01 / 시작하기

서식을 고르기 전에

계약서의 빈칸을 채우기 전에, 거래 대상과 계약할 권한부터 확인하세요.
이 확인표는 공공기관 계약서 원문과 함께 보는 준비 자료입니다.

내 거래에 맞는 원문 선택

☐ **주택 전세·월세**

법무부 주택 임대차 표준계약서 · 2023.10.06 개정 게시물
HWP 사용용 또는 PDF 원본게시용을 공식 게시글의 첨부파일에서 받습니다.

☐ **아파트·다세대 등 집합건물 매매**

서울중앙지방법원 매매 3-① 집합건물 일반형 예시
전유부분과 대지권, 동·호수 등 실제 매매 대상을 맞춰보세요.

☐ **단독주택·대지 매매**

서울중앙지방법원 매매 2-① 단독주택 일반형 예시
토지·건물의 소유자와 지번, 면적, 매매 범위를 각각 확인하세요.

법원 매매 PDF는 10쪽 중 1-3쪽이 빈 계약서입니다.

4-7쪽은 작성 설명, 8-10쪽은 이미 채워진 예시입니다. 예시의 이름·금액을 그대로 쓰지 마세요. 원문 개정일은 표시되어 있지 않으며, 설명에는 과거 제도·용어가 포함되어 있습니다. 현재 법령과 합의에 맞게 조정하세요.

일반형 사용 전에 별도 확인이 필요한 거래

신탁·압류 등 권리 제한, 대리·공동명의, 기존 임차인·담보채무 인수, 토지거래허가, 법인·외국인 당사자 등은 거래 구조에 맞는 검토가 필요합니다. 상가·토지 임대차, 농지, 분양권, 등록임대주택 등에는 별도 제도·서식이 적용될 수 있습니다.

공식 계약서와 최신 안내 모아보기 · jipdonghaeng.com/forms

02 / 전세·월세

임대차 계약 전 확인

계약서와 등기·건축물 자료, 실제 주택 상태를 나란히 놓고 확인하세요.
체크 표시는 준비 기록이며 보증금 반환이나 계약의 안전성을 보장하지 않습니다.

- [ ] **소유자·계약 권한**

  최근 등기상 소유자와 신분증 원본을 대조합니다. 공동명의·대리계약이면 필요한 당사자의 동의, 위임 범위와 대금 수령 권한을 확인합니다.

- [ ] **임차할 공간과 권리관계**

  주소·동호수·임차 부분·면적을 확인합니다. 건축물대장, 실제 용도·위반 여부, 선순위 권리·보증금, 필요한 세금 관련 자료를 함께 살펴봅니다.

- [ ] **보증금·월세·관리비**

  한글·숫자 금액을 맞추고 지급일·계좌·수령 권한을 확인합니다. 관리비의 항목별 금액, 별도 사용료, 납부·정산 방식과 부담 주체를 구체적으로 정합니다.

- [ ] **기간·인도·수리**

  시작일과 종료일, 입주·열쇠 전달 시점을 정합니다. 누수·설비·비품 상태를 기록하고, 수리 범위·담당자·완료일·비용 부담을 합의합니다.

- [ ] **대출·보증과 조건부 합의**

  계약금을 보내기 전에 은행·보증기관에 직거래 계약 인정 여부와 개별 요건을 확인합니다. 불승인 시 처리 방법은 사유·기한·증빙·환급 범위를 구체적으로 협의합니다.

- [ ] **잔금일·보증금 반환 계획**

  잔금 전 등기 변동과 말소 이행을 확인할 방법을 정합니다. 종료 시 주택 반환·보증금 반환·미납금 정산의 순서와 확인 방법도 살펴봅니다.

기재한 특약이 법률보다 항상 우선하는 것은 아닙니다.

주택임대차보호법에 위반되고 임차인에게 불리한 약정은 효력이 없습니다(제10조). 구체적인 적용이나 이해되지 않는 권리·분쟁 조항은 서명 전에 변호사 등 관련 전문가에게 확인하세요.

03 / 매매

매매 계약 전 확인

‘현 상태로 매매’ 같은 짧은 문장만으로 중요한 내용을 넘기지 마세요.
금액·이전등기·권리 처리·인도의 순서를 실제 실행할 수 있게 정리하세요.

- [ ] **부동산의 표시와 권한**

  등기·대장과 주소, 지번, 동호수, 면적, 대지권·지분을 맞춥니다. 매도인의 소유권·처분 권한과 대리권, 필요한 동의·허가를 확인합니다.

- [ ] **매매대금과 지급 방법**

  총액과 계약금·중도금·잔금의 합계, 지급일, 계좌 명의·수령 권한을 확인합니다. 채무·임대보증금을 승계한다면 공제액과 실제 지급액을 구분합니다.

- [ ] **담보권·기존 임차인 처리**

  말소할 권리, 상환·말소 서류와 실행 순서를 확인합니다. 임차인 퇴거 또는 임대차 승계, 보증금 정산을 관련 당사자와 확인하고 계약서에 구체적으로 반영합니다.

- [ ] **소유권이전등기와 인도**

  잔금 지급, 이전등기 서류 교부·신청, 주택 인도 시점을 맞춥니다. 실제 점유자, 비품·열쇠, 공과금·관리비 정산 기준도 정합니다.

- [ ] **하자·수리·포함되는 시설**

  누수·구조·설비 상태와 알려진 하자를 기록합니다. 수리 대상·비용·기한, 남기는 비품·시설을 정하고 사진이나 목록을 함께 보관합니다.

- [ ] **허가·대출·신고·세금 일정**

  토지거래허가 등 필요한 절차를 먼저 확인합니다. 대출 실행과 잔금 일정, 신고·등기 담당자, 취득세 등 비용과 기한을 담당기관·전문가에게 확인합니다.

계약금 포기·배액 반환으로 언제든 해제할 수 있지는 않습니다.

민법 제565조에 따른 해약금 해제는 다른 약정이 없을 때 당사자 일방의 이행 착수 전인지 등이 중요합니다. 중도금 예정일만 보지 말고 실제 이행과 특약을 함께 확인하세요. 채무불이행에 따른 해제·손해배상은 구분해서 검토해야 합니다.

04 / 서명과 그 이후

마지막으로 맞춰보세요.

서명할 문서 전체를 함께 읽고, 당사자별로 같은 내용의 계약서를 보관하세요.
작성 예시와 안내 페이지를 실제 계약 내용으로 혼동하지 않도록 구분하세요.

- [ ] **빈칸·선택사항·수정 부분**

  해당 없는 항목을 정리하고 금액·날짜·주소를 다시 대조합니다. 수정 부분과 별지의 내용, 첨부서류 목록을 함께 확인합니다.

- [ ] **모든 당사자의 의사와 서명**

  당사자와 적법한 대리인의 서명·날인, 대리권 범위를 확인합니다. 공동명의의 필요한 당사자가 빠지지 않았는지 확인합니다.

- [ ] **대금 증빙과 개인정보 보관**

  송금·수령 증빙과 계약 관련 자료를 보관합니다. 집동행이 실제 중개하지 않았다면 집동행의 명칭·등록번호·직인을 중개사란에 사용하지 마세요. 작성한 계약서·신분증을 공개 게시판에 올리지 마세요.

서명 뒤에 필요한 신고·등기를 따로 챙기세요.

일반적인 부동산 매매는 계약 체결일부터 30일 이내 거래신고 대상입니다. 주택 임대차는 신고 대상 지역·금액 등 요건을 확인하고, 대상이면 체결일부터 30일 이내 신고합니다. 전입신고·확정일자, 소유권이전등기의 요건과 절차도 각각 확인하세요.

공식 출처 · 링크를 누르면 원문이 열립니다

법무부 · 주택 임대차 표준계약서 (2023.10.06 개정)

서울중앙지방법원 · 매매계약서 예시·작성 설명

국가법령정보센터 · 주택임대차보호법 제10조 (강행규정)

국가법령정보센터 · 민법 제565조 (해약금)

국가법령정보센터 · 부동산거래신고법 제3조·제6조의2

찾기쉬운 생활법령정보 · 매매계약서 작성

안내 검토일 2026.09.19 · 집동행 작성. 이 날짜는 외부 계약서의 개정일이나 기관의 법률 검수일이 아닙니다. 본 자료는 일반적인 주택 거래의 준비를 돕는 참고 자료로, 개별 법률 자문이나 계약·대출·보증의 적합성 판정이 아닙니다. 거래 시점의 법령과 해당 기관의 최신 안내를 확인하세요.