**租屋安全參考資料**

**一、觀察外圍環境**
外圍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，然而外圍環境太過髒亂、吵雜或不安全等干擾因素，將會導致租賃處不適居住，以下提出外圍環境之觀察重點以供參考。
1.交通便利性。
2.購物方便性。
3.進出人員複雜性。
4.鄰近住家是否安寧。
5.租賃處事住宅區、商業區還是工業區。
6.位置會不會太偏僻。
7.是否有防火巷或相關逃生避難設備。
8.是否是違章建築。
9.是否是頂樓。
10.環境衛生是否合格標準。
**二、檢查屋體結構**
當外圍環境探潛勘過後，就要入門「看屋主題」囉！關於「屋體構造」指的是牆壁、樑柱、天花板、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。由設房屋結構安全完善與否會影響到居住的安全與便利性，因此請同學要觀察仔細，萬萬不可疏忽是也！現將需留意部分提示如下：
1.地板、牆板或樑住上有無龜裂。
2.牆壁上有無颱風淹水留下的水痕。
3.尤其近廁所或陽台地方要查看天花板及牆壁有無滲發霉跡象。
4.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。
5.門鎖是否牢靠，是否需加裝內扣，以避免有宵小闖入或睡覺時他人因為有鑰匙可以進出房間。
6.窗戶是否有縫隙，會不會又螞蟻築巢，下雨天會不會進水。
7.門窗是否因房屋結構之變形而卡住，導致關開門時不順。
8.房屋內部裝潢與隔間是否為防火材質，是否牢靠。
9.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。
10.試轉水龍頭是否會出水或是有漏水現象。
11.水質是否混濁有雜質，是自來水或地下水。
12.試按沖水馬桶按鈕看看是否會正常沖水，沖水時順不順，排水管是否通暢。
13.插座是否可正常供應。

14.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，這樣方可避免遷入後發生求救無門，無語問蒼天啊！
**三、相關家俱設備**
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家具或設備。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家具設備越多，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？是否另外加價？家具設備是否仍然堪用等相關問題。
**四、確定房東提供哪些傢俱**
無論房東提供或由房客自行帶電器類的家電使用時，水電費等要如何收取，確定是否要加價。房東所附的家具，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。如1.電燈是否明亮，確定屆時燈管或燈泡壞掉的修繕是歸屬於誰的職責。2.電器類的物品稍微操作一下，看看是否能正常運作廚房設備烹煮食物，或是僅能做簡單的加熱及燒水。
**五、消防及門禁安全**
一般來說，同學在看屋過程中最容易忽略「消防門禁安全」的問題，然而部份地區的房子多數僅僅相依。有的甚至無防火巷作區隔；且常常發現在一般門口出入地都佔滿貨品或雜物，又加上防盜鐵窗的普遍裝設，更突顯出「防或逃生安全」、「用電瓦斯安全」、「防盜門禁安全」的重要性。
1.用電瓦斯安全 房屋內部電線配備是否過於老舊，用電負荷狀況。
2.防火逃生安全
(1) 隔間裝潢是否為防火材質或易燃物。
(2) 房屋內部走到是否過於狹小影響進出。
(3) 房東是否有提供滅火備用。
(4) 逃生避難通道或安全梯是否流暢。
(5) 安全門是否上所無法打開。
(6) 防火巷是否暢通。
(7) 有無置放雜務。
(8) 鐵窗鎖頭是否有鑰匙。
(9) 或是生鏽無法打開影響逃生。
(10) 插座或總開關旁是否有燻黑痕跡。
(11) 可能是電線走火或是不。
(12) 當使用的結果。
(13) 總開關內之電線是否雜亂。
(14) 有否出現電線內部裸露現象。
(15) 其管線接縫處是否老舊、生鏽、破損。
(16) 是否發生漏氣現象。
(17) 熱水器或桶裝瓦斯筒存放的位置在室內或室外。
(18) 是否陰涼通風。
(19) 大門門鎖是否牢固。
(20) 是否自行換新。
(21) 是否可在寢室內側加裝門扣。
(22) 大門、樓梯及電梯是否正常使用。
(23) 大門受管制如何。
(24) 是否會影響門禁安全。
(25) 窗戶外圍。
(26) 是否有鐵窗。
(27) 鐵窗功能是否完好。
(28) 是否生鏽毀損。
(29) 有無防盜功能。
(30) 及逃生出口。
(31) 如果頂樓加蓋的房子。
(32) 尤其要注意是否容易為竊賊破壞侵入。
(33) 如果公寓式大樓。
(34) 是否有空間閒置影響安全。
(35) 在租賃處出入之人員。
(36) 其職業身份是否過於複。
**六、房租合理議價**
在看屋過程中，「租金」問題是租賃雙方內心盤算的首要量之一，議價時必須考量房屋所在區位、房屋屋齡、坪數大小、家具配備、通風採光、交通便利性等因素，視情況「因地制宜、因情境議價」。然而千萬不要為了壓低租金，而自動放棄相關權益，導致「因價喪權」啊！一般而言，最好是事先向住在左鄰右舍的同學探聽當地的市場行情，在依自己的經濟能力坐一預先自我規劃，通常在滿意屋況下開始與房東議價時，應先有基本坪數的概念，如目測時依坪大約是二個榻榻米大小；押金不得超過兩個月的租金；及基本的租金法律常識；誠懇的心意與態度等準備後，就可開始與房東的租金價格拉鋸戰了。
**七、議價秘辛傳授**
如果你覺得這房子實在不錯，所有條件都好，就只是房租太高，這時可以儘可能的與房東「協商」，以下幾個「切入點」您不妨試試看！
1.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、油漆剝落或發霉痕跡、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，可以請房東於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完善所損失的權利。
2.要求增添家具或自備家具：如果房東們有提供家具者，同學可以跟房東商量添購必要之家具，這樣一來，同學就可以省下一筆錢；或是表明自己帶家具來，請房東降低房租，那麼房東就無須再添購家具囉！
3.「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，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…！
4.可先支付房東訂金，居住時若達成簽約，即可將訂金抵部份房租，言明保留房屋租賃權至何時，並約定簽約期限。
**八、反之若同學改變心意不簽約的話，房東可以沒收訂金以彌補因等待而喪失出租其他人之機會了。**
1.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。
※應避免房東或旁人之鼓吹而先給付訂金，而造成事後發生要不回訂金的情況。
2.儘可能爭取自身權益。
3.看屋子時，提醒您可要把「膽」一快兒帶去喔！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”以免日後後悔不莫及！