

香港有不少業主靠收租作收入，因此對業主最大的噩夢，就是遇上租客欠租，或租客在單位內從事不法活動，甚至變成凶宅。近日發生的名媛蔡天鳳碎屍案，就發現涉事單位於今年2月才承租，疑似預謀做案。作為業主，若想避免類似事情發生，出租單位時一定要審慎挑選租客，以免得不償失。有見及此，本報整理出一些挑選租客時需留意的地方，給一眾業主作參考。

# 審慎揀租客 提防變凶宅

## 有限公司？

如果對方是以有限公司(Limited company)的名義簽租約，業主便要加倍小心。因對方欠租時，最多只會清盤，業主不能從股東個人財產中索償。有投資物業經驗的業主都知道，香港註冊有限公司的成本不高，隨時可能是空殼公司，清盤時或得不到賠償。因此，千萬不要以為與公司簽約較穩陣，有時普通租客反而更守誠信。

## 交租紀錄？

除了入息證明外，業主亦可嘗試要求對方出示過往的交租紀錄，例如租單，並檢查對方是否每月均有按時交租。但業主需注意，此項要求並不是慣例，業主最好視乎情況，才作出如此要求。

## 入息證明？

挑選租客忌以貌取人，談吐斯文不一定是正人君子，最實際還是要求對方出示工作及入息證明，以衡量租客能否負擔租金。如經地產代理放盤，代理一般都會替業主要求租客在簽租約當日帶同糧單等文件，讓業主過目。有業主更走前一步，要求租客提供信貸報告，信貸紀錄的評級由最好的「A」至最差的「J」。由於一般租霸的特徵是債務纏身，所以看對方信貸評級便一目了然。不過，租客要取得自己的信貸報告需一輪手續，而當中亦包括不少私隱，此舉絕非慣常做法。除非自己的租盤是難得一見的超筍盤，否則要有心理準備被對方拒絕。

## 測試為人？

如果有與地產代理相處的經驗，或會發覺對方非常善談，極具親和力。這是代理的獨特技能，可在閒談間摸清客戶底細，了解對方的要求和財力，判斷其是否一個正正常的租客。業主自行放盤，也可依循這種方法，問問租客過去住所、退租原因、於任職公司工作多久、平日喜好等等，測試租客曾否與過去業主鬧不和，或會否經常前言不對後語。業主盡量不要因心急放盤，想提早收到租金，就匆忙簽租約。始終放租是一項投資，應投放適當的時間，免得招致日後損失。

## 被拖租金點追討？

追討被租客拖欠的租金，應從哪些法律途徑申索？答案需視乎所欠金額而定，若申索款額不高於75,000元，可於小額錢債審裁處作申索；若申索款額高於75,000元，但不多於300萬元，則應於區域法院作申索；若申索款額高於300萬元，應到高等法院原訟庭（無上限）作申索。此外，因業主向法律機構提出追租申請時，會被要求出示租約文件證明，因此文件需要已打釐印才獲受理。

## 業主可投保轉移風險

放租物業時，若擔心遇上拖欠租金的租霸，或經常找麻煩或製造問題向業主索償的地獄租客。業主可事先購買專門為出租業主打造的保險計劃，除保障出租業主之業主責任外，保險中最具特色的就是欠租保障，投購了附有租霸保障條款保險的業主，若然遇上租霸時就可向保險公司索償相關費用及支出（視乎條款），如物業遭破壞、出租物業的財物損失、物業無人居住期間的租金損失等。同時，業主亦可向保險公司索償被租客拖欠的租金。若租客不幸在物業內身故，這時出租業主保險就可保障部分租金收入。

## 提前交匙？

簽了正式租約後，打過釐印，就正式建立業主與租客關係。租客欠租的話，業主有權入稟追討賠償。亦因如此，部分租霸簽了臨時租約，收取門匙後，便對約時間簽正式租約一事諸多推搪，譬如要求業主先處理單位內一些維修問題，或者不斷臨時甩底，要改約時間等等。業主租屋時應注意，一日未簽正式租約，最好不要白白向對方

提供單位門匙，門匙盡量由自己或代理保管，租客想上門就要由自己或代理陪同。

## 查黑名單？

在Facebook、Telegram業主群等不同媒介均流傳一份「租霸黑名單」，可供業主參考之用。不過網路流傳的消息不能盡信，業主需抱幾分戒心，並嘗試求真，譬如在Facebook上搜尋原業主有否提供事情經過、相片證明等等。

## 放盤平台？

不同網上放盤平台的最大分別，在於用家客源。想找信得過的好租客，就要選用對用家有一定要求的放盤平台，例如要求租客先註冊賬戶，留言查詢，方會得到業主回覆。肯做足程序的租客，通常比較殷實。買樓放租是相對穩健的投資之一，樓價高企，租樓需求不絕，及早辨別出租霸，可減低出租風險。

