**보증금 월세 전환 재계약서**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 임대인(이름 또는 법인명 기재)과 임차인(이름 또는 법인명 기재)은 아래와 같이  임대차 재계약(이하 “본 재계약”이라 한다)을 체결한다 | | | | | | |
|  | | | | | | |
| **소 재 지** | (도로명주소) | | | | | |
| **토 지** | 지목 |  | | 면적 | ㎡ | |
| **건 물** | 구조‧용도 |  | | 면적 | ㎡ | |
| **임차할부분** | 상세주소가 있는 경우 동‧층‧호 정확히 기재 | | | 면적 | ㎡ | |
| **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** | | | **선순위 확정일자 현황** | | | **확정일자 부여란**  ※주택임대차계약서를 제출하고 임대차 신고의 접수를 완료한 경우에는 별도로 확정일자 부여를 신청할 필요가 없습니다. |
| **□ 없음**  (임대인 서명 또는 날인 󰄫)  □ **있음**(중개대상물 확인‧설명서 제2쪽 Ⅱ. 개업공인중개사 세부 확인사항 ‘⑨ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항’에 기재) | | | **□ 해당 없음**  (임대인 서명 또는 날인 󰄫)  □ **해당 있음**(중개대상물 확인‧설명서 제2쪽 Ⅱ. 개업공인중개사 세부 확인사항 ‘⑨ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항’에 기재) | | |
| **[계약내용]**  **제1조(본 재계약의 목적)** ① 본 재계약은 임대인과 임차인이 합의하여 기존 임대차 계약의 보증금을 제2조와 같이 보증금 및 월임대료로 조정하고, 계약기간을 제3조와 같이 연장하기로 하는 재계약이다.  ② 임대인과 임차인 간에 위 부동산에 관하여 체결된 기존 임대차 계약은 여전히 효력이 있다.  **제2조(보증금)** 임대인과 임차인은 위 부동산에 관하여 보증금 중 일부를 반환하고 나머지 금액을 보증금으로 하기로 합의하고, 반환되는 보증금은 전환 비율\_\_\_\_\_\_%을 적용하여 월세로 환산하기로 합의 한다. | | | | | | |
| **기존 임대차계약의**  **보 증 금** | | 금 원정(₩ ) | | | | |
| **본 재계약에 의해**  **반환되면서**  **월세로 환산된 보증금** | | 기존 보증금 중 원정(₩ )은  임대인이 본 재계약 체결시에 임차인에게 반환하고, 임차인은 영수함.  영수자 (인)  반환되는 보증금이 월세로 환산되는 비율 \_\_\_\_\_\_% | | | | |
| **본 재계약의 보증금과**  **월세(월임대료)** | | 반환되고 남은 보증금 원정(₩ )  월세(월임대료) 매월 후불로\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_원정 납입(\ )  월세 납입 계좌번호 :\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(00은행) | | | | |

**제3조(임대차기간)** 본 재계약으로 인하여 연장된 임대차 기간은 기존 임대차 계약의 종료일인\_\_\_\_\_ 년\_\_\_\_\_ 월\_\_\_\_\_\_ 일부터\_\_\_\_\_\_\_\_ 년\_\_\_\_\_ 월\_\_\_\_\_ 일까지로 한다.

**제4조(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.

**제5조(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.

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.

**제6조(기존 임대차 계약과의 관계)** 기존 임대차 계약과 본 재계약은 모두 유효하므로 본 재계약에 명시되지 않은 사항에 대하여는 기존 임대차 계약을 따르기로 한다.

**[특약사항]**

1. 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.
2. 주택의 철거 또는 재건축에 관한 구체적 계획 ( □ 없음 □ 있음 ※공사시기 : ※ 소요기간 : 개월)
3. 상세주소가 없는 경우 임차인의 상세주소부여 신청에 대한 소유자 동의여부 ( □ 동의 □ 미동의)
4. 임대인은 본 재계약이 체결된 날로부터 3일이 경과할 때까지 저당권 등 담보권을 설정할 수 없다.

**본 계약을 증명하기 위하여 계약 당사자가 이의 없음을 확인하고 각각 서명․날인 후 매 장마다 간인하여, 각각 1통씩 보관한다.**

2022 년 0월 0일

****