

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 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 □ 없음 (임대인 서명 또는 날인 _____인) □ 있음(중개대상물 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(중개대상물 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 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, 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.

عقد الإيجار السكني الموحد

إيجار شهري مع دفع وديعة تأمين
إيجار مدفوع مقدماً ("جونسيه")
إيجار شهري

حُرر عقد الإيجار السكني الموحد ("العقد") وأُبرم بين
المؤجر () والمستأجر () على النحو التالي:

[وصف العقار]

(عنوان الشارع)			الموقع
م ²	المساحة	التصنيف	الأرض
م ²	المساحة	البنية / غرض الاستخدام	المبنى
م ²	المساحة	أملأ تفاصيل العنوان (مثل المبنى، الطابق، الوحدة)، إن أمكن.	
تجديد العقد		عقد جديد	نوع العقد
عقد مجدد (المادة 3-6 من قانون حماية عقود إيجار المساكن) * مدة الإيجار والمبلغ قبل التجديد			
المدة: يوم / شهر / عام - يوم / شهر / عام المبلغ المودع: وون كوري الإيجار: وون كوري شهرياً			
ما هو التاريخ المحدد المعتمد؟	تاريخ محدد للأولوية		الضرائب الوطنية / المحلية غير المدفوعة
	□ لا ينطبق (المؤجر: _____) [الختم / التوقيع] □ ينطبق (أملأ استمارة 9 من "المسائل التفصيلية التي أكدها السمسار الوكيل" في الصفحة 2 من الدليل الإيضاحي للتحقق من العقارات (III))		□ مدفوعة (المؤجر: _____) [الختم / التوقيع] □ غير مدفوعة (أملأ استمارة 9 من "المسائل التفصيلية التي أكدها السمسار الوكيل" في الصفحة 2 من الدليل الإيضاحي للتحقق من العقارات (III))

[الشروط والأحكام]

المادة 1 (وديعة التأمين والإيجار)

1. فيما يتعلق بإيجار العقار المذكورة أعلاه، يلتزم المؤجر والمستأجر بدفع وديعة التأمين والإيجار بالاتفاق على النحو التالي.

وديعة التأمين	المبلغ: وون كوري
الدفعة المقدمة	المبلغ: وون كوري (تُدفع ويتم تحصيلها عند تنفيذ هذا العقد. المستلم: _____) [الختم / التوقيع]
الدفعة المؤقتة	المبلغ: وون كوري (يدفع في يوم / شهر / عام) _____
المبلغ المتبقي	المبلغ: وون كوري (يدفع في يوم / شهر / عام) _____
الإيجار (شهرياً)	المبلغ: وون كوري (يدفع يوم _____ من كل شهر إلى الحساب البنكي: _____)

المادة 2 (مدة الإيجار)

1. يجب على المؤجر تسليم العقار المؤجر إلى المستأجر بحلول تاريخ التسليم المحدد (يوم / شهر / عام) في حالة يكون فيها العقار قابل للاستخدام ونافع لغرض الإيجار، وتكون مدة الإيجار من تاريخ تسليم العقار حتى تاريخ الإنهاء المحدد وهو (يوم / شهر / عام).

المادة 3 (الإصلاح قبل الانتقال)

1. يتفق المؤجر والمستأجر على مسؤولية المرافق التي تحتاج إلى صيانة وتحمل تكاليف الصيانة على النحو التالي:

احتياج المرافق للصيانة	☐ لا تحتاج صيانة ☐ تحتاج صيانة (التفاصيل: _____)
تاريخ انتهاء الصيانة	☐ حتى سداد المبلغ المتبقي (يوم / شهر / عام) ☐ أخرى _____
إذا لم يتم إصلاحها في الوقت المتفق عليه	☐ تُخصم تكلفة الإصلاح منوديعة التأمين أو الإيجار الذي يدفعه المستأجر إلى المؤجر. ☐ أخرى _____

المادة 4 (استخدام وإدارة وإصلاح العقار المؤجر)

1. لا يجوز للمستأجر تغيير بنية العقار المؤجر أو تأجير العقار من الباطن أو نقل حقوق الإيجار دون موافقة المؤجر، أو استخدام العقار لأغراض أخرى غير الغرض من الإيجار (السكني).

2. يجب على المؤجر الحفاظ على العقار المؤجر في حالة قابلة للاستخدام والنفع أثناء سريان العقد، ولا يحق للمستأجر رفض المؤجر القيام بأعمال ضرورية للحفاظ على العقار المؤجر.

3. يتفق المؤجر والمستأجر على الصيانة والتكلفة عن العقار المؤجر أثناء سريان العقد على النحو التالي. وذلك شريطة أن يكون عبء تكاليف الصيانة الأخرى التي لم يتم الاتفاق عليها وفقاً للقانون المدني، والسوابق ذات الصلة، والعادات الأخرى.

عبء المؤجر	على سبيل المثال، تكون الصيانة بسبب التدهور والعيوب في المرافق الرئيسية لعقار المؤجر كمرافق التدفئة والمياه والصرف الصحي والكهرباء، ويحملها المؤجر بموجب المادة 623 من القانون المدني
عبء المستأجر	على سبيل المثال، يتحمل المستأجر تكلفة الإصلاحات البسيطة العادية، مثل الضرر الناجم عن قصد أو إهمال من المستأجر، وتركيبات الإضاءة، وإحلال المواد الاستهلاكية بموجب المادة 623 من القانون المدني

4. يجوز للمستأجر أن يطلب من المؤجر تعويضاً عن تكاليف الصيانة التي يجب أن يتكفل المؤجر بأعبائها.

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 금액의 _____% 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, 권리비·전기료 납부방법 등 특별히 임대인과 임차인이 약정할 사항이 있으면 기재

【태권도장 계약 우선조건 제1항 제1조 제1항 예시】 "주택을 임대할지 임차인인 _____도 _____일까지 주민등록(전입신고)과 주택임대차계약서상

본 계약의 효력을 발생하기 위하여 본 계약의 일(초상권) 임차인의 위 약정일자 이후 후부드 가랑에 해당권

수 있다”는 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.

년 월 일

임대인	주소							서명 또는 날인 인
	주민등록번호			전화		성명		
	대리인	주소		주민등록번호		성명		
임차인	주소							서명 또는 날인 인
	주민등록번호			전화		성명		
	대리인	주소		주민등록번호		성명		
개업공인중개사	사무소소재지			사무소소재지				
	사무소명칭				사무소명칭			
	대표	서명 및 날인	인	대표	서명 및 날인	인		
	등록번호		전화		등록번호		전화	
개사	소속공인중개사	서명 및 날인	인	소속공인중개사	서명 및 날인	인		

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

المادة 5 (إلغاء العقد)

1. يجوز للمستأجر التنازل عن ودیعة التأمين وإلغاء العقد، ويجوز للمؤجر أن يسدد ضعف ودیعة التأمين حتى يدفع المستأجر الدفعة المؤقتة (أو المبلغ المتبقي في حالة عدم دفع الدفعة المؤقتة).

المادة 6 (التقصير والتعويض عن الأضرار)

1. في حالة فشل أي من الطرفين في الوفاء بالتزاماته، يجوز للطرف الآخر تحديد فترة زمنية معقولة للوفاء بالالتزامات وإخطار الطرف المفصر، وإلغاء العقد والمطالبة بالتعويض عن الأضرار. وأنه في حالة إعراب المدين عن نيته / نيته في عدم التنفيذ مقدماً، لا يتطلب إلغاء العقد إخطاراً.

المادة 7 (فسخ العقد)

1. يجوز للمستأجر فسخ العقد إذا تعذر استخدام جزء من العقار المؤجر لغرض الإيجار بسبب الخسارة أو لأسباب أخرى دون إهماله / إهمالها.

2. يجوز للمؤجر فسخ العقد إذا تأخر المستأجر عن سداد الإيجار لفترتين أو خالف المادة (41).

المادة 8 (طلب تمديد العقد والرفض)

1. يجوز للمستأجر طلب تمديد العقد في غضون 6 أشهر إلى 2 شهر قبل انتهاء العقد. وذلك شريطة أنه لا يجوز للمؤجر رفض طلب تمديد العقد إلا إذا كانت هناك أسباب تسري عليها كل فقرة فرعية من المادة (1) 3-6 من قانون حماية عقود إيجار المساكن مثل محل الإقامة الفعلي للمؤجر، والسلف والخلف من القراية المباشرة. * يجوز استخدام نموذج إخطار رفض تمديد العقد (الملحق 2).

2. إذا رفض المؤجر تمديد العقد بناءً على الإقامة الفعلية بموجب المادة 8 (1) 3-6 من قانون حماية عقود إيجار المساكن، وتأجير العقار لطرف ثالث دون سبب مبرر قبل المدة التي كان من الممكن تمديدها في حالة قبول طلب التمديد، فيجب على المؤجر تعويض المستأجر عن الأضرار الناجمة عن رفض تمديد العقد.

3. يحدد حجم الأضرار في الفقرة 2 بموجب المادة 3-6 (6) من قانون حماية عقود إيجار المساكن.

المادة 9 (إنهاء العقد)

1. عند إنهاء العقد، يجب على المستأجر إعادة العقار المؤجر إلى حالته الأصلية وتسليمه إلى المؤجر، ويجب على المؤجر إعادة ودعية التأمين إلى المستأجر في الوقت نفسه. وذلك شريطة أن شيخوخة المرافق أو الضرر الذي قد يحدث بها بشكل طبيعي، لا تكون مدرجة في التزام المستأجر لإصلاحها.

المادة 10 (تسوية المصاريف)

1. يجب على المستأجر تسوية فواتير الخدمات والمصاريف الإدارية عند انتهاء العقد.

2. يجوز للمستأجر أن يطلب من المؤجر (أي مالك العقار) إعادة بدل الصيانة طويل الأجل بين النفقات الإدارية المدفوعة بالفعل. على شرط أنه إذا قامت الهيئة الإدارية (مثل مكتب الإدارة) بتسوية بدل الصيانة طويل الأجل، فيحظر للمستأجر تقديم طلب إلى الهيئة الإدارية

المادة 11 (تسوية المنازعات)

1. في حالة نشوب نزاع متعلق بهذا العقد، يجب على المؤجر والمستأجر السعي إلى حله بشكل متبادل من خلال التشاور بين الطرفين أو من خلال وساطة من قِبل «لجنة الوساطة في المنازعات الإحصائية للمساكن».

المادة 12 (عمولة السمسة، الخ)

1. يتحمل المؤجر والمستاجر عمولة السمسرة بنسبة ____ % من قيمة المعاملة بـ _____ وون كوري (□) شاملةً ضريبة القيمة المضافة □ غير شاملة ضريبة القيمة المضافة). على شرط ألا يكون هذا هو المطبق في حالة أن المعاملة تم إبطالها أو إلغاؤها بين عملاء الوساطة أو إلغاؤها بسبب نية متعمدة أو إهمال من السمسار الوكيل المعتمد.

المادة 13 (إصدار الدليل الإيضاحي للتحقق من العقار)

1. يجب على السمسار الوكيل اعداد نسخة من الدليل الابحاثي للتحقق من العقارات، وإصدار نسخة من شهادة ضمان الأعمال (شهادة الخصم، الخ) إلى المؤجر والمستأجر في يوم / شهر / عام

[بنود خاصة بالعقد]

- في حالة نشوب نزاع حول العقد، يجب على المؤجر أو المستأجر التقدم أولاً بطلب للوساطة إلى «لجنة الوساطة في المنازعات الإيجارية للمساكن» قبل رفع دعوى قضائية إلى المحكمة. (□ أوافق □ لا أوافق)

✳ في حالة تمت الوساطة من قبل «لجنة الوساطة في النزاعات الإيجارية للمساكن»، فيمكنك تلقى نتائج الوساطة بسرعة في غضون 60 يومًا (حتى 90 يومًا).

- خطط محددة لهمد / إعادة بناء العقار (☐ نعم ☐ لا) ※ الجدول الزمني للإنشاءات: يوم / شهر / عام مدة الإنشاءات: شهر (أشهر)

- يوافق / لا يوافق مالك العقار على طلب المستأجر للحصول على عنوان مفصل في حالة عدم وجود عنوان مفصل. (☐ أوافق ☐ لا أوافق)

* يجوز إبرام اتفاقات خاصة بين الطرفين، مثل "المستأجر الذي حصل على العقار يجب أن يكون حاصل على رقم تسجيل مواطن (خطر الانتقال) وتاريخ محدد للاتفاق بحلول يوم / شهر / عام ،

^{١٠} ويجب أن ينشئ الموجد حققة (الأمم المتحدة)، (علم)، (الأف)، (يعد به من)، (من يعد المتفق، عليه أعلاه مع المستأجر)، (في د / شهر / عام)

وإثباتاً لذلك، يجب على الأطراف التأكيد على عدم وجود معارضة حول هذا العقد، والتوقيع على هذا العقد وختمه، ثم يقوم المؤجر والمستأجر والسمسار الوكيل بوضع أختامهم على كل صفحة، ويحتفظ كل طرف بنسخة واحدة منه على الترتيب.

التاريخ: يوم / شهر / عام

المؤجر	العنوان		رقم تسجيل المواطن		الهاتف	الاسم	(التوقيع/ الختم)
	العنوان		رقم تسجيل المواطن				
المستأجر	العنوان		رقم تسجيل المواطن		الهاتف	الاسم	(التوقيع/ الختم)
	العنوان		رقم تسجيل المواطن				
السمسار	عنوان المكتب		اسم المكتب		الهاتف	الاسم	(التوقيع/ الختم)
	عنوان المكتب		اسم المكتب				
الوكيل	رقم الرخصة		شركة السمسرة		الهاتف	الاسم	(التوقيع/ الختم)
	رقم الرخصة		شركة السمسرة				

المنازل الإيجارية للمساكن يجوز حلها بسرعة وكفاءة من خلال المؤسسة الكورية للمساعدة القانونية (KLAC)، ومؤسسة الأراضي والإسكان الكورية (LH)، ومجلس العقارات الكوري (REB)، ولجنة الوساطة في النزاعات الإيجارية للمساكن التي أنشأتها الحكومات المحلية.

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 있은 후 1년 이내에는 하지 못합니다.

【목시적 갱신 등】

- ① 임대인은 임대차기간이 끝나기 6개월부터 2개월* 전까지, 임차인은 2개월 전까지 각 상대방에게 계약을 종료하겠다는 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 보증금액에 대한 우선변제권을 확보하기 위하여 반드시 **다시 확정일자**를 받아야 합니다.

تحقق من هذه المسائل المهمة من أجل الحماية القانونية!

تحقق مما يلي عند إبرام العقد!

ضمان امتلاك حق الأولوية وحق الشفعة

1. عند اكتمال تسليم العقار وتسجيل المقيمين به، يمكن للمستأجر المطالبة بإبرام عقد إيجار لطرف ثالث من اليوم التالي، وفي حالة أن المستأجر حُدد له تاريخاً محدداً معتمداً، فيمكن للمستأجر أن يسدد بأفضلية للدائن الثانوي أو الدائنين الآخرين. يجب الحفاظ على إشغال العقار وتسجيل المقيمين به أثناء عقد الإيجار.
 2. يجب التحقق من شهادة التسجيل، والضرائب الوطنية / المحلية غير المدفوعة، والتاريخ المحدد للسكن متعدد الأسر، وما إلى ذلك للتحقق من الدائن المميز والمبلغ، وبعد ذلك عليك أن تقرر ما إذا كنت ستوقع على عقد للحفاظ على وديعة التأمين الخاصة بك.
- ※ يمكن للمستأجر التحقق من الضرائب الوطنية / المحلية غير المدفوعة للمؤجر في مكتب الضرائب المحلي، والتحقق من التاريخ المحدد في مكتب التسجيل ومكتب خدمة المجتمع ذي الولاية القانونية وذلك بموافقة المؤجر.

وجوب الإبلاغ عن عقد الإيجار وافترض تاريخ محدد معتمد

1. إذا أبرم عقد إيجار سكني (بما في ذلك عقود التجديد والتمديد مع تغيير في مبلغ الإيجار) بأكثر من 60 مليون وون كوري كوديعة تأمين أو إيجار شهري بقيمة 300 ألف وون كوري في منطقة سينول الحضرية، والمدن الحضرية، وسيجونغ-سي، ومدن المقاطعات، يجب على المؤجر والمستأجر إبلاغ مكتب المدينة / المنطقة / المقاطعة بالعقد بشكل مشترك في غضون 30 يومًا.
2. إذا كنت قد قدمت عقد إيجار السكن الخاص بك وأتممت تسليم الإبلاغ عن عقد الإيجار، فيعتبر التاريخ المحدد المعتمد قد تم تحديده في تاريخ الانتهاء من تسليم الإبلاغ عن عقد الإيجار، وبالتالي لا تحتاج حينها إلى التقدم بشكل منفصل للحصول على تاريخ محدد معتمد.

تحقق مما يلي خلال مدة سريان العقد!

طلب زيادة قيمة عقد الإيجار

1. إذا زادت قيمة الإيجار أو وديعة التأمين خلال فترة العقد أو بسبب ممارسة المستأجر حقه في تمديد العقد، فلا تكون قيمة الزيادة أكثر من 5 ٪ من قيمة الإيجار أو وديعة التأمين الحاليين، ومن غير الممكن أن تزداد خلال عام واحد بعد توقيع العقد أو زيادة قيمة الإيجار حسب العقد.
- التمديد الضمني، إلخ.**
1. سيتم تمديد عقد إيجار المسكن تلقائيًا وفقًا لنفس شروط عقد الإيجار السابق ما لم يخطر المؤجر المستأجر بإنهاء العقد أو تجديده مع تغيير في الشروط وذلك خلال فترة 2 إلى 6 أشهر * قبل نهاية مدة الإيجار، أو يخطر المستأجر المؤجر بإنهاء العقد أو تجديده مع تغيير في الشروط وذلك حتى 2 شهر قبل نهاية مدة الإيجار.
 - * في السابق، كان شهرًا واحدًا، وتنطبق مدة الشهرين على العقود الموقعة أو الممددة بعد 10 ديسمبر 2020.
 2. مدة عقد الإيجار الممدد وفقًا للفقرة 1 هي 2 سنة. في هذه الحالة، يجوز للمستأجر إنهاء العقد في أي وقت، ولكن يجوز للمؤجر إنهاء العقد فقط عندما تكون هناك أسباب تسري عليها المادة 7 أو بالاتفاق مع المستأجر.

طلب تمديد عقد الإيجار، إلخ.

1. إذا طلب المستأجر تمديد عقد الإيجار في غضون الفترة من 2 إلى 6 أشهر * قبل انتهاء مدة الإيجار، لا يحق للمؤجر أن يرفض دون إبداء أسباب مبررة، وعند رفض تمديد العقد يمكن استخدام نموذج إخطار رفض تمديد العقد (الملحق 2).
- * في السابق، كان شهرًا واحدًا، وتنطبق مدة الشهرين على العقود الموقعة أو الممددة بعد 10 ديسمبر 2020.
2. يجوز للمستأجر ممارسة حقه في تمديد العقد مرة واحدة فقط، وفي هذه الحالة، تُعد مدة عقد الإيجار الممدد سنتين، وتُعد الشروط المتبقية مماثلة لعقد الإيجار السابق. على شرط ألا تتجاوز الزيادة في الإيجار ومبلغ التأمين 5/100 من مبلغ الإيجار أو وديعة التأمين عند طلب التمديد.
3. في حالة التمديد أو التجديد الضمني للعقد، لا يمكن افتراض أن المستأجر قد مارس/مارست حقه/حقها في طلب تمديد العقد، لذلك يجوز للمستأجر ممارسة حقه في طلب التمديد لاحقًا، والذي يقتصر على مرة واحدة خلال فترة الإيجار بموجب قانون حماية عقود إيجار المساكن.

تحقق مما يلي عند إنهاء العقد!

ختم التاريخ المحدد عند زيادة قيمة وديعة التأمين

1. في حالة زيادة وديعة التأمين خلال فترة العقد، أو أثناء تمديد / تجديد العقد، يجب الحصول على التاريخ المحدد المعتمد مرة أخرى لضمان حق الأولوية لقيمة وديعة التأمين التي زادت.

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 해당한 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.

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

نموذج إخطار رفض تمديد العقد

المؤجر: الاسم: العنوان: الهاتف:	المستأجر: الاسم: العنوان: الهاتف:
عنوان العقار المؤجر:	
مدة عقد الإيجار:	
طالب المستأجر () من المؤجر () تمديد العقد في يوم / شهر / عام ، ولكن المؤجر أخطر المستأجر برفض تمديد العقد للأسباب القانونية التالية:	

* أسباب رفض تمديد العقد (المادة 3(1)-6 من قانون حماية عقود إيجار المساكن)

1. أن المستأجر قد تأخر عن دفع قيمة الإيجار لفترتين. ☐
2. أن المستأجر قام بتأجير المسكن بالتزوير أو بطرق أخرى غير قانونية. ☐
3. أن المؤجر قدم تعويضات كبيرة للمستأجر باتفاق بين الطرفين. ☐
- (مضمون التعويض العادل:
4. أن المستأجر قام بتأجير المسكن من الباطن - كلياً أو جزئياً - بدون موافقة المؤجر. ☐
5. أن المستأجر قام باتلاف المسكن - كلياً أو جزئياً - بالاعتماد الإهمال الجسيم. ☐
6. أن المسكن المؤجر خسر أو فقد - كلياً أو جزئياً - واستحال تحقيق الغرض من الإيجار. ☐
7. أن المسكن يحتاج إلى ترميم - كلياً أو جزئياً - بالهدم أو بالترميم. ☐
- 7-1. أن المؤجر لديه خطأ لهدم العقار أو الترميم، وتتضمن الجدول الزمني / مدة الإنشاءات، والتي قد تم إخطار المستأجر بها في وقت توقيع عقد الإيجار. ☐
- 7-2. أن هناك خطر بحدوث ما يلحق الضرر بأمان المستأجر، مثل حدوث تلف أو خسائر أو فقدان جزئي للمبنى. ☐
- 7-3. أن هناك عمليات هدم أو ترميم مجدولة مقررة وفقاً لقوانين ولوائح أخرى. ☐
8. أن المؤجر أو السلف / الخلف من القرابة المباشرة للمؤجر يعتزم / يعتزمون العيش في المسكن المؤجر. ☐
- (اسم المقيم الفعلي: _____ ، العلاقة مع المؤجر: ☐ المؤجر ☐ السلف من القرابة المباشرة ☐ الخلف من القرابة المباشرة)
9. في حالات أخرى عندما يكون هناك سبب حقيقي يحول دون الاستمرار في عقد الإيجار أو عندما ينتهك المستأجر بشكل ملحوظ التزاماته / التزاماتها كمستأجر. ☐

* الظروف الخاصة لاستكمال الأسباب المذكورة أعلاه لرفض تمديد العقد.

يُذكر إذا كانت لديك أي بيانات منفصلة، مثل المستندات التي يمكن أن تفسر السبب الذي اخترته، فيرجى إرفاقها مع هذا الإخطار وتسلّمه إلى المستأجر.

التاريخ: يوم / شهر / عام.	المؤجر: _____ (الختم / التوقيع)
*يعتبر إخطار رفض تمديد العقد سارياً بعد تعبئة الإخطار وإرساله ووصوله إلى المستأجر.	