

## 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 등· 층· 호 정확히 기재	면적	m <sup>2</sup>	
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 ‘㉠’ 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 ‘㉠’ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항’에 기재)		확정일자 부여란  ※ 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(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 미수리한 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.

Типовой договор аренды жилого помещения

Государственный жилищный фонд  
Арендодатель (Число)  
Государственный фонд

Настоящий **типовой договор аренды жилого помещения** («Договор») составлен и заключен между **Арендодателем** ( ) и **Арендатором** ( ) на нижеследующих условиях.

[Описание недвижимости]

Местоположение	(конкретный адрес)		
Земля	Категория	Площадь	м <sup>2</sup>
Здание	Конструкция/Цель	Площадь	м <sup>2</sup>
Сдается в аренду	Заполнить адрес (т. е. здание, этаж, корпус), если применимо	Площадь	м <sup>2</sup>
Тип договора	Государственный фонд		Государственный фонд
	Государственный фонд (ссылка на Закон о защите жилищного найма) * Срок аренды и сумма до продления Срок: / / – / / Залог: корейских вон Аренда: корейских вон в месяц		
Неоплаченные государственные/местные налоги		Установленный приоритетный срок	Что такое установленный срок?
<input type="checkbox"/> Оплачено (Арендодатель: ) [печать/подпись] <input type="checkbox"/> Не оплачено (Заполнить пункт 9 «Подробные сведения, подтвержденные агентом-посредником» на стр. 2 «Руководства по проверке помещения [III]»)		<input type="checkbox"/> Неприменим (Арендодатель: ) [печать/подпись] <input type="checkbox"/> Применим (Заполнить пункт 9 «Подробные сведения, подтвержденные агентом-посредником» на стр. 2 «Руководства по проверке помещения [III]»)	※ Заявление на установленный срок не требуется при условии предоставления Договора и заполнения отчета об аренде.

[Положения и условия]

Статья 1 (Залоговый взнос и аренда)

1. В отношении аренды вышеуказанного недвижимого имущества арендодатель и арендатор соглашаются внести залог и арендную плату следующим образом.

Залоговый взнос	Сумма: корейских вон
Предоплата	Сумма: корейских вон (уплачивается при подписании настоящего Договора ) [печать/подпись]
Промежуточный платеж	Сумма: корейских вон (дата оплаты / /)
Остаток	Сумма: корейских вон (дата оплаты / /)
Аренда (помесячная)	Сумма: корейских вон (оплачивается ДД числа каждого месяца на банковский счет: )

Статья 2 (Срок аренды)

1. Арендодатель предоставляет сдаваемое жилое помещение Арендатору к установленной дате ( / / ) в состоянии, в котором оно пригодно и выгодно для целей аренды, а срок аренды исчисляется с даты сдачи до установленной даты расторжения договора ( / /).

Статья 3 (Ремонт до въезда)

1. Арендодатель и Арендатор договариваются об ответственности за объекты, требующие ремонта, и о бремени затрат на арендуемое жилище следующим образом.

Объекты, требующие ремонта	<input type="checkbox"/> Не требуется <input type="checkbox"/> Требуется (подробности: )
Дата окончания ремонта	<input type="checkbox"/> До уплаты остатка ( / / ) <input type="checkbox"/> Другая дата ( )
Если помещение не отремонтировано к согласованному сроку	<input type="checkbox"/> Стоимость ремонта вычитается из залогового взноса или суммы аренды, которую Арендатор уплачивает Арендодателю <input type="checkbox"/> Прочее ( )

Статья 4 (Использование, содержание и ремонт арендуемого жилья)

- Арендатор не вправе менять конструкцию сдаваемого в аренду жилого помещения, сдавать в субаренду и передавать права аренды без согласия Арендодателя или использовать в целях, отличных от цели (жилой) аренды.
- Арендодатель должен сохранять арендованное жилище в состоянии, необходимом для использования и получения прибыли в течение срока действия договора, а Арендатор не может отказаться от предпринимаемых Арендодателем действий, необходимых для поддержания арендованного жилища.
- Арендодатель и Арендатор договариваются о ремонте и расходах на арендуемое жилье, понесенных в течение срока действия договора, следующим образом. При условии, что бремя других затрат на ремонт, которые не были согласованы, должно соответствовать Гражданскому законодательству, соответствующим прецедентам и другим нормам.

Расходы Арендодателя	Например, подразумевается, что ремонт из-за износа и дефектов основных систем арендуемого жилья, таких как системы отопления, водоснабжения, канализации и электроснабжения, оплачивается Арендодателем в соответствии со статьей 623 Гражданского законодательства.
Расходы Арендатора	Например, подразумевается, что Арендатор несет расходы на обычный простой ремонт, такой как повреждение, вызванное намерением или неосторожностью Арендатора, замену осветительных приборов и замену расходных материалов в соответствии со статьей 623 Гражданского законодательства.

4. Арендатор может запросить у Арендодателя компенсацию затрат на ремонт, которые ложатся на Арендодателя.

**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 호혜적으로 해결하기 위해 노력한다.

**제12조(중개보수 등)** 중개보수는 거래 금액의 \_\_\_\_\_% 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 통한 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 내원력·우선변제공 확보를 위한 세입·관리비 전기로 납부방법 등 특별히 임대인과 임차인이 약정할 사항이 있으면 기재

[대항력과 우선변제공 확보 관련 명시사항을 반드시 기재함] \_\_\_\_\_년 \_\_\_\_\_월 \_\_\_\_\_일자 주택임대차계약신고와 주택임대차계약서상

확정일자 받기로 하고, 임대인은 \_\_\_\_\_년 \_\_\_\_\_월 \_\_\_\_\_일 전까지 임차인의 위 확정일자 이통 후부터 \_\_\_\_\_에 저장경 등 담보권을 설정할

수 있다"는 등 당사자사이 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 중 개 사	사무소소재지			사무소소재지				
	사무소명칭			사무소명칭				
	대표	서명 및 날인	인	대표	서명 및 날인	인		
	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.

Статья 5 (Прекращение действия договора)

1. Арендатор может отказаться от залогового взноса и расторгнуть договор, а Арендодатель может выплачивать двойную сумму залогового взноса до тех пор, пока Арендатор не выплатит Арендодателю промежуточный платеж (или остаток в случае отсутствия промежуточного платежа).

Статья 6 (Неисполнение обязательств и возмещение убытков)

1. Если одна из сторон не выполняет свои обязательства, другая сторона может установить значительный период времени для выполнения обязательств и уведомить ее, расторгнуть Договор и потребовать компенсацию за ущерб. Однако в случае, если должник заранее выражает намерение не выполнять свои обязательства, расторжение договора не требует уведомления.

Статья 7 (Расторжение договора)

1. Арендатор может расторгнуть договор, если часть арендуемого жилья не может быть использована в целях аренды из-за утраты или по другим причинам, не связанным с халатностью Арендатора.
2. Арендодатель может расторгнуть договор, если Арендатор просрочит аренду на два срока или нарушит Статью 4(1).

Статья 8 (Запрос о продлении и отказ)

1. Арендатор может потребовать продления договора за 2-6 месяцев до истечения срока его действия. При условии, что Арендодатель может отклонить запрос о продлении Договора только при наличии причин в соответствии с каждым подпунктом статьи 6-3 (1) Закона о защите жилищного найма, например, в случае собственного фактического проживания, проживания прямого предка или потомка. \* Можно использовать Уведомление об отказе в продлении Договора (Приложение 2).
2. Если Арендодатель отказался продлить Договор на основании фактического проживания в соответствии со Статьей 6-3 (1) 8 Закона о защите жилищного найма, и сдать его в аренду третьей стороне без уважительной причины до истечения срока, который был бы продлен, если бы запрос на продление был принят, Арендодатель возмещает Арендатору убытки, вызванные отказом в продлении.
3. Размер ущерба в соответствии с параграфом 2 определяется статьей 6-3 (6) Закона о защите жилищного найма.

Статья 9 (Расторжение договора)

1. При расторжении Договора Арендатор восстанавливает арендованное жилое помещение до исходного состояния и сдает его Арендодателю, а Арендодатель возвращает Арендатору сумму залогового взноса. При условии, что обветшание помещений или повреждения, которые могут возникнуть в обычных условиях, не входят в обязательство Арендатора по их восстановлению.

Статья 10 (Расчет по расходам)

1. Арендатор оплачивает коммунальные платежи и административные расходы при расторжении Договора.
2. Арендатор может потребовать от Арендодателя вернуть компенсацию за долгосрочный ремонт в составе уже оплаченных административных расходов. При условии, что управляющая компания (например, управленческий офис) выплачивает компенсацию за долгосрочный ремонт, Арендатор может направить туда запрос.

Статья 11 (Разрешение споров)

1. В случае возникновения спора, связанного с настоящим Договором, Арендодатель и Арендатор должны стремиться разрешить его по обоюдному согласию посредством консультаций между сторонами или при посредничестве Комиссии по урегулированию споров при аренде жилья.

Статья 12 (Комиссия посредника и т. д.)

1. Вознаграждения посреднику выплачиваются Арендодателем и Арендатором в виде \_% от стоимости сделки в корейских вонах \_\_\_\_\_ ( ☐ с учетом НДС ☐ без учета НДС ). При условии, что комиссия не взимается, если транзакция между клиентами посредника признана недействительной, отменена или аннулирована из-за намерения или халатности сертифицированного агента-посредника.

Статья 13 (Выдача руководства по проверке помещения)

1. Агент-посредник должен подготовить копию руководства по проверке помещения и выдать копию свидетельства о коммерческой гарантии (свидетельства о вычетах и т. д.) Арендодателю и Арендатору ГГГГ / ММ / ДД.

[Особые соглашения]

- В случае разногласий по Договору Арендодатель или Арендатор сначала должны обратиться за содействием в Комитет по урегулированию споров по аренде жилья, прежде чем подавать иск в суд. ( ☐ Согласен ☐ Не согласен )
- \* Если содействие проводится Комитетом по урегулированию споров, связанных с арендой жилья, вы можете быстро получить результаты в течение 60 дней (до 90 дней).
- Конкретные планы по сносу/реконструкции жилых домов ( ☐ Нет ☐ Да ) \* График строительства: ГГГГ / ММ / ДД \* Срок строительства: \_\_ месяц(-ев)
- Арендодатель согласен/не согласен с заявкой Арендатора на получение подробного адреса при отсутствии такового. ( ☐ Согласен ☐ Не согласен )

\* Например, если на каком-либо этапе вопросы, которые необходимо согласовать между Арендодателем и Арендатором (например, вопросы по обеспечению противопожарной безопасности и предоплате коммунальных платежей).

\* Особые соглашения могут быть заключены между двумя сторонами (например, посредник, предоставляющий адрес, должен получить регистрационные данные (уникальное соглашение) и фиксированную дату соглашения к ГГГГ / ММ / ДД.

а Арендатор должен установить исключение прав (по крайней мере, через два дня после выписки из даты Арендатора) ГГГГ / ММ / ДД.

В удостоверение вышеизложенного, стороны подтверждают отсутствие возражений против настоящего Договора, подписывают и скрепляют его печатями, после чего Арендодатель, Арендатор и Агент-посредник ставят свои печати на каждой странице, и каждая сторона сохраняет у себя по одному экземпляру.

Дата: ГГГГ / ММ / ДД

Арендодатель	Адрес							(печать/подпись)	
	Номер операции			Контакты			ФИО		
	Агент	Адрес			Номер операции				ФИО
Арендатор	Адрес							(печать/подпись)	
	Номер операции			Контакты			ФИО		
	Агент	Адрес			Номер операции				ФИО
Агент-посредник	Рабочий адрес				Рабочий адрес				
	Название фирмы				Название фирмы				
	Представитель	(печать/подпись)			Представитель		(печать/подпись)		
	Номер лицензии			Контакты			Номер лицензии	Контакты	
	Фирма посредника	(печать/подпись)			Фирма посредника		(печать/подпись)		

Споры, связанные с арендой жилья, могут быть быстро и эффективно разрешены Корейской корпорацией юридической помощи, Корейской корпорацией земли и жилья, Корейским советом по недвижимости и Комитетом по урегулированию споров по аренде жилья, учрежденным местными органами власти.

## 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(계약서를 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 있는 후 1년 이내에는 하지 못합니다.

#### 【목시적 갱신 등】

- ① 임대인은 임대차기간이 끝나기 6개월부터 2개월\* 전까지, 임차인은 2개월 전까지 각 상대방에게 계약을 종료하겠다는 거나 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.



## Ознакомьтесь с важными вопросами правовой защиты

### Перед подписанием договора обязательно ознакомьтесь с важными вопросами правовой защиты!

#### Обеспечение противодействия и права предпочтительного погашения

1. После **регистрации по месту пребывания** Арендатор может потребовать право аренды у третьей стороны со следующего дня, и, если Арендатор получит подтверждение **зафиксированной даты в контракте**, то возврат может быть выплачен ему, а не подчиненному правообладателю или другим кредиторам. Во время аренды должны сохраняться права владения и регистрация по месту пребывания.
2. Вы должны проверить **свидетельство о регистрации, неуплаченные государственные/местные налоги и установленный срок на многоквартирное жилье**, чтобы узнать предыдущего правообладателя и сумму, а затем решить, подписывать ли договор о хранении вашего залогового взноса.
  - ✳ С согласия Арендодателя Арендатор может узнать свои неуплаченные государственные/местные налоги в местной налоговой инспекции, а статус установленного срока — в местном общественном центре и в ЗАГСе.

#### Обязательство сообщать об аренде и предположение об установленном сроке

1. Если договор аренды жилого помещения (включая возобновленные и продленные договоры с изменением суммы) с залоговым взносом более 60 миллионов корейских вон или ежемесячной арендной платой в размере 300 000 корейских вон подписан в столичном регионе Сеула, крупных городах, Седжоне и городах провинций, Арендодатель и Арендатор должны совместно сообщить о заключении договора в муниципальное/районное/окружное управление в течение 30 дней.
2. Если вы предоставили договор аренды жилого помещения и подали отчет об аренде, установленный срок считается определенным на дату заполнения отчета об аренде, поэтому вам не нужно отдельно подавать заявку на установленный срок.

### Во время срока действия договора обязательно ознакомьтесь со следующими сведениями!

#### Запрос на увеличение арендной платы

1. Если арендная плата или залоговый взнос повышаются в течение срока действия договора или в связи с осуществлением Арендатором права на продление договора, то их нельзя повысить более чем на 5% от существующей арендной платы или залогового взноса, а также в течение одного года после подписания договора или в результате повышения арендной платы по договору.

#### Подразумеваемое продление и т. д.

1. Договор аренды жилого помещения будет автоматически продлен на тех же условиях, что и предыдущий договор аренды, если Арендодатель не уведомит о расторжении договора или продлении договора с условным изменением за 2-6 месяцев\* до окончания срока аренды, или если Арендатор не уведомит о расторжении договора или продлении договора с условным изменением за 2 месяца до окончания срока аренды.
  - \* Ранее срок составлял 1 месяц, а для соглашений, подписанных или продленных после 10 декабря 2020 г., — 2 месяца.
2. Срок продления аренды по п.1 составляет 2 года. В этом случае Арендатор может расторгнуть договор в любое время, при этом Арендодатель может расторгнуть договор только при наличии причин в соответствии со Статьей 7 настоящего Договора или соглашением с Арендатором.

#### Запрос на продление аренды и т. д.

1. Если Арендатор запрашивает продление аренды за 2-6 месяцев\* до истечения срока аренды, Арендодатель не может отказать без уважительных причин, а при отказе в продлении может быть использована форма Уведомления об отказе в продлении Договора (Приложение 2).
  - \* Ранее срок составлял 1 месяц, а для соглашений, подписанных или продленных после 10 декабря 2020 г., — 2 месяца.
2. Арендатор может воспользоваться правом на продление договора только один раз, и в этом случае срок продления аренды считается равным двум годам, а остальные условия считаются такими же, как и в предыдущем договоре аренды. При условии, что повышение арендной платы и залогового взноса не может превышать 5/100 от суммы арендной платы или залогового взноса на момент запроса.
3. В случае подразумеваемого продления или возобновления по договору, нельзя предполагать, что Арендатор воспользовался правом запросить продление, поэтому он может воспользоваться правом запросить продление позже, которое ограничено одним разом в течение срока аренды в соответствии с Законом о защите аренды жилья.

### Перед расторжением договора обязательно ознакомьтесь со следующими сведениями!

#### Фиксация установленного срока при увеличении суммы залогового взноса

1. Если сумма залогового взноса увеличивается в течение срока действия договора или во время его продления/возобновления, **установленный срок должен быть определен снова**, чтобы обеспечить право на предпочтительное погашение увеличенной суммы залогового взноса.

# 계약갱신 거절통지서

<b>임대인</b> (성명) (주소) (연락처)	<b>임차인</b> (성명) (주소) (연락처)
<b>임차목적물 주소</b>	
<b>임대차계약 기간</b>	
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>					

Уведомление об отказе в продлении Договора

Арендодатель ФИО: Адрес: Контакты:	Арендатор ФИО: Адрес: Контакты:
Адрес сдаваемого помещения:	
Срок договора аренды:	
Арендатор ( ) направил Арендодателю ( ) запрос на продление Договора ____ / ____ / ____. При условии уведомления Арендодателем об отказе по следующим правовым основаниям.	

- \* Причины отказа в продлении Договора (Статья 6-3(1) Закона о защите жилищного найма)
- 1. У Арендатора задолженность по оплате в два месяца. ☐
  - 2. Арендатор сдал жилье в аренду ложным или другим незаконным способом. ☐
  - 3. Арендодатель предоставил Арендатору значительную компенсацию по соглашению двух сторон. ☐  
(Размер справедливой компенсации: )
  - 4. Арендатор сдал жилище в субаренду — полностью или частично — без согласия Арендодателя. ☐
  - 5. Арендатор повредил жилище — полностью или частично — намеренно или по грубой неосторожности. ☐
  - 6. Арендованное жилище утеряно — полностью или частично — и цель аренды не может быть достигнута. ☐
  - 7. Жилье требует реставрации — полностью или частично — для сноса или реконструкции. ☐
    - 7-1. У Арендодателя есть планы по сносу или реконструкции, включая дату/срок строительства, о которых Арендатор был уведомлен во время подписания договора аренды. ☐
    - 7-2. Существует риск несчастного случая, такого как ухудшение состояния, повреждение или частичная потеря здания. ☐
    - 7-3. Планируется снос или реконструкция в соответствии с другими законами и постановлениями. ☐
  - 8. Арендодатель или его прямой предок/потомок фактически намеревается проживать в арендуемом жилье. ☐  
(ФИО фактического проживающего: , Кем приходится Арендодателю: ☐ Сам Арендодатель ☐ Прямой предок ☐ Прямой потомок)
  - 9. В других случаях, когда есть серьезная причина, затрудняющая продление аренды, или когда Арендатор существенно нарушает свои обязательства. ☐

\* Конкретные обстоятельства, дополняющие вышеуказанные причины отказа в продлении.

\* Если у вас есть какие-либо отдельные данные, такие как документы, способные объяснить причину, которую вы выбрали, приложите их к этому уведомлению и предоставьте Арендатору.

Дата: ____ / ____ / ____	Арендодатель: _____ (печать/подпись)
* Уведомление об отказе в продлении вступает в силу после заполнения и отправки Арендатору.	