■ 민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 [별지 제24호서식] <개정 2023. 8. 3.>

QR코드	시점확인 1	시점확인 2

표준임대차계약서

계약번호 :

임대사업자와 임차인은 아래의 같이 임대차 계약을 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.

※ 거래계약서를 공인전자문서센터(전자문서및전자거래기본법 근거)에 보관한 경우에는 보존이 행하여진 것으로 본다.

계약일 : 년 월 일

1. 계약 당사자

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

2. 공인중개사 (개업공인중개사가 계약서를 작성하는 경우 해당)

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

◈ **해당 주택은**「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 **임대사업자가 시장·군수·구청장에게 등록한 민간임대주택**으로서 **다음과 같은 사항이 적용**됩니다.

○ **임대의무기간 중 민간임대주택 양도 제한**(「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조)

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

○ **임대료 증액 제한**(「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조)

- **임대사업자**는 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**(「민간임대주택에 관한 특별법」 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 (지하주차장 면적을 포함한다)		
민간임대주택의 종류	공공지원 ☐ (☐ 10년, ☐ 8년) 장기일반 ☐ (☐ 10년, ☐ 8년) 그 밖의 유형 [ ]	건설 ☐ 매입 ☐	임대의무기간 개시일		
100세대 이상 민간임대주택 단지 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: 년 월 일			
국세 · 지방세 체납사실	없음 ☐	있음 ☐			
임대보증금 보증 가입 여부	가입 ☐ 일부가입 ☐ - 보증대상 금액:	미가입 ☐ - 사유 : ☐ 가입대상 금액이 0원 이하 (법 제49조제3항) ☐ 임대보증금이 우선변제금 이하 (법 제49조제7항제1호) ☐ 공공주택사업자와 임대차계약 체결 (법 제49조제7항제2호) ☐ 임차인이 전세보증금반환보증에 가입 (법 제49조제7항제3호) ☐ 보증회사의 가입 거절			

* 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「민간임대주택에 관한 특별법」제49조에 따른다.
* 보증가입대상의 미가입 사유에는 선순위 담보권 설정금액과 임대보증금을 합한 금액이 주택가격의 100분의 60보다 적은 경우(「민간임대주택에 관한 특별법」제49조제3항), 가입 면제대상(「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조제7항) 및 가입거절 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 에 지급				
잔금	금 원정(₩)은 에 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 부터 까지로 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「민간임대주택에 관한 특별법」및「주택임대차보호법」을 위반해서는 안 되고,**「민간임대주택에 관한 특별법」제44조에 따라 **임대료 증액청구는 임대료의 5퍼센트의 범위에서** 주거비 물가지수, 인근 지역의 임대료 변동률, 임대주택 세대수 등을 고려하여 같은 법 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 민간임대주택단지**는 **임대료 증액** 시 직전 임대료의 5퍼센트의 범위에서 다음의 **기준**을 적용받음(「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」제34조의2제1호)

1.「통계법」에 따라 통계청장이 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**(「공동주택 관리법 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.

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. 「민간임대주택에 관한 특별법」 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 인정한 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. 「민간임대주택에 관한 특별법」 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 **임대보증금**은 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 「민간임대주택에 관한 특별법」제49조에 따라 **임대보증금 보증에 가입**을 한 경우, 같은 법 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 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조제2항에 따라 위 주택을 다른 임대사업자에게 양도하는 경우에는 양수도계약서에서 양도받는 자는 양도하는 자의 임대사업자로서의 지위를 포괄적으로 승계한다는 뜻을 분명하게 밝혀야 한다.

제14조(임대사업자의 설명의무) ① **임대사업자**는 「민간임대주택에 관한 특별법」 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(「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조에 따른 임대보증금 보증가입 의무대상 주택에 한정한다)
   가. 해당 민간임대주택의 임대보증금 보증대상액 및 보증기간에 관한 사항
   나. 임대보증금 보증 가입에 소요되는 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.「민간임대주택에 관한 특별법」제44조제2항에 따른 임대료 증액 제한에 관한 사항

5.「민간임대주택에 관한 특별법」 제45조에 따른 임대차계약의 해제 · 해지 등에 관한 사항

6. 단독주택, 다중주택, 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 : 동의하였음.

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

제16조(중개대상물의 확인·설명) 개업공인중개사가 임대차계약서를 작성하는 경우에는 중개대상물확인·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
- 제공 목적: **등록임대주택에 관한 정보제공을 위한 우편물 발송, 문자 발송 등 지원 관련**
- 개인정보 항목: 성명, 주소, 전화번호
- 보유 및 이용 기간: **임대차계약 종료일까지**

본인의 개인정보를 제3자 제공에 동의합니다.

임차인 성명 : 동의하였음.

※ 임차인은 본 개인정보 제공에 대한 동의를 거부할 수 있으며, 이 경우 임차인 권리, 등록임대주택에 관한 정보제공이 제한됩니다.

■ 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 :