

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.
Hợp đồng này được Bộ Tư pháp cùng Bộ Đất đai, Cơ sở hạ tầng và Giao thông vận tải, Thành phố Seoul và các chuyên gia liên quan xây dựng, dựa trên các luật và quy định liên quan như Bộ luật Dân sự, Luật Bảo vệ Quyền thuê nhà ở, Luật Công chứng viên. Để được pháp luật bảo vệ, vui lòng đọc nội dung [Các mục xác nhận quan trọng] (Đính kèm 1).

주택임대차표준계약서 Hợp đồng Thuê Nhà ở Tiêu chuẩn

보증금 있는 월세 Thuê nhà hàng tháng có đặt cọc
전세 Thuê nhà Jeonse 월세 Thuê nhà trả tiền hàng tháng

임대인()과 임차인()은 아래와 같이 임대차 계약을 체결한다
Bên cho thuê () và Bên thuê () ký kết Hợp đồng thuê nhà ở với các điều khoản dưới đây:

[임차주택의 표시] [Thông tin chi tiết nhà thuê]

소재지	(도로명주소)			
Địa chỉ	(Địa chỉ tên đường)			
토지	지목	면적	m ²	
Đất	Số thửa	Diện tích	m ²	
건물	구조·용도	면적	m ²	
Công trình trên đất	Cấu tạo/Mục đích sử dụng	Diện tích	m ²	
임차할부분	상세주소가 있는 경우 동·층·호 정확히 기재	면적		
Phân được thuê	Trường hợp có địa chỉ chi tiết, phải ghi chính xác Phường/Xã, Tầng và Số phòng	Diện tích	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			
Loại hợp đồng	<input type="checkbox"/> Hợp đồng mới		<input type="checkbox"/> Tái ký hợp đồng theo thỏa thuận	
	<input type="checkbox"/> Hợp đồng gia hạn theo việc thực hiện quyền yêu cầu gia hạn hợp đồng thuê nhà ở, quy định tại Điều 6-3 của 「Luật Bảo vệ Quyền thuê nhà ở」 * Thời hạn và số tiền hợp đồng thuê nhà ở trước khi gia hạn Thời hạn hợp đồng : ~ Tiền đặt cọc: won, Tiền thuê nhà: won/tháng			
미납 국세·지방세		선순위 확정일자 현황		확정일자 부여란
<input type="checkbox"/> 없음 (임대인 서명 또는 날인 (인)) <input type="checkbox"/> 있음(중개대상물 확인·설명서 제2쪽 II. 개업공인 중개사 세부 확인사항 ⑨ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항에 기재)		<input type="checkbox"/> 해당 없음 (임대인 서명 또는 날인 (인)) <input type="checkbox"/> 해당 있음(중개대상물 확인·설명서 제2쪽 II. 개업 공인중개사 세부 확인사항 ⑨ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항에 기재)		
Các khoản thuế quốc gia và thuế địa phương chưa nộp		Tình trạng ngày xác nhận có quyền ưu tiên		Ô cấp Ngày xác nhận
<input type="checkbox"/> Không có (Chữ ký hoặc đóng dấu của Bên cho thuê (인)) <input type="checkbox"/> Có (Ghi vào mục ⑨ Quan hệ quyền lợi thực tế hoặc các quyền lợi không được công bố đối với tài sản' thuộc Phần II. Các mục xác nhận chi tiết của Môi giới công chứng, Trang 2 của Giấy xác nhận và Mô tả Tài sản Môi giới)		<input type="checkbox"/> Không áp dụng (Chữ ký hoặc đóng dấu của Bên cho thuê (인)) <input type="checkbox"/> Áp dụng (Ghi vào mục ⑨ Quan hệ quyền lợi thực tế hoặc các quyền lợi không được công bố đối với tài sản' thuộc Phần II. Các mục xác nhận chi tiết của Môi giới công chứng, Trang 2 của Giấy xác nhận và Mô tả Tài sản Môi giới)		

[계약내용 Nội dung hợp đồng]

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

Điều 1 (Tiền đặt cọc, Tiền thuê nhà và Phí quản lý): Liên quan đến việc cho thuê bất động sản nêu trên, Bên cho thuê và Bên thuê thỏa thuận cùng chi trả Tiền đặt cọc, Tiền thuê nhà và Phí quản lý như sau.

보증금	금	원정(W)
Tiền đặt cọc		won (₩)
계약금	금	원정(W)은 계약시에 지불하고 영수함. 영수자 (인)
Tiền đặt cọc hợp đồng	Người nhận (인)	won (₩) được chi trả và nhận tại thời điểm ký hợp đồng.
중도금	금	원정(W)은 _____년 _____월 _____일에 지불하며
Tiền thanh toán đợt giữa		won (₩) được chi trả vào ngày _____ tháng _____ năm _____
잔금	금	원정(W)은 _____년 _____월 _____일에 지불한다
Tiền thanh toán đợt cuối		won (₩) được chi trả vào ngày _____ tháng _____ năm _____
차임(월세)	금	원정은 매월 _____일에 지불한다(입금계좌: _____)	
Tiền thuê (tháng)			
관 리 비	(정액인 경우) 총액 금 원정(\) 월 10만원 이상인 경우 세부금액 기재		
	1. 일반관리비	금 원정(\)	2. 전기료 금 원정(\)
	3. 수도료	금 원정(\)	4. 가스 사용료 금 원정(\)
	5. 난방비	금 원정(\)	6. 인터넷 사용료 금 원정(\)
	7. TV 사용료	금 원정(\)	8. 기타관리비 금 원정(\)
(정액이 아닌 경우) 관리비의 항목 및 산정방식을 기재(예: 세대별 사용량 비례, 세대수 비례)			
Phí quản lý	(Trường hợp là số tiền cố định) Tổng số tiền là won (₩) Trường hợp trên 100.000 won mỗi tháng, ghi rõ số tiền chi tiết		
	1. Phí quản lý chung	won (₩)	2. Tiền điện won (₩)
	3. Tiền nước	won (₩)	4. Phí sử dụng Gas won (₩)
	5. Tiền sưởi	won (₩)	6. Phí sử dụng Internet won (₩)
	7. Phí sử dụng TV	won (₩)	8. Phí quản lý khác won (₩)
(Trường hợp không phải là số tiền cố định) Ghi rõ các hạng mục và phương thức tính phí quản lý (Ví dụ: Tỷ lệ theo lượng sử dụng của từng hộ gia đình, Tỷ lệ theo số lượng hộ gia đình)			

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

Điều 2 (Thời hạn thuê nhà ở) Bên cho thuê bàn giao nhà ở cho thuê cho Bên thuê trong tình trạng có thể sử dụng và thu lợi theo đúng mục đích thuê nhà ở, chậm nhất là ngày _____ tháng _____ năm _____ và thời hạn thuê nhà ở sẽ được tính từ ngày bàn giao đến ngày _____ tháng _____ năm _____.

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

Điều 3 (Sửa chữa trước khi vào ở) Bên cho thuê và Bên thuê thỏa thuận về các cơ sở vật chất cần sửa chữa và trách nhiệm chi phí liên quan đến nhà ở cho thuê như sau.

수리 필요 시설	<input type="checkbox"/> 없음 <input type="checkbox"/> 있음(수리할 내용: _____)
Cơ sở vật chất cần sửa chữa	<input type="checkbox"/> Không có <input type="checkbox"/> Có (Nội dung sửa chữa: _____)
수리 완료 시기	<input type="checkbox"/> 잔금지급 기일인 _____ 년 _____ 월 _____ 일까지 <input type="checkbox"/> 기타 (_____)
Thời gian hoàn thành sửa chữa	<input type="checkbox"/> Đến ngày thanh toán khoản đợt cuối là ngày _____ tháng _____ năm _____ <input type="checkbox"/> Ngày khác (_____)
약정한 수리 완료 시기 까지 미 수리한 경우	<input type="checkbox"/> 수리비를 임차인이 임대인에게 지급하여야 할 보증금 또는 차임에서 공제 <input type="checkbox"/> 기타(_____)
Trường hợp không sửa chữa xong cho đến thời điểm đã thỏa thuận để hoàn tất sửa chữa	<input type="checkbox"/> Khấu trừ chi phí sửa chữa vào Tiền đặt cọc hoặc Tiền thuê nhà mà Bên thuê phải thanh toán cho Bên cho thuê <input type="checkbox"/> Ngày khác (_____)

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.

Điều 4 (Sử dụng, Quản lý và Sửa chữa nhà ở cho thuê) ① Bên thuê không được thay đổi cấu trúc, cho thuê lại hoặc chuyển nhượng quyền thuê nhà ở mà không có sự đồng ý của Bên cho thuê, và không được sử dụng nhà ở cho thuê với mục đích khác ngoài mục đích thuê là để ở.

② Bên cho thuê phải duy trì nhà ở cho thuê trong tình trạng cần thiết để sử dụng và thu lợi trong suốt thời gian hợp đồng còn hiệu lực, và Bên thuê không được từ chối khi Bên cho thuê thực hiện các hành vi cần thiết để bảo tồn nhà ở cho thuê.

③ Bên cho thuê và Bên thuê thỏa thuận về việc sửa chữa và trách nhiệm chi phí phát sinh đối với nhà ở cho thuê trong thời gian hợp đồng còn hiệu lực như sau. Tuy nhiên, trách nhiệm đối với các chi phí sửa chữa khác không được thỏa thuận sẽ tuân theo Bộ luật Dân sự, các án lệ và các tập quán khác.

임대인부담	(예컨대, 난방, 상·하수도, 전기시설 등 임차주택의 주요설비에 대한 노후·불량으로 인한 수선은 민법 제623조, 판례상 임대인이 부담하는 것으로 해석됨)
Chi phí do Bên cho thuê chịu	(Ví dụ: Các sửa chữa đối với thiết bị chính của nhà ở cho thuê do cũ hỏng hoặc kém chất lượng, như hệ thống sưởi, cấp thoát nước, thiết bị điện, theo Điều 623 của Bộ luật Dân sự và các án lệ, được giải thích là do Bên cho thuê chịu trách nhiệm)
임차인부담	(예컨대, 임차인의 고의·과실에 기한 파손, 전구 등 통상의 간단한 수선, 소모품 교체 비용은 민법 제623조, 판례상 임차인이 부담하는 것으로 해석됨)
Chi phí do Bên thuê chịu	(Ví dụ: Các hư hỏng do cố ý hoặc sơ suất của Bên thuê, các sửa chữa đơn giản thông thường như bóng đèn, chi phí thay thế vật tư tiêu hao, theo Điều 623 của Bộ luật Dân sự và các án lệ, được giải thích là do Bên thuê chịu trách nhiệm)

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.

Điều 5 (Hủy bỏ Hợp đồng) Cho đến trước khi Bên thuê thanh toán Tiền thanh toán đợt giữa (hoặc Tiền thanh toán đợt cuối, nếu không có Tiền thanh toán đợt giữa) cho Bên cho thuê, Bên cho thuê có thể hủy bỏ hợp đồng này bằng cách hoàn trả gấp đôi Tiền đặt cọc hợp đồng, và Bên thuê có thể hủy bỏ hợp đồng này bằng cách từ bỏ Tiền đặt cọc hợp đồng.

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.

Điều 6 (Không thực hiện nghĩa vụ và Bồi thường thiệt hại) Khi một trong các bên không thực hiện nghĩa vụ, bên còn lại có thể định ra một thời hạn hợp lý, yêu cầu bên kia thực hiện nghĩa vụ, và có thể hủy bỏ hợp đồng, đồng thời có quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại phát sinh. Tuy nhiên, nếu bên có nghĩa vụ đã bày tỏ ý định không thực hiện nghĩa vụ từ trước, có thể hủy bỏ hợp đồng mà không cần phải yêu cầu thực hiện nghĩa vụ.

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.

Điều 7 (Chấm dứt Hợp đồng) ① Bên thuê có thể chấm dứt hợp đồng trong trường hợp một phần của nhà ở cho thuê bị hủy hoại hoặc vì các lý do khác mà không phải do lỗi của bản thân Bên thuê, dẫn đến việc không thể sử dụng nhà ở theo đúng mục đích thuê.

② Bên cho thuê có thể chấm dứt hợp đồng trong trường hợp Bên thuê chậm trả tiền thuê nhà lên đến số tiền tương đương 2 kỳ trả tiền thuê nhà, hoặc vi phạm khoản 1, Điều 4.

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 아니하였더라면 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.

Điều 8 (Yêu cầu và Từ chối gia hạn) ① Bên thuê có thể yêu cầu gia hạn hợp đồng thuê nhà ở trong khoảng thời gian từ 6 tháng đến 2 tháng trước khi thời hạn thuê nhà ở kết thúc. Tuy nhiên, Bên cho thuê chỉ có thể từ chối yêu cầu gia hạn hợp đồng thuê nhà ở trong trường hợp có các lý do quy định tại từng điểm thuộc khoản 1, Điều 6-3 của Luật Bảo vệ Quyền thuê nhà ở, chẳng hạn như trường hợp bán thân Bên cho thuê hoặc người thân trực hệ của Bên cho thuê muốn ở thực tế. ※ Phụ lục 2) Có thể sử dụng mẫu Thông báo từ chối gia hạn hợp đồng

② Mặc dù Bên cho thuê đã từ chối gia hạn với lý do muốn ở thực tế theo điểm 8 khoản 1 Điều 6-3 của Luật Bảo vệ Quyền thuê nhà ở, nhưng lại cho bên thứ ba thuê lại nhà ở mà không có lý do chính đáng trước khi thời hạn gia hạn đáng lẽ được áp dụng (nếu không bị từ chối) kết thúc, thì Bên cho thuê phải bồi thường thiệt hại cho Bên thuê do việc từ chối gia hạn gây ra.

③ Số tiền bồi thường thiệt hại theo khoản 2 sẽ tuân theo khoản 6 Điều 6-3 của Luật Bảo vệ Quyền thuê nhà ở.

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.

Điều 9 (Kết thúc Hợp đồng) Khi Hợp đồng thuê nhà ở chấm dứt, Bên thuê phải khôi phục nhà ở cho thuê về trạng thái ban đầu và bàn giao lại cho Bên cho thuê, đồng thời, Bên cho thuê phải hoàn trả Tiền đặt cọc cho Bên thuê. Tuy nhiên, các hư hỏng do cơ sở vật chất bị cũ hỏng hoặc các hư hại thông thường có thể xảy ra sẽ không bao gồm trong nghĩa vụ khôi phục hiện trạng ban đầu của Bên thuê.

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.

Điều 10 (Thanh toán chi phí) ① Bên thuê phải thanh toán các khoản công ích và phí quản lý khi hợp đồng chấm dứt.

② Bên thuê có thể yêu cầu Bên cho thuê (nếu là chủ sở hữu) hoàn trả tiền dự phòng cho việc sửa chữa lớn trong số phí quản lý đã nộp. Tuy nhiên, nếu đơn vị quản lý (như ban quản lý) tiến hành quyết toán Quỹ dự phòng sửa chữa lớn, thì có thể yêu cầu đơn vị quản lý đó (thanh toán).

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

Điều 11 (Giải quyết Tranh chấp) Trong trường hợp phát sinh tranh chấp liên quan đến hợp đồng thuê nhà ở này, Bên cho thuê và Bên thuê nỗ lực giải quyết một cách hòa giải thông qua sự thỏa thuận giữa các bên hoặc thông qua hòa giải của Ủy ban Điều chỉnh Tranh chấp Thuê nhà ở.

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.

Điều 12 (Phí môi giới, v.v.) Phí môi giới là _____% trên giá trị giao dịch, tương đương _____won (□ Đã bao gồm Thuế giá trị gia tăng □ Chưa bao gồm Thuế giá trị gia tăng), do Bên cho thuê và Bên thuê mỗi bên chịu trách nhiệm chi trả. Tuy nhiên, điều này sẽ không áp dụng trong trường hợp giao dịch giữa các bên được ủy thác môi giới trở nên vô hiệu, bị hủy bỏ hoặc bị chấm dứt do cố ý hoặc sơ suất của Nhà môi giới bất động sản.

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

Điều 13 (Cấp Giấy xác nhận và Mô tả Tài sản Môi giới) Nhà môi giới bất động sản lập Giấy xác nhận và Mô tả Tài sản Môi giới, đính kèm bản sao của Chứng thư Bảo lãnh nghiệp vụ (như Giấy chứng nhận Bảo hiểm bồi thường, v.v.), và cấp riêng cho Bên cho thuê và Bên thuê vào ngày _____ tháng _____ năm _____.

[특약사항]

[Thỏa thuận đặc biệt]

- 주택을 인도받은 임차인은 _____년 ____월 ____일까지 주민등록(전입신고)과 주택임대차계약서상 확정일자 받기로 하고, 임대인은 위 약정일자의 다음날까지 임차주택에 지당권 등 담보권을 설정할 수 없다.
- Bên thuê đã nhận bàn giao nhà ở cam kết thực hiện Đăng ký cư trú (Khai báo chuyển đến) và nhận Ngày xác nhận trên Hợp đồng thuê nhà ở chậm nhất là ngày _____ tháng _____ năm _____ và Bên cho thuê không được thiết lập Quyền bảo đảm (ví dụ: Quyền thế chấp) đối với nhà ở cho thuê cho đến ngày tiếp theo của ngày đã cam kết trên.
- 임대인이 위 특약에 위반하여 임차주택에 지당권 등 담보권을 설정한 경우에는 임차인은 임대차계약을 해제 또는 해지할 수 있다. 이 경우 임대인은 임차인에게 위 특약 위반으로 인한 손해를 배상하여야 한다.
- Trường hợp Bên cho thuê vi phạm điều khoản đặc biệt trên bằng cách thiết lập Quyền bảo đảm (ví dụ: Quyền thế chấp) đối với nhà ở cho thuê, Bên thuê có thể hủy bỏ hoặc chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ở. Trong trường hợp này, Bên cho thuê phải bồi thường thiệt hại cho Bên thuê do vi phạm điều khoản đặc biệt trên.
- 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.
- Bên thuê đã ký kết Hợp đồng thuê nhà ở, nếu xác nhận tại thời điểm ký kết Hợp đồng thuê nhà ở rằng có Thông tin thuê nhà ưu tiên (khoản 3 Điều 3-6 của Luật Bảo vệ Quyền thuê nhà ở) mà Bên cho thuê chưa thông báo trước đó, hoặc Thuế quốc gia và Thuế địa phương chưa nộp hoặc còn nợ vượt quá _____ Won, thì Bên thuê có thể hủy bỏ Hợp đồng thuê nhà ở mà không cần từ bỏ tiền mặt hoặc các vật phẩm khác đã giao cho Bên cho thuê dưới danh nghĩa tiền đặt cọc hợp đồng, v.v., bất kể Điều 5, cho đến ngày bắt đầu thời hạn thuê nhà ở.
- 주택임대차계약과 관련하여 분쟁이 있는 경우 임대인 또는 임차인은 법원에 소를 제기하기 전에 먼저 주택임대차분쟁조정위원회에 조정을 신청한다. (동의 미동의)
 - ※ 주택임대차분쟁조정위원회 조정을 통할 경우 60일(최대 90일) 이내 신속하게 조정 결과를 받아볼 수 있습니다.
- Trường hợp có tranh chấp liên quan đến Hợp đồng thuê nhà ở, Bên cho thuê hoặc Bên thuê sẽ nộp đơn xin hòa giải trước tiên lên Ủy ban Điều chỉnh Tranh chấp Thuê nhà ở trước khi khởi kiện tại Tòa án. (Đồng ý Không đồng ý)
 - ※ Nếu thông qua hòa giải của Ủy ban Điều chỉnh Tranh chấp Thuê nhà ở, có thể nhận được kết quả hòa giải nhanh chóng trong vòng 60 ngày (tối đa 90 ngày).
- 주택의 철거 또는 재건축에 관한 구체적 계획 (없음 있음 ※공사시기 : _____ ※ 소요기간 : _____개월)
- Kế hoạch cụ thể về việc phá dỡ hoặc xây dựng lại nhà ở (Không có Có ※Thời gian khởi công: _____ ※ Thời gian dự kiến: _____ tháng)
- 상세주소가 없는 경우 임차인의 상세주소부여 신청에 대한 소유자 동의여부 (동의 미동의)
- Trường hợp không có địa chỉ chi tiết, chủ sở hữu đồng ý/không đồng ý đối với việc Bên thuê nộp đơn xin cấp địa chỉ chi tiết (Đồng ý Không đồng ý)

※ 기타 ※ Ngoài ra

법의 보호를 받기 위한 중요사항! 반드시 확인하세요

Các điều khoản quan trọng để được pháp luật bảo vệ! Xin vui lòng kiểm tra

< 계약 체결 시 꼭 확인하세요 >

<Xin vui lòng kiểm tra khi ký kết hợp đồng>

【대항력 및 우선변제권 확보】

【Đảm bảo Quyền đối kháng và Quyền ưu tiên bồi thường】

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

Khi Bên thuê đã nhận bàn giao nhà ở và hoàn tất Đăng ký cư trú, thì kể từ ngày tiếp theo, Bên thuê có thể tuyên bố Quyền thuê nhà ở đối với bên thứ ba. Đồng thời, nếu nhận thêm Ngày xác nhận trên hợp đồng, Bên thuê có quyền được bồi thường ưu tiên hơn so với các chủ nợ sau và các chủ nợ khác. Bên thuê phải tiếp tục duy trì việc chiếm hữu nhà ở và Đăng ký cư trú trong suốt thời hạn thuê nhà ở.

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

Để bảo vệ Tiền đặt cọc, bạn phải kiểm tra cẩn thận Giấy đăng ký tài sản, Thuế quốc gia và Thuế địa phương chưa nộp, Tình trạng ngày xác nhận của nhà ở đa hộ gia đình, v.v. để xác nhận chủ nợ ưu tiên và số tiền tương ứng, từ đó quyết định có nên ký kết hợp đồng hay không.

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

Bên thuê có thể kiểm tra Thuế quốc gia và Thuế địa phương chưa nộp tại cơ quan thuế có thẩm quyền, và Tình trạng ngày xác nhận tại trung tâm cư dân (Jumin Center) hoặc văn phòng đăng ký có thẩm quyền, sau khi nhận được sự đồng ý của Bên cho thuê.

【임대차 신고의무 및 확정일자 부여 의제】

【Nghĩa vụ khai báo thuê nhà ở và Mặc nhiên cấp Ngày xác nhận】

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

- ① Trong trường hợp hợp đồng thuê nhà ở được ký kết (bao gồm cả việc tái ký hoặc gia hạn hợp đồng có thay đổi về số tiền) với số tiền đặt cọc vượt quá 60 triệu won hoặc tiền thuê hàng tháng vượt quá 300.000 won tại toàn bộ khu vực thủ đô Seoul (Sudogwon), các thành phố trực thuộc trung ương (Gwangyeoksi), thành phố Sejong và các thành phố (Si) trực thuộc các tỉnh (Do), Bên cho thuê và Bên thuê phải cùng nhau khai báo hợp đồng đó với cơ quan hành chính Si/Gun/Gu (Quận/Huyện/Thành phố) trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng (có thể khai báo một mình nếu nộp hợp đồng).

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

- ② Trường hợp đã nộp Hợp đồng thuê nhà ở và hoàn tất việc tiếp nhận Khai báo thuê nhà ở, thì Ngày xác nhận được coi là đã được cấp vào ngày hoàn tất tiếp nhận trên Giấy chứng nhận khai báo thuê nhà ở. Do đó, không cần phải đăng ký cấp Ngày xác nhận riêng.

< 계약기간 중 꼭 확인하세요 >

【차임증액청구】

< Vui lòng kiểm tra kỹ trong thời hạn hợp đồng >

【Yêu cầu tăng tiền thuê nhà】

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

Trong thời gian hợp đồng còn hiệu lực hoặc khi gia hạn hợp đồng do Bên thuê thực hiện quyền yêu cầu gia hạn hợp đồng, nếu có tăng Tiền thuê nhà hoặc Tiền đặt cọc, thì không được tăng quá 5% Tiền thuê nhà hoặc Tiền đặt cọc hiện tại, và không được tăng trong vòng 1 năm kể từ ngày ký kết hợp đồng hoặc kể từ lần tăng Tiền thuê nhà đã thỏa thuận trước đó.

【목시적 갱신 등】

【Giá hạn mặc định, v.v.】

- ① 임대인은 임대차기간이 끝나기 6개월부터 2개월* 전까지, 임차인은 2개월 전까지 각 상대방에게 계약을 종료하겠다거나 조건을 변경하여 재계약을 하겠다는 취지의 통지를 하지 않으면 종전 임대차와 동일한 조건으로 자동 갱신됩니다.
- ① Nếu Bên cho thuê không thông báo ý định chấm dứt hợp đồng hoặc tái ký hợp đồng với các điều kiện thay đổi cho Bên thuê trong vòng từ 6 tháng đến 2 tháng* trước khi thời hạn thuê nhà kết thúc, và Bên thuê không thông báo ý định đó cho Bên cho thuê trong vòng 2 tháng trước khi thời hạn kết thúc, thì hợp đồng sẽ được tự động gia hạn với các điều kiện giống như hợp đồng thuê nhà cũ.
* 기존 규정은 1개월이고, '20. 12. 10. 이후 최초로 체결되거나 갱신된 계약의 경우 2개월이 적용됩니다.
* Quy định cũ là 1 tháng, quy định 2 tháng được áp dụng đối với các hợp đồng được ký kết hoặc gia hạn lần đầu tiên sau ngày 10/12/2020.
- 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 Thời hạn tồn tại của hợp đồng thuê nhà được gia hạn theo khoản 1 là 2 năm. Trong trường hợp này, Bên thuê có thể chấm dứt hợp đồng bất cứ lúc nào, nhưng Bên cho thuê chỉ có thể chấm dứt hợp đồng khi có các lý do quy định tại Điều 7 của hợp đồng hoặc có thỏa thuận với Bên thuê.

【계약갱신요구 등】

【Yêu cầu gia hạn hợp đồng, v.v.】

- 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.
- ① Trường hợp Bên thuê yêu cầu gia hạn hợp đồng thuê nhà ở trong khoảng thời gian từ 6 tháng đến 2 tháng* trước khi thời hạn thuê nhà ở kết thúc, Bên cho thuê không được từ chối nếu không có lý do chính đáng và có thể sử dụng mẫu Thông báo từ chối gia hạn hợp đồng được đăng tại Đính kèm 2 khi từ chối gia hạn.
* 기존 규정은 1개월이고, '20. 12. 10. 이후 최초로 체결되거나 갱신된 계약의 경우 2개월이 적용됩니다.
* Quy định cũ là 1 tháng, quy định 2 tháng được áp dụng đối với các hợp đồng được ký kết hoặc gia hạn lần đầu tiên sau ngày 10/12/2020.
- 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 Bên thuê chỉ có thể thực hiện Quyền yêu cầu gia hạn hợp đồng thuê nhà ở 01 lần, và trong trường hợp này, thời hạn tồn tại của hợp đồng thuê được gia hạn là 2 năm, các điều kiện còn lại được coi là đã được tái ký với các điều kiện giống như hợp đồng thuê nhà cũ. Tuy nhiên, việc tăng Tiền thuê nhà và Tiền đặt cọc chỉ có thể thực hiện trong phạm vi không vượt quá 5 phần trăm (5%) của số Tiền thuê nhà hoặc Tiền đặt cọc tại thời điểm yêu cầu.
- ③ 목시적 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 Trong trường hợp gia hạn mặc định hoặc tái ký theo thỏa thuận, Bên thuê không được xem là đã sử dụng Quyền yêu cầu gia hạn hợp đồng. Do đó, Bên thuê có thể sử dụng Quyền yêu cầu gia hạn hợp đồng chỉ được công nhận 1 lần trong thời gian thuê nhà ở theo 「Luật Bảo vệ Quyền thuê nhà ở」 vào thời điểm sau.

【보증금액 증액시 확정일자 날인】

【Đóng dấu Ngày xác nhận khi tăng số tiền đặt cọc】

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

Trong trường hợp tăng Tiền đặt cọc trong thời gian hợp đồng còn hiệu lực, hoặc tăng Tiền đặt cọc trong quá trình tái ký hoặc gia hạn hợp đồng, thì nhất định phải **nhận lại Ngày xác nhận** để đảm bảo Quyền ưu tiên bồi thường đối với số tiền đặt cọc đã được tăng thêm.

주택임대차 관련 분쟁은 전문가로 구성된 대한법률구조공단, 한국부동산원, 한국토지주택공사, 지방자치단체에 설치된 주택임대차분쟁조정위원회에서 신속하고 효율적으로 해결할 수 있습니다. Các tranh chấp liên quan đến hợp đồng thuê nhà ở có thể được giải quyết một cách nhanh chóng và hiệu quả tại các Ủy ban Điều chỉnh Tranh chấp Thuê nhà ở được thành lập tại Cơ quan Hỗ trợ Pháp lý Hàn Quốc, Cơ quan Bất động sản Hàn Quốc, Tổng công ty Đất đai và Nhà ở Hàn Quốc, và các chính quyền địa phương, với thành phần là các chuyên gia.

계약갱신 거절통지서

Thông báo Từ chối Gia hạn Hợp đồng

임 대 인	성 명		임 차 인	성 명	
	주 소			주 소	
	연 락 처			연 락 처	
Bên cho thuê	Họ và tên		Bên thuê	Họ và tên	
	Địa chỉ			Địa chỉ	
	Số điện thoại			Số điện thoại	
임차목적물 주소					
Địa chỉ tài sản thuê					
임대차계약 기간					
Thời hạn hợp đồng thuê nhà ở					

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

Bên cho thuê () đã nhận được yêu cầu gia hạn Hợp đồng thuê nhà ở vào ngày ____ tháng ____ năm ____ từ Bên thuê (), nhưng thông báo cho Bên thuê trên về việc từ chối yêu cầu gia hạn do có các lý do pháp lý như sau.

계약갱신거절 사유 (주택임대차보호법 제6조의3 제1항 각 호)
 Lý do từ chối gia hạn hợp đồng (mỗi điểm thuộc khoản 1 Điều 6-3 Luật Bảo vệ Quyền thuê nhà ở)

1. 임차인이 2기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우
1. Trường hợp Bên thuê đã từng chậm trả Tiền thuê nhà lên đến số tiền tương đương 2 kỳ trả tiền thuê nhà.
2. 임차인이 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임차한 경우
2. Trường hợp Bên thuê đã thuê nhà ở bằng cách gian dối hoặc các phương pháp bất chính khác.
3. 서로 합의하여 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 제공한 경우
3. Trường hợp hai bên thỏa thuận và Bên cho thuê đã cung cấp khoản bồi thường hợp lý cho Bên thuê.
 (상당한 보상의 내용 :)
 (Nội dung khoản bồi thường hợp lý:)
4. 임차인이 임대인의 동의 없이 목적 주택의 전부 또는 일부를 전대(轉貸)한 경우
4. Trường hợp Bên thuê cho thuê lại toàn bộ hoặc một phần nhà ở thuê mà không có sự đồng ý của Bên cho thuê.
5. 임차인이 임차한 주택의 전부 또는 일부를 고의나 중대한 과실로 파손한 경우
5. Trường hợp Bên thuê cố ý hoặc có lỗi nghiêm trọng gây hư hỏng toàn bộ hoặc một phần nhà ở cho thuê.
6. 임차한 주택의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성하지 못할 경우
6. Trường hợp toàn bộ hoặc một phần nhà ở cho thuê bị hủy hoại, dẫn đến việc không thể đạt được mục đích thuê nhà ở.
7. 주택의 전부 또는 대부분을 철거·재건축하기 위하여 점유를 회복할 필요가 있는 경우
7. Trường hợp cần lấy lại quyền chiếm hữu để phá dỡ hoặc xây dựng lại toàn bộ hoặc phần lớn nhà ở:
- 7-1. 임대차계약 체결 당시 공사시기 및 소요기간 등을 포함한 철거 또는 재건축 계획을 임차인에게 구체적으로 고

