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]

소자	대 지								
토	지	지목		면적	m²				
건	물	구조·용도		면적	m²				
임차할부분				면적	m²				
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.

		1 71 - 0171.	<u> </u>								
보 증 금	급			원정(₩	₹)			
계 약 금	금 원정(₩)				계약/	시에 지급	영함. 수령인	<u>!</u> (인)		
중 도 금	금 원정(₩))은		년년		월	_일에	지급하며		
잔 금	금 원정(₩					년_		월	일에	지급한다	
차임(월세)	금 (입금계좌:)은	매월	일에 기	지급한다.	부가세 🗆 ()	불포함	□ 포함			
환산보증금	금	원정(₩	∀))					
	(정액인 경우) 총 월 10만원 이상 1. 일반관리비	인 경우 세! 금	원정(₩	원정) ,	2. 3	전기료	n J 8D)	
관 리 비	3. 수도료 5. 수선·유지비 7. 충당금	no no no	원정(₩ 원정(₩ 원정(₩)	6. 8	가스 사용 청소비 기타관리	면 월 일에 X에 지급한다. 부가세 □ 불포함) 에 지급한다. 부가세 □ 불포함)))			
	(정액이 아닌 경우) 관리비의 항목 및 산정방식을 기재(예: 점포/호실별 사용량 비례, 점포/호실수 비례)										
	(임차인이 직접 임차인이 직접 닡				•	수도료는	임차인0	별도로 즈	접 납	부한다.)	
유의사항: ①	당해 계약이 환산보	증금을 초과	하는 임대차인	기 경우	확정	일자를 부	.여받을 :	 수 없고. 전	세권 원	등을 설정	

유의사항: ① 당해 계약이 환산보증금을 초과하는 임대차인 경우 확정일자를 부여받을 수 없고, 전세권 등을 설정 할 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 임	임대차 목적대로	사용·수익할 수	있는 상태로 _	원
일까지 임차인에게 인도하고, 임대차기간은	은 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 임대인이임차 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 6개월 전부터 임대차 종료 시까지 「상가건물임대차보호법」 제10조의4 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 함으로써 권리금 계약에 따라 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하여서는 아니 된다. 다만, 「상가건물임대차보호법」 제10조 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.
 - ③ 임대인이 제2항을 위반하여 임차인에게 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다. 이경우 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]

※ 조정 관련 특약

- ① 상가 임대차 계약과 관련하여 분쟁이 있는 경우 임대인 또는 임차인은 법원에 소를 제기하기 전에 먼저 상가건물 임대차분쟁조정위원회에 조정을 신청하여야 한다(□동의 / □부동의).
- ② 임차인이 상가건물임대차분쟁조정위원회에 상가 임대차 계약과 관련한 조정을 신청한 경우, 임대인은 조정 절차에 성실하게 응해야 한다(□동의 / □부동의).
- 참고) 상가건물임대차분쟁조정위원회 조정을 통할 경우 60일(최대90일) 이내 신속하게 조정 결과를 받아볼 수 있습니다.

※ 해지권 특약

- ① 임차인은 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제49조제1항제2호에 따른 집합 제한 또는 금지 조치를 3개월 이상 받음으로써 발생한 경제사정의 중대한 변동으로 인하여 폐업한 경우에는 임대차계약을 해지할 수 있다.
- ② 제1항에 따른 해지는 임대인이 계약해지의 통고를 받은 날부터 3개월이 지나면 효력이 발생한다(□동의 / □부동의).

※ 연체 관련 특약

- ① 코로나19 또는 그에 준하는 감염병으로 임차인이 집합금지조치 또는 집합제한조치를 받은 경우 그 기간 동안 연체한 차임액은 제10조제1항제1호, 제10조의4제1항 단서 및 제10조의8의 적용에 있어서는 차임연체액으로 보지 아니한다.
- ② 전항에 따라 연체한 것으로 보지 아니하는 차임액은 6개월분을 초과할 수 없다(□동의 / □부동의).

	주	소												
임대인	주민등록번. (법인등록번.				전	전 화			성 명 (회사명)			서명 또는 날인⑩		
	대 리	인	주 소			주민등	주민등록번호			성명				
	주 소													
임 차 인	주민등록번. (법인등록번.						전	화			성 명 (회사명)			서명 또는 날인@
	대 리	인	주 소				주민동	등록번호			성 명			
	사무소소재	지					人	ㅏ무소소	재지					
개 업	사 무 소 명	칭					사	무소	명 칭					
공 인 중	대 .	丑	서명 및 날	인		@	다	1	丑	서명 및 날인				@
기 사	등 록 번	호		•	전화		ulo	록 반	호				전화	
	소속공인중기	개사	서명 및 날연	<u> </u>		ପ୍ର	소속	흥공인 등	중개사	서명 및 날인				<u>(1)</u>

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, 환산 보증금을 초과하지 않는 임대차의 경우 계약서에 **확정일자**까지 받으면, 후순위권리자나 그 밖의 채권자에 우선 하여 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 제1급감염병 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.