

이 계약서는 법무부가 국토교통부·서울시 및 관련 전문가들과 함께 민법, 주택임대차보호법, 공인중개사법 등 관계 법령에 근거하여 만들었습니다. 법의 보호를 받기 위해 **【중요확인사항】** (별지 1)을 꼭 확인하시기 바랍니다.

보증금있는월세

전세 월세

임대인( )과 임차인( )은 아래와 같이 임대차 계약을 체결한다

소재지	(도로명주소)		
토지	지목	면적	m <sup>2</sup>
건물	구조·용도	면적	m <sup>2</sup>
임차할부분	상세주소가있는경우동·층·호정확히기재	면적	m <sup>2</sup>
계약의종류	<input type="checkbox"/> 신규 계약		<input type="checkbox"/> 합의에 의한 재계약
	<input type="checkbox"/> 「주택임대차보호법」 제 6 조의 3 의 계약갱신요구권 행사에 의한 갱신계약 * 갱신 전 임대차계약 기간 및 금액 계약기간: . . . ~ . . . 보증금: 원, 차임: 월 원		
미납 국세·지방세		선순위 확정일자 현황	
<input type="checkbox"/> 없음 (임대인 서명 또는 날인 <input checked="" type="checkbox"/> )		<input type="checkbox"/> 해당 없음 (임대인 서명 또는 날인 <input checked="" type="checkbox"/> )	
<input type="checkbox"/> 있음 (중개대상물 확인·설명서 제 2 쪽 II. 개업공인중개사 세부 확인사항 ‘⑨ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항’ 에 기재)		<input type="checkbox"/> 해당 있음 (중개대상물 확인·설명서 제 2 쪽 II. 개업공인중개사 세부 확인사항 ‘⑨ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항’ 에 기재)	
<b>확정일자 부여란</b>			
※ 주택임대차계약서를 제출하고 임대차 신고의 접수를 완료한 경우에는 별도로 확정일자 부여를 신청할 필요가 없습니다.			

**[계약내용]**

**제 1 조(보증금과 차임 및 관리비)** 위 부동산의 임대차에 관하여 임대인과 임차인은 합의에 의하여 보증금과 차임 및 관리비를 아래와 같이 지불하기로 한다.

보증금	금 원정(W )
계약금	금 원정(W )은 계약시에 지불하고 영수함. 영수자 ( 인)
중도금	금 원정(W )은 __년__월__일에 지불하며
잔금	금 원정(W )은 __년__월__일에 지불한다
차임(월세)	금 원정은 매월 일에 지불한다(입금계좌: )
관리비	(정액인 경우) 금 원정(W )
	(정액이 아닌 경우) 관리비의 항목 및 산정방식을 기재

**주택임대차표준계약서**

**제 2 조(임대차기간)** 임대인은 임차주택을 임대차 목적대로 사용·수익할 수 있는 상태로 \_\_년\_\_월\_\_일까지 임차인에게 인도하고, 임대차기간은 인도일로부터 \_\_년\_\_월\_\_일까지로 한다.

**제 3 조(입주 전 수리)** 임대인과 임차인은 임차주택의 수리가 필요한 시설물 및 비용부담에 관하여 다음과 같이 합의한다.

수리 필요 시설	<input type="checkbox"/> 없음 <input type="checkbox"/> 있음(수리할 내용: )
수리 완료 시기	<input type="checkbox"/> 잔금지급 기일인 __년__월__일까지 <input type="checkbox"/> 기타 ( )
약정한 수리 완료 시기까지 미수리한 경우	<input type="checkbox"/> 수리비를 임차인이 임대인에게 지급하여야 할 보증금 또는 차임에서 공제 <input type="checkbox"/> 기타( )

**제 4 조(임차주택의 사용·관리·수선)** ① 임차인은 임대인의 동의 없이 임차주택의 구조변경 및 전대나 임차권 양도를 할 수 없으며, 임대차 목적인 주거 이외의 용도로 사용할 수 없다.

② 임대인은 계약 존속 중 임차주택을 사용·수익에 필요한 상태로 유지하여야 하고, 임차인은 임대인이 임차주택의 보존에 필요한 행위를 하는 때 이를 거절하지 못한다.

③ 임대인과 임차인은 계약 존속 중에 발생하는 임차주택의 수리 및 비용부담에 관하여 다음과 같이 합의한다. 다만, 하이디지 아니하 기타 스서비용에 과하 브다은 미버 파레 기타 과스에 따르다

<b>임대인부담</b>	( 예컨대, 난방, 상·하수도, 전기시설 등 임차주택의 주요설비에 대한 노후·불량으로 인한 수선은 민법 제 623 조, 판례상 임대인이 부담하는 것으로 해석됨 )
<b>임차인부담</b>	( 예컨대, 임차인의 고의·과실에 기한 파손, 전구 등 통상의 간단한 수선, 소모품 교체 비용은 민법 제 623 조, 판례상 임차인이 부담하는 것으로 해석됨 )

☞ 모시안기 모게안기 드모게 구기나 드안기오르 시르리 게게나 모게안기게 구 오르르 오 이 르 드 쓰기.

**제 5 조(계약의 해제)** 임차인이 임대인에게 중도금(중도금이 없을 때는 잔금)을 지급하기 전까지, 임대인은 계약금의 배액을 상환하고, 임차인은 계약금을 포기하고 이 계약을 해제할 수 있다.

**제 6 조(채무불이행과 손해배상)** 당사자 일방이 채무를 이행하지 아니하는 때에는 상대방은 상당한 기간을 정하여 그 이행을 최고하고 계약을 해제할 수 있으며, 그로 인한 손해배상을 청구할 수 있다. 다만, 채무자가 미리 이행하지 아니할 의사를 표시한 경우의 계약해제는 최고를 요하지 아니한다.

**제 7 조(계약의 해지)** ① 임차인은 본인의 과실 없이 임차주택의 일부가 멸실 기타 사유로 인하여 임대차의 목적대로 사용할 수 없는 경우에는 계약을 해지할 수 있다.

② 임대인은 임차인이 2 기의 차임액에 달하도록 연체하거나, 제 4 조 제 1 항을 위반한 경우 계약을 해지할 수 있다.

**제 8 조(갱신요구와 거절)** ① 임차인은 임대차기간이 끝나기 6 개월 전부터 2 개월 전까지의 기간에 계약갱신을 요구할 수 있다. 다만, 임대인은 자신 또는 그 직계존속·직계비속의 실거주 등 주택임대차보호법 제 6 조의 3 제 1 항 각 호의 사유가 있는 경우에만 한하여 계약갱신의 요구를 거절할 수 있다. ※ 별지 2) 계약갱신 거절통지서 양식 사용 가능

② 임대인이 주택임대차보호법 제 6 조의 3 제 1 항 제 8 호에 따른 실거주를 사유로 갱신을 거절하였음에도 불구하고 갱신요구가 거절되지 아니하였더라면 갱신되었을 기간이 만료되기 전에 정당한 사유 없이 제 3 자에게 주택을 임대한 경우, 임대인은 갱신거절로 인하여 임차인이 입은 손해를 배상하여야 한다.

③ 제 2 항에 따른 손해배상액은 주택임대차보호법 제 6 조의 3 제 6 항에 의한다.

**제 9 조(계약의 종료)** 임대차계약이 종료된 경우에 임차인은 임차주택을 원래의 상태로 복구하여 임대인에게 반환 하고, 이와 동시에 임대인은 보증금을 임차인에게 반환하여야 한다. 다만, 시설물의 노후화나 통상 생길 수 있는 파손 등은 임차인의 원상복구의무에 포함되지 아니한다.

**제 10 조(비용의 정산)** ① 임차인은 계약종료 시 공과금과 관리비를 정산하여야 한다.

② 임차인은 이미 납부한 관리비 중 장기수선충당금을 임대인(소유자인 경우)에게 반환 청구할 수 있다. 다만, 관리사무소 등 관리주체가 장기수선충당금을 정산하는 경우에는 그 관리주체에게 청구할 수 있다.

**제 11 조(분쟁의 해결)** 임대인과 임차인은 본 임대차계약과 관련한 분쟁이 발생하는 경우, 당사자 간의 협의 또는 주택임대차분쟁조정위원회의 조정을 통해 호혜적으로 해결하기 위해 노력한다.

**제 12 조(중개보수 등)** 중개보수는 거래 가액의 \_\_\_%인 \_\_\_\_\_ 원(  부가가치세 포함  불포함 )으로 임대인과 임차인이 각각 부담한다. 다만, 개업공인중개사의 고의 또는 과실로 인하여 중개의뢰인간의 거래행위가 무효·취소 또는 해제된 경우에는 그러하지 아니하다.

**제 13 조(중개대상물확인·설명서 교부)** 개업공인중개사는 중개대상물 확인·설명서를 작성하고 업무보증관계증서(

공제증서등) 사본을 첨부하여 \_\_\_\_\_년 \_\_\_\_\_월 \_\_\_\_\_일 임대인과 임차인에게 각각 교부한다.

**[특약사항]**

- 주택을 인도받은 임차인은 \_\_\_\_\_년 \_\_\_\_\_월 \_\_\_\_\_일까지 주민등록(전입신고)과 주택임대차계약서상 확정일자를 받기로 하고, 임대인은 위 약정일자의 다음날까지 임차주택에 저당권 등 담보권을 설정할 수 없다.
  - 임대인이 위 특약에 위반하여 임차주택에 저당권 등 담보권을 설정한 경우에는 임차인은 임대차계약을 해제 또는 해지할 수 있다. 이 경우 임대인은 임차인에게 위 특약 위반으로 인한 손해를 배상하여야 한다.
  - 임대차계약을 체결한 임차인은 임대차계약 체결 시를 기준으로 임대인이 사전에 고지하지 않은 선순위 임대차 정보(주택임대차보호법 제 3 조의 6 제 3 항)가 있거나 미납 또는 체납한 국세·지방세가 \_\_\_\_\_원을 초과하는 것을 확인한 경우 임대차기간이 시작하는 날까지 제 5 조에도 불구하고 계약금 등의 명목으로 임대인에게 교부한 금 전 기타 물건을 포기하지 않고 임대차계약을 해제할 수 있다.
  - 주택 임대차 계약과 관련하여 분쟁이 있는 경우 임대인 또는 임차인은 법원에 소를 제기하기 전에 먼저 주택임대차분쟁조정위원회에 조정을 신청한다 (  동의  미동의 )  
 ※ 주택임대차분쟁조정위원회 조정을 통할 경우 60 일(최대 90 일) 이내 신속하게 조정 결과를 받아볼 수 있습니다.
  - 주택의 철거 또는 재건축에 관한 구체적 계획 (  없음  있음 ※공사시기: \_\_\_\_\_ ※소요기간: \_\_\_\_\_개월)
  - 상세주소가 없는 경우 임차인의 상세주소부여 신청에 대한 소유자 동의여부 (  동의  미동의 )
- ※ 기타 \_\_\_\_\_

**본 계약을 증명하기 위하여 계약당사자가 이의 없음을 확인하고 각각 서명·날인 후 임대인, 임차인, 개업공인중개사는 매 장마다 간인하여, 각각 1 통씩 보관한다.**

\_\_\_\_\_년 \_\_\_\_\_월 \_\_\_\_\_일

임 대 인	주 소						서 명 또 는 날 인 <input checked="" type="checkbox"/>	
	주민등록번호		전 화		성 명			
	대 리 인	주 소	주민등록번호		성 명			
임 차 인	주 소						서 명 또 는 날 인 <input checked="" type="checkbox"/>	
	주민등록번호		전 화		성 명			
	대 리 인	주 소	주민등록번호		성 명			
개 업 공 인	사무소소재지		사무소소재지					
	사무소명칭		사무소명칭					
중 개 사	대 표	서명 및 날인	<input type="checkbox"/>		대 표	서명 및 날인	<input type="checkbox"/>	
	등 록 번 호		전화		등 록 번 호		전화	
	소속공인중개사	서명 및 날인	<input type="checkbox"/>		소속공인중개사	서명 및 날인	<input type="checkbox"/>	

법의 보호를 받기 위한 중요사항! 반드시 확인하세요

< 계약 체결 시 꼭 확인하세요 >

【대항력 및 우선변제권 확보】

- ① 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 다음날부터 제 3 자에게 임차권을 주장할 수 있고, 계약서에 **확정일자**까지 받으면 후순위권리자나 그 밖의 채권자에 우선하여 변제받을 수 있으며, 주택의 점유와 주민등록은 임대차 기간 중 계속 유지하고 있어야 합니다.
  - ② **등기사항증명서, 미납국세·지방세, 다가구주택 확정일자 현황** 등을 반드시 확인하여 선순위 권리자 및 금액을 확인하고 계약 체결여부를 결정하여야 보증금을 지킬 수 있습니다. 계약을 체결할 때 임대인은 납세증명서 및 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보를 임차인에게 제시하여야 합니다.
- ※ 임차인은 임대인의 동의를 받아 미납국세·지방세는 관할 세무서에서, 확정일자 현황은 관할 주민센터·등기소에서 확인할 수 있습니다. 다만, 「국세징수법」 제 109 조제 2 항 및 「지방세징수법」 제 6 조제 3 항의 요건을 충족하는 임차인의 경우에는 임대차계약일로부터 임대차기간 개시일까지 임대인의 동의 없이도 미납국세·지방세 열람이 가능합니다.

【임대차 신고의무 및 확정일자 부여 의제】

- ① 수도권 전역, 광역시, 세종시 및 도(道)의 시(市) 지역에서 보증금 6 천만원 또는 월차임 30 만원을 초과하여 주택임대차계약을 체결 (금액의 변동이 있는 재계약·갱신계약 포함)한 경우, 임대인과 임차인은 계약체결일로부터 30 일 이내에 시군구청에 해당 계약을 공도(계약서를 제출하는 경우 다도시군 가는)으로 신고하여야 합니다.

< 계약기간 중 꼭 확인하세요 >

**임** **증** **액** **청** **구**

한 갱신 시 차임·보증금을 증액하는 경우에는 기존 차임·보증금의 5% 를 초과하여 증액하지 못하고, 계약체결 또는 약정한 차

**적** **갱** **신**

\* 전까지, 임차인은 2 개월 전까지 각 상대방에게 계약을 종료하겠다는 조건을 변경하여 재계약을 하겠다는 취지의 통지를 하지

월 이 고, '20. 12. 10. 이 후 최초로 체결되거나 갱신된 계약의 경

2 년입니다. 이 경우, 임차인은 언제든지 계약을 해지할 수 있지만 임대인은 계약서 제 7 조의 사유 또는 임차

**갱** **신** **요** **구**

2 개월 \* 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 임대인은 정당한 사유 없이 거절하지 못하고, 갱신거절 시 별지 2 에 계

월 이 고, '20. 12. 10. 이 후 최초로 체결되거나 갱신된 계약의 경

②

권을 사용한 것으로 볼 수 없으므로, 임차인은 주택임대차보호법에 따라 임대기간 중 1 회로 한정되어 인정되는 갱신요구권을 차후에 사용할 수 있습니다.

< 계약종료 시 꼭 확인하세요 >

【보증금액 증액시 확정일자 날인】

계약기간 중 보증금을 증액하거나, 재계약 또는 계약갱신 과정에서 보증금을 증액한 경우에는 증액된 보증금액에 대한 우선변제권을 확보하기 위하여 반드시 **다시 확정일자**를 받아야 합니다.

# 계약갱신 거절통지서

<b>임 대 인</b>	성 명		<b>임 차 인</b>	성 명	
	주 소			주 소	
	연 락 처			연 락 처	
<b>임차목적물 주소</b>					
<b>임대차계약 기간</b>					

임대인(\_\_\_\_\_)은 임차인(\_\_\_\_\_)로부터 \_\_\_\_년 \_\_\_\_월 \_\_\_\_일 주택임대차계약의 갱신을 요구받았으나, 아래와 같은 법률상 사유로 위 임차인에게 갱신요구를 거절한다는 의사를 통지합니다.

<b>계약갱신거절 사유 (주택임대차보호법 제 6 조의 3 제 1 항 각 호)</b>
<p>1. 임차인이 2 기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우 <input type="checkbox"/></p> <p>2. 임차인이 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임차한 경우 <input type="checkbox"/></p> <p>3. 서로 합의하여 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 제공한 경우 <input type="checkbox"/></p> <p style="padding-left: 20px;">(상당한 보상의 내용 : _____ )</p> <p>4. 임차인이 임대인의 동의 없이 목적 주택의 전부 또는 일부를 전대(轉貸)한 경우 <input type="checkbox"/></p> <p>5. 임차인이 임차한 주택의 전부 또는 일부를 고의나 중대한 과실로 파손한 경우 <input type="checkbox"/></p> <p>6. 임차한 주택의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성하지 못할 경우 <input type="checkbox"/></p> <p>7. 주택의 전부 또는 대부분을 철거·재건축하기 위하여 점유를 회복할 필요가 있는 경우</p> <p style="padding-left: 20px;">7-1. 임대차계약 체결 당시 공사시기 및 소요기간 등을 포함한 철거 또는 재건축 계획을 임차인에게 구체적으로 고지하고 그 계획에 따르는 경우 <input type="checkbox"/></p> <p style="padding-left: 20px;">7-2. 건물이 노후·훼손 또는 일부 멸실되는 등 안전사고의 우려가 있는 경우 <input type="checkbox"/></p> <p style="padding-left: 20px;">7-3. 다른 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우 <input type="checkbox"/></p> <p>8. 임대인 또는 임대인의 직계존비속이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우 <input type="checkbox"/></p>

**\* 위 계약갱신거절 사유를 보충설명하기 위한 구체적 사정**

※ 선택하신 사유를 소명할 수 있는 문서 등 별도의 자료가 있는 경우, 해당 자료들을 본 통지서에 첨부하여 임차인에게 전달해주시기 바랍니다.

<b>작성일자:</b> 년    월    일	<b>임대인:</b> (서명 또는 날인)
--------------------------	------------------------

\* 거절통지의 효력은 위 계약갱신 거절통지서를 작성 및 발송한 후, 임차인에게 통지가 도달한 때에 발생합니다.

