

日本租屋知識

即將赴日居住的海外人士，請先了解關於日本的租賃契約等相關事宜

通常在日本，尋找租屋時，一般來說都是尋求不動產公司，房東大部份會將自己的物件委託給不動產公司，再由不動產公司向客戶做物件的介紹。

❓ 日本的一般租賃契約是什麼形態呢？

! 契約期間

日本的契約期間設定在1年以上。一般多以2年契約為主。

! 房客的中途解約

在訂定契約時，是可以制定關於中途解約的特別條例。一般較常見的是，解約時必需在預告時間內通知的規則，以及立即解約時，必需支付多少費用等等的規定，此類型的內容最為常見。

! 房東的中途解約

房客有意續住同一物件的情況，若是房東想要中途解約，是不能任意在契約結束前，以及辦理更新手續期間時拒絕更新，(房東必需有正當理由)否則無法任意解除契約。普通租屋契約的期間設定，是依據「租借」雙方的共識下所做契約的簽定。

! 我們將為初到日本的各位朋友，做簽約時必要費用的說明



礼金

在日本有一種獨特習俗，為了感謝房東將房子出租給你，必須支付一筆所謂的「礼金」。通常是相當於1~2個月房租費用。只不過，最近零禮金的物件也逐漸增加。禮金的部份，通常在退租時，是不會歸還的。

敷金

所謂的「敷金」，包含「保證金」的意思。房東必需預先收取的費用。相當於房租1~2個月左右。與礼金不同之處是，在退租時有退還之可能。但是，在退租點交之際，因污損、破壞而全數不歸還，也是常有的案例。

保證人公司

租屋的時候，最麻煩的是，不管是外國人還是日本人都需要保證人。所以，沒有保證人的外國人，可以委託外國人為主的保證人公司，收取費用在50到100%左右的房租為最常見。

預付房租

契約時所付的是一開始的房租費用。入住當月是除以1個月份房租，以日計房租為單位，從契約日開始到次月房租繳納日為止，將日計房租與次月應繳房租做合計，是最為常見的，所以依據簽定契約的時間不同，金額也有所不同。

損害保險費

預防火災等災害發生時所加入的保險費。費用大部份在1~2萬日元之間。依據物件不同，也有很多契約是必須義務加入保險。

仲介手續費

經由不動產公司所仲介的契約業務，必須支付仲介手續費。仲介手續費的上限為法律所規定的1個月份房租。在這之中，手續費是房租一半的費用，或者免費的case也有。

居住時常見問題

租金滯納

必須在規定的日期內繳交房租。如有屢次遲繳、連續數月未繳交的惡質情況發生，將有可能發生很大的糾紛問題，請留意。

1 個物件 2 個人住

一般合約書上都有明文規定入居的人數。單人居住物件，任意邀請朋友同住，或者是與交往對象同居都是NG的，既使有不得已的情況，也請務必先與不動產公司連絡。

噪 音

日本的租借物件之中，多為木造且壁面較薄的房子，日常生活所發出的聲響，比起想像中的還要容易影響鄰居與下層住戶。想要邀請朋友到家裡開派對的話，也請顧慮鄰居的感受，演奏樂器也絕對是NG的。

垃圾分類

在日本有「可燃垃圾」「不可燃垃圾」「資源回收垃圾」等，做仔細分類的規定。依照種類，規定能夠丟棄垃圾的時間。因各區域的規定不同，所以請務必遵守丟棄時間與放置區域。

裝潢改造

日本的出租物件，在退租時都有所謂的「原狀恢復」請求。意指退租交接之際需「還原到交接時一樣的狀態」。任意更換壁紙，及敲打鑽釘等等的房子改造，都是被禁止的。

借用名義

將所借的房子，讓契約者以外的人入住，即是違反契約規定。為了幫助一些不能簽定租借契約承租房子的友人，以自己的名義租借，也絕對是禁止的。