

【行動指南】房客看屋祕笈

租房子的第一準則：選一個好房東、好室友，比選一個好房子重要。 房東

1. 人品：透過房東的談吐，瞭解其工作性質、家庭狀況及對自己提出的要求之反應來瞭解其人品。如說話中肯、不會前後矛盾，不貪小便宜、對人尊重等等。
2. 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、養寵物、煮飯…等等，瞭解房東的要求自己是否可以配合，作為篩選房東的依據。

室友

1. 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、廚房等的使用情形，維護的狀況來瞭解其他室友可能的行為表現及生活習慣。
2. 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。

對於房屋本身的重要考量因素：

身體感覺：

因為房客租屋本身就是自己要使用，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覺。

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。

【交通】

考慮該屋附近停車是否方便。

【安寧】

1. 住家儘可能不要直接面向大馬路，避免噪音干擾。
2. 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）。
3. 若在學校周圍者，注意學校是否會對生活形成干擾。
4. 注意四周是否有太吵雜的商店存在。

【鄰里關係】

1. 若巷道安寧、清潔，附近住戶遍植花木或多加經營，表示當地的居民十分重視居住的環境品質，值得優先加以考慮！
2. 同理，若公寓的樓梯間乾淨清爽、照明燈光明亮、無太多雜物、大門經常上鎖、公用設施維護良好，這表示這棟公寓的鄰居對公共事務較關心，也值得房客多加考慮。
3. 若適巧碰到附近的鄰居，也可以主動詢問鄰居問題，藉由其回答的態度來瞭解鄰里關係。

【安全性】

1. 看屋時應結伴同行，並謹慎留意四週的環境。
2. 進屋看屋時，請保持大門開放，以方便應變。
3. 若為頂樓加蓋的房子，應特別注意門戶的安全。
4. 確認一樓大門是否能緊閉，安全門、鐵窗是否暢通。
5. 決定租屋後，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。

房屋設施：

【坪數的計算方式】

二個榻榻米大小（3.24 平方公尺）為一坪。若手邊沒有尺可量，可以雙人床大小為目測之依據，就不會差距太多。

【空間品質】

1. 注意屋內採光、通風是否良好。
2. 注意窗口的方位，注意是否會有嚴重西曬。
3. 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。
4. 頂樓加蓋房子特別注意是否會漏水、夏天是否過於炎熱。

【結構安全】

1. 注意樑柱有無裂痕或是否彎曲，衣櫥的門、窗戶是否會卡住無法打開，慎重考慮是否要承租。
2. 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！

【漏水／管線／淹水】

1. 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。
2. 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、粉刷、地磚是否變色或異樣。
3. 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做判斷。
4. 注意馬桶是否通暢（沖水時順不順、有無異聲）；水龍頭可否關緊；排水管是否流暢。
5. 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。
6. 二樓的住戶要留意管道排水（若排水不良，樓上的水最易溢漏在二樓）。
7. 頂樓的房子要注意屋頂是否出現油漆剝落、水痕。
8. 陽台打出去的違建頂部，亦是常會漏水的地方，可多加留意。

價格／簽約：

1. 考慮租金價格相對於屋況是否合理。
2. 若價格談妥，決定承租後，應在付訂金時，要求房東開收據。收據的內容應包含：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。
3. 若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。
4. 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。

租屋服務社關心您