

簽訂租賃契約，要注意哪些事項？

一、房東、房客應共同注意那些事項？

(一)確定租屋條件

1. 房屋所在及其使用範圍

房東出租房子必須明確地將房屋座落所在及房客可使用的範圍界定出來，例如出租的房子在頂樓時，頂樓加蓋的部分可不可以利用？出租的房子在一樓時，門前空地可不可以停車？雙方宜先明確約定。

至於房客要承租房子之前，最好能親自到現場看看，雖然一般人都不會忽略這個步驟，但如果是透過招租廣告或房仲公司租屋時，可不要光看圖片就簽約喔！請屋主或仲介公司派人一起去現場，如果發現有與房屋或租約相關的問題，也可以馬上提出來討論，才是比較穩當的做法。

2. 租金

合理的租金要怎麼計算，才不會低估（便宜了房客）或高估（房子租不出去）？這也是房東與房客所共同關心的問題。

有關租金的行情，可以詢問租屋處附近的住戶或是參考目前同區段個案的租金來推估，也可以請房仲公司提供當地租金行情的資訊。此外，租金多寡與租屋環境、房屋大小、類別息息相關，所以參酌樓層、屋齡、坪數、景觀視野、生活機能等其他個別條件，也是評估合理租金的要件。

假如房東有提供傢俱或附屬設備（例如：有線電視或寬頻網路系統），會對出租價格及順利出租有很大的助益；但房東如果是希望房客的背景單純又能愛惜自己的房屋，那麼選擇適當的房客比起租金的高低，可就要重要的多了。

此外，租金的繳納期間（月繳或季繳？月初繳？還是月底繳？）、繳納的方式（給現金？開支票？還是匯款轉帳？）、相關稅捐是內含在租金裡？還是另計？租金的調幅（多久調整一次？調幅多少？）等等細節，也是房東與房客要先共同討論的，雙方最好在契約中載明清楚，凡此都有助於避免將來發生爭議。

3. 租賃期間

租賃可分為定期租賃及不定期租賃兩種，在定期租賃時，一般租賃期間大多訂為一年或兩年。如果是要租來開店營業，因為要考慮到作生

意的成本（店面裝潢、採購生財設備等），租期通常訂的比較長，大概是三、五年以上。

租期的長短，房東與房客都要審慎的評估，以免因為經營不善，房客被迫提前終止租約而產生違約責任（因為租期過長）；又或者雖然高朋滿座、生意興隆，房東卻以租約到期為由而不再續租（因為租期過短）。

4. 租賃的條件及對象

有的房東基於房屋安全或未來收租順利的考量，會慎選出租對象。一般來說，房客是學生（比較單純）、女性（比較愛乾淨）或是普通上班族（最好是國內百大企業），較受房東青睞。

如果房客是從事特種行業（背景複雜）或是經營餐廳（擔心瓦斯油煙引發公安意外），甚至是開鐵工廠（製造噪音，妨害安寧）的話，房東出租的意願恐怕就大為降低了。當然，房東的限制愈多，出租的難度愈高，這一點房東也必須有所理解。

房客通常不會去打聽房東的背景，只要確認房東是房屋所有權人或房東雖不是屋主，但有房屋所有權人的授權許可就好；但房客對於想要承租的房子，還是必須考慮到是要當住家用？還是營業用？如果是當住家用，房東有沒有提供傢俱及設備？可不可以將戶籍遷入租屋處？可不可以養寵物？如果是營業使用，有沒有相關法令上的限制？增加的稅捐，由誰負擔？這些都是房客簽約前，要先想清楚、調查清楚的。

5. 押金

簽訂租約後，要不要付押金？要付多少押金？押金什麼時候可以請求返還？這是簽訂租約前，房東與房客要先溝通討論的。

6. 確定房客搬入的時間

通常租約簽訂後，房客才會遷入租屋處（當然也有簽約當下就搬進租屋處的），由於確定入住的時間涉及到房屋「危險負擔」的問題。比方說，租約簽訂了，但房客還沒搬進去，房子卻失火燒燬了，當然房東、房客間的租賃糾紛也就隨之發生了。為要釐清責任歸屬，確定房客何時可遷入租屋處，對雙方都有必要。

7. 相關稅費、管理費、水電、瓦斯費的繳付

這些費用是不是已經算在租金裡頭？還是另計？如果是另計的話，哪些費用要由房客負擔？此外，確定繳費的起迄時間及費用分攤的比例，也是簽約前要說清楚，講明白的。

8. 租約要不要公證？

經過公證的租約無疑是為將來潛在的租賃糾紛打了一劑預防針。雖然有的房東會抱怨公證後，增加了稅金及公證費用的支出，然而經過公證的租賃契約，除可過濾一些背景有問題的房客外，也將房東、房客間的權利義務做了清楚的規範。只要房客有違約的情形發生，房東無須進行訴訟，即可向法院聲請強制執行，省時又經濟。

事實上，經公證的租約對房東所帶來的無形保障，可是遠大於稅金的支出呢！當然，租約公證對於房客也有好處，除了可以據以申報扣抵所得稅外，如果約定押金應在終止租約遷出租屋處後返還，而房東卻藉故苛扣或不退還的話，房客一樣可以向法院聲請強制執行。為了避免糾紛的發生，租約的公證，對雙方是必要而有益的。

9. 要不要找連帶保證人？

租約在設計上，除了出租人與承租人外，還有所謂的連帶保證人，連帶保證人是用來擔保當房客繳不出房租或租約到期不搬，造成房東的損害時，房東有多一個求償對象的機會。

要不要找連帶保證人？這是租賃市場供需及風險控管的問題，決定權通常掌握在房東的手裡。在沒有連帶保證人時，以房東的立場來看，如果房客還和其他人同住的話，有的房東也會要求房客必須把同居人拉進租約裡當共同承租人，藉以分散將來收不到租金的風險。

(二)租屋的管道

房東要出租房子或房客要找房子，可透過報紙分類廣告、合法場所張貼的招租紅紙或是租屋網站來進行；也可以委託房仲公司代租、代尋（不過要付仲介費）；或是請鄰居或親友介紹（但可能要包個紅包，意思一下）。至於哪一種方式比較好？就看招租的房屋條件及個人的時間來決定了。

二、出租房屋時，房東應注意那些事項？

(一)順利出租的小秘方

1. 改善屋況

出租房屋前，房屋的清潔整理或簡易修繕是房東必要的工作，如果室內能再稍加裝潢的話，對房屋順利出租或租金的提昇也有一定的助益。

2. 提供必用的傢俱及設備

例如床、沙發、衣櫃、電視、熱水器或瓦斯爐具等。

3. 請人帶看及解說

如果房東沒空，就必須事前做好安排。委託房仲公司招租時，就由公司員工帶看；大樓設有管理委員會的，也可私下拜託管理員幫忙。

5. 簽約時，房屋裡裡外外最好先拍照存證

這是為了避免租約到期返還房屋時，房東和房客對於是否已經回復原狀的認定出現落差，尤其是提供營業或辦公的房子，更要注意。

(二)選擇房客時，也要注意以下幾點：

1. 確定房客身分

訂約時，應先確定房客的真實身分（姓名），例如出示身分證（最好是留下身分證正、反面影本）或駕照等身分證明文件，以便確認將來收取租金或主張契約上權利時的對象，避免張冠李戴，衍生糾紛。

2. 瞭解房客背景

訂約時，探詢房客租屋的動機（避免房子被房客用來從事不法），透過與房客交談的過程，觀察房客的品性、生活習慣及從事的職業。

3. 房客是未成年人時

房客若是未滿 20 歲的未成年人（通常是租給在校的學生），訂約時最好能取得其法定代理人（通常是父、母親）的同意。

4. 房客是公司時

如果是出租給公司當辦公場所用，就要以公司的名義承租，並由公司負責人簽約（公司若是派職員或別人代簽的話，就一定要出具委任書或授權書），並在租約上加蓋公司章及負責人印章（俗稱公司大小章），房東不要貪一時方便而同意對方以私人名義租用，免得日後糾紛叢生。

5. 確認房屋可否分租或轉租

簽約時，房客可不可以分租、轉租或是共同承租？一定要確認清楚。如果租約沒有載明房屋不得轉租的條款，依《民法》的規定，想當二房東的房客，是可以將房屋的一部分轉租出去的。

6. 締約當事人必須特定清楚

租約中「起頁」的房客及連帶保證人所記載的名稱，一定要與租約「末頁」的簽名處記載一致，才能避免發生爭議。

三、承租房屋時，房客應注意那些事項？

(一)確定租屋需求

1. 房屋的條件

住家用或營業用？想租多大的房子？租那一類型的房子（公寓、套房或是社區有管理員的大樓）？打算住多久？（涉及租約要不要約訂期限的問題）房客在租屋前可得先想清楚。

2. 周遭環境與生活機能

大部分的人並不希望和鐵工廠、神壇彼鄰而居，也不希望住處附近有高壓電塔、變電所或基地台等所謂的嫌惡設施。房客想要怎樣的居住的環境，攸關承租後的生活品質，所以簽約前，最好先到租屋處附近觀察。例如：住家附近是否提供便利的交通（例如：公車站、捷運站）？是否靠近市場或賣場（解決外食及採購日常用品）？是否臨近學區、公園（方便小孩上學及休閒運動）？如果承租的是集合式住宅，不妨也打探一下租屋處左鄰右舍或上下樓層住戶的背景，以免入住後，才發現「惡鄰」環伺，後悔不及。

3. 租屋成本的考量

房客如果委託仲介公司代勞找房子，雖然可以省掉不少麻煩，但必須支付仲介費用。從區位來看，愈接近精華地段，生活機能愈好，當然租金也相對較高，房客在精打細算之餘，也只能儘量在荷包與生活品質兩者間設法取得平衡。

(二)確認房東的身分

1. 房東是房屋所有權人時

房客可要求房東出示身分證或駕照等證明身分的文件，連同房屋權狀或房屋稅單等正本資料，交互核對，以確認是不是房屋所有權人，千萬不要嫌麻煩或覺得不好意思，就省掉這條手續。保險一點的做法，則是房客自己跑一趟地政事務所，以建物門牌號申請一份房屋所在的建物謄本，憑以核對謄本上的記載是否與房東出示的權狀資料相符。

2. 房東是有權租屋者時

有一點是房客要注意的，就是房子的出租人未必等同於房屋所有權人。一般而言，房屋所有權人可以選擇親自出面與房客簽約，也可以委託別人代理簽約。前者，租約上的房東一定是房屋所有權人。後者，在委託別人代理簽約的部分，租約上的「出租人」欄，除了房屋所有權人的姓名外，還會有一個「代理人：某某某」的姓名。

另一種情形是，簽約的房東不是房屋所有權人，但這個人有經過房屋所有權人的授權，可以以「自己的名義」來簽約。此時房客一定要請對方出示房屋所有權人的授權書或同意書，最好順便影印下來留存，以免簽約後，房屋所有權人突然冒出來否認有出租房屋的情事，而發生要求房客搬家的紛爭。

如果簽約的人不是房屋所有權人，可是出租人又拿不出房屋所有權人的授權書或同意書時，就要想到對方有可能是二房東（指承租房東的房子，再分租或轉租出去的房客）。

在房客向二房東租屋時，房客可以要求二房東出示他與大房東（指原先出租房子的房東）所簽的租約。房客要注意的是～大房東有沒有在租約中記載反對轉租的條款；如果大房東與二房東的租約中有這種約定，那麼大房東依法是有權終止與二房東的租約並要求二房客搬家，如此一來，房客的權益必將遭受不可預測的損失，不可不慎！

（三）房東要求房客提供身分證影本時

房客提供給房東的身分證正、反面影本，可在正、反兩面分別註明「僅供租屋使用，不得作為其他用途」的字樣，以確保權益。

（四）注意房屋是否為合法建物或是違建物

為了慎重起見，房客可以抄下房屋門牌號碼，就近向地政事務所申請該建物的登記謄本。不動產登記的資料是一般人都可以申請調閱的，從登記謄本可以看出房屋所有權人是不是和別人共有持分；也可以判斷房屋有沒有被法院查封等各種情況。

此外，房客還要注意所承租的房屋，是不是頂樓加蓋屋或是地下防空避難室之類的處所？並不是說這一類的地方不能出租，而是租屋前要先考慮到會不會被拆或被趕（房東如果沒有合法權源，隨時有被人舉發占用公共設施或被告的可能）。

（五）注意房屋有無瑕疵？

簽約前，房客最好先將房子裡裡外外看過一遍，大到房屋結構是否安全或防火、防盜等防災及逃生設備是否齊全；小到房屋有沒有漏水、滲水的問題或是馬桶通不通等細節，一律都要注意。

（六）房東有沒有提供其他設備或傢俱？

這是有關房東應交付給房客的「房屋狀態」以及未來租賃關係終止時，房客要返還什麼狀態的房屋及有關的設備給房東。假設租約到期時，房客應將租屋回復原狀騰空返還房東，但什麼是「回復原狀」？常因缺乏證據，而使雙方各執一詞。為了使回復原狀有個明確的判斷

依據，在簽訂租約後及點交房屋前，最好將屋況拍照存證，並以附件（或附圖）的方式併入租約裡，以供日後租賃關係消滅時返還租屋的參考。

如果租屋附有傢俱、設備時，也要比照前述方式，詳列物品清單及是否堪用的註記，一併附在租約裡，如此才能降低未來發生糾紛的風險。

（七）房東可不可以保留房屋備份的鑰匙？

基於維護個人的隱私與安全，這一點雙方最好溝通清楚；至於房客可不可以多打一副備份鑰匙，在租賃關係存續中，房客自己可以視實際需要而定。

（八）如果是分租雅房時

對於和房東或其他房客（或室友）共用的水電、瓦斯費、電話費或管理費等費用，要如何均攤？房客要與房東溝通清楚並在租約中載明。

（九）可不可以飼養寵物？

有些房東怕寵物會弄髒房子或留下異味，不希望房客帶寵物入住；有些社區管理委員會也會在住戶規約裡明文禁止住戶飼養寵物，房客簽約前，最好先問清楚。

（十）房東可不可以租約未到期前，請房客搬家？

在定期租賃契約中，常會見到「房東於租賃關係屆滿前終止租約時，應賠償房客一個月租金」的約定。換句話說，房東只要賠付相當於一個月租金的錢給房客，就可以隨時終止租約，要求房客搬家，在某些情形下，這對承租人是相當不利的約定。

如果承租人希望能確實居住到租期屆滿，不會突然被要求搬遷，最好在簽訂租約時，刪去這一條，讓房東沒有任意終止租約的權利。

如果房客不反對這樣的約定，那麼訂約時，也應該多為自己爭取更好的對價才是。例如：搬家費、一個月以上另覓住處的時間等等。