



제418회 국회(정기회)
제10차 국토교통위원회

공인중개사법 일부개정법률안 검 토 보 고

■ 최기상의원 대표발의(의안번호 제2203324호)

2024. 11.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 최기상의원 대표발의(제2203324호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 주택임대차표준계약서가 아닌 거래계약서 사용 시 개업공인중개사에게 주택임대차표준계약서와 다른 사항에 대해 설명할 의무 추가(안 제25조의3제2항 신설)	2
나. 부칙	9

I. 최기상의원 대표발의(제2203324호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 최기상의원 등 13인

나. 발 의 일 : 2024. 8. 29.

다. 회 부 일 : 2024. 8. 30.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 중개대상물의 상태·권리관계 등에 대해서 중개의뢰인에게 설명하도록 하는 개업공인중개사의 설명의무를 규정하고 있고, 주택 임대차계약 중개 시에는 전세사기를 예방하기 위하여 임차인의 정보 요청 권한에 대해서 추가로 설명하도록 의무를 부과하고 있음.

한편, 「주택임대차보호법」 제30조는 주택임대차계약 체결 시 당사자가 합의한 경우 주택임대차표준계약서가 아닌 다른 서식을 사용할 수 있도록 규정하여, 전세사기 방지를 위한 특약 등이 포함되어 있는 표준계약서가 활용되지 않는 사례도 상당수 있음.

이와 관련하여, 전세사기 방지를 위해서는 표준계약서를 사용하지 않더라도 거래 당사자가 계약 전에 표준계약서의 내용을 확인하도록 제도를 개선할 필요가 있다는 지적이 있음.

이에 주택임대차표준계약서를 사용하지 않는 경우에는 공인중개사가 거래계약서와 표준계약서의 차이를 설명하도록 의무를 부과함으로써 임차인의 합리적인 결정을 돕고 공정한 부동산 거래질서를 확립하려는 것임(안 제25조의3제2항).

3. 검토의견

가. 주택임대차표준계약서가 아닌 거래계약서 사용 시 개업공인중개사에게 주택임대차표준계약서와 다른 사항에 대해 설명할 의무 추가
(안 제25조의3제2항 신설)

현 행	개 정 안
제25조의3(임대차 중개 시의 설명의무) (생 략) <u><신 설></u>	제25조의3(임대차 중개 시의 설명의무) ① (현행 제목 외의 부분과 같음) ② 개업공인중개사는 「주택임대차보호법」 제30조 단서에 따라 주택임대차표준계약서가 아닌 거래계약서를 사용하여 주택의 임대차계약을 체결하는 경우에는 중개의뢰인에게 주택임대차표준계약서와 다른 사항에 대하여 설명하여야 한다.

개정안은 「주택임대차보호법」 제30조¹⁾에 따른 ‘주택임대차표준계약서’가 아닌 거래계약서를 사용하여 주택의 임대차계약이 체결되는 경우, 해당 계약을 중개하는 개업공인중개사²⁾로 하여금 중개의뢰인에게 해당 거래계약서가 주택임대차표준계약서와 다른 사항에 대하여 설명

1) 「주택임대차보호법」

제30조(주택임대차표준계약서 사용) 주택임대차계약을 서면으로 체결할 때에는 법무부장관이 국토교통부장관과 협의하여 정하는 주택임대차표준계약서를 우선적으로 사용한다. 다만, 당사자가 다른 서식을 사용하기로 합의한 경우에는 그러하지 아니하다.

2) 「공인중개사법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “중개”라 함은 제3조에 따른 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말한다.
2. “공인중개사”라 함은 이 법에 의한 공인중개사자격을 취득한 자를 말한다.
4. “개업공인중개사”라 함은 이 법에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 자를 말한다.

하도록 의무를 부여하려는 것임.

주택임대차표준계약서는 하자보수 책임 및 계약갱신 등 임대인-임차인 간 사후분쟁이 발생할 수 있는 요소 등을 중심으로 임대인 및 임차인의 권리관계를 명확히 하기 위하여 2016년 「주택임대차보호법」 개정(2016. 5. 29. 개정, 2016. 11. 30. 시행)을 통해 법적 제도로 도입되었음.

「주택임대차보호법」 제30조는 주택임대차표준계약서에 포함될 내용에 대해서는 규정하고 있지 않으며 구체적인 사항을 법무부장관에게 위임하고 있음. 법무부장관은 이에 근거하여 국토교통부장관과 협의하여 주택임대차표준계약서를 정하고 있음.

현행 주택임대차표준계약서에는 다양한 특약이 제시되어 있음. 특히, ‘계약체결 후 입주 전 임대인의 담보권 설정 금지’ 특약(2022. 11. 21. 개정) 및 ‘임대인이 제시한 정보가 사실과 다를 경우 임차인의 계약 해제 권한’ 특약(2023. 4. 18. 개정) 등 임차인 보호를 위한 특약³⁾ 등이 포함되

3) 「주택임대차표준계약서」(법무부) 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

어 있어, 전세사기를 비롯한 임차인 피해 방지를 위해 개업공인중개사와 중개의뢰인 등에게 주택임대차표준계약서 사용이 권장되고 있음.

한편, 「주택임대차보호법」 제30조는 주택임대차계약을 서면으로 체결할 때 주택임대차표준계약서를 우선적으로 사용하도록 하면서도, 같은 조 단서⁴⁾에 따라 당사자가 다른 서식을 사용하기로 합의한 경우에 대해서는 예외를 둘 수 있도록 하고 있음.

「주택임대차보호법」 제30조 단서는 계약의 성질·내용 등에 따라 주택임대차표준계약서가 정하는 것과 내용·형식 등을 달리 하는 거래계약서를 사용할 수 있도록 하여 계약자유의 원칙을 보장하고 구체적 타당성을 기하려는 취지로 보임.

다만, 해당 규정을 근거로 주택임대차표준계약서가 활용되지 않는 사례도 상당수 있으며, 주택임대차표준계약서가 아닌 거래계약서(이하 “비표준계약서”라 함)가 사용됨으로써 임차인이 불이익을 당하거나 재

수 있다.

- 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 받아 볼 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)

4) 「주택임대차보호법」

제30조(주택임대차표준계약서 사용) 주택임대차계약을 서면으로 체결할 때에는 법무부장관이 국토교통부장관과 협의하여 정하는 주택임대차표준계약서를 우선적으로 사용한다. 다만, 당사자가 다른 서식을 사용하기로 합의한 경우에는 그러하지 아니하다.

산피해를 입을 가능성이 있다는 지적이 제기되고 있음.

이에 개정안은 주택임대차 계약 시 주택임대차표준계약서가 사용되지 않더라도 개업공인중개사로 하여금 주택임대차표준계약서와 비표준계약서 간의 차이를 설명하도록 의무를 부과함으로써, 주택임대차표준계약서의 실효성을 높여 임차인 피해를 최소화하고 공정한 부동산 거래 질서를 확립하기 위한 취지의 입법으로 이해됨.

아울러, 개정안은 개업공인중개사에게 추가되는 의무를 「공인중개사법」 제25조의3⁵⁾⁶⁾에 규정하고 있는데, 해당 규정은 주택임대차 계약 중개 시 개업공인중개사의 설명 의무를 강화하는 취지의 규정이라는 점에

5) 「공인중개사법」

제25조의3(임대차 중개 시의 설명의무) 개업공인중개사는 주택의 임대차계약을 체결하려는 중개의뢰인에게 다음 각 호의 사항을 설명하여야 한다.

1. 「주택임대차보호법」 제3조의6제4항에 따라 확정일자부여기관에 정보제공을 요청할 수 있다는 사항
 2. 「국세징수법」 제109조제1항·제2항 및 「지방세징수법」 제6조제1항·제3항에 따라 임대인이 납부하지 아니한 국세 및 지방세의 열람을 신청할 수 있다는 사항
- 6) 현행 「주택임대차보호법」 제3조의6에 따르면 임대차계약을 체결하려는 자는 임대인의 동의를 받아 확정일자부여기관 또는 관할 세무서장에 해당 부동산의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보의 제공(“임대차정보 제공”)을 요청할 수 있으며,
- 「국세징수법」 제109조제1항·제2항과 「지방세징수법」 제6조제1항·제3항에 따르면 주거용 건물을 임차하여 사용하려는 자는 해당 건물에 대한 임대차계약을 하기 전 또는 임대차계약을 체결하고 임대차 기간이 시작하는 날까지 임대인의 동의를 받아 그 자가 납부하지 아니한 일정 국세, 지방세 또는 체납액의 열람(“미납국세 등의 열람”)을 임차할 건물 소재지의 관할 세무서장 또는 관할 지방자치단체의 장에게 신청할 수 있음.

이러한 임대차정보 제공 또는 미납국세 등의 열람 제도는 임대차계약을 체결하려는 자가 계약 체결 전에 해당 주택에 대한 우선변제권을 가진 선순위임차인과 권리 금액 등을 확인하도록 하여 위험성이 있는 임대차계약을 방지하고 보증금 반환 가능성을 높이는 등 임차인을 보호하려는 제도임.

이와 관련하여 현행 「공인중개사법」은 주택의 임대차 중개 시 개업공인중개사가 중개의뢰인에게 「주택임대차보호법」 제3조의6제4항에 따라 확정일자부여기관에 임대차정보의 제공을 요청할 수 있다는 사항과 「국세징수법」 제109조제1항·제2항 및 「지방세징수법」 제6조제1항·제3항에 따라 임대인이 납부하지 아니한 국세 및 지방세의 열람을 신청할 수 있다는 사항을 설명하도록 의무를 부과하여 임대차정보 제공 및 미납국세 등의 열람 제도의 활용가능성을 높이고 임차인을 보호하고자 하고 있음.

서 개정안의 내용은 현행법의 체계와 일관된 면이 있음.

또한, 「공인중개사법」 제25조의3을 위반하는 경우 그 사실이 같은 법 제47조의2에 따른 부동산거래질서교란행위 신고센터에 신고될 수는 있으나⁷⁾ 그 외의 자격정지·업무정지·과태료 처분 등에는 이르지 않고 개정안은 별도의 벌칙도 규정하고 있지 않음.

이는 개정안이 선의의 위반에 따른 벌칙 부담을 최소화하려는 취지로 보이는데, 개정안은 법률 개정에 따라 강화될 공익과 침해될 수 있는 사익 간에 균형을 도모하고 있는 것으로 보임.

개정안과 관련하여, 국토교통부와 한국공인중개사협회는 개정안의 도입을 신중히 검토하여야 한다는 입장으로, 현행 「주택임대차보호법」상 주택임대차표준계약서 사용이 의무화되어 있지 않은데도 개업공인중개사로 하여금 주택임대차표준계약서 내용을 설명하도록 의무화하는 것은 법체계상 타당하지 않고⁸⁾,

7) 「공인중개사법」

제47조의2(부동산거래질서교란행위 신고센터의 설치·운영) ① 국토교통부장관은 부동산 시장의 건전한 거래질서를 조성하기 위하여 부동산거래질서교란행위 신고센터(이하 이 조에서 “신고센터”라 한다)를 설치·운영할 수 있다.

② 누구든지 부동산중개업 및 부동산 시장의 건전한 거래질서를 해치는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위(이하 이 조에서 “부동산거래질서교란행위”라 한다)를 발견하는 경우 그 사실을 신고센터에 신고할 수 있다.

3. 개업공인중개사가 제12조제1항, 제13조제1항·제2항, 제14조제1항, 제15조제3항, 제17조, 제18조, 제19조, 제25조제1항, 제25조의3 또는 제26조제3항을 위반하는 행위

- 8) 국토교통부는 제21대국회에서 주택임대차 계약시 주택임대차표준계약서 사용을 의무화하는 내용의 「주택임대차보호법 일부개정법률안」(심상정의원 대표발의, 제2119643호)이 발의된 바 있으며(임기만료료 폐기됨), 해당 법률안에 대한 검토보고서에서 주택임대차표준계약서 사용을 모든 경우에 의무화하는 것은 사적 자치와 계약자유의 원칙에 반할 우려가 있다는 의견이 제

1. 비표준계약을 사용하더라도 2024년 7월 10일부터 개정되어 시행되고 있는 「공인중개사법 시행규칙」 별지 제20호서식⁹⁾을 통해 개업공인중개사로 하여금 주택을 임차하려는 중개뢰인에게 미납 국세·지방세 및 전순위 확정일자 현황 등을 확인·설명하여야 하도록 의무가 부과되어 있어, 전세사기 등을 방지하려는 개정안의 취지가 이미 현행 법령의 제도를 통해 일부 달성되어 있다는 점을 고려해야 한다는 의견임.

추가적으로, 한국공인중개사협회는 개정안에서 주택임대차표준계약서와 비표준계약서 간 차이점의 내용과 범위를 특정하지 않고 있어 개업공인중개사가 주택의 임대차계약 시 준수해야 할 구체적인 의무와 한

기되었다는 점도 아울러 고려할 필요가 있다는 의견임.

9) 「공인중개사법 시행규칙」 [별지 제20호서식] 중개대상물 확인·설명서[I] (주거용 건축물) 발취

1. 개업공인중개사 기본 확인사항

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	
	민간 임대 등록 여부	등록	☐ 장기일반민간임대주택 ☐ 공공지원민간임대주택 ☐ 그 밖의 유형(☐ 임대보증금 보증 설명)	
			임대의무기간	임대개시일
미등록 ☐				
계약갱신 요구권 행사 여부		☐ 확인(확인서류 첨부) ☐ 미확인 ☐ 해당 없음		
개업공인중개사가 “④ 임대차 확인사항” 을 임대인 및 임차인에게 설명하였음을 확인함		임대인	(서명 또는 날인)	
		임차인	(서명 또는 날인)	
		개업공인중개사	(서명 또는 날인)	
		개업공인중개사	(서명 또는 날인)	

※ 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 지동부여).

※ 최우선변제금은 근저당권 등 전순위 담보물권 설정 당시의 소액임차인범위 및 최우선변제금액을 기준으로 합니다.

<세부항목>

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 같음했는지 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 전순위의 모든 세대가 확인되는 경우 등에는 ‘해당 없음’에 √로 표시합니다).

계가 규정되어 있지 않다는 점에서 개정안은 명확성의 원칙에 위배¹⁰⁾되는 측면이 있고,

주택임대차표준계약서와 비표준계약서 간 내용의 실질을 고려하지 않고 형식적으로 다른 사항까지 모두 설명하도록 하여 개업공인중개사에게 과도한 의무를 부과할 우려가 있다는 의견임.

따라서 이와 같은 유관 기관의 의견을 개정안 심사에 종합적으로 참고할 필요가 있을 것으로 보임.

10) 이와 관련하여, 한국공인중개사협회는 개정안이 반영되는 경우, 개업공인중개사가 주택임대차표준계약서와 비표준계약서 간 소비자 보호와 관련이 없는 미세한 차이에 대해 설명을 안 하는 경우에도 의무 위반으로 행정처분의 대상이 될 우려가 있다는 의견임.

나. 부칙

개 정 안
제1조(시행일) 이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.
제2조(임대차 중개 시 설명의무에 관한 적용례) 제25조의3제2항의 개정규정은 이 법 시행 이후 주택의 임대차계약을 체결하는 경우부터 적용한다.

개정안의 부칙은 시행일과 안 제25조의3제2항의 개정사항의 적용례를 규정하고 있음.

안 부칙 제1조의 시행일은 제도의 정착을 위한 준비기간을 부여하려는 취지로 보이며, 안 부칙 제2조의 임대차 중개 시 설명의무에 관한 적용례는 법 적용 시점과 대상을 명확히 하려는 것으로 제25조의3의 신설에 대해 마련된 적용례¹¹⁾와 동일하게 규정되어 있다는 점에서 별다른 문제점이 없는 것으로 보임.

문 의 처

02)6788-5578

11) 「공인중개사법」 부칙 <법률 제19371호, 2023. 4. 18.>

제2조(임대차 중개 시 설명의무에 관한 적용례) 제25조의3의 개정규정은 이 법 시행 이후 주택의 임대차계약을 체결하는 경우부터 적용한다.

참고1

주택임대차표준계약서(1~2쪽 발췌)

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.

주택임대차표준계약서

☐보증금 있는 월세
☐전세 ☐월세

임대인()과 임차인()은 아래와 같이 임대차 계약을 체결한다

[임차주택의 표시]

소 재 지		(도로명주소)		
토 지	지목		면적	m ²
건 물	구조·용도		면적	m ²
임차할부분	상세주소가 있는 경우 동·층·호 정확히 기재		면적	m ²
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		확정일자 부여란
☐ 없음 (임대인 서명 또는 날인 _____인)		☐ 해당 없음 (임대인 서명 또는 날인 _____인)		
☐ 있음(중개대상물 확인·설명서 제2쪽 II. 개업공인중개사 세부 확인사항 '㉠ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항'에 기재)		☐ 해당 있음(중개대상물 확인·설명서 제2쪽 II. 개업공인중개사 세부 확인사항 '㉠ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항'에 기재)		※ 주택임대차계약서를 제출하고 임대차 신고의 접수를 완료한 경우에는 별도로 확정일자 부여를 신청할 필요가 없습니다.

[계약내용]

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

보증금	금	원정(W)
계약금	금	원정(W)은 계약시에 지불하고 영수함. 영수자 (인)
중도금	금	원정(W)은 _____년 _____월 _____일에 지불하며
잔금	금	원정(W)은 _____년 _____월 _____일에 지불한다
차임(월세)	금	원정은 매월 _____일에 지불한다(입금계좌:)
관리비	(정액인 경우) 총액 금 원정(W) 월 10만원 이상인 경우 세부금액 기재	
	1. 일반리비 금 원정(W)	2. 전기료 금 원정(W)
	3. 수도료 금 원정(W)	4. 가스 사용료 금 원정(W)
	5. 난방비 금 원정(W)	6. 인터넷 사용료 금 원정(W)
	7. TV 사용료 금 원정(W)	8. 기타관리비 금 원정(W)
(정액이 아닌 경우) 관리비의 항목 및 산정방식을 기재(예: 세대별 사용량 비례, 세대수 비례)		

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

제3조(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 시기 까지 미 수리한 경우	☐ 수리비를 임차인이 임대인에게 지급하여야 할 보증금 또는 차임에서 공제 ☐ 기타()

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.

임대인부담	(예컨대, 난방, 상하수도, 전기시설 등 임차주택의 주요설비에 대한 노후·불량으로 인한 수선은 민법 제623조, 판례상 임대인이 부담하는 것으로 해석됨)
임차인부담	(예컨대, 임차인의 고의·과실에 기한 파손, 전구 등 통상의 간단한 수선, 소모품 교체 비용은 민법 제623조, 판례상 임차인이 부담하는 것으로 해석됨)

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

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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

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.

제13조(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.
- 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.
- 주택의 철거 또는 재건축에 관한 구체적 계획 (☐ 없음 ☐ 있음 ※공사시기 : _____ ※ 소요기간 : _____개월)
- 상세주소가 없는 경우 임차인의 상세주소부여 신청에 대한 소유자 동의여부 (☐ 동의 ☐ 미동의)