

주택임대차표준계약서

보증금 있는 월세
전세 월세

임대인()과 임차인()은 아래와 같이 임대차 계약을 체결한다

[임차주택의 표시]

소재지	(도로명주소)			
토지	지목	면적	m ²	
건물	구조· 용도	면적	m ²	
임차할부분	상세주소가 있는 경우 등 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 □ 없음 (임대인 서명 또는 날인 _____인) □ 있음(중개대상을 확인· 설명서 제2쪽 II. 개업공인중개사 세부 확인사항 ‘㉠ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항’에 기재)		선순위 확정일자 현황 □ 해당 없음 (임대인 서명 또는 날인 _____인) □ 해당 있음(중개대상을 확인· 설명서 제2쪽 II. 개업공인중개사 세부 확인사항 ‘㉠ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항’에 기재)		확정일자 부여란 ※ 주택임대차계약서를 제출하고 임대차 신고의 접수를 완료한 경우에는 별도로 확정일자 부여를 신청할 필요가 없습니다.

[계약내용]

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

보증금	금 원정(₩)
계약금	금 원정(₩)은 계약시에 지불하고 영수함. 영수자 (인)
중도금	금 원정(₩)은 _____년 _____월 _____일에 지불하며
잔금	금 원정(₩)은 _____년 _____월 _____일에 지불한다
차임(월세)	금 원정은 매월 _____일에 지불한다(입금계좌:)

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 시기까지 미수리한 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, 상·하수도, 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.

※ 별지2의 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]

• 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 임차인의 대항력·우선변제권 확보를 위한 사항, 관리비 전기료 납부방법 등 특별히 임대인과 임차인이 약정할 사항이 있으면 기재

[대항력과 우선변제권 확보 관련 예시] 주택을 인도받은 임차인은 _____년 _____월 _____일까지 주민등록(재임신고)과 주택임대차계약서상

확정일자 받기로 하고, 임대인은 _____년 _____월 _____일(최소한 임차인의 위 인정일자 이후로부터 가능)에 지당권 등 담보권을 설정할

수 있다는 등 당사자 사이 합의에 의한 특약 가능

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

임 대 인	주소								서명 또는 날인 인				
	주민등록번호				전화					성명			
	대리인		주소			주민등록번호				성명			
임 차 인	주소										서명 또는 날인 인		
	주민등록번호				전화				성명				
	대리인		주소			주민등록번호				성명			
개 업 공 인	사무소소재지				사무소소재지								
	사무소명칭				사무소명칭								
중 개 사	대표		서명 및 날인		인		대표		서명 및 날인		인		
	등록번호				전화			등록번호				전화	
	소속공인중개사		서명 및 날인		인		소속공인중개사		서명 및 날인		인		

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

Pasal 5 (Pembatalan Perjanjian)

Sebelum Penyewa melakukan pembayaran interim kepada Pemilik Sewaan (atau saldo dalam hal tidak ada pembayaran interim), perjanjian dapat dibatalkan dengan cara Penyewa tidak menerima pengembalian uang muka atau Pemilik Sewaan mengembalikan uang muka dua kali lipat dari jumlah yang diterima.

Pasal 6 (Gagal Bayar & Ganti Rugi)

Apabila salah satu pihak gagal memenuhi kewajiban, pihak lain dapat membatalkan Perjanjian dengan menetapkan jangka waktu yang wajar dan memberikan pemberitahuan, serta dapat menuntut ganti rugi akan hal itu. Tetapi jika di awal pihak yang berutang menyatakan niatnya untuk tidak memenuhi kewajibannya, pembatalan perjanjian tidak memerlukan pemberitahuan.

Pasal 7 (Pengakhiran Perjanjian)

- 1. Penyewa dapat mengakhiri perjanjian jika ada bagian dari tempat tinggal yang disewakan mengalami kerusakan atau alasan lain yang bukan merupakan kesalahannya sehingga tidak dapat digunakan sesuai tujuan penyewaan.
- 2. Pemilik Sewaan dapat mengakhiri perjanjian jika Penyewa menunggak sewa sebanyak dua termin atau melanggar Pasal 4(1).

Pasal 8 (Permintaan Perpanjangan & Penolakan)

- 1. Penyewa dapat meminta perpanjangan perjanjian antara 6 bulan hingga 2 bulan sebelum Perjanjian berakhir. Tetapi, Pemilik Sewaan dapat menolak perpanjangan Perjanjian hanya jika ada alasan dihuni secara nyata oleh diri sendiri, garis keturunan ke atas atau ke bawah dan lain-lain sesuai tiap ayat dalam subparagraf Pasal 6-3(1) Undang-Undang Perlindungan Sewa Perumahan. * Pemberitahuan Penolakan Perpanjangan Perjanjian (Lampiran 2) dapat digunakan.
- 2. Jika Pemilik Sewaan menolak memperpanjang Perjanjian dengan alasan dihuni secara nyata sesuai Pasal 6-3(1) 8 Undang-Undang Perlindungan Sewa Perumahan, dan menyewakan tempat tinggal tersebut kepada pihak ketiga tanpa alasan yang dapat dibenarkan sebelum termin yang semestinya akan diperpanjang setelah permintaan perpanjangan diterima, Pemilik Sewaan wajib membayar ganti rugi kepada Penyewa atas kerugian yang disebabkan oleh penolakan perpanjangan tersebut.
- 3. Jumlah ganti rugi karena ayat 2 ditentukan berdasarkan Pasal 6-3(6) Undang-Undang Perlindungan Sewa Perumahan.

Pasal 9 (Pengakhiran Perjanjian)

- 1. Ketika Perjanjian diakhiri, Penyewa mengembalikan tempat tinggal yang disewakan dalam keadaan semula kepada Pemilik Sewaan, dan pada saat yang sama, Pemilik Sewaan harus mengembalikan jumlah deposit jaminan kepada Penyewa. Dengan ketentuan, bahwa penuaan fasilitas atau kerusakan yang memang normal terjadi tidak termasuk dalam kewajiban Penyewa untuk memulihkannya.

Pasal 10 (Penyelesaian Biaya)

- 1. Penyewa harus membayar tagihan utilitas dan biaya administrasi pada saat pengakhiran Perjanjian.
- 2. Penyewa dapat meminta pengembalian biaya perbaikan jangka panjang di antara biaya administrasi yang telah dibayarkan kepada Pemilik Sewaan (yaitu pemilik). Tetapi, apabila biaya perbaikan jangka panjang dikelola oleh pihak administrasi seperti kantor administrasi dan lain-lain, Penyewa dapat mengajukan pengembalian kepada pihak administrasi.

Pasal 11 (Penyelesaian Sengketa)

- 1. Jika terjadi sengketa sehubungan dengan Perjanjian ini, Penyewa dan Pemilik Sewaan berusaha menyelesaikannya secara musyawarah yang saling menguntungkan kedua pihak atau dimediasi oleh Komite Mediasi Sengketa Sewa Perumahan.

Pasal 12 (Komisi Agen Perantara, DLL)

- 1. Biaya perantara ditanggung oleh Pemilik Sewaan dan Penyewa sebesar ____% dari nilai transaksi KRW _____ (☐ termasuk PPN ☐ tidak termasuk PPN). Dengan ketentuan bahwa hal ini tidak berlaku jika transaksi antara klien agen perantara sudah tidak valid, dibatalkan, atau ditarik karena kesengajaan atau kelalaian agen perantara resmi (bersertifikat).

Pasal 13 (Penerbitan Dokumen Verifikasi dan Penjelasan Objek Sewa)

- 1. Agen perantara memberikan salinan dokumen penjelasan untuk memverifikasi objek sewa, dan salinan sertifikat jaminan usaha (sertifikat pemotongan, dll.) kepada pemilik Sewaan dan Penyewa pada tanggal TTTT/BB/TT.

[Perjanjian Khusus]

- Jika terjadi sengketa terkait Perjanjian, Pemilik Sewaan atau Penyewa harus terlebih dahulu mengajukan mediasi kepada Komite Mediasi Sengketa Sewa Perumahan sebelum mengajukan gugatan ke pengadilan. (☐ Setuju ☐ Tidak Setuju)
- * Jika mediasi dilakukan oleh Komite Mediasi Sengketa Sewa Perumahan, Anda dapat menerima hasil mediasi dengan cepat, dalam waktu 60 hari (hingga 90 hari).
- Rencana khusus untuk pembongkaran/rekonstruksi perumahan (☐ Tidak ☐ Ya) * Jadwal konstruksi: TTTT/BB/TT * Jangka waktu konstruksi: ____ bulan
- Pemilik lahan menyetujui/tidak menyetujui permohonan Penyewa untuk mendapatkan alamat terperinci jika tidak ada alamat yang terperinci. (☐ Setuju ☐ Tidak Setuju)

* Cantumkan jika ada hal-hal lain yang harus disepakati oleh Pemilik Sewaan dan Penyewa (cth: hal-hal untuk mengamankan kuasa Penyewa untuk melawan dan pembayaran yang dipilih, * metode pembayaran pengeluaran administrasi dan tagihan listrik)

"Perjanjian khusus dapat dibuat oleh dan antara kedua belah pihak, seperti "penyewa yang telah menerima tempat tinggal akan menerima pendaftaran penghuni (pemberitahuan masuk) dan tanggal tetap Perjanjian pada TTTT/BB/TT,

dan Pemilik Sewaan akan menetapkan hak hipotek (minimal dua hari setelah tanggal yang disepakati Penyewa di atas) pada tanggal TTTT/BB/TT."

Dengan demikian, para pihak harus menegaskan bahwa tidak ada keberatan dengan ini, sehingga Perjanjian ini akan ditandatangani dan dicap, dan kemudian Pemilik Sewaan, Penyewa, dan Agen Perantara membubuhkan stempel atau cap mereka pada setiap halaman, dan masing-masing pihak akan menyimpan satu salinannya, masing-masing.

Tanggal: TTTT/BB/TT

Pemilik Sewaan	Alamat							(cap/tanda tangan)
	RRN		Kontak		Nama			
	Agen	Alamat		RRN		Nama		
Penyewa	Alamat							(cap/tanda tangan)
	RRN		Kontak		Nama			
	Agen	Alamat		RRN		Nama		
Agen Perantara	Alamat kantor			Alamat kantor				
	Nama kantor			Nama kantor				
	Perwakilan	(cap/tanda tangan)		Perwakilan	(cap/tanda tangan)			
	Nomor lisensi		Kontak		Nomor lisensi		Kontak	
	Firma pialang	(cap/tanda tangan)		Firma pialang	(cap/tanda tangan)			

Sengketa terkait sewa perumahan dapat diselesaikan dengan cepat dan efisien oleh Korea Legal Aid Corporation (KLAC), Korea Land & Housing Corporation (LH), Korea Real Estate Board (REB), dan Komite Mediasi Sengketa Sewa Perumahan yang dibentuk oleh pemerintah daerah.

법의 보호를 받기 위한 중요사항! 반드시 확인하세요

<계약 체결 시 꼭 확인하세요>

【대항력 및 우선변제권 확보】

- ① 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 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.
- ※ 임차인은 임대인의 동의를 받아 미납국세·지방세는 관할 세무서에서, 확정일자 현황은 관할 주민센터·등기소에서 확인할 수 있습니다.

【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 주택임대차계약을 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 있는 후 1년 이내에는 하지 못합니다.

【목시적 갱신 등】

- ① 임대인은 임대차기간이 끝나기 6개월부터 2개월* 전까지, 임차인은 2개월 전까지 각 상대방에게 계약을 종료하겠다는 거나 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 기재된 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 목시적 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 꼭 확인하세요>

【보증금액 증액시 확정일자 날인】

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

Periksa Hal-Hal Penting Ini Demi Perlindungan Hukum Anda!

Pastikan untuk memeriksa hal-hal berikut ini saat membuat perjanjian!

Meningkatkan kekuatan hukum dan hak prioritas pelunasan

1. Ketika **penyerahan dan pendaftaran penghuni tempat tinggal** selesai, Penyewa dapat mengeklaim sewa kepada pihak ketiga mulai dari hari berikutnya, dan jika Penyewa menerima **tanggal tetap**, Penyewa dapat menerima pelunasan lebih prioritas dibandingkan pemegang hak yang lebih rendah atau kreditur lain. Kepemilikan hunian dan pendaftaran penghuni tempat tinggal tidak boleh diubah selama masa sewa.
2. Anda dapat mengamankan deposit jaminan Anda dengan mengecek **sertifikat pendaftaran, pajak lokal/nasional yang belum dibayar, dan tanggal tetap perumahan multi-rumah tangga** untuk memeriksa jumlah dan pemegang hak sebelumnya sebelum akhirnya memutuskan menandatangani perjanjian.
 - ✳ Dengan persetujuan Pemilik Sewaan, Penyewa dapat memeriksa pajak lokal/nasional yang belum dibayar di kantor pajak setempat, dan status tanggal tetap di jumin center dan kantor pendaftaran setempat.

Kewajiban untuk melaporkan penyewaan dan asumsi tanggal tetap

1. Jika perjanjian sewa tempat tinggal (termasuk perjanjian yang diperbarui dan diperpanjang dengan perubahan nominal) dengan deposit jaminan lebih dari KRW 60 juta atau sewa bulanan KRW 300.000 ditandatangani di area metropolitan Seoul, kota-kota metropolitan, kota Sejong, dan kota-kota provinsi, Pemilik Sewaan dan Penyewa harus bersama-sama melaporkan perjanjian tersebut ke kantor kota/distrik/kabupaten dalam waktu 30 hari.
2. Jika Anda telah menyerahkan perjanjian sewa tempat tinggal Anda dan mengajukan laporan sewa, tanggal tetap dianggap telah diberikan pada tanggal penyelesaian laporan sewa sehingga Anda tidak perlu mengajukan tanggal tetap secara terpisah.

Pastikan untuk memeriksa hal-hal berikut ini selama termin perjanjian!

Permintaan kenaikan biaya sewa

1. Jika biaya sewa atau deposit jaminan naik selama jangka waktu perjanjian atau karena pelaksanaan hak perpanjangan perjanjian Penyewa, kenaikan tidak boleh lebih dari 5% dari uang sewa atau deposit jaminan yang sedang berlaku, dan tidak dapat dinaikkan dalam waktu satu tahun setelah penandatanganan perjanjian atau kenaikan uang sewa sesuai perjanjian.

Perpanjangan implisit, dll.

1. Perjanjian sewa tempat tinggal akan diperpanjang secara otomatis dengan ketentuan yang sama seperti sewa sebelumnya, kecuali Pemilik Sewaan memberi tahu akan mengakhiri perjanjian atau memperbarui perjanjian dengan perubahan bersyarat selama periode 6 hingga 2 bulan* sebelum termin sewa berakhir, atau Penyewa memberi tahu akan mengakhiri perjanjian atau memperbarui perjanjian dengan perubahan bersyarat hingga 2 bulan sebelum termin sewa berakhir.
 - * 1 bulan sesuai aturan sebelumnya dan 2 bulan untuk perjanjian yang ditandatangani atau diperpanjang setelah tanggal 10 Desember 2020.
2. Termin sewa yang diperpanjang menurut ayat 1 adalah 2 tahun. Dalam hal ini, Penyewa dapat mengakhiri perjanjian setiap saat, tetapi Pemilik Sewaan dapat mengakhiri perjanjian hanya jika ada alasan berdasarkan Pasal 7 dalam Perjanjian ini atau perjanjian dengan Penyewa.

Permintaan perpanjangan sewa, dll.

1. Jika Penyewa meminta perpanjangan sewa selama periode 6 hingga 2 bulan* sebelum termin sewa berakhir, Pemilik Sewaan tidak dapat menolak tanpa alasan yang dapat dibenarkan, dan formulir Pemberitahuan Penolakan Perpanjangan Perjanjian (Lampiran 2) dapat digunakan saat menolak perpanjangan.
 - * 1 bulan sesuai aturan sebelumnya dan 2 bulan untuk perjanjian yang ditandatangani atau diperpanjang setelah tanggal 10 Desember 2020.
2. Penyewa dapat menggunakan hak memperpanjang perjanjian satu kali saja, dan dalam hal ini, termin sewa yang diperpanjang dianggap dua tahun, dan ketentuan lainnya dianggap sama dengan sewa sebelumnya. Dengan ketentuan bahwa kenaikan uang sewa dan deposit jaminan tidak dapat melebihi 5/100 dari jumlah uang sewa atau deposit jaminan sebelumnya.
3. Jika perjanjian diperpanjang secara implisit atau diperbarui sesuai kesepakatan, Penyewa tidak dapat dianggap telah menggunakan hak meminta perpanjangan, sehingga Penyewa dapat menggunakan hak meminta perpanjangan satu kali selama masa sewa berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Sewa Perumahan.

Pastikan untuk memeriksa hal-hal berikut ini saat mengakhiri perjanjian!

Menentukan tanggal tetap saat menaikkan jumlah uang deposit jaminan

1. Jika jumlah deposit jaminan dinaikkan selama periode perjanjian, atau selama perpanjangan/pembaruan perjanjian, **tanggal tetap harus diterima kembali** untuk menjamin hak atas pembayaran yang dipilih untuk jumlah deposit jaminan yang telah dinaikkan.

계약갱신 거절통지서

임대인 (성명) (주소) (연락처)	임차인 (성명) (주소) (연락처)
임차목적물 주소	
임대차계약 기간	
임대인(_____)은 임차인(_____)로부터 ____년 ____월 ____일 주택임대차계약의 갱신을 요구받았으나, 아래와 같은 법률상 사유로 위 임차인에게 갱신요구를 거절한다는 의사를 통지합니다.	

* 계약갱신거절 사유(주택임대차보호법 제6조의3 제1항 각 호)

1. 임차인이 2기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우 □
2. 임차인이 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임차한 경우 □
3. 서로 합의하여 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 제공한 경우 □
(상당한 보상의 내용:)
4. 임차인이 임대인의 동의 없이 목적 주택의 전부 또는 일부를 전대(轉貸)한 경우 □
5. 임차인이 임차한 주택의 전부 또는 일부를 고의나 중대한 과실로 파손한 경우 □
6. 임차한 주택의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성하지 못할 경우 □
7. 주택의 전부 또는 대부분을 철거·재건축하기 위하여 점유를 회복할 필요가 있는 경우
 - 7-1. 임대차계약 체결 당시 공사시기 및 소요기간 등을 포함한 철거 또는 재건축 계획을 임차인에게 구체적으로 고지하고 그 계획에 따르는 경우 □
 - 7-2. 건물이 노후·훼손 또는 일부 멸실되는 등 안전사고의 우려가 있는 경우 □
 - 7-3. 다른 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우 □
8. 임대인 또는 임대인의 직계존비속이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우 □
(실거주자 성명: , 임대인과의 관계: □ 본인 □ 직계존속 □ 직계비속)
9. 그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우 □

* 위 계약갱신거절 사유를 보충설명하기 위한 구체적 사정

※ 선택하신 사유를 소명할 수 있는 문서 등 별도의 자료가 있는 경우, 해당 자료들을 본 통지서에 첨부하여 임차인에게 전달해주시기 바랍니다.

※ 선택하신 사유를 소명할 수 있는 문서 등 별도의 자료가 있는 경우, 해당 자료들을 본 통지서에 첨부하여 임차인에게 전달해주시기 바랍니다.

작성일자:	년	월	일	임대인:	(서명 또는 날인)
* 거절통지의 효력은 위 계약갱신 거절통지서를 작성 및 발송한 후, 임차인에게 통지가 도달한 때에 발생합니다.					

Pemberitahuan Penolakan Perpanjangan Perjanjian

Pemilik Sewaan Nama: Alamat: Kontak:	Penyewa Nama: Alamat: Kontak:
Alamat tempat yang disewakan:	
Termin perjanjian sewa:	

Pemilik Sewaan () telah diminta oleh Penyewa () untuk memperpanjang Perjanjian pada tanggal TTT/BB/TT.
Dengan ketentuan bahwa Pemilik Sewaan menyampaikan penolakan tersebut berdasarkan alasan hukum berikut ini:

- * Alasan penolakan perpanjangan** (Pasal 6-3(1) Undang-Undang Perlindungan Sewa Perumahan)
- 1. Penyewa telah jatuh tempo dua termin. ☐
 - 2. Penyewa telah menyewakan tempat tinggal tersebut melalui cara penipuan atau ilegal lainnya. ☐
 - 3. Pemilik Sewaan telah memberikan kompensasi yang cukup besar kepada Penyewa sesuai kesepakatan dua pihak. ☐
(Isi kompensasi yang adil:)
 - 4. Penyewa menyewakan tempat tinggal tersebut — seluruhnya atau sebagian — tanpa persetujuan dari Pemilik Sewaan. ☐
 - 5. Penyewa telah merusak tempat tinggal tersebut — seluruhnya atau sebagian — dengan sengaja atau karena kelalaian. ☐
 - 6. Tempat tinggal yang disewa tersebut telah hilang — seluruhnya atau sebagian — dan tujuan penyewaan tidak dapat dicapai. ☐
 - 7. Tempat tinggal tersebut memerlukan restorasi — seluruhnya atau sebagian — untuk penghancuran atau rekonstruksi. ☐
 - 7-1. Penyewa memiliki rencana pembongkaran atau rekonstruksi, termasuk tanggal/periode konstruksi, yang telah disampaikan kepada Penyewa pada saat penandatanganan perjanjian sewa. ☐
 - 7-2. Ada risiko kecelakaan keselamatan, seperti kemerosotan mutu, kerusakan, atau kehilangan sebagian bangunan. ☐
 - 7-3. Ada jadwal penghancuran atau rekonstruksi sesuai dengan hukum dan undang-undang lainnya. ☐
 - 8. Pemilik Sewaan atau garis keturunan ke atas/bawah Pemilik Sewaan sebenarnya bermaksud untuk menghuni tempat tinggal yang disewakan tersebut. ☐
(Nama penghuni yang sebenarnya: , Hubungan dengan Pemilik Sewaan: ☐ Pemilik Sewaan ☐ Garis keturunan ke atas ☐ Garis keturunan ke bawah)
 - 9. Dalam kasus lain, ketika ada alasan serius yang membuat sulit untuk melanjutkan penyewaan atau ketika Penyewa secara jelas melanggar kewajibannya sebagai Penyewa. ☐

*** Keadaan khusus untuk mendukung alasan penolakan perpanjangan di atas.**

※ Jika Anda memiliki data lain atau terpisah, seperti dokumen yang dapat menjelaskan alasan yang Anda pilih, harap lampirkan pemberitahuan ini dan sampaikan kepada Penyewa.

Tanggal: <u>TTT/BB/TT</u>	Pemilik Sewaan: _____ (cap/tanda tangan)
----------------------------------	---

* Pemberitahuan penolakan perpanjangan berlaku setelah mengisi dan mengirimkan pemberitahuan, dan pemberitahuan tersebut telah diterima Penyewa.