

도쿄 주택 임대차와 관련한 분쟁 방지에 관한 조례 & 임대주택 트러블 방지 가이드라인



 도쿄도 주택정책본부

일본어판과 한국어판의 불일치나 차이가 있는 경우에는 일본어판이 우선입니다.

2019년 12월



도쿄 주택 임대차와 관련한 분쟁 방지에 관한 조례

[2004년 3월 31일 공포, 10월 1일 시행 일부개정 2017년 10월 13일 공포, 동일 시행]
http://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/tintai/310-0-juutaku.htm (일본어)

도쿄 주택 임대차와 관련한 분쟁 방지에 관한 조례란, 어떤 조례?

최근 증가하고 있는 임대주택 퇴거시의 원상회복이나 입주중의 수선을 둘러싼 트러블을 방지하기 위하여 도쿄도가 정한 조례입니다.

조례에서는 앞으로 임대주택을 빌리려고 하는 사람에게 원상회복의 기본적인 개념이나 실제 계약서에 있어서 임차인의 부담이 어떻게 되어 있는지 등에 대해, 계약 전에 택지건물거래업법(이하 「택건업법」이라고 합니다.)에 의거한 중요사항 설명서와 함께 별도 서면을 교부하여 설명하도록 택지 건물 거래업자(이하 「택건업자」라고 합니다.)에게 의무화하고 있습니다.

주의! 이 조례는 계약 전에 미리 설명을 하도록 택건업자에게 의무화한 것으로, 임대차 계약 내용이나 보증금의 정산방법에 대해 규제하고 있는 것은 아닙니다.

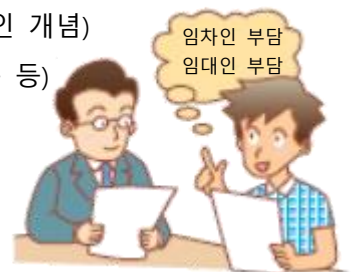
설명하는 내용은?

조례 제 2 조 및 시행규칙 제 2 조 제 3 항에 의거하여 정한 「서면의 교부 또는 설명을 적정하게 하기 위해 필요한 사항」

택건업자가 설명하는 구체적인 내용은 다음 ①~④와 같습니다.

- ① 퇴거시의 주택 손모 등의 복구에 대하여(원상회복의 기본적인 개념)
- ② 주택의 사용 및 수익에 필요한 수선에 대하여(입주중 수선의 기본적인 개념)
- ③ 실제 계약에 있어서 임차인의 부담내용에 대하여(특약의 유무나 내용 등)
- ④ 입주중 설비 등의 수선 및 유지관리 등에 관한 연락처

* 또한, 주택을 빌리려고 하는 사람이 택건업자인 경우에는 서면의 교부만으로, 설명은 불필요합니다.



조례의 대상이 되는 것은?

- ① 택건업자가 매개(중개)·대리를 하는 도쿄도 내에 있는 거주용 건물(주택)의 임대차 계약 (점포·사무소 등의 사업용이나 택건업자를 통하지 않고 임대인과 직접 계약을 맺을 경우에는 제외합니다.)
- * 도쿄도 내의 물건을 매개(중개)·대리할 경우에는 도쿄도 외의 택건업자에게도 설명을 의무화하고 있습니다.
- ② 조례 시행일 이후, 중요사항 설명을 하는 신규 임대차 계약(갱신 계약은 제외합니다.)

설명을 하지 않으면 어떻게 되는 걸까?

택건업자가 조례 제 2 조에 규정하는 설명의 전부 또는 일부를 실행하지 않았을 경우, 지사(知事)는 지도·권고를 행할 수 있습니다.

또, 권고를 따르지 않은 택건업자에 대해서는 회사명이나 대표자명 등을 공표할 수 있습니다.



임대주택 트러블 방지 가이드라인

「임대주택 트러블 방지 가이드라인」이란 뭘까?

민간 임대주택의 임대차를 둘러싼 트러블을 방지하기 위하여 조례로 설명을 의무화하고 있는 원상회복이나 입주중 수선 등의 기본적인 개념에 대해, **법률상의 원칙이나 판례 등을 바탕으로 알기 쉽게 해설한 소책자입니다.**

이 가이드라인은 법적인 구속력을 가지는 것은 아니지만, 현시점에 있어서 타당하다고 생각되는 일반적인 기준에 대해 정리한 것입니다.

앞으로 임대주택을 계약하려고 할 경우나 계약서 내용이 애매할 경우 등, 트러블의 미연방지나 신속한 해결을 위하여 활용해 주십시오.



일본어판과 영어판이 있습니다.

보증금 정산은 어떻게 되는 걸까?

보증금 정산은 임대인과 임차인 사이에 체결한 계약에 의거하여 행해지는 것이 원칙입니다.

계약에 있어서는 임대인과 임차인의 합의에 의해 통상의 원상회복 의무와는 다른 부담을 「특약」으로 정하는 것도 가능하다고 되어 있기 때문에, **실제 보증금 정산은 계약서의 내용에 따라 일반원칙과 다를 수도 있습니다.**

주의!

민간 임대주택의 임대차 계약에 대해서는 민법이나 차지차기법 등의 강행 법규(당사자간의 의사 여하에 관계없이 적용되는 조항)에 어긋나지 않는 한, 원칙적으로 당사자간에 자유롭게 정할 수 있습니다. (이것을 「계약자유 원칙」이라고 합니다.)

그 때문에, 각각의 계약내용에 있어서 트러블이 생겼을 경우에는 통상, 당사자간의 합의에 의해 해결하게 됩니다. 도쿄도는 상담에 대해 조언할 수 있습니다만, 계약내용에 대해 지도하거나 당사자의 사정을 듣고 이해를 조정한 후 판정을 내리는 등은 할 수 없습니다.

도쿄도와 구·시의 상담창구에서는 트러블 해결을 위한 조언이나 정보제공을 하고 있습니다. 도쿄도의 상담창구에 대해서는 팸플릿 마지막 페이지에 게재되어 있습니다.

협의로 해결할 수 없으면 어떻게 하면 좋을까?

임대인과 임차인간의 합의에 의한 해결이 잘 되지 않았을 경우에는 민사조정 절차나 소액소송 절차 등의 이용도 생각할 수 있습니다.

제도의 개요에 대해서는 도쿄도의 상담창구에서도 안내하고 있습니다만, 자세한 내용은 관할 간이재판소에 문의해 주십시오.

- 보증금** 임대계약시에 임차인이 임대인에게 임대료, 기타 임대차계약상의 채무를 담보하기 위해 일정 금액을 맡겨 두고, 해약시에 임차인에게 반환되는 금전. 임차인의 미지불 임대료나 수선비용, 원상회복 비용 등이 보증금에서 공제 대상.
- 사례금** 부동산 임대차계약 체결시에 임차인이 임대인에게 지불하는 일회지불 요금이며 원칙적으로 반환되지 않는다.
- 갱신료** 집주인에게 임대차계약 갱신시마다 지불하는 금전.

출전: 「부동산사업자를 위한 국제대응 실무메뉴얼(일본어판)」 국토교통성



임대주택 트러블 방지 가이드라인(개요)

원상회복의 기본적인 개념(원칙)

임차인의 부담(원상회복)

임차인의 고의·과실이나 통상의 사용방법에 어긋나는 사용 등, 임차인의 책임에 의해 생긴 주택 손모나 손상 등의 복구

※ **고장이나 불량을 방지함으로써 발생·확대된 더러움이나 손상도 임차인의 부담입니다.**

임대인의 부담

경년변화 및 통상적 사용에 의한 손모 등의 복구

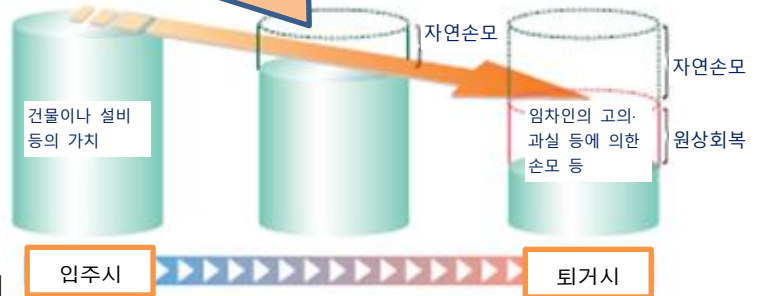
원상회복에 관한 특약

임대인과 임차인의 합의에 의해 상기의 원칙과 다른 특약을 정할 수 있습니다.

단, 통상의 원상회복 의무를 넘어서는 부담을 임차인에게 부과하는 특약은 전부 인정을 받는 것이 아닙니다. 재판의 결과, 특약이 무효라고 판단될 수도 있습니다. 판례 등에 의하면 특약이 유효하기 위해서는 오른쪽 3 가지 요건이 필요하다고 되어 있습니다.

임대차 물건의 가치변화 이미지

건물이나 설비의 가치는 연수 경과나 사용에 따라 감소해 간다.
=자연손모(경년변화·통상손모)



임차인에게 특별한 부담을 부과하는 특약이 유효로 인정받기 위한 요건

- ① 특약의 필요성이 있으며 또한 폭리적이지 않은 등의 객관적, 합리적 이유가 존재할 것
- ② 임차인이 특약에 의해 통상의 원상회복 의무를 넘어서는 수선 등의 의무를 지는 것에 대해 인식하고 있을 것
- ③ 임차인이 특약에 의한 의무부담의 의사표시를 했을 것

입주중 수선의 기본적인 개념(원칙)

임대인에게서는 임차인이 그 주택을 사용해 거주하는데 있어서 필요한 수선을 실시할 의무가 있습니다. 단, 임차인의 고의·과실, 통상의 사용방법에 어긋나는 사용 등, 임차인의 책임에 의해 필요해진 수선은 임차인의 부담이 됩니다.

입주중의 수선에 관한 특약

임대인과 임차인의 합의에 의해 소규모 수선에 대해서는 임대인의 수선의무를 면제하는 동시에, 임차인이 자기 비용부담으로 실시할 수 있다는 특약을 정할 수 있습니다.

주의!

이러한 특약이 있을 경우에도 수선을 실시할지 여부는 임차인의 자유이며, 임차인은 수선의무를 지는 것이 아닙니다. 따라서, 이 특약을 이유로 퇴거시의 원상회복 비용으로서 임차인이 입주중에 실시하지 않은 소규모 수선에 필요한 비용을 청구할 수 없다고 되어 있습니다.

임대인·임차인의 부담 구분 도해(일반적 예시)

부담 구분의 기본적인 개념

임대인 부담: 「경년변화」 「통상손모」

임차인 부담: 「임차인의 고의·과실이나 통상의 사용방법에 어긋나는 사용 등, 임차인의 책임에 의해 생긴 손모나 손상 등」 「고장이나 불량을 방치하거나 손질을 태만히 한 것이 원인으로 발생·확대된 손모나 손상 등」

열쇠

- 열쇠 교체(파손, 분실이 없는 경우)=**임대인 부담**
- 열쇠 파손(부적절 사용), 분실로 인한 교체=**임차인 부담**

설비

- 일상의 부적절한 손질 또는 용법 위반으로 인한 설비 훼손(선관주의의무 위반)=**임차인 부담**
- 설비기기의 파손, 사용불능(기기 내용연수가 도래한 것)(경년열화에 의한 자연손모)=**임대인 부담**
- 욕조·욕조 보일러 등의 교체(파손 등은 되지 않았으나, 다음 입주자 확보를 위해 실시하는 것)=**임대인 부담**

물을 사용하는 장소

- 욕실, 화장실, 세면대의 물때, 곰팡이 등(사용기간중 청소나 손질을 태만히 한 결과, 오손이 발생한 경우)(선관주의의무 위반)=**임차인 부담**
- 화장실 소독=**임대인 부담**

창호

- ① 사육 애완동물에 의한 기동 등의 흠집이나 냄새(선관주의의무 위반)=**임차인 부담**
- ② 애완동물 사육이 금지되어 있는 경우인 ①=**임차인 부담(용법위반)**

벽(벽지)

- 벽지 변색(일조 등 자연현상에 의한 것)(통상손모)=**임대인 부담**
- 담배 뗏진
 - ① 흡연 등의 뗏진으로 인한 변색이나 냄새 부착으로, 통상적 사용에 의한 오손을 넘어선다고 판단되는 경우=**임차인 부담**
 - ② 흡연이 금지되어 있는 경우=**임차인 부담(용법위반)**
- 압정, 핀 등의 구멍(벽지 아래 보드를 교체하지 않아도 될 정도)(통상손모)=**임대인 부담**
- 못 구멍, 나사 구멍(벽지 아래 보드를 교체해야 할 정도)(통상적 사용을 넘어선다)=**임차인 부담**
- 결로를 방지함으로써 확대된 곰팡이, 얼룩(통상적 사용을 넘어선다)=**임차인 부담**

바닥

- 일조 등에 의한 변색(통상손모)=**임대인 부담**
- 이사 작업 등으로 생긴 굵은 자국(선관주의의무 위반·과실)=**임차인 부담**



실내에 신발을 신은 채 들어가는 것은 금지입니다.

바닥(다다미)

- 뒤집기, 표면 교체(특히 파손 등은 되지 않았으나, 다음 입주자 확보를 위해 실시하는 것)=**임대인 부담**

이러한 부담 구분은 일반적인 예시이며, 손모 등의 정도에 따라 다를 경우가 있습니다.



바닥

- 냉장고 아래의 녹슨 흔적(녹을 방지해 생긴 것) (선관주의의무 위반·과실)=**임차인 부담**

천장

- 조명장착용 금구가 없는 천장에 직접 단 조명기구의 흔적(통상적 사용을 넘어선다)=**임차인 부담**

바닥(카펫)

- 음료 등을 엮질러 생긴 얼룩, 곰팡이(손질 부족 등으로 인한 것) (선관주의의무 위반·과실)=**임차인 부담**

벽(벽지)

- 냉장고 뒤쪽 벽면의 까만 자국(이른바'덴키야케') (통상손모)=**임대인 부담**
- 부엌 기름때(사용후의 손질이 불충분해 검댕이나 기름이 부착된 경우) (통상적 사용을 넘어선다)=**임차인 부담**

물을 사용하는 장소

- 부엌 소독=**임대인 부담**
- 가스레인지 설치 장소, 환기팬의 기름때, 검댕(손질이 태만히 해 생긴 것) (선관주의의무 위반·과실)=**임차인 부담**

창호

- 망유리의 균열(구조에 의해 자연히 발생한 것) =**임대인 부담**

거실 전체

- 하우스 클리닝(전문업자에 의한) (임차인이 통상적인 청소를 실시하는 경우)=**임대인 부담**

벽(벽지)

- 냉방장치(임차인 소유)에서 물이 센 것을 방지해 생긴 벽의 부식(선관주의의무 위반·과실)=**임차인 부담**
- 에어컨(임차인 소유) 설치에 의한 벽의 나사구멍, 흔적(통상손모)=**임대인 부담**
- 벽에 붙인 포스터나 그림의 흔적(통상손모)=**임대인 부담**

창호

- 지진으로 파손된 유리(자연재해)=**임대인 부담**
- 방충망 교체(파손 등은 되지 않았으나, 다음 입주자 확보를 위해 실시하는 것)=**임대인 부담**

벽(벽지)

- 냉방장치(임대인 소유)에서 물이 센 것을 임차인이 방지해 생긴 벽의 부식(통상적 사용을 넘어선다) =**임차인 부담**
- TV 뒤쪽 벽면의 까만 자국(이른바'덴키야케') (통상손모)=**임대인 부담**

바닥(마루)

- 마루 왁스칠=**임대인 부담**
- 변색(임차인의 부임대인 부담주의로 비가 들이치는 등의 원인으로 인한 것) (선관주의의무 위반·과실) =**임차인 부담**

바닥(카펫)

- 가구 설치에 의한 바닥, 카펫 등의 파임, 설치 흔적(통상손모)=**임대인 부담**

바닥(마루)

- 바퀴 달린 의자 등에 의한 손상, 파임(선관주의의무 위반·과실)=**임차인 부담**

IV 트러블 회피! ~7 가지 포인트~

1 중요한 것은 계약 전! 사전 설명으로 정확히 확인을

택건업법에 의한 중요사항이나 본 조례에 의거한 설명을 받을 때에 원상회복 등의 원칙을 이해하고 계약의 내용이 원칙대로인지, 어떤 특약이 있는지를 정확히 확인하여 계약을 맺는 판단 재료로 해 주십시오. 또한, 개정 택건업법 시행(2018년 4월 1일) 이후에 기존 주택을 임대차할 때에는 중요사항 설명서의 건물상황조사(인스펙션)에 관한 기술도 참고로 해 주십시오.

2 드디어 신생활 스타트! 물건이나 설비의 상태를 확실히 체크

트러블 방지에는 입주 당초에 손상이나 더러운 상황을 확인해 두는 것도 중요합니다. 퇴거할 때에 비교할 수 있도록 사진 등을 찍어 두면 좋습니다.

3 말할 필요도 없습니다만...계약 내용을 지킵시다

애완동물 금지인 방에서 개나 고양이를 기르는 것은 계약위반이기 때문에 계약 해제나 퇴거 요구를 받을 경우도 있습니다. 또, 퇴거할 때에는 방의 소독·냄새제거 등, 고액의 비용이 청구될 수도 있습니다. 집세는 기한까지 지불합니다. 「단독거주」계약임에도 다른 사람과 함께 살아서는 안됩니다.



4 방은 깨끗하게 소중히! 임차인에게는 「선량한 관리자의 주의의무」가 있습니다

임대주택은 타인의 재산입니다. 자기 재산에 대한 것보다 더 높은 수준의 주의의무가 요구되는 것입니다. 방은 소중히 사용합니다. 최근에는 소음이나 담배를 둘러싼 문제도 볼 수 있습니다. 입주자끼리 서로 배려하고 매너를 지키도록 노력합니다. 쓰레기배출 규정도 준수합니다. 복도나 계단 등 공유 공간에 물건을 두어서는 안됩니다.

5 입주중 수선 등의 연락은 적극적으로·신속하게

수선 등이 필요해진 때에는 신속하게 임대인이나 관리회사에 연락을 하고 대응에 대해 상의합니다.



6 설비의 설치나 업그레이드는 임대인의 승낙을 얻고 나서

임대인의 승낙을 얻지 않고 방의 변형이나 설비를 바꾸거나 벽을 다시 칠하거나 하는 것은 문제입니다. 사전에 임대인의 승낙을 얻도록 하고 또, 원상회복에 대해서도 잘 협의해 둡니다. 또한, 개수공사의 비용 부담자가 누군가에 관계없이, 당초부터 임차인의 의향을 반영한 개수나 업그레이드가 가능한 임대차 계약(DIY형 임대차)을 맺을 경우에는 사전에 임대인·임차인간에 DIY 공사 부분의 원상회복 등에 관한 승낙서·합의서를 작성합니다(서식례 등은 국토교통성 홈페이지 참조(일본어)).

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

7 「떠나가는 새는 머물던 곳을 더럽히지 않는다」 대형 쓰레기 방치는 엄금

퇴거할 때에는 방에 들어온 짐은 전부 옮기고 정성들여 청소하고 나서 비워줍니다. 임대인이나 관리회사 입회 하에 입주시의 사진이나 확인서 등과 비교하면서 퇴거시의 물건 상황을 확인합니다.





도쿄도 상담창구에 접수된 상담 사례

상담사례①

원상회복

계약서에는 「임차인은 비워줄 때에 원상회복해야 한다」라고 쓰여져 있습니다. 임대인은 원상회복은 입주 당시의 상태로 되돌리는 것이라고 말하고 있습니다만, 정말입니까? 임대인이 말하는 대로 비용을 부담하지 않으면 안 되는 겁니까?

원상회복이란, 입주 당시의 상태로까지 회복하는 것을 말하는 것이 아니고 임차인의 고의·과실이나 통상의 사용방법에 어긋나는 사용 등, 임차인의 책임에 의해 생긴 손모나 손상 등을 회복하는 것을 말합니다. 이 상담 사례에서는 임대인의 주장대로 입주 당시의 상태로까지 회복할 의무는 없다고 말할 수 있습니다.

상담사례②

특약

2년 동안 살던 아파트를 퇴거하게 되어 계약서를 확인한 결과, 특약 조항에 「원상회복은 이유 여하를 불문하고 임차인 부담으로 한다.」라고 쓰여져 있는 것을 알았습니다. 이 특약은 유효한 겁니까?

임차인에게 통상의 원상회복 의무를 넘어서는 의무를 부과하는 특약이 유효하기 위해서는 일정한 요건이 필요하게 됩니다. 특약이 있어도 무효가 될 경우가 있습니다.

- 도쿄 주택 임대차와 관련한 분쟁 방지에 관한 조례, 임대주택 트러블 방지 가이드라인에 대한 자세한 내용은 주택정책본부 홈페이지 (http://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/tintai/310-0-juutaku.htm) (일본어) 에서 보실 수 있습니다.
- 임대주택 트러블 방지 가이드라인 책자는 600 엔(세금별도)에 판매하고 있습니다. (일본어판만)
【문의처】주식회사 다이세이 출판사 전화:03(3321)4131(대표)
- 「외국인의 민간임대주택 입주원활화 가이드라인(국토교통성)」도 참조해 주십시오.
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000017.html (일본어)
- 도쿄도의 상담창구

도쿄도 주택정책본부 주택기획부 부동산업과 신주쿠구 니시신주쿠 2-8-1 도청 제 2 청사 3 층 북쪽	부동산 거래에 관한 상담 ※ 전화상담 ※ 면담상담 당일 접수 9:00~11:00/13:00~16:00 (월요일~금요일) (일본어만)	임대 핫라인 03(5320)4958
		지도 상담 담당 03(5320)5071
도쿄도 부동산거래 특별상담실 신주쿠구 니시신주쿠 2-8-1 도청 제 2 청사 3 층 북쪽	변호사에 의한 법률 상담 ※ 면담상담 예약제 13:00~16:00 (월요일~금요일) (일본어만)	예약 전용 03(5320)5015
도쿄도 소비생활 종합센터 신주쿠구 가구라가시 1-1 센트럴 플라자 16 층	소비생활에 관한 상담(부동산 포함) ※ 전화, 방문상담 9:00~17:00(일본어한국어)	상담 전용 03(3235)1155
외국인 상담실	9:30~12:00/13:00~17:00 (수요일) (한국어)	03(5320)7700

※ 공휴일·연말연시(12월 29일~1월 3일)는 쉽니다.

「도쿄 주택 임대차와 관련한 분쟁 방지에 관한 조례 & 임대주택 트러블 방지 가이드라인」 헤이세에 30년(2019년) 12월

편집·발행 도쿄도 주택정책본부 주택기획부 부동산업과
우편번호 163-8001 도쿄도 신주쿠구 니시신주쿠 2 초메 8 번 1 호
전화 03(5321)1111(대표)