

이 계약서는 민법, 주택임대차보호법, 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 등 관계법령에 근거하여 작성되었습니다.

보증금 있는 월세
전세 월세

주택임대차계약서

임대인(이름 또는 법인명 기재)과 임차인(이름 또는 법인명 기재)은 아래와 같이 임대차 계약을 체결한다

[임차주택의 표시]

소재지	공동주택(아파트, 다세대, 연립주택)인 경우에는 동·호수를 정확히 기재하여야 한다(<input type="checkbox"/> 등기사항증명서 교부 받음)					
건물명	유형	공동주택(<input type="checkbox"/> 아파트 <input type="checkbox"/> 다세대 <input type="checkbox"/> 연립)		구조	면적	㎡
		단독주택(<input type="checkbox"/> 다가구 <input type="checkbox"/> 원룸 <input type="checkbox"/> 단독) <input type="checkbox"/> 기타				
임차할 부분	임차면적		㎡	용도		
담보물권 등 설정여부 <input type="checkbox"/> 있음 <input type="checkbox"/> 없음	등기사항증명서 확인		미납 국세		선순위 확정일자 현황	
	임대인은 소유권 제한사항(가압류 등) 및 소유권 외 권리제한 사항(저당권 등 담보물권)의 종류, 설정금액, 설정 일자를 기재하고, 임차인은 등기사항증명서 확인		<input type="checkbox"/> 납세증명원 제출 받음 임차인은 계약 전에 임대인으로부터 납세증명원을 제출받거나 임대인의 동의를 받아 관할 세무서에서 미납 국세 현황을 확인할 수 있음 (국세징수법 제6조의2, 시행령 제7조의2)		임대인은 임차주택과 관련하여 선순위 확정일자가 있는 임대차계약 현황(임대 보증금, 확정일자 등) 기입 (별지 사용 가능)	

[계약내용]

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: _____)
임대차기간	임차주택의 인도일인 20____년 _____월 _____일 ~ 20____년 _____월 _____일 [기간을 정하지 않거나 2년 미만으로 정한 경우 임대차기간은 2년으로 본다. 단, 임차인은 2년 미만의 기간을 주장할 수 있다.(주택임대차보호법<이하, '주임법'이라 함> 제4조제1항)]	

중요 확인 사항

1. 당사자 확인

- √ 당사자 신분 확인
 - 등기사항증명서(미등기 건물은 건축물대장이나 건축허가서)와 신분증
- √ 대리인인 경우
 - 인감증명서·위임장·대리인 신분증
 - (임대인의 대리인과 계약체결시) 임대인과 직접 통화하여 위임 사실을 확인하고, 보증금은 가급적 임대인 명의 계좌로 직접 송금

2. 권리순위 확인

- √ 등기사항증명서 확인
 - 계약체결·중도금·잔금지급 시에 각 등기사항증명서의 근저당·가압류 등 선순위 권리 설정 여부 확인
- √ 미납국세 확인
 - 등기사항증명서로 확인불가
 - 관할 세무서에서 확인필요
- √ 선순위 확정일자 확인
 - 임차주택에 먼저 입주한 임차인의 확정일자 현황
 - 선순위 보증금 총액 확인

3. 중개대상물확인·설명

- √ 중개대상물의 확인·설명
 - 중개업자는 ① 소유권·저당권·임차권 등 권리관계, ② 수도·전기·가스 배수, 벽면·도배 상태 등을 성실·정확하게 확인·설명하고, 설명의 근거자료 제시
 - 중개업자는 임대의뢰인 등이 중개대상물의 상태에 관한 자료 요구에 불응한 경우에는 그 사실을 임차의뢰인에게 설명하고, 중개대상물 확인·설명서에 기재
 (이상, 공인중개사의 업무 및 부동산거래 신고에 관한 법률 제25조, 시행령 제21조)
- √ 계약 당사자의 서명
 - 중개대상물 확인·설명서에 서명하게 되므로 그 내용의 정확성 확인 필요

4. 대항력·우선변제권 확보

- √ 전세권등기 또는 임대차등기로 확보
 (민법제303조, 제621조, 부동산등기법제3조)
- √ 주택인도·주민등록·확정일자로 확보
 - 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 다음날부터 제3자에 대하여 효력(대항력)이 있고, 계약서에 확정일자까지 받아야 경매절차에서 후순위 권리자나 그 밖의 채권자보다 우선하여 변제(우선변제권)받을 수 있음(주임법 제3조, 제3조의2)
 - 임차인은 이삿날에 즉시 ① 주민등록과 ② 확정일자를 받아야 임차주택에 대한 선순위 확보에 유리
 - 주택의 인도와 주민등록은 임대차기간 중 계속 유지하고 있어야 함

유의사항: 미납국세 및 선순위 확정일자 현황과 관련하여 중개업자는 임대인에게 자료제출을 요구할 수 있으나, 국세청과 확정일자부여기관에 직접 이를 확인할 법적권한은 없음

이 계약서는 민법, 주택임대차보호법, 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 등 관계법령에 근거하여 작성되었습니다.

계약의 시작

제1조(입주 전 수리) 임대인과 임차인은 임차주택의 수리가 필요한 시설물 현황과 비용부담 등에 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 시기 까지 미수리한 경우	<input type="checkbox"/> 수리비를 임차인이 임대인에게 지급하여야 할 보증금 또는 차임에서 공제 <input type="checkbox"/> 기타 ()

제2조(임차주택의 인도) 임대인은 임차주택을 임대차 목적에 따라 사용·수익할 수 있는 상태로 _____년 ____월 ____일까지 임차인에게 인도한다.

제3조(임차주택의 사용·관리·수선) ① 임차인은 임대인의 동의 없이 임차주택의 구조 변경이나 전대·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.

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)

기간의 연장

제4조(묵시적 갱신 등) ① 임대인은 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지, 임차인은 1개월 전까지 각 상대방에게 ‘기간연장을 하지 않겠다’ 또는 ‘계약조건을 변경하지 아니하면 임대차를 종료하겠다’는 취지의 통지를 하지 않으면 임대차계약은 종전 임대차와 동일한 조건으로 자동 갱신된다.(주임법 제6조제1항)

② 제1항은 2기 차임을 연체(2개월분의 차임에 해당하는 금액만큼 연체총액이 발생한 경우)하거나 그 밖에 임차인으로서의 의무를 현저히 위반한 경우에는 적용되지 않는다.(주임법 제6조제3항)

③ 제1항에 따라 갱신된 임대차의 존속기간은 2년이다. 이 경우, 임차인은 언제든지 계약을 해지할 수 있지만 임대인은 제8조 제2항의 사유 또는 임차인과의 합의 없이 계약을 해지할 수 없다.(주임법 제6조 제2항, 제6조의2제1항)

④ 제3항에 따라 임차인이 계약을 해지한 경우 해지의 효력은 임대인이 그 통지를 받은 날부터 3개월이 지나야 발생하고, 이로 인해 임대인이 새로운 임차인과 임대차계약을 체결할 때 발생하는 중개수수료는 계약을 해지한 임차인이 부담하지 아니한다.(중개수수료는 계약의 당사자가 부담하는 것이 원칙임, 서울중앙지방법원 98나55316 참고)

제5조(합의에 의한 재계약) 임대인과 임차인이 제4조 제1항의 기간 내에 각 상대방에게 재계약의 의사를 표시한 경우에는 계약의 조건을 변경하여 재계약을 할 수 있다.

< 참고 사항 >

【계약서 재작성 및 확정일자 날인】 계약기간 중이나 묵시적 갱신 시 또는 합의에 의한 재계약시 보증금의 증액이 있는 경우에는 증액된 보증금액에 대한 우선변제권을 확보하기 위하여 변경된 내용이 기재된 새로운 계약서를 작성한 후 확정일자를 받아 이전 계약서와 함께 보관하여야 함

【차임증액청구】 계약기간 중이나 묵시적 갱신 시 약정한 차임이나 보증금을 증액하는 경우에는 20분의1을 초과하지 못하고, 증액청구는 임대차계약 또는 약정한 차임 등의 증액이 있는 후 1년 이내에는 하지 못함(주임법 제7조, 시행령 제2조)

이 계약서는 민법, 주택임대차보호법, 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 등 관계법령에 근거하여 작성되었습니다.

계약의 종료 및 중개수수료 등

제6조(계약의 해제) 임차인이 임대인에게 중도금(중도금이 없을 때는 잔금)을 지급하기 전까지, 임대인은 계약금의 배액을 상환하고, 임차인은 계약금을 포기하고 이 계약을 해제할 수 있다.

제7조(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.

제8조(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, 제3조 제1항을 위반한 경우 계약을 해지할 수 있다.

제9조(계약의 종료) ① 임대차계약이 종료된 경우에 임차인은 임차주택을 원래의 상태로 복구하여 임대인에게 반환하고, 이와 동시에 임대인은 보증금을 임차인에게 반환하여야 한다.

② 임차인은 임대차기간이 끝난 경우에도 보증금을 반환받을 때까지 임차주택에 계속하여 거주할 수 있다. 다만, 차임이 있는 임대차의 경우 임차인이 실질적으로 사용수익한 때에는 그 기간 동안의 차임을 지급하여야 한다.

< 참고 사항 >

【임차권등기명령 신청】 임대차가 종료된 후에도 보증금이 반환되지 아니한 경우 임차인은 임대인의 동의 없이 임차주택 소재지 관할 법원에 임차권등기명령을 받아, 등기부에 등재된 것을 확인하고 이사해야 우선변제 순위 유지(임차인은 임차권등기명령 관련 비용을 임대인에게 청구 가능)(이상, 주임법 제3조의3)

제10조(비용의 정산) ① 임차인은 계약종료 시 공과금과 관리비를 정산하여야 한다.

② 임차인은 이미 납부한 관리비 중 장기수선충당금을 소유자에게 반환 청구할 수 있다. 다만, 관리사무소 등 관리주체가 장기수선충당금을 정산하는 경우에는 그 관리주체에게 청구할 수 있다.

제11조(중개수수료 등) 중개수수료는 거래가액의 _____% 인 _____ 원(□부가가치세 포함 □불포함)으로 임대인과 임차인이 각각 부담한다. 다만, 중개업자의 고의 또는 과실로 인하여 중개의뢰인간의 거래행위가 무효·취소 또는 해제된 경우에는 그러하지 아니하다.

제12조(중개대상물확인·설명서 교부) 중개업자는 중개대상물 확인·설명서를 작성하고 업무보증관계증서(공제증서등) 사본을 첨부하여 _____년 _____월 _____일 임대인과 임차인에게 각각 교부한다.

[특약사항]

* 기타 임차인의 대항력·우선변제권 확보를 위한 사항, 관리비·전기로 납부방법 등 특별히 임대인과 임차인이 약정할 사항이 있으면 기재

- 【대항력과 우선변제권 확보 관련 예시】 “주택을 인도받은 임차인은 _____년 _____월 _____일까지 주민등록(전입신고)과 주택임대차계약서상 확정일자를 받기로 하고, 임대인은 _____년 _____월 _____일(최소한 임차인의 위 약정일자 이틀 후부터 가능)에 지당권 등 담보권을 설정할 수 있다.” 등 당사자 사이 합의에 의한 특약 가능

본 계약을 증명하기 위하여 계약 당사자가 이의 없음을 확인하고 각각 서명·날인 후 임대인, 임차인, 중개업자는 매 장마다 간인하여, 각각 1통씩 보관한다. _____년 _____월 _____일

임 대 인	주 소					서명 또는 날인①
	주민등록번호		전 화		성 명	
	대 리 인	주 소		주민등록번호		
임 차 인	주 소					서명 또는 날인①
	주민등록번호		전 화		성 명	
	대 리 인	주 소		주민등록번호		
중 개 업 자	사무소소재지			사무소소재지		
	사무소명칭			사무소명칭		
	대 표	서명 및 날인	①	대 표	서명 및 날인	①
	등 록 번 호		전화		등 록 번 호	
	소속공인중개사	서명 및 날인	①	소속공인중개사	서명 및 날인	①