

Renting a Home: Deposits, Repairs and Rental Disputes

Practical communication guide | English · Japanese · Korean

LANGLOBE · 2026 | Korea and Japan

This guide is not a substitute for jurisdiction-specific legal advice. Confirm current procedures with the responsible authority before acting.

Two countries, different legal and payment concepts

South Korea: a jeonse (전세) or wolsae (월세) arrangement may involve a substantial refundable deposit. Deposit recovery and tenant protection can depend on lease status and formal steps; a renter should obtain advice before moving out without receiving the deposit. The government's Easy Law service describes refund claims, deposit guarantees and the continued lease relationship until repayment in defined circumstances.

Japan: 敷金 (しききん) usually secures obligations and may be reconciled when the tenancy ends; 礼金 (れいきん) is typically a separate upfront payment that is not ordinarily returned. 原状回復 (げんじょうかいふく) does not simply mean returning an apartment to brand-new condition. MLIT guidance distinguishes ordinary wear and aging from damage attributable to the tenant; however, specific contract terms and facts matter.

Term in English	日本語	한국어 / explanation
Security deposit	敷金 (しききん)	보증금 — conceptual comparison only; mechanics differ
Key money	礼金 (れいきん)	레이킨 / 사례금 — generally not a refundable deposit
Restoration obligation	原状回復 (げんじょうかいふく)	원상회복 — scope depends on law and facts
Ordinary wear and tear	通常損耗 (つうじょうそんもう)	통상손모 — normal use deterioration
Move-out inspection	退去立会い (たいきょたちあい)	퇴거 시 현장 확인
Return of deposit	敷金返還 (しききんへんかん)	보증금 반환
Lease renewal	契約更新 (けいやくこうしん)	계약 갱신
Repair request	修繕依頼 (しゅうぜんいらい)	수리 요청

Useful expressions — English → Japanese → Korean

Contract and charges

Please give me a written breakdown of all upfront fees.

契約前 (けいやくまえ) に必要 (ひつよう) な費用 (ひよう) の内訳 (うちわけ) を書面 (しょめん) でください。
계약 전에 필요한 비용의 세부 내역을 서면으로 주세요.

Is this payment refundable, and under what conditions?

この費用 (ひよう) は返金 (へんきん) されますか。条件 (じょうけん) を教 (おし) えてください。
이 비용은 반환되나요? 반환 조건을 알려 주세요.

Who is the contracting landlord, and who receives the money?

契約上 (けいやくじょう) の貸主 (かしぬし) は誰 (だれ) ですか。振込先 (ふりこみさき) は誰 (だれ) ですか。
계약상 임대인이 누구이며 돈은 누구에게 지급하나요?

Please explain this clause before I sign.

署名（しよめい）する前（まえ）に、この条項（じょうこう）を説明（せつめい）してください。

서명하기 전에 이 조항을 설명해 주세요.

May I take the contract home to review or translate it?

契約書（けいやくしょ）を持（も）ち帰（かえ）って確認（かくにん）・翻訳（ほんやく）してもよいですか。

계약서를 가져가 검토하거나 번역해도 될까요?

Move-in condition

Can we record existing damage on the inspection sheet?

入居時（にゅうきょじ）の傷（きず）や不具合（ふぐあい）を確認書（かくにんしょ）に記録（きろく）できますか。

입주 당시의 손상이나 하자를 점검표에 기록할 수 있나요?

Could you confirm the date and meter readings?

確認日（かくにんび）とメーターの数値（すうち）を記録（きろく）してください。

확인 날짜와 계량기 수치를 기록해 주세요.

Repairs

There is a water leak; please tell me who will arrange repairs.

水漏（みずも）れがあります。修理（しゅうり）の手配（てはい）は誰（だれ）がしますか。

누수가 발생했습니다. 수리는 누가 주선하나요?

Please confirm when the repair can begin.

修理（しゅうり）はいつ開始（かいし）できますか。

수리는 언제 시작할 수 있나요?

The problem may be unsafe. What should I do until it is repaired?

危険（きけん）な可能性（かのうせい）があります。修理（しゅうり）までどうすればよいですか。

안전 문제가 우려됩니다. 수리 전까지 어떻게 해야 하나요?

Please explain which repair cost you consider my responsibility.

どの修繕費（しゅうぜんひ）が私（わたし）の負担（ふたん）になるとお考（かんが）えですか。

어떤 수리비가 제 부담이라고 판단하시는지 설명해 주세요.

I reported this issue on the following date.

この問題（もんだい）は次（つぎ）の日付（ひづけ）に報告（ほうこく）しました。

이 문제는 다음 날짜에 신고했습니다.

Rent and payments

I need to verify the amount shown on this bill.

この請求書（せいきゅうしょ）の金額（きんがく）を確認（かくにん）したいです。

이 청구서의 금액을 확인하고 싶습니다.

Please distinguish rent from utilities and other fees.

家賃（やちん）・光熱費（こうねつひ）・その他（そのた）の費用（ひよう）を分（わ）けて示（しめ）してください。

월세·공과금·기타 비용을 구분해서 알려 주세요.

Can we discuss a payment plan before the due date?

支払期限（しはらいきげん）の前（まえ）に分割払い（ぶんかつぱらい）について相談（そうだん）できますか。

납부기한 전에 분할 납부를 상담할 수 있나요?

Termination

What notice period does my contract require?

契約上（けいやくじょう）の解約予告期間（かいやくよこくきかん）はどのくらいですか。

계약상 해지 통보 기간이 얼마나 되나요?

Please confirm the termination date in writing.

解約日（かいはくび）を書面（しょめん）で確認（かくにん）してください。

계약 종료일을 서면으로 확인해 주세요.

Does signing this form mean I agree to the deductions?

この書類（しょるい）への署名（しょめい）は控除額（こうじょがく）への同意（どうい）を意味（いみ）しますか。

이 서류에 서명하면 공제 금액에 동의하는 뜻인가요?

Please provide a receipt for returned keys.

鍵（かぎ）の返却（へんきゃく）について受領書（じゅりょうしょ）をください。

열쇠 반납 확인서를 주세요.

Deposit

When and how will the deposit be returned?

敷金（しききん）はいつ、どの方法（ほうほう）で返還（へんかん）されますか。

보증금은 언제 어떤 방법으로 반환되나요?

Please send an itemised statement of all deductions.

控除（こうじょ）の項目別明細（こうもくべつめいさい）を送（おく）ってください。

공제 항목별 세부 내역을 보내 주세요.

Please share the photographs or invoices supporting these charges.

この請求（せいきゅう）の根拠（こんきょ）となる写真（しゃしん）や請求書（せいきゅうしょ）を見（み）せてください。

이 청구를 뒷받침하는 사진과 영수증을 보여 주세요.

Which damage is beyond normal wear and tear?

通常損耗（つうじょうそんもう）を超（こ）える損傷（そんしょう）はどの部分（ぶぶん）ですか。

통상적인 사용에 따른 마모를 넘는 손상은 어느 부분인가요?

I do not agree with this deduction. Please explain the basis.

この控除（こうじょ）には同意（どうい）していません。根拠（こんきょ）を説明（せつめい）してください。

이 공제에 동의하지 않습니다. 근거를 설명해 주세요.

I have not received the deposit. What should I do before moving out?

敷金（しききん）が返還（へんかん）されていません。退去前（たいきよまえ）に何（なに）を確認（かくにん）すべきですか。

보증금을 받지 못했습니다. 이사 전에 무엇을 확인해야 하나요?

Dispute support

I need independent advice about a rental dispute.

賃貸借（ちんたいしゃく）トラブルについて第三者（だいさんしゃ）に相談（そうだん）したいです。

임대차 분쟁에 대해 독립적인 상담을 받고 싶습니다.

Is interpretation available for this consultation?

この相談（そうだん）で通訳（つうやく）を利用（りよう）できますか。

이 상담에서 통역을 이용할 수 있나요?

Is there a deadline for filing a complaint or claim?

相談（そうだん）・申立て（もうしたて）・請求（せいきゅう）に期限（きげん）はありますか。

상담·조정 신청·청구에 기한이 있나요?

I need the reason for refusal in writing.

拒否（きょひ）の理由（りゆう）を書面（しょめん）で教（おし）えてください。

거절 사유를 서면으로 알려 주세요.

Please do not contact me through my employer or another tenant.

職場（しょくば）や他（ほか）の入居者（にゅうきょしゃ）を通（とお）さずに連絡（れんらく）してください。

직장이나 다른 세입자를 통하지 말고 직접 연락해 주세요.

Please confirm the name of the person responsible for this case.

この件（けん）の担当者名（たんとうしゃめい）を教（おし）えてください。

이 사안의 담당자 이름을 알려 주세요.

Accessibility

I need the information in a language I can understand.

理解（りかい）できる言語（げんご）で案内（あんない）していただけますか。

제가 이해할 수 있는 언어로 안내해 주실 수 있나요?

Can we communicate by email because phone calls are difficult?

電話（でんわ）が難（むずか）しいため、メールで連絡（れんらく）できますか。

통화가 어려워 이메일로 연락할 수 있을까요?

I need extra time or an accessible appointment arrangement.

配慮（はいりょ）が必要（ひつよう）なので、予約方法（よやくほうほう）や時間（じかん）を相談（そうだん）できますか。

이용상 배려가 필요해 예약 방법이나 시간을 상담할 수 있을까요?

5. Messages you can adapt

Repair request

Subject: Request for repair — [address]

I noticed [problem] on [date]. It affects [safety/access/use]. I have attached photographs and would appreciate written confirmation of the repair arrangements and expected date. Please let me know if there are interim precautions I should take.

件名（けんめい）：修繕（しゅうぜん）のお願い（ねが）い — [住所（じゅうしょ）]。[日付（ひづけ）]に[不具合（ふぐあい）]を確認（かくにん）しました。修繕（しゅうぜん）の担当（たんとう）と予定日（よていび）を文書（ぶんしょ）でお知（し）らせください。

제목: 수리 요청 — [주소]. [날짜]에 [하자]를 확인했습니다. 수리 담당자와 예정일을 서면으로 알려 주시기 바랍니다.

Deposit deduction query

Subject: Request for itemised deposit settlement — [address]

Please provide an itemised breakdown of the proposed deduction from my deposit, together with the contractual basis, photographs and invoices. I would like to review these documents before responding to the proposed settlement.

件名（けんめい）：敷金精算（しききんせいさん）の明細（めいさい）のお願い（ねが）い。控除（こうじょ）の内訳（うちわけ）、契約上（けいやくじょう）の根拠（こんきょ）、写真（しゃしん）と請求書（せいきゅうしょ）をご提示（ていじ）ください。

제목: 보증금 정산 내역 요청. 공제 내역, 계약상 근거, 사진과 영수증을 보내 주세요. 정산에 답하기 전에 검토하고 싶습니다.

6. Where to get independent help

KOREA — The housing lease dispute conciliation system deals with issues including deposits, repairs and lease renewal. The Korea Housing & Urban Guarantee Corporation (HUG) provides information about jeonse-fraud support and related services. For an unpaid deposit, seek advice before making a move that may affect legal protections.

JAPAN — MLIT publishes guidance on restoration costs, including a multilingual leaflet. Houterasu (Japan Legal Support Center) explains common housing disputes and can provide information on appropriate legal consultation services. Municipal consumer affairs services may also offer guidance.

7. Source and verification notes

Korea Easy Law — Housing Lease Deposit Refunds — <https://m.easylaw.go.kr/MOM/SubCsmOvRetrieve.laf?ccfNo=1&cciNo=1&cnpClsNo=1&csmSeq=2803&langCd=700101>

Korea HUG — where to get support — <https://khug.or.kr/jeonse/web/s05/s050501.jsp>

Japan MLIT — Restoration Guidelines —

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000020.html

Japan MLIT — multilingual tenant leaflet — <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001595135.pdf>

Japan Houterasu — Housing and Property —

<https://www.houterasu.or.jp/site/english/housingandproperty.html>

Sources consulted 16 October 2026. Service eligibility, statutory provisions and filing deadlines may change or depend on the facts. Not regularly updated. Content is for information and communication support, not legal representation.