

표준임대차계약서(II)

(그 밖의 민간임대주택용)

(3쪽 중 제1쪽)

아래 표시주택을 임대차함에 있어 임대인 정 연욱 (이하 "갑"이라 한다)과 임차인 이 건길 (이하 "을"이라 한다)은 아래의 내용으로 임대차계약을 체결하고 이를 증명하기 위하여 계약서 2통을 작성하여 "갑"과 "을"이 각각 서명날인한 후 각 1통씩 보관한다. ※ 개업공인중개사가 임대차계약을 작성한 경우에는 계약서 3통을 작성하여 "갑"과 "을" 및 개업공인중개사가 각각 서명날인한 후 각 1통씩 보관한다.

1. 계약자

가. 갑

- 1) 성명(또는 회사명) : 정 연욱 (서명 또는 인)
- 2) 주소(주사무소 소재지) : 경기도 광주시 남종면 아석길 30 (전화번호) 010-4423-0440
- 3) 주민등록번호(사업자등록번호) : 830330-1184012
- 4) 임대사업자등록번호 :

나. 을

- 1) 성명 : 이 건길 (서명 또는 인)
- 2) 주소 : 서울특별시 송파구 송이로31길 56, 8동 1201호 (문정동, 문정시영아파트 (전화번호) 010-3631-0152
- 3) 주민등록번호 : 820515-1552814

2. 개업공인중개사

- 1) 사무소명 : 하비오OK공인중개사사무소
- 2) 대표자 성명 : 장 해 진 (서명 및 인)
- 3) 주소(주사무소 소재지) : 서울시 송파구 송파대로 111, 201동 317호(문정동, 파크하비오투리저드 (전화번호) 02-401-0019
- 4) 허가번호 : 11710-2015-00208

3. 계약일 : 2016년 10월 14일

4. 민간임대주택의 표시

주택 소재지	서울특별시 송파구 문정동 618 송파파크하비오투리저드 오피스텔 202동C1421호					
주택 유형	아파트 <input type="checkbox"/> 연립주택 <input type="checkbox"/> 다세대주택 <input type="checkbox"/> 다가구주택 <input type="checkbox"/> 그 밖의 주택 <input checked="" type="checkbox"/>					
민간임대주택 면적	방의 수	규모별	면적(m ²)			합계
			전용 면적	공용면적		
			주거공용 면적	그 밖의 공용면적(지하주차 장 면적을 포함한다)		
	2		48.96	13.09	31.75	93.8
민간임대주택의 종류	민간건설임대주택 <input type="checkbox"/> , 민간매입임대주택 <input checked="" type="checkbox"/>					
민간임대주택에 달린 부대시설· 복리시설의 종류						
담보물권 설정 여부	없음 <input checked="" type="checkbox"/>		있음 <input type="checkbox"/> - 담보물권의 종류 : - 설정금액 : - 설정일자 :			

※ 전용면적, 주거공용면적 및 그 밖의 공용면적의 구분은 「주택공급에 관한 규칙」 제21조제5항에 따른다.

5. 계약조건

제1조(임대보증금·임대료 및 임대차 계약기간) ① "갑"은 위 표시주택의 임대보증금, 임대료 및 임대차 계약기간을 아래와 같이 정하여 "을"에게 임대한다.

구분	임대보증금	임대료
금액	이억오천오백만	
임대차 계약기간	2016년 10월 31일~2018년 10월 30일	

② "을"은 제1항의 임대보증금을 아래와 같이 "갑"에게 지불하기로 한다.

계약금	이천오백만원정(₩25,000,000)은 계약 시에 지불
중도금	
잔금	이억삼천만원정(₩230,000,000)은 2016년 10월 31일에 지불

③ "을"은 제1항과 제2항에 따른 임대보증금을 이자 없이 "갑"에게 예치하여야 하며, 제2항의 지불기한까지 내지 않는 경우에는 연체이율(연 %)을 적용하여 계산한 연체료를 가산하여 내야 한다. 이 경우 연체이율은 「은행법」에 따른 은행으로서 가계자금 대출시장의 점유율이 최상위인 금융기관의 가계자금 대출이자율과 연체가산율을 합산한 이율을 고려하여 결정한다.

④ "을"은 당월 분 임대료를 매달 말일까지 내야 하며, 이를 내지 않는 경우에는 연체된 금액에 제3항에 따른 연체이율을 적용하여 계산한 연체료를 더하여 내야 한다.

제2조(민간임대주택의 입주일) 위 민간임대주택의 입주일은 2016년 10월 31일 부터 2018년 10월 30일 까지로 한다.

제3조(임대 조건 등의 변경) "갑"과 "을"은 다음 각 호의 어느 하나에 해당할 경우에는 임대보증금, 임대료, 관리비, 사용료 또는 제납임금을 조정할 수 있다. 다만, 임대보증금과 임대료(이하 "차임등"이라 한다)의 조정은 「민간임대주택에 관한 특별법」 및 「주택 임대차보호법」에서 정하는 바를 위반하여서는 안 되고, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조제2항에 따라 임대료 증액청구는 연 5퍼센트의 범위에서 주거비 물가지수, 인근 지역의 임대료 변동률 등을 고려하여야 하며 임대차계약 또는 임대료 증액이 있는 후 1년 이내에는 그 임대료를 증액하지 못한다

1. 물가, 그 밖의 경제적 여건의 변동이 있을 때
2. "갑"이 임대하는 주택 상호간 또는 인근 유사지역의 민간임대주택 간에 임대조건의 균형상 조정할 필요가 있을 때
3. 민간임대주택과 부대시설 및 부지의 가격에 현저한 변동이 있을 때

제4조("을"의 금지행위) "을"은 다음 각 호의 어느 하나에 행위를 해서는 안 된다.

1. 임대사업자의 동의 없이 무단으로 임차권을 양도하거나 민간임대주택을 타인에게 전대하는 행위
2. 민간임대주택 및 그 부대시설을 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용하는 행위
3. 민간임대주택 및 그 부대시설을 파손 또는 멸실하는 행위
4. 민간임대주택 및 그 부대시설의 유지·관리를 위하여 "갑"과 "을"이 합의한 사항을 위반하는 행위

제5조("을"의 의무) "을"은 위 주택을 선량한 관리자로서 유지·관리하여야 한다.

제6조(보수의 한계) ① 위 주택의 보수 및 수선은 "갑"의 부담으로 하되, 위 주택의 전용부분과 그 내부시설물을 "을"이 파손하거나 멸실한 부분 또는 소모성 자재(「주택법 시행규칙」 별표 5의 장기수선계획의 수립기준상 수선주기가 6년 이내인 자재를 말한다)의 보수주기에서의 보수 또는 수선은 "을"의 부담으로 한다.

② 제1항에 따른 소모성 자재 및 제1항에 따른 소모성 자재 외의 소모성 자재의 종류와 그 종류별 보수주기는 제12조에 따른 특약으로 따로 정할 수 있다. 다만, 본문에도 불구하고 벽지·장판·전등기구 및 콘센트의 보수주기는 다음 각 호와 같다.

1. 벽지 및 장판: 10년(변색·훼손·오염등이 심한 경우에는 6년으로 하며, 적치물의 제거에 "을"이 협조한 경우만 해당한다)
2. 전등기구 및 콘센트: 10년. 다만, 훼손 등을 이유로 안전상의 위험이 우려되는 경우에는 조기 교체하여야 한다

제7조(임대차계약의 해제 및 해지) "을"이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 경우에는 "갑"은 이 계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 민간임대주택을 임대받은 때
2. 법 제43조제1항 각 호의 시점으로부터 3개월 이내에 입주하지 않은 때. 다만, "갑"의 귀책사유로 입주가 지연된 때에는 그렇지 않다.
3. 임대료를 3개월 이상 연속하여 연체한 때
4. 민간임대주택 및 그 부대시설을 "갑"의 동의를 받지 않고 개축 · 증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용한 때
5. 민간임대주택 및 그 부대시설을 고의로 파손 또는 멸실한 때
6. 그 밖에 이 표준임대차계약서상의 의무를 위반한 때

제8조(임대보증금의 반환) ① "을"이 "갑"에게 예치한 임대보증금은 이 계약이 끝나거나 해제 또는 해지되어 "을"이 "갑"에게 주택을 명도함과 동시에 반환한다.

② 제1항에 따라 반환할 경우 "갑"은 주택 및 내부 일체에 대한 점검을 실시한 후 "을"이 "갑"에게 내야 할 임대료, 관리비 등 제반 납부액과 제6조제1항에 따른 "을"의 수선유지 불이행에 따른 보수비 및 제11조에 따른 특약으로 정하는 위약금, 불법거주에 따른 배상금 또는 손해금 등 "을"의 채무를 임대보증금에서 우선 공제하고 그 잔액을 반환한다.

③ "을"은 위 주택을 "갑"에게 명도할 때까지 사용한 전기 · 수도 · 가스 등의 사용료(납부시효가 끝나지 아니한 것을 말한다)지불 영수증을 "갑"에게 제시 또는 예치하여야 한다.

제9조(민간임대주택의 양도) "갑"이 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조제2항에 따라 위 주택을 다른 임대사업자(이하 "병"이라 한다)에게 양도하는 경우에는 "병"과의 매매계약서에 "갑"의 임대사업자로서의 지위를 "병"이 승계한다는 뜻을 명시한다.

제10조(소송) 이 계약에 관한 소송의 관할 법원은 "갑"과 "을"이 합의하여 결정하는 관할법원으로 하며 "갑"과 "을" 간에 합의가 이루어지지 않은 경우에는 위 주택소재지를 관할하는 법원으로 한다.

제11조(중개대상물의 확인·설명) 개업공인중개사가 임대차계약서를 작성하는 경우에는 중개대상물확인·설명서를 작성하고, 업무보증 관계증서(공제증서 등) 사본을 첨부하여 임대차계약을 체결할 때 "갑"과 "을"에게 교부한다.

제12조(특약) "갑"과 "을"은 제1조부터 제13조까지에서 규정한 사항 외에 필요한 사항에 대하여는 따로 특약을 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 문의하시기 바랍니다.

◆ 특약사항

- 현재시설물 상태의 계약이며 시설물훼손시 임차인은 원상복구하며 하자보수를 적극협조한다.(시설물목록 입주시 쌍방확인함)
- 현 계약은 등기신청전이라 공급계약서로 계약한다.
- 임차인 사정으로 만기전 퇴실시 공과금,관리비,중개수수료를 임차인이 부담한다.
- 상기물건은 주택임대사업자 물건으로 전입신고 할수있고 임대인은 전세자금대출에 동의 한다.
- 애완동물의 사육은 금하며 이를 어길시 도배,바닥등 애완동물에 의한 훼손시설물을 임차인이 원상회복한다.
- 잔금일 기준일요일까지 용자가 없는 상태를 유지한다.
- 임대인과 임차인은 잔금날짜를 상호 협의할수있다.
- 기타사항은 임대차보호법 및 부동산 관례에 따른다.
- 이하 여백-

◆ 공동중개업자

업체명 : 스피드공인중개사사무소

주소 : 서울시 송파구 새말로 62,상가107호(문정동, 송파푸르지오시티)

전화 : 02-400-0082

등록번호 : 11710-2015-00290