

이 계약서는 법무부에서 국토교통부·서울시·중소벤처기업부·소상공인진흥공단 등 유관 기관 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

보증금 있는 월세
전세 월세

임대인(이름 또는 법인명 기재)과 임차인(이름 또는 법인명 기재)은 아래와 같이 임대차 계약을 체결한다

[임차 상가건물의 표시]

소재지			
토지	지목	면적	m ²
건물	구조·용도	면적	m ²
임차할부분		면적	m ²

유의사항: 임차할 부분을 특정하기 위해서 도면을 첨부하는 것이 좋습니다.

[계약내용]

제1조(보증금과 차임 및 관리비) 위 상가건물의 임대차에 관하여 임대인과 임차인은 합의에 의하여 보증금과 차임 및 관리비를 아래와 같이 지급하기로 한다.

보증금	금	원정(W)	
계약금	금	원정(W)은 계약시에 지급하고 수령함. 수령인 (인)	
중도금	금	원정(W)은 _____년 _____월 _____일에 지급하며	
잔금	금	원정(W)은 _____년 _____월 _____일에 지급한다	
차임(월세)	금	원정(W)은 매월 _____일에 지급한다. 부가세 <input type="checkbox"/> 불포함 <input type="checkbox"/> 포함 (입금계좌:)	
환산보증금	금	원정(W)	
관리비	(정액인 경우) 총액 금 원정(W) 월 10만원 이상인 경우 세부금액 기재		
	1. 일반관리비	금 원정(W)	2. 전기료 금 원정(W)
	3. 수도료	금 원정(W)	4. 가스 사용료 금 원정(W)
	5. 수선·유지비	금 원정(W)	6. 청소비 금 원정(W)
	7. 총당금	금 원정(W)	8. 기타관리비 금 원정(W)
	(정액이 아닌 경우) 관리비의 항목 및 산정방식을 기재(예: 점포/호실별 사용량 비례, 점포/호실수 비례)		
	(임차인이 직접 납부하는 공과금이 있는 경우) 임차인이 직접 납부하는 공과금을 기재(예: 전기료, 수도료는 임차인이 별도로 직접 납부한다.)		

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.

임대인	주 소							서명 또는 날인①	
	주민등록번호 (법인등록번호)			전 화			성 명 (회사명)		
	대 리 인	주 소			주민등록번호				성 명
임차인	주 소							서명 또는 날인①	
	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	①		대 표	서명 및 날인	①		
	등 록 번 호			전화			등 록 번 호		
	소속공인중개사	서명 및 날인	①		소속공인중개사	서명 및 날인	①		

법의 보호를 받기 위한 중요사항! 반드시 확인하세요

< 계약 체결 시 꼭 확인하세요 >

【대항력 및 우선변제권 확보】

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.

< 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 10년을 초과하지 아니하는 범위에서만 행사할 수 있습니다.
- ③ 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 봅니다. 다만, 차임과 보증금은 청구 당시의 차임 또는 보증금의 100분의 5의 금액을 초과하지 아니하는 범위에서 증액할 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.

【차임 등의 증감청구권】

차임 또는 보증금이 임차건물에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 제1급강영병 등에 의한 경제사정의 변동으로 인하여 상당하지 아니하게 된 경우에는 당사자는 장래의 차임 또는 보증금에 대하여 증감을 청구할 수 있습니다. 그러나 증액의 경우에는 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율(5%)을 초과하지 못합니다.

< 계약종료 시 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.