

## 『租屋七大注意事項』

每年7月有不少職場及大學新鮮人到異鄉打拼及求學，最直接就是面臨住的問題，究竟新鮮人尋找租屋該注意什麼呢？本期《地產天下》請房市專家列舉7大注意事項，幫助新鮮人順利找到落腳的租屋小窩，迎接嶄新的人生下一個階段。

**注意1：**確定房屋為房東所有 看屋時必須確定房屋為房東所有，若房東或仲介是受委託，可以要求提供授權書及相關證明文件。大家房屋企劃研究室主任郎美茵提醒，若承租人與房東本人之外的代理人簽約，契約仍有效，但簽約時必須小心謹慎，除可能遇到一屋二租之外，更要小心假房東出現騙取房租與押金，最好要求房東出示能證明身分之文件與房屋權狀，以保障自身權益。

**注意2：**掌握周邊租屋行情 不同區域租金行情不同，住商不動產企劃研究室主任徐佳馨建議，可以先上租屋網搜尋周邊套房、雅房月租金，以及就近詢問周邊不動產經紀業者，以便於議價，大學新鮮人還可向學長姐請教一般租金行情，或許還能得到房東黑名單或優質房東推薦。至於社會新鮮人該如何抓月租金預算，一般來說最好不要超過月收入的3分之1至4分之1。

**注意3：**租屋環境與設備 可於看屋前後至周邊環境巡視，了解生活機能，有無嫌惡設施，建議白天、晚上都前往了解。至於看屋時則應注意租屋環境是否乾淨、整潔、明亮，尤其公共區域的潔淨程度可反應社區住戶或室友素質。此外，香港商匯泓不動產台灣分公司副總經理吳懿倫指出，應逐項檢查屋內設備是否有損壞、不堪使用的情況，若確定要承租，務必先跟房東釐清所有設備物品的狀況，使用設備是否要另外計費。

**注意4：**檢查家具家電 關於上述逐項檢查設備，為看屋時針對房東所附家具檢查完整性以及是否仍然堪用，並在交屋前確定房東提供的家具是否完整，最好將家具清單列入租賃契約中，以免日後發生雙方認知上差距。吳懿倫舉例，最容易出現堵塞的廚房以及浴室需要多檢查，注意現況是否堪用，避免以後產生糾紛。至於電燈、電器可以現場操作，並確定燈管、燈泡等耗材的修繕責任歸屬。

**注意5：**相關費用如何計算 租屋族要注意租屋各項費用如公共費用、網路是否合理，以及主要的額外費用如水電費、瓦斯費與管理費如何計算，皆應明列於合約中。徐佳馨提醒，除非住在無獨立水電錶之頂加、合租、雅房，不然一般較少有拆算問題，因許多房東會另外裝設

水電錶作為拆算依據。看屋時若房東刻意不提及上述費用，恐導致雙方在簽約後產生認知落差。此外，許多房東會以看屋者先支付訂金以保留租屋權利名目，以至於許多租屋族事後反悔產生糾紛。建議簽約前不隨便支付任何費用，以免要不回來。

**注意 6：**看屋注意安全 看房時盡量不要一人獨自前往，盡可能結伴同行，或請長輩陪同看屋，並且注意周圍環境，保持警覺心，看屋前可先告知親友看屋時間、地點及房東或仲介的聯絡方式。徐佳馨建議，女性房客最好避免承租頂加等容易有外人入侵的標的，選擇有管理的住宅較為安全，尤其女房客最擔心遇到心懷不軌的房東，建議在看屋時結伴同行，多一層保障。

**注意 7：**仔細審閱簽約內容 簽約時應注意租約內容是否符合需要，尤其對租金、各項費用的計費方式，以及租金包含哪些項目、哪些不含、雙方權利義務都應明訂清楚，如租期、繳付租金方式、房東所附加的相關配備、違約處理(如提前解約、違反住戶守則)等，郎美因叮嚀，若有塗改處雙方皆應簽名或蓋章，若合約不只一頁，頁面接縫處雙方要蓋騎縫章，或每頁雙方都簽名，避免被抽換內頁，合約一式兩份雙方各持一份，務必妥善保管合約。