

임대차계약서

부동산의 표시

소재지 : _____
 건물의 표시 구조 및 용도 : _____ 면적 : _____ m²
 임대할 부분 : _____
 (임대할 부분이 건물의 일부인 경우에는 도면을 작성하여 붙인다)

당사자의 표시

임대인 이름(회사이름과 대표자) : _____
 주소(회사본점이 있는 곳) : _____
 주민등록번호(사업자등록번호) : _____
 전화번호 : _____
 임차인 이름(회사이름과 대표자) : _____
 주소(회사본점이 있는 곳) : _____
 주민등록번호(사업자등록번호) : _____
 전화번호 : _____

임대인과 임차인은 다음과 같이 임대차계약을 맺는다.

제1조(보증금 및 그 지급시기) 임대차부동산에 대한 임대차보증금 및 그 지급시기를 아래와 같이 한다.

임대차보증금 _____ 원(W _____)
 계약금 _____ 원은 계약시에 지급하고,
 [받은 사람의 확인: _____ (서명 또는 인)]
 중도금 _____ 원은 200__년 __월 __일에 지급하며,
 잔금 _____ 원은 200__년 __월 __일에 지급하기로 한다.

제2조(월세)

① 임차인은 월세 (부가가치세 포함) _____ 원(W _____)을 매월 _____ 일

에 (선불, 후불)로 지급하기로 한다.

- ② 임차인은 보증금이 남아 있다는 이유로 월세의 지급을 거절하지 못한다.

제3조(관리비 등) 임차인이 월세 이외에 부담하는 부분은 다음과 같다.

- ① 관리비 :
- ② 관리비 외 다음 항목 :

제4조(부동산의 인도 및 임대차기간 등)

- ① 임대인은 임대차부동산을 이 임대차계약 체결 당시의 상태로 ____년 __월 __일에 임차인에게 인도하여야 하며, 임대차기간은 인도된 날로부터 ____년 __월 __일까지로 한다.
- ② 임대인과 임차인은 임대차부동산을 인도받은 날로부터 ____년 __월 __일까지 기간 동안 시설물설치 등 영업 준비를 위한 기간으로 인정하여 위 기간 동안의 월세를 월 _____원으로 감액하는 데 합의한다.

제5조(업종의 지정)

- ① 임차인은 임대차부동산을 _____ 업종의 영업을 하는 용도로 사용하여야 하며 다른 용도로 사용하여서는 안 된다.
- ② 임차인이 임대차부동산에서 영업하는 데 필요한 행정절차는 임차인의 책임으로 하며, 인허가 등의 문제로 영업하지 못하는 경우라도 이로 인한 불이익은 임차인이 부담하며 임대인에게 그 책임을 묻지 아니한다.
- ③ 임차인은 임대인의 동의 없이 위 지정된 업종을 변경할 수 없다.

제6조(구조 또는 용도의 변경, 양도 등의 금지)

- ① 임차인은 임대인의 동의 없이 임대차부동산의 구조나 용도를 변경할 수 없다.
- ② 임차인은 임대인의 동의 없이 임대차부동산의 전부나 일부를 자신이 임대인의 자격으로 다른 사람에게 다시 임대(전대)하거나, 임차권을 양도할 수 없고, 임대차보증금 반환채권을 다른 사람에게 양도하거나 질권, 기타 담보로 제공할 수 없다.

제7조(계약해지권)

- ① 임대인은 임차인이 월세(제2조)를 ____회 이상 연체할 때(반드시 연속적인 연체가 아니라도 해당된다)는 이 계약을 해지할 수 있다.
- ② 임대인 또는 임차인이 이 계약에서 정한 의무를 이행하지 아니하는 경우 그 상대방은 이 계약을 해지할 수 있다.

제8조(계약의 자동연장)

- ① 임대인 또는 임차인이 이 계약에서 정한 임대차기간이 끝나기 전 6월에서 1월까지 사이

에 상대방에게 ‘임대차계약을 더 이상 연장하지 아니하겠다’ 또는 ‘계약조건을 변경하는 조건으로 다시 임대차계약을 체결하겠다’는 뜻을 통지하지 아니할 때에는 이 계약과 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다.

- ② 위 ①의 경우 임차인은 언제든지 임대인에 대하여 계약해지를 통지할 수 있고, 그 계약해지의 효력은 임대인이 그 통지를 받은 날부터 3월이 경과함으로써 발생한다.

제9조(계약 종료시 의무)

- ① 임차인은 자신의 비용으로 임대차부동산을 원래의 상태로 복구하여 임대인에게 반환한다.
- ② 임대인은 임대차보증금을 임차인에게 반환하되, 그 금액은 연체된 월세 등 임대차에 따른 임차인의 모든 채무를 공제한 금액으로 한다.

제10조(권리금) 임차인은 임대차부동산에 대하여 어떠한 명목으로도 권리금 또는 시설에 대한 프리미엄 등을 임대인에게 요구하거나 받아서는 아니되며, 이에 대하여 임대인은 일체의 책임을 지지 아니한다.

제11조(손해배상) 임차인의 영업행위로 인하여 임대인에게 행정처분 등의 불이익이 발생할 경우에는 임차인은 그로 인한 손해를 배상하여야 한다.

제12조(불가항력) 화재, 도난, 천재지변, 지진 등 불가항력으로 인하여 임차인에게 손해가 발생한 경우 임대인은 책임을 지지 아니한다.

제13조(특별히 정하는 사항)

- ① _____
- ② _____
- ③ _____

20__년 __월 __일

임대인 _____ (서명 또는 인)
대리인 _____ (서명 또는 인)
(대리인의 주민등록번호: _____)

임차인 _____ (서명 또는 인)

대리인 _____ (서명 또는 인)

(대리인의 주민등록번호: _____)

작성방법 및 해설 - 임대차계약서

▶ 계약 체결 전 확인사항

계약을 체결하기 전에 최소한 다음 사항을 반드시 확인하여야 합니다.

- ① 등기부를 발급받아 보고 임대인이 등기부상 소유자로 등기된 사람인지를 확인하고, 신분증을 보고 그 사람이 맞는지를 확인하여야 합니다.
- ② 등기부등본을 발급받아 그 부동산에 대하여 저당권 등 제한물권이나 가압류, 가처분 등 처분제한 등기 등이 없는지 확인하여야 합니다.
- ③ 임차인은 전기, 가스, 수도 등의 요금 납부 영수증을 통하여 각종 공과금 등이 미납된 것이 없는지 확인하여야 합니다.

▶ 계약체결 후 전입신고 등 안내

① 주택의 경우

- 임차인이 주택을 인도받고 주민등록(전입신고)을 마친 때에는 그 다음날로부터 대항력이 생기고, 여기에 더하여 확정일자를 갖춘 경우에는 경매(공매) 등의 절차에서 후순위권리자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리가 있습니다. 따라서, 가능하면 신속히 전입신고와 확정일자를 받아두는 것이 유리합니다.

- 주택임대차계약서에 대한 확정일자는 등기소, 동사무소(동사무소에서는 ㉠임차인의 전입신고시, ㉡임차인의 전입신고가 먼저 이루어지고 그 이후에 주택임대차계약서에 확정일자를 청구하는 경우, ㉢주택임대차계약서에 확정일자를 부여받은 후 계약기간 만료로 계약을 갱신하거나 기존 계약내용의 일부(보증금의 증감 등)를 변경하여 갱신계약서나 변경계약서에 확정일자를 청구하는 경우에 확정일자를 부여함} 및 공증인사무실에서 부여받을 수 있습니다. 그 중 등기소에서 부여하는 확정일자는 전국의 어느 등기소에서나 관할에 관계없이 확정일자를 부여하므로 가까운 등기소 아무 곳이나 방문하여 신청하실 수 있습니다. 필요한 서류는 임대차계약서 원본을 가지고 가지면 되고, 따로 필요한 서류는 없습니다.

② 상가의 경우

- 일정한 보증금(2006년 12월 서울지역 기준으로 240,000,000원) 이하의 임차인이 상가건물

을 인도받고 세무서에 사업자등록을 신청한 때에는 그 다음날로부터 대항력이 생기고, 여기에 더하여 관할세무서장으로부터 확정일자를 받은 경우에는 경매(공매) 등의 절차에서 후순위권리자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리가 있습니다. 따라서, 가능하면 신속히 사업자등록을 신청하고 확정일자를 받아두는 것이 유리합니다. 상가에 대하여는 관할세무서장에게 사업자등록을 신청하고 확정일자를 받아야 한다는 점을 유의하여야 합니다.

▣ 작성방법 및 해설

계약서를 작성하시기 전에 다음의 사항을 먼저 읽어보시면 도움이 됩니다.

■ 부동산의 표시

- 등기부를 발급받거나 인터넷으로 열람하여 보고, 부동산의 표시를 등기부의 표제부 중 ‘표시란’에 기재된 것과 동일하게 기재하여야 합니다.
- 소재지는 그 건물이 소재하는 시·구·읍·면·동과 그 번지를 기재합니다. 등기부등본의 ‘소재지번란’에 기재된 내용을 보고 기재하시면 됩니다.
- 건물인 경우 구조 및 용도와 면적을 기재합니다. 등기부등본 제일 앞면을 보시면 ‘건물내역’이 있습니다. 이곳에 있는 내용을 기재하시면 됩니다.
- 집합건물(통상 아파트, 연립, 다세대 등이 집합건물에 해당하는데, 등기부등본을 보시면 제일 앞면에 ‘집합건물’이라고 표시되어 있습니다)에 대하여는 등기부등본 표제부에 기재된 동과 호수를 정확히 기재하여야 합니다.
- 부동산의 일부분만이 목적물인 경우는 임대차목적물을 명확히 특정하여 분쟁의 소지를 없애기 위하여 임대차계약서에 그 임차부분에 관한 도면을 작성하여 첨부하는 것이 바람직합니다.

■ 당사자의 표시

- 임대인은 부동산을 빌려주는 사람을 말합니다. 임대인은 등기부상 소유자로 기재되어 있는 사람이어야 함이 원칙입니다.
- 임차인은 부동산을 빌리는 사람을 말합니다.
- 계약당사자가 개인이 아닌 회사(법인 등)인 경우에는 대표자 개인이 계약당사자인 것으로 오인되지 아니하도록 반드시 회사(법인 등)의 명칭과 대표자의 이름을 기재하여야 합니다.
- 임대인 또는 임차인이 2인 이상인 경우(예를 들면 부부 공유의 부동산을 임대하거나 부부 공동으로 부동산을 임차하는 경우)에는 모든 당사자를 ‘임대인란’ 또는 ‘임차인란’에 기재하여야 합니다.

■ 대리인과 계약을 체결하는 경우

- 계약당사자 본인과 직접 계약을 체결하는 경우에는 인적사항의 동일성을 확인하는 것만으로도 충분하나, 대리인이 본인을 대리하여 계약을 체결하는 경우에는 대리인 자격을 표시한 다음 대리인의 인적사항을 기재하고 대리인의 신분증과 대조하여 두는 것이 차후에 발생할지도 모르는 분쟁을 예방하는 데 도움이 됩니다.

- 또한 대리인과 계약을 체결할 때에는 대리인에게 본인을 대리할 수 있는 권한, 즉 대리권이 있음을 증명할 수 있는 증거서류를 받아두어야 합니다. 대리권을 증명하는 서류는 원칙적으로 위임장(본인의 인감증명서와 동일한 인영이 날인되어 있고, 위임의 범위가 명확히 기재되어 있는 위임장)이어야 합니다. 실제 거래관행상 본인과 대리인이 부부관계이거나 직계존비속의 관계에 있는 경우 신분관계를 증명하는 주민등록등본이나 호적등본만을 믿고 별도로 위임장을 받지 않는 경우가 있으나 신분관계가 있다고 하여 당연히 대리권이 있다고 인정받는 것은 아니므로 유의하여야 합니다.

■ 제1조(보증금 및 그 지급시기)

- 임대차보증금과 그 지급날짜를 기재합니다. 금액은 착오를 방지하기 위하여 한글과 아라비아 숫자로 나란히 기재하는 것이 안전합니다. 중도금은 꼭 기재하여야 하는 것은 아니고 당사자가 원하지 않을 경우 중도금 약정을 하지 않아도 됩니다.

■ 제2조(월세)

- 월세(차임)에 대한 부가가치세를 임차인이 부담하기로 하는 경우 ‘월세란’에는 부가가치세를 포함한 금액을 기재하도록 하고, 월세(차임)가 선불인지, 후불인지 여부도 분쟁의 소지를 방지하는 차원에서 확실히 정해두는 편이 바람직합니다.

■ 제3조(관리비 등)

- 월세(차임) 이외에 임차인이 부담할 관리비가 있는 경우 이를 구체적으로 기재합니다(관리비가 없는 경우에는 위 조항을 삭제하거나, 해당란에 ‘없음’이라고 기재합니다).

- 임차인이 부담할 관리비가 ①매월 일정한 금액으로 정해진 경우에는 해당란에 그 금액을 기재하고, ②그 밖의 경우에는 임차인이 부담할 구체적인 항목을 기재합니다(예: 임대부분에 대한 전기료, 수도료, 가스료, 정화조 청소비)

- 임대차와 관련하여 월세 및 관리비와 별도로 임차인이 부담할 것을 특별히 정한 사항이 있는 경우에는 ‘관리비 외 다음 항목’란에 기재합니다.

■ 제4조(부동산의 인도 및 임대차기간 등)

- 임대인은 임차인에게 임대차목적물을 인도하고 계약 존속 중 그 사용·수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 집니다. 잔금을 받는 날 부동산을 인도하는 것이 보통입니다만, 부동산

을 인도하는 날짜를 달리 정할 수도 있습니다.

- 참고로, 주택에 대하여는 기간의 정함이 없거나 기간을 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 보도록 하고 있습니다. 다만, 임차인은 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있습니다(주택임대차보호법 제4조).

- 일정한 보증금 이하의 상가에 대하여는 기간의 정함이 없거나 기간을 1년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 1년으로 봅니다. 다만, 임차인은 1년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있습니다(상가건물임대차보호법 제9조).

■ 제5조(업종의 지정), 제6조(구조 또는 용도의 변경, 양도 등의 금지)

- 임차인은 계약 또는 목적물의 성질에 의하여 정하여진 용법으로 임차물을 사용·수익하여야 하며, 임대인의 승낙 없이 임차물을 타인에게 사용·수익하게 할 수 없습니다. 또한 상가의 경우에는 임대인의 승낙 없이 업종을 변경하여 임차물을 사용할 수 없습니다.

■ 제7조(계약해지권)

- 임차인이 월세 및 관리비 등을 몇 회 이상 연체할 때 임대인에게 계약해지권이 생기지는지를 임대인과 임차인은 협의하여 계약서의 공란에 기재하여야 합니다.

■ 제9조(계약 종료시 의무)

- 임대차계약이 종료된 경우에 임차인이 자신의 비용으로 원상회복의무를 부담하기로 약정하였다면 임대인이 임대차목적물에 지출한 각종 유익비 또는 필요비의 상환청구권을 미리 포기하는 취지임이 보통이므로, 이와 달리 정하는 경우에는 그 약정내용을 명확히 기재하도록 합니다.

■ 제13조(권리금)

- 임차인은 원칙적으로 임차인에게 권리금을 청구할 수 없습니다.

■ 날짜 및 서명날인

- 계약을 맺은 날짜를 기재합니다. 계약서가 두 장 이상일 경우 간인을 하거나 계약서 전체에 쪽 번호를 기재하는 것이 좋습니다.

- 당사자가 회사인 경우 회사의 이름과 대표자의 이름을 기재하고, 반드시 회사의 법인 인감도장을 날인하여야 합니다.

- 계약서는 계약당사자의 수만큼 작성하여 당사자가 각각 원본을 보관하고 있는 것이 차후의 분쟁을 예방하는 방법입니다.

※ 실제 계약서를 작성할 때에는 위 해설과 함께 첨부된 예시문을 참조하시기 바랍니다.

(예시문)임대차계약서

부동산의 표시

소재지 : 서울 관악구 신림동 000

건물의 표시 구조 및 용도 : 철근콘크리트조 슬라브지붕 2층 근린생활시설 및 일반업무시설

면적 : 1, 2층 각 100 m²

임대할 부분 : 2층 100m² 전부

(임대할 부분이 건물의 일부인 경우에는 도면을 작성하여 붙인다)

당사자의 표시

임대인 이름(회사이름과 대표자) : 홍길동

주소(회사본점이 있는 곳) : 서울 중구 서소문동 000

주민등록번호(사업자등록번호) : 51****-1*****

전화번호 : (02) 123-4567

임차인 이름(회사이름과 대표자) : 이태백

주소(회사본점이 있는 곳) : 서울 강남구 도곡동 000

주민등록번호(사업자등록번호) : 63****-1*****

전화번호 : (02) 530-1234

임대인과 임차인은 다음과 같이 임대차계약을 맺기로 한다.

제1조(보증금 및 그 지급시기) 임대차부동산에 대한 임대차보증금 및 그 지급시기를 아래와 같이 한다.

임대차보증금 일억오천만원 (₩ 150,000,000)

계약금 일천오백만원 원은 계약시에 지급하고,

[받은 사람의 확인: 홍길동 (서명 또는 인)]

중도금 육천만원 원은 2007년 1월 15일에 지급하며,

잔금 칠천오백만원 원은 2007년 2월 1일에 지급한다.

제2조(월세)

① 임차인은 월세 (부가가치세 포함) 일백오십만원 (₩ 1,500,000)을 매월 1일에 (선

불, **후불**)로 지급하기로 한다.

- ② 임차인은 보증금이 남아 있다는 이유로 월세의 지급을 거절하지 못한다.

제3조(관리비 등) 임차인이 월세 이외에 부담하는 부분은 다음과 같다.

- ① 관리비 : 월 십오만원(W 150,000)을 월세와 함께 지급함
- ② 관리비 외 기타 항목 : 없음

제4조(부동산의 인도 및 임대차기간 등)

- ① 임대인은 임대차부동산을 이 임대차계약 체결 당시의 상태로 2007년 2월 1일에 임차인에게 인도하여야 하며, 임대차기간은 인도된 날로부터 2008년 1월 31일까지로 한다.
- ② 임대인과 임차인은 임대차부동산을 인도받은 날로부터 _____년 __월 __일까지 기간 동안 시설물설치 등 영업 준비를 위한 기간으로 인정하여 위 기간 동안의 월세를 월 _____원으로 감액하는 데 합의한다.

제5조(업종의 지정)

- ① 임차인은 임대차부동산을 치과병원 업종의 영업을 하는 용도로 사용하여야 하며 다른 용도로 사용하여서는 안 된다.
- ② 임차인이 임대차부동산에서 영업하는 데 필요한 행정절차는 임차인의 책임으로 하며, 인허가 등의 문제로 영업하지 못하는 경우라도 이로 인한 불이익은 임차인이 부담하며 임대인에게 그 책임을 묻지 아니한다.
- ③ 임차인은 임대인의 동의 없이 위 지정된 업종을 변경할 수 없다.

제6조(구조 또는 용도의 변경, 양도 등의 금지)

- ① 임차인은 임대인의 동의 없이 임대차부동산의 구조나 용도를 변경할 수 없다.
- ② 임차인은 임대인의 동의 없이 임대차부동산의 전부나 일부를 자신이 임대인의 자격으로 타인에게 다시 임대(전대)하거나, 임차권을 양도할 수 없고, 임대차보증금 반환채권을 타인에게 양도하거나 질권, 기타 담보로 제공할 수 없다.

제7조(계약해지권)

- ① 임대인은 임차인이 월세(제2조)를 3회 이상 연체할 때(반드시 연속적인 연체가 아니라도 해당된다)는 이 계약을 해지할 수 있다.
- ② 임대인 또는 임차인이 이 계약에서 정한 의무를 이행하지 아니하는 경우 그 상대방은 이 계약을 해지할 수 있다.

제8조(계약의 자동연장)

- ① 임대인 또는 임차인이 이 계약에서 정한 임대차기간이 끝나기 전 6월에서 1월까지 사이에 상대방에게 ‘임대차계약을 더 이상 연장하지 아니하겠다’ 또는 ‘계약조건을 변경하는 조건으로 다시 임대차계약을 체결하겠다’는 뜻을 통지하지 아니할 때에는 이 계약과 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다.
- ② 위 ①의 경우 임차인은 언제든지 임대인에 대하여 계약해지를 통지할 수 있고, 그 계약해지의 효력은 임대인이 그 통지를 받은 날부터 3월이 경과함으로써 발생한다.

제8조(계약 종료시 의무)

- ① 임차인은 자신의 비용으로 임대차부동산을 원래의 상태로 복구하여 임대인에게 반환한다.
- ② 임대인은 임대차보증금을 임차인에게 반환하되, 그 금액은 연체된 월세 등 임대차에 따른 임차인의 모든 채무를 공제한 금액으로 한다.

제10조(권리금) 임차인은 임대차부동산에 대하여 어떠한 명목으로도 권리금 또는 시설에 대한 프리미엄 등을 임대인에게 요구하거나 받아서는 아니되며, 이에 대하여 임대인은 일체의 책임을 지지 아니한다.

제11조(손해배상) 임차인의 영업행위로 인하여 임대인에게 행정처분 등의 불이익이 발생할 경우에는 임차인은 그로 인한 손해를 배상하여야 한다.

제12조(불가항력) 화재, 도난, 천재지변, 지진 등 불가항력으로 인하여 임차인에게 손해가 발생한 경우 임대인은 책임을 지지 아니한다.

제13조(특별히 정하는 사항)

- ① _____
- ② _____
- ③ _____

2007년 1월 1일

임대인 홍길동 (서명 또는 인)

대리인 _____ (서명 또는 인)

(대리인의 주민등록번호: _____)

임차인 이태백 _____ (서명 또는 인)

대리인 _____ (서명 또는 인)

(대리인의 주민등록번호: _____)