**상가 임대차 계약서**

**[임대차목적물의 표시]**

 소재지 : 시 구 동 번지

 ( )층 ( )호 용 도 : ( ) 업 종 : ( )

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 임대 점포 면적 | 전 용 면 적 | 공 용 면 적 | 면 적 합 계 |
|  m2 |  m2 |  m2 |
| 임 대 보 증 금 | 금 원정 (￦ ) 부가가치세 포함 |
| 월 임 대 료 | 금 원정 (￦ ) 부가가치세 포함 |
| 임 대 차 기 간 | 20OO년 O월 O일 ~ 20OO년 O월 O일 (OO개월) |

 위 표시 상가 건물을 임대차 함에 있어 임대인 OOO를 “갑”이라 칭하고 임차인 OOO를 “을”이라 칭하여 다음과 같이 임대차계약을 체결하고, 이를 증명하기 위하여 이 계약서 2통을 작성, 기명 날인한 후 각 1통씩 보관하기로 한다.

**제 1 조(임대보증금)**

 1. “을”은 임대보증금을 아래와 같이 지급 기일에 “갑”에게 지급하여야 한다.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 구 분 | 계 약 금 | 잔 금 | 계 |
| 지 급 기 일 | 계 약 시 | 임대차 개시일 3일전( 년 월 일) |   |
| 금 액 |  |  |  |

 2. “을”은 잔금을 아래의 은행 계좌에 무통장 입금으로 “갑”에게 지급하여야 한다.

 은 행 : ( ) 계좌번호 : ( )

 예 금 주 : ( )

 3. “갑”의 관계인 및 직원은 임대보증금을 직접 수령하지 않으며 “을”이 제2항의 계좌로 입금하지 않은 임대보증금은 인정받을 수 없다.

 4. “을”은 임대차 기간 동안 임대보증금을 “갑”에게 예치하여야 하며, 그 예치기간 동안 이자는 발생하지 아니한다.

 5. 임대차계약의 종료 또는 해약 후 “을”은 임대차목적물을 “갑”에게 명도하고 “갑”은 그 명도일 후 05일 이내에 “을”이 “갑”에게 예치한 임대보증금 중 “을”의 부담에 속하는 제비용과 제세공과금 및 채무를 공제한 금액을 “을”에게 반환한다. 또한 “을”의 변제충당 순서는 원상복구비, 임대료, 관리비, 제세공과금의 순으로 공제(연체료, 과태료 포함)한다.

 6. “을”은 임대보증금으로 관리비 기타 제비용에 충당할 수 없으며 반환청구권을 타인에게 양도하거나 질권 기타 담보로 제공하지 못한다.

 7. “을”이 제1항의 임대보증금의 지급 기일을 지체할 때에는 “을”은 그 경과일수에 대하여 연 OO%의 연체 요율을 적용하여 산정된 연체료를 가산한 금액을 “갑”에게 지급하여야 하고, “갑”은 연체료, 임대보증금의 순으로 변제 충당한다. 단, 이 연체료는 “갑”에게 전액 귀속되며 “갑”이 “을”에게 반환해야 하는 임대보증금에는 가산되지 아니한다.

**제 2 조(임 대 료)**

 1. “을”은 월 임대료를 매월 5일까지 제1조에서 정한 계좌로 “갑”에게 당월 분 임대료를 선급 하여야 한다.(매월 5일이 공휴일인 경우 익일) 단, 임대차기간 동안의 임대료 전액을 일시불로 “갑”에게 지급할 경우에는 “갑”이 지정한 기일에 지급하여야 한다.

 2. “을”이 월 임대료를 제1항의 기일까지 “갑”에게 지급하지 않은 때에는 체납된 월 임대료 금액에 연 OO%의 이율에 의한 연체료를 가산하여 지급한다.

 3. 임대차 기간이 월 도중에 개시 또는 종료되는 경우에 월 임대료는 일수에 따라 계산한다.

 4. “을”이 임대료를 지체하거나 지급하지 않을 시는 제2항의 연체료를 가산한 금액을 임대료 지급 시까지의 합산한 금액 총액을 임대보증금에서 공제한다.

 5. “을”이 임대차기간 개시일에 입주하지 못할지라도 임대료는 임대차기간 개시일로부터 기산한다. 단, “갑”이 임대차기간 개시일까지 임대차목적물을 임차인에게 명도하지 못할 경우에는 그 후 “을”이 실제로 임대차목적물을 명도 받은 일자로부터 임대료를 기산한다.

 6. “을”이 제1항에 의거 임대료를 지급하여야 함에도 불구하고 임대료 지급을 2개월 이상 연체하였을 경우 “갑”은 사전최고 등 절차 없이 계약해지, 해제 및 단전, 단수, 난방공급의 중단 등 조치를 취할 수 있으며 “을”은 이에 하등의 이의를 제기치 못한다.

**제 3 조(임대료 조정)**

 임대차기간 만료 시 재계약은 체결치 않고 임대차목적물 판매를 원칙으로 하되 “갑”이 부득이 재임대 하여야 할 것으로 판단되는 경우 기존 임차인인 “을”에게 재계약 우선권을 부여하고 임대료 조정은 임대료에 대하여 상한선 10% 이내에서 상호 협의 조정한다.

**제 4 조(권리양도 및 전대의 금지)**

 1. “을”은 제3자에게 이 계약상의 “을”의 권리를 양도 또는 담보제공 하거나 임대차목적물의 전부나 일부를 전대할 수 없다.

 2. “을”은 “갑”의 서면 동의 없이 “을” 이외의 제3자로 하여금 임대차목적물을 사용케 하거나 제3자의 재실명의를 게시할 수 없다.

**제 5 조(임대차 기간 중 매매)**

 “갑”은 이 임대차계약 기간 중 임대차목적물을 “을” 이외의 제3자에게 매도할 수 있으며 “갑”은 이 계약에 의한 권리, 의무를 이 임대차목적물의 매수자에게 승계 시키도록 한다.

**제 6 조(계약해제 및 위약금)**

 1. “을”이 아래 각호에 해당할 경우에는 “을”은 기한의 이익을 상실하고 “갑”은 “을”에게 7일 이상의 유예기간을 두어 최고를 한 후 그 이행이 없을 경우 이 계약을 해지 또는 해제할 수 있다.

 (1) 임대료를 지급기일로부터 5일 이상 연체하였을 때

 (2) “을”의 귀책사유로 인해 임대차 목적물을 사용할 수 없거나 훼손할 경우

 (3) 전업, 휴업 또는 폐업하거나 기타 계약상의 의무를 이행할 능력이나 이행할 의사가 없다고 “갑”이 인정할 만한 객관적인 사실이 있을 경우

 (4) 제3자로부터 압류, 가압류, 가처분 등 보전처분과 경매 등의 강제집행을 당하거나 파산신청이 있을 경우

 (5) 영업정지 이상의 행정처분을 받은 경우

 (6) “을”이 발행, 배서, 보증한 어음, 수표 등이 부도처리될 경우

 (7) 제4조에 위반한 경우

 (8) 계약 당시의 업종을 변경하여 임대목적의 유지가 어려울 때

 (9) 이 계약을 위반하였을 때

 2. 제1항의 각 호에 의하여 이 계약이 해지 또는 해제될 경우에는 “갑”은 “을”이 지급한 임대료 전액을 반환하지 아니하며, 기 지급한 임대료에 대한 이자 및 기 지급한 연체료도 반환하지 아니한다.

**제 7 조(등 기)** 이 계약상의 임대차는 이를 등기하지 아니한다.

**제 8 조(관리비 및 제세공과금 등)**

 1. “을”은 입점 전에 “갑” 또는 “갑”이 정하는 관리인과 임대차목적물의 관리에 관한 계약을 체결하고 동 관리규정에 따라 부과되는 관리비(직접경비, 공동경비, 간접경비 등)를 부담하여야 하며 입점 초기에 부과하는 선수관리비를 지급하여야 한다.

 2. 관리비는 점포 계약면적에 비례하여 산출하며, 사용실적을 계측할 수 있는 비용은 사용실적에 따라 부과한다.

 3. “을”은 관리비 등을 체납한 경우 체납금액의 5%에 해당하는 과태료를 가산하여 지급하여야 하며, 해당 월을 초과하여 체납한 경우 매월 체납금액의 5%에 해당하는 과태료를 추가 지급하여야 한다.

 4. “을”이 임대차 목적물에 대하여 “을”의 영업으로 인한 제세공과금(단, 재산세 제외)은 “갑”의 명의로 부과된다 하더라도 “을”이 이를 전액 납부하여야 한다.

 5. “을”은 공동의 목적으로 시행하는 판촉비 및 광고비, 영업상 발생되는 제경비 등을 부담하여야 한다.

 6. “을”은 임대차 기간 동안 임대차목적물을 사용하지 않을 경우에도 제1항 내지 제5항의 비용을 부담하여야 한다.

**제 9 조(입점 및 개점)**

 “을”은 임대료지급 기일에 임대료를 지급하고 입점 및 개점을 하여야 하며, 이 계약에 의한 임대차 개시일 이후부터는 입점 여부와 관계없이 관리비를 부담하여야 하며, 미입점에 따른 내부시설의 제반 훼손에 대하여는 “을”의 책임으로 한다.

**제10조 (용도 및 업종)**

 1. 업종의 경합이 있을 시 “을”은 입점자 상호 협의 하에 처리하여야 한다.

 2. “을”은 임대차목적물에 대하여 “을”의 책임과 비용으로 허가관청의 인. 허가를 득하고 영업을 하여야 한다.

**제11조 (임대차 목적물의 명도)**

 임대차기간의 만료, 계약의 해지, 해제 기타 사유로 인하여 이 계약이 종료된 때에는 “을”은 지체 없이 아래 각 호에 따라 임대차목적물 및 제반서류를 “갑”에게 명도 하여야 한다.

 (1) “을”은 임대차기간이 만료되거나 이 계약이 해제 또는 해지되었을 때에는 “을”이 설치한 시설물을 이 계약 종료일로부터 3일 이내에 “을”의 비용부담으로 철거하여 계약 전 상태로 원상 복구하여 “갑”에게 명도 하여야 한다. 또한 “을”이 원상복구를 완료하지 않을 시 “갑”이 임의로 이를 복구할 수 있으며, 복구에 소요된 비용은 “을”이 부담한다.

 (2) “을”이 이 계약 종료일로부터 3일 이내에 임대차목적물 내에 있는 소유물을 반출치 않을 때에는 “갑”은 이에 대하여 적절한 조치를 취할 수 있으며 그 비용은 “을”이 부담하고, 조치 후 3일이 경과하여도 “을”이 소유물에 관하여 하등의 조치를 취하지 않을 경우 “갑”은 임의로 매각 또는 기타의 방법으로 이를 처분하고 그 비용을 소요비용에 우선 충당할 수 있다.

 (3) “을”이 이 계약 종료일 이후에도 임대차목적물을 명도하지 않을 때에는 계약종료일의 다음날로부터 명도한 날까지의 기간 동안 임대료와 관리비의 150%에 상당하는 금액을 불법점유에 대한 배상금으로 “갑”에게 지급하여야 한다. 이때 임대료는 임대보증금에 그 당시 중소기업은행 정기예금 이율을 곱한 금액을 일할 계산하여 산정한다.

 (4) 제3호의 규정에도 불구하고 “갑”은 이 계약 종료일의 다음날로부터 단전, 단수, 난방공급의 중단과 명도를 위하여 임대차목적물의 명도 단행 가처분 등 필요한 조치를 취할 수 있고 “을”은 이를 수인하여야 한다.

 (5) “을”은 어떠한 명목으로도 임대차목적물의 설비 등에 대하여 지출한 금액, 기타 이전료, 권리금, 퇴거비등을 “갑”에게 청구할 수 없으며, 또한 제3자에게도 그 권리를 주장하거나 양도할 수 없다.

 (6) “을”은 이 계약서 원본 및 임대료 지급 영수증 원본 일체를 “갑”에게 이 계약종료 시 즉시 반환하여야 한다.

**제12조 (설비, 간판의 설치 등)**

 1. “을”은 임대차목적물을 현 상태로 인수하여야 하며, 영업에 필요한 내부시설은 기존 시설의 구조 및 형태를 변경하지 않는 범위 내에서 “갑”의 서면승인 및 감독 하에 “을”의 비용으로 설치할 수 있다.

 2. “을”은 내부 인테리어 및 간판설치 시 “갑”이 지정하는 위치에 “갑”이 정하는 양식과 규격에 따라 “을”의 비용으로 설치하여야 한다.

 3. “갑”은 “을”의 영업권리권 및 시설설치비를 인정하지 아니한다.

**제13조 (사용의 제한)**

 “을”은 이 계약 시 약정한 용도에 한하여 상행위를 하여야 하며, 아래 각 호의 행위를 하지 못한다.

 (1) 각종 폭발물, 인화물질 및 인체에 유해하고 불쾌감을 주는 물품의 반입 또는 보관행위

 (2) 공중에 불쾌감을 주거나, 통로와 기타 공용면적에 설치된 공동시설의 사용에 방해가 되는 행위

 (3) “갑”이 공급하거나 인정하는 것 이외에 냉. 난방용 기자재를 반입 사용하는 행위

 (4) “갑”이 설치한 구조물, 기구 또는 시설물 파손, 오염 또는 변경하는 행위

 (5) 주거 목적으로 사용하는 행위

**제14조 (단체구성의 금지)**

 “을”은 임대차기간 중 “갑”의 사전승인 없이 임의단체의 조직을 구성할 수 없으며 일체의 집단교섭 행위를 할 수 없다.

**제15조 (화재보험의 가입)**

 “을”은 임대개시일 이후 즉시 “화재로 인한 재해보상과 보험가입에 관한 법률”에 의한 화재보험에 가입하여야 하며, 가입하지 아니함으로써 화재 기타 이와 유사한 재해로 발생되는 제반 손해는 “을”이 책임진다.

**제16조 (“갑”의 면책사항)**

 1. 도난, 천재지변 기타 불가항력적 사유로 인한 사고에 대한 책임은 “갑”이 지지 아니한다.

 2. “을”의 귀책사유로 인한 화재, 도난 등에 의한 사고 및 건물의 훼손, 인접 점포의 손해는 “을”의 고의, 과실유무에도 불구하고 “을”이 민. 형사상 책임을 진다

**제17조 (손해배상 의무)**

 “을” 또는 “을”의 고객이 고의 또는 과실로 “갑”의 재산 또는 공용부분을 훼손하였을 때에는 “을”은 “갑”의 손해를 전액 배상한다.

**제18조 (제소전 화해조서)**

 1. “갑” 과 “을”은 이 계약의 이행을 위하여 제소전 화해절차를 밟기로 하고 “을”은 이에 대한 소송 위임장에 기명 날인하여 “갑”에게 제출한다.

 2. “을”은 이에 소요되는 비용을 “갑”과 공동으로 부담하기로 한다.

**제19조 (기 타)**

 1. 임대차기간 만료 시 “갑”은 재계약을 체결치 않고, 임대차목적물의 매각을 원칙으로 한다.

 2. “을”은 이 계약체결 후 주소변경이 있을 때에는 10일 이내에 “갑”에게 그 사실을 서면으로 통보하거나 변경된 주소지의 주민등록등본 1통을 제출하여야 한다. 만약 이를 이행하지 아니할 경우에는 “갑”이 “을”에 대한 모든 통지는 이 계약서상의 주소지에 도달함으로써 그 효력이 발생한 경우로 보며, 이로 인한 “을”의 제반 불이익은 “갑”이 책임지지 아니한다. 또한 이 계약서상의 주소가 부정확한 경우도 이와 같다.

 3. 이 계약서에 명시되지 아니한 사항은 상호 합의하여 결정하되 협의되지 아니한 사항은 일반관례에 따른다.

 4. 이 계약에 관하여 분쟁이 발생할 경우에는 서울지방법원을 제1심 관할법원으로 한다.

20OO년 O월 O일

 **임대인(갑)**

 주 소 :

 성 명 : (인)

 **임차인(을)**

 상 호 :

 주 소 :

 대표(이사) : (인)

 전화번호 : (자택) (직장)

 주민등록번호:

 사업자등록번호:

 업 종(업태) :