

| 보증금 | 있는 월세 | 없는 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 등· 층· 호 정확히 기재 | | 면적 | m ² |
| 계약의종류 | 신규 계약 | 합의에 의한 재계약 | | |
| | 「주택임대차보호법」 제6조의3의 계약갱신요구권 행사에 의한 갱신계약 * 갱신 전 임대차계약 기간 및 금액 계약 기간: . . . ~ . . . 보증금: 원, 차임: 월 원 | | | |
| 미납 국세·지방세 □ 없음 (임대인 서명 또는 날인 _____인) □ 있음(중개대상물 확인· 설명서 제2쪽 II. 개업공인중개사 세부 확인사항 ‘⑨ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항’에 기재) | | 선순위 확정일자 현황 □ 해당 없음 (임대인 서명 또는 날인 _____인) □ 해당 있음(중개대상물 확인· 설명서 제2쪽 II. 개업공인중개사 세부 확인사항 ‘⑨ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항’에 기재) | | 확정일자 부여란 ※ 주택임대차계약을 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(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 시기까지 미 수리한 경우 | <input type="checkbox"/> 수리비를 임차인이 임대인에게 지급하여야 할 보증금 또는 차임에서 공제 <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.

住宅賃貸借標準契約書

保証金有りの月賃(ウォルセ)
チョンセ(伝賃) ウォルセ(月賃)

| |
|--------------------------------|
| 賃貸人()と賃借人()は以下のとおり賃貸借契約を締結する |
|--------------------------------|

[賃借住宅の表示]

| | | | |
|---|---|---|---|
| 所在地 | (道路名住所) | | |
| 土地 | 地目 | 面積 | m ² |
| 建物 | 構造・用途 | 面積 | m ² |
| 賃借部分 | 詳細住所がある場合は棟・階・号を正確に記載 | 面積 | m ² |
| 契約の種類 | <input type="checkbox"/> 新規契約 | | <input type="checkbox"/> 合意による再契約 |
| | <input type="checkbox"/> 「住宅賃貸借保護法」第6条の3の契約更新要求権の行使による更新契約 *更新前の賃貸借契約期間及び金額 契約期間： ～ 保証金： ウォン、 借賃： 月 ウォン | | |
| 未納国税・地方税 | | 先順位確定日付の現況 | 確定日付付与欄 |
| <input type="checkbox"/> 無し (賃貸人 署名もしくは捺印 _____ 印) | | <input type="checkbox"/> 該当なし (賃貸人 署名もしくは捺印 _____ 印) | |
| <input type="checkbox"/> 有り (仲介対象物確認・説明書第2頁 II.開業公認仲介士細部確認事項「⑨実際の権利関係、または公示されていない物件の権利事項」に記載) | | <input type="checkbox"/> 該当あり (仲介対象物確認・説明書第2頁 II.開業公認仲介士細部確認事項「⑨実際の権利関係、または公示されていない物件の権利事項」に記載) | ※住宅賃貸借契約書を提出し、賃貸借申告の受付を完了した場合には別途の確定日付付与の申請を行う必要はありません。 |

[契約内容]

第1条(保証金と借賃) 上記の不動産の賃貸借に関して賃貸人と賃借人は合意によって保証金及び借賃を以下のとおり支払うものとする。

| | | |
|--------|---|-------------------------------|
| 保証金 | 金 | ウォン(W) |
| 契約金 | 金 | ウォン(W)は契約時に支払い、領収する。領収者 (印) |
| 中間金 | 金 | ウォン(W)は 年 月 日に支払い |
| 残金 | 金 | ウォン(W)は 年 月 日に支払う |
| 借賃(月賃) | 金 | ウォンは毎月 日に支払う(振込口座:) |

第2条(賃貸借期間) 賃貸人は賃借住宅を賃貸借目的通りに使用・収益できる状態で 年 月 日まで賃借人に引き渡し、賃貸借期間は引渡日から 年 月 日までとする。

第3条(入居前の修理) 賃貸人と賃借人は賃借住宅の修理が必要な施設物及び費用負担に関して次のように合意する。

| | |
|---------------------|--|
| 修理が必要な施設 | <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 有り(修理の内容:) |
| 修理完了時期 | <input type="checkbox"/> 残金支払期日の 年 月 日まで <input type="checkbox"/> その他 () |
| 約定した修理完了時期までに未修理の場合 | <input type="checkbox"/> 修理費を賃借人が賃貸人に支払うべき保証金、または借賃から控除 <input type="checkbox"/> その他() |

第4条(賃借住宅の使用・管理・修繕) ①賃借人は賃貸人の同意なく賃借住宅の構造変更及び転貸や賃借権の譲渡はできず、賃貸借目的の住居以外の用途で使用することはできない。
②賃貸人は契約存続中は賃借住宅を使用・収益に必要な状態に維持しなければならない、賃借人は賃貸人が賃借住宅の保存に必要な行為を行う時はこれを拒否することはできない。
③賃貸人と賃借人は契約存続中に発生する賃借住宅の修理及び費用負担に関して次のように合意する。ただし、合意されていないその他の修繕費用に関する負担は民法、判例、その他の慣習に従う。

| | |
|-------|---|
| 賃貸人負担 | (例えば、暖房、上・下水道、電気施設などの賃借住宅の主要設備に対する老朽・不良による修繕は民法第623条の判例上、賃貸人が負担するものと解釈される) |
| 賃借人負担 | (例えば、賃借人の故意・過失による破損、電球などの通常の簡単な修繕、消耗品の交替費用は民法第623条の判例上、賃借人が負担すると解釈される) |

④賃借人が賃貸人の負担に属する修繕費用を支払った場合には、賃貸人にその償還を請求することができる。
第5条(契約の解除) 賃借人が賃貸人に中間金(中間金がない場合は残金)を支払う前まで、賃貸人は契約金の倍額を償還し、賃借人は契約金を放棄して本契約を解除することができる。

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 가격의 _____% 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 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 저장권 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.

| | | | | | | | | | |
|------------------|---------|---------|---|--------|---------|---------|---|---------------|--|
| 임 대 인 | 주소 | | | | | | | 서명 또는 날인 인 | |
| | 주민등록번호 | | | 전화 | | 성명 | | | |
| | 대리인 | 주소 | | 주민등록번호 | | 성명 | | | |
| 임 차 인 | 주소 | | | | | | | 서명 또는 날인 인 | |
| | 주민등록번호 | | | 전화 | | 성명 | | | |
| | 대리인 | 주소 | | 주민등록번호 | | 성명 | | | |
| 개 업 공 인 | 사무소소재지 | | | 사무소소재지 | | | | | |
| | 사무소명칭 | | | 사무소명칭 | | | | | |
| | 대표 | 서명 및 날인 | 인 | | 대표 | 서명 및 날인 | 인 | | |
| 중 개 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.

第6条(債務不履行と損害賠償) 当事者の一方が債務を履行しない場合において、相手方が相当の期間を定めてその履行を催告し、契約の解除をすることができ、それによる損害賠償を請求することができる。ただし、債務者が予め履行しない意思表示をした場合の契約解除は催告を要しない。

第7条(契約の解約) ①賃借人は本人の過失なく賃借住宅の一部が滅失その他の事由によって賃貸借の目的通りに使用できない場合には、契約を解約することができる。

②賃貸人は賃借人が2期の借賃額に達するまで滞納したり、第4条第1項を違反した場合、契約を解約することができる。

第8条(更新要求と拒否) ①賃借人は賃貸借期間が終る6か月前から2か月前までの期間に契約更新を要求することができる。ただし、賃貸人は本人、またはその直系尊属・直系卑属の実居住など、住宅賃貸借保護法第6条の3第1項各号の事由がある場合に限りて契約更新の要求を拒否することができる。

※ 別紙2) 契約更新拒否通知書様式を使用可能

②賃貸人が住宅賃貸借保護法第6条の3第1項第8号による実居住を事由に更新を拒否したにも関わらず、更新要求が拒否されなかったら更新されたであろう期間が満了する前に正当な事由なく第3者に住宅を賃貸した場合、賃貸人は更新拒否によって賃借人が被った損害を賠償しなければならない。

③第2項による損害賠償額は住宅賃貸借保護法第6条の3第6項による。

第9条(契約の終了) 賃貸借契約が終了した場合に賃借人は賃借住宅を元の状態に回復して賃貸人に返し、これと同時に賃貸人は保証金を賃借人に返還しなければならない。ただし、施設の老朽化や通常生じ得る破損などは賃借人の原状回復義務に含まれない。

第10条(費用の精算) ①賃借人は契約終了時に公共料金と管理費を精算しなければならない。

②賃借人は既に支払った管理費のうち、長期修繕充当金を賃貸人(所有者である場合)に返還を請求することができる。ただし、管理事務所など、管理主体が長期修繕充当金を精算する場合にはその管理主体に請求することができる。

第11条(紛争の解決) 賃貸人と賃借人は本賃貸借契約に関する紛争が発生した場合、当事者間の協議、または住宅賃貸借紛争調整委員会の調停を通して互恵的に解決するために努力する。

第12条(仲介報酬など) 仲介報酬は取引価額の _____ % の _____ ウォン(☐ 付加価値税を含む ☐ 含まない)で、賃貸人と賃借人が各々負担する。ただし、開業公認仲介士の故意、または過失によって仲介依頼人の間の取引行為が無効・取消、または解除された場合にはこの限りではない。

第13条(仲介対象物確認・説明書の交付) 開業公認仲介士は仲介対象物確認・説明書を作成し、業務保証関係証書(共済証書など)の写本を添付し _____ 年 _____ 月 _____ 日賃貸人と賃借人に各々交付する。

[特約事項]

・住宅賃貸借契約に関して紛争が起きた場合、賃貸人または賃借人は法院に訴えを提起する前に先ず住宅賃貸借紛争調整委員会に調停を申請する(☐ 同意 ☐ 未同意)

※住宅賃貸借紛争調整委員会の調停を通す場合、60日(最大90日)以内に迅速に調整結果を受け取ることができます。

・住宅の撤去、または再建築に関する具体的な計画(☐ 無し ☐ 有り ※工事時期: _____ ※所要期間: _____ か月)

・詳細住所がない場合、賃借人の詳細住所付与申請に対する所有者の同意確認(☐ 同意 ☐ 未同意)

※その他賃借人の対抗力・優先弁済権の確保のための事項、管理費・電気料金の支払方法など、特別に賃貸人と賃借人が約定する事項があれば記載

-【対抗力と有線弁済権の確保に関する例】「住宅を引き渡された賃借人は _____ 年 _____ 月 _____ 日まで住民登録(転入届)住宅賃貸借契約書上に

確定日付を受けることとし、賃貸人は _____ 年 _____ 月 _____ 日(最遅でも賃借人の上記約定日付の二日後から可能)に抵当権など担保権を設定する

ことができる」など、当事者間の合意による特約が可能

本契約を証明するために契約当事者が異議のないことを確認し、各々署名・捺印後、賃貸人、賃借人、開業公認仲介士はページごとに契印して、各々1通ずつ保管する。

年 月 日

| | | | | | | | | | | | |
|---------------------------------|---------|--------|---|----|----|--------|---------|---------------------------------|----|---|--|
| 賃 貸 人 | 住所 | | | | | | | 署 名 ま た は 捺 印 | | | |
| | 住民登録番号 | | | | 電話 | | | | 氏名 | | |
| | 代理人 | 住所 | | | | 住民登録番号 | | | 氏名 | | |
| 賃 借 人 | 住所 | | | | | | | 署 名 ま た は 捺 印 | | | |
| | 住民登録番号 | | | | 電話 | | | | 氏名 | | |
| | 代理人 | 住所 | | | | 住民登録番号 | | | 氏名 | | |
| 開 業 公 認 仲 介 士 | 事務所所在地 | | | | | 事務所所在地 | | | | | |
| | 事務所名称 | | | | | 事務所名称 | | | | | |
| | 代表 | 署名及び捺印 | 印 | | | 代表 | 署名及び捺印 | 印 | | | |
| | 登録番号 | | | 電話 | | 登録番号 | | | 電話 | | |
| | 所属公認仲介士 | 署名及び捺印 | | 印 | | | 所属公認仲介士 | 署名及び捺印 | | 印 | |

住宅賃貸借に関する紛争は専門家で構成された大韓法律救助公団、韓国土地住宅公社、韓国不動産院、地方自治団体に設置された住宅賃貸借紛争調整委員会で迅速かつ効率的に解決することができます。

<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(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 종료하겠다는거나 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 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 우선변제권을 확보하기 위하여 반드시 **다시 확정일자**를 받아야 합니다.

法の保護を受けるための重要事項！ 必ずご確認ください。

〈契約締結時に必ずご確認ください〉

【対抗力及び優先弁済権の確保】

- ① 借人が住宅の引渡と住民登録を終えた時は、その次の日から第3者に賃借権を主張することができ、契約書に**確定日付**まで受けると後順位権利者やその他の債権者に優先して弁済を受けることができ、住宅の占有と住民登録は賃貸借期間中に維持し続けなければなりません。
- ② **登記事項証明書、未納国税・地方税、多世帯住宅確定日付現況**などを必ず確認し、先順位権利者及び金額を確認してから契約締結を決めないと保証金を守ることができません。

※賃借人は賃貸人の同意を得て、未納国税・地方税は管轄税務署で、確定日付の現況は管轄の住民センター・登記所で確認することができます。

【賃貸借申告義務及び確定日付付与擬制】

- ① 首都圏全域、広域市、世宗市及び道の市地域で保証金6千万ウォン、または1か月の借賃30万ウォンを超えて住宅賃貸借契約を締結(金額の変動がある再契約・更新契約を含む)した場合、賃貸人と賃借人は契約締結日から30日以内に市・郡・区庁に該当契約を共同(契約書を提出する場合は単独申告が可能)で申告しなければなりません。
- ② 住宅賃貸借契約書を提出して賃貸借申告の受付を完了した場合、賃貸借申告畢証上の受付完了日に確定日付が付与されたことと見なされるので、別途の確定日付付与の申請を行う必要はありません。

〈契約期間中、必ずご確認ください〉

【借賃増額請求】

契約期間中や賃借人の契約更新要求権行使による更新時、借賃・保証金を増額する場合には、既存の借賃・保証金の5%を超えて増額することはできず、契約締結、または約定した借賃などの増額があった後1年以内にはできません。

【黙示の更新など】

- ① 賃貸人は賃貸借期間が終る6か月から2か月*前まで、賃借人は2か月前までそれぞれの相手方に契約を終了するか、条件を変更して再契約するという趣旨の通知をしないと、以前の賃貸借と同一の条件で自動更新されます。
*既存規定は1か月で、2020年12月10日以後最初に締結されたり更新された契約の場合、2か月が適用されます。
- ② 第1項によって更新された賃貸借の存続期間は2年です。この場合、賃借人はいつでも契約を解約することができますが、賃貸人は契約書第7条の事由、または賃借人との合意がないと契約を解約することはできません。

【契約更新要求など】

- ① 賃借人が賃貸借期間が満了する6か月前から2か月*前までの間に契約更新を要求する場合、賃貸人は正当な事由なく拒否することはできず、更新拒否の際は別紙2に掲載された契約更新拒否通知書様式を活用することができます。
*既存規定は1か月で、2020年12月10日以後最初に締結されたり更新された契約の場合、2か月が適用されます。
- ② 賃借人は契約更新要求権を1回に限って行使ことができ、この場合更新される賃貸借の存続期間は2年、他の条件は以前の賃貸借と同一の条件でまた契約されたことと見なします。ただし、借賃と保証金の増額は、請求当時の借賃、または保証金の金額の100分の5を超えない範囲でのみ可能です。
- ③ 黙示の更新や合意による再契約の場合、賃借人が更新要求権を使用したと見なされないため、賃借人は住宅賃貸借保護法によって賃貸期間中1回に限って認められる更新要求権を今後使用することができます。

〈契約終了時に必ずご確認ください〉

【保証金額の増額時は確定日付押印】

契約期間中に保証金を増額したり、再契約、または契約更新過程で保証金を増額した場合には、増額された保証金に対する優先弁済権を確保するために必ず**改めて確定日付**を受けなければなりません。

계약갱신 거절통지서

| | |
|--|------------------------------|
| 임대인 (성명) (주소) (연락처) | 임차인 (성명) (주소) (연락처) |
| 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> | | | | | |

契約更新拒否通知書

| | |
|------------------------------|------------------------------|
| 賃貸人 (氏名) (住所) (連絡先) | 賃借人 (氏名) (住所) (連絡先) |
| 賃借目的物住所 | |
| 賃貸借契約期間 | |

賃貸人()は賃借人()から 年 月 日に住宅賃貸借契約の更新を要求されましたが、以下のような法律上の事由により上記の賃借人に更新要求を拒否するという意思を通知します。

- *契約更新拒否事由**(住宅賃貸借保護法第6条の3第1項各号)
- 1. 賃借人が2期の借賃額に該当する金額に至るまで借賃を滞納した事実がある場合 ☐
 - 2. 賃借人が虚偽やその他の不正な方法で賃借した場合 ☐
 - 3. 互いに合意して賃貸人が賃借人に相当な補償を提供した場合 ☐
(相当な補償の内容:)
 - 4. 賃借人が賃貸人の同意なく目的住宅の全部、または一部を転賃した場合 ☐
 - 5. 賃借人が賃借した住宅の全部、または一部を故意や重大な過失で破損した場合 ☐
 - 6. 賃借した住宅の全部、または一部が滅失され、賃貸借の目的が達成できない場合 ☐
 - 7. 住宅の全部、または大部分を撤去・再建築するために占有を回復する必要がある場合
 - 7-1. 賃貸借契約締結当時、工事時期及び所要期間などを含む撤去、または再建築計画を賃借人に具体的に告知してその計画に従う場合 ☐
 - 7-2. 建物が老朽・毀損、または一部が滅失されるなど、安全事故の恐れがある場合 ☐
 - 7-3. 他の法令によって撤去、または再建築が行われる場合 ☐
 - 8. 賃貸人、または賃貸人の直系尊卑属が目的住宅に実際に居住しようとする場合 ☐
(実居住者の氏名: 、賃貸人との関係: ☐ 本人 ☐ 直系尊属 ☐ 直系卑属)
 - 9. その他賃借人が賃借人としての義務を顕著に違反したり、賃貸借を続けるのが困難な重大な事由がある場合 ☐
- *上記の契約更新拒否事由を補充説明するための具体的な事情**

※選択した事由を疎明できる文書など、別途の資料がある場合、該当資料を本通知書に添付して賃借人にお渡しください。

| | |
|-------------|----------------|
| 作成日付: 年 月 日 | 賃貸人: (署名または捺印) |
|-------------|----------------|

*拒否通知の効力は、上記の契約更新拒否通知書を作成及び発送後、賃借人に通知が届いた時に発生します。