

임대주와 임대 경영을 고려하고 계신 여러분께

일본에서 임대경영을 하실 때 주의할 점

외국 분이 일본에서 임대 경영업을 하실 때는 일본의 법률이나 관습을 이해하고 이에 따라 적절한 대응을 하는 것이 매우 중요합니다.

일본에는 '차지차가법'이라는 법률이 있습니다.



차지차가법은 임차인의 거주나 사업의 안정을 보호하기 위한 법률로 계약 내용 및 갱신, 종료에 관한 규칙을 준수하여야 합니다.

일본에서는 임대인과 임차인 쌍방의 합의가 없을 경우, 임대료의 인상을 인정하지 않습니다. 그 외 다음의 사항에 대해서도 주의해 주시기 바랍니다.

- 임대료를 인상할 경우에는 정당한 이유(경제사정의 변동이나 토지·건물의 가격상승, 인근 임대료 시세와의 비교 등 객관적으로 볼 때 임대료가 적정하지 않게 된 경우)가 필요합니다.
- 임차인은 납득할 수 없는 경우 임대료의 인상을 거부할 수 있습니다.
- 임차인은 기존의 임대료를 내면 평소와 같이 거주할 권리를 가집니다.
- 임대인이 임대료 수령을 거부한 경우, 임차인은 임대료를 공탁함으로써 지불했음을 증명할 수 있습니다.

또한, 임대료의 인상이나 내쫓을 것을 목적으로 거주자로부터 관리비를 받았음에도 불구하고 공용부분의 전기나 엘리베이터를 정지시키는 등의 실력 행사는 절대로 하시면 안 됩니다.



도쿄도 주택정책본부 민간주택부 부동산업과