

원희룡 장관, “전세사기 근절을 위한 공인중개사 역할” 강조

- HUG 상담인력 확충, 국토부 전담 컨트롤타워 설치 등 모든 역량 집중 -

- 원희룡 국토교통부 장관은 1월 3일(화) 오전 11시 30분 HUG 서울 서부관리센터에 방문하여 전세사기 근절을 위한 공인중개사의 역할을 강조하고, 속칭 ‘빌라왕’ 피해 임차인 대상 설명회(22.12.22) 이후 전담 조직 설치, 상담인력 보강, 매뉴얼 제작 등을 지시함에 따라 후속 조치 이행상황을 직접 점검하였다.
 - 원 장관은 “전세사기는 서민 임차인들의 생계와 직결되는 매우 악질적인 범죄”라며 “2023년 새해는 전세사기 근절의 원년이 될 것”이라고 각오를 밝혔다.
- 원 장관은 한국공인중개사협회와의 간담회에서 “임대차 시장에서 공인중개사의 존재이유는 임차인에게 공정하고 안심할 수 있는 거래 서비스와 정보를 제공하는 것”이며 “공인중개사가 부동산 시장을 건전하게 하고 서민들의 재산을 지켜주는 재산 보호인 역할까지 수행해야 한다”고 강조하였다.
 - 특히, “표준계약서는 국세·지방세 체납관계, 선순위근저당 등 전세금을 보호할 수 있는 다양한 정보가 담겨있다”며 “현장에서 표준계약서가 널리 사용될 수 있도록 협회 차원의 홍보와 협조를 부탁드립니다”고 당부하였다.
 - 또한, “전 재산을 전세보증금으로 투입하는 열악한 서민들 대상으로 주변시세, 권리관계 등 충분한 정보를 제공함으로써 정보 격차를 줄일 수 있도록 노력해주는 한편, 전세사기에 편승하거나 가담하지 않도록 협회의 자정 노력이 반드시 필요하다”고 밝혔다.
- 아울러 HUG의 전담조직 설치 및 상담인력 확충상황 등을 점검한 후 원 장관은 “HUG 등 공공기관은 깡통전세의 위험 속에 있는

국민들을 안전지대로 대피시키는 역할을 수행해야 한다”라며 “전세사기 피해자들이 필요로 하는 정보, 법률 서비스, 상담 등이 신속하고 정확하게 제공될 수 있도록 실행체계를 정비해줄 것”을 다시 한 번 요청하였다.

- 원 장관은 “국토부도 전세사기 전담 컨트롤 타워를 구성(12.30)하고, 법률 전문가·학계 등 민간 자문단과 협력하여 전세사기 피해에 전방위적으로 대응하고 있다”며,
 - “악질적인 전세사기로부터 임차인을 보호하기 위해 정부가 가진 모든 역량을 집중하겠다”고 밝혔다.

2023. 1. 3.

국토교통부 대변인

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 동·층·호 정확히 기재	면적	m ²
계약의종류	<input type="checkbox"/> 신규 계약		<input type="checkbox"/> 합의에 의한 재계약
	<input type="checkbox"/> 「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	
<input type="checkbox"/> 없음 (임대인 서명 또는 날인 @)		<input type="checkbox"/> 해당 없음 (임대인 서명 또는 날인 @)	
<input type="checkbox"/> 있음(중개대상을 확인·설명서 제2쪽 II. 개업공인 중개사 세부 확인사항 '㉠ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항'에 기재)		<input type="checkbox"/> 해당 있음(중개대상을 확인·설명서 제2쪽 II. 개업 공인중개사 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) 금 원정(W)	
	(정액이 아닌 경우) 관리비의 항목 및 산정방식을 기재	

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	<input type="checkbox"/> 없음 <input type="checkbox"/> 있음(수리할 내용:)
수리 완료 시기	<input type="checkbox"/> 잔금지급 기일인 년 월 일까지 <input type="checkbox"/> 기타 ()
약정한 수리 완료 시기	<input type="checkbox"/> 수리비를 임차인이 임대인에게 지급하여야 할 보증금 또는 차임에서 공제
까지 미 수리한 경우	<input type="checkbox"/> 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. ※ 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.
 - 주택 임대차 계약과 관련하여 분쟁이 있는 경우 임대인 또는 임차인은 법원에 소를 제기하기 전에 먼저 주택임대차분쟁조정위원회에 조정을 신청한다 (□ 동의 □ 미동의)
 - ※ 주택임대차분쟁조정위원회 조정을 통한 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 _____

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

임 대 인	주 소							서 명 또 는 날 인(인)
	주민등록번호		전 화		성 명			
	대 리 인	주 소		주민등록번호		성 명		
임 차 인	주 소							서 명 또 는 날 인(인)
	주민등록번호		전 화		성 명			
	대 리 인	주 소		주민등록번호		성 명		
개 업 공 인 중 개 사	사무소소재지			사무소소재지			서 명 및 날 인 (인)	
	사무소명칭			사무소명칭				
	대 표	서명 및 날인		대 표	서명 및 날인			
	등 록 번 호		전화		등 록 번 호			전화
	소속공인중개사	서명 및 날인		소속공인중개사	서명 및 날인			