

주택연금 가입주택 임대차계약서

☐보증금 있는 월세
☐전세 ☐월세

유의사항: 1. 본 임차주택은 「한국주택금융공사법」에 따라 신탁방식 주택연금 가입을 위해 한국 주택금융공사(이하 “공사”)에 신탁한 주택으로 임차주택에 대한 임대차계약의 효력을 주장하기 위해서는 주택연금 담보주택 임대차에 대한 공사의 서면 동의를 받아야 합니다.
2. 이는 임대차계약의 변경, 「주택임대차보호법」에 따른 묵시적 갱신 및 갱신 요구의 경우에도 마찬가지로 적용됩니다. 따라서, 계약갱신 요구 시 임차인은 임대인과 공사 모두에게 갱신 요구 통지를 해야 합니다.
3. 함께 제공하는 “신탁방식 주택연금 담보주택 임대차에 대한 안내말씀”을 꼭 확인하시기 바랍니다.

임대인()과 임차인()은 아래와 같이 임대차계약을 체결한다.

※이 계약이 「주택임대차보호법」 제6조의3의 **계약갱신 요구에 따라 체결되었는지 여부 체크**(☐여 / ☐부)

[임차주택의 표시]

소재지	(도로명주소)			
토지	지목		면적	m ²
건물	구조·용도		면적	m ²
임차할부분	상세주소가 있는 경우 동·층·호 정확히 기재		면적	m ²

[계약내용]

제1조(보증금과 차임) ① 위 부동산의 임대차에 관하여 임대인과 임차인은 합의에 의하여 보증금 및 차임을 아래와 같이 지불하기로 한다.
② 아래의 공사 입금계좌에 계약금과 보증금 잔금을 입금한다. 다만, 변경·갱신에 따라 보증금이 증액되는 경우에는 기납입보증금과의 차액만을 입금한다.

보 증 금	금액	금	원정 (₩)	
	입금계좌	하나은행	(예금주: 한국주택금융공사)	
	계 약 금	금	원정 (₩)	은 계약시에 지불하고
	잔 금	금	원정 (₩)	은 ____년 ____월 ____일에 지불한다.
차임(월세)	금액	금	원정 (₩)	은 매월 ____일에 지불한다.
	입금계좌		(예금주:)	

갱신보증금	기납입	금 원정 (₩)	은 기납입하였고	
	입금계좌	하나은행	(예금주: 한국주택금융공사)	
	추가납입	금 원정 (₩)	은 ____년 ____월 ____일에 지불한다.	

제2조(임대차기간) ① 임대인은 임차주택을 임대차 목적대로 사용·수익할 수 있는 상태로 ____년 ____월 ____일까지 임차인에게 인도하고, 임대차기간은 인도일로부터 ____년 ____월 ____일까지로 한다.
② 기존 계약 변경·갱신의 경우 임대차기간은 ____년 ____월 ____일부터 ____년 ____월 ____일까지로 한다.

제3조(협조의무) 임대인과 임차인은 임대차계약에 대한 공사의 동의 및 공사의 보증금 수령·반환 업무가 원활히 이루어질 수 있도록 확인서류 제출 등 공사의 요청에 협조하여야 한다.

제4조(임차주택의 사용) 임차인은 임대인과 공사의 동의 없이 임차주택의 구조변경 및 전대나 임차권 양도를 할 수 없으며, 임대차 목적인 주거 이외의 용도로 사용할 수 없다.

제5조(임차주택의 수선·유지) ① 임대인은 계약 존속 중 임차주택을 사용·수익에 필요한 상태로 유지하여야 하고, 임차인은 임대인이 임차주택의 보존에 필요한 행위를 하는 때 이를 거절하지 못한다.
② 임대인과 임차인은 계약 존속 중에 발생하는 임차주택의 수리 및 비용부담에 관하여 다음 각 호와 같이 합의한다. 합의되지 않은 기타 수선비용에 관한 부담은 민법, 판례 기타 관습에 따른다.
1. 난방, 상·하수도, 전기시설 등 임차주택의 주요설비에 대한 노후·불량으로 인한 수선은 임대인이 부담한다.
2. 임차인의 고의·과실에 기한 파손, 전구 등 통상의 간단한 수선, 소모품 교체 비용은 임차인이 부담한다.

- ③ 임차인이 임대인의 부담에 속하는 수선비용을 지출한 때에는 임대인에게 그 상환을 청구할 수 있다.
- ④ 공사는 임차주택의 수선·유지 의무를 부담하지 않으며, 제3항에 따른 상환 청구의 상대방이 되지 않는다.

제6조(계약의 해제) 임차인이 임대인에게 중도금(중도금이 없을 때는 잔금)을 지급하기 전까지, 임대인은 계약금의 배액을 상환하고, 임차인은 계약금을 포기하고 이 계약을 해제할 수 있다.

- 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, 제4조를 위반한 경우 계약을 해지할 수 있다.

- 제8조(계약의 종료)** ① 임대차계약이 종료된 경우에 임차인은 임차주택을 원래의 상태로 복구하여 임대인에게 반환하여야 한다. 다만, 시설물의 노후화나 통상 생길 수 있는 파손 등은 임차인의 원상복구의무에 포함되지 않는다.
- ② 임차주택 원상복구 및 반환과 동시에 임대인은 공사가 보관중인 보증금을 임차인에게 반환할 것을 요청하여야 한다. 이 경우 미지급 임대료, 임차인의 수선·유지의무 불이행에 따른 보수비 및 손해배상금 등 임차인의 채무를 보증금에서 우선 공제하고 그 잔액의 반환을 요청한다.

- 제9조(비용의 정산)** ① 임차인은 계약종료 시 공과금과 관리비를 정산하여야 한다.
- ② 임차인은 이미 납부한 관리비 중 장기수선충당금을 임대인에게 반환 청구할 수 있다. 다만, 관리사무소 등 관리주체가 장기수선충당금을 정산하는 경우에는 그 관리주체에게 청구할 수 있다.

제10조(중개보수) 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.

제11조(중개대상물의 확인 및 설명) 개업공인중개사는 중개대상물 확인·설명서를 작성하고 업무보증관계 증서(공제증서등) 사본을 첨부하여 _____년 _____월 _____일 임대인과 임차인에게 각각 교부한다.

[특약사항]

- 1.계약의 종료에 따른 임차주택 반환과 보증금 반환 요청은 주말·공휴일이 아닌 날에 하여야 한다.
- 2.「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 이 계약 체결일부터 30일 이내에 임대차 계약을 신고하여야 한다.
- 3.공사가 임대인의 부담에 속하는 수선비용을 지출한 경우 임차인은 공사의 청구에 따라 차임의 일부 또는 전부를 임대인이 아닌 공사에게 지급한다.

본 계약을 증명하기 위하여 계약 당사자가 이의 없음을 확인하고 각각 서명·날인 후 임대인, 임차인, 개업공인중개사는 매 장마다 간인하여, 각각 1통씩 보관한다.

임대인	주 소											서명 또는 날인①
	주민등록번호					전 화			성명			
	대 리 인	주소					주민등록번호			성명		
임차인	주 소											서명 또는 날인①
	주민등록번호					전 화			성명			
	대 리 인	주소					주민등록번호			성명		
중개업자	사무소소재지					사무소소재지						
	사 무 소 명 칭					사 무 소 명 칭						
	대 표	서명 및 날인	①				대 표	서명 및 날인	①			
	등 록 번 호			전화			등 록 번 호			전화		
	소속공인중개사	서명 및 날인	①				소속공인중개사	서명 및 날인	①			

※(별첨) 신탁방식 주택연금 담보주택 임대에 대한 안내말씀 1부

신탁방식 주택연금 담보주택 임대에 대한 안내말씀

1. 신탁방식 주택연금 담보주택 임대차계약의 당사자

신탁방식 주택연금 담보주택은 등기상 한국주택금융공사(이하 “공사”)가 소유자로 되어 있으나, 임대차계약은 주택연금 이용자를 임대인으로 하여 임대인과 임차인 간에 체결합니다.

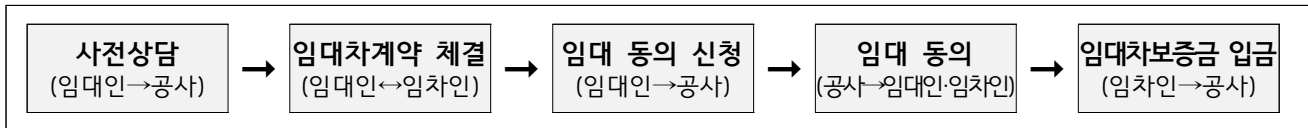
2. 임대차계약에 대한 공사의 동의 필수

임대인(주택연금 이용자)과 임차인 간의 임대차계약(변경·갱신 포함)은 등기상 소유자인 공사의 동의를 받아야만 임대차 대상 주택에 대하여 효력이 발생합니다.

◆ 공사의 동의를 받기 위해서는 다음의 요건을 모두 충족해야 합니다.

- 1 공사가 제공하는 “주택연금 가입주택 임대차계약서”에 따라 임대차계약을 체결해야 합니다.
“주택연금 가입주택 임대차계약서”의 양식은 공사 홈페이지(<http://www.hf.go.kr> → 주택연금 → 서식자료실)에서 확인하실 수 있습니다.
- 2 공사 소정 양식에 따라 임차인의 개인(신용)정보 수집·이용에 대한 동의를 받아야 합니다.
- 3 담보주택 전부를 임대하는 경우에는 임대인이 담보주택에서 다른 곳으로 주민등록을 이전하는 것에 대해 공사의 승인을 받아야 합니다.
- 4 임대차보증금이 있는 경우에는 공사가 제시하는 공사명의 계좌에 임차인이 직접 임대차보증금(계약금 및 중도금 포함)을 입금하여 공사가 관리하는 것에 임대인과 임차인이 모두 동의해야 합니다.
- 5 담보주택에 대한 임대차보증금이 있는 임대차계약은 2건 이하(본 건 포함)이어야 합니다.

※ 신탁방식 주택연금 담보주택 임대 동의 절차



※ 임대 동의기간, 동의연장 및 갱신요구

- 임대 동의기간은 2년 이내이며, 특별한 사정이 인정되는 경우 2년 6개월 이내로 할 수 있습니다.
- 임대차계약의 변경·갱신 시에는 ① “주택연금 가입주택 임대차계약서”를 이용하고, ② 주민등록 이전 승인을 받고(전부 임대의 경우), ③ 임대차보증금 증가분을 공사에 입금하면 임대 동의를 연장할 수 있습니다.
- 전부임대의 경우 임대 동의기간 종료 2개월 전까지 이전 승인이 연장되지 않으면 임대 동의기간 종료 후 임대인은 담보주택에 거주하여야 하고, 이 경우 임대차계약 갱신요구가 거절될 수 있습니다.

3. 임대인(주택연금 이용자)의 권리·의무

- ① 임대인은 임차인으로부터 차임(월세)을 직접 지급 받습니다. 다만, 임대인이 담보주택 수선의무를 이행하지 않아 공사가 그 비용을 부담한 경우 공사가 차임의 일부 또는 전부를 직접 지급받을 수 있습니다.
- ② 임대인은 임차인이 담보주택을 임대차 목적에 따라 사용·수익할 수 있도록 관리합니다. 공사는 담보주택의 수선·유지·보존 의무를 부담하지 않습니다.

4. 공사의 임대차보증금 관리

- ① 공사는 임차인으로부터 임대차보증금을 입금받아 이를 관리·운용하다가 임대차 종료 시 미지급 차임 등을 제외한 잔액을 임차인에게 직접 반환*합니다.

* 연체차임, 손해배상금, 가압류 채권액 등을 제외한 잔액을 반환하고, 기존 계약의 변경·갱신 시 임대차 보증금이 감액되는 경우에는 그 차액만큼을 공사가 임차인에게 반환합니다.

- ② 공사는 임대차보증금의 운용 수익을 임대인에게 지급합니다. 수익률은 정기예금 수준으로 공사 홈페이지(<http://www.hf.go.kr>)에서 확인하실 수 있습니다.