

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.

주택임대차계약서

보증금 있는 월세
전세 월세

임대인()과 임차인()은 아래와 같이 임대차 계약을 체결한다

[임차주택의 표시]

소재지	(도로명주소)		
토지	지목	면적	m ²
건물	구조·용도	면적	m ²
임차할부분	상세주소가 있는 경우 동층호 정확히 기재	면적	m ²
계약의종류	<input type="checkbox"/> 신규 계약		<input type="checkbox"/> 합의에 의한 재계약
	<input type="checkbox"/> 「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	
<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. 개업공인 중개사 세부 확인사항 '㉠ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항'에 기재)		<input type="checkbox"/> 해당 있음(중개대상물 확인·설명서 제2쪽 II. 개업 공인중개사 세부 확인사항 '㉠ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항'에 기재)	
* 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.

보증금	금 원정(W)
입금계좌	IBK기업은행 072-139808-04-019 실드벤처스
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

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 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 _____%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.

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 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 제3조의6 제3항)가 있거나 미납 또는 체납한 국세·지방세가 _____원을 초과하는 것을 확인한 경우 임대차기간이 시작하는 날까지 제5조에 불구하고 계약금 등의 명목으로 임대인에게 교부한 금전 기타 물건을 포기하지 않고 임대차계약을 해제할 수 있다.
- 주택 임대차 계약과 관련하여 분쟁이 있는 경우 임대인 또는 임차인은 법원에 소를 제기하기 전에 먼저 주택 임대차분쟁조정위원회에 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)
- 위 임대차 계약을 체결함과 동시에 임차인과 임대인은 실드벤처스와 보증금 보관, 무이자 대출, 연 2%(고정) 예금 상품 가입에 대한 보증금 임치 및 소비 대차 계약을 체결한다.
- 임차인은 임대인과 위 임대차 계약 시 임대차 보증금의 보관, 예금가입, 무이자 대출에 대해 실드벤처스가 제공하는 서비스를 이용하는 것에 대해 동의한다
- 실드벤처스는 보증금의 보관, 예금상품 제공, 무이자 대출을 담당하며, 임차인과 임대인의 분쟁 발생 시 책임이 없다.
- 실드벤처스는 무이자 대출의 기준이 되는 임대차계약서 사본을 전달받음과 동시에 보증금 보관계좌로 보증금 50% 이상 납입이 확인된 경우 관련 무이자 대출을 반드시 승인하고, 승인된 금액에 대해 보증금 보관계좌로 전달하는 것으로 약정한다.
- 임차인이 월세 3회 이상 체납 등의 임차인 귀책의 계약위반 사유 발생 시 실드벤처스는 이 계약을 통해 임차인에게 제공하는 모든 상품을 즉시 해지할 수 있는 것에 임차인은 동의하고, 기존 보관된 보증금을 임대인에게 상환할 수 있고, 임대인은 손실이 발생한 보증금 혹은 담보물의 가치를 환산하여 즉시 추심이 가능한 것으로 정한다.
- 임대인의 귀책의 계약위반 사유 혹은 범죄 발생 시 실드벤처스는 제공하는 모든 서비스를 중지하고 임차인에게 보증금을 상환할 수 있으며 임대인에게 보증금을 전달할 의무가 없는 것으로 정한다.
- 실드벤처스는 임차인에게 대출금액을 제외한 입금액에 대하여 임대차 계약 기간동안 연 2%(고정)의 예금 이자에 대하여 계약 만기일에 지급하고, **보증금 보관 서비스 이용이 중도 해지되는 모든 경우 이자율이 연 1%로 삭감 적용되며** 이외의 사항은 기존 시중 은행의 예금 상품 약관 등을 준용한다.
- 무이자 대출 승인된 보증금이 임차인 혹은 임대인에게 전달되지 않고, 보증금 보관 계좌로 전달됨에 대해 임대인과 임차인은 동의하고, 기존 시중 은행 대출 상품 약관 등을 준용한다.
- 위 임치 및 소비대차 계약 금액은 보증금과 동일한 것으로 정한다.
- 계약 중도해지의 경우 임차인이 합법적 중도해지를 입증한 경우에만 보증금을 환급받을 수 있다.
- 주택 임대차 계약과 관련하여 분쟁이 발생하고 귀책사유가 불분명할 경우 최종 판결 임차인이나 임대인이 입증할 때까지 실드벤처스가 보증금을 보관하기로 한다.
- 서비스 운영에 관한 시행 법령의 추가/변경에 따라서 서비스를 보완하기 위한 사업체 혹은 서비스가 추가됨에 동의하기로 한다.
- 홈페이지를 통해 실드벤처스측으로 전달된 임대차 계약서상의 보증금과 실제 실드벤처스에 입금된 보증금이 상이한 경우, 입금된 금액만큼의 무이자 대출, 보관, 예금 서비스를 제공하고 영업일 기준으로 7일 이내에 임차인과 임대인에게 입금정보를 알리기로 한다

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 날인①	
	주민등록번호		전 화		성 명			
	대 리 인	주 소	주민등록번호		성 명			
임차인	주 소						서명 또는 날인①	
	주민등록번호		전 화		성 명			
	대 리 인	주 소	주민등록번호		성 명			
개업공인중개사	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		전화	
	소속공인중개사	서명 및 날인	①		소속공인중개사	서명 및 날인	①	

법의 보호를 받기 위한 중요사항! 반드시 확인하세요

< 계약 체결 시 꼭 확인하세요 >

【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 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」 제109조제2항 및 「지방세징수법」 제6조제3항의 요건을 충족하는 임차인의 경우에는 임대차계약일부부터 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 6천만원 또는 월차임 30만원을 초과하여 주택임대차 계약을 체결(금액의 변동이 있는 재계약·갱신계약 포함)한 경우, 임대인과 임차인은 계약체결일로부터 30일 이내에 시군 구청에 해당 계약을 공동(계약서를 제출하는 경우 단독신고 가능)으로 신고하여야 합니다.
- ② 주택임대차계약서를 제출하고 임대차 신고의 접수를 완료한 경우, 임대차 신고필증상 접수완료일에 확정일자가 부여된 것으로 간주되므로, 별도로 확정일자 부여를 신청할 필요가 없습니다.

< 계약기간 중 꼭 확인하세요 >

【차임증액청구】

계약기간 중이나 임차인의 계약갱신요구권 행사로 인한 갱신 시 차임·보증금을 증액하는 경우에는 기존 차임·보증금의 5%를 초과하여 증액하지 못하고, 계약체결 또는 약정한 차임 등의 증액이 있는 후 1년 이내에는 하지 못합니다.

【목시적 갱신 등】

- ① 임대인은 임대차기간이 끝나기 6개월부터 2개월* 전까지, 임차인은 2개월 전까지 각 상대방에게 계약을 종료하겠다는 조건을 변경하여 재계약을 하겠다는 취지의 통지를 하지 않으면 종전 임대차와 동일한 조건으로 자동 갱신됩니다.
- * 기존 규정은 1개월이고, '20. 12. 10. 이후 최초로 체결되거나 갱신된 계약의 경우 2개월이 적용됩니다.
- 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.

【계약갱신요구 등】

- ① 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 2개월* 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 임대인은 정당한 사유 없이 거절하지 못하고, 갱신거절 시 별지 2에 기재된 계약갱신 거절통지서 양식을 활용할 수 있습니다.
- * 기존 규정은 1개월이고, '20. 12. 10. 이후 최초로 체결되거나 갱신된 계약의 경우 2개월이 적용됩니다.
- ② 임차인은 계약갱신요구권을 1회에 한하여 행사할 수 있고, 이 경우 갱신되는 임대차의 존속기간은 2년, 나머지 조건은 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 봅니다. 다만, 차임과 보증금의 증액은 청구 당시의 차임 또는 보증금 액수의 100분의 5를 초과하지 아니하는 범위에서만 가능합니다.
 - ③ 목시적 갱신이나 합의에 의한 재계약의 경우 임차인이 갱신요구권을 사용한 것으로 볼 수 없으므로, 임차인은 주택임대차 보호법에 따라 임대기간 중 1회로 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 우선 변제권을 확보하기 위하여 반드시 **다시 확정일자**를 받아야 합니다.

주택임대차 관련 분쟁은 전문가로 구성된 대한법률구조공단, 한국부동산원, 한국토지주택공사, 지방자치단체에 설치된 주택임대차분쟁조정위원회에서 신속하고 효율적으로 해결할 수 있습니다.

