

20. 아파트 分讓 및 賃貸借에 관한 『標準約款』 마련

資料提供：公正去來委員會

1. 배경

- 공정거래위원회는 아파트 분양 및 임대차계약에 있어 불공정한 약관조항으로 인한 입주계약자들의 피해 및 분쟁발생이 계속되고 있는 실정을 근본적으로 개선하기 위해 - 대한주택공사 및 도급한도액 순위별 총 50개 업체에 대해 '94.12.26일자로 불공정약관조항의 시정을 각각 명령하고, 아울러 사업자 단체인 한국주택협회 및 대한주택건설사업협회로 하여금 표준약관을 마련토록 요청한 바 있음.
- 이에 따라 양 협회는 각기 회원사들과의 의견수렴과정을 거쳐 작성한 「아파트 표준공급계약서」와 「임대주택 표준임대차계약서」를 약관의 규제에 관한 법률 제19조의 2 규정에 의거, 「표준약관」으로 심사청구하였으며 공정거래위원회는 동 안건에 대한 심사결과 '95.12.5 이를 승인한 것임.

〈협회 개요〉

| 구 분 | 한 국 주 택 협 회 | 대한주택건설사업협회 |
|-------|---|---------------------------------|
| 회원자격 | 건설교통부 지정 건설업체 (등록업체중 자본, 기술, 실적등 우수업체) | 주축법상 등록된 주택건설업체(4,081개)중 가입희망업체 |
| 회 원 사 | 115개(전부 가입) | 3,017개(74% 가입) |

2. 법적근거 : 약관의 규제에 관한 법률 제19조의 2]

-사후적인 약관규제만으로는 효율적인 계약거래질서 확립에 한계가 있으므로 사업자 단체에게 자율적으로 표준약관을 제정할 수 있게 하고, 공정거래위원회에 그 심사를 청구하도록 함.

제19조의2(표준약관의 심사청구) ①사업자 및 사업자단체는 건전한 거래질서를 확립하고 불공정한 내용의 약관이 통용되는 것을 방지하기 위하여 일정한 거래 분야에서 표준이 되는 약관(이하 “표준약관”이라 한다)을 정할 수 있다.

②사업자 및 사업자단체는 공정거래위원회에 제1항의 표준약관의 내용이 이법에 위반되는지 여부에 관한 심사를 청구할 수 있다.

3. 금번 표준약관 마련의 의의

- 금번 공정거래위원회로부터 승인된 「아파트 표준공급계약서」와 「임대주택 표준임대차 계약서」는 약관의 규제에 관한 법률에 의한 최초의 표준약관으로서 그 의의가 크다고 봄.
- 표준약관은 소비자보호를 위한 최소한의 필요한 사항을 규정하고 있는 것이며 그 사용을 의무화 또는 강제하는 것은 아님.
 - 다만, 사업자가 표준약관보다 소비자에게 불리한 내용의 계약서를 사용할 경우 범위 반 가능성은 크다고 보며, 사업자가 경쟁차원에서 표준약관보다 소비자에게 유리한 수준으로 계약내용을 정하는 것은 바람직한 일이므로 이를 유도해 나갈 것임.
- 아파트 분양 및 임대차계약 체결시 동 표준계약서의 사용은 입주계약자들의 권익보호 효과는 물론, 주택건설업체들에게도 계약작성을 위한 수고를 덜어주고 계약서 내용에 따른 올바른 권리주장을 할 수 있게 함으로써 앞으로 불공정약관조항 여부와 관련한 분쟁을 크게 감소시킬 수 있을 것으로 기대함.

- 공정거래위원회는 이외에도 금융기관 여신거래 및 수신거래약관, 병원이용약관등에 대한 표준약관의 심사를 현재 진행중이며 앞으로도 대상거래분야를 발굴하여 표준약관의 활용을 더욱 확대해 나갈 방침으로 있음.

4. 표준약관 주요내용

아파트 표준공급계약서

가. 주요내용

- 재산의 표시를 건물 및 대지로 구분하고 건물에 대하여는 전용면적, 주거공용면적, 세대별 기타 공용면적(초과 지하면적)으로 세분하여 면적표기를 구체화 함(전문)
- 입주예정일을 계약서상 전문에 명기하여 추후 입주지연으로 인한 지체상금과 관련한 산정기준일을 명확히 함(전문)
- 사업자와 입주계약자 별로 각각 계약해제할 수 있는 사유를 명시하고, 입주계약자의 근무, 생업, 상속, 해외이주 및 체류, 질병치료 등 사정으로 인한 계약해제시에는 위약금 납부를 면제할 수 있도록 계약서에 명기함으로써 분쟁소지를 제거함(제2조 및 제3조)
- 계약해제에 따른 위약금은 분양금 총액의 10%로 하며, 반환금액에는 이자를 부가하여 환불토록 함(제3조 제2항 및 제3항)
- 분양보증에 따른 책임내용(기 납부금액 환급 또는 분양이행)을 계약서에도 명기하여 사업중단 우려등 입주계약자의 불안을 최소화 함.(제6조)
- 계약체결시 면적과 등기 면적과의 차이발생시 분양당시 가격으로 소유권 이전등기시까지 상호 정산하기로 함(제8조 제5항).
- 기타 특별수선충당금, 화재보험가입, 하자보수, 입주절차등을 규정함.

나. 개선내용 요약비교표

| 중전의 불공정약관조항 | 표준계약서 개선내용 |
|---|--|
| ① 최고절차없이 일방적으로 해약하는 등 계약해제권 행사완화 조항 | 수정(계약해제시에는 최고한 후 이행이 없을 경우) |
| ② 계약해제시 이자, 연체료 불반환등 원상회복의무 경감조항 | 수정(위약금을 제외한 나머지 금액에 이자를 부가하여 환불) |
| ③ 공급면적차이 발생시에 정산을 배제토록 하는 조항 | 수정(분양당시 가격을 기준으로 소유권이전시까지 상호 정산하기로 함) |
| ④ 제세공과금의 부담기준일을 고지일 기준으로 하는 조항 | 수정(입주지정일 이후 발생하는 제세공과금만 부담) |
| ⑤ 추가로 아파트 건설시 공용부분을 조건없이 공동이용할 수 있게 하는 조항 | 삭제 |
| ⑥ 공용부분의 위치 및 면적을 임의로 변경가능하게 하는 조항 | 수정(사업계획 변경 승인 또는 신고등의 경우에만 위치에 한하여 일부 변경 가능) |
| ⑦ 계약해제 통지등의 효력발생을 “발송주의”로 하는 조항 | 수정(발송후 15일 경과후 효력발생) |
| ⑧ 재판관할을 사업자 주소지로 하는 조항 | 수정(합의되지 않을 경우에는 주택소재지관할 또는 민사소송법에 의함) |
| ⑨ 보험회사, 법무사등을 지정하여 제3자와의 계약체결을 제한하는 조항 | 수정(관련법에서 지정하는 ~) |
| ⑩ 부당한 등기지연 조항 | 수정(사업자 귀책사유가 아닌 경우에 한함) |
| ⑪ 유익비, 필요비등의 반환청구권을 포기하게 하는 조항 | 삭제 |
| ⑫ 계약의 해석을 사업자 결정에 따르게 하는 조항 | 수정(합의 안될 경우는 관계법령 및 일반관례에 따르도록 함). |

다. 신설되는 조항

- ① 재산의 표기방법을 구체화하여 면적정산의 기준이 되게 함(전문)
- ② 입주예정일을 계약서에도 명기토록 함(전문)
- ③ 주택건설촉진법 위반에 따른 계약해제 사유를 명기함(제2조 제1항)
- 제한기간내 전매, 부정당첨등
- ④ 위약금 납부를 면제하고 계약해제 할 수 있는 경우를 명시함(제3조 제3항)
- 근무, 생업, 상속, 해외체류, 질병, 취학, 결혼등 사유로 이전
- ⑤ 입주지연으로 인한 지체상금은 기납부한 금액(계약금 포함) 전액에 대해 지급하게 함(제4조 제3항)
- ⑥ 사업자의 부도·파산등으로 사업이 계속되지 못할 경우 분양보증 또는 연대보증을 한 자가 보증책임을 지도록 함(제6조)

임대주택 표준임대차계약서

가. 주요내용

- 임차인의 귀책사유로 인한 계약해제의 경우 위약금은 임대보증금을 한국주택은행 1년만기 정기예금 이율에 따라 연임대료로 산정한 금액과 약정된 월 임대료에 해당하는 금액을 합한 임대료 총액의 10%로 함(제14조 제2항 제1호)
- 임대인의 귀책사유로 인한 계약해제시에도 동일한 방법으로 산정한 위약금을 임대인이 물도록 함(제14조 제2항 제2호)
- 근무, 생업, 질병치료, 상속, 해외이주 또는 해외 장기체류등 임대주택법상 전매, 전대 가능 사유에 해당되는 경우 위약금 납부를 면제할 수 있게 함(제14조 제2항 제1호)
- 분양전환 가격의 기초가격을 명기하고 분양전환가격 산정방법은 건설원가와 감정평가가격의 산술평균가격으로 함(안 제14조 제4항 및 제5항)
- 원상회복시 일반적으로 허용되는 마멸 또는 마손분을 제외한 파손, 멸실 또는 원형변경분에 대해 원상회복하거나 그 비용을 납부하도록 함(제14조 제7항)
- 임대인의 동의를 얻어 시행한 필요비 및 유익비의 지출은 그 상환을 청구할 수 있게 함(제14조 제8항)

나. 개선내용 요약 비교표

| 중건의 불공정 약관조항 | 표준계약서 개선내용 |
|--|---|
| ① 임대조건의 변경조항(임대인이 임대조건을 통보함으로써 효력이 발생) | - 표준 임대차계약서 제5조(임대조건등의 변경): 일정한 요건에 해당하는 경우 관계법령의 범위 내에서 임대인과 임차인이 임대조건을 조정하는 것이 가능 |
| ② 임대차 계약의 갱신 조항(임대인이 계약갱신의 거절의 통지를 하거나 임대조건을 제시하였을 경우 7일 이내에 수락 여부를 통보할 것) | - 삭제 |
| ③ 과도한 위약금조항(해약시 임대보증금의 10%의 위약금 약정) | - 수정: 임대료 총액의 10%(장기계약은 2년분, 1년이하는 1년분) |
| ④ 가옥을 명도하지 않을 경우 임대인이 단전, 단수, 가스공급등의 중단 | - 삭제 |
| ⑤ 주택 및 내부일체의 보수는 임차인이 책임지도록 한 조항 | - 표준임대차계약서 제9조(보수의 한계): 주택의 전용부분과 그 내부시설물 중 임차인이 훼손하거나 멸실한 부분 또는 보수주기 내에서의 소모성 자재의 보수 또는 수선은 임차인의 부담으로 하되, 소모성 자재의 종류와 그 종류별 보수주기는 특약으로 정함. |
| ⑥ 과도한 연체료(5%) 조항 | - 표준임대차계약서 제1조 제3항: 한국주택은행 일반자금대출 연체이율을 적용 |
| ⑦ 임대기간이 월의 초일부터 시작되지 아니하거나 월의 말일에 종료되지 아니한 달의 임대료를 15일 단위로 산정하는 조항(1개월분을 납부) | - 표준임대차계약서 제3조(임대료의 계산): 일단위로 산정 |

| 중전의 불공정 약관조항 | 표준계약서 개선내용 |
|---|--|
| ⑧ 임대차등기의 배제조항 | - 삭제 |
| ⑨ 최고없이 계약을 해제하거나 해지사유로 부적당한 사유를 규정한 조항 | - 표준임대차계약서 제10조(임대차계약의 해제 및 해지) |
| ⑩ 필요비, 유익비등 일체의 비용상환을 청구할 수 없도록 규정한 조항 | - 수정(동의를 얻어 시행한 필요비 및 유익비는 상환청구가가능) |
| ⑪ 임대인이 일방적으로 주택관리를 자치관리 또는 위탁관리로 전환할 수 있도록 규정한 조항 | - 삭제 |
| ⑫ 임차권의 담보제공 금지 조항 | - 삭제 |
| ⑬ 도난, 화재 등의 재해발생시 임차인이 입은 손실에 대해 임대인의 면책조항 | - 삭제 |
| ⑭ 약정 해지시에 쌍방은 30일 이전에 상대방에게 통보하도록 규정한 조항 | - 삭제 |
| ⑮ 계약서에 명시되지 않거나 해석상 이의가 있는 경우 갑의 해석에 따르도록 규정한 조항 | - 수정(합의되지 아니한 사항은 관계법령 및 일반관례에 따름) |
| ⑯ 임차인 소재지 법원을 관할법원으로 규정 | - 표준임대차계약서 제13조(소송) : 임대인과 임차인간의 합의로 결정하되 합의가 이루어지지 아니한 경우에는 주택소재지 관할법원으로 함. |
| ⑰ 당해 계약에 관한 소송비용은 모두 임차인 부담으로 규정한 조항 | - 삭제 |
| ⑱ 임대보증금은 주택명도후 반환하는 것으로 규정한 조항 | - 표준임대차계약서 제11조(임대보증금의 반환) : 주택명도와 동시에 반환 |
| ⑲ 임차인이 재계약을 요청할 경우 기간 종료 45일 전까지 의사를 표시하도록 규정한 조항 | - 삭제 |

다. 신설되는 조항

- ① 위약금 납부를 면제하고 계약해제 할 수 있는 경우를 명시함.(제14조 제2항 제1호)
- ② “갑”의 귀책사유로 인한 계약해제·해지시에는 “갑”이 위약금을 물게함.(제14조 제2항 제2호)
- ③ 분양전환 가격의 산정방법을 정함.(제14조 제4항)
- 건설원가와 감정평가 가격의 산술평균가격으로 함.
- ④ 분양전환가격의 기초액을 명시함.(제14조 제5항)
- ⑤ 분양시 당해주택에 대한 “갑”의 보수·수선 범위를 약정토록 함.(제14조 제6항)

[참고 1]

표준약관에 따른 주요 개선내용

1. 아파트 표준공급계약서

가. 계약의 해제 관련 조항

- 계약해제 사유를 규정함에 있어 일부 불분명하고 포괄적인 사유로써 약정하고 또한 계약해제시에는 최고등 법적절차없이 일방적으로 해약할 수 있게 하는 등 사업자 위주의 편의적·자의적인 계약해제권 행사조항에 대하여,
- 입주계약자의 중도금 및 잔금 납부지연, 일방적 해약요청, 주택건설촉진법상의 전매제한 기간 위반등 관계법령에 위배되는 행위를 하였을 때로 한정하고 계약해제에 앞서 최고절차를 거치도록 하며, 사업자 귀책사유로 인해 입주가 입주 예정일로부터 4개월이상 지연되는 경우에는 입주계약자가 계약해제 할 수 있도록 계약해제권을 보장하여 형평성을 도모함.(제2조 제1항 및 제2항)

| 종 전 내 용 | 개 선 내 용 |
|---|---|
| <p>○사업자(이하 “갑”이라 함)는 입주계약자(이하 “을”이라 함)가 다음 각호에 해당하는 행위를 하였을 때는 <u>최고등 법적절차없이 일방적으로 해약할 수 있으며 “을”은 이를 이유로 어떠한 이의도 제기하지 않는다.</u></p> <p>-중도금을 기한내에 계속하여 2회이상 납부하지 아니할 때</p> <p>-잔금을 약정일로부터 3개월이내 납부하지 아니할 때</p> <p>-계약입주자로서 고의로 “갑”의 이미지를 실추시키는 행위나 불법으로 선동, 데모 주동등 반사회적인 물의를 일으켰을 때</p> <p>-목적물의 구조변경 및 공작물의 설치와 부가행위 기타 본 계약을 충실히 이행치 않았을 때</p> <p>-소유권 이전전에 “을”이 고의 또는 과실로 매매물건을 훼손하거나 기타 행위로 “갑”에게 손해를 발생케 하였을 때</p> <p>-계약에 따른 권리의무를 “갑”의 승인없이 타인에게 양도하거나 제한물권의 목적으로 하였을 때</p> | <p>제2조(계약의 해제)</p> <p>(1)“갑”은 “을”이 다음 각호에 해당하는 행위를 하였을 때에는 <u>최고한 후 그 이행이 없을 경우 본 계약을 해제할 수 있다.</u></p> <p>①제1조에서 정한 중도금을 계속하여 3회 이상 납부하지 아니하여 14일 이상의 유예기간을 정하여 2회이상 최고하여도 납부하지 아니한 때</p> <p>②잔금을 약정일로부터 3개월 이내에 납부하지 아니하였을 때</p> <p>③“을”이 일방적으로 해약을 원할 때</p> <p>④당첨자, 계약자, 최초입주자 명의가 동일이 아니 아닐 경우(단, 상속은 제외)</p> <p>⑤“갑”이 “을”에게 통보한 당해주택의 입주가능일 이후 6월(단, 수도권은 2년)까지 전매(매매·중여·임대 및 기타 권리의 변동)을 수반하는 일체의 행위 포함)을 금지하며 이를 위반한 경우(본 조항은 국민주택에만 해당)</p> <p>⑥당해 주택의 소유권이전등기를 신청할 수 있는 날 이후 60일까지 전매(매매·중여·임대 및 기타 권리의 변동)을 수반하는 일체의 행위포함)를 금지하며 이를 위반한 경우(본조항은 민영주택에만 해당)</p> |

| 종 전 내 용 | 개 선 내 용 |
|---------|--|
| (신설) | ⑦“을”이 청약저축등 입주자저축을 타인명의로 가입하였거나, 가입한자의 청약저축등 입주자저축을 사실상 양도받아 계약을 체결한 때 ⑧기타 주택공급에 관한 규칙에 위배되는 행위를 하였을 때 (2)“을”은 “갑”의 귀책사유로 인해 입주예정일로부터 3월이내에 입주할 수 없게 되는 경우 본 계약을 해제할 수 있다. |

나. 통지의 효력발생시기 조항

- 입주계약자가 주소지 변동에 따른 통보의무를 지키지 않거나 부정확한 주소를 기재한 경우 계약의 해제통고 등에 있어 효력발생시기를 발송한 날로부터 하였던 조항에 대하여,
- 발송후 15일이 경과한 날부터 효력이 발생하는 것으로 함.(제2조 제3항)

| 종 전 내 용 | 개 선 내 용 |
|---|--|
| ◦“을”은 계약후 주소변경이 있을 때는 10일이내에 “갑”에게 서면으로 통보하여야 한다. 만약 이를 이행하지 아니할 경우에는 “갑”의 “을”에 대한 <u>계약의 해제통고등은 종전 주소지에 발송함으로써 그 효력이 발생한 것으로 보며</u> 이에 대한 “을”의 제반 불이익은 “갑”이 책임지지 아니한다. 또한 계약서상 주소가 부정확한 경우도 이와 같다. | 제2조(계약의 해제) (3)“을”은 주소변동이 있을 때에는 10일이내에 “갑”에게 서면으로 통보하여야 한다. 이를 이행하지 아니할 경우 “갑”의 “을”에 대한 계약의 <u>해제 통고 등은 종전주소지로 발송하며 발송후 15일이 경과함으로써 그 효력이 발생하는 것으로 보며</u> 이에 대한 “을”의 불이익은 “갑”이 책임지지 아니한다. 또한 계약서상의 주소가 부정확한 경우도 이와 같다. |

다. 계약해제시 위약금 관련조항

- 입주계약자의 귀책사유로 계약이 해제된 경우 종전에는 사업자가 모든 경우에 분양대금 총액의 10%를 위약금으로 받도록 되어 있었으나 전매제한기간위반, 부정당첨등 관계법령 위반의 경우는 위약금을 면제하고 입주계약자의 중도금 및 잔금 납부지연, 일방적 해약요청의 경우에만 위약금을 받도록 함.(제3조 제1항)
- 사업자가 입주예정일로부터 3월이내에 입주시키지 못함으로써 계약이 해제된 경우 입주계약자에게 위약금으로 분양대금총액의 10%를 지불토록 함.(제3조 제2항)
- 계약해제시 입주계약자가 기납부한 대금에 대한 이자 및 연체료를 환불하지 않도록 한 조항을 삭제하고, 기납부한 대금에 대해서는 각각 그 받은날로부터 반환일까지 이자를 부가하여 환불하도록 명시함.(제3조 제3항)
- 근무·생업·해외이주등 계약자의 부득이한 사정으로 인해 계약해제가 불가피한 경우에는 위약금 납부를 면제토록 함으로써 계약자의 손해를 최소화하도록 함(제3조 제4항)

| 종 전 내 용 | 개 선 내 용 |
|---|---|
| <p>(1) 제3조 각호에 해당하는 사유로 본 계약이 해제된 때에는 “을”이 기납부한 대금 중 공급대금의 10%는 위약금으로 당연히 “갑”에게 귀속한다.</p> <p>(2) 제1항의 경우 “갑”은 기납부한 대금중 위약금을 제외한 금액을 “을”에게 환불한다. 단, 해제사유와 직접 관련없이 “을”이 기납부한 대금에 대한 이자 및 기납부한 연체료는 환불하지 아니한다.</p> | <p>제3조(위약금)</p> <p>(1) 제2조 제1항 제1호 내지 제3호에 해당하는 사유로 본 계약이 해제된 때에는 <u>분양대금 총액의 10%는 위약금으로 “갑”에게 귀속된다.</u></p> <p>(2) 제2조 제2항에 해당하는 사유로 본계약이 해제된 때에는 “갑”은 “을”에게 <u>분양대금 총액의 10%를 위약금으로 지불한다.</u></p> <p>(3) 제1항과 제2항의 경우 “갑”은 “을”이 기납부한 대금(단, 제1항의 경우에는 위약금을 공제한다)에 대하여 각각 <u>그 받</u></p> |

| 종 전 내 용 | 개 선 내 용 |
|-------------|--|
| <p>〈신설〉</p> | <p><u>은날로부터 반환일까지 연리 ()%에 해당하는 이자를 부가하여 “을”에게 환불한다.</u></p> <p>(4) <u>“을”이 주택건설촉진법 제38조의 3 제1항 단서에 따른 다음 각호의 1에 해당하는 경우로서 증빙자료를 첨부하여 당해 주택의 사업계획승인권자인 시장 등의 동의를 얻어 계약해제를 요구한 때에는 “갑”은 위약금 납부를 면제하고 계약해제 할 수 있다.</u></p> <p>① <u>근무 또는 생업상의 사정으로 세대주가 포함된 세대구성원이 다른 행정구역으로 퇴거하고자 하는 경우</u></p> <p>② <u>상속에 의하여 취득한 주택으로 세대주가 포함된 세대구성원이 이전하고자 하는 경우</u></p> <p>③ <u>세대주가 포함된 세대구성원이 해외로 이주하거나 또는 2년이상 해외에 체류하고자 하는 경우</u></p> <p>④ <u>세대원의 질병치료·취학 또는 결혼으로 인하여 세대구성원 전원이 다른 행정구역으로 이전하는 경우</u></p> <p>⑤ <u>①~④에 준하는 경우로서 건설교통부령으로 정하는 경우</u></p> |

라. 분양보증 책임내용의 명시조항

- 사업자가 부도·파산등으로 당해 사업을 계속하지 못하게 될 때에는 분양보증(주택사업공제조합) 또는 연대보증을 한 자가 보증내용에 따라 기납부한 금액을 환급해주거나 당해 주택의 분양이행 책임을 지게됨을 계약서에 명시하여 입주계약자의 불안감을 해소함(제6조).

| 종 전 내 용 | 개 선 내 용 |
|---------|--|
| (신설) | 제6조(보증책임) “갑”이 부도·파산등으로 당해 사업을 계속하지 못하게 될 경우에는 분양보증 또는 연대보증을 한 자가 보증내용에 따라 이미 납부한 계약금 및 중도금의 환급이행 또는 당해주택의 분양(사용검사를 포함한다)이행의 책임을 진다. |

마. 실제 공급면적과 계약면적과의 차이 발생시 정산조항

- 일정범위(공용면적의 0.3%, 대지지분의 2%) 이내의 면적감소에 대하여는 정산하지 않도록 하였던 조항에 대해 분양당시 가격을 기준으로 소유권이전 등기시까지 정산하도록 함으로써 사업자의 담보책임을 준수토록 함(제8조 제5항).

| 종 전 내 용 | 개 선 내 용 |
|--|---|
| ○ 계약시 체결된 공용면적은 공부상의 면적과 일치하여야 한다. 단 법령에 따른 공부정리 절차로 인한 차이등 “갑”의 귀책사유가 아닌 부득이한 사유로 인해 공급시 공용면적의 0.3%, 대지지분일 경우 2% 이내의 감소는 분양가격에 영향을 미치지 않는다. | 제8조(소유권 이전) (5)계약시 체결된 건물의 공급면적 및 대지의 공유지분은 공부정리 절차등의 부득이한 경우에 한해 법령이 허용하는 오차 범위내에서 증감이 있을 수 있으나 증감이 있을 때에는 계약서와 등기부상의 면적차이에 대하여 분양당시 가격을 기준으로 계산하여 소유권 이전등기시까지 상호 정산하기로 한다. |

바. 수도료등 제세공과금 부담전가조항

- 수도료· 전기료등 제세공과금에 대한 입주계약자의 부담기준을 입주지정일 이후 발생분으로 규정함으로써 종전의 고지분 기준으로 인한 분쟁의 소지를 제거함.(제10조 제1항)

| 종 전 내 용 | 개 선 내 용 |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ○ 위의 표시재산에 대한 제세공과금은 “갑”이 통보한 입주지정 만료일을 기준으로 이전고지분은 “갑”이 부담하고 이 후고지분은 “을”의 잔금완납 또는 입주 여부에 불구하고 “을”이 부담한다. 단, 잔금 납부약정일이 최초 입주기간 이후 일 경우에는 잔금납부 약정일을 기준으로 하여 납부한다. ○ 분양가에 계상되지 않았거나 변경되는 토지관련조세(종합토지세등)는 “갑”이 대납한 금액을 기준으로 대지면적 비율로 안분계산하여 “을”이 잔금납부시 “갑”에게 추가납부한다. | <p>제10조(제세공과금의 부담)</p> <p>(1) 입주지정일 이후 발생하는 제세공과금에 대하여는 입주 및 잔금완납이나 소유권이전 유무에 관계없이 “을”이 부담한다. 단, “을”의 불이행으로 인해 “갑”이 입은 손해는 “을”이 배상한다.</p> <p>(2) 분양가 산정 당시에 확정되지 않은 관 계로 본 아파트 분양가에 합산되어지지 아니한 종합토지세는 관할지방 자치단체에서 부과하는 실과세금액을 정산하여 입주시 “을”이 “갑”에게 납부하여야 한다. 단, 공영개발택지에 한하며, 분리과세를 기준으로 한다.</p> |

사. 급부내용의 변경제한 조항

- 건본주택(모델하우스) 및 각종 분양안내물의 위치·면적을 임의변경함에 따른 분쟁 소지를 제거하기 위해 계약체결일 이후 위치등이 변경될 경우에는 사업계획 변경승인을 받거나 변경신고를 하도록 하고 그 내용을 입주계약자에게 통보토록 함.(제17조 제2항)
- 최초 사업계획에 포함되지 않은 추가 아파트 건설시에도 사업자 임의로 기존의 공동 시설(보일러실·전기배전실등)을 사용할 수 있도록 하여 입주계약자의 재산권을 침

해하였던 조항은 삭제토록 함.

| 종 전 내 용 | 개 선 내 용 |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ◦ 설계변경에 따른 고가수조, 연돌, 기타 부속시설등 <u>공용부분의 위치 및 면적은 변경될 수 있다.</u> ◦ 동일 아파트 단지내에 “갑”이 추가로 아파트를 건설, 분양하게 될 경우 “을”은 새로운 아파트에 대하여 보일러실, 전기 배전실등을 공동으로 이용하는데 <u>조건없이 동의하여야 한다.</u> | <p>제17조(기타사항)</p> <p>(2)전본주택(모델하우스) 및 각종 인쇄물과 모형도상의 구획선 및 시설물의 위치, 설계도면 등의 표시가 <u>계약체결일 이후 사업계획 변경승인 및 신고등에 따라 일부 변경될 경우에는 “갑”은 이를 “을”에게 통보키로 한다.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ <u>삭제</u> |

아. 재판관할의 합의조항

- 소송의 재판관할을 사업자의 본사 소재지 관할법원으로 약정함으로써 계약자의 소재지가 사업자 소재지와 다르고 계약자가 피고가 될 경우에는 계약자에게 부당하게 불리한 재판관할 합의조항이 되는 조항에 대하여,
- 당사자간의 합의로써 정하거나 합의가 이루어지지 아니할 경우에는 주택소재지 관할법원 또는 민사소송법에 의한 법원으로 하도록 함(제17조 제3항)

| 종 전 내 용 | 개 선 내 용 |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ◦ 이 계약에 관한 소송의 관할 법원은 “갑”의 본사소재지(또는 서울민사지방법원)으로 한다. | <p>제17조(기타사항)</p> <p>(3)이 계약에 관한 소송의 관할법원은 “갑”과 “을”이 합의하여 결정하는 관할법원으로 하며 “갑”과 “을”간의 합의가 이루어지지 아니한 경우에는 <u>주택 소재지를 관할하는 법원 또는 민사소송법에 의한 법원으로 한다.</u></p> |

자. 계약의 해석조항

- 계약서상 명시되지 않거나 합의되지 않을 경우 사업자의 일방적 해석에 따르도록 한 조항에 대하여,
- 계약서에 명시되지 않은 사항은 상호협의를 거쳐 결정하되 합의되지 아니한 사항은 관계법령 및 일반관례에 따르도록 함(제17조 제4항)

| 종 전 내 용 | 개 선 내 용 |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ◦ 본 계약서상 명시되지 아니하거나 “갑”과 “을”이 합의되지 아니한 사항은 “갑”의 결정에 따른다. | <p>제17조(기타사항)</p> <p>(4)이 계약에 명시되지 아니한 사항은 “갑”과 “을”이 합의하여 결정하되 <u>합의되지 아니한 사항은 관계법령 및 일반관례에 따른다.</u></p> |

차. 기타사항

- 재산의 표시방법에 있어 건물에 대한 면적표시를 전용면적·주거공용면적, 세대별 기타 공용면적(초과 지하면적)으로 세분화함.(계약서 전문)
- 입주예정일을 계약서상에도 명기하여 쉽게 알 수 있도록 하고 추후 입주지연에 따른 지체상금 산정시 기준이 되도록 함(계약서 전문)
- 대금의 사전 납부시 할인율을 적용한 할인혜택을 받을 수 있게 하고 납부지연시에는 주택은행 일반자금 대출 연체요율에 의한 연체료를 가산하도록 함(제4조 제1항 및 제2항)
- 입주지연시에는 중도금외에 계약금까지 포함하여 기납부한 분양대금전액에 대하여 연체요율에 의한 지체상금을 지급하거나 잔금에서 공제되도록 함(제4조 제3항).

2. 임대주택 표준임대차계약서

* 임대주택법에 의해 그 사용이 의무화되어 있는 표준임대차계약서 제1조~제13조를 그

대로 사용하되, 그외에 필요한 사항은 따로 특약으로 정하도록 되어 있음에 따라 제14조에 특약사항을 정하는 것임.

〈표준임대차 계약서 주요내용〉

- 임대보증금, 임대료 및 임대차기간, 입주일(제1조 및 제2조)
- 임대료, 관리비 및 사용료의 계산(제3조 및 제4조)
- 임대조건등의 변경(제5조)
- 임대차 계약의 해제 및 해지(제10조)
- 임대보증금의 반환 및 임대주택의 매각(제11조 및 제12조)

가. 계약해제시 위약금관련 조항

- 임대아파트 계약이 중도해제 또는 해지될 경우 종전에는 임대보증금의 10% 수준을 위약금으로 하였으나,
- 임대보증금을 한국주택은행 1년만기 정기예금 이율에 따라 연 임대료로 산정한 금액과 약정한 월 임대료를 합한 임대료총액(계약기간이 2년이상인 경우에는 2년분만, 1년인 경우는 1년분을 계산)에 대하여 10%를 위약금으로 함.(제14조 제2항 제1호)

〈예시〉 임대보증금 2,000만원, 월임대료 10만원인 경우 위약금 비교

| | 계약기간 1년인 경우 | 계약기간 2년이상인 경우 |
|-----------|---|---|
| 종전 위약금(A) | 200만원 (임대보증금의 10%) | 200만원 |
| 개정 위약금(B) | 30만원 (2,000만원×정기예금이율 9% +10만원×12개월)×10% | 60만원 (2,000만원×0.09+10×12) ×2년×10% |
| 비율(B/A) | 15% | 30% |

- 근무·생업·질병치료·해외체류등 임차인의 부득이한 사정으로 인해 계약해제가 불가피한 경우에는 위약금 납부를 면제토록 하여 임차인의 손해를 최소화 함(제14조

제2항 제1호)

- 당해 임대주택에 거주하기 곤란할 정도의 중대한 하자, 3월이내 입주할 수 없는 경우 등 임대인 귀책사유로 인한 계약해제시에도 동일한 방법으로 산정한 위약금을 임대인이 배상하도록 함.(제14조 제2항 제2호)

| 종 전 내 용 | 개 선 내 용 |
|---|--|
| <p>○ 위 규정에 위반하여 해약되거나 “을”이 본 계약을 해약하고자 할 경우에는 “을”은 “갑”에게 위약금 조로 <u>임대보증금 총액의 100분의 10에 해당하는 금액을 배상한다.</u></p> | <p>제14조(특약)</p> <p>② 제11조 제2항의 규정에 의하여 위약금 및 불법거주에 의한 배상금·손해금은 다음 각 호에 따른다.</p> <p>1. “을”이 제10조 제1항 각호의 1에 해당하거나 “을”의 일방적인 요청으로 인하여 본계약을 해제 또는 해지할 경우에는 “을”은 “갑”에게 위약금으로 해제 또는 해지시의 임대보증금 및 임대료를 기준으로하여 임대보증금을 한국주택은행 1년만기 정기에금 이율에 따라 연임대료로 산정한 금액(2년분)과 약정 월임대료의 2년분에 해당하는 금액을 합한 임대료 총액의 100분의 10을 배상한다. 단, 계약기간이 1년이하인 경우에는 1년분만을 계산하기로 한다. 그러나 다음 각호의 1에 해당하는 경우로서 증빙자료를 첨부하여 당해 임대사업자의 동의를 얻은 경우에는 위약금 납부를 면제할 수 있다.</p> <p>(가) 근무·생업 또는 질병치료 등을 이유로 임차인이 거주하는 주택건설지역(특별시·광역시·시·군의 행정구역 또는 도시계획구역을 말한다)과 다른 주택건설지역으로 퇴거하고자 하는 경우</p> |

| 종 전 내 용 | 개 선 내 용 |
|--------------------|---|
| <p><신 설></p> | <p>(ㄴ)상속에 의하여 취득한 주택으로 이전하고자 하는 경우</p> <p>(ㄷ)해외로 이주하거나 1년 이상 해외에 체류하고자 하는 경우</p> <p>2.“갑”이 제10조 제2항 각호의 1에 해당하여 “을”이 계약해제 또는 해지할 경우에는 “갑”은 “을”에게 위약금으로 제1호의 규정에 의한 방법으로 계산한 금액을 배상한다.</p> |

나. 주택의 명도 관련조항

- 계약이 종료되어도 임차인이 주택을 명도하지 아니할 경우 임대인은 단전·단수·가스공급의 중단등 행위를 할 수 없도록 함.(제14조 제2항 제3호)

| 종 전 내 용 | 개 선 내 용 |
|---|---|
| <p>◦ “을”은 이 계약의 종료일 이후에도 주택을 명도하지 아니할 경우에는 계약종료일의 다음날로부터 주택을 명도한 날까지의 기간동안 임대료와 관리비의 1.5배에 상당하는 금액을 일할로 계산하여 불법거주에 대한 배상금으로 “갑”이 지정하는 장소에 납부하여야 한다.</p> <p>◦ 전항의 규정에도 불구하고 “갑”은 이 계약종료일의 다음날로부터 단전·단수·난방공급 중단등 주택명도를 위하여 필요한 조치를 취할 수 있다.</p> | <p>3.“을”은 이 계약종료일 이후에도 주택을 명도하지 아니할 경우에는 계약의 해제·해지 통보일 이후 1개월이 경과한 날로부터 주택을 명도한 날까지의 기간동안 임대료와 관리비의 1.5배에 상당하는 금액을 일할로 계산하여 불법거주에 의한 배상금·손해금등 “을”의 채무를 임대보증금에서 우선 공제하고 그 잔액에 대하여 반환한다.</p> <p><삭 제></p> |

다. 분양전환가격의 산정방법 관련조항

- 분양전환예정 임대주택의 매각가격 산정방법을 당해주택 건설원가와 감정평가가격의 산술평균가격으로 하되, 분양전환 당시의 원가연동제에 따라 산출한 가격에서 감가상각비를 공제한 금액을 초과할 수 없도록 명시함.(제14조 제4항)
- 분양전환가격의 기초가 되는 최초가격을 명시하고 그중 택지비를 따로 표시하도록 함.(제14조 제5항)

| 종 전 내 용 | 개 선 내 용 |
|---|---|
| <p>◦ 분양할 주택의 가격, 대금지급 방법 등은 인근 유사주택의 일반실거래 가격등을 감안하여 “갑”이 정하되 관계법령이 제정될 경우에는 관계법령에 따른다.</p> | <p>④제12조 제2호 규정에 의하여 <u>분양전환가격의 산정방법은 건설원가와 감정평가가격의 산술평균가격으로 한다.</u> 다만, 이 경우에도 분양전환 당시의 주택분양가 원가연동제 시행지침에 의하여 산출한 당해주택의 분양(예상)가격에서 임대기간중의 감가상각비를 공제한 금액을 초과할 수 없다.</p> <p>⑤분양전환가격의 기초가 되는 최초 입주공고일 기준 본 아파트의 분양가격은 일금 원정이며 이 중 택지비를 일금 원정이다.</p> |

라. 원상회복 관련조항

- 주택퇴거시 임차인의 원상회복 또는 원상복구비용 배상에 있어 일반적으로 허용되는 마멸 또는 마손에 대한 분은 제외되도록 하고 비용계산방법은 정부표준품셈 및 시중노임단가를 적용토록 하여 임대인의 일방적 계산을 지양함.(제14조 제7항 제1호 및 제2호)

| 종 전 내 용 | 개 선 내 용 |
|---|---|
| <p>○“을”이 퇴거할 시에는 주택 및 부대시설을 입주시의 상태로 원상복구하여야 한다. 단, 복구공사를 “을”이 행하지 않을시 “갑”은 당해 주택에 발생한 손괴를 원상으로 회복함에 필요한 비용을 임대보증금에서 공제후 반환기로 한다.</p> | <p>⑦(원상회복)</p> <p>1.“을”이 임대주택을 “갑”에게 명도하는 경우 “갑”은 임대주택 및 그 부대시설 일체에 대한 점검을 실시하며 이 경우 임대주택 및 그 내부 시설물의 파손, 멸실 또는 원형변경등이 있는 때에는 “을”은 이를 원상회복하거나 원상복구 비용을 납부하여야 한다. <u>단, 일반적으로 허용되는 마멸 또는 마손의 경우에는 그러하지 아니한다.</u></p> <p>2.전항에서 원상회복되지 않을 경우, <u>정부표준품셈(해당년 기준) 및 시중노임단가에 의거 금액을 산출하여 “을”로 하여금 납부하게 하거나 또는 “을”이 예치한 임대보증금에서 그 금액을 공제한다.</u></p> |

마. 필요비·유익비 반환조항

- 임차인이 임차물의 보존·개선에 지출한 비용의 필요비 및 유익비 해당여부와 관련한 분쟁예방을 위해 지출이 예상될 경우 협의하도록 하고 임대인이 그 비용상환을 청구할 수 있도록 함.(제14조 제8항)

| 종 전 내 용 | 개 선 내 용 |
|--|--|
| <p>○“을”은 “갑”에게 주택 및 그 부대시설을 위하여 지출한 <u>필요비, 유익비등 일체의 비용상환을 청구할 수 없으며, 이 비용을 이유로 유치권을 행사할 수 없다.</u></p> | <p>⑧(필요비·유익비 반환조항) “을”이 임차물의 보존에 관한 <u>필요비 및 유익비의 지출이 예상될 경우 “갑”과 “을”은 상호협의하여 “갑”의 동의를 득한 후 시행하며 이 경우 “을”은 “갑”에게 그 상환을 청구할 수 있다.</u></p> |

바. 계약의 해석조항

- 계약서상 명시되지 않은 사항은 임대인의 일방적 결정에 따르도록 한 조항에 대하여,
- 계약서에 명시되지 않은 사항등은 서로 합의로써 결정하되, 합의되지 아니한 사항은 관계법령 및 일반관례에 따르도록 함.(제14조 제9항)

| 종 전 내 용 | 개 선 내 용 |
|---|---|
| <p>◦ 이 계약서에 명시되지 않은 사항은 “갑”의 업무 규정에 의하며 <u>이 계약서 해석상에 이의가 있는 경우</u>에 “을”은 “갑”이 결정하는 바에 따른다.</p> | <p>⑨(계약의 해석조항) 이 계약에 명시되지 아니한 사항 또는 계약의 해석에 관하여 이의가 있는 경우에는 “갑”과 “을”이 <u>합의하여 결정하되,</u> 합의되지 아니한 사항은 <u>관계법령 및 일반관례</u>에 따른다.</p> |

사. 기타 삭제된 불공정약관조항

- 임대차 등기를 인정하지 않거나 임차권의 담보제공을 금지한 조항
- 임대인이 일방적으로 주택관리를 자치관리 또는 위탁관리로 전환시킬수 있도록 규정한 조항
- 도난·화재등 재해 발생시 임대인은 아무런 책임을 지지 않도록 한 조항
- 당해 계약에 대한 소송비용은 모두 임차인이 부담하도록 규정한 조항

[참고2]

표준약관내용

가. 아파트 표준공급 계약서

| 협 회 제 출 안 | | | | | | | | | | 사 유 | | | |
|--|------------------------|----------|-----------|--------------------|-----|-------|------|-----|-----|--|-----|-------------|---------------|
| <input type="checkbox"/> 재산의 표시 <div style="float: right; border: 1px solid black; padding: 5px; margin-left: 20px;"> m² (평형) </div> | | | | | | | | | | ○ 재산의 표시방법을 “주택공급에 관한 규칙”에 따라 세분화 함. ○ 입주자 모집공고에 정한 입주예정일을 계약서에도 명기토록하여 추후입주지연에 따른 지체상금산정기준으로 함. ○ 공급대금 및 그 납부방법을 기본형 및 선택형으로 구분하여 계약자가 선택하도록 함. | | | |
| 아파트 동 호 | | | | | | | | | | | | | |
| 구 분 | | | | 면 적 | | | | | | | | | |
| | | | | m ² | | | 평 | | | | | | |
| 건 물 | 전용면적 | | | m ² | | | 평 | | | | | | |
| | 주거공용면적 | | | m ² | | | 평 | | | | | | |
| | 공급면적 | | | m ² | | | 평 | | | | | | |
| | 세대별기타공용면적 (초과 지하면적) | | | (m ²) | | | (평) | | | | | | |
| | 계약면적 | | | m ² | | | 평 | | | | | | |
| 대 지 | 공유지분 | | | m ² | | | 평 | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> 부대시설(공용) : 이 아파트에 따른 전기·도로·상수도시설 및 기타 부대시설 위 표시 재산을 공급함에 있어 매도인을 “갑”이라 칭하고 매수인을 “을”이라 칭하며 다음과 같이 계약을 체결한다. | | | | | | | | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> 입주예정일 : 년 월(공정에 따라 다소 변경될 경우 추후 개별통보키로 함) | | | | | | | | | | | | | |
| 제1조(공급대금 및 납부방법) “갑”은 위 표시재산을 아래방법으로 공급하고 “을”은 해당금액을 “갑”에게 납부하여야 한다. | | | | | | | | | | | | | |
| 구분 | 대지 가격 | 건물 가격 | 부가 가치세 | 총공급 금액 | 계약금 | 중 도 금 | | | | | | 잔금 (입주시) | 계약자 (선택날인) |
| | | | | | | 1회 | 2회 | 3회 | 4회 | 5회 | 6회 | | |
| | | | | | | () | () | () | () | () | () | | (인) |
| 기본형 | | | | | | | | | | | | | (인) |
| 선택형 (%) | | | | | | | | | | | | | (인) |

| 협 회 제 출 안 | 사 유 |
|--|--|
| <p>제2조(계약의 해제)</p> <p>(1)“갑”은 “을”이 다음 각호에 해당하는 행위를 하였을 때에는 <u>최고한후 그 이행이 없을 경우 본 계약을 해제할 수 있다.</u></p> <p>①<u>제1조에서 정한 중도금을 계속하여 3회 이상 납부하지 아니하여 14일 이상의 유예기간을 정하여 2회이상 최고하여도 납부하지 아니한때</u></p> <p>②<u>잔금을 약정일로부터 3월 이내에 납부하지 아니하였을 때</u></p> <p>③<u>“을”이 일방적으로 해약을 원할 때</u></p> <p>④당첨자, 계약자, 최초입주자 명의가 동일인이 아닐 경우 (단, 상속은 제외)</p> <p>⑤“갑”이 “을”에게 통보한 당해주택의 입주가능일 이후 6월 (단, 수도권은 2년)까지 전매(매매·중여·임대 및 기타 권리의 변동을 수반하는 일체의 행위 포함)를 금지하며 이를 위반한 경우(본 조항은 국민주택에만 해당)</p> <p>⑥당해 주택의 소유권이전등기를 신청할 수 있는 날 이후 60일까지 전매(매매·중여·임대 및 기타 권리의 변동을 수반하는 일체의 행위 포함)를 금지하며 이를 위반한 경우(본조항은 민영주택에만 해당)</p> <p>⑦“을”이 청약저축등 입주자저축을 타인명의로 가입하였거나, 가입한 자의 청약저축 등 입주자저축을 사실상 양도 받아 계약을 체결한 때</p> <p>⑧기타 주택공급에 관한 규칙에 위배되는 행위를 하였을 때</p> <p>(2)“을”은 “갑”의 귀책사유로 인해 입주예정일로부터 3월 이내에 입주할 수 없게 되는 경우 본 계약을 해제할 수 있다.</p> | <p>○ 계약의 해제시에는 “최고한 후 그 이행이 없을 경우”로 하여 최고절차를 거치도록 함.</p> <p>○ 기타 주택건설촉진법 및 주택공급에 관한 규칙등에 따른 계약해제 사유를 계약서상에 명기하여 계약자가 쉽게 알 수 있도록 함.</p> <p>○ 입주가 4개월이상 지연되는 때에는 계약자가 계약해제할 수 있도록 함.</p> |

| 협 회 제 출 안 | 사 유 |
|--|--|
| <p>(3)“을”은 주소변동이 있을 때에는 10일 이내에 “갑”에게 서면으로 통보하여야 한다. 이를 이행하지 아니할 경우 “갑”의 “을”에 대한 <u>계약의 해제통고 등은 종전주소지로 발송하며 발송후 15일이 경과함으로써 그 효력이 발생하는 것으로 보며</u> 이에 대한 “을”의 불이익은 “갑”이 책임지지 아니한다. 또한 계약서상의 주소가 부정확한 경우도 이와 같다.</p> | <p>○ 주소변경 미통보시 는 발송후 15일이 경과하면 효력발생 한 것으로 간주함.</p> |
| <p>제3조(위약금)</p> | <p>○ 계약해제시 위약금</p> |
| <p>(1)제2조 제1항 제1호 내지 제3호에 해당하는 사유로 본 계약이 해제된 때에는 <u>공급대금 총액의 10%는 위약금으로 “갑”에게 귀속된다.</u></p> | <p>및 환불금액에의 이자부가 사항을 명확히 하여 분쟁</p> |
| <p>(2)제2조 제2항에 해당하는 사유로 본 계약이 해제된 때에는 “갑”은 “을”에게 <u>공급대금 총액의 10%를 위약금으로 지불한다.</u></p> | <p>소지를 제거</p> |
| <p>(3)제1항과 제2항의 경우 “갑”은 “을”이 기납부한 대금(단, 제1항의 경우에는 위약금을 공제한다)에 대하여는 각각 <u>그 받은날로부터 반환일까지 연리()%에 해당하는 이자를 부가하여 “을”에게 환불한다.</u></p> | |
| <p>(4)“을”이 <u>주택건설촉진법 제38조의 3 제1항 단서에 따른 다</u> <u>음 각호의 1에 해당하는 경우로서 증빙자료를 첨부하여 당</u> <u>해 주택의 사업계획승인권자인 시장 등의 동의를 얻어 계약</u> <u>해제를 요구한 때에는 “갑”은 위약금 납부를 면제하고 계약</u> <u>해제 할 수 있다.</u></p> | <p>○ 계약자 사정으로 인한 계약해제시에 도 위약금 납부를 면제하고 계약해제 할 수 있는 경우를</p> |
| <p>① <u>근무 또는 생업상의 사정으로 세대주가 포함된 세대구성</u> <u>원이 다른 행정구역으로 퇴거하고자 하는 경우</u></p> | <p>「주축법」상의 요건 과 동일하게 함.</p> |
| <p>② <u>상속에 의하여 취득한 주택으로 세대주가 포함된 세대구</u> <u>성원이 이전하고자 하는 경우</u></p> | |

| 협 회 제 출 안 | 사 유 |
|--|--|
| <p>③세대주가 포함된 세대구성원이 해외로 이주하거나 또는 2 년이상 해외에 체류하고자 하는 경우</p> <p>④세대원의 질병치료·취학 또는 결혼으로 인하여 세대구성 원 전원이 다른 행정구역으로 이전하는 경우</p> <p>⑤①~④에 준하는 경우로서 건설교통부령으로 정하는 경우</p> <p>제4조(할인료, 연체료 및 지체상금)</p> <p>(1)“갚”은 “을”이 중도금을 약정일 이전에 납부하는 경우에는 선납금액에 대하여 년()%의 할인율을 적용하여 선납일수 에 따라 산정된 금액을 할인한다. 단, 잔금에 대하여는 입주 시점 최초일 기준으로 하여 할인하며 입주지정 최초일부터 종료일까지는 할인료 및 연체료 규정을 적용하지 아니한다.</p> <p>(2)“을”은 중도금 및 잔금의 납부를 지연하여 약정납부일이 경과하였을 때에는 그 경과일수에 대하여 한국주택은행 일 반자금대출의 연체요율을 적용하여 산정된 연체료를 가산 납부하여야 한다.</p> <p>(3)“갚”은 본계약서 전문에서 정한 입주예정 기일에 입주를 시키지 못할 경우에는 기납부한 대금에 대하여 제2항에 의 한 연체요율에 의거 “을”에게 지체상금을 지불하거나 잔여 대금에서 공제한다.</p> <p>(4)천재지변 또는 “갚”의 귀책사유가 아닌 행정명령 등의 불 가항력적인 사유로 인하여 준공이 지연될 경우에는 “갚”은 이를 “을”에게 통보키로 하며 이 경우 제3항에서 정한 지체 상금을 지급하지 아니하기로 한다.</p> <p>제5조(중도금 및 잔금납부)</p> <p>(1)중도금 및 잔금의 납부장소는 “갚”이 지정·통보하는 은행 으로 하며 “갚”은 중도금 납부일을 “을”에게 별도로 통보할 의무를 지지 않는다.</p> | <p>○대금의 사전납부시 할인을 및 납부지 연시 연체율을 규 정함.</p> <p>○지체상금 지급금원 은 중도금외에 계 약금까지 포함하여 기 납부한 대금전 액으로 함.</p> |

| 협 회 제 출 안 | 사 유 |
|---|--|
| <p>(2)개인별로 은행에 신청하여 용자받는 중도금은 제1조에 명시된 중도금 납부일자에 “갑”에게 입금(납부)되어야 하며 납부일의 경과시는 본계약서상의 연체요율에 의거 연체이자를 부담한다.</p> <p><u>제6조(보증책임) “갑”이 부도·파산등으로 당해 사업을 계속하지 못하게 될 경우에는 분양보증 또는 연대보증을 한 자가 보증내용에 따라 이미 납부한 계약금 및 중도금의 환급이행 또는 당해주택의 분양(사용검사를 포함한다)이행의 책임을 진다.</u></p> <p><u>제7조(국민주택기금 대출이자의 부담) 국민주택기금으로 대체되는 잔금에 대한 이자는 입주여부에 관계없이 입주지정기간 만료일 익일로 부터 은행용자금이 “을”에게 지급(대환)되는 날 까지 은행대출금리에 의하여 “갑”에게 납부하여야 한다.(단, 국민주택에 한함)</u></p> <p>제8조(소유권 이전)</p> <p>(1)“갑”은 본 건물의 준공일로부터 60일 이내에 소유권 보존 등기를 하도록 한다.</p> <p>(2)“을”은 공급대금 및 기타 납부액을 완납하고 “갑”의 소유권 보존등기가 완료되는 날로부터 60일 이내에 “을”의 비용</p> | <p>○분양보증 및 연대 보증에 따른 책임 내용을 계약서에 명기함으로써 사업 주체, 부도우려에 따른 입주계약자의 불안을 해소하고 추후 공사재개시 시공사선정등 보증 이행에 따른 분쟁을 사전에 예방하기 위함.</p> <p>○입주후부터 대환전 까지 잔금대체 용자금의 이자는 실제 사용자인 입주 계약자가 부담하여야 함을 명기.</p> |

| 협 회 제 출 안 | 사 유 |
|---|--|
| <p>으로 소유권 이전등기를 필하여야 하며 “을”이 이전절차를 완료하지 않음으로써 발생하는 제피해 및 공과금은 “을”이 전액 부담하여야 한다.</p> <p>(3)“갑”의 귀책사유가 아닌 천재지변이나 행정명령, 기타 택지개발사업 미준공, 공부 미정리등의 부득이한 사정으로 소유권 이전절차가 지연될 경우 “을”은 이에 대하여 이의를 제기하지 못한다.</p> <p>(4)본 계약서상의 공유대지는 전용면적비율에 의거 배분하여 공유지분으로 이전되며 “갑”은 “을”에게 위치를 지정 또는 할양하지 아니하며 “을”은 공유지분의 분할청구를 할 수 없다.</p> <p>(5)계약시 체결된 건물의 공급면적 및 대지의 공유지분은 공부정리 절차등의 부득이한 경우에 한해 법령이 허용하는 오차 범위내에서 증감이 있을 수 있으나 <u>증감이 있을 때에는 계약서와 등기부상의 면적차이에 대하여 분양당시 가격을 기준으로 계산하여 소유권 이전등기시까지 상호 정산하기로 한다.</u></p> <p>제9조(지번의 변경) 목적물의 지번은 필지분할 또는 합필에 의하여 변경될 수 있다.</p> <p>제10조(제세공과금의 부담)</p> <p>(1)<u>입주지정일 이후 발생하는 제세공과금에 대하여는 입주 및 잔금완납이나 소유권이전 유무에 관계없이 “을”이 부담한다.</u> 단, “을”의 불이행으로 인해 “갑”이 입은 손해는 “을”이 배상한다.</p> <p>(2)<u>분양가 산정당시에 확정되지 않은 관계로 본 아파트 분양가에 합산되어지지 아니한 종합토지세는 관할지방자치단체에서 부과하는 실과세금액을 정산하여 입주시 “을”이 “갑”</u></p> | <p>○사업자 귀책사유로 인한 소유권 이전 절차지연은 책임을 물을 수 있게 함.</p> <p>○면적증감 발생시 정산기준 및 정산 시기를 명백히 규정함.</p> <p>○입주지정일 이후 발생하는 제세공과금의 부담주체를 규정</p> <p>○공영개발택지의 경우 확정되지 않은 관계로 분양가 산정 당시 분양가에</p> |

| 협 회 제 출 안 | 사 유 |
|---|--------------------------------------|
| <p><u>에게 납부하여야 한다. 단, 공영개발택지에 한하며, 분리과세를 기준으로 한다.</u></p> <p>제11조(공유물 및 부대시설의 공동사용) “을”은 공유시설물(기계실, 전기실, 관리사무소 지하주차장등) 및 부대복리시설(공중변소, 노인정, 어린이놀이터등)을 공동으로 이용하여야 한다.</p> <p>제12조(관리) 건물 준공후의 관리는 주택건설촉진법 및 공동주택관리령에서 정하는 바에 따라 시행한다.</p> <p>제13조(특별수선충당금의 적립) “갑” 또는 주택건설촉진법에 의하여 선정된 주택관리주체는 공동주택의 주요시설의 교체 및 하자보수를 위하여 주택건설촉진법 및 공동주택관리령의 규정에 의한 특별수선충당금을 “을”로부터 징수, 적립하여 필요시 사용토록 한다.</p> <p>제14조(하자보수)</p> <p>(1)“갑”은 당해건물의 시공상 하자에 대하여는 공동주택관리령의 규정에 의하여 보수책임을 진다.</p> <p>(2)“을”의 관리부실로 인하여 발생하는 당해건물의 제반 훼손 부분은 “을”이 보수 유지한다.</p> <p>제15조(화재보험) 화재로 인한 재해보상과 보험가입에 관한 법률에 의하여 “을”은 본 아파트를 인도받음과 동시에 집약관리를 위해 동법에서 지정하는 <u>보험회사와 화재보험계약을 “을”의 부담으로 체결하여야 한다.</u> 또한 화재보험에 가입하지 않음으로써 화재 기타 이와 유사한 재해등으로 발생하는 제반피해는 “을”이 책임진다.</p> <p>제16조(입주절차)</p> <p>(1)“을”은 공급대금 및 연체료를 기일내에 완납하고 “갑”이</p> | <p>합산되어지지 않은 종합토지세는 입주 시 정산토록 함.</p> |

| 협 회 제 출 안 | 사 유 |
|--|--|
| <p>요구한 제반 서류를 제출한 후 입주일이 명시된 입주증을 발급받아 입주하여야 한다.</p> <p>(2)“을”은 입주시 관리예치금을 납부한다.</p> <p>(3)“을”은 “갑”이 지정하는 입주지정기간 만료일 익일부터 입주여부에 관계없이 관리비를 부담해야 한다. 단, 입주지정기간 만료일 이전에 입주시는 실입주일로부터 관리비를 부담해야 한다.</p> <p>(4)본 아파트의 입주일은 공사 진행결과에 따라 단축될 수 있으며, 이 경우 미도래된 중도금과 잔금은 실입주일 이전에 납부해야 한다.(단, 이 경우 선납할인은 적용하지 아니한다)</p> <p>제17조(기타사항)</p> <p>(1)건본주택(모델하우스)내에 시공된 제품은 타사제품으로 변경될 수 없다. 단, “갑”의 귀책사유가 아닌 자재의 품질, 품귀등 부득이한 경우에 한하여 동질, 동가이상의 타사제품으로 변경 시공될 수 있다.</p> <p>(2)건본주택(모델하우스) 및 각종 인쇄물과 모형도상의 구획선 및 시설물의 <u>위치, 설계도면 등의 표시가 계약체결일 이후 사업계획 변경승인 및 신고등에 따라 일부 변경될 경우에는 “갑”은 이를 “을”에게 통보키로 한다.</u></p> <p>(3)이 계약에 관한 소송의 관할법원은 “갑”과 “을”이 합의하여 결정하는 관할법원으로 하며 <u>“갑”과 “을”간의 합의가 이루어지지 아니한 경우에는 위 주택 소재지를 관할하는 법원 또는 민사소송법에 의한 법원으로 한다.</u></p> <p>(4)이 계약에 명시되지 아니한 사항은 “갑”과 “을”이 합의하여 결정하되 <u>합의되지 아니한 사항은 관계법령 및 일반관례에 따른다.</u></p> | <p>○ 관할법원에 대한 합의가 이루어지지 않을 경우에는 주택소재지 관할 또는 민사소송법에 의한 관할법원으로 함.</p> <p>○ 사업자의 일방적 해석을 배제함.</p> |

나. 주소(주사무소 소재지): (전화번호)

다. 주민등록번호(사업자등록번호):

라. 임대사업자등록번호:

(2) 을

가. 성명: (서명 또는 인)

나. 주소: (전화번호)

다. 주민등록번호:

2. 계약일: 년 월 일

3. 임대주택의 표시

| | | | | | | |
|----------------------------|--|-----|--|------|-----------|-----|
| 주 택 소 재 지 | | | | | | |
| 주 택 의 유 형 | <input type="checkbox"/> 아파트 <input type="checkbox"/> 연립주택 <input type="checkbox"/> 다세대주택 <input type="checkbox"/> 다가구주택 <input type="checkbox"/> 기타 | | | | | |
| 임 대 주 택 의 면 적 | 방의 수 | 평형별 | 면 적(m ²) | | | |
| | | | 전용면적 | 공용면적 | 지하주차장 면 적 | 합 계 |
| 임대주택법 제2조의 규정에 의한 임대주택의 종류 | <input type="checkbox"/> 건설임대주택 - 공공건설임대주택 <input type="checkbox"/> - 민간건설임대주택 <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> 매입임대주택 | | | |
| 임대주택에 딸린 부대·복리시설의 종류 | | | | | | |
| 담보물권 설정여부 | <input type="checkbox"/> 없음 | | <input type="checkbox"/> 있음 - 담보물권의 종류: - 설정금액: - 설정일자: | | | |

※지하주차장 면적은 공용면적에 포함되지 아니하는 부분임.

4. 계약조건:

제1조(임대보증금·임대료 및 임대차기간) ①“갑”은 위 표시주택(이하 “임대주택”이라 한다)의 임대보증금 및 임대료와 임대차기간을 아래와 같이 정하여 “을”에게 임대한다.

| | | | |
|-------|---|-------|-------|
| 구 | 분 | 임대보증금 | 월 임대료 |
| 금 | 액 | | |
| 임대차기간 | | | |

②“을”은 제1항의 임대보증금을 아래와 같이 “갑”에게 지불하기로 한다.

| | |
|-----|-------------------|
| 계약금 | 원정은 계약시에 지불 |
| 중도금 | 원정은에 지불 |
| 잔금 | 원정은에 지불함. |

③“을”은 제1항 및 제2항의 규정에 의한 임대보증금을 이자없이 “갑”에게 예치하여야 하며, 제2항의 기한까지 납부하지 아니하는 경우에는 한국주택은행 일반자금대출 연체율을 적용하여 산출한 연체료를 가산하여 납부하여야 한다.

④“을”은 당월분 임대료를 매월 말일까지 납부하여야 하며, 이를 이행하지 아니할 경우에는 연체된 금액에 대하여 제3항의 규정에 의한 연체요율로 계산한 연체료를 가산 납부하여야 한다.

제2조(임대주택의 입주일) 위 임대주택의 입주일은 . . . ~ . . . 까지로 한다.

제3조(임대료의 계산) ①임대료는 월 단위로 산정한다. 다만, 임대기간이 월 초일부터 시작되지 아니하거나 월의 말일에 종료되지 아니하는 경우에는 그 임대기간이 시작 또는 종료되는 월의 임대료는 일단위로 산정한다.

②입주당월의 임대료는 입주일부터 기산한다. 다만, 입주지정기간이 경과하여 입주하는 경우에는 입주지정기간이 종료한 날부터 기산한다.

제4조(관리비와 사용료) ①“을”은 관리비와 사용료를 “갑” 또는 “갑”이 지정한 관리주체에게 별도의 특약으로 정하는 기간까지 납부하여야 하며 이를 이행하지 아니할 경우에는 “갑”은 “을”로 하여금 연체된 금액에 대하여 제1조 제3항의 규정에 의한 연체요율로 계산한 연체료를 가산 납부하게 할 수 있다.

②“갑”이 관리비와 사용료를 징수하고자 할 때에는 관리비와 사용료의 부과내역서를

첨부하여 “을”에게 이를 납부할 것을 통지하여야 한다.

제5조(임대조건 등의 변경) “갑”과 “을”은 다음 각호의 1에 해당할 경우에는 임대보증금, 임대료, 관리비 또는 사용료 및 제납입금을 조정할 수 있다. 다만, 임대보증금과 임대료의 조정은 임대주택법 및 주택임대차보호법에서 정하는 바를 위배하여서는 아니된다.

1. 물가 기타 경제적 여건의 변동이 있을 때
2. “갑”이 임대하는 주택 상호간 또는 인근 유사지역의 임대주택 간에 임대조건이 균형상 조정할 필요가 있을 때
3. 임대주택과 부대시설 및 부지의 가액에 현저한 변동이 있을 때

제6조(“을”의 금지행위) “을”은 다음 각호의 1에 해당하는 행위를 하여서는 아니된다.

1. 임대주택법의 규정에 위반하여 임차권을 양도하거나 임대주택을 타인에게 전대하는 행위
2. 임대주택 및 그 부대시설을 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도외의 용도로 사용하는 행위
3. 임대주택 및 그 부대시설을 파손 또는 멸실하는 행위
4. 기타 임대주택 및 그 부대시설의 유지·관리를 위하여 “갑”과 “을”이 합의한 사항을 위반하는 행위

제7조(“을”의 수인의무) “을”은 위 주택을 선량한 관리자로서 유지·관리하여야 한다.

제8조(임대주택관리의 범위) 위 주택의 공동부분과 부대시설 및 복리시설은 “갑” 또는 “갑”이 지정하는 주택관리업자가 관리하고, 주택과 그 내부시설은 “을”이 관리한다.

제9조(보수의 한계) ① 위 주택의 보수 및 수선은 “갑”의 부담으로 하되, 위 주택의 전용부분과 그 내부시설물을 “을”이 훼손하거나 멸실한 부분 또는 보수주기 내에서의 소모성 자재의 보수 또는 수선은 “을”의 부담으로 한다.

② 제1항의 규정에 의한 소모성 자재의 종류와 그 종류별 보수주기는 제14조의 규정에 의한 특약으로 따로 정할 수 있다.

제10조(임대차계약의 해제 및 해지) ① “을”이 아래 각호에 해당하는 행위를 하였을 경우에는 “갑”은 이 계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다.

1. 허위 기타 부정한 방법으로 임대주택을 임대받은 경우
2. 법 제13조의 규정에 위반하여 임대주택의 임차권을 타인에게 양도하거나 임대주택을 전대한 경우

3. 임대차기간이 시작된 날부터 3월 이내에 입주하지 아니한 경우. 다만, “갑”의 귀책사유로 입주가 지연된 경우에는 그러하지 아니하다.
4. 임대료를 3월 이상 연속하여 연체한 경우
5. 임대주택 및 그 부대시설을 “갑”의 동의를 얻지 아니하고 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도외의 용도로 사용하는 경우
6. 임대주택 및 그 부대시설을 고의로 파손 또는 멸실한 경우
7. 주택건설촉진법 제33조의 규정에 의하여 사업계획의 승인을 받아 건설한 공공건설임대주택의 임대차기간 중 다른 주택을 소유하게 된 경우. 다만, 상속·판결 또는 결혼 등 기타 부득이한 사유로 다른 주택을 소유하게 된 경우와 당해 임대주택의 입주자 모집 당시 주택공급에 관한 규칙 제8조 단서의 규정에 의하여 선착순의 방법으로 임차권을 취득한 경우는 제외한다.
8. 기타 이 표준임대차계약서상의 의무를 위반한 경우

②“을”은 아래 각호에 해당하는 경우에 이 계약을 해제 또는 해지하거나 임대차 계약의 갱신을 거절할 수 있다.

1. 시장·군수 또는 구청장이 임대주택에 거주하기 곤란할 정도의 중대한 하자가 있다고 인정한 경우
2. “갑”이 시장·군수 또는 구청장이 지정한 기간내에 하자보수명령을 이행하지 아니한 경우
3. “갑”이 “을”의 의사에 반하여 임대주택의 부대·복리시설을 손괴 또는 철거시킨 경우
4. “갑”의 귀책사유로 입주기간 종료일로부터 3월 이내에 입주할 수 없는 경우
5. “갑”이 이 표준임대차계약서상의 의무를 위반한 경우

제11조(임대보증금의 반환) ①“을”이 “갑”에게 예치한 임대보증금은 이 계약이 종료되거나 해제 또는 해지되어 “을”이 “갑”에게 주택을 명도함과 동시에 반환한다.

②제1항의 경우 “갑”은 주택 및 내부 일체에 대한 점검을 실시한 후 “을”이 “갑”에게 납부하여야 할 임대료·관리비 등 제반 납부액과 제9조 제1항의 규정에 의한 “을”의 수선유지 불이행에 따른 보수비 및 제14조의 규정에 의한 특약으로 정하는 위약금·불법거주에 의한 배상금·손해금 등 “을”의 채무를 임대보증금에서 우선 공제하고 그 잔액에 대하여 반환한다.

③“을”은 위 주택을 “갑”에게 명도하는 때까지 사용한 전기·수도·가스등의 사용료 (납부시효가 종료되지 아니한 것을 말한다)지불 영수증을 “갑”에게 제시 또는 예치하여야 한다.

제12조(임대주택의 매각) “갑”은 위 주택이 임대주택법시행령 제9조 제1항 제2호 및 제3호의 임대주택에 해당하는 경우 다음 각호의 조건에 따라 매각한다.

1. 위 주택의 매각시기는 최초 입주 지정기간 종료 후 ()년으로 한다.
2. 위 임대주택의 매각가격 산정기준은 입주자모집공고안에서 정한 바에 따른다. 다만, 입주자모집공고에서 정하지 아니한 경우에는 별도 특약으로 정한다.

제13조(소송) 이 계약에 관한 소송의 관할 법원은 “갑”과 “을”이 합의하여 결정하는 관할법원으로 하며, “갑”과 “을”간에 합의가 이루어지지 아니한 경우에는 위 주택소재지를 관할하는 법원으로 한다.

| 협 회 제 출 안 | 사 유 |
|--|-----|
| <p>제14조(특약) ①제4조 제1항의 규정에 의하여 “을”은 관리비와 사용료를 다음 각호에 따라 납부하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 관리비와 사용료는 월단위로 산정한다. 다만, 임대기간이 월의 초일부터 시작되지 아니하거나 월의 말일에 종료되지 아니하는 경우에는 그 임대기간이 시작 또는 종료되는 월의 관리비와 사용료는 일단위로 산정한다. 2. 입주당월의 관리비와 사용료는 입주일로부터 기산한다. 다만, 입주지정기간을 경과하여 입주하는 경우에는 입주지정기간이 종료한 날로부터 기산한다. <p>②제11조 제2항의 규정에 의하여 위약금 및 불법거주에 의한 배상금·손해금은 다음 각호에 따른다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. “을”이 제10조 제1항 각호의 1에 해당하거나 “을”의 일방적인 요청으로 인하여 본계약을 해제 또는 해지할 경우에는 “을”은 “갑”에게 위약금으로 해제 또는 해지시의 임대보증금 및 임대료를 기준으로하여 임대보증금을 한국주택은행 1 | |

| 협 회 제 출 안 | 사 유 |
|--|--|
| <p>년만기 정기에금 이율에 따라 연임임대료로 산정한 금액(2년분)과 약정 월임대료의 2년분에 해당하는 금액을 합한 <u>임대료 총액의 100분의 10을 배상한다.</u> 단, 계약기간이 1년이 하인 경우에는 1년분만을 계산하기로 한다. 그러나 다음 각 호의 1에 해당하는 경우로서 증빙자료를 첨부하여 당해 임대사업자의 동의를 얻은 경우에는 위약금 납부를 면제할 수 있다.</p> <p>(가)근무·생업 또는 질병치료 등을 이유로 임차인이 거주하는 주택건설지역(특별시·광역시·시·군의 행정구역 또는 도시계획구역을 말한다)과 다른 주택건설지역으로 퇴거하고자 하는 경우</p> <p>(나)상속에 의하여 취득한 주택으로 이전하고자 하는 경우</p> <p>(다)해외로 이주하거나 1년 이상 해외에 체류하고자 하는 경우</p> <p>2. “갑”이 제10조 제2항 각호의 1에 해당하여 “을”이 계약해제 또는 해지할 경우에는 “갑”은 “을”에게 위약금으로 제1호의 규정에 의한 방법으로 계산한 금액을 배상한다.</p> <p>3. “을”은 이 계약 종료일 이후에도 주택을 명도하지 아니할 경우에는 <u>계약의 해제·해지 통보일 이후 1개월이 경과한 날로부터 주택을 명도한 날까지의 기간동안 임대료와 관리비의 1.5배에 상당하는 금액을 일할로 계산하여 불법거주에 의한 배상금·손해금등 “을”의 채무를 임대보증금에서 우선 공제하고 그 잔액에 대하여 반환한다.</u></p> | <p>-계약해제시 위약금은 계약기간이 장기인 경우에는 2년분만, 1년인 경우는 1년분의 임대료 총액에 대하여 10%를 몰도록 함.</p> <p>-위약금 납부를 면제하고 계약해지할 수 있는 경우를 임대주택법상의 요건과 동일하게 함.</p> <p>-거주가 곤란할 정도의 하자, 3개월 이상 입주지연등 임대인의 귀책사유로 인한 해제의 경우에는 임대인이 위약금을 몰도록 하여 형평성 제고</p> <p>-계약종료일을 통보일 이후 1개월이 경과한 날로 하도록 분명하게 규정</p> |

| 협 회 제 출 안 | 사 유 |
|---|--|
| <p>③“을”이 계약체결후 주소지 이전이 있을 시에는 즉시 이전된 주민등록등본 1통을 “갑”에게 제출하여야 한다. 만약, 이를 이행하지 아니할 경우 “갑”의 “을”에 대한 <u>모든 통고는 종전 주소지로 발송하며 발송후 15일이 경과함으로써 그 효력이 발생한 것으로 보고</u> 또한 계약서상의 주소가 부정확한 것도 이와 같다.</p> | <p>○주소변경 미통보시는 발송후 15일이 경과하면 효력발생한 것으로 간주함.</p> |
| <p>④제12조 제2호 규정에 의하여 <u>분양전환가격의 산정방법은 건설원가와 감정평가가격의 산술평균가격으로 한다.</u> 다만, 이 경우에도 분양전환 당시의 주택분양가 원가연동제시행지침에 의하여 산출한 당해주택의 분양(예상)가격에서 임대기간중의 감가상각비를 공제한 금액을 초과할 수 없다.</p> | <p>○분양전환 가격의 산정방법을 정함.</p> |
| <p>⑤분양전환가격의 기초가 되는 최초 입주공고일 기준 <u>본 아파트의 분양가격은 일금 원整이며 이 중 택지비는 일금 원정이다.</u></p> | <p>○주택감가상각비 계산에 따른 분쟁방지를 위해 택지비를 별도로 명기토록 함.</p> |
| <p>⑥본 아파트의 분양시 당해주택에 대한 “갑”의 보수·수선범위는 ()으로 한다.</p> | |
| <p>⑦(원상회복)</p> <p>1. “을”이 임대주택을 “갑”에게 명도하는 경우 “갑”은 임대주택 및 그 내부시설물 일체에 대한 점검을 실시하며 이 경우 <u>임대주택 및 그 내부시설물의 파손, 멸실 또는 원형변경등이 있는 때에는 “을”은 이를 원상회복하거나 원상복구비용을 납부하여야 한다.</u> 단, 일반적으로 허용되는 마멸 또는 마손의 경우에는 그러하지 아니한다.</p> <p>2. 전항에서 원상회복되지 않을 경우, 정부표준품셈(해당년 기</p> | <p>○원상회복 또는 원상복구비용 배상에 있어 일반적인 마멸·마손의 경우는 제외함.</p> |

| 협 회 제 출 안 | 사 유 |
|--|--|
| <p>준) 및 시중노임단가에 의거 금액을 산출하여 “을”로 하여금 납부하게 하거나 또는 “을”이 예치한 임대보증금에서 그 금액을 공제한다.</p> <p>⑧(필요비·유익비 반환조항) “을”이 임차물의 보존에 관한 <u>피료비 및 유익비의 지출이 예상될 경우 “갑”과 “을”은 상호 협의하여 “갑”의 동의를 득한 후 시행하며 이 경우 “을”은 “갑”에게 그 상환을 청구할 수 있다.</u></p> <p>⑨(계약의 해석조항) 이 계약에 명시되지 아니한 사항 또는 계약의 해석에 관하여 이의가 있는 경우에는 “갑”과 “을”이 <u>합의하여 결정하되, 합의되지 아니한 사항은 관계법령 및 일반관련에 따른다.</u></p> | <p>○ 필요비·유익비의 지출시 임대인의 동의를 얻은 금액은 상환 청구할 수 있게 함.</p> |

엄마처럼 꼼꼼하게 아빠처럼 튼튼하게