

이 계약서는 법무부가 국토교통부·서울시 및 관련 전문가들과 함께 민법, 주택임대차보호법, 공인중개사법 등 관계법령에 근거하여 만들었습니다. 법의 보호를 받기 위해 【중요확인사항】(별지1)을 꼭 확인하시기 바랍니다.
本合同由法务部与国土交通部、首尔市及相关专家，依据《民法》、《住房租赁保护法》、《房地产经纪法》等相关法令共同制定。请务必确认【重要确认事项】(附件1)，以获得法律保护。

주택임대차표준계약서 住房租赁标准合同

보증금 있는 월세 有押金的月租
전세 传赁 월세 月租

임대인()과 임차인()은 아래와 같이 임대차 계약을 체결한다+
出租人(填写姓名或法人名)与承租人(填写姓名或法人名)兹签订租赁合同如下+

[임차주택의 표시] 【租赁住房的信息】

소재지 所在地址	(도로명주소) (道路名地址)			
토지 土地	지목 土地分类	면적 面积	m ²	
건물 建筑	구조·용도 结构·用途	면적 面积	m ²	
임차할부분 承租部分	상세주소가 있는 경우 동·층호 정확히 기재 若有详细地址，需准确记载栋·层·号	면적 面积	m ²	
계약의종류 合同类型	<input type="checkbox"/> 신규 계약 □ 「주택임대차보호법」 제6조의3의 계약갱신요구권 행사에 의한 갱신계약 * 갱신 전 임대차계약 기간 및 금액 계약 기간: ~ 보증금 ¹⁾ : 원, 차임: 월 원		<input type="checkbox"/> 합의에 의한 재계약	
	<input type="checkbox"/> 新合同 □ 依据《住房租赁保护法》第6条之3，行使合同更新请求权更新合同。 更新前的租赁合同期限及金额 合同期限: 保证金: 韩元 租金: 每月 韩元		<input type="checkbox"/> 经协商续签合同	
미납 국세·지방세		선순위 확정일자 현황		확정일자 부여란 ※ 주택임대차계약서를 제출하고 임대차 신고의 접수를 완료한 경우에는 별도로 확정일자 부여를 신청할 필요가 없습니다.
<input type="checkbox"/> 없음 (임대인 서명 또는 날인 ㉑) <input type="checkbox"/> 있음(중개대상을 확인·설명서 제2쪽 II. 개업공인중개사 세부 확인사항 ㉑ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항'에 기재)		<input type="checkbox"/> 해당 없음 (임대인 서명 또는 날인 ㉑) <input type="checkbox"/> 해당 있음(중개대상을 확인·설명서 제2쪽 II. 개업공인중개사 세부 확인사항 ㉑ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항'에 기재)		
未缴纳国税·地方税		优先順位确定日期现状		确定日期 栏 ²⁾ ※ 若已提交住房租赁合同并完成租赁申报受理，则无需另行申请赋予确定日期。
<input type="checkbox"/> 无 (出租人 签名或盖章 ㉑) <input type="checkbox"/> 有 (记载于《中介对象物确认·说明书》第2页 II. 房地产经纪机构或房地产经纪人具体确认事项 ㉑ 实际权利关系或未公示物品的权利事项)		<input type="checkbox"/> 不适用 (出租人 签名或盖章 ㉑) <input type="checkbox"/> 适用(记载于《中介对象物确认·说明书》第2页 II. 房地产经纪机构或房地产经纪人具体确认事项 ㉑ 实际权利关系或未公示物品的权利事项)		

[계약내용]

【合同内容】

제1조(보증금과 차임 및 관리비) 위 부동산의 임대차에 관하여 임대인과 임차인은 합의에 의하여 보증금과 차임 및 관리비를 아래와 같이 지불하기로 한다.

第1条 (保证金、租金及管理费) 关于上述房地产的租赁事宜, 出租人与承租人经协商, 约定按如下方式支付保证金、租金及管理费。

보증금	금	원정(W)	
保证金	金额	韩元整 (W)	
계약금	금	원정(W)은 계약시에 지불하고 영수함. 영수자 (인)	
合同定金	金额	韩元整 (W)于签订合同时支付并签收. 签收人 (印)	
중도금	금	원정(W)은 _____년 _____월 _____일에 지불하며	
中期款	金额	韩元整 (W)于 _____年 _____月 _____日支付	
잔금	금	원정(W)은 _____년 _____월 _____일에 지불한다	
尾款	金额	韩元整 (W)于 _____年 _____月 _____日支付	
차임(월세)	금	원정은 매월 _____일에 지불한다(입금계좌: _____)	
租金(月租)	金额	韩元整于每月 _____日支付 (收款账号: _____)	
관 리 비	(정액인 경우) 총액 금 원정(W) 월 10만원 이상인 경우 세부금액 기재		
	1. 일반관리비	금 원정(W)	2. 전기료 금 원정(W)
	3. 수도료	금 원정(W)	4. 가스 사용료 금 원정(W)
	5. 난방비	금 원정(W)	6. 인터넷 사용료 금 원정(W)
	7. TV 사용료	금 원정(W)	8. 기타관리비 금 원정(W)
	(정액이 아닌 경우) 관리비의 항목 및 산정방식을 기재(예: 세대별 사용량 비례, 세대수 비례)		
管理费	(若为固定金额) 总金额 韩元整 (W) 若每月超过10万韩元, 需记载详细金额		
	1. 一般管理费	金额 韩元整 (W)	2. 电费 金额 韩元整 (W)
	3. 水费	金额 韩元整 (W)	4. 燃气使用费 金额 韩元整 (W)
	5. 供暖费	金额 韩元整 (W)	6. 网络使用费 金额 韩元整 (W)
	7. 电视收视费	金额 韩元整 (W)	8. 其他管理费 金额 韩元整 (W)
	(若非固定金额) 填写管理费项目及计费方式 (如: 按各户使用量比例、按住户数量比例)。		

제2조(임대차기간) 임대인은 임차주택을 임대차 목적대로 사용·수익할 수 있는 상태로 _____년 _____월 _____일까지 임차인에게 인도하고, 임대차기간은 인도일로부터 _____년 _____월 _____일까지로 한다.

第2条 (租赁期) 出租人应于_____年_____月_____日前, 将租赁住宅以足以依租赁目的正常使用和收益的状态交付承租人。承租人租赁期间自交付之日起至_____年_____月_____日止。

제3조(입주 전 수리) 임대인과 임차인은 임차주택의 수리가 필요한 시설물 및 비용부담에 관하여 다음과 같이 합의한다.

第3条 (入住前修缮) 出租人与承租人就租赁住宅内需修缮之设施及其费用负担, 达成如下协议。

수리 필요 시설	<input type="checkbox"/> 없음 <input type="checkbox"/> 있음(수리할 내용: _____)
需修缮设施	<input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有 (修缮内容: _____)
수리 완료 시기	<input type="checkbox"/> 잔금지급 기일인 _____년 _____월 _____일까지 <input type="checkbox"/> 기타 (_____)
修缮完成时间	<input type="checkbox"/> 至尾款支付日_____年_____月_____为止 <input type="checkbox"/> 其他 (_____)
약정한 수리 완료 시기 까지 미 수리한 경우	<input type="checkbox"/> 수리비를 임차인이 임대인에게 지급하여야 할 보증금 또는 차임에서 공제 <input type="checkbox"/> 기타(_____)
若在约定的修缮期限 届满时仍未完成修 缮	<input type="checkbox"/> 修缮费用从承租人需支付给出租人的保证金或租金中抵扣 <input type="checkbox"/> 其他 (_____)

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.

第4条 (租赁住房的使用、管理及修缮) ① 承租人未经出租人同意, 不得对租赁住房的结构进行变更, 不得将租赁住房转租或转让租赁权, 亦不得将其用于以居住为目的以外的其他用途。

② 임대인은 계약 존속 중 임차주택을 사용·수익에 필요한 상태로 유지하여야 하고, 임차인은 임대인이 임차주택의 보존에 필요한 행위를 하는 때 이를 거절하지 못한다.

② 出租人在合同存续期间, 应将租赁住房保持在可供使用及收益的状态。承租人不得拒绝出租人为维护租赁住宅所进行的必要行为。

③ 임대인과 임차인은 계약 존속 중에 발생하는 임차주택의 수리 및 비용부담에 관하여 다음과 같이 합의한다. 다만, 합의되지 아니한 기타 수선비용에 관한 부담은 민법, 판례 기타 관습에 따른다.

③ 出租人与承租人就合同存续期间发生的租赁住房修缮及其费用承担, 达成如下协议。但对于未另行约定的其他修缮费用承担, 依照《民法》、判例及其他惯例处理。

임대인부담	(예컨대, 난방, 상·하수도, 전기시설 등 임차주택의 주요설비에 대한 노후·불량으로 인한 수선은 민법 제623조, 판례상 임대인이 부담하는 것으로 해석됨)
出租人承担	(例如, 因供暖、上下水道、电气设施等租赁住房主要设备的老化或故障所致的修缮, 依据《民法》第623条及相关判例, 应解释为由出租人承担。)
임차인부담	(예컨대, 임차인의 고의·과실에 기한 파손, 전구 등 통상의 간단한 수선, 소모품 교체 비용은 민법 제623조, 판례상 임차인이 부담하는 것으로 해석됨)
承租人承担	(例如, 因承租人的故意或过失所致的损坏、灯泡等通常的简单修缮以及消耗品更换费用, 依据《民法》第623条及相关判例, 应解释为由承租人承担。)

④ 임차인이 임대인의 부담에 속하는 수선비용을 지출한 때에는 임대인에게 그 상환을 청구할 수 있다.

④ 承租人垫付本应由出租人承担的修缮费用时, 可向出租人请求偿还。

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.

第5条 (合同的解除-溯及效力) 在承租人向出租人支付中期款(无中期款时为尾款)之前, 出租人可通过偿还双倍定金, 承租人可通过放弃定金的方式, 解除本合同。

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.

第6条 (债务不履行与损害赔偿) 当事人一方不履行债务时, 相对方可设定一定期限催告其履行, 如于该期间内仍未履行的, 可以解除(溯及效力)合同, 并请求因此所产生的损害赔偿。但, 债务人已事先表示不履行意愿时, 解除(溯及效力)合同无需催告。

제7조(계약의 해지) ① 임차인은 본인의 과실 없이 임차주택의 일부가 멸실 기타 사유로 인하여 임대차의 목적대로 사용할 수 없는 경우에는 계약을 해지할 수 있다.

第7条 (合同的解除-将来效力) ① 承租人在无自身过失的情况下, 因租赁住房的一部分灭失或其他事由导致无法按租赁目的使用时, 可以解除合同。

② 임대인은 임차인이 2기의 차임액에 달하도록 연체하거나, 제4조 제1항을 위반한 경우 계약을 해지할 수 있다.

② 若承租人拖欠的租金达到两期租金数额, 或违反第4条第1项规定时, 出租人可以解除(将来效力)合同。

제8조(갱신요구와 거절) ① 임차인은 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 계약갱신을 요구할 수 있다. 다만, 임대인은 자신 또는 그 직계존속·직계비속의 실거주 등 주택임대차보호법 제6조의3 제1항 각 호의 사유가 있는 경우에 한하여 계약갱신의 요구를 거절할 수 있다. ※ 별지2) 계약갱신 거절통지서 양식 사용 가능

第8条 (更新要求与拒绝) ① 承租人可自租赁期届满前 6 个月起至 2 个月前期间提出续约请求。而出租人仅限于因本人或其直系尊亲属、直系卑亲属需实际居住等, 符合《住房租赁保护法》第6条之3第1款各项规定之事由时, 方可拒绝合同续约要求。* 可使用附页2) 合同更新拒绝通知书格式

② 임대인이 주택임대차보호법 제6조의3 제1항 제8호에 따른 실거주를 사유로 갱신을 거절하였음에도 불구하고 갱신요구가 거절되지 아니하였더라면 갱신되었을 기간이 만료되기 전에 정당한 사유 없이 제3자에게 주택을 임대한 경우, 임대인은 갱신거절로 인하여 임차인이 입은 손해를 배상하여야 한다.

② 出租人虽以《住房租赁保护法》第6条之3第1款第8项规定的实际居住为由拒绝续约, 但假设承租人的续约请求未遭拒绝, 则在原本应续约的期间届满前, 无正当理由将该住房出租给第三人, 出租人应就因该拒绝续约而使承租人所受的损失承担赔偿责任。

③ 제2항에 따른 손해배상액은 주택임대차보호법 제6조의3 제6항에 의한다.

③ 依据第2款规定的损害赔偿金额, 依照《住房租赁保护法》第6条之3第6款规定执行。

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.

第9条 (合同的终止3) 租赁合同终止时, 承租人应将租赁房屋恢复原状返还出租人, 同时出租人应将保证金返还给承租人。但因设施老化或通常使用而发生的损耗, 不属于承租人的恢复原状义务范围。

제10조(비용의 정산) ① 임차인은 계약종료 시 공과금과 관리비를 정산하여야 한다.

第10条 (费用的结算) ① 承租人应于合同终止时结清公用事业费(电费、供暖费等)和管理费。

② 임차인은 이미 납부한 관리비 중 장기수선충당금을 임대인(소유자인 경우)에게 반환 청구할 수 있다. 다만, 관리사무소 등 관리주체가 장기수선충당금을 정산하는 경우에는 그 관리주체에게 청구할 수 있다.

② 承租人可要求出租人(在出租人系住房所有权人的情况下)返还已缴纳管理费中的长期修缮储备金。但若由物业管理处等管理主体负责长期修缮储备金结算, 承租人可要求该管理主体返还。

제11조(분쟁의 해결) 임대인과 임차인은 본 임대차계약과 관련한 분쟁이 발생하는 경우, 당사자 간의 협의 또는 주택임대차분쟁조정위원회의 조정을 통해 호혜적으로 해결하기 위해 노력한다.

第11条 (纠纷的解决) 出租人与承租人之间就本租赁合同发生纠纷时, 双方应努力通过当事人之间的协商或通过住宅租赁纠纷调解委员会的调解, 以互惠方式解决。

제12조(중개보수 등) 중개보수는 거래 가액의 _____%인 _____원(□ 부가가치세 포함 □ 불포함)으로 임대인과 임차인이 각각 부담한다. 다만, 개업공인중개사의 고의 또는 과실로 인하여 중개의뢰인간의 거래행위가 무효·취소 또는 해제된 경우에는 그러하지 아니하다.

第12条 (中介报酬等) 中介报酬为交易金额的 _____%, 即 _____韩元(□ 含增值税 □ 不含增值税), 由出租人和承租人各自承担。但因房地产经纪机构及其人员故意或过失导致中介委托人之间的交易行为无效、撤销或解除(溯及效力)时, 则不在此限。

제13조(중개대상물확인·설명서 교부) 개업공인중개사는 중개대상물 확인·설명서를 작성하고 업무보증관계증서(공제증서등) 사본을 첨부하여 _____년 _____월 _____일 임대인과 임차인에게 각각 교부한다.

第13条 (中介对象物确认·说明书的交付) 房地产经纪机构及其人员须制作《中介对象物确认·说明书》, 并附上业务保证关系证书(如互助保险证书等)的复印件, 于_____年_____月_____日 分别交付给出租人和承租人。

[특약사항]

【特约事项】

- 주택을 인도받은 임차인은 _____년 _____월 _____일까지 주민등록(전입신고)과 주택임대차계약서상 확정일자를 받기로 하고, 임대인은 위 약정일자의 다음날까지 임차주택에 저당권 등 담보권을 설정할 수 없다.
- 承租人接收住房后, 约定于_____年_____月_____日前完成居民登记(迁入申报), 并取得住宅租赁合同上的确定日期。出租人不得在上述约定日期的次日之前, 在租赁房屋上设定抵押权等担保物权。
- 임대인이 위 특약에 위반하여 임차주택에 저당권 등 담보권을 설정한 경우에는 임차인은 임대차계약을 해제 또는 해지할 수 있다. 이 경우 임대인은 임차인에게 위 특약 위반으로 인한 손해를 배상하여야 한다.
- 若出租人违反上述特别约定, 在承租住宅上设定抵押权等担保物权, 承租人可以解除(溯及效力)和解除(将来效力)本租赁合同。在此情况下, 出租人应就其违反上述特别约定而给承租人造成的损失承担赔偿责任。
- 임대차계약을 체결한 임차인은 임대차계약 체결 시를 기준으로 임대인이 사전에 고지하지 않은 선순위 임대차 정보(주택임대차보호법 제3조의6 제3항)가 있거나 미납 또는 체납한 국세·지방세가 _____원을 초과하는 것을

확인한 경우 임대차기간이 시작하는 날까지 제5조에도 불구하고 계약금 등의 명목으로 임대인에게 교부한 금전 기타 물건을 포기하지 않고 임대차계약을 해제할 수 있다.

• 签订租赁合同的承租人以合同签订时为基准, 若发现存在出租人未事先告知的先顺位租赁信息 (《住宅租赁保护法》第3条之6第3款), 或未缴/欠缴的国税·地方税超过_____韩元时, 即使有第5条的规定, 承租人仍可在租赁期限开始之日前解除(溯及效力)租赁合同, 而无需放弃以定金等名义交付给出租人的金钱或其他物品。

• 주택임대차계약과 관련하여 분쟁이 있는 경우 임대인 또는 임차인은 법원에 소를 제기하기 전에 먼저 주택임대차분쟁조정위원회에 조정을 신청한다. (동의 미동의)

• 若发生与本住宅租赁合同相关的纠纷, 出租人或承租人应在向法院提起诉讼之前, 先向住宅租赁纠纷调解委员会申请调解。 (同意 不同意)

※ 주택임대차분쟁조정위원회 조정을 통한 경우 60일(최대 90일) 이내 신속하게 조정 결과를 받아볼 수 있습니다.

※ 通过住宅租赁纠纷调解委员会进行调解时, 可在 60 日 (最长 90 日) 内迅速获得调解结果。

• 주택의 철거 또는 재건축에 관한 구체적 계획 (없음 있음 ※공사시기 : _____ ※ 소요기간 : _____ 개월)

• 关于房屋拆除或重建的具体计划 (无 有 ※施工时期 : _____ ※所需时间 : _____ 个月)

• 상세주소가 없는 경우 임차인의 상세주소부여 신청에 대한 소유자 동의여부 (동의 미동의)

• 在无详细地址的情况下, 房屋所有权人是否同意承租人申请赋予详细地址 (同意 不同意)

※ 기타 ※ 其他

본 계약을 증명하기 위하여 계약 당사자가 이의 없음을 확인하고 각각 서명·날인 후 임대인, 임차인, 개업공인중개사는 매 장마다 간인하여, 각각 1통씩 보관한다.

년 월 일

为证明本合同, 合同当事人确认无异议后, 各自签名或盖章, 出租人、承租人及执业房地产经纪人在每一页加盖骑缝章, 并各自保管一份。

年 月 日

임대인	주소						서명 또는 날인①	
	주민등록번호		전화		성명			
	대리인	주소	주민등록번호		성명			
出租人	地址						签名或盖章	
	居民登录证号码		电话		姓名			
	代理人	地址	居民登录证号码		姓名			
임차인	주소						서명 또는 날인①	
	주민등록번호		전화		성명			
	대리인	주소	주민등록번호		성명			
承租人	地址						签名或盖章	
	居民登录证号码		电话		姓名			
	代理人	地址	居民登录证号码		姓名			
개업공인중개사	사무소소재지		사무소소재지					
	사무소명칭		사무소명칭					
	대표	서명 및 날인	①		대표	서명 및 날인	①	
	등록번호		전화		등록번호		전화	
	소속공인중개사	서명 및 날인	①		소속공인중개사	서명 및 날인	①	
房地产经纪机构或房地产经纪人员	事务所地址		事务所地址					
	事务所名称		事务所名称					
	法定代表人	签名及盖章	①		法定代表人	签名及盖章	①	
	注册编号		电话		注册编号		电话	
	房地产经纪人	签名及盖章	①		房地产经纪人	签名及盖章	①	

법의 보호를 받기 위한 중요사항! 반드시 확인하세요

为获得法律保护必须确认的重要事项! 请务必核对

< 계약 체결 시 꼭 확인하세요 >

< 签订合同时请务必确认 >

【대항력 및 우선변제권 확보】【确保对抗力及优先受偿权】

① 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 다음날부터 제3자에게 임차권을 주장할 수 있고, 계약서에 **확정일자**까지 받으면 후순위권리자나 그 밖의 채권자에 우선하여 변제받을 수 있으며, 주택의 점유와 주민등록은 임대차 기간 중 계속 유지하고 있어야 합니다.

承租人完成住房的交付并办理完居民登记(迁入申报)后, 自次日起即可向第三人主张其租赁权。若在合同上已取得**确定日期**, 则可优先于后顺位权利人及其他债权人获得清偿。同时, 在租赁期间必须持续维持对该住宅的占有和迁入申报状态。

② 등기사항증명서, 미납국세·지방세, 다가구주택 확정일자 현황 등을 반드시 확인하여 선순위 권리자 및 금액을 확인하고 계약 체결여부를 결정하여야 보증금을 지킬 수 있습니다.

为保障保证金安全, 务必确认登记事项证明书、未缴纳的国税及地方税、多户住宅确定日期现状等资料, 以查明优先顺位权利人及其债权金额, 并据此审慎决定是否签订本合同。

※ 임차인은 임대인의 동의를 받아 미납국세·지방세는 관할 세무서에서, 확정일자 현황은 관할 주민센터·등기소에서 확인할 수 있습니다.

承租人经出租人同意后, 可向管辖税务署查询未缴纳的国税及地方税情况, 并向管辖居民中心或登记所查询确定日期现状。

【임대차 신고의무 및 확정일자 부여 의제】【租赁申报义务及视为已赋予确定日期的情形】

① 수도권 전역, 광역시, 세종시 및 도(道)의 시(市) 지역에서 보증금 6천만원 또는 월차임 30만원을 초과하여 주택임대차계약을 체결(금액의 변동이 있는 재계약·갱신계약 포함)한 경우, 임대인과 임차인은 계약체결일로부터 30일 이내에 시군구청에 해당 계약을 공동(계약서를 제출하는 경우 단독신고 가능)으로 신고하여야 합니다.

在首都圈全境、广域市、世宗市及道下属的各市地区, 若签订住宅租赁合同(包括涉及金额变动的续签或更新合同)时, 保证金超过六千万韩元或月租金超过三十万韩元, 则出租人与承租人必须自合同签订日起三十日内, 共同向市、郡、区厅申报该合同(若提交合同书, 可单方申报)。

② 주택임대차계약을 제출하고 임대차 신고의 접수를 완료한 경우, 임대차 신고필증상 접수완료일에 확정일자가 부여된 것으로 간주되므로, 별도로 확정일자 부여를 신청할 필요가 없습니다.

若已提交住宅租赁合同书并完成租赁申报受理, 则视为在租赁申报凭证所载的受理完成之日即被视为确定日期, 因此无需另行申请赋予确定日期。

< 계약기간 중 꼭 확인하세요 >

< 合同期间务必确认的事项 >

【차임증액청구】 【租金增额请求】

계약기간 중이나 임차인의 계약갱신요구권 행사로 인한 갱신 시 차임·보증금을 증액하는 경우에는 기존 차임·보증금의 5%를 초과하여 증액하지 못하고, 계약체결 또는 약정한 차임 등의 증액이 있는 후 1년 이내에는 하지 못합니다.

在合同期间内, 或因承租人行使合同更新请求权而进行续约时, 如需上调租金及保证金, 其增幅不得超过原租金或保证金金额的5%, 且自合同签订之日或约定上调租金等之日起1年内, 不得再次上调租金和保证金。

【묵시적 갱신 등】 【默示更新续约等】

- ① 임대인은 임대차기간이 끝나기 6개월부터 2개월* 전까지, 임차인은 2개월 전까지 각 상대방에게 계약을 종료하겠다는 거나 조건을 변경하여 재계약을 하겠다는 취지의 통지를 하지 않으면 종전 임대차와 동일한 조건으로 자동 갱신됩니다.

如出租人未于租赁期间届满前6个月至2个月*之间, 或承租人未于届满前2个月内, 向相对方发出终止合同或变更条件重新订立合同的通知, 则视为按原租赁合同相同条件自动更新续约。

* 기존 규정은 1개월이고, '20. 12. 10. 이후 최초로 체결되거나 갱신된 계약의 경우 2개월이 적용됩니다.

原有规定为1个月, 对于2020年12月10日之后首次签订或更新的合同, 适用2个月的规定。

- ② 제1항에 따라 갱신된 임대차의 존속기간은 2년입니다. 이 경우, 임차인은 언제든지 계약을 해지할 수 있지만 임대인은 계약서 제7조의 사유 또는 임차인과의 합의가 있어야 계약을 해지할 수 있습니다.

根据第1款而更新续约的租赁合同, 其存续期间为2年。在此情况下, 承租人可以随时解除(将来效力)合同, 但出租人仅在存在合同第7条所列事由, 或与承租人达成一致的情况下, 方可解除合同。

【계약갱신요구 등】 【合同更新请求等】

- ① 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 2개월* 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 임대인은 정당한 사유 없이 거절하지 못하고, 갱신거절 시 별지 2에 기재된 계약갱신 거절통지서 양식을 활용할 수 있습니다.

如承租人在租赁期间届满前6个月至2个月*之间提出合同更新请求时, 出租人无正当事由不得拒绝。如拒绝更新, 可使用附页2所载的合同更新拒绝通知书格式。

* 기존 규정은 1개월이고, '20. 12. 10. 이후 최초로 체결되거나 갱신된 계약의 경우 2개월이 적용됩니다.

原有规定为1个月, 对于2020年12月10日之后首次签订或更新的合同, 适用2个月的规定。

- ② 임차인은 계약갱신요구권을 1회에 한하여 행사할 수 있고, 이 경우 갱신되는 임대차의 존속기간은 2년, 나머지 조건은 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 봅니다. 다만, 차임과 보증금의 증액은 청구 당시의 차임 또는 보증금 액수의 100분의 5를 초과하지 아니하는 범위에서만 가능합니다.

承租人行使合同更新请求权的次数以1次为限。在此情况下, 更新后的租赁合同存续期间为2年, 其余条件视为与原租赁合同相同。但租金及保证金的增额, 不得超过请求当时租金或保证金5%的范围。

- ③ 묵시적 갱신이나 합의에 의한 재계약의 경우 임차인이 갱신요구권을 사용한 것으로 볼 수 없으므로, 임차인은 주택임대차보호법에 따라 임대기간 중 1회로 한정되어 인정되는 갱신요구권을 차후에 사용할 수 있습니다.

因默示更新或经协商重新订立合同的, 不视为承租人已行使合同更新请求权。因此, 承租人仍可于此后在租赁期间内, 依《住宅租赁保护法》行使其被限于1次、获法律承认的合同更新请求权。

【보증금액 증액시 확정일자 날인】 【保证金增额时的确定日期盖章】

계약기간 중 보증금을 증액하거나, 재계약 또는 계약갱신 과정에서 보증금을 증액한 경우에는 증액된 보증금액에 대한 우선변제권을 확보하기 위하여 반드시 **다시 확정일자**를 받아야 합니다.

在合同期间内增加保证金, 或在重新订立合同、合同更新续约过程中提高保证金数额时, 为确保就增加部分的保证金取得优先受偿权, 必须**重新取得确定日期**。

주택임대차 관련 분쟁은 전문가로 구성된 대한법률구조공단, 한국부동산원, 한국토지주택공사, 지방자치단체에 설치된 주택임대차분쟁조정위원회에서 신속하고 효율적으로 해결할 수 있습니다. 住宅租赁相关纠纷, 可由专家组成的大韩法律救助公团、韩国不动产院、韩国土地住宅公社以及各地方自治团体设立的住宅租赁纠纷调解委员会, 予以迅速且有效地解决。

계약갱신 거절통지서

合同续约拒绝通知书

임 대 인	성 명		임 차 인	성 명	
	주 소			주 소	
	연 락 처			연 락 처	
出 租 人	姓 名		承 租 人	姓 名	
	地 址			地 址	
	联 系 方 式			联 系 方 式	
임차목적물 주소					
租 赁 标 的 物 地 址					
임대차계약 기간					
租 赁 合 同 期 限					

임대인()은 임차인()로부터 ____년 ____월 ____일 주택임대차계약의 갱신을 요구 받았으나, 아래와 같은 법률상 사유로 위 임차인에게 갱신요구를 거절한다는 의사를 통지합니다.

出租人()已于____年____月____日收到承租人()就住宅租赁合同提出的更新请求, 现基于下列法定事由, 特此向该承租人通知拒绝其合同更新请求。

계약갱신거절 사유 (주택임대차보호법 제6조의3 제1항 각 호)

合同更新拒绝事由 (《住宅租赁保护法》第6条之3第1款各项)

- 임차인이 2기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우
承租人存在累计拖欠租金达到两期租金数额的情形。
- 임차인이 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임차한 경우
承租人通过虚假或其他不正当方式承租该住宅的情形。
- 서로 합의하여 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 제공한 경우
经双方协商, 由出租人向承租人提供一定补偿的情形。
(상당한 보상의 내용 :)
(补偿的内容 :)
- 임차인이 임대인의 동의 없이 목적 주택의 전부 또는 일부를 전대(轉貸)한 경우
承租人未经出租人同意, 转租全部或部分租赁住宅的情形。
- 임차인이 임차한 주택의 전부 또는 일부를 고의나 중대한 과실로 파손한 경우
承租人因故意或重大过失, 损毁全部或部分承租住宅的情形。
- 임차한 주택의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성하지 못할 경우
因承租住宅的全部或部分灭失, 导致无法达成租赁目的情形。
- 주택의 전부 또는 대부분을 철거·재건축하기 위하여 점유를 회복할 필요가 있는 경우
为拆除、重建该住宅之全部或大部分, 而有必要收回其占有的情形。
 - 임대차계약 체결 당시 공사시기 및 소요기간 등을 포함한 철거 또는 재건축 계획을 임차인에게 구체적으로 고지하고 그 계획에 따르는 경우
在签订租赁合同时, 已将包括开工时间及预计工期等内容在内的拆除或重建计划具体告知承租人, 并依该计划实施的情形。
 - 건물이 노후·훼손 또는 일부 멸실되는 등 안전사고의 우려가 있는 경우

因建筑老化、损坏或部分灭失等原因, 存在安全事故隐患的情形。

7-3. 다른 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우

依据其他法律法规的规定进行拆除或重建的情形。

8. 임대인 또는 임대인의 직계존비속이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우

出租人或其直系尊亲属、直系卑亲属有意在该住宅内实际居住的情形。

(실거주자 성명: _____, 임대인과의 관계: 본인 직계존속 직계비속)

(实际居住者姓名: _____, 与出租人的关系: 本人 直系尊亲属 直系卑亲属)

9. 그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우

存在承租人严重违反其作为承租人应尽的义务, 或存在其他足以导致租赁关系难以继续维持之重大事由的情形。

* 위 계약갱신거절 사유를 보충설명하기 위한 구체적 사정

* 补充说明上述合同更新拒绝事由的具体情况

.....
.....

※ 선택하신 사유를 소명할 수 있는 문서 등 별도의 자료가 있는 경우, 해당 자료들을 본 통지서에 첨부하여 임차인에게 전달해 주시기 바랍니다.

※ 如持有能够证明所选事由的书面材料等其他资料, 请将相关资料随本通知书一并交给承租人。

작성일자 :	년	월	일	임대인 :	(서명 또는 날인)
填写日期 :	年	月	日	出租人 :	(签名或盖章)
* 거절통지의 효력은 위 계약갱신 거절통지서를 작성 및 발송한 후, 임차인에게 통지가 도달한 때에 발생합니다.					
* 本拒绝通知之效力, 自上述合同更新拒绝通知书填写并发出且送达承租人之时起生效。					