

 루리 위키 >  가이드 · 고민 해결

홈 > 고민 해결

루리의 줍줍 · 응모·실무 가이드

이사 나갈 때 원상복구·청소비, 보증금에서 얼마...

루리의 줍줍이 정리한 글



이사 나갈 때 원상복구·청소비, 보증금에서 얼마나 빼나요: 공제 기준 정리

루리

세입자는 이사 나갈 때 집을 원래 상태로 돌려줄 의무가 있지만, 시간이 지나 자연스럽게 낡은 부분까지 책임지는 것은 아니에요. 공제는 실제 손해 범위 안에서만 정당하니 근거 자료를 챙기세요.

세입자는 이사 나갈 때 집을 원래 상태로 돌려줄 의무가 있지만, 시간이 지나 자연스럽게 낡은 부분까지 책임지는 것은 아니에요. 공제는 실제 손해 범위 안에서만 정당하니 근거 자료를 챙기세요.

민법과 소비자·임대차 상담 공식 안내를 정리한 일반 설명이에요. 공제 금액 기준은 확정하지 못해 **공식 확인**으로 남겼어요. 예시는 설명용 **가상 예시**예요.

1 1. 기본 개념

구분	내용
원상회복 의무	임차인은 빌린 물건을 반환할 때 원상으로 돌려줘야 해요(민법 제615조 (https://www.law.go.kr/법령/민법/제615조), 제654조 준용)
통상 손모	평범하게 살면서 생기는 낡음은 보통 임차인 책임으로 보지 않아요
임차인 책임	부주의나 고의로 생긴 파손, 임의로 바꾼 설비 등은 복구 대상이 될 수 있어요
보증금 공제	임대인이 실제 손해액 범위에서 정산해요

2 2. 항목별로 보기

- **도배·장판:** 햇빛에 바램, 가구 자국처럼 일반적인 사용 흔적은 통상 손모로 다투는 경우가 많아요. 흡연 얼룩, 낙서, 반려동물 훼손은 복구 대상일 수 있어요.
- **청소비:** 입주 때와 비슷한 수준의 기본 청소를 해 두는 게 좋아요. 임의의 정액 청소비 특약이 있다면 근거를 계약서에서 확인하세요.
- **벽 못 자국:** 작은 못 자국과 큰 구멍은 다르게 볼 수 있어요.
- **설비 파손:** 임차인이 깨뜨린 유리, 부러뜨린 문 등은 수리비가 정산될 수 있어요.
- 구제 공제액과 감가 비율은 한국소비자원 소비자분쟁해결기준과 상담 기관에서 **공식 확인**하세요. 이 글에서 숫자는 확정하지 않았어요.

3 3. 이사 전후 순서

- 계약서의 원상복구 특약을 읽어요.
- 입주 때 사진이 있으면 꺼내 두세요. 없으면 지금이라도 현재 상태를 촬영하세요.
- 퇴거 전 임대인과 함께 집을 둘러보고 상태를 확인해요.
- 공제 항목을 서면(문자·이메일)으로 받으세요. 항목별 견적서나 영수증을 요청하세요.
- 이의가 있으면 항목별로 근거를 들어 이의를 제기해요.
- 정리가 안 되면 상담이나 조정을 이용하세요.

4 4. 자주 하는 실수

- 퇴거 사진을 찍지 않아요.
- 열쇠를 넘기고 구두로만 정산해요.
- 공제 내역을 한 줄 총액으로만 받아들여요.
- 낡은 부분까지 새것 가격으로 정산하는 것을 그대로 받아들여요.

5 5. 어디에 문의하나요

- **서울시 전월세보증금지원센터**: 서울주거포털 안내상 일반임대차상담과 임대차 분쟁조정을 다루고, 전화는 02-2133-1200~8이에요.
- **주택임대차분쟁조정위원회**: 보증금 반환 분쟁도 조정 대상이에요(주택임대차보호법 제14조 (<https://www.law.go.kr/법령/주택임대차보호법/제14조>)). 대한법률구조공단 조정사례에 원상회복 비용 공제 사례가 게시돼 있다고 안내돼요.
- **한국소비자원 소비자분쟁해결기준**: 공정거래위원회 고시로 운영되는 분쟁 해결 권고 기준이에요. 임대차 관련 항목 적용 여부는 원문에서 **공식 확인**하세요.

6 6. 가상 예시

세입자 C씨는 2년 살고 이사해요. 입주 때 찍은 벽지·바닥 사진과 퇴거 날 사진을 정리했어요. 집주인 D씨가 도배 전체 비용을 공제하겠다고 하자, C씨는 항목별 견적서를 요청하고 통상 손모에 해당하는 부분은 제외해 달라고 서면으로 이의를 제기해요.

7 체크리스트

- 계약서 특약을 확인했다
- 입주·퇴거 사진을 정리했다
- 공제 항목과 견적을 서면으로 받았다
- 통상 손모와 파손을 구분해 이의를 정리했다
- 상담·조정 기관 연락처를 확인했다

8 용어 정리

- **원상회복**: 반환할 때 원래 상태로 돌려놓는 일이에요. 계약 당시 그대로를 뜻하는 것은 아니에요.
- **통상 손모**: 보통의 사용으로 생기는 자연스러운 낡음이에요.
- **공제**: 보증금에서 정산액을 빼는 일이에요.
- **내용증명**: 보낸 내용을 우체국이 증명하는 우편이에요.

9 근거로 삼은 공식 출처

- 국가법령정보센터 민법(제615조, 제654조): <https://www.law.go.kr/법령/민법> (<https://www.law.go.kr/법령/민법>)
- 소비자분쟁해결기준(공정거래위원회 고시, 국가법령정보센터):
<https://law.go.kr/LSW/admRulInfoP.do?admRulSeq=2100000270136&chrClsCd=010201> (<https://law.go.kr/LSW/admRulInfoP.do?admRulSeq=2100000270136&chrClsCd=010201>)
- 소비자24(한국소비자원) 소비자분쟁해결기준 게시:
<https://www.consumer.go.kr/user/ftc/consumer/cnsmrBBS/113/selectInfoTRUBLList.do> (<https://www.consumer.go.kr/user/ftc/consumer/cnsmrBBS/113/selectInfoTRUBLList.do>)
- 서울주거포털 주요 상담분야:
https://housing.seoul.go.kr/site/main/content/sh04_020200 (https://housing.seoul.go.kr/site/main/content/sh04_020200)
- 대한법률구조공단 임대차분쟁조정위원회: <https://www.hldcc.or.kr> (<https://www.hldcc.or.kr>)
- 항목별 공제 금액·감가 기준: 이 글에서 확인하지 못함



공유

공유하기

카카오톡



링크 복사

네이버 블로그

밴드



Facebook

💬 다른 고민 보기 · 🌟 루리에게 추천 상담 받기

10 마감 임박 공모전

출처: 루리의 줍줍(sungprofile.cloud) · 최신 내용은 사이트에서 확인하세요.