

# คุณจะได้เข้าใจด้วยสิ่งนี้!

จุดสำคัญในการคืนสภาพห้องเมื่อย้ายออกจากบ้านพักให้เช่า

ฉันเข้าใจเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บเมื่อย้ายออก!

ฉันเข้าใจว่าไม่สามารถปรับปรุงหรือซ่อมแซมห้องโดยไม่ได้รับอนุญาต!

ฉันเข้าใจจุดสำคัญที่ควรระวังในวิธีใช้ห้อง!

ฉันเข้าใจแล้วว่าระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่าใครจะเป็นผู้จ่ายค่าซ่อมรอยเสียหายในห้อง!



จุดสำคัญในการรับมือก่อนย้ายเข้า ขณะย้ายเข้า และตอนย้ายออกมีอยู่ด้านในนี้!

# (การคืนสภาพห้องคืออะไร...)

เมื่อคุณย้ายออกจากห้องพักให้เช่า ตามกฎหมาย (กฎหมายแพ่ง)

คุณ (ผู้เช่า) จะต้องซ่อมแซมส่วนที่ชำรุดหรือเป็นรอยเสียหายภายในห้อง

สิ่งนี้เรียกว่า "การคืนสภาพห้อง"

ในหลายกรณี ผู้ให้เช่าและบริษัทดูแลจัดการจะมาตรวจดูด้วยเพื่อตรวจสอบว่าห้องหรืออุปกรณ์จำเป็นต้องซ่อมแซมมากน้อยแค่ไหน

"เงินมัดจำ" ที่จ่ายตอนย้ายเข้าจะได้คืนจากผู้ให้เช่าหลังจากหักค่าซ่อม ฯลฯ แล้ว

หากค่าซ่อมมากกว่า "เงินมัดจำ" คุณจะต้องจ่ายในส่วนที่ขาดนั้น

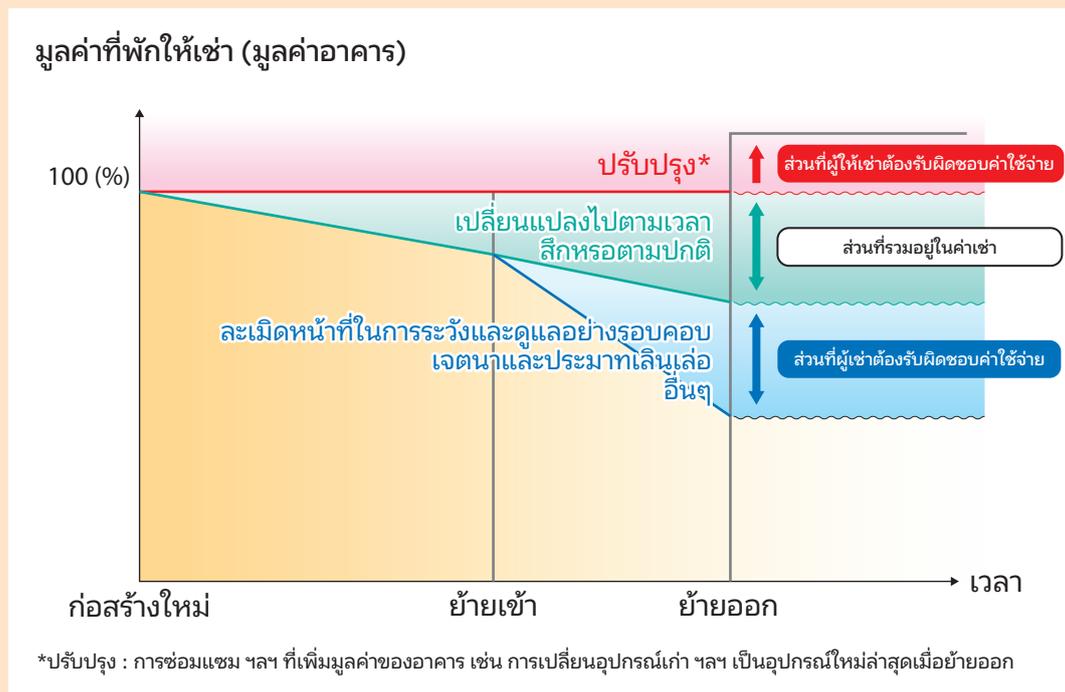
"ปัญหาและคู่มือเกี่ยวกับการคืนสภาพห้อง" ที่

กระทรวงที่ดิน โครงสร้างพื้นฐาน การขนส่ง และการท่องเที่ยวประเทศญี่ปุ่นจัดทำขึ้นนี้

แสดงให้เห็นแนวคิดทั่วไปว่าผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าที่ควรแบกรับค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมห้องเมื่อย้ายออก



## แนวคิดเรื่องอัตราส่วนการรับผิดชอบค่าใช้จ่าย



การคืนสภาพห้องที่ผู้เช่าต้องรับผิดชอบเป็นการซ่อมแซมการสึกหรอ ฯลฯ ที่เกิดจากการใช้งานที่เกินการใช้งานอื่นๆ ตามปกติ และการละเมิดหน้าที่ในการระวังและดูแลอย่างรอบคอบของผู้เช่าไม่ว่าโดยเจตนาหรือประมาทเลินเล่อที่ไม่รวมการเปลี่ยนแปลงไปตามเวลาและการสึกหรอตามปกติจากการสึกหรอ ฯลฯ ที่เกิดขึ้นระหว่างการอยู่อาศัย

### จุดสำคัญ

กรณีที่ไม่มีการค้างชำระค่าเช่า ฯลฯ จะทำการคืนเงินมัดจำให้หากคุณรักษาความสะอาดของห้อง และหากคุณทำให้ห้องเป็นรอยเสียหาย สกปรก หรืออุปกรณ์พังชำรุดเนื่องจากวิธีการใช้งานที่ไม่ดี โดยปกติแล้วคุณจะถูกเรียกเก็บเงินค่าซ่อมแซมเมื่อย้ายออก

## ตัวอย่าง

## การรับประกันซ่อมค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า

## และการรับประกันซ่อมค่าใช้จ่ายของผู้เช่า

### ● ทั้งห้องพัก

บริการทำความสะอาดบ้าน (โดยบริษัทเฉพาะทาง)  
(กรณีให้ผู้เช่าทำความสะอาดตามปกติ)

= การรับประกันซ่อมค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า

### ● เพดาน

ร่องรอยของอุปกรณ์แสงสว่างที่ติดตั้งโดยตรงกับเพดานที่ไม่มีอุปกรณ์สำหรับติดตั้งไฟโดยไม่ได้รับ

ความยินยอมจากผู้ให้เช่า

(เกินจากการใช้งานปกติ)

= การรับประกันซ่อมค่าใช้จ่ายของผู้เช่า

### ● ผนัง (วอลล์เพเปอร์)

คราบดำที่ผนังด้านหลังของตู้เย็น (หรือเรียกว่ารอยไหม้จากไฟฟ้า)  
(ลึกลงตามปกติ)

= การรับประกันซ่อมค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า

### ● ผนัง (วอลล์เพเปอร์)

คราบน้ำมันในครัว (หากมีคราบเขม่าหรือน้ำมันติดอยู่เนื่องจากการดูแลรักษาหลังการใช้งานไม่ดี)  
(เกินจากการใช้งานปกติ)

= การรับประกันซ่อมค่าใช้จ่ายของผู้เช่า

### ● สถานที่ที่ใช้ครัว

คราบเขม่าหรือน้ำมันในพื้นที่วางเตาแก๊ส, พัดลมระบายอากาศ (เนื่องจากการดูแลรักษา)  
(ละเมิดหน้าที่ในการระวังและดูแลอย่างรอบคอบ)

= การรับประกันซ่อมค่าใช้จ่ายของผู้เช่า

### ● พื้น

สีซีดจาง (เกิดจากฝนรั่ว ฯลฯ)  
เนื่องจากข้อบกพร่องของโครงสร้างอาคาร แสงแดด)

= การรับประกันซ่อมค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า

### ● อุปกรณ์

ความเสียหายต่ออุปกรณ์เนื่องจากการดูแลรักษาประจำวันที่ไม่เหมาะสมหรือการละเมิดวิธีใช้งาน  
(ละเมิดหน้าที่ในการระวังและดูแลอย่างรอบคอบ)

= การรับประกันซ่อมค่าใช้จ่ายของผู้เช่า

เครื่องมืออุปกรณ์ชำรุด ใช้งานไม่ได้ (เนื่องจากการใช้งานของอุปกรณ์)

= การรับประกันซ่อมค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า

### ● พื้น

ร่องรอยการติดตั้งเฟอร์นิเจอร์

(ลึกลงตามปกติ) = การรับประกันซ่อมค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า

### ● สถานที่ที่ใช้ครัว

คราบน้ำ เชื้อรา ฯลฯ บนอ่างอาบน้ำ ห้องน้ำ และอ่างล้างมือ (เมื่อเกิดคราบอันเป็นผลมาจากความปรมาทเลินเล่อในการทำความสะอาดและการดูแลรักษาในระหว่างการใช้งาน)  
(ละเมิดหน้าที่ในการระวังและดูแลอย่างรอบคอบ)

= การรับประกันซ่อมค่าใช้จ่ายของผู้เช่า



### ● อุปกรณ์

เปลี่ยนอ่างอาบน้ำ เครื่องทำน้ำร้อนสำหรับอ่างอาบน้ำ ฯลฯ (ไม่ได้เสียหาย ฯลฯ แต่เพื่อความปลอดภัยของผู้อาศัยรายต่อไป)

= การรับประกันซ่อมค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า

### ● เสื่อทาทามิ

พลิกกลับ ปูใหม่

= การรับประกันซ่อมค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า

### ● ผนังกันห้องและประตูหน้าต่าง

รอยแตกที่กระจกเสริมลวด (เกิดขึ้นตามธรรมชาติเนื่องจากโครงสร้าง)

= การรับประกันซ่อมค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า

### ● ผนัง (วอลล์เพเปอร์)

รูสกปรกและรอยบนผนังเนื่องจากการติดตั้งเครื่องปรับอากาศ (ผู้เช่าเป็นเจ้าของ)

(ลึกลงตามปกติ) = การรับประกันซ่อมค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า

### ● ภูเขา

เปลี่ยนภูเขา

(กรณีที่ไม่ได้เสียหายหรือสูญหาย) = การรับประกันซ่อมค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า

เปลี่ยนภูเขาเนื่องจากเสียหาย (การใช้งานที่ไม่เหมาะสม)

และสูญหาย = การรับประกันซ่อมค่าใช้จ่ายของผู้เช่า

## กรณีที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องรับประกันซ่อมค่าใช้จ่ายเป็นพิเศษ

### ● ตัวอย่างการละเมิดหน้าที่ในการระวังและดูแลอย่างรอบคอบโดยเจตนาและประมาทเลินเล่อ

- รอยขีดข่วนที่เกิดจากการเคลื่อนย้ายของตอนย้ายบ้าน
- เชื้อราและคราบสกปรกที่ขยายตัวเนื่องจากปล่อยให้เกิดไอน้ำเกาะ
- การขีดเขียนข้อความหรือภาพบนเสื่อทาทามิ วอลล์เพเปอร์ และพื้น
- รอยเสียหายบนผนัง ฯลฯ ที่เกิดจากสัตว์เลี้ยง



### ● ตัวอย่างการใช้งานอื่นๆ นอกเหนือจากการใช้งานปกติ

- รอยคราบน้ำมันและกลิ่นเหม็นจากบุหรี่ ฯลฯ
- รูตะปูและรูสกปรกที่ผนัง ฯลฯ (ไม่รวมการติดตั้งเครื่องปรับอากาศ)



## กรณีที่ผู้เช่าต้องรับประกันซ่อมค่าใช้จ่ายตามรายละเอียดของสัญญา

### ● ตัวอย่างของเงื่อนไขพิเศษที่ผู้เช่าต้องรับประกันซ่อมโดยไม่มีค่าจนถึงวิธีการใช้งาน

- บริการทำความสะอาดบ้าน
- บริการทำความสะอาดเครื่องปรับอากาศ



# สิ่งสำคัญเพื่อให้ย้ายออกได้อย่างราบรื่น

ก่อนย้ายเข้า ควรตรวจสอบว่ามีปัญหาในห้องหรือไม่โดยใช้ "ใบตรวจสอบสภาพปัจจุบัน"  
หากมีปัญหา ควรรายงานต่อบริษัทดูแลจัดการและผู้ให้เช่า



"ใบตรวจสอบสภาพปัจจุบัน (ตัวอย่าง)"

แนวคิดของอัตราส่วนการรับผิดชอบค่าใช้จ่ายอาจแตกต่างจากคู่มือโดยขึ้นอยู่กับอาคาร  
ดังนั้นโปรดตรวจสอบรายละเอียดเงื่อนไขพิเศษในหนังสือสัญญาให้พิพ

สิ่งสำคัญคือต้องเข้าใจขั้นตอนในตอนย้ายออกและกฎทั่วไปสำหรับการคืนสภาพห้องอย่างแน่ชัด  
เมื่อย้ายออก ควรติดต่อบริษัทดูแลจัดการหรือผู้ให้เช่าโดยเร็วและตรวจสอบการดำเนินการอย่างละเอียด

แม้ว่าคุณจะใช้ชีวิตตามปกติ แต่เชื้อราและคราบสกปรกอาจเกิดขึ้นได้ขึ้นอยู่กับอาคาร  
หากเชื้อราหรือคราบสกปรกถูกทิ้งไว้และแพร่กระจาย ก็มีความเป็นไปได้สูงที่ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่าย  
ดังนั้นสิ่งสำคัญคือต้องทำความสะอาดและระบายอากาศในห้องตามกำหนดเวลา

## คำถามที่พบบ่อย

เมื่อฉันค้นหาข้อมูลทางอินเทอร์เน็ต ฉันพบกรณีที่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายคืนสภาพห้อง  
ที่แพง และฉันกังวลว่าจะถูกเรียกเก็บในราคาแพงหรือไม่เมื่อย้ายออก

เบื้องต้นควรตรวจสอบรายละเอียดสัญญา หากคุณมีปัญหาใดๆ  
ในการคืนสภาพห้องโปรดใช้โฮมเพจของสมาคมการจัดการทรัพย์สิน  
แห่งประเทศไทย (Japan Property Management Association) เพื่อขอคำปรึกษา



Japan Property Management  
Association  
website (in Japanese).  
<https://www.jpma.jp/>



หากผู้เช่าต้องชำระค่าบริการทำความสะอาดบ้านภายใต้เงื่อนไขพิเศษ  
ฉันต้องจ่ายค่าทำความสะอาดแม้ว่าจะย้ายออกหลังจากทำความสะอาดแล้วหรือไม่

ในกรณีที่เข้าใจรายละเอียดของเงื่อนไขพิเศษและทำสัญญาหลังตกลงยินยอมกันแล้วก็เป็นเรื่อง  
ปกติที่จะกำหนดการรับผิดชอบค่าใช้จ่ายตามรายละเอียดของเงื่อนไขพิเศษ  
หากคุณมีคำถามเกี่ยวกับรายละเอียดของเงื่อนไขพิเศษ โปรดตรวจสอบกับนายหน้าให้เข้าบ้าน



เมื่อย้ายออกจากห้องที่ฉันอาศัยอยู่มานาน หากเกิดรอยเสียหาย ฯลฯ จากความประมาทเล็กน้อย ฉันต้องแบกรับค่าซ่อมแซมทั้งหมดหรือไม่

เมื่อพิจารณาถึงจำนวนปีใช้งานของอุปกรณ์ ฯลฯ ก็เป็นเรื่องปกติที่จะลดภาระรับผิดชอบค่าใช้จ่ายให้กับผู้เช่าเมื่อจำนวนปียาวนาน

อุปกรณ์ในห้องชำรุด ดังนั้นฉันสามารถจัดการให้บริษัทซ่อมที่ฉันพบทางอินเทอร์เน็ตทำการซ่อมแซมได้หรือไม่

โดยหลักการแล้ว บริษัทซ่อมที่ผู้ให้เช่ากำหนดไว้จะทำการซ่อมแซม  
ขั้นแรกคุณควรติดต่อบริษัทดูแลจัดการและผู้ให้เช่า  
โปรดระวังว่าหากคุณขอให้ซ่อมแซมโดยไม่ได้รับอนุญาต คุณอาจต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในส่วนที่เกินกว่ายอด  
เสนอราคาของบริษัทที่ผู้ให้เช่ากำหนดไว้  
นอกจากนี้ คุณอาจต้องรับผิดชอบในกรณีที่เกิดความเสียหาย



ฉันต้องการปรับปรุงห้องของตนเองตามชอบ ฉันสามารถทำได้หรือไม่  
และต้องการติดเครื่องปรับอากาศ ฉันสามารถทำได้หรือไม่

ห้ามปรับปรุงโดยไม่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า  
ในกรณีที่คุณปรับปรุงโดยไม่ได้รับอนุญาตใดๆ ค่าดาวน์ค่าใช้จจ่ายคืนสภาพห้องของคุณจะสูง  
นอกจากนี้ ควรขออนุญาตผู้ให้เช่าล่วงหน้าก่อนติดเครื่องปรับอากาศ  
ต้องถอดเครื่องปรับอากาศที่ติดตั้งไว้เมื่อย้ายออก



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism



Japan Property Management Association