

표준임대차계약서(II)

(그 밖의 민간임대주택용)

(3쪽 중 제1쪽)

아래 표시주택을 임대차함에 있어 임대인 **정연욱** (이하 "갑"이라 한다)과
 임차인 **이건길** (이하 "을"이라 한다)은 아래의 내용으로 임대차계약을 체결
 하고 이를 증명하기 위하여 계약서 2통을 작성하여 "갑"과 "을" 이 각각 기명날인한 후 각 1통씩 보관한다.

※ 개업공인중개사가 임대차계약을 체결한 경우에는 계약서 3통을 작성하여 "갑"과 "을" 및 개업공인중개사가 각각
 서명 날인한 후 각 1통씩 보관한다.

1. 계약자

가. 갑

1) 성 명(또는 회사명) : 정연욱 **정연욱** (서명 또는 인) (전화번호 : 010-4423-0440)
 2) 주 소(주사무소 소재지) : 경기도 광주시 남종면 이석길 30

3) 주민등록번호 (사업자등록번호) : 830330-1184012

4) 임대사업자등록번호 :

* 갑은 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 등록한 임대사업자입니다.

나. 을

1) 성 명 : 이견길 **이견길** (서명 또는 인) (전화번호 : 010-3631-0152)
 2) 주 소 : 서울특별시 송파구 송파대로 111, 파크하비오202동 14층 1421호(문정동, 파크하비오)

3) 주민등록번호 : 820515-1552814

2. 개업공인중개사

1) 사 무 소 명 : (서명 및 인) (전화번호 :)

2) 대 표 자 성 명 :

3) 주 소(주사무소 소재지) :

4) 허가번호 :

3. 계약일: 2018.09.08.

4. 임대주택의 표시

주택 소재지	서울특별시 송파구 문정동 618 파크하비오 제송파파크하비오푸르지오 202동 제C 1421호					
주택 유형	아파트[] 연립주택[] 다세대주택[] 다가구주택[] 그밖의 주택[<input checked="" type="checkbox"/>]					
민간임대주택 면적	방의 수	규모별	면적(㎡)			합계
			전용 면적	공용면적		
				주거공용 면적	그 밖의 공용면적(지하주차장 면적을 포함한다)	
2	1	48.96	13.09	31.75	93.8	
민간임대주택의 종류	공공지원[] (임대의무기간: 8년) 장기일반[] (임대의무기간: 8년) 단기 [<input checked="" type="checkbox"/>] (임대의무기간: 4년)		건설[] 매입[<input checked="" type="checkbox"/>]	임대의무기간 개시일	0 . . .	
민간임대주택에 딸린 부대시설·복리시설 종류	휘트니스, 코인세탁실 외					
담보물권 설정 여부	없음[<input checked="" type="checkbox"/>]		있음[] 담보물권의 종류: 설정금액: 설정일자:			

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

* 위 민간임대주택은 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자가 등록된 주택으로서
 ① 같은 법 제43조에 따라 임대의무기간에 위 주택을 임대하지 아니하거나 양도하는 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.

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(원)	임대료(원)
금액	₩267,750,000	₩0
임대차 계약기간	2018.10.31. 부터	2019.10.30. 까지

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

계약금	₩255,000,000원정	은 계약 시에 지불.
중도금		
잔 금	₩12,750,000원정	은 2018.10.31. 에 지불.

③ "을"은 제1항과 제2항에 따른 임대보증금을 이자 없이 "갑"에게 예치하여야 하며, 제2항의 지불기한까지 내지않는 경우 에는 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 내야하며, 이를 내지 아니할 경우에는 연체된 금액에 제3항에 따른 연체 이율을 적용하여 계산한 연체료를 더하여 내야 한다.

제2조(민간임대주택의 입주일)

위 민간임대주택의 입주일은 2018.10.31. 부터 2019.10.30. 까지로 한다.

제3조(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 「민간 임대주택에 관한 특별법」 및 「주택 임대차보호법」에서 정하는 바를 위반하여서는 안 되고, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조 제2항에 따라 임대료 증액청구는 연 5퍼센트의 범위에서 주거비 물가지수, 인근 지역의 임대료 변동률 등을 고려하여야하며 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 있을때
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 수선 주기가 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 보수 주기는 제12조에 따른 특약으로 따로 정할 수 있다. 다만, 본문에도 불구하고 벽지·장판·전등기구 및 콘센트의 보수 주기는 다음 각호와 같다.

1. 벽지 및 장판: 10년(변색·훼손·오염 등이 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. 공공지원민간임대주택의 임차인이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하게 된 경우

가. 임차인의 자산 또는 소득이 법 제42조제2항에 따른 자격요건을 초과하는 경우로서 국토교통부령으로 정하는 기준을 초과하는 경우

나. 임대차계약 기간 중 다른 주택을 소유하게 된 경우. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다.

- 1) 상속·판결 또는 혼인 등 그 밖의 부득이한 사유로 다른 주택을 소유하게 된 경우로서 임대차계약이 해제·해지되거나 재계약이 거절될 수 있다는 내용을 통보받은 날부터 6개월 이내에 해당 주택을 처분하는 경우
- 2) 혼인 등의 사유로 주택을 소유하게 된 세대구성원이 소유권을 취득한 날부터 14일 이내에 전출신고를 하여 세대가 분리된 경우
- 3) 공공지원민간임대주택의 입주자를 선정하고 남은 공공지원민간임대주택에 대하여 선착순의 방법으로 입주자로 선정된 경우

7. 법 제42조의2에 따라 임차인이 공공지원민간임대주택 또는 공공임대주택에 중복하여 입주한 것으로 확인된 경우

8. 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 제12조에 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 매매계약서에서 "갑"의 임대사업자로서의 지위를 "병"이 승계 한다는 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 제11조까지에서 규정한 사항 외에 필요한 사항에 대하여는 따로 특약을 정할 수 있다. 다만, 특약의 내용은 「약관의 규제에 관한 법률」을 위반해서는 안 된다.

◆ 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.

표준임대차계약서 별지

◆ 임대주택의 표시

주택 소재지	서울특별시 송파구 문정동 618 파크하비오 제송파파크하비오푸르지오 202동 제C 1421호									
주택 유형	아파트[]		연립주택[]		다세대주택[]		다가구주택[]		그밖의 주택[<input checked="" type="checkbox"/>]	
임대주택 면적	방의 수	규모별	면적(m ²)							
			전용 면적	공용면적					합계	
	주거공용면적	그 밖의 공용면적(지하주차장 면적을 포함한다)								
	2	1	48.96	13.09	31.75				93.8	

◆ 특약 및 추가사항

- * 본계약은 현 임대차계약에서 전세금 5%인상(금267,750,000)으로 기존 특약을 동일 조건으로 1년 연장하는 쌍방향의 계약임.
- * 계약기간 만료 후 임차인이 원할시 5% 인상 후 재연장 하기로 한다.
- * 만기전 퇴실 시 중개수수료는 임차인이 부담하며, 보증금은 새로운 임차인 입주시 반환하기로 한다.
- * 이외 사항은 전계약서 내용에 준하며 기타사항은 관련법 및 부동산임대차 계약 관례에 따르기로 한다.

정상근 ~~우리카은행~~ 1002-279-363960

