

## 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 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 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 호혜적으로 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. 임차인은 주택을 인도받은 날로부터 년 월 일까지 주민등록(전입신고)과 주택임대차계약서상 확정일자를 받기로 한다.
2. 임차인은 차임(월세)을 매월 일까지 지급하기로 하며, 지급일이 공휴일 또는 금융기관 휴무일인 경우에도 지급기일은 연장되지 아니한다.
3. 임차인이 차임을 지급기일에 지급하지 못한 경우, 임대인은 임차인에게 유선 또는 문자로 통지할 수 있고, 통지 여부와 관계없이 연체로 본다.
4. 임차인의 차임 연체가 발생한 경우, 임대인은 계약관계의 안정적 유지를 위하여 임차인에게 일정 기간 내 연체 해소를 요청할 수 있으며, 임차인은 성실히 협조한다.
5. 임차인이 연체한 차임을 추후 지급하더라도, 임대인은 향후 동일한 사유가 반복될 우려가 있다고 판단하는 경우 계약의 유지 및 갱신 여부에 관하여 재검토할 수 있다.
6. 임대차계약 종료 시 임차인은 임차주택을 반환하고, 공과금·관리비 및 기타 비용을 정산한다. 임대인은 목적물 반환 후 점검을 실시하고 정산을 완료한 다음 보증금을 반환한다.
7. 임대차 종료 시 원상복구 범위 및 비용에 관하여 다툼이 있는 경우, 당사자는 우선 임대인이 제시하는 점검 내역을 기준으로 정산하고, 추가 이의가 있는 부분은 추후 협의한다.
8. 임차인이 임차주택 반환 시 열쇠 인도, 시설 점검 및 정산 확인에 필요한 절차에 협조하지 아니하는 경우, 보증금 반환 절차가 지연될 수 있다.
9. 본 계약과 관련하여 분쟁이 있는 경우 임대인 또는 임차인은 법원에 소를 제기하기 전에 먼저 주택임대차분쟁조정위원회에 조정을 신청한다. (동의/미동의)

본 계약을 증명하기 위하여 계약 당사자가 이의 없음을 확인하고 각각 서명·날인한다.

작성일: 년 월 일

임대인: (서명 또는 날인)

임차인: (서명 또는 날인)

개업공인중개사: (서명 또는 날인)