

주거공간 디자인

가정교육과 김도연

계약서 쓰기

학습목표

주택임대차계약서 내용을 살펴보고
올바로 계약할 수 있는 능력을 기른다.

계약서 쓰기

학습내용

1. 임대차계약서 양식
2. 계약서 작성 (활동)

1. 임대차계약서 양식

임대차계약서 서식

1. 한국공인부동산협회의 부동산표준계약서

2. 법무부 『주택임대차표준계약서』 <https://www.moj.go.kr/moj/314/subview.do>

『주택임대차보호법』 제30조(주택임대차표준계약서 사용)

주택임대차계약을 서면으로 체결할 때에는 법무부장관이 서식을 정하여 권고하는 주택임대차표준계약서를 우선적으로 사용한다. 다만, 당사자가 다른 서식을 사용하기로 합의한 경우에는 그러하지 아니하다. [본조신설 2016. 5. 29.]

3. 민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙에 따른 『표준임대차계약서』

국가법령정보센터(<http://www.law.go.kr/>)

민간임대주택의 경우 민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙에 따른 『표준임대차계약서』를 사용함

집주인과 세입자의 분쟁을 예방해 주는
주택임대차 표준계약서
 꼭! 사용하세요!



주택임대차계약 체결 시
 아무 계약서나 사용해도
 되는지 불안해요.

2016.11.30.부터
 표준계약서를
 우선적으로
 사용하도록 법이
 개정되었습니다.



주택임대차 표준계약서 사용, 법으로 보장되어 있습니다!



【 2016.11.30.부터 주택임대차 계약 체결 시 주택임대차 표준계약서를
 우선적으로 사용하도록 「주택임대차보호법」이 개정되었습니다. 】

“행복한 주거생활의 시작!”

주택임대차 계약, 너무 어렵고 복잡하셨죠?
이제 안심하세요! 주택임대차 표준계약을 사용하면 고민 끝!

주택임대차 표준계약서에는 어떤 내용이 들어 있을까요?

기간의 연장·재계약(계약서의 재작성 및 확정일자 날인 등)

- Q 집주인이 아무런 얘기를 하지 않다가 계약만료 후 갑자기 집을 비워달라고 할 경우, 어떻게 해야 하죠?
- A 임차인은 집을 비우지 않으셔도 됩니다. 이러한 경우 임차인은 묵시적 갱신을 주장하여 계약기간을 연장할 수 있고, 확정일자를 받아서 우선변제권을 취득할 수 있습니다.
주택임대차 표준계약서 별지에 묵시적 갱신의 요건과 효과에 대한 자세한 설명이 기재되어 있습니다.

계약체결 전 중요사항 확인

- Q 법의 보호를 받기 위해 주택임대차 계약 체결 전에 알아야 할 사항이 뭔지 모르겠어요.
- A 주택임대차 표준계약서 양식에 맞춰 충실히 작성하기만 해도 중요사항 확인 끝~!

특약사항 예시

- Q 주택의 인도와 주민등록, 확정일자가 불완전한 공시방법이어서 거래안전상 어쩔 수 없다지만, 임차인인 제가 주민등록을 한 같은 날에 집주인이 저당권설정등기를 해주면 저당권자보다 후순위가 된다니 불안합니다.
- A 표준계약서는 임차인이 전입신고와 확정일자를 모두 갖추기로 한 날짜 이틀 후에야 임대인이 담보물권을 설정할 수 있는 특약 내용을 예시적으로 삽입해 두었으니 활용하세요.



주택임대차 표준계약을 우선적으로 사용하도록 법이 개정되었습니다.

표준계약을 사용하고 싶어도 상대방이 동의해주지 않는다고요? 이제 당당히 요구하세요.
표준계약서 사용으로 분쟁을 미리 예방할 수 있습니다.

선순위 확정일자, 미납국세 여부 등 확인란

- Q 등기부 확인 후 계약을 체결하고 전입신고와 확정일자를 갖추어도, 임대인의 국세체납에 의한 공매로 보증금을 잃게 될 위기에 처할 수도 있다는데요.
- A 이젠 걱정하지 마세요. 주택임대차 표준계약서에 그 사항들을 미리 기재할 수 있어서 안전해요.

계약의 종료(임차권등기명령 신청 및 등재 등)

- Q 집주인이 보증금을 반환해준다고 약속하여 공정증서까지 받고 이사하였지만, 경매절차에서 한문도 배당받지 못한다고 합니다. 임차권등기명령을 하지 않으면 그럴 수도 있나요?
- A 예, 그렇습니다. 그런 상황을 방지하기 위하여 표준계약서에서는 보증금을 받지 못하고 이사가게 되는 경우 임차권등기명령 신청을 통하여 우선변제권을 유지할 수 있다는 점을 안내하고 있어요.

입주 전·후 수리비 부담 명시

- Q 다가구주택의 수도에 누수가 있는 것을 알았음에도 수리비 부담에 대한 약정을 하지 못한 채 계약을 체결한 경우, 결국 임대차 기간 중 누수에 대한 수리비 부담으로 인해 주인과 분쟁이 발생하지 않나요?
- A 주택임대차 표준계약서는 수리비 부담까지 계약 시 꼼꼼히 챙길 수 있으니 계약당사자 간 사이도 좋아집니다.



이 계약서는 법무부가 국토교통부·서울시 및 관련 전문가들과 함께 민법, 주택임대차보호법, 공인중개사법 등 관계법령에 근거하여 만들었습니다. **법의 보호를 받기 위해 【중요확인사항】(별지1)을 꼭 확인하시기 바랍니다.**

주택임대차표준계약서

보증금 있는 월세
□ 전세 □ 월세

임대인()과 임차인()은 아래와 같이 임대차 계약을 체결한다

【임차주택의 표시】

소 재 지		(도로명주소)		
토 지	지목		면적	m ²
건 물	구조·용도		면적	m ²
임차할부분	상세주소가 있는 경우 동·층·호 정확히 기재		면적	m ²
계약의종류	☐ 신규 계약		☐ 합의에 의한 재계약	
	☐ 「주택임대차보호법」 제6조의3의 계약갱신요구권 행사에 의한 갱신계약 * 갱신 전 임대차계약 기간 및 금액 계약 기간:			

* 주택임대차계약서를 제출하고 임대차 신고의 경우를 완료한 경우에는 별도로 확정일자 부여를 신청할 필요가 없습니다.

【계약내용】

제1조(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(임금계좌:)	
관리비	(정액인 경우) 총액 금 원정(W) 월 10만원 이상인 경우 세부금액 기재	
	1. 일반관리비 금 원정(W)	2. 전기료 금 원정(W)
	3. 수도료 금 원정(W)	4. 가스 사용료 금 원정(W)
	5. 난방비 금 원정(W)	6. 인터넷 사용료 금 원정(W)
	7. TV 사용료 금 원정(W)	8. 기타관리비 금 원정(W)
(정액이 아닌 경우) 관리비의 항목 및 산정방식을 기재(예: 세대별 사용량 비례, 세대수 비례)		

제2조(임대차기간) 임대인은 임차주택을 임대차 목적대로 사용·수익할 수 있는 상태로 _____년 _____월 _____일까지 임차인에게 인도하고, 임대차기간은 인도일로부터 _____년 _____월 _____일까지로 한다.

제3조(임주 전 수리) 임대인과 임차인은 임차주택의 수리가 필요한 시설물 및 비용부담에 관하여 다음과 같이 합의한다.

수리 필요 시설	☐ 없음 ☐ 있음(수리할 내용:)
수리 완료 시기	☐ 잔금지급 기일인 _____년 _____월 _____일까지 ☐ 기타 ()
약정한 수리 완료 시기 까지 미 수리한 경우	☐ 수리비를 임차인이 임대인에게 지급하여야 할 보증금 또는 차임에서 공제 ☐ 기타()

제4조(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, 합의되지 아니한 기타 수선비용에 관한 부담은 민법, 판례 기타 관습에 따른다.

임대인부담	(예컨대, 난방, 상·하수도, 전기시설 등 임차주택의 주요설비에 대한 노후·불량으로 인한 수선은 민법 제623조, 판례상 임대인이 부담하는 것으로 해석됨)
임차인부담	(예컨대, 임차인의 고의·과실로 인한 파손, 전구 등 통상의 간단한 수선, 소모품 교체 비용은 민법 제623조, 판례상 임차인이 부담하는 것으로 해석됨)

④ 임차인이 임대인의 부담에 속하는 수선비용을 지출한 때에는 임대인에게 그 상환을 청구할 수 있다.

제5조(계약의 해제) 임차인이 임대인에게 중도금(중도금이 없을 때는 잔금)을 지급하기 전까지, 임대인은 계약금의 배액을 상환하고, 임차인은 계약금을 포기하고 이 계약을 해제할 수 있다.

제6조(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.

제7조(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 2기의 차임액에 달하도록 연체하거나, 제4조 제1항을 위반한 경우 계약을 해지할 수 있다.

제8조(갱신요구와 거절) ① 임차인은 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 계약갱신을 요구할 수 있다. 다만, 임대인은 자신 또는 그 직계존속·직계비속의 실거주 등 주택임대차보호법 제6조의3 제1항 각 호의 사유가 있는 경우에 한하여 계약갱신의 요구를 거절할 수 있다.
* 별지2) 계약갱신 거절통지서 양식 사용 가능

② 임대인이 주택임대차보호법 제6조의3 제1항 제8호에 따른 실거주를 사유로 갱신을 거절하였음에도 불구하고 갱신요구가 거절되지 아니하였더라면 갱신되었을 기간이 만료되기 전에 정당한 사유 없이 제3자에게 주택을 임대한 경우, 임대인은 갱신거절로 인하여 임차인이 입은 손해를 배상하여야 한다.

③ 제2항에 따른 손해배상액은 주택임대차보호법 제6조의3 제6항에 의한다.

제9조(계약의 종료) 임대차계약이 종료된 경우에 임차인은 임차주택을 원래의 상태로 복귀하여 임대인에게 반환하고, 이와 동시에 임대인은 보증금을 임차인에게 반환하여야 한다. 다만, 시설물의 노후화나 통상 생길 수 있는 파손 등은 임차인의 원상복구의무에 포함되지 아니한다.

제10조(비용의 정산) ① 임차인은 계약종료 시 공공요금과 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.

제11조(분쟁의 해결) 임대인과 임차인은 본 임대차계약과 관련한 분쟁이 발생하는 경우, 당사자 간의 합의 또는 주택임대차분쟁조정위원회의 조정을 통해 화해적으로 해결하기 위해 노력한다.

제12조(중개보수 등) 중개보수는 거래 가격의 _____%인 _____원(□ 부가가치세 포함 □ 불포함)으로 임대인과 임차인이 각각 부담한다. 다만, 개업공인중개사의 고의 또는 과실로 인하여 중개자의뢰인간의 거래행위가 무효·취소 또는 해제된 경우에는 그러하지 아니하다.

제13조(중개대상물확인·설명서 교부) 개업공인중개사는 중개대상물 확인·설명서를 작성하고 업무모증관계증서(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 지당권 등 담보권을 설정할 수 없다.
- 임대인이 위 특약에 위반하여 임차주택에 지당권 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 제3조의6 제3항)가 있거나 미납 또는 체납한 국세·지방세가 _____원을 초과하는 것을 확인한 경우 임대차기간이 시작하는 날까지 제5조에도 불구하고 계약금 등의 명목으로 임대인에게 교부한 금전 기타 물건을 포기하지 않고 임대차계약을 해제할 수 있다.
- 주택임대차계약과 관련하여 분쟁이 있는 경우 임대인 또는 임차인은 법원에 소를 제기하기 전에 먼저 주택임대차분쟁조정위원회에 조정을 신청한다. (□ 동의 □ 미동의)
* 주택임대차분쟁조정위원회 조정을 통한 경우 60일(최대 90일) 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)

이 계약서는 법무부가 국토교통부·서울시 및 관련 전문가들과 함께 민법, 주택임대차보호법, 공인중개사법 등 관계법령에 근거하여 만들었습니다. 법의 보호를 받기 위해 【중요확인사항】(별지1)을 꼭 확인하시기 바랍니다.

주택임대차표준계약서

☐보증금 있는 월세
☐전세 ☐월세

임대인(홍길동)과 임차인(이쁜이)은 아래와 같이 임대차 계약을 체결한다

[임차주택의 표시]

소재지	(도로명주소) 경남 창원시 마산합포구 ABC		
토지	지목		면적 대지면적 m ²
건물	구조·용도		면적 연면적 m ²
임차할부분	상세주소가 있는 경우 동·층·호 정확히 기재		면적 (전용면적) 20 m ²
계약의종류	☐ 신규 계약		☐ 합의에 의한 재계약
	☐ 「주택임대차보호법」 제6조의3의 계약갱신요구권 행사에 의한 갱신계약 * 갱신 전 임대차계약 기간 및 금액 계약 기간: . . . ~ 보증금: 원, 차임: 월 원		
미납 국세·지방세		선순위 확정일자 현황	
☐ 없음 (임대인 서명 또는 날인 홍길동 인)		☐ 해당 없음 (임대인 서명 또는 날인 홍길동 인)	
☐ 있음(중개대상을 확인·설명서 제2쪽 II. 개업공인 중개사 세부 확인사항 '⑨ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항'에 기재)		☐ 해당 있음(중개대상을 확인·설명서 제2쪽 II. 개업 공인중개사 세부 확인사항 '⑨ 실제 권리관계 또는 공시 되지 않은 물건의 권리사항'에 기재)	
확정일자 부여란 ※ 주택임대차계약서를 제출하고 임대차 신고의 접수를 완료한 경우에는 별도로 확정일자 부여를 신청할 필요가 없습니다.			

[계약내용]

제1조(보증금과 차임 및 관리비) 위 부동산의 임대차에 관하여 임대인과 임차인은 합의에 의하여 보증금과 차임 및 관리비를 아래와 같이 지불하기로 한다.

보 증 금	금 오백만원 원정(W 5,000,000)
계 약 금	금 오십만원 원정(W 500,000)은 계약시에 지불하고 영수함. 영수자 (? 인)
중 도 금	금 원정(W)은 _____년 _____월 _____일에 지불하며
잔 금	금 사백오십만원 원정(W 4500,000)은 2024 년 9 월 30 일에 지불한다
차임(월세)	금 사십오만원 원정은 매월 30 일에 지불한다(입금계좌: 홍길동 계좌 확인)
관 리 비	(정액인 경우) 총액 금 원정(W) 월 10만원 이상인 경우 세부금액 기재
	1. 일반관리비 금 원정(W) 2. 전기료 금 원정(W)
	3. 수도료 금 원정(W) 4. 가스 사용료 금 원정(W)
	5. 난방비 금 원정(W) 6. 인터넷 사용료 금 원정(W)
	7. TV 사용료 금 원정(W) 8. 기타관리비 금 원정(W)
	(정액이 아닌 경우) 관리비의 항목 및 산정방식을 기재(예: 세대별 사용량 비례, 세대수 비례)

제2조(임대차기간) 임대인은 임차주택을 임대차 목적대로 사용·수익할 수 있는 상태로 2024 년 10 월 1 일까지 임차인에게 인도하고, 임대차기간은 인도일로부터 2026 년 09 월 30 일까지로 한다.

제3조(입주 전 수리) 임대인과 임차인은 임차주택의 수리가 필요한 시설물 및 비용부담에 관하여 다음과 같이 합의한다.

수리 필요 시설	☐ 없음 ☐ 있음(수리할 내용:)
수리 완료 시기	☐ 잔금지급 기일인 2024 년 9 월 30 일까지 ☐ 기타 ()
약정한 수리 완료 시기 까지 미 수리한 경우	☐ 수리비를 임차인이 임대인에게 지급하여야 할 보증금 또는 차임에서 공제 ☐ 기타()

제4조(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, 합의되지 아니한 기타 수선비용에 관한 부담은 민법, 판례 기타 관습에 따른다.

임대인부담	(예컨대, 난방, 상·하수도, 전기시설 등 임차주택의 주요설비에 대한 노후·불량으로 인한 수선은 민법 제623조, 판례상 임대인이 부담하는 것으로 해석됨)
임차인부담	(예컨대, 임차인의 고의·과실에 기한 파손, 전구 등 통상의 간단한 수선, 소모품 교체 비용은 민법 제623조, 판례상 임차인이 부담하는 것으로 해석됨)

④ 임차인이 임대인의 부담에 속하는 수선비용을 지출한 때에는 임대인에게 그 상환을 청구할 수 있다.

제5조(계약의 해제) 임차인이 임대인에게 중도금(중도금이 없을 때는 잔금)을 지급하기 전까지, 임대인은 계약금의 배액을 상환하고, 임차인은 계약금을 포기하고 이 계약을 해제할 수 있다.

제6조(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.

제7조(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 2기의 차임액에 달하도록 연체하거나, 제4조 제1항을 위반한 경우 계약을 해지할 수 있다.

제8조(갱신요구와 거절) ① 임차인은 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 계약갱신을 요구할 수 있다. 다만, 임대인은 자신 또는 그 직계존속·직계비속의 실거주 등 주택임대차보호법 제6조의3 제1항 각 호의 사유가 있는 경우에 한하여 계약갱신의 요구를 거절할 수 있다.

※ 별지2) 계약갱신 거절통지서 양식 사용 가능

② 임대인이 주택임대차보호법 제6조의3 제1항 제8호에 따른 실거주를 사유로 갱신을 거절하였음에도 불구하고 갱신요구가 거절되지 아니하였더라면 갱신되었을 기간이 만료되기 전에 정당한 사유 없이 제3자에게 주택을 임대한 경우, 임대인은 갱신거절로 인하여 임차인이 입은 손해를 배상하여야 한다.

③ 제2항에 따른 손해배상액은 주택임대차보호법 제6조의3 제6항에 의한다.

제9조(계약의 종료) 임대차계약이 종료된 경우에 임차인은 임차주택을 원래의 상태로 복구하여 임대인에게 반환하고, 이와 동시에 임대인은 보증금을 임차인에게 반환하여야 한다. 다만, 시설물의 노후화나 통상 생길 수 있는 파손 등은 임차인의 원상복구의무에 포함되지 아니한다.

제10조(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.

제11조(분쟁의 해결) 임대인과 임차인은 본 임대차계약과 관련한 분쟁이 발생하는 경우, 당사자 간의 협의 또는 주택임대차분쟁조정위원회의 조정을 통해 호혜적으로 해결하기 위해 노력한다.

제12조(중개보수 등) 중개보수는 거래 가액의 4 %인 220,000원(☒ 부가가치세 포함 ☐ 불포함)으로 임대인과 임차인이 각각 부담한다. 다만, 개업공인중개사의 고의 또는 과실로 인하여 중개의뢰인간의 거래행위가 무효·취소 또는 해제된 경우에는 그러하지 아니하다.

제13조(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 확정일자 받기로 하고, 임대인은 위 약정일자의 다음날까지 임차주택에 저장권 등 담보권을 설정할 수 없다.
- 임대인이 위 특약에 위반하여 임차주택에 저장권 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 전순위 임대차 정보(주택임대차보호법 제3조의6 제3항)가 있거나 미납 또는 체납한 국세·지방세가 _____원을 초과하는 것을 확인한 경우 임대차기간이 시작하는 날까지 제5조에도 불구하고 계약금 등의 명목으로 임대인에게 교부한 금전 기타 물건을 포기하지 않고 임대차계약을 해제할 수 있다.
- 주택임대차계약과 관련하여 분쟁이 있는 경우 임대인 또는 임차인은 법원에 소를 제기하기 전에 먼저 주택임대차분쟁조정위원회에 조정을 신청한다. (☐ 동의 ☐ 미동의)
※ 주택임대차분쟁조정위원회 조정을 통할 경우 60일(최대 90일) 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)

1. 본 부동산은 근저당권 1건 채권최고액 ₩000와 전세권 1건 ₩000이 인지하고 작성함.
2. 본 부동산은 현재 상태로 임차하며, 옵션은 냉장고이며 임차인은 성약것 사용하고 파손이 있을 시 원상복구하기로 한다.
3. 관리비는 ₩000으로 인터넷, 유선, 수도, 공용전기가 포함되어 있으며 차임과 함께 선불로 지급한다.
4. 임대차계약 만기시 해지코자 할 경우 2개월 전 통보를 원칙으로 한다.
5. 계약금 ~원정은 부동산계좌를 경유하여 임대인 계좌로 송금 완료 하였고, 잔금은 계약과 동시에 송금하기로 함.

● 첫째장 간인

계약서	계약서
갑 을	

● 둘째장부터 간인

갑 을	갑 을
---------------------------	---------------------------

● 마지막장 간인 및 날인

갑 을	갑 을
갑 사업자정보 주소 대표자	을 사업자정보 주소 대표자

을 확인하고 각각 서명·날인 후 임대인, 임차인, 개업공인중개사는
년 월 일

BC 아파트 123-1호				서명 또는 날인 임대인	
전 화		성 명	홍길동		
주민등록번호		성 명		서명 또는 날인 임차인	
404호					
전 화		성 명	이별이	서명 또는 날인 도장	
주민등록번호		성 명			
사무소소재지					
사무소명칭					
대 표	서명 및 날인	인			
등 록 번 호					
소속공인중개사		서명 및 날인	인		

계약서	계약서	계약서			
임대인보관	임차인보관	공인중개사보관			
			도장	도장	도장
			도장	도장	도장

표준임대차계약서

임대사업자
사업자와
* 개인
차

1. 계약

4. 계약조건

제1조(임대보증금, 월임대차 계약기간) ① 임대사업자는 제 주체의 임대보증금, 월임대차(이하 "임대료"라 한다) 및 임대차 계약기간을 아래와 같이 정하여 임차인에게 임대한다.

구분	임대보증금	월임대료
금액	금 이천만원 원정(W 20,000,000)	금 구십만원 원정(W 900,000)
임대차 계약기간	2021 년 1 월 6 일 ~ 2023 년 1 월 5 일	

② 임차인은 제1항의 임대보증금에 대하여 아래와 같이 임대사업자에게 지급하기로 한다.

계약금	금 이백만원 원정(W 2,000,000)은 계약 시에 지급
충도금	금 원정(W)은 년 월 일에 지급
잔 금	금 천팔백만원 원정(W 18,000,000)은 2021 년 1 월 1 일에 지급
계좌번호	153-456-7854321 은행 한국은행 예금주 홍길동

③ 임차인은 제1항과 제2항에 따른 임대보증금을 여차 없이 임대사업자에게 해지한다.

④ 임차인은 제2항의 지급기한까지 임대보증금을 내지 않는 경우에는 연체이율(연 10-15 %)을 적용하여 계산한 연체료를 더하여 내야 한다. 이 경우 연체이율은 한국은행에서 발표하는 예금은행 주택임대보증금 대출평균금리에 "은행법"에 따른 은행으로서 가계자금 대출시장의 점유율이 최상위인 금융기관의 연세기간율을 합산한 비율을 고려하여 결정한다.

[2020. 12. 10. (목) 10:00]

표준임대차계약서

4. 계약조건

제1조(임대보증금, 월임대차 계약기간) ① 임대사업자는 제 주체의 임대보증금, 월임대차(이하 "임대료"라 한다) 및 임대차 계약기간을 아래와 같이 정하여 임차인에게 임대한다.

구분	임대보증금	월임대료
금액	금 이천만원 원정(W 20,000,000)	금 구십만원 원정(W 900,000)
임대차 계약기간	2021 년 1 월 6 일 ~ 2023 년 1 월 5 일	

② 임차인은 제1항의 임대보증금에 대하여 아래와 같이 임대사업자에게 지급하기로 한다.

계약금	금 이백만원 원정(W 2,000,000)은 계약 시에 지급
충도금	금 원정(W)은 년 월 일에 지급
잔 금	금 천팔백만원 원정(W 18,000,000)은 2021 년 1 월 1 일에 지급
계좌번호	153-456-7854321 은행 한국은행 예금주 홍길동

③ 임차인은 제1항과 제2항에 따른 임대보증금을 여차 없이 임대사업자에게 해지한다.

④ 임차인은 제2항의 지급기한까지 임대보증금을 내지 않는 경우에는 연체이율(연 10-15 %)을 적용하여 계산한 연체료를 더하여 내야 한다. 이 경우 연체이율은 한국은행에서 발표하는 예금은행 주택임대보증금 대출평균금리에 "은행법"에 따른 은행으로서 가계자금 대출시장의 점유율이 최상위인 금융기관의 연세기간율을 합산한 비율을 고려하여 결정한다.

[2020. 12. 10. (목) 10:00]

주택임대차계약서

별지)

법의 보호를 받기 위한 중요사항! 반드시 확인하세요

< 계약 체결 시 꼭 확인하세요 >

당사자 확인 / 권리순위관계 / 중대상물 확인·설명서 확인

- ① 신분증·등기사항증명서 등을 통해 당사자 본인이 맞는지, 적법한 임대·임차권한이 있는지 확인합니다.
- ② 대리인과 계약 체결 시 위임장·대리인 신분증을 확인하고, 임대인(또는 임차인)과 직접 통화하여 확인하여야 하며, 보증금은 가급적 임대인 명의 계좌로 직접 송금합니다.
- ③ 중개대상을 확인·설명서에 누락된 것은 없는지, 그 내용은 어찌지 꼼꼼히 확인하고 서명하여야 합니다.

대항력 및 우선변제권 확보

- ① 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 다음날부터 제3자에게 임차권을 주장할 수 있고, 계약서에 확정일자까지 받으면, 후순위권리자나 그 밖의 채권자에 우선하여 변제받을 수 있습니다.
- 임차인은 최대한 신속히 ① 주민등록과 ② 확정일자를 받아야 하고, 주택의 점유와 주민등록은 임대차 기간 중 계속 유지하고 있어야 합니다.
- ② 등기사항증명서, 미납국세, 다가구주택 확정일자 현황 등 반드시 확인하여 선순위 담보권자가 있는지, 있다면 금액이 얼마인지를 확인하고 계약 체결여부를 결정하여야 보증금을 지킬 수 있습니다.

※ 미납국세와 확정일자 현황은 임대인의 동의를 받아 임차인이 관할 세무서 또는 관할 주민센터·등기소에서 확인하거나, 임대인이 직접 납세증명원이나 확정일자 현황을 발급받아 확인시켜 줄 수 있습니다.

< 계약기간 중 꼭 확인하세요 >

【차임증액청구】

계약기간 중이나 묵시적 갱신 시 차임·보증금을 증액하는 경우에는 5%를 초과하지 못하고, 계약체결 또는 약정한 차임 등의 증액이 있는 후 1년 이내에는 하지 못합니다.

【월세 소득공제 안내】

근로소득이 있는 거주자 또는 「조세특례제한법」 제122조의3 제1항에 따른 성실사업자는 「소득세법」 및 「조세특례제한법」에 따라 월세에 대한 소득공제를 받을 수 있습니다. 근로소득세 연말정산 또는 종합소득세 신고 시 주민등록표등본, 임대차계약증서 사본 및 임대인에게 월세액을 지급하였음을 증명할 수 있는 서류를 제출하면 됩니다. 기타 자세한 사항은 국세청 콜센터(국번 없이 126)로 문의하시기 바랍니다.

【묵시적 갱신 등】

- ① 임대인은 임대차기간이 끝나기 6개월부터 1개월 전까지, 임차인은 1개월 전까지 각 상대방에게 기간을 종료하겠다는 조건을 변경하여 재계약을 하겠다는 취지의 통지를 하지 않으면 종전 임대차와 동일한 조건으로 자동 갱신됩니다.
- ② 제1항에 따라 갱신된 임대차의 존속기간은 2년입니다. 이 경우, 임차인은 언제든지 계약을 해지할 수 있지만 임대인은 계약서 제7조의 사유 또는 임차인과의 합의가 있어야 계약을 해지할 수 있습니다.

< 계약종료 시 꼭 확인하세요 >

【보증금액 변경시 확정일자 날인】

계약기간 중 보증금을 증액하거나, 재계약을 하면서 보증금을 증액한 경우에는 증액된 보증금액에 대한 우선변제권을 확보하기 위하여 반드시 다시 확정일자를 받아야 합니다.

【임차권등기명령 신청】

임대차가 종료된 후에도 보증금이 반환되지 아니한 경우 임차인은 임대인의 동의 없이 임차주택 소재지 관할 법원에서 임차권등기명령을 받아, 등기부에 등재된 것을 확인하고 이사해야 우선변제 순위를 유지할 수 있습니다. 이때, 임차인은 임차권등기명령 관련 비용을 임대인에게 청구할 수 있습니다.

표준임대차계약서

『민간임대주택에 관한 특별법』 제47조(표준임대차계약서)

- ① 임대사업자가 민간임대주택에 대한 임대차계약을 체결하려는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 표준임대차계약서를 사용하여야 한다.
- ② 제1항의 표준임대차계약서에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. <개정 2018. 8. 14.>
 1. 임대료 및 제44조에 따른 임대료 증액 제한에 관한 사항
 2. 임대차 계약기간
 3. 제49조에 따른 임대보증금의 보증에 관한 사항
 4. 민간임대주택의 선순위 담보권 등 권리관계에 관한 사항
 5. 임대사업자 및 임차인의 권리·의무에 관한 사항
 6. 민간임대주택의 수선·유지 및 보수에 관한 사항
 7. 임대 의무기간 중 남아 있는 기간과 제45조에 따른 임대차계약의 해제·해지 등에 관한 사항
 8. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항

표준임대차계약서

개인 임대사업자 등록
가능

임대사업자란?

- 공공주택사업자가 아닌 자로서 주택을 임대하는 사업을 할 목적으로 「민간임대주택에 관한 특별법령」에 따라 등록한 자로 현재 주택을 1호 이상 소유하고 있거나 분양, 매매, 건설 등을 통해 주택을 소유할 예정인 경우도 임대사업자로 등록할 수 있음.
- 민간임대주택이란 임대 목적으로 제공하는 주택으로서 임대사업자가 같은법에 따라 등록한 주택을 말함
 - 등록임대주택은 임대의무기간(4년, 8년) 동안 임대하여야 함. 임대사업자의 개인적인 사정으로 말소할 수 없음.
 - 등록임대주택은 최초임대료를 기준으로 임대료 증액(5%이내) 제한규정, 임대사업자가 임의로 임대료를 조정할 수 없음.

똑똑한 임대사업자의 선택
임대등록 혜택!



✓ 세제 혜택!!
✓ 건보료 감면!!



100세대 이상 민간임대주택 임대료 증액기준 안내

100세대 이상 민간임대주택단지의 임대료 증액(가능)기준을 안내해 드립니다.

자세히 보기 +



민원신청 안내

임대사업자등록 및 다양한
민원정보를 안내해드립니다.



지도서비스 바로가기

임대주택 찾기



상담코너

임대사업자 상담 :
1670-8004

시스템 문의 :
031-719-0511

평일: 09:00~12:00, 13:00~18:00
주말/공휴일: 휴무



회원가입 안내

홈페이지 이용시
회원가입 안내



공지사항

+ 더보기

- 100세대 이상 민간임대주택단..
- 시스템 기능개선 안내입니다(임..
- 시스템 기능개선 안내입니다(자..
- 부동산거래전자계약 조회 장애 ..

보도자료

+ 더보기

- 내 삶을 바꾸고, 지역·주민과..
- 등록 임대사업자 공적 의무 위..
- '19년 신규 임대사업자 7...
- 11월 신규 임대사업자 6,2...

<https://www.renthome.go.kr/>

렌트 홈에 가시면 등록된
민간임대주택을 찾을 수 있음.

민간임대주택 - 주택유형 주택유형 - 전체 > 등록구분 전체 > 전용면적 전체 > 임대사업자구분 전체 > 임대종류 전체

주택유형 - 전체

등록구분 - 전체

전용면적 - 전체

임대사업자구분 - 전체

임대종류 - 전체

지역이동

선택

선택

선택

go

표시영역 검색결과

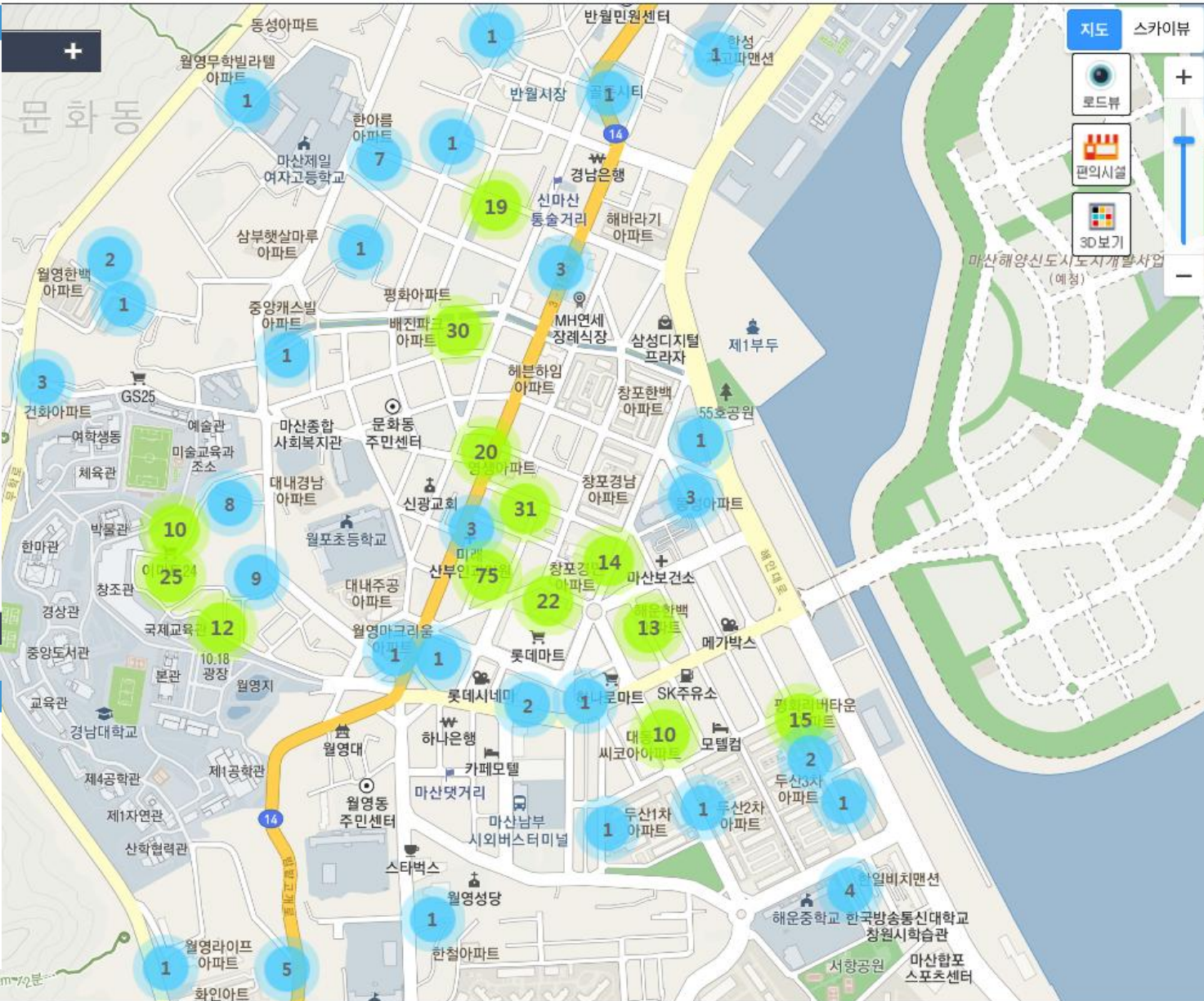
주택유형	주소	임대종류	전용면적
다세대주택	문화북4길 50	5년(매입임대)	40㎡이하
다세대주택	문화북4길 50	5년(매입임대)	40㎡이하
다세대주택	문화북4길 50	5년(매입임대)	40㎡이하
다세대주택	문화북4길 50	5년(매입임대)	40㎡이하
단독주택		4년(단기임대)	85㎡초과
단독주택	문화북9길 14	5년(단기임대)	85㎡초과
아파트	문화서15길 56	5년(매입임대)	60㎡초과~85㎡이하
아파트	반월동5길 23	5년(단기임대)	60㎡초과~85㎡이하

창승기기

민간 임대주택 기본정보(단독주택)

주소	임대종류
주요유형	임대사업자구분
전용면적	임대등록구분
임대의무기간	임대의무기간개시일

3D 로드뷰 공공가격정보



표준임대차계약서 작성방법

■ 민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 [별지 제24호서식] <개정 2019. 10. 29.>

표준 임대차계약서

(6쪽 중 1쪽)

임대사업자와 임차인은 아래의 같이 임대차 계약을 체결하고 이를 증명하기 위해 계약서 2통을 작성하여 임대사업자와 임차인이 각각 서명 또는 날인한 후 각각 1통씩 보관한다.

※ 개업공인중개사가 임대차계약서를 작성하는 경우에는 계약서 3통을 작성하여 임대사업자, 임차인, 개업공인중개사가 각각 서명 또는 날인한 후 각각 1통씩 보관한다.

계약일: 2022년 03월 01일

1. 계약 당사자

임대사업자	성명(법인명)	홍길동 (서명 또는 홍길동)		
	주소 (대표 사무소 소재지)	경남 창원시 마산합포구 ABC 아파트 123-1		
	주민등록번호 (사업자등록번호)	123456-0000000	전화번호	
	임대사업자 등록번호			
임차인	성명(법인명)	이쁜이 (서명 또는 이쁜이)		
	주소	서울시 동작구 신대방1동 ~~~~~		
	주민등록번호	*****-0000000	전화번호	

2. 공인중개사(• 개업공인중개사가 계약서를 작성하는 경우 해당)

개업공인 중개사	사무소 명칭			
	대표자 성명	(서명 및 날인)		
	사무소 소재지			
	등록번호		전화번호	

임대사업자(임대인) 1통 임차인 1통

◆ 해당 주택은 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 임대사업자가 등록한 민간임대주택으로서 다음과 같은 사항이 적용됩니다.

- 임대기간 중 민간임대주택 양도 제한(「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조)
 - 임대사업자는 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제34조제1항에 따른 시점부터 같은 법 제2조제4호부터 제6호까지의 규정에 따른 기간 동안 제3호에 따른 주택을 계속 임대해야 하며, 그 기간 동안에는 양도가 제한됩니다.
- 임대료 증액 제한(「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조)
 - 임대사업자는 제3호에 따른 주택에 대한 임대료의 증액을 청구하는 경우 임대료의 5퍼센트의 범위에서 주거비 물가지수, 인근 지역의 임대료 변동률, 임대주택 세대수 등을 고려하여 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제34조의2에 따른 증액비율을 초과하여 청구할 수 없습니다. 또한, 임대차계약 또는 임대료 증액이 있는 후 1년 이내에는 그 임대료를 증액할 수 없습니다.
- 임대차계약의 해제·해지 등 제한(「민간임대주택에 관한 특별법」 제45조)
 - 임대사업자는 임차인이 의무를 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 경우 등에 해당하지 않으면 임대기간 동안 임차인과의 계약을 해제·해지하거나 재계약을 거절할 수 없습니다.
 - 임차인은 시장·군수·구청장이 임대주택에 거주하기 곤란한 정도의 중대한 하자가 있다고 인정하는 경우 등에 해당하면 임대기간 동안에도 임대차계약을 해제·해지할 수 있습니다.

표준임대차계약서 작성방법

3. 민간임대주택의 표시

주택 소재지	경남 창원시 마산합포구 ABC 404호				
주택 유형	아파트[] 연립주택[] 다세대주택[] 다가구주택[☒] 그 밖의 주택[]				
민간임대주택 면적 (㎡)	주거전용면적	공용면적		합계	
		주거공용면적	그 밖의 공용면적 (지하주차장 면적을 포함한다)		
등기사항전부증명서 참고	20 ㎡			20 ㎡	
민간임대주택의 종류	공공지원[] (임대의무기간: 8년) 장기일반[] (임대의무기간: 8년) 단기[☒] (임대의무기간: 4년)	건설[☒] 매입[☒]	임대의무 기간 개시일	2017년 09월 08일	
민간임대주택에 딸린 부대시설· 복리시설의 종류	기업형 민간임대주택의 아파트, 오피스텔				
담보물권 설정 여부	없음[] 등기부등본 을구	있음[☒ -담보물권의 종류: 근저당권 1 -설정금액: -설정일자:			
임대보증금 보증 가입 여부	의무 가입 대상 아님[]	의무 가입 대상임[] -보증대상 금액:			

- 주택 면적 산정방법은 「주택법 시행규칙」 제2조, 「주택공급에 관한 규칙」 제21조제5항에 따른다.
- 임대보증금 보증가입대상 금액은 「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조에 따른다.

4. 계약조건

제1조(임대보증금, 월임대료 및 임대차 계약기간) ① 임대사업자는 위 주택의 임대보증금, 월임대료(이하 "임대료"라 한다) 및 임대차 계약기간을 아래와 같이 정하여 임차인에게 임대한다.

구분	임대보증금			월임대료		
금액	금	이백만원	원정(₩ 2,000,000)	금	이십만	원정(₩ 200,000)
임대차 계약기간	2022	년	3 월 1 일	-	2022	년 2 월 28 일

② 임차인은 제1항의 임대보증금에 대하여 아래와 같이 임대사업자에게 지불하기로 한다.

계약금	금	이십만 원정(₩ 200,000)	은 계약 시에 지불
중도금	금	원정(₩)	은 년 월 일에 지불
잔 금	금	일백팔십 원정(₩ 1,800,000)	은 2022년 3 월 1일에 지불
계좌번호	123456-0000000	은행	경남 예금주 홍길동

③ 임차인은 제1항과 제2항에 따른 임대보증금을 이자 없이 임대사업자에게 예치한다.

④ 임차인은 제2항의 지불기한까지 임대보증금을 내지 않는 경우에는 연체이율(연 %)을 적용하여 계산한 연체료를 가산하여 내야 한다. 이 경우 연체이율은 한국은행에서 발표하는 예금은행 주택담보대출의 가중평균금리에 「은행법」에 따른 은행으로서 가계자금 대출시장의 점유율이 최상위인 금융기관의 연체가산율을 합산한 이율을 고려하여 결정한다.

⑤ 임차인은 당월 분의 월임대료를 매달 말일까지 내야하며, 이를 내지 않을 경우에는 연체된 금액에 제4항에 따른 연체이율을 적용하여 계산한 연체료를 더하여 내야 한다.

제2조(민간임대주택의 입주일) 위 주택의 입주일은 2022년 3월 1일까지로 한다.

제10조(임대차계약의 해제 및 해지) ① 임차인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 경우에는 임대사업자는 이 계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 민간임대주택을 임대받은 경우
2. 임대사업자의 귀책사유 없이 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제34조제1항 각 호의 시점으로부터 3개월 이내에 입주하지 않은 경우.
3. 임대료를 3개월 이상 연속하여 연체한 경우
4. 민간임대주택 및 그 부대시설을 임대사업자의 동의를 받지 않고 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용한 경우
5. 민간임대주택 및 그 부대시설을 고의로 파손 또는 멸실한 경우
6. 공공지원민간임대주택의 임차인이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하게 된 경우

가. 임차인의 자산 또는 소득이 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제14조의3 및 제14조의7에 따른 요건을 초과하는 경우

나. 임대차계약 기간 중 주택을 소유하게 된 경우. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다.

- 1) 상속·판결 또는 혼인 등 그 밖의 부득이한 사유로 주택을 소유하게 된 경우로서 임대차계약이 해제·해지되거나 재계약이 거절될 수 있다는 내용을 통보받은 날부터 6개월 이내에 해당 주택을 처분하는 경우
- 2) 혼인 등의 사유로 주택을 소유하게 된 세대구성원이 소유권을 취득한 날부터 14일 이내에 전출신고를 하여 세대가 분리된 경우
- 3) 공공지원민간임대주택의 입주자를 선정하고 남은 공공지원민간임대주택에 대하여 선착순의 방법으로 입주자로 선정된 경우

7. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제42조의2에 따라 임차인이 공공지원민간임대주택 또는 공공임대주택에 중복하여 입주한 것으로 확인된 경우

8. 그 밖에 이 표준임대차계약서상의 의무를 위반한 경우

② 임차인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 이 계약을 해제 또는 해지할 수 있다.

1. 특별자치도지사·특별자치시장·시장·군수·구청장이 민간임대주택에 거주하기 곤란할 정도의 중대한 하자가 있다고 인정한 경우
2. 임대사업자가 임차인의 의사에 반하여 민간임대주택의 부대시설·복리시설을 파손시킨 경우
3. 임대사업자의 귀책사유로 입주지정기간이 끝난 날부터 3개월 이내에 입주할 수 없는 경우
4. 임대사업자가 이 표준임대차계약서상의 의무를 위반한 경우

제11조(임대보증금의 반환) ① 임차인이 임대사업자에게 예치한 임대보증금은 이 계약이 끝나거나 해제 또는 해지되어 임차인이 임대사업자에게 주택을 명도(明渡)함과 동시에 반환한다.

② 제1항에 따라 반환할 경우 임대사업자는 주택 및 내부 일체에 대한 점검을 실시한 후 임차인이 임대사업자에게 내야 할 임대료, 관리비 등 모든 납부금액과 제9조제1항에 따른 임차인의 우선유지 불이행에 따른 보수비 및 특약으로 정한 위약금, 불법거주에 따른 배상금, 손해금 등 임차인의 채무를 임대보증금에서 우선 공제하고 그 잔액을 반환한다.

③ 임차인은 위 주택을 임대사업자에게 명도할 때까지 사용한 전기·수도·가스 등의 사용료(납부시효가 끝나지 않은 것을 말한다) 지불 영수증을 임대사업자에게 제시 또는 예치해야 한다.

제12조(민간임대주택의 양도) ① 임대사업자가 임대료기간 경과 후 위 주택을 임차인에게 양도할 경우 위 주택의 양도 등에 관한 사항은 특약으로 정한 바에 따른다.

② 임대사업자가 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조제2항에 따라 위 주택을 다른 임대사업자에게 양도하는 경우에는 양수도계약서에서 양도받는 자는 양도하는 자의 임대사업자로서의 지위를 포괄적으로 승계한다는 뜻을 분명하게 밝혀야 한다.

제13조(임대사업자의 설명의무) ① 임대사업자는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제48조에 따라 임대차 계약을 체결하거나 월임대료를 임대보증금으로 전환하는 등 계약내용을 변경하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 임차인이 이해할 수 있도록 설명하고, 등기부등본 등 설명의 근거자료를 제시해야 한다.

1. 임대보증금 보증가입에 관한 사항(「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조에 따른 임대보증금 보증가입 의무대상 주택에 한정한다)

가. 해당 민간임대주택의 임대보증금 보증대상액 및 보증기간에 관한 사항

나. 임대보증금 보증 가입에 소요되는 보증수수료(이하 "보증수수료"라 한다) 산정방법 및 금액, 임대보증금과 임차인의 보증수수료 분담비율, 임차인이 부담해야 할 보증수수료의 납부방법에 관한 사항다. 보증기간 중 임대차계약이 해지·해제되거나 임대보증금의 증감이 있는 경우에 보증수수료의 환급 또는 추가 납부에 관한 사항

라. 임대차 계약기간 중 보증기간이 만료되는 경우에 재가입에 관한 사항

2. 민간임대주택의 선순위 담보권 등 권리관계에 관한 사항

가. 민간임대주택에 설정된 제한물권, 압류·가압류·가처분 등에 관한 사항

나. 임대사업자의 국세·지방세 체납에 관한 사항

3. 임대료기간 중 남아 있는 기간

4. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조제2항에 따른 임대료 증액 제한에 관한 사항

5. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제45조에 따른 임대차계약의 해제·해지 등에 관한 사항

② 임차인은 임대사업자로부터 제1항의 사항에 대한 설명을 듣고 이해했음을 아래와 같이 확인한다.

본인은 임대보증금 보증가입, 민간임대주택의 권리관계 등에 관한 주요 내용에 대한 설명을 듣고 이해했음.
설명: **이쁜이** (서명 또는 **이쁜이**)

제14조(소송) 이 계약에 관한 소송의 관할 법원은 임대사업자와 임차인이 합의하여 결정하는 관할법원으로 하며, 임대사업자와 임차인 간에 합의가 이루어지지 않은 경우에는 위 주택 소재지를 관할하는 법원으로 한다.

제15조(중개대상의 확인·설명) 개업공인중개사가 임대차계약서를 작성하는 경우에는 중개대상물확인·설명서를 작성하고, 업무보증 관계증서(공제증서 등) 사본을 첨부하여 임대차계약을 체결할 때 임대사업자와 임차인에게 교부한다.

제16조(특약) 임대사업자와 임차인은 제1조부터 제15조까지에서 규정한 사항 외에 필요한 사항에 대해서는 따로 특약으로 정할 수 있다. 다만, 특약의 내용은 「약관의 규제에 관한 법률」을 위반해서는 안 된다.

◆ 주택월세 소득공제 안내

근로소득이 있는 거주자(일용근로자는 제외한다)는 「소득세법」 및 「조세특례제한법」에 따라 주택월세에 대한 소득공제를 받을 수 있으며, 자세한 사항은 국세청 콜센터(국번 없이 126)로 문의하시기 바랍니다.

표준임대차계약서 작성방법

5. 개인정보의 제3자 제공 동의서

임대사업자는 「개인정보 보호법」 제17조에 따라 등록임대주택에 관한 정보제공에 필요한 개인정보를 아래와 같이 임차인의 동의를 받아 제공합니다. 이 경우 개인정보를 제공받은 자가 해당 개인정보를 이용하여 임차인에게 연락할 수 있음을 알려드립니다.

- 제공받는 자: 국토교통부장관, 시장·군수·구청장
- 제공 목적: 등록임대주택에 관한 정보제공을 위한 우편물 발송, 문자 발송 등 지원 관련
- 개인정보 항목: 성명, 주소, 전화번호
- 보유 및 이용 기간: 임대차계약 종료일까지

본인의 개인정보를 제3자 제공에 동의합니다.

임차인 설명: 이쁜이 (서명 또는 인쁜이)

※ 임차인은 본 개인정보 제공에 대한 동의를 거부할 수 있으며, 이 경우 임차인 권리, 등록임대주택에 관한 정보제공이 제한됩니다.

특약사항은 빈칸에 별도 작성

2. 계약서 작성

➤ 법무부 『주택임대차표준계약서』 작성하기

본가의 방 한 칸을 월세로 들어가 산다는 가정하에 부모님은 임대인(집주인), 여러분은 임차인으로 하여 계약서를 작성하세요. 계약서를 작성하면서 포함되어야 할 내용은 어떤 것들이 있는지 그 내용은 특약사항으로 넣으시면 됩니다.

참고로 민달팽이유니온에서 작성한 계약서를 첨부합니다.

혼자가 아닌 여럿이
함께 주거문제를 해결하고
청년 주거권 보장을 위해 나아갑니다

민달팽이유니온

사는 곳으로서의 집이 아닌, '부동산 불패신화'로만 한국 사회를 지탱해왔던 집문제.

굶아온 이 문제가 청년들의 주거 문제로 크게 터졌다. 주거취약계층이 된 청년들이 내 문제를 이야기하고 해결해보고자 모였다. 연결될수록 강해지는 경험을 통해, 거대하고 바뀔 것 같지 않던 청년 주거 문제를 조금씩 풀어가고 있다. 회원모임, 교육, 주거상담, 제도개선, 비영리 주거 모델 달팽이집 실험에 이르는 다양한 활동으로 느리지만 분명한 변화들을 쌓아나가고 있다.



민달팽이유니온에서 만든
계약서 설명 동영상입니다.

법적인 설명까지 첨부되어 있
으니 다른 계약서보다 이해하
시기 쉬울 겁니다.