

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:			

**[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.

<b>임대인부담</b>	(예컨대, 난방, 상·하수도, 전기시설 등 임차주택의 주요설비에 대한 노후·불량으로 인한 수선은 민법 제623조, 판례상 임대인이 부담하는 것으로 해석됨)
<b>임차인부담</b>	(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.

# STANDARD RESIDENTIAL LEASE AGREEMENT

Monthly Lease With Security Deposit  
Key Money Deposit Lease (“Jeonse”)  
Monthly Lease (“Wolse”)

This **Standard Residential Lease Agreement** (“Agreement”) is made and entered into by and between the **Lessor** ( ) and the **Lessee** ( ) as follows.

## [Description of Premises]

Location	(mailing address)		
Land	Category	Area	m <sup>2</sup>
Building	Structure/Purpose	Area	m <sup>2</sup>
For Lease	Fill out address details (e.g. building, floor, unit), if applicable.	Area	m <sup>2</sup>
Agreement type	New	Renewal upon agreement	
	Renewal by exercising extension request right in accordance with Article 6-3, Housing Lease Protection Act * Lease term and amount before extension Term: <u>YYYY / MM / DD</u> – <u>YYYY / MM / DD</u> Deposit: _____ won Lease: _____ won per month		
Unpaid national/local taxes		Fixed date of priority	
<input type="checkbox"/> Not applicable(no overdue taxes) (Lessor: _____) [seal/sign] <input type="checkbox"/> Yes (Fill out #9 under “Detailed matters confirmed by brokerage agent” on page 2 <i>Property description for customer’s verification [II]</i> )		<input type="checkbox"/> Not applicable (Lessor: _____) [seal/sign] <input type="checkbox"/> Applicable (Fill out #9 under “Detailed matters confirmed by brokerage agent” on page 2 <i>Property description for customer’s verification [II]</i> )	
		확정일자 부여란 (Fixed date stamp) ※ Application for a fixed date is not required if you have submitted the Agreement and filed a lease report.	

## [Terms and Conditions]

### Article 1 (SECURITY DEPOSIT AND LEASING)

1. Regarding the lease of the above real estate, the Lessor and the Lessee shall pay the security deposit and lease amount by agreement as follows.

Security Deposit	Amount: _____ won
Down Payment	Amount: _____ won shall be paid upon execution of this Agreement (Lessor: _____ [seal/sign])
Intermediate Payment	Amount: _____ won shall be paid on <u>YYYY / MM / DD</u>
Remaining Balance	Amount: _____ won shall be paid on <u>YYYY / MM / DD</u>
Monthly Rent	Amount: _____ won shall be paid <u>DD</u> of each month(bank account: _____)

### Article 2 (TERMS OF LEASE)

The Lessor shall deliver the Premises described above to the Lessee by (Date: YYYY / MM / DD) in such condition in which the Lessee is able to use the Premises or to make a profit thereon according to the purpose of the lease, and the term of said lease shall be by (Date: YYYY / MM / DD)

### Article 3 (REPAIRS BEFORE MOVING IN)

1. The Lessor and the Lessee shall agree on the responsibility of facilities to be repaired and the burden of cost of the Premises as follows.

Facilities to be repaired	<input type="checkbox"/> N/A <input type="checkbox"/> Needed (Details: _____)
Date of repairs completion	<input type="checkbox"/> Until payment of balance (Date: <u>YYYY / MM / DD</u> ) <input type="checkbox"/> Other ( _____ )
If not repaired by the agreed date	<input type="checkbox"/> Shall be deducted from the security deposit or monthly rent to be paid by the Lessee to the Lessor <input type="checkbox"/> Other ( _____ )

### Article 4 (USE, MAINTENANCE, REPAIRS TO THE PREMISES)

- The Lessee shall not modify the purpose or structure or transfer the right of lease and may not sublet the Premises or make use thereof for any purpose other than the purpose of lease (residential) without the consent of the Lessor.
- The Lessor shall maintain the Premises in such condition in which the Lessee is able to use the Premises or to make a profit thereon according to the purpose of the lease, and the Lessee cannot refuse when the Lessor engages in an act necessary for the preservation of the Premises.
- The Lessor and the Lessee shall agree on the repairs and its cost of the Premises incurred during the term of the Agreement as follows. Both parties shall follow the Civil Act, Korea's commercial customs with respect to the things not stated herein.

Lessor's responsibility	For example, repairs of major facilities of the premises such as heating, water, sewage and electricity facilities due to deterioration and defects shall be made by Lessor in accordance with Article 623 of the Civil Act and the precedent
Lessee's responsibility	For example, routine repairs such as light fixtures, and replacement of consumables, damages due to intention or negligence of the Lessee shall be made by Lessee in accordance with Article 623 of the Civil Act and the precedent

- The Lessee may request the Lessor for compensation of repair costs belonging to the Lessor's responsibility.

**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 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

확정일자를 받기로 하고, 임대인은 \_\_\_\_\_년 \_\_\_\_\_월 \_\_\_\_\_일(최소한 임차인의 위 약정일자 이를 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 중 개 사	사무소소재지			사무소소재지					
	사무소명칭			사무소명칭					
	대표	서명 및 날인	인		대표	서명 및 날인	인		
	등록번호			전화	등록번호				
	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.

Article 5 (RESCISSION OF AGREEMENT)

1. Before the intermediate payment due date or the balance due date if no intermediate payment, either party may rescind this Agreement by Lessor's returning double the earnest money or by Lessee's abandoning the earnest money.

Article 6 (DEFAULT AND COMPENSATION FOR DAMAGES)

1. In any case of non-performance of obligation by any party stated herein, the opposite party may set a considerable period of time to fulfill the obligations and notify it, rescind the Agreement, and claim compensation for damages. Provided, however, that in the case where the debtor expresses his/her intention not to perform in advance, the rescission of Agreement does not require peremptory notice.

Article 7 (CANCELLATION OF AGREEMENT)

1. The Lessee may claim for cancellation of the Agreement if a part of the Premises aren't available to the original rental purposes any longer due to loss or other reasons without his/her negligence.  
2. The Lessor may claim for cancellation of the Agreement if the if Lessee is two months or more in arrears with the rent or if the Lessee breaches the Article 4(1).

Article 8 (REQUEST FOR RENEWAL AND REFUSSAL)

1. The Lessee may request extension of the Agreement between two to six months before the expiration date. Provided, however, that the Lessor may reject the request for extension of the Agreement only if there are reasons under each subparagraph of Article 6-3(1) of the Housing Lease Protection Act, such as the actual residence of oneself, one's lineal ascendant or lineal descendant. ※ Non-renewal Lease Letter(Annex 2) may be used.  
2. If the Lessor refused to extend the Agreement on the grounds of actual residence pursuant to Article 6-3(1) 8, Housing Lease Protection Act; however, when leasing the Premises to a third-party without reasonable reasons, the Lessor shall compensate the Lessee for damages caused by the refusal of extension for the term that would have been extended if the request for extension was accepted.  
3. The amount of damages under paragraph 2 shall be determined by Article 6-3(6) of the Housing Lease Protection Act.

Article 9 (TERMINATION OF AGREEMENT)

1. Following the expiration, termination of this agreement, the Lessee shall deliver the Premises to the Lessor as originally it was, wear and tear excepted, and at the same time the security deposit for rent which the Lessee deposits with the Lessor shall be refunded to the Lessee. Provided, however, that aging of facilities or damage that may normally occur are not included in the Lessee's obligation to restore them.

Article 10 (SETTLEMENT OF EXPENSES)

1. The Lessee shall settle utility bills and management fees at the termination of the Agreement.  
2. The Lessee may request the Lessor(i.e. landlord) the refund of long-term repair allowance the Lessee has paid as part of the management fees. Provided, however, that if the management entity (e.g. building management office) settles the long-term repair allowance, the Lessee may file a request to the management entity.

Article 11 (DISPUTES SETTLEMENT)

1. If any dispute arises out of or relating to this Agreement, the Lessor and the Lessee shall agree to hold negotiations amongst themselves, in "good faith" or to mediation by Housing Lease Dispute Conciliation Committee(HLDCC).

Article 12 (BROKERAGE, ETC)

1. Brokerage fees are borne by the Lessor and the Lessee as \_\_\_\_\_% of the transaction value at \_\_\_\_\_ won ( ☐ VAT included ☐ No VAT). Provided, however, that the brokerage may not be paid in the case that the contract gets cancelled, rescinded or invalidated by any reason which is relevant to any faults or errors made by broker.

Article 13 (DISTRIBUTION OF PROPERTY DESCRIPTION FOR CUSTOMER'S VERIFICATION)

1. Property description for customer's verification filled out by the brokerage agent and relevant attachments (e.g. Mutual-aid Insurance Policy, etc) shall be distributed to the both parties the Lessor and the Lessee on the date of YYYY / MM / DD.

[Special Agreement]

- If a dispute arises from this Agreement, the Lessor or Lessee shall first apply for mediation to Housing Lease Dispute Mediation Committee before any litigation. ( ☐ Agree ☐ Disagree ) ※ Through Housing Lease Dispute Conciliation Committee (HLDCC), you can receive the mediation results quickly within 60 days (up to 90 days).
- Specific plans for residential demolition or reconstruction ( ☐ No ☐ Yes ※ Construction schedule: YYYY / MM / DD ※ Construction period:    month(s))
- The landlord agrees to the Lessee's application for acquiring a detailed address in the absence of a detailed address. ( ☐ Agree ☐ Disagree )

※ Write if the Lessor and Lessee may separately enter into special agreement with respect to any other necessary(e.g. Secure opposing power and preferential payment right\*, the method of paying management fees and electricity bills, etc)  
\* Example of "Secure opposing power and preferential payment right" agreement: "The Lessee who rented the premises shall receive resident registration (moving-in notification) and a fixed date stamped by YYYY / MM / DD, and the Lessor shall establish mortgage rights from YYYY / MM / DD (at least two days after the Lessee's above agreed date)."

The Lessor and the Lessee hereby confirm this Agreement and hereto set their signatures and/or seals, and the Lessor, the Lessee and the broker shall retain one copy thereof.

Date: YYYY / MM / DD

Lessor	Address							(seal/sign)
	ID number		Contact		Name			
	Agent	Address		ID Number		Name		
Lessee	Address							(seal/sign)
	ID number		Contact		Name			
	Agent	Address		ID Number		Name		
Broker	Address of office		Address of office					
	Name of office		Name of office					
	Representative		Representative		(seal/sign)			
	License number		Contact		License number		Contact	
	Brokerage firm		(seal/sign)		Brokerage firm		(seal/sign)	

## 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 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 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.



## Important Notes to Protect Your Legal Rights!

### When you sign the contract

#### Secure “Opposing power”(Dae-hang-reok) and “Preferential Payment Right”(Woosun-byeon-je-gwon)

1. As of **completion of delivery and resident registration of the premises**, the tenant can claim the right of lease to third-parties from the next day. Also, get the fixed date(확정일자) stamped on the lease so that the tenant can retrieve the deposit in preference to the subordinate right holder or other creditors. The occupancy and resident registration of the residence must be maintained during the term of lease.
2. You must check **certified copy of the Registry(등기사항증명서), unpaid national/local taxes, and status of the fixed date in case of multi-unit house(다가구주택)** to check a senior lessee and the amount before signing an agreement to guarantee a safe retrieval of deposit at the end of the contract.
  - ※ With the consent of the owner, the tenant can check their unpaid national/local taxes at a local tax office, and the status of the fixed date at a local community center or registry office.

#### Obligation to report the lease and getting the fixed date

1. If the lease made in Seoul metropolitan area, metropolitan cities(광역시), Sejong, and cities of provinces with more than 60 million won security deposit OR more than 300,000 won monthly rent, including renewed and extended agreements with changes of the amount, the landlord and the tenant must jointly report the agreement to the city/district/county office within 30 days. (When submitting the contract, joint report is not required.)
2. If the tenant has submitted the contract and filed a lease report, the fixed date is considered to have been given as of lease reporting date, so the tenant does not need to separately apply for the fixed date.

### During the lease term

#### Rent Increases

1. When asked to raise the security deposit or rent by the landlord during the term of lease or by exercising the tenant's rights on agreement extension, the rent or key deposit increase cannot exceed more than 5% of the existing amount. Also, it cannot be increased within one year after signing the contract or the last rent increases.

#### Implied Renewal, etc.

1. The agreement will be automatically extended under the same conditions as the previous lease if nothing is notified by both parties. To terminate or renew the contract with changed terms, the tenant must notify the owner two months, and for owner, between two to six months\* ahead of the end of the contract.
  - \* Two months rule applies to agreement made or extended after Dec. 10, 2020; otherwise, previous one month rule applies.
2. The extended term according to above paragraph is 2 years. In this case, the tenant may terminate the agreement at any time, but the owner may terminate the agreement only when there are reasons in accordance with Article 7 of the contract or with the consent of the tenant.

#### Lease extension request, etc.

1. When the tenant requests an extension by giving two to six months\* notice before the expiration date, the landlord cannot refuse without reasonable reasons. The owner may use the Non-renewal lease letter form (Annex 2) when refusing extension.
  - \* Two months rule applies to agreement made or extended after Dec. 10, 2020; otherwise, previous one month rule applies.
2. The tenant may exercise the right to extend the agreement only once, and in this case, the term of the extended lease is considered to be two years, and the remaining conditions are deemed to be the same as the previous lease. However, rent increases cannot exceed more than 5% of existing rent at the time of request.
3. In the case of implied renewal or extension upon agreement, the tenant's right to request agreement extension will not be considered used. Therefore, the tenant still can use the right later, which is limited to once during the lease period under the Housing Lease Protection Act.

### When the lease is over

#### Getting the fixed date when security deposit increases

1. When the amount of security deposit has been increased during the term, or due to extension or renewal, the **fixed date must be stamped again** to guarantee a safe retrieval of increased deposit at the end of the contract.

# 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 해당한 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>					

NON-RENEWAL LEASE LETTER

<b>Lessor</b> Name: Address: Contact:	<b>Lessee</b> Name: Address: Contact:
<b>Address of leased premises:</b>	
<b>Term of lease agreement:</b>	

The Lessor ( ) has been requested by the Lessee ( ) for extension of Agreement as of YYYY / MM / DD.  
Provided, however, that the lease will not be renewed according to the following legal reasons.

- \* Reason for Actions** (Article 6-3(1), Housing Lease Protection Act)
- 1. The Lessee defaults in the payment of rent two times or equivalent ☐
  - 2. The Lessee leased the premises by false or other illegal methods. ☐
  - 3. The Lessor has provided considerable compensation to the Lessee upon agreement of two parties. ☐  
(Details of the compensation: )
  - 4. The Lessee subleased the premises—all or in part—without the consent of the Lessor. ☐
  - 5. The Lessee has damaged the premises—all or in part—by intention or gross negligence. ☐
  - 6. The premises has been lost—all or in part—which aren't available to the original rental purposes any longer. ☐
  - 7. The occupancy right to the premises is needed to be restored due to its demolition or reconstruction—all or in part—. ☐
    - 7-1. The Lessor notified the Lessee on the plan of demolition or reconstruction, including the construction date/period, at the time of signing the lease agreement. ☐
    - 7-2. Safety concerns (e.g. deterioration, damage or partial loss of a building) ☐
    - 7-3. The demolition or reconstruction has been scheduled in accordance with other laws and regulations. ☐
  - 8. The Lessor or the Lessor's lineal ascendant/descendant actually intends to live in the premises. ☐  
(Name of actual resident: , Relationship with the Lessor: ☐ Lessor ☐ Lineal ascendant ☐ Lineal descendant)
  - 9. Other cases when there are other substantial reasons to make it difficult to continue the lease or when the Lessee significantly violates his/her obligations as a Lessee. ☐

**\* Specific circumstances to supplement the above reasons of non-renewal.**

※ If you have any other documents to explain above reasons in detail, please attach them to this notice and send them to the lessee.

<b>Date:</b> <u>YYYY / MM / DD</u>	<b>Lessor:</b> _____ (seal/sign)
* This non-renewal lease letter will take effect on the time when the Lessee receives the notice after writing and sending the letter.	