



租屋資訊與安全

授課教官：吳國君



吉屋招租

怎麼樣知道有房子要出租？可考慮下列管道：

1. 軍訓室網頁－「校外賃居服務」
2. 朋友、學長、學姊推薦
3. 第一科大 B.B.S 「租屋資訊」
4. 校外招租廣告單

購買成屋應注意事項

- 1 售價是否公平合理
- 2 產權是否清楚
- 3 面積之正確性
- 4 房屋是否有缺失
- 5 簽約
- 6 稅費問題
- 7 付款方式
- 8 善用定型化契約
- 9 透過不動產經紀業辦理者，應由該業者指派經紀人於契約書簽章。

租屋簽約應注意事項

- 1 確認房屋租賃範圍、附屬設備及相關稅費負擔。
- 2 房屋租賃應訂立租賃契約，未訂立者視為不定期限之租賃。
- 3 承租人非經出租人承諾，不可轉租；租賃物修繕，除非另有約定或習慣外，由出租人負擔。
- 4 承租人重大過失致租賃物失火而毀損滅失者，承租人應負損害賠償責任。
- 5 承租人遲付租金總額達二個月租額，且經出租人定相當期限催告仍不支付時，出租人可終止租約。
- 6 未成年人訂立租賃契約須經法定代理人或監護人之允許或承認。但已結婚者不在此限。
- 7 房屋租賃若透過仲介公司（行號）辦理者，應請指派經紀人於契約上簽章。



「四不一沒有、五要五不」

租屋法律常識



【租屋四不】

- 一、不可出租他人之房屋。
- 二、不可拒絕修繕。
- 三、不可隨便進出房屋。
- 四、不可禁止轉租或分租。



【一沒有】

沒有違反公共安全的情形。



【租屋五要】

- 一、要看房屋所有權狀。
- 二、要看出租人國民身分證。
- 三、要簽定書面租約。
- 四、要約定租賃期限。
- 五、要去法院或民間公證人公證。



【租屋五不要】

- 一、不要押租金（若有，要求押租金可抵扣租金）。
- 二、不要負擔稅捐。
- 三、不要隨時收回房屋。
- 四、不要調漲租金。
- 五、不要違建。



【租屋應知悉的法律常識】

一、租賃契約：

1. 不要式契約即諾成契約：當事人雙方意思表示合致，不拘任何方式，租約成立生效。

▲例外：要式租約，即不動產的租賃，期間如超過一年，應以書面定之，否則，視為不定期租賃。



2. 定期租賃契約：

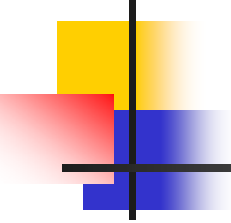
(1) 短期租賃：法未設限。

(2) 長期租賃：最長不得逾二十年。

3. 不定期租賃契約：

▲可否隨時終止契約？

- (1) 民法第450條第2項 規定：各當事人可以隨時終止契約。
- (2) 但土地法第100條規定：出租人非因下列情形之一，不得收回房屋：
- a. 出租人收回自住或重新建築時（自行重建）。
 - b. 承租人違反民法第443條第1項之規定即違反契約所明定之不得轉租規定。



c. 承租人積欠租金額，除以押租金抵償外，達二個月以上時。

d. 承租人以房屋供違反法令之使用時。

e. 承租人違反租賃契約時。

f. 承租人損壞出租人之房屋或附隨財物，而不為相當之賠償時。



4. 租約一定要清楚載明下列事項：

- (1) 非空屋者，應載明家具之數目、廠牌、年份。
- (2) 承租人可裝修、加添設備。
- (3) 承租人可另行轉租、分租。
- (4) 出租人不修繕時，若由承租人自行修繕，所支出費用由未到期的租金中扣除。

5. 租賃契約關係消滅的原因有三：

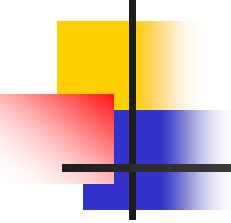
(1) 租賃期限屆滿。

(2) 提前終止契約。

▲ 出租人有權片面終止租約之情形有四：

A. 承租人非法為租賃物之使用收益，經勸阻仍繼續時。

B. 承租人支付房屋租金遲延，而遲付租金之總額達二個月之租金額時，經定相當期限催告，仍不依限支付時。

- 
-
- C. 承租人非法將房屋全部轉租於他人時。
 - D. 承租人乘出租人之不知或不顧出租人異議，而取去留置物者。

(3)租賃物滅失。

二、租金：

1. 租金請求權之時效期間：五年

2. 租金可否調漲？

(1) 定有期限的不動產租賃或動產租賃：

不可以中途要求增減租金。

(2) 未定期限的不動產租賃：可以因不動產價

值的昇降，聲請法院增減租金（調漲、減低）



3. 欠租可否收回房屋？

承租人支付房屋租金遲延，而遲付租金之總額達二個月之租金額時，經定相當期限催告，仍不依限支付時，出租人可終止租約，收回房屋。



三、押租金：

1. 性質：從契約（主契約是租約）、要物契約（須交付金錢始生效）。
2. 目的：擔保承租人租金的給付、租賃所生債務的履行。
3. 返還條件：租賃關係消滅後，如承租人無任何違約時，可請求出租人返還。

4. 押金可否抵充租金？（非當然可以抵充租金）

(1) 租約未約定者：（由出租人決定要否行使抵付）

抵充與否，乃出租人的權利而非其義務，故出租人以承租人未付租金而終止租約時，承租人不得以尚有押租金可抵充租金為抗辯。

(2) 租約有明定者：（得抵付之）

約定承租人得以租賃期限屆滿前，以押租金抵付租金，採此約定對承租人較有保障。

5、出租人如將房子出賣給第三人，但出租人沒將押租金交給買受人（即後來的新屋主）：

- (1) 新屋主不能再向承租人收一次押租金。
- (2) 租賃關係消滅時，承租人不能向新屋主請求返還押租金。（押金契約為要物契約，以金錢之交付為其成立要件，押金權之移轉，亦須交付金錢始生效力）
- (3) 但如原租約有約定，押租金可抵扣租金時，承租人可對新屋主主張以押租金扣抵租金。



四、稅捐：

1. 租賃物應納之一切稅捐，應由出租人負擔
2. 如房屋稅、地價稅、所得稅（租金收入）
及自用、非自用、營利用的稅基不同。

五、轉租、分租（二房東問題）：

1. 房屋租賃，除有禁止轉租之約定外，承租人得將其一部分，轉租與他人。
2. 其他的租賃，須經出租人承諾，才可轉租他人。
3. 轉租後，原承租人與出租人間之租約仍存在。
4. 次承租人應負責之事由所生之損害，原承租人負賠償責任。

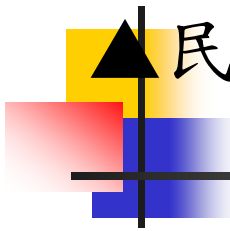
六、公共安全設備：逃生設備及失火責任

1. 公共安全及消防設備的設置與合法

2. 失火責任：

(1) 承租人有「重大過失」致房屋失火毀損、滅失者，應負賠償責任。

(2) 何謂「重大過失」？



▲民法的過失，以其欠缺注意的程序，分三種過失：

A. 抽象輕過失：未盡善良管理人的注意義務者。

▲所謂善良管理人，係指依交易上一般觀念，認為有相當知識、經驗及誠意之人。

B. 具體輕過失：欠缺與處理自己事務為同一注意之義務者。

C. 重大過失：顯然欠缺普通人之注意義務者。

七、修繕問題：房屋的水管漏水了，誰來修理？

1. 由出租人來修理。

2. 程序：承租人應通知出租人，且應定相當期限催告出租人進行修繕。

3. 經通知後，如不修繕：

(1) 承租人可以終止租賃契約。

(2) 自行先修繕，再請求出租人償還修繕費用，
或從下期租金中扣除。

八、買賣不破租賃：

1. 意義：出租人將房屋或土地出租交付給承租人後，又將房屋或土地出賣給（所有權移轉）第三人，承租人的權益不受影響，租賃契約仍會拘束受讓所有權的第三人。
2. 適用範圍：五年以內之定期租賃契約、經法院或民間公證人公證之租賃契約。
3. 不適用者：不定期租賃契約、超過五年未經公證的租賃契約。



簽約注意事項



住的契約範本

範本名稱	主管機關
預售屋買賣契約範本	內政部
預售停車位買賣契約範本	內政部
成屋買賣契約範本	內政部
不動產委託銷售契約範本	內政部
房屋租賃契約範本	內政部
房屋委託租賃契約範本	內政部
搬家貨運契約範本	交通部

※契約範本請上www.cpc.gov.tw洽取

簽約應注意事項

1. 心動不要馬上行動：利用審閱期間，妥為詳閱契約內容。
2. 貨比三家不吃虧：善用官方版範本，妥為比較契約內容。
3. 權益越有保障越好：注意有無提供責任保險、履約保險及其他書面保證事項。
4. 有問題應即反應
1950服務專線





簽訂平等條約：

白紙黑字、寫清楚權利義務等關係。
詳細記載租金多少、何時繳納、押訂
金額、房東與房客之修繕責任、租約
期限、水電費付費方式等項目，可減
少許多不必要的糾紛。



確定房東是否為房屋所有權人

務必要請房東出示身分證明文件、房屋所有權狀、房屋稅單或登記謄本，以確定房東真實身份。

若是二房東，應請其出示與大房東所訂之契約書。



房屋自然損壞的處理

至於房屋之自然損害，如果未在契約中規定由房客負責的話，當然要由房東負責維修；但依〈民法〉437條，房客有通知房東的義務，如果沒有通知，而使得損害擴大，房客要負責賠償。

但如果房客已經通知，而房東拒而不修理時，房客可終止租約或自行雇工修理，而於兩年內向房東要求修理費或抵繳房租。



爭取刪除房客繳納額外的房屋稅金

契約書常有一個不合理的規定：租屋之房屋稅、綜合所得稅等，如果較出租前之稅額增加時，其增加部份，應由房客負責補貼，這個部份應儘量爭取刪除。至於租屋期間內，房客如果要提前搬家，可與房東協議，例如爭取只要提前一個月通知房東或已找到房客，房客即無須賠償。

訂定契約注意事項：

- 租金多少？何時繳納？
- 租約期限有多長？
- 是否給付押金？金額多少？何時返還？
 <土地法>99條規定：房屋押金不得超過兩個月租金，超過部份得抵繳房租。
- 水電費、大樓管理費、房屋稅等由誰繳納？如何計算？繳納方式為何？

訂定契約注意事項：

- **房**東與您對於修繕之責任區分與明訂項。
- 房東提供哪些傢具及設備，其使用現況如何，對於狀況不佳的設備，最好可以拍照存證，以免日後苦無證據。
- 確定房東有無要求特殊限制，例如是否可以炊膳？養寵物？帶異性入內或過夜等。

訂定契約注意事項：

- 您是否可轉租他人？或尋找室友共同負擔房租？
- 您是否可整修或改裝房屋現有之設備或結構？
- 若與房東同住，公共區域使用之權限與範圍？
- 若租賃雙方，任何一方違反規定或提前解約時之違約賠償？

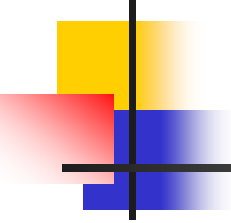
訂定契約注意事項：

- 租賃雙方於簽約時記得留下對方之身份證明。
- 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。
- 簽約完畢，雙方各執一份契約書存留。
- 押金及每月或每學期繳納租金時，應請房東簽收，並妥善保管收據。



租屋前安全須知

1. 有關租屋資訊，儘可能運用軍訓室提供之資訊。
2. 若需單獨看屋時，可事先與家人或朋有約定時間，互打電話確認安全。

- 
-
3. 單獨前往目屋時，應注意出入口的位置，並保持開放，不要關閉出入的大門。
 4. 租屋前，最好先了解該區的環境是否單純、治安狀況、前位住戶的行為、房東的品性。



租屋時安全須知

1. 租屋時護屋主更換新鎖，並加裝門栓鏈、鐵門、鐵窗等。
2. 養成隨手關門(鎖門)的習慣。
3. 對住處之水電、熱水器之使用應隨時注意安全。
4. 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。



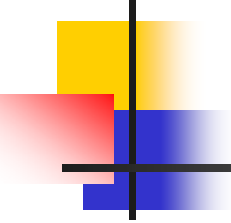
租屋安全須知

5. 可借用父兄之鞋類不定期置於門外，讓宵小無法洞悉得逞。
6. 若有室友同住，應保持良好關係，互相熟悉彼此生活習慣，相互照應。
7. 對其經常出入住處的朋友，應有基本的認知與瞭解。建議最好選擇同性、社交單純的室友。

觀察四周環境

事前觀察沒作好，事後想搬走不了！

1. 注意四周是否太吵雜，特別是電玩、遊樂場、非法行業不但會帶來噪音，更因出入份子複雜而影響居住品質。
2. 考慮交通（公車）的便利性和停車是否方便等？
3. 位置會不會帶偏僻？

- 
-
4. 是否有防火巷或相關逃生避難設備？
 5. 是否是違章建築？
 6. 是否是頂樓加蓋？
 7. 周圍是否雜草叢生、空屋率高否？
 8. 夜晚街道是否明亮？

檢查房屋設施：

結構安全：

1. 注意樑柱上有無裂痕，樑是否彎曲，衣櫥的門、窗戶是否會卡住無法打開。
2. 若該屋樓下為營業場所，必須注意該商家是否曾為了內部裝潢而擅自打掉樑柱結構。

漏水／管線／淹水：

1. 注意屋頂、牆與浴室、廚房相接的牆縫是否會漏水。
2. 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；排水是否流暢。
3. 住一樓則必須要注意是否會淹水，化糞池的位置是否會外溢。



品質：

1. 注意屋內是否採光、通風、潮溼（壁癌）。
2. 若該棟樓非法使用地下室及頂樓時，注意是否有污染飲用水源。
3. 頂樓加蓋房子特別注意是否會漏水，夏天是否過於炎熱。

相關傢具設備：

針對房東所附傢具，檢查完整性以及是否仍然堪用：

1. 確定房東提供哪些傢具。
2. 無論房東提供或由房客自備家電，使用時水電費時，要如何收取？確定是否要加價。
3. 房東所附的傢具，可「稍微」用力搖一搖、坐一坐，看看是否仍堪用，以免日後發生雙方認知上的差距。



相關傢具設備

4. 電燈是否明亮？確定燈管或燈泡壞掉的修繕是歸屬於誰的職責。
5. 電器類的物品稍微操作一下，看看是否能正常運作。
6. 是否可用廚房設備烹煮食物，或是僅能做簡單的加熱及燒水。

消防門禁安全

防火逃生安全：

1. 隔間裝潢是否為防火材質或易燃物。
2. 是否有滅火器備用。
3. 逃生避難道或安全梯是否暢通。
4. 安全門是否上鎖無法打開。
5. 防火巷是否通暢，有無置放雜物。
6. 鐵窗鎖頭是否有鑰匙，或是生鏽無法打開
影響逃生。

防火逃生安全：



用電安全：

1. 房屋內部電線配備是否過於老舊，用電負荷量是高是低。
2. 插座或總開關旁是否有燻黑痕跡，如果有的話，可能是電線走火或是不當使用的結果。
3. 插座上是否插滿延長線，會不會超過負荷。
4. 總開關內之電線是否出現電線內部裸露現象

用電安全：



國語版

片名：防範電氣火災

片長：30秒

語別：國語版

日期：04/03/2003

製作：愛迪斯科科技

監製：內政部消防署



用瓦斯安全：

1. 房東提供的「桶裝瓦斯」或是「天然瓦斯」，其管線接縫處是否老舊、生鏽、破損，是否發生漏氣現象。
2. 熱水器或裝瓦斯筒存放的位置在室內或室外，是否陰涼通風。

用瓦斯安全：

瓦斯器材選購



瓦斯爐安全

在選購及使用時應特別注意下列事項：

選購時

消費者應選購有商品檢驗標識之產品。

使用時

新型瓦斯爐有熄火安全裝置，舊型爐具並無熄火安全裝置，當開水沸騰或湯汁溢出而澆熄爐火時，或聞到瓦斯洩出之臭味時，應：

1. 禁止觸摸瓦斯爐，但應將瓦斯桶總開關關閉。
2. 輕輕地打開門窗。
3. 切勿打開任何電氣、電燈開關。

有熄火安全裝置之瓦斯爐須於點燃後按住開關二至五秒時間，將安全裝置之感應棒加溫到產生之電流足以開啟燃料通道之閥門方可放手，否則爐火會熄滅。



瓦斯事故處理：



防盜門禁安全：

1. 大門門鎖是否牢固，詢問瞭解寢室內之鎖頭是否可自行換新。
2. 可否在寢室內側加裝內扣。
3. 是否是獨立出口，或是要與其他民家共用樓梯、大門。
4. 大門平日是關閉的或敞開的，是否會影響門禁安全。

防盜門禁安全：

5. 窗戶外圍是否有鐵窗，鐵窗功能是否完好，是否生鏽毀壞，有無防盜功能。
6. 如果是頂樓加蓋的房子，尤其要注意是否容易為竊賊破壞且侵入。
7. 如果公寓式大樓，是否有空屋閒置影響安全。
8. 在租賃處出入之人員，其職業身分是否過於複雜。



校外賃居生應特別注意下列事項：

1. 勿單獨一人在租屋處，以免遭致危險。
2. 應特別注意租屋四處之安全措施是否完善。
3. 夜間外出應儘量結伴而行，勿單獨一人行動
4. 自己的生活作息、財經狀況應刻意保密，不要隨口洩露。

5. 對可疑的陌生人前來拜訪，應提高警覺。

6. 對經常出入住處的朋友，應有基本的認知

與了解，建議選擇同性、社交單純的室友。

7. 養成隨手關門的習慣，減少歹徒的任何機會。

8. 如果發現門、窗、鎖皆遭破壞，暫不要入

屋，應立刻報警處理。

9. 遷居新宅應將鎖具更換，或加裝其他鎖具與防

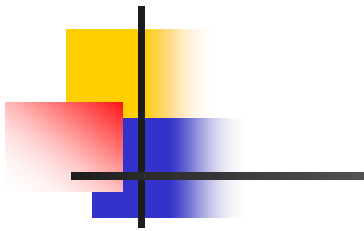
範裝置。



租屋糾紛因應策略

一、關於房東

問題類別	例子
契約方面	房東說要收回房子重新裝潢，給兒子取媳婦，可以提前解約要您搬走。

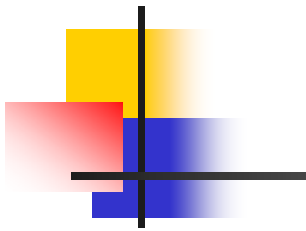


解決方法

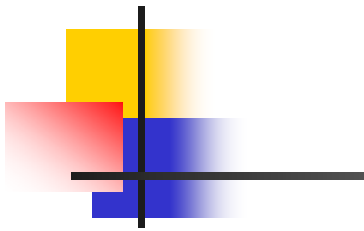
◆ 不行，應依據所簽訂之契約為憑。

◆ 可與房東善意溝通。

娶媳婦是好事一樁，如房東不是假藉名義，建議您可要求房東付搬家費用。

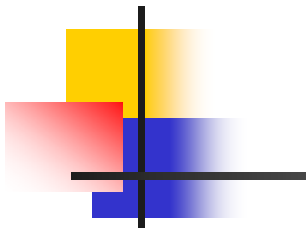


問題類別	例子
契約方面	房東將房子賣掉，新的屋主 要求我搬家，可是租約尚未 到期，我必須搬走嗎？

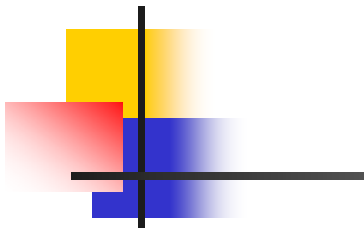


解決方法

- ◆ 不用搬，應依據原房東租約期限，期滿再搬即可。
- ◆ 但基於尊重，可以和新屋主協調換約，由新屋主擔任房東。

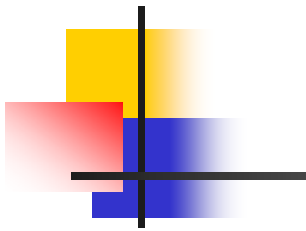


問題類別	例子
物品損壞方面	房東說我把傢俱弄壞，要沒收押金，可不可以？



解決方法

- ◆ 依據原簽訂之契約為憑。可參考原住進時留存的照片。
- ◆ 至於損壞的認定，應請專業第三人來仲裁或判定。

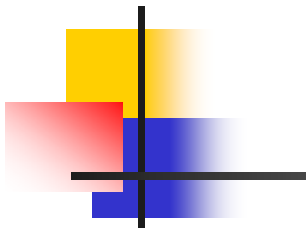


問題類別	例子
安全隱 私方面	為了租屋安全，房東常趁我不在時，進入房間查看是否有偷偷使用違禁電器用品，這種行為可以嗎？



解決方法

◆房東在於租賃期間，如非取得房客同意，不得進入房客房間；同時，房客於租賃期間是有權更換門鎖的。

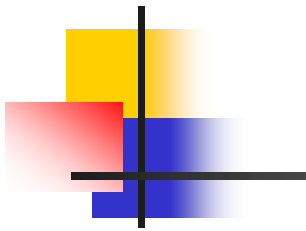


問題類別	例子
相處方面	房東管得太多，不易溝通相處



解決方法

- ◆與房東同住者盡量配合房東的生活規定。
- ◆可與房東理性善意溝通，如實在很難配合就只好於租約到期時，不再續租。



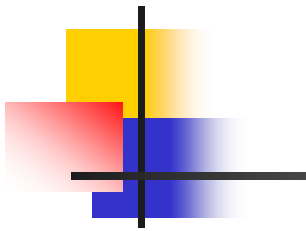
問題類別	例子
修繕方面	我租的地方天花板漏水，大樓廁所馬桶管路不通，電線路系統故障等，是不是應請房東幫忙修理？



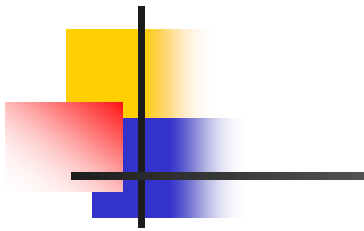
解決方法

◆ 依據原簽訂之契約為憑。

如契約中無明訂，房東都有修繕責任；
上頁部分是應該請房東幫忙修繕的。



問題類別	例子
租金方面	與房東簽訂契約時，房東要求須預繳一年房租，後因無力負擔而退租，房東一直聲稱沒錢退還。

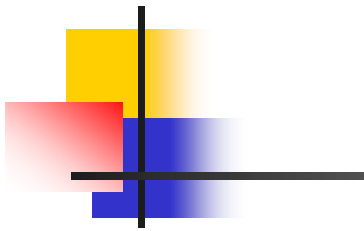


解決方法

◆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。

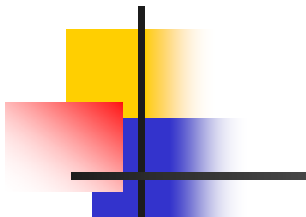
一、關於校外賃居學生

問題類別	原因
<p>人的方面</p> <ul style="list-style-type: none">◆ 房東或室友龜毛不好相處◆ 室友生活習慣不好	<ul style="list-style-type: none">◆ 自己也很龜毛，不好相處，生活習慣也是半斤八兩◆ 房東或室友真的太糟糕

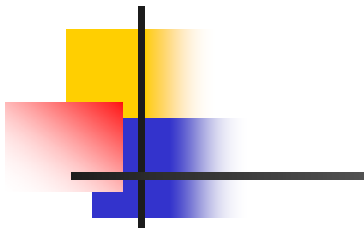


解決方法

- ◆ 建議改掉自己的壞習慣
- ◆ 和室友作善意的溝通
- ◆ 另覓租屋地方
- ◆ 與室友訂定生活公約



問題類別	原因
<p>事的方面</p> <ul style="list-style-type: none">◆ 訂金已經付過，又不想住了◆ 契約書內容太苛刻◆ 押金太多◆ 租金太貴	<ul style="list-style-type: none">◆ 對民法中租賃相關規定不熟悉◆ 訂契約時沒有仔細考慮清楚◆ 與房東事前未溝通清楚◆ 沒考慮好自己的預算



解決方法

- ◆ 應儘可能多了解一些租屋規定
- ◆ 訂契約時應仔細逐條考慮清楚
(建議使用由學校網頁之契約書範本)
- ◆ 與房東再溝通清楚
- ◆ 租屋前要先看看自己荷包，不要衝動或逞強



問題類別	原因
<p data-bbox="504 315 792 382">時的方面</p> <ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="354 422 940 582">◆看屋時被侵犯或陷害<li data-bbox="354 619 940 779">◆被室友或房東騷擾<li data-bbox="354 816 940 976">◆獨自在家有陌生人到訪<li data-bbox="354 1013 940 1173">◆晚上睡覺前關門窗	<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="990 422 1500 496">◆單獨前往租屋<li data-bbox="990 534 1645 694">◆穿著暴露或室友房東不正經<li data-bbox="990 731 1652 891">◆警覺性過低，歹徒有機可趁<li data-bbox="990 928 1652 1088">◆門窗忘記上鎖，給歹徒機會



解決方法

- ◆看屋需結伴同行
- ◆有男室友的租屋環境，千萬要留意自己穿著
- ◆時時保持高度警覺，保護自己
- ◆睡前務必檢查水電瓦斯及門窗
- ◆發生任何事情，務必向導師及教官反映



問題類別	原因
<p data-bbox="502 319 792 382">地的方面</p> <ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="354 425 940 582">◆ 屋齡老舊停車、搭公車相當不方便<li data-bbox="354 619 940 691">◆ 左鄰右舍不和善<li data-bbox="354 728 715 799">◆ 購物不便<li data-bbox="354 836 643 908">◆ 太吵雜<li data-bbox="354 945 864 1016">◆ 出入人員複雜<li data-bbox="354 1053 715 1125">◆ 屋子漏水<li data-bbox="354 1162 715 1233">◆ 頂樓太熱	<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="990 639 1725 796">◆ 租屋時未能仔細觀察環境，居住後才發現



解決方法

- ◆ 租屋前應儘可能仔細觀察環境
- ◆ 先和左右鄰居聊聊
- ◆ 通知房東前往處理
- ◆ 如真的難以適應，應立即遷居



問題類別	原因
<p data-bbox="357 592 656 656">物的方面</p> <ul data-bbox="85 699 904 1199" style="list-style-type: none">◆ 空屋沒傢俱◆ 傢俱太舊，擔心弄壞◆ 不能炊煮木板隔間◆ 逃生、消防設備不周全◆ 門窗不堅固	<ul data-bbox="971 699 1789 1199" style="list-style-type: none">◆ 有部分是租屋時未仔細觀察，居住後才發現◆ 與房東時前未溝通清楚◆ 契約沒有訂清楚或根本沒訂契約



解決方法

- ◆ 租屋時應將傢俱點清楚，並且實地試用
- ◆ 明訂於契約中或註明於交接冊中
- ◆ 對物件最好照相存證以備不時之需
- ◆ 與房東好好溝通，並說明加裝消防逃生設備（如滅火器、緩降機）的重要性。



同學如遇有租賃糾紛時：

1. 自行和解：請家長出面解決或與導師、教官討論解決方法共同尋求解決之道，以保障個人權益。
2. 至區公所調解委員會申請調解。
3. 法院訴訟。



結論：

彼此互相尊重，責任釐定清楚，多多為對方著想，相信租屋糾紛必能減少。



如有需要學校協助事項，請電話通知
軍訓室辦理

1. 上班時間：上午8時30分至下午5
時30分，總機：6011000 分機：
1220-1224。

2. 假日及夜間：下午5時30分至次日
8時30分。警衛室分機：1313
緊急專線：07-6011995