



표준임대차계약서

(행복주택)

계약번호 : L250255042



한국토지주택공사

www.LH.or.kr

표준임대차계약서(Ⅰ)

(공공건설임대주택용)

(납부자번호: 42250008200)

아래 표시주택을 임대차하는 경우 임대인 한국토지주택공사 인천지역본부장 서환식 과 임차인 천성민 은 아래의 내용으로 임대차계약을 체결하고 이를 증명하기위하여 계약서 2통을 작성하여 "임대인"과 "임차인"이 각각 기명날인한 후 각 1통씩 보관한다.

1. 계약자

가. 임대인

1) 회 사 명 : 한국토지주택공사 인천지역본부장 서환식 (서명 또는
2) 주소(주사무소 소재지) : 인천광역시 남동구 논현로46번길 23 (논현동) (전화번호) 1600-1004
3) 법 인 등 록 번 호 : 135671-0033355



나. 임차인

1) 성 명 : 천성민 (서명 또는 인) 2025-06-23 22:32:20
2) 주 소 : 인천광역시 부평구 동수북로50번길 7(부평동, 이자캐슬) 1204호 (전화번호) 010-4082-0234
3) 주 민 등 록 번 호 : 860720-1249113



2. 계 약 일 : 2025년 06월 23일

3. 공 공 임 대 주 택 의 표 시

주택 소재지	인천광역시 서구 가정동 , 심곡동, 연희동, 청라동 일원 인천가정2 공공주택지구내 A-2BL 201동 801호					
주택 유형	아파트[✓] 연립주택[] 다세대주택[] 다가구주택[] 그 밖의 주택[]					
공공임대주택 면적	방의 수	규모별	면적(m)			합계
	3		전용면적	공용면적		
			주거공용 면적	그 밖의 공용면적 (지하주차장 면적을 포함한다)		
			55.95	24.0667	53.2389	
「공공주택 특별법」 제2조에 따른 공공임대주택의 종류	영구임대주택[] 분양전환공공임대주택 국민임대주택[] 임대무기간 10년[] 행복주택 [✓] 임대무기간 6년[] 통합공공임대주택[] 임대무기간 5년[] 장기전세주택[] 그 밖의 공공임대주택[]					
공공임대주택에 딸린 부대시설· 복리시설의 종류						
담보물권 설정 여부	없음 [✓]			있음 [] -담보물권의 종류: -설정금액: -설정일자:		
임차인 자격	신혼부부					

※ 전용면적, 주거공용면적 및 그 밖의 공용면적의 구분은 「주택공급에 관한 규칙」 제21조제5항에 따른다.

4. 계약조건

제1조 (임대보증금, 월 임대료 및 임대차 계약기간) ① "임대인"은 위 표시주택(이하 "공공임대주택"이라 한다)의 임대보증금,
월 임대료 및 임대차 계약기간을 아래와 같이 정하여 "임차인"에게 임대한다.

구분	임대보증금			월 임대료	
	계	기본보증금	전환보증금	기본 임대료	전환임대료
금액	96,400,000원	96,400,000원	0 원	433,800원	0 원
임대차 계약기간					

② "임차인"은 제1항의 임대보증금을 아래와 같이 "임대인"에게 지급하기로 한다.

계약금	4,820,000 원정은 계약 시에 지불				
중도금	원정은 에 지불				
잔금	91,580,000 원정은 2026.05.31 이전에 지불				

③ "임차인"은 제1항과 제2항에 따른 임대보증금을 이자 없이 "임대인"에게 예치해야 하며, 제2항의 지급기한까지 내지 않는 경우에는 연체이율(연 %)을 적용하여 계산한 연체료를 더하여 내야 한다. 이 경우 연체이율은 「은행법」에 따른 은행으로서 가계자금 대출시장의 점유율이 최상위인 금융기관의 가계자금 대출이자율과 연체가산율을 합산한 이율을 고려하여 결정한다.

④ "임차인"은 그달 분 임대료를 매달 말일까지 내야하며, 이를 내지 않을 경우에는 연체된 금액에 제3항에 따른 연체요율을 적용하여 계산한 연체료를 더하여 내야 한다.

제2조 (공공임대주택의 입주일) ① 위 임대주택의 입주일은 2026.05.31 부터 2026.05.31 까지로 한다.

② "임대인"은 제1항에서 정한 입주일에 "임차인"을 입주시키지 못하는 경우에는 "임차인"이 제1조제2항에 따라 지급한 보증금에 대하여 같은 조 제3항에 따른 연체이율을 적용하여 계산한 지체상금을 "임차인"에게 지급해야 한다. 이 경우 임대보증금 잔금 또는 월 임대료에서 지체상금을 우선 공제하여 지급하고, 남은 지체상금이 있을 때에는 이를 직접 지급한다.

③ 제2항에도 불구하고 천재지변 또는 "임대인"의 귀책사유 없는 행정명령 등 불가항력적인 사유로 인하여 "임차인"을 입주시키지 못하는 경우에는 지체상금을 지급하지 않는다. 이 경우 "임대인"은 그 사유를 입주일 전에 "임차인"에게 통보해야 한다.

제3조 (월 임대료의 계산) ① 월 임대료는 월 단위로 산정한다. 다만, 임대기간이 월의 첫날부터 시작되지 않거나 월의 말일에 끝나지 않는 경우에는 그 임대기간이 시작되거나 끝나는 월의 월 임대료는 일할로 산정한다.

② 입주 월의 월 임대료는 입주일부터 계산한다. 다만, 입주지정기간이 지나 입주하는 경우에는 입주지정기간이 끝난 날의 다음 날 부터 계산한다.

제4조 (관리비와 사용료) ① "임차인"은 관리비와 사용료를 "임대인" 또는 "임대인"이 지정한 관리주체에게 따로 특약으로 정하는 기한 까지 내야하며, 이를 내지 않을 경우에는 "임대인"은 "임차인"으로 하여금 연체된 금액에 대하여 제1조제3항에 따른 연체요율을 적용하여 계산한 연체료를 더하여 내게 할 수 있다. 다만, 「공동주택관리법」 제2조제1항제4호에 따른 혼합주택단지의 경우에는 입주자대표회의와 공공주택사업자가 공동으로 결정한 연체요율을 적용한다.

② "임대인"이 관리비와 사용료를 징수할 때에는 관리비와 사용료의 부과 명세서를 첨부하여 "임차인"에게 이를 낼 것을 통지해야 한다.

제5조 (임대 조건 등의 변경) "임대인"과 "임차인"은 다음 각 호의 어느 하나에 해당할 경우에는 임대보증금, 월 임대료, 관리비, 사용료 또는 그 밖의 납입금을 조정할 수 있다. 다만, 임대보증금과 월 임대료(이하 "차임 등"이라 한다)의 조정은 「공공주택 특별법」 및 「주택 임대차보호법」을 위반해서는 안 되고, 「주택임대차보호법 시행령」 제8조에 따른 차임 등의 증액청구는 약정한 차임 등의 20분의 1에 해당하는 금액을 넘지 못하며, 임대차계약 또는 약정한 차임 등의 증액이 있을 후 1년 이내에는 그 차임 등을 증액하지 못한다.

1. 물가, 그 밖의 경제적 여건의 변동이 있을 때
2. "임대인"이 임대하는 주택 상호간 또는 인근 유사지역의 공공임대주택 간에 임대조건의 균형상 조정할 필요가 있을 때
3. 임대주택과 부대시설 및 부지의 가격에 현저한 변동이 있을 때

제6조 ("임차인"의 금지행위) "임차인"은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 해서는 안 된다.

1. 「공공주택 특별법」을 위반하여 임차권을 양도하거나 임대주택을 타인에게 전대하는 행위
2. 공공임대주택 및 그 부대시설을 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용하는 행위
3. 공공임대주택 및 그 부대시설을 파손 또는 멸실하는 행위
4. 공공임대주택 및 그 부대시설의 유지·관리를 위하여 "임대인"과 "임차인"이 합의한 사항을 위반하는 행위

제7조 ("임차인"의 의무) ① "임차인"은 위 주택을 선량한 관리자로서 유지·관리해야 한다.

② "임차인"은 제2조에 따른 입주기간 내에 위 주택에 입주해야 하며, "임차인"을 포함하여 위 주택에 입주한 자는 입주와 동시에 「주민등록법」에 따른 전입신고를 해야 한다. 다만, "임대인"의 사전 동의를 받은 경우는 제외한다.

③ "임차인"은 "임대인"이 정하는 기준에 따라 위 주택의 주차장을 이용해야 한다.

제8조 (공공임대주택관리 범위) 위 주택의 공동부분과 그 부대시설 및 복리시설은 "임대인" 또는 "임대인"이 지정한 주택관리업자가 관리하고, 주택과 그 내부시설은 "임차인"이 관리한다.

제9조 (보수의 한계) ① 위 주택의 보수와 수선은 "임대인"의 부담으로 하되, 위 주택의 전용부분과 그 내부시설물을 "임차인"이 파손하거나 멸실한 부분 또는 소모성 자재(「공동주택관리법 시행규칙」 별표 1의 장기수선계획의 수립기준상 수선주기가 6년 이내인 자재를 말한다)의 보수주기에서의 보수 또는 수선은 "임차인"의 부담으로 한다.

② 제1항에 따른 소모성 자재와 제1항에 따른 소모성 자재 외의 소모성 자재의 종류와 그 종류별 보수주기는 제16조에 따른 특약으로 따로 정할 수 있다. 다만, 벽지·장판·전등기구 및 콘센트의 보수주기는 다음 각 호와 같다.

1. 벽지 및 장판: 10년(변색·훼손·오염 등이 심한 경우에는 6년으로 하며, 적치물의 제거에 "임차인"이 협조한 경우만 해당한다)
2. 전등기구 및 콘센트: 10년. 다만, 훼손 등을 이유로 안전상의 위험이 우려되는 경우에는 조기 교체해야 한다.

제10조 (임대차계약의 해제 및 해지) ① "임차인"이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 경우에는 "임대인"은 이 계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절할 수 있다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 공공임대주택을 임대받은 경우
2. "임차인"의 자산 또는 소득이 「공공주택 특별법」 제48조에 따른 자격요건을 초과하는 범위에서 같은 법 시행규칙 제32조의3에 따른 기준을 초과하는 경우
3. 「공공주택 특별법」 제48조의3에 따라 "임차인"이 공공임대주택에 중복하여 입주하거나 계약한 것으로 확인된 경우
4. 「공공주택 특별법」 제49조의4를 위반하여 공공임대주택의 임차권을 다른 사람에게 양도하거나 공공임대주택을 전대한 경우
5. 임대차 계약기간이 시작된 날부터 3개월 이내에 입주하지 않은 경우. 다만, "임대인"의 귀책사유로 입주가 지연된 경우에는 그렇지 않다.
6. 월 임대료를 3개월 이상 연속하여 연체한 경우
7. 공공임대주택 및 그 부대시설을 고의로 파손 또는 멸실한 경우
8. 공공임대주택 및 그 부대시설을 "임대인"의 동의를 받지 않고 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용하는 경우
9. "임차인"이 「공공주택 특별법」 제50조의3제2항 및 같은 법 시행령 제55조제2항에 따른 분양전환 신청기간 이내에 분양전환신청을 하지 않는 경우
10. 공공임대주택(전용면적 85제곱미터를 초과하는 주택은 제외한다)의 임대차계약 기간 중 다른 주택을 소유하게 된 경우. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다.
 - 가. 상속·판결 또는 혼인 등 그 밖의 부득이한 사유로 다른 주택을 소유하게 된 경우로서 임대차계약이 해제·해지되거나 재계약이 거절될 수 있다는 내용을 통보받은 날부터 6개월 이내에 해당 주택을 처분하는 경우. 다만, 법원의 소송이 진행 중인 경우 등 주택의 처분이 곤란하다고 객관적으로 입증되는 경우에는 소송 판결확정일 등 그 사유가 종료된 날부터 6개월 이내로 한다.
 - 나. 혼인 등의 사유로 주택을 소유하게 된 세대구성원이 소유권을 취득한 날부터 14일 이내에 전출신고를 하여 세대가 분리된 경우. 다만, 취득한 주택의 보수공사가 진행 중인 경우 등 입주가 곤란하다고 객관적으로 입증되는 경우에는 공사비를 완전히 납부한 날 등 그 사유가 종료된 날부터 14일 이내로 한다.
 - 다. 공공임대주택의 입주자를 선정하고 남은 공공임대주택에 대하여 선착순의 방법으로 입주자로 선정된 경우
11. "임차인"이 해당 주택에서 퇴거하거나 다른 공공임대주택에 당첨되어 입주하는 경우
12. 그 밖에 이 표준임대차계약서에 따른 의무를 위반한 경우

② "임차인"은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이 계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 재계약을 거절할 수 있다.

1. 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장이 공공임대주택에 거주하기 곤란할 정도의 중대한 하자가 있다고 인정한 경우
2. "임대인"이 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장이 지정한 기간에 하자보수명령을 이행하지 않은 경우
3. "임대인"이 "임차인"의 의사에 반하여 공공임대주택의 부대시설·복리시설을 파손하거나 철거시킨 경우
4. "임대인"의 귀책사유로 입주기간이 끝난 날부터 3개월 이내에 입주할 수 없는 경우
5. "임대인"이 이 표준임대차계약서상의 의무를 위반한 경우

제11조 (임대차계약 중도 해지) ① 공공주택사업자가 임대하는 공공건설임대주택에 거주하는 "임차인"이 제10조제2항에 해당하지 않는 사유로 임대주택 임대차계약을 중도에 해지(「주택임대차보호법」 제6조의2에 따라 목시적 갱신에 의한 임대차계약을 해지하는 경우는 제외한다)하는 경우에는 "임대인"에게 계약 해지 예정일 1개월 전까지 통보(계약 해지 예정일까지의 기간이 1개월 이상 남은 경우에는 변경 후 계약 해지 예정일이 1개월 이상 남은 범위에서 변경 통보 가능)해야 하며, 통보를 받은 "임대인"은 "임차인"의 퇴거에 적극 협조하여야 한다.

② 제1항에 따라 "임차인"이 계약 해지를 통보했으나 계약 해지 예정일 전에 퇴거하는 경우에는 월 임대료 정산 완료일부터 계약 해지 예정일까지의 월 임대료를 "임대인"에게 지급해야 한다. 다만, 후속 임차인이 정해진 경우에는 월 임대료 정산 완료일부터 후속 임차인의 입주일 하루 전일까지의 월 임대료를 "임대인"에게 지급한다.

제12조 (임대보증금의 반환) ① "임차인"이 "임대인"에게 예치한 임대보증금은 이 계약이 끝나거나 해제 또는 해지되어 "임차인"이 "임대인"에게 주택을 명도(明渡)함과 동시에 반환한다.

② 제1항에 따라 반환할 경우 "임대인"은 주택 및 내부 일체에 대한 점검을 실시한 후 "임차인"이 "임대인"에게 내야 할 월 임대료, 관리비 등 모든 납부금액과 제9조제1항에 따른 "임차인"의 수선유지 불이행에 따른 보수비 및 제16조에 따른 특약으로 정한 위약금, 주택 인도 지연에 따른 배상금, 손해금 등 "임차인"의 채무를 임대보증금에서 우선 공제하고 그 잔액을 반환한다.

③ "임차인"은 위 주택을 "임대인"에게 넘겨줄 때까지 사용한 전기·수도·가스 등의 사용료(납부시효가 끝나지 않은 것을 말한다) 지급 영수증을 "임대인"에게 제시 또는 예치해야 한다.

제13조 (공공임대주택의 분양전환) ① "임대인"은 위 주택이 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제5호에 따른 분양전환공공임대주택에 해당하는 경우에는 다음 각 호의 조건에 따라 분양전환한다.

1. 위 주택의 분양전환 시기는 최초 입주지정기간이 끝난 후 ()년으로 한다.

2. 위 임대주택의 분양전환자격 산정기준은 입주자 모집 공고에서 정한 바에 따른다. 다만, 입주자 모집 공고에서 정하지 않은 경우에는 별도 특약으로 정한다.

② "임대인"이 「공공주택 특별법」 제50조의2제2항제1호에 따라 위 주택을 다른 공공주택사업자에게 매각하는 경우에는 "다른 공공주택사업자"와의 매매계약서에서 "임대인"의 공공주택사업자로서의 지위를 "다른 공공주택사업자"가 승계한다는 뜻을 분명하게 적는다.

제14조 (공공임대주택 중복입주 방지를 위한 입주자 정보의 통보) "임대인"은 「공공주택 특별법」 제48조의3에 따라 공공임대주택 중복 입주 여부 확인 등을 위하여 "임차인"의 성명, 주민등록번호, 거주지 주소, 최초 입주일자 등을 국토교통부장관이 정하는 전산 관리지정기관에 알릴 수 있다.

제15조 (소송) 이 계약에 관한 소송의 관할 법원은 "임대인"과 "임차인"이 합의하여 결정하는 관할법원으로 하며, "임대인"과 "임차인" 간에 합의가 이뤄지지 않은 경우에는 위 주택 소재지를 관할하는 법원으로 한다.

제16조 (특약) "임대인"과 "임차인"은 제1조부터 제15조까지에서 규정한 사항 외에 필요한 사항에 대해서는 따로 특약으로 정할 수 있다. 다만, 특약의 내용은 「약관의 규제에 관한 법률」을 위반해서는 안 된다.

◆ 주택월세 소득공제 안내

근로소득이 있는 거주자(일용근로자는 제외한다)는 「소득세법」 및 「조세특례제한법」에 따라 주택월세에 대한 소득공제를 받을 수 있으며, 자세한 사항은 국세청 콜센터(국번 없이 126)로 문의하시기 바랍니다.

5. 계약특수조건

제1조(임대차계약의 갱신) ① "임대인"은 「공공주택 특별법령」의 입주자격(무주택세대구성원, 공급대상별 자격기준, 자산보유기준, 소득기준 등)을 유지하고 있는 "임차인"과 2년 단위로 임대차계약을 갱신할 수 있다. 이 경우 "임차인"은 "임대인"이 정한 임대보증금 및 월 임대료 등의 임대조건을 수락하고 임대차계약기간 종료일 1개월 전까지 "임대인"에게 임대차계약 갱신의사를 통보하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 "임대인"은 "임차인"이 행복주택 입주자격 중 소득기준을 초과한 경우 등은 「공공주택 특별법령」에 명기된 할증비율을 적용하여 산정한 임대보증금 및 임대료로 임대차계약을 갱신할 수 있다.

제2조(임대차계약기간) ① 계약조건 제1조제1항의 "임대차계약기간개시일"은 입주일(공공임대주택의 열쇠교부일)을 말한다. 다만, 입주지정기간 종료일까지 입주하지 않은 경우에는 그 종료일 다음날을 입주일로 본다.

② 임대차계약기간 종료일은 입주지정기간종료일 다음월 1일부터 2년이 되는 월의 말일로 하며, 갱신계약의 경우 임대차계약기간 종료일로 한다.

③ 행복주택의 "임차인"은 「공공주택 특별법」 등 관계법령에서 정한 기간까지만 거주할 수 있으며, 입주자격별 거주기간은 다음 각 호와 같다. 다만, 각호의 구분에 따른 거주기간이 만료되기 2개월 전까지 예비입주자가 없거나 재공급을 통한 신규 입주희망자가 없는 경우에는 거주기간을 2년 연장할 수 있다. 연장된 거주기간이 만료되는 경우에도 또한 같다.

1. 신혼부부·한부모가족 또는 창업지원주택·지역전략산업지원주택의 입주자 또는 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표6의4에 따른 장기근속자·일자리연계형 지원주택의 입주자 : 자녀(태아를 포함한다) 수를 기준으로 아래에서 정하는 기간

- 1) 자녀가 없는 경우 : 10년
- 2) 자녀가 있는 경우 : 14년
2. 대학생 및 청년 : 10년
3. 주거급여수급자 : 20년
4. 고령자 : 20년
5. 산업단지근로자 : 10년(자녀가 1명 이상인 경우 14년)
6. 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표5의 제2호가목에 따른 입주자(기존거주자) : 20년

④ 제3항에도 불구하고 "임대인"은 "임차인"의 입주자격이 변경된 경우 갱신계약을 하는 시점부터 변경된 공급대상의 임대조건 및 최대거주기간을 새로 적용하여 계약을 체결할 수 있다. 다만, 동일한 계층으로 다시 변경되는 경우 각각의 행복주택 거주기간을 합산한 기간은 제3항에 따른 입주자격별 최대거주기간을 초과할 수 없다.

⑤ 계약조건 제2조 "공공임대주택의 입주일"은 변경가능하며, 추후 개별통보하기로 한다.

제3조(월 임대료와 임대보증금의 상호전환) "임대인"과 "임차인"은 「공공주택 특별법령」(「행복주택의 표준임대보증금 및 표준임대료 등에 관한 기준」)에서 정한 바에 따라 월 임대료와 임대보증금을 상호전환할 수 있다. 이 경우 전환방법과 대상금액 및 전환이율 등은 "임대인"이 따로 정한다.

제4조(사용료 등의 징수) ① "임대인"은 전기, 수도(공동으로 사용하는 전기, 수도 포함) 또는 가스 등의 사용료를 징수권자를 대행하여 징수할 수 있다.

② "임대인"은 인양기 등의 사용료를 당해시설 사용자에게 따로 부과할 수 있다.

제5조(관리비와 사용료의 계산) 계약조건 제4조제1항에 따라 "임차인"은 관리비와 사용료를 다음 각 호에 따라 납부하여야 한다.

1. 관리비와 사용료는 월단위로 산정한다. 다만, 임대차계약기간이 월의 초일부터 시작되지 아니하거나 월의 말일에 종료되지 아니하는 경우에는 그 임대차계약기간이 시작 또는 종료되는 월의 관리비와 사용료는 일단위로 산정한다.

2. 입주 당월의 관리비와 사용료는 입주일부터 산정한다. 다만, 입주지정기간이 지나서 입주하는 경우에는 입주지정기간 종료일 다음날부터 산정한다.

제6조(손해배상 등) ① "임차인" 및 그 동거가족 또는 사용자 등이 고의 또는 과실로 주택의 공용부분과 부대시설 및 복리시설을 파손 또는 멸실하거나, 이로 인하여 제3자에게 손해를 끼친 때에는 "임차인"은 이를 원상회복하거나 보수에 필요한 비용을 부담하고 제3자에게 끼친 손해를 배상하여야 한다.

② "임차인" 및 그 동거가족 또는 사용자 등이 이 계약에서 약정한 사항 및 입주자모집공고 등에서 정한 입주자 유의사항 등을 위반하여 입은 인명 또는 재산상의 손해에 대하여는 "임대인"에게 그 배상을 청구할 수 없다. 다만, "임차인" 및

동거가족 또는 사용자 등의 고의·과실 없이 발생한 손해에 대하여는 그러하지 아니하다.

③ "임차인"이 계약조건 제10조에 따라 계약 해지 또는 계약특수조건 제2조에 따라 계약기간이 만료되었음에도 임대주택을 명도하지 않아 "임대인"이 임대주택 회수를 위해 실제 지출하는 법적 절차비용(송달료, 인지대, 계약해지 통보의뢰 비용, 가처분 및 소송위임에 따른 변호사 수수료, 강제집행 비용 등)은 "임차인"의 부담으로 하며, "임대인"은 소송비용 확정절차에 의하지 아니하고도 직접 보증금에서 공제하거나 "임차인"에게 청구할 수 있다.

제7조(임대차계약의 해제 또는 해지에 따른 월 임대료 등의 납부) ① 계약조건 제10조 제1항 또는 제2항 각 호의 사유로 임대차계약이 해제 또는 해지되었을 경우에 "임차인"은 공공임대주택을 임대차계약의 해제 또는 해지일부터 3개월 이내에 "임대인"에게 명도하여야 하며, 임대차계약의 해제 또는 해지일부터 명도일까지의 월 임대료, 관리비, 사용료 등 제반납부금을 납부하여야 한다.

② "임대인"과 "임차인"은 계약조건 제10조 제1항 및 제2항 각 호 이외의 사유로 이 계약을 해제 또는 해지할 수 있다. 다만, 공공임대주택의 입주일 이후에는 "임대인"은 "임차인"이 주택을 명도하여야 하는 날 6개월 전에, "임차인"은 "임대인"에게 주택을 명도하고자 하는 날 1개월 전에 각각 임대차계약기간이 종료되는 날을 기재하여 이 계약의 해지를 통보하여야 한다.

③ 제2항의 규정 중 "임차인"이 "임대인"에게 계약의 해지를 통보할 경우 "임차인"은 임대차계약기간이 종료되는 날(해지통보일부터 1개월)까지의 월 임대료, 관리비, 사용료 등을 납부하여야 한다. 다만, 임대차계약기간 종료 전에 새로운 계약자가 입주시에 그 계약자의 입주일 전일까지로 한다.

④ "임차인"이 공공임대주택을 "임대인"에게 명도하는 경우 "임대인"은 공공임대주택 및 그 내부시설물 일체에 대한 점검을 실시한다. 이 경우 공공임대주택 및 그 내부시설물의 파손·멸실 또는 원형변경 등이 있는 때에는 "임차인"은 이를 원상회복하거나 그 비용을 납부하여야 한다.

제8조(위약금) ① 계약조건 제10조 제1항 제1호, 제4호, 제5호, 제7호, 제8호의 사유로 이 계약이 해제 또는 해지된 때와 "임차인"이 같은 조 제2항에서 정하지 아니한 사유로 입주하지 아니하고 임대차계약의 해제 또는 해지를 요구하여 이 계약이 해제 또는 해지되었을 때에는 "임차인"은 계약조건 제1조제1항의 기본 임대보증금 및 기본 월 임대료를 적용하여 다음의 산식에 따라 산정한 금액을 위약금으로 "임대인"에게 납부하여야 한다.

위약금 = 월간총임대료(해약월 기준) × 24개월(2년) × 5/100(5퍼센트)

[월간총임대료=(임대보증금 × 이자율) / 12 + 약정 1개월분 임대료]

* 이자율: 「은행법」에 따른 금융기관으로서 가계자금 대출시장의 점유율이 최상위인 금융기관의 1년만기

정기예금이자율

② "임차인"이 계약 체결 이후 발생한 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 입주하지 아니하고 계약조건 제2조에 따른 입주지정기간 종료일 이전에 증빙서류를 갖추어 임대차계약의 해제 또는 해지를 요구한 때에는 제1항의 위약금 납부를 면제한다. 단, 해약 시 증빙서류를 제출하지 못하는 경우는 위약금을 제외한 계약금 선 반환 후, 3개월 이내에 증빙서류 제출 시 남은 위약금을 반환한다.

1. "임차인" 또는 세대구성원의 사유로 "임차인"이 국외로 이주하거나 또는 1년 이상 국외에 체류하기 위하여 출국하는 경우

2. "임차인"이 사망하거나 실종선고된 경우

3. "임차인" 또는 세대구성원의 근무 또는 생업, 질병치료, 취학으로 인해 "임차인"이 현재 계약한 임대주택의 행정구역(지방자치단체인 도·시·군·자치구)이 아닌 다른 행정구역에 거주하게 된 경우

4. "임차인" 또는 세대구성원의 결혼으로 인해 "임차인"이 다른 주택으로 이주하는 경우

5. "임차인" 또는 세대구성원이 상속으로 주택 또는 자산(「공공주택 입주자 보유 자산 관련 업무처리기준」 제3조에서 정하는 총자산을 말한다.)을 소유하게 되어 공사가 해당 주택의 입주 부적격자로 통보한 경우

6. 수급자 등(「공공주택 특별법 시행규칙」[별표3] 일반공급 1순위에 해당하는 자 또는 「주거급여법」 제2조제2호 및 제3호에 해당하는 자)이 해약하는 경우

7. 입주자모집공고 당시 입주자격을 확인하고 적격자로서 계약을 체결하였으나, 입주 전 주택소유, 이중당첨, 재당첨 제한 등의 사유로 부적격자로 판명된 경우

8. "임차인" 또는 세대구성원이 "임대인"의 다른 임대주택(타단지 임대주택을 말하며 혼합단지 내 다른 유형의 임대주택도 타단지로 간주)을 계약한 경우(리츠·전세임대 포함)

9. "임차인"이 「병역법」 제5조에서 규정된 '현역' 또는 '보충역'으로 복무하기 위한 사유로 해약하는 경우

10. 선계약 후검증 방식으로 계약 체결한 "임차인"이 자격검증 완료 전에 해약하거나, 검증 후 부적격으로 판명되는 경우

11.「공공주택 특별법 시행규칙」[별표5]제1호가목1)가)대학생으로 계약한 자가 해약하는 경우

③ "임대인"이 계약조건 제10조제2항제4호를 위반하여 "임차인"이 이 계약을 해제 또는 해지할 때에는 "임대인"은 "임차인"에게 위약금으로 제1항에 따라 산정한 금액을 배상하여야 한다.

제9조(주택인도지연에 따른 부담이득금) ① "임차인"이 계약조건 제10조에 따라 계약이 해제·해지되거나 계약특수조건 제2조에 따른 임대차계약기간이 종료되었음에도 임대주택을 "임대인"에게 명도하지 아니하거나 임대차 갱신계약을 체결하지 아니한 경우에는 기존 임대조건대로 임대료를 납부하여야 하나 계약기간이 만료된 경우에는 기존 월 임대료에 "임차인"이 갱신계약을 정상적으로 체결하였더라면 부담하게 될 월 임대료 증액분 및 증액보증금 인상분에 대한 이자를(해당 연도 「은행법」에 따른 은행의 1년 만기 정기예금의 평균이자율 적용) 추가적으로 부담이득금으로 반환하여야 한다. 이 경우 명도일까지 "임차인"이 사용한 전기료, 수도료 등 사용료와 관리비는 이와 별도로 납부하여야 한다.

② 제1항에서 계약서상 계약기간 만료 이후 해당주택에 대한 임대조건이 인화된 경우에는 "임차인"은 기존 임대료에서 인화된 임대조건에 해당하는 임대료 등을 부담이득금으로 반환하여야 한다.

제10조(연고권 등) "임차인"은 임대차계약기간 내에 공공임대주택을 사용·수익하는 이외의 연고권을 주장 할 수 없으며, 관계법령의 규정에 따라 "임대인"의 사전 동의를 받지 않고 임의로 행한 임대주택의 개축·증축·변경 및 추가로 설치하는 시설물에 대하여 "임차인"은 그 비용상환을 청구할 수 없다.

제11조(재해보상) 공공임대주택의 재해발생으로 인한 재해보상에 관하여는 화재보험법령 또는 "임대인"의 재해보상 및 배상규정에 따른다.

제12조(협조의무) ① "임대인"은 관리업무(공동주택 화재안전을 위한 소방점검을 포함한다) 수행을 위하여 필요한 경우에는 공공임대주택에 출입할 수 있으며, "임차인"은 이를 수인하여야 한다.

② "임대인"은 「공공주택특별법」 제49조의7에 따라 "임차인"의 실제거주여부, 무단양도·전대 등을 확인하기 위하여 공공임대주택에 출입하여 필요한 조사 등을 할 수 있고, "임차인"은 모든 세대원의 해외출장 등 특별한 사유가 없는 한 이에 따라야 한다.

③ "임차인"은 계약체결 후 주소지 변경이 있을 경우에는 "임대인"에게 서면으로 지체없이 통보하여야 한다.

④ "임차인"이 제3항을 이행하지 아니한 경우 "임대인"의 "임차인"에 대한 임대차계약의 해제통지 등은 임대차계약서상의 주소("임차인"이 제3항에 의하여 통보한 경우에는 그 주소를 말한다)로 발송하며 발송 후 14일이 경과함으로써 그 효력이 발생한 것으로 본다. 또한 임대차계약서상의 주소가 부정확한 경우도 이와 같다.

제13조(비용공제) "임대인"은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 비용이 발생될 경우 임대보증금에서 우선 공제하거나 "임차인" 또는 그 상속인에게 청구할 수 있다.

1. "임차인"이 주택을 명도할 때 계약조건 제12조에 따라 반환하여야 할 금액 일체
2. 계약특수조건 제6조제3항에 따른 소송비용 등 법적 절차비용
3. 임대보증금에 대한 채권압류, 상속인 협의 불성립 등 기타사유로 그 잔액을 임차인에게 반환 할 수 없어 불가피하게 법적 공탁절차 이행이 필요한 경우 발생하는 비용(공탁 수수료 등)

제14조(신고의무) "임차인"이 사망 또는 피성년후견, 피한정후견, 피특정후견, 파산 등의 선고를 받은 때에는 "임차인" 또는 그 상속인 및 대리인은 사망일 또는 선고일부터 1개월 이내에 "임대인"에게 그 내용을 신고하여야 한다.

제15조(기타) 이 계약서에 명시되지 아니한 사항은 「공공주택 특별법」 및 「주택공급에 관한 규칙」 등 공공임대주택 관련법령에 따른다.

(이 임대차계약서는 전문, 계약자, 계약일, 공공임대주택의 표시, 계약조건 제1조부터 제16조까지, 계약특수조건 제1조부터 제15조까지임)

[별지 제12호 서식] 임대주택 수선비 부담 및 원상복구 기준

임대주택 수선비 부담 및 원상복구 기준(계약서 첨부용)

(제1쪽)

세부 기준은 우리공사 홈페이지-알림홍보-알림 의 “수선비 부담 및 원상복구 기준”을 참조하시기 바랍니다.

□ 입주자의 선량한 관리자로서의 의무

1. 입주자는 임대주택에 거주하는 동안 **선량한 관리자**로서 본인의 임대 주택을 유지·관리하여야 합니다.
- 가. 공사 임대주택은 국민의 세금으로 지어지며, 모든 국민이 사용해야 하는 공공재(시설)이므로, 입주자는 주택 내 모든 시설물에 대하여 입주 당시 상태로 유지, 관리하여야 하며, 퇴거 시 입주 당시의 상태로 공사에 인계하여야 합니다.
- 나. 입주자는 간단한 손질(고침), 나사조임 등 주택을 사용하는데 필요한 일상적인 유지관리를 본인 부담으로 처리하여야 하며, 일상적인 손질의 미비로 인한 관련 부분의 파손이나 수선이 요구될 때에도 입주자 부담으로 처리하여야 합니다.
- 다. 입주자는 누수와 같은 시설물의 2차 피해가 수반되는 결함 발생 시 즉시 우리공사에 보수를 요구하며, 고지 지연 또는 방치로 인하여 확대된 시설물의 2차 피해에 대한 보수는 입주자 부담입니다.
- 라. 입주자는 발코니에 결로 발생 시 주기적인 환기, 온·습도 조절 등 필요한 조치를 하여 결로 및 곰팡이 발생의 저감을 위하여 노력하여야 합니다.

□ 수선비 부담 및 원상복구 기준

1. 입주자는 퇴거 시 아래의 사항에 대하여 수선비를 부담하게 되며, 퇴거할 경우에는 후속 입주자를 위하여 주택(부속물 포함)을 필히 원상복구 하셔야 합니다.
 - 가. 퇴거 시 입주자의 고의, 과실, 부주의로 인한 시설물의 파손, 훼손, 멸실 시 공사는 임차인에게 상응하는 원상복구비를 부과합니다. 다만, 기간경과 및 노후화로 인한 부식, 마모, 균열, 박리, 누수 등에 의한 보수사항에 대해서는 원상복구비를 부과하지 않습니다. (세부기준 별표1 참조)
 - 나. 세대 전유부분의 전구, 형광등, 건전지, 렌지후드 필터 등 소모품에 대하여는 입주자 부담으로 처리하되, 교체사유 발생 시 기존 설치된 자재와 동일 성능으로 교체하여야 합니다.
 - 다. 퇴거자가 원상복구하지 않고 퇴거하는 경우나 원형과 다르게 복구되었을 경우에는 공사가 적정하게 처리 후 소요 비용을 부과합니다.
 - 라. 입주자가 입주 시 별도로 설치하는 품목에 대한 관리 및 보수는 입주자 부담으로 처리하여야 하며, 원상복구 관련 세부 기준은 별표2에 의합니다.
 - 마. '라'의 경우 퇴거입주자는 존치되는 별도설치 품목에 대한 비용을 공사 및 후속입주자에게 청구할 수 없습니다.
 - 바. 합판마루 긁힘(잔기스), 찍힘 등 임차인의 선의 사용에도 불구하고 통상적으로 발생하는 경미한 사항에 대해서는 퇴거 시 수선비를 부과하지 않으며, 후속 임차인도 별도의 보수 없이 상태 그대로 인계받아 사용하여야 합니다. (바닥에 합판마루가 적용된 세대만 해당됩니다)
2. 입주자가 임대차 계약을 해지할 경우, 우리공사는 퇴거 전 세대 시설물 사전점검을 통해 임대보증금에 대한 반환 유보금(시설물 상태에 따라 60만원 내)을 설정하고, 퇴거 당일 2차 점검을 통해 수선비 및 원상복구 비용 등을 산정한 후 반환 유보금에서 선 공제처리 합니다.

□ 수선비용 부과 방식

1. 입주자에게 부과되는 수선비는 실제 소요되는 실비를 기준으로 산정하며, 사용연한(시설물경과연수)에 의한 감가상각율을 적용하여 산출합니다.
 - 가. 입주자에게 부과되는 비용은 아래와 같이 산정합니다. 다만 주방가구 문짝 1개 교체와 같이 부분 보수하는 경우에는 감가상각율을 적용하지 않고 수선비용 전체를 부과합니다. (도배, 장판의 경우 부분, 전체보수 여부에 상관없이 무조건 감가상각을 적용합니다)

$$\text{임차인 부담비용} = \text{수선비용} - (\text{시설물경과연수} / \text{수선주기}) \times \text{수선비용}$$

- 나. 퇴거 시 수선주기가 경과한 파손(고장) 시설물에 대한 복구는 공사 부담으로 처리합니다.

□ [별표1] 퇴거 시 주요 항목에 대한 사례별 원상복구비 부과 기준

항목	부과 여부	
	퇴거 시 미부과(임대인 부담)	퇴거 시 부과(임차인 부담)
기본 원칙	· 기간경과, 노후화로 인한 부식, 박리, 탈락, 변색, 통상의 손모 등 · 자연재해에 의한 파손, 훼손, 멸실	· 임차인의 고의, 과실, 비정상적인 사용으로 인한 오·파손, 훼손, 멸실 등 · 소모성 자재의 교체 등 유지·관리
도배 장판	· 압정, 핀 등의 구멍자국 · 일조에 의한 자연 변색 · 누수 등으로 인한 얼룩, 곰팡이 · 냉장고, TV 뒷면의 도배 변색(탄 자국) · 벽에 걸어둔 달력 또는 액자의 흔적 · 가구, 가전제품에 눌린 자국 · 장롱, 붙박이장 후면의 자연적인 얼룩,오염 · 커튼박스의 커튼 설치 등 일반적인 시설물 설치를 위한 못 또는 피스 자국	· 임차인 책임의 찢김, 오염, 낙서 · 담배에 의한 눌은 자국, 탄 자국 · 이삿짐 운반으로 인한 바닥재 훼손 · 누수 방치로 인한 부식, 얼룩, 곰팡이 · 에어컨 누수 방치로 인한 벽, 바닥의 부식, 얼룩, 오염 등 2차 손상 · 애완동물에 의한 도배·장판 훼손 · 흡연에 의한 변색, 냄새부착, 오염 · 음료 등을 쏟아 생긴 얼룩, 곰팡이 · 사회 통념을 벗어나는 과도한 못박기
합판마루	· 누수 등으로 인한 변색, 얼룩, 곰팡이	· 임차인 고의, 과실에 의한 변색, 통상적인 범위를 넘어선 과도한 패임, 찍힘, 파손 등
도장	· 기간경과, 일광에 의한 자연 변색, 손모, 세대 공통으로 발생하는 박리, 탈락, 들뜸 · 누수 등으로 인한 얼룩, 곰팡이 (누수의 방치로 확대된 곰팡이, 얼룩의 경우 임차인 부담)	· 못박기 등으로 인한 구멍, 파손, 콘크리트 탈락 · 누수 방치로 인한 오염, 변색, 곰팡이 및 주변 시설물의 2차 손상 (ex : 씽크대 누수 방치(하자보수 미 요구)로 인한 주방가구 목재 썩음, 부풀음, 부식 등)
타일	· 기간 경과로 인한 손모, 오염, 탈락 · 바탕면 거동으로 인한 타일균열, 파손	· 임차인의 고의, 과실, 사용상 부주의로 인한 오염, 탈락, 파손 · 시설물 고정을 위한 천공 및 그 충격으로 인한 파손, 깨짐
주방가구 신발장 반침장	· 기간경과, 노후화에 의한 일괄 교체 · 누수 등으로 인한 피해, 손상 · 램핑지 들뜸, 탈락 등 세대 공통적으로 발생하는 사항 · 고정 미흡에 의한 상부장 탈락 등 (과도한 수납으로 인한 경우 임차인 부담)	· 사용상 부주의로 인한 가구 그을림, 문짝 오염 등 · 주방 상판의 열에 의한 눌린 자국, 탄 자국 등 사용 부주의로 인한 사항 · 정수기(별도설치) 누수로 인한 주방가구의 부식, 파손
설비	· 내용연수 경과에 따른 설비기기의 고장, 사용 불능, 작동불량	· 오물,쓰레기 투입 등으로 오수관, 배수관 막힘 · 임차인 과실에 의한 수도계량기, 보일러 동파 등

□ [별표2] 별도설치 품목별 원상복구 기준

항 목	원상복구 유형	원상복구 방법	비 고
발코니 선반대 및 창고문	원상복구 또는 존치	해체 철거 후 천공, 고정부위 메움 및 도장	
빨래 건조대	원상복구 또는 존치	해체 철거 후 천공, 고정부위 메움 및 도장	
블라인드, 버티컬	원상복구 또는 존치		
접착식 발코니 바닥재	원상복구(의무)	바닥재 제거 후 바탕면 정리	원상복구 불가 시 바닥타일 교체
붙박이장	원상복구 또는 존치	해체 철거 후 도배·장판 훼손부위 교체	
현관보조키 작은방 방법창	원상복구 또는 존치		
디지털도어록	원상복구 또는 존치	천공 부위 현관보조키로 대체 시공	보조키 설치로도 커버 불가 시 현관문짝 교체
현관 입구 중문 및 방충문 설치	원상복구 또는 존치	해체 철거 후 마감재 훼손부위 교체	
에어컨 배관 천공	원상복구 (LH 비용 부담)	내부 충전재 및 커버 시공	매설 배관 파손 시 배관 교체 포함
창호, 가구 시트지 부착	원상복구(의무)	시트지 및 본드류 제거	
벽걸이TV, 에어컨 고정	원상복구 (LH 비용 부담)	도배, 타일, 석재 파손부위 마감재 교체	
빌트인 정수기	원상복구 (LH 비용 부담)	호스 제거 및 싱크대 천공 부위 메움	
포인트벽지 시공	원상복구(의무)	도배지 교체	

- ※ 원상복구 유형에 ‘원상복구(의무)’로 되어 있는 품목은 반드시 원상복구하여야 합니다.
- ※ 퇴거 시 존치할 수 있는 경우는 상태가 양호한 경우에 한하며, 별도설치 시설물에 작동불량, 훼손, 부식, 오염 등이 있을 경우 원상복구(철거)하거나 표준단가표에 의거하여 원상복구비를 부과합니다. 단, 이전 입주자가 설치한 별도시설물을 인수받아 사용하는 경우에는 퇴거 시 원상복구비를 부과하지 않습니다.
- ※ 퇴거 시 별도 설치 시설물의 상태의 좋고 나쁨, 존치 여부 등은 공사가 판단하여 결정합니다.
- ※ 퇴거세대 점검결과에 따라 부과된 원상복구 비용에 대하여 이견이 있을 경우 이의제기 할 수 있습니다.

이상과 같이 설명을 듣고 본 서면을 수령하였습니다.

2025년 06월 23일

계약자 (주소) 인천광역시 부평구 동수북로50번길 7(부평동, 이지캐슬)
1204호

(성명) 천성민

(인) 2025-06-23 22:32:20

각 서

주택의 표시 : 인천광역시 서구 가정동 , 심곡동, 연희동, 청라동 일원 인천가정2 공공주택지구내 A-2BL 201동 801호

본인이 위 표시주택을 임차함에 있어 아래 사항을 철저히 준수하겠으며, 만일 이를 위배할 시는 해약 및 자진퇴거는 물론 관계법령에 따른 여하한 조치에도 이의를 제기하지 않겠음을 확약하고 이에 각서를 제출합니다.

1. 전매 또는 전대(일부 전대 포함. 이하 같다)를 일체 하지 않습니다.
2. 전매, 전대 등 불법 입주 방지를 위한 입주자 실태 조사시 주민등록등본 제출 등 이에 필요한 협조를 하겠습니다.
3. 본인이 입주 부적격자임을 정부나 해당기관이 귀 공사에 통보한 경우에 귀 공사의 계약해지 및 퇴거요구에 어떠한 이의도 제기하지 않고 귀 공사가 정한 기간 내에 자진퇴거 하겠습니다.

2025년 06월 23일

주 소 : 인천광역시 부평구 동수북로50번길 7(부평동,이지캐슬) 1204호

성 명 : 천성민

(인) 2025-06-23 22:32:20

한국토지주택공사 인천지역본부장 서환식 귀하

계약당사자의 실명확인증표 사본

쌍방은 계약체결자의 신원확인 및 명의도용 방지를 위해 실명확인증표 사본을 확인합니다.

※ 실명확인증표의 범위 : 주민등록증, 운전면허증

임차인	천성민