

育達科技大學學生租屋寶典

租屋前應注意事項：

* 怎樣知道那裡有合適的房子要出租？試試下列的方式吧！

- 一、找屋前先了解周邊環境、治安狀況及房東人品。
- 二、考慮交通的方便性，上學是否方便。
- 三、租屋處的路上路燈照明設備如何。
- 四、找屋前可參考本校生輔組資訊網或詢問學長、姊及同學。
- 五、看房子時最好找親友陪同。
- 六、若單獨看房子時，必須先告知家人、同學所到之地點、地點、電話及時間，並同時互打電話以確認安全。
- 七、若單獨看房子時，應注意出入口的位置，並不要關閉出入的大門，以方便應變。
- 八、小心提防浮誇不實的廣告及屋主。
- 九、貨比三家不吃虧，多比較幾家，再做決定。

住所的品質

* 事前租屋選得好，事後居住沒煩惱！

- 一、注意屋內採光，通風是否良好。
- 二、注意窗口的方位，是否嚴重西曬？
- 三、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。
- 四、住一樓要注意是否會淹水。
- 五、考慮租金價格相對於屋況是否合理。

搬入租屋處後應注意事項

* 特別是女同學請務必特別注意喔！

- 一、最好將房門換新鎖。
- 二、養成隨手鎖門的習慣特別是在睡前。
- 三、與鄰居（室友）建立良好關係，建議最好選擇社交單純的室友。
- 四、注意租屋附近是否有可疑人物。
- 五、告知家長、師長正確租屋住址及電話。
- 六、避色和陌生人共乘電梯。
- 七、深夜莫走暗巷盡避免夜歸。
- 八、檢點自身言行勿添他人困擾。
- 九、單獨在家時不要隨便讓陌生人進入屋內，應門時應詢問清楚。女同學宿舍可製造「假相」，門外鞋架故意放置一、兩雙男用鞋，在陽台上掛些男襯衫。

租屋安檢事項

* 住的安全，你、我都放心！

- 一、注意樑柱有無裂痕，樑是否彎曲，衣櫥的門、窗戶是否會卡住無法打開，

若有上述的情形，表示此屋結構有問題，請慎重考慮是否要承租。

二、隔間是否為防火器材或易燃物。

三、滅火設備：乾粉滅火器（使用方法：1 拆斷封條 2 拔起保險插梢 3 噴嘴管朝向火點口壓下二氧化碳瓶壓版即噴出；三個月檢查壓力表 150-200 磅，藥劑有效時限三年）

四、緊急照明設備：樓梯轉角處。

五、安全門是否上鎖無法打開：正上方應設置標示燈。

(一)逃生出口應無障礙物。

(二)鐵窗之鎖頭是否有鑰匙或是生鏽無法打開、

(三)熱水器放置通風處。

(四)謹慎使用瓦斯或電器電品，以免發生意外。

(五)準備手電筒、急救箱。

育達科技大學校外賃居生看屋檢查表

☐基本資料☐			
看屋日期	年 月 日	房東姓名	
房東電話		房東手機	
房屋地址			
☐租金☐			
租金	每月 元	每學期 元	每學年 元
押金		訂定契約	是 否
☐房間☐			
坪數		窗戶數	
套房		雅房	
幾人合住一間	人	房間數	二房三房四房
☐房屋內設施☐			
衣櫃		書櫃	

床	單人雙人上、下舖	空調	冷氣暖氣除濕機
書桌		椅子	
熱水器	電瓦斯	洗衣機	
脫水機		乾衣機	
電視	電視有線電視	冰箱	
電話		其他一	
其他二		其他三	
📖安全設施📖			
滅火器		熱水器	浴室內屋內屋外
逃生門		緩降梯	
緊急照明		樓梯、走道	堆放雜物通暢
安全門		其他：	
📖請教房東問題📖			
1.房租是否含水、電、瓦斯？			
2.房屋清潔方式？			
3.廚房是否可使用？			
4.是否有其他特殊要求？			
📖看房子應注意事項📖			
1. 瞭解或詢問室友的簡單資料、作息〈如果可以，可見個面〉。			

2.留意屋內公共設施使用的情形，可藉此判斷室友是否有公德心？
3.檢查水龍頭、熱水器的功能是否正常？
4.留意排水管、馬桶是否會阻塞？
5.留意自來水壓是否正常？水流量是否正常？
6.確認門窗可打開？
7.確認樑柱是否有裂縫？影響結構的安全？
8.瞭解附近的交通狀況？
9.留意附近是否有噪音干擾？
10.其他個人想知道事項？

搬家的準備

事先規畫好、事後少煩惱

- 一、搬運前列出清單，方便搬運核對，以免有所遺漏。
- 二、打包行李時將重物放下面，輕的放上面，並注意箱子的底部要黏好。
- 三、可用報紙、舊衣服、保力龍固定箱子的空隙。
- 四、可在紙箱外面註明物品內容，是否易碎？
- 五、箱子勿過大，以免搬動不易且底部易破裂。
- 六、音響、電腦、電視…等電器品之電線、插座最好註明並固定。
- 七、貴重物品最整隨身攜帶或先置放在親友家中。

(一)租金：

- 1、如果承租的意願並不太高，只是作為備用的選擇，則訂金少付一些，即使承租人不覆行租約，訂金被沒收，損失也少些。
- 2、承租人交付訂金時，最好請出租人寫立收據為憑，以避免出租人忘記已收訂金。

(二)押金：即為押租保證金，為避免契約關係終止時，押金遭沒入的情形發生，因此同學應謹慎使用租賃物，另外最好能在租屋時，即將損壞物品寫在契約中，退租時有核對依據。又押金金額以房屋月租兩倍為宜。

- 1、設備維修：民法中規定，出租人應負責租賃物之修繕。
- 2、訂定契約時承租人連帶保證人最好由定長擔任，尤其是未滿二十歲的同学應由家長擔任連帶保證人。

- 3、充分了解租金的繳交方式、日期：確定租金是月付或以學期計，寒、暑假是否包括在內，及付款期限及連絡方式。

案例參考：

- 一、某校某同學租賃房屋時，因二房東曾「阿沙力」的表示可彼此信賴，租賃一個月後，該同學深覺隱私權受侵害，房間內的東西常莫名其妙被動用，二房東推說不知且惡言相向。該生決定搬走，當他向二房東索回已付之房租及押金時，無依據而自認倒楣。
- 二、某校某同學遷至新居一週後，發覺房東夫婦感情不睦，時常大吵大鬧，幾經反應無效，且半夜被吵醒後，隔天上課即沒精神，忍受一學期後才另覓新家。
- 三、某校某同學因貪圖便宜，選擇一本板隔間的地下室作窩，數天後，發現寢室通風不良、陰暗潮濕，半夜還可聽到隔壁室友大放音樂的聲音，幾次欲與隔壁室友溝通，但因該室友身材魁梧、面露兇相，因此放棄溝通，倉促搬離。
- 四、某校某同學匆匆決定租屋處，搬進去住後，才發現由於是頂樓加蓋，夏天悶熱不已，除了回去睡覺外，該生多不願回蒸籠當烤鴨。
- 五、某校某同學遷至新居後發覺房間面臨大馬路交通流量大，噪音較高，睡眠精神受影響，半個月後賠了押金匆匆解約倉促搬離。

學生房屋租賃契約注意事項

本契約範本與注意事項係提供同學於校外租屋時參考，並提醒校外租屋同學於訂定租賃契約時，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。(註：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契約書及中華民國住宅暨社區服務協進會【財團法人崔媽媽基金會】之契約及注意事項而成)。

應注意事項

- 一、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有權出租考者，可是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。
- 二、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。
- 三、依民法四四三條規定，當房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。
- 四、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。

- 五、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記載一致，以免發生爭議。
- 六、租賃契約的訂立應建構在雙方合意之基礎上審慎行之。
- 七、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。
- 八、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，並向房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，有無遭法院本查封…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，有可以是未登記建物，但不是算是違章建築。)
- 九、確定房屋出租的範圍，是否僅供住定或可供營業用;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。
- 十、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(後附參考表一)。
- 十一、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，且為不定期限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。
- 十二、如覺得房屋狀況令人滿意時，可向房東爭取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。
- 十三、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期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)。
- 十四、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，超過部分，承租人得以超過之部分抵付房租。
- 十五、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時，房客可以予以拒絕。
- 十六、如因天災事變，或房東怠於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。
- 十七、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註明收訖事宜(後附參考表二)，當然房東在返還押金

或訂金於房客時，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。

- 十八、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，應盡量爭取由房東負擔。
- 十九、有關使用房屋而連帶生的相關費用如水籠費、大樓管理費等，應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。
- 廿、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。
- 廿一、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租。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。
- 廿二、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租、轉租、頂讓或其他變相方法由他人使用房屋」之規定時，可爭取加註「留宿親人，不在此限」。
- 廿三、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。
- 廿四、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，以免雙方在修復費用上的分擔方式，以免日後發生糾紛。
- 廿五、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。
- 廿六、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，為房東已知考，不在此限。
- 廿七、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。
- 廿八、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。
- 廿九、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，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。
- 卅、選擇住處時，除應謹慎考量租賃處區位環境複？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。
- 卅一、民法四百四十條規定，房客要欠租兩期以上，並經房東催告，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。

卅二、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。

卅三、所謂回復原狀，係指在原來或經常情形下，因經過使用而應該有的狀態，如地毯、電燈、衛浴設備等正常使用耗損的部分；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？洞；釘孔或挖掘時，需負賠償責任。

卅四、房客如果要裝潢改變房屋原本結構應先萬得房東之同意，亦可事先與房東約好，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。

卅五、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，如不覆行時可予以催告要求強制執行（後附參考範列表四）。

卅六、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糾爭。

卅七、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。

卅八、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。

卅九、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。

四十、雙方於訂定契約時，應於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？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。

四十一、訂約時請務必詳細審閱契約條文，由雙方簽名、簽章或按手印，並寫明戶籍地址及身份證號碼，以免日後求償無門。

四十二、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。

四十三、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；所謂正本係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。

參考範列表一：房東提供之傢俱清單（自行影印雙方填寫存留）

傢俱名稱	數量	簽收前堪用狀況	維修責任權責	修繕費用分擔	備註
如：書桌	壹張	例：良好完整	<input type="checkbox"/> 房東 <input checked="" type="checkbox"/> 房客	由房客負擔	壞掉要負責賠償
如：單槽脫水機	壹張	例：8年之舊品，尚堪用	<input type="checkbox"/> 房東 <input checked="" type="checkbox"/> 房客	無(壞掉就淘汰)	淘汰後，房東不提供新品

出租人簽收：

承租人簽收：

參考範例表二之一：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			
租押金額		收付款金額	收款人簽收
中華民國			
所屬月份	租金金額	收付款日期	收款人簽收

參考範例表二之二：訂金收款明參考

收據	
茲收到 (租屋人) 租屋訂金	
新台幣	元，並保留至 年 月 日止。
此據	
出租人簽章：	
租屋人簽章：	
中華民國	年 月 日

參考範例表三：「條繕義務通知－房客篇」之存證信函通知範例

按本人前於民國 年 月 日向 台端承租門牌號碼____市____路____段____巷____弄____號____樓房屋，詎於本人遷入後未達月餘，即發覺浴室內熱水器無法使用，且天花板嚴重漏水，除整日滴水外，因而導致油漆剝落不斷，影響屋內整潔甚大。本人於 年 月 日曾以電話與 台端聯絡，惟不見 台端採取修復措施，特以本函催請台端於三日內履行民法四百二十九條之修繕義務，逾期則本人將自行請水電工修復。修復費用，本人將逕自本月份租金中扣除，特以稟知，企待見覆。

參考範例表四：「返還押租金通知－房客篇」之存證信函通知範例

按 台端與本人於中華民國 年 月 日所簽訂之不動產租賃契約，租賃位於____市____路____段____巷____弄____號____樓之房屋，業已於 年 月 日屆滿，並經本人簽還房屋予 台端。查本人於簽訂租賃契約時，以交付 台端押租金新台幣（ ）元整，依約 台端應於租約屆滿時返還押租金於本人。惟屢經本人催告 台端返還前述押租金， 台端均置之不理，特以此函告 台端請於函到七日內，返還前述押租金於本人，以免爭訟，為荷。

學生校外租屋房屋租賃契約書

立契約書人：出租人 (以下簡稱為甲方)

立契約書人：承租人 (以下簡稱為乙方)

乙方連帶保證人： (以下簡稱為丙方)

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

- 1、房屋座落： 縣(市) 鎮(鄉、市、區) 里 鄰
路(街) 段 巷 弄 號 樓
- 2、使用範圍：右述房屋整層(房 廳 廚 衛)房間 間套房__間 \
雅房__間。
- 3、使用目的：住家\營業\其他
- 4、使用家具：

第二條：租賃期間

- 1、自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止，計 年 月。
- 2、其他：

第三條：租金及押租金

- 1、租金每月\每學期新台幣 元整。
乙方應於每月__日前\每學期__月__日前給付甲方。
- 2、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， 乙方騰空並返還房屋時，扣除乙方使用所必須繳納之費用後，無息退還乙方。
- 3、乙方如有積欠租金或房屋不當使用應負賠償責任時，該積欠租金及損害額，甲方得由押租金優先扣抵之。

第四條：稅費

- 1、就本租賃物應納之一切稅捐，如房屋稅、地價稅、綜合所得稅、印花稅等，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。

第五條：續租

乙方於租約屆滿時，如需續租，有優先承租之權利。

第六條：轉租

經甲方同意，乙方為減輕負擔，得將租賃房屋為一部份轉租或分租與第三人。

第七條：修繕及改裝

- 1、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。若修繕不能或修繕後不合使用目的地時，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，但不得損害原有建築結構之安全，並不得違反建築相關法令。
- 3、因乙方之故意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：

第八條：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，若造成甲方之損害，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。

第九條：違約之效果

- 1、乙方除以押租金抵償外，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。
- 2、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。
- 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。

一、飲食衛生

出門在外，得打點自個兒的腸胃，在外面用餐，提醒你，務必找一個衛生可靠的店用餐，以免吃壞肚子，到時候賠了銀子又折損健康囉！

二、交通安全

快快樂樂出門，平平安安回家。外宿同學常以機車代步；因此，騎乘機車時要特別注意安全，不追求速度與刺激，注意行車安全。又租屋時應考慮是否停車是否方便？並注意防止愛車失竊【多買二個鎖鎖住前後輪】。搭乘車輛時，避免在昏暗偏僻處下車，勿搭玻璃視線不明、車號不清楚及陌生人的車輛。

三、用電安全常識

- (一)、保險絲熔斷，是用電過量預告。
- (二)、電線陳舊，最易破損，應注意檢查更換。
- (三)、衣櫃內部不可裝設電燈烘衣。
- (四)、電暖爐旁不可放置易燃物品或靠近衣服。
- (五)、電熱水器檢查其自動調節裝置，是否損壞，以免發生過熱引起爆炸。
- (六)、電器開關附近應備滅火器以防火災。
- (七)、多種電器不可共用一個插座。

四、如何檢查瓦斯漏氣

- (一)、通常漏氣位置為容器之開關皮輪氣皮管與其接頭各部。
- (二)、可用棉花或破布沾上肥皂液塗抹，如有肥皂泡陸續出現即表示漏氣現象。
- (三)、瓦斯熱水氣應裝設於戶外。
- (四)、切忌使用火柴、打火機檢查。

五、遇火警如何報警

- (一)、1 1 9 電話在撥通後 3 秒鐘始可通話(有長途控制器不能打)
- (二)、報告火警時應將發生地點、○○○街(路) ○巷○弄○樓及附近明顯目標，火災種類一併報出，以利搶救。
- (三)、不可謊報，延誤救災。

六、當你在家時，聞到一股(濃)瓦斯味時，如何處置？

- (一)、拿濕毛巾摀住口。
- (二)、關瓦斯總開關。
- (三)、打開窗戶，讓空氣流通(金屬鋁門窗，小心碰撞)
- (四)、勿開啟或關閉任何電器產品；如開電風扇或排油煙機以免產生火花，引起爆炸。

七、電線走火時，如何處置？

- (一)、首先截斷電源，再將著火線路割斷撲滅。
- (二)、切忌用水潑救，以免觸電。
- (三)、可使用海龍滅火器、乾粉、二氧化碳滅火器。

八、睡夢中被濃煙嗆醒，如何逃生？

- (一)、切勿驚慌，第一件事觀察哪裡可以逃生，一瞬間可決定死。

(二)、濕毛巾摀住口鼻或塑膠袋(十五公斤裝平時家中應準備)！

(三)、採低姿勢，沿地板爬行(離地面二十公分以內或階梯角落都殘留著些微空氣)！

(四) 人站在窗邊，以窗簾或床單撕裂成條連接或沿水管、廣告牌、電線桿、攀爬而下、或自室外安全梯逃生。

(五) 小孩可用棉被裹住，以繩索自窗口下垂下。

(六) 通過火焰之時，應將所穿衣服用水浸濕或以棉被、毛毯等浸濕後裹住身體迅速衝出。(使用海龍高效環保(N A F)噴灑全身亦可)

(七) 夜間火警應先通知樓上熟睡的人逃生，勿僅顧自己撲救或逃生。

(八) 煙的上昇速度，遠比人上樓梯來得快，故火警時應儘速向地面逃生。

(九) 不可跳樓，以免產生骨牌效應。

九、其他：

(一) 勿出入不正當場所，以免遭受池魚之殃。

(二) 勿結交有不良嗜好，及不良習性之損友。

(三) 財不露白，存摺、印章分別儲放，密碼勿隨便告訴他人。

(四) 勿因好奇或受不良朋友之影響，吸食迷幻藥物，害人又傷身。

(五) 近常發生衛浴設備，洗臉盆爆裂傷人事件，請勿不當使用施加過大壓力或重量，易發生危險。

(六) 做好敦親睦鄰，晚上九點後勿大聲喧嘩，音響，電視，聊天聲音放輕，以免影響社區安寧及破壞虎技學生應有之形象。

十、緊急事件之通報系統

如遇緊急事件時快打下列電話：

軍訓教官室值勤專線：037-652526

警察單位：110

火警、緊急求助、救護車：119

苗栗縣校外會：037-269521

談文派出所：037-622664

房東、里長管理員等社區力量：外宿同學於租賃處出入，如遇緊急事件，房東及里長是最可立即求助、支援的力量。

失火 房客賠不賠？

房東索賠，須以房客有重大過失為限。

【記者鄭智仁／報導】出租的房子失火，房客應否負賠償責任？呂姓房東控告陳姓房客因用電不當，導致電線走火，室內裝潢全被燒毀，害他花大錢裝修，因此，求償七十三萬元；不過，法院判決認為，民法明文規定，房客要有重大過失才須負責，即使雙方訂立的租賃契約有約定條款，也不能據此要求房客賠償；針對租屋常見爭議，消費者文教基金會也建議租屋族，訂約前最好先參照租約定型化契約範本，以確保權益。

租屋族在簽約租賃契約時，最頭痛房東在契約裡訂立許多約定條款，例如要房客負起失火賠償之責；消基會房屋加集人林旺根說，依據民法規定，此項約定排除責任條款根本沒有法律效力，因為民法已有規定，租賃物因失火而毀損

滅失者，必須以房客有重大過失為限。

台北地方法院日前便有類似判決，呂姓房東因出租的房子失火，不僅裝潢全毀，連樓梯間的牆壁也被燻黑，他自行請工人搬運廢棄裝潢及灰渣等，並修復房屋及外牆，光這部分的費用就高達卅九萬元；加上在修復期間，房子無法出租，他為此深身心煎熬，因此，一併請求精神賠償，總共向房客求償七十三萬元。

法院認為，民法規定的重大過失，必須以承租人顯然欠缺普通人應盡之注意義務而言；本件失火案經消防單位勘驗後，認定失火原因可能是電源配線短路導致起火燃燒，檢察官也據此作出不起訴房客的處分。

消保會通過房屋租賃定型化契約範本

屋主不得任意漲租金

房客須善盡管理人義務

【記者鄭智仁／報導】坊間可輕易買到格式化的租屋契約，對屋主及房客來說，要簽訂租約相當方便，但也因為契約太過簡略，導致租屋糾紛層出不窮；依據行政院消費者保護委員會通過的房屋租賃定型化契約範本規定，屋主必須詳實填寫出租房屋資料，且不得任意調漲租金，房客也要盡到善良管理人之義務，確保房子不致有毀損或滅失之虞，否則雙方都可據此提出解約甚至賠償之要求。

房客最怕租到產權有問題的房子，雖然房屋業者多有「買賣不破租賃」的觀念，但為了減少糾紛，雙方最好還是在契約內容明訂房屋產權狀況；依據定型化契約範本規定，包括房屋所有權人、建物完成日期、主要建物及附屬建物的範圍，以及房屋是否有設定抵押權、查封登記或其他物權之設定等，最好都在契約一開頭就言明在先。

在租金及押金部分，房東與房客大多會事先約定，所以，糾紛較少，不過，在管理費及部分大樓有公共基金等部分，卻常有爭議；依據契約範本規定，包括管理費、稅負負擔，甚至包括公證費用、仲介費用等，只要想到有任何可能牽扯不清的帳務分配問題，都可以在契約中明訂；為了保障弱勢租屋族權益，範本特別規定，屋主不得任意調漲房租。

依照民法規定，房客必須善盡善良管理人之義務，若房子因房客使用不當，導致毀損或滅失，必須負賠償之責；不過，若不是可歸責於房客之事由，導致房子有部分空間不能使用，房東應該依比例減免房租，否則，房客有權主張解約。