

Tenancy Services

借主の 権利を知りましょう!

▶ 賃貸サービス公式サイト: www.tenancy.govt.nz



MINISTRY OF BUSINESS,
INNOVATION & EMPLOYMENT
HĪKINA WHAKATUTUKI

借主と入居者の違い

■ 借主 (Tenant)

口頭又は書面によって、貸主との間に賃貸契約を結んだ当事者は借主です。

借主は、他の共同借主や入居者によって退去を強制されることはありません。借主に退去を強制できるのは、物件の貸主だけです。

物件に入居し、賃貸借契約書に署名した当事者全員に契約履行の義務が発生します。

借主の1人が物件損害や家賃未納の債務を果たさなかった場合、借主全員の連帯責任になります。



■ 入居者 (Flatmate)

賃貸借契約書に署名せずに物件に入居した場合は、入居者 (Flatmate) と見なされます。

住宅賃貸法 (Residential Tenancies Act) は貸主と借主だけを対象としており、入居者は含まれません。入居者の権利は、借主と結ぶ入居契約の内容に応じて異なります。

入居契約書のサンプル:

www.tenancy.govt.nz/flat-housing-agreement

貸主 (Landlord) の義務:

- › 賃貸借契約開始にあたり、物件を適度に清潔な状態に整えます。
- › 物件を保全し、必要な修理・修繕を行います。
- › 火災警報器や断熱材の施工、健康的な住宅基準に関する要件をすべて順守してください。
- › 家賃の値上げは60日前までに通知します (前回の値上げから少なくとも12カ月経過していなければならない)。
- › 物件へ立ち入る場合、合法的に事前通知します。
- › 受け取った敷金を23営業日以内に賃貸サービスへ送金します。
- › 建造物、健康・安全に関するすべての要件を順守します。



▶ 賃貸契約に関する13のアドバイス

1. 借主の権利と義務、賃貸サービスの連絡先：
tenancy.govt.nz.
2. 賃貸借契約書を入手します。
3. 賃貸借契約書に署名する前に内見し、日付入りの物件調査報告書に借主と貸主が共に署名します。
4. 賃貸契約の関連書類をすべて保管します。
5. 貸主へ現金払いした家賃 (Rent) や敷金 (Bond) の領収書を必ず受領してください。
6. 家賃は期限までに支払います。
7. 物件は適度に清潔かつ整理した状態で維持してください。
8. 修理・修繕の必要がある場合は、貸主に連絡してください。
9. 故意や不注意によって物件に損害を与えてはなりません。
10. 無期限賃貸借契約 (periodic tenancy) の解除は、退去の28日前までに通知します。
11. 定期賃貸借契約 (fixed term tenancy) の場合、通知による早期契約解除はできません。
12. 賃貸契約期間中にドメスティック・バイオレンスの被害にあった場合、退去の2日前までに書面 (適正な物証を添付すること) で貸主に通知します。
13. 借主に不動産仲介手数料 (Letting Fees) や権利金 (Key Money) を請求することはできません。