

업로드된 Maryland 주거용 임대차계약서(Standard Residential Lease Agreement)기준으로 정리한 실무용 계약 체크리스트입니다 (집주인 · 임차인 모두 검토용, 분쟁 예방 관점).

Residential Lease Agreement 체크리스트

1. 기본 정보 (형식 · 완결성)

- 계약일자(Date) 기재되어 있는가
- 임대인(Landlord) 법적 명칭/개인명 정확한가
- 임차인(Tenant) 전월 실명기재되어 있는가
- Premises 주소 정확히 특정되는가 (호수 포함)
- 욕실 수 / 침실 수 기재 여부

2. 거주자 · 사용 목적

- 추가 거주자(Occupants) 명시되어 있는가
 - 주거 목적 한정 조항명확한가
 - 상업적 이용, 저장, 전문 서비스 이용 금지 범위 과도하지 않은가
- *주의: “storage 금지”는 통상적인 개인 물품 보관까지 제한할 소지 있음

3. 임대 기간 (Lease Term)

- 개시일(Start Date) / 종료일(End Date) 명확한가
- Month-to-Month 전환 요건(60일 통지) 합리적인가
- 통지 방식(서면 여부) 명시 여부

4. 임대료(Rent) 및 연체

- 월 임대료 금액 정확한가
- 지급 방법(현금/계좌이체/수표 등) 특정되어 있는가
- 최초 임대료 납부 시점 명확한가
- 연체료(Late Fee)
 - 5% 부과 시점(5일 경과 후) 명확
 - 주법상 허용 한도 초과 여부 확인 필요 (MD law)

5. 보증금(Security Deposit)

- 보증금 금액 명시
- 반환 기한: 45일(Maryland 법 준수)
- 공제 가능 항목 구체적인가
- 이자 미지급 명시 → 주법상 허용 여부 문제 없는가
- 별도 계좌 보관 의무명시됨
- 보증금 수령증(Security Deposit Receipt)
 - 은행명, 계좌번호 기재
 - § 8-203.1 고지 내용 포함 여부
 - 미제공 시 \$25 책임 조항 포함

6. 인도 및 입주 상태

- 인도 불이행 시 계약 해지 및 환급 규정 명확
- 사전 점검(Move-in Inspection) 의무 명시
- 점검 결과 문서화 요구 포함

7. 전대(Subletting)

- 임대인 사전 서면 동의요건 명확
- 전차인 행위에 대한 원 임차인 책임 과도하지 않은가
- 퇴거 비용 전가 조항 합리성 검토 필요

8. 출입권(Right of Entry)

- 출입 가능 시간대 명확 (평일 9-5)
- State minimum notice** 요건과 연동
- “any reasonable purpose” → 과도한 재량 위험

9. 관리 · 수선 · 유지보수

- 임차인 청결 · 원상회복 의무 범위 합리적인가
- 임대인 수선 책임 범위 명확한가
- 가전제품 고장에 대한 면책 조항과도한가
- 화재경보기 · 소화기 관리 책임 분담 명확

10. 조기 해지(Early Termination)

- 가정폭력 피해자 예외 규정 존재
- 일반적인 조기 해지 옵션 없음 → 임차인에게 매우 불리

11. 반려동물 · 흡연

- 반려동물 전면 금지 (보조동물 예외 포함)
- 흡연 전면 금지 (의학적 필요 문구 모호함 주의)

12. 법 준수 · 차별 금지

- 준거법: **Maryland 주법명시**
- Fair Housing Act 및 Baltimore City 조례 반영
- 보복금지(Retaliation) 조항 포함

13. 통지 · 연락

- 임대인 · 임차인 주소 정확히 기재
- 통지 방식(mail only) 제한적이지 않은가
- 관리인/에이전트 부재 명확

14. 거주 불능(Uninhabitable)

- 거주 불능 시 임차인 해지권 인정

임차인 과실 시 손해배상 범위 과도하지 않은가

15. 납 페인트 고지 (Lead-Based Paint)

- 1978년 이전 건물 여부 명시
- 체크박스, 서명, 팜플렛 수령 확인 완료 여부

16. 첨부 문서

- Move-in Checklist 작성 및 서명
- Lead-Based Paint Disclosure 서명
- Amount Due at Signing 명확

총평 (법률 리스크 관점)

- **임차인 보호는 주법 최소 수준**
- 조기 해지, 수선 책임, 출입권에서 임대인 우위 계약
- 실무상 분쟁 가능 지점:
 - 보증금 공제
 - 가전 고장
 - 월별 “cursory inspection”
 - 출입권 남용