

표준임대차계약서(II)

(분납임대주택용)

(제1쪽)

아래 표시주택을 임대차하는 경우 임대인 과 임차인 은 아래의 내용으로 임대차계약을 체결하고 이를 증명하기 위하여 계약서 2통을 작성하여 "임대인"과 "임차인"이 각각 기명날인한 후 각 1통씩 보관한다.

1. 계약자

가. 임대인

- 1) 회사명: (서명 또는 인)
2) 주소(주사무소 소재지): (전화번호)
3) 법인등록번호

나. 임차인

- 1) 성명: (서명 또는 인)
2) 주소: (전화번호)
3) 주민등록번호:

2. 계약일: 년 월 일

3. 공공임대주택의 표시

주택 소재지					
주택 유형	아파트[] 연립주택[] 그 밖의 주택[]				
공공임대주택 면적	방의 수	규모별	면적(㎡)		
			전용 면적	공용면적	
				주거공용 면적	그 밖의 공용면적 (지하주차장 면적을 포함한다)
					합계
공공임대주택에 달린 부대시설·복 리시설의 종류					
담보물권 설정 여부	없음[]		있음[] -담보물권의 종류: -설정금액: -설정일자:		

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

4. 계약조건

제1조(분납금·임대료 및 임대차 계약기간) ① "임대인"은 위 표시주택(이하 "공공임대주택"이라 한다)의 분납금, 월 임대료 및 임대차 계약기간을 다음 각 호와 같이 정하여 "임차인"에게 임대한다.

1. 분납금

구분	금액	납부기한	분납률
계약 시	원	계약일	100분의 10
중도금 납부 시	원	. . .	100분의 10
입주 시	원	. . .	100분의 10

구 분	금 액	납부기한	분납률
임대 시작일부터 4년 경과 시	원 * 산정기준 : 다음 중 적은 금액(다만, 감정평가에 따른 분납금 산정은 "임차인"이 원하는 경우에만 한다) 1) 해당 분납임대주택의 최초 입주자모집 공고 당시의 주택가격 × (1 + 이자율) ⁴ × 0.2 2) 해당 분납임대주택의 감정평가 금액 × 0.2	· · ·	100분의 20
임대 시작일부터 8년 경과 시	원 * 산정기준 : 다음 중 적은 금액(다만, 감정평가에 따른 분납금 산정은 "임차인"이 원하는 경우에만 한다) 1) 해당 분납임대주택의 최초 입주자모집 공고 당시의 주택가격 × (1 + 이자율) ⁸ × 0.2 2) 해당 분납임대주택의 감정평가 금액 × 0.2	· · ·	100분의 20
분양전환 시	해당 분납임대주택의 감정평가금액 × 0.3	분양전환일	100분의 30
기본보증금		전환보증금	

※ 분납금 산정에 필요한 항목별 산출방법은 다음과 같다.

가. 최초 입주자모집 공고 당시의 주택가격: 건축비와 택지비의 합계액으로 한다. 이 경우 건축비 및 택지비의 산출은 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 7 제2호라목에 따른다.

나. 이자율: 해당 분납임대주택의 임대시작일과 분납금 납부일 당시 각각 「은행법」에 따른 은행의 1년 만기 정기예금 평균 이자율을 산출평균한 이자율

다. 감정평가금액: 임대사업자는 분납금 산정 전에 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장에게 감정평가금액 산출을 위한 감정평가법인의 선정을 요청해야 하며, 그 밖의 사항은 「공공주택 특별법 시행령」 제56조 및 같은 법 시행규칙 별표 7 제2호나목에 따른다.

2. 월 임대료:

3. 임대차 계약기간: 부터 까지

② "임차인"은 제1항제1호의 분납금을 납부기한 내에 "임대인"에게 지급하기로 한다.

③ "임차인"이 제1항제1호의 분납금을 납부기한까지 내지 않는 경우에는 연체이율(연 %)을 적용하여 계산한 연체료를 더하여 내야 한다. 이 경우 연체이율은 「은행법」에 따른 은행으로서 가계자금 대출 시장의 점유율이 최상위인 금융기관의 가계자금 대출이자율과 연체가산율을 합산한 이율을 고려하여 결정한다.

④ "임차인"은 그달 분 월 임대료를 매달 말일까지 내야하며, 이를 내지 않을 경우에는 연체된 금액에 제3항에 따른 연체요율을 적용하여 계산한 연체료를 더하여 내야 한다.

제2조(공공임대주택의 입주일 등) ① 위 임대주택의 입주일은 부터 까지로 한다.

② 임대인은 제1항에서 정한 입주일에 임차인을 입주시키지 못하는 경우에는 임차인이 제1조제2항에 따라 지급한 보증금에 대하여 같은 조 제3항에 따른 연체이율을 적용하여 계산한 지체상금을 임차인에게 지급해야 한다. 이 경우 임대보증금 잔금 또는 월 임대료에서 지체상금을 우선 공제하여 지급하고, 남은 지체상금이 있을 때에는 이를 직접 지급한다.

③ 제2항에도 불구하고 천재지변 또는 임대인의 귀책사유 없는 행정명령 등 불가항력적인 사유로 인하여 임차인을 입주시키지 못하는 경우에는 지체상금을 지급하지 않는다. 이 경우 임대인은 그 사유를 입주일 전에 임차인에게 통보해야 한다.

제3조(월 임대료의 계산) ① 월 임대료는 월 단위로 산정한다. 다만, 임대기간이 월의 첫날부터 시작되지 않거나 월의 말일에 끝나지 않는 경우에는 그 임대기간이 시작되거나 끝나는 월의 월 임대료는 일할로 산정한다.

② 입주 월의 월 임대료는 입주일부터 계산한다. 다만, 입주지정기간이 지나 입주하는 경우에는 입주지정기간이 끝난 날의 다음 날부터 계산한다.

제4조(관리비와 사용료) ① "임차인"은 관리비와 사용료를 "임대인" 또는 "임대인"이 지정한 관리주체에게 따로 특약으로 정하는 기한까지 내야하며, 이를 내지 않을 경우에는 "임대인"은 "임차인"으로 하여금 연체된 금액에 대하여 제1조제3항에 따른 연체요율을 적용하여 계산한 연체료를 더하여 내게 할 수 있다. 다만, 「공동주택관리법」 제2조제1항제4호에 따른 혼합주택단지의 경우에는 입주자대표회의와 공공주택사업자가 공동으로 결정한 연체요율을 적용한다.

② "임대인"이 관리비와 사용료를 징수할 때에는 관리비와 사용료의 부과 명세서를 첨부하여 "임차인"에게 이를 낼 것을 통지해야 한다.

제5조(임대 조건 등의 변경) "임대인"과 "임차인"은 다음 각 호의 어느 하나에 해당할 경우에는 임대보증금, 월 임대료, 관리비, 사용료 또는 그 밖의 납입금을 조정할 수 있다. 다만, 임대보증금과 월 임대료(이하 "차임 등"이라 한다)의 조정은 「공공주택 특별법」 또는 「주택임대차보호법」을 위반해서는 안 되고, 「주택임대차보호법 시행령」 제8조에 따른 차임 등의 증액청구는 약정한 차임 등의 20분의 1에 해당하는 금액을 넘지 못하며, 임대차계약 또는 약정한 차임 등의 증액이 있은 후 1년 이내에는 그 차임 등을 증액하지 못한다.

1. 물가, 그 밖의 경제적 여건의 변동이 있을 때
2. "임대인"이 임대하는 주택 상호 간 또는 인근 유사지역의 공공임대주택 간에 임대조건의 균형상 조정할 필요가 있을 때
3. 공공임대주택과 부대시설 및 부지의 가격에 현저한 변동이 있을 때

제6조("임차인"의 금지행위) "임차인"은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 해서는 안 된다.

1. 「공공주택 특별법」을 위반하여 임차권을 양도하거나 공공임대주택을 타인에게 전대하는 행위
2. 공공임대주택 및 그 부대시설을 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용하는 행위
3. 공공임대주택 및 그 부대시설을 파손 또는 멸실하는 행위
4. 공공임대주택 및 그 부대시설의 유지·관리를 위하여 "임대인"과 "임차인"이 합의한 사항을 위반하는 행위

제7조("임차인"의 의무) ① "임차인"은 위 주택을 선량한 관리자로서 유지·관리해야 한다.

② "임차인"은 제2조에 따른 입주기간 내에 위 주택에 입주해야 하며, "임차인"을 포함하여 위 주택에 입주한 자는 입주와 동시에 「주민등록법」에 따른 전입신고를 해야 한다. 다만, "임대인"의 사전 동의를 받은 경우는 제외한다.

③ "임차인"은 "임대인"이 정하는 기준에 따라 위 주택의 주차장을 이용해야 한다.

제8조(공공임대주택 관리의 범위) 위 주택의 공동부분과 그 부대시설 및 복리시설은 "임대인" 또는 "임대인"이 지정한 주택관리업자가 관리하고, 주택과 그 내부시설은 "임차인"이 관리한다.

제9조(보수의 한계) ① 위 주택의 보수와 수선은 "임대인"의 부담으로 하되, 위 주택의 전용부분과 그 내부시설물을 "임차인"이 파손하거나 멸실한 부분 또는 소모성 자재(「공동주택관리법 시행규칙」 별표 1의 장기수선계획의 수립기준상 수선주기가 6년 이내인 자재를 말한다)의 보수주기에서의 보수 또는 수선은 "임차인"의 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, 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 "임차인"이 협조한 경우만 해당한다)
2. 전등기구 및 콘센트: 10년. 다만, 훼손 등을 이유로 안전상의 위험이 우려되는 경우에는 조기 교체해야 한다.

제10조(임대차계약의 해제 및 해지) ① "임차인"이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 경우에는 "임대인"은 이 계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절할 수 있다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 공공임대주택을 임대받은 경우
2. "임차인"의 자산 또는 소득이 「공공주택 특별법」 제48조에 따른 자격요건을 초과하는 범위에서 같은 법 시행규칙 제32조의3에 따른 기준을 초과하는 경우
3. 「공공주택 특별법」 제48조의3에 따라 "임차인"이 공공임대주택에 중복하여 입주하거나 계약한 것으로 확인된 경우
4. 「공공주택 특별법」 제49조의4를 위반하여 공공임대주택의 임차권을 다른 사람에게 양도하거나 공공임대주택을 전대한 경우
5. 임대차 계약기간이 시작된 날부터 3개월 이내에 입주하지 않은 경우. 다만, "임대인"의 귀책사유로 입주가 지연된 경우에는 그렇지 않다.
6. 월 임대료를 3개월 이상 연속하여 연체한 경우

7. 분납임대주택의 분납금(분할하여 납부하는 분양전환금을 말한다)을 3개월 이상 연체한 경우
 8. 공공임대주택 및 그 부대시설을 고의로 파손 또는 멸실한 경우
 9. 공공임대주택 및 그 부대시설을 "임대인"의 동의를 받지 않고 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용하는 경우
 10. "임차인"이 「공공주택 특별법」 제50조의3제2항 및 같은 법 시행령 제55조제2항에 따른 분양전환 신청기간 이내에 분양전환신청을 하지 않는 경우
 11. 공공임대주택(전용면적 85제곱미터를 초과하는 주택은 제외한다)의 임대차계약 기간 중 다른 주택을 소유하게 된 경우. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다.
 - 가. 상속·판결 또는 혼인 등 그 밖의 부득이한 사유로 다른 주택을 소유하게 된 경우로서 임대차계약이 해제·해지되거나 재계약이 거절될 수 있다는 내용을 통보받은 날부터 6개월 이내에 해당 주택을 처분하는 경우. 다만, 법원의 소송이 진행 중인 경우 등 주택의 처분이 곤란하다고 객관적으로 입증되는 경우에는 소송 판결확정일 등 그 사유가 종료된 날부터 6개월 이내로 한다.
 - 나. 혼인 등의 사유로 주택을 소유하게 된 세대구성원이 소유권을 취득한 날부터 14일 이내에 전출신고를 하여 세대가 분리된 경우. 다만, 취득한 주택의 보수공사가 진행 중인 경우 등 입주가 곤란하다고 객관적으로 입증되는 경우에는 공사비를 완전히 납부한 날 등 그 사유가 종료된 날부터 14일 이내로 한다.
 - 다. 공공임대주택의 입주자를 선정하고 남은 공공임대주택에 대하여 선착순의 방법으로 입주자로 선정된 경우
 12. "임차인"이 해당 주택에서 퇴거하거나 다른 공공임대주택에 당첨되어 입주하는 경우
 13. 그 밖에 이 표준임대차계약서에 따른 의무를 위반한 경우
- ② "임차인"은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이 계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 재계약을 거절할 수 있다.
1. 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장이 공공임대주택에 거주하기 곤란할 정도의 중대한 하자가 있다고 인정한 경우
 2. "임대인"이 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장이 지정한 기간에 하자보수명령을 이행하지 않은 경우
 3. "임대인"이 "임차인"의 의사에 반하여 공공임대주택의 부대·복리시설을 파손하거나 철거시킨 경우
 4. "임대인"의 귀책사유로 입주기간이 끝난 날부터 3개월 이내에 입주할 수 없는 경우
 5. "임대인"이 이 표준임대차계약서상의 의무를 위반한 경우
- 제11조(임대차계약 중도 해지) ① 공공주택사업자가 임대하는 분납임대주택에 거주하는 "임차인"이 제10조제2항에 해당하지 않는 사유로 공공임대주택 임대차계약을 중도에 해지(「주택임대차보호법」 제6조의2에 따라 목시적 갱신에 의한 임대차계약을 해지하는 경우는 제외한다)하는 경우에는 "임대인"에게 계약 해지 예정일 1개월 전까지 통보(계약 해지 예정일까지의 기간이 1개월 이상 남은 경우에는 변경 후 계약 해지 예정일이 1개월 이상 남은 범위에서 변경 통보 가능)해야 하며, 통보를 받은 "임대인"은 "임차인"의 퇴거에 적극 협조해야 한다.
- ② 제1항에 따라 "임차인"이 계약 해지를 통보했으나 계약 해지 예정일 전에 퇴거하는 경우에는 월 임대료 정산 완료일부터 계약 해지 예정일까지의 월 임대료를 "임대인"에게 지급해야 한다. 다만, 후속 "임차인"이 정해진 경우에는 월 임대료 정산 완료일부터 후속 "임차인"의 입주일 하루 전일까지의 월 임대료를 "임대인"에게 지급한다.
- 제12조(반환금의 지급) ① 이 계약이 해제 또는 해지되거나 재계약 등의 사유가 발생하여 "임차인"이 임차권을 "임대인"에게 반납하는 경우, "임차인"이 "임대인"에게 주택을 명도(明渡)함과 동시에 "임대인"은 다음 각 호에 따라 산정된 금액(이하 "반환금"이라 한다)을 "임차인"에게 지급한다.
1. 해당 분납임대주택에 5년 미만의 기간 동안 거주 후 반납하는 경우: 다음 각 목의 금액 중 적은 금액
 - 가. "임차인"이 이미 납부한 분납금과 분납금 납부일의 다음 날부터 반납일까지의 이자를 합한 금액.
이 경우 이자율은 「은행법」에 따른 금융기관의 1년 만기 정기예금 평균 이자율을 산술평균한 이자율로 한다.
 - 나. 해당 분납임대주택의 감정평가 금액에 "임차인"이 납부한 분납금의 합의 비율을 곱한 금액

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

② 제1항에 따라 반환할 경우 "임대인"은 주택 및 내부 일체에 대한 점검을 실시한 후 "임차인"이 "임대인"에게 내야 할 분납금, 월 임대료, 관리비 등 모든 납부금액과 제9조제1항에 따른 "임차인"의 수선유지 불이행에 따른 보수비 및 제16조에 따른 특약으로 정한 위약금, 주택 인도 지연에 따른 배상금, 손해금 등 "임차인"의 채무를 반환금에서 우선 공제하고 그 잔액을 지급한다.

③ "임차인"은 위 주택을 "임대인"에게 넘겨줄 때까지 사용한 전기·수도·가스 등의 사용료(납부시효가 끝나지 않은 것을 말한다) 지급 영수증을 "임대인"에게 제시 또는 예치해야 한다.

제13조(공공임대주택의 분양전환) "임대인"은 최초 입주지정기간이 끝난 후 10년이 지난 시점에 위 주택을 분양전환한다.

제14조(공공임대주택 중복 입주 방지를 위한 입주자 정보의 통보) "임대인"은 「공공주택 특별법」 제48조의3에 따라 공공임대주택 중복 입주 여부 확인 등을 위하여 "임차인"의 성명, 주민등록번호, 거주지 주소, 최초 입주일자 등을 국토교통부장관이 정하는 전산관리지정기관에 알릴 수 있다.

제15조(소송) 이 계약에 관한 소송의 관할 법원은 "임대인"과 "임차인"이 합의하여 결정하는 관할법원으로 하며, "임대인"과 "임차인" 간에 합의가 이뤄지지 않은 경우에는 위 주택 소재지를 관할하는 법원으로 한다.

제16조(특약) "임대인"과 "임차인"은 제1조부터 제15조까지에서 규정한 사항 외에 필요한 사항에 대해서는 따로 특약으로 정할 수 있다. 다만, 특약의 내용은 「약관의 규제에 관한 법률」을 위반해서는 안 된다.

◆ 주택월세 소득공제 안내

근로소득이 있는 거주자(일용근로자는 제외한다)는 「소득세법」 및 「조세특례제한법」에 따라 주택월세에 대한 소득공제를 받을 수 있으며, 자세한 사항은 국세청 콜센터(국번 없이 126)로 문의하시기 바랍니다.