

주택임대규정 시행세칙

제정 2009.10. 1. 시행세칙 제18호
개정 2015. 1. 8. 시행세칙 제115호

제 1 장 총 칙

제1조(목적) 이 시행세칙은 「주택임대규정」에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

제 2 장 주택의 임대

제2조(신청 및 접수) ① 임대신청 시 접수서류는 「주택공급에 관한 규칙」에서 정한 서류, 다음 각 호의 구분에 따른 신청서 및 그 밖에 필요한 서류로 한다.

1. 공공임대주택 : 「주택분양규정 시행세칙」 별지 제1호서식 내지 별지 제3호서식의 신청서

2. 국민임대주택 : 별지 제1호서식의 공급신청서

② 임대신청을 접수한 때에는 별지 제2호서식의 임대신청접수대장에 기록하고 신청자에게 접수증을 교부하여야 한다.

제3조(동·호수 추첨 및 변경) ① 「주택임대규정」(이하 “규정”이라 한다) 제5조에 따라 동·호수 추첨을 하려는 때에는 임대신청자 3명 이상을 입회시켜야 하며, 필요한 경우에는 경찰관 등을 입회시킬 수 있다.

② 규정 제5조 단서에서 “특정 동·호수 배정을 신청하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 임대신청 시 해당요건을 갖추어 최저층 또는 장애인 편의증진시설이 설치된 주택(이하 이 조에서 “편의증진시설 설치주택등”이라고 함)에 입주를 신청하는 경우를 말한다.

1. 「장애인복지법」에 따른 신체적 장애인 또는 정신적 장애인

2. 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」에 따른 국가유공자 중 상이자

3. 노약자 또는 질병·사고 등으로 인하여 편의증진시설 설치주택 등에 거주를 필요로 하는 진단서를 첨부한 자

③ <삭제>

④ 기타 동·호수 배정 및 변경에 따른 세부사항은 사장이 따로 정한다.

제4조(당첨자 발표 등) ① 입주자 선정 및 동·호수 추첨결과는 이를 공고하여야 한다. 다만, 선착순의 방법으로 입주자를 선정한 경우에는 공고하지 아니할 수 있다.

② 제1항에 따른 공고는 입주자 모집공고에서 정한 일시와 장소에 게시 공고하여야 한다. 예비입주자를 선정한 경우에도 또한 같다.

③ 임대주택의 입주자 또는 예비입주자를 선정한 경우에는 별지 제3호서식의 당첨자 관리대장과 별지 제4호서식의 예비입주자 관리대장에 기록·관리하여야 한다.

제5조(예비입주자에 대한 통지) ① 선정된 예비입주자를 임대주택의 입주자로 선정하려는 때에는 다음 각 호의 사항을 통지하여야 한다.

1. 대상주택의 평형 및 호수
2. 입주자 선정 및 동·호수 결정방법, 일시 및 장소
3. 임대보증금 및 임대료와 그 납부일시 및 방법
4. 계약체결 일시, 장소 및 계약 시 구비사항
5. 예비입주자 자격 상실 등에 관한 유의사항 등

② 제1항의 통지는 그 사유가 발생한 날부터 10일 이내에 등기우편으로 하여야 한다.

제6조(임대보증금 및 임대료의 결정) ① 규정 제6조에 따른 임대보증금은 천원 미만, 임대료는 십원 미만을 절사한다.

② 임대주택의 임대료는 입주자의 선호도와 일반 거래가격을 고려하여 층별로 별표 1과 같이 차등을 두어 정할 수 있다.

제7조(임대차계약 체결) ① 임대주택의 계약은 별지 제5호서식부터 제12호서식까지의 임대차계약서에 따라 체결하여야 한다. 다만, 임대주택의 유형

별로 별도의 특약을 정할 수 있다.

② 계약체결 시 불법 전매·전대 방지를 위하여 별지 제13호서식의 각서를 징구하여야 한다.

제8조(임대차계약 해지 신청서) 임차인의 신청에 따라 임대차계약을 해지하려는 때에는 별지 제14호서식의 임대차계약 해지 신청서를 받아야 한다.

제9조(위약금) ① 규정 제8조에 따른 위약금은 「주택임대차보호법」 제4조에 따른 기본임대차계약기간인 2년간의 총임대료의 100분의 5로 하고 다음 산식에 따라 계산하며, 전환보증금이 있는 경우에는 전환되기 전 임대보증금 및 월임대료를 적용한다. 다만, 분납임대주택의 경우 월간 총임대료의 계산은 임대차계약서에 따른다.

위약금 = 월간 총임대료(해약월 기준) × 24개월 × 5/100

※ 월간 총임대료 = (임대보증금 × 「은행법」에 따른 금융기관으로서 가계자금 대출시장의 점유율이 최상위인 금융기관의 1년 만기 정기예금 이자율)/12 + 해약월의 1개월분 임대료

② 규정 제8조제1항에서 “시행세칙으로 정한 사유”란 「임대주택법 시행령」 제26조제1항에서 정한 사유를 말한다.

③ 규정 제8조제2항에 따라 위약금을 면제하는 사유는 사장이 따로 정한다.

제10조(불법거주 배상금) ① 임대주택의 임차인이 임대차계약기간이 끝나는 날까지 갱신계약을 체결하지 아니하거나 임대주택을 공사에 명도하지 아니하는 경우에는 주택의 명도절차 이행과 병행하여 불법거주에 의한 배상금(이하 “불법거주 배상금”이라 한다)으로 그 임대차계약기간이 끝나는 날의 다음날부터 주택의 명도일까지 매월 임대료(전환보증금이 있는 경우에는 전환되기 전 기본월임대료를 말한다)의 1.5배에 해당하는 금액을 그 임차인으로부터 받아야 한다.

② 불법거주 배상금을 면제하는 사유는 사장이 따로 정한다.

제11조(재임대하는 주택의 입주자 선정) ① 재임대하는 주택은 게시공고를 통해 경쟁에 의한 방법으로 입주자를 선정하여야 한다. 다만, 경쟁에 의한

방법으로 입주자를 선정하고 남은 주택이 있는 경우에는 선착순 등의 방법에 의하여 모집할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고 법령 등에 의하여 국가 또는 지방자치단체장이 임대주택의 입주자를 선정하여 통보하는 때에는 이를 재임대주택의 입주자로 선정 할 수 있다.

제12조(재임대하는 주택의 임대조건) 재임대하는 주택의 임대보증금 및 임대료 결정에 관한 사항은 사장이 따로 정한다.

제13조(재임대하는 주택의 입주지정기간) 재임대하는 주택의 입주지정기간은 임대차계약 체결일부터 1개월로 한다.

제3장 전세주택

제14조(입주자모집공고) 전세주택의 입주자를 최초로 모집하려는 때에는 일간신문에 공고하여야 한다. 다만, 분양시행 후 미분양주택, 계약해제로 인한 공가 등에 대해서는 일간신문에 공고함이 없이 입주자를 모집할 수 있다.

제15조(입주자 선정방법) ① 전세주택의 입주자는 공개모집의 방법으로 선정하여야 한다.

② 신청자수가 전세주택 호수를 초과하는 때에는 컴퓨터 또는 수동식 추첨의 방법으로 입주자를 선정한다. 다만, 특별전세 및 단체전세가 있을 때에는 이를 우선적으로 선정한 후 그 잔여호수에 대하여 추첨으로 선정한다.

③ 특별전세 및 단체전세의 대상은 공무원 및 법인 그 밖의 단체로 하며 그 선정방법은 지역본부장이 따로 정한다.

제16조(전세주택의 신청서류) 전세신청 시 접수서류는 별지 제15호서식의 전세신청서와 다음 각 호의 서류로 한다.

1. 주민등록표등본 1부
2. 특별전세 및 단체전세의 경우 이를 입증하는 서류

제17조(전세계약서) 전세계약은 별지 제16호서식부터 제18호서식까지의 계약서에 따라 체결하여야 한다. 다만, 전세주택의 유형별로 특약을 정할 수 있다.

제18조(전세금의 수납) ① 전세금은 계약금, 잔금으로 구분하여 받아야 한다.
② 계약금은 전세금의 100분의 20 범위에서 받을 수 있으며, 계약금은 계약체결 시, 잔금은 입주 시에 각각 받아야 한다.

제19조(다른 장의 준용) 전세주택은 이 장에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 제2장의 임대주택에 관한 규정을 준용한다.

제4장 외국인 임대주택

제20조(입주자 선정 등) 규정 제14조에 따라 입주자를 선정할 경우 별지 제19호서식의 신청서를 받아야 하며, 별지 제20호서식의 입주신청자 접수대장에 기록·관리하여야 한다.

제21조(임대료 산정기준) 규정 제17조에 따른 외국인 임대주택의 임대료 산정기준은 별표 2와 같다.

제22조(임대보증금 등의 조정) 규정 제18조제3호에 따른 임대보증금 등의 조정대상은 주한 외교관, 군인·군무원으로 하며 그 조정 범위는 사장이 따로 정한다.

제5장 임대상가

제23조(상가의 임대) ① 규정 제21조에 따른 임대상가의 임차인 선정, 임대방법 및 절차, 임대보증금 및 임대료 등은 사장이 따로 정한다.

② 상가의 임대차계약은 별지 제21호서식의 상가 임대차계약서에 따라 체결하여야 한다.

부칙

이 시행세칙은 2009년 10월 1일부터 시행한다.

부칙

이 시행세칙은 2015년 1월 12일부터 시행한다.

[별표 1] (제6조제2항 관련)

층별 임대료 증가비율

1. 저층 임대주택

층 별	1층	2층	3층	4층	5층	6층
증가비율 (%)	96	105	105	105	100	89
	97	105	105	100	93	-
	96	102	102	100	-	-
	97	105	98	-	-	-
	99	101	-	-	-	-

2. 고층 임대주택

구 분	층	별	등 가 비 율(%)
25층	2, 3, 5	1 4, ~ 25 24 23	89 92 100 103
20층	2, 3, 5	1 4, ~ 20 19 18	89 92 100 103
15층	2, 3, 5	1 4, ~ 15 14 13	89 92 100 103
13층	2, 3, 5	1 ~ 13 4 12	90 93 100 103
12층	2, 3, 5	1 ~ 12 4 11	91 94 100 103
10층	2, 3, 5	1 ~ 10 4 9	92 94 100 104

[별표 2] (제21조 관련)

외국인 임대주택의 임대료 산정기준

1. 감가상각비 : 「법인세법」에서 정한 내용연수에 따라 계산한 감가상각비의 상당액
2. 이 자 : 「주택분양규정 시행세칙」 별표 (추정)건설원가 계산서의 건설자금이자
 계산방법에 따라 계산한 금액
3. 화재(재해)보험료 : 화재(재해)보험료율을 적용, 계산한 금액
4. 관리운영비 : 관리소 운영에 따른 인건비 및 그 밖의 경비
5. 수선유지비 : 연간 주택가격(대지비는 제외한다)의 2퍼센트 이내
6. 대손충당금 : 제1호부터 제5호까지의 금액을 합산한 금액의 1퍼센트 이내

* 반드시 뒷면의 “기재시 유의사항”을 읽어보신 후 해당사항을 기재 또는 “✓”표시 하십시오 *

()지구 국민임대주택 공급신청서

전용면적 50제곱미터 미만()	단독세대주() ※중증장애()급	월평균소득 50%이하()	접수번호	
전용면적 50제곱미터 이상()	당해지역 거주자()		확 인	

- ① 혼인신고일 () 혼인관계증명서(혼인5년이내) 확인
 ② 미성년(만19세미만, 태아포함) 자녀수 ()인 가족관계증명서 및 자녀의 기본증명서(자녀수 확인)
 ※ 임신 중인 경우, 의료법에 의한 의료기관에서 발급한 임신진단서
 ③ 당해주택건설지역(시·군) 거주자 ()

8. 동일순위 경쟁시의 배점기준 (다음의 배점을 합산한 점수 순서대로 선정하되 동일점수시는 추첨)

① 세대주(신청인) 나이 (생년월일: . .)	만50세이상 () 3점	만40세이상 () 2점	만30세이상 () 1점
② 부양가족수 (본인 제외한 세대원수, 태아 포함)	3인이상 () 3점	2인 () 2점	1인 () 1점
③ 당해주택건설지역 거주기간 (전입일 : . .)	5년이상 () 3점	3년이상 () 2점	1년이상 () 1점
④ 만65세이상 직계존속(배우자의 직계존속 포함) 1년 이상 부양자 3점 ()			
⑤ 미성년 자녀의 수 (태아를 포함한 만19세미만 자녀의 수)	3자녀이상 () 3점	2자녀 () 2점 미성년 자녀의 수[출생·입양한 자녀수(), 태아 수()]	
⑥ 중소기업등 제조업에 종사하는 근로자(임원 제외) 3점 ()			
⑦ 1년이상 퇴직 공제부금이 적립된 건설근로자 3점 ()			
⑧ 사회취약계층 (3점) ※ 중복대상은 하나만 인정	· 주택공급에관한규칙 제31조제1항제1호~제5호, 제7호, 제7호의2 및 제8호에 해당하는 자() · 「국민기초생활 보장법」 제2조제11호에 따른 차상위계층에 속한 자() · 영구임대주택에 거주하는 자 중 청약저축 가입자()		
⑨ 청약저축 납입횟수	가. 60회 이상 () 3점	나. 48회 이상 60회 미만() 2점	다. 36회 이상 48회 미만() 1점

- 대리신청인 : (인) 주민등록번호 :

년 월 일, 신청인 : (인)

기재시 유의사항

1. 이 신청서는 1조 3매로 구성되어 있으므로 기재하시기 전에 매수를 확인하여 주십시오.
2. “신청형별”은 신문광고 및 팜프렛상의 신청형별을 참고하십시오.
3. 글자는 한글로, 숫자는 아라비아 숫자로 기재하십시오.
4. 마지막 면까지 복사될 수 있도록 볼펜으로 눌러서 기재하십시오.
5. 동일순위 경쟁 시 배점은 컴퓨터로 자동 계산됩니다.
6. 월평균소득, 배점사항, 주소 및 전화번호 등을 정확하게 기재하십시오.
특히 주소 및 전화번호는 안내사항이 있을 경우 꼭 필요합니다.
7. 미성년 자녀의 수는 출생·입양한 자녀와 임신 중인 경우 태아를 모두 포함하여 산정합니다.
8. 중증장애인 단독세대주는 전용면적 50㎡ 미만의 주택 신청이 가능합니다.
9. 신혼부부주택 우선공급의 경우 타 우선공급 또는 일반공급과는 입주 자격 및 입주자 선정순위가 다르므로 관련 내용을 숙지하신 후 기재하시기 바랍니다.

[별지 제2호서식] (제2조제2항 관련)

임 대 신 청 접 수 대 장

접수번호	성명	비고	접수번호	성명	비고

[별지 제3호서식] (제4조제3항 관련)

당 침 자 관 리 대 장

동 호	접수번호	성명	주 소	주민등록번호	전화번호

[별지 제4호서식] (제4조제3항 관련)

예 비 입 주 자 관 리 대 장

예비 입주자 순위	접수번호	성명	주 소	주민등록번호	전화번호

[별지 제5호서식] (제7조제1항 관련)

주택 임대차계약서
(5년 공공임대)

아래 표시주택을 임대차함에 있어 임대인과 임차인은 아래의 내용으로 임대차계약을 체결하고 이를 증명하기 위하여 계약서 2통을 작성하여 임대인과 임차인이 각각 기명 날인한 후 각 1통씩 보관한다.

1. 계약자

가. 임대인

- 1) 회 사 명 : 한국토지주택공사
- 2) 주사무소 소재지 : 경기도 성남시 분당구 돌마로 172(정자동 217)
- 3) 법 인 등 록 번 호 : 135671-0033355

나. 임차인

- 1) 성 명 : (서명 또는 인)
- 2) 주 민 등 록 번 호 :
- 3) 주 소 : (전화번호)
- (이 메 일 주 소 :)

2. 계약일 : 년 월 일

3. 입주예정일 : 년 월(공정에 따라 다소 변경될 수 있으며, 추후 개별통보)

4. 임대주택의 표시

- 주택 소재지 :
- 주택 유형 : 아파트
- 임대주택 면적

방의 수	주택면적(m ²)				합계
	전용면적	공용면적			
		주거공용면적	그 밖의 공용면적 (지하주차장면적)		

※ 전용면적, 주거공용면적 및 그 밖의 공용면적의 구분은 「주택공급에 관한 규칙」 제8조 제7항에 따른다.

- 「임대주택법」 제2조에 따른 임대주택의 종류 : 공공건설임대주택
- 임대임무기간 : 5년
- 임대주택에 딸린 부대·복리시설의 종류 :
- 담보물권 설정 여부 : 없음

5. 계약일반조건

제 1 조 (임대보증금·임대료 및 임대차 계약기간) ① 임대인은 위 표시주택(이하 “임대주택”이라 한다)의 임대보증금, 임대료 및 임대차 계약기간을 아래와 같이 정하여 임차인에게 임대한다.

구분	임대보증금	월임대료
기 본		
전 환		
임대차 계약기간	임대차계약기간개시일 (. .)부터 임대차계약기간종료일 (. .)까지	

② 임차인은 제1항의 임대보증금을 아래와 같이 임대인에게 지불하기로 한다.

해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임대주택을 임대받은 경우
 2. 「임대주택법」 제19조를 위반하여 임대주택의 임차권을 타인에게 양도하거나 임대주택을 전대한 경우
 3. 임대차계약기간이 시작된 날부터 3개월 이내에 입주하지 않은 경우. 다만, 임대인의 귀책사유로 입주가 지연된 경우에는 그렇지 않다.
 4. 임대료를 3개월 이상 연속하여 연체한 경우
 5. 임대주택 및 그 부대시설을 임대인의 동의를 받지 않고 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용하는 경우
 6. 임대주택 및 그 부대시설을 고의로 파손 또는 멸실한 경우
 7. 「주택법」 제16조에 따라 사업계획의 승인을 받아 건설한 공공건설임대주택의 임대차 계약기간중 다른 주택을 소유하게 된 경우. 다만, 상속·관결 또는 혼인 등 그 밖의 부득이한 사유로 다른 주택을 소유하게 되어 부적격자로 통보받은 날부터 6개월 이내에 해당 주택을 처분하는 경우와 해당 임대주택을 「주택공급에 관한 규칙」 제10조 제6항에 따라 선착순의 방법으로 임차권을 취득한 경우는 제외한다.
 8. 임차인이 해당 주택에서 퇴거하거나 다른 임대주택에 당첨되어 입주하는 경우
 9. 임차인이 「임대주택법」 제32조 제5항에 따른 분양전환신청기간 이내에 분양전환신청을 하지 않는 경우
 10. 그 밖에 이 임대차계약서상의 의무를 위반한 경우
- ② 임차인은 아래 각 호에 해당하는 경우에 이 계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다.
1. 특별자치도지사·시장·군수·구청장이 임대주택에 거주하기 곤란할 정도의 중대한 하자가 있다고 인정한 경우
 2. 임대인이 특별자치도지사·시장·군수·구청장이 지정한 기간내에 하자보수명령을 이행하지 아니한 경우
 3. 임대인이 임차인의 의사에 반하여 임대주택의 부대·복리시설을 파손하거나 철거 시킨 경우
 4. 임대인의 귀책사유로 입주지정기간 종료일로부터 3월 이내에 입주할 수 없는 경우
 5. 임대인이 이 임대차계약서상의 의무를 위반한 경우

제 11 조 (임대차계약 중도 해지) ① 임차인이 제10조제2항에 해당하지 않는 사유로 임대주택 임대차계약을 중도에 해지(「주택임대차보호법」 제6조의2에 따라 묵시적 갱신에 의한 임대차계약을 해지하는 경우는 제외한다)하는 경우에는 임대인에게 계약해지 예정일 1개월 전까지 통보(계약해지 예정일까지의 기간이 1개월 이상 남은 경우에는 변경 후 계약해지 예정일이 1개월 이상 남은 범위에서 변경 통보 가능)하여야 하며, 통보를 받은 임대인은 임차인의 퇴거에 적극 협조하여야 한다.

- ② ①항에 따라 임차인이 계약해지를 통보하였으나 계약해지 예정일 전에 퇴거하는 경우에는 임대료 정산 완료일부터 계약해지 예정일까지의 임대료를 임대인에게 지불해야 한다. 다만, 후속 임차인이 정해진 경우에는 임대료 정산 완료일부터 후속 임차인의 입주일 하루 전일까지의 임대료를 임대인에게 지불한다.

제 12 조 (임대보증금의 반환) ① 임차인이 임대인에게 예치한 임대보증금은 이 계약이 끝나거나 해제 또는 해지되어 임차인이 임대인에게 주택을 명도함과 동시에 반환한다.

- ② 제1항에 따라 반환할 경우 임대인은 주택 및 내부일체에 대한 점검을 실시한 후 임차인이 임대인에게 내야 할 임대료·관리비 등 제반 납부금액과 제9조 제1항에 따른 임차인의 수선유지 불이행에 따른 보수비 및 제16조에 따른 특약으로 정하는 위약금·불법거주에 대한 배상금·손해금 등 임차인의 채무를 임대보증금에서 우선 공제하고 그 잔액에 대하여 반환한다.

- ③ 임차인은 위 주택을 임대인에게 명도할 때까지 사용한 전기·수도·가스 등의 사용료(납부시효가 끝나지 아니한 것을 말한다) 지불 영수증을 임대인에게 제시 또는 예치하여야 한다.

제 13 조 (임대주택의 분양전환) 임대인은 위 주택을 다음 각호의 조건에 따라 분양전환한다.

1. 위 주택의 분양전환시기는 최초 입주지정기간 종료 후 (5)년으로 한다.
2. 위 임대주택의 분양전환가격 산정기준은 입주자모집공고안에서 정한 바에 따른다.

제 14 조 (임대주택 중복입주 방지를 위한 입주자 정보의 통보) 임대인은 「임대주택법 시행규칙」 제11조의3에 따라 임대주택 중복입주 여부 확인 등을 위하여 임차인의 성명, 주민등록번호, 주소, 입주일자 등을 국토교통부장관이 정하는 전산관리지정기관에 알릴 수 있다.

제 15 조 (소송) 이 계약에 관한 소송의 관할법원은 임대인과 임차인이 합의하여 결정하는 관할법원으로 하며 임대인과 임차인간에 합의가 이루어지지 아니한 경우에는 위 주택 소재지를 관할하는 법원으로 한다.

제 16 조 (특약) 임대인과 임차인은 제1조부터 제15조까지의 규정에서 정한 사항외에 필요한 사항에 대하여는 계약특수조건으로 정하며, 이 계약특수조건은 임대차계약서의 일부를 구성한다. 다만, 계약특수조건의 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(국번없이 126)로 문의하시기 바랍니다.

6. 계약특수조건

제 1 조 (임대차계약의 갱신) 임대인은 임대주택법령에서 정하는 입주대상요건에 적합한 임차인과 2년단위(단, 임대주택의 분양전환시까지 잔여기간이 2년 미만일 경우에는 「임대주택법」 제32조 제4항에 의하여 그 잔여기간을 임대차계약기간으로 한다)로 임대차계약을 갱신할 수 있다. 이 경우 임차인은 임대인이 정한 임대보증금 및 임대료 등의 임대조건을 수락하고 임대차계약기간 만료일 1월전까지 임대차계약 갱신의사를 임대인에게 통보하여야 한다.

제 2 조 (임대차계약기간) ① 계약일반조건 제1조제1항의 “임대차계약기간개시일”이라 함은 입주일(임대주택의 열쇠교부일)을 말한다. 다만, 입주지정기간 종료일까지 입주하지 아니한 경우에는 그 종료일 다음날을 입주일로 본다.

② 임대차계약기간 종료일은 입주지정기간종료일 다음월 1일부터 2년(단, 임대주택의 분양전환시까지 잔여기간이 2년 미만일 경우는 그 잔여기간)이 되는 월의 말일로 한다.

제 3 조 (임대료의 임대보증금으로 전환) 임대인과 임차인은 임대주택법령이 정한 “임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료”에서 정하는 바에 따라 임대료를 임대보증금으로 전환할 수 있다. 이 경우 전환방법과 대상금액 및 전환이율 등은 임대인이 따로 정한다.

제 4 조 (관리비 예치금의 납부) 임차인은 임대보증금 잔금납부시 임대인이 정하는 소정의 관리비에치금을 납부하여야 하며 임대인은 임차인이 임대주택에서 퇴거하는 때에 이를 이자계상 없이 반환한다.

제 5 조 (사용료 등의 징수) ① 임대인은 전기, 수도(공동으로 사용하는 전기, 수도 포함) 또는 가스 등의 사용료를 징수권을 대행하여 징수할 수 있다.

② 임대인은 인양기등의 사용료를 당해시설 사용자에게 따로 부과할 수 있다.

제 6 조 (관리비와 사용료의 계산) 계약일반조건 제4조제1항의 규정에 의하여 임차인은 관리비와 사용료를 다음 각 호에 따라 납부하여야 한다.

1. 관리비와 사용료는 월단위로 산정한다. 다만, 임대차계약기간이 월의 초일부터 시작되지 아니하거나 월의 말일에 종료되지 아니하는 경우에는 그 임대차계약기간이 시작 또는 종료되는 월의 관리비와 사용료는 일단위로 산정한다.
2. 입주당월의 관리비와 사용료는 입주일부터 기산한다. 다만, 입주지정기간이 경과하여 입주하는 경우에는 입주지정기간 종료 익일로부터 기산한다.

제 7 조 (손해배상 등) ① 임차인 및 그 동거가족 또는 사용자 등이 고의 또는 과실로 주택의 공용부분과 부대시설 및 복리시설을 파손 또는 멸실하거나, 이로 인하여 제3자에게 손해를 끼친 때에는 임차인은 이를 원상회복하거나 보수에 필요한 비용을 부담하고 제3자에게 끼친 손해를 배상하여야 한다.

② 임차인 및 그 동거가족 또는 사용자 등이 이 계약에서 약정한 사항 및 입주자모집공고등에서 정한 입주자유의사항 등을 위반하여 입은 인명 또는 재산상의 손해에 대하여는 임대인에게 그 배상을 청구할 수 없다.

제 8 조 (임대차계약의 해제 또는 해지에 따른 임대료 등의 납부) ① 계약일반조건 제10조 제1항 또는 제2항 각 호의 사유로 임대차계약이 해제 또는 해지되었을 경우에 임차인은 임대주택을 임대차계약의 해제 또는 해지일로부터 1개월 이내에 임대인에게 명도하여야 하며, 임대차계약의 해제 또는 해지일로부터 명도일까지의 임대료 및 관리비 등 제반납부금을 납부하여야 한다.

② 임대인과 임차인은 계약일반조건 제10조 제1항 및 제2항 각 호 이외의 사유로 이 계약을 해제 또는 해지할 수 있다. 다만, 임대주택의 입주일이후에는 임대인은 임차인이 주택을 명도하여야 할 날 6월전에, 임차

인은 임대인에게 주택을 명도하고자 하는 날 1월전에 각각 그 임대차계약기간이 종료되는 날을 기재하여 이 계약의 해지를 통보하여야 한다.

- ③ 제2항의 규정 중 임차인이 임대인에게 계약의 해지를 통보할 경우 임차인은 임대차계약기간이 종료되는 날(해지통보일로부터 1월)까지 임대료와 관리비를 납부하여야 한다. 다만, 임대차계약기간 종료전에 새로운 계약자가 입주하는 경우에는 동계약자의 입주전일까지로 한다.
- ④ 임차인이 임대주택을 임대인에게 명도하는 경우 임대인은 임대주택 및 그 내부시설물 일체에 대한 점검을 실시한다. 이 경우 임대주택 및 그 내부시설물의 파손·멸실 또는 원형변경 등이 있는 때에는 임차인은 이를 원상회복하거나 원상복구 비용을 납부하여야 한다.

제 9 조 (위약금) ① 계약일반조건 제10조 제1항 제1호 내지 제6호의 사유로 이 계약이 해제 또는 해지된 때와 임차인이 제2항에서 정하지 아니한 사유로 임대차계약체결일로부터 입주지정기간 종료일 이후 3개월 이내에 입주하지 아니하고 임대차계약의 해제 또는 해지를 요구하여 이 계약이 해제 또는 해지되었을 때에는 임차인은 계약일반조건 제1조제1항의 기본임대보증금 및 월임대료를 적용한 다음의 산식에 의하여 산출한 금액을 위약금으로 임대인에게 납부하여야 한다.

위약금 = 월간총임대료(해약월기준) × 24개월(2년) × 5/100(5퍼센트)

[월간총임대료=(임대보증금 × 이자율) / 12 + 해약당월의 1개월분 임대료]

* 이자율: 「은행법」에 따른 금융기관으로서 가계자금 대출시장의 점유율이 최상위인 금융기관의 1년만기 정기예금이자율

- ② 임차인이 계약일반조건 제2조에 의한 입주지정기간 종료일 이전에 다음 각 호의 1의 사유로 증빙서류를 첨부하여 임대차계약의 해제 또는 해지를 요구한 때에는 제1항의 위약금 납부를 면제하고 이 계약을 해제 또는 해지할 수 있다.
 - 1. 임차인을 포함한 세대구성원 전원이 해외로 이주하거나 또는 1년 이상 해외에 체류하고자 출국하는 경우
 - 2. 임차인의 사망 또는 실종선고로 그 재산상속인이 임대차계약 해제를 요구하는 경우
 - 3. 근무 또는 생업상의 사유로 세대주를 포함한 세대구성원 전원이 다른 행정구역으로 이전하는 경우
 - 4. 세대주 또는 세대구성원의 질병치료, 취학으로 인하여 세대주를 포함한 세대구성원 전원이 다른 행정구역으로 이전하는 경우
 - 5. 세대주 또는 세대구성원의 결혼으로 인한 경우
 - 6. 상속에 의하여 취득한 주택으로 이전하고자 하는 경우
- ③ 임대인이 계약일반조건 제10조제2항제4호를 위반하여 임차인이 이 계약을 해제 또는 해지할 때에는 임대인은 임차인에게 위약금으로 제1항의 규정에 의하여 산출한 금액을 배상하여야 한다.

제 10 조 (불법거주에 대한 배상금) 임차인이 계약특수조건 제8조에 의하여 임대주택을 명도하여야 하는 날까지 임대인에게 명도하지 아니하는 경우와 계약특수조건 제2조에서 정한 임대차계약기간이 종료되었음에도 명도 또는 임대차 갱신계약을 체결하지 아니한 경우에는 임차인은 그 주택을 명도하여야 하는 날의 다음날로부터 명도일까지의 기간에 대해 계약일반조건 제1조제1항의 기본월임대료의 1.5배에 상당하는 금액을 임대인에게 납부하여야 한다. 이 경우 명도일까지 임차인이 사용한 전기료, 수도료 등을 포함한 관리비는 이와 별도로 납부하여야 한다.

제 11 조 (임대주택의 분양전환) ① 계약일반조건 제13조에 따라 임대인이 위 임대주택에 대한 분양전환을 시행한 때에는 임차인은 임대인이 지정한 기간내에 분양을 받아야 한다.

- ② 제1항의 경우 우선분양전환대상자는 「임대주택법」 제21조에 따라 다음 각 호의 1에 해당하는 자에 한한다.
 - 1. 임대주택 입주일 이후부터 분양전환 당시까지 당해 임대주택에 거주한 무주택자인 임차인
 - 2. 임대주택에 입주한 후 상속·관결 또는 혼인으로 인하여 다른 주택을 소유하게 된 경우 분양전환 당시까지 거주한 자로서 당해주택을 처분하여 무주택자로 된 임차인
 - 3. 「임대주택법」 제19조 단서의 규정에 의하여 임차권을 양도받은 경우에는 양도일 이후부터 분양전환 당시까지 거주한 무주택자인 임차인
 - 4. 「주택공급에 관한 규칙」에서 정한 선착순의 방법으로 입주자로 선정된 경우에는 분양전환 당시까지 거주한 무주택자인 임차인
 - 5. 분양전환 당시 당해 임대주택의 임차인인 국가기관 또는 법인

제 12 조 (연고권 등) 임차인은 임대차계약기간내에 임대주택을 사용·수익하는 이외의 연고권의 주장을 할 수 없으며, 관계법령의 규정에 따라 임대인의 사전동의를 받지 않고 임의로 행한 임대주택의 개축·증축·변경 및 추가로 설치하는 시설물에 대하여 임차인은 그 비용상환을 청구할 수 없다.

제 13 조 (재해보상) 임대주택의 재해발생으로 인한 재해보상에 관하여는 화재보험법령 또는 임대인의 재해보전 규정이 정하는 바에 의한다.

제 14 조 (협조의무) ① 임대인은 관리업무 수행을 위하여 필요한 경우에는 임대주택에 출입할 수 있으며, 관계법령이 정하는 바에 따라 입주자실태조사 등을 하는 경우 임차인은 주민등록표등본 제출 등 이에 필요한 협조를 하여야 한다.

② 임차인은 계약체결 후 주소지 변경이 있을 경우에는 임대인에게 서면으로 지체없이 통보하여야 한다.

③ 임차인이 제2항을 이행하지 아니한 경우 임대인의 임차인에 대한 임대차계약의 해제통지 등은 임대차계약서상의 주소(임차인이 제2항에 의하여 통보한 경우에는 그 주소를 말한다)로 발송하며 발송 후 14일이 경과함으로써 그 효력이 발생한 것으로 본다. 또한 임대차계약서상의 주소가 부정확한 경우도 이와 같다.

제 15 조 (신고의무) 임차인이 사망 또는 피성년후견, 피한정후견, 피특정후견, 파산 등의 선고를 받은 때에는 임차인 또는 그 상속인 및 대리인은 사망일 또는 선고일로부터 1월 이내에 임대인에게 그 내용을 신고하여야 한다.

제 16 조 (기타) 이 계약에 명시되지 아니한 사항은 「임대주택법」 및 「주택공급에 관한 규칙」 등 임대주택 관련 법령이 정한 바에 따른다.

(이 임대차계약서는 전문, 계약자, 계약일, 입주예정일, 임대주택의 표시, 계약일반조건 제1조부터 제16조까지, 계약특수조건 제1조부터 제16조까지임)

주택 임대차계약서 (50년 공공임대)

아래 표시주택을 임대차함에 있어 임대인과 임차인은 아래의 내용으로 임대차계약을 체결하고 이를 증명하기 위하여 계약서 2통을 작성하여 임대인과 임차인이 각각 기명 날인한 후 각 1통씩 보관한다.

1. 계약자

가. 임대인

- 회 사 명 : 한국토지주택공사
- 주사무소 소재지 : 경기도 성남시 분당구 돌마로 172(정자동 217)
- 법 인 등 록 번 호 : 135671-0033355

나. 임차인

- 성 명 : (서명 또는 인)
- 주 민 등 록 번 호 :
- 주 소 : (전화번호)
- (이 메 일 주 소 :)

2. 계약일 : 년 월 일

3. 입주예정일 : 년 월(공정에 따라 다소 변경될 수 있으며, 추후 개별통보)

4. 임대주택의 표시

- 주택 소재지 :
- 주택 유형 : 아파트
- 임대주택 면적

방의 수	주택면적(㎡)			합계
	전용면적	공용면적		
		주거공용면적	그 밖의 공용면적 (지하주차장면적)	

※ 전용면적, 주거공용면적 및 그 밖의 공용면적의 구분은 「주택공급에 관한 규칙」 제8조 제7항에 따른다.

- 「임대주택법」 제2조에 따른 임대주택의 종류 : 공공건설임대주택
- 임대보증기간 : 50년
- 임대주택에 딸린 부대·복리시설의 종류 :
- 담보물권 설정 여부 : 없음

5. 계약일반조건

제 1 조 (임대보증금·임대료 및 임대차 계약기간) ① 임대인은 위 표시주택(이하 “임대주택”이라 한다)의 임대보증금, 임대료 및 임대차 계약기간을 아래와 같이 정하여 임차인에게 임대한다.

구분	임대보증금	월임대료
기 본		
전 환		
임대차 계약기간	임대차계약기간개시일 (. .)부터 임대차계약기간종료일 (. .) 까지	

② 임차인은 제1항의 임대보증금을 아래와 같이 임대인에게 지불하기로 한다.

계 약 금	원정은 계약시 지불
잔 금	원정은 입주일(또는 입주지정기간 종료일) 이전에 지불

- ③ 임차인은 제1항과 제2항에 따른 임대보증금을 이자없이 임대인에게 예치하여야 하며, 제2항의 지불기한까지 내지 아니하는 경우에는 「은행법」에 따른 금융기관으로서 가계자금 대출시장의 점유율이 최상위인 금융기관의 일반자금대출 최저연체이율을 적용하여 계산한 연체료를 가산하여 내야 한다.
- ④ 임차인은 당월분 임대료를 매달 말일까지 내야 하며, 이를 내지 아니할 경우에는 연체된 금액에 제3항에 따른 연체요율을 적용하여 계산한 연체료를 더하여 내야 한다.

제 2 조 (임대주택의 입주일) 위 임대주택의 입주지정기간은 임대인이 별도 정하여 통보한다.

- 제 3 조 (임대료의 계산) ① 임대료는 월단위로 산정한다. 다만, 임대기간이 월의 첫날부터 시작되지 아니하거나 월의 말일에 끝나지 아니하는 경우에는 그 임대기간이 시작되거나 끝나는 월의 임대료는 일할로 산정한다.
- ② 입주월의 임대료는 입주일부터 계산한다. 다만, 입주지정기간이 지나 입주하는 경우에는 입주지정기간이 끝난 다음날부터 계산한다.

- 제 4 조 (관리비와 사용료) ① 임차인은 관리비와 사용료를 임대인 또는 임대인이 지정한 관리주체가 고지하는 바에 따라 매월 말일까지 내야 하며, 이를 내지 아니할 경우에는 임대인은 임차인으로 하여금 연체된 금액에 대하여 제1조 제3항에 따른 연체요율을 적용하여 계산한 연체료를 더하여 내게 할 수 있다.
- ② 임대인이 관리비와 사용료를 징수할 때에는 관리비와 사용료의 부과명세서를 첨부하여 임차인에게 이를 낼 것을 통지하여야 한다.

제 5 조 (임대조건 등의 변경) 임대인과 임차인은 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 「임대주택법」 및 「주택임대차보호법」에서 정하는 바를 위반하여서는 아니되고 「주택임대차보호법 시행령」 제2조에 따른 차임등의 증액청구는 약정한 차임등의 100분의 5에 해당하는 금액을 넘지 못하며, 임대차계약 또는 약정한 차임등의 증액이 있을 후 1년이내에는 그 차임등을 증액하지 못한다.

1. 물가, 그 밖의 경제적 여건의 변동이 있을 때
2. 임대인이 임대하는 주택상호간 또는 인근 유사지역의 임대주택간에 임대조건이 균형상 조정할 필요가 있을 때
3. 임대주택과 부대시설 및 부지의 가격에 현저한 변동이 있을 때

제 6 조 (임차인의 금지행위) 임차인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니된다.

1. 「임대주택법」을 위반하여 임차권을 양도하거나 임대주택을 타인에게 전대하는 행위
2. 임대주택 및 그 부대시설을 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용하는 행위
3. 임대주택 및 그 부대시설을 파손 또는 멸실하는 행위
4. 기타 임대주택 및 그 부대시설의 유지·관리를 위하여 임대인과 임차인이 합의한 사항을 위반하는 행위

제 7 조 (임차인의 수인의무) 임차인은 위 주택을 선량한 관리자로서 유지·관리하여야 한다.

제 8 조 (임대주택관리의 범위) 위 주택의 공용부분과 부대시설 및 복리시설은 임대인 또는 임대인이 지정하는 주택관리업자가 관리하고, 주택과 그 내부시설은 임차인이 관리한다.

제 9 조 (보수의 한계) ① 위 주택의 보수 및 수선은 임대인의 부담으로 하되, 위 주택의 전용부분과 그 내부시설물을 임차인이 파손하거나 멸실한 부분 또는 소모성 자재(「주택법 시행규칙」 별표 5 장기수선계획의 수렵기준상 수선주기가 6년 이내인 자재를 말한다)의 보수주기에서의 보수 또는 수선은 임차인의 부담으로 한다.

- ② 제1항에 따른 소모성 자재와 제1항에 따른 소모성 자재 외의 소모성 자재의 종류와 그 종류별 보수주기는 제15조에 따른 특약으로 따로 정할 수 있다. 다만, 본문에도 불구하고 벽지·장판·전동기구 및 콘센트의 보수주기는 다음 각 호와 같다.
1. 벽지 및 장판 : 10년 (변색·훼손·오염 등이 심한 경우에는 6년으로 하며, 적치물의 제거에 임차인이 협조한 경우만 해당한다)
 2. 전동기구 및 콘센트 : 10년. 다만, 훼손 등을 이유로 안전상의 위험이 우려되는 경우에는 조기 교체하여야 한다.

제 10 조 (임대차계약의 해제 및 해지) ① 임차인이 아래 각 호에 해당하는 행위를 한 경우에는 임대인은 이 계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임대주택을 임대받은 경우
2. 「임대주택법」 제19조를 위반하여 임대주택의 임차권을 타인에게 양도하거나 임대주택을 전대한

경우

3. 임대차계약기간이 시작된 날부터 3개월 이내에 입주하지 않은 경우. 다만, 임대인의 귀책사유로 입주가 지연된 경우에는 그렇지 않다.
 4. 임대료를 3개월 이상 연속하여 연체한 경우
 5. 임대주택 및 그 부대시설을 임대인의 동의를 받지 않고 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용하는 경우
 6. 임대주택 및 그 부대시설을 고의로 파손 또는 멸실한 경우
 7. 「주택법」 제16조에 따라 사업계획의 승인을 받아 건설한 공공건설임대주택의 임대차계약기간중 다른 주택을 소유하게 된 경우. 다만, 상속·관결 또는 혼인 등 그 밖의 부득이한 사유로 다른 주택을 소유하게 되어 부적격자로 통보받은 날부터 6개월 이내에 해당 주택을 처분하는 경우와 해당 임대주택을 「주택공급에 관한 규칙」 제10조 제6항에 따라 선착순의 방법으로 임차권을 취득한 경우는 제외한다.
 8. 임차인이 해당 주택에서 퇴거하거나 다른 임대주택에 당첨되어 입주하는 경우
 9. 그 밖에 이 임대차계약서상의 의무를 위반한 경우
- ② 임차인은 아래 각 호에 해당하는 경우에 이 계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다.
1. 특별자치도지사·시장·군수·구청장이 임대주택에 거주하기 곤란할 정도의 중대한 하자가 있다고 인정한 경우
 2. 임대인이 특별자치도지사·시장·군수·구청장이 지정한 기간내에 하자보수명령을 이행하지 아니한 경우
 3. 임대인이 임차인의 의사에 반하여 임대주택의 부대·복리시설을 파손하거나 철거 시킨 경우
 4. 임대인의 귀책사유로 입주지정기간 종료일로부터 3월 이내에 입주할 수 없는 경우
 5. 임대인이 이 임대차계약서상의 의무를 위반한 경우

제 11 조 (임대차계약 중도 해지) ① 임차인이 제10조제2항에 해당하지 않는 사유로 임대주택 임대차계약을 중도에 해지(「주택임대차보호법」 제6조의2에 따라 묵시적 갱신에 의한 임대차계약을 해지하는 경우는 제외한다)하는 경우에는 임대인에게 계약해지 예정일 1개월 전까지 통보(계약해지 예정일까지의 기간이 1개월 이상 남은 경우에는 변경 후 계약해지 예정일이 1개월 이상 남은 범위에서 변경 통보 가능)하여야 하며, 통보를 받은 임대인은 임차인의 퇴거에 적극 협조하여야 한다.

- ② ①항에 따라 임차인이 계약해지를 통보하였으나 계약해지 예정일 전에 퇴거하는 경우에는 임대료 정산 완료일부터 계약해지 예정일까지의 임대료를 임대인에게 지불해야 한다. 다만, 후속 임차인이 정해진 경우에는 임대료 정산 완료일부터 후속 임차인의 입주일 하루 전일까지의 임대료를 임대인에게 지불한다.

제 12 조 (임대보증금의 반환) ① 임차인이 임대인에게 예치한 임대보증금은 이 계약이 끝나거나 해제 또는 해지되어 임차인이 임대인에게 주택을 명도함과 동시에 반환한다.

- ② 제1항에 따라 반환할 경우 임대인은 주택 및 내부일체에 대한 점검을 실시한 후 임차인이 임대인에게 내야 할 임대료·관리비 등 제반 납부금액과 제9조 제1항에 따른 임차인의 수선유지 불이행에 따른 보수비 및 제15조에 따른 특약으로 정하는 위약금·불법거주에 대한 배상금·손해금 등 임차인의 채무를 임대보증금에서 우선 공제하고 그 잔액에 대하여 반환한다.

- ③ 임차인은 위 주택을 임대인에게 명도할 때까지 사용한 전기·수도·가스 등의 사용료(납부시효가 끝나지 아니한 것을 말한다) 지불 영수증을 임대인에게 제시 또는 예치하여야 한다.

제 13 조 (임대주택 중복입주 방지를 위한 입주자 정보의 통보) 임대인은 「임대주택법 시행규칙」 제11조의3에 따라 임대주택 중복입주여부 확인 등을 위하여 임차인의 성명, 주민등록번호, 주소, 입주일자 등을 국토교통부장관이 정하는 전산관리지정기관에 알릴 수 있다.

제 14 조 (소송) 이 계약에 관한 소송의 관할법원은 임대인과 임차인이 합의하여 결정하는 관할법원으로 하며 임대인과 임차인간에 합의가 이루어지지 아니한 경우에는 위 주택 소재지를 관할하는 법원으로 한다.

제 15 조 (특약) 임대인과 임차인은 제1조부터 제14조까지의 규정에서 정한 사항외에 필요한 사항에 대하여는 계약특수조건으로 정하며, 이 계약특수조건은 임대차계약서의 일부를 구성한다. 다만, 계약특수조건의 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(국번없이 126)로 문의하시기 바랍니다.

6. 계약특수조건

- 제 1 조 (임대차계약의 갱신) 임대인은 임대주택법령에서 정하는 입주대상요건에 적합한 임차인과 2년단위로 임대차계약을 갱신할 수 있다. 이 경우 임차인은 임대인이 정한 임대보증금 및 임대료 등의 임대조건을 수락하고 임대차계약기간 만료일 1월전까지 임대차계약 갱신의사를 임대인에게 통보하여야 한다.
- 제 2 조 (임대차계약기간) ① 계약일반조건 제1조제1항의 “임대차계약기간개시일”이라 함은 입주일(임대주택의 열쇠교부일)을 말한다. 다만, 입주지정기간 종료일까지 입주하지 아니한 경우에는 그 종료일 다음날을 입주일로 본다.
- ② 임대차계약기간 종료일은 입주지정기간종료일 다음월 1일부터 2년이 되는 월의 말일로 한다.
- 제 3 조 (임대료의 임대보증금으로 전환) 임대인과 임차인은 임대주택법령이 정한 “공공건설임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료”에서 정하는 바에 따라 임대료를 임대보증금으로 전환할 수 있다. 이 경우 전환방법과 대상금액 및 전환이율 등은 임대인이 따로 정한다.
- 제 4 조 (관리비 예치금의 납부) 임차인은 임대보증금 잔금납부시 임대인이 정하는 소정의 관리비예치금을 납부하여야 하며 임대인은 임차인이 임대주택에서 퇴거하는 때에 이를 이자계상 없이 반환한다.
- 제 5 조 (사용료 등의 징수) ① 임대인은 전기, 수도(공동으로 사용하는 전기, 수도 포함) 또는 가스 등의 사용료를 징수권을 대행하여 징수할 수 있다.
- ② 임대인은 인양기등의 사용료를 당해시설 사용자에게 따로 부과할 수 있다.
- 제 6 조 (관리비와 사용료의 계산) 계약일반조건 제4조제1항의 규정에 의하여 임차인은 관리비와 사용료를 다음 각 호에 따라 납부하여야 한다.
1. 관리비와 사용료는 월단위로 산정한다. 다만, 임대차계약기간이 월의 초일부터 시작되지 아니하거나 월의 말일에 종료되지 아니하는 경우에는 그 임대차계약기간이 시작 또는 종료되는 월의 관리비와 사용료는 일단위로 산정한다.
 2. 입주당월의 관리비와 사용료는 입주일부터 기산한다. 다만, 입주지정기간이 경과하여 입주하는 경우에는 입주지정기간 종료 익일로부터 기산한다.
- 제 7 조 (손해배상 등) ① 임차인 및 그 동거가족 또는 사용자 등이 고의 또는 과실로 주택의 공용부분과 부대시설 및 복리시설을 파손 또는 멸실하거나, 이로 인하여 제3자에게 손해를 끼친 때에는 임차인은 이를 원상회복하거나 보수에 필요한 비용을 부담하고 제3자에게 끼친 손해를 배상하여야 한다.
- ② 임차인 및 그 동거가족 또는 사용자 등이 이 계약에서 약정한 사항 및 입주자모집공고 등에서 정한 입주자유의사항 등을 위반하여 입은 인명 또는 재산상의 손해에 대하여는 임대인에게 그 배상을 청구할 수 없다.
- 제 8 조 (임대차계약의 해제 또는 해지에 따른 임대료 등의 납부) ① 계약일반조건 제10조 제1항 또는 제2항 각 호의 사유로 임대차계약이 해제 또는 해지되었을 경우에 임차인은 임대주택을 임대차계약의 해제 또는 해지일로부터 1개월 이내에 임대인에게 명도하여야 하며, 임대차계약의 해제 또는 해지일로부터 명도일까지의 임대료 및 관리비 등 제반납부금을 납부하여야 한다.
- ② 임대인과 임차인은 계약일반조건 제10조 제1항 및 제2항 각 호 이외의 사유로 이 계약을 해제 또는 해지할 수 있다. 다만, 임대주택의 입주일 이후에는 임대인은 임차인이 주택을 명도하여야 할 날 6월전에, 임차인은 임대인에게 주택을 명도하고자 하는 날 1월전에 각각 그 임대차계약기간이 종료되는 날을 기재하여 이 계약의 해지를 통보하여야 한다.
- ③ 제2항의 규정 중 임차인이 임대인에게 계약의 해지를 통보할 경우 임차인은 임대차계약기간이 종료되는 날(해지통보일로부터 1월)까지 임대료와 관리비를 납부하여야 한다. 다만, 임대차계약기간 종료전에 새로운 계약자가 입주시에는 동계약자의 입주전일까지로 한다.
- ④ 임차인이 임대주택을 임대인에게 명도하는 경우 임대인은 임대주택 및 그 내부시설물 일체에 대한 점검을 실시한다. 이 경우 임대주택 및 그 내부시설물의 파손·멸실 또는 원형변경 등이 있는 때에는 임차인은 이를 원상회복하거나 원상복구 비용을 납부하여야 한다.

제 9 조 (위약금) ① 계약일반조건 제10조 제1항 제1호 내지 제6호의 사유로 이 계약이 해제 또는 해지된 때와 임차인이 제2항에서 정하지 아니한 사유로 임대차계약체결일로부터 입주지정기간 종료일 이후 3개월 이내에 입주하지 아니하고 임대차계약의 해제 또는 해지를 요구하여 이 계약이 해제 또는 해지되었을 때에는 임차인은 계약일반조건 제1조제1항의 기본임대보증금 및 월임대료를 적용한 다음의 산식에 의하여 산출한 금액을 위약금으로 임대인에게 납부하여야 한다.

위약금 = 월간총임대료(해약월기준) × 24개월(2년) × 5/100(5퍼센트)

[월간총임대료=(임대보증금 × 이자율) / 12 + 해약당월의 1개월분 임대료]

* 이자율: 「은행법」에 따른 금융기관으로서 가계자금 대출시장의 점유율이 최상위인 금융기관의 1년만기 정기예금이자율

② 임차인이 계약일반조건 제2조에 의한 입주지정기간 종료일 이전에 다음 각 호의 1의 사유로 증빙서류를 첨부하여 임대차계약의 해제 또는 해지를 요구한 때에는 제1항의 위약금 납부를 면제하고 이 계약을 해제 또는 해지할 수 있다.

1. 임차인을 포함한 세대구성원 전원이 해외로 이주하거나 또는 1년 이상 해외에 체류하고자 출국하는 경우
2. 임차인의 사망 또는 실종선고로 그 재산상속인이 임대차계약 해제를 요구하는 경우
3. 근무 또는 생업상의 사유로 세대주를 포함한 세대구성원 전원이 다른 행정구역으로 이전하는 경우
4. 세대주 또는 세대구성원의 질병치료, 취학으로 인하여 세대주를 포함한 세대구성원 전원이 다른 행정구역으로 이전하는 경우
5. 세대주 또는 세대구성원의 결혼으로 인한 경우
6. 상속에 의하여 취득한 주택으로 이전하고자 하는 경우

③ 임대인이 계약일반조건 제10조제2항제4호를 위반하여 임차인이 이 계약을 해제 또는 해지할 때에는 임대인은 임차인에게 위약금으로 제1항의 규정에 의하여 산출한 금액을 배상하여야 한다.

제 10 조 (불법거주에 대한 배상금) 임차인이 계약특수조건 제8조에 의하여 임대주택을 명도하여야 하는 날까지 임대인에게 명도하지 아니하는 경우와 계약특수조건 제2조에서 정한 임대차계약기간이 종료되었음에도 명도 또는 임대차 갱신계약을 체결하지 아니한 경우에는 임차인은 그 주택을 명도하여야 하는 날의 다음날로부터 명도일까지의 기간에 대해 계약일반조건 제1조제1항의 기본월임대료의 1.5배에 상당하는 금액을 임대인에게 납부하여야 한다. 이 경우 명도일까지 임차인이 사용한 전기료, 수도료 등을 포함한 관리비는 이와 별도로 납부하여야 한다.

제 11 조 (연고권 등) 임차인은 임대차계약기간내에 임대주택을 사용·수익하는 이외의 연고권의 주장을 할 수 없으며, 관계법령의 규정에 따라 임대인의 사전동의를 받지 않고 임의로 행한 임대주택의 개축·증축·변경 및 추가로 설치하는 시설물에 대하여 임차인은 그 비용상환을 청구할 수 없다.

제 12 조 (재해보상) 임대주택의 재해발생으로 인한 재해보상에 관하여는 화재보험법령 또는 임대인의 재해보전 규정이 정하는 바에 의한다.

제 13 조 (협조의무) ① 임대인은 관리업무 수행을 위하여 필요한 경우에는 임대주택에 출입할 수 있으며, 관계법령이 정하는 바에 따라 입주자실태조사 등을 하는 경우 임차인은 주민등록표등본 제출 등 이에 필요한 협조를 하여야 한다.

② 임차인은 계약체결 후 주소지 변경이 있을 경우에는 임대인에게 서면으로 지체없이 통보하여야 한다.

③ 임차인이 제2항을 이행하지 아니한 경우 임대인의 임차인에 대한 임대차계약의 해제통지 등은 임대차계약 서상의 주소(임차인이 제2항에 의하여 통보한 경우에는 그 주소를 말한다)로 발송하며 발송 후 14일이 경과함으로써 그 효력이 발생한 것으로 본다. 또한 임대차계약서상의 주소가 부정확한 경우도 이와 같다.

제 14 조 (신고의무) 임차인이 사망 또는 피성년후견, 피한정후견, 피특정후견, 파산 등의 신고를 받은 때에는 임차인 또는 그 상속인 및 대리인은 사망일 또는 신고일로부터 1월 이내에 임대인에게 그 내용을 신고하여야 한다.

제 15 조 (기타) 이 계약에 명시되지 아니한 사항은 「임대주택법」 및 「주택공급에 관한 규칙」 등 임대주택 관련법령이 정한 바에 따른다.

(이 임대차계약서는 전문, 계약자, 계약일, 입주예정일, 임대주택의 표시, 계약일반조건 제1조부터 제15조까지, 계약특수조건 제1조부터 제15조까지임)

주택 임대차계약서
(영구 임대)

아래 표시주택을 임대차함에 있어 임대인과 임차인은 아래의 내용으로 임대차계약을 체결하고 이를 증명하기 위하여 계약서 2통을 작성하여 임대인과 임차인이 각각 기명 날인한 후 각 1통씩 보관한다.

1. 계약자

가. 임대인

- 1) 회 사 명 : 한국토지주택공사
2) 주사무소 소재지 : 경기도 성남시 분당구 돌마로 172(정자동 217)
3) 법 인 등 록 번 호 : 135671-0033355

나. 임차인

- 1) 성 명 : (서명 또는 인)
2) 주 민 등 록 번 호 :
3) 주 소 : (전화번호)
(이 메 일 주 소 :)

2. 계약일 : 년 월 일

3. 입주예정일 : 년 월(공정에 따라 다소 변경될 수 있으며, 추후 개별통보)

4. 임대주택의 표시

- 주택 소재지 :
○ 주택 유형 : 아파트
○ 임대주택 면적

방의 수	주택면적(㎡)			
	전용면적	공용면적		합계
		주거공용면적	그 밖의 공용면적 (지하주차장면적)	

※ 전용면적, 주거공용면적 및 그 밖의 공용면적의 구분은 「주택공급에 관한 규칙」 제8조 제7항에 따른다.

- 「임대주택법」 제2조에 따른 임대주택의 종류 : 공공건설임대주택
○ 임대임대기간 : 50년
○ 임대주택에 딸린 부대·복리시설의 종류 :
○ 담보물권 설정 여부 : 없음

5. 계약일반조건

제 1 조 (임대보증금·임대료 및 임대차 계약기간) ① 임대인은 위 표시주택(이하 “임대주택”이라 한다)의 임대보증금, 임대료 및 임대차 계약기간을 아래와 같이 정하여 임차인에게 임대한다.

구분	임대보증금	월임대료
기 본		
전 환		
임대차 계약기간	임대차계약기간개시일 (. .)부터 임대차계약기간종료일 (. .)까지	

② 임차인은 제1항의 임대보증금을 아래와 같이 임대인에게 지불하기로 한다.

계 약 금	원정은 계약시 지불
잔 금	원정은 입주일(또는 입주지정기간 종료일) 이전에 지불

③ 임차인은 제1항과 제2항에 따른 임대보증금을 이자없이 임대인에게 예치하여야 하며, 제2항의 지불기한까

지 내지 아니하는 경우에는 「은행법」에 따른 금융기관으로서 가계자금 대출시장의 점유율이 최상위인 금융기관의 일반자금대출 최저연체이율을 적용하여 계산한 연체료를 가산하여 내야 한다.

- ④ 임차인은 당월분 임대료를 매달 말일까지 내야 하며, 이를 내지 아니할 경우에는 연체된 금액에 제3항에 따른 연체요율을 적용하여 계산한 연체료를 더하여 내야 한다.

제 2 조 (임대주택의 입주일) 위 임대주택의 입주지정기간은 임대인이 별도 정하여 통보한다.

제 3 조 (임대료의 계산) ① 임대료는 월단위로 산정한다. 다만, 임대기간이 월의 첫날부터 시작되지 아니하거나 월의 말일에 끝나지 아니하는 경우에는 그 임대기간이 시작되거나 끝나는 월의 임대료는 일할로 산정한다.

- ② 입주월의 임대료는 입주일부터 계산한다. 다만, 입주지정기간이 지나 입주하는 경우에는 입주지정기간이 끝난 다음날부터 계산한다.

제 4 조 (관리비와 사용료) ① 임차인은 관리비와 사용료를 임대인 또는 임대인이 지정한 관리주체가 고지하는 바에 따라 매월 말일까지 내야 하며, 이를 내지 아니할 경우에는 임대인은 임차인으로 하여금 연체된 금액에 대하여 제1조 제3항에 따른 연체요율을 적용하여 계산한 연체료를 더하여 내게 할 수 있다.

- ② 임대인이 관리비와 사용료를 징수할 때에는 관리비와 사용료의 부과명세서를 첨부하여 임차인에게 이를 낼 것을 통지하여야 한다.

제 5 조 (임대조건 등의 변경) 임대인과 임차인은 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 「임대주택법」 및 「주택임대차보호법」에서 정하는 바를 위반하여서는 아니되고 「주택임대차보호법 시행령」 제2조에 따른 차임등의 증액청구는 약정한 차임등의 100분의 5에 해당하는 금액을 넘지 못하며, 임대차계약 또는 약정한 차임등의 증액이 있은 후 1년 이내에는 그 차임등을 증액하지 못한다.

1. 물가, 그 밖의 경제적 여건의 변동이 있을 때
2. 임대인이 임대하는 주택상호간 또는 인근 유사지역의 임대주택간에 임대조건의 균형상 조정할 필요가 있을 때
3. 임대주택과 부대시설 및 부지의 가격에 현저한 변동이 있을 때

제 6 조 (임차인의 금지행위) 임차인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니된다.

1. 「임대주택법」을 위반하여 임차권을 양도하거나 임대주택을 타인에게 전대하는 행위
2. 임대주택 및 그 부대시설을 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용하는 행위
3. 임대주택 및 그 부대시설을 파손 또는 멸실하는 행위
4. 기타 임대주택 및 그 부대시설의 유지·관리를 위하여 임대인과 임차인이 합의한 사항을 위반하는 행위

제 7 조 (임차인의 수인의무) 임차인은 위 주택을 선량한 관리자로서 유지·관리하여야 한다.

제 8 조 (임대주택관리의 범위) 위 주택의 공용부분과 부대시설 및 복리시설은 임대인 또는 임대인이 지정하는 주택관리업자가 관리하고, 주택과 그 내부시설은 임차인이 관리한다.

제 9 조 (보수의 한계) ① 위 주택의 보수 및 수선은 임대인의 부담으로 하되, 위 주택의 전용부분과 그 내부시설물을 임차인이 파손하거나 멸실한 부분 또는 소모성 자재(「주택법 시행규칙」 별표 5 장기수선계획의 수리기준상 수선주기가 6년 이내인 자재를 말한다)의 보수주기에서의 보수 또는 수선은 임차인의 부담으로 한다.

- ② 제1항에 따른 소모성 자재와 제1항에 따른 소모성 자재 외의 소모성 자재의 종류와 그 종류별 보수주기는 제15조에 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·오염 등이 심한 경우에는 6년으로 하며, 적치물의 제거에 임차인이 협조한 경우만 해당한다)
2. 전등기구 및 콘센트 : 10년. 다만, 훼손 등을 이유로 안전상의 위험이 우려되는 경우에는 조기 교체하여야 한다.

제 10 조 (임대차계약의 해제 및 해지) ① 임차인이 아래 각 호에 해당하는 행위를 한 경우에는 임대인은 이 계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임대주택을 임대받은 경우
2. 「임대주택법」 제19조를 위반하여 임대주택의 임차권을 타인에게 양도하거나 임대주택을 전대한 경우

3. 임대차계약기간이 시작된 날부터 3개월 이내에 입주하지 않은 경우. 다만, 임대인의 귀책사유로 입주가 지연된 경우에는 그렇지 않다.
 4. 임대료를 3개월 이상 연속하여 연체한 경우
 5. 임대주택 및 그 부대시설을 임대인의 동의를 받지 않고 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용하는 경우
 6. 임대주택 및 그 부대시설을 고의로 파손 또는 멸실한 경우
 7. 「주택법」 제16조에 따라 사업계획의 승인을 받아 건설한 공공건설임대주택의 임대차계약기간중 다른 주택을 소유하게 된 경우. 다만, 상속·관결 또는 혼인 등 그 밖의 부득이한 사유로 다른 주택을 소유하게 되어 부적격자로 통보받은 날부터 6개월 이내에 해당 주택을 처분하는 경우와 해당 임대주택을 「주택공급에 관한 규칙」 제10조 제6항에 따라 선착순의 방법으로 임차권을 취득한 경우는 제외한다.
 8. 임차인이 해당 주택에서 퇴거하거나 다른 임대주택에 당첨되어 입주하는 경우
 9. 그 밖에 이 임대차계약서상의 의무를 위반한 경우
- ② 임차인은 아래 각 호에 해당하는 경우에 이 계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다.
1. 특별자치도지사·시장·군수·구청장이 임대주택에 거주하기 곤란할 정도의 중대한 하자가 있다고 인정한 경우
 2. 임대인이 특별자치도지사·시장·군수·구청장이 지정한 기간내에 하자보수명령을 이행하지 아니한 경우
 3. 임대인이 임차인의 의사에 반하여 임대주택의 부대·복리시설을 파손하거나 철거 시킨 경우
 4. 임대인의 귀책사유로 입주지정기간 종료일로부터 3월 이내에 입주할 수 없는 경우
 5. 임대인이 이 임대차계약서상의 의무를 위반한 경우

제 11 조 (임대차계약 중도 해지) ① 임차인이 제10조제2항에 해당하지 않는 사유로 임대주택 임대차계약을 중도에 해지(「주택임대차보호법」 제6조의2에 따라 묵시적 갱신에 의한 임대차계약을 해지하는 경우는 제외한다)하는 경우에는 임대인에게 계약해지 예정일 1개월 전까지 통보(계약해지 예정일까지의 기간이 1개월 이상 남은 경우에는 변경 후 계약해지 예정일이 1개월 이상 남은 범위에서 변경 통보 가능)하여야 하며, 통보를 받은 임대인은 임차인의 퇴거에 적극 협조하여야 한다.

- ② ①항에 따라 임차인이 계약해지를 통보하였으나 계약해지 예정일 전에 퇴거하는 경우에는 임대료 정산 완료일부터 계약해지 예정일까지의 임대료를 임대인에게 지불해야 한다. 다만, 후속 임차인이 정해진 경우에는 임대료 정산 완료일부터 후속 임차인의 입주일 하루 전일까지의 임대료를 임대인에게 지불한다.

제 12 조 (임대보증금의 반환) ① 임차인이 임대인에게 예치한 임대보증금은 이 계약이 끝나거나 해제 또는 해지되어 임차인이 임대인에게 주택을 명도함과 동시에 반환한다.

- ② 제1항에 따라 반환할 경우 임대인은 주택 및 내부일체에 대한 점검을 실시한 후 임차인이 임대인에게 내야 할 임대료·관리비 등 제반 납부금액과 제9조 제1항에 따른 임차인의 수선유지 불이행에 따른 보수비 및 제15조에 따른 특약으로 정하는 위약금·불법거주에 대한 배상금·손해금 등 임차인의 채무를 임대보증금에서 우선 공제하고 그 잔액에 대하여 반환한다.

- ③ 임차인은 위 주택을 임대인에게 명도할 때까지 사용한 전기·수도·가스 등의 사용료(납부시효가 끝나지 아니한 것을 말한다) 지불 영수증을 임대인에게 제시 또는 예치하여야 한다.

제 13 조 (임대주택 중복입주 방지를 위한 입주자 정보의 통보) 임대인은 「임대주택법 시행규칙」 제11조의3에 따라 임대주택 중복입주여부 확인 등을 위하여 임차인의 성명, 주민등록번호, 주소, 입주일자 등을 국토교통부장관이 정하는 전산관리지정기관에 알릴 수 있다.

제 14 조 (소송) 이 계약에 관한 소송의 관할법원은 임대인과 임차인이 합의하여 결정하는 관할법원으로 하며 임대인과 임차인간에 합의가 이루어지지 아니한 경우에는 위 주택 소재지를 관할하는 법원으로 한다.

제 15 조 (특약) 임대인과 임차인은 제1조부터 제14조까지의 규정에서 정한 사항외에 필요한 사항에 대하여는 계약특수조건으로 정하며, 이 계약특수조건은 임대차계약서의 일부를 구성한다. 다만, 계약특수조건의 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(국번없이 126)로 문의하시기 바랍니다.

6. 계약특수조건

제 1 조 (임차인의 자격) 위 주택에 입주할 수 있는 임차인은 「주택공급에 관한 규칙」(이하 “규칙”이라 한다)에서 정하는 자에 한한다.

제 2 조 (임대차계약기간) ① 계약일반조건 제1조제1항의 “임대차계약기간개시일”이라 함은 입주일(임대주택의 열쇠교부일)을 말한다. 다만, 입주지정기간 종료일까지 입주하지 아니한 경우에는 그 종료일 다음날을 입주일로 본다.

② 임대차계약기간 종료일은 입주지정기간종료일 다음월 1일부터 2년이 되는 월의 말일로 한다.

제 3 조 (임대차계약의 갱신) ① 임대인은 임대주택법령이 정한 영구임대주택의 입주자격을 유지하고 있는 임차인과 2년 단위로 임대차계약을 갱신할 수 있다. 이 경우 임차인은 임대인이 정한 임대보증금 및 임대료 등의 임대조건을 수락하고 임대차계약기간 만료일 1월전까지 임대차계약 갱신의사를 임대인에게 통보하여야 한다.

② 제1항에 따라 갱신계약할 경우 계약특수조건 제1조에서 정한 임차인의 자격별로 임대주택법령에 정한 바에 따라 임대보증금과 임대료를 차등 부과한다.

③ 임대인은 향후 정부정책, 관계법령 등의 변경에 따라 소득수준·자산보유 등 강화된 입주자격에 의해 갱신계약을 거절할 수 있다.

제 4 조 (임대료의 임대보증금으로 전환) 임대인과 임차인은 임대주택법령이 정한 “표준임대보증금 및 표준임대료”에서 정하는 바에 따라 임대료를 임대보증금으로 전환할 수 있다. 이 경우 전환방법과 대상금액 및 전환이율 등은 임대인이 따로 정한다.

제 5 조 (관리비 예치금의 납부) 임차인은 임대보증금 잔금납부시 임대인이 정하는 소정의 관리비에치금을 납부하여야 하며 임대인은 임차인이 임대주택에서 퇴거하는 때에 이를 이자계상 없이 반환한다.

제 6 조 (사용료 등의 징수) ① 임대인은 전기, 수도(공동으로 사용하는 전기, 수도 포함) 또는 가스 등의 사용료를 징수권자를 대행하여 징수할 수 있다.

② 임대인은 인양기등의 사용료를 당해시설 사용자에게 따로 부과할 수 있다.

제 7 조 (관리비와 사용료의 계산) 계약일반조건 제4조제1항의 규정에 의하여 임차인은 관리비와 사용료를 다음 각 호에 따라 납부하여야 한다.

1. 관리비와 사용료는 월단위로 산정한다. 다만, 임대차계약기간이 월의 초일부터 시작되지 아니하거나 월의 말일에 종료되지 아니하는 경우에는 그 임대차계약기간이 시작 또는 종료되는 월의 관리비와 사용료는 일단위로 산정한다.
2. 입주당월의 관리비와 사용료는 입주일부터 기산한다. 다만, 입주지정기간이 경과하여 입주하는 경우에는 입주지정기간 종료 익일로부터 기산한다.

제 8 조 (손해배상 등) ① 임차인 및 그 동거가족 또는 사용자 등이 고의 또는 과실로 주택의 공용부분과 부대시설 및 복리시설을 파손 또는 멸실하거나, 이로 인하여 제3자에게 손해를 끼친 때에는 임차인은 이를 원상회복하거나 보수에 필요한 비용을 부담하고 제3자에게 끼친 손해를 배상하여야 한다.

② 임차인 및 그 동거가족 또는 사용자 등이 이 계약에서 약정한 사항 및 입주자모집공고 등에서 정한 입주자유의사항 등을 위반하여 입은 인명 또는 재산상의 손해에 대하여는 임대인에게 그 배상을 청구할 수 없다.

제 9 조 (임대차계약의 해제 또는 해지에 따른 임대료 등의 납부) ① 계약일반조건 제10조 제1항 또는 제2항 각 호의 사유와 아래 각호에 해당하는 사유로 임대차계약이 해제 또는 해지되었을 경우에 임차인은 임대주택을 임대차계약의 해제 또는 해지일로부터 1개월 이내에 임대인에게 명도하여야 하며, 임대차계약의 해제 또는 해지일로부터 명도일까지의 임대료 및 관리비 등 제반납부금을 납부하여야 한다.

1. 알콜중독, 정신질환 등으로 인해 장기간 치료·요양이 필요하고, 빈번한 반사회적 질서위반 행위로 인해 이웃 주민들에게 피해를 주는 등 단지내 공동체생활 영위가 극히 곤란한 경우
2. 임차인이 임대주택의 입주자로 선정된 날로부터 임대차계약기간 동안에 다른 주택에 당첨(당첨된 주택을 불법 전매, 전대하였거나 부정한 방법으로 당첨되어 당첨이 무효로 된 때를 포함한다)되어 당첨

된 주택의 입주일까지 임대주택을 명도하지 아니한 경우

- ② 임대인과 임차인은 제1항에서 정한 사유 이외의 사유로 이 계약을 해제 또는 해지할 수 있다. 다만, 이 주택의 입주일 이후에는 임대인은 임차인이 주택을 명도하여야 할 날 6월전에, 임차인은 임대인에게 주택을 명도하고자 하는 날 1월전에 각각 그 임대차계약기간이 종료되는 날을 기재하여 이 계약의 해지를 통보하여야 한다.
- ③ 제2항의 규정 중 임차인이 임대인에게 계약의 해지를 통보할 경우 임차인은 임대차계약기간이 종료되는 날(해지통보일로부터 1월)까지 임대료와 관리비를 납부하여야 한다. 다만, 임대차계약기간 종료전에 새로운 계약자가 입주시에 동계약자의 입주전일까지로 한다.
- ④ 임차인이 임대주택을 임대인에게 명도하는 경우 임대인은 임대주택 및 그 내부시설물 일체에 대한 점검을 실시한다. 이 경우 임대주택 및 그 내부시설물의 파손·멸실 또는 원형변경 등이 있는 때에는 임차인은 이를 원상회복하거나 원상복구 비용을 납부하여야 한다.

제 10 조 (위약금) ① 계약일반조건 제10조 제1항 제1호 내지 제6호의 사유로 이 계약이 해제 또는 해지된 때와 임차인이 제2항에서 정하지 아니한 사유로 임대차계약체결일로부터 입주지정기간 종료일 이후 3개월 이내에 입주하지 아니하고 임대차계약의 해제 또는 해지를 요구하여 이 계약이 해제 또는 해지되었을 때에는 임차인은 계약일반조건 제1조제1항의 기본임대보증금 및 월임대료를 적용한 다음의 산식에 의하여 산출한 금액을 위약금으로 임대인에게 납부하여야 한다.

위약금 = 월간총임대료(해약월기준) × 24개월(2년) × 5/100(5퍼센트)

[월간총임대료=(임대보증금 × 이자율) / 12 + 해약당월의 1개월분 임대료]

* 이자율: 「은행법」에 따른 금융기관으로서 가계자금 대출시장의 점유율이 최상위인 금융기관의 1년만기 정기예금이자율

- ② 임차인이 계약일반조건 제2조에 의한 입주지정기간 종료일 이전에 다음 각 호의 1의 사유로 증빙서류를 첨부하여 임대차계약의 해제 또는 해지를 요구한 때에는 제1항의 위약금 납부를 면제하고 이 계약을 해제 또는 해지할 수 있다.
 - 1. 임차인을 포함한 세대구성원 전원이 해외로 이주하거나 또는 1년 이상 해외에 체류하고자 출국하는 경우
 - 2. 임차인의 사망 또는 실종선고로 그 재산상속인이 임대차계약 해제를 요구하는 경우
 - 3. 근무 또는 생업상의 사유로 세대주를 포함한 세대구성원 전원이 다른 행정구역으로 이전하는 경우
 - 4. 세대주 또는 세대구성원의 질병치료, 취학으로 인하여 세대주를 포함한 세대구성원 전원이 다른 행정구역으로 이전하는 경우
 - 5. 세대주 또는 세대구성원의 결혼으로 인한 경우
 - 6. 상속에 의하여 취득한 주택으로 이전하고자 하는 경우
- ③ 임대인이 계약일반조건 제10조제2항제4호를 위반하여 임차인이 이 계약을 해제 또는 해지할 때에는 임대인은 임차인에게 위약금으로 제1항의 규정에 의하여 산출한 금액을 배상하여야 한다.

제 11 조 (불법거주에 대한 배상금) 임차인이 계약특수조건 제8조에 의하여 임대주택을 명도하여야 하는 날까지 임대인에게 명도하지 아니하는 경우와 계약특수조건 제2조에서 정한 임대차계약기간이 종료되었음에도 명도 또는 임대차 갱신계약을 체결하지 아니한 경우에는 임차인은 그 주택을 명도하여야 하는 날의 다음날로부터 명도일까지의 기간에 대해 계약일반조건 제1조제1항의 기본월임대료의 1.5배에 상당하는 금액을 임대인에게 납부하여야 한다. 이 경우 명도일까지 임차인이 사용한 전기료, 수도료 등을 포함한 관리비는 이와 별도로 납부하여야 한다.

제 12 조 (연고권 등) 임차인은 임대차계약기간내에 임대주택을 사용·수익하는 이외의 연고권의 주장을 할 수 없으며, 관계법령의 규정에 따라 임대인의 사전동의를 받지 않고 임의로 행한 임대주택의 개축·증축·변경 및 추가로 설치하는 시설물에 대하여 임차인은 그 비용상환을 청구할 수 없다.

제 13 조 (재해보상) 임대주택의 재해발생으로 인한 재해보상에 관하여는 화재보험법령 또는 임대인의 재해보전 규정이 정하는 바에 의한다.

제 14 조 (협조의무) ① 임대인은 관리업무 수행을 위하여 필요한 경우에는 임대주택에 출입할 수 있으며, 관계법령이 정하는 바에 따라 입주자실태조사 등을 하는 경우 임차인은 주민등록표등본 제출 등 이에 필요한 협조를 하여야 한다.

- ② 임차인은 계약체결 후 주소지 변경이 있을 경우에는 임대인에게 서면으로 지체없이 통보하여야 한다.
- ③ 임차인이 제2항을 이행하지 아니한 경우 임대인의 임차인에 대한 임대차계약의 해지통지 등은 임대차계약

서상의 주소(임차인이 제2항에 의하여 통보한 경우에는 그 주소를 말한다)로 발송하며 발송 후 14일이 경과함으로써 그 효력이 발생한 것으로 본다. 또한 임대차계약서상의 주소가 부정확한 경우도 이와 같다.

제 15 조 (신고의무) 임차인이 사망 또는 피성년후견, 피한정후견, 피특정후견, 파산 등의 선고를 받은 때에는 임차인 또는 그 상속인 및 대리인은 사망일 또는 선고일로부터 1월 이내에 임대인에게 그 내용을 신고하여야 한다.

제 16 조 (기타) 이 계약에 명시되지 아니한 사항은 「임대주택법」 및 「주택공급에 관한 규칙」 등 임대주택 관련 법령이 정한 바에 따른다.

(이 임대차계약서는 전문, 계약자, 계약일, 입주예정일, 임대주택의 표시, 계약일반조건 제1조부터 제15조까지, 계약특수조건 제1조부터 제16조까지임)

주택 임대차계약서
(국민 임대)

아래 표시주택을 임대차함에 있어 임대인과 임차인은 아래의 내용으로 임대차계약을 체결하고 이를 증명하기 위하여 계약서 2통을 작성하여 임대인과 임차인이 각각 기명 날인한 후 각 1통씩 보관한다.

1. 계약자

가. 임대인

- 1) 회 사 명 : 한국토지주택공사
2) 주사무소 소재지 : 경기도 성남시 분당구 돌마로 172(정자동 217)
3) 법 인 등 록 번 호 : 135671-0033355

나. 임차인

- 1) 성 명 : (서명 또는 인)
2) 주 민 등 록 번 호 :
3) 주 소 : (전화번호)
(이 메 일 주 소 :)

2. 계약일 : 년 월 일

3. 입주예정일 : 년 월(공정에 따라 다소 변경될 수 있으며, 추후 개별통보)

4. 임대주택의 표시

- 주택 소재지 :
○ 주택 유형 : 아파트
○ 임대주택 면적

방의 수	주택면적(㎡)			
	전용면적	공용면적		합계
		주거공용면적	그 밖의 공용면적 (지하주차장면적)	

※ 전용면적, 주거공용면적 및 그 밖의 공용면적의 구분은 「주택공급에 관한 규칙」 제8조 제7항에 따른다.

- 「임대주택법」 제2조에 따른 임대주택의 종류 : 공공건설임대주택
○ 임대최대기간 : 30년
○ 임대주택에 딸린 부대·복리시설의 종류 :
○ 담보물권 설정 여부 : 없음

5. 계약일반조건

제 1 조 (임대보증금·임대료 및 임대차 계약기간) ① 임대인은 위 표시주택(이하 “임대주택”이라 한다)의 임대보증금, 임대료 및 임대차 계약기간을 아래와 같이 정하여 임차인에게 임대한다.

구분	임대보증금	월임대료
기 본		
전 환		
임대차 계약기간	임대차계약기간개시일 (. .)부터 임대차계약기간종료일 (. .)까지	

② 임차인은 제1항의 임대보증금을 아래와 같이 임대인에게 지불하기로 한다.

계 약 금	원정은 계약시 지불
잔 금	원정은 입주일(또는 입주지정기간 종료일) 이전에 지불

③ 임차인은 제1항과 제2항에 따른 임대보증금을 이자없이 임대인에게 예치하여야 하며, 제2항의 지불기한까지

지 내지 아니하는 경우에는 「은행법」에 따른 금융기관으로서 가계자금 대출시장의 점유율이 최상위인 금융기관의 일반자금대출 최저연체이율을 적용하여 계산한 연체료를 가산하여 내야 한다.

- ④ 임차인은 당월분 임대료를 매달 말일까지 내야 하며, 이를 내지 아니할 경우에는 연체된 금액에 제3항에 따른 연체요율을 적용하여 계산한 연체료를 더하여 내야 한다.

제 2 조 (임대주택의 입주일) 위 임대주택의 입주지정기간은 임대인이 별도 정하여 통보한다.

제 3 조 (임대료의 계산) ① 임대료는 월단위로 산정한다. 다만, 임대기간이 월의 첫날부터 시작되지 아니하거나 월의 말일에 끝나지 아니하는 경우에는 그 임대기간이 시작되거나 끝나는 월의 임대료는 일할로 산정한다.

- ② 입주월의 임대료는 입주일부터 계산한다. 다만, 입주지정기간이 지나 입주하는 경우에는 입주지정기간이 끝난 다음날부터 계산한다.

제 4 조 (관리비와 사용료) ① 임차인은 관리비와 사용료를 임대인 또는 임대인이 지정한 관리주체가 고지하는 바에 따라 매월 말일까지 내야 하며, 이를 내지 아니할 경우에는 임대인은 임차인으로 하여금 연체된 금액에 대하여 제1조 제3항에 따른 연체요율을 적용하여 계산한 연체료를 더하여 내게 할 수 있다.

- ② 임대인이 관리비와 사용료를 징수할 때에는 관리비와 사용료의 부과명세서를 첨부하여 임차인에게 이를 낼 것을 통지하여야 한다.

제 5 조 (임대조건 등의 변경) 임대인과 임차인은 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 「임대주택법」 및 「주택임대차보호법」에서 정하는 바를 위반하여서는 아니되고 「주택임대차보호법 시행령」 제2조에 따른 차임등의 증액청구는 약정한 차임등의 100분의 5에 해당하는 금액을 넘지 못하며, 임대차계약 또는 약정한 차임등의 증액이 있은 후 1년 이내에는 그 차임등을 증액하지 못한다.

1. 물가, 그 밖의 경제적 여건의 변동이 있을 때
2. 임대인이 임대하는 주택상호간 또는 인근 유사지역의 임대주택간에 임대조건의 균형상 조정할 필요가 있을 때
3. 임대주택과 부대시설 및 부지의 가격에 현저한 변동이 있을 때

제 6 조 (임차인의 금지행위) 임차인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니된다.

1. 「임대주택법」을 위반하여 임차권을 양도하거나 임대주택을 타인에게 전대하는 행위
2. 임대주택 및 그 부대시설을 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용하는 행위
3. 임대주택 및 그 부대시설을 파손 또는 멸실하는 행위
4. 기타 임대주택 및 그 부대시설의 유지·관리를 위하여 임대인과 임차인이 합의한 사항을 위반하는 행위

제 7 조 (임차인의 수인의무) 임차인은 위 주택을 선량한 관리자로서 유지·관리하여야 한다.

제 8 조 (임대주택관리의 범위) 위 주택의 공용부분과 부대시설 및 복리시설은 임대인 또는 임대인이 지정하는 주택관리업자가 관리하고, 주택과 그 내부시설은 임차인이 관리한다.

제 9 조 (보수의 한계) ① 위 주택의 보수 및 수선은 임대인의 부담으로 하되, 위 주택의 전용부분과 그 내부시설물을 임차인이 파손하거나 멸실한 부분 또는 소모성 자재(「주택법 시행규칙」 별표 5 장기수선계획의 수립기준상 수선주기가 6년 이내인 자재를 말한다)의 보수주기에서의 보수 또는 수선은 임차인의 부담으로 한다.

- ② 제1항에 따른 소모성 자재와 제1항에 따른 소모성 자재 외의 소모성 자재의 종류와 그 종류별 보수주기는 제15조에 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·오염 등이 심한 경우에는 6년으로 하며, 적치물의 제거에 임차인이 협조한 경우만 해당한다)
2. 전등기구 및 콘센트 : 10년. 다만, 훼손 등을 이유로 안전상의 위험이 우려되는 경우에는 조기 교체하여야 한다.

제 10 조 (임대차계약의 해제 및 해지) ① 임차인이 아래 각 호에 해당하는 행위를 한 경우에는 임대인은 이 계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임대주택을 임대받은 경우
2. 「임대주택법」 제19조를 위반하여 임대주택의 임차권을 타인에게 양도하거나 임대주택을 전대한 경우
3. 임대차계약기간이 시작된 날부터 3개월 이내에 입주하지 않은 경우. 다만, 임대인의 귀책사유로 입

주가 지연된 경우에는 그렇지 않다.

4. 임대료를 3개월 이상 연속하여 연체한 경우
 5. 임대주택 및 그 부대시설을 임대인의 동의를 받지 않고 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용하는 경우
 6. 임대주택 및 그 부대시설을 고의로 파손 또는 멸실한 경우
 7. 「주택법」 제16조에 따라 사업계획의 승인을 받아 건설한 공공건설임대주택의 임대차계약기간중 다른 주택을 소유하게 된 경우. 다만, 상속·관결 또는 혼인 등 그 밖의 부득이한 사유로 다른 주택을 소유하게 되어 부적격자로 통보받은 날부터 6개월 이내에 해당 주택을 처분하는 경우와 해당 임대주택을 「주택공급에 관한 규칙」 제10조 제6항에 따라 선착순의 방법으로 임차권을 취득한 경우는 제외한다.
 8. 임차인이 해당 주택에서 퇴거하거나 다른 임대주택에 당첨되어 입주하는 경우
 9. 그 밖에 이 임대차계약서상의 의무를 위반한 경우
- ② 임차인은 아래 각 호에 해당하는 경우에 이 계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다.
1. 특별자치도지사·시장·군수·구청장이 임대주택에 거주하기 곤란할 정도의 중대한 하자가 있다고 인정한 경우
 2. 임대인이 특별자치도지사·시장·군수·구청장이 지정한 기간내에 하자보수명령을 이행하지 아니한 경우
 3. 임대인이 임차인의 의사에 반하여 임대주택의 부대·복리시설을 파손하거나 철거 시킨 경우
 4. 임대인의 귀책사유로 입주지정기간 종료일로부터 3월 이내에 입주할 수 없는 경우
 5. 임대인이 이 임대차계약서상의 의무를 위반한 경우

제 11 조 (임대차계약 중도 해지) ① 임차인이 제10조제2항에 해당하지 않는 사유로 임대주택 임대차계약을 중도에 해지(「주택임대차보호법」 제6조의2에 따라 묵시적 갱신에 의한 임대차계약을 해지하는 경우는 제외한다)하는 경우에는 임대인에게 계약해지 예정일 1개월 전까지 통보(계약해지 예정일까지의 기간이 1개월 이상 남은 경우에는 변경 후 계약해지 예정일이 1개월 이상 남은 범위에서 변경 통보 가능)하여야 하며, 통보를 받은 임대인은 임차인의 퇴거에 적극 협조하여야 한다.

- ② ①항에 따라 임차인이 계약해지를 통보하였으나 계약해지 예정일 전에 퇴거하는 경우에는 임대료 정산 완료일부터 계약해지 예정일까지의 임대료를 임대인에게 지불해야 한다. 다만, 후속 임차인이 정해진 경우에는 임대료 정산 완료일부터 후속 임차인의 입주일 하루 전일까지의 임대료를 임대인에게 지불한다.

제 12 조 (임대보증금의 반환) ① 임차인이 임대인에게 예치한 임대보증금은 이 계약이 끝나거나 해제 또는 해지되어 임차인이 임대인에게 주택을 명도함과 동시에 반환한다.

- ② 제1항에 따라 반환할 경우 임대인은 주택 및 내부일체에 대한 점검을 실시한 후 임차인이 임대인에게 내야 할 임대료·관리비 등 제반 납부금액과 제9조 제1항에 따른 임차인의 수선유지 불이행에 따른 보수비 및 제15조에 따른 특약으로 정하는 위약금·불법거주에 대한 배상금·손해금 등 임차인의 채무를 임대보증금에서 우선 공제하고 그 잔액에 대하여 반환한다.

- ③ 임차인은 위 주택을 임대인에게 명도할 때까지 사용한 전기·수도·가스 등의 사용료(납부시효가 끝나지 아니한 것을 말한다) 지불 영수증을 임대인에게 제시 또는 예치하여야 한다.

제 13 조 (임대주택 중복입주 방지를 위한 입주자 정보의 통보) 임대인은 「임대주택법 시행규칙」 제11조의3에 따라 임대주택 중복입주여부 확인 등을 위하여 임차인의 성명, 주민등록번호, 주소, 입주일자 등을 국토교통부장관이 정하는 전산관리지정기관에 알릴 수 있다.

제 14 조 (소송) 이 계약에 관한 소송의 관할법원은 임대인과 임차인이 합의하여 결정하는 관할법원으로 하며 임대인과 임차인간에 합의가 이루어지지 아니한 경우에는 위 주택 소재지를 관할하는 법원으로 한다.

제 15 조 (특약) 임대인과 임차인은 제1조부터 제14조까지의 규정에서 정한 사항외에 필요한 사항에 대하여는 계약특수조건으로 정하며, 이 계약특수조건은 임대차계약서의 일부를 구성한다. 다만, 계약특수조건의 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(국번없이 126)로 문의하시기 바랍니다.

6. 계약특수조건

- 제 1 조 (임대차계약의 갱신) ① 임대인은 국민임대주택의 입주자격(무주택세대주, 자산소유, 소득, 단독세대주의 주택 규모제한 요건 등)을 유지하고 있는 임차인과 2년단위로 임대차계약을 갱신할 수 있다. 이 경우 임차인은 임대인이 정한 임대보증금 및 임대료 등의 임대조건을 수락하고 임대차계약기간 만료일 1월전까지 임대인에게 임대차계약 갱신의사를 통보하여야 한다.
- ② 제1항에도 불구하고 임대인은 임차인이 국민임대주택 입주가격중 소득기준을 초과한 경우 임대주택법령에 명기된 할증비율을 적용하여 산정한 임대보증금 및 임대료로 임대차계약을 갱신할 수 있다. 다만 소득초과 정도가 임대주택법령이 정한 기준 이상인 임차인은 임대차계약기간종료일로부터 6개월 이내에 퇴거하여야 한다.
- 제 2 조 (임대차계약기간) ① 계약일반조건 제1조제1항의 “임대차계약기간개시일”이라 함은 입주일(임대주택의 열쇠교부일)을 말한다. 다만, 입주지정기간 종료일까지 입주하지 아니한 경우에는 그 종료일 다음날을 입주일로 본다.
- ② 임대차계약기간 종료일은 입주지정기간종료일 다음월 1일부터 2년이 되는 월의 말일로 한다.
- 제 3 조 (임대료의 임대보증금으로 전환) 임대인과 임차인은 임대주택법령이 정한 “표준임대보증금 및 표준임대료”에서 정하는 바에 따라 임대료를 임대보증금으로 전환할 수 있다. 이 경우 전환방법과 대상금액 및 전환이율 등은 임대인이 따로 정한다.
- 제 4 조 (관리비 예치금의 납부) 임차인은 임대보증금 잔금납부시 임대인이 정하는 소정의 관리비예치금을 납부하여야 하며 임대인은 임차인이 임대주택에서 퇴거하는 때에 이를 이자계상 없이 반환한다.
- 제 5 조 (사용료 등의 징수) ① 임대인은 전기, 수도(공동으로 사용하는 전기, 수도 포함) 또는 가스 등의 사용료를 징수권자를 대행하여 징수할 수 있다.
- ② 임대인은 인양기등의 사용료를 당해시설 사용자에게 따로 부과할 수 있다.
- 제 6 조 (관리비와 사용료의 계산) 계약일반조건 제4조제1항의 규정에 의하여 임차인은 관리비와 사용료를 다음 각 호에 따라 납부하여야 한다.
1. 관리비와 사용료는 월단위로 산정한다. 다만, 임대차계약기간이 월의 초일부터 시작되지 아니하거나 월의 말일에 종료되지 아니하는 경우에는 그 임대차계약기간이 시작 또는 종료되는 월의 관리비와 사용료는 일단위로 산정한다.
 2. 입주당월의 관리비와 사용료는 입주일부터 기산한다. 다만, 입주지정기간이 경과하여 입주하는 경우에는 입주지정기간 종료 익일로부터 기산한다.
- 제 7 조 (손해배상 등) ① 임차인 및 그 동거가족 또는 사용자 등이 고의 또는 과실로 주택의 공용부분과 부대시설 및 복리시설을 파손 또는 멸실하거나, 이로 인하여 제3자에게 손해를 끼친 때에는 임차인은 이를 원상회복하거나 보수에 필요한 비용을 부담하고 제3자에게 끼친 손해를 배상하여야 한다.
- ② 임차인 및 그 동거가족 또는 사용자 등이 이 계약에서 약정한 사항 및 입주자모집공고 등에서 정한 입주자유의사항 등을 위반하여 입은 인명 또는 재산상의 손해에 대하여는 임대인에게 그 배상을 청구할 수 없다.
- 제 8 조 (임대차계약의 해제 또는 해지에 따른 임대료 등의 납부) ① 계약일반조건 제10조 제1항 또는 제2항 각 호의 사유로 임대차계약이 해제 또는 해지되었을 경우에 임차인은 임대주택을 임대차계약의 해제 또는 해지일로부터 1개월 이내에 임대인에게 명도하여야 하며, 임대차계약의 해제 또는 해지일로부터 명도일까지의 임대료 및 관리비 등 제반납부금을 납부하여야 한다.
- ② 임대인과 임차인은 계약일반조건 제10조 제1항 및 제2항 각호 이외의 사유로 이 계약을 해제 또는 해지할 수 있다. 다만, 임대주택의 입주일 이후에는 임대인은 임차인이 주택을 명도하여야 할 날 6월전에, 임차인은 임대인에게 주택을 명도하고자 하는 날 1월전에 각각 그 임대차계약기간이 종료되는 날을 기재하여 이 계약의 해지를 통보하여야 한다.
- ③ 제2항의 규정 중 임차인이 임대인에게 계약의 해지를 통보할 경우 임차인은 임대차계약기간이 종료되는 날(해지통보일로부터 1월)까지 임대료와 관리비를 납부하여야 한다. 다만, 임대차계약기간 종료전에 새로운 계약자가 입주시에 동계약자의 입주전일까지로 한다.
- ④ 임차인이 임대주택을 임대인에게 명도하는 경우 임대인은 임대주택 및 그 내부시설물 일체에 대한 점검을 실시한다. 이 경우 임대주택 및 그 내부시설물의 파손·멸실 또는 원형변경 등이 있는 때에는 임차인은

이를 원상회복하거나 원상복구 비용을 납부하여야 한다.

제 9 조 (위약금) ① 계약일반조건 제10조 제1항 제1호 내지 제6호의 사유로 이 계약이 해제 또는 해지된 때와 임차인이 제2항에서 정하지 아니한 사유로 임대차계약체결일로부터 입주지정기간 종료일 이후 3개월 이내에 입주하지 아니하고 임대차계약의 해제 또는 해지를 요구하여 이 계약이 해제 또는 해지되었을 때에는 임차인은 계약일반조건 제1조제1항의 기본임대보증금 및 월임대료를 적용한 다음의 산식에 의하여 산출한 금액을 위약금으로 임대인에게 납부하여야 한다.

위약금 = 월간총임대료(해약월기준) × 24개월(2년) × 5/100(5퍼센트)

[월간총임대료=(임대보증금 × 이자율) / 12 + 해약당월의 1개월분 임대료]

* 이자율: 「은행법」에 따른 금융기관으로서 가계자금 대출시장의 점유율이 최상위인 금융기관의 1년만기 정기예금이자율

② 임차인이 계약일반조건 제2조에 의한 입주지정기간 종료일 이전에 다음 각 호의 1의 사유로 증빙서류를 첨부하여 임대차계약의 해제 또는 해지를 요구한 때에는 제1항의 위약금 납부를 면제하고 이 계약을 해제 또는 해지할 수 있다.

1. 임차인을 포함한 세대구성원 전원이 해외로 이주하거나 또는 1년 이상 해외에 체류하고자 출국하는 경우
2. 임차인의 사망 또는 실종선고로 그 재산상속인이 임대차계약 해제를 요구하는 경우
3. 근무 또는 생업상의 사유로 세대주를 포함한 세대구성원 전원이 다른 행정구역으로 이전하는 경우
4. 세대주 또는 세대구성원의 질병치료, 취학으로 인하여 세대주를 포함한 세대구성원 전원이 다른 행정구역으로 이전하는 경우
5. 세대주 또는 세대구성원의 결혼으로 인한 경우
6. 상속에 의하여 취득한 주택으로 이전하고자 하는 경우

③ 임대인이 계약일반조건 제10조제2항제4호를 위반하여 임차인이 이 계약을 해제 또는 해지할 때에는 임대인은 임차인에게 위약금으로 제1항의 규정에 의하여 산출한 금액을 배상하여야 한다.

제 10 조 (불법거주에 대한 배상금) 임차인이 계약특수조건 제8조에 의하여 임대주택을 명도하여야 하는 날까지 임대인에게 명도하지 아니하는 경우와 계약특수조건 제2조에서 정한 임대차계약기간이 종료되었음에도 명도 또는 임대차 갱신계약을 체결하지 아니한 경우에는 임차인은 그 주택을 명도하여야 하는 날의 다음날로부터 명도일까지의 기간에 대해 계약일반조건 제1조제1항의 기본월임대료의 1.5배에 상당하는 금액을 임대인에게 납부하여야 한다. 이 경우 명도일까지 임차인이 사용한 전기료, 수도료 등을 포함한 관리비는 이와 별도로 납부하여야 한다.

제 11 조 (연고권 등) 임차인은 임대차계약기간내에 임대주택을 사용·수익하는 이외의 연고권의 주장을 할 수 없으며, 관계법령의 규정에 따라 임대인의 사전동의를 받지 않고 임의로 행한 임대주택의 개축·증축·변경 및 추가로 설치하는 시설물에 대하여 임차인은 그 비용상환을 청구할 수 없다.

제 12 조 (재해보상) 임대주택의 재해발생으로 인한 재해보상에 관하여는 화재보험법령 또는 임대인의 재해보전 규정이 정하는 바에 의한다.

제 13 조 (협조의무) ① 임대인은 관리업무 수행을 위하여 필요한 경우에는 임대주택에 출입할 수 있으며, 관계법령이 정하는 바에 따라 입주자실태조사 등을 하는 경우 임차인은 주민등록표등본 제출 등 이에 필요한 협조를 하여야 한다.

② 임차인은 계약체결 후 주소지 변경이 있을 경우에는 임대인에게 서면으로 지체없이 통보하여야 한다.

③ 임차인이 제2항을 이행하지 아니한 경우 임대인의 임차인에 대한 임대차계약의 해제통지 등은 임대차계약 서상의 주소(임차인이 제2항에 의하여 통보한 경우에는 그 주소를 말한다)로 발송하며 발송 후 14일이 경과함으로써 그 효력이 발생한 것으로 본다. 또한 임대차계약서상의 주소가 부정확한 경우도 이와 같다.

제 14 조 (신고의무) 임차인이 사망 또는 피성년후견, 피한정후견, 피특정후견, 파산 등의 선고를 받은 때에는 임차인 또는 그 상속인 및 대리인은 사망일 또는 선고일로부터 1월 이내에 임대인에게 그 내용을 신고하여야 한다.

제 15 조 (기타) 이 계약에 명시되지 아니한 사항은 「임대주택법」 및 「주택공급에 관한 규칙」 등 임대주택 관련 법령이 정한 바에 따른다.

(이 임대차계약서는 전문, 계약자, 계약일, 입주예정일, 임대주택의 표시, 계약일반조건 제1조부터 제15조까지, 계약특수조건 제1조부터 제15조까지임)

주택 임대차계약서
(전용 85㎡이하 10년 공공임대)

아래 표시주택을 임대차함에 있어 임대인과 임차인은 아래의 내용으로 임대차계약을 체결하고 이를 증명하기 위하여 계약서 2통을 작성하여 임대인과 임차인이 각각 기명 날인한 후 각 1통씩 보관한다.

1. 계약자

가. 임대인

- 1) 회 사 명 : 한국토지주택공사
- 2) 주사무소 소재지 : 경기도 성남시 분당구 돌마로 172(정자동 217)
- 3) 법 인 등 록 번 호 : 135671-0033355

나. 임차인

- 1) 성 명 : (서명 또는 인)
- 2) 주 민 등 록 번 호 :
- 3) 주 소 : (전화번호)
- (이 메 일 주 소 :)

2. 계약일 : 년 월 일

3. 입주예정일 : 년 월(공정에 따라 다소 변경될 수 있으며, 추후 개별통보)

4. 임대주택의 표시

- 주택 소재지 :
- 주택 유형 : 아파트
- 임대주택 면적

방의 수	주택면적(㎡)			
	전용면적	공용면적		합계
		주거공용면적	그 밖의 공용면적 (지하주차장면적)	

※ 전용면적, 주거공용면적 및 그 밖의 공용면적의 구분은 「주택공급에 관한 규칙」 제8조 제7항에 따른다.

- 「임대주택법」 제2조에 따른 임대주택의 종류 : 공공건설임대주택
- 임대유기기간 : 10년
- 임대주택에 딸린 부대·복리시설의 종류 :
- 담보물권 설정 여부 : 없음

5. 계약일반조건

제 1 조 (임대보증금·임대료 및 임대차 계약기간) ① 임대인은 위 표시주택(이하 “임대주택”이라 한다)의 임대보증금, 임대료 및 임대차 계약기간을 아래와 같이 정하여 임차인에게 임대한다.

구분	임대보증금	월임대료
기 본		
전 환		
임대차 계약기간	임대차계약기간개시일 (. .)부터 임대차계약기간종료일 (. .) 까지	

② 임차인은 제1항의 임대보증금을 아래와 같이 임대인에게 지불하기로 한다.

계 약 금	원정은 계약시 지불
중 도 금	원정은 까지 지불
잔 금	원정은 입주일(또는 입주지정기간 종료일) 이전에 지불

③ 임차인은 제1항과 제2항에 따른 임대보증금을 이자없이 임대인에게 예치하여야 하며, 제2항의 지불기한까

지 내지 아니하는 경우에는 「은행법」에 따른 금융기관으로서 가계자금 대출시장의 점유율이 최상위인 금융기관의 일반자금대출 최저연체이율을 적용하여 계산한 연체료를 가산하여 내야 한다.

- ④ 임차인은 당월분 임대료를 매달 말일까지 내야 하며, 이를 내지 아니할 경우에는 연체된 금액에 제3항에 따른 연체요율을 적용하여 계산한 연체료를 더하여 내야 한다.

제 2 조 (임대주택의 입주일) 위 임대주택의 입주지정기간은 임대인이 별도 정하여 통보한다.

제 3 조 (임대료의 계산) ① 임대료는 월단위로 산정한다. 다만, 임대기간이 월의 첫날부터 시작되지 아니하거나 월의 말일에 끝나지 아니하는 경우에는 그 임대기간이 시작되거나 끝나는 월의 임대료는 일할로 산정한다.

- ② 입주월의 임대료는 입주일부터 계산한다. 다만, 입주지정기간이 지나 입주하는 경우에는 입주지정기간이 끝난 다음날부터 계산한다.

제 4 조 (관리비와 사용료) ① 임차인은 관리비와 사용료를 임대인 또는 임대인이 지정한 관리주체가 고지하는 바에 따라 매월 말일까지 내야 하며, 이를 내지 아니할 경우에는 임대인은 임차인으로 하여금 연체된 금액에 대하여 제1조 제3항에 따른 연체요율을 적용하여 계산한 연체료를 더하여 내게 할 수 있다.

- ② 임대인이 관리비와 사용료를 징수할 때에는 관리비와 사용료의 부과명세서를 첨부하여 임차인에게 이를 낼 것을 통지하여야 한다.

제 5 조 (임대조건 등의 변경) 임대인과 임차인은 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 「임대주택법」 및 「주택임대차보호법」에서 정하는 바를 위반하여서는 아니되고 「주택임대차보호법 시행령」 제2조에 따른 차임등의 증액청구는 약정한 차임등의 100분의 5에 해당하는 금액을 넘지 못하며, 임대차계약 또는 약정한 차임등의 증액이 있은 후 1년 이내에는 그 차임등을 증액하지 못한다.

1. 물가, 그 밖의 경제적 여건의 변동이 있을 때
2. 임대인이 임대하는 주택상호간 또는 인근 유사지역의 임대주택간에 임대조건의 균형상 조정할 필요가 있을 때
3. 임대주택과 부대시설 및 부지의 가격에 현저한 변동이 있을 때

제 6 조 (임차인의 금지행위) 임차인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니된다.

1. 「임대주택법」을 위반하여 임차권을 양도하거나 임대주택을 타인에게 전대하는 행위
2. 임대주택 및 그 부대시설을 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용하는 행위
3. 임대주택 및 그 부대시설을 파손 또는 멸실하는 행위
4. 기타 임대주택 및 그 부대시설의 유지·관리를 위하여 임대인과 임차인이 합의한 사항을 위반하는 행위

제 7 조 (임차인의 수인의무) 임차인은 위 주택을 선량한 관리자로서 유지·관리하여야 한다.

제 8 조 (임대주택관리의 범위) 위 주택의 공용부분과 부대시설 및 복리시설은 임대인 또는 임대인이 지정하는 주택관리업자가 관리하고, 주택과 그 내부시설은 임차인이 관리한다.

제 9 조 (보수의 한계) ① 위 주택의 보수 및 수선은 임대인의 부담으로 하되, 위 주택의 전용부분과 그 내부시설물을 임차인이 파손하거나 멸실한 부분 또는 소모성 자재(「주택법 시행규칙」 별표 5 장기수선계획의 수립기준상 수선주기가 6년 이내인 자재를 말한다)의 보수주기에서의 보수 또는 수선은 임차인의 부담으로 한다.

- 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·전등기구 및 콘센트의 보수주기는 다음 각 호와 같다.

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

제 10 조 (임대차계약의 해제 및 해지) ① 임차인이 다음 각 호에 해당하는 행위를 한 경우에는 임대인은 이 계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임대주택을 임대받은 경우
2. 「임대주택법」 제19조를 위반하여 임대주택의 임차권을 타인에게 양도하거나 임대주택을 전대한 경우

3. 임대차계약기간이 시작된 날부터 3개월 이내에 입주하지 아니한 경우. 다만, 임대인의 귀책사유로 입주가 지연된 경우에는 그렇지 않다.
4. 임대료를 3월 이상 연속하여 연체한 경우
5. 임대주택 및 그 부대시설을 임대인의 동의를 받지 않고 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용하는 경우
6. 임대주택 및 그 부대시설을 고의로 파손 또는 멸실한 경우
7. 「주택법」 제16조에 따라 사업계획의 승인을 받아 건설한 공공건설임대주택의 임대차계약기간중 다른 주택을 소유하게 된 경우. 다만, 상속·관결 또는 혼인 등 그 밖의 부득이한 사유로 다른 주택을 소유하게 되어 부적격자로 통보받은 날부터 6개월 이내에 해당 주택을 처분하는 경우와 해당 임대주택을 「주택공급에 관한 규칙」 제10조 제6항에 따라 선착순의 방법으로 임차권을 취득한 경우는 제외한다.
8. 임차인이 해당 주택에서 퇴거하거나 다른 임대주택에 당첨되어 입주하는 경우
9. 임차인이 「임대주택법」 제32조 제5항에 따른 분양전환신청기간 이내에 분양전환신청을 하지 않는 경우
8. 그 밖에 이 임대차계약서상의 의무를 위반한 경우

② 임차인은 아래 각 호에 해당하는 경우에 이 계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다.

1. 특별자치도지사·시장·군수·구청장이 임대주택에 거주하기 곤란할 정도의 중대한 하자가 있다고 인정한 경우
2. 임대인이 특별자치도지사·시장·군수·구청장이 지정한 기간내에 하자보수명령을 이행하지 아니한 경우
3. 임대인이 임차인의 의사에 반하여 임대주택의 부대·복리시설을 파손하거나 철거 시킨 경우
4. 임대인의 귀책사유로 입주지정기간 종료일로부터 3월 이내에 입주할 수 없는 경우
5. 임대인이 이 임대차계약서상의 의무를 위반한 경우

제 11 조 (임대차계약 중도 해지) ① 임차인이 제10조제2항에 해당하지 않는 사유로 임대주택 임대차계약을 중도에 해지(「주택임대차보호법」 제6조의2에 따라 묵시적 갱신에 의한 임대차계약을 해지하는 경우는 제외한다)하는 경우에는 임대인에게 계약해지 예정일 1개월 전까지 통보(계약해지 예정일까지의 기간이 1개월 이상 남은 경우에는 변경 후 계약해지 예정일이 1개월 이상 남은 범위에서 변경 통보 가능)하여야 하며, 통보를 받은 임대인은 임차인의 퇴거에 적극 협조하여야 한다.

② ①항에 따라 임차인이 계약해지를 통보하였으나 계약해지 예정일 전에 퇴거하는 경우에는 임대료 정산 완료일부터 계약해지 예정일까지의 임대료를 임대인에게 지불해야 한다. 다만, 후속 임차인이 정해진 경우에는 임대료 정산 완료일부터 후속 임차인의 입주일 하루 전일까지의 임대료를 임대인에게 지불한다.

제 12 조 (임대보증금의 반환) ① 임차인이 임대인에게 예치한 임대보증금은 이 계약이 끝나거나 해제 또는 해지되어 임차인이 임대인에게 주택을 명도함과 동시에 반환한다.

② 제1항에 따라 반환할 경우 임대인은 주택 및 내부일체에 대한 점검을 실시한 후 임차인이 임대인에게 내야 할 임대료·관리비 등 제반 납부금액과 제9조 제1항에 따른 임차인의 수선유지 불이행에 따른 보수비 및 제16조에 따른 특약으로 정하는 위약금·불법거주에 대한 배상금·손해금 등 임차인의 채무를 임대보증금에서 우선 공제하고 그 잔액에 대하여 반환한다.

③ 임차인은 위 주택을 임대인에게 명도할 때까지 사용한 전기·수도·가스 등의 사용료(납부시효가 끝나지 아니한 것을 말한다) 지불 영수증을 임대인에게 제시 또는 예치하여야 한다.

제 13 조 (임대주택의 분양전환) 임대인은 위 주택을 다음 각호의 조건에 따라 분양전환한다.

1. 위 주택의 분양전환시기는 최초 입주지정기간 종료 후 (10)년으로 한다.
2. 위 임대주택의 분양전환가격 산정기준은 분양전환 당시의 감정평가금액으로 한다.

제 14 조 (임대주택 중복입주 방지를 위한 입주자 정보의 통보) 임대인은 「임대주택법 시행규칙」 제11조의3에 따라 임대주택 중복입주 여부 확인 등을 위하여 임차인의 성명, 주민등록번호, 주소, 입주일자 등을 국토교통부장관이 정하는 전산관리지정기관에 알릴 수 있다.

제 15 조 (소송) 이 계약에 관한 소송의 관할법원은 임대인과 임차인이 합의하여 결정하는 관할법원으로 하며 임대인과 임차인간에 합의가 이루어지지 아니한 경우에는 위 주택 소재지를 관할하는 법원으로 한다.

제 16 조 (특약) 임대인과 임차인은 제1조부터 제15조까지의 규정에서 정한 사항외에 필요한 사항에 대하여는 계약특

수조건으로 정하며, 이 계약특수조건은 임대차계약서의 일부를 구성한다. 다만, 계약특수조건의 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(국번없이 126)로 문의하시기 바랍니다.

6. 계약특수조건

제 1 조 (임대차계약의 갱신) 임대인은 임대주택법령에서 정하는 입주대상요건에 적합한 임차인과 2년단위(단, 임대주택의 분양전환시까지 잔여기간이 2년 미만일 경우에는 「임대주택법」 제32조 제4항에 의하여 그 잔여기간을 임대차계약기간으로 한다)로 임대차계약을 갱신할 수 있다. 이 경우 임차인은 임대인이 정한 임대보증금 및 임대료 등의 임대조건을 수락하고 임대차계약기간 만료일 1월전까지 임대차계약 갱신의사를 임대인에게 통보하여야 한다.

제 2 조 (임대차계약기간) ① 계약일반조건 제1조제1항의 “임대차계약기간개시일”이라 함은 입주일(임대주택의 열쇠교부일)을 말한다. 다만, 입주지정기간 종료일까지 입주하지 아니한 경우에는 그 종료일 다음날을 입주일로 본다.

② 임대차계약기간 종료일은 입주지정기간종료일 다음월 1일부터 2년(단, 임대주택의 분양전환시까지 잔여기간이 2년 미만일 경우는 그 잔여기간)이 되는 월의 말일로 한다.

제 3 조 (임대료의 임대보증금으로 전환) 임대인과 임차인은 임대주택법령이 정한 “임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료”에서 정하는 바에 따라 임대료를 임대보증금으로 전환할 수 있다. 이 경우 전환방법과 대상금액 및 전환이율 등은 임대인이 따로 정한다.

제 4 조 (관리비 예치금의 납부) 임차인은 임대보증금 잔금납부시 임대인이 정하는 소정의 관리비예치금을 납부하여야 하며 임대인은 임차인이 임대주택에서 퇴거하는 때에 이를 이자계상 없이 반환한다.

제 5 조 (사용료 등의 징수) ① 임대인은 전기, 수도(공동으로 사용하는 전기, 수도 포함) 또는 가스 등의 사용료를 징수권자를 대행하여 징수할 수 있다.

② 임대인은 인양기등의 사용료를 당해시설 사용자에게 따로 부과할 수 있다.

제 6 조 (관리비와 사용료의 계산) 계약일반조건 제4조제1항의 규정에 의하여 임차인은 관리비와 사용료를 다음 각 호에 따라 납부하여야 한다.

1. 관리비와 사용료는 월단위로 산정한다. 다만, 임대차계약기간이 월의 초일부터 시작되지 아니하거나 월의 말일에 종료되지 아니하는 경우에는 그 임대차계약기간이 시작 또는 종료되는 월의 관리비와 사용료는 일단위로 산정한다.
2. 입주당월의 관리비와 사용료는 입주일부터 기산한다. 다만, 입주지정기간이 경과하여 입주하는 경우에는 입주지정기간 종료 익일로부터 기산한다.

제 7 조 (손해배상 등) ① 임차인 및 그 동거가족 또는 사용자 등이 고의 또는 과실로 주택의 공용부분과 부대시설 및 복리시설을 파손 또는 멸실하거나, 이로 인하여 제3자에게 손해를 끼친 때에는 임차인은 이를 원상회복하거나 보수에 필요한 비용을 부담하고 제3자에게 끼친 손해를 배상하여야 한다.

② 임차인 및 그 동거가족 또는 사용자 등이 이 계약에서 약정한 사항 및 입주자모집공고등에서 정한 입주자유의사항 등을 위반하여 입은 인명 또는 재산상의 손해에 대하여는 임대인에게 그 배상을 청구할 수 없다.

제 8 조 (임대차계약의 해제 또는 해지에 따른 임대료 등의 납부) ① 계약일반조건 제10조 제1항 또는 제2항 각 호의 사유로 임대차계약이 해제 또는 해지되었을 경우에 임차인은 임대주택을 임대차계약의 해제 또는 해지일로부터 1개월 이내에 임대인에게 명도하여야 하며, 임대차계약의 해제 또는 해지일로부터 명도일까지의 임대료 및 관리비 등 제반납부금을 납부하여야 한다.

② 임대인과 임차인은 계약일반조건 제10조 제1항 및 제2항 각 호 이외의 사유로 이 계약을 해제 또는 해지할 수 있다. 다만, 임대주택의 입주일이후에는 임대인은 임차인이 주택을 명도하여야 할 날 6월전에, 임차인은 임대인에게 주택을 명도하고자 하는 날 1월전에 각각 그 임대차계약기간이 종료되는 날을 기재하여 이 계약의 해지를 통보하여야 한다.

③ 제2항의 규정 중 임차인이 임대인에게 계약의 해지를 통보할 경우 임차인은 임대차계약기간이 종료되는

날(해지통보일로부터 1월)까지 임대료와 관리비를 납부하여야 한다. 다만, 임대차계약기간 종료전에 새로운 계약자가 입주하는 경우에는 동계약자의 입주전일까지로 한다.

- ④ 임차인이 임대주택을 임대인에게 명도하는 경우 임대인은 임대주택 및 그 내부시설물 일체에 대한 점검을 실시한다. 이 경우 임대주택 및 그 내부시설물의 파손·멸실 또는 원형변경 등이 있는 때에는 임차인은 이를 원상회복하거나 원상복구 비용을 납부하여야 한다.

제 9 조 (위약금) ① 계약일반조건 제10조 제1항 제1호 내지 제6호의 사유로 이 계약이 해제 또는 해지된 때와 임차인이 제2항에서 정하지 아니한 사유로 임대차계약체결일로부터 입주지정기간 종료일 이후 3개월 이내에 입주하지 아니하고 임대차계약의 해제 또는 해지를 요구하여 이 계약이 해제 또는 해지되었을 때에는 임차인은 계약일반조건 제1조제1항의 기본임대보증금 및 월임대료를 적용한 다음의 산식에 의하여 산출한 금액을 위약금으로 임대인에게 납부하여야 한다.

위약금 = 월간총임대료(해약월기준) × 24개월(2년) × 5/100(5퍼센트)

[월간총임대료=(임대보증금 × 이자율) / 12 + 해약당월의 1개월분 임대료]

* 이자율: 「은행법」에 따른 금융기관으로서 가계자금 대출시장의 점유율이 최상위인 금융기관의 1년만기 정기예금이자율

- ② 임차인이 계약일반조건 제2조에 의한 입주지정기간 종료일 이전에 다음 각 호의 1의 사유로 증빙서류를 첨부하여 임대차계약의 해제 또는 해지를 요구한 때에는 제1항의 위약금 납부를 면제하고 이 계약을 해제 또는 해지할 수 있다.

1. 임차인을 포함한 세대구성원 전원이 해외로 이주하거나 또는 1년 이상 해외에 체류하고자 출국하는 경우
2. 임차인의 사망 또는 실종선고로 그 재산상속인이 임대차계약 해제를 요구하는 경우
3. 근무 또는 생업상의 사유로 세대주를 포함한 세대구성원 전원이 다른 행정구역으로 이전하는 경우
4. 세대주 또는 세대구성원의 질병치료, 취학으로 인하여 세대주를 포함한 세대구성원 전원이 다른 행정구역으로 이전하는 경우
5. 세대주 또는 세대구성원의 결혼으로 인한 경우
6. 상속에 의하여 취득한 주택으로 이전하고자 하는 경우

- ③ 임대인이 계약일반조건 제10조제2항제4호를 위반하여 임차인이 이 계약을 해제 또는 해지할 때에는 임대인은 임차인에게 위약금으로 제1항의 규정에 의하여 산출한 금액을 배상하여야 한다.

제 10 조 (불법거주에 대한 배상금) 임차인이 계약특수조건 제8조에 의하여 임대주택을 명도하여야 하는 날까지 임대인에게 명도하지 아니하는 경우와 계약특수조건 제2조에서 정한 임대차계약기간이 종료되었음에도 명도 또는 임대차 갱신계약을 체결하지 아니한 경우에는 임차인은 그 주택을 명도하여야 하는 날의 다음날로부터 명도일까지의 기간에 대해 계약일반조건 제1조제1항의 기본월임대료의 1.5배에 상당하는 금액을 임대인에게 납부하여야 한다. 이 경우 명도일까지 임차인이 사용한 전기료, 수도료 등을 포함한 관리비는 이와 별도로 납부하여야 한다.

제 11 조 (임대주택의 분양전환) ① 계약일반조건 제13조에 따라 임대인이 위 임대주택에 대한 분양전환을 시행한 때에는 임차인은 임대인이 지정한 기간내에 분양을 받아야 한다.

- ② 제1항의 경우 우선분양전환대상자는 「임대주택법」 제21조에 따라 다음 각 호의 1에 해당하는 자에 한한다.

1. 임대주택 입주일 이후부터 분양전환 당시까지 당해 임대주택에 거주한 무주택자인 임차인
2. 임대주택에 입주한 후 상속·관결 또는 혼인으로 인하여 다른 주택을 소유하게 된 경우 분양전환 당시까지 거주한 자로서 당해주택을 처분하여 무주택자로 된 임차인
3. 「임대주택법」 제19조 단서의 규정에 의하여 임차권을 양도받은 경우에는 양도일 이후부터 분양전환 당시까지 거주한 무주택자인 임차인
4. 「주택공급에 관한 규칙」에서 정한 선착순의 방법으로 입주자로 선정된 경우에는 분양전환 당시까지 거주한 무주택자인 임차인
5. 분양전환 당시 당해 임대주택의 임차인인 국가기관 또는 법인

제 12 조 (연고권 등) 임차인은 임대차계약기간내에 임대주택을 사용·수익하는 이외의 연고권의 주장을 할 수 없으며, 관계법령의 규정에 따라 임대인의 사전동의를 받지 않고 임의로 행한 임대주택의 개축·증축·변경 및 추가로 설치하는 시설물에 대하여 임차인은 그 비용상환을 청구할 수 없다.

제 13 조 (재해보상) 임대주택의 재해발생으로 인한 재해보상에 관하여는 화재보험법령 또는 임대인의 재해보전 규정이 정하는 바에 의한다.

제 14 조 (협조의무) ① 임대인은 관리업무 수행을 위하여 필요한 경우에는 임대주택에 출입할 수 있으며, 관계법령이

정하는 바에 따라 입주자실태조사 등을 하는 경우 임차인은 주민등록표등본 제출 등 이에 필요한 협조를 하여야 한다.

② 임차인은 계약체결 후 주소지 변경이 있을 경우에는 임대인에게 서면으로 지체없이 통보하여야 한다.

③ 임차인이 제2항을 이행하지 아니한 경우 임대인의 임차인에 대한 임대차계약의 해제통지 등은 임대차계약 서상의 주소(임차인이 제2항에 의하여 통보한 경우에는 그 주소를 말한다)로 발송하며 발송 후 14일이 경과함으로써 그 효력이 발생한 것으로 본다. 또한 임대차계약서상의 주소가 부정확한 경우도 이와 같다.

제 15 조 (신고의무) 임차인이 사망 또는 피성년후견, 피한정후견, 피특정후견, 파산 등의 선고를 받은 때에는 임차인 또는 그 상속인 및 대리인은 사망일 또는 선고일로부터 1월 이내에 임대인에게 그 내용을 신고하여야 한다.

제 16 조 (기타) 이 계약에 명시되지 아니한 사항은 「임대주택법」 및 「주택공급에 관한 규칙」 등 임대주택 관련 법령이 정한 바에 따른다.

(이 임대차계약서는 전문, 계약자, 계약일, 입주예정일, 임대주택의 표시, 계약일반조건 제1조부터 제16조까지, 계약 특수조건 제1조부터 제16조까지임)

주택 임대차계약서
(전용 85㎡초과 10년 공공임대)

아래 표시주택을 임대차함에 있어 임대인과 임차인은 아래의 내용으로 임대차계약을 체결하고 이를 증명하기 위하여 계약서 2통을 작성하여 임대인과 임차인이 각각 기명 날인한 후 각 1통씩 보관한다.

1. 계약자

가. 임대인

- 1) 회 사 명 : 한국토지주택공사
- 2) 주사무소 소재지 : 경기도 성남시 분당구 돌마로 172(정자동 217)
- 3) 법 인 등 록 번 호 : 135671-0033355

나. 임차인

- 1) 성 명 : (서명 또는 인)
- 2) 주 민 등 록 번 호 :
- 3) 주 소 : (전화번호)
- (이 메 일 주 소 :)

2. 계약일 : 년 월 일

3. 입주예정일 : 년 월(공정에 따라 다소 변경될 수 있으며, 추후 개별통보)

4. 임대주택의 표시

- ☐ 주택 소재지 :
- ☐ 주택 유형 : 아파트
- ☐ 임대주택 면적

방의 수	주택면적(㎡)			
	전용면적	공용면적		합계
		주거공용면적	그 밖의 공용면적 (지하주차장면적)	

※ 전용면적, 주거공용면적 및 그 밖의 공용면적의 구분은 「주택공급에 관한 규칙」 제8조 제7항에 따른다.

- ☐ 「임대주택법」 제2조에 따른 임대주택의 종류 : 공공건설임대주택
- ☐ 임대유기기간 : 10년
- ☐ 임대주택에 딸린 부대·복리시설의 종류 :
- ☐ 담보물권 설정 여부 : 없음

5. 계약일반조건

제 1 조 (임대보증금·임대료 및 임대차 계약기간) ① 임대인은 위 표시주택(이하 “임대주택”이라 한다)의 임대보증금, 임대료 및 임대차 계약기간을 아래와 같이 정하여 임차인에게 임대한다.

구분	임대보증금	월임대료
기 본		
전 환		
임대차 계약기간	임대차계약기간개시일 (. .)부터 임대차계약기간종료일 (. .) 까지	

② 임차인은 제1항의 임대보증금을 아래와 같이 임대인에게 지불하기로 한다.

계 약 금	원정은 계약시 지불
중 도 금	원정은 까지 지불
잔 금	원정은 입주일(또는 입주지정기간 종료일) 이전에 지불

③ 임차인은 제1항과 제2항에 따른 임대보증금을 이자없이 임대인에게 예치하여야 하며, 제2항의 지불기한까

지 내지 아니하는 경우에는 「은행법」에 따른 금융기관으로서 가계자금 대출시장의 점유율이 최상위인 금융기관의 일반자금대출 최저연체이율을 적용하여 계산한 연체료를 가산하여 내야 한다.

- ④ 임차인은 당월분 임대료를 매달 말일까지 내야 하며, 이를 내지 아니할 경우에는 연체된 금액에 제3항에 따른 연체요율을 적용하여 계산한 연체료를 더하여 내야 한다.

제 2 조 (임대주택의 입주일) 위 임대주택의 입주지정기간은 임대인이 별도 정하여 통보한다.

제 3 조 (임대료의 계산) ① 임대료는 월단위로 산정한다. 다만, 임대기간이 월의 첫날부터 시작되지 아니하거나 월의 말일에 끝나지 아니하는 경우에는 그 임대기간이 시작되거나 끝나는 월의 임대료는 일할로 산정한다.

- ② 입주월의 임대료는 입주일부터 계산한다. 다만, 입주지정기간이 지나 입주하는 경우에는 입주지정기간이 끝난 다음날부터 계산한다.

제 4 조 (관리비와 사용료) ① 임차인은 관리비와 사용료를 임대인 또는 임대인이 지정한 관리주체가 고지하는 바에 따라 매월 말일까지 내야 하며, 이를 내지 아니할 경우에는 임대인은 임차인으로 하여금 연체된 금액에 대하여 제1조 제3항에 따른 연체요율을 적용하여 계산한 연체료를 더하여 내게 할 수 있다.

- ② 임대인이 관리비와 사용료를 징수할 때에는 관리비와 사용료의 부과명세서를 첨부하여 임차인에게 이를 낼 것을 통지하여야 한다.

제 5 조 (임대조건 등의 변경) 임대인과 임차인은 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 「임대주택법」 및 「주택임대차보호법」에서 정하는 바를 위반하여서는 아니되고 「주택임대차보호법 시행령」 제2조에 따른 차임등의 증액청구는 약정한 차임등의 100분의 5에 해당하는 금액을 넘지 못하며, 임대차계약 또는 약정한 차임등의 증액이 있은 후 1년 이내에는 그 차임등을 증액하지 못한다.

1. 물가, 그 밖의 경제적 여건의 변동이 있을 때
2. 임대인이 임대하는 주택상호간 또는 인근 유사지역의 임대주택간에 임대조건의 균형상 조정할 필요가 있을 때
3. 임대주택과 부대시설 및 부지의 가격에 현저한 변동이 있을 때

제 6 조 (임차인의 금지행위) 임차인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니된다.

1. 「임대주택법」을 위반하여 임차권을 양도하거나 임대주택을 타인에게 전대하는 행위
2. 임대주택 및 그 부대시설을 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용하는 행위
3. 임대주택 및 그 부대시설을 파손 또는 멸실하는 행위
4. 기타 임대주택 및 그 부대시설의 유지·관리를 위하여 임대인과 임차인이 합의한 사항을 위반하는 행위

제 7 조 (임차인의 수인의무) 임차인은 위 주택을 선량한 관리자로서 유지·관리하여야 한다.

제 8 조 (임대주택관리의 범위) 위 주택의 공용부분과 부대시설 및 복리시설은 임대인 또는 임대인이 지정하는 주택관리업자가 관리하고, 주택과 그 내부시설은 임차인이 관리한다.

제 9 조 (보수의 한계) ① 위 주택의 보수 및 수선은 임대인의 부담으로 하되, 위 주택의 전용부분과 그 내부시설물을 임차인이 파손하거나 멸실한 부분 또는 소모성 자재(「주택법 시행규칙」 별표 5 장기수선계획의 수립기준상 수선주기가 6년 이내인 자재를 말한다)의 보수주기에서의 보수 또는 수선은 임차인의 부담으로 한다.

- 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·전등기구 및 콘센트의 보수주기는 다음 각 호와 같다.

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

제 10 조 (임대차계약의 해제 및 해지) ① 임차인이 다음 각 호에 해당하는 행위를 한 경우에는 임대인은 이 계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임대주택을 임대받은 경우
2. 「임대주택법」 제19조를 위반하여 임대주택의 임차권을 타인에게 양도하거나 임대주택을 전대한 경우

3. 임대차계약기간이 시작된 날부터 3개월 이내에 입주하지 아니한 경우. 다만, 임대인의 귀책사유로 입주가 지연된 경우에는 그렇지 않다.
 4. 임대료를 3월 이상 연속하여 연체한 경우
 5. 임대주택 및 그 부대시설을 임대인의 동의를 받지 않고 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용하는 경우
 6. 임대주택 및 그 부대시설을 고의로 파손 또는 멸실한 경우
 7. 임차인이 해당 주택에서 퇴거하거나 다른 임대주택에 당첨되어 입주하는 경우
 8. 임차인이 「임대주택법」 제32조 제5항에 따른 분양전환신청기간 이내에 분양전환신청을 하지 않는 경우
 9. 그 밖에 이 임대차계약서상의 의무를 위반한 경우
- ② 임차인은 아래 각 호에 해당하는 경우에 이 계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다.
1. 특별자치도지사·시장·군수·구청장이 임대주택에 거주하기 곤란할 정도의 중대한 하자가 있다고 인정한 경우
 2. 임대인이 특별자치도지사·시장·군수·구청장이 지정한 기간내에 하자보수명령을 이행하지 아니한 경우
 3. 임대인이 임차인의 의사에 반하여 임대주택의 부대·복리시설을 파손하거나 철거 시킨 경우
 4. 임대인의 귀책사유로 입주지정기간 종료일로부터 3월 이내에 입주할 수 없는 경우
 5. 임대인이 이 임대차계약서상의 의무를 위반한 경우

제 11 조 (임대차계약 중도 해지) ① 임차인이 제10조제2항에 해당하지 않는 사유로 임대주택 임대차계약을 중도에 해지(「주택임대차보호법」 제6조의2에 따라 묵시적 갱신에 의한 임대차계약을 해지하는 경우는 제외한다)하는 경우에는 임대인에게 계약해지 예정일 1개월 전까지 통보(계약해지 예정일까지의 기간이 1개월 이상 남은 경우에는 변경 후 계약해지 예정일이 1개월 이상 남은 범위에서 변경 통보 가능)하여야 하며, 통보를 받은 임대인은 임차인의 퇴거에 적극 협조하여야 한다.

- ② ①항에 따라 임차인이 계약해지를 통보하였으나 계약해지 예정일 전에 퇴거하는 경우에는 임대료 정산 완료일부터 계약해지 예정일까지의 임대료를 임대인에게 지불해야 한다. 다만, 후속 임차인이 정해진 경우에는 임대료 정산 완료일부터 후속 임차인의 입주일 하루 전일까지의 임대료를 임대인에게 지불한다.

제 12 조 (임대보증금의 반환) ① 임차인이 임대인에게 예치한 임대보증금은 이 계약이 종료되거나 해제 또는 해지되어 임차인이 임대인에게 주택을 명도함과 동시에 반환한다.

- ② 제1항에 따라 반환할 경우 임대인은 주택 및 내부일체에 대한 점검을 실시한 후 임차인이 임대인에게 내야 할 임대료·관리비 등 제반 납부금액과 제9조 제1항에 따른 임차인의 수선유지 불이행에 따른 보수비 및 제16조에 따른 특약으로 정하는 위약금·불법거주에 대한 배상금·손해금 등 임차인의 채무를 임대보증금에서 우선 공제하고 그 잔액에 대하여 반환한다.
- ③ 임차인은 위 주택을 임대인에게 명도할 때까지 사용한 전기·수도·가스 등의 사용료(납부시효가 끝나지 아니한 것을 말한다) 지불 영수증을 임대인에게 제시 또는 예치하여야 한다.

제 13 조 (임대주택의 분양전환) 임대인은 위 주택이 「임대주택법」 제16조 제1항 제3호의 임대주택에 해당하는 경우 다음 각호의 조건에 따라 분양전환한다.

1. 위 주택의 분양전환시기는 최초 입주지정기간 종료 후 (10)년으로 한다.
2. 위 임대주택의 분양전환가격 산정기준은 분양전환 당시의 감정평가금액으로 한다.

제 14 조 (임대주택 중복입주 방지를 위한 입주자 정보의 통보) 임대인은 「임대주택법 시행규칙」 제11조의3에 따라 임대주택 중복입주 여부 확인 등을 위하여 임차인의 성명, 주민등록번호, 주소, 입주일자 등을 국토교통부장관이 정하는 전산관리지정기관에 알릴 수 있다.

제 15 조 (소송) 이 계약에 관한 소송의 관할법원은 임대인과 임차인이 합의하여 결정하는 관할법원으로 하며 임대인과 임차인간에 합의가 이루어지지 아니한 경우에는 위 주택 소재지를 관할하는 법원으로 한다.

제 16 조 (특약) 임대인과 임차인은 제1조부터 제15조까지의 규정에서 정한 사항외에 필요한 사항에 대하여는 계약특수조건으로 정하며, 이 계약특수조건은 임대차계약서의 일부를 구성한다. 다만, 계약특수조건의 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(국번없이 126)로 문의하시기 바랍니다.

6. 계약특수조건

- 제 1 조 (임대차계약의 갱신) 임대인은 임대주택법령에서 정하는 입주대상요건에 적합한 임차인과 2년단위(단, 임대주택의 분양전환시까지 잔여기간이 2년 미만일 경우에는 「임대주택법」 제32조 제4항에 의하여 그 잔여기간을 임대차계약기간으로 한다)로 임대차계약을 갱신할 수 있다. 이 경우 임차인은 임대인이 정한 임대보증금 및 임대료 등의 임대조건을 수락하고 임대차계약기간 만료일 1월전까지 임대차계약 갱신의사를 임대인에게 통보하여야 한다.
- 제 2 조 (임대차계약기간) ① 계약일반조건 제1조제1항의 “임대차계약기간개시일”이라 함은 입주일(임대주택의 열쇠교부일)을 말한다. 다만, 입주지정기간 종료일까지 입주하지 아니한 경우에는 그 종료일 다음날을 입주일로 본다.
- ② 임대차계약기간 종료일은 입주지정기간종료일 다음월 1일부터 2년(단, 임대주택의 분양전환시까지 잔여기간이 2년 미만일 경우는 그 잔여기간)이 되는 월의 말일로 한다.
- 제 3 조 (임대료의 임대보증금으로 전환) 임대인과 임차인은 임대주택법령이 정한 “임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료”에서 정하는 바에 따라 임대료를 임대보증금으로 전환할 수 있다. 이 경우 전환방법과 대상금액 및 전환이율 등은 임대인이 따로 정한다.
- 제 4 조 (관리비 예치금의 납부) 임차인은 임대보증금 잔금납부시 임대인이 정하는 소정의 관리비예치금을 납부하여야 하며 임대인은 임차인이 임대주택에서 퇴거하는 때에 이를 이자계상 없이 반환한다.
- 제 5 조 (사용료 등의 징수) ① 임대인은 전기, 수도(공동으로 사용하는 전기, 수도 포함) 또는 가스 등의 사용료를 징수권자를 대행하여 징수할 수 있다.
- ② 임대인은 인양기등의 사용료를 당해시설 사용자에게 따로 부과할 수 있다.
- 제 6 조 (관리비와 사용료의 계산) 계약일반조건 제4조제1항의 규정에 의하여 임차인은 관리비와 사용료를 다음 각 호에 따라 납부하여야 한다.
1. 관리비와 사용료는 월단위로 산정한다. 다만, 임대차계약기간이 월의 초일부터 시작되지 아니하거나 월의 말일에 종료되지 아니하는 경우에는 그 임대차계약기간이 시작 또는 종료되는 월의 관리비와 사용료는 일단위로 산정한다.
 2. 입주당월의 관리비와 사용료는 입주일부터 기산한다. 다만, 입주지정기간이 경과하여 입주하는 경우에는 입주지정기간 종료 익일로부터 기산한다.
- 제 7 조 (손해배상 등) ① 임차인 및 그 동거가족 또는 사용자 등이 고의 또는 과실로 주택의 공용부분과 부대시설 및 복리시설을 파손 또는 멸실하거나, 이로 인하여 제3자에게 손해를 끼친 때에는 임차인은 이를 원상회복하거나 보수에 필요한 비용을 부담하고 제3자에게 끼친 손해를 배상하여야 한다.
- ② 임차인 및 그 동거가족 또는 사용자 등이 이 계약에서 약정한 사항 및 입주자모집공고등에서 정한 입주자유의사항 등을 위반하여 입은 인명 또는 재산상의 손해에 대하여는 임대인에게 그 배상을 청구할 수 없다.
- 제 8 조 (임대차계약의 해제 또는 해지에 따른 임대료 등의 납부) ① 계약일반조건 제10조 제1항 또는 제2항 각 호의 어느 하나의 사유로 임대차계약이 해제 또는 해지되었을 경우에 임차인은 임대주택을 임대차계약의 해제 또는 해지일로부터 1개월 이내에 임대인에게 명도하여야 하며, 임대차계약의 해제 또는 해지일로부터 명도일까지의 임대료 및 관리비 등 제반납부금을 납부하여야 한다.
- ② 임대인과 임차인은 계약일반조건 제10조 제1항 및 제2항 각 호 이외의 사유로 이 계약을 해제 또는 해지할 수 있다. 다만, 임대주택의 입주일이후에는 임대인은 임차인이 주택을 명도하여야 할 날 6월전에, 임차인은 임대인에게 주택을 명도하고자 하는 날 1월전에 각각 그 임대차계약기간이 종료되는 날을 기재하여 이 계약의 해지를 통보하여야 한다.
- ③ 제2항의 규정 중 임차인이 임대인에게 계약의 해지를 통보할 경우 임차인은 임대차계약기간이 종료되는 날(해지통보일로부터 1월)까지 임대료와 관리비를 납부하여야 한다. 다만, 임대차계약기간 종료전에 새로운 계약자가 입주하는 경우에는 동계약자의 입주전일까지로 한다.

- ④ 임차인이 임대주택을 임대인에게 명도하는 경우 임대인은 임대주택 및 그 내부시설물 일체에 대한 점검을 실시한다. 이 경우 임대주택 및 그 내부시설물의 파손·멸실 또는 원형변경 등이 있는 때에는 임차인은 이를 원상회복하거나 원상복구 비용을 납부하여야 한다.

제 9 조 (위약금) ① 계약일반조건 제10조 제1항 제1호 내지 제6호의 사유로 이 계약이 해제 또는 해지된 때와 임차인이 제2항에서 정하지 아니한 사유로 임대차계약체결일로부터 입주지정기간 종료일 이후 3개월 이내에 입주하지 아니하고 임대차계약의 해제 또는 해지를 요구하여 이 계약이 해제 또는 해지되었을 때에는 임차인은 계약일반조건 제1조제1항의 기본임대보증금 및 월임대료를 적용한 다음의 산식에 의하여 산출한 금액을 위약금으로 임대인에게 납부하여야 한다.

위약금 = 월간총임대료(해약월기준) × 24개월(2년) × 5/100(5퍼센트)

[월간총임대료=(임대보증금 × 이자율) / 12 + 해약당월의 1개월분 임대료]

* 이자율: 「은행법」에 따른 금융기관으로서 가계자금 대출시장의 점유율이 최상위인 금융기관의 1년만기 정기예금이자율

- ② 임차인이 계약일반조건 제2조에 의한 입주지정기간 종료일 이전에 다음 각 호의 1의 사유로 증빙서류를 첨부하여 임대차계약의 해제 또는 해지를 요구한 때에는 제1항의 위약금 납부를 면제하고 이 계약을 해제 또는 해지할 수 있다.
1. 임차인을 포함한 세대구성원 전원이 해외로 이주하거나 또는 1년 이상 해외에 체류하고자 출국하는 경우
 2. 임차인의 사망 또는 실종선고로 그 재산상속인이 임대차계약 해제를 요구하는 경우
 3. 근무 또는 생업상의 사유로 세대주를 포함한 세대구성원 전원이 다른 행정구역으로 이전하는 경우
 4. 세대주 또는 세대구성원의 질병치료, 취학으로 인하여 세대주를 포함한 세대구성원 전원이 다른 행정구역으로 이전하는 경우
 5. 세대주 또는 세대구성원의 결혼으로 인한 경우
 6. 상속에 의하여 취득한 주택으로 이전하고자 하는 경우

- ③ 임대인이 계약일반조건 제10조제2항제4호를 위반하여 임차인이 이 계약을 해제 또는 해지할 때에는 임대인은 임차인에게 위약금으로 제1항의 규정에 의하여 산출한 위약금을 배상하여야 한다.

제 10 조 (불법거주에 대한 배상금) 임차인이 계약특수조건 제8조에 의하여 임대주택을 명도하여야 하는 날까지 임대인에게 명도하지 아니하는 경우와 계약특수조건 제2조에서 정한 임대차계약기간이 종료되었음에도 명도 또는 임대차 갱신계약을 체결하지 아니한 경우에는 임차인은 그 주택을 명도하여야 하는 날의 다음날로부터 명도일까지의 기간에 대해 계약일반조건 제1조제1항의 기본월임대료의 1.5배에 상당하는 금액을 임대인에게 납부하여야 한다. 이 경우 명도일까지 임차인이 사용한 전기료, 수도료 등을 포함한 관리비는 이와 별도로 납부하여야 한다.

제 11 조 (임대주택의 분양전환) ① 계약일반조건 제13조에 따라 임대인이 위 임대주택에 대한 분양전환을 시행한 때에는 임차인은 임대인이 지정한 기간내에 분양을 받아야 한다.

- ② 제1항의 경우 우선분양전환대상자는 「임대주택법」 제21조에 따라 분양전환 당시 해당 임대주택에 거주하는 임차인으로 한다.

제 12 조 (연고권 등) 임차인은 임대차계약기간내에 임대주택을 사용·수익하는 이외의 연고권의 주장을 할 수 없으며, 관계법령의 규정에 따라 임대인의 사전동의를 받지 않고 임의로 행한 임대주택의 개축·증축·변경 및 추가로 설치하는 시설물에 대하여 임차인은 그 비용상환을 청구할 수 없다.

제 13 조 (재해보상) 임대주택의 재해발생으로 인한 재해보상에 관하여는 화재보험법령 또는 임대인의 재해보전 규정이 정하는 바에 의한다.

제 14 조 (협조의무) ① 임대인은 관리업무 수행을 위하여 필요한 경우에는 임대주택에 출입할 수 있으며, 관계법령이 정하는 바에 따라 입주자실태조사 등을 하는 경우 임차인은 주민등록표등본 제출 등 이에 필요한 협조를 하여야 한다.

- ② 임차인은 계약체결 후 주소지 변경이 있을 경우에는 임대인에게 서면으로 지체없이 통보하여야 한다.

- ③ 임차인이 제2항을 이행하지 아니한 경우 임대인의 임차인에 대한 임대차계약의 해제통지 등은 임대차계약 서상의 주소(임차인이 제2항에 의하여 통보한 경우에는 그 주소를 말한다)로 발송하며 발송 후 14일이 경과함으로써 그 효력이 발생한 것으로 본다. 또한 임대차계약서상의 주소가 부정확한 경우도 이와 같다.

제 15 조 (신고의무) 임차인이 사망 또는 피성년후견, 피한정후견, 피특정후견, 파산 등의 선고를 받은 때에는 임차인 또는 그 상속인 및 대리인은 사망일 또는 선고일로부터 1월 이내에 임대인에게 그 내용을 신고하여야 한다.

제 16 조 (기타) 이 계약에 명시되지 아니한 사항은 「임대주택법」 및 「주택공급에 관한 규칙」 등 임대주택 관련 법령이 정한 바에 따른다.

(이 임대차계약서는 전문, 계약자, 계약일, 입주예정일, 임대주택의 표시, 계약일반조건 제1조부터 제16조까지, 계약 특수조건 제1조부터 제16조까지임)

주택 임대차계약서
(분납 임대)

아래 표시주택을 임대차함에 있어 임대인과 임차인은 아래의 내용으로 임대차계약을 체결하고 이를 증명하기 위하여 계약서 2통을 작성하여 임대인과 임차인이 각각 기명 날인한 후 각 1통씩 보관한다.

1. 계약자

가. 임대인

- 1) 회 사 명 : 한국토지주택공사
- 2) 주사무소 소재지 : 경기도 성남시 분당구 돌마로 172(정자동 217)
- 3) 법 인 등 록 번 호 : 135671-0033355

나. 임차인

- 1) 성 명 : (서명 또는 인)
- 2) 주 민 등 록 번 호 :
- 3) 주 소 : (전화번호)
- (이 메 일 주 소 :)

2. 계약일 : 년 월 일

3. 임대예정일 : 년 월(공정에 따라 다소 변경될 수 있으며, 추후 개별통보)

4. 임대주택의 표시

- 주택 소재지 :
- 주택 유형 : 아파트(공공건설임대주택)
- 임대주택 면적

방의 수	주택면적(㎡)			
	전용면적	공용면적		합계
		주거공용면적	그 밖의 공용면적 (지하주차장면적)	

- ※ 전용면적, 주거공용면적 및 그 밖의 공용면적의 구분은 「주택공급에 관한 규칙」 제8조 제7항에 따른다.
- 임대주택에 딸린 부대·복리시설의 종류 :
 - 담보물권 설정 여부 : 없음

5. 계약일반조건

제 1 조 (분납금·임대료 및 임대차 계약기간) ① 임대인은 위 표시주택(이하 “임대주택”이라 한다)의 분납금, 임대료 및 임대차 계약기간을 아래와 같이 정하여 임차인에게 임대한다.

- 1. 분납금

구 분	금 액	납부기한	분납율
계약시	원	계약일	100분의 10
중도금 납부시	원	. . .	100분의 10
입주시	원	. . .	100분의 10
임대시작일부터 4년 경과시	다음 중 적은 금액(다만, 감정평가에 따른 분납금 산정은 임차인이 원하는 경우에만 한다) 1) 해당 분납임대주택의 최초 입주자모집 당시의 주택가격(1+이자율) ⁴ ×0.2 2) 해당 분납임대주택의 감정평가금액×0.2	. . .	100분의 20
임대시작일부터 8년 경과시	다음 중 적은 금액(다만, 감정평가에 따른 분납금 산정은 임차인이 원하는 경우에만 한다) 1) 해당 분납임대주택의 최초 입주자모집 당시의 주택가격(1+이자율) ⁸ ×0.2 2) 해당 분납임대주택의 감정평가금액×0.2	. . .	100분의 20
분양전환시	해당 분납임대주택의 감정평가금액×0.3	분양전환일	100분의 30

※ 분납금 산정에 필요한 항목별 산출방법은 다음과 같다.

- 가. 최초 입주자모집 당시의 주택가격 : 건축비 및 택지비를 기준으로 임대인이 산정한다. 이 경우 건축비 및 택지비의 산출은 「임대주택법 시행규칙」 별표 1 제2호 라목에 따른다.
- 나. 이자율 : 해당 분납 임대주택의 임대시작일과 분납금 납부일 당시 각각 「은행법」에 따른 금융기관의 1년 만기 정기예금 평균 이자율을 산술평균한 이자율
- 다. 감정평가금액 : 임대인은 분납금 산정 전에 특별자치도지사·시장·군수·구청장에게 감정평가금액 산출을 위한 감정평가 범인의 선정을 요청하여야 하며, 그 밖의 사항은 「임대주택법 시행령」 제23조 및 「임대주택법 시행규칙」 별표 1 제2호 나목에 따른다.

2. 임대보증금 및 월 임대료

구분	임대보증금	월임대료
기 본	-	원
전 환	원	원

3. 임대차 계약기간 : 임대차계약기간개시일(. . .)부터 임대차계약기간종료일(. . .)까지

- ② 임차인은 제1항제1호의 분납금을 납부기한 내에 아래의 납부 계좌로 임대인에게 지불하기로 한다.

(분납금 납부 계좌 :)

- ③ 임차인은 제1항제1호의 분납금을 납부기한까지 내지 아니하는 경우에는 「은행법」에 의한 금융기관으로서 가계자금 대출시장의 점유율이 최상위인 금융기관의 일반자금대출 최저연체이율을 적용하여 계산한 연체료를 가산하여 내야 한다.

- ④ 임차인은 당월분 임대료를 매달 말일까지 내야 하며, 이를 내지 아니할 경우에는 연체된 금액에 제3항에 따른 연체요율을 적용하여 계산한 연체료를 더하여 내야 한다.

제 2 조 (임대주택의 입주일) 위 임대주택의 입주지정기간은 임대인이 별도 정하여 통보한다.

제 3 조 (임대료의 계산) ① 임대료는 월단위로 산정한다. 다만, 임대기간이 월의 첫날부터 시작되지 아니하거나 월의 말일에 끝나지 아니하는 경우에는 그 임대기간이 시작되거나 끝나는 월의 임대료는 일할로 산정한다.

- ② 입주월의 임대료는 입주일부터 계산한다. 다만, 입주지정기간이 지나 입주하는 경우에는 입주지정기간이 끝난 다음날부터 계산한다.

제 4 조 (관리비와 사용료) ① 임차인은 관리비와 사용료를 임대인 또는 임대인이 지정한 관리주체가 고지하는 바에 따라 매월 말일까지 내야 하며, 이를 내지 아니할 경우에는 임대인은 임차인으로 하여금 연체된 금액에 대하여 제1조 제3항에 따른 연체요율을 적용하여 계산한 연체료를 더하여 내게 할 수 있다.

- ② 임대인이 관리비와 사용료를 징수할 때에는 관리비와 사용료의 부과명세서를 첨부하여 임차인에게 이를 낼 것을 통지하여야 한다.

제 5 조 (임대조건 등의 변경) 임대인과 임차인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당할 경우에는 임대료, 관리비, 사용료 또는 제납입금을 조정할 수 있다. 다만, 임대료의 조정은 「임대주택법」 및 「주택임대차보호법」에서 정

하는 바를 위반하여서는 아니되고 「주택임대차보호법 시행령」 제2조에 따른 차임등의 증액청구는 약정한 차임등의 100분의 5에 해당하는 금액을 넘지 못하며, 임대차계약 또는 약정한 차임의 증액이 있을 후 1년이내에는 그 차임을 증액하지 못한다.

1. 물가, 그 밖의 경제적 여건의 변동이 있을 때
2. 임대인이 임대하는 주택상호간 또는 인근 유사지역의 임대주택간에 임대조건의 균형상 조정할 필요가 있을 때
3. 임대주택과 부대시설 및 부지의 가격에 현저한 변동이 있을 때

제 6 조 (임차인의 금지행위) 임차인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니된다.

1. 「임대주택법」을 위반하여 임차권을 양도하거나 임대주택을 타인에게 전대하는 행위
2. 임대주택 및 그 부대시설을 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용하는 행위
3. 임대주택 및 그 부대시설을 파손 또는 멸실하는 행위
4. 기타 임대주택 및 그 부대시설의 유지·관리를 위하여 임대인과 임차인이 합의한 사항을 위반하는 행위

제 7 조 (임차인의 수인의무) 임차인은 위 주택을 선량한 관리자로서 유지·관리하여야 한다.

제 8 조 (임대주택관리의 범위) 위 주택의 공용부분과 부대시설 및 복리시설은 임대인 또는 임대인이 지정하는 주택관리업자가 관리하고, 주택과 그 내부시설은 임차인이 관리한다.

제 9 조 (보수의 한계) ① 위 주택의 보수 및 수선은 임대인의 부담으로 하되, 위 주택의 전용부분과 그 내부시설물을 임차인이 파손하거나 멸실한 부분 또는 소모성 자재(「주택법 시행규칙」 별표 5 장기수선계획의 수립기준상 수선주기가 6년 이내인 자재를 말한다)의 보수주기에서의 보수 또는 수선은 임차인의 부담으로 한다.

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.

1. 벽지 및 장판 : 10년 (변색·훼손·오염 등이 심한 경우에는 6년으로 하며, 적치물의 제거에 임차인이 협조한 경우만 해당한다)
2. 전동기구 및 콘센트 : 10년. 다만, 훼손 등을 이유로 안전상의 위험이 우려되는 경우에는 조기 교체하여야 한다.

제 10 조 (임대차계약의 해제 및 해지) ① 임차인이 아래 각 호에 해당하는 행위를 한 경우에는 임대인은 이 계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임대주택을 임대받은 경우
 2. 「임대주택법」 제19조를 위반하여 임대주택의 임차권을 타인에게 양도하거나 임대주택을 전대한 경우
 3. 임대차계약기간이 시작된 날부터 3개월 이내에 입주하지 아니한 경우. 다만, 임대인의 귀책사유로 입주가 지연된 경우에는 그렇지 않다.
 4. 임대료를 3개월 이상 연속하여 연체한 경우
 5. 분납 임대주택의 분납금을 3개월 이상 연체한 경우
 6. 임대주택 및 그 부대시설을 임대인의 동의를 받지 않고 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용하는 경우
 7. 임대주택 및 그 부대시설을 고의로 파손 또는 멸실한 경우
 8. 「주택법」 제16조에 따라 사업계획의 승인을 받아 건설한 공공건설임대주택의 임대차계약기간중 다른 주택을 소유하게 된 경우. 다만, 상속·판결 또는 혼인 등 그 밖의 부득이한 사유로 다른 주택을 소유하게 되어 부적격자로 통보받은 날부터 6개월 이내에 해당 주택을 처분하는 경우와 해당 임대주택을 「주택공급에 관한 규칙」 제10조 제6항에 따라 선착순의 방법으로 임차권을 취득한 경우는 제외한다.
 9. 임차인이 해당 주택에서 퇴거하거나 다른 임대주택에 당첨되어 입주하는 경우
 10. 임차인이 법 제32조 제5항에 따른 분양전환신청기간 이내에 분양전환신청을 하지 않는 경우
 11. 그 밖에 이 임대차계약서상의 의무를 위반한 경우
- ② 임차인은 아래 각 호에 해당하는 경우에 이 계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다.

1. 특별자치도지사·시장·군수·구청장이 임대주택에 거주하기 곤란할 정도의 중대한 하자가 있다고 인

정한 경우

2. 임대인이 특별자치도지사·시장·군수·구청장이 지정한 기간내에 하자보수명령을 이행하지 아니한 경우
3. 임대인이 임차인의 의사에 반하여 임대주택의 부대·복리시설을 파손하거나 철거 시킨 경우
4. 임대인의 귀책사유로 입주지정기간 종료일로부터 3월 이내에 입주할 수 없는 경우
5. 임대인이 이 임대차계약서상의 의무를 위반한 경우

제 11 조 (임대차계약 중도 해지) ① 임차인이 제10조제2항에 해당하지 않는 사유로 임대주택 임대차계약을 중도에 해지(「주택임대차보호법」 제6조의2에 따라 목시적 갱신에 의한 임대차계약을 해지하는 경우는 제외한다)하는 경우에는 임대인에게 계약해지 예정일 1개월 전까지 통보(계약해지 예정일까지의 기간이 1개월 이상 남은 경우에는 변경 후 계약해지 예정일이 1개월 이상 남은 범위에서 변경 통보 가능)하여야 하며, 통보를 받은 임대인은 임차인의 퇴거에 적극 협조하여야 한다.

- ② ①항에 따라 임차인이 계약해지를 통보하였으나 계약해지 예정일 전에 퇴거하는 경우에는 임대료 정산 완료일부터 계약해지 예정일까지의 임대료를 임대인에게 지불해야 한다. 다만, 후속 임차인이 정해진 경우에는 임대료 정산 완료일부터 후속 임차인의 입주일 하루 전일까지의 임대료를 임대인에게 지불한다.

제 12 조 (반환금의 지급) ① 이 계약이 해제 또는 해지되거나 갱신거절 등의 사유가 발생하여 임차인이 임차권을 임대인에게 반납하는 경우, 임차인이 임대인에게 주택을 명도함과 동시에 임대인은 다음 각 호에 따라 산정된 금액(이하 “반환금”이라 한다)을 임차인에게 지급한다.

1. 해당 분납임대주택에 5년 미만의 기간 동안 거주 후 반납하는 경우 : 다음 각 목의 금액 중 적은 금액
가. 임차인이 이미 납부한 분납금과 분납금 납부일의 다음 날부터 반납일까지의 이자를 합한 금액. 이 경우 이자율은 분납금 납부일과 반납일 당시 각각 「은행법」에 따른 금융기관의 1년 만기 정기예금 평균 이자율을 산출평균한 이자율로 한다.

나. 해당 분납임대주택의 감정평가금액에 임차인이 납부한 분납금의 합의 비율을 곱한 금액

2. 해당 분납임대주택에 5년 이상의 기간 동안 거주 후 반납하는 경우 : 제1호 각 목의 금액을 산출평균한 금액

- ② 제1항에 따라 반환할 경우 임대인은 주택 및 내부일체에 대한 점검을 실시한 후 임차인이 임대인에게 내야 할 분납금, 임대료·관리비 등 제반 납부금액과 제9조 제1항에 따른 임차인의 수선유지 불이행에 따른 보수비 및 제16조에 따른 특약으로 정하는 위약금·불법거주에 대한 배상금·손해금 등 임차인의 채무를 반환금에서 우선 공제하고 그 잔액에 대하여 반환한다.

- ③ 임차인은 위 주택을 임대인에게 명도하는 때까지 사용한 전기·수도·가스 등의 사용료(납부시효가 끝나지 아니한 것을 말한다) 지불 영수증을 임대인에게 제시 또는 예치하여야 한다.

제 13 조 (임대주택의 분양전환) 임대인은 최초 입주지정기간이 끝난후 10년이 지난시점에 위 주택을 분양전환한다.

제 14 조 (임대주택 중복입주 방지를 위한 입주자 정보의 통보) 임대인은 「임대주택법 시행규칙」 제11조의3에 따라 임대주택 중복입주 여부 확인 등을 위하여 임차인의 성명, 주민등록번호, 주소, 입주일자 등을 국토교통부장관이 정하는 전산관리지정기관에 알릴 수 있다.

제 15 조 (소송) 이 계약에 관한 소송의 관할법원은 임대인과 임차인이 합의하여 결정하는 관할법원으로 하며 임대인과 임차인간에 합의가 이루어지지 아니한 경우에는 위 주택 소재지를 관할하는 법원으로 한다.

제 16 조 (특약) 임대인과 임차인은 제1조부터 제15조까지의 규정에서 정한 사항외에 필요한 사항에 대하여는 계약특수조건으로 정하며, 이 계약특수조건은 임대차계약서의 일부를 구성한다. 다만, 계약특수조건의 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(국번없이 126)로 문의하시기 바랍니다.

6. 계약특수조건

제 1 조 (임대차계약기간) ① 계약일반조건 제1조 제1항 제3호의 “임대차계약기간개시일”이라 함은 입주일(임대주택의 열쇠교부일)을 말한다. 다만, 입주지정기간 종료일까지 입주하지 아니한 경우에는 그 종료일 다음날을 입주일로 본다.

- ② 임대차계약기간 종료일은 입주지정기간종료일 다음월 1일부터 2년(단, 임대주택의 분양전환시까지 잔여기

간이 2년 미만일 경우는 그 잔여기간이 되는 월의 말일로 한다.

- ② 계약일반조건 제1조 제1항 제1호의 “임대시작일”이라 함은 단지내 최초 임대시작일(임주지정기간 종료일 다음날)을 말한다.

제 2 조 (임대차계약의 갱신 및 임대료 조정) ① 임대인은 임대주택법령에서 정하는 입주대상요건에 적합한 임차인과 2년단위(단, 임대주택의 분양전환시까지 잔여기간이 2년 미만일 경우에는 「임대주택법」 제32조 제4항에 의하여 그 잔여기간을 임대차계약기간으로 한다)로 임대차계약을 갱신할 수 있다. 이 경우 임차인은 임대인이 정한 분납금 및 임대료 등의 조건을 수락하고 임대차계약기간 종료일 1월전까지 임대차계약 갱신의사를 임대인에게 통보하여야 한다.

- ② 「임대주택법」 제20조 및 동법 시행령 제21조 제4항의 규정에 따라 국토교통부장관이 고시한 “분납임대주택의 표준임대료” 라목 및 계약일반조건 제1조 제1항 제1호에 따라 분납율의 합이 변경되는 경우 임대료는 고시한 표준임대료 범위내에서 임대인이 조정하고, 분납율의 합이 변경되지 않는 경우에는 동 표준임대료 및 「주택임대차보호법 시행령」 제2조에 따른 증액 범위(100분의5)내에서 임대료를 임대인이 변경하거나 증액할 수 있다.

제 3 조 (임대료의 임대보증금으로 전환) 임대인과 임차인의 합의에 따라 임대료를 임대보증금으로 전환할 수 있다. 이 경우 전환방법과 대상금액 및 전환이율 등은 임대인이 따로 정한다.

제 4 조 (관리비 예치금의 납부) 임차인은 계약일반조건 제1조 제1항 제1호에 따른 “입주시 분납금”을 납부시 임대인이 정하는 소정의 관리비예치금을 납부하여야 하며 임대인은 임차인이 임대주택에서 퇴거하는 때에 이를 이자계상없이 반환한다.

제 5 조 (사용료 등의 징수) ① 임대인은 전기, 수도(공동으로 사용하는 전기, 수도 포함) 또는 가스 등의 사용료를 징수권자를 대행하여 징수할 수 있다.

- ② 임대인은 인양기등의 사용료를 당해시설 사용자에게 따로 부과할 수 있다.

제 6 조 (관리비와 사용료의 계산) 계약일반조건 제4조제1항의 규정에 의하여 임차인은 관리비와 사용료를 다음 각 호에 따라 납부하여야 한다.

1. 관리비와 사용료는 월단위로 산정한다. 다만, 임대차계약기간이 월의 초일부터 시작되지 아니하거나 월의 말일에 종료되지 아니하는 경우에는 그 임대차계약기간이 시작 또는 종료되는 월의 관리비와 사용료는 일단위로 산정한다.
2. 입주당월의 관리비와 사용료는 입주일부터 기산한다. 다만, 입주지정기간이 경과하여 입주하는 경우에는 입주지정기간 종료 익일로부터 기산한다.

제 7 조 (손해배상 등) ① 임차인 및 그 동거가족 또는 사용자 등이 고의 또는 과실로 주택의 공용부분과 부대시설 및 복리시설을 파손 또는 멸실하거나, 이로 인하여 제3자에게 손해를 끼친 때에는 임차인은 이를 원상회복하거나 보수에 필요한 비용을 부담하고 제3자에게 끼친 손해를 배상하여야 한다.

- ② 임차인 및 그 동거가족 또는 사용자 등이 이 계약에서 약정한 사항 및 입주자모집공고 등에서 정한 입주자 유의사항 등을 위반하여 입은 인명 또는 재산상의 손해에 대하여는 임대인에게 그 배상을 청구할 수 없다.

제 8 조 (임대차 계약기간 중 임차권 반납) 임차인이 계약일반조건 제1조 제1항 제3호에 의한 임대차 계약기간중 임차권을 임대인에게 반납하고자 하는 경우, 임차인이 임대인에게 주택을 명도함과 동시에 임대인은 계약일반조건 제12조에 따른 반환금을 임차인에게 지급한다.

제 9 조 (감정평가비용) ① 계약일반조건 제1조제1항제1호의 분납금 산정에 필요한 감정평가비용은 임대인이 부담한다. 다만 임차인의 분양전환신청, 임차인의 이의신청에 따른 재평가(「임대주택법」 제21조 제5항 및 제9항) 등 임차인이 감정평가비용을 부담하여야 하는 사유가 있을 경우 그러하지 아니하다.

- ② 계약일반조건 제12조 및 계약특수조건 제8조에 따른 반환금 산정에 필요한 감정평가비용은 임대인과 임차인이 각각 100분의 50에 해당하는 금액을 부담한다. 다만, 계약일반조건 제10조 제2항에 해당하는 사유로 계약을 해제 또는 해지, 갱신거절 등이 발생한 경우에는 임대인이 감정평가비용을 부담한다.

제 10 조 (임대차계약의 해제 또는 해지에 따른 임대료 등의 납부) ① 계약일반조건 제10조 제1항 또는 제2항 각 호의 사유로 임대차계약이 해제 또는 해지되었을 경우에 임차인은 임대주택을 임대차계약의 해제 또는 해지일로부터 1개월 이내에 임대인에게 명도하여야 하며, 임대차계약의 해제 또는 해지일로부터 명도일까지의 임대료 및 관리비 등 제반납부금을 납부하여야 한다.

- ② 임대인과 임차인은 계약일반조건 제10조 제1항 및 제2항 각 호 이외의 사유로 이 계약을 해제 또는 해지할 수 있다. 다만, 임대주택의 입주일이후에는 임대인은 임차인이 주택을 명도하여야 할 날 6월전에, 임차인은 임대인에게 주택을 명도하고자 하는 날 1월전에 각각 그 임대차계약기간이 종료되는 날을 기재하여 이 계약의 해지를 통보하여야 한다.
- ③ 제2항의 규정 중 임차인이 임대인에게 계약의 해지를 통보할 경우 임차인은 임대차계약기간이 종료되는 날(해지통보일로부터 1월)까지 임대료와 관리비를 납부하여야 한다. 다만, 임대차계약기간 종료전에 새로운 계약자가 입주하는 경우에는 그 납부기한을 동계약자의 입주전일까지로 한다.
- ④ 임차인이 임대주택을 임대인에게 명도하는 경우 임대인은 임대주택 및 그 내부시설물 일체에 대한 점검을 실시한다. 이 경우 임대주택 및 그 내부시설물의 파손·멸실 또는 원형변경 등이 있는 때에는 임차인은 이를 원상회복하거나 원상복구 비용을 납부하여야 한다.

제 11 조 (위약금) ① 계약일반조건 제10조 제1항 제1호 내지 제7호의 어느 하나의 사유로 이 계약이 해제 또는 해지된 때와 임차인이 제2항에서 정하지 아니한 사유로 임대차계약체결일로부터 입주지정기간 종료일 이후 3개월 이내에 입주하지 아니하고 임대차계약의 해제 또는 해지를 요구하여 이 계약이 해제 또는 해지되었을 때에는 임차인은 계약일반조건 제1조제1항의 분납금 및 월임대료를 적용한 다음의 산식에 의하여 산출한 금액을 위약금으로 임대인에게 납부하여야 한다.

$$\text{위약금} = \text{월간총임대료(해약월기준)} \times 24\text{개월}(2\text{년}) \times 5/100(5\text{퍼센트})$$

$$[\text{월간총임대료} = (\text{단지내 최초 임대시작일까지의 분납금} \times \text{이자율}) / 12 + \text{해약당월의 1개월분 임대료}]$$

* 이자율: 「은행법」에 따른 금융기관으로서 가계자금 대출시장의 점유율이 최상위인 금융기관의 1년만기 정기예금이자율

- ② 임차인이 계약일반조건 제2조에 의한 입주지정기간 종료일 이전에 다음 각 호의 1의 사유로 증빙서류를 첨부하여 임대차계약의 해제 또는 해지를 요구한 때에는 제1항의 위약금 납부를 면제하고 이 계약을 해제 또는 해지할 수 있다.
 1. 임차인을 포함한 세대구성원 전원이 해외로 이주하거나 또는 1년 이상 해외에 체류하고자 출국하는 경우
 2. 임차인의 사망 또는 실종선고로 그 재산상속인이 임대차계약 해제를 요구하는 경우
 3. 근무 또는 생업상의 사유로 세대주를 포함한 세대구성원 전원이 다른 행정구역으로 이전하는 경우
 4. 세대주 또는 세대구성원의 질병치료, 취학으로 인하여 세대주를 포함한 세대구성원 전원이 다른 행정구역으로 이전하는 경우
 5. 세대주 또는 세대구성원의 결혼으로 인한 경우
 6. 상속에 의하여 취득한 주택으로 이전하고자 하는 경우
- ③ 임대인이 계약일반조건 제10조제2항제4호를 위반하여 임차인이 이 계약을 해제 또는 해지할 때에는 임대인은 임차인에게 위약금으로 제1항의 규정에 의하여 산출한 금액을 배상하여야 한다.

제 12 조 (불법거주에 대한 배상금) 임차인이 계약특수조건 제10조에 의하여 임대주택을 명도하여야 하는 날까지 임대인에게 명도하지 아니하는 경우와 계약특수조건 제1조에서 정한 임대차계약기간이 종료되었음에도 명도 또는 임대차갱신계약을 체결하지 아니한 경우에는 임차인은 그 주택을 명도하여야 하는 날의 다음날로부터 명도일까지의 기간에 대해 계약일반조건 제1조제1항제2호의 월임대료의 1.5배에 상당하는 금액을 임대인에게 납부하여야 한다. 이 경우 명도일까지 임차인이 사용한 전기료, 수도료 등을 포함한 관리비는 이와 별도로 납부하여야 한다.

제 13 조 (임대주택의 분양전환) ① 계약일반조건 제13조에 따라 임대인이 위 임대주택에 대한 분양전환을 시행한 때에는 임차인은 임대인이 지정한 기간내에 분양을 받아야 한다.

- ② 제1항의 경우 우선분양전환대상자는 「임대주택법」 제21조에 따라 다음 각 호의 1에 해당하는 자에 한한다.
 1. 임대주택 입주일 이후부터 분양전환 당시까지 당해 임대주택에 거주한 무주택자인 임차인
 2. 임대주택에 입주한 후 상속·관결 또는 혼인으로 인하여 다른 주택을 소유하게 된 경우 분양전환 당시까지 거주한 자로서 당해주택을 처분하여 무주택자로 된 임차인
 3. 임대차계약의 해제 또는 해지와 갱신거절 및 퇴거 등의 사유로 임대인 「임대주택법」 제19조 단서의 규정에 의하여 임차권을 양도받은 경우에는 양도일 이후부터 분양전환당시까지 거주한 무주택자인 임차인
 4. 「주택공급에 관한 규칙」에서 정한 선착순의 방법으로 입주자로 선정된 경우에는 분양전환 당시까지 거주한 무주택자인 임차인
 5. 분양전환 당시 당해 임대주택의 임차인인 국가기관 또는 법인

제 14 조 (연고권 등) 임차인은 임대차계약기간내에 임대주택을 사용·수익하는 이외의 연고권의 주장을 할 수 없으며, 관계법령의 규정에 따라 임대인의 사전동의를 받지 않고 임의로 행한 임대주택의 개축·증축·변경 및 추가로 설치하는 시설물에 대하여 임차인은 그 비용상환을 청구할 수 없다.

제 15 조 (재해보상) 임대주택의 재해발생으로 인한 재해보상에 관하여는 화재보험법령 또는 임대인의 재해보전 규정이 정하는 바에 의한다.

제 16 조 (협조의무) ① 임대인은 관리업무 수행을 위하여 필요한 경우에는 임대주택에 출입할 수 있으며, 관계법령이 정하는 바에 따라 입주자실태조사 등을 하는 경우 임차인은 주민등록표등본 제출 등 이에 필요한 협조를 하여야 한다.

② 임차인은 계약체결 후 주소지 변경이 있을 경우에는 임대인에게 서면으로 지체없이 통보하여야 한다.

③ 임차인이 제2항을 이행하지 아니한 경우 임대인의 임차인에 대한 임대차계약의 해제통지 등은 임대차계약서상의 주소(임차인이 제2항에 의하여 통보한 경우에는 그 주소를 말한다)로 발송하며 발송 후 14일이 경과함으로써 그 효력이 발생한 것으로 본다. 또한 임대차계약서상의 주소가 부정확한 경우도 이와 같다.

제 17 조 (신고의무) 임차인이 사망 또는 피성년후견, 피한정후견, 피특정후견, 파산 등의 선고를 받은 때에는 임차인 또는 그 상속인 및 대리인은 사망일 또는 선고일부터 1월이내에 임대인에게 그 내용을 신고하여야 한다.

제 18 조 (기타) 이 계약에 명시되지 아니한 사항은 「임대주택법」 및 「주택공급에 관한 규칙」 등 임대주택 관련 법령이 정한 바에 따른다.

(이 임대차계약서는 전문, 계약자, 계약일, 입주예정일, 임대주택의 표시, 계약일반조건 제1조부터 제16조까지, 계약특수조건 제1조부터 제18조까지임)

주택 임대차계약서
(장기전세)

아래 표시주택을 임대차함에 있어 임대인과 임차인은 아래의 내용으로 임대차계약을 체결하고 이를 증명하기 위하여 계약서 2통을 작성하여 임대인과 임차인이 각각 기명 날인한 후 각 1통씩 보관한다.

1. 계약자

가. 임대인

- 1) 회 사 명 : 한국토지주택공사
- 2) 주사무소 소재지 : 경기도 성남시 분당구 돌마로 172(정자동 217)
- 3) 법 인 등 록 번 호 : 135671-0033355

나. 임차인

- 1) 성 명 : (서명 또는 인)
- 2) 주 민 등 록 번 호 :
- 3) 주 소 : (전화번호)
- (이 메 일 주 소 :)

2. 계약일 : 년 월 일

3. 입주예정일 : 년 월(공정에 따라 다소 변경될 수 있으며, 추후 개별통보)

4. 임대주택의 표시

- 주택 소재지 :
- 주택 유형 : 아파트
- 임대주택 면적

방의 수	주택면적(㎡)			합계
	전용면적	공용면적		
		주거공용면적	그 밖의 공용면적 (지하주차장면적)	

※ 전용면적, 주거공용면적 및 그 밖의 공용면적의 구분은 「주택공급에 관한 규칙」 제8조 제7항에 따른다.

- 「임대주택법」 제2조에 따른 임대주택의 종류 : 장기전세주택
- 임대기간 : 20년
- 임대주택에 딸린 부대·복리시설의 종류 :
- 담보물권 설정 여부 : 없음

5. 계약일반조건

제 1 조 (임대보증금 및 임대차 계약기간) ① 임대인은 위 표시주택(이하 “임대주택”이라 한다)의 임대보증금과 임대차 계약기간을 아래와 같이 정하여 임차인에게 임대한다.

구분	임대보증금
기 본	
임대차 계약기간	임대차계약기간개시일 (. .)부터 임대차계약기간종료일 (. .)까지

② 임차인은 제1항의 임대보증금을 아래와 같이 임대인에게 지불하기로 한다.

계 약 금	원정은 계약시 지불
잔 금	원정은 입주일(또는 입주지정기간 종료일) 이전에 지불

③ 임차인은 제1항과 제2항에 따른 임대보증금을 이자없이 임대인에게 예치하여야 하며, 제2항의 지불기한까지 내지 아니하는 경우에는 「은행법」에 따른 금융기관으로서 가계자금 대출시장의 점유율이 최상위인 금융기관의 일반자금대출 최저연체이율을 적용하여 계산한 연체료를 가산하여 내야 한다.

제 2 조 (임대주택의 입주일) 위 임대주택의 입주지정기간은 임대인이 별도 정하여 통보한다.

제 3 조 (관리비와 사용료) ① 임차인은 관리비와 사용료를 임대인 또는 임대인이 지정한 관리주체가 고지하는 바에 따라 매월 말일까지 내야 하며, 이를 내지 아니할 경우에는 임대인은 임차인으로 하여금 연체된 금액에 대하여 제1조 제3항에 따른 연체요율을 적용하여 계산한 연체료를 더하여 내게 할 수 있다.

② 임대인이 관리비와 사용료를 징수할 때에는 관리비와 사용료의 부과명세서를 첨부하여 임차인에게 이를 낼 것을 통지하여야 한다.

제 4 조 (임대조건 등의 변경) 임대인과 임차인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당할 경우에는 임대보증금, 관리비, 사용료 또는 제납입금을 조정할 수 있다. 다만, 임대보증금(이하 “차임등”이라 한다)의 조정은 「임대주택법」 및 「주택임대차보호법」에서 정하는 바를 위반하여서는 아니되고 「주택임대차보호법 시행령」 제2조에 따른 차임등의 증액청구는 약정한 차임등의 100분의 5에 해당하는 금액을 넘지 못하며, 임대차계약 또는 약정한 차임등의 증액이 있는 후 1년이내에는 그 차임등을 증액하지 못한다.

1. 물가, 그 밖의 경제적 여건의 변동이 있을 때
2. 임대인이 임대하는 주택상호간 또는 인근 유사지역의 임대주택간에 임대조건의 균형상 조정할 필요가 있을 때
3. 임대주택과 부대시설 및 부지의 가격에 현저한 변동이 있을 때

제 5 조 (임차인의 금지행위) 임차인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니된다.

1. 「임대주택법」을 위반하여 임차권을 양도하거나 임대주택을 타인에게 전대하는 행위
2. 임대주택 및 그 부대시설을 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용하는 행위
3. 임대주택 및 그 부대시설을 파손 또는 멸실하는 행위
4. 기타 임대주택 및 그 부대시설의 유지·관리를 위하여 임대인과 임차인이 합의한 사항을 위반하는 행위

제 6 조 (임차인의 수인의무) 임차인은 위 주택을 선량한 관리자로서 유지·관리하여야 한다.

제 7 조 (임대주택관리의 범위) 위 주택의 공용부분과 부대시설 및 복리시설은 임대인 또는 임대인이 지정하는 주택관리업자가 관리하고, 주택과 그 내부시설은 임차인이 관리한다.

제 8 조 (보수의 한계) ① 위 주택의 보수 및 수선은 임대인의 부담으로 하되, 위 주택의 전용부분과 그 내부시설물을 임차인이 파손하거나 멸실한 부분 또는 소모성 자재(「주택법 시행규칙」 별표 5 장기수선계획의 수립기준상 수선주기가 6년 이내인 자재를 말한다)의 보수주기에서의 보수 또는 수선은 임차인의 부담으로 한다.

② 제1항에 따른 소모성 자재와 제1항에 따른 소모성 자재 외의 소모성 자재의 종류와 그 종류별 보수주기는 제14조에 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·오염 등이 심한 경우에는 6년으로 하며, 적치물의 제거에 임차인이 협조한 경우만 해당한다)
2. 전등기구 및 콘센트 : 10년. 다만, 훼손 등을 이유로 안전상의 위험이 우려되는 경우에는 조기 교체하여야 한다.

제 9 조 (임대차계약의 해제 및 해지) ① 임차인이 아래 각 호에 해당하는 행위를 한 경우에는 임대인은 이 계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임대주택을 임대받은 경우
2. 「임대주택법」 제19조를 위반하여 임대주택의 임차권을 타인에게 양도하거나 임대주택을 전대한 경우
3. 임대차계약기간이 시작된 날부터 3개월 이내에 입주하지 않은 경우. 다만, 임대인의 귀책사유로 입주가 지연된 경우에는 그렇지 않다.
4. 임대주택 및 그 부대시설을 임대인의 동의를 받지 않고 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용하는 경우
5. 임대주택 및 그 부대시설을 고의로 파손 또는 멸실한 경우
6. 「주택법」 제16조에 따라 사업계획의 승인을 받아 건설한 공공건설임대주택의 임대차기간중 다른 주택을 소유하게 된 경우. 다만, 상속·관결 또는 혼인 등 그 밖의 부득이한 사유로 다른 주택을 소유하게 되어 부적격자로 통보받은 날부터 6개월 이내에 해당 주택을 처분하는 경우와 해당 임대주택을 「주택공급에 관한 규칙」 제10조 제6항에 따라 선착순의 방법으로 임차권을 취득한 경우는

제외한다.

7. 임차인이 해당 주택에서 퇴거하거나 다른 임대주택에 당첨되어 입주하는 경우
 8. 임대주택법 시행령 제18조의3에 따른 임대주택에 중복 계약하여 입주한 것으로 확인된 경우
 9. 그 밖에 이 임대차계약서상의 의무를 위반한 경우
- ② 임차인은 아래 각 호에 해당하는 경우에 이 계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다.
1. 특별자치도지사·시장·군수·구청장이 임대주택에 거주하기 곤란할 정도의 중대한 하자가 있다고 인정한 경우
 2. 임대인이 특별자치도지사·시장·군수·구청장이 지정한 기간내에 하자보수명령을 이행하지 아니한 경우
 3. 임대인이 임차인의 의사에 반하여 임대주택의 부대·복리시설을 파손하거나 철거 시킨 경우
 4. 임대인의 귀책사유로 입주지정기간 종료일로부터 3월 이내에 입주할 수 없는 경우
 5. 임대인이 이 임대차계약서상의 의무를 위반한 경우

제 10 조 (임대차계약 중도 해지) ① 임차인이 제10조제2항에 해당하지 않는 사유로 임대주택 임대차계약을 중도에 해지(「주택임대차보호법」 제6조의2에 따라 묵시적 갱신에 의한 임대차계약을 해지하는 경우는 제외한다)하는 경우에는 임대인에게 계약해지 예정일 1개월 전까지 통보(계약해지 예정일까지의 기간이 1개월 이상 남은 경우에는 변경 후 계약해지 예정일이 1개월 이상 남은 범위에서 변경 통보 가능)하여야 하며, 통보를 받은 임대인은 임차인의 퇴거에 적극 협조하여야 한다.

제 11 조 (임대보증금의 반환) ① 임차인이 임대인에게 예치한 임대보증금은 이 계약이 끝나거나 해제 또는 해지되어 임차인이 임대인에게 주택을 명도함과 동시에 반환한다.

② 제1항에 따라 반환할 경우 임대인은 주택 및 내부일체에 대한 점검을 실시한 후 임차인이 임대인에게 내야 할 관리비 등 제반 납부금액과 제8조 제1항에 따른 임차인의 수선유지 불이행에 따른 보수비 및 제14조에 따른 특약으로 정하는 위약금·불법거주에 대한 배상금·손해금 등 임차인의 채무를 임대보증금에서 우선 공제하고 그 잔액에 대하여 반환한다.

③ 임차인은 위 주택을 임대인에게 명도할 때까지 사용한 전기·수도·가스 등의 사용료(납부시효가 끝나지 아니한 것을 말한다) 지불 영수증을 임대인에게 제시 또는 예치하여야 한다.

제 12 조 (소송) 이 계약에 관한 소송의 관할법원은 임대인과 임차인이 합의하여 결정하는 관할법원으로 하며 임대인과 임차인간에 합의가 이루어지지 아니한 경우에는 위 주택 소재지를 관할하는 법원으로 한다.

제 13 조 (임대주택 중복입주 방지를 위한 입주자 정보의 통보) 임대인은 「임대주택법 시행규칙」 제11조의3에 따라 임대주택 중복입주여부 확인 등을 위하여 임차인의 성명, 주민등록번호, 주소, 입주일자 등을 국토교통부장관이 정하는 전산관리지정기관에 알릴 수 있다.

제 14 조 (특약) 임대인과 임차인은 제1조부터 제13조까지의 규정에서 정한 사항외에 필요한 사항에 대하여는 계약특수조건으로 정하며, 이 계약특수조건은 임대차계약서의 일부를 구성한다. 다만, 계약특수조건의 내용은 「약관의 규제에 관한 법률」을 위반해서는 안된다.

6. 계약특수조건

제 1 조 (임대차계약의 갱신) ① 임대인은 장기전세주택의 입주자격(무주택세대주, 자산소유, 소득, 단독세대주의 주택 규모제한 요건 등)을 유지하고 있는 임차인과 2년단위로 임대차계약을 갱신할 수 있다. 이 경우 임차인은 임대인이 정한 임대보증금 등의 임대조건을 수락하고 임대차계약기간 만료일 1월전까지 임대인에게 임대차계약 갱신의사를 통보하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 임대인은 임차인이 장기전세주택 입주가격중 소득기준을 초과한 경우 관련 법령에 따라 공사가 정한 할증비율을 적용하여 산정한 임대보증금으로 임대차계약을 갱신할 수 있다. 다만 소득초과 정도가 관련 법령에 따라 공사가 정한 기준 이상인 임차인은 임대차계약기간종료일로부터 6개월 이내에 퇴거하여야 한다.

제 2 조 (임대차계약기간) ① 계약일반조건 제1조제1항의 “임대차계약기간개시일”이라 함은 입주일(임대주택의 열쇠교부일)을 말한다. 다만, 입주지정기간 종료일까지 입주하지 아니한 경우에는 그 종료일 다음날을 입주일로 본다.

② 임대차계약기간 종료일은 입주지정기간종료일 다음월 1일부터 2년이 되는 월의 말일로 한다.

제 3 조 (관리비 예치금의 납부) 임차인은 임대보증금 잔금납부시 임대인이 정하는 소정의 관리비예치금을 납부하여야 하며 임대인은 임차인이 임대주택에서 퇴거하는 때에 이를 이자계상 없이 반환한다.

제 4 조 (사용료 등의 징수) ① 임대인은 전기, 수도(공동으로 사용하는 전기, 수도 포함) 또는 가스 등의 사용료를 징수 권자를 대행하여 징수할 수 있다.

② 임대인은 인양기등의 사용료를 당해시설 사용자에게 따로 부과할 수 있다.

제 5 조 (관리비와 사용료의 계산) 계약일반조건 제3조제1항의 규정에 의하여 임차인은 관리비와 사용료를 다음 각 호에 따라 납부하여야 한다.

1. 관리비와 사용료는 월단위로 산정한다. 다만, 임대차계약기간이 월의 초일부터 시작되지 아니하거나 월의 말일에 종료되지 아니하는 경우에는 그 임대차계약기간이 시작 또는 종료되는 월의 관리비와 사용료는 일단위로 산정한다.
2. 입주당월의 관리비와 사용료는 입주일부터 기산한다. 다만, 입주지정기간이 경과하여 입주하는 경우에는 입주지정기간 종료 익일로부터 기산한다.

제 6 조 (손해배상 등) ① 임차인 및 그 동거가족 또는 사용자 등이 고의 또는 과실로 주택의 공용부분과 부대시설 및 복리시설을 파손 또는 멸실하거나, 이로 인하여 제3자에게 손해를 끼친 때에는 임차인은 이를 원상회복하거나 보수에 필요한 비용을 부담하고 제3자에게 끼친 손해를 배상하여야 한다.

② 임차인 및 그 동거가족 또는 사용자 등이 이 계약에서 약정한 사항 및 입주자모집공고 등에서 정한 입주자 유의사항 등을 위반하여 입은 인명 또는 재산상의 손해에 대하여는 임대인에게 그 배상을 청구할 수 없다.

제 7 조 (임대차계약의 해제 또는 해지에 따른 관리비 등의 납부) ① 계약일반조건 제9조 제1항 또는 제2항 각 호의 사유로 임대차계약이 해제 또는 해지되었을 경우에 임차인은 임대주택을 임대차계약의 해제 또는 해지일로부터 1개월 이내에 임대인에게 명도하여야 하며, 임대차계약의 해제 또는 해지일로부터 명도일까지의 관리비 등 제반납부금을 납부하여야 한다.

② 임대인과 임차인은 계약일반조건 제9조 제1항 및 제2항 각호 이외의 사유로 이 계약을 해제 또는 해지할 수 있다. 다만, 임대주택의 입주일 이후에는 임대인은 임차인이 주택을 명도하여야 할 날 6월전에, 임차인은 임대인에게 주택을 명도하고자 하는 날 1월전에 각각 그 임대차계약기간이 종료되는 날을 기재하여 이 계약의 해지를 통보하여야 한다.

③ 제2항의 규정 중 임차인이 임대인에게 계약의 해지를 통보할 경우 임차인은 임대차계약기간이 종료되는 날(해지통보일로부터 1월)까지 관리비를 납부하여야 한다. 다만, 임대차계약기간 종료전에 새로운 계약자가 입주하는 경우에는 동계약자의 입주전일까지로 한다.

④ 임차인이 임대주택을 임대인에게 명도하는 경우 임대인은 임대주택 및 그 내부시설물 일체에 대한 점검을 실시한다. 이 경우 임대주택 및 그 내부시설물의 파손·멸실 또는 원형변경 등이 있는 때에는 임차인은 이를 원상회복하거나 원상복구 비용을 납부하여야 한다.

제 8 조 (위약금) ① 계약일반조건 제9조 제1항 제1호 내지 제5호의 사유로 이 계약이 해제 또는 해지된 때와 임차인이 제2항에서 정하지 아니한 사유로 임대차계약체결일로부터 입주지정기간 종료일 이후 3개월 이내에 입주하지 아니하고 임대차계약의 해제 또는 해지를 요구하여 이 계약이 해제 또는 해지되었을 때에는 임차인은 계약일반조건 제1조제1항의 임대보증금을 적용한 다음의 산식에 의하여 산출한 금액을 위약금으로 임대인에게 납부하여야 한다.

위약금 = [임대보증금 × 이자율/12](해약월기준) × 24개월(2년) × 10/100(10퍼센트)

* 이자율: 「은행법」에 따른 금융기관으로서 가계자금 대출시장의 점유율이 최상위인 금융기관의 1년만기 정기예금이자율

② 임차인이 계약일반조건 제2조에 의한 입주지정기간 종료일 이전에 다음 각 호의 1의 사유로 증빙서류를 첨부하여 임대차계약의 해제 또는 해지를 요구한 때에는 제1항의 위약금 납부를 면제하고 이 계약을 해제 또는 해지할 수 있다.

1. 임차인을 포함한 세대구성원 전원이 해외로 이주하거나 또는 1년 이상 해외에 체류하고자 출국하는 경우
2. 임차인의 사망 또는 실종선고로 그 재산상속인이 임대차계약 해제를 요구하는 경우
3. 근무 또는 생업상의 사유로 세대주를 포함한 세대구성원 전원이 다른 행정구역으로 이전하는 경우
4. 세대주 또는 세대구성원의 질병치료, 취학으로 인하여 세대주를 포함한 세대구성원 전원이 다른 행정구역으로 이전하는 경우

5. 세대주 또는 세대구성원의 결혼으로 인한 경우
6. 상속에 의하여 취득한 주택으로 이전하고자 하는 경우

③ 임대인이 계약일반조건 제9조제2항제4호를 위반하여 임차인이 이 계약을 해제 또는 해지할 때에는 임대인은 임차인에게 위약금으로 제1항의 규정에 의하여 산출한 금액을 배상하여야 한다.

제 9 조 (불법거주에 대한 배상금) 임차인이 계약특수조건 제7조에 의하여 임대주택을 명도하여야 하는 날까지 임대인에게 명도하지 아니하는 경우와 계약특수조건 제2조에서 정한 임대차계약기간이 종료되었음에도 명도 또는 임대차 갱신계약을 체결하지 아니한 경우에는 그 주택을 명도하여야 하는 날의 다음날로부터 명도일까지의 기간에 대해 계약일반조건 제1조제1항의 임대보증금의 0.5%을 30일로 나눈 액수에 의해 일한계산한 금액을 임대인에게 납부하여야 한다. 이 경우 명도일까지 임차인이 사용한 전기료, 수도료 등을 포함한 관리비는 이와 별도로 납부하여야 한다.

제 10 조 (연고권 등) 임차인은 임대차계약기간내에 임대주택을 사용·수익하는 이외의 연고권의 주장을 할 수 없으며, 관계법령의 규정에 따라 임대인의 사전동의를 받지 않고 임의로 행한 임대주택의 개축·증축·변경 및 추가로 설치하는 시설물에 대하여 임차인은 그 비용상환을 청구할 수 없다.

제 11 조 (재해보상) 임대주택의 재해발생으로 인한 재해보상에 관하여는 화재보험법령 또는 임대인의 재해보전 규정이 정하는 바에 의한다.

제 12 조 (협조의무) ① 임대인은 관리업무 수행을 위하여 필요한 경우에는 임대주택에 출입할 수 있으며, 관계법령이 정하는 바에 따라 입주자실태조사 등을 하는 경우 임차인은 주민등록표등본 제출 등 이에 필요한 협조를 하여야 한다.

② 임차인은 계약체결 후 주소지 변경이 있을 경우에는 임대인에게 서면으로 지체없이 통보하여야 한다.

③ 임차인이 제2항을 이행하지 아니한 경우 임대인의 임차인에 대한 임대차계약의 해제통지 등은 임대차계약 서상의 주소(임차인이 제2항에 의하여 통보한 경우에는 그 주소를 말한다)로 발송하며 발송 후 14일이 경과함으로써 그 효력이 발생한 것으로 본다. 또한 임대차계약서상의 주소가 부정확한 경우도 이와 같다.

제 13 조 (신고의무) 임차인이 사망 또는 피성년후견, 피한정후견, 피특정후견, 파산 등의 선고를 받은 때에는 임차인 또는 그 상속인 및 대리인은 사망일 또는 선고일로부터 1월 이내에 임대인에게 그 내용을 신고하여야 한다.

제 14 조 (기타) 이 계약에 명시되지 아니한 사항은 「임대주택법」 및 「주택공급에 관한 규칙」 등 임대주택 관련 법령이 정한 바에 따른다.

(이 임대차계약서는 전문, 계약자, 계약일, 입주예정일, 임대주택의 표시, 계약일반조건 제1조부터 제14조까지, 계약특수조건 제1조부터 제14조까지임)

[별지 제13호서식] (제7조제2항 관련)

각 서

주택의 표시 : 임대아파트 동 호

본인이 위 표시주택을 임차함에 있어 아래 사항을 철저히 준수하겠으며, 만일 이를 위배할 시는 해약 및 자진퇴거는 물론 관계법령에 따른 여하한 조치에도 이의를 제기하지 않겠음을 확약하고 이에 각서를 제출합니다.

1. 불법전매 또는 전대(일부 전대 포함. 이하 같다)를 일체 하지 않습니다.
2. 전매, 전대 등 불법 입주 방지를 위한 입주자 실태 조사시 주민등록등본 및 가족사진제출 등 이에 필요한 협조를 하겠습니다.
3. 본인이 입주 부적격자임을 정부나 해당기관이 귀 공사에 통보한 경우에 귀 공사의 계약해지 및 퇴거요구에 어떠한 이의도 제기하지 않고 귀공사가 정한 기간 내에 자진퇴거 하겠습니다.

20 년 월 일

주 소 :

성 명 : (인)

한국토지주택공사

지역본부장 귀하

임대차계약해지신청서

임대차계약 해지 신청서					
주택의 표시	소재지				
	면적(㎡)		공급유형		
계약자	성명		생년월일		
	주소				
	연락처				
계약현황	계약신청일		퇴거예정일		
	주택명도일		납부보증금	기본	
	계약사유			전환	
계약자 계좌이체 약정	금액	일금 : 원정(₩)			
	계좌번호				
	거래은행				
	예금주				
채권자 계좌이체 약정	금액	일금 : 원정(₩)			
	채권자	(인)			
	계좌번호				
	거래은행				
	예금주		전화번호		
신청인	성명	(인)	관계		

위 표시주택의 임대차계약을 해지하고자 신청서를 제출합니다.

신청일 : 년 월 일

※ 첨부서류 : 임대차계약서 원본, 신분증, 계약자명의 통장사본(보증금환불용)

신청인이 본인이 아닐 경우 ⇒ 계약자의 인감증명서, 인감도장, 위임장 추가,
대리인 신분증 지참

한 국 토 지 주 택 공 사 ○ ○ 지역본부장 귀하

[별지 제15호서식] (제16조 관련)

전 세 신 청 서		접 수 번 호	
주 택 위 치	시 구 동	주 택 형 별	
첨부서류 :			
1. 주민등록표등본 1부 2. 신청금 납입필증			
위와 같이 전세를 신청합니다. 200 . . . 주소 : 시 구 동 번지(통 반) 신청인 성명 : 한자 한글 (전화 :) 한 국 토 지 주 택 공 사 사장 귀하			

인 장

확 인

연체요율로 계산한 연체료를 가산하여 납부하여야 한다.

- ③ “을”은 전세금 중 잔금납부 시에 “갑”이 정하는 소정의 관리비에치금을 납부하여야 한다.

제 4 조 전세조건 등의 변경

“갑”은 다음 각 호의 어느 하나에 해당할 경우에는 전세금 및 제납입금을 조정할 수 있다.

1. 물가 그 밖에 경제적 여건의 변동이 현저한 경우
2. “갑”이 전세하는 주택 상호 간에 전세조건의 균형이 필요한 경우
3. 표시주택과 그 부대시설 및 복리시설을 개량할 필요가 있는 경우
4. 관계법령 등에 따라 표시주택에 대한 제세공과금을 납부하거나 그 밖에 부담금의 증감이 있는 경우

제 5 조 금지사항

“을”은 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 전세권을 타인에게 양도(매매, 증여, 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속의 경우를 제외한다)하거나 표시 주택을 전대(전세) 또는 임대하는 행위
2. 표시주택과 그 부대시설 및 복리시설을 개축, 증축 또는 변경하거나 본래의 용도외의 용도로 사용하는 행위와 파손, 멸실하는 행위
3. 전세권을 담보로 제공하는 행위
4. “갑”이 표시주택과 그 부대시설 및 복리시설의 유지관리를 위하여 금지하는 행위 및 그 밖에 공동생활의 질서를 해치는 행위

제 6 조 협조의무

- ① “갑”은 주택관리 업무수행을 위하여 필요한 경우에는 표시주택에 출입할 수 있으며 “을”은 이에 협조하여야 한다.
- ② “갑”이 입주자 실태조사를 하는 경우 “을”은 주민등록등본 제출 등 이에 필요한 협조를 하여야 한다.

제 7 조 주택의 유지관리

- ① 표시주택의 공용부분과 입주자가 공동으로 사용하는 부대시설 및 복리시설은 “갑”이 유지, 보수, 관리하고 표시주택의 전용부분 및 그 내부시설은 “을”이 선량한 관리자로서의 의무를 다하여 유지, 보수(“을”이 훼손, 멸실한 부분 및 소모성 자재의 수선을 말한다), 관리하여야 한다.
- ② “갑”이 필요하다고 인정하는 제1항 전단의 주택관리업무의 전부 또는 일부를 「주택법」에 따른 주택관리업자에게 위탁하여 관리하게 할 수 있다.

제 8 조 손해배상 등

- ① “을” 및 그 동거가족 또는 사용자 등이 고의 또는 과실로 주택의 공용부분과 부대시설 및 복리시설을 파손 또는 멸실하거나, 이로 인하여 제3자에게 손해를 끼친 때에는 “을”이 이를 원상회복하거나 보수에 필요한 비용을 부담하고 제3자에게 끼친 손해를 배상하여야 한다.
- ② “을” 및 그 동거가족 또는 사용자 등이 이 계약서에서 약정한 사항 및 입주자 유의사항 등을 위반하여 입은 인명 또는 재산상의 손해에 대하여는 그 배상을 “갑”에게 청구할 수 없다.

제 9 조 계약의 해제 및 해지

- ① “갑”은 “을”이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 경우에는 이 계약을 해제 또는 해지할 수 있다.
 1. “을”이 거짓 그 밖에 부정한 방법으로 입주자로 선정되거나 전세주택을 전세 받은 경우
 2. “을”이 제1조제1항의 잔금을 납부기한까지 납부하지 아니하거나 관리비등을 3개월 이상 납부하지 아니한 경우
 3. “을”이 제5조제1호 및 제2호에 해당하는 행위를 한 경우
 4. 전세기간 시작일부터 3개월 이내에 입주하지 아니한 경우
- ② 제1항에 따라 이 계약을 해제하였을 때에는 “을”은 지체 없이 표시주택을 원상회복하여 “갑”에게 인도하여야 한다.

- ③ “갑” 또는 “을”은 제1항에서 정한 사유가 아니더라도 이 계약을 해제 또는 해지할 수 있다. 다만, 표시주택의 입주 후에는 “갑”은 “을”이 주택을 인도하여야 할 날 6개월 전에 “을”은 “갑”에게 주택을 인도하려고 하는 날의 1개월 전에 각각 그 전세기간이 종료하는 날을 기재하여 이 계약의 해제 또는 해지를 통보하여야 한다.

제 10 조 위약금

- ① 제9조제1항 및 “갑”의 귀책사유가 아닌 사유로 “을”의 요구에 따라 이 계약을 해제 또는 해지하였을 때에는 “을”은 위약금으로 제1조의 전세금의 100분의 5에 해당하는 금액을 “갑”에게 납부하여야 한다.
- ② 계약체결 이후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 “을”이 증빙서류를 첨부하여 계약해제 또는 해지를 요구한 때에는 위약금 납부를 면제하고 이 계약을 해제 할 수 있다.
1. “을”을 포함한 세대구성원이 해외로 이주하거나 또는 2년 이상 해외에 체류하려고 출국하는 경우
 2. “을”의 사망 또는 실종선고로 그 재산상속인이 계약해제 또는 해지를 요구하는 경우
 3. 근무 또는 생업상의 사유로 세대주를 포함한 세대구성원이 다른 행정구역으로 퇴거하려고 하는 경우
 4. 세대주 또는 세대구성원의 질병치료, 취학, 결혼으로 인하여 세대구성원전원이 다른 행정구역으로 이전하는 경우

제 11 조 분양전환 등

- ① “을”은 전세기간이 종료된 경우 또는 전세기간 중이라도 분양을 받고자 원할 경우에는 “갑”이 정하는 주택 가격, 납부기한 및 용자금 상환 등 분양조건에 따라 분양받을 수 있으며, 이 경우 “을”은 전세기간 종료 후 즉시 또는 전세기간 중일 경우에는 “갑”과 협의하여 “갑”이 지정하는 날짜에 별도의 분양계약서에 따른 분양계약을 체결하여야 한다. 다만, 전세기간 종료와 동시에 분양을 받지 않을 경우에는 “을”은 “갑”에게 표시 주택을 인도하여야 한다.
- ② “을”이 제1항에 따라 분양을 받지 않고 이 계약종료일까지 이 주택을 “갑”에게 인도하지 아니한 경우에는 “을”은 제1항의 주택가격의 100분의 5에 해당하는 금액을 1년간의 총일수로 나누어 계약종료일 다음날부터 이 주택의 인도일까지의 사용일수를 곱하여 일할 계산한 주택사용료와 인도일까지의 관리비 및 수도료 등 제납부금을 “갑”에게 납부하여야 한다.

제 12 조 원상복구 비용

“을”이 표시주택을 “갑”에게 인도하는 경우 “갑”은 표시주택 및 그 내부시설물 일체에 대한 점검을 실시한다. 이 경우 표시주택 및 그 내부시설물의 파손, 멸실 또는 원형변경 등이 있는 때에는 “을”은 이를 원상회복하거나 “갑”이 제시하는 원상복구 비용을 납부하여야 한다.

제 13 조 전세금의 반환

- ① “을”이 “갑”에게 예치한 전세금은 이 계약이 해제 또는 해지되거나 전세기간이 종료되었으나 분양을 받지 않고 “을”이 “갑”에게 표시주택을 인도하는 때에 반환한다.
- ② “갑”이 전세금을 반환한 때에는 “을”이 “갑”에게 납부하여야 할 모든 채무를 우선 공제하고 나머지 금액을 반환한다.

제 14 조 연고권 등

“을”은 전세계약 기간 내에 표시주택을 사용, 수익하는 외에 연고권의 주장이나 어떠한 목적의 권리설정도 할 수 없으며, “갑”의 사전 동의를 받지 않고 임의로 행한 표시주택의 개축, 증축 및 변경 등에 대하여 “을”은 그 비용 상환을 청구할 수 없다.

제 15 조 재해보상

위 표시주택의 재해보상에 관하여는 화재보험법령 또는 “갑”의 「주택관리규정」 이 정하는 바에 따른다.

(이 계약서는 전문, 계약당사자, 계약체결일, 주택의 표시, 본문 제1조부터 제15조까지임)

전세계약서(분양조건부)

아래 표시주택을 전세기간종료 후 분양을 조건으로 전세함에 있어 전세임대인 한국토지주택공사(이하“갑”이라 한다)와 전세임차인(이하 “을”이라 한다)은 다음 각 조항과 같이 분양조건부 전세계약을 체결하고 이를 증명하기 위하여 계약서 2부를 작성하여 “갑”과 “을”이 각각 기명날인한 후 각 1부씩 보관한다.

1. 계약자

- (1) 갑 : 한국토지주택공사
- (2) 을
- 가. 성 명 : (서명 또는 인)
- 나. 주민등록번호 :
- 다. 주 소 : (전화번호)

2. 계약일 : 년 월 일

3. 주택의 표시

면 적(m ²)			아파트 단지 내 동 호
계	전 용	공 용	비 고
			내부시설 일체 포함

제 1 조 전세금, 전세기간

- ① “갑”은 위 표시주택의 전세금과 전세기간을 아래와 같이 정하여 “을”에게 전세하며 “을”은 전세금을 “갑”이 지정한 장소에 납부하여야 한다.

금액단위 : 천원

전 세 금	납 부 방 법		전 세 기 간
	계 약 금	잔 금	
납부기한	계 약 시	입주지정기간 종료일 (입주지정기간 이전에 입주한 경우에는 그 입주일)	전세기간 시작일부터 . . .까지

- ② “을”은 전세금을 이자 없이 “갑”에게 예치하며, 제1항의 잔금을 “을”이 납부기한까지 납부하지 아니하는 경우에는 「은행법」에 따른 금융기관으로서 가계자금 대출시장의 점유율이 최상위인 금융기관의 일반자금대출 최저연체이율을 적용하여 계산한 연체료를 가산하여 납부하여야 한다.
- ③ 제1항의 별표의 “전세기간 시작일”이란 입주일(표시주택의 열쇠교부일)을 말하며, 입주지정기간 종료일까지 입주하지 아니하는 경우에는 그 종료일의 다음날을 전세기간 시작일로 본다.

제 2 조 분양전환

- ① “을”은 제1조에 정한 전세기간이 종료된 경우 “갑”이 정하는 주택가격, 납부기한 및 용자금 상환 등 분양조건에 따라 “갑”이 지정하는 날짜에 별도의 분양계약서에 따른 분양계약을 체결하여야 한다. 다만, 전세기간 중이라도 “을”이 분양받기를 원할 경우에는 “갑”과 협의하여 분양계약을 체결할 수 있다.
- ② 제1항의 주택가격은 최초 분양가격에 입주지정종료일 다음날부터 계약체결일까지 발생하는 용자금이자 상당액을 가산하여 “갑”이 결정하는 금액으로 한다.
- ③ “을”이 제1항에 따라 분양을 받지 않을 경우에는 “을”은 전세기간 종료일까지 “갑”에게 표시주택을 인도하여야 하며, 그러하지 않을 경우 “을”은 제1항의 주택가격의 100분의 5에 해당하는 금액을 1년간의 총일수로 나누어 계약종료일의 다음날부터 이 주택의 인도일까지의 사용일수를 곱하여 일할 계산한 주택사용료와 인도일까지의 관리비 및 수도료 등 제납부금을 “갑”에게 납부하여야 한다.

제 3 조 입 주

“을”은 “갑”이 정하는 입주지정기간 내에 입주하여야 하며, 표시주택을 준공상태대로 인수하고 선량한 관리자로서 의무를 다하여 유지, 관리하여야 한다.

제 4 조 관리비 등의 납부

- ① “을”은 “갑”(제8조제2항에 따라 주택관리업무를 수탁하여 관리업무를 수행하는 주택관리업자를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)의 주택관리업무에 소요되는 관리비와 입주자가 공동으로 사용한 전기료 및 수도료 등(이하 “관리비 등”이라 한다)을 “갑”이 고지하는 바에 따라 매월 말일까지 납부하여야 한다.
- ② “을”은 관리비 등을 매월 말일까지 납부하지 아니하는 경우에는 연체된 금액에 대하여 제1조제2항에 따른 연체료율로 계산한 연체료를 가산하여 납부하여야 한다.
- ③ “을”은 전세금 중 잔금납부 시에 “갑”이 정하는 소정의 관리비에치금을 납부하여야 한다.

제 5 조 전세조건 등의 변경

“갑”은 다음 각 호의 어느 하나에 해당할 경우에는 전세금 및 제납입금을 조정할 수 있다.

1. 물가 그 밖에 경제적 여건의 변동이 현저한 경우
2. “갑”이 전세하는 주택 상호간에 전세조건의 균형이 필요한 경우
3. 표시주택과 그 부대시설 및 복리시설을 개량할 필요가 있는 경우
4. 관계법령 등에 따라 표시주택에 대한 조세공과금을 납부하거나 그 밖에 부담금의 증감이 있는 경우

제 6 조 금지사항

“을”은 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 전세권을 타인에게 양도(매매, 증여, 그 밖에 권리의 변동이 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속의 경우를 제외한다)하거나 표시 주택을 전대(전세) 또는 임대하는 행위
2. 표시주택과 그 부대시설 및 복리시설을 개축, 증축 또는 변경하거나 본래의 용도외의 용도로 사용하는 행위와 파손, 멸실하는 행위
3. 전세권을 담보로 제공하는 행위
4. “갑”이 표시주택과 그 부대시설 및 복리시설의 유지관리를 위하여 금지하는 행위 및 그 밖에 공동생활의 질서를 해치는 행위

제 7 조 협조의무

- ① “갑”은 주택관리 업무수행을 위하여 필요한 경우에는 표시주택에 출입할 수 있으며 “을”은 이에 협조하여야 한다.
- ② “갑”이 입주자 실태조사를 하는 경우 “을”은 주민등록등본 제출 등 이에 필요한 협조를 하여야 한다.

제 8 조 주택의 유지관리

- ① 표시주택의 공용부분과 입주자가 공동으로 사용하는 부대시설 및 복리시설은 “갑”이 유지, 보수, 관리하고 표시주택의 전용부분 및 그 내부시설은 “을”이 선량한 관리자로서의 의무를 다하여 유지, 보수(“을”이 훼손, 멸실한 부분 및 소모성 자재의 수선을 말한다) 관리하여야 한다.
- ② “갑”이 필요하다고 인정하는 제1항 전단의 주택관리업무를 전부 또는 일부를 「주택법」에 따른 주택관리업자에게 위탁하여 관리하게 할 수 있다.

제 9 조 손해배상 등

- ① “을” 및 그 동거가족 또는 사용자 등이 고의 또는 과실로 주택의 공용부분과 부대시설 및 복리시설을 파손 또는 멸실하거나, 이로 인하여 제3자에게 손해를 끼친 때에는 “을”이 이를 원상회복하거나 보수에 필요한 비용을 부담하고 제3자에게 끼친 손해를 배상하여야 한다.
- ② “을” 및 그 동거가족 또는 사용자 등이 이 계약서에서 약정한 사항 및 입주자 유의사항 등을 위반하여 입은 인명 또는 재산상의 손해에 대하여는 그 배상을 “갑”에게 청구할 수 없다.

제 10 조 계약의 해제 및 해지

- ① “갑”은 “을”이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 경우에는 이 계약을 해제 또는 해지할 수 있다.
 1. “을”이 거짓 그 밖에 부정한 방법으로 입주자로 선정되거나 전세주택을 전세 받은 경우
 2. “을”이 제1조제1항의 잔금을 납부기한까지 납부하지 아니하거나 관리비등을 3개월 이상 납부하지 아니한 경우
 3. “을”이 제6조제1호 및 제2호에 해당하는 행위를 한 경우
 4. 전세기간 시작일부터 3개월 이내에 입주하지 아니한 경우
- ② 제1항에 따라 이 계약을 해제하였을 때에는 “을”은 지체 없이 표시주택을 원상회복하여 “갑”에게 인도하여야 한다.
- ③ “갑” 또는 “을”은 제1항에서 정한 사유가 아니더라도 이 계약을 해제 또는 해지할 수 있다.

제 11 조 위약금

- ① 제2조제1항에 따라 분양을 받지 않을 경우와 제10조제1항 및 “갑”의 귀책사유가 아닌 사유로 “을”의 요구에 따라 이 계약을 해제 또는 해지하였을 때에는 “을”은 위약금으로 제1조의 전세금의 100분의 5에 해당하는 금액을 “갑”에게 납부하여야 한다.
- ② 계약체결이후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 “을”이 증빙서류를 첨부하여 계약해제 또는 해지를 요구한 때에는 위약금납부를 면제하고 이 계약을 해제할 수 있다.
 1. “을”을 포함한 세대구성원이 해외로 이주하거나 또는 2년 이상 해외에 체류하려고 출국하는 경우
 2. “을”의 사망 또는 실종선고로 그 재산상속인이 계약해제 또는 해지를 요구하는 경우
 3. 근무 또는 생업상의 사유로 세대주를 포함한 세대구성원이 다른 행정구역으로 퇴거하려고 하는 경우
 4. 세대주 또는 세대구성원의 질병치료, 취학, 결혼으로 인하여 세대구성원전원이 다른 행정구역으로 이전하는 경우

제 12 조 원상복구 비용

“을”이 표시주택을 “갑”에게 인도하는 경우 “갑”은 표시주택 및 그 내부시설물 일체에 대한 점검을 실시한다. 이 경우 표시주택 및 그 내부시설물의 파손, 멸실 또는 원형변경 등이 있는 때에는 “을”은 이를 원상회복하거나 “갑”이 제시하는 원상복구 비용을 납부하여야 한다.

제 13 조 전세금의 반환

- ① “을”이 “갑”에게 예치한 전세금은 이 계약이 해제 또는 해지되거나 전세기간이 종료되었으나 분양을 받지 않고 “을”이 “갑”에게 표시주택을 인도하는 때에 반환한다.
- ② “갑”이 전세금을 반환한 때에는 “을”이 “갑”에게 납부하여야 할 모든 채무를 우선 공제하고 나머지 금액을 반환한다.

제 14 조 연고권 등

“을”은 전세계약 기간 내에 표시주택을 사용, 수익하는 외에 연고권의 주장이나 어떠한 목적의 권리설정도 할 수 없으며, “갑”의 사전 동의를 받지 않고 임의로 행한 표시주택의 개축, 증축 및 변경 등에 대하여 “을”은 그 비용 상환을 청구할 수 없다.

제 15 조 재해보상

위 표시주택의 재해보상에 관하여는 화재보험법령 또는 “갑”의 「주택관리규정」이 정하는 바에 따른다.

(이 계약서는 전문, 계약당사자, 계약체결일, 주택의 표시, 본문 제1조부터 제15조까지임)

[별지 제18호서식] (제17조 관련)

주 택 분 양 계 약 서 (전 세 분 양)

아래 표시주택(이하 “표시주택”이라 한다)을 분양함에 있어 분양자인 한국토지주택공사(이하 “갑”이라 한다)와 수분양자(이하 “을”이라 한다)는 제1조제3항에서 정한 기간을 전세(이하 각 조항의 “전세기간”은 “분양잔금유예기간”의 의미로 사용한다)로 함을 조건으로 다음 각 조항과 같이 분양계약을 체결하고 이를 증명하기 위하여 계약서 2부를 작성하여 “갑”과 “을”이 기명날인한 후 각 1부씩 보관한다.

1. 계약자

“갑” 한국토지주택공사

“을” 성 명 : (인) 주민등록번호 : -
주 소 :

2. 계약체결일 : 년 월 일

3. 입주예정일 : 년 월 일(공정에 따라 다소 변경될 수 있으며, 추후 개별통보)

4. 주택의 표시 아파트 단지 내 동 호

주 택 면 적 (㎡)					대지지분 (㎡)
공 급 면 적			기타공용면적 (법정초과지하층면적)	계약면적	
전용면적	주거공용면적	계			

제 1 조 주택가격등의 납부방법

- ① “갑”은 위 표시주택을 아래표의 가격으로 “을”에게 분양하고 “을”은 주택가격중 입주금 및 분양 잔금을 아래표의 납부방법에 따라 “갑”에게 납부하여야 하며 “을”이 입주시 납부한 입주금에 대하여는 따로 이자를 계상치 아니한다.

금액단위 : 천원

주택가격	입 주 금			분양잔금	용 자 금
	계	계약금	입주잔금		
납부기한		계 약 시	입주지정기간종료일 (입주지정기간종료일이 전에 입주한 경우에는 그 입주일)	제1조제3항 하단에서 정한 달의 말일	

- ② “을”이 제1항의 입주금 및 분양잔금을 납부기한까지 납부하지 아니한 경우에는 「은행법」에 따른 금융기관으로서 가계자금 대출시장의 점유율이 최상위인 금융기관의 일반자금대출 최저연체이율을 적용하여 계산한 연체료를 가산하여 납부하여야 한다.
- ③ 전세기간 산정에 있어 전세기간 시작일은 입주일(입주지정기간내 입주시는 입주잔금 납부후 표시주택의 열쇠교부일로 하며 입주지정기간 종료일까지 입주하지 아니한 경우에는 그 종료일의 다음날)을 말하며 전세기간 종료일은 입주일이 속하는 달의 다음달 1일부터 2년이 되는 달의 말일까지로 한다.
- ④ 용자금에 대한 이자는 전세기간 종료일 다음날부터 차용인명의 변경시까지 월부금으로 정하여 “갑”이 고지하는 바에 따라 “을”이 당월 말일까지 납부하여야 하며, 납부기한까지 납부하지 아니한 경우에는 제2항에

다른 연체요율로 계산한 연체료를 가산하여 납부하여야 한다.

- ⑤ “을”은 표시주택을 사용검사 상태대로 인수하여야 하며 전세기간 종료일 이후 화재로 인한 재해보상과 보험가입에 관한 법률이 정하는 화재보험료(또는 “갑”이 정하는 재해보험료) 및 과세일이 도래하는 제세공과금, 관계법령에 따른 특별수선충당금, 법령의 제정·개정에 따라 추가되는 시설투자비등 채부담은 “을”의 부담으로 한다.

제 2 조 소유권이전

- ① “갑”은 표시주택의 건물에 대한 소유권이전등기 절차를 전세기간 종료 및 분양잔금 완납후 “을”앞으로 이행하되, 전세 기간 중이라도 “을”이 소유권이전을 원할 경우에는 갑과 협의하여 분양잔금을 완납하고 소유권이전등기절차를 이행할 수 있으며 대지공유지분에 대하여는 지적공부 정리가 완료된 후 이행한다. 다만, 국민주택기금이 융자된 주택에 대하여는 「국민주택기금 운용 및 관리규정」에서 정하는 바에 따라 융자금에 대한 차용인명의를 분양잔금 납부일로부터 60일 이내에 “을” 앞으로 변경함과 동시에 소유권 이전등기 절차를 이행하여야 한다.
- ② “갑”이 “을”에게 소유권이전하는 면적이 이 계약서에 표시된 분양면적과 차이가 나는 경우에는 이에 대한 상당금액을 서로 정산한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 따른 사유로 대지공유지분 면적의 차이가 있는 경우에는 면적증감이 없는 것으로 보아 이에 대한 상당금액을 서로 청구하지 아니한다.
1. 사업지구의 토지를 임야에서 대지로 등록 전환시 지적법상의 허용오차 범위에서의 면적증감이 발생한 경우
 2. 택지개발사업, 대지조성사업, 재개발사업, 주거환경개선사업 또는 토지구획정리사업등의 준공에 따른 지적공부정리를 위하여 지적법상에 따른 지적확정측량으로 인하여 면적의 증감이 발생한 경우
 3. 지적법상 축척변경으로 인하여 면적의 증감이 발생한 경우
- ③ 제2항 본문에서 면적차이에 따라 정산할 상당금액이 발생할 경우 “갑”은 입주민회의 또는 공고 등을 통한 의견수렴 결과에 따라 조정시설, 어린이 놀이터시설등 공동시설의 수선 및 추가설치 방법으로 정산할 수 있다.
- ④ 공유대지는 위치를 지정 또는 할당(구획표시)하지 아니하고 공유지분으로 이전하며 “을”은 공유지분에 대하여 분할을 청구하거나 건물과 분리하여 처분할 수 없다.
- ⑤ “갑”의 귀책사유가 아닌 부득이한 사정으로 소유권 이전절차가 지연되는 경우 “을”은 이에 대하여 이의를 제기하지 못한다.
- ⑥ 이 계약에 따른 소유권 이전등기와 융자금상환을 담보하기 위하여 근저당권 설정등기를 하거나 말소하는 경우 이러한 절차와 이에 소요되는 비용은 모두 “을”이 부담하여야 한다.

제 3 조 입주 및 관리비등의 납부

- ① “을”은 입주시 표시주택에 부착된 시설물에 대한 이상 유무를 확인하여야 한다.
- ② “을”은 입주잔금 납부시에 “갑”이 정하는 소정의 관리비에치금을 납부하여야 한다.
- ③ “을”은 “갑”이 지정하는 기간 내에 입주하여야 하며 동기간이 경과한 후에는 입주여부에 관계없이 입주지정기간종료일 다음날부터 기산하여 소정의 관리비등을 부담하여야 한다.
- ④ “을”은 “갑”(제7조제3항에 따라 주택관리업무를 수탁하여 관리업무를 수행하는 주택관리업자를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)의 주택관리업무에 소요되는 관리비와 입주자가 공동으로 사용한 전기료 및 수도료 등(이하 “관리비등”이라 한다)을 “갑”이 고지하는 바에 따라 매월 말일까지 납부하여야 한다.
- ⑤ “을”이 관리비등을 매월 말일까지 납부하지 아니하는 경우에는 연체된 금액에 대하여 제1조제2항에 따른 연체요율로 계산한 연체료를 가산하여 납부하여야 한다.

제 4 조 공유대지에 대한 권리의무승계

제2조제1항에 따른 소유권이전에 있어 “갑”의 지적공부정리지연 등으로 인하여 “을”이 건물만 소유권 이전등기를 하고 건물을 제3자에게 양도하려는 때에는 대지공유지분에 대한 권리의무에 대하여 “갑”의 승인을 받아 건물과 함께 양도하여야 한다. 이 경우 양수인은 “을”의 “갑”에 대한 이 계약상의 권리의무를 포괄적으로 승계한다.

제 5 조 금지사항 등

- ① “을”은 전세 기간 중 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 되며 이로 인한 손해를 끼친 때에는 배상을 하여야 한다.
 1. 표시주택과 그 부대시설 및 복리시설을 개축, 증축 또는 변경하거나 본래의 용도외의 용도로 사용하는 행위와 파손, 멸실하는 행위
 2. “갑”이 표시주택과 그 부대시설 및 복리시설의 유지관리를 위하여 금지하는 행위
- ② “을”은 전세기간 중 “갑”의 사전 동의를 받지 않고 임의로 행한 표시주택의 개축·증축 및 변경 등에 대하여 그 비용 상환을 청구할 수 없다.

제 6 조 분양권 전매

- ① 분양권 전매는 “갑”의 승인을 받아야 한다.
- ② 제1항에 따른 분양권 전매는 전매신청당시 “갑”에 대한 채무를 이행한 경우에 한정하며, 또한 대출기관으로부터 위 표시재산을 대상으로 대출받은 자는 대출기관이 발행한 전매 당사자간의 대출승계 증거서류를 “갑”에게 제출하여야 하며, 그러하지 아니할 경우에는 대출금을 상환하여야 한다.

제 7 조 시설물의 유지관리

- ① “을”은 설치된 시설물의 이전, 변형, 손괴 등 주택단지형상을 변경하는 일체의 행위를 할 수 없으며, “갑”은 단지관리상 필요하다고 인정할 때에는 입주민회의 또는 공고 등을 통한 의견수렴절차를 거쳐 출입구의 위치 등 단지배치상의 변경 또는 추가시설을 설치할 수 있다.
- ② “을”은 동일단지내의 공유시설물(기계실, 전기실, 관리사무소, 지하주차장등) 및 부대 복리시설(어린이 놀이터, 노인정, 주민체육시설 및 주민공동시설등)을 공동으로 이용하여야 한다.
- ③ “갑”이 필요하다고 인정하는 경우 전세기간 종료전이라도 주택관리업무의 전부 또는 일부를 「주택법」에 따른 주택관리업자에게 위탁하여 관리하게 할 수 있다.

제 8 조 계약의 해제 및 해지

- ① “갑”은 “을”이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 경우에는 이 계약을 해제 또는 해지 할 수 있다.
 1. “을”이 거짓 그 밖에 부정한 방법으로 입주자로 선정된 경우
 2. “을”이 제1조제1항의 입주잔금을 납부기한까지 납부하지 아니하거나 관리비등을 3개월 이상 납부하지 아니한 경우
 3. “을”이 전세기간이 종료되었으나 제1조제1항에 따른 분양잔금을 “갑”에게 납부하지 아니한 경우
 4. “을”이 제2조제1항단서에 따른 용자금에 대한 차용인명의를 변경하지 않으면서 용자금 전액을 일시에 “갑”에게 납부하지 아니한 경우
 5. “을”이 제5조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 경우
 6. 그 밖에 “주택공급에 관한 규칙”에 위배되는 행위를 하였을 때
- ② 제1항에 따라 이 계약을 해제하였을 때에는 “을”은 지체 없이 표시주택을 원상회복하여 “갑”에게 인도하여야 한다.
- ③ “을”은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이 계약을 해제할 수 있다.
 1. “을”이 자신의 사정으로 스스로 이 계약을 해제하는 경우. 다만, 입주잔금을 납부한 경우에는 “갑”이 인정하는 경우에 한정한다.
 2. “을”이 “갑”의 귀책사유로 인하여 전문 제3호에서 정한 입주예정일로부터 3개월 이내에 입주할 수 없는 경우
- ④ 제1항제1호부터 제5호까지에 따라 계약을 해제하였을 때와 “을”이 제3항제1호에 따라 계약해제를 요구하여 이 계약을 해제하였을 때에는 제1조에서 정한 입주금의 100분의 5에 해당하는 금액은 위약금으로 “갑”에게 귀속된다. 다만, 제3항제2호에 따라 이 계약을 해제하였을 때에는 “갑”은 “을”에게 위약금으로 제1조의 입주금의 100분의 5에 해당하는 금액을 지급하여야 한다.
- ⑤ “을”이 제1조제1항에 따른 분양을 받지 않고 전세기간 종료일까지 이 주택을 “갑”에게 인도하지 아니한 경우와 제1항 및 제3항제1호에 따라 이 계약이 해제 또는 해지되었을 때 “을”이 이 계약 종료일까지 이 주

택을 “갑”에게 인도하지 아니한 경우에는 “을”은 제1조의 주택가격의 100분의 5에 해당하는 금액을 1년간의 총일수로 나누어 전세기간 (계약)종료일의 다음날부터 이 주택의 인도일까지의 사용일수를 곱하여 일할 계산한 주택사용료와 인도일까지의 관리비 및 원상복구비, 수도료 등 제납부금을 “갑”에게 납부하여야 한다.

제 9 조 재해보상

위 표시주택의 재해보상에 관하여는 화재보험법령 또는 “갑”의 「주택관리규정」이 정하는 바에 따른다.

제 10 조 소송 등

- ① 이 계약에 관한 소송의 관할법원은 “갑”과 “을”이 합의하여 결정한다. 다만, “갑”과 “을”간의 합의가 이루어지지 아니한 경우에는 표시주택 소재지를 관할하는 법원으로 한다.
- ② 이 계약서에 명시되지 아니한 사항은 “갑”과 “을”이 합의에 따라 결정하되 합의되지 아니한 사항은 관계법령 및 일반관례에 따른다.

(위 계약서는 전문, 계약자, 계약체결일, 입주예정일, 주택의 표시, 본문 제1조부터 제10조까지임)

권리의무승계내역

순 번	승계일	양 도 인	양 수 인	공사확인
1	년 월 일	성명 : (인)	성명 : (인)	
		주민등록번호(사업자등록번호)	주민등록번호(사업자등록번호)	
		주소 :	주소 :	
		전화 :	전화 :	
2	년 월 일	성명 : (인)	성명 : (인)	
		주민등록번호(사업자등록번호)	주민등록번호(사업자등록번호)	
		주소 :	주소 :	
		전화 :	전화 :	
3	년 월 일	성명 : (인)	성명 : (인)	
		주민등록번호(사업자등록번호)	주민등록번호(사업자등록번호)	
		주소 :	주소 :	
		전화 :	전화 :	

권리의무승계서약서

본인 “병”은 “을”이 “갑”과 계약한 표시주택을 “을”로부터 양도받음에 있어 “갑” “을” 간에 체결된 원계약서상의 권리의무를 그대로 승계할 것을 서약하며, 이후 양도양수에 따른 모든 민·형사상의 문제는 “을”과 “병”에 귀속되고 “갑”은 하등의 책임 없음을 확인하여 위에 서명 날인 합니다.

“갑” : 한국토지주택공사

“을” : 양 도 인

“병” : 양 수 인

* 권리의무승계(명의변경)시 구비서류

1. 양도인 : 분양계약서, 계약금 및 중도금 납부영수증, 인감증명서(부동산 매도용)1부, 인감도장, 주민등록증
2. 양수인 : 부동산 매매계약서(검인계약서)1부, 주민등록등본 1부, 도장, 주민등록증
(권리의무승계 시에는 반드시 양도인, 양수인 본인이 오셔야 합니다.)

[별지 제19호서식] (제20조 관련)

APPLICATION(신청서)
SOCHONG AIR FORCE VILLAGE
KOREA LAND & HOUSING CORPORATION
TEL :

접수일자				
접수번호				
조치사항 :				순위구분

(Sur name : 성) (Given name : 이름)

Name(성명) : _____ SEX(성별) : (남^M · 여^F) Nationality(국적) : _____

Date of Birth(생년월일) : _____ (Age<나이> : _____ Passport No.(비자번호) : _____

Permanent Address(본적) : _____

Present Address in Korea(현주소) : _____ (Tel. _____)

Name of Organization(근무처) : _____ (Tel. _____)

Title or Grade(계급 및 직책) _____ Vehicle No.(자동차번호) : _____

Desired Date to Move in : _____ Anticipated Length of Occupancy : _____ Year(s)
(입주희망) (거주 예정 기간) (년)

Dependents(가족사항) :

Name(성명)	Age(나이)	Relation(관계)	Nationality(국적)	Occupation(직업)

Desired Type of House(희망주택) : (Please mark "X" in the blank on the left end of the columns below)

※Mark (표시)	Type of Apt. (형별)	Total Units (세대수)	Floor Space (면적)	Floor Grade (층별)	Rent (월 임대료)
	N	68	66.1m ² (19.99평)	1 Floor(1층)	\$ 289
		68		2 Floor(2층)	\$ 313
		68		3 Floor(3층)	\$ 292
	S	72	64.89m ² (19.63평)	1 Floor(1층)	\$ 289
		72		2 Floor(2층)	\$ 313
		72		3 Floor(3층)	\$ 292

※표시란 “x”표를 하여 주십시오.

Utility Charge(부대료) : • Elec.(전기), Cold Water(수도) : By Meter(사용량 기준)

• Deposit(보증금) : Two Month Rent(월 임대료의 2개월분)

Date(신청일자) : _____

Signature(성명) : _____

[별지 제20호 서식] (제20조 관련)

입 주 신 청 자 접 수 대 장 (application)

일련번호 Serial No.	신청 연월일 Date of application	국 적 Nationality	직 업 Occupation	성 명 Name	생년월일 Date of birth	가족수 Number of Family	입주희망일 Date of occupancy	비 고 Remarx

상가 임대차계약서

아래 표시상가를 임대차함에 있어 임차인과 임대인은 다음 각 조항과 같이 임대차계약을 체결하고, 이를 증명하기 위하여 계약서 2부를 작성하여 임차인과 임대인이 기명날인한 후 각 1부씩 보관한다.

1. 계약자

가. 임대인
한국토지주택공사
위 대리인 주택관리공단(주)

나. 임차인
1) 성 명 : (서명 또는 인)
2) 주 민 등 록 번 호 :
3) 주 소 : (전화번호)
(이 메 일 주 소 :)

2. 상가의 표시

소 재 지	아파트 단지 내		상가	제 호
임 대 면 적 m ²	전용면적 : m ²	공용면적 : m ²	용 도	

3. 계약체결일 : 년 월 일

제1조 임대보증금, 임대료 및 임대차기간

① 임대인은 표시상가의 임대보증금 및 임대료를 다음 표와 같이 정하여 임차인에게 임대하며, 임차인은 임대보증금 및 임대료를 다음표의 납부방법에 따라 임대인이 지정하는 장소에 임대인에게 납부하여야 한다.

구 분	임 대 보 증 금			월 임 대 료 (부가세별도)	임대차기간
	합 계	계 약 금	잔 금		
금 액					. . .부터
납부기한		계약체결시	. . .까지	매 월 말 일	. . .까지

- ② 제1항의 임대보증금 및 임대료는 제1항의 임대차기간동안 적용한다.
- ③ 임차인은 임대보증금을 이자계상 없이 임대인에게 예치한다.
- ④ 임차인은 임대료에 대하여 「부가가치세법」에 따른 부가가치세를 따로 부담하여야 한다.
- ⑤ 임대료 등 제납부금은 입점일부터 기산한다. 다만, 입점지정기간이 경과하여 입주하는 경우에는 임대료 및 관리비는 입점지정기간 종료일의 다음날부터 기산한다.
- ⑥ 임대차기간 종료일 1개월 전까지 임대인 또는 임차인이 상대방에게 계약갱신의 거절의사를 서면으로 통지하지 아니하는 경우에는 임대인과 임차인은 다음 각 호의 조건으로 임대차계약을 갱신할 수 있다. 이 경우 임대인과 임차

인은 임대차기간 종료일 전 1개월부터 임대차기간 종료일까지 임대인 또는 임차인에게 계약갱신을 요청하여야 한다.

1. 임대차기간은 종전 임대차기간 종료일의 다음날부터 2년으로 한다.
2. 임대보증금 및 임대료는 임대인이 정하여 임차인에게 통지하는 금액으로 한다.

제2조 임대조건의 변경

임대인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 임대인은 임대보증금 또는 임대료를 변경할 수 있다.

1. 물가 그 밖에 경제적 변동이 현저한 경우
2. 관계법령 등에 따라 표시상가의 부담이 되는 제세공과금 그 밖의 부담금의 증감이 있는 경우
3. 표시상가와 그 부대시설 및 복리시설을 개량할 필요가 있는 경우
4. 임대인이 임대하는 상가 상호간에 임대보증금 또는 임대료의 균형상 필요하다고 임대인이 인정하는 경우

제3조 임대료의 계산

임대료(부가가치세를 포함한다. 이하 같다)는 제1조제1항의 임대차기간 시작일부터 월단위로 산정한다. 다만, 임대차기간이 달의 초일부터 시작되지 아니하거나 달의 말일에 종료되지 아니하는 경우에는 그 임대차 기간이 시작 또는 종료되는 달의 임대료는 일단위로 산정한다.

제4조 연체료 납부

- ① 임차인이 임대보증금(증액되는 임대보증금을 포함한다)을 해당 납부기한까지 납부하지 아니하는 경우에는 「은행법」에 따른 금융기관으로서 가계자금 대출시장의 점유율이 최상위인 금융기관의 일반자금대출 최저연체이율 한도 내에서 임대인이 정한 연체이율을 적용하여 계산한 연체료를 가산하여 납부하여야 한다. 이 경우 적용연체이율의 변경이 있는 때에는 그 변경일을 기준으로 변경된 연체이율에 따라 각각 일할 계산한다.
- ② 임차인이 임대료를 매월 말일까지 납부하지 아니하는 경우에는 제1항의 연체이율로 계산한 연체료를 가산하여 납부하게 할 수 있다.

제5조 용도의 제한

임차인은 표시상가를 용도 외의 용도로 사용할 수 없으며, 업종이 지정된 상가는 지정된 용도로만 사용하여야 한다.

제6조 입점

- ① 임차인은 표시상가를 준공상태로 인수하며, 입점시 표시상가의 내부시설물에 대한 이상 유무를 확인하여야 한다.
- ② 임차인은 계약일부터 1개월 이내에 표시상가에 입점하여야 한다.
- ③ 임차인이 표시상가에 입점하지 아니하여 입점지정기간 종료일후에 발생하는 표시상가의 내부시설물의 훼손, 멸실 등에 대하여는 임차인의 책임으로 한다.

제7조 상가의 관리

- ① 표시상가 외부의 공유대지, 공동시설 및 오수정화시설, 지하저수조등 표시상가의 관련 부대시설은 임대인이 유지·보수·관리한다. 다만, 표시상가의 전용부분은 임차인이 선량한 관리자로서의 의무를 다하여 유지·보수·관리하되 임대인의 귀책사유로 인하여 발생한 하자는 임대인이 보수한다.
- ② 임대인은 필요하다고 인정하는 경우에는 제1항의 전단의 관리업무를 주택관리업자에게 대행하게 할 수 있으며, 쓰

레기 수거, 소독, 정화조청소 등 면허, 자격 등을 필요로 하는 업무 그 밖에 임대인이 필요하다고 인정하는 업무에 대하여 제3자에게 용역 또는 도급으로 수행할 수 있다.

- ③ 제1항과 관련하여 표시상가의 공용부분은 임차인이 훼손하거나 멸실한 부분 또는 보수주기 내에서의 소모성 자재의 보수 또는 수선은 임차인의 부담으로 한다.

제8조 관리비등의 납부

- ① 임차인은 제1조제1항의 임대차 기간 중에 제7조제1항 전단의 관리업무에 소요되는 관리비와 공동목적에 사용될 전기료 및 수도료(이하 “관리비등”이라 한다)를 부담하여야 한다.
- ② 임차인은 임대보증금의 잔금납부 시에 임대인이 정하는 소정의 관리비예치금을 납부하여야 한다.
- ③ 임차인이 부담할 관리비 등의 산정에 관하여는 제3조 및 「주택법」을 준용한다.
- ④ 임차인은 임대인이 정하여 고지하는 바에 따라 매월 말일까지 관리비용을 납부하여야 하며, 관리비 등을 해당 납부기한 내에 납부하지 아니한 때에는 제4조제2항을 준용한다.

제9조 협조의무

- ① 임대인은 관리업무수행을 위하여 필요한 경우에는 표시상가에 출입할 수 있으며, 임차인은 이에 협조하여야 한다.
- ② 임차인은 임대인이 관리업무수행을 위하여 상가 및 시설물의 보수공사를 하는 경우에 발생하는 소음, 분진 등을 수인 하여야 한다.
- ③ 임대인이 제10조의 행위여부를 확인하기 위하여 실태조사를 하는 경우 임차인은 주민등록증, 사업자등록증의 제시 등 이에 필요한 협조를 하여야 한다.

제10조 양도, 전대등의 금지

임차인은 표시상가의 임차권을 타인에게 양도(매매, 증여, 담보제공, 위탁, 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되 상속의 경우를 제외한다)하거나 표시상가를 전대할 수 없다.

제11조 시설물의 유지관리

- ① 임차인은 「건축법」, 「소방법」, 「식품위생법」 등 관계법령이 정하는 표시상가의 영업용 부대시설을 사전에 임대인의 승인을 받아 임차인의 비용부담으로 설치하여 유지·보수·관리할 수 있다.
- ② 임차인은 임대인이 지정하는 규격과 장소에 영업용 간판을 설치하여야 한다.
- ③ 임차인은 설치된 시설물의 이전, 변형, 손괴 등 또는 신규시설물의 설치 등 표시상가와 주택단지 형성을 변경하는 행위를 할 수 없다.
- ④ 임대인은 주택단지 관리상 필요하다고 인정하는 때에는 임차인과 협의후 출입구의 위치 등 단지배치상의 변경이나 추가시설을 할 수 있다.

제12조 손해배상등

- ① 임차인 및 그 사용자 등이 고의 또는 과실로 표시상가의 공용부분과 관련부대시설을 파손하거나 이로 인하여 제3자에게 손해를 끼친 때에는 임차인은 원상회복하거나 보수에 필요한 비용을 부담하고, 제3자에게 끼친 손해를 배상하여야 한다.
- ② 임차인 및 그 사용자 등이 이 계약서에서 약정한 사항 및 임대인이 통지하는 제반유의사항을 위반하여 입은 손해에 대하여는 임대인에게 그 배상을 청구할 수 없다.

제13조 계약의 해제 또는 해지

- ① 임차인이 아래 각 호에 해당하는 행위를 한 경우에는 임대인은 이 계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다.
1. 임차인이 중도금 또는 잔금(증액되는 임대보증금을 포함한다)을 납부기한 내에 또는 임대료 및 관리비 등을 3개월 이상 납부하지 아니한 경우
 2. 임차인이 표시상가를 용도 외로 사용하거나, 지정된 업종 외의 영업을 영위한 경우
 3. 임차인이 표시상가의 임차권을 타인에게 양도하거나 표시상가를 전대한 경우
 4. 임차인이 입점지정기간 내에 표시상가에 입점하지 아니하거나 입점 전에 임차인이 자신의 사정으로 이 계약의 해제를 요청하는 경우
 5. 임차인이 표시상가에 입점 후 1개월 이상 휴점 또는 폐점한 경우
 6. 임차인이 표시상가 외부의 공유대지, 공동시설을 부당하게 점거 또는 사용한 경우
 7. 임차인이 제11조에 위반하여 임대인의 사전승인 없이 표시상가의 영업용 부대시설 및 간판을 설치하거나 표시상가의 형상을 변경(모양변경, 증축, 개축 또는 대수선등) 또는 설치한 경우
 8. 임차인이 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 표시상가를 임대받은 경우
 9. 그 밖에 임차인이 이 계약상의 의무를 이행하지 아니하거나 임차인의 귀책사유로 계약의 이행이 불가능하다고 인정되는 경우
- ② 임차인이 표시상가에 입점 후에 임대인 또는 임차인은 제1항에서 정한 사유가 아니더라도 이 계약을 해제할 수 있다. 이 경우 임대인은 임차인이 표시상가를 인도 하여야 할 날 6개월 전에 임차인에게, 임차인은 임대인에게 표시상가를 인도하려는 날 1개월 전에 임대인에게 각각 임대차계약의 해지효력 발생일을 기재하여 이 계약의 해지를 통보하여야 한다. 이 경우 제1조제1항의 임대차기간의 종료일을 초과할 수 없다.
- ③ 임차인은 임대인의 귀책사유로 인하여 입점이 입점지정기간종료일부터 3개월을 초과하여 지연되거나 임대인의 계약이행이 불가능하게 된 경우에는 이 계약을 해제하거나 해지할 수 있다. 다만, 천재지변, 이상기후, 경제여건의 급격한 변동 등 불가피한 사유가 있을 경우에는 그러하지 아니한다.

제 14조 상가의 인도

- ① 임차인은 제1조제1항의 임대차기간종료일까지 표시상가를 원상회복하여 임대인에게 인도하여야 한다. 다만, 임대차갱신계약을 체결한 경우에는 그러하지 아니한다.
- ② 제13조 제1항 또는 같은 조 제3항에 따라 이 계약을 해제 또는 해지한 경우에는 임차인은 즉시 표시상가를 원상회복하여 임대인에게 인도 하여야 한다.
- ③ 제13조 제2항에 따라 이 계약을 해지한 경우에는 임차인은 해지통보서에 기재한 임대차계약의 해지효력 발생일까지 표시상가를 원상회복하여 임대인에게 인도하여야 한다.
- ④ 임차인이 제1항부터 제3항까지에 따라 자기 소유물 등을 반출하고 표시상가를 원상회복하여 임대인에게 인도하지 아니할 경우 임대인은 임차인의 책임과 비용부담 하에 이 계약서에 기재된 임차인의 주소 또는 거소로 임차인의 소유물 등을 반출하거나 제3자에게 보관하게 할 수 있으며, 이로 인하여 발생한 각종 손해에 대하여 임대인은 책임을 지지 아니한다.

제 15조 위약금

- ① 제13조제1항에 따라 이 계약이 해제 또는 해지된 경우에는 다음 산식에 따른 위약금이 임대보증금에서 공제되어 임대인에게 귀속된다.

위약금 = 월간총임대료 x 24개월 x (10/100)

* 월간총임대료=(임대보증금 x 이자율) /12 + 1개월분 임대료

* 이자율 : 「은행법」에 따른 금융기관으로서 가계자금 대출시장의 점유율이 최상위인 금융기관의 1년만기 정기예금이자율

* 전환보증금이 있는 경우는 이에 해당하는 월임대료를 1개월분 월임대료에 포함한다.

- ② 제13조제3항에 따라 이 계약이 해제 또는 해지된 경우에는 임대인은 임차인에게 제1항에 따른 위약금을 지급한다.

제 16조 불법점유에 대한 배상금

임차인이 제14조에 따라 표시상가를 인도 하여야 하는 날까지 표시상가를 임대인에게 인도하지 아니하는 경우에는 임차인은 표시상가를 인도 하여야 하는 날의 다음날부터 상가의 인도일까지 월임대료(전환보증금이 있는 경우는 이에 해당하는 월임대료를 포함한다)의 2배에 상당하는 금액을 납부하여야 한다. 그 계산에 관하여는 제3조를 준용한다.

제 17조 원상복구비용

임차인이 표시상가를 임대인에게 인도하는 경우 임대인은 표시상가 및 그 내부시설물 일체에 대한 점검을 실시한다. 이 경우 표시상가 및 그 내부시설물의 파손 또는 멸실 등이 있는 때에는 임차인은 이를 원상회복하거나 임대인이 제시하는 원상복구비용을 납부하여야 한다.

제 18조 임대보증금의 반환

- ① 임차인이 임대인에게 예치한 임대보증금은 임대차기간이 종료되거나 이 계약이 해제 또는 해지되어 임차인이 임대인에게 표시상가를 인도한 때에 반환한다.
- ② 임대인이 임차인에게 임대보증금을 반환하는 때에는 위약금, 제16조의 배상금, 원상복구비용, 체납임대료, 관리비 및 연체료 등 임차인이 임대인에게 납부하여야 할 일체의 채무를 우선공제하고 나머지 금액을 반환한다.

제 19조 연고권 등

- ① 임차인은 임대차 계약기간 내에 표시상가를 사용·수익하는 외의 연고권의 주장이나 어떠한 목적의 권리설정도 할 수 없다.
- ② 임차인은 임차한 표시상가에 관하여 지출한 필요비 및 유익비 등 일체의 비용 상환 청구를 하지 아니하고 유치권도 행사하지 아니한다.

제 20조 임대차등기

임차인은 임대인에 대하여 표시상가의 임대차 등기에 협력할 것을 청구하지 아니한다.

제 21조 신고의무

임차인이 사망 또는 피성년후견, 피한정후견, 피특정후견, 파산 등의 신고를 받은 때에는 임차인 또는 그 상속인 및 대리인은 사망일 또는 신고일로부터 1월 이내에 임대인에게 그 내용을 신고하여야 한다. 임차인이 법인인 경우에는 법인의 합병 또는 해산된 때에도 또한 같다.

제 22조 공동계약자의 의무 등

- ① 임차인이 2명 이상인 경우에는 임차인 각자는 임대인에 대한 임대보증금, 임대료, 관리비 등(연체료를 포함한다)의 납부 등 이 계약의 이행에 대하여 연대하여 책임을 진다.
- ② 임차인에 대한 임대인의 해지최고 등 의사표시, 임대보증금, 임대료 고지 등은 임차인 중 어느 1명에게 하여도 임차인 전체에 그 효력이 발생한다.

제 23조 소송 등

- ① 이 계약에 관한 소송의 관할법원은 임대인과 임차인 합의 하여 결정한다. 다만, 임대인과 임차인의 합의가 이루어

지지 아니한 경우에는 표시상가의 소재지를 관할하는 법원 또는 「민사소송법」에 따른 법원으로 한다.

- ② 이 계약서에 명시되지 아니한 사항은 임대인과 임차인이 합의하여 결정하되 합의되지 아니한 사항은 관계법령 및 일반관례에 따른다.

(이 계약서는 전문, 계약당사자, 상가의 표시, 계약체결일, 본문 제1조부터 제23조까지임)