

주택임대차계약서(학습용 예시)

[임차주택의 표시]

임대인 ()과 임차인 ()은 아래와 같이 임대차 계약을 체결한다.

소재지: (도로명주소)

임차할 부분: (동·층·호 등 기재)

[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 임차주택을 인도받은 날로부터 년 월 일까지 주민등록(전입신고)과 확정 일자를 받기로 한다.
2. 임차인은 차임을 매월 일까지 지급하기로 하며, 지급기일을 경과한 경우 임대인은 임차인에게 유선 또는 문자 등으로 납부를 요청할 수 있다.
3. 임차인이 차임을 연체하여 임대인이 계약 해지 의사를 통지한 경우, 임차인은 통지서 수령일로부터 일 이내에 연체 차임 및 연체로 인한 비용을 정산하여야 한다.
4. 제3항의 기간 내 정산이 이루어지지 아니하는 경우, 임대인은 계약 해지 및 임차주택 반환(명도) 절차를 진행할 수 있으며, 임차인은 이에 협조한다.
5. 임차인이 임차주택을 반환하는 경우, 임대인은 목적물 점검 및 비용 정산을 실시하고, 미납 차임, 관리비, 공과금, 원상복구 비용 등 정산금이 있는 때에는 이를 보증금에서 공제한 후 잔액을 반환한다.
6. 임차주택 반환 후 시설 점검 과정에서 추가로 확인되는 하자 또는 미정산 비용이 있는 경우, 임대인은 임차인에게 추가 정산을 요청할 수 있으며 임차인은 이에 협조한다.
7. 보증금 반환은 임차주택 반환 및 정산 완료 후 진행하며, 반환 시점은 당사자 간 협의에 따른다.
8. 임차인이 임차주택 반환 절차(열쇠 인도, 점검 참여, 정산 확인 등)에 협조하지 아니하는 경우, 보증금 반환 절차가 지연될 수 있다.
9. 임대인과 임차인은 계약 해지 및 보증금 반환과 관련하여 분쟁이 발생한 경우, 상호 협의하되 협의가 어려운 경우 주택임대차분쟁조정위원회의 조정 절차를 고려한다.

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)