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

QR코드	시점확인 1	시점확인 2

☐ **보증금 있는 월세**

☐ **전세** ☐ **월세**

계약번호 :

주택 임대차 표준 계약서

임대인(　　)과 임차인(　　)은 아래와 같이 임대차 계약을 체결한다.

[임차주택의 표시]

소 재 지						
토 지	지 목		면 적		㎡	
건 물	구조·용도		면 적		㎡	
임차할부분			면 적		㎡	
계약의종류	☐ 신규 계약		☐ 합의에 의한 재계약			
	☐ 「주택임대차보호법」 제6조의3의 계약갱신요구권 행사에 의한 갱신계약 * 갱신 전 임대차계약 기간 및 금액 계약 기간 :　. . ~ . . 보증금 :　원, **차임 :** 월　원					

미납 국세·지방세	선순위 확정일자 현황
☐ **없음** (임대인 서명 또는 날인　인)	☐ **해당없음** (임대인 서명 또는 날인　인)
☐ **있음** (중개대상물 확인·설명서 제2쪽 II. 개업 공인중개사 세부 확인사항 '⑨ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항' 에 기재)	☐ **해당있음** (중개대상물 확인·설명서 제2쪽 II.개업 공인중개사 세부 확인사항 '⑨ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항' 에 기재)

[계약내용]

제 1 조 **(보증금과 차임 및 관리비)** 위 부동산의 임대차에 관하여 임대인과 임차인은 합의에 의하여 보증금과 차임 및 관리비를 아래와 같이 지불하기로 한다.

보증금	금　원정 (₩　)					
계약금	금　원정 (₩　)은 계약시에 지급하고 수령함. 영수자 (　)					
중 도 금	금　원정 (₩　)은　년　월　일에 지불하며					
잔 금	금　원정 (₩　)은　년　월　일에 지불한다.					
차임(월세)	금　원정은 매월　일에 지불한다 (입금계좌:　)					
관 리 비	**(정액인 경우)** 총액 금　원정(₩　)					
	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)					

제 2 조 **(임대차기간)** 임대인은 임차주택을 임대차 목적대로 사용·수익할 수 있는 상태로　년　월　일 까지 임차인에게 인도하고, 임대차기간은 인도일로 부터　년　월　일 까지로 한다.

제 3 조 **(입주 전 수리)** 임대인과 임차인은 임차주택의 수리가 필요한 시설물 및 비용부담에 관하여 다음과 같이 합의한다.

수리 필요 시설	☐ 없음 ☐ 있음(수리할 내용 :　)
수리 완료 시기	☐ 잔금지급 기일인　년　월　일까지 ☐ 기타 (　)
약정한 수리 완료 시기까지 미 수리한 경우	☐ 수리비를 임차인이 임대인에게 지급하여야 할 보증금 또는 차임에서 공제 ☐ 기타 (　)

제 4 조 **(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 합의 한다. 다만, 합의되지 아니한 기타 수선비용에 관한 부담은 민법, 판례 기타 관습에 따른다.

임대인 부담	(　)
임차인 부담	(　)

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

제 5 조 **(계약의 해제)** 임차인이 임대인에게 중도금(중도금이 없을 때는 잔금)을 지급하기 전까지, 임대인은 계약금의 배액을 상환하고, 임차인은 계약금을 포기하고 이 계약을 해제할 수 있다.

제 6 조 **(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.

제 7 조 **(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.

제 8 조 **(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.

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.

제 9 조 **(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.

제 10 조 **(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.

제 11 조 **(분쟁의 해결)** 임대인과 임차인은 본 임대차계약과 관련한 분쟁이 발생하는 경우, 당사자 간의 협의 또는 주택임대차분쟁조정위원회의 조정을 통해 호혜적으로 해결하기 위해 노력한다.

제 12 조 **(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.

제 13 조 **(중개대상물확인.설명서 교부)** 개업공인중개사는 중개대상물 확인.설명서를 작성하고 업무보증관계증서(공제증서등) 사본을 첨부하여 년 월 일 임대인과 임차인에게 각각 교부한다.

[특약사항]

- 주택을 인도받은 임차인은 년 월 일까지 주민등록(전입신고)과 주택임대차계약서상 확정일자를 받기로 하고, 임대인은 위 약정일자의 다음날까지 임차주택에 저당권 등 담보권을 설정할 수 없다.
- 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.
- 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.
- 주택 임대차 계약과 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.

  주택의 철거 또는 재건축에 관한 구체적 계획 (☐ 없음 ☐ 있음 ※공사시기 : ※ 소요기간 : 개월)
- 상세주소가 없는 경우 임차인의 상세주소부여 신청에 대한 소유자 동의여부 (☐ 동의 ☐ 미동의)

※ 기타 특약사항은 별지 특약사항 참조

본 계약을 증명하기 위하여 계약 당사자가 이의 없음을 확인하고 각각 서명.날인 후 임대인,임차인 및 개업공인중개사는 매장마다 간인하여야 하며, 각각 1통씩 보관한다. 다만, 거래계약서를 공인전자문서센터(전자문서및전자거래기본법 근거)에 보관한 경우에는 보존이 행하여진 것으로 본다.

년 월 일

임대인	주 소							서명
	주민등록번호		전 화		휴대전화		성 명	
	대 리 인	주 소		주민등록번호	-		성 명	
임차인	주 소							서명
	주민등록번호		전 화		휴대전화		성 명	
	대 리 인	주 소		주민등록번호	-		성 명	

개업공인중개사	사무소소재지		개업공인중개사	사무소소재지	
	사무소 명칭	서명		사무소 명칭	서명
	대 표			대 표	
	전 화 번 호			전 화 번 호	
	등 록 번 호	서명		등 록 번 호	서명
	소속공인중개사			소속공인중개사	

법의 보호를 받기 위한 중요사항! 반드시 확인하세요

〈 계약 체결 시 꼭 확인하세요 〉

[대항력 및 우선변제권 확보]

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.

② **등기사항증명서, 미납국세·지방세, 다가구주택 확정일자 현황** 등을 반드시 확인하여 선순위 권리자 및 금액을 확인하고 계약 체결여부를 결정하여야 보증금을 지킬 수 있습니다. 계약을 체결할 때 임대인은 납세증명서 및 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보를 임차인에게 제시하여야 합니다.

※ 임차인은 임대인의 동의를 받아 미납국세·지방세는 관할 세무서에서, 확정일자 현황은 관할 주민센터·등기소에서 확인할 수 있습니다. 다만, 「국세징수법」제109조제2항 및 「지방세징수법」제6조제3항의 요건을 충족하는 임차인의 경우에는 임대차계약일부터 임대차기간 개시일까지 임대인의 동의 없이도 미납국세·지방세 열람이 가능합니다.

[임대차 신고의무 및 확정일자 부여 의제]

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.

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

〈 계약기간 중 꼭 확인하세요 〉

[차임증액청구]

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 있은 후 1년 이내에는 하지 못합니다.

[묵시적 갱신 등]

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.

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

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.

[계약갱신요구 등]

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

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

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.

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.

〈 계약종료 시 중 꼭 확인하세요 〉

[보증금액 증액시 확정일자 날인]

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

주택임대차 관련 분쟁은 전문가로 구성된 대한법률구조공단, 한국부동산원, 한국토지주택공사, 지방자치단체에 설치된 주택임대차분쟁조정위원회에서 신속하고 효율적으로 해결할 수 있습니다.

■ 공인중개사법 시행규칙 [별지 제20호서식] <개정 2024. 07. 10.>

중개대상물 확인 · 설명서[Ⅰ] (주거용 건축물)

(주택 유형 : ☐ 단독주택 ☐ 공동주택 ☐ 주거용 오피스텔)
(거래 형태 : ☐ 매매 · 교환 ☐ 임대)

확인 · 설명 자료	확인 · 설명 근거자료 등	☐ 등기권리증 ☐ 등기사항증명서 ☐ 토지대장 ☐ 건축물대장 ☐ 토지이용계획확인서 ☐ 확정일자 부여현황 ☐ 지적도 ☐ 임야도 ☐ 전입세대확인서 ☐ 국세납세증명서 ☐ 지방세납세증명서 ☐ 그 밖의 자료( )
	대상물건의 상태에 관한 자료요구 사항	

유의사항	
개업공인중개사의 확인 · 설명 의무	개업공인중개사는 중개대상물에 관한 권리를 취득하려는 중개의뢰인에게 성실 · 정확하게 설명하고, 토지대장 등본, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시해야 합니다.
실제 거래가격 신고	「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조 및 같은 법 시행령 별표 1 제1호마목에 따른 실제 거래가격은 매수인이 매수한 부동산을 양도하는 경우 「소득세법」 제97조제1항 및 제7항과 같은 법 시행령 제163조제11항제2호에 따라 취득 당시의 실제 거래가액으로 보아 양도차익이 계산될 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

Ⅰ. 개업공인중개사 기본 확인사항

① 대상물건의 표시	토 지	소 재 지				
		면 적(㎡)		지 목	공부상 지목	
					실제이용 상태	
	건 축 물	전용면적(㎡)			대지지분 (㎡)	
		준공년도 (증개축년도)		용 도	건축물대장상 용도	
					실제 용도	
		구조		방 향	(기준:)	
		내진설계 적용여부		내진능력		
		건축물대장상 위반건축물 여부	☐ 위반 ☐ 적법	위반내용		

② 권리관계	등기부 기재사항	소유권에 관한 사항		소유권 외의 권리사항	
		토 지		토 지	
		건축물		건축물	

③ 토지이용계획,공법상 이용제한 및 거래규제에 관한 사항 (토지)	지역 · 지구	용도지역			건폐율 상한	용적률 상한
		용도지구			%	%
		용도구역				
	도시 · 군계획시설		허가 · 신고 구역 여부	☐ 토지거래허가구역		
			투기지역 여부	☐ 토지투기지역 ☐ 주택투기지역 ☐ 투기과열지구		
	지구단위계획구역, 그 밖의 도시 · 군관리계획			그 밖의 이용제한 및 거래규제사항		

④ 임대차 확인사항	확정일자 부여현황 정보	☐ 임대인 자료 제출 ☐ 열람 동의	☐ 임차인 권리 설명	
	국세 및 지방세 체납정보	☐ 임대인 자료 제출 ☐ 열람 동의	☐ 임차인 권리 설명	
	전입세대 확인서	☐ 확인(확인서류 첨부) ☐ 미확인(열람 · 교부 신청방법 설명) ☐ 해당 없음		
	최우선변제금	소액임차인범위 : 만원 이하	최우선변제금액 : 만원 이하	
	민간임대등록여부	☐ 장기일반민간임대주택 ☐ 공공지원민간임대주택 ☐ 그 밖의 유형 ( )	☐ 임대보증금 보증 설명	
		임대의무기간	임대개시일	
		☐ 미등록		
	계약갱신요구권 행사 여부	☐ 확인(확인서류 첨부) ☐ 미확인 ☐ 해당 없음		

※ 민간임대주택의 임대사업자는「민간임대주택에 관한 특별법」제49조에 따라 임대보증금에 대한 보증에 가입해야 합니다.
※ 임차인은 주택도시보증공사(HUG) 등이 운영하는 전세보증금반환보증에 가입할 것을 권고합니다.
※ 임대차 계약 후「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제6조의2에 따라 30일 이내 신고해야 합니다(신고 시 확정일자 자동부여).
※ 최우선변제금은 근저당권 등 선순위 담보물권 설정 당시의 소액임차인범위 및 최우선변제금액을 기준으로 합니다.

⑤ 입지조건	도로와의 관계	(m × m) 도로에 접함 ☐ 포장 ☐ 비포장	접 근 성	☐용이함 ☐ 불편함
	대중 교통	버 스	( )정류장,소요시간:(☐도보, ☐ 차량) 약 분	
		지 하 철	( ) 역, 소요시간:(☐도보, ☐ 차량) 약 분	
	주 차 장	☐없음 ☐전용주차시설 ☐ 공동주차시설 ☐ 그 밖의 주차시설 ( )		
	교육 시설	초등학교	( ) 학교, 소요시간:(☐도보, ☐ 차량) 약 분	
		중 학 교	( ) 학교, 소요시간:(☐도보, ☐ 차량) 약 분	
		고등학교	( ) 학교, 소요시간:(☐도보, ☐ 차량) 약 분	

⑥ 관리에 관한 사항	경 비 실	☐있음 ☐없음	관리주체	☐위탁관리 ☐자체관리 ☐그 밖의 유형
	관리비	관리비 금액 : 총 원 (₩)		
		관리비 포함 비목 : ☐전기료 ☐수도료 ☐가스사용료 ☐난방비 ☐인터넷 사용료 ☐TV 수신료 ☐그 밖의 비목 ( )		
		관리비 부과방식 : ☐임대인이 직접 부과 ☐관리규약에 따라 부과 ☐그 밖의 부과 방식 ( )		

⑦ 비선호시설(1km이내)	☐없음 ☐있음 (종류 및 위치:)					
⑧ 거래예정금액 등	거래예정금액					
	개별공시지가(㎡당)		건물(주택)공시가격			
⑨ 취득 시 부담할 조세의 종류 및 세율	취득세	%	농어촌특별세	%	지방교육세	%
	※ 재산세와 종합부동산세는 6월 1일 기준 대상물건 소유자가 납세의무를 부담합니다.					

개업공인중개사가 "④ 임대차 확인사항"을 임대인 및 임차인에게 설명하였음을 확인함

임대인	주 소						서명
	주민등록번호	-	전 화		휴대전화	성 명	
	대 리 인	주 소		주민등록번호	-	성 명	
임차인	주 소						서명
	주민등록번호	-	전 화		휴대전화	성 명	
	대 리 인	주 소		주민등록번호	-	성 명	

개업공인중개사	사무소소재지		개업공인중개사	사무소소재지	
	사무소 명칭	서명		사무소 명칭	
	대 표			대 표	
	전 화			전 화	
	등 록 번 호	서명		등 록 번 호	
	소속공인중개사			소속공인중개사	

Ⅱ. 개업공인중개사 세부 확인사항

⑩ 실제권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리 사항

⑪ 내부·외부 시설물의 상태 (건축물)	수 도	파손 여부	☐없음 ☐있음 (위치:)		
		용 수 량	☐정상 ☐부족함 (위치:)		
	전 기	공급상태	☐정상 ☐교체 필요 (교체할 부분:)		
	가스(취사용)	공급방식	☐도시가스 ☐그 밖의 방식 ( )		
	소 방	단독경보형 감지기	☐없음 ☐있음(수량: 개)	※「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」제10조 및 같은 법 시행령 제10조에 따른 주택용 소방시설로서 아파트(주택으로 사용하는 층수가 5개층 이상인 주택을 말한다)를 제외한 주택의 경우만 적습니다.	
	난방방식 및 연료공급	공급방식	☐중앙공급 ☐개별공급 ☐지역난방	시설작동	☐정상 ☐수선 필요( ) ※개별공급인 경우 사용연한( ) ☐확인불가
		종 류	☐도시가스 ☐기름 ☐프로판가스 ☐연탄 ☐그 밖의 종류( )		
	승 강 기	☐있음 (☐양호 ☐불량) ☐없음			
	배 수	☐정상 ☐수선 필요 ( )			
	그 밖의 시설물				

⑫ 벽면·바닥면 및 도배 상태	벽 면	균 열	☐없음 ☐있음 (위치 :)		
		누 수	☐없음 ☐있음 (위치 :)		
	바 닥 면	☐깨끗함 ☐보통임 ☐수리 필요 (위치:)			
	도 배	☐깨끗함 ☐보통임 ☐도배 필요			

⑬ 환경조건	일 조 량	☐풍부함 ☐보통임 ☐불충분 (이유:)			
	소 음	☐아주 작음 ☐보통임 ☐심한 편임	진동	☐아주 작음 ☐보통임 ☐심한 편임	

⑭ 현장안내	현장안내자	☐개업공인중개사 ☐소속공인중개사 ☐중개보조원(신분고지 여부 : ☐ 예 ☐ 아니오) ☐해당없음

※ "중개보조원"이란 공인중개사가 아닌 사람으로서 개업공인중개사에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반서무 등 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 사람을 말합니다.

※ 중개보조원은「공인중개사법」제18조의4에 따라 현장안내 등 중개업무를 보조하는 경우 중개의뢰인에게 본인이 중개보조원이라는 사실을 미리 알려야 합니다.

Ⅲ. 중개보수 등에 관한 사항

⑮ 중개보수 및 실비의 금액과 산출내역	중개보수		〈산출내역〉 중개보수 :
	실비		
	계		실비 :
	지급시기		※ 중개보수는 시·도 조례로 정한 요율한도에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 서로 협의하여 결정하며 부가가치세는 별도로 부과될 수 있습니다.

「공인중개사법」 제25조제3항 및 제30조제5항에 따라 거래당사자는 개업공인중개사로부터 위 중개대상물에 관한 확인·설명 및 손해배상책임의 보장에 관한 설명을 듣고, 같은 법 시행령 제21조제3항에 따른 본 확인·설명서와 같은 법 시행령 제24조제2항에 따른 손해배상책임 보장 증명서류(사본 또는 전자문서)를 수령합니다.

임대인	주 소							서명
	주민등록번호	-	전 화		휴대전화		성 명	
	대 리 인	주 소		주민등록번호	-		성 명	
임차인	주 소							서명
	주민등록번호	-	전 화		휴대전화		성 명	
	대 리 인	주 소		주민등록번호	-		성 명	

개업공인중개사	사무소소재지		개업공인중개사	사무소소재지	
	사무소 명칭	서명		사무소 명칭	서명
	대 표			대 표	
	전 화			전 화	
	등 록 번 호	서명		등 록 번 호	서명
	소속공인중개사			소속공인중개사	

작성방법(주거용 건축물)

〈작성일반〉

1. " [ ] "있는 항목은 해당하는 " [ ] "안에 ∨로 표시합니다.
2. 세부항목 작성 시 해당 내용을 작성란에 모두 작성할 수 없는 경우에는 별지로 작성하여 첨부하고, 해당란에는 "별지 참고"라고 적습니다.

〈세부항목〉

1. 「확인 · 설명자료」 항목의 “확인 · 설명 근거자료 등”에는 개업공인중개사가 확인 · 설명 과정에서 제시한 자료를 적으며, “대상물건의 상태에 관한 자료요구 사항”에는 매도(임대)의뢰인에게 요구한 사항 및 그 관련 자료의 제출 여부와 ⑩ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항부터 ⑬ 환경조건까지의 항목을 확인하기 위한 자료의 요구 및 그 불응 여부를 적습니다.
2. ① 대상물건의 표시부터 ⑨ 취득 시 부담할 조세의 종류 및 세율까지는 개업공인중개사가 확인한 사항을 적어야 합니다.
3. ① 대상물건의 표시는 토지대장 및 건축물대장 등을 확인하여 적고, 건축물의 방향은 주택의 경우 거실이나 안방 등 주실(主室)의 방향을, 그 밖의 건축물은 주된 출입구의 방향을 기준으로 남향, 북향 등 방향을 적고 방향의 기준이 불분명한 경우 기준(예: 남동향 - 거실 앞 발코니 기준)을 표시하여 적습니다.
4. ② 권리관계의 "등기부 기재사항"은 등기사항증명서를 확인하여 적습니다.
   가. 대상물건에 신탁등기가 되어 있는 경우에는 수탁자 및 신탁물건(신탁원부 번호)임을 적고, 신탁원부 약정사항에 명시된 대상물건에 대한 임대차계약의 요건(수탁자 및 수익자의 동의 또는 승낙, 임대차계약 체결의 당사자, 그 밖의 요건 등)을 확인하여 그 요건에 따라 유효한 임대차계약을 체결할 수 있음을 설명(신탁원부 교부 또는 ⑩ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항에 주요 내용을 작성)해야 합니다.
   나. 대상물건에 공동담보가 설정되어 있는 경우에는 공동담보 목록 등을 확인하여 공동담보의 채권최고액 등 해당 중개물건의 권리관계를 명확히 적고 설명해야 합니다.
   ※ 예를 들어, 다세대주택 건물 전체에 설정된 근저당권 현황을 확인·제시하지 않으면서, 계약대상 물건이 포함된 일부 호실의 공동담보 채권최고액이 마치 건물 전체에 설정된 근저당권의 채권최고액인 것처럼 중개의뢰인을 속이는 경우에는, 「공인중개사법」 위반으로 형사처벌 대상이 될 수 있습니다.
5. ③ 토지이용계획, 공법상 이용제한 및 거래규제에 관한 사항(토지)의 "건폐율 상한 및 용적률 상한"은 시 · 군의 조례에 따라 적고, "도시·군계획시설", "지구단위계획구역, 그 밖의 도시 · 군관리계획"은 개업공인중개사가 확인하여 적으며, "그 밖의 이용제한 및 거래규제사항"은 토지이용계획확인서의 내용을 확인하고, 공부에서 확인할 수 없는 사항은 부동산종합공부시스템 등에서 확인하여 적습니다(임대차의 경우에는 생략할 수 있습니다).
6. ④ 임대차 확인사항은 다음 각 목의 구분에 따라 적습니다.
   가. 「주택임대차보호법」 제3조의7에 따라 임대인이 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보(확정일자 부여 현황 정보) 및 국세 및 지방세 납세증명서(국세 및 지방세 체납 정보)의 제출 또는 열람 동의로 갈음했는지 구분하여 표시하고, 「공인중개사법」 제25조의3에 따른 임차인의 권리에 관한 설명 여부를 표시합니다.
   나. 임대인이 제출한 전입세대 확인서류가 있는 경우에는 확인에 ∨로 표시를 한 후 설명하고, 없는 경우에는 미확인에 ∨로 표시한 후 「주민등록법」 제29조의2에 따른 전입세대확인서의 열람 · 교부 방법에 대해 설명합니다(임대인이 거주하는 경우이거나 확정일자 부여현황을 통해 선순위의 모든 세대가 확인되는 경우 등에는‘해당 없음’에 ∨로 표시합니다).
   다. 최우선변제금은 「주택임대차보호법 시행령」 제10조(보증금 중 일정액의 범위 등) 및 제11조(우선변제를 받을 임차인의 범위)를 확인하여 각각 적되, 근저당권 등 선순위 담보물권이 설정되어 있는 경우 선순위 담보물권 설정 당시의 소액임차인범위 및 최우선변제금액을 기준으로 적어야 합니다.
   라. "민간임대 등록여부"는 대상물건이 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 등록된 민간임대주택인지 여부를 같은 법 제60조에 따른 임대주택정보체계에 접속하여 확인하거나 임대인에게 확인하여 "[ ]"안에 ∨로 표시하고, 민간임대주택인 경우 같은 법에 따른 권리 · 의무사항을 임대인 및 임차인에게 설명해야 합니다.

※ 민간임대주택은 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자가 등록한 주택으로서, 임대인과 임차인간 임대차계약(재계약 포함)시에는 다음과 같은 사항이 적용됩니다.
- 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조에 따라 임대의무기간 중 임대료 증액청구는 5퍼센트의 범위에서 주거비 물가지수, 인근 지역의 임대료 변동률 등을 고려하여 같은 법 시행령으로 정하는 증액비율을 초과하여 청구할 수 없으며, 임대차계약 또는 임대료 증액이 있은 후 1년 이내에는 그 임대료를 증액할 수 없습니다.
- 「민간임대주택에 관한 특별법」 제45조에 따라 임대사업자는 임차인이 의무를 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 경우 등에 해당하지 않으면 임대의무기간 동안 임차인과의 계약을 해제 · 해지하거나 재계약을 거절할 수 없습니다.

   마. "계약갱신요구권 행사여부"는 대상물건이 「주택임대차보호법」의 적용을 받는 주택으로서 임차인이 있는 경우 매도인(임대인)으로부터 계약갱신요구권 행사 여부에 관한 사항을 확인할 수 있는 서류를 받으면 "확인"에 ∨로 표시하여 해당 서류를 첨부하고, 서류를 받지 못한 경우 "미확인"에 ∨로 표시하며, 임차인이 없는 경우에는 "해당 없음"에 ∨로 표시합니다. 이 경우 개업공인중개사는 「주택임대차보호법」에 따른 임대인과 임차인의 권리 · 의무사항을 매수인에게 설명해야 합니다.

작성방법(주거용 건축물)

7. ⑥ 관리비는 직전 1년간 월평균 관리비 등을 기초로 산출한 총 금액을 적되, 관리비에 포함되는 비목들에 대해서는 해당하는 곳에 ∨로 표시하며, 그 밖의 비목에 대해서는 ∨로 표시한 후 비목 내역을 적습니다. 관리비 부과방식은 해당하는 곳에 ∨로 표시하고, 그 밖의 부과방식을 선택한 경우에는 그 부과방식에 대해서 작성해야 합니다. 이 경우 세대별 사용량을 계량하여 부과하는 전기료, 수도료 등 비목은 실제 사용량에 따라 금액이 달라질 수 있고, 이에 따라 총 관리비가 변동될 수 있음을 설명해야 합니다.
8. ⑦ 비선호시설(1㎞이내)의 "종류 및 위치"는 대상물건으로부터 1㎞ 이내에 사회통념상 기피 시설인 화장장 · 봉안당 · 공동묘지 · 쓰레기처리장 · 쓰레기소각장 · 분뇨처리장 · 하수종말처리장 등의 시설이 있는 경우, 그 시설의 종류 및 위치를 적습니다.
9. ⑧ 거래예정금액 등의 "거래예정금액"은 중개가 완성되기 전 거래예정금액을, "개별공시지가(㎡당)" 및 "건물(주택)공시가격"은 중개가 완성되기 전 공시된 공시지가 또는 공시가격을 적습니다[임대차의 경우에는 "개별공시지가(㎡당)" 및 "건물(주택) 공시가격"을 생략할 수 있습니다].
10. ⑨ 취득 시 부담할 조세의 종류 및 세율은 중개가 완성되기 전 「지방세법」의 내용을 확인하여 적습니다(임대차의 경우에는 제외합니다).
11. ⑩ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리 사항은 매도(임대)의뢰인이 고지한 사항(법정지상권, 유치권, 「주택임대차 보호법」에 따른 임대차, 토지에 부착된 조각물 및 정원수, 계약 전 소유권 변동 여부, 도로의 점용허가 여부 및 권리 · 의무 승계 대상 여부 등)을 적습니다. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호에 따른 공동주택(기숙사는 제외합니다) 중 분양을 목적으로 건축되었으나 분양되지 않아 보존등기만 마쳐진 상태인 공동주택에 대해 임대차계약을 알선하는 경우에는 이를 임차인에게 설명해야 합니다.

    ※ 임대차계약의 경우 현재 존속 중인 임대차의 임대보증금, 월 단위의 차임액, 계약기간 및 임대차 계약의 장기수선충당금의 처리 등을 확인하여 적습니다. 그 밖에 경매 및 공매 등의 특이사항이 있는 경우 이를 확인하여 적습니다.
12. ⑪ 내부 · 외부 시설물의 상태(건축물), ⑫ 벽면 · 바닥면 및 도배 상태와 ⑬ 환경조건은 중개대상물에 대해 개업공인중개사가 매도(임대)의뢰인에게 자료를 요구하여 확인한 사항을 적고, ⑪ 내부 · 외부 시설물의 상태(건축물)의 "그 밖의 시설물"은 가정자동화 시설(Home Automation 등 IT 관련 시설)의 설치 여부를 적습니다.
13. ⑮ 중개보수 및 실비는 개업공인중개사와 중개의뢰인이 협의하여 결정한 금액을 적되 "중개보수"는 거래예정금액을 기준으로 계산하고, "산출내역(중개보수)"은 "거래예정금액(임대차의 경우에는 임대보증금 + 월 단위의 차임액 × 100) × 중개보수 요율"과 같이 적습니다. 다만, 임대차로서 거래예정금액이 5천만원 미만인 경우에는 "임대보증금 + 월 단위의 차임액 × 70"을 거래예정 금액으로 합니다.
14. 공동중개 시 참여한 개업공인중개사(소속공인중개사를 포함합니다)는 모두 서명 · 날인해야 하며, 2명을 넘는 경우에는 별지로 작성하여 첨부합니다.

손 해 배 상 책 임 보 증 가 입 내 역

증 서 번 호			
성 명		등 록 번 호	
사무소명칭			
사무소 소재지			
보 증 금 액	(원정)		
보 증 기 간	부터 까지		

보 증 기 관	
보증기관 소재지	

위 손해배상책임보증 가입내역은 『공인중개사법 제30조 및 동법시행령 제24조 제2항』에 따라 관할 등록 관청에 신고된 내용임을 알려드립니다.

신고일자 :