

임대주택 표준임대차계약서



공정거래위원회
표준약관 제10002호
(1995. 12. 5. 개정)

* 제1조~제13조는 임대주택법에 의해 그 사용이 의무화되어 있는 표준임대차계약서를 그대로 사용하고, 그 외에 필요한 사항을 따로 제14조에 특약사항으로 정하는 것임.

아래 표시주택을 임대차함에 있어 임대인_____ (이하 “갑”이라 한다)과 임차인_____ (이하 “을”이라 한다)은 아래의 내용으로 임대차계약을 체결하고 이를 증명하기 위하여 계약서 2통을 작성하여 “갑”과 “을”이 각각 기명날인한 후 각 1통씩 보관한다.

1. 계 약 자

(1) 갑

가. 성명(또는 회사명) : (서명 또는 인)
나. 주소(주사무소 소재지) : (전화번호)
다. 주민등록번호(사업자등록번호) :
라. 임대사업자등록번호 :

(2) 을

가. 성명 : (서명 또는 인)
나. 주소 : (전화번호)
다. 주민등록번호 :

계 약 금	원정은 계약시에 지불
중 도 금	원정은 . . .에 지불
잔 금	원정은 . . .에 지불함.

③ “을”은 제1항 및 제2항의 규정에 의한 임대보증금을 이자없이 “갑”에게 예치하여야 하며, 제2항의 기한까지 납부하지 아니하는 경우에는 한국주택은행 일반자금대출 연체이율을 적용하여 산출한 연체료를 가산하여 납부하여야 한다.

④ “을”은 당월분 임대료를 매월 말일까지 납부하여야 하며, 이를 이행하지 아니할 경우에는 연체된 금액에 대하여 제3항의 규정에 의한 연체요율로 계산한 연체료를 가산 납부하여야 한다.

제2조(임대주택의 입주일) 위 임대주택의 입주일은 . . . ~ . . .까지로 한다.

제3조(임대료의 계산)

① 임대료는 월 단위로 산정한다. 다만, 임대기간이 월 초일부터 시작되지 아니하거나 월의 말일에 종료되지 아니하는 경우에는 그 임대기간이 시작 또는 종료되는 월의 임대료는 일단위로 산정한다.

② 입주당월의 임대료는 입주일부터 기산한다. 다만, 입주지정기간이 경과하여 입주하는 경우에는 입주지정기간이 종료한 날부터 기산한다.

제4조(관리비와 사용료)

① “을”은 관리비와 사용료를 “갑” 또는 “갑”이 지정한 관리주체에게 별도의 특약으로 정하는 기간까지 납부하여야 하며 이를 이행하지 아니할 경우에는 “갑”은 “을”로 하여금 연체된 금액에 대하여 제1조제3항의 규정에 의한 연체요율로 계산한 연체료를 가산 납부하게 할 수 있다.

② “갑”이 관리비와 사용료를 징수하고자 할 때에는 관리비와 사용료의 부

과내역서를 첨부하여 “을”에게 이를 납부할 것을 통지하여야 한다.

제5조(임대조건 등의 변경) “갑”과 “을”은 다음 각호의 1에 해당할 경우에는 임대보증금, 임대료, 관리비 또는 사용료 및 제납입금을 조정할 수 있다. 다만, 임대보증금과 임대료의 조정은 임대주택법 및 주택임대차보호법에서 정하는 바를 위배하여서는 아니된다.

1. 물가 기타 경제적 여건의 변동이 있을 때
2. “갑”이 임대하는 주택 상호간 또는 인근 유사지역의 임대주택 간에 임대조건이 균형상 조정할 필요가 있을 때
3. 임대주택과 부대시설 및 부지의 가액에 현저한 변동이 있을 때

제6조(“을”의 금지행위) “을”은 다음 각호의 1에 해당하는 행위를 하여서는 아니된다.

1. 임대주택법의 규정에 위반하여 임차권을 양도하거나 임대주택을 타인에게 전대하는 행위
2. 임대주택 및 그 부대시설을 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도 외의 용도로 사용하는 행위
3. 임대주택 및 그 부대시설을 파손 또는 멸실하는 행위
4. 기타 임대주택 및 그 부대시설의 유지·관리를 위하여 “갑”과 “을”이 합의한 사항을 위반하는 행위

제7조(“을”의 수인의무) “을”은 위 주택을 선량한 관리자로서 유지·관리하여야 한다.

제8조(임대주택관리의 범위) 위 주택의 공동부분과 부대시설 및 복리시설은 “갑” 또는 “갑”이 지정하는 주택관리업자가 관리하고, 주택과 그 내부시설은 “을”이 관리한다.

제9조(보수의 한계)

- ① 위 주택의 보수 및 수선은 “갑”의 부담으로 하되, 위 주택의 전용부분과 그 내부시설물을 “을”이 훼손하거나 멸실한 부분 또는 보수주기 내

에서의 소모성 자재의 보수 또는 수선은 “을”의 부담으로 한다.

- ② 제1항의 규정에 의한 소모성 자재의 종류와 그 종류별 보수주기는 제14조의 규정에 의한 특약으로 따로 정할 수 있다.

제10조(임대차계약의 해제 및 해지)

- ① “을”이 아래 각호에 해당하는 행위를 하였을 경우에는 “갑”은 이 계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다.

1. 허위 기타 부정한 방법으로 임대주택을 임대받은 경우
2. 법 제13조의 규정에 위반하여 임대주택의 임차권을 타인에게 양도하거나 임대주택을 전대한 경우
3. 임대차기간이 시작된 날부터 3월 이내에 입주하지 아니한 경우. 다만, “갑”의 귀책사유로 입주가 지연된 경우에는 그러하지 아니하다.
4. 임대료를 3월 이상 연속하여 연체한 경우
5. 임대주택 및 그 부대시설을 “갑”의 동의를 얻지 아니하고 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도외의 용도로 사용하는 경우
6. 임대주택 및 그 부대시설을 고의로 파손 또는 멸실한 경우
7. 주택건설촉진법 제33조의 규정에 의하여 사업계획의 승인을 받아 건설한 공공 건설임대주택의 임대차기간 중 다른 주택을 소유하게 된 경우. 다만, 상속·판결 또는 결혼 등 기타 부득이한 사유로 다른 주택을 소유하게 된 경우와 당해 임대주택의 입주자 모집 당시 주택공급에관한규칙 제8조 단서의 규정에 의하여 선착순의 방법으로 임차권을 취득한 경우는 제외한다.
8. 기타 이 표준임대차계약서상의 의무를 위반한 경우

- ② “을”은 아래 각호에 해당하는 경우에 이 계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다.

1. 시장·군수 또는 구청장이 임대주택에 거주하기 곤란할 정도의 중대한 하자가 있다고 인정한 경우
2. “갑”이 시장·군수 또는 구청장이 지정한 기간내에 하자보수명령을 이행하지 아니한 경우

3. “갑”이 “을”의 의사에 반하여 임대주택의 부대·복리시설을 손괴 또는 철거시킨 경우
4. “갑”의 귀책사유로 입주기간 종료일로부터 3월 이내에 입주할 수 없는 경우
5. “갑”이 이 표준임대차계약서상의 의무를 위반한 경우

제11조(임대보증금의 반환)

- ① “을”이 “갑”에게 예치한 임대보증금은 이 계약이 종료되거나 해제 또는 해지되어 “을”이 “갑”에게 주택을 명도함과 동시에 반환한다.
- ② 제1항의 경우 “갑”은 주택 및 내부 일체에 대한 점검을 실시한 후 “을”이 “갑”에게 납부하여야 할 임대료·관리비 등 제반 납부액과 제9조제1항의 규정에 의한 “을”의 수선유지 불이행에 따른 보수비 및 제14조의 규정에 의한 특약으로 정하는 위약금·불법거주에 의한 배상금·손해금 등 “을”의 채무를 임대보증금에서 우선 공제하고 그 잔액에 대하여 반환한다.
- ③ “을”은 위 주택을 “갑”에게 명도하는 때까지 사용한 전기·수도·가스 등의 사용료(납부시효가 종료되지 아니한 것을 말한다)지불 영수증을 “갑”에게 제시 또는 예치하여야 한다.

제12조(임대주택의 매각) “갑”은 위 주택이 임대주택법시행령 제9조제1항제2호 및 제3호의 임대주택에 해당하는 경우 다음 각호의 조건에 따라 매각한다.

1. 위 주택의 매각시기는 최초 입주 지정기간 종료후 ()년으로 한다.
2. 위 임대주택의 매각가격 산정기준은 입주자모집공고안에서 정한 바에 따른다. 다만, 입주자모집공고에서 정하지 아니한 경우에는 별도 특약으로 정한다.

제13조(소 송) 이 계약에 관한 소송의 관할 법원은 “갑”과 “을”이 합의하여 결정하는 관할법원으로 하며, “갑”과 “을”간에 합의가 이루어지지 아니한 경우에는 위 주택소재지를 관할하는 법원으로 한다.

제14조(특 약)

① 제4조 제1항의 규정에 의하여 “을”은 관리비와 사용료를 다음 각호에 따라 납부하여야 한다.

1. 관리비와 사용료는 월단위로 산정한다. 다만, 임대기간이 월의 초일부터 시작되지 아니하거나 월의 말일에 종료되지 아니하는 경우에는 그 임대기간이 시작 또는 종료되는 월의 관리비와 사용료는 일단위로 산정한다.
2. 입주당월의 관리비와 사용료는 입주일로부터 기산한다. 다만, 입주지정기간을 경과하여 입주하는 경우에는 입주지정기간이 종료한 날로부터 기산한다.

② 제11조제2항의 규정에 의하여 위약금 및 불법거주에 의한 배상금·손해금은 다음 각호에 따른다.

1. “을”이 제10조제1항 각호의 1에 해당하거나 “을”의 일방적인 요청으로 인하여 본계약을 해제 또는 해지할 경우에는 “을”은 “갑”에게 위약금으로 해제 또는 해지시의 임대보증금 및 임대료를 기준으로 하여 임대보증금을 한국주택은행 1년만기 정기예금 이율에 따라 연임대료로 산정한 금액(2년분)과 약정 월임대료의 2년분에 해당하는 금액을 합한 임대료 총액의 100분의 10을 배상한다. 단, 계약기간이 1년이하인 경우에는 1년분만을 계산하기로 한다. 그러나 다음 각호의 1에 해당하는 경우로서 증빙자료를 첨부하여 당해 임대사업자의 동의를 얻은 경우에는 위약금 납부를 면제할 수 있다.
 - (가) 근무·생업 또는 질병치료 등을 이유로 임차인이 거주하는 주택건설지역(특별시·광역시·시·군의 행정구역 또는 도시계획구역을 말한다)과 다른 주택건설지역으로 퇴거하고자 하는 경우
 - (나) 상속에 의하여 취득한 주택으로 이전하고자 하는 경우
 - (다) 해외로 이주하거나 1년 이상 해외에 체류하고자 하는 경우
2. “갑”이 제10조제2항 각호의 1에 해당하여 “을”이 계약해제 또는 해지할 경우에는 “갑”은 “을”에게 위약금으로 제1호의 규정에 의한 방법으로 계산한 금액을 배상한다.

3. “을”은 이 계약 종료일 이후에도 주택을 명도하지 아니할 경우에는 계약의 해제·해지 통보일 이후 1개월이 경과한 날로부터 주택을 명도한 날까지의 기간동안 임대료와 관리비의 1.5배에 상당하는 금액을 일할로 계산하여 불법거주에 의한 배상금·손해금등 “을”의 채무를 임대보증금에서 우선 공제하고 그 잔액에 대하여 반환한다.
- ③ “을”이 계약체결후 주소지 이전이 있을 시에는 즉시 이전된 주민등록등본 1통을 “갑”에게 제출하여야 한다. 만약, 이를 이행하지 아니할 경우 “갑”의 “을”에 대한 모든 통고는 종전 주소지로 발송하며 발송후 15일이 경과함으로써 그 효력이 발생한 것으로 보고 또한 계약서상의 주소가 부정확한 것도 이와 같다.
- ④ 제12조 제2호 규정에 의하여 분양전환가격의 산정방법은 건설원가와 감정평가가격의 산술평균가격으로 한다. 다만, 이 경우에도 분양전환 당시의 주택분양가 원가연동제시행지침에 의하여 산출한 당해주택의 분양(예상)가격에서 임대기간중의 감가상각비를 공제한 금액을 초과할 수 없다.
- ⑤ 분양전환가격의 기초가 되는 최초 입주공고일 기준 본 아파트의 분양가격은 일금 원整이며 이 중 택지비는 일금 원 정이다.
- ⑥ 본 아파트의 분양시 당해주택에 대한 “갑”의 보수·수선범위는 () 으로 한다.
- ⑦ (원상회복)
 1. “을”이 임대주택을 “갑”에게 명도하는 경우 “갑”은 임대주택 및 그 내부시설물 일체에 대한 점검을 실시하며 이 경우 임대주택 및 그 내부시설물의 파손, 멸실 또는 원형변경등이 있는 때에는 “을”은 이를 원상회복하거나 원상복구비용을 납부하여야 한다. 단, 일반적으로 허용되는 마멸 또는 마손의 경우에는 그러하지 아니한다.
 2. 전항에서 원상회복되지 않을 경우, 정부표준품셈(해당년 기준) 및 시중노임단가에 의거 금액을 산출하여 “을”로 하여금 납부하게 하거나 또는 “을”이 예치한 임대보증금에서 그 금액을 공제한다.

- ⑧ (필요비·유익비 반환조항) “을”이 임차물의 보존에 관한 필요비 및 유익비의 지출이 예상될 경우 “갑”과 “을”은 상호협의하여 “갑”의 동의를 득한 후 시행하며 이 경우 “을”은 “갑”에게 그 상환을 청구할 수 있다.
- ⑨ (계약의 해석조항) 이 계약에 명시되지 아니한 사항 또는 계약의 해석에 관하여 이의가 있는 경우에는 “갑”과 “을”이 합의하여 결정하되, 합의되지 아니한 사항은 관계법령 및 일반관례에 따른다.