

[물건현황]

- 해당 아파트는 임직원아파트로 추진한 사항이며, 민간건설임대주택으로 직원에게 최초 임대(분양) 실시 후 2.5년 뒤 분양 전환 예정
- '15.12.29.부터 개정된 민간임대주택 특별법을 적용('20.06.09일부터 적용 개시) 받고 있으나, 해당 건물은 2015년 5월 18일 법률 제13328호로 일부 개정되어 2015년 9월 19일 시행된 「임대주택법」 (이하 "구 임대주택법" 이라함)에 의해 추진된 사업으로 임대의무기간 등 법인 적용 판단 기준이 됨
- 임대(분양)계약서 제12조 제(1항) 1호, 「당해 임대주택의 분양전환 시기는 최초 입주지정기간이 끝난 후 5년으로 한다」 조항에 따라 임대 기간(종전 법령, 당해 아파트 5년)의 2분의 1(2.5년) 경과 시점 분양전환 예정
(임대개시 기산일은 입주지정 기간 종료일 '19년 02월 15일 기준으로 '21.08.16일부터 개시)
- 제19조에서는 임대주택의 임차인은 임차권을 다른 사람에게 양도(매매, 증여, 그 밖에 권리변동이 따르는 모든 행위를 포함하되, 상속의 경우는 제외함, 이하 같음)하거나 임대주택을 다른 사람에게 전대할 수 없으나(본문), 대통령령으로 정하는 경우에는 임대사업자의 동의를 받은 경우에는 양도하거나 전대할 수 있다고(단서) 규정
→ **상기 법 기준 준용 임대인 동의를 얻어 전대 추진**

임대인(법인), 임차인(의뢰인, 이하 “갑”)=전대인, 전차인(이하 “을”)

[경과 현황] (※ 붙임1. 경과 현황별 대화 내역 참조)

일시	구분	내용
2019.02.02.	[전대차계약]	· 부동산중개사무소를 통해 “갑”과 “을” 전대차계약서 작성 → 표준임대차(전대차 계약 준용) 계약서 사용 ※계약기간 2019.03.05.~2021.09.04
2021.04.19.	[“갑” 문자 발송]	· 계약 만료 시점 안내 및 이사계획 및 계속 주거희망 여부 문의
2021.05.24.	[“을” 카톡 발송]	· 계속 거주 희망, 전 계약 동일 2년 연장 재계약 희망
2021.05.31.	[“갑” 카톡 발송]	· 현 조건 재계약 불가 통보, 재계약 조건 신규 제시
2021.06.07.	[“을” 카톡 발송]	· 제시한 조건 수용 불가, 전대차계약(제10조)에 의거 계약갱신 요구 또한 주택임대차보호법에 의거 계약변경 거부 및 2년 갱신 요구
2021.06.08.	[“갑” 카톡 발송]	· 전대차계약서 및 (양도/전대 규정준수 이행)확인서 에 의거 계약 갱신 불가 및 계약 종료 요청
2021.07.12.	[“갑” 카톡 발송]	· 계약 종료에 따른 이사 날짜 등 확인 요청
2021.08.06.	[“갑” 전화 시도]	· 6월, 7월 연락에 답변이 없어 전화 연결 시도, 전화 안 받음
2021.08.06.	[“을” 문자 발송]	· 문자로 내일 연락 한다고 통보
2021.08.07.	[“을” 전화 통화]	· “을”의 배우자(남편)와 전화통화

■ 진행 경과에 따른 이슈

→ 당초 2021.04.19. 계약 만료 안내를 했고, 서로의 의견 차이로 협의 결렬에 따라 2021.06.08. 최종 계약 종료를 요청함. 그러나 그 이후 연락이 없어 2021.07.12. 계약 종료에 따른 재확인 요청을 하였으나, 그 이후에도 연락이 없었습니다.

이에, 2021.08.06. 전화 통화를 시도하였고, 2021.08.07. 전화 연결되었으며, 해당 통화로 본인들은 자동 갱신되는 되는걸로 생각했다고 하며, “갑”은 갱신을 거절할 수 없기 때문에 별도 연락을 안했다는 식으로 얘기를 했습니다. 전화 통화 시 이슈되는 내용은 아래 이슈 1~6번 사항 참조하시면 될 것 같습니다.

⇒ 제가 분명 2021.06.08. 계약 종료 요청을 했고, 제 입장에서는 이후 별도 연락이 없어 “을”에서 수용했다고 생각했습니다. 그러나 종료 날짜가 다가옴에도 이사 협의 등 별도 연락이 없어 2021.07.12. 재확인 요청을 했고, 그 이후도 연락이 없어 2021.08.06. 전화 통화를 시도한 사항입니다. 계약 종료 요청을 했음에도 불구하고, 몇 번의 제 연락에 대답이 없다가 막판에 이렇게 자동 갱신이다, 인식의 차이가 있다는 등 괴변을 내 놓고 있는데요.. 카톡으로 연락한 내용들이 효력이 있을런지요? 카톡으로 전한 종료 요청을 무시했는데 그래도 되는지 해서요..

⇒ 그리고 제 입장에선 만약에 종료 요청 후 “을”이 못 나가겠다고 답변만 해 주었어도, 저는 실거주 의사를 통해 내 보낼 예정이었습니다. 현재 시점에서는 계약 종료 한달이 남지 않은 상황에서 실거주를 얘기해도 2달 이라는 사전 고지가 되지 않은 사항이라 좀 염려됩니다. 계약 종료 요청 시점인 2021.06.08.을 기준으로 계약 만료를 요청 했으니, 실거주 명목하에 전차인을 내 보낼 수 있을 런지요?

■ 소송 진행 시 계약 종료 시점 보증금 이슈

→ 현재 계약 종료 시점은 2021.09.04.입니다. 만약 소송 진행 시 계약 종료 날 보증금을 전차인에게 바로 지급해야할런지요? 전차인 계좌를 모르는 사항이라 그리고 소송이 언제 시작할지 모르는 상황에서 계약 종료날이 다가오면 어찌해야 할지 해서 문의드립니다.

■ 전대차계약서 제10조 내용 (이슈사항 3) (※붙임 4 참조)

제10조(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” 또는 “임대인”의 귀책사유로 입주가 지연된 때에는 그렇지 않다.
3. 임대료를 3개월 이상 연속하여 연체한 때
4. 민간임대주택 및 그 부대시설을 “갑”과 “임대인”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 전대차 계약서상의 의무를 위반한 때

→ 전차인은 상기 조항에 따라 “을”이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 적이 없기에 “갑”은 전대차계약의 갱신을 거절할 수 없다고 주장하는 내용

⇒ 상기 조항은 말 그대로 각 호에 해당되는 경우 중도 해지 또는 갱신을 거절할 수 있는 조항으로 판단되는데, 역으로 해당사항을 위반 안했다고 갱신을 거절 못하는 조항이라고 포괄적으로 해석이 가능한건지요?

■ 전대차계약서 1쪽 3번 내용 연계 (이슈사항 1) (※붙임 2 참조)

1쪽 3번 내용 중 해당 주택은 민간임대주택으로 임대 의무기간 5년 동안 임차인과의 계약을 해제·해지하거나 재계약을 거절할 수 없다는 부분 내용

→ 전차인은 전대차 계약도 임대차 계약과 같은 효력이 있어 전차인이지만 임차인의 권한을 가지고 있어 「주택임대차보호법」의 적용을 받는다고 주장하는 내용

⇒ 전대차 계약서 및 (양도/전대 규정준수 이행) 확인서에 따르면 계약 최대 가능 기간 명시 및 계약 종료 사항에 충분히 명시되어있다고 보여지는데, 그럼에도 불구하고 전차인은 갱신 요구를 할 수 있는지요? (하기 내용 참조)

■ 전대차계약서 제1조 내용 (이슈사항2) (※붙임 3 참조)

제1조(임대보증금·임대료 및 임대차 계약기간) ① “갑”은 위 표시주택(이하 “임대주택”이라 한다)의 임대보증금, 임대료 및 임대차 계약기간을 아래와 같이 정하여 “을”에게 임대한다.

~~~ 임대차 계약기간, 임대보증금, 임대료~~~

**\*임대차 계약기간은 임대 의무개시일 기준 최대 2년 6개월로 사업주체인 임대인의 동의를 얻어야 함.**

→ 제1조 별표 내용을 보면 임대차 계약기간을 최대 2년 6개월로 두었고 사업주체인 임대인의 동의를 얻어 진행된 계약입니다.

⇒ 계약기간을 최대 2년 6개월이라 명시되었는데, 갱신이 가능한 건지요? 그리고 휴여 기간을 연장하더라도 갱신하려면 추가로 임대인의 동의를 얻어야 하는 것 아닌지요?

■ 전대차계약서 제13조 내용 (이슈사항4,5) (※붙임 5 참조)

제12조(민간임대주택의 양도) ① 임대인은 다음 각 호의 조건에 따라 양도한다.

1. 위 주택의 양도 가능 시기는 최초 입주지정기간이 끝난 후(2.5)년으로 한다.

제13조(임대보증금에 대한 보증 및 민간임대주택 권리관계) ① 전대인은 법 제 49조에 따른 임대보증금에 대한 보증과 민간임대주택에 대한 권리관계와 관련하여 다음 각 호의 사항을 “을”이 이해할 수 있도록 설명하고, 설명의 근거자료를 제시하여야 한다.

1. “갑” 또는 임대인의 국세·지방세 체납에 관한 사항
2. 임대 의무기간 중 남아 있는 기간
3. 법 제44조에 따른 임대료 증액 제한에 관한 사항

**\*전대인의 임대차계약 해제, 해지 사항에 해당되어 본 임대차 계약이 종료 시, 사업주체인 임대인의 전대허용에 따라 전차인은 임대차 계약을 존속하여 사용할 수 있다. 단, 전차인이 전대인의 의무사항에 흠결이 없어야 한다.**

→ 제12조에 의거 주택 양도가 2.5년 뒤에 이루어 질 것을 사전 알 수 있으며, 전대차 계약기간을 최대 2.5년(2년 6개월)로 한 사유를 뒷받침하지 않을까 합니다.

→ 제13조 별표 내용을 보면 전대인의 임대차 계약 종료 시, 사업주체인 임대인의 전대허용에 따라 전차인은 임대차 계약을 존속할 수 있도록 되어있는데, 현재 사업주체인 임대인은 2년 6개월 이상의 전대 허용을 하고 있지 않고 있습니다. (분양전환 계약 체결에 따른 사항)

⇒ 상기 별표 조항에 따라 임대인이 전대허용을 하지 않음에도 불구하고 전차인이 임대차 계약을 존속할 수 있는지요?

■ (양도/전대 규정준수 이행) 확인서 4항 내용 (이슈사항6) (※붙임 6 참조)

4. 전차인은 임차인과 당사자간의 거래로 사업주체에게 임대차보증금의 반환을 청구할 수 없고, 사업주체와 전대인 간의 임대차계약이 해지, 종료되는 경우 전대인과 전차인 간의 전대차계약도 종료되어 전대차목적물을 사용, 수익할 수 없음을 명확히 인지하고 있다.

→ 전차인은 확인서 내용이 이런 거였으면, 도장을 찍지 않았을 거라며, 내용을 인지하면서도 계약서가 우선이 되기 때문에 확인서 내용은 인정할 수 없다는 입장입니다.

→ 4항에 따라 분양전환 계약 체결에 따라 사업주체와 전대인 간의 임대차계약이 종료되는 경우에 해당되어 전대인과 전차인 간의 전대차계약도 종료되는 것을 명확히 알리는 내용을 볼 수 있을 것입니다.

⇒ 먼저 전대차계약 당시(19.02.02) 작성한 (양도/전대 규정준수 이행) 확인서가 효력 유/무에 대한 여부가 궁금합니다. 그리고 만약 효력이 있다면 4항에 따라 전대차계약 종료는 맞는다고 판단하는 근거가 될 수 있을런지요?

■ 붙임1. 경과 현황별 대화 내역

| 일시          | 구분          | 실제 내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2019.02.02. | [전대차계약]     | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2021.04.19. | [“갑” 문자 발송] | <p style="text-align: center;">2021년 4월 19일 월요일</p> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; background-color: #4a90e2; color: white; padding: 10px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> <p>안녕하세요! 집 관련해서 협의드릴사항이 있어서 문자로 먼저 연락드립니다! 아시겠지만 계약이 올해 9월 4일 만료인데요! 혹시 앞으로 계획이 있으신지요.<br/>(이사계획, 계속 주거 등 여부)<br/>참고로 현재 아파트는 8월 말경 분양 전환 예정이며, 혹 계속 거주 의향이 있으신 경우 전환 후 신규 전월세 계약이 필요할 것 같습니다. 편하게 말씀해주시면 향후 일정 등 추의 협의 드릴 예정입니다!</p> </div> <p style="text-align: right; margin-right: 20px;">오후 7:32</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 2021.05.24. | [“을” 카톡 발송] | <p>안녕하세요.</p> <p style="text-align: center;">입니다.</p> <p>지난 2021. 4. 19. 계약자 갑            님은 계약자 을            에게 현 거주 아파트에 대한 앞으로의 계획(이사계획, 계속 주거 등 여부)을 물어오신 바 있습니다. 이에 대하여 답변드리겠습니다.</p> <p>계약자 을            은 2021. 9. 4. 이후에도 계속거주 의향이 있습니다.<br/>그래서 다음과 같은 내용의 재계약을 청약합니다.</p> <p>“계약자 갑            과 계약자 을            은 상호 합의하에 전계약(2019. 2. 2.자 전대차계약)과 동일한 조건으로 2023년 9월 4일까지 계약기간을 연장하기로 한다. 다만, 임대차보증금 및 월 임차료는 전계약의 임대차보증금 및 월 임차료를 각 연 5% 증액한 금액으로 한다.”</p> <p>라는 내용으로 재계약을 체결하고 싶습니다.</p> <p>위 내용은 어디까지나 저(전차인            )의 청약사항일뿐이라는 점을 말씀드립니다. 남(전대인            )께서 위 청약내용에 동의하지 않으신다면, 다른 내용의 의사(부동의 또는 조건 변경 등)를 표시해 주시기 바랍니다. 2021. 6. 7.까지는 답변해 주시기를 부탁드립니다.</p> <p>그리고 상호간에 분명한 의사표시의 발신과 도달을 위하여 남(전대인            )의 이메일 주소와 현 거주지 주소를 알려주실 것을 요청하오니 너그러이 양해하여 주시기 바랍니다.</p> <p>참고사항<br/>1. 계약자(            )을            의 현 거주지 주소 :<br/><br/>2. 이메일은            으로 보내주시기 바랍니다.</p> <p>감사합니다.<br/>택내 두루 평안하시기를 기원합니다.</p> |

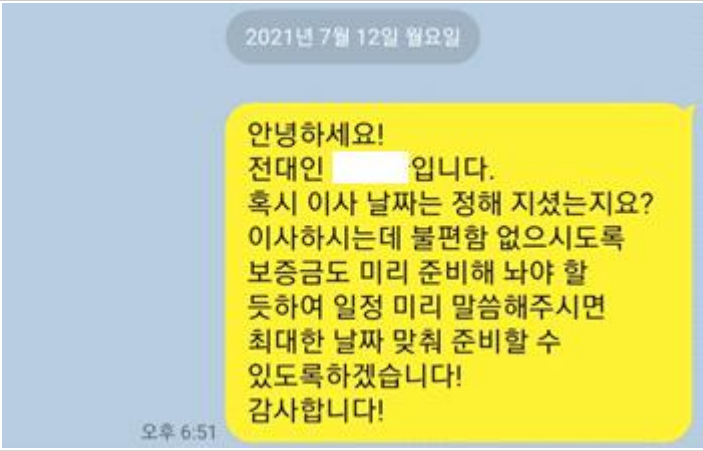


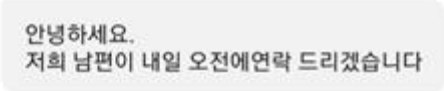

|                    |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>2021.05.24.</p> | <p>["갑" 카톡 발송]</p> | <p>안녕하세요!<br/> [redacted]입니다.</p> <p>연락이 없으셔서 다시 연락드려야하나 걱정하고 있었는데 잊지않고 답변 주셔서 감사드립니다.</p> <p>먼저 현거주지 주소와 메일 주소 말씀드립니다.<br/> 현거주지주소 : [redacted]</p> <p>메일주소 : [redacted]입니다.</p> <p>재계약 관련 사항은 내부적으로 협의 후 빠른 답변드릴 수 있도록 하겠습니다!<br/> 코로나에 건강 유의하시고 즐거운 저녁되세요~ 감사합니다!</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>2021.05.31.</p> | <p>["갑" 카톡 발송]</p> | <p>안녕하세요!<br/> [redacted] 전대인<br/> [redacted]입니다.</p> <p>조금이라도 빨리 의사를 전달해 드리는게 나을 것 같아 부득이하게 저녁시간에 연락드립니다!</p> <p>지난 2021.5.24 전차인께서 제안해주신 재계약 조건 및 현재 상황을 검토한 결과 먼저 제시해 주신 조건으로 진행하기에는 상황이 매우 어려운 점 양해 부탁드립니다!</p> <p>현재 잔금 납입 및 기존 대출 상환 등 목돈이 필요한 상황이나, 송도가 투기과열지구로 지정되면서 대출이 어려운 상황입니다.</p> <p>이와같은 사유로 현재 집을 전세 또는 반전세로 변경계약하고자합니다.</p> <p>시세 관련하여 부동산에 알아본 바로는<br/> 전세 : 5억 ~ 5억5천만원<br/> 월세 : 150 ~ 170만원 이라고합니다.</p> <p>이에 최저가 기준으로<br/> (1안) 전세 : 5억원<br/> (2안)반전세 : 3억원, 60만원<br/> (3안)반전세 : 2억원, 90만원 을 제안드립니다!</p> <p>그동안 잘 살아주셔서 감사드리고 앞으로도 계속 잘 살아주시길 바라지만.. 변경계약 조건에 동의 하시기 어려울 수도 있기에 제안드린 사항을 검토하시어 가급적 2021. 6. 14. 이전에 답변 주시길 부탁드립니다.</p> <p>혹시 변경계약 조건에 대해 궁금하신 사항이나, 추가 협의가 필요하신 사항은 언제든지 연락주시기바랍니다.</p> <p>늘 감사드리며,<br/> 연락 기다리겠습니다!</p> |

|                                |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>2021.06.07. [“을” 카톡 발송]</p> |  | <p>안녕하세요. 전차인           입니다.</p> <p>지난 2021. 5. 31.<br/>전대인(갑, :           )께서는,<br/>전차인(을, i           )의<br/>"임대인과 임차인은 상호 합의하에 전계약과 동일한<br/>조건으로 2023년 9월 4일까지 계약기간을 연장하기로<br/>한다. 다만, 임대차보증금 및 월 임차료는 전계약의<br/>임대차보증금 및 월 임차료를 각 연 5% 증액한<br/>금액으로 한다."<br/>라는 재계약 청약을 거절하시고,<br/>전세 또는 반전세(전세:5억원, 반전세:3억원,60만원,<br/>반전세:2억원,90만원)로 변경계약을 체결하기를<br/>원하신다는 의사표시를 한 바 있습니다.</p> <p>이에 대하여,<br/>전차인(을,           )은 위 변경계약 조건(1안, 2안, 3안<br/>모두)에 동의하지 않는다는 점을 분명히 밝히는<br/>바입니다. 전차인의 경제여건상 전세나 반전세의<br/>임대차보증금(목돈)을 마련하기가 곤란하기 때문입니다.</p> <p>이에, 불가피하게, 전차인(을,           )은 2019. 2. 2.<br/>갑과 을이 체결한 전대차계약상, 전차인(을,           )에게<br/>보장된 권리인 계약갱신요구권을 행사하는 바입니다.<br/>전차인이 보유하고 있는 권리를 행사하는 것이오니 널리<br/>해량하여 주시기 바랍니다.</p> <p>여기서 전차인(을,           )이 행사하는 이<br/>계약갱신요구권은 본 전대차계약(제10조)에 명시된<br/>권리인 「전대차계약」 상의 계약갱신요구권으로서,<br/>전차인(을,           )은 이 계약상의 권리를 행사하는<br/>것입니다. 개정된</p> <p>「주택임대차보호법」(제6조의3)상의<br/>계약갱신요구권을 행사하는 것이 아님을 다시한번<br/>밝히는 바입니다.</p> <p>좀 더 자세히 말씀드리겠습니다.<br/>전차인(을,           )이 갖고 있는 권리인<br/>계약갱신요구권은 2019. 2. 2. 갑과 을이 체결한<br/>전대차계약 제10조에 명시되어 있습니다. 계약<br/>제10조는 다음과 같이 규정하고 있습니다.<br/>제10조(임대차계약의 해제 및 해지) “을”이 다음 각 호의<br/>어느 하나에 해당하는 행위를 한 경우에는 “갑”은 이<br/>계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을<br/>거절할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 민간임대주택을<br/>임대받은 때</li> <li>2. 법 제43조제1항 각 호의 시점으로부터 3개월 이내에<br/>입주하지 않은 때. 다만, “갑” 또는 “임대인”의<br/>귀책사유로 입주가 지연된 때에는 그렇지 않다.</li> <li>3. 임대료를 3개월 이상 연속하여 연체한 때</li> <li>4. 민간임대주택 및 그 부대시설을 “갑”과 “임대인”의<br/>동의를 받지 않고 개축·증축 또는 변경하거나 본래의<br/>용도가 아닌 용도로 사용한 때</li> <li>5. 민간임대주택 및 그 부대시설을 고의로 파손 또는<br/>멸실한 때</li> <li>6. 그 밖에 이 전대차 계약서상의 의무를 위반한 때</li> </ol> <p>위 전대차계약 제10조에 따르면, 을(전차인           )이<br/>다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 경우에<br/>갑(전대인           )이 본 전대차계약의 갱신을 거절할 수<br/>있는 것이므로, 을이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는<br/>행위를 한 적이 없는 본 전대차계약의 경우에는 갑이<br/>전대차계약의 갱신을 거절할 수 없다고 할 것입니다.</p> |
|--------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>다음으로, 갱신되는 전대차계약의 내용을 말씀드리겠습니다.</p> <p>먼저 갱신되는 전대차계약의 계약조건에 관해서입니다. 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 보므로(「주택임대차보호법」 제6조의3 제3항 본문), 월세→전세·반전세 전환은 전차인의 동의가 없는 한 곤란할 것입니다. 그런데 전대인(갑, )은 기존의 '월세' 조건(계약조건 제1조)으로부터 전세 또는 반전세(전세:5억원, 반전세:3억원,60만원, 반전세:2억원,90만원)로의 변경계약을 원한다는 청약을 하였고, 전차인(을, )은 이에 대하여 동의하지 않는다는 점을 분명히 밝힌 바 있습니다. 따라서 갱신되는 전대차는 전 전대차(계약조건 제1조)와 동일한 조건인 '월세' 조건으로 다시 계약된 것으로 간주되고, 이러한 '월세' 조건이 '갱신되는 전대차'에서도 유지된다고 보아야 할 것입니다.</p> <p>다만, 임대차보증금 및 월 임대료는 전 계약의 임대차보증금 및 월 임대료를 각 연 5퍼센트 증액한 금액으로 지급하겠습니다. 이 증액 금액은, 2019. 2. 2. 갑과 을이 체결한 전대차계약상의 "3. 민간임대주택의 표시" 부분에 명시된 "...임대의무기간 중 임대료 증액청구는 연 5퍼센트의 범위에서 주거비, 물가지수, 인근 지역의 임대료 변동률 등을 고려하여야 하며..."라는 내용을 감안하여 정했음을 밝혀둡니다.</p> <p>다음으로 갱신되는 전대차의 존속기간에 관한 점입니다. 갱신되는 임대차의 존속기간은 2년으로 보므로(「주택임대차보호법」 제6조의3 제2항 제2문), 2019. 2. 2. 갑과 을이 체결한 기존 전대차의 존속기간의 만료일인 2021. 9. 4.의 다음 날부터 기산하여 2년이 되는 2023년 9월 4일까지, 갱신되는 전대차가 존속한다고 보아야 할 것입니다. 그렇다면, '갱신되는 전대차'의 존속기간은 '2021. 9. 5. ~ 2023. 9. 4.'이 될 것입니다.</p> <p>이상입니다.<br/> 전차인의 경제여건상 전대인의 제안을 수용할 수 없음을 유감으로 생각합니다.<br/> 늘 감사드리며, 댁내 두루 평안하시기를 기원합니다.<br/> 안녕히 계십시오.</p> <p>전차인            올림</p> |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>2021.06.08. [“갑” 카톡 발송]</p> |  | <p>안녕하세요!<br/>전대인           입니다.</p> <p>지금 거주하고 계신           와 관련하여 계약당시 '전대차계약' 및 '양도/전대 규정준수 이행 확인서'를 통해 명시드린사항으로 본 주택의 경우 임대인은 (주)           이며, 임차인이자 전대인은           이며, 전차인은           님이십니다.</p> <p>'양도/전대 규정준수 이행 확인서' 4항에 따르면<br/>4. 전차인은 임차인과 당사간의 거래로 사업주체에게 임대차보증금의 반환을 청구할 수 없고, 사업주체와 전대인 간의 임대차계약이 해지, 종료되는 경우 전대인과 전차인 간의 전대차계약도 종료되어 전대차목적물을 사용, 수익할 수 없음을 명확히 인지하고 있다고 명시되어있습니다.<br/>(현재 사업주체와 전대인 간의 임대차계약이 9/1~9/16일까지 순차적으로 종료되고, 소유권변경 예정임.)</p> <p>이에 '전대차계약서' 상에도<br/>4. 계약조건<br/>제1조(임대보증금, 임대료 및 임대차 계약기간) ① "갑"은 위 표시주택(이하 "임대주택"이라 한다)의 임대 보증금, 임대료 및 임대차 계약기간을 아래와 같이 정하여 "을"에게 임대한다.<br/>* 임대차 계약기간은 임대 의무개시일 기준 최대 2년 6개월로 사업주체인 임대인의 동의를 얻어야 함으로 명시되어 있습니다.</p> <p>고로 해당 주택은 임대인 (주)           의 동의를 얻어 최대 2년 6개월로 계약한 사항이며, 이번 사업주체와 전대인(           ) 간의 임대차계약이 종료됨에 따라 전차인간의 전대차계약도 종료되는 바, 기존 거주하고 계신 전차인(           님)의 편의를 고려하여 계속 주거 의사를 여쭙보았고(2021.04.19) 계속 주거를 희망하시는 경우 전대인           의 본 주택에 대한 소유권 이전에 따른 임대인 자격을 확보 후 임대인-임차인 자격으로 신규 계약의 우선권을 드리고자 함이었습니다.</p> <p>다시한번 말씀드리면 본 계약관련 요청드렸던 사항(2021.5.31)은 주택임대차보호법과 관련없는 사항으로 이번에 전대인(           )-전차인(           님)간의 전대차 계약 종료 후 임대인(           )-임차인(           님)과의 신규 임대차계약 사항에 대해 말씀드린 사항입니다.</p> <p>이에 제시해 드린 계약 조건으로 계약이 어려우신 경우 유감스럽지만 9월 4일 계약 종료를 요청드리는 바입니다. 계약 종료에 따라 이사 등 향후 일정에 대한 조정은 사전 협의 부탁드립니다. 감사합니다.</p> |
|--------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|             |             |                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2021.07.12. | ["갑" 카톡 발송] |                                                                                                                                                            |
| 2021.08.06. | ["갑" 전화 시도] | <p>2021.08.06. 금요일</p> <p> <b>오후 5:22</b> 발신연결 안됨</p>                                                                                                       |
| 2021.08.06. | ["을" 문자 발송] | <p> <b>오후 5:26</b> 수신 메시지</p> <p> 안녕하세요.<br/> 저희 남편이 내일 오전에 연락 드리겠습니다</p> |
| 2021.08.07. | ["을" 전화 통화] | <p>2021.08.07. 토요일</p> <p> <b>오전 11:40</b> 수신 통화 (HD)</p> <p style="text-align: right;">00:23:40</p>                                                      |

## ■ 붙임2. 전대차계약서 1쪽 3번 내용 연계 (이슈사항 1)

[별표 7] 표준임대차(전대차 계약 준용)계약서(「주택법, 제16조에 따라 사업계획승인 등을 받아 건설한 민간임대주택」)  
 ■ 민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 [별지 제24호서식] <개정 2016. 7. 17.> ※ 권장양식

### 전대차 계약서

(4쪽 중 제1쪽)

아래 표시주택을 임대차함에 있어 전대인 (이하 "갑"이라 한다)과 전차인 (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.

#### 1. 계약자

##### 가. 갑

- 1) 성명(또는 회사명):
- 2) 주소:  
(전화번호)
- 3) 주민등록번호:

##### 나. 을

- 1) 성명:
- 2) 주소:  
(전화번호)
- 3) 주민등록번호:

##### 다. 개업공인증명서

- 1) 사무소명
- 2) 대표자 성명:
- 3) 주소(주사무소 소재지):

##### 4) 허가번호:

2. 계약일: 2019 년 02 월 02 일

#### 3. 민간임대주택의 표시

|                                 |                                                                                                                                                                              |                         |                                        |            |                              |    |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------|------------|------------------------------|----|
| 주택 소재지                          |                                                                                                                                                                              |                         |                                        |            |                              |    |
| 주택 유형                           | 아파트 <input checked="" type="checkbox"/>   연립주택 <input type="checkbox"/>   다세대주택 <input type="checkbox"/>   다가구주택 <input type="checkbox"/>   그 밖의 주택 <input type="checkbox"/> |                         |                                        |            |                              |    |
| 민간임대주택<br>면적                    | 방의 수                                                                                                                                                                         | 규모별<br>(실제<br>임대<br>면적) | 면적(㎡)                                  |            |                              | 합계 |
|                                 |                                                                                                                                                                              |                         | 전용<br>면적                               | 공용면적       |                              |    |
|                                 |                                                                                                                                                                              |                         |                                        | 주거공용<br>면적 | 그 밖의 공용면적(지하주차장<br>면적을 포함한다) |    |
| 3 개                             | 전부                                                                                                                                                                           | 84.51                   | 34.419                                 | 59.908     | 178.837                      |    |
| 민간임대주택의<br>종류                   | 민간건설 임대주택 <input checked="" type="checkbox"/>   (임대의무<br>기간: 5년)   임대 의무기간<br>개시일                                                                                            |                         |                                        |            | 2019-02-15                   |    |
| 민간임대주택에<br>달한 부대시설·<br>복리시설의 종류 | 근린생활시설, 주민공동시설(경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은<br>도서관), 기타 공동시설(맘스카페 등)                                                                                                        |                         |                                        |            |                              |    |
| 담보물권 설정<br>여부<br>(임대인)          | 없음 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                  |                         | 있음 <input checked="" type="checkbox"/> |            |                              |    |
|                                 | -담보물권의 종류: 사업부차 및 건물신탁<br>-설정일자: 2014. 12. 19.                                                                                                                               |                         |                                        |            |                              |    |

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

- 위 민간임대주택은 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자가 등록한 주택으로서
  - ① 같은 법 제43조에 따라 임대의무기간에 위 주택을 임대하지 아니하거나 임대하는 행위가 제한되고,
  - ② 같은 법 제44조에 따라 임대의무기간 중 임대료 증액청구는 연 5퍼센트의 범위에서 주거비 물가지수, 인근 지역의 임대료 변동률 등을 고려하여야 하며, 「주택임대차보호법 시행령」 제8조제2항에 따라 임대차계약 또는 임대료 증액이 있는 후 1년 이내에는 그 임대료를 증액할 수 없으며
  - ③ 같은 법 제45조에 따라 임차인이 의무를 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 경우에 해당하지 않으면 임대의무기간동안 임차인과의 계약을 해제·해지하거나 재계약을 거절할 수 없습니다.

이슈사항 (1)

### ■ 붙임3. 전대차계약서 제1조 내용 (이슈사항2)

[4쪽 중 제2쪽]

#### 4. 계약조건

제1조(임대보증금·임대료 및 임대차 계약기간) ① "갑"은 위 표시주택(이하 "임대주택"이라 한다)의 임대보증금, 임대료 및 임대차 계약기간을 아래와 같이 정하여 "을"에게 임대한다.

| 구분       | 임대보증금                        | 임대료       |
|----------|------------------------------|-----------|
| 금액       | 일금 이천만 (₩ 20,000,000)원       | 800,000 원 |
| 임대차 계약기간 | 2019. 03. 05 ~ '2021. 09. 04 |           |

\*임대차 계약기간은 임대사무개시일 기준 최대 2년 6개월로 사업주체인 임대인의 동의를 얻어야 함.

이슈사항 (2)

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

|     |                                              |
|-----|----------------------------------------------|
| 계약금 | 일금 이백만 (₩ 2,000,000)원정은 계약 시에 지불             |
| 중도금 | 일금 (₩ . . . )원정은 20 . . . 에 지불               |
| 잔 금 | 일금 일천팔백만 (₩ 18,000,000)원정은 2019. 03. 05일에 지불 |

③ "을"은 제1항과 제2항에 따른 임대보증금을 이차 없이 "갑"에게 예치하여야 하며, 제2항의 지불 기한까지 내지 않는 경우에는 연체이율(연 10.06%)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 내야하며, 이를 내지 아니할 경우에는 연체된 금액에 제3항에 따른 연체요율을 적용하여 계산한 연체료를 더하여 내야 한다.

제2조(민간임대주택의 입주일) 위 민간임대주택의 입주일은 2018. 12. 07.부터 2019. 02. 15. 까지로 한다.

제3조(임대료의 계산) ① 임대료는 월 단위로 산정한다. 다만, 임대기간이 월의 첫날부터 시작되지 아니하거나 월의 말일에 끝나지 않는 경우에는 그 임대기간이 시작되거나 끝나는 월의 임대료는 일할로 산정한다.

② 입주 월의 임대료는 입주일부터 계산한다. 다만, 입주지정기간이 지나 입주하는 경우에는 입주지정기간이 끝난 날부터 계산한다.

제4조(관리비와 사용료) ① "을"은 관리비와 사용료를 "갑" 또는 "임대인"이 지정한 관리주체에게 따로 특약으로 정하는 기한까지 내야하며, 이를 내지 않을 경우에는 "갑"은 "을"로 하여금 연체된 금액에 대하여 제1조제3항에 따른 연체요율을 적용하여 계산한 연체료를 더하여 내게 할 수 있다.

② "갑"또는 "임대인"이 관리비와 사용료를 징수할 때에는 관리비와 사용료의 부과 명세서를 첨부하여 "을"에게 이를 낼 것을 통지하여야 한다.

제5조(임대 조건 등의 변경) "갑"과 "을"은 다음 각 호의 어느 하나에 해당할 경우에는 임대보증금, 임대료, 관리비, 사용료 또는 제납입금을 조정할 수 있다. 다만, 임대보증금과 임대료(이하 "차임등"이라 한다)의 조정은 「민간임대주택에 관한 특별법」 및 「주택임대차보호법」에서 정하는 바를 위반하여서는 안되고, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조제2항에 따라 임대료 증액청구는 연 5퍼센트의 범위에서 주거비 물가지수, 인근 지역의 임대료 변동률 등을 고려하여야 하며 임대차계약 또는 임대료 증액이 있은 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 조장할 필요가 있을 때
3. 민간임대주택과 부대시설 및 부지의 가격에 현저한 변동이 있을 때

■ 붙임4. 전대차계약서 제10조 내용 (이슈사항 3)

(4쪽 중 제3쪽)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <p>제6조(“을”의 금지행위) “을”은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 해서는 안된다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 임대사업자의 동의 없이 무단으로 임차권을 양도하거나 민간임대주택을 타인에게 전대하는 행위</li> <li>2. 민간임대주택 및 그 부대시설을 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용하는 행위</li> <li>3. 민간임대주택 및 그 부대시설을 파손 또는 멸실하는 행위</li> <li>4. 민간임대주택 및 그 부대시설의 유지·관리를 위하여 “갑”과 “을”이 합의한 사항을 위반하는 행위</li> </ol> <p>제7조(“을”의 의무) “을”은 위 주택을 선량한 관리자로서 유지·관리하여야 한다.</p> <p>제8조(민간임대주택관리의 범위) 위 주택의 공동부분과 그 부대시설 및 복리시설은 임대사업자 또는 임대사업자가 지정한 주택관리업자가 관리하고, 주택과 그 내부시설은 “을”이 관리한다.</p> <p>제9조(보수의 한계) ① 위 주택의 보수와 수선은 “갑”의 부담으로 하되, 위 주택의 전용부분과 그 내부시설물을 “을”이 파손하거나 멸실한 부분 또는 소모성 자재(「공동주택관리법 시행규칙」 별표 1의 장기수선계획의 수급기준상 수선주기가 6년 이내인 자재를 말한다)의 보수주기에서의 보수 또는 수선은 “을”의 부담으로 한다.</p> <p>② 제1항에 따른 소모성 자재와 제1항에 따른 소모성 자재 외의 소모성 자재의 종류와 그 종류별 보수주기는 제16조에 따른 특약으로 따로 정할 수 있다. 다만, 본문에도 불구하고 벽지·장판·전동기구 및 콘센트의 보수주기는 다음 각 호와 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 벽지 및 장판: 10년(변색·훼손·오염 등이 심한 경우에는 6년으로 하며, 적치물의 제거에 “을”이 협조한 경우만 해당한다)</li> <li>2. 전동기구 및 콘센트: 10년. 다만, 훼손 등을 이유로 안전상의 위험이 우려되는 경우에는 조기 교체하여야 한다</li> </ol> <p>제10조(임대차계약의 해제 및 해지) “을”이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 경우에는 “갑”은 이 계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 경신을 기결할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 민간임대주택을 임대받은 때</li> <li>2. 법 제43조제1항 각 호의 시점으로부터 3개월 이내에 입주하지 않은 때. 다만, “갑” 또는 “임대인”의 귀책사유로 입주가 지연된 때에는 그렇지 않다.</li> <li>3. 임대료를 3개월 이상 연속하여 연체한 때</li> <li>4. 민간임대주택 및 그 부대시설을 “갑”과 “임대인”의 동의를 받지 않고 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용한 때</li> <li>5. 민간임대주택 및 그 부대시설을 고의로 파손 또는 멸실한 때</li> <li>6. 그 밖에 이 전대차 계약서상의 의무를 위반한 때</li> </ol> <p>제11조(임대보증금의 반환) ① “을”이 “갑”에게 예치한 임대보증금은 이 계약이 끝나거나 해제 또는 해지되어 “을”이 “갑”에게 주택을 명도(明渡)함과 동시에 반환한다.</p> <p>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 납부금액과 제9조제1항에 따른 “을”의 수선유지 불이행에 따른 보수비 및 제15조에 따른 특약으로 정한 위약금, 불법거주에 따른 배상금, 손해금 등 “을”의 채무를 임대보증금에서 우선 공제하고 그 잔액을 반환한다.</p> <p>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.</p> | <p>이슈사항 (3)</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|

■ 붙임5. 전대차계약서 제13조 내용 (이슈사항4,5)

제12조(민간임대주택의 양도) ① 임대인은 다음 각 호의 조건에 따라 양도한다.  
 1. 위 주택의 양도 가능 시기는 최초 입주지정기간이 끝난 후 ( 2.5 )년으로 한다.  
 2. 위 민간임대주택의 분양전환가격 산정 기준은 입주자 모집 공고에서 정한 바에 따른다. 다만, 입주자 모집 공고에서 정하지 않은 경우에는 별도 특약으로 정한다.

이슈사항 (4)

(4쪽 중 제4쪽)

② 임대인이 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조제2항에 따라 위 주택을 다른 임대사업자(이하 "병"이라 한다)에게 양도하는 경우에는 "병"과의 매매계약서에서 임대인의 임대사업자로서의 지위를 "병"이 승계한다는 뜻을 명시한다.

제13조(임대보증금에 대한 보증 및 민간임대주택 권리관계) ① 전대인은 법 제49조에 따른 임대보증금에 대한 보증과 민간임대주택에 대한 권리관계와 관련하여 다음 각 호의 사항을 "을"이 이해할 수 있도록 설명하고, 설명의 근거자료를 제시하여야 한다.  
 1. "갑" 또는 임대인의 국세·지방세 체납에 관한 사항  
 2. 임대대위기간 중 남아 있는 기간  
 3. 법 제44조에 따른 임대료 증액 제한에 관한 사항

\*전대인의 임대차계약 해제, 해지 사항에 해당되어 본 임대차 계약이 종료 시, 사업주체인 임대인의 전대허용에 따라 전차인은 임대차 계약을 존속하여 사용할 수 있다. 단, 전차인이 전대인의 의무사항에 흠결이 없어야 한다.

② "을"은 "갑"으로부터 제1항 각 호의 사항에 대한 설명을 듣고 이해하였음을 아래와 같이 확인한다.  
 본인은 임대보증금 보증 및 민간임대주택의 권리관계에 관한 주요 내용에 대한 설명을 듣고 이해하였음.

성명(전차인):  
 성명(전대인):

이슈사항 (5)

제14조(소송) 이 계약에 관한 소송의 관할 법원은 "갑"과 "을"이 합의하여 결정하는 관할법원으로 하며, "갑"과 "을" 간에 합의가 이루어지지 않은 경우에는 위 주택 소재지를 관할하는 법원으로 한다.

제15조(특약) "갑"과 "을"은 제1조부터 제14조까지에서 규정한 사항 외에 필요한 사항에 대하여는 따로 특약으로 정할 수 있다. 다만, 특약의 내용은 「약관의 규제에 관한 법률」을 위반해서는 안된다.

제16조(특약)  
 .현시설물상태의 계약이며 임차인이 기물파손, 훼손시는 원상복구기로 한다(자연마모 제외)  
 .본 아파트는 신규아파트임으로 임차인은 하자보수에 적극협조기로 한다.  
 .임차인의 사정으로 계약안기전 이사시 중개수수료는 임차인이 부담하기로 한다.  
 .도시가스 연결비용은 임대인이 부담한다. (3일전 예약)  
 .제세공과금은 전금일 기준이며 기타의 사항은 민법 및 부동산 관례에 따르기로 한다.  
 .첫차임은 19.04.04일 입금하기로 하며, 월차임은 후불로 매월 4일 입금하기로 한다.

**입금계좌**  
 이사에약 1588-3633    입주지원센터 858-8793    관리실 858-9056    하자접수 858-8797  
 도시가스예약 1544-3002(0누르고13\*)

◆ 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.

## ■ 붙임6. (양도/전대 규정준수 이행) 확인서 4항 내용 (이슈사항6)

[별표6] (양도/전대 규정준수 이행) 확인서

### (양도/전대 규정준수 이행) 확인서

\_\_\_\_\_에 대해 임대도 계약을 20\_\_년\_\_월\_\_일자 (전대차 계약은  
2019년 02월 02일자) 체결함에 있어 아래 사항을 확인하고, 이행할 것을 인감증부하여 서명하신 합니다.

- 아 래 -

1. 임차인의 양도,전대는 임차권 관리규정(\_\_\_\_\_) 이행 및 사업주체인 \_\_\_\_\_ 법인의 동의를 득한 후 체결한 계약 내용을 사업주체에게 신고하여야 하며, 이때 전대인과 전차인은 거래 당사자 간의 이번계약 체결은 금지됨을 명확히 알고 있다.

2. 양수도간 거래로 일어난 양도차익에 관하여 양도인과 양수인은 거래로 인한 양도차익 발생 시, 조세회피하지 않고 관련 세무당국등 해당 기관에 성실 납부 이행하였음을 확인한다.

3. 전대인과 전차인은 전대차 계약체결 시 전대 허용 내용과 달리 불법전대(전전대 등)가 이루어지거나 계약 당사자간 소송 또는 분쟁 발생 시 사업주체에게 민,형사상 책임 및 소송 제기할 수 없음을 알고 있다.

4. 전차인은 임차인과 당사자간의 거래로 사업주체에게 임대차보증금의 반환을 청구할 수 없고, 사업주체와 전대인 간의 임대차계약이 해지, 종료되는 경우 전대인과 전차인 간의 전대차계약도 종료되어 전대차목적물을 사용 수익할 수 없음을 명확히 인지하고 있다.

이슈사항 (6)

5. 전대인과 전차인은 임차권 관리규정 등 사업주체의 관리방식에 따라 선관주의의무로 전대차목적물 점유, 사용 하고, 사업주체가 임차권 관리규정 등에서 정한 임차인, 전차인의 의무사항을 준수한다.

6. 본 임대주택은 임대무기기간 경과 후 분양전환되는 아파트로 주택관련법규 및 본 임차권 관리규정의 위반 및 이와 관련하여 사업주체에게 손해가 발생되었을 경우에는 이로 인한 손해 일체를 사업주체에게 배상하여야 할 것이며 위와 같은 손해배상이 발생되지 않도록 이행할 것임을 확인한다.

7. 전차인은 임차인과 본 임대주택 관련 대출기관과의 미정산 원금, 이자 등에 관한 사항 및 임차인의 사업주체에 대한 채무와 의무사항 등의 이행여부를 확인 후 전대차계약 체결하였음을 확인한다.

2019 년 02 월 02 일

대 ( 주 소 :  
전  
도 대 성 명 :  
인 인 연락처 :

대 ( 주 소 :  
수 차 성 명 :  
인 인 연락처 :

귀하