

「보증금 (시키킹)」 과 「원상회복」

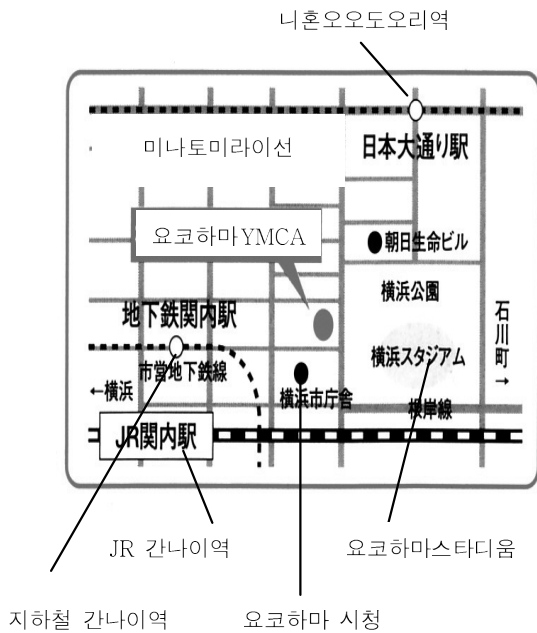
방을 빌린 뒤로부터 그 방을 퇴거할 때까지 지켜야 할 약속이나 여러가지 절차가 있습니다.

이 리플릿은 그 중에서 특히 「보증금(시키킹)」과 「원상회복」에 관해서 취급하며

- 보증금(시키킹)과 원상회복에 대하여
- 보증금(시키킹)과 원상회복의 절차에 대하여
- 방쓰는 방법이나 입주/퇴거할 때 주의해야 할 점을 중심으로 설명한 것입니다.

특정 비영리활동법인 가나가와외국인거주지원센터에 대하여

가나가와외국인거주지원센터는 일본어를 모국어로 하지 않은 분들의 집찾기를 도와드립니다. 또한 집과 관련한 트러블이 일어났을 때 해결을 위한 조언을 해드립니다.



특정 비영리 활동 법인
가나가와외국인거주지원센터

요코하마시 나카구 도키와초 1-7
요코하마 YMCA 2층

TEL 045-228-1752
FAX 045-228-1768
e-mail : sumai.sc@sumasen.com
<http://www.sumasen.com/>

JR·요코하마시영지하철 간나이역에서 도보 5분
미나토미라이선 니혼오오도오리역에서 도보 5분
요코하마스타디움앞

2013년 2월 작성

이 리플릿은 가나가와현의 위탁에 의하여 특정비영리활동법인 가나가와외국인거주 지원센터가 작성한 것입니다.

가나가와현 현민국 생활문화부 국제과 (요코하마시 나카구 니혼오오도오리 1)
TEL 045-210-1111 내선 3748 FAX 045-212-2753

1 [집을 빌린 뒤로부터 퇴거할 때까지] 의 흐름에 대하여

A 집을 빌리기 위한 계약을 한다.

B 보증금 (시키킹) 을 부동산점 · 집주인에게 맡긴다.

당신과 부동산점 · 집주인이 함께 해야 할 일

C 입주했을 때 방안을 확인 (파손하거나 고장난 것 (곳) 이나 더러운 장소가 없는지 부동산점 · 집주인과 함께 확인한다).

당신이 해야 할 일

D 빌린 집에서 생활한다 (산다).

E 퇴거예고 (빌린 집에서 이사간다는 것을 부동산점 · 집주인에게 미리 전한다)

F 집을 비운 뒤 이사간다 (빌린 집에서 짐을 옮긴다) .

G 당신이 원상회복을 한다
(처음 방을 빌렸을 때 상태로 회복시킨다) .

당신과 부동산점 · 집주인이 함께 해야 할 일

H 퇴거할 때 방안을 확인 (더러워진 장소나 파손하거나 고장난 것 (곳) 들이 없는지 부동산점 · 집주인과 함께 확인한다).

I 전문회사가 원상회복을 한다 (처음 집을 빌렸을 때 상태로 회복시킨다).

J 전문회사가 할 원상회복의 비용을 계산

K 보증금 (시키킹) 계산 (전문회사가 원상회복을 한 뒤 남은 돈이 반환된다/혹시 부족금이 있으면 당신이 지불한다)

2 중요한 단어를 알자

- (1) 보증금 (시키킹) Shikikin
계약시 돈을 부동산점 · 집주인에게 맡깁니다. 집세의 수개월분입니다 (계약형식에 따릅니다). 이 돈은 퇴거할 때 집을 수리 (파손하거나 고장난 것 (곳) 을 수리)하거나 청소(더러워진 곳을 청소)하거나 집세를 지불안한 경우에 쓰입니다.
- (2) 보증금 (시키킹) 의 정산 Shikikin no seisan
집에서 퇴거할 때 방수리나 청소비용, 지불안했던 집세를 계산합니다. 맡겨둔 돈(보증금-시키킹)이 수리비나 미납집세보다 더 많으면 남은 돈은 반환됩니다. 맡겨둔 돈을 가지고서 모자란 경우 당신이 그 돈을 지불합니다.
- (3) 원상회복 Genjou kaifuku
빌린 방을 원래 모습대로 회복시키는것을 「원상회복」이라고 합니다. 더러워진 방을 청소하거나 고장난 것들을 수리하거나 짐을 정리합니다. 당신이 직접 원상회복을 하면 보증금(시키킹)에서의 지출이 적어집니다.
- (4) 방안을 확인 Bukken kakunin
집(방)의 어느 부분을 원상회복해야 하는지 확인합니다. 방을 빌렸을때 무슨 손상이나 얼룩이 없는지 확인해 둡시다. 그리고 퇴거(모든 짐을 옮긴) 후에도 어디에 어떤 손상이나 얼룩이 없는지 확인하도록 합시다. 부동산점 · 집주인과 당신이 함께 확인하는 것이 중요합니다.
- (5) 퇴거예고 Taikyo yokoku
집에서 퇴거하기 (이사가기) 전에 방을 비우는 날을 부동산점 · 집주인에게 미리 전하는 것을 말합니다. 계약서에 몇개월 (몇일) 전까지 전해야 되는지 쓰여져 있습니다. 방을 비우는 날을 부동산점 · 집주인에게 전할 때 방확인을 언제 할 것인가 잊지말고 상담하도록 합시다.

3 중요사항을 알자.

집을 빌려주는 사람을 여기서는 「부동산점·집주인」이라고 표현합니다.
집을 빌리는 사람 (집세를 지불하고 방에서 생활하는 사람) 을 여기서는 「당신」이라고 표현했습니다.

A 집을 빌리기 위한 계약을 한다.

- 계약서에는 집을 빌릴 때 지켜야 할 약속이 쓰여져 있습니다.
- 중요한 약속이 여러가지 쓰여져 있습니다. 어떤 내용이 쓰여져 있는지 잘 확인합시다.

B 보증금 (시키킹) 을 부동산점·집주인에게 맡긴다.

C 입주했을 때 방안을 확인 (파손하거나 고장난 것 (긋) 이나 더러운 장소가 없는지 부동산점·집주인과 함께 확인한다).

- 「당신」과 「부동산점·집주인」이 함께 방에 파손하거나 고장난 것 (긋) 이나 더럽힌데가 없는지 확인합시다.
- 일자가 기록된 사진을 찍어 둡시다. 퇴거할 때나 트러블이 생겼을 때 유용할수 있어 트러블 방지에 도움이 됩니다.

D 빌린 집에서 생활한다 (산다).

- 「당신」이 방에서 정상적인 생활을 하다가(시간경과나 자연스럽게) 더러워진 장소나 파손하거나 고장난 것 (긋) 을 원상회복하는 돈은 「집주인」이 지불합니다.
- 「당신」이 방에서 정상적인 생활을 못했음으로써 얼룩이 생기거나 파손하거나 고장난 것(긋)들을 원상회복시키는 돈은 「당신」이 지불합니다.
- 계약서에 특약(특별한 약속)이 쓰여져 있으면 그 약속을 한 사람이 돈을 지불합니다. 계약서를 잘 확인합시다.
- 일본은 습기가 많은 지역입니다. 특히 물이나 곰팡이가 나지 않도록 신경 쓰도록 합시다.
- 예를 든다면 일본에서는 다음과 같은 사용법을 하면 「당신」이 돈을 지불해야 합니다.

< 마루 (다타미, 플로어링, 카펫) >

- 음식물 등을 가펫 위에 흘려 생긴 얼룩이나 곰팡이 (청소를 잘 합시다)
- 냉장고 밑바닥에 생긴 녹 (청소를 자주 합시다)
- 이사갈 때나 짐을 옮길 때 생긴 흙 (짐을 옮길 때 주의합시다)
- 비나 물로 인하여 변색하거나 찌어버린 마루 (플로어링) (비나 물은 곧 닦아냅니다)

< 벽, 벽지, 천장 등 >

- 추방 벽이나 천장에 묻은 기름이나 얼룩
(기름을 쓴 후에 깨끗이 청소합시다)
- 담배연기로 인하여 벽이 변색하거나 냄새가 묻은 곳
- 「당신」이 벽에 못이나 나사/볼트를 박은 이유로 생긴 구멍
(구멍을 뚫지 않도록 합시다)
- 「당신」이 천장에 조명(전등)을 달기 위해 생긴 구멍
- 「당신」이 벽이나 방문에 한 낙서
- 「당신」이 결로를 자주 닦지 않아 벽이나 창문밀,마루에 생긴 곰팡이나 얼룩
창문이나 벽에 결로 (습기로 젖어있는 상태) 가 발생할 경우는 「부동산점·집주인」에게 연락합시다.
난방을 켜거나 욕실이용후 창문을 열어 환기합시다.
환기를 하지 않으면 창문이나 벽에 결로가 생깁니다
(결로를 닦아냅니다).
- 「당신」이 에어컨에서 새어난 물을 닦지 않아 벽이 찌거나 마루에 생긴 곰팡이나 얼룩
(방에 있는 에어컨에서 물이 새어 나올 경우는 「부동산점·집주인」에게 연락합시다)
- 방에서 기르는 애완 동물에 인하여 흙이나 냄새가 묻은 벽,벽지 등
(애완 동물을 길러도 되는지 「부동산점·집주인」에게 확인합시다.
계약서에 애완 동물에 대한 약속이 쓰여져 있습니다)

< 기둥,도어,맹장지 등 >

- 「당신」이 기둥에 못이나 나사/볼트를 박아 생긴 구멍
(구멍을 뚫지 않도록 합시다)
- 「당신」이 손상하거나 낙서를 한 장소
- 「당신」이 기르는 애완 동물에 인하여 생긴 흙이나 냄새가 묻은 기둥 등

< 설비, 열쇠, 마당 등 >

- 가스레인지를 둔 장소나 환기선에 묻은 기름이나 얼룩 (깨끗이 청소합니다)
- 목욕, 화장실, 세면대의 얼룩 (물때), 곰팡이 등 (깨끗이 청소합니다)
- 「당신」이 열쇠를 분실하거나 파손시킨 경우
- 「당신」의 마당에 풀이 자라는데 내버려 뒀을 때 (마당 청소를 합니다. 풀을 자주 뽑도록 합니다)

E 퇴거예고 (빌린 집에서 이사간다는 것을 부동산점·집주인에게 미리 전한다)

- 빌린 집에서 이사갈 경우에는 이사가기 전에 「당신」이 「부동산점·집주인」에게 언제 이사갈 것인지 미리 전해야 합니다.
- 「이사갈 의사를 언제(몇개월전)까지 「부동산점·집주인」에게 전해야 된다」는 약속(퇴거예고의 기한)은 계약서에 쓰여져 있습니다.
- 계약서에 쓰여져 있는 퇴거예고의 기한을 지나서 「당신」이 「부동산점·집주인」에게 전한 경우 계약서에 쓰여진 돈을 지불해야 합니다. 조심합니다.

F 집을 비운 뒤 이사간다 (빌린 집에서 짐을 옮긴다).

- 빌린 집을 비울 때(이사갈 때)는 매너를 지킵시다.
 - 「당신」이 가져오거나 가지고 있는 짐을 다 옮깁니다.
 - 「당신」이 안쓰는 가구나 쓰레기를 남겨 두면 안됩니다.
 - 방을 깨끗이 청소합니다.

G 당신이 원상회복을 한다(처음 방을 빌렸을 때 상태로 회복시킨다).

- 「당신」이 방에 있는 가구나 쓰레기를 방에서 다 내놓아야 합니다. 방을 깨끗이 청소합니다. 생활하면서 파손시킨대를 회복시키고 고장난 것(곳) 들을 수리합니다.
- 「당신」이 짐 (가구나 쓰레기) 을 남겨 두면 「부동산점·집주인」이 돈을 지불해서 짐을 버리게 됩니다.
- 「당신」이 방을 사용할 때나 방을 비울 때 깨끗이 청소하지 않으면 전문회사가 청소 (하우스클리닝) 를 합니다.
- 파손하거나 고장난 것 (곳) 들을 「당신」이 수리 하지 않으면 전문리폼회사에 의뢰합니다.
- 전문회사가 짐을 버리거나 청소를 하거나 수리한 경우 두는 비용은 「당신」이 「부동산점·집주인」에게 맡겨둔 보증금 (시키킹) 에서 지불됩니다. 보증금 (시키킹) 이 부족하면 부족한 돈은 「당신」이 「부동산점·집주인」에게 지불해야 합니다.

H 퇴거할 때 방안을 확인 (더러워진 장소나 파손하거나 고장난 것 (곳) 들이 없는지 부동산점·집주인과 함께 확인한다)

- 「당신」이 방을 청소한 후 (원상회복 한 후) 「당신」과 「부동산점·집주인」이 함께 방에 더럽힌 곳이나 파손하거나 고장난 것 (곳) 들이 없는지 확인합니다.
- 정상적인 생활을 하다가 더러워진 곳은 「집주인」이 돈을 내고 회복시킵니다.
그외 더러워진 곳이나 파손하거나 고장난 것(곳)들에 대해서는 「당신」이 돈을 지불해야 합니다.
- 계약서에서 「특약 (특별한 약속)」을 한 부분에 관해서는 계약서에 쓰여진대로 약속된 사람이 지불합니다.
- 누가 얼마나 지불해야 하는지 계산하기 위해서는 「당신」과 「부동산점·집주인」이 함께 방상태를 확인하는 것이 중요합니다.
- 혹시 함께 방상태를 확인하지 못할 경우에는 「당신」이 방의 어느 부분이 어떤 상태였는지 본 그대로 적어 둡시다.
또한 일자가 기록된 사진을 찍어 둡시다.

I 전문회사가 원상회복을 한다 (처음 방을 빌렸을 때 상태로 회복시킨다).

- 「당신」이 원상회복을 안한 데에 관해서는 전문회사가 원상회복을 합니다.

J 전문회사가 할 원상회복의 비용을 계산

- 방을 원래 상태로 회복시키기 위하여 필요한 돈과 「당신」이 방에 남겨둔 짐 (가구나 쓰레기) 을 버리기 위한 비용을 계산합니다.
- 「부동산점·집주인」이 전문하우스크리닝회사, 리폼회사, 폐기물처리회사 등에 지불하는 돈을 계산합니다.

K 보증금 (시킴) 계산 (전문회사가 원상회복을 한 뒤 남은 돈이 반환된다/
혹시 부족금이 있으면 당신이 지불한다)

- 보증금 (시킴) 은 「당신」이 방을 비운 후 「부동산점 · 집주인」이 「당신」에게 반환합니다.
그러나 원상회복비용 (원래 상태로 되돌리기 위하여 쓰이거나 「당신」이 방에 남겨둔 짐 (가구나 쓰레기) 을 버리는데 쓰인 돈) 은 맡겨둔 보증금 (시킴) 에서 지불됩니다.
- 보증금 (시킴) 에서 원상회복에 쓰인 비용을 지불하고 「당신」에게 반환할 돈을 계산합니다.
- 원상회복에 쓰인 비용이 보증금 (시킴) 이상으로 지불된 경우에는 「당신」이 「부동산점 · 집주인」에 부족금을 지불해야 합니다.

납득 못할 경우에는 서로 이야기를 나눕시다 !

- 「당신」이 지불할 원상회복의 비용은 「당신」이 집을 비운 후 하우스클리닝회사, 리폼회사등이 방안을 확인한 후 계산되며 확정됩니다.
- 「부동산점 · 집주인」이 내는 견적서 (방의 어느 부분이 더러워지거나 고장났는지 확인 하는 것) 를 청구하여 그 내용을 확인합니다.
- 「C 입주했을 때 방안을 확인」이나 「H 퇴거할 때 방안을 확인」 때 확인한 내용과 일치 되는지 잘 확인해봅시다.
- 견적서내용에 대하여 납득 못할 경우에는 「부동산점 · 집주인」에게 연락합니다.
그리고 내용에 대한 설명을 받도록 합니다.
- 정상적으로 생활하면서 (시간경과나 자연스럽게) 더러워진 장소는 「집주인」이 돈을 지불합니다. 그 외 장소는 「당신」이 돈을 지불해야 합니다.