

## 주택임대차표준계약서

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> |
| 계약의종류  | 신규 계약   |   | 합의에 의한 재계약     |
|  | 「주택임대차보호법」 제6조의3의 계약갱신요구권 행사에 의한 갱신계약<br>* 갱신 전 임대차계약 기간 및 금액<br>계약 기간: ~ 보증금: 원, 차임: 월 원 |   |                |
| 미납 국세·지방세  |   | 선순위 확정일자 현황   |                |
| <input type="checkbox"/> 없음<br>(임대인 서명 또는 날인 인)  |   | <input type="checkbox"/> 해당 없음<br>(임대인 서명 또는 날인 인)  |                |
| <input type="checkbox"/> 있음(중개대상물 확인·설명서 제2쪽 표. 개업공인중개사 세부 확인사항 '㉠ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항'에 기재) |   | <input type="checkbox"/> 해당 있음(중개대상물 확인·설명서 제2쪽 표. 개업공인중개사 세부 확인사항 '㉠ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항'에 기재) |                |
|  |   | 확정일자 부여란<br>※ 주택임대차계약서를 제출하고 임대차 신고의 접수를 완료한 경우에는 별도로 확정일자 부여를 신청할 필요가 없습니다.                            |                |

### [계약내용]

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

|        |                                   |
|--------|-----------------------------------|
| 보증금    | 금 원정(₩ )                          |
| 계약금    | 금 원정(₩ )은 계약시에 지불하고 영수함. 영수자 ( 인) |
| 중도금    | 금 원정(₩ )은 년 월 일에 지불하며             |
| 잔금     | 금 원정(₩ )은 년 월 일에 지불한다             |
| 차임(월세) | 금 원정은 매월 일에 지불한다(임금계좌: )          |

제2조(임대차기간) 임대인은 임차주택을 임대차 목적으로 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 시기까지 미수리한 경우 | <input type="checkbox"/> 수리비를 임차인이 임대인에게 지급하여야 할 보증금 또는 차임에서 공제<br><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.

Mẫu hợp đồng này được soạn thảo dưới sự phối hợp của Bộ Tư pháp, Bộ Đất đai, Cơ sở hạ tầng và Giao thông vận tải cùng Chính quyền Thủ đô Seoul và các chuyên gia liên quan căn cứ theo các bộ luật liên quan như Bộ Luật Dân sự, Bộ Luật Bảo vệ Cho thuê Nhà ở và Bộ Luật Môi giới bất động sản. Vui lòng xem kỹ “Các hạng mục quan trọng cần kiểm tra” (Phụ lục 1) để được bảo vệ về mặt pháp luật.

## MẪU HỢP ĐỒNG CHO THUÊ NHÀ Ở

☐ Tiền theo tháng có tiền đặt cọc  
☐ Tiền nhà theo tháng

Bên cho thuê ( ) và Bên thuê ( ) thỏa thuận ký kết hợp đồng cho thuê với các nội dung như sau.

### [Thông tin nhà ở cho thuê]

|  |  |   |                            |
|--|--|---|----------------------------|
| Địa chỉ  | (Địa chỉ theo tên đường)   |   |                            |
| Khu đất  | Loại đất   | Diện tích   | m <sup>2</sup>             |
| Nhà ở  | Kết cấu, mục đích sử dụng  | Diện tích   | m <sup>2</sup>             |
| Phần cho thuê  | Ghi chính xác số nhà, số tầng, số tòa nếu có địa chỉ chi tiết.   |   | Diện tích m <sup>2</sup>   |
| Loại hợp đồng  | <b>Hợp đồng mới</b>  |   | <b>Khi theo thỏa thuận</b> |
|  | <b>Cần hợp đồng do thực hiện quyền yêu cầu gia hạn hợp đồng theo Điều 6-3 của Bộ Luật Bảo vệ Cho thuê Nhà ở</b><br>* Thời hạn hợp đồng cho thuê và số tiền trước khi gia hạn<br>Thời hạn hợp đồng: ~ Tiền đặt cọc: Won, Tiền thuê: won/tháng |   |                            |
| Thuế địa phương và nhà nước chưa thanh toán  |  | Tình trạng ngày xác định thứ tự ưu tiên   |                            |
| <input type="checkbox"/> Không có<br>(Chữ ký hoặc con dấu của Bên cho thuê )   |  | <input type="checkbox"/> Không tương ứng<br>(Chữ ký hoặc con dấu của Bên cho thuê )   |                            |
| <input type="checkbox"/> Có (Ghi vào mục “⑨” Mọi quan hệ quyền lợi thực tế hoặc quyền lợi đối với những hàng hóa chưa được công bố”, phần II. Các chi tiết cần được kiểm tra bởi các bên môi giới bất động sản trong trang 2 Bản hướng dẫn và kiểm tra các đối tượng môi giới. |  | <input type="checkbox"/> Tương ứng (Ghi vào mục “⑨” Mọi quan hệ quyền lợi thực tế hoặc quyền lợi đối với những hàng hóa chưa được công bố”, phần II. Các chi tiết cần được kiểm tra bởi các bên môi giới bất động sản trong trang 2 Bản hướng dẫn và kiểm tra các đối tượng môi giới. |                            |
|  |  | Xin cấp ngày xác định có nghĩa là gì?   |                            |

※ Nếu đã nộp Hợp đồng cho thuê nhà ở và hoàn thành việc khai báo liên quan đến việc cho thuê thì không cần phải nộp đơn riêng để xin cấp ngày xác định.

### [Chi tiết hợp đồng]

**Điều 1 (Tiền đặt cọc và tiền thuê)** Liên quan đến việc cho thuê bất động sản trên đây, Bên cho thuê và Bên thuê đồng ý thanh toán tiền đặt cọc và tiền thuê như sau.

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Tiền đặt cọc:               | Bằng chữ: won (₩ )  |
| Tiền tạm ứng                | Bằng chữ: won (₩ ) được thanh toán khi ký kết hợp đồng. Bên nhận ( Đóng dấu)        |
| Tiền thanh toán các đợt     | Bằng chữ: won (₩ ) được thanh toán vào ngày tháng năm .                             |
| Số tiền còn lại             | Bằng chữ: won (₩ ) được thanh toán vào ngày tháng năm .                             |
| Tiền thuê (Thuê theo tháng) | Bằng chữ: won, được thanh toán vào ngày hàng tháng (Số tài khoản nhận thanh toán: ) |

**Điều 2 (Thời hạn cho thuê)** Bên cho thuê giao nhà cho Bên thuê muộn nhất là đến ngày tháng năm với trạng thái có thể sử dụng và sinh lời theo mục đích của hợp đồng cho thuê và thời hạn cho thuê được tính từ ngày giao nhà cho đến ngày tháng năm .

**Điều 3 (Sửa chữa trước khi chuyển đến)** Bên cho thuê và Bên thuê thỏa thuận về các cơ sở vật chất cần sửa chữa của nhà cho thuê và trách nhiệm chi trả chi phí như sau.

|   |  |
|---|--|
| Các cơ sở vật chất cần sửa chữa   | <input type="checkbox"/> Không có <input type="checkbox"/> Có (Nội dung sửa chữa: )  |
| Thời điểm hoàn thành sửa chữa   | <input type="checkbox"/> Cho đến ngày hết hạn thanh toán số tiền còn lại, tức là ngày tháng năm <input type="checkbox"/> Khác ( )                          |
| Trường hợp không thể hoàn thành sửa chữa trước thời hạn hoàn thành sửa chữa đã thỏa thuận | <input type="checkbox"/> Chi phí sửa chữa được trừ vào tiền đặt cọc hoặc tiền thuê mà Bên thuê phải trả cho Bên cho thuê <input type="checkbox"/> Khác ( ) |

**Điều 4 (Sử dụng, quản lý và sửa chữa nhà cho thuê)** ① Bên thuê không được thay đổi cấu trúc của nhà cho thuê, cho thuê lại hoặc chuyển nhượng quyền thuê nhà khi chưa được sự đồng ý của Bên cho thuê và không được sử dụng cho bất cứ mục đích nào khác ngoài mục đích cho thuê, tức là dùng để ở.

② Bên cho thuê phải duy trì nhà cho thuê trong tình trạng cần thiết để có thể sử dụng và sinh lời trong suốt thời hạn hợp đồng và Bên thuê không được từ chối Bên cho thuê khi Bên cho thuê thực hiện các biện pháp cần thiết để bảo tồn nhà cho thuê.

③ Bên cho thuê và Bên thuê thỏa thuận về việc sửa chữa nhà cho thuê và trách nhiệm chi trả chi phí trong thời hạn hợp đồng như sau. Tuy nhiên, trách nhiệm chi trả các chi phí sửa chữa khác chưa được thỏa thuận sẽ tuân theo Bộ Luật dân sự, tiền lệ và các phong tục tập quán khác.

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Trách nhiệm của Bên cho thuê | (Ví dụ, việc sửa chữa các thiết bị chính của căn nhà cho thuê đã bị xuống cấp hoặc bị lỗi ví dụ như hệ thống sưởi, hệ thống cấp thoát nước và thiết bị điện sẽ do Bên cho thuê chịu trách nhiệm theo quy định tại Điều 623 của Bộ Luật dân sự và theo tiền lệ ) |
|------------------------------|---|

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| <b>Trách nhiệm của Bên thuê</b> | (Ví dụ, thiệt hại do cố tình hoặc sơ suất của Bên thuê, những sửa chữa đơn giản thông thường như bóng đèn và thay thế vật tư tiêu hao sẽ do Bên thuê chịu trách nhiệm theo quy định tại Điều 623 của Bộ Luật dân sự và theo tiền lệ) |
|---------------------------------|--|

④ Nếu Bên thuê đã chi trả các chi phí sửa chữa thuộc trách nhiệm của Bên cho thuê thì Bên thuê có quyền yêu cầu Bên cho thuê hoàn trả chi phí đó.

**Điều 5 (Hủy bỏ hợp đồng)** Trước khi Bên thuê thanh toán cho Bên cho thuê tiền thanh toán các đợt (hoặc số tiền còn lại nếu không có tiền thanh toán các đợt), Bên cho thuê có thể hủy bỏ hợp đồng này bằng cách hoàn trả gấp đôi khoản tạm ứng và Bên thuê có thể hủy bỏ hợp đồng bằng cách từ bỏ tiền đặt cọc.

**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.

※ 별지2의 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 화해적으로 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]**

• 주택 임대차 계약과 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)

\* 기타 임차인의 내항력 우선변제권 확보를 위한 사항, 전대·하위전대 등 임차인, 임대인, 중개인의 약정할 사항이 있으면 기재

【대항력과 우선변제권 확보 관련 예시】주택을 임대받은 임차인은 \_\_\_\_\_ 년 \_\_\_\_\_ 월 \_\_\_\_\_ 일까지 주민등록번호 \_\_\_\_\_ 신고와 주택임대차계약서상

확정일자 받기로 하고, 임대인은 \_\_\_\_\_ 년 \_\_\_\_\_ 월 \_\_\_\_\_ 일(최소) 임차인의 위 확정일자 이월 후부터 가능하게 저장경 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

|                  |         |         |    |                               |         |         |    |  |               |
|------------------|---------|---------|----|-------------------------------|---------|---------|----|--|---------------|
| 임<br>대<br>인      | 주소      |         |    |                               |         |         |    |  | 서명 또는<br>날인 인 |
|                  | 주민등록번호  |         |    | 전화                            |         | 성명      |    |  |               |
|                  | 대리인     | 주소      |    | 주민등록번호                        |         | 성명      |    |  |               |
| 임<br>차<br>인      | 주소      |         |    |                               |         |         |    |  | 서명 또는<br>날인 인 |
|                  | 주민등록번호  |         |    | 전화                            |         | 성명      |    |  |               |
|                  | 대리인     | 주소      |    | 주민등록번호                        |         | 성명      |    |  |               |
| 개<br>업<br>공<br>인 | 사무소소재지  |         |    | 사무소소재지<br><br>사무소명칭<br><br>대표 |         |         |    |  |               |
|                  | 사무소명칭   |         |    |                               |         |         |    |  |               |
|                  | 대표      | 서명 및 날인 | 인  |                               | 서명 및 날인 | 인       |    |  |               |
| 중<br>개<br>사      | 등록번호    |         | 전화 |                               | 등록번호    |         | 전화 |  |               |
|                  | 소속공인중개사 | 서명 및 날인 | 인  |                               | 소속공인중개사 | 서명 및 날인 | 인  |  |               |

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

**Điều 6 (Không thực hiện nghĩa vụ và bồi thường thiệt hại)** Nếu một trong các bên không thực hiện nghĩa vụ của mình, bên còn lại có thể ấn định một khoảng thời gian nhất định để yêu cầu khắc phục và có thể hủy bỏ hợp đồng sau thời hạn đó, đồng thời có thể yêu cầu bồi thường thiệt hại do hành vi đó gây ra. Tuy nhiên, nếu bên vi phạm biểu thị rõ ý định không thực hiện thì bên còn lại có thể hủy bỏ hợp đồng mà không cần yêu cầu khắc phục.

**Điều 7 (Chấm dứt hợp đồng trước thời hạn)** ① Bên thuê có thể chấm dứt hợp đồng trước thời hạn nếu một phần của căn nhà cho thuê bị phá hủy hoặc không thể sử dụng cho mục đích cho thuê vì các lý do khác mà không phải do lỗi của Bên thuê.

② Bên cho thuê có thể chấm dứt hợp đồng trước thời hạn nếu Bên thuê nợ 2 kỳ tiền thuê hoặc vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 4.

**Điều 8 (Yêu cầu gia hạn và từ chối)** ① Bên thuê có thể yêu cầu gia hạn hợp đồng trong khoảng thời gian từ 6 tháng đến 2 tháng trước khi kết thúc thời hạn cho thuê. Bên cho thuê chỉ được từ chối yêu cầu gia hạn hợp đồng trong những trường hợp có lý do chính đáng tương ứng với các mục ở khoản 1 Điều 6-3 của Bộ Luật Bảo vệ Cho thuê Nhà ở ví dụ như trường hợp nhà cho thuê là nơi cư trú thực tế của bản thân hoặc bố mẹ, ông bà, con cháu trực hệ của Bên cho thuê.

※ Phụ lục 2) Có thể sử dụng mẫu thông báo từ chối gia hạn hợp đồng

② Mặc dù Bên cho thuê đã từ chối yêu cầu gia hạn hợp đồng với lý do nơi ở thực tế như mục 8 khoản 1 Điều 6-3 của Bộ Luật Bảo vệ Cho thuê Nhà ở, nhưng nếu Bên cho thuê cho một bên thứ 3 khác thuê nhà mà không có lý do chính đáng trước khi hết thời hạn đáng lẽ ra được gia hạn nếu không bị từ chối thì Bên cho thuê phải bồi thường cho Bên thuê những thiệt hại phát sinh do việc từ chối gia hạn.

③ Số tiền bồi thường thiệt hại ở khoản 2 sẽ tuân theo quy định tại khoản 6 Điều 6-3 của Bộ Luật Bảo vệ Cho thuê Nhà ở.

**Điều 9 (Chấm dứt hợp đồng)** Khi chấm dứt hợp đồng cho thuê, Bên thuê phải khôi phục nguyên trạng nhà cho thuê rồi bàn giao lại cho Bên cho thuê, đồng thời Bên cho thuê phải trả lại tiền đặt cọc cho Bên thuê. Tuy nhiên, Bên thuê không có nghĩa vụ phải khôi phục nguyên trạng đối với những phần cơ sở vật chất bị xuống cấp hoặc những hư hỏng thông thường có thể xảy ra.

**Điều 10 (Quyết toán chi phí)** ① Bên thuê phải thanh toán các khoản phí tiện ích và phí quản lý toà nhà khi chấm dứt hợp đồng.

② Bên thuê có thể yêu cầu Bên cho thuê (nếu Bên cho thuê là chủ sở hữu) trả lại khoản dự phòng sửa chữa dài hạn trong khoản phí quản lý mà Bên thuê đã chi trả. Tuy nhiên, nếu có đơn vị quản lý khác chịu trách nhiệm thanh toán khoản dự phòng sửa chữa dài hạn ví dụ như Ban quản lý toà nhà thì có thể yêu cầu đơn vị quản lý đó.

**Điều 11 (Giải quyết tranh chấp)** Trong trường hợp xảy ra tranh chấp liên quan đến hợp đồng thuê nhà này, Bên cho thuê và Bên thuê sẽ cố gắng giải quyết tranh chấp trên tinh thần hai bên cùng có lợi thông qua thoả thuận giữa các bên hoặc giải quyết thông qua Ủy ban Hòa giải Tranh chấp Thuê nhà.

**Điều 12 (Phí môi giới)** Phí môi giới là \_\_\_\_\_% của giá trị giao dịch, tương ứng với \_\_\_\_\_won ( ☐ Đã bao gồm ☐ Chưa bao gồm thuế GTGT), do Bên cho thuê và Bên thuê tự chịu. Tuy nhiên, điều này không áp dụng trong trường hợp giao dịch giữa các khách hàng bị vô hiệu, bị hủy bỏ hoặc bị hủy hợp đồng do cố ý hoặc sơ suất của bên môi giới bất động sản.

**Điều 13 (Cung cấp Bản hướng dẫn và kiểm tra các đối tượng môi giới)** Bên môi giới bất động sản đã được cấp phép hoạt động phải lập Bản hướng dẫn và kiểm tra các đối tượng môi giới, sau đó đính kèm bản sao của chứng thư bảo lãnh nghiệp vụ (chứng thư bảo hiểm khấu trừ bất động sản, v.v.) rồi cung cấp cho Bên cho thuê và Bên thuê.

**[Điều khoản đặc biệt]**

• Nếu phát sinh tranh chấp liên quan đến hợp đồng cho thuê nhà ở, Bên cho thuê hoặc Bên thuê phải nộp đơn yêu cầu hòa giải lên Ủy ban Hòa giải Tranh chấp Thuê nhà trước khi khởi kiện ra tòa án. ( ☐ Đồng ý ☐ Không đồng ý )

※ Nếu tiến hành hoà giải thông qua Ủy ban Hòa giải Tranh chấp Thuê nhà thì sẽ nhanh chóng nhận được kết quả hoà giải trong vòng 60 ngày (tối đa 90 ngày).

• Các kế hoạch cụ thể về việc phá dỡ hoặc xây dựng lại nhà ở ( ☐ Không có ☐ Có ※ Thời điểm thi công xây dựng: \_\_\_\_\_ ※ Thời gian cần thiết: \_\_\_\_\_ tháng )

• Trường hợp không có địa chỉ chi tiết, chủ sở hữu có đồng ý về việc xin cấp địa chỉ chi tiết của Bên thuê hay không ( ☐ Đồng ý ☐ Không đồng ý )

※ Ghi vào đây nếu có bất kỳ thỏa thuận đặc biệt nào giữa Bên cho thuê và Bên thuê ví dụ như đảm bảo hiệu lực đối với bên thứ 3, quyền được ưu tiên nhận lại tiền đặt cọc của của Bên thuê, phương thức thanh toán phí quản lý và tiền điện, v.v.

- [Ví dụ liên quan đến việc đảm bảo hiệu lực đối với bên thứ 3, quyền được ưu tiên nhận lại tiền đặt cọc] Các bên có thể thoả thuận các điều khoản đặc biệt ví dụ như “Sau khi nhận giao nhà, Bên thuê sẽ được đăng ký cư trú (khai báo chuyển đến)

và được cấp ngày xác định theo Hợp đồng cho thuê nhà ở muộn nhất là đến ngày \_\_\_\_\_ tháng \_\_\_\_\_ năm \_\_\_\_\_, đồng thời Bên cho thuê có thể thiết lập các quyền bảo đảm ví dụ như quyền thế chấp vào ngày tháng \_\_\_\_\_ năm \_\_\_\_\_ (tối thiểu sau 2 ngày kể từ ngày Bên thuê cam kết như trên đây).

**Các bên đã xác nhận không có bất cứ ý kiến nào khác đối với nội dung hợp đồng và lần lượt ký tên, điểm chỉ, đóng dấu giáp lai vào các trang của hợp đồng để chứng minh việc ký kết hợp đồng này. Bên cho thuê, Bên thuê và bên môi giới bất động sản giữ mỗi bên 1 bản hợp đồng.**

Ngày      tháng      năm

|   |                             |                       |  |                   |                                |                                |        |   |                          |  |
|---|-----------------------------|-----------------------|--|-------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------|---|--------------------------|--|
| Bên<br>cho<br>thu<br>ê  | Địa chỉ                     |                       |  |                   |                                |                                |        |   | Ký tên hoặc đóng<br>dấu인 |  |
|   | Số CMND                     |                       |  | Điện thoại        |                                |                                | Họ tên |   |                          |  |
|   | Người được uỷ quyền         | Địa<br>chỉ            |  | Số CMND           |                                |                                | Họ tên |   |                          |  |
|   | Địa chỉ                     |                       |  |                   |                                |                                |        |   | Ký tên hoặc đóng<br>dấu  |  |
| Bên<br>thu<br>ê   | Số CMND                     |                       |  | Điện thoại        |                                |                                | Họ tên |   |                          |  |
|   | Người được uỷ quyền         | Địa<br>chỉ            |  | Số CMND           |                                |                                | Họ tên |   |                          |  |
| Bên<br>môi<br>giới<br>đượ<br>c<br>cấp<br>phé<br>p<br>hoạ<br>t<br>độn<br>g | Địa chỉ văn phòng           |                       |  | Địa chỉ văn phòng |                                |                                |        |   |                          |  |
|   | Tên văn phòng               |                       |  |                   | Tên văn phòng                  |                                |        |   |                          |  |
|   | Đại diện                    | Ký tên và đóng<br>dấu |  | Đại diện          | Ký    tên    và<br>đóng    dấu |                                | 인      |   |                          |  |
|   | Số đăng ký                  |                       |  |                   | Điện<br>thoại                  |                                |        |   |                          |  |
|   | Số đăng ký                  |                       |  | Điện<br>thoại     |                                |                                |        |   |                          |  |
|   | Người môi giới phụ<br>trách | Ký tên và đóng<br>dấu |  | 인                 | Người môi giới phụ trách       | Ký    tên    và<br>đóng    dấu |        | 인 |                          |  |

Các tranh chấp liên quan đến việc cho thuê nhà ở sẽ được giải quyết nhanh chóng và hiệu quả thông qua các chuyên gia tại Ủy ban Hòa giải Tranh chấp Thuê nhà được thành lập bởi Cơ quan trợ giúp pháp lý Hàn Quốc, Tổng công ty nhà đất Hàn Quốc, Cơ quan bất động sản Hàn Quốc và các chính quyền địa phương.

## 법의 보호를 받기 위한 중요사항! 반드시 확인하세요

### <계약 체결 시 꼭 확인하세요>

#### 【대항력 및 우선변제권 확보】

- ① 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 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.

※ 임차인은 임대인의 동의를 받아 미납국세·지방세는 관할 세무서에서, 확정일자 현황은 관할 주민센터·등기소에서 확인할 수 있습니다.

#### 【임대차 신고의무 및 확정일자 부여 의제】

- ① 수도권 전역, 광역시, 세종시 및 도(道)의 시(市) 지역에서 보증금 6천만원 또는 월차임 30만원을 초과하여 주택임대차계약을 체결(금액의 변동이 있는 재계약·갱신계약 포함)한 경우, 임대인과 임차인은 계약체결일로부터 30일 이내에 시군구청에 해당 계약을 공동(계약을서를 제출하는 경우 단독신고 가능)으로 신고하여야 합니다.
- ② 주택임대차계약을 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 있은 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 주택임대차보호법에 따라 임대기간 중 1회에 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 우선변제권을 확보하기 위하여 반드시 **다시 확정일자**를 받아야 합니다.



## Vui lòng xem kỹ các hạng mục quan trọng để được bảo vệ về mặt pháp luật!

### <Vui lòng xem kỹ khi ký hợp đồng>

#### [Đảm bảo hiệu lực đối với bên thứ 3, quyền được ưu tiên nhận lại tiền đặt cọc]

- ① Sau khi Bên thuê hoàn thành việc **giao nhận nhà và đăng ký cư trú** thì có thể khẳng định quyền thuê nhà với bên thứ 3 khác kể từ ngày tiếp sau đó, và nếu được cấp **ngày xác định** trong hợp đồng thì sẽ được ưu tiên nhận lại tiền đặt cọc so với các chủ nợ có quyền ưu tiên thấp hơn hoặc các chủ nợ khác, nhưng phải duy trì tình trạng nắm giữ nhà ở và đăng ký cư trú trong suốt thời hạn cho thuê.
- ② Để bảo vệ khoản tiền đặt cọc, trước khi quyết định xem có ký kết hợp đồng hay không, Bên thuê phải kiểm tra giấy chứng nhận đăng ký, thuế địa phương và nhà nước chưa thanh toán, tình trạng ngày xác định của nhà ở có nhiều hộ gia đình để xác nhận các chủ nợ có quyền ưu tiên cao hơn và số tiền tương ứng.

※ Bên thuê có thể xin chấp thuận của Bên cho thuê để kiểm tra các khoản thuế địa phương và nhà nước chưa thanh toán tại cơ quan thuế có thẩm quyền và kiểm tra “ngày xác định” tại trung tâm cộng đồng địa phương hoặc văn phòng đăng ký.

#### [Nghĩa vụ khai báo cho thuê và xin cấp ngày xác định]

- ① Trong trường hợp ký hợp đồng thuê nhà ở (bao gồm cả hợp đồng gia hạn/ký lại với số tiền thay đổi) trong toàn bộ khu vực thủ đô, các thành phố lớn, thành phố trực thuộc trung ương và các thành phố trực thuộc tỉnh với số tiền đặt cọc vượt quá 60 triệu won hoặc tiền thuê hàng tháng vượt quá 300.000 won, Bên cho thuê và Bên thuê phải phối hợp cùng khai báo hợp đồng lên văn phòng thành phố, quận huyện trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng (hoặc có thể báo cáo riêng nếu nộp kèm theo hợp đồng).
- ② Nếu đã nộp Hợp đồng cho thuê nhà ở và hoàn thành việc khai báo liên quan đến việc cho thuê thì coi như đã được cấp ngày xác định vào ngày hoàn thành nộp hồ sơ khai báo cho thuê nên không cần phải nộp đơn riêng để xin cấp ngày xác định.

### <Những nội dung cần kiểm tra trong thời hạn hợp đồng>

#### [Yêu cầu tăng tiền thuê nhà]

Nếu tiền thuê/tiền đặt cọc tăng lên trong thời hạn hợp đồng hoặc trong thời gian gia hạn do Bên thuê thực hiện quyền yêu cầu gia hạn hợp đồng thì mức tăng không được vượt quá 5% tiền thuê/tiền đặt cọc hiện có và không được tăng lên trong vòng một năm sau khi ký kết hợp đồng hoặc sau khi đã tăng tiền thuê theo thỏa thuận.

#### [Tự động gia hạn]

- ① Nếu Bên cho thuê không thông báo cho bên kia từ 6 tháng đến 2 tháng và Bên thuê không thông báo cho bên kia 2 tháng trước khi kết thúc thời hạn cho thuê về ý định chấm dứt hợp đồng hoặc thay đổi các điều khoản và điều kiện để gia hạn hợp đồng thì hợp đồng cho thuê sẽ tự động được gia hạn với các điều kiện tương tự như trong hợp đồng cho thuê trước đó.  
\* Quy định hiện hành là 1 tháng, còn những hợp đồng ký lần đầu hoặc gia hạn sau 10.12.2020 thì áp dụng 2 tháng.
- ② Thời hạn của hợp đồng được gia hạn theo khoản 1 là 2 năm. Trong trường hợp này, Bên thuê có thể chấm dứt hợp đồng trước thời hạn bất cứ lúc nào, nhưng Bên cho thuê chỉ được chấm dứt hợp đồng trước thời hạn với những lý do quy định tại Điều 7 của hợp đồng hoặc theo thỏa thuận với Bên thuê.

#### [Yêu cầu gia hạn hợp đồng, v.v.]

- ① Nếu Bên thuê yêu cầu gia hạn hợp đồng từ 6 tháng đến 2 tháng\* trước khi hết thời hạn cho thuê, Bên cho thuê không được từ chối mà không có lý do chính đáng. Nếu từ chối gia hạn thì có thể sử dụng mẫu Thông báo từ chối gia hạn hợp đồng ở Tài liệu đính kèm 2.  
\* Quy định hiện hành là 1 tháng, còn những hợp đồng ký lần đầu hoặc gia hạn sau 10.12.2020 thì áp dụng 2 tháng.
- ② Bên thuê chỉ được thực hiện quyền yêu cầu gia hạn hợp đồng 1 lần. Trong trường hợp này, thời hạn của hợp đồng được gia hạn là 2 năm và các điều kiện còn lại giống như trong hợp đồng cho thuê trước đó. Tuy nhiên, tiền thuê và tiền đặt cọc chỉ được phép tăng trong phạm vi không vượt quá 5/100 số tiền thuê hoặc tiền đặt cọc tại thời điểm yêu cầu.
- ③ Trong trường hợp hợp đồng gia hạn theo thỏa thuận hoặc tự động gia hạn, Bên thuê không được coi là đã sử dụng quyền yêu cầu gia hạn, vì vậy trong khoảng thời gian sau đó, Bên thuê có thể sử dụng quyền yêu cầu gia hạn 1 lần trong thời hạn cho thuê theo quy định của Bộ Luật Bảo vệ Cho thuê Nhà ở.

### <Vui lòng xem kỹ khi chấm dứt hợp đồng>

#### [Đóng dấu vào ngày xác định nếu tăng tiền đặt cọc]

Nếu tiền đặt cọc tăng lên trong thời hạn hợp đồng hoặc tăng lên trong quá trình ký lại, gia hạn hợp đồng thì phải xin **cấp lại ngày xác định** để đảm bảo quyền được ưu tiên nhận lại đối với số tiền đặt cọc đã tăng thêm.

## 계약갱신 거절통지서

|   |   |
|---|---|
| <div>임대인</div> <div>(성명)</div> <div>(주소)</div> <div>(연락처)</div> | <div>임차인</div> <div>(성명)</div> <div>(주소)</div> <div>(연락처)</div> |
| 임차목적물 주소  |   |
| 임대차계약 기간  |   |

임대인( )은 임차인( )로부터 \_\_\_\_년 \_\_\_\_월 \_\_\_\_일 주택임대차계약의 갱신을 요구받았으나, 아래와 같은 법률상 사유로 위 임차인에게 갱신요구를 거절한다는 의사를 통지합니다.

\* 계약갱신거절 사유(주택임대차보호법 제6조의3 제1항 각 호)

1. 임차인이 2기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우 ☐
2. 임차인이 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임차한 경우 ☐
3. 서로 합의하여 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 제공한 경우 ☐  
(상당한 보상의 내용: \_\_\_\_\_ )
4. 임차인이 임대인의 동의 없이 목적 주택의 전부 또는 일부를 전대(轉貸)한 경우 ☐
5. 임차인이 임차한 주택의 전부 또는 일부를 고의나 중대한 과실로 파손한 경우 ☐
6. 임차한 주택의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성하지 못할 경우 ☐
7. 주택의 전부 또는 대부분을 철거·재건축하기 위하여 점유를 회복할 필요가 있는 경우
  - 7-1. 임대차계약 체결 당시 공사시기 및 소요기간 등을 포함한 철거 또는 재건축 계획을 임차인에게 구체적으로 고지하고 그 계획에 따르는 경우 ☐
  - 7-2. 건물이 노후·훼손 또는 일부 멸실되는 등 안전사고의 우려가 있는 경우 ☐
  - 7-3. 다른 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우 ☐
8. 임대인 또는 임대인의 직계존비속이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우 ☐  
(실거주자 성명: \_\_\_\_\_, 임대인과의 관계: ☐ 본인 ☐ 직계존속 ☐ 직계비속)
9. 그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우 ☐

\* 위 계약갱신거절 사유를 보충설명하기 위한 구체적 사정

※ 선택하신 사유를 소명할 수 있는 문서 등 별도의 자료가 있는 경우, 해당 자료들을 본 통지서에 첨부하여 임차인에게 전달해주시기 바랍니다.

|  |   |   |   |      |            |
|--|---|---|---|------|------------|
| 작성일자:  | 년 | 월 | 일 | 임대인: | (서명 또는 날인) |
| <p>* 거절통지의 효력은 위 계약갱신 거절통지서를 작성 및 발송한 후, 임차인에게 통지가 도달한 때에 발생합니다.</p> |   |   |   |      |            |



Thông báo từ chối gia hạn hợp đồng

|  |  |
|--|--|
| <b>Bên cho thuê</b><br>(Họ tên)<br>(Địa chỉ)<br>(Điện thoại liên hệ) | <b>Bên thuê</b><br>(Họ tên)<br>(Địa chỉ)<br>(Điện thoại liên hệ) |
| <b>Địa chỉ của mục tiêu cho thuê</b>                                 |  |
| <b>Thời hạn hợp đồng cho thuê</b>                                    |  |

Bên cho thuê ( ) xin thông báo, chúng tôi đã nhận được yêu cầu gia hạn hợp đồng cho thuê nhà ở vào ngày \_\_\_\_ tháng \_\_\_\_ năm \_\_\_\_ của Bên thuê ( ), nhưng chúng tôi xin từ chối yêu cầu gia hạn vì những lý do pháp lý như sau.

\* Lý do từ chối gia hạn hợp đồng (các mục tại khoản 1 Điều 6-3 của Bộ Luật Bảo vệ Cho thuê Nhà ở)

1. Trường hợp Bên thuê nợ tiền thuê với số tiền nợ tương ứng với 2 kỳ tiền thuê nhà ☐
2. Trường hợp Bên thuê thuê nhà bằng thủ đoạn gian dối hoặc bất hợp pháp khác ☐
3. Trường hợp Bên cho thuê đã thanh toán cho Bên thuê một khoản bồi thường nhất định theo thỏa thuận của hai bên ☐  
(Nội dung của khoản bồi thường nhất định: )
4. Trường hợp Bên thuê cho thuê lại toàn bộ hoặc một phần nhà ở khi chưa được sự chấp thuận của Bên cho thuê ☐
5. Trường hợp Bên thuê làm hư hỏng toàn bộ hoặc một phần căn nhà đã thuê do cố ý hoặc sơ suất nghiêm trọng ☐
6. Trường hợp toàn bộ hoặc một phần căn nhà cho thuê bị phá hủy và không đạt được mục đích cho thuê ☐
7. Trường hợp cần phải thu hồi công năng sử dụng để phá dỡ hoặc xây dựng lại toàn bộ hoặc phần lớn căn nhà
- 7-1. Trường hợp tiến hành theo đúng kế hoạch sau khi đã thông báo cụ thể cho Bên thuê về kế hoạch phá dỡ, xây dựng lại bao gồm cả thời điểm thi công xây dựng và thời gian cần thiết tại thời điểm ký hợp đồng ☐
- 7-2. Trường hợp có nguy cơ xảy ra sự cố an toàn như xuống cấp, hư hỏng hoặc phá hủy một phần của tòa nhà ☐
- 7-3. Trường hợp phá dỡ hoặc xây dựng lại theo quy định pháp luật khác ☐
8. Trường hợp Bên cho thuê hoặc người thân trực hệ của Bên cho thuê có ý định thực sự về việc cư trú tại ngôi nhà cho thuê ☐  
(Họ tên người cư trú trong thực tế: , quan hệ với Bên cho thuê: ☐ Bản thân ☐ Bố mẹ, ông bà trực hệ ☐ Con cháu trực hệ)
9. Trường hợp rõ ràng Bên thuê vi phạm nghĩa vụ của mình với tư cách là Bên thuê hoặc có lý do nghiêm trọng khác không thể tiếp tục thuê nhà ☐

\* Trường hợp cụ thể nhằm bổ sung lý do từ chối gia hạn hợp đồng như trên

※ Nếu có các tài liệu riêng ví dụ như tài liệu giải thích lý do lựa chọn thì vui lòng đính kèm với thông báo này rồi cung cấp cho Bên thuê.

|  |             |              |            |                      |                               |
|--|-------------|--------------|------------|----------------------|-------------------------------|
| <b>Ngày lập</b>  | <b>Ngày</b> | <b>tháng</b> | <b>năm</b> | <b>Bên cho thuê:</b> | <b>(Ký tên hoặc đóng dấu)</b> |
| * Thông báo từ chối gia hạn hợp đồng sẽ có hiệu lực sau khi được lập, gửi và đến tay Bên thuê. |             |              |            |                      |                               |