■ 민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 [별지 제24호서식] <개정 2025. 10. 31.>

표준임대차계약서

임대사업자와 임차인은 아래의 같이 임대차계약을 체결하고 이를 증명하기 위해 계약서 2통을 작성하여 임대사업자와 임차인이 각각 서명 또는 날인한 후 각각 1통씩 보관한다.

※ 개업공인중개사가 임대차계약서를 작성하는 경우에는 계약서 3통을 작성하여 임대사업자, 임차인, 개업공인중개사가 각각 서명 또는 날인한 후 각각 1통씩 보관한다.

계약일: 년 월 일

1. 계약 당사자

임대사업자	성명(법인명)			(서명 또는 인)
	주소 (대표 사무소 소재지)			
	주민등록번호 (사업자등록번호)		전화번호	
	임대사업자 등록번호			
임차인	성명(법인명)			(서명 또는 인)
	주소			
	주민등록번호		전화번호	

2. 공인중개사(개업공인중개사가 계약서를 작성하는 경우 해당)

개업공인 중개사	사무소 명칭			
	대표자 성명			(서명 및 인)
	사무소 소재지			
	등록번호		전화번호	
	소속공인중개사			(서명 및 인)

◈ **해당 주택은** 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 "법"이라 한다)에 따라 **임대사업자가 시장·군수·구청장에게 등록한 민간임대주택**으로서 **다음과 같은 사항이 적용**됩니다.

○ **임대의무기간 중 민간임대주택 양도 제한**(법 제43조)

- **임대사업자는** 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제34조제1항에 따른 시점부터 법 제2조제4호 또는 제5호**에 따른 기간 동안** 해당 **민간임대주택을 계속 임대해야 하며, 그 기간 동안에는 양도가 제한**됩니다.

○ **임대료 증액 제한**(법 제44조)

- **임대사업자는** 해당 민간임대주택에 대한 임대료의 증액을 청구하는 경우 **임대료의 5퍼센트의 범위에서** 주거비 물가지수, 인근 지역의 임대료 변동률, 임대주택 세대수 등을 고려하여 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제34조의2에 따른 **증액비율을 초과하여 청구할 수 없습니다.** 또한, **임대차계약 또는 임대료 증액이 있은 후 1년 이내에는 그 임대료를 증액할 수 없습니다.**

○ **임대차계약의 해제·해지 등 제한**(법 제45조)

- **임대사업자는** 임차인이 의무를 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 경우 등의 사유가 발생한 때를 제외하고는 임대사업자로 등록되어 있는 기간 동안 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절할 수 없습니다.
- **임차인은** 시장·군수·구청장이 임대주택에 거주하기 곤란한 정도의 중대한 하자가 있다고 인정하는 경우 등에 해당하면 **임대의무기간 동안에도 임대차계약을 해제·해지할 수 있습니다.**

3. 민간임대주택의 표시

주택 소재지					
주택 유형	아파트[ ] 연립주택[ ] 다세대주택[ ] 다가구주택[ ] 그 밖의 주택[ ]				
민간임대주택 면적(㎡)	주거전용면적	공용면적		합계	
		주거공용면적	그 밖의 공용면적(지하 주차장 면적을 포함한다)		
민간임대주택의 종류	공공지원[ ] (□10년, □8년) 장기일반[ ] (□10년, □8년) 단기 [ ] (□ 6년, □4년) 그 밖의 유형 [ ]	건설[ ] 매입[ ]	임대의무 기간 개시일	년 월 일	
100세대 이상 민간임대주택단지 해당 여부	예 [ ] 아니오 [ ]				
	* 임대료 증액 시 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제34조의2제1호에 따른 기준 적용				
민간임대주택에 딸린 부대시설·복리시설의 종류					
선순위 담보권 등 권리관계 설정 여부	없음[ ]	있음[ ] -선순위 담보권 등 권리관계의 종류: -설정금액: -설정일자:			
국세·지방세 체납사실	없음[ ]	있음[ ]			
임대보증금 보증 가입 여부	보증가입 여부	보증대상 금액(또는 미가입 사유)			
	가입 [ ]	보증대상 금액:			
	일부가입[ ]	보증대상 금액:			
	미가입(법정사유) [ ]	법에서 정한 미가입사유: □ 가입대상 금액이 0원 이하(법 제49조제3항) □ 임대보증금이 우선변제금 이하(법 제49조제7항제1호) □ 공공주택사업자와 임대차계약 체결(법 제49조제7항제2호) □ 임차인이 전세보증금반환보증에 가입(법 제49조제7항제3호) * 임대보증금에 대한 보증가입은 임대사업자의 법정의무이며, 법에서 정한 미가입사유 외에 임대사업자가 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 않은 경우 임차인은 계약을 해제 또는 해지할 수 있고 임차인은 그 해제 또는 해지로 인해 입은 손해의 배상을 청구할 수 있음			

* 주택 면적 산정방법은 「주택법 시행규칙」 제2조, 「주택공급에 관한 규칙」 제21조제5항에 따른다.
* 민간임대주택의 종류 중 그 밖의 유형에는 단기민간임대주택(3·4·5년), 준공공임대주택(8·10년), 기업형 임대주택 중 하나를 적는다.
* 선순위 담보권 등 권리관계는 제한물권, 압류·가압류·가처분 등에 관한 사항을 말한다.
* 임대보증금 보증가입대상 금액은 법 제49조에 따른다.
* 보증가입대상의 미가입 사유에는 선순위 담보권 설정금액과 임대보증금을 합한 금액이 주택가격의 100분의 60보다 적은 경우(법 제49조제3항), 가입 면제 대상(법 제49조제7항) 및 가입 거절 등의 사유를 적는다.

4. 계약조건

제1조(임대보증금, 월임대료 및 임대차 계약기간) ① 임대사업자는 위 주택의 임대보증금, 월임대료(이하 "임대료"라 한다) 및 임대차 계약기간을 아래와 같이 정하여 임차인에게 임대한다.

구분	임대보증금	월임대료
금액	금 원정(₩)	금 원정(₩)
임대차 계약기간	년 월 일 ~ 년 월 일	

② 임차인은 제1항의 임대보증금에 대하여 아래와 같이 임대사업자에게 지급하기로 한다.

계약금	금 원정(₩)은 계약 시에 지급				
중도금	금 원정(₩)은 년 월 일에 지급				
잔 금	금 원정(₩)은 년 월 일에 지급				
계좌번호		은행		예금주	

③ 임차인은 제1항과 제2항에 따른 임대보증금을 이자 없이 임대사업자에게 예치한다.

④ 임차인은 제2항의 지급기한까지 임대보증금을 내지 않는 경우에는 연체이율(연 %)을 적용하여 계산한 연체료를 더하여 내야 한다. 이 경우 연체이율은 한국은행에서 발표하는 예금은행 주택담보대출의 가중평균금리에 「은행법」에 따른 은행으로서 가계자금 대출시장의 점유율이 최상위인 금융기관의 연체가산율을 합산한 이율을 고려하여 결정한다.

⑤ 임차인은 당월 분의 월임대료를 매달 말일까지 내야하며, 이를 내지 않을 경우에는 연체된 금액에 제4항에 따른 연체요율을 적용하여 계산한 연체료를 더하여 내야 한다.

제2조(민간임대주택의 입주일) 위 주택의 입주일은 년 월 일부터 년 월 일까지로 한다.

제3조(월임대료의 계산) ① 임대기간이 월의 첫날부터 시작되지 않거나 월의 말일에 끝나지 않는 경우에는 그 임대기간이 시작되거나 끝나는 월의 임대료는 일할로 산정한다.

② **입주 월의 월임대료는 입주일(제2조에 따른 입주일을 정한 경우 입주일)부터 계산**한다. 다만, 입주지정기간이 지나 입주하는 경우에는 입주지정기간이 끝난 날부터 계산한다.

제4조(관리비와 사용료) ① 임차인이 임대주택에 대한 **관리비와 사용료를 임대사업자 또는 임대사업자가 지정한 관리주체에게 납부해야 하는 경우에는 특약으로 정하는 기한까지 내야**하며, 이를 내지 않을 경우에는 임대사업자는 임차인으로 하여금 연체된 금액에 대해 제1조제4항에 따른 연체요율을 적용하여 계산한 연체료를 더하여 내게 할 수 있다.

② 임대사업자는 관리비와 사용료를 부과·징수할 때에는 관리비와 사용료의 부과 명세서를 첨부하여 임차인에게 이를 낼 것을 통지해야 한다. 이 경우 임대사업자는 일반관리비, 청소비, 경비비, 소독비, 승강기 유지비, 난방비, 급탕비, 수선유지비, 지능형 홈네트워크 설비 유지비 외의 어떠한 명목으로도 관리비를 부과·징수할 수 없다.

제5조(임대 조건 등의 변경) 임대사업자와 임차인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당할 경우에는 임대보증금, 임대료, 관리비, 사용료 등 모든 납부금액을 조정할 수 있다. 다만, **임대료의 조정은 법 및 「주택임대차보호법」을 위반해서는 안 되고,** 법 제44조에 따라 **임대료 증액청구는 임대료의 5퍼센트의 범위에서** 주거비 물가지수, 인근 지역의 임대료 변동률, 임대주택 세대수 등을 고려하여 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제34조의2에 따라 정하는 **증액비율을 초과하여 청구할 수 없으며, 임대차계약 또는 임대료 증액이 있은 후 1년 이내에는 그 임대료를 증액하지 못한다.**

1. 물가, 그 밖의 경제적 여건의 변동이 있을 때
2. 임대사업자가 임대하는 주택 상호간 또는 인근 유사지역의 민간임대주택 간에 임대조건의 균형상 조정할 필요가 있을 때
3. 민간임대주택과 부대시설 및 부지의 가격에 현저한 변동이 있을 때

100세대 이상 민간임대주택단지는 **임대료 증액** 시 직전 임대료의 5퍼센트의 범위에서 다음의 **기준**을 적용 받음(「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제34조의2제1호)

1. 「통계법」에 따라 국가데이터처장이 고시하는 지출목적별 소비자물가지수 항목 중 해당 임대주택이 소재한 특별시, 광역시, 특별자치시, 도 또는 특별자치도의 주택임차료, 주거시설 유지·보수 및 기타 주거관련 서비스 지수를 가중 평균한 값의 변동률. 다만, 임대료의 5퍼센트 범위에서 시·군·자치구의 조례로 해당 시·군·자치구에서 적용하는 비율을 정하고 있는 경우에는 그에 따름
2. 구체적인 산정방법은 **임대등록시스템(렌트홈, www.renthome.go.kr)** "100세대 이상 민간임대주택단지 임대료 증액기준" 참조

제6조(임차인의 금지행위) 임차인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 해서는 안 된다.

1. 임대사업자의 동의 없이 **무단으로 임차권을 양도하거나 민간임대주택을 타인에게 전대**하는 행위
2. 민간임대주택 및 그 부대시설을 **개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용**하는 행위
3. 민간임대주택 및 그 부대시설을 **파손 또는 멸실**하는 행위
4. 민간임대주택 및 그 부대시설의 유지·관리를 위하여 **임대사업자와 임차인이 합의한 사항을 위반**하는 행위

제7조(임차인의 의무) 임차인은 위 주택을 선량한 관리자로서 유지·관리해야 한다.

제8조(민간임대주택 관리의 범위) 위 주택의 **공용부분과 그 부대시설 및 복리시설은 임대사업자** 또는 임대사업자가 지정한 주택관리업자가 관리하고, **주택과 그 내부시설은 임차인이 관리**한다.

제9조(민간임대주택의 수선·유지 및 보수의 한계) ① 위 주택의 **보수와 수선은 임대사업자의 부담**으로 하되, 위 주택의 전용부분과 그 내부시설물을 **임차인이 파손하거나 멸실한 부분 또는 소모성 자재**(「공동주택관리법 시행규칙」 별표 1의 장기수선계획의 수립기준상 수선주기가 6년 이내인 자재를 말한다)**의 보수주기에서의 보수 또는 수선은 임차인의 부담**으로 한다.

② 제1항에 따른 소모성 자재와 소모성 자재 외의 소모성 자재의 종류와 그 종류별 보수주기는 특약으로 따로 정할 수 있다. 다만, 벽지・장판・전등기구 및 콘센트의 보수주기는 다음 각 호에 따른다.

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 교체해야 한다.

③ 제1항에 따라 임차인이 파손하거나 멸실한 부분에 대한 원상복구 대상의 선정 및 그에 대한 수선비의 산출은 다음 각 호에 따른다.

1. 임대사업자는 임차인 입주 시 상호 입회하에 시설물의 상태를 확인
2. 퇴거 시에는 제1호의 결과를 기초로 시설물 상태의 변경사항을 상호 입회하에 점검 및 확인
3. 임차인 부담비용은 상호 합의하에 산출하되, 수선비는 실제 소요되는 실비를 기준으로 시설물의 경과연수에 따른 감가상각률을 계산하여 산출

제10조(임대차계약의 해제・해지 및 손해배상) ① 임차인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 경우를 제외하고는 **임대사업자는 이 계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 없다.**

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 민간임대주택을 임대받은 경우
2. 임대사업자의 귀책사유 없이 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제34조제1항 각 호의 시점으로부터 3개월 이내에 입주하지 않은 경우.
3. 월임대료를 3개월 이상 연속하여 연체한 경우
4. 민간임대주택 및 그 부대시설을 임대사업자의 동의를 받지 않고 개축・증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용한 경우
5. 민간임대주택 및 그 부대시설을 고의로 파손 또는 멸실한 경우
6. 공공지원민간임대주택의 임차인이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하게 된 경우
   가. 임차인의 자산 또는 소득이 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제14조의3 및 제14조의7에 따른 요건을 초과하는 경우
   나. 임대차계약 기간 중 주택을 소유하게 된 경우. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다.
      1) 상속・판결 또는 혼인 등 그 밖의 부득이한 사유로 주택을 소유하게 된 경우로서 임대차계약이 해제・해지되거나 재계약이 거절될 수 있다는 내용을 통보받은 날부터 6개월 이내에 해당 주택을 처분하는 경우
      2) 혼인 등의 사유로 주택을 소유하게 된 세대구성원이 소유권을 취득한 날부터 14일 이내에 전출신고를 하여 세대가 분리된 경우
      3) 공공지원민간임대주택의 입주자를 선정하고 남은 공공지원민간임대주택에 대하여 선착순의 방법으로 입주자로 선정된 경우
7. 법 제42조의2에 따라 임차인이 공공지원민간임대주택 또는 공공임대주택에 중복하여 입주한 것으로 확인된 경우
8. 그 밖에 이 표준임대차계약서상의 의무를 위반한 경우

② 임차인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 이 계약을 해제 또는 해지할 수 있다.

1. 특별자치도지사・특별자치시장・시장・군수・구청장이 민간임대주택에 거주하기 곤란할 정도의 중대한 하자가 있다고 인정하는 경우
2. 임대사업자가 임차인의 의사에 반하여 민간임대주택의 부대시설・복리시설을 파손시킨 경우
3. 임대사업자의 귀책사유로 입주지정기간이 끝난 날부터 3개월 이내에 입주할 수 없는 경우
4. 임대사업자가 이 표준임대차계약서상의 의무를 위반한 경우
5. 법 제49조에 따라 임대보증금에 대한 보증에 가입해야 하는 임대사업자가 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 않은 경우

③ 임대인 또는 임차인은 제1항 또는 제2항에 따라 임대차계약을 해제 또는 해지한 경우에는 그 상대방에게 「민법」 등 관계 법령에 따라 그 해제 또는 해지로 인해 입은 손해의 배상을 청구할 수 있다.

제11조(임대보증금의 반환) ① 임차인이 임대사업자에게 예치한 **임대보증금은** 이 계약이 끝나거나 해제 또는 해지되어 **임차인이 임대사업자에게 주택을 명도(明渡)함과 동시에 반환**한다.

② 제1항에 따라 반환할 경우 임대사업자는 주택 및 내부 일체에 대한 점검을 실시한 후 임차인이 임대사업자에게 내야 할 임대료, 관리비 등 모든 납부금액과 제9조제1항에 따른 임차인의 수선유지 불이행에 따른 보수비 및 특약으로 정한 위약금, 불법거주에 따른 배상금, 손해금 등 임차인의 채무를 임대보증금에서 우선 공제하고 그 잔액을 반환한다.

③ 임차인은 위 주택을 임대사업자에게 명도할 때까지 사용한 전기·수도·가스 등의 사용료(납부시효가 끝나지 않은 것을 말한다) 지급 영수증을 임대사업자에게 제시 또는 예치해야 한다.

제12조(임대보증금 보증) ① 임대사업자가 법 제49조에 따라 **임대보증금 보증에 가입**을 한 경우, 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제40조에 따라 **보증수수료의 75퍼센트는 임대사업자가 부담**하고, **25퍼센트는 임차인이 부담**한다. **부담 금액의 징수 방법·절차·기한에 관한 사항은 특약**으로 정할 수 있다.

제13조(민간임대주택의 양도) ① 임대사업자가 임대의무기간 경과 후 위 주택을 **임차인에게 양도할 경우** 위 주택의 양도 등에 관한 사항은 **특약으로 정한 바**에 따른다.

② 임대사업자가 법 제43조제2항에 따라 위 주택을 다른 임대사업자에게 양도하는 경우에는 양수도 계약서에서 양도받는 자는 양도하는 자의 임대사업자로서의 지위를 포괄적으로 승계한다는 뜻을 분명하게 밝혀야 한다.

제14조(임대사업자의 설명의무) ① **임대사업자는** 법 제48조에 따라 **임대차계약을 체결하거나 월임대료를 임대보증금으로 전환하는 등 계약내용을 변경하는 경우**에는 다음 각 호의 사항을 **임차인이 이해할 수 있도록 설명**하고, 등기사항증명서 등 **설명의 근거자료를 제시**해야 한다.

1. 임대보증금 보증가입에 관한 사항(법 제49조에 따른 임대보증금 보증가입 의무대상 주택에 한정한다)
   가. 해당 민간임대주택의 임대보증금 보증대상액 및 보증기간에 관한 사항
   나. 임대보증금 보증 가입에 드는 보증수수료(이하 "보증수수료"라 한다) 산정방법 및 금액, 임대보증금과 임차인의 보증수수료 분담비율, 임차인이 부담해야 할 보증수수료의 납부방법에 관한 사항
   다. 보증기간 중 임대차계약이 해지·해제되거나 임대보증금의 증감이 있는 경우에 보증수수료의 환급 또는 추가 납부에 관한 사항
   라. 임대차 계약기간 중 보증기간이 만료되는 경우에 재가입에 관한 사항
   마. 보증약관의 내용 중 국토교통부장관이 정하여 고시하는 중요사항에 관한 내용(보증이행 조건 등)
2. 민간임대주택의 선순위 담보권 등 권리관계에 관한 사항
   가. 민간임대주택에 설정된 제한물권, 압류·가압류·가처분 등에 관한 사항
   나. 임대사업자의 국세·지방세 체납에 관한 사항
3. 임대의무기간 중 남아 있는 기간
4. 법 제44조제2항에 따른 임대료 증액 제한에 관한 사항
5. 법 제45조에 따른 임대차계약의 해제·해지 등에 관한 사항
6. 단독주택, 다중주택 및 다가구주택에 해당하는 민간임대주택에 둘 이상의 임대차계약이 존재하는 경우 「주택임대차보호법」 제3조의6제2항에 따라 작성된 확정일자부에 기재된 주택의 차임 및 보증금 등의 정보

② 임차인은 임대사업자로부터 제1항의 사항에 대한 설명을 듣고 이해했음을 아래와 같이 확인한다.

본인은 임대보증금 보증가입, 민간임대주택의 권리관계 등에 관한 주요 내용에 대한 설명을 듣고 이해했음. 임차인 성명: (서명 또는 날인)

제15조(소송) 이 계약에 관한 소송의 관할 법원은 임대사업자와 임차인이 합의하여 결정하는 관할 법원으로 하며, 임대사업자와 임차인 간에 합의가 이루어지지 않은 경우에는 위 주택 소재지를 관할하는 법원으로 한다.

제16조(중개대상물의 확인·설명) 개업공인중개사가 임대차계약서를 작성하는 경우에는 중개대상물 확인·설명서를 작성하고, 업무보증 관계증서(공제증서 등) 사본을 첨부하여 임대차계약을 체결할 때 임대사업자와 임차인에게 교부한다.

제17조(특약) 임대사업자와 임차인은 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.

5. 개인정보의 제3자 제공 동의서

임대사업자는 「개인정보 보호법」 제17조에 따라 등록임대주택에 관한 정보제공에 필요한 개인정보를 아래와 같이 임차인의 동의를 받아 제공합니다. 이 경우 개인정보를 제공받은 자가 해당 개인정보를 이용하여 임차인에게 연락할 수 있음을 알려드립니다.

- 제공받는 자: 국토교통부장관, 시장·군수·구청장, 주택도시보증공사, 그 밖에 법 제49조에 따른 임대보증금에 대한 보증을 취급하는 보증회사
- 제공 목적: **등록임대주택에 관한 정보(보증 정보 포함) 제공을 위한 우편물 발송, 문자 발송 등 지원 관련**
- 개인정보 항목: 성명, 주소, 전화번호
- 보유 및 이용 기간: **임대차계약 종료일까지**

본인의 개인정보의 제3자 제공에 동의합니다.

임차인 성명: (서명 또는 날인)

※ 임차인은 개인정보 제공에 대한 동의를 거부할 수 있으며, 이 경우 임대사업자의 의무사항 준수 여부(임대보증금에 대한 보증가입 정보 포함), 임차인의 권리, 등록임대주택에 관한 정보 등의 제공이 제한되어 불이익을 받을 수 있습니다.