

표준임대차계약서

(6쪽 중 1쪽)

임대사업자와 임차인은 아래와 같이 임대차 계약을 체결하고 이를 증명하기 위해 계약서 2통을 작성하여 임대사업자와 임차인이 각각 서명 또는 날인한 후 각각 1통씩 보관한다.
 ※ 개업공인중개사가 임대차계약을 작성하는 경우에는 계약서 3통을 작성하여 임대사업자, 임차인, 개업공인중개사가 각각 서명 또는 날인한 후 각각 1통씩 보관한다.

1. 계약 당사자

임대사업자	성명(법인명)	이동준	(서명 또는 인)
	주소	부산광역시 서구 초장로 53, 1502호(토성동5가,서원블루오션B동)	
	주인등록번호 (대표사무소 소재지)	510427-2920511	전화번호 010-5039-4520
임차인	임대사업자 등록번호	2017-서구-임대사업자-501	
	성명(법인명)	홍진수	(서명 또는 인)
	주소	서울특별시 관악구 난곡로 10길 33, 201	
	주민등록번호	790906-1066816	전화번호 010-8599-7264
	등록번호	26140202000025	전화번호 010-6313-3611

2. 공인중개사 (개업공인중개사가 계약을 작성하는 경우 해당)

개업공인	사무소 명칭	JC부동산중개사무소	
	대표자 성명	오서봉	(서명 또는 인)
	사무소 소재지	부산광역시 서구 구덕로 220, 한웅캠퍼스타워 12층 JC부동산중개 (부민동1가)	
	등록번호	26140202000025	전화번호 010-6313-3611

◆ 해당 주택은 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 임대사업자가 시장·군수·구청장에게 등록한 민간임대주택으로서 다음과 같은 사항이 적용됩니다.

- 임대허가기간 중 민간임대주택 양도 제한 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조
- 임대사업자는 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제34조제1항에 따른 시점부터 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호 또는 제5호에 따른 기간 동안 해당 민간임대주택을 계속 임대해야 하며, 그 기간 동안에는 양도가 제한됩니다.
- 임대료 증액 제한 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조
- 임대사업자는 해당 민간임대주택에 대한 임대료의 증액을 청구하는 경우 임대료의 5퍼센트의 범위에서 추가비용을 초과하여 임대료 변동률, 임대주택 세대수 등을 고려하여 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제34조제2에 따른 증액비율을 초과하여 청구할 수 없습니다. 또한, 임대차계약 또는 임대료 증액이 있은 후 1년 이내에는 그 임대료를 증액할 수 없습니다.
- 임대차계약의 해제·해지 등 제한 「민간임대주택에 관한 특별법」 제45조
- 임대사업자는 임차인이 의무를 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 경우 등의 사유가 발생한 때를 제외하고는 임대사업자로 등록되어 있는 기간 동안 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 체결할 수 없습니다.
- 임차인은 시장·군수·구청장이 임대주택에 거주하기 곤란한 정도의 중대한 하자가 있다고 인정하는 경우 등에 해당하면 임대허가기간 동안에도 임대차계약을 해제·해지할 수 있습니다.

⑤ 임차인은 당월 분의 월임대료를 매월 말일까지 내야하며, 이를 내지 않을 경우에는 연체된 금액에

제4항에 따른 연체요율을 적용하여 계산한 연체료를 더하여 내야 한다.

제2조(민간임대주택의 임주형) 위 주택의 임주형은 2024년 03월 07일부터 2025년 03월 06일까지로 한다.

제3조(월임대료의 계산) ① 임대기간이 월의 첫날부터 시작되지 않거나 월의 말일에 끝나지 않는 경우에는 그 임대

기간이 시작되거나 끝나는 월의 임대료를 월한으로 산정한다.

② 임주형의 월임대료는 입주형(제2조에 따른 입주형을 정한 경우 입주형)부터 계산한다. 다만, 입주지정

기간이 지나 입주하는 경우에는 입주지정기간이 끝난 날부터 계산한다.

제4조(관리비와 사용료) ① 임차인이 임대주택에 대한 관리비와 사용료를 임대사업자 또는 임대사업자가 지정하

관리주제에게 납부해야 하는 경우에는 특별으로 정하는 기한까지 내야 하며, 이를 내지 않을 경우에는 임대사업

자는 임차인으로 하여금 연체된 금액에 대해 제1조제4항에 따른 연체요율을 적용하여 계산한 연체료를 더하여

내게 할 수 있다.

② 임대사업자는 관리비와 사용료를 부과·징수할 때에는 관리비와 사용료의 부과 명세서를 첨부하여 임차인에게

이를 낼 것을 통지해야 한다. 이 경우 임대사업자는 원만관리비, 청소비, 경비비, 소독비, 증강기 유지비, 단열비, 급

비, 수선유지비, 지능형 홈네트워킹 장비 유지비 등의 어떠한 명목으로도 관리비를 부과·징수할 수 없다.

제5조(임대 조건 등의 변경) 임대사업자와 임차인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 임대보증금, 임대료,

관리비, 사용료 등 모든 부담금액을 조정할 수 있다. 다만, 임대료의 조정은 「민간임대주택에 관한 특별법」

「주택임대차보호법」을 위반해서는 안 되고, 「민간임대주택에 관한 특별법」제44조에 따라 임대료 증액청구는

임대료의 5퍼센트의 범위에서 주거비용가치수, 인근지역의 임대료 변동률, 임대주택 세대수 등을 고려하여 같은

법 시행령 제34조의2에 따라 정하는 증액비율을 초과하여 청구할 수 없으며, 임대차계약 또는 임대료 증액이 있을

후 1년 이내에는 그 임대료를 증액하지 못한다.

1. 물가, 그 밖의 경제적 여건의 변동이 있을 때

2. 임대사업자가 임대하는 주택 상하간 또는 인근 유사지역의 민간임대주택 간에 임대조건이 균형상 조정할 필요가

있을 때

3. 민간임대주택과 부담시설 및 부지의 가격에 현저한 변동이 있을 때

100세대 이상 민간임대주택단지는 임대료 증액 시 적전 임대료의 5퍼센트의 범위에서 다음의 기준을 적용받음

(「민간임대주택에 관한 특별법」 시행령 제34조의2제1호)

1. 「통계법」에 따라 통계청장이 고시하는 지출목적별 소비자가치수 항목 중 해당 임대주택이 소재한

특별시, 광역시, 특별자치시, 도 또는 특별자치도의 주택임차료, 주거시설 유지·보수 및 기타 주거관련 서비스

지수를 가장 평균한 값의 변동률. 다만, 임대료의 5퍼센트 범위에서 시·군·자치구의 조례로 해당

시·군·자치구에서 적용하는 비율을 정하고 있는 경우에는 그에 따른.

2. 구체적인 산정방법은 임대등록시스템(웹트를, www.renthome.go.kr) "100세대 이상 민간임대주택단지 임대료

증액기준" 참조

제6조(임차인의 금지행위) 임차인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 해서는 안 된다.

1. 임대사업자의 동의 없이 무단으로 임차권을 양도하거나 민간임대주택을 타인에게 전대 하는 행위

2. 민간임대주택 및 그 부담시설을 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용 하는 행위

3. 민간임대주택 및 그 부담시설을 파손 또는 멸실 하는 행위

4. 민간임대주택 및 그 부담시설의 유지·관리를 위하여 임대사업자와 임차인이 합의한 사항을 위반 하는 행위

제7조(임차인의 의무) 임차인은 위 주택을 선량한 관리자로서 유지·관리해야 한다.

제8조(민간임대주택 관리의 범위) 위 주택의 운용분과 그 부담시설 및 복리시설은 임대사업자 또는 임대사업자

가 지정한 주택관리자가 관리하고, 주택과 그 내부시설은 임차인이 관리한다.

제9조(민간임대주택의 수선·유지 및 보수에 한계) ① 위 주택의 보수와 수선은 임대사업자의 부담으로 하되, 위 주

택의 운용분과 그 내부시설물을 임차인이 파손하거나 멸실하거나 멸실한 부분 또는 소모성 자재 (「공공주택관리법시행규칙

별표 1의 장기수선계획의 수립기준상 수선주기가 6년 이내인 자재를 말한다) 외 보수주기에 있어서의 보수 또는 수선은

임차인의 부담으로 한다.

② 제1항에 따른 소모성 자재와 소모성 자재 외의 소모성 자재의 종류와 그 종류별 보수주기는 특약으로 따로

정할 수 있다. 다만, 벽지·장판·천등기구 및 콘센트의 보수주기는 다음 각 호에 따른다.

1. 벽지 및 장판: 10년(변색·훼손·오염 등이 심한 경우에는 6년으로 하며, 적치물의 제거에 임차인이 협조한

경우만 해당한다)

2. 천등기구 및 콘센트: 10년. 다만, 훼손 등을 이유로 안전상의 위험이 우려되는 경우에는 조기 교체해야 한다.

제13조(민간임대주택의 양도) ① 임대사업자가 임대기간 경과 후 위 주택을 임차인에게 양도할 경우 위 주택의

양도 등에 관한 사항은 **특약으로 정한 바에 따른다.**

② 임대사업자가 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조제2항에 따라 위 주택을 다른 임대사업자에게 양도하는

경우에는 양수도계약서에서 양도받는 자는 양도하는 자의 임대사업자로서의 지위를 포괄적으로 승계한다는 뜻을

분명하게 밝혀야 한다.

제14조(임대사업자의 설명의무) ① 임대사업자는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제48조에 따라 임대차계약을

체결하거나 월임대료를 임대보증금으로 전환하는 등 계약내용을 변경하는 경우에는 다음 각 호의 사항을

임차인이 이해할 수 있도록 설명 하고, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시 해야 한다.

1. 임대보증금 보증가임에 관한 사항 「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조에 따른 임대보증금 보증가임 의무대처

주택에 한정한다)

가. 해당 민간임대주택의 임대보증금 보증대상액 및 보증기간에 관한 사항

나. 임대보증금 보증 가입에 드는 보증수수료(이하 "보증수수료"라 한다) 산정방법 및 금액, 임대보증금과

임차인의 보증수수료 부담비율, 임차인이 부담해야 할 보증수수료의 납부방법에 관한 사항

다. 보증기간 중 임대차계약이 해지·해제되거나 임대보증금의 증감이 있는 경우에 보증수수료의 환급 또는 추가

납부에 관한 사항

라. 임대차 계약기간 중 보증기간이 만료되는 경우에 재가임에 관한 사항

마. 보증약관의 내용 중 국토교통부장관이 정하여 고시하는 중요사항에 관한 내용(보증이행 조건 등)

2. 민간임대주택의 선순위 담보권 등 권리관계에 관한 사항

가. 민간임대주택에 설정된 제한물권, 압류·가압류·가처분 등에 관한 사항

나. 임대사업자의 국제·지방세 체납에 관한 사항

3. 임대기간 중 남아 있는 기간

4. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조제2항에 따른 임대료 증액 제한에 관한 사항

5. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제45조에 따른 임대차계약의 해지·해지 등에 관한 사항

6. 단독주택, 다중주택 및 다가구주택에 해당하든 민간임대주택에 둘 이상의 임대차계약이 존재하는 경우

「주택임대차보호법」 제3조의6제2항에 따라 작성된 확정된 확정일자부에 기재된 주택의 차임 및 보증금 등의 정보

② 임차인은 임대사업자로부터 제1항의 사항에 대한 설명을 듣고 이해했음을 아래와 같이 확인한다.

본인은 임대보증금 보증가입, 민간임대주택의 권리관계 등에 관한 주요 내용에 대한 설명을 듣고 이해했음.

임차인 성명 : (인)

제15조(소송) 이 계약에 관한 소송의 관할 법원은 임대사업자와 임차인이 합의하여 결정하는 관할법원으로 하며, 임대사업자와 임차인 간에 합의가 이루어지지 않은 경우에는 위 주택 소재지를 관할하는 법원으로 한다.

제16조(중개대상의 확인·설명) 개업공인중개사가 임대차계약을 작성하는 경우에는 중개대상을 확인·설명서를 작성하고, 임대보증금(공제증서 등) 사본을 첨부하여 임대차계약을 체결할 때 임대사업자와 임차인에게

교부한다.

제17조(특약) 임대사업자와 임차인은 제1조부터 제15조까지에서 규정한 사항 외에 필요한 사항에 대해서는 따로 특약으로 정할 수 있다. 다만, 특약의 내용은 「약관의 규제에 관한 법률」을 위반해서는 안된다.

◆ 주택임대 소득공제 안내

근로소득이 있는 거주자(임용근로자는 제외한다)는 「소득세법」 및 「조세특례제한법」에 따라 주택임대세에 대한 소득공제를 받을 수 있으며, 자세한 사항은 국세청 콜센터(국번 없이 126)로 문의 하시기 바랍니다.

14 丑 后海支物品 ◆

주책 소재지	부산광역시 서구 동성동4가 28-5 토성팔리스주건복합제1동 제7층 701호
주책 유형	아파트 [] 연립주택 [] 다세대주택 [] 다가구주택 [] 그밖의 주택 []

음향기상관측기 ◆

[illegible][illegible][illegible]

7. 아래와 같은 사육근육을 이용하여 조리한 음식의 맛과 향을 비교하여 설명하시오. (10점)

8. 양자친은 양자역학의 체온변고 역을 확인하였고, 주조이전에 따른 유산포제, 전유산포제, 상속인자, 전입신고에 관한 대법원 판례인


9. 양자인은 주인공에게 고지였는데 2화마다 또다시 1화마다 이후 양자인과 양자인인 701호의 상하관 계인 양자인 수 있는 양자인

10. 임차인(고)은 임대인(저)에게 임대차의 목적물인 부동산의 사용·수익을 방해하는 자를 제거할 의무가 있다. 이에 대하여 옳지 않은 것은?

11. 임의적인 공공기관으로부터 공공기관으로의 이관·이탈을 목적으로 하는 공공기관 설립을 위하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

【홍치인 인은 계좌】수출은행 00105-039-4520 (예금주: 이 농산)

제출인	주 소	부산광역시 서구 초량로 53, 1502호 (부산광역시 서구 초량동 53가, 서명빌딩 1502호)				
	주민등록번호	460909-1100810	전화	051-255-0630	이름	배기광



한국방송통신위원회

三
子

중개대상물·현안·현황(주거용 건축물)

확인·현황	확인·현황	[] 등기권리증 [] 등기사항증명서 [] 토지대장 [] 건축물대장 [] 지적도 []
	대소물건의 근거자료	거대소물건은 위 "확인·현황" 근거자료를 토대하여 확인·현황을 판급/판정/판결을 통해 확인하였으며, 물건의 상태에 관한 자료를 요구 사항

유의 사항

개업인중개사는 중개대상물에 관한 권리를 취득하려는 중개뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장등본, 등기사항증명서 등 현물의 근거자료를 제시해야 합니다.
--

취제거래거	따라 취득 당시의 취제거래거액으로 보아 양도차익이 계산될 수 있음을 유의하시기 바랍니다.
-------	---

1.개업인중개사 기본 확인사항

토 지	소재지	부산광역시 서구 동성동4가 28-5 토성원라스주건축물제1동 제7층 701호
	면적(㎡)	263.3㎡
건축물	전용면적(㎡)	17.9㎡
	준공년도	2017.06.08
	구조	철근콘크리트구조
	내부공간	적용
건축물대장상 유한건축물 여부	[] 위반 [V] 적법	위반내용
	유한건축물 여부	유한사항없음

① 대소물건의 표시

기재사항

토 지	성명:이복산/생년월일:1951-04-27/주소:부산광역시 서구 초장동 53, 1502호(토성동5가, 서원블록오션B동) 성명:배기문/생년월일:1946-09-09/주소:부산광역시 서구 초장동 53, 1502호(토성동5가, 서원블록오션B동)
	건축물

② 권리관계

등기 인간	등기 인간	[] 확인(확인서류 첨부) [] 미확인 [] 해당없음
	등기 인간	[] 제출(확인서류 첨부) [] 미제출 [] 해당없음
등기 기간	등기 기간	임대유약기간 10년 임대개시일 2022-05-10
	등기 기간	[] 해당사항없음

③ 토지이용

지역·지구	용도지역	생략(임대차)
	용도지구	생략(임대차)
지구	지구	생략(임대차)
	지구	생략(임대차)
지구	지구	생략(임대차)
	지구	생략(임대차)

개업공인 사무소 영칭	사무소 소재지		전화 번호	
	사무소 영칭		소속공인중개사	서명 및 날인
	등록 번호		성명(대표자)	서명 및 날인
개업공인 사무소 영칭	사무소 소재지	부산광역시 서구 구덕로 220, 한웅캠퍼스타워 12층 JC 부동산중개 (부민동1가)	전화 번호	010-6313-3611
	사무소 영칭	JC부동산중개사무소	소속공인중개사	서명 및 날인
	등록 번호	26140202000025	성명(대표자)	서명 및 날인
(임차인) 매수인	생년월일	1979-09-06	전화 번호	010-8599-7264
	주소	서울특별시 관악구 난곡로 10길 33, 201	성명	홍진수
	주		성명	서명 및 날인
(임대인) 매도인	생년월일	①1951-04-27 ②1946-09-09	전화 번호	①010-5039-4520 ②051-255-0630
	주소	① 부산광역시 서구 초장로 53, 1502호(토성동5가,서원블루우오션B동) ② 부산광역시 서구 초장로 53, 1502호(토성동5가,서원블루우오션B동)	성명	①이동산 ②배기문
	주		성명	서명 및 날인

2024년 03월 07일

「공인중개사법」 제25조제3항 및 제30조제5항에 따라 거래당사자는 개업공인중개사로부터 위 중개대상물에 관한 확인·점검 및 중개대상물의 도장에 관한 설명을 듣고, 같은 법 시행령 제21조제3항에 따른 본 확인·점검서와 같은 법 시행령 제24조제2항에 따른 중개대상책임 보장 증명서(사본 또는 전자문서)를 수령합니다.

III. 중개보수 등에 관한 사항

⑬ 중개보수 금액과 할인비 산출내역	중개보수	165,000 원
	하비	16,500 원
	계	198,000 원
	계약서작성료	(부가세(16,500) 포함)
※ 중개보수는 시·도 조례로 정한 요율한도에서 학비 : 공무료,공문서발급료 <산출내역> 중개보수 : (5,000,000원 + (400,000원 * 70)) * 0.50% 중개의뢰인과 개업공인중개사가 서로 합의하여 결정하며 부가가치세는 별도로 부과될 수 있습니다.		

⑪ 벽면· 바닥면 및 도배상태	벽면	균열	[] 있음 [] 없음 (위치:)
		누수	[] 있음 [] 없음 (위치:)
	바닥면	[] 깨끗함 [] 보통임 [] 수리필요 (위치:)	
⑫ 환경조건	도배	[] 깨끗함 [] 보통임 [] 도배필요	
	임조양	[] 풍부함 [] 보통임 [] 부족함 (이유:)	
소음		[] 아주 작음 [] 보통임 [] 심한 편임	
[] 아주 작음 [] 보통임 [] 심한 편임		진동	