

# 표준임대차계약서

(6쪽 중 1쪽)

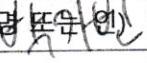
임대사업자와 임차인은 아래의 같이 임대차계약을 체결하고 이를 증명하기 위해 계약서 2통을 작성하

여 임대사업자와 임차인이 각각 서명 또는 날인한 후 각각 1통씩 보관한다.

※ 개업공인중개사가 임대차계약서를 작성하는 경우에는 계약서 3통을 작성하여 임대사업자, 임차인, 개업공인중  
개사가 각각 서명 또는 날인한 후 각각 1통씩 보관한다.

계약일 : 2025년 09월 09일

## 1. 계약 당사자

임대사업자	성명(법인명)	유증식			(서명 또는 인)
	주소 (대표사무소 소재지)	부산광역시 해운대구 마린시티1로 147 1507호(우동,우신골든스위트)			
	주민등록번호 (사업자등록번호)	650125-1775723	전화번호	010-4579-0268	
	임대사업자 등록번호				
임차인	성명(법인명)	박가빈			(서명 또는 인)
	주소	부산광역시 서구 까치고개로 251-12 602호			
	주민등록번호	040916-4874418	전화번호	010-7235-5037	

## 2. 공인중개사 (개업공인중개사가 계약서를 작성하는 경우 해당)

개업공인 중개사	사무소 명칭	JC부동산중개사무소			
	대표자 성명	오서욱			
	사무소 소재지	부산광역시 서구 구덕로220 한웅캠퍼스타워 12층 JC부동산중개			
	등록번호	26140202000025	전화번호	010-6313-3611	
	소속공인중개사				(서명 및 인)

◆ 해당 주택은 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 "법"이라 한다)에 따라 임대사업자가 시장·군수·구청장  
에게 등록한 민간임대주택으로서 다음과 같은 사항이 적용 됩니다.

2310-2025

- 임대의무기간 중 민간임대주택 양도 제한 (법 제43조)

- 임대사업자는 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제34조제1항에 따른 시점부터 법 제2조제4호 또는  
제5호에 따른 기간 동안 해당 민간임대주택을 계속 임대해야 하며, 그 기간 동안에는 양도가 제한됩니다.

- 임대료 증액 제한 (법 제44조)

- 임대사업자는 해당 민간임대주택에 대한 임대료의 증액을 청구하는 경우 임대료의 5퍼센트의 범위에서  
주거비 물가지수, 인근 지역의 임대료 변동률, 임대주택 세대수 등을 고려하여 「민간임대주택에 관한 특별법  
시행령」 제34조의2에 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 (법 제45조)

- 임대사업자는 임차인이 의무를 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 경우 등의 사유가 발생한 때를 제외  
하고는 임대사업자로 등록되어 있는 기간 동안 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절할 수  
없습니다.

- 임차인은 시장·군수·구청장이 임대주택에 거주하기 곤란한 정도의 중대한 하자가 있다고 인정 하는 경우  
등에 해당하면 임대의무기간 동안에도 임대차계약을 해제·해지할 수 있습니다.

③ 임차인은 제1항과 제2항에 따른 임대보증금을 이자 없이 임대사업자에게 예치한다.

④ 임차인은 제2항의 지급기한까지 임대보증금을 내지 않는 경우에는 연체이율(연 %)을 적용하여 계산한 연체료를 더하여 내야 한다. 이 경우 연체이율은 한국은행에서 발표하는 예금은행 주택 담보대출의 가중평균금리에 「은행법」에 따른 은행으로서 가계자금 대출시장의 점유율이 최상위인 금융기관의 연체가산율을 합산한 이율을 고려하여 결정한다.

⑤ 임차인은 당월 분의 월임대료를 매달 말일까지 내야하며, 이를 내지 않을 경우에는 연체된 금액에 제4항에 따른 연체료율을 적용하여 계산한 연체료를 더하여 내야 한다.

**제2조(민간임대주택의 입주일)** 위 주택의 입주일은 2025년 10월 09일부터 2026년 09월 29일까지로 한다.

**제3조(월임대료의 계산)** ① 임대기간이 월의 첫날부터 시작되지 않거나 월의 말일에 끝나지 않는 경우에는 그 임대기간이 시작되거나 끝나는 월의 임대료는 일할로 산정한다.

② 입주 월의 월임대료는 입주일(제2조에 따른 입주일을 정한 경우 입주일)부터 계산한다. 다만, 입주지 정기간이 지나 입주하는 경우에는 입주지정기간이 끝난 날부터 계산한다.

**제4조(관리비와 사용료)** ① 임차인이 임대주택에 대한 관리비와 사용료를 임대사업자 또는 임대사업자가 지정한 관리주체에게 납부해야 하는 경우에는 특약으로 정하는 기한까지 내야하며, 이를 내지 않을 경우에는 임대사업자는 임차인으로 하여금 연체된 금액에 대해 제1조제4항에 따른 연체료율을 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 일반관리비, 청소비, 경비비, 소독비, 승강기 유지비, 난방비, 급탕비, 수선유지비, 지능형 홈네트워크 설비 유지비 외의 어떠한 명목으로도 관리비를 부과·징수할 수 없다.

**제5조(임대 조건 등의 변경)** 임대사업자와 임차인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당할 경우에는 임대보증금, 임대료, 관리비, 사용료 등 모든 납부금액을 조정할 수 있다. 다만, **임대료의 조정은 법 및 「주택임대차보호법」을 위반해서는 안 되고, 법 제44조에 따라 임대료 증액청구는 임대료의 5퍼센트의 범위에서 주거비 물가지수, 인근 지역의 임대료 변동률, 임대주택 세대수 등을 고려하여 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제34조의2에 따라 정하는 증액비율을 초과하여 청구할 수 없으며, 임대차계약 또는 임대료 증액이 있은 후 1년 이내에는 그 임대료를 증액하지 못한다.**

1. 물가, 그 밖의 경제적 여건의 변동이 있을 때

2. 임대사업자가 임대하는 주택 상호간 또는 인근 유사지역의 민간임대주택 간에 임대조건의 균형상 조정 할 필요가 있을 때

3. 민간임대주택과 부대시설 및 부지의 가격에 현저한 변동이 있을 때

**100세대 이상 민간임대주택단지는 임대료 증액 시 직전 임대료의 5퍼센트의 범위에서 다음의 기준을 적용 받음**  
 (「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제34조의2제1호)

1. 「통계법」에 따라 통계청장이 고시하는 지출목적별 소비자물가지수 항목 중 해당 임대주택이 소재한 특별시, 광역시, 특별자치시, 도 또는 특별자치도의 주택임차료, 주거시설 유지·보수 및 기타 주거관련 서비스 지수를 가중 평균한 값의 변동률. 다만, 임대료의 5퍼센트 범위에서 시·군·자치구의 조례로 해당 시·군·자치구에서 적용하는 비율을 정하고 있는 경우에는 그에 따름

2. 구체적인 산정방법은 **임대등록시스템(렌트홈, 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 부대시설을 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용 하는 행위

3. 민간임대주택 및 그 부대시설을 파손 또는 멸실 하는 행위

4. 민간임대주택 및 그 부대시설의 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 **공용부분과 그 부대시설 및 복리시설은 임대사업자 또는 임대사업자 가 지정한 주택관리업자가 관리하고, 주택과 그 내부시설은 임차인이 관리 한다.**

**제9조(민간임대주택의 수선·유지 및 보수의 한계)** ① 위 주택의 보수와 수선은 임대사업자의 부담으로 하되, 위 주택의 전용부분과 그 내부시설물을 임차인이 파손하거나 멸실한 부분 또는 소모성 자재 (「공동주택관리법 시행규칙」 별표 1의 장기수선계획의 수립기준상 수선주기가 6년 이내인 자재를 말한다)의 보수주기에서의 보수 또는 수선은 임차인의 부담으로 한다.

**제11조(임대보증금의 반환)** ① 임차인이 임대사업자에게 예치한 **임대보증금**은 이 계약이 끝나거나 해제 또는

해지되어 임차인이 임대사업자에게 주택을 명도(明渡)함과 동시에 **반환** 한다.

② 제1항에 따라 반환할 경우 임대사업자는 주택 및 내부 일체에 대한 점검을 실시한 후 임차인이 임대사업자에게 내야 할 임대료, 관리비 등 모든 납부금액과 제9조제1항에 따른 임차인의 수선유지 불이행에 따른 보수비 및 특약으로 정한 위약금, 불법거주에 따른 배상금, 손해금 등 임차인의 채무를 임대보증금에서 우선 공제하고 그 잔액을 반환한다.

③ 임차인은 위 주택을 임대사업자에게 명도할 때까지 사용한 전기 · 수도 · 가스 등의 사용료(납부시효가 끝나지 않은 것을 말한다) 지급 영수증을 임대사업자에게 제시 또는 예치해야 한다.

**제12조(임대보증금 보증)** ① 임대사업자가 법 제49조에 따라 **임대보증금 보증에 가입**을 한 경우, 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제40조에 따라 보증수수료의 75퍼센트는 임대사업자가 부담하고, 25퍼센트는 임차인이 부담 한다. **부담 금액의 징수 방법 · 절차 · 기한에 관한 사항은 특약으로 정할 수 있다.**

**제13조(민간임대주택의 양도)** ① 임대사업자가 임대의무기간 경과 후 위 주택을 **임차인에게 양도할 경우** 위 주택의 양도 등에 관한 사항은 **특약으로 정한 바**에 따른다.

② 임대사업자가 법 제43조제2항에 따라 위 주택을 다른 임대사업자에게 양도하는 경우에는 양수도 계약서에서 양도받는 자는 양도하는자의 임대사업자로서의 지위를 포괄적으로 승계한다는 뜻을 분명하게 밝혀야 한다.

**제14조(임대사업자의 설명의무)** ① 임대사업자는 법 제48조에 따라 **임대차계약을 체결하거나 월임대료를 임대보증금으로 전환하는 등 계약내용을 변경하는 경우**에는 다음 각 호의 사항을 임차인이 이해할 수 있도록 설명하고, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시해야 한다.

1. 임대보증금 보증가입에 관한 사항(법 제49조에 따른 임대보증금 보증가입 의무대상 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 분담비율, 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 재가입에 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 국세 · 지방세 체납에 관한 사항

3. 임대의무기간 중 남아 있는 기간

4. 법 제44조제2항에 따른 임대료 증액 제한에 관한 사항

5. 법 제45조에 따른 임대차계약의 해제 · 해지 등에 관한 사항

6. 단독주택, 다중주택 및 다가구주택에 해당하는 민간임대주택에 둘 이상의 임대차계약이 존재하는 경우 「주택임대차보호법」 제3조의6제2항에 따라 작성된 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 : 박가빈 (서명 또는 날인)

# 표준임대차계약서 별지

## ◆ 임대주택의 표시

주택 소재지	부산광역시 서구 부용동1가 18 세경더파크 802호				
주택 유형	아파트 [ ]	연립주택 [ ]	다세대주택 [ <input checked="" type="checkbox"/> ]	다가구주택 [ ]	그밖의 주택 [ ]

## ◆ 특약 및 추가사항

- 1.증개대상물확인 및 등기부등본 확인하였음.
- 2.임차인은 임대기간 만료 후 옵션(세탁기,TV,냉장고,에어컨,옷장,불박이장 등)주요시설물(임차외 건물에 대한 훼손,벽지,장판 및 주요구조부)의 원상회복 의무를 지기로 합의한다. 단, 파손 및 훼손 이외 자체 결함원인으로 인한 것은 그러지 아니한다. 원상회복 미이행시 보증금에서 정산 후 처리하기로 합의한다.
- 3.임차인은 계약만기 2개월 전까지 임대인에게 해지/연장 통보하여야하며 부동산 및 관리인 방문에 적극 협조하기로 한다.(단, 비협조적일때 보증금 반환이 지연될 수 있음을 인지한다)
- 4.계약만기 전 계약 해약 시, 같은 조건의 세입자를 구하고, 임대인이 지불한 증개보수 및 기타비용을 지불하기로 합의한다.
- 5.임대인은 임차인의 옵션수리요청시, 2주일이내로 수리해주기로 합의하며. 단, 임차인의 생활패턴 또는 환기부주의로 인한 공팡이 발생, 소모품(형광등), 임차인의 부주의(머리카락으로인한 배관막힘,변기막힘 등)은 임차인이 수리하기로 합의한다.
- 6.월관리비는 인터넷,유선,수도,건물청소비,건물수선유지비,방역비,소방안전관리비,방범관리비, 등으로 一금이십육만원(₩260,000)정으로 하며 월차임과 별도로한다.(전기료,난방비 별도)
- 7.월차임 및 관리비는 매월 30일 표기된 계좌로 송금한다.
- 8.임차인은 계약만기 또는 계약해지 시 청소비 一금십이만원(₩120,000)정으로하며, 물가상승에 따라 변동한다.
- 9.실내 출연 금지, 애완동물 사육으로 인한 파손 및 하자 및 크리닝비용은 임차인이 배상하기로 합의한다.
- 10.임차인은 중개업자로부터 채권최고액을 확인하였고, 주소이전에 따른 전입신고, 확정일자, 우선변제, 최우선변제에 관한 대항력을 인지하고 동의하였다.
- 11.임차인은 만기후 퇴실시 원상태의 옵션 및 구조물 이외 본인 물건은 모두 빼기로 합의한다. 미이행시 폐기물 비용은 별도로 지불하기로 합의한다.
- 12.임대인과 임차인은 본인의 개인정보를 오서욱 대표가 수집 및 이용하는 것에 동의함.

[월차임 입금 계좌] 신용협동조합 132-0975-32734 (예금주 : 유 종 식)

공동 명의인 (임대인)	주 소	부산광역시 해운대구 마린시티1로 147 1507호(우동,우신골든스위트)			
	주민등록번호	661023-2093219	전화	010-5655-5450	성명 박수경

 한국공인중개사협회



■ 공인중개사법 시행규칙 [별지 제20호서식] &lt;개정 2024. 7. 2.&gt;

# 중개대상물 확인·설명서[I] (주거용 건축물)

( 주택 유형:  단독주택 ) 공동주택 ) 주거용 오피스텔 )( 거래 형태:  매매·교환 ) 임대 )

확인 · 설명 자료	확인 · 설명 근거자료 등	<input type="checkbox"/> 등기권리증 <input type="checkbox"/> 임야도 <input type="checkbox"/> 국세납세증명서	<input checked="" type="checkbox"/> 등기사항증명서 <input type="checkbox"/> 토지이용계획확인서 <input type="checkbox"/> 지방세납세증명서	<input type="checkbox"/> 토지대장 <input type="checkbox"/> 건축물대장 <input type="checkbox"/> 그 밖의 자료 ( )	<input type="checkbox"/> 지적도 <input type="checkbox"/> 확정일자 부여현황 <input type="checkbox"/> 전입세대확인서
	거래당사자는 위 "확인 · 설명근거자료 등"에 대한 사항을 발급/열람,검색을 통해 확인하였으며, 물건의 현장답사를 통해 육안으로 확인 / 인지한 후 개업공인중개사가 작성한 아래 10~14항에 대한 설명을 통해 각 항목 기재 사항을 확인하고 내용에 동의함.				

**유의사항**

개업공인중개사의 확인·설명 의무	개업공인중개사는 중개대상물에 관한 권리를 취득하려는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장 등본, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시해야 합니다
실제거래가격 신고	「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조 및 같은 법 시행령 별표 1 제1호마목에 따른 실제 거래가격은 매수인이 매수한 부동산을 양도하는 경우 「소득세법」 제97조제1항 및 제7항과 같은 법 시행령 제163조제11항 제2호에 따라 취득 당시의 실제 거래가액으로 보아 양도차익이 계산될 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

**I. 개업공인중개사 기본 확인사항**

① 대상물건의 표시	토지	소재지		부산광역시 서구 부용동1가 18 세경더파크 802호		
		면적(m <sup>2</sup> )	지목	공부상 지목	대	
② 권리관계	건축물	전용면적(m <sup>2</sup> )	23.58m <sup>2</sup>	대지지분(m <sup>2</sup> )	7.64	
		준공년도 (증가축년도)	20170419	건축물대장상 용도	다세대주택(도시형생활주택)	
		구조	철근콘크리트구조	용도	실제 용도	주거용
		내진설계 적용여부	적용	방향	북서향 (기준: 안방)	
		건축물대장상 위반건축물 여부	<input type="checkbox"/> 위반 <input checked="" type="checkbox"/> 적법	내진능력	미기재	
			위반내용	기재사항없음		

② 권리관계	등기부 기재사항	소유권에 관한 사항		소유권 외의 권리사항	
		토지	건축물	토지	건축물
		설명: 유종식 / 생년월일: 1965-01-25 / 주소: 부산광역시 해운대구 마린시티1로 147 1507 호(우동, 우신골든스위트)		[공동담보목록2017-137], 설정금액: 2,200,000,000원, 설정일자: 2017-05-11	
			설명: 유종식 / 생년월일: 1965-01-25 / 주소: 부산광역시 해운대구 마린시티1로 147 1507 호(우동, 우신골든스위트)		[공동담보목록2017-137], 설정금액: 2,200,000,000원, 설정일자: 2017-05-11

③ 토지이용 계획, 공법상이용 제한 및 거래규제에 관한 사항 (토지)	지역·지구	용도지역	생략(임대차)		건폐율 상한	용적률 상한		
		용도지구	생략(임대차)					
		용도구역	생략(임대차)					
도시·군계획 시설	생략(임대차)	허가·신고 구역여부	[X] 토지거래허가구역					
			[X] 토지투기지역 [X] 주택투기지역 [X] 투기과열지구					
		지구단위계획구역, 그 밖의 도시·군관리계획	생략(임대차)		생략(임대차)			
			그 밖의 이용제한 및 거래규제사항					

## II. 개업공인중개사 세부 확인사항

- ⑩ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리 사항  
 본 건물의 현 임대차 계약 이외의 임대차 계약에 관한 보증금 및 월세정보 자료요구(임대인 확인거부)본 건물에 선수위 임차인  
 있음에 대한 그 권리관계를 임차인에게 충분히 설명을 하였고, 권리관계에 대해서 임차인은 이해하고 인지하였음.(실거래신고  
 이력)  
 임차보증금의 전부 또는 일부를 반환받지 못할 수도 있음을 임차인이 확인한다

⑪ 내부· 외부 시설물 의 상태 (건축물)	수 도	파손여부	<input checked="" type="checkbox"/> 없음	<input type="checkbox"/> 있음 (위치: )		
		용 수 량	<input checked="" type="checkbox"/> 정상	<input type="checkbox"/> 부족함 (위치: )		
	전 기	공급상태	<input checked="" type="checkbox"/> 정상	<input type="checkbox"/> 교체필요(교체할 부분: )		
	가스(취사용)	공급방식	<input checked="" type="checkbox"/> 도시가스	<input type="checkbox"/> 그 밖의 방식 ( )		
	소 방	단독경보 형감지기	<input type="checkbox"/> 없음 <input checked="" type="checkbox"/> 있음(수량: 1 개)	※ 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제10조 및 같은 법 시행령 제10조에 따른 주택용 소방시설로서 아파트(주택으로 사용하는 총수가 5개층 이상인 주택을 말한다)를 제외한 주택의 경우만 적습니다.		
	난방방식 및 연료공급	공급방식	<input type="checkbox"/> 중앙공급 <input checked="" type="checkbox"/> 개별공급 <input type="checkbox"/> 지역난방	시설작동	<input checked="" type="checkbox"/> 정상 <input type="checkbox"/> 수선필요(※ 개별공급인 경우 사용연한 ( ) [ ] 확인불가 )	
			<input checked="" type="checkbox"/> 도시가스		<input type="checkbox"/> 기름	<input type="checkbox"/> 프로판가스
	종 류	<input type="checkbox"/> 그 밖의 종류( )				
	승강기	<input checked="" type="checkbox"/> 있음 ([ ] 양호 <input type="checkbox"/> 불량) <input type="checkbox"/> 없음				
	배 수	<input checked="" type="checkbox"/> 정상 <input type="checkbox"/> 수선필요 ( )				
그 밖의 시설물						
⑫ 벽면· 바닥면 및 도배상태	벽면	균열	<input checked="" type="checkbox"/> 없음	<input type="checkbox"/> 있음 (위치: )		
		누수	<input checked="" type="checkbox"/> 없음	<input type="checkbox"/> 있음 (위치: )		
	바닥면	<input type="checkbox"/> 깨끗함	<input checked="" type="checkbox"/> 보통임	<input type="checkbox"/> 수리필요 (위치: )		
	도배	<input type="checkbox"/> 깨끗함	<input checked="" type="checkbox"/> 보통임	<input type="checkbox"/> 도배필요		
⑬ 환경조건	일조량	<input type="checkbox"/> 풍부함	<input checked="" type="checkbox"/> 보통임	<input type="checkbox"/> 불충분 (이유: )		
	소음	<input type="checkbox"/> 아주 작음	<input checked="" type="checkbox"/> 보통임	<input type="checkbox"/> 심한 편임	진동	<input type="checkbox"/> 아주 작음 <input checked="" type="checkbox"/> 보통임 <input type="checkbox"/> 심한 편임
⑭ 현장안내	현장안내자	<input type="checkbox"/> 개업공인중개사	<input type="checkbox"/> 소속공인중개사	<input checked="" type="checkbox"/> 중개보조원(신분고지 여부: <input checked="" type="checkbox"/> 예 <input type="checkbox"/> 아니오) )		
		<input type="checkbox"/> 해당 없음				

\* "중개보조원"이란 공인중개사가 아닌 사람으로서 개업공인중개사에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반사무 등  
 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 사람을 말합니다.  
 \* 중개보조원은 「공인중개사법」 제18조의4에 따라 현장안내 등 중개업무를 보조하는 경우 중개의뢰인에게 본인이 중개보조원이라는 사실을 미리 알려야 합니다.

# 확인설명서 별지

## ◆ 대상물건의 표시

토 지	소 재 지	부산광역시 서구 부용동1가 18 세경더파크 802호		
	면 적(m <sup>2</sup> )	316m <sup>2</sup>	지 목	공부상지목 실제이용 상태
건축물	전용면적(m <sup>2</sup> )	23.58m <sup>2</sup>		대지지분(m <sup>2</sup> ) 7.64
	준공년도 (증개축년도)	20170419	용 도	건축물대장상 용도 실제용도 다세대주택(도시형생활주택) 주거용
	구 조	철근콘크리트구조	방 향	북서향 (기준: 안방)
	내진설계 적용여부	적용	내진능력	미기재
	건축물대장상 위반건축물 여부	[ ] 위반    [√] 적법	위반내용	기재사함없음

## ◆ 거래인

공임 동대 인	주 소	부산광역시 해운대구 마린시티1로 147 1507호(우동, 우신골든스위트)			
	주민등록번호	661023-2093219	전화	010-5655-5450	성명 박수경

KCI 한국공인증개사협회





## III. 중개보수 등에 관한 사항

<b>(15) 중개보수 및 실비의 금액과 산출내역</b>	<b>중개보수</b>	151,500 원	<b>&lt;산출내역&gt;</b> <b>중개보수 :</b> $(10,000,000원 + (290,000원 * 70)) \times 0.50\%$ <b>실비 :</b> ※ 중개보수는 시·도 조례로 정한 요율한도에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 서로 협의하여 결정하며 부가가치세는 별도로 부과될 수 있습니다.
	<b>실비</b>	0 원	
	<b>계</b>	166,650 원 (부가가치세 포함)	
	<b>지급시기</b>	계약서작성일	

「공인중개사법」 제25조제3항 및 제30조제5항에 따라 거래당사자는 개업공인중개사로부터 위 중개대상물에 관한 확인·설명 및 손해배상책임의 보장에 관한 설명을 듣고, 같은 법 시행령 제21조제3항에 따른 본 확인·설명서와 같은 법 시행령 제24조제2항에 따른 손해배상책임 보장 증명서류(사본 또는 전자문서)를 수령합니다.

2025년 09월 09일

<b>매도인 (임대인)</b>	<b>주 소</b>	부산광역시 해운대구 마린시티1로 147 1507호(우동, 우신골든스위트)	<b>성 명</b>	유중식
	<b>생년월일</b>	1965-01-25	<b>전화번호</b>	010-4579-0268
<b>매수인 (임차인)</b>	<b>주 소</b>	부산광역시 서구 까치고개로 251-12 602호	<b>성 명</b>	박가빈
	<b>생년월일</b>	2004-09-16	<b>전화번호</b>	010-7235-5037
<b>개업공인 중개사</b>	<b>등록번호</b>	26140202000025	<b>성명(대표자)</b>	이민기
	<b>사무소명칭</b>	JC부동산중개사무소	<b>소속공인중개사</b>	서명 및 날인
	<b>사무소소재지</b>	부산광역시 서구 구덕로220 한웅캠퍼스타워 12층 JC부동산중개	<b>전화번호</b>	010-6313-3611
<b>개업공인 중개사</b>	<b>등록번호</b>		<b>성명(대표자)</b>	서명 및 날인
	<b>사무소명칭</b>		<b>소속공인중개사</b>	서명 및 날인
	<b>사무소소재지</b>		<b>전화번호</b>	





**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(중개대상물의 확인 · 설명)** 개업공인중개사가 임대차계약서를 작성하는 경우에는 중개대상물 확인 · 설명서를 작성하고, 업무보증 관계증서(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.

◆ 주택월세 소득공제 안내

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

## 5. 개인정보의 제3자 제공 동의서

임대사업자는 「개인정보 보호법」 제17조에 따라 등록임대주택에 관한 정보제공에 필요한 개인정보를 아래와 같이 임차인의 동의를 받아 제공합니다. 이 경우 개인정보를 제공받은 자가 해당 개인정보를 이용하여 임차인에게 연락 할 수 있음을 알려드립니다.

- 제공받는 자: 국토교통부장관, 시장 · 군수 · 구청장, 주택도시보증공사, 그 밖에 법 제49조에 따른 임대보증금에 대한 보증을 취급하는 보증회사
- 제공 목적: 등록임대주택에 관한 정보(보증 정보 포함) 제공을 위한 우편물 발송, 문자 발송 등 지원 관련
- 개인정보 항목: 성명, 주소, 전화번호
- 보유 및 이용 기간: 임대차계약 종료일까지

본인의 개인정보를 제3자 제공에 동의합니다.

임차인 성명 : 박가빈 (서명 또는 날인)

※ 임차인은 개인정보 제공에 대한 동의를 거부할 수 있으며, 이 경우 임대사업자의 의무사항 준수 여부(임대보증금에 대한 보증가입 정보 포함), 임차인의 권리, 등록임대주택에 관한 정보 등의 제공이 제한되어 불이익을 받을 수 있습니다.

② 제1항에 따른 소모성 자재와 소모성 자재 외의 소모성 자재의 종류와 그 종류별 보수주기는 특약으로 따로 정할 수 있다. 다만, 벽지·장판·전등기구 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. 전등기구 및 콘센트:** 10년. 다만, 훼손 등을 이유로 안전상의 위험이 우려되는 경우에는 조기 교체해야 한다.

③ 제1항에 따라 임차인이 파손하거나 멀실한 부분에 대한 원상복구 대상의 선정 및 그에 대한 수선비의 산출은 다음 각 호에 따른다.

1. 임대사업자는 임차인 입주 시 상호 입회하에 시설물의 상태를 확인

2. 퇴거 시에는 제1호의 결과를 기초로 시설물 상태의 변경사항을 상호 입회하에 점검 및 확인

3. 임차인 부담비용은 상호 합의하에 산출하되, 수선비는 실제 소요되는 실비를 기준으로 시설물의 경과연수에 따른 감가상각률을 계산하여 산출

#### 제10조(임대차계약의 해제·해지 및 손해배상) ① 임차인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위

를 한 경우를 제외하고는 임대사업자는 이 계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절 할 수 없다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 민간임대주택을 임대받은 경우

2. 임대사업자의 귀책사유 없이 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제34조제1항 각 호의 시점으로부터 3개월 이내에 입주하지 않은 경우.

3. 월임대료를 3개월 이상 연속하여 연체한 경우

4. 민간임대주택 및 그 부대시설을 임대사업자의 동의를 받지 않고 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용한 경우

5. 민간임대주택 및 그 부대시설을 고의로 파손 또는 멀실한 경우

6. 공공지원민간임대주택의 임차인이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하게 된 경우

가. 임차인의 자산 또는 소득이 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제14조의3 및 제14조의7에 따른 요건을 초과하는 경우

나. 임대차계약 기간 중 주택을 소유하게 된 경우. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다.

1) 상속·판결 또는 혼인 등 그 밖의 부득이한 사유로 주택을 소유하게 된 경우로서 임대차 계약이

해제·해지되거나 재계약이 거절될 수 있다는 내용을 통보받은 날부터 6개월 이내에 해당 주택을 처분하는 경우

2) 혼인 등의 사유로 주택을 소유하게 된 세대구성원이 소유권을 취득한 날부터 14일 이내에 전 출신고를

하여 세대가 분리된 경우

3) 공공지원민간임대주택의 입주자를 선정하고 남은 공공지원민간임대주택에 대하여 선착순의 방법으로

입주자로 선정된 경우

7. 법 제42조의2에 따라 임차인이 공공지원민간임대주택 또는 공공임대주택에 중복하여 입주한 것으로 확인된 경우

8. 그 밖에 이 표준임대차계약서상의 의무를 위반한 경우

② 임차인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 이 계약을 해제 또는 해지할 수 있다.

1. 특별자치도지사·특별자치시장·시장·군수·구청장이 민간임대주택에 거주하기 곤란할 정도의 중대한 하자가 있다고 인정하는 경우

2. 임대사업자가 임차인의 의사에 반하여 민간임대주택의 부대시설·복리시설을 파손시킨 경우

3. 임대사업자의 귀책사유로 입주지정기간이 끝난 날부터 3개월 이내에 입주할 수 없는 경우

4. 임대사업자가 이 표준임대차계약서상의 의무를 위반한 경우

5. 법 제49조에 따라 임대보증금에 대한 보증에 가입해야 하는 임대사업자가 임대보증금에 대한 보증에

가입하지 않은 경우

③ 임대인 또는 임차인은 제1항 또는 제2항에 따라 임대차계약을 해제 또는 해지한 경우에는 그 상대방에게

「민법」 등 관계 법령에 따라 그 해제 또는 해지로 인해 입은 손해의 배상을 청구할 수 있다.

## 3. 민간임대주택의 표시

주택 소재지	부산광역시 서구 부용동1가 18 세경더파크 802호			
주택 유형	<input type="checkbox"/> 아파트 <input type="checkbox"/> 연립주택 <input checked="" type="checkbox"/> 다세대주택 <input type="checkbox"/> 다가구주택 <input type="checkbox"/> 그밖의 주택			
민간임대주택 면적(m <sup>2</sup> )	주거전용면적		공용면적	합계
	주거공용면적	그 밖의 공용면적(지하주 차장 면적을 포함한다)		
	23.58	7.75	1.6	32.93
민간임대주택의 종류	공공지원[ <input checked="" type="checkbox"/> ] ( <input checked="" type="checkbox"/> 10년, <input type="checkbox"/> 8년) 장기일반[ <input type="checkbox"/> ] ( <input type="checkbox"/> 10년, <input checked="" type="checkbox"/> 8년) 단기[ <input type="checkbox"/> ] ( <input type="checkbox"/> 6년, <input checked="" type="checkbox"/> 4년) 그 밖의 유형[ <input type="checkbox"/> ]	건설[ <input type="checkbox"/> ] 매입[ <input checked="" type="checkbox"/> ]	임대의무 기간 개시일	2022년 12월 21일
100세대 이상 민간임대주택단지 해당여부	예[ <input type="checkbox"/> ] 아니오[ <input checked="" type="checkbox"/> ] * 임대료 증액 시 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제34조의2제1호에 따른 기준 적용			
민간임대주택에 딸린 부대시설 · 복리시설의 종류				
선순위 담보권 등 권리관계 설정 여부	없음[ <input type="checkbox"/> ]	있음[ <input checked="" type="checkbox"/> ] -설정금액: ₩2,200,000,000 원정 -선순위 담보권 등 권리관계의 종류: 공동담보목록2017-137 -설정일자: 2017년 05월 11일		
국세 · 지방세 체납사실	없음[ <input checked="" type="checkbox"/> ]	있음[ <input type="checkbox"/> ]		
임대보증금 보증가입여부	보증가입 여부	보증대상 금액(또는 미가입 사유)		
	가입[ <input type="checkbox"/> ]	보증대상 금액 :		
	일부가입[ <input type="checkbox"/> ]	보증대상 금액 :		
	미가입(법정사유) [ <input checked="" type="checkbox"/> ]	법에서 정한 미가입사유:		
		[ <input type="checkbox"/> ] 가입대상 금액이 0원 이하(법 제49조제3항) [ <input checked="" type="checkbox"/> ] 임대보증금이 우선변제금 이하(법 제49조제7항제1호) [ <input type="checkbox"/> ] 공공주택사업자와 임대차계약 체결(법 제49조제7항제2호) [ <input type="checkbox"/> ] 임차인이 전세보증금반환보증에 가입(법 제49조제7항제3호)		
	* 임대보증금에 대한 보증가입은 임대사업자의 법정의무이며, 법에서 정한 미가입사유 외에 임대사업자가 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 않은 경우 임차인은 계약을 해제 또는 해지할 수 있고 임차인은 그 해제 또는 해지로 인해 입은 손해의 배상을 청구할 수 있음			

\* 주택 면적 산정방법은 「주택법 시행규칙」 제2조, 「주택공급에 관한 규칙」 제21조제5항에 따른다.

\* 민간임대주택의 종류 중 그 밖의 유형에는 단기민간임대주택(3·4·5년), 준공공임대주택(8·10년), 기업형 임대주택 중 하나를 적는다.

\* 선순위 담보권 등 권리관계는 제한물권, 압류 · 가압류 · 가치분 등에 관한 사항을 말한다.

\* 임대보증금 보증가입대상 금액은 법 제49조에 따른다.

\* 보증가입대상의 미가입 사유에는 선순위 담보권 설정금액과 임대보증금을 합한 금액이 주택가격의 100분의 60보다 적은

경우(법 제49조제3항), 가입 면제 대상(법 제49조제7항) 및 가입 거절 등의 사유를 적는다.

## 4. 계약조건

**제1조(임대보증금, 월임대료 및 임대차 계약기간)** ① 임대사업자는 위 주택의 임대보증금, 월임대료(이하 "임대료"라 한다) 및 임대차 계약기간을 아래와 같이 정하여 임차인에게 임대한다.

구 분	임대보증금	월임대료
금 액	금 일천만원정(₩10,000,000)	월 임대료 ₩290,000
임대차 계약기간	2025년 10월 09일 ~	2026년 09월 29일

② 임차인은 제1항의 임대보증금에 대하여 아래와 같이 임대사업자에게 지급하기로 한다.

계약금	금오십오만원정(₩550,000) 은 계약 시에 지급				
중도금	금	원정(₩ )	은	년	월
잔 금	금구백사십오만원정(₩9,450,000) 은 2025년 10월 09일에 지급				
계좌번호	132097532734	은행	신용협동조합	예금주	유중식