

루리 위키 > 가이드 · 고민 해결

홈 > 고민 해결

루리의 줍줍 · 응모·실무 가이드

임대차계약서 양식과 특약: 표준계약서·신고·확...

루리의 줍줍이 정리한 글



임대차계약서 양식과 특약: 표준계약서·신고·확정일자 확인

루리

주택 임대차는 국토교통부가 보급하는 표준계약서를 바탕으로 쓰고, 특약은 구체적으로 적어요. 일정 금액을 넘는 계약은 계약일부터 30일 이내에 신고해야 하는지 확인하세요.

주택 임대차는 국토교통부가 보급하는 표준계약서를 바탕으로 쓰고, 특약은 구체적으로 적어요. 일정 금액을 넘는 계약은 계약일부터 30일 이내에 신고해야 하는지 확인하세요.

일반 안내예요. 법적 판단이 필요하면 전문가에게 문의하세요. 특약 문구는 설명용 **가상 예시**이고 법정 표준 문구가 아니예요.

1. 계약서 양식

- 주택임대차 표준계약서는 국토교통부 등 정부 기관이 보급해요. 최신 서식은 국토교통부·법무부 누리집에서 내려받아 「공식 확인」하세요.
- 계약서에는 당사자, 주택 표시, 보증금·월세, 계약 기간, 지급일, 수선 책임 등이 들어가요.
- 계약 당일 등기사항증명서로 소유자와 권리관계를 확인하고, 계약 상대가 소유자 또는 정당한 대리인인지 확인하세요.

2. 특약 쓰는 법

특약은 표준 조항에 없는 합의를 적는 칸이에요. 모호하게 쓰면 다툼이 되기 쉬워요.

- 누가, 언제까지, 무엇을 하는지 구체적으로 적어요.
- 기한·금액·원상복구 범위를 명시해요.

- 주택임대차보호법의 규정은 임차인에게 불리한 약정이면 효력이 없을 수 있어요(법 조문은 국가법령정보센터에서 「공식 확인」).

가상 예시(참고용):

- 「임차인이 대출 승인을 받지 못하면 계약을 해제하고 임대인은 받은 금액을 반환한다.」
- 「시설물 중 ○○의 상태는 계약 당일 사진을 첨부해 기록한다.」
- 「잔금일까지 새로운 권리 설정을 하지 않는다.」

3. 계약 후 절차

절차	내용
임대차 신고	신고 대상이면 계약 체결일부터 30일 이내, 임대인·임차인 공동 신고(계약서 첨부 시 단독 신고 가능, 확정일자 자동 부여)
전입신고·확정일자	임차인의 권리 보호와 관련된 절차, 효력 발생 시점은 법령에서 「공식 확인」

임대차 신고 대상(부동산거래관리시스템 안내)

- 보증금 6천만 원 또는 월세 30만 원을 초과하는 계약
- 수도권, 광역시, 세종시 및 도 지역의 시(市). 군(郡)은 대상에서 제외(경기도 제외)
- 신규·갱신 계약 포함, 금액 변동이 없는 갱신은 제외
- 신고 방법: 부동산거래관리시스템 또는 소재지 관할 주민센터
- 과태료: 신고 의무 위반 시 2만~30만 원 이하, 허위 신고 100만 원 이하라고 안내돼요. 다만 계도기간 이후의 부과 적용은 「공식 확인」하세요.

4 체크리스트

- 표준계약서 최신 양식을 사용했다
- 등기사항증명서로 소유자·권리관계를 확인했다
- 특약을 구체적으로 썼다(기한·금액·범위)
- 신고 대상 여부를 확인하고 30일 이내 신고한다
- 전입신고·확정일자 절차를 확인했다
- 계약서 사본과 입금 내역을 보관한다

5 자주 묻는 질문

Q. 특약은 무엇이든 효력이 있나요?

A. 아니에요. 강행규정에 어긋나는 임대차인에게 불리한 약정은 효력이 없을 수 있어요. 조문은 「공식 확인」하세요.

Q. 월세 20만 원 계약도 신고해야 하나요?

A. 위 기준은 보증금 6천만 원 또는 월세 30만 원 초과예요. 둘 중 하나라도 넘는지 확인하세요.

Q. 신고하면 확정일자도 받나요?

A. 계약서를 첨부해 신고하면 확정일자가 자동 부여된다고 안내돼요.

6 근거로 삼은 공식 출처

- 부동산거래관리시스템 주택 임대차계약 신고 안내:
<https://rtms.molit.go.kr/main/serviceInfo.do> (<https://rtms.molit.go.kr/main/serviceInfo.do>)
- 정책브리핑 임대차 신고제 보도: <https://www.korea.kr/news/policyNewsView.do?newsId=148888172> (<https://www.korea.kr/news/policyNewsView.do?newsId=148888172>)
- 주택임대차보호법(국가법령정보센터): <https://www.law.go.kr/법령/주택임대차보호법> (<https://www.law.go.kr/법령/주택임대차보호법>) (조문 내용은 이 글에서 확인하지 못함)
- 국토교통부 주택임대차 표준계약서 원문·특약 작성 요령: 이 글에서 확인하지 못함



공유

공유하기

카카오톡



링크 복사

네이버 블로그

밴드



Facebook

💬 다른 고민 보기 · 🌟 루리에게 추천 상담 받기

7 마감 임박 공모전

출처: 루리의 줍줍(sungprofile.cloud) · 최신 내용은 사이트에서 확인하세요.