

一看就懂!

退租时将租赁房屋恢复原状的要点

我搞懂了退租时会被要求支付的费用!

我知道了未经许可不得对租赁房间进行装修或修缮!

我理解了使用房间时应该注意的事项!

我明白了房屋损坏后的维修费用应该由出租人承担还是由承租人承担!



内页可查看入住前、入住期间、退租时的注意事项!

关于恢复原状.....

租赁房屋退租时,根据法律(民法)规定,
您(承租人)必须修缮您在房间内造成的所有损坏、损伤。

这被称为“恢复原状”。

大部分的情况下,会在出租人或管理公司在场的情况下对房间及其设备进行检查,
来确定其需要修缮的程度。

入住时支付的“押金”将在扣除修缮费用等后由出租人退还。

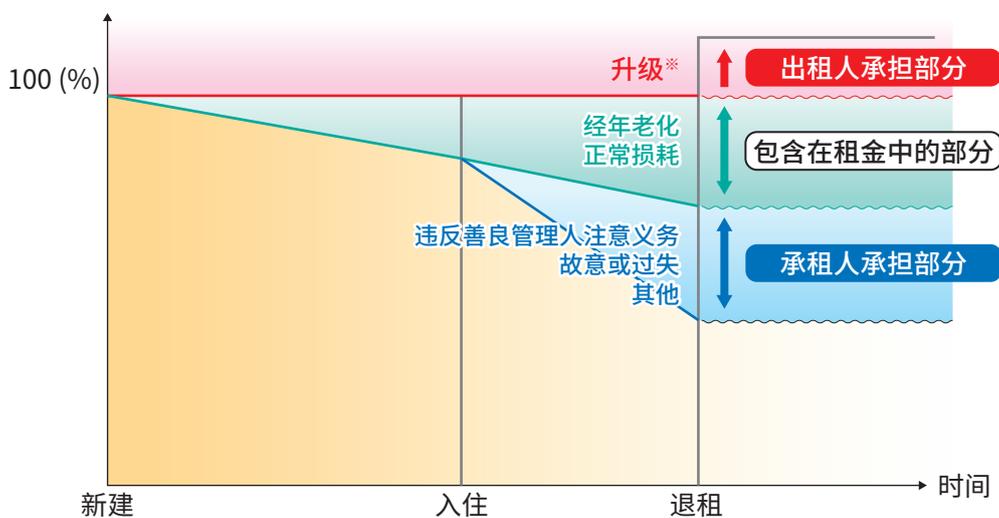
如果“押金”不足以支付修缮费用时,则必须支付超出的部分。

日本国土交通省编制的《恢复原状相关纠纷和指南》中,
就退租时房屋修缮费用应该由承租人还是出租人承担这一问题提供了普遍性建议。



关于承担比例的看法

租赁房屋的价值(建筑价值)



※升级:提高建筑物价值的修缮等,如退租时将老旧的设备等更换为最新的设备等。

“由承租人承担的恢复原状”是指针对入住过程中因承租人故意或过失、违反善良管理人注意义务或其他超出正常范围的使用而导致的损耗等(不包括入住期间的经年老化及正常损耗)进行修缮。

要点

在没有拖欠租金等的情况下,如果房间保持干净将会返还押金,但如果因使用不当导致房间里有损坏、污损或设备损坏,退租时一般要向承租人收取修缮费。

出租人承担 和 承租人承担 的示例

●整个居室

房屋清洁(由专业公司进行)
(如出租人进行了正常清洁)
= **出租人承担**

●天花板

未经出租人同意直接将照明设备安装在没有
照明安装五金的天花板上所留下的痕迹
(超出正常使用范围)= **承租人承担**

●墙壁(墙纸)

冰箱后面墙面变黑
(即所谓的电灼焦)
(正常损耗)= **出租人承担**

●墙壁(墙纸)

厨房的油污(使用后清洁不善、
油烟附着的情况)
(超出正常使用范围)= **承租人承担**

●厨卫浴

燃气灶台、换气扇的油污、油烟
(因疏于清洁)
(违反善良管理人注意义务)
= **承租人承担**

●地板

褪色(因日晒、建筑结构缺陷导致
雨水渗漏等引起的褪色)
= **出租人承担**

●设备

因日常清洁不当或使用不当而造成的
设备损坏
(违反善良管理人注意义务)= **承租人承担**

设备机器的故障、无法使用

(因机器到使用年限时)= **出租人承担**

●地板

家具放置痕迹
(正常损耗)= **出租人承担**

●厨卫浴

浴缸、厕所、洗脸盆的水垢、霉菌等
(因使用期间疏于清洁或打理而产生
污损的情况)
(违反善良管理人注意义务)
= **承租人承担**

●设备

更换浴缸、浴缸加热器等
(无损坏等,但为了更容易出租给下一位
租客而更换)= **出租人承担**

●榻榻米

翻面、更换外层= **出租人承担**

●拉门隔扇

网格玻璃的裂纹(因结构的原因自然产生
的裂纹)= **出租人承担**

●锁具

更换锁具(如果没有损坏或丢失)= **出租人承担**
因锁具破损(使用不当)、丢失而进行更换= **承租人承担**



很可能要求承租人承担的情况

●违反善良管理人注意义务或故意、过失的示例

- 搬家作业所造成的划痕
- 对结露放任不管导致扩大的霉菌、斑点
- 榻榻米、墙纸或地板上的涂鸦
- 饲养的宠物造成的墙壁损坏



●其他超出正常使用范围的使用示例

- 吸烟等造成的黄斑、气味
- 墙壁等上的钉孔、螺丝孔等(安装空调除外)



根据合同内容由承租人承担的情况

●无论使用情况如何,承租人都要承担的特别约定示例

- 房屋清洁
- 空调清洗



●●●● 顺利退租的重要窍门 ●●●●

入住前,使用“状态确认表”来检查房间是否有缺陷。
如有缺陷,向管理公司或出租人报告。



“状态确认表(示例)”

有些房产关于承担比例的看法可能会不同于指南规定,
所以一定要仔细检查合同中特别约定的内容。

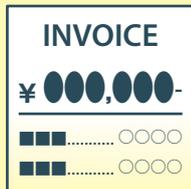
事先充分理解退租时的手续及一般性的恢复原状规定非常重要。
退租时,要尽早与管理公司或出租人联系,并仔细确认有关手续。

即使是正常生活,有些房产也可能可能会出现霉菌和斑点。
如果放任霉菌或斑点不管导致其变大,很可能需承租人承担责任,
因此定期清洁和通风很重要。

常见问题

我在网上查到被收取高额恢复原状费用的案例,很担心自己退租时也会被收取高额费用。

首先请确认合同的内容。如果您在恢复原状方面有任何困难,日本租赁住宅管理协会的网站上提供咨询服务,欢迎使用。



Japan Property Management Association
website (in Japanese).

<https://www.jpm.jp/>



特别约定规定承租人承担房屋清洁费用,那么即使清洁完房屋后再退租也要支付清洁费用吗?

如果是在理解特别约定内容并同意的基础上签署了合同,通常要根据特别约定的内容来确定费用的承担。
如果对合同有任何疑问,请咨询房地产公司。



退租住了很久的房间时,如果由于过失造成损坏等,是否要承担全部的修缮费用?

一般做法是考虑到设备等的使用年数等,承租人居住年数越长,需要承担的费用就越少。

房间里的设备坏了,我可以安排自己在网上找到的维修商进行维修吗?

原则上由出租人指定的维修公司进行维修。

请先联系管理公司或出租人。

请注意,如果未经允许就委托维修,可能需要承担超过出租人指定承包商报价的那部分维修费用。

除此以外,还可能需要对所造成的损失承担责任。



我想按照自己的喜好装修房间,可以这样做吗?另外还想安装空调,可以吗?

未经出租人允许不得进行装修。

万一未经允许就进行装修,恢复原状的费用会很高。

另外,安装空调要事先征得出租人的允许。

安装的空调必须在退租时拆除。



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism



Japan Property Management Association