# 한눈에 이해하기!

## 임대주택 퇴거 시 원상복구 포인트

퇴거 시 청구되는 비용에 대해 이해됐어요!

무단으로 집을 리모델링하거나 수선해서는 안 된다는 것을 알았어요!

집의 사용법에 대해 주의할 포인트를 알게 됐어요!

집에 생긴 흠집의 수리비를 임대인과 임차인 중 누가 부담하는지 알게 됐어요!

입주 전, 입주 중, 퇴거 시 대응 포인트는 안쪽 페이지 확인!

# 원상복구란...

임대주택을 퇴거할 때 법률(민법)에는 집 내부에서 당신(**임차인**)이 파손했거나 훼손한 곳을 수선해야 한다고 규정돼 있습니다.

이를 “원상복구”라고 합니다.

대부분의 경우, 임대인이나 관리업체가 입회한 상태에서 집과 설비를 어느 정도 수선해야 하는지 점검합니다.

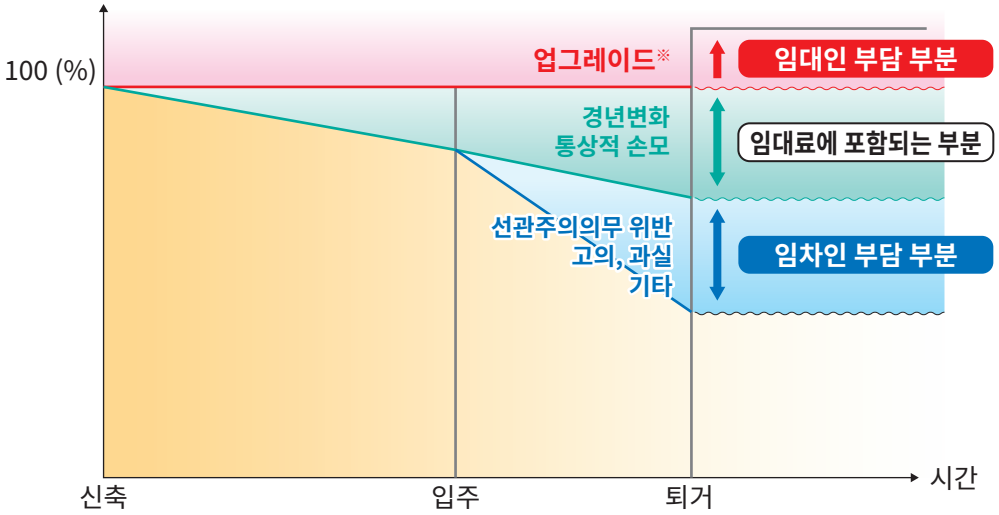
입주 시 지불한 “보증금”은 수선 비용 등을 공제한 후 임대인으로부터 반환됩니다.

수선 비용이 “보증금”보다 클 경우에는 부족한 금액을 내야 합니다.

국토교통성이 작성한 “원상복구를 둘러싼 트러블과 가이드라인”에는 퇴거 시 집 수선 비용을 **임차인**이 부담하는지 **임대인**이 부담하는지에 대해 일반적인 기준이 제시돼 있습니다.

## 부담 비율의 기준

**임대주택의 가치 (건물 가치)**




※업그레이드: 퇴거 시 오래된 설비 등을 최신 설비로 교체하는 등 건물의 가치를 증대시키는 수선 등

**임차인이 부담하는 원상복구는 거주 중에 발생한 손모 등 중에서 경년변화나 통상적 손모를 제외한 임차인의 고의 및 과실, 선관주의의무 위반, 기타 통상적 사용을 벗어난 사용으로 인한 손모 등의 수선입니다.**

**포인트**

**집세 체납 등이 없는 경우, 집을 깨끗하게 사용하면 보증금이 반환됩니다. 그러나 잘못된 방법으로 사용해서 집 내부를 손상시키거나 더럽히거나 설비를 파손한 경우, 일반적으로 퇴거할 때 수선 비용이 청구됩니다.**

# 임대인 부담 과 임차인 부담 의 일례

**●거실 전체**
하우스 클리닝 (전문 업체의 청소)
(임대인이 통상의 청소를 실시하는 경우)
= 임대인 부담

**●천장**
조명 설치용 고정구가 없는 천장에 임대인의 승낙 없이 직접 설치한 조명기구의 자국 (통상적 사용을 벗어난 사용)= 임차인 부담

**●설비**
일상 속 부적절한 관리 또는 용법 위반으로 인한 설비 훼손 (선관주의의무 위반)
= 임차인 부담

설비 기기의 고장, 사용 불가능
(기기 수명에 의한 것)= 임대인 부담

**●바닥**
가구를 설치한 자국 (통상적 손모)
= 임대인 부담

**●물을 사용하는 곳**
욕실, 화장실, 세면대의 물때, 곰팡이 등 (사용 기간 중 청소나 관리를 게을리해서 오손이 발생한 경우) (선관주의의무 위반)
= 임차인 부담

**●벽 (벽지)**
냉장고 뒤편 벽면의 검은 얼룩 (장기간 모터의 열에 노출돼 생기는 얼룩) (통상적 손모)= 임대인 부담

**●벽 (벽지)**
부엌의 기름때 (사용 후 잘 청소하지 않아 그을음이 끼거나 기름이 들러붙은 경우) (통상적 사용을 벗어난 사용)
= 임차인 부담

**●물을 사용하는 곳**
가스레인지대, 환기 팬의 기름때, 그을음 (청소를 게을리해서 생긴 것) (선관주의의무 위반)= 임차인 부담

**●바닥**
탈색 (햇볕, 건물 구조의 결함 때문에 비가 새는 등의 이유로 발생한 것)
= 임대인 부담

**●벽 (벽지)**
에어컨(임차인 소유) 설치로 인한 벽의 나사 구멍, 자국 (통상적 손모)
= 임대인 부담

**●열쇠**
열쇠 교체 (파손되거나 분실하지 않은 경우)= 임대인 부담
열쇠 파손(부적절한 사용), 분실로 인한 교체= 임차인 부담

**●설비**
욕조, 욕조용 온수가열기 등의 교체 (파손 등은 되지 않았으나 다음 입주자를 확보하기 위한 교체)= 임대인 부담

**●다다미**
겉면 뒤집기, 겉면 교체= 임대인 부담

**●창호**
철망 유리의 균열
(구조로 인해 자연 발생한 것)
= 임대인 부담

## 특히 임차인 부담이 되기 쉬운 사례

### ●임차인의 선관주의의무 위반 및 고의, 과실의 일례

- 이사 작업에서 발생한 긁힌 자국
- 결로를 방치해서 확대된 곰팡이, 얼룩
- 다다미, 벽지, 바닥재에 한 낙서
- 반려동물에 의한 벽 등의 흠집

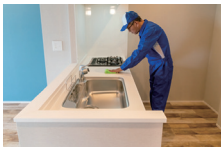
### ●기타 통상적 사용을 벗어난 사용의 일례

- 담배 등의 진, 냄새
- 벽 등의 못 구멍, 나사 구멍 (에어컨 설치는 제외)

## 계약 내용에 따라 임차인 부담이 되는 사례

### ●사용법과 상관없이 임차인 부담이 되는 특약의 일례

- 하우스 클리닝
- 에어컨 클리닝



# 원활한 퇴거를 위한 주의사항

**입주하기 전에 집에 하자가 없는지 “현재 상태 확인서”를 이용해서 확인합시다.**
**만일 하자가 있는 경우에는 관리업체나 임대인에게 보고합시다.**

“현재 상태 확인서 (예)”

**물건에 따라 부담 비율 기준이 가이드라인과 다를 수 있으므로**
**계약서의 특약 내용을 꼼꼼히 확인합시다.**

**퇴거 시 절차나 일반적인 원상복구 규칙을 잘 이해해 두는 것이 중요합니다.**
**퇴거할 때는 일찌감치 관리업체나 임대인에게 연락해서 절차를 잘 확인합시다.**

**통상적으로 생활해도 물건에 따라서는 곰팡이나 얼룩이 발생할 수 있습니다.**
**곰팡이나 얼룩을 방치해서 확대되면 임차인 부담이 될 가능성이**
**높으므로 집을 정기적으로 청소하고 환기하는 것이 중요합니다.**

## 자주 하는 질문

**Q 인터넷에 찾아보면 고액의 원상복구 비용을 청구당한 사례가 있는데, 내가 퇴거할 때도 고액의 청구를 당하지는 않을까 불안합니다.**

A 우선 계약 내용을 확인합시다. 만일 원상복구에 관한 문제로 곤란한 경우에는 일본임대주택관리협회 홈페이지에서 상담 서비스를 제공하고 있으므로 활용해 주십시오.

Japan Property Management Association website (in Japanese).
**https://www.jpm.jp/**

**Q 특약에 의해 하우스 클리닝이 임차인 부담인 경우, 청소한 후 퇴거해도 클리닝 비용을 내야 하나요?**

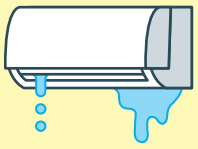
A 특약의 내용을 이해하고 합의한 후 계약한 경우에는 특약 내용에 의거해 비용 부담을 결정하는 것이 일반적입니다.
계약 내용에 불분명한 점이 있으면 부동산 중개소에 확인합시다.

**Q 오랫동안 살던 집에서 퇴거할 때 과실로 인한 손상 등이 있으면 수선비를 전액 부담해야 하나요?**

A 설비 등의 경과 연수를 고려해 연수가 많을수록 임차인의 부담을 줄이는 것이 일반적입니다.

**Q 실내 설비가 고장 났는데, 인터넷에서 찾은 수리업체에 수리를 맡겨도 될까요?**

A 원칙적으로 임대인이 지정하는 수리업체가 수리합니다.
우선 관리업체나 임대인에게 연락합시다.
임의로 수리를 의뢰한 경우, 임대인이 지정하는 업체의 견적 금액을 초과하는 부분의 비용을 부담해야 할 가능성이 있으므로 주의합시다.
이 밖에 손해가 발생했을 때 책임을 질 수도 있습니다.



**Q 집을 내 취향에 맞춰 리모델링하고 싶은데 괜찮을까요?**
**그리고 에어컨을 달고 싶은데 괜찮을까요?**

A 임대인의 허가 없이 리모델링을 해서는 안 됩니다.
만일 허가 없이 리모델링을 한 경우, 고액의 원상복구 비용이 청구될 것으로 예상됩니다.
또한 에어컨을 설치하려면 임대인에게 사전 허가를 받읍시다.
설치한 에어컨은 퇴거할 때 철거해야 합니다.


Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

Japan Property Management Association

2023.3