**ㅁ 보증금 있는 월세**

**ㅁ전세 ㅁ월세**

이 계약서는 법무부에서 국토교통부‧서울시․중소기업청 및 학계 전문가와 함께 민법, 상가건물 임대차보호법, 공인중개사법 등 관계법령에 근거하여 만들었습니다. **법의 보호를 받기 위해 【중요확인사항】(별지)을 꼭 확인하시기 바랍니다.**

**상가건물 임대차 표준계약서**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 임대인(이름 또는 법인명 기재)과 임차인(이름 또는 법인명 기재)은 아래와 같이 임대차 계약을 체결한다. | | | | | |
| |  | | --- | | **[임차 상가건물의 표시]** | | | | | | |
| **소 재 지** | |  | | | |
| **토 지** | | 지목 |  | 면적 | ㎡ |
| **건 물** | | 구조‧용도 |  | 면적 | ㎡ |
| **임차할부분** | |  | | 면적 | ㎡ |
| 유의사항: 임차할 부분을 특정하기 위해서 도면을 첨부하는 것이 좋습니다. | | | | | |
| |  | | --- | | **[계약내용]**  **제1조(보증금과 차임)** 위 상가건물의 임대차에 관하여 임대인과 임차인은 합의에 의하여 보증금 및 차임을 아래와 같이 지급하기로 한다. | | | | | | |
| **보 증 금** | 금 원정 ( ₩ ) | | | | |
| **계 약 금** | 금 원정 ( ₩ )은 계약시에 지급하고 수령함. 수령인 ( 인) | | | | |
| **중 도 금** | 금 원정 ( ₩ )은 년 월 일에 지급하며 | | | | |
| **잔 금** | 금 원정 ( ₩ )은 년 월 일에 지급한다. | | | | |
| **차임(월세)** | 금 원정 ( ₩ )은 년 월 일에 지급한다.  부가세 □ 불포함 □ 포함  (입금계좌: ) | | | | |
| **환산보증금** | **금 원정 (₩ )** | | | | |
| 유의사항:① 당해 계약이 환산보증금을 초과하는 임대차인 경우 확정일자를 부여받을 수 없고, 전세권 등을 설정할 수 있습니다 ② 보증금 보호를 위해 등기사항증명서, 미납국세, 상가건물 확정일자 현황 등을 확인하는 것이 좋습니다 ※ 미납국세‧선순위확정일자 현황 확인방법은 "별지“참조 | | | | | |

**제2조(임대차기간)** 임대인은 임차 상가건물을 임대차 목적대로 사용‧수익할 수 있는 상태로 년 월 일까지 임차인에게 인도하고, 임대차기간은 인도일로부터 년 월 일까지로 한다.

**제3조(임차목적)** 임차인은 임차 상가건물을(업종)을 위한 용도로 사용한다.

**제4조(사용·관리·수선)** ① 임차인은 임대인의 동의 없이 임차 상가건물의 구조․용도 변경 및 전대나 임차권 양도를 할 수 없다.

② 임대인은 계약 존속 중 임차 상가건물을 사용·수익에 필요한 상태로 유지하여야 하고, 임차인은 임대인이 임차 상가건물의 보존에 필요한 행위를 하는 때 이를 거절하지 못한다.

③ 임차인이 임대인의 부담에 속하는 수선비용을 지출한 때에는 임대인에게 그 상환을 청구할 수 있다.

**제5조(계약의 해제)** 임차인이 임대인에게 중도금(중도금이 없을 때는 잔금)을 지급하기 전까지, 임대인은 계약금의 배액을 상환하고, 임차인은 계약금을 포기하고 계약을 해제할 수 있다.

**제6조(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.

**제7조(계약의 해지)** ① 임차인은 본인의 과실 없이 임차 상가건물의 일부가 멸실 기타 사유로 인하여 임대차의 목적대로 사용, 수익할 수 없는 때에는 임차인은 그 부분의 비율에 의한 차임의 감액을 청구할 수 있다. 이 경우에 그 잔존부분만으로 임차의 목적을 달성할 수 없는 때에는 임차인은 계약을 해지할 수 있다.

② 임대인은 임차인이 3기의 차임액에 달하도록 차임을 연체하거나, 제4조 제1항을 위반한 경우 계약을 해지할 수 있다.

**제8조(계약의 종료와 권리금회수기회 보호)** ① 계약이 종료된 경우에 임차인은 임차 상가건물을 원상회복하여 임대인에게 반환하고, 이와 동시에 임대인은 보증금을 임차인에게 반환하여야 한다.

② 임대인은 임대차기간이 끝나기 3개월 전부터 임대차 종료 시까지 「상가건물임대차보호법」 제10조의4제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 함으로써 권리금 계약에 따라 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하여서는 아니 된다. 다만, 「상가건물임대차보호법」 제10조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 임대인이 제2항을 위반하여 임차인에게 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다. 이 경우 그 손해배상액은 신규임차인이 임차인에게 지급하기로 한 권리금과 임대차 종료 당시의 권리금 중 낮은 금액을 넘지 못한다.

④ 임차인은 임대인에게 신규임차인이 되려는 자의 보증금 및 차임을 지급할 자력 또는 그 밖에 임차인으로서의 의무를 이행할 의사 및 능력에 관하여 자신이 알고 있는 정보를 제공하여야 한다.

**제9조(재건축 등 계획과 갱신거절)** 임대인이 계약 체결 당시 공사시기 및 소요기간 등을 포함한 철거 또는 재건축 계획을 임차인에게 구체적으로 고지하고 그 계획에 따르는 경우, 임대인은 임차인이 상가건물임대차보호법 제10조 제1항 제7호에 따라 계약갱신을 요구하더라도 계약갱신의 요구를 거절할 수 있다.

**제10조(비용의 정산)** ① 임차인은 계약이 종료된 경우 공과금과 관리비를 정산하여야 한다.

② 임차인은 이미 납부한 관리비 중 장기수선충당금을 소유자에게 반환 청구할 수 있다. 다만, 임차 상가건물에 관한 장기수선충당금을 정산하는 주체가 소유자가 아닌 경우에는 그 자에게 청구할 수 있다.

**제11조(중개보수 등)** 중개보수는 거래 가액의 % 인 원(부가세 □ 불포함 □ 포함)으로 임대인과 임차인이 각각 부담한다. 다만, 개업공인중개사의 고의 또는 과실로 인하여 중개의뢰인간의 거래행위가 무효‧취소 또는 해제된 경우에는 그러하지 아니하다.

**제12조(중개대상물 확인․설명서 교부)** 개업공인중개사는 중개대상물 확인․설명서를 작성하고 업무보증관계증서(공제증서 등) 사본을 첨부하여 임대인과 임차인에게 각각 교부한다.

**[특약사항]**

|  |
| --- |
| ① 입주전 수리 및 개량, ②임대차기간 중 수리 및 개량, ③임차 상가건물 인테리어, ④ 관리비의 지급주체, 시기 |
| 및 범위, ⑤귀책사유 있는 채무불이행 시 손해배상액예정 등에 관하여 임대인과 임차인은 특약할 수 있습니다 |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
| **본 계약을 증명하기 위하여 계약 당사자가 이의 없음을 확인하고 각각 서명․날인 후 임대인, 임차인, 개업공인중개사는 매 장마다 간인하여, 각각 1통씩 보관한다. 년 월 일** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 임  대  인 | 주 소 |  | | | | | | | | | | | | | | 서명 또는 날인(인) |
| 주민등록번호  (법인등록번호) |  | | | | | | 전 화 |  | | 성 명  (회사명) | |  | | |
| 대 리 인 | 주 소 |  | | | | | 주민등록번호 |  | | 성 명 | |  | | |
| 임  차  인 | 주 소 |  | | | | | | | | | | | | | | 서명 또는 날인(인) |
| 주민등록번호  (법인등록번호) |  | | | | | | 전 화 |  | | 성 명  (회사명) | |  | | |
| 대 리 인 | 주 소 |  | | | | | 주민등록번호 |  | | 성 명 | |  | | |
| 개업공인중개사 | 사무소소재지 |  | | | | | | 사무소소재지 | |  | | | | | | |
| 사무소명칭 |  | | | | | | 사무소명칭 | |  | | | | | | |
| 대 표 | 서명 및 날인 | | | (인) | | | 대 표 | | 서명 및 날인 | | (인) | | | | |
| 등 록 번 호 |  | | | | 전화 |  | 등 록 번 호 | |  | | | | 전화 |  | |
| 소속공인중개사 | 서명 및 날인 | | (인) | | | | 소속공인중개사 | | 서명 및 날인 | | (인) | | | | |

별지)

**<계약 체결시 꼭 확인하세요.>**

**【당사자 확인 / 권리순위관계 확인 / 중개대상물 확인․설명서 확인】** ① 신분증‧등기사항증명서 등을 통해 당사자 본인이 맞는지, 적법한 임대․임차권한이 있는지 확인합니다. ② 대리인과 계약 체결 시 위임장‧대리인 신분증을 확인하고, 임대인(또는 임차인)과 직접 통화하여 확인하여야 하며, 보증금은 가급적 임대인 명의 계좌로 직접 송금합니다. ③ **중개대상물 확인․설명서**에 누락된 것은 없는지, 그 내용은 어떤지 꼼꼼히 확인하고 서명하여야 합니다. **【대항력 및 우선변제권 확보】** ① 임차인이 **상가건물의 인도와 사업자등록**을 마친 때에는 그 다음날부터 제3자에게 임차권을 주장할 수 있고, 환산보증금을 초과하지 않는 임대차의 경우 계약서에 **확정일자**까지 받으면, 후순위권리자나 그 밖의 채권자에 우선하여 변제받을 수 있습니다. ※ 임차인은 최대한 신속히 ① 사업자등록과 ② 확정일자를 받아야 하고, 상가건물의 점유와 사업자등록은 임대차 기간 중 계속 유지하고 있어야 합니다. ② **미납국세와 확정일자 현황**은 임대인의 동의를 받아 임차인이 관할 세무서에서 확인할 수 있습니다.

법의 보호를 받기 위한 중요사항! 반드시 확인하세요

|  |
| --- |
|  |

**<계약기간 중 꼭 확인하세요>**

**【계약갱신요구】** ① 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 임대인은 정당한 사유(3기의 차임액 연체 등, 상가건물 임대차보호법 제10조제1항 참조) 없이 거절하지 못합니다. ② 임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 5년을 초과하지 아니하는 범위에서만 행사할 수 있습니다. ③ 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 봅니다. 다만, 차임과 보증금은 청구당시의 차임 또는 보증금의 100분의 9의 금액을 초과하지 아니하는 범위에서 증감할 수 있습니다. ※ 환산보증금을 초과하는 임대차의 계약갱신의 경우 상가건물에 관한 조세, 공과금, 주변 상가건물의 차임 및 보증금, 그 밖의 부담이나 경제사정의 변동 등을 고려하여 차임과 보증금의 증감을 청구할 수 있습니다. **【묵시적 갱신 등】** ① 임대인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 임차인에게 갱신 거절의 통지 또는 조건 변경의 통지를 하지 않으면 종전 임대차와 동일한 조건으로 자동 갱신됩니다. ※ 환산보증금을 초과하는 임대차의 경우 임대차기간이 만료한 후 임차인이 임차물의 사용, 수익을 계속하는 경우에 임대인이 상당한 기간내에 이의를 하지 아니한 때에는 종전 임대차와 동일한 조건으로 자동 갱신됩니다. 다만, 당사자는 언제든지 해지통고가 가능합니다. ② 제1항에 따라 갱신된 임대차의 존속기간은 1년입니다. 이 경우, 임차인은 언제든지 계약을 해지할 수 있지만 임대인은 계약서 제8조의 사유 또는 임차인과의 합의가 있어야 계약을 해지할 수 있습니다.

|  |
| --- |
|  |
|  |

**<계약 종료시 꼭 확인하세요>**

**【보증금액 변경시 확정일자 날인】** 계약기간 중 보증금을 증액하거나, 재계약을 하면서 보증금을 증액한 경우에는 증액된 보증금액에 대한 우선변제권을 확보하기 위하여 반드시 **다시 확정일자**를 받아야 합니다. **【임차권등기명령 신청】** 임대차가 종료된 후에도 보증금이 반환되지 아니한 경우 임차인은 임대인의 동의 없이 임차건물 소재지 관할 법원에서 임차권등기명령을 받아, **등기부에 등재된 것을 확인하고 이사**해야 우선변제 순위를 유지할 수 있습니다. 이때, 임차인은 임차권등기명령 관련 비용을 임대인에게 청구할 수 있습니다.**【임대인의 권리금 회수방해금지】** 임차인이 신규임차인으로부터 권리금을 지급받는 것을 임대인이 방해하는 것으로 금지되는 행위는 ① 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자에게 권리금을 요구하거나, 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 수수하는 행위, ② 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로 하여금 임차인에게 권리금을 지급하지 못하게 하는 행위, ③ 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자에게 상가건물에 관한 조세, 공과금, 주변 상가건물의 차임 및 보증금, 그 밖의 부담에 따른 금액에 비추어 현저히 고액의 차임 또는 보증금을 요구하는 행위, ④ 그 밖에 정당한 이유 없이 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약의 체결을 거절하는 행위입니다. 임대인이 임차인이 주선한 신규임차인과 임대차계약의 체결을 거절할 수 있는 정당한 이유로는 예를 들어 ① 신규임차인이 되려는 자가 보증금 또는 차임을 지급할 자력이 없는 경우, ② 신규임차인이 되려는 자가 임차인으로서의 의무를 위반할 우려가 있거나, 그 밖에 임대차를 유지하기 어려운 상당한 사유가 있는 경우, ③ 임대차목적물인 상가건물을 1년 6개월 이상 영리목적으로 사용하지 않는 경우, ④ 임대인이 선택한 신규임차인이 임차인과 권리금 계약을 체결하고 그 권리금을 지급한 경우입니다.

|  |
| --- |
|  |