

# Điều lệ Ngăn ngừa Tranh chấp Nhà ở cho thuê & Hướng dẫn Ngăn ngừa Rắc rối Nhà ở cho thuê



**Trụ sở Chính sách Nhà ở Tokyo**

# I

## Điều lệ Ngăn ngừa Tranh chấp Nhà ở cho thuê

**Tên gọi chính thức: Điều lệ Ngăn ngừa Tranh chấp Liên quan đến Hợp đồng thuê nhà tại Tokyo**

[Công bố ngày 31 tháng 3 năm 2004, có hiệu lực ngày 1 tháng 10. Sửa đổi một phần ban hành ngày 13 tháng 10 năm 2017, có hiệu lực cùng ngày]

[http://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.jp/juutaku\\_seisaku/tintai/310-0-juutaku.htm](http://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/tintai/310-0-juutaku.htm) (tiếng Nhật)

### Điều lệ Ngăn ngừa Tranh chấp Nhà ở cho thuê là Điều lệ như thế nào?

Đây là Điều lệ do thủ đô Tokyo lập ra nhằm ngăn chặn những rắc rối liên quan đến việc khôi phục nhà ở cho thuê về trạng thái ban đầu khi chuyên đi nơi khác cũng như sửa chữa trong thời gian vào ở ngày càng gia tăng trong những năm gần đây.

Theo Điều lệ, trước khi ký hợp đồng, cơ sở kinh doanh giao dịch đất ở và nhà cửa (dưới đây gọi là “Cơ sở Kinh doanh Đất ở và Nhà cửa”) có nghĩa vụ phải cung cấp bản giải thích các hạng mục quan trọng cùng với văn bản đính kèm riêng dựa theo Luật Kinh doanh Giao dịch Đất ở và Nhà cửa (dưới đây gọi là “Luật Kinh doanh Giao dịch Đất ở và Nhà cửa”) để giải thích về quan điểm cơ bản về việc khôi phục lại tình trạng ban đầu cũng như trách nhiệm chi trả của người thuê trong bản hợp đồng thực tế, v.v... cho người có ý định thuê nhà ở cho thuê từ bây giờ.

#### Lưu ý!

Điều lệ này bắt buộc các Cơ sở Kinh doanh Đất ở và Nhà cửa phải có nghĩa vụ giải thích trước khi ký hợp đồng, không phải là quy định về nội dung của hợp đồng cho thuê hoặc phương thức thanh toán tiền cọc.

### Nội dung giải thích gồm có những gì?

“Những hạng mục cần thiết để cung cấp văn bản hoặc giải thích một cách thích hợp” đã được quy định dựa trên Điều 2 của Điều lệ và Khoản 3 Điều 2 của Quy tắc thi hành

Nội dung cụ thể mà các Cơ sở Kinh doanh Đất ở và Nhà cửa sẽ giải thích như ① đến ④.

- ① Về việc phục hồi lại những hao mòn, v.v... của nhà ở khi chuyên đi nơi khác (quan điểm cơ bản về việc khôi phục lại tình trạng ban đầu)
- ② Về những sửa chữa cần thiết cho việc sử dụng nhà ở và thu lợi ích (quan điểm cơ bản về những sửa chữa trong thời gian vào ở)
- ③ Về nội dung chịu trách nhiệm chi trả của người thuê trong hợp đồng thực tế (có thỏa thuận đặc biệt không và nội dung liên quan, v.v...)
- ④ Nơi liên hệ liên quan đến việc sửa chữa và quản lý duy trì các thiết bị, v.v... trong thời gian vào ở

(\*) Nếu người có ý định thuê nhà là Cơ sở Kinh doanh Đất ở và Nhà cửa thì chỉ cần cung cấp văn bản mà không cần giải thích.

Người thuê chịu trách nhiệm chi trả hay người cho thuê chịu trách nhiệm chi trả?



### Đối tượng của Điều lệ gồm có?

- ① Hợp đồng cho thuê tòa nhà cư trú (nhà ở) tại Tokyo, nơi Cơ sở Kinh doanh Đất ở và Nhà cửa làm trung gian (môi giới) hoặc đại lý  
(Ngoại trừ trường hợp ký kết hợp đồng dùng làm cơ sở kinh doanh như cửa hàng và văn phòng, v.v... hoặc ký hợp đồng trực tiếp với người cho thuê mà không thông qua Cơ sở Kinh doanh Đất ở và Nhà cửa)
- (\*) Trường hợp làm trung gian (môi giới) cho các bất động sản bên trong Tokyo thì cũng có nghĩa vụ phải giải thích cho cả các Cơ sở Kinh doanh Đất ở và Nhà cửa ở bên ngoài Tokyo.
- ② Hợp đồng cho thuê mới có tiến hành giải thích các hạng mục quan trọng từ ngày thi hành Điều lệ trở đi (ngoại trừ hợp đồng gia hạn)

### Nếu không giải thích thì sẽ như thế nào?

Trường hợp các Cơ sở Kinh doanh Đất ở và Nhà cửa không tiến hành giải thích một phần hoặc toàn bộ theo quy định tại Điều 2 của Điều lệ thì thống đốc có thể đưa ra những hướng dẫn và khuyến cáo. Ngoài ra, những Cơ sở Kinh doanh Đất ở và Nhà cửa không tuân theo các khuyến cáo có thể sẽ bị công khai tên công ty, tên người đại diện, v.v...

## II

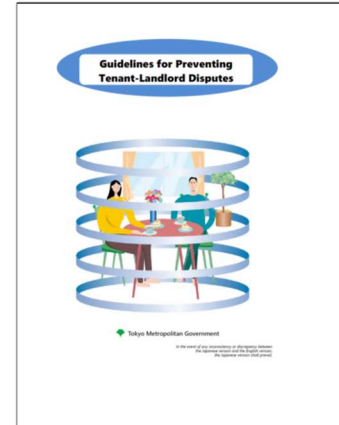
# Hướng dẫn Ngăn ngừa Rắc rối Nhà ở Cho thuê

“Hướng dẫn Ngăn ngừa Rắc rối Nhà ở Cho thuê” là gì?

Đây là một cuốn sách nhỏ dựa trên những nguyên tắc về mặt pháp lý và tiền lệ tư pháp, v.v... để giải thích một cách dễ hiểu những quan điểm cơ bản về việc khôi phục lại tình trạng ban đầu và sửa chữa trong thời gian vào ở, v.v... bắt buộc phải giải thích theo Điều lệ để ngăn ngừa những rắc rối liên quan đến việc cho thuê nhà ở cho thuê tư nhân.

Mặc dù hướng dẫn này không ràng buộc về mặt pháp lý nhưng đây là bản tóm tắt các tiêu chuẩn thông thường được xem là phù hợp tại thời điểm này.

Trường hợp có ý định ký hợp đồng nhà ở cho thuê hoặc trường hợp nội dung của hợp đồng không rõ ràng, v.v... thì vui lòng sử dụng nó để ngăn chặn rắc rối và giải quyết nhanh chóng.



Việc thanh toán tiền cọc sẽ như thế nào?

Về nguyên tắc, việc thanh toán tiền cọc sẽ được thực hiện dựa trên hợp đồng đã được ký kết giữa người cho thuê và người thuê.

Trong hợp đồng, có thể quy định một “Thỏa thuận đặc biệt” về nghĩa vụ chi trả chi phí khác với nghĩa vụ khôi phục lại tình trạng ban đầu thông thường dựa vào sự nhất trí giữa người cho thuê và người thuê nên việc thanh toán tiền cọc trên thực tế có thể khác với nguyên tắc thông thường tùy thuộc vào nội dung của bản hợp đồng.

### Lưu ý!

Về nguyên tắc, các bên liên quan có thể tự do quyết định hợp đồng thuê nhà ở cho thuê tư nhân miễn là không vi phạm luật và các quy định bắt buộc như Luật Dân sự và Luật Thuê nhà và Thuê đất, v.v... (các điều khoản được áp dụng bất kể ý định của các bên liên quan). (Đây được gọi là “Nguyên tắc tự do hợp đồng”)

Do đó, trường hợp phát sinh rắc rối trong nội dung của hợp đồng riêng lẻ thì thường được giải quyết thông qua thảo luận giữa các bên liên quan. Thủ đô Tokyo có thể đưa ra lời khuyên đối với việc tư vấn nhưng không thể đưa ra hướng dẫn về nội dung của hợp đồng hoặc đưa ra phán quyết sau khi lắng nghe hoàn cảnh và điều chỉnh lợi ích của các bên liên quan.

**Quầy tư vấn tại thủ đô Tokyo và các quận, thành phố có cung cấp lời khuyên và thông tin để giải quyết rắc rối. Quầy tư vấn của thủ đô Tokyo được liệt kê ở trang cuối cùng của sách hướng dẫn.**

Nên làm gì nếu không thể giải quyết thông qua thảo luận?

Trường hợp không thể giải quyết thông qua thảo luận giữa người cho thuê và người thuê thì có thể nghĩ đến việc thực hiện thủ tục hòa giải dân sự hoặc thủ tục kiện cáo với số tiền nhỏ.

Tổng quan về hệ thống liên quan có hướng dẫn tại quầy tư vấn của thủ đô Tokyo. Để biết thêm thông tin chi tiết, vui lòng liên hệ với tòa án sơ thẩm có thẩm quyền.

**Tiền cọc:** Là số tiền cố định mà người thuê đặt cọc cho người cho thuê tại thời điểm ký hợp đồng cho thuê để đảm bảo tiền thuê và các nghĩa vụ phải trả khác theo hợp đồng cho thuê, sẽ được trả lại cho người thuê khi chấm dứt hợp đồng. Tiền thuê chưa thanh toán của người thuê, chi phí sửa chữa, chi phí khôi phục lại tình trạng ban đầu, v.v... sẽ được khấu trừ từ tiền cọc.

**Tiền lễ:** Là số tiền mà người thuê sẽ trả một lần cho người cho thuê khi ký kết hợp đồng cho thuê bất động sản, về nguyên tắc sẽ không được trả lại.

**Phí gia hạn:** Số tiền trả cho chủ nhà mỗi khi gia hạn hợp đồng cho thuê.

**Nguồn:** “Sổ tay thực tế ứng phó quốc tế dành cho các cơ sở kinh doanh bất động sản (phiên bản tiếng Nhật)” của Bộ Đất đai - Hạ tầng - Giao thông và Du lịch Nhật Bản

### III

## Hướng dẫn Phòng ngừa Rắc rối Nhà ở cho thuê (Tóm tắt)

### Quan điểm cơ bản về việc khôi phục lại tình trạng ban đầu (nguyên tắc)

#### Người thuê chịu trách nhiệm chi trả (khôi phục lại tình trạng ban đầu)

Phục hồi những hao mòn, trầy xước, v.v... trên nhà ở phát sinh do trách nhiệm của người thuê như do cố ý, sơ suất hoặc do cách sử dụng trái với thông thường của người thuê, v.v...

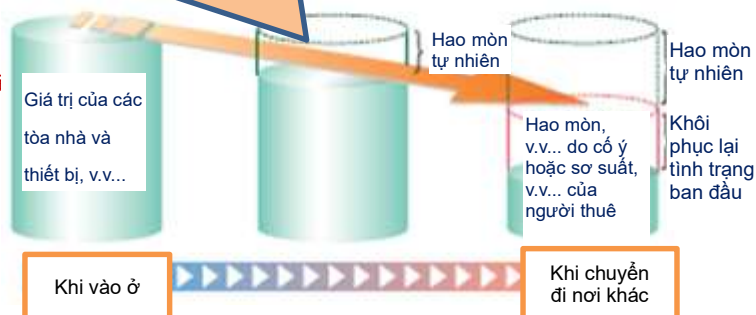
(\*) Các vết bẩn và vết trầy xước phát sinh hoặc rộng do phốt lò những hư hỏng hoặc trực tiếp thuộc trách nhiệm chi trả của người thuê.

#### Người cho thuê chịu trách nhiệm chi trả

Phục hồi lại những hao mòn, v.v... do thay đổi theo năm tháng cũng như do quá trình sử dụng thông thường

### Hình ảnh thay đổi giá trị của bất động sản cho thuê

Giá trị của các tòa nhà và thiết bị sẽ giảm dần theo năm tháng và quá trình sử dụng = Hao mòn tự nhiên (thay đổi theo năm tháng và hao mòn thông thường)



### Thỏa thuận đặc biệt liên quan đến việc khôi phục lại tình trạng ban đầu

Có thể quy định thỏa thuận đặc biệt khác với nguyên tắc ở trên dựa vào sự nhất trí giữa người cho thuê và người thuê.

Tuy nhiên, không phải tất cả các thỏa thuận đặc biệt áp đặt trách nhiệm chi trả lên người thuê vượt quá nghĩa vụ khôi phục lại tình trạng ban đầu thông thường đều được công nhận. Cũng có những trường hợp tòa án xác định rằng thỏa thuận đặc biệt không có hiệu lực. Theo tiền lệ tư pháp, v.v..., cần 3 yêu cầu bên phải để thỏa thuận đặc biệt có hiệu lực.

#### Yêu cầu để thỏa thuận đặc biệt áp đặt trách nhiệm chi trả đặc biệt lên người thuê được nhìn nhận là hợp lệ

- ① Thỏa thuận đặc biệt phải có tính cần thiết và tồn tại lý do khách quan và hợp lý như không nhằm mục đích thu lợi ích bất hợp lý, v.v...
- ② Theo thỏa thuận đặc biệt, người thuê phải nhận thức được nghĩa vụ sửa chữa, v.v... vượt quá nghĩa vụ khôi phục lại tình trạng ban đầu thông thường
- ③ Người thuê phải bày tỏ ý định thực hiện các nghĩa vụ theo thỏa thuận đặc biệt

### Quan điểm cơ bản về việc sửa chữa trong thời gian vào ở (nguyên tắc)

Người cho thuê có nghĩa vụ thực hiện những sửa chữa cần thiết để người thuê có thể sử dụng và sinh sống trong ngôi nhà đó. Tuy nhiên, những sửa chữa cần thiết do trách nhiệm của người thuê như do cố ý, sơ suất hoặc do cách sử dụng trái với thông thường của người thuê, v.v... sẽ thuộc trách nhiệm chi trả của người thuê.

### Thỏa thuận đặc biệt liên quan đến việc sửa chữa trong thời gian vào ở

Người cho thuê và người thuê có thể quy định một thỏa thuận đặc biệt miễn trừ trách nhiệm sửa chữa của người cho thuê đối với những sửa chữa quy mô nhỏ, đồng thời người thuê có thể tiến hành sửa chữa bằng chi phí của mình dựa vào sự nhất trí giữa người cho thuê và người thuê.

#### Lưu ý!

Kể cả khi có thỏa thuận đặc biệt giống như thế này thì việc có tiến hành sửa chữa hay không là quyền tự do của người thuê, việc sửa chữa không phải là nghĩa vụ bắt buộc của người thuê. Do đó, không thể lấy thỏa thuận đặc biệt này làm lý do để yêu cầu chi phí sửa chữa quy mô nhỏ mà người thuê đã không thực hiện trong thời gian vào ở dưới dạng chi phí khôi phục lại tình trạng ban đầu khi chuyển đi nơi khác.



# Sơ đồ phân chia trách nhiệm chi trả của người cho thuê và người thuê (ví dụ minh họa thông thường)

Quan điểm cơ bản về phân chia trách nhiệm chi trả

**Người cho thuê chịu trách nhiệm chi trả:** “Thay đổi theo năm tháng” và “Hao mòn thông thường”

**Người thuê chịu trách nhiệm chi trả:** “Hao mòn, trầy xước, v.v... phát sinh do trách nhiệm của người thuê như do cố ý, sơ suất hoặc do cách sử dụng trái với thông thường của người thuê, v.v...”, “Hao mòn, trầy xước, v.v... phát sinh hoặc lan rộng do phớt lờ những hư hỏng, trục trặc hoặc sao nhãng việc chăm sóc bảo dưỡng”

## Chìa khóa

- Thay chìa khóa (trường hợp không bị hư hỏng hoặc mất) = **Người cho thuê chịu trách nhiệm chi trả**
- Hư hỏng chìa khóa (sử dụng không đúng cách), thay thế do mất = **Người thuê chịu trách nhiệm chi trả**

## Thiết bị

- Hư hỏng thiết bị do chăm sóc bảo dưỡng không đúng cách hàng ngày hoặc sử dụng không đúng cách (vi phạm nghĩa vụ chú ý của một người quản lý cẩn trọng) = **Người thuê chịu trách nhiệm chi trả**
- Hư hỏng, không thể sử dụng máy móc trang thiết bị (thiết bị đã hết niên hạn sử dụng) (hao mòn tự nhiên do xuống cấp theo thời gian) = **Người cho thuê chịu trách nhiệm chi trả**
- Thay thế bồn tắm, lò nấu nước bồn tắm, v.v... (không bị hư hỏng nhưng tiến hành thay thế để đảm bảo cho người vào ở tiếp theo) = **Người cho thuê chịu trách nhiệm chi trả**

## Khu vực có nước

- Cặn bã, nấm mốc, v.v... bám trên bồn tắm, bồn cầu, bệ rửa mặt (trường hợp phát sinh vết bẩn do sao nhãng trong việc vệ sinh hoặc chăm sóc bảo dưỡng trong quá trình sử dụng) (vi phạm nghĩa vụ chú ý của một người quản lý cẩn trọng) = **Người thuê chịu trách nhiệm chi trả**
- Khử trùng nhà vệ sinh = **Người cho thuê chịu trách nhiệm chi trả**

## Đồ đạc trang bị trong nhà

- ① Các vết trầy xước và mùi hôi trên cột nhà, v.v... do vật nuôi gây ra (vi phạm nghĩa vụ chú ý của một người quản lý cẩn trọng) = **Người thuê chịu trách nhiệm chi trả**
- ② Trường hợp bị cắn nuôi thú cưng ① = **Người thuê chịu trách nhiệm chi trả** (sử dụng không đúng cách)

## Tường (vải dán tường)

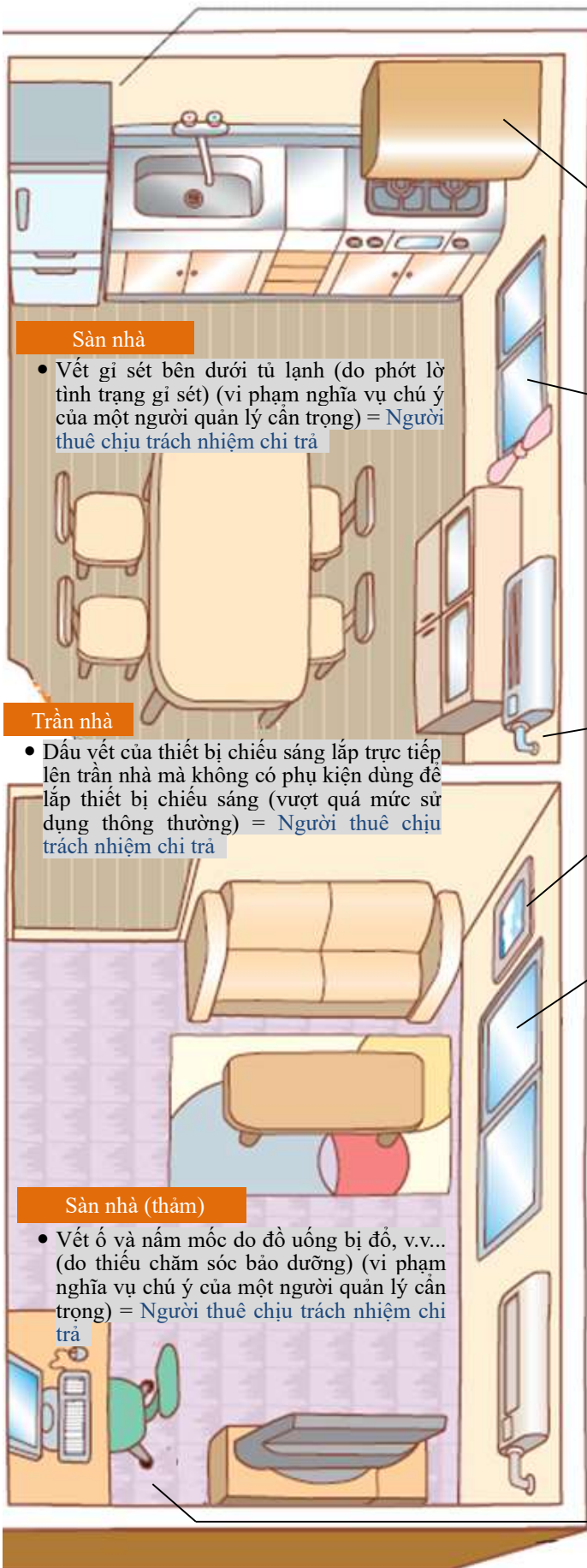
- Sự đổi màu vải dán tường (do các hiện tượng tự nhiên như ánh sáng mặt trời, v.v...) (hao mòn thông thường) = **Người thuê chịu trách nhiệm chi trả**
- Hắc ín thuốc lá
- ① Trường hợp nhận thấy vượt quá mức độ dơ bẩn khi sử dụng thông thường như đổi màu hoặc bám dính mùi hôi do hắc ín hút thuốc, v.v... = **Người thuê chịu trách nhiệm chi trả**
- ② Trường hợp bị cầm hút thuốc = **Người thuê chịu trách nhiệm chi trả** (sử dụng không đúng cách)
- Lỗ đinh ấn, đinh ghim, v.v... (ở mức độ không cần thiết phải thay tấm đế) (hao mòn thông thường) = **Người cho thuê chịu trách nhiệm chi trả**
- Lỗ đinh, lỗ vít (ở mức độ cần phải thay tấm đế) (vượt quá mức sử dụng thông thường) = **Người thuê chịu trách nhiệm chi trả**
- Nấm mốc và vết ố lan rộng do phớt lờ tình trạng ngưng tụ hơi nước (vượt quá mức sử dụng thông thường) = **Người thuê chịu trách nhiệm chi trả**

## Sàn nhà

- Đổi màu do ánh sáng mặt trời, v.v... (hao mòn thông thường) = **Người cho thuê chịu trách nhiệm chi trả**
- Trầy xước phát sinh do thao tác chuyển nhà, v.v... (vi phạm nghĩa vụ chú ý của một người quản lý cẩn trọng hoặc sơ suất) = **Người thuê chịu trách nhiệm chi trả**



Ví dụ phân chia trách nhiệm chi trả này là những ví dụ thông thường, có thể sẽ khác nhau tùy thuộc vào mức độ hao mòn, v.v...



#### Sàn nhà

- Vết gỉ sét bên dưới tủ lạnh (do phốt lờ tình trạng gỉ sét) (vi phạm nghĩa vụ chú ý của một người quản lý cẩn trọng) = **Người thuê chịu trách nhiệm chi trả**

#### Trần nhà

- Dầu vết của thiết bị chiếu sáng lắp trực tiếp lên trần nhà mà không có phụ kiện dùng để lắp thiết bị chiếu sáng (vượt quá mức sử dụng thông thường) = **Người thuê chịu trách nhiệm chi trả**

#### Sàn nhà (thâm)

- Vết ố và nấm mốc do đồ uống bị đổ, v.v... (do thiếu chăm sóc bảo dưỡng) (vi phạm nghĩa vụ chú ý của một người quản lý cẩn trọng) = **Người thuê chịu trách nhiệm chi trả**

#### Tường (vải dán tường)

- Bề mặt tường phía sau tủ lạnh bị sẫm màu (còn gọi là bóng điện) (hao mòn thông thường) = **Người cho thuê chịu trách nhiệm chi trả**
- Vết dầu bẩn ở nhà bếp (trường hợp có muối than hoặc dầu bám vào do chăm sóc bảo dưỡng không tốt sau khi sử dụng) (vượt quá mức sử dụng thông thường) = **Người thuê chịu trách nhiệm chi trả**

#### Khu vực có nước

- Khử trùng nhà bếp = **Người cho thuê chịu trách nhiệm chi trả**
- Vết bắn dầu và muối than ở chỗ đế bếp ga và trên quạt thông gió (do sao nhãng việc chăm sóc bảo dưỡng) (vi phạm nghĩa vụ chú ý của một người quản lý cẩn trọng) = **Bên thuê chịu trách nhiệm**

#### Đồ đạc trang bị trong nhà

- Các vết nứt kính dạng lưới (xây ra tự nhiên do cấu trúc của nó) = **Người cho thuê chịu trách nhiệm chi trả**

#### Tổng thể phòng ở

- Dọn dẹp nhà cửa (bởi nhà cung cấp dịch vụ chuyên dụng) (trường hợp người thuê tiến hành dọn dẹp thông thường) = **Người cho thuê chịu trách nhiệm chi trả**

#### Tường (vải dán tường)

- Tường bị ăn mòn do phốt lờ tình trạng nước rò rỉ từ máy làm mát (thuộc sở hữu của người thuê) (vi phạm nghĩa vụ chú ý của một người quản lý cẩn trọng) = **Người thuê chịu trách nhiệm chi trả**
- Các lỗ và vết của đinh vít (hao mòn thông thường) trên tường do lắp đặt máy điều hòa không khí (do người thuê sở hữu) = **Người cho thuê chịu trách nhiệm chi trả**
- Vết của áp phích và tranh dán trên tường (hao mòn thông thường) = **Người cho thuê chịu trách nhiệm chi trả**

#### Đồ đạc trang bị trong nhà

- Kính bị bể vỡ do động đất (thảm họa tự nhiên) = **Người cho thuê chịu trách nhiệm chi trả**
- Bọc lại cửa lưới (không bị hư hỏng nhưng tiến hành bọc lại để đảm bảo cho người vào ở tiếp theo) = **Người cho thuê chịu trách nhiệm chi trả**

#### Tường (vải dán tường)

- Tường bị ăn mòn do người thuê phốt lờ tình trạng nước rò rỉ từ máy làm mát (thuộc sở hữu người cho thuê) (vượt quá mức sử dụng thông thường) = **Người thuê chịu trách nhiệm chi trả**
- Bề mặt tường phía sau tivi bị sẫm màu (còn gọi là bóng điện) (hao mòn thông thường) = **Người cho thuê chịu trách nhiệm chi trả**

#### Sàn nhà (sàn nhà gỗ)

- Đánh bóng sàn nhà gỗ = **Người cho thuê chịu trách nhiệm chi trả**
- Bị phai màu (nước mưa tạt vào do người thuê bất cẩn) (vi phạm nghĩa vụ chú ý của một người quản lý cẩn trọng) = **Người thuê chịu trách nhiệm chi trả**

#### Sàn nhà (thảm)

- Lỗ, vết lấp đặt trên sàn nhà, thảm, v.v... do lắp đặt đồ nội thất (hao mòn thông thường) = **Người cho thuê chịu trách nhiệm chi trả**

## IV

### Tránh rắc rối! ~ 7 điểm quan trọng ~

1

#### Mấu chốt là trước khi ký hợp đồng! Đảm bảo xác nhận qua nội dung được giải thích trước khi ký hợp đồng

Khi được giải thích các hạng mục quan trọng cũng như Điều lệ này dựa trên Luật Kinh doanh Giao dịch Đất ở và Nhà cửa, hãy hiểu nguyên tắc khôi phục lại tình trạng ban đầu, v.v..., xác nhận xem nội dung của hợp đồng có theo đúng nguyên tắc hay không, có những thỏa thuận đặc biệt như thế nào để làm căn cứ quyết định ký kết hợp đồng. Ngoài ra, khi cho thuê nhà ở hiện có sau khi Luật Kinh doanh Giao dịch Đất ở và Nhà cửa sửa đổi có hiệu lực (ngày 1 tháng 4 năm 2018), hãy tham khảo thêm những nội dung liên quan đến khảo sát tình trạng tòa nhà (thanh tra) trong bản giải thích các hạng mục quan trọng.

2

#### Đã đến lúc bắt đầu cuộc sống mới! Kiểm tra kỹ tình trạng của bất động sản và thiết bị

Để tránh rắc rối, điều quan trọng là phải xác nhận tình trạng trạng xước và dơ bẩn khi vừa mới chuyển vào ở. Nên chụp ảnh, v.v... để có thể so sánh khi chuyển đi nơi khác.

3

#### Không cần phải nói... Hãy tuân thủ nội dung hợp đồng

Việc nuôi chó hoặc mèo trong phòng bị cấm nuôi vật nuôi là vi phạm hợp đồng nên cũng có những trường hợp sẽ bị yêu cầu chấm dứt hợp đồng hoặc yêu cầu chuyển đi nơi khác. Ngoài ra, khi chuyển đi nơi khác, có thể sẽ bị yêu cầu thanh toán một khoản chi phí lớn dùng để khử trùng, khử mùi, v.v... trong phòng. Hãy thanh toán tiền thuê nhà kỳ hạn. Không được sinh sống với người khác với hợp đồng “Sống 1 mình”.

Nghiêm cấm vật nuôi!



4

#### Hãy giữ phòng luôn sạch sẽ và sử dụng cẩn thận! Người thuê có “Nghĩa vụ chú ý của một người quản lý cẩn trọng”.

Nhà ở cho thuê là tài sản của người khác. Yêu cầu nghĩa vụ chú ý ở mức độ cao hơn cả tài sản của chính mình. Hãy sử dụng phòng một cách cẩn thận. Gần đây, có các vấn đề liên quan đến tiếng ồn và thuốc lá. Những người vào nên quan tâm lẫn nhau và tuân thủ các quy tắc ứng xử. Hãy tuân thủ quy tắc bỏ rác. Không được để đồ ở những không gian sử dụng chung như hành lang, cầu thang, v.v...

5

#### Hãy liên hệ về việc sửa chữa, v.v... trong thời gian vào ở một cách thường xuyên và nhanh chóng

Khi cần sửa chữa, v.v..., hãy nhanh chóng liên hệ với người cho thuê hoặc công ty quản lý và trao đổi thảo luận về cách giải quyết.



6

#### Việc lắp đặt và nâng cấp thiết bị chỉ được phép thực hiện sau khi được sự đồng ý của người cho thuê

Việc thay đổi đồ đạc và thiết bị trong phòng, sơn lại tường mà không được sự đồng ý của người cho thuê là vấn đề không chấp nhận.

Hãy đảm bảo nhận được sự đồng ý trước của người cho thuê, đồng thời thảo luận về việc khôi phục lại tình trạng ban đầu.

Ngoài ra, bất kể ai chịu chi phí thi công tu sửa đi nữa, trường hợp ký kết hợp đồng cho thuê (cho thuê kiểu DIY) ngay từ đầu cho phép tu sửa và nâng cấp theo ý muốn của người thuê thì hãy soạn thảo một biên bản đồng ý/biên bản thỏa thuận liên quan đến việc khôi phục phần thi công DIY về trạng thái ban đầu giữa người cho thuê và người thuê trước đó (tham khảo website của Bộ Đất đai - Hạ tầng - Giao thông và Du lịch Nhật Bản (tiếng Nhật) để biết các biểu mẫu, v.v...).

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house03\\_hh\\_000104.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000104.html) (tiếng Nhật)

7

#### “Đi rồi vẫn để lại tiếng thơm” - Nghiêm cấm phớt lờ rác quá khổ

Khi chuyển đi nơi khác, hãy vận chuyển tất cả đồ đạc đã mang vào phòng và dọn dẹp thật sạch sẽ trước khi bàn giao lại. Hãy xác nhận tình trạng của bất động sản tại thời điểm chuyển đi nơi khác bằng cách so sánh với hình ảnh và bản xác nhận khi chuyển vào ở, v.v... dưới sự có mặt của người cho thuê hoặc công ty quản lý.







# Trường hợp liên hệ tư vấn đến quầy tư vấn của thủ đô Tokyo

## Trường hợp liên hệ tư vấn ①

### Khôi phục lại tình trạng ban đầu

Bản hợp đồng có ghi rằng “Người thuê phải khôi phục lại tình trạng ban đầu khi bàn giao lại”. Người cho thuê nói rằng khôi phục lại tình trạng ban đầu là phục hồi lại trạng thái như lúc vào ở, điều đó có đúng không? Tôi có phải chi trả chi phí như những gì người cho thuê nói không?

Khôi phục lại tình trạng ban đầu không phải là khôi phục lại trạng thái như lúc vào ở mà là khôi phục lại những hao mòn, trầy xước, v.v... phát sinh do trách nhiệm của người thuê như do cố ý, sơ suất hoặc do cách sử dụng trái với thông thường của người thuê, v.v...

Trong trường hợp liên hệ tư vấn này, có thể nói rằng không có nghĩa vụ phải khôi phục đến trạng thái như lúc vào ở như khẳng định của người cho thuê.

## Trường hợp liên hệ tư vấn ②

### Thỏa thuận đặc biệt

Khi quyết định chuyển ra khỏi căn hộ đã sinh sống trong 2 năm, tôi đã tiến hành xác nhận lại nội dung của bản hợp đồng và nhận thấy có ghi điều khoản đặc biệt nói rằng “Việc khôi phục lại tình trạng ban đầu sẽ do người thuê chịu trách nhiệm chi trả bất kể lý do gì”. Thỏa thuận đặc biệt này có hiệu lực không?

Cần những yêu cầu nhất định để các thỏa thuận đặc biệt áp đặt nghĩa vụ đối với người thuê vượt quá nghĩa vụ khôi phục lại tình trạng ban đầu thông thường có hiệu lực. Cũng có những trường hợp thỏa thuận đặc biệt không có hiệu lực.

- Để biết thêm thông tin chi tiết về Điều lệ Ngăn ngừa Tranh chấp Nhà ở cho thuê & Hướng dẫn Ngăn ngừa Rắc rối Nhà ở cho thuê, hãy tham khảo website của Trụ sở Chính sách Nhà ở ([http://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.jp/juutaku\\_seisaku/tintai/310-0-jyuutaku.htm](http://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/tintai/310-0-jyuutaku.htm)) (tiếng Nhật).
- Tập tài liệu Hướng dẫn Ngăn ngừa Rắc rối Nhà ở cho thuê đang được bán với giá 600 yên (chưa bao gồm thuế). (Chỉ có phiên bản tiếng Nhật)  
[Nơi liên hệ] Taisei-Shuppan Co., Ltd. Điện thoại: 03 (3321) 4131 (đại diện)
- Vui lòng tham khảo “Hướng dẫn tạo thuận lợi cho người nước ngoài chuyển vào ở nhà ở cho thuê tư nhân (Bộ Đất đai - Hạ tầng - Giao thông và Du lịch Nhật Bản)”  
[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000017.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000017.html) (tiếng Nhật)
- Quầy tư vấn của thủ đô Tokyo

<b>Trụ sở Chính sách Nhà ở Tokyo Ban Ngành bất động sản - Bộ phận Quy hoạch Nhà ở</b> Phía Bắc, tầng 3 của tòa nhà công sở số 2 thuộc Văn phòng Chính phủ Tokyo 2-8-1 Nishi-Shinjuku, quận Shinjuku	Tư vấn liên quan đến giao dịch bất động sản (* Tư vấn qua điện thoại (* Tư vấn trực tiếp - Tiếp nhận trong ngày 9:00~11:00/13:00~16:00 (Thứ Hai ~ thứ Sáu) (chỉ hỗ trợ tiếng Nhật)	Đường dây nóng cho thuê 03 (5320) 4958
		Phụ trách hướng dẫn và tư vấn 03 (5320) 5071
<b>Phòng Tư vấn Đặc biệt về Giao dịch Bất động sản Thủ đô Tokyo</b> Phía Bắc, tầng 3 của tòa nhà công sở số 2 thuộc Văn phòng Chính phủ Tokyo 2-8-1 Nishi-Shinjuku, quận Shinjuku	Tư vấn pháp lý bởi các luật sư (* Tư vấn trực tiếp - Hình thức đặt hẹn trước 13:00~16:00 (Thứ Hai ~ thứ Sáu) (chỉ hỗ trợ tiếng Nhật)	Dành riêng cho đặt hẹn trước 03 (5320) 5015
<b>Trung tâm Tổng hợp Cuộc sống Tiêu dùng Thủ đô Tokyo</b> Tầng 16, quảng trường trung tâm 1-1 Kaguragashi, quận Shinjuku	Tư vấn liên quan đến cuộc sống tiêu dùng (bao gồm cả bất động sản) (* Điện thoại, tư vấn tại cơ sở 9:00~17:00 (Thứ Hai ~ thứ Bảy) (hỗ trợ tiếng Nhật và tiếng Anh)	Dành riêng cho tư vấn 03 (3235) 1155
<b>Tư vấn người nước ngoài thủ đô Tokyo</b>	9:30~12:00/13:00~17:00 (Thứ Hai ~ thứ Sáu) (hỗ trợ tiếng Anh)	03 (5320) 7744

(\* Đóng cửa ngày lễ và kỳ nghỉ năm mới (29 tháng 12 ~ ngày 3 tháng 1).

## Phiên bản sửa đổi “Điều lệ Ngăn ngừa Tranh chấp Nhà ở cho thuê & Hướng dẫn Ngăn ngừa Rắc rối về Nhà ở cho thuê” tháng 3 năm 2018

Biên tập và phát hành: Ban Ngành bất động sản - Bộ phận Quy hoạch Nhà ở - Trụ sở Chính sách Nhà ở Tokyo  
Mã bưu chính: 163-8001. 2-8-1 Nishi-Shinjuku, quận Shinjuku, thủ đô Tokyo  
Điện thoại: 03 (5321) 1111 (đại diện)