

「押金」和「恢复原状」的问题

从借了住房到搬迁为止，有各种约定和要办的手续。

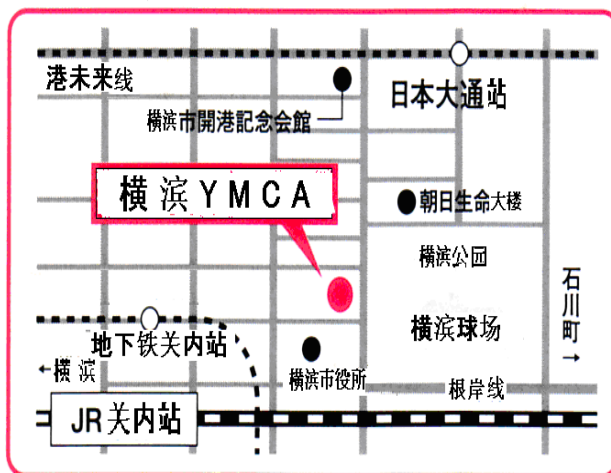
这个小册子，从中特别是提到了关于「押金」和「恢复原状」的问题。

- 押金及恢复原状的想法
- 押金及恢复原状的手续程序
- 房间的使用法，及搬入时・搬出时应注意的

事项做了说明。

关于特定非营利活动法人神奈川外国人住房支援中心

神奈川外国人住房支援中心，是为了帮助不以日语作为母语的人们找房子。
另外，在解决住房纠纷时给予建议。



特定非营利活动法人
神奈川外国人住房支援中心

横滨市中区常盤町1-7
横滨YMCA 2楼

电话 045-228-1752

传真 045-228-1768

网址：sumai.sc@sumasen.com

<http://www.sumasen.com/>

横滨球场前

从JR・横滨市营地下铁关内站走5分

港未来线・日本大通站走5分

2013年2月制成

这个小册子，是特定非营利活动法人神奈川外国人住房支援中心受了神奈川县政府委托而制成的。

神奈川县县民局生活文化部国际课（横滨市中区日本大通1）

电话 045-210-1111 内线3748

传真 045-212-2753

1 须知「从借了住房到搬出住房为止」的程序

A 借房子时要签合同

B 须把押金存放在不动产店·房东处

你和不动产店·房东要一起做的事

C 搬进时的物件确认
(和不动产店·房东一起看是否有损坏和肮脏的地方)

你要做的事

D 要在借的房间里生活(住)

E 搬迁预告
(从借的房间搬出时要通知不动产店·房东)

F 从借的房间搬出时(要把行李从房间里搬出去)

G 你要做恢复原状的事(把房间恢复到借时一样)

你和不动产店·房东要一起做的事

H 搬出时的物件确认
(和不动产店·房东一起看是否有肮脏和损坏的地方)

I 专门的公司来恢复原状(把房间恢复到借时一样)

J 专门的公司清算恢复原状时的费用

K 清算押金
(专门的公司除了清算恢复原状的费用外,并把多余的钱拿回/不够时要加付)

2 须知重要的语言

(1) 押金 Shikikin

在签了合同时，要把钱存放在不动产店·房东处。是房租的几个月份。（根据合同而异）这个钱是从房间搬出去时，房间的修理（补修损坏的地方），打扫房间（把弄脏的地方打扫干净），没付房租时也从押金扣减。

(2) 清算押金 Shikikin no seisan

在搬出房间时，清算修理房间和打扫的费用，若押金不够的话要加付不足的钱。

(3) 恢复原状 Genjou kaifuku

把房间恢复到借时的一样，这就叫「恢复原状」。打扫房间里弄脏的地方，修补损坏和损伤的地方，收拾物品。

如你把房间的状态恢复到原状的话，押金也会多退还的。

(4) 确认物件 Bukken kakunin

确认房间（物件）哪里要恢复原状。

借了的时候，要确认是否有脏的地方和损坏的地方。然后，在搬出房间时（行李全部搬出去）要确认有什么弄脏的地方和损坏的地方。重要的是要和不动产店·房东一起确认。

(5) 搬迁的预告 Taikyo yokoku

搬出房间前（搬迁）要把搬迁日通知不动产店·房东。

在合同书上写着要在几个月之前，必须先通知不动产店·房东。

在把搬迁日通知不动产店·房东时，请勿忘记商量什么时候确认物件的事。

3 须知重要的事

把房间借出去的人，在这里写「不动产店・房东」。
借了房子的人（付房租住的人），在这里写「你」。

A 借房子时要签合同

- 在合同书上写着住房约束。
- 写着各种重要的约束。写着什么要仔细地看。

B 须把押金存放在不动产店・房东处

C 搬进时的物件确认（和不动产店・房东一起看是否有损坏和肮脏的地方）

- 「你」要和「不动产店・房东」一起看房间是否有损坏和肮脏的地方。
- 拍写有日期的照片。为了以后防止发生纠纷，在恢复原状的确认时可使用。

D 要在借的房间里生活（住）

- 「你」在一般正常地使用房间时，（随时间流逝而正常自然地使用法）而出现的肮脏和损坏的地方是由「房东」付钱来恢复原状。
- 因「你」没一般正常地使用房间时，（随时间的流逝而正常地使用法）而出现的肮脏或损坏的地方，应是「你」付钱恢复原状。
- 如合同书上写着特约（特别的约定）的话，应由同意约定的人来付钱。合同书必需看仔细。
- 在日本湿气很重，特别是潮湿和发霉要注意。
- 在日本，比如说，如果是以下的使用法的话，「你」必需付钱。

<地面（榻榻米・地板・地毯等）>

- ・ 饮料或食物沾在地毯上而产生的污迹・霉迹（要清扫干净）。
- ・ 冰箱下的地面产生的锈（要清扫干净）。
- ・ 搬家时或移动东西时产生的痕迹（在移动东西时要注意小心）。
- ・ 雨水或水使地面（地板）发生变色或腐烂（应及时擦掉雨水或水）。

<墙壁、墙纸（墙布）、天花板等>

- 沾在厨房天花板上的油及煤烟的污垢（使用油之后要认真清扫）。
- 香烟的烟使墙壁变色或沾有味道地方。
- 是「你」在墙壁上打钉子或螺丝时产生的洞（请注意不要打洞）。
- 是「你」在天花板上装钉（照明）时产生的洞。
- 是「你」在墙或门上涂写的肮脏。
- 是「你」因不擦掉结的露水而在墙壁，窗下，地面产生的霉迹和污迹窗和墙上发生结露（因湿气而湿掉的地方）时，要和「不动产店·房东」联系。
在开暖气和使用浴室后，要开窗换气。
不换气的话，窗和墙上会结露（若是结露了要擦掉）。
- 是「你」因不擦掉空调出来的水，而使墙壁腐烂或使墙壁及地面产生霉迹和污迹。
（如是房间里的空调有水出来时要告诉「不动产店·房东」必须把水擦掉。）
- 因饲养的宠物把墙壁、墙纸（墙布）等损坏了或把味道沾上去了。
（是否能饲养宠物，要到「不动产店·房东」处去确认。合同书上写着有关饲养宠物的约定。）

<柱子、门、隔扇等>

- 是「你」在柱子上打钉子或螺丝时产生的洞（请注意不要打洞）。
- 是「你」损坏或涂写的地方。
- 是饲养的宠物把柱子等损坏或沾上了味道。

<设备、钥匙、院子等>

- 沾在放煤气灶的地方和排风扇上的油或烟尘。（要认真清扫干净）。
- 浴室、厕所、洗面台的污垢（水垢）霉点等。（要认真清扫干净）。
- 是「你」把钥匙丢失了，或把锁弄坏时。
- 是「你」不管院子了长的很多的草时（要打扫院子，要拔草）。

E 搬迁预告（从借的房间搬出时要通知不动产店・房东）

- 从借的房子想搬出去时，在搬出前「你」要通知「不动产店・房东」什么时候想搬出去。
- 在合同上写着，有关『什么时候（几个月之前）要把搬迁的事告诉「不动产店・房东」』的约定（搬迁预告的期限）。
- 在合同书上写的搬迁预告期的以后，「你」才通知「不动产店・房东」时，要付合同书上写的钱。请注意。

F 从借的房间搬出时（要把行李从房间里搬出去）

- 从借的房间搬出去时，要遵守礼貌作法。
 - ・ 「你」要把拿来的东西全部搬出去。
 - ・ 「你」不能留下不要的东西（家具及垃圾）。
 - ・ 要把房间打扫干净。

G 你要做恢复原状的事（把房间恢复到借时一样）

- 「你」要把房间里的东西搬出去（家具和垃圾）。并且打扫房间，修理房间里损坏的地方。
- 如「你」把东西（家居或垃圾）留下的话，「不动产店・房东」就要付钱请专门的公司把「你」的东西仍掉。
- 如「你」在借的房间住的期间的打扫，及从借的房间搬出去时，打扫的干净的话，就要由专门的公司（清洗房屋公司）来打扫清洗。
- 如「你」不修 / 修不好损坏的地方的话，就要由专业的翻新公司来修理。
- 由专门的公司来仍垃圾，打扫，修理房间时的钱，是由「你」存放在「不动产店・房东」处的押金来付。押金的钱不够付时，由「你」加付给「不动产店・房东」。

H 搬出时的物件确认（和不动产店·房东一起看是否有肮脏和损坏的地方）

- 「你」把房间打扫干净（恢复原状后）
「你」和「不动产店·房东」一起看是否有肮脏和损坏的地方。
- 在普通正常的生活中弄脏的地方是由「房东」出钱来修理。除此之外的肮脏和损坏的地方，是由「你」出钱。
- 在合同书上有「特约（特别的约定）」的钱，是由同意约定的人付。
（有「你」付钱的地方）
- 为了清算谁付多少钱，「你」和「不动产店·房东」一起看房间是很重要的。
- 如果不能一起看房子时，「你」把在房间里的什么地方，是什么样子，要把所见的如实做好记录，另外，拍写有日期的照片。

I 专门的公司来恢复原状（把房间恢复到借时一样）

- 是「你」没恢复原状 / 没法恢复原状，由专门的公司来恢复原状。

J 专门的公司清算恢复原状时的费用

- 清算为了把房间恢复到原状时所需要的钱，和为了扔掉「你」留在房间里的东西时需要的钱。
- 清算「不动产店·房东」去委托专门的清洗房屋公司，翻新公司和扔垃圾公司的钱。

K 清算押金 （专门的公司除了清算恢复原状的费用外，并把多余的钱拿回 / 不够时要加付）

- 押金是在「你」搬出房间后，由「不动产店·房东」退回给「你」的。但是，恢复原状的钱（为了恢复到原状时用需花的费用，为了扔掉「你」留在房里的东西需花的费用）是从存放的押金里付。
- 从押金里付掉恢复原状的费用后，然后给「你」清算退还的钱。
- 如押金不够付恢复原状所清算出的费用的话，「你」要付给「不动产店·房东」不够的费用。

不满意的时候,要商量!

- 「你」所要付的钱,是在「你」搬出房间后,房屋清洗公司,翻新公司等人清算后才知道。
- 要拿从「不动产店·房东」处来的估价表(房间的什么地方有肮脏和损坏)。
- 是否和「C 搬进时的物件确认」及「H 搬出时的物件确认」时的内容一样要认真地看估价表。
- 对估价表如有不满时,要与「不动产店·房东」联系。然后仔细地听内容的说明。
- 在一般情况下(随时间推移自然的使用法)出现的肮脏的地方,是由「房东」付钱。不是的地方是由「你」付钱。