但是證件留存在他人手中，畢竟會有些顧慮，若擔心證件遭人冒用，可在影本上註明『僅供租屋使用』的字樣。

Q17：跟二房東簽約要注意什麼？

A17：向二房東承租時，一定要請二房東出示與大房東簽的租賃契約，並注意該約的租賃期限是否已經過期，以免貿然繳付押租金後，二房東遷走卻無法追還；另要留意的是契約中是否有明訂不得將房屋分租或轉租的規定，若有此規定二房東便無權將房屋再行分租給第三人。

由於二房客的租賃權益關係僅及二房東，若大房東依其與二房東之相約，要求二房客遷離或繳交押租金等，易生糾紛。建議儘量避免，如欲分租房屋中之一間，建議二房客直接與大房東簽約（當然大房東與二房東之租約，例如租賃範圍、租金應另訂新約或於原來契約中修正調整之。）免生糾紛。

【修繕問題】修繕問題一直以來即居學生租屋問題榜首，因此提醒同學們在事前簽約即明列清楚，以避免事後因往返溝通耗費太多時間、精神，甚而導致租賃關係破裂。

Q18：修繕責任該由誰來負責？

A18：依民法 429 條第一項規定：租賃物之修繕，除契約另訂定或另有習慣外，由出租人負擔。換言之，原則上租出去的房屋有毀損時，房東都有義務予以修復，但雙方當然也可以另外約定由誰來負責維修，甚至可以在契約中明定何種房屋毀損由房東負責，何種又由房客來負責，如此明確的約定，即可避免日後雙方為修繕問題爭執不休徒增困擾。

Q19：搬進去時所附的設備是正常的，可是沒多久卻不能使用了，該由誰來負責維修？

A19：(1)(參照民法 429 條)原則上若租出去的房屋在房客正常使用下因日久耗損而有毀損或不能使用時，例如屋頂漏水、水管不通、燈具基座腐蝕等等，房東都有義務予以修復，以利房客居住使用。

銘傳大學
亞洲第一所美國認證大學
MING CHUAN UNIVERSITY
The First U.S.-Accredited University in Asia

(2)若照民法來講，修繕範圍應涵蓋所有租賃物品的維修，大致房子的硬體結構小致燈泡的換新，都應該由房東負責，但若連日常使用的燈泡換新等消耗性設備都要由房東親自出馬，對於租賃關係的維繫上，很可能造成一些影響。

(3)所以若發生設備忽然無法使用的狀況，可以先評估造成無法使用的原因，是否成的毀損？待查明原因釐清責任後，再與房東做溝通，應能較易達成共識並儘速解決問題。總之，為了避免修繕責任認定發生爭議，建議雙方簽約時，在契約上註明設備的使用現況以及修繕責任歸屬清單，這樣才可以減少修繕糾紛的發生。

Q20：幾個月前發現浴室有些微漏水現象，原本不以為意，沒想到最近漏水的現象愈演愈烈，通知房東來修，房東卻要我們負擔一半的費用，合理嗎？

A20：(1)租賃物之修繕是房東之義務，但對於租賃物的保管，房客也是有責任的。房客承租房屋，對於租賃物須善盡善良管理人之義務，也就說不但要維持房子的正常使用狀況(不故意破壞污損房屋、變更房屋結構....)，也要盡到危害通知的義務。

(2)當發現房屋有需要修繕的狀況，要盡早告知房東，並和房東約定在一定期間內（如：一星期、半個月，不要用儘速、近期等不確定字眼）過來修理，以免災害擴大，反而需要賠償房東所受的損失。（請參考民法第 430 條-432 條）

Q21：已告知房東有設備需要修繕，但對方一直遲遲未處理，該怎麼辦？

A21：(1)民法第 430 條：「租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕。如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用，或於租金中扣除之。」

(2)通常碰到需維修的狀況時，大都會先以口頭上通知房東前來修繕，但當發現東有拒絕或是拖延不來處理時，這時就可以寫存證信函告知房東前來修繕（存證信函範例），若房東仍是不予理會，在約定期限過了後，房客可以根據民法第 430 條要求終止租約或是自行修繕。若房東願意由您自行修繕處理，建議您，在請人修繕前最好還是先行估價，將費用告知房東，以避免因對修繕費用認知有差距，讓房東拒絕支付而產生糾紛。在修繕完成後，則須備齊所有憑證以便對房東報帳，進行租金扣抵。

(3)建議：修繕問題一直是糾紛最多的一項問題，提醒房客在事前訂約即能約定清楚責任歸屬，在發生問題時，能盡量做好溝通並達成協議，切記勿以惡言相向，以免雙方關係破裂，影響日後彼此互動關係。

Q22：雙方的修繕責任該要如何簽定在契約書中？

A22：大概可區分幾種修繕部份—

1. 房屋硬體結構部份：如隔間、牆壁、支柱等等
2. 傢俱、設備部份：如沙發、桌椅、電視、冰箱....
3. 消耗性器材：如燈炮、燈管、水龍頭內橡皮.....

對於需維修的部份，最好能名列出是何種設備及哪些部份，再來區分責任；必要時可再利用拍照存證，當成簽約時的附件。

銘傳大學
亞洲第一所美國認證大學
MING CHUAN UNIVERSITY
The First U.S.-Accredited University in Asia

【隱私權問題】

對於房東常無視同學的存在而任意出入，對同學來講也是一大困擾，建議同學在有了法的認知後，再輔以情理上的溝通，應較能圓滿解決此一問題。

Q23：租約快到了，跟房東打算不再續約，最近房東不斷的帶著新的房客進來看屋，這樣可以嗎？

A23：民法第 421 條：稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用、收益，他方支付租金之契約。

換句話說，房東將房屋出租，即表示需按照契約中明定的承租範圍交予房客使用，房東是不能再以”這間房子是我的”為由要求房客無條件地開放門戶讓自己能自由出入。建議應以彼此尊重之方式，事先聯絡、溝通，在房客同意或約定在場之時間，以進入租屋，避免紛爭。

Q24：房客可以自行換鎖嗎？但房東說為了安全起見，以防萬一有突發狀況，想留有一份備份鑰匙，以備不時之需可以使用，房客可以拒絕嗎？

A24：客承租房子後，除非雙方有特別的規定，是可以自行換鎖的。但有時房東會擔心房客（尤其是在學生）忘了關水電瓦斯或是有什麼突發狀況，不放心的想進去巡巡看看，所以會要求留有一支備份鑰匙，當然，房客是可以拒絕房東留有備份鑰匙的權利，但房客最好能提供讓房東安心的保證，將房東的房子視做自己的家般的維護，房東的擔心害怕若能減少，就不會一再的要求要去巡視才放心。不過記得在契約期滿將房子返還給房東時，要將之前所換過的門鎖回復原狀。

【解約、違約問題】

提前解約的問題也是糾紛排行前五大，總歸一句：事前簽約時細看契約內容，才是預防糾紛的不二法門。

Q25：和同學一起承租一間房子，學期未終，其中一個室友即表明不再願意承租而搬走了，房東卻要求我們負擔全部的租金，這合理嗎？

A25：(1)此時最好是先確認一下自己的契約書是如何簽定的，您是推派代表出來簽的呢？還是各別和房東簽的呢？

(2)若您是推派代表出來簽約，應特別註明，否則對房東來講，他面對的只有簽約者（租約上之「承租人」），若照契約而行，收足全部租金，並無違法可言。

(3)所以建議諸位房客，若大家一起合租整層的住家，不要怕麻煩，還是和房東分開簽　約是較能保障自己的方法；而房東通常會覺得麻煩，一人一份契約書光是寫字就挺累人的，這時，您也可變通一下，在一份契約書上分別註明各個承租房客的姓名、承租範圍、租金，若能清楚的明訂各人的範圍，當室友提前解約離開時，房東也無權要求房客需支付整戶全部的租金，而造成您的負擔了。

銘傳大學
亞洲第一所美國認證大學
MING CHUAN UNIVERSITY
The First U.S.-Accredited University in Asia

Q26：房客在什樣的情況下，才能夠提前終止租約？

A26：僅房客得終止租約者：

1. 供居住處所之租賃，租賃物有瑕疵危及安全健康時(民法 424 條)
2. 出租人有修繕義務，經催告而仍不修繕時(民法 430 條)
3. 租賃物一部滅失而存餘部份，不能達租賃之目的時(民法 435 條)
4. 因第三人主張權利，致不能為使用、收益時(民法 436 條)
5. 承租人死亡者，租賃契約雖定有期限，其繼承人仍得終止契約，但應依民法第 452、450 條第三項規定，先期通知。

Q27：在租約期滿之前想提前搬離，房東卻要扣全部的押金，是合理的嗎？

A27：(1)在租約期滿之前想提前搬離，即表示要違約了，契約上若有約定關於提前終止租約賠償的條文時，就應照契約條文行使，但一般市售的契約賠償額度除了有沒收全部押金的條文外甚至還有的是寫下高達五倍的賠償金額，所以房客簽約可說不可不慎。

(2)若條文中寫下如此嚴苛的條件，又想要爭取少賠一些的話，就請諸位將違約的房客，好好的和房東溝通一下吧，畢竟當時簽約的您也並未表示異議啊。

(3)若您的契約條文並未訂下任何解約條款，這並不代表您可來去自如喔，房東若不同意您提前搬走，是可以要求您履行完成契約(不住在那裡，租金還是需要照付)的。

Q28：那麼在訂約時，提前解約的賠償額度通常是多少才是合理的？

A28：建議雙方相當於以一個月租金之金額為準，應是較為合理的額度。

Q29：租約到期要搬走時，房東說等水電費單來算清以後，才會把押金退還，這是合理的嗎？

A29：租屋到期時有許多費用會是無法立即結清的，如：水電費、瓦斯費、電話費、甚至是租賃期間所造成的損壞賠償等等，因此房東要求保留部份的押金來做扣抵是合理的；不過，建議雙方儘量估算合理的價格以做扣抵，餘款應先返還，屆時房東再以收據或單據來和房客結算，才能避免一些紛爭。

Q30：房東要賣房子，要求我們即刻遷離，我可以不搬嗎？

A30：(1)民法第 425 條「出租人於租賃物交付後，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人，仍繼續存在。前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。」

(2)此謂「買賣不破租賃」，即租賃關係對新屋主仍然存在，房客仍得使用至租期屆滿。房東請您先行遷離，因是希望有個單純的環境較能順利的將房子賣出。因此，您若是不願遷離，則可主張民法前揭買賣不破租賃之規定，但亦提醒您如房東仍將房屋出售，請確定自己的押金是否已順利移轉給新屋主，並向新屋主提示租約以明權利義務。

(3)若您也願意配合房東搬離，則可看看租約中針對提前解約事項的罰則或和房東協商搬遷的相關事項。

銘傳大學
亞洲第一所美國認證大學
MING CHUAN UNIVERSITY
The First U.S.-Accredited University in Asia

Q31：房東不願和我簽訂契約僅用口頭方式約定租約，現在房子將被賣掉了，我能適用買賣不破租賃的方式嗎？

A31：民法第 425 條「出租人於租賃物交付後，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人，仍繼續存在。前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。」先來解釋何謂未定期租約：所謂未(不)定期租約有三種狀況

1. 不動產租約期限逾一年，且未立字據者(民法 422 條)
2. 租賃契約訂立之初，即未定有期限者。
3. 租賃期限屆滿，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思。(民法 451 條)

所以說和房東未訂立任何文字的契約，即代表為不定期租約，對於未經公證的不定期租約，通常是無法適用於買賣不破租賃的保障。

【費用（水、電、瓦斯）問題】

同學們對於自己所支出的費用是否清楚、是否覺得合理？與其懞懞懂懂，倒不如先來了解如何計算、權利義務又在哪裡。

Q32：水電瓦斯費的基本計算概念。

A32：1 度水 ＝ 1 公噸 ＝ 1000 公斤 ＝ 1000 公升 ＝ 1 立方公尺 ＝ 約 2.3 元

1 度電 ＝ 1 千瓦 / 小時，計算方式可參考： http://www.taipower.com.tw/home_3_6.htm

瓦斯計算方式請參考：http://www.taipeigas.com.tw/service/service_09.htm

Q33：簽約時並不知道要付管理費、清潔費，現在管理員來收費，這筆費用該是由我們支付還是由房東支付？

A33：應與房東協商，否則如未載明於租約，房東為區分所有權人應依公寓大廈管理條例及該社區規約，負有給付義務。建議訂約時，如承租的是應繳管理費之大廈房屋，應先談清楚，並載明於租約。

Q34：前一個房客積欠了好幾個月的管理費未繳，最近管理員一直來催繳，我一定要繳嗎？

A34：前房客積欠管理費，應負給付義務者是房東（如房東與前房客有約定應由承租人負擔者，房東給付後，得再對前房客請求賠償），新房客就前房客積欠之管理費並無繳納義務。

銘傳大學
亞洲第一所美國認證大學
MING CHUAN UNIVERSITY
The First U.S.-Accredited University in Asia