

이 계약서는 법무부가 국토교통부·서울시 및 관련 전문가들과 함께 민법, 주택임대차보호법, 공인중개사법 등 관계법령에 근거하여 만들었습니다. 법의 보호를 받기 위해 【중요확인사항】(별지1)을 꼭 확인하시기 바랍니다.

This Standard Residential Lease Contract was drafted by the Ministry of Justice in consultation with the Ministry of Land, Infrastructure and Transport, the Seoul Metropolitan Government, and relevant experts on the basis of the Civil Act, the Housing Lease Protection Act, the Licensed Real Estate Agents Act, and other applicable statutes and regulations. To ensure your protection under applicable statutes and regulations, review the 【Important Matters to Check in Relation to the Standard Residential Lease Contract】(Annex 1).

주택임대차표준계약서

Standard Residential Lease Contract

- 보증금 있는 월세 전세 월세
 Lease with deposit and monthly rent
 Lease with deposit
 Lease with monthly rent

임대인()과 임차인()은 아래와 같이 임대차 계약을 체결한다
 The Lessor () and the Lessee () hereby enter into the following lease contract.

[임차주택의 표시] [Identification of the Leased Premises]

소재지	(도로명주소)		
Location	(road-name address)		
토지	지목	면적	m ²
Land	Land Category	Area	m ²
건물	구조·용도	면적	m ²
Building	Structure / Use	Area	m ²
임차할부분	상세주소가 있는 경우 동층호 정확히 기재		면적 m ²
Portion to be leased	If there is a detailed address, write down the exact detailed address, including the numbers of building, floor, and/or unit.		Area m ²
계약의종류	<input type="checkbox"/> 신규 계약		<input type="checkbox"/> 합의에 의한 재계약
	<input type="checkbox"/> 「주택임대차보호법」 제6조의3의 계약갱신요구권 행사에 의한 갱신계약 * 갱신 전 임대차계약 기간 및 금액 계약 기간: . . . ~ 보증금: 원, 차임: 월 원		
Type of contract	<input type="checkbox"/> New contract		<input type="checkbox"/> Renewal by the lessor-lessee agreement
	<input type="checkbox"/> Renewal by the lessee's exercise of the right to request renewal of contract under Article 6-3 of the Housing Lease Protection Act * Term of lease, deposits and/or monthly rents under the lease contract before renewal Term of lease: . . . ~ , Deposits: KRW, Monthly rents: KRW		

미납 국세·지방세	선순위 확정일자 현황	확정일자 부여란 ※ 주택임대차계약서를 제출하고 임대차 신고의 접수를 완료한 경우에는 별도로 확정일자 부여를 신청할 필요가 없습니다.
<input type="checkbox"/> 없음 (임대인 서명 또는 날인 _____ 인) <input type="checkbox"/> 있음(중개대상을 확인·설명서 제2쪽 II. 개업 공인중개사 세부 확인사항 '㉠ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항'에 기재)	<input type="checkbox"/> 해당 없음 (임대인 서명 또는 날인 _____ 인) <input type="checkbox"/> 해당 있음(중개대상을 확인·설명서 제2쪽 II. 개업 공인중개사 세부 확인사항 '㉠ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항'에 기재)	
Unpaid national or local taxes	Senior leases assigned with fixed dates*	* Fixed-date assignment ※ If the submission, reporting, and filing of this contract at the competent local office are complete, no separate application for a fixed-date assignment is necessary.
<input type="checkbox"/> No (Signature/seal of the Lessor:) <input type="checkbox"/> Yes (Enter the details in ⑩ "Actual legal rights relationships or matters of rights not recorded on the register" of II. Detailed matters confirmed by licensed real estate agent in the Explanation Manual for Verifying the Premises [1](Residential Building))	<input type="checkbox"/> No (Signature/seal of the Lessor:) <input type="checkbox"/> Yes (Enter the details in ⑩ "Actual legal rights relationships or matters of rights not recorded on the register" of II. Detailed matters confirmed by licensed real estate agent in the Explanation Manual for Verifying the Premises [1](Residential Building))	

[계약내용]

[Terms of Contract]

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

Article 1 (Deposits, Rents, and Management Fees) With respect to the lease of the above-mentioned property, the Lessor and the Lessee agree that the payment of deposits, monthly rents, and management fees shall be made as follows.

보증금	금	원정(W)	
Deposits		KRW		
계약금	금	원정(W)은 계약시에 지불하고 영수함. 영수자 (인)	
Earnest Money	Payment of	KRW	was made on the date of executing this contract.	
	(Recipient's signature:)		
중도금	금	원정(W)은 년 월 일에 지불하며	
Intermediate payment	Payment of	KRW	shall be made by _____ YYYY _____ MM _____ DD.	
잔금	금	원정(W)은 년 월 일에 지불한다	
Final payment	Payment of	KRW	shall be made by _____ YYYY _____ MM _____ DD.	
차임(월세)	금	원정은 매월	일에 지불한다. (입금계좌:)	
Monthly rents	Payment of	KRW	shall be made on the _____ day of each month.	
	(Account for rental payment:)		
관 리 비	(정액인 경우) 총액 금 원정(W) 월 10만원 이상인 경우 세부금액 기재			
	1. 일반관리비	금 원정(W)	2. 전기료 금 원정(W)	
	3. 수도료	금 원정(W)	4. 가스 사용료 금 원정(W)	
	5. 난방비	금 원정(W)	6. 인터넷 사용료 금 원정(W)	
	7. TV 사용료	금 원정(W)	8. 기타관리비 금 원정(W)	
	(정액이 아닌 경우) 관리비의 항목 및 산정방식을 기재(예: 세대별 사용량 비례, 세대수 비례)			
Management fees	(In case of fixed fees)		KRW	
	In case of the fixed fees at or over 100,000 KRW, specify the fee items as follows.			
	1. General management	KRW	2. Electricity	KRW
	3. Water	KRW	4. Gas	KRW
	5. Heating	KRW	6. Internet	KRW
	7. Television	KRW	8. Other management	KRW
	(In case of non-fixed fees) In case of non-fixed fees, specify the fee items and the methods* of calculation. * Charging based on individual unit usage or in proportion to the units within a residential building			

제2조(임대차기간) 임대인은 임차주택을 임대차 목적대로 사용·수익할 수 있는 상태로 ____년 ____월 ____일까지 임차인에게 인도하고, 임대차기간은 인도일로부터 ____년 ____월 ____일까지로 한다.

Article 2 (Term of lease) The Lessor shall hand over the premises to the Lessee in a condition fit for its use and enjoyment as the leased premises by ____YYYY ____MM ____DD, and its term of lease shall be from the date of hand-over until ____YYYY ____MM ____DD.

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

Article 3 (Repairs before move-in) The Lessor and the Lessee agree as follows regarding the facilities requiring repairs and the payment of repair costs.

수리 필요 시설	<input type="checkbox"/> 없음 <input type="checkbox"/> 있음(수리할 내용: _____)
Facilities requiring repairs	<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Yes (Details of repairs: _____)
수리 완료 시기	<input type="checkbox"/> 잔금지급 기일인 ____년 ____월 ____일까지 <input type="checkbox"/> 기타 (_____)
Agreed deadline of repairs	<input type="checkbox"/> By the final payment date of ____YYYY ____MM ____DD <input type="checkbox"/> Other (_____)
약정한 수리 완료 시기 까지 미 수리한 경우	<input type="checkbox"/> 수리비를 임차인이 임대인에게 지급하여야 할 보증금 또는 차임에서 공제 <input type="checkbox"/> 기타(_____)
If repairs are uncompleted by the agreed deadline	<input type="checkbox"/> The Lessee may deduct the repair costs from the deposits or rents payable to the Lessor. <input type="checkbox"/> Other (_____)

제4조(임차주택의 사용·관리·수선) ① 임차인은 임대인의 동의 없이 임차주택의 구조변경 및 전대나 임차권 양도를 할 수 없으며, 임대차 목적인 주거 이외의 용도로 사용할 수 없다.

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

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

Article 4 (Use, Management, and Repair of the Leased Premises) ① The Lessee shall not, without the Lessor's consent, alter the structure of the leased premises, sublease it, transfer the leasehold rights or use the premises for any purpose other than the residential use as this contract intends.

② During the term of this contract, the Lessor shall maintain the leased premises in a condition fit for the Lessee's use and enjoyment, and the Lessee shall not refuse the Lessor's necessary acts to maintain the premises in such a condition.

③ The Lessor and the Lessee shall agree as follows in regard to the repairs of the leased premises and the allocation of repair costs during the term of this contract. For any allocation of repair costs not expressly agreed upon, the responsibility shall be determined in accordance with the Civil Act, relevant case law, and customary practices.

임대인부담	(예컨대, 난방, 상·하수도, 전기시설 등 임차주택의 주요설비에 대한 노후·불량으로 인한 수선은 민법 제623조, 판례상 임대인이 부담하는 것으로 해석됨)
Lessor's responsibility	(e.g., Repairs due to deterioration or defects in major facilities of the leased residence, such as heating, water/sewage, electrical systems pursuant to Article 623 of the Civil Act and relevant case law)
임차인부담	(예컨대, 임차인의 고의·과실에 기한 파손, 전구 등 통상의 간단한 수선, 소모품 교체 비용은 민법 제623조, 판례상 임차인이 부담하는 것으로 해석됨)
Lessee's responsibility	(e.g., Repairs caused by the Lessee's intent/negligence, ordinary minor repairs, or replacement of consumable items such as light bulbs pursuant to Article 623 of the Civil Act and relevant case law.)

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

④ If the Lessee paid the repair costs that fall under the Lessor's responsibility, the Lessee may claim the costs from the Lessor.

제5조(계약의 해제) 임차인이 임대인에게 중도금(중도금이 없을 때는 잔금)을 지급하기 전까지, 임대인은 계약금의 배액을 상환하고, 임차인은 계약금을 포기하고 이 계약을 해제할 수 있다.

Article 5 (Rescission) Until the Lessor's intermediate payment (or the final payment if no intermediate payment is stipulated), this contract may be rescinded provided the Lessor's returning double of the earnest money and the Lessee's forfeiting the earnest money paid to the Lessor.

제6조(채무불이행과 손해배상) 당사자 일방이 채무를 이행하지 아니하는 때에는 상대방은 상당한 기간을 정하여 그 이행을 최고하고 계약을 해제할 수 있으며, 그로 인한 손해배상을 청구할 수 있다. 다만, 채무자가 미리 이행하지 아니할 의사를 표시한 경우의 계약해제는 최고를 요하지 아니한다.

Article 6 (Non-Performance and Compensation) If either party fails to perform its obligations, the other party may notify a period in advance to demand the failing party's performance of obligations and, in the case of non-performance during the period, rescind this contract and may claim compensation for the damages incurred. However, if the failing party previously expressed an intention not to perform, rescission may be effected without the demand notice.

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

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

Article 7 (Termination) ① If, without the Lessee's fault, any portion of the leased premises is destroyed or otherwise rendered unfit for use in accordance with the lease purpose, the Lessee may terminate this contract.

② The Lessor may terminate this contract if the Lessee is in arrears in an amount equivalent to two installments of rent, or if the Lessee violates Article 4(1).

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

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

③ 제2항에 따른 손해배상액은 주택임대차보호법 제6조의3 제6항에 의한다.

Article 8 (Request for and Refusal of Contract Renewal) ① The Lessee may request renewal of contract between six to two months prior to the expiration of the lease term. However, the Lessor may refuse the request on the grounds stipulated in Article 6-3(1) of the Housing Lease Protection Act, such as the owner-occupancy or the occupancy by the Lessor's lineal ascendants/descendants.

※ "Annex 2) Notice of Refusal to Renew" attached to this contract may be used.

② If the Lessor refused the renewal on the ground of sub-paragraph 8 of Article 6-3(1) of the Housing Lease Protection Act, but, without a just cause, leases the premises to a third party before the end of the renewal period that would have been effected without the refusal, the Lessor shall compensate the Lessee for the damages incurred by the refusal.

③ The amount of damages under paragraph ② shall be determined pursuant to Article 6-3(6) of the Housing Lease Protection Act.

제9조(계약의 종료) 임대차계약이 종료된 경우에 임차인은 임차주택을 원래의 상태로 복구하여 임대인에게 반환하고, 이와 동시에 임대인은 보증금을 임차인에게 반환하여야 한다. 다만, 시설물의 노후화나 통상 생길 수 있는 파손 등은 임차인의 원상복구의무에 포함되지 아니한다.

Article 9 (Termination or Expiration of Contract) Upon termination or expiration of this contract, the Lessee shall restore the leased premises to its original condition and return it to the Lessor, and the Lessor shall simultaneously return the deposit to the Lessee. However, ordinary wear and tear and deterioration due to aging of facilities are not included in the Lessee's obligation to restore.

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

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

Article 10 (Settlement of Expenses) ① Upon termination or expiration of the lease, the Lessee shall settle all utility charges and management fees.

② Of the management fees already paid, the Lessee may claim a refund of the long-term repair reserve from the Lessor (if the Lessor is the owner). However, if an entity responsible for the management of the leased premises such as the management office settles the long-term repair reserve, the Lessee shall make the refund claim to the responsible entity.

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

Article 11 (Resolution of Disputes) If a dispute arises in connection with this contract, the Lessor and the Lessee shall endeavor to resolve it amicably through consultation between the parties or mediation by the Housing Lease Dispute Conciliation Committee.

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

Article 12 (Brokerage Fee, etc.) Brokerage fees payable to the licensed real estate agent shall be _____KRW or _____% of the value of transaction under this contract (VAT included VAT excluded). The Lessor and the Lessee shall bear their respective portions of the brokerage fee. However, this shall not apply if the annulment, cancellation, or rescission of this contract occurred due to the licensed real estate agent's intentional act or negligence.

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

Article 13 (Explanation Manual for Verifying the Premises [1] (Residential Building)) The licensed real estate agent shall draft two copies of the Explanation Manual for Verifying the Premises [1] (Residential Building) and distribute each copy to the Lessor and the Lessee along with a copy of the guarantee deed subscribed by the licensed real estate agent (e.g., Certificate of Insurance) on _____YYYY_____MM_____DD.

[특약사항]

[Special Terms]

- 주택을 인도받은 임차인은 _____년 _____월 _____일까지 주민등록(전입신고)과 주택임대차계약서상 확정일자를 받기로 하고, 임대인은 위 약정일자의 다음날까지 임차주택에 저당권 등 담보권을 설정할 수 없다.
- Upon the Lessee's taking-over of the leased premises, the Lessee shall complete the resident registration (Move-in report) and apply for the fixed date assignment by _____YYYY_____MM_____DD. The Lessor shall not establish security interests such as a mortgage on the leased premises until a day after the above-mentioned date.
- 임대인이 위 특약에 위반하여 임차주택에 저당권 등 담보권을 설정한 경우에는 임차인은 임대차계약을 해제 또는 해지할 수 있다. 이 경우 임대인은 임차인에게 위 특약 위반으로 인한 손해를 배상하여야 한다.
- If the Lessor establishes security interests such as a mortgage on the leased premises in violation of the foregoing special term, the Lessee may rescind or terminate this contract. In such a case, the Lessor shall compensate the Lessee for the damages incurred by the breach.
- 임대차계약을 체결한 임차인은 임대차계약 체결 시를 기준으로 임대인이 사전에 고지하지 않은 선순위 임대차 정보(주택임대차보호법 제3조의6 제3항)가 있거나 미납 또는 체납한 국세·지방세가 _____원을 초과하는 것을 확인한 경우 임대차기간이 시작하는 날까지 제5조에도 불구하고 계약금 등의 명목으로 임대인에게 교부한 금전 기타 물건을 포기하지 않고 임대차계약을 해제할 수 있다.
- If the Lessee confirms any senior leases under Article 3-6(3) of the Housing Lease Protection Act or unpaid national and/or local taxes exceeding _____KRW undisclosed by the Lessor when this contract went into effect, the Lessee may, notwithstanding Article 5, rescind this contract without forfeiting any monetary or non-monetary payment made to the Lessor as the earnest money, provided that such a rescission takes place before the commencement of lease term.
- 주택임대차계약과 관련하여 분쟁이 있는 경우 임대인 또는 임차인은 법원에 소를 제기하기 전에 먼저 주택임대차분쟁조정위원회에 조정을 신청한다. (동의 미동의)
※ 주택임대차분쟁조정위원회 조정을 통한 경우 60일(최대 90일) 이내 신속하게 조정 결과를 받아볼 수 있습니다.
- If a dispute arises in relation to this contract, the Lessor and the Lessee hereby agree to seek mediation by the Housing Lease Dispute Conciliation Committee before filing a lawsuit in court.
(Agree Disagree)
※ In case of the mediation by the Housing Lease Dispute Conciliation Committee, results can be obtained promptly within 60 days (up to 90 days).
- 주택의 철거 또는 재건축에 관한 구체적 계획 (없음 있음 ※공사시기 : _____ ※ 소요기간 : _____개월)
- Any specific construction planned to demolish or rebuild the leased premises
(No Yes ※ Construction schedule: _____ ※ Duration: _____ months)
- 상세주소가 없는 경우 임차인의 상세주소부여 신청에 대한 소유자 동의여부 (동의 미동의)
- In case of the leased premises with no detailed address, owner's consent to the Lessee's application for the detailed address (Consent Dissent)

※ 기타

※ Other

법의 보호를 받기 위한 중요사항! 반드시 확인하세요

Matters to Check in Relation to the Standard Residential Lease Contract

< 계약 체결 시 꼭 확인하세요 >

< Matters to check when signing the lease contract >

【대항력 및 우선변제권 확보】

【Securing the leasehold and the preferential repayment right】

- ① 임차인이 **주택의 인도와 주민등록**을 마친 때에는 그 다음날부터 제3자에게 임차권을 주장할 수 있고, 계약서에 **확정일자**까지 받으면 후순위권리자나 그 밖의 채권자에 우선하여 변제받을 수 있으며, 주택의 점유와 주민등록은 임대차 기간 중 계속 유지하고 있어야 합니다.
 - ① Once the Lessee's taking-over of the leased premises and completion of the resident registration (Move-in report), the Lessee may claim the leasehold on the premises against third parties from the following day. If, in addition to the aforementioned, the Lessee obtains a fixed-date assigned to this contract, the Lessee may hold the right to the preferential repayment over junior right holders and other creditors. The resident registration and occupancy in the leased premises shall be maintained throughout the lease term.
 - ② **등기사항증명서, 미납국세·지방세, 다가구주택 확정일자 현황** 등을 반드시 확인하여 선순위 권리자 및 금액을 확인하고 계약 체결여부를 결정하여야 보증금을 지킬 수 있습니다.
- ※ 임차인은 임대인의 동의를 받아 미납국세·지방세는 관할 세무서에서, 확정일자 현황은 관할 주민센터·등기소에서 확인할 수 있습니다.
- ② To secure the deposit repayment, the Lessee must check the **Certificate of Registered Matters, any unpaid national and/or local taxes, and the status of fixed-date assignment in a multi-unit residence**. Through such verification, the Lessee can identify the seniority among right holders and the amounts involved before deciding whether to sign this contract.
- ※ With the Lessor's consent, the Lessee can check the Lessor's national and/or local tax payment at the competent local tax office and the fixed-date assignment status at the competent local community center/registration office.

【임대차 신고의무 및 확정일자 부여 의제】

【Obligation to report the lease and Deemed assignment of a fixed-date】

- ① 수도권 전역, 광역시, 세종시 및 도(道)의 시(市) 지역에서 보증금 6천만원 또는 월차임 30만원을 초과하여 주택임대차 계약을 체결(금액의 변동이 있는 재계약·갱신계약 포함)한 경우, 임대인과 임차인은 계약체결일로부터 30일 이내에 시군 구청에 해당 계약을 공동(계약서를 제출하는 경우 단독신고 가능)으로 신고하여야 합니다.
- ① Any housing lease in the Seoul metropolitan area, metropolitan cities, Sejong City, and city districts in provinces (including contract renewal with changed deposits and/or rentals) with a deposit exceeding 60 million KRW or a monthly rent exceeding 300,000 KRW, the Lessor and the Lessee must report the lease jointly (or separately in case of submitting the lease contract only) to the competent city/county/district office within 30 days of this contract's entering into force.
- ② 주택임대차계약서를 제출하고 임대차 신고의 접수를 완료한 경우, 임대차 신고필증상 접수완료일에 확정일자가 부여된 것으로 간주되므로, 별도로 확정일자 부여를 신청할 필요가 없습니다.
- ② If the submission of this contract and the filing of the received contract are completed, a fixed date is deemed to have been assigned on the date of receipt stated on the Certificate of Housing Lease Contract Reporting. In this case, no separate application for the fixed-date assignment is necessary.

< 계약기간 중 꼭 확인하세요 >

< Matters to check during the lease term >

【차임증액청구】

【Request to increase rent】

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

When increasing rent or the deposit during the term of lease contract or upon its renewal due to the Lessee's exercise of the right to request the contract renewal, the increase shall not exceed 5% of the existing rents/deposits and cannot be introduced within a year from the contract's entering into force or from any previously agreed increase.

【묵시적 갱신 등】

【Implied renewal, etc.】

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

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

- ① If the Lessor does not notify the Lessee an intent to renew the lease contract under changed terms or not to renew it between six to two* months prior to the contract expiration, or the Lessee does not notify the Lessor of such an intent at least two months before the contract expiration, the contract is automatically renewed on the same terms as the previous contract.

* A period of six to one month(s) applies to the lease contracts concluded before December 10, 2020 while the six-to two-month period applies to the new/ renewed contracts concluded after December 10, 2020.

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

- ② While the term of lease contract renewed under paragraph ① is two years, the Lessee may terminate the renewed contract at any time. As for the Lessor, the renewed contract can be terminated only on the grounds set forth in Article 7 of this contract or by agreement with the Lessee.

【계약갱신요구 등】

【Request for contract renewal, etc.】

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

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

- ① If the Lessee requests a renewal of the lease contract between six to two months* prior to the contract expiration, the Lessor may not refuse without a just cause. When refusing the renewal, the Lessor may use the Notice of Refusal to Renew form set out in Annex 2.

* A period of six to one month(s) applies to the lease contracts concluded before December 10, 2020 while the six-to two-month period applies to the new/ renewed contracts concluded after December 10, 2020.

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

- ② The Lessee may exercise the renewal request right only once. In that event, the term of renewed lease will be two years and the remaining terms shall be deemed to be the same as the previous contract. However, in case of raising the rent/deposit, only an increase within the five percent (5%) range of the rent/deposit in effect at the time of introduction will be permitted.

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

- ③ In case of implied renewal or renewal by the Lessor-Lessee agreement, the Lessee's right to request renewal is not deemed to have been exercised. Accordingly, the Lessee shall retain the one renewal right as stipulated in the Housing Lease Protection Act.

< 계약종료 시 꼭 확인하세요 >

< Matters to check at the end of the contract >

【보증금액 증액시 확정일자 날인】

【Fixed-date assignment in case of the deposit increase】

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

If the deposit is increased during the term of lease contract or upon the contract renewal, **a new fixed date** must be obtained on the increased deposit amount to secure a preferential repayment right on that additional portion.

주택임대차 관련 분쟁은 전문가로 구성된 대한법률구조공단, 한국부동산원, 한국토지주택공사, 지방자치단체에 설치된 주택임대차분쟁조정위원회에서 신속하고 효율적으로 해결할 수 있습니다.
Disputes related to housing lease can be handled promptly and efficiently by the expert members of Housing Lease Dispute Conciliation Committees installed at the Korea Legal Aid Corporation, the Korea Real Estate Board, the Korea Land & Housing Corporation, and local governments.

계약갱신 거절통지서

Notice of Refusal to Renew

임	성 명		임	성 명	
대	주 소		차	주 소	
인	연 락 처		인	연 락 처	
Le	Name		Le	Name	
ss	Address		ss	Address	
or	Contact		ee	Contact	
임차목적물 주소					
Address of leased premises					
임대차계약 기간					
Term of lease					

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

The Lessor(_____) hereby notifies the Lessee(_____) that the Lessee's request to renew the lease contract received on ____YYYY ____MM ____DD is declined on the legal ground(s) stated below.

계약갱신거절 사유 (주택임대차보호법 제6조의3 제1항 각 호)

Grounds for Refusing Contract Renewal

(Article 6-3(1) of the Housing Lease Protection Act)

1. 임차인이 2기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우
1. The Lessee has been in arrears in an amount equivalent to two installments of rent.
2. 임차인이 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임차한 경우
2. The Lessee obtained the lease by falsehood or other fraudulent means.
3. 서로 합의하여 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 제공한 경우
- (상당한 보상의 내용 : _____)
3. The Lessor and Lessee have mutually agreed to terminate the lease and the Lessor has provided the Lessee with reasonable compensation.
- (Details of reasonable compensation: _____)
4. 임차인이 임대인의 동의 없이 목적 주택의 전부 또는 일부를 전대(轉貸)한 경우
4. The Lessee, without the Lessor's consent, has sublet all or part of the leased premises.
5. 임차인이 임차한 주택의 전부 또는 일부를 고의나 중대한 과실로 파손한 경우
5. The Lessee intentionally or by gross negligence damaged all or part of the leased premises.
6. 임차한 주택의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성하지 못할 경우
6. All or part of the leased premises has been destroyed to the extent that it can no longer serve its purpose.
7. 주택의 전부 또는 대부분을 철거·재건축하기 위하여 점유를 회복할 필요가 있는 경우
7. Recovery of possession is necessary to demolish or reconstruct all or a substantial portion of the premises.
- 7-1. 임대차계약 체결 당시 공사시기 및 소요기간 등을 포함한 철거 또는 재건축 계획을 임차인에게 구체적으로 고

지하고 그 계획에 따르는 경우

7-1. The Lessor has notified the Lessee of the detailed demolition or reconstruction plan, including schedule and duration, when this contract went into force and proceeds in accordance with the plan.

7-2. 건물이 노후·훼손 또는 일부 멸실되는 등 안전사고의 우려가 있는 경우

7-2. The building has safety concerns such as aging, deterioration, or partial destruction.

7-3. 다른 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우

7-3. Demolition or reconstruction is carried out in compliance with applicable statues.

8. 임대인 또는 임대인의 직계존비속이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우

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

8. The Lessor or the Lessor's lineal ascendant/descendant intends to reside in the leased premises.

- Name of the occupant:

- Relation: Lessor Lessor's lineal ascendant Lessor's lineal descendant

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

9. Others such as the Lessee's marked violation of obligations or grave causes that render the continuation of lease unfeasible

* 위 계약갱신거절 사유를 보충설명하기 위한 구체적 사정

* Elaboration of the grounds for refusing renewal selected above.

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

※ If you have any documents or materials to support the selected ground such as documents, attach them to this notice and provide them to the Lessee.

작성일자 :	년	월	일	임대인 :	(서명 또는 날인)
Date of issue :	YYYY	MM	DD	Lessor :	(signature or seal)
* 거절통지의 효력은 위 계약갱신 거절통지서를 작성 및 발송한 후, 임차인에게 통지가 도달한 때에 발생합니다.					
* This notice of refusal becomes effective when it has been issued, dispatched, and subsequently received by the Lessee.					