

东京都关于防止住宅出租租借纠纷的条例 及防范住宅租赁纠纷指针



 东京都住宅政策本部

日文版与中文版如有歧义，则以日文版为准。

2019年12月



东京都关于防止住宅出租租借纠纷的条例

[公布于 2004 年 3 月 31 日，10 月 1 日起施行，修订一部分 公布于 2017 年 10 月 13 日，同日起施行]
http://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/tintai/310-0-jyuutaku.htm (日文)

东京都关于防止住宅出租租借纠纷的条例是什么样的条例？

围绕租用人退房时如何恢复原状或入住中如何修缮的纠纷日益增多，这是东京都为了防止这方面的纠纷而制订的条例。

该条例规定，房地产业者（以下简称“房地产业者”）在签订合同之前必须通过提交基于房地产交易法（以下简称“房地产业法”）的重要事项说明书，并另行提交书面向打算租借租赁住宅的人说明恢复原状的基本想法及在实际合同里如何规定租用人应承担的责任与费用。

请注意！ 该条例规定房地产业者有义务在签订合同之前预先进行说明，而不是管制租赁合同的内容或押金的结算方法。

需要说明的内容是什么？

基于条例第 2 条及施行规则第 2 条第 3 项规定的“为了提交书面或合理进行说明所需的事项”

房地产业者需要说明的具体内容为如下①～④。

- ① 关于退房时恢复住宅的损耗等（恢复原状的基本想法）
 - ② 关于住宅的使用及收益所需的修缮（入住中的修缮的基本想法）
 - ③ 关于在实际合同里规定的租借人的负担内容（有否特别约定及内容等）
 - ④ 关于入住中的设备等的修缮及维持管理等的联系人
- ※ 另外，若打算租借住宅的人是房地产业者时，只需提交书面，不需说明。



什么事项成为条例的对象？

- ① 房地产业者中介或代理的位于东京都内的居住用建筑物（住宅）的租赁合同
（用于店铺或办事处等的事业用建筑物，或者不通过房地产业者而出租人与租用人直接签订合同时除外）
- ※ **中介或代理位于东京都内的房地产时，位于东京都以外的房地产业者也有义务实施说明。**
- ② 条例施行日以后进行重要事项说明的新租赁合同（更新合同除外。）

如果不进行说明时，会怎样？

如果房地产业者未进行条例第 2 条规定的全部或一部分的说明时，知事可以进行指导或发出劝告。另外，对不遵从劝告的房地产业者，知事可以公布该业者的公司名及代表人名等。



防范住宅租赁纠纷指针

“防范住宅租赁纠纷指针”是社么？

这是为了防止围绕民间住宅的租赁纠纷，就条例规定的关于恢复原状及入住中的修缮等的说明义务的基本想法，**根据法律上的原则或判例等简明易懂地讲解的小册子。**

该指针虽然没有法律上的约束力，但是，该指针汇总了在目前认为妥善的一般性标准。

今后打算签订住宅租赁合同时，或者合同的内容含糊时，为了防止纠纷于未然或者迅速解决纠纷，请大家有效利用这指针。



有日文版和英文版

如何结算押金？

结算押金的原则是按照出租人与租借人之间缔结的合同为准。

在签订合同时，通过出租人与租借人之间的协议，可以以“特别约定”的方式规定与通常的恢复原状义务不同的负担，所以**实际结算押金方式因合同内容，可能和一般原则不同。**

请注意！

民间租赁住宅的租赁合同只要不违反民法及租地住房法等的规定（不管当事人的意图如何总会适用的条款），原则上可以由当事人之间自由决定。（这称为“合同自由原则”）因此，由于各个合同的内容而发生纠纷时，通常，要通过当事人之间的协商解决纠纷。对咨询，东京都可以提出建议，但是，不能对合同内容进行指导或者通过听取当事人的情况而调整利害后做出裁决。

**东京都及区市的咨询窗口将为需要帮助的当事人提供解决纠纷相关的建议及信息。
东京都的咨询窗口登载于小册子的最后一页。**

如果通过协商也不能解决时，该怎么办？

如果通过出租人与租借人的协商也解决不了时，也可以考虑利用民事调停手续或者小额诉讼手续等。

关于制度的概要，可以向东京都的咨询窗口询问，至于详情请向管辖的简易法庭询问。

敷金 签订租赁合同时，租借人为了担保房租及租赁合同上的其它债务，向出租人预付一定的金额，解除合同时出租人向租借人退还的款项。租借人未付的房租、修缮费用、恢复原状的费用等将成为从扣除敷金的对象。

礼金 签订房地产的租赁合同时，租借人支付给出租人的一次性付款，原则上不退还。

更新料 每次更新租赁合同时需要支付给出租人的款项。

出处：「为了房地产商的适应国际实际业务手册（日文版）」国土交通省

防范住宅租赁纠纷指针(概要)

恢复原状的基本想法(原则)

租借人的负担 (恢复原状)

由于租借人的故意或过失以及不符合通常使用方法的使用等,因归咎于租借人责任而产生的住宅的损耗或瑕疵等的恢复

※ 由于搁置故障或失灵而发生或扩大的污垢或瑕疵也应由租借人负担。

出租人的负担

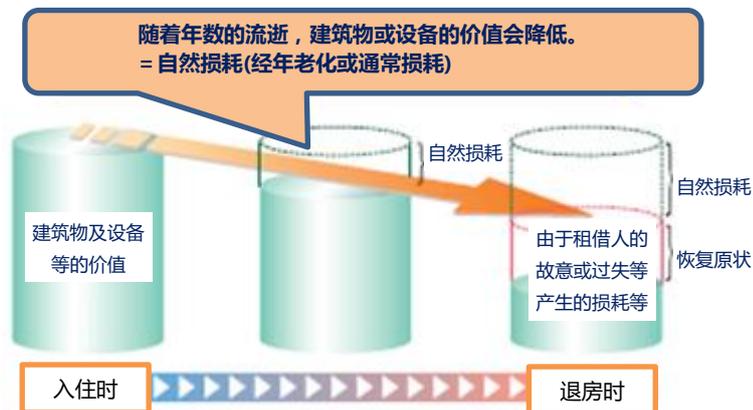
由于经年老化及通常的使用而产生的损耗等恢复

关于恢复原状的特别约定

通过出租人与租借人之间的协议,可以规定与上述原则不同的特别约定。

但是,如果该特别约定的内容会使租借人负担超过通常的恢复原状义务时,特别约定条款并非全部会得到法院的有效裁决。审判的结果,特别约定有可能会被判断为无效。根据判例等,必须具备以下三个必要条件才能使特别约定条款被认定为有效。

出租房地产的价值变化的形象



使租借人承担特别负担的特别约定被认定为有效的必要条件如下

- ① 有特别约定的必要性而且存在不是牟取暴利等的客观性及合理的理由
- ② 租借人认识到根据特别约定要负责超过通常的恢复原状义务的修缮等的义务
- ③ 租借人有表示承担由于特别约定而发生的义务

入住中的修缮的基本想法(原则)

出租人有义务进行租借人使用该住宅所需要的修缮。但是,由于租借人的故意或过失以及不符合通常使用方法的使用等而导致需要修缮时,该修缮应由租借人负担。

关于入住中的修缮

对于小规模修缮,可以通过出租人与租借人的协议,可以规定免除出租人的修缮义务,由租借人亲自承担修缮费用的特别约定。

请注意!

虽然有这样的特别约定,但是实施或不实施修缮是租借人的自由,租借人不负有修缮义务。因此,出租人不能以该特别约定为理由,作为退房时的恢复原状费用,向租借人要求租借人入住中没有实施的小规模修缮所需的费用。

出租人及租借人的负担区分的图解（一般性举例说明）

负担区分的基本想法

出租人负担：“经年老化”、“通常损耗”

租借人负担：“由于租借人的故意或过失以及不符合通常使用方法的使用等而产生的损耗或瑕疵等”，“由于放置不理故障或失灵，或者忽略维修为原因而发生或扩大的损耗或瑕疵等”

钥匙

- 更换钥匙（没有破损或丢失时）= **出租人负担**
- 由于破损（使用不当）或丢失而更换 = **租借人负担**

设备

- 由于日常的维修不得当或者由于违反用法而导致的设备的毁坏（违反善良管理人注意义务）= **租借人负担**
- 设备机器的破损、不能使用（已经到了机器的使用年限）（由于经年劣化的自然损耗）= **出租人负担**
- 更换浴缸、浴缸用的锅炉等（虽然没有破损等，但是为了确保下一个租户而更换时）= **出租人负担**

水管装置

- 浴室、洗手间的水碱、霉等（由于使用期间中忽视清扫或维修导致的污损时）（违反善良管理人注意义务）= **租借人负担**
- 洗手间的消毒 = **出租人负担**

装配配件

- ① 由于养宠物导致的柱子等的损伤或臭味（违反善良管理人注意义务）= **租借人负担**
- ② 被禁止养宠物时的① = **租借人负担**（违反用法）

墙壁（墙纸）

- 墙纸的变色（由于日照等自然现象导致的变色）（通常损耗）= **出租人负担**
- 香烟的烟油子
 - ① 被判断为由于吸烟时的烟油子等原因导致的变色或臭味超过由于通常的使用导致的污损时 = **租借人负担**
 - ② 若被禁止吸烟时 = **租借人负担**（违反用法）
- 图钉、大头针等的孔（不需要重新换上基材的程度）=（通常损耗）= **出租人负担**
- 钉眼，螺丝孔（需要重新换上基材的程度）（超过通常的使用）= **租借人负担**
- 由于放置不理结露而扩大的霉或污垢（超过通常的使用）= **租借人负担**

地板

- 由于日照等导致的变色（通常损耗）= **出租人负担**
- 由于搬家作业等导致的刮痕（违反善良管理人注意义务、过失）= **租借人负担**



这些负担区分是一般性的例示而已，根据损耗等的程度，情况有所不同。



地板

- 电冰箱下面的锈痕(由于放置不理锈而导致的锈痕) = **租借人负担**

天花板

- 在没有安装照明用小五金的天花板上直接安装了照明器具的痕迹(超过通常的使用) = **租借人负担**

地板(地毯)

- 由于洒了饮料等导致的污垢或霉(由于清扫不够干净等导致的污垢或霉)(违反善良管理人注意义务) = **租借人负担**

墙壁(墙纸)

- 电冰箱的后部墙壁的污痕(所谓电熏黑)(通常损耗) = **出租人负担**
- 厨房的油渍(由于使用后的清扫不佳而附着的黑烟子及油)(超过通常的使用) = **租借人负担**

水管装置

- 厨房的消毒 = **出租人负担**
- 燃气灶区、换气扇的油污、煤烟(由于忽视清扫导致的)(违反善良管理人注意义务) = **租借人负担**

装配配件

- 嵌丝玻璃的龟裂(由于玻璃的结构而自然发生的龟裂) = **出租人负担**

整个居室

- 家居清洁(由专业保洁业者实施)(若租借人有实施通常的清扫时) = **出租人负担**

墙壁(墙纸)

- 从(租借人拥有的)冷气机漏水,而放置不理导致墙壁腐蚀(违反善良管理人注意义务) = **租借人负担**
- 由于设置(租借人拥有的)空气调节器导致的墙壁的螺丝孔、孔迹(通常损耗) = **出租人负担**
- 在墙上张贴了海报或绘画的痕迹(通常损耗) = **出租人负担**

装配配件

- 由于地震导致破损的玻璃(自然灾害) = **出租人负担**
- 更换纱门(虽然没有破损等,但是为了确保下一个租户而实施的) = **出租人负担**

墙壁(墙纸)

- 从(出租人拥有的)冷气机漏水,而租借人放置不理导致墙壁腐蚀(超过通常的使用) = **租借人负担**
- 电视机的后部墙壁的污痕(所谓电熏黑)(通常损耗) = **出租人负担**

地板(木质地板)

- 木质地板的打蜡 = **出租人负担**
- 退色(由于租借人的疏忽让雨滴进屋里等导致的退色)(违反善良管理人注意义务) = **租借人负担**

地板(地毯)

- 由于设置家具导致的地板、地毯等的凹坑或设置痕迹(通常损耗) = **出租人负担**

地板(木质地板)

- 由于带小轮的椅子等导致的划痕或凹坑(违反善良管理人注意义务) = **租借人负担**

IV 回避纠纷！~七个要点~

1 最重要的是签订合同之前！在事前说明时要好好地确认

接受基于房地产交易法的重要事项说明或者接受基于本条例的说明时，要好好地理解恢复原状等的原则，并确认合同内容是否按照原则，有什么样的特别约定，以便作为签订合同的判断材料。另外，改正房地产业法施行日（2018年4月1日）以后租赁现有住宅时，请同时参考重要事项说明书的关于建筑物情况调查的记述。

2 终于开始新生活了！要好好地查看房地产和设备的情况

为了防止纠纷，入住当初确认瑕疵或污垢也是很重要的。为了退房时能够进行比较，最好拍个照。

3 自不待言…要遵守合同内容

在禁止饲养宠物的房间里养狗或猫是违背合同，可能会被解除合同或被要求退房。另外，退房时，可能导致被要求承担房间的消毒或除臭等的大笔费用。别忘了在规定的期限内交房租。租赁合同中规定「只住一个人」，所以你不能和另外一个人住在一起。



4 要把屋子收拾干净并小心谨慎地使用！租借人有“善良的管理人的注意义务”

租赁住宅是别人的财产。租借人会被要求比对自己的财产更高水平的注意义务。要小心谨慎地使用房间。最近可以看到围绕噪声或吸烟的问题。入住人应彼此考虑到对方的心情，留心遵守礼仪。要遵守倒垃圾的规则。不要把东西摆放在走廊或楼梯间等的共用空间。

5 入住中的修缮等的联系，要细心而迅速

有必要修缮等时，应迅速与出租人或管理公司联系，并商量如何处理。



6 若想安装设备或提升设备水平时，要预先得到出租人的许可

未得到出租人的许可之前修建房子或改变设备或重新涂抹墙壁会成问题。应该预先得到出租人的许可。并且好好地协商恢复原状的事宜。另外，不管由谁承担修复工程的费用，若从当初，签订可以反映租借人的意图的修改或提升的租赁合同（DIY型租赁）时，最好预先在出租人与租借人之间制订有关DIY工程部分的恢复原状等的同意书或协议书（关于格式的例子等，请参照国土交通省的主页（日文））

http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000104.html（日文）

7 “好来不如好去” 严禁放置粗大垃圾

退房时，要运出带进到房间里的全部行李，并细心地清扫后腾出房子。会同出租人或管理公司，与入住时的照片或确认书进行比较，以便确认退房时的房地产的情况。





东京都的咨询窗口收到的咨询事例

咨询事例①

恢复原状

在合同里写着“当租借人腾出房子时，需要恢复原状”出租人说，恢复原状的意思是恢复到入住时的状态，这是真的吗？是不是要按照出租人所说的费用承担费用？

所谓恢复原状，不是说要恢复到入住当时的状态，而是要恢复由于租借人的故意或过失以及违反通常的使用方法等，归咎于租借人的责任产生的损耗或划伤。

在这一个咨询事例，可以说没有义务按出租人的主张恢复到入住当时的状态。

咨询事例②

特别约定

要退住了两年的公寓，因此确认了合同，才注意到特别约定条款里写着“不管理理由如何，恢复原状都属于租借人的负担”。这一项特别约定是否有效？

若要使租借人具有超出通常的恢复原状的义务的特别约定有效，必须有一定的必要条件。虽然有特别约定，可能成为无效。

- 东京都关于防止住宅出租租借纠纷的条例及防范住宅租赁纠纷指针的详情，请参阅住宅政策本部的主页（http://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/tintai/310-0-jyuutaku.htm）（日文）
- 防范住宅租赁纠纷指针的册子的销售价为 600 日元（不含税）。（只有日文版）
【询问处】株式会社大成出版社 电话号码：03(3321)4131（代表）
- 请同时参照『帮助外国人顺利入住私营租赁住宅的指针（国土交通省）』。
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000017.html（日文）
- 东京都的咨询窗口

东京都住宅政策本部 住宅企划部房地产业课 新宿区西新宿 2-8-1 东京都政府办公楼第二主办公楼 3 层北	有关不动产交易的咨询 ※ 电话咨询 ※ 面谈咨询 当天接待 9:00 ~ 11:00/13:00 ~ 16:00 （星期一 ~ 星期五）（只有日文）	租赁热线 03(5320)4958
		指导咨询担当 03(5320)5071
东京都不动产交易特别咨询室 新宿区西新宿 2-8-1 东京都政府办公楼第二主办公楼 3 层北	由律师当面提供法律咨询 ※ 面谈咨询 预约制 13:00 ~ 16:00 （星期一 ~ 星期五）（只有日文）	预约专用 03(5320)5015
东京都消费生活综合中心 新宿区神乐河岸 1-1 中央广场 16 楼	有关消费生活的咨询（包括房地产） ※ 电话、来所咨询 9:00 ~ 17:00 （星期一 ~ 星期六）（日文、中文）	咨询专用 03(3235)1155
外国人咨询中心	9:30 ~ 12:00/13:00 ~ 17:00 （星期二、五）（中文）	03(5320)7766

※节假日、年底年初（12月29日~1月3日）休息。

“东京都关于防止住宅出租租借纠纷的条例及防范住宅租赁纠纷指针” 2019年12月

编辑、发行 东京都住宅政策本部住宅企划部房地产业课
〒163-8001 东京都新宿区西新宿 2-8-1
电话 03(5321)1111(代表)