주택임차권등기명령 신청서: 내 주택에 맞는 양식과 기재 항목

가상 작성 예시 · 법원 공식 서식이 아닙니다. 아래 김가람·이다온은 가상 인물이며 날짜·금액도 설명을 위한 가정입니다. 실제 제출에는 해당 법원의 최신 양식을 사용하고 계약서·등기사항증명서·주민등록자료와 대조해 본인의 사실로 바꾸세요. 주민등록번호·상세 주소·전화번호는 공개 예시에 기입하지 않습니다.

먼저 양식을 고르세요

내 임차 범위	법원 양식 예	확인할 표시
등기된 아파트·오피스텔 등 구분건물의 전유부분 전체	주택임차권등기명령 신청서(구분건물)	등기사항증명서의 전유부분과 계약서의 동·호가 일치하는지. 등기부상 주거시설이 아닌 오피스텔 등은 아래 주거 사용 증빙도 확인
하나의 건물 중 일부 공간	주택임차권등기명령 신청서(건물 중 일부)	임차 부분의 위치·면적과 별지 도면이 맞는지
그 밖의 주택	주택임차권등기명령 신청서	등기된 건물 표시와 실제 임차 범위가 일치하는지

법원의 세 양식은 각각 별도 파일입니다. 건물 유형만 보고 기계적으로 고르지 말고 등기사항증명서와 임대차계약서가 표시하는 범위를 먼저 대조하세요. 임차 목적이 건물의 일부라면 주택임대차보호법 제3조의3 제2항에 따라 해당 부분의 도면을 첨부해야 합니다. 임대인의 소유로 아직 등기되지 않은 주택은 등기사항증명서를 전제로 하는 이 예시와 다릅니다. 이때는 즉시 임대인 명의로 소유권보존등기를 할 수 있음을 증명할 서면을 별도로 확인해야 합니다.

가상 사건의 전제

- 신청인(임차인): 김가람 / 피신청인(임대인): 이다온
- 구분건물 전유부분 전체를 임차한 것으로 가정. 실제 건물 표시·주소는 계약서와 등기사항증명서에 맞춰 별지에 적어야 합니다.
- 임대차계약일: 2024-08-29. 보증금: 30,000,000원. 차임은 없는 것으로 가정.
- 점유개시일·주민등록일: 각각 2024-09-01로 가정. 확정일자: 2024-08-29로 가정.
- 임대차기간이 2026-08-31에 종료되었고 보증금 전액이 아직 반환되지 않은 것으로 가정. 실제 종료 효력과 미반환액은 증빙으로 확인해야 합니다.

법원 양식에 옮겨 적는 순서

1. 당사자: 신청인·피신청인의 성명과 제출에 필요한 식별정보, 주소, 송달장소, 신청인의 연락 가능한 번호를 법원 양식에 적습니다. 공개 예시의 빈칸을 임의 정보로 채우지 마세요. 임대인이 법인이라면 법인 등기와 대표자 표시를 별도로 확인하세요.
2. 신청취지: 구분건물 양식의 '별지 목록 기재 건물에 관하여 주택임차권등기를 명한다는 결정' 취지를 토대로, 실제 임차주택의 부동산 목록을 붙입니다. 표제부·전유부분 건물 표시·동·호를 등기사항증명서와 대조합니다.
3. 여섯 기재사항: 계약일, 보증금과 차임, 주민등록일, 임차 범위, 점유개시일, 확정일자를 서로 다른 자료에서 확인해 적습니다. 이 가상 사례의 전유부분 전체 임차라면 범위는 해당 전유부분 전체입니다. 확정일자를 받지 않았거나 주민등록·점유 시점이 다르면 사실대로 적고 권리 취득 여부를 별도로 검토합니다.
4. 신청이유 예시: '신청인은 피신청인과 별지 목록 기재 주택의 전유부분 전체에 관하여 2024-08-29 보증금 30,000,000원의 임대차계약을 체결하였고, 2024-09-01부터 점유·주민등록을 하였습니다. 임대차는 2026-08-31 기간 만료로 종료되었으나 보증금 30,000,000원을 반환받지 못하였습니다. 이에 임차권등기명령을 신청합니다.' 실제 사건에서는 갱신·해지통고·일부 반환 등 사실관계를 반영해 고쳐야 하며, 이 짧은 문장이 모든 사건에 충분한 소명을 보장하지 않습니다.
5. 별지·서명: 부동산 목록은 등기사항증명서의 표시를 기준으로 만들고, 신청일·관할 법원·신청인 서명 또는 날인은 실제 제출 시점에 확인합니다. 주택 일부 임차라면 위치를 식별할 수 있는 별지 도면을 함께 준비합니다.

자료를 서로 대조하는 표

확인할 사실	대조할 자료
건물 표시·소유자·법인 임대인 여부	등기된 주택은 건물 등기사항증명서, 법인 임대인이면 법인 등기사항증명서. 임대인의 소유로 등기되지 않은 주택은 즉시 임대인 명의로 소유권보존등기를 할 수 있음을 증명할 서면
등기부상 용도가 주거시설이 아닌 목적물	임대차계약 체결 시부터 현재까지 주거용으로 사용하고 있음을 증명하는 자료
계약일·보증금·차임·임차 범위·확정일자	원계약서와 갱신계약서, 확정일자 표시가 있는 계약증서
점유·전입과 주소변동	점유 사실을 보여 주는 자료, 주소변동 포함 주민등록등·초본 등
임대차 종료와 미반환액	기간·갱신/해지 통지 및 도달 자료, 보증금 지급·반환 내역
건물 일부 임차	임차 부분의 별지 목록과 도면

법원 양식의 첨부서류 목록은 사건별로 필요한 자료를 모두 대신하지 않습니다. 서류 종류·제출 방식과 인지·송달료·등록면허세 등 비용은 접수 시점의 법원 안내를 확인하세요. 이 예시에는 오래될 수 있는 고정 비용을 넣지 않았습니다.

이사 전에 반드시 확인할 점

임대차가 종료되고 보증금이 반환되지 않았다면 임차주택 소재지 관할 법원에 신청할 수 있습니다. 그러나 신청서 접수 또는 결정만으로 등기가 완료되는 것은 아닙니다. 기존 대항력·우선변제권을 유지해야 한다면 실제 등기사항증명서에서 임차권등기가 기입된 것을 확인하기 전에 점유·주민등록을 잃지 않도록 주의하세요. 등기 후에도 보증금이 자동 반환되지는 않으며 반환청구와 집행은 별도로 검토해야 합니다.

공식 근거(2026-10-04 확인): 주택임대차보호법 제3조의3 (www.law.go.kr), 임차권등기명령 절차에 관한 규칙 (www.law.go.kr), 대한민국 법원 양식모음의 `주택임차권등기명령 신청서`·`(건물 중 일부)`·`(구분건물)` 세 양식(법원 자료실 목록 (scourt.go.kr)). 자세한 요건과 이사 전 순서는 관련 공개 글 (ianlaw.co.kr)을 확인하세요.