

## 주택임대차계약서(학습용 예시)

### [임차주택의 표시]

임대인( )과 임차인( )은 아래와 같이 임대차 계약을 체결한다.

소재지: (도로명주소)

임차할 부분: (상세주소가 있는 경우 동·층·호 기재)

계약의 종류: 신규 계약 / 합의에 의한 재계약 / 계약갱신요구권 행사에 의한 갱신계약  
(해당 시)

### [계약내용]

#### 제1조(보증금과 차임 및 관리비)

위 부동산의 임대차에 관하여 임대인과 임차인은 합의에 의하여 보증금과 차임 및 관리비를 아래와 같이 지불하기로 한다.

1. 보증금: 금 원정
2. 계약금: 금 원정(계약 시 지급)
3. 중도금: 금 원정(지급일: 년 월 일)
4. 잔금: 금 원정(지급일: 년 월 일)
5. 차임(월세): 금 원정(매월 일 지급, 입금계좌: )
6. 관리비: (정액/비정액) 관리비의 항목 및 산정방식은 별도 합의에 따른다.

#### 제2조(임대차기간)

임대인은 임차주택을 임대차 목적으로 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 합의한다.  
(수리할 내용: / 완료 시기: 잔금지급 기일까지)

#### 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 합의한다. 다만, 합의되지 아니한 기타 수선비용에 관한 부담은 민법, 판례 기타 관습에

따른다.

- 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.

#### 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 주택임대차보호법 제6조의3 제1항 각 호의 사유가 있는 경우에 한하여 계약갱신의 요구를 거절할 수 있다.
- ② 임대인이 실거주를 사유로 갱신을 거절한 경우 등에는 법령이 정하는 바에 따라 손해배상 책임이 발생할 수 있다.

#### 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 반환 청구할 수 있다. 다만, 관리주체가 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 협의적으로 해결하기 위해 노력한다.

### 제12조(중개보수 등)

중개보수는 거래 가액의 %인 금 원(부가가치세 포함/불포함)으로 임대인과 임차인이 각각 부담한다.

### 제13조(중개대상물확인·설명서 교부)

개업공인중개사는 중개대상물 확인·설명서를 작성하고 업무보증관계증서 사본을 첨부하여 년 월 일 임대인과 임차인에게 각각 교부한다.

#### [특약사항]

1. 1. 본 계약은 임차인이 기존 전세계약을 유지한 상태에서, 임대인이 임차인의 전세보증금을 계약 종료 시 반환하는 것을 전제로 체결된다.
2. 임차인은 계약만료 시점 또는 임대인과 협의한 퇴거일에 퇴거하며, 임대인은 해당 퇴거일에 전세보증금 전액을 반환하여야 한다.
3. 임대인은 전세보증금 반환을 위하여 차기임차인을 구하거나, 금융기관 대출, 주택 매매대금 등 어떠한 방법을 사용하더라도 반환 재원을 확보할 책임이 있다.
4. 임차인은 계약 종료 및 퇴거 일정에 대하여 최소 2~3개월 전에 임대인에게 통보하여 협의한다.
5. 임대인은 임차인에게 전세보증금 반환에 관하여 "차분히 해결", "곧 지급", "문제없음" 등 신뢰를 형성하는 표현을 사용하여 반환 시기를 지연하여서는 아니 된다.
6. 임대인이 전세보증금 반환 기일을 도과한 경우, 임차인은 임차권등기명령, 지급명령, 강제집행 등 법적 절차를 즉시 진행할 수 있으며, 임대인은 이에 대하여 이의를 제기하지 않는다.
7. 임대인의 전세보증금 반환 지연 또는 불이행으로 인하여 임차인이 추가 대출, 이자 부담, 이사비용 등 손해를 입은 경우, 해당 손해는 임대인의 책임으로 한다.

8. 임대인이 연락두절, 소재불명, 지급능력 상실 상태에 이르는 경우에도 본 특약에 따른 전세보증금 반환의무는 면제되지 아니한다.
9. 본 특약은 계약기간 만료 후에도 전세보증금 반환이 완료될 때까지 유효하다.

작성일: 년 월 일

임대인: (서명 또는 날인)

임차인: (서명 또는 날인)

개업공인중개사: (서명 또는 날인)