

이 계약서는 법무부에서 국토교통부·서울시 및 학계 전문가와 함께 민법, 주택임대차보호법, 공인중개사법 등 관계법령에 근거하여 만들었습니다. 법의 보호를 받기 위해 【중요확인사항】(별지)을 꼭 확인하시기 바랍니다.

# 주택임대차계약서

보증금 있는 월세  
전세 월세

임대인( )과 임차인( )은 아래와 같이 임대차 계약을 체결한다

## [임차주택의 표시]

소재지	(도로명주소)		
토지	지목	면적	m <sup>2</sup>
건물	구조·용도	면적	m <sup>2</sup>
임차할부분	상세주소가 있는 경우 동·층·호 정확히 기재	면적	m <sup>2</sup>
미납 국세		선순위 확정일자 현황	
<input type="checkbox"/> 없음 (임대인 서명 또는 날인 _____인)		<input type="checkbox"/> 해당 없음 (임대인 서명 또는 날인 _____인)	
<input type="checkbox"/> 있음(중개대상물 확인·설명서 제2쪽 II. 개업공인중개사 세부 확인사항 '㉠ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항'에 기재)		<input type="checkbox"/> 해당 있음(중개대상물 확인·설명서 제2쪽 II. 개업공인중개사 세부 확인사항 '㉠ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항'에 기재)	
<b>확정일자 부여란</b>			
<b>유의사항:</b> 미납국세 및 선순위 확정일자 현황과 관련하여 개업공인중개사는 임대인에게 자료제출을 요구할 수 있으나, 세무서와 확정일자부여기관에 이를 직접 확인할 법적권한은 없습니다. ※ 미납국세·선순위확정일자 현황 확인방법은 "별지"참조			

## [계약내용]

제1조(보증금과 차임) 위 부동산의 임대차에 관하여 임대인과 임차인은 합의에 의하여 보증금 및 차임을 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: )

제2조(임대차기간) 임대인은 임차주택을 임대차 목적대로 사용·수익할 수 있는 상태로 \_\_\_\_\_년 \_\_\_\_\_월 \_\_\_\_\_일까지 임차인에게 인도하고, 임대차기간은 인도일로부터 \_\_\_\_\_년 \_\_\_\_\_월 \_\_\_\_\_일까지로 한다.

제3조(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 시기	<input type="checkbox"/> 수리비를 임차인이 임대인에게 지급하여야 할 보증금 또는 차임에서 공제
까지 미 수리한 경우	<input type="checkbox"/> 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 상황을 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(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.

**제9조(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.

**제10조(중개보수 등)** 중개보수는 거래 가액의 \_\_\_\_\_% 인 \_\_\_\_\_ 원(□ 부가가치세 포함 □ 불포함)으로 임대인과 임차인이 각각 부담한다. 다만, 개업공인중개사의 고의 또는 과실로 인하여 중개의뢰 인간의 거래행위가 무효·취소 또는 해제된 경우에는 그러하지 아니하다.

**제11조(중개대상물확인·설명서 교부)** 개업공인중개사는 중개대상물 확인·설명서를 작성하고 업무보증관계증서(공제증서등) 사본을 첨부하여 \_\_\_\_\_년 \_\_\_\_\_월 \_\_\_\_\_일 임대인과 임차인에게 각각 교부한다.

**[특약사항]**

상세주소가 없는 경우 임차인의 상세주소부여 신청에 대한 소유자 동의여부(  동의  미동의)

※ 기타 임차인의 대항력·우선변제권 확보를 위한 사항, 관리비·전기료 납부방법 등 특별히 임대인과 임차인이 약정할 사항이 있으면 기재  
 - 【대항력과 우선변제권 확보 관련 예시】 “주택을 인도받은 임차인은 \_\_\_\_\_년 \_\_\_\_\_월 \_\_\_\_\_일까지 주민등록(전입신고)과 주택임대차계약서상 확정일자 받기로 하고, 임대인은 \_\_\_\_\_년 \_\_\_\_\_월 \_\_\_\_\_일(최소한 임차인의 위 약정일자 이틀 후부터 가능)에 저당권 등 담보권을 설정할 수 있다”는 등 당사자 사이 합의에 의한 특약 가능

본 계약을 증명하기 위하여 계약 당사자가 이의 없음을 확인하고 각각 서명·날인 후 임대인, 임차인, 개업공인중개사는 매 장마다 간인하여, 각각 1통씩 보관한다. \_\_\_\_\_년 \_\_\_\_\_월 \_\_\_\_\_일

임대인	주 소						서명 또는 날인인	
	주민등록번호			전 화	성 명			
	대 리 인	주 소			주민등록번호	성 명		
임차인	주 소						서명 또는 날인인	
	주민등록번호			전 화	성 명			
	대 리 인	주 소			주민등록번호	성 명		
중개업자	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	

**법의 보호를 받기 위한 중요사항! 반드시 확인하세요**

**< 계약 체결 시 꼭 확인하세요 >**

**【당사자 확인 / 권리순위관계 확인 / 중개대상물 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 **중개대상물 확인·설명서**에 누락된 것은 없는지, 그 내용은 어떤지 꼼꼼히 확인하고 서명하여야 합니다.

**【대항력 및 우선변제권 확보】**

- ① 임차인이 **주택의 인도와 주민등록**을 마친 때에는 그 다음날부터 제3자에게 임차권을 주장할 수 있고, 계약서에 **확정일자**까지 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 목시적 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 서류**를 제출하면 됩니다. 기타 자세한 사항은 국세청 콜센터(국번 없이 126)로 문의하시기 바랍니다.

**【목시적 갱신 등】**

- ① 임대인은 임대차기간이 끝나기 6개월부터 1개월 전까지, 임차인은 1개월 전까지 각 상대방에게 기간을 종료하겠다는 거나 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 확정일자**를 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 이사**해야 우선변제 순위를 유지할 수 있습니다. 이때, 임차인은 임차권등기명령 관련 비용을 임대인에게 청구할 수 있습니다.